

沖縄市住生活基本計画（素案）

令和8年度～令和17年度

令和8年●月

沖縄市

目 次

序章 計画策定の目的等	1
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	3
1. 関係法令	3
2. 国の上位・関連計画等	12
3. 沖縄県の上位・関連計画	19
4. 沖縄市の上位・関連計画等	23
2 章 沖縄市の住宅・住環境に係る現状	64
1. 社会的条件	64
2. 沖縄市の住宅実態	79
3. 公的住宅の状況	96
4. 民間賃貸住宅の状況	104
5. 沖縄市マンション実態調査	114
6. 住宅施策に係る市民アンケート調査	122
3 章 現状等を踏まえた住宅政策の課題	163
1. 人と暮らしの視点からみた課題	163
2. 住まいとまちづくりの視点からみた課題	166
3. 地域性の視点からみた課題	169
4 章 住宅政策に関する基本理念	170
1. 住宅政策の基本理念	170
2. 住宅政策の基本目標	171
3. 施策の体系	173
5 章 住宅施策の具体的な展開	175
6 章 公営住宅等に係る具体的な展開	190
1. 公営住宅の役割	190
2. 要支援世帯数の推計	191
3. 公営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の供給方針	199
7 章 沖縄市賃貸住宅供給促進計画	200
1. 計画の背景と目的	200
2. 計画の位置づけ	200
3. 計画期間	200
4. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	201

5. 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進	202
6. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進	204
7. 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化	206
8章 沖縄市マンション管理適正化推進計画	207
1. 計画期間	207
2. マンションの管理の適正化に関する目標	207
3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置	210
4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	211
5. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)	212
6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及	212
7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項 ..	213
9章 計画の実現に向けて	214
1. 市の役割	214
2. 市民の役割	214
3. 関係団体の役割	214
4. 民間事業者の役割	214
資料編	215
1. 現施策の事業点検と評価	215
2. 用語集	216

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、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ているとともに、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。そのため、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。

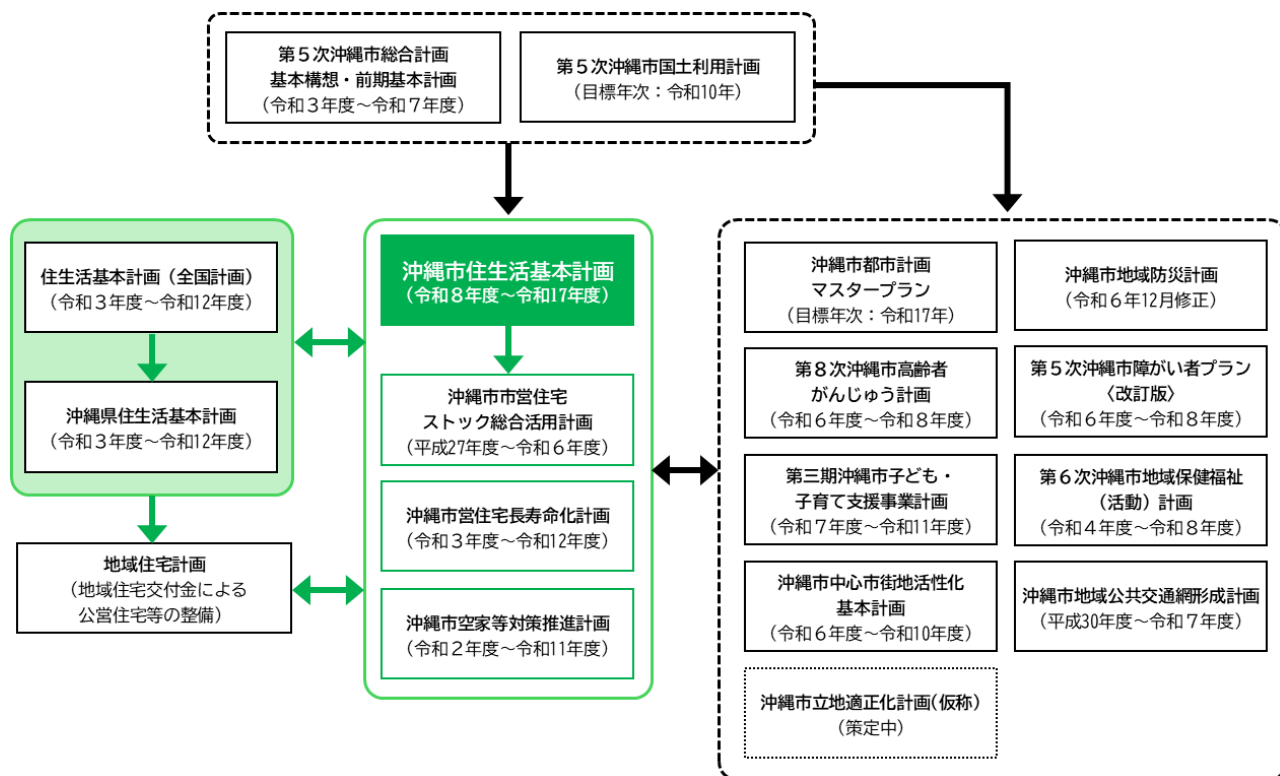
これらの状況を受け、平成 17 年 9 月に国の社会資本整備審議会では「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて」の答申を行い、住宅政策の目標を「量から質」へ転換することとされている。これによって、それまで国主導で進めてきた住宅政策を、国と地方公共団体が相互に連携して総合的に推進する計画体系が必要であるとの認識のもと、平成 18 年 6 月に、住宅政策の柱となっていた「住宅建設計画法」を廃止し、「住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）」が制定された。また、同年 9 月に同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定され、平成 19 年 3 月に「沖縄県住生活基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

その後、令和 2 年度に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されたことを受け、沖縄県では令和 4 年度に「沖縄県住生活基本計画」を改定し、新たに「賃貸住宅供給促進計画」や「マンション管理適正化推進計画」を兼用する計画が定められている。また、空家等の利活用や発生の予防、適正管理の推進など、空家等に関する取り組みも求められている。

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おり、令和 7 年度に計画期間の中間年度を迎えている。そのため、国や県の計画と整合を図りつつ、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進や近年問題視されている空家等対策など、本市を取りまく住環境の変化や課題に応じ、住宅政策を適切かつ総合的に推進するため、「沖縄市住生活基本計画」を改定する。

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等の関連する本市の各種計画との整合を保ち、かつ本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8年度から令和17年度までを目標年度とする10年計画とする。なお、今後の社会経済情勢の変化等を踏まえて、必要に応じておおむね5年後に見直しを行うこととする。

1 章 関係法令及び上位・関連計画の整理

1. 関係法令

住宅政策に関する関係法令について、近年の主な法改正は以下のとおりである。

名称		施行
(1)	マンション管理の適正化の推進に関する法律 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律)	令和4年4月1日 施行
(2)	マンション建替え等の円滑化に関する法律 (マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律)	令和4年4月1日 施行
(3)	長期優良住宅の普及の促進に関する法律 (住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律)	令和4年10月1日 施行
(4)	建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律 (脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律)	令和7年4月1日 施行
(5)	建築基準法 (脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律)	令和7年4月1日 施行
(6)	空家等対策の推進に関する特別措置法 (空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律)	令和5年12月13日 施行
(7)	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 (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等の一部を改正する法律)	令和7年10月1日 本施行
(8)	マンションの再生等の円滑化に関する法律 (老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律)	令和8年4月1日 施行開始予定

(1) マンション管理の適正化の推進に関する法律（マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律は、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図ることで、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成 12 年に公布された。

他方、今後、築 40 年超のマンションは令和 2 年時点から 10 年後には約 2.4 倍、20 年後には約 4.5 倍となるなど、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みである。そこで、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化を強化するため、令和 2 年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

国による基本方針の策定

- ・国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定（令和 3 年 9 月 28 日公布、令和 4 年 4 月 1 日施行、最終改正令和 7 年 11 月 21 日）

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

■マンション管理適正化推進計画制度

- ・地方公共団体は、国の基本方針に基づきマンション管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- ・マンション管理適正化計画の内容
- ・マンションの管理状況の実態把握方法
- ・マンションの管理適正化の推進施策 等

■マンションの管理に関する計画認定制度

- ・マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は、適切な管理計画を有するマンションの管理に関する計画を認定することができる
- ・管理計画認定を取得したマンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資のフラット 35 及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引下げ措置等を講じる

※フラット 35 は当初 5 年間について年 0.25%の引下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年 0.2%の引下げ

- ・マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）

■新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)

- ・新築時点から適正な管理がなされるマンションを市場に供給する観点から、法律に基づく管理計画認定制度の施行と併せ、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした認定制度を創設
- ・予備認定を受けた新築マンションの取得にあたっては、住宅金融支援機構融資のフラット 35 の金利引き下げ措置を講じる（当初 5 年間：年 0.25%の引き下げ）

■管理適正化のための助言・指導等

- ・地方公共団体は、マンション管理適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握した場合は勧告することができる

(2) マンション建替え等の円滑化に関する法律（マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律）

マンション建替円滑化法は、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的として、平成12年に公布された。

高経年マンションが急増する見込みであることを背景とし、マンションの維持管理の適正化とあわせて、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、令和2年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

除却の必要性に係る認定対象の拡充

■マンション敷地売却事業の対象の拡大

- ・耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、多数決により実施できるマンション敷地売却事業の対象とする
※民法による合意要件（全員合意）を4/5に緩和

■容積率の緩和特例の適用対象の拡大

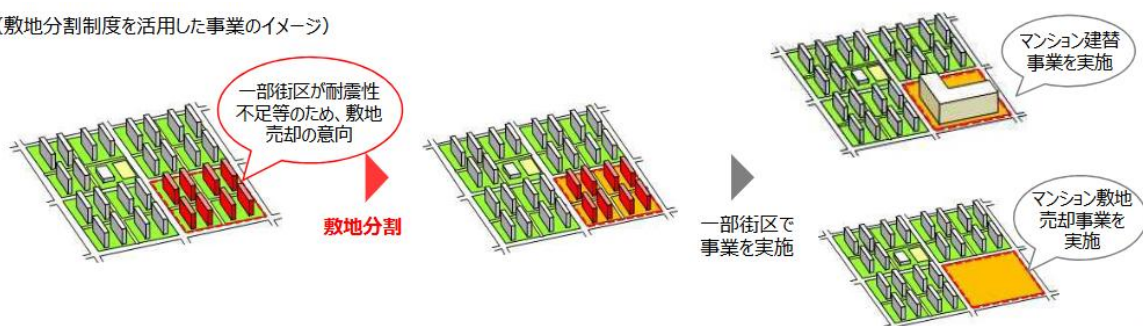
- ・耐震性が不足するものに加え、外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンションやバリアフリー性能が確保されていないマンション等を容積率緩和特例の対象とする

団地における敷地分割制度の創設

- ・棟や区画ごとのニーズに応じ、一部棟を存置しながらその他の棟の建替え・敷地売却を行うため、耐震性不足や外壁の剥落等により危害が生ずるおそれのあるマンション等で除却の必要性に係る認定を受けたマンションを含む団地において、全員合意によらず、多数決により敷地の分割を可能とする
※団地型マンションにおいて、一部棟が耐震性不足や外壁等の剥落により危害が生ずるおそれのあるマンションなどの場合、民法による合意要件（全員合意）を4/5に緩和

（敷地分割制度を活用した事業のイメージ）

（敷地分割制度を活用した事業のイメージ）



図出典：国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律 令和2年改正の概要」

（３）長期優良住宅の普及の促進に関する法律（住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律）

長期優良住宅の普及の促進に関する法律は、住宅の構造や設備について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の普及を促進することを目的として、平成 20 年に公布された。国土交通大臣による基本方針の策定、各行政機関による長期優良住宅建築等計画の認定、認定された計画に基づいて建築・維持管理される住宅についての住宅性能評価を行う仕組み等を定めている。

多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着を図り、脱炭素社会の実現にも貢献していくため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備（特に紛争処理機能の強化）が必要であることから、令和 3 年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

長期優良住宅の認定対象の拡大等
<p>■住棟認定に伴う各手続きの主体の変更</p> <ul style="list-style-type: none">・共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更（住棟認定の導入）※併せて、省エネルギー性能の向上のための基準の見直し・認定後のマンションの維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更
<p>■共同住宅の認定基準の合理化等</p> <ul style="list-style-type: none">・賃貸住宅の特性を踏まえた基準の設定等を実施
<p>■良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設</p> <ul style="list-style-type: none">・改正前の認定制度は建築行為を前提としており、建築計画と維持保全計画をセットで認定する仕組みであったため、既存住宅については、一定の性能を有するものであっても、増改築行為を行わない限り認定を取得することができなかった・改正により、優良な既存住宅について、増改築行為がなくとも認定（維持保全計画のみで認定）できる仕組みを創設
長期優良住宅の認定手続の合理化
<ul style="list-style-type: none">・改正前は、長期優良住宅制度と住宅性能表示制度の両者を利用する場合はそれぞれ申請・審査が必要であり、認定にあたっては、登録住宅性能評価機関による任意の技術的審査を活用・改正により、登録住宅性能評価機関に、住宅性能評価の申請に併せて長期使用構造等の確認の申請が可能に・また、長期使用構造等である旨の確認結果が添付された長期優良住宅建築等計画については、長期使用構造等に係る基準に適合しているものとし、審査を省略
災害に係る長期優良住宅の認定基準の追加
<ul style="list-style-type: none">・改正前の長期優良住宅の認定基準においては、地震以外の災害リスクは考慮していなかった・改正により、認定基準に「自然災害による被害の発生の防止または軽減に配慮されたものであること」を追加し、土砂災害、津波、洪水等の災害リスクが高い区域が所管行政庁の区域内において既に指定されている場合、その区域で認定を行う際に配慮を求めるよう変更

（４）建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律（脱炭素社会の実現に資する
ための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律）

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律は、社会や経済の状況が変化の中で、建築物分野におけるエネルギー消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図ることを目的として、平成 27 年に公布された。

令和 32（2050）年カーボンニュートラルや令和 12（2030）年度温室効果ガス 46%削減（平成 25（2013）年度比）の実現に向け、令和 3（2021）年 10 月に地球温暖化対策等の削減目標が強化されたことを踏まえ、エネルギー消費の約 3 割を占める建築物分野での省エネ対策を加速化させるため、令和 4 年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

目的規定等の改正
・改正により、目的規定に「建築物への再生可能エネルギー利用設備の設置の促進」を追加
省エネ性能の底上げ
■省エネ基準適合義務の対象拡大・建築主の性能向上努力義務 ・改正前は、中・大規模（300 ㎡以上）の非住宅の新築、増改築を行う建築主に対してのみ省エネ基準への適合義務を課していたが、改正により、全ての新築住宅・非住宅に省エネ基準適合を義務付け ・更に、全ての新築住宅・非住宅の新築、増改築を行う建築主に対して、建築物の省エネ性能の一層の向上を図ることを努力義務として規定
■建築士の説明努力義務 ・建築主が省エネ性能の向上を図る上では、専門家である建築士の関与が重要 ・建築士に対し、建築物のエネルギー消費性能の向上に資する事項について建築主に説明することを努力義務として規定
より高い省エネ性能への誘導
■住宅トップランナー制度（※）の拡充 ・建売戸建住宅、注文戸建住宅、賃貸アパートに加え、分譲マンションを新たに対象に追加 ※一年間に一定戸数以上の住宅を供給する事業者に対し、目標年次と省エネ基準を超える水準の基準を定め、新たに供給する住宅について平均的に満たすことを努力義務として課す制度
■エネルギー消費性能表示の推進 ・より省エネ性能が高い建築物が選ばれる市場環境の整備に向け、販売・賃貸が行われる全ての建築物を対象とし、販売・賃貸事業者による省エネ性能の表示事項・表示方法等を国が告示
再エネ設備の導入促進
■建築物再生可能エネルギー利用促進区域制度の創設 ・地域の実情を踏まえた建築物分野における再生可能エネルギーの利用拡大を図るため、市町村が、再エネ設備の設置の促進を図ることが必要な区域について、促進計画を作成できる制度を創設 ・促進計画区域内において条例で定める用途・規模の建築物を対象とし、建築士に対し、当該建築物へ設置することができる再エネ設備に係る事項等についての建築主への説明義務を規定 ・促進計画に即して再エネ設備を設置する場合、高さ、容積率等の形態制限等の特例を許可

(5) 建築基準法（脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律）

令和 32（205）年カーボンニュートラル、令和 12（2030）年度温室効果ガス 46%削減（平成 25（2013）年度比）の実現に向け、令和 3（2021）年 10 月に地球温暖化対策等の削減目標が強化されたことを踏まえ、木材需要の約 4 割を占める建築物分野での木材利用を促進するため、令和 4 年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

建築確認・検査の対象となる建築物の規模等の見直し
■建築確認審査の対象となる建築物の規模の見直し <ul style="list-style-type: none"> ・木造建築物に係る建築確認の対象を、階数 2 以上又は延べ面積 200 ㎡超の建築物に拡大 ・木造戸建の大規模なりフォームについて、建築確認手続きを必須とする
■小規模伝統的木造建築物等に係る構造計算適合性判定の特例 <ul style="list-style-type: none"> ・小規模伝統的木造建築物の構造安全性検証にて、構造設計一級建築士が設計又は確認を行い専門的知識を持つ建築主事等が建築確認審査を行う場合、構造計算適合性判定を不要とする
階高の高い木造建築物等の増加を踏まえた構造安全性の検証法の合理化
■階高の高い 3 階建て木造建築物等の構造計算の合理化 <ul style="list-style-type: none"> ・二級建築士においても設計できる簡易な構造計算で建築できる範囲を、階数 3 以下かつ高さ 16m 以下の木造建築物に拡大
■構造計算が必要な木造建築物の規模の引下げ <ul style="list-style-type: none"> ・2 階建て以下の木造建築物で構造計算が必要となる規模を延べ面積 500 ㎡超から 300 ㎡超に引下げることで対象を拡大し、構造安全性を確保
中大規模建築物の木造化を促進する防火規定の合理化
■3,000 ㎡超の大規模建築物の木造化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・大規模建築物について、構造部材の木材をそのまま見せる設計が可能な構造方法を導入
■階数に応じて要求される耐火性能基準の合理化 <ul style="list-style-type: none"> ・木造による耐火設計ニーズの高い中層建築物に適用する耐火性能基準を合理化
部分的な木造化を促進する防火規定の合理化
■大規模建築物における部分的な木造化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・耐火性能が要求される大規模建築物において、壁・床で防火上区画された範囲内で部分的な木造化を可能とする
■防火規定上の別棟扱いの導入による低層部分の木造化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・防火上分棟的に区分された高層・低層部を防火規定上別棟扱いとし、低層部の木造化を促進
■防火壁の設置範囲の合理化 <ul style="list-style-type: none"> ・他の部分と防火壁で区画された耐火構造等の部分には、防火壁の設置を不要とする
既存建築ストックの省エネ化と併せて推進する集団規定の合理化
■建築物の構造上やむを得ない場合における高さ、建蔽率、容積率制限に係る特例許可の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ・屋根や外壁の断熱改修や省エネ設備の設置等による高さ、建蔽率、容積率制限の特例許可制度創設
■住宅等の機械室等の容積率不算入に係る認定制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅及び老人ホーム等に設ける高効率給湯設備の機械室等について容積率緩和手続きを合理化
既存建築ストックの長寿命化に向けた規定の合理化
<ul style="list-style-type: none"> ・一団地の総合的設計制度等の対象行為の拡充、住宅の採光規定の見直し、既存不適格建築物における増築時等における現行基準の遡及適用の合理化、一定範囲内の増築等において遡及適用しない規定・範囲の追加等により、既存建築ストックの長寿命化を推進

（６）空家等対策の推進に関する特別措置法（空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律）

空家等対策の推進に関する特別措置法は、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を目的として、平成 26 年に公布された。

使用目的のない空き家は、平成 10（1998）年から平成 30（2018）年で約 1.9 倍となっており、今後も増加する見込みである。そこで、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和 5 年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

所有者の責務強化
・所有者の責務として、適切な管理の努力義務に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務を追加
活用拡大
■空家等活用促進区域の創設
・市区町村が空家等活用促進区域や活用指針等を定め、安全確保等を前提とした接道に係る前面道路の規制の合理化や、指定に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等の合理化を措置することで、建替えや用途変更を促進
・市区町村長から空家等活用促進区域内の空家等所有者に対し、指針に合った活用を要請
■空家等管理活用支援法人制度の創設
・市区町村長が NP0 法人や社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
・空家等管理活用支援法人は所有者等への普及啓発の他にも以下の業務を行う （所有者・活用希望者への相談・情報提供/所有者からの委託に基づく空家の活用や管理/空家の活用又は管理に関する普及啓発/市区町村からの委託に基づく所有者の探索 等）
管理の確保
■特定空家化を未然に防止する管理
・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を市区町村長から指導・勧告
・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例を解除
■所有者把握の円滑化
・市区町村から電力会社等への情報提供の要請を可能とする
特定空家の除却等
■特定空家の状態の把握
・市区町村長に報告徴収権を付与し、勧告等を円滑化
■行政代執行の円滑化
・命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
■財産管理人による空家の管理・処分
・市区町村長による財産管理人の選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応

(7) 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（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等の一部を改正する法律）

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は、住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障がい者、外国人等）への賃貸住宅の提供を進めることを目的とし、平成19年に公布された。

今後、単身高齢者世帯の増加や持ち家率の低下等により、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居に対するニーズが高まることが想定されること等から、令和6年に法律の一部が改正された。

【主な改正内容】

賃貸借契約が相続されない仕組みの推進

■終身建物賃貸借（※）の認可手続の簡素化

- ・終身建物賃貸借の認可を住宅ごとではなく、事業者ごとに取得するよう変更し、事業者の手続負担を軽減

※賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する賃借権

■終身建物賃貸借に係るハード基準の変更

- ・既存住宅ストックの更なる活用を図るため、既存住宅についての床面積やバリアフリーの基準を緩和

円滑な残置物処理の推進

■居住支援法人による残置物処理

- ・入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に入居者からの委託に基づく残置物処理を追加
- ・残置物の処理等に関するモデル契約条項を活用して賃借人と受任者の間で締結する委任契約（賃貸借契約の解除事務・残置物の処理事務）において、想定される受任者として居住支援法人を位置づけ

利用しやすい適正な家賃債務保証業者の認定制度

■認定家賃債務保証業者制度の創設

- ・要配慮者が利用しやすい家賃債務保証を提供するため、一定の基準（居住サポート住宅に入居する要配慮者の申込を正当な理由なく断らない等）を満たす事業者を要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者として国土交通大臣が認定する仕組みを創設

居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

■居住サポート住宅の創設

- ・居住支援法人等が大家と連携し、日常の安否確認、訪問等による見守り、生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつながりを行う住宅（居住サポート住宅）を創設
- ・市区町村長等が国土交通省・厚生労働省の共同省令に基づき認定し、改修費等の補助により供給を促進

住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

- ・国土交通大臣及び厚生労働大臣による基本方針の策定
- ・市区町村による居住支援協議会設置の努力義務化等による、設置の促進

(8) マンションの再生等の円滑化に関する法律（老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律）

建物の区分所有等に関する法律（以下、「区分所有法」という。）、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（以下、「被災区分所有法」という。）、国土交通省が所管するマンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等を一括して改正するものである。

マンションを始めとする区分所有建物が高経年化し居住者も高齢化する「2つの老い」が進行しているという社会経済情勢等に鑑み、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生を円滑化するため、区分所有法制の見直しを行うことを目的とする。

【主な改正内容】

管理の円滑化等
■適切な管理を促す仕組みの充実【マンション管理法】 <ul style="list-style-type: none">・新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入・管理業者が管理組合の管理者を兼ね工事等受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化
■集会の決議の円滑化【区分所有法】 <ul style="list-style-type: none">・区分所有権の処分を伴わない事項の決議は、全区分所有者の多数決ではなく、集会出席者の多数決によるものとするよう変更・裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設
■マンション等に特化した財産管理制度【区分所有法、マンション管理法】 <ul style="list-style-type: none">・管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設
再生の円滑化等
■新たな再生手法の創設等【区分所有法・マンション再生法等】 <ul style="list-style-type: none">・建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に多数決決議により可能とするとともに、これと対応した事業手続等を整備
■多様なニーズに対応した建替え等の推進【マンション再生法】 <ul style="list-style-type: none">・隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に・耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか特定行政庁の許可による高さ制限の特例
地方公共団体の取組の充実
■危険なマンションへの勧告等（マンション再生法・マンション管理法） <ul style="list-style-type: none">・外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置
■民間団体との連携強化（マンション再生法・マンション管理法） <ul style="list-style-type: none">・区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

1 2. 国の上位・関連計画等

2 住宅政策に関する国の上位・関連計画等は以下の通りである。

3

	名称	策定等
(1)	住生活基本計画（全国計画）	令和3年3月19日 閣議決定
(2)	次期住生活基本計画（全国計画）中間とりまとめ素案	令和7年11月4日
(3)	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針	令和3年9月28日
(4)	高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針	令和4年7月20日
(5)	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な 実施 を図るために必要な指針（ガイドライン）	令和5年12月13日

(1) 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本法」に規定された国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。令和3（2021）年3月19日に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）は、平成28（2016）年3月の前計画からの社会経済情勢の変化に対応して改定を行ったものであり、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までを計画期間としている。

人口減少・少子高齢化に加え、自然災害の頻発化・激甚化、新型コロナウイルス感染拡大に伴う住まい方の多様化、脱炭素社会の実現、新技術の活用等への対応を盛り込み、3つの視点から8つの目標を以下のとおり定めている。

視点	目標・施策
社会環境の変化	<p>目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現</p> <p>(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進</p> <p>(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進</p>
	<p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>(1) 安全な住宅・住宅地の形成</p> <p>(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保</p> <p><成果目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合：－（R2）→5割（R7） ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率：13%（H30）→おおむね解消（R12） ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率 面積：約2,220ha（令和2）→おおむね解消（令和12）、地域防災力の向上に資するソフト対策：約46%（令和2）→100%（令和7）
居住者・コミュニティ	<p>目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現</p> <p>(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保</p> <p>(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり</p> <p><成果目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合：約1割（H30）→2割（R12） ・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率：29%（R元）→おおむね4割（R12）
	<p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p><成果目標></p>

住宅 ストック・ 産業	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合：17%（H30）→25%（R12） ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合：2.5%（H30）→4%（R12） ・公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率※【再掲】
	<p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>（1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保</p> <p>（2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p><成果目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率：25%（R2）→50%（R12）
	<p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>（1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>（2）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</p> <p>（3）世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p><成果目標></p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標） ・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合：15%（R元）→50%（R12） ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合：54%（H30）→75%（R12） ・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率：3%（H30）→18%（R12） ・認定長期優良住宅のストック数：113万戸（R1）→約250万戸（R12）
	<p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>（1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>（2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→20万物件（令和3～12） ・居住目的のない空き家数※ 349万戸（平成30）→400万戸程度におさえる（令和12）
	<p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>（1）地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>（2）新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】 12兆円（平成30）→14兆円（令和12）→20兆円（長期的目標）

（２）次期住生活基本計画（全国計画）中間とりまとめ素案

現行の住生活基本計画(全国計画)は、令和３～12年度を計画期間として令和３年３月19日に閣議決定されたものである。住生活基本計画は、計画期間を10年間として策定し、おおむね5年後に見直し変更を行うこととしており、次回の変更(令和8年3月目途)に向けて、社会資本整備審議会住宅地分科会において議論が実施されている。

【中間とりまとめにおける検討の方向性】

視点	目標・施策
住まうひと	①人生100年時代を見据え、高齢者が孤立せず、希望する住生活を実現できる環境整備 ②若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現 ③住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境・居住支援体制の整備 ④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備
住まうモノ	⑤多世代にわたり活用される住宅ストックの形成 ⑥住宅ストックの性能や利用価値が市場で適正に評価され、循環するシステムの構築 ⑦住宅の誕生から終末まで切れ目のない適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進 ⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成 ⑨頻発・激甚化する災害に対応した安全な住環境の整備
住まいを支えるプレイヤー	⑩担い手の確保・育成や海外展開を通じた住生活産業の発展 ⑪国と地方における住宅行政の役割の明確化と推進体制の整備

（３）マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

日本では、マンションが都市部を中心に広まり、国民の１割以上が住む重要な住まいの形となっている。一方で、マンションは多くの人が区分して所有するため、管理の考え方の違いや意思決定の難しさ、老朽化への対応など、多くの課題を抱えている。特に今後は、古くなったマンションが急増し、適切な修繕がなされないと、居住者や近隣住民の安全や周辺の住環境・都市環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。そのため、管理組合が建物を適切に管理し、行政も老朽化や住民の高齢化などの状況をふまえて必要な対策を進めていくことが求められる。

このような背景のもとで、マンションの管理を適正に行うために必要な考え方や方向性を示すものとして、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針が定められている。

このうち、地方公共団体の役割として以下が定められている。

○マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項「地方公共団体の役割」

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うＮＰＯ法人（以下「ＮＰＯ法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

（４）高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針

在宅で生活し続けたいという高齢者の意思を尊重しつつ、高齢者が安心して暮らし続けることができる社会を実現するためには、高齢者がその心身の状況に応じて適切な住まいを選択し、必要に応じて住み替えを実現できる環境の整備が求められている。このような認識のもと、今後の高齢化の進展に対応した取組みを進めるために、高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針が定められている。このうち、市町村については主に以下の方針が定められている。

○居住支援協議会の活用と関係者の適切な連携による高齢者の入居や居住、住宅の状況等に関する情報提供等による高齢者の居住の安定

地方公共団体は、住宅セーフティネット法第五十一条第一項に定める住宅確保要配慮者居住支援協議会（以下「居住支援協議会」という。）を活用して、都道府県及び市町村、都市機構、公社等の公的な賃貸住宅を管理する者、登録事業者、認可事業者、宅地建物取引業者、住宅確保要配慮者居住支援法人等で構成する連絡調整の場を設けるなど、関係者の連携を適切に図ることにより、高齢者の入居に係る賃貸住宅又は登録住宅の管理の状況及びこれらの住まいに入居している高齢者の居住の状況、各管理者の連絡先等の情報が必要に応じ提供されるよう努めることとする。加えて、高齢者が登録住宅や認可住宅から家賃の滞納等の理由によりやむをえず退去する場合にも、公営住宅や他の登録住宅等の情報を適切に提供することにより、高齢者の居住の安定が図られるよう配慮することが望ましい。

○市町村高齢者居住安定確保計画の策定及び高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標の設定

市町村は、高齢者住まい法及び本基本方針（都道府県高齢者居住安定確保計画が定められている場合にあっては高齢者住まい法及び都道府県高齢者居住安定確保計画）に従い、また、市町村老人福祉計画及び市町村介護保険事業計画（以下「市町村老人福祉計画等」という。）と調和を図りつつ、市町村高齢者居住安定確保計画を策定することが望ましい。とされ、市町村高齢者居住安定確保計画においては、介護保険法第百十七条第二項第一号の規定により市町村が定める区域を念頭に置いて、高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標を定めることが考えられる。

○市町村高齢者居住安定確保計画へ的高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策等の位置付け

市町村高齢者居住安定確保計画においては、高齢者が入居する賃貸住宅、登録住宅、認可住宅の管理の適正化のために講ずる施策を位置付けることが望ましい。また、賃貸住宅に入居しようとする者が高齢者であることをもって差別されることがないように、賃貸人等の啓発のために講ずる施策、居住支援協議会を活用して、公的な賃貸住宅を管理する者、登録住宅の賃貸人、宅地建物取引業者等で構成する連絡調整の場を設ける等関係者の連携を適切に図るために講ずる施策、住宅に困窮する高齢者に対し公営住宅等の情報を適切に提供する施策等を位置付けることが考えられる。

○市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について加重及び緩和による活用

市町村は、市町村高齢者居住安定確保計画において、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準及び終身賃貸事業の認可基準について、基準を加重することができる。また、法令に定める範囲内で一部の基準について緩和することもできるので、必要に応じて適切に活用することが望ましい。

(5) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

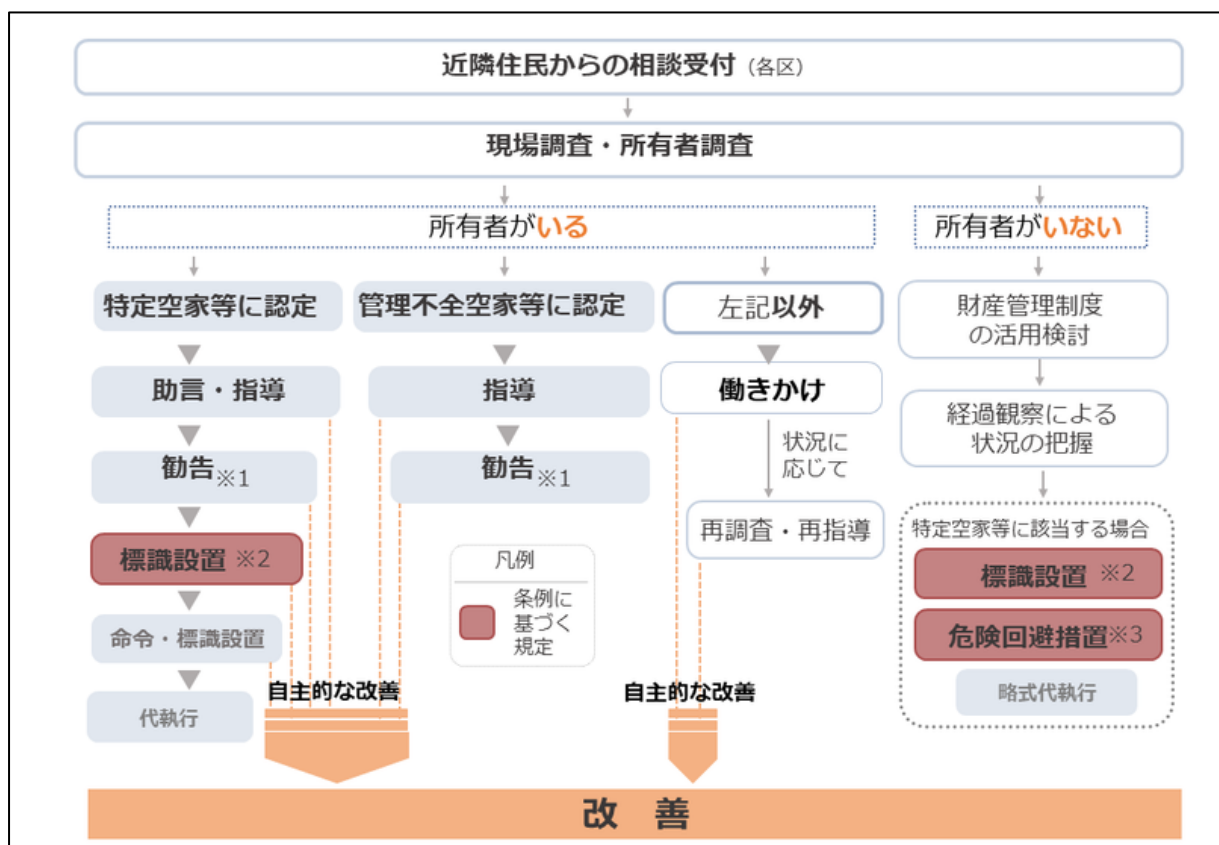
平成 26 年に制定された空家等対策の推進に関する特別措置法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。

法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等については、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。また、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）により、市町村長は管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。これらを踏まえ、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）が定められた。本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方が示されている。また、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当であるとされている。

市町村においては、法改正に伴い本指針を参考として、管理不全空家及び特定空家等に関する措置の手続き等を定めこととなるとされている。

■参考：空家法、空家条例に基づく市の対応フロー（横浜市）



資料：横浜市ホームページ

1 3. 沖縄県の上位・関連計画

2 住宅政策に関する県の上位・関連計画は以下の通りである。

3

	名称	策定
(1)	沖縄県住生活基本計画（沖縄県賃貸住宅供給促進計画、 沖縄県マンション管理適正化推進計画含む）	令和4年8月 (令和7年3月21日一部改訂)
(2)	沖縄県高齢者居住安定確保計画	令和4年8月

(1) 沖縄県住生活基本計画（沖縄県賃貸住宅供給促進計画、沖縄県マンション管理適正化推進計画含む）（令和4年8月策定（令和7年3月21日一部改訂））

「住生活基本法」に規定された都道府県計画であり、令和3年度の住生活基本計画（全国計画）の策定に伴い、新たな計画が策定された。住生活基本計画のほか、沖縄県賃貸住宅供給促進計画と沖縄県マンション管理適正化推進計画が包含されている。

計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度

■基本方針

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

■具体施策

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 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現

1. 高齢者等に対応した多様な住まいの確保
2. 高齢者等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. 住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公的賃貸住宅の整備
2. 民間活力を活用したセーフティネット
3. 住宅に関する相談体制と情報提供

基本目標4 住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり

1. 既存住宅の流通促進
2. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
3. 住宅ストックの適正な維持管理
4. マンションの適正管理
5. 環境や健康に配慮した住宅ストックの形成
6. 沖縄の地域特性を生かした住宅ストックの形成

基本目標5 状況に応じた適切な空き家対策

1. 空き家の適切な管理
2. 空き家を活用した地域活性化

基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成

1. 耐震性の向上
2. 災害に強い居住環境づくり
3. 災害発生時の住まいの確保
4. 防犯性の向上

基本目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

1. 地域特性を生かした定住促進、住宅施策の推進
2. 住宅の生産・管理や取引における新技術活用の支援

【関連成果指標】

基本目標	指標名	現況値	目標値(R12)
基本目標1	県営住宅または市町村営住宅で子育て世帯が入居しやすい制度が導入されている市町村の割合	73.2%(R3)	おおむね9割
基本目標2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.1%(H29)	4%を維持
基本目標3	最低居住面積水準未達率	8.7%(H30)	早期に解消
	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0%(R2)	50%
基本目標4	認定長期優良住宅ストック数	1,347戸(R2)	2,800戸
基本目標5	空家等対策計画を策定した市町村の割合	29.2%(R2)	おおむね8割
	居住目的のない空き家数	26,800戸(H30)	3万戸程度におさえる
基本目標6	耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	91.0%(H30)	おおむね解消

■公的賃貸住宅の供給

○公営住宅の供給は、住民の生活に最も身近な基礎自治体である市町村が主体となって進める。また、公営住宅において、福祉支援サービスを必要とする世帯は増加傾向にあり、地域の福祉施策等を担う市町村の役割が重要となる。

○公営住宅のみで対応できない需要に対し、公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅、民間事業者のセーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅をはじめとした民間賃貸住宅で補完し、重層的な住宅セーフティネットの形成を図る。

■賃貸住宅の供給促進（沖縄県賃貸住宅供給促進計画）

要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

- 公営住宅の供給目標量を 16,300 戸と設定する。
- 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅のうち、350 戸を専用住宅として登録し家賃低廉化を目指す。
- その他の民間賃貸住宅について、住宅扶助費相当の家賃、18 ㎡以上かつ新耐震基準の基準を満たす、4,600 戸の空き家募集による供給を図るとともに、セーフティネット住宅への登録を促進する。

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
 - 将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保
 - ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの軽減
 - 安全性の確保
 - 多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用
 - 公営住宅の入居制度の見直し検討
 - 入居制度の適正な運用
- (2) 地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項
 - 市町村による地域優良賃貸住宅の新規供給、県による市町村支援の検討
 - (従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された)住宅への家賃低廉化、及び建物・入居者の適性管理
 - 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
- (3) 沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅の促進に関する事項
 - 公社賃貸住宅の供給・運営を行うことにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進
 - 公営住宅に隣接する公社賃貸住宅の建替では、地域居住機能再生推進事業による一体的な整備について検討

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅の確保の取り組み
- 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、普及啓発
- 沖縄県居住支援協議会による諸活動(居住支援)。
- 登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組む。
- 登録住宅の登録基準について、現行の面積基準 25 ㎡を 18 ㎡に緩和する。

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- 登録事業者への対応(入居拒否・入居差別に対する対応)
- 賃貸人への普及啓発の推進

■マンション管理の適正化（沖縄県マンション管理適正化推進計画）

マンションの管理の適正化に関する目標（令和 12 年度）

- 25 年以上の長期修繕計画の作成率:86.2%(令和2年)→100%
- 管理者窓口設置率:66.4%(令和2年度)→100%
- 大規模災害への対策を行っていない割合:57.2%(令和2年)→25%

マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- 統計情報等により県内のマンションストックの概要を把握する。
- 概ね5年ごとに県内全域の分譲マンションのデータベースの構築とこれに基づく管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関する現地調査を実施する。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 良質なマンションストックの形成
- 管理組合活動の支援
- 法律に基づく管理計画の認定等

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（沖縄県マンション管理適正化指針）

指針追加事項

- ア 管理者窓口としての郵便ポストの設置または連絡先が明確化されていること。
- イ 大規模災害に備え、防災マニュアルの作成や防災訓練などを実施していること。
- ウ 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- マンション管理標準指針の周知、マンション管理計画認定制度等、適正な管理に関する情報提供。
- 管理組合の適切な維持管理(『マンションみらいネット』のマンション履歴システムの利用を促進)。

その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

- 市によるマンションの総合的な対策の促進
- 大規模災害への対応

（２）沖縄県高齢者居住安定確保計画（令和４年８月策定）

本計画は、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境整備を図るため、建物などのハード面とサービスなどのソフト面を一体的に捉え、住宅施策と福祉施策が連携することで、総合的かつ計画的に施策展開することを目的としており、高齢者の居住の安定確保に向けた目標、目標実現に向けた施策等を定めている。

計画期間：令和４（２０２２）年度～令和９（２０２７）年度

■高齢者の居住の安定確保に向けた目標

目標１ 多様なニーズに対応した住まいの供給促進

目標２ 高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保

目標３ 地域で支える居住の安定に向けた取り組み

■数値目標

成果指標	現状	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.2%（R3）	4%以上を継続（R12）

■目標実現のための施策

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の整備・供給促進
 - サービス付き高齢者向け住宅の周知・供給促進
 - シルバーハウジング等の高齢者に対応した公営住宅の整備
 - 公営住宅入居に関する高齢者向け優遇措置の実施
 - 高齢者が安心して生活するための公営住宅の環境づくり
 - 市町村が主体となる公営住宅整備への協力・支援 ○高齢者福祉施設の整備促進
- （２）多様なニーズに応じた住まいの確保に向けた支援
 - 高齢者向け賃貸住宅や施設等の総合的・一体的な情報提供 ○有料老人ホームの情報提供
 - 高齢者の持ち家資産の活用に関する情報提供 ○三世帯同居や近居に関する情報提供
 - 市町村等と連携した情報提供・意識啓発
- （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
 - 「居住支援協議会」の活動支援 ○「あんしん賃貸支援事業の推進」
 - 「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録促進 ○「居住支援法人」との連携
 - 家賃債務保証制度の活用促進 ○終身建物賃貸借制度の活用促進
 - 家賃低廉化事業の普及促進

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
 - 住宅改修等の相談体制の充実 ○サービス付き高齢者向け住宅の質の確保
 - 有料老人ホームのサービスの質の確保 ○IoT 技術等を活用した住宅設備の普及促進
- （２）住宅のバリアフリー化の促進
 - バリアフリー化等に関する啓発の推進 ○民間住宅のバリアフリー化の推進
 - 公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進

目標３ 地域で支える居住の安定に向けた取り組み

- （１）高齢者の暮らしを支える地域づくり
 - 地域で支え合う体制づくりの促進 ○高齢者の支援活動の担い手養成や活動の普及
 - 県ボランティア・市民活動支援センターの機能強化
 - 地域における見守り体制の充実と活動しやすい活動環境の整備
- （２）高齢者の生活支援・家族介護支援の充実
 - 在宅介護や住宅改修に関する相談支援の推進
- （３）医療・介護と住宅の連携
 - 住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立
 - 地域包括ケアシステムの深化・推進のための市町村支援

4. 沖縄市の上位・関連計画等

住宅政策に関する本市の上位・関連計画等は以下の通りである。

	名称	計画期間等
(1)	第5次沖縄市総合計画 基本構想 前期基本計画	令和3年度～令和7年度
(2)	沖縄市都市計画マスタープラン	平成27年～令和17年
(3)	沖縄市地域防災計画	令和6年12月修正
(4)	第5次沖縄市国土利用計画	令和2年3月策定
(5)	沖縄市景観計画	平成25年12月策定
(6)	沖縄市緑の基本計画	平成12年5月策定
(7)	沖縄市市営住宅ストック総合活用計画	平成27年度～令和6年度
(8)	沖縄市営住宅長寿命化計画	令和3年度～令和12年度
(9)	沖縄市空家等対策推進計画	令和2年度～令和11年度
(10)	沖縄市耐震改修促進計画	令和3年度～令和12年度
(11)	沖縄市中心市街地活性化基本計画	令和6年度～令和10年度
(12)	第二期沖縄市総合交通戦略	令和5年度～令和17年度
(13)	沖縄市地域公共交通網形成計画	平成30年度～令和7年度
(14)	ちゅいしいじいプラン ～第6次沖縄市地域保健福祉（活動）計画～	令和4年度～令和8年度
(15)	第8次沖縄市高齢者がんじゅう計画	令和6年度～令和8年度
(16)	第5次沖縄市障がい者プラン〈改訂版〉	令和6年度～令和8年度
(17)	第三期沖縄市子ども・子育て支援事業計画	令和7年度～令和11年度
(18)	沖縄・うるま地域居住機能再生計画書	令和6年3月改定
(19)	沖縄市ゼロカーボンシティ宣言	令和3年7月19日宣言
(20)	沖縄市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）	令和6年3月改定
(21)	沖縄市役所地球温暖化対策実行計画（事務事業編）	令和6年3月改定

(1) 第5次沖縄市総合計画 基本構想 前期基本計画（令和3年3月策定）

本市の将来像である「国際文化観光都市」の実現に向けたまちづくりの方向性や取り組みを位置づけ、行政計画の最上位計画として、これからの10年を展望するビジョンを示すものである。総合計画の方針となる基本構想は10年計画であり、基本構想において設定された基本的な方向性、都市像等を推進するため、政策を踏まえた施策の大綱を体系的に表した基本計画は5年計画となっている。

基本構想
計 画 期 間：令和3年度から令和12年度まで（10年間）
目 標 人 口：2030年度（令和12年度） 約148,000人
目標就業者数：2030年度（令和12年度） 約69,000人
将 来 像：国際文化観光都市
都 市 像： <ol style="list-style-type: none"> 1 平和への思いと豊かな文化が息づき 一人ひとりが輝き交流するまち 2 夢を抱き 未来を拓く こどものまち 3 とともに生きる心が広がり いきいきと暮らせるまち 4 人と産業の成長を支え 発展し続けるまち 5 環境と調和し 安心して住み続けられるまち
前期基本計画
計 画 期 間：令和3年度から令和7年度（5年間）
部 門 別 計 画：
都市像3 とともに生きる心が広がり いきいきと暮らせるまち
<div>基本方向2 暮らしを支え だれもが安心できる社会を築く</div> <div> <div>施策03 自立に向けた安定的な暮らしと社会参加を促進する</div> <div> <div>2. 生活困窮者の自立促進</div> <p>本市では、生活困窮者自立支援法の施行前からホームレス相談や住宅支援などに取り組んでおり、生活困窮者の状況等に応じた自立相談支援や住居確保給付金の支給、就労に必要な研修・訓練、高校進学に向けた学習支援などを実施している。</p> </div> </div>
都市像5 環境と調和し 安心して住み続けられるまち
<p>環境にやさしい取り組みを社会全体ですすめ、豊かな自然を未来へ継承するとともに、安全・安心な生活環境をつくれます。強さとしなやかさを備えた快適で魅力ある都市を築くとともに、海と空の国際ゲートの実現を展望するなど、都市のさらなる発展をめざします。</p> <div>基本方向1 環境と共生する社会を築く</div> <div> <div>施策01 地球環境にやさしくきれいなまちを築く</div> <div> <div>1. 自然環境と生活環境の保全</div> <div>2. 地球温暖化対策の推進</div> <p>本市は、住宅への太陽光発電システムやC02冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）の設置を支援している。今後、国の動向を注視しつつ、節電やエコドライブ等を普及するとともに、エネルギー利用の見直しや再生可能エネルギーの</p> </div> </div>

	<p>活用促進などの新たな取り組みを検討する必要がある。</p> <p>3. 循環型社会づくりの推進</p> <p>4. まちの美化活動の推進</p>
基本方向2 地域の防災力と安全力を高める	
	<p>施策02 消防・救急・救助体制を強化する</p> <p>2. 火災予防対策の推進</p> <p>自治会と連携した住宅用火災警報器の設置促進および消防団・女性防火クラブと連携した火災予防の普及啓発活動に取り組む。</p> <p>また、消防用設備等点検報告制度にもとづく防火対象物等の立入検査を実施し、違反防火対象物の対策をすすめる。</p>
基本方向3 快適で良好な都市を創出する	
	<p>施策01 地域の特性を活かした快適な都市を形成する</p> <p>1. 適正かつ計画的な市土の形成</p> <p>用途地域内については、指定された用途地域と利用実態が乖離した「用途乖離地区」および住居系用途地域における低・未利用地の有効活用のため、効果的な土地利用を検討する必要がある。用途地域の指定のない区域については、農地転用を経た無秩序な市街化の進行により、建物用途の混在という課題がある。今後の都市形成については、将来的な人口減少を見据え「持続可能な都市経営」という視点のもと、計画的な居住エリアの選定と都市機能の誘導およびインフラの効果的な整備と適切な維持管理、官民連携の検討が必要である。</p>
	<p>施策02 市街地の機能向上を図る</p> <p>1. 中心市街地の都市機能向上とまちなか定住促進</p> <p>中心市街地については、まちなか定住促進に取り組むとともに、中の町地区および安慶田地区等の狭小道路、行き止まりなどの密集した既成市街地の防災性向上に向け、まちづくり推進協議会等と連携して区画整理事業を推進する。</p> <p>2. 美里第二地区土地区画整理事業の早期整備完了</p> <p>3. わかりやすい住居表示の推進</p>
基本方向4 暮らしや地域経済を支える交通空間を形成する	
基本方向5 心やすらぐ住みよい環境をつくる	
	<p>施策01 住生活の安定の確保に取り組む</p> <p>1. 市営住宅の長寿命化対策の推進</p> <p>「沖縄市市営住宅長寿命化計画」にもとづき、市営住宅の計画的かつ効率的な維持修繕・管理をおこなうとともに、民間能力を活用し、市営住宅の管理体制の充実や運営の効率化に取り組む。</p> <p>2. 市営住宅の早期建替え</p> <p>「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画」にもとづき、老朽化がすすむ泡瀬市営住宅および美里市営住宅、山内市営住宅、池原市営住宅の建替えを推進する。</p> <p>また、建替えにあたっては、高齢者・障がい者・子育て世帯等に配慮した多様な住戸を供給するとともに、周辺地域との調和や地域ニーズをふまえた施設の</p>

併設を検討する。

3. 安全・安心な住環境の整備促進

「沖縄市空家等対策推進計画」にもとづき、所有者が不明な空家等の調査をすすめ、特定空家等の指導や緊急安全措置等をおこなうとともに、空家等の適正管理および利活用について、市民への啓発活動に取り組む。

また、安全・安心な住環境の確保に向け、住宅リフォームや通学区域の道路に面するブロック塀等の撤去、民間建築物アスベスト除去などの支援に取り組むとともに、その他建築物等に対する支援の調査・研究をすすめる。

（２）沖縄市都市計画マスタープラン（令和２年３月改定）

本計画は、本市の都市計画に関する将来的な目標像や方針を示した計画で、土地利用や都市施設など個別の都市計画を決定・変更する際の方向性を示す指針となるものである。社会・経済情勢等を踏まえて令和２年３月に改定し、長期的な視点に立った基本目標や方向性の見直しを行っている。

計 画 期 間：平成 27 年を基準年とし、おおむね 20 年後の令和 17 年を目標年次とする

計画対象区域：沖縄市全域（49.72 km²）

将 来 像：国際文化観光都市

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安全・安心に暮らせるまち

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

将来人口フレーム：目標年次 令和 17 年 150,700 人

将来都市構造：

- ・ 交流ゾーン…新たな公共交通の導入や市街地開発事業等により魅力的でにぎわいのある交流空間を創出する。
- ・ 緑地ゾーン…市北部の嶽山原及び倉敷ダム周辺の貴重な緑地や市東部に広がる斜面緑地を保全し、緑豊かな都市環境を確保する。
- ・ 農地ゾーン…優良農地の保全・活用を図り、自然・農地・市街地が共存した営農空間の形成を促進する。
- ・ 産業誘致ゾーン…内陸部の池武当においては、産業集積を図るとともに、市東部の中城湾港新港地区においては物流産業の集積やクルーズ船就航を促進する。
- ・ 市街地ゾーン…中西部や東部に広がる市街地においては、まちなみ景観の形成や密集した既成市街地の改善などにより良好な住環境の創出を図る。

〈将来都市構造図〉



まちづくり部門別方針

市街地整備の方針

（１）中心市街地整備地区

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。

（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

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。

（５）基盤整備検討地区

池原、与儀、古謝等（用途地域の指定のない区域）は、特定用途制限地域の指定などにより、無秩序な市街地の抑制を図るとともに、地区内道路などの基盤整備の検討をおこなう。

○その他市街地整備の方針

墓地の集約化の検討及び火葬場の確保

人口増加に伴う市街地の拡大や従来の家族墓から個人墓へと様式の変化などから市街地、農地などにおいて墓地の散在が見られるが、近年は、民間墓地開発によりまとまった箇所に墓地が形成されている一面がある。今後は、公営墓地等の整備を検討しつつ、大規模な墓地開発については適正な整備となるよう指導をおこなう。

防災まちづくりの方針

7-1. 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。

7-2. 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存市街地では、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。

7-3. 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の連携によりハード対策を促進する。

7-4. 災害に強いまちづくり

- ・ 大規模災害の発生時に、市民や来街者が安全に避難するための避難経路の確保と避難誘導標識の設置等による周知を図る。
- ・ 沖縄市地域防災計画を踏まえ、緊急輸送道路等の設置やネットワーク化を促進する。
- ・ 市街地においては幹線道路を中心に無電柱化を図り、電柱の倒壊による道路の阻害や停電の発生を防止する。

まちづくりゾーン別構想

各ゾーンの目標像

- 北部北ゾーン－緑豊かな田園景観を有する農業のまち
- 北部南ゾーン－自然環境と都市環境が調和する産業のまち
- 中部北ゾーン－地域交流が盛んで良好な住宅まちづくり
- 中部南ゾーン－自然、歴史と調和した魅力あるまちづくり
- 東部北ゾーン－緑の丘を望む人と物が交流する港まちづくり
- 東部南ゾーン－スポーツレクリエーションが盛んで海に開けたまちづくり
- 西部北ゾーン－コザ文化を継承した国際色豊かな交流のまち
- 西部南ゾーン－南の玄関口としてにぎわいを創出する豊かなまちづくり

各ゾーンの整備方針

- ・コザ十字路の背後地に形成される住宅地、吉原自治会などの住宅地については、面的基盤整備や道路幅員の確保等により防災性及び住環境の向上を図る。（中部北、中部南）
- ・園田、久保田など住宅地においては、道路幅員の確保、木造建物の適正な更新などにより、防災性及び住環境の向上を図る。（西部北、西部南）
- ・住宅地内の交通安全対策のため、車両の減速対策をおこない、英語表記の道路標識等の設置に努める。（北部北、北部南）
- ・住宅地内における通過交通への減速対策をおこなうとともに、その要因となっている主要幹線での交差点渋滞を改善するため右折車線設置等を促進する。（中部北）
- ・コザ十字路周辺については、地域一帯の活性化のため、商店街の再生、交通機能の強化などを図りつつも、住宅地の形成がみられる地域においては、用途地域の見直しを検討する。（中部北、中部南）
- ・用途地域の指定のない区域においては、特定用途制限地域の指定等をおこないながら良好な住宅地の形成を図る。（中部北）
- ・安慶田地区土地区画整理事業の着実な整備を推進し、安全で良好な住環境の形成を図る。（中部南）
- ・本市の南の玄関口としてキャンプ瑞慶覧返還予定地区は、良好な住宅地の形成、周辺商業機能との調和、公共交通機能の検討など、地域の魅力を創出する土地利用・市街地整備をすすめる。（西部南）

（３）沖縄市地域防災計画（令和６年１２月修正）

「沖縄市地域防災計画」は、災害対策基本法に基づく法定計画であり、市域の災害予防、災害応急対策及びその事前対策、災害復旧に関する事項を定め、防災活動を総合的かつ計画的に実施することにより、災害による被害の軽減を図り、市民の生命、財産を保護するとともに、社会秩序の維持及び公共の福祉に資することを目的としている。

市防災計画の考え方：自然災害を完全に封ずることには無理があるため、被害を最小化する「減災」の考え方に立つとともに、地域の特性を踏まえた被害想定に基づいて減災目標を策定することが重要である。

災害予防計画の内容：

１ 災害に強いまちづくり

（１）防災対策に係る土地利用の推進

１ 防災対策に係る土地利用に関する事業の基本方針

- ・防災上危険な市街地の解消－土地区画整理事業や市街地再開発事業等を推進し、防災上危険な密集市街地の解消を図るほか、避難等の機能を有する道路や公園等の都市基盤施設を整備する。

（２）都市基盤施設の整備 ２ 火災に強いまちの形成

- ・建築物の不燃化の促進－商業地域及び近隣商業地域については、防火地域または準防火地域の指定により建築物の不燃化を促進する。
- ・市営住宅等の不燃化推進－市営住宅、その他の公営住宅については、地域性、火災・延焼の危険度及び老朽度等を考慮し、建替え等による住宅不燃化の推進を図る。

（４）建築物・構造物等の対策 １ 建築物・構造物等の建設等の促進

市は地震・津波災害、風水害、大火災等による建築物・構造物の災害を防御するため、以下の項目に沿った建築物・構造物の建設等を促進し、被害の減少を図る。

- | | |
|--------------------|----------------------|
| ・建築物の耐震化の促進 | ・建築物等の耐風、耐水及び耐火対策の促進 |
| ・建築物等の適切な維持保全の周知 | ・ブロック塀対策 |
| ・公共建築物等の定期点検及び定期検査 | ・危険度判定体制の整備 |
| ・アスベスト飛散防止対策 | ・空家等の緊急安全措置 |

３ 災害応急対策活動の準備

（２）活動体制の確立 ６ 防災拠点の整備に関する検討

本市の防災拠点は、広域避難場所として指定されているコザ運動公園とし、大規模災害時における公園内施設の役割は次のとおりとする。（一部抜粋）

サブグラウンド

第１ 応急仮設住宅

（３）個別応急対策の迅速かつ円滑な実施のための事前措置の充実

３ 被災者の保護・救援のための事前措置の充実

- ・応急仮設住宅の迅速な建設のための事前措置

市は、地震・津波被害想定による被災戸数から仮設住宅の必要量を算定し、建設候補地をリストアップしておく。また、公営住宅や民間賃貸住宅の空き家等の把握に努め、必要に応じて関係団体との協定を締結し、災害時の応急借上住宅として迅速に確保できるようにしておく。

（４）第５次沖縄市国土利用計画（令和２年３月策定）

「第５次沖縄市国土利用計画」は、国土利用計画法に基づき、長期にわたって安定した均衡ある土地利用を確保することを目的として、沖縄市の行政区域における国土(市土)の利用に関する基本的事項を定めるものである。

目標年次：令和 10 年（基準年：平成 29 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

■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。

■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

〈市土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標〉 ※宅地のみ抜粋

宅地	面積（ha）			市土に占める構成比（％）		
	H22	H29	R10	H22	H29	R10
住宅地	821.8	883.5	942.7	16.5	17.8	18.6
工業用地	81.4	102.3	102.3	1.6	2.1	2.0
その他の宅地	293.2	299.6	331.1	5.9	6.0	6.5

〈地区別の目標人口・世帯数及び区分ごとの規模の目標（令和10年）〉

地区名	人口	世帯数	面積	宅地規模の目標 (H29からの増加面積)
北部地区	20,600人	10,500世帯	2032.0ha	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	1,061.1ha	498.1ha (71.2ha)
西部地区	34,200人	18,200世帯	1,426.0ha	267.8ha (0.8ha)

（５）沖縄市景観計画（平成 25 年 12 月策定）

本計画は、本市の景観特性を踏まえ、本市が目指すべき「景観形成に関する基本方針」等を示し、また「良好な景観形成のための行為の制限」等を定めることにより、市民、事業者、行政等の多様な主体が共通の景観まちづくりのビジョンを持ち、実効性の高い景観まちづくりを推進することを目的に策定されたものである。

景観計画区域：沖縄市全域および埋立てが進む東部海浜開発区域、東海岸部に残る砂州など
周辺の海域

基本理念：KOZA の文化、現代に引き継がれる歴史浪漫、豊かな緑と水辺が織りなす、
『市民の愛着と誇りを醸成する景観まちづくり』

目標：

- ① かつての KOZA を彷彿とさせ国際色豊かで賑わいと活力を生む景観まちづくり
- ② 現代に引き継がれる歴史・文化的遺産を活かした伝統的な景観まちづくり
- ③ 豊かな緑や水辺の環境と都市施設が美しく調和した景観まちづくり
- ④ いきいきとした人々の生活が感じられ愛着と誇りのもてる景観まちづくり

類型別景観形成の方針

類型別景観は、本市の景観特性および都市計画マスタープランにおける土地利用区分より、以下の 8 分類について方針を設定します。

■ 類型の考え方

	景観計画における 類型分類	類型の考え方
商業系	(1) 中心商業業務地区	都市計画法における商業地域 等
	(2) 沿道サービス地区	都市計画法における準住居地域、近隣商業地域
住宅系	(3) 市街地住宅地区	都市計画法における住居系用途地域
	(4) 伝統的集落地区	登川、池原、知花、比屋根、大里、与儀、越来、美里、古謝
工業系	(5) 工業・流通業務地区	都市計画法における工業地域、準工業地域
自然系	(6) 緑地・水辺地区	公園、河川、東部斜面緑地帯、嶽山原 等
	(7) 農業地区	農業振興地域 等
その他	(8) 軍用地地区	—

（３）市街地住宅地区

沖縄市らしい市街地住宅地区の景観要素として、土地区画整理事業により秩序ある土地利用が促進された魅力ある新市街地と、戦後の市街地の急速な拡大により形成された、密度が高くコンクリート住宅群が特徴的な既存の市街地が挙げられます。これら市街地住宅地区においては、潤いと人々が愛着を持てる住宅地景観の形成を図ります。

① 土地区画整理区域等新市街地においては、整然とした街並みを活かし、良好な景観形成を図ります。また、街路においては、地域に親しめる街路樹の選定や維持管理を行うとともに、地域活動と連携し快適な沿道景観の形成を促進します。

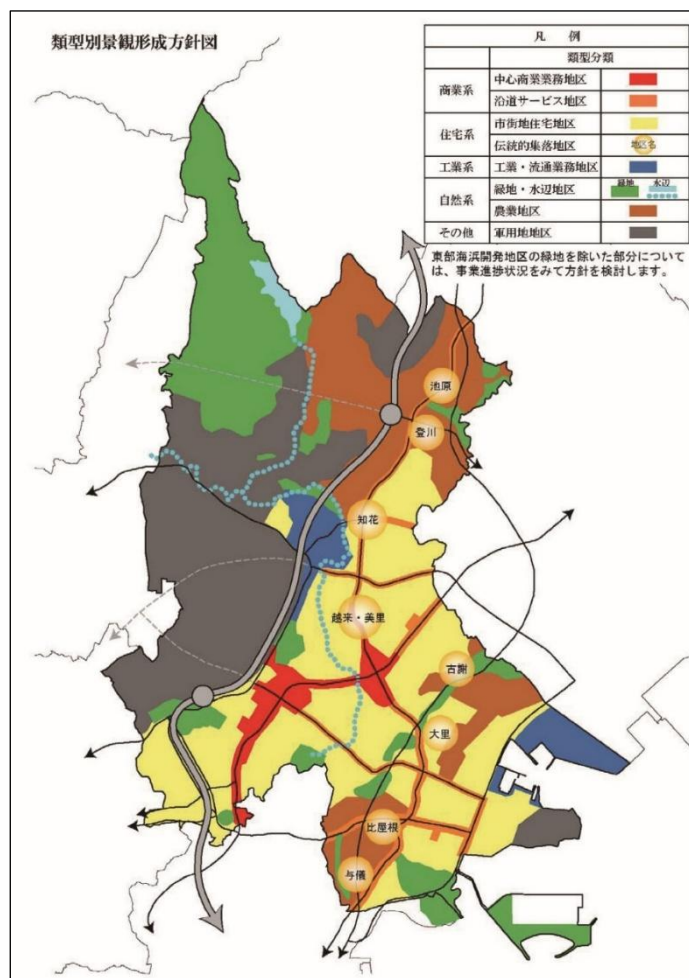
② 戦後、米軍基地周辺部の照屋、安慶田、久保田、園田等に形成された密集市街地については、建物等の適正な維持管理を図り、コンクリート住宅群が形成する独特の景観と雰囲気を活かしながら、緑陰、オープンスペースの確保等により潤いと雰囲気のある「古くて美しい」住宅地の景観形成を図ります。

(4) 伝統的集落地区


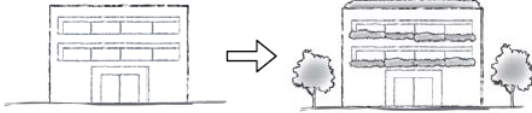
起源が12世紀までさかのぼる可能性のある比屋根や蔡温の山林政策により移転が考えられる登川、その登川と関連が深く鳩目銭製造の伝承が伝わる池原、現在は市街地に取りこまれつつも歴史の面影を残す越来、美里等、各時代における特徴的な集落があり、これらの集落においては、伝統的な区割りの他、瓦屋根住宅や屋敷林、ウタキ、カー（井泉）が存在します。これらの伝統的集落においては、農業環境との調和に配慮しつつ、伝統的な建築物等、地域の文化風土に根ざした昔ながらの集落景観の保全と形成に努めます。

① 昔ながらの住宅に配慮し、屋敷林、区割り等を活かすなど、伝統的でのどかな景観形成を推進します。

② 地域の人々により守られ継承されている井泉、ウタキ等は、保全・修景に努め、市民・行政による協働の景観形成を図ります。



景観計画区域内共通基準

	基準
① 形態・意匠・色彩	<p>○建築物及び工作物は、周辺の景観と調和した統一感のある形態・素材・色彩とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 室外機、給水タンクなどの設備はできるかぎり露出しないように配置するか、もしくは目隠しを行うなど、周辺の景観との調和に配慮します。 ・ 原色等の派手な色彩は用いないようにします。 ・ 大規模な壁面は、圧迫感の低減を図るような工夫に努めます。 
② 配置・規模	<p>○建物の配置や規模は、周辺の景観との調和に配慮します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路のゆとりやまちなみの連続性に配慮した壁面の配置に努めます。 ・ 高さについては、眺望やその他周辺の景観に配慮します。 ・ 駐車場は、出来る限り集約化を図り、まちなみの連続性に配慮します。 ・ 墓地は、出来る限り道路などの公共空間から見えないように配置するとともに、周辺の景観に配慮した規模とします。
③ 緑化	<p>○敷地内や道路との境界部分、建物等は周辺環境と調和した緑化を進めます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内や建物外壁等は緑化を図ります。 ・ 地域に息づき、市民に親しまれる樹種による緑化を進めます。 ・ 高く閉鎖的な塀や屋敷囲いは避け、生垣等を使用します。 ・ 壁面後退した敷地部分においては、芝生等により緑化を図ります。 ・ 駐車場は出来る限り緑化するとともに、道路との境界部は植栽等により修景を図ります。また、自走式の立体駐車場については、構造物が露出しないよう緑化を図ります。 ・ 墓地に関しては、囲いを生垣とするなど、できる限り緑化を図るとともに、適正な維持管理を行います。また、墓地周辺に老木、巨木等が残存している場合には保全します。 
④ 素材	<p>○地域の歴史や気候風土に適した素材を使用します。</p>

※骨格的景観形成方針、類型別景観形成方針に基づき、共通基準の上乗せでそれぞれのエリアにおける基準を設定する。

（６）沖縄市緑の基本計画（平成 12 年 5 月策定）

本計画は、都市緑地保全法第 2 条の 2 に規定された「市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」のことで、緑地の保全、公園緑地の整備、公共公益施設及び民有地の緑化の推進まで、その都市の緑全般について将来のあるべき姿とそれを実現するための施策を明らかにする計画である。

基本理念：みんなで守り育む 次世代に引き継ぐ 沖縄市の緑	
将 来 像：うるおいを感じる緑と水のまち	
目標年次：平成 27 年（基準年：平成 12 年）	
計画対象区域：沖縄市全域	
※「緑の基本計画」が対象とする「緑地」は、公園に加え、樹林地、草地、水辺地、岩石地等自然的環境を形成しているオープンスペース、さらに住宅の庭や生垣等に至る緑まで幅広く捉えることができる。	
緑の確保目標：36.0%（平成 12 年）→36.6%（平成 27 年）	
【種類別目標水準】住宅地の緑被率 1.5%（平成 12 年）→15.0%（平成 27 年）	
緑の役割	
6 つの緑の役割	役割別緑のあり方（課題）
1. 健康・レクリエーションの場の提供	1. 身近に歩いていける公園の整備 2. 配置バランスを考慮した大規模公園の充実 3. 緑の拠点のネットワークの形成 4. 市民ニーズに対応した公園施設の充実
2. 美しくやすらぎのある風景の形成	1. 都市レベルでは大きくふるさと沖縄の景観を構成する緑地の保全と育成 2. 地域レベルでは沖縄らしさを印象づける都市景観の演出
3. 都市災害の防止	1. 災害を防止する緑地の下前途河川の改修 2. 避難地、避難路の総合的な整備
4. 歴史的風土の継承	1. 地域に根ざした御嶽、湧水等の活用、継承 2. 都市レベルでは、沖縄市の成り立ちを偲ばせる斜面緑地 3. 地域に根ざした御嶽、湧水等の活用と次世代への継承・PR
5. 都市環境の維持・改善	1. 都市レベルでは、緑地の創出と循環型都市づくりのボリュームの確保、保全が課題 2. 地域レベルでは緩衝緑地の創出と循環型都市づくり
6. 生物の生息・生育環境の維持	1. 生物の貴重な生育環境の保全とビオトープネットワーク 2. 身近なビオトープ空間の保全、創造

基本方針と施策の展開方向

基本方針	施策の展開方向
骨格となる自然の緑を守り伝える	1. 樹林地、斜面緑地の保全 2. 水辺の緑地の保全と活用 3. 自然との共生の空間づくり 4. 農地の保全
緑の拠点ネットワークを創る	1. 緑のスクエア・トライアングルの形成 2. 緑と水辺軸の形成 3. 海辺の緑地の活用 4. 道路緑化の推進
風土に根ざした身近な緑を育む	1. 嶽山原、チンマーサー湧水の保全と活用 2. 都市公園の整備 3. 公共公益施設の緑化 4. 民有地の緑化（住宅地、商業地、工業地） 5. ポケットスペースの増加
市民と行政の協働による緑づくり	1. 緑化気運の醸成 2. 維持管理の仕組みづくり 3. 緑化推進体制の強化

緑化重点地区

多くの市民に関係するところ、緊急性の高いところ、貴重な緑を有するところ、市全体の緑化を先導できるところなどの視点を持って以下の5地区を「緑化重点地区」の候補地とする。

- ・沖縄市の中心として多くの人々が集い、また市街地の再編が進められようとしている胡屋を含め、コザ運動公園、中央公園、八重島公園に囲まれた「トライアングル地区」
- ・市街地の貴重な水辺空間である比謝川が流れ、胡屋を連担した市街地として再編が進められようとしている「コザ十字路地区」
- ・公園や避難地が不足し整備が求められているとともに、沖縄市の貴重な緑である斜面緑地の際に位置する「宮里地区」「松本地区」
- ・市民の自主的な緑化により面的な質の向上が期待でき、また、マングローブや干潟などの貴重な自然が残り、有効的に活用していくことが求められる「比屋根地区」

（７）沖縄市市営住宅ストック総合活用計画（平成 27 年 1 月策定）

本市の市営住宅について、将来の市営住宅の需要や担うべき役割を見据えるとともに、住環境を取り巻く社会経済状況の変化や、住宅施策の動向を踏まえて、既存の市営住宅に関して、建替えや改善等の整備改修、維持保全、用途廃止等の適切な活用手法と活用計画を定め、既存ストックの有効利活用を図ることを目的に策定する計画である。

計画期間：平成 27 年度から令和 6 年度まで（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）

本市では、比較的新しい市営住宅の建設並びに建替えの際に、高齢者対応住戸、シルバーハウジング、車椅子対応住戸、多子世帯向け住戸を供給しており、今後も高齢者、障がいのある方、子育て世帯等多様な世帯への配慮を図るため、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図るとともに、市営住宅の建替え等においては、多様な住戸の供給並びに福祉施設等の併設を行い、セーフティネット機能の向上、地域福祉の増進を目指すものとする。

2）市営住宅の計画的な維持管理及び安定供給の推進

建替えと判定した市営住宅については、円滑な建替事業を推進し、計画的かつ安定的な住宅供給を図るものとする。耐用年限が 70 年と長期にわたって活用可能な耐火構造ストックに関しては、適切な改善や修繕を推進し、長寿命化を促進するとともに、良好な住環境の維持を図る。各種事業にあたっては、適切な住戸規模の確保やコストダウンに努めるなど合理的な長寿命化計画になるよう配慮する。

3）沖縄市らしさが息づく市営住宅づくり

本市が持つ独特の文化をはじめ、優れた自然や景観、特色ある地域の地形や風土、地域性等を活用した沖縄市らしさが息づき、入居者や地域の方が愛着を持って大切にしていける心を育んでいけるような市営住宅づくりを目指す。

4）良好なコミュニティの創出

良好なコミュニティ形成を創出するためには、バランスのとれた年齢構成や世帯構成が必要となる。そうした中で市が掲げる福祉施策と連携し、高齢者、障がい者、子育て世帯等の多様な世帯に対応した住戸計画を取り入れ、各世帯が交流する良好なコミュニティの創出を目指す。

ストック活用計画

市営住宅名		ストック活用計画	
安慶田市営住宅	1 号棟	維持保全	本計画期間内は長寿命化計画による維持保全
	CG 棟	建替事業中	本計画期間内に建替事業完了
	18DEF 棟		
泡瀬市営住宅		建替計画中	本計画期間内に建替計画及び建替事業完了
美里市営住宅		建替え	本計画期間内に建替えとするが、事業着手までの間は長寿命化計画に基づく維持保全等を行う。
山内市営住宅		建替え	
池原市営住宅		建替え	
登川市営住宅		個別改善	本計画期間内に建物の安全性を確認し、長寿命化計画に基づく個別改善
久保田市営住宅		個別改善	
室川市営住宅		維持保全	

（８）沖縄市営住宅長寿命化計画（令和３年３月策定）

本計画は、市営住宅の状況や将来的な需要の見通し、各団地のあり方を考慮した上で、効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、予防保全的な維持管理や耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により市営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減等につなげ、市営住宅ストックの有効活用と効率的かつ円滑な更新をめざすものである。

計画期間：令和３年度から令和１２年度まで（１０年間）

■市営住宅長寿命化に関する基本方針

市営住宅の整備方針

（１）老朽住宅の解消

（２）長期的に活用するストックの適切な維持管理

（３）高齢世帯等に対応した整備

入居世帯の高齢化及び昨今の震災等による更なるセーフティーネット機能への要望の高まり等を考慮し、階段室などの共用部への既設の手すりの管理や誘導用ブロックの管理・設置、耐震性の確認された中層建物へのエレベーターの設置など、住棟のバリアフリー化とあわせ、団地の敷地内においてもバリアフリー化を図る。

（４）地域単位での団地の再編・集約化

市営住宅の需要の見通しに基づく適切なストック量を把握した上で、今後の少子高齢・人口減少社会を考慮し、多極ネットワーク型コンパクトシティでのエリア整備を基本とするとともに、住宅ニーズなどに的確に対応できるよう、エリアごとのバランスに配慮し、利便性の高い地区への再編・集約化を検討する。

（５）ストック更新に伴う財政負担の縮減・平準化

（６）入居要件の適正な管理

平均募集倍率が高く推移する中、住宅困窮者等への的確な対応を行うため、民間賃貸住宅に居住することが可能な収入超過・高額所得者等については、明け渡し努力義務の周知等の対応を行い、本来市営住宅を必要とする方が入居できるよう適正な管理に努める。また、高騰する空き家修繕費の財源確保に努め、安心安全な住宅を適切な量供給することに努める。

（７）周辺環境の改善やコミュニティの再生

団地内のコミュニティ活動の活性化を図るため、引き続き集会所や広場等の共同施設の適切な維持管理に努めるとともに、ひとり暮らしの高齢者が安全に安心して暮らすことができる環境づくりに努める。今後、団地の再編・集約化を行うにあたっては、入居者ができる限り同一の生活圏で継続的に居住できるエリアでの検討を行うと共に、誰もが快適に過ごせる設備・機能の確保や地域コミュニティの育成の推進に寄与することを目的とした、集会所や広場等の整備に努める。併せて、必要に応じて福祉部局とも連携し、高齢者や子育て世帯等の居住・生活を支える施設やサービス等の整備を検討し、周辺環境の改善を図る。

■市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

国土交通省の「ストック推計プログラム(市区版)」を用いて算出を行っている。

表 4-2-1 将来の「著しい困窮年収未満の世帯」の推計

(単位:世帯)

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人(60歳以上高齢者)	2,511	2,842	3,200	3,385	3,539	3,674
2人	3,819	4,053	4,308	4,517	4,613	4,680
3人	4,055	4,318	4,302	4,266	4,228	4,210
4人	2,339	2,251	2,161	2,216	1,805	1,638
5人	1,483	1,442	1,320	1,419	1,147	1,108
6人以上	951	1,062	1,175	1,327	1,317	1,342
合計	15,159	15,968	16,466	17,131	16,649	16,652

※国立社会保障・人口問題研究所及び国勢調査等のデータを基にストック推計による推計を行っている。

著しい困窮年収未満の世帯については、社会・経済情勢、財政状況等を考慮すれば、市営住宅のみで対応するのは現実的でないため、低廉かつ一定の質が確保された民間借家やサービス付き高齢者向け住宅、今後増加が想定される民間借家の空き家等の活用により対応することとする。

■市営住宅の建替事業の実施方針

- (1) 地域単位での団地の再編・集約化
- (2) 民間活力導入の検討

市営住宅の建替においては、さらなる効果的・効率的な事業を進めるため、本市の財政事情等を踏まえつつ、民間事業者の様々なノウハウや技術を活用した民間活力による整備手法について検討する。

- (3) 居住性・安全性の確保

住戸については、日当たり、通風等の居住性・快適性や耐震性等の安全性を確保するとともに防犯対策等にも配慮する。

- (4) コミュニティの増進

入居世帯の高齢化の進展により団地内のコミュニティ活動が衰退しており、入居者の利便性のほか、地域住民を含めた交流の場となる集会所や広場等の共用スペースの整備を検討する。

- (5) 適切な住居タイプの確保

少子高齢化等の社会的背景や住宅確保要配慮者（高齢者、子育て世帯、障がい者等）の状況等を見据えながら、適切な住居タイプの確保を行う。

- (6) ライフサイクルコスト（LCC）の縮減

建替事業にあたっては、耐久性の高い仕上げ材や設備機器を選定する等、ライフサイクルコストの縮減について検討する。

■市営住宅の改善事業の実施方針

■公営住宅等ストック総合改善事業の対象項目例示(策定指針(型別改善内容))

	住戸	共用部分	屋外・外構
安全性確保型	<ul style="list-style-type: none"> ・台所壁の不燃化 ・避難経路の確保 ・住宅用火災報知機の設置 ・アスベストの除去 ・防犯建具部品の設置 (ピッキング困難な錠の設置等)等 	<ul style="list-style-type: none"> ・耐震改修 ・外壁・スラブ下落下(剥離)防止改修 ・バルコニー手すりのアルミ化 ・防火区画の設置 ・避難設備設置(交換) ・アスベストの除去 ・エレベーターの改修 (防犯カメラ設置等) ・エレベーター戸開走保護装置の設置 ・地震時管制運転装置等の設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外消火栓設置 ・避難経路となる屋外通路等の整備 ・屋外通路等の照明設備の照度確保 ・ガスの耐震性・耐食性向上 ・防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置等
長寿命化型	<ul style="list-style-type: none"> ・浴室の防水性向上 ・内壁の耐熱性・耐久性向上 ・配管の耐久性向上等 	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁・躯体・屋上・配管の耐久性向上 ・避難施設の耐久性向上 ・外壁および屋上の防水性向上等 ・外灯等の照明LED化 	<ul style="list-style-type: none"> ・配管の耐久性・耐食性向上等
居住性向上型	<ul style="list-style-type: none"> ・間取りの改修 ・給湯設備の設置 ・電気容量のアップ ・開口部のアルミサッシ化 ・外壁・最上階の天井等の断熱等 	<ul style="list-style-type: none"> ・給水方式の変更 ・断熱化対応 ・共視聴アンテナ設備 ・ネット環境の整備等 	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水貯留施設の設置 ・地上デジタル放送対応 ・集会所の整備・増改築 ・児童遊園・広場の整備(改修) ・排水処理施設の整備等
福祉対応型	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸内部の段差解消 ・住戸内部の手すり設置 (玄関・浴室・便所等) ・浴槽、便器の高齢化対応 ・高齢者対応建具 ・流し台・洗面台更新等 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化(段差解消) ・廊下・階段の手すり設置 ・中層建物へのエレベーターの設置・機能向上 ・視覚障がい者誘導用ブロックの設置等 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段の手すり設置 ・屋外通路等の幅員確保 ・スロープの設置 ・電線の地中埋設化等

(9) 沖縄市空家等対策推進計画（令和2年3月策定）

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「沖縄市空家等対策推進計画」を策定した。本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等に関する基本的な方針・対策や必要な措置等を適切に講じるために定めるものである。

計画期間：令和2年度から令和11年度まで（10年間）

用語の定義：

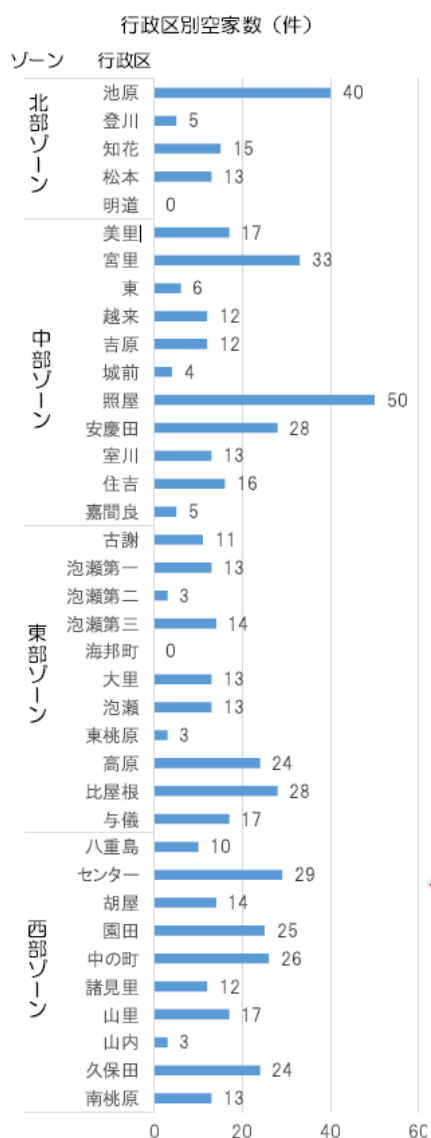
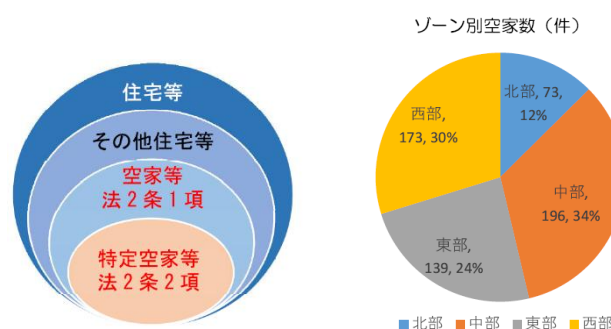
「空家等」とは、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地。

「特定空家等」とは、空家等の中でも、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態又は著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

空家等の実態把握（平成30年度調査結果）

現地調査の結果、空家等候補は581件でした。市内を4ゾーンに分けて分析してみると、中部ゾーン（196件、34%）、続いて西部ゾーン（173件、30%）、東部ゾーン（139件、24%）、北部ゾーン（73件、12%）でした。

行政区別でみると、中部ゾーンの照屋が50件と最も多く、続いて北部ゾーンの池原が40件でした。



基本理念：市と市民と協働した空家等の適切な管理による安全・安心で良質な住環境づくり

基本方針と具体的な施策

基本方針1 空家等の発生予防

施策1-1 空家等の調査に関する事項

- ①所有者等及び関係者の所在の把握・意向調査
- ②定期的な空家等調査の実施

施策１－２ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	
①空家等に関する相談・問い合わせへの対応 ②相談体制の整備・データベース化による庁内の連携	
基本方針２ 空家等の適切な管理	
施策２－１ 所有者等による空家等の適切な管理に関する事項	
①空家等の所有者等への啓発 ②空家等の適正管理・発生抑制に向けた体制の整備 ③空家等の所有者等だけでないすべての市民への啓発	
基本方針３ 空家等の利活用の促進	
施策３－１ 空家等及び除却後の跡地活用の推進に関する事項	
①利活用に関する情報提供の充実 ②空家等・跡地の流通・活用促進 ③空家等・跡地の地域資源としての利活用促進	
基本方針４ 特定空家等に対する措置	
施策４－１ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	
①特定空家等の判断について ②特措法や条例に基づく措置の実行 ③措置に対する不服申立て	
基本方針５ 沖縄市における空家等対策の計画的推進	
施策５－１ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	
①庁内における実施体制 ②協議会・関係団体・事業者等との連携体制	
施策５－２ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	
①計画の検証・評価と見直し ②特措法と市条例の関係 ③他法令との連携	

(10) 沖縄市耐震改修促進計画（令和4年3月変更）

地震による建築物の倒壊等から市民の生命及び財産を保護するために、公共並びに民間の住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断及び改修を総合的かつ計画的に促進することを目的として「沖縄市耐震改修促進計画」を策定した。この計画は、「沖縄市地域防災計画」を補完し、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」、「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」及び「沖縄県耐震改修促進計画」に基づくものである。

計 画 期 間：令和3年度から令和12年度（10年間）	
耐震診断及び耐震改修を促進すべき建築物と目標設定：	
(1)住宅	
本市では住宅の耐震化率を現状の 80.53%から令和7年度までに少なくとも 92%に引き上げ、令和12年度までに耐震性が不十分なものを概ね解消することを目標とする。	
耐震化の促進を図るための施策：	
1 普及・啓発の促進及び支援	
(1) 耐震診断及び耐震改修関連の情報提供	<p>毎年3月と9月に開催される建築物防災週間での立入調査や違反建築防止週間に合わせた相談窓口の開設等の機会を通じて、建築物の所有者等に対する耐震診断及び耐震改修の促進に関する普及啓発や改善等の指導活動を引き続き実施するとともに、特定既存耐震不適格建築物の所有者に対しては、建築基準法第12条に基づく定期報告を活用し、耐震化をはじめとする地震防災対策について啓発や指導をすすめていく。</p>
(2) 耐震化に係るパンフレットの配布	<p>建築物の所有者に対して耐震化を啓発するため、住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断及び耐震改修に関する助成制度等の周知を目的としたパンフレットを市の建築及び防災担当窓口や建築関係団体の耐震相談窓口に常時備え、配布することで建築物の地震に対する安全性の向上に関する啓発及び知識の普及を推進する。</p>
(4) マンション等の耐震化に係る支援策のPR	<p>耐震改修促進法第25条に基づき、「耐震改修の必要性に係る認定」を受けた区分所有建築物について、大規模な耐震改修工事により共用部分を変更する場合の決議要件が区分所有者及び議決権の過半数に緩和されることから、この特例を周知することにより、区分所有建築物の耐震改修の円滑な実施を促していく。</p> <p>また平成26年6月に改正された「マンションの建替等の円滑化に関する法律」においても、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建設されるマンションについて、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものを対象に、許可した場合には容積率が緩和されることから、この制度を周知することにより、耐震性が不足しているマンションの耐震化を促していく</p>
(5) リフォームに合わせた耐震改修の推進	<p>住まいの耐震化を図るには、増改築や省エネ、バリアフリー化、防犯対策などの</p>

	<p>リフォーム工事等と併せて耐震改修を実施することが効果的である。リフォーム事業者や業界団体と連携し、リフォーム工事と耐震改修を一体的に行った場合のメリットに関する情報を周知することで、耐震化の啓発に努めるものとする。</p>
2 実施体制の整備等	
(1) 相談窓口の設置	
ア 行政相談窓口	<p>市の建築指導担当部署に相談窓口を設置し、耐震化に関する制度等、一般的内容について相談に応じるものとする。</p>
イ 耐震相談窓口	<p>建築物の耐震化に関する専門的な情報の提供や耐震診断及び耐震改修に関する実施機関の紹介を行うため、(一社)沖縄県建築設計事務所協会、(公社)沖縄県建築士会、(NPO) 沖縄県建築設計サポートセンター等に設置された相談窓口の紹介を行う。</p>
ウ 住宅相談窓口	<p>住宅に関する耐震化の相談に対して、専門家による的確なアドバイスが受けられるよう、住まいの総合相談窓口を活用するなど関係機関と連携して相談窓口の設置を図る。</p>
(2) 耐震診断実施機関の活用	
	<p>耐震診断及び耐震改修講習会の受講者名簿に登録された建築技術者が所属する建築士事務所を位置づけており、実施機関は、耐震相談窓口での紹介や直接の依頼に応じ、耐震診断及び耐震改修の計画を立案するとともに、耐震改修の終了までの一連の業務の管理を行う。</p>
(3) 耐震診断評価機関の活用	
	<p>耐震診断及び改修計画の妥当性を客観的かつ専門的に判断するため、学識経験者や構造専門技術者等で構成される評価機関を活用する。</p>
3 耐震診断及び耐震改修技術者の育成	
	<p>市は、県や建築関係団体と連携し、建築技術者に対し建築物の耐震診断及び耐震改修に関する育成講習会を開催する。また、講習会受講者の名簿を備え置き、一般市民の相談等に活用する。</p>
4 耐震化に係る助成及び支援	
	<p>住宅及び建築物の耐震化については多額な費用を要するが多いのが現状であり、耐震化の促進にあたっては、県と市が協力して支援を行う必要がある。</p> <p>市においては、現行の耐震基準を満たさない要緊急安全確認大規模建築物を対象に、国の補助制度を積極的に活用し、耐震診断及び耐震改修費用の一部を助成する補助制度を創設するよう努めるものとする。</p>

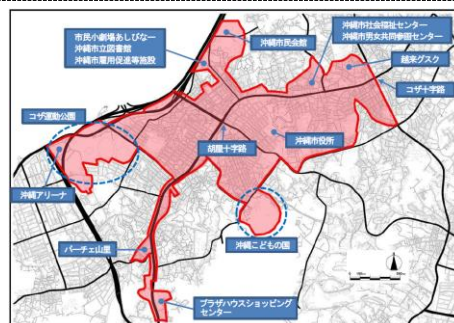
(11) 沖縄市中心市街地活性化基本計画（令和6年4月策定）

県内有数の集客施設（「沖縄アリーナ」や「沖縄こどもの国」など）から中心市街地への波及効果を最大限に高め、持続的に発展しつつけるまちづくりを推進するとともに、本市の魅力的な地域資源を積極的に活用した取り組みを進め、中心市街地の魅力や価値の向上を目指し、第3期目となる本計画を策定した。

計画期間：令和6年度から令和10年度まで（5年間）

中心市街地区域：

「コザ十字路地域」、「胡屋十字路地域」、
「山里地域」、「沖縄こどもの国地域」、
「コザ運動公園地域」、「沖縄市民会館地域」



テーマ：魅力あふれ、選ばれ、沖縄を牽引するまち

基本方針と基本目標

基本方針1 歴史文化やまちの個性、人々を魅了するエンターテインメントの力を活かしたにぎわいづくり

目標1 拠点施設や地域資源の魅力を活かしたにぎわい創出

エンターテインメントの拠点となる施設等からの街なかへの誘客及び集客の促進、交通結節点の整備を見据えた回遊性の向上を図るとともに、魅力的な地域資源を最大限活用し、交流人口の拡大を目指します。

基本方針2 地域・住民・来訪者にとって快適で良好なまちづくり

- ・地域における建物老朽化や商店街の環境美化など、中心市街地における地域課題の解決に取り組む。
- ・中の町地区や安慶田地区の密集した既成市街地において、狭小道路や行き止まりを改善するなど、安全安心な環境整備の取り組みを進める。
- ・地域における子育てしやすい環境づくりや働きやすいまちを目指し、相互育児援助の促進や雇用ニーズに応じた就労支援に取り組む。
- ・誰もが個性と能力を十分に発揮できる男女共同参画社会を推進するとともに、健康増進や憩いの場となる公園施設の適正な維持管理に取り組み、快適に過ごせる環境づくりに取り組む。

目標2 安全・安心・快適に過ごせる環境整備

安全安心に過ごせるまちづくりの推進に向け、地域課題の解決等に取り組むとともに、子育て支援や就労支援のほか、健康増進や憩いの場の確保に取り組み、住みやすい、働きやすい、快適なまちを目指します。

■具体的事業の内容（55事業から住生活関連の事業を抜粋整理している）

優良建築物等整備制度導入検討事業、ゼロカーボン推進事業、安慶田地区土地区画整理事業、中の町地区土地区画整理事業、空家等対策推進事業 等

1 (12) 第二期沖縄市総合交通戦略（令和5年11月策定）

2 市民生活の向上や地域経済を支える道路交通体系の構築などの取組を総合的かつ戦略的に
3 進めていくことを目的として、平成28年3月に「沖縄市交通基本計画」を策定した。本計画
4 は、「沖縄市交通基本計画」の基本理念や目標像の実現に向けて、限られた財源のなかでより高
5 い成果を上げるための実行計画となるものである。

目標年次：「沖縄市交通基本計画」の期間である令和17年度までとする

基本理念：人・文化・環境を大切にする交通まちづくり

目標像・方針・施策

目標像1 人の暮らしを支える、安全・安心なまち

基本方針1 快適な道路空間を有した体系的な道路網の構築

①体系的な道路網の構築 ②円滑な走行環境の確保

基本方針2 安全・安心な暮らしを守る交通体系の構築

③歩行者・自転車の安全性向上

自転車活用推進計画の策定、移動円滑化促進方針の策定、道路空間におけるバリアフリー化の推進、障がい者や高齢者への外出支援等の実施、保安灯設置事業の推進、交通安全対策の推進

④様々な災害に対応した交通体系の構築

密集市街地や消防活動困難区域の解消、災害に強い道路網の構築

基本方針3 誰もが利用可能な魅力ある公共交通の実現

⑤将来公共交通システムの導入検討

公共交通網の再編（新たな公共交通の導入検討、コミュニティバス等の拡充検討、交通結節点の整備、新たな端末交通の導入検討 等）

⑥交通弱者にも配慮した公共交通のサービス水準・利便性の向上

公共交通の利用環境改善（快適な公共交通の乗降・待機場所の整備 等）

目標像2 文化を育み、魅力あふれるまち

基本方針4 まちの魅力向上に向けた取り組み推進

⑦魅力的な道路空間の創出

道路空間の魅力向上（市内の周遊環境の構築 等）

⑧魅力ある地域・観光資源等への回遊性を高める交通環境の充実

地域・観光資源等への回遊性の向上（駐車場の利便性向上、多様な方々に対応した観光環境の整備、道路空間を活用したイベント等の実施、観光型MaaSやシェアリングモビリティの導入検討 等）

⑨「歩いて楽しいみちづくり」の推進

歩行環境の快適性向上（ポケットパーク等における休憩施設等の設置 等）

目標像3 環境にやさしく、未来につなぐまち

基本方針5 地域と共に行う環境に配慮した道路交通施策の推進

⑩かしこくクルマを使う環境の構築

⑪地域と協働で進めるみちづくり

市民との協働による道路環境の維持

1

2
3
4
5
6

計画期間：平成 30 年度から令和 7 年度（8 年間）

基本理念：人・文化・環境を大切にする交通まちづくり

基本方針：

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。
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。
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。
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。

公共交通空白地域：

Legend:

- Light blue: 300m以上かつ1,000人未満
- Yellow: 300m以上かつ1,000人～2,000人未満
- Orange: 300m以上かつ2,000人以上
- Dashed circle: 200m以内
- Solid circle: 300m以内

1 (14) ちゅいしいじいプラン ～第6次沖縄市地域保健福祉(活動)計画～ (令和4年
2 3月策定)

3 本計画は、本市における地域福祉の方向性を示し、取り組みを着実に推進するとともに、社
4 会福祉協議会の地域福祉活動計画と一体的に策定することにより地域力の強化を図り、地域共
5 生社会の実現をめざして策定したものである。

計画期間：令和4年度から令和8年度まで（5年間）	
基本理念：ちゅいしいじいの心でつながり 福祉文化が息づく沖縄市	
計画の推進にあたっての大切な視点 ○市民一人ひとりの力が発揮できる ○交流の輪を広げ、地域への愛着を深める ○信頼と安らぎでつながる	
基本目標・基本方針・施策	
基本目標1	人と人、人と地域をつなげよう
基本目標2	福祉ネットワークで支えあおう
基本目標3	健やかな生活を守ろう
	基本方針（3）個人の尊厳を守り、自立を支える
	③困難を抱える市民の自立支援 ・個々の状況に応じた自立支援 生活困窮者の自立に向けた具体的なプランを作成し、住宅確保や就労、学習等の支援により、早期自立を促進する。[生活困窮者自立支援事業]
基本目標4	安全に暮らせる環境をつくろう
	基本方針（2）人にやさしい居住環境づくりを推進する
	①移動等の利便性の向上 誰もが自由に外出や移動ができるよう、移動支援や市内循環バスの運行による移動等の利便性の向上を図る。 ②安心して生活できる住まいの確保 高齢者や障がい者、子育て世帯等が、不安なく在宅生活がおくれるよう、当事者の意見等を踏まえ、住宅確保や居住支援に取り組む。 ・市営住宅における多様な住戸の供給の推進 市営住宅の整備にあたっては、高齢者や障がい者、子育て世帯に配慮した多様な住戸を供給する。[市営住宅建替事業、高齢者住宅等安心確保事業] ・住宅のバリアフリー化の促進 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住生活を確保するため、住宅のバリアフリー化を支援する。[住宅リフォーム支援事業、高齢者等住宅改修費助成事業、住宅改修費の支給、日常生活用具給付事業] ・住宅セーフティネット機能の向上 沖縄県居住支援協議会等との連携により、あんしん賃貸支援事業の周知など、住宅確保要配慮者等の住宅の確保および居住支援に取り組む。[住居入居等支援事業（居住サポート事業）]

- ・緊急時の支援体制の強化

一人暮らしの高齢者や障がい者等の緊急時に対応できるよう、緊急通報システムや福祉電話など、在宅福祉サービスの活用を促進する。[在宅福祉事業費]

【沖縄市地域福祉活動計画に位置づけのある事業】

- ・高齢者居住サポートモデル事業

賃貸住宅への入居に関して困っている高齢者に対して、入居支援等を実施する。

- ・生活福祉資金貸付事業

低所得者に対して、住宅転居費の貸付による相談支援を実施する。

- ・特別清掃物件モデル事業（リスタート事業）

廃棄物が大量にある世帯のごみ処理や片付けを、専門業者や地域住民の協力により実施する。

- ・地域見守りネットワーク事業

沖縄県宅地建物取引業協会との連携を強化する。

③バリアフリー化の推進

公共施設や公園、道路、公共性の高い民間施設などのバリアフリー化を進め、ユニバーサルデザインのまちづくりを推進する。

(15) 第8次沖縄市高齢者がんじゅう計画（令和6年3月策定）

本計画は、介護需要の中長期的な視点での傾向を把握しつつ、一人ひとりの高齢者が尊厳を保ち、住み慣れた地域で支え合いながら自分らしく暮らし続けることができるよう、「第10次高齢者保健福祉計画」及び「第9期介護保険事業計画」を一体的に策定し、本市の高齢者福祉施策をとりまとめたものである。

計画期間：令和6年度から令和8年度まで（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・施策・事業等	
基本目標1	介護予防・健康づくり・生きがいづくりの推進
基本目標2	共に支え合い、いつまでも住み慣れた地域で暮らせるまちづくりの推進
基本施策1．地域包括ケアシステムの推進	
(1)高齢者を支える地域の体制づくり	
・高齢者住宅改修費助成事業	
<p>おおむね65歳以上の在宅高齢者の方で、介護保険で「自立」と認定された方、または障がい老人の日常生活自立判定基準でランクJまたはランクAに該当する市県民税非課税世帯の方に対し、住宅改修に必要な経費を助成(上限5万円)し住宅環境の改善を行います。地域型地域包括支援センターの協力を得ながら必要な高齢者が漏れなく利用できるよう事業周知を行います。</p>	
・高齢者住宅等安心確保事業	
<p>住宅部局と福祉部局が連携し、室川及び安慶田市営住宅内のシルバーハウジングに手すりや緊急通報装置を設置しています。また、だんらん室に生活援助員を配置し、生活相談や安否確認、緊急時の対応等により、入居者が安心して生活できるよう支援します。今後、支援の手法については、入居者の生活状況に配慮しながら検討していきます。</p>	
(3)在宅高齢者福祉サービスの充実	
<p>高齢者が住み慣れた地域で、いつまでも安心して過ごすことができるよう、見守りや緊急時の連絡、住宅の改修費の助成など、在宅生活を支える取組を行います。</p>	
・高齢者住宅改修費助成事業（再掲）	
基本目標3	高齢者の安心と暮らしを支える環境づくりの推進
基本施策1．介護保険サービスの充実	
(1)居宅サービスの提供	
・住宅改修費(介護予防住宅改修)	
<p>指定を受けた事業者が、利用者の心身の状況、希望及びその生活環境等を踏まえ、自宅の段差の解消、手すりの取り付け、滑りの防止や移動の円滑化等のために住宅を改修します。</p>	

基本施策２．介護保険サービスの質の向上・適正化の推進等

(１)介護給付等費用適正化事業の推進

・住宅改修の点検

住宅改修費の支給について、施工前後の家屋写真等による利用者宅の実態の確認や、工事見積書の確認、住宅改修が必要な理由の確認などにより、住宅改修が適正に行われているか点検を行います。

(２)事業者の指定及び指導監督

有料老人ホーム及びサービス付き高齢者向け住宅の質の確保を図るため、未届けの有料老人ホーム等を確認した場合は、積極的に県へ情報提供を行います。

基本施策３．災害・感染症等の対策の充実

(１)災害・感染症に対する備え

・独居老人住宅の防火点検の実施

経済的に困窮している高齢者単身世帯等に、火災警報器等を無償で設置するとともに、防災意識の啓発を図ります。

(16) 第5次沖縄市障がい者プラン〈改訂版〉(令和6年3月策定)

ノーマライゼーションを促進し、社会において障がい者が平等な機会を享受し、自立して参加できる環境を構築するため、障がい者に関連する法制度の動向や社会の動き、国の基本指針等及び地域に住む障がい当事者等のニーズ把握等を踏まえ、『第5次沖縄市障がい者プラン〈改訂版〉(第5次沖縄市障害者計画・第7期沖縄市障害福祉計画・第3期沖縄市障害児福祉計画)』を策定している。

計画期間：令和6年度から令和8年度まで（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
各施策の横断的な視点：（1）障がい者の意思決定の支援と合理的配慮 （2）インクルーシブな社会づくり （3）地域共生社会の実現
基本目標：Ⅰ 共に支え合う社会の実現 Ⅱ 安心・快適に暮らせ、共に学び活動できる社会の実現 Ⅲ 自立した生活と社会参加の実現
施策の展開
Ⅱ-1 人にやさしいまちづくり
（1）快適な公共施設等の整備・促進等 ①公共施設等のバリアフリー化の推進 ②公共施設の整備における障がい当事者の意見等を踏まえた整備 ③市営住宅建替事業・市営住宅維持管理事業 建替事業に際しては、引き続き高齢者や身体障がい者に配慮した計画とし、バリアフリー化を基本とした整備を行います。新規入居者募集を行う際、入居抽選に際して当選確率が高くなる対応の継続に努めます。既存市営住宅（登川、久保田）の車いす住戸について、ユニバーサルデザインの考え方にに基づき、改修を進めます。
④障がい者用駐車スペースの確保等
（2）居住サポート及び住宅の改修 ①住宅入居等支援事業（居住サポート事業） 住宅入居等支援事業の継続及び周知を図り、一般住宅への入居が困難な障がい者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援や家賃債務保証を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者等の地域生活を支援します。また、家賃債務保証制度の周知を行います。 ②あんしん賃貸支援事業の周知 沖縄県居住支援協議会の活動を中心に、あんしん賃貸支援事業の周知を図ります。 ③日常生活用具給付事業（住宅改修費） 身体障がい者の在宅での生活を支援するため、日常生活用具給付事業（住宅改修費）を行うとともに制度周知を図ります。

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8

- 2
- 3
- 4
- 5

6
78

基本目標4 こどもの可能性を育み、未来を応援する環境の充実

（１）横断的・継続的取組み体制と子ども達の自己肯定感を育むための支援の充実

①こどもの貧困対策の視点での総合的な展開の実施

②こどもの居場所支援事業の推進

③こどもの生活サポート事業の推進

⑥若年妊産婦の居場所の運営支援事業の推進

（２）まちづくりへのこどもの意見の反映

①まちづくりへのこどもの意見聴取の機会づくり

②子ども達が主体的にまちづくりを考えて意見を述べる場の提供

(18) 沖縄・うるま地域居住機能再生計画書（第3回改定・令和6年3月）

本計画は、老朽化した沖縄市・うるま市地区の県営住宅・市営住宅・公的賃貸住宅の建替えと合わせ、公園・子育て支援・高齢者支援・集会所などの生活支援施策等の整備を図ることにより、地域の安全で快適な居住環境を創出し、良好なコミュニティの形成、及び住環境の向上に資することを目標としたものである。

施行年度：平成29年度から令和21年度まで

整備地区：沖縄・うるま地区

重点整備地区：県営赤道団地・公社赤道団地周辺地区、県営石川団地周辺地区、沖縄市池原市営住宅周辺地区、沖縄市美里市営住宅周辺地区、沖縄市山内市営住宅周辺地区、沖縄市泡瀬市営住宅周辺地区、公社美里団地周辺地区

2. 整備地区の整備の基本的方針

(1) 整備地区の概要

当整備地区は沖縄市・うるま市の一部で、入居開始から30年以上経過し老朽化した県営住宅(赤道団地、石川団地)と沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅、山内市営住宅、泡瀬市営住宅)、うるま市営住宅(豊原団地)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)のほか、県営住宅(大原団地、美咲団地、八重島団地、北米団地、松本高層住宅、東恩納団地、兼原高層住宅、高原団地、胡屋高層住宅、美東団地、浜原第二団地)、沖縄市営住宅(登川市営住宅、室川市営住宅、久保田市営住宅)、うるま市営住宅(石川前原団地、東山第二団地)を含み、公的賃貸住宅の合計管理戸数は2,816戸である。

(2) 整備地区の課題

県営住宅(赤道団地)、沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅(整備済)、山内市営住宅、泡瀬市営住宅)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)は、入居開始から30年以上が経過しており、塩害による鉄筋の腐食が著しく、外壁やスラブ、庇等でコンクリートの亀裂や剥離が生じるなど建物の耐久性・安全性に関わる老朽化が進み、建替時期を迎えている。また、それらの老朽化した公的賃貸住宅は全て中層(3～4階建て)の階段室型で、エレベーターがなく、室内には段差があり、バリアフリー対応となっていないなどの課題も抱えている。さらに、沖縄市営住宅(室川市営住宅、久保田市営住宅)は、市営住宅ストックの有効活用と効率かつ円滑な更新を目指すため、「沖縄市営住宅長寿命化計画」により、長寿命化や安全性確保の改修又は改善が位置づけられている。

(3) 地域居住機能再生協議会

名称：沖縄・うるま地域居住機能再生推進協議会

代表者：沖縄県

構成員：沖縄県、沖縄市、うるま市、沖縄県住宅供給公社

(4) 整備地区の整備の方針

当整備地区では、県、沖縄市、うるま市、公社で地域居住機能再生推進協議会を組織し、各機関が連携して老朽化した公的賃貸住宅の連鎖的な建替による安全性の確保とバリアフリーへの対応等をはじめとする居住機能の改善を行う。

団地余剰地には高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の整備を行うことにより地域コミュニティの活性化を図る。

整備地区内の連鎖的な建替に加え、公営住宅等ストック総合改善事業による公的賃貸住宅の改善に取り組み、関係者間の連携による同地区内の良好な住環境の向上や公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図る。

(5) 施行者間の連携

公的賃貸住宅の建替又は改善の際は、当整備地区内の公的賃貸住宅を仮住居として活用するなど、県、市、公社間で連携を図る。

特に、公社美里団地は現在まとまった空き住戸があり、リロケーション住宅的な活用を事業者間で検討する。

住み替えについても、公営住宅間の住み替え、公営住宅と公社住宅間の住み替えについて双方が連携し、居住者がより適正な住宅に住むことができるよう努める。

また、沖縄市及びうるま市では子育て支援を重点施策として位置づけており、老朽化した公的賃貸住宅建替にあたり、重点整備地区において以下のような連携を図るものである。

重点整備地区ごとの連携の方針（沖縄市内の公的賃貸住宅に関する記述のみ抜粋整理）

池原市営住宅 周辺地区	沖縄市では、「沖縄市子ども・子育て支援事業計画」に基づいて子育て支援施設等の整備を進めているところであり、こうした施設の整備にあたっては、建替に伴って発生する余剰地を活用する方向で、県、沖縄市、公社が連携を図る。
美里市営住宅 周辺地区	
山内市営住宅 周辺地区	
泡瀬市営住宅 周辺地区	
公社美里団地 周辺地区	母子家庭支援施設を民間活力の導入により、整備及び運営を行うことを検討する。沖縄県が建設・運営に関して支援・助成を行う。

(6) 地域居住機能再生計画の目標

公的賃貸住宅の建替又は改善とあわせて、公園、子育て支援、高齢者支援、集会所などの生活支援施設等の整備を図ることにより、地域の安全で快適な居住環境を創出し良好なコミュニティの形成、及び住環境の向上に資することを目標とする。

5. 公共施設及び公益施設の整備に関する事項

県営住宅(赤道団地)と沖縄市営住宅(池原市営住宅、美里市営住宅、山内市営住宅、泡瀬市営住宅)及び公社賃貸住宅(赤道団地、美里団地)の既設建物除却後の余剰地には、民間活力を含めた生活支援施設をはじめとする多様な施設が誘導されるよう整備する。

6. その他必要な事項

(1) 要綱が定める対象事業の検討と取り組み

公営住宅整備事業を実施する場合は、下記①②③について、個別に団地再生計画策定時に検討を行い、いずれかの取り組みを実施する。

- ①余剰地における民間活用も含めた PPP/PFI 手法の導入
- ②既存のマンションや空き家の活用など、既存建築物を活用した公営住宅の供給
- ③団地内、団地間での住棟の再編、集約化

1 (19) 沖縄市ゼロカーボンシティ宣言（令和3年7月19日宣言）

2 地球温暖化対策の推進に関する法律では、都道府県及び市町村は、その区域の自然的社会的
3 条件に応じて、温室効果ガスの排出の削減等のための総合的かつ計画的な施策を策定し、及び
4 実施するように努めるものとされている。本市では脱炭素社会に向けて、2050年二酸化炭素実
5 質排出量ゼロに取り組むことを表明している。
6

沖縄市ゼロカーボンシティ宣言（全文）

地球の平均気温は、温室効果ガスの排出等により確実に上昇し続けており、自然災害等を
助長しています。海面水位の上昇により島嶼国では国土の喪失が懸念され、記録的な熱波が
世界各地を襲い、ハリケーンや洪水が未曾有の被害をもたらしています。我が国においても、
災害級の猛暑や集中豪雨、台風等により、甚大な被害が生じるなど、地球温暖化による影響
は、避けることのできない喫緊の課題となっています。

今や、私たちは、人類や全ての生き物にとっての生存基盤を揺るがす「気候危機」とも言
われる時代に生きています。

この地球規模の課題解決に向け、地球温暖化対策の国際的な枠組み「パリ協定」のもと、
世界中で、脱炭素への取り組みが大きく動き出しています。我が国においては、日本政府が、
2050年カーボンニュートラルを宣言し、各自治体や経済界・産業界も大きく反応するなど、
日本全体で、脱炭素社会の実現を目指す取り組みが加速しています。

このような中、沖縄市においても、今を生きる私たちの責務として、脱炭素に向けた取組
みを推し進めていかなければなりません。

限りない発展に向かう市民の希望と目標とする「国際文化観光都市」の実現と、持続可能
な未来に向け、沖縄市は、2050年までに二酸化炭素を実質排出ゼロとする「ゼロカーボンシ
ティ」に挑戦することを宣言します。

7 ※実質排出量ゼロ：CO₂などの温室効果ガスの人為的な発生源による排出量と、森林等の吸収源による除去
8 量との間の均衡を達成すること

(20) 沖縄市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）（令和6年3月改定）

「沖縄市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」は、一人ひとりが環境に関する意識を高め、市民・事業者・行政のあらゆる主体が一体となって地球温暖化対策に取り組み、ゼロカーボンシティの実現を目指すことを目的として策定した。地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく計画であり、2050年度のゼロカーボンに向けた地球温暖化対策の取り組みを定めたものである。

目 標 年 度：基準年度	2013（平成25）年度
中期目標年度	2030（令和12）年度
長期目標年度	2050（令和32）年度

将来ビジョン：世界の島しょ国・地域のモデルとなる脱炭素都市を創る

経済	地域でうまれた食やエネルギーと、誰もがつながるネットワークで、元気いっぱいのまち
社会	誰もが安心して、楽しく、健やかに暮らすまち
環境	資源が大切にされ、緑があふれ、人にも環境にもやさしいまち

カーボンニュートラルに向けたCO₂排出量の新たな目標
2030（令和12）年度の達成目標

2030（令和12）年度のCO₂排出量の個別目標

業務その他部門目標 2030（令和12）年度までに **意欲的▲19.6% 挑戦的27.9%削減**
※2013（平成25）年度比 意欲的▲74,591t-CO₂ 挑戦的▲106,239t-CO₂

家庭部門目標 2030（令和12）年度までに **意欲的▲28.1% 挑戦的40.0%削減**
※2013（平成25）年度比 意欲的▲64,685t-CO₂ 挑戦的▲92,166t-CO₂

運輸部門目標 2030（令和12）年度までに **意欲的▲37.4% 挑戦的37.4%削減**
※2013（平成25）年度比 意欲的▲82,400t-CO₂ 挑戦的▲82,400t-CO₂

施策・取組〔行政〕〔市民〕

（1）地域課題の同時解決を目指す重点施策の展開	
取組1	バイオマス資源等の最大限利活用と地域課題の同時解決
	②3R・資源循環の促進 ・建設資材廃材の再資源化 ・ゆいくる材の使用
（2）主力の再エネと省エネ施策の展開	
取組3	太陽光等の再生可能エネルギーの利用促進
	・〔行政〕太陽光発電システムの普及 光熱費削減や災害時における利活用のメリット等の周知を行うとともに、太陽光発電設備の導入支援による普及促進を図ります。 ・〔行政〕PPA（第三者所有モデル）の活用 民間建築物や公共施設における太陽光発電の無償設置等に関するサービス「PPA※モデル」の普及促進に取り組みます。 ※PPA＝Power Purchase Agreement ・〔行政〕使用済太陽光発電設備の適正処理 ・〔市民〕太陽光等の再生可能エネルギーの利用と災害への備え 太陽光発電や蓄電池、V2Hシステム（充放電設備）、太陽熱利用設備等を自宅に設置するなど、再生可能エネルギーを生活に取り入れ、災害にも備えましょう。

	地域の再生可能エネルギーを利活用している小売電気事業者からの電力購入に努めましょう。
取組4 省エネルギー対策の促進	
①住宅における省エネルギー対策	<ul style="list-style-type: none"> ・[行政] Z E H※の普及促進 <p>建築物省エネ法、エコまち法などの法制度活用による住宅の快適性の向上や光熱費の削減、防災・減災性能の向上などのメリットの周知、補助制度の情報提供等により、Z E H化の普及促進を図ります。</p> <p>※Z E H－Net Zero Energy House</p> ・[行政] 高効率な省エネルギー機器の導入促進 <p>エネルギー消費効率が最も優れているトップランナー制度対象機器（照明、給湯器等）の普及啓発に取り組みます。</p> ・[行政] 高効率I C T機器の導入促進 ・[行政] HEMS等の導入促進 <p>省エネにつながるエネルギーの見える化に関する情報提供等を行い、HEMS ※（住宅エネルギー管理システム）等の導入を促進します。</p> <p>※HEMS－Home Energy Management System</p> ・[市民] 省エネルギー行動の実践 <p>省エネルギーに関するリーフレットなどを参考にして、省エネルギー行動に取り組みましょう。</p> <p>スマートメーター等の設置によるエネルギーの「見える化」に努め、無駄なエネルギーを使わないようにしましょう。</p> <p>HEMSの設置によるエネルギーの「見える化」に努め、住宅のエネルギー管理を実践しましょう。</p> <p>雨水貯留施設・雨水タンクを利用した打ち水・散水を実践しましょう。</p> <p>うちエコ診断（環境省提供）を受診し、気候やライフスタイルに合わせた省エネルギー行動に取り組みましょう。</p> ・[市民] 省エネルギー機器の利用 <p>省エネルギー型の照明や家電、高効率給湯器への交換など、環境性能の高い機器等を導入しましょう。</p> <p>家庭用燃料電池の導入に努めましょう。</p> <p>新築時・改築時には、省エネルギー住宅、環境配慮型住宅、Z E Hなど、省エネルギー性能の高い住宅になるよう努めましょう。</p> ・[市民] 住宅の省エネルギー化と快適な住まいづくり <p>窓の改修・遮熱化、壁面の断熱化、自然の風や光を活かした通風・採光の確保等により、住宅・建物の断熱化や省エネルギー性能の向上に取り組みましょう。</p> <p>賃貸住宅を選ぶ際は、複層ガラス窓など断熱性に優れた住宅を選択しましょう。</p>
(3) 吸収源対策の展開	
取組5 吸収源対策の推進	
①都市緑化の吸収源対策	<ul style="list-style-type: none"> ・[行政] 都市の緑化等の促進 <p>建築物の屋上緑化や壁面緑化や敷地内の緑化を促進し、エネルギー利用の抑制等を図ります。</p> ・[行政] 緑化活動の推進 ・[市民] 花と緑があふれるまちと住まいづくり <p>建物の屋上、壁面の緑化や、夏の省エネルギーに効果があるアサガオ、ヘチマ、ゴーヤ等による緑のカーテンを実践しましょう。</p> <p>新築時・改築時には、敷地内の緑の保全・創出をしましょう。</p>

1 (21) 沖縄市役所地球温暖化対策実行計画(事務事業編) (令和6年3月改定)

2 本計画は、令和3年に改正された地球温暖化対策推進法に基づき、本市の事務及び事業に伴
3 う温室効果ガスの排出削減を率先的に図り、従来の設備を高効率な電気エネルギーを用いる設
4 備に転換する等の省エネルギーの推進、再生可能エネルギーの最大限の導入などにより地球温
5 暖化対策に寄与するとともに、市内の事業者や市民への地球温暖化対策行動を促すことを目的
6 として策定されたものである。

目 標 年 度：基準年度	2013（平成 25）年度
中期目標年度	2030（令和 12）年度
長期目標年度	2050（令和 32）年度

対 象 施 設：本計画の対象範囲は本市が行うすべての事務・事業（出先機関等を含めたすべての組織・施設指定管理者制度による事務及び事業についても含む）とする。ただし、外部委託等による事務及び事業は対象外とする。この場合においては、受託者へ温室効果ガス削減に向けた配慮を要請していくものとする。

CO₂排出量の削減目標：

2030 年度削減目標

▲8,714 t-CO₂（51%減）2013 年度比

※▲11,686 t-CO₂（58%減）2021 年度比

※対象とする温室効果ガスは、沖縄市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）との整合性を図り、二酸化炭素のみを算定対象とする。

第4章 CO₂ 排出量削減に向けた取組

4.3 再生可能エネルギーの導入

（1）公共施設（敷地を含む）への再生可能エネルギー導入

2030（令和 12）年度までに、設置可能な建築物（敷地を含む）の約 50%以上に太陽光発電設備を設置することを目指す。

災害時に避難所となる小・中学校を中心とした公共施設に、再生可能エネルギー（主に太陽光発電設備）、省エネルギー・高効率機器、蓄電設備等の総合的な導入を推進し、CO₂排出量削減に貢献するとともに、災害時のエネルギーセキュリティを強化していく。また、PPA 等の新しい手法による再生可能エネルギーの導入について検討し、建築条件により設置不可の施設を除く、全ての施設へ太陽光発電設備の設置を推進する。

また、本市の風況に適した可倒式などの小型風力発電設備について、自然環境に配慮するとともに経済性等も考慮し導入を検討する。

（2）公共施設における低炭素電力の調達

4.4 省エネルギー化の推進

（1）建築物や設備の省エネルギー化の推進

新たに設置及び更新する施設では、ZEB の導入を推進する。今後予定する新築事業については原則 ZEB Oriented 相当以上とし、2030（令和 12）年度までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当となることを目指す。

公共施設で利用している空調・照明・給湯設備等の改修時には、高効率の設備・機器を導入検討する。照明については、公共施設や公衆街路灯、道路灯、公園灯の LED 化を推進する。

また、空調・照明設備等の改修時期のきた施設を中心に省エネ化の検討を十分に行之、改修を計画的に実施する。その際は、民間活力の活用の観点から ESCO 事業の採用を検討する。

4.5 循環型社会の推進	
(1) 3R+Renewable（リデュース、リユース、リサイクル、リニューアブル）の推進による廃棄物の減量 (2) グリーン購入の推進 (3) ゆいくる材使用の推進	
4.6 CO ₂ 吸収源対策	
(1) 公共施設（敷地含む）の緑化 本市の施設等において、在来種を中心とした緑化を推進する。建物の屋上や壁面、街路の緑化、公園等の緑の保全、花いっぱい運動や緑のカーテンの設置等の市民や事業者等と連携した緑化活動を推進することにより、緑に包まれた都市景観づくりに取り組んでいく。	
第5章 環境配慮指針	
【施設の設計、管理等における環境への配慮】	
<p>公共建築物は数十年以上の長期にわたって使用されることから、計画段階における環境配慮を十分に検討し、新築、増改築及び大規模改修する際に、環境に配慮した躯体構造、設備を導入していく。</p> <p>太陽光や自然風を取り入れるなどの自然エネルギー利用や、庇等による日射抑制、外皮断熱性の向上等により、快適な室内環境を実現しながら、エネルギーを消費する設備に依存しない公共施設を目指す。施設の機能として必要不可欠な設備については、効率の高い機器の採用など、設備・システムの効率化を行い、省エネルギー化を図る。</p>	
項目	取組内容
新築・建替・大規模改修における施設のZEB化	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎等の新築・建替・大規模改修を行う場合は、計画段階からZEB化の実施可能性について検証し、具体的な整備等に係る検討を行う。ZEB化が難しい場合でも、可能な限りエネルギー消費量の削減を図る。
施設改修における省エネルギー化	<ul style="list-style-type: none"> ・施設改修時には、計画段階から省エネ化の検討を十分に行い、可能な限りエネルギー消費量の削減を図り、高効率省エネ機器を積極的に導入する。 ・ビルのエネルギー管理システム（BEMS）やスマートメーターの導入を検討する。 ・設備の更新は、リースやESCO等の活用を検討し、省エネルギー化を図る。
施設等の構造	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の低減に配慮し、断熱性能を向上させた施設等の構造とする。 ・断熱性能に優れた窓ガラス（二重ガラス等）の導入を検討する。 ・自然採光を効率的に取り入れた施設等の構造とする。 ・騒音・振動の発生源となる設備・機器を設置する部屋は、それぞれの影響低減に配慮した構造とする。

	<ul style="list-style-type: none"> ・雨水、地下水、再生水等の有効利用に配慮した構造とする。
太陽光発電設備等の採用	<ul style="list-style-type: none"> ・庁舎等の新築・建替・大規模改修を行う場合は、施設の特性や立地状況等に応じ、太陽光発電設備の導入可能性を検討・導入する。 ・太陽光発電設備の導入の際は、初期投資ゼロで設置可能な PPA（電力購入契約）の活用を図る。 ・太陽光発電の有効活用や施設の防災機能強化につながる蓄電池についても、導入の可能性を検討し、率先導入する。 ・コジェネレーションシステム等の省エネルギー型の設備の導入を検討する。
電気設備等の採用	<ul style="list-style-type: none"> ・照明設備等の更新時には LED 照明を導入するとともに、可能な限り、調光システムの導入も検討し、適切な照度調整を行うとともに、必要な照明のみ点灯し、エネルギー使用量の抑制を図る。 ・OA 機器や冷蔵庫等の機器を省エネルギー型のものに計画的に切り替える。 ・その他、省エネルギー型設備を積極的に導入する。
水資源利用設備等の採用	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ等には、雨水利用システムや再生水利用システムの導入に努める。 ・雨水地下浸透ますや透水性舗装の採用、設置に努める。
冷媒設備等の採用	<ul style="list-style-type: none"> ・冷凍冷蔵庫や空調設備の更新を行う際は、ノンフロン製品の導入を検討する。
省資源化に配慮した土木・建築資材	<ul style="list-style-type: none"> ・土木・建築資材は、環境負荷の少ない再生資材を積極的に推進し、再生アスファルトやリサイクル資材、ゆいくる材の使用に努める。
大気汚染物質排出量の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・ボイラーのバーナー等の更新においては、低 NOx バーナーの選択とともに良質燃料（灯油、LPG 等）への切り替えに努める。 ・ボイラー等の燃料使用量の抑制に努める。
環境美化	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の自然環境や景観との調和を目指し、敷地内外の環境美化に努める。 ・屋上、壁面及び室内の緑化に努める。
周辺環境に配慮した工事の施工	<ul style="list-style-type: none"> ・工事、施工に伴う粉じん、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等の公害の未然防止を図る。
森林吸収源対策	<ul style="list-style-type: none"> ・森林吸収源対策、都市緑化等の推進により「温室効果ガスの吸収作用の保全及び強化」に努める。

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

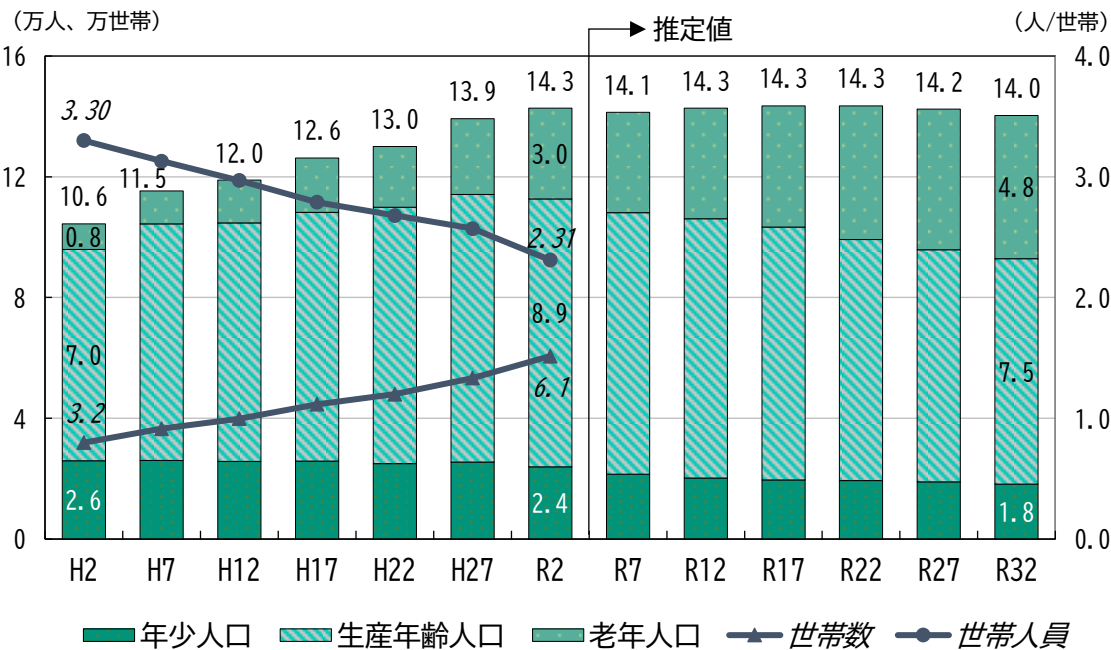
1) 人口・世帯数の推移

令和2年国勢調査における本市の人口は142,752人、総世帯数は60,570世帯であり、30年前の平成2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いる。今後の将来推計人口をみると、人口はおおむね横ばいで推移し、令和17年をピークに減少に転じ、令和32年には140,354人と推計されている。

また、令和2年の年齢3階層別人口は、年少人口23,909人、生産年齢人口88,740人、老年人口30,103人となっており、老年人口が年少人口を上回る状況に転じている。今後、生産年齢人口は令和2年をピークに減少に転じ、年少人口も引き続き減少傾向で推移する一方で、老年人口は今後も増加が続くと推計されている。

一世帯あたり人員は、平成2年の3.30人に対し、令和2年では2.31人にまで減少しており、世帯の小規模化が進行している。

■人口及び世帯数の推移



	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27	R32
総数	105,845	115,336	119,686	126,400	130,249	139,279	142,752	141,402	142,720	143,449	143,441	142,436	140,354
年少人口	25,907	26,086	25,722	25,866	24,925	25,528	23,909	21,458	20,253	19,582	19,339	18,917	18,218
生産年齢人口	70,062	78,343	78,956	82,320	85,013	88,592	88,740	86,607	85,874	83,772	79,899	76,905	74,631
老年人口	8,399	10,897	14,193	18,087	20,137	25,159	30,103	33,337	36,593	40,095	44,203	46,614	47,505
世帯数	31,947	36,528	39,870	44,650	47,999	53,325	60,570						
世帯人員	3.30	3.13	2.97	2.79	2.68	2.57	2.31						
世帯人員増減	-0.28	-0.17	-0.16	-0.18	-0.11	-0.11	-0.26						

資料：表のH2～R2「国勢調査」、表のR7～R32 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」

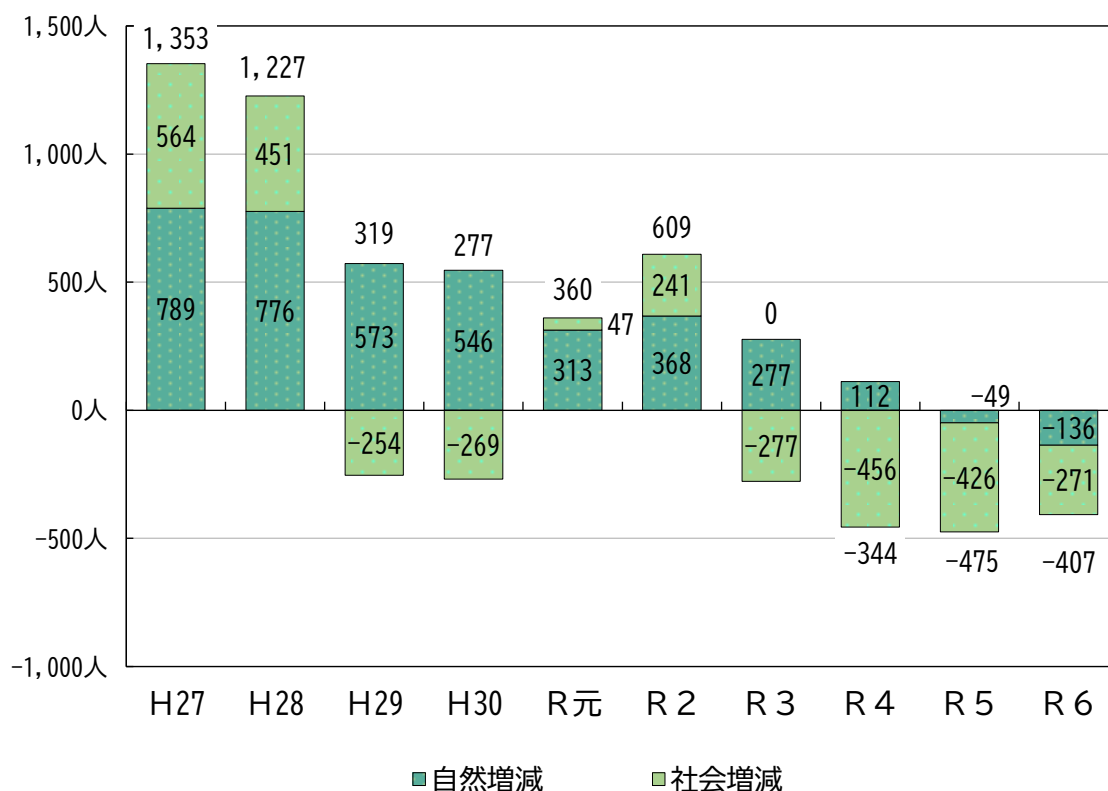
2) 人口動態の推移

人口動態の推移をみると、自然増減は令和4年まで出生が死亡を上回る状況にあったが、令和5年以降は死亡が出生を上回る自然減の状況に転じている。

また、社会増減は各年でばらつきはあるものの、令和3年以降は転出が転入を上回る転出超過が続いている。

これらの要因から、人口は令和2年までは増加が続いていたものの、令和4年には減少に転じており、今後もやや減少傾向で推移すると見込まれる。

■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	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			
		②	③	④= ②-③	⑤	⑥	⑦	⑧= ⑤+⑥+⑦	⑨	⑩	⑪	⑫= ⑨+⑩+⑪	⑬= ⑧-⑫	⑭=④+⑬	⑮=④/① ×100
H27	132,694	1,727	938	789	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	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	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	2,106	4,342	143	6,591	2,485	4,368	7	6,860	-269	277	0.20
R元	141,102	1,480	1,167	313	2,431	4,280	107	6,818	2,535	4,226	10	6,771	47	360	0.26
R2	141,462	1,509	1,141	368	2,180	4,359	216	6,755	2,024	4,357	133	6,514	241	609	0.43
R3	142,752	1,485	1,208	277	1,825	4,239	147	6,211	2,179	4,166	143	6,488	-277	0	0.00
R4	142,752	1,465	1,353	112	2,060	4,107	144	6,311	2,468	4,128	171	6,767	-456	-344	-0.24
R5	142,408	1,316	1,365	-49	2,042	3,938	157	6,137	2,399	4,040	124	6,563	-426	-475	-0.33
R6	141,933	1,296	1,432	-136	2,235	4,075	142	6,452	2,393	4,195	135	6,723	-271	-407	-0.29

資料：沖縄県「令和6年人口移動報告年報（市町村別人口増減数）」

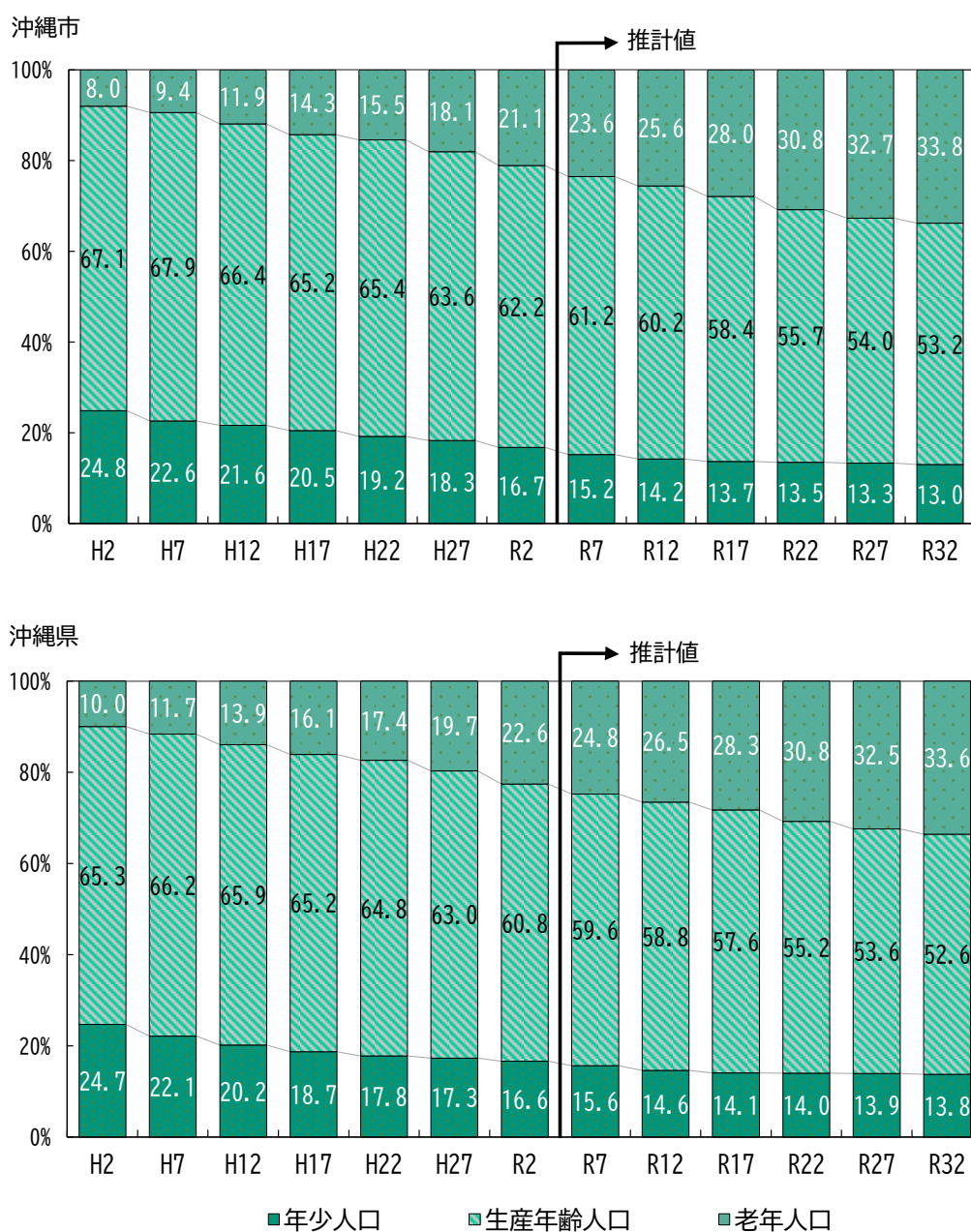
3) 年齢3階層別人口割合の推移

令和2年の年齢3階層別の人口割合をみると、年少人口（15歳未満人口）は16.7%、生産年齢人口（15歳以上65歳未満人口）62.2%、老年人口（65歳以上人口）21.1%となっている。平成2年からの推移をみると、年少人口が8.1ポイント、生産年齢人口が4.9ポイント減少している一方、老年人口は13.1ポイント増加している。

沖縄県と比較すると、生産年齢人口は1.4ポイント高く、老年人口は1.5ポイント低くなっている。

将来推計では、30年後となる令和32年における老年人口が12.7ポイント増加の見通しであり、高齢化率は33.8%と見込まれている。

■年齢3階層別人口割合の推移



資料：表のH2～R2「国勢調査」、表のR7～R32 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」

4) 自治会別人口の推移

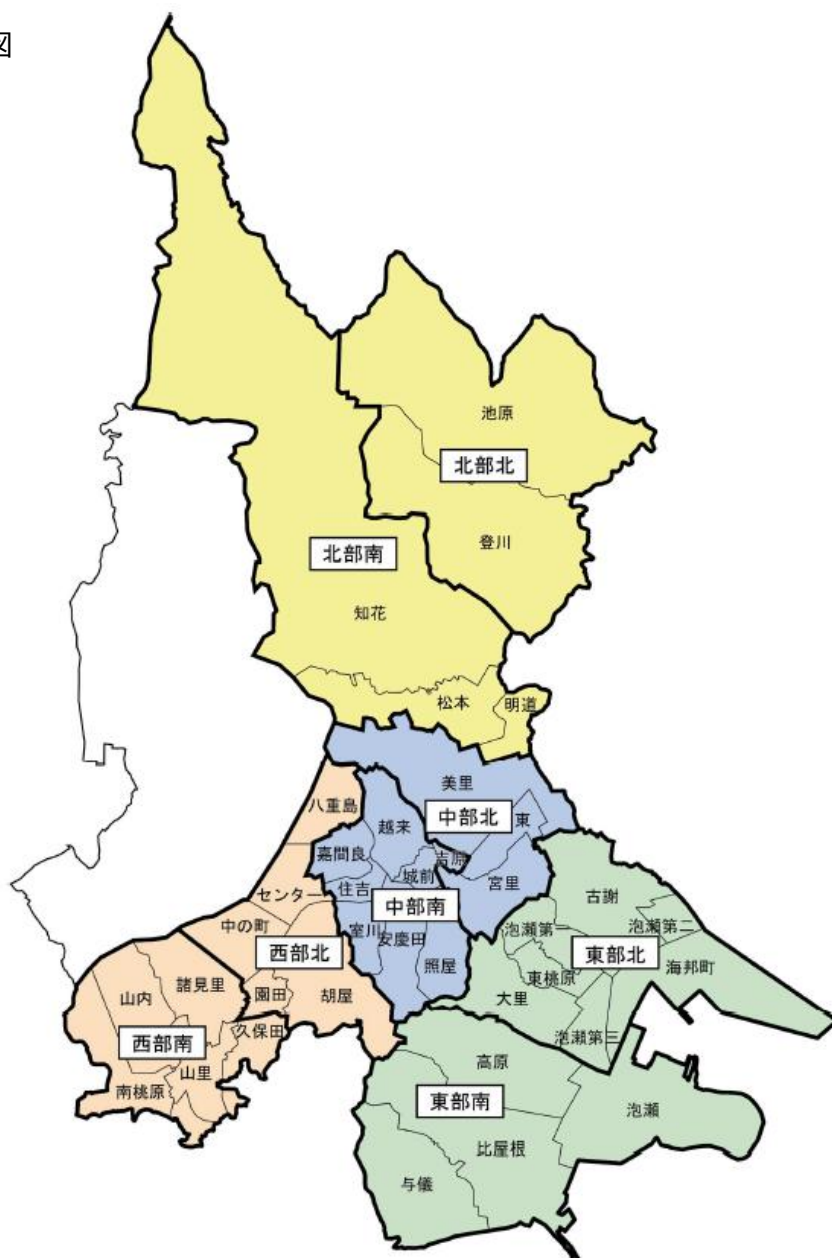
令和6年の自治会別の人口をみると、美里(12,364人)が最も多く、次いで、泡瀬(8,988人)、高原(8,616人)、比屋根(7,183人)と続いている。

市域をゾーン別でみると、東部南ゾーン(28,776人)が最も多く、次いで、東部北ゾーン(22,174人)、中部北ゾーン(21,225人)と続いている。

過去10年で人口増加が顕著な自治会は、東部北ゾーンの泡瀬第二(59.0%増)、東部南ゾーンの与儀(22.9%増)及び比屋根(19.3%増)、中部北ゾーンの東(20.8%増)、中部南ゾーンの吉原(19.8%増)となっている。

一方、37自治会中、約半分にあたる18自治会で人口が減少しており、特に中部南ゾーン、西部北ゾーン、西部南ゾーンに人口が減少している自治会が多く、中心市街地を含む市中央部において減少率が高くなっている。

■ゾーン区分図



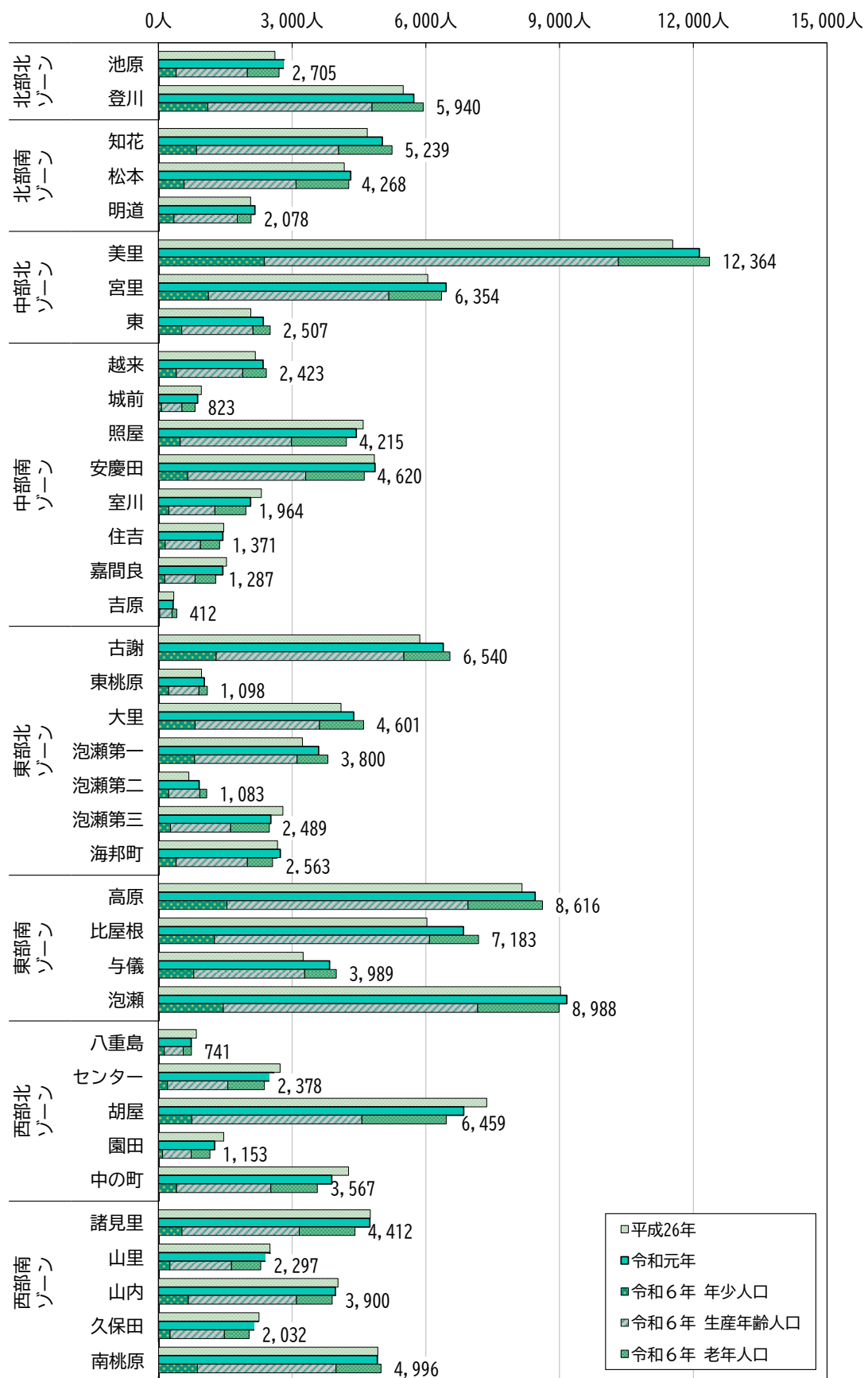
資料：「沖縄市都市計画マスタープラン（令和2年3月）」

■自治会別人口の推移

		平成26年	令和元年	令和6年				H26-R6の 増減率
				総人口	年少人口	生産年齢 人口	老年人口	
北部北ゾーン		8,107	8,550	8,645	1,507	5,284	1,854	6.6%
	池原	2,615	2,821	2,705	399	1,598	708	3.4%
	登川	5,492	5,729	5,940	1,108	3,686	1,146	8.2%
北部南ゾーン		10,922	11,498	11,585	1,780	7,119	2,686	6.1%
	知花	4,686	5,022	5,239	855	3,188	1,196	11.8%
	松本	4,169	4,312	4,268	576	2,509	1,183	2.4%
	明道	2,067	2,164	2,078	349	1,422	307	0.5%
中部北ゾーン		19,656	20,938	21,225	4,020	13,589	3,616	8.0%
	美里	11,538	12,135	12,364	2,377	7,944	2,043	7.2%
	宮里	6,043	6,452	6,354	1,121	4,047	1,186	5.1%
	東	2,075	2,351	2,507	522	1,598	387	20.8%
中部南ゾーン		18,220	17,807	17,115	2,183	9,859	5,073	-6.1%
	越來	2,176	2,350	2,423	403	1,485	535	11.4%
	城前	961	878	823	71	457	295	-14.4%
	照屋	4,596	4,437	4,215	491	2,493	1,231	-8.3%
	安慶田	4,843	4,859	4,620	660	2,645	1,315	-4.6%
	室川	2,309	2,068	1,964	233	1,034	697	-14.9%
	住吉	1,463	1,443	1,371	150	793	428	-6.3%
	嘉間良	1,528	1,444	1,287	143	679	465	-15.8%
	吉原	344	328	412	32	273	107	19.8%
東部北ゾーン		20,303	21,568	22,174	4,049	13,640	4,485	9.2%
	古謝	5,862	6,390	6,540	1,293	4,214	1,033	11.6%
	東桃原	968	1,030	1,098	226	685	187	13.4%
	大里	4,094	4,382	4,601	823	2,789	989	12.4%
	泡瀬第一	3,234	3,596	3,800	812	2,301	687	17.5%
	泡瀬第二	681	912	1,083	226	704	153	59.0%
	泡瀬第三	2,791	2,524	2,489	270	1,348	871	-10.8%
	海邦町	2,673	2,734	2,563	399	1,599	565	-4.1%
東部南ゾーン		26,446	28,298	28,776	5,039	18,432	5,305	8.8%
	高原	8,159	8,453	8,616	1,536	5,411	1,669	5.6%
	比屋根	6,021	6,846	7,183	1,255	4,826	1,102	19.3%
	与儀	3,245	3,839	3,989	795	2,484	710	22.9%
	泡瀬	9,021	9,160	8,988	1,453	5,711	1,824	-0.4%
西部北ゾーン		16,671	15,314	14,298	1,587	8,347	4,364	-14.2%
	八重島	850	733	741	133	424	184	-12.8%
	センター	2,728	2,580	2,378	202	1,353	823	-12.8%
	胡屋	7,364	6,850	6,459	751	3,816	1,892	-12.3%
	園田	1,465	1,260	1,153	93	641	419	-21.3%
	中の町	4,264	3,891	3,567	408	2,113	1,046	-16.3%
西部南ゾーン		18,466	18,363	17,637	2,593	10,767	4,277	-4.5%
	諸見里	4,752	4,743	4,412	527	2,633	1,252	-7.2%
	山里	2,503	2,502	2,297	257	1,379	661	-8.2%
	山内	4,031	3,973	3,900	672	2,426	802	-3.2%
	久保田	2,257	2,233	2,032	261	1,220	551	-10.0%
	南桃原	4,923	4,912	4,996	876	3,109	1,011	1.5%
基地内		390	298	284	84	170	30	-27.2%
合計		139,181	142,634	141,739	22,842	87,207	31,690	1.8%

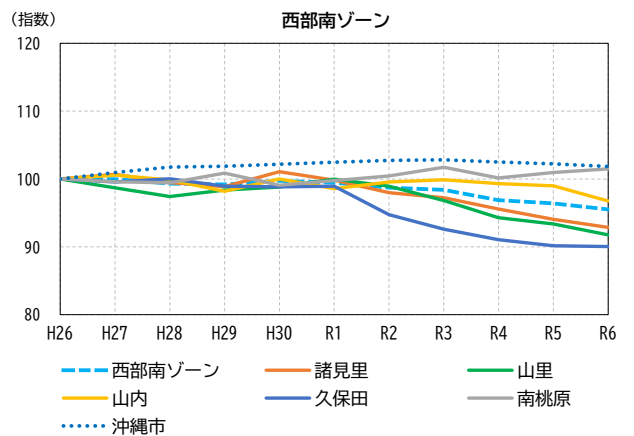
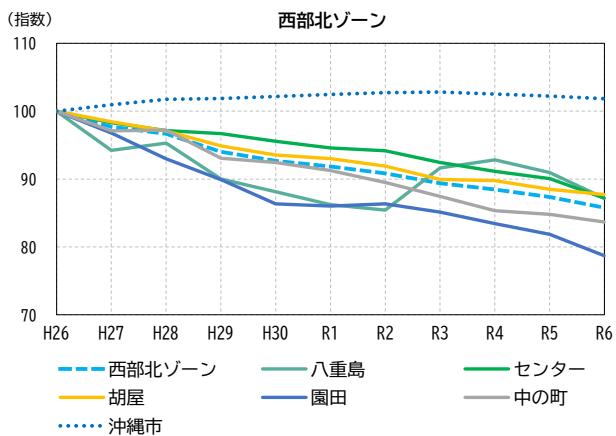
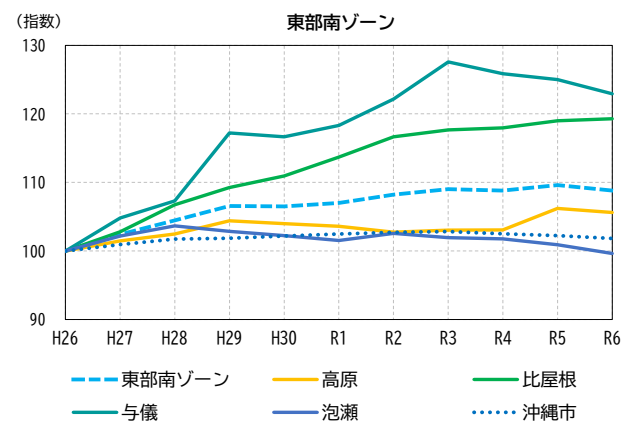
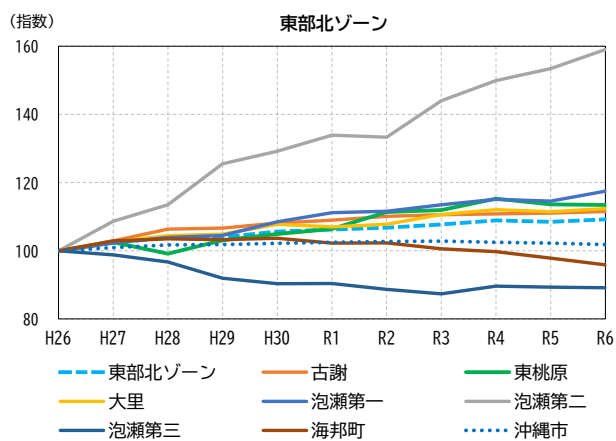
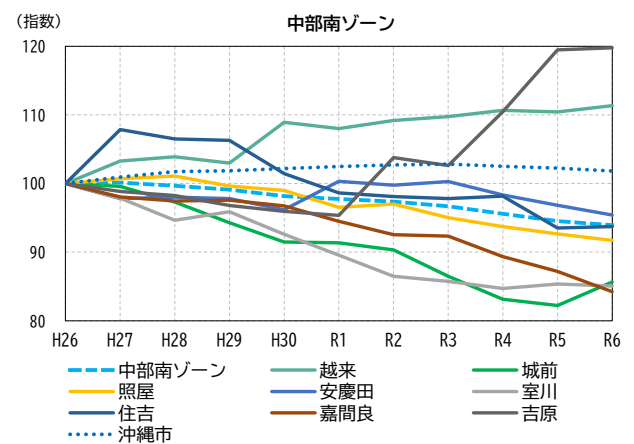
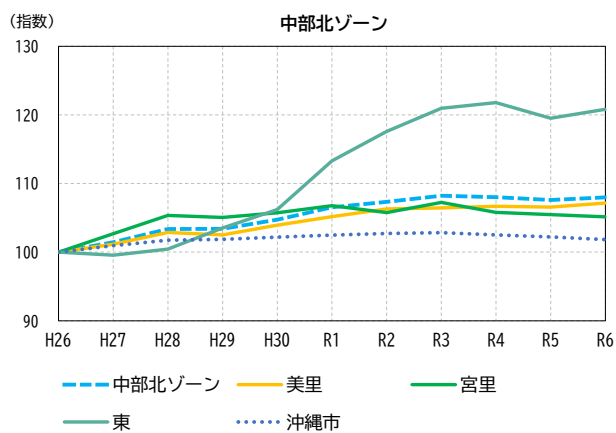
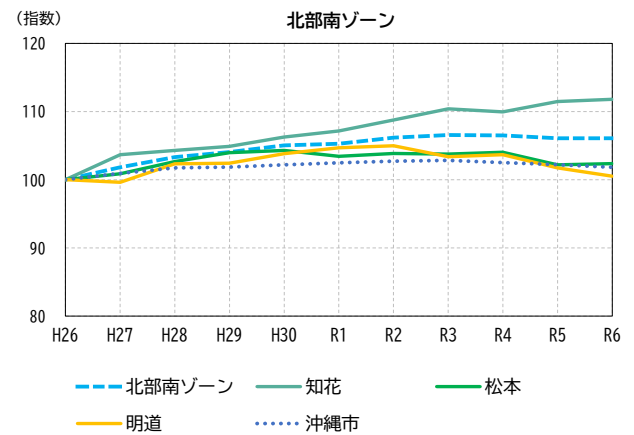
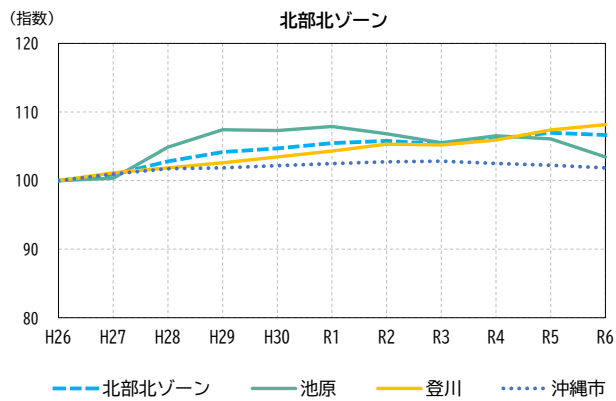
資料：沖縄市「行政区別人口統計表、人口異動調査各歳別報告書（各年12月末日時点）」

■自治会別人口の推移



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

■（参考）ゾーン別・自治会別人口の推移（平成 26 年を 100 としたときの人口指数の推移）

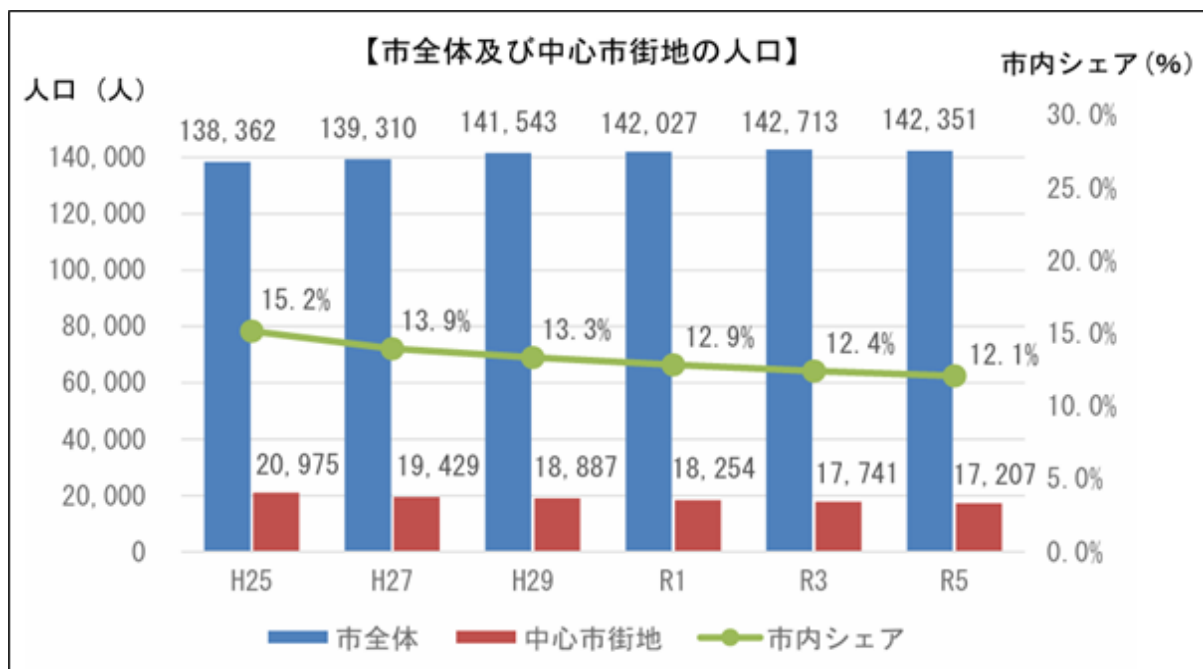


資料：沖縄市「行政区別人口統計表、人口異動調査各歳別報告書（各年 12 月末日時点）」

5) 中心市街地（まちなか）の人口の推移

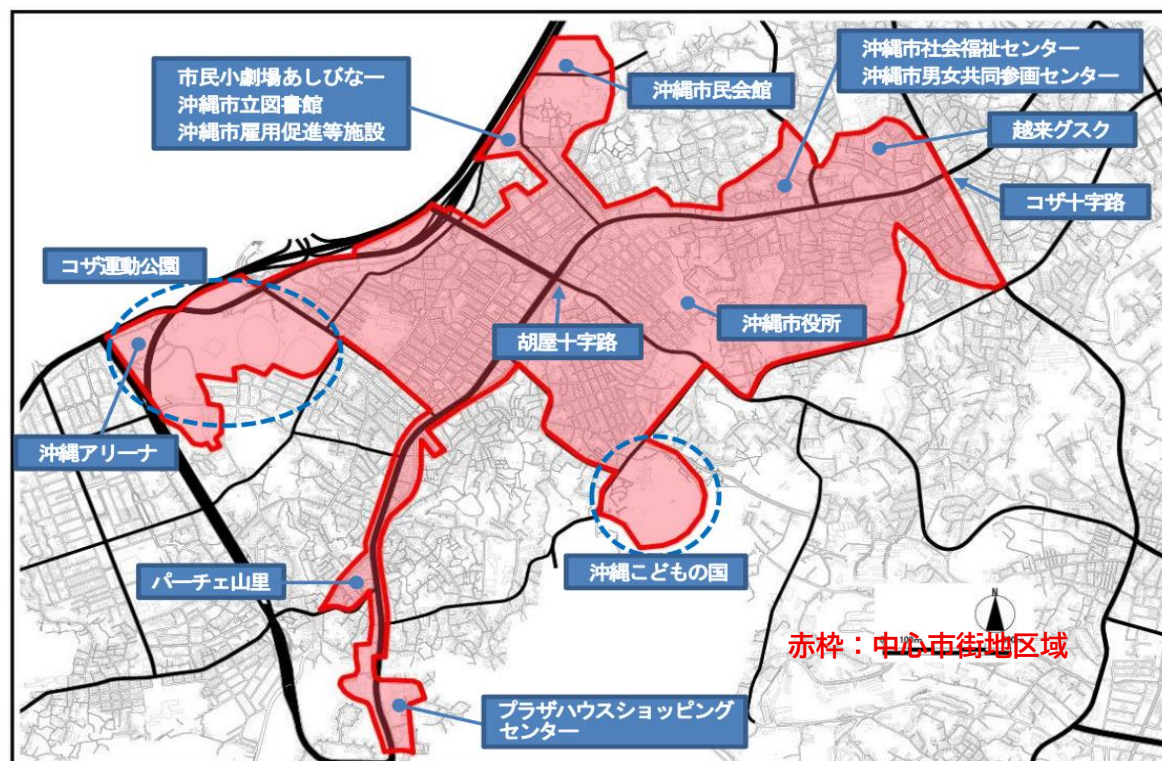
中心市街地の人口の推移をみると、令和5年では17,207人となっており、平成25年（20,975人）と比較して減少傾向にある。

■ 中心市街地の人口の推移



資料：「沖縄市中心市街地活性化基本計画（令和6年4月）」

■ (参考) 中心市街地区域図



資料：「沖縄市中心市街地活性化基本計画（令和6年4月）」

6) 世帯類型別世帯数の推移

令和2年の一般世帯数は60,453世帯で、うち「親族のみの世帯」が35,985世帯（一般世帯数に占める割合は59.5%。以下同じ。）、「単独世帯」が23,663世帯（同39.1%）となっており、沖縄県の「単独世帯」（37.4%）と比較して、1.7ポイント高くなっている。

平成22年からの10年間の推移をみると、「親族のみの世帯」は10.8ポイント減少している一方で、「単独世帯」が10.8ポイント増加している。

令和2年の「単親世帯」をみると、「母子世帯」が1,231世帯（同2.0%）、「父子世帯」が146世帯（同0.2%）となっており、一般世帯数に占める割合は平成22年と比較すると減少している。

また、「65歳以上がいる一般世帯」は19,292世帯（同31.9%）となっており、沖縄県の値（34.7%）よりも2.8ポイント低い。「高齢夫婦世帯」は4,197世帯（同6.9%）、「高齢単身世帯」は6,743世帯（同11.2%）で、両者を合計した『高齢者のみの世帯』は10,940世帯（同18.1%）となっており、いずれも平成22年からの10年で増加している。

■世帯類型別世帯数の推移

		平成22年		平成27年		令和2年		沖縄県（令和2年）	
		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）		47,942	100.0%	53,194	100.0%	60,453	100.0%	613,294	100.0%
A 親族のみの世帯		33,704	70.3%	35,986	67.7%	35,985	59.5%	374,684	61.1%
1 核家族世帯		29,705	62.0%	31,897	60.0%	32,730	54.1%	338,232	55.2%
(1) 夫婦のみの世帯		6,177	12.9%	7,299	13.7%	8,310	13.7%	96,510	15.7%
(2) 夫婦と子供から成る世帯		16,571	34.6%	16,619	31.2%	16,204	26.8%	167,439	27.3%
(3) 男親と子供から成る世帯		991	2.1%	1,164	2.2%	1,180	2.0%	11,246	1.8%
(4) 女親と子供から成る世帯		5,966	12.4%	6,815	12.8%	7,036	11.6%	63,037	10.3%
2 核家族以外の世帯		3,999	8.3%	4,089	7.7%	3,255	5.4%	36,452	5.9%
(5) 夫婦と両親から成る世帯		84	0.2%	79	0.1%	44	0.1%	622	0.1%
(6) 夫婦とひとり親から成る世帯		282	0.6%	256	0.5%	229	0.4%	2,962	0.5%
(7) 夫婦、子供と両親から成る世帯		247	0.5%	277	0.5%	170	0.3%	2,115	0.3%
(8) 夫婦、子供とひとり親から成る世帯		831	1.7%	745	1.4%	547	0.9%	5,897	1.0%
(9) 夫婦と他の親族（親、子供を含まない）から成る世帯		172	0.4%	177	0.3%	165	0.3%	1,661	0.3%
(10) 夫婦、子供と他の親族（親を含まない）から成る世帯		587	1.2%	579	1.1%	413	0.7%	5,041	0.8%
(11) 夫婦、親と他の親族（子供を含まない）から成る世帯		71	0.1%	70	0.1%	52	0.1%	556	0.1%
(12) 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯		264	0.6%	227	0.4%	131	0.2%	1,442	0.2%
(13) 兄弟姉妹のみから成る世帯		479	1.0%	579	1.1%	633	1.0%	7,296	1.2%
(14) 他に分類されない世帯		982	2.0%	1,100	2.1%	871	1.4%	8,860	1.4%
B 非親族を含む世帯		648	1.4%	790	1.5%	682	1.1%	7,940	1.3%
C 単独世帯		13,583	28.3%	16,331	30.7%	23,663	39.1%	229,602	37.4%
世帯の家族類型「不詳」			0.0%	87	0.2%	123	0.2%	1,068	0.2%
(再掲) 3世代世帯		2,558	5.3%	2,495	4.7%	1,820	3.0%	19,797	3.2%
単親世帯	母子世帯	1,740	3.6%	1,551	2.9%	1,231	2.0%	13,575	2.2%
	父子世帯	217	0.5%	150	0.3%	146	0.2%	1,651	0.3%
高齢者世帯	65歳以上がいる一般世帯	13,940	29.1%	16,986	31.9%	19,292	31.9%	212,708	34.7%
	高齢夫婦世帯	2,877	6.0%	3,698	7.0%	4,197	6.9%	50,578	8.2%
	高齢単身世帯	3,927	8.2%	5,117	9.6%	6,743	11.2%	68,601	11.2%

資料：「国勢調査」

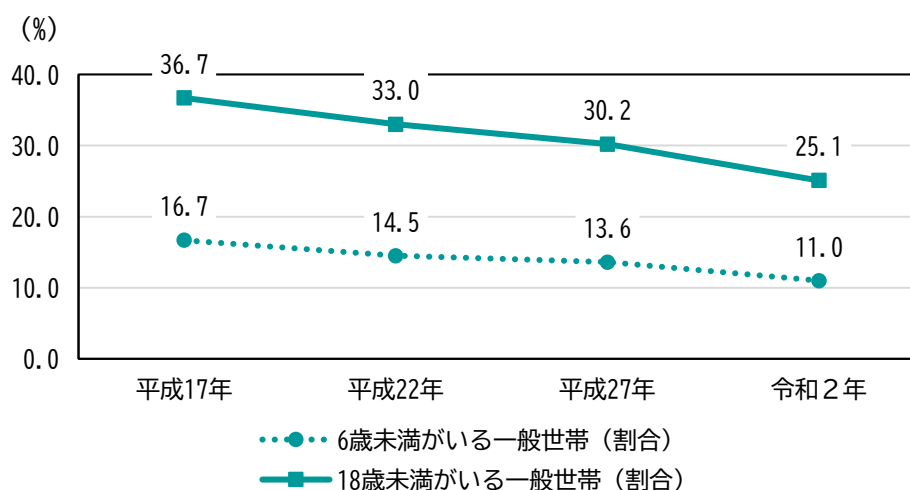
7) こどもがいる世帯の推移

こどもがいる世帯の状況について一般世帯に占める割合をみると、令和2年時点、『6歳未満がいる一般世帯』は11.0%、『18歳未満がいる一般世帯』は25.1%となっており、年々減少している。

平成22年からの10年間の推移をみると、『6歳未満がいる一般世帯』は3.5ポイント減少、『18歳未満がいる一般世帯』は7.9ポイント減少している。

■こどもがいる世帯の推移

	一般世帯数 総数	6歳未満が いる一般世 帯数	18歳未満が いる一般世 帯数	6歳未満が いる一般世 帯（割合）	18歳未満が いる一般世 帯（割合）
平成17年	44,500	7,446	16,317	16.7	36.7
平成22年	47,942	6,950	15,799	14.5	33.0
平成27年	53,194	7,225	16,081	13.6	30.2
令和2年	60,453	6,631	15,201	11.0	25.1



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(令和6年12月末日時点)における65歳以上人口は31,690人(高齢化率22.4%)、75歳以上人口は15,484人(後期高齢化率10.9%)となっている。

自治会別の高齢化率は、園田(36.3%)が最も高く、次いで嘉間良(36.1%)、城前(35.8%)、室川(35.5%)、泡瀬第三(35.0%)となっている。後期高齢化率も順位の変動はあるものの、上位5つは同様の自治会である。

ゾーン別でみると、西部北ゾーン(30.5%)が最も高く、次いで中部南ゾーン(29.6%)、西部南ゾーン(24.3%)となっており、中心市街地を含む市中央部において高齢化率が高くなっている。

■自治会別高齢者数と高齢化率

単位：人、%、位

	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)		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	8,645	1,854	21.4	841	9.7	東部北ゾーン	22,174	4,485	20.2	2,007	9.1
池原	2,705	708	26.2(16)	343	12.7(17)	古謝	6,540	1,033	15.8(33)	449	6.9(35)
登川	5,940	1,146	19.3(27)	498	8.4(28)	東桃原	1,098	187	17.0(31)	93	8.5(27)
北部南ゾーン	11,585	2,686	23.2	1,324	11.4	大里	4,601	989	21.5(22)	449	9.8(22)
知花	5,239	1,196	22.8(19)	588	11.2(20)	泡瀬第一	3,800	687	18.1(29)	310	8.2(29)
松本	4,268	1,183	27.7(14)	608	14.2(14)	泡瀬第二	1,083	153	14.1(37)	67	6.2(36)
明道	2,078	307	14.8(36)	128	6.2(37)	泡瀬第三	2,489	871	35.0(5)	451	18.1(5)
中部北ゾーン	21,225	3,616	17.0	1,778	8.4	海邦町	2,563	565	22.0(21)	188	7.3(33)
美里	12,364	2,043	16.5(32)	963	7.8(31)	東部南ゾーン	28,776	5,305	18.4	2,304	8.0
宮里	6,354	1,186	18.7(28)	614	9.7(23)	高原	8,616	1,669	19.4(26)	765	8.9(26)
東	2,507	387	15.4(34)	201	8.0(30)	比屋根	7,183	1,102	15.3(35)	505	7.0(34)
中部南ゾーン	17,115	5,073	29.6	2,706	15.8	与儀	3,989	710	17.8(30)	356	8.9(25)
越来	2,423	535	22.1(20)	277	11.4(19)	泡瀬	8,988	1,824	20.3(24)	678	7.5(32)
城前	823	295	35.8(3)	165	20.0(1)	西部北ゾーン	14,298	4,364	30.5	2,309	16.1
照屋	4,215	1,231	29.2(10)	642	15.2(11)	八重島	741	184	24.8(18)	93	12.6(18)
安慶田	4,620	1,315	28.5(12)	725	15.7(9)	センター	2,378	823	34.6(6)	424	17.8(6)
室川	1,964	697	35.5(4)	385	19.6(2)	胡屋	6,459	1,892	29.3(9)	1,005	15.6(10)
住吉	1,371	428	31.2(7)	203	14.8(13)	園田	1,153	419	36.3(1)	220	19.1(4)
嘉間良	1,287	465	36.1(2)	251	19.5(3)	中の町	3,567	1,046	29.3(8)	567	15.9(8)
吉原	412	107	26.0(17)	58	14.1(15)	西部南ゾーン	17,637	4,277	24.3	2,193	12.4
						諸見里	4,412	1,252	28.4(13)	672	15.2(12)
						山里	2,297	661	28.8(11)	376	16.4(7)
						山内	3,900	802	20.6(23)	392	10.1(21)
						久保田	2,032	551	27.1(15)	274	13.5(16)
						南桃原	4,996	1,011	20.2(25)	479	9.6(24)
						沖縄市総合計	141,739	31,690	22.4	15,484	10.9

資料：沖縄市「人口異動調査各歳別報告書(令和6年12月末日時点)」

2) 身体障害者手帳の交付状況

身体障害者手帳所持者数は、令和5年度で5,328人となっている。等級別でみると、1級が1,916人と最も多く、次いで4級が1,004人となっている。令和元年度以降、等級別の増減はあるものの、全体の合計では約5,300～5,500人で推移している。

障がい種別では、肢体不自由が2,205人と最も多く、次いで内部障がい（心臓）が1,428人となっている。

■身体障害者手帳所持者数

	1級	2級	3級	4級	5級	6級	合計
令和元年度	1,992	882	973	1,069	201	401	5,518
令和2年度	1,999	856	969	1,042	195	410	5,471
令和3年度	2,009	871	971	1,046	204	428	5,529
令和4年度	1,956	875	938	1,012	208	438	5,427
令和5年度	1,916	841	907	1,004	213	447	5,328

※重複障がい者は第一障害名（重度の方の障害名）で集計

資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和6年度版）」

■身体障害者手帳所持者数（障がい種別）

（令和6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	106	13	17	26	4	286
聴覚障害	31	135	69	133	2	307	677
平衡機能障害	0	0	0	0	1	0	1
肢体不自由	672	557	321	335	184	136	2,205
内部	心臓	654	20	395	359	0	1,428
	腎臓	400	5	41	5	0	451
	呼吸器	15	3	20	8	0	46
	膀胱・直腸	1	0	16	130	0	147
	小腸	2	0	0	0	0	2
	肝臓	19	1	2	0	0	22
音声・言語	2	14	30	17	0	0	63
合計	1,916	841	907	1,004	213	447	5,328

※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6年度版）」

3) 療育手帳の交付状況

療育手帳保持者数は、令和5年度で1,968人となっている。等級別でみると、軽度（B2）が819人と最も多く、次いで中度（B1）538人、重度（A2）401人、最重度（A1）210人となっている。令和元年度以降の推移をみると、療育手帳所持者数は年々増加している。

■療育手帳所持者数

等級	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
最重度(A1)	166	172	183	210	210
重度(A2)	329	347	367	401	401
中度(B1)	427	449	488	538	538
軽度(B2)	706	710	745	819	819
合計	1,628	1,678	1,783	1,968	1,968

資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和6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承認件数は、令和5年度で3,198件となっている。等級別でみると、2級が1,782件と最も多く、次いで1級746件、3級670件となっている。令和元年度以降の推移をみると、等級別では若干の増減があるものの、全体としては年々増加している。

■精神障害者保健福祉手帳承認件数

等級	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1級	763	757	762	773	746
2級	1,523	1,515	1,570	1,672	1,782
3級	523	545	558	581	670
合計	2,809	2,817	2,890	3,026	3,198

資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和6年度版）」

(3) 生活保護世帯

令和6年度の生活保護（被保護）世帯数は4,539世帯となっており、被保護世帯で生活扶助を受けているのが4,166世帯、住宅扶助を受けているのが3,943世帯となっている。平成30年度以降は一貫して増加しており、被保護世帯は448世帯増加している。

被保護世帯の世帯類型をみると、令和6年度時点では、高齢者世帯が2,709世帯（総世帯数に占める割合59.7%）と最も多く、そのうち単身世帯が2,547世帯（同56.1%）となっており、被保護世帯の過半数を占めていることがわかる。令和元年度以降の推移をみると、母子世帯や障害者世帯はやや減少している一方、高齢者世帯は増加傾向にある。

■被保護世帯、人員、扶助別状況

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
被保護世帯	世帯数(世帯)	4,091	4,161	4,240	4,356	4,478	4,532	4,539
	人員(人)	5,271	5,287	5,324	5,429	5,533	5,567	5,504
生活扶助	世帯数(世帯)	3,708	3,758	3,792	3,908	4,079	4,159	4,166
	人員(人)	4,779	4,767	4,761	4,895	5,068	5,124	5,066
住宅扶助	世帯数(世帯)	3,549	3,618	3,686	3,792	3,897	3,937	3,943
	人員(人)	4,556	4,570	4,594	4,711	4,800	4,828	4,791

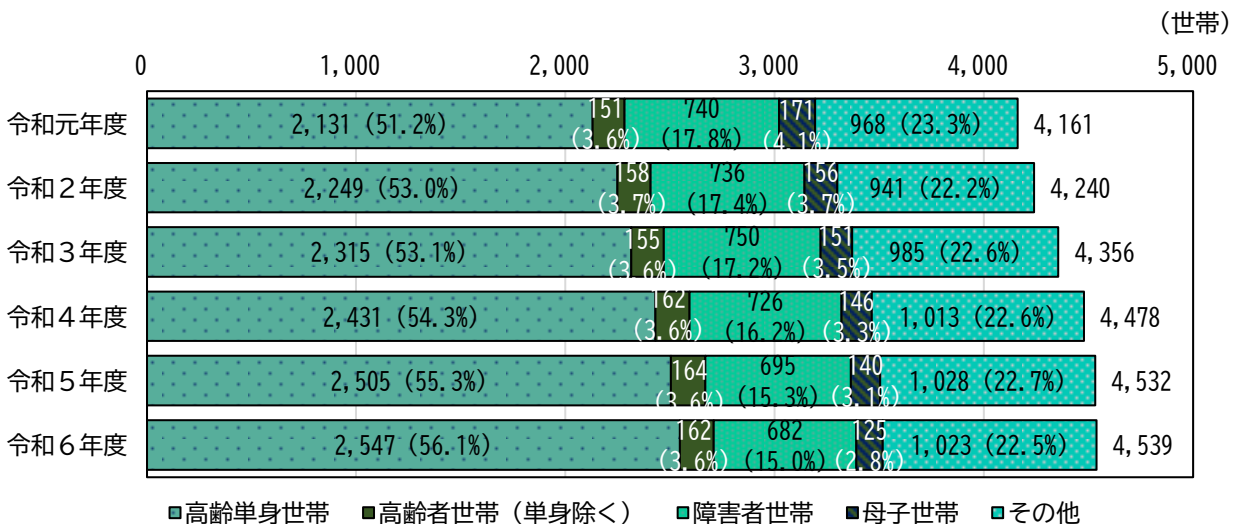
資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7年度版）」

■被保護世帯の世帯類型

		総世帯数	高齢者世帯	うち単身世帯	障害者世帯	母子世帯	その他
令和元年度	世帯数	4,161	2,282	2,131	740	171	968
	構成比	100.0%	54.8%	51.2%	17.8%	4.1%	23.3%
令和2年度	世帯数	4,240	2,407	2,249	736	156	941
	構成比	100.0%	56.8%	53.0%	17.4%	3.7%	22.2%
令和3年度	世帯数	4,356	2,470	2,315	750	151	985
	構成比	100.0%	56.7%	53.1%	17.2%	3.5%	22.6%
令和4年度	世帯数	4,478	2,593	2,431	726	146	1,013
	構成比	100.0%	57.9%	54.3%	16.2%	3.3%	22.6%
令和5年度	世帯数	4,532	2,669	2,505	695	140	1,028
	構成比	100.0%	58.9%	55.3%	15.3%	3.1%	22.7%
令和6年度	世帯数	4,539	2,709	2,547	682	125	1,023
	構成比	100.0%	59.7%	56.1%	15.0%	2.8%	22.5%

※その他は傷病者等世帯を含む

資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7年度版）」



資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7年度版）」

（４）市内在住外国人

令和６年１２月末日時点の市内在住の外国人は、２,２６８人となっている。令和元年以降は一貫して増加しており、令和元年（１,７７２人）と比較して４９６人増加している。

■市内在住の外国人の状況

（単位：人）

令和元年	令和２年	令和３年	令和４年	令和５年	令和６年
１,７７２	１,８４５	１,７１８	１,８４４	２,０６１	２,２６８

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

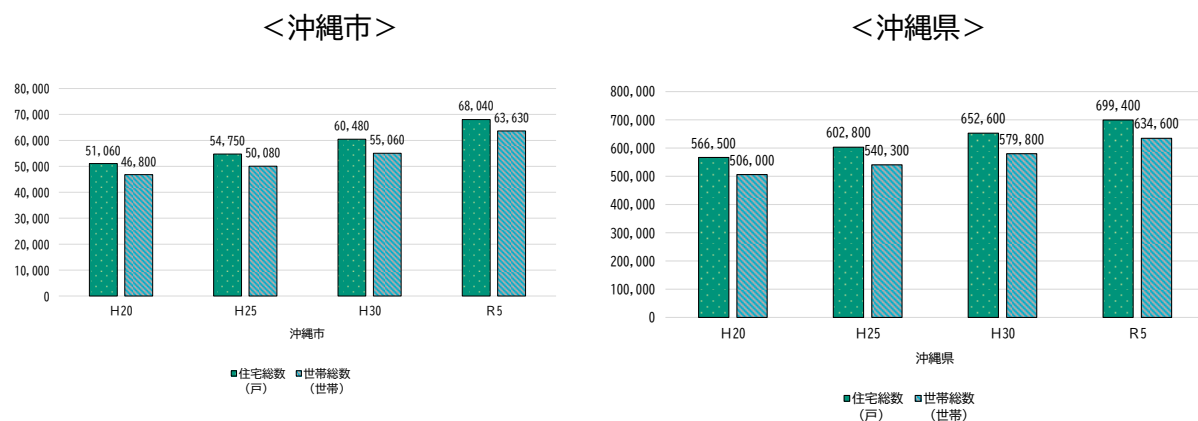
1) 住宅総数及び世帯総数

住宅総数をみると、平成30年（60,480戸）から令和5年（68,040戸）までに7,560戸増加、世帯数は55,060世帯から63,630世帯と8,570世帯増加しており、住宅総数及び世帯数ともに平成20年以降、最大の増加率を示している。

特に世帯数の増加が著しく、1世帯当たりの住宅数は、過去5年間で1.10戸から1.07戸と減少している。

沖縄県においても同様の傾向がみられ、住宅総数及び世帯総数ともに増加しており、特に世帯総数の増加が著しく、1世帯当たり住宅数は、過去5年間で1.13戸から1.10戸と減少している。

■住宅総数と世帯数の推移



		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	H20	51,060	46,800	1.09	9,430	950	0.18	22.65	2.07
	H25	54,750	50,080	1.09	3,690	3,280	0.00	7.23	7.01
	H30	60,480	55,060	1.10	5,730	4,980	0.01	10.47	9.94
	R5	68,040	63,630	1.07	7,560	8,570	-0.03	12.50	15.56
沖縄県	H20	566,500	506,000	1.12	498,460	442,370	0.05	732.60	695.22
	H25	602,800	540,300	1.12	36,300	34,300	0.00	6.41	6.78
	H30	652,600	579,800	1.13	49,800	39,500	0.01	8.26	7.31
	R5	699,400	634,600	1.10	46,800	54,800	-0.02	7.17	9.45

資料：「住宅・土地統計調査」

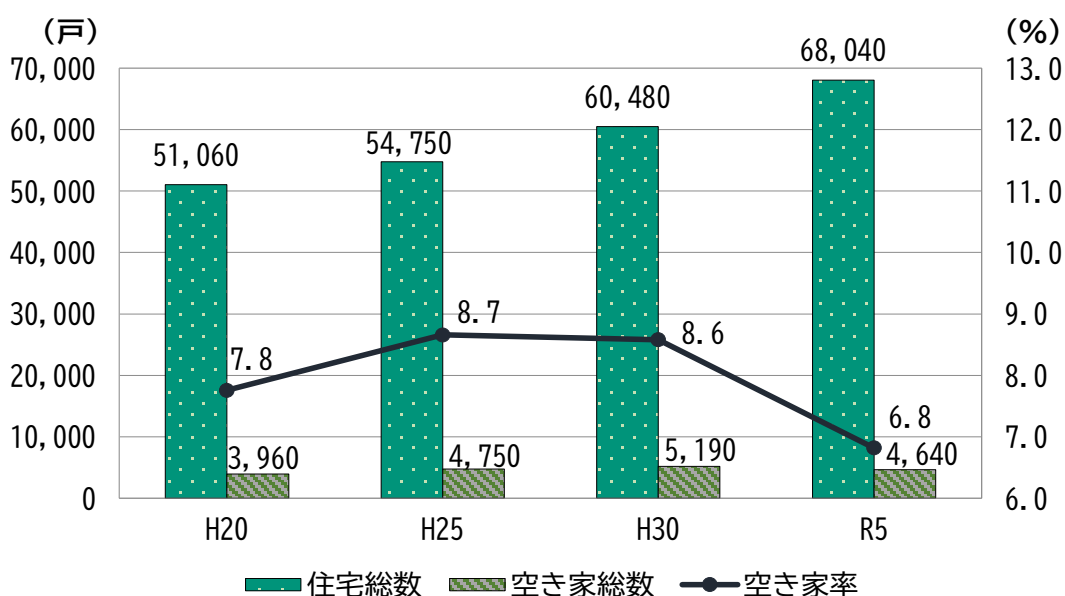
2) 居住世帯の有無別住宅数の推移

過去5年間で住宅総数が7,560戸増加する中で、空き家総数は5,190戸から4,640戸に減少しており、住宅総数に占める空き家総数の空き家率は8.6%から6.8%に減少している。

空き家総数の中で、特に賃貸用の空き家は3,110戸から2,820戸と減少し、売却用の空き家及び二次的住宅の空き家も減少している。

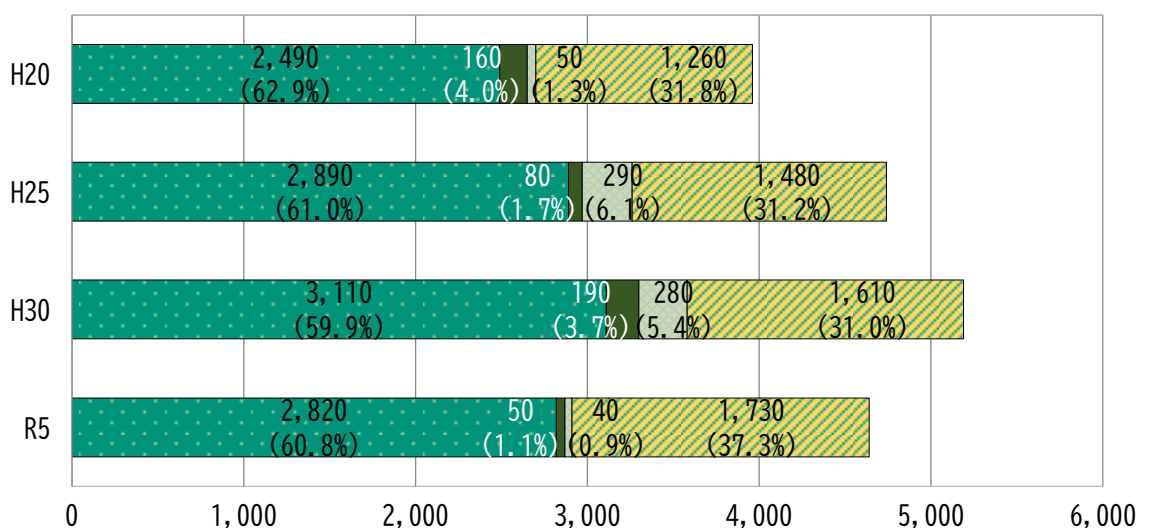
一方、その他空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）は1,610戸から1,730戸に増加している。

■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



■賃貸用の空き家 ■売却用の空き家 ■二次的住宅 ■賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

資料：「住宅・土地統計調査」

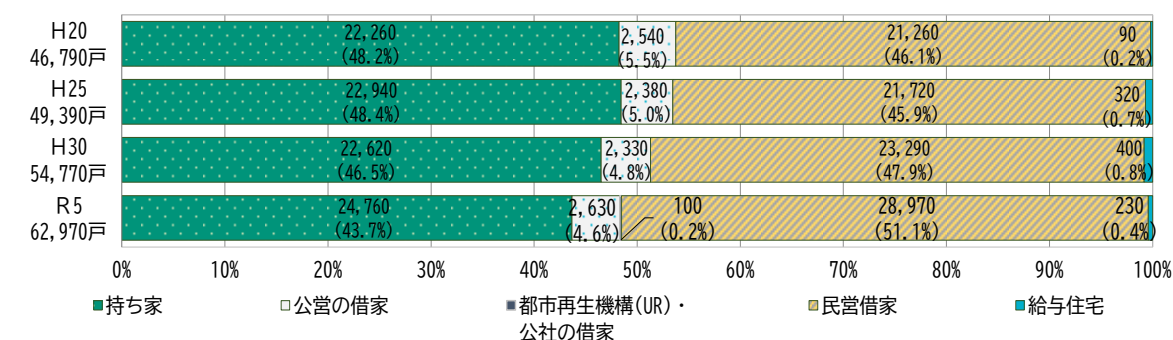
3) 所有関係別住宅数

住宅総数は平成 20 年以降、一貫して増加する中で、平成 25 年以降、持ち家の比率が減少し借家の比率が増加している。

また、平成 25 年以降、民間借家の割合が増加し、令和 5 年では住宅ストックの半数を民間借家が占めている。

沖縄県においても平成 30 年から令和 5 年にかけて、民間借家の割合が増加傾向にある。

■所有関係別住宅数の推移



		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%
	R5	62,970	24,760 43.7%	31,920 56.3%	2,630 4.6%	100 0.2%	28,970 51.1%	230 0.4%
沖縄県	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%
	R5	627,400	267,100 45.7%	317,800 54.3%	27,300 4.7%	200 0.0%	278,600 47.6%	11,700 2.0%

資料：「住宅・土地統計調査」

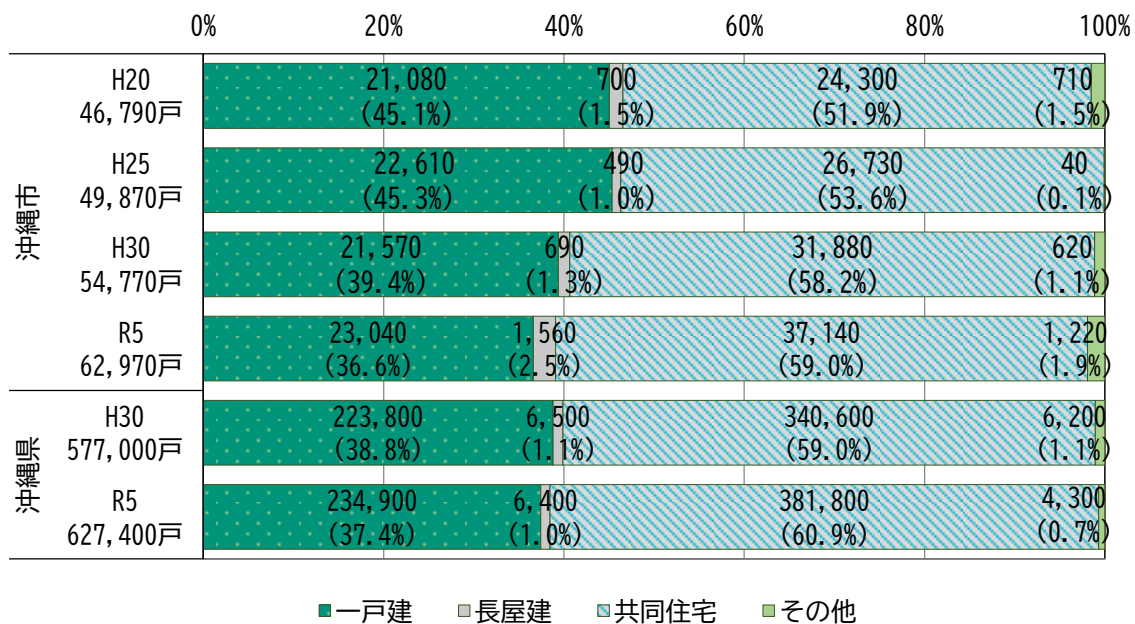
4) 建て方別住宅数

平成 20 年以降、共同住宅の割合が一貫して増加しており、令和 5 年では 59.0%が共同住宅となっている。

沖縄市の一戸建の割合は平成 25 年時点では、45.3%であったが、令和 5 年には 36.6%と低くなっており、沖縄県の 37.4%と近似している。

長屋建は、令和 5 年で 1,560 戸となっており、平成 30 年の 690 戸と比較すると、2 倍以上に増加している。

■建て方別住宅数の推移



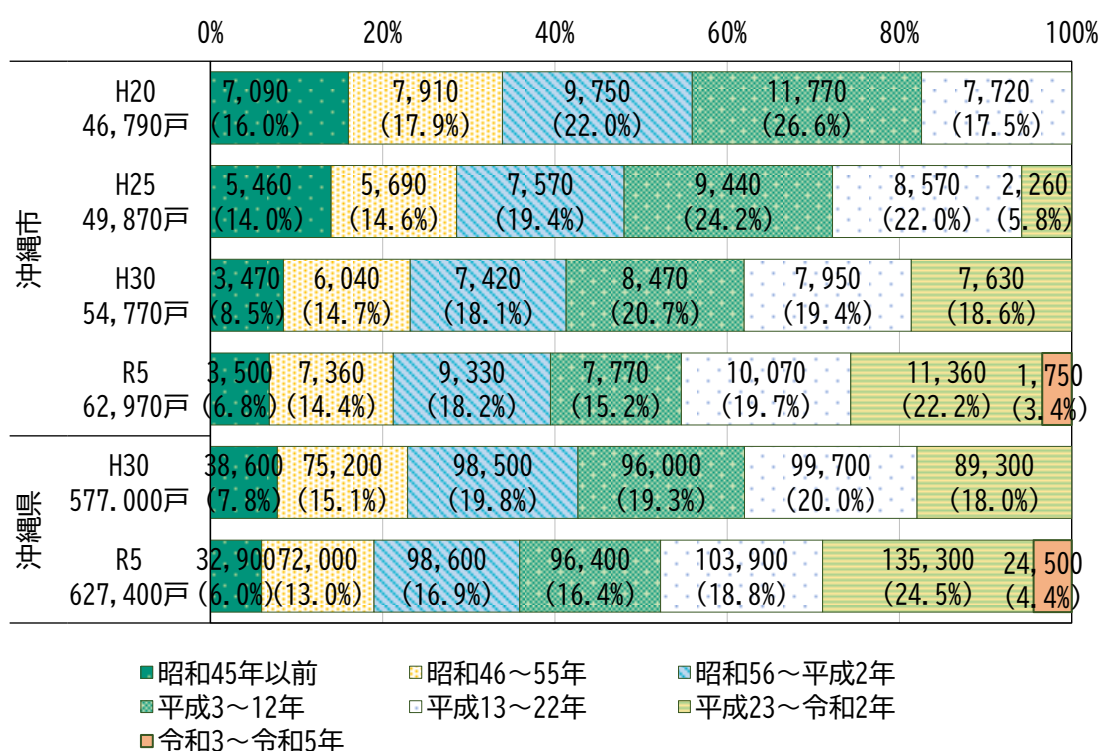
資料：「住宅・土地統計調査」

5) 建築時期別住宅数

旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅割合は、平成 30 年時点で 23.2%であったが、令和 5 年時点で 21.2%に減少している。昭和 45 年以前に建築された住宅は、平成 20 年から平成 30 年までに 7,090 戸から 3,470 戸に半減しているが、平成 30 年から令和 5 年では同程度の戸数となっており、更新・減失が頭打ちになっている可能性がある。

沖縄県全体では、旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅割合は、平成 30 年時点で 22.9%であったが、令和 5 年時点で 19.0%と減少している。昭和 45 年以前に建築された住宅は、平成 30 年から令和 5 年で 38,600 戸から 32,900 戸と 5,700 戸減少している。

■建築時期別住宅数の推移



※割合は、総数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

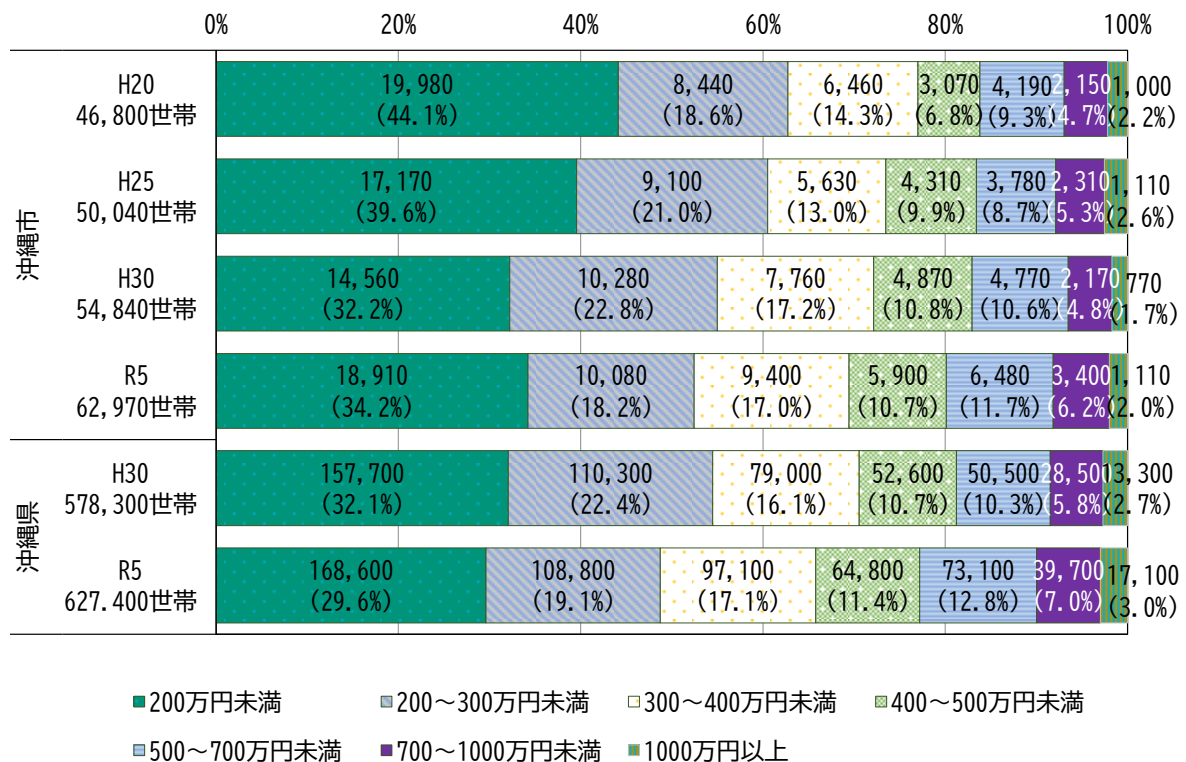
年間収入階層別の普通世帯数をみると、平成30年の54,840世帯から令和5年の62,970世帯と8,130世帯増加している。

また、200万円未満の世帯は、平成30年の14,560世帯から令和5年の18,910世帯と4,350世帯増加している。

一方、『300万円以上』の世帯は、平成30年の20,340世帯から令和5年の26,290世帯と5,950世帯増加しており、2極化の傾向が窺える。

沖縄県と比較すると、沖縄市は200万円未満の世帯割合が高くなっている。

■年間収入別普通世帯数の推移



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

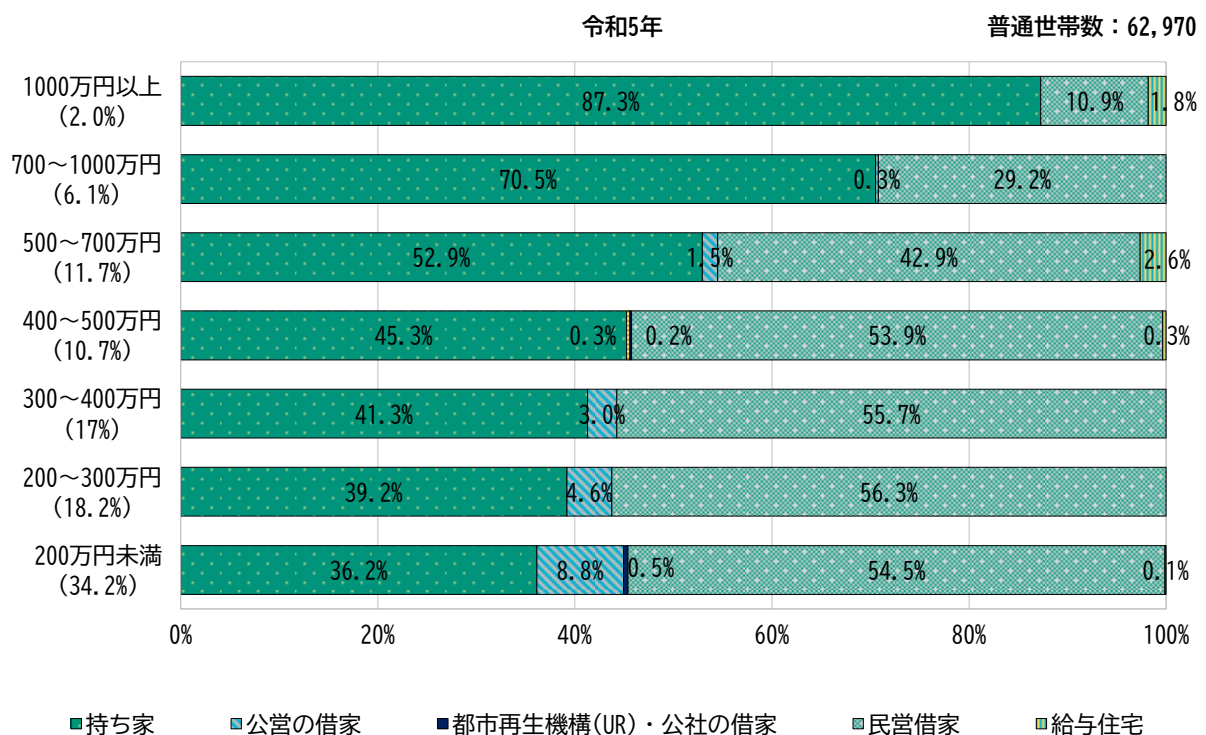
資料：「住宅・土地統計調査」

世帯の年間収入が『500 万円以上』から持ち家の割合が顕著に増加し、『700 万円以上』から持ち家層が7 割以上となる。

『500 万円未満』の世帯は半数以上が民間借家に居住しており、『400 万円未満』の世帯では、公営住宅と合わせると6 割前後が借家世帯である。

また、200 万円未満の世帯で民間借家に居住する世帯は、54.5%となっており、持ち家は36.2%となっている。

■年間収入階層別・所有関係別普通世帯



資料：「住宅・土地統計調査」

(2) 住宅の水準

1) 住宅の広さ

持ち家及び借家について、令和5年度の1住宅当たりの延べ面積及び住宅の1人当たり居住室の畳数は平成30年から微増しており、持ち家については、平成20年以降、一貫して増加している。一方で、令和5年度における持ち家及び借家の1住宅当たりの居住室数は平成30年から微減しており、平成20年以降、一貫して減少している。

沖縄県と比較すると、持ち家及び借家ともに1住宅当たりの延べ面積、住宅の1人当たり居住室の畳数は、沖縄県の値を上回っており、沖縄市が広い住環境を維持している。

■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
	R5	住宅総数	62,970	63,560	139,850	3.71	27.34	77.67	11.72	0.63	2.47
		持ち家	24,760	25,240	63,050	4.76	35.68	108.33	14.01	0.54	2.55
		借家	31,920	32,030	69,130	2.89	20.87	53.89	9.64	0.75	2.17
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
	R5	住宅総数	627,400	633,300	1,437,900	3.64	27.06	74.92	11.66	0.64	2.46
		持ち家	267,100	271,200	704,500	4.80	36.52	106.04	13.84	0.55	2.64
		借家	317,800	319,600	653,200	2.66	19.11	48.77	9.30	0.77	2.06

資料：「住宅・土地統計調査」

2) 居住水準

最低居住水準未満世帯の割合は、平成30年に10.7%（5,210世帯）であったが、令和5年で11.6%（6,550世帯）に増加している。

民営借家の最低居住水準未満世帯数は、4,550世帯から5,550世帯と1,000世帯増加しており、沖縄市の最低居住水準未満世帯数の増加要因となっている。

公営住宅においても、最低居住水準未満世帯の割合は平成30年の1.7%（40世帯）から令和5年の8.0%（210世帯）に増加し、持ち家についても2.7%（610世帯）から3.2%（790世帯）に増加している。

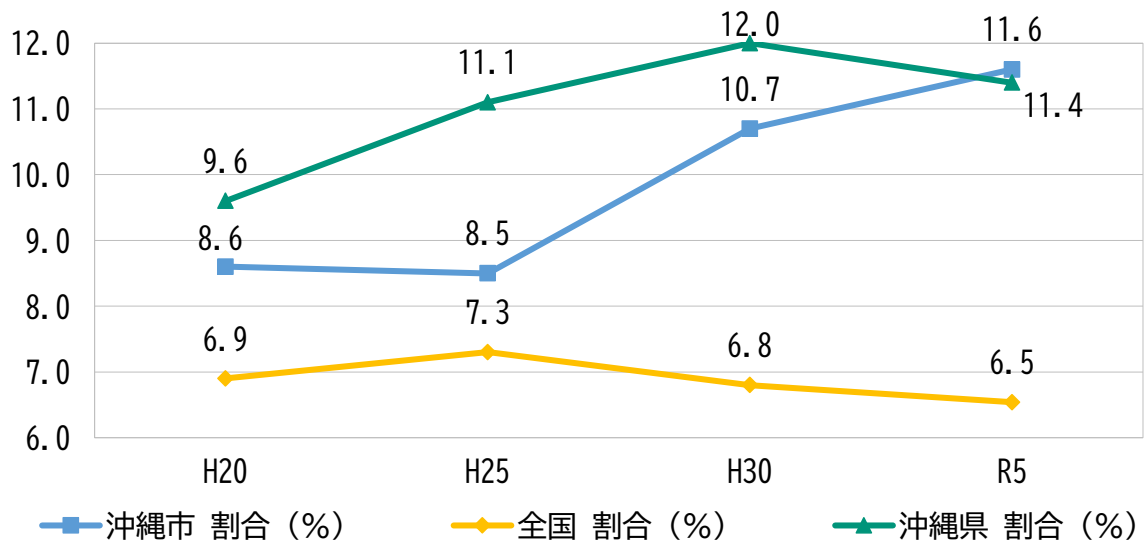
なお、沖縄県の最低居住水準未満世帯の割合は、平成30年に12.0%であったが令和5年で11.6%に減少し、沖縄市の傾向と乖離がみられる。

■所有関係別・最低居住水準状況別世帯数

		H30			R5		
		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 割合 (%)	54,770 100.0	43,430 89.3	5,210 10.7	62,970 100.0	50,140 88.4	6,550 11.6
持ち家	世帯数 割合 (%)	22,620 100.0	22,000 97.3	610 2.7	24,760.0 100.0	23,970.0 96.8	790.0 3.2
借家総数	世帯数 割合 (%)	26,020 100.0	21,430 82.4	4,590 17.6	31,920 100.0	26,160 82.0	5,760 18.0
公営の借家	世帯数 割合 (%)	2,330 100.0	2,290 98.3	40 1.7	2,630 100.0	2,420 92.0	210 8.0
都市再生機構(UR)・ 公社の借家	世帯数 割合 (%)	- -	- -	- -	100 100.0	100 100.0	- -
民営借家	世帯数 割合 (%)	23,290 100.0	18,740 80.5	4,550 19.5	28,970 100.0	23,420 80.8	5,550 19.2
給与住宅	世帯数 割合 (%)	400 100.0	400 100.0	- -	230 100.0	230 100.0	- -

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」

誘導居住水準以上の世帯の割合は、令和５年で49.2%となっており、所有関係別にみると、持ち家では66.8%、民営借家では34.3%となっている。

■所有関係別・誘導居住水準状況別世帯数（令和５年）

		居住世帯 総数	居住世帯 総数 1)	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	62,970	56,690	27,910	14,790	13,120	28,770	20,080	8,690
	割合（％）	100.0	100.0	49.2	26.1	23.1	50.7	35.4	15.3
持ち家	世帯数	24,760	24,760	16,530	4,070	12,460	8,230	1,680	6,550
	割合（％）	100.0	100.0	66.8	16.4	50.3	33.2	6.8	26.5
借家	世帯数	31,920	31,920	11,380	10,720	660	20,540	18,400	2,140
	割合（％）	100.0	100.0	35.7	33.6	2.1	64.3	57.6	6.7
公営の借家	世帯数	2,630	2,630	1,360	1,340	20	1,270	1,250	20
	割合（％）	100.0	100.0	51.7	51.0	－	48.3	47.5	－
都市再生機構 （UR）・ 公社の借家	世帯数	100	100	－	－	－	100	100	－
	割合（％）	－	－	－	－	－	－	－	－
民営借家	世帯数	28,970	28,970	9,940	9,310	630	19,020	16,900	2,120
	割合（％）	100.0	100.0	34.3	32.1	2.2	65.7	58.3	7.3
給与住宅	世帯数	230	230	80	60	20	150	150	－
	割合（％）	100.0	100.0	34.8	26.1	－	65.2	65.2	－

資料：「住宅・土地統計調査」

3) 高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯の状況をみると、高齢者の主世帯総数は、平成30年の9,870世帯から13,650世帯と1.38倍に増加している。

特に高齢者の単身世帯は、5,200世帯から8,920世帯と1.72倍に増加しており、借家に居住する高齢者の単身世帯は2,780世帯から4,340世帯と1.56倍、持ち家に居住する高齢者の単身世帯は、2,420世帯から4,550世帯と1.88倍に増加している。

一方で、高齢者の夫婦世帯については、平成30年の4,670世帯から令和5年の4,730世帯と微増になっており、高齢者の世帯員のいる世帯は、平成30年の18,600世帯から令和5年の22,270世帯と増加傾向にある。

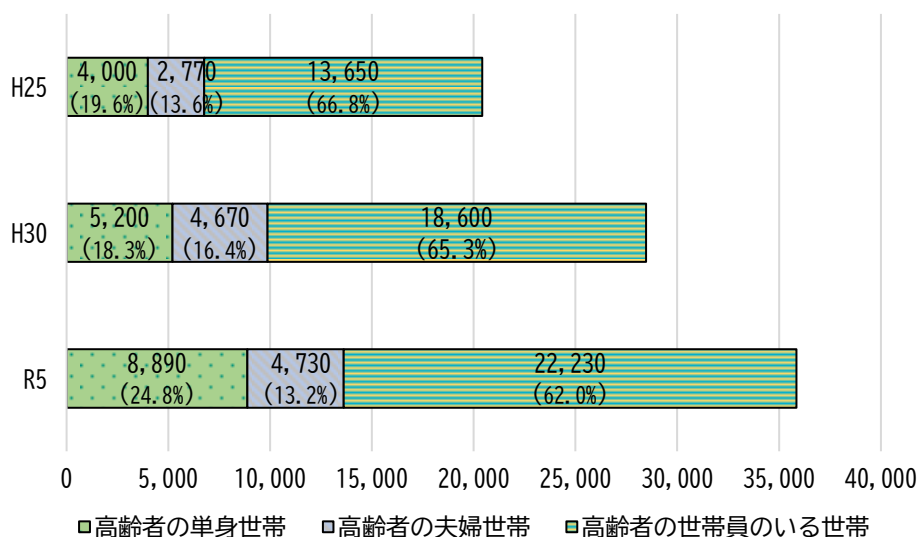
沖縄県においても、高齢者の主世帯総数は、平成30年の104,400世帯から135,500世帯と1.30倍に増加し、沖縄市と同様の傾向にある。また、沖縄県の高齢者の単身世帯は平成30年の55,200世帯から80,000世帯と1.45倍に増加している。

■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									高齢者の世帯員のいる世帯					
									高齢者の単身世帯			高齢者の夫婦世帯								
			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	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	49.4	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	41.3	47.5	100.0	57.8	42.2	100.0	46.5	53.5	100.0	70.4	29.6	100.0	66.6	33.4			
	R5	実数	62,970	24,760	31,920	13,650	7,730	5,900	8,920	4,550	4,340	4,730	3,180	1,550	22,270	13,750	8,480			
		割合(%)	100.0	39.3	50.7	100.0	56.7	43.3	100.0	51.2	48.8	100.0	67.2	32.8	100.0	61.9	38.1			
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	44.3	49.4	100.0	64.6	33.7	100.0	54.6	43.4	100.0	76.2	23.8	100.0	72.4	27.6			
	R5	実数	627,400	267,100	317,800	135,500	82,600	51,500	80,000	41,300	37,900	55,500	41,400	13,600	228,900	153,600	72,700			
		割合(%)	100.0	42.6	50.5	100.0	61.6	38.4	100.0	52.1	47.9	100.0	75.3	24.7	100.0	67.9	32.1			

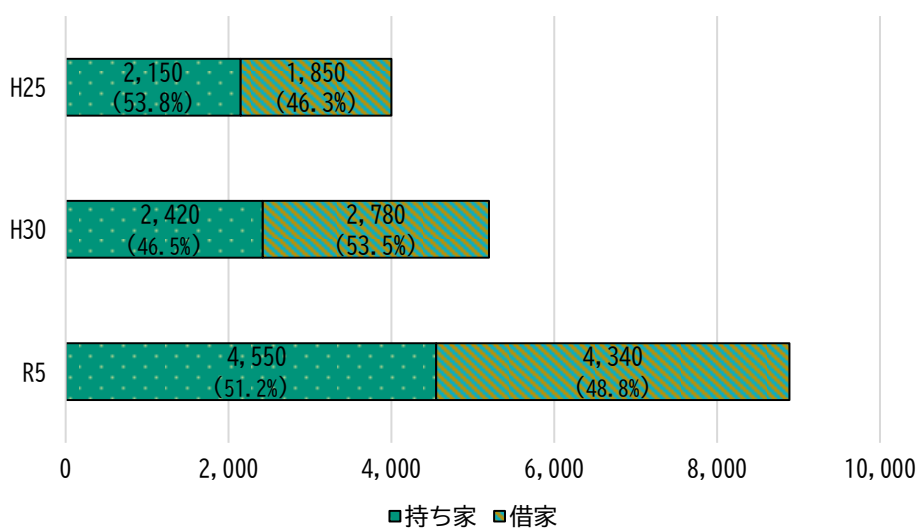
資料：「住宅・土地統計調査」

■高齢主世帯の世帯類型別総数の推移



資料：「住宅・土地統計調査」

1 ■持ち家・借家別高齢単身世帯数の推移



資料：「住宅・土地統計調査」

4) 高齢者等への配慮

沖縄市の「高齢者等のための設備がある」住宅をみると、平成30年は住宅総数に対して28.7%（13,980戸）であったが、令和5年は32.0%（18,110戸）と増加している。

専用住宅の持ち家では、平成30年で33.1%であったが、令和5年で41.0%と増加している。

一方、専用住宅の借家では、平成30年で25.0%であったが、令和5年で24.9%と同程度で推移しており、借家のバリアフリー化が持ち家に対して進んでいない傾向が窺える。

沖縄県の「高齢者等のための設備がある」住宅の割合は、令和5年で住宅総数39.2%、専用住宅の持ち家48.5%、専用住宅の借家31.5%となっており、沖縄市と比較すると、いずれも沖縄市が低い状況にある。

また、令和5年において「高齢者等のための設備がある」住宅の設備内容は、「手すりがある」が72.3%、次いで「段差のない屋内」が40.9%であり、手すりの設置場所は、1位が「階段」、次いで「トイレ」である。これらの傾向は、平成30年と同様である。

■住宅の種別・所有関係別高齢者等のための設備状況（平成30年）

		総数 ①	総数 ① 1)	総数 ②	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	
					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	48,640	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	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	48,170	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	22,200	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	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	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	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	470	150	110	-	60	40	-	30	70	-	-	-	-	20	20	320	
沖縄県	住宅総数	577,000	541,700	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	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	535,900	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	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	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	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	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	5,800	2,000	1,600	400	900	500	100	200	1,000	0	100	300	500	700	300	3,800	

資料：「住宅・土地統計調査」

■住宅の種別・所有関係別高齢者等のための設備状況（令和5年）

		総数 ①	総数 ① 1)	総数 ②	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	
					手すりがある									またぎや すい高さ の浴槽	浴室暖 房乾燥 機	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	62,970	56,680	18,110	13,100	4,440	6,640	5,720	1,190	1,730	6,720	760	720	3,350	3,500	5,520	7,400	4,400	38,570
	（①に対する割合（％））	100.0	100.0	32.0	23.1	7.8	11.7	10.1	2.1	3.1	11.9	1.3	1.3	5.9	6.2	9.7	13.1	7.8	68.0
	（②に対する割合（％））		-	100.0	72.3	24.5	36.7	31.6	6.6	9.6	37.1	4.2	4.0	18.5	19.3	30.5	40.9	24.3	-
	専用住宅	62,670	56,440	18,010	13,000	4,400	6,600	5,690	1,180	1,720	6,670	730	710	3,350	3,500	5,500	7,390	4,400	38,430
	持ち家	24,550	24,550	10,060	7,820	2,900	4,440	3,790	820	1,160	3,960	460	140	2,200	2,020	3,330	3,910	2,510	14,490
	（①に対する割合（％））	100.0	100.0	41.0	31.9	11.8	18.1	15.4	3.3	4.7	16.1	1.9	0.6	9.0	8.2	13.6	15.9	10.2	59.0
	借家	31,890	31,890	7,950	5,180	1,500	2,160	1,900	360	560	2,710	280	570	1,150	1,470	2,170	3,470	1,890	23,940
（①に対する割合（％））	100.0	100.0	24.9	16.2	4.7	6.8	6.0	1.1	1.8	8.5	0.9	1.8	3.6	4.6	6.8	10.9	5.9	75.1	
店舗その他の併用住宅	300	240	100	100	50	40	20	10	10	50	20	10	-	-	10	10	-	140	
沖縄県	住宅総数	627,400	584,900	229,300	155,200	47,500	79,300	64,000	14,400	23,300	82,100	8,500	6,900	43,600	39,500	77,400	97,600	57,500	355,600
	（①に対する割合（％））	100.0	100.0	39.2	26.5	8.1	13.6	10.9	2.5	4.0	14.0	1.5	1.2	7.5	6.8	13.2	16.7	9.8	60.8
	専用住宅	621,500	579,800	227,100	153,600	47,000	78,600	63,500	14,200	23,000	81,300	8,400	6,800	43,300	39,400	76,700	96,700	57,300	352,700
	持ち家	262,600	262,700	127,300	95,000	32,200	55,700	46,000	9,700	17,000	44,100	6,200	4,400	29,900	24,000	46,700	54,400	33,700	135,400
	（①に対する割合（％））	100.0	100.0	48.5	36.2	12.3	21.2	17.5	3.7	6.5	16.8	2.4	1.7	11.4	9.1	17.8	20.7	12.8	51.5
	借家	317,200	317,200	99,800	58,600	14,800	23,000	17,400	4,500	6,000	37,200	2,200	2,400	13,400	15,400	30,000	42,300	23,500	217,400
	（①に対する割合（％））	100.0	100.0	31.5	18.5	4.7	7.3	5.5	1.4	1.9	11.7	0.7	0.8	4.2	4.9	9.5	13.3	7.4	68.5
店舗その他の併用住宅	5,900	5,000	2,100	1,600	500	700	600	200	300	800	100	100	200	100	700	900	300	2,900	

資料：「住宅・土地統計調査」

1 沖縄市における「高齢者等のための設備工事をした」持ち家は、平成 26 年以降で 8.6%であり、
 2 平成 31 年以降においても同様となっている。

3 また、65 歳以上の世帯員がいる場合においても、平成 26 年以降で 11.9%となっており、平成
 4 31 年以降も同様となっている。

5 沖縄県における「高齢者等のための設備工事をした」持ち家は、平成 31 年以降で 10.0%となっ
 6 ており、沖縄市の 8.6%と比較して高くなっている。

8 ■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	1,950	1,310	370	730	810	150	20,670	12,380	1,470	1,030	330	570	630	90	10,910
	— 戸建	17,370	1,620	1,030	330	620	680	150	15,760	9,710	1,220	810	310	500	560	90	8,490
	— 長屋建	150	10	—	—	10	10	—	140	100	10	—	—	10	10	—	90
	— 共同住宅	4,820	250	210	40	90	90	—	4,570	2,470	200	180	20	60	50	—	2,280
	— その他	270	60	60	—	—	20	—	200	100	40	40	—	—	—	—	50
		100.0%	22.2%	22.2%	—	—	7.4%	—	74.1%	100.0%	40.0%	40.0%	—	—	—	—	50.0%
沖縄県	持ち家総数	255,900	23,000	14,000	4,600	7,800	10,000	2,000	232,800	138,600	18,800	11,700	3,500	6,700	8,500	1,600	119,800
	— 戸建	191,800	18,300	11,000	3,900	6,300	8,400	1,700	173,500	109,400	15,200	9,300	3,000	5,500	7,200	1,400	94,300
	— 長屋建	1,900	200	100	100	100	100	—	1,700	800	200	100	100	100	100	—	700
	— 共同住宅	58,100	4,000	2,500	700	1,400	1,400	300	54,100	25,600	3,100	2,000	500	1,100	1,100	300	22,500
	— その他	4,000	400	400	0	0	100	0	3,600	2,700	300	300	0	0	0	0	2,300
		100.0%	10.0%	10.0%	0.0%	0.0%	2.5%	0.0%	90.0%	100.0%	11.1%	11.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	85.2%

資料：「住宅・土地統計調査」

■平成 31 年以降の高齢者等のための設備工事の有無別持ち家数（令和 5 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	24,760	2,140	1,280	340	650	870	210	22,620	13,750	1,630	1,040	240	550	740	120	12,120
	— 戸建	18,070	1,460	800	310	480	720	140	16,600	10,560	1,180	710	240	400	620	120	9,380
	— 長屋建	290	30	20	—	—	—	10	260	190	—	—	—	—	—	—	190
	— 共同住宅	5,750	490	350	40	90	90	50	5,260	2,580	330	220	—	90	70	—	2,260
	— その他	660	160	120	—	70	60	20	500	420	130	100	—	60	50	—	290
		100.0%	24.2%	18.2%	—	10.6%	9.1%	3.0%	75.8%	100.0%	31.0%	23.8%	—	14.3%	11.9%	—	69.0%
沖縄県	持ち家総数	267,100	26,700	16,700	4,400	7,600	10,600	2,100	240,300	153,600	21,500	14,100	3,500	6,000	8,500	1,500	132,100
	— 戸建	201,100	21,600	13,400	3,700	6,200	8,900	1,700	179,500	123,600	17,900	11,500	3,000	5,000	7,300	1,300	105,700
	— 長屋建	1,700	200	200	—	—	100	—	1,500	1,100	100	100	—	—	100	—	900
	— 共同住宅	62,000	4,500	2,900	600	1,200	1,400	300	57,500	27,300	3,100	2,100	400	800	1,000	200	24,200
	— その他	2,300	500	300	—	100	200	100	1,900	1,700	400	300	—	100	200	—	1,300
		100.0%	20.8%	12.5%	—	4.2%	8.3%	4.2%	79.2%	100.0%	23.5%	17.6%	—	5.9%	11.8%	—	76.5%

資料：「住宅・土地統計調査」

5) 耐震性能

平成 31 年以降における持ち家の耐震改修工事戸数をみると、「耐震工事を実施した」住宅は、1.2%に留まっており、沖縄県の 1.4%と同程度になっている。

■平成 31 年以降における持ち家の耐震改修工事戸数

	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	6,040 100.0%	70 1.2%	5,970 98.8%	71,300 100.0%	1,000 1.4%	70,300 98.6%
一戸建	4,770 100.0%	50 1.0%	4,720 99.0%	60,800 100.0%	800 1.3%	60,000 98.7%
長屋建	80 100.0%	- -	80 100.0%	400 100.0%	- -	400 100.0%
共同住宅	850 100.0%	- -	850 100.0%	9,200 100.0%	100 1.1%	9,100 98.9%
その他	340 100.0%	20 5.9%	320 94.1%	900 100.0%	100 11.1%	800 88.9%

※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

住宅所有関係別省エネルギー設備の設置戸数をみると、沖縄市の持ち家における「太陽熱を利用した温水機器等」（3.4%）、「太陽光を利用した発電機器」（5.4%）の設置率は、沖縄県の持ち家と同程度であり、借家についても同じ傾向にある。

沖縄市の借家における「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」（以下、「二重サッシ等」という。）の設置率は、「すべての窓にあり」が持ち家 2.9%となっており、借家は 3.6%となっている。

■住宅所有関係別省エネルギー設備の設置戸数（令和 5 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	62,970	860	55,830	1,500	55,180	1,870	3,830	50,970
		100.0%	1.5%	98.5%	2.6%	97.4%	3.3%	6.8%	89.9%
	持ち家	24,760	840	23,920	1,330	23,430	730	2,490	21,540
		100.0%	3.4%	96.6%	5.4%	94.6%	2.9%	10.1%	87.0%
	借家	31,920	10	31,910	170	31,750	1,140	1,340	29,430
		100.0%	0.0%	100.0%	0.5%	99.5%	3.6%	4.2%	92.2%
沖縄県	住宅総数	627,400	11,100	573,700	18,400	566,400	18,000	31,500	535,300
		100.0%	1.9%	98.1%	3.1%	96.9%	3.1%	5.4%	91.5%
	持ち家	267,100	10,400	256,600	16,400	250,700	8,000	18,800	240,200
		100.0%	3.9%	96.1%	6.1%	93.9%	3.0%	7.0%	90.0%
	借家	317,800	700	317,100	2,000	315,700	10,000	12,700	295,100
		100.0%	0.2%	99.8%	0.6%	99.4%	3.1%	4.0%	92.9%

資料：「住宅・土地統計調査」

7) 持ち家の購入・新築・建替え等

令和5年における沖縄市の持ち家を新築・中古住宅の購入・新築・建て替え等別にみると、「新築（建て替えを除く）」が8,180戸（持ち家総数に占める割合33.0%）と最も多く、次いで「新築の住宅を購入」が4,090戸（同16.5%）、「中古住宅を購入」が3,780戸（同15.3%）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2,920戸（同11.8%）、「リフォーム後の住宅」は870戸（同3.5%）となっている。

一方、沖縄県では、「新築（建て替えを除く）」が94,300戸（持ち家総数に占める割合35.3%）と最も多く、次いで「新築の住宅を購入」が40,000戸（同15.0%）、「中古住宅を購入」が36,800戸（同13.8%）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27,400戸（同10.3%）、「リフォーム後の住宅」は9,400戸（同3.5%）となっている。

■建築の時期、住宅の購入・新築・建て替え等別持ち家数（令和5年）

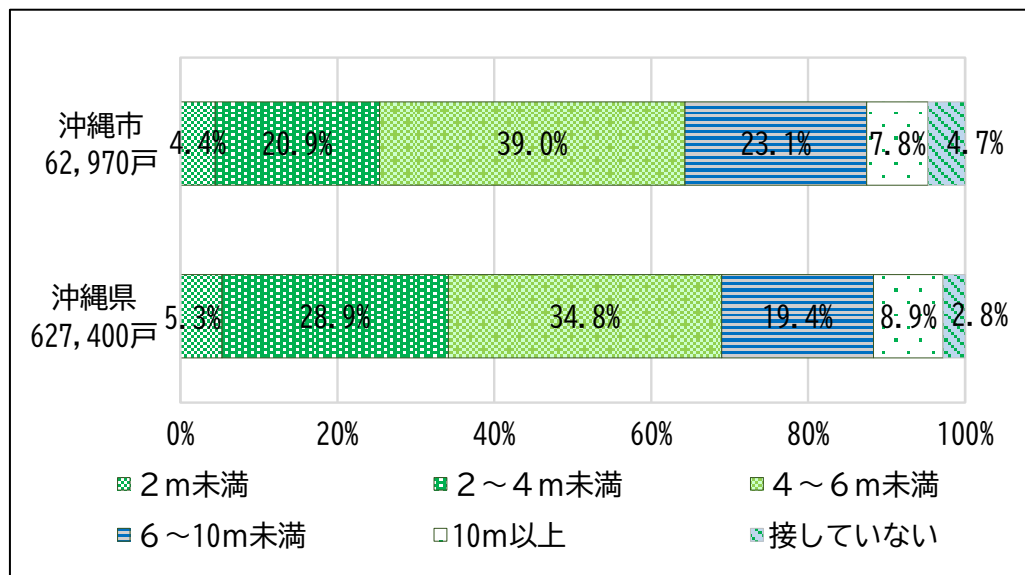
	建築時期		持ち家 総数	新築の住宅を購入			中古住宅を購入			新築 （建て 替えを 除く）	建て替 え	相続・ 贈与 で取得	その他
				総数	都市再生機 構(UR)・公 社等	民間	総数	リフォー ム前の住 宅	リフォー ム後の住 宅				
沖縄市	総数	実数(戸) 割合(%)	24,760 100.0	4,090 16.5	650 2.6	3,450 13.9	3,780 15.3	2,920 11.8	870 3.5	8,180 33.0	2,500 10.1	2,440 9.9	3,760 15.2
	1970年以前	実数(戸) 割合(%)	2,160 100.0	150 6.9	30 -	120 5.6	380 17.6	300 13.9	80 3.7	350 16.2	290 13.4	540 25.0	460 21.3
	1971～ 1980年	実数(戸) 割合(%)	3,880 100.0	390 10.1	80 2.1	300 7.7	350 9.0	250 6.4	100 2.6	1,170 30.2	530 13.7	520 13.4	920 23.7
	1981～ 1990年	実数(戸) 割合(%)	5,150 100.0	780 15.1	160 3.1	620 12.0	1,340 26.0	1,060 20.6	280 5.4	1,170 22.7	540 10.5	630 12.2	690 13.4
	1991～ 2000年	実数(戸) 割合(%)	3,690 100.0	550 14.9	190 5.1	360 9.8	740 20.1	610 16.5	120 3.3	1,600 43.4	240 6.5	170 4.6	400 10.8
	2001～ 2010年	実数(戸) 割合(%)	3,160 100.0	440 13.9	60 -	380 12.0	370 11.7	180 5.7	190 6.0	1,480 46.8	230 7.3	210 6.6	440 13.9
	2011～ 2020	実数(戸) 割合(%)	4,080 100.0	1,200 29.4	20 -	1,180 28.9	300 7.4	260 6.4	40 -	1,520 37.3	500 12.3	140 3.4	430 10.5
	2021～ 2023	実数(戸) 割合(%)	1,100 100.0	390 35.5	40 -	350 31.8	100 9.1	60 5.5	50 -	450 40.9	80 7.3	10 0.9	70 6.4
沖縄県	総数	実数(戸) 割合(%)	267,100 100.0	40,000 15.0	3,600 1.3	36,500 13.7	36,800 13.8	27,400 10.3	9,400 3.5	94,300 35.3	28,400 10.6	31,000 11.6	36,500 13.7
	1970年以前	実数(戸) 割合(%)	24,200 100.0	1,200 5.0	100 0.4	1,100 4.5	3,700 15.3	2,900 12.0	800 3.3	5,800 24.0	2,200 9.1	6,500 26.9	5,000 20.7
	1971～ 1980年	実数(戸) 割合(%)	47,100 100.0	4,300 9.1	700 1.5	3,500 7.4	7,200 15.3	5,200 11.0	2,000 4.2	13,900 29.5	4,300 9.1	8,800 18.7	8,600 18.3
	1981～ 1990年	実数(戸) 割合(%)	46,400 100.0	5,000 10.8	1,000 2.2	4,000 8.6	8,500 18.3	6,500 14.0	2,000 4.3	15,100 32.5	4,800 10.3	5,800 12.5	7,200 15.5
	1991～ 2000年	実数(戸) 割合(%)	43,800 100.0	6,900 15.8	700 1.6	6,200 14.2	6,900 15.8	5,100 11.6	1,800 4.1	18,100 41.3	4,600 10.5	3,200 7.3	4,100 9.4
	2001～ 2010年	実数(戸) 割合(%)	37,900 100.0	5,900 15.6	400 1.1	5,500 14.5	5,200 13.7	3,800 10.0	1,300 3.4	16,300 43.0	4,200 11.1	2,300 6.1	4,100 10.8
	2011～ 2020	実数(戸) 割合(%)	47,700 100.0	12,500 26.2	400 -	12,100 25.4	3,300 6.9	2,500 5.2	900 -	18,400 38.6	6,200 13.0	2,700 5.7	4,600 9.6
	2021～ 2023	実数(戸) 割合(%)	11,000 100.0	3,500 31.8	100 -	3,400 30.9	600 5.5	400 3.6	200 -	4,300 39.1	1,300 11.8	500 4.5	800 7.3

資料：「住宅・土地統計調査」

8) 接道条件

令和5年における本市の敷地に接している道路の状況をみると、『4m未満』（「2m未満」＋「2～4m未満」＋「接していない」）の割合は30.0%となっており、沖縄県（37.0%）と比較して7ポイント低くなっている。

■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

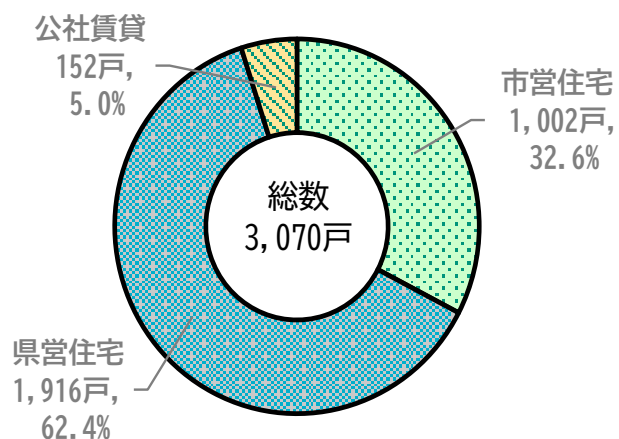
1) 管理戸数と立地状況

本市における公的住宅の管理戸数は令和6年度現在の総数が3,070戸で、その内訳は市営住宅が1,002戸(32.6%)、県営住宅が1,916戸(62.4%)、公社賃貸住宅が152戸(5.0%)となっている。

なお、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。

また、立地状況をみると、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



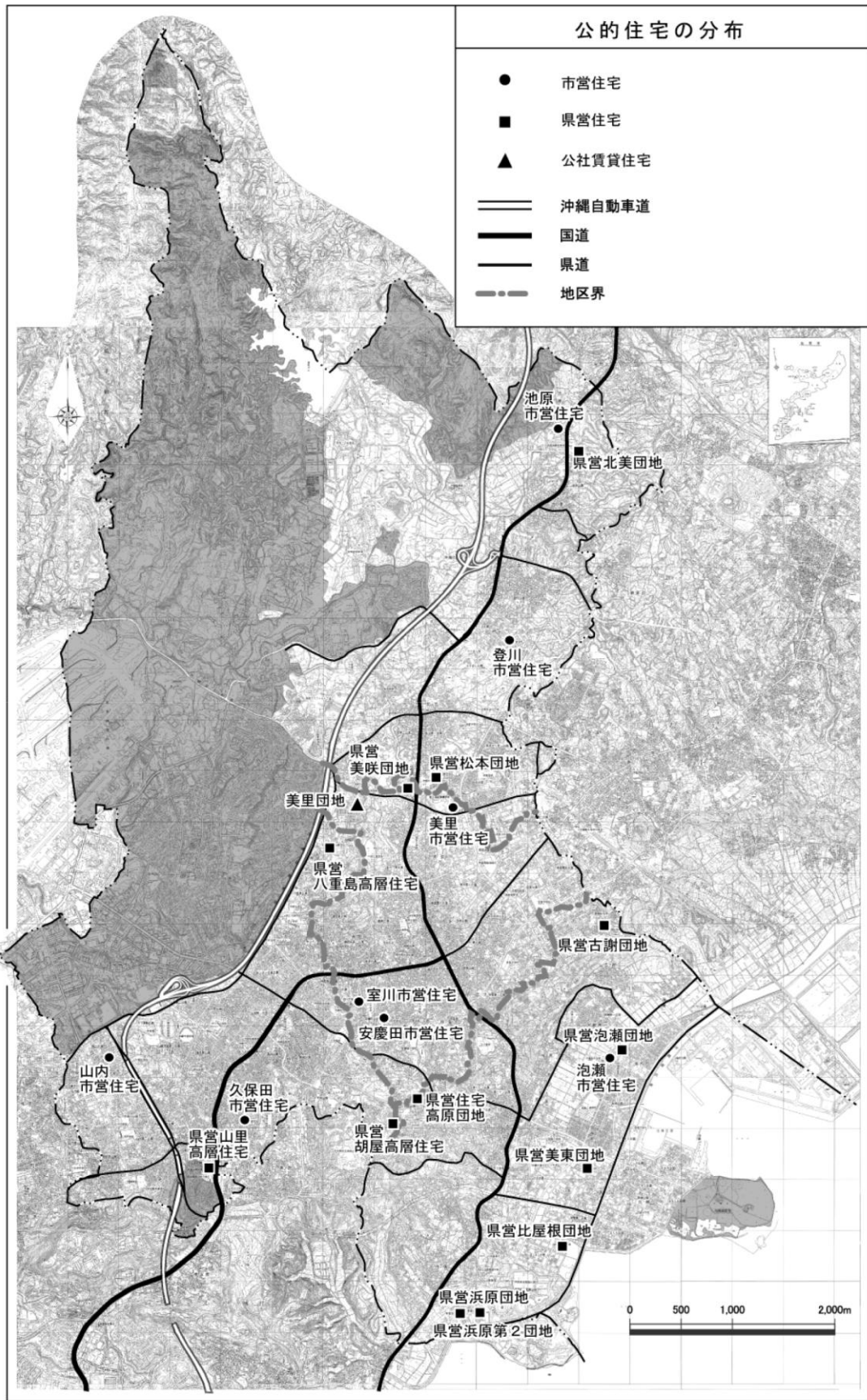
■公営住宅一覧表

市営住宅			
No.	団地名	管理戸数	供用開始
1	安慶田	198	H25, 28, 30
2	泡瀬	132	H31, R4, 6
3	美里	60	R5
4	山内	0	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	

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

県営住宅			
No.	団地名	管理戸数	供用開始
1	高原団地	200	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, S63
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	北美团地	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
14	(新) 高原団地	93	R5
県営住宅総数		1,916	

資料：沖縄市住まい建築課（令和6年3月時点）、沖縄県住宅供給公社ホームページ、沖縄県土木建築部住宅課「公営住宅位置図」（令和6年3月時点）



2) 建築年・経過年数

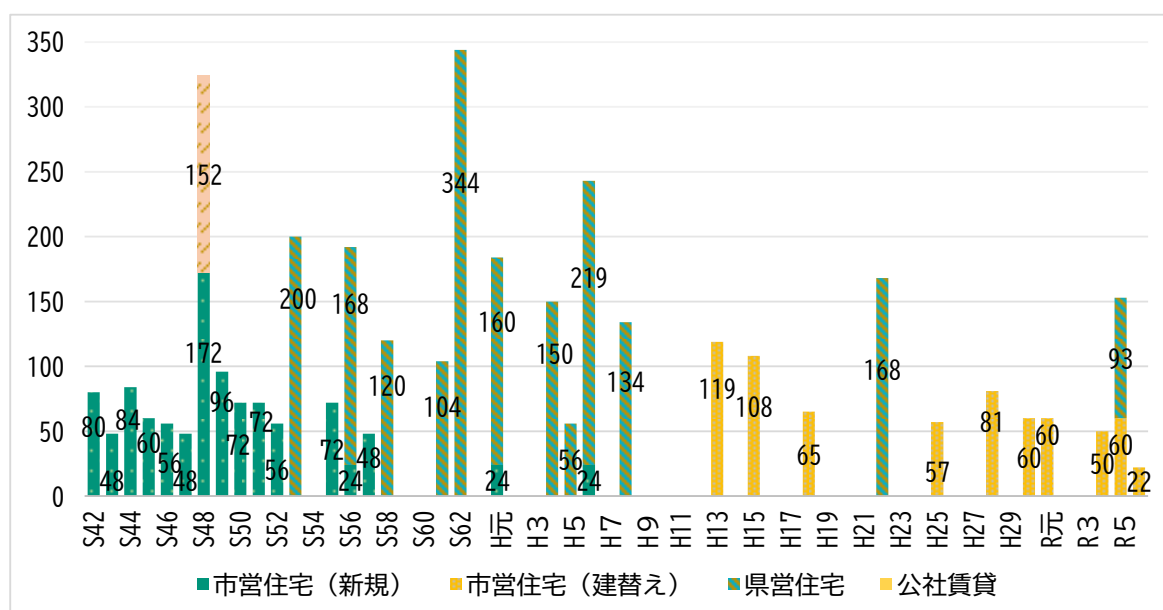
本市の市営住宅の建設は、安慶田市営住宅（昭和42年竣工）及び室川市営住宅（昭和45年竣工）の建設から始まっており、昭和40年代に多くの住宅が整備されている。

経過年数（令和7年度から起算、以下同）は、築35年以上経過した平成2年以前の建物[※]が、296戸（29.5%）となっている。このため、現在は山内市営住宅及び池原市営住宅の建替事業が行われており、山内市営住宅では現在建替工事が進んでいる。

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、美東団地、美咲団地、浜原団地、古謝団地、比屋根団地、山里高層住宅が築35年以上経過となっている。なお、築45年以上経過した高原団地は建替中であり、令和5年に93戸が供用開始となっている。

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52年となっている。

■公営住宅の建設の推移 （戸）



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年以降は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	R2 ～6	計
中層（3～5階）	164	144	200	144	24	24	0	0	19	0	24	0	743
高層（6階以上）	0	0	0	0	0	0	0	227	46	57	177	192	699
計	164	144	200	144	24	24	0	227	65	57	201	192	1,442

資料：沖縄市住まい建築課

■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 ～R元	R2 ～6	計
中層（3～5階）	0	152	200	288	328	152	0	0	0	0	0	0	1,120
高層（6階以上）	0	0	0	0	280	273	134	0	0	168	0	93	948
計	0	152	200	288	608	425	134	0	0	168	0	93	2,068

資料：沖縄県住宅供給公社ホームページ、沖縄県ホームページ「県営住宅一覧（本島中部・北部）」、
沖縄県土木建築部住宅課「公営住宅位置図」（令和6年3月時点）

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40～44年では30～40㎡が中心に整備が行われてきたが、昭和45～54年では40～50㎡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。

■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	R2 ～6	計
30～40㎡未満	164	36	0	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	34	363
50～60㎡未満	0	0	56	144	0	0	0	38	48	17	84	45	432
60～70㎡未満	0	0	0	0	24	24	0	156	0	28	69	53	354
70㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	27	6	0	0	0	33
計	164	144	200	144	24	24	0	227	65	57	201	132	1,382

資料：沖縄市住まい建築課

■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	R2 ～6	計
30～40㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0
40～50㎡未満	0	152	0	0	0	0	0	0	0	30	0	27	182
50～60㎡未満	0	0	200	288	0	0	0	0	0	42	0	9	530
60～70㎡未満	0	0	0	0	468	242	0	0	0	0	0	0	710
70㎡以上	0	0	0	0	140	183	134	0	0	96	0	28	553
計	0	152	200	288	608	425	134	0	0	168	0	84	2,059

資料：沖縄県住宅課

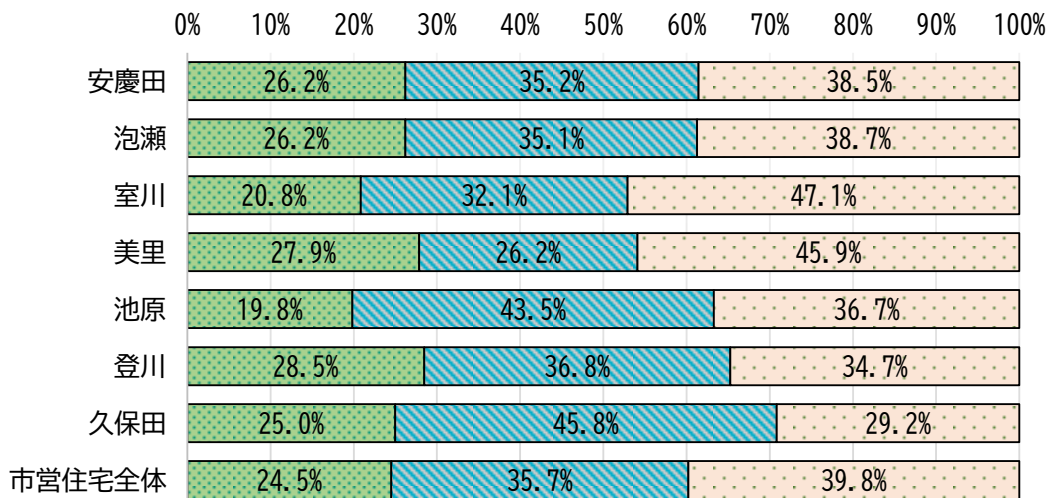
（２）市営住宅入居世帯の現状

１）団地別入居世帯の年齢構成

令和６年３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２４．５％、「２０～５９歳」が３５．７％、「６０歳以上」が３９．８％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４７．１％、美里市営住宅では４５．９％といずれも５割弱を占めており、他の市営住宅と比較すると高くなっている。一方、「０～１９歳」では、登川市営住宅（２８．５％）や美里市営住宅（２７．９％）が比較的高くなっている。

■団地入居者の年齢構成



■ 0～19歳 ■ 20～59歳 □ 60歳以上

	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	9	8	27	2	0	9	19	0	74
5～9歳	35	16	22	7	0	7	37	3	127
10～14歳	33	18	28	5	0	16	28	7	135
15～19歳	42	29	27	3	0	15	25	2	143
20～24歳	20	9	16	1	0	12	9	3	70
25～29歳	9	8	14	0	0	9	15	3	58
30～34歳	14	4	8	4	0	11	22	0	63
35～39歳	17	17	14	1	0	9	20	4	82
40～44歳	29	17	21	4	0	14	18	2	105
45～49歳	27	22	23	3	0	18	30	6	129
50～54歳	25	5	31	2	0	21	11	1	96
55～59歳	19	13	33	1	0	9	16	3	94
60～64歳	23	16	24	5	0	14	31	6	119
65～69歳	41	21	31	5	0	23	39	0	160
70～74歳	34	35	63	6	0	26	24	4	192
75～79歳	28	19	45	6	0	10	13	2	123
80歳以上	49	14	72	6	0	14	26	2	183
計	454	271	499	61	0	237	383	48	1,953

資料：沖縄市住まい建築課

2) 収入の状況

令和5年度の入居世帯の収入認定月額をみると、2万円以下が62.9%を占めて最も多くなり、15.8万円以下で93.2%を占めている。

令和6年度の収入超過戸数は53戸、令和元年～6年度中に退居した収入超過世帯数は49世帯となっている。

■入居世帯の収入認定月額

	戸	%
収入申告対象戸数	938	100.0%
0～20,000円	590	62.9%
20,001～104,000円	185	19.7%
104,001～123,000円	51	5.4%
123,001～139,000円	21	2.2%
139,001～158,000円	28	3.0%
158,001～186,000円	23	2.5%
186,001～214,000円	8	0.9%
214,001～259,000円	14	1.5%
259,001円以上	17	1.8%
未申告	2	0.2%
収入超過戸数	53	5.7%
高額所得者入居戸数	1	0.1%

資料：沖縄市住まい建築課

■一般退去世帯数

単位：世帯

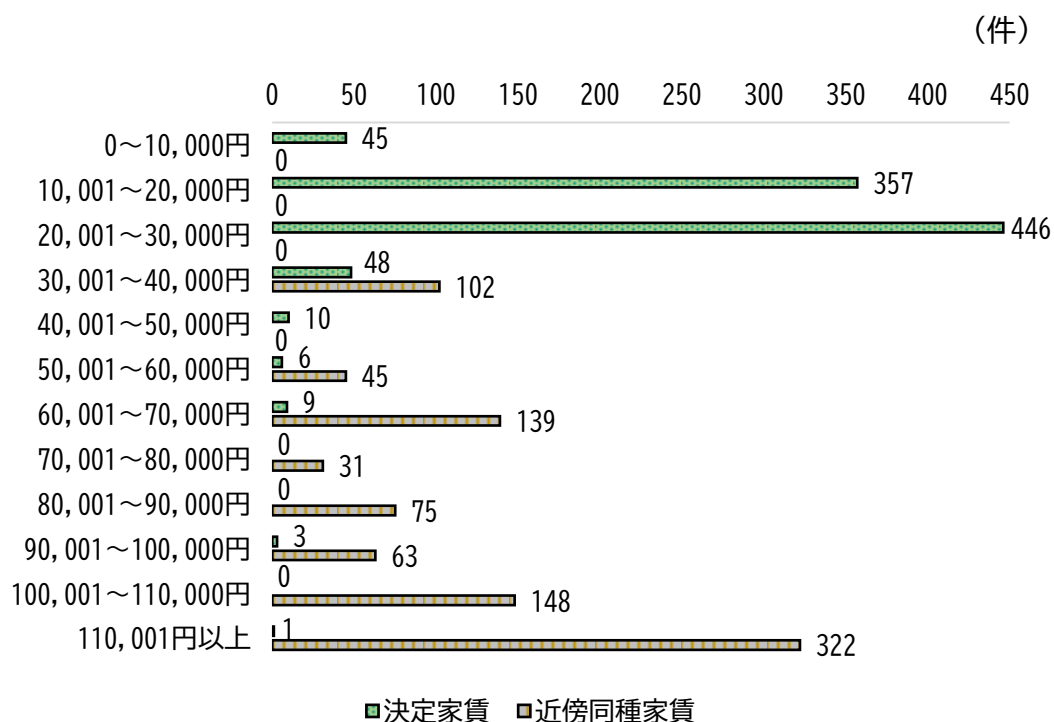
年度	収入基準世帯	収入超過者世帯	合計
令和元年度	25	1	26
令和2年度	61	5	66
令和3年度	43	10	53
令和4年度	18	9	27
令和5年度	34	6	40
令和6年度	58	18	76

資料：沖縄市住まい建築課

3) 家賃

令和5年度の市営住宅の決定家賃の平均は約21,000円となり、近傍同種家賃の平均（約89,000円）と比較すると、約68,000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：沖縄市住まい建築課

4) 入居倍率の状況

入居倍率は高い状況にあり、直近10年間平均で20.2倍となっている。

■沖縄市市営住宅入居倍率の状況

年度	H27	H28	H29	H30	R元	R2	R3	R4	R5	R6	計	平均
入居決定者数	19	9	—	83	6	16	45	29	47	25	279	31
応募者数	248	234	—	452	326	295	383	457	830	574	3,799	422
抽選漏れ者数	229	225	—	369	320	279	338	428	783	549	3,520	391
入居倍率	13.1	26.0	—	5.4	54.3	18.4	8.5	15.7	17.6	22.9	20.2	

※H29は建替事業に伴い募集停止

資料：沖縄市住まい建築課

4. 民間賃貸住宅の状況

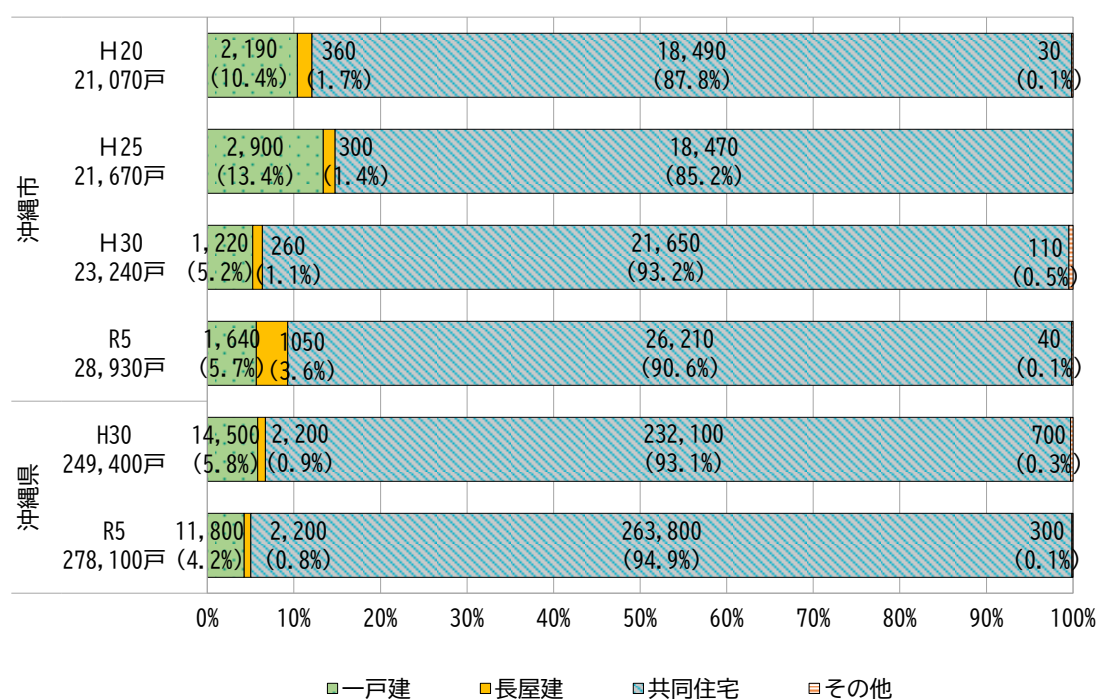
(1) 民営借家の現状

1) 建て方別民営借家数

令和5年における建て方別民営借家数は、共同住宅が26,210戸(90.6%)と最も多く、次いで一戸建が1,640戸(5.7%)、長屋建が1,050戸(3.6%)となっている。

平成30年と比較すると、共同住宅が2.6ポイント減少しており、共同住宅の割合が増加している沖縄県とは異なる傾向を示している。

■建て方別民営借家数(専用住宅)

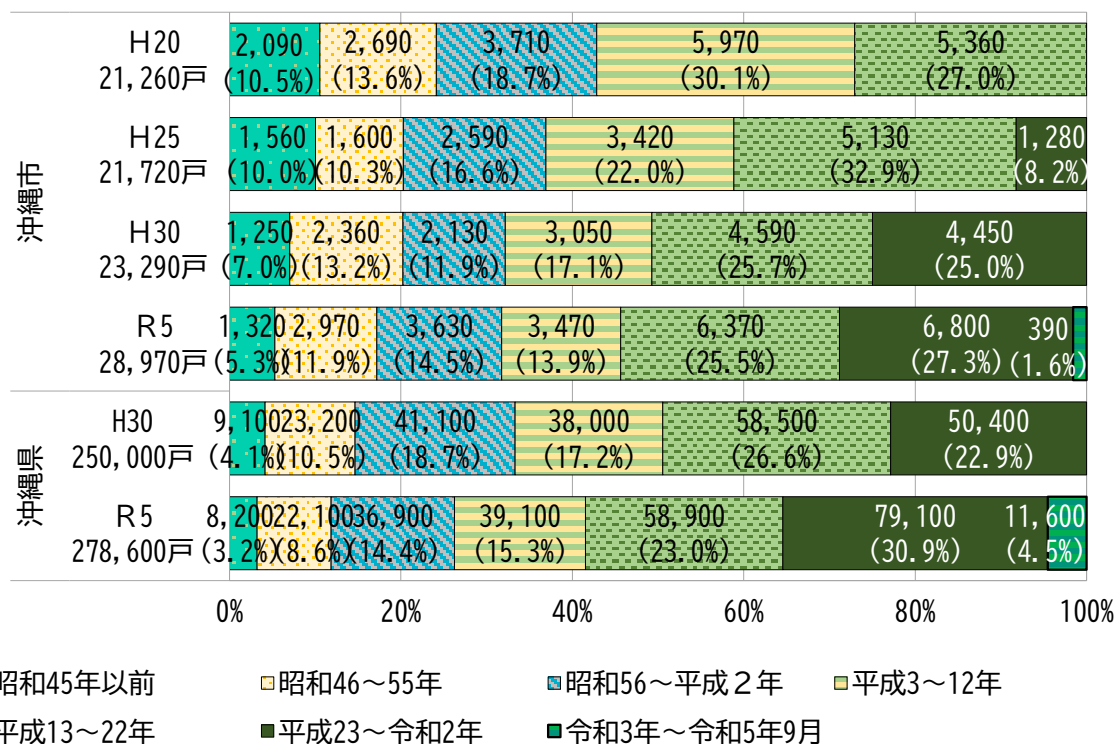


資料：「住宅・土地統計調査」

2) 建築時期別民営借家数

令和5年における『昭和55年以前』の民営借家の割合は17.2%となっており、平成30年の20.2%から着実に減少しているものの、令和5年の沖縄県の11.8%と比較すると高くなっている。

■建築時期別民営借家数



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：「住宅・土地統計調査」

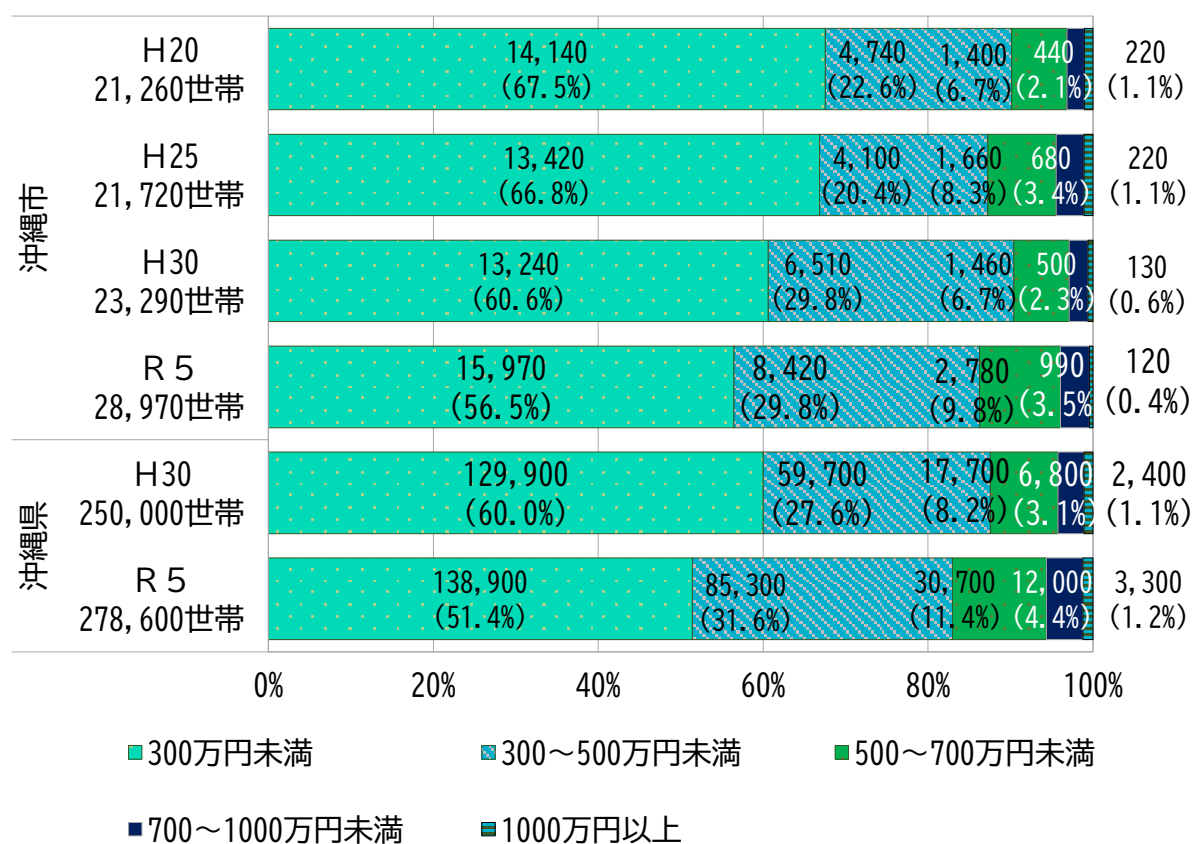
3) 年間収入階層別民営借家に居住する普通世帯数

民営借家に居住する世帯は、平成 30 年の 23,290 世帯から令和 5 年の 28,970 世帯と 5,680 世帯増加している。

また、民営借家に居住する 300 万円未満の世帯数は、平成 30 年の 13,240 世帯から令和 5 年の 15,970 世帯と 2,730 世帯増加している。

300～500 万円未満の世帯数においても、平成 30 年の 6,510 世帯から令和 5 年の 8,420 世帯と 1,910 世帯増加しており、500～700 万円未満の世帯は平成 30 年の 1,460 世帯から令和 5 年の 2,780 世帯と 1.9 倍に増加している。

■年間収入階層別民営借家に居住する世帯数



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：「住宅・土地統計調査」

4) 1ヵ月当たり家賃別民間借家数

令和5年における1ヵ月当たり家賃別民間借家数をみると、40,000円～60,000円未満が12,290戸（45.3%）と最も多く、次いで20,000～40,000円未満が6,730戸（24.8%）、60,000～80,000円未満が5,780戸（20.2%）となっている。

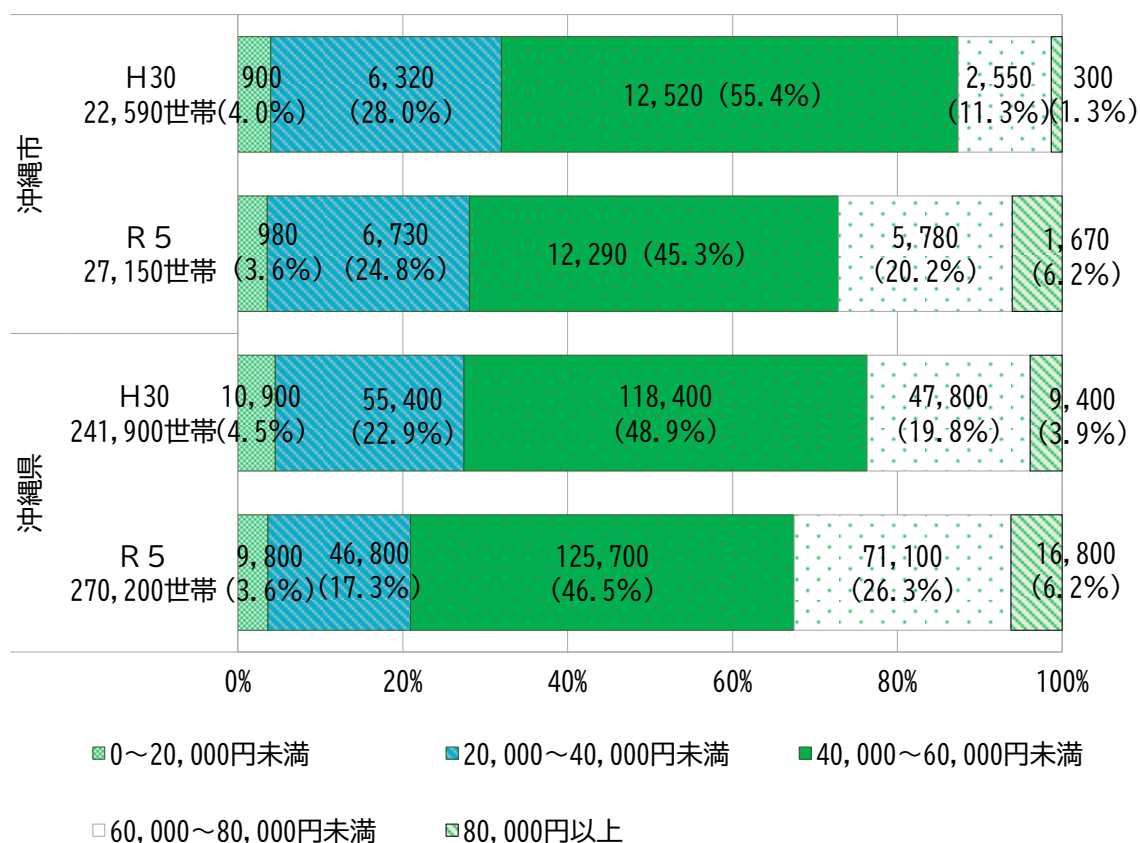
また、40,000～60,000円未満の民間借家は、平成30年の12,520戸（55.4%）から令和5年の12,290戸（45.3%）と減少しており、割合としては10.1ポイント減少している。

一方、60,000～80,000円未満の民間借家は、平成30年の2,550戸（11.3%）から令和5年の5,780戸（20.2%）と増加しており、割合としては8.9ポイント増加している。

平成30年からの5年間で、低廉な家賃の民間借家の割合が低下し、家賃『60,000円以上』の民間借家の割合が増加している。

沖縄県の令和5年における20,000～40,000円未満の民間借家は17.3%となっており、沖縄市の24.8%と比較して低くなっている。

■民間借家の1ヵ月当たり家賃



※割合は、総数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

民営借家の1住宅当たり延べ面積は、平成30年の50.8㎡から令和5年の53.75㎡に増加し、1人当たり居住室の畳数も8.79畳から9.61畳に増加している。

民営借家に居住する1世帯当たり人員は2.28人から2.16人に減少しており、世帯の小規模化と述べ面積の拡大が進んでいる。

民営借家の1住宅当たり延べ面積及び1人当たり居住室の畳数の拡大、1世帯当たり人員の減少は沖縄県においても同様の傾向にある。

■民営借家の1住宅当たりの広さ

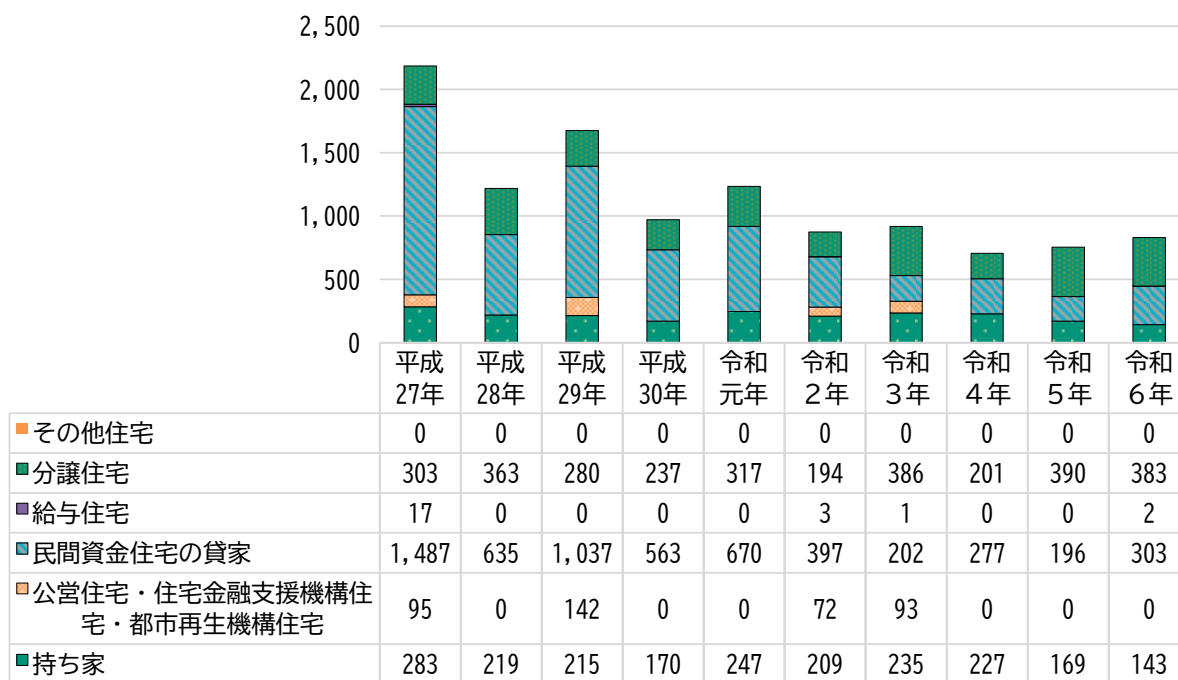
			住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1住宅当 たり居住 室数 (室)	1住宅当 たり居住 室の畳数 (畳)	1住宅当 たり延べ 面積(㎡)	1人当 たり居住 室の畳数 (畳)	1室当 たり人員 (人)	1世帯当 たり人員 (人)
沖縄市	H20	借家	23,890	23,890	58,640	3.29	21.54	48.58	8.78	0.75	2.45
		民営借家	21,260	21,260	51,290	3.23	21.29	48.14	8.82	0.75	2.41
	H25	借家	24,430	24,430	60,860	3.22	22.12	58.93	8.88	0.77	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
	R5	借家	31,920	32,030	69,130	2.89	20.87	53.89	9.64	0.75	2.16
		民営借家	28,970	29,080	62,930	2.86	20.88	53.75	9.61	0.76	2.16
沖縄県	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	19.3	47.88	8.67	0.8	2.22
	R5	借家	317,800	319,600	653,200	2.66	19.11	48.77	9.30	0.77	2.04
		民営借家	278,600	280,300	574,700	2.60	18.85	48.13	9.14	0.79	2.05

資料：「住宅・土地統計調査」

6) 民営借家の供給実態

沖縄市の民間資金住宅の貸家の住宅着工戸数は、令和6年で303戸となっており、増減があるものの平成27年の1,487戸から減少傾向にある。

■民営借家（民間資金住宅の貸家）の着工戸数の推移



資料：「住宅着工統計」

7) 民営借家の募集状況、間取り別床面積・家賃

令和7年7月時点の民営借家の募集状況を令和元年12月時点の不動産情報サイトと比較すると、1R～3K/DKで募集戸数が半分以上に減少している。

最低家賃も1Rを除く全ての間取りで上昇しており、約5年7ヵ月で1DKが9,000円、1LDKが23,000円、2K/DKが10,000円上昇している。

■民営借家の募集状況（令和元年12月と令和7年7月時点の比較）

（令和7年7月）

	1R	1K	1DK	1LDK	2K/DK	2LDK	3K/DK	3LDK	4K/DK	4LDK	5LDK 以上	
戸数（戸）	30	133	27	64	52	115	56	55	0	11	2	
割合（％）	5.5%	24.4%	5.0%	11.7%	9.5%	21.1%	10.3%	10.1%	0.0%	2.0%	0.4%	
床 面 積	最小（㎡）	14.26	17.00	22.68	29.75	20.67	36.40	42.12	52.65	-	65.61	80.3
	最大（㎡）	45.9	33.46	35.55	65.51	53.00	143.00	65.00	337.20	-	165.00	80.3
家 賃	最低（円）	28,000	33,000	32,000	48,000	32,000	40,000	42,000	61,000	-	70,000	85,000
	最高（円）	60,000	99,000	62,000	120,000	95,000	510,000	102,000	400,000	-	280,000	90,000
	相場（円）	47,000			59,000		70,000		120,000		135,000	

資料：不動産情報サイトグーホーム（令和7年7月時点）

（令和元年12月）

		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
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

※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（令和元年12月時点）

（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等

沖縄県内における住宅確保要配慮者向け住宅の状況をみると、セーフティネット住宅情報提供システムでは８棟・１１戸（空き戸数）、あんしん住宅情報提供システムでは２棟・３戸（登録戸数）の掲載がみられる。

■住宅確保要配慮者向け住宅の状況

区分	セーフティネット住宅 情報提供システム		あんしん住宅 情報提供システム	居住サポート住宅
	登録戸数 （全体）	登録戸数 （専用住宅）	登録戸数	登録戸数
沖縄市	2,308	0	0	0
那覇市	3,675	43	2	0
宜野湾市	1,450	0	0	0
浦添市	1,140	0	0	0
うるま市	2,403	11	0	0
その他の市町村	6,831	51	1	0
沖縄県	17,807	105	3	0

※居住サポート住宅の認定制度は、令和７年１０月１日に施行された「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等の一部を改正する法律」に基づき創設されている。

資料：「セーフティネット住宅情報提供システム」（令和８年１月時点）、「あんしん住宅情報提供システム」（令和８年１月時点）、「居住サポート住宅情報提供システム」（令和８年１月時点）

2) 高齢者関連等の住宅

沖縄県内の高齢者向け住宅の立地状況をみると、サービス付き高齢者向け住宅が 60 件・定員 2,027 人、有料老人ホーム（住宅型）が 403 件・定員 9,890 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 291 人、有料老人ホーム（住宅型）は 53 件・定員 1,237 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 1,628 人となり、老年人口に対する比率は 5.41%と県内主要都市と比較して比較的高い状況にある。

■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	142.8	30.1	21.1	8	291	53	1,237	0	0	2	100	1,628	5.41
那覇市	317.6	74.7	23.5	12	509	79	2,451	1	70	1	50	3,080	4.12
宜野湾市	100.1	19.8	19.8	4	114	20	534	0	0	0	0	648	3.27
浦添市	115.7	23.6	20.4	4	141	41	813	0	0	1	50	1,004	4.25
うるま市	125.3	28.2	22.5	9	299	34	818	1	50	1	50	1,217	4.31
その他の市町村	666.0	154.9	23.3	23	673	176	4,037	4	180	4	200	5,090	3.29
沖縄県	1,467.5	331.4	22.6	60	2,027	403	9,890	6	300	9	450	12,667	3.82
時点	R 2 国勢調査			R 7. 8		R7.4 (那覇市R7.7)		H24.1		R 6.11			

資料：「国勢調査」、国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」、沖縄県 HP「入所施設一覧」（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」）

市内のサービス付き高齢者向け住宅の概要をみると、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、状況把握・生活相談や食事、介護、家事が主となっている。

■市内のサービス付き高齢者向け住宅概要

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
				状況把握 生活相談 (万円)	食事	介護	家事	健康管理	その他		
1	4.0 [2.1]	18.00	28	1.8	○併	○併	○併	○併	—	有	2015.09
2	3.0 [3.0～3.2]	21.60	50	0.0	○	○併	○併	○併	○併	有	2014.05
3	4.0 [2.0]	18.00	29	0.6	○併	○併	○併	○併	—	有	2012.08
4	3.0～6.0 [1.0～2.0]	18.15～ 25.85	61	1.6	○	○	○	—	—	有	2017.07
5	3.2 [1.2～2.0]	18.00～ 18.90	44	1.6	委託 併	○併	○併	○併	—	有	2011.12
6	3.0 [2.0]	18.15～ 18.67	14	2.5	委託 併	○併	○	○併	—	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	委託 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：国土交通省「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」（令和 7 年 8 月時点）

沖縄県内の高齢者向けの住まいのうち、介護施設系の立地状況をみると、有料老人ホーム（介護付）が33件・定員1,655人、特別養護老人ホーム（地域密着型含む）が82件・定員5,154人、介護老人保健施設が43件・定員3,915人、介護医療院が7件・定員402人となっている。

このうち本市では、有料老人ホーム（介護付）は6件・定員250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人、介護医療院は立地なしとなっている。

これらの定員数合計は838人となり、老年人口に対する比率は2.78%と沖縄県と比較して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		介護医療院		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	142.8	30.1	21.1	6	250	6	388	2	200	0	0	838	2.78
那覇市	317.6	74.7	23.5	9	366	14	823	6	482	1	21	1,692	2.27
宜野湾市	100.1	19.8	19.8	1	50	3	240	1	120	0	0	410	2.07
浦添市	115.7	23.6	20.4	2	207	2	220	2	160	1	100	687	2.91
うるま市	125.3	28.2	22.5	2	100	5	440	3	320	0	0	860	3.05
その他の市町村	666.0	154.9	23.3	13	682	52	3,043	29	2,633	5	281	6,639	4.29
沖縄県	1,467.5	331.4	22.6	33	1,655	82	5,154	43	3,915	7	402	11,126	3.36
時点	R2 国勢調査			R7.4（那覇市R7.7）		R6.11		R6.4		R6.12			

資料：「国勢調査」、沖縄県 HP「入所施設一覧」（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

沖縄県内のグループホームの立地状況をみると、認知症対応型共同生活介護施設が111件、共同生活援助施設が218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7件、共同生活援助施設は24件となっている。

■県内のグループホーム施設数

(件)	認知症対応型 共同生活介護	共同生活援助 (障がい者 グループホーム)
沖縄市	7	24
那覇市	24	45
宜野湾市	8	15
浦添市	6	10
うるま市	10	20
その他の市町村	56	104
沖縄県	111	218
時点	R7.4	R7.7

資料：沖縄県 HP「指定介護サービス事業所情報」（令和7年4月時点）
・「指定障害福祉サービス事業所情報」（令和7年7月時点）

5. 沖縄市マンション実態調査

(1) マンション管理組合意識調査の実施

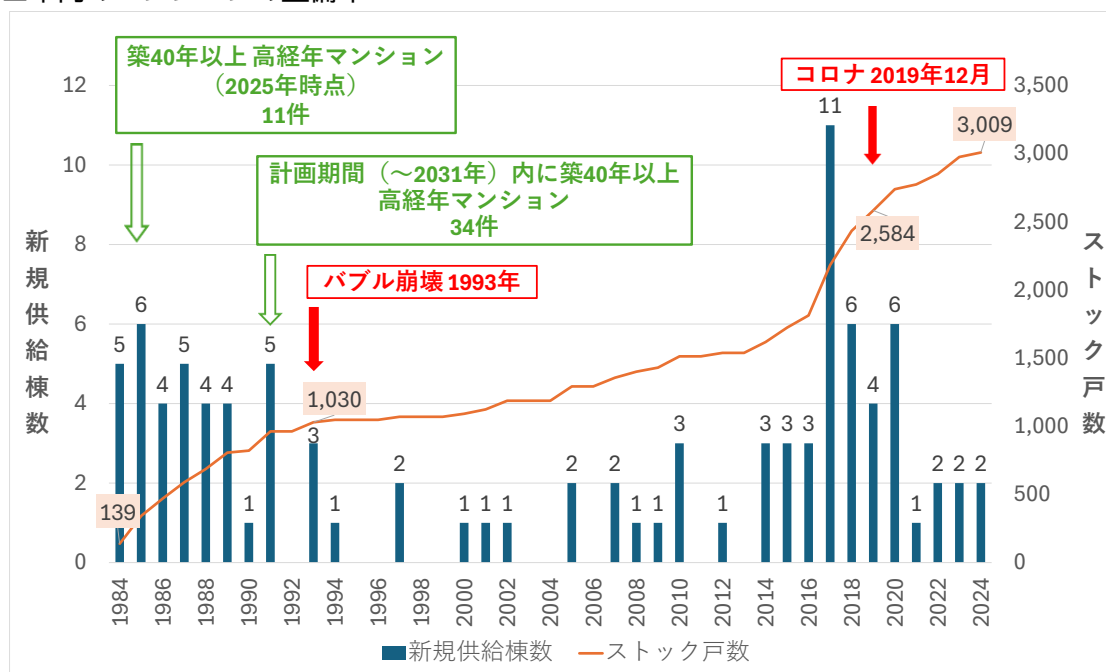
市内のマンションの管理状況を把握するため、アンケート調査及び現地目視調査を実施した。

(2) 市内のマンションの概要

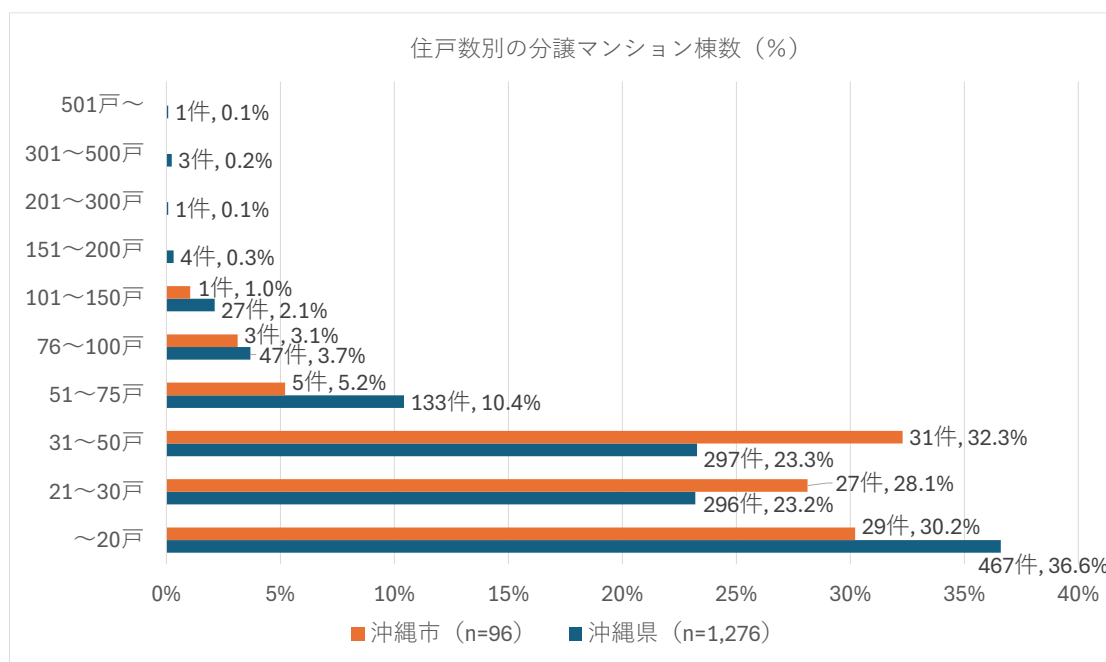
市内のマンションについては、沖縄県が実施している「令和6年度沖縄県マンション実態調査」の調査結果を基に整理した。

市内のマンションは、96棟、3,009戸把握されている。また、築年数及び戸数の傾向を以下に示す。

■市内のマンションの整備年



■マンション戸数の県・市比較



(3) マンション管理組合意識調査の結果

マンション管理適正化推進計画の検討に必要な情報収集及び市内のマンションの管理に関する課題把握を行った。

調査の実施概要を以下に示す。

■アンケート調査の実施概要

	概要
調査対象	市内のマンションすべて（96 件）※25 件調査票不達
実施方法	郵送による配布・回収 ※外観目視調査時にも回答の聞き取りを実施
実施時期	9 月 16 日～10 月 24 日
回答数・率	<全体> 33 件/96 件（約 34.4%） <郵送可能数> 33 件/71 件（約 46.5%）

■アンケート調査の調査項目

設問カテゴリ	主な設問
管理組合の概要について	管理組合の有無・所在
住戸の使用状況について	名簿の有無
管理の状況について	長期修繕計画の有無、大規模修繕の実施状況
災害や防犯への備えについて	防災の取組
専門家活用の状況について	外部専門家の活用状況

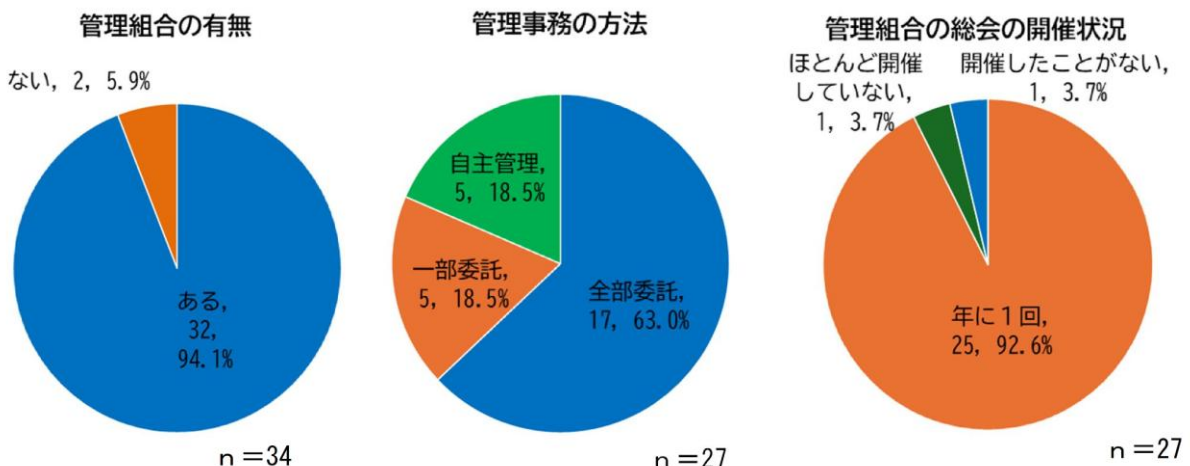
1) マンション管理組合の概要

マンション管理組合が「ない」と回答したマンション管理組合がみられた。

管理事務は、全部または一部を委託している管理組合が約 81.5%、自主管理している管理組合が 18.5%となっている。

マンション管理組合の総会の開催状況は、年に 1 回が約 92.6%であるが、「開催したことがない」及び「ほとんど開催していないが」と回答したマンション管理組合がみられた。

■マンション管理組合の概要



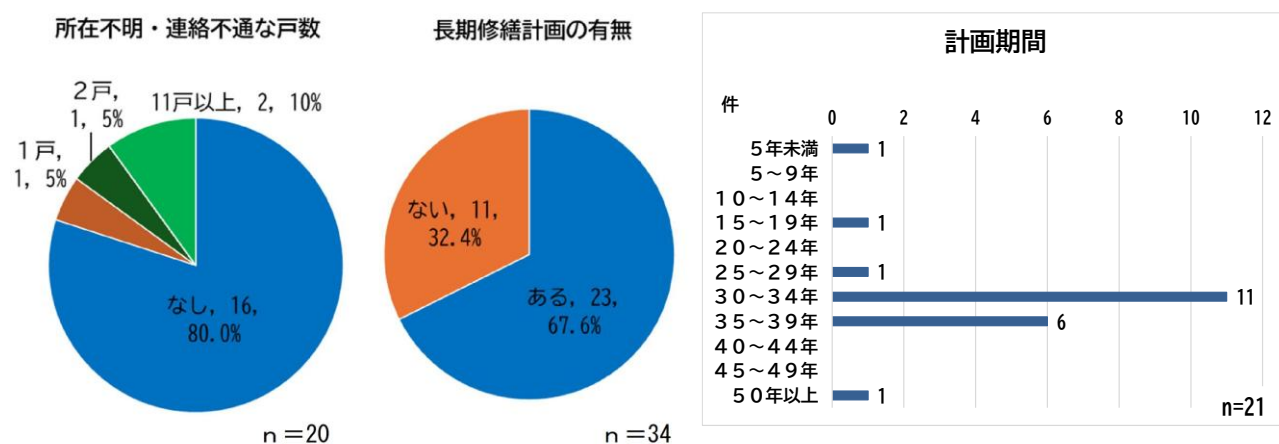
2) 所在不明・連絡不通の戸数の有無、長期修繕計画の作成状況

所在不明・連絡不通な戸数は、「なし」が約 80.0%であるが、「1戸」、「2戸」、「11戸以上」と回答したマンション管理組合がみられた。

長期修繕計画は、「ない」が約 32.4%みられた。

長期修繕計画の計画期間は、「30～34年」が11件と最も多く、次いで「35～39年」が6件となっている。

■所在不明・連絡不通の戸数の有無、長期修繕計画の作成状況



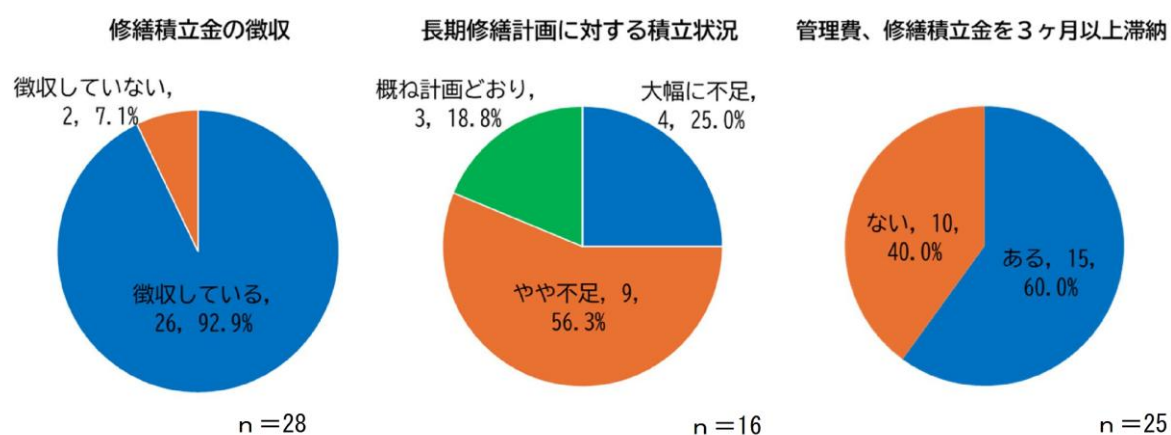
3) 修繕積立金の状況

修繕積立金の徴収は、「徴収していない」と回答したマンション管理組合がみられた。

長期修繕計画に対する積立状況は、「やや不足」が約 56.3%と最も多く、次いで「大幅に不足」が約 25.0%となっている。

管理費、修繕積立金を3ヶ月以上滞納している戸数の有無は、「ある」が約 60.0%みられた。

■修繕積立金の状況



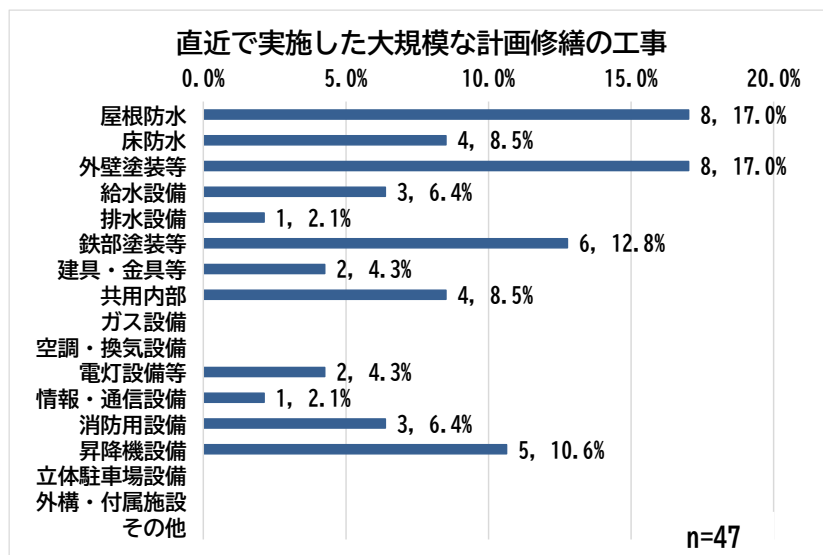
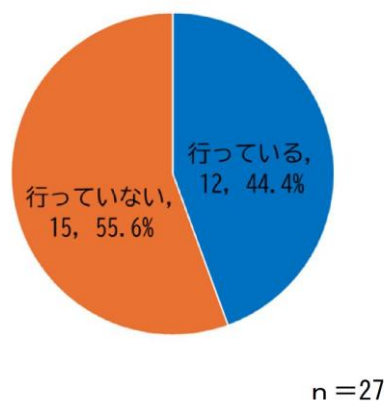
4) 大規模修繕工事の実施状況

過去 20 年以内の大規模修繕工事の有無は、「行っている」が約 44.4%みられた。

実施した工事内容は、「屋根防水」及び「外壁塗装等」が約 17.0%と最も多く、次いで「鉄部塗装等」が約 12.8%、「昇降機設備」が約 10.6%となっている。

■大規模修繕工事の実施状況

過去 20 年以内の大規模修繕工事



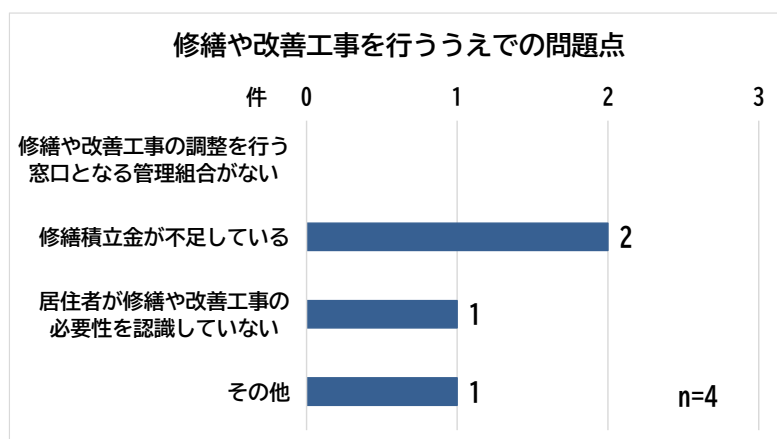
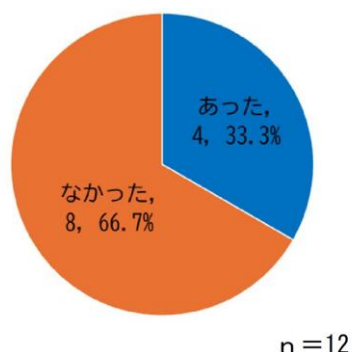
5) 大規模修繕工事に伴う課題の有無

工事の際の問題は、「あった」が約 33.3%みられた。

修繕や改善工事を行ううえでの問題は、「修繕積立金が不足している」、「居住者が修繕や改善工事の必要性を認識していない」及び「その他（高層階の高齢者の昇降）」となっている。

■大規模修繕工事に伴う課題の有無

工事の際の問題点の有無



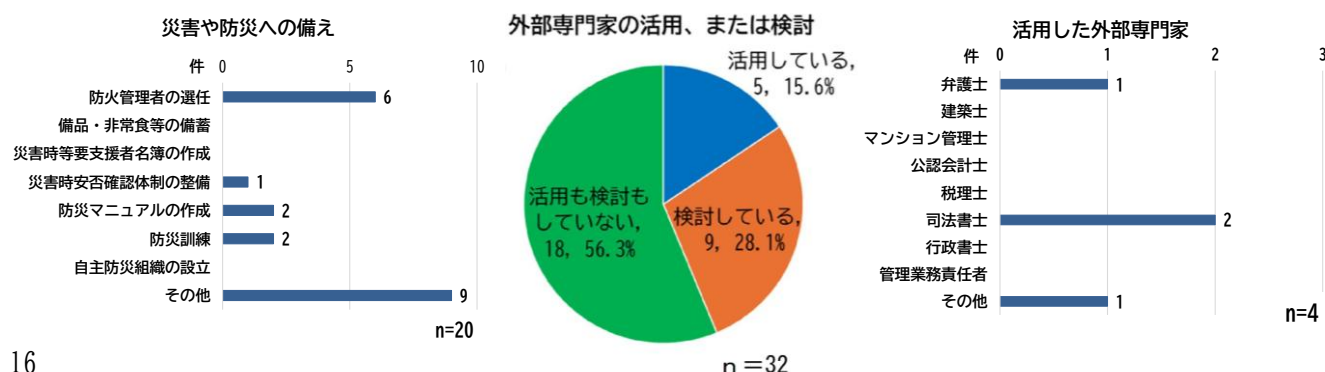
6) 大規模災害への備え、外部専門家の活用状況

災害や防災への備えは、「その他（特になし）」が9件と最も多く、次いで「防火管理者の選任」が6件となっている。

外部専門家の活用、または検討は、「活用も検討もしていない」が約 56.3%と最も多く、次いで「検討している」が約 28.1%、「活用している」が約 15.6%となっている。

活用した外部専門家は、「司法書士」や「弁護士」がみられた。

■大規模災害への備え、外部専門家の活用状況



(4) 老朽マンションの外観目視調査の実施

老朽化したマンションの管理状況の実態及び建物の現況を直接現地で確認し、把握する。

調査は管理組合・住民が自ら状況を把握できるよう簡易調査とし、国土交通省「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル（令和4年3月改訂）」における「管理組合における簡易判定＜安全性の判定＞」に基づいた調査項目と併せ、管理状況等の所見を記入する。

調査結果は今後のマンション管理に活用していただくため、調査対象者へ報告する。

調査の実施概要を以下に示す。

■外観目視調査の実施概要

	概要
調査対象	築 40 年以上のマンション（10 件実施/12 件） ※ 2 件は管理組合長に複数回訪問したが連絡が取れず、調査許可が 得られなかったため、調査未実施
実施時期	9 月 18 日～10 月 24 日

■外観目視調査の調査項目

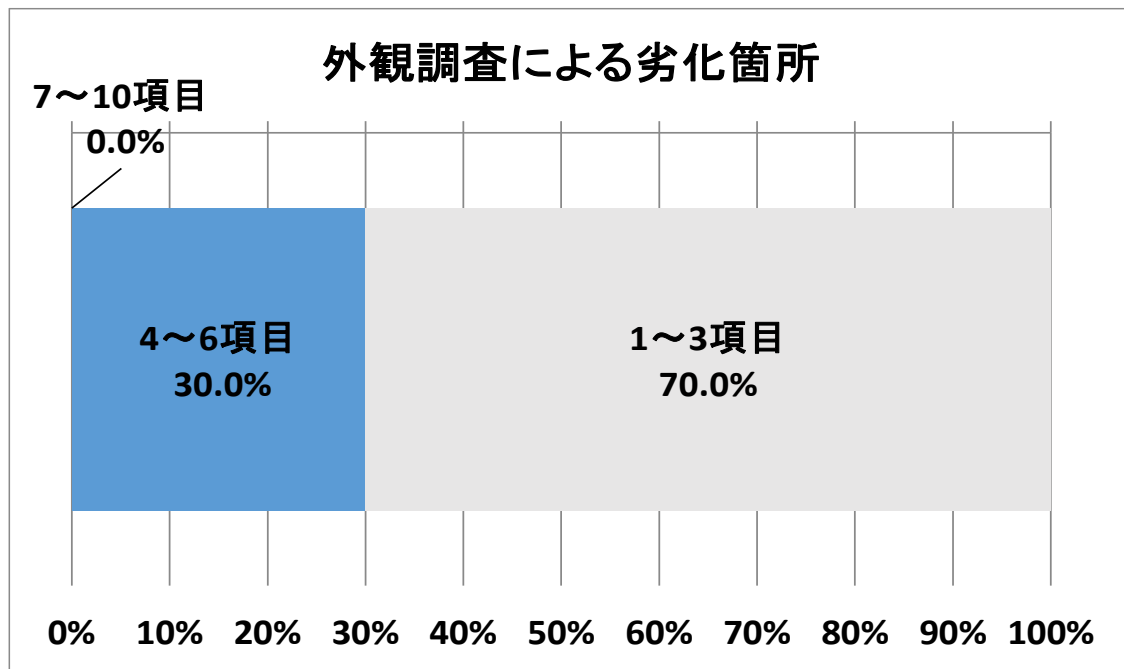
設問カテゴリ	主な設問
1. 構造安全性	①建築確認の時期（昭和 56 年以前か） ②ピロティ・独立柱の有無 ③外壁や柱、梁等のひび割れの有無 ④外壁や柱、梁等の剥離の有無 ⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れの有無 ⑥外壁のタイル等の浮き、剥がれの有無 ⑦雨漏りや上階からの漏水の有無 ⑧床面の設計外の勾配の有無
2. 防災・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員 ⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸、垂直避難口等による下階の住戸への避難可能性

外観目視調査の結果概要

外観調査による劣化項目の該当数について、「1～3 項目」が約 70.0%と最も多く、「4～6 項目」が約 30.0%となっている。

対象物件（10 件）のうち、該当箇所が多かったものは、「②ピロティや、壁のない独立柱はあるか」及び「④外壁、柱、梁のコンクリートの欠け、剥がれがあるか」となっている。

■外観目視調査の結果概要



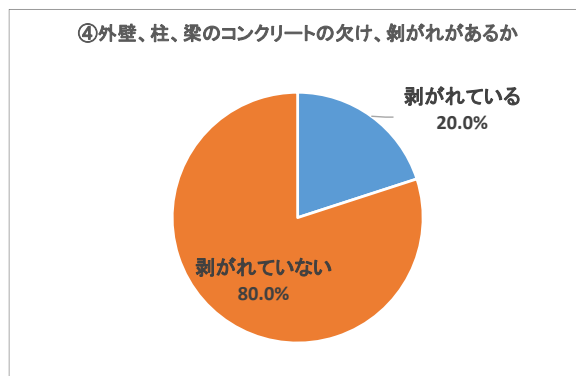
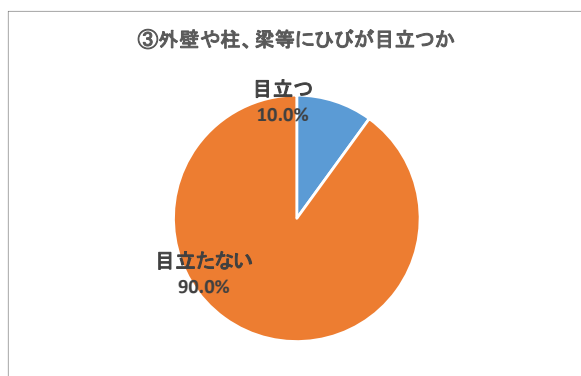
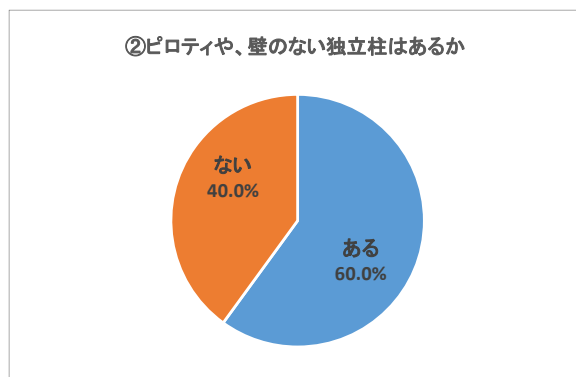
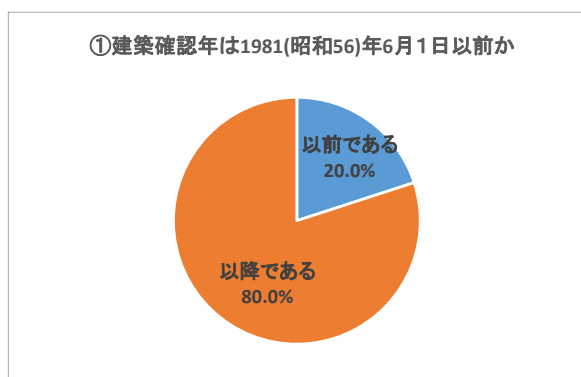
1 ■外観目視調査の実施概要

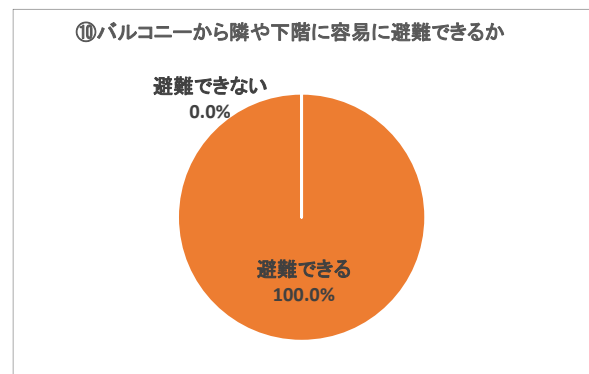
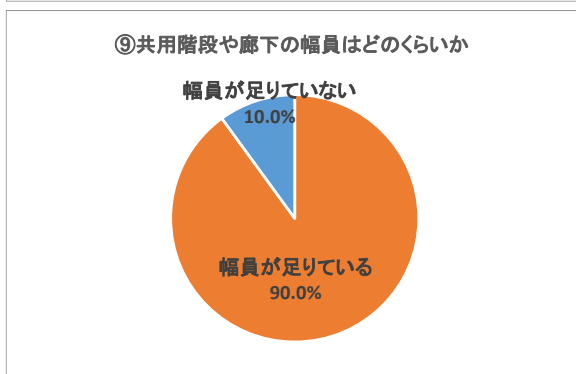
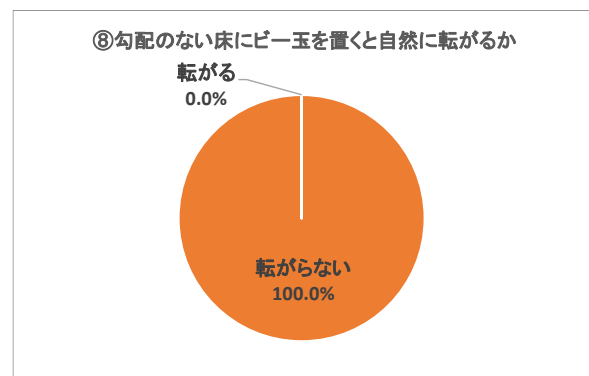
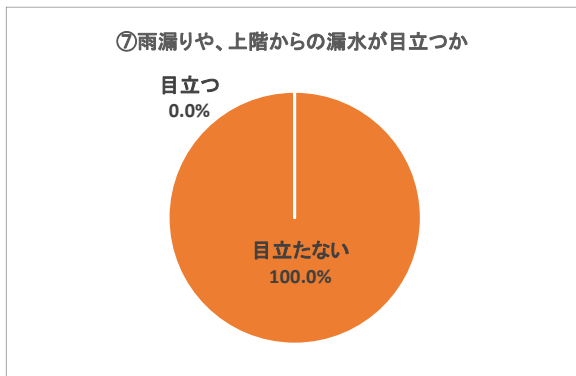
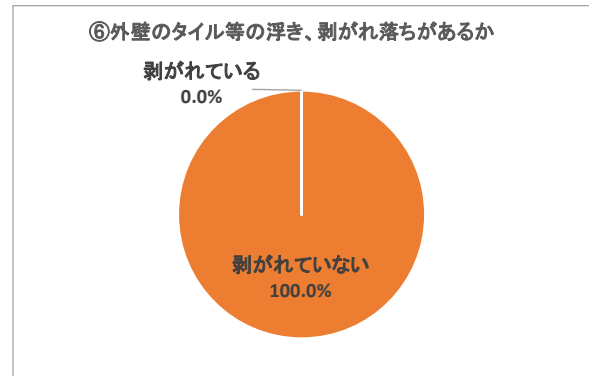
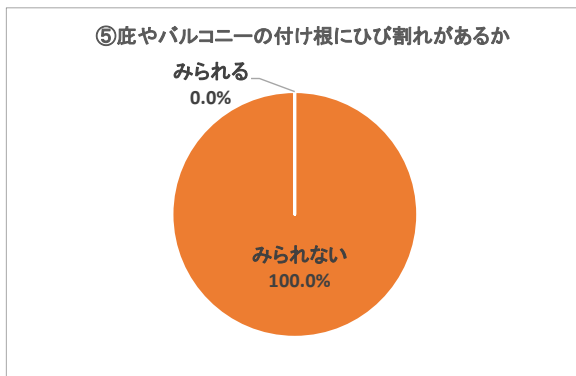
劣化項目の該当数	概要	市結果	<参考> 県結果
1～3	・定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。	7件 (70.0%)	6件 (26.1%)
4～6	・定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。	3件 (30.0%)	11件 (47.8%)
7～10	・定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である	0件 (0.0%)	6件 (26.1%)

2

3

4 ■外観目視調査の各項目の結果





6. 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

1) 目的

本市の住宅・住環境に関する市民の意識・要望等を収集し、本計画改定の基礎資料とするため、市民を対象としたアンケート調査を実施した。

2) 調査対象・抽出方法

- ・沖縄市内に在住する高齢者世帯・若年子育て世帯・その他世帯の世帯主
- ・住民基本台帳より世帯主の年齢等から層化無作為抽出（3,000 件）
 - 高齢者世帯：世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯（1,000 件）
 - 若年子育て世帯：世帯主の年齢が 40 歳未満かつ 18 歳未満の子がいる世帯（1,000 件）
 - その他世帯：世帯主の年齢が 65 歳未満の世帯（1,000 件）

3) 実施方法

郵送による配布・回収、ウェブ回答併用

4) 実施時期

令和 7（2025）年 9 月 30 日～10 月 13 日

5) 回収状況

640 件（回収率 21.3%） 郵 送：317 件
ウェブ：323 件

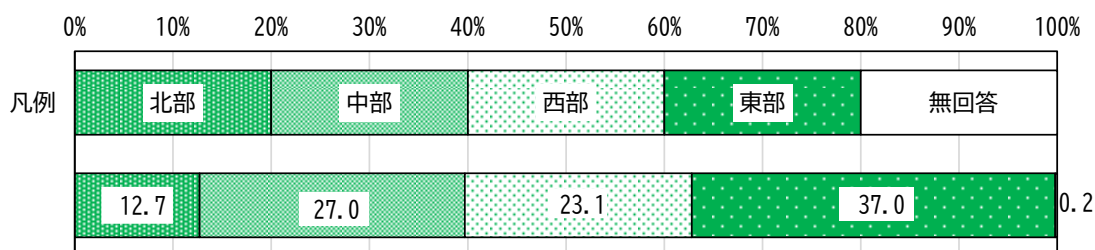
(2) 市民アンケート調査の結果

◆あなた自身と家族について

■回答者の居住地

回答者の居住地は、「東部」が37.0%と最も高く、「北部」は12.7%と最も低い。

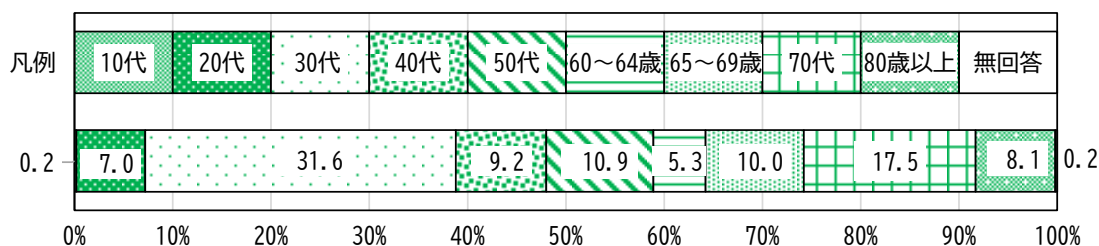
回答者の居住地(n=640)



■世帯主の年齢

世帯主の年齢は、「30代」が31.6%と最も高く、次いで「70代(17.5%)」、「50代(10.9%)」となっている。

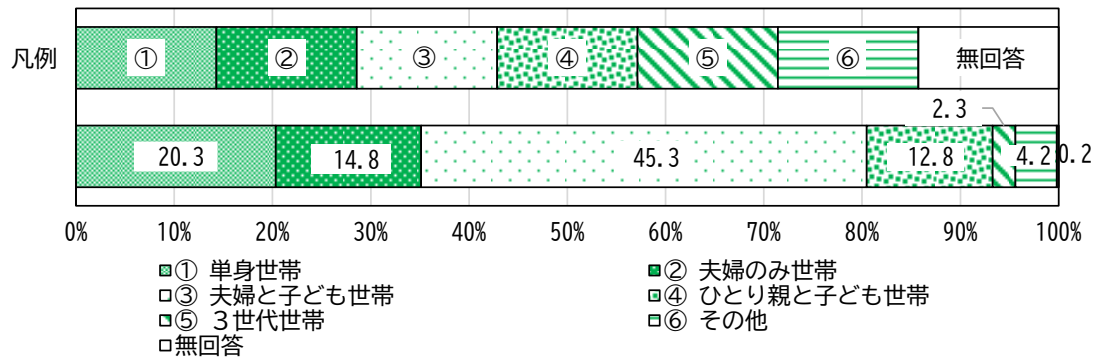
世帯主の年齢(n=640)



■世帯構成

世帯構成は、「夫婦と子ども世帯」が45.3%と最も高く、次いで「単身世帯（20.3%）」、「夫婦のみ世帯（14.8%）」となっている。

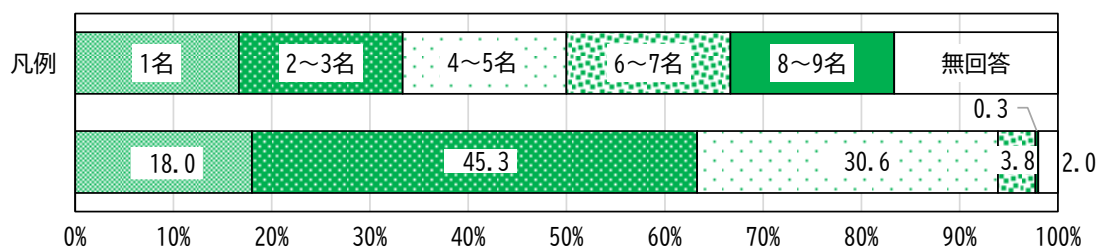
世帯構成(n=640)



■世帯人員

世帯人員は、「2～3名」が45.3%と最も高く、次いで「4～5名（30.6%）」、「1名（18.0%）」となっている。

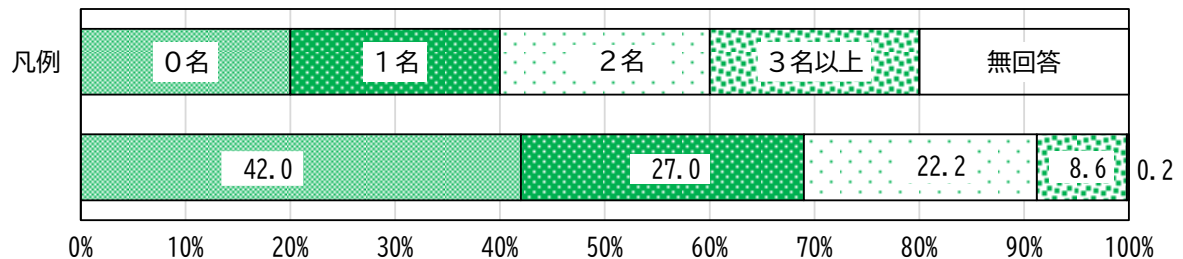
世帯人員(n=640)



■世帯人員の10歳未満の子どもの数

世帯人員の10歳未満の子どもの数は、「0～1名」が79.4%と約8割を占めており、次いで「2～3名（18.6%）」となっている。

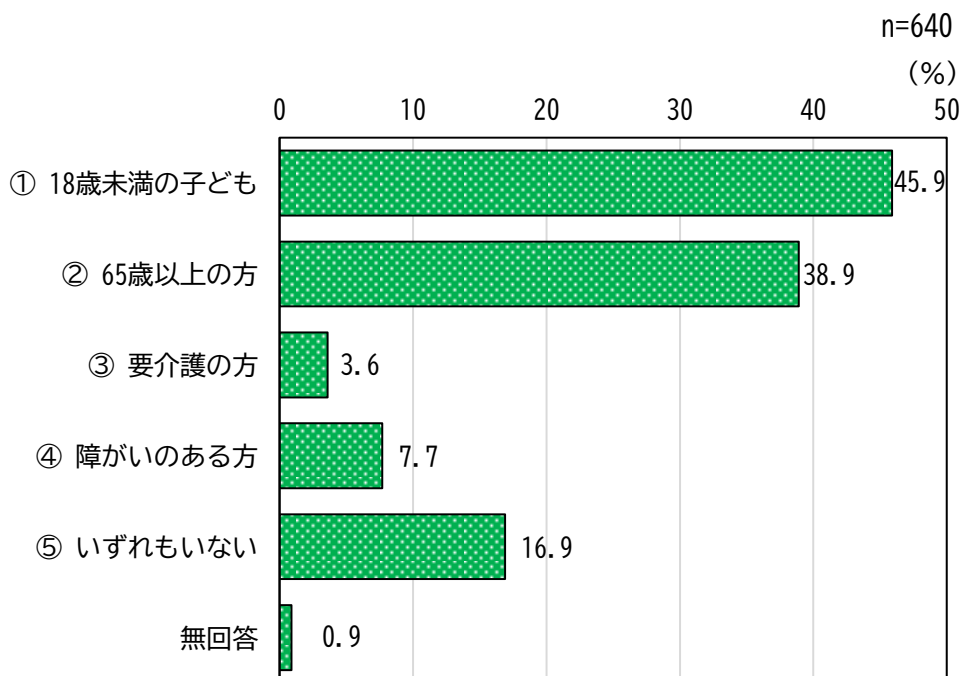
世帯人員の10歳未満の子どもの数(n=414)



■同居人

同居人の中には、「18歳未満の子どもがいる方」が45.9%と最も高く、次いで「65歳以上の方」がいる（38.9%）」となっており、「いずれもいない」は16.9%となっている。

同居人

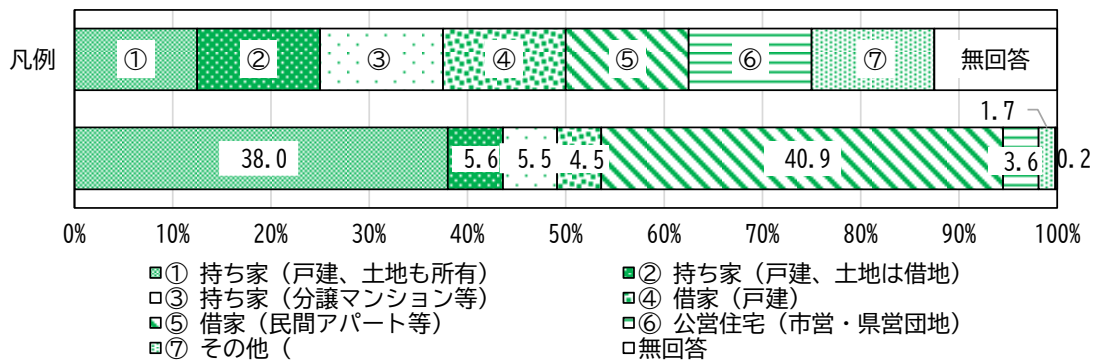


◆現在のお住まいの住宅と周りの環境について

■住宅の所有関係

現在住んでいる住宅の所有関係は、「借家（民間アパート等）」が40.9%と最も高く、次いで「持ち家（戸建、土地も所有）」が38.0%となっている。

住宅の所有関係(n=640)

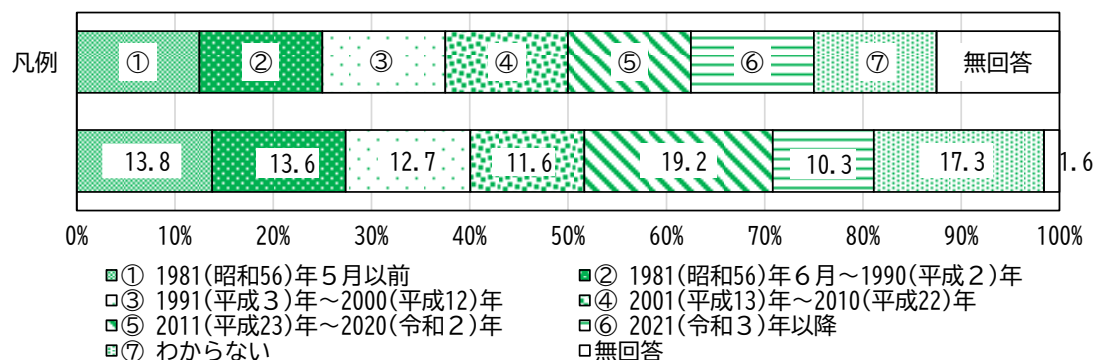


■住宅の建築時期

住宅の建築時期は、「⑤2011（平成23）年～2020（令和2）年」が19.2%と最も高く、次いで「①1981（昭和56）年5月以前（13.8%）」、「②1981（昭和56）年6月～1990（平成2）年（13.6%）」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29.8%、前回調査24.7%

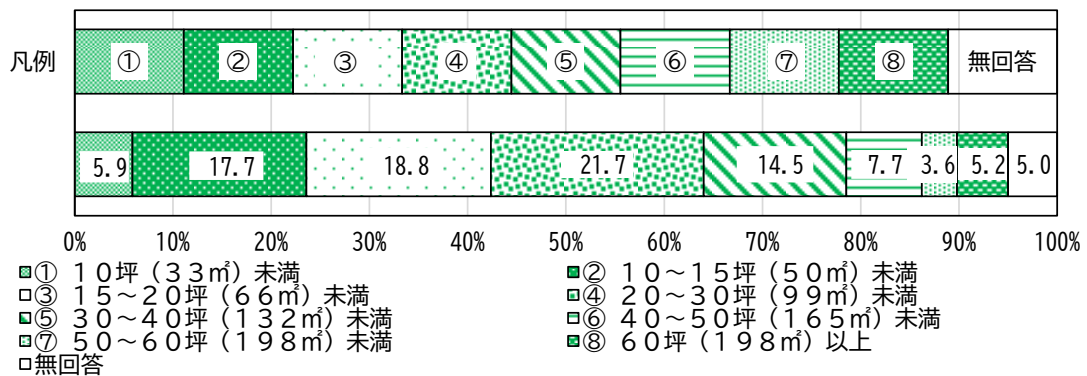
住宅の建築時期(n=640)



■住宅の延べ床面積

住宅の延べ床面積は、「④20～30 坪（99 m²）未満」が21.7%と最も高く、次いで「③15～20 坪（66 m²）未満」が18.8%、「②10～15 坪（50 m²）未満」が17.7%となっている。

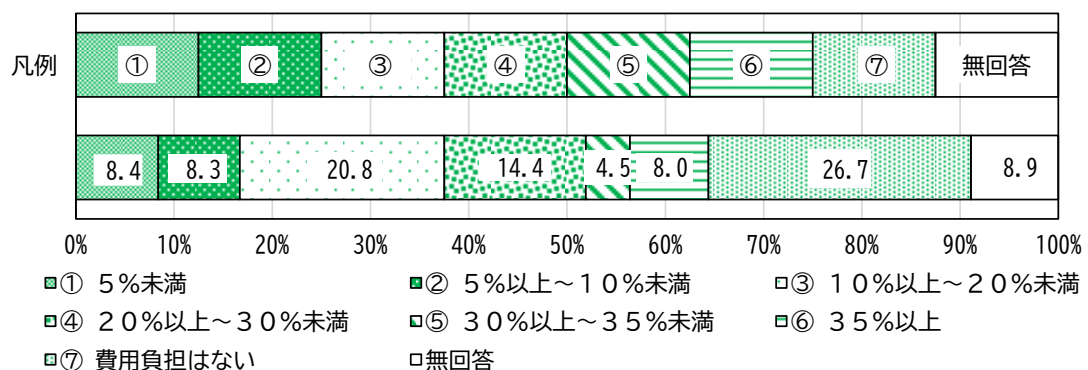
住宅の延べ床面積(n=640)



■住宅費の負担割合

現在の住宅費の負担割合は、「⑦費用負担はない」が26.7%と最も高く、次いで「③10%以上～20%未満」が20.8%、「④20%以上～30%未満」が14.4%となっている。

住居費の負担割合(n=640)



■所有関係別（持ち家、借家等）の住宅費に対する負担感

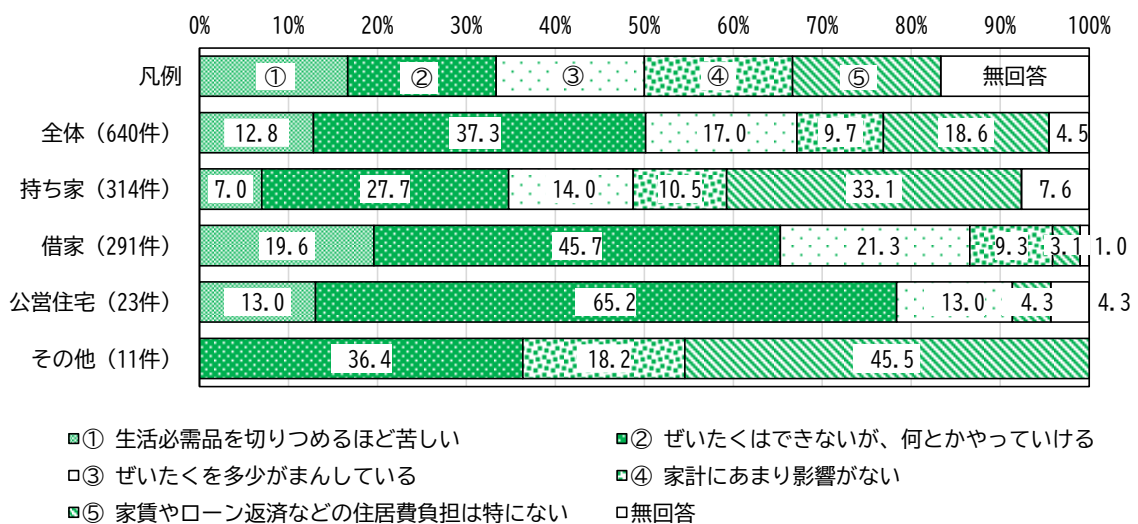
現在の家賃や住宅ローン返済金などの、住宅費の負担感は、「②ぜいたくはできないが、何とかやっつけける」が 37.3%と最も高く、次いで「⑤家賃やローン返済などの住居負担は特にない（18.6%）」、「③ぜいたくを多少がまんしている（17.0%）」となっている。

所有関係別にみると、借家・公営住宅では「②ぜいたくはできないが、何とかやっつけける」が最も高く、持ち家は「⑤家賃やローン返済などの住宅費負担は特にない」が最も高い。

「①生活必需品を切りつめるほど苦しい」の割合は、「借家」が 19.6%と最も高い。前回調査と比較すると、持ち家、借家、公営住宅いずれも割合が高くなっている。

※参考：前回調査「生活必需品を切りつめるほど苦しい」（全体 6.9%、持ち家 6.1%、借家 7.8%、公営住宅 10.5%）

所有関係別の住居費に対する負担感

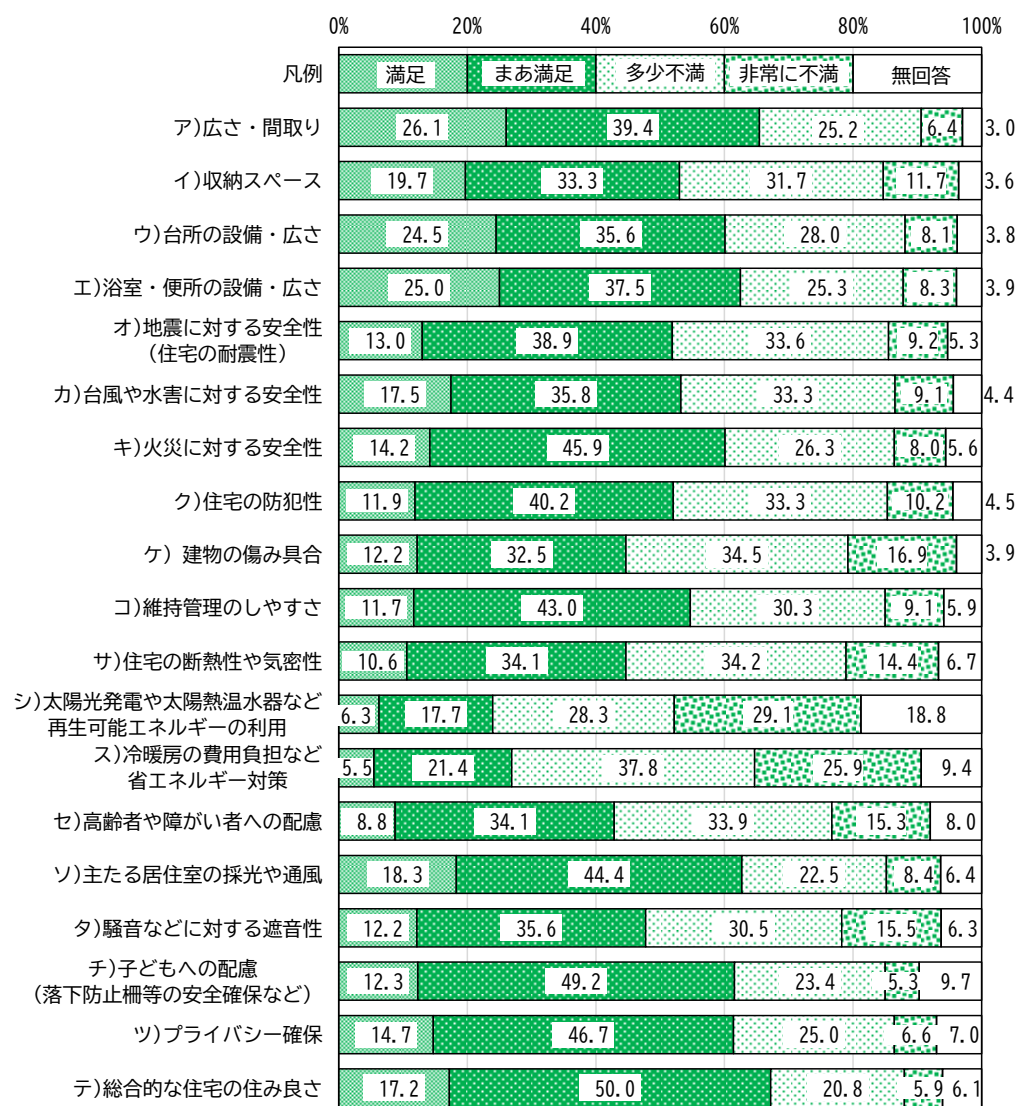


■住宅の満足度

住宅の現在の満足度については、『満足』（「①満足」＋「②まあ満足」）の割合が高い項目は、「テ）総合的な住みやすさ」（67.2%）となっており、次いで「ア）広さ・間取り」（65.5%）となっている。

一方、『不満』（「③多少不満」＋「④非常に不満」）の割合が高い項目は「ス）冷暖房の費用負担など省エネルギー対策（63.7%）」、「シ）太陽光発電や太陽熱温水器など再生可能エネルギーの利用（57.4%）」となっている。

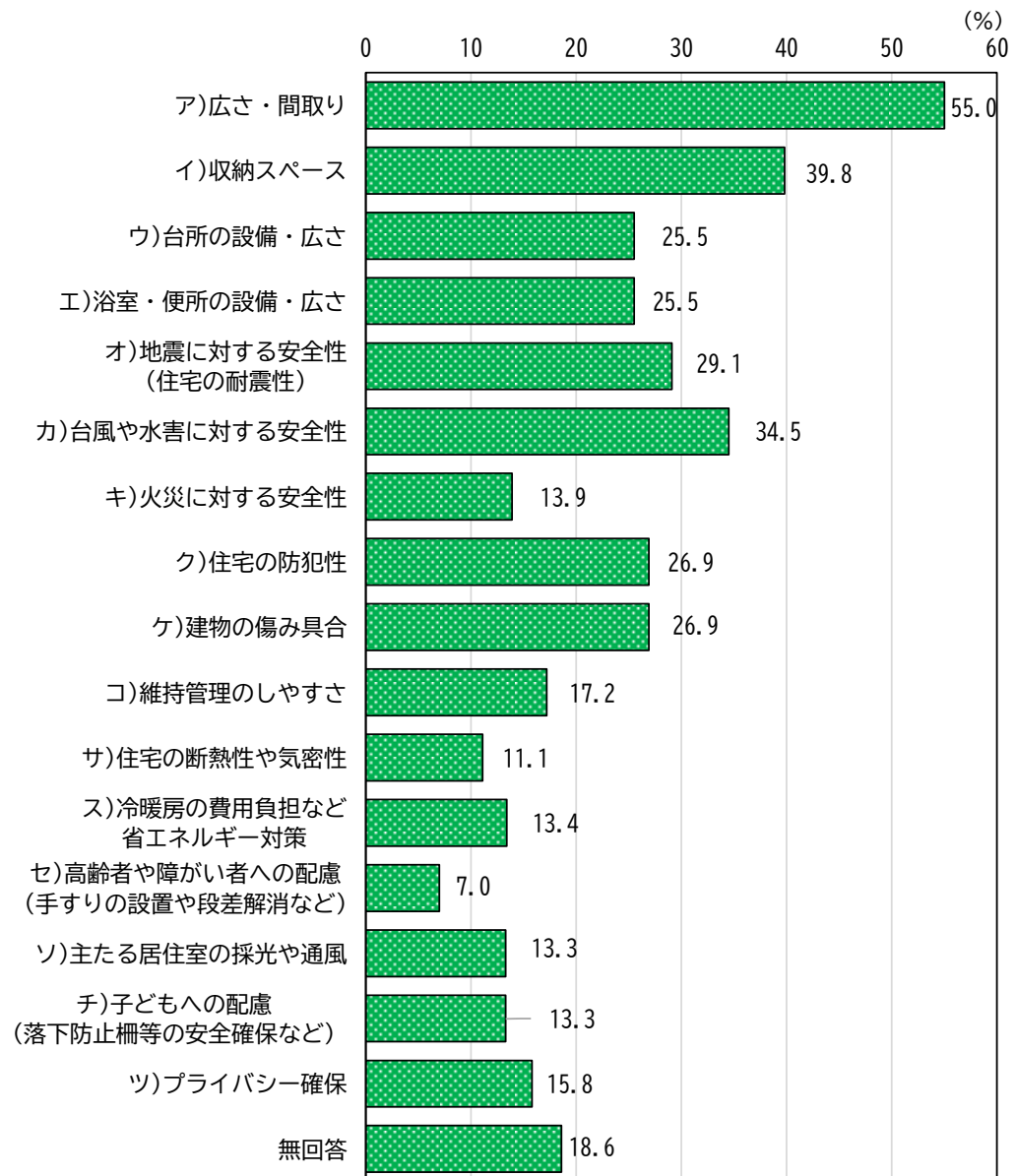
住宅の満足度(n=640)



■住宅について重要と思う項目

住宅について重要と思う項目は、「ア）広さ・間取り」が55.0%と最も高く、次いで「イ）収納スペース（39.8%）」、「カ）台風や水害に対する安全性（34.5%）」となっている。

住宅の重要項目（n=640）

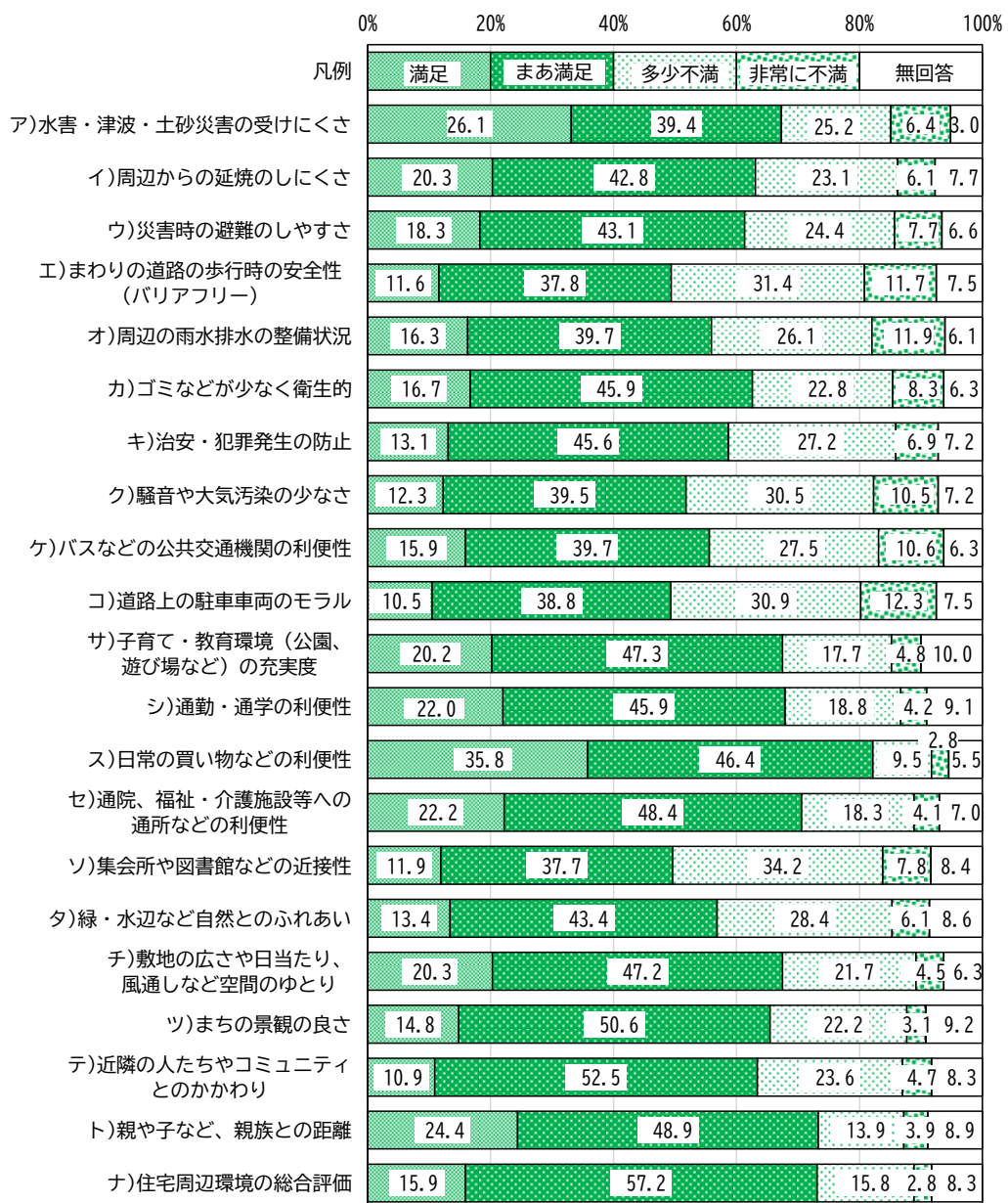


■住環境の満足度

現在住んでいる住宅の周りの環境の満足度については、『満足』（「①満足」＋「②まあ満足」）の割合が高い項目は、「ス）日常の買い物などの利便性」（82.2%）となっており、次いで「ト）親や子など、親族との距離」（73.3%）となっている。

一方、『不満』（「③多少不満」＋「④非常に不満」）の割合が高い項目は、「コ）道路上の駐車車両のモラル（43.2%）」、「エ）まわりの道路の歩行時の安全性（バリアフリー）（43.1%）」となっている。

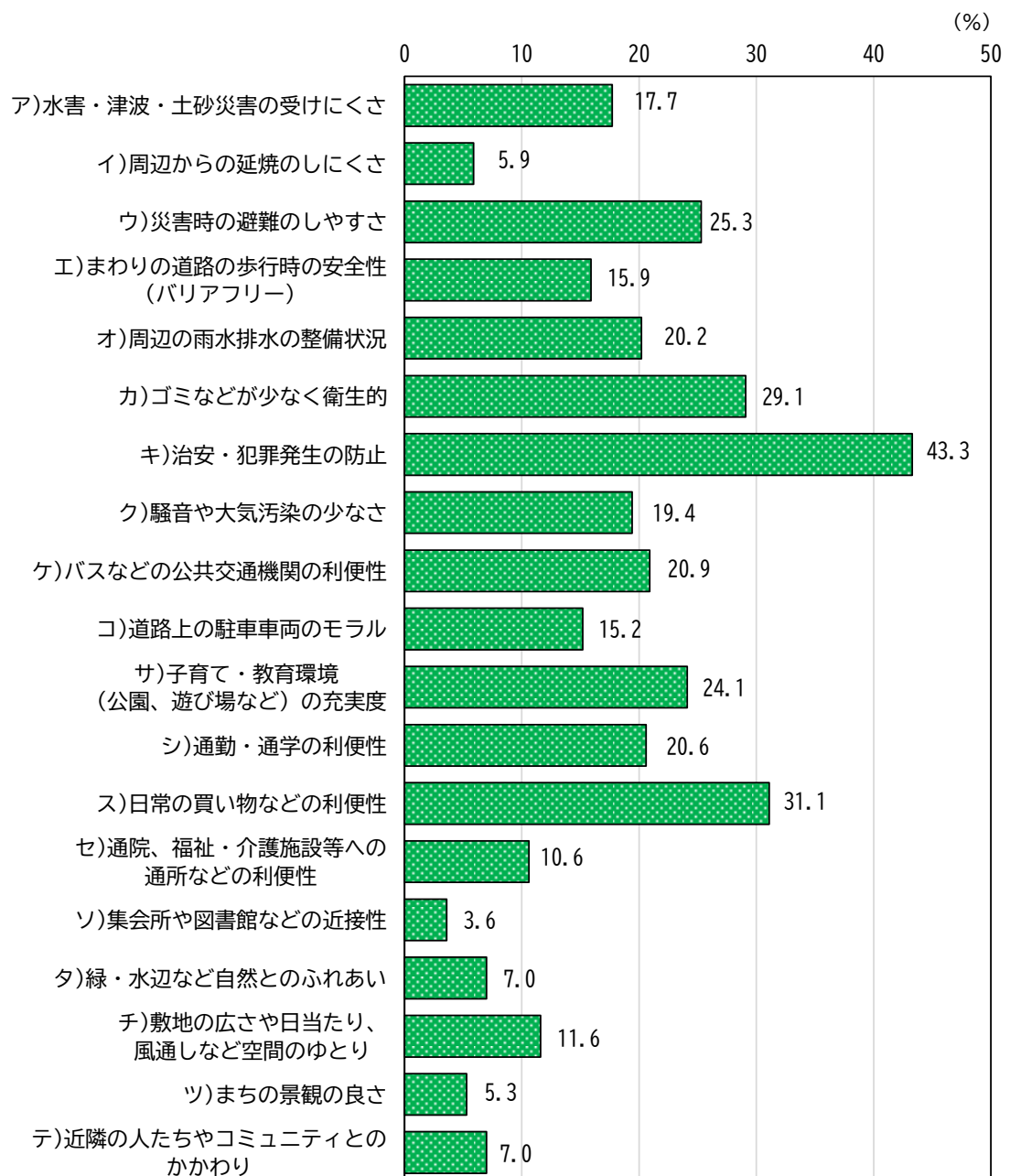
住宅の周りの環境の満足度(n=640)



■住環境の重要と思う項目

住環境の重要と思う項目は、「キ）治安・犯罪発生防止」が43.3%と最も高く、次いで「ス）日常の買い物などの利便性（31.1%）」、「カ）ゴミなどが少なく衛生的（29.1%）」となっている。

住宅の周りの環境の重要項目(n=640)

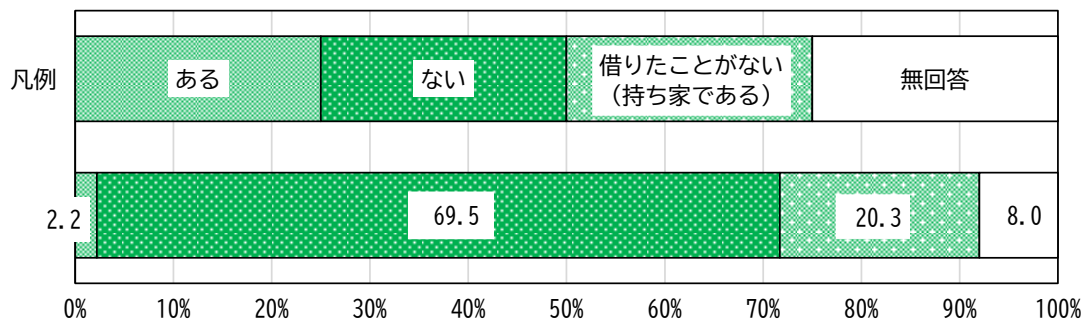


◆建替え・住み替えについて

■入居を断られた経験

自身や同居人が、過去 10 年程度の間に入居を断られた経験は、「ない」が 69.5%と最も高く、次いで「住宅を借りたことがない(持ち家である)(20.3%)」となっている。一方、「ある」は(2.2%)となっている。

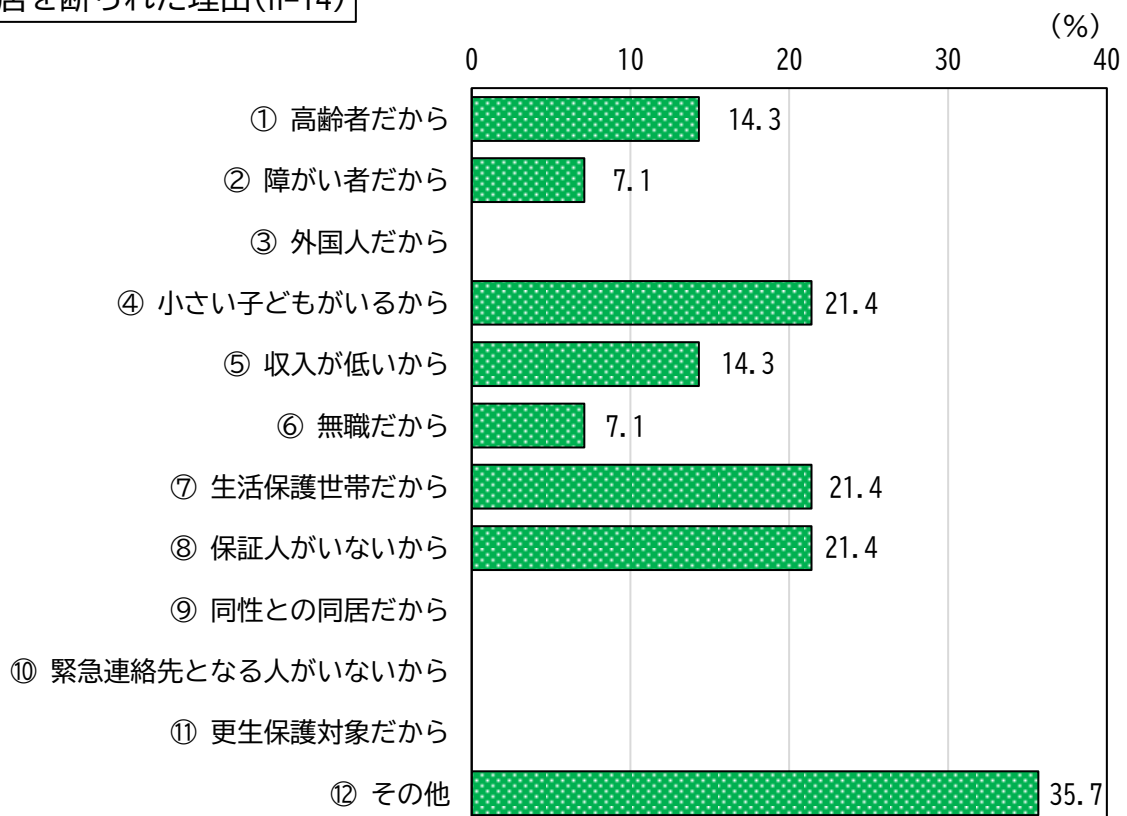
入居を断られた経験 (n=640)



■入居を断られた理由

入居を断られた理由としては、「⑫その他」が 35.7%と最も高く、次いで「④小さい子どもがいるから」、「⑦生活保護世帯だから」、「⑧保証人がいないから」がともに 21.4%となっている。

入居を断られた理由(n=14)

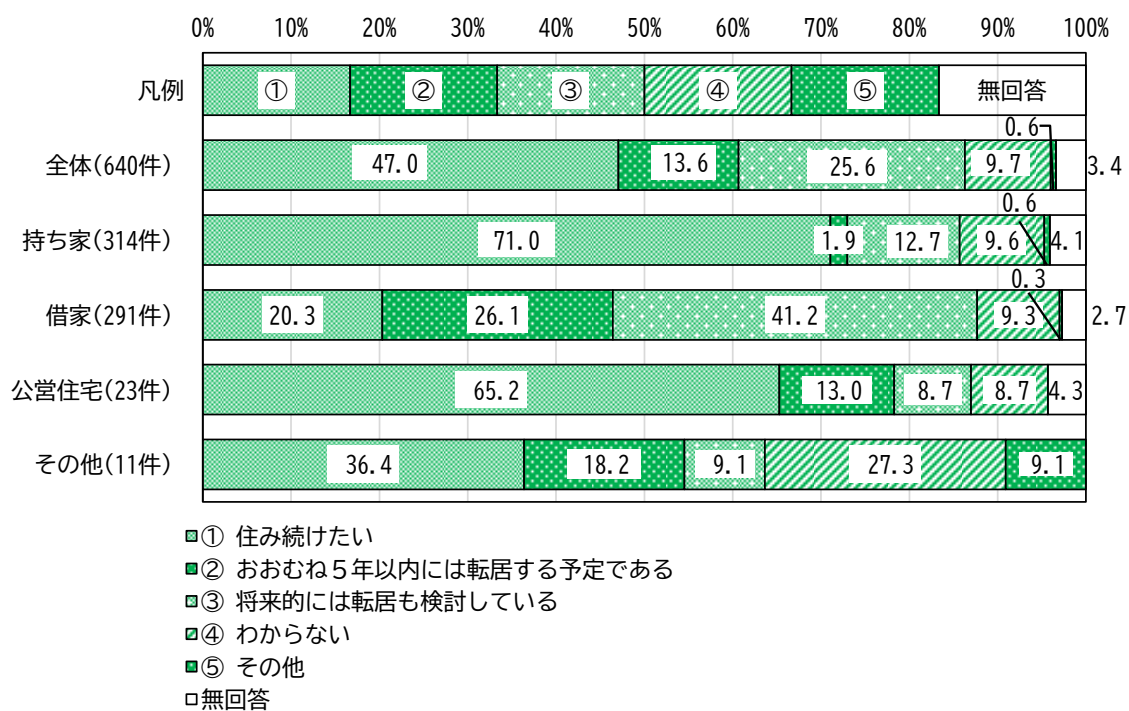


■住み替え意向

現在の住まいの今後の居住意向は、「①住み続けたい」が47.0%と最も高く、次いで「③将来的に転居も検討している（25.6%）」となっている。

所有関係別にみると、「持ち家」や「公営住宅」は「①住み続けたい（持ち家：71.0%、公営住宅：65.2%）」が最も高く、「借家」は「③将来的には転居を検討している」が41.2%と最も高かった。

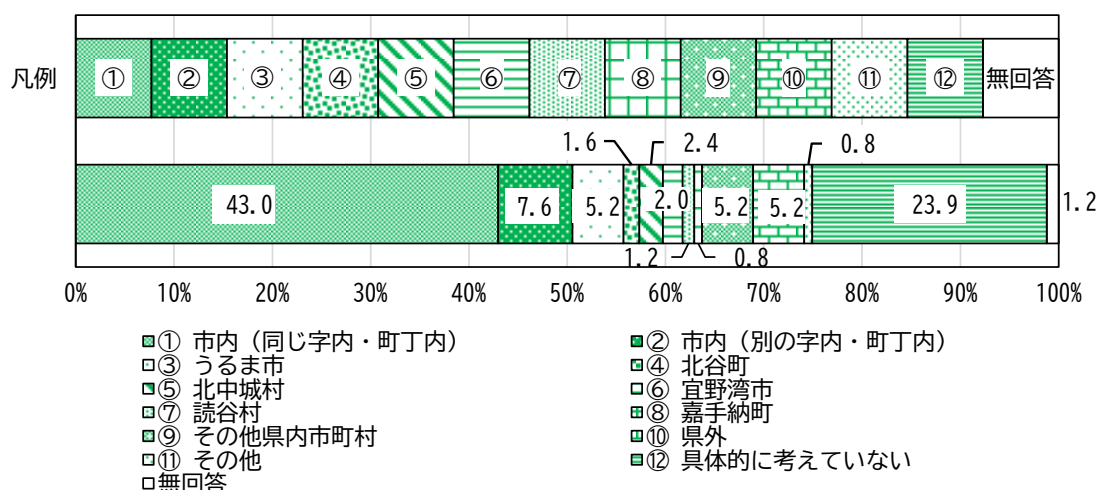
今後の居住意向



■将来的な転居先

「おおむね5年以内には転居する予定」または「将来的には転居を検討している」方へ将来的な転居先の意向をたずねたところ、「①市内（同じ字内・町丁内）」が43.0%と最も高く、次いで「⑫具体的に考えていない（23.9%）」、「②市内（別の字内・町丁内）（7.6%）」となっている。

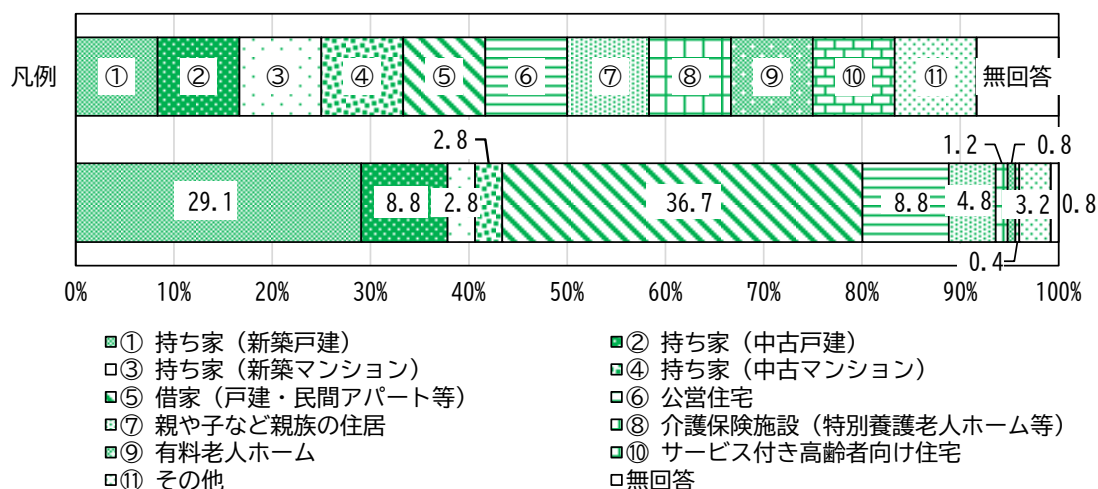
将来的な転居先(n=251)



■転居後の住まい

転居後の住まいは、「⑤借家（戸建・民間アパート等）」が36.7%と最も高く、次いで「①持ち家（新築戸建）（29.1%）」となっている。

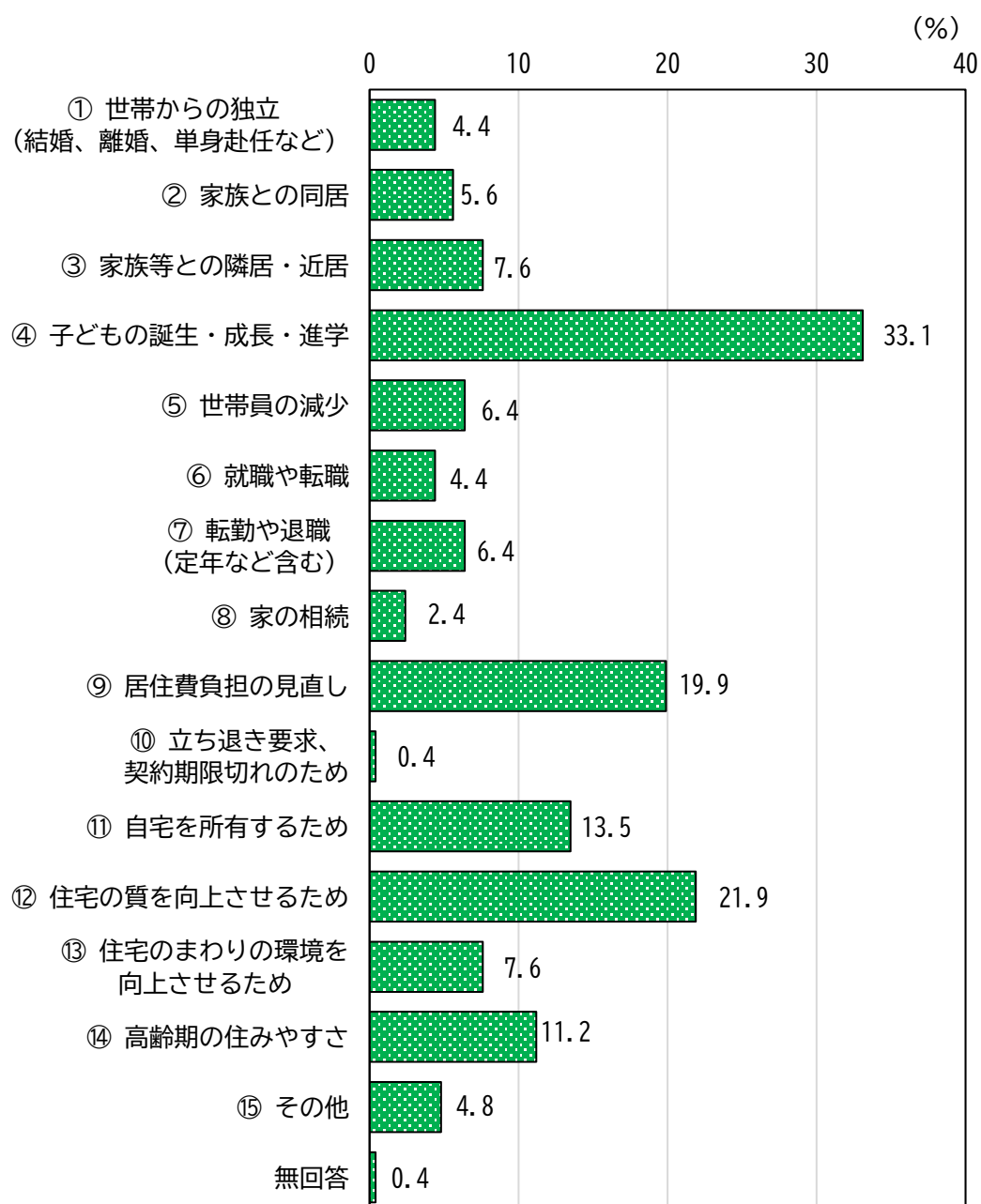
転居後の住まい(n=251)



■転居する理由

転居する理由については、「④子どもの誕生・成長・進学」が33.1%と最も高く、次いで「⑫住宅の質を向上させるため（21.9%）」、「⑨居住費負担の見直し（19.9%）」となっている。

転居する理由（n=251）

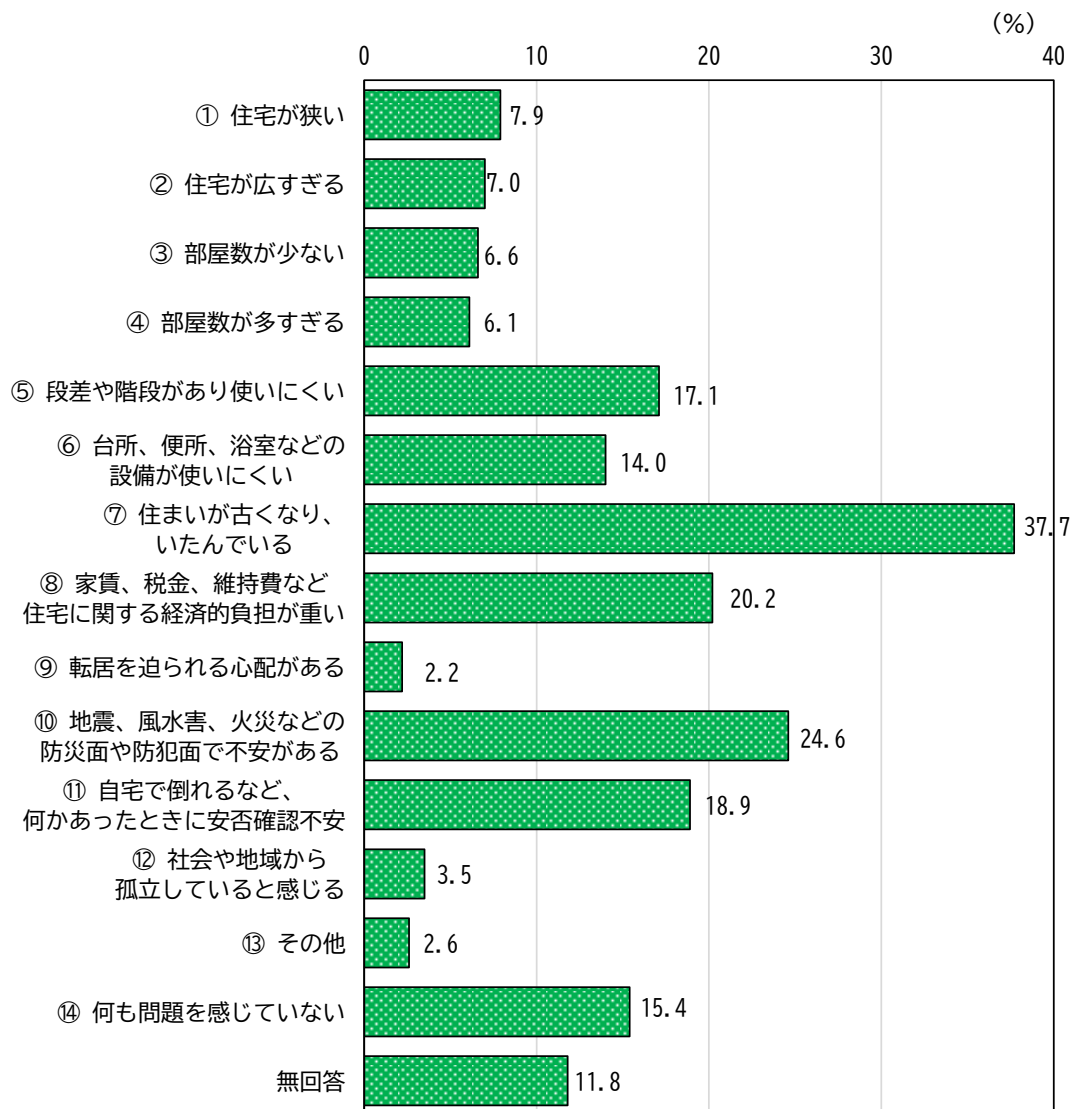


◆高齢期の住まいについて

■住宅や生活環境の問題点

住宅や生活環境の問題点については、「⑦住まいが古くなり、いたんでいる」が37.7%と最も高く、次いで「⑩地震、風水害、火災などの防災面や防犯面で不安がある（24.6%）」、「⑧家賃、税金、維持費など住宅に関する経済的負担が重い（20.2%）」となっている。

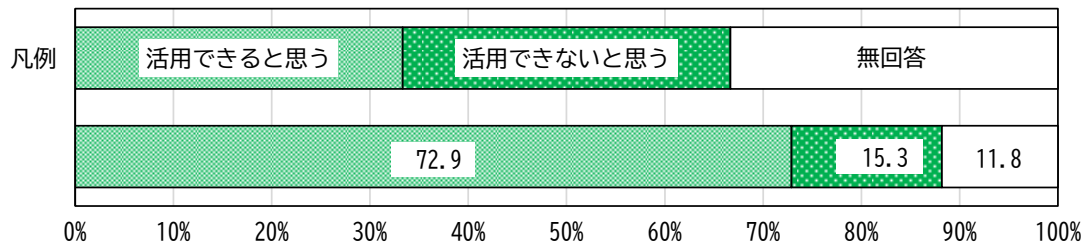
住宅や生活環境の問題点（n=228）



■住宅の活用

自身（世帯主）がなくなった後、もしくは別の住まいに住み替える場合の、現在の持ち家の活用については、「活用できると思う」が72.9%と最も高く、「活用できないと思う」は15.3%となっている。

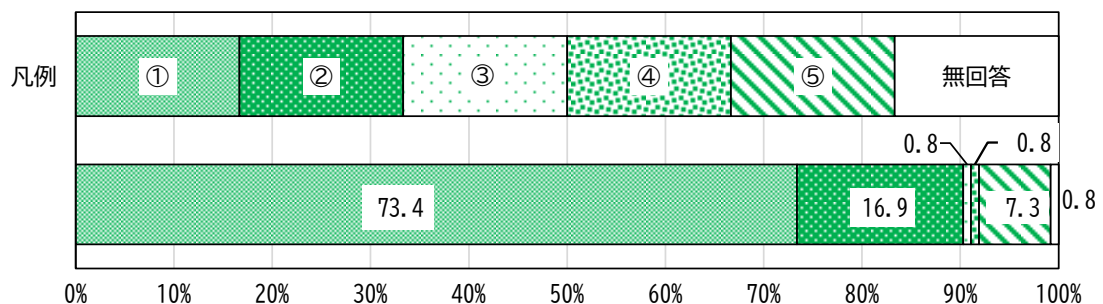
住宅の活用(n=170)



■住宅の活用方法

住宅の活用方法については、「①子や配偶者（あるいはパートナー）等が住む」が73.4%と最も高く、次いで「②売却・賃貸等する（16.9%）」、「⑤特に見込んでいない（7.3%）」となっている。

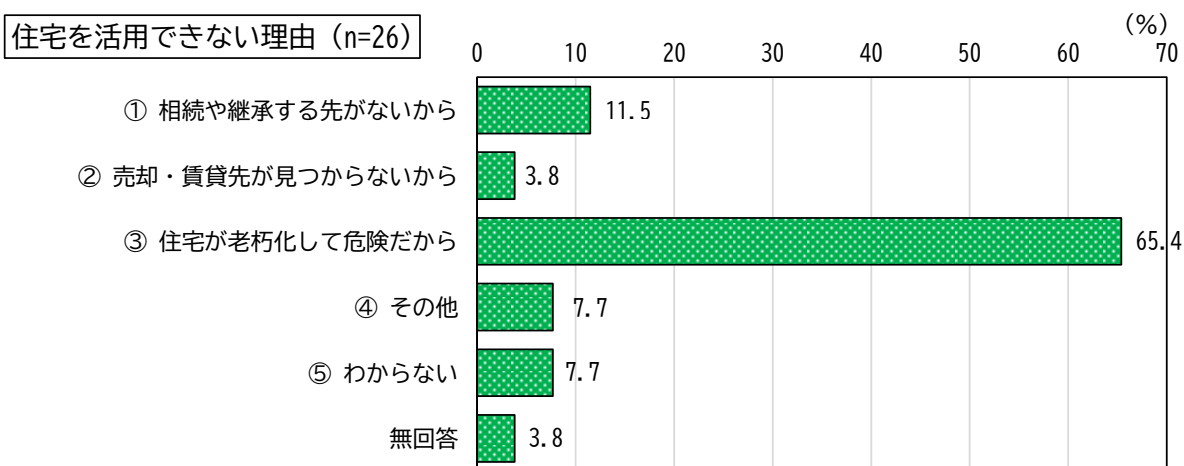
住宅の活用方法(n=124)



- ① 子や配偶者（あるいはパートナー）等が住む
- ② 売却・賃貸等する
- ③ リバースモーゲージ*の返済にあてる
- ④ その他
- ⑤ 特に見込んでいない
- 無回答

■住宅を活用できない理由

住宅を活用できないと思う理由については、「③住宅が老朽化して危険だから」が65.4%と最も高く、次いで「①相続や継承する先がないから」が11.5%となっている。

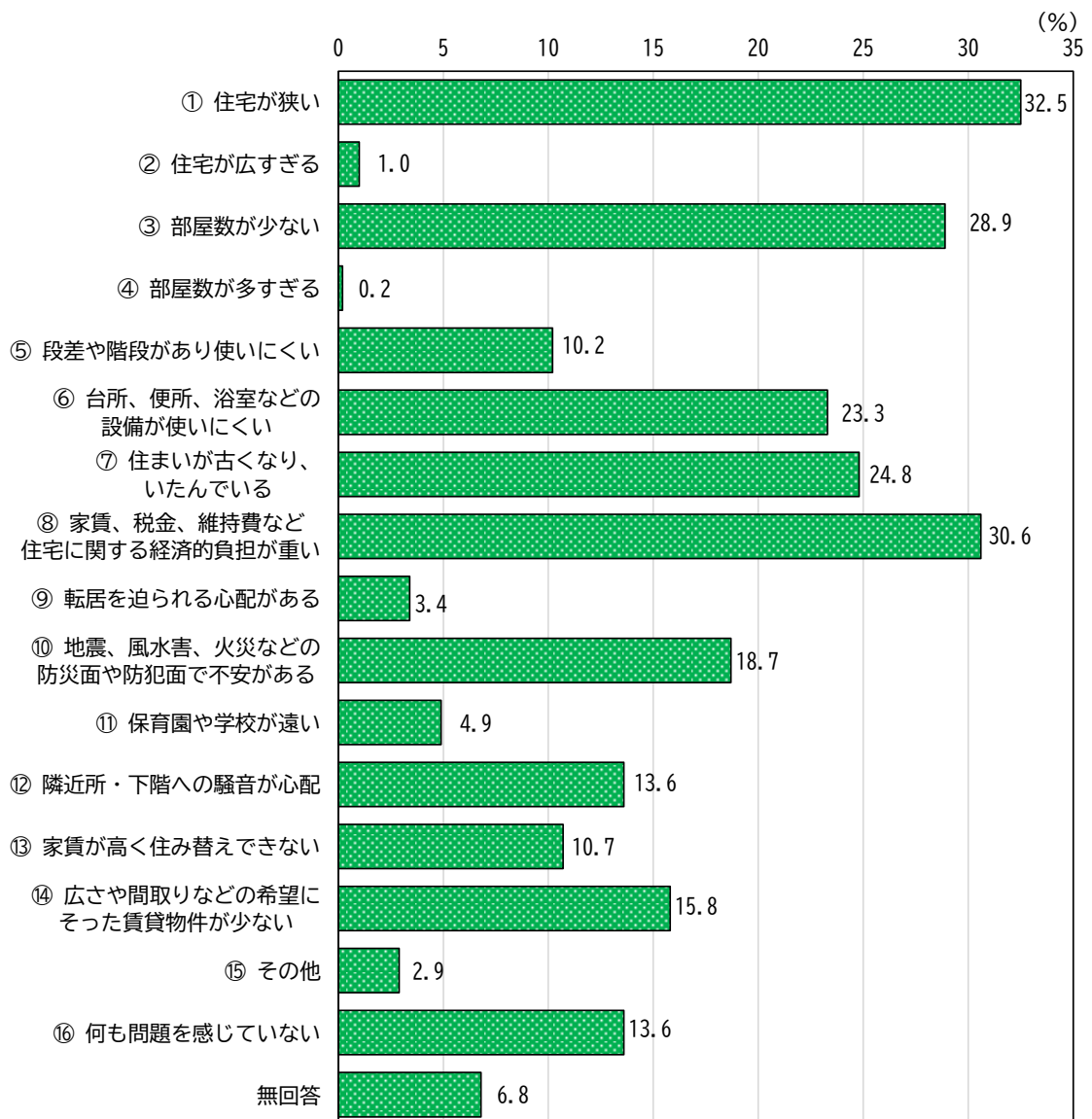


◆子育て世帯・若年世帯の住まいについて

■住宅や生活環境の問題点

住宅や生活環境の問題点については、「①住宅が狭い」が32.5%と最も高く、次いで「⑧家賃、税金、維持費など住宅に関する経済的負担が重い（30.6%）」、「③部屋数が少ない（28.9%）」となっている。

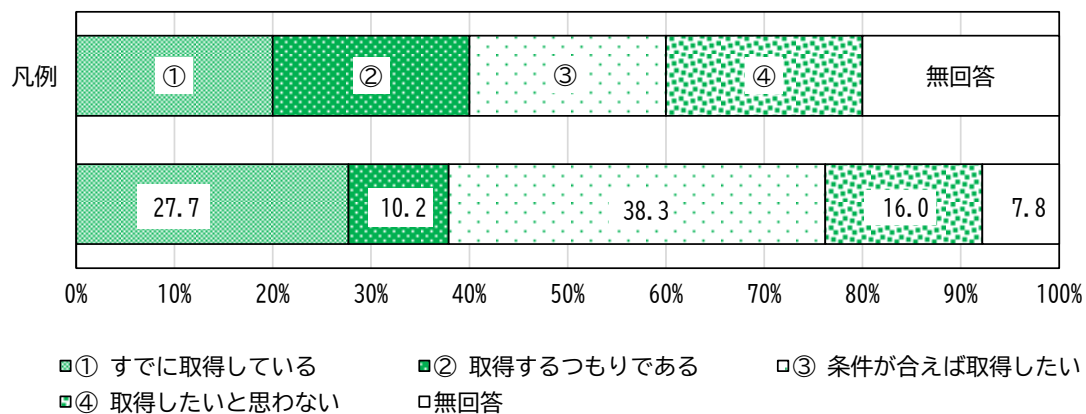
住宅や生活環境の問題点（n=412）



■住宅取得の意向

将来の住宅取得の意向については、「③条件が合えば取得したい」が38.3%と最も高く、次いで「①すでに取得している（27.7%）」、「④取得したいと思わない（16.0%）」となっている。

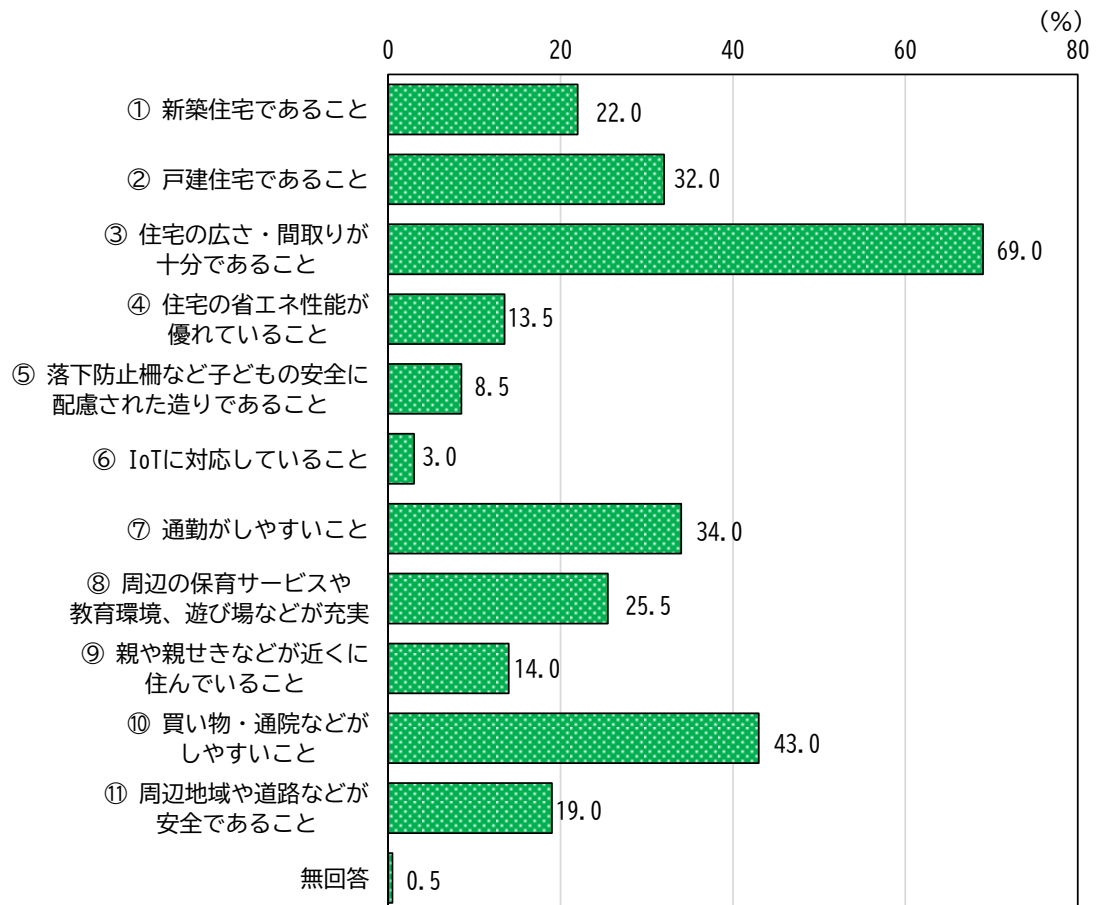
住宅取得の意向(n=412)



■住宅取得時、価格以外に重視すること

住宅取得時、価格以外に重視することは、「③住宅の広さ・間取りが十分であること」が69.0%と最も高く、次いで「⑩買い物・通院などがしやすいこと（43.0%）」、「⑦通勤がしやすいこと（34.0%）」となっている。

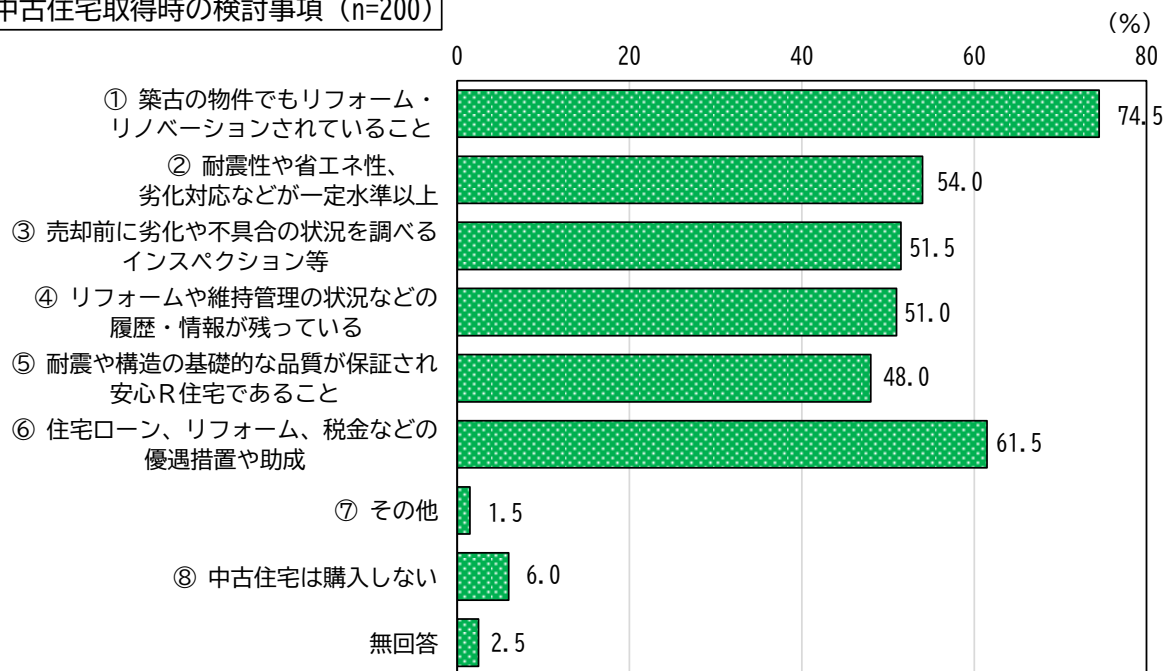
住宅取得時、価格以外に重視すること（n=200）



■中古住宅取得時の検討事項

中古住宅（戸建、マンション等）を取得する場合の検討事項については、「①築古の物件でもリフォーム・リノベーションされていること」が74.5%と最も高く、次いで「⑥住宅ローン、リフォーム、税金などの優遇措置や助成が利用できること（61.5%）」となっている。

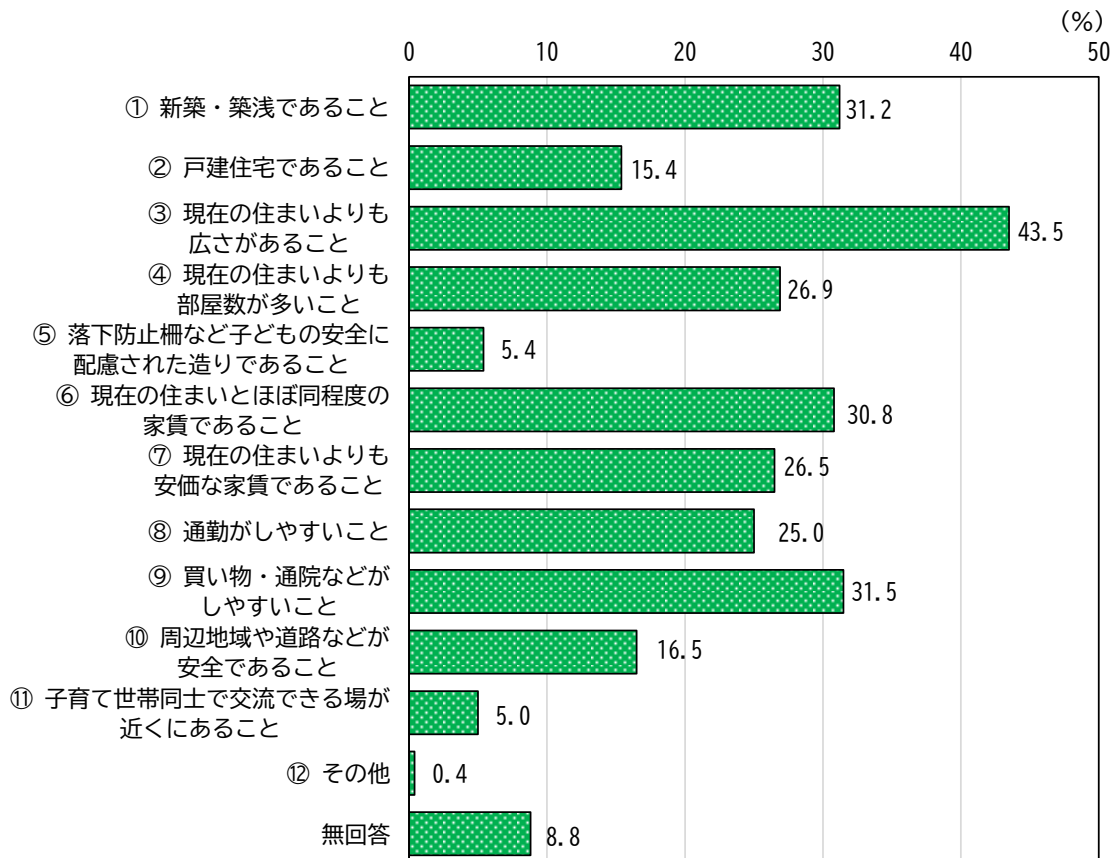
中古住宅取得時の検討事項（n=200）



■別の賃貸住宅に住み替える際、重視すること

現在、借家や公営住宅にお住まいの方へ、今後別の賃貸住宅に住み替える際、重視することをたずねたところ、「③現在の住まいよりも広さがあること」が43.5%と最も高く、次いで「⑨買い物・通院などがしやすいこと（31.5%）」、「①新築・築浅であること（31.2%）」となっている。

別の賃貸住宅に住み替える際、重視すること（n=260）

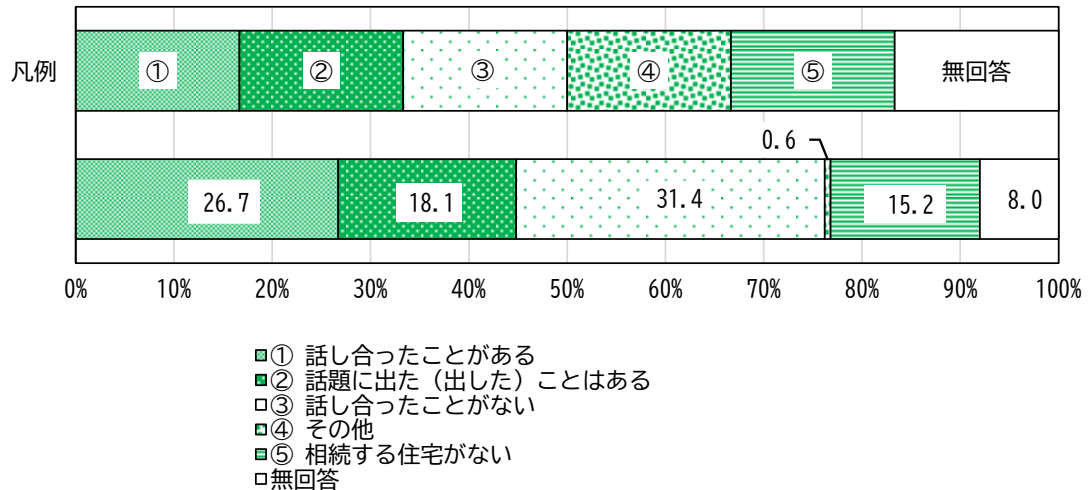


◆相続について

■持ち家の相続について

自身または実家（親）の持ち家の相続については、「③話し合ったことがない」が31.4%と最も高く、次いで「①話し合ったことがある（26.7%）」、「②話題に出た（出した）ことはある（18.1%）」となっている。

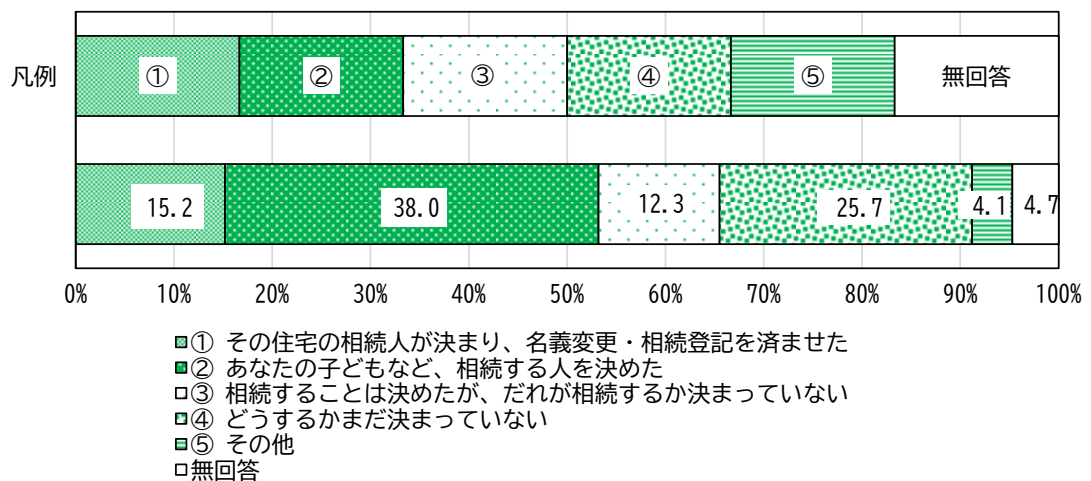
持ち家の相続について(n=640)



■住宅の今後の方向性

持ち家の相続について話し合ったことがある方の、話し合いの方向に近いものは、「②あなたの子供など相続する人を決めた」が38.0%と最も高く、次いで「④どうするかは決まっていない（25.7%）」、「①その住宅の相続人が決まり、名義変更・相続登記を済ませた（15.2%）」となっている。

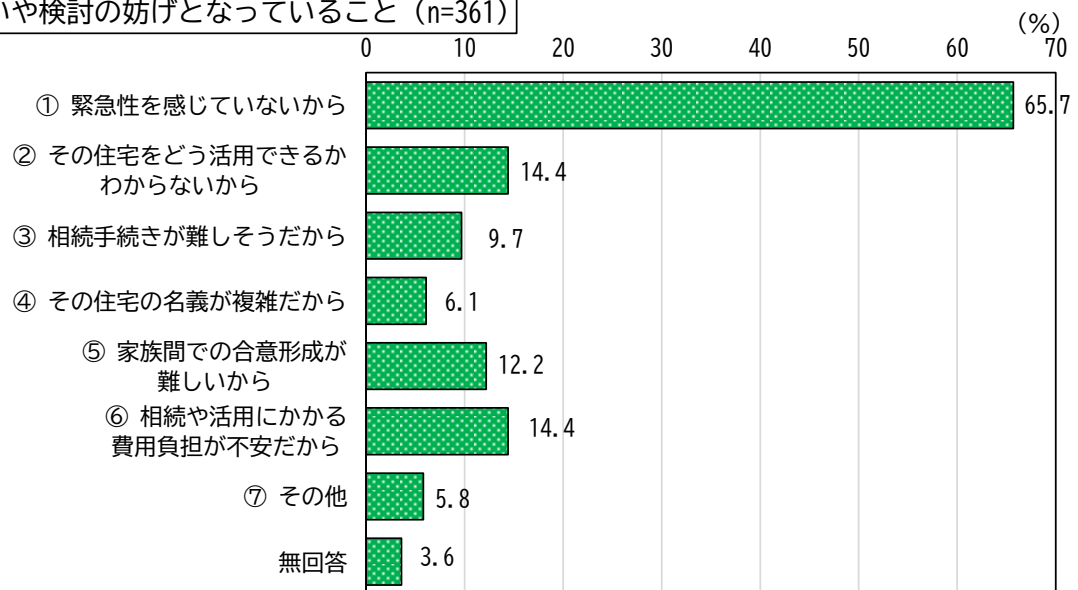
住宅の今後の方向性(n=171)



■話し合いの妨げとなっていること

持ち家の相続について「話題に出た（出した）ことがある」、「話し合ったことがない」、「話し合ったがどうするかまだ決まっていない」方へ、話し合いや検討の妨げになっていることをたずねたところ、「①緊急性を感じていないから」が65.7%と最も多く、次いで「②その住宅をどう活用できるかわからないから」、「⑥相続や活用にかかる費用負担が不安だから」がともに14.4%となっている。

話し合いや検討の妨げとなっていること (n=361)

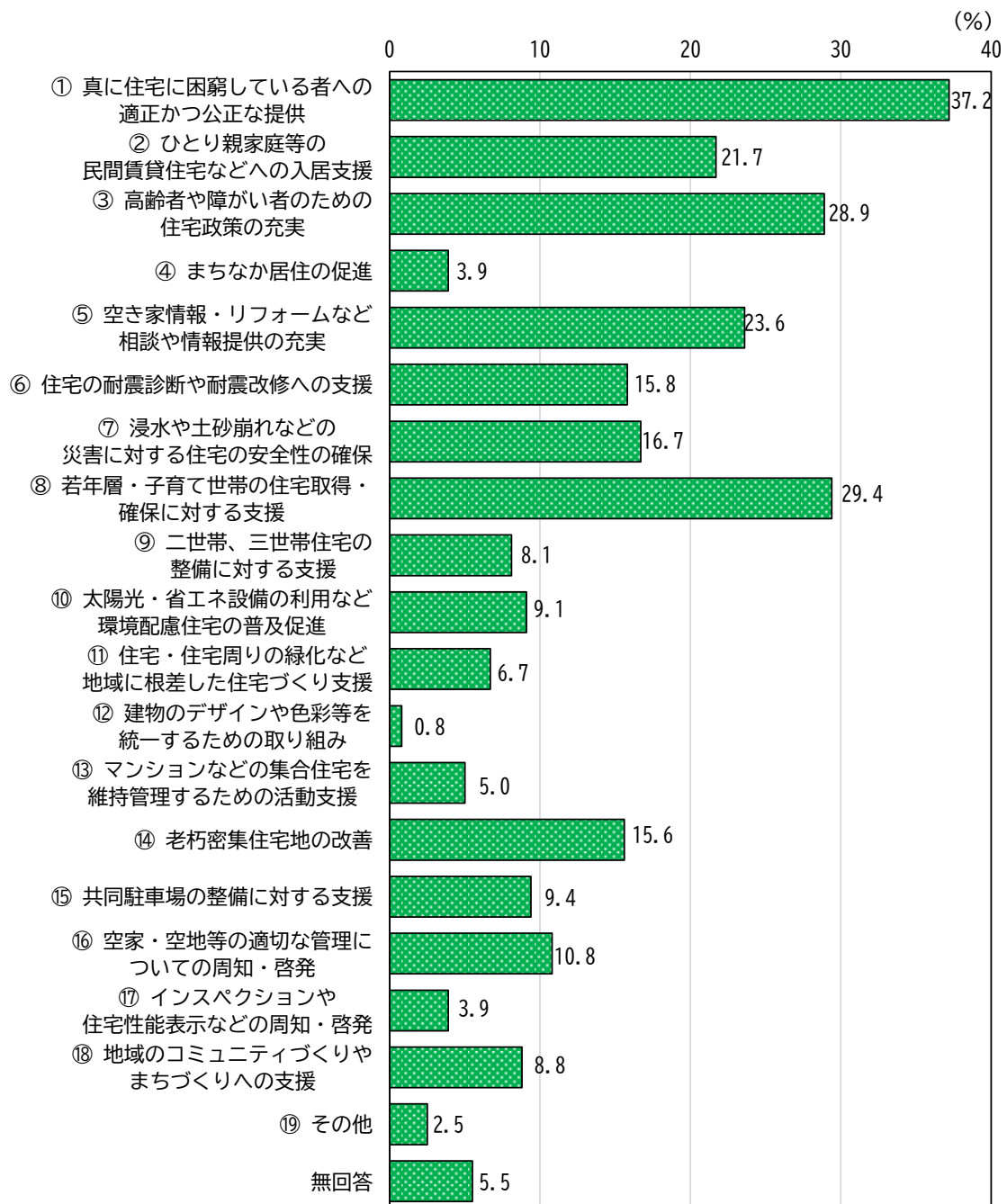


◆住宅政策について

■力を入れてほしい住宅施策

今後沖縄市に力を入れてほしい住宅施策は、「①真に住宅に困窮している者への適正かつ公正な市営住宅の提供」が37.2%と最も高く、次いで「⑧若年層・子育て世帯の住宅取得・確保に対する支援（29.4%）」、「③高齢者や障がい者のための住宅政策の充実（28.9%）」となっている。

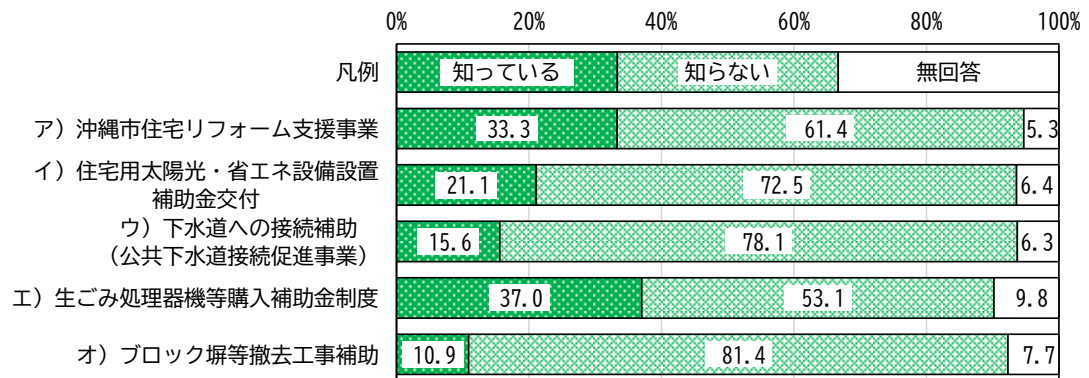
力を入れてほしい住宅施策（n=640）



■助成事業の認知度

沖縄市が行っている、住宅に関する以下の助成事業の認知度については、5つともに「知らない」と回答する割合が上回っており、これらの周知が求められる。

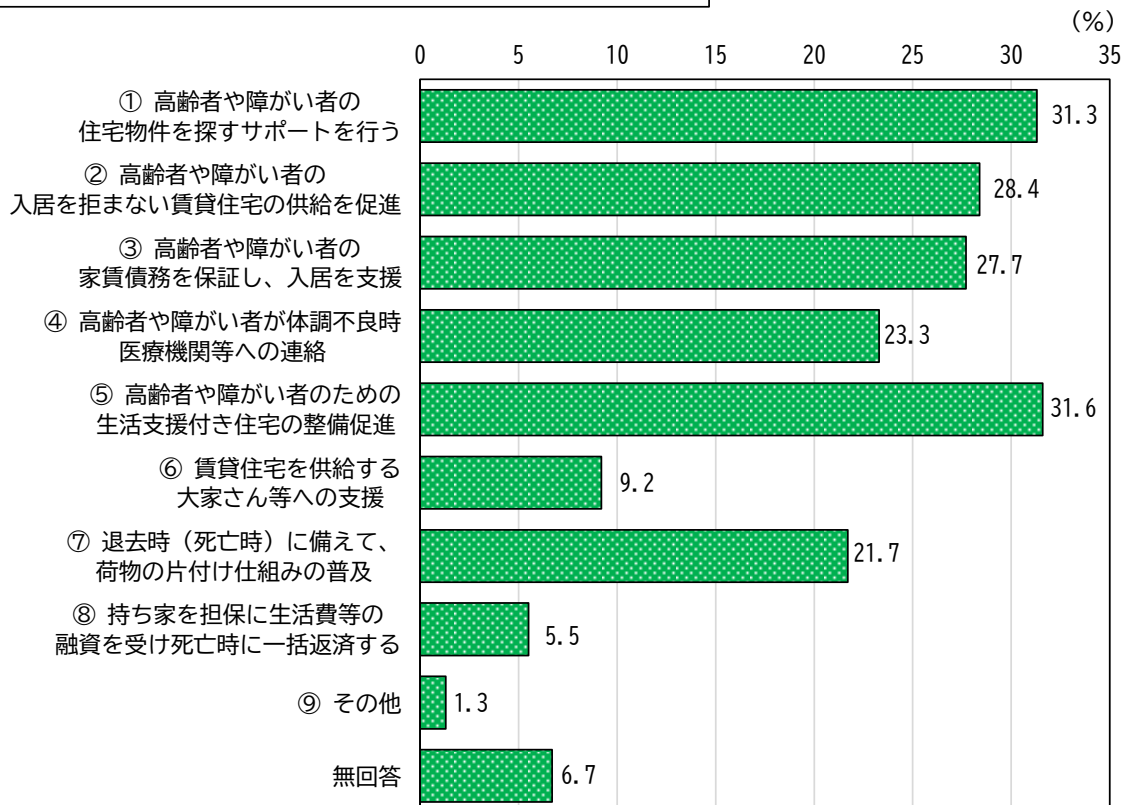
助成事業の認知度 (n=640)



■高齢者や障がい者等への支援として必要な住宅施策

高齢者や障がい者等への支援として必要な住宅施策は、「⑤高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅の整備促進」が31.6%と最も高く、次いで「①高齢者や障がい者の住宅物件を探すサポートを行う(31.3%)」、「②高齢者や障がい者の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進(28.4%)」、「③高齢者や障がい者の家賃債務を保証し、入居を支援(27.7%)」となっている。

高齢者や障がい者等への支援として必要な住宅施策 (n=640)

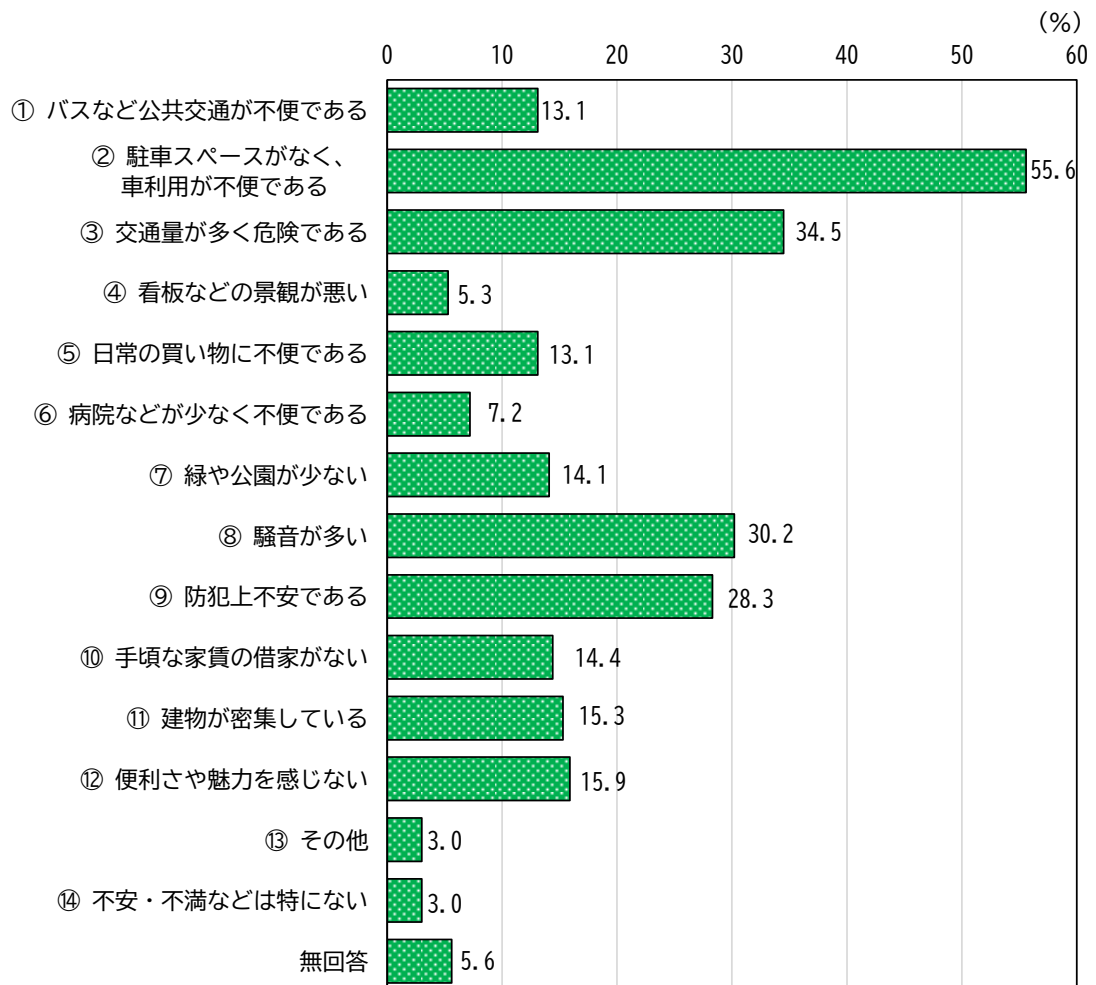


◆中心市街地の居住性について

■中心市街地に住むことへの不安・不満と感ずること

国道 330 号を軸に、コザ十字路～胡屋十字路～プラザハウスにかけた「中心市街地」に住むことについて、不安・不満・住みにくいと感ずることは、「①駐車スペースがなく、車利用が不便である」が 55.6%と最も高く、次いで「③交通量が多く危険である（34.5%）」、「⑧騒音が多い（30.2%）」、「⑨防犯上不安である（28.3%）」となっている。

中心市街地に住むことへの不安・不満と感ずること（n=640）

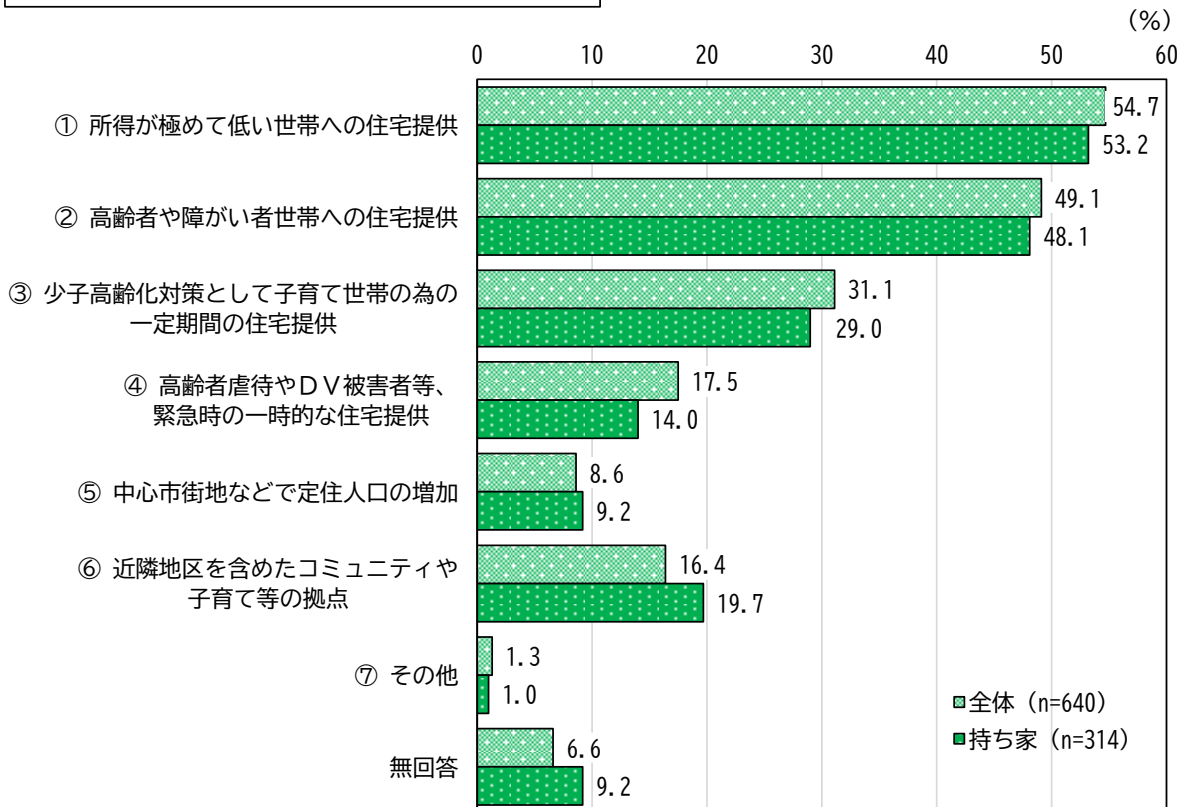


◆市営住宅について

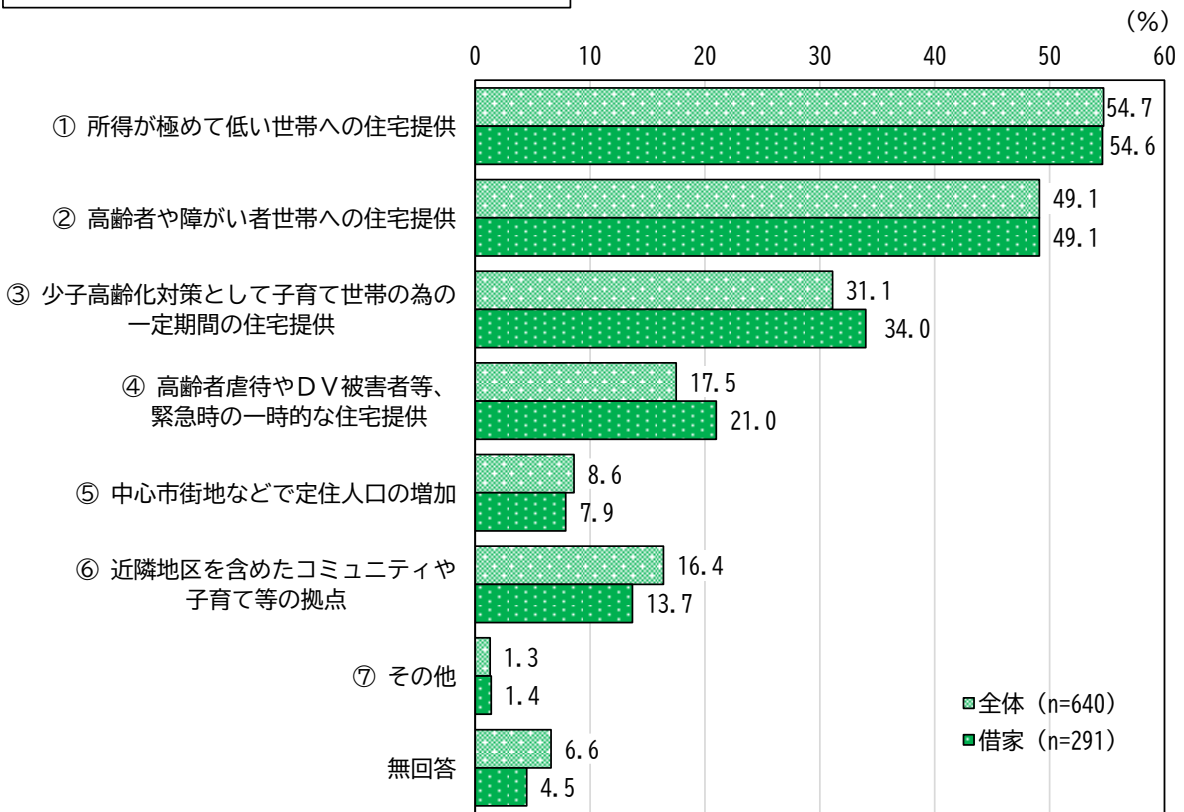
■市営住宅の役割として期待すること

市営住宅の役割として期待することは、「①所得が極めて低い世帯への住宅提供」が54.7%と最も高く、次いで「②高齢者や障がい者世帯への住宅提供（49.1%）」、「③少子高齢化対策として子育て世帯の為に一定期間の住宅提供（31.1%）」となっている。

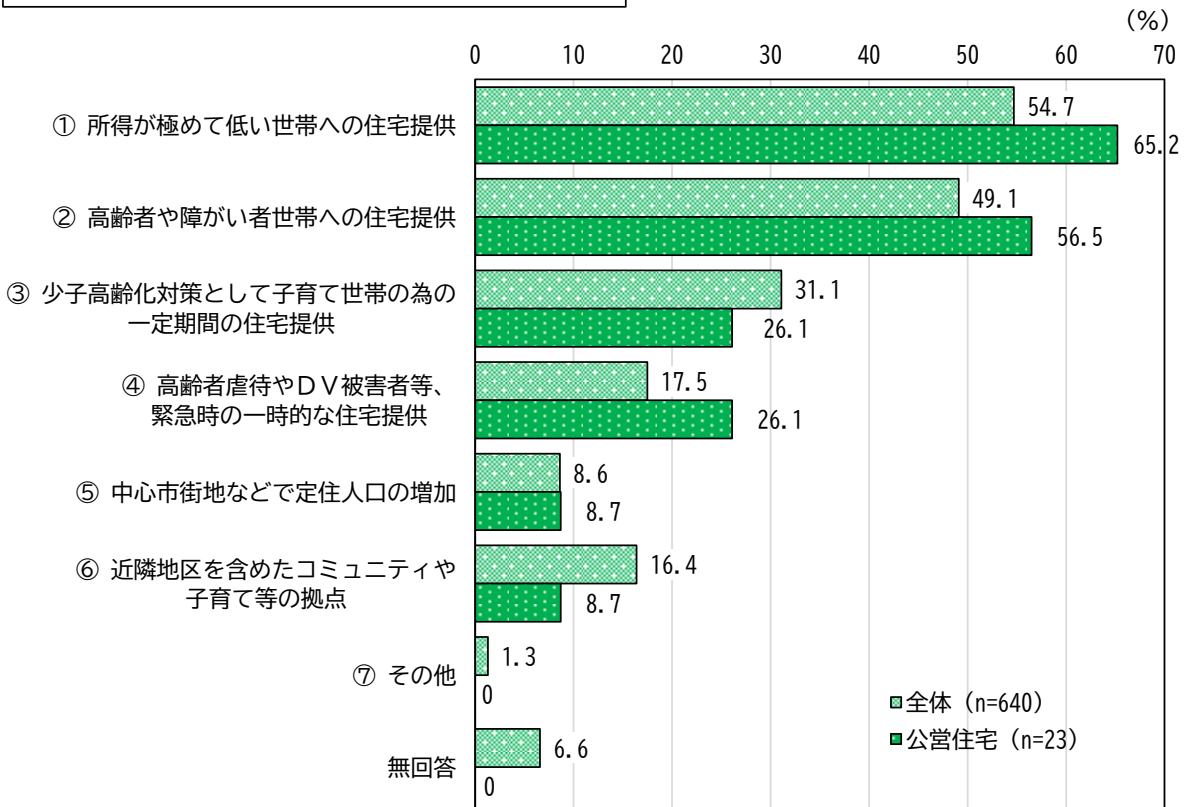
市営住宅の役割として期待すること【持ち家】



市営住宅の役割として期待すること【借家】



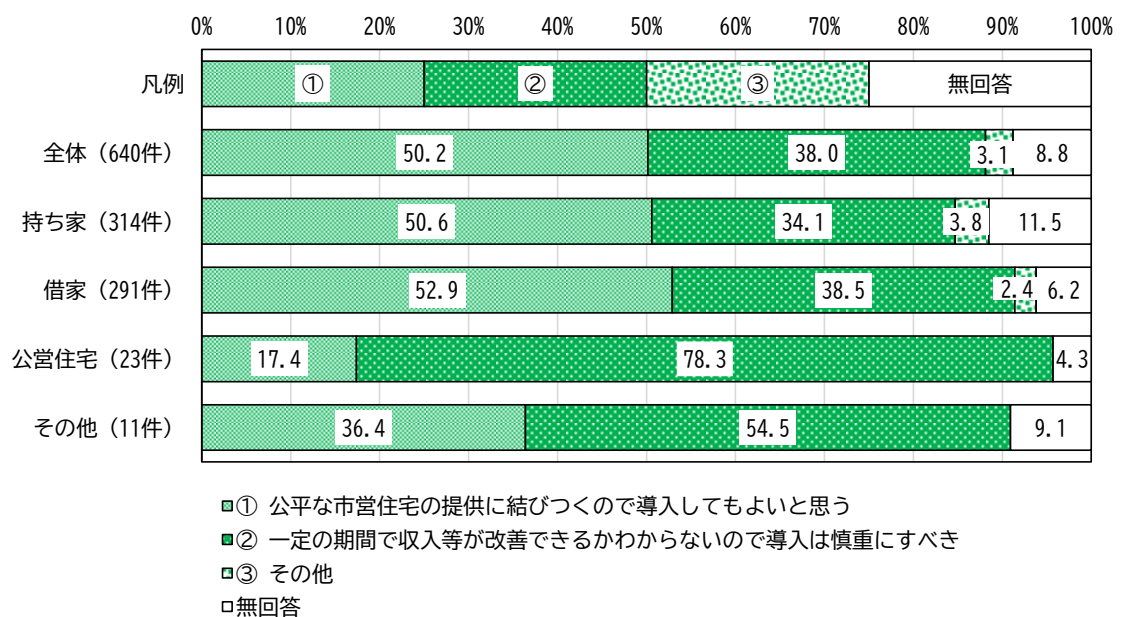
市営住宅の役割として期待すること【公営住宅】



■期限付き制度の導入

今後、市営住宅の一部に期限付き入居制度（入居期間（例えば10年間）を定めて賃貸契約を行う制度）を導入することについての考えをたずねたところ、「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」が50.2%、「②一定の期間で収入等が改善できるかわからないので導入は慎重にすべき」が38.0%であった。

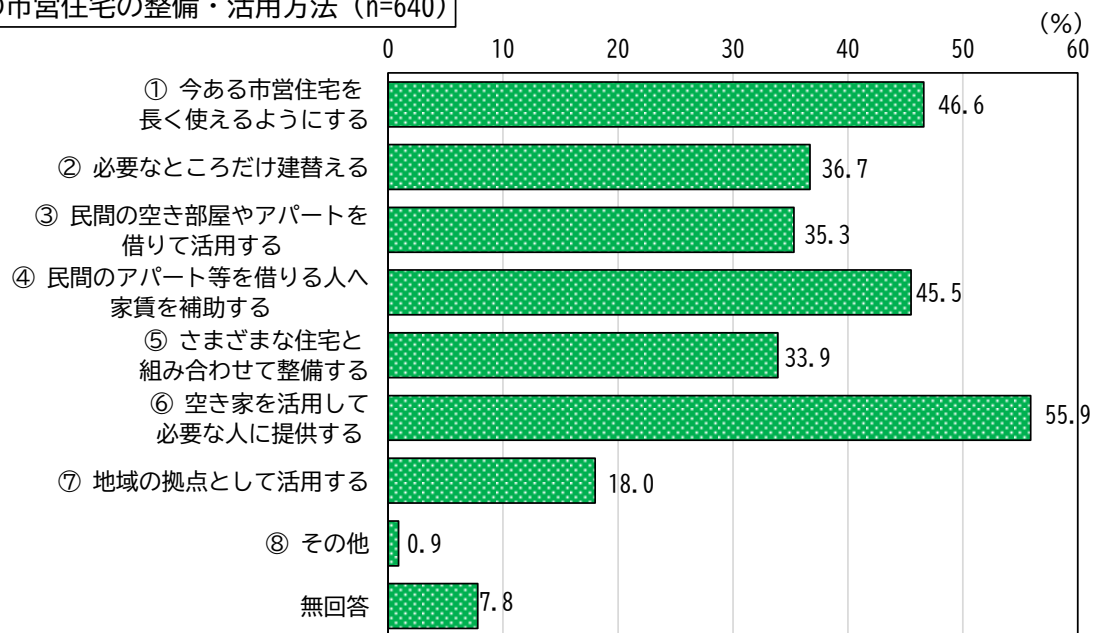
期限付き制度の導入



■今後の市営住宅の整備・活用方法

今後の市営住宅の整備・活用方法について、「⑥空き家を活用して必要な人に提供する」が55.9%と最も高く、次いで「①今ある市営住宅を長く使えるようにする（46.6%）」、「④民間のアパート等を借りる人へ家賃を補助する（45.5%）」となっている。

今後の市営住宅の整備・活用方法 (n=640)



◆全国等の比較

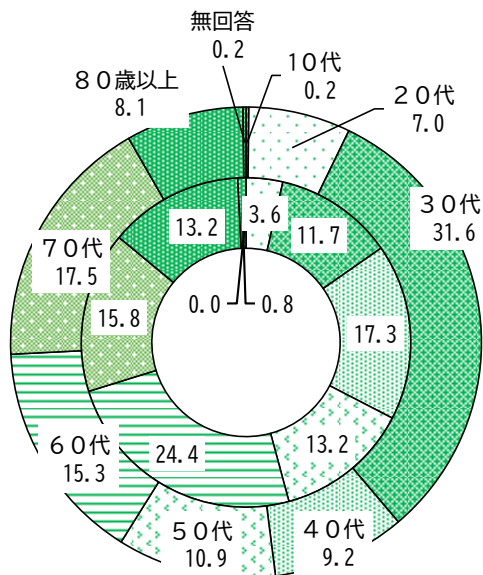
■基本属性

世帯主の年齢は、30代が31.6%と最も高く、次いで70代が17.5%、60代が15.3%となった。今回調査（沖縄市（R7））では調査対象者抽出時に「若年子育て世帯」や「その他世帯」で65歳未満の世帯主を多く抽出したため、前回調査（沖縄市（R1））に比べて30代以下が約24ポイント増加したとみられる。一方、60代以上は約12ポイント減少している。

それに伴い、回答者の世帯構成も、「夫婦と子ども世帯」が14ポイント増加している。

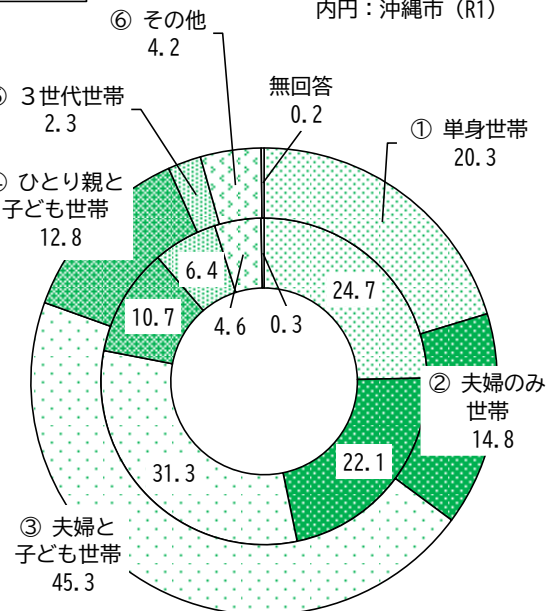
世帯主の年齢

外円：沖縄市（R7）
内円：沖縄市（R1）



世帯構成

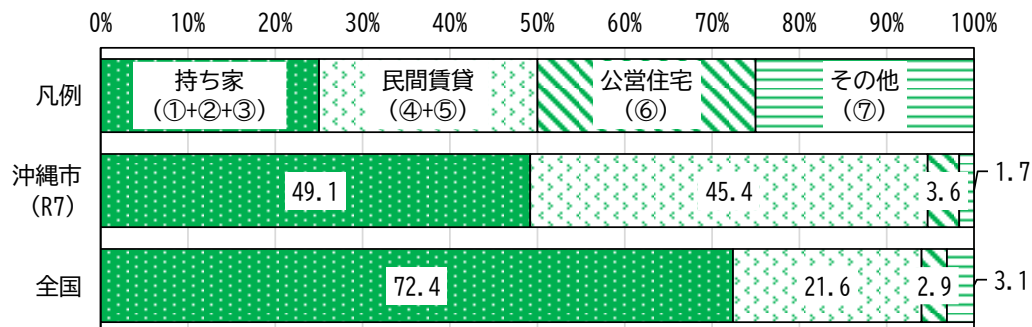
外円：沖縄市（R7）
内円：沖縄市（R1）



■現在の住宅の所有関係

住宅の所有関係について令和5年住生活相互調査の結果と比べると、沖縄市の持ち家率は全国よりも約23ポイント低い一方、民間賃貸率は約23ポイント高いことから、全国に比べ、借家率が高い。

現在お住まいの住宅の所有関係【全国比較】



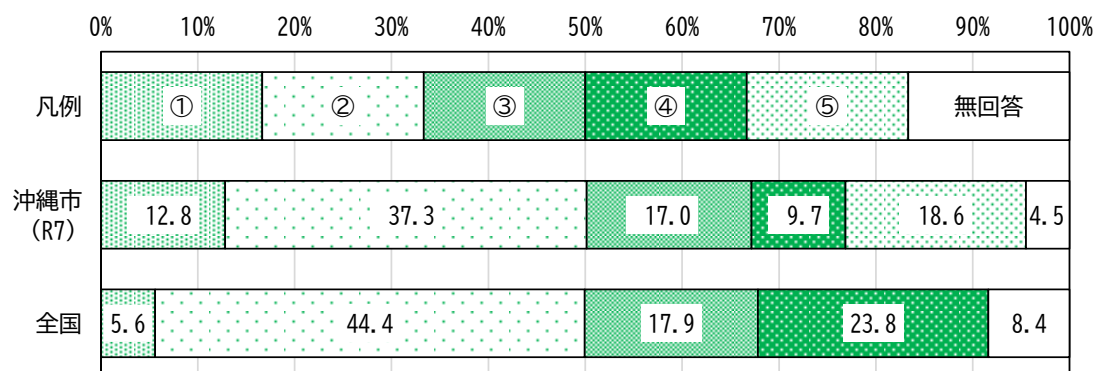
※ 無回答を除く集計

※ 「全国」は令和5年住生活総合調査の結果。「その他」は、「都市再生機構・公社等の賃貸住宅」、「給与住宅」の計を掲載

■住宅費負担感

住宅費の負担感は「②ぜいたくはできないが、何とかやっていける」が37.3%と最も高い。また、全国に比べて「①生活を切りつめるほど苦しい」が約7ポイント高くなっている。調査年のずれによる物価高騰の影響があると思われるが、比較的住宅費の負担感が高いと推察される。

現在の家賃や住宅ローンなどの住宅費負担感



□① 生活必需品を切りつめるほど苦しい

□② ぜいたくはできないが、何とかやっていける

□③ ぜいたくを多少がまんしている

■④ 家計にあまり影響がない

□⑤ 家賃やローン返済などの住居費負担は特にない ※ 全国では選択肢なし

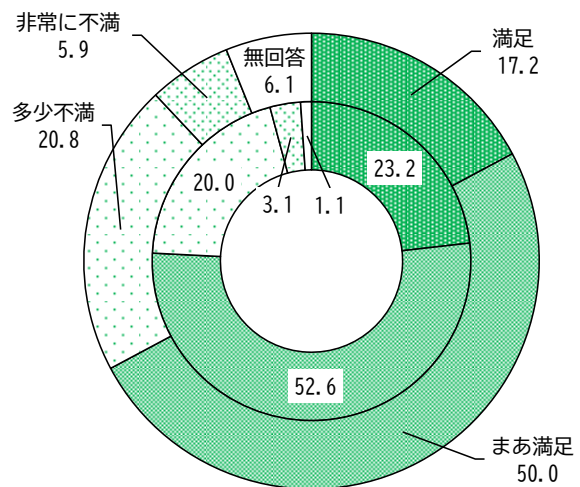
□無回答

■現在の住まいの満足度・住まいの重要項目

現在の住まいについて、満足率（満足+まあ満足）は67.2%、不満率（多少不満+非常に不満）は26.7%となっており、全国に比べ不満率が高い。

現在の住まいの満足感

外円：沖縄市（R7）
内円：全国

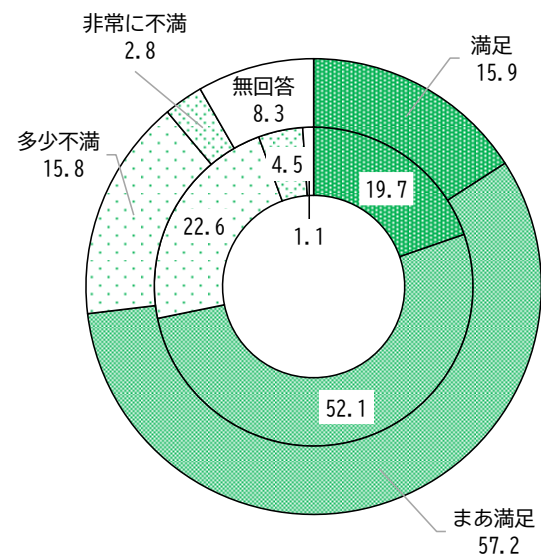


■周辺環境の満足度・周辺環境の重要項目

住宅の周りの環境について、満足率（満足+まあ満足）は73.1%、不満率（多少不満+非常に不満）18.6%と、全国とほぼ同様の傾向となっている。

住宅の周りの環境の満足感

外円：沖縄市（R7）
内円：全国

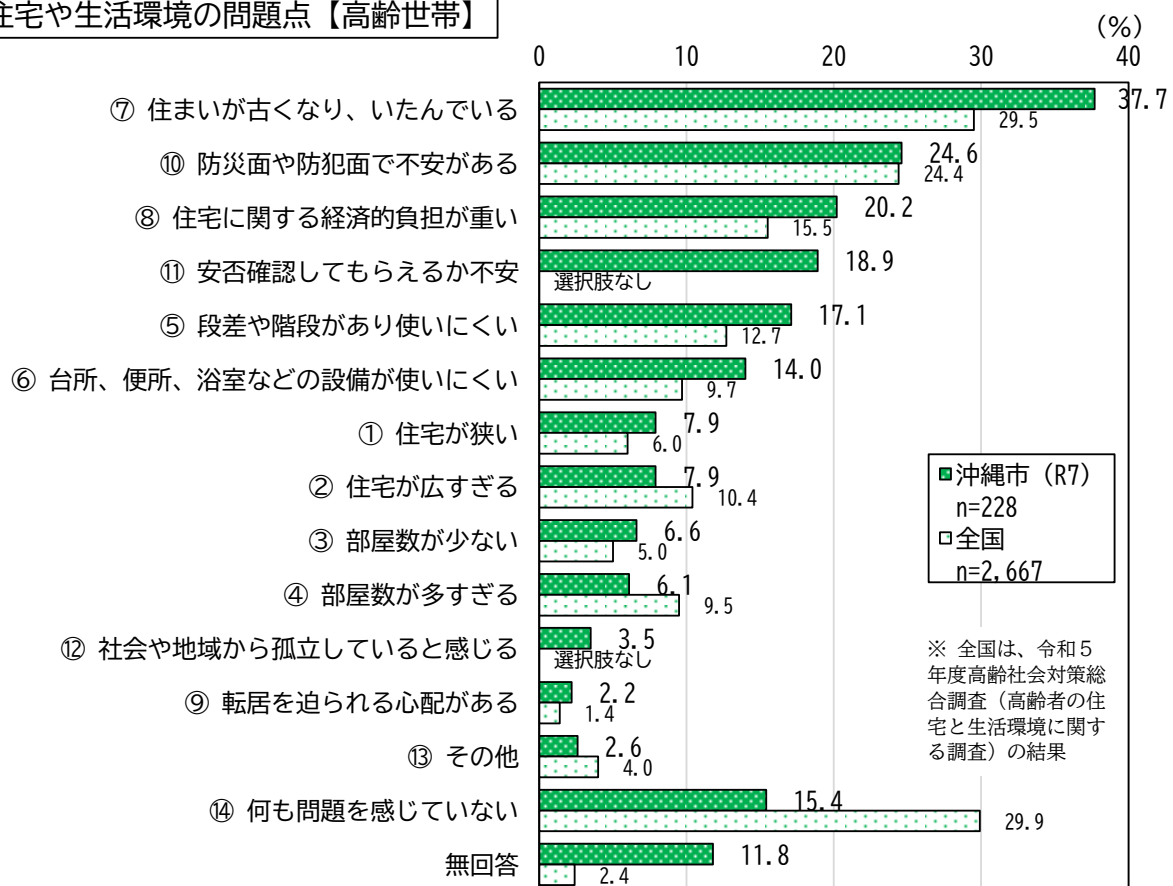


■高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点

高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点について、「住まいが古くなり、いたんでいる」が37.7%と最も高く、次いで「防災面や防犯面で不安がある」が24.6%、「住宅に関する経済的負担が重い」が20.2%となっている。

内閣府が実施した令和5年度高齢社会対策総合調査の結果と比較すると、「何も感じていない」割合が著しく低い。また、住宅の広さや間取りに関しては全国の傾向と異なり、住宅の狭さや部屋数の少なさを感じている。

住宅や生活環境の問題点【高齢世帯】

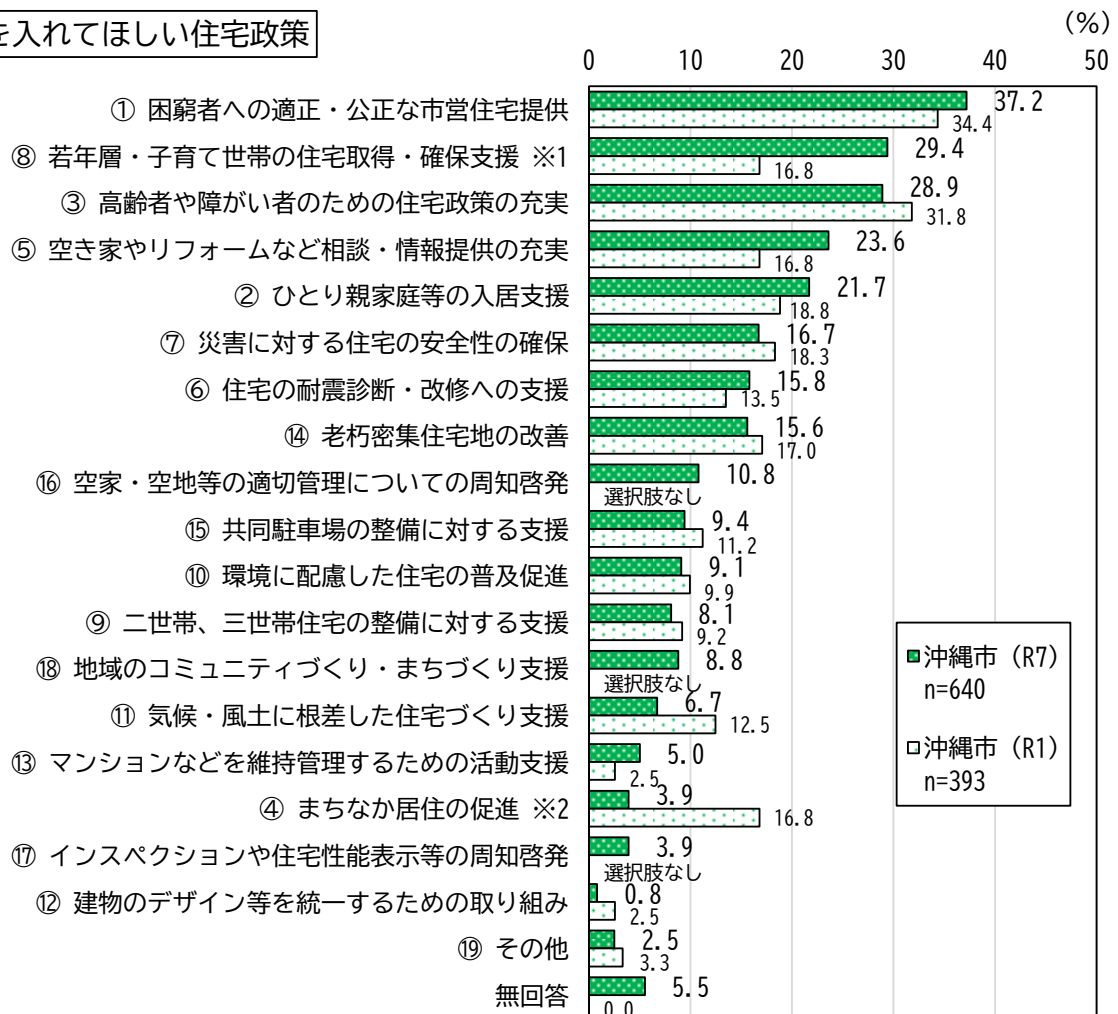


■力を入れてほしい住宅政策

力を入れてほしい住宅政策について、「困窮者への適正・公正な市営住宅の提供」が37.2%と最も高く、次いで「若年層・子育て世帯の住宅取得・確保支援（29.4%）」、「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実（28.9%）」となっている。

この結果は、前回調査とほぼ同様の傾向になっている。

力を入れてほしい住宅政策



※ 一部の選択肢は沖縄市 (R7) と沖縄市 (R1) で表現が異なる。以下に沖縄市 (R1) での表現を示す。

※1 持ち家取得に対する支援

※2 若年層・子育て世帯のまちなか居住の促進

◆自由意見

自由意見は119件あり、内容は多岐にわたっているものの、「家賃・税金・補助金関連」及び「市営住宅・公営住宅関連」が24件と最も多く、次いで「住環境づくり関連(23件)」となっている。

項目	件数
1. 家賃・税金・補助金関連	24
2. 市営住宅・公営住宅関連	24
3. 住環境づくり関連	23
4. 道路・交通・駐車場関連	12
5. 空き家・住宅の老朽化関連	12
6. 高齢者・障がい者・生活保護関連	11
7. 情報提供関連	6
8. 公園・緑化関連	2
10. その他	5
合計	119

1. 家賃・税金・補助金関連の主な意見

家族で住むことのできる賃貸を探すと、家賃が高く、安い場合には利便性が良くない。少しでも補助があれば色々な可能性を検討することができる。

太陽光の設置には相応の予算が必要になるので、太陽光の補助金をもっと増やしたほうが設置できる人が増えていくのではないかな。

多子世帯への家賃支援をお願いしたい。

子育て世帯が住宅を取得しやすくなる補助金があるとよい。

沖縄市内での持ち家新築、リフォーム等を行う際、沖縄市内の企業(不動産、電気屋、水道屋、など)や職人を利用する場合には補助金が適用される等の支援があれば市内の企業も市民も盛り上がるのではないかな。

建物解体への補助金はすべての方に実施するべき。アスベストが入っていると解体費用が上がるため取り壊しが難しくなる。補助金があると建物を取壊して新しいアパート等が増え、住み心地の良さにもつながると思う。

一人親世帯への家賃補助などがあれば、シングルの方が今の家を転居せざるを得なくなっても不動産への受け入れも幅が広がる可能性がある。

太陽光発電等クリーンエネルギーの補助金額を増やして欲しい。

新築住宅購入の補助金があるのか知りたい。

2. 市営住宅・公営住宅関連の主な意見

老朽化した団地の早急な建替えが必要だと思う。ベランダからのブロックの落下物が非常に目立つ。事故があってからでは遅い。

低額所得者や障がい者に優先して提供をお願いしたい。

公営住宅を増やしてほしい。1LDK の公営住宅を増やしてほしい。
市営住宅は公平性のある賃貸制度を実施してほしい。
最近建てられた住宅は芝生が広くて、もっと住宅が建てられてもいいと思う。
市営住宅期限付き入居制度は、早く導入してほしい。
少子高齢化社会が急速に進む中、将来的に負の遺産にならないようにしてほしい。
子育て世帯を優先的に入居できるようにしてほしい。
老朽化が進んでいる住宅に住んでいる生活困窮者が、市営住宅に優先的に住めるよう対応してほしい。
時代の流れで市営住宅は減らすべきだと思う。

1

3. 住環境づくり関連の主な意見
若者たちが住みやすい沖縄市の住居整備を頑張してほしい。
誰 1 人沖縄市から出ていかず（住所変更等）、憧れる沖縄市を目指して欲しい。 沖縄市在住で良かったと、今の子どもたちに夢、希望、未来を提供して欲しい。
中心市街地は住宅老朽化、空き家問題、家賃と広さが合わない、人口減少の状況がある。道路や側溝の古さや危険な場所も多く、道路幅も狭いので、整備も必要だと思う。
防災の観点から密集住宅街や、救急車、消防車等の緊急車両が通行できない道路を整理してほしい。
古い建物やシャッター街は見栄えの問題で魅力が低下する原因だと思われる。近隣の土地価格にも影響を及ぼしていると思う。 もう少し長期的な街の景観も含め、建築許可をすべきと考える。
中長期的な政策をまず立てる。理想のまちづくり、環境整備、自然を生かした沖縄あるいは、コザらしさの追求、具体化が必要である。
公民館等の利用が不便な地域がある。
住まいは生活するうえで基盤となるもの。それをしっかり支えることはとても大切なことだと思っている。誰もがきちんとした住まいがあるような施策をお願いしたい。
火災の原因には住宅の老朽化もあると思うので、 今後、倒壊や火災を防ぐためにも対策をお願いしたい。
メインストリート整備と共に、住居者の美化意識に繋げて頂きたい。
地域の力も借りながら沿道を整備し自然を活かすことで、通りの活性化や自然を守る事にも繋がるのではないかな。

2

4. 道路・交通・駐車場関連の主な意見
大雨時の雨水処理、冠水道路の早期改善。
生活道路の環境、歩道整備。
市道に植えられた植木、草花等の管理をもっと考えてほしい。
建物だけではなく、周辺の環境整備にも力を入れて欲しい。

3

4

5. 空き家・住宅の老朽化関連の主な意見

空き家の有効活用。

古いアパートなどに改修補助金を出して、改修を促してほしい。

空き家や倒壊しそうな建物の調査を行い、除却補助の情報提供を行って欲しい。

1

6. 高齢者・障がい者・生活保護関連の主な意見

高齢になってからの住まい探しはかなり不安。相談先があるといい。

高齢者向け住宅、バリアフリー対応の賃貸住宅等の情報がもっと知りたい。

働き世代、子育て世代が住みやすく、便利になってほしい。高齢者が安心して暮らせることも大切である。

とにかく高齢者が多いので、特に低額所得の高齢者を支援してほしい。

生活保護受給者でも借りられる民間賃貸住宅を増やしてほしい。

2

7. 情報提供関連の主な意見

住宅政策で実際に行っている内容をパンフレットにして各世帯へ配布し、周知してほしい。

高齢者の転居、保証人がいない方、DV 一時避難など、支援が必要な市民が利用できる賃貸住宅の情報提供。

3

8. 公園・緑化関連の主な意見

子どもたちが安心して遊べる公園の管理が必要。住生活を考えるうえで高齢者、子どもを中心に考えて、安全性、環境、遊び場、憩える空間が長年に渡り管理されるように確立してほしい。

住宅地域の公園の整備と管理を充実する。

4

5

6

3章 現状等を踏まえた住宅政策の課題

住宅・住環境に係る現状等を踏まえて、「人と暮らしの視点」、「住まいとまちづくりの視点」、「地域性の視点」の3つの視点から、本市における住宅政策の課題を整理する。

1. 人と暮らしの視点からみた課題

(1) 子育て世帯について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・年少人口（15歳未満人口）が減少し、今後も少子高齢化が進展する見込みとなっている。
- ・『6歳未満がいる一般世帯』、『18歳未満がいる一般世帯』が減少している。
- ・「母子世帯」、「父子世帯」への対応が必要。
- ・低廉な家賃の民営借家が減少し、家賃60,000円以上の民営借家の戸数・割合が増加している。
- ・民営借家の募集戸数は、令和元年と比較して1R～3K/DKの間取りで半減以下となっており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・過去10年程度の間「小さい子どもがいる」ことが理由で入居を断られた回答がみられる。
- ・若年子育て世帯等で「住宅に関する経済的負担が重い」が30.6%となっており、高齢者世帯（20.2%）と比較して高くなっている。
- ・力を入れてほしい住宅政策について「若年層・子育て世帯の住宅取得・確保支援」が29.4%と上位2位に挙げられている。

課題解決に向けた方向性

- ・市営住宅による子育て世帯（多子世帯、ひとり親世帯等）の住まい確保
- ・ひとり親世帯への住宅確保資金の支援
- ・母子生活支援施設における一時支援
- ・家賃低廉化補助の検討
- ・沖縄市居住支援協議会の活動推進

（２）高齢者世帯について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・ 老年人口（65 歳以上人口）が増加し、今後も少子高齢化が進展する見込みとなっている。
- ・ 沖縄市の 65 歳以上高齢化率は 22.4%、75 歳以上は 10.9%となっている。
- ・ 高齢単身世帯は平成 30 年～令和 5 年で 1.72 倍、借家居住の高齢単身世帯は 1.56 倍、持ち家居住の高齢単身世帯は 1.88 倍となっている。
- ・ 生活保護を受ける高齢者世帯は令和 6 年度時点で 2,709 世帯（生活保護総世帯数の 59.7%）、そのうち単身世帯が 2,547 世帯（同 56.1%）と被保護世帯の過半数を占めている。
- ・ 令和元年度以降、生活保護を受ける高齢者世帯は増加傾向にある。
- ・ 借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。
- ・ 低廉な家賃の民営借家が減少し、家賃 60,000 円以上の民営借家の戸数・割合が増加している。
- ・ 民営借家の募集戸数は、令和元年と比較して 1 R～3 K/DK の間取りで半減以下となっており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・ 住宅や生活環境の問題点で「住まいが古くなり、いたんでいる」が 37.7%、「防災面や防犯面での不安」が 24.6%、「住宅に関する経済的負担が重い」が 20.2%となっている。
- ・ 力を入れてほしい住宅政策で「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」は 28.9%と比較的高くなっている。
- ・ 市営住宅の役割として期待することで「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」が 49.1%と高くなっている。

課題解決に向けた方向性

- ・ 市営住宅による高齢者世帯の住まい確保
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の普及促進
- ・ 市営住宅の建替事業における高齢者施設等の併設検討
- ・ 地域包括支援センター等における住宅に関する相談など、高齢者の住まい確保支援
- ・ バリアフリー化の促進
- ・ 家賃低廉化補助の検討
- ・ 居住サポート住宅の普及促進
- ・ 沖縄市居住支援協議会の活動推進

（３）住宅に困窮する世帯について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・療育手帳所持者数や精神障害者手帳承認件数は年々増加傾向にあり、身体障害者手帳所持者数も約 5,300～5,500 人で推移している。
- ・生活保護世帯は平成 30 年度以降増加しているものの、令和 5～6 年度は横ばいの状況にある。
- ・市内在住外国人が増加傾向にある。
- ・登川市営住宅の一部の老朽化（築 43～45 年）が進んでいる。
- ・入居倍率は直近 10 年間平均で 20.2 倍と非常に高い状況にある。
- ・借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。
- ・低廉な家賃の民営借家が減少し、家賃 60,000 円以上の民営借家の戸数・割合が増加している。
- ・民営借家の募集戸数は、令和元年と比較して 1 R～3 K/DK の間取りで半減以下となっており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・全国と比較して住宅費負担感の「生活必需品を切りつめるほど苦しい」が約 7 ポイント高い。
- ・過去 10 年程度の間「生活保護世帯」であることが理由で入居を断られた回答がみられる。
- ・力を入れてほしい住宅政策について「困窮者への適正・公正な市営住宅の提供」が 37.2% と最も高い。また、「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」が 28.9% と上位 3 位に挙げられている。
- ・市営住宅の役割として期待することで「所得が極めて低い世帯への住宅供給」が 54.7% と最も高く、「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」が 49.1% となっている。

課題解決に向けた方向性

- ・市営住宅による障がい者のいる世帯の住まい確保
- ・住宅入居等支援事業の推進
- ・市営住宅の建替事業における障がい者施設等の併設検討
- ・障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談、日常生活用具給付事業など、障がい者の生活支援
- ・市営住宅の建替及び長寿命化
- ・市営住宅における収入超過者や高額所得者、家賃滞納者への対応
- ・バリアフリー化の促進
- ・家賃低廉化補助の検討
- ・居住支援法人との連携
- ・居住サポート住宅の普及促進
- ・沖縄市居住支援協議会の活動推進

2. 住まいとまちづくりの視点からみた課題

(1) 中古住宅や空家等について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・ 空き家総数は 5,190 戸から 4,640 戸に減少しているが、一方でその他の空き家（賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家）は 1,610 戸から 1,730 戸に増加している。
- ・ 昭和 45 年以前の住宅の更新・滅失が頭打ちとなっている可能性がある。
- ・ 最低居住水準未満世帯の割合が増加している。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・ 持ち家居住の高齢者世帯の自宅活用について「活用できないと思う」が 15.3%となっており、その理由は「住宅が老朽化して危険だから」が 65.4%と最も高くなっている。

課題解決に向けた方向性

- ・ 空家等の利活用促進
- ・ 特定空家等への指導・助言など、空家等対策の推進
- ・ 耐震診断や耐震改修の促進

(2) 住宅に関する情報提供について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・ 沖縄市内のセーフティネット住宅等の空き戸数が少ない。
- ・ 借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・ 力を入れてほしいで「空き家やリフォームなど相談・情報提供の充実」が 23.6%と上位 4 位に挙げられている。
- ・ 住宅関係の補助金に関する意見がみられる。

課題解決に向けた方向性

- ・ 沖縄市内のセーフティネット住宅等の普及促進
- ・ バリアフリー等のリフォーム補助

（３）安全・安心・良質な住宅について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅割合は令和 5 年時点で 21.2%となっている。
- ・旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の持ち家で平成 31 年以降に「耐震工事を実施した」住宅は 1.2%（70 件）に留まっている。
- ・昭和 45 年以前の住宅の更新・滅失が頭打ちとなっている可能性がある。
- ・最低居住水準未満世帯の割合が増加している。
- ・持ち家のうち、約 15%が中古住宅として取得されている。
- ・太陽光発電機器の設置率は微増、太陽熱温水機器等は減少している。
- ・借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・住宅の重要項目で「台風や水害に対する安全性」が 34.5%と上位 3 位に挙げられている。
- ・高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点で「住まいが古くなり、いたんでいる」が 37.7%と最も高く、次いで「防災面や防犯面での不安」が 24.6%となっている。
- ・持ち家居住の高齢者世帯の自宅活用について「活用できないと思う」が 15.3%となっており、その理由は「住宅が老朽化して危険だから」が 65.4%と最も高くなっている。

【マンション管理組合意識調査等からみた課題】

- ・マンション管理組合連絡窓口の把握が進んでいない。
- ・長期修繕計画作成及び大規模災害への対応が不十分。
- ・マンションの管理運営に関する困りごとが起こった際の相談先や関係団体等が提供している補助メニューの周知等が望まれる。

課題解決に向けた方向性

- ・耐震診断や耐震改修の促進
- ・長期優良住宅の普及促進
- ・バリアフリー等のリフォーム補助
- ・マンション管理組合の連絡窓口の把握
- ・長期修繕計画作成及び大規模災害への対応の推進
- ・マンション管理運営の困りごとに関する相談先の周知や関係団体等が提供している補助メニューの周知

（４）安全・安心な住環境について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・ 中心市街地の人口減少や空洞化による防犯性の脆弱化、地域コミュニティの希薄化が懸念される。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・ 住環境の重要項目で「治安・犯罪発生の防止」が43.3%と最も高く、次いで「日常の買い物などの利便性」が31.1%、「ゴミなどが少なく衛生的」が29.1%となっている。
- ・ 密集市街地の解消や幅員の狭い道路の改善に関する意見がみられる。

課題解決に向けた方向性

- ・ 防災に関する取組みの推進
- ・ 密集市街地の改善促進
- ・ 狭あい道路の解消促進

（５）環境への配慮について

【各種統計データからみた現状と課題】

- ・ 太陽光発電機器の設置率は微増、太陽熱温水機器等は減少している。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・ 住宅の重要項目で「省エネ対策」（13.4%）、「住宅の断熱性や気密性」（11.1%）の割合が低くなっている。
- ・ 住宅関係の補助金に関する意見がみられる。

課題解決に向けた方向性

- ・ 環境への配慮に関する普及啓発
- ・ 太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及
- ・ 省資源・省エネルギー住宅の普及促進

3. 地域性の視点からみた課題

(1) 官民協働の住環境づくりについて

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・市営住宅の整備や入居者の属性による優遇措置など、市営住宅に関する意見がみられる。
- ・密集市街地の解消や幅員の狭い道路の改善に関する意見がみられる。
- ・景観や沿道の美化・緑化、公園整備に関する意見がみられる。

課題に対する方向性

- ・市営住宅建替え時の入居者や地域住民の参加による計画づくり
- ・公共施設整備時の市民参加による計画づくり
- ・官民協働によるまちづくり

(2) 良好なコミュニティづくりについて

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点で「安否確認してもらえるか不安」が18.9%となっている。
- ・住環境の重要項目で「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」が6.5%と低くなっている。

課題に対する方向性

- ・地域福祉の推進
- ・地域課題の把握
- ・地域コミュニティの醸成
- ・自治会における地域活動の活性化

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ある。

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る。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る。

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、令和3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、3つの視点（社会環境の変化、居住者・コミュニティ、住宅ストック・産業）及び8つの目標（子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備、空き家の管理・除却・利活用 他4つ）に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとされている。

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る。

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る。

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・協働した住宅政策など、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る。

そのため、本市においては、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、以下の基本理念を掲げるものとする。

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

「人と暮らし」
の視点

「住まいとまちづくり」
の視点

「地域性」
の視点

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」をめざして、前述した3つの視点のもとに、以下の3つの基本目標掲げる。

「人と暮らし」の視点

基本目標1 誰もが暮らしやすい住まいと住環境づくり

市営住宅における多子世帯向け住戸の供給やひとり親世帯の住まいに関する支援など、子育て世帯が安全で安心して子育てができる住まいと住環境づくりを推進する。

また、市営住宅における高齢者向け住戸の供給や高齢者の住まいに関する支援など、高齢者の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、住まいと住環境づくりを推進する。

加えて、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るものとする。

「住まいとまちづくり」の視点

基本目標2 多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり

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、中古住宅や空家等の活用を促進する。

また、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解消などにより、安全で災害に強い住まいと住環境づくりを形成する。

加えて、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、良好な景観の形成、公共交通網との連携、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すものとする。

「地域性」の視点

基本目標3 地域の特徴を活かした住環境づくり

積極的な市民参加や住宅関連事業者及び関係団体との連携を図ることで、官民協働による住環境づくりに取り組む。

また、自治会における地域活動の支援等を通して、地域の支え合いによるコミュニティづくりを推進する。

1 3. 施策の体系

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

理念	視点	基本目標	基本施策		具体的な取組み
	「人と暮らし」の視点	基本目標1 誰も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市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 ②ひとり親世帯の住まいの確保に向けた支援	・市営住宅における多子世帯向け住戸の供給 ・「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の利用促進
			(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利用促進 ④市営住宅における高齢者向け住戸の供給	・地域包括支援センターにおける住宅に関する相談 ・サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ・リバースモーゲージ制度の普及促進 ・認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の確保 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ・「沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業」の利用促進 ・「介護保険法による住宅改修」の利用促進 ・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進
			(3)住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット	①市営住宅の適切な管理と計画的な建替え ②市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	・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 ・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
			(4)多様な住宅セーフティネット機能の向上	①沖縄市居住支援協議会の活動推進	・沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討 ・勉強会の開催等による住宅確保要配慮者に関する意識啓発
				②住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援	・居住サポート住宅の普及促進 ・民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者受け入れ促進に向けた各種制度の普及啓発 ・家賃債務保証制度の普及促進 ・セーフティネット住宅の登録促進 ・居住支援法人との連携 ・家賃低廉化補助の検討 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】
				③障がい者の住まいの確保に向けた支援	・グループホームの確保 ・住宅入居等支援事業（居住サポート事業） ・障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談
				④沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進	・沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進
				⑤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	・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虐待者の一時保護 ・市営住宅における被災者の一時使用としての可能な範囲での対応
	「住まいとまちづくり」の視点	基本目標2 多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い住まいと住環境づくり	(1)良質な民間住宅の活用促進と整備の誘導	①中古住宅の活用促進 ②空家等の活用促進	・定期借家制度の普及促進 ・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】
			(2)総合的な住宅情報の提供	住宅に関する各種制度の普及	・空家等の利活用に関する情報提供 ・空家等の流通や地域資源としての利活用促進
			(3)安全・安心で長く住むことができる住まいづくり	①良質な住宅ストックの整備・制度の普及促進 ②既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上 ③マンションの適正管理の促進	・住宅に関するパンフレットの配布や市ホームページへの掲載 ・長期優良住宅の普及促進 ・「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】 ・「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【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 ・マンション管理計画認定制度の運用 ・助言・指導等の実施 ・マンション管理組合活動の支援 ・マンションの耐震化に関する支援策の普及啓発
			(4)人と環境にやさしい安全・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	・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	・ちゅうさん運動の普及促進 ・保安灯の設置 ・防犯カメラの設置 ・外灯設備の防犯上有効な配置
				③空家等対策の推進	・空家等に関する調査の実施 ・空家等の所有者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意識啓発
				④省資源・省エネルギー住宅の普及促進	・太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及 ・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
				⑤特定建設資材のリサイクルの促進	・特定建設資材のリサイクルの促進 ・ゆいくる材の利用促進
			(5)安全で快適な居住環境の形成	①密集市街地の改善促進	・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	・建築基準法に基づく指導 ・指定道路図及び指定道路台帳の整理
				③防災に関する取組みの推進	・地域情報の提供 ・防災マップ（津波ハザードマップ）の更新 ・避難場所・避難所・津波避難施設の指定や備蓄物資の更新 ・応急借上げ住宅確保に向けた検討 ・応急仮設住宅への対応 ・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」の利用促進 ・「ブロック塀等撤去工事補助」の利用促進
				④景観計画や地区計画の活用	・各地区の特性を活かしたまち並みの形成 ・地域の歴史や気候風土に適した素材の活用促進 ・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
				⑤地域公共交通網の形成	・路線バスやコミュニティバス等による地域公共交通網の形成
	「地域性」の視点	基本目標3 地域の特徴を活かした住環境づくり	市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進	①官民協働の住環境づくりの推進	・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 ・NPOやまちづくり団体等との連携及び活動支援
				②地域の支え合いによるコミュニティづくり	・小地域ネットワーク活動（ふれあいのまちづくり推進事業）の推進 ・沖縄市障がい者基幹相談支援センターを中心とした地域課題等の把握 ・自治会における地域づくり活動の支援 ・市営住宅における集会所の地域開放

5章 住宅施策の具体的な展開

「人と暮らし」の視点

基本目標1 誰も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

指標	現状 R 6 年度	目標 R 17 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総数（3DKかつ60㎡以上）	89戸	106戸	山内市営住宅（6戸）、池原市営住宅（11戸）の建替事業での多子世帯向け住戸数増を見込む [資料：住まい建築課]

① 市営住宅における多子世帯向け住戸の供給

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む。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○市営住宅における多子世帯向け住戸の供給	住まい建築課

② ひとり親世帯の住まいの確保に向けた支援

求職活動や資格取得等に意欲的に取り組むひとり親世帯に対して家賃支払いを支援するため、「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の利用促進を図る。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の利用促進	こども家庭課

(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 R 6年度	目標 R 17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	11.2% (R 5)	20.3% (R 5 全国 水準)	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

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る。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との連携により対応を進めていくものとする。

<具体的な取組み>	主管課(関連課)
○地域包括支援センターにおける住宅に関する相談	介護保険課

② 高齢者世帯に対応した多様な住まいの普及促進

沖縄県と連携を図りつつサービス付き高齢者向け住宅の制度内容の普及を図り、登録情報の提供を行うとともに、高齢者が住み慣れた自宅で生活しながら、生活資金やリフォーム資金等の融資を受けることができるリバースモーゲージ制度の普及促進に取り組む。

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、認知症対応型共同生活介護(グループホーム)の整備を検討する。

加えて、バリアフリー改修や耐震改修等に活用できる「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用を促進し、高齢者世帯に対応した住まいの確保を図る。

<具体的な取組み>	主管課(関連課)
○サービス付き高齢者向け住宅の普及促進	住まい建築課
○リバースモーゲージ制度の普及促進	住まい建築課
○認知症対応型共同生活介護(グループホーム)の確保	介護保険課
○「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進	住まい建築課

③ 住宅リフォーム支援事業等の利用促進

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」や「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」等の利用を促進し、住宅のバリアフリー化を進める。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○「沖縄市高齢者等住宅改修費助成事業」の利用促進	介護保険課
○「介護保険法による住宅改修」の利用促進	介護保険課
○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進	住まい建築課

④ 市営住宅における高齢者向け住宅の供給

シルバーハウジングでは、高齢者が安心して生活できるよう、日常生活支援サービスの提供を行う。

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る。

加えて、市営住宅におけるIoT機器等を活用した見守り機能の提供を検討するなど、高齢者が健康で安心して暮らし続けることができる環境整備に努める。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○シルバーハウジングの適正な運営	住まい建築課、介護保険課
○市営住宅における高齢者向け住戸の確保	住まい建築課

(3) 住宅に困窮する世帯に対する住宅セーフティネット

指標	現状 R 6 年度	目標 R 17 年度	根拠等 [根拠資料名等]
市営住宅ストック数	1,098戸	1,113戸	山内市営住宅（2戸）、池原市営住宅（13戸）の建替事業での住戸数増を見込む [資料：住まい建築課]

① 市営住宅の適切な管理と計画的な建替え

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する。

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る。

加えて、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、供給の確保に努める。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○市営住宅長寿命化対策事業の実施	住まい建築課
○市営住宅建替事業の実施	住まい建築課
○県との情報共有による公営住宅の供給目標量の確保	住まい建築課

② 市営住宅を活用した福祉分野との連携

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る。

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、市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す。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○市営住宅における障がい者向け住戸の確保	住まい建築課
○建替事業における併設施設の検討	住まい建築課 （こども家庭課、ちゅういしいじい課、介護保険課、障がい福祉課）

③ 市営住宅の入居の適正化

市営住宅の空室募集においては、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）を実施する。

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る。

加えて、住宅型式と世帯人数・構成とのミスマッチの解消に向けて、市営住宅における住替えの促進を図る。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○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	住まい建築課
○収入超過者に対する民間住宅への住替えや高額所得者・家賃滞納者の明け渡しの実施	住まい建築課
○市営住宅における住替え促進	住まい建築課

（４）多様な住宅セーフティネット機能の向上

① 沖縄市居住支援協議会の活動推進

本市では、令和６年２月に沖縄市居住支援協議会を設立している。今後も引き続き沖縄県居住支援協議会や関係団体との連携を図りつつ、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への受け入れ支援の構築に向けて、官民協働で住宅確保要配慮者の居住支援に取り組む。

また、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居するには、大家や不動産事業者に対して、住宅確保要配慮者の存在や実態、住宅確保要配慮者や大家に対する各種支援制度を知ってもらうことが求められる。

そのため、大家等が住宅確保要配慮者に安心して住宅を賃貸できるよう、勉強会の開催や各種ツールによる周知など、大家等に向けた住宅確保要配慮者に関する意識啓発を推進する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○沖縄市居住支援協議会を通じた官民協働による居住支援方策の検討	住まい建築課、こども家庭課、こども相談・健康課、ちゅいしいじい課、介護保険課、障がい福祉課、保護第一課、保護第二課、保護管理課
○勉強会の開催等による住宅確保要配慮者に関する意識啓発	住まい建築課

② 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に向けた支援

高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して生活できるよう、安否確認や定期的な見守り、必要に応じた福祉サービスへのつなぎ等のサポートを受けることができる居住サポート住宅の普及促進を図る。

民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の受け入れ促進に向けて、「終身建物賃貸借契約」、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」等の各種制度の普及啓発に取り組むとともに、国が利用を推奨している「認定家賃債務保証業者」や「登録家賃債務保証業者」の周知を行う。

また、高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録を促進し、その周知に取り組むとともに、住宅確保要配慮者を支援する法人として沖縄県が指定する居住支援法人との連携を図ることで、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する。

加えて、住宅確保要配慮者への支援拡充のため、家賃低廉化補助の検討を行う。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○居住サポート住宅の普及促進	住まい建築課、ちゅういしいじい課（介護保険課、障がい福祉課、保護第一課、保護第二課、保護管理課、こども企画課）
○民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者受け入れ促進に向けた各種制度の普及啓発	住まい建築課
○家賃債務保証制度の普及促進	住まい建築課、こども家庭課、介護保険課、障がい福祉課、保護第一課、保護第二課、保護管理課
○セーフティネット住宅の登録促進	住まい建築課
○居住支援法人との連携	住まい建築課
○家賃低廉化補助の検討	住まい建築課
○「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】	住まい建築課

③ 障がい者の住まいの確保に向けた支援

障がい者が一定の支援のもとで、地域で安心して過ごせる住まいを確保できるよう、グループホームの適切なサービスの提供や地域社会への理解促進を支援するとともに、地域ニーズに応じた設置について、県や福祉事業者等との連携による確保に努める。

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る。

住まいの相談支援については、障がい者相談支援事業所との連携により対応を進める。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○グループホームの確保	障がい福祉課
○住宅入居等支援事業（居住サポート事業）	障がい福祉課
○障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談	障がい福祉課

④ 沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進

障がい者が暮らしやすい住宅を確保するため、「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）」の利用を推進し、住宅のバリアフリー化を進める。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業等の利用促進	障がい福祉課

⑤ 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

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う。

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、被災者の一時使用として市営住宅の空室の活用を可能な範囲で行う。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援	こども家庭課
○高齢者虐待防止法、障害者虐待防止法に基づく被虐待者の一時保護	介護保険課、障がい福祉課
○市営住宅における被災者の一時使用としての可能な範囲での対応	住まい建築課

「住まいとまちづくり」の視点

基本目標2

多様な居住ニーズに対応した安全・安心で質の高い
住まいと住環境づくり

指標	現状 R 6年度	目標 R17年度	根拠等 [根拠資料名等]
空家率の抑制	6.8% (R5)	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促進と整備の誘導

① 中古住宅の活用促進

中古住宅の活用を促進するため、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する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○定期借家制度の普及促進	住まい建築課
○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】	住まい建築課
○「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】	住まい建築課

② 空家等の活用促進

空家等の有効活用を促進するため、空家等の流通・活用に関する情報発信を行う。

また、市場における流通が難しい空家等についても、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する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○空家等の利活用に関する情報提供	住まい建築課
○空家等の流通や地域資源としての利活用促進	住まい建築課

(2) 総合的な住宅情報の提供

住宅に関する各種制度の普及

近年、住まい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市ホームページへの掲載等による制度の普及を図る。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○住宅に関するパンフレットの配布や市ホームページへの掲載	住まい建築課

(3) 安全・安心で長く住むことができる住まいづくり

指標	現状 R 6 年度	目標 R 17 年度	根拠等 [根拠資料名等]
誘導居住面積水準達成率	49.2% (R 5)	58.0%	R 5 全国水準の達成 [資料：住宅・土地統計調査]

① 良質な住宅ストックの整備・制度の普及促進

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、省エネルギー性を有し、良好な景観の形成に配慮された長期優良住宅認定制度の内容や税制上の優遇について周知を図り、同制度の普及促進を図る。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○長期優良住宅の普及促進	建築指導課

② 既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上

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する。

また、沖縄市耐震改修促進計画に基づく建築物の耐震化や消防法により設置が義務付けられている住宅用火災警報器の普及に取り組む。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー工事）」の利用促進【再掲】	住まい建築課
○「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進【再掲】	住まい建築課
○耐震診断及び耐震改修の促進	建築指導課
○住宅用火災警報器の普及	予防課

③ マンションの適正管理の促進

本市でも近年増加しているマンションについて、マンション管理適正化法に基づきマンション管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し助言・指導等を行う。

また、マンション管理組合に対して、マンションの管理に関する専門家の相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行う。

耐震性に課題のあるマンションについては、「耐震改修の必要性に係る認定」や「容積率の緩和特例」等のマンションの耐震化に関する支援策の普及啓発を図る。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○マンション管理計画認定制度の運用	住まい建築課
○助言・指導等の実施	住まい建築課
○マンション管理組合活動の支援	住まい建築課
○マンションの耐震化に関する支援策の普及啓発	建築指導課

(4) 人と環境にやさしい安全・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

公共公益施設の新築・改修等に際しては、「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、建築物や屋外環境（道路、公園等）等のユニバーサルデザインを推進する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○バリアフリー整備の推進	住まい建築課、こども家庭課、保育・幼稚園課、ちゅいしいじい課、市民生活課、建築指導課、公園みどり課、道路課

② 防犯性の高い住環境づくりの推進

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」の普及促進を図る。

また、地域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う。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○ちゅらさん運動の普及促進	市民生活課
○保安灯の設置	市民生活課
○防犯カメラの設置	市民生活課
○外灯設備の防犯上有効な配置	住まい建築課

③ 空家等対策の推進

「沖縄市空家等対策推進計画」に基づき、市内の空家等の状況を把握するため、空家等に関する調査及び情報の整理・更新を行う。

また、空家等の所有者等からの相談体制を整えるとともに、空家等の抑制や適切な管理に関する所有者等への意識啓発に取り組む。

特に、倒壊の危険性や衛生上有害となる特定空家等については、発生の抑制や対策強化に取り組む。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○空家等に関する調査の実施	住まい建築課
○空家等の所有者等からの相談への対応	住まい建築課
○市民及び空家等の所有者等に対する意識啓発	住まい建築課（予防課）

④ 省資源・省エネルギー住宅の普及促進

「沖縄市ゼロカーボンシティ宣言」に則り、住宅における太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及に取り組む。また、CO₂削減に向けた住宅の省エネルギー対策に係る情報提供を行う。

建築物省エネ法に基づく適合基準、気候風土適応住宅、低炭素住宅認定制度等について周知し、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する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○太陽光発電等の再生可能エネルギーの普及	環境課
○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	建築指導課

⑤ 特定建設資材のリサイクルの促進

「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」の周知による特定建設資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）等の利用を促進する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○特定建設資材のリサイクルの促進	住まい建築課、建築指導課
○ゆいくる材の利用促進	住まい建築課

(5) 安全で快適な居住環境の形成

① 密集市街地の改善促進

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する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○密集市街地における面的整備等の実施	区画整理課
○都市計画道路の整備推進	道路課、都市整備室都市計画担当

② 狭あい道路の解消促進

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する。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○建築基準法に基づく指導	建築指導課
○指定道路図及び指定道路台帳の整理	建築指導課

③ 防災に関する取組みの推進

近年、頻発する自然災害への備えとして、土砂災害警戒区域や高潮浸水予測図、津波災害警戒区域等、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む。

また、津波避難ビル等の指定や応急仮設住宅建設に係る体制整備等に取り組み、災害対応策の充実を図る。

加えて、雨水の流出抑制やブロック塀の安全対策を図る。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○地域情報の提供	防災危機管理担当（下水道課）
○防災マップ（津波ハザードマップ）の更新	防災危機管理担当
○避難場所・避難所・津波避難施設の指定や備蓄物資の更新	防災危機管理担当
○応急借上げ住宅確保に向けた検討	住まい建築課
○応急仮設住宅への対応	住まい建築課、防災危機管理担当
○自主防災組織の設立支援・育成	防災危機管理担当
○「雨水貯留浸透施設設置補助金」の利用促進	下水道課
○「ブロック塀等撤去工事補助」の利用促進	住まい建築課

④ 景観計画や地区計画の活用

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の活用促進、地域資源及び地域特性を活かしたまちづくりを推進する。

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う。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○各地区の特性を活かしたまち並みの形成	都市整備室都市計画担当
○地域の歴史や気候風土に適した素材の活用促進	都市整備室都市計画担当
○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	都市整備室都市計画担当
○地区計画の導入	都市整備室都市計画担当

⑤ 地域公共交通網の形成

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、生活環境の改善を図る。

＜具体的な取組み＞	主管課（関連課）
○路線バスやコミュニティバス等による地域公共交通網の形成	都市整備室都市交通担当

「地域性」の視点

基本目標3

地域の特徴を活かした住環境づくり

指標	現状 R 6年度	目標 R17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%、R1: 71%	73.1%	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) 市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進

① 官民協働の住環境づくりの推進

市営住宅の建替えに際しては、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う。

また、都市公園や福祉施設等の公共施設の整備に際しては、計画段階から市民等の参画を図り、官民協働によるまちづくりを推進する。

加えて、NPOやまちづくり団体等との連携や活動支援を通じて、地域の特性を活かした魅力ある住環境づくりを推進する。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○地域住民の参加による市営住宅建替事業の推進	住まい建築課
○公共施設の整備計画段階からの市民参加の推進	住まい建築課、公園みどり課、道路課、都市整備室都市計画担当、区画整理課
○NPOやまちづくり団体等との連携及び活動支援	公園みどり課、道路課、都市整備室都市計画担当、区画整理課

② 地域の支え合いによるコミュニティづくり

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施策の展開を図る。

また、官民協働による住みよい住環境の形成に向けて、自治会における地域づくり活動を支援するとともに、市営住宅における集会所の地域開放を行い、コミュニティ形成の場等として活用することで、地域コミュニティの醸成を図る。

<具体的な取組み>	主管課（関連課）
○小地域ネットワーク活動（ふれあいのまちづくり推進事業）の推進	ちゅいしいじい課、介護保険課
○沖縄市障がい者基幹相談支援センターを中心とした地域課題等の把握	障がい福祉課
○自治会における地域づくり活動の支援	市民生活課
○市営住宅における集会所の地域開放	住まい建築課

6章 公営住宅等に係る具体的な展開

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

1. 公営住宅の役割

公営住宅は、住宅市場において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してきた施策であり、市民生活の安定と福祉の増進を図る役割を担っている。

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

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て、公営住宅に関する基本方針を以下のように定める。

(1) 市営住宅の円滑な建替事業の実施

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

さらに、建替事業を行う際には、多様な世帯に対応した住戸の設計や、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う。

(2) 住宅に困窮する世帯への住宅供給

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

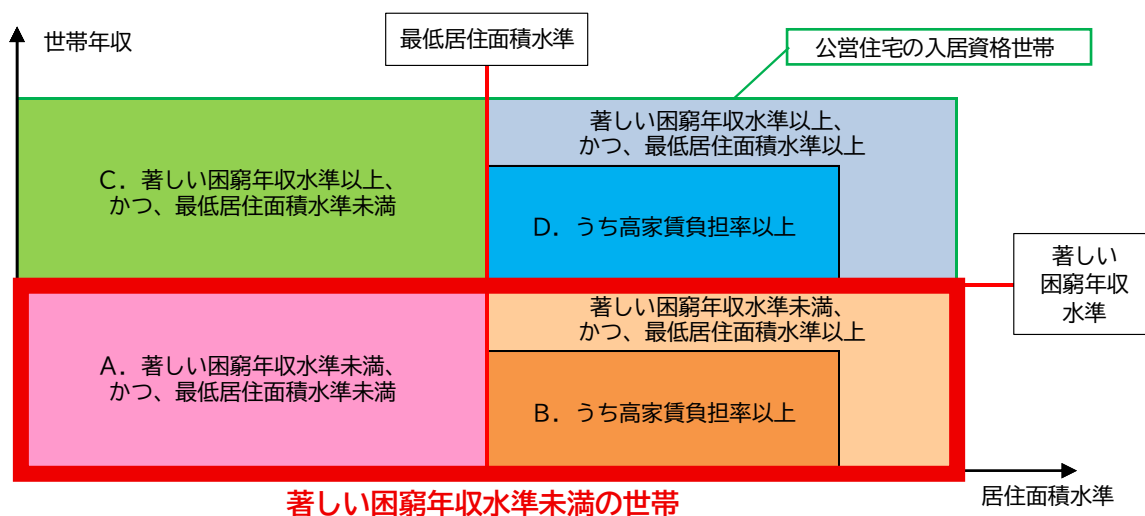
(3) 入居の公平性の確保

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

2. 要支援世帯数の推計

- ・本市における将来の要支援世帯数について、令和3年に公表された「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム(国土交通省 国土技術政策総合研究所)」(以下、ストック推計プログラム)に基づいて推計する。
- ・ストック推計プログラムでは、将来のある時点(目標時点)における全ての借家(公営住宅だけでなく民間賃貸住宅等も含めた借家)に居住する世帯のうち、「公営住宅の入居資格のある世帯数」と「著しい困窮年収水準未満の世帯数」を推計する。
- ・加えて、世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から、住宅の困窮状況を4類型に区分した要支援世帯数を推計する。
- ・ただし、ストック推計プログラムによる推計結果は標準的な要支援世帯数であり、そのまま本市の将来の要支援世帯数を示すものではない。
- ・したがって、本市においては、公営住宅の目的である“住宅に困窮する低額所得者に対する住宅供給”を念頭に、以下の国の要支援世帯数の算入率の考え方を参考にして「A. 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」及び「著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上(「B. うち高家賃負担率以上」含む)」を合わせた「著しい困窮年収水準未満の世帯」を要支援世帯数と設定する。

■ストック推計プログラムで推計する要支援世帯数に係る住宅の困窮状況4類型



※著しい困窮年収水準未満の世帯…民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、「適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯」および「公営住宅への優先入居や家賃減免等の対象となる収入水準(政令月収10.4万円)以下の世帯」

参考：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説(令和3年9月、国土交通省 国土技術政策総合研究所)

■国における要支援世帯数の算入率の考え方

- A**：収入が低く、居住する住宅面積も狭いため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B**：Aと同等の所得層であり、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C**：著しい困窮年収水準以上の年収を有するが、居住する住宅面積が狭いため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D**：著しい困窮年収水準以上の年収を有し、最低居住面積水準よりも広い住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策に応じて算入

参考：公営住宅供給目標量設定支援プログラム【フロー推計プログラム】活用ガイド(令和3年5月、国土交通省 国土技術政策総合研究所)

(1) スtock推計プログラムによる推計結果

本市における要支援世帯数の推計にあたり、stock推計プログラムの推計条件には、市営住宅の応募資格を用いた。

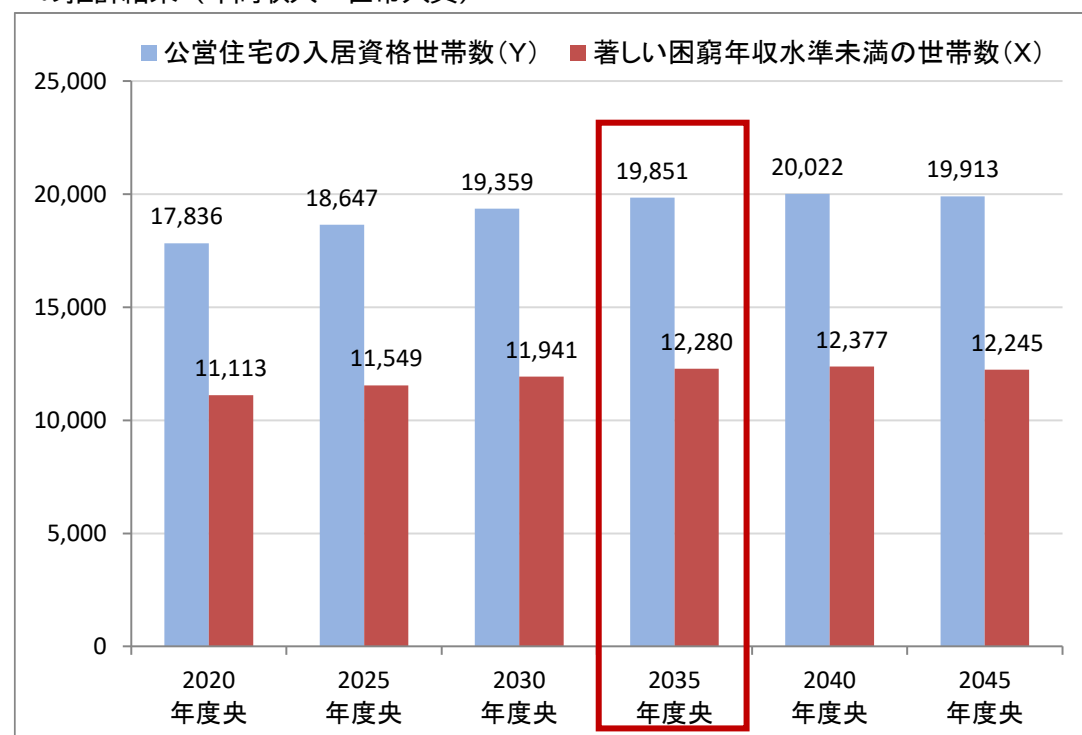
■推計条件

1-①-3. 〈借家世帯〉住宅の所有関係・年間収入階級・世帯人員別の主世帯数の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「借家世帯の住宅所有関係・年間収入階級・世帯人員別主世帯数の構成比」の推計方法			
1-②. 年間収入五分位階級の境界値と各収入分位階級別の世帯の構成割合の推計	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「年間収入五分位階級の境界値」の推計方法			
2-①-1. 公営住宅収入基準	⇒	本来階層 : 月収 13.9 万円以下	
・「本来階層の収入分位の上限値」	⇒	裁量階層 : 月収 13.9 万円超 21.4 万円以下	
・「裁量階層の収入分位の上限値」			
2-③. 単身世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上 を対象	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「単身世帯の世帯数の割合」の推計方法			
2-④. 夫婦のみ世帯のうち対象とする世帯(世帯主年齢)	⇒	60歳以上 を対象	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯主年齢」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・本来階層及び裁量階層で対象とする「夫婦のみ世帯の世帯数の割合」の推計方法			
2-⑤. 子育て世帯のうち対象とする世帯(子どもの年齢等)	⇒	子どもが15歳未満 を対象	
・本来階層及び裁量階層で対象とする「子育て世帯の子どもの年齢等」	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・裁量階層で対象とする「子育て世帯の世帯数の割合」の推計方法			
3-②. 著しい困窮年収世帯	⇒	地域毎の民間市場での家賃水準等を踏まえた必要年収未達世帯	を適用
・採用する「著しい困窮年収世帯」の推計方法			
・優先入居等を行っている場合の政令月収の基準	⇒	優先入居等対象 : 政令月収 10.4 万円以下	
・家賃負担限度率の設定における地域補正の考慮の有無	⇒	地域補正を考慮する	を適用
A. 著しい困窮年収の世帯のうち、最低居住面積水準未達の世帯数の推計	⇒	誘導居住面積水準達成世帯を除く	を適用
・最低居住面積水準達成率の推計にあたっての誘導居住面積水準達成世帯の扱い	⇒	対数近似によるトレンド推計	を適用
・「高家賃負担以上の世帯の割合」の推計方法			

借家世帯のうち、年間収入と世帯人員からみる「公営住宅の入居資格世帯数」と「著しい困窮年収水準未達の世帯数」の推計結果は、以下のとおり。

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

■stock推計プログラムによる公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収世帯未達の世帯数の推計結果(年間収入・世帯人員)



1 ■公営住宅の入居資格世帯数と著しい困窮年収世帯未満の世帯数の内訳

2 ■世帯人員別の公営住宅入居資格世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	3,145	3,526	3,887	4,204	4,450	4,626
2人	5,551	6,063	6,508	6,855	7,066	7,154
3人	3,961	3,974	3,960	3,911	3,809	3,666
4人	2,901	2,816	2,728	2,624	2,490	2,337
5人	1,634	1,638	1,637	1,619	1,577	1,518
6人以上	643	631	638	639	629	611
合計	17,836	18,647	19,359	19,851	20,022	19,913

11 ■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央	2035 年度央	2040 年度央	2045 年度央
1人・60歳以上	1,270	1,470	1,662	1,837	1,982	2,094
2人	3,660	4,137	4,563	4,917	5,064	5,065
3人	2,572	2,561	2,539	2,494	2,416	2,310
4人	1,874	1,688	1,511	1,408	1,353	1,287
5人	1,193	1,165	1,134	1,095	1,044	989
6人以上	544	529	532	529	519	499
合計	11,113	11,549	11,941	12,280	12,377	12,245

【参考】

世帯年収、居住面積水準、家賃負担率の観点から、住宅の困窮状況を4類型に区分した要支援世帯数の推計結果（2020年度～2045年度）は以下のとおり。

- ・「A 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」【100%算入が必須】
⇒約1,900～2,000世帯。
- ・「B 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上」【100%算入が理想】
⇒約2,100～2,200世帯。
- ・「C 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満」【100%算入が理想】
⇒約1,000～1,100世帯。
- ・「D 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上」
【地域の実情や政策に応じて算入】
⇒約300世帯。

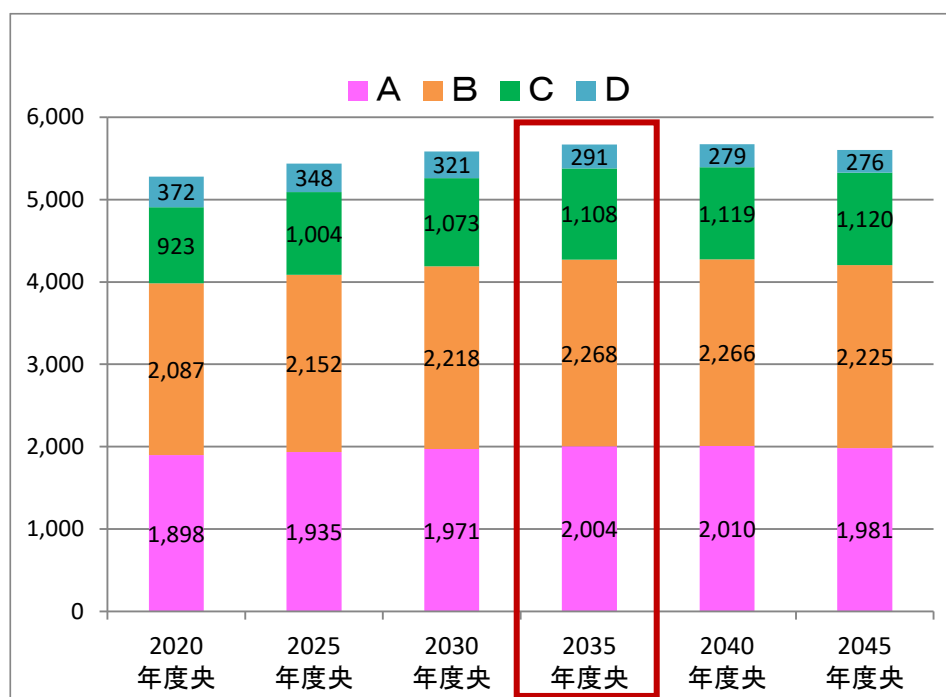
■ストック推計プログラムによる要支援世帯数の推計結果

		2020 年度 度	2025 年度 度	2030 年度 度	2035 年度 度	2040 年度 度	2045 年度 度
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	A	1,898	1,935	1,971	2,004	2,010	1,981
著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	B	2,087	2,152	2,218	2,268	2,266	2,225
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	C	923	1,004	1,073	1,108	1,119	1,120
著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	D	372	348	321	291	279	276
A+B 合計		3,985	4,087	4,189	4,273	4,276	4,207
A+C 合計		2,821	2,938	3,044	3,112	3,129	3,101
A+B+C 合計		4,908	5,090	5,262	5,381	5,395	5,326
A～D 合計		5,280	5,438	5,584	5,672	5,674	5,603

本計画目標年の2035（令和17）年度の推計結果は以下のとおり。

- ・「A 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満」：2,004世帯
- ・「B 著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上」：2,268世帯
- ・「C 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準未満」：1,108世帯
- ・「D 著しい困窮年収水準以上、かつ、最低居住面積水準以上のうち、高家賃負担率以上」：291世帯
- ・A～D類型の合計は5,672世帯。

■ストック推計プログラムによる要支援世帯数の推計結果グラフ



(2) 本市における公営住宅等のストック数

本市における公営住宅等のストックの状況について、以下の住宅のストック数を整理する。

1) 公営住宅（市営住宅、県営住宅）

2) 公社賃貸住宅

3) 住宅確保要配慮者が比較的確保しやすいセーフティネット住宅（推計）

4) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅（推計）

5) 住宅確保要配慮者が比較的利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅（推計）

なお、3)、4)については、物件によって家賃、面積、築年数が大きく異なることから、「住宅確保要配慮者が比較的確保しやすい住宅」であることを念頭に、以下の条件で推計することとする。

■3)、4)の推計に際しての考え方

基本的な考え方	条件
住宅確保要配慮者が比較的確保しやすい住宅	・ 40 ㎡以上かつ家賃 4 万円以下（沖縄市営住宅水準相当） ・ 4) については新耐震基準

1) 公営住宅

・ 2024（令和 6）年度時点、公営住宅は 2,918 戸となっている。

・ なお、市営住宅においては、直近で美里市営住宅が令和 5 年に竣工し 24 戸増となっているとともに、今後については、山内市営住宅が現在建替中であり令和 8 年度に 2 戸増、池原市営住宅が建替計画であり令和 14 年度に 13 戸増を予定している。

・ また、県営団地においては県営高原団地が今後増戸となる予定である。

■公営住宅のストック数

		2024 年 (R 6)
公営住宅の合計		2,918 戸
	市営住宅	1,002 戸
	県営住宅	1,916 戸

2) 公社賃貸住宅

・ 2024（令和 6）年度時点、公社賃貸住宅は 152 戸となっている。

■公社賃貸住宅のストック数

	2024 年 (R 6)
公社賃貸住宅	152

3) 住宅確保要配慮者が比較的確保しやすいセーフティネット住宅（推計）

- ・2025（令和7）年12月時点、セーフティネット住宅登録戸数は2,346戸となっている。
- ・そのうち、「住宅確保要配慮者が比較的確保しやすい住宅」として、「面積40㎡以上かつ家賃4万円以下（沖縄市営住宅水準）」の条件を考慮すると、住宅確保要配慮者が比較的確保しやすいセーフティネット住宅は6戸と推計される。

沖縄市営住宅水準相当		要支援世帯が比較的確保しやすい住宅										6 戸	
・40㎡以上かつ家賃4万円以下													
	総数	比較的容易	1万円以下	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～7万円	7～8万円	8万円超		
18㎡未満	0	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18～25㎡	0	—	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25～29㎡	46	—	0	0	0	0	0	44	2	0	0	0	0
30～49	1,523	6	0	0	0	0	6	707	708	97	5	0	0
50～69	743	0	0	0	0	0	0	3	317	345	59	19	19
70～99	34	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	33
100㎡以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計	2,346	6	0	0	0	0	6	754	1,027	443	64	52	52

4) 低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等（推計）

- ・令和5年住宅・土地統計調査より、市内の民営借家は26,750戸となっている。
- ・そのうち、「住宅確保要配慮者が比較的確保しやすい住宅」として、「面積40㎡以上かつ家賃4万円以下（沖縄市営住宅水準）、新耐震基準（昭和56年以降）」の条件を考慮すると、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は3,630戸と推計される。
- ・また、腐朽・破損のない賃貸用空き家は2,300戸となっており、そのうち、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅は310戸と推計される。
- ・よって、低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等の合計は3,940戸と推計される。

沖縄市営住宅水準相当

要支援世帯が比較的確保しやすい住宅

3,630 戸

・40㎡以上かつ家賃4万円以下

・新耐震

	総数	比較的容易	1円～1万円	1～2万円	2～3万円	3～4万円	4～5万円	5～6万円	6～8万円	8万円以上
19㎡以下	1,390	-	0	0	460	460	210	210	50	0
20～24㎡	1,495	-	0	75	373	373	280	280	80	35
25～29㎡	1,495	-	0	75	373	373	280	280	80	35
30～39㎡	4,340	-	0	50	820	820	1,100	1,100	450	0
40～49㎡	5,370	1,400	100	360	470	470	1,530	1,530	910	0
50～69㎡	8,170	2,130	0	290	920	920	1,650	1,650	2,300	440
70～99㎡	3,330	650	70	20	280	280	465	465	790	960
100㎡以上	1,160	320	0	0	160	160	190	190	380	80
計	26,750	4,500	170	870	3,855	3,855	5,705	5,705	5,040	1,550

※借家全体を「民営借家（28,930戸/31,890戸）」の割合で按分して集計

※「20～25㎡」と「26～29㎡」は、20～29㎡を半分とした

※「2～3万円」と「3～4万円」は、2～4万円を半分とした。また「4～5万円」と「5～6万円」は4～6万円を半分とした。

○沖縄県の民営賃貸における新耐震基準の割合を考慮

比較的容易な民賃戸数 × 民賃新耐震割合（県）

4,500 × 0.810 ≒ 3,640

○SN住宅登録戸数を除く

SN住宅数

3,640 - 6 ≒ 3,630

沖縄市営住宅水準相当

要支援世帯が比較的確保しやすい住宅

310 戸

・40㎡以上かつ家賃4万円以下

・新耐震

○比較的確保しやすい民賃割合（4,500戸/26,750戸）を考慮

賃貸用空き家 × 比較的容易な民賃割合

2,300 × 0.168 ≒ 387

○沖縄県の民営賃貸における新耐震基準の割合を考慮

民賃新耐震割合（県）

387 × 0.810 ≒ 310

5) 住宅確保要配慮者が比較的に利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅（推計）

- ・2025（令和7）年時点、市内のサービス付き高齢者向け住宅は8件 291戸となっている。
- ・家賃は概ね4万円以下であるが、サービス料負担を鑑みると、住宅確保要配慮者が比較的に利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅は0戸と推計される。

8 件 291 戸				要支援世帯が比較的確保しやすい住宅 ※居住者にサービス料負担が発生するため						0 戸
所在地	家賃 【共益 費】 (万円)	床面積 (㎡)	戸数 (戸)	サービス						併設施設 の有無
				状況把握 生活相談 (万円)	食事	介護	家事	健康管理	その他	
美原	4.0 [2.1]	18.00	28	1.8	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	－	有
池原	3.0 [3.0～ 3.2]	21.60	50	0.0	○	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	有
松本	4.0 [2.0]	18.00	29	0.6	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	－	有
泡瀬	3.0～6.0 [1.0～ 2.0]	18.15～ 25.85	61	1.6	○	○	○	－	－	有
大里	3.2 [1.2～ 2.0]	18.00～ 18.90	44	1.6	委託 併	○ 併	○ 併	○ 併	－	有
美里	3.0 [2.0]	18.15～ 18.67	14	2.5	委託 併	○ 併	○, 委託	○ 併	－	有
古謝	3.6 [2.4]	19.00	23	0.0	○	○ 併	○ 併	○ 併	－ 併	有
海邦	3.8～6.0 [1.2～ 2.3]	19.35～ 33.07	42	1.8	委託 併	－ 併	－	○	－	有

6) 本市における公営住宅等のストック数

- 1) ～ 5) を合計すると、本市における公営住宅等のストック数は7,016戸となる。

■本市における公営住宅等のストック数

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

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

4

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

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

6

3. 公営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅の供給方針

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

そのため、戸数不足分（対応が必要な要支援世帯数）の解消に向けた方策として、以下に公営住宅や公的賃貸住宅、民間賃貸住宅による供給の方針を整理する。

（１）公営住宅の供給方針

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

（２）公営住宅を補完する公的賃貸住宅

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

（３）民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者が安定的に住まいを確保し、安心して生活できるよう、民間賃貸住宅を活用した居住サポート住宅の普及促進を図る。
- ・また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅であるセーフティネット住宅の登録促進を図るとともに、その周知に取り組む。
- ・なお、本市における2025年12月時点のセーフティネット住宅の登録戸数は2,346戸となっているが、その7割弱が家賃5万円以上の物件であることから、住宅確保要配慮者の家賃負担を考慮すると、これらの民間賃貸住宅への入居が厳しい状況にある。そのため、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居促進に向けて、家賃低廉化補助の検討を行うこととする。
- ・加えて、本検討においては、市内の「低家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅等」のストック数は、3,940戸と推計されたが、高齢者等の住宅確保要配慮者が入居を断られる状況もみられることから、そのすべての住宅ストックを活用できるわけではない。したがって、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の受け入れ促進に係る各種制度の普及啓発に取り組むとともに、大家や不動産事業者に対しての意識啓発に取り組むこととする。
- ・空家等については利活用、流通を促進し、住宅ストックの拡充に取り組むとともに、地域資源として有効に活用される方法について検討する。

7章 沖縄市賃貸住宅供給促進計画

1. 計画の背景と目的

令和7年10月1日の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（以下、「住宅セーフティネット法」という。）の改正施行に伴い、3つの柱として、「大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備」、「居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進」、「住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化」が示された。

また、沖縄県においては、令和7年3月に「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」の一部改定を行い、住宅の確保に特に配慮を要する者（以下、「住宅確保要配慮者」という。）に対する賃貸住宅の供給を促進している。

そのような背景を踏まえて、本市においても、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するため「沖縄市住宅供給促進計画」を策定する。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住宅セーフティネット法第6条第1項に規定する市町村賃貸住宅供給促進計画として位置づけるものとする。

また、供給目標や施策等については、沖縄市住生活基本計画等の関連計画との整合・連携を図るものとする。

3. 計画期間

本計画は、沖縄市住生活基本計画と整合を図り、令和8年度から令和17年度までを目標年度とする10年計画とする。

なお、今後の社会経済情勢の変化や沖縄市住生活基本計画の改定などを踏まえて、必要に応じて見直しを行うものとする。

4. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の考え方

本市においては、以下に定める者を住宅確保要配慮者とする。

1) 法律及び政令等で定められた者

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び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施行規則(平成29年国土交通省令第63号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。)第3条第1号から第12号までに定める者を住宅確保要配慮者とする。

住宅セーフティネット法で定められた者	住宅セーフティネット法施行規則で定められた者
<ul style="list-style-type: none">・低額所得者・被災者（発災後3年以内）・高齢者・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者・子ども（高校生相当以下）を養育している者	<ul style="list-style-type: none">・外国人・中国残留邦人・児童虐待を受けた者・ハンセン病療養所入所者・DV（ドメスティック・バイオレンス）被害者・北朝鮮拉致被害者・犯罪被害者・生活困窮者・更生保護対象者・東日本大震災による被災者

2) 沖縄県で定められた者

住宅セーフティネット法施行規則第3条第13号の規定に基づき、次のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者とする。

沖縄県で定められた者
<ul style="list-style-type: none">・児童福祉法（昭和22年法律第164号）第27条第1項第3号に規定する里親等への委託を解除された者又は児童養護施設等を退所した者・戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表ノ2の特別項症から第六項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第一款症である者・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者・海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して5年を経過していない者・身元引受人がいない世帯・ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）第2条に規定する都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所とし、日常生活を営んでいる者・LGBTQ（L：レズビアン、G：ゲイ、B：バイセクシャル、T：トランスジェンダー、Q：クイアーやクエスチョニングの頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者（セクシャルマイノリティ）を表す言葉）

（２）賃貸住宅の供給の目標

１）公的賃貸住宅の供給の目標

「沖縄市住生活基本計画」に基づき、市営住宅の供給目標については、老朽化した市営住宅を建替える際に増戸を行うとともに、空室募集による供給を行うことで、住宅確保要配慮者の住まい確保に取り組むものとする。

２）セーフティネット住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、民間賃貸住宅を有効活用し、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）」の登録を促進する。

また、住宅確保要配慮者の入居に不安を感じている大家等の不安軽減に向けて、住宅セーフティネット制度の普及啓発に取り組むことで、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る。

５．住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

（１）市営住宅ストックの計画的かつ効率的な整備に関する事項

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

- ・長期的な世帯数のピークや地域別の需要、財政状況等を踏まえて、市営住宅ストックの確保及び既存ストックの建替えを行う。

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

- ・予防保全的な計画修繕を実施する。
- ・仕様のアップグレードによる躯体・設備等の耐久性の向上を図る。
- ・維持管理の容易な住宅ストックの形成に取り組む。
- ・財政面にも配慮し、事業の平準化を図る。

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）

- ・老朽化している市営住宅ストックについてＰＰＰ／ＰＦＩの導入も見据えた建替えや全面的改善を推進する。
- ・適正な維持管理による躯体の劣化対策を実施する。

④高齢者世帯など多様な住宅困窮世帯に対応した住宅ストック活用

- ・高齢者世帯や子育て世帯に対応した住宅ストックの拡充に取り組む。
- ・障がい者、DV 被害者、犯罪被害者、被災者等のための住宅ストックの拡充に取り組む。
- ・コミュニティミックス（多世代居住）や市営住宅間での居住環境の適正化に資する住替え促進を図る。
- ・100 戸以上の市営住宅の建替え等を行う場合は、高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の併設や用地の確保に努める。

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入居制度の適正な運用

- ・市営住宅の居住世帯が世帯状況の変化等により住戸とのミスマッチが生じた場合や、高齢者の身体機能の低下による不都合が生じた場合には、引き続き市営住宅における住替えを促進し、入居者に適した住戸の確保を図る。
- ・住宅に困窮する世帯への公平な公営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者、家賃滞納者に明渡等について適正な指導・措置及び住情報の提供等の支援を行う。
- ・高齢者世帯、ひとり親世帯、多子世帯、障がい者のいる世帯等に対する優遇制度を引き続き実施する。

②その他対応

- ・公営住宅においては、集会所の地域開放を実施するとともに、生活援助員（ライフサポートアドバイザー）を配したシルバーハウジングにおいては、高齢者がより安心して生活できるよう日常生活支援サービスを提供する。
- ・災害時に住居を失った被災者に対して、入居公募の例外、入居資格の特例等により、被災者の安定的な生活を確保する。

(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進に関する事項

- ・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・生活相談などのサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進する。

(3) 沖縄県及び沖縄県住宅供給公社等との連携に関する事項

- ・「沖縄・うるま地域居住機能再生計画書」に基づき、沖縄県、沖縄県住宅供給公社、うるま市との連携を図ることで、老朽化した公的賃貸住宅の連鎖的な建替による居住機能の改善を図るとともに、団地余剰地へ的高齢者や子育て世帯の生活支援施設等の整備による地域コミュニティ活性化や公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を推進する。

6. 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 居住サポート住宅に関する事項

- ・高齢者等の住宅確保要配慮者が安心して生活できるよう、安否確認や定期的な見守り、必要に応じた福祉サービスへのつなぎ等のサポートを受けられる居住サポート住宅の普及促進を図る。

(2) セーフティネット住宅に関する事項

- ・市内の民間賃貸住宅を有効活用し、国の登録制度であるセーフティネット住宅の登録促進を図る。
- ・また、セーフティネット住宅の一定の改修費に対する補助制度である「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用を促進する。

(3) 大家の不安解消に向けた取り組みに関する事項

1) 「終身建物賃貸借契約」や「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の活用促進について

- ・大家等に対して、賃借人が死亡することによって賃貸借契約が終了する（賃借権が相続されない）契約である「終身建物賃貸借契約」の普及啓発を図り、賃借人が亡くなった際に発生するさまざまな手続きに対する不安軽減に取り組む。
- ・また、賃借人が亡くなった際に賃貸借契約の解除と残置物を円滑に処理できるよう、大家等に対して「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発を図り、賃貸借契約の解除と残置物処理に対する不安軽減に取り組む。

2) 家賃債務保証制度の活用促進について

- ・大家等に対して、国が利用を推奨している「登録家賃債務保証業者」や「認定家賃債務保証業者」の普及啓発を図り、家賃未払いに対する不安軽減に取り組む。

3) 住宅扶助費の代理納付について

- ・大家等に対して、生活保護制度における住宅扶助費の代理納付の周知を図り、家賃未払いに対する不安軽減に取り組む。

4) 住宅確保要配慮者に関する意識啓発について

- ・大家等が住宅確保要配慮者に安心して住宅を賃貸できるよう、勉強会の開催や各種ツールによる周知など、大家等に向けた住宅確保要配慮者に関する意識啓発に取り組む。

（４）居住支援に関する事項

１）沖縄市居住支援協議会における取り組み

①沖縄市居住支援協議会の概要

本市では、市の住宅部局、福祉部局、福祉支援事業者、居住支援法人、不動産事業者、地域等で構成される沖縄市居住支援協議会を令和６年２月に設立し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への受け入れ支援の構築を目指している。

沖縄市居住支援協議会の構成団体を以下に示す。

■構成団体

沖縄市	セーフティネット住宅情報提供・周知等	建設部：住まい建築課
	入居支援、居住生活支援、退去時支援等	健康福祉部：ちゅういしいじい課、障がい福祉課、介護保険課、保護第一課、保護第二課、保護管理課 こどものまち推進部：こども家庭課、こども相談・健康課
福祉支援事業者等 （入居支援、居住生活支援、退去時支援等）		社会福祉法人沖縄市社会福祉協議会 沖縄市就職・生活支援パーソナルサポートセンター 沖縄市障がい者基幹相談支援センター
居住支援法人等 （入居支援、居住生活支援、退去時支援等）		一般社団法人ウパンナ ホームネット株式会社 株式会社 N. フィールド 一般社団法人門 collective 沖縄サポート株式会社 株式会社レキオス 一般社団法人ソーシャルリソース沖縄 株式会社レリック琉球
不動産事業者等 （空室情報提供、仲介等）		沖縄大家の会 介護子育て支援賃貸住宅沖縄NPOセンター 中部興産株式会社 有限会社東海不動産
地域 （見守り等）		沖縄市自治会長協議会 沖縄市民生委員児童委員協議会

（令和６年２月２１日時点）

②沖縄市居住支援協議会の目的

沖縄市居住支援協議会は、「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」第２条第１項に規定する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、住居を確保することへの入居支援やそこでの生活を継続するための居住生活支援、住宅確保要配慮者及び賃貸住宅の大家に対する情報の提供、その他住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議することにより、本市における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与することを目的としている。

③沖縄市居住支援協議会の協議事項

沖縄市居住支援協議会の協議事項を以下に示す。

- I. 市の住宅部局、福祉部局、居住支援事業者、不動産事業者間等の情報交換、交流及び相互啓発等の連携促進に関すること。

- 1 Ⅱ．住宅確保要配慮者が入居可能な賃貸住宅拡充のため、住宅確保要配慮者又は賃貸人に対す
2 る情報の提供に関すること。
3 Ⅲ．会員及び各関係機関等が連携を図り、住宅確保要配慮者が安定した生活を営んでいくため
4 の居住生活支援に関すること。
5 Ⅳ．その他、目的達成のために必要なこと。
6

7 7．住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

8 （１）民間賃貸住宅の質の向上に関する事項

9 民間賃貸住宅のバリアフリー化や耐震化を促進するため、各種改修費補助の利用促進を図る
10 とともに、「沖縄市耐震改修促進計画」に基づき耐震診断及び耐震改修に関する普及啓発に取り
11 組む。
12

13 （２）大家等への意識啓発の推進

14 沖縄県ホームページに掲載されている「沖縄県の大家さん必見！安心して賃貸住宅を貸すた
15 めの基礎知識（大家さん・不動産事業者向け）」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮
16 者受け入れハンドブック」等を活用するなど、大家等に向けた意識啓発に取り組む。
17

8章 沖縄市マンション管理適正化推進計画

本章は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下、「マンション管理適正化法」とする。）第3条の2第1項に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画である。

1. 計画期間

本計画は、10年間（令和8年度から令和17年度まで）の目標と施策展開について定める。

また、今後、沖縄市住生活基本計画の改定に合わせて定期的にマンション管理の状況把握、施策の進捗状況と効果検証等の結果を踏まえ、5年ごとに見直しを図るものとする。

2. マンションの管理の適正化に関する目標

令和6年度沖縄県マンション実態調査結果により、本市の分譲マンションは96棟（3,071戸）と把握されている。そのうち築40年超えのマンションは約12.5%（12棟）、築35年超えを含めると約31.3%（30棟）が確認されている。

これまでの沖縄県実施のマンション実態調査及び本市におけるマンション管理組合意識調査により本市の分譲マンションは、以下に分類される。

■本市の分譲マンションの国基準等への適合状況

管理状況による マンションの区分	分類に用いた基準	該当するマンション数（96件）
	助言等基準※	
基準適合マンション	○ （全ての基準を満たしている）	11件（11.5%）
基準適合課題マンション	△ （一部、基準未達がある、 アンケート未回答を含む）	60件（62.5%） ■内訳 一部基準未達：34（35.4%） 未回答：26（27.1%）
連絡先不明マンション	× （連絡先不明）	25件（26.0%）

※国基準：助言・指導及び勧告の基準（別紙1）

上記のとおり、各分譲マンションにおける管理状況には差があることから、マンションの管理の適正化に関する目標については、区分毎に定めるものとする。

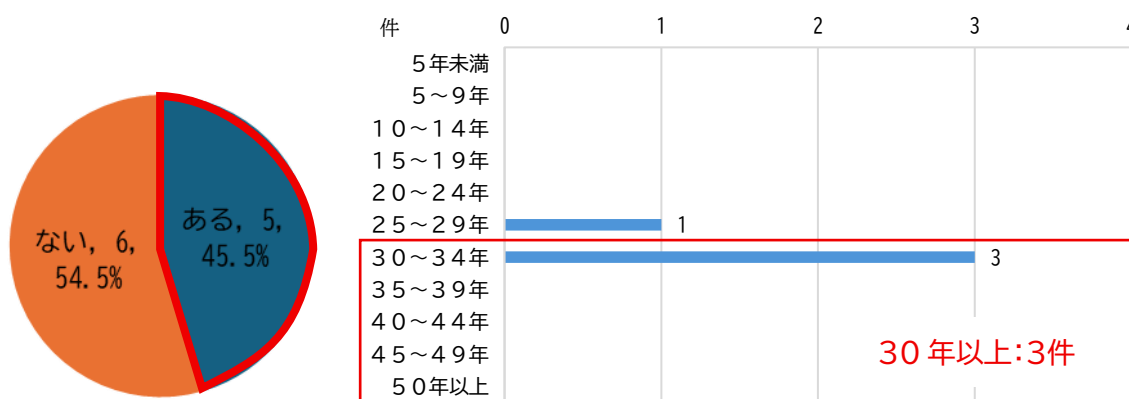
(1) 基準適合マンションの30年以上の長期修繕計画の作成数

助言等基準に適合したマンションについては、適正なマンション管理が実施できている目安となるマンション管理適正化法第5条の4に定める基準の達成を目指すことが望まれる。同基準では「長期修繕計画の作成及び見直し等」として、計画の作成だけでなく計画期間や修繕積立金等に関する規定がある。

一方、市内の基準適合マンション（11件）のうち、6件が長期修繕計画を未作成と回答していること及び管理計画認定の基準（マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2）に基づき、30年以上の長期修繕計画の作成数が3件に留まることから、同基準を満たす30年以上の長期修繕計画の作成数については、現況値の3件（令和7年度）を11件（令和17年度）とすることを目指す。

<参考値>30年以上の長期修繕計画の作成率（県全域）46.4%（約597件/1,287件）（令和6年度）

■長期修繕計画の有無(N=11)、計画期間(N=4)



■管理計画認定の基準

管理計画認定の基準 (マンション管理適正化法第5条の4、同法施行規則第1条の4及び第1条の5、基本方針 別紙2)	
○管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等及び監事が定められている ・集会（総会）が定期的に開催されている
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> ・緊急時等における専有部分の立入り ・修繕等の履歴情報の保管 ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・修繕積立金の滞納に適切に対処されている
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

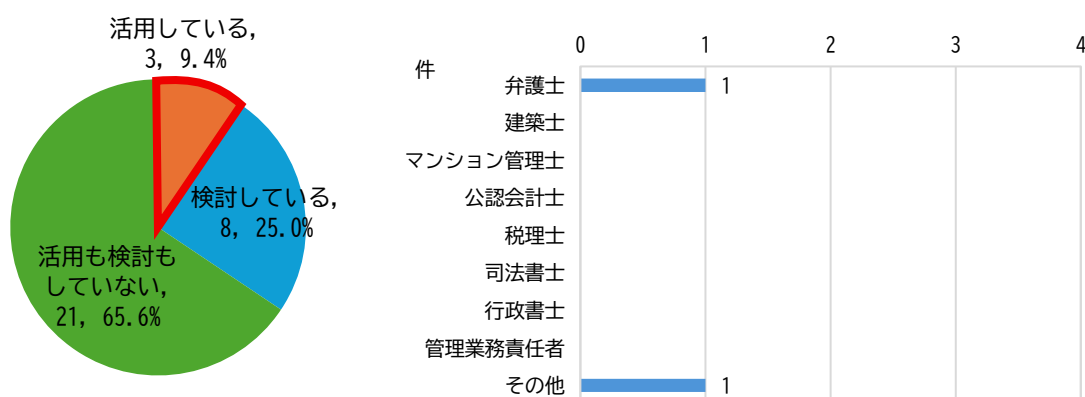
資料：「マンションの管理計画認定の基準（令和6年6月、国土交通省）」

（２）基準適合課題マンションへの専門家のあっせん件数

本市では、マンションの管理に課題を抱えるマンション（基準適合課題マンション）が 60 件確認されている。マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、マンション管理組合は課題に応じ、マンション管理士等の専門的知識を有する者の支援を得ながら改善策を講じることが望まれる。

一方、市内のマンションにおいては、外部専門家を活用した物件が 2 件と活用が進んでいないことから、基準適合課題マンションの課題解決に向けた専門家のあっせん件数について、現況値の 2 件（令和 7 年度）から 30 件（令和 17 年度）とすることを旨とする。

■外部専門家の活用、または検討(N=32)、支援を受けた外部専門家(N=2)



（３）連絡先不明マンションの管理組合窓口の把握率

マンションの管理状況を調査するうえで、各マンションの管理組合窓口を明確にすることが円滑な連絡体制の構築につながることから、管理組合窓口の把握率として、連絡先不明となっている 27 件について現地調査等による確認を進め、現況値の 74.0%（令和 6 年度）から 100%（令和 17 年度）とすることを旨とする。ただし、今後管理組合窓口としては郵便ポストの他、FAX やメールといった電子媒体での連絡窓口でも可能とするため「管理組合窓口の把握率」とする。

<参考値>管理者窓口把握率（県全域）74.0%（令和 6 年度）

■各マンションの管理者の連絡窓口の把握状況

管理組合窓口の有無と種類	沖縄県	沖縄市
沖縄県マンションデータベース登録件数(A)	1,287 件	96 件
アンケート調査等の情報発信可能件数(B)	952 件	71 件
アンケート調査等の未達件数	335 件	25 件
管理者の窓口把握率(B/A)	74.0%	74.0%

※本市の把握率は管理組合意識調査の到達件数で、県の補足率と算定方法が異なる

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本市では、住宅・土地統計調査をはじめとした統計情報等及び沖縄県が県内全域を対象に概ね5年ごとに実施するマンション実態調査に基づき構築されるマンションデータベースの提供を受けて、マンションストックの概要について把握するとともに、沖縄県による実態調査から得られた結果に基づき管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関するデータを活用し、マンション管理の実態把握及び分析に努めるものとする。

■令和6年度沖縄県マンション実態調査の概要

	概要
調査対象	マンション管理適正化法第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの
調査箇所	沖縄県全域
主な調査項目	マンションの概要、管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、管理組合の経理、長期修繕計画、修繕・改修・建替え、管理事務、トラブルの発生状況
調査方法	・新聞やインターネット等から把握した分譲時・売却時の不動産情報、各市、県建築指導課（市以外）、沖縄県マンション管理士会の情報からデータベースを作成 ・「マンション管理組合」を対象としたアンケート調査を実施 ・回収率の向上を図り「オンライン説明会」を実施 ・老朽化マンションの外観調査及び訪問回収、ヒアリング調査を実施
調査期間	令和6年8月～令和7年3月

また、本市の分譲マンションの管理状況を把握するため、管理状況の区分に基づき実態調査の実施等、本市が講ずる措置を検討する。さらに、把握・収集した調査結果は、本市のマンション台帳※に反映し、管理状況及び本市の対応状況の一元管理を図る。

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律第4条の2に基づく助言・指導等に関するガイドライン（令和7年11月改定、国交省）」の参考様式7

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市では管理組合による自主的な管理の適正化を促すため、関係団体と連携を図り、次に掲げる取り組みを実施する。

(1) 法律に基づく管理計画の認定等

- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。（以下、「マンション管理適正化法」という。）」に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し助言・指導等を行う。

(2) 良質なマンションストックの形成

- ・マンション管理組合の長期修繕計画の作成を促進する。
- ・マンション管理に関する相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行う。
- ・修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理を支援する「リフォーム融資制度」の普及促進に取り組む。
- ・老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。

(3) 管理組合活動の支援

- ・沖縄県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに、県内市町村と意見交換などにより入手した情報をマンション管理組合に周知するなど、活動を支援する。
- ・マンション管理関係団体等との連携による管理体制の再構築を促進する。

(4) 沖縄県住宅供給公社による事業実施に関する事項

- ・建築後 20 年が経過したマンションにおいて、沖縄県住宅供給公社は委託により、修繕その他の管理の業務や管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

5. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(マンション管理適正化指針)

本市のマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項として、以下に方針を示す。

(1) 指針の概要及び特記事項

本指針は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に加えて、本市のマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる努力義務が発生する事項として、(2)の方針を示す。

同時に、本指針は管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つとなることから、本指針の内容について十分留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めるものとする。

(2) 指針追加事項

マンション管理状況における本市の地域特性として、長期修繕計画の作成割合が全国と比較して低いこと、大規模災害に対する危機意識が全国と比較してやや低いことがあげられるため、以下の項目を指針追加事項とする。

- 1) 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。
- 2) 防災マニュアルの作成や防災訓練など、大規模災害対策を実施していること。

6. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- ・マンション管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、マンション管理標準指針の周知やマンション管理計画認定制度をはじめとした適正な管理に関する情報提供を行う。
- ・(公財)マンション管理センターが行っている電子化・保管サービス「マンションみらいネット」のマンション履歴システムの利用を促進することで、管理組合の適切な維持管理を図るとともに、入居者やマンションの購入希望者への適正な情報の提供を行う。
- ・マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3第1項の規定に基づき、マンション管理適正化支援法人の登録に関して、県や隣接市町村と情報共有の下、対応方針及び手続き等を検討する。

7. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項

(1) マンションの継続的な実態把握

- ・マンションの管理状況を継続的に把握するため、国や県の調査と連動した市調査の実施に努める。
- ・管理者不明のマンションについては、現地調査を実施する等の体制構築を検討する。

(2) マンション管理計画認定制度の運用

- ・市内マンション管理組合による自主的・自律的な適正管理を促進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく、沖縄市マンション管理計画認定制度を適切に運用する。
- ・管理計画認定制度の運用にあたっては、管理組合の管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第 91 条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を推奨する。
- ・なお、管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われる。
- ・また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となる（有効期間は延長せず）。
- ・加えて、認定期間中に本市から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があることから、管理組合の管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

(3) 大規模災害への対応

- ・近年の頻発化・激甚化する災害に備え、機械室等の浸水対策、避難経路の確保、定期的な防災訓練の実施及び備蓄の確保、自主防災組織組成等、マンション管理組合の対応に関する情報発信に努める。

9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には、本市のみならず、市民や住まい・住環境に関わる多様な主体が相互に連携・協働し、本計画の推進に取り組むことが重要である。そのため、次のとおり本市、市民、関係団体、民間事業者（住宅関連事業者）の役割を位置づける。

1. 市の役割

(1) 計画内容の周知

市民、関係団体、住宅関連事業者への各種パンフレットの配布や市ホームページへの本計画書の掲載等を通して、計画内容の周知を図る。

(2) 関連部局との連携

本計画は、市営住宅等の公的賃貸住宅の供給にとどまらず、高齢者や障がい者等の地域生活への支援、防災面や防犯面の向上等、幅広い分野にわたっていることから、関連部局との連携を密にし、施策の推進に取り組む。

(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部局を明確に位置づける。加えて、具体施策において設定した主管課に対して、施策の執行に係る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を確立する。

2. 市民の役割

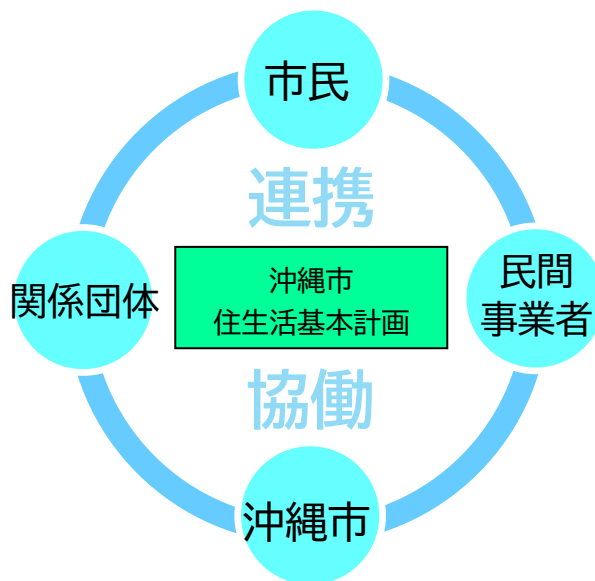
市民は、安全・安心・快適な住まい・住環境の維持に主体的に取り組むとともに、地域資源の活用や地域コミュニティの推進、行政等との協働により、地域性を活かした居心地の良い住環境づくりに貢献することが期待される。

3. 関係団体の役割

沖縄市居住支援協議会や居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等の専門的な知見を有する各種関係団体は、住宅確保要配慮者の住まいの安定化、安全・安心・快適な暮らし、住宅の質の向上、防犯・防災に係る活動等の推進に向けて、行政との更なる連携強化を図るとともに、官民協働で住宅政策の推進に取り組むことが期待される。

4. 民間事業者の役割

民間事業者は、安全・安心・快適な住まい・住環境づくりの実現に取り組む一員として、プロフェッショナルとしての知識・技術を存分に発揮し、本市が進める住宅施策の推進に向けて、官民協働で取り組むことが期待される。



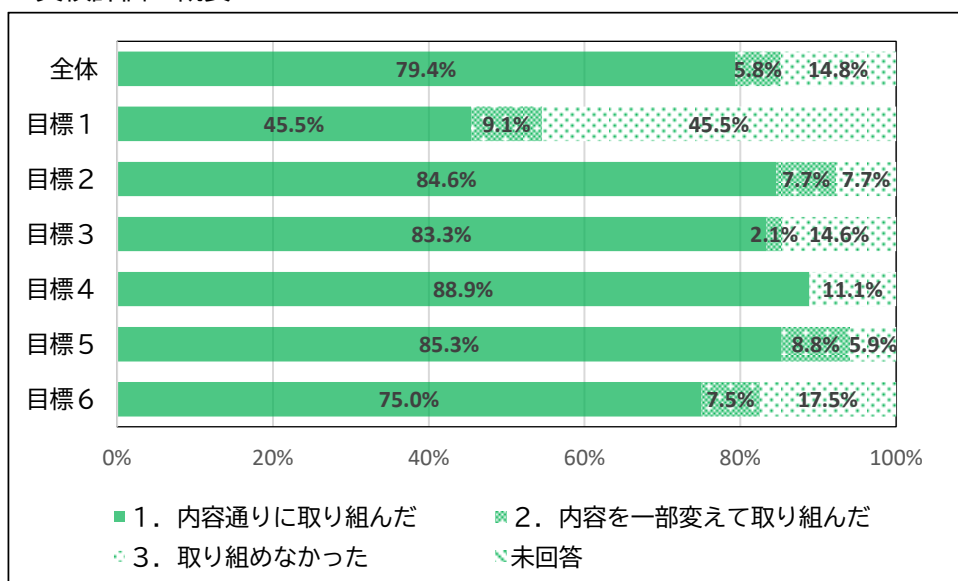
資料編

1. 現施策の事業点検と評価

現計画（令和2年策定）における具体的な取組み（155項目）の実績評価をみると、「1. 内容通りに取り組んだ」が79.4%、「2. 内容を一部変えて取り組んだ」が5.8%、「3. 取り組めなかった」が14.8%となっている。

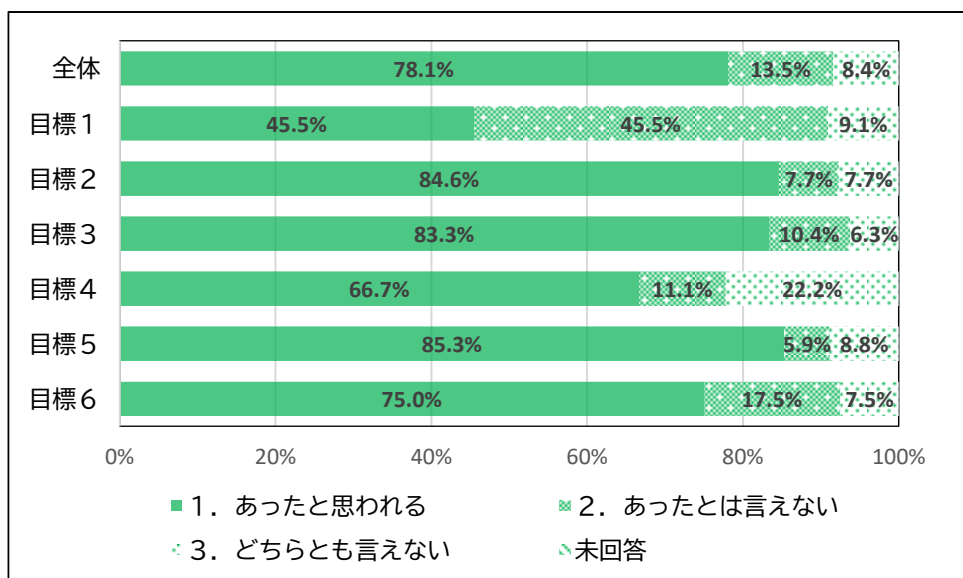
なお、「3. 取り組めなかった」の主な理由としては、「ニーズの変化」、「事業対象者の見直し」、「事業の実施機会がなかった」等があげられている。

■実績評価の概要



現計画（令和2年策定）における具体的な取組み（155項目）の成果評価をみると、「1. あったと思われる」が78.1%、「2. あったとは言えない」が13.5%、「3. どちらとも言えない」が8.4%となっている。

■成果評価の概要



2. 用語集

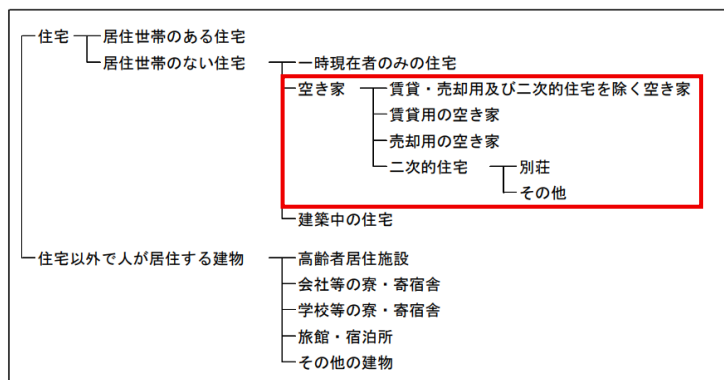
《あ行》

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。【空家等対策の推進に関する特別措置法第二条第1項より】

○空き家

一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる「住宅」において、「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」及び「建築中の住宅」を除くもの。（右図参照）【令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説より】



《か行》

○狭あい道路

狭あい道路とは、本市が管理する道路のうち、道路幅員が4.0メートル未満で一般の交通の用に供している道路。

○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区分から成る。

○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㎡（3畳）、3～4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 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は5㎡（3畳）、4人以上世帯の場合は7.5㎡（4.5畳）とする。

- 1 畳)とする。
- 2 (3) 居間は次の条件を満たすものとする。
- 3 ア 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- 4 イ 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10㎡(6畳)、3人世帯の場合は13㎡(8畳)、4人
- 5 以上世帯の場合は16㎡(10畳)とする。
- 6 (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。
- 7 ア 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13㎡(8畳)とする。
- 8 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㎡(6畳)とする。

9 2. 一般型

- 10 (1) 寝室は、次の条件を満たすものとする。
- 11 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。
- 12 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
- 13 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)。
- 14 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。
- 15 (2) 食事室及び台所は、次の条件を満たすものとする。
- 16 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。
- 17 イ 食事室の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は5㎡(3畳)、3～4人世帯の場合は7.5㎡(4.5
- 18 畳)、5人以上世帯の場合は10㎡(6畳)とする。
- 19 ウ 台所の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世帯の場合は5㎡(3畳)、4人以上世帯の場合は7.5㎡(4.5
- 20 畳)とする。
- 21 (3) 居間は次の条件を満たすものとする。
- 22 ア 2人以上の世帯については、居間を確保する。
- 23 イ 居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10㎡(6畳)、3人世帯の場合は13㎡(8畳)、4人
- 24 以上世帯の場合は16㎡(10畳)とする。
- 25 (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
- 26 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㎡(4.5畳)、2～3人世帯の場合は10㎡
- 27 (6畳)、4人以上世帯の場合は13㎡(8畳)とする。
- 28 (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。
- 29 ア 中高齢単身世帯については、食事室兼台所の規模を、13㎡(8畳)とする。
- 30 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㎡(6畳)とする。

31 ○居住面積水準

32 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

33 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

34 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。

35 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

36 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

37 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。

38 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

39 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

40 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

41 設定されている。

42 ◆誘導居住面積水準

- 43 (1) 一般型誘導居住面積水準
- 44 ①単身者 55㎡ ②2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$
- 45 (2) 都市型誘導居住面積水準
- 46 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

47 ◆最低居住面積水準

- 48 ①単身者 25㎡
- 49 ②2人以上の世帯 $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$
- 50 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
- 51 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
- 52 場合は2人とする。
- 53 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%
- 54 を控除する。
- 55 注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。
- 56 ・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。
- 57 ・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、
- 58 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。
- 59

○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。

《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

○収入認定月額

公営住宅の入居審査等で用いられ、世帯の年間総所得から各種控除を引いた認定年間所得を 12 で割って 1 ヶ月あたりに換算した金額をいう。

○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。

○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

高齢単身世帯、高齢夫婦世帯等が、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。

○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。

○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す、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。

1 ○低炭素住宅認定制度

2 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
3 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
4 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。

- 5 1. 建築物の低炭素化に資する建築物の新築
6 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
7 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
8 4. 建築物に設けた空気調和設備等の改修

9 《は行》

10 ○バリアフリー

11 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
12 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。

13 《や行》

14 ○ゆいくる材（沖縄県リサイクル資材評価認定制度(ゆいくる)）

15 「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
16 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。

17 ○ユニバーサルデザイン

18 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
19 デザインすること、そのような考え方。

沖縄市住生活基本計画

令和8年●月 発行

発行：沖縄市 建設部 住まい建築課

〒904-8501

沖縄県沖縄市仲宗根町26番1号

電話 (098) 939-1212 (代表)

協力：株式会社ディー・プランニング沖縄・株式会社
オリエンタルコンサルタンツ沖縄支社・有限会
社エン設計共同企業体
