

沖縄市住生活基本計画

令和2年度～令和11年度

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

序章 計画策定の目的等

Ⅰ 計画策定の背景と目的

我が国の住宅政策は、戦後の深刻な住宅不足の解消を第一の目標として進められてきました。その一方で、近年、少子高齢化の進展や住宅ニーズの多様化等により、住宅及び住環境の質の向上が求められるとともに、厳しさを増す自治体の財政運営に対応した公営住宅の管理運営の在り方について見直しが求められています。

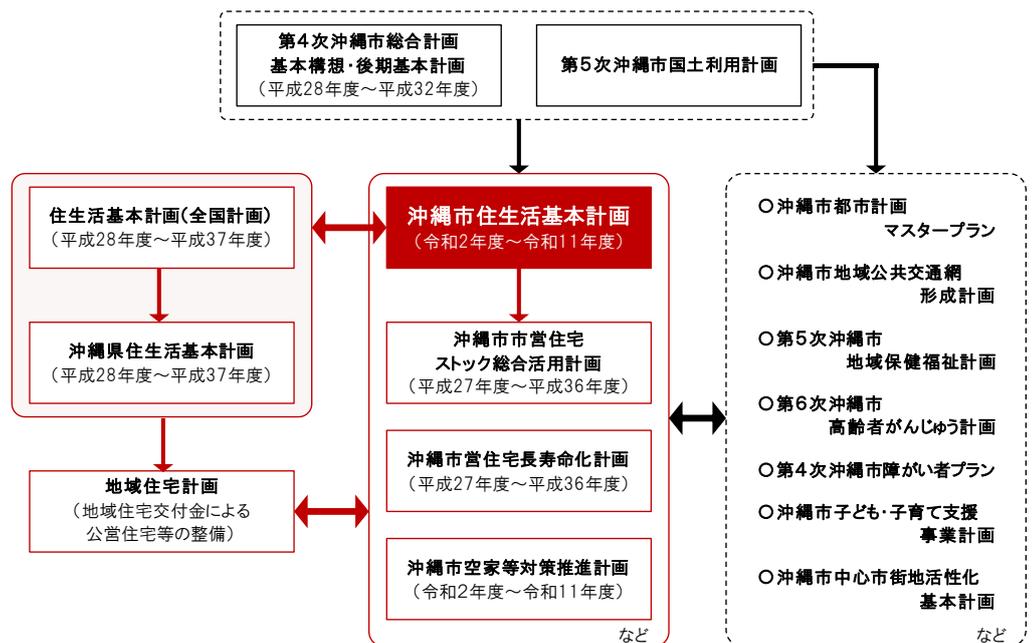
これらの状況を受け、それまで国主導で進めてきた住宅政策を、国と地方公共団体が相互に連携して総合的に推進する計画体系が必要であるとの認識のもと、平成18年6月に、住宅政策の柱となっていた「住宅建設計画法」を廃止し「住生活基本法」を制定、同年9月には同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。

その後、「住生活基本計画（全国計画）」は2回の改定を経ており、人口減少と少子高齢化、空き家対策を含む住宅ストック活用対策などの住生活をめぐる現状と課題、これらに対応する視点から目標が示されています。

本市では、現行の本市の住宅政策に関する計画である「沖縄市住生活基本計画」に基づいて、地域特性等に対応した住宅施策を展開してきましたが、令和元年度に計画期間の中間年度を迎えています。このため、この5年間の住宅施策の取り組みとその課題を踏まえつつ、社会経済情勢や市民の住宅ニーズの変化、国の新たな住宅政策の流れに対応していくために、住生活基本法に定める基本理念に基づき、本市の住宅政策全般の計画である「沖縄市住生活基本計画」の見直しを行うものです。

Ⅰ 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、住生活基本計画の全国計画及び沖縄県住生活基本計画に則し、沖縄市総合計画及び沖縄市国土利用計画を上位計画とする住宅政策の基本となる計画です。さらに、沖縄市都市計画マスタープランをはじめとする関連する沖縄市の各種計画との整合を保ち、かつ沖縄市の住宅特性等を考慮し策定するものです。



Ⅰ 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度から令和11年度までを目標年度とする10年計画とします。

1章 関係法令及び上位・関連計画

Ⅰ 住生活基本法（概要）

基本理念

- ・ 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
- ・ 良好な居住環境の形成
- ・ 居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進
- ・ 居住の安定の確保

基本的施策

- ・ 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・ 地域における居住環境の維持及び向上
- ・ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進 等

Ⅱ 住生活基本計画（全国計画）

目標

（居住者からの視点）

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

（住宅ストックからの視点）

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

（産業・地域からの視点）

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

Ⅲ 沖縄県住生活基本計画

基本方針：誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

基本目標と施策の方向性

【基本目標1】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. 若者世帯・子育て世帯が希望する住宅を選択できる住環境づくり
2. 子育てしたいと思える住環境づくり

【基本目標2】高齢者のニーズに対応した住生活の実現

1. 高齢者世帯に対応した多様な住まいの確保
2. 高齢者世帯が安心して暮らせる住環境の実現

【基本目標3】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

1. 真に困窮する低所得者層に対するセーフティネット
2. 多様な住宅困窮世帯に対応するセーフティネット

【基本目標4】多様な居住ニーズの実現

1. 中古住宅の流通促進
2. 住宅に関する相談体制と情報提供
3. まちなか居住の促進

【基本目標5】安全・安心で質の高い住まいづくり

1. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
2. 既存ストックの居住水準・住宅性能の向上
3. 耐震性の向上
4. 住まいのユニバーサルデザイン化
5. 災害に強い住環境づくり
6. 防犯性の向上

【基本目標6】沖縄県の特徴を活かした住環境の形成

1. 「循環」と「共生」の住まいづくり
2. 沖縄の風土に適した住まいづくり
3. 良好な住宅地景観の形成・保全
4. 伝統的な技術の継承、地域素材を活かした住宅の普及
5. 離島・過疎地域の定住促進

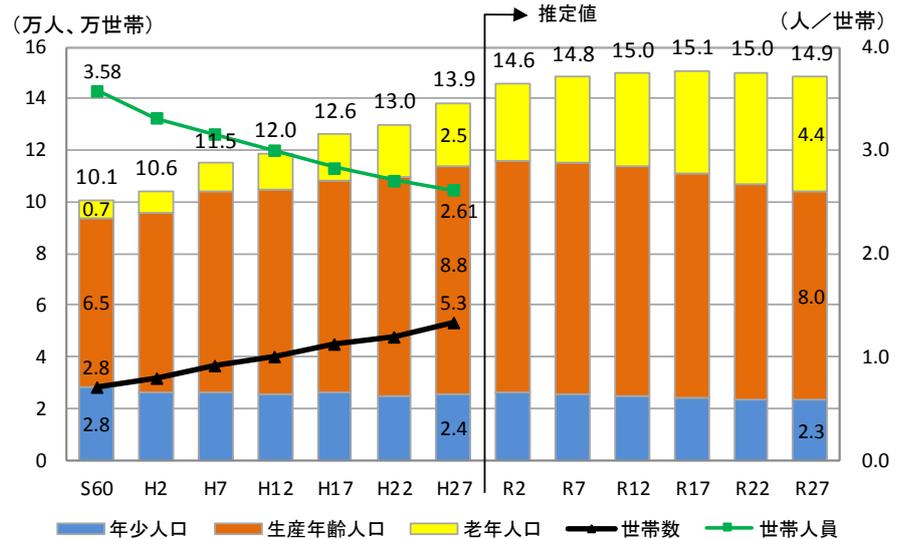
2章 沖縄市の住宅・住環境の現状－1（社会的条件）

Ⅰ 人口・世帯数の推移と見通し

平成27年国勢調査の沖縄市の人口は139,279人、総世帯数は53,325世帯で、約30年前となる昭和60年からの推移をみると、人口・世帯数ともに一貫して増加が続いてきました。今後も暫くは人口増加が見込まれていますが、令和17年をピークに減少へ転じ、概ね30年後の令和27年には148,791人と推計されています。

また、年齢3階層別人口では、今後、生産年齢人口は令和2年頃をピークに減少に転じ、年少人口が減少で推移する一方で、老年人口は今後も増加が続くと推計されています。

■人口及び世帯数の推移



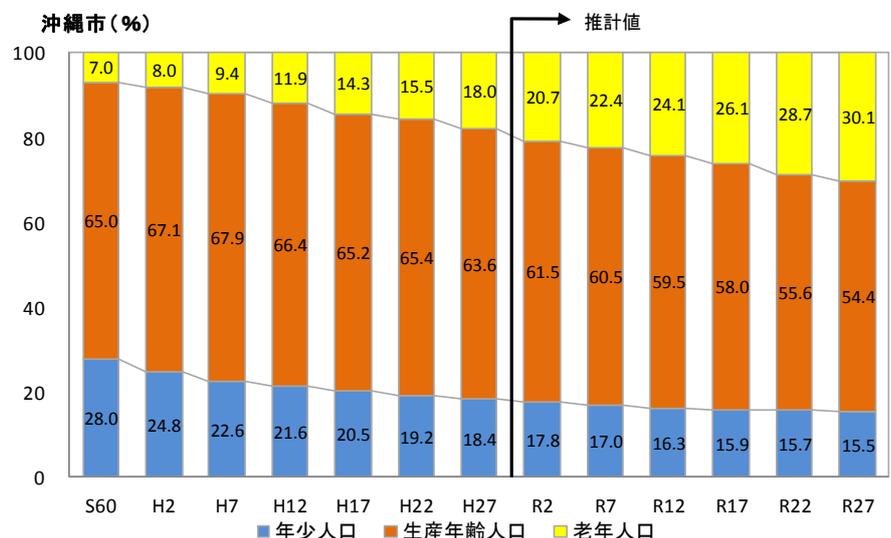
資料：～H27国勢調査、R2～国立社会保障・人口問題研究所(H30.3推計)

Ⅰ 年齢3階層別人口割合の推移

平成27年の年齢3階層別の人口割合をみると、年少人口18.4%、生産年齢人口63.6%、老年人口18.0%となっています。昭和60年からの推移をみると、年少人口が9.6ポイント、生産年齢人口が1.4ポイント減少している一方、老年人口は11.0ポイント増加しています。

将来推計では、30年後となる令和27年における老年人口が12.1ポイント増加の見通しであり、高齢化率は30.1%と見込まれています。

■年齢3階層別人口割合の推移



資料：～H27国勢調査、R2～国立社会保障・人口問題研究所(H30.3推計)

2章 沖縄市の住宅・住環境の現状－2（市の住宅実態）

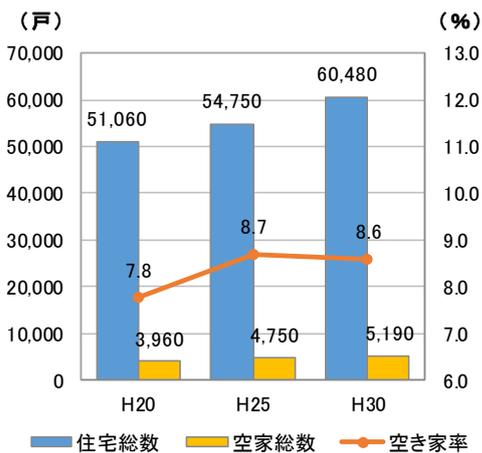
住宅総数と空き家の推移

平成30年住宅総数は60,480戸、世帯総数は55,060世帯となっており、本市の増加率は著しい状況にあります。

また、居住世帯のない住宅のうち、空き家が5,190戸あって、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は8.6%となっています。

平成30年の所有関係別住宅数は、「持ち家」（46.5%）と「民営借家」（47.9%）がほぼ同じ割合であり、これらで住宅総数のほとんどを占めています。

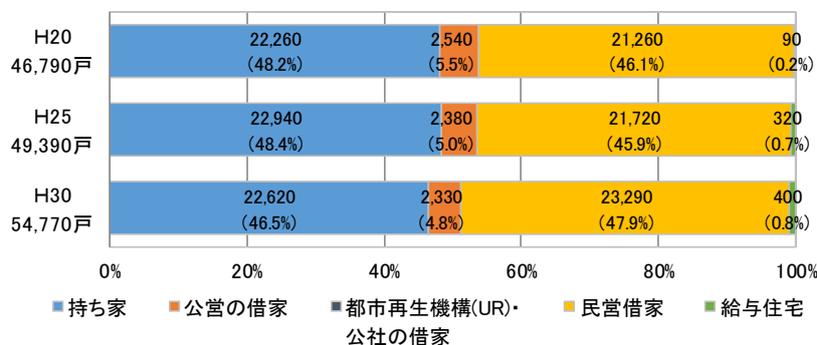
住宅総数と空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

所有関係別住宅数

所有関係別住宅数の推移

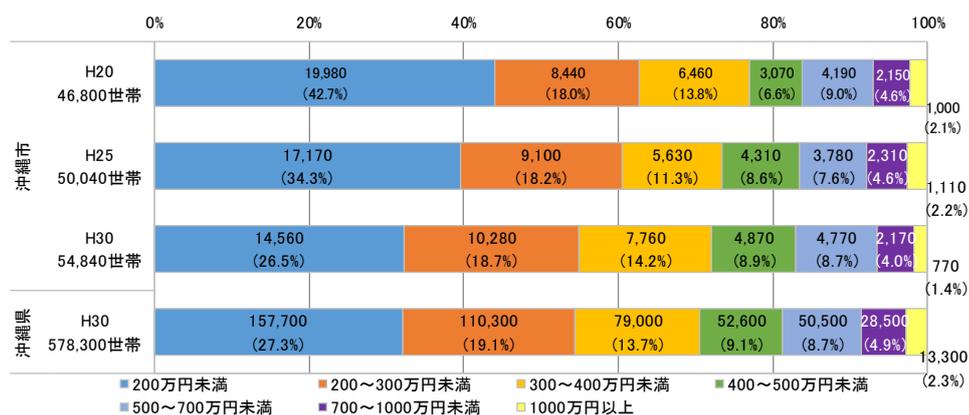


資料：住宅・土地統計調査

年間収入階層別普通住宅数

平成30年の年間収入階層別普通世帯数は、「200万円未満」の低所得世帯が14,560世帯（26.5%）と最も多く、低所得世帯の割合は、沖縄県の値とほぼ同じの状況となっています。

年間収入階層別普通世帯数の推移



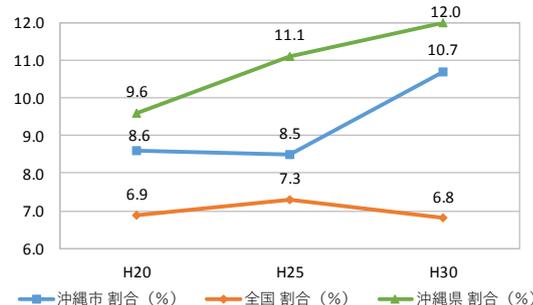
※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

資料：住宅・土地統計調査

最低居住水準未満世帯

平成30年の住宅の居住水準についてみると、最低居住水準未満の世帯は、主世帯総数の10.7%を占めています。

最低居住水準未満世帯の割合



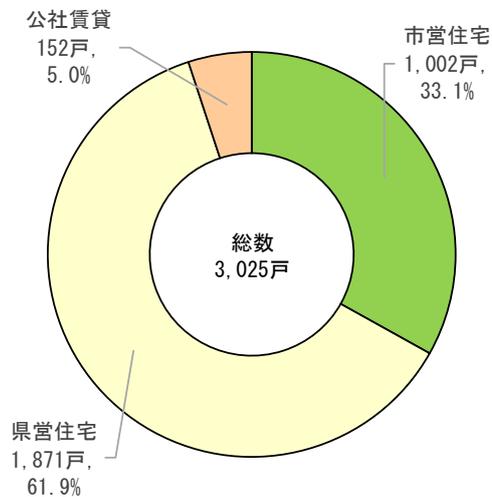
資料：住宅・土地統計調査

2章 沖縄市の住宅・住環境の現状－3（公的住宅の状況）

管理戸数と立地状況

本市における公的住宅の管理戸数は、令和元年度現在の総数が3,025戸で、その内訳は市営住宅1,002戸（33.1%）、県営住宅1,871戸（61.9%）、公社賃貸住宅152戸（4.9%）となっています。

■事業主体別公営住宅の管理戸数



資料：沖縄市、沖縄県住宅課

募集倍率の状況

市営住宅の募集は毎年行われておらず、入居倍率が高い状況にあって、直近10年間平均で10.5倍となっています。

■沖縄市市営住宅入居倍率の状況

年度	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	計	平均
入居決定者数	22	—	—	14	—	24	19	9	—	83	171	29
応募者数	427	—	—	141	—	299	248	234	—	452	1,801	300
抽選漏れ者数	405	—	—	127	—	275	229	225	—	369	1,630	272
入居倍率	19.4	—	—	10.1	—	12.5	13.1	26.0	—	5.4	10.5	

※平成30年度は、安慶田の新住棟完成のため入居決定者数が例年より多い。

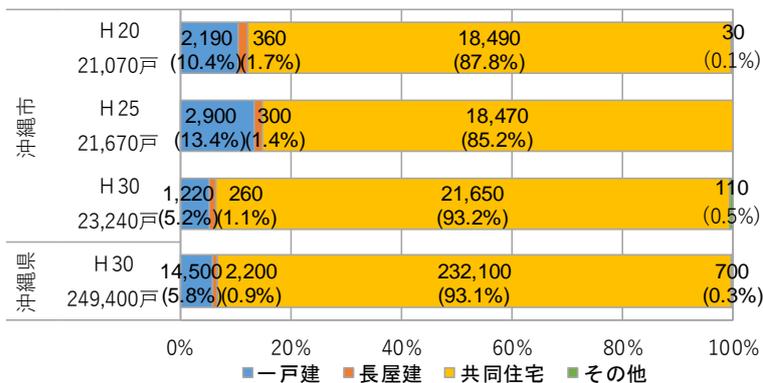
資料：市営住宅課

2章 沖縄市の住宅・住環境の現状－4（民間賃貸住宅の状況）

■ 建て方別民間借家数

平成30年における建て方別民間借家数は、「共同住宅」21,650戸（93.2%）が圧倒的に多く、沖縄県の値とほぼ同じ状況となっています。

■ 建て方別民間借家数（専用住宅）

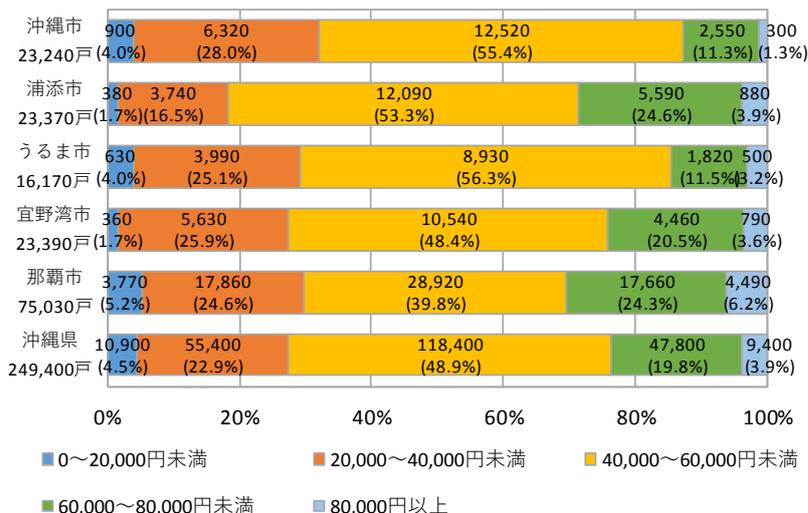


資料：住宅・土地統計調査

■ 家賃別民間借家数

平成30年における1ヶ月当たり家賃別民間借家数は、「40,000～60,000円未満」12,520戸（55.4%）が最も多く、沖縄県や県内主要都市の値と比べると、60,000円以上となる家賃の割合が少ない傾向を示しています。

■ 1ヶ月当たり家賃別民間借家数



※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

資料：住宅・土地統計調査

■ セーフティネット住宅関連

沖縄県内における要配慮者向けのセーフティネット住宅の状況は、下表のとおりであり、このうち沖縄市内には、沖縄県居住支援協議会におけるあんしん賃貸住宅で6戸の空き住宅がある状況です。

■ 要配慮者向け住宅

区分／出典	セーフティネット住宅 情報提供システム／沖縄県		あんしん賃貸住宅／ 沖縄県居住支援協議会		あんしん住宅 情報提供システム／国交省	
	棟数	戸数	棟数	空き戸数	棟数	戸数
沖縄市	0	0	2	6	0	0
那覇市	0	0	6	0	1	2
宜野湾市	0	0	0	0	0	0
浦添市	0	0	0	0	0	0
うるま市	0	0	1	1	1	1
その他の市町村	2	4	11	17	2	3
沖縄県	2	4	20	24	4	6

※調査時点はいずれもR1.12現在

3章 住宅政策の基本理念と基本目標

理念	基本目標	基本施策	
「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	目標1 子育て世帯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市営住宅への多子世帯向け住戸の供給 ②市営住宅の子育て支援施設としての活用促進 ③母子生活支援施設の利用促進
	目標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推進 ④市営住宅における高齢者向け住宅の供給推進
	目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定的な確保	(1)真に困窮する世帯に対するセーフティネット	①市営住宅の適切な管理・運営と計画的な建替え ②福祉分野と連携した市営住宅の活用 ③市営住宅の入居の適正化
		(2)多様な住宅セーフティネット機能の向上	①住宅確保要配慮者等への居住支援 ②障がい者の住まいの確保に向けた支援 ③沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用推進 ④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
	目標4 多様な居住ニーズの実現	(1)良質な民間住宅の活用推進と整備の誘導	①中古住宅の活用推進 ②空き家等の活用推進
		(2)総合的な住宅情報の提供	①住まいの総合相談窓口の活用 ②各種パンフレットの配布
目標5 安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり	(1)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既存ストックの居住水準・性能の向上	
	(2)人にやさしい安全・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	
	(3)安全で快適な居住環境の形成	①密集市街地の整備促進 ②狭あい道路の解消促進 ③防災に関する取組の推進	
目標6 地域の特徴を活かし高める住環境の形成	(1)環境共生・循環型社会の形成	①省資源・省エネルギー住宅の普及促進 ②建設廃材のリサイクルの促進	
	(2)地域の特性を生かした住環境の形成	①中心市街地における居住環境改善による定住促進の検討及び実施 ②景観計画や地区計画の活用 ③地域の公共交通網との連携	
	(3)市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進	①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 ③地域まちづくり活動への支援	

4章 住宅施策の具体的な展開

具体的な取組み

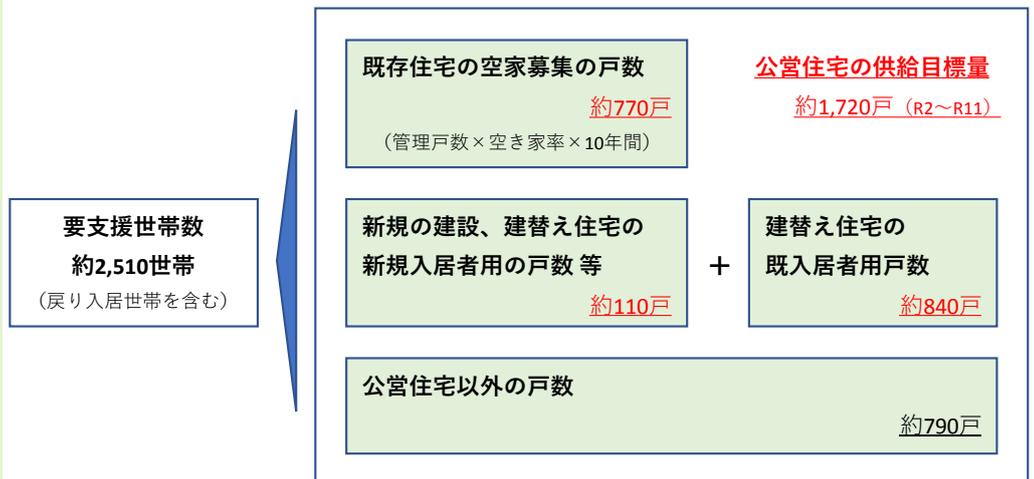
目標 1-(1)	①	・市営住宅における多子世帯向け住戸の供給	
	②	・市営住宅集会所を活用したつどいの広場及び出前児童館等の実施	・建替事業における保育所等の併設施設の検討
	③	・母子生活支援施設における母子家庭への住宅の提供	・沖縄県居住支援協議会における母子家庭への情報提供
目標 2-(1)	①	・住宅入居等支援事業（居住サポート事業）	・地域包括支援センター等での住宅に関する相談
	②	・サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ・地域優良賃貸住宅制度の普及促進	・グループホームの確保 ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及促進
	③	・沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業 ・介護保険法による住宅改修	・沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）
	④	・シルバーハウジングの適正な運営	・市営住宅における高齢者向け住戸の確保
目標 3-(1)	①	・市営住宅長寿命化改善事業の実施 ・市営住宅建替事業の実施	・県営住宅との情報共有による整備改善等の要請
	②	・市営住宅における障がい者向け住戸の確保	・建替事業における併設施設の検討
目標 3-(2)	①	・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及促進【再掲】 ・あんしん賃貸支援事業の普及促進	・家賃債務保証制度の普及促進 ・沖縄市居住支援協議会の検討
	②	・グループホームの確保【再掲】 ・住宅入居等支援事業（居住サポート事業）【再掲】	・障がい者相談事業所での住宅に関する相談
	③	・沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用推進	・
	④	・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害者の一時保護	・市営住宅における被災者の一時避難場所としての可能な範囲での対応 ・沖縄県居住支援協議会や関係団体との連携
目標 4-(1)	①	・定期借家制度の普及 ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及促進【再掲】	・住宅リフォーム支援事業の利用促進
	②	・空き家等の利活用に関する情報提供の充実	・空き家・跡地の流通や地域資源としての利活用促進
目標 4-(2)	①	・「住まいの総合相談窓口」への活用促進	・市役所での「住まいの総合相談窓口」出張相談会の検討
	②	・住宅に関する各種制度の普及	・各種制度に関するパンフレットの配布
目標 5-(1)	①	・長期優良住宅の普及促進	・住宅性能表示制度の普及促進
	②	・住宅リフォーム支援事業の利用促進【再掲】 ・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の普及促進【再掲】	・耐震診断及び耐震改修の促進 ・住宅用火災警報器の普及
目標 5-(2)	①	・バリアフリー整備の推進	
	②	・ちゅらさん運動の普及促進 ・保安灯の設置	・外灯設備の防犯上有効な配置
	③	・空家等に関する調査の実施、市民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啓発
目標 5-(3)	①	・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
	②	・建築基準法に基づく指導	・指定道路台帳の整理
	③	・地域情報の提供 ・防災マップ（津波ハザードマップ）の更新 ・避難ビル表示板の設置 ・備蓄倉庫・備蓄物資の整備	・自主防災組織の設立支援・育成 ・雨水貯留浸透施設設置補助金の普及 ・応急仮設住宅への対応
目標 6-(1)	①	・沖縄型住宅及び環境共生型住宅等の普及 ・太陽光発電等の自然エネルギーの普及	・低炭素住宅認定制度等の活用による省資源・省エネルギー住宅の普及促進
	②	・建設廃材のリサイクルの促進	・ゆいくる材の利用促進
目標 6-(2)	①	・中心市街地住宅整備促進事業	
	②	・各地区の特性を生かしたまち並みの形成 ・新たな重点地区の指定の検討 ・景観地区の指定	・地区計画の導入 ・地域の歴史や気候風土に適した素材の活用促進
	③	・路線バスやコミュニティバス等による公共交通網の形成	
目標 6-(3)	①	・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
	②	・沖縄市社会福祉協議会が行う小地域ネットワーク事業の推進	・基幹相談支援センターを中心とした地域課題等の把握
	③	・地域活動やNPO活動等への支援	

5章 公的住宅に係る具体的な展開

Ⅰ 公営住宅等による供給目標量

沖縄県においては所得水準が全国平均と比べて低く、収入分位下位世帯が多いことから、現状で最低居住水準を確保している世帯あるいは確保することが可能な世帯については主に民間賃貸住宅等での対応を図り、真に困窮する世帯への供給を行うことが必要と考えられます。

ここに、国のマニュアルを基に、最も優先度の高い類型（1）最低居住面積未滿かつ著しい困窮年収未滿に該当する全ての世帯を対象とし算定すると、要支援世帯数は2,510世帯と推計されます。



Ⅱ 供給の方針

要支援世帯数の確保にあたっては、市の財政状況を勘案すると大幅な管理戸数の増加は見込みにくい状況があるため、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を活用できる体制や制度の検討を行う必要があります。

(1) 市営住宅の供給についての方針

- ① 今後は要支援世帯数の増加や新たなニーズの発生が見込まれることから、市営住宅の建替えによる約1割の戸数増に向けた検討を行います。詳細は沖縄市市営住宅ストック総合活用計画や再生団地計画で検討し定めます。
- ② 目標管理戸数、建替対象市営住宅、建替手法、建替時期等の詳細については、沖縄市市営住宅ストック総合活用計画において定めます。
- ③ 戸数増の方針や目標管理戸数等に関しては、将来の市営住宅の役割を踏まえつつ、将来人口・世帯数の見通し、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を視野に入れ、本計画や沖縄市市営住宅ストック総合活用計画の中で、必要に応じて見直しを行います。

(2) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅

公的賃貸住宅の主要なものとしては、沖縄県住宅供給公社賃貸住宅、地域優良賃貸住宅、サービス付高齢者向け住宅等があります。特に、県公社賃貸住宅の建替えに際しては、県公社との連携を図り、要支援世帯への住宅供給の促進に向けて積極的な取り組みを行います。

(3) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットを構築するためには、ストックの良好な維持管理を図りつつ、住宅確保要配慮者等に対する入居制限をなくし、民間賃貸住宅への入居に係る賃借人・賃貸人双方の不安解消を図る必要があります。このため、民間賃貸住宅の居住水準の向上や住宅確保要配慮者等を対象とした居住支援協議の推進等による居住支援体制づくりに取り組みます。

6章 計画の実現に向けて

本計画をより実効性のあるものとするため、行政、市民、住宅関連事業者・関係団体が相互に連携・協力を行えるよう、次のとおり役割を定めます。

Ⅰ 市の役割

(1) 計画内容の周知

本計画を推進していくため、市民、関係機関、市行政内部に対し計画内容と推進施策の周知を図るパンフレットの配布や市ホームページでの計画書の公開を行います。

(2) 関連部との連携

本計画は、市営住宅等の公的賃貸住宅の供給や管理にとどまらず、高齢者や障がい者の地域生活への支援、防災性や防犯性の向上等、幅広い分野にわたっていることから、関連部との連携を密にし、施策の展開に取り組みます。

(3) 推進体制の確立

本計画を実現するため、住宅政策を推進する担当セクションの明確な位置づけを行います。さらに、具体施策において設定した主管課に対しては、施策の執行についてフォローアップを行うとともに、施策内容の点検・改善策を協議する体制の確立を行います。

Ⅱ 住宅関連事業者の役割

安心して長く住み続けられる住まいづくりの実現に取り組む一員として、本市が進める住宅施策の推進に向け、連携を行います。

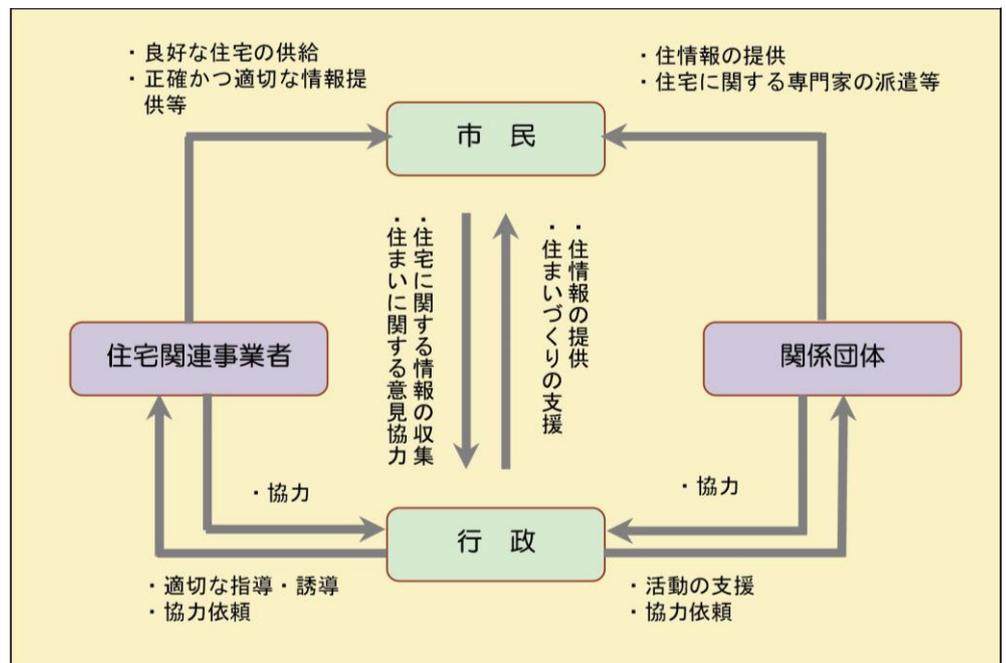
また、市が進行を管理し公表する住宅施策の進捗状況を把握し、より円滑な推進に向け、施策の重要度等を踏まえ、事業者独自のノウハウを活かしたそれぞれの立場から、積極的な事業活動に努めます。

Ⅲ 市民等の役割

市民や関連団体は、よりきめ細かい視点で、居心地の良い住まいづくりの実現化に向け、主体的に取り組むとともに、市が推進する住宅施策に関して情報収集に努め、必要な情報の発信等に参画します。

また、関連団体については、住宅の質の向上、安心・安全な暮らしを支えるサービスの実施、防犯・防災を含めた活動等を主体的に行い、市が実施する施策が効果的なものとなるよう、さらなる連携強化を図ります。

■行政・市民・住宅関連事業者等の連携の概念図



お問い合わせ

沖縄市役所 建設部 市営住宅課

〒904-8501 沖縄県沖縄市仲宗根町 26 番 1 号

TEL : (098) 939-1212 (代表)