

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

令和 2 年 3 月

沖 縄 市

はじめに

「住まい」は、市民が生活を送るうえでの基盤であり、社会やまちを構成する基礎的な要素です。人がまちに住まうことで文化やコミュニティが発展し、その地域らしさが形成されていきます。

これからの「住まい」は、子どもから高齢者、住宅の確保に配慮を必要とする方々など、それぞれのライフスタイルやライフステージ、家族形態に応じた生活を受け入れられる機能や設備が求められてきます。また、それらの機能や設備は、環境共生・循環型社会の形成に向け、自然エネルギー利用やリサイクルの促進に取り組む必要があります。



さらに、良好な「住生活」や「住環境」を形成するうえでは、人口減少と少子高齢化への対応や、住宅の確保に配慮を必要とする方々へのサポートに加え、全国的にも増加している空き家への対策、地域コミュニティの活性化、防災や防犯への備え、公共交通網の形成等が重要となっております。

沖縄市では、住宅政策において「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」を基本理念とし、沖縄市住生活基本計画を策定し、様々な施策に取り組んでおります。

具体的な施策の一例として、市営住宅の建替においては、安慶田市営住宅建替事業、泡瀬市営住宅の第一期建替事業が完了し、要支援世帯への住宅供給を計画的に行っております。

今年度は、計画期間の中間年度にあたり、国、県の住生活基本計画において、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」や「空き家の利活用の促進」等の新たな方針が示されたことから、今後10年間を見据え、この度、市の計画を改定いたしました。

計画改定にあたり、市民の皆様をはじめ、民間事業者、不動産オーナーの住宅政策への意識や要望の把握に加え、住生活に関わる施策の事業点検を全庁的に実施しております。

そして、「沖縄市住宅政策基本計画策定協議会」を設置し、意見・提言をいただきながら、沖縄市の特性に対応した計画を策定いたしました。

計画の実現に向け、引き続き、市民の皆様をはじめ、民間事業者や不動産オーナー、関連団体の皆様と連携・協働し、取り組んでまいりますので、ご理解・ご協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、計画策定にご協力いただきました沖縄市住宅政策基本計画策定協議会委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をいただきました多くの皆様に心より感謝を申し上げ、ご挨拶といたします。

令和2年3月 吉日

沖縄市長 桑江 朝千夫

— 目 次 —

序章 計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2

1章 関係法令及び上位・関連計画の整理

1. 関係法令の整理	3
2. 国の住宅政策	7
3. 沖縄県の計画・政策	9
4. 沖縄市のまちづくり、住まいづくりの計画・政策	12

2章 沖縄市の住宅・住環境に係る現状

1. 社会的条件	
1) 人口・世帯数	22
2) 高齢者・障がい者等	32
3) 生活保護世帯	35
4) 市内在住外国人	35
2. 沖縄市の住宅実態	
1) 住宅・住環境の特性	36
2) 住宅の水準	43
3. 公的住宅の状況	
1) 公営住宅及び公的賃貸住宅等の現状	50
2) 市営住宅入居世帯の現状	55
4. 民間賃貸住宅の状況	
1) 民営借家の現状	59
2) 高齢者・障がい者向け住宅等の状況	63
5. 住宅施策に係る市民アンケート調査	
1) 市民アンケート調査の実施状況	66
2) 市民アンケート調査の結果	67

3章 現状等を踏まえた住宅政策の課題

1. 居住者の視点	92
2. 住宅ストックの視点	93
3. 産業・地域の視点	94

4 章 住宅政策に関する基本理念

1. 住宅政策の基本理念	95
2. 住宅政策の基本目標	96
3. 施策の体系	98

5 章 住宅施策の具体的な展開

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	100
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	102
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	104
目標 4 多様な居住ニーズの実現	108
目標 5 安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり	110
目標 6 地域の特徴を活かし高める住環境の形成	113

6 章 公的住宅に係る具体的な展開

1. 公営住宅の役割	116
2. 要支援世帯数の推計	117
3. 公営住宅等による供給目標量	117
4. 公営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅による供給の方針	118

7 章 計画の実現に向けて

1. 市の役割	120
2. 住宅関連事業者の役割	120
3. 市民等の役割	120

資料編

1. 現施策の事業点検と評価	122
2. 住宅確保要配慮者に対する取組みに向けたアンケート調査の概要	123
3. 計画策定の体制	125
4. 幹事会・協議会の議事概要	127
5. パブリックコメントの概要	136
6. 用語集	137

序章 計画策定の目的等

1. 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た。その結果、昭和 48 年にはすべての都道府県で住宅数が世帯数を上回ったことから、その後は住宅の質の向上や居住水準の改善等に力点を置きかえて推進してきた。

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る。このため、将来にわたって住生活の安定の確保及び向上の促進に資する住宅政策が求められている。

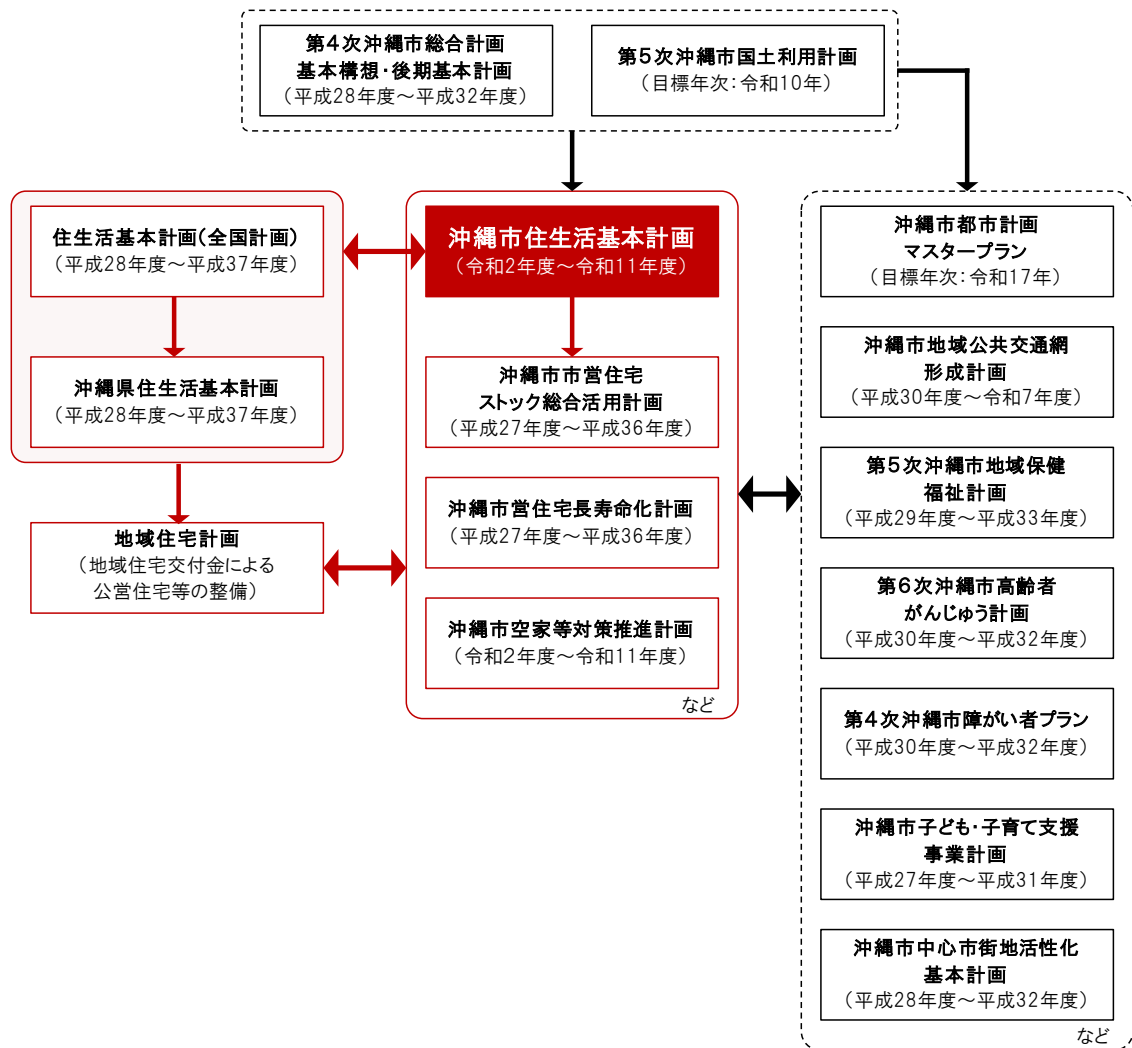
これらの状況を受け、平成 17 年 9 月に国の社会資本整備審議会では「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」の答申を行い、住宅政策の目標を「量から質」へ転換することとした。これによって、それまで国主導で進めてきた住宅政策を、国と地方公共団体が相互に連携して総合的に推進する計画体系が必要であるとの認識のもと、平成 18 年 6 月に、住宅政策の柱となっていた「住宅建設計画法」を廃止し、「住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）」が制定された。同年 9 月に同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、平成 19 年 3 月に「沖縄県住生活基本計画」が策定された。

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る。また沖縄県においても、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間として新たな「沖縄県住生活基本計画」を策定し、全国計画に基づき住宅政策を進めているところである。

本市においては、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」に基づき、地域特性等に対応した住宅施策を展開してきたが、令和元年度に計画期間の中間年度を迎えている。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ある。

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ある。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ある。



3. 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年計画とする。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ必要に応じておおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととする。

1 章 関係法令及び上位・関連計画の整理

1. 関係法令の整理

■住生活基本法

公布		平成 18 年法律第 61 号
目的		住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与すること。（第 1 条）
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等（第 3 条） ・ 良好な居住環境の形成（第 4 条） ・ 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（第 5 条） ・ 居住の安定の確保（第 6 条）
	責務	国及び地方公共団体は、基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。（第 7 条）
	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（第 11 条） ・ 地域における居住環境の維持及び向上（第 12 条） ・ 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（第 13 条） ・ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等（第 14 条）

■住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

公布	平成 19 年法律第 112 号
目的	住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与すること。（第 1 条）
概要	(1) 地方公共団体による住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画の策定 (2) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度 • 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度を創設 • 登録住宅の情報開示・賃貸人の監督 • 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構の融資対象に追加 (3) 住宅確保要配慮者の入居円滑化 • 住宅確保要配慮者の円滑な入居を支援する活動を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人として指定すること • 適正に家賃債務保証を行う業者について住宅金融支援機能による保険の引き受けを可能とすること • 生活保護受給者の住宅扶助費等の代理納付※を推進するための措置を講ずること ※本来、生活保護受給者が賃貸人に支払うべき家賃等を、保護の実施機関が賃貸人に直接支払うこと

■高齢者の居住の安定確保に関する法律

公布	平成 13 年法律第 26 号
目的	高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設けるとともに、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進するための措置を講じ、併せて高齢者に適した良好な居住環境が確保され高齢者が安定的に居住することができる賃貸住宅について終身建物賃貸借制度を設ける等の措置を講ずることにより、高齢者の居住の安定の確保を図り、もってその福祉の増進に寄与すること。（第 1 条）
概要	(1) 基本方針：国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定 (2) 高齢者居住安定確保計画：都道府県が基本方針に基づき策定（高齢者賃貸住宅・老人ホームの供給目標、供給促進の確保 等） (3) 民間活力を活用した高齢者向けの賃貸住宅の供給促進 ・ 民間活力を活用して高齢者単身・夫婦世帯等向けのバリアフリー化された優良な賃貸住宅の供給促進（高齢者向け優良賃貸住宅制度の創設） ・ 民間による供給を補完するため、必要に応じ、地方公共団体、公団、公社が既存ストックも活用し、高齢者向けの優良な賃貸住宅の供給 (4) 高齢者が円滑に入居し、安心して生活できる賃貸住宅市場の整備 ・ 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録・閲覧制度の創設により、高齢者に対する賃貸住宅情報の提供体制整備（知事又はその指定した機関が実施） ・ 登録された住宅を対象とする滞納家賃の債務保証を高齢者居住支援センター（既存の財団を活用）が実施し、大家の不安解消 ・ バリアフリー化された賃貸住宅に高齢者が終身にわたり安心して居住できる仕組みとして終身建物賃貸借制度の創設 (5) 高齢者自らによる持家のバリアフリー化の推進 ・ 生存時の返済負担を軽減（利払いのみ）し、死亡時に住宅資産等を活用して一括償還するバリアフリーリフォームのための特別な住宅金融公庫の融資制度の創設 ・ 一括償還型バリアフリーリフォーム融資制度に対応し、高齢者居住支援センターによる債務保証の実施

■空家等対策の推進に関する特別措置法

公布	平成 26 年法律第 127 号
目的	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与すること。（第 1 条）
概要	責務 【空家等の所有者等】周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努める。（第 3 条） 【市町村】空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める。（第 4 条）
	措置等 ・ 協議会の組織化（第 7 条） ・ 立入調査等（第 9 条） ・ 空家等の所有者等に関する情報の利用等（第 10 条） ・ 空家等に関するデータベースの整備等（第 11 条） ・ 所有者等による空家等の適切な管理の促進（第 12 条） ・ 空家等及び空家等の跡地の活用等（第 13 条） ・ 特定空家等に対する措置（助言、指導、勧告）（第 14 条）

2. 国の住宅政策

■住生活基本計画

策定年次		平成 28 年 3 月
計画期間		平成 28 年度～令和 7 年度（2016 年度～2025 年度）[10 年間]
基本的な方針		・ 今後 10 年の課題に対応する政策を多様な視点に立って示し、総合的に実施 ・ 3つの視点（居住者の視点／住宅ストックからの視点／産業・地域からの視点）から、8つの目標を設定
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 （1）結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境を整備 （2）子どもを産み育てたいという思いを実現できる環境を整備し、希望出生率 1.8 の実現につなげる 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 住宅を市場において自力で確保することが難しい低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親・多子世帯等の子育て世帯、生活保護受給者、外国人、ホームレス等（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現
	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 （1）「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の価値が低下せず、良質で魅力的な既存住宅として市場で評価され、流通することにより、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）を創出 （2）既存住宅を良質で魅力的なものにするためのリフォーム投資の拡大と「資産として価値のある住宅」を活用した住み替え需要の喚起により、多様な居住ニーズに対応するとともに人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力を創出 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 （1）約 900 万戸ある耐震性を充たさない住宅の建替え、省エネ性を充たさない住宅やバリアフリー化されていない住宅等のリフォームなどにより、安全で質の高い住宅ストックに更新 （2）多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る 目標 6 急増する空き家の活用・除却の推進 （1）空き家を賃貸、売却、他用途に活用するとともに、計画的な空き家の解体・撤去を推進し、空き家の増加を抑制 （2）地方圏においては特に空き家の増加が著しいため、空き家対策を総合的に推進し、地方創生に貢献

目標	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 (1) 後継者不足に加え少子化の影響で担い手不足が深刻化する中で、住生活産業の担い手を確保・育成し、地域経済を活性化するとともに、良質で安全な住宅を供給できる環境を実現 (2) 住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上とともに、経済成長に貢献 目標 8 住宅地の魅力の維持・向上 (1) 地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、個々の住宅だけでなく、居住環境やコミュニティをより豊かなものにすることを旨とする (2) 国土強靱化の理念を踏まえ、火災や地震、洪水・内水、津波・高潮、土砂災害等の自然災害等に対する防災・減災対策を推進し、居住者の安全性の確保・向上を促進
----	------------	--

3. 沖縄県の計画・政策

■沖縄県住生活基本計画

策定年次	平成 29 年 10 月
計画期間	平成 28 年度～令和 7 年度（2016 年度～2025 年度）[10 年間]
基本方針	誰もが安心して心地よく暮らせる ^{ちゅ} 美 ^{うちなー} 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. 災害に強い居住環境づくり 6. 防犯性の向上 【基本目標 6】沖縄県の特性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

■地域住宅計画 沖縄県地域（H27 開始版）（第 8 回変更）

策定年次	平成 31 年 3 月
計画期間	平成 27 年度～令和 2 年度（2015 年度～2020 年度）[6 年間]
計画目標	・『真に困窮する低額所得者層及び多様な住宅困窮世帯に対応するセーフティネットの構築』 ・『バリアフリー化、省エネ化及び耐震化等高い住宅性能を備えた住宅ストックの形成及び空き家の利活用等の促進』

■沖縄県賃貸住宅供給促進計画

策定年次	平成 31 年 3 月
計画期間	平成 31 年度～令和 7 年度（2019 年度～2025 年度）[7 年間]
概要	要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進 1. 公営住宅の供給の促進に関する事項 (1) ストックの計画的かつ効率的な整備に関する事項 ① 将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保 ② ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの軽減 ③ 安全性の確保（耐震性の確保、その他躯体の安全性の確保） ④ 高齢者世帯など多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用 (2) 入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進に関する事項 ① 公営住宅の入居制度の見直し検討 ② 収入超過者や高額所得者等への適切な対応 ③ 公営住宅間の住み替えに対する仕組みづくり ④ 子育て世帯(多子世帯等)への対応 ⑤ 高齢者への対応 ⑥ 障害者等への対応 ⑦ DV 被害者等への対応 ⑧ 生活保護受給者など要配慮者に対する優先入居を引き続き実施 2. 地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項 (1) 地域優良賃貸住宅の新規供給の推進に関する事項 ・市町村において地域の実情に応じて公営住宅による住宅セーフティネットの補完のために実施する地域優良賃貸住宅の新規供給を検討する。また必要に応じて県による支援についても検討する。 (2) 地域優良賃貸住宅の既存ストックの有効活用に関する事項 ・従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された住宅について、従前制度に基づく家賃の低廉化に要する費用の助成を行うとともに、適正な建物及び入居者の管理を適正に行う。 (3) サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する事業 ・民間活力を活用した高齢者対応の良質な住宅ストック形成と生活支援サービスの充実を図るため、安否確認と生活相談サービスのあるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。
	要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 1. 住宅セーフティネット制度登録住宅・登録事業者に関する事項 (1) 登録住宅の確保の取り組みに関する事項 ① 住宅所有者への啓発活動 ② 沖縄県あんしん賃貸支援事業との連携 ③ 市町村への啓発 (2) 登録事業者の指導監督の取り組みに関する事項 ・登録住宅の適切な管理を促進するため、住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、登録事業者への普及啓発を図る。 2. 居住支援に関する事項 (2) 居住支援協議会を通じた取り組みの促進に関する事項 ① 家賃債務保証制度の活用促進 ② 沖縄県あんしん賃貸支援事業の推進 ③ 居住支援協議会の市町村又は地域単位での設立支援及び県協議会への参画 (3) 具体的な活動等に関する事項 ① 沖縄県居住支援協議会の活動等の周知 ② 沖縄県あんしん賃貸支援事業における支援策の実施・検討 ③ 情報提供

■沖縄県高齢者居住安定確保計画

策定年次	平成 31 年 3 月
計画期間	平成 31 年度～令和 6 年度（2019 年度～2024 年度）[6 年間]
目標と施策	目標 1：多様なニーズに対応した住まいの供給促進 （1）高齢者に対応した公的賃貸住宅等の整備・供給促進 （2）多様なニーズに応じた住まいの確保に向けた支援 （3）高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援するための体制の充実 目標 2：高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保 （1）高齢者の住まいの質の向上 （2）住宅のバリアフリー化の促進 目標 3：地域で支える居住の安定に向けた取り組み （2）高齢者の生活支援・家族介護支援の充実 （3）医療・介護と住宅の連携

4. 沖縄市のまちづくり、住まいづくりの計画・政策

■第4次沖縄市総合計画 基本構想・後期基本計画

策定年次	平成 28 年 3 月
計画期間	基本構想：平成 23 年度～令和 2 年度（2011 年度～2020 年度）[10 年間] 後期基本計画：平成 28 年度～令和 2 年度（2016 年度～2020 年度）[5 年間]
将来像	沖縄市大好き！ 人・文化・環境をつなぐまち「国際文化観光都市」
関連施策	都市像 6：うるおいある 快適な空間を将来につなぐまち 基本方向 1 沖縄らしい まちの顔を再生する 施策 01 沖縄市らしいまちの顔となる中心市街地の整備を推進する 2. 良好な住環境の創出によるまちなか居住の促進 基本方向 2 市民のくらしを支える 快適な都市を形成する 施策 03 安全・安心で良質な住環境づくりを推進する 1. 市営住宅の計画的な維持管理による長寿命化の推進 2. 老朽化した市営住宅のスピーディな建替の推進 3. 安全・安心な住生活の促進

■沖縄市まち・ひと・しごと創生総合戦略

策定年次	平成 28 年 2 月
計画期間	平成 27 年度～平成 31 年度（2015 年度～2019 年度）[5 年間]
基本的 視点	視点 1 多様な就労環境の創出および地域産業における雇用の拡充等により生活基盤の安定を図るとともに、人口流出を抑制し、活力あふれる地域づくりへつなげます。 視点 2 安心して出産・子育てができる支援と環境づくりを推進し、地元への愛着や誇りを醸成し、若者を中心とした定住人口の増加を促進します。 視点 3 本市の魅力を効果的に P R することで、県内外からの交流人口の増加を図り、新たな人の流れと賑わいのあふれる地域づくりを推進します。 視点 4 中心市街地をはじめ、まちのコンパクト化をめざし、だれもが安全で安心して生活ができるよう環境整備をおこなうとともに、中部広域圏など、近隣市町村との広域的な取り組みを推進します。
基本目標 および 具体的な取 り組み等	基本目標 3 沖縄市への新しいひとの流れをつくる 施策 1 まちの魅力発信 （4）中心市街地の活性化 施策 2 移住の促進 （1）移住希望者等の支援 基本目標 4 時代にあった特色ある地域をつくり、安全なくらしを守るとともに、地域と地域を連携する 施策 1 交流と安心でつながるコミュニティづくり （1）地域コミュニティの活性化 （2）地域包括ケアシステムの構築

■第5次沖縄市国土利用計画

策定年次	令和2年3月																												
計画期間	基準年：平成29年、目標年次：令和10年（2028年）																												
基本理念	国土は、現在及び将来における市民のための限られた貴重な資源であるとともに、生活及び生産を通ずる諸活動の共通の基盤である。このことから、国土の一部を担う市土の利用は、公共の福祉を優先させ、自然環境の保全を図りつつ、地域の自然的、社会的、経済的及び文化的条件に配慮して、健康で文化的な生活環境の確保と市土の均衡ある発展を図る。																												
市土利用の基本方針	①適切な市土管理を実現する市土利用 ②自然環境・美しい景観等を保全・再生・活用する市土利用 ③安全・安心を実現する市土利用 ④駐留軍用地跡地利用の推進																												
基本方向	6 地域類型別の市土利用の基本方向 （1）都市 - 既成市街地においては、周囲のまちなみや景観等に配慮しつつ、建物等の複合化等による土地の高度利用を推進する。また、低・未利用地や空き家については、地域の実情に応じて有効利用する取り組みを促進する。さらに、地域の活力を維持し、強化するために、地域公共交通ネットワークの充実を図る。 - 新たな土地需要がある場合には、地域の実情も踏まえながら既存の低・未利用地の再利用を優先させ、農業的土地利用等からの転換は抑制する。 - 災害に強い都市構造を形成するため、防災施設等の整備やオープンスペースの確保等を進める。また、既存施設の耐震化等により安全性を向上させる。 - 健全な水循環の維持と再生可能な資源の循環的利活用等により、環境への負荷の小さい都市形成を図る。 - 国際色豊かなまちなみや越來グスクなどの歴史的景観の保全、良好なまちなみ景観の形成、魅力ある居住環境の創出、緑地及び水辺空間による生態系ネットワークの形成等を通じた自然環境の保全・再生等により、美しくゆとりある環境の形成を図る。 7 利用区分別の市土利用の基本方向 （6）宅地 ①住宅地 - 住宅地については、人口の増加や都市化の進展等に対応しつつ、地域特性に配慮した望ましい居住水準と良好な居住環境の確保に向け、生活関連施設の整備や良好な都市環境の形成に向けた土地利用を進める。 - 住宅地の整備に際しては、自然環境に配慮するとともに、土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用及び空き家などの既存住宅ストックの有効活用を優先し、自然的土地利用等からの転換は抑制しつつ、必要な用地の確保を図る。また、市街地内に点在する低・未利用地を有効活用したゆとりや潤いのある都市空間の創出を推進する。																												
市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標及びその地域別の概要	■区分ごとの規模の目標（令和10年） <table border="1"> <thead> <tr> <th>地区名</th><th>人口</th><th>世帯</th><th>面積</th><th>宅地規模の目標 (H29からの増減面積)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>北部地区</td><td>20,600人</td><td>10,500世帯</td><td>2,032.0ha</td><td>298.4ha（9.3ha）</td></tr> <tr> <td>中部地区</td><td>39,500人</td><td>19,500世帯</td><td>548.0ha</td><td>311.8ha（9.4ha）</td></tr> <tr> <td>東部地区</td><td>52,700人</td><td>25,500世帯</td><td>1,061.8ha</td><td>498.1ha（71.2ha）</td></tr> <tr> <td>西部地区</td><td>34,200人</td><td>18,200世帯</td><td>1,426.0ha</td><td>267.8ha（0.8ha）</td></tr> </tbody> </table>				地区名	人口	世帯	面積	宅地規模の目標 (H29からの増減面積)	北部地区	20,600人	10,500世帯	2,032.0ha	298.4ha（9.3ha）	中部地区	39,500人	19,500世帯	548.0ha	311.8ha（9.4ha）	東部地区	52,700人	25,500世帯	1,061.8ha	498.1ha（71.2ha）	西部地区	34,200人	18,200世帯	1,426.0ha	267.8ha（0.8ha）
地区名	人口	世帯	面積	宅地規模の目標 (H29からの増減面積)																									
北部地区	20,600人	10,500世帯	2,032.0ha	298.4ha（9.3ha）																									
中部地区	39,500人	19,500世帯	548.0ha	311.8ha（9.4ha）																									
東部地区	52,700人	25,500世帯	1,061.8ha	498.1ha（71.2ha）																									
西部地区	34,200人	18,200世帯	1,426.0ha	267.8ha（0.8ha）																									

■ 沖縄市住生活基本計画

策定年次	平成 27 年 1 月
計画期間	平成 27 年度～令和 6 年度（2015 年度～2024 年度） [10 年間]
基本理念	支えあい、だれも住み続けられる、安全・安心な住まいづくり
基本目標・ 基本施策	目標 1 誰もが安心して住み続けられる住まいづくり (1) 高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくり (2) 子育て世帯が暮らしやすい住まいとまちづくり (3) 人にやさしい安全・安心な住まいづくり、まちづくり 目標 2 住宅セーフティネットの構築 (1) 市営住宅ストックの有効活用 (2) 住宅セーフティネット機能の向上 目標 3 良質な住まいづくり (1) 安全・安心で長く住むことができる住まいづくり (2) 環境共生・循環型社会の形成 (3) 総合的な住宅情報の提供 (4) 民間住宅市場の有効活用、活性化 目標 4 沖縄市の特徴を活かし高める住まいづくり (1) まちなか居住の促進 (2) 地区の特性を生かした住まいづくり (3) 安全で快適な居住環境の形成 (4) 市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進

■ 沖縄市市営住宅ストック総合活用計画

策定年次	平成 27 年 1 月
計画期間	平成 27 年度～令和 6 年度（2015 年度～2024 年度） [10 年間]
基本理念	安全・安心で多様な世帯に配慮した快適な住まいづくりと良好なコミュニティの創出
基本目標	1) 高齢者、障がいのある方、子育て世帯等多様な世帯への配慮（セーフティネット機能の向上） 2) 市営住宅の計画的な維持管理及び安定供給の推進 3) 沖縄市らしさが息づく市営住宅づくり 4) 良好なコミュニティの創出

■ 沖縄市営住宅長寿命化計画

策定年次	平成 26 年 2 月
計画期間	平成 27 年度～令和 6 年度（2015 年度～2024 年度）〔10 年間〕
基本方針	（１）ストックの状態の把握および日常的な維持管理の方針 市営住宅ストック形成のため、敷地条件、住戸や住棟の整備状況、建設からの経過年数や経年劣化状況等に応じて修繕、改善、建替などの市営住宅のストック活用手法の選定を行い、予防保全的な観点から修繕や改善の計画を策定することにより、長期的な維持管理を実現するとともに、コストの削減を図るものとする。 （２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する基本方針 ① 予防保全的な修繕及び改善 ② 耐久性の向上による修繕周期の延長 ③ 定期点検の充実

■ 沖縄市空家等対策推進計画

策定年次	令和 2 年 3 月
計画期間	令和 2 年度～令和 11 年度（2020 年度～2029 年度）〔10 年間〕
基本理念	空家等に関する対策は、空家等の更なる増加を抑制し、及びその活用を促進し、並びに適正に管理されていない空家等の改善を図るための対策を計画的に実施するため、市、所有者等及び市民等（市内に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者及び所在する法人その他の団体をいう。以下同じ。）の協働により推進されなければならないこととします。
将来像	市と市民と協働した空家等の適切な管理による安心・安全で良質な住環境づくり
基本方針	基本方針 1：空家等の発生予防 基本方針 2：空家等の適切な管理 基本方針 3：空家等の利活用の促進 基本方針 4：特定空家等に対する措置 基本方針 5：沖縄市における空家等対策の計画的推進

■ 沖縄市都市計画マスタープラン

策定年次	令和 2 年 3 月
計画期間	基準年：平成 27 年～目標年次：令和 17 年（2015 年～2035 年）〔20 年間〕
都市の目標	1. 都市の将来像：国際文化観光都市 2. めざすべき基本目標 ① 様々なライフスタイルに応えるやさしいまち ② 商業・文化・観光による交流のまち ③ 安心・安全に暮らせるまち ④ うるおいを感じる緑と水のまち ⑤ 市民と共につくるまち

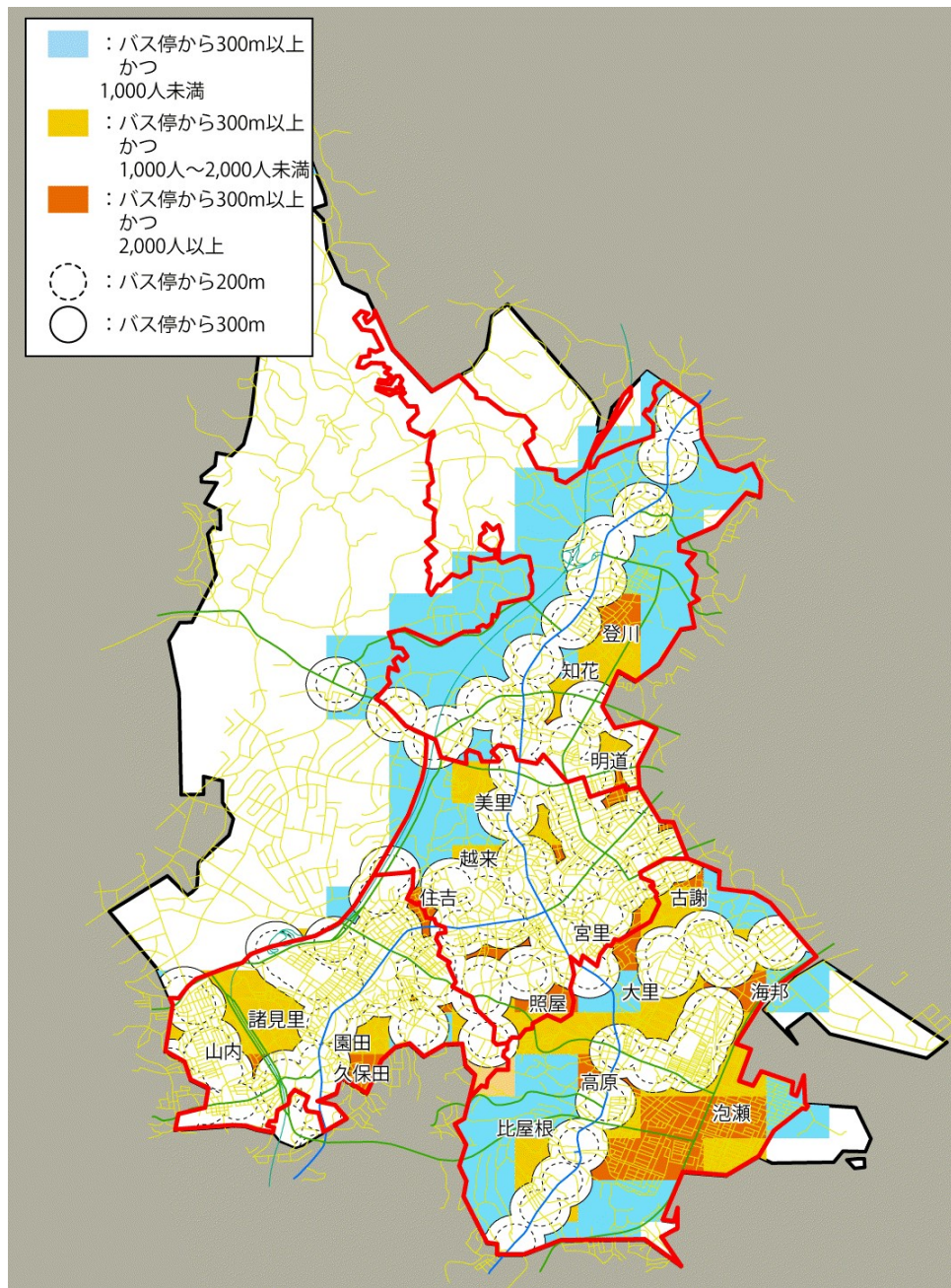
まちづくり部門別方針	土地利用の方針	(1) 中心商業業務地区 中心市街地の活性化及び個性的で魅力的な交流空間の創出を促進するとともにまちなか居住を推進し、多様な機能が集約した活気のある都市空間の形成を図る。 (3) 低層住宅地区 戸建て住宅を中心とした良好な低層住宅の集積を図る。 (4) 中高層住宅地区 隣接する中心商業業務地区や低層住宅地区など周辺環境との調和に配慮しながら中高層住宅の集積を図る。
	市街地整備の方針	○ 地区別市街地整備の方針 (1) 中心商業業務地区 県下第二の都市の中心市街地として、商業機能、業務機能、交通機能、観光機能等の充実を図り、中心市街地の活性化を促進するとともに、計画的な市街地整備によりまちなか居住の推進と防災機能の向上を図る。 ・ 中の町土地区画整理事業を推進する。 ・ 中心市街地を縦断する国道 330 号については、交通機能の強化、及び沿線の景観形成、生活環境の改善を図り、魅力的な道路空間の創出を図る。 (2) 街並誘導地区 区画整理事業等により形成された市街地（美里、比屋根、山内、登川、泡瀬）については、良好な街並み景観形成と住環境の維持を図る。 (3) 都市基盤改善地区 都市基盤改善地区については、面的基盤整備や道路幅員の確保を促進し、適切な市街地の更新により、防災機能の向上と住環境との改善に努める。特に、安慶田地区土地区画整理事業区域内の安慶田中線沿いについては、防災環境軸として位置づけ、避難路として機能強化を図り、防災性の向上を図る。また、知花ゴルフ場跡地周辺については、適切な開発手法により、面的基盤整備などを促進する。 ○ その他市街地整備の方針 (1) 市営住宅の適切な更新 住民ニーズや地域特性、住宅市場などの住宅事情を勘案し、効果的、効率的な市営住宅の供給を図っていくため、沖縄市市営住宅ストック総合活用計画を踏まえ、市営住宅の戸数増を見据えた建替え、全面的改善、個別改善、維持保全等の適切な更新をおこなう。 (2) 空き家対策の検討 市内にある既存住宅のうち、空き家となっているものについては、その適正管理及び有効利用の検討により改善に取り組む。

	防災まちづくりの方針	(1) 基本的な考え方 大規模災害による被害を最小限に抑えるとともに、防災機能を有する幹線街路、防災公園、ライフラインの整備や住宅、公共施設など建築物の安全性の向上等を図り、災害に強い都市の形成をめざす。 (2) 地震・津波災害 ・ 沖縄市耐震改修促進計画に基づき、市内全域の耐震診断・改修の促進を図るため、住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断・改修を計画的かつ効率的に実施する。 ・ 地震時に火災が発生すると、狭隘道路が多く老朽化した住宅等が集積している密集した既成市街地では、延焼の危険性が高いことから、建築物の適切な更新による不燃化と道路幅員の確保等を促進し、防災機能の向上を図る。 ・ 地震による液状化や津波被害が想定される地区においては、液状化対策や津波避難ビル等の確保に努める。 (3) 豪雨・土砂災害 ・ 土砂災害に対しては、市民に対して沖縄県が指定する土砂災害警戒区域等の周知を図るとともに、警戒避難体制の整備、住宅等の新規立地の抑制、既存住宅の移転促進等のソフト対策を推進し、沖縄県や関係機関と連携しハード対策を促進する。
--	------------	--

■ 沖縄市地域公共交通網形成計画

策定年次	平成 30 年 2 月
計画期間	平成 30 年度～令和 7 年度（2018 年度～2025 年度） [8 年間]
基本理念	人・文化・環境を大切に作る交通まちづくり
方針	方針① 市内外の移動を支える公共交通環境の整備に取り組みます。 方針② 路線バスの再編による公共交通空白地域の縮小を基本とし、その他の地域に関しては、コミュニティバス等の導入を検討します。 方針③ 公共交通の利用促進や、コミュニティバス等の運行・収支状況等の改善に取り組みます。 方針④ 市民等が利用したい施設等へのアクセス性を高めます。
再編の考え方	・ 既存の公共交通の活用を基本に、空白地域や空白時間帯の解消を図ります。 ・ 市の中心部に、交通結節点（リニアバスターミナル含む）を整備することを基本とし、長大路線の分割、フィーダー化等により効率性を高めます。 ・ 既存バス路線のコザー那覇バスターミナル間結ぶ「基幹バス」を基軸に交通ネットワークを再編します。（再編時は、交通結節点～那覇バスターミナルを基幹バスで結びます） ・ 交通結節点に基幹バスの他、高速バス、周辺市町村を結ぶ路線バス、コミュニティバス等を発着させ、乗り継ぎ利便性を高めます。 ・ 再編にあたっては、各系統の役割を明確にし、役割に応じたルートやダイヤの見直しを行います。

(参考) 沖縄市における公共交通空白地域／出典：沖縄市地域公共交通網形成計画



■第5次沖縄市地域保健福祉計画（ちゅいしいじいプラン）

策定年次	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 29 年度～令和 3 年度（2017 年度～2021 年度） [5 年間]
基本理念	ちゅいしいじいの心で支えあう福祉文化の薫る沖縄市 ※ちゅいしいじい：互いに助けあうさま。（相手の見返りの有無に関わらず、自分 にできることは進んで提供し、支援しあおうという考え方）
計画推進の 視点	○市民一人ひとりの力が発揮できる ○出会いが広がり、地域の資源が活かされ、愛着が深まる ○信頼と安らぎがひろがる
関連施策	基本目標 4 安全で快適な地域をめざそう （1）人にやさしいまちをみんなでつくりましょう 1）バリアフリー化の推進 ①住宅・住環境のバリアフリーの推進 ②民間賃貸住宅等への入居支援

■第6次沖縄市高齢者がんじゅう計画
（第8次高齢者保健福祉計画・第7期介護保険事業計画）

策定年次	平成 30 年 3 月
計画期間	平成 30 年度～令和 2 年度（2018 年度～2020 年度） [3 年間]
基本理念	市民全体で支え合い・育む福祉文化のまち ～がんじゅうおじい・がんじゅうおばあが生き生き暮らす明るいまち～
基本目標	③ いつまでも安心して住むことができるまち
重点施策	4）共に支え合う地域づくりの推進 ～在宅生活の継続支援～ ③ 在宅医療・介護の連携 高齢者施策の総合的な推進等 （1）在宅高齢者福祉サービス ③住宅改修費助成事業

■第4次沖縄市障がい者プラン<改訂版>

策定年次	平成30年3月
計画期間	平成30年度～令和2年度（2018年度～2020年度）〔3年間〕
基本理念	障がいの有無にかかわらず、人権を尊重し、 だれもが安心して暮らせる福祉文化のまち
基本的な視点	- 障がい者の自己決定の尊重及び意思決定の支援 - 当事者本位の総合的な支援 - 障がい特性等に配慮した支援 - アクセシビリティの向上 - 総合的かつ計画的な取組の推進
基本方向	2 すべての人が暮らしやすい地域社会の充実 （2）住まいの確保 ① 公営住宅における障がい者への支援 ② 地域生活移行支援の充実 ③ 住宅の改修・確保に向けた各種制度の活用 ④ 施設入所支援の適切な実施 （6）人にやさしいまちづくり ① 住宅・住環境のバリアフリー化の推進

■沖縄市子ども・子育て支援事業計画

策定年次	平成27年3月
計画期間	平成27年度～平成31年度（2015年度～2019年度）〔5年間〕
基本理念	「幼児教育と保育の質の向上」 「教育・保育提供体制の量の確保」 「質の高い地域子ども・子育て支援事業の実施」
基本的な視点	(1) こどもの最善の利益の確保 (2) こどもの発達の擁護 (3) 社会全体による子育て支援 (4) 保護者の責務と市の責務 (5) 幼稚園教育の機会均等と幼児教育の拠点整備 (6) 潜在的保育ニーズへの対応 (7) 放課後児童健全育成事業（放課後児童クラブ）の充実
関連施策	第9章 地域子ども・子育て支援事業（放課後児童健全育成事業を除く。） 1 地域子ども・子育て支援事業 (6) 地域子育て支援拠点事業 第10章 放課後児童の居場所づくり（放課後児童健全育成事業を除く。） 1 放課後児童支援の充実 (2) 児童館整備の推進

■沖縄市中心市街地活性化基本計画

策定年次		平成 31 年 3 月（変更）
計画期間		平成 28 年 4 月～令和 3 年 3 月（2016 年 4 月～2021 年 3 月） [5 年間]
活性化のテーマ		『住みたい・訪れたい魅力あふれるコザのまち』 ～ 来街者・居住者が集う持続可能な交流街 ～
基本方針		基本方針 2：住む人目線で良好な生活ができるまちづくり （目標 2）中心市街地全体としての付加価値向上による生活環境改善
事業概要	区画整理事業 安慶田土地	○内容：土地区画整理事業による幹線道路や生活道路等の整備 ○実施時期：H21～H35 ○位置付け：商業地に隣接する老朽化した密集住宅地である安慶田地区において、多様な世帯に対応した住宅供給やコミュニティ（地域力）の再生を図る事業として位置付ける。
	中の町地区土地区画整理事業	○内容：土地区画整理事業による基盤整備に向けた調査と本地区にふさわしいまちづくりの推進に向けた建築物整備方針の検討 ○実施時期：H24～H36 ○位置付け：コザ文化が凝縮したまちの雰囲気を経済資源とした積極的な活用や、土地区画整理事業による都市計画街路や区画道路等の都市基盤整備など、地区の再生を目指した計画策定を行う。 また、南側地区界沿いに主要区画道路を配置することにより、コザゲート通りにおけるイベント時や休日のトランジットモール化に伴う、う回路として活用することで、まちのにぎわいと良好な生活空間の創出を図る事業として位置付ける。
	地域活性化事業 中の町地区	○内容：土地区画整理事業と関連したまちづくり計画に基づく、シンポジウム開催等による調査検討 ○実施時期：H28～H36 ○位置付け：コザ文化が凝縮したまちの雰囲気を経済資源とし、まちのにぎわいと良好な生活空間を創出することで、地区の再生を目指すため、地域住民及び新たなまちづくりの担い手等と連携した調査検討を行う。まちのにぎわいと良好な生活空間の創出を図る事業として位置付ける。
	住宅整備促進事業 中心市街地	○内容：中心市街地内にある古い建物を除去し住宅を整備する際の建物除去費用の一部補助 ○実施時期：H27～ ○位置付け：中心市街地内の老朽化した住宅の所有者に対して、その除却に係る費用を助成することにより、住宅の供給誘導を図り、中心市街地における良好な居住環境を整備改善することで、良好な生活空間を創出する事業として位置付ける。

2章 沖縄市の住宅・住環境に係る現状

1. 社会的条件

1) 人口・世帯数

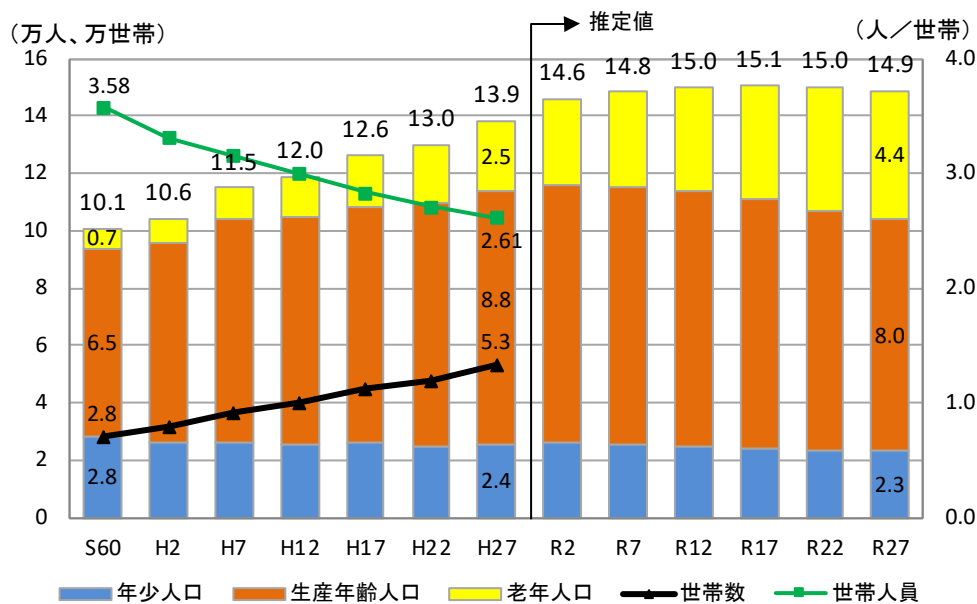
① 人口・世帯数の推移

平成27年国勢調査における沖縄市の人口は139,279人、総世帯数は53,325世帯であり、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た。今後も暫くは人口増加が見込まれているが、令和17年をピークに減少へ転じ、概ね30年後となる令和27年には148,791人と推計されている。

また、平成27年の年齢3階層別人口では、年少人口25,466人、生産年齢人口88,084人、老年人口24,933人となっているが、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る。

一世帯当たり人員は、昭和60年の3.58人に対し、平成27年では2.61人にまで減少しており、世帯の分離が進行している。

■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)

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
総数	101,210	105,845	115,336	119,686	126,400	130,249	139,279	145,975	148,328	149,900	150,753	150,376	148,791
年少人口	28,242	25,907	26,086	25,722	25,866	24,925	25,466	25,968	25,260	24,490	23,945	23,616	23,080
生産年齢人口	65,677	70,062	78,343	78,956	82,320	85,013	88,084	89,800	89,789	89,256	87,419	83,612	80,899
老年人口	7,052	8,399	10,897	14,193	18,087	20,137	24,933	30,207	33,279	36,154	39,389	43,148	44,812
世帯数	28,263	31,947	36,528	39,870	44,650	47,999	53,325						
世帯人員	3.58	3.31	3.16	3.00	2.83	2.71	2.61						
人員数増減	0.27	0.16	0.16	0.17	0.12	0.10	0.10						

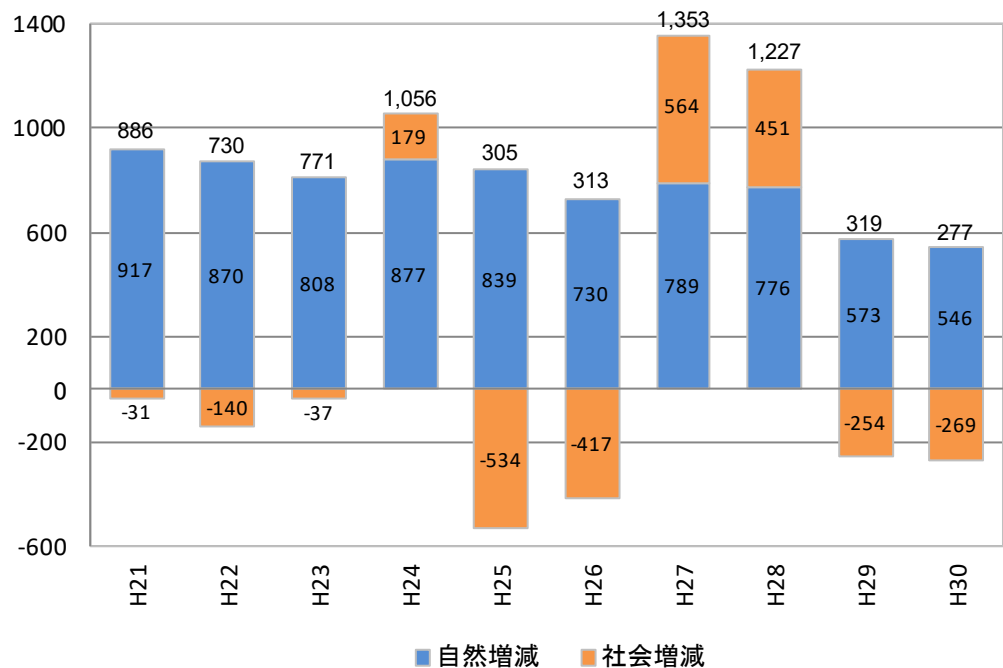
② 人口動態の推移

人口増加の要因を示す人口動態の推移をみると、「自然動態」は毎年で出生が死亡を上回る状況にあるが、近年の増加数は鈍化している。

一方で「社会動態」は、各年でばらつきがあるものの、転出が転入を上回る転出超過となる年が多い傾向にあって、県外よりも県内からの転出入が多い。

これらより、人口は年々増加しているものの、近年では増加率が小さくなっている状況にある。

■人口動態の推移



	前年 10月1日 時人口	自然動態				社会動態										人口増減	
		出 生	死 亡	自然 増減	増減率	転入				転出				社会 増減	増減数	増減率	
						県外	県内	その他	計	県外	県内	その他	計				
	①	②	③	④＝ ②－③	④/① × 100	⑤	⑥	⑦	⑧＝ ⑤＋⑥＋⑦	⑨	⑩	⑪	⑫＝ ⑨＋⑩＋⑪	⑬＝ ⑧－⑫	⑭＝④＋⑬	⑭/① × 100	
H21	129,051	1,754	837	917	0.71	2,332	4,166	254	6,752	2,340	4,181	262	6,783	－31	886	0.69	
H22	129,937	1,717	847	870	0.67	2,188	4,216	193	6,597	2,170	4,316	251	6,737	－140	730	0.56	
H23	130,249	1,718	910	808	0.62	2,172	4,243	266	6,681	2,178	4,334	206	6,718	－37	771	0.59	
H24	131,020	1,690	813	877	0.67	2,075	4,430	203	6,708	2,104	4,258	167	6,529	179	1,056	0.81	
H25	132,076	1,764	925	839	0.64	2,076	4,149	177	6,402	2,474	4,459	3	6,936	－534	305	0.23	
H26	132,381	1,681	951	730	0.55	2,096	4,308	166	6,570	2,402	4,585	0	6,987	－417	313	0.24	
H27	132,694	1,727	938	789	0.59	2,586	4,209	164	6,959	2,411	3,984	0	6,395	564	1,353	1.02	
H28	139,279	1,778	1,002	776	0.56	2,199	4,583	168	6,950	2,378	4,117	4	6,499	451	1,227	0.88	
H29	140,506	1,669	1,096	573	0.41	2,157	4,173	189	6,519	2,442	4,320	11	6,773	－254	319	0.23	
H30	140,825	1,641	1,095	546	0.39	2,106	4,342	143	6,591	2,485	4,368	7	6,860	－269	277	0.20	

資料：沖縄県／平成30年人口移動報告年報（市町村別人口増減数）

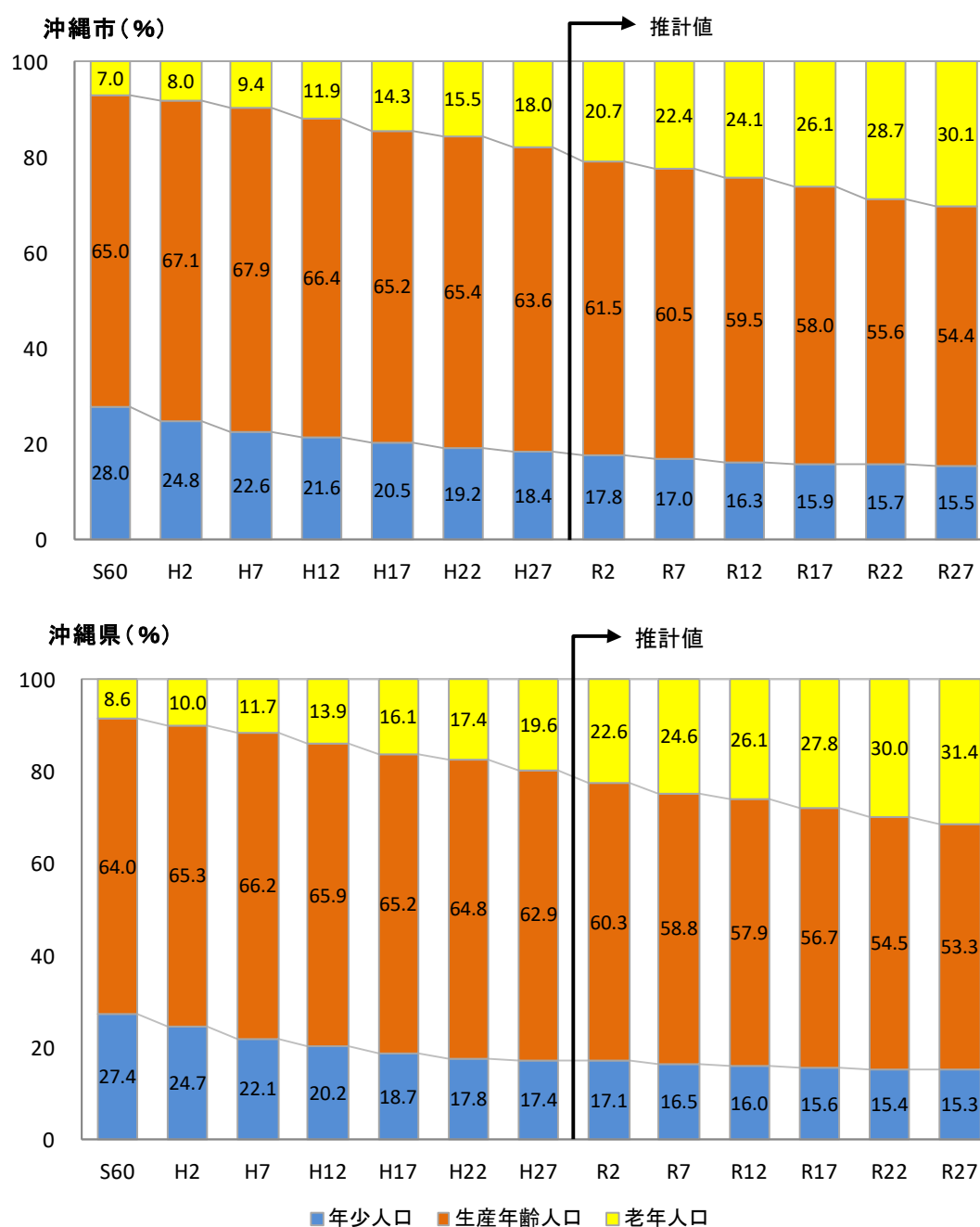
③ 年齢3階層別人口割合の推移

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%となっている。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る。

沖縄県の値と比較すると、年少人口が1.0ポイント高く、逆に老年人口が1.6ポイント低くなっている。

将来推計では、概ね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%と見込まれている。

■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)

④ 自治会別人口の推移

平成30年の自治会別の人口をみると、美里（11,991人）が最も多く、以下、泡瀬（9,222人）、高原（8,483人）、胡屋（6,889人）と続いている。

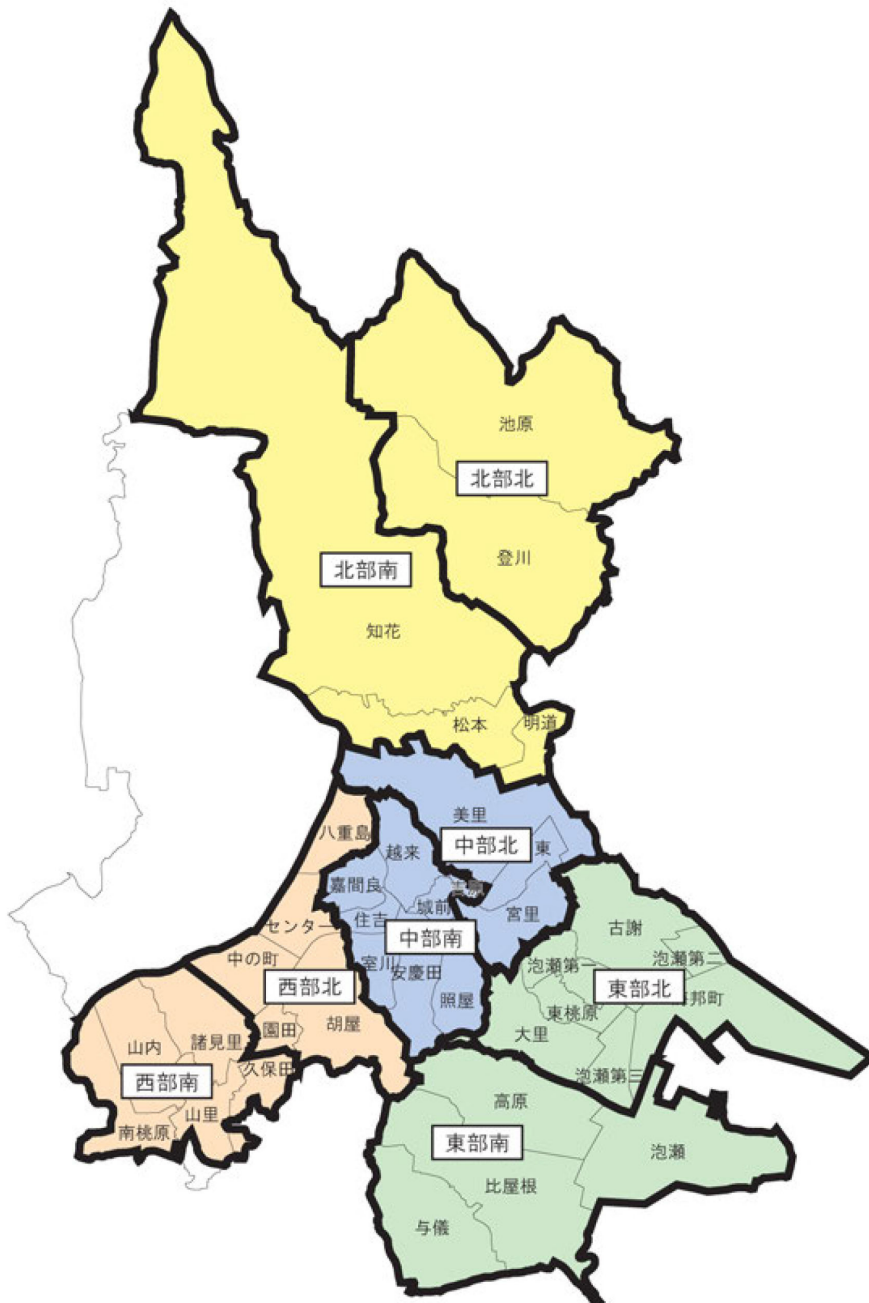
市域をゾーン別でみると、東部南ゾーン（28,169人）が最も多く、次いで東部北ゾーン（21,449人）、中部北ゾーン（20,585人）となっている。

人口増加が顕著な自治会は、東部北ゾーンの古謝、東桃原、泡瀬第一、泡瀬第二、東部南ゾーンの比屋根、与儀、北部南ゾーンの明道及び中部北ゾーンの東に集中している。

一方で37自治会中、16の自治会で人口が減少しており、特に城前、吉原、園田などの市中心部において減少率が高い。

また、人口増減のエリアは、過去10年と直近で比較すると、そのエリアの位置や増減率に変化が見られる。

【ゾーン区分図】



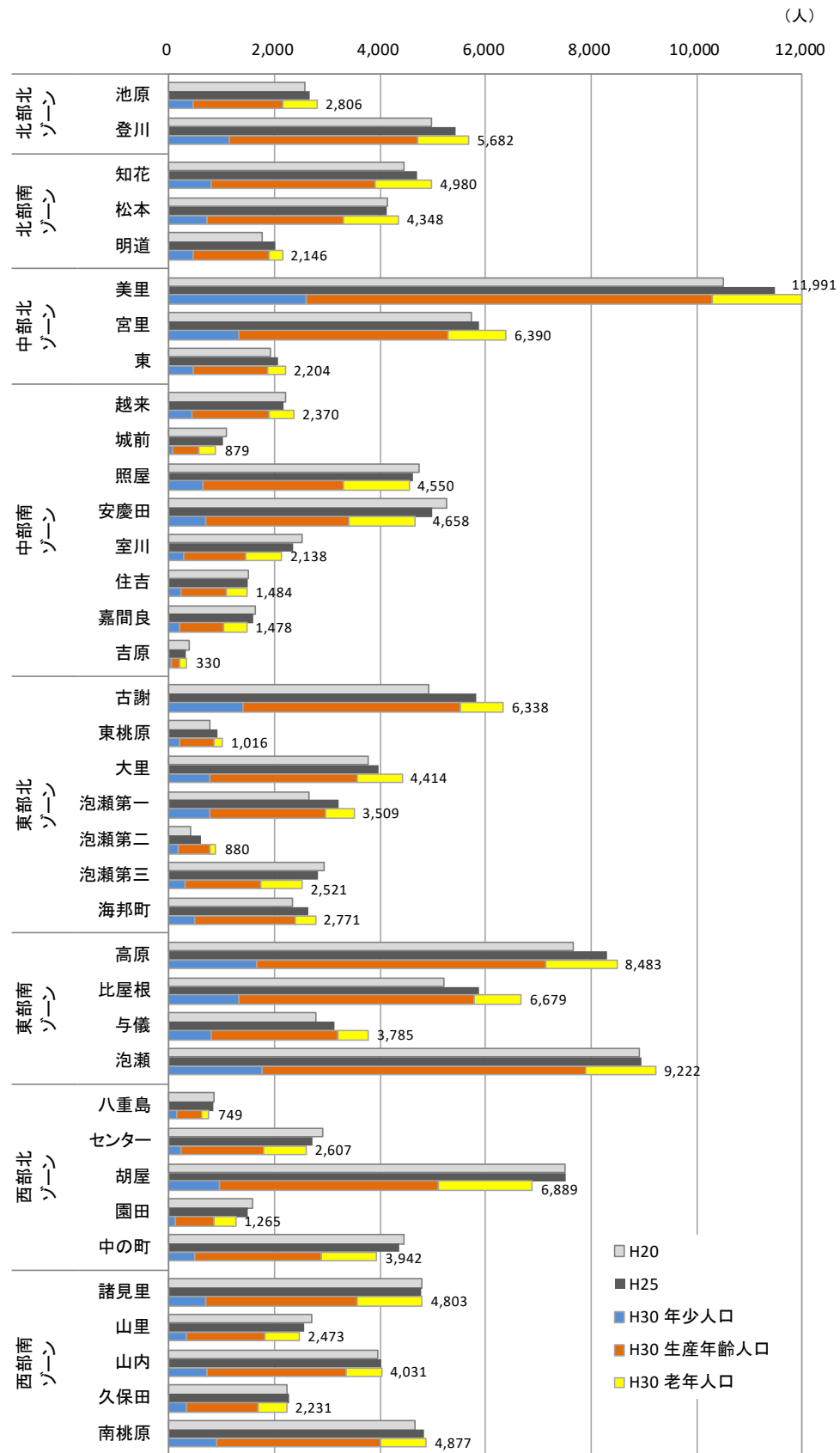
※行政区域図を基に作成

■自治会別人口の推移

	H20	H25	総人口	H30			H20-30の 増減率	R1 総人口	H30-R1の 増減率
				年少人口	生産年齢 人口	老年人口			
北部北ゾーン	7,540	8,084	8,488	1,596	5,289	1,603	12.6%	8,550	0.7%
池原	2,575	2,654	2,806	466	1,701	639	9.0%	2,821	0.5%
登川	4,965	5,430	5,682	1,130	3,588	964	14.4%	5,729	0.8%
北部南ゾーン	10,368	10,835	11,474	1,981	7,117	2,376	10.7%	11,498	0.2%
知花	4,457	4,702	4,980	803	3,093	1,084	11.7%	5,022	0.8%
松本	4,143	4,125	4,348	720	2,582	1,046	4.9%	4,312	-0.8%
明道	1,768	2,008	2,146	458	1,442	246	21.4%	2,164	0.8%
中部北ゾーン	18,141	19,429	20,585	4,376	13,080	3,129	13.5%	20,938	1.7%
美里	10,493	11,487	11,991	2,609	7,685	1,697	14.3%	12,135	1.2%
宮里	5,724	5,873	6,390	1,311	3,982	1,097	11.6%	6,452	1.0%
東	1,924	2,069	2,204	456	1,413	335	14.6%	2,351	6.3%
中部南ゾーン	19,361	18,559	17,887	2,553	10,380	4,954	-7.6%	17,807	-0.4%
越来	2,220	2,159	2,370	427	1,463	480	6.8%	2,350	-0.9%
城前	1,094	1,013	879	66	487	326	-19.7%	878	-0.1%
照屋	4,751	4,620	4,550	634	2,681	1,235	-4.2%	4,437	-2.5%
安慶田	5,250	4,998	4,658	701	2,718	1,239	-11.3%	4,859	4.1%
室川	2,512	2,362	2,138	281	1,163	694	-14.9%	2,068	-3.4%
住吉	1,504	1,487	1,484	220	856	408	-1.3%	1,443	-2.8%
嘉間良	1,638	1,591	1,478	189	835	454	-9.8%	1,444	-2.4%
吉原	392	329	330	35	177	118	-15.8%	328	-0.6%
東部北ゾーン	17,795	19,961	21,449	4,146	13,676	3,627	20.5%	21,568	0.6%
古謝	4,934	5,808	6,338	1,393	4,134	811	28.5%	6,390	0.8%
東桃原	777	909	1,016	204	646	166	30.8%	1,030	1.4%
大里	3,764	3,970	4,414	766	2,788	860	17.3%	4,382	-0.7%
泡瀬第一	2,655	3,206	3,509	782	2,191	536	32.2%	3,596	2.4%
泡瀬第二	399	613	880	186	592	102	120.6%	912	3.5%
泡瀬第三	2,939	2,817	2,521	316	1,421	784	-14.2%	2,524	0.1%
海邦町	2,327	2,638	2,771	499	1,904	368	19.1%	2,734	-1.4%
東部南ゾーン	24,558	26,280	28,169	5,546	18,467	4,156	14.7%	28,298	0.5%
高原	7,664	8,303	8,483	1,657	5,474	1,352	10.7%	8,453	-0.4%
比屋根	5,200	5,880	6,679	1,321	4,466	892	28.4%	6,846	2.4%
与儀	2,777	3,144	3,785	800	2,406	579	36.3%	3,839	1.4%
泡瀬	8,917	8,953	9,222	1,768	6,121	1,333	3.4%	9,160	-0.7%
西部北ゾーン	17,286	16,931	15,452	1,953	9,285	4,214	-10.6%	15,314	-0.9%
八重島	864	829	749	145	469	135	-13.3%	733	-2.2%
センター	2,902	2,729	2,607	220	1,560	827	-10.2%	2,580	-1.0%
胡屋	7,509	7,510	6,889	958	4,158	1,773	-8.3%	6,850	-0.6%
園田	1,572	1,493	1,265	134	715	416	-19.5%	1,260	-0.4%
中の町	4,439	4,370	3,942	496	2,383	1,063	-11.2%	3,891	-1.3%
西部南ゾーン	18,328	18,476	18,415	2,979	11,438	3,998	0.5%	18,363	-0.3%
諸見里	4,783	4,783	4,803	688	2,877	1,238	0.4%	4,743	-1.3%
山里	2,693	2,557	2,473	323	1,492	658	-8.2%	2,502	1.2%
山内	3,964	4,034	4,031	723	2,623	685	1.7%	3,973	-1.5%
久保田	2,234	2,270	2,231	327	1,351	553	-0.1%	2,233	0.1%
南桃原	4,654	4,832	4,877	918	3,095	864	4.8%	4,912	0.7%
基地内	432	341	298	89	179	30	-31.0%	298	0.0%
合計	133,809	138,896	142,217	25,219	88,911	28,087	6.3%	142,634	0.3%

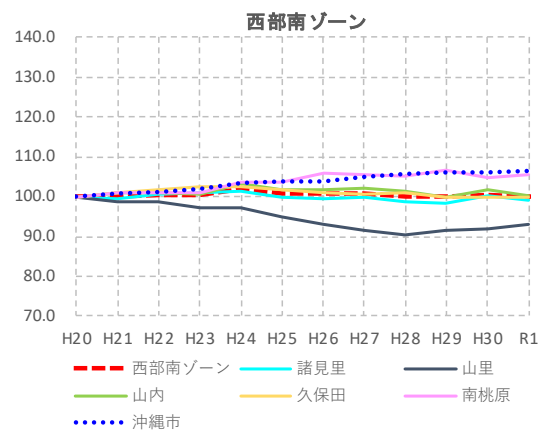
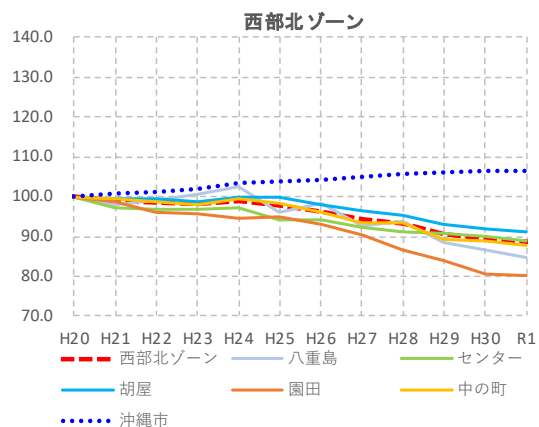
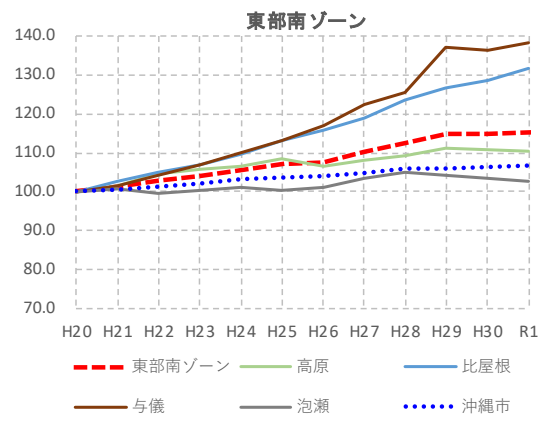
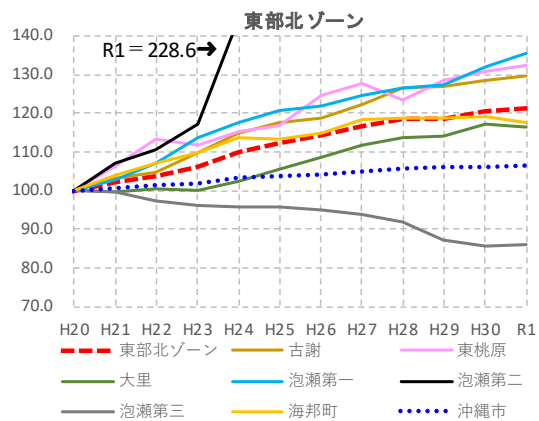
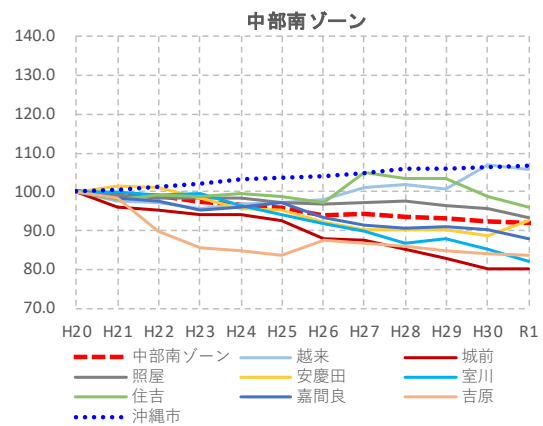
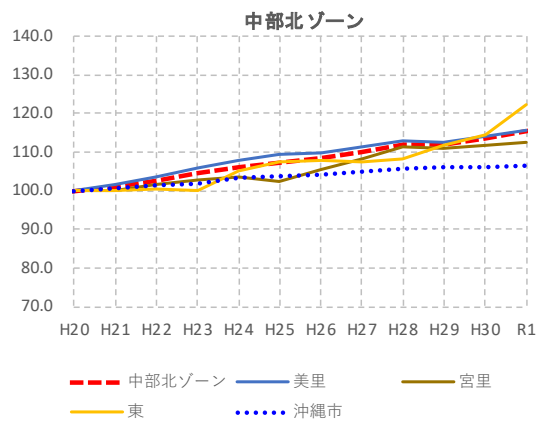
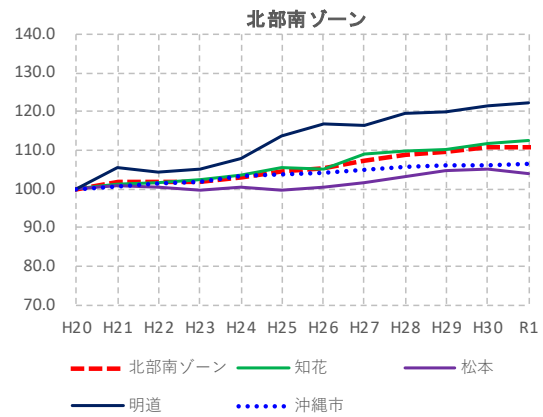
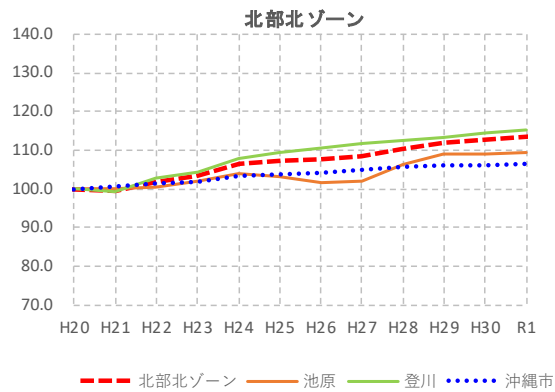
資料：沖縄市／行政区別人口統計表（各年12月末日時点）、
人口異動調査各歳別報告書

■自治会別人口の推移



資料：沖縄市／行政区別人口統計表（各年12月末日時点）、
人口異動調査各歳別報告書より作成

(参考) ゾーン別・自治会別人口の推移 (H20を100としたときの人口指数の推移)



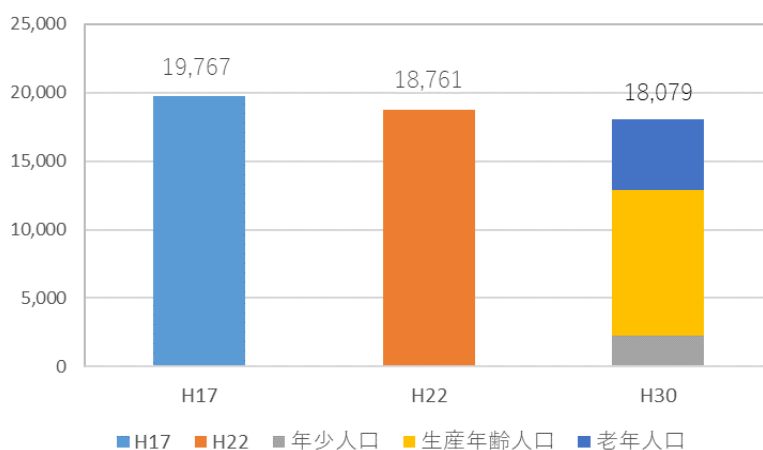
⑤ 中心市街地（まちなか）の人口推移

中心市街地（まちなか）人口の推移は、調査年毎に減少し、平成 30 年時点で 18,079 人となっており、平成 17 年からの 13 年間で 1,688 人減少して、増減率は-8.5%である。

■ 中心市街地区域

	H17	H22	H30				H17-H30の 増減率
			総人口	年少人口	生産年齢人口	老年人口	
安慶田	2,838	2,762	2,316	303	1,305	708	-18.4%
園田	448	416	399	37	228	134	-10.9%
久保田	309	284	310	35	190	85	0.3%
胡屋	4,090	3,679	3,669	525	2,184	960	-10.3%
山里	454	457	434	58	268	108	-4.4%
室川	2,278	2,400	2,151	286	1,202	663	-5.6%
住吉	749	689	756	104	414	238	0.9%
諸見里	94	98	104	15	64	25	10.6%
照屋	1,271	1,104	1,110	118	616	376	-12.7%
上地	4,293	4,151	3,976	512	2,408	1,056	-7.4%
城前町	252	210	210	19	125	66	-16.7%
中央	1,852	1,696	1,782	161	1,070	551	-3.8%
仲宗根町	839	815	862	115	496	251	2.7%
合計	19,767	18,761	18,079	2,288	10,570	5,221	-8.5%

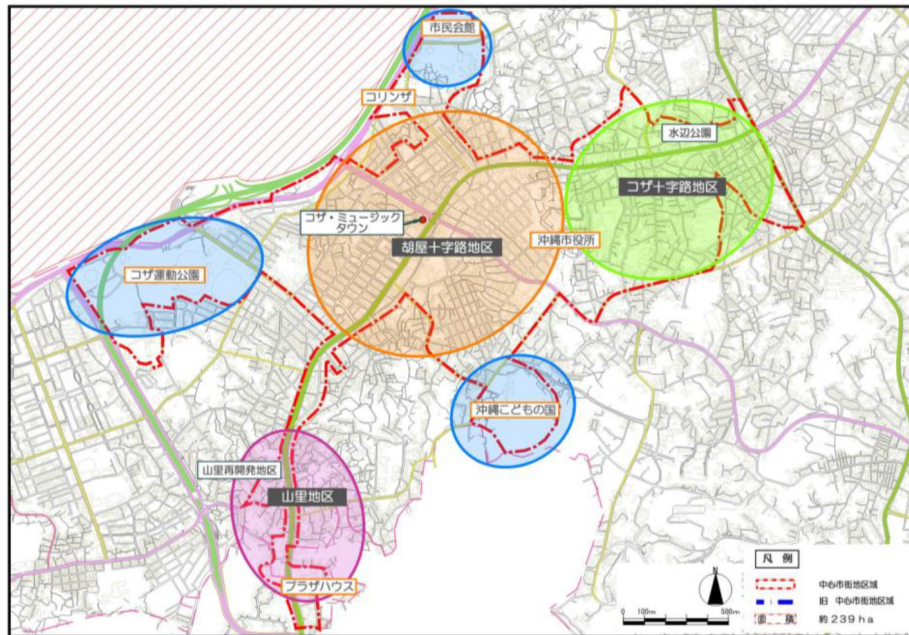
資料：沖縄市商工振興課



※中心市街地の人口の算出方法：国勢調査の町丁・字別の集計を活用し、中心市街地活性化基本計画の認定区域の範囲をもとに、安慶田 1・2 丁目、園田 1・3 丁目、久保田 1・3 丁目、胡屋 1～4 丁目、山里 1・2 丁目、室川 1・2 丁目、住吉 1・2 丁目、諸見里 1・3 丁目、照屋 1 丁目、上地 1～4 丁目、城前町、中央 1～4 丁目、仲宗根町の人口とした。

※自治会別の人口は、中心市街地活性化基本計画の認定区域の範囲をもとに面積按分しているため、町丁・字別の総人口とは必ずしも一致しない。

(参考) 中心市街地区域図



⑥ 世帯類型別世帯数の推移

平成27年の一般世帯数は53,194世帯で、うち35,986世帯（一般世帯数に占める割合は67.7%。以下同じ。）が「親族のみの世帯」、16,331世帯（同30.7%）が「単独世帯」となっている。親族のみの世帯のうち、「核家族世帯」は31,897世帯（同60.0%）を占めており、沖縄県の値よりも1.4ポイント高くなっている。

平成17年からの10年間の推移をみると、「親族世帯」の割合は5.8ポイント減少している一方で、「単独世帯」では5.0ポイントの増加となっている。

要配慮世帯の状況を見ると、平成27年の「単親世帯」は、母子世帯が1,551世帯、父子世帯が150世帯となっており、一般世帯数に占める割合は調査年毎に減少して推移している。

高齢世帯が一般世帯数に占める割合では、「高齢夫婦世帯」が平成17年の5.1%から平成27年の7.0%、「高齢単身世帯」が平成17年の7.2%から平成27年の9.6%とそれぞれ増加しており、両者を合計した『高齢者のみの世帯』は16.6%となっている。

■世帯類型別世帯数の推移

		H17		H22		H27		沖縄県(H27)	
		一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比
総数(世帯の家族類型)		44,500	100.0%	47,942	100.0%	53,194	100.0%	559,215	100.0%
A 親族のみの世帯		32,709	73.5%	33,704	70.3%	35,986	67.7%	369,332	66.0%
1 核家族世帯		28,592	64.3%	29,705	62.0%	31,897	60.0%	327,514	58.6%
(1) 夫婦のみの世帯		5,523	12.4%	6,177	12.9%	7,299	13.7%	86,079	15.4%
(2) 夫婦と子供から成る世帯		16,540	37.2%	16,571	34.6%	16,619	31.2%	170,639	30.5%
(3) 男親と子供から成る世帯		923	2.1%	991	2.1%	1,164	2.2%	10,546	1.9%
(4) 女親と子供から成る世帯		5,606	12.6%	5,966	12.4%	6,815	12.8%	60,250	10.8%
2 核家族以外の世帯		4,117	9.3%	3,999	8.3%	4,089	7.7%	41,818	7.5%
(5) 夫婦と両親から成る世帯		84	0.2%	84	0.2%	79	0.1%	778	0.1%
(6) 夫婦とひとり親から成る世帯		254	0.6%	282	0.6%	256	0.5%	3,226	0.6%
(7) 夫婦、子供と両親から成る世帯		323	0.7%	247	0.5%	277	0.5%	2,954	0.5%
(8) 夫婦、子供とひとり親から成る世帯		908	2.0%	831	1.7%	745	1.4%	7,697	1.4%
(9) 夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯		160	0.4%	172	0.4%	177	0.3%	1,773	0.3%
(10) 夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯		605	1.4%	587	1.2%	579	1.1%	6,193	1.1%
(11) 夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯		80	0.2%	71	0.1%	70	0.1%	769	0.1%
(12) 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯		280	0.6%	264	0.6%	227	0.4%	2,395	0.4%
(13) 兄弟姉妹のみから成る世帯		396	0.9%	479	1.0%	579	1.1%	6,424	1.1%
(14) 他に分類されない世帯		1,027	2.3%	982	2.0%	1,100	2.1%	9,609	1.7%
B 非親族を含む世帯		339	0.8%	648	1.4%	790	1.5%	7,285	1.3%
C 単独世帯		11,452	25.7%	13,583	28.3%	16,331	30.7%	180,974	32.4%
単親世帯	母子世帯	1,764	4.0%	1,740	3.6%	1,551	2.9%	14,439	2.6%
	父子世帯	194	0.4%	217	0.5%	150	0.3%	1,738	0.3%
高齢者世帯	65歳以上がいる一般世帯	12,460	28.0%	13,940	29.1%	16,986	31.9%	183,202	32.8%
	高齢夫婦世帯	2,267	5.1%	2,877	6.0%	3,698	7.0%	44,412	7.9%
	高齢単身世帯	3,222	7.2%	3,927	8.2%	5,117	9.6%	51,710	9.2%

資料：国勢調査

2) 高齢者・障がい者等

① 自治会別の高齢者人口

住民基本台帳（平成30年12月末日時点）における65歳以上人口は28,087人（高齢化率19.7%）、75歳以上人口は13,746人（後期高齢化率9.7%）となっている。

自治会別の高齢化率は、城前（37.1%）と最も高く、次いで吉原（35.8%）、園田（32.9%）、室川（32.5%）、センター（31.7%）の順となっている。後期高齢化率も城前（19.1%）と最も高く、次いで園田（17.8%）、嘉間良（16.5%）、室川（16.4%）、中の町（16.1%）の順となっている。

■自治会別高齢者数と高齢化率					単位:人、%
	総人口	65歳以上人口計	高齢化率 (順位)	75歳以上人口計	後期高齢化率 (順位)
北部北ゾーン	8,488	1,603	18.9	760	9.0
池原	2,806	639	22.8 (17)	304	10.8 (17)
登川	5,682	964	17.0 (25)	456	8.0 (24)
北部南ゾーン	11,474	2,376	20.7	1,116	9.7
知花	4,980	1,084	21.8 (18)	575	11.5 (16)
松本	4,348	1,046	24.1 (16)	445	10.2 (19)
明道	2,146	246	11.5 (37)	96	4.5 (37)
中部北ゾーン	20,585	3,129	15.2	1,582	7.7
美里	11,991	1,697	14.2 (32)	836	7.0 (30)
宮里	6,390	1,097	17.2 (23)	580	9.1 (20)
東	2,204	335	15.2 (30)	166	7.5 (28)
中部南ゾーン	17,887	4,954	27.7	2,542	14.2
越来	2,370	480	20.3 (19)	250	10.5 (18)
城前	879	326	37.1 (1)	168	19.1 (1)
照屋	4,550	1,235	27.1 (9)	627	13.8 (13)
安慶田	4,658	1,239	26.6 (12)	652	14.0 (12)
室川	2,138	694	32.5 (4)	350	16.4 (4)
住吉	1,484	408	27.5 (8)	199	13.4 (15)
嘉間良	1,478	454	30.7 (7)	244	16.5 (3)
吉原	330	118	35.8 (2)	52	15.8 (6)
東部北ゾーン	21,449	3,627	16.9	1,577	7.4
古謝	6,338	811	12.8 (35)	333	5.3 (34)
東桃原	1,016	166	16.3 (26)	80	7.9 (26)
大里	4,414	860	19.5 (20)	390	8.8 (21)
泡瀬第一	3,509	536	15.3 (29)	215	6.1 (31)
泡瀬第二	880	102	11.6 (36)	41	4.7 (36)
泡瀬第三	2,521	784	31.1 (6)	365	14.5 (8)
海邦町	2,771	368	13.3 (34)	153	5.5 (33)
東部南ゾーン	28,169	4,156	14.8	1,772	6.3
高原	8,483	1,352	15.9 (27)	600	7.1 (29)
比屋根	6,679	892	13.4 (33)	407	6.1 (32)
与儀	3,785	579	15.3 (28)	292	7.7 (27)
泡瀬	9,222	1,333	14.5 (31)	473	5.1 (35)
西部北ゾーン	15,452	4,214	27.3	2,297	14.9
八重島	749	135	18.0 (21)	60	8.0 (25)
センター	2,607	827	31.7 (5)	404	15.5 (7)
胡屋	6,889	1,773	25.7 (14)	975	14.2 (9)
園田	1,265	416	32.9 (3)	225	17.8 (2)
中の町	3,942	1,063	27.0 (10)	633	16.1 (5)
西部南ゾーン	18,415	3,998	21.7	2,084	11.3
諸見里	4,803	1,238	25.8 (13)	679	14.1 (10)
山里	2,473	658	26.6 (11)	349	14.1 (11)
山内	4,031	685	17.0 (24)	330	8.2 (23)
久保田	2,231	553	24.8 (15)	301	13.5 (14)
南桃原	4,877	864	17.7 (22)	425	8.7 (22)
沖縄市総合計	142,217	28,087	19.7	13,746	9.7

資料: 沖縄市／人口異動調査各歳別報告書(平成30年12月末日時点)より作成

② 身体障害者手帳の交付状況

身体障害者手帳は、平成30年度末時点で5,461件が交付されている。等級別でみると、1級が1,948件、次いで4級が1,063件の順となっている。平成26年以降では、等級別で推移の状況が異なるものの、全体では約5,550件前後となっている。

種別では、肢体不自由が2,280件と最も多く、次いで内部障がい（心臓）が1,598件の順となっている。

■身体障害者手帳所持者数（年度別）

	1級	2級	3級	4級	5級	6級	合計
H26	1,967	945	1,047	939	196	317	5,411
H27	1,954	931	1,030	979	197	346	5,437
H28	1,955	924	1,022	1,037	206	370	5,514
H29	1,954	887	1,032	1,086	214	394	5,567
H30	1,948	854	988	1,063	213	395	5,461

※重複障がい者は第一障がい名（重度の方の障がい名）で集計

資料：沖縄市福祉事務所／福祉事務所の概要（令和元年度版）

■身体障害者手帳所持者数（障がい種別）

（平成31年3月末現在）

障がい名	1級	2級	3級	4級	5級	6級	合計
視覚障害	120	82	13	17	30	7	269
聴覚障害	25	141	71	107	0	268	612
平衡機能障害	0	0	0	0	2	0	2
肢体不自由	703	588	322	366	181	120	2,280
内部	心臓	685	25	457	431	0	1,598
	腎臓	383	5	45	6	0	439
	呼吸器	14	3	28	11	0	56
	膀胱・直腸	0	0	13	111	0	124
	小腸	2	0	0	0	0	2
	肝臓	12	1	1	1	0	15
音声・言語	4	9	38	13	0	0	64
合計	1,948	854	988	1,063	213	395	5,461

※重複障がい者は第一障がい名（重度の方の障がい名）で集計

資料：沖縄市福祉事務所／福祉事務所の概要（令和元年度版）

③ 療育手帳の交付状況

療育手帳保持者数は、平成30年度末時点で1,619人となっており、軽度（B2）が701人と最も多く、以下、中度（B1）427人、重度（A2）332人、最重度（A1）159人となっている。平成26年度以降の推移をみると、療育手帳保持者数は年々増加している。

■療育手帳所持者数（年度別）

等級	H26	H27	H28	H29	H30
最重度(A1)	135	136	141	153	159
重度(A2)	293	296	297	308	332
中度(B1)	363	369	373	402	427
軽度(B2)	534	584	606	661	701
合計	1,325	1,385	1,417	1,524	1,619

資料：沖縄市福祉事務所／福祉事務所の概要（令和元年度版）

④ 精神障害者保健福祉手帳の交付状況

精神障害者保健福祉手帳は、平成30年度末時点で3,199件が交付されており、1級が887件、2級が1,678件、3級が634件となっている。平成26年度以降の推移をみると、各等級とも手帳交付者数は年々増加している。

■精神障害者保健福祉手帳承認件数（年度別）

等級	H26	H27	H28	H29	H30
1級	663	708	726	709	887
2級	1,138	1,159	1,221	1,281	1,678
3級	367	403	475	478	634
合計	2,168	2,270	2,422	2,468	3,199

資料：沖縄市福祉事務所／福祉事務所の概要（令和元年度版）

3) 生活保護世帯

平成30年度末時点の生活保護世帯数は、被保護世帯4,091世帯、生活扶助3,644世帯、住宅扶助3,465世帯となっている。平成26年度以降は一貫して増加しており、被保護世帯は552世帯増加している。

■被保護世帯、人員、扶助別状況(年度別)

		H26	H27	H28	H29	H30
被保護世帯	世帯数	3,539	3,744	3,895	4,010	4,091
	人 員	4,855	5,045	5,193	5,285	5,271
生活扶助	世帯数	3,239	3,392	3,563	3,644	3,644
	人 員	4,479	4,604	4,757	4,807	4,807
住宅扶助	世帯数	3,014	3,191	3,368	3,465	3,465
	人 員	4,138	4,308	4,501	4,560	4,560

※上記は生活保護の内、被保護世帯、生活扶助、住宅扶助のみ抜粋

資料: 沖縄市福祉事務所／福祉事務所の概要(令和元年度版)

4) 市内在住外国人

平成30年12月末時点の登録外国人は、1,605人となっている。平成26年度以降は一貫して増加しており、434人増加している。

■市内在住の外国人の状況

H26	H27	H28	H29	H30
1,171	1,258	1,404	1,480	1,605

資料: 沖縄市／行政区別人口統計表(各年12月末日時点)

2. 沖縄市の住宅実態

1) 住宅・住環境の特性

① 住宅総数及び世帯総数

住宅・土地統計調査における沖縄市の平成30年住宅総数は60,480戸、世帯総数は55,060世帯となっている。前回調査の平成25年と比べると、住宅総数は5,730戸（10.47％）増、世帯総数は4,980世帯（9.94％）増となっており、県内主要都市と比較すると、本市の増加率が著しい状況にある。

住宅総数と世帯総数の推移を比較すると、平成30年の1世帯当たりの住宅数は、1.10戸であり、平成25年の1.09と同水準となっている。

■住宅総数、世帯総数及び1世帯当たり住宅数の推移

		実数			5年間の増減数			5年間の増減率	
		住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当たり 住宅数(戸)	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当たり 住宅数(戸)	住宅総数 (%)	世帯総数 (%)
沖縄市	H 20	51,060	46,800	1.09	9,430	950	0.18	22.65	2.07
	H 25	54,750	50,080	1.09	3,690	3,280	0.00	7.23	7.01
	H 30	60,480	55,060	1.10	5,730	4,980	0.01	10.47	9.94
浦添市	H 20	44,930	40,620	1.11	7,640	230	0.18	20.49	0.57
	H 25	47,880	43,830	1.09	2,950	3,210	-0.01	6.57	7.90
	H 30	50,100	45,980	1.09	2,220	2,150	0.00	4.64	4.91
うるま市	H 20	42,130	37,960	1.11	-	-	-	-	-
	H 25	46,770	41,370	1.13	4,640	3,410	0.02	11.01	8.98
	H 30	50,270	45,360	1.11	3,500	3,990	-0.02	7.48	9.64
宜野湾市	H 20	38,910	35,600	1.09	6,640	-400	0.20	20.58	-1.11
	H 25	41,620	38,180	1.09	2,710	2,580	0.00	6.96	7.25
	H 30	44,530	40,550	1.10	2,910	2,370	0.01	6.99	6.21
那覇市	H 20	146,180	126,690	1.15	27,170	-10,190	0.28	22.83	-7.44
	H 25	148,760	132,590	1.12	2,580	5,900	-0.03	1.76	4.66
	H 30	156,130	138,650	1.13	7,370	6,060	0.00	4.95	4.57
沖縄県	H 20	566,500	506,000	1.12	99,300	41,000	0.11	21.25	8.82
	H 25	602,800	540,300	1.12	36,300	34,300	0.00	6.41	6.78
	H 30	652,600	579,800	1.13	49,800	39,500	0.01	8.26	7.31

※うるま市のH15データは合併前の為なし

資料：住宅・土地統計調査

② 居住世帯の有無別住宅数の推移

住宅総数における居住世帯の有無では、平成30年の居住世帯のある住宅は54,770戸（住宅総数に占める割合90.6%）、居住世帯のない住宅は5,710戸（同9.4%）となっている。

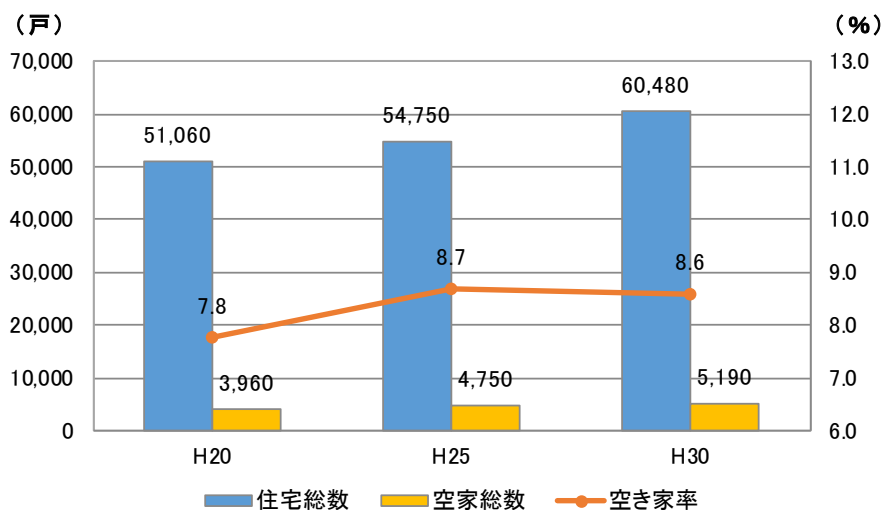
居住世帯のない住宅のうち、平成30年の空き家は5,190戸あって、前回調査の平成25年から440戸（9.3%）増加し、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は8.6%であった。

平成30年の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」3,110戸（住宅総数に占める割合5.1%）、「売却用の住宅」190戸（同0.3%）、別荘などの「二次的住宅」280戸（同0.5%）、「その他の住宅」1,610戸（同2.7%）となっている。

これらについて、それぞれ平成25年と比べると「賃貸用の住宅」+220戸（+7.6%）、「売却用の住宅」+110戸（+137.5%）、「二次的住宅」▲10戸（▲3.4%）、「その他の住宅」+130戸（+8.8%）となっている。

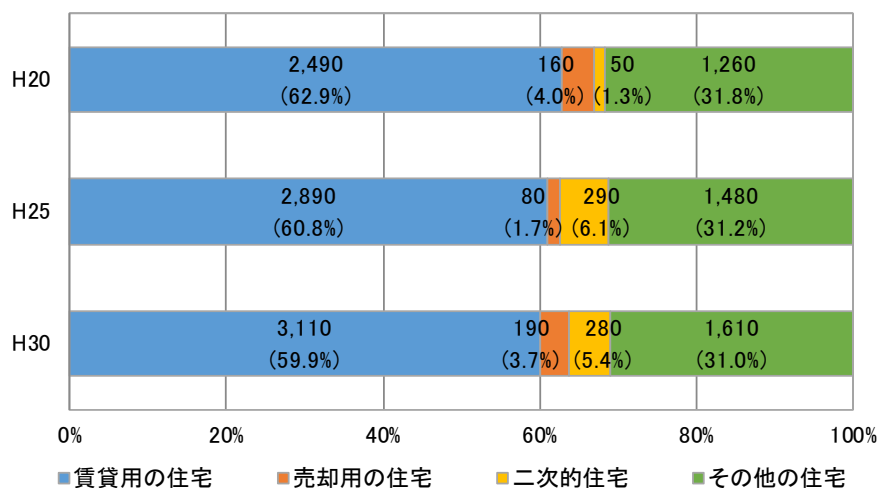
県内主要都市と比較すると、「居住世帯なし」や「空き家」の住宅総数に占める割合は総じて低く、平成30年の沖縄県の空き家率と比較しても本市が1.8ポイント下回っているが、平成20年からの10年間で1,230戸の増加がある。

■住宅総数と空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査

■空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

■居住世帯の有無別住宅数の推移

			総数	居住世帯あり			居住世帯なし								
				総数	同居世帯あり	同居世帯なし	総数	一時現在者のみ	総数	空き家				建築中	
										賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅		
沖縄市	H20	実数(戸)	51,060	46,790	20	46,770	4,270	270	3,960	2,490	160	50	1,260	40	
		割合(%)	100.0	91.6	0.0	91.6	8.4	0.5	7.8	4.9	0.3	0.1	2.5	0.1	
	H25	実数(戸)	54,750	49,870	210	49,660	4,870	90	4,750	2,890	80	290	1,480	40	
		割合(%)	100.0	91.1	0.4	90.7	8.9	0.2	8.7	5.3	0.1	0.5	2.7	0.1	
		増減数	3,690	3,080	190	2,890	600	-180	790	400	-80	240	220	0	
		増減率	7.2	6.6	950.0	6.2	14.1	-66.7	19.9	16.1	-50.0	480.0	17.5	0.0	
	H30	実数(戸)	60,480	54,770	150	54,610	5,710	480	5,190	3,110	190	280	1,610	40	
		割合(%)	100.0	90.6	0.2	90.3	9.4	0.8	8.6	5.1	0.3	0.5	2.7	0.1	
		増減数	5,730	4,900	-60	4,950	840	390	440	220	110	-10	130	0	
		増減率	10.5	9.8	-28.6	10.0	17.2	433.3	9.3	7.6	137.5	-3.4	8.8	0.0	
	浦添市	H20	実数(戸)	44,930	40,520	110	40,410	4,420	220	4,120	2,570	210	70	1,270	80
			割合(%)	100.0	90.2	0.2	89.9	9.8	0.5	9.2	5.7	0.5	0.2	2.8	0.2
H25		実数(戸)	47,880	43,680	150	43,520	4,200	170	4,030	2,290	250	130	1,360	-	
		割合(%)	100.0	91.2	0.3	90.9	8.8	0.4	8.4	4.8	0.5	0.3	2.8	-	
		増減数	2,950	3,160	40	3,110	-220	-50	-90	-280	40	60	90	-80	
		増減率	6.6	7.8	36.4	7.7	-5.0	-22.7	-2.2	-10.9	19.0	85.7	7.1	-100.0	
H30		実数(戸)	50,100	45,910	80	45,830	4,200	-	4,180	2,960	80	30	1,110	10	
		割合(%)	100.0	91.6	0.2	91.5	8.4	-	8.3	5.9	0.2	0.1	2.2	0.0	
		増減数	2,220	2,230	-70	2,310	0	-170	150	670	-170	-100	-250	10	
		増減率	4.6	5.1	-46.7	5.3	0.0	-100.0	3.7	29.3	-68.0	-76.9	-18.4	-	
うるま市		H20	実数(戸)	42,130	37,810	150	37,650	4,320	110	4,190	2,240	80	160	1,710	20
			割合(%)	100.0	89.7	0.4	89.4	10.3	0.3	9.9	5.3	0.2	0.4	4.1	0.0
	H25	実数(戸)	46,770	41,350	20	41,330	5,420	170	5,160	2,970	40	160	1,980	90	
		割合(%)	100.0	88.4	0.0	88.4	11.6	0.4	11.0	6.4	0.1	0.3	4.2	0.2	
		増減数	4,640	3,540	-130	3,680	1,100	60	970	730	-40	0	270	70	
		増減率	11.0	9.4	-86.7	9.8	25.5	54.5	23.2	32.6	-50.0	0.0	15.8	350.0	
	H30	実数(戸)	50,270	45,050	200	44,850	5,220	360	4,760	2,450	160	160	1,990	110	
		割合(%)	100.0	89.6	0.4	89.2	10.4	0.7	9.5	4.9	0.3	0.3	4.0	0.2	
		増減数	3,500	3,700	180	3,520	-200	190	-400	-520	120	0	10	20	
		増減率	7.5	8.9	900.0	8.5	-3.7	111.8	-7.8	-17.5	300.0	0.0	0.5	22.2	
	宜野湾市	H20	実数(戸)	38,910	35,440	160	35,290	3,460	130	3,310	2,140	70	100	1,000	20
			割合(%)	100.0	91.1	0.4	90.7	8.9	0.3	8.5	5.5	0.2	0.3	2.6	0.1
H25		実数(戸)	41,620	37,870	310	37,550	3,760	250	3,460	2,260	80	50	1,070	50	
		割合(%)	100.0	91.0	0.7	90.2	9.0	0.6	8.3	5.4	0.2	0.1	2.6	0.1	
		増減数	2,710	2,430	150	2,260	300	120	150	120	10	-50	70	30	
		増減率	7.0	6.9	93.8	6.4	8.7	92.3	4.5	5.6	14.3	-50.0	7.0	150.0	
H30		実数(戸)	44,530	40,480	50	40,430	4,050	-	4,050	2,880	60	60	1,050	-	
		割合(%)	100.0	90.9	0.1	90.8	9.1	-	9.1	6.5	0.1	0.1	2.4	-	
		増減数	2,910	2,610	-260	2,880	290	-250	590	620	-20	10	-20	-50	
		増減率	7.0	6.9	-83.9	7.7	7.7	-100.0	17.1	27.4	-25.0	20.0	-1.9	-100.0	
那覇市		H20	実数(戸)	146,180	126,190	440	125,760	19,990	1,410	18,550	13,000	750	1,110	3,690	20
			割合(%)	100.0	86.3	0.3	86.0	13.7	1.0	12.7	8.9	0.5	0.8	2.5	0.0
	H25	実数(戸)	148,760	131,640	890	130,740	17,120	1,040	16,020	10,860	650	620	3,890	60	
		割合(%)	100.0	88.5	0.6	87.9	11.5	0.7	10.8	7.3	0.4	0.4	2.6	0.0	
		増減数	2,580	5,450	450	4,980	-2,870	-370	-2,530	-2,140	-100	-490	200	40	
		増減率	1.8	4.3	102.3	4.0	-14.4	-26.2	-13.6	-16.5	-13.3	-44.1	5.4	200.0	
	H30	実数(戸)	156,130	138,040	400	137,630	18,090	2,030	16,060	11,590	160	230	4,080	-	
		割合(%)	100.0	88.4	0.3	88.2	11.6	1.3	10.3	7.4	0.1	0.1	2.6	-	
		増減数	7,370	6,400	-490	6,890	970	990	40	730	-490	-390	190	-60	
		増減率	5.0	4.9	-55.1	5.3	5.7	95.2	0.2	6.7	-75.4	-62.9	4.9	-100.0	
	沖縄県	H20	実数(戸)	566,500	504,400	1,500	502,900	62,100	3,200	58,400	32,200	1,700	2,700	21,900	500
			割合(%)	100.0	89.0	0.3	88.8	11.0	0.6	10.3	5.7	0.3	0.5	3.9	0.1
H25		実数(戸)	602,800	537,300	2,800	534,500	65,500	2,500	62,400	33,900	1,600	3,200	23,800	600	
		割合(%)	100.0	89.1	0.5	88.7	10.9	0.4	10.4	5.6	0.3	0.5	3.9	0.1	
		増減数	36,300	32,900	1,300	31,600	3,400	-700	4,000	1,700	-100	500	1,900	100	
		増減率	6.4	6.5	86.7	6.3	5.5	-21.9	6.8	5.3	-5.9	18.5	8.7	20.0	
H30		実数(戸)	652,600	577,000	1,900	575,100	75,600	6,800	67,900	36,400	1,200	3,500	26,800	1,000	
		割合(%)	100.0	88.4	0.3	88.1	11.6	1.0	10.4	5.6	0.2	0.5	4.1	0.2	
		増減数	49,800	39,700	-900	40,600	10,100	4,300	5,500	2,500	-400	300	3,000	400	
		増減率	8.3	7.4	-32.1	7.6	15.4	172.0	8.8	7.4	-25.0	9.4	12.6	66.7	

一の位は四捨五入表記である

資料:住宅・土地統計調査

(注)空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の空き家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅などを含む。

③ 所有関係別住宅数

平成30年の所有関係別住宅数は、「持ち家」22,620戸(46.5%)、「借家」26,020戸(53.5%)となっており、前回調査の平成25年と比べて、「持ち家」が1.9ポイント減少し、「借家」が1.9ポイント増加している。

このなかでは、「持ち家」(46.5%)と「民営借家」(47.9%)がほぼ同じ割合となっており、これらで住宅総数のほとんどを占めている。

また、沖縄県の値と比較すると、各所有関係別の割合は、ほぼ同じ状況にある。

■所有関係別住宅数の比較

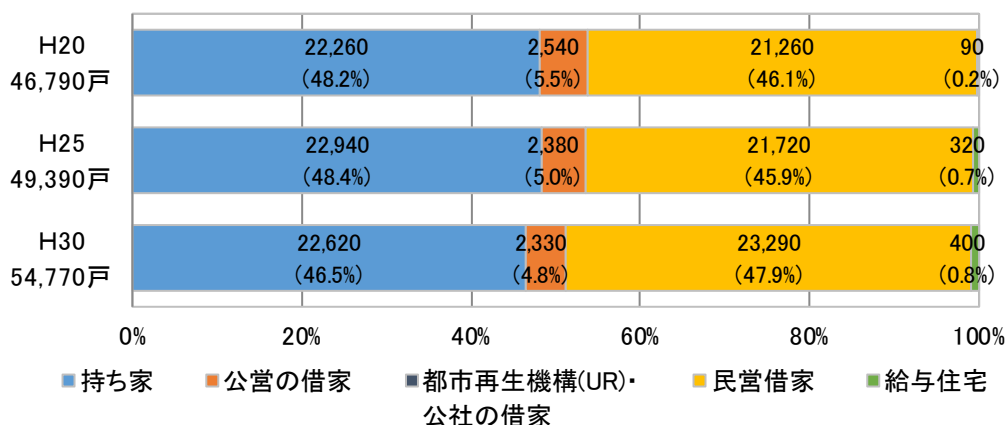
		総数 1)	持ち家	借家				
				総数	公営の借家	都市再生機構 (UR)・ 公社の借家	民営借家	給与住宅
沖縄市	H20	46,790	22,260 48.2%	23,890 51.8%	2,540 5.5%	— —	21,260 46.1%	90 0.2%
	H25	49,390	22,940 48.4%	24,430 51.6%	2,380 5.0%	— —	21,720 45.9%	320 0.7%
	H30	54,770	22,620 46.5%	26,020 53.5%	2,330 4.8%	— —	23,290 47.9%	400 0.8%
県内主要都市	浦添市	45,910	18,930 42.8%	25,260 57.2%	1,420 3.2%	— —	23,370 52.9%	470 1.1%
	うるま市	45,050	22,960 55.4%	18,490 44.6%	1,840 4.4%	— —	16,310 39.3%	330 0.8%
	宜野湾市	40,480	14,470 37.4%	24,230 62.6%	560 1.4%	70 0.2%	23,410 60.5%	200 0.5%
	那覇市	138,040	48,560 36.5%	84,480 63.5%	6,340 4.8%	480 0.4%	75,080 56.4%	2,590 1.9%
県	H30	577,000	255,900 47.2%	285,900 52.8%	26,200 4.8%	700 0.1%	250,000 46.1%	9,000 1.7%

1) 居住世帯のある住宅総数

資料: 住宅・土地統計調査

※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

■所有関係別住宅数の推移



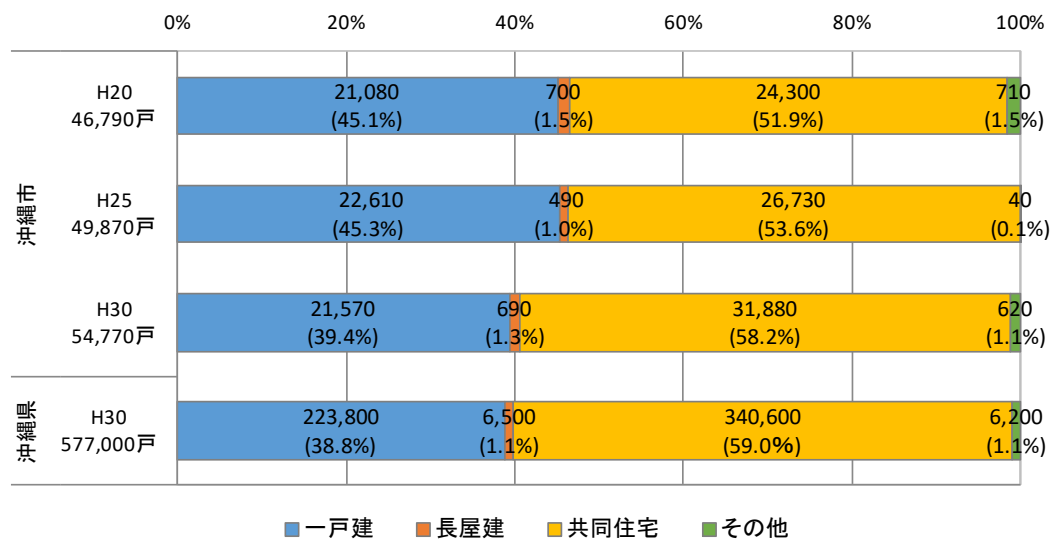
資料: 住宅・土地統計調査

④ 建て方別住宅数

平成30年の建て方別住宅数は、「共同住宅」31,880戸（58.2%）、「一戸建」21,570戸（39.4%）の順で多く、沖縄県とほぼ同様の割合となっている。

前回調査の平成25年と比較すると、「共同住宅」の占める割合が4.6ポイント増加している。

■ 建て方別住宅数の推移



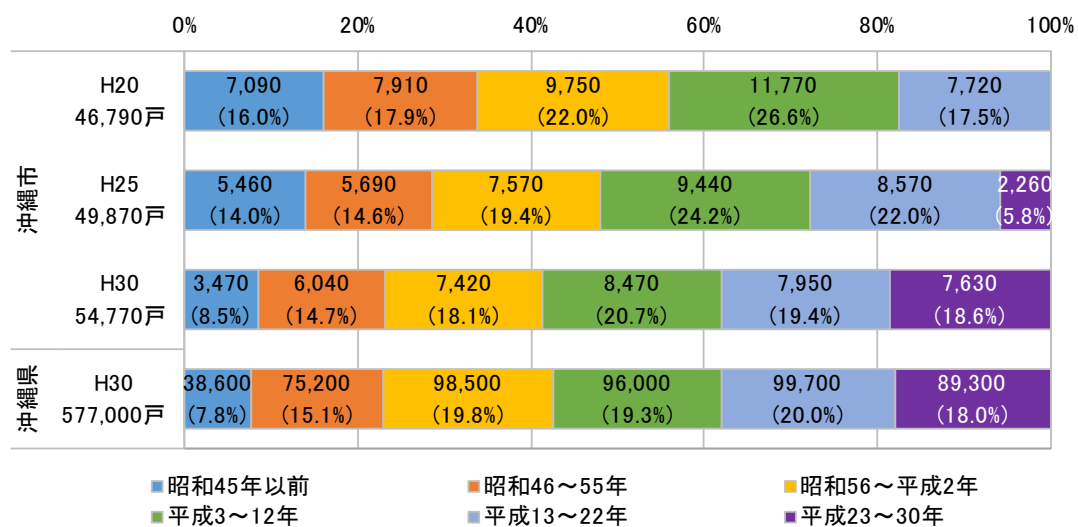
資料：住宅・土地統計調査

⑤ 建築時期別住宅数

平成30年における建築時期別住宅数は、「平成3～12年(築19～28年)」8,470戸(20.7%)が最も多く、以下「平成13～22年(築9～18年)」7,950戸(19.4%)、「平成23～30年(築1～8年)」7,630戸(18.6%)及び「昭和56～平成2年(築29～38年)」7,420戸(18.1%)の順となっており、その合計が31,470戸(76.8%)を占めている。

一方、新耐震設計以前(昭和56年以前)の住宅は、「昭和46～55年(築39～48年)」6,040戸(14.7%)、「昭和45年以前(築49年以上の住宅)」3,470戸(8.5%)の合計で、9,510戸(23.2%)であるが、前回及び前々回調査と比べ、旧耐震基準の住宅は着実に減少している。

■ 建築時期別住宅数の推移



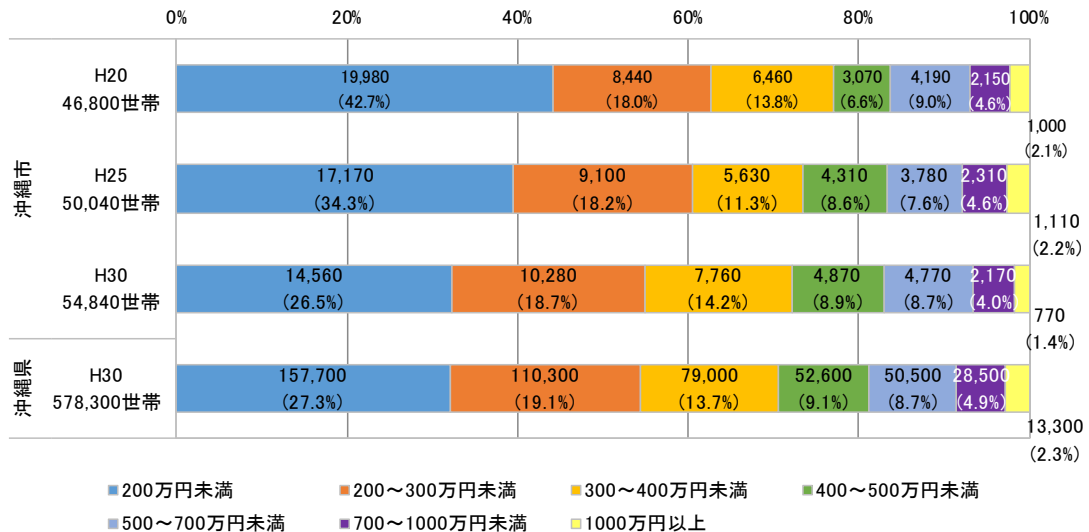
※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

資料：住宅・土地統計調査

⑥ 年間収入階層別普通世帯数

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、次いで「200～300万円未満」10,280世帯（18.7%）、「300～400万円未満」7,760世帯（14.2%）と続いており、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る。

■年間収入階層別普通世帯数の推移

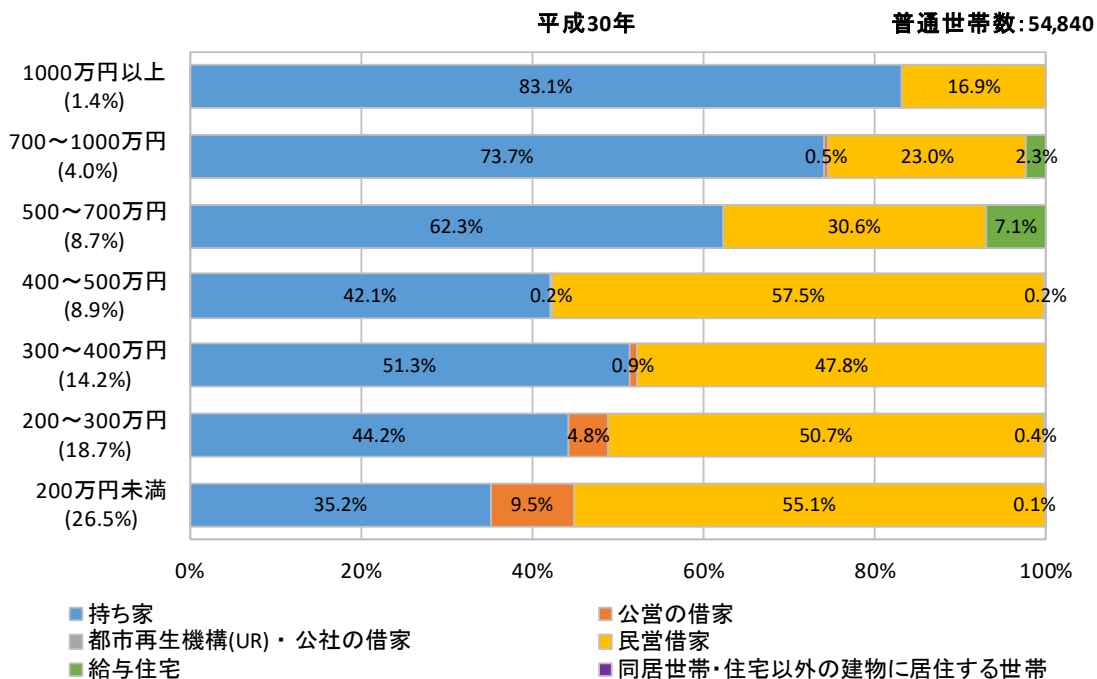


※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

資料：住宅・土地統計調査

平成30年の年間収入階層別の住宅の所有状況をみると、年間収入500万円以下は「民間借家」の割合がほぼ半数である。また、年間収入が高くなるにつれて持ち家の割合が高くなるが、とくに年間収入500万円以上の世帯では、その傾向が顕著となっている。

■年間収入階層別・所有関係別普通世帯数



資料：住宅・土地統計調査

2) 住宅の水準

① 住宅の広さ

平成30年の住宅の広さについてみると、1住宅当たりの居住室数が3.90室（持ち家：4.96室、借家：2.98室）、畳数が28.58枚（持ち家：37.93枚、借家：20.47枚）、延べ面積78.08㎡（持ち家：107.78㎡、借家：52.26㎡）となっており、持ち家が借家を大きく上回っている。沖縄県の値と比較すると、持ち家、借家共に、住宅当たりの延べ面積は県の値を上回ることから比較的広い居住環境を有している。

平成25年と比較すると、「1住宅当たりの延べ面積」は小さくなっているが、「1世帯当たり人員」が少なくなっていることから、「住宅の1人当たり居住室の畳数」は増加している。

■持ち家・借家別1住宅当たり広さの比較

			住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当たり 居住室数 (室)	1住宅当たり 居住室の畳 数(枚)	1住宅当たり 延べ面積 (㎡)	住宅の1人 当たり居住 室の畳数 (枚)	1室当たり 人員(人)	1世帯当たり 人員(人)
沖縄 市	H20	住宅総数	46,790	46,800	127,250	4.17	28.33	73.84	10.42	0.65	2.76
		持ち家	22,260	22,280	66,850	5.11	35.61	100.95	11.86	0.59	3.00
		借家	23,890	23,890	58,640	3.29	21.54	48.58	8.78	0.75	2.45
	H25	住宅総数	49,870	50,080	132,050	4.12	28.74	81.17	10.65	0.65	2.79
		持ち家	22,940	23,150	66,970	5.08	35.80	104.85	12.26	0.57	2.92
		借家	24,430	24,430	60,860	3.22	22.12	58.93	8.88	0.77	2.49
	H30	住宅総数	54,770	54,940	137,200	3.90	28.58	78.08	11.40	0.64	2.82
		持ち家	22,620	22,740	62,750	4.96	37.93	107.78	13.67	0.56	2.77
		借家	26,020	26,070	59,180	2.98	20.47	52.26	9.00	0.76	2.27
沖縄 県	H30	住宅総数	577,000	579,100	1,418,800	3.82	27.61	75.77	11.16	0.65	2.62
		持ち家	255,900	257,300	696,300	4.89	36.40	105.34	13.38	0.56	2.72
		借家	285,900	286,500	643,500	2.86	19.74	49.31	8.77	0.79	2.25

資料：住宅・土地統計調査

② 居住水準

平成30年の住宅の居住水準についてみると、最低居住水準未満が5,210世帯あって、主世帯総数の10.7%を占めている。

所有関係別にみると、「借家総数」の4,590世帯（17.6%）、「公営の借家」の40世帯（1.7%）、「民営借家」の4,550世帯（19.5%）が最低居住水準未満となっている。「持ち家」が610世帯（2.7%）であるのに対し、「借家」において水準未満の世帯が高い割合を占める結果となっている。このうち最低居住水準未満世帯は、「民営借家」が87.3%を占める状況となっている。

最低居住水準未満世帯数について平成25年と比較すると、水準未満世帯数は「持ち家」、「借家」共に増加となっており、主世帯総数においても実数、割合ともに増加している。

また、誘導居住水準状況別世帯では、「水準未満の世帯」が26,280世帯あって、主世帯総数の54.0%が誘導居住水準を満たしていない状況にある。

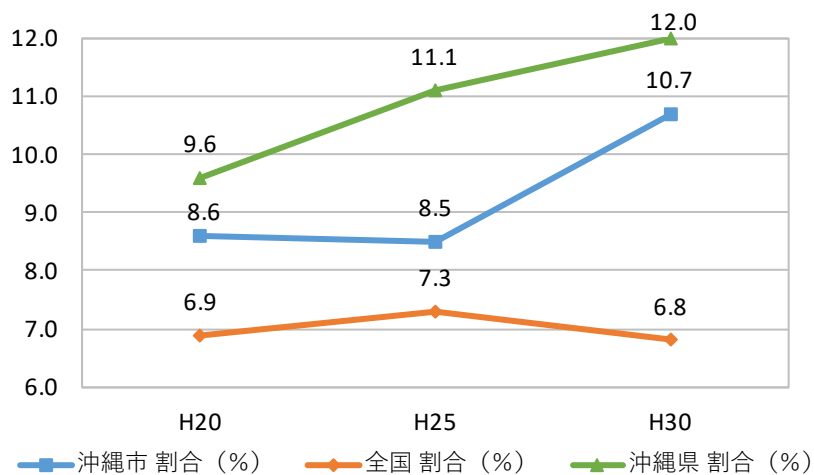
■所有関係別・最低居住水準状況別世帯数

		H20			H25			H30		
		居住世帯 総数	水準以上 の世帯	水準未満 の世帯	居住世帯 総数	水準以上 の世帯	水準未満 の世帯	居住世帯 総数	水準以上 の世帯	水準未満 の世帯
主世帯総数	世帯数	46,790	42,160	3,990	49,870	43,350	4,020	54,770	43,430	5,210
	割合(%)	100.0	91.4	8.6	100.0	91.5	8.5	100.0	89.3	10.7
持ち家	世帯数	22,260	21,770	490	22,940	22,370	560	22,620	22,000	610
	割合(%)	100.0	97.8	2.2	100.0	97.5	2.4	100.0	97.3	2.7
借家総数	世帯数	23,890	20,390	3,500	24,430	20,970	3,460	26,020	21,430	4,590
	割合(%)	100.0	85.3	14.7	100.0	85.8	14.2	100.0	82.4	17.6
公営の借家	世帯数	2,540	2,040	500	2,380	2,200	180	2,330	2,290	40
	割合(%)	100.0	80.3	19.7	100.0	92.4	7.6	100.0	98.3	1.7
都市再生機構(UR)・ 公社の借家	世帯数	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	割合(%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
民営借家	世帯数	21,260	18,260	3,000	21,720	18,490	3,240	23,290	18,740	4,550
	割合(%)	100.0	85.9	14.1	100.0	85.1	14.9	100.0	80.5	19.5
給与住宅	世帯数	90	90	—	320	290	30	400	400	—
	割合(%)	100.0	100.0	—	100.0	90.6	9.4	100.0	100.0	—

※ 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の割合



資料：住宅・土地統計調査

■所有関係別・誘導居住水準状況別世帯数(平成30年)

		居住世帯 総数	誘導居住面積水準総数					
			水準以上の世帯			水準未満の世帯		
			総数	都市居住型	一般型	総数	都市居住型	一般型
主世帯総数	世帯数	54,770	22,360	11,290	11,070	26,280	17,910	8,370
	割合(%)	100.0	46.0	23.2	22.8	54.0	36.8	17.2
持ち家	世帯数	22,620	14,250	3,690	10,560	8,370	1,140	7,230
	割合(%)	100.0	63.0	16.3	46.7	37.0	5.0	32.0
借家	世帯数	26,020	8,110	7,600	510	17,910	16,780	1,140
	割合(%)	100.0	31.2	29.2	2.0	68.8	64.5	4.4
公営の借家	世帯数	2,330	1,220	1,220	—	1,110	1,110	—
	割合(%)	100.0	52.4	52.4	—	47.6	47.6	—
都市再生機構 (UR)・ 公社の借家	世帯数	—	—	—	—	—	—	—
	割合(%)	—	—	—	—	—	—	—
民営借家	世帯数	23,290	6,570	6,060	510	16,720	15,590	1,140
	割合(%)	100.0	28.2	26.0	2.2	71.8	66.9	4.9
給与住宅	世帯数	400	320	320	—	80	80	—
	割合(%)	100.0	80.0	80.0	—	20.0	20.0	—

※ 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

③ 高齢者のいる世帯の状況

平成30年における沖縄市の65歳以上の世帯員（以下「高齢者」という。）のいる「主世帯総数」9,880世帯について、住宅の所有の関係別にみると、持ち家5,710世帯（高齢者のいる世帯に占める割合57.8%）、借家4,170世帯（同42.2%）となっており、住宅総数（世帯総数）に占める持ち家の割合（46.5%）に比べ、高齢者のいる世帯に占める持ち家の割合が11.3ポイント高くなっている。

沖縄県においては、高齢者のいる「主世帯総数」103,100世帯について、住宅の所有の関係別にみると、持ち家68,400世帯（同66.3%）、借家34,700世帯（同33.7%）となっており、住宅総数（世帯総数）に占める持ち家の割合（47.2%）に比べ、高齢者のいる世帯に占める持ち家の割合が19.1ポイント高くなっている。

沖縄市における高齢者のいる世帯について、「高齢者の単身世帯」5,200世帯をみると、持ち家2,420世帯（高齢単身世帯に占める割合46.5%）、借家2,780世帯（同53.5%）となっており、平成25年と比べ、持ち家270世帯（12.6%）、借家930世帯（50.3%）のいずれも増加となっている。

高齢者のいる世帯では、前回調査の平成25年も含め、いずれの「世帯の型」にあっても借家よりも持ち家の比率が高かったが、沖縄市の平成30年調査では「高齢者の単身世帯」においてのみ、借家（53.5%）が持ち家（46.5%）を上回っている。

■ 高齢者のいる世帯の型、住宅の所有の関係別主世帯数の推移

			住宅数			高齢者主世帯総数			高齢者の単身世帯			高齢者の夫婦世帯			高齢者の世帯員のいる世帯		
			総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家	総数	持ち家	借家
沖縄市	H25	実数	49,390	22,940	24,430	6,760	4,280	2,490	4,000	2,150	1,850	2,760	2,130	640	13,640	9,860	3,790
		割合(%)	100.0	46.4	51.6	100.0	63.2	36.8	100.0	53.8	46.3	100.0	76.9	23.1	100.0	72.2	27.8
	H30	実数	54,770	22,620	26,020	9,870	5,710	4,170	5,200	2,420	2,780	4,670	3,290	1,380	18,600	12,380	6,220
		割合(%)	100.0	46.5	53.5	100.0	57.8	42.2	100.0	46.5	53.5	100.0	70.4	29.6	100.0	66.6	33.4
県	H30	実数	577,000	255,900	285,900	104,400	68,400	34,700	55,200	30,800	23,600	49,300	37,600	11,100	193,500	138,600	52,900
		割合(%)	100.0	47.2	52.8	100.0	66.3	33.7	100.0	56.6	43.4	100.0	77.2	22.8	100.0	72.4	27.6

※ 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

④ 高齢者等への配慮

平成30年における沖縄市の「高齢者等のための設備がある」住宅は、13,980戸（住宅総数に占める割合28.7%）である。設備等の内容では、「手すりがある」（同19.2%）が最も多く、次いで「段差のない屋内」（同11.6%）となっている。

所有関係別にみると、「高齢者等のための設備がある」住宅は、「持ち家」が33.1%、「借家」が25.0%であり、「持ち家」での普及が進んでいる。沖縄県の値と比較すると、「持ち家」、「借家」とともに下回る割合となっている。

高齢者等のための設備がある住宅のうち、67.0%※が手すりを設置しており、設置場所は「階段」36.1%※、「トイレ」34.2%※、「浴室」30.3%※が多い状況にある。

注）※は表中の②に対する割合

■住宅の種別・所有関係別高齢者のための設備状況（平成30年）

		総数 ①	高齢者等のための設備がある													高齢者等 のための 設備はない	
			総数 ②	手すりがある								またぎ やすい 高さの 浴槽	廊下な どが車 いすで 通行可 能な幅	段差の ない 屋内	道路か ら 玄関ま で車い すで通 行可能		
				総数 ③	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室						その他
沖縄市	住宅総数	54,770	13,980	9,360	2,760	4,780	4,240	930	1,290	5,040	350	700	1,720	4,190	5,640	3,440	34,660
	（①に対する割合（％））	100.0	28.7	19.2	5.7	9.8	8.7	1.9	2.7	10.4	0.7	1.4	3.5	8.6	11.6	7.1	71.3
	（②に対する割合（％））		100.0	67.0	19.7	34.2	30.3	6.7	9.2	36.1	2.5	5.0	12.3	30.0	40.3	24.6	-
	専用住宅	54,080	13,830	9,250	2,760	4,730	4,200	930	1,260	4,970	350	700	1,720	4,190	5,620	3,420	34,340
	持ち家	22,210	7,350	5,430	1,890	3,080	2,350	580	850	2,980	260	370	1,230	2,300	3,060	1,730	14,850
	（①に対する割合（％））	100.0	33.1	24.5	8.5	13.9	10.6	2.6	3.8	13.4	1.2	1.7	5.5	10.4	13.8	7.8	66.9
	借家	25,970	6,480	3,820	870	1,640	1,850	350	410	1,990	90	330	480	1,880	2,570	1,690	19,490
（①に対する割合（％））	100.0	25.0	14.7	3.4	6.3	7.1	1.3	1.6	7.7	0.3	1.3	1.8	7.2	9.9	6.5	75.0	
	店舗その他の併用住宅	690	150	110	-	60	40	-	30	70	-	-	-	-	20	20	320
沖縄県	住宅総数	577,000	191,100	128,600	34,700	64,300	53,300	10,500	17,900	66,800	6,500	7,100	34,300	64,400	85,600	46,100	350,600
	（①に対する割合（％））	100.0	35.3	23.7	6.4	11.9	9.8	1.9	3.3	12.3	1.2	1.3	6.3	11.9	15.8	8.5	64.7
	専用住宅	570,300	189,100	127,000	34,400	63,400	52,800	10,400	17,700	65,800	6,500	7,000	34,000	63,800	84,900	45,800	346,800
	持ち家	250,700	112,300	83,000	25,800	48,000	40,000	7,900	14,200	38,300	5,200	4,900	24,900	40,700	48,700	27,500	138,400
	（①に対する割合（％））	100.0	44.8	33.1	10.3	19.1	16.0	3.2	5.7	15.3	2.1	2.0	9.9	16.2	19.4	11.0	55.2
	借家	285,200	76,800	44,000	8,600	15,500	12,800	2,500	3,500	27,600	1,200	2,200	9,100	23,200	36,200	18,200	208,400
	（①に対する割合（％））	100.0	26.9	15.4	3.0	5.4	4.5	0.9	1.2	9.7	0.4	0.8	3.2	8.1	12.7	6.4	73.1
	店舗その他の併用住宅	6,600	2,000	1,600	400	900	500	100	200	1,000	0	100	300	500	700	300	3,800

※ 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

平成26年以降に高齢者等のための設備工事をした住宅は8.6%にとどまり、ほとんどの住宅（91.4%）で高齢者等のための設備工事を行っていない。

また、65歳以上の世帯員がいる場合も、高齢者等のための設備工事をした住宅は11.9%にとどまっており、沖縄県においてもほぼ同様の結果となっている。

■平成26年以降の高齢者等のための設備工事の有無別持ち家数（平成30年）

		総数								65歳以上の世帯員がいる							
		総数	高齢者等のための工事をした						高齢者等のための工事をしていない	総数	高齢者等のための工事をした						高齢者等のための工事をしていない
			総数	階段や廊下の手すりの設置	屋内の段差の解消	浴室の工事	トイレの工事	その他			総数	階段や廊下の手すりの設置	屋内の段差の解消	浴室の工事	トイレの工事	その他	
沖縄市	持ち家総数	22,620 100.0%	1,950 8.6%	1,310 5.8%	370 1.6%	730 3.2%	810 3.6%	150 0.7%	20,670 91.4%	12,380 100.0%	1,470 11.9%	1,030 8.3%	330 2.7%	570 4.6%	630 5.1%	90 0.7%	10,910 88.1%
	一戸建	17,370 100.0%	1,620 9.3%	1,030 5.9%	330 1.9%	620 3.6%	680 3.9%	150 0.9%	15,760 90.7%	9,710 100.0%	1,220 12.6%	810 8.3%	310 3.2%	500 5.1%	560 5.8%	90 0.9%	8,490 87.4%
	長屋建	150 100.0%	10 6.7%	— —	— —	10 6.7%	10 6.7%	— —	140 93.3%	100 100.0%	10 10.0%	— —	— —	10 10.0%	10 10.0%	— —	90 90.0%
	共同住宅	4,820 100.0%	250 5.2%	210 4.4%	40 0.8%	90 1.9%	90 1.9%	— —	4,570 94.8%	2,470 100.0%	200 8.1%	180 7.3%	20 0.8%	60 2.4%	50 2.0%	— —	2,280 92.3%
	その他	270 100.0%	60 22.2%	60 22.2%	— —	— —	20 7.4%	— —	200 74.1%	100 100.0%	40 40.0%	40 40.0%	— —	— —	— —	— —	50 50.0%
	沖縄県	持ち家総数	255,900 100.0%	23,000 9.0%	14,000 5.5%	4,600 1.8%	7,800 3.0%	10,000 3.9%	2,000 0.8%	232,800 91.0%	138,600 100.0%	18,800 13.6%	11,700 8.4%	3,500 2.5%	6,700 4.8%	8,500 6.1%	1,600 1.2%
一戸建		191,800 100.0%	18,300 9.5%	11,000 5.7%	3,900 2.0%	6,300 3.3%	8,400 4.4%	1,700 0.9%	173,500 90.5%	109,400 100.0%	15,200 13.9%	9,300 8.5%	3,000 2.7%	5,500 5.0%	7,200 6.6%	1,400 1.3%	94,300 86.2%
長屋建		1,900 100.0%	200 10.5%	100 5.3%	100 5.3%	100 5.3%	100 5.3%	— —	1,700 89.5%	800 100.0%	200 25.0%	100 12.5%	100 12.5%	100 12.5%	100 12.5%	— —	700 87.5%
共同住宅		58,100 100.0%	4,000 6.9%	2,500 4.3%	700 1.2%	1,400 2.4%	1,400 2.4%	300 0.5%	54,100 93.1%	25,600 100.0%	3,100 12.1%	2,000 7.8%	500 2.0%	1,100 4.3%	1,100 4.3%	300 1.2%	22,500 87.9%
その他		4,000 100.0%	400 10.0%	400 10.0%	0 0.0%	0 0.0%	100 2.5%	0 0.0%	3,600 90.0%	2,700 100.0%	300 11.1%	300 11.1%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2,300 85.2%

資料：住宅・土地統計調査

⑤ 耐震性能

平成26年1月から平成29年10月に「耐震工事をした」住宅は、旧耐震建物の持ち家数のわずかに0.5%にとどまっており、沖縄県の値も0.8%とほぼ同じとなっている。

■平成26年以降における住宅の耐震改修工事の状況別持ち家数（平成30年）

	沖縄市			沖縄県		
	総数	工事をした	工事をしていない	総数	工事をした	工事をしていない
持ち家総数	5,470 100.0%	30 0.5%	5,440 99.5%	75,100 100.0%	600 0.8%	74,500 99.2%
一戸建	4,560 100.0%	20 0.4%	4,540 99.6%	63,400 100.0%	500 0.8%	62,900 99.2%
長屋建	120 100.0%	— —	120 100.0%	700 100.0%	— —	700 100.0%
共同住宅	720 100.0%	20 2.8%	710 98.6%	9,600 100.0%	100 1.0%	9,500 99.0%
その他	70 100.0%	— —	70 100.0%	1,400 100.0%	0 0.0%	1,400 100.0%

※住宅数は旧耐震（建設時期：1980年以前）を対象としている。

資料：住宅・土地統計調査

⑥ 省エネルギー設備

平成30年の省エネルギー設備の状況をみると、「太陽熱を利用した温水機器等」（1.7%）や「太陽光を利用した発電機器」（2.1%）を設置している住宅は、わずかとなっているのに対し、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」では「すべての窓」（1.7%）又は「一部の窓」（4.7%）に設置している住宅が合計で6.4%と、他の省エネルギー設備に比べ割合が高くなっている。沖縄県の値と比較しても同様の傾向となっている。

所有関係別にみると、各設備とも「借家」よりも「持ち家」において「あり」とする割合が高くなっている。

■住宅の所有関係別省エネルギー設備等住宅数（平成30年）

		総数	省エネルギー設備等						
			太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓		
			あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし
沖縄市	住宅総数	54,770 100.0%	840 1.7%	47,800 98.3%	1,030 2.1%	47,610 97.9%	830 1.7%	2,300 4.7%	45,500 93.5%
	持ち家	22,620 100.0%	790 3.5%	21,830 96.5%	910 4.0%	21,710 96.0%	370 1.6%	1,880 8.3%	20,370 90.1%
	借家	26,020 100.0%	50 0.2%	25,980 99.8%	120 0.5%	25,900 99.5%	460 1.8%	430 1.7%	25,140 96.6%
沖縄県	住宅総数	577,000 100.0%	12,300 2.3%	529,500 97.7%	16,500 3.0%	525,200 97.0%	13,100 2.4%	26,800 4.9%	501,800 92.6%
	持ち家	255,900 100.0%	10,600 4.1%	245,200 95.8%	13,600 5.3%	242,200 94.6%	6,800 2.7%	17,700 6.9%	231,300 90.4%
	借家	285,900 100.0%	1,700 0.6%	284,200 99.4%	2,900 1.0%	283,000 99.0%	6,300 2.2%	9,100 3.2%	270,500 94.6%

※ 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

⑦ 持ち家の購入・新築・建て替え等

平成30年における沖縄市の持ち家について、住宅の購入・新築・建て替え等（以下「取得方法」という。）別にみると、「新築（建て替えを除く）」が9,140戸（持ち家総数に占める割合40.4%）と最も多く、次いで「中古住宅を購入」が4,690戸（同20.7%）、「新築の住宅を購入」が3,520戸（同15.6%）の順となっている。また「中古住宅を購入」では、「リフォーム前の住宅」が3,290戸（同14.5%）、「リフォーム後の住宅」は1,410戸（同6.2%）となっている。

一方で沖縄県の値では、「新築（建て替えを除く）」が105,400戸（同41.2%）と最も多く、次いで「新築の住宅を購入」が37,000戸（同14.5%）、「中古住宅を購入」の33,700戸（同13.2%）及び「建て替え」の33,300戸（同13.0%）がほぼ同じ値となっている。

また、住宅の建築の時期別に取得方法の割合をみると、近年に建築された住宅では、「新築（建て替えを除く）」及び「新築の住宅を購入」で約7割程度を占めている。

■建築の時期、住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数(平成30年)

	建築時期		持ち家 総数	新築の住宅を購入			中古住宅を購入			新築(建 て替えを 除く)	建て替え	相続・贈 与 で取得	その他
				総数	都市再生 機構	民間	総数	リフォーム前 の住宅	リフォーム後 の住宅				
沖 縄 市	総数	実数(戸) 割合(%)	22,620 100.0	3,520 15.6	410 1.8	3,110 13.7	4,690 20.7	3,290 14.5	1,410 6.2	9,140 40.4	1,840 8.1	1,540 6.8	1,890 8.4
	1970年以前	実数(戸) 割合(%)	2,210 100.0	110 5.0	-	110 5.0	830 37.6	600 27.1	230 10.4	290 13.1	100 4.5	560 25.3	320 14.5
	1971～ 1980年	実数(戸) 割合(%)	3,260 100.0	210 6.4	50 1.5	160 4.9	630 19.3	420 12.9	210 6.4	1,530 46.9	340 10.4	330 10.1	230 7.1
	1981～ 1990年	実数(戸) 割合(%)	4,840 100.0	1,380 28.5	240 5.0	1,150 23.8	1,070 22.1	870 18.0	200 4.1	1,510 31.2	250 5.2	190 3.9	430 8.9
	1991～ 2000年	実数(戸) 割合(%)	5,200 100.0	680 13.1	120 2.3	560 10.8	820 15.8	460 8.8	360 6.9	2,890 55.6	400 7.7	250 4.8	160 3.1
	2001～ 2010年	実数(戸) 割合(%)	2,700 100.0	350 13.0	-	350 13.0	300 11.1	160 5.9	140 5.2	1,360 50.4	380 14.1	70 2.6	230 8.5
	2011～ 2015年	実数(戸) 割合(%)	1,280 100.0	240 18.8	-	240 18.8	190 14.8	150 11.7	40 3.1	620 48.4	130 10.2	-	100 7.8
	2016～ 2018年9月	実数(戸) 割合(%)	1,160 100.0	370 31.9	-	370 31.9	50 4.3	50 4.3	-	430 37.1	150 12.9	20 1.7	150 12.9
沖 縄 県	総数	実数(戸) 割合(%)	255,900 100.0	37,000 14.5	4,400 1.7	32,600 12.7	33,700 13.2	25,200 9.8	8,600 3.4	105,400 41.2	33,300 13.0	23,600 9.2	22,900 8.9
	1970年以前	実数(戸) 割合(%)	28,800 100.0	800 2.8	100 0.3	800 2.8	4,300 14.9	3,500 12.2	900 3.1	8,200 28.5	2,800 9.7	8,100 28.1	4,600 16.0
	1971～ 1980年	実数(戸) 割合(%)	46,200 100.0	3,700 8.0	1,100 2.4	2,600 5.6	6,800 14.7	4,900 10.6	1,900 4.1	18,600 40.3	4,700 10.2	6,800 14.7	5,800 12.6
	1981～ 1990年	実数(戸) 割合(%)	47,300 100.0	6,300 13.3	1,400 3.0	4,900 10.4	7,200 15.2	5,400 11.4	1,700 3.6	19,900 42.1	5,900 12.5	3,900 8.2	4,100 8.7
	1991～ 2000年	実数(戸) 割合(%)	50,100 100.0	9,700 19.4	1,300 2.6	8,400 16.8	6,600 13.2	5,100 10.2	1,500 3.0	22,400 44.7	6,500 13.0	2,200 4.4	2,800 5.6
	2001～ 2010年	実数(戸) 割合(%)	34,600 100.0	6,600 19.1	200 0.6	6,300 18.2	3,800 11.0	2,700 7.8	1,100 3.2	15,900 46.0	5,600 16.2	800 2.3	2,000 5.8
	2011～ 2015年	実数(戸) 割合(%)	21,500 100.0	4,300 20.0	100 0.5	4,200 19.5	1,200 5.6	700 3.3	500 2.3	10,700 49.8	3,600 16.7	500 2.3	1,100 5.1
	2016～ 2018年9月	実数(戸) 割合(%)	13,300 100.0	4,100 30.8	0 0.0	4,000 30.1	500 3.8	300 2.3	200 1.5	5,500 41.4	2,500 18.8	300 2.3	500 3.8

資料：住宅・土地統計調査

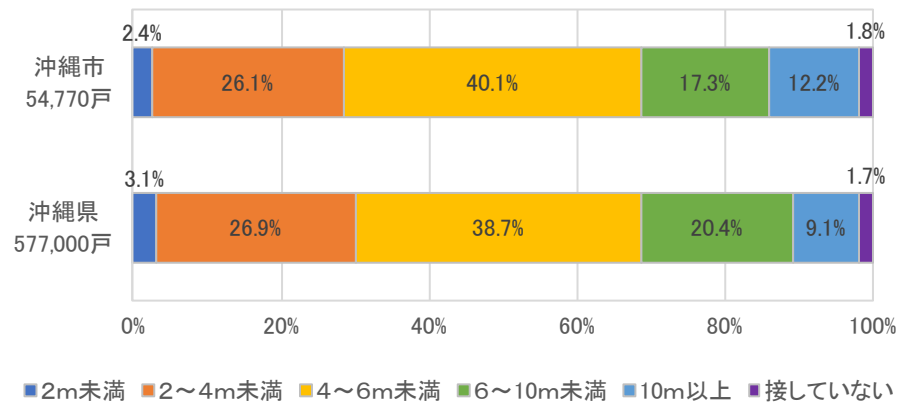
(注)「中古住宅を購入」のうち「リフォーム後の住宅」とは、引渡し前1年以内にリフォームがされた住宅をいう。

⑧ 接道条件

平成30年における敷地に接している道路の状況をみると、4 m未満（「2～4 m未満」、「2 m未満」及び「接していない」の合計）」の割合は30.3%となっている。

なかでも建物の建替えを行うことが難しい、敷地に道路が「接していない」住宅が980戸（1.8%）となっており、さらに本市には、沖縄県全体の未接道住宅（9,900戸）の9.9%が存在している状況にある。

■敷地に接している道路の幅員別住宅数



資料：住宅・土地統計調査

3. 公的住宅の状況

1) 公営住宅及び公的賃貸住宅等の現状

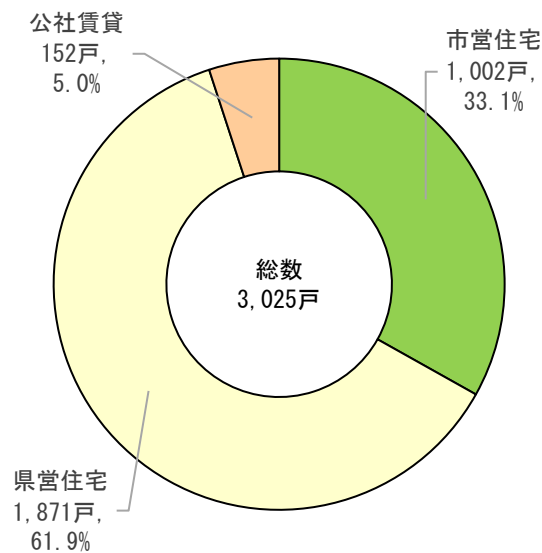
① 管理戸数と立地状況

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が1,002戸（33.1%）、県営住宅が1,871戸（61.9%）、公社賃貸住宅が152戸（4.9%）となっている。

市営住宅の管理戸数のうち、室川市営住宅29戸及び安慶田市営住宅20戸の計49戸が、シルバーハウジングとして供用されている。

立地状況についてみると、市営住宅は市内全域に立地しているのに対して、県営住宅及び公社賃貸住宅は、東部地区を中心に区画整理事業等の面的整備が行われた地域に多く立地している。

■事業主体別公営住宅の管理戸数



■公営住宅一覧表

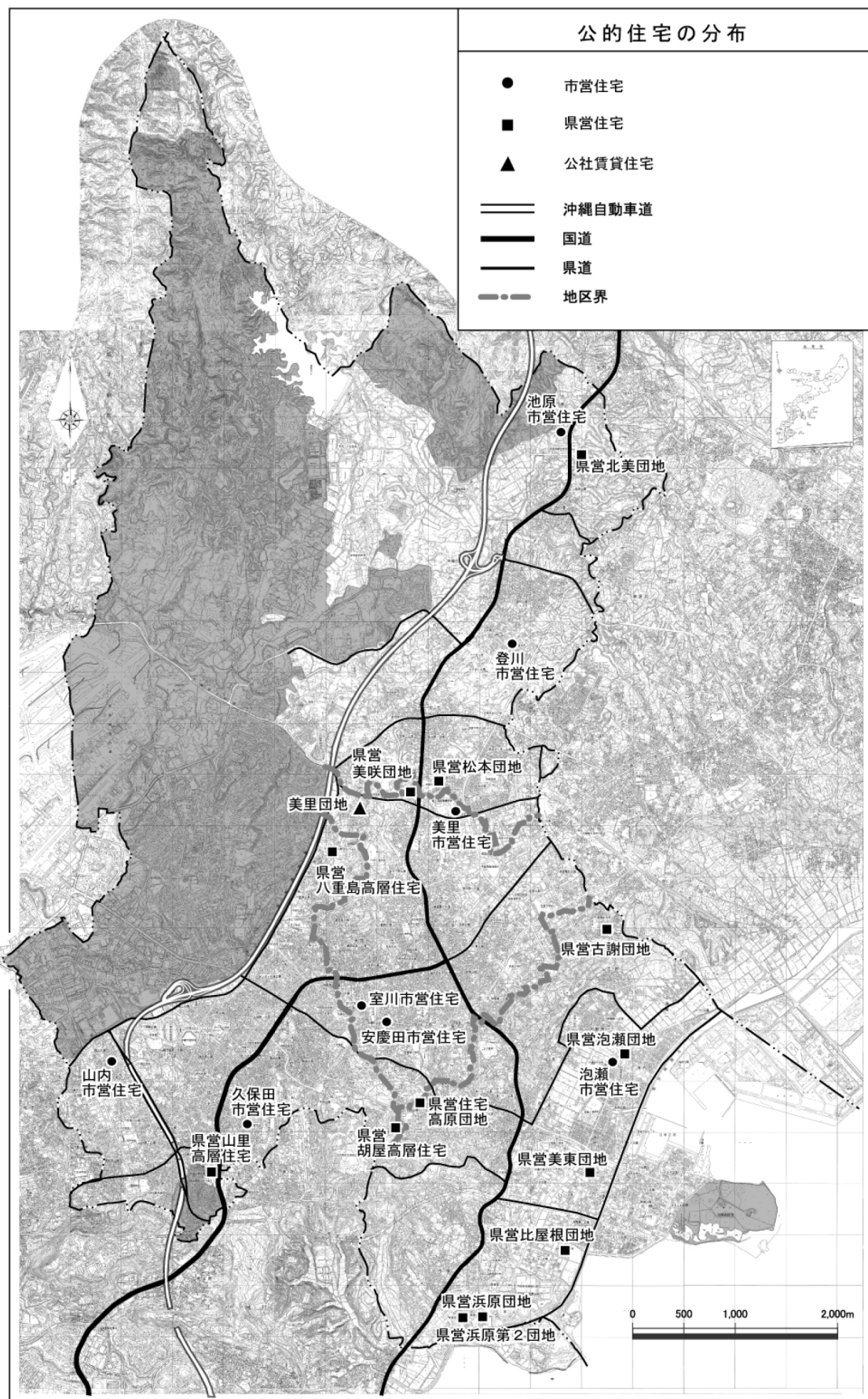
市営住宅			
No.	団地名	管理戸数	管理開始
1	安慶田	198	H25, 28, 30
2	泡瀬	60	S44～S50
3	美里	36	S48
4	山内	96	S49
5	池原	128	S51, 52
6	登川	168	S55, 56, 57, H6
7	久保田	24	H1
8	室川	292	H13, 15, 18
市営住宅総数		1,002	

注) 泡瀬団地は、現在建替事業中であり建替完了後は、管理戸数132戸、市営住宅総数1,074戸となる予定。

公社賃貸住宅			
No.	団地名	管理戸数	管理開始
1	美里団地	152	S48

県営住宅			
No.	団地名	管理戸数	管理開始
1	高原団地	248	S53
2	美東団地	168	S56
3	美咲団地	120	S58
4	浜原団地	104	S61
5	古謝団地	144	S62, 63
6	比屋根団地	200	S62
7	山里高層住宅	160	H1
8	浜原第二団地	150	H4
9	北美団地	56	H5
10	胡屋高層住宅	127	H6
11	松本高層住宅	92	H7
12	八重島高層住宅	134	H9
13	泡瀬団地	168	H22
県営住宅総数		1,871	

資料：沖縄市／市営住宅課（R1.9時点）、沖縄県住宅課／沖縄県の住宅（令和元年度版）



資料：沖縄市、沖縄県住宅課

② 建築年・経過年数

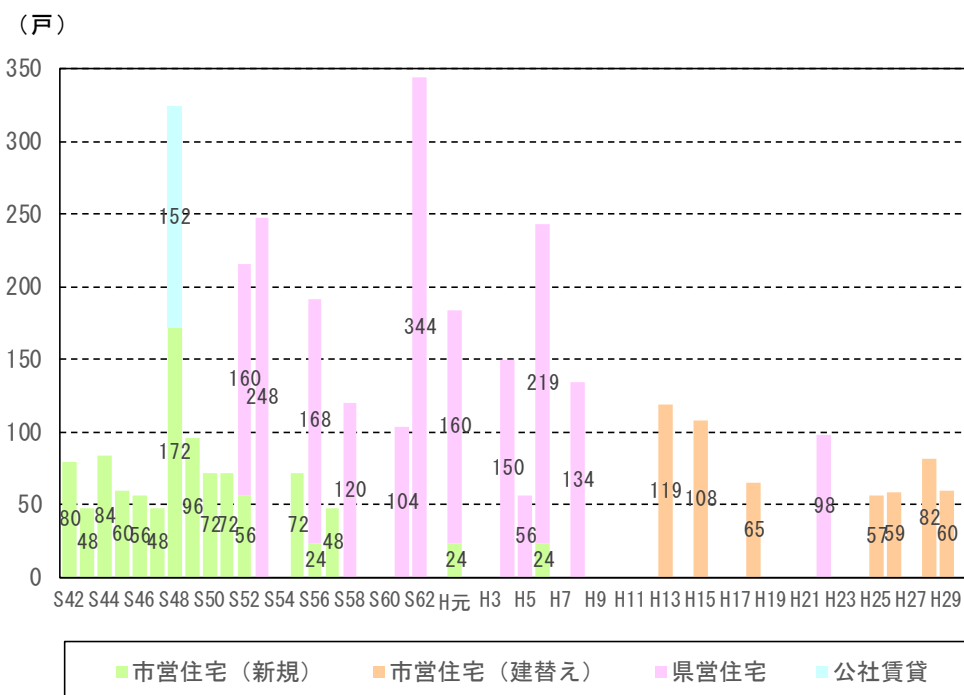
本市の市営住宅の建設は、安慶田市営住宅（昭和42年竣工）及び室川市営住宅（昭和45年竣工）の建設から始まっており、昭和40年代に多くの住宅が整備されている。

経過年数（令和元年度から起算、以下同）は、築35年以上経過した昭和59年以前の建物が、464戸（46.3%）となっている。このため、現在は泡瀬市営住宅の建替事業が行われており、本計画の計画期間内には美里市営住宅、山内市営住宅及び池原市営住宅が建替事業の実施予定となっている。

県営住宅は、昭和50年以降、泡瀬や美里等の区画整理事業等の面的整備が行われてきた地域を中心に新規建設が進められてきた。現在では、高原団地、美東団地、美咲団地が築35年以上経過となっている。

公社賃貸住宅については、昭和48年に整備された美里団地（152戸）のみとなっており、経過年数は46年となっている。

■ 公営住宅の建設の推移



資料：沖縄市、沖縄県住宅課

※市営住宅（新規）においては、建替え前の市営住宅の建設戸数がカウントされているため、計は管理戸数と一致しない。

③ 構造・階数

本市の市営住宅は全て耐火構造となっており、階数については中層又は高層となっている。建築年と階層の関連をみると、平成6年までは全て中層であるのに対し、平成12年以降に建替事業が行われた室川市営住宅をはじめ、ほとんどが高層となっている。

県営住宅及び公社賃貸住宅についても全て耐火構造となっており、階層については中層又は高層となっている。建築年と階層の関連をみると、昭和50年代までは全て中層であるのに対して、昭和60年代以降は高層を中心に整備が行われている。

■市営住宅の建築年度別・階数別戸数

	S40 ～44	S45 ～49	S50 ～54	S55 ～59	S60 ～H元	H2 ～6	H7 ～11	H12 ～16	H17 ～21	H22 ～26	H27 ～R1	計
中層(3～5階)	164	144	200	144	24	24	0	0	19	0	24	743
高層(6階以上)	0	0	0	0	0	0	0	227	46	57	177	507
計	164	144	200	144	24	24	0	227	65	57	201	1,250

資料：市営住宅課

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・階数別戸数

	S40 ～44	S45 ～49	S50 ～54	S55 ～59	S60 ～H元	H2 ～6	H7 ～11	H12 ～16	H17 ～21	H22 ～26	H27 ～R1	計
中層(3～5階)	0	152	320	258	328	152	0	0	0	0	0	1,210
高層(6階以上)	0	0	0	0	280	273	134	0	0	168	0	855
計	0	152	320	258	608	425	134	0	0	168	0	2,065

資料：沖縄県住宅課

④ 住宅規模

公営住宅の戸当たり専用面積と建築年との関連をみると、市営住宅では昭和40年代には40～50㎡が中心に整備が行われてきたが、昭和50年代は50～60㎡が中心に整備が行われている。また、住宅建設5箇年計画で、居住水準の目標設定がされるようになったことから、昭和60年代以降は60㎡を超える住戸が整備されている。さらに近年は、居住者の様々なライフステージや世帯規模に対応できるように、複数タイプの間取りが整備されている。県営住宅においても同様な傾向となっている。

■市営住宅の建築年度別・戸当たり専用面積別戸数

	S40 ～44	S45 ～49	S50 ～54	S55 ～59	S60 ～H元	H2 ～6	H7 ～11	H12 ～16	H17 ～21	H22 ～26	H27 ～R1	計
30～40㎡未満	164	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
40～50㎡未満	0	108	144	0	0	0	0	6	11	12	48	329
50～60㎡未満	0	0	56	144	0	0	0	38	48	17	84	387
60～70㎡未満	0	0	0	0	24	24	0	156	0	28	69	301
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	27	6	0	0	33
計	164	144	200	144	24	24	0	227	65	57	201	1,250

資料：市営住宅課

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・戸当たり専用面積別戸数

	S40 ～44	S45 ～49	S50 ～54	S55 ～59	S60 ～H元	H2 ～6	H7 ～11	H12 ～16	H17 ～21	H22 ～26	H27 ～R1	計
30～40㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
40～50㎡未満	0	152	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
50～60㎡未満	0	0	248	288	0	0	0	0	0	0	0	536
60～70㎡未満	0	0	0	0	468	242	0	0	0	0	0	710
70㎡以上	0	0	0	0	140	183	134	0	0	0	0	457
計	0	152	248	288	608	425	134	0	0	168	0	2,023

資料：沖縄県住宅課

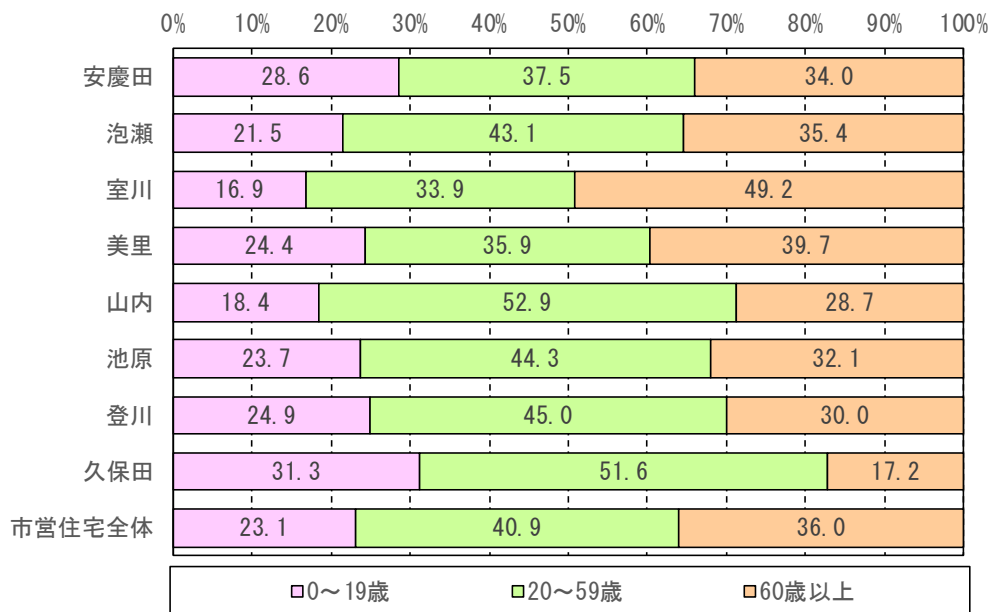
2) 市営住宅入居世帯の現状

① 団地別入居世帯の年齢構成

令和元年9月現在、本市が管理を行っている市営住宅の入居世帯の年齢構成を市営住宅全体でみると、「0～19歳」が23.1%、「20～59歳」が40.9%、「60歳以上」が36.0%となっている。

「60歳以上」の入居者割合を団地別でみると、シルバーハウジングが供給されている室川市営住宅では約半数、美里市営住宅では約4割を占めており、他の市営住宅と比較すると高くなっている。逆に、安慶田市営住宅、久保田市営住宅では「0～20歳未満」の入居者が約3割と高くなっている。

■ 団地入居者の年齢構成



資料：市営住宅課

	安慶田	泡瀬	室川	美里	山内	池原	登川	久保田	市営住宅全体
0～4歳	31	4	6	4	2	7	18		72
5～9歳	34	2	18	7	5	15	27	11	119
10～14歳	39	13	34	6	10	21	30	1	154
15～19歳	34	12	28	2	15	25	23	8	147
20～24歳	16	5	21	2	15	16	16	8	99
25～29歳	19	2	7	4	7	11	23		73
30～34歳	20	7	17	4	3	12	19	2	84
35～39歳	24	7	13	3	9	17	19	6	98
40～44歳	28	13	21	4	7	23	34	5	135
45～49歳	29	5	31	2	17	24	17	3	128
50～54歳	24	9	38	2	17	7	20	3	120
55～59歳	21	14	25	7	17	17	29	6	136
60～64歳	39	8	35	4	8	24	39	1	158
65～69歳	35	20	68	7	18	32	27	5	212
70～74歳	28	11	51	11	9	11	21	2	144
75～79歳	34	5	44	3	8	10	5		109
80歳以上	28	7	53	6	7	15	26	3	145
不明	3	9	28	1	19	9	7		76
計	486	153	538	79	193	296	400	64	2,209

② 収入の状況

令和元年度の入居世帯の月別収入状況をみると、2万円以下が59.5%を占めて最も多くなっており、15.8万円以下で93.5%を占めている。

令和元年度の収入超過世帯数は48戸、平成28～30年度中に退居した収入超過世帯数は22戸となっている。

■入居世帯の月別収入状況

	戸	%
収入申告対象戸数	938	100.0%
0～20,000円	558	59.5%
20,001～100,000円	219	23.3%
100,001～123,000円	50	5.3%
123,001～139,000円	28	3.0%
139,001～158,000円	22	2.3%
158,001～186,000円	27	2.9%
186,001～214,000円	9	1.0%
214,001～259,000円	10	1.1%
259,001円以上	13	1.4%
未申告	2	0.2%
収入超過戸数	48	5.1%
高額所得者入居戸数	1	0.1%

資料：市営住宅課

※令和元年度9月における収入申告対象戸数と
なっているため、管理戸数と一致しない。

■一般退去世帯数

単位：世帯

年度	収入基準世帯	収入超過者世帯	合計
平成28年度	84	9	93
平成29年度	63	10	73
平成30年度	44	3	47

資料：市営住宅課

③ 保護世帯の状況

生活保護世帯の住居の状況は、世帯人数で差はあるものの、全体では92%が民間賃貸住宅で居住しており、公営住宅等への入居者は8%となっている。

■生活保護世帯の世帯人員及び住居の状況

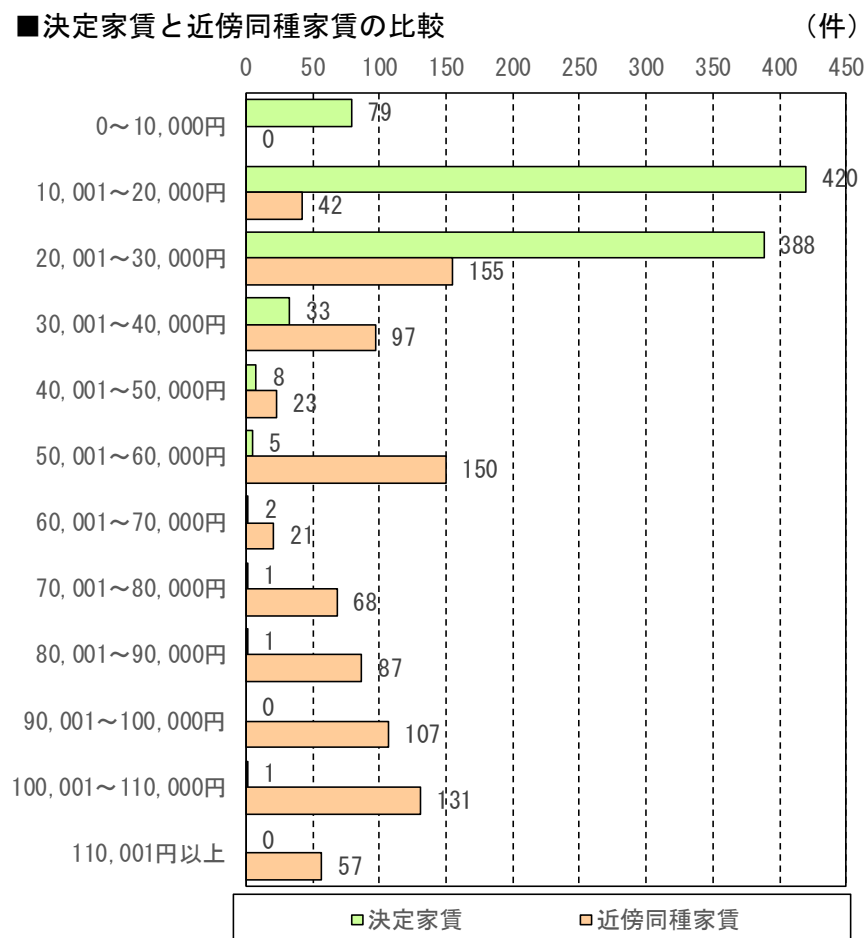
		公営住宅等	その他	計
単身世帯	世帯数	211	3,165	3,376
	%	6%	94%	100%
2～6人世帯	世帯数	100	623	723
	%	14%	86%	100%
7人以上世帯	世帯数	3	12	15
	%	20%	80%	100%
計	世帯数	314	3,800	4,114
	%	8%	92%	100%

資料：保護課

④ 家賃

令和元年度の市営住宅の決定家賃の平均は約19,000円となり、近傍同種家賃の平均（約65,000円）と比較すると、約46,000円安い家賃設定となっている。

■決定家賃と近傍同種家賃の比較



資料：市営住宅課

⑤ 募集倍率の状況

募集は毎年行われていないが、入居倍率は高い状況にあつて、直近 10 年間平均で 10.5 倍となっている。

団地別に見ると、立地により大きな差が見られ、美里、室川、久保田団地などの利便性が高い団地で高倍率となっている。

■団地別入居者募集倍率

団地名	H27倍率
安慶田	—
室川	12.5
山内	—
美里	31.0
泡瀬	—
池原	—
登川	8.0
久保田	11.5

資料：沖縄市公共施設等
総合管理計画より抜粋

■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

4. 民間賃貸住宅の状況

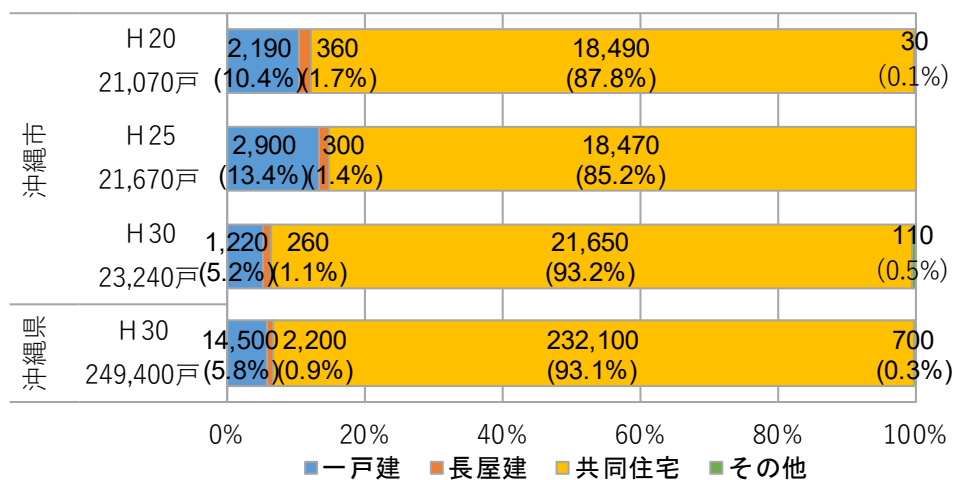
1) 民営借家の現状

① 建て方別民営借家数

平成30年における建て方別民営借家数は、「共同住宅」21,650戸（93.2%）が圧倒的に多く、「一戸建」1,220戸（5.2%）、「長屋建」260戸（1.1%）と続いている。

平成25年と比較すると、「共同住宅」が8.0ポイント増加しており、平成30年では沖縄県の値と、ほぼ同じ状況となっている。

■建て方別民営借家数(専用住宅)



資料:住宅・土地統計調査

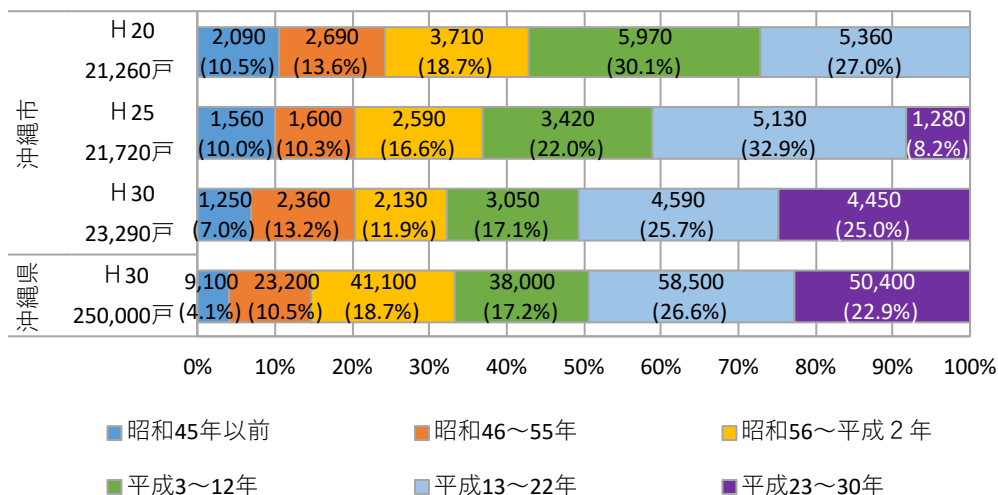
② 建築時期別民営借家数

建築時期別民営借家数は、「平成13～22年(築9～18年)」4,590戸（25.7%）、「平成23～30年(築1～8年)」4,450戸（25.0%）、「平成3～平成12年(築19～28年)」3,050戸（17.1%）の順で多くなっている。

建築年数が30年以上経過し、公営住宅では建替えが考慮される時期を迎えている住宅（「昭和45年以前」及び「昭和46～55年」の合計）が3,610戸（20.2%）みられ、建物の老朽化が懸念される。

沖縄県の値と比較すると、旧耐震建物となる「昭和55年以前」の住宅の割合が高く、より老朽化した住宅が多い状況がうかがえる。

■ 建築時期別民営借家数



※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

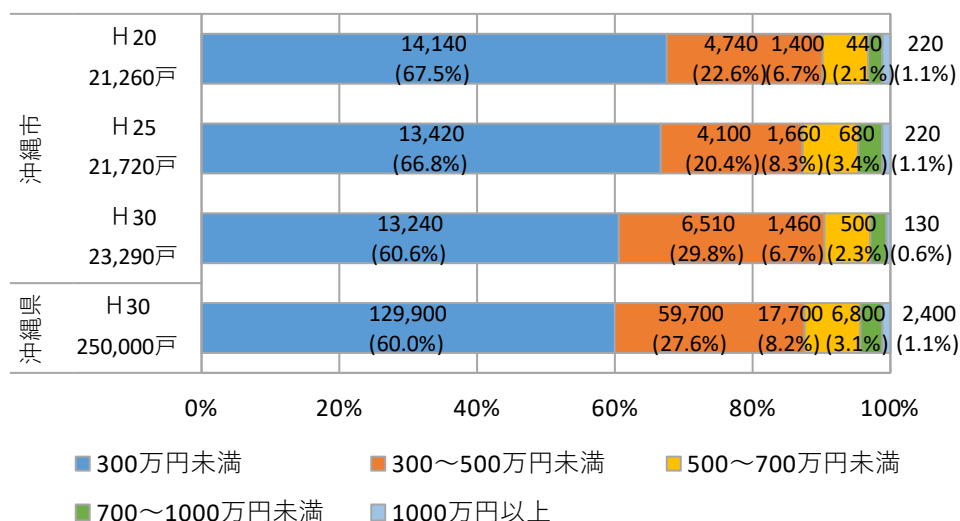
資料：住宅・土地統計調査

③ 年間収入階層別民営借家に居住する普通世帯数

平成30年における年間収入階層別民営借家に居住する普通世帯数は、「300万円未満」13,240戸（60.6%）が最も多くなっている。次いで、「300～500万円未満」6,510戸（29.8%）、「500～700万円未満」1,460戸（6.7%）と続いている。

沖縄県の値と比べると、「300万円未満」はほぼ同じであるが、「300～500万円未満」の区分では2.2ポイント多い状況となっている。

■ 年間収入階層別



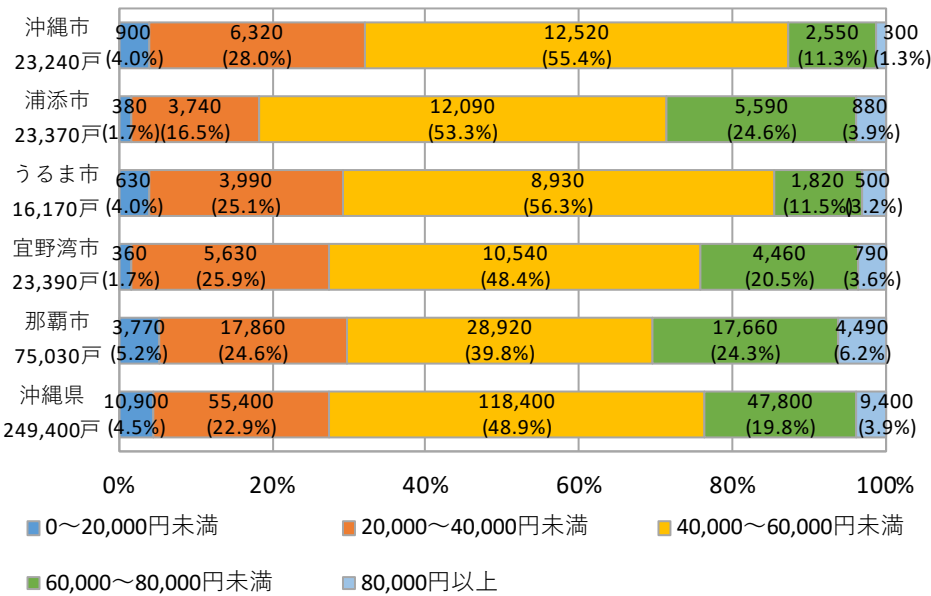
※ 割合は、分母から不詳を除いて算出。

資料：住宅・土地統計調査

④ 1か月当たり家賃別民営借家数

平成30年における1ヶ月当たり家賃別民営借家数は、「40,000～60,000円未満」12,520戸（55.4%）が最も多く、次いで「20,000～40,000円未満」6,320戸（28.0%）と続いている。また、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る。

■1ヶ月当たり家賃別民営借家数



※ 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

⑤ 民営借家の広さ

平成30年における民営借家の広さは、1住宅当たりの居住室数が2.93室、畳数が20.08枚、延べ面積50.80㎡となり、公営住宅なども含む借家総数と比べて大きな差はみられないことから、民営借家が必ずしも狭い居住環境にあるとはいえない。また、沖縄県や県内主要都市の値と比較すると、1住宅当たりの居住室数及び畳数、延べ面積それぞれで県全体を若干上回っており、本市に立地する借家は比較的広い居住環境となっている。

■民営借家の1住宅当たりの広さ

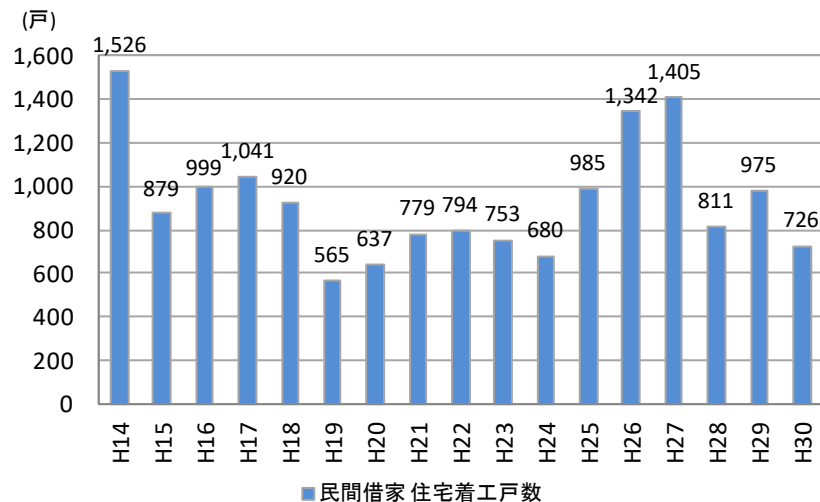
			住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当 り居住室 数(室)	1住宅当 り居住室 の畳数 (畳)	1住宅当 り延べ面 積(㎡)	1人当 り居住室 の畳数(畳)	1室当 り人員(人)	1世帯当 り人員 (人)
沖縄市	H20	借家	23,890	23,890	58,640	3.29	21.54	48.58	8.78	0.75	2.45
		民営借家	21,260	21,260	51,290	3.23	21.29	48.14	8.82	0.75	2.41
	H25	借家	24,430	24,430	60,860	3.22	22.12	58.93	8.88	0.77	2.49
		民営借家	21,720	21,720	54,100	3.18	22.06	58.68	8.86	0.78	2.49
	H30	借家	26,020	26,070	59,180	2.98	20.47	52.26	9.00	0.76	2.27
		民営借家	23,290	23,320	53,240	2.93	20.08	50.80	8.79	0.78	2.28
那覇市	H30	借家	84,480	84,850	178,580	2.78	18.90	45.13	8.94	0.76	2.10
		民営借家	75,080	75,420	157,410	2.68	18.47	44.03	8.81	0.78	2.09
宜野湾市	H30	借家	24,230	24,240	49,870	2.68	18.88	46.74	9.17	0.77	2.06
		民営借家	23,410	23,410	47,610	2.65	18.65	46.48	9.17	0.77	2.03
浦添市	H30	借家	25,260	25,260	59,210	2.88	19.78	51.56	8.44	0.81	2.34
		民営借家	23,370	23,370	55,320	2.83	19.51	50.50	8.24	0.84	2.37
うるま市	H30	借家	18,490	18,550	43,390	2.91	19.99	51.68	8.52	0.81	2.34
		民営借家	16,310	16,370	38,230	2.87	20.01	50.92	8.54	0.82	2.34
県	H30	借家	285,900	286,500	643,500	2.86	19.74	49.31	8.77	0.79	2.25
		民営借家	250,000	250,500	556,300	2.78	19.30	47.88	8.67	0.80	2.22

資料: 住宅・土地統計調査

⑥ 民営借家の供給実態

本市における民間借家は、平成14年以降の状況推移より、年間でおよそ500～1,000戸の住宅が着工している。

■ 民営借家着工戸数の推移



資料：沖縄県／住宅着工統計より作成

また、民間借家の供給状況を賃貸物件検索サイトより整理すると、令和元年12月現在、1,622件が登録されている。最も多くみられる供給タイプは「1K」となっており、供給物件の22.3%を占めている。以下、「1LDK」（19.1%）、「2K/DK」（18.7%）、「2DLK」（13.7%）と続いており、様々な間取りの物件が供給されている。

家賃の状況は、住宅の床面積に応じて2.2～35.0万円とかなり幅広いが、供給戸数が最も多い「1K」では2.7～4.9万円で設定されている。

■ 民営借家の間取り別床面積・家賃（沖縄市）

	1R	1K	1DK	1LDK	2K/DK	2LDK	3K/DK	3LDK	4K/DK	4LDK	5LDK以上
戸数(戸)	68	361	174	309	303	223	123	47	0	6	8
割合(%)	4.2%	22.3%	10.7%	19.1%	18.7%	13.7%	7.6%	2.9%	0.0%	0.4%	0.5%
床面積	最小(㎡)	13.26	17.00	19.83	21.48	19.80	23.00	29.75	39.70	55.00	77.68
	最大(㎡)	41.08	23.18	43.05	69.42	79.92	93.00	90.75	175.70	84.20	271.64
	最多(㎡)	17.50	36.01	35.88	42.13	39.70	51.15	49.58	50.00	-	-
家賃	最低(円)	28,000	27,000	23,000	25,000	22,000	35,000	35,000	42,000	50,000	75,000
	最高(円)	47,000	49,000	57,000	99,000	65,000	160,000	66,000	350,000	160,000	375,000
	最多(円)	35,000	37,000 34,000	45,000	48,000 53,000	45,000	46,000	45,000	53,000 63,000	-	120,000

※明らかな間貸しを除く

資料：不動産情報サイト／グーホーム(R1.12時点)

2) 高齢者・障がい者向け住宅等の状況

① 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、沖縄県によるセーフティネット住宅情報提供システムでは2棟・4戸、沖縄県居住支援協議会におけるあんしん賃貸住宅では20棟・24戸（空き戸数）、国土交通省によるあんしん住宅情報提供システムでは4棟・6戸の登録が、それぞれ見られる。

■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／国土省	
	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

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戸の空き住宅があって、登録された住宅の具体的な概要は、下表のとおりである。

■市内のあんしん賃貸住宅物件概要

所在地	空き戸数 (戸)	賃貸料(円) (共益費込み)	間取	面積 (㎡)	駐車場	敷金・礼金	建築年
知花6丁目	5	47,540～48,540	1K	23.18	有	礼金／0～45,000円	2015年
美原4丁目	1	35,040～37,040	1K	23.18	有	礼金／29,000円～31,000円	2003年

資料：沖縄県居住支援協議会HP(R1.12時点)

② 高齢者関連等の住宅

沖縄県内における高齢者に係る住宅の立地状況は、サービス付き高齢者向け住宅が72件・定員2,442人、有料老人ホーム（住宅型）が394件・定員8,674人、養護老人ホームが6件・定員300人、軽費老人ホームが9件・定員450人となっている。

このうち本市では、サービス付き高齢者向け住宅は8件・定員323人、有料老人ホーム（住宅型）は56件・定員1,098人、養護老人ホームは立地なし、軽費老人ホームは2件・定員100人となっている。

これらの定員数合計は1,521人となるが、県内主要都市と比較すると、老年人口に対する比率が6.1%と、とても高い状況にある。

■高齢者関連の住まい一覧

	基礎情報			サービス付き 高齢者向け住宅		有料老人ホーム （住宅型）		養護老人ホーム		軽費老人ホーム		定員数 合計 （人）	老年 人口 比率 （%）
	人口 （千人）	老年人口 （千人）	高齢化率 （%）	施設数 （件）	定員数 （人）	施設数 （件）	定員数 （人）	施設数 （件）	定員数 （人）	施設数 （件）	定員数 （人）		
沖縄市	139.3	24.9	18.0	8	323	56	1,098	0	0	2	100	1,521	6.10
那覇市	319.4	63.5	20.3	16	692	83	2,328	1	70	1	50	3,140	4.94
宜野湾市	96.2	16.0	16.9	6	146	20	521	0	0	0	0	667	4.18
浦添市	114.2	19.5	17.2	5	195	38	650	0	0	1	50	895	4.60
うるま市	118.9	23.6	20.0	9	258	34	704	1	50	1	50	1,062	4.50
その他の市町村	645.5	130.8	20.3	19	562	163	3,373	4	180	4	200	4,315	3.30
沖縄県	1,433.6	278.3	19.6	72	2,442	394	8,674	6	300	9	450	11,866	4.26
時点	H27国勢調査			R1.12		R1.11（那覇市H30.7）		H24.1		H26.1			

資料：沖縄県HP／健康・医療・福祉＞高齢者福祉＞入所施設一覧より作成
（那覇市の有料老人ホームのみ那覇市HP／有料老人ホーム情報開示一覧）

このうち、市内におけるサービス付き高齢者向け住宅毎の概要は、家賃は3～6万円、床面積は18～33㎡となっている。提供されているサービスは、生活相談・状況把握や食事、家事が主となっている。

■サービス付き高齢者向け住宅一覧

No.	家賃 〔共益費〕 （万円）	床面積 （㎡）	戸数 （戸）	サービス						併設施設 の有無	竣工年月
				生活相談 状況把握 （万円）	食事	介護	家事	健康管理	その他		
1	3.2 〔1.6〕	18.00	28	1.5	○ 併	○ 併	○	○	—	有	2015.09
2	3.0 〔3.0〕	21.60	50	0.0	○	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	有	2014.05
3	4.0 〔1.5〕	18.00	29	0.6	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	—	有	2012.08
4	3.0～6.0 〔0.5～1.0〕	18.15～25.85	93	1.6	○	○	○	—	—	有	2017.07
5	3.2 〔1.2～2.0〕	18.00～18.90	44	1.6	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	—	有	2011.12
6	3.8 〔1.7〕	18.15～18.67	14	0.7	○	—	○	—	○	有	2010.01
7	3.6 〔2.4〕	19.00	23	0.0	○	○ 併	○ 併	○ 併	— 併	有	2012.06
8	3.8～6.0 〔1.2～2.3〕	19.35～33.07	42	1.8	○ 併	— 併	○	○	—	有	2009.06

※サービスは、住宅運営事業者より提供される場合は「○」、併設施設より提供される場合は「併」と表示。

資料：サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム／国土交通省（R1.12時点）

高齢者に係る住まいのうち、介護系施設の立地状況は、有料老人ホーム（介護付）が28件・定員1,377人、特別養護老人ホーム（地域密着型含む）が76件・定員4,973人、介護老人保健施設が43件・定員3,885床、介護療養型医療施設が9件・定員306床となっている。

このうち本市では、有料老人ホーム（介護付）は4件・定員129人、特別養護老人ホーム（地域密着型含む）は6件・定員388人、介護老人保健施設は2件・定員200床、介護療養型医療施設は立地なしとなっている。

これらの定員数合計は717人となるが、県内主要都市と比較すると、老年人口に対する比率は2.88%と、やや低い状況にある。

■高齢者関連の住まい一覧(介護施設系)

	基礎情報			有料老人ホーム (介護付)		特別養護 老人ホーム ※地域密着型含む		介護老人 保健施設		介護療養型 医療施設		定員数 合計 (人)	老年 人口 比率 (%)
	人口 (千人)	老年人口 (千人)	高齢化率 (%)	施設数 (件)	定員数 (人)	施設数 (件)	定員数 (人)	施設数 (件)	定員数 (床)	施設数 (件)	定員数 (床)		
沖縄市	139.3	24.9	18.0	4	129	6	388	2	200	0	0	717	2.88
那覇市	319.4	63.5	20.3	8	337	12	765	6	482	2	14	1,598	2.52
宜野湾市	96.2	16.0	16.9	1	50	3	240	1	120	0	0	410	2.57
浦添市	114.2	19.5	17.2	2	207	2	220	2	130	1	13	570	2.93
うるま市	118.9	23.6	20.0	1	60	5	440	3	320	0	0	820	3.47
その他の市町村	645.5	130.8	20.3	12	594	48	2,920	29	2,633	6	279	6,426	4.91
沖縄県	1,433.6	278.3	19.6	28	1,377	76	4,973	43	3,885	9	306	10,541	3.79
時点	H27国勢調査			R1.11(那覇市H30.7)		H31.4		H30.12		H31.4			

資料：沖縄県HP／健康・医療・福祉＞高齢者福祉＞入所施設一覧より作成
(那覇市の有料老人ホームのみ那覇市HP／有料老人ホーム情報開示一覧)

③ グループホーム

沖縄県内におけるグループホームの立地状況は、認知症対応型共同生活介護施設が107件、共同生活援助施設が121件となっている。

このうち本市では、認知症対応型共同生活介護施設は6件、共同生活援助施設は13件となっており、県全体の約1割弱程度の立地数である。

■県内のグループホーム施設数

	認知症 対応型 共同生活 介護 (件)	共同生活援助 (障がい者 グループ ホーム) (件)
沖縄市	6	13
那覇市	24	21
宜野湾市	7	7
浦添市	6	7
うるま市	7	15
その他の市町村	57	58
沖縄県	107	121
資料	沖縄県	沖縄県
時点	R1.10	R2.1

5. 住宅施策に係る市民アンケート調査

1) 市民アンケート調査の実施状況

ア) 調査対象

住民基本台帳に登録されている年齢15歳～110歳の世帯主から2,500名を無作為抽出。

イ) 調査期間・方法

調査期間：令和元年11月1日（金）～11月15日（金）、郵送による配布・回収。

ウ) 回収状況

配布数2,500件に対し、有効回収数が393件、有効回収率は15.7%となっている。

エ) 必要標本数

標本調査による推計結果をより正確なものとするため、必要な標本数は以下の式で求められる。

$$\text{必要標本数 } n = \frac{N}{\frac{e}{Z} \times \frac{e}{Z} \times \frac{N-1}{P(1-P)} + 1}$$

母集団の大きさ N	63,032
最大誤差 e（通常5%(0.05)）	0.05
信頼率に対応する正規分布点 Z（通常、信頼率95%）	1.96
予想される母集団の比率 P（予想が困難なときは0.5）	0.5

今回の調査では、令和元年11月時点で、沖縄市の住民基本台帳に記載されている世帯（63,032世帯）を対象としていることから、必要標本数は382サンプルとなる。

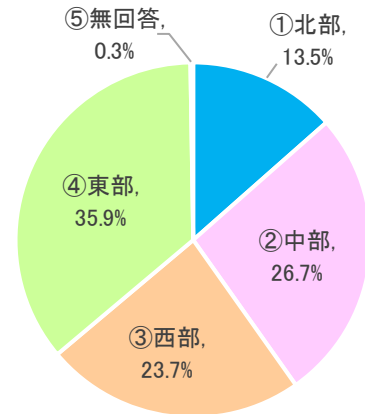
2) 市民アンケート調査の結果

◆あなた自身について

【回答者の居住地】

回答者の居住地は、「東部」(35.9%)が最も多く全体の1/3以上を占めており、「北部地区」(13.5%)が最も少ない。

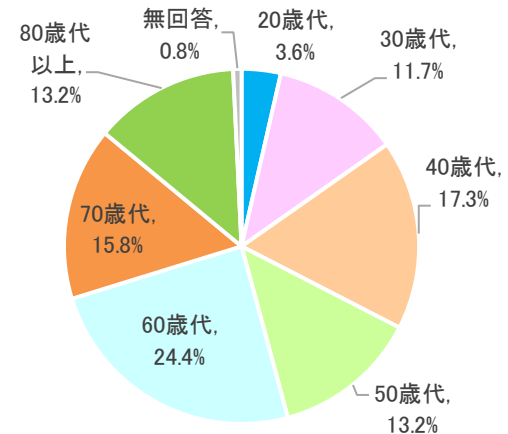
■回答者の居住地



【世帯主の年齢】

世帯主の年齢は、「60歳代」(24.4%)が最も多く、全体の1/4を占めている。「30歳代」は約1割(11.7%)、「20歳代」は3.6%にとどまっている。

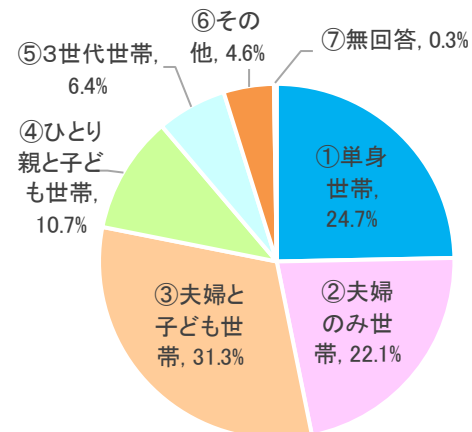
■世帯主の年齢



【世帯構成】

世帯構成は、「夫婦と子ども世帯」(31.3%)が最も多く、次いで「単身世帯」(24.7%)、「夫婦のみ世帯」(22.1%)、「ひとり親と子ども世帯」(10.7%)となっている。

■世帯構成

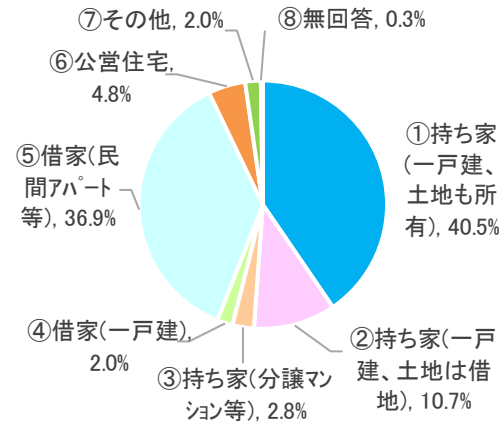


◆現在の住居と周辺環境について

【住宅の所有関係】

住宅の所有関係は、「①持ち家（一戸建、土地も所有）」（40.5%）が最も多く、次いで「⑤借家（民間アパート等）」（36.9%）となっている。

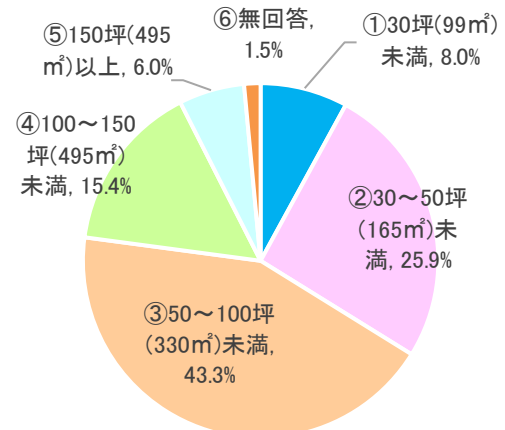
■住宅の所有関係



【持ち家（一戸建て）の敷地面積（n=201）】

持ち家（一戸建て）の敷地面積は、「③50～100坪（330㎡）未満」（43.3%）が最も多く、次いで「②30～50坪（165㎡）未満」（25.9%）、「④100～150坪（495㎡）未満」（15.4%）となっている。

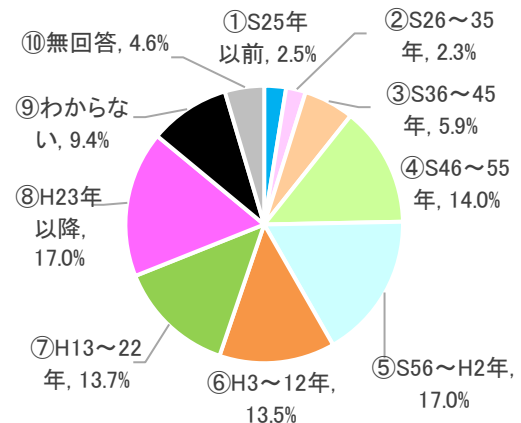
■持ち家（一戸建て）の敷地面積（n=201）



【住宅の建築時期】

住宅の建築時期は、「⑤昭和56年～平成2年」（17.0%）、「⑧平成23年以降」（17.0%）が多く、前回調査に比べ、平成の年代に建設された住宅が増えている。耐震性が懸念される昭和55年以前に建設された住宅は約1/4（24.7%）となっている。（参考：昭和55年以前に建設された住宅割合、前々回調査59.3%、前回調査29.8%）

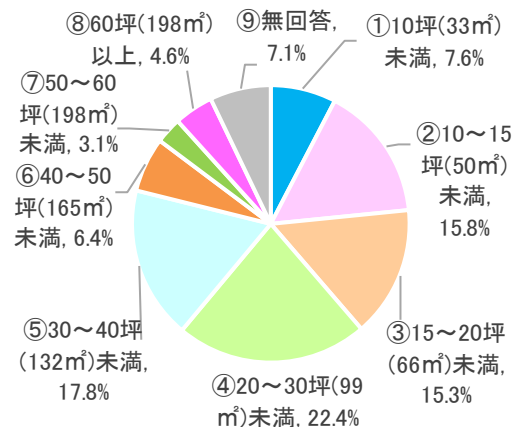
■住宅の建築時期



【住宅の延床面積】

住宅の延床面積は、「④20～30坪（99㎡）未満」（22.4%）が最も多く、次いで「⑤30～40坪（132㎡）未満」（17.8%）、「②10～15坪（50㎡）未満」（15.8%）となっている。

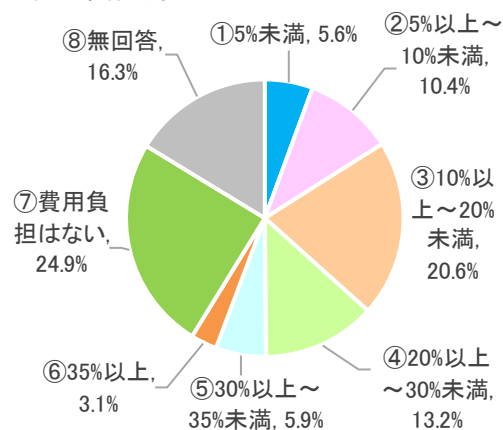
■住宅の延床面積



【住居費負担割合と負担感】

住居費の負担割合をみると、「③10%以上～20%未満」が約2割（20.6%）、次いで「④20%以上～30%未満」が1割強（13.2%）となっている一方で、「⑦費用負担はない」とする割合が1/4（24.9%）を占めている。

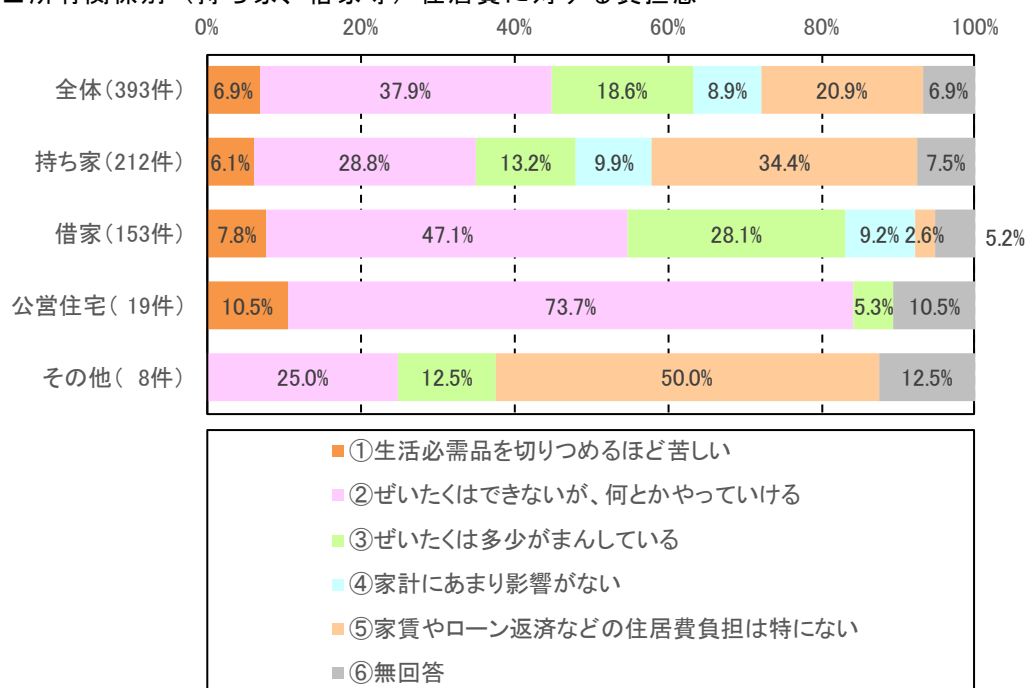
■住宅負担割合



住居費の負担感についてたずねると、「②ぜいたくはできないが、何とかやっている」が約4割（37.9%）と最も占め、次いで「③ぜいたくは多少がまんしている」（18.6%）、「①生活必需品を切りつめるほど苦しい」は1割未満（6.9%）となっている。

所有関係別にみると、借家・公営住宅で「①生活必需品を切りつめるほど苦しい」の割合が持ち家よりもやや高くなっているが、前回調査と比較すると、その割合は低くなっている。

■ 所有関係別（持ち家、借家等）住居費に対する負担感



【重要視する度合いと満足度】

《住宅について》

a. 重要度

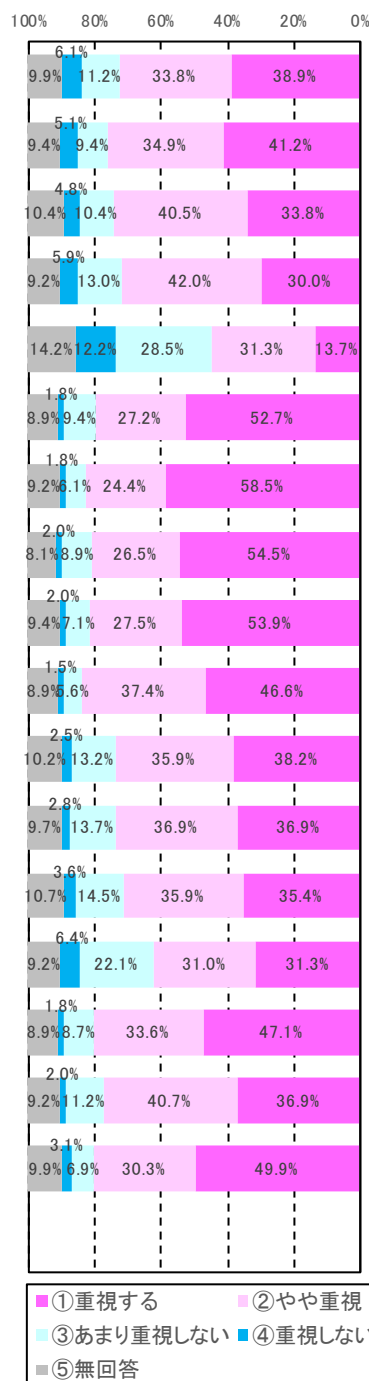
住宅において『重視する』（「①重視する」＋「②やや重視する」）項目をみると、「コ. 建物の傷み具合」（84.0%）、「キ. 台風時の安全性」（83.0%）や「ケ. 住宅の防犯性」（81.4%）、「ク. 火災時の避難の安全性」（80.9%）、「ソ. 主たる居住室の採光や通風」（80.7%）がそれぞれ8割以上の高い割合を占めている。災害時や防犯など住宅の安全性に関する項目が多くなっている。一方、重視する度合いが低い項目としては、「オ. ベランダの広さ」（45.0%）などとなっている。

b. 満足度

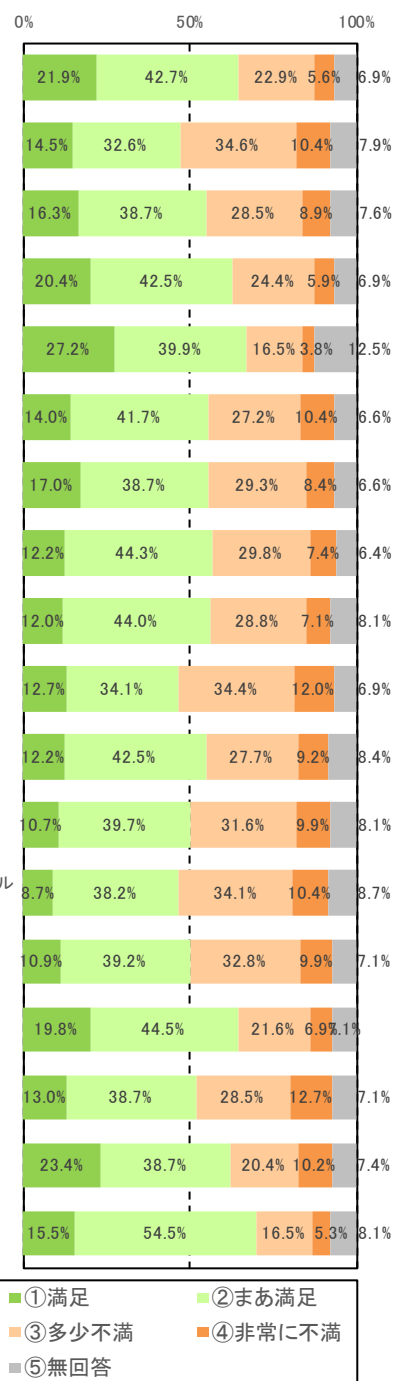
最も『満足』（「①満足」＋「②まあ満足」）の割合が高い項目は「オ. ベランダの広さ」（67.2%）となっており、「ア. 広さ・間取り」（64.6%）、「ソ. 主たる居住室の採光や通風」（64.4%）が続いている。

また、「ツ. 総合的な住宅の住み良さ」も7割以上（70.0%）と、総合的には現在の住宅に満足している様子がうかがえる。一方、「コ. 建物の傷み具合」（46.3%）、「イ. 収納スペース」（45.0%）、「ス. 冷暖房の費用負担など省エネルギー対策」（44.5%）について、それぞれ5割弱が『不満』（「③やや不満」＋「④不満」）としている。

■住宅に対して重視する度合いと満足度
(重視度)

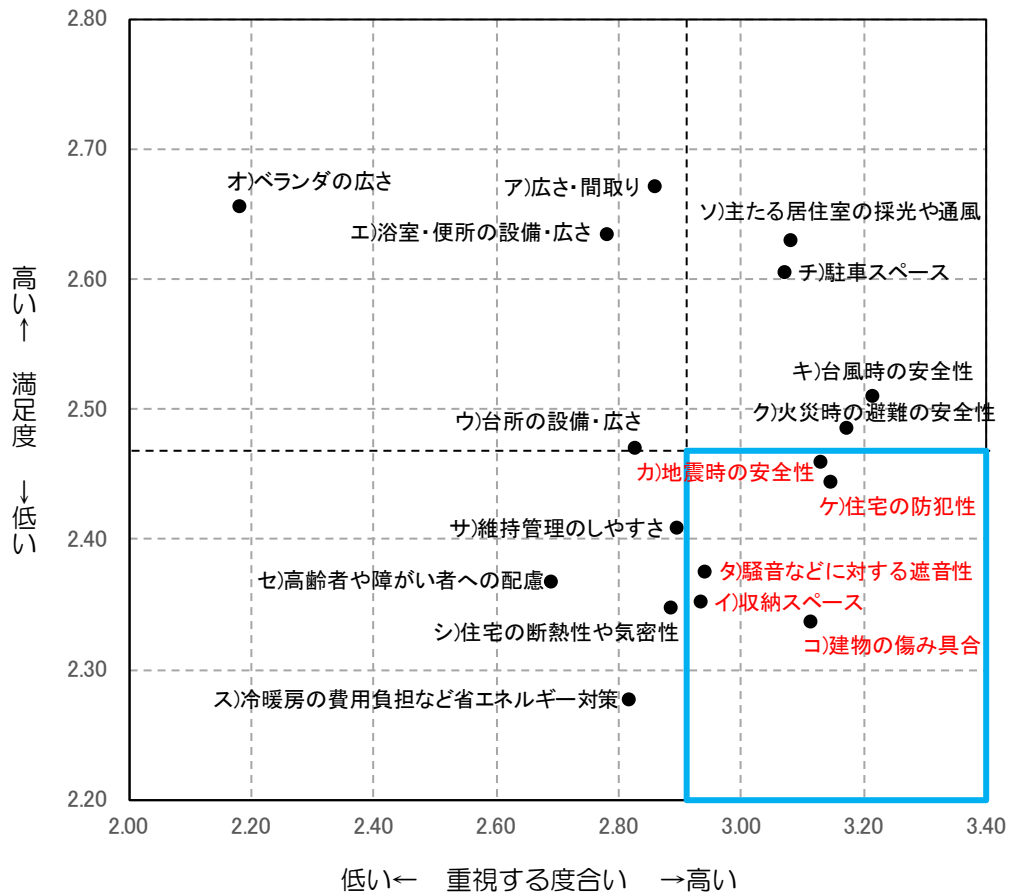


(満足度)



住宅に関する総合的な評価を重要度及び満足度についてポイント化を行った散布図をみると、「イ．収納スペース」、「カ．地震時の安全性」や「ケ．住宅の防犯性」、「コ．建物の傷み具合」、「タ．騒音などに対する遮音性」では、重要度は高いが現状としては満足度が低い状況となっている。

■住宅に対して重視する度合いと満足度



平均「重視する度合い」：2.93、「満足度」：2.47

※住宅に関する項目について、重視する度合い（重要度）と満足度をそれぞれ4段階で評価していただいた。4段階の評価を次のように得点化し、平均値を算出した。

→重視する度合いについて、「重視する」を4点、「やや重視する」を3点、「あまり重視しない」を2点、「重視しない」を1点、「無回答」を0点とし、合計点を回答数384で除している。重視する度合い（重要度）の平均点は2.93ポイントとなった。満足度についても同様に4段階の合計点を出し、平均値を求めた。満足度の平均点は、2.47ポイントとなった。

※これをもとに重視する度合い（重要度）を横軸、満足度を縦軸にとった図として表現し、重要度・満足度指数の平均点を境界に4つの領域に分類した。

《住宅の周辺環境について》

a. 重要度

周辺環境において『重視する』（「①重視する」＋「②やや重視する」）項目をみると、「ア．火災、台風、地震などに対する安全性」（85.8%）、「カ．治安・犯罪発生の防止」（85.0%）、「キ．騒音や大気汚染など公害の状況」（84.0%）、「シ．日常の買い物、病院などの利便性」（81.2%）、「エ．ゴミなどが少なく衛生的」（80.4%）がそれぞれ8割強を高い割合を占めており、重視する割合が高くなっている。次いで、「ソ．敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」（78.9%）、「ケ．道路上の駐車場のモラル」（78.6%）、「ウ．周辺の雨水排水の整備状況」（75.8%）などでもそれぞれ7割台を占め、すべての項目において重視する割合が5割以上となっている。

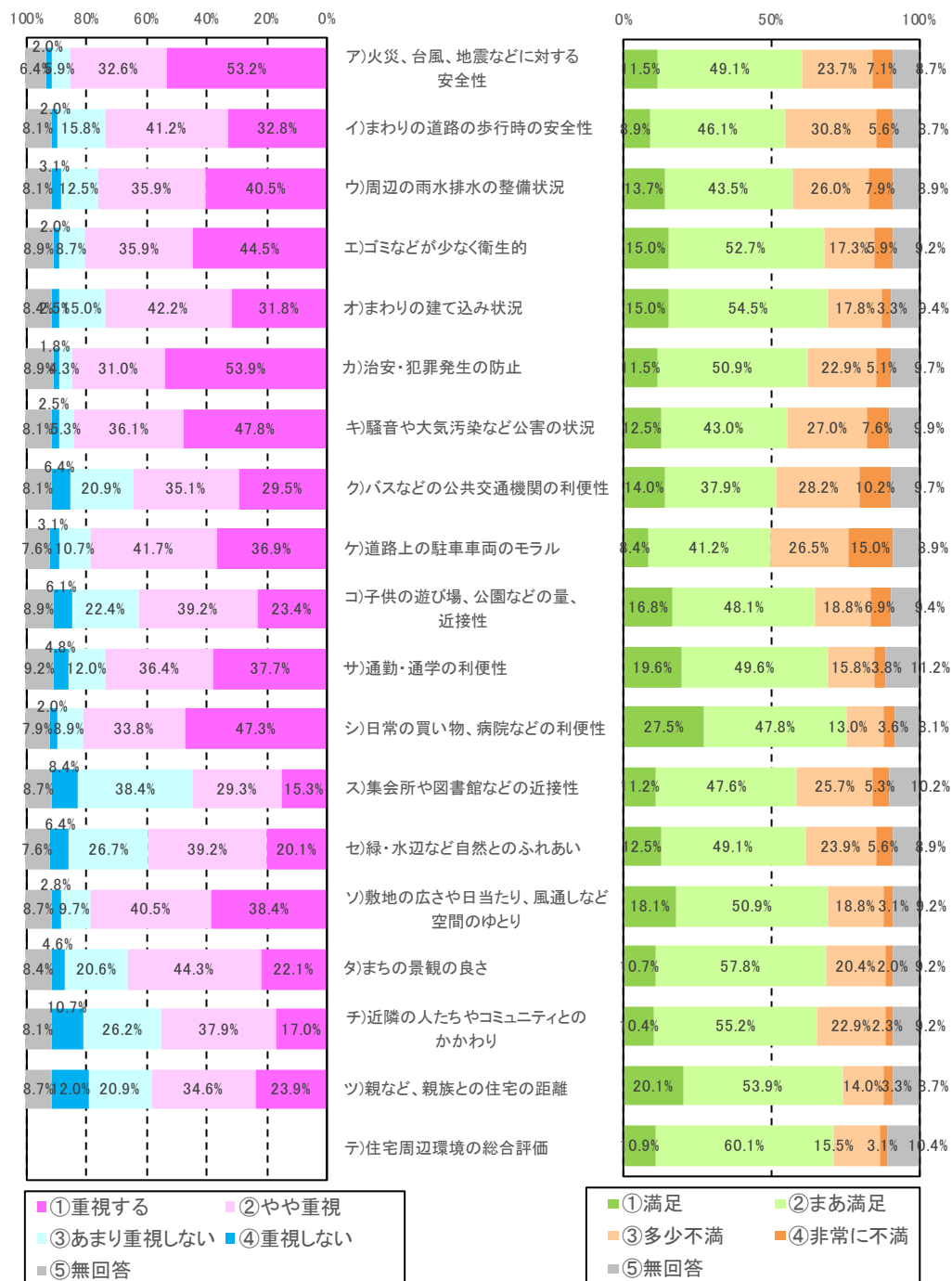
b. 満足度

「シ．日常の買い物、病院などの利便性」（75.3%）及び「ツ．親など、親族との住宅の距離など」（74.0%）で7割以上が『満足』（「①満足」＋「②まあ満足」）としており、満足度が高い。

一方、『不満』（「③やや不満」＋「④不満」）の割合が高い項目についてみると、「ケ．道路上の駐車車両のモラル」（41.5%）、「ク．バスなどの公共交通機関の利便性」（38.4%）、「イ．まわりの道路の歩行時の安全性（バリアフリー）」（36.4%）がそれぞれ高くなっている。

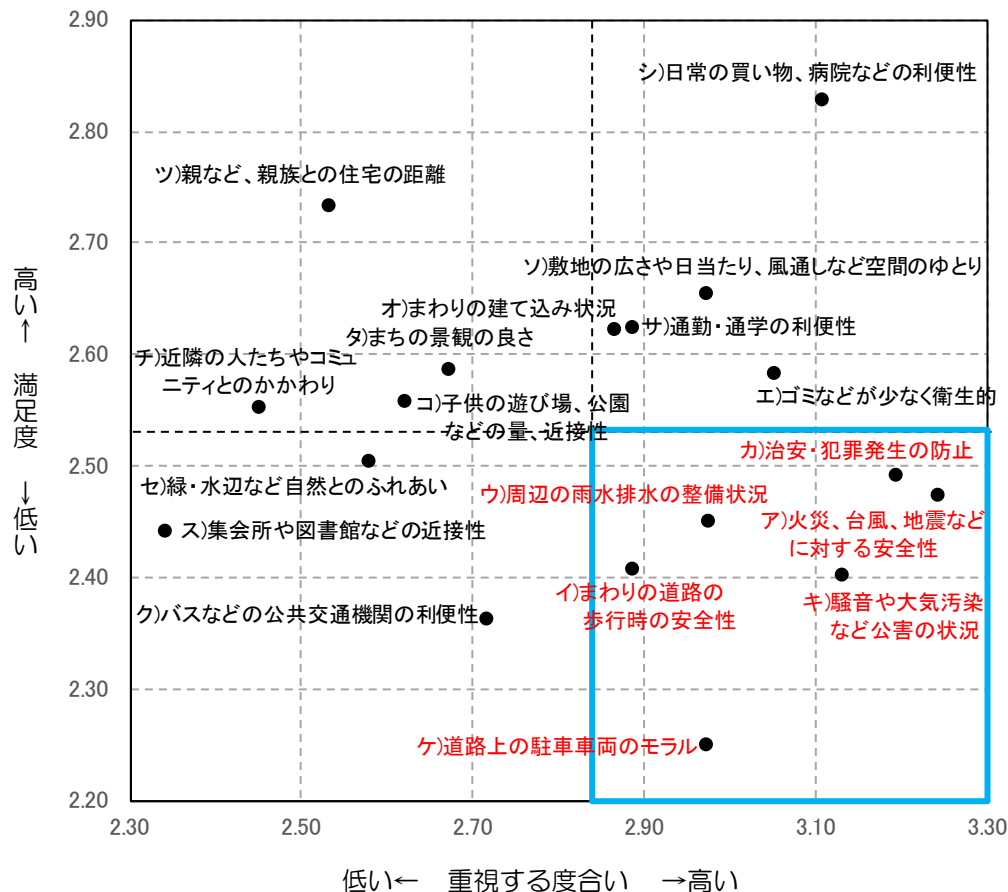
■ 住環境に対して重視する度合いと満足度
(重視度)

(満足度)



住環境に関する総合的な評価を重要度及び満足度についてポイント化を行った散布図をみると、「ア．火災、台風、地震などに対する安全性」、「イ．まわりの道路の歩行時の安全性」、「ウ．周辺の雨水排水の整備状況」「カ．治安・犯罪発生の防止」、「キ．騒音や大気汚染など公害の状況」、「ケ．道路上の駐車車両のモラル」では、重要度は高いが現状としては満足度が低い状況となっている。

■住環境に対して重視する度合いと満足度



平均 「重視する度合い」：2.84、「満足度」：2.53

※住環境に関する項目について、重視する度合い（重要度）と満足度をそれぞれ4段階で評価していただいた。4段階の評価を次のように得点化し、平均値を算出した。

→重視する度合いについて、「重視する」を4点、「やや重視する」を3点、「あまり重視しない」を2点、「重視しない」を1点、「無回答」を0点とし、合計点を回答数384で除している。重視する度合い（重要度）の平均点は2.84ポイントとなった。満足度についても同様に4段階の合計点を出し、平均値を求めた。満足度の平均点は、2.53ポイントとなった。

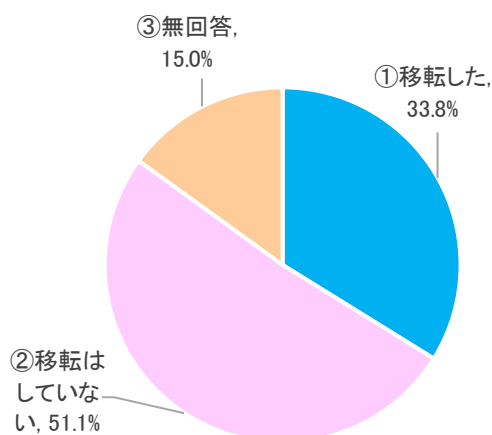
※これをもとに重視する度合い（重要度）を横軸、満足度を縦軸にとった図として表現し、重要度・満足度指数の平均点を境界に4つの領域に分類した。

◆移転などの状況について

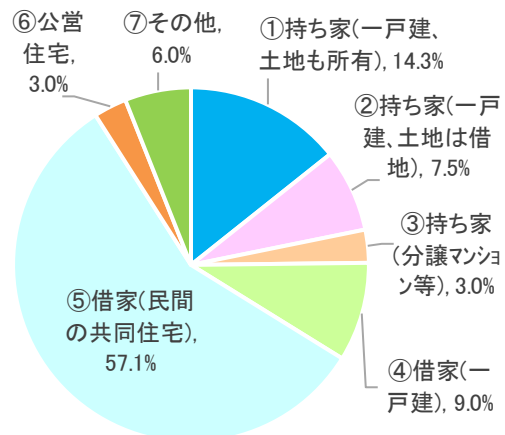
この5年間で移転をした回答者は、全体の1/3（33.8%）を占めており、移転前の住宅は「⑤借家（民間の共同住宅）」（57.1%）と、最も多くなっている。

移転理由は、主に「③転職、就職、転勤などのため」（21.8%）、「⑩子供の成長や教育のため」（19.5%）、「①結婚や離婚などによる世帯の分離や独立のため」（18.8%）などとなっており、家庭の事情において、婚姻や就労、子どもの成長などの節目の時期に移転している状況がみられる。

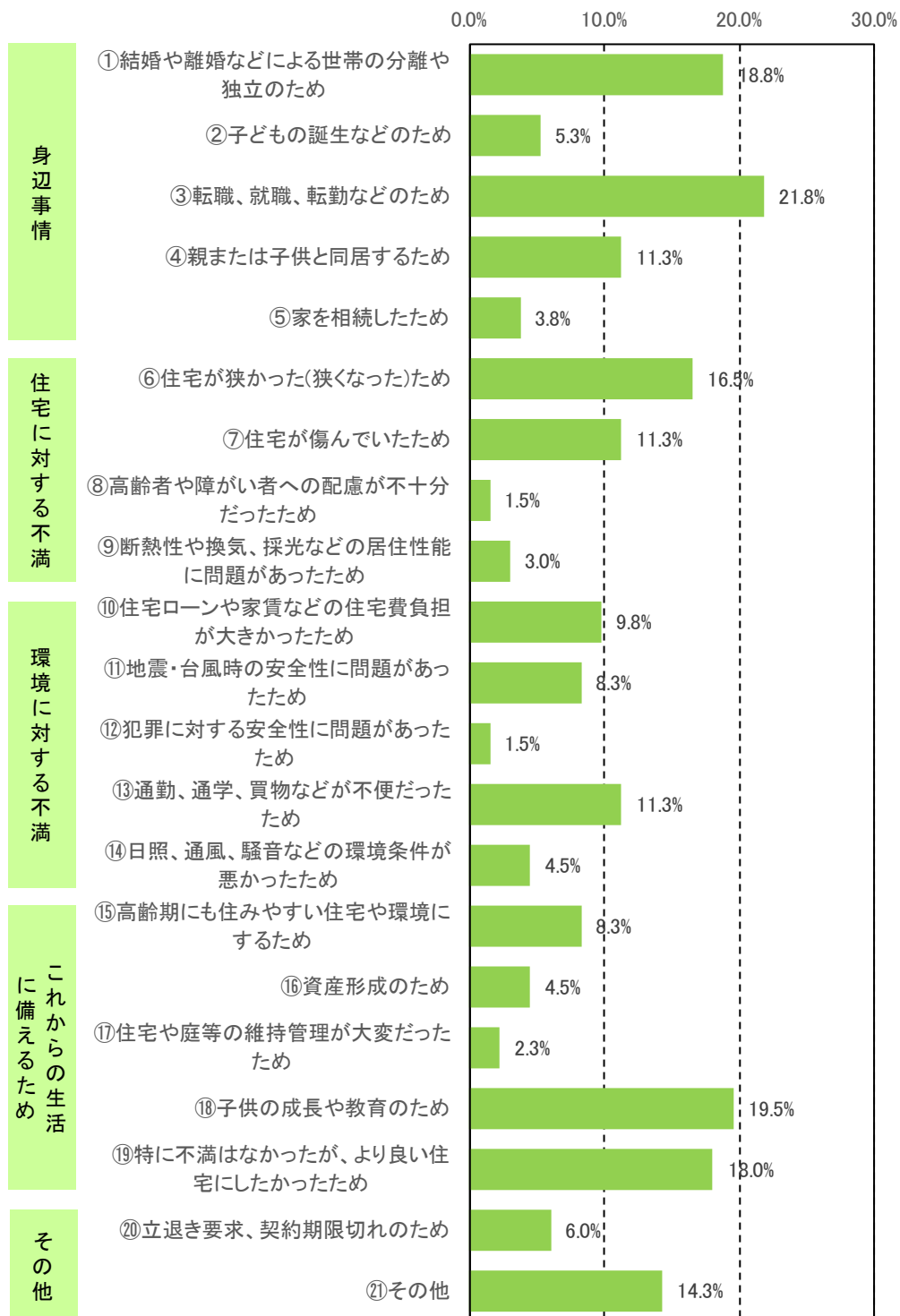
■最近5年間の移転の有無



■移転前の住宅（n = 133）



■移転理由（n＝133）



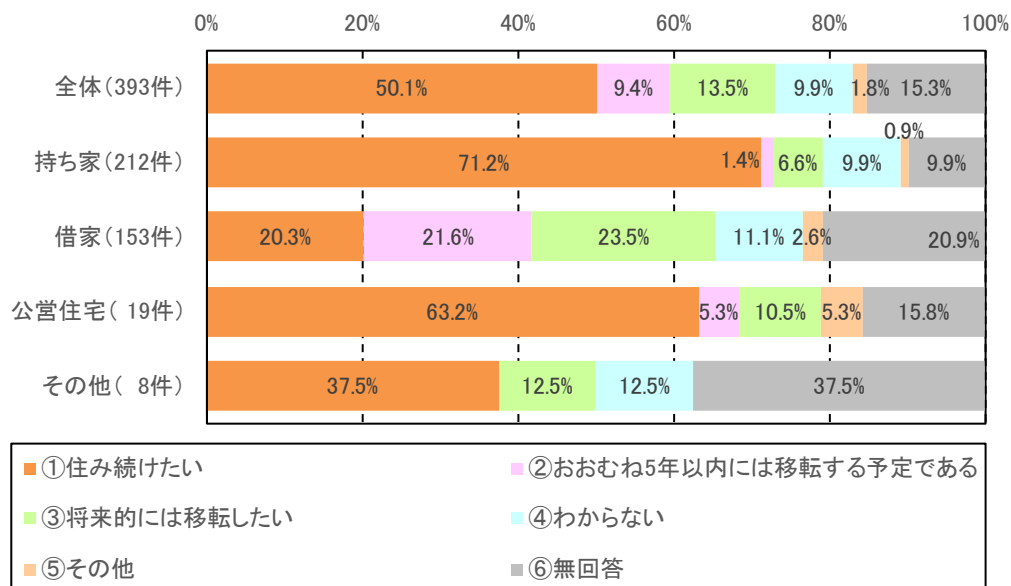
◆建替え・住み替えについて

【今後の居住意向と移転するもしくは移転したい地域など】

今後の居住意向は、「①住み続けたい」が5割以上（50.1%）を占め最も多く、『移転意向』（②「おおむね5年以内には移転する予定である」＋「③将来的には移転したい」）は2割強（22.9%）となっており、前回調査よりも移転したいとする割合が低くなっている。

所有関係別にみると、持ち家や公営住宅では「①住み続けたい」（持ち家：71.2%、公営住宅：63.2%）が多い。一方、借家では『移転意向』が高く、5割弱（45.1%）を占める。また、持ち家における「③将来的には移転したい」という意向は1割弱（6.6%）と低くなっている。

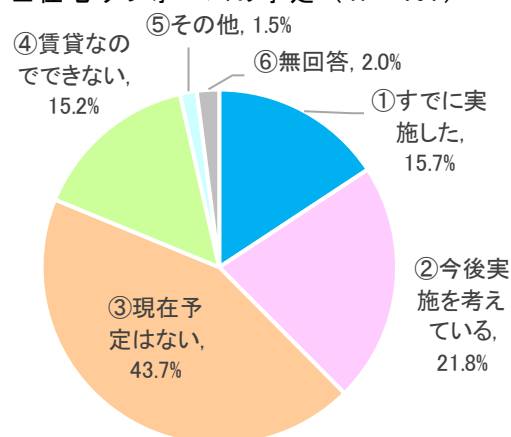
■住み替え意向



【住宅リフォームについて】

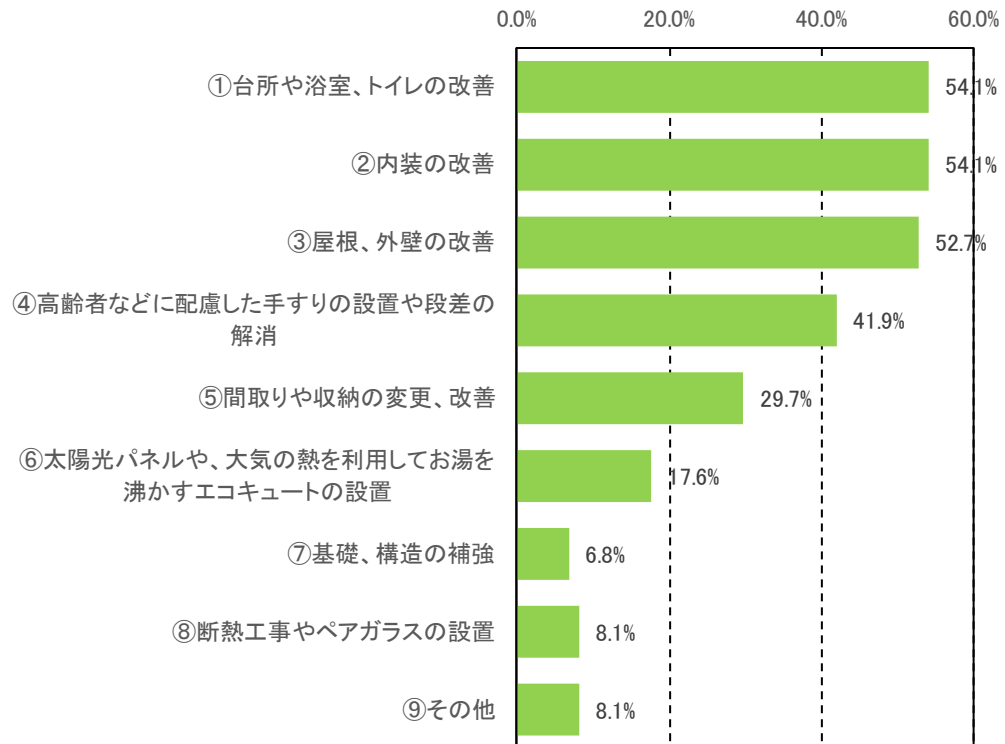
住宅リフォームの実施状況について、「③現在予定はない」（43.7%）が最も多いが、一方で2割弱（15.7%）は「①すでに実施した」と回答している。さらに「②今後実施を考えている」も2割強（21.8%）を占め、あわせると4割弱（37.6%）がリフォームを実施したり、検討がされたりしている。

■住宅リフォームの予定（n=197）



リフォーム箇所については、「①台所や浴室、トイレの改善」（54.1%）、「②内装の改善（壁紙、天井、床の張替え）」（54.1%）「③屋根、外壁の改善」（52.7%）などが比較的高い割合となっている。

■リフォームの内容（n=74）

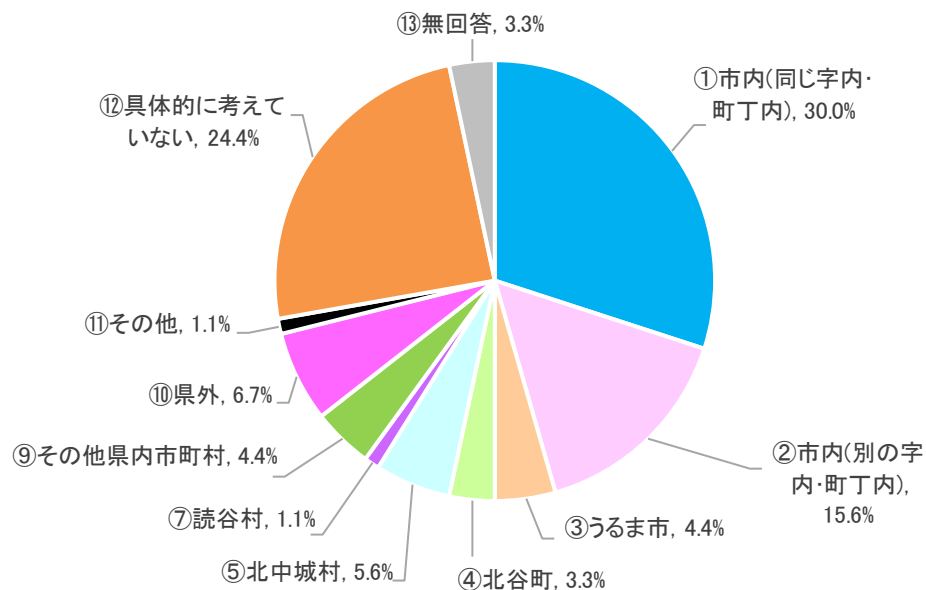


【将来的な移転先、移転後の住まい】

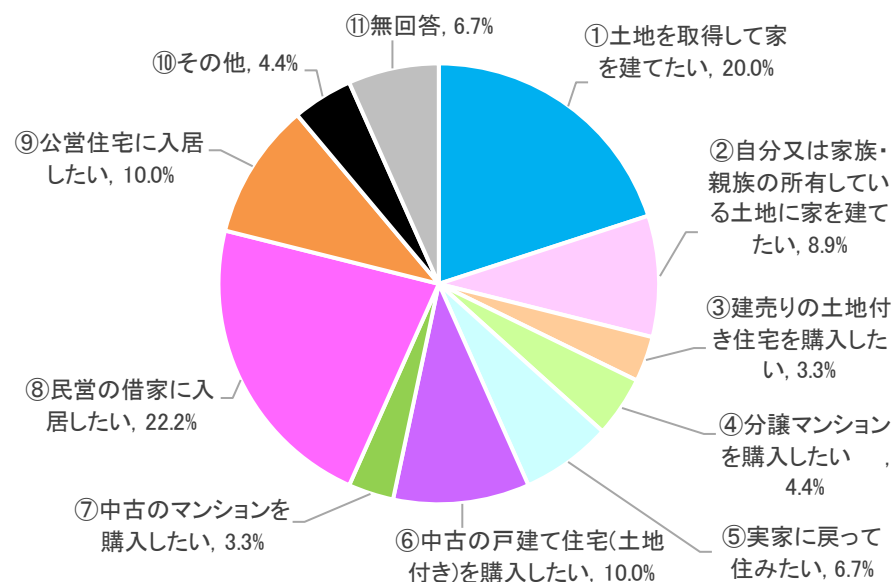
移転先については、『沖縄市内』（「①市内（同じ字内・町丁内）」＋「②市内（別の字内・町丁内）」）が4割強（45.6%）と多い。

移転後の住まいについては、「⑧民営の借家に入居したい」が2割（22.2%）と最も多く、次いで「①土地を取得して家を建てたい」（20.0%）、「⑥中古の戸建て住宅（土地付き）」（10.0%）となっている。

■ 将来的な移転先（n = 90）



■ 移転後の住まい（n = 90）

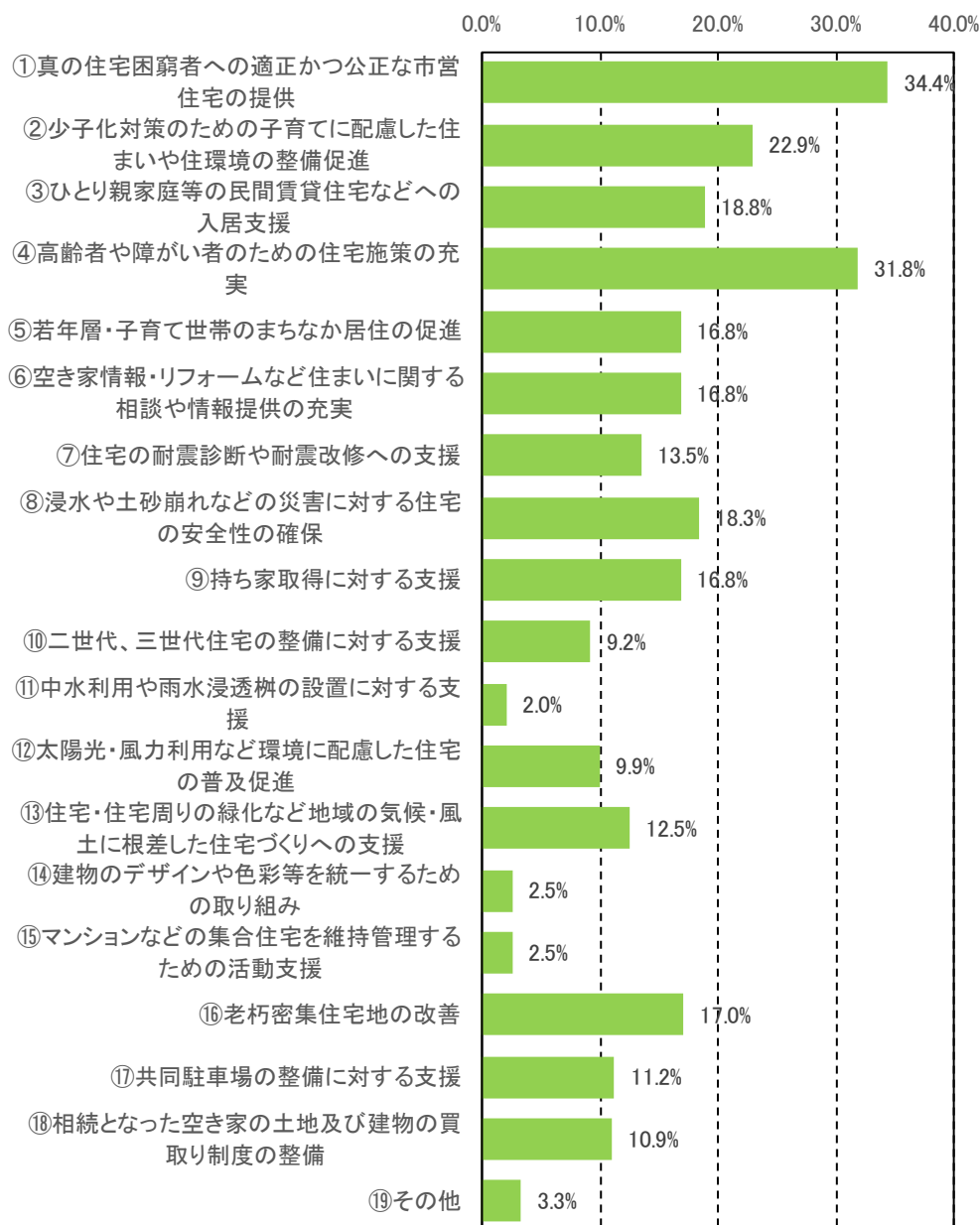


◆住宅施策について

【力を入れてほしい住宅施策】

「①真の住宅困窮者への適正かつ公正な市営住宅の提供」（34.4%）、「④高齢者や障がい者のための住宅施策の充実」（31.8%）がそれぞれ3割以上と高く、次いで「②少子化対策のための子育てに配慮した住まいや住環境の整備促進」（22.9%）、「③ひとり親家庭等の民間賃貸住宅などへの入居支援」（18.8%）など、少子高齢社会や格差社会に備える住宅施策等が求められており、これまでの社会情勢を反映した内容が選択されている。

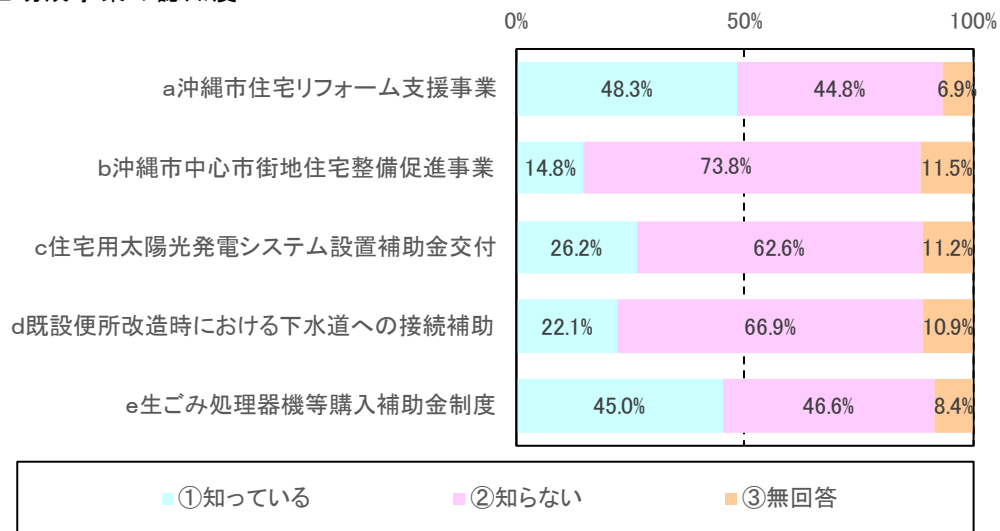
■力を入れて欲しい住宅施策



【助成事業の認知度】

本市が行っている住宅に関する以下の5事業の認知度について、「a 沖縄市住宅リフォーム支援事業」以外の事業については、「知らない」と回答する割合が上回っており、これら事業の周知が求められる。なかでも『b 沖縄市中心市街地住宅整備促進事業』については約3/4（73.8%）が知らないとしている。

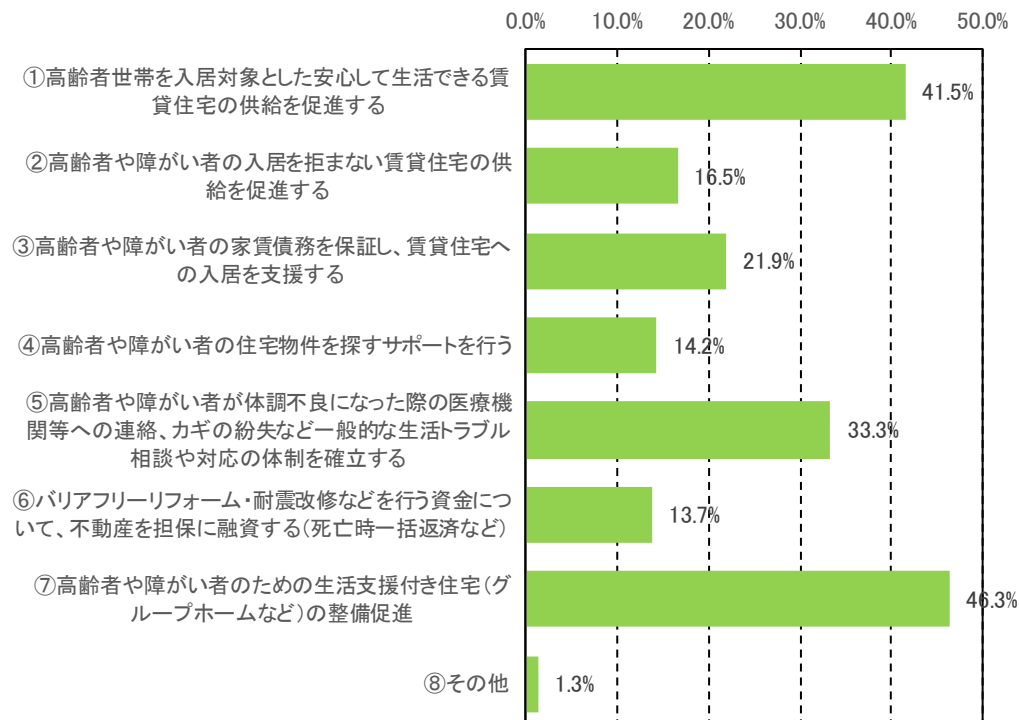
■ 助成事業の認知度



【高齢者や障がい者等への支援として必要な住宅施策】

「⑦高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅（グループホームなど）の整備促進」が4割強（46.3%）が最も多く、次いで「①高齢者世帯を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給を促進する」（41.5%）、「⑤高齢者や障がい者が体調不良になった際の医療機関等への連絡、カギの紛失など一般的な生活トラブル相談や対応の体制を確立する」（33.3%）、「③高齢者や障がい者の家賃債務を保証し、賃貸住宅への入居を支援する」（21.9%）などが上位項目としてあげられている。

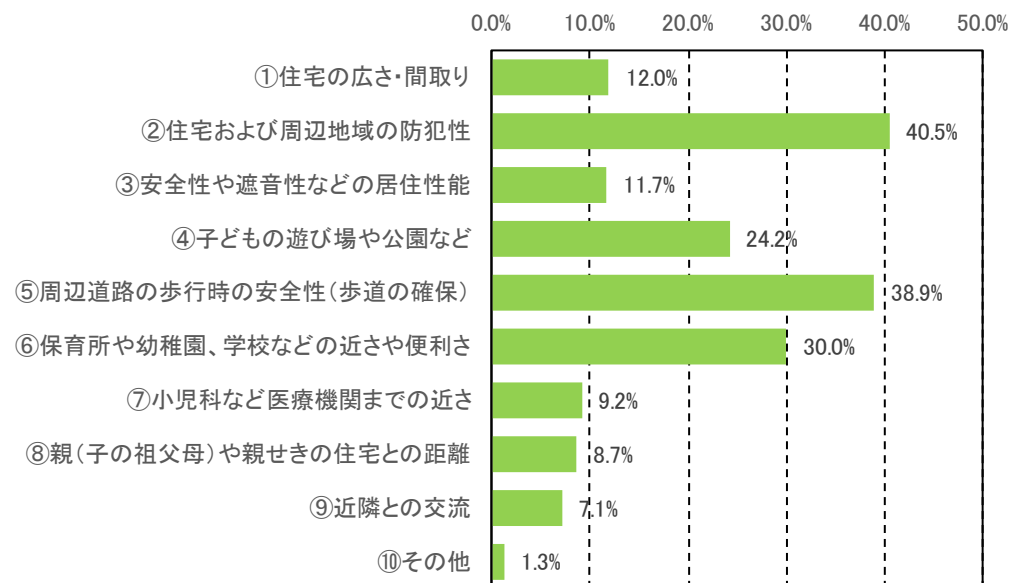
■高齢者や障がい者等への支援として必要な住宅施策



【子育てにおいて重要な住環境】

「②住宅および周辺地域の防犯性」が4割（40.5%）と最も多く、次いで「⑤周辺道路の歩行時の安全性（歩道の確保）」（38.9%）、「⑥保育所や幼稚園、学校などの近さや便利さ」（30.0%）、「④子どもの遊び場や公園など」（24.2%）などがあげられている。

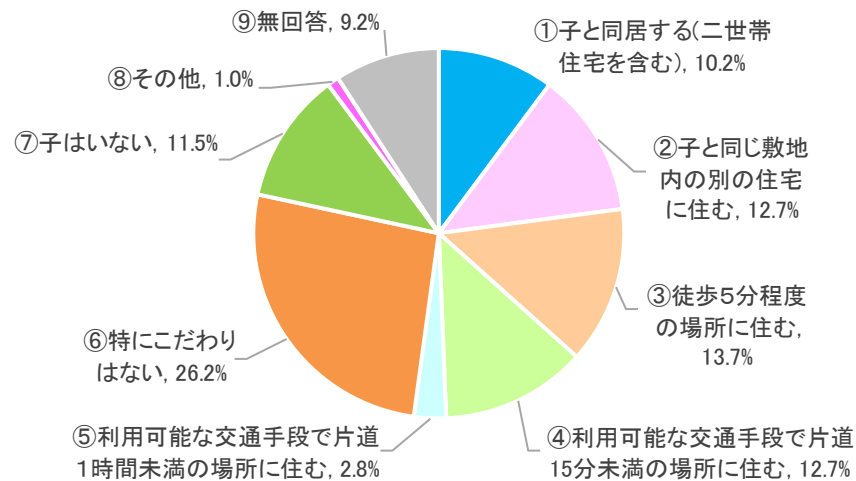
■子育てにおいて重要な住環境



【高齢期における子との住まい方】

「⑥特にこだわりはない」が1/4（26.2%）と最も多くなっている。次いで「③徒歩5分程度の場所に住む」（13.7%）、「②子と同じ敷地内の別の住宅に住む」（12.7%）
「④利用可能な交通手段で片道15分未満の場所に住む」（12.7%）と比較的近距离に住むことが望ましいという回答割合が高くなっている。

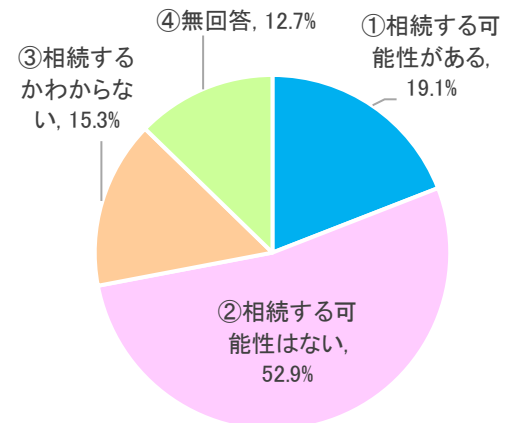
■高齢期における子との住まい方



【住宅を相続する可能性】

「②相続する可能性はない」が半数以上（52.9%）を占めているおり、最も多くなっている。「①相続する可能性がある」は約2割（19.1%）となっている。

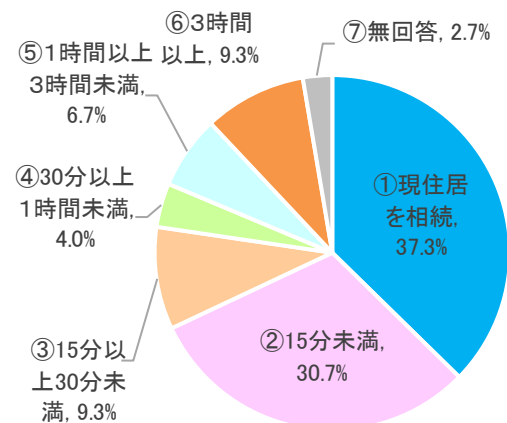
■住宅を相続する可能性



【相続する可能性がある住宅について】

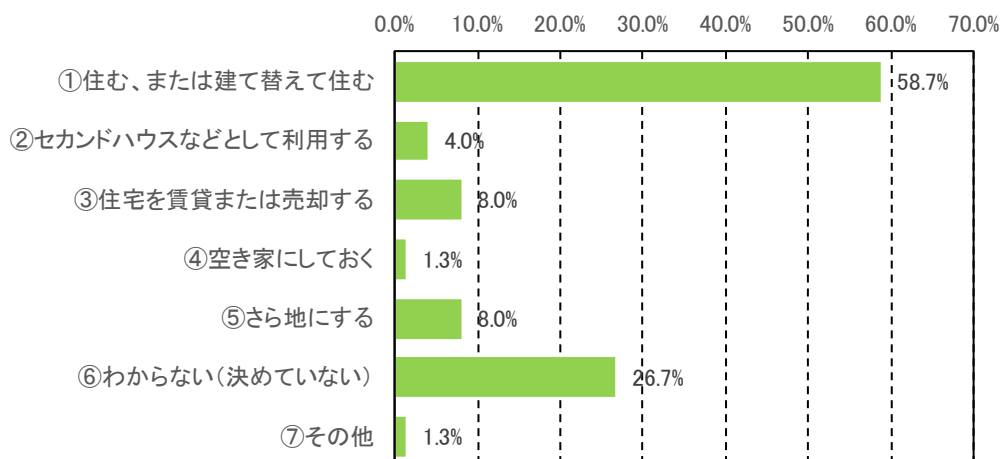
相続する可能性がある住宅は、「①現住居を相続」（37.3%）するという回答割合が最も高く、次いで「②15分未満」（30.7%）が多い。一方で、「⑥3時間以上」（9.3%）の割合も約1割見られる。

■住宅までの所要時間（n = 75）



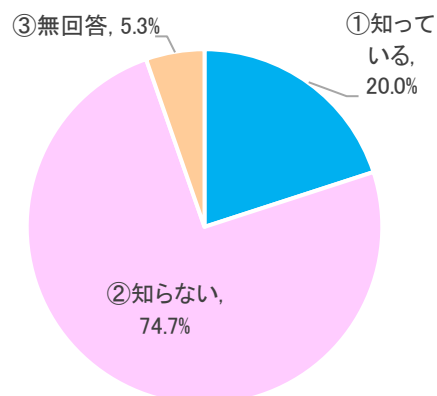
相続した後、どのように活用するかについては、「①住む、または建て替えて住む」（58.7%）と約6割と最も高くなっている。「⑥決めていない」（26.7%）という回答も1/4を占めている。

■相続後の活用（n = 75）



被相続人の居住用財産（空家）に係る譲渡所得の特別控除の特例（いわゆる、空き家の3,000万円特別控除）については、「②知らない」（74.7%）が約3/4を占めており、制度の周知が求められる。

■空き家の3,000万円特別控除（n = 75）

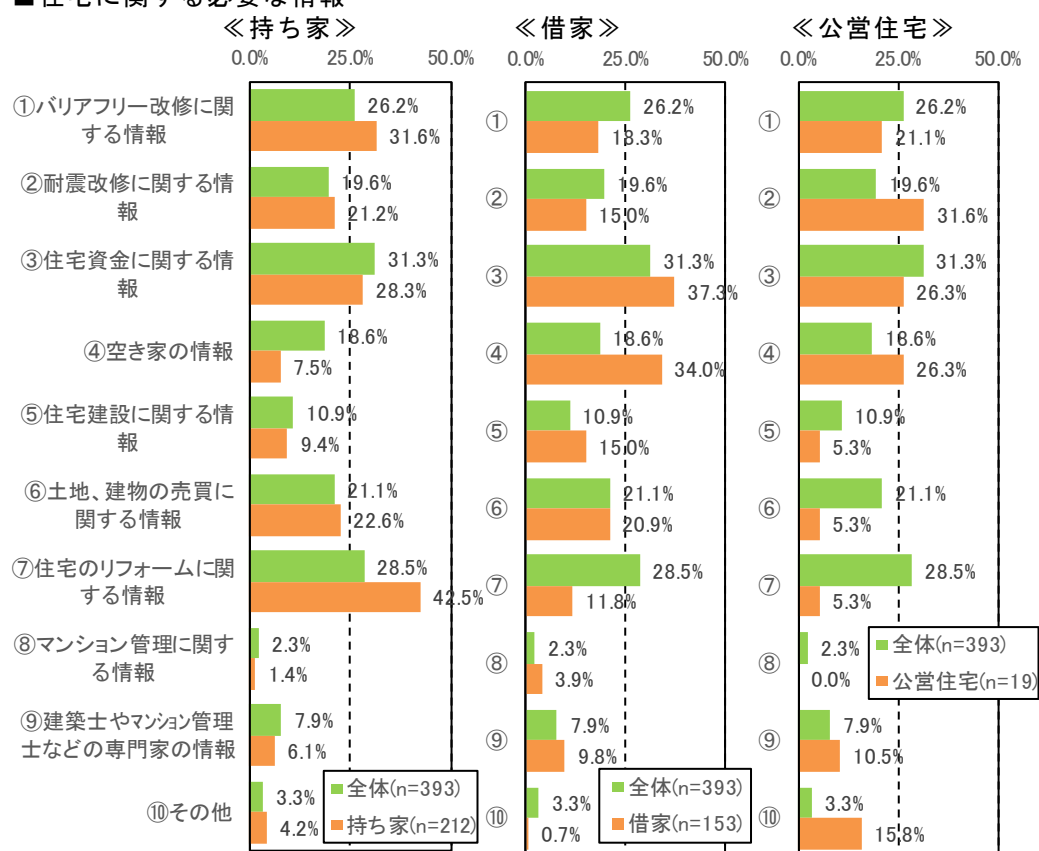


【住宅に関する必要な情報】

全体で見ると、「③住宅資金に関する情報」が約3割（31.3%）と最も多く、次いで「⑦住宅のリフォームに関する情報」（28.5%）、「①バリアフリー改修に関する情報」が3割弱（26.2%）となっており、資金調達やリフォームやバリアフリー改修に関する情報が必要とされている。

所有関係別にみると、持ち家では「⑦住宅のリフォームに関する情報」（42.5%）や「①バリアフリー改修に関する情報」（31.6%）、「③住宅資金に関する情報」（28.3%）が多くみられ住宅改修等に関心が高く、借家では「③住宅資金に関する情報」（37.3%）、「④空き家の情報」（34.0%）が多くなっている。

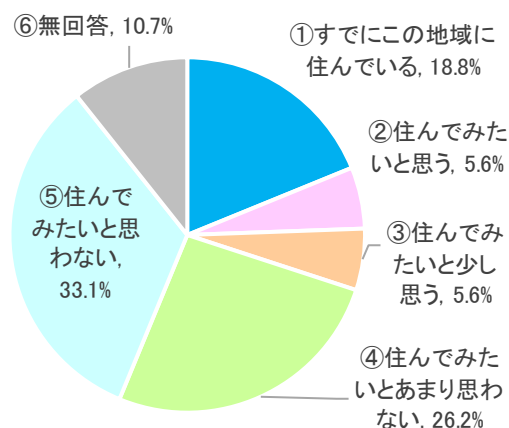
■住宅に関する必要な情報



◆まちなか居住について

「まちなか」への居住意向について、「⑤住んでみたいと思わない」（33.1%）が1/3を締め、多くなっている。『住んでみたい』（②思う＋③少し思う）とする割合は約1割（11.2%）で、一方、『住んでみたいと思わない』（④あまり思わない＋⑤思わない）とする割合は約6割（59.3%）と『住んでみたいと思わない』と考える割合が高い結果となった。

■まちなか居住の意向



この結果について、世帯主の年齢別回答属性を分析すると、「②住んでみたいと思う」と「③住んでみたいと少し思う」の回答割合は、どの年代も少数派である。

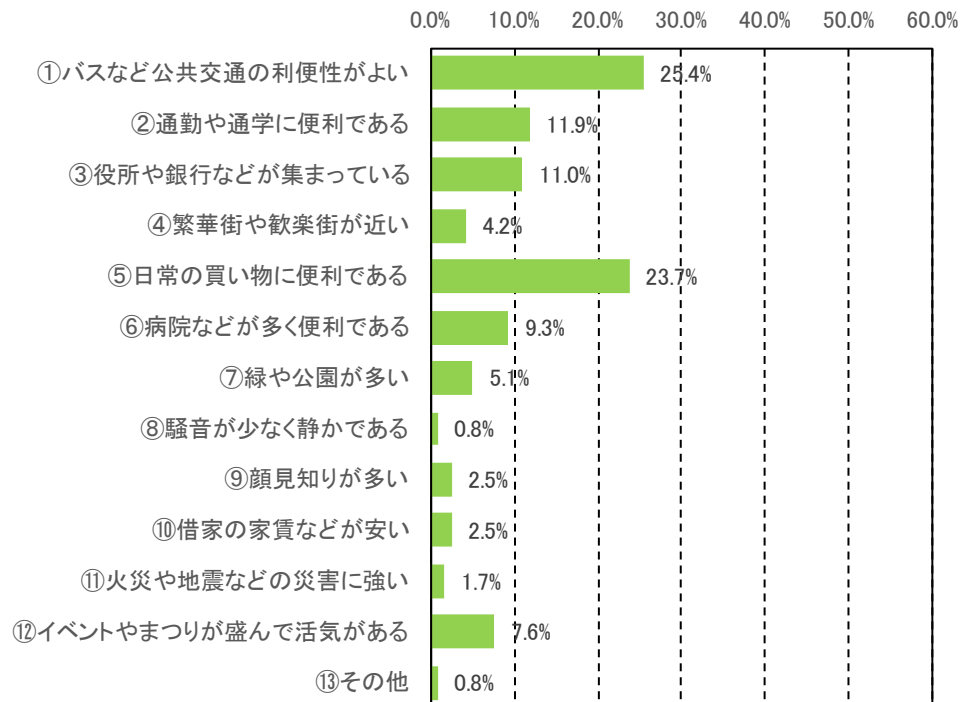
年代別に「②住んでみたいと思う」と「③住んでみたいと少し思う」の回答割合を合計すると、20歳代は21.4%、30歳代は23.9%、40歳代は8.8%、50歳代は13.4%、60歳代は9.4%、70歳代は6.5%、80歳代以上は7.7%であり、比較的若年層の年代が、まちなか居住の意向がやや強い結果となっている。

■まちなか居住の意向に係る世帯主年齢別の回答属性

世帯主年齢	① すでにこの地域 に住んでいる	② 住んでみたいと 思う	③ 住んでみたいと 少し思う	④ 住んでみたいと あまり思わない	⑤ 住んでみたいと 思わない	⑥ 無回答	計
10歳代	0	0	0	0	0	0	0
20歳代	1 7.1%	1 7.1%	2 14.3%	6 42.9%	4 28.6%	0 0.0%	14 100.0%
30歳代	10 21.7%	6 13.0%	5 10.9%	13 28.3%	9 19.6%	3 6.5%	46 100.0%
40歳代	9 13.2%	3 4.4%	3 4.4%	16 23.5%	30 44.1%	7 10.3%	68 100.0%
50歳代	9 17.3%	5 9.6%	2 3.8%	17 32.7%	14 26.9%	5 9.6%	52 100.0%
60歳代	16 16.7%	2 2.1%	7 7.3%	28 29.2%	34 35.4%	9 9.4%	96 100.0%
70歳代	16 25.8%	4 6.5%	0 0.0%	10 16.1%	23 37.1%	9 14.5%	62 100.0%
80歳代以上	13 25.0%	1 1.9%	3 5.8%	11 21.2%	15 28.8%	9 17.3%	52 100.0%
無回答	0	0	0	2	1	0	3
計	74 18.8%	22 5.6%	22 5.6%	103 26.2%	130 33.1%	42 10.7%	393 100.0%

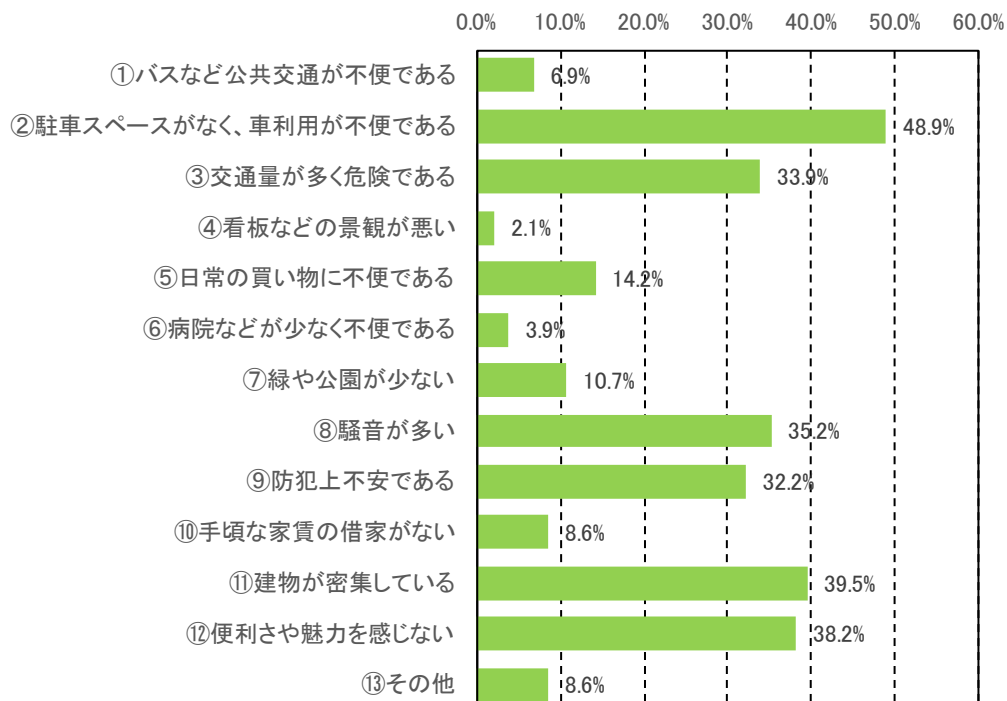
『住んでみたい』理由は、「①バスなど公共交通の利便性がよい」が約 1 / 4 (25.4%) を占め、次いで「⑤日常の買い物に便利である」(23.7%)、「②通勤や通学に便利である」(11.9%)、「③役所や銀行などが集まっている」(11.0%)と、交通の利便性や買い物・公共施設などへの近接性が上位にあげられている。

■「まちなか」に住んでみたい理由 (n = 44)



『住みたくない』理由は、「②駐車スペースがなく、車利用が不便である」が約 5 割 (48.9%) と多く、次いで「⑪建物が密集している」(39.5%)、「⑫便利さや魅力を感じない」(38.2%)「⑧騒音が多い」(35.2%)などが続いている。

■「まちなか」に住みたくない理由 (n = 233)

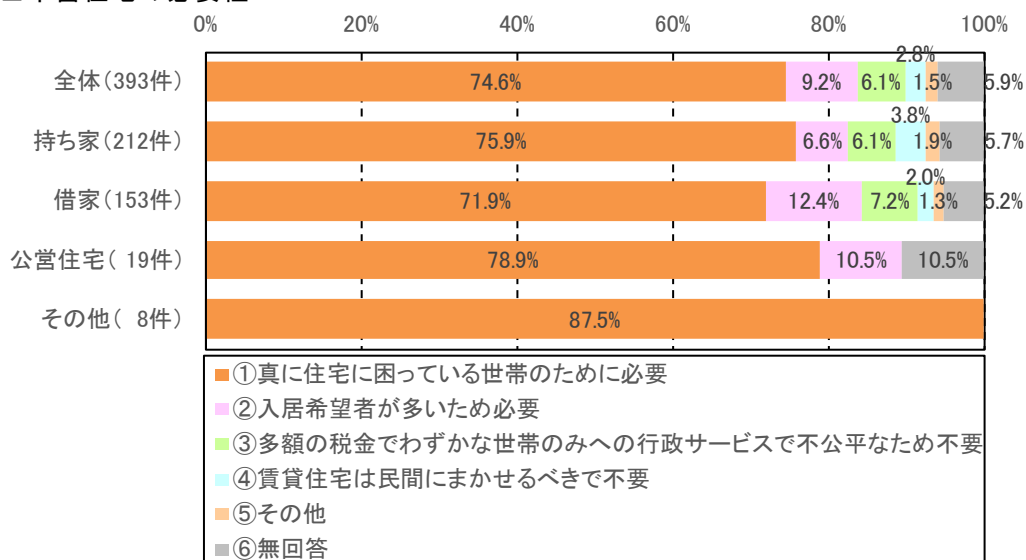


◆市営住宅について

【市営住宅の必要性】

「①真に住宅に困っている世帯のために必要」が7割強（74.6%）と最も多く、「②入居希望者が多いため必要」（9.2%）と合わせると、『市営住宅が必要である』とする回答者が8割強（83.7%）となっている。

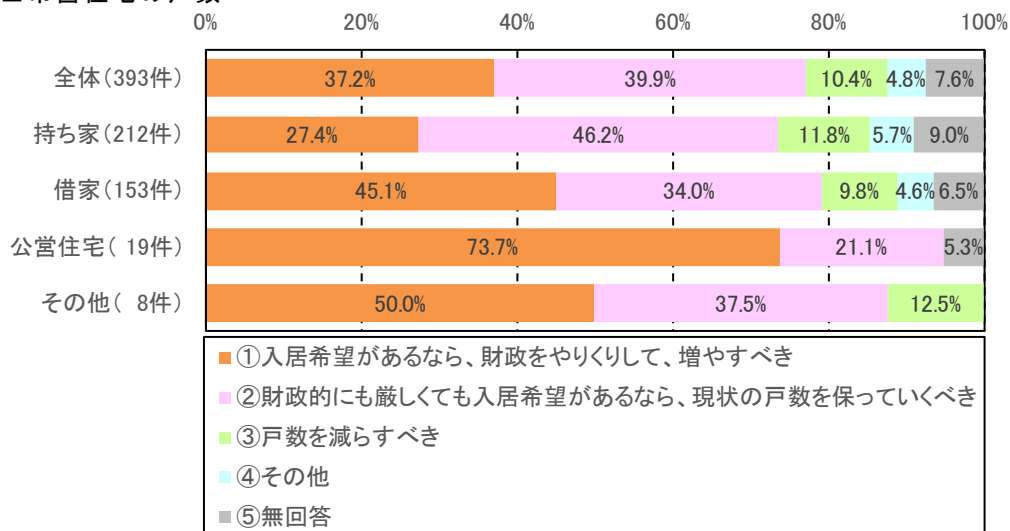
■市営住宅の必要性



【市営住宅の戸数】

今後の市営住宅の戸数については、「②財政的に厳しくても入居希望があるなら、現状の戸数を保っていくべき」（39.9%）及び「①入居希望があるなら、財政をやりくりして、増やすべき」（37.2%）でそれぞれ4割程度と多くなっている。現状維持や戸数増の意向が8割弱（77.1%）を占める一方、「③戸数を減らすべき」も約1割（10.4%）みられる。

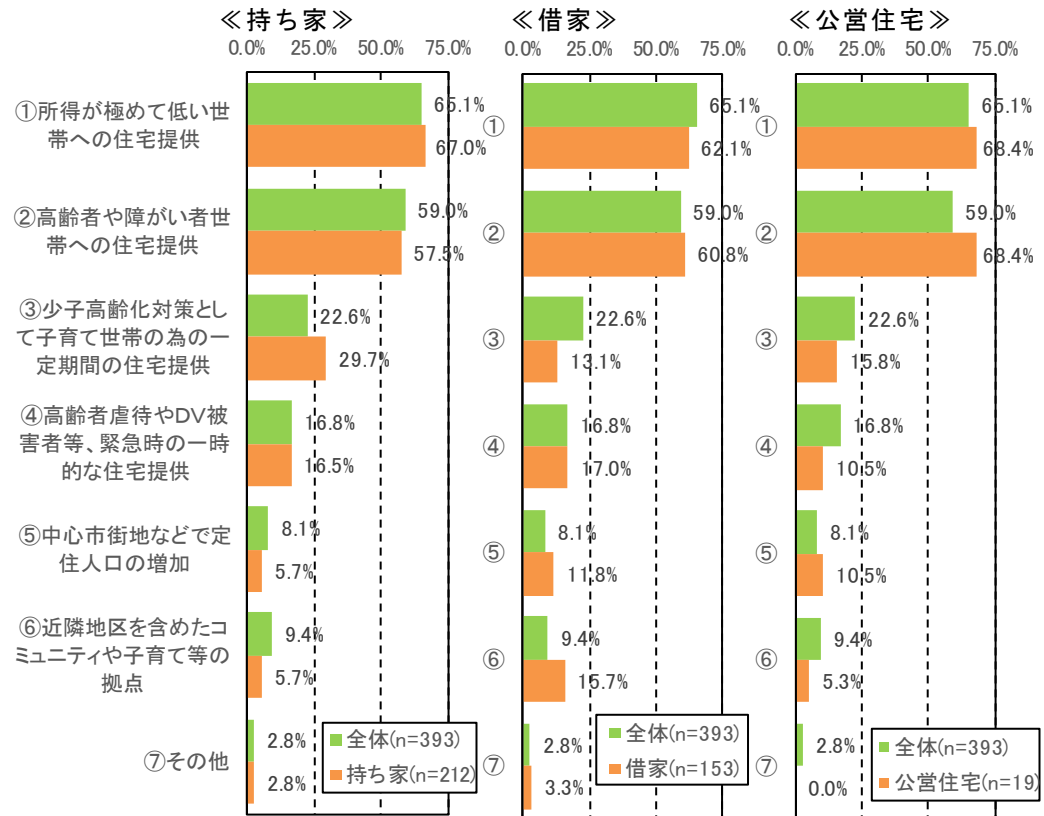
■市営住宅の戸数



【市営住宅の役割として期待すること】

「①所得が極めて低い世帯への住宅提供」が6割強（65.1%）で最も多く、次いで「②高齢者や障がい者世帯への住宅提供」が6割弱（59.0%）、「③少子化対策として子育て世帯の為に一定期間の住宅提供」（22.6%）となっている。

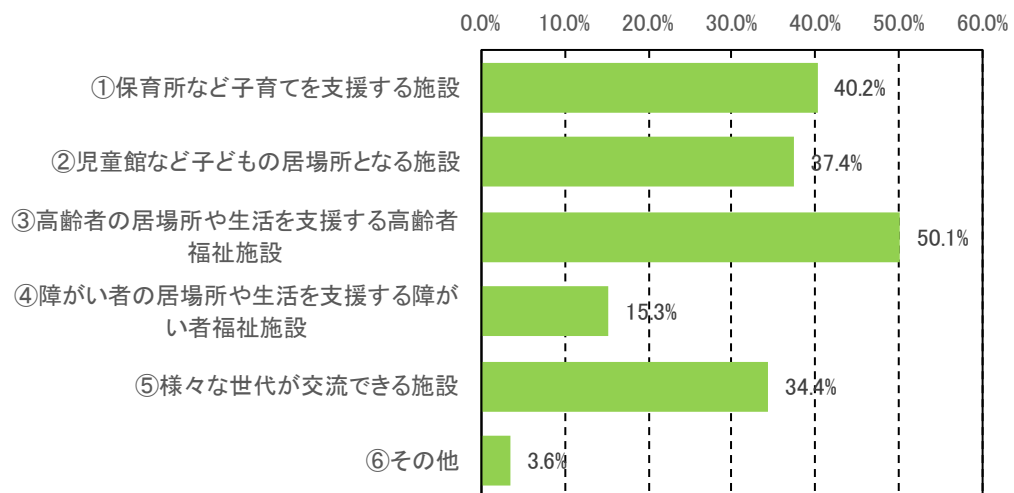
■市営住宅の役割として期待すること



【市営住宅にあったら良いと思う施設】

「③高齢者の居場所や生活を支援する高齢者福祉施設」が5割（50.1%）と最も多く、次いで「①保育所など子育てを支援する施設」が4割（40.2%）、「②児童館など子どもの居場所となる施設」（37.4%）と高齢者や子育てに関する項目が上位となっている。

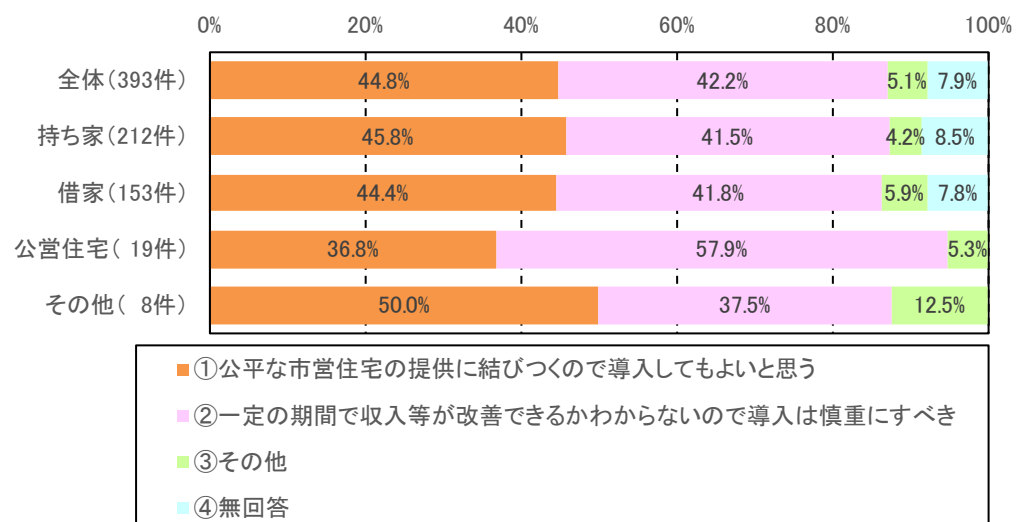
■市営住宅にあったら良いと思う施設



【期限付き制度の導入】

「①公平な市営住宅の提供に結びつくので導入してもよいと思う」（44.8%）と、「②一定の期間で収入等が改善できるか判らないので導入は慎重にすべき」（42.2%）がともに4割台となっており、意見が二分している。

■期限付き制度の導入



3章 現状等を踏まえた住宅政策の課題

住宅・住環境に係る現状把握や意向調査の整理などを踏まえ、「居住者の視点」、「住宅ストックの視点」、「産業・地域の視点」の3つの視点から、本市における住宅政策の課題を整理します。

1. 居住者の視点

① 子育て世帯に対する支援

本市は、総人口に占める年少人口の割合が沖縄県の平均よりも高く、将来見通しにおいてもその傾向が続くと推計されている特徴を持つ反面、就業環境が厳しいことやひとり親世帯が占める割合が高いなど、こどもたちを取り巻く環境は厳しい状況が見受けられます。

また、「こどものまち宣言」により、子育てしやすいまちづくりに取り組んでいることから、多子世帯やひとり親世帯については、住宅施策においても適切な支援を行う必要があります。

② 高齢者世帯のニーズへの対応

現状では、高齢者人口や高齢者のいる世帯は年々増加しており、将来の高齢化率は30%に達する推計がなされている状況です。

このうち、本市の一般世帯のうち約1割が高齢単身世帯であり、一人での生活に不安を抱える高齢者も少なくないことや、借家住まいが持ち家住まいを上回る状況などから、今後は高齢者の方の家族構成や環境などの状況や意向に応じた、さまざまな住まい方に対応した検討が求められます。

③ 真に住宅確保に困窮する世帯に対するセーフティネットの確保

住宅確保要配慮者は増加傾向にあつて、今後さらに居住の確保等に対する不安を抱える世帯の増加が懸念されるため、これらの世帯に対する居住の安定確保を図る必要があります。特に障がい者については、施設から地域へと国の政策転換が行われたことにより、地域での生活の場の確保が課題となっています。

このため、市営住宅については、建替や住戸改善・リフォーム等による居住水準・設備機能の向上を推進し、ストックの有効活用を図る必要があります。

さらには、入居の適正化や需要と供給のミスマッチを調査検討・改善することにより、真に住宅確保に困窮する世帯に対して適切な支援が行えるよう検討する必要があります。

2. 住宅ストックの視点

＜ニーズに応じたストックの有効活用＞

① 中古住宅や空き家ストックの有効活用

社会情勢や価値観の変化等によって、求められている住まい方も多様化しています。

そのため、中古住宅を有効に活用するための制度の周知や、リフォーム支援事業等の取り組み等を行います。

また空き家率は、近年は微減状況にありますが、空き家の戸数自体は増加しており、防災、衛生、景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家が問題となっています。

このため、空き家の更なる増加抑制、利活用促進、また、適正に管理されていない空き家の改善を図るための対策等を計画的に行うため、市、所有者等及び市民等の協働による推進が必要です。

② 住宅に関する情報提供

市民が住宅の取得や賃貸等を行う際、関連事業者やインターネット等からの情報収集による判断が主となっています。

市民が主体的な判断により住宅情報を把握し、国などが用意する様々な住宅施策や助成制度等を利用し、ニーズにあった住宅の確保を図るためには、その情報収集や発信に関する新たな体制づくりが求められています。

＜質の高いストックと環境の形成＞

③ 長期間利用可能な住宅の普及

住宅に対するニーズが多様化する中、建物の構造躯体の劣化対策、耐震性に優れ、内装・設備の維持管理や更新が容易で、間取りの可変性等を備えた、市民それぞれのライフスタイルやライフステージに対応可能な長期間利用可能な住宅の普及が求められています。

④ 住生活の安全を確保する住宅及び住環境の整備

本市においては、耐震性が懸念される昭和 55 年以前に建設された住戸が全体の 2 割強を占め、接道条件で問題を抱える住宅も約 3 割を占めています。

このため、住宅の耐震診断・耐震改修を図るとともに、リフォーム工事によるバリアフリー化の促進や、ユニバーサルデザインの考え方に基づいた住宅及び市街地や公共施設等における高齢者等の利便性の向上など、安全な住宅・住環境づくりを行う必要があります。

3. 産業・地域の視点

① 低炭素社会に対応する住宅整備の普及・促進

CO₂削減を図り低炭素社会を実現するためには、太陽熱を利用した温水機器や太陽光発電器等の利用促進及び、二重サッシや複層ガラス、自然換気システム等、省エネルギー性能の高い住宅の促進、地域素材の利用促進、リサイクル製品の活用等が求められています。

② まちづくりと連動した住宅政策の展開

よりよい住まいづくりを進めるためには、良好な住環境の形成が求められていることから、都市計画マスタープラン、地域公共交通網形成計画等のまちづくりと連動した住宅施策を図る必要があります。

中心市街地では、公共施設や公益施設が集積し、路線バスによる公共交通機関が充実するなど利便性は高いが、近年は人口減少及び高齢化が進み、空き家の発生等が目立っています。

このため、既に集積している社会基盤を有効に活用するため、密集市街地の解消やバリアフリーの促進、住宅の整備促進により、まちなかでの定住促進の施策等の展開が必要となっています。

また、人口が増加傾向にある北部地区や東部地区等の公共交通空白地域が存在する地域では、コミュニティバスなどの公共交通網との連携により、住みよい住環境づくりが必要となっています。

③ 良好なコミュニティの形成

価値観の多様化等から、地域コミュニティを取り巻く環境は厳しさを増していますが、子育て、防犯、防災等、日常生活の様々な場面での地域の助け合いによる問題解決が求められています。また、地域の支えあいによる高齢者や障がい者の自立生活への支援も求められていることから、良好なコミュニティの形成が課題となっています。

4章 住宅政策に関する基本理念

1. 住宅政策の基本理念

住まいは、人々が生活を営む必要不可欠な基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできる空間であるとともに、人と地域をつなぐ社会生活の拠点です。

また、住まいは、健康的で安全かつ快適であることが必要とされる場であり、都市を構成する基本的な要素でもあります。さらに、良好な住環境の実現により、社会全体に活力と安定をもたらすことになります。

国においては、量の確保から住宅そのものの質の向上への施策の転換を図るとともに、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的な方針を、住生活基本計画（全国計画）に位置づけています。平成28年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）においては、少子高齢化・人口減少社会を正面から受け止めた住宅政策の方向性が提示され「若年・子育て世帯」、「高齢者」、「空き家」、「産業」の住生活に関する目標を初めて設定し、それぞれの視点から住宅政策の総合的な推進に取り組んでいます。

本市は、沖縄県中部地域の中心都市として発展してきたチャンプルー文化といわれる個性豊かな文化を有するまちであります。このような特色を活かして、『国際文化観光都市』を将来像として位置づけ、平和、教育文化、福祉、生活環境、産業振興、環境共生等をテーマに豊かなまちづくりをめざしています。さらに近年は、『こどものまち宣言』や『エイサーのまち宣言』を行う等、沖縄市の特性を活かしたまちづくりにも力を入れています。

一方、住宅政策においては、高齢者・子育て世帯が安全で安心して暮らせる環境の形成、増加する住宅の確保に配慮を要する世帯への対応、管理が適切にされていない空き家等への対策、まちづくりや地域コミュニティと連動・協働した住宅政策等、より良い住宅・住環境づくりに向けた多様な取り組みが求められています。

このため、本市においては、市民誰もが安全で快適な住宅・住環境で、暮らし続けることができる豊かな住生活を実現するために、

**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**

をめざして、住宅政策を推進します。

2. 住宅政策の基本目標

沖縄市住生活基本計画では、「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」をめざし、以下の6点の基本目標を掲げます。

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

子育て世帯が、安全で安心して子育てができる住環境づくりを推進します。市営住宅を効果的に活用し、多子世帯向け住戸の確保に取り組むとともに、子育て支援施設の環境整備を検討します。

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

高齢者の多様な住まいのニーズに応えるよう、安心して暮らせて住み続けられる、住まいづくりを推進します。住宅の確保は、限られた市営住宅を効果的に活用するとともに、民間賃貸住宅を有効的に活用できるよう、情報提供や利用支援の仕組みを検討します。

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

住宅確保要配慮者に対応した住宅セーフティネットの構築を進めるとともに、市営住宅の再生等によるセーフティネット機能の向上と地域福祉の増進等により、居住の安定的な確保を図ります。

目標4 多様な居住ニーズの実現

市民が、それぞれの価値観に応じた住まいを安全かつ適切に選択できるよう、中古住宅や空き家等の活用も含めて、住宅に関する必要な情報提供や利用支援の仕組みを検討します。

目標 5 安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり

ライフスタイルの変化等に対応した、長期間にわたり安心して住まうことができる良質な住宅の普及促進を図るとともに、既存住宅の耐震性能の向上や密集市街地の整備などにより、安全で災害に強い住まいと住環境づくりを促進します。

目標 6 地域の特徴を活かし高める住環境の形成

沖縄の風土に適した省資源・省エネルギーの住まいづくりを促進するとともに、本市の特性を活かして、良好な景観の形成、公共交通網との連携、まちなか居住等、まちづくりと連携した住宅施策の展開を行い、魅力的な住環境の形成をめざします。

さらに、市民や住宅関連事業者及び関係団体と行政との協働による住環境づくりに取り組みます。

3. 施策の体系

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公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 (2)多様な住宅セーフティネット機能の向上	①市営住宅の適切な管理と計画的な建替え ②公営住宅を活用した福祉分野との連携 ③市営住宅の入居の適正化 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 (2)総合的な住宅情報の提供	①中古住宅の活用推進 ②空き家等の活用推進 ①住まいの総合相談窓口等の活用 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 (2)人にやさしい安全・安心な住環境づくり (3)安全で快適な居住環境の形成	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 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 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 (2)地域の特性を生かした住環境づくり (3)市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進	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 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 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

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	・公営住宅集会所を活用したつどいの広場の開設の検討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等の普及促進
	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	・県との情報共有による公営住宅の供給目標量の確保
	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
	③	・高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯に対する市営住宅入居の優遇措置 ・収入超過者への民間住替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの促進 ・市営住宅における住替え支援と併せた期限付き入居制度や住宅困窮度を反映した優先入居などの検討	
目標 3-(2)	①	・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業等の普及促進【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等の普及促進【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等の普及促進【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 ・地域要望等を踏まえた景観地区や新たな重点地区の指定の検討	・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	・自治会加入の促進
	③	・地域活動やNPO活動等への支援	

5章 住宅施策の具体的な展開

先述した6点の目標を達成するために、具体的な取組みの内容を以下に示します。

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

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 [根拠資料名等]
市営住宅における多子世帯向け住戸ストック（3DKかつ60㎡以上）の割合	18%	30% （H27の市状況程度を目指す）	一般世帯数総数に占める子ども（18歳未満）のいる世帯数割合 [資料：国勢調査、市営住宅課]

① 市営住宅への多子世帯向け住戸の供給

主管課：市営住宅課

現在、市営住宅で実施している多子世帯向け住戸について、引き続き、その供給を進めていくとともに、今後の建替市営住宅での実施に向けて取り組みます。

＜具体的な取組み＞○市営住宅における多子世帯向け住戸の供給

② 公営住宅の子育て支援施設としての活用促進

主管課：市営住宅課、保育・幼稚園課、こども相談・健康課、こども家庭課

公営住宅が地域の子育て拠点となるよう、公営住宅集会所等を活用し、地域の自治会等との連携のもと、つどいの広場の開設を検討するとともに出前児童館等の開催を促進します。また、建替事業に際しては、子育て支援施設の併設も検討します。

＜具体的な取組み＞○公営住宅集会所を活用したつどいの広場の開設の検討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 母子生活支援施設の利用促進

主管課：こども家庭課 ／ 関連課：市営住宅課

社会生活や経済生活等の自立が困難な母子家庭について、住まい（母子生活支援施設）の提供を行うとともに、各種の支援を進め、自立を促進します。自立促進に際しては、市営住宅、民間賃貸住宅等で住まいが確保できるよう、その支援を進めます。

- ＜具体的な取組み＞○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

高齢者のニーズに対応した住まいと住環境づくり

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 [根拠資料名等]
高齢者(65歳以上)の世帯員がいる 持ち家リフォーム率	13% (H30)	19% (H30全国水 準目指す)	高齢者のための設備工事の有 無別持ち家数(一戸建) [資料:住宅・土地統計調査]

① 高齢者の住まいの確保に向けた支援

主管課: 介護保険課 / 関連課: 市営住宅課

高齢者が必要な支援を受け、安心して住み続けていくことのできる民間賃貸住宅を確保できるよう、福祉、住宅等の関連機関の連携体制の構築を図ります。住まいの相談支援については、沖縄市地域包括支援センターや社会福祉協議会等との連携により対応を進めていきます。

また、住宅提供側の条件面の整理を行う必要があり、その状況に応じた情報提供を行うことのできる体制を構築します。

<具体的な取組み>○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 高齢者世帯に対応した多様な住まいの普及促進

主管課: 市営住宅課、介護保険課

高齢者世帯に対応した多様な住まいの確保を進めていくために、サービス付き高齢者向け住宅の制度内容の普及を図って登録情報の提供を行うとともに、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進に向け、沖縄県と連携を図りつつ制度の普及を図ります。

また、高齢者が一定の支援のもとで、地域で住まいを確保できるよう、福祉、医療関係機関との連携により、グループホームの整備を検討していきます。

<具体的な取組み>○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等の普及促進

③ 住宅リフォーム支援事業等の推進

主管課：介護保険課、市営住宅課

高齢者が暮らしやすい住宅を確保するために、介護予防の観点から「沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業」、要介護高齢者等生活向上の観点から介護保険法による住宅改修等の利用を促進し、住宅のバリアフリー化を進めます。

- ＜具体的な取組み＞
- 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 市営住宅における高齢者向け住宅の供給推進

主管課：市営住宅課、介護保険課

シルバーハウジングについては、低額所得者に加え、福祉的支援が必要な高齢者への提供も行えるよう、入居者選考基準の検討を行います。

また、市営住宅の建替事業においては、高齢者向け住戸の確保に努めます。

- ＜具体的な取組み＞
- 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 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

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 [根拠資料名等]
公営住宅における新規入居者用の供給戸数	—	約110戸	公営住宅の供給目標量の設定 [資料：市営住宅課]

(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と計画的な建替え

主管課：市営住宅課

市営住宅は、長寿命化計画に基づいた着実な個別改善や維持保全を実施します。また、ストック総合活用計画に基づいて計画的に建替えを実施し、良質な住環境の維持に努めるとともに、計画検討に際しては、将来の人口増加や高齢化率の上昇に伴う要配慮者の増加等を勘案し、建替事業における戸数増を図ります。

さらには、市内に位置する県営住宅に関して情報共有を図りながら、供給の確保に努めます。

- ＜具体的な取組み＞○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
○県との情報共有による公営住宅の供給目標量の確保

② 公営住宅を活用した福祉分野との連携

主管課：市営住宅課

関連課：ちゅいしいじい課、障がい福祉課、介護保険課、保育・幼稚園課、こども家庭課

市営住宅の建替事業においては、障がい者向け住戸の確保に努めます。

また、健康福祉部及びこどものまち推進部と連携を図りながら、公営住宅の建替時には併設施設等の整備を検討し、地域に貢献できるような住環境づくりをめざします。

- ＜具体的な取組み＞○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

③ 市営住宅の入居の適正化

主管課：市営住宅課 ／ 関連課：障がい福祉課、介護保険課、こども家庭課

市営住宅の空き家募集においては、高齢者や障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯への優遇措置（抽選確率の向上）を実施します。

また、入居資格者や入居希望者が多いことから、上記の優遇措置のほか、収入超過者に対する民間住宅への住替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの促進を図ります。

さらには、住戸型式と世帯人員・構成とのミスマッチの解消を図る市営住宅における住替え支援と併せた期限付き入居制度の導入や、住宅困窮度を反映した優先入居などの検討を行い、公平な市営住宅の供給に取り組みます。

＜具体的な取組み＞○高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯に対する市営住宅入居の優遇措置

○収入超過者への民間住替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの促進

○市営住宅における住替え支援と併せた期限付き入居制度や住宅困窮度を反映した優先入居などの検討

（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

主管課：市営住宅課、こども家庭課、ちゅういしいじい課、障がい福祉課、介護保険課、保護課

住宅確保要配慮者等の住宅確保に向け、沖縄県居住支援協議会等の関係機関との連携により、既存の民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業を推進するとともに、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯など住宅の確保に配慮を要する世帯の入居を拒まない賃貸住宅の普及・確保に努めます。

また、高齢者や障がい者、外国人、子育て世帯等であることを理由に入居を拒まない民間賃貸住宅を登録し、情報提供や居住支援などを行う制度の推進を図ります。

さらには、これらの取組みをより推進するため、本市における居住支援協議会の設立に向けた検討を行います。

＜具体的な取組み＞○住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業等の普及促進【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 障がい者の住まいの確保に向けた支援

主管課：障がい福祉課／ 関連課：市営住宅課

障がい者が一定の支援のもとで、地域で住まいを確保できるよう、福祉、医療関係機関との連携により、グループホームの整備を検討していくとともに、障がい者向けグループホームの整備について、県や福祉・医療関係機関と連携を図り普及促進に努めます。

また、障がい者が必要な支援を受け、安心して住み続けていくことのできる民間賃貸住宅を確保できるよう、福祉、住宅等の関連機関の連携体制の構築を図ります。

住まいの相談支援については、障がい者相談支援事業所、社会福祉協議会等との連携により対応を進めます。また、住宅提供側の条件面の整理を行う必要があり、その状況に応じた情報提供を行う事のできる体制を構築します。

＜具体的な取組み＞○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推進

主管課：障がい福祉課

障がい者が暮らしやすい住宅を確保するために、「沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業（自立生活支援用具、住宅改修費）」の利用を促進し、住宅のバリアフリー化を進めます。

＜具体的な取組み＞○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

主管課：こども家庭課、障がい福祉課、介護保険課、市営住宅課、防災課

緊急時の居住の場として、母子家庭の世帯等は母子生活支援施設での対応や、高齢者虐待については高齢者虐待防止法、障がい者虐待については障害者虐待防止法にそれぞれ基づいて、養護老人ホームへの入所措置や福祉サービス施設での一時保護等の対応を行います。それら以外でも一時避難場所として市営住宅の空き家の活用を可能な範囲で行います。

また、住宅が被災した市民に対し、再建のための各種支援策の情報提供を行い、被災者の一時保護施設として市営住宅の空き家の活用を可能な範囲で行います。

＜具体的な取組み＞○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 多様な居住ニーズの実現

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 [根拠資料名等]
空き家率の抑制	8.6% (H30)	減少	増加していないことを確認 [資料：住宅・土地統計調査]

(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

主管課：市営住宅課

中古住宅の活用を推進するために、関係団体と連携しつつ各種制度の普及啓発を行うとともに、住宅のリフォームや改善などにより既存ストックの活用を推進します。

＜具体的な取組み＞○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等の普及促進【再掲】

○住宅リフォーム支援事業の利用促進

② 空き家等の活用推進

主管課：市営住宅課

増加する民間空き家（売却用空き家または賃貸用空き家）の有効利用を図るため、空き家の流通・活用促進の情報発信により、空き家の活用を促進します。

また、市場における流通が難しい空き家についても、地域の交流の場として利用するなど、地域資源として有効に活用される方法を検討します。

＜具体的な取組み＞○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

(2) 総合的な住宅情報の提供

① 住まいの総合相談窓口等の活用

主管課：市営住宅課

市民が安心して快適な住宅を確保するために、沖縄県住宅供給公社が実施している「住まいの総合相談窓口」等の普及・促進に努めます。

＜具体的な取組み＞○「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 各種パンフレットの配布

主管課：市営住宅課

近年、住宅に関する制度が複数の省庁で創設されていることから、各種制度に関するパンフレットの配布及び作成による制度の普及を図ります。

また、本市でも近年増加しているマンションについて、マンション管理組合や住民に対して、マンション管理標準指針の周知を進めます。

＜具体的な取組み＞○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 安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 〔根拠資料名等〕
誘導居住面積水準達成率	46% (H30)	59%	H30全国水準の達成 〔資料：住宅・土地統計調査〕

（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

主管課：建築指導課、市営住宅課

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、良好な景観の形成に配慮された長期優良住宅の普及促進を図ります。

また、一定の住宅性能が評価・認定された住宅ストックの確保や安心して住宅が取得できる環境づくりを促進し、市場の活性化を図ります。

＜具体的な取組み＞○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 既存ストックの居住水準・性能の向上

主管課：建築指導課、市営住宅課、消防本部予防課

住宅の質を維持していくためには、適切な維持管理を持続的に推進していく必要があるため、現在ある住宅ストックを活用し長く使用できるよう、居住水準の改善や老朽化した住宅の機能向上を促進します。

また住宅リフォームに際して、沖縄市耐震改修促進計画に基づく建築物の耐震化や住宅用火災警報器の普及に取り組みます。

＜具体的な取組み＞○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等の普及促進【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

(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

主管課：各事業課

「沖縄市人にやさしいまちづくり環境整備要綱」や「沖縄県福祉のまちづくり条例」に基づき、住宅、屋外環境（道路、公園等）、公共公益施設等のユニバーサルデザインを推進します。

＜具体的な取組み＞○バリアフリー整備の推進

② 防犯性の高い住環境づくりの推進

主管課：市民生活課、市営住宅課

住宅地内における防犯対策の充実を図るとともに、市営住宅の建替えの際には、防犯に配慮した整備を行います。

市の広報誌・ホームページを活用した防犯情報の提供、沖縄地区安全なまちづくり推進協議会が実施する「ちゅらさん運動」の普及促進を図ります。

＜具体的な取組み＞○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 空家等対策の推進

主管課：市営住宅課

「沖縄市空家等対策推進計画」（令和2年3月策定予定）に基づき、空家等に対する対策を推進します。

空家の発生を予防するために、市民に対して、住宅の適切な管理を周知していく一方で、「特定空家等」については、そのまま放置すれば倒壊等の保安上の危険があるとともに、衛生上、景観上も地域にとって大きな問題となることから、状況に応じた指導・助言など必要な措置を講じます。

＜具体的な取組み＞○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

（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

主管課：区画整理課、都市整備室都市計画担当、道路課

緊急時の避難路や消防活動に支障をきたすことが懸念される密集市街地については、土地区画整理事業等により道路等の都市基盤の改善を図り、災害に強い安全な住環境づくりを推進します。

＜具体的な取組み＞○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 狭あい道路の解消促進

主管課：建築指導課

狭あい道路に接して建築物の新築及び増築を行う際には、建築基準法に基づき境界線を後退させ、道路としての機能保持を誘導することにより、災害に強い安全な住環境づくりを推進します。

＜具体的な取組み＞○建築基準法に基づく指導
○指定道路台帳の整理

③ 防災に関する取組の推進

主管課：防災課 ／ 関連課：下水道課、市営住宅課

近年、頻発する自然災害への備えとして、土砂災害区域や浸水想定区域、津波浸水予想区域等、被害が予想される地域の情報提供、防災マップの更新や普及等に取り組みます。また、雨水の流出抑制及び浸水被害の緩和を図ります。

＜具体的な取組み＞○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 地域の特徴を活かし高める住環境の形成

指標	現状 R1年度	目標 R11年度	根拠等 〔根拠資料名等〕
住宅周辺環境の総合評価向上 (参考) H21: 59%、H26: 66%	71%	75%以上	市民の住環境に対する満足度評価の向上 〔資料: 市民アンケート〕

(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

主管課: 環境課、建築指導課

沖縄県が推奨している沖縄型住宅や環境共生型住宅の普及による沖縄の風土に適した住宅の普及を促進するとともに、太陽光発電等の自然エネルギーの活用及び二重サッシ等、省資源・省エネルギー住宅の普及による環境にやさしい住まいづくりを促進します。

＜具体的な取り組み＞○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

主管課: 各事業課

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」の周知による建設廃材のリサイクルの促進等、住宅建設に係る廃棄物の発生抑制や再生品（ゆいくる材）等の利用を促進します。

＜具体的な取り組み＞○建設廃材のリサイクルの促進

○ゆいくる材の利用促進

(2) 地域の特性を活かした住環境づくり

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

主管課：商工振興課 ／ 関連課：市営住宅課

中心市街地の老朽化した建物を除却（解体）し、新たに住宅を整備する者に対して、その除却に係る費用を助成することにより、住宅の整備促進を図り、中心市街地における良好な居住環境を整備改善し居住人口の定住促進を図ります。

＜具体的な取組み＞○中心市街地住宅整備促進事業

② 景観計画や地区計画の活用

主管課：都市整備室都市計画担当

良好な住宅・住環境を形成するため、地域の歴史や気候風土に適した素材や、地域資源及び地域特性を活かしたまちづくりを推進します。

また、景観地区や新たな重点地区の指定については、地域の要望等に応じて検討を行います。

＜具体的な取組み＞○各地区の特性を生かしたまち並みの形成

- 地域要望等を踏まえた景観地区や新たな重点地区の指定の検討
- 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 地域の公共交通網との連携

主管課：都市整備室都市交通担当

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を図ることにより、地域特性を踏まえ公共交通空白地域等における生活環境の改善を図ります。

＜具体的な取組み＞○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

（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

主管課：市営住宅課、建築・公園課、道路課、区画整理課

市営住宅の建替えにあたっては、従前入居者はもとより、地域住民の参加による計画づくりを行います。

都市公園や福祉施設等の公共施設の整備の際には、計画段階から市民等の参画を図り、協働によるまちづくりを推進します。

- <具体的な取組み>○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 地域の支え合いによるコミュニティづくり

主管課：ちゅういしいじい課、介護保険課、障がい福祉課、市民生活課

高齢者や障がい者等が安心して住み続けることができるよう、日常的な見守り活動や交流等への支援等、福祉施策と連携した高齢者等のための施策の展開を図ります。

- <具体的な取組み>○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
○自治会加入の促進

③ 地域まちづくり活動への支援

主管課：建築・公園課、都市整備室都市計画担当、道路課、区画整理課

市民参加によって作成されている「都市計画マスタープラン」に位置づけられた地域の将来像を実現するため、地域の個性や特性を活かした魅力ある地域づくりを推進し、地域のまちづくり活動への支援を行います。

また、本市の地域の実情に応じた住宅・住環境づくりに取り組むNPOやまちづくり団体等の活動への支援を行います。

- <具体的な取組み>○地域活動やNPO活動等への支援

6章 公的住宅に係る具体的な展開

「住生活基本計画（全国計画）」及び「沖縄県住生活基本計画」に基づき、計画期間における世帯数の推移や住宅需要等の推計を行い、住宅の確保に配慮を必要とする世帯数の把握を行うことで、本市における公営住宅の適正な供給目標量を設定します。

1. 公営住宅の役割

公営住宅は、住宅市場において真に住宅に困窮する低額所得者に対してより公平かつ的確に住宅を供給する事を目的に展開を行ってきた施策であり、市民生活の安定と福祉の増進を図る役割を担っています。

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性があります。

ここでは、公営住宅の役割について確認し、国の動向や社会背景、本市が抱える課題等を踏まえ、公営住宅に関する基本方針を以下のように定めます。

（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、市営住宅建替事業による約1割の戸数増に向けた検討を行います。

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、地域のニーズに応じた福祉施設等の併設を、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います。

（２）住宅確保要配慮者世帯への住宅供給

市営住宅が住宅セーフティネットとしての機能を果たし、真に住宅の確保に困窮している世帯に対しての適正な供給に取り組みます。

（３）入居の公平性の確保

入居の公平性の確保を図るため、世帯人員に応じた市営住宅における住替え制度の整備等の検討、子育て世帯に対する期限付き入居制度導入の検討を行うとともに、収入超過者や高額所得者、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の強化を図ります。

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、国のマニュアル（公営住宅供給目標量設定支援プログラム）に基づいて推計します。

■要支援世帯数の推計（供給目標量）の考え方

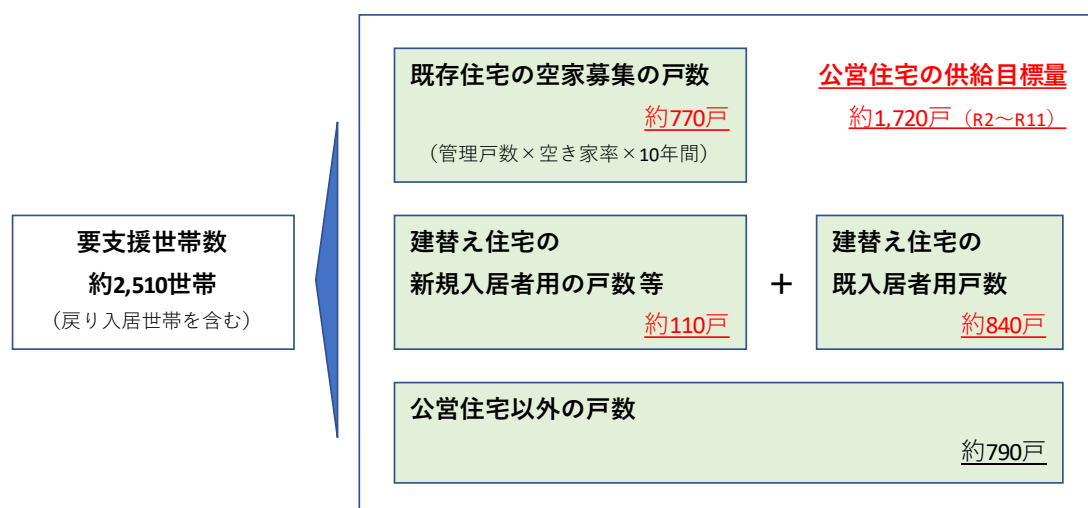
- ① 市内における多様な住宅困窮者の居住状況の把握・分析
- ② 民間賃貸住宅の供給、家賃等の市場状況の分析
- ③ 政策的優先順を加味するとともに、公営住宅の空家募集、新規整備、建替え及び公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況を勘案し、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯）数を算定

3. 公営住宅等による供給目標量

上記の考え方に基づいて、公営住宅等による要支援世帯に対する供給目標量を以下のとおり算出しました。

なお、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。

国のマニュアルを基に、最も優先度の高い類型（1）最低居住面積未満かつ著しい困窮年収未満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。



4. 公営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅による供給の方針

今後10年間に支援が必要と推計される要支援世帯数約2,510世帯のうち、公営住宅の供給目標量が約1,720戸となり、公営住宅以外に必要な戸数が約790戸となります。

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) 公営住宅の供給方針

本市における公営住宅は、県営住宅及び市営住宅があります。供給にあたっては、これらの供給状況を勘案するとともに、このうち市営住宅に関する方針を以下に示します。

- ① 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。
- ② このとき、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あたっては、約1割の戸数増に向けた検討を行います。詳細は、再生団地計画において検討して定めます。
- ③ なお、目標管理戸数や戸数増の方針等に関しては、市営住宅の役割等を踏まえた検討が必要となります。このため、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を必要に応じて見直しを行います。

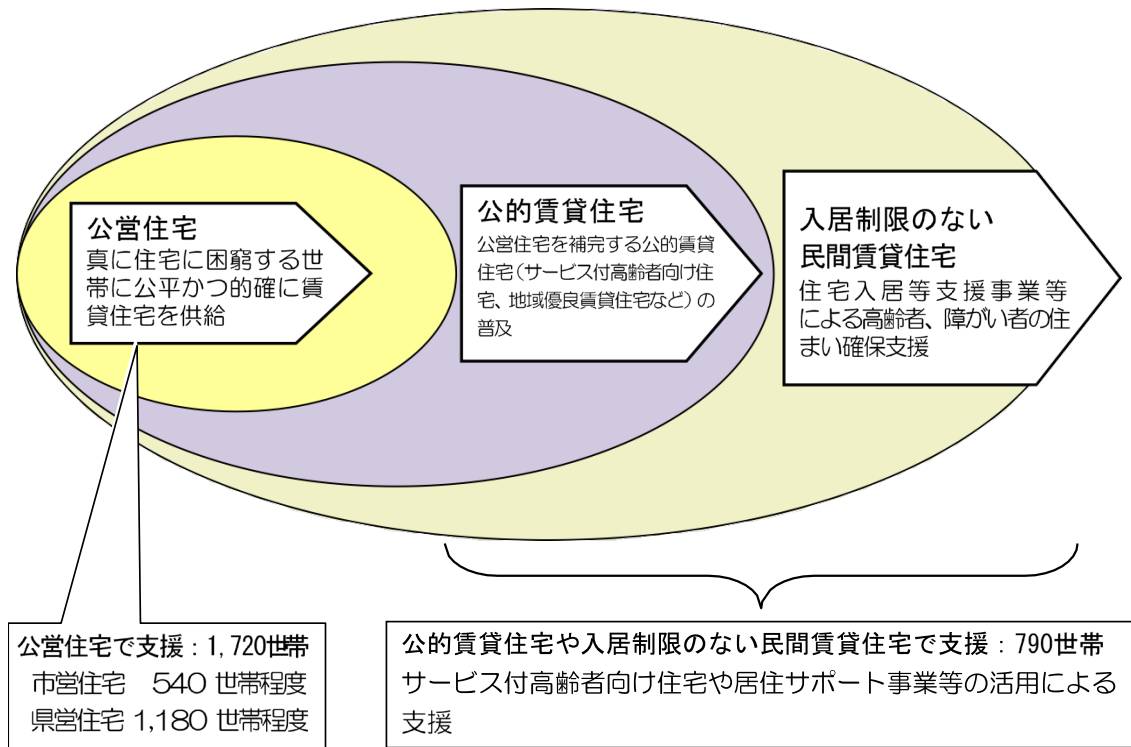
(2) 公営住宅を補完する公的賃貸住宅

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の推進等による居住支援体制づくりに取り組みます。

図一計画期間中における要支援世帯への支援イメージ



7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、行政のみならず、市民・住宅関連事業者、関係団体が相互に連携・協力を行い、本計画の推進に取り組みます。このため、次のとおり行政及び市民、関連事業者等の役割を定めます。

1. 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。

2. 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。

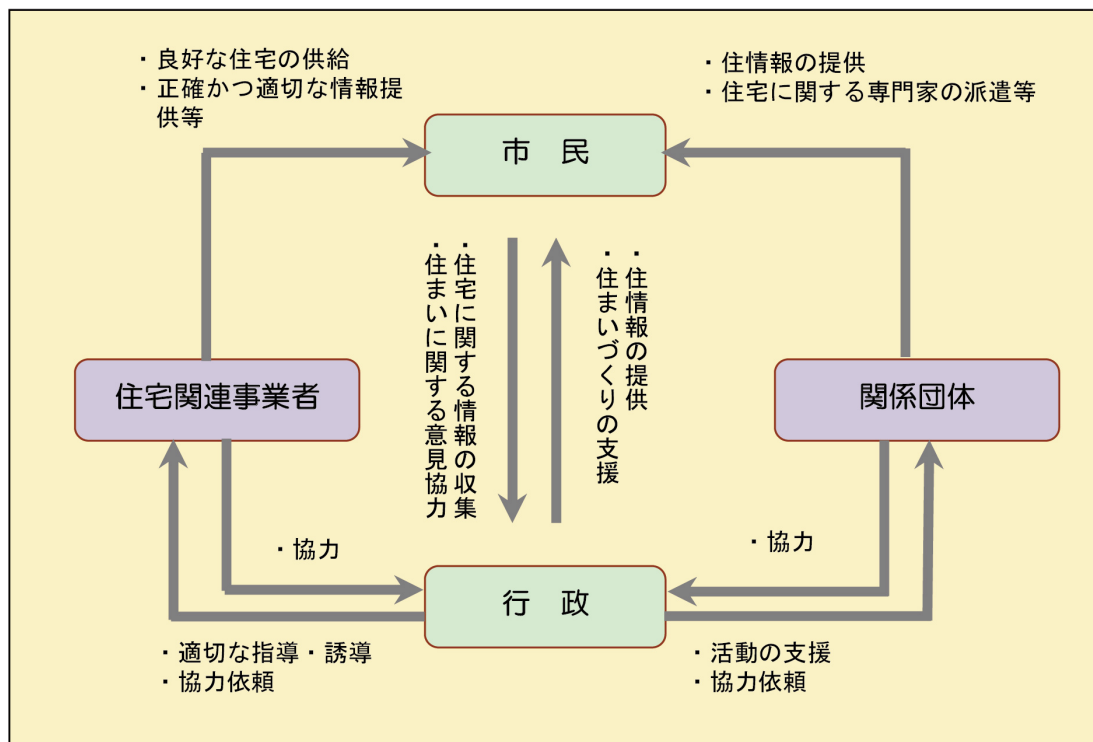
また、市が進行を管理し公表する住宅施策の進捗状況を把握し、より円滑な推進に向け、施策の重要度等を踏まえ、事業者独自のノウハウを活かしたそれぞれの立場から、積極的な事業活動に努めます。

3. 市民等の役割

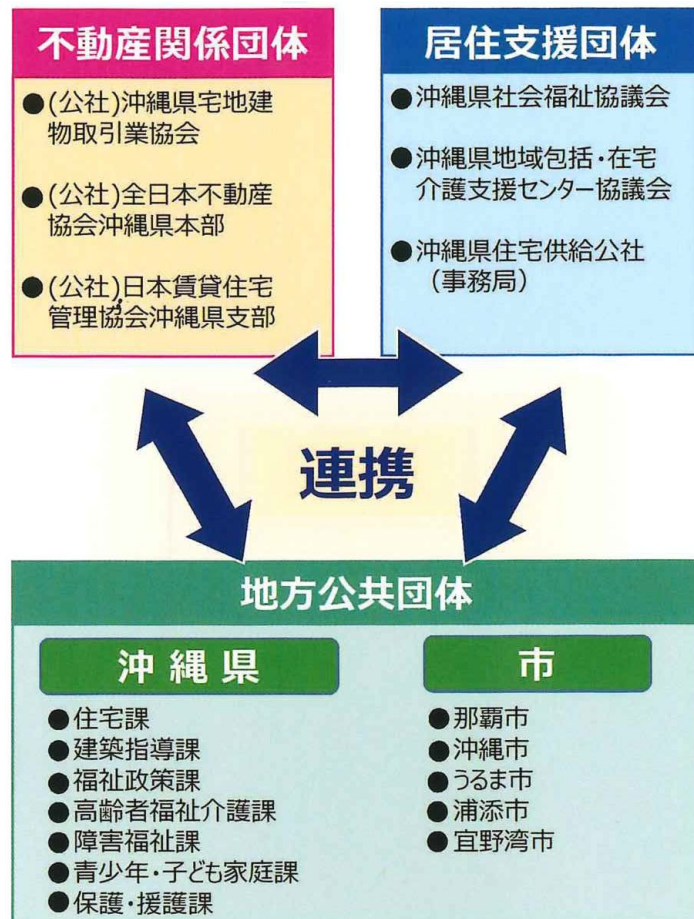
市民や関連団体は、よりきめ細かい視点で、居心地の良い住まいづくりの実現化に向け、主体的に取り組むとともに、市が推進する住宅施策に関して情報収集に努め、必要な情報の発信等に参画します。

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。

■行政及び市民、住宅関連業者等の連携の概念図



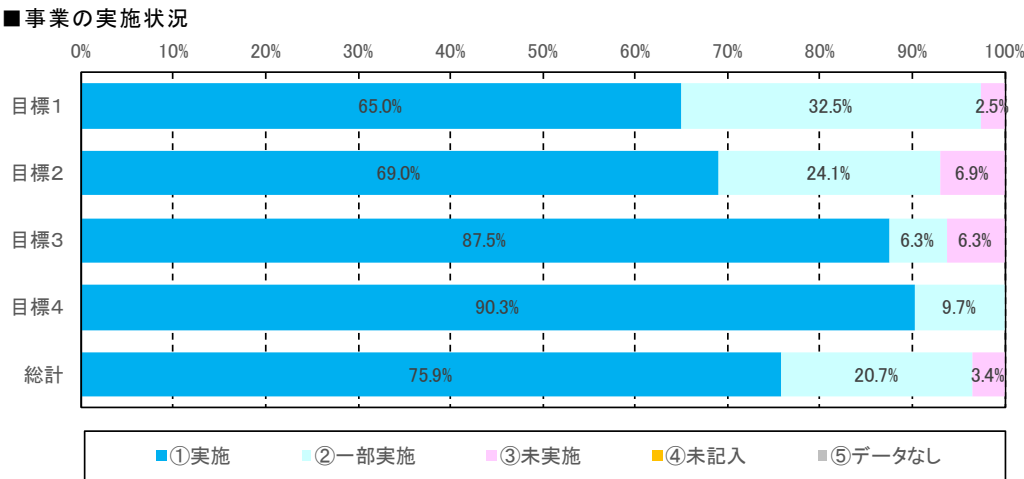
■沖縄県居住支援協議会のイメージ図



資料編

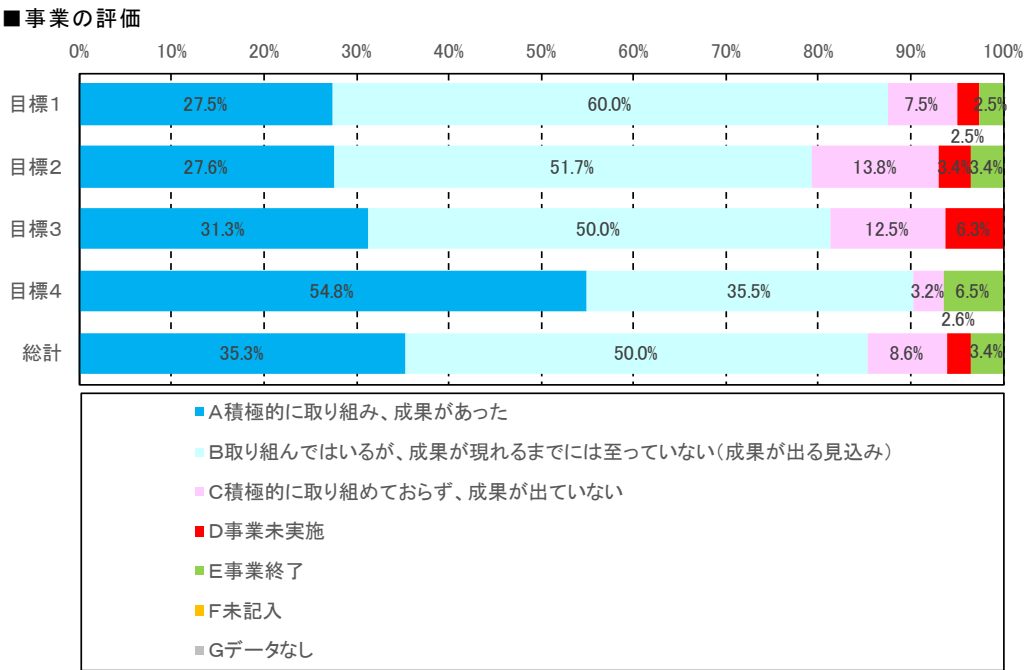
1. 現施策の事業点検と評価

平成26年に策定された現計画における116項目の事業の実施状況は、一部実施まで含めると、90%以上の112件の事業で取り組みが行われている。その一方で、法的な条件整理や協議に向けた調整が整っていないなどの理由による未実施の取組みが4件あり、今後の進捗が必要である。



※各担当課の回答シートごとに集計
※複数課が担当しているケースがあるため、事業数の合計と一致しない

また、令和6年までの計画期間の中間年としての事業実施成果の状況は、全体で41件(35.3%)の取組みで成果が見られた。その一方で、計画期間中ということもあって58件(50.0%)が成果が現れるまでに至っていないほか、目標毎で差があるものの約10%前後の事業が積極的な取組みに至っておらず、引き続き、基本理念・目標の達成に向けた全体的な取組みを進めていく必要がある。



※各担当課の回答シートごとに集計
※複数課が担当しているケースがあるため、事業数の合計と一致しない

2. 住宅確保要配慮者に対する取組みに向けたアンケート調査の概要

(1) 民間賃貸住宅所有者における主な意見

令和元年度に実施した、民間賃貸住宅所有者（オーナー）アンケート調査における主な意見を整理する。

【入居制限について】

- ・所有している賃貸住宅の管理を「不動産会社などに委託している」オーナーの多くは、入居制限について、「不動産会社に特に意向は伝えていないし、不動産会社も入居制限していないと理解している」と回答している。

【必要と感じている居住支援策について】

- ・高齢者や低額所得者など賃貸住宅の入居を拒まれやすい人を、安心して入居させるために必要と感じている居住支援策については、
入居前の「連帯保証人の代行などの身元保証サービス」「家賃滞納に備えた家賃債務保証への加入」、入居後の「入居者が死亡した場合の、葬儀・納骨・家財処分サービス」という回答が最も多く、次いで「家賃助成」という回答が多い。
- ・その他、
「契約時や解約時の同行など、手続きの支援サービス」「見守り（安否確認）サービス」「バリアフリー等への住宅改修支援サービス」という意見あり

【住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度について】

- ・「まったく知らない」という回答が見られることから、制度の周知が望まれる。

(2) 民間賃貸住宅管理事業者における主な意見

令和元年度に実施した、不動産会社アンケート調査における主な意見を整理する。

【空き家になっている理由・退去理由】

- ・新たにマンションを購入した、家族が増えて部屋が狭くなった、家賃が高い、内装が古い、居間があるからなど

【空き家に対する考え方】

- ・「世帯を問わず入居してもらった方がよい」「家賃を多少下げてでも入居させたい、行政などの居住支援があれば、現在入居を断わっている世帯を入居させてもよい」「家賃を下げようとは思わない、行政などの居住支援があっても、入居させる世帯は選ぶ」
- ・「リフォームして入居を促進していく予定」「リフォームや改修工事等を実施したいが資金がない」
- ・「とりあえず現状のまま募集を続ける」
など、多様な意見あり

【入居者との間で最近増えた主なトラブル内容】

- ・「入居者の管理規約違反、生活マナー・モラルに関わること」が最も多く、「クレームへの対応に関わること」という回答が次に多い
- ・その他、
「家賃の徴収・滞納・改定」「契約の更新・解約」「敷金の精算、原状回復費用の負担」「連帯保証人の選定」「家賃債務保証の利用」「建物の維持管理の内容」「入居中の修繕費の負担」などお金に関する問題
「生活騒音、航空機騒音など」の騒音問題
という意見あり

【入居を断ることがある世帯及びその理由】

- ・外国人という回答が最も多く、ホームレスという回答が次いで多い
- ・外国人の入居を断る理由としては、「他の入居者や近隣住民とのトラブルに対する不安」という回答が最も多く、次いで「室内の破損や汚損、無断改造など、住宅の使用法への不安」「借り主以外の無断同居や無断退去など、ルール違反への不安」という回答が多い
- ・ホームレスの入居を断る理由としては、「家賃の支払いに対する不安」「他の入居者や近隣住民とのトラブルに対する不安」という回答が最も多く、次いで「居室内での死亡により次の入居者が見つからないことへの不安」「連帯保証人がいない又は連帯保証人に対する不安」という回答が多い
- ・その他、高齢者だけで住む世帯、家族に障がいを持つ方がいる世帯、所得が低い世帯（生活保護世帯を含む）の入居を断ることがあるという意見あり

3. 計画策定の体制

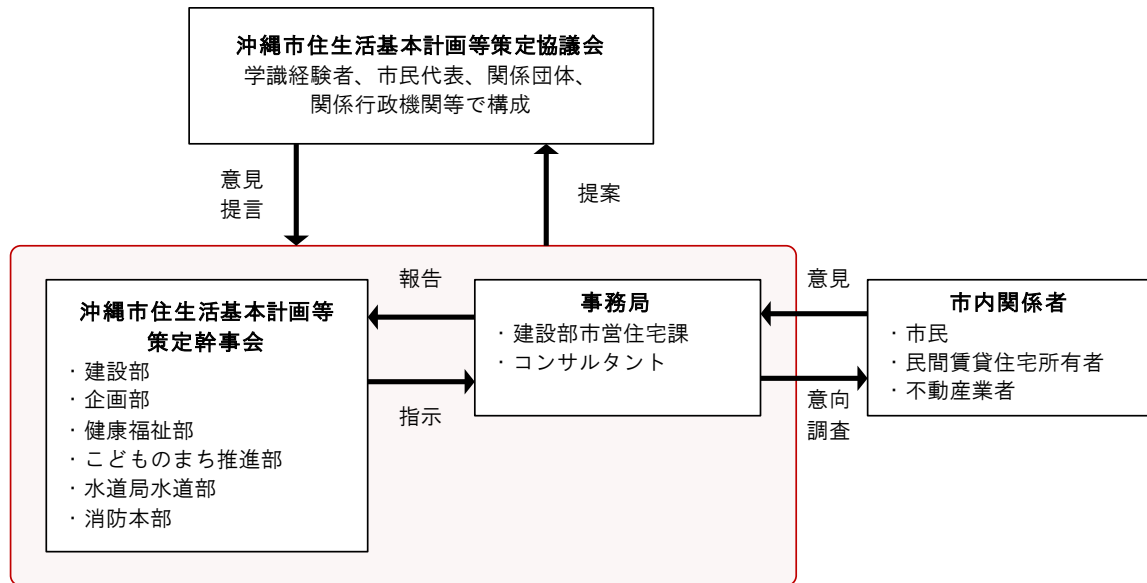
(1) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会委員 (◎：会長、○：副会長)

区 分	氏 名	所 属 ・ 役 職 等
学識経験者	◎ 小野 尋子	琉球大学 工学部 准教授
	○ 浅井 玲子	琉球大学 教育学部 副学部長 教授
関係団体	當山 全克	沖縄市自治会長協議会
	金城 和彦	沖縄市社会福祉協議会
	普久原 朝正	沖縄市障がい者福祉協会
	花城 寛志	沖縄県中部宅地建物取引業者協会
	伊東 亮	沖縄県建築士会沖縄市支部
	與那嶺 善一	沖縄県土木建築部住宅課長
	平良 仁	沖縄県住宅供給公社住宅部事業企画課長
関係行政機関	宮里 善伸	企画部長
	上原 三千代	経済文化部長
庁 内	與那嶺 智才	健康福祉部長
	上里 幸俊	こどものまち推進部長
	仲宗根 保彦	建設部長
※代理出席：山入 端依子		(沖縄市障がい者福祉協会)
：浜崎 洋一		(沖縄県中部宅地建物取引業者協会)

(2) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会委員

区 分	氏 名	職 名
幹事長	花城 博文	建設部次長兼都市整備室長兼企画調整担当技幹
副幹事長	上地 竜也	建設部市営住宅課長
委 員	川満 輝繁	建設部次長兼東部海浜開発局長兼建築・公園課長
	我謝 勝俊	建設部次長兼下水道課長
	大城 尚之	建設部建築指導課長
	仲宗根 研	建設部都市計画担当技幹
	山内 盛三	建設部道路課長
	宮城 行広	総務部防災課長
	與那嶺 良一	企画部政策企画課長
	普久原 徹	経済文化部商工振興課長
	仲宗根 勲	健康福祉部次長兼健康推進室室長兼ちゅいしいじい課長
	兼城 安史	健康福祉部障がい福祉課長
	西原 真子	健康福祉部介護保険課地域支援担当主幹
	兼城 賢信	健康福祉部保護課長
	渡慶次 雅人	こどものまち推進部こども家庭課長
	與儀 哲也	沖縄市水道局水道部工務課長
	名城 政行	沖縄市消防本部警防課長
	平良 猛	都市整備室都市交通担当主幹

(3) 沖縄市住宅政策基本計画の策定に向けた体制図



(4) 計画策定の経緯

年月日	内 容
令和元年 10 月 23 日	学識経験者や市民代表、関係団体等から構成される沖縄市住宅政策基本計画策定協議会を設置
令和元年 11 月 1 日 ～11 月 15 日	住宅施策に係るアンケート調査の実施（住民基本台帳に登録されている 15 歳～110 歳の世帯主から 2,500 名を無作為抽出。郵送による配布・回収）
令和元年 11 月 1 日 ～12 月 31 日	住宅確保要配慮者に対する取組みに向けたアンケート調査の実施（民間賃貸住宅の所有者及び不動産業者より 1,000 件配布・郵送回収）
令和元年 11 月 14 日	庁内、関連課の課長級で構成される沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会を設置
令和元年 12 月 ～令和 2 年 1 月	庁内関連課へのヒアリング（関係課連絡会）
令和元年 12 月 13 日	第 1 回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和元年 12 月 27 日	第 1 回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和 2 年 1 月 31 日	第 2 回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和 2 年 2 月 6 日 ～3 月 6 日	パブリックコメントの実施
令和 2 年 2 月 7 日	第 2 回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和 2 年 3 月 11 日	第 3 回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会

4. 幹事会・協議会の議事概要

令和元年12月13日 第1回幹事会

① 障がい者に配慮した住宅について

- ・障がい者の自立に向けて配慮した住宅の情報があれば教えていただきたい。
→沖縄市では、市営住宅にて住宅確保要配慮者世帯への住宅供給を行っているが、周辺市町村までの事例収集は行っていない。
また、供給戸数に関しては、高齢者及び障がい者の現状等を鑑みて算出を行う予定であり、これらの内容は、第2回幹事会・協議会にて提出予定。

② 高齢者及び障がい者への配慮した住宅の現況について

- ・サービス付き高齢者向け住宅（以下、サ高住）のデータの掘り下げが出来ないか。現在、（財）高齢者住宅財団 HP からデータを取得しているようだが、実態はもう少し多いのではという印象を受ける。サ高住が許認可制であれば、そのデータから市内の戸数等が具体的に分かるのではないか。
→サ高住は、県の方で登録事務が行われており、登録があった住宅について各市町村へ通知があるため、これらの情報を調査して次回報告する。
- ・高齢者及び障がい者への配慮した住宅が政策に直結すると感じている。沖縄市の具体的なトレンドが分かる資料の収集が出来ないか。また、サ高住のデータに関して、場合によっては別の項目立てを行っても良いのではないか。
→サ高住は、現状、借家の分類にて内容を整理している。今後、必要に応じて検討を行う。

③ サービス付き高齢者向け住宅の現況について

- ・リバースモーゲージについて県内の活用状況等の資料を基礎資料として準備出来ないか。出来れば県内主要銀行の利用状況やトレンド等を確認できればと思っている。
→調査の上、次回までに報告したい。

④ 中心市街地活性化基本計画における事業について

- ・中心市街地活性化基本計画の事業概要が4つ挙げられているが、3番目の地域資源活用事業がこの住生活基本計画の施策と合致しているか確認したい。空き店舗を活用したという形で掲げていると思う。全空き店舗が対象ではなかったと記憶している。その場合、修正はまだ可能か。
→修正は可能であるが、内容を確認の上、調整したい。
※調整の結果、地域資源活用事業は時限措置のため、記載しない。逆に、安慶田土地区画整理事業は今後も継続して実施される見通しなので、こちらの方を記載する。

〇令和元年 12 月 27 日 第 1 回協議会

① 上位・関連計画等との整合性について

- ・今回の改定は中間見直しとして、計画期間は令和 2 年からとされているが、福祉の各種計画の見直しが行われるものと今回の住生活基本計画の改定内容は、各種計画における住宅分野や住まいとの関係のある施策と整合性が確保されているか、確認が取れる資料を次回ご提示時頂きたい。
 - 「関係する法令、計画等の整理」にて、国や県の上位計画、本市の関係計画についてまとめている項目があるが、これらは沖縄市住生活基本計画の内容が、住生活に関連している部分のみを抜粋している。今後、もう少し分かり易い説明や資料準備等を検討する。
 - ※検討の結果、施策の体系等を再編して対応した。

② 法律に基づいた取組みの住宅について

- ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」や「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づいた取組みの住宅戸数が沖縄市においてどの程度あるのか、中心市街地でその供給があるのか、これらを地域別に配慮した記載にするのか、公営住宅のストックとまちなか居住の推進との関連性等について、検討していただきたい。
 - 現在、関係各課の住生活に絡めた事業に関して事業点検を行っている。この事業点検シート資料と合わせて、関連資料を第 2 回目協議会にて提出予定である。

③ 障害者手帳の交付状況について

- ・個人情報の観点から個人の特定は難しいと思うが、自治体別の数字は出せないか。数が分かれば、各自自治体に出向いて住居や将来の空き家、避難の支援等に活動に繋げることができる。
 - 個人情報保護の観点から、当該データを出すというのは要検討の事項となる。資料提供元と協議を行い、方針の検討を行ったうえで報告する。
 - ※住所別の障害者手帳交付状況を整理した。(別表 1 参照)

④ 民営借家着工戸数の状況について

- ・民営借家着工戸数は、平成 26～27 年の数値が高いが要因は何か。また、人口動態の平成 27～28 年の社会増が伸びている事と関連性があるのか。
 - 着工統計及び人口統計共に統計調査の結果であり、要因までは把握していない。引き続き調査する。
 - ※現在、調査中であるが要因等は不明であり、引き続き調査を行う。

⑤ 計画の視点について

- ・3つの視点の中の「居住者からの視点」は、どのように把握したのか。パブリックコメントを受け入れているという事は分かるが、例えば、三世代同居・近居の促進というのは、国の施策なのか、沖縄市民の居住者としての視点について、何を把握したのか確認したい。
 - 3つの視点は、全国計画に準じている。
 - また、三世代同居・近居の促進は、国における子育て支援策の一つと例示されている内容であり、市民アンケートの設問にも反映して現状を確認した。

⑥ 市居住支援協議会について

- ・居住支援協議会において県全体を見ていると、沖縄市だけでなく那覇市も多いのだが、高齢者であることや保証人がいない等で、なかなか住宅に入れないという相談や、障がい者は特に民間賃貸住宅は入居が難しいといったところがあり、そういった方々がまさに沖縄市では増えている。
 - このような対応について、県居住支援協議会では全て行き届かないところがあるので、市において協議会設立の検討をしては如何か。
 - 本市の健康福祉部の関連課では、住宅確保要配慮者等に個別案内等を行っていることや、本市における登録住宅が少ないこと等を考えると、本市単独での協議会設立・運営には検討課題が多く難しい状況である。
 - 住宅確保要配慮者への居住支援に関しては取組を行っていく。

⑦ 施策体系の方向性や指標の設定について

- ・今回の報告は、改定内容の方向性が示されており基本理念及び目標の 4 つ、その下に視点が 3 つ掲げられているが、体系的な整理として、目標に向かってこの視点で行くという体系になるのだろうか。目標を掲げてこの 3 つの視点から施策を展開していくという視点の使い方になるのか、体系を確認させていただきたい。
 - 基本理念の下に、現在沖縄市が掲げている目標が 4 つあり、一方で 3 つの視点は国が示しているものである。今回、事業点検と市民アンケート等も行っているため、これの事業効果を確認して、今

後は国と県の計画も考慮しつつ、目標にあった現在の施策について、これから検討していく。

- ・国の住生活基本計画（平成 28 年改定版）では考え方を变えて視点別に目標を決めている中で、今回の目標の数や書きぶりが変わらない様だが、変えなかった理由があるのか。

→今回中間改定という事もあり、現在の目標は据え置きとしている。「施策比較表」にて、国・県が新しく示している方向性に準じて項目立てを考えていくところであったが、実際に今後も 5 年毎に改定予定の中で、目標設定が同じだと県との比較が分かりづらいとの指摘に関しては、第 2 回協議会までの検討課題とさせて頂きたい。

※上記 2 件について、検討の結果、国で示された 3 つの視点より課題整理を行い、県が示す 6 つの目標にあわせて目標と施策の体系を再編した。

別表 1:障がい者手帳保持者数(H31.3.31 現在)

ゾーン	町丁目	身障	知的	精神	総計
北部	松本	196	44	87	327
	知花	210	46	108	364
	池原	119	39	52	210
	登川	227	47	78	352
	明道	36	12	12	60
中部	安慶田	213	50	151	414
	越来	89	21	40	150
	嘉間良	101	19	43	163
	宮里	190	54	95	339
	室川	139	33	80	252
	住吉	89	16	40	145
	照屋	216	48	173	437
	城前町	36	10	17	63
	東	83	26	40	149
	美原	98	43	52	193
	美里	230	68	129	427
	美里仲原町	43	14	13	70
東部	海邦・海邦町	84	16	43	143
	古謝	106	51	39	196
	古謝津嘉山町	51	22	37	110
	高原	258	76	143	477
	大里	117	28	82	227
	桃原	149	36	63	248
	比屋根	172	45	79	296
	泡瀬	378	103	176	657
	与儀	117	47	70	234
西部	園田	168	39	57	264
	久保田	109	19	55	183
	胡屋	298	57	115	470
	山内	136	36	56	228
	山里	115	17	57	189
	諸見里	169	28	94	291
	上地	175	47	93	315
	中央	120	27	88	235
	仲宗根町	46	5	26	77
	南桃原	155	21	63	239
	八重島	24	6	16	46
市外	市外	86	101	—	187
総計		5,348	1,417	2,662	9,427

資料:障がい福祉課

〇令和2年 1月31日 第2回幹事会

① 長期間利用可能な住宅の普及への取組みについて

- ・“長期間利用可能な住宅の普及”の本文中では、「～内装・設備の維持管理や更新が容易で、間取りの可変性を備えた～」といった内容が記載されている。これまでの市営住宅では型式別の供給であったが、今後建替えが行われる市営住宅では、例えば高齢者や多子世帯向けを想定して、このような可変性のある設計・取組みまで行っていくということなのか。
 - 現在のところ、単身向け住戸は対応が難しいが、例えば美里市営住宅団地再生計画では、2LDK・3DK以上の大型住戸では、可変間仕切りの採用により住まい方を柔軟に変更ができる設えとしている。
 - 今後の可変性を備えた市営住宅の設計のあり方は、今後の検討事項であるが、具体には各団地の取組みによって対応していくこととなる。

② 耐震性向上の取組みについて

- ・“住生活の安全を確保する住宅及び住環境の整備”において、「～住宅の耐震診断・耐震改修を図るとともに～」の記述があるが、事業の実施主体は行政が主導するのか、建物所有者に任せるのか。または、何か補助メニューを用意しているのか。その辺りについて、少し具体的内容を教えて頂きたい。
 - 耐震性向上の話が重要な事は認識しているが、実態として、建物所有者等へ与える影響が少なくないため、しっかりと市の役割を持って、その内容を示す必要があると思われるため、施策としての記載にあたっては十分に検討されたい。
 - 市では、耐震促進計画を策定しており、これを基に進めていくことがベースになる。記載内容の表現は、もう少し工夫したい。
 - (参考：現状報告) 事業の主管課として現状をお知らせしたい。以前、建築指導課において、補助要綱に基づいて民間建物の耐震診断補助事業を実施していた。全国的な流れの中で補助要綱を策定したが、応募者がいないため、現在では予算確保も行っていない状況。要因として、本格的な診断費用に対する補助率に魅力がなかったと受け止めている。
 - 全県的にそのような状況の中、現在では耐震診断の促進のきっかけづくりとして、県では“簡易診断”を推奨しており、費用も1万円で済み、補助制度も展開している。

③ 住宅関連事業者の役割について

- ・“住宅関連事業者の役割”に関し、「連携」や「事業者独自のノウハウを活かした主体的な事業活動」などの記述について、しっかりと関係事業者や業界等の動向・確認、又はPRなどを行っていかないと、何も進まないのではないかと。具体的な行動に工夫が必要と思われるので、よろしくお願いしたい。
 - 協議会の委員に中部宅建業者会の関係者がメンバーに入っており、今回の業務に関しても、住宅施策の説明機会等を頂き、PR等に努めているところ。今後も引き続き関係者との連携を図り、関係各位への周知等をお願いしていきたい。

④ 主管課の記載内容について

- ・主管課の記載について確認したい。
 - “良質な住宅ストックの整備・制度の普及促進”の主管課が建築指導課となっている。これは、旧建築・公園課からの経緯だと思うが、具体的な取組み内容からして、当課は主管課に当たらないと思われる、調整させて頂きたい。
 - 同様に、“人にやさしい住環境づくりの推進”でも、建築指導課が主管課となっているが、道路・公園等の公共物の管理は県が窓口である。条例による届出の担当課ではあるが、バリアフリー整備事業等の事業担当課ではないため、調整頂きたい。
 - “建設廃材のリサイクルの促進”では、建設リサイクル法の届出対応は行っているが、ゆいくる材の利用促進は、利用する事業担当課が主管課となるのではないかと。
 - 主管課の担当の取扱い、それぞれの事業担当課と再度調整を行い、記載課を決定したい。
 - ※調整の結果、主管課の記載内容を変更した。

⑤ 誘導居住面積水準達成率について

- ・目標5の指標となる誘導居住面積水準達成率について、今後の市営住宅は居住誘導水準を満たすことを前提に整備されるのか。参考として、1住宅当たり広さの比較では、借家の面積は誘導居住面積水準と比べて大きく劣っているが、この辺りとの関係性についてもお聞きしたい。
 - 現状の公営住宅では、最低居住面積水準の確保を必須としている。このため、目標に示す面積水準の達成率は、持ち家も含めた値を前提としている。

〇令和2年 2月 7日 第2回協議会

① まちなか居住の意向について

- ・ まちなか居住の意向について、どのような年代がまちなかに住みたいと回答しているか教えてほしい。
→年齢別のクロス集計を検討して、実態を把握したい。
※検討結果について追記した。

② 空き家の活用や対策の推進について

- ・ 空き家の活用について、第三者の利活用の視点だけでなく、例えば後見人制度や家族信託など、残された家族が運用していける仕組みの活用の視点も必要ではないか。
→現在、別途進めている「空家等対策推進計画」における取組み内容と連携して、ここでの表現内容を検討したい。
- ・ 空き家対策の推進について、協議会においても検討されていると聞いており、そのことを伊東委員がご指摘された内容である。その辺りを鑑み、協議会設立や推進等の記載をお願いしたい。
→空き家対策は、今年度、既に法定協議会を立ち上げて検討を行っているため、その結果より記載内容を再検討したい。

※上記2件について、検討の結果、目標4から目標5の内容に変更する。なお、具体的取組みは、「空家等対策推進計画」の中で実施する。

③ 市居住支援協議会について

- ・ 沖縄市は、沖縄県居住支援協議会のメンバーであり、市独自の協議会設立に向けた研究や検討等の取組みを聞いていたが、目標や施策等においてこれらの内容の書きぶりが見当たらない。
→市独自の協議会設立は、関連部局との調整を行い、立上げの検討を行っていく。
- ・ 市独自の居住支援協議会の立上げの件は、前回までの意見の通りであり、改めてお願いしたい。住宅確保要配慮者等への居住支援の中での記載内容を踏み込んで頂きたい
→上記意見と同様で、今後の検討課題としたい。

※上記2件について、検討の結果、記載内容を追加した。

④ 公的賃貸住宅の供給方針について

- ・ 公営住宅を補完する公的賃貸住宅の中で、県住宅供給公社の内容が触れられている。記載内容自体に異論はないが、事業主体は県公社であり、関連部局との連携も事業主体が行うものであるため、その旨が読み取れる表現にして頂きたい。
→事業主体が関連部局と協議を行う旨の記載に、加筆修正を行う。

⑤ 自治会別人口の推移について

- ・ 自治会別人口の推移について、H20とH30の10年間の増減率が記載されているが、直近ではかなり厳しい状況になっている。現在プラス表記のある旧美里村でも横ばい、殆どの自治会でマイナス状態が現状であることを指摘しておく。
→最新の統計資料を確認する。
※確認のうえ検討した結果、直近の状況との比較資料を計画書P26に追加、過去10年間の状況推移を計画書P28に追加し、人口増減に変化のある自治会を把握し、状況推移を補足した。

⑥ 市民アンケート結果を踏まえた対策の内容について

- ・ 市民アンケート（住環境に対して重視する度合いと満足度の散布図）より、防災や防犯関係の内容は、重視度が高いが満足度が低い結果となっている。今回の改定案において、この結果を踏まえた対策の考えをお聞かせ願いたい。
→防犯に関しては、目標5（2）②防犯性の高い住環境づくりの推進“において、また防災に関しては、（3）③防災に関する取組の推進において、それぞれ具体的な取組みを掲げている。
いずれも、本協議会における意見を踏まえて、散布図との結果も加味して関係各課と協議し、記載する取組内容を再検討したい。
※空家等対策の推進を目標4から目標5に変更し、安全・安心な住環境づくりの観点から基本目標・施策の内容を補完した。
また、目標5（3）①及び③に関連施策を一部追加した。

⑦ 助成事業の周知方法について

- ・助成事業の認知度について、“利用しない”ではなく“知らない”といった回答が多数の中、周知方法の見直しや強化について対策はあるのか。

→現在の周知方法は、市のホームページ、広報誌、窓口におけるパンフレット配布により行っているところ。今後の検討を行っていくなかでは、自治会との連携強化も必要かも知れないため、ご協力をお願いしたい。

※計画の実現に向けて、市民等の役割について記載内容を一部修正した。

⑧ 業界関連団体との関係性について

- ・今回のアンケートは居住者向けであるが、実際には、工務店や建築士などの事業者からの提案があるのではないかと。関連業界団体との関係はどうか。

→今後の取組み方法では、“住宅関連事業者との連携”を掲げており、強化方法を検討していく必要がある。

(参考：現状報告) 支援事業や助成事業は、本来であれば不動産事業に従事する者も理解しておくことが必要であるが、現状では周知が行き届いていないと認識している。今後、行政とも連携を図り、周知活動を深めていけるように関係を築いていきたい。

⑨ シルバーハウジングプロジェクトについて

- ・市営住宅における高齢者向け住宅の供給促進では、具体的な取組みとして“シルバーハウジングプロジェクト”が掲げられているが、今後も戸数を増やしていく予定なのか、方向性を教えて頂きたい。

→現時点では、シルバーハウジングの増戸予定はない。適正な入居や運営について取組む予定である。

※具体的な取組みとして「シルバーハウジングプロジェクト」を削除。

⑩ 地域の公共交通網との関係性について

- ・地域の公共交通網の形成では、住生活基本計画で公共交通網を形成するものではないと思われ、「形成」ではなく「連携」の表現が適切ではないか。

→関係課と調整のうえ修正する。

※「公共交通網を形成」を「公共交通網との連携」に修正。

⑪ 指標の設定内容について

- ・目標3の指標である“公営住宅の建替えによる供給量の確保”として、具体の戸数を記載しているが、戸数の表現方法について無用の誤解を招く恐れがあるため注意が必要。

また、公営住宅等による供給目標量の図との関係も含めて分かりやすくした方が良いと思われ、再考願いたい。

→記載内容を再検討する。

※指標の設定及び表現をシンプルに分かりやすくするために、市営住宅のストック数に変更した。

⑫ 地域別の施策の展開について

- ・人口の動態は地域別で大きく異なっている。資料にもあるように、直近2年間は社会減少が続いているが、独自に調査してみると、特に20歳以下の子ども、子育て世帯が、うるま市へ流出している可能性が高いと分析している。

この理由は、数値の裏付けは持ち合わせていないが、アンケート結果でも見られた“まちなか”における防犯上の問題の声が多くあり、子育て世帯が住みづらいエリアになっているようだ。

そこで、今回の計画では、地域別の施策の展開を検討しているか教えて欲しい。

→現状では、まちなか居住については定住促進について記載を行っているが、その他の地域では、地域別の方針や施策等の設定までは行っていない。今後の検討課題として、関係部局との連携が必要となる。

〇令和2年 3月11日 第3回協議会

① 期限付き入居制度について

- ・アンケート結果において、期限付き制度の導入の設問が整理されているが、設問の趣旨を伺いたい。
→子育て世帯や多子世帯等への対応に関して、一定期間の経過後は民間住宅への住替えとなり家賃アップが想定されるため、このような設問を用意した。
- ・世帯人員と住戸サイズの不マッチとなった時点で、追い出すような対応は不味いと思われる。収入状況にもよるが、まずは住替えへ誘導するような対応が適切と考える。
→現在のところ、目標3に期限付き入居制度の記載をしているが、子育て世帯への対応の意図も包含しており、内容が分かりやすくなるように記載の方法について検討していきたい。

② 併設施設の検討について

- ・子育て施設や福祉施設との併設施設の検討については、県営住宅でも取り組んでおり、市と調整可能な内容であるため、ぜひ県営住宅においても活用するような視点で表現ができないか。
→余剰地活用等における取組みについては、県営住宅との連携の視点も加味して、検討のうえ表現を付け加えたい。
- なお、市営住宅の建替えでは現位置建替えを基本とし、法規制等を勘案しつつ余剰地創出の可能性も検討を行っている。また、県営・県公社・市営住宅の立地戸数のバランスもあるため、この辺りの情報共有も意図しているところ。
また、市営住宅では併設施設の検討は必須事項となっており、地域ニーズ等も踏まえつつ、今後の検討に取り組んでいきたい。

③ 県営住宅との連携について

- ・目標 3-(1)-①の具体的な取組みに「県営住宅との情報共有による整備改善等の要請」とあるが、意図が不明のため説明願いたい。
→建替え等の整備時における情報共有を意図している。表現が分かりづらいため、調整のうえ修正したい。
- ・市内における県営住宅は、今後順次建替えを進め、戸数ベースで約1割増戸の目標で進めており、整備戸数の協力は可能であり調整されたい。
→県と調整のうえ、表現の内容を検討したい。

④ 障がい者への対応について

- ・市営住宅の建替えについて、障がい者の立場より意見を述べる。建替え後の障がい者向け住宅は戸数が少ない。そのうえで久保田住宅では、団地周辺の傾斜がかなりきつく、特に車椅子の方をはじめ、障がい者にとっては危険が多い。
空き住戸の活用と併せて、障がい者の視点の立った取組み改善がされていければと考える。
→入居者の方の意向も踏まえる必要があるが、今後の建替え計画において、対応すべき課題と捉える。

⑤ まちなか居住の分析について

- ・まちなか居住のアンケート結果について、「まちなかに住んでみたい」の分析の中に、現に住んでいる人を加えているが、外すべきではないか。
→現に住んでいる人を加えているため、外した数値にて再検討したい。

⑥ 耐震工事への対応について

- ・耐震工事への対応の結果の低さには愕然としているところだが、対象戸数の母数は旧耐震建物とすべきではないか。
→ご指摘の通りであり、必要な修正を行いたい。

⑦ 狭あい道路の解消促進について

- ・狭あい道路の解消促進の具体的な取組みとしている道路台帳の整備では、例えば「公開に向けた検討」など、踏み込んだ記載できないか。
→担当部局と調整して、精査したい。

⑧ 自治会との関係性について

- ・社協における取組みに関連した意見を挙げるとすれば、資料中に自治会別人口の記載があるが、ここにぜひ自治会加入率の記載をして欲しい。社協では地域の見守り活動等、行政的な役割を担う取組みも行い、期待される役割も大きいところだが、現在のところ、加入率は年々下がっており、平均 29%（令

和元年1月時点)となっている。自治活動を推進する観点からも必要ではないだろうか。

→自治会加入率の記載は検討させて頂きたい。

⑨ 計画の推進体制について

・「計画の実現に向けて」の中、市の役割(3)推進体制の確立に関連して、計画の管理面について市における決定内容等があれば教えて頂きたい。

→本計画は10年計画としており、社会情勢の変化等を踏まえ、5年毎に見直すこととしている。今後は、国や県の方針見直し等に合わせた、市計画の見直し対応も必要になってくるものと思われる。

・様々な計画がある中で、フォローアップまで含めて事業管理されているか疑問を感じているところ。既に、決められた内容ではあるかも知れないが、計画の実現性を担保するためにも、進捗管理やチェック体制を確立してから、計画の実行に取り組むべきではないかと考える。

→事業見直し毎の点検・改善体制は庁内で連携して取り組んでいるところ。委員のご指摘は、今後の課題として検討していきたい。

・本計画において目標設定や施策の計画はあるが、これらの計画を具体的に進める実施計画があることが望ましいと思う。また、その実施計画を定期的にチェックすることが、実現可能な計画となると思われるが、今回の議論において目標の実現に向けた進め方が見えていない。この辺りがどのようになっているのか教えて欲しい。

→現在のところ、実施計画の策定予定はない。定期的な確認は、基本的に事業点検シートの作成に基づいて、計画見直しの年に各担当課にて取組みの見直し・再検討を行うこととしている。なお、見直し時期の検討を行っていくは対応可能と考えているところ。

→具体的には、計画の見直しは5年毎が基本。事業点検のみを2～3年とすることも可能であるが、その都度、結果の反映を行うことが難しいため、計画への反映は見直し時期に合わせることを基本と考えている。

⑩ 計画内容の方向性に対する提言

・あくまで意見としてレベルのものだが、前回会議時に意見のあった自治会別の人口集積や増減の差が見られることに関連して、今後はエリア別またはゾーン別に子育て世帯や高齢者世帯が地域別に住み分けできる方法などはないのか。さらには、ライフステージに合わせた住替え方策なども考えられる。これらにより、メリハリの利いた公共投資なども可能となると思われ、先ずは市営住宅からの取組みも想定される。

・将来に向けて、都市の骨格像をどうするかという大きな視点に立てば、立地適正化計画や公共施設の再配置の一環として考えられ、これらの中での市営住宅における取組みとして捉えることができる。

→委員からの提言は、本計画の範疇を超えたものではあるが、本協議会における提言内容として、関連部局と情報共有して、今後の検討課題としたい。

→委員の提言に対し、県営住宅でも参考にすべき点があると思われるが、公営住宅において直ぐに取組むことに難しい面もある。ただ、現状では団地周辺の現況を勘案し、建替え時の余剰地において、不足する機能の誘致を進めて対応しているところ。

・エリア毎に政策的に居住者ターゲットを絞り込むことの議論は、今後は必要となってくるのかも知れない。参考として近傍の事例では、市営室川住宅のある室川小学校において、現在1クラス20名程度の児童数しかおらず、また未就学児、出生数も少ないため、施設の維持管理が難しくなる状況にある。このため、公共施設の再配置も考えていく必要が生じるだろうが、現時点での取組み内容として、市営住宅の空き住戸において、居住者ターゲットを限定した入居対策も検討していけたらと思う。人口の落ち込みと施設分布の偏りとの関係は、市域全エリアの共通課題である。

・既存市営住宅の空き住戸において、住戸規模を見つつ、子育て世帯対策の一環として入居者を選定する方法はあるのかも知れない。その意味では、公営住宅分布図において、小中学校の分布やバス路線を追加して、住宅立地の分析を行う方法もあろう。現在では、将来推計人口の100mメッシュ等の情報提供も国の方で行われており、一定の分析も可能だろう。その他、人口構成の変化が小さい官舎の分布も考慮することも考えられる。

→公営住宅分布図の修正等是对应可能である。

→なお、現在の市営住宅の建替えに際しては、本計画の下位計画とあるストック総合活用計画や個別の再生団地計画等により、型式配分を決定している。市営住宅における空き住戸の活用方法の検討可能であるが、多子世帯や母子世帯向け住戸の政策的な優遇措置は、建替え団地における型式配分の要素も大きく、今後の調整・検討課題となる。

※各委員における様々な議論の内容は、本計画の範疇を超えるものではあるが、今後に向けた大きな課題であると感じている。本計画は、国や県の計画を踏まえるとともに、市の総合計画や都市計画マスタープランとの整合性もある。まちづくりの視点を変える要素が大きいため、本計画だけでの対応は困難だ。現在、都市計画マスタープランの改定作業でもそこまでの記載は行っていないため現段階での対応は困難であり、時期尚早として今後の課題となる。本協議会における提言として捉えておきたい。

※本計画の中へ加味していくことは難しいと思うが、今後も継続して検討すべき課題とされたい。

⑪ その他の意見・要望等について

- ・目標 5 に掲げる住環境づくりに関して、意見として述べておきたい。安心・安全な住環境づくりは必要なことであるが、ここで関連する内容として街路樹を無くして欲しい。これは、近隣の方の落ち葉等の清掃や歩道の舗装が壊されて歩きづらくなっているほか、災害時の倒木等により避難の支障にもなってくる。その代わりに花壇にして、自治会の取組み（水やり、花育て等）やコミュニティ形成などの地域づくりに繋げていけないだろうか。
→本協議会における意見として、関係部局へ伝えておく。
- ・住宅確保要配慮者等向けの住宅（共同住宅等）と地域公共交通網の連携を検討して欲しい。
→関係部局と調整のうえ検討していきたい。
- ・住生活に関わる助成金の一覧表を作成して欲しい。
→作成の方向で検討していきたい。

5. パブリックコメントの概要

■実施方法

○意見募集期間：令和2年2月6日（木）～令和2年3月6日（金）

○閲覧方法：

- (1) 沖縄市役所市営住宅課（本庁舎6階）
- (2) 沖縄市ホームページ
- (3) 沖縄市役所 市政情報センター（本庁舎2階）

○意見書の提出方法

- ①窓口提出
- ②郵送
- ③電子メール

■意見書提出状況と概要

○意見書の提出結果：1件

○意見の概要等：下表による

No.	ご意見要旨	ご意見に対する対応
1	本計画において、財政計画も含め「無電柱化」に関する記述が必要ではないか。	本計画では住生活に係る関連計画の具体的な取り組みや検討事項等を記載しており、ご意見に関する事項は別の計画での検討等を行っております。

6. 用語集

《あ行》

○あんしん賃貸支援制度

賃貸住宅への入居希望者が高齢者、障がい者、外国人などの場合「契約内容の理解不足」「家賃の支払いの滞り」「部屋内での病気、死亡」「生活上のトラブル」等が不安であるために入居拒否が行われることがある。

このため、家賃債務保証や居住支援事業の提供により家主の不安を解消した上で、「入居を拒まない賃貸住宅」として住宅の登録を行い、高齢者等にはこれらの住宅、支援の情報を提供し、円滑な入居を促進する制度である。

○沖縄県リサイクル資材評価認定制度(沖縄県リサイクル資材評価認定制度(ゆいくる))

「国等による環境物品等の調達等の推進に関する法律(平成12年5月31日法律第100号)」の精神に基づき、廃棄物の循環的な利用を促進する制度。制度実施要領の適用は平成16年7月1日から。

《か行》

○環境共生型住宅

地球環境保全の観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に関わりながら、健康で快適な生活ができるように工夫された住宅及び住環境をいう。

○居住水準

居住水準とは、国民がゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅建設五箇年計画で定めている目標をいい、第八期(平成13年度～平成17年度)の計画では、次の水準が設定されている。

- 最低居住水準…健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠ですべての世帯が確保すべき水準
- 誘導居住水準…平成27年度を目途に全国で3分の2の世帯が、また、平成22年度を目途に全ての都市圏で半数の世帯が確保できるようにする水準で、次の2区分から成ります。
 - 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。

◆最低居住水準

- (1) 寝室は、次の条件を満たすものとする。
 - ア 夫婦の独立の寝室(6畳)を確保する。ただし、満5歳以下の子供(就学前児童)1人までは同室とする。
 - イ 満6歳以上17歳以下の子供(小学生から高校生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人までの共同使用とし、満12歳以上の子供(中学生以上)については、性別就寝とする(共同の場合6畳、個室の場合4.5畳)。
 - ウ 満18歳以上の者については、個室(4.5畳)を確保する。
- (2) 食事室及び台所は、次の条件を満たすものとする。
 - ア 食事のための場所を食事室兼台所として確保する。ただし、単身世帯については、台所のみとする。
 - イ 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4人世帯の場合は7.5㎡(4.5畳)、5人以上世帯の場合は10㎡(6畳)とする。
 - ウ 上記ア、イにかかわらず、中高齢(30歳以上～65歳未満)単身世帯については、食事のための場所を食事室兼台所として確保し、その規模は、7.5㎡(4.5畳)とする。

◆誘導居住水準

1. 都市居住型

- (1) 寝室は、次の条件を満たすものとする。
 - ア 夫婦の独立の寝室(8畳)を確保する。ただし、満3歳以下の子供(乳幼児)1人までは同室とする。
 - イ 満4歳以上11歳以下の子供(幼稚園児から小学生まで)については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1室2人まで共同使用とする(共同の場合8畳、個室の場合4.5畳)。
 - ウ 満12歳以上の子供(中学生以上)については、個室(4.5畳)を確保する。

- (2) 食事室及び台所は、次の条件を満たすものとする。
- ア 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所（6 畳）を確保する。
 - イ 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、3～4 人世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）、5 人以上世帯の場合は 10 m²（6 畳）とする。
 - ウ 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、4 人以上世帯の場合は、7.5 m²（4.5 畳）とする。
- (3) 居間は次の条件を満たすものとする。
- ア 2 人以上の世帯については、居間を確保する。
 - イ 居間の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 10 m²（6 畳）、3 人世帯の場合は 13 m²（8 畳）、4 人以上世帯の場合は 16 m²（10 畳）とする。
- (4) 上記（1）～（3）にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。
- ア 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13 m²（8 畳）とする。
 - イ 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は 10 m²（6 畳）とする。

2. 一般型

- (1) 寝室は、次の条件を満たすものとする。
- ア 夫婦の独立の寝室（8 畳）を確保する。ただし、満 3 歳以下の子供（乳幼児）1 人までは同室とする。
 - イ 満 4 歳以上 11 歳以下の子供（幼稚園児から小学生まで）については、夫婦と別の寝室を確保する。ただし、1 室 2 人まで共同使用とする（共同の場合 8 畳、個室の場合 6 畳）。
 - ウ 満 12 歳以上の子供（中学生以上）については、個室（6 畳）を確保する。
- (2) 食事室及び台所は、次の条件を満たすものとする。
- ア 食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については、食事室兼台所（6 畳）を確保する。
 - イ 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、3～4 人世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）、5 人以上世帯の場合は 10 m²（6 畳）とする。
 - ウ 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3 人世帯の場合は 5 m²（3 畳）、4 人以上世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）とする。
- (3) 居間は次の条件を満たすものとする。
- ア 2 人以上の世帯については、居間を確保する。
 - イ 居間の規模は、世帯人員に応じ、2 人世帯の場合は 10 m²（6 畳）、3 人世帯の場合は 13 m²（8 畳）、4 人以上世帯の場合は 16 m²（10 畳）とする。
- (4) 世帯がそれぞれのライフスタイルに応じて任意の用途に供することのできる空間として余裕室を確保することとし、その規模は、世帯人員に応じ、1 人世帯の場合は 7.5 m²（4.5 畳）、2～3 人世帯の場合は 10 m²（6 畳）、4 人以上世帯の場合は 13 m²（8 畳）とする。
- (5) 以上の規定にかかわらず、中高齢単身世帯又は高齢者同居世帯については、次のとおりとする。
- ア 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13 m²（8 畳）とする。
 - イ 高齢者同居世帯については、高齢者専用の居間を確保することとし、その規模は、10 m²（6 畳）とする。

○居住面積水準

居住面積水準とは、住生活基本計画(全国計画)で示された住宅の面積に関する水準のこと。住生活基本法制定以前の国の住宅に関する計画として位置づけられていた「第八期住宅建設五箇年計画(2001～05 年度)」では、住宅の広さに関する目標として「居住水準の目標」が掲げられていた。

この誘導居住水準に応じて、2010 年に大都市圏の半数の世帯がこの広さを獲得すること、2015 年までには、全世帯数の 3 分の 2 がこの面積以上になることが目標として掲げられていた。同時に早期に解消に努める住宅の広さとして、最低居住水準(4 人世帯の場合・住戸専用面積 50 平方メートル)が設定されていた。

住生活基本計画(全国計画)では、この水準を見直し、誘導居住面積水準(世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を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)と最低居住面積水準(世帯人数に応じて、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)が設定されている。

◆誘導居住面積水準

- (1) 一般型誘導居住面積水準
- ①単身者 55 m² ②2 人以上の世帯 25 m²×世帯人数+25 m²
- (2) 都市型誘導居住面積水準
- ①単身者 40 m² ②2 人以上の世帯 20 m²×世帯人数+15 m²

◆最低居住面積水準

①単身者 25 ㎡

②2人以上の世帯 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡

注1：上記の式における世帯人数は、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歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

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

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。

○グループホーム

高齢者や障がい者などが介護スタッフとともに地域の中で自立的な共同生活を行う住宅。10人以内の少人数で、家庭的な雰囲気のもとで、共同生活を営み、各人の能力に応じて食事の支度や掃除・洗濯などの役割を担う。

○公的賃貸住宅

国や自治体の施策によって供給される賃貸住宅で、県や市が一定の収入以下の方に対して供給する公営住宅（市営住宅・県営住宅）、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する地域優良賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け特定優良賃貸住宅）、沖縄県住宅供給公社が提供を行う公社賃貸住宅（入居には一定以上の収入が必要）等がある。

○高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安全に安心して住み続けられるよう、バリアフリー仕様と緊急時対応サービスの提供等の条件を備えた賃貸住宅のこと。

高齢者向け優良賃貸住宅制度は、60歳以上の単身・夫婦世帯等を入居対象に、民間活力を活用して良質な賃貸住宅を供給促進するための制度である。

平成23年10月20日に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の一部改正により、高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅及び高齢者向け優良賃貸住宅はサービス付き高齢者向け住宅に一本化された。

《さ行》

○サービス付き高齢者向け住宅

高齢者住まい法の基準により登録される、介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供する、バリアフリー構造の住宅。

＜登録基準＞住宅：床面積（原則25㎡以上）、便所・洗面設備等の設置、バリアフリー

サービス：サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）

契約：高齢者の居住の安定が図られた契約であること

前払家賃等の返還ルール及び保全措置が講じられていること

○住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭のほか、外国人、被生活保護者、DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者等多様な属性の者が含まれる。それぞれの属性の住宅確保要配慮者に対する支援措置の必要性については、各地域における上記住宅確保要配慮者の賃貸住宅の確保に係る困難性及び緊急性の程度や賃貸住宅市場の状況等によるものと考えられる。

○住宅困窮者

住宅の取得に困窮する人もしくは世帯。

○(住宅)セーフティネット

経済的な問題などにより住宅に困窮する人々に対し、最低限の安定的な居住を保証する社会的な制度・対策。

○住宅入居等支援事業（居住サポート事業）

賃貸契約による一般住宅（※）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者の地域生活を支援する。

※「一般住宅」とは、公営住宅及び民間の賃貸住宅（アパート、マンション、一戸建て）のことをいう。

○シルバーハウジング

高齢者単身世帯、高齢者夫婦世帯等が、自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の密接な連携のもとに提供される公営住宅。住宅は、手すり、緊急通報システム等、高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様とし、福祉施策として、入居高齢者に対する生活相談等のサービスを提供するライフサポートアドバイザーを配置する。

○人口フレーム

フレームとは枠、枠組みのことで、人口フレームとは将来の人口の概ねの推計値の枠組みのこと。

○ストック

ある時点において存在する物（の数）をいう。住宅ストックとは、既存の住宅のこと。

《た行》

○耐震改修

死者 6,300 名を超える被害を出した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性を向上させるために行う建築物の改修をいう。

建築物の所有者に対して適切な指導、誘導等の措置を講じ、建築物の耐震改修の促進を図ることを目的に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号）」が制定されたことによるものである。

○長期優良住宅

住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えに係る費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的に、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅であることを「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（2009 年（平成 21 年）6 月 4 日施行）に基づき、「長期優良住宅」として認定されたものをいう。

○つどいの広場

主に乳幼児（0～3 歳）をもつ子育て中の親が気軽に集い、うち解けた雰囲気の中で語り合うことで、精神的な安心感をもたらし、問題解決への糸口となる機会を提供する場。

つどいの広場においては、次の 4 事業を実施。

- （1）子育て親子の交流、集いの場を提供すること。
- （2）子育てアドバイザーが、子育て・悩み相談に応じること。
- （3）地域の子育て関連情報を、集まってきた親子に提供すること。
- （4）子育てサポーターの講習を実施すること。

○低炭素住宅認定制度

低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行うものである。都市の低炭素化の促進に関する法律（平成 24 年 12 月施行）に基づき認定を行うものであり、認定の対象は市街化区域等内における以下であることが定められている。

1. 建築物の低炭素化に資する建築物の新築
2. 低炭素化のための建築物の増築、改築、修繕若しくは模様替え
3. 低炭素化のための建築物への空気調和設備、その他の政令で定める建築設備の設置
4. 建築物に設けた空気調和設備等の改修

《は行》

○バリアフリー

障がい者や高齢者の生活に不便な障害を取り除こうという考え方。道や床の段差をなくしたり、階段のかわりにゆるやかな坂道を作ったり、電卓や電話のボタンなどに触ればわかる印をつけたりするのがその

例。

《や行》

○ユニバーサルデザイン

障がいの有無、年齢、性別、国籍などにかかわらず、多様な人々が利用することを前提に、製品、建物、空間をデザインすること、そのような考え方。

《英字》

○UR賃貸住宅

UR賃貸住宅は、独立行政法人都市再生機構が管理を行っている賃貸住宅（旧公団住宅）であり、都市再生機構の英語略称（Urban Renaissance Agency）「UR」を冠して、「UR賃貸住宅」と呼ばれている。中堅所得者層向けの賃貸住宅で礼金や更新料、手数料、保証人が不要となっている。

都市再生機構は、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅の管理を主な目的とした国土交通省所管の独立行政法人で、2004年7月1日、都市基盤整備公団と地域振興整備公団の地方都市開発整備部門が統合され設立された。

沖縄市住生活基本計画

令和2年3月 発行

発行：沖縄市 建設部 市営住宅課

〒904-8501

沖縄県沖縄市仲宗根町26番1号

電話：(098) 939-1212 (代表)

制作協力：(株) UR リンケージ 沖縄事務所
