

 **6章 公営住宅等に係る具体的な展開**

市営住宅に求められる役割を踏まえて、要支援世帯数の推計結果に対応した公営住宅、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針を定める。

1. 市営住宅に関する基本方針

公営住宅は、市場において住宅を確保することが困難な世帯に対し、低廉な賃貸住宅を供給するものであり、市民生活の安定と社会福祉の増進を図る役割を担っている。

また、近年においては高齢者世帯や子育て世帯等の需要が増加する傾向がみられることから、それぞれの特性を考慮した支援体制を整える必要がある。

そのため、上述した市営住宅の役割や、国の動向、社会背景、本市が抱える課題等を踏まえて、市営住宅に関する基本方針を以下のように定める。

(1) 市営住宅の円滑な建替事業の実施

沖縄市市営住宅ストック総合活用計画に基づき、計画的に建替えや個別改善を実施し、良質な住環境の維持に努めるとともに、今後も引き続き要支援世帯数への対応が求められることから、老朽化した市営住宅の建替えにあたっては増戸を行うとともに、その詳細は、沖縄市市営住宅ストック総合活用計画等において検討することとする。

さらに、建替事業を行う際には、多様な世帯に対応した住戸の設計や、高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の併設を関連計画に基づき検討するとともに、計画段階から地域住民の参加による計画づくりを行う。

(2) 住宅に困窮する世帯への住宅供給

市営住宅が住宅セーフティネットとしての機能を果たせるよう、住宅に困窮する世帯への市営住宅の適切な供給に取り組む。

(3) 入居の公平性の確保

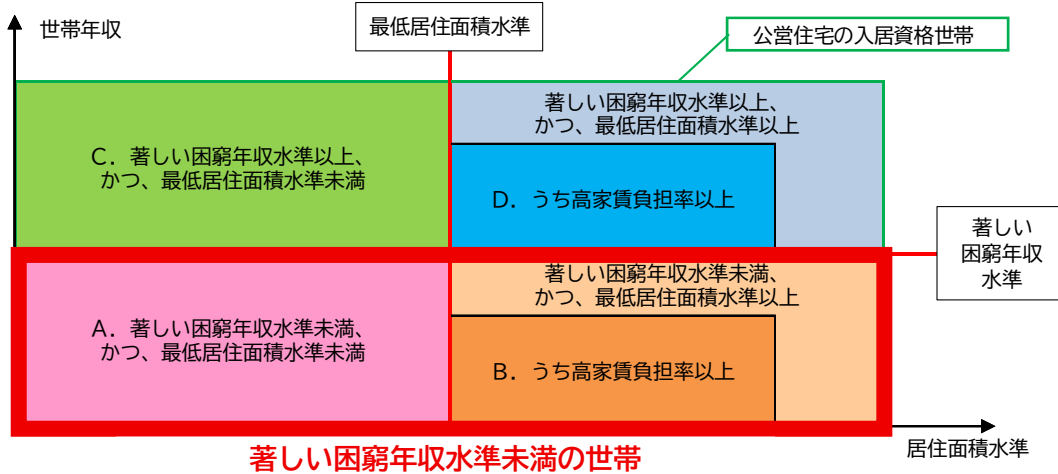
入居の公平性の確保を図るため、世帯人員・構成に応じた市営住宅における住み替え促進や、収入超過者・高額所得者・家賃滞納者といった入居要件を満たさなくなった入居者に対する対応強化を図る。



2. 要支援世帯数の推計

- ・本市における将来の要支援世帯数について、令和3年公表の「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)」(以下、ストック推計プログラム)に基づいて推計する。
- ・なお、本計画では、公営住宅の目的である“住宅に困窮する低額所得者に対する住宅供給”を念頭に、以下の国の要支援世帯数の算入率の考え方を参考にして「A. 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」及び「著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上(「B. うち高家賃負担率以上」含む)」を合わせた「著しい困窮年収水準未満の世帯」を要支援世帯数と設定する。

■ストック推計プログラムで推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型

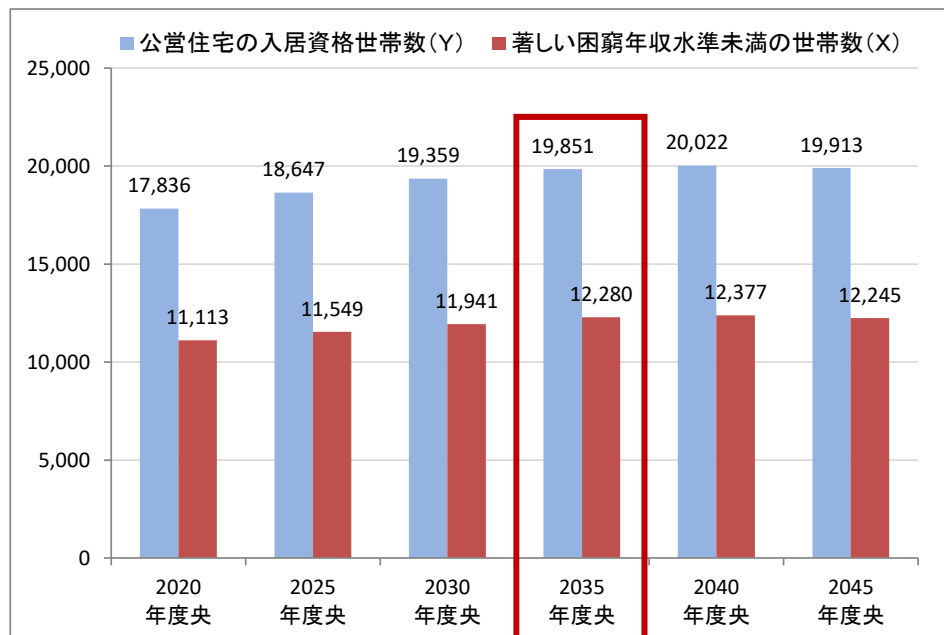


※著しい困窮年収水準未満の世帯…民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、「適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯」および「公営住宅への優先入居や家賃減免等の対象となる収入水準(政令月収10.4万円)以下の世帯」
 参考：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説(令和3年9月、国土交通省 国土技術政策総合研究所)

(1) ストック推計プログラムによる推計結果

- ・本計画目標年の2035(令和17)年度央の**公営住宅入居資格世帯数は19,851世帯**となっている。
- ・そのうち、**著しい困窮年収水準未満の世帯数は12,280世帯**となっている。

■ストック推計プログラムによる公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収水準未満の世帯数の推計結果



(2) 本市における公営住宅等のストック数

本市における公営住宅等のストック数について、以下のとおり整理する。

■本市における公営住宅等のストック数

本市における公営住宅等のストック数	7,016 戸
1) 公営住宅 (市営住宅、県営住宅)	2,918 戸
市営住宅	1,002 戸
県営住宅	1,916 戸
2) 公社賃貸住宅	152 戸
3) 住宅確保要配慮者が比較的確保しやすいセーフティネット住宅 (推計)	6 戸
4) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 (推計)	3,940 戸
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅 (推計)	3,630 戸
低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の空き家 (推計)	310 戸
5) 住宅確保要配慮者が比較的利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅 (推計)	0 戸

(3) 「著しい困窮年収水準未満の世帯数」に対する「本市における公営住宅等のストック数」

「著しい困窮年収水準未満の世帯数」12,280 世帯に対して、「本市における公営住宅等のストック数」が7,016 戸となっていることから、「戸数不足分」は5,264 戸となる。

■「著しい困窮年収水準未満の世帯数」に対する「本市における公営住宅等のストック数」

著しい困窮年収水準未満の世帯数	12,280 世帯
本市における公営住宅等のストック数	7,016 戸
1) 公営住宅 (市営住宅、県営住宅)	2,918 戸
2) 公社賃貸住宅	152 戸
3) 住宅確保要配慮者が比較的確保しやすいセーフティネット住宅 (推計)	6 戸
4) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等 (推計)	3,940 戸
5) 住宅確保要配慮者が比較的利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅 (推計)	0 戸
戸数不足分	5,264 戸



3. 公営住宅や公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針

これまでの検討の結果、「著しい困窮年収水準未達の世帯数（12,280世帯）」に対して、「本市における公営住宅等のストック数（7,016戸）」を鑑みると、戸数不足分（対応が必要な要支援世帯数）が「5,264戸」であることが分かった。

そのため、戸数不足分（対応が必要な要支援世帯数）の解消に向けた方策として、以下に公営住宅や公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針を整理する。

（1）社会情勢や地域特性に応じた市営住宅の供給

- ・今後も引き続き要支援世帯数への対応が求められることから、老朽化した市営住宅の建替えにあたっては増戸を行うとともに、その詳細（目標管理戸数、建替対象市営住宅、建替手法、建替時期等）は、沖縄市市営住宅ストック総合活用計画等において検討するものとする。
- ・なお、目標管理戸数や戸数増の方針に関しては、社会情勢の変化や建替事業を行う地域の特性に応じた検討が必要となる。そのため、将来人口・世帯数の見通し、公社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を必要に応じて見直すものとする。
- ・収入超過者に対する民間賃貸住宅への住み替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの促進を図ることにより、住宅確保要配慮者に対する市営住宅ストックの確保に努める。

（2）県営住宅や公社賃貸住宅との連携

- ・「沖縄・うるま地域居住機能再生計画書」に基づき、市営住宅の建替え又は改善の際には、当整備地区内の県営住宅や公社賃貸住宅を仮住居として活用するなど、県、市、公社間で連携を図る。
- ・また、公営住宅間の住み替え、公営住宅と公社賃貸住宅間の住み替えについて双方が連携し、居住者がより適正な住宅に住むことができるよう努める。

（3）民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの拡充

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者が安定的に住まいを確保し、安心して生活できるよう、民間賃貸住宅を活用した居住サポート住宅の普及促進を図る。
- ・また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録促進を図るとともに、その周知に取り組む。
- ・なお、本市における令和7年12月時点のセーフティネット住宅の登録戸数は2,346戸となっているが、その7割弱が家賃5万円以上の物件であることから、住宅確保要配慮者の家賃負担を考慮すると、これらの民間賃貸住宅への入居が厳しい状況にある。そのため、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進に向けて、家賃低廉化補助の検討を行うものとする。
- ・加えて、本検討においては、市内の「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のストック数は、3,940戸と推計されたが、高齢者等の住宅確保要配慮者が入居を断られる状況もみられることから、そのすべての住宅ストックを活用できるわけではない。したがって、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の受け入れ促進に係る各種制度の普及啓発に取り組むとともに、大家や不動産事業者に対しての意識啓発に取り組むものとする。
- ・空家等については利活用、流通を促進し、住宅ストックの拡充に取り組むとともに、地域資源として有効に活用される方法について検討する。

