

 **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】

- ・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。
- ・低廉な家賃の民間借家が減少し、家賃60,000円以上の民間借家の戸数・割合が増加している。
- ・民間借家の募集戸数は、令和元年と比較して1R～3K/DKの間取りで半分以下に減少しており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケート結果】

- ・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、「ひとり親家庭等の民間賃貸住宅などへの入居支援（21.7%）」が上位5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】

- ・ 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。
- ・ 民営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1R～3K/DKの間取りで半分以下に減少しており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケート結果】

- ・ 高齢者世帯の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%、次いで「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「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」が49.1%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】

- ・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。
- ・住宅扶助を受け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。
- ・民間借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。
- ・低廉な家賃の民間借家の割合が減少し、家賃 60,000 円以上の民間借家の戸数・割合が増加している。
- ・民間借家の募集戸数は、令和元年と比較して 1R～3K/DK の間取りで半分以下に減少しており、ほとんどの間取りで最低家賃・最高家賃が上昇している。

【市民アンケート結果】

- ・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、次いで「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
- ・市営住宅の建替え及び長寿命化
- ・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) 中古住宅や空き家について

【各種統計データ】

- ・空き家総数は平成30年の5,190戸から令和5年の4,640戸に減少しているが、一方で賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家(その他の空き家)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。
- ・最低居住面積水準未満世帯の割合が増加している。

【市民アンケート結果】

- ・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」が最も高くなっている。

課題解決に向けた方向性

- ・空き家の利活用促進
- ・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】

- ・沖縄市内のセーフティネット専用住宅の登録数が0戸となっている。
- ・民営借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。

【市民アンケート結果】

- ・力を入れてほしい住宅政策について「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。
- ・リフォームや太陽光発電設備等、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
- ・バリアフリー化等へのリフォーム補助



(3) 安全・安心・良質な住宅について

【各種統計データ】

- ・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「耐震改修工事を実施した」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。
- ・最低居住面積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。
- ・太陽光発電機器等の省エネ設備の設置率が低い。
- ・民間借家のバリアフリー化が進んでいない傾向がみられる。

【市民アンケート結果】

- ・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」が最も高くなっている。

【マンション管理組合意識調査等の結果】

- ・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
- ・バリアフリー化等へのリフォーム補助
- ・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】

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

【市民アンケート結果】

- ・ 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。
- ・ 密集市街地の改善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

- ・ 防犯性の高い住環境づくりの推進
- ・ 防災に関する取り組みの推進
- ・ 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】

- ・ 太陽光発電機器等の省エネ設備の設置率が低い。

【市民アンケート結果】

- ・ 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%)、「再生可能エネルギーの利用」(5.3%)の割合が低くなっている。
- ・ リフォームや太陽光発電設備等、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
- ・ 省エネ改修工事への補助
- ・ 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

【市民アンケート結果】

- ・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。
- ・密集市街地の改善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。

課題解決に向けた方向性

- ・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

【市民アンケート結果】

- ・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7.0%と低くなっている。

課題解決に向けた方向性

- ・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

