

第7章 各種住宅施策の実施方針及び目標値の設定

基本理念及び基本方針を達成するために必要な具体的な施策展開の方向性を示します。
特に重要な施策においては、その目標値を設定します。

1. 各種住宅施策の実施方針

I 誰もが住みやすい住環境の充実

(1) 高齢者・障がい者、生活困窮者などの住宅支援の充実

1) サービス付き高齢者向け住宅等の適切な支援

高齢者、障がい者などが自立し、安心して暮らすことができるよう公的住宅における高齢者、障がい者などが優先的に入居できる制度の充実を検討します。また、高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」等の適切な支援を行います。

◆具体的な取り組み

- ▶ 公的住宅への優先入居制度の検討
- ▶ サービス付き高齢者向け住宅の支援



2) 民間住宅におけるバリアフリー改修・改善の支援充実

住み慣れた家で高齢者、障がい者などが自立した生活を送ることができるよう住宅のバリアフリー改修や介護保険制度等を活用した日常生活用具給付事業の助成対象外となる部分の支援の充実の検討を行います。

◆具体的な取り組み

- ▶ バリアフリー等の住宅リフォームに対する支援制度の導入に向けた取り組み
- ▶ バリアフリー設備設置等への支援制度の検討

3) 民間借家の高齢者などの受入支援の普及促進

高齢者、障がい者などが低廉な家賃で入居できる民間賃貸住宅、福祉サービス機能を併設した民間賃貸住宅の供給を促進します。

また、高齢者や障がい者、生活困窮者などに対する住宅情報や住宅相談に取り組む「沖縄県居住支援協議会」及び福祉部局との連携を図るなど、民間借家への高齢者などの受入支援を促進します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 福祉サービス機能を併設した住宅など、高齢者、障がい者などに向けた民間賃貸住宅の供給の促進
- ▶ 「沖縄県居住支援協議会」及び福祉部局との連携

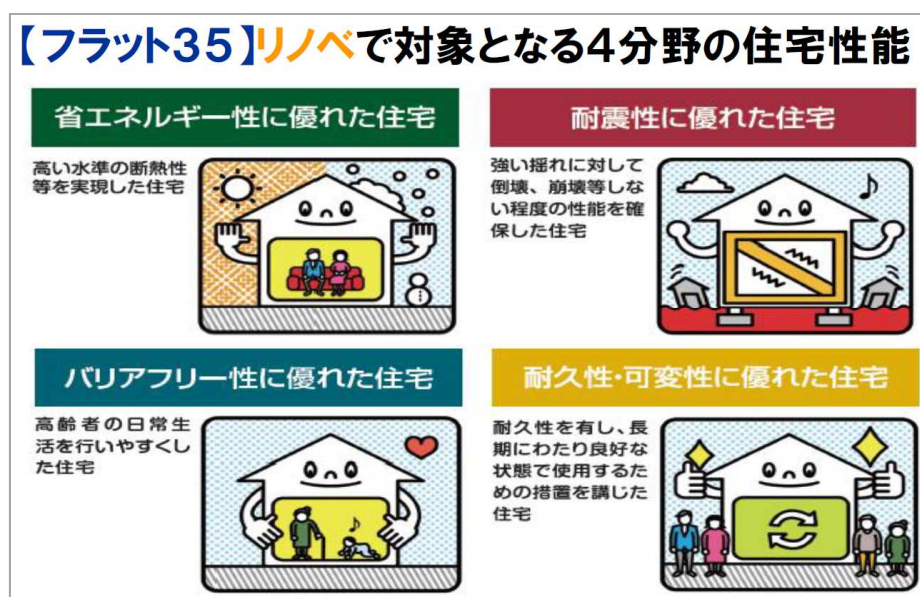
(2) 若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現

1) 良質な住宅の取得やリノベーション等支援の充実

若者世帯や子育て世帯が家族構成の変化に応じて必要とする規模や設備を備えた住宅の改良・リノベーションを支援し、若者世帯や子育て世帯が安心して暮らせるような住環境づくりを推進します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 子育て世帯に係る住宅リノベーション等に対する支援制度の検討
- ▶ 良質な住宅取得やリノベーション等に関する融資制度等の周知



出典：住宅金融支援機構パンフレット

2) 良質な民間賃貸住宅整備の誘導

子育て世帯向けに低廉な家賃で入居できる民間賃貸住宅、子育て支援サービス機能を併設した民間賃貸住宅の供給を促進します。

また、福祉施策と連携しひとり親家庭が地域の中で自立した生活を営むことができるよう民間アパートの一室を支援居室として提供する「沖縄県ひとり親家庭生活支援モデル事業」の導入を検討します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 子育て支援サービス機能を併設した住宅など、若者・子育て世帯向け民間賃貸住宅の供給の促進
- ▶ 「沖縄県ひとり親家庭生活支援モデル事業」の導入の検討

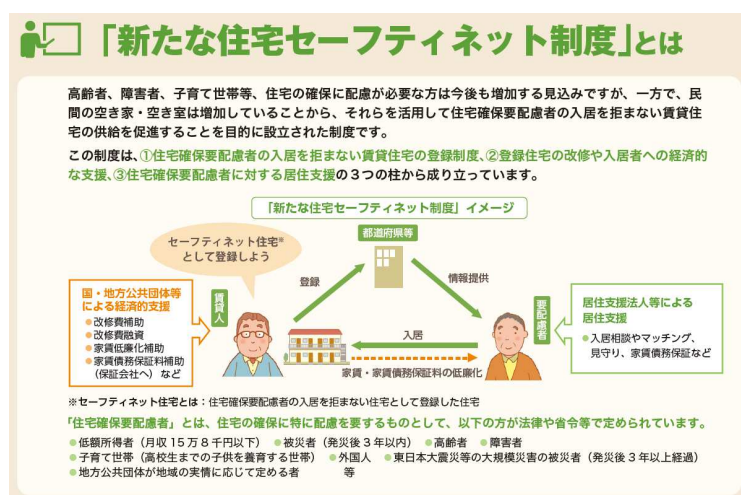
(3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の住宅の安定の確保

1) 真に困窮する低所得者層に対する住宅セーフティネットの充実

真に住宅に困窮する世帯への公平な公的住宅の供給のため、既存改良住宅の空室の活用、県営住宅における収入超過者への明渡等の要望を行います。また、民間賃貸住宅ストックの有効活用によるセーフティネットの仕組みを充実します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 市改良住宅の空室の活用
- ▶ 民間賃貸住宅におけるセーフティネット住宅登録の促進



出典：国土交通省
パンフレット

2) 多様な住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネットの充実

離職等により経済的に困窮し、居住する住宅を使用する権利を失い、又は現に賃借して居住する住宅の家賃を支払うことが困難となった者、あるいはDV被害などにより住宅を退去せざるを得なくなった者に対し、福祉施策と連携し自立に向けた住居確保の支援を推進します。

また、高齢者、障がい者、生活困窮者向けの「グループホーム」やシングルマザー向けの「シェアハウス」などの多様な暮らし方、居住のあり方について、福祉部局や社会福祉協議会の支援と連携しながら情報発信していきます。

◆具体的な取り組み

- ▶ 住宅困窮世帯に対する総合的な相談体制の構築

(4) 公共施設等のバリアフリーの推進

1) 公共施設や公的建築物のバリアフリー化の推進

道路や公園、公的建築物をはじめとする公共施設について、誰もが安全で快適な移動や憩いのための空間として、ユニバーサルデザインに基づく整備、改善必要箇所の点検及び改修を推進します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 公共施設や公的建築物のバリアフリー化の推進

II 安心して住み続けられる住環境づくり

(1) 公営住宅等の適正管理の推進

1) 市改良住宅等の適正管理の推進

平成16年～24年度にかけて建設された市改良住宅（豊見城団地）は、「市改良住宅長寿命化計画」に基づき、居住性向上、福祉対応、安全性確保など将来にわたり改善、修繕等を適正に管理を行います。

また、同計画の検討時に、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定に向けて、中長期的な市営住宅等の需要見通しを踏まえ、団地の継続的な管理方針を検討します。

◆具体的な取り組み

- ▶市改良住宅長寿命化計画の策定及び適正管理の推進
- ▶中長期的な市営住宅の新規供給方法の検討

2) 県営住宅等の適正管理の要請

県営住宅等に関して空室状況等の情報共有を図りながら、適正管理を要請します。

また、居住性向上、福祉対応、安全性確保等から、建替え又は全面改善等として位置づけられた県営住宅等については、必要に応じて建替え改善や修繕等の要請を行います。

◆具体的な取り組み

- ▶県営住宅等の情報共有と必要に応じて整備改善等の要請



県営豊見城団地（出典：沖縄県 HP）

(2) 計画的な住宅・宅地の供給と住環境整備の推進

1) 計画的な宅地基盤整備の推進、民間開発等の誘導

道路などの整備事業や土地区画整理事業、良質な民間開発、及び地区計画の導入など、地域の状況に応じた手法を活用し、良好な都市基盤を備えた住宅地の形成に努めます。特に、本市の中心市街地では「まちの顔」として、低未利用地の有効活用により、教育機能や子育て支援機能が集積した子育てしやすい住宅地の形成を図ります。

また、街並みの緑化や魅力的な景観づくりなどを目指します。

◆具体的な取り組み

- ▶土地区画整理事業、地区計画などの導入

2) 集落型住環境の保全・整備の推進

御嶽やカー、赤瓦、生垣・石垣などの良好な環境資源や昔ながらの住宅地形態が残されている集落地において、伝統的集落形態等を活かしつつ、集落道や集落排水施設等の生活基盤の整備を推進します。

また、少子高齢化が顕著な集落部においては、子育て支援施設などの設置により子育て環境の改善を進めます。

◆具体的な取り組み

- ▶ 集落道や集落排水施設等の整備
- ▶ 子育て支援施設などの設置

(3) 良質な民間住宅の供給促進

1) 既存ストックの居住水準・住宅性能の向上

リフォーム等による改善や改修に関する助成制度等の広報及び周知を行い、既存住宅ストックの質の向上及び長期にわたり住宅を利用できる環境づくりを支援します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 住宅リフォーム等支援制度の導入に向けた取り組み
- ▶ 改修等に関する助成制度等の広報及び周知

2) 多様な居住ニーズに対応した良質な新規住宅ストックの形成

住宅の安全性、耐久性、快適性等の住宅の品質や性能を客観的に評価できる「住宅性能表示制度」の周知及び普及を図るとともに、沖縄振興開発金融公庫や住宅金融支援機構における一定の性能が確保された良質な住宅建設・取得を支援する融資制度の情報提供を行い、良質な新規住宅ストックの形成及び取得できる環境づくりを進めます。

◆具体的な取り組み

- ▶ 「住宅性能表示制度」の周知及び普及
- ▶ 良質な住宅建設・取得を支援する融資制度の情報提供



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会
パンフレット

3) 中古住宅（空家等）等既存ストックの流通促進

空家の適正な維持管理及び利活用の促進を図るため、良質な中古住宅の情報提供を促進し、安心して中古住宅を取得できる環境づくりを促進します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 空家等の把握、良質な中古住宅の情報提供
- ▶ 住宅リフォーム等支援制度の導入に向けた取り組み

(4) 市民や事業者等と協働した住宅・住環境まちづくりの展開

1) 住環境づくりの情報収集・発信

多様な住宅、住環境づくりの情報の収集・発信を行います。

◆具体的な取り組み

▶住宅・住環境に関する情報収集及び提供

2) 地区まちづくりルールの導入促進

各地区の特色に応じて適正な都市機能と健全な都市環境を確保します。また、街並みの緑化や魅力的な景観づくりなどを目指して地区計画等のまちづくりルールの導入を検討します。

◆具体的な取り組み

▶地区計画等の導入の推進

3) まちづくりへの多様な市民参加の促進

自治会や市民団体等によるまちづくりに関する多様な活動へ支援を行います。

◆具体的な取り組み

▶まちづくりに関する活動への支援



まちづくり協議会



景観まち歩き

出典：豊見城市都市計画マスタープラン（第2版）

4) 地域の身近な拠点づくりへの支援

公共施設の分布状況など、各地域の特性に応じて「身近な生活拠点」や「身近な交流拠点」として位置づけ、地域の人々が気軽に交流できる場として、集会所などの自治会所有施設の整備を支援するとともに、地域が主体となった環境保全・改善の取り組みなどと連携し、拠点性の維持・向上に努めます。

◆具体的な取り組み

▶集会所などの自治会所有施設の助成の支援

(5) 安心・安全な住宅地の形成

1) 耐震性の向上

今後の災害等に備え、住居・建築物の耐震性の向上を図るため、耐震診断・耐震設計・耐震改修に対する支援を行います。

◆具体的な取り組み

- ▶ 住宅等の耐震対策に対する支援

2) 危険な空家等に対する対策

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等について、市民からの情報整理や現地調査による把握を行い、周辺的生活環境への悪影響を及ぼす状況を把握します。そのうえで、緊急性の高い危険な空家等に対しては、その対策を検討します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 空家等に関する現地調査
- ▶ 危険性の高い空家等への対策の検討

3) 安心・安全な居住環境づくり

防犯体制をより一層強化していくために、市民は日頃から防犯に関心をもち、自助、共助による一体的な取り組みを支援します。特に、防犯灯や防犯カメラの充実等により、安心できる安全な住環境づくりを促進します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 防犯灯や防犯カメラ等の充実



Ⅲ 景観や環境に配慮した良質な暮らしの形成

(1) 環境共生型の住まいづくりの普及

1) 環境負荷の低減に資する身近なエネルギーの活用促進

住宅における太陽熱温水器、太陽光や風力発電等の省エネルギー手法の情報提供を行い、環境負荷の低減を促進します。また、庁舎等においては、中水（雨水）や自然エネルギー等を活かし環境負荷の軽減を図り、環境意識の醸成を図ります。

◆具体的な取り組み

- ▶ 住宅における省エネルギー手法の情報提供
- ▶ 庁舎等における中水（雨水）や自然エネルギーの活用

(2) みどり豊かな住まいづくりの普及

1) 景観形成に向けた土地利用の規制・誘導

歴史文化資源や緑、水、土の景観資源等の多様な地域資源を活用し、生涯学習活動や市民等との協働によるまちづくり活動に取り組みを支援するなど、豊見城らしい景観まちづくりに取り組みます。

特に、景観に影響を与える恐れのある一定以上の建築行為等に対し、景観計画に定める景観形成基準の誘導・規制を図るとともに、景観形成重点地区においては、良好な景観形成に寄与する建築行為等に対する助成の検討を行います。

◆具体的な取り組み

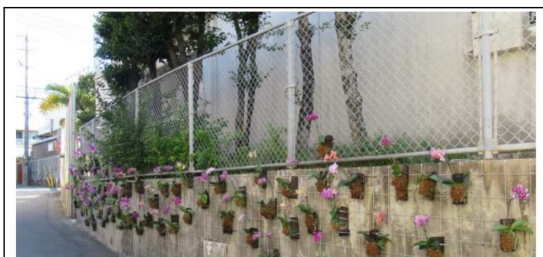
- ▶ 地域の多様な資源や特性を活かした景観まちづくりの支援
- ▶ 景観計画に基づく一定規模の建築物の新築等を誘導・規制
- ▶ よりきめ細やかに対応する重点地区や景観地区の指定
- ▶ 重点地区における修景助成制度の検討

2) 水と緑のネットワーク形成

豊見城の風土に調和した緑豊かな美しいまちなみづくりに向け、身近な公園整備、道路の緑化や遊歩道整備とともに、生垣づくり、宅地内緑化、擁壁緑化の促進による、水と緑のネットワークを形成します。

◆具体的な取り組み

- ▶ 身近な公園整備、道路の緑化や遊歩道整備



景観まちづくり活動の例：字豊見城公民館東側壁面の緑化
出典：豊見城市景観計画
【景観形成重点地区（字豊見城地区）】

2. 目標値の設定

「誰もが安心して暮らし続けることができる魅力的で心地良い とみぐすくの住まい・まちづくり」の実現を目指して各種住宅施策を展開します。今後その評価を行うため、以下の指標及び目標を定めます。

基本方針Ⅰ 誰もが住みやすい住環境の充実

指標	現状	目標	数値の根拠	
高齢者の持家リフォーム率	46% (H25年)	65% (全国H25水準を目指す)	算出方法…30頁参照	
			$\text{現状値} = \frac{\text{高齢者のための工事をした一戸建て数}}{\text{一戸建て総数}} \times 100$ $= \frac{3,770}{8,210} \times 100 = 45.9\%$	住宅・土地統計調査
		算出方法…34頁参照		
子育て世帯の最低居住面積水準未達の世帯数	12% (H25年)	早期に解消	$\text{現状値} = \frac{\text{子育て世帯の最低居住面積水準未達世帯}}{\text{子育て世帯の総数}} \times 100$ $= \frac{620}{5,050} \times 100 = 12.3\%$	住宅・土地統計調査
セーフティネット住宅の登録数	2戸	215戸 (民間空家や民間賃貸住宅の活用)	算出方法…94頁参照	
			$\text{現状値} = \text{市内の登録戸数} = 2 \text{戸 (令和元年9月現在)}$ $\text{目標値} = \text{民間空家や民間賃貸住宅の活用} = \text{約} 215 \text{戸}$	住宅要配慮者世帯数の推計等



基本方針Ⅱ 安心して住み続けられる住環境づくり

指標	現状	目標	数値の根拠	
市営住宅等の供給	419戸 (市改良住宅)	459戸	算出方法…94頁参照 目標値＝現状値(419戸)＋市営住宅等の供給目標量(40戸) ＝459戸	
道路網の整備に対する満足度	2.68 (H30年)	3.00 (「普通」を目指す)	現状値＝【問8】まちづくりに対する現在の取組状況に関する満足度と今後取り組むべき重要度(5段階評価)の(6)③道路網の整備(幹線道路網の整備/生活道路網の整備) ＝2.68 目標値＝満足度の平均値＝3.00	
誘導居住面積水準達成率	44% (H25年)	59% (全国H25水準を目指す)	算出方法…25頁参照 現状値＝ $\frac{\text{誘導居住面積水準以上世帯数}}{\text{世帯総数}} \times 100$ ＝ $\frac{9,330}{21,070} \times 100 = 44.3\%$ 目標値＝全国平均値 ＝ $\frac{\text{誘導居住面積水準以上世帯数}}{\text{世帯総数}} \times 100$ ＝ $\frac{29,508,500}{49,598,300} \times 100 = 59.5\%$	
調和のとれた市街地の整備に対する満足度	2.87 (H30年)	3.00 (「普通」を目指す)	現状値＝【問8】まちづくりに対する現在の取組状況に関する満足度と今後取り組むべき重要度(5段階評価)の(6)②調和のとれた市街地の整備(豊見城市の「まちの顔」の形成/市街地の計画的なまちづくり/景観まちづくりの推進/快適な住環境づくり)＝2.87 目標値＝満足度の平均値＝3.00	
住宅の耐震化率	92% (H25年)	95% (沖縄県目標値と整合)	算出方法…42頁参照 現状値＝92.4% 目標値＝沖縄県の住宅の耐震化率の目標値95%	

基本方針Ⅲ 景観や環境に配慮した良質な暮らしの形成

指標	現状	目標	数値の根拠	
環境共生のまちづくりに対する満足度	2.91 (H30年)	3.00 (「普通」を目指す)	現状値＝【問8】まちづくりに対する現在の取組状況に関する満足度と今後取り組むべき重要度(5段階評価)の(4)④環境共生のまちづくり(低炭素社会への取組推進/環境負荷を低減するまちづくり/新エネルギーの活用検討)＝2.91 目標値＝満足度の平均値＝3.00	
公園・緑地の整備に対する満足度	2.73 (H30年)	3.00 (「普通」を目指す)	現状値＝【問8】まちづくりに対する現在の取組状況に関する満足度と今後取り組むべき重要度(5段階評価)の(6)⑤公園・緑地の整備(都市公園の整備/小公園・広場の整備/維持管理の工夫)＝2.73 目標値＝満足度の平均値＝3.00	