

1. これまでの沖縄市住生活基本計画の沿革

策定（改定）年月日	計画名
平成10年3月	沖縄市住宅マスタープラン策定（高齢者等住宅計画）報告書
平成16年2月	沖縄市住宅マスタープラン
平成22年2月	沖縄市住生活基本計画
平成27年1月	沖縄市住生活基本計画
令和2年3月	沖縄市住生活基本計画

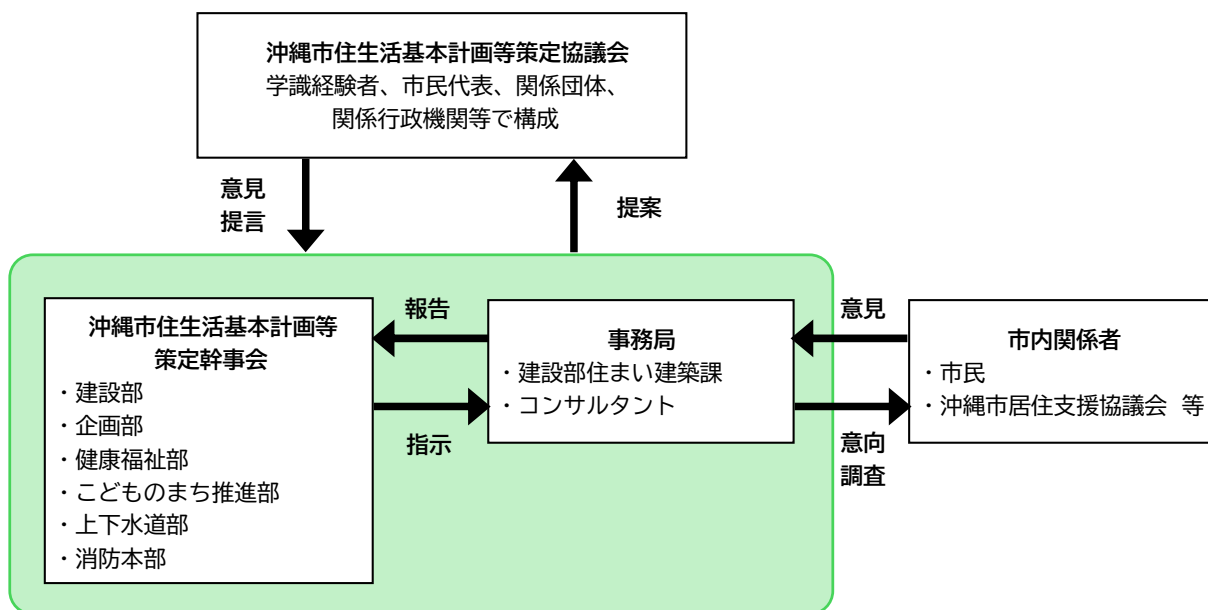
2. 本計画策定の経過・体制

（2）本計画策定の経過

年月日	内容
令和7年8月～9月	・庁内関連課へヒアリング（関係課連絡会）
令和7年9月16日 ～10月24日	・マンション管理適正化推進のため、マンション管理組合意識調査を実施。 ・沖縄県マンションデータベース（令和7年3月時点）に掲載されている市内のマンション96棟の各マンション管理組合に郵送配布・回収。
令和7年9月18日 ～10月24日	・昭和60年（築40年）以前に建築されたマンションの外観調査の実施。 ・沖縄県マンションデータベース（令和7年3月時点）に掲載されているマンションのうち、「①2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの」、「②昭和60年以前（築40年）に建設された①に該当するマンション」を対象に、住戸を戸別訪問。
令和7年9月30日 ～10月13日	・住宅施策に係る市民アンケート調査の実施。 ・住民基本台帳より世帯主の年齢等から3,000件を層化無作為抽出。郵送による配布・回収、ウェブ回答併用。 【高齢世帯】世帯主の年齢が65歳以上の世帯（1,000件） 【若年子育て世帯】世帯主の年齢が40歳未満かつ18歳未満の子がいる世帯（1,000件） 【その他の世帯の世帯】世帯主の年齢が65歳未満の世帯（1,000件）
令和7年10月21日	第1回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和7年10月28日	第1回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和7年12月24日	第2回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和8年1月13日	第2回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和8年1月28日 ～2月25日	パブリックコメントの実施
令和8年3月6日	第3回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和8年3月10日	第3回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会



(2) 本計画策定の体制



(3) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会委員

氏名	所属・役職等	備考
小野 尋子【会長】	琉球大学工学部工学科建築学コース 教授	学識経験者
佐久川 政吉【副会長】	沖縄県立看護大学看護学部 教授	
廣山 實	沖縄市自治会長協議会 会長	関係団体
久高 清美	沖縄市社会福祉協議会 会長	
高良 格	沖縄市障がい者福祉協会 理事長	
伊東 亮	沖縄県建築士会 副会長	
長嶺 将賢	沖縄県中部宅地建物取引業者会 会長	
具志堅 公子	沖縄県土木建築部住宅課長	庁内
志喜屋 一博	沖縄県住宅供給公社住宅部事業課長	
知念 靖	企画部長	
仲宗根 勲	健康福祉部長	
大石 稚子	こどものまち推進部長	
川満 輝繁	建設部長	
宮城 光秀	市民部長	



(4) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会委員

氏名	職名	備考
知念 正倫	建設部次長	幹事長
知念 毅	建設部住まい建築課長	副幹事長
平 修	建設部住まい建築課技幹	委員
屋良 朝隆	建設部建築指導課長	
高江洲 光	建設部都市計画担当技幹	
池亀 孝	建設部区画整理課長	
佐久川 こずえ	健康福祉部ちゅいしいじい課主幹	
親川 鋼一	健康福祉部障がい福祉課長	
石原 亜希子	健康福祉部介護保険課地域支援担当主幹	
川畑 清一	健康福祉部副参事兼保護管理課長	
小波津 真紀子	こどものまち推進部こども家庭課長	
我如古 直哉	こどものまち推進部こども相談・健康課長	
與那嶺 良一	こどものまち推進部副参事兼保育・幼稚園課長	
名城 政行	総務部防災危機管理室長兼防災危機管理担当主幹	
玉寄 頼史	消防本部予防課長	
宮里 直樹	市民部市民生活課長	
田中 健介	企画部政策企画課長	

3. 幹事会・協議会の議事概要

(1) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第1回）【令和7年10月21日（火）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について

【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】

- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内容
Q1	・市内には長期間放置されている空家等が見られる。それらの除却について本計画に盛り込まれる予定か。
A1	・令和8年度に「沖縄市空家等対策推進計画」の改定を予定しているので、特に危険性を感じる空家等については、当該計画の中で不良度判定等のより詳細な調査ができないか考慮したうえで、除却を含めた対応方針を検討する。
Q2	・福祉部局の課題は物件の少なさであるため、住まいの確保に向けた具体的な対策を盛り込んでいただきたい。 ・居住支援協議会についても、現状の課題解決に向けた具体的な取り組みを盛り込んでいただきたい。
A2	・ご意見を踏まえて、新たに以下の具体的な取り組みを位置づけた。 ■沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討 ■勉強会の開催等による住宅確保要配慮者に関する意識啓発 ■居住サポート住宅の普及促進 ■セーフティネット住宅の登録促進 ■居住支援法人との連携 ■「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ■民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者受け入れ促進に向けた各種制度の普及啓発（終身建物賃貸借制度等） ■家賃債務保証制度の普及促進 ■家賃低廉化補助の検討



(2) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第1回）【令和7年10月28日（火）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について

【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】

- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内容
Q1	・「沖縄市地域防災計画」に関連して、災害が起きた時の応急仮設住宅建設予定地を考慮しておく必要があるか。また、応急仮設住宅として優先的に活用する民間賃貸住宅と協定を結ぶ等、活用に向けて体制づくりが必要ではないか。
A1	・「沖縄市地域防災計画」にて応急仮設住宅の建設地はコザ運動公園のサブグラウンドとして位置づけられている。 ・基本施策「③防災に関する推進」の〈具体的な取り組み〉では、新たに「応急借上げ住宅確保に向けた検討」を位置づけた。
Q2	・「②良好なコミュニティづくりについて」の課題に「安否確認してもらえないか不安」とある。センサー型の見守り機器などIoTを活用して安否確認ができないか。
A2	・基本施策「④市営住宅における高齢者向け住戸の供給」の説明書きへ「市営住宅におけるIoT機器等を活用した見守り機能の情報提供」を追記した。
Q3	・「③真に住宅確保に困窮する世帯について」の課題に「入居倍率は直近10年間平均で20.2倍」とあるが、公営住宅の戸数を増やす予定はないのか。
A3	・「6章 公営住宅等に係る具体的な展開」において、「市営住宅の建替えにあたっては、除却する市営住宅の戸数以上に増戸する」ほか、「民間賃貸住宅を活用した居住サポート住宅の普及促進」や「空家等の利活用・流通を促進」することを位置づけた。
Q4	・「②良好なコミュニティづくりについて」の「問題解決に向けた方向性」について、高齢者の安否確認に関してはサポート住宅や居住支援協議会などと連携し何かしらの取り組みができるのではないか。
A4	・以下の具体的な取り組みを位置づけた。 ■沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討 ■勉強会の開催等による住宅確保要配慮者に関する意識啓発 ■居住サポート住宅の普及促進 ■セーフティネット住宅の登録促進 ■居住支援法人との連携 ■「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ■民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者受け入れ促進に向けた各種制度の普及啓発（終身建物賃貸借制度等） ■家賃債務保証制度の普及促進 ■家賃低廉化補助の検討
Q5	・高齢者の安否確認やコミュニティの課題に関し、空家等を活用したシェアハウスやコレクティブハウスを押し出してはどうか。高齢者が交流できる共有スペースを確保すれば安否確認にもつながり、子育て世帯など多世代が入居することでコミュニティが形成されると考える。その活用促進のために、例えば活用した場合の税金免除（京都市空家税）など、市で取り組めることを検討してはどうか。
A5	・ご提案の空家等を活用したシェアハウス等の事例収集を実施し、今後の空家等対策推進計画で検討しつつ、〈具体的な取り組み〉の「居住サポート住宅の普及促進」や「セーフティネット住宅の登録促進」の周知のほか、「空家等の利活用に関する情報提供」として、令和5年4月に参画した空き家バンクによる流通促進等を図る。
Q6	・地域拠点である自治会集会所の開放を必要とする地域があるのか検討した方が良い。
A6	・基本施策「②地域の支え合いによるコミュニティづくり」において、〈具体的な取り組み〉では「自治会における地域づくり活動の支援」を位置づけた。



内 容	
Q 7	・奥まった土地や権利関係が複雑なところに対し、行政が介入できる制度として、換地や集約化を目的とした都市再生法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画がある。空地や低未利用地の整備を含めた土地区画整理事業が可能となる有効な制度なので、検討されてはどうか。
A 7	・ご意見を踏まえ、当該計画について関係各課へ情報共有を行った。
Q 8	・市営住宅の入居倍率が高い中で必要な方に住宅を供給するために、多子世帯は末子が18歳になったら退去するなど、期限付き入居を検討すべき段階である。他市町村の事例を参考に有効活用していただきたい。
A 8	・本市の実情として所得の低い世帯が増加しており、末子が18歳になったら退去させるなどの期限付き入居制度には課題がある。住戸の供給に向けては、収入超過者への明渡しの啓発を行いつつ、他市町村の期限付き入居制度の事例を調査研究していく。
Q 9	・《改定案》基本目標1「(1)子育て世帯が暮らしやすい住まいと住環境づくり」の中で、「公営住宅の子育て支援施設としての活用促進」が削除となっているのはなぜか。公営住宅の集会施設は地域資源として重要なものであるため、実態を踏まえつつ地域へ開放できる場所は開放するような位置づけができるとうよい。
A 9	・子育て世帯を含めた地域開放とするため、「基本目標3(1)②地域の支え合いによるコミュニティづくり」として、<具体的な取り組み>では「市営住宅における集会所の地域開放」を新たに位置づけ、地域資源の活用に努める。
Q 10	・要配慮者は住まいの問題が大きい。単身高齢者が増えていくので、借りることもその後も大変。セーフティネットの仕組みをつくらないと、今後厳しい状況になる。ぜひ住生活基本計画を推進するとともに、居住支援協議会をうまく活用できるとよい。
A 10	・引き続き、住宅セーフティネットの普及促進を図りつつ、新たに基本施策へ位置づけた「沖縄市居住支援協議会の活動推進」に取り組む。
Q 11	・高齢者のコミュニティ形成に向けた地域施設の活用として、学校の空き教室や地域連携室もうまく活用できるとよい。国も子どもまんなか社会を進めており、市も子育てを推進しているので、本計画との整合はあると思う。 ・地域包括ケアシステムでは、住まいが起点となる。高齢になると健康面の問題があり、健康段階に応じた次の段階への住み替え促進に対する支援として、空家等を活用できるとよい。
A 11	・教育委員会へ確認したところ、小中学校の空き教室の活用については、子どもたちの安全面を踏まえて、各学校の判断による。また、地域連携室は地域の申し出に応じて使用可能とのこと。 ・空家等の活用は、空き家バンクや居住サポート住宅登録による改修補助制度の周知により、所有者等の意向を踏まえつつ、活用促進に努める。
Q 12	・障がい者は保証人がいないと民間賃貸住宅への入居が困難である。沖縄市居住支援協議会で保証人がいない場合の支援を検討できないか。
A 12	・「基本目標1(4)②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」において、<具体的な取り組み>では「居住支援法人との連携」を位置づけており、ご意見を含めた支援等の検討を行っていく。
Q 13	・市内のグループホーム閉鎖に伴い、障がい者の移転先を探すことが困難である。空家を活用したグループホームの整備などを想定されているのか伺いたい。
A 13	・空家等の利活用については、所有者等や利用者の意向によるため、個別の整備の想定まではしていないが、本市としては、基本施策「②空き家の活用促進」において、<具体的な取り組み>では「空き家の流通促進」や「空き家の利活用に関する情報提供と地域資源としての利活用方法の検討」を図る。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



Q14	<ul style="list-style-type: none"> ・「子育て世帯について」の「課題解決に向けた方向性」にある「市営住宅」について、多子世帯・ひとり親世帯はどのように募集しているか。 ・市営住宅の入居者は高齢者が多いのか、その場合、応募数によるのか伺いたい。
A14	<ul style="list-style-type: none"> ・多子世帯・ひとり親世帯において、一般とは別枠で募集しているが、一般枠に応募があった場合は、当選倍率を高める優遇措置を実施している。 ・市営住宅の応募者の実態として、高齢者の応募が多い。しかし、世帯属性別に住戸を用意しているため、入居者では高齢者の割合が多いというわけではない。
Q15	<ul style="list-style-type: none"> ・福祉住宅において、住宅扶助の金額で借りられる民間賃貸住宅は、老朽化や設備の劣化状況が深刻であるとする。そのため、市営住宅の入居募集に関しては、多子世帯等の実態調査を踏まえて募集すべきと考える。
A15	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の公募については、国勢調査により人口動態の変化に対応した世帯配分を行うとともに、応募数や属性に応じて、世帯向けの住戸の振り分けを行っている。
Q16	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅に対する投機的な動きにより、家賃が急騰するケースがあることから、基本方針として「住まいの公共性確保と地域居住の安定」を位置づけ、外部資本による短期転売・投機的取得が地域の居住環境に与える影響を分析しつつ、市民の居住の安定を目的とした「住宅の適正な取得・利用」を促進する旨を明記してはどうか。具体施策としては、「不動産取引モニタリング」、「契約上の転売抑止」、「居住実態の確認」、「情報開示（「地域住宅モニタリング年報」などで居住率・転売率を公開）」、「開発指導要綱の改訂」等が考えられる。
A16	<ul style="list-style-type: none"> ・国の動向を踏まえつつ、実態に応じて今後の検討とする。
Q17	<ul style="list-style-type: none"> ・「令和5年度の住宅土地統計調査」の空き家の増加傾向とは全国のことか。沖縄県は減少しているのでは。
A17	<ul style="list-style-type: none"> ・ご指摘の通り、全国は平成20年～令和5年まで一貫して増加傾向にあるが、沖縄県は平成20年～平成30年まで増加傾向にあり、平成30年～令和5年は減少している。なお、沖縄市も県と同様の傾向である。

(3) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第2回）【令和7年12月24日（水）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
 - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内容
Q1	<ul style="list-style-type: none"> ・「母子生活支援施設」について、以前は母子寮で住まいの機能があったが、現在は入所施設であるため「住まい」として位置づけられるか調整したい。
A1	<ul style="list-style-type: none"> ・基本目標1(1)②の＜具体的な取り組み＞に掲載していた「母子生活支援施設における母子家庭への住宅の提供」については、“母子生活支援施設は一般的な「住まい」としての位置づけではない”という点を考慮し、基本目標1(4)⑤の「母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援」の一部としてまとめた。
Q2	<ul style="list-style-type: none"> ・「土砂災害警戒区域」等の文言を調整したい。
A2	<ul style="list-style-type: none"> ・基本目標2(5)③「防災に関する取り組みの推進」のリード文の内容を「土砂災害区域⇒土砂災害警戒区域」、「津波想定区域⇒高潮浸水予測図」、「津波浸水予想区域⇒津波災害警戒区域」へ修正した。



Q3	・＜具体的な取り組み＞の「居住サポート住宅の普及推進」について、審査する担当課も追加いただきたい。
A3	・基本目標1(4)②「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」について、＜具体的な取り組み＞の「居住サポート住宅の普及促進」に係る関連課として、介護保険課、障がい福祉課、保護第一課、保護第二課、保護管理課、こども企画課を追加した。
Q4	・＜具体的な取り組み＞の「建設廃材のリサイクルの促進」について、担当課に「こども家庭課」が入っている意図をうかがいたい。
A4	・基本目標2(4)⑤「特定建設資材のリサイクルの促進」の＜具体的な取り組み＞「特定建設資材のリサイクルの促進」について、住宅建設に係る建設廃材のリサイクルを促進する取り組みであるため、住まい建築課・建築指導課のみを主管課とした。
Q5	・「①密集市街地の改善促進」の対象地域と、「②狭あい道路の解消促進」の対象をうかがいたい。
A5	・基本目標2(5)①「密集市街地の改善促進」の「密集市街地」は、現在の区画整理事業において、安慶田・中の町地区内を対象とする。 ・また、「狭あい道路」は、市内の幅員が4m未満で、幅の狭い道路を対象とする。
Q6	・令和8年度末に沖縄市立地適正化計画の策定を予定している。今後、区域設定された際、区域別に施策展開が連動できるか確認したい。要配慮者は公共交通の利用頻度が高く、立地適正化計画では、公共交通との連動を意識し区域を設定していくため、現時点の考えをうかがいたい。
A6	・「2.計画の位置づけ」の関連計画へ「沖縄市立地適正化計画（仮称）（策定中）」を位置づけ、今後は連動した施策展開を推進する。
Q7	・＜具体的な取り組み＞の「市営住宅における集会所の地域開放」について、徒歩圏内を対象とするイメージか。
A7	・基本目標3(1)②「地域の支え合いによるコミュニティづくり」の「市営住宅における集会所」は、市営住宅の入居者以外の駐車場は整備していないため、徒歩圏内の利用をイメージしている。

(4) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第2回）【令和8年1月13日（火）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について

【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】

- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内容
Q1	・「基準適合マンション」とは新耐震基準に適合しているということか。
A1	・基準適合マンション11件については、すべて新耐震基準に適合している。
Q2	・外観目視調査の未実施2件について、外壁の剥離等の敷地外からの目視で把握できる内容は、実施済みの結果と同じようにまとめておいたほうがよいのではないか。
A2	・外観目視調査の結果については、今後、市にて市内マンションを管理する資料である「マンション台帳」に未実施2件分の結果も追加する。



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

	内容
Q3	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標2(1)①②中古住宅や空家等のリフォーム補助など、事後保全の施策に加えて予防保全の視点も盛り込めないか。 基本目標2(4)⑤建設廃材のリサイクルの促進について、現状、解体費・人件費も上昇しており、資材の再利用は中々難しい状況があるので、施策として位置づける必要性があるか疑問に感じる。 個人的な意見であるが、パッシブデザインの再評価として、アマハジなど気候風土に適した設計などの場合は容積を緩和するなど、沖縄らしい住宅等に関する施策があるとよいと考える。
A3	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標2(3)②「既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上」に関する日々の取り組みの中で、予防保全についてもアピールできるよう対応したい。 基本目標2(4)⑤「特定建設資材のリサイクルの促進」については、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」や「沖縄県リサイクル資材評価認定制度」に則り、施策として位置づけるが、今後の状況を踏まえながら位置づけを検討していきたい。 パッシブデザインの再評価については、今後、庁内の関係課も含めて、施策検討の参考にしていきたい。
Q4	<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅の期限付き入居について、現状、ストックが足りていない状況があるので、民間活用よりも公営住宅の運用方法を変えた方がよいと考える。具体的には、収入超過世帯の退去や世帯人数に合った団地内住み替えなどを行うほうがよいと考える。
A4	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標1(3)③「市営住宅の入居の適正化」の具体的な取り組みとして、「収入超過者に対する民間住宅への住み替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの実施」、「市営住宅における住み替え促進」を位置づけている。
Q5	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅の活用にあたり貸主へのインセンティブを検討しているか。
A5	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標1(4)②「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」の具体的な取り組みとして、「居住サポート住宅の普及促進」や「家賃低廉化補助の検討」等による貸主へのインセンティブのほか、①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」の具体的な取り組み「沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討」により、貸主をサポートする仕組みづくりに取り組む。
Q6	<ul style="list-style-type: none"> 民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居が増えるとトラブルが増え、貸主の不安も大きくなる。 また、相談が増えると、対応する職員への負担も大きくなるため行政側の負担軽減対応も検討いただきたい。
A6	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標1(4)①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」や②「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」を通じて、貸主の不安軽減につながる取り組みを推進していく。 また、沖縄市居住支援協議会において、行政、民間のお互いの困りごとを共有できる場を確保し、官民連携で居住支援に取り組める環境を構築していく。
Q7	<ul style="list-style-type: none"> 元気な高齢者で身寄りのない方が民間賃貸住宅への入居を断られるケースがあると聞いた。見守りや残置物処理・埋葬等を実施する制度を市で支援・対応することも考えていただきたい。
A7	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標1(4)②「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」において、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」等の制度普及を図りつつ、支援体制づくりに取り組む。
Q8	<ul style="list-style-type: none"> 孤独死がヒアリングのキーワードになっている。自治会に加入しない高齢者もいると聞くが、見守りも兼ねて自治会との連携が必要と考える。
A8	<ul style="list-style-type: none"> 基本目標3(1)②「地域の支え合いによるコミュニティづくり」の具体的な取り組みとして、「自治会における地域づくり活動の支援」を位置づけている。



(5) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第3回）【令和8年3月6日（金）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
 - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内 容
Q1	・「母子生活支援施設」については、保護が必要な母子が入所する施設であるため、一般的な「住まい」としての位置づけではなく、別の表現が可能か調整したい。
A1	・基本目標1（1）②の＜具体的な取り組み＞に掲載していた「母子生活支援施設における母子家庭への住宅の提供」については、“母子生活支援施設は一般的な「住まい」としての位置づけではない”という点を考慮し、基本目標1（4）⑤の「母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援」の一部としてまとめた。

(6) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第3回）【令和8年3月10日（火）】

1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
 - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

2) ご意見対応

	内 容
Q1	・「基本目標」や「施策の体系」に関して、一般的には全て読むことは難しいため、LINEやHPの活用、概要版等、市民への情報発信方法を工夫いただきたい。 ・市民との協働と謳っているため、市民に関心を持っていただくことが大事と考える。 ・施策の一番初めにこども子育て関連がきているのは、沖縄市らしくてよいと感じた。
A1	・概要版の作成を進めている。本編と一緒にHPで公開する。
Q2	・「関係法令」で、マンション関連の法令が先に記載されているのが気になった。国の「住生活基本計画（全国計画）」を先に記載する方がよいのではないか。検討いただきたい。
A2	・いただいたご意見踏まえ、国、沖縄県、沖縄市の上位・関連計画、関係法令の順に掲載した。



4. パブリックコメントの概要

(1) パブリックコメントの実施状況

1) 意見募集期間

令和8年1月28日(水)～令和8年2月25日(水)

2) 閲覧方法

- (1) 沖縄市ホームページ
- (2) 沖縄市役所 建築部 住まい建築課(市役所6階)
- (3) 沖縄市役所 市政情報センター(市役所2階)

3) 意見書の提出方法

- (1) 窓口提出
- (2) 郵送
- (3) 電子メール

(2) 意見書提出状況と概要

1) 意見書の提出結果：2件

2) 意見の概要等：下表による

No.	意見	対応
1.	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット機能の向上として、取り組みが記載されているが、高齢者は、人口割合の増加と独居が進行していることから、独居向けの住宅の整備が不足している。いわゆる施策として、独居用の1R・1DK等の整備が必要である。 ・なお、沖縄市の公営住宅も40㎡以下の部屋数は0(ゼロ)となっている。 ・老人ホームなどの施設入居は、最後の手段であり、自立している高齢者は、地域で暮らしたいと考えている。ところが、そもそも、高齢者は、賃貸住宅の契約ができない。沖縄市公営住宅は、独居の部屋がない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・これまで室川・安慶田・泡瀬・美里の市営住宅4団地の建替えにより、市内の世帯人員割合等を踏まえて1DKの配分を増戸したところです。今後の建替事業も同様に取り組んで参ります。 ・国の定める誘導居住面積水準(都市居住型)は、標準で単身の場合、40㎡としております。本市が供給する1DKにおいては、単身・高齢者対応住宅としており、バリアフリーに配慮した居住性を確保するため、44㎡程度を標準に設定しております。 ・民間賃貸住宅における高齢者を含めた住宅確保要配慮者の円滑な入居促進を図るため、大家に向けた各種制度の情報提供や入居支援の仕組みづくりに取り組んでおります。



No.	意見	対応
2.	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄市住生活基本計画（素案）は、国・県計画との整合を図りつつ、住宅確保要配慮者対策、空家対策、マンション管理適正化など、近年の住宅政策課題を総合的に整理した計画として評価いたします。特に、計画策定の背景および本市の住宅・住環境に関する現状分析は妥当であり、政策的意義の高い内容であると受け止めています。 ・ 素案本体 第4章 173 頁「施策の体系」／概要版 2 頁 第一に、施策体系には多様な基本施策・具体的取組が網羅的に示されていますが、計画期間中に特に重点的に推進する施策や分野について補足的に明示することで、市民にとって計画の方向性がより理解しやすくなると考えます。 ・ 素案本体 第9章該当部分／概要版「計画の実現に向けて」 第二に、K P I および進捗管理の活用について、評価結果をどのように施策改善や見直しへ反映させるのか、その基本的な運用イメージを簡潔に示すことが望ましいと考えます。 ・ 素案本体 第2章 104 頁「民間賃貸住宅の状況」／概要版 1 頁 第三に、低廉な家賃住宅の減少傾向が示されていることから、住宅セーフティネット施策においては、登録促進策に加え、貸主側の負担軽減や改修支援等の具体策の充実についても今後の検討を期待いたします。 ・ 本計画が、本市における安全・安心で持続可能な住環境の形成に寄与する指針として推進されることを期待しております。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ ご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございます。今後の計画の実施にあたり、より良い住宅政策の実現に取り組んで参ります。 ・ ご意見の「施策の体系」表は、主管課の建設部をはじめ健康福祉部、こどものまち推進部、消防本部、上下水道部と多岐にわたる住宅政策に関連する重要な取り組みを体系的に示したものです。 情報量が多いところですが、表の「基本施策」において市民の皆さまがそれぞれ重視する施策における「具体的な取り組み」について、「第5章 住宅政策の具体的な展開」にて詳細をご確認いただける構成としております。 ・ 本計画は、K P I（成果指標）及び施策の点検・評価結果を踏まえ、定期的に計画の見直しを行っております。ご指摘を踏まえ、1章「3. 計画期間」にK P I（成果指標）及び施策の点検・評価結果を踏まえて見直しを行う旨を明記しました。 ・ 基本目標 1（4）①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」や②「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援」を通じて、大家等が安心して住宅を賃貸できる取り組みを推進して参ります。 なお、大家等が活用できる制度として、「終身建物賃貸借制度」や「残置物処理等に関するモデル契約条項」などがあり、これらの普及啓発に取り組んで参ります。 ・ ご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございます。ご所見の安全・安心で持続可能な住環境の実現は重要であり、期待に応えられるよう、関係部署と連携して取り組んで参ります。



5. 用語集

《あ行》

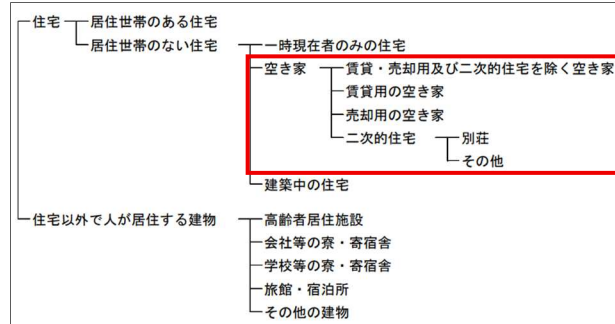
○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。【空家等対策の推進に関する特別措置法第二条第1項より】

○空き家

一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる「住宅」において、「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」及び「建築中の住宅」を除くもの。（右図参照）【令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説より】

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30年住宅・土地統計調査まで「その他の空き家」と表記されていた。



《か行》

○狭あい道路

狭あい道路とは、本市が管理する道路のうち、道路幅員が4.0メートル未満で一般の交通の用に供している道路。

○居住サポート住宅

居住支援法人等が賃貸人と連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中の居住サポート（日常の安否確認・訪問等による見守り・福祉サービスへのつなぎ）を行う賃貸住宅。

○居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体が不動産関係団体、居住支援団体等と連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

○居住支援法人

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

○居住面積水準（居住水準）

居住面積水準とは、住生活基本計画（全国計画）で示された住宅の面積に関する水準のこと。

住生活基本法制定以前の国の住宅に関する計画として位置づけられていた「第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）」では、住宅の広さに関する目標として「居住水準の目標」が掲げられていた。

この居住水準の誘導居住水準に応じて、平成22年までに大都市圏の半数の世帯がこの広さを確保すること、平成27年までには全世帯数の3分の2がこの面積以上になることが目標として掲げられていた。同時に早期に解消に努める住宅の広さとして、最低居住水準（4人世帯の場合・戸専用面積50平方メートル）が設定されていた。

一方、住生活基本計画（全国計画）では、この水準を見直し、誘導居住面積水準（世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準）と最低居住面積水準（世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準）が設定されている。

◆誘導居住面積水準

（1）一般型誘導居住面積水準 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数+25㎡

（2）都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

◆最低居住面積水準

①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

注2：世帯人数が（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。



○グループホーム

高齢者や障がい者などが介護スタッフとともに地域の中で自立的な共同生活を行う住宅。10人以内の少人数で、家庭的な雰囲気のもとで、共同生活を営み、各人の能力に応じて食事の支度や掃除・洗濯などの役割を担う。

《さ行》

○サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の基準により登録される、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供する、バリアフリー構造の住宅。

<登録基準>

住 宅：床面積（原則 25 m²以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー

サービス：サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）

契 約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること。前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

○収入認定月額

公営住宅の入居審査等で用いられ、世帯の年間総所得から各種控除を引いた認定年間所得を12で割って1ヶ月あたりに換算した金額をいう。

○住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する家庭のほか、外国人、被生活保護者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等多様な属性の者が含まれる。

○住宅セーフティネット

経済的な問題などにより住宅に困窮する人々に対し、最低限の安定的な居住を保証する社会的な制度・対策。

○住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

賃貸契約による一般住宅（※）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援する。※「一般住宅」とは、公営住宅及び民間の賃貸住宅（アパート、マンション、一戸建て）のことをいう。

○シルバーハウジング

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯等が、自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の密接な連携のもとに提供される公営住宅。住宅は、手すり、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様とし、福祉施策として、入居高齢者に対する生活相談等のサービスを提供するライフサポートアドバイザー（生活援助員）が配置されている。

○ストック

ある時点において存在する物（の数）をいう。住宅ストックとは、既存の住宅のこと。

○セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のうち、一定の規模や構造等を満たすものとして登録された住宅。

《た行》

○耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。【建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第2項より】

○長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 21 年 6 月 4 日施行）に基づき認定された住宅。良好な状態で使用するための主な措置は、長期使用するための構造及び設備を有していること、居住環境等への配慮を行っていること、一定面積以上の住戸面積を有していること、維持保全の期間・方法を定めていること、自然災害への配慮を行っていることとなっている。

○つどいの広場

主に乳幼児（0～3歳）をもつ子育て中の親が気軽に集い、うち解けた雰囲気の中で語り合うことで、精神的な安心感をもたらし、問題解決への糸口となる機会を提供する場。

つどいの広場においては、次の4事業を実施。

1. 子育て親子の交流、集いの場を提供すること。
2. 子育てアドバイザーが、子育て・悩み相談に応じること。
3. 地域の子育て関連情報を、集まってきた親子に提供すること。
4. 子育てサポーターの講習を実施すること。

○定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。



○低炭素住宅認定制度（低炭素建築物）

「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年12月施行）で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物のこと。以下の要件をすべて満たす建築物について、所管行政庁（都道府県、市又は区）に認定申請を行うことにより、低炭素建築物としての認定を受けることができる。

1. 省エネ基準を超える省エネ性能（ZEH水準）を持つこと。かつ低炭素化に資する措置を講じていること
2. 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
3. 資金計画が適切なものであること

《な行》

○認知症対応型共同生活介護（グループホーム）

認知症（急性を除く）の高齢者に対して、共同生活住居で、家庭的な環境と地域住民との交流の下、入浴・排せつ・食事等の介護などの日常生活上の世話と機能訓練を行い、能力に応じ自立した日常生活を営めるようにするもの。

《は行》

○バリアフリー

障がい者や高齢者の生活に不便な障害を取り除こうという考え方。道や床の段差をなくしたり、階段のかわりにゆるやかな坂道を作ったり、電卓や電話のボタンなどに触ればわかる印をつけたりするのがその例。

《や行》

○家賃債務保証制度

住宅を賃貸する際に、入居者（借主）が、保証業者に料金を支払い、貸主に対する家賃債務を保証する。

○ゆいくる材

ゆいくる材は、「沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）」により、建設資材として品質・性能、環境に対応する安全性等の評価基準に適合する資材として認定されたもので、公共工事に積極的に使用することが期待されている。

「沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）」は、県内で排出された廃棄物を原材料とした建設リサイクル資材の利用促進による循環型社会の構築の支援と、最終処分場の延命化を図ることを目的として、平成16年7月に制定された制度。

《ら行》

○リバースモーゲージ

リバース・モーゲージとは、持ち家を担保にして、金融機関から生活資金等の融資を受け、死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できる仕組み。

○ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、国籍などにかかわらず、多様な人々が利用することを前提に、製品、建物、空間をデザインすること、そのような考え方。

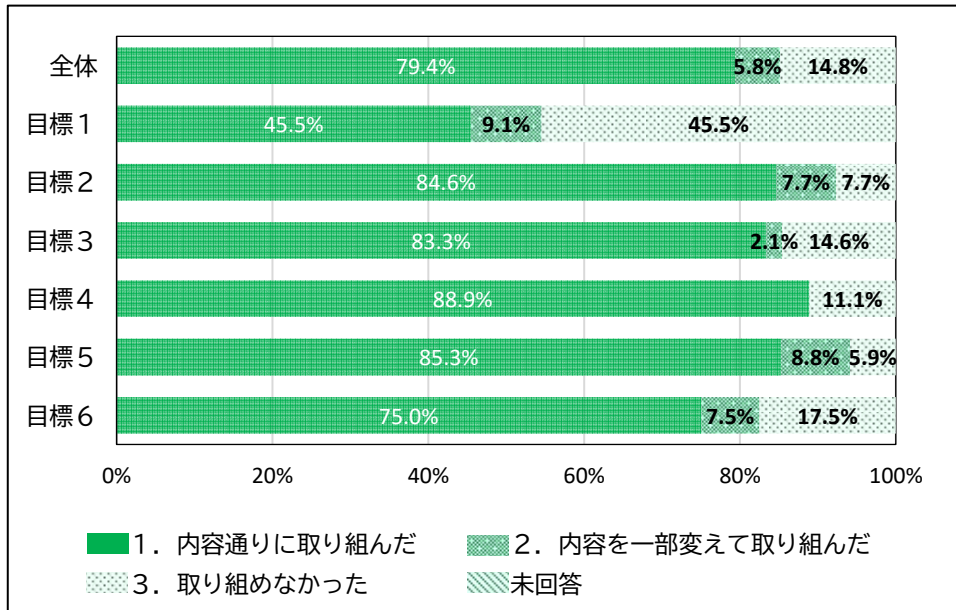


6. 現施策の事業点検と評価

改定前計画（令和2年策定）における具体的な取り組み（155項目）の全体の実績評価をみると、「1.内容通りに取り組んだ」が79.4%、「2.内容を一部変えて取り組んだ」が5.8%、「3.取り組めなかった」が14.8%

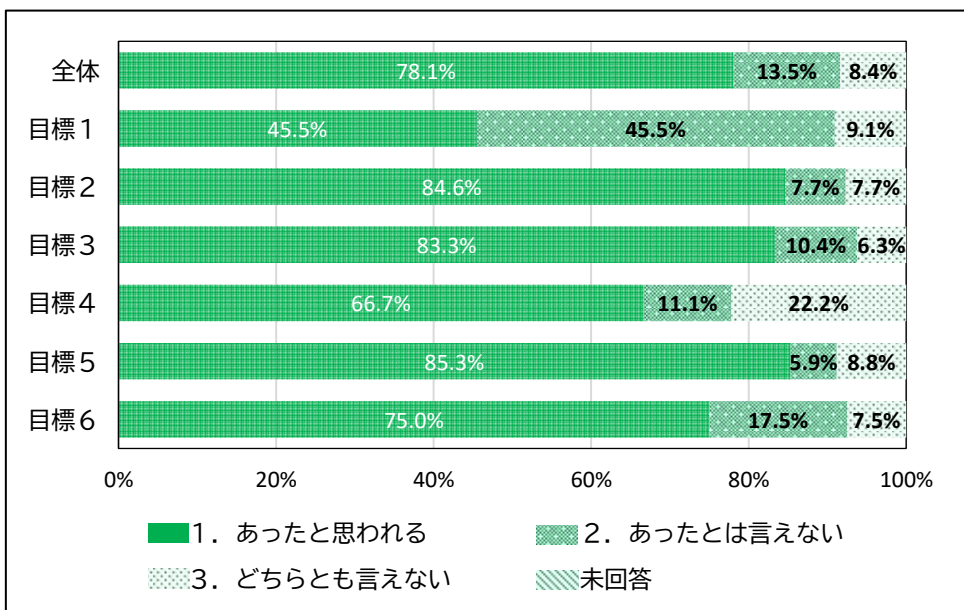
なお、「3.取り組めなかった」の主な理由としては、「ニーズの変化」、「事業対象者の見直し」、「事業の実施機会がなかった」等が挙げられている。

■実績評価の概要



改定前計画（令和2年策定）における具体的な取り組み（155項目）の全体の成果評価をみると、「1.あったと思われる」が78.1%、「2.あったとは言えない」が13.5%、「3.どちらとも言えない」が8.4%

■成果評価の概要



7. 補助金の紹介（一部）

【※令和8年3月時点】

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

沖縄市住宅リフォーム支援住宅

令和7年度 沖縄市住宅リフォーム支援事業
(住宅改修工事・ブロック塀等撤去工事)

■ バリアフリー・省エネ等改修工事（補助率25％・上限額25万円）

申請受付開始日：5月19日（月）8:30～（**先着順** ※予算が無くなり次第終了）

対象工事	改修工事例
バリアフリー改修工事	通路等の拡幅、階段勾配の緩和、浴室・便所（和式から洋式等）改良、段差解消、手すりの取り付け、出入り口戸の改良、滑りにくい床材への改修等
省エネ改修工事	窓、床、天井、壁、屋根の断熱工事等
空き家の改修工事	既存住戸内の間取りを変更する工事、台所・浴室・洗面所又は便所の改修、給排水・電気又はガス設備の改修、屋根・外壁等の外装改修等
耐久性等を向上させる改修工事	柱・梁等主要構造物等の剥離したコンクリートの除去または補修、柱・梁・壁等の補強、居室の屋上部への防水塗装等
子育て支援改修等工事	子どもの事故防止・防犯、子育て世帯の家事負担軽減に資する改修等
テレワークの推進改修等工事	室内空間にテレワークスペースを設置するための改修等

■ ブロック塀等撤去工事 ※リフォーム工事と併用できます。

申請受付開始日：5月19日（月）8:30～（**先着順** ※予算が無くなり次第終了）

A	【基礎撤去無】ブロック塀等の延べ長さ×12,000円	《条件》 通学区域内の道路に面する高さ1.2mを超えるブロック塀等の撤去工事 ※当該ブロック塀等の高さ1.2m以下まですべて撤去又は一部撤去する工事が条件となります
	【基礎撤去有】ブロック塀等の延べ長さ×19,000円	
B	施工業者からの見積×3分の2	

※A・Bのいずれか低い額もしくは上限20万円が補助されます。

沖縄市空家等除却費補助金事業

＜ 令和7年4月版 ＞
令和7年度
沖縄市空家等除却費
補助金に関するお知らせ

沖縄市では、空き家の所有者等による適切な管理を推進し、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的に空家等を除却する所有者等に対し、

除却費の一部補助を実施します。



○ 沖縄市空家等除却費補助金の概要

補助金額	補助対象の空き家
・補助対象工事費の 4/5 かつ 上限 70万円	・沖縄市内にある市の認定する 特定空家等 ・沖縄市内にある 不良住宅 に該当する空家等 ※不良住宅に該当するか、市へ事前調査の申請が必要です。



沖縄市住生活基本計画

令和8年3月 発行

発行：沖縄市 建設部 住まい建築課

〒904-8501

沖縄県沖縄市仲宗根町26番1号

電話 (098) 939-1212 (代表)

協力：株式会社ディー・プランニング沖縄・株式会社

オリエンタルコンサルタンツ沖縄支社・有限会

社エン設計共同企業体
