

序章. 計画策定の目的等

1. 背景と目的等

戦後我が国の住宅政策は、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等をめざし、住宅金融による住宅資金の提供及び公営住宅の直接供給等を柱に進めてきた。その結果、住宅の「量」の確保と、居住水準の改善等において、一定の成果をあげた。

近年、少子高齢化の急速な進行等社会経済情勢の変化に伴い、様々な問題が生じてきており、住宅分野においても、バリアフリー化への対応等住宅及び住環境の「質」の向上が求められるところとなっている。また、住宅困窮者が多様化する中で、真に住宅に困窮する世帯が良質な住宅を確保することできるよう、その支援の充実が必要となっていることに加え、人口構造の変化等による空家の増加、老朽化したマンションの適切な維持管理が居住者の高齢化等と相まって困難になることも全国的な課題となっている。

そうした状況に対応するため、我が国においては平成 18 年に「住生活基本法」を施行し、同年同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が定められた。計画は、それまでのフローの“住宅建設を重視した政策”から“良質なストックを将来世代へ承継していくこと”を主とした政策に大きく転換したものとなっている。さらに、平成 19 年には住生活基本法の理念に基づき、住宅確保要配慮者（子育て世帯、高齢者、障がい者等）が安心して賃貸住宅を借りられるようになることを目的とした「住宅セーフティネット法（通称）」が制定された。これにより、国や地方公共団体は必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされた。加えて、令和 3 年には「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が示され、行政が関与しながらマンションの管理水準を維持・向上させる「マンション管理適正化推進計画」を、地方公共団体が任意で策定することができるとされた。

現在、宜野湾市の主要な住宅政策の課題としては、老朽化した市営住宅の改善または更新等への対応、老朽化した民間分譲住宅の改修促進、民営借家の有効活用の検討、空家対策への対応等があるものと推察される。また、都心部に近いという立地条件によって早期にマンション建設が進んだことも踏まえ、既存マンションの老朽化が懸念される。

これらを踏まえ、本業務は、宜野湾市の地域特性や住宅事情などから住生活の安定向上を妨げる課題を明らかにするとともに、国等の新たな住宅政策の流れに対応していくために、平成 30 年度に策定した「宜野湾市住生活基本計画」（以下、現計画）を改定するものである。また、今回の改定で「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」を包含するものとする。

■ 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて（平成 17 年 9 月 26 日）」の概要

これまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性

1. 住宅不足の解消と国民の居住水準の向上
2. 住宅の建設を主眼とする制度的枠組みの限界
3. 住生活をめぐる諸課題に対応し、世界に誇れ、後世に残すに値する、豊かで魅力ある住生活の実現を追求する住宅政策が必要



新たな制度的枠組みの下での政策展開 : 6つの基本的視点（施策横断的視点）

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| ① 市場重視の政策展開と消費者政策の確立 | ② ストック重視の政策展開 |
| ③ 福祉、まちづくり等との連携強化 | ④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開 |
| ⑤ 住宅関連産業の健全な発展 | ⑥ 統計調査の充実 |

■ 「住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）」の概要

目的 【1 条】

住生活安定向上施策の推進 ⇒ 国民生活の安定向上・社会福祉の増進・国民経済の健全な発展

基本理念 【3～6 条】

- 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理
- 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成
- 居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進
- 低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

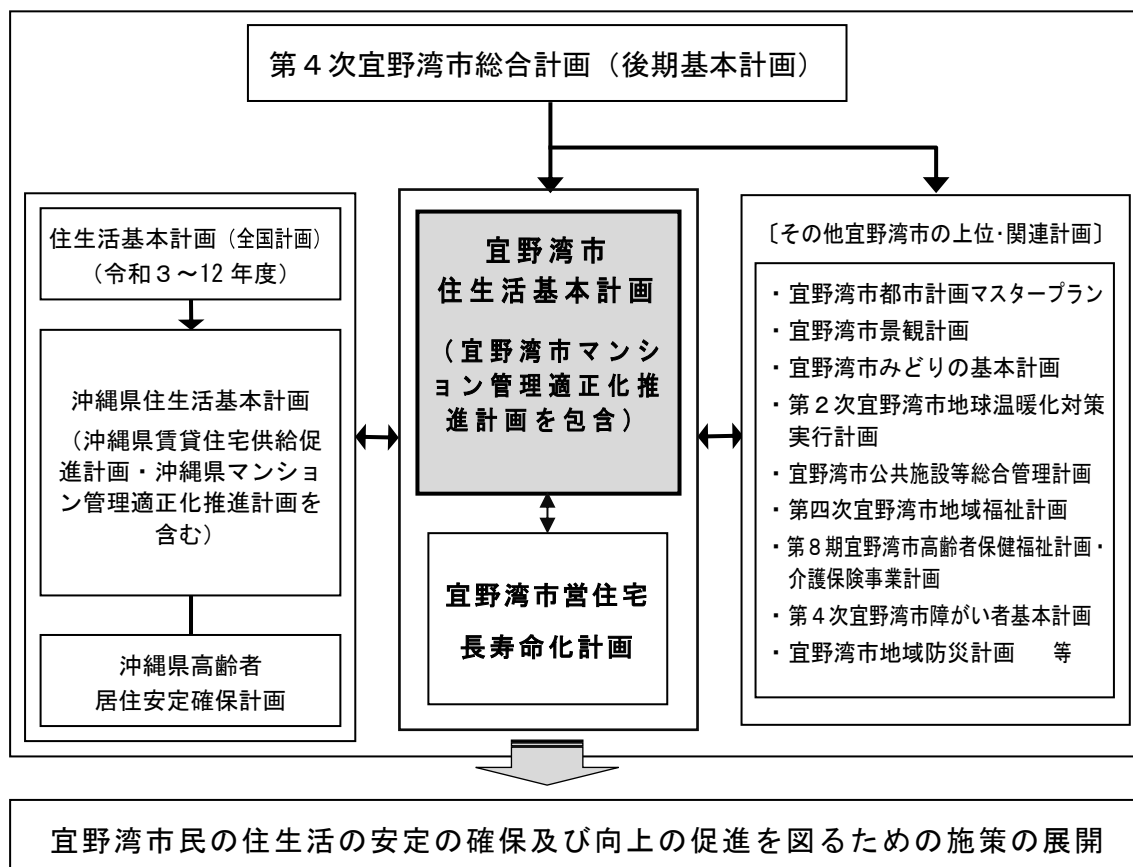
基本的施策 【11～14 条】

- 住宅の品質・性能の維持向上
- 住宅の管理の合理化・適正化（耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及及び情報の提供等）
- 地域における居住環境の維持向上（共同福祉・利便施設の整備、良好な景観の形成等）
- 住宅の適正取引の確保、流通の円滑化
- 居住の安定確保のための住宅供給の促進等（公営住宅・災害復興住宅の供給、高齢者向け・子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給促進等）

2. 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即し、第4次宜野湾市総合計画を上位計画とする、本市の住宅政策の基本となる計画である。

さらに、宜野湾市都市計画マスタープランをはじめとする各種関連計画との整合を保ち、かつ、本市の住宅特性等を考慮し定めるものである。



3. 計画の期間

本計画は、平成31（2019）年度を初年度とした10年計画であるが、社会経済情勢等の変化に柔軟に対応するため、令和5（2023）年度に見直しを行った。改定版の計画期間は、令和6（2024）年度から令和10（2028）年度を目標年とする5か年とする。

