

嘉手納町住生活基本計画

概要版

平成 30 年 8 月

嘉手納町

1. 計画策定の目的・位置づけ

1-1 計画の背景と目的

本町の住生活に関する現状や町民の意識、将来予測などを踏まえ、住宅政策をすすめていく上での住生活の基本目標を定め、住宅確保要配慮者に対する公営住宅の整備等のハード施策、移住・定住促進支援策等のソフト施策を総合的に体系化し、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための「嘉手納町住生活基本計画」を策定します。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第4次嘉手納町総合計画」及び住生活基本法に基づく「沖縄県住生活基本計画」を上位関連計画とし、本町が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置づけます。

また、住環境整備計画や公営住宅等長寿命化計画など関連する諸計画との整合・連携を図るものとします。

1-3 計画の期間

本計画の計画期間は、平成30年度から40年度までとします。これは、平成31年度を初年度とする予定の本町第5次総合計画基本構想の目標年次に合わせました。

なお、住生活基本計画（全国計画、県）の見直しや、本町総合計画後期基本計画策定、さらには社会経済情勢の変化等により、本計画の中間評価及び見直しを行うものとします。

2. 住生活の現況と課題

＜住生活の現況＞

○人口は、やや減少傾向にありますが、世帯数は増加が続いています。
 ○平成 23 年以降、人口は社会減の傾向が続いています。
 ○昼間人口率は 1.10 で、昼間人口が夜間人口を上回っています。
 ○65 歳以上人口は、増加が続いており、約 22%を占めています。
 ○高齢者がいる一般世帯は、4 割に達しています。
 ○町内居住者の継続居留意向は、町全体では 83%ですが、中学生では 26%、高校生では 9%となっており、若年層では町外への居留意向が強くなっています。
 ○町民調査によると、「転出したい」理由でもっとも多いのは「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がなかったため」です。
 ○転入者調査によると、定住・移住施策要望でもっとも多いのは「賃貸住宅に入居しやすくなる支援」です。
 ○移住希望者調査によると、住宅確保支援要望でもっとも多いのは「1 か月程度の体験居住サービス」です。

○一般の利活用が可能な空地は、米軍基地を除く市街地地域面積の約 4 %で、箇所数では 300 m²未満が 6 割を占め、小規模な空地が多い状況です。
 ○幅員 4m未満の道路は、本町内の道路延長の約 29%です。
 ○字別では嘉手納が未接道宅地の割合が高くなっています。
 ○未接道宅地では、住宅の建替・新築が困難で、空家発生の要因の一つとなっています。

○海岸沿いは高潮浸水予想区域や大津波浸水想定区域に指定されています。
 ○全住宅のうち半数以上が新耐震基準（昭和 56 年）以前で耐震性のないものです。
 ○空家住宅は 82 件、空店舗は 7 件あり、このうち「腐朽・破損なし」は半数程度であり、今後は、人口の減少や高齢化の進行等により、空家の増加が予想されます。

○町民調査で、「転居（転出）したい」と回答した理由でもっとも多いのは、「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がなかったため」です。
 ○町民調査における住宅の満足度は約 59%です。
 ○民間新築賃貸物件の設備は、居住希望者のニーズの多様化・高度化に対応して充実化がすすんでいます
 ○公営住宅等に住む世帯数の割合は一般世帯数の 8.9%で県平均より 3.5 ポイント高く、公営住宅等の役割は重要です。
 ○町営住宅の平均空家率は 3.4%と低く、町営住宅の需要は高い状況です。

○移住希望者調査によると、移転のための行政サービス要望でもっとも多いのは「居住に関する案内・情報提供」です。
 ○本町総合計画等に基づき雇用促進対策、若者の定住化促進、公営住宅・下水道施設の整備促進、高齢者のための住宅改造費の助成など幅広く住生活に関する施策を展開しています。
 ○本町内には、沖縄県宅地建物取引業協会の会員が 13 社ありますが、行政との情報交換、連携等のしくみが確立していません。

＜住生活の課題＞

◇町の活力向上を図る住まい・まちづくり
 ◇老年人口の増加への対応
 ◇移住者の受け入れ支援の強化

◇密集市街地の改善
 ◇未接道宅地の問題点の解消

◇住宅の満足度・安全性の向上

◇多様な住宅ニーズへの対応

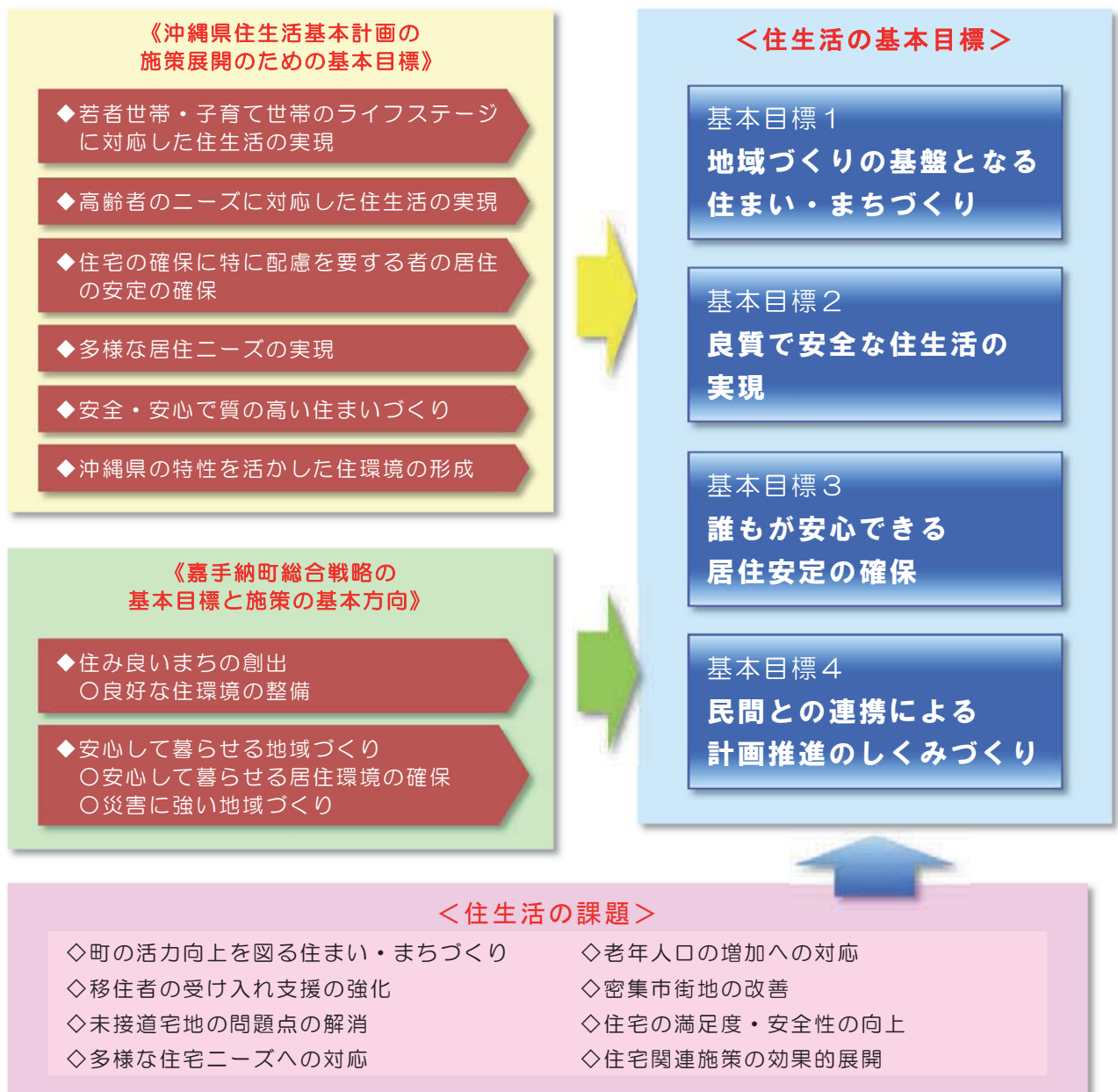
◇住宅関連施策の効果的展開

3. 計画の基本方向

3-1 基本目標の設定

嘉手納町まち・人・しごと創生総合戦略（平成 27 年度）の人口ビジョンでは、次の第 5 次嘉手納町総合計画の目標年（平成 40 年予定）までには 14,000 人を実現し、平成 72 年（2060 年）まで 14,000 人を維持することを目指しています。そして、この目標を達成するため、上位計画で掲げられた各種施策の展開をすすめています。

住生活の課題解決に向けても、少子高齢化の急速な進展や後期高齢者の急増などの社会情勢の変化に対応し、平成 28 年に国の住生活基本計画の改定に伴って沖縄県の住生活基本計画が改定されたことを受け、嘉手納に「住み続けたい、移り住みたい」と思うような住生活環境を整えるための基本目標を設定します。



3-2 施策展開方針と施策の設定

＜住生活の基本目標＞

＜施策展開方針と施策＞

基本目標 1
地域づくりの基盤となる
住まい・まちづくり

施策展開方針① 都市基盤整備と連動した居住環境の形成

- ◇計画的なまちづくりの誘導促進
- ◇密集市街地の居住快適性・防災性の強化

施策展開方針② 移住の誘導を図る住まいづくりの推進

- ◇移住者受入れのための支援拡充
- ◇体験居住制度の検討

基本目標 2
良質で安全な住生活の
実現

施策展開方針③ 良質で多様な住まいの供給促進

- ◇住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
- ◇良質な住宅建設の誘導
- ◇既存ストックの改善支援

施策展開方針④ 安全・安心な住まいの改善

- ◇耐震診断・改修事業の推進
- ◇住宅バリアフリー改修支援の促進

施策展開方針⑤ 津波・地震・洪水等の災害時の対応強化

- ◇災害に対する町民の意識啓発
- ◇津波避難ビルの確保

基本目標 3
誰もが安心できる
居住安定の確保

施策展開方針⑥ 重層的な住宅セーフティネットの構築

- ◇町営住宅管理戸数の適正化の推進
- ◇町営住宅の適正な維持・管理

施策展開方針⑦ 空家の活用と適正管理

- ◇老朽危険空家対策
- ◇空家の利活用支援

基本目標 4
民間との連携による
計画推進のしくみづくり

施策展開方針⑧ 多様な主体との連携・協働の推進

- ◇住宅ストックの流通促進
- ◇町内住宅関連事業者の活性化
- ◇住まいのサポート体制

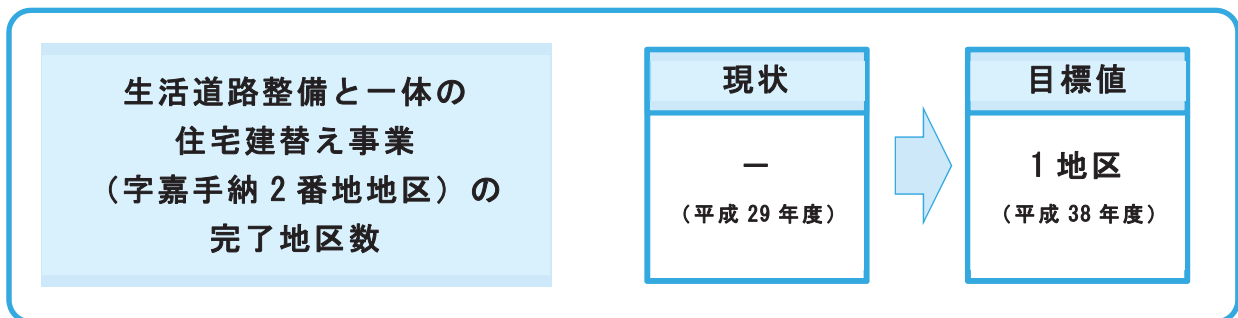
4. 施策展開と推進体制

4-1 施策展開方針と基本施策

基本目標 1 地域づくりの基盤となる住まい・まちづくり

施策展開方針① 都市基盤整備と連動した居住環境の形成

【成果指標案】



【基本施策】

◇計画的なまちづくりの誘導促進

居住環境の改善は、言うまでもなく土地所有者や居住者等の理解と協力が必要です。地区のみんなが住み続けられる住まい・まちづくりの計画策定に向けて合意形成を図り、各種の制度を活用して計画的なまちづくりの誘導促進を図ります。

<施策案>

- 地区レベルでの住環境整備計画の検討
- 都市計画制度の見直し等（地区計画、用途地域等）
- 定期借地や土地の共同利用化等の促進（隣接する権利者への利活用）

◇密集市街地の居住快適性・防災性の強化

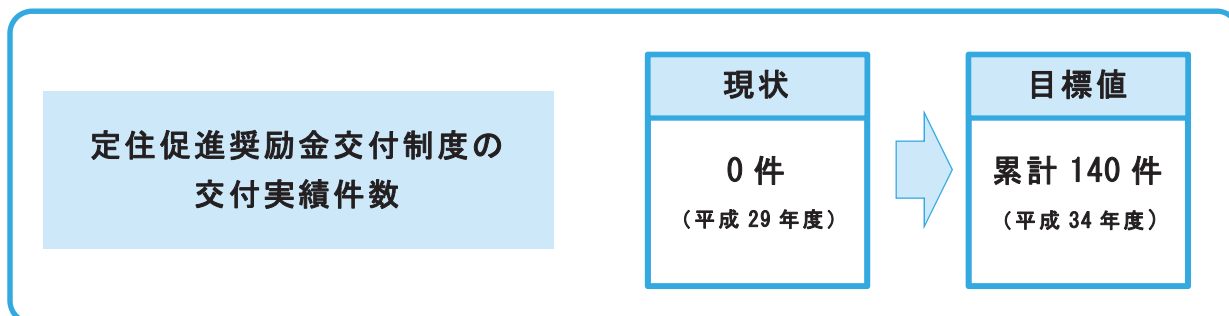
円滑な交通のための道路整備をはじめ、安全な歩行環境形成とともに、住宅の共同建替や不燃化、オープンスペースの確保などの密集市街地の一体的な改善をすすめ、地区の居住環境の快適性と防災性の強化を図ります。

<施策案>

- 住宅市街地総合整備事業の活用検討（老朽住宅除却、都市再生住宅建設等）
- 防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金の活用検討（生活道路整備等）
- 居住環境整備の検討（住宅改良事業、狭あい道路整備等促進事業等）

施策展開方針② 移住の誘導を図る住まいづくりの推進

【成果指標案】



* 目標値：目標年度までの累計件数（H30 年度予定件数 28 件であり、これの 5 年間累計数を設定。）

【基本施策】

◇移住者受入れのための支援拡充

現在取り組んでいる住宅取得者を対象とした固定資産税相当額の一部を 5 年間にわたって助成する「定住促進奨励金交付制度」に関する情報を定住希望者に伝わるよう、各種の情報ツールを活用して周知を行い、定住者の増加を図ります。

住宅取得者以外の定住促進のため、同居や賃貸住宅の入居に必要な経費の一部を助成する新たな支援拡充制度の検討を行います。

<施策案>

- 定住促進奨励金交付制度の継続実施
- 同居・近居・隣居のための移転促進費補助金交付制度創設の検討
- 家賃補助金交付制度（新規移住者等対象限定）創設の検討

◇体験居住制度の検討

町外からの定住希望者の定住に当たっての様々な不安解消や定住準備のため、一定期間の居住の体験ができるしくみづくりを検討します。このとき、仮居住する住宅については、空家の有効利用を図ることや、居住する地域でのバックアップの可能性などについても考慮します。

<施策案>

- お試し居住制度の検討

基本目標 2 良質で安全な住生活の実現

施策展開方針③ 良質で多様な住まいの供給促進

【成果指標案】



* 町民の住宅の満足度：嘉手納町の住まいに関するアンケート調査（H27）における住宅の総合評価で「満足」「やや満足」を合わせた割合

* 目標値：嘉手納町総合戦略町民アンケート調査（H27）における「嘉手納町を住み良いまちと感じる人」の割合 85.6%と同程度まで引き上げると想定

【基本施策】

◇住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

民間事業者等が実施する住宅確保要配慮者の個々の環境やニーズに対応する住宅供給、入居を促進するための情報提供、相談等を実施するとともに、民間事業者の建設・運営等の活動支援制度を検討します。

<施策案>

- 地域優良賃貸住宅の建設促進
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の促進
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業の促進
- ひとり親世帯向けシェアハウスの供給促進制度創設の検討
- グループホームの整備支援制度創設の検討

◇良質な住宅建設の誘導

新築住宅を取得したものを対象とした新築住宅等取得補助金交付制度及び建物除却補助金交付制度を継続実施し、住宅建設の促進を図ります。また、住宅地整備に伴う個別住宅・共同住宅や、良質な共同住宅の建設を誘導する国の補助制度等の適用検討を行います。

建築主にとって税制の優遇措置、住宅ローンの金利引き下げ等のメリットのある長期優良住宅認定制度や、住宅の性能・等級などのスペックを指標で表した住宅性能表示制度の周知を図り、良質で長寿命の住宅づくりをすすめます。

<施策案>

- 新築住宅等取得補助金交付制度の継続実施
- 建物除却補助金交付制度の継続実施
- 共同住宅の建設誘導の検討
- 認定制度、性能表示制度の周知・活用促進

◇既存ストックの改善支援

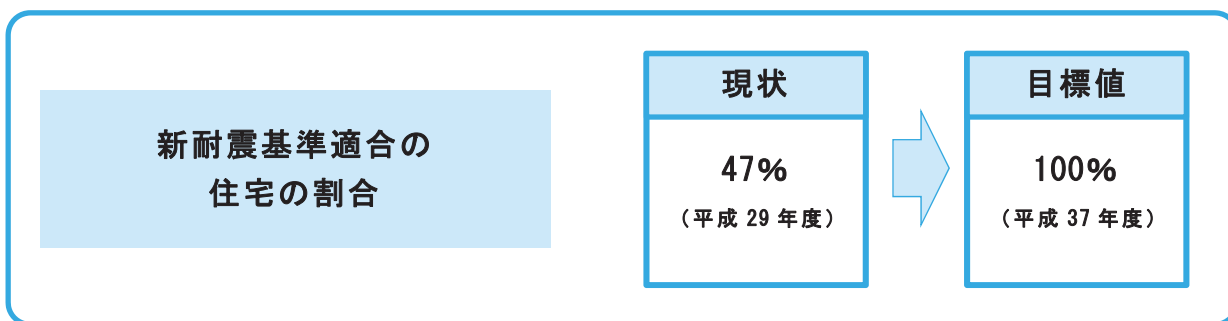
実施中の住宅リフォーム支援事業の継続実施を基本としながら、住宅コンバージョンの実績や需要を踏まえて事業制度の見直しや拡充、創設を検討します。

<施策案>

- 町住宅リフォーム支援事業の継続実施（二世帯住宅リフォーム支援拡充）
- 他用途から住宅(町民または移住者向け)へのコンバージョンの補助制度創設の検討
- 住宅から多用途へのコンバージョンの補助制度創設の検討

施策展開方針④ 安全・安心な住まいの改善

【成果指標案】



* 目標値：沖縄県新耐震改修促進計画（H30 年 4 月変更）の目標値

【基本施策】

◇耐震診断・改修事業の推進

新耐震基準施行によらない昭和 56 年以前に建築された住宅の耐震性を確保するため、耐震診断技術者派遣制度の活用等により、耐震診断を実施するように、啓発活動をすすめます。

住宅・建築物安全ストック形成事業（国土交通省）等の活用による住宅の耐震改修、建替え、除却に対する支援の実施について検討します。

<施策案>

- 耐震診断技術者派遣制度の周知
- 耐震改修補助金交付制度の検討

◇住宅バリアフリー改修支援の促進

住み慣れた住宅で、今後とも継続して安全・快適に居住することができるように、要介護者の居住する住宅の段差解消や手すり設置などのバリアフリー改修工事を行うにあたって、介護保険制度の活用により支援を行っていきます。住宅バリアフリー改修を希望する方に対して、介護保険制度の支援内容や活用方法、手続き等の情報を広く周知し、住宅バリアフリー改修の促進を図ります。

<施策案>

- 要介護者の住宅改修事業の継続実施

施策展開方針⑤ 津波・地震・洪水等の災害時の対応強化

【成果指標案】



* 津波避難ビル:大津波浸水想定区域(遡上高さ 9.3m)であるため、標高 2m の水釜で想定浸水深さ(7.3m)をクリアーする建物とした場合 4 階建て以上は必須条件の一つと考えられる。

【基本施策】

◇災害に対する町民の意識啓発

本町の地域防災計画にそって、町民の防災に関するパンフレット、防災マップ等の作成・配布や、防災をテーマとした勉強会や懇談会の開催など、広報・啓発活動を推進し、防災意識の向上、災害時の対応等の周知を図ります。

また、高齢者や障がい者などの災害時要援護者が、災害時に地域住民などの協力を得て、助け合える地域と行政の連携による支援制度及び地域の自主防災組織の活動支援のあり方について検討します。

<施策案>

- 災害対応に関する広報活動の推進
- 町民の自主防災活動に対する支援

◇津波避難ビルの確保

大津波浸水想定区域及びその周辺地域において、津波から安全に避難する場所として公共施設、民間建築物等の活用を行います。津波避難ビルの指定にあたっては、建築物等の津波・浸水に対する強度、高さ、入口・玄関の形状、避難可能な面積等の基準設定や建築物等所有者との協定内容等について検討を行うものとします。

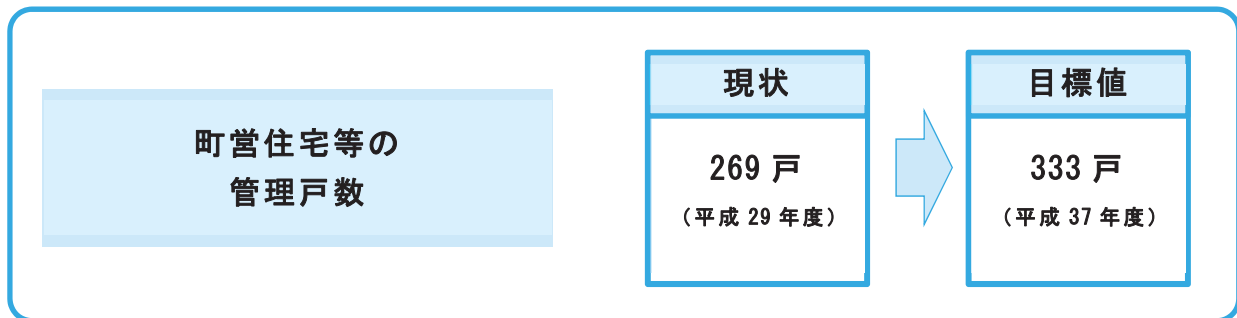
<施策案>

- 公営住宅等の公共施設の津波避難ビルの指定
- 民間建築物の津波避難ビル指定の推進

基本目標 3 誰もが安心できる居住安定の確保

施策展開方針⑥ 重層的な住宅セーフティネットの構築

【成果指標案】



* 目標値：公営住宅将来ストック推計

【基本施策】

◇町営住宅管理戸数の適正化の推進

将来の人口・世帯数の変化、住宅困窮者等の現状、公営住宅の立地等を踏まえながら、将来需要推計及び適正配置を考慮し、適正管理戸数を確保するために町営住宅等の新規整備、建替事業をすすめます。住宅確保要配慮者への対応を図るため、一般世帯向け住戸以外にも、高齢者及び障がい者向け住戸、単身者向け住戸など、多様な形態の住戸を供給し、住宅セーフティネットの充実を図ります。

適正管理戸数を確保にあたっては、現地での建替事業における新たな土地の取得が困難な状況や、民間賃貸住宅経営者への民業圧迫の回避などを考慮して、町による建設型の町営住宅に限定せず、民間賃貸住宅を活用した借上げ町営住宅制度や家賃補助制度などの導入についても検討します。

<施策案>

- 町営住宅建替事業の推進
- 将来需要推計に基づく整備・管理
- 借上げ町営住宅の実施（新規建設）
- 既存住宅を利用した借上げ町営住宅の検討

◇町営住宅の適正な維持・管理

町営住宅の安全性や居住性の向上などを図り、最大限に住宅ストックを活用するため、公営住宅等長寿命化計画に沿って、修繕や長寿命化型改善などをすすめます。また、老朽化が著しく修繕・改善費用が過大となるなど効率的な整備・維持管理が困難な住宅については建替えまたは用途廃止を検討します。

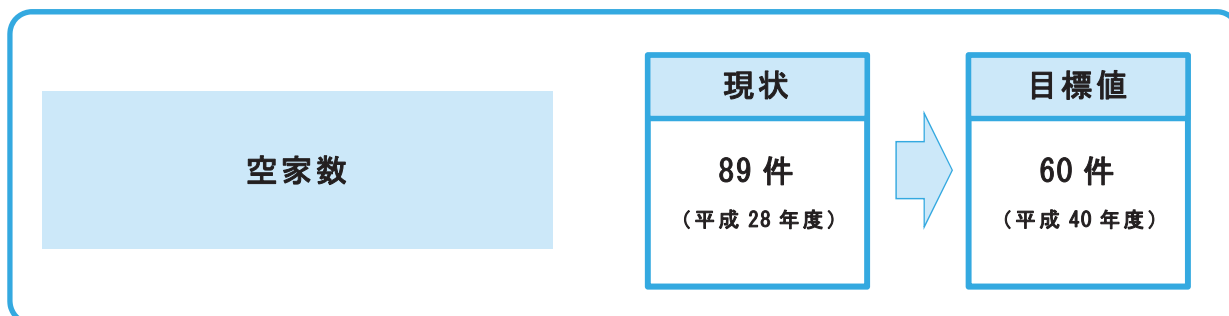
真に住宅確保が必要な世帯へ町営住宅の供給ができるように、住宅確保配慮世帯への優先入居を促進するとともに、入居基準で定める収入超過階層世帯への住宅明渡しを促進するなど、適正な管理をすすめます。

<施策案>

- 公営住宅等長寿命化計画による町営住宅の改善整備、修繕、点検等の実施
- 町営住宅の適正な入居・管理
- 町営住宅への住宅確保要配慮者世帯の優先入居

施策展開方針⑦ 空家の活用と適正管理

【成果指標案】



* 現況空家数：嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査（H28.3）

* 目標値：現況空家数の約 30% 減を想定

【基本施策】

◇老朽危険空家対策

本町内の空家等の実態調査の実施により「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン－国交省）に示されている保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境放置不適切の各判断基準に基づく特定空家等を抽出し、空家等対策計画を策定します。

特定空家等と認められた空屋等について、除却、修繕、その他必要な措置が運用できる条例等の制度を検討します。

<施策案>

- 空家の実態調査及び空家等対策計画の策定
- 空家適正管理のための制度創設の検討

◇空家の利活用支援

空家の状態が、「保安上危険」、「衛生上有害」、「その他放置することが不適切である」のいずれでもない場合には、適正管理の方法や利活用するための方法などに関する啓発事業をすすめるとともに、丁寧な説明、利活用提案ができる空家相談窓口の設置を行い、空家の利活用に対する支援を図ります。

<施策案>

- 空家適正管理、利活用方法等の啓発
- 空家利活用・管理の相談窓口の設置

基本目標 4 民間との連携による計画推進のしくみづくり

施策展開方針⑧ 多様な主体との連携・協働の推進

【成果指標案】



* 目標値:平成 29 年度住宅リフォーム支援事業での相談件数 48 件に平成 30 年度定住促進奨励金制度交付予定件数 28 件の合計数 76 件の約 1.5 倍を目標として設定。

【基本施策】

◇住宅ストックの流通促進

本町の定住促進に関する各種支援制度の説明、リフォームに関する業者や事例の紹介、町営住宅・民間賃貸住宅の空家情報など、行政と民間事業者との住生活関連情報の交換、共有化や協働により、町民及び定住希望者の目線に立った適切なサービス提供に努め、住宅ストックの流通を促進します。

<施策案>

- 不動産情報サイトの整備・強化
- 相談窓口の設置（移住コンシェルジュの設置等）
- 不動産業者情報の共有化

◇町内住宅関連事業者の活性化

悪質な住宅関連業者による施工不良のトラブル発生などによって生じる、住宅の新築やリフォームに関する町民の不安を解消するとともに、地元工務店の信頼性や能力の向上を図ります。

本町の住宅リフォーム支援事業や定住促進事業等の支援制度活用において、町内の住宅関連事業者が適切な工事、補助申請業務等が実施できるような制度内容等の周知や、専門的知識・情報の提供などによる人材育成・指導・顕彰を行い、町民や定住希望者が安心して工事依頼ができるような環境整備をすすめます。

<施策案>

- 住まい・まちづくりに関する情報や研修の提供
- 住まい・まちづくりに関する民間事業者等の顕彰制度創設の検討（施工技術、デザイン等）

◇住まいのサポート体制

住宅のリフォーム、住替えなど住生活に関する市民の様々な行為について、支援制度、法的な制約、税金対応などの基本的な知識や不安を解消するため、不動産業者、土地家屋調査士、建築士、税理士等の専門家と相談ができる体制づくりを検討します。

また、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居できるように、賃貸住宅情報や各種入居支援制度の情報の提供や相談業務を行っている沖縄県居住支援協議会との連携を図り、広域的な情報の交換・共有化をすすめます。

＜施策案＞

- 行政、民間業者の協働による協力体制づくり
- 沖縄県居住支援協議会との連携

4-2 推進体制

(1) 各主体の役割

本計画の推進にあたっては、町民、住宅関連事業者、町がそれぞれの役割を明確にして、協働・連携しながら様々な取り組みをすすめることが重要です。

それぞれが果たす役割として考えられるものを以下に整理します。

①町民の役割

住宅の所有者は、ほとんどが町民であるため、住まいづくりの主体は町民であるといえ、町民の行為は住生活に大きく影響し、その役割は重大です。町民は、住まいと住生活環境に対する意識を高めて、地域の特性を活かした良質な住まいと良好な住生活環境の維持及び改善を図るとともに、地域の安全性の向上や環境保全・景観形成に関する活動に積極的に取り組んでいくことが求められます。

②住宅関連事業者の役割

不動産業者や建設業者、住宅リフォーム業者等の住宅関連事業者は、町が推進する住宅施策を十分に理解し、施策の実施に当たって関連する情報の収集・発信等に積極的に協力するものとします。同時に、施策の実施展開がより効率的・効果的となるよう情報の共有化や技術的・ソフト的なノウハウの提供・支援を推進します。

③町の役割

町は、住まいづくりやまちづくりが町民生活の基盤となることを十分認識して、本計画の目標の実現に努めるものとします。

町が主体的にすすめる住宅施策であっても、独善的にすすめず、町民や関係者の意見や要望を考慮しながら、取り組むものとします。また、町が単独では実施できない住宅施策については、住宅関連事業者や沖縄県居住支援協議会等の協力・支援を求め、協働して推進します。特に、町外居住の世帯、あるいは本町に移住を希望する方などの情報収集や情報発信、斡旋等については、協力体制を整えるものとします。

(2) (仮称) 住生活基本計画推進協議会の設置の検討

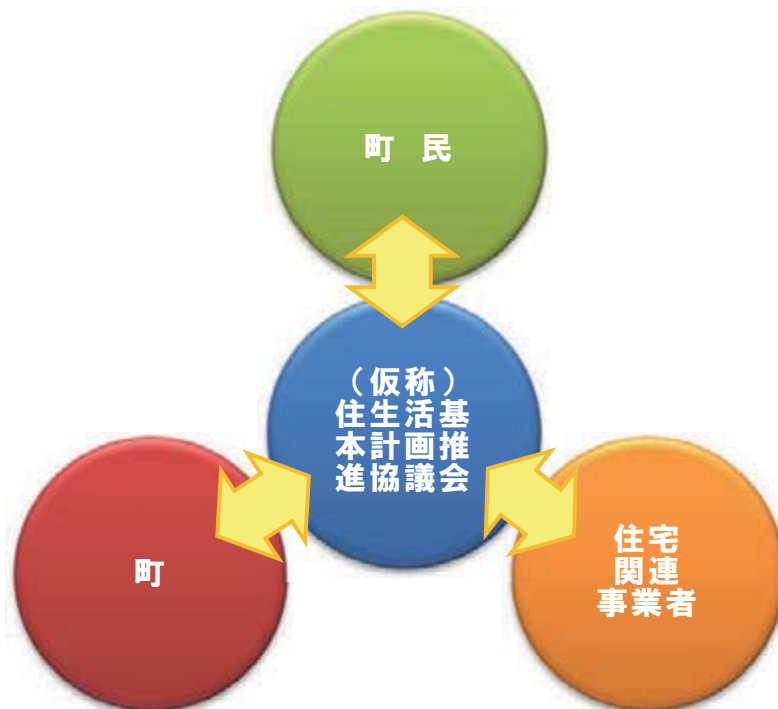
良質な住まいと良好な住生活環境の形成によるまちづくりは、住まいの価値を高めるとともに、町や地域への愛着を向上させ、コミュニティの醸成につながり、ひいては町全体の活性化が期待できます。

本計画の目標を実現していくことが重要なテーマとなり、本計画の策定主体である町だけでなく、町民や住まいづくりに携わる各種の事業者等の積極的な取り組みと相互の連携が不可欠です。

本計画に基づく施策の進行管理とともに、町民、住宅関連事業者、町がそれぞれに取り組む内容等についての共通理解や相互に協力できることについて情報交換などを行う場として、「(仮称) 住生活基本計画推進協議会」の設置について検討するものとします。

■協議会の構成メンバー（案）

- 町民：地域の代表、町議会の代表等
- 住宅関連事業者・団体：宅地建物取引協会、建築士会、建設業者、住宅リフォーム業者、住宅開発業者等
- 町：都市建設課、福祉課、産業環境課等



〒904-0293 沖縄県中頭郡嘉手納町字嘉手納 588 番地
電話 (098) 956-1111 (代表)
嘉手納町 都市建設課