

序章

住生活基本計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間

序章 住生活基本計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的

本県は、本土復帰以降、住宅建設計画法(昭和 41 年法律 100 号)に基づく昭和 47 年度を初年度とする「沖縄県第二期住宅建設四箇年計画」以降、八期に及ぶ「沖縄県住宅建設五箇年計画」を定め、その実施に取り組んできた。また、平成 8 年度には「沖縄県住宅マスタープラン」を策定し、地域特性等に対応した住宅施策を展開してきた。

一方、国においては、社会経済情勢の変化、住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、住宅建設計画法に代わる住宅政策に関する新たな基本法制である「住生活基本法」が平成 18 年 6 月に施行され、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画(全国計画)」が策定された。

これらを受け、県においても平成 19 年 3 月に「沖縄県住生活基本計画」を策定し、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針、目標を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進してきたところである。

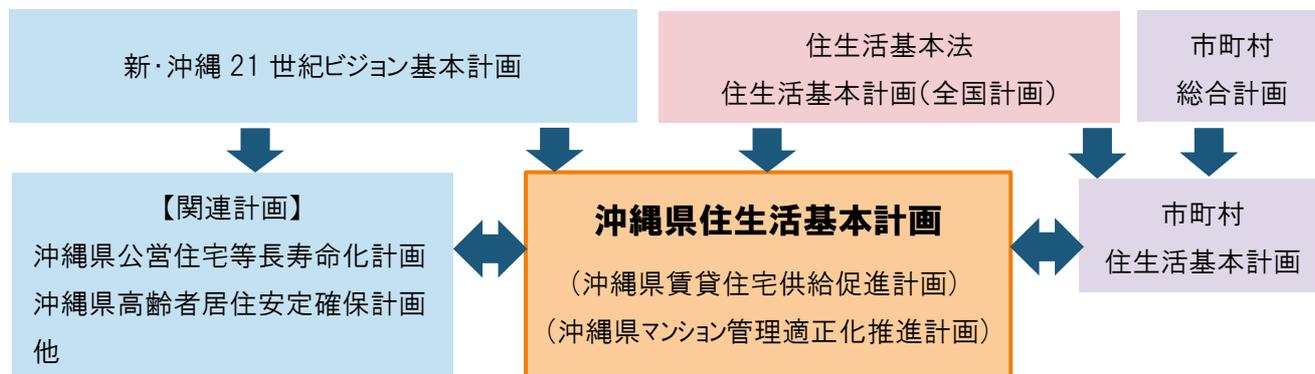
このような中、国においては「住生活基本計画(全国計画)」の策定以降、社会経済情勢も変化し、我が国の住生活を取り巻く状況も変化していることから、平成 23 年、平成 28 年、令和 3 年と 3 度にわたって見直しが行われている。特に令和 3 年の見直しでは、コロナ禍を契機とした新しい生活への対応、激甚化・頻発化する自然災害への対応、深刻化する環境問題への対応など、新たな課題の噴出や既存の課題の深化に対する施策が位置づけられている。

このような状況を踏まえ、本県においても「沖縄県住生活基本計画」の 3 度目の見直しを行う。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画として、同法第 15 条第 1 項に規定する全国計画に即して、沖縄県計画として位置づける。

また、住宅セーフティネット法第 5 条第 1 項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」、改正マンション管理適正化法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「都道府県マンション管理適正化推進計画」を兼用する。



3. 計画期間

本計画は、令和 3 年度～12 年度(2021 年度～2030 年度)の 10 年間の計画とし、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直す。

計画期間:令和 3 年度(2021 年度)～令和 12 年度(2030 年度)

第1章

沖縄県の住宅事情と住宅施策の課題

1. 沖縄県の住宅施策の課題
2. 住宅政策を取り巻く社会動向

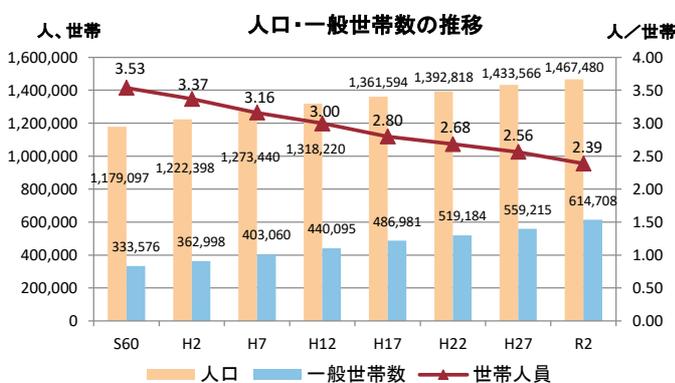
第1章 沖縄県の住宅事情と住宅施策の課題

1. 沖縄県の住宅施策の課題

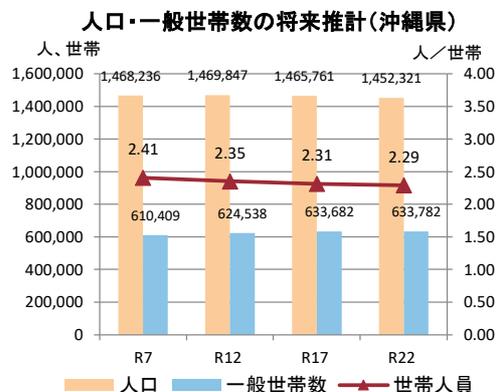
(1) 人口・世帯の動向に係る現状と課題

① 良質な新規住宅ストックの形成

我が国の人口が既に減少に転じている中で、本県では人口の増加傾向は現在も続いているが、令和12年をピークに減少に転じることが予想されている。一方で、世帯数は人口が減少に転じた後も増加することが予想されており、これに伴い世帯人員は減少傾向が続くと予想されている。人口減少下での世帯増は、単身世帯の増加や親世帯と子世帯の分離、ひとり親世帯の増加などに影響することが予測されることから、これに対応した住宅の供給が求められる。



資料：国勢調査



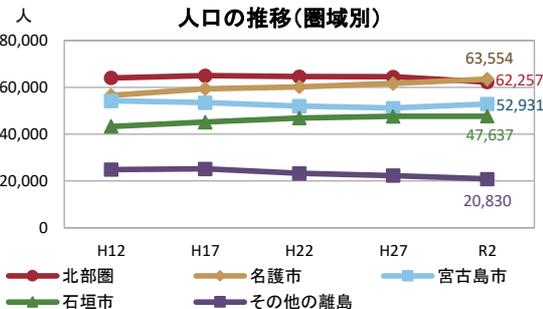
資料：国立社会保障・人口問題研究所
※H27年国勢調査を基にした推計

② 人口が減少している地域における持続可能性のあるまちづくり

人口及び世帯数の増加が続いているのは、中南部圏、名護市及び石垣市であり、北部圏や離島では人口減が続いており、県内の人口が一部の地域に集積する傾向が見られる。インフラやサービスなどについてはこの集積を活かして展開することが効率的であるが、人口が減少している地域においても、そこに暮らす県民が生活を継続できるように、生活支援サービスをはじめとしたソフト施策を中心に展開するなど、持続可能性のあるまちづくりが必要である。また、現在は人口が増加している地域でも、今後の減少に備えた取組を行うことも重要である。



資料：国勢調査



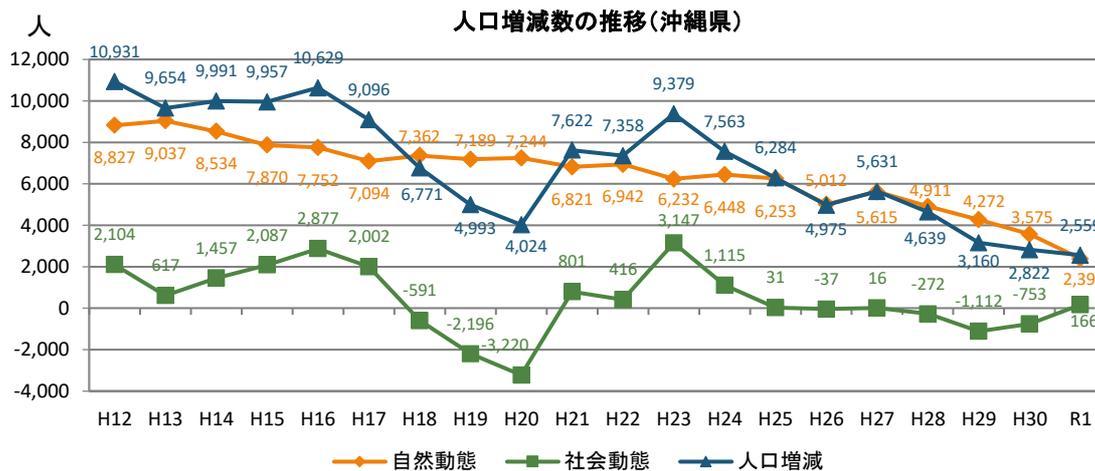
資料：国勢調査

- ・中南部圏：那覇市、宜野湾市、浦添市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、南城市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町、与那原町、八重瀬町、南風原町
- ・北部圏：国頭村、大宜味村、東村、今帰仁村、本部町、恩納村、宜野座村、金武町、伊江村
- ・その他の離島：久米島町、渡嘉敷村、座間味村、粟国村、渡名喜村、南大東村、北大東村、伊平屋村、伊是名村、多良間村、竹富町、与那国町

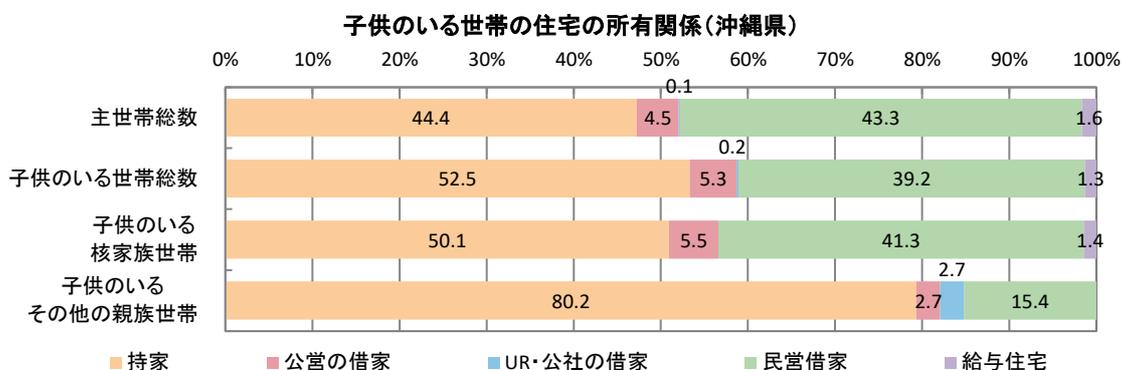
③ 子育てしやすい快適な居住環境の形成

本県は全国よりも少子高齢化の進行が緩やかではあるが、近年は社会動態がマイナスになる年もあるなど、人口増加数は減少傾向にある。本県の人口構造の維持においては、若年・子育て世帯の居住安定はこれまで以上に重要であることから、若年・子育て世帯が安心して生活できる良質な住宅の供給や子育て支援施設整備等の居住環境の形成が一層求められる。

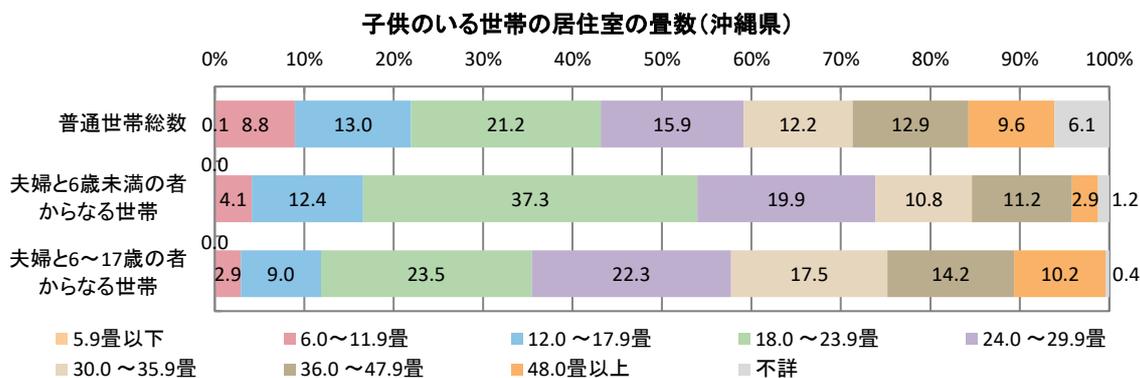
特に、本県では子育て世帯の約4割が民間借家住まいであり、居住室の量数も狭い傾向にあるなど、多くが子育てに十分な広さを確保できないなどの状況にあり、子育てに適した民間借家の確保が求められる。



資料：沖縄県統計年鑑



資料：平成30年住宅・土地統計調査



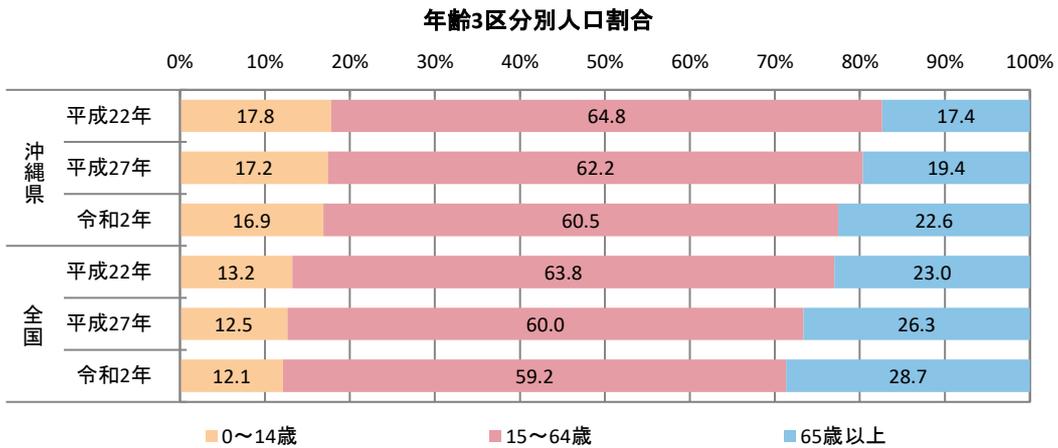
資料：平成30年住宅・土地統計調査

④ 増加する高齢者に対応した安心安全な居住環境の形成

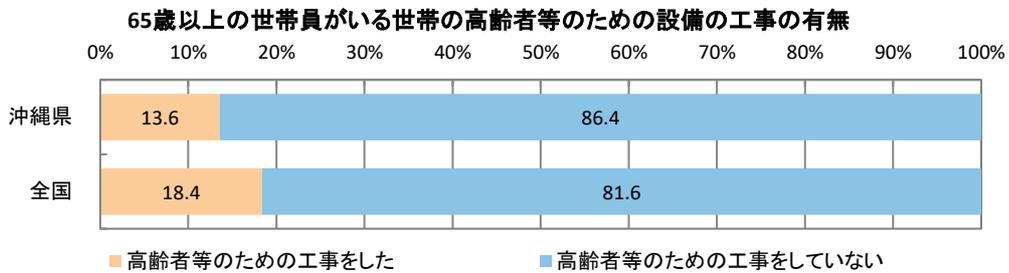
本県の高齢化の進行は、全国より緩やかな状況であるが、今後、全国と同様に急激な高齢者人口の増加が見込まれる。このため、高齢者に安心安全な住環境の整備においては、今後を見据えた先進事例等を取り入れていく必要がある。

このような中、沖縄県において高齢者に対応した居住環境の形成のためのリフォームの割合が全国と比べて低くなっているが、一方で高齢者単身・夫婦世帯は現在の住宅に住み続けたいとする意向がほかの世帯に比べ高くなっている。

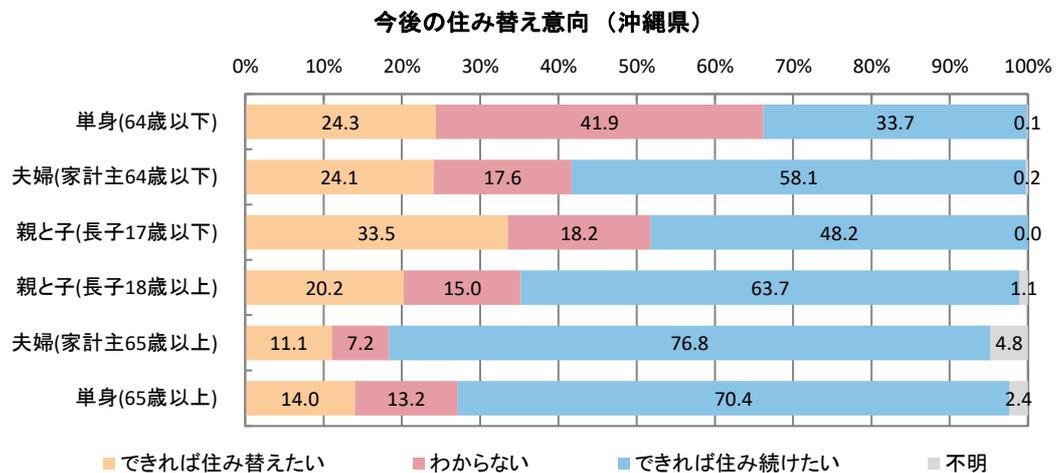
このため、現在の住宅に住み続けられるように、リフォームによるバリアフリー化などで住宅の質を高めていくとともに、高齢者向けの住まいの充実を図ることで、更なる超高齢社会に備えておくことが必要である。



資料：国勢調査



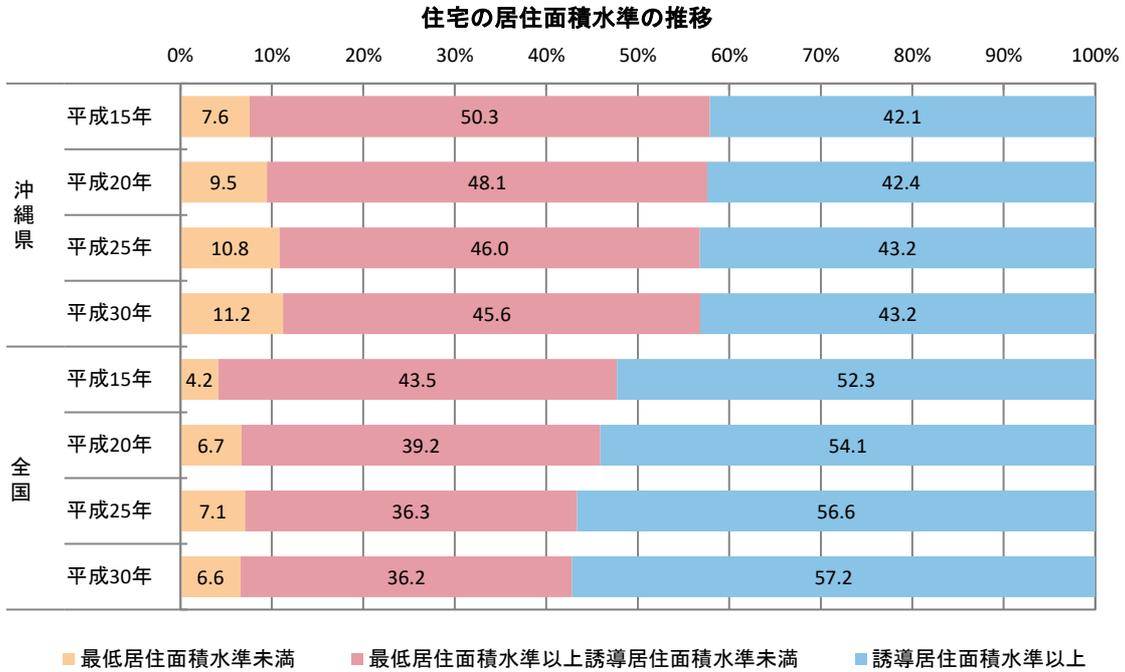
資料：平成30年住宅・土地統計調査



資料：平成30年住生活総合調査（沖縄県）

⑤ 住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネットの向上

本県では、狭小な面積の住宅に居住する世帯や居住水準が低い世帯が多くなっており、世帯状況に適した住宅を自力で確保することができない、いわゆる住宅困窮世帯が多く存在している。このため、県内で住宅を確保し、安定した居住生活を継続できる住宅セーフティネットの更なる向上が重要である。



資料：住宅・土地統計調査

※居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)(平成 28 年 3 月閣議決定)に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

【定義】

区分	内容
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
都市居住型	都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの
一般型	都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

【居住面積水準における必要面積】

区分	内容	
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯	10 m ² × 世帯人員 + 10 m ² (注1, 2)
	単身世帯	25 m ² ただし、29 歳以下の場合、18 m ²
誘導居住面積水準による必要面積		
都市居住型 (対象: 共同住宅)	二人以上の世帯	20 m ² × 世帯人員 + 15 m ² (注1, 2)
	単身世帯	40 m ² ただし、29 歳以下の場合、37 m ²
一般型 (対象: 共同住宅以外)	二人以上の世帯	25 m ² × 世帯人員 + 25 m ² (注1, 2)
	単身世帯	55 m ² ただし、29 歳以下の場合、50 m ²

(注1) 世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

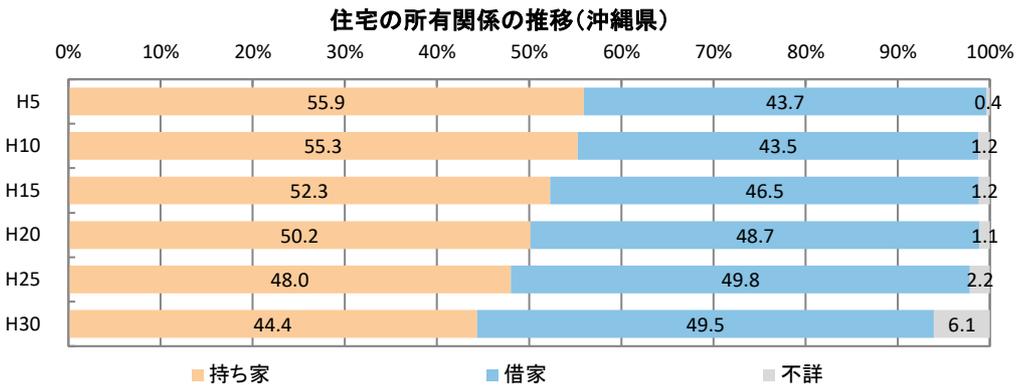
(注2) 世帯人員(注1の適用がある場合には適用後の世帯人員)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

(2) 住宅事情に係る現状と課題

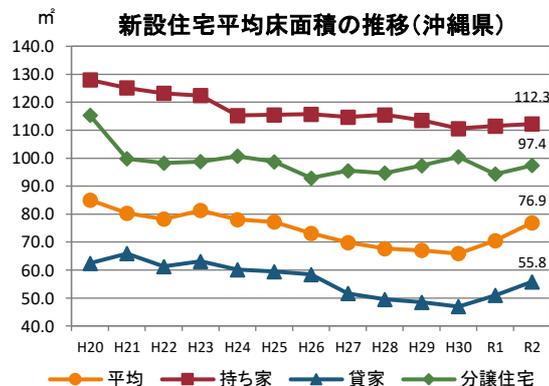
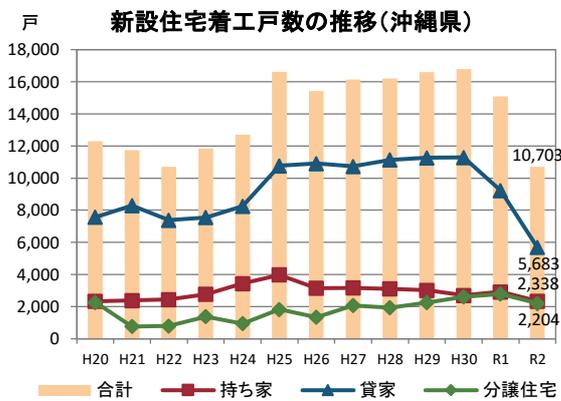
① 増加傾向にある民間借家の居住環境の誘導

普通世帯数、住宅総数ともに安定的に増加傾向を示してきたが、住宅着工戸数の3分の2程度を貸家が占めることで、全体の着工戸数は貸家の影響が大きくなり、住宅ストック全体の構造においても借家が約5割となり、持ち家を上回る状況となっている。

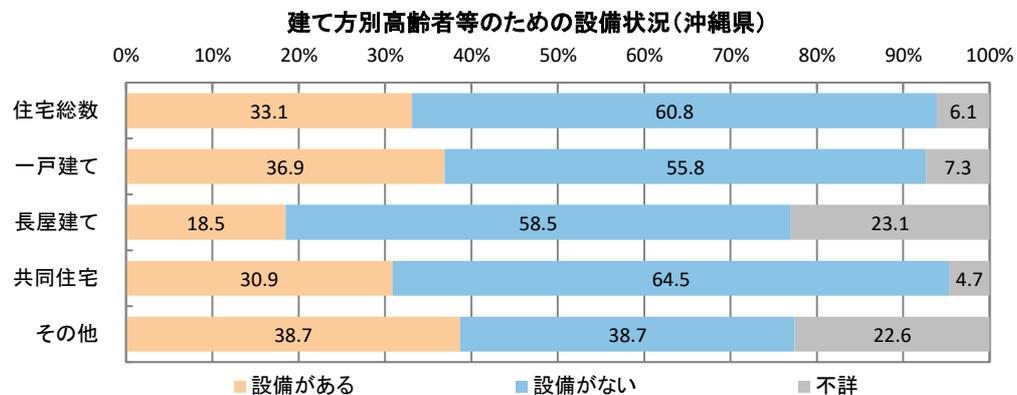
一方で、平均床面積は、減少傾向にあり、貸家は常に持ち家の半分に及ばない面積となっている。また、高齢者対応設備においても、持ち家に比べ劣る面が多くある。そのため、民間借家にあっても良好な居住環境を誘導することが求められる。



資料：住宅・土地統計調査



資料：住宅着工統計

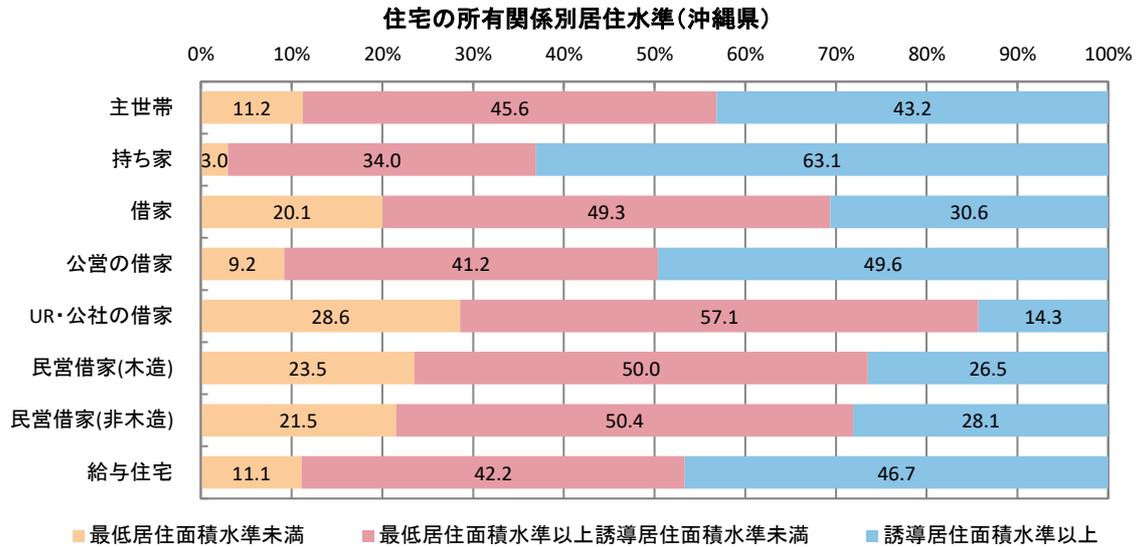


資料：平成30年住宅・土地統計調査

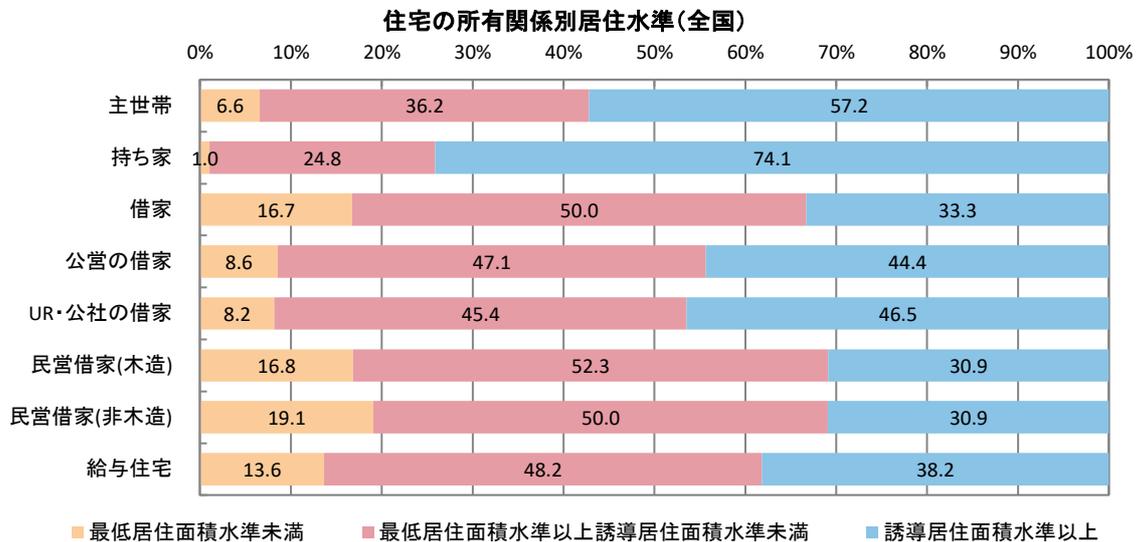
② 快適な暮らしを支える住まいの居住水準の向上

本県においては、最低居住面積水準未達の割合が全国と比べて高い状況にあり、居住水準の向上が求められる。

借家の居住水準は、全国と大差はなく、今後も向上に努める必要があるが、持ち家については、全国よりも大幅に低い水準となっており、より一層の居住水準の向上に向けた施策展開が求められる。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

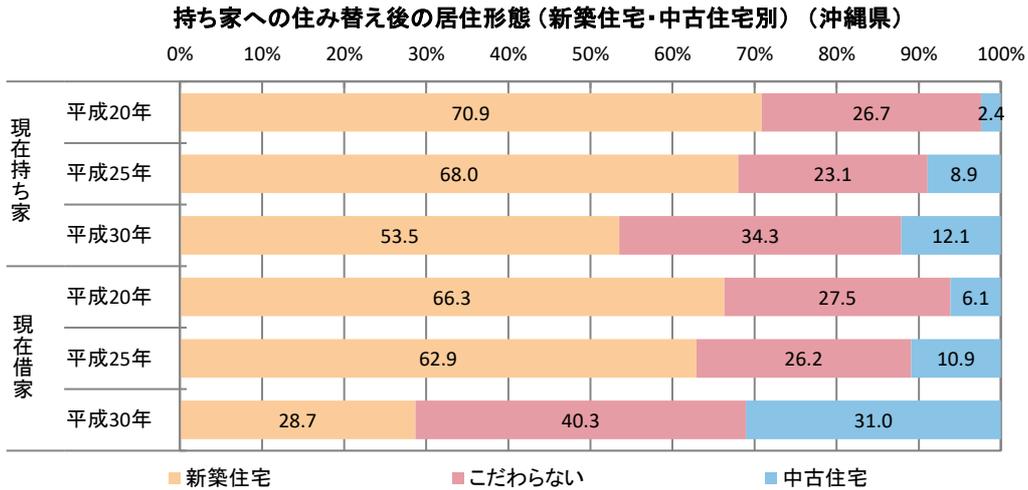


資料：平成30年住宅・土地統計調査

③ 円滑な住替えを可能とする良質な中古住宅ストックの形成

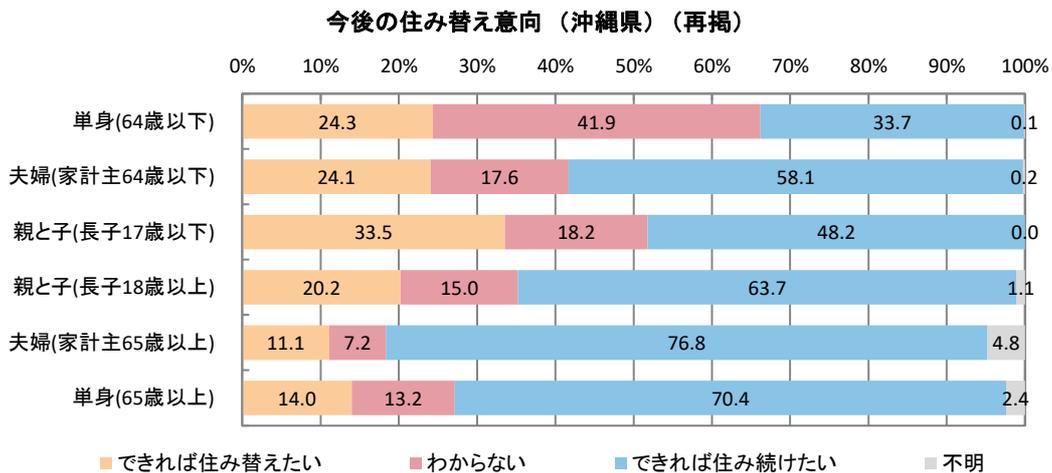
「住生活総合調査」で見ると、現在借家の世帯では、平成 25 年までは今後の住まいとして「新築住宅」の割合が半数以上を占めていたが、平成 30 年では 3 割弱になり、「こだわらない」、「中古住宅」の割合が大幅に増加し、中古住宅を選択する意向が増えてきており、空き家の増加が見込まれる現状にあって、更なる中古住宅市場の活性化が重要な課題となっている。

子育て世帯の住替え意向が高くなっており、子育てに適した広さと設備を持つ持ち家に住替えしやすくするために、新築よりも費用負担を抑えることができる良質な中古住宅ストックの形成も重要である。



資料：平成 30 年住生活総合調査（沖縄県）

※平成 20 年・25 年は、単数回答だったが、平成 30 年では複数回答となっているため、新築住宅の選択肢（「新築戸建て」「新築共同住宅」）と中古住宅の選択肢（「中古戸建て」「中古共同住宅」）の両者を選んだ世帯は「こだわらない」として集計した。また、複数回答の中に「新築、中古にこだわらない」が含まれている場合は「こだわらない」として集計した。

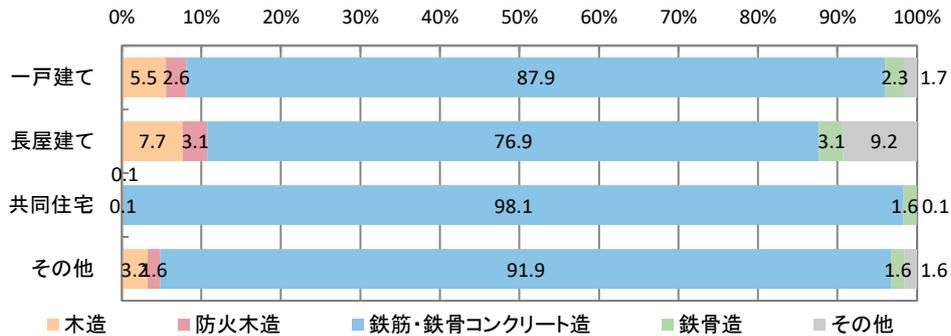


資料：平成 30 年住生活総合調査（沖縄県）

④ 住宅を長く使うための適正管理

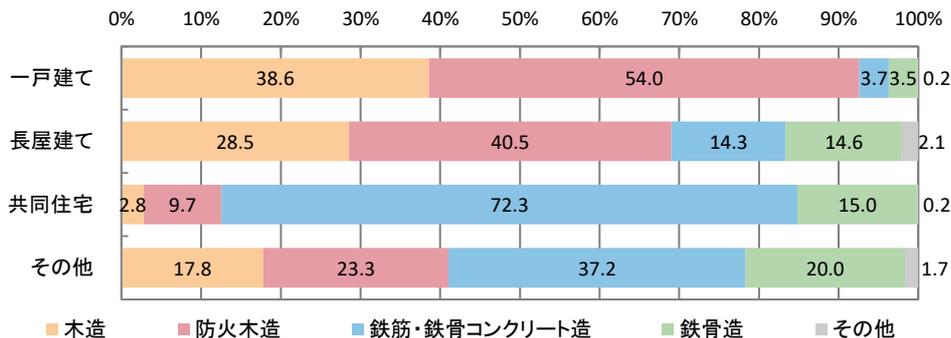
本県の住宅は、米軍占領下の影響や、台風やシロアリなどへの対策のため、全国に比べて鉄筋コンクリート造が多くなっている。これらは適正に管理すれば耐用年数は木造に比べて非常に長い。本県では住宅の構造に関わらず、腐朽・破損がある住宅の割合が全国に比べて多くなっている。住宅を長く使うことによる経済的負担や環境負荷の軽減のため、適正な管理や、必要に応じたリフォームなどにより、住宅の質の維持・向上が重要である。

構造別住宅の建て方(沖縄県)



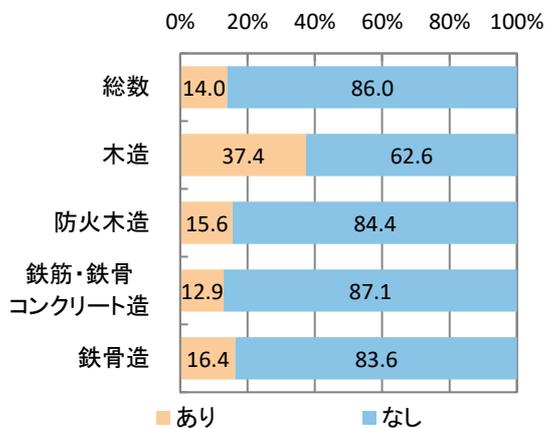
資料：平成30年住宅・土地統計調査

構造別住宅の建て方(全国)

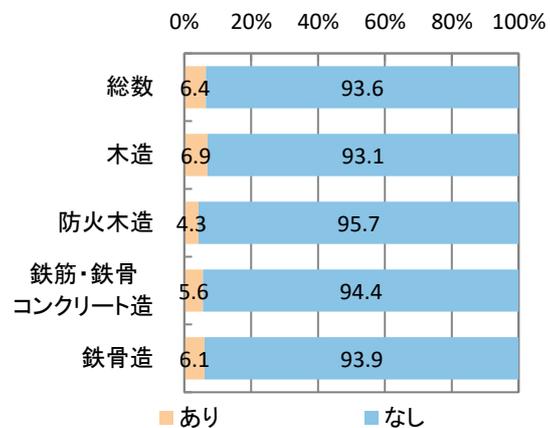


資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅の構造別腐朽・破損の状況(沖縄県)



住宅の構造別腐朽・破損の状況(全国)



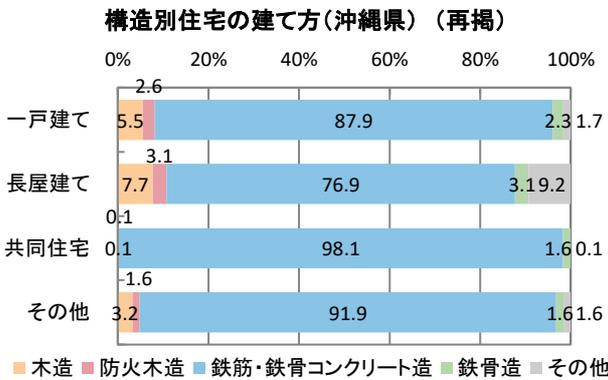
資料：平成30年住宅・土地統計調査

第1章 沖縄県の住宅事情と住宅施策の課題

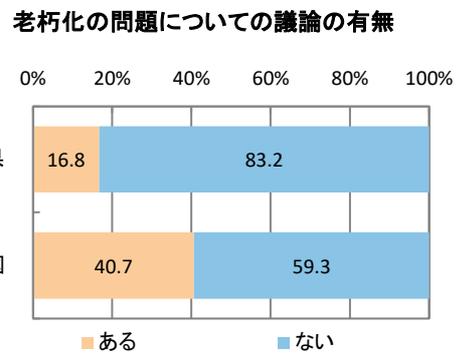
⑤ 分譲マンションの適正な管理の誘導

本県は、鉄筋コンクリート造の共同住宅であるいわゆる“マンション”が住宅タイプとして最も多くなっている。マンション実態調査では、大規模修繕を実施していないマンションが多くを占め、老朽化の問題の議論が「ない」というマンションが半数を占めている。ただし、管理組合の通常総会への区分所有者の参加率が全国よりも大幅に低く、管理組合の理事会の開催頻度も低いことにより、老朽化の問題の議論が十分になされているとは言いがたい。

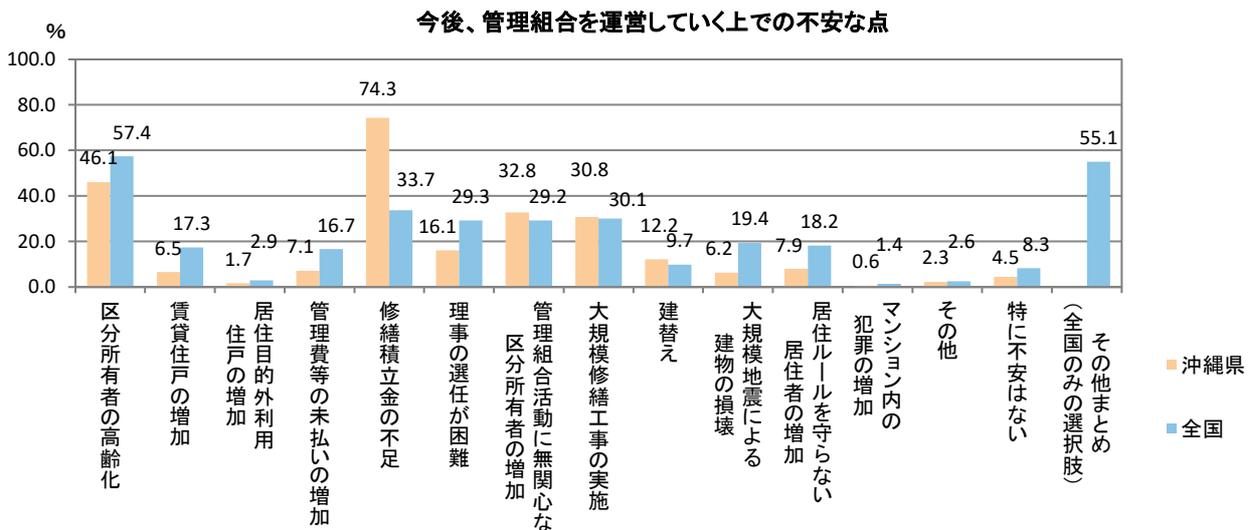
管理組合運営上の不安として、「修繕積立金の不足」、「大規模修繕工事の実施」、「区分所有者の高齢化」、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」などが挙げられており、分譲マンションを良質な住宅ストックとして長期的に活用できるよう、管理組合の運営支援など、分譲マンションの適正な管理の誘導が求められる。



資料：平成30年住宅・土地統計調査



資料：令和2年度沖縄県マンション実態調査結果(全国比較版)

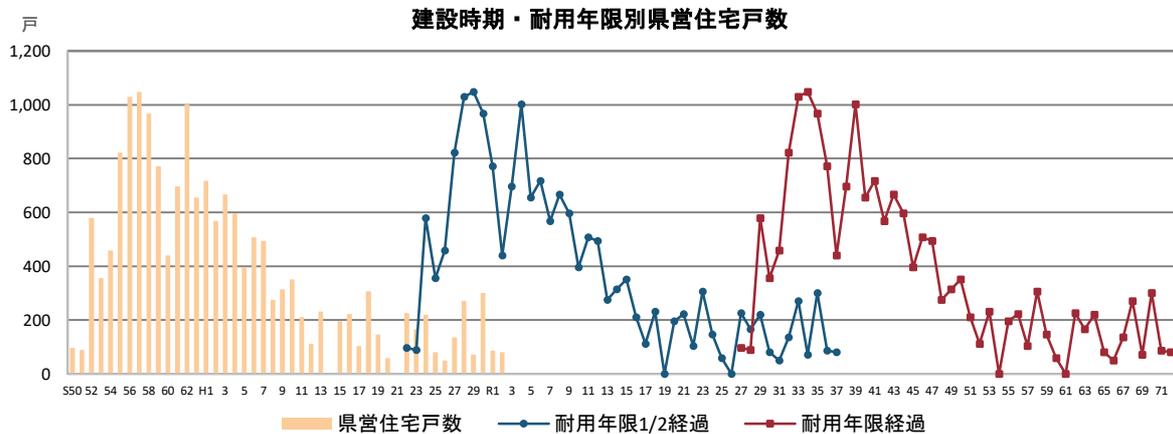


資料：令和2年度沖縄県マンション実態調査結果(全国比較版)

(3) 公営住宅の管理に係る現状と課題

① 老朽化している公営住宅の更新

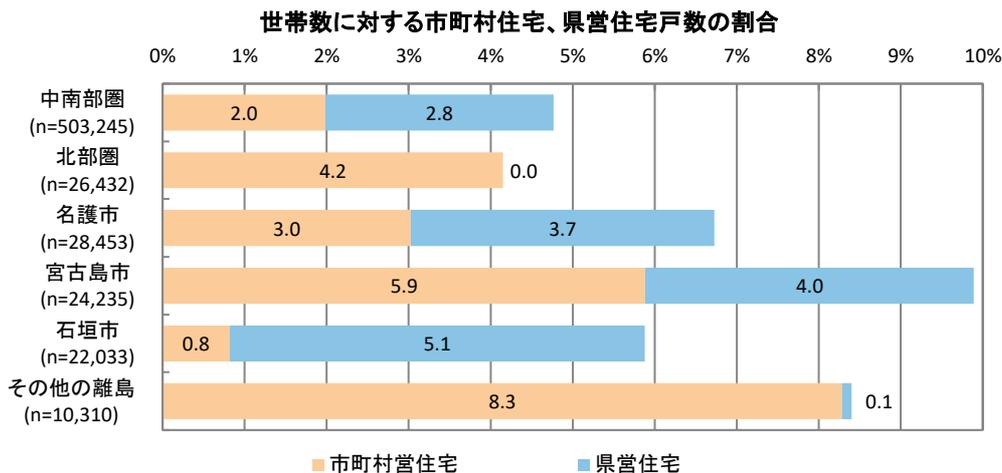
本県では、耐用年限の 2 分の 1 を経過した団地が多く見られ、これらの年代に建設された住宅は塩害によるコンクリートの劣化が著しい場合も多いことから、団地の劣化状況を踏まえて優先度を設定し、建替えや改善などの事業により更新を行う必要がある。



資料：沖縄県資料（令和 3 年 4 月 1 日現在 ※用途廃止が確定している住戸を除いて集計）

② 地域間の需給バランスに配慮した公営住宅の供給

本県では、公営住宅の管理戸数に地域で偏りがあるが、世帯あたりの数で見た場合はおおむね平準化されている。一方、応募倍率は全体的に高い傾向の中で那覇市などは非常に高くなっており、入居が困難な状況がうかがえる。そのため、今後建替えなどにより管理戸数を調整する場合は、倍率が高い団地では管理戸数を増やし、倍率が低い団地では管理戸数を減らすなど、地域間の需給バランスに配慮した供給が必要である。



資料：（世帯数）国勢調査
 （市町村営住宅、県営住宅）沖縄県資料
 （市町村営住宅：令和 2 年 9 月末時点、県営住宅：令和 3 年 4 月 1 日時点）

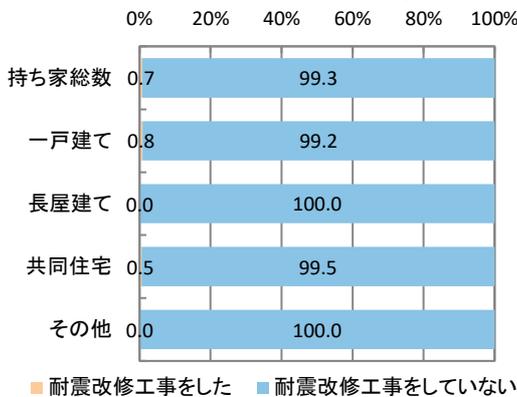
(4) 住宅を取り巻く環境に係る現状と課題

① 災害に強い安全な住宅ストックの形成

旧耐震基準の時期に相当する昭和56年以前に建てられた住宅で耐震性が無いと判断される住宅が9%存在すると推測されているが、耐震改修工事の実施率は1%にも満たず、住宅の耐震化率は91%にとどまっている。近年、大規模地震が頻発しており、活断層が多数ある本県においても熊本地震のような断層型の地震が発生する可能性があることから、早急な耐震化が求められる。

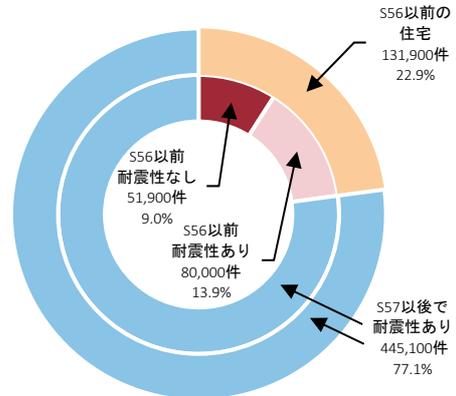
また、地球温暖化を主要因とする気候変動の影響などにより、近年、国内外で豪雨の発生頻度が増加しており、本県においても集中豪雨の増加や台風の大型化による甚大な被害が懸念されている。このため、このような風水害への影響に十分に配慮した安全な住まいづくりが求められる。

建て方別住宅の耐震改修工事状況(沖縄県、持ち家)



資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅の耐震性(沖縄県)

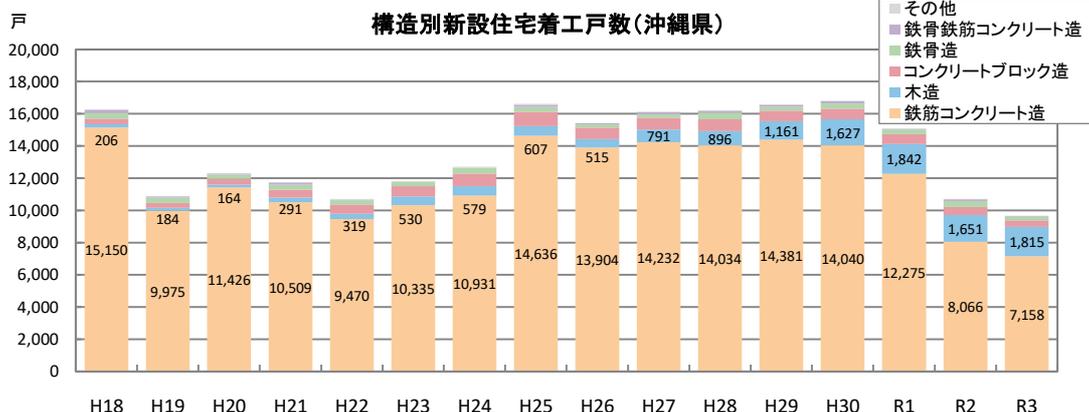


資料：沖縄県耐震改修促進計画(令和3年10月変更)
(平成30年住宅・土地統計調査をもとに、国の耐震化率の算定方法に準じて推測)

② 沖縄県の気候風土に合った住宅の促進

本県には赤瓦を用いた伝統的な古民家、米軍占領下時代に普及した外人住宅、亜熱帯の気候に対応した蒸暑地住宅など、本県の気候、風土、文化に対応した住宅があり、本県の住宅地の特徴的な景観を形成している。これらを活かし、快適かつ魅力ある沖縄県らしい住まいづくりが重要である。

一方、近年は木造の住宅が増加傾向にあり、着工数の約2割を占めている。建設費の安さ、本県の気候等に対応した技術の発達などから、今後も木造住宅が増加することが想定されるが、シロアリ被害、台風対策など、木造住宅特有の課題に対応することが求められる。



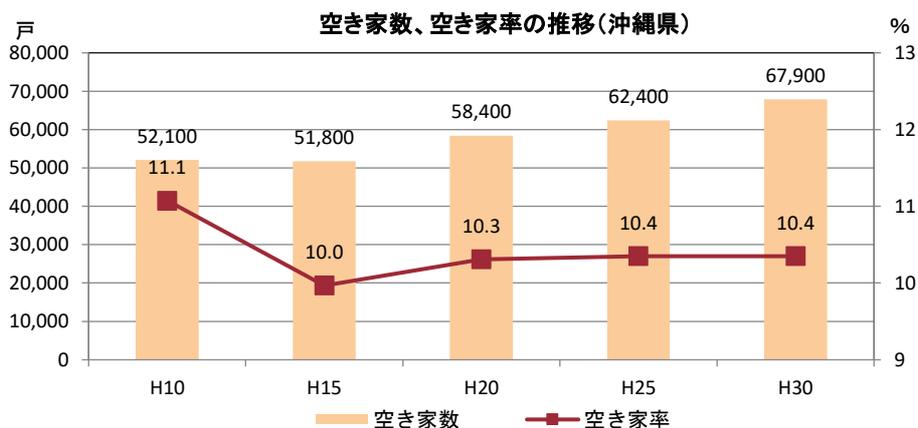
資料：住宅着工統計

③ 増加傾向にある空き家への対応

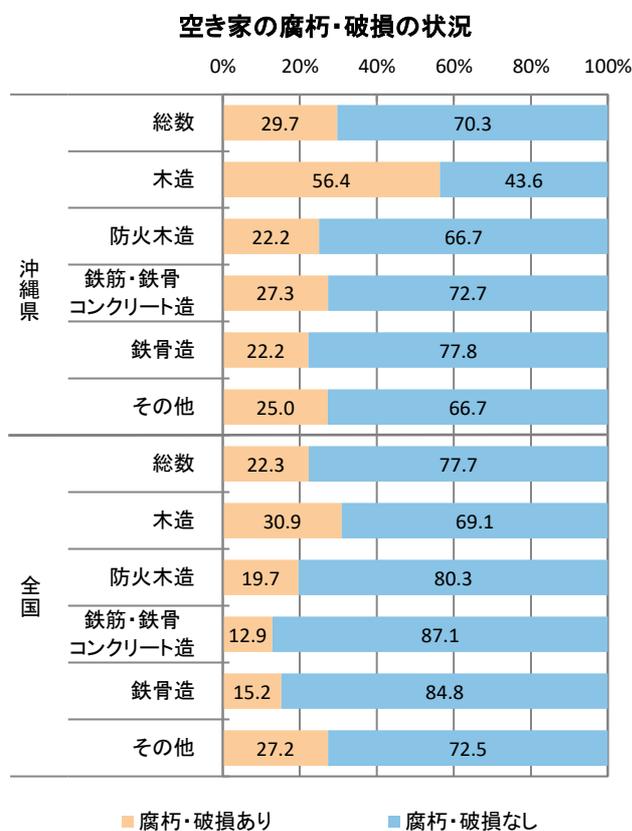
世帯数よりも住宅総数の増加傾向が一貫して大きかったため、空き家数は増加傾向にあり、腐朽・破損のある空き家の割合は、全国よりも高い状況にある。

現住居以外に所有している住宅で、空き家となっている住宅のうち、4割以上が活用目的のない「その他の空き家」となっており、立地・劣化状況など住宅の状態に応じて、適切に管理・活用できるように誘導することが求められる。

空き家の増加は全国的にも問題となっており、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が新設され、危険性の高い空き家については、行政が除却に向けた法的手続を取ることができるようになっており、空き家の利活用の実態を把握し、危険な住宅の除却と有効活用の促進を図ることが求められる。

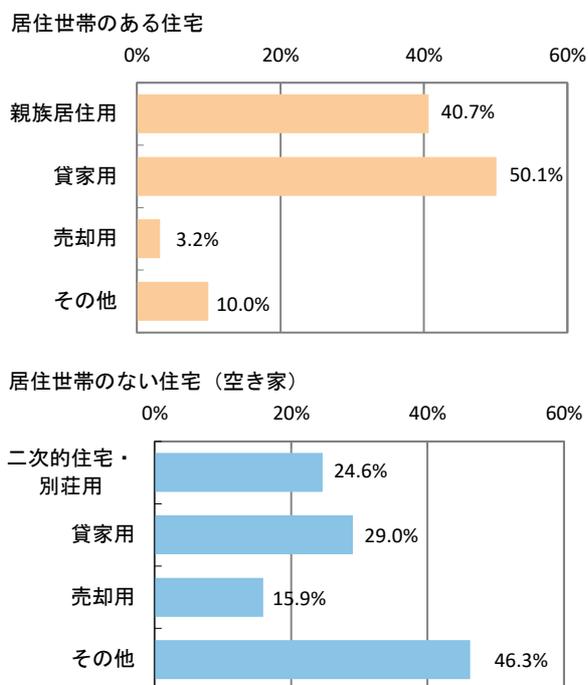


資料：住宅・土地統計調査



資料：平成30年住宅・土地統計調査

現住居以外に所有している住宅の種類(沖縄県)



資料：平成30年住生活総合調査

2. 住宅政策を取り巻く社会動向

① 新型コロナウイルス感染症の拡大

令和2年1月に我が国で最初の感染者が確認された新型コロナウイルス感染症は、急速に感染が拡大し、同年4月には緊急事態宣言が発出された。発生から1年以上が経過してもなお、感染症の収束は見通せない状況にあり、国民の消費行動や企業の経済活動等に大きな影響を与えている。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、検疫・防疫体制やサプライチェーンなど国家レベルでの危機管理にとどまらず、人々の働き方やライフスタイルなど多方面に変化をもたらし、ポスト・コロナにおいても、こうした変化は「新しい生活様式／ニューノーマル」として、定着していくものと思われる。

② SDGs の展開

SDGs とは、「誰一人取り残さない(leave no one behind)社会」を目指すための「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)」である。SDGs は、2030 年までに達成すべき社会課題の解決を目標とし、世界が一つになって持続可能なより良い社会を作ろうとする活動であり、環境、健康、食料、教育、貧困、平和など 17 のゴールが掲げられている。

住宅政策においても、「住み続けられるまちづくり」等のゴールを踏まえた、既存住宅ストックの適切な維持管理支援、住宅の長寿命化や環境負荷の低減等が求められる。

③ 新技術の活用

情報通信技術(ICT)の進化は、データをヒト・モノ・カネに次ぐ第4の資本とする「データ資本主義」、及び AI(人工知能)や IoT、ロボット、ビッグデータ等による第4次産業革命等をもたらし、経済活動に加え、人々の働き方やライフスタイルにも影響を与えている。

住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX の動きが急速に進展する中で、このような社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

④ 自然災害リスクの高まり

近年、我が国においては大規模豪雨災害等が頻発しており、地球温暖化を主な要因とする気候変動の深刻な影響が指摘されている。気候変動が進むと集中豪雨の増加や台風の大規模化、海面上昇等を引き起こすとされており、自然災害リスクの更なる増大が懸念される。

このような中、本県においては、本土復帰直後に集中的に整備された社会基盤が大量に更新時期を迎えている。特に、亜熱帯・海洋性気候による紫外線や塩害等の影響から老朽化の進行が早いことも考慮する必要がある。

⑤ カーボンニュートラル

令和2年10月、我が国は「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言した。脱炭素社会の実現に向け、再生可能エネルギー等のクリーンなエネルギーの導入拡大や、年間一次エネルギー消費量収支ゼロを目指した住宅(ZEH)の普及促進等の省エネルギー対策に取り組むことで、沖縄らしい島しょ型エネルギー社会の実現を目指していく必要がある。