

概要版

沖縄市住生活基本計画

令和8年度～令和17年度

令和8(2026)年3月

(令和7年度)

沖縄市



1 計画策定の目的等

(1) 背景・目的

- 国は、令和2年度に「住生活基本計画（全国計画）」を改定。沖縄県は令和4年度に「沖縄県住生活基本計画」を改定し、新たに「賃貸住宅供給促進計画」や「マンション管理適正化推進計画」を兼用する計画を定めた。
- 本市においては、現行の「沖縄市住生活基本計画」に基づき、地域特性等に対応した住宅施策を展開。
- 一方で、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や近年問題視されている空家等対策など、住環境の変化や課題への対応が求められている。
- 本計画が令和7年度に計画期間の中間年度を迎えていることから、上記を踏まえて住宅政策を適切かつ総合的に推進するため、「沖縄市住生活基本計画」を改定する。

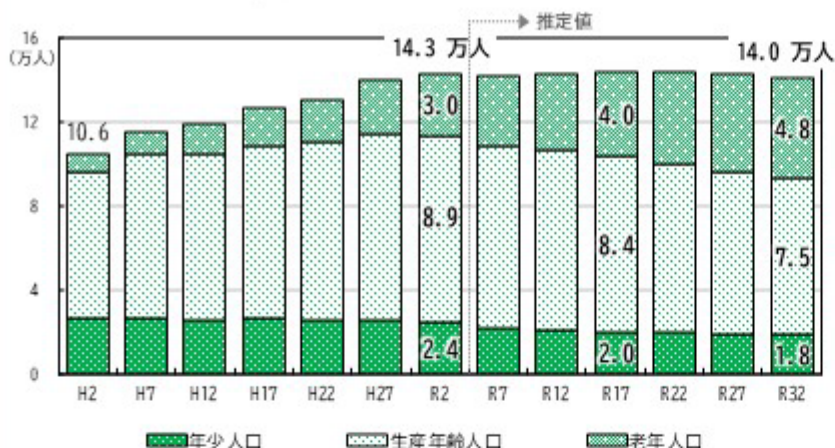
(2) 計画期間



2 沖縄市の住宅・住環境に係る現状

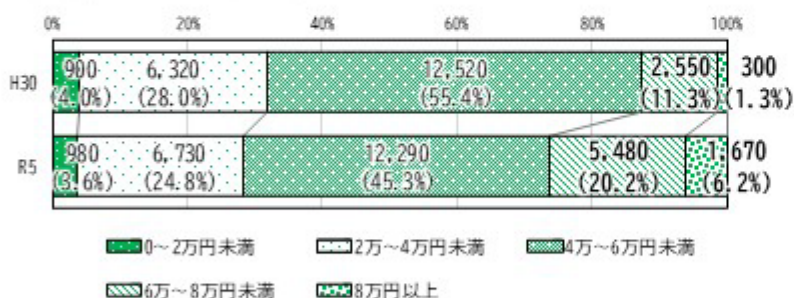
人と暮らしの視点

■人口及び世帯数の推移



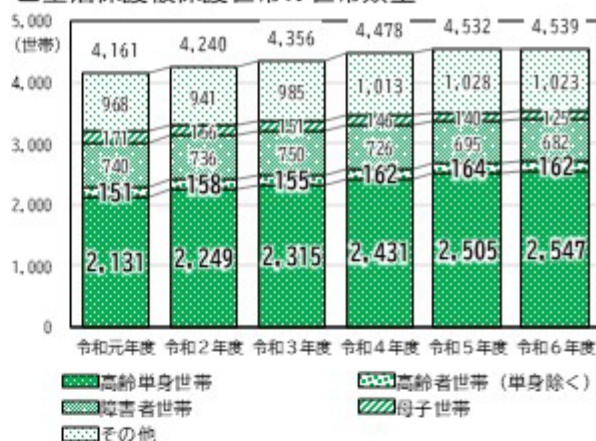
▲ 老年人口が年少人口を上回り、少子高齢化が進展

■ 1000世帯あたりの賃貸借家数



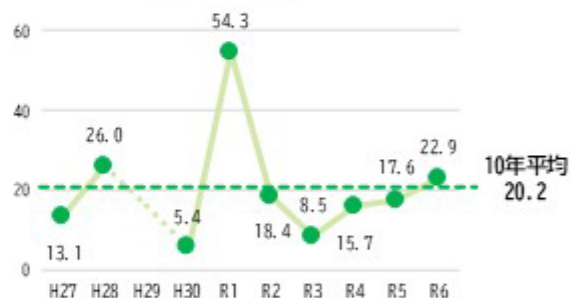
▲ 低廉な家賃の賃貸借家の割合が減少し、家賃6万円以上の賃貸借家の割合が増加

■ 生活保護被保護世帯の世帯類型



▲ 生活保護を受ける高齢者世帯が増加傾向

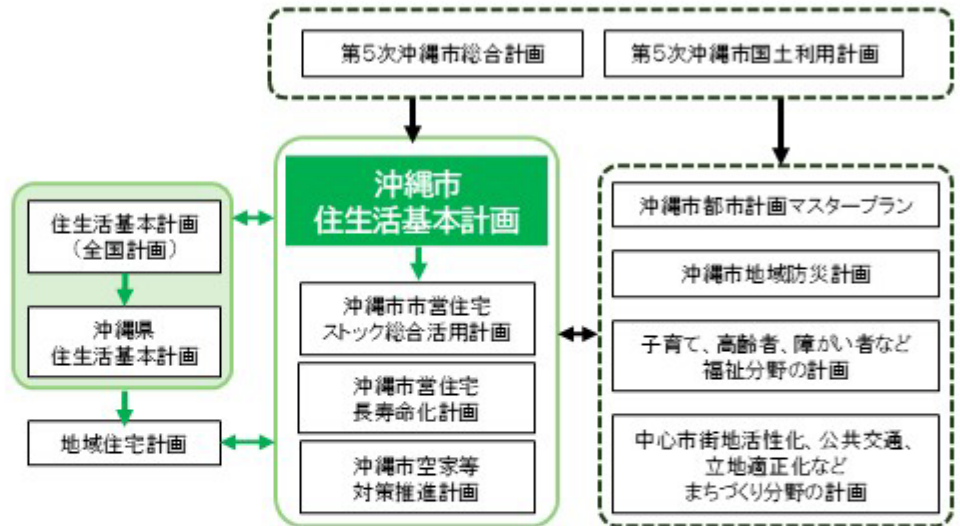
■ 沖縄市市営住宅入居倍率の状況



▲ 市営住宅の入居倍率は直近10年間平均で20.2倍

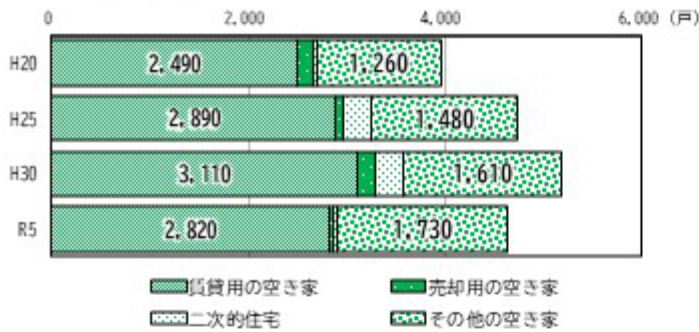
(3) 本計画の位置づけ

- 本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画（全国計画）及び沖縄県住生活基本計画に則した住宅政策の基本となる計画。
- 住宅セーフティネット法に基づく「沖縄市賃貸住宅供給促進計画」、マンション管理の適正化の推進に関する法律に基づく「沖縄市マンション管理適正化推進計画」を包含。
- 沖縄市都市計画マスタープラン等の本市の各種計画との整合を保ち、住まいと住環境の実態等を考慮し策定。



住まいとまちづくりの視点

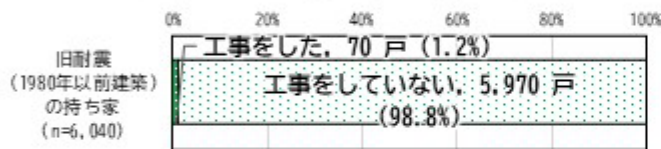
■ 空き家の内訳



▲ 賃貸用の空き家は減少

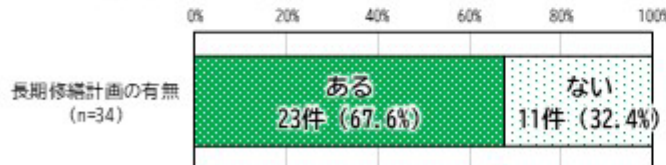
▲ 活用されていないその他の空き家が増加

■ 平成31年以降における持ち家の耐震改修工事戸数



▲ 旧耐震基準の住宅における耐震改修実施率は低迷

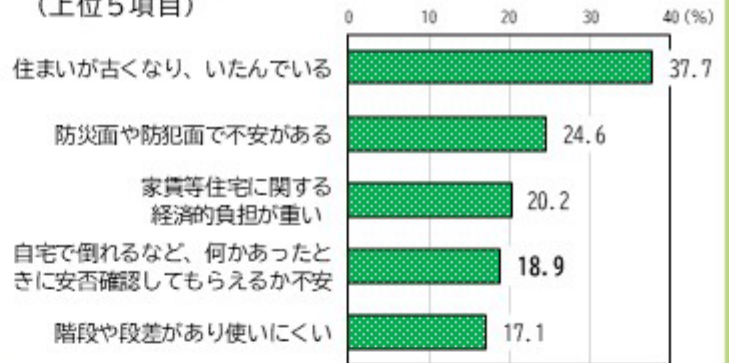
■ 長期修繕計画の有無



▲ 長期修繕計画があるマンションは23件

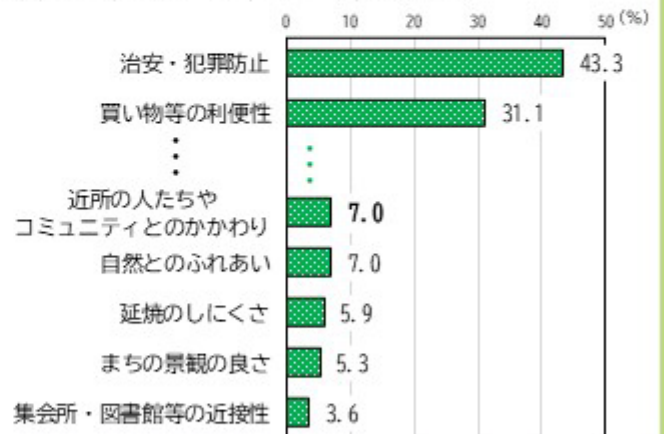
地域性の視点

■ 高齢者世帯が抱える住宅や生活環境の問題点 (上位5項目)



▲ 高齢者世帯では「安否確認してもらえないか不安」を感じている

■ 住環境の重要項目 (上位2、下位5項目)



▲ 「近所の人たちやコミュニティとのかかわり」を重要視する割合は低い

基本理念

支えあい だれもが住み続けられる 安全・安心な住まいづくり

住宅政策に求められること

- 住宅の確保に配慮を要する世帯への対応
- 安全・安心で質の高い住まいと住環境の形成
- 地域の支え合いによるコミュニティの醸成

▶ 市民誰もが安全で快適な住宅・住環境で暮らし続けることができる豊かな住生活の実現

住まいとまちづくり の視点

基本目標 2

多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い 住まいと住環境づくり

【沖縄市の住宅政策に求められること】

- 適切に管理・活用されていない空き家への対応
- 老朽化や耐震性・バリアフリー等に課題がある住宅へのリフォーム等支援
- マンションの長期修繕計画作成及び大規模災害への対応
- 環境への配慮に関する普及啓発
- 災害への対策や防犯性の向上に向けた取り組み
- 密集市街地の改善促進や狭あい道路の解消促進

【課題解決に向けた方向性】

- ✓ 中古住宅や空家等の活用
- ✓ 長期間にわたり安心して住まうことができる良質な住宅の普及促進
- ✓ 安全で災害に強い住まいと住環境の形成
- ✓ 省資源・省エネルギーの住まいづくりの促進
- ✓ まちづくりと連携した魅力的な住環境の形成

基本目標 1

誰もが暮らしやすい住まいと住環境づくり

【沖縄市の住宅政策に求められること】

- 子育て・ひとり親世帯の住まい確保と負担軽減
- 高齢者が安心して暮らせる環境整備
- 住宅確保要配慮者※の住まいの確保に向けた対応
- 市営住宅の供給・入居適正化の対応

【課題解決に向けた方向性】

- ✓ 子育て世帯が安全で安心して子育てができる住まいと住環境づくり
- ✓ 高齢者の住まいのニーズに応え、安心して暮らせて住み続けられる住まいと住環境づくり
- ✓ 住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築
- ✓ 市営住宅の再生等によるセーフティネット機能の向上と地域福祉の増進等による居住の安定的な確保

基本目標 3

地域の特徴を活かした住環境づくり

【沖縄市の住宅政策に求められること】

- 市民・事業者・関係団体等と連携したまちづくり
- 地域コミュニティの醸成
- 地域福祉の推進

【課題解決に向けた方向性】

- ✓ 官民協働による住環境づくり
- ✓ 地域の支え合いによるコミュニティづくりの推進



※ 住宅確保要配慮者：国が法律で定める低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する家庭、外国人、被生活保護者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等のほか、沖縄県が定める児童養護施設退所者、LGBTQ など、多様な属性の者が含まれる。

4 住宅施策の具体的な展開

理念	視点	基本目標	基本施策
支えあい だれもが住み続けられる 安全・安心な住まいづくり	「人と暮らし」の視点	基本目標 1 誰もが暮らしやすい住まいと住環境づくり	(1) 子育て世帯が暮らしやすい住まいと住環境づくり ①市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 ②ひとり親世帯の住まいの確保に向けた支援 (2) 高齢者のニーズに対応した住まいと住環境づくり ①高齢者の住まいの確保に向けた支援 ②高齢者世帯に対応した多様な住まいの普及促進 ③住宅リフォーム支援事業等の利用促進 ④市営住宅における高齢者向け住戸の供給 (3) 住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット ①市営住宅の適切な管理と計画的な建替え ②市営住宅を活用した福祉分野との連携 ③市営住宅の入居の適正化 (4) 多様な住宅セーフティネット機能の向上 ①沖縄市居住支援協議会の活動推進 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 ③障がい者の住まいの確保に向けた支援 ④「沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業」の利用促進 ⑤高齢者・障がい者虐待や災害等の緊急時等への迅速な対応
	「住まいとまちづくり」の視点	基本目標 2 多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり	(1) 良質な民間住宅の活用促進と整備の誘導 ①中古住宅の活用促進 ②空き家の活用促進 (2) 総合的な住宅情報の提供 住宅に関する各種制度の普及 (3) 安全・安心で長く住むことができる住まいづくり ①良質な住宅ストックの整備・制度の普及促進 ②既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上 ③マンションの適正管理の促進 (4) 人と環境にやさしい安全・安心な住環境づくり ①人にやさしい住環境づくりの推進 ②防犯性の高い住環境づくりの推進 ③空家等対策の推進 ④省資源・省エネルギー住宅の普及促進 ⑤特定建設資材のリサイクルの促進 (5) 安全で快適な住環境の形成 ①密集市街地の改善促進 ②狭あい道路の解消促進 ③防災に関する取り組みの推進 ④景観計画や地区計画の活用 ⑤地域公共交通網の形成
	「地域性」の視点	基本目標 3 地域の特徴を活かした住環境づくり	市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進 ①官民協働の住環境づくりの推進 ②地域の支え合いによるコミュニティづくり

具体的な取り組み（一部）

<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の利用促進
<ul style="list-style-type: none"> 地域包括支援センターにおける住宅に関する相談 認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の確保 「沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業」の利用促進 「介護保険法による住宅改修」の利用促進 「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー改修工事）」の利用促進 市営住宅における高齢者向け住戸の確保
<ul style="list-style-type: none"> 市営住宅建替事業の実施、市営住宅における障がい者向け住戸の確保 市営住宅建替事業における併設施設の検討 高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯に対する市営住宅入居の優遇措置 市営住宅における住み替え促進
<ul style="list-style-type: none"> 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 居住サポート住宅の普及促進 民間賃貸住宅への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） 「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 家賃債務保証制度の普及促進 「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」の実施 障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談 「沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業」の利用促進 母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援 高齢者虐待防止法、障害者虐待防止法に基づく被虐待者の一時保護
<ul style="list-style-type: none"> 定期借家制度の普及促進 空き家の流通促進 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
<ul style="list-style-type: none"> 住宅に関するパンフレットの配布や市ホームページへの掲載
<ul style="list-style-type: none"> 長期優良住宅の普及促進 耐震診断及び耐震改修の促進 マンション管理計画認定制度の運用 マンション管理組合活動の支援、マンションの耐震化に関する支援策の普及啓発
<ul style="list-style-type: none"> バリアフリー整備の推進 保安灯の設置 空家等の所有者等からの相談への対応 市民及び空家等の所有者等に対する意識啓発 「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進 「沖縄市住宅リフォーム支援事業（省エネ改修工事）」の利用促進 太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及 特定建設資材のリサイクルの促進、ゆいくる材の利用促進
<ul style="list-style-type: none"> 密集市街地における面的整備等の実施 都市計画道路の整備推進 建築基準法に基づく指導 応急仮設住宅への対応 「ブロック塀等撤去工事補助金」の利用促進 防災マップ（津波ハザードマップ）の更新 避難場所・避難所・津波避難施設の指定や備蓄物資の更新 自主防災組織の設立支援・育成 各地区の特性を活かしたまち並みの形成 地域要望等を踏まえた景観地区や新たな重点地区の指定の検討 地区計画の導入 路線バスやコミュニティバス等による地域公共交通網の形成
<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の参加による市営住宅建替事業の推進 公共施設の整備計画段階からの市民参加の推進 NPOやまちづくり団体等との連携及び活動支援 市営住宅における集会所の地域開放 沖縄市障がい者基幹相談支援センターを中心とした地域課題等の把握 自治会における地域づくり活動の支援

成果指標

	現状	目標（R17年度）
市営住宅における多子世帯向け住戸ストック総数（3DKかつ60㎡以上）	89戸 (R6年度)	106戸
高齢者（65歳以上）の世帯員がいる持ち家リフォーム率	11.2% (R5)	20.3% (R5全国水準)
市営住宅ストック数	1,002戸 (R6年度)	1,113戸
空家率の抑制	6.8% (R5)	減少
誘導居住面積水準達成率	49.2% (R5)	58.0%
住宅周辺環境の総合評価向上	73.1% (R7)	75%以上

5 公営住宅等に係る具体的な展開

① 市営住宅の供給

- 建替えに伴う住戸数の増戸
- 住宅確保要配慮者に対する住戸の確保

② 県営住宅や公社賃貸住宅との連携

- 市営住宅建替・改善に伴う県営・公社賃貸住宅の仮住まい利用
- 県営・公社賃貸住宅間の住み替えの連携

③ 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの拡充

- 民間賃貸住宅を活用した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と周知
- 民間賃貸住宅への入居を促すための家賃低廉化補助の検討
- 制度の普及啓発や、大家・不動産事業者への意識啓発

6 賃貸住宅供給促進計画

具体的な取り組み

- 安否確認や定期的な見守り、必要に応じた福祉サービスへのつなぎ等のサポートを受けられる居住サポート住宅の普及促進
- 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）の登録促進
- 大家等の不安解消に向けた各種制度の普及啓発
- 沖縄市居住支援協議会の活動推進



7 マンション管理適正化推進計画

具体的な取り組み

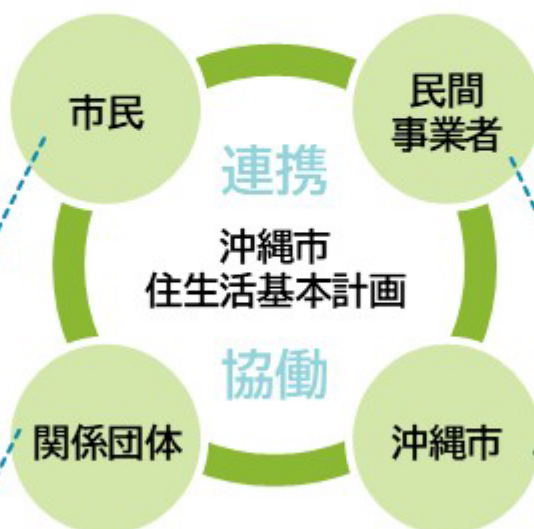
- 管理計画の認定事務、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等の実施
- マンション管理組合の長期修繕計画の作成促進
- マンション管理に関する相談窓口等の紹介や適切な管理に関する情報提供
- マンション管理関係団体等との連携による管理体制の再構築の促進

■ 目標指標

目標指標	現況値	目標 (R17年度)
基準適合マンションの30年以上の長期修繕計画の作成数	3件	11件
基準適合課題マンションへの専門家のおっせん件数	2件	30件
連絡先不明マンションの管理組合窓口の把握率	74.0%	100%

8 計画の実現に向けて

- 安全・安心・快適な住まい・住環境の維持に関する主体的な取り組み
- 地域資源の活用、地域コミュニティの推進、行政等との協働により、地域性を活かした住みよい住環境づくりに貢献
- 住宅確保要配慮者の住まいの安定化等の推進に向けた行政との更なる連携強化
- 住宅政策の推進に向けた官民協働の取り組み



- 安全・安心・快適な住まい・住環境づくりの実現に取り組む一員として、プロフェッショナルな知識・技術を存分に発揮
- 本市が進める住宅施策の推進に向けた官民協働の取り組み
- 市民、関係団体等への本計画の周知
- 関連部局との連携を密にした施策の推進