

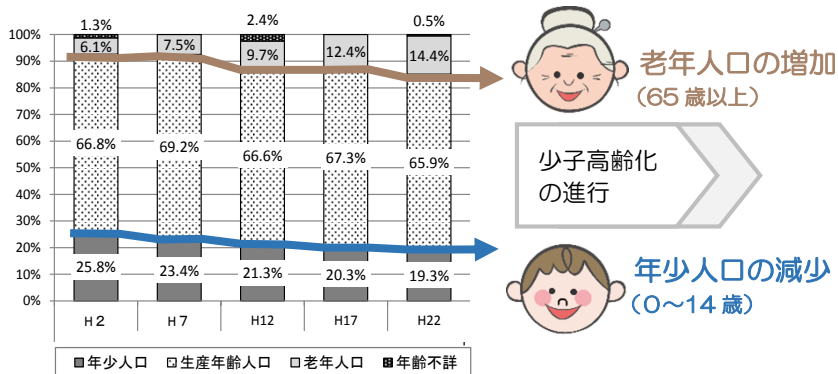
浦添市住生活 基本計画 ～ 概要版 ～



浦添市 Urasoe city

本市においては、本土復帰以降の急速な都市化の中で、都市基盤の整備や宅地開発の推進等により住宅の普及は進み、人口も増加の一途をたどっています。近年においては、現在進捗中の区画整理事業（浦添南第一・第二地区）をはじめ、西海岸区域の開発、沖縄都市モノレールの延伸などの新たな開発により、市民の生活はより便利で豊かなものになろうとしています。一方、高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する世帯の増加、昭和 50 年代に整備が進んだ開発団地や同じ時期に建設された市営住宅の更新、一部地域における密集住宅市街地・狭隘道路の解消など、本市の住宅政策の諸課題が浮き彫りになっています。

～浦添市の住生活を取り巻く主な現状・課題について～



沖縄都市モノレール延長整備事業

平成 31 年度の沖縄都市モノレールの開業に向けて、インフラ部やインフラ外部の整備計画を進めている。

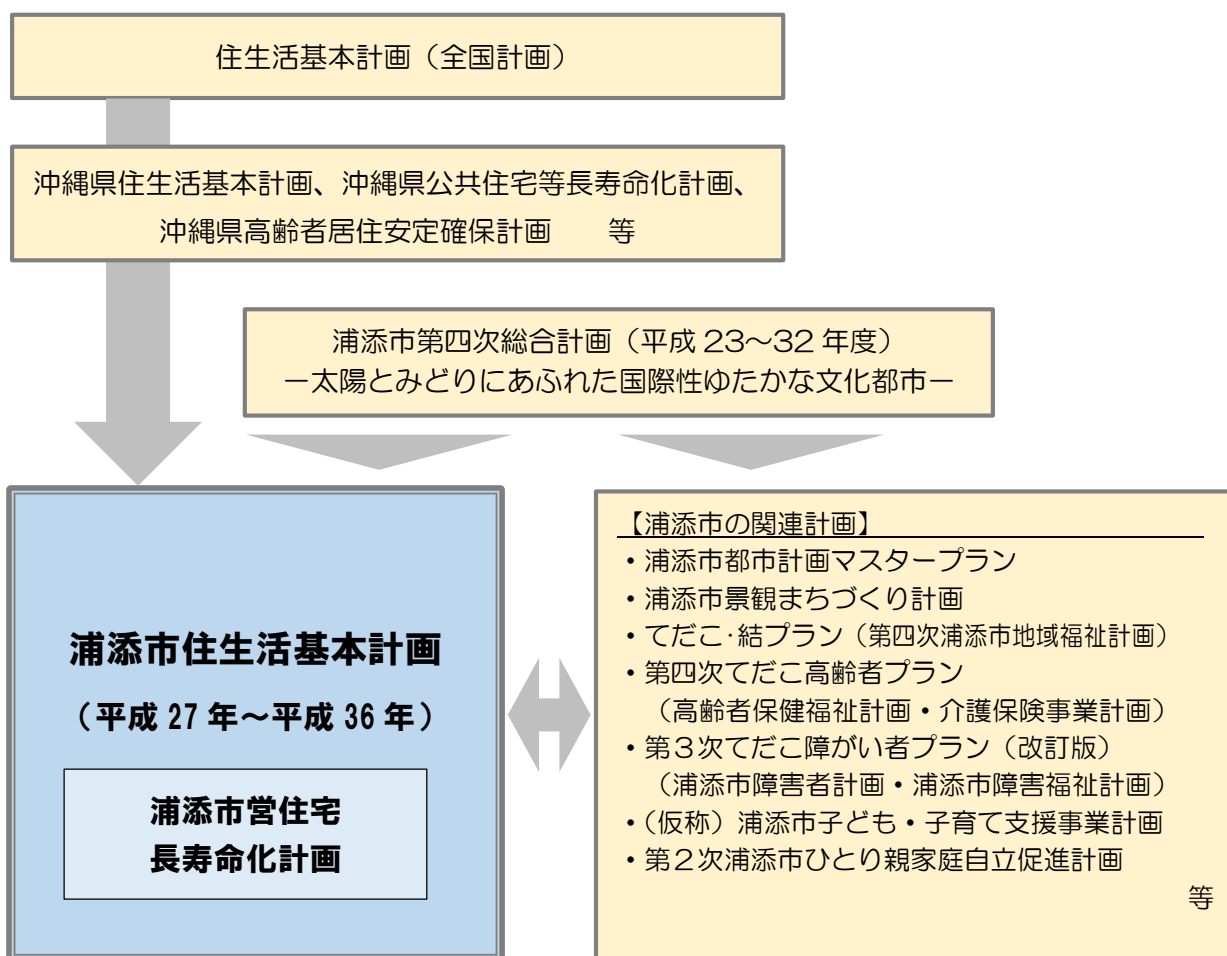


これらの現状や課題を踏まえ、住生活基本計画全国計画及び沖縄県住生活基本計画等に基づき、本市の住宅政策の基本となる「浦添市住生活基本計画」を策定しました。

住宅施策の理念

ともに築く いきいきと暮らし続けることができる てだこの住まい・まちづくり

計画の位置づけ



計画期間

平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	平成 31 年度	平成 32 年度	平成 33 年度	平成 34 年度	平成 35 年度	平成 36 年度
平成 27～36 年度の 10 年計画									
			適宜、見直し						

※なお、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、必要に応じて概ね 5 年後に見直しを行うものとします。

施策の体系

理 念

ともに築く いきいきと暮らし続けることができる てだこの住まい・まちづくり

基本方針Ⅰ 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり

本市の人口・世帯数は増加傾向で推移しており、それに伴い高齢者や障がい者、ひとり親世帯、低額所得世帯、外国人等、住宅確保に配慮を要する方々も増加傾向にあります。

一方で、高倍率のため公営住宅への入居が困難な状況等、それらの方々への住宅確保方策は十分ではありません。

そこで、「住生活基本計画（全国計画）」の柱でもある、住宅セーフティネットの構築により、誰もが安心して暮らせる住まい・仕組みづくりを目指します。

基本方針Ⅱ 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保

少子・高齢社会においては、バリアフリー化や子育てに適した整備など、住む人に適した住宅機能が必要になるとともに、低炭素社会の実現を目指す時代のなかでは、省エネルギーの普及促進等に対応した住宅が求められています。

一方で、本市においては、住宅総数が増加傾向で推移するなか、空家戸数も増加傾向にあり、また、住宅戸数が世帯数を上回るなど、住宅ストックは充足している状況です。

そこで、住宅の適切な維持管理や良質化の促進等による既存ストックの活用等をすめ、多様な住まい方に柔軟に対応できる良質な住まいの確保を目指します。

基本方針Ⅲ 安心・安全な住まい・住環境づくり

近年頻発している大規模地震等により、市民の防災意識は高まりを見せています。

一方で、本市においては住宅の耐震改修等は思うように進んでおらず、また、屋富祖、城間、宮城等の既成市街地の一部においては、建物の密集化や老朽化が進むなど、住環境の改善が求められています。

そこで、耐震診断・耐震改修の促進、防災上懸念される密集市街地の解消等を進め、安心・安全な住環境づくりを目指します。

基本方針Ⅳ 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり

県内でもいち早く景観行政に取り組んできた本市においては、浦添市景観まちづくり計画に基づき、市民等との協働による良好な景観形成に向けた取り組みに力を入れており、今後とも、浦添グスクをシンボルとしたまちづくりが求められています。

また、西海岸区域の都市機能用地や区画整理事業、沖縄都市モノレールの延伸等、新たな開発及び利便性の高い市街地の形成が進みつつあります。

そこで、本市の歴史文化をはじめとする多様な魅力の保全・活用・創造や地域特性、まち並み景観に配慮したまちづくりに取り組むとともに、道路・交通環境の充実等利便性の高い住環境の形成を図り、併せて、地域で支え合えるコミュニティの強化に結びつく住まい及び住環境づくりを目指します。

(1) 住宅確保要配慮者への居住支援

- ①市営住宅の適切な運用
- ②住宅確保要配慮者の居住支援

(2) 市営住宅の有効活用

- ①市営住宅の適切な更新・維持管理
- ②ニーズを踏まえた市営住宅戸数増の検討

(3) 高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保

- ①高齢者の居住の安定確保
- ②障がい者の居住の安定確保
- ③低額所得者の居住の安定確保
- ④子育て世帯の住まいの確保支援

(1) 住宅に関する相談体制、情報提供の充実

(2) 住宅ストックの良質化

- ①リフォームに関する相談・情報提供の推進
- ②住宅のバリアフリー化の促進
- ③既存住宅の適正な管理・更新に対する支援
- ④良質な住宅の供給促進
- ⑤環境に配慮した住宅の普及

(3) 空家活用に向けた取り組み推進

(1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり

- ①耐震診断・耐震改修等の促進
- ②既成市街地の住環境の改善
- ③災害時の円滑な避難等の確保

(2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保

(3) 防犯性の向上

(1) 良好な住宅地景観の形成

- ①市民等との協働による景観まちづくりの推進
- ②法制度等を活用した景観形成の推進

(2) 地域コミュニティの強化

- ①地域コミュニティ活動の促進
- ②地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造

(3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成

1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり

(1) 住宅確保要配慮者への居住支援

①市営住宅の適切な運用

市営住宅の入居条件の見直しや入居者募集時の優遇措置要件の見直し、抽選方法の検討、住宅の困窮度を考慮した入居枠の導入、期限付き入居制度の導入、シェアハウスの導入等を検討し、高齢者、障がい者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者への入居機会の確保を図ります。

また、市内不動産事業者と連携し民間賃貸住宅の案内や情報提供を行うなど、収入超過者の住み替えを促進し、住宅確保要配慮者への市営住宅供給に取り組めます。

②住宅確保要配慮者の居住支援

公営住宅の供給では受け止めきれない住宅確保要配慮者の住宅の安定確保を図るため、民間賃貸住宅に入居する高齢者や障がい者、子育て世帯等への家賃補助制度の導入を検討します。

また、家主や事業所に対して、沖縄県居住支援協議会と連携しつつ、国や各種団体等が実施する各種補助制度の情報発信や利用申請の支援を行い、住宅確保要配慮者が入居できる住宅の確保を図ります。

(2) 市営住宅の有効活用

①市営住宅の適切な更新・維持管理

「浦添市営住宅長寿化計画」に基づき、市営住宅の居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿化等の改善や建替え検討を図るとともに、必要な点検・維持管理を進めます。

また、改善事業等の実施に際しては、多様な住み方に対応できるよう、単身者向け住戸の確保等住戸タイプの拡充を図るとともに、高齢者施設や子育て施設等福祉施設の複合化を検討します。

②ニーズを踏まえた市営住宅戸数増の検討

市営住宅の戸数増については、市営住宅ニーズと社会情勢や市の財政状況を考慮しつつ、沖縄都市モノレール延伸に伴う周辺整備の動向を踏まえながら管理戸数の増加を検討します。

また、市営住宅改善事業実施の際に増築等を含めて管理戸数の増加を検討します。

さらに市内の民間賃貸住宅及び国や独立行政法人等が削減・売却を進めている公共住宅等を活用した借上げ・買取り公営住宅、市単独住宅の導入等、直接建設する以外の手法による市営住宅の戸数増についても検討します。

(3) 高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保

①高齢者の居住の安定確保

高齢者の居住を確保するため、事業者へのサービス付き高齢者向け住宅の普及啓発を図ります。

また、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、借家探しや入居保証、契約支援等を行う居住サポート事業の実施に取り組めます。

②障がい者の居住の安定確保

障がい者居住サポート事業の継続実施を図るとともに、広報の強化や積極的な情報発信により、事業の利用促進を図ります。

また、障がい者グループホームの整備促進等を検討します。

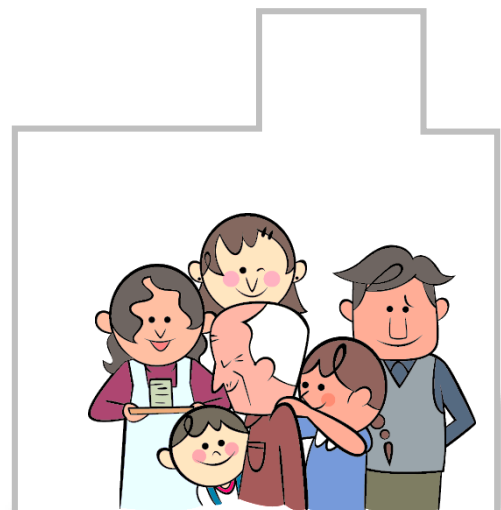
③低額所得者の居住の安定確保

社会福祉法人等への働きかけを行い、国が実施する低額所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業を活用し、既存の空家を活用した低廉な家賃の住まい確保（シェアハウスの活用を含む）及び生活支援を一体的に進めます。

④子育て世帯の住まいの確保支援

市営住宅において、多子世帯向け特定目的住戸の確保を検討します。また、沖縄金融公庫の住宅融資の案内等、若い世帯の持ち家取得支援を図ります。

さらに、子育て世帯の定住化促進を図るため、子育て世帯向けの支援策を検討していきます。



2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保

(1) 住宅に関する相談体制、情報提供の充実

県建築士会や県宅地建物取引業協会等の関係団体と連携し、住宅改修や住宅取得等住宅に関する相談会を開催するなど、住宅に関する相談体制及び情報提供の充実を図ります。

(2) 住宅ストックの良質化

① リフォームに関する相談・情報提供の推進

市民がいつまでも快適で住み慣れた住宅に住み続けることができるよう、リフォームに関する情報発信を図るとともに、相談窓口の設置を検討し、市民からのリフォームに関する相談等に適切に対応します。

② 住宅のバリアフリー化の促進

高齢者や障がい者等の快適な住生活を確保し、いつまでも住み慣れた住宅で過ごすことができるよう、介護保険や障がい者在宅サービスの住宅改修の利用促進及び利便性向上を図り、既存住宅のバリアフリー化を促進します。

また、転倒・骨折等による要介護状態への移行を未然に防ぐため、高齢者のいる世帯等へのバリアフリー化促進の手立てを検討します。

③ 既存住宅の適正な管理・更新に対する支援

昭和50年代に建設の進んだ公社・民間等の開発団地等について、適切な更新に向けた相談支援等を行うとともに、マンション等の適正管理への相談支援を推進し、既存住宅の適正管理・更新を促進します。

また、一定規模以上の建築物等については、建築基準法の定期報告制度に基づく報告を事前に案内するなど、報告率向上に努めます。定期報告制度の対象とならない一般住宅等においても、建築物の老朽化による崩落等を未然に防止するため、適切な維持管理について意識啓発を図ります。

④ 良質な住宅の供給促進

長期優良住宅の登録促進や住宅性能表示制度の普及啓発等、各種制度に関する広報の強化や情報発信の充実を図り、良質な住宅の提供を促進します。

⑤ 環境に配慮した住宅の普及

浦添市環境基本計画（H25.3 策定）の周知を図るとともに、低炭素建築物の登録促進等、環境に配慮した住宅の普及に取り組みます。

(3) 空家活用にに向けた取り組み推進

空家ストックの戸数や状態を把握し、空家活用の仕組みづくり等を進めるため、空家活用の調査・研究を行います。

3. 安心・安全な住まい・住環境づくり

(1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり

① 耐震診断・耐震改修等の促進

新耐震基準以前（S56 年以前）の建築物については、「浦添市住まいのあん震支援事業」をはじめとする各種支援事業の案内充実や情報発信強化を進めるとともに、沖縄県をはじめとする関係機関・団体との連携強化等により、民間建築物の耐震診断・耐震改修を促進します。

② 既成市街地の住環境の改善

浦添市都市計画マスタープラン等に基づき、屋富祖、城間、宮城、勢理客等の防災上懸念される既成市街地においては、市街地再開発事業や住宅地区改良事業等の導入を検討するとともに、牧港補給地区跡地利用と連携した密集市住宅街地及び狭隘道路の解消を推進します。

③ 災害時の円滑な避難等の確保

公共施設や道路への海拔表示、津波避難ビルの指定、防災マップの適切な更新等により、災害に未然に備えるとともに、全市域に災害情報等を伝達する防災情報システムの構築等を進め、災害時の円滑な避難を促進します。

(2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保

道路をはじめとする公共空間のバリアフリー化等を進めるとともに、ユニバーサルデザインの普及啓発を図り、誰にでも利用しやすい住環境の確保を図ります。

(3) 防犯性の向上

警察署や地区防犯協会と連携し防犯意識の普及啓発を図るとともに、自主パトロール組織の立ち上げ支援及び育成を図り、地域ぐるみの防犯対策を促します。また、地域のニーズ・実情に応じた防犯灯の設置により、安全な住環境づくりを進めます。

防犯性の高い住宅整備・改修に関する情報発信や相談支援を行い、住宅の防犯性向上を促進します。

4. 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり

(1) 良好な住宅地景観の形成

①市民等との協働による景観まちづくりの推進

市民の景観まちづくりに対する意識向上を図るとともに、まちづくりプラン賞の継続実施、住民ボランティアによる道路・公園等の清掃・緑化活動の促進等、市民や事業者等との協働による景観まちづくりを進めます。

また、流動的に変化する本市の景観まちづくりの動きに柔軟に対応するため、市民や事業者等との協働のもと「浦添市景観まちづくり計画（H20.3 策定）」の見直しを行うとともに、見直し工程を通して計画や各種取り組みを周知し、良好なまち並み景観形成に対する市民の意識醸成・高揚を図ります。

②法制度等を活用した景観形成の推進

仲間重点地区への赤瓦や緑化等の助成による景観形成を継続します。

また、浦添グスク周辺エリアにおいては、景観地区指定等による建築物等の適切な規制・誘導等を進めるとともに、当該地区における良好なまち並み景観形成を推進するための助成制度の創設を検討します。

(2) 地域コミュニティの強化

①地域コミュニティ活動の促進

日常生活における様々な場面で、地域の助け合い、支え合いによる豊かで魅力ある住生活をおくることができるよう、自治会やPTA等をはじめとする各種団体の地域コミュニティ活動を支援・促進し、地域コミュニティの強化を図ります。

②地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造

本市に点在する歴史文化資源や景観資源等の多様な資源を活用し、生涯学習活動や市民等との協働によるまちづくりの取り組みの中で、多くの市民を巻き込み、地域の魅力の再発見や保全・活用・創造に向けた取り組みを積極的に行い、魅力ある住環境づくりを進めます。

(3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成

沖縄都市モノレールの延伸や浦添西原線の拡幅整備、西海岸区域の都市機能用地、浦添南第一・第二地区の区画整理事業等、本市を取り巻く様々な開発動向を見据え、賑わいの創出や良好な住環境の形成等、地域特性を踏まえた市街地の形成を進めます。



住宅に関する相談窓口等

▽住まいの総合相談窓口（無料）

事務局：沖縄県住宅供給公社 TEL：098-917-2433

受付：9：00～17：00 / 定休日：土日（第3除く）、祝日、年末年始

住所：〒900-0029 沖縄県那覇市旭町 114 番 7（沖縄県土地開発公社ビル 2 階）

相談内容 ・公社賃貸住宅、特定優良賃貸住宅等の入居に関する相談
・土地・住宅購入時の注意点
・住宅建設やリフォームに関する技術的相談
・民間賃貸住宅の隣人トラブルや退去にまつわる相談

等

▽民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業について

「民間借家の空家の改修工事に国の補助金が使えます」

事務局：民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業実施支援室

TEL：03-6214-5690 受付：9:30～17:00（月～金（祝日、年末年始除く））

▽家賃債務保証制度について

「高齢者や障がい者、子育て世帯等が賃貸住宅へ入居する際に、高齢者住宅財団が連帯保証人を担うことで入居中の家賃債務等を保証します」

事務局：一般財団法人高齢者住宅財団 TEL：0120-602-708

▽サービス付き高齢者向け住宅について

「高齢者単身、夫婦世帯が安心して居住できるバリアフリー構造などと、見守りサービスを備えた住宅を探すことができます」

事務局：沖縄県土木建築部住宅課 TEL：098-866-2418

▽高齢者向け優良賃貸住宅について

「民間の土地所有者等がバリアフリー仕様や緊急通報装置の設置など、一定の基準を満たして供給する高齢者向けの優良な賃貸住宅で沖縄県は家賃対策補助等を行っています」

事務局：沖縄県住宅供給公社（公社住宅班） TEL：098-917-2432

発行：平成 27 年 2 月 浦添市建築営繕課
〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶 1-1-1
TEL(098)876-1234(代表)