

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

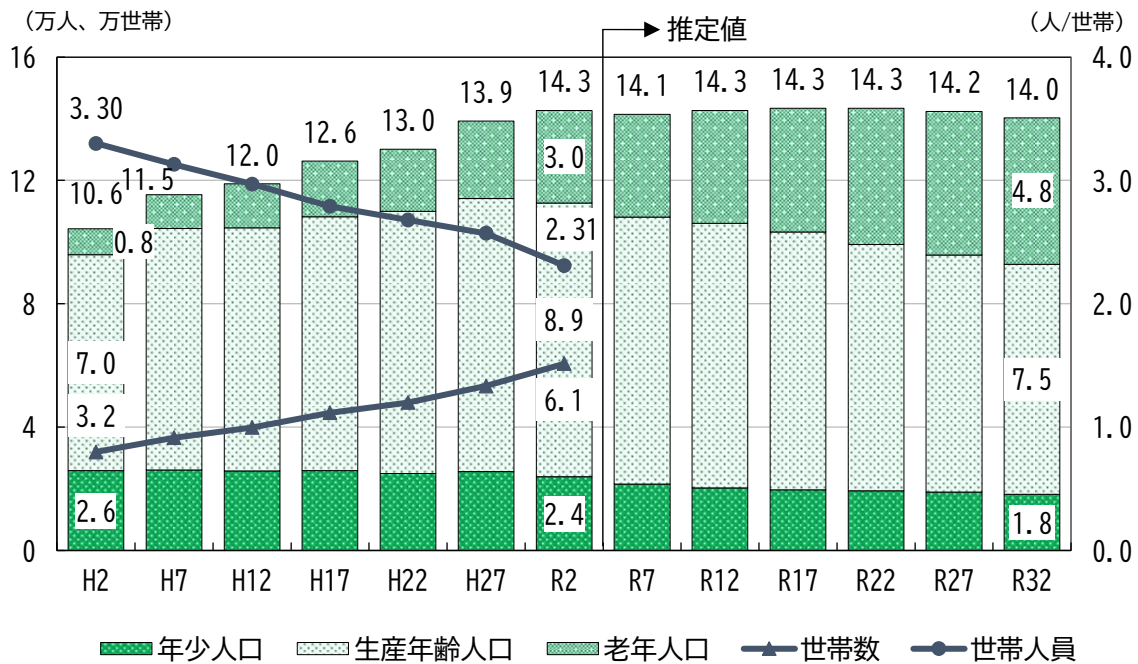
1) 人口・世帯数の推移

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（15歳未満人口）23,909人、生産年齢人口（15歳以上65歳未満人口）88,740人、老年人口（65歳以上人口）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



単位：人、世帯

	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）」



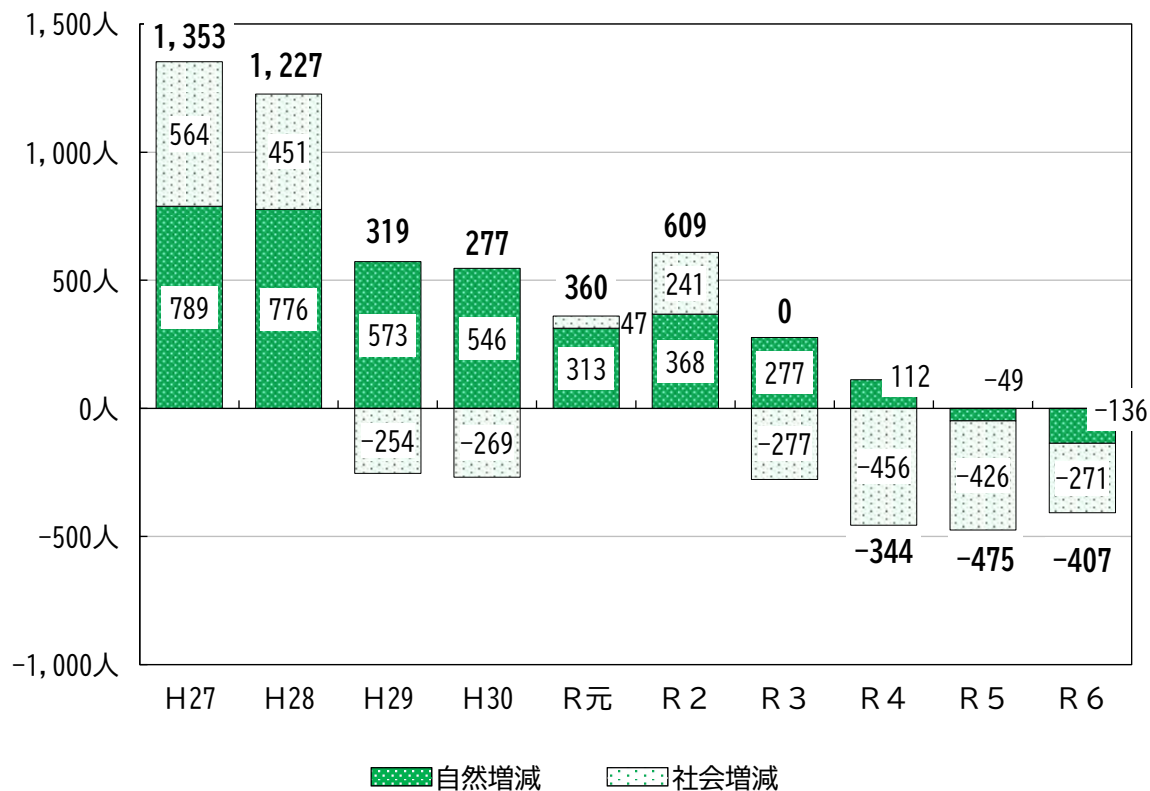
2) 人口動態の推移

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-344人と減少に転じており、令和6年まで減少が続いている。

■人口動態の推移



単位：人、%

	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			
		①	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
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）」



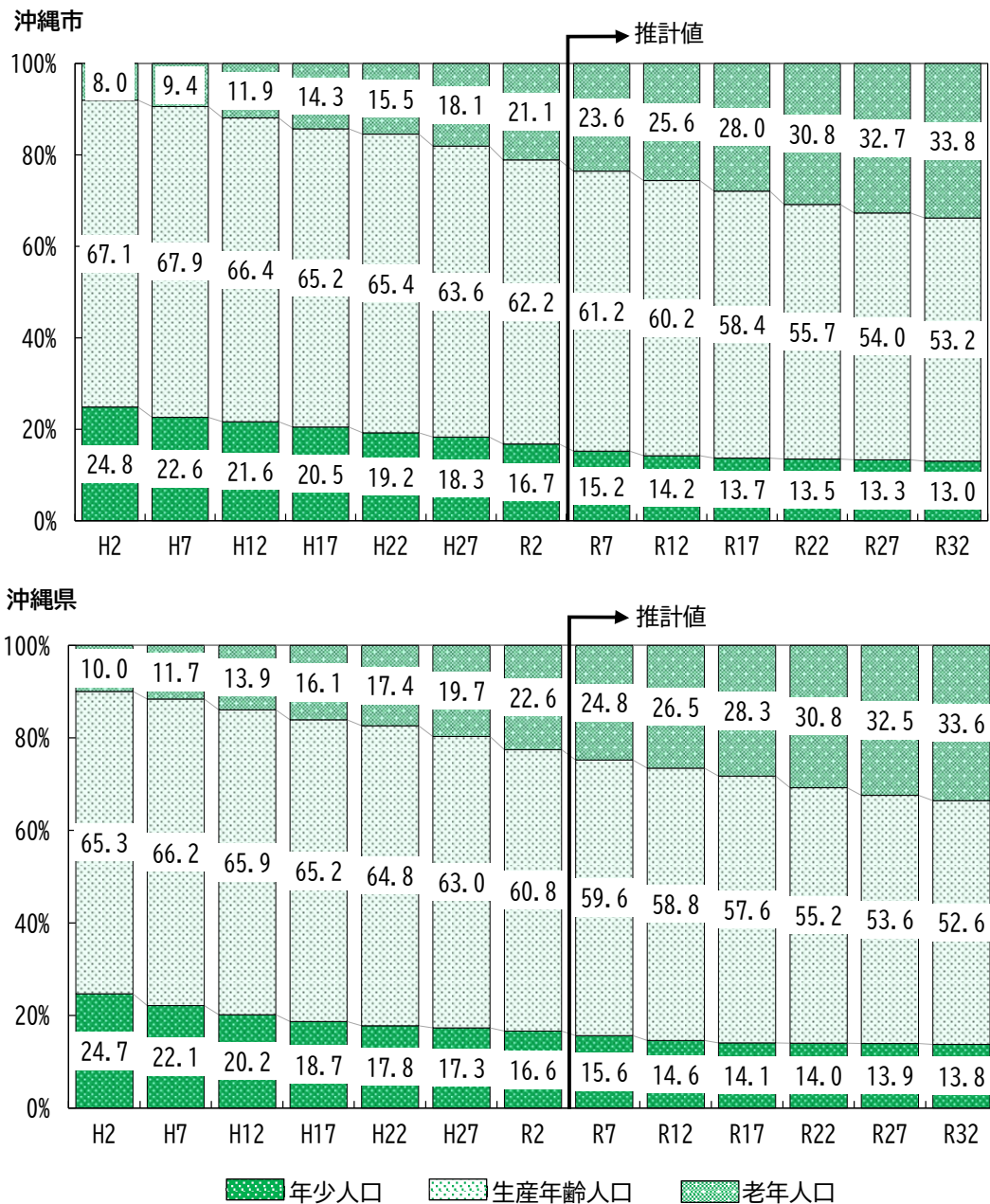
3) 年齢3階層別人口割合の推移

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、令和32年における老年人口が12.7ポイント増加する見通しであり、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) 行政区別人口の推移

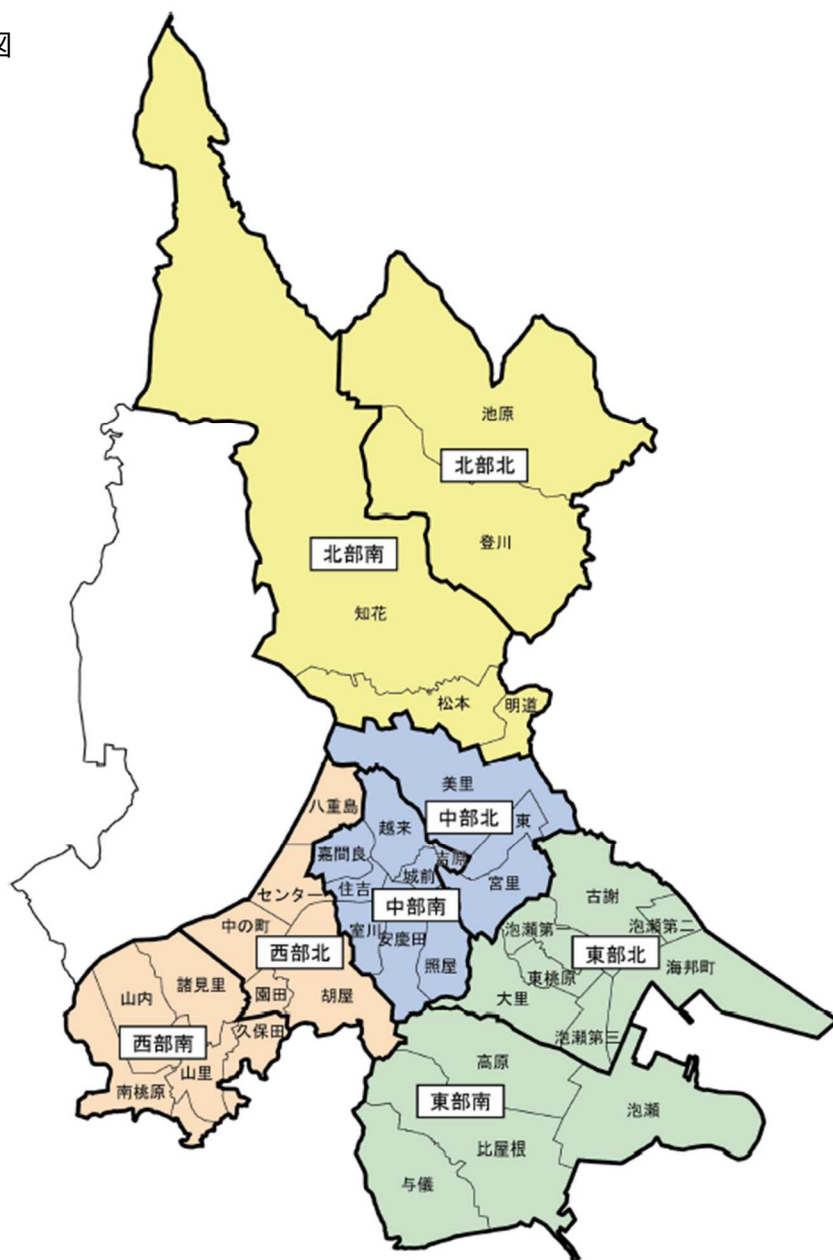
令和6年の行政区別の人口をみると、美里(12,364人)が最も多く、次いで、泡瀬(8,988人)、高原(8,616人)、比屋根(7,183人)と続いている。

市域をゾーン別で見ると、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行政区は、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の行政区の中で、約半分にあたる18の行政区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行政区が多く、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)」



■行政区別人口の推移

	平成26年 (人)	令和元年 (人)	令和6年				H26-R6の 増減率
			総人口 (人)	年少人口 (人)	生産年齢 人口(人)	老年人口 (人)	
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）」

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

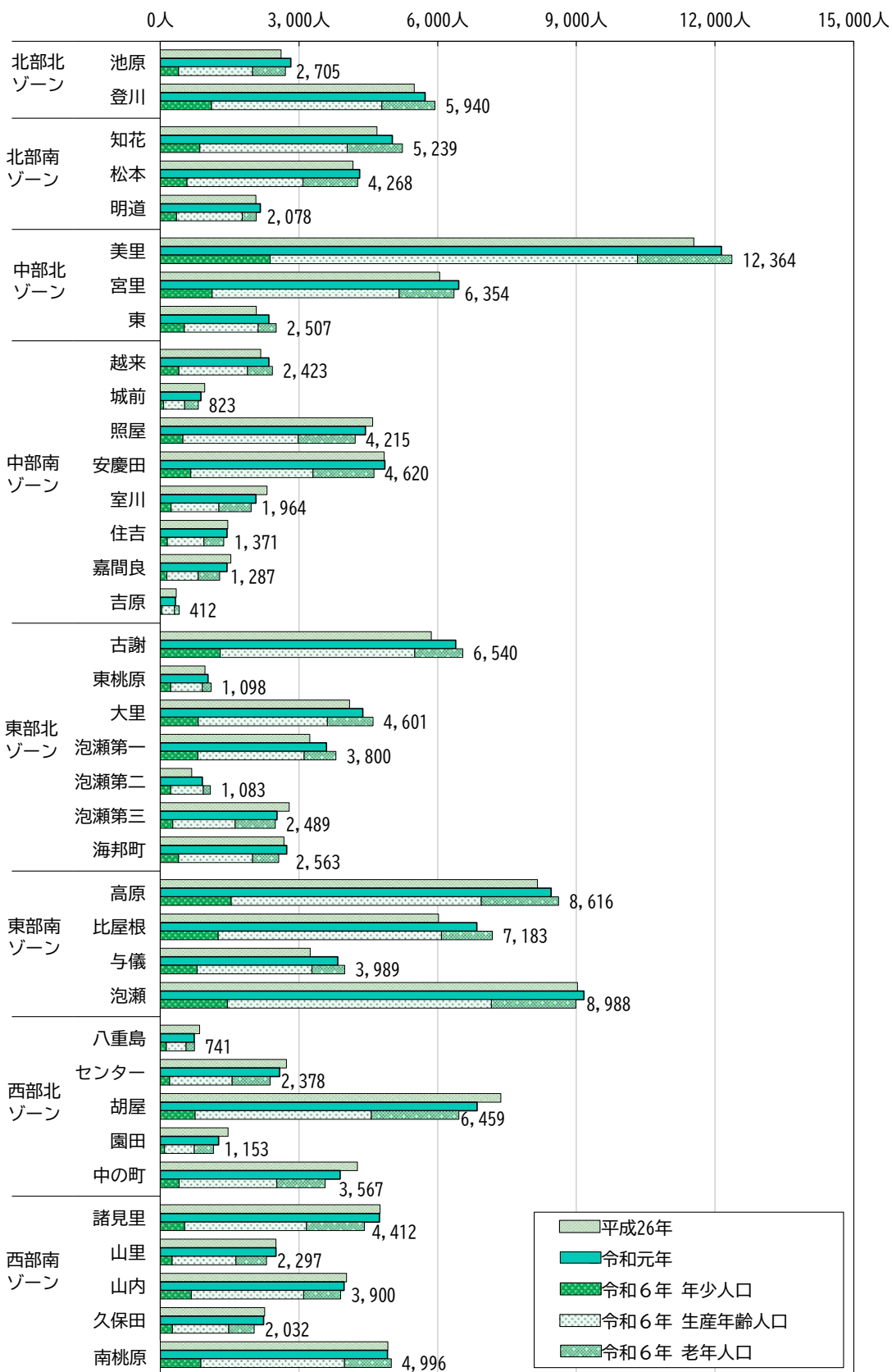
8章

9章

資料編



■行政区別人口の推移



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）」

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

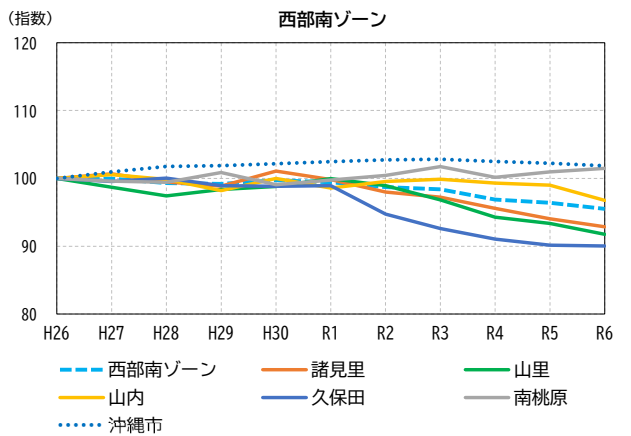
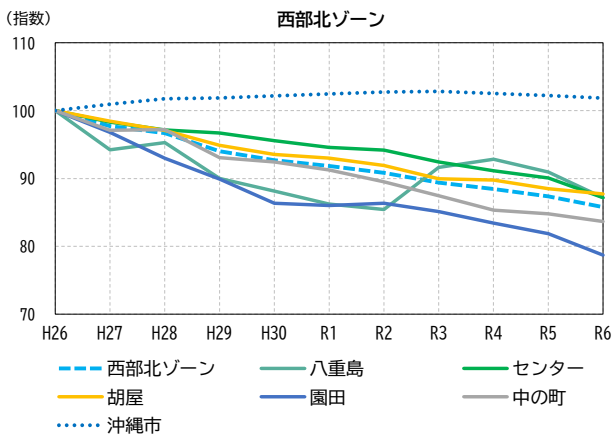
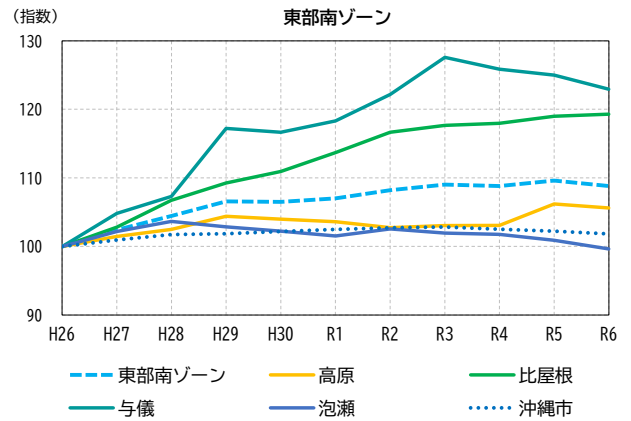
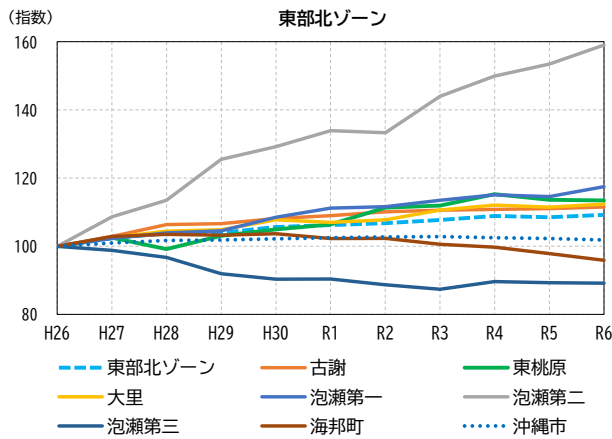
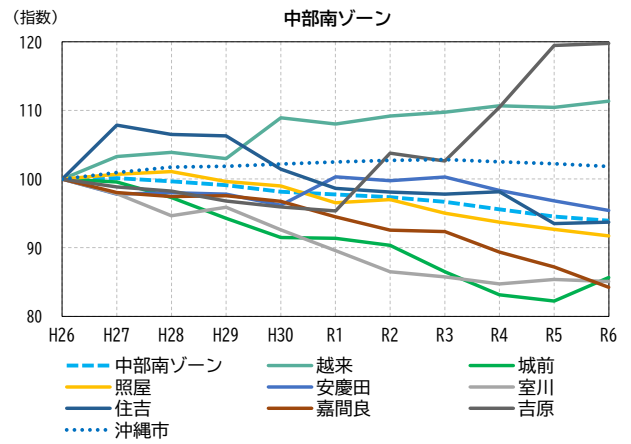
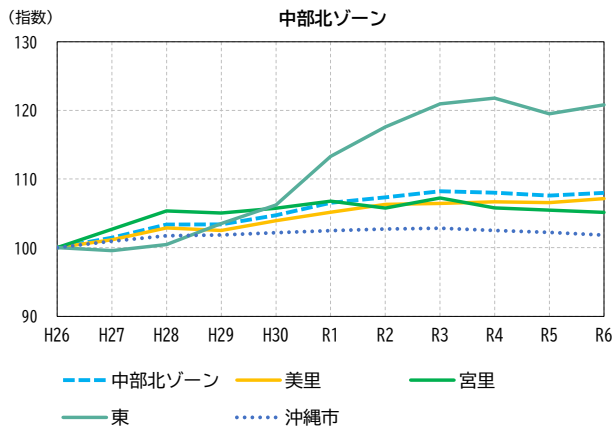
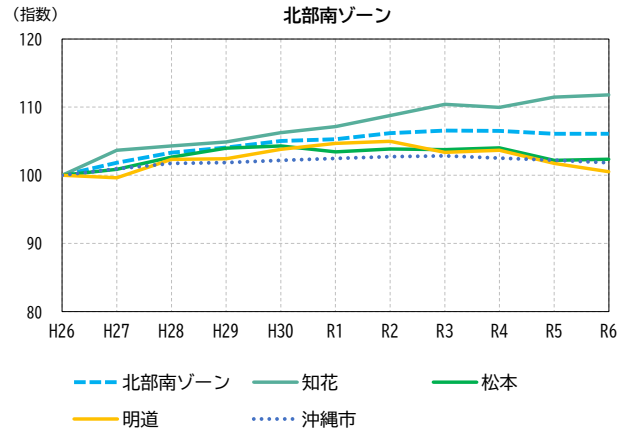
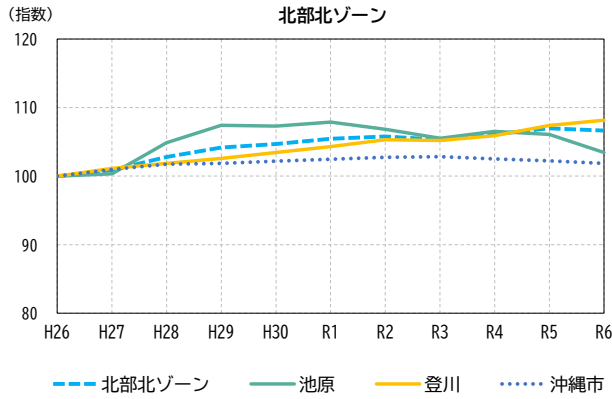
8章

9章

資料編



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



資料：沖繩市「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)」

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

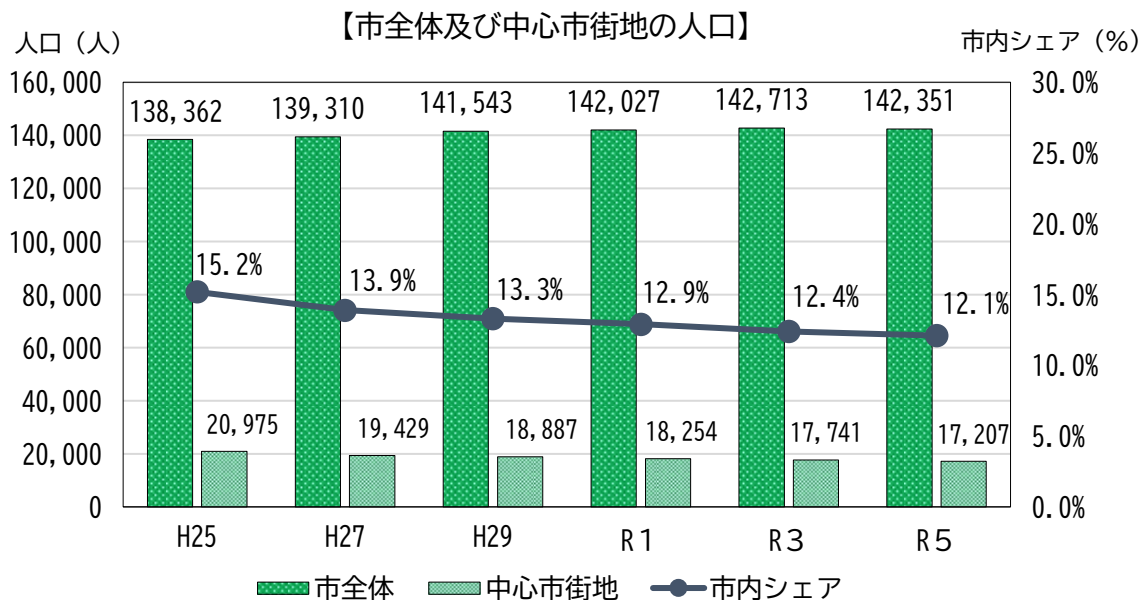
資料編



5) 中心市街地の人口の推移

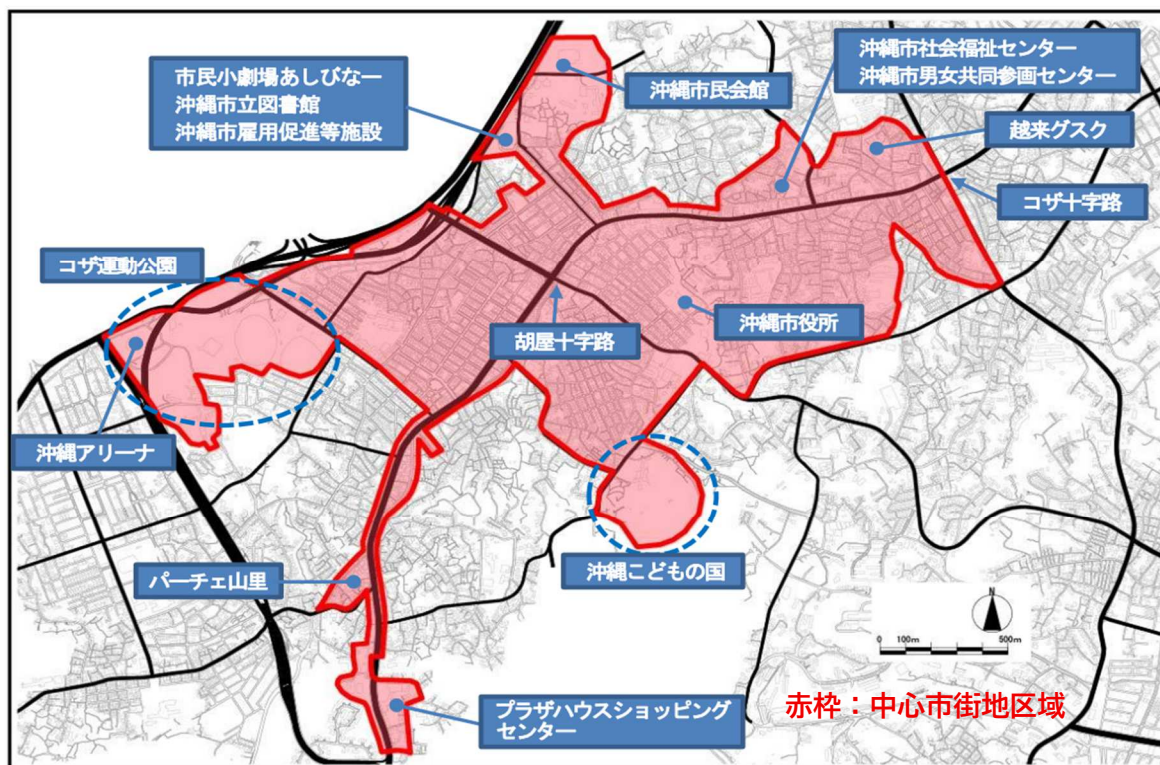
中心市街地の人口の推移をみると、令和5年では17,207人となっており、平成25年(20,975人)と比較して減少傾向にある。

■ 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%）、「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

単位：世帯

	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

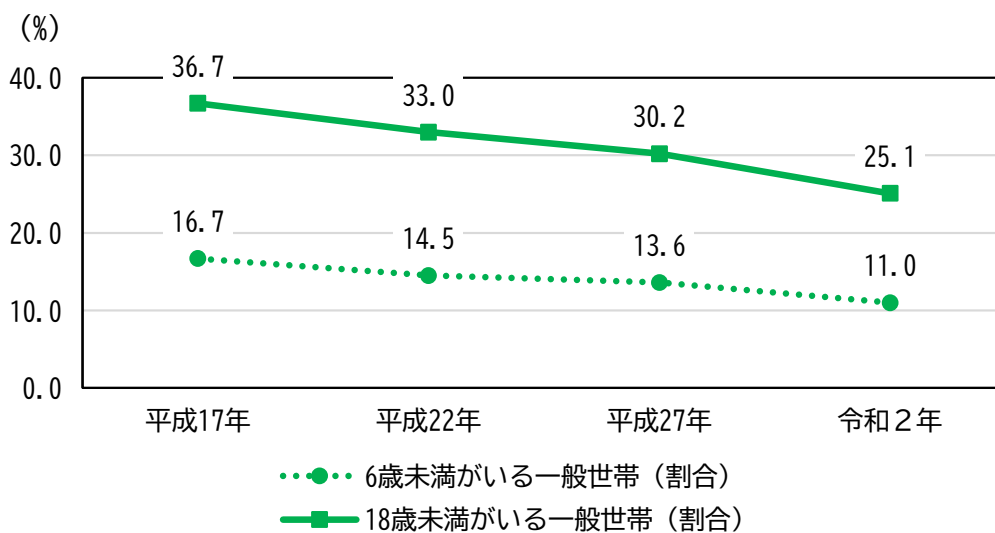
こどもがいる世帯の状況について一般世帯に占める割合をみると、令和2年時点、『6歳未満がいる一般世帯』は11.0%、『18歳未満がいる一般世帯』は25.1%となっており、年々減少している。

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

単位：世帯、%

	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) 行政区別の高齢者人口

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。

行政区別の高齢化率は、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つは同様の行政区である。

ゾーン別の高齢化率は、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。

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

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



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6年度で5,545人となっている。等級別にみると、1級が2,020人と最も多く、次いで4級が1,044人となっている。令和2年度以降、等級別で増減はあるものの、全体としては約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2,260人と最も多く、次いで内部障がい（心臓）が1,455人となっている。

■身体障害者手帳所持者数

単位：人

	1級	2級	3級	4級	5級	6級	合計
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	1,922	863	919	1,015	213	447	5,379
令和6年度	2,020	860	921	1,044	228	472	5,545

※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7年度版）」

■身体障害者手帳所持者数（障がい種別）

令和7年3月末現在、単位：人

障がい名	1級	2級	3級	4級	5級	6級	合計	
視覚障害	122	102	13	19	31	4	291	
聴覚障害	34	136	70	153	3	319	715	
平衡機能障害	0	0	0	0	1	0	1	
肢体不自由	700	555	331	332	193	149	2,260	
内部	心臓	692	15	388	360	0	0	1,455
	腎臓	427	8	36	5	0	0	476
	呼吸器	13	3	19	10	0	0	45
	膀胱・直腸	1	0	17	134	0	0	152
	小腸	2	0	0	0	0	0	2
肝臓	21	0	1	0	0	0	22	
音声・言語	2	16	32	18	0	0	68	
合計	2,014	835	907	1,031	228	472	5,487	

※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7年度版）」



3) 療育手帳の交付状況

療育手帳保持者数は、令和6年度で2,031人となっている。等級別にみると、軽度（B2）が852人と最も多く、次いで中度（B1）549人、重度（A2）411人、最重度（A1）219人となっている。令和2年度以降の推移をみると、等級別で増減はあるものの、全体としては年々増加傾向にある。

■療育手帳所持者数

単位：人

等級	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
最重度(A1)	172	183	219	210	219
重度(A2)	347	367	411	401	411
中度(B1)	449	488	549	538	549
軽度(B2)	710	745	852	819	852
合計	1,678	1,783	2,031	1,968	2,031

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) 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6年度で3,437件となっている。等級別にみると、2級が1,930件と最も多く、次いで1級775件、3級732件となっている。令和2年度以降の推移をみると、等級別で増減はあるものの、全体としては年々増加傾向にある。

■精神障害者保健福祉手帳承認件数

単位：件

等級	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
1級	757	762	773	746	775
2級	1,515	1,570	1,672	1,782	1,930
3級	545	558	581	670	732
合計	2,817	2,890	3,026	3,198	3,437

資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7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年度以降増加しているものの、令和5年～6年度は横ばいの状況にある。

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。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

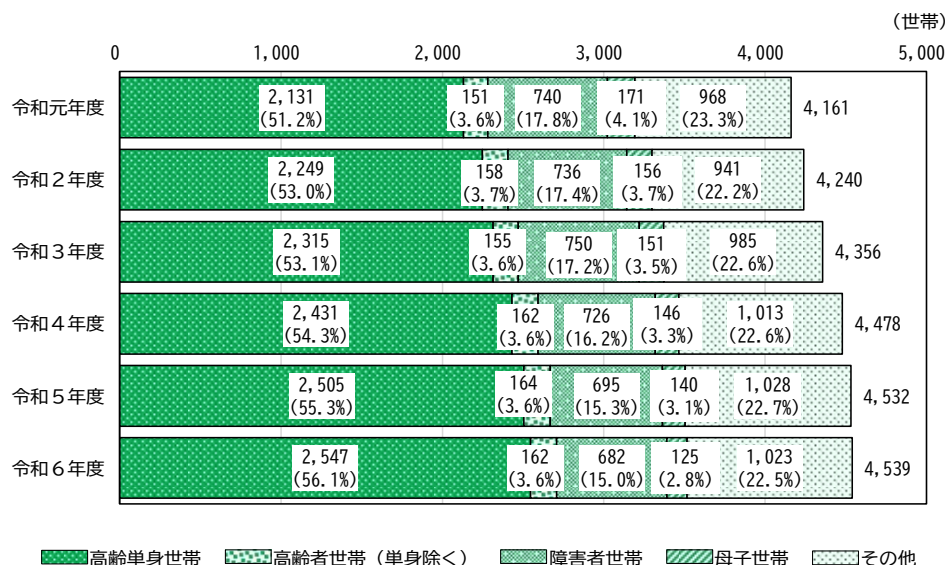
資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7年度版）」

■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(世帯)	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(世帯)	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(世帯)	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(世帯)	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(世帯)	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(世帯)	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）」

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



2. 沖縄市の住宅実態

(1) 住宅・住環境の特性

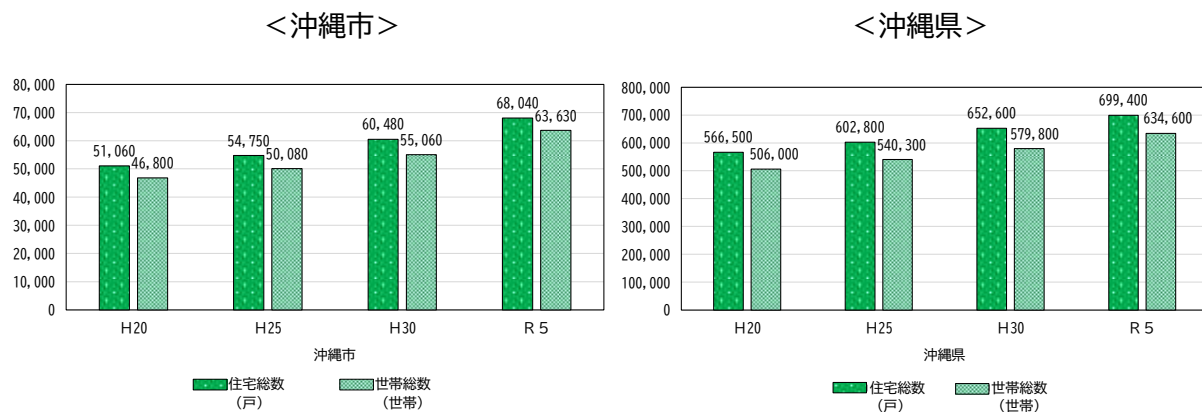
1) 住宅総数と世帯総数

本市における住宅総数をみると、平成30年の60,480戸から令和5年の68,040戸と7,560戸増加しており、増加率は12.50%となっている。また、世帯総数は55,060世帯から63,630世帯と8,570世帯増加しており、増加率は15.56%となっている。

特に世帯総数の増加が著しく、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。

■住宅総数と世帯総数の推移



	年次	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	99,300	41,000	0.11	21.25	8.82
	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：総務省「住宅・土地統計調査」



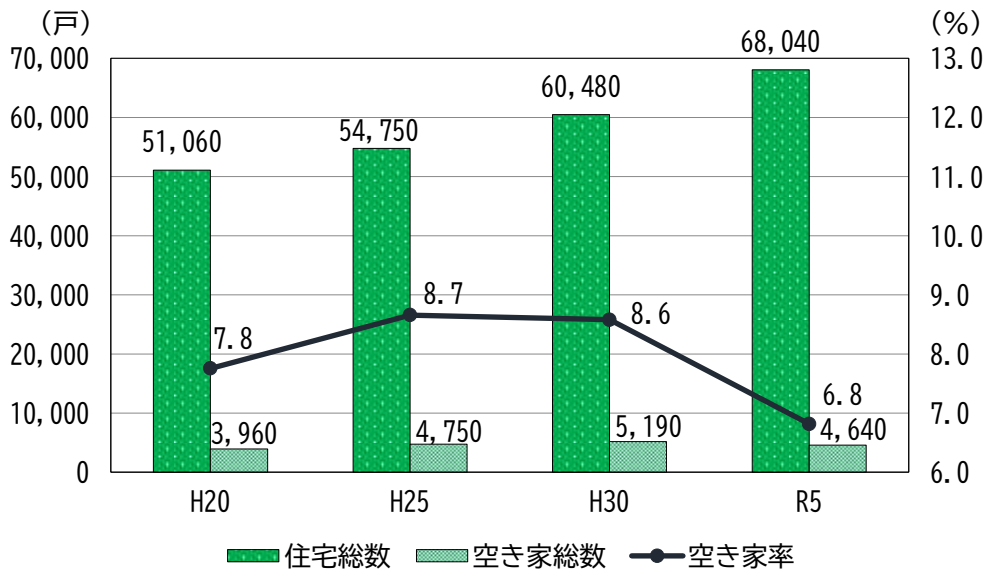
2) 居住世帯の有無別住宅総数の推移

過去5年間で住宅総数が7,560戸増加する中で、空き家総数は平成30年の5,190戸から令和5年の4,640戸に減少しており、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平成30年の3,110戸から令和5年の2,820戸に減少しており、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。

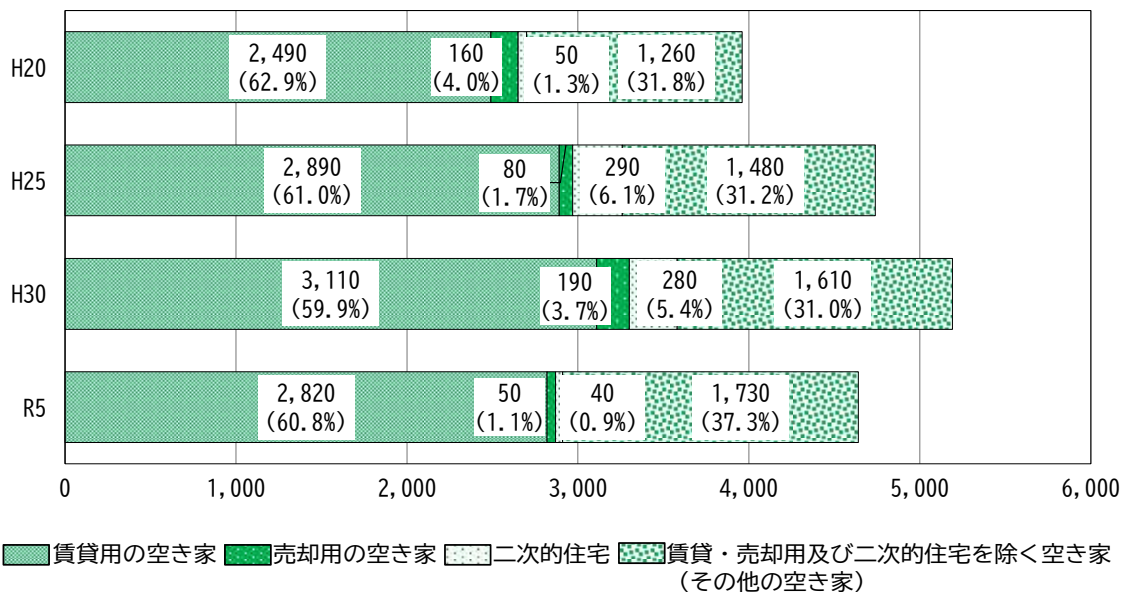
一方、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他空き家）は1,610戸から1,730戸に増加している。

■住宅総数と空き家総数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■空き家総数の内訳の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」



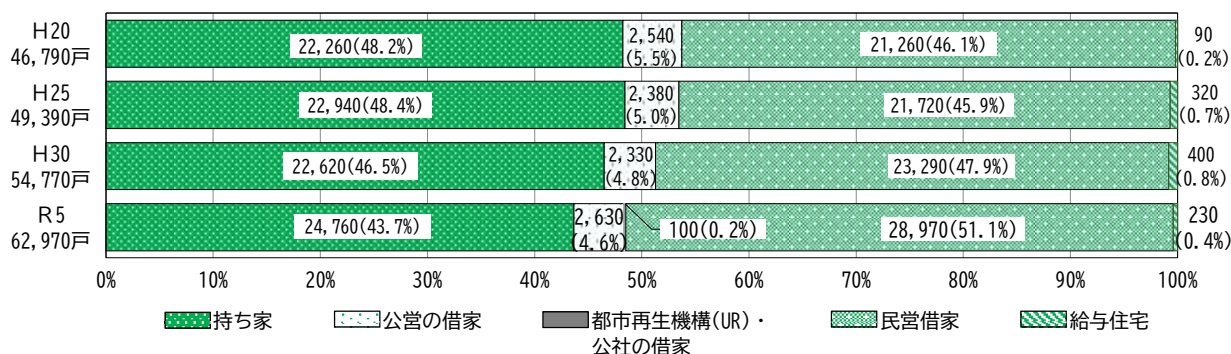
3) 所有関係別住宅数

本市における所有関係別の住宅数をみると、平成20年以降、住宅数が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年には住宅数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、民間借家の割合が微増している。

■所有関係別住宅数の推移



単位：戸、人

		総数	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	民間借家	給与住宅
沖縄市	H20	46,790	46,150	22,260 48.2%	23,890 51.8%	2,540 5.5%	-	21,260 46.1%	90 0.2%
	H25	49,390	47,370	22,940 48.4%	24,430 51.6%	2,380 5.0%	-	21,720 45.9%	320 0.7%
	H30	54,770	48,640	22,620 46.5%	26,020 53.5%	2,330 4.8%	-	23,290 47.9%	400 0.8%
	R5	62,970	56,680	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	541,800	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	584,900	267,100 45.7%	317,800 54.3%	27,300 4.7%	200 0.0%	278,600 47.6%	11,700 2.0%

※割合は、総数から不詳を除いた総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



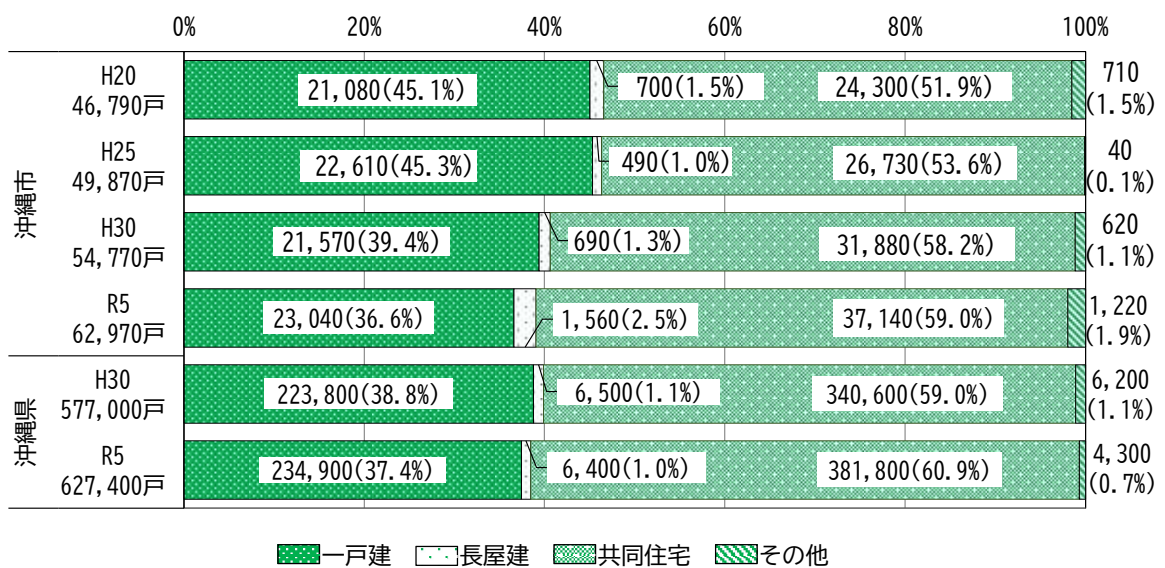
4) 建て方別住宅数

本市における建て方別の住宅数をみると、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。

また、一戸建の割合は平成25年で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(2.5%)となっており、平成30年の690戸(1.3%)と比較して2倍以上に増加している。

■建て方別住宅数の推移



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

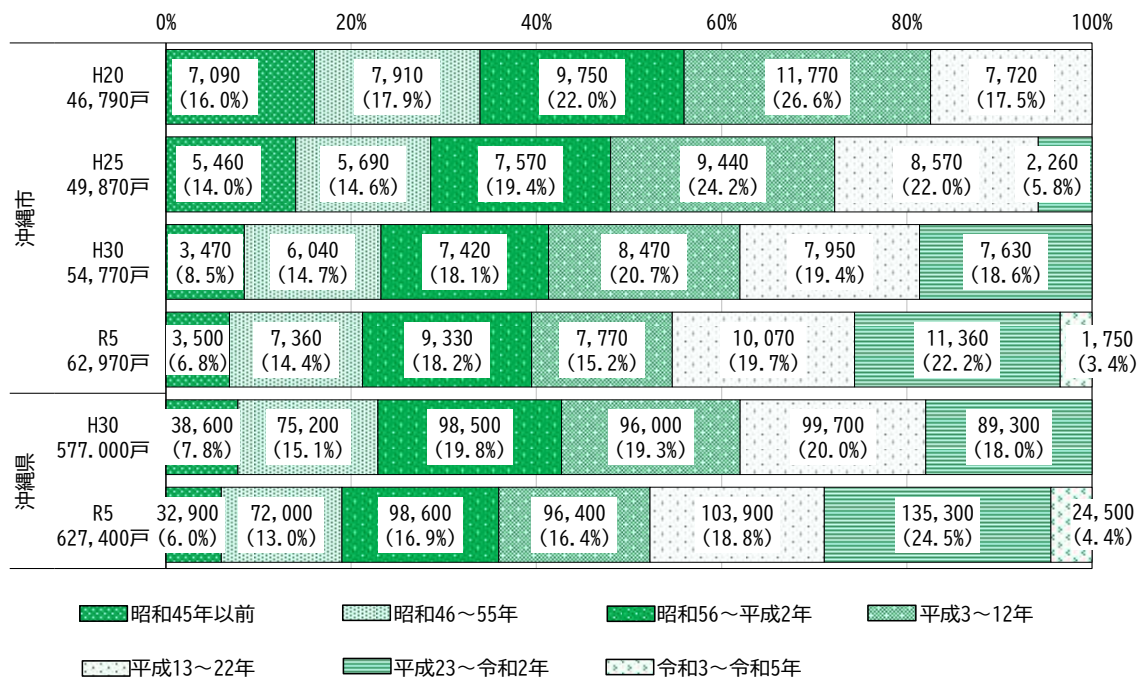


5) 建築時期別住宅数

本市における建築時期別の住宅数をみると、旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅割合は、平成 30 年で 23.2%であったが、令和 5 年で 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。

沖縄県の旧耐震基準である『昭和 55 年以前』の住宅割合は、平成 30 年で 22.9%であったが、令和 5 年で 19.0%に減少している。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：総務省「住宅・土地統計調査」



6) 年間収入階層別普通世帯数

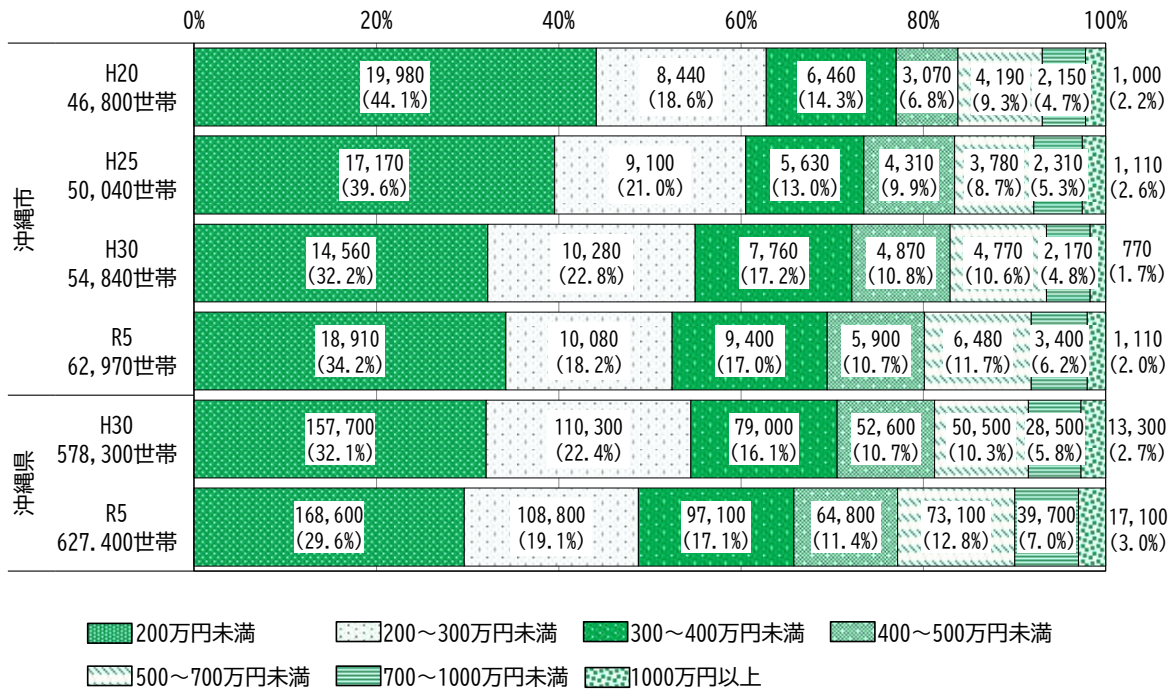
本市における年間収入階層別の普通世帯数をみると、平成30年の54,840世帯から令和5年の62,970世帯と8,130世帯増加している。

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、二極化の傾向がうかがえる。

沖縄県における200万円未満の世帯の割合は、令和5年で29.6%となっており、本市(34.2%)が4.6ポイント高い状況にある。

■年間収入階層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：総務省「住宅・土地統計調査」



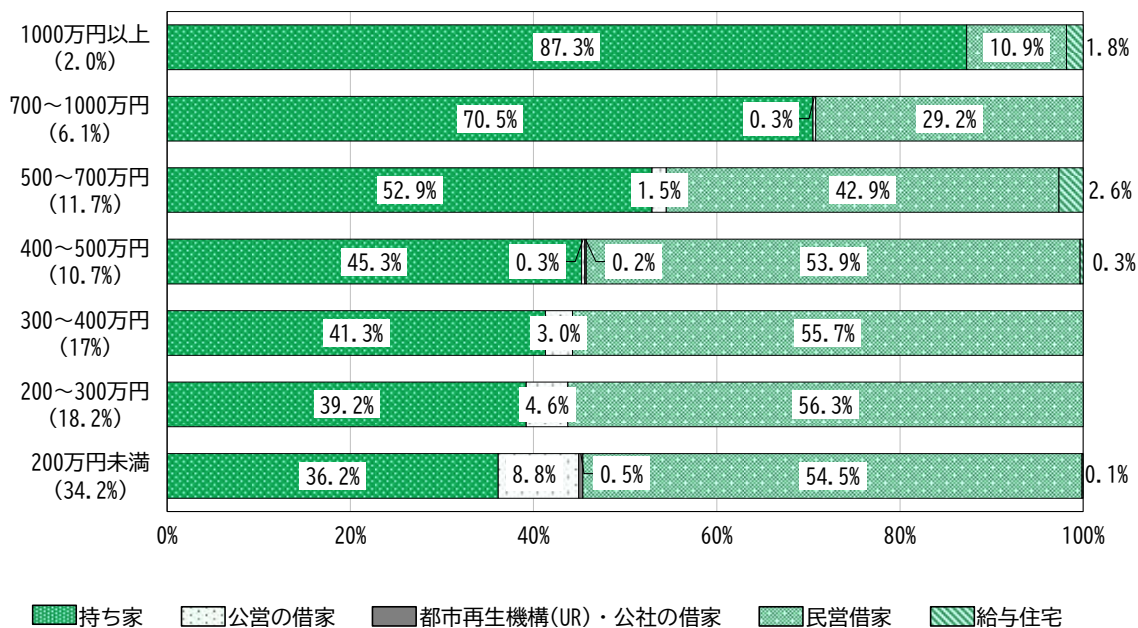
本市における年間収入階層別・所有関係別普通世帯をみると、世帯の年間収入が『500万円以上』から持ち家の割合が顕著に増加し、『700万円以上』から持ち家層が7割以上となっている。

『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（令和5年調査）

普通世帯数：62,970世帯



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



(2) 住宅の水準

1) 住宅の広さ

本市における持ち家及び借家について、令和5年の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をみると、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、持ち家及び借家の1住宅当たりの居住室数は、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令和5年の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、本市は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 り居住室数 (室)	1住宅当 り居住室の 畳数(枚)	1住宅当 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)	
沖 縄 市	H20	住宅総数	46,790	46,800	127,250	4.17	28.33	73.84	10.42	0.65
		持ち家	22,260	22,280	66,850	5.11	35.61	100.95	11.86	0.59
		借家	23,890	23,890	58,640	3.29	21.54	48.58	8.78	0.75
	H25	住宅総数	49,870	50,080	132,050	4.12	28.74	81.17	10.65	0.65
		持ち家 借家	22,940 24,430	23,150 24,430	66,970 60,860	5.08 3.22	35.80 22.12	104.85 58.93	12.26 8.88	0.57 0.77
	H30	住宅総数	54,770	54,940	137,200	3.90	28.58	78.08	11.40	0.64
持ち家 借家		22,620 26,020	22,740 26,070	62,750 59,180	4.96 2.98	37.93 20.47	107.78 52.26	13.67 9.00	0.56 0.76	
R5	住宅総数	62,970	63,560	139,850	3.71	27.34	77.67	11.72	0.63	
	持ち家 借家	24,760 31,920	25,240 32,030	63,050 69,130	4.76 2.89	35.68 20.87	108.33 53.89	14.01 9.64	0.54 0.75	
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
		持ち家	255,900	257,300	696,300	4.89	36.40	105.34	13.38	0.56
		借家	285,900	286,500	643,500	2.86	19.74	49.31	8.77	0.79
	R5	住宅総数	627,400	633,300	1,437,900	3.64	27.06	74.92	11.66	0.64
		持ち家 借家	267,100 317,800	271,200 319,600	704,500 653,200	4.80 2.66	36.52 19.11	106.04 48.77	13.84 9.30	0.55 0.77

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



2) 居住面積水準

本市における最低居住面積水準未済世帯の割合をみると、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面積水準未済世帯数は、4,550世帯から5,550世帯と1,000世帯増加しており、本市の最低居住面積水準未済世帯数の増加要因となっている。

公営の借家においても、最低居住面積水準未済世帯の割合は平成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、沖縄県の最低居住面積水準未済世帯の割合は、平成30年に12.0%であったが令和5年で11.4%に減少し、本市と異なる傾向にある。

■所有関係別・最低居住面積水準状況別世帯数

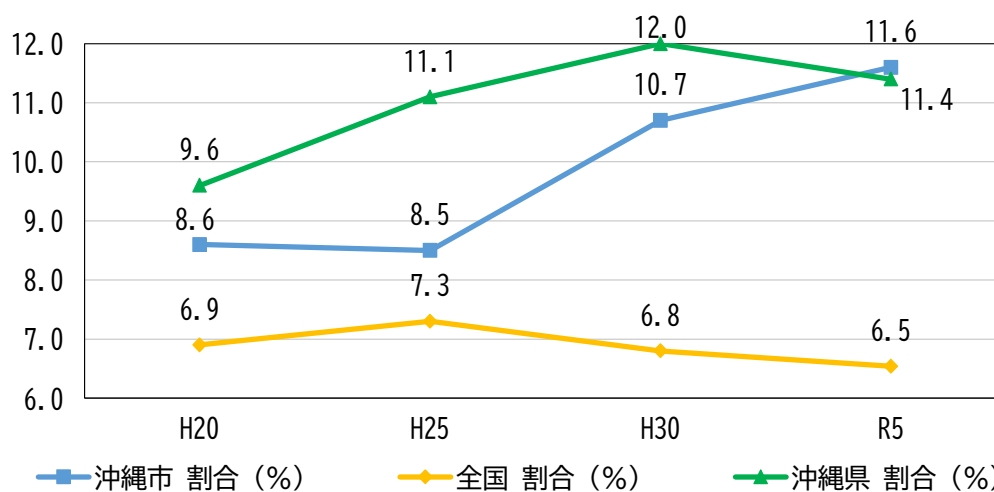
単位：世帯、%

		H30				R5			
		居住世帯総数	居住世帯総数 1)	最低居住面積水準以上の世帯	最低居住面積水準未満の世帯	居住世帯総数	居住世帯総数 1)	最低居住面積水準以上の世帯	最低居住面積水準未満の世帯
主世帯総数	世帯数 割合 (%)	54,770	48,640 100.0	43,430 89.3	5,210 10.7	62,970	56,690 100.0	50,140 88.4	6,550 11.6
持ち家	世帯数 割合 (%)	22,620	22,620 100.0	22,000 97.3	610 2.7	24,760	24,760 100.0	23,970 96.8	790 3.2
借家総数	世帯数 割合 (%)	26,020	26,020 100.0	21,430 82.4	4,590 17.6	31,920	31,920 100.0	26,160 82.0	5,760 18.0
公営の借家	世帯数 割合 (%)	2,330	2,330 100.0	2,290 98.3	40 1.7	2,630	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	100 100.0	100 100.0	-
民営借家	世帯数 割合 (%)	23,290	23,290 100.0	18,740 80.5	4,550 19.5	28,970	28,970 100.0	23,420 80.8	5,550 19.2
給与住宅	世帯数 割合 (%)	400	400 100.0	400 100.0	-	230	230 100.0	230 100.0	-

※割合は、居住世帯総数から不詳を除いた居住世帯総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■最低居住面積水準未済世帯の割合



資料：総務省「住宅・土地統計調査」



本市における誘導居住面積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・誘導居住面積水準状況別世帯数（令和5年調査）

単位：世帯、%

		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 割合 (%)	62,970	56,680 100.0	27,910 49.2	14,790 26.1	13,120 23.1	28,770 50.8	20,080 35.4	8,690 15.3
持ち家	世帯数 割合 (%)	24,760	24,760 100.0	16,530 66.8	4,070 16.4	12,460 50.3	8,230 33.2	1,680 6.8	6,550 26.5
借家	世帯数 割合 (%)	31,920	31,920 100.0	11,380 35.7	10,720 33.6	660 2.1	20,540 64.3	18,400 57.6	2,140 6.7
公営の借家	世帯数 割合 (%)	2,630	2,630 100.0	1,360 51.7	1,340 51.0	20 0.8	1,270 48.3	1,250 47.5	20 0.8
都市再生機構(UR)・ 公社の借家	世帯数 割合 (%)	100	100 100.0	-	-	-	100 100.0	100 100.0	-
民営借家	世帯数 割合 (%)	28,970	28,960 100.0	9,940 34.3	9,310 32.1	630 2.2	19,020 65.7	16,900 58.4	2,120 7.3
給与住宅	世帯数 割合 (%)	230	230 100.0	80 34.8	60 26.1	20 8.7	150 65.2	150 65.2	-

※割合は、居住世帯総数から不詳を除いた居住世帯総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



3) 高齢者のいる世帯の状況

本市における高齢者（65歳以上）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世帯から令和5年の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、平成30年の5,200世帯から令和5年の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いる。また、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世帯から令和5年の135,500世帯と1.30倍に増加し、本市と同様の傾向にある。また、沖縄県における高齢者の単身世帯は平成30年の55,200世帯から令和5年の80,000世帯と1.45倍に増加し、本市の1.72倍と比較して低い状況にある。

■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

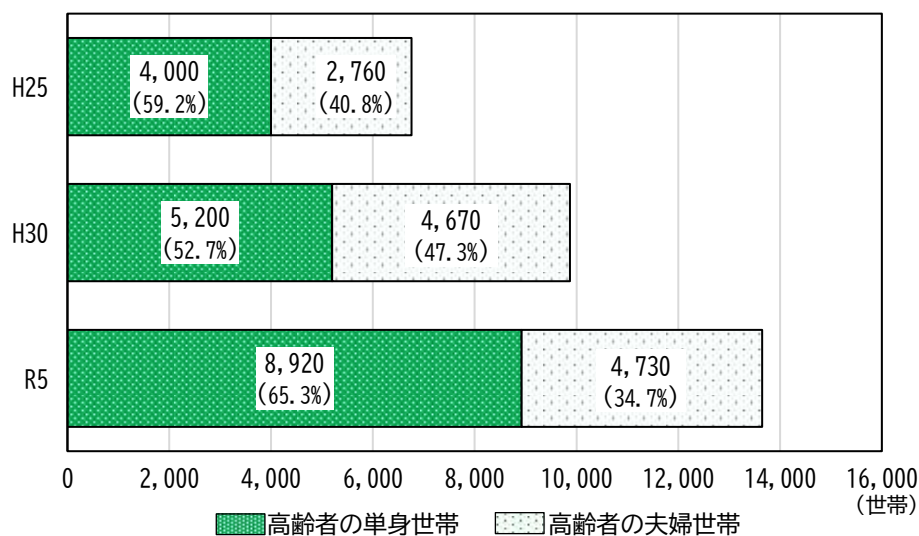
単位：世帯、%

		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	総数 1)	持ち家	借家	総数	総数 1)	持ち家	借家	総数	総数 1)	持ち家	借家	総数	総数 1)	持ち家	借家	
沖縄市	H25	実数	6,760	6,770	4,280	2,490	4,000	4,000	2,150	1,850	2,760	2,770	2,130	640	13,640	13,650	9,860	3,790
		割合 (%)		100.0	63.2	36.8	100.0	100.0	53.8	46.3	100.0	100.0	76.9	23.1	100.0	100.0	72.2	27.8
	H30	実数	9,870	9,880	5,710	4,170	5,200	5,200	2,420	2,780	4,670	4,670	3,290	1,380	18,600	18,600	12,380	6,220
		割合 (%)	100.0	100.0	57.8	42.2	100.0	100.0	46.5	53.5	100.0	100.0	70.4	29.6	100.0	100.0	66.6	33.4
R5	実数	13,650	13,630	7,730	5,900	8,920	8,890	4,550	4,340	4,730	4,730	3,180	1,550	22,270	22,230	13,750	8,480	
	割合 (%)	100.0	100.0	56.7	43.3	100.0	100.0	51.2	48.8	100.0	100.0	67.2	32.8	100.0	100.0	61.9	38.1	
沖縄県	H30	実数	104,400	103,100	68,400	34,700	55,200	54,400	30,800	23,600	49,300	48,700	37,600	11,100	193,500	191,500	138,600	52,900
		割合 (%)	100.0	100.0	66.3	33.7	100.0	100.0	56.6	43.4	100.0	100.0	77.2	22.8	100.0	100.0	72.4	27.6
	R5	実数	135,500	134,100	82,600	51,500	80,000	79,200	41,300	37,900	55,500	55,000	41,400	13,600	228,900	226,300	153,600	72,700
		割合 (%)	100.0	100.0	61.6	38.4	100.0	100.0	52.1	47.9	100.0	100.0	75.3	24.7	100.0	100.0	67.9	32.1

※割合は、総数から不詳を除いた総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

■高齢者のいる世帯の世帯類型別総数の推移

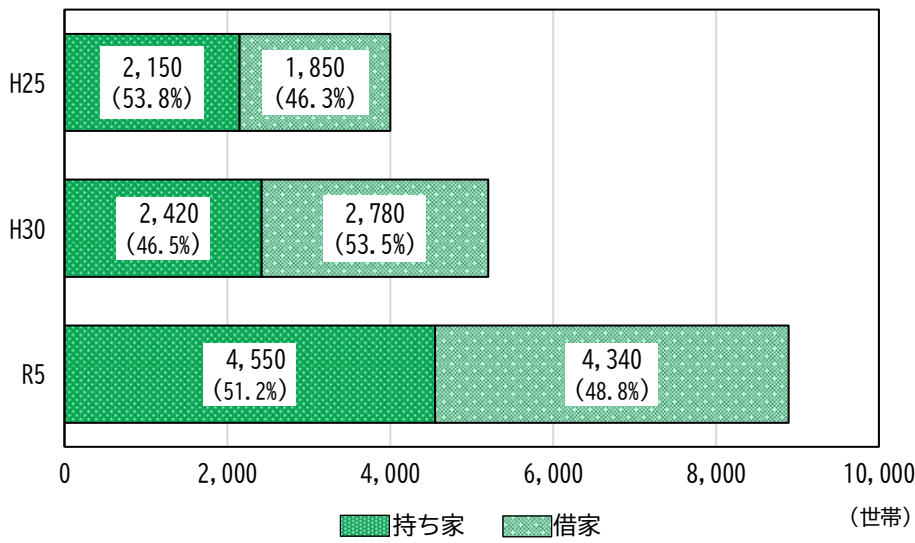


※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



■持ち家・借家別高齢単身世帯数の推移



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



4) 高齢者等への配慮

本市における「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うかがえる。

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%と最も高く、次いで「段差のない屋内」（40.9%）となっており、手すりの設置場所は「階段」が37.1%と最も高く、次いで「トイレ」（36.7%）となっている。これらは平成30年と同様の傾向にある。

沖縄県における「高齢者等のための設備がある」住宅をみると、令和5年の住宅総数に対して39.2%となっており、専用住宅の持ち家で48.5%、専用住宅の借家で31.5%と、いずれの割合も本市が低い状況にある。

■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年調査）

単位：戸、%

	総数 ①	総数 ① 1)	高齢者等のための設備がある													高齢者等 のための 設備はない	
			総数 ②	手すりがある									またぎや すい高さ の浴槽	廊下など が車いす で通行可 能な幅	段差の ない 屋内		道路から 玄関まで 車いすで 通行可能
				総数 ③	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
沖縄市	住宅総数 (①1)に対する割合(%) (②に対する割合(%)	54,770 100.0	13,980 28.7	9,360 19.2	2,760 5.7	4,780 9.8	4,240 8.7	930 1.9	1,290 2.7	5,040 10.4	350 0.7	700 1.4	1,720 3.5	4,190 8.6	5,640 11.6	3,440 7.1	34,660 71.3
	専用住宅	54,080 100.0	13,830 25.6	9,250 17.1	2,760 5.1	4,730 8.8	4,200 7.8	930 1.7	1,260 2.3	4,970 9.2	350 0.6	700 1.3	1,720 3.2	4,190 7.8	5,620 10.4	3,420 6.3	34,340 63.5
	持ち家 (①1)に対する割合(%)	22,210 100.0	7,350 33.1	5,430 24.5	1,890 8.5	3,080 13.9	2,350 10.6	580 2.6	850 3.8	2,980 13.4	260 1.2	370 1.7	1,230 5.5	2,300 10.4	3,060 13.8	1,730 7.8	14,850 66.9
	借家 (①1)に対する割合(%)	25,970 100.0	6,480 25.0	3,820 14.7	870 3.4	1,640 6.3	1,850 7.1	350 1.3	410 1.6	1,990 7.7	90 0.3	330 1.3	480 1.8	1,880 7.2	2,570 9.9	1,690 6.5	19,490 75.0
	店舗その他の併用住宅	690 100.0	470 68.1	150 21.7	110 15.9	60 8.7	40 5.7	30 4.3	70 10.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	20 2.9	20 2.9	320 46.4
沖縄県	住宅総数 (①1)に対する割合(%)	577,000 100.0	226,000 39.2	128,600 22.3	34,700 6.0	64,300 11.1	53,300 9.2	10,500 1.8	17,900 3.1	66,800 11.6	6,500 1.1	7,100 1.2	34,300 6.0	64,400 11.2	85,600 14.8	46,100 8.0	350,600 60.9
	専用住宅	570,300 100.0	226,000 39.8	127,000 22.1	34,400 6.0	63,400 11.1	52,800 9.3	10,400 1.8	17,700 3.1	65,800 11.5	6,500 1.1	7,000 1.2	34,000 6.0	63,800 11.2	84,900 14.9	45,800 8.0	346,800 60.8
	持ち家 (①1)に対する割合(%)	250,700 100.0	83,000 33.1	44,800 17.9	10,300 4.1	19,100 7.6	16,000 6.4	3,200 1.3	5,700 2.3	15,300 6.1	2,100 0.8	2,000 0.8	9,900 3.9	16,200 6.5	19,400 7.7	11,000 4.4	148,500 58.2
	借家 (①1)に対する割合(%)	285,200 100.0	76,800 26.9	44,000 15.4	8,600 3.0	15,500 5.4	12,800 4.5	2,500 0.9	3,500 1.2	27,600 9.7	1,200 0.4	2,200 0.8	9,100 3.2	23,200 8.1	36,200 12.7	18,200 6.4	208,400 73.1
	店舗その他の併用住宅	6,600 100.0	5,800 87.9	2,000 30.3	1,600 24.2	400 6.1	900 13.6	500 7.6	100 1.5	200 3.0	1,000 15.2	0 0.0	300 4.5	500 7.6	700 10.6	300 4.5	3,800 57.6

※割合は、総数から不詳を除いた総数①1)を用いて算出。

資料：総務省「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年調査）

単位：戸、%

	総数 ①	総数 ① 1)	高齢者等のための設備がある													高齢者等 のための 設備はない		
			総数 ②	手すりがある									またぎや すい高さ の浴槽	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 (①1)に対する割合(%) (②に対する割合(%)	62,970 100.0	18,110 28.8	13,100 20.8	4,440 7.1	6,640 10.5	5,720 9.1	1,190 1.9	1,730 2.7	6,720 10.7	760 1.2	720 1.1	3,350 5.3	3,500 5.6	5,520 8.8	7,400 11.8	4,400 7.0	38,570 61.3
	専用住宅	62,670 100.0	18,010 28.8	13,000 20.7	4,400 7.0	6,600 10.5	5,690 9.1	1,180 1.9	1,720 2.7	6,670 10.7	730 1.2	710 1.1	3,350 5.3	3,500 5.6	5,500 8.8	7,390 11.8	4,400 7.0	38,430 61.3
	持ち家 (①1)に対する割合(%)	24,550 100.0	10,060 41.0	7,820 31.9	2,900 11.8	4,440 18.1	3,790 15.4	820 3.3	1,160 4.7	3,960 16.1	460 1.9	140 0.6	2,200 9.0	2,020 8.2	3,330 13.6	3,910 15.9	2,510 10.2	14,490 59.0
	借家 (①1)に対する割合(%)	31,890 100.0	7,950 24.9	5,180 16.2	1,500 4.7	2,160 6.8	1,900 6.0	360 1.1	560 1.8	2,710 8.5	280 0.9	570 1.8	1,150 3.6	1,470 4.6	2,170 6.8	3,470 10.9	1,890 5.9	23,940 75.1
	店舗その他の併用住宅	300 100.0	240 80.0	100 33.3	50 16.7	40 13.3	20 6.7	10 3.3	10 3.3	50 16.7	20 6.7	10 3.3	0 0.0	0 0.0	10 3.3	10 3.3	10 3.3	140 46.7
沖縄県	住宅総数 (①1)に対する割合(%)	627,400 100.0	229,300 36.6	155,200 24.7	47,500 7.6	79,300 12.6	64,000 10.2	14,400 2.3	23,300 3.7	82,100 13.1	8,500 1.4	6,900 1.1	43,600 7.0	39,500 6.3	77,400 12.3	97,600 15.6	57,500 9.2	355,600 56.7
	専用住宅	621,500 100.0	227,100 36.5	153,600 24.7	47,000 7.6	78,600 12.6	63,500 10.2	14,200 2.3	23,000 3.7	81,300 13.1	8,400 1.4	6,800 1.1	43,300 7.0	39,400 6.3	76,700 12.3	96,700 15.6	57,300 9.2	352,700 56.8
	持ち家 (①1)に対する割合(%)	262,600 100.0	127,300 48.5	95,000 36.2	32,200 12.3	55,700 21.2	46,000 17.5	9,700 3.7	17,000 6.5	44,100 16.8	6,200 2.4	4,400 1.7	29,900 11.4	24,000 9.1	46,700 17.8	54,400 20.7	33,700 12.8	135,400 51.5
	借家 (①1)に対する割合(%)	317,200 100.0	99,800 31.5	58,600 18.5	14,800 4.7	23,000 7.3	17,400 5.5	4,500 1.4	6,000 1.9	37,200 11.7	2,200 0.7	2,400 0.8	13,400 4.2	15,400 4.9	30,000 9.5	42,300 13.3	23,500 7.4	217,400 68.5
	店舗その他の併用住宅	5,900 100.0	2,100 35.6	1,600 27.1	500 8.5	700 11.7	600 10.0	200 3.4	300 5.1	800 13.4	100 1.7	100 1.7	200 3.4	100 1.7	700 11.9	900 15.3	300 5.1	2,900 48.3

※割合は、総数から不詳を除いた総数①1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



本市における「高齢者等のための設備工事をした」持ち家を見ると、平成26年以降で8.6%となっており、平成31年以降においても同様となっている。

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31年以降も同様となっている。

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%となっており、本市（8.6%）が1.4ポイント低い状況にある。

■平成26年以降の高齢者等のための設備工事の有無別持ち家数（平成30年調査） 単位：戸、%

	総数	総数								65歳以上の世帯員がいる									
		総数 1)	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	総数 1)	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	22,620	1,950	1,310	370	730	810	150	20,670	12,380	12,380	1,470	1,030	330	570	630	90	10,910
	一戸建	17,370	17,370	1,620	1,030	330	620	680	150	15,760	9,710	9,710	1,220	810	310	500	560	90	8,490
	長屋建	150	150	10	-	-	-	10	-	140	100	100	10	-	-	10	-	90	
	共同住宅	4,820	4,820	250	210	40	90	90	-	4,570	2,470	2,470	200	180	20	60	50	2,280	
	その他	270	270	60	60	-	-	20	-	200	100	100	40	40	-	-	-	50	
沖縄県	持ち家総数	255,900	255,900	23,000	14,000	4,600	7,800	10,000	2,000	232,800	138,600	138,600	18,800	11,700	3,500	6,700	8,500	1,600	119,800
	一戸建	191,800	191,800	18,300	11,000	3,900	6,300	8,400	1,700	173,500	109,400	109,400	15,200	9,300	3,000	5,500	7,200	1,400	94,300
	長屋建	1,900	1,900	200	100	100	100	100	-	1,700	800	800	200	100	100	100	-	700	
	共同住宅	58,100	58,100	4,000	2,500	700	1,400	1,400	300	54,100	25,600	25,600	3,100	2,000	500	1,100	1,100	300	22,500
	その他	4,000	4,000	400	400	0	0	100	0	3,600	2,700	2,700	300	300	0	0	0	0	2,300

※割合は、総数から不詳を除いた総数1)を用いて算出。

資料：総務省「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年調査） 単位：戸、%

	総数	総数								65歳以上の世帯員がいる									
		総数 1)	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	総数 1)	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	24,760	2,140	1,280	340	650	870	210	22,620	13,750	13,750	1,630	1,040	240	550	740	120	12,120
	一戸建	18,070	18,060	1,460	800	310	480	720	140	16,600	10,560	10,560	1,180	710	240	400	620	120	9,380
	長屋建	290	290	30	20	-	-	-	10	260	190	190	-	-	-	-	-	-	190
	共同住宅	5,750	5,750	490	350	40	90	90	50	5,260	2,580	2,590	330	220	-	90	70	-	2,260
	その他	660	660	160	120	-	70	60	20	500	420	420	130	100	-	60	50	-	290
沖縄県	持ち家総数	267,100	267,000	26,700	16,700	4,400	7,600	10,600	2,100	240,300	153,600	153,600	21,500	14,100	3,500	6,000	8,500	1,500	132,100
	一戸建	201,100	201,100	21,600	13,400	3,700	6,200	8,900	1,700	179,500	123,600	123,600	17,900	11,500	3,000	5,000	7,300	1,300	105,700
	長屋建	1,700	1,700	200	200	-	-	100	-	1,500	1,100	1,000	100	100	-	-	100	-	900
	共同住宅	62,000	62,000	4,500	2,900	600	1,200	1,400	300	57,500	27,300	27,300	3,100	2,100	400	800	1,000	200	24,200
	その他	2,300	2,400	500	300	-	100	200	100	1,900	1,700	1,700	400	300	-	100	200	-	1,300

※割合は、総数から不詳を除いた総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



5) 耐震性能

本市における平成31年以降の持ち家の耐震改修工事戸数をみると、「工事をした」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（令和5年調査）

単位：戸、%

	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：総務省「住宅・土地統計調査」

6) 省エネルギー設備

本市における住宅所有関係別の省エネルギー設備の設置戸数をみると、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、借家についても同様の傾向にある。

本市の借家における「二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓」の設置率は、「すべての窓にあり」が持ち家で2.9%、借家で3.6%となっており、沖縄県の持ち家3.0%、借家3.1%と同程度になっている。

■住宅所有関係別省エネルギー設備の設置戸数（令和5年調査）

単位：戸、%

		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			
			総数 1)	あり	なし	総数 1)	あり	なし	総数 1)	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	56,690 100.0%	860 1.5%	55,830 98.5%	56,680 100.0%	1,500 2.6%	55,180 97.4%	56,670 100.0%	1,870 3.3%	3,830 6.8%	50,970 89.9%
	持ち家	24,760	24,760 100.0%	840 3.4%	23,920 96.6%	24,760 100.0%	1,330 5.4%	23,430 94.6%	24,760 100.0%	730 2.9%	2,490 10.1%	21,540 87.0%
	借家	31,920	31,920 100.0%	10 0.0%	31,910 100.0%	31,920 100.0%	170 0.5%	31,750 99.5%	31,910 100.0%	1,140 3.6%	1,340 4.2%	29,430 92.2%
沖縄県	住宅総数	627,400	584,800 100.0%	11,100 1.9%	573,700 98.1%	584,800 100.0%	18,400 3.1%	566,400 96.9%	584,800 100.0%	18,000 3.1%	31,500 5.4%	535,300 91.5%
	持ち家	267,100	267,000 100.0%	10,400 3.9%	256,600 96.1%	267,100 100.0%	16,400 6.1%	250,700 93.9%	267,000 100.0%	8,000 3.0%	18,800 7.0%	240,200 90.0%
	借家	317,800	317,800 100.0%	700 0.2%	317,100 99.8%	317,700 100.0%	2,000 0.6%	315,700 99.4%	317,800 100.0%	10,000 3.1%	12,700 4.0%	295,100 92.9%

※割合は、総数から不詳を除いた総数1)を用いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



7) 持ち家の購入・新築・建替え等

本市における持ち家の購入・新築・建替え等の状況をみると、「新築（建て替えを除く）」が8,180戸（持ち家総数に占める割合33.1%）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、沖縄県の持ち家の購入・新築・建替え等の状況をみると、「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」が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年調査）

	建築時期		持ち家総数	持ち家総数1)	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	24,750 100.0	4,090 16.5	650 2.6	3,450 13.9	3,780 15.3	2,920 11.8	870 3.5	8,180 33.1	2,500 10.1	2,440 9.9	3,760 15.2
	1970年以前	実数（戸）	2,160	2,170 100.0	150 6.9	30 1.4	120 5.5	380 17.5	300 13.8	80 3.7	350 16.1	290 13.4	540 24.9	460 21.2
		割合（%）												
	1971～1980年	実数（戸）	3,880	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
		割合（%）												
	1981～1990年	実数（戸）	5,150	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
		割合（%）												
	1991～2000年	実数（戸）	3,690	3,700 100.0	550 14.9	190 5.1	360 9.7	740 20.0	610 16.5	120 3.2	1,600 43.2	240 6.5	170 4.6	400 10.8
		割合（%）												
	2001～2010年	実数（戸）	3,160	3,170 100.0	440 13.9	60 1.9	380 12.0	370 11.7	180 5.7	190 6.0	1,480 46.7	230 7.3	210 6.6	440 13.9
割合（%）														
2011～2020年	実数（戸）	4,080	4,090 100.0	1,200 29.3	20 0.5	1,180 28.9	300 7.3	260 6.4	40 1.0	1,520 37.2	500 12.2	140 3.4	430 10.5	
	割合（%）													
2021～2023年	実数（戸）	1,100	1,100 100.0	390 35.5	40 3.6	350 31.8	100 9.1	60 5.5	50 4.5	450 40.9	80 7.3	10 0.9	70 6.4	
	割合（%）													
沖縄県	総数	実数（戸） 割合（%）	267,100	267,000 100.0	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）	24,200	24,400 100.0	1,200 4.9	100 0.4	1,100 4.5	3,700 15.2	2,900 11.9	800 3.3	5,800 23.8	2,200 9.0	6,500 26.6	5,000 20.5
		割合（%）												
	1971～1980年	実数（戸）	47,100	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
		割合（%）												
	1981～1990年	実数（戸）	46,400	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
		割合（%）												
	1991～2000年	実数（戸）	43,800	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
		割合（%）												
	2001～2010年	実数（戸）	37,900	38,000 100.0	5,900 15.5	400 1.1	5,500 14.5	5,200 13.7	3,800 10.0	1,300 3.4	16,300 42.9	4,200 11.1	2,300 6.1	4,100 10.8
割合（%）														
2011～2020年	実数（戸）	47,700	47,700 100.0	12,500 26.2	400 0.8	12,100 25.4	3,300 6.9	2,500 5.2	900 1.9	18,400 38.6	6,200 13.0	2,700 5.7	4,600 9.6	
	割合（%）													
2021～2023年	実数（戸）	11,000	11,000 100.0	3,500 31.8	100 0.9	3,400 30.9	600 5.5	400 3.6	200 1.8	4,300 39.1	1,300 11.8	500 4.5	800 7.3	
	割合（%）													

※割合は、持ち家総数から不詳を除いた持ち家総数1)を用いて算出。 資料：総務省「住宅・土地統計調査」

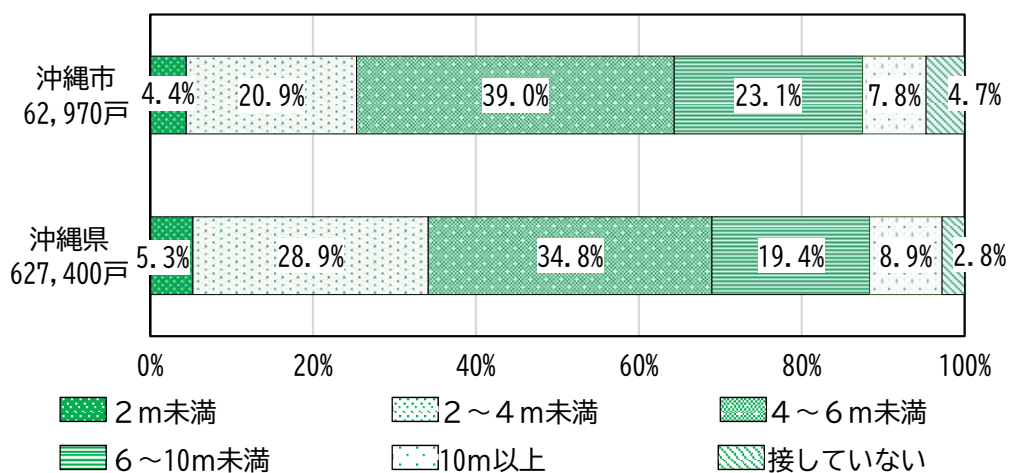


8) 接道条件

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見ると、『4m未満』（「2m未満」+「2～4m未満」）の割合は25.3%となっており、沖縄県（34.2%）と比較して約9ポイント低くなっている。

また、敷地に「接していない」の割合は4.7%となっており、沖縄県（2.8%）と比較して約2ポイント高くなっている。

■敷地に接している道路の幅員別住宅数（令和5年調査）



資料：総務省「住宅・土地統計調査」



3. 公営住宅等の状況

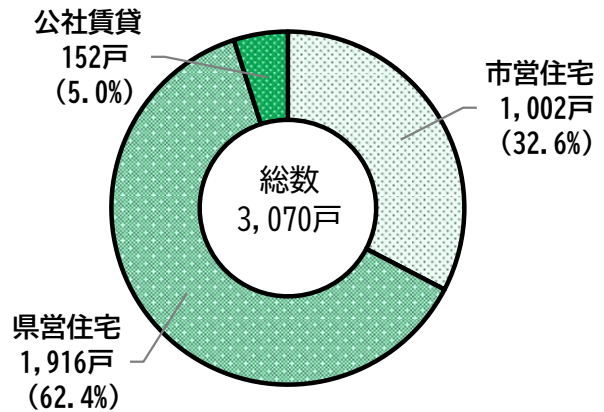
(1) 公営住宅及び公社賃貸住宅等の現状

1) 管理戸数と立地状況

本市における公営住宅等の管理戸数は令和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。

また、立地状況を見ると、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				県営住宅			
No.	団地名	管理戸数(戸)	供用開始(年)	No.	団地名	管理戸数(戸)	供用開始(年)
1	安慶田※1	198	H25, 28, 30	1	高原団地	200	S53
2	泡瀬	132	H31, R4, 6	2	美東団地	168	S56
3	美里	60	R5	3	美咲団地	120	S58
4	山内※2	0	S49	4	浜原団地	104	S61
5	池原	128	S51, 52	5	古謝団地	144	S62, S63
6	登川	168	S55, 56, 57, H6	6	比屋根団地	200	S62
7	久保田	24	H1	7	山里高層住宅	160	H1
8	室川※1	292	H13, 15, 18	8	浜原第二団地	150	H4
市営住宅総数		1,002		9	北美団地	56	H5
				10	胡屋高層住宅	127	H6
				11	松本高層住宅	92	H7
				12	八重島高層住宅	134	H9
				13	泡瀬団地	168	H22
				14	(新) 高原団地	93	R5
				県営住宅総数		1,916	

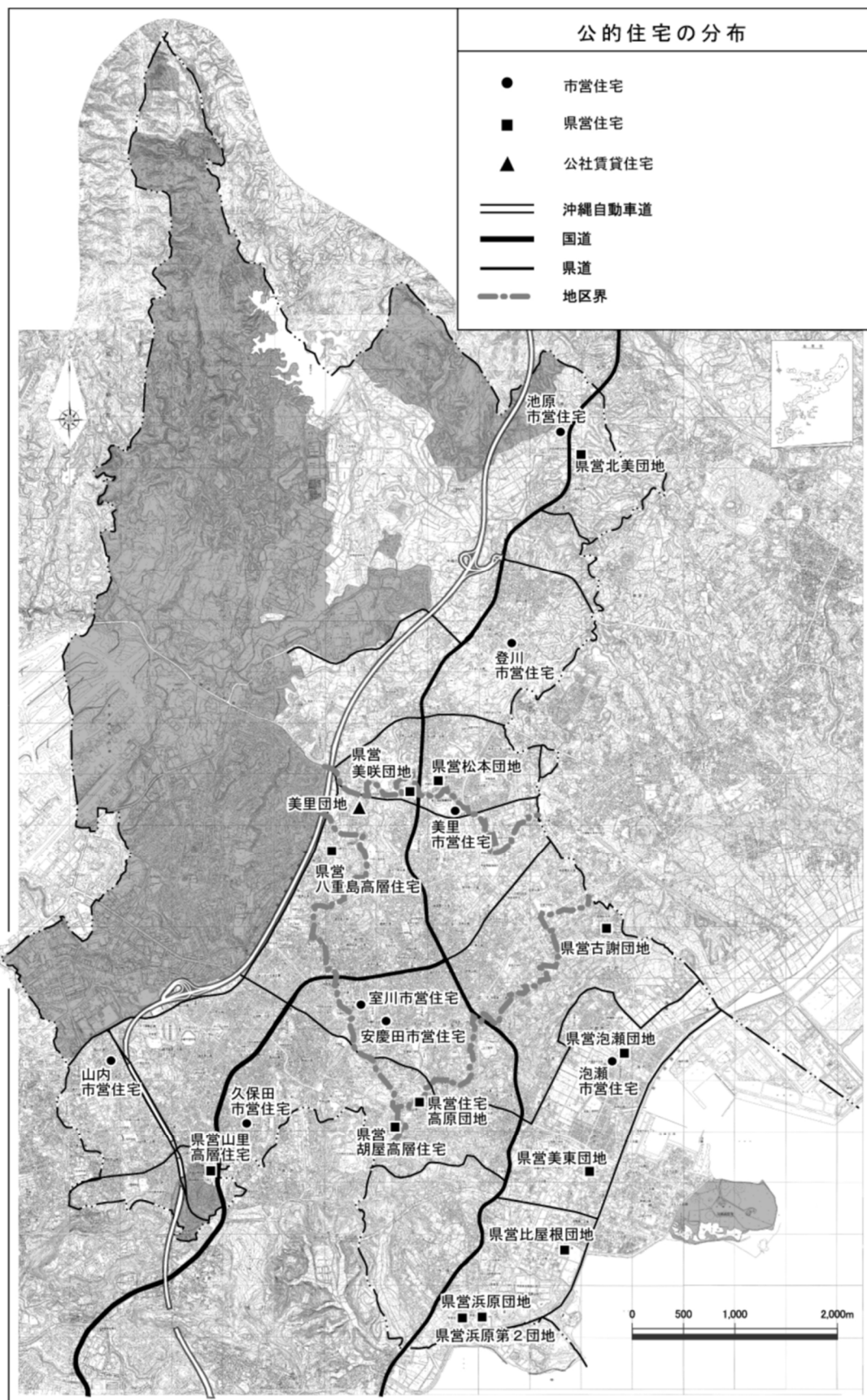
※1：管理戸数のうち、安慶田市営住宅20戸、室川市営住宅29戸の計49戸がシルバーハウジングとして供用されている。

※2：山内市営住宅は現在建替え中となっており、今後、98戸の供給が予定されている。

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

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、沖縄県住宅課「公営住宅位置図」（令和6年3月時点）





資料：沖縄市住まい建築課、沖縄県住宅課



2) 建築年・経過年数

本市における市営住宅の建設は、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。

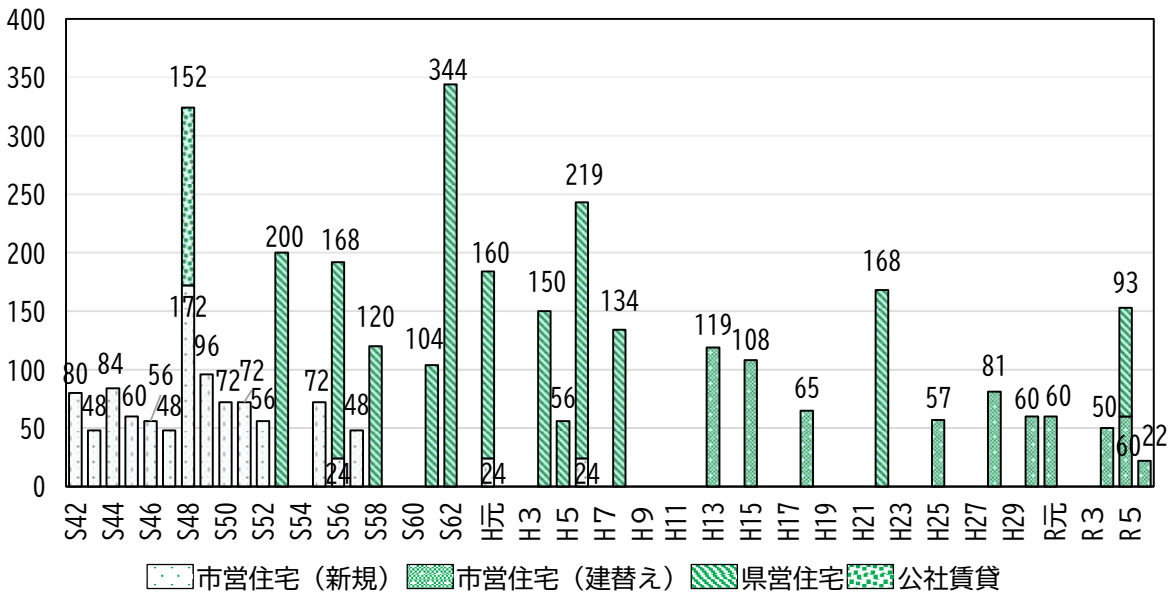
経過年数（令和7年度から起算、以下同じ。）は、築35年以上経過した平成2年以前の建物が、296戸（29.5%）となっている。このため、現在は山内市営住宅及び池原市営住宅の建替事業が行われており、山内市営住宅では現在建替工事が進んでいる。

県営住宅は、昭和50年以降、美里等の区画整理事業等の面的整備が行われてきた地域を中心に新規建設が進められてきた。現在では、高原団地、美東団地、美咲団地、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、築52年が経過している。

■公営住宅の建設の推移

（戸）



資料：沖縄市住まい建築課（令和6年3月時点）、沖縄県ホームページ「県営住宅一覧（本島中部・北部）」、沖縄県住宅課「公営住宅位置図」（令和6年3月時点）

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



3) 構造・階数

本市における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

単位：戸

	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

単位：戸

	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）」、沖縄県住宅課「公営住宅位置図」（令和6年3月時点）



4) 住宅規模

市営住宅の戸当たり専用面積と建築年との関連をみると、昭和40～44年では30～40㎡を中心に整備が行われてきたが、昭和45～54年では40～50㎡を中心に整備が行われている。また、住宅建設五箇年計画で、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、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

単位：戸

	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

単位：戸

	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	20
40～50㎡未満	0	152	0	0	0	0	0	0	0	30	0	27	209
50～60㎡未満	0	0	200	288	0	0	0	0	0	42	0	9	539
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	581
計	0	152	200	288	608	425	134	0	0	168	0	84	2,059

資料：沖縄県住宅課



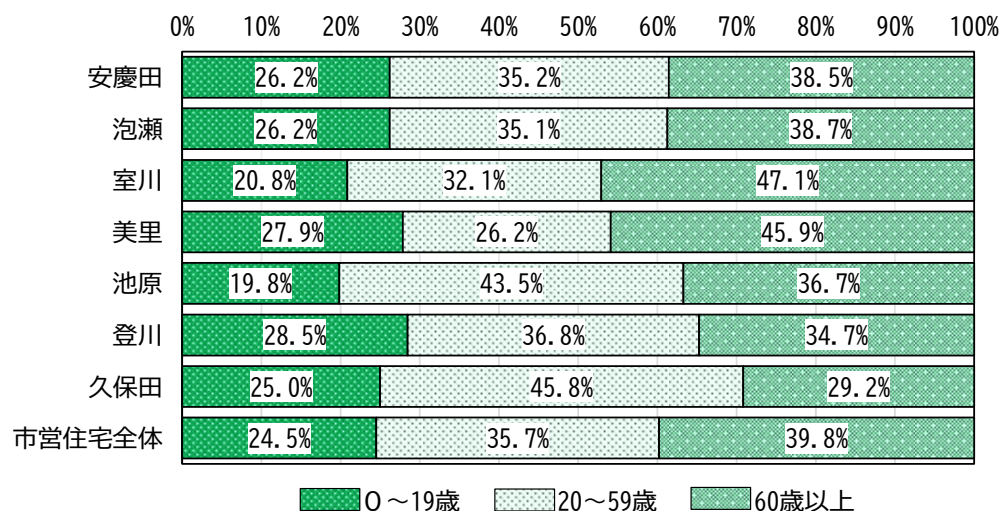
(2) 市営住宅入居世帯の現状

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、美里市営住宅では45.9%、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%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。

■ 団地別入居世帯の年齢構成



単位：人

	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%と最も高くなっており、15.8万円以下が93.2%を占めている。また、収入超過戸数は53戸となっている。

令和元年～6年度中に退居した収入超過世帯数をみると、6年間で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
合計	239	49	288

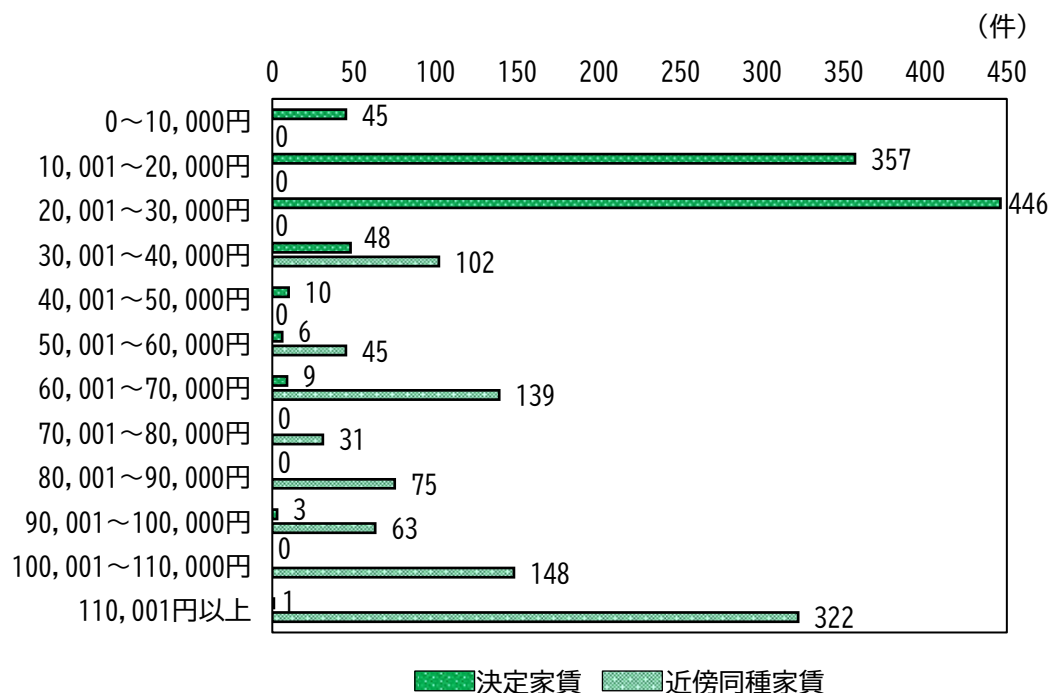
資料：沖縄市住まい建築課



3) 家賃

令和5年度の市営住宅の決定家賃は「20,001～30,000円」が446件と最も多く、次いで「10,001～20,000円」（357件）となっており、それらの平均は約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。

■市営住宅入居倍率の状況

単位：件

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

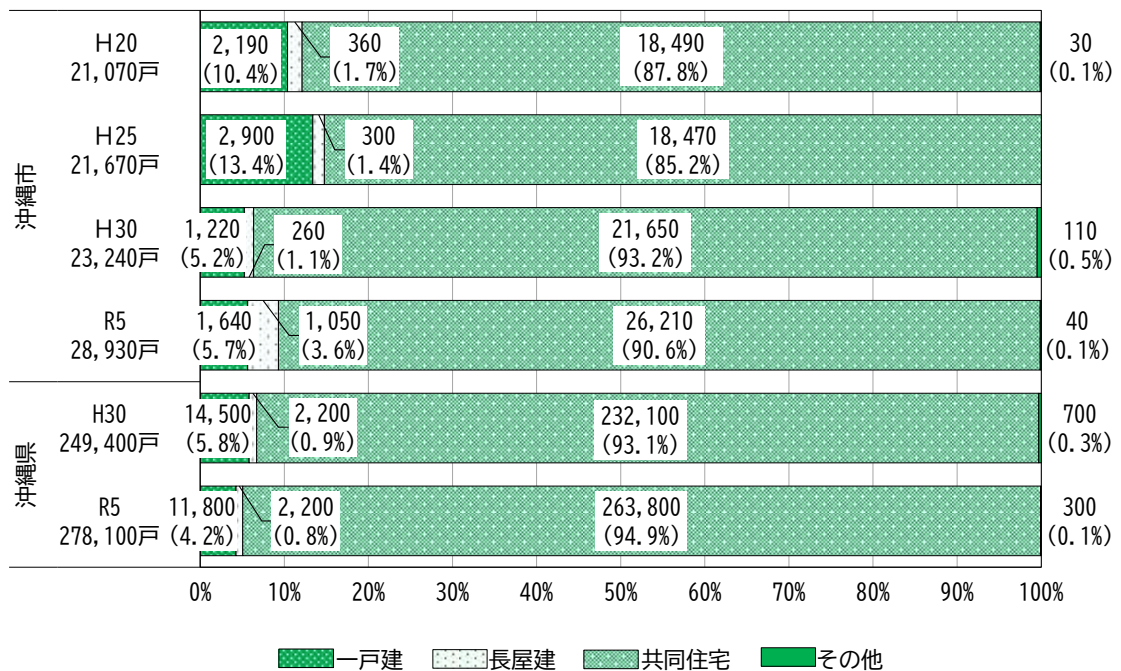
(1) 民営借家の現状

1) 建て方別民営借家数

本市における建て方別民営借家数をみると、令和5年の共同住宅が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ポイント減少した一方で一戸建、長屋が増加しており、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）



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

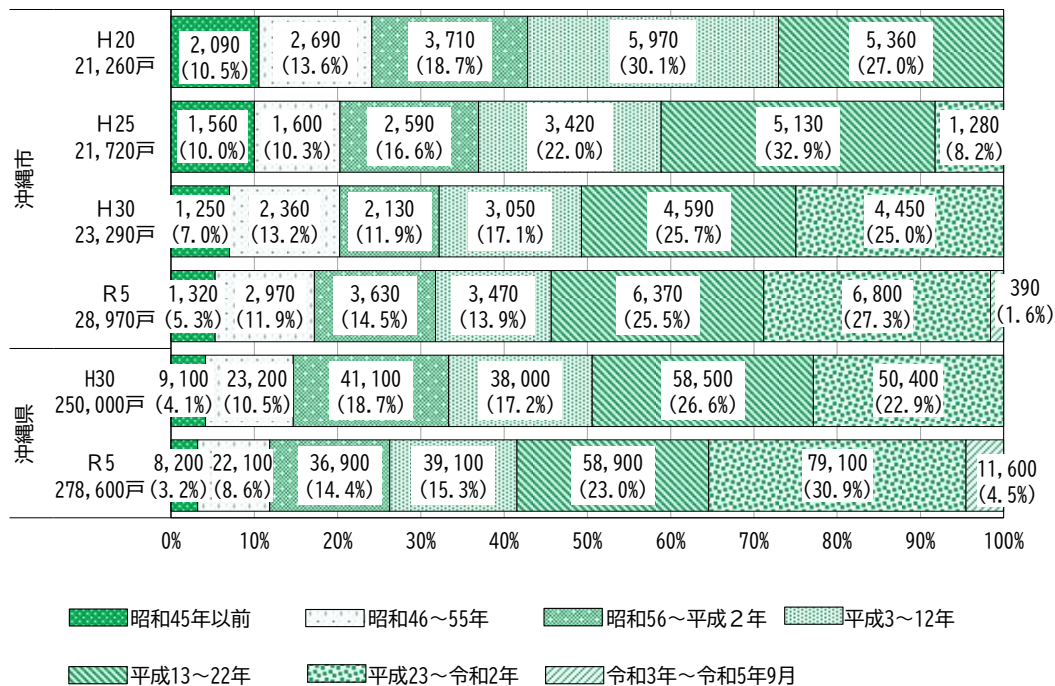
資料：総務省「住宅・土地統計調査」



2) 建築時期別民間借家数

本市における建築時期別の民間借家数をみると、令和5年における『昭和55年以前』の民間借家の割合は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（11.8%）と比較すると5.4ポイント高い状況にある。

■ 建築時期別民間借家数



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



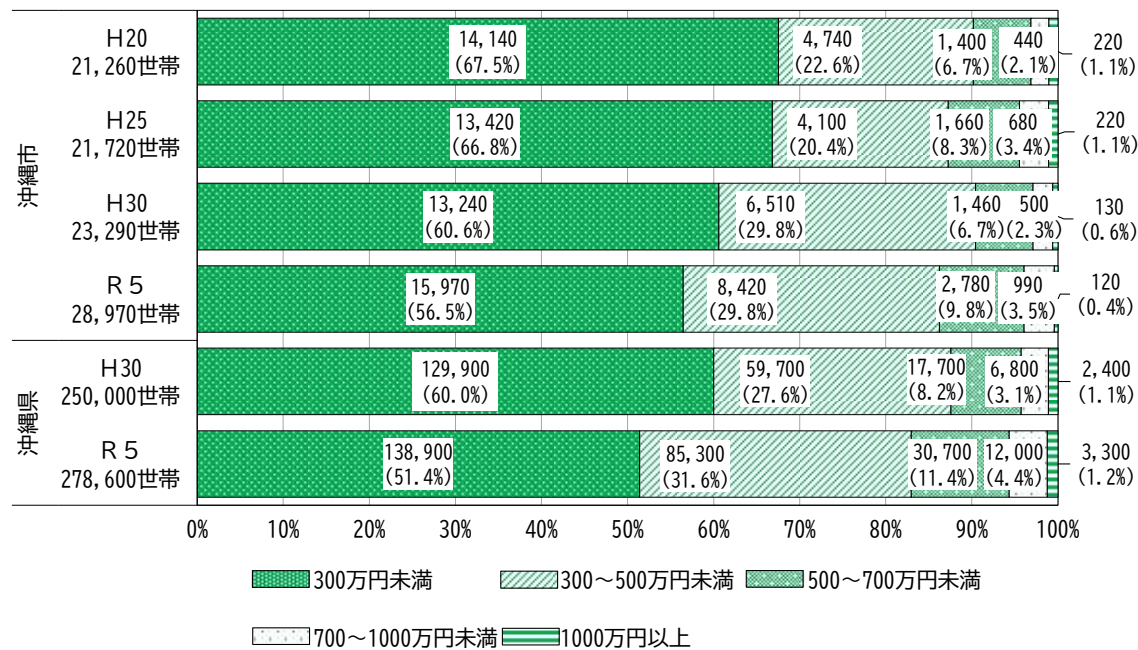
3) 年間収入階層別民間借家に居住する世帯数

本市における民間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、民間借家に居住する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。

■年間収入階層別民間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：総務省「住宅・土地統計調査」



4) 1ヵ月当たり家賃別民間借家数

本市における1ヵ月当たり家賃別の民間借家数をみると、令和5年の「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5,480戸(20.2%)となっている。

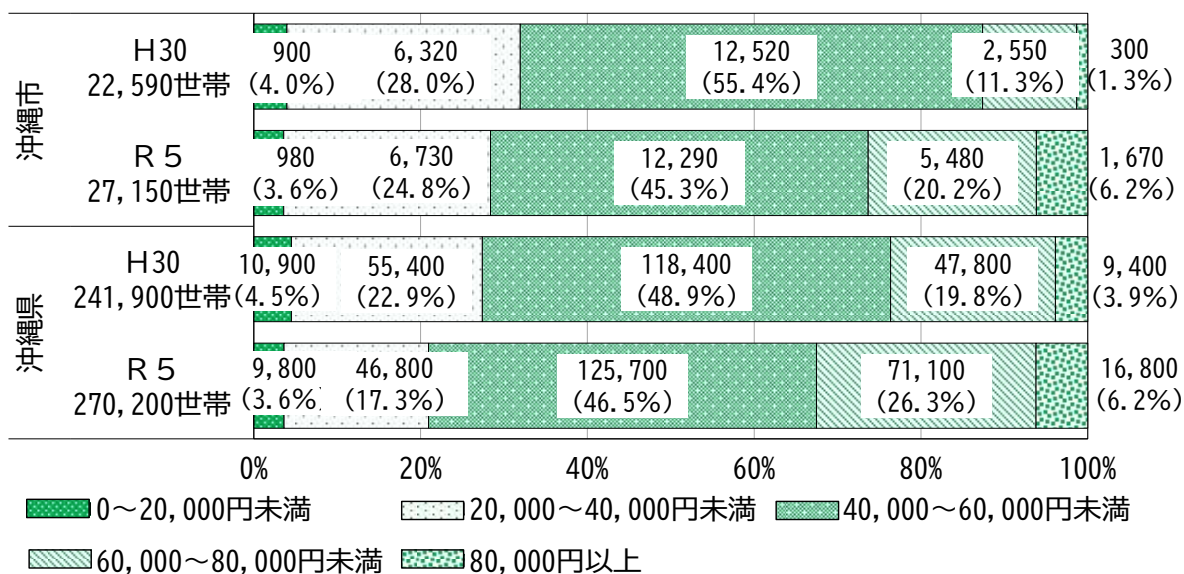
また、「40,000～60,000円未満」の民間借家は、平成30年の12,520戸(55.4%)から令和5年の12,290戸(45.3%)と減少しており、割合としては10.1ポイント減少している。

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5,480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減少し、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、本市(24.8%)が7.5ポイント高い状況にある。

■ 1ヵ月当たり家賃別民間借家世帯数



※割合は、総数から不詳を除いて算出。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」



5) 民営借家の広さ

本市における民営借家の1住宅当たり延べ面積をみると、平成30年で50.80㎡であったが、令和5年で53.75㎡と増加し、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。

また、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、世帯の小規模化と延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の拡大及び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	19.30	47.88	8.67	0.80	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：総務省「住宅・土地統計調査」

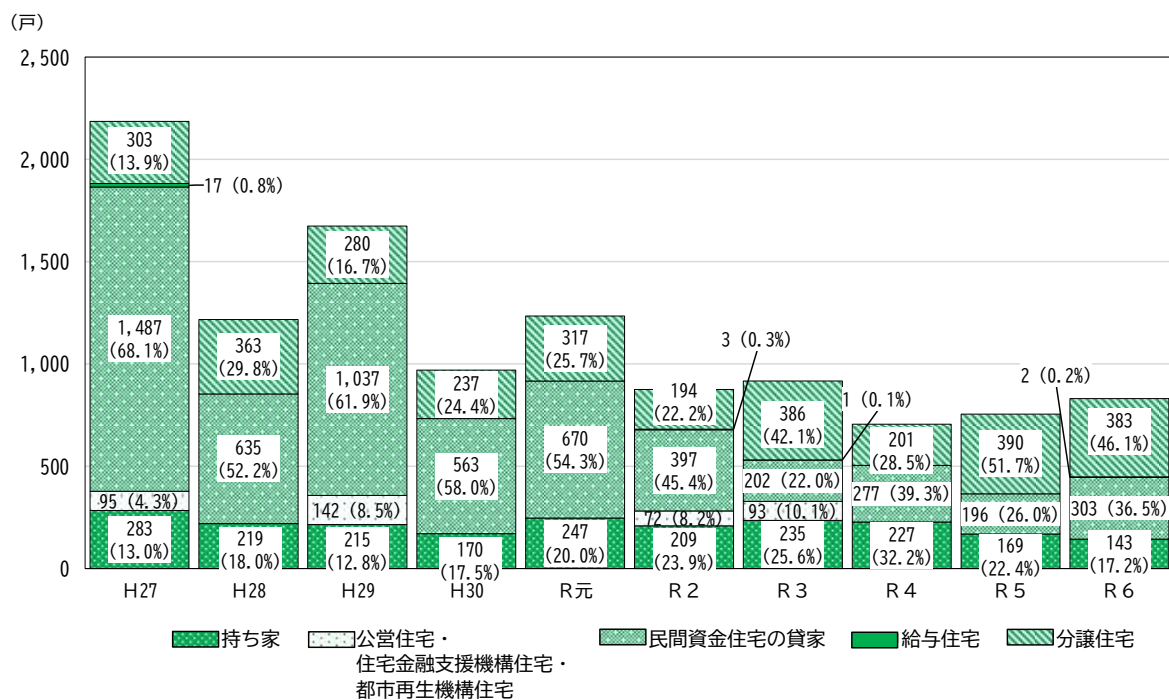


6) 民営借家の供給実態

本市における民営借家（民間資金住宅の貸家）の住宅着工戸数をみると、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。

なお、分譲住宅の着工戸数は、令和2年まで概ね減少傾向にあったが、令和3年以降は増加傾向にある。また、持ち家の着工戸数は、増減があるもののやや減少傾向にある。

■民営借家（民間資金住宅の貸家）等の着工戸数の推移



	持ち家	公営住宅・住宅金融支援機構住宅・都市再生機構住宅	民間資金住宅の貸家	給与住宅	分譲住宅	合計
H27	283 13.0%	95 4.3%	1,487 68.1%	17 0.8%	303 13.9%	2,185 100.0%
H28	219 18.0%	0 0.0%	635 52.2%	0 0.0%	363 29.8%	1,217 100.0%
H29	215 12.8%	142 8.5%	1,037 61.9%	0 0.0%	280 16.7%	1,674 100.0%
H30	170 17.5%	0 0.0%	563 58.0%	0 0.0%	237 24.4%	970 100.0%
R元	247 20.0%	0 0.0%	670 54.3%	0 0.0%	317 25.7%	1,234 100.0%
R2	209 23.9%	72 8.2%	397 45.4%	3 0.3%	194 22.2%	875 100.0%
R3	235 25.6%	93 10.1%	202 22.0%	1 0.1%	386 42.1%	917 100.0%
R4	227 32.2%	0 0.0%	277 39.3%	0 0.0%	201 28.5%	705 100.0%
R5	169 22.4%	0 0.0%	196 26.0%	0 0.0%	390 51.7%	755 100.0%
R6	143 17.2%	0 0.0%	303 36.5%	2 0.2%	383 46.1%	831 100.0%

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

本市における令和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のほとんどの間取りで募集戸数が半分以下に減少している。

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(m ²)	14.26	17.00	22.68	29.75	20.67	36.40	42.12	52.65	-	65.61	80.3
	最大(m ²)	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（令和7年7月時点）の情報を基に集計

（令和元年12月） ※明らかな間貸しを除く

	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(m ²)	13.26	17.00	19.83	21.48	19.80	23.00	29.75	39.70	-	55.00	77.68
	最大(m ²)	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

資料：不動産情報サイト（令和元年12月時点）の情報を基に集計



(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

沖縄県内の住宅確保要配慮者向け住宅の登録状況をみると、セーフティネット住宅が17,807戸、そのうち専用住宅が105戸、あんしん住宅が3戸、居住サポート住宅が0戸となっている。

このうち本市では、セーフティネット住宅が2,308戸、そのうち専用住宅が0戸となっている。また、あんしん住宅及び居住サポート住宅の登録戸数も0戸となっている。

■住宅確保要配慮者向け住宅の登録状況

単位：戸

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見ると、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%と沖縄県と比較して高い状況にある。

■高齢者関連の住まいの概況

	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	R2 国勢調査			R7.8		R7.4（那覇市R7.7）		H24.1		R6.11			

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	○併	○併	有	2015.09
2	3.0 [3.0~3.2]	21.60	50	0.0	○	○併	○併	○併	○併	○併	有	2014.05
3	4.0 [2.0]	18.00	29	0.6	○併	○併	○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	○併	○併	有	2011.12
6	3.0 [2.0]	18.15~ 18.67	14	2.5	委託 併	○併	○併	○併	○併	○併	有	2010.01
7	3.6 [2.4]	19.00	23	0.0	○	○併	○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	○併	○併	○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の概況（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

	認知症対応型共同生活介護（件）	共同生活援助（障がい者グループホーム）
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

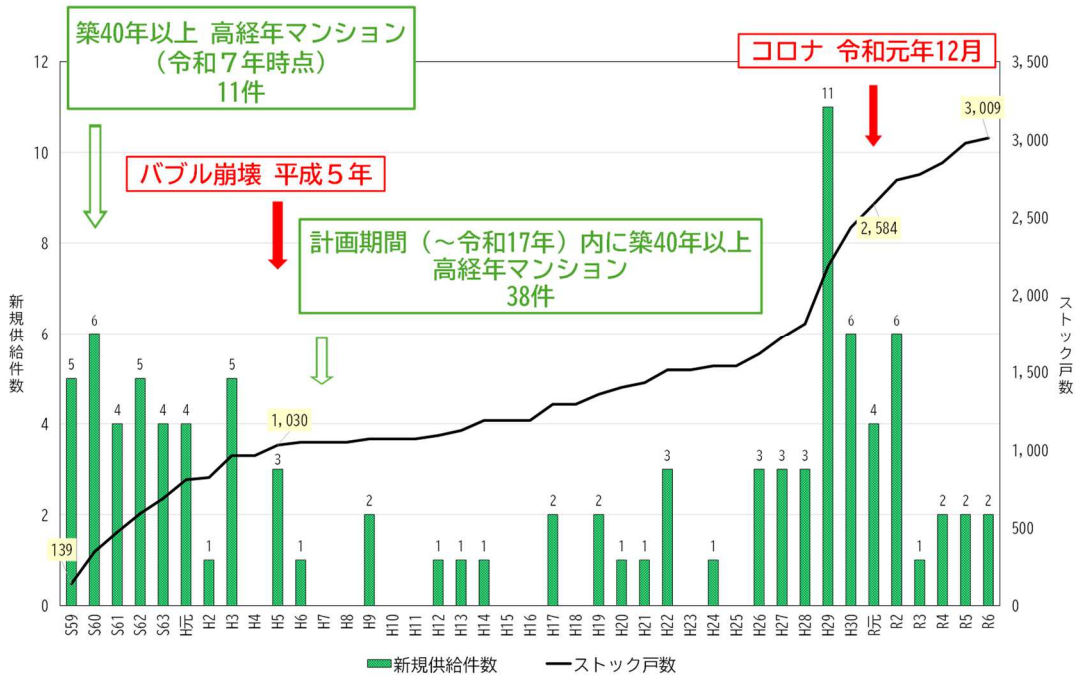
市内のマンションの管理状況を把握するため、アンケート調査及び現地外観目視調査を実施した。なお、本調査で対象とするマンションは、マンション管理適正化の推進に関する法律第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとしている。

(2) 市内のマンションの概要

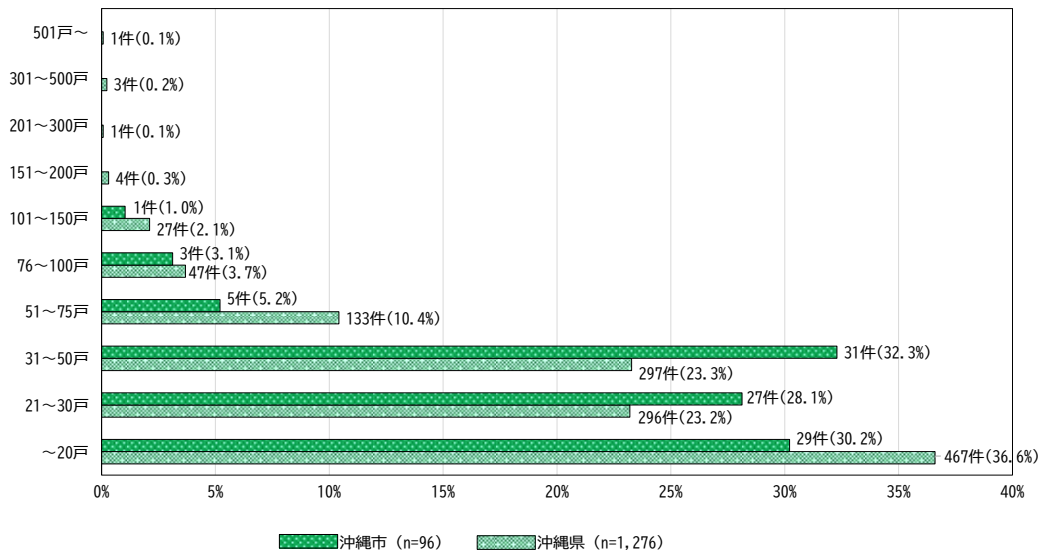
市内のマンションについては、沖縄県が実施している「令和6年度沖縄県マンション実態調査」の調査結果及び本マンション管理組合意識調査を基に整理した。

市内のマンションは、96件、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



■住戸数別マンション件数の県・市比較 (令和6年度)



(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	沖縄県マンションデータベース（令和7年3月時点）に掲載されている沖縄市内のマンション（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	令和7年9月16日～10月24日
回答数・率	<全体> 34件/96件（約35.4%） <郵送可能数> 34件/71件（約47.9%）

■アンケート調査の調査項目

設問カテゴリ	主な設問
マンション管理組合の概要について	マンション管理組合の有無・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	防災の取り組み
専門家活用の状況について	外部専門家の活用状況

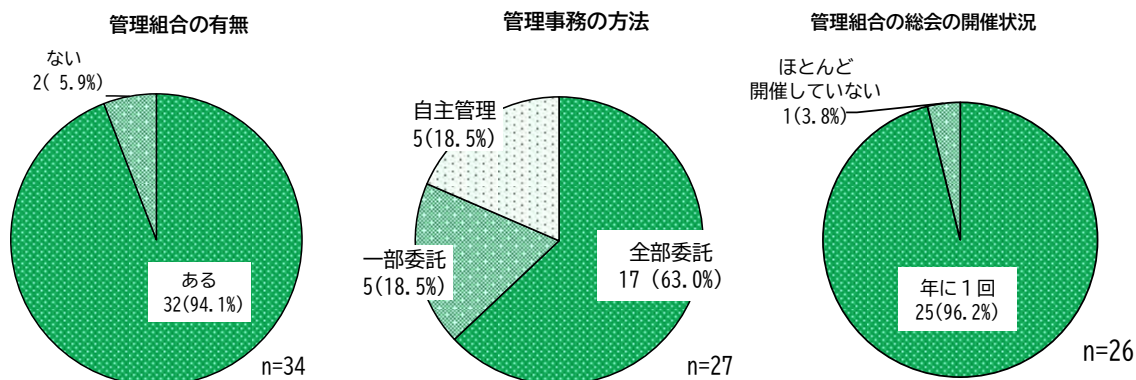
1) マンション管理組合の概要

マンション管理組合が「ない」と回答したマンションが2件（5.9%）となっている。

管理事務は、全部または一部を委託しているマンション管理組合が22件（81.5%）、自主管理しているマンション管理組合が5件（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25件（96.2%）となっており、「ほとんど開催していない」と回答したマンション管理組合が1件（3.8%）となっている。

■マンション管理組合の概要



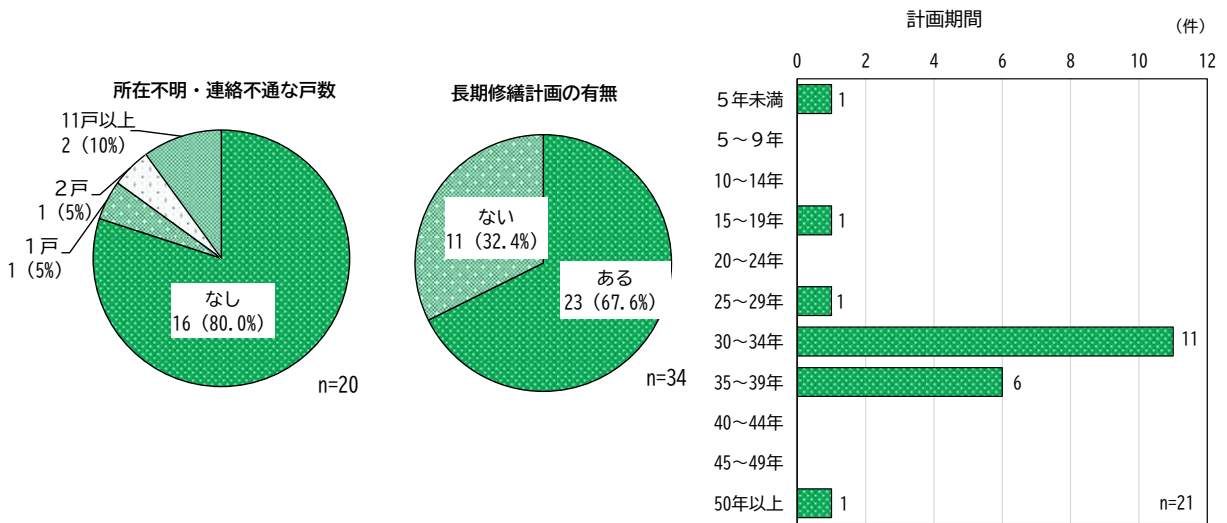
2) 所在不明・連絡不通の戸数の有無、長期修繕計画の作成状況

所在不明・連絡不通の戸数は、「なし」が16件(80.0%)となっており、「1戸」、「2戸」、「11戸以上」と回答したマンション管理組合が1件(5.0%)、1件(5.0%)、2件(10.0%)となっている。

長期修繕計画は、「ない」が11件(32.4%)となっている。

長期修繕計画の計画期間は、「30～34年」が11件(52.4%)と最も多く、次いで「35～39年」が6件(28.6%)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



※長期修繕計画を作成しているマンション管理組合のうち、2件は無回答

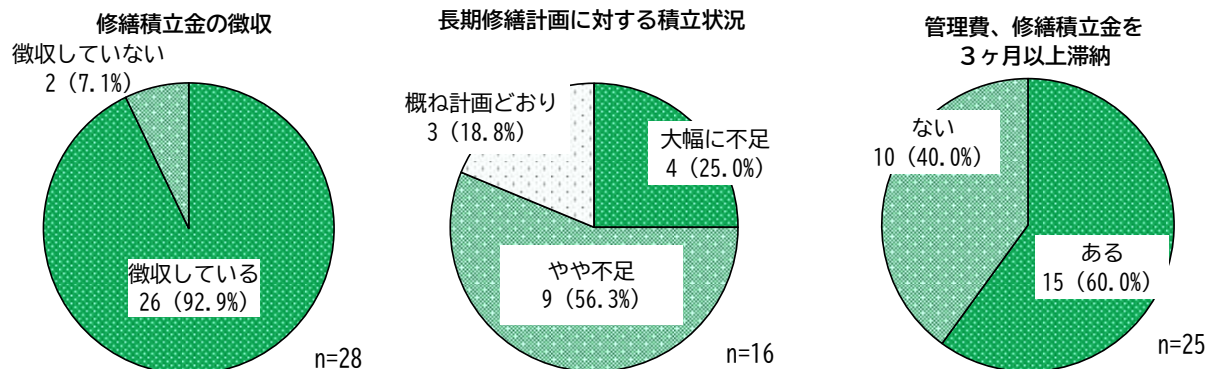
3) 修繕積立金の状況

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2件(7.1%)となっている。

長期修繕計画に対する積立状況は、「やや不足」が9件(56.3%)と最も多く、次いで「大幅に不足」が4件(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15件(60.0%)となっている。

■修繕積立金の状況



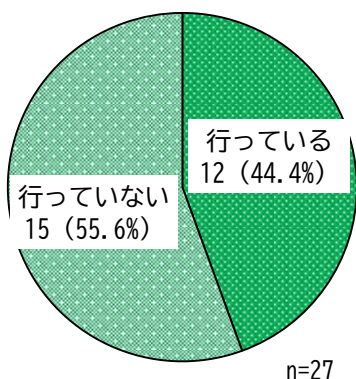
4) 大規模修繕工事の実施状況

過去 20 年以内の大規模修繕工事の有無は、「行っている」が 12 件 (44.4%) となっている。

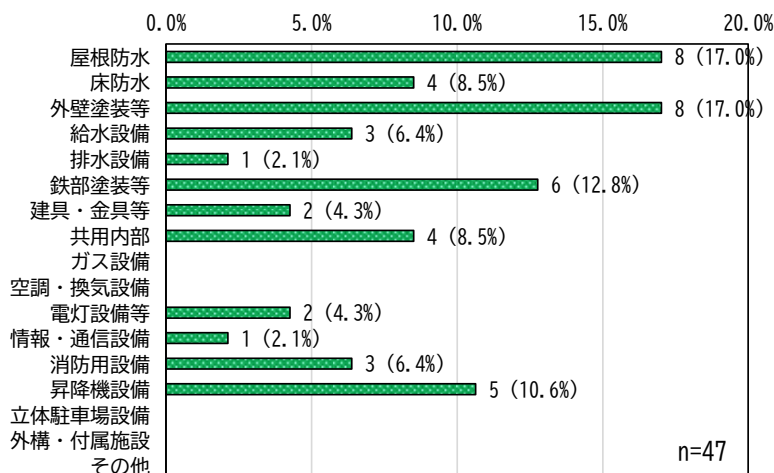
実施した工事内容は、「屋根防水」及び「外壁塗装等」が 8 件 (17.0%) と最も多く、次いで「鉄部塗装等」が 6 件 (12.8%)、「昇降機設備」が 5 件 (10.6%) となっている。

■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



直近で実施した大規模な計画修繕の工事



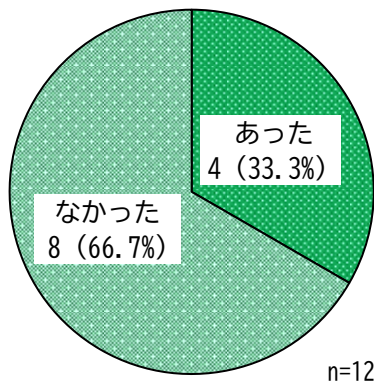
5) 大規模修繕工事に伴う課題の有無

工事の際の問題点の有無は、「あった」が 4 件 (33.3%) となっている。

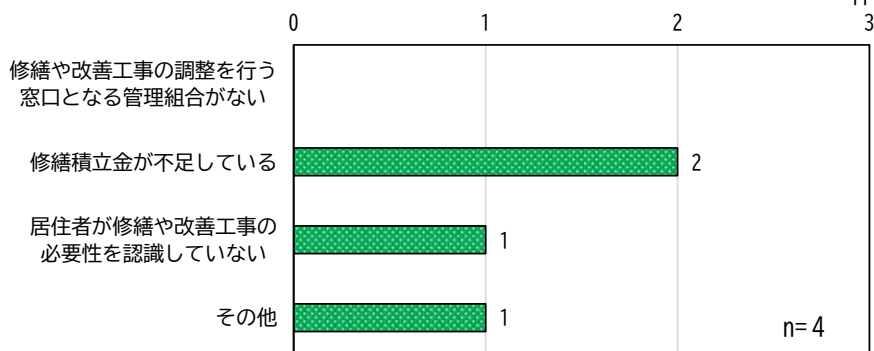
修繕や改善工事を行ううえでの問題点は、「修繕積立金が不足している」、「居住者が修繕や改善工事の必要性を認識していない」、「その他 (高層階の高齢者の昇降)」となっている。

■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



修繕や改善工事を行ううえでの問題点



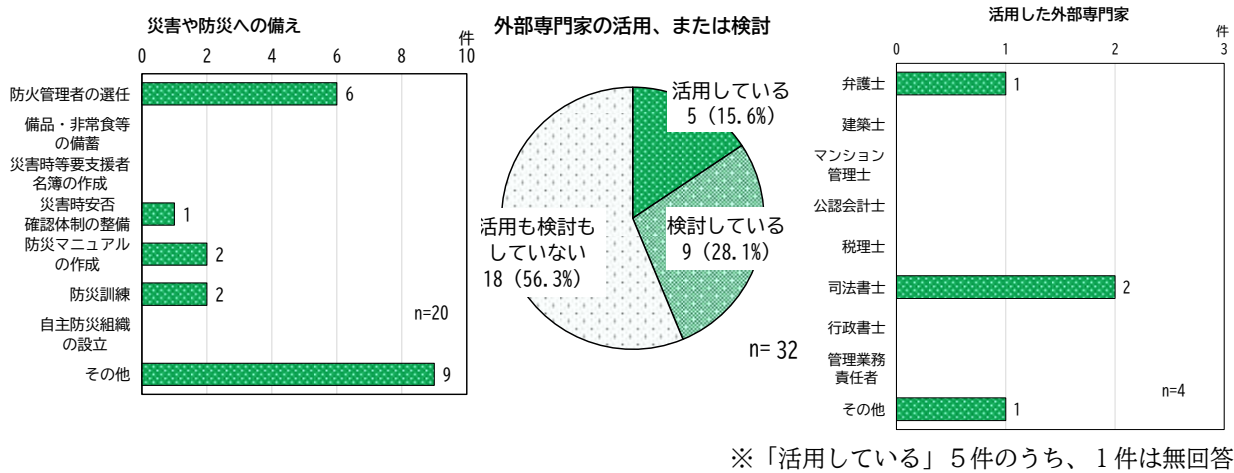
6) 大規模災害への備え、外部専門家の活用状況

防災への取組状況については、「その他」が9件（45.0%）と最も多く、記述内容をみると「特になし（取り組んでいない）」が6件となっている。次いで「防火管理者の選任」が6件（30.0%）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18件（56.3%）と最も多く、次いで「検討している」が9件（28.1%）、「活用している」が5件（15.6%）となっている。

なお、活用した外部専門家は、「司法書士」や「弁護士」となっている。

■大規模災害への備え、外部専門家の活用状況



(4) 外観目視調査の実施

老朽化が疑られる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、把握を行った。

調査はマンション管理組合・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している。

なお、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ものとしている。

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（9件実施/11件） ※2件はマンション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	令和7年9月18日～10月24日



■外観目視調査の調査項目

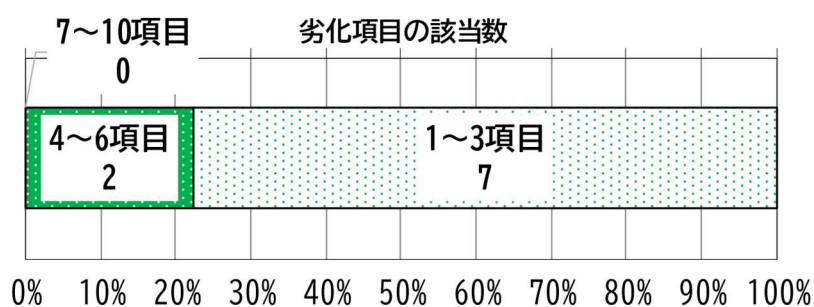
設問カテゴリ	設問内容
1. 構造安全性	①建築確認の時期（昭和56年以前の旧耐震基準か） ②ピロティ・独立柱の有無 ③外壁や柱、梁等のひび割れの有無 ④外壁や柱、梁等の剥離の有無 ⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れの有無 ⑥外壁のタイル等の浮き、剥がれの有無 ⑦雨漏りや上階からの漏水の有無 ⑧床面の設計外の勾配の有無
2. 防災・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員 ⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸、垂直避難口等による下階の住戸への避難可能性

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7件（77.8%）と最も多く、「4～6項目」が2件（22.2%）となっている。

対象物件（9件）のうち、該当箇所が多いのは、「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。

■劣化項目の該当数

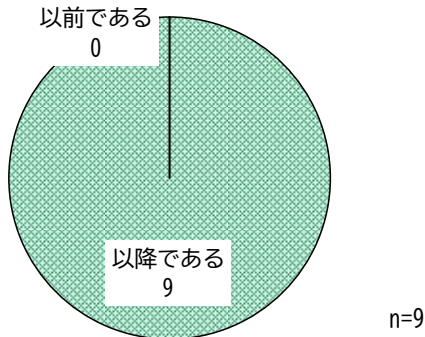


■劣化項目の該当数

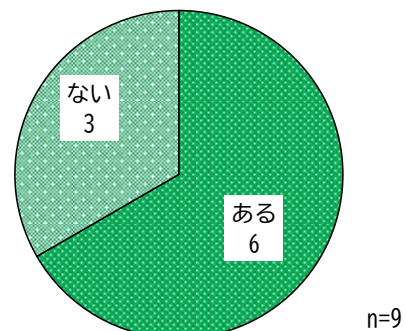
劣化項目の該当数	概要	市結果	<参考> 県結果
1～3	・定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。	7件 (77.8%)	6件 (26.1%)
4～6	・定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。	2件 (22.2%)	11件 (47.8%)
7～10	・定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である	0件 (0.0%)	6件 (26.1%)
	調査件数	9件 (100%)	23件 (100%)

■外観目視調査の各項目の結果

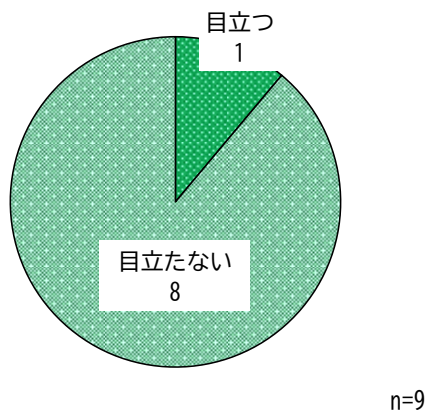
①建築確認年は1981(昭和56)年6月1日以前か



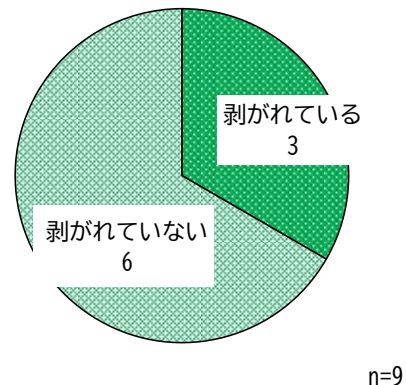
②ピロティや、壁のない独立柱はあるか



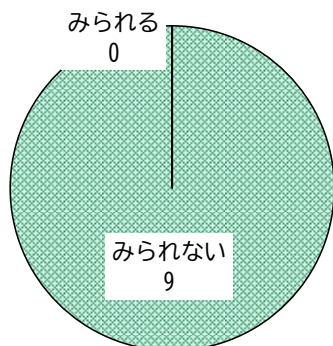
③外壁や柱、梁等にひびが目立つか



④外壁、柱、梁のコンクリートの欠け、剥がれがあるか

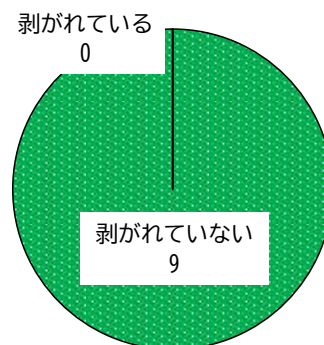


⑤底やバルコニーの付け根にひび割れがあるか



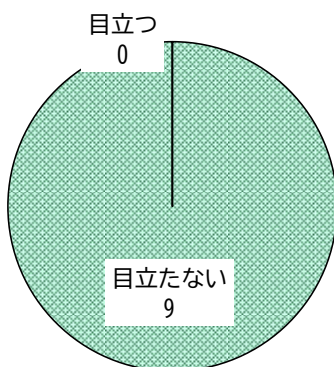
n=9

⑥外壁のタイル等の浮き、剥がれ落ちがあるか



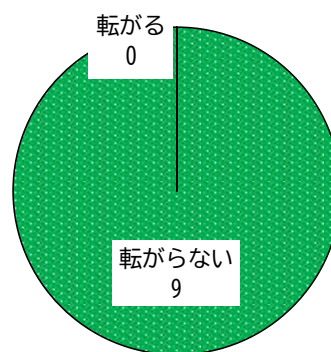
n=9

⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか



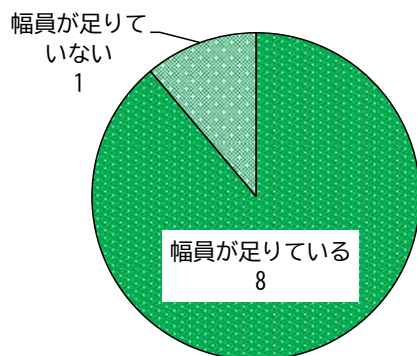
n=9

⑧勾配のない床にビー玉を置くと自然に転がるか



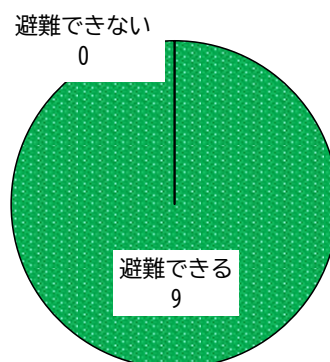
n=9

⑨共用階段や廊下の幅員はどのくらいか



n=9

⑩バルコニーから隣や下階に容易に避難できるか



n=9



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

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



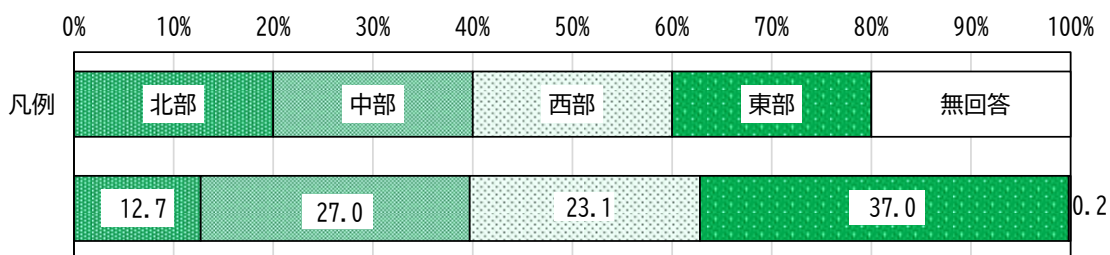
(2) 市民アンケート調査の結果

◆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。

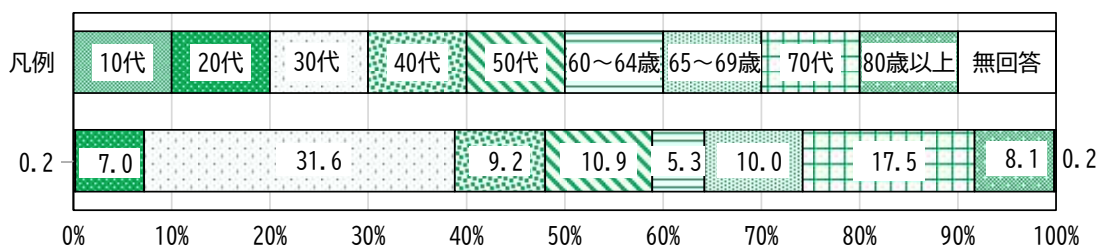
回答者の居住地(n=640)



■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。

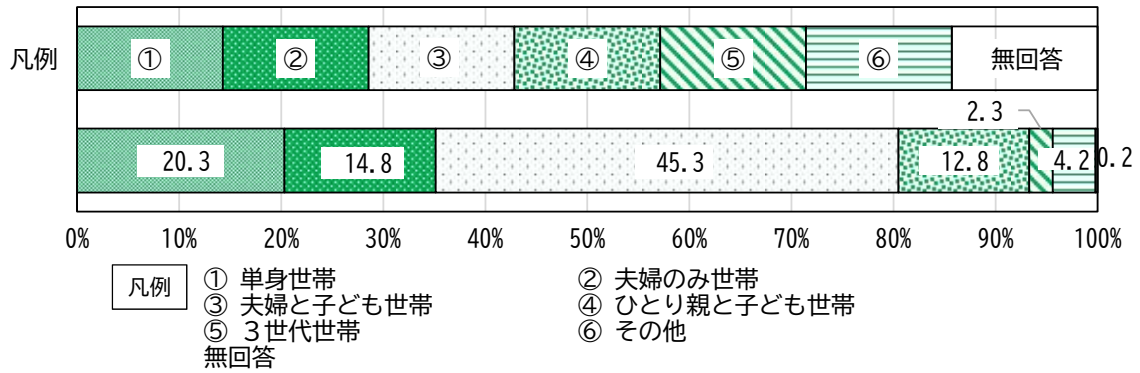
世帯主の年齢(n=640)



■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。

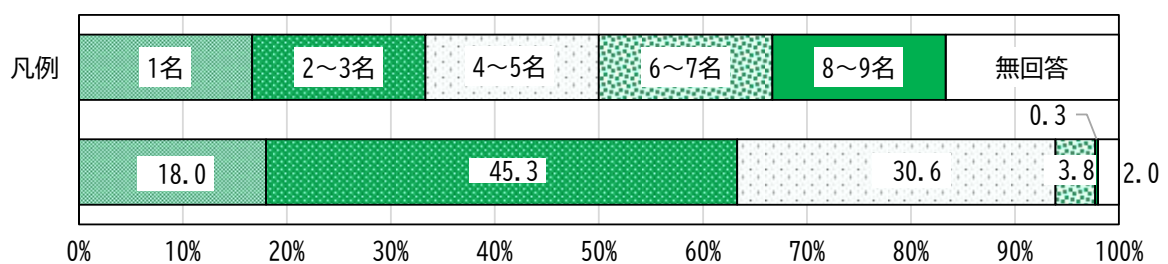
世帯構成(n=640)



■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。

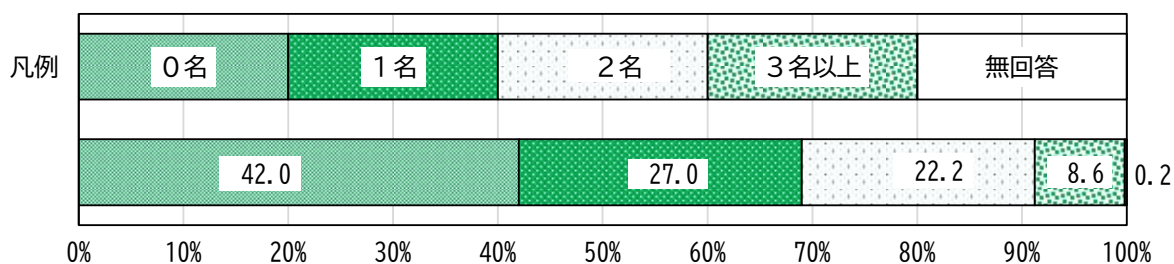
世帯人員(n=640)



■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名」が42.0%と最も多く、次いで「1名(27.0%)」、「2名(22.2%)」となっている。

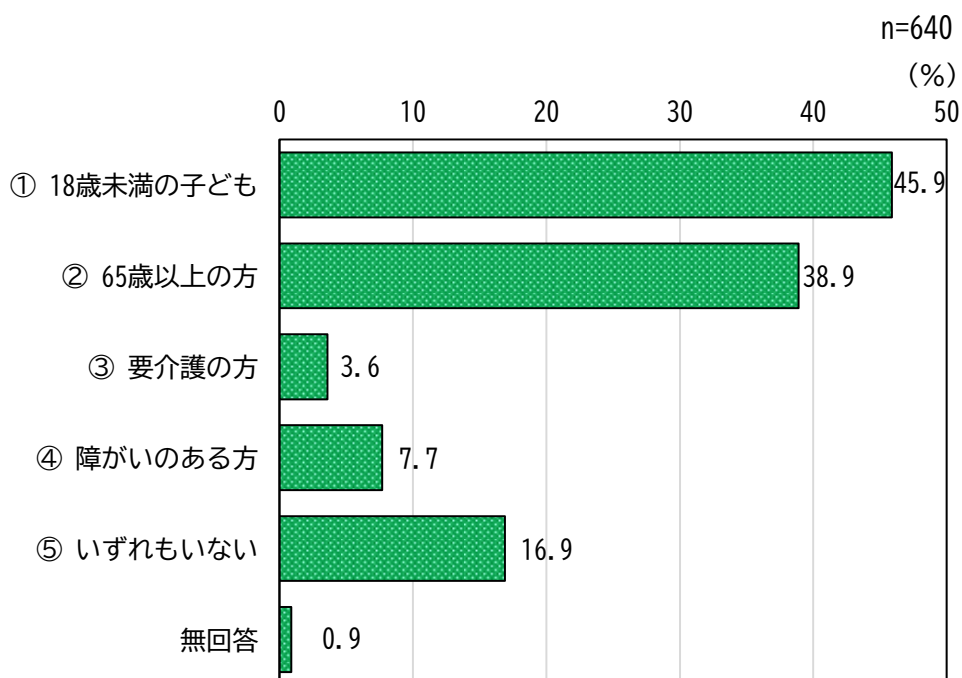
世帯人員の10歳未満の子どもの数(n=414)



■同居人

同居人については、「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

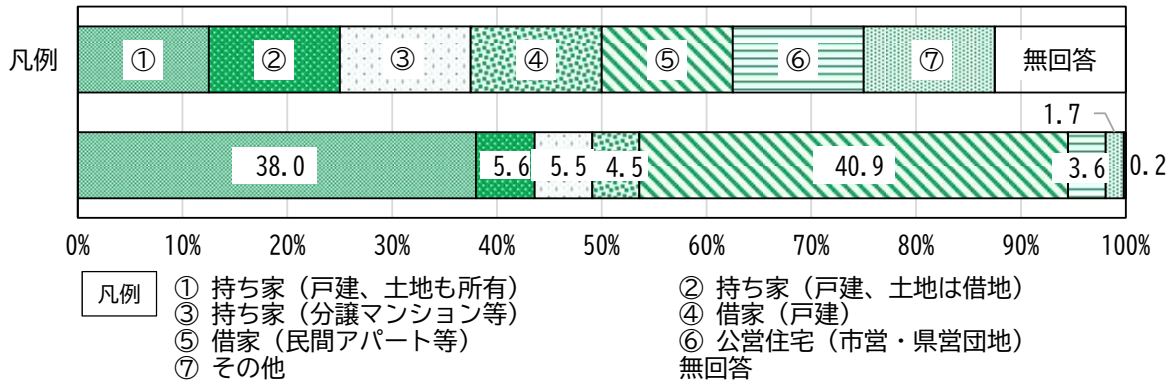


◆現在のお住まいの住宅と周りの環境について

■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)

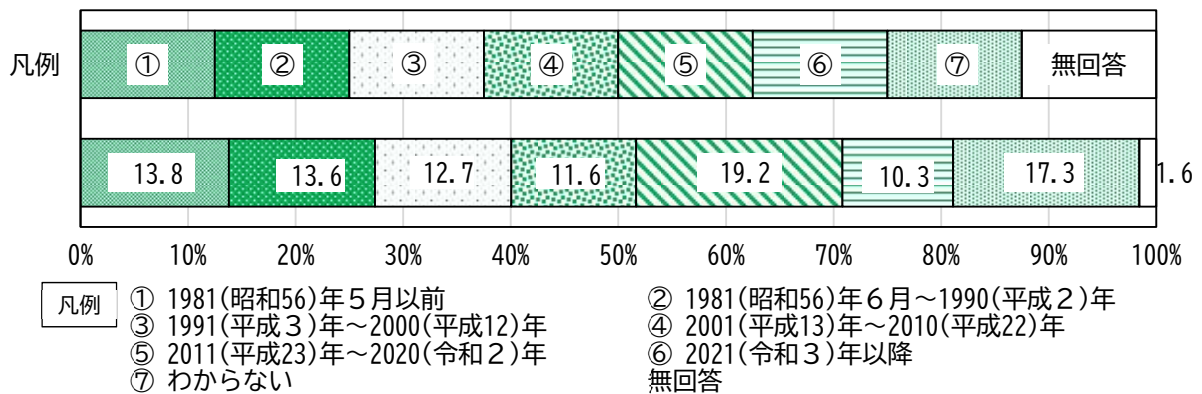


■住宅の建築時期

住宅の建築時期は、「⑤2011（平成23）年～2020（令和2）年」が19.2%と最も高くなっている。旧耐震基準である「①1981（昭和56）年5月以前」は13.8%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%

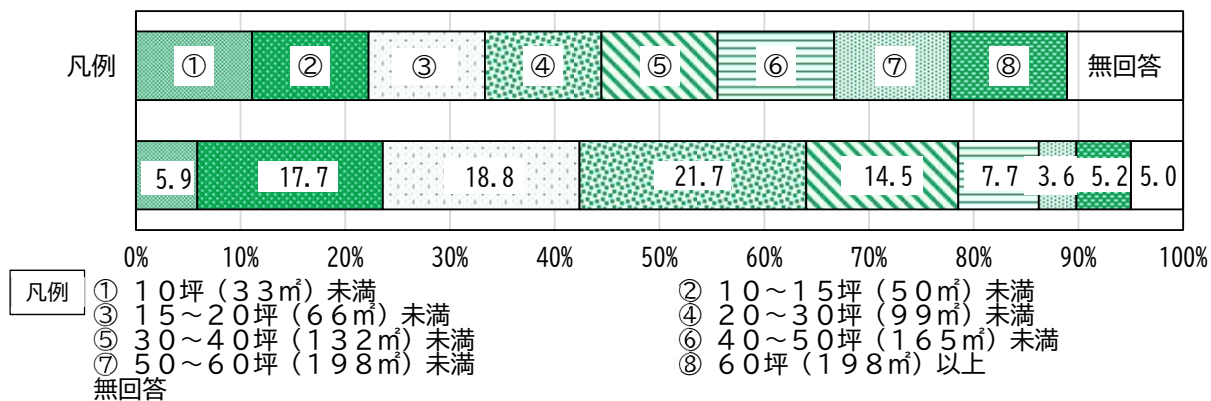
住宅の建築時期(n=640)



■住宅の延べ床面積

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

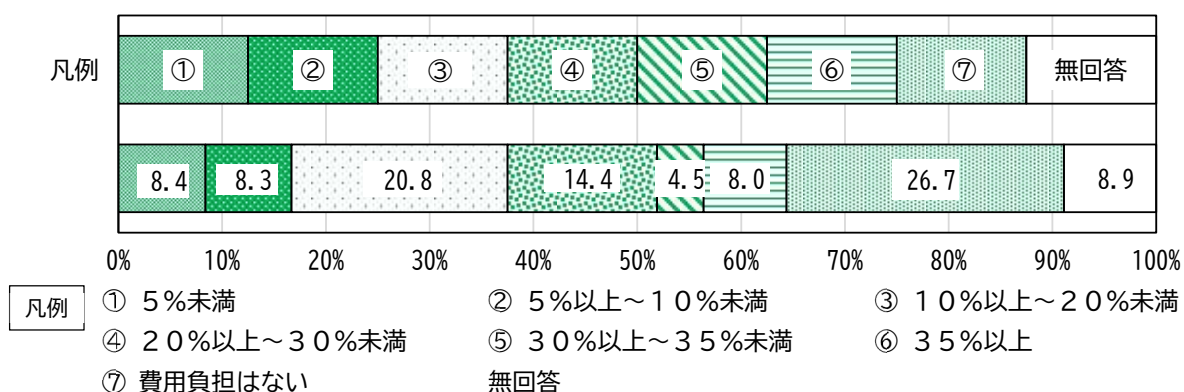
住宅の延べ床面積(n=640)



■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（20.8%）」、「④20%以上～30%未満（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

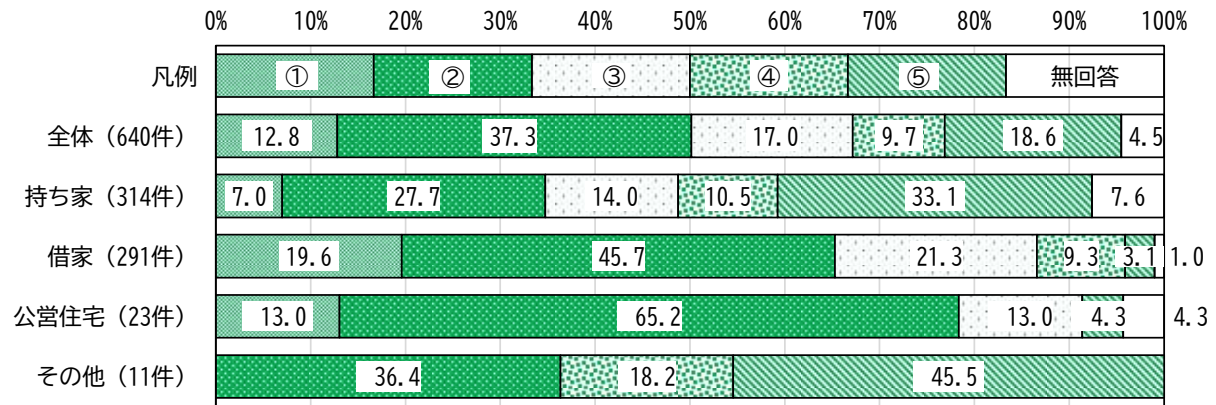
現在の家賃や住宅ローン返済金などの住宅費の負担感について、「全体」をみると、「②ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」が37.3%と最も高く、次いで「⑤家賃やローン返済などの住居負担は特にない（18.6%）」、「③ぜいたくを多少がまんしている（17.0%）」となっている。

所有関係別にみると、借家及び公営住宅では「②ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」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%と最も高くなっており、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



- 凡例
- 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、何とかやっつけていける
 - 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
 - 無回答

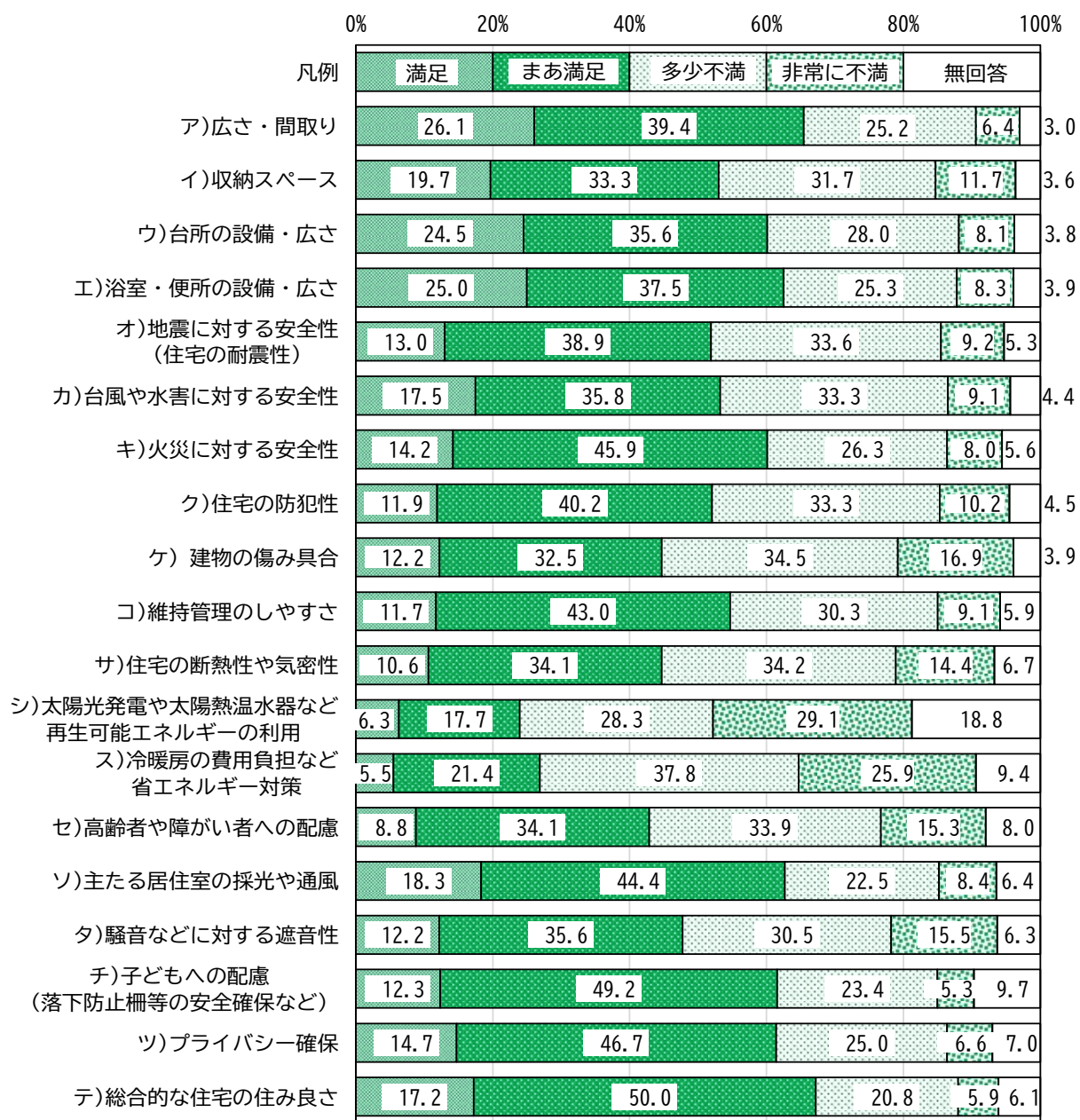


■住宅の満足度

住宅の現在の満足度については、『満足』（「満足」＋「まあ満足」）の割合が高い項目は、「テ）総合的な住み良さ（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』（「多少不満」＋「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。

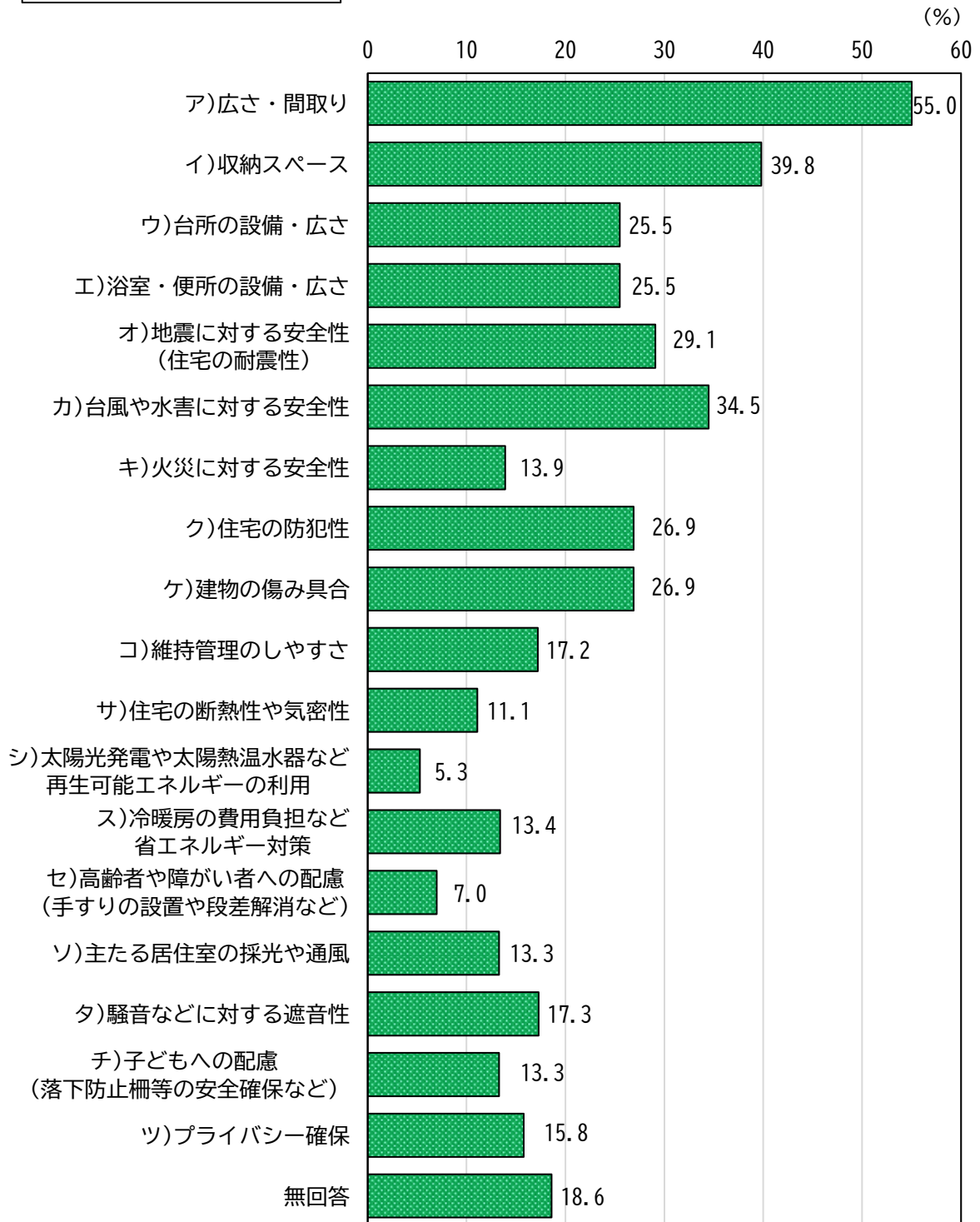
住宅の満足度(n=640)



■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)



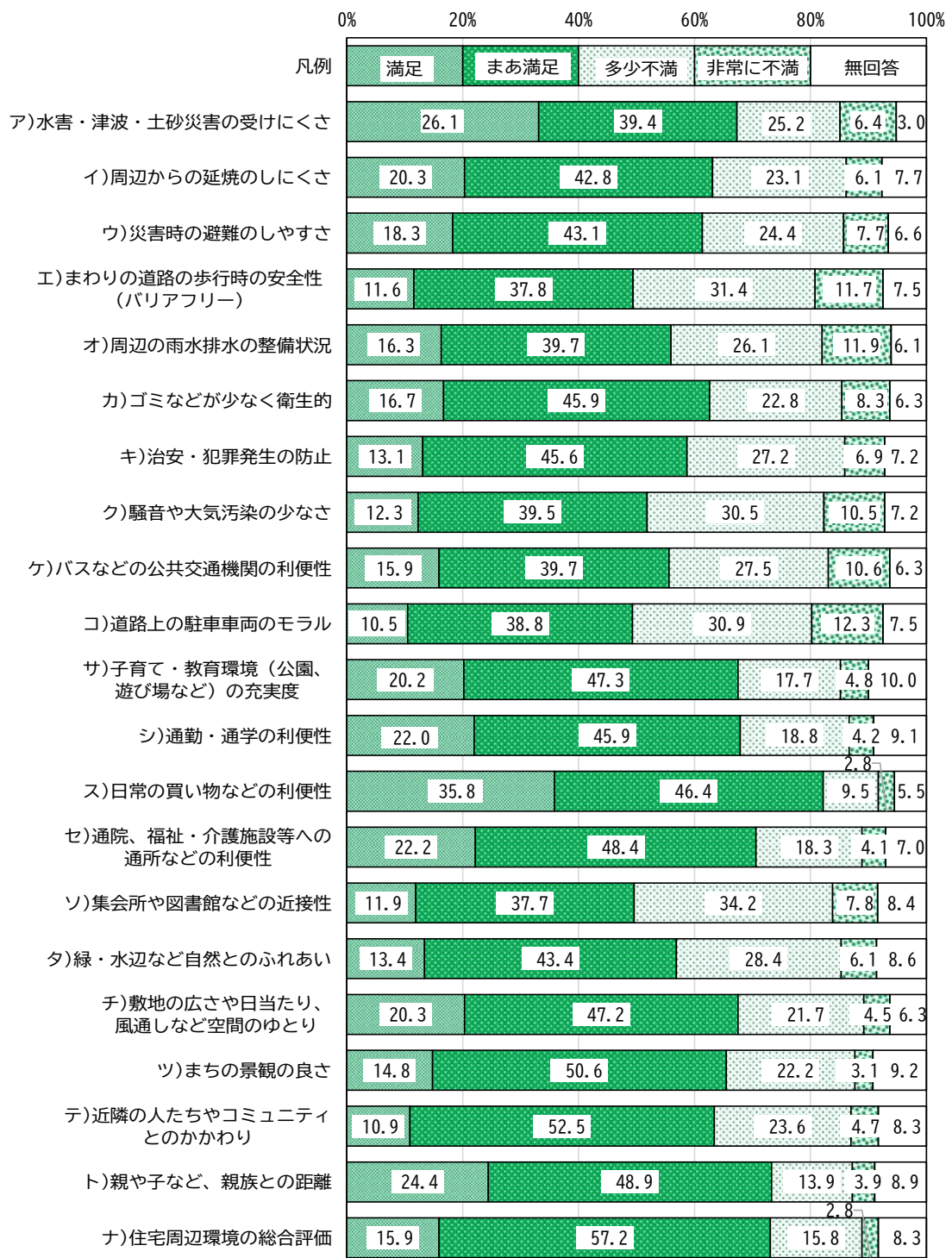
■住環境の満足度

現在住んでいる住宅の周りの環境の満足度について、『満足』（「満足」＋「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」が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。

なお、「ナ）住宅周辺環境の総合評価」では73.1%が『満足』となっている。

一方、『不満』（「多少不満」＋「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。

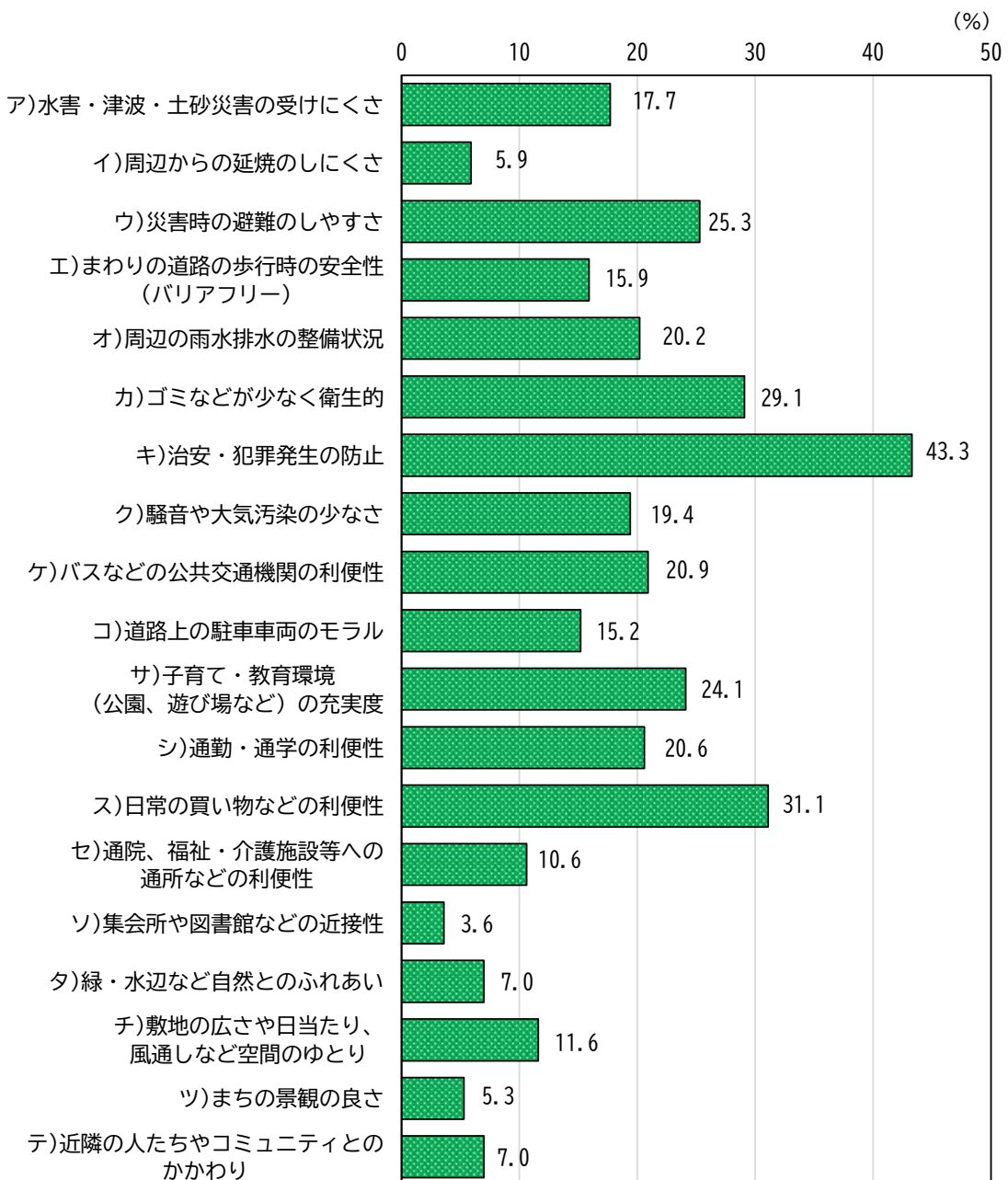
住宅の周りの環境の満足度(n=640)



■住環境について重要と思う項目

住環境について重要と思う項目は、「キ）治安・犯罪発生の防止」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)

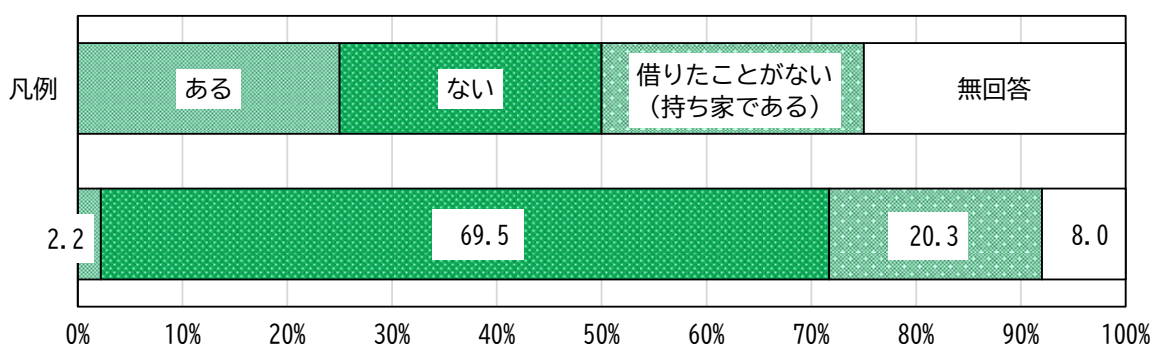


◆建替え・住み替えについて

■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。

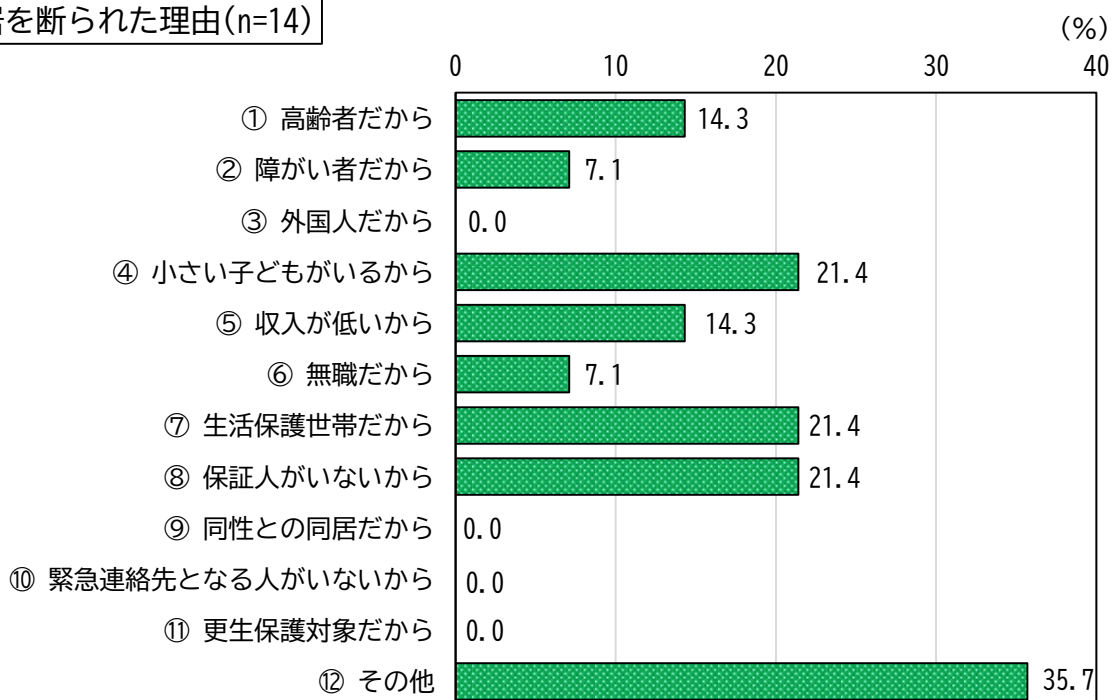
入居を断られた経験 (n=640)



■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)

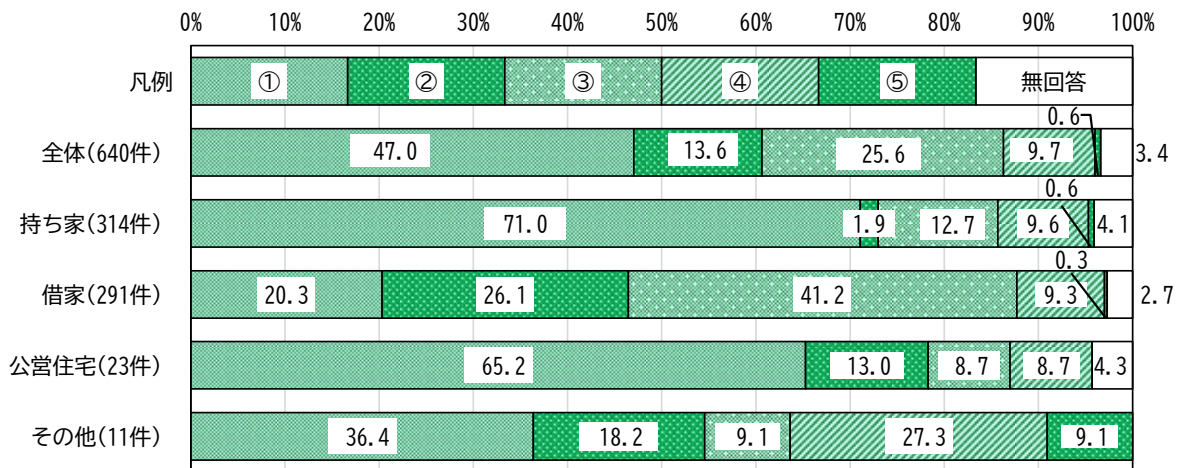


■ 住み替え意向

現在の住まいの今後の居住意向について、「全体」をみると、「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（41.2%）」が最も高くなっている。

今後の居住意向



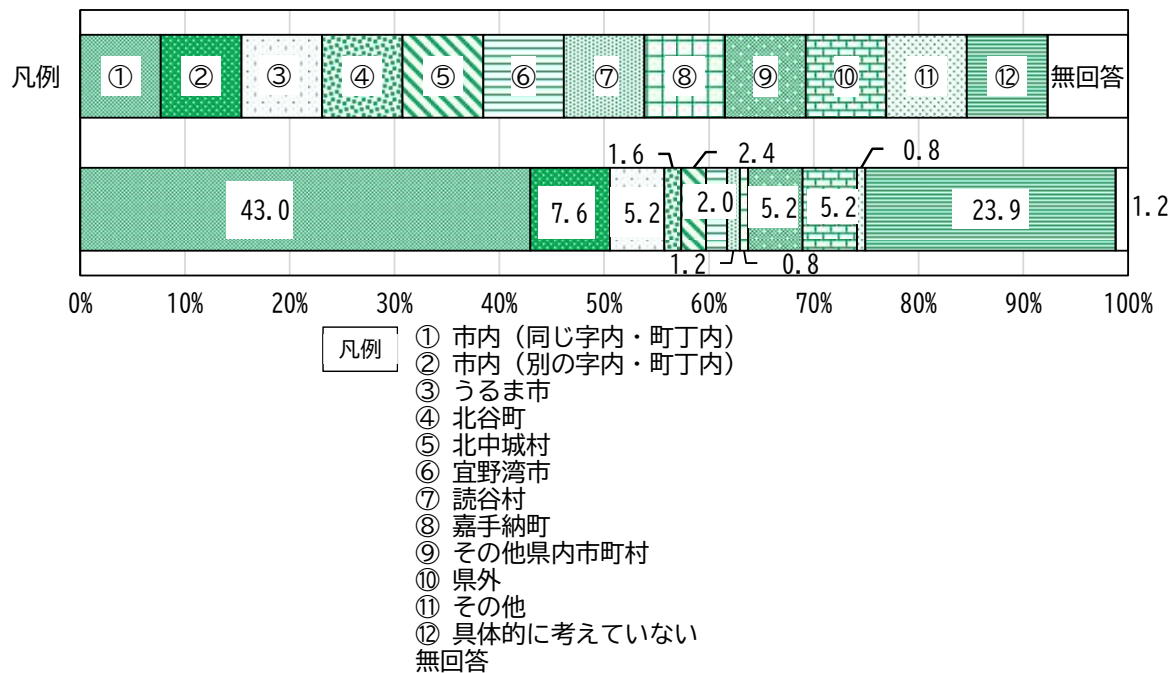
- 凡例
- ① 住み続けたい
 - ② おおむね5年以内には転居する予定である
 - ③ 将来的には転居も検討している
 - ④ わからない
 - ⑤ その他
 - 無回答



■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。

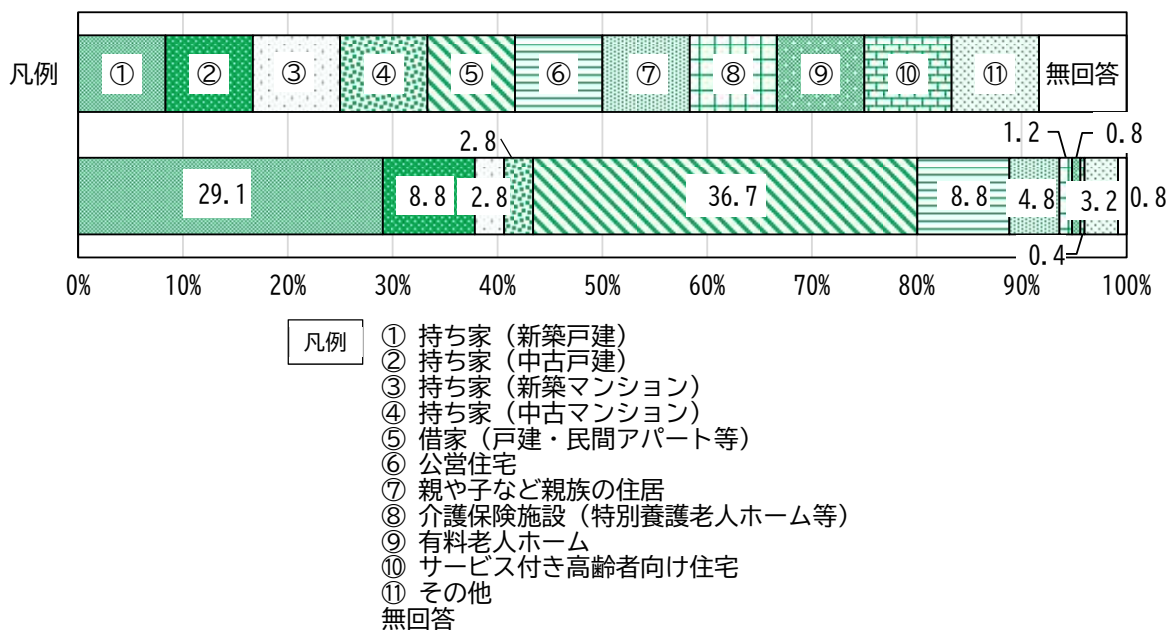
将来的な転居先(n=251)



■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。

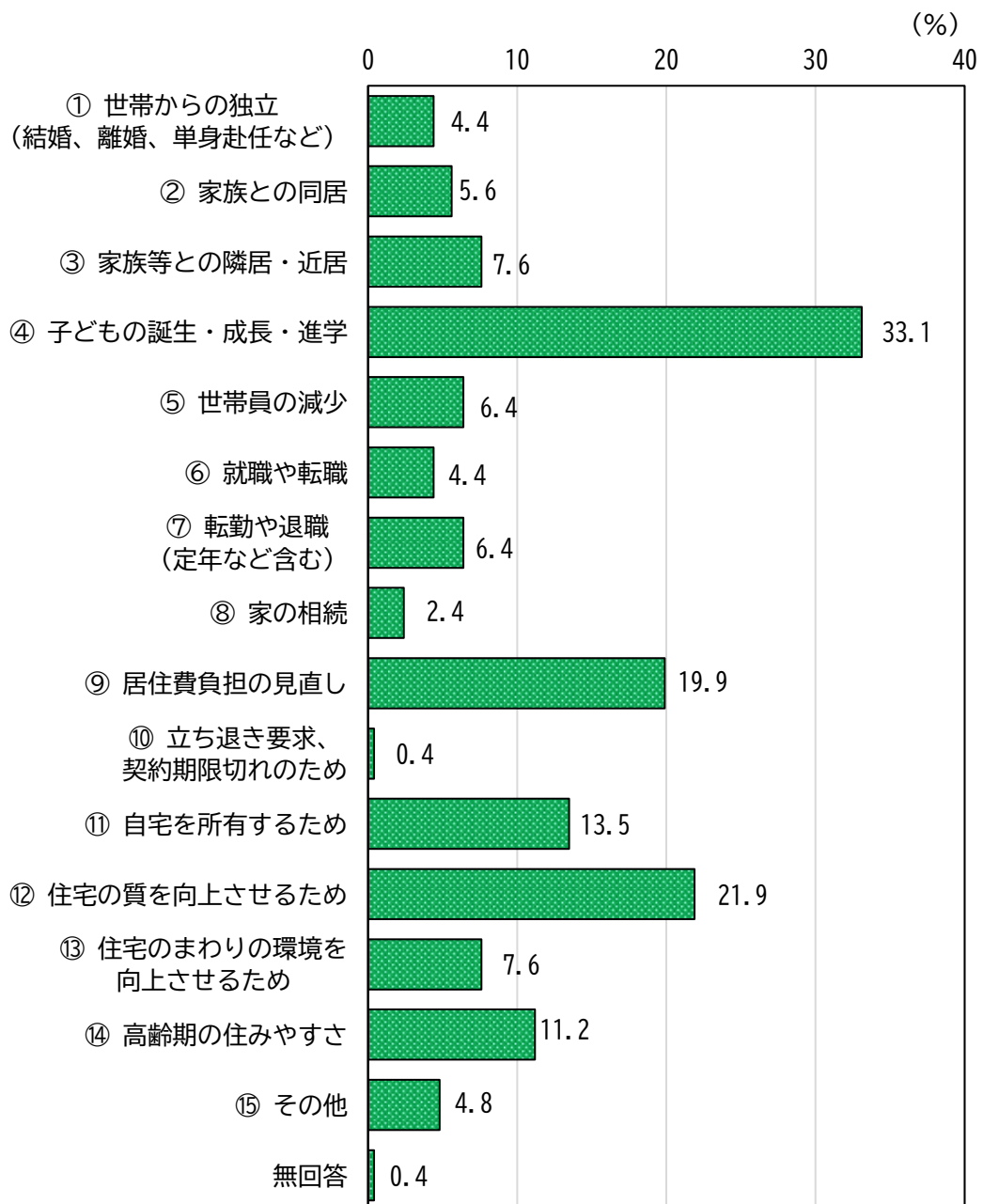
転居後の住まい(n=251)



■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）

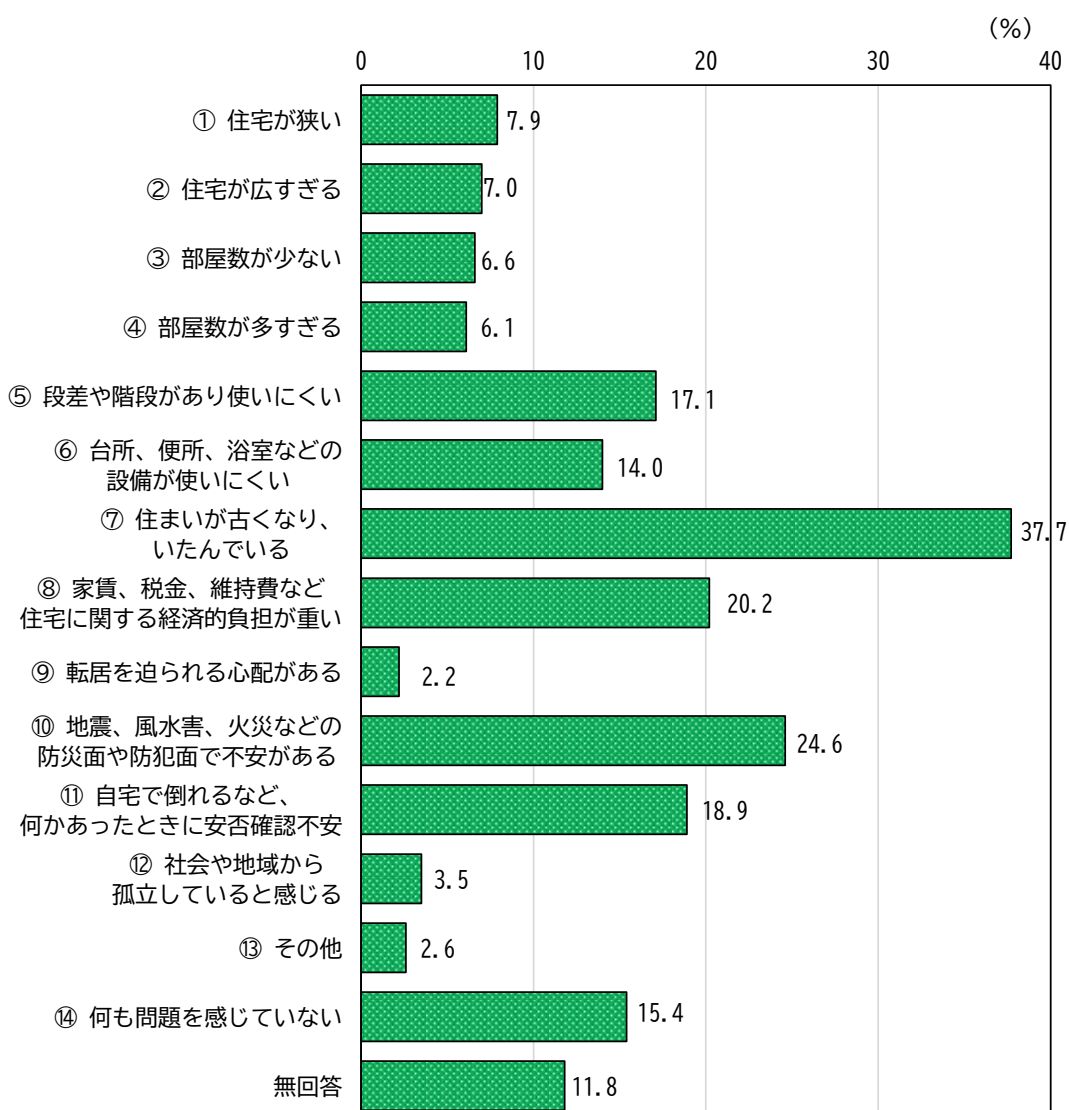


◆高齢期の住まいについて

■住宅や生活環境の問題点

高齢者世帯に対し、住宅や生活環境の問題点についてたずねたところ、「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。

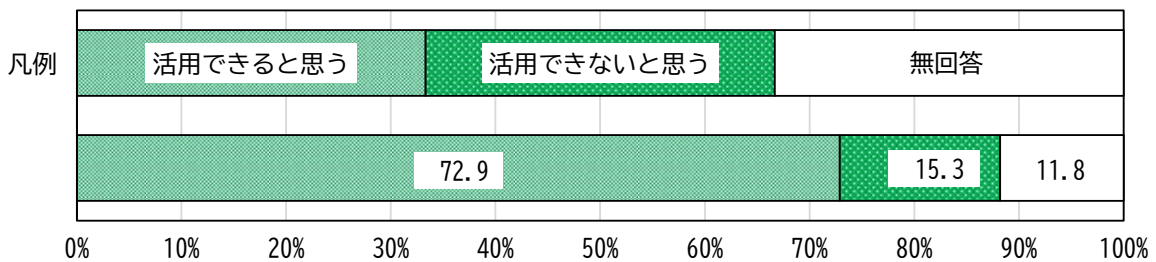
住宅や生活環境の問題点 (n=228)



■住宅の活用

持ち家に住んでいる高齢者世帯に対し、自身（世帯主）が亡くなった後、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たずねたところ、「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。

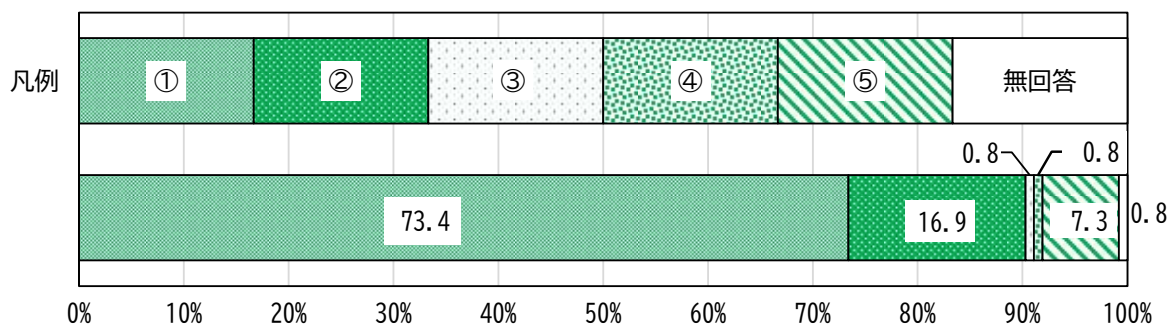
住宅の活用(n=170)



■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)

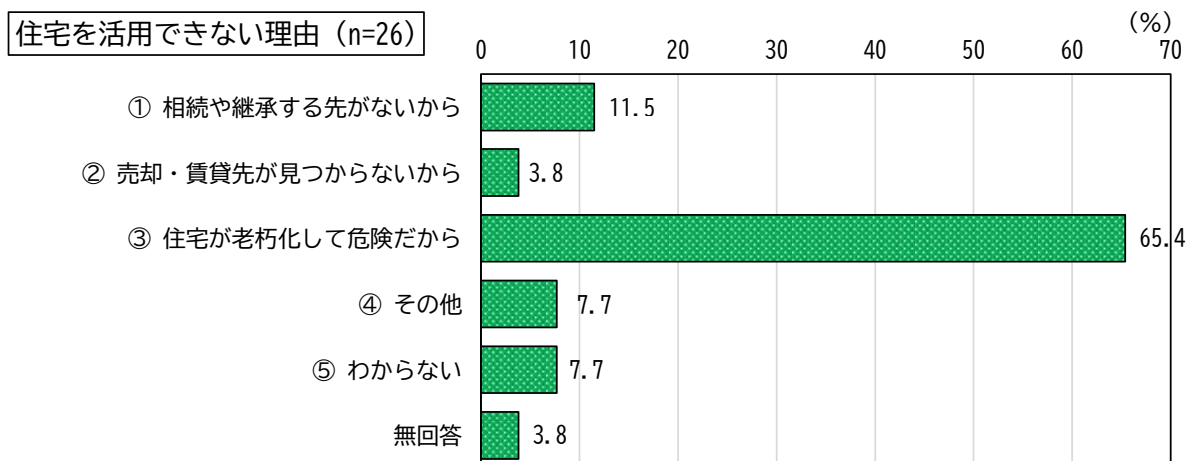


- 凡例
- ① 子や配偶者（あるいはパートナー）等が住む
 - ② 売却・賃貸等する
 - ③ リバースモーゲージの返済にあてる
 - ④ その他
 - ⑤ 特に見込んでいない
 - 無回答



■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。

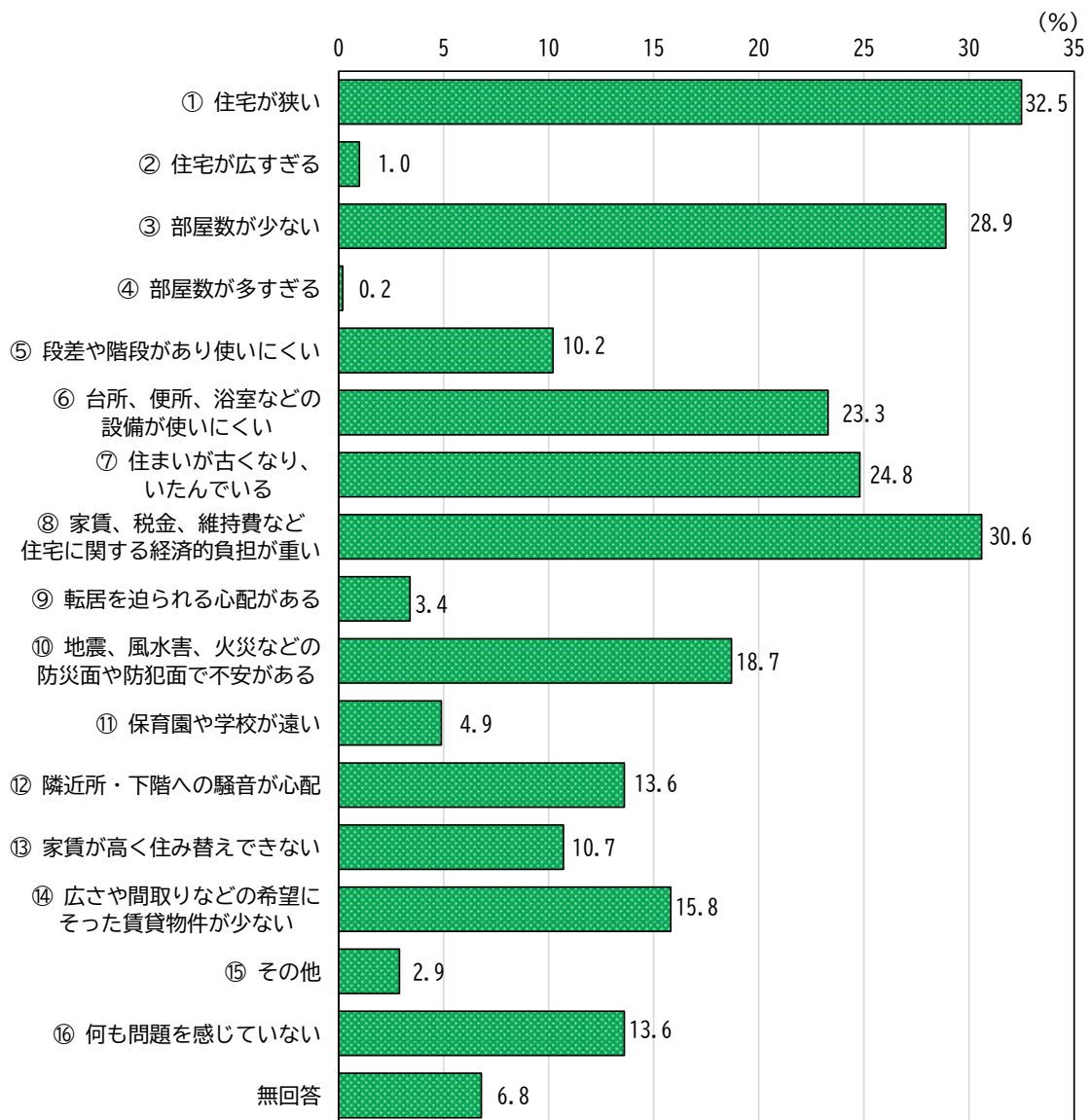


◆子育て世帯・若年世帯の住まいについて

■住宅や生活環境の問題点

若年子育て世帯及びその他世帯に対し、住宅や生活環境の問題点についてたずねたところ、「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。

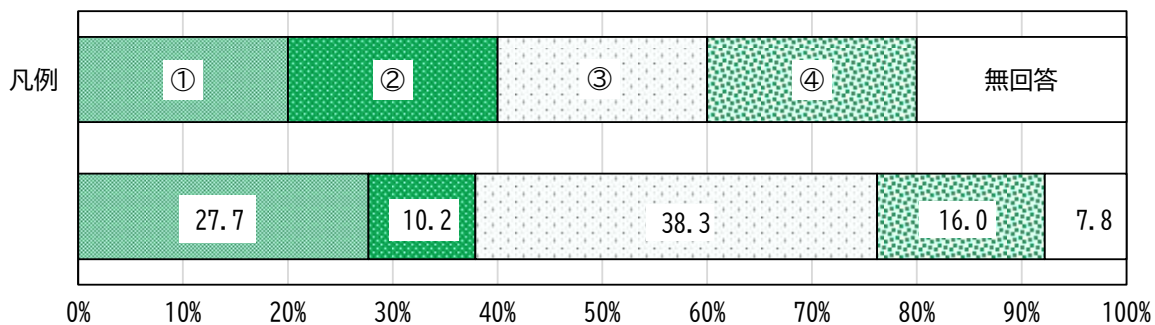
住宅や生活環境の問題点 (n=412)



■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)



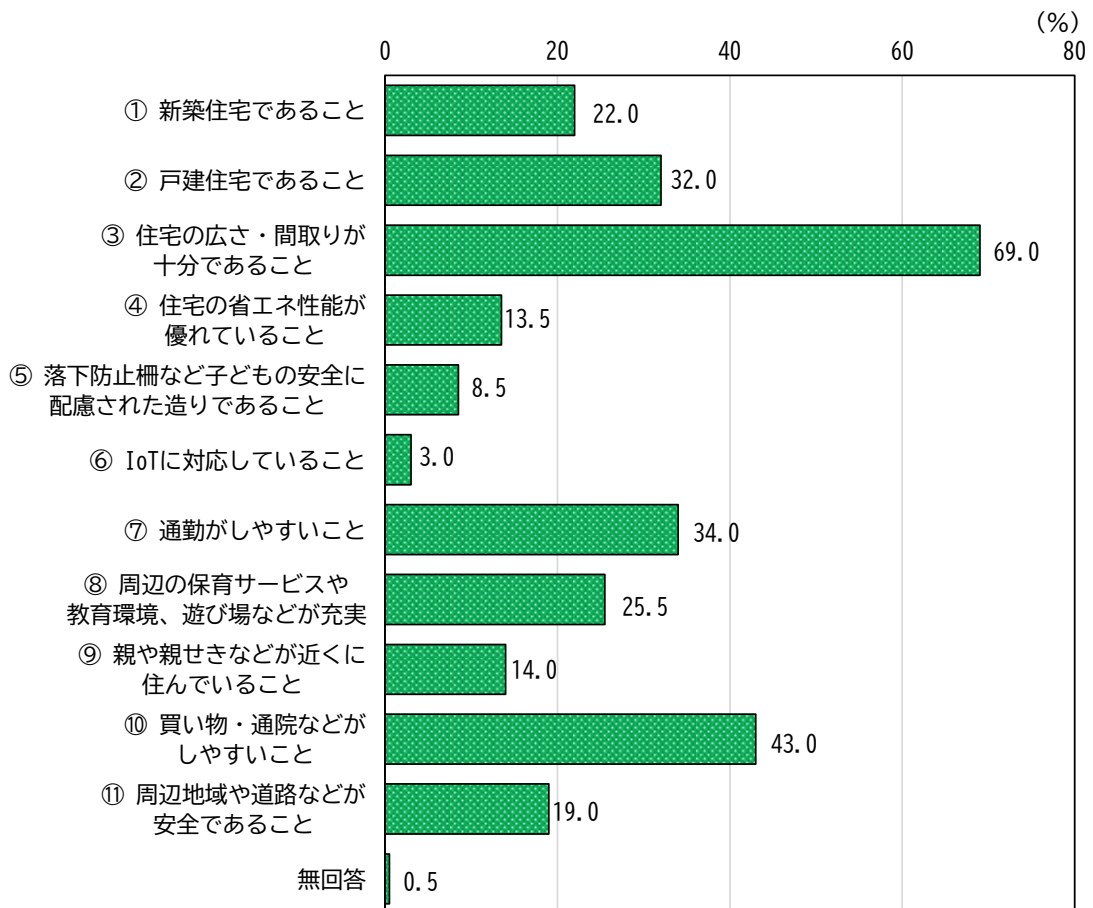
- 凡例
- ① すでに取得している
 - ② 取得するつもりである
 - ③ 条件が合えば取得したい
 - ④ 取得したいと思わない
 - 無回答



■住宅取得時、価格以外に重視すること

「取得するつもりである」または「条件が合えば取得したい」と回答した方へ住宅取得時、価格以外に重視することをたずねたところ、「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。

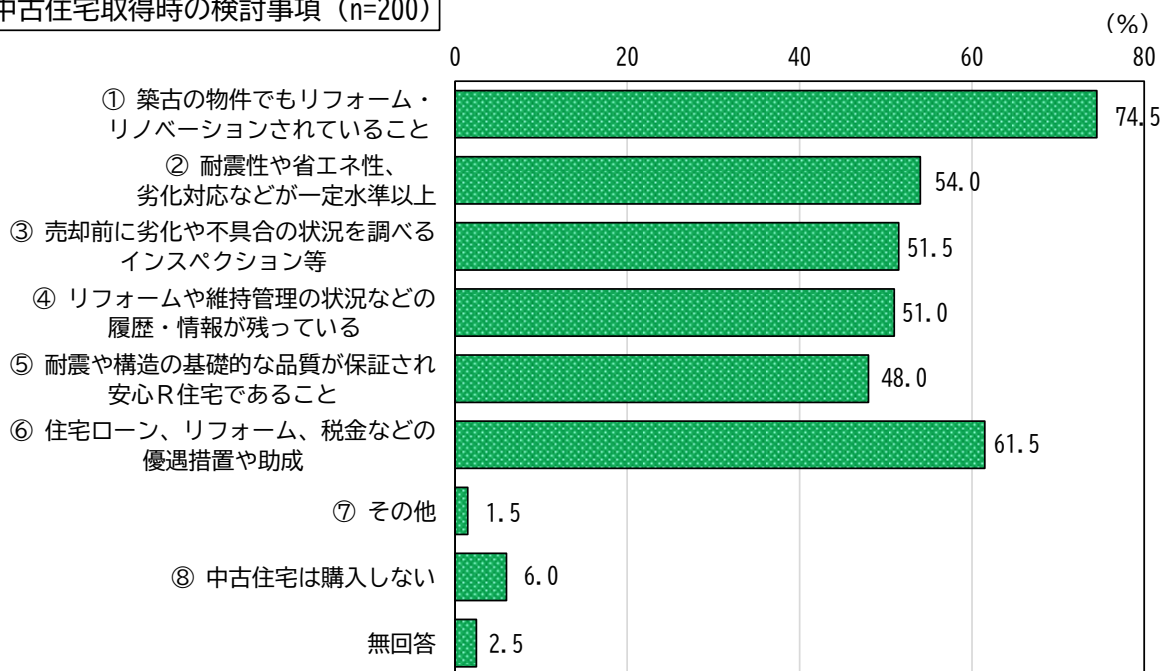
住宅取得時、価格以外に重視すること (n=200)



■中古住宅取得時の検討事項

「取得するつもりである」または「条件が合えば取得したい」と回答した方へ、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たずねたところ、「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。

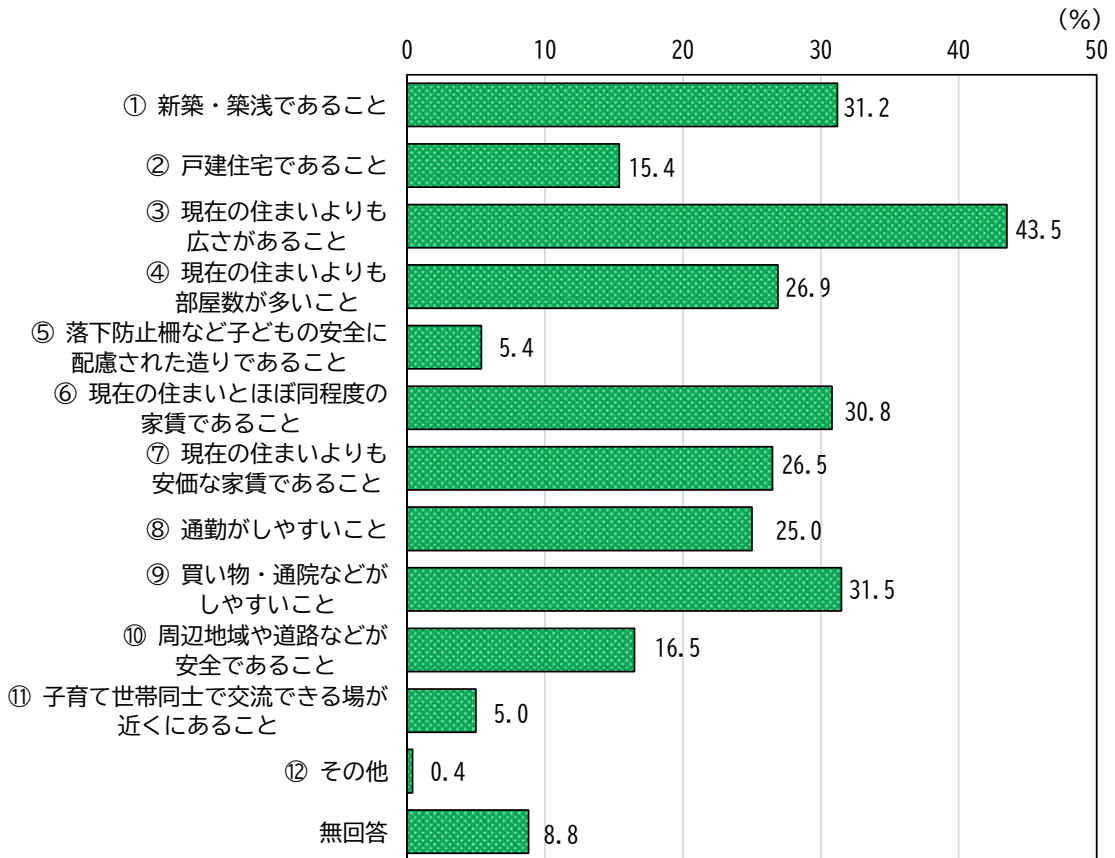
中古住宅取得時の検討事項 (n=200)



■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)

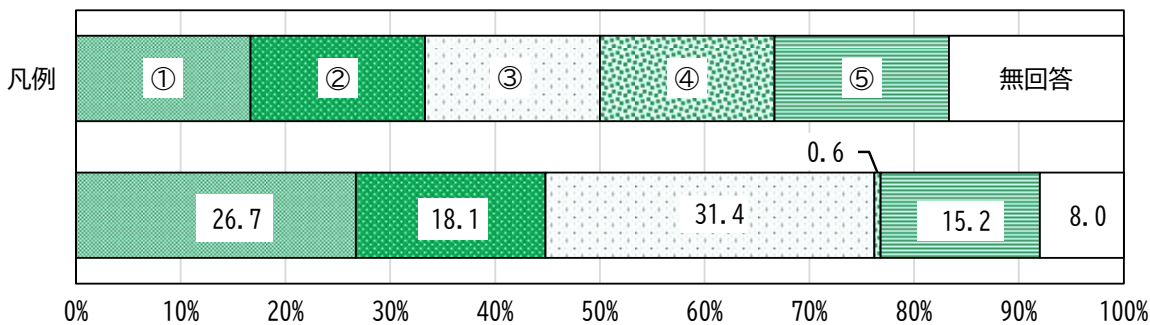


◆相続について

■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)

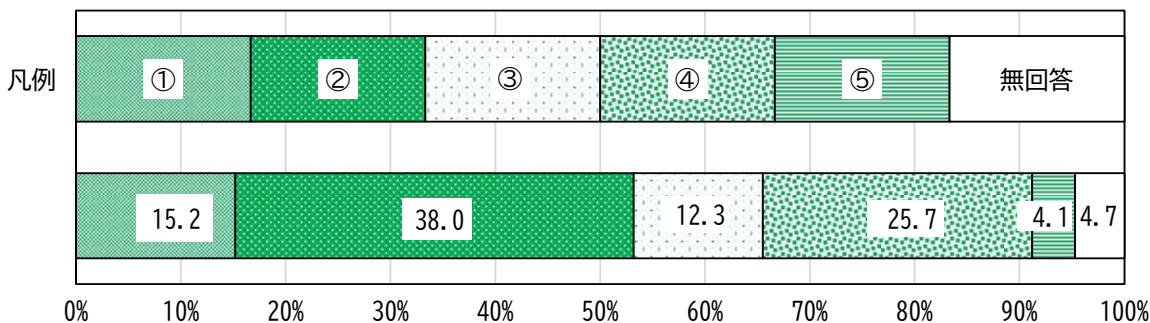


- 凡例
- ① 話し合ったことがある
 - ② 話題に出た(出した)ことはある
 - ③ 話し合ったことがない
 - ④ その他
 - ⑤ 相続する住宅がない
 - 無回答

■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、住宅の今後の方向性に近いものは、「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。

話し合った結果、今後の方向性(n=171)

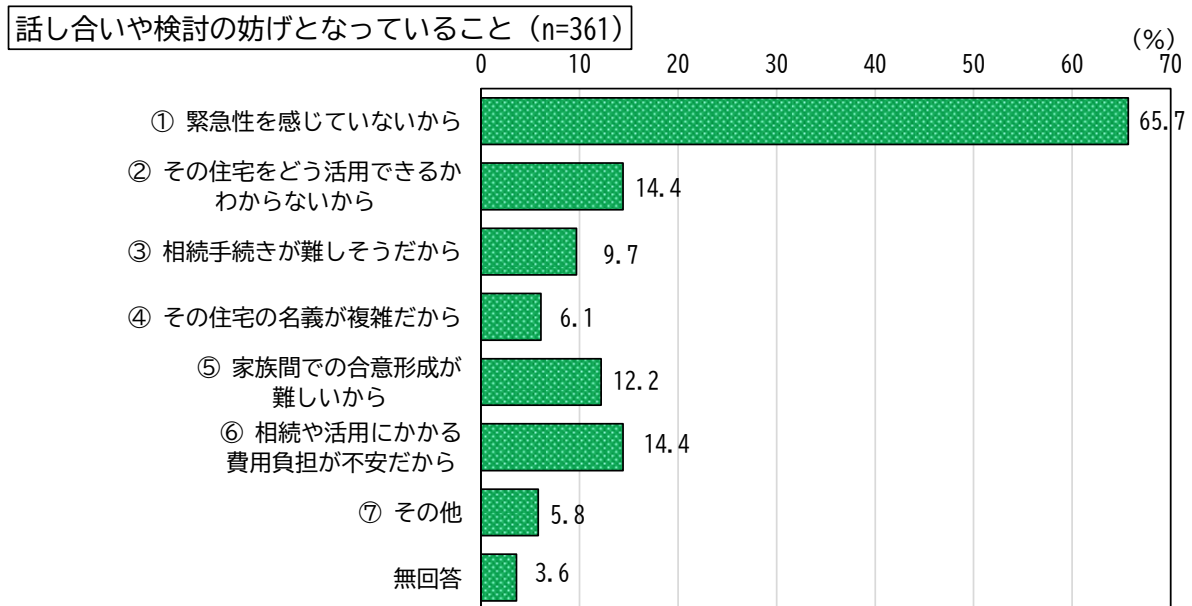


- 凡例
- ① その住宅の相続人が決まり、名義変更・相続登記を済ませた
 - ② あなたの子供など、相続する人を決めた
 - ③ 相続することは決めたが、だれが相続するか決まっていない
 - ④ どうするかまだ決まっていない
 - ⑤ その他
 - 無回答



■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」と回答した方へ、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%と最も高く、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。

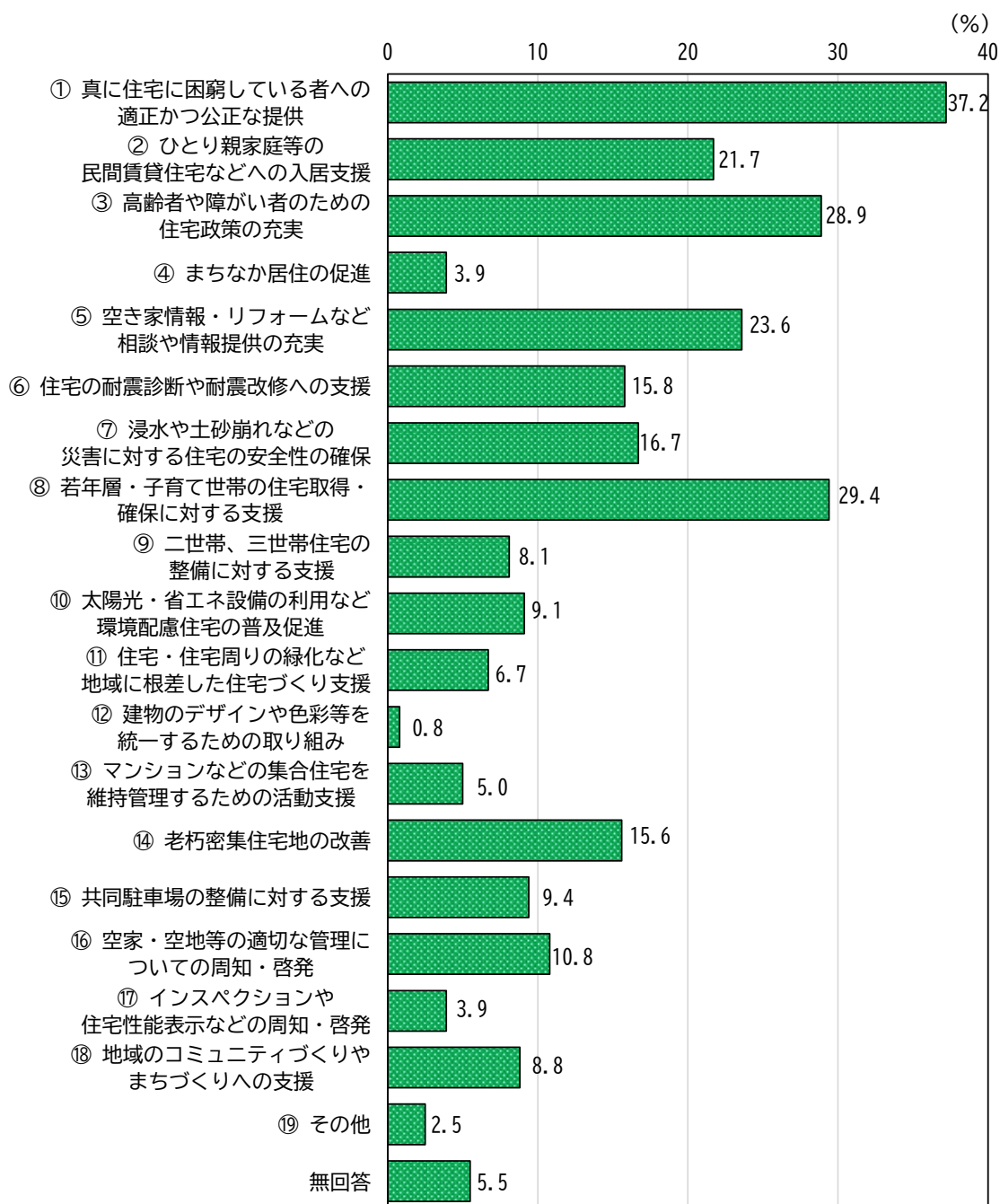


◆住宅政策について

■力を入れてほしい住宅政策

今後、本市に力を入れてほしい住宅政策は、「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。

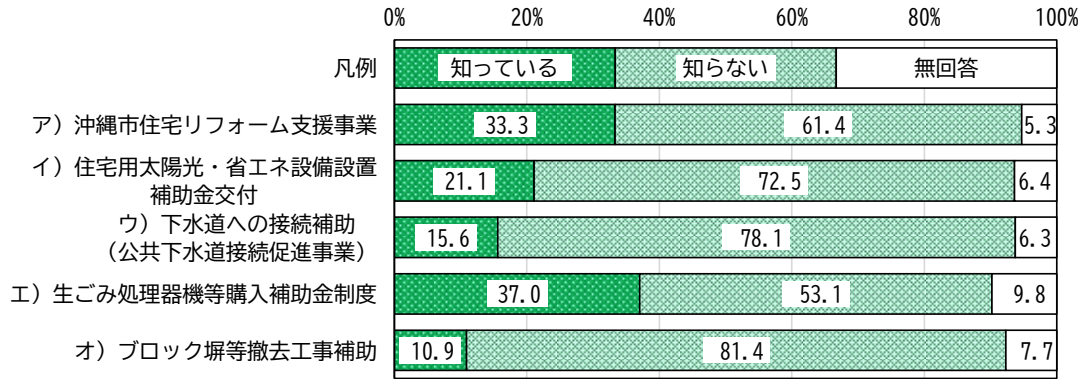
力を入れてほしい住宅政策（n=640）



■助成事業の認知度

本市が行っている住宅に関する以下の助成事業の認知度については、5つすべての助成事業で「知らない」と回答する割合が半数を上回っている。

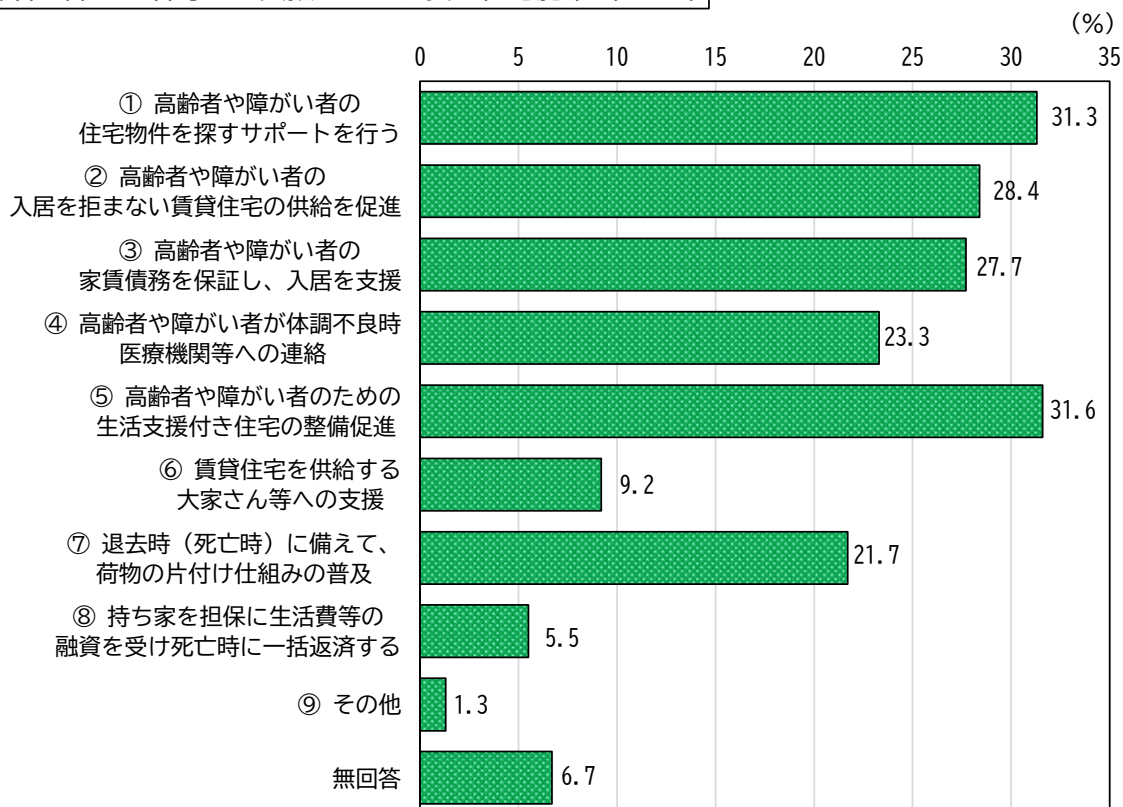
助成事業の認知度 (n=640)



■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)

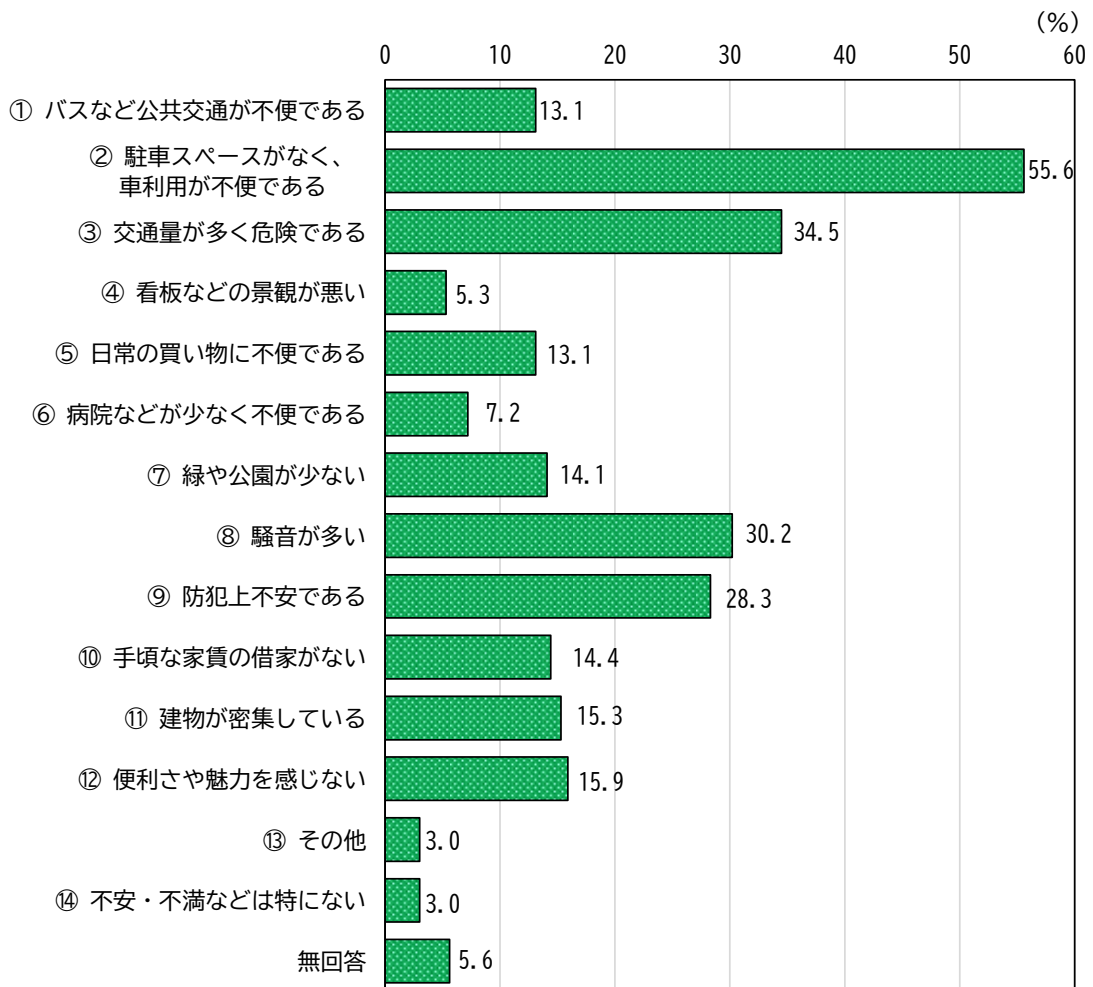


◆中心市街地の居住性について

■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て「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、「②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

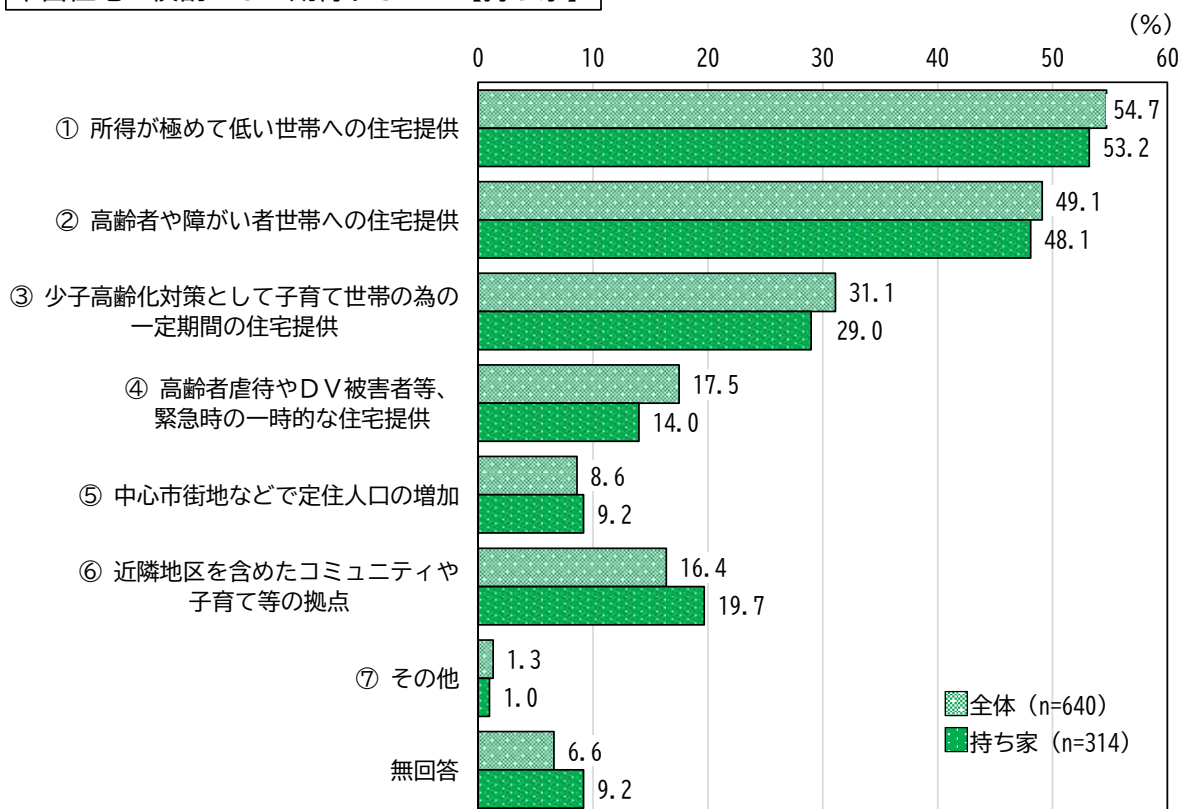
市営住宅の役割として期待することについて「全体」をみると、「①所得が極めて低い世帯への住宅提供」が54.7%と最も高く、次いで「②高齢者や障がい者世帯への住宅提供（49.1%）」、「③少子高齢化対策として子育て世帯の為の一定期間の住宅提供（31.1%）」となっている。

所有関係別に「全体」と比較すると、「持ち家」では「⑥近隣地区を含めたコミュニティや子育て等の拠点（19.7%）」が「全体」より3.3ポイント高い一方で、「④高齢者虐待やDV被害者等、緊急時の一時的な住宅提供（14.0%）」が「全体」より3.5ポイント低くなっている。

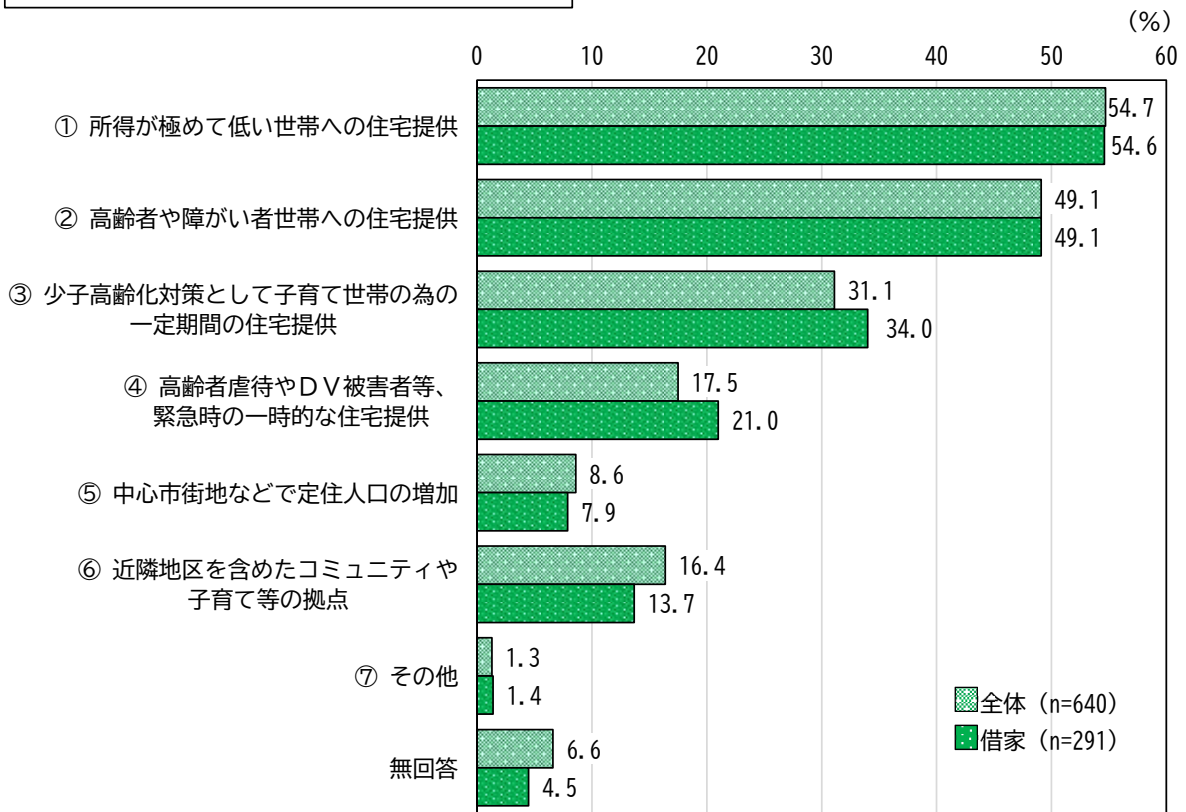
「借家」では「④高齢者虐待やDV被害者等、緊急時の一時的な住宅提供（21.0%）」が「全体」より3.5ポイント高く、「③少子高齢化対策として子育て世帯の為の一定期間の住宅提供（34.0%）」も「全体」より2.9ポイント高くなっている。

「公営住宅」では「①所得が極めて低い世帯への住宅提供（65.2%）」、「②高齢者や障がい者世帯への住宅提供（56.5%）」、「④高齢者虐待やDV被害者等、緊急時の一時的な住宅提供（26.1%）」が「全体」より高くなっている。

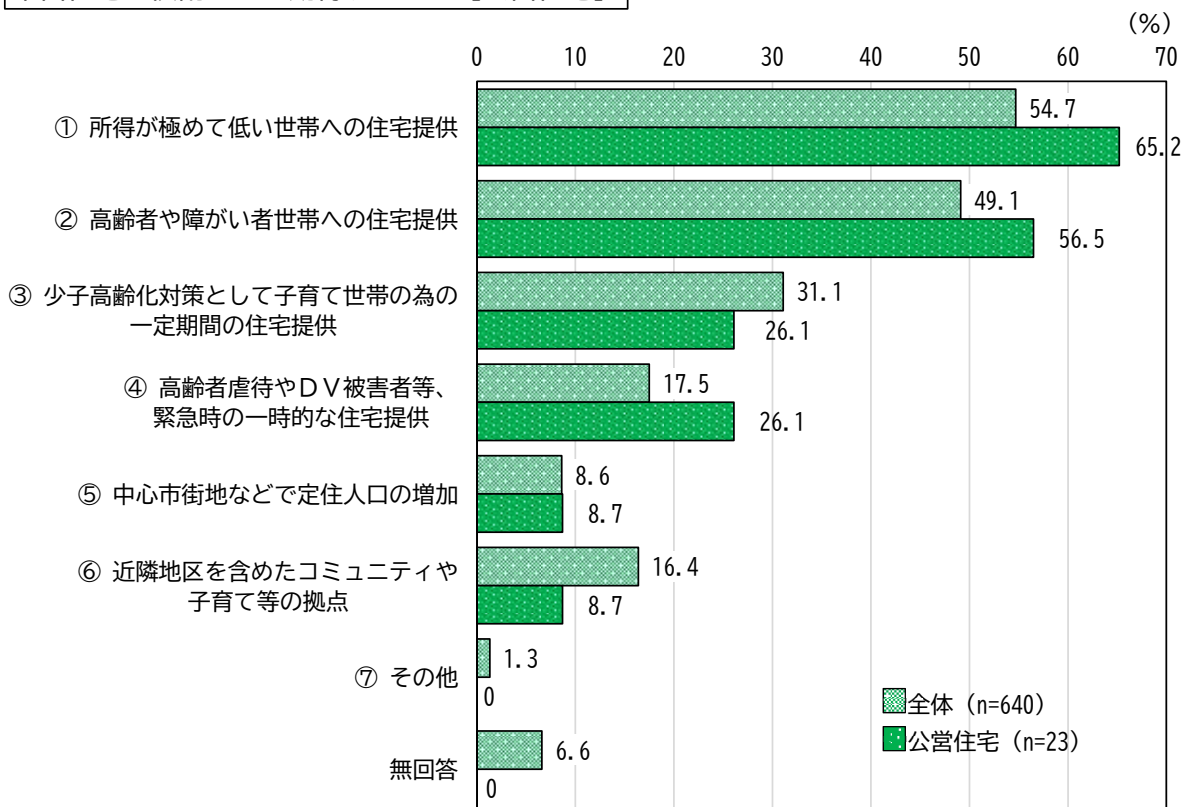
市営住宅の役割として期待すること【持ち家】



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】



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

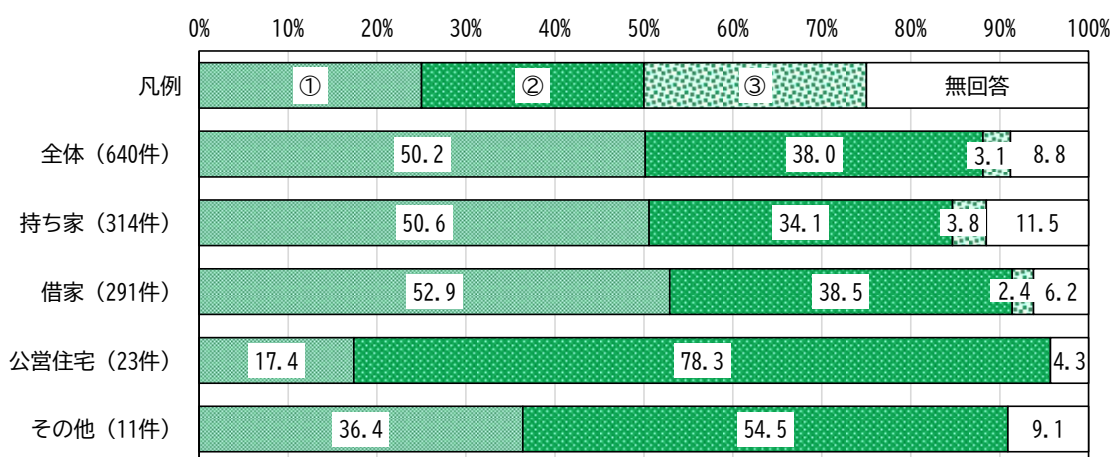


■期限付き制度の導入

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「全体」をみると、「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。

所有関係別にみると、「持ち家」及び「借家」は「全体」と同様の傾向である一方、「公営住宅」では「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（78.3%）」が高くなっている。

期限付き制度の導入



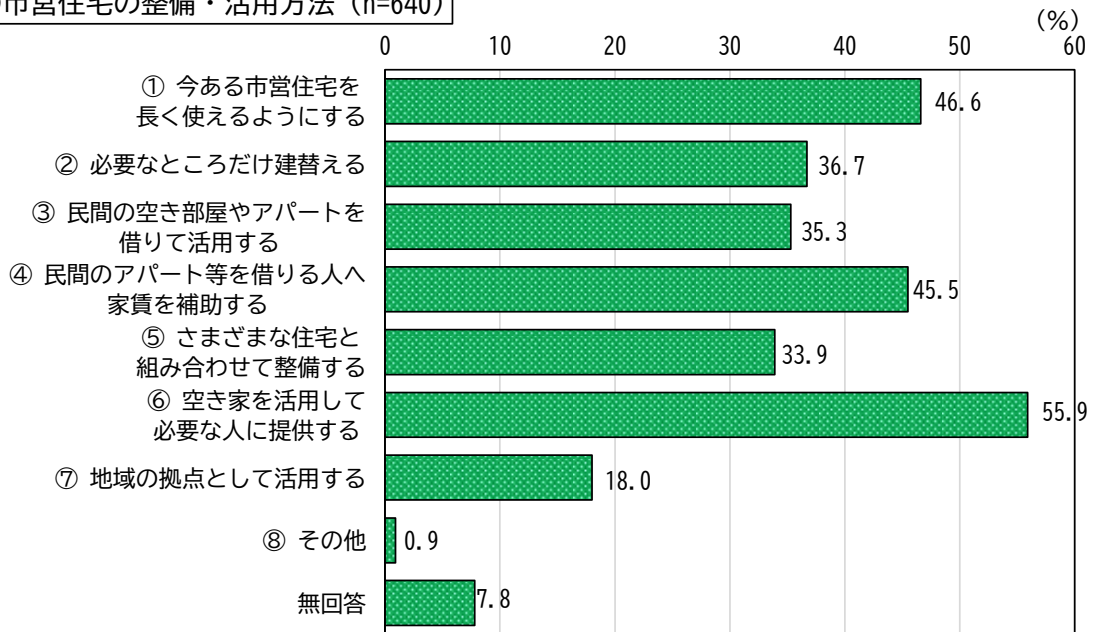
- 凡例
- ① 公平な市営住宅の提供に結びつくので導入してもよいと思う
 - ② 一定の期間で収入等が改善できるかわからないので導入は慎重にすべき
 - ③ その他
 - 無回答



■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

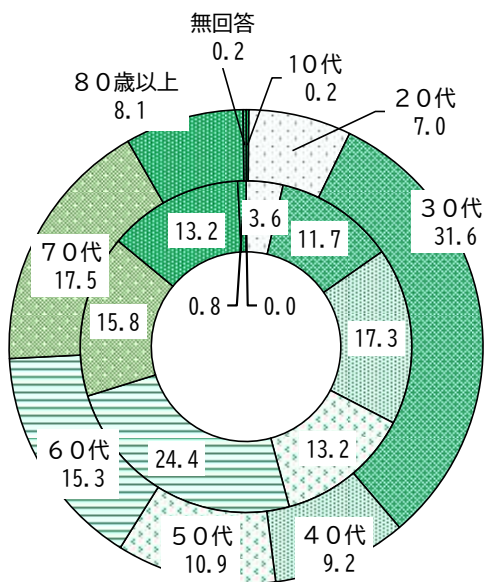
■基本属性（前回調査比較）

世帯主の年齢と世帯構成について前回調査（沖縄市（R1））と比較すると、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13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。

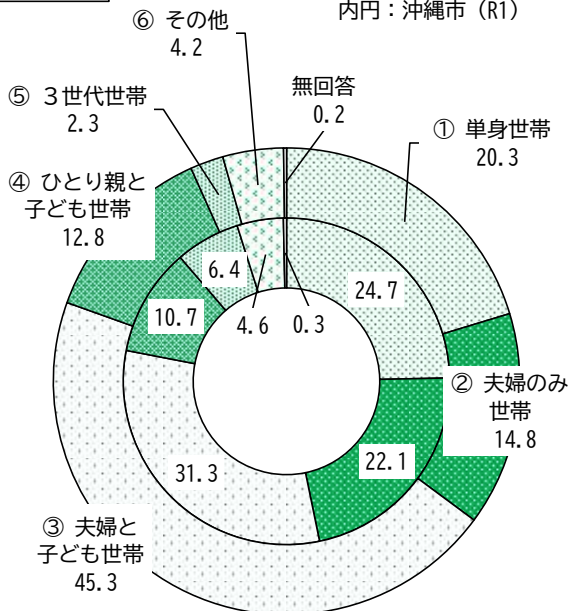
世帯主の年齢

外円：沖縄市（R7）
内円：沖縄市（R1）



世帯構成

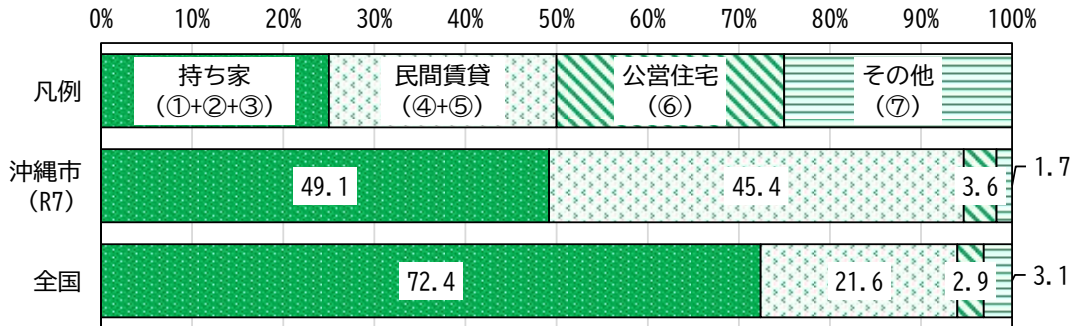
外円：沖縄市（R7）
内円：沖縄市（R1）



■現在の住宅の所有関係（全国比較）

住宅の所有関係について令和5年住生活総合調査の結果と比べると、本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】



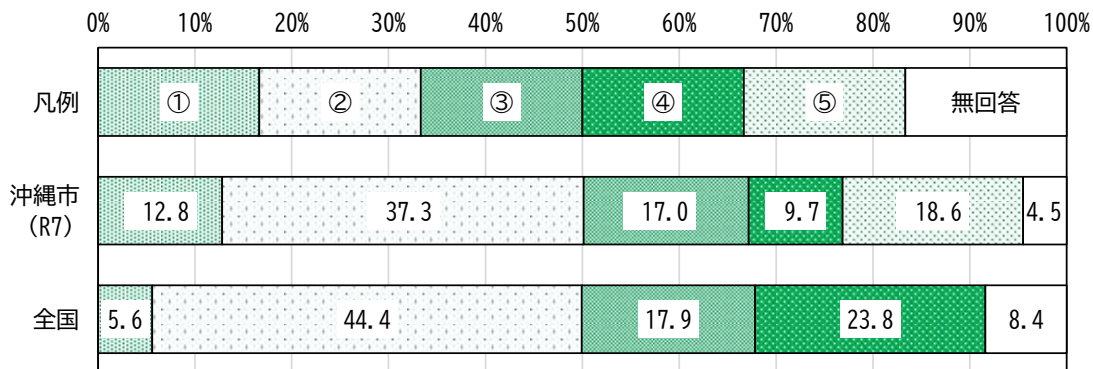
※ 無回答を除く集計

※ 「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（全国比較）

住宅費の負担感は、全国に比べて「①生活必需品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



凡例

- 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

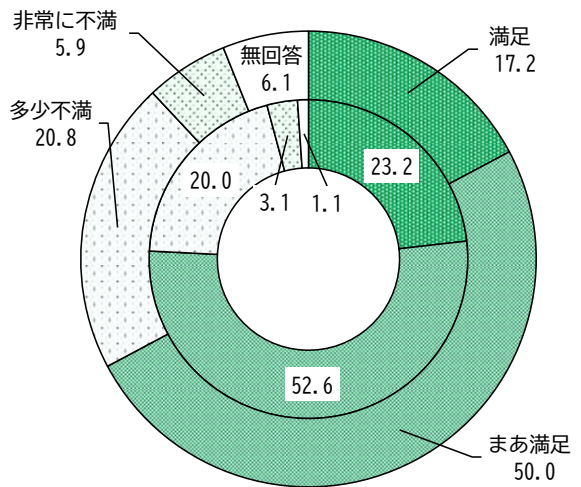


■現在の住まいの満足度・住まいの重要項目（全国比較）

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

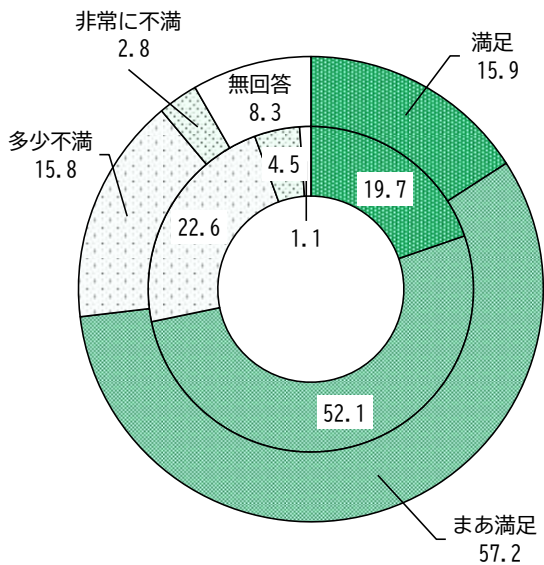


■周辺環境の満足度・周辺環境の重要項目（全国比較）

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）は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

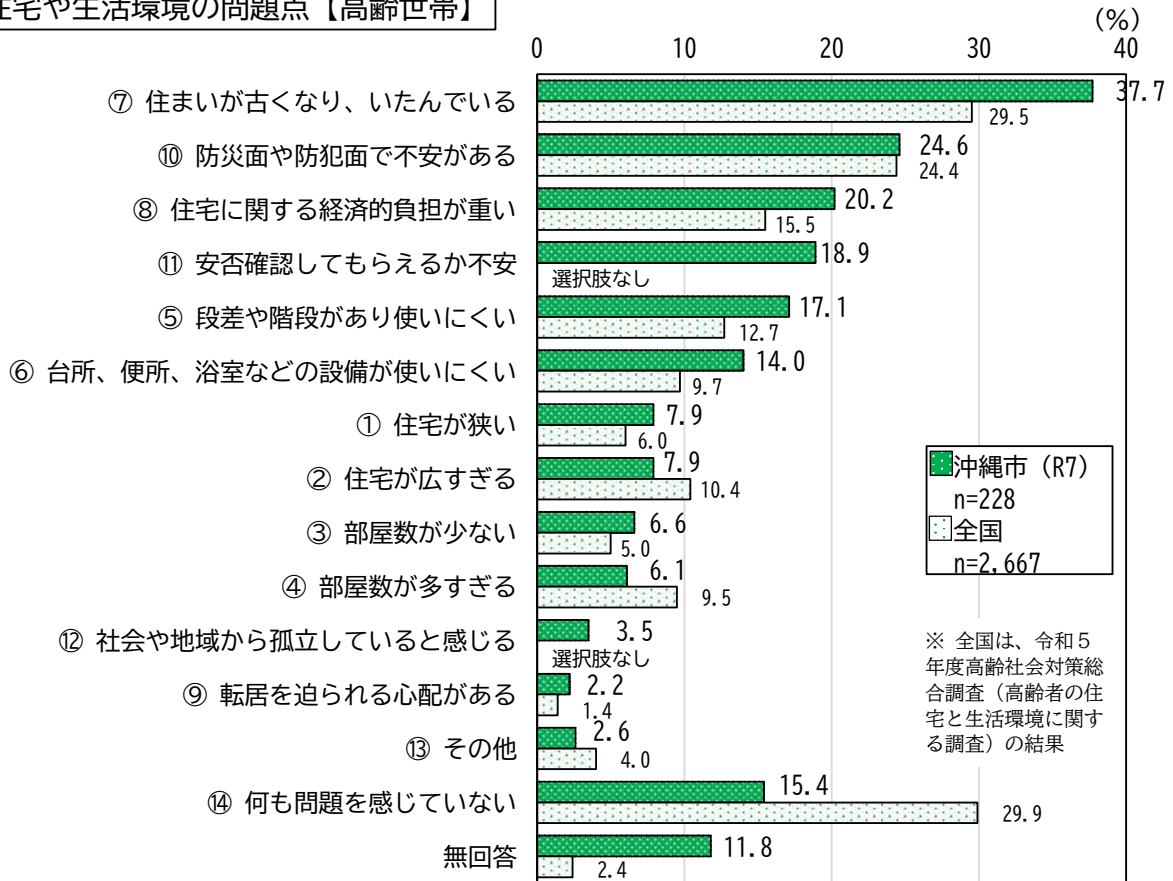
外円：沖縄市（R7）
内円：全国



■高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点（全国比較）

高齢者世帯の住宅・生活環境の問題点について、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、本市は「何も問題を感じていない」の割合が著しく低い。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。

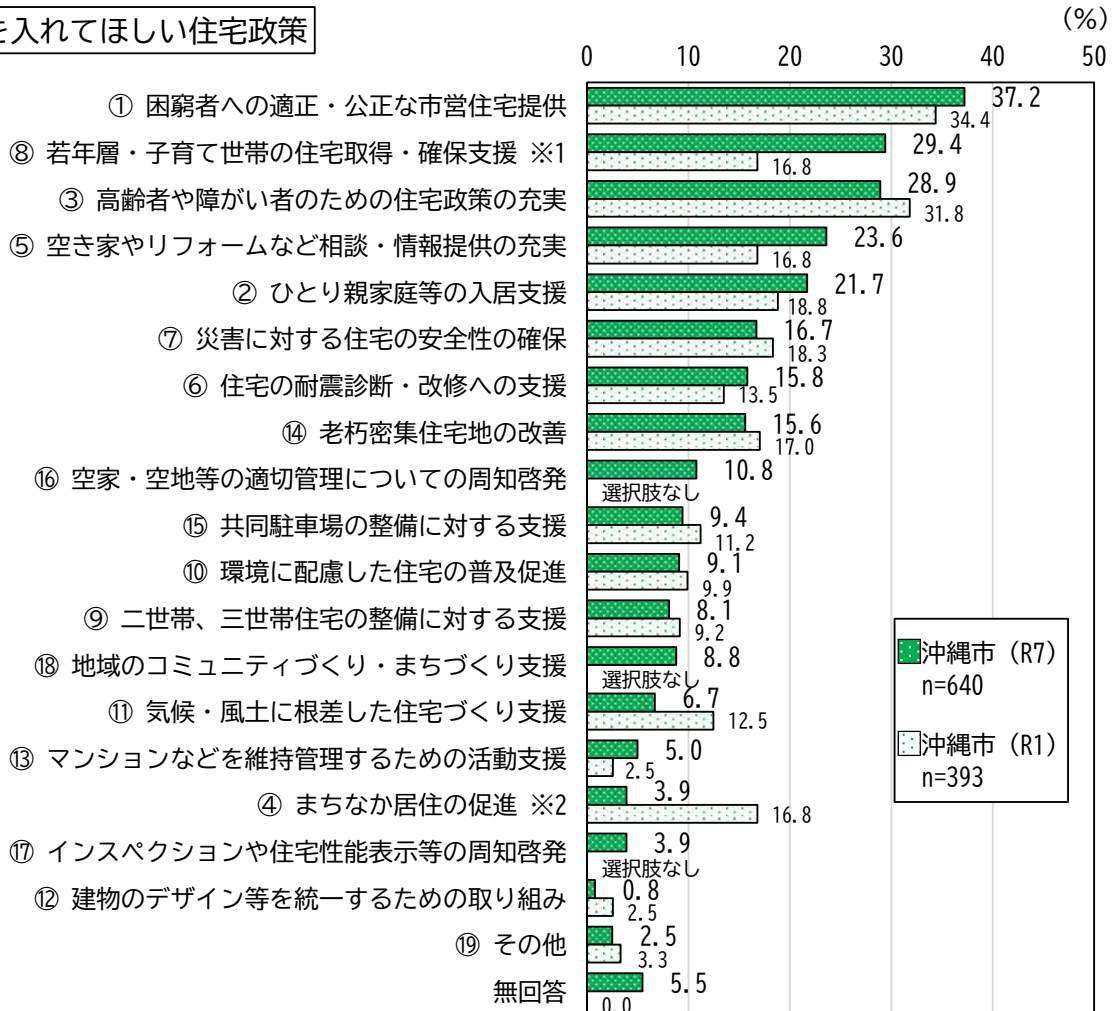
住宅や生活環境の問題点【高齢世帯】



■力を入れてほしい住宅政策（前回調査比較）

力を入れてほしい住宅政策について、前回調査（沖縄市（R1））と比較すると、傾向はほぼ同様で「①困窮者への適正・公正な市営住宅提供」や「③高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」が高くなっており、住宅確保要配慮者への支援が引き続き望まれている。

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と。

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と。

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り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、今の家を転居せざるを得なくなっても転居先の受け入れの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。

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）、憧れる沖縄市をめざして欲しい。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。

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、周辺環境整備にも力を入れて欲しい。



5. 空き家・住宅の老朽化関連の主な意見	序章
空き家の有効活用。	1章
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。	2章
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。	3章
6. 高齢者・障がい者・生活保護関連の主な意見	4章
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。	5章
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。	6章
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。	7章
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。	8章
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。	9章
7. 情報提供関連の主な意見	資料編
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。	
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。	

