

# 沖縄市住生活基本計画

令和8年度～令和17年度

令和8(2026)年3月

(令和7年度)

沖縄市





## はじめに

「支え合い だれもが住み続けられる 安全・安心な住まいづくり」



日頃より、本市の住宅行政へのご理解と地域づくりへのご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

住まいは私たちの生活の基盤であり、安全・安心な暮らしを支えるとともに、地域コミュニティを形成するうえで重要な要素であります。

持続可能なまちづくりに向けては、多様な生活ニーズのほか、人口構成や家族形態、働き方の多様化などにより、住まいと住環境に求められる役割も変化しており、暮らしの質を高めるうえで喫緊の課題となっております。

このような社会的変化は単独の施策のみでは十分に対応することが困難であり、幅広い分野との連携や地域全体での取り組みが不可欠であります。

本計画では、福祉や地域づくりの関連施策との一体的な推進を通じて、「支え合い だれもが住み続けられる 安全・安心な住まいづくり」を基本理念とし、住宅の確保に配慮を要する世帯への対応、安全・安心で質の高い住まいと住環境の形成、地域の支え合いによるコミュニティの醸成など、より良い住まいと住環境づくりに向けた住宅政策を展開するとともに、福祉政策との連携により多様な世代が支え合う地域共生社会に向けた支援を行うなど、誰もが安心して暮らせる社会を目指してまいります。








本計画の実効性を高めるには、行政のみならず、住まいと住環境に関わる多様な主体が相互に連動・協働し、本計画の推進に取り組むことが重要であります。そのため、関係団体や民間事業者、そして市民一人ひとりのご協力をいただきながら、皆さまの力を結集して、笑顔あふれる本市の未来を次世代へとつなげてまいります。





結びに、この計画改定にあたり、貴重なご意見・ご提言をいただきました沖縄市住宅政策基本計画策定協議会委員の皆さまをはじめ、多くの方々にご協力を賜り、心より感謝申し上げます。

令和8年3月 吉日  
沖縄市長 花城 大輔



## ■ 目次 ■

	<b>序章 計画策定の目的等</b> .....	<b>1</b>
	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
	<b>1章 関係法令及び上位・関連計画の整理</b> .....	<b>3</b>
	1. 国の上位・関連計画等 .....	3
	2. 沖縄県の上位・関連計画 .....	3
	3. 沖縄市の上位・関連計画等 .....	4
	4. 関係法令 .....	7
	<b>2章 沖縄市の住宅・住環境に係る現状</b> .....	<b>9</b>
	1. 社会的条件 .....	9
	2. 沖縄市の住宅実態 .....	24
	3. 公営住宅等の状況 .....	41
	4. 民間賃貸住宅の状況 .....	49
	5. 沖縄市マンション実態調査 .....	59
	6. 住宅施策に係る市民アンケート調査 .....	67
	<b>3章 現状等を踏まえた住宅政策の課題</b> .....	<b>108</b>
	1. 人と暮らしの視点からみた課題 .....	108
	2. 住まいとまちづくりの視点からみた課題 .....	111
	3. 地域性の視点からみた課題 .....	114
	<b>4章 住宅政策に関する基本理念</b> .....	<b>115</b>
	1. 住宅政策の基本理念 .....	115
	2. 住宅政策の基本目標 .....	116
	3. 施策の体系 .....	117
	<b>5章 住宅施策の具体的な展開</b> .....	<b>119</b>
	基本目標1 誰もが暮らしやすい住まいと住環境づくり .....	119
	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 .....	126
	基本目標3 地域の特徴を活かした住環境づくり .....	133
	<b>6章 公営住宅等に係る具体的な展開</b> .....	<b>134</b>
	1. 市営住宅に関する基本方針 .....	134
	2. 要支援世帯数の推計 .....	135
	3. 公営住宅や公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針 .....	137

	<b>7章 沖縄市賃貸住宅供給促進計画.....</b>	<b>138</b>
	1. 計画の背景と目的 .....	138
	2. 計画の位置づけ .....	138
	3. 計画期間 .....	138
	4. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 .....	139
	5. 住宅確保要配慮者に対する市営住宅等の供給の促進 .....	140
	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 .....	142
	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 .....	144
	<b>8章 沖縄市マンション管理適正化推進計画.....</b>	<b>145</b>
	1. 計画期間 .....	145
	2. マンションの管理の適正化に関する目標 .....	145
	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 .....	148
	4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 .....	149
	5. マンション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) .....	150
	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 .....	150
	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 ..	151
	<b>9章 計画の実現に向けて.....</b>	<b>152</b>
	1. 市の役割 .....	152
	2. 市民の役割 .....	152
	3. 関係団体の役割 .....	152
	4. 民間事業者の役割 .....	152
	<b>資料編.....</b>	<b>153</b>
	1. これまでの沖縄市住生活基本計画の沿革 .....	153
	2. 本計画策定の経過・体制 .....	153
	3. 幹事会・協議会の議事概要 .....	155
	4. パブリックコメントの概要 .....	162
	5. 用語集 .....	164
	6. 現施策の事業点検と評価 .....	167
	7. 補助金の紹介(一部) .....	168

 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。

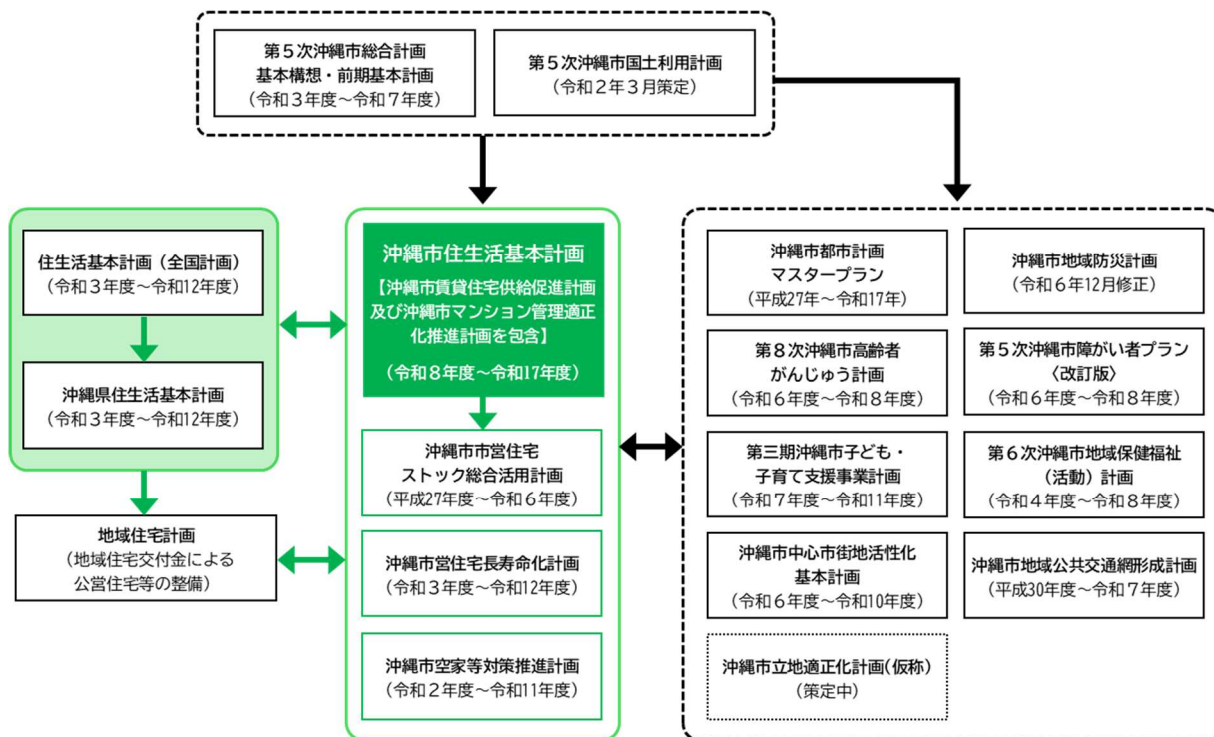
その後、令和2年度に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されたことを受け、沖縄県では令和4年度に「沖縄県住生活基本計画」を改定し、新たに「賃貸住宅供給促進計画」や「マンション管理適正化推進計画」を兼用する計画が定められている。また、空家等の利活用や発生の予防、適正管理の推進など、空家等に関する取り組みも求められている。

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、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。また、「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「沖縄市賃貸住宅供給促進計画」を包含するとともに、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律 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として「沖縄市マンション管理適正化推進計画」を包含するものとする。



## 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、定期的に施策や成果指標の評価・点検による進捗管理を行い、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. 国の上位・関連計画等

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。

住生活基本計画（全国計画）	令和3年度～令和12年度
<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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つの目標を定めている。</li> <li>・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宅地分科会において議論が実施されている。</li> </ul>	

## 2. 沖縄県の上位・関連計画

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。

(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3年度～令和12年度 (令和7年3月21日一部改定)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
(2)	沖縄県高齢者居住安定確保計画	令和4年度～令和9年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



### 3. 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。

1章	(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
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「住居確保給付金の支給」、「住宅への太陽光発電システム等の設置支援」、「住宅用火災警報器の設置促進」、「市営住宅の長寿命化対策の推進」、「市営住宅の早期建替え」、「安全・安心な住環境の整備促進」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
2章	(2)	沖縄市都市計画マスタープラン	平成27年～令和17年
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断・改修の計画的かつ効率的な実施」、「建築物の不燃化と道路幅員の確保等の促進による防災機能の向上」、「液状化対策や津波避難ビル等の確保」、「土砂災害警戒区域等の周知」、「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推進」と県や関係機関との連携によるハード対策」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
3章	(3)	沖縄市地域防災計画	令和6年12月修正
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、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。</li> <li>・「防災上危険な密集市街地の解消」、「商業地域及び近隣商業地域の防火地域または準防火地域の指定」、「市営住宅等の不燃化推進」、「コザ運動公園サブグラウンドの第1応急仮設住宅としての利用」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
4章	(4)	第5次沖縄市国土利用計画	令和2年3月策定
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、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。</li> <li>・「低・未利用地や空き家の地域の実情に応じた有効利用」、「既存施設の耐震化」、「住宅地の地域特性に配慮した居住水準の確保」、「良好な居住環境の確保に向けた生活関連施設の整備」、「良好な都市環境の形成に向けた土地利用」、「住宅地の整備における自然環境への配慮」、「土地利用の高度化や低・未利用地の有効利用」、「空き家などの既存住宅ストックの有効活用」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
5章	(5)	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
		<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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活用を図ることを目的に策定する計画である。</li> <li>・「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」、「市営住宅の計画的な維持管理及び安定供給の推進」、「沖縄市らしさが息づく市営住宅づくり」、「良好なコミュニティの創出」等の市営住宅に関する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
6章			
7章			
8章			
9章			
資料編			



(6)	沖縄市営住宅長寿命化計画	令和3年度～令和12年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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うえで、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。</li> <li>市営住宅の整備方針として、「老朽住宅の解消」、「長期的に活用するストックの適切な維持管理」、「高齢世帯等に対応した整備」、「地域単位での団地の再編・集約化」、「ストック更新に伴う財政負担の縮減・平準化」、「入居要件の適正な管理」、「周辺環境の改善やコミュニティの再生」が位置づけられている。</li> </ul>	
(7)	沖縄市空家等対策推進計画	令和2年度～令和11年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>基本方針として、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「特定空家等に対する措置」、「沖縄市における空家等対策の計画的推進」が位置づけられている。</li> </ul>	
(8)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、持続的に発展しつづ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めざし、第3期目として策定したものである。</li> <li>「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」、「密集した既成市街地における狭小道路や行き止まりの改善など、安全安心な環境整備」等の住宅環境に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(9)	沖縄市地域公共交通網形成計画	平成30年度～令和7年度
	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市における持続可能な公共交通ネットワークの実現に向け、公共交通に関するマスタープランの役割を果たす「沖縄市地域公共交通網形成計画」を策定した。この計画で公共交通のあり方を示すとともに、「沖縄市地域公共交通再編実施計画」において、長大路線の分割・統合や、フィーダー路線の導入等について具体的な検討を行うことで、本市の公共交通の再編をすすめていくこととしている。</li> </ul>	
(10)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、地域共生社会の実現をめざして策定したものである。</li> <li>「住宅確保や就労、学習等の支援による早期自立の促進」、「市営住宅における多様な住戸の供給の推進」、「住宅のバリアフリー化の促進」、「住宅セーフティネット機能の向上」、「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促進」、「高齢者居住サポートモデル事業」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(11)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>「高齢者住宅改修費助成事業」、「高齢者住宅等安心確保事業」、「住宅改修費（介護予防住宅改修）」、「住宅改修の点検」、「独居老人住宅の防火点検の実施」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



序章
1章
2章
3章
4章
5章
6章
7章
8章
9章
資料編

(12)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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策定している。</li> <li>・「公共施設等のバリアフリー化の推進」、「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」、「市営住宅建替事業・市営住宅維持管理事業」、「住宅入居等支援事業（居住サポート事業）」、「あんしん賃貸支援事業の周知」、「日常生活用具給付事業（住宅改修費）」等の住宅政策に関連する取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	
(13)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本計画は、「子ども・子育て支援法」に基づいて策定され、子育て世帯の支援事業への利用ニーズや近年の沖縄市のこどもを取り巻く現状等を踏まえながら、今後の幼児期の教育・保育や地域子ども・子育て支援事業を計画的に確保し、こどもの健やかな育ちと子育てを社会全体で支援するための環境を整備することを目的とする。</li> <li>・「子育て短期支援事業の実施」、「ひとり親家庭等日常生活支援事業の推進」等の取り組みが位置づけられている。</li> </ul>	



## 4. 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。

(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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べく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。</li> </ul>	
(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替え円滑化法は、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。</li> <li>・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り組みを強化するため、令和2年に法律の一部が改正された。</li> </ul>	
(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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貢献するため、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。</li> </ul>	
(4)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



序章
1章
2章
3章
4章
5章
6章
7章
8章
9章
資料編

(5)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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する中で、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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
(6)	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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和32(2050)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。</li> </ul>	
(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
(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
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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。</li> <li>・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つの古い」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。</li> </ul>	



## 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

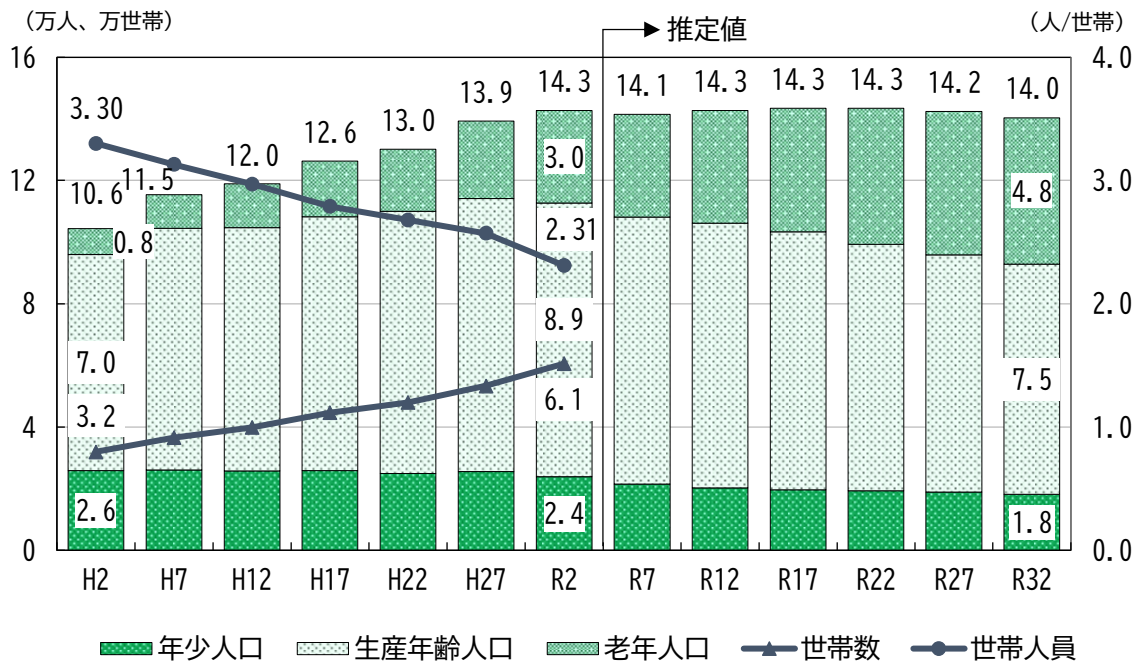
##### 1) 人口・世帯数の推移

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）」



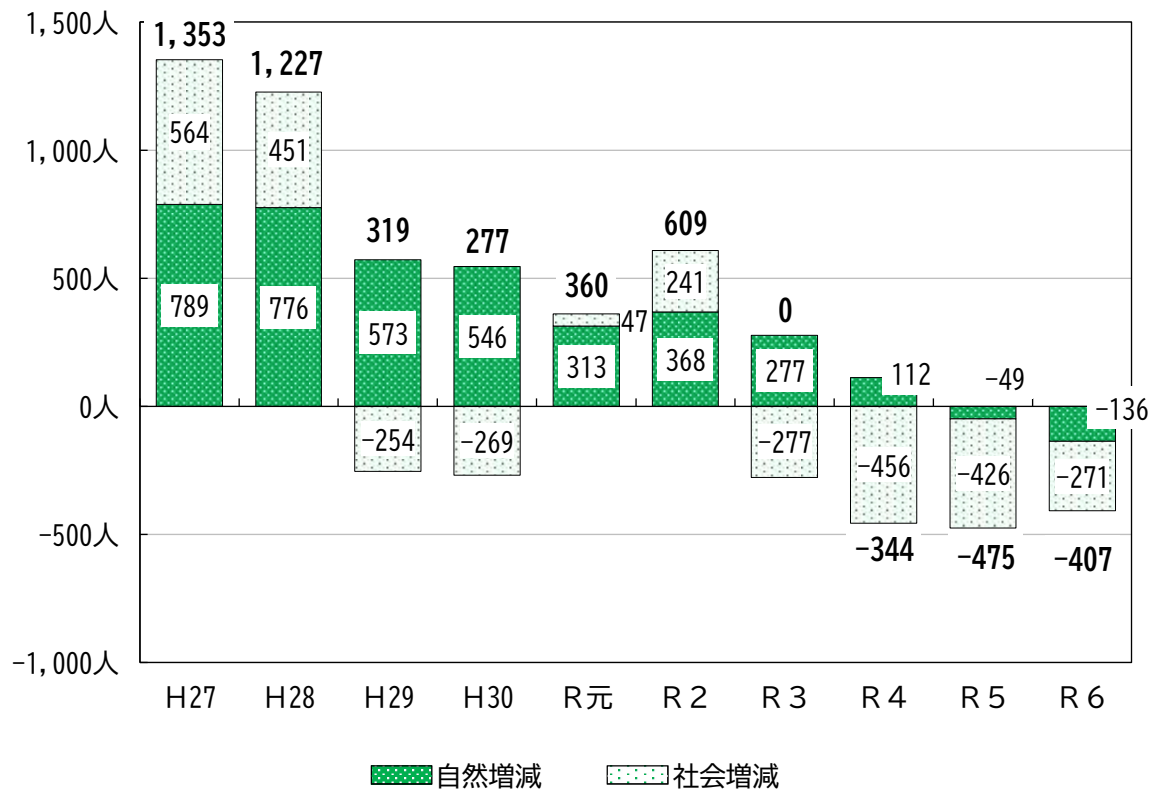
## 2) 人口動態の推移

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）」





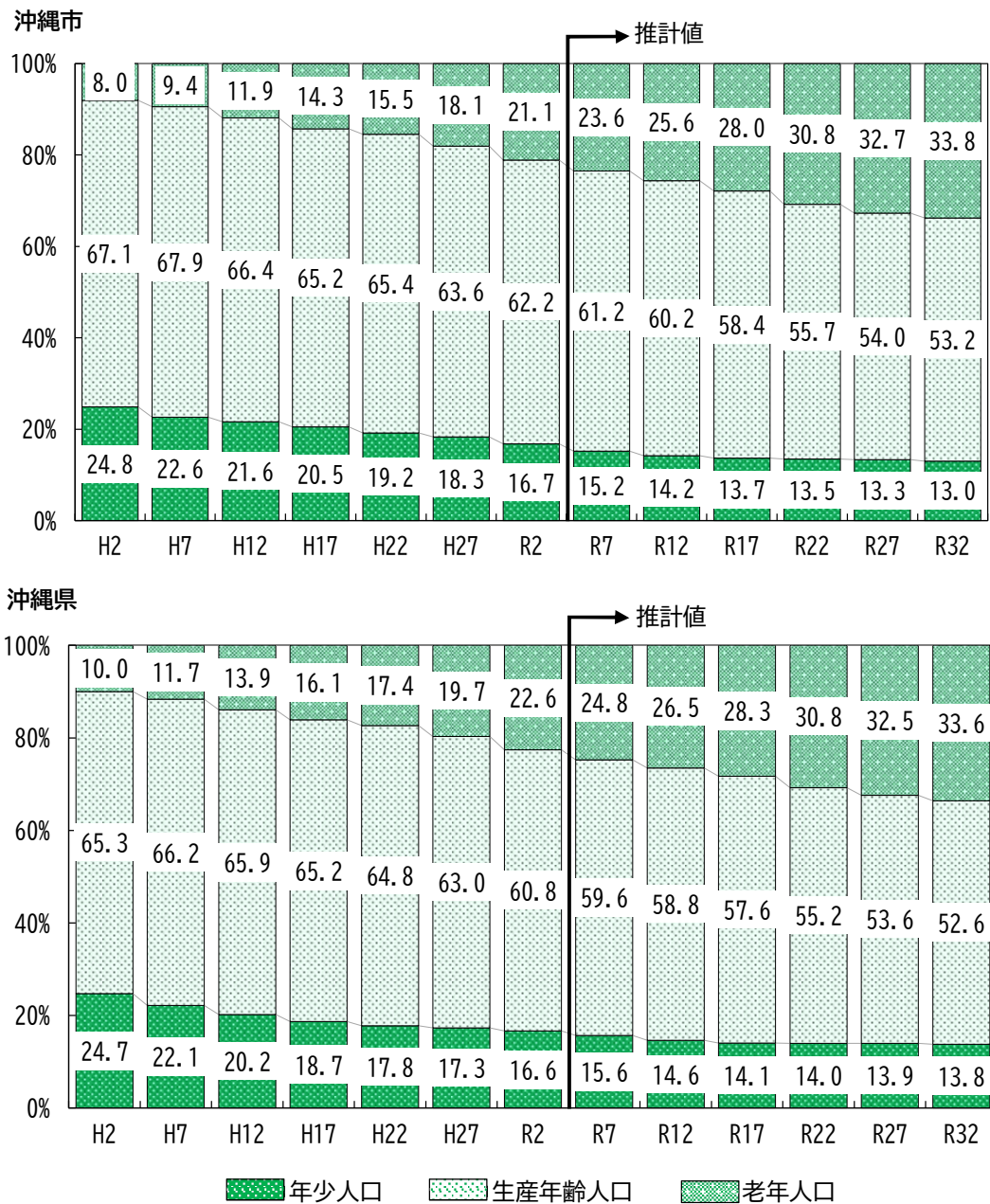
### 3) 年齢3階層別人口割合の推移

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

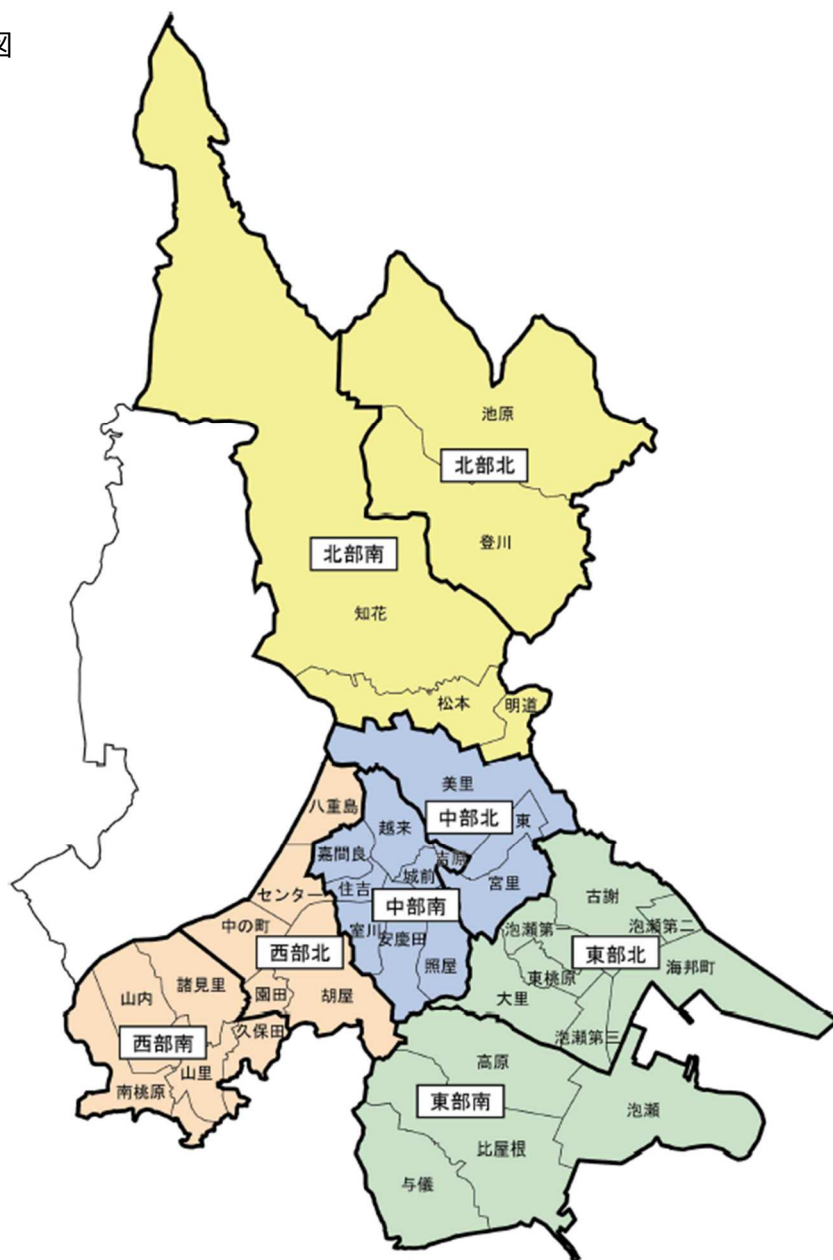
令和6年の行政区別の人口をみると、美里(12,364人)が最も多く、次いで、泡瀬(8,988人)、高原(8,616人)、比屋根(7,183人)と続いている。

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)	
<b>北部北ゾーン</b>	<b>8,107</b>	<b>8,550</b>	<b>8,645</b>	<b>1,507</b>	<b>5,284</b>	<b>1,854</b>	<b>6.6%</b>
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%
<b>北部南ゾーン</b>	<b>10,922</b>	<b>11,498</b>	<b>11,585</b>	<b>1,780</b>	<b>7,119</b>	<b>2,686</b>	<b>6.1%</b>
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%
<b>中部北ゾーン</b>	<b>19,656</b>	<b>20,938</b>	<b>21,225</b>	<b>4,020</b>	<b>13,589</b>	<b>3,616</b>	<b>8.0%</b>
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%
<b>中部南ゾーン</b>	<b>18,220</b>	<b>17,807</b>	<b>17,115</b>	<b>2,183</b>	<b>9,859</b>	<b>5,073</b>	<b>-6.1%</b>
越来	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%
<b>東部北ゾーン</b>	<b>20,303</b>	<b>21,568</b>	<b>22,174</b>	<b>4,049</b>	<b>13,640</b>	<b>4,485</b>	<b>9.2%</b>
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%
<b>東部南ゾーン</b>	<b>26,446</b>	<b>28,298</b>	<b>28,776</b>	<b>5,039</b>	<b>18,432</b>	<b>5,305</b>	<b>8.8%</b>
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%
<b>西部北ゾーン</b>	<b>16,671</b>	<b>15,314</b>	<b>14,298</b>	<b>1,587</b>	<b>8,347</b>	<b>4,364</b>	<b>-14.2%</b>
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%
<b>西部南ゾーン</b>	<b>18,466</b>	<b>18,363</b>	<b>17,637</b>	<b>2,593</b>	<b>10,767</b>	<b>4,277</b>	<b>-4.5%</b>
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%
<b>基地内</b>	<b>390</b>	<b>298</b>	<b>284</b>	<b>84</b>	<b>170</b>	<b>30</b>	<b>-27.2%</b>
<b>合計</b>	<b>139,181</b>	<b>142,634</b>	<b>141,739</b>	<b>22,842</b>	<b>87,207</b>	<b>31,690</b>	<b>1.8%</b>

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

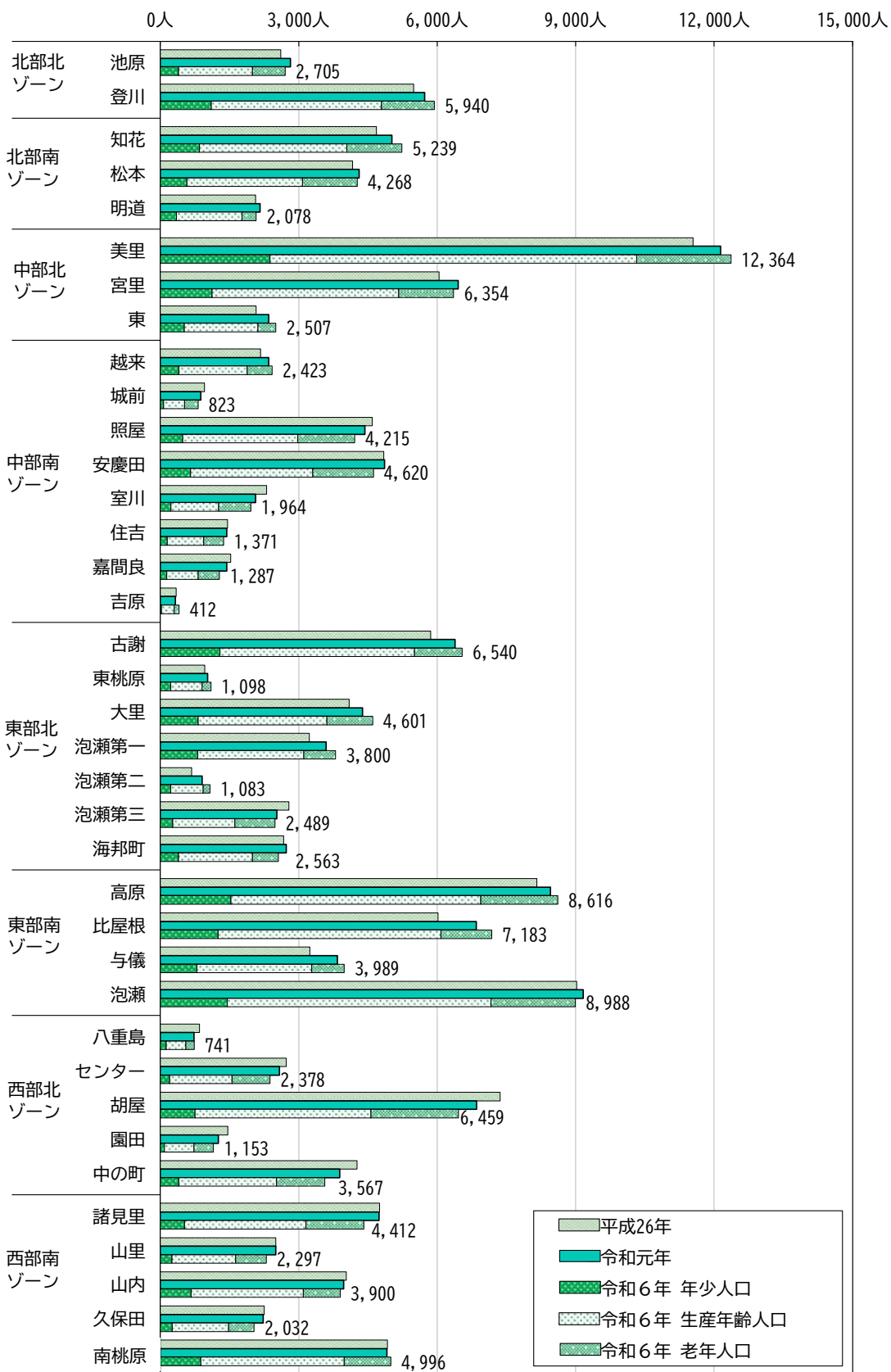
8章

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

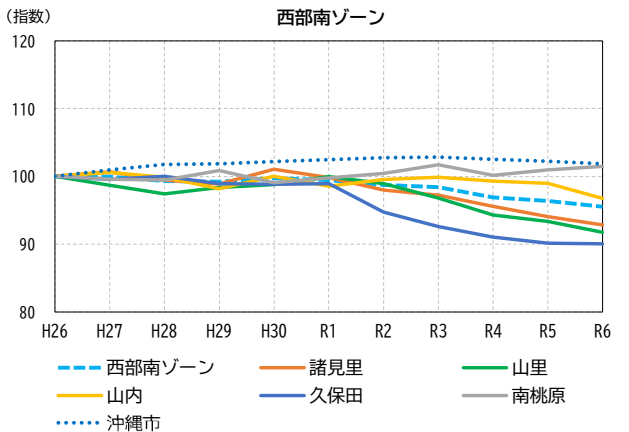
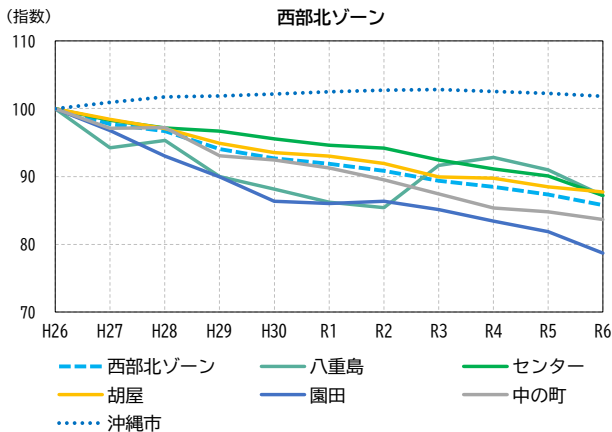
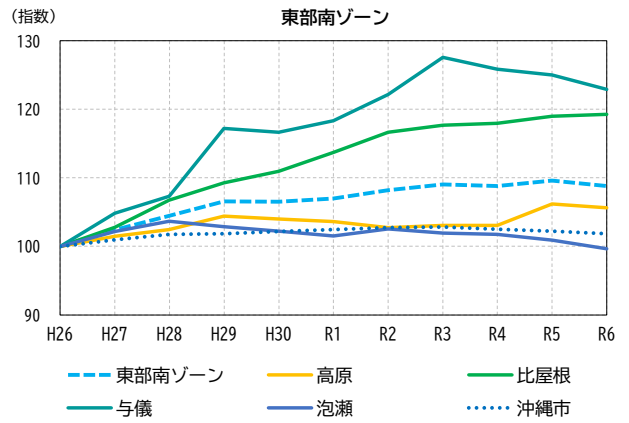
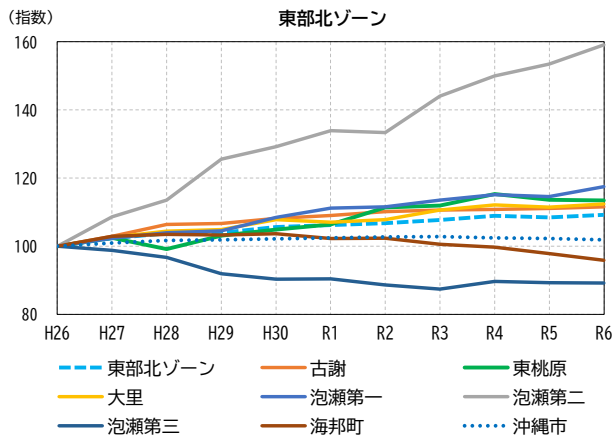
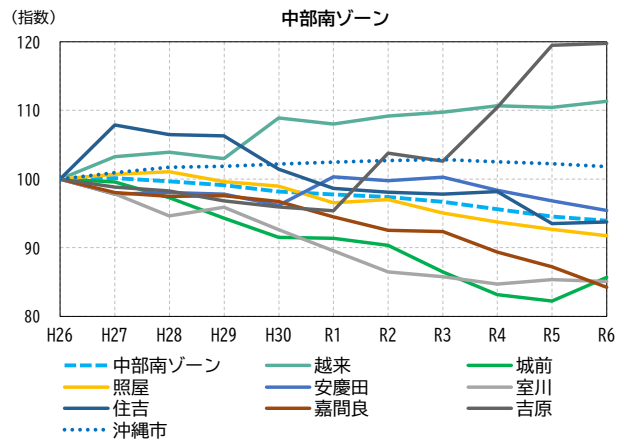
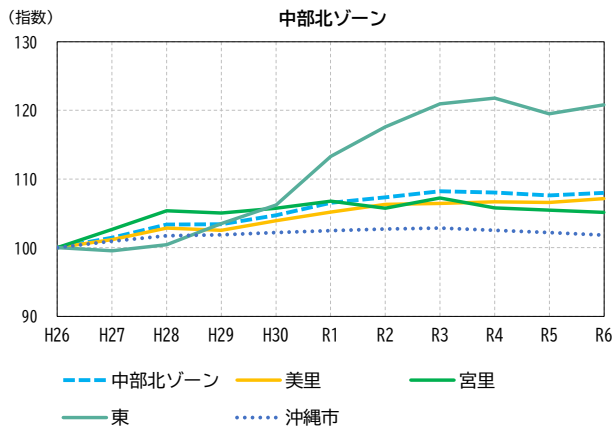
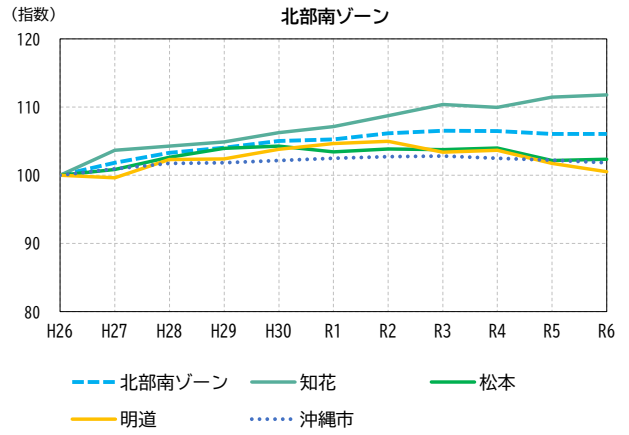
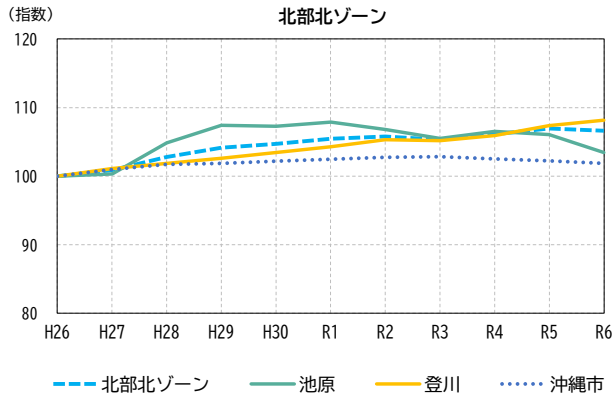
8章

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

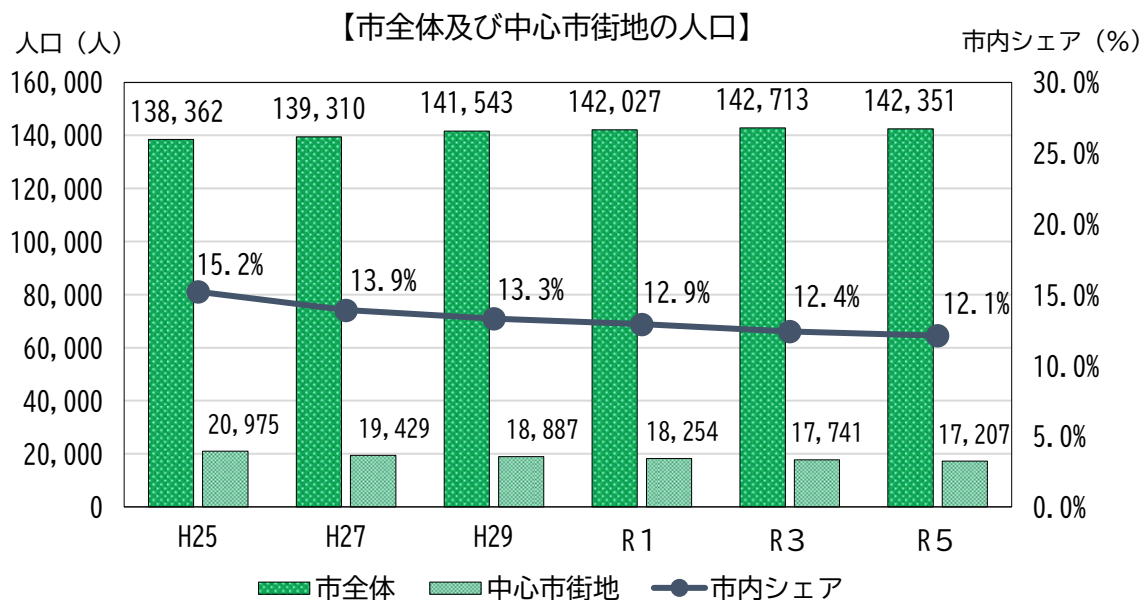
資料編



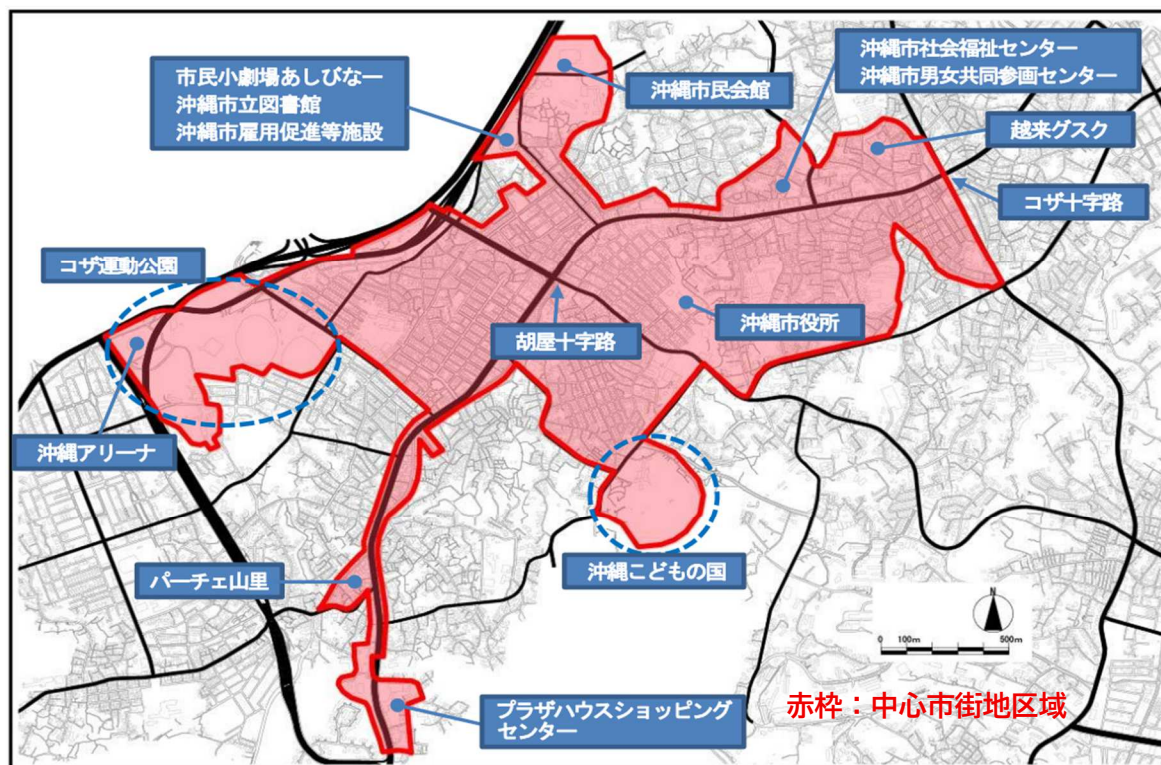
### 5) 中心市街地の人口の推移

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



#### ■ (参考) 中心市街地区域図



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



## 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%
<b>A 親族のみの世帯</b>	<b>33,704</b>	<b>70.3%</b>	<b>35,986</b>	<b>67.7%</b>	<b>35,985</b>	<b>59.5%</b>	<b>374,684</b>	<b>61.1%</b>
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>B 非親族を含む世帯</b>	<b>648</b>	<b>1.4%</b>	<b>790</b>	<b>1.5%</b>	<b>682</b>	<b>1.1%</b>	<b>7,940</b>	<b>1.3%</b>
<b>C 単独世帯</b>	<b>13,583</b>	<b>28.3%</b>	<b>16,331</b>	<b>30.7%</b>	<b>23,663</b>	<b>39.1%</b>	<b>229,602</b>	<b>37.4%</b>
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

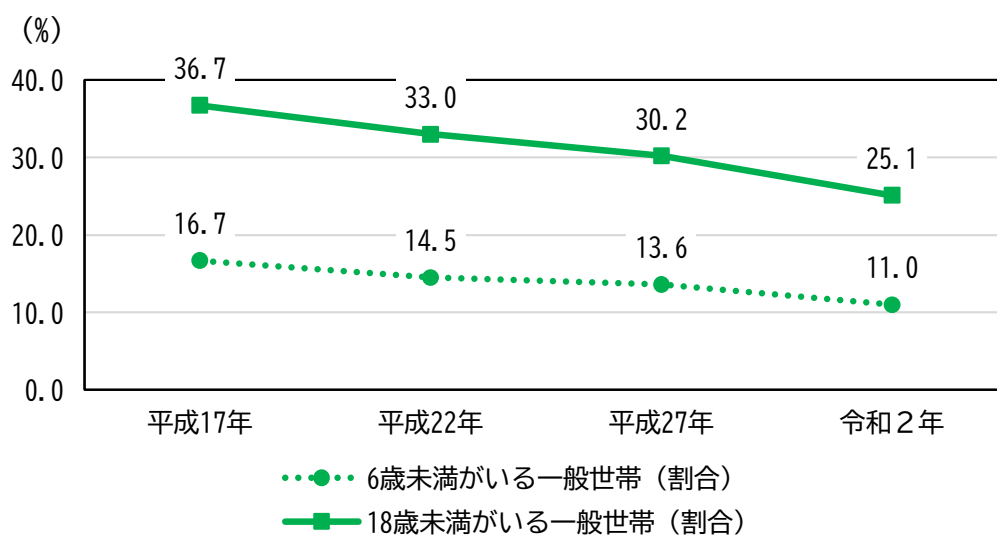
こどもがいる世帯の状況について一般世帯に占める割合をみると、令和2年時点、『6歳未満がいる一般世帯』は11.0%、『18歳未満がいる一般世帯』は25.1%となっており、年々減少している。

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)」



## 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

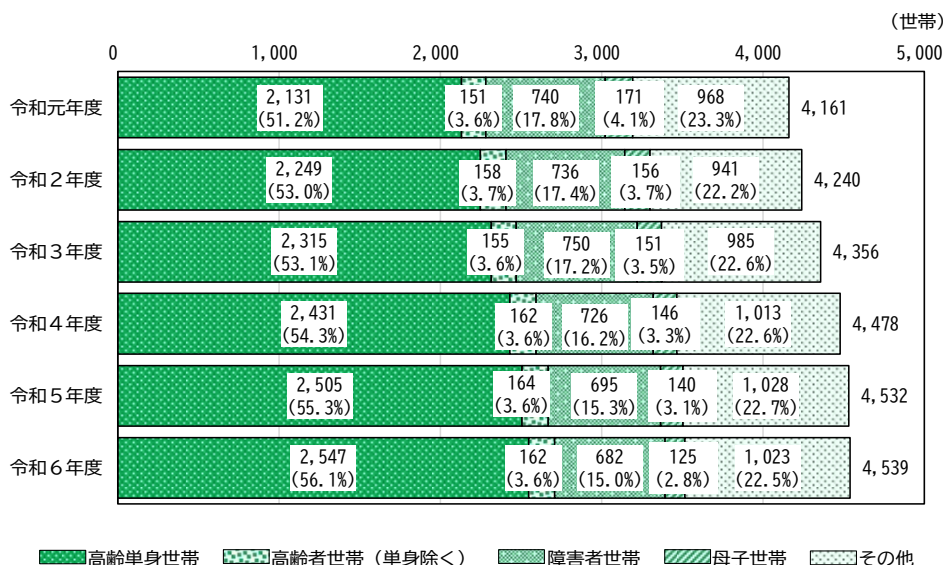
資料：沖縄市福祉事務所「福祉事務所の概要（令和7年度版）」

#### ■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

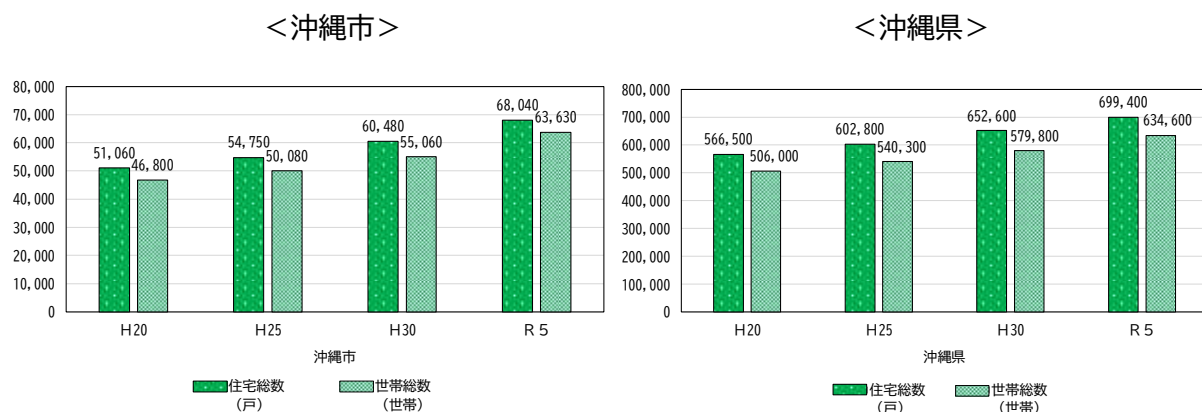
#### 1) 住宅総数と世帯総数

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」



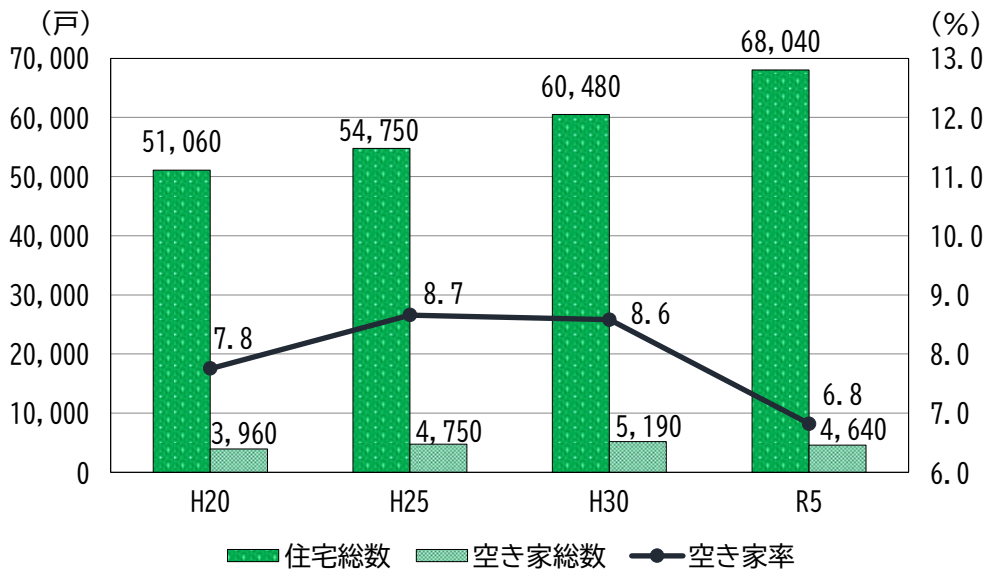
## 2) 居住世帯の有無別住宅総数の推移

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。

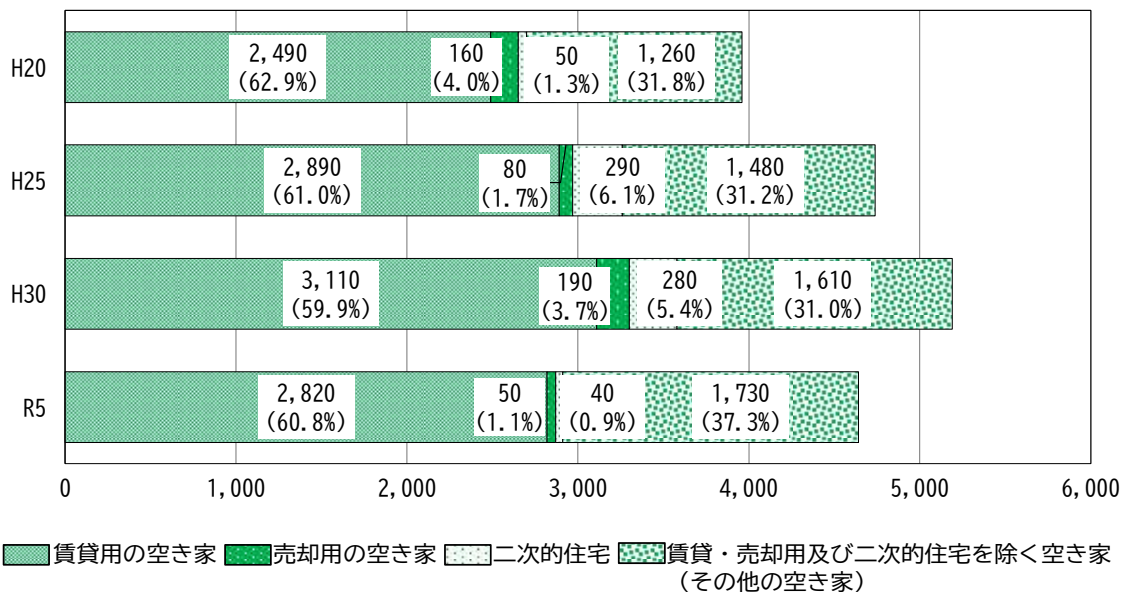
一方、賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家（その他空き家）は1,610戸から1,730戸に増加している。

### ■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」



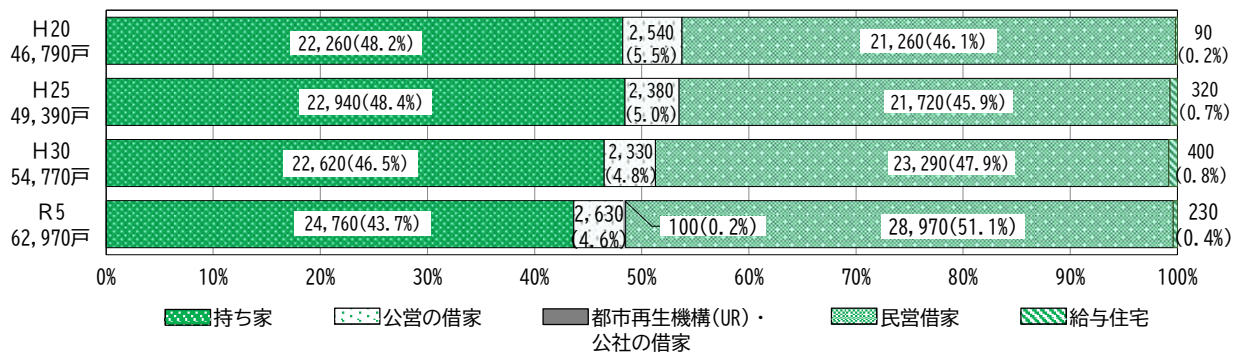
### 3) 所有関係別住宅数

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 年で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」





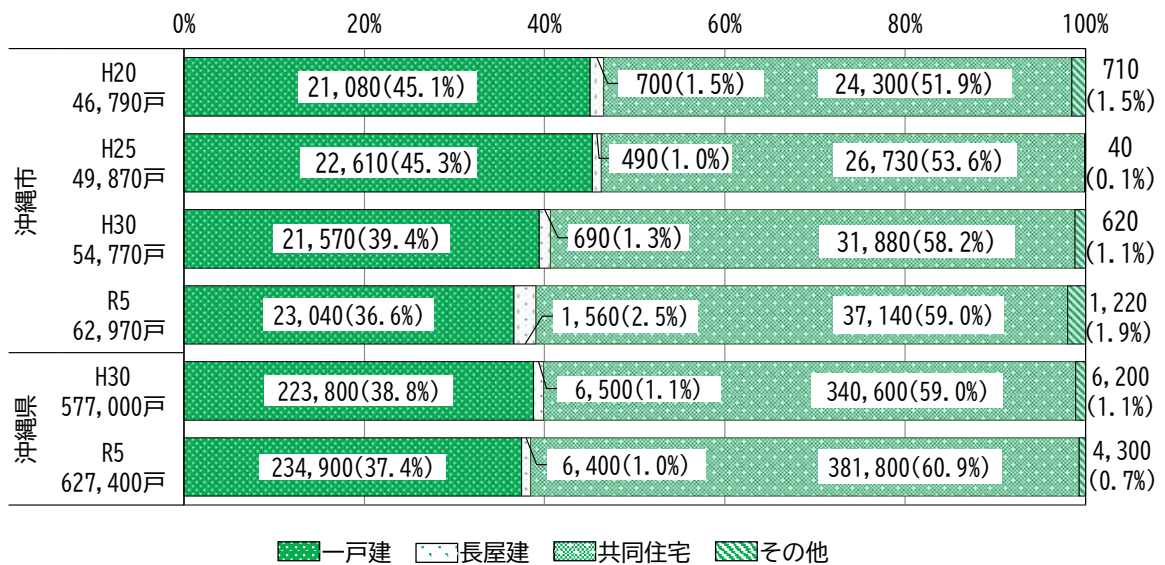
#### 4) 建て方別住宅数

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」

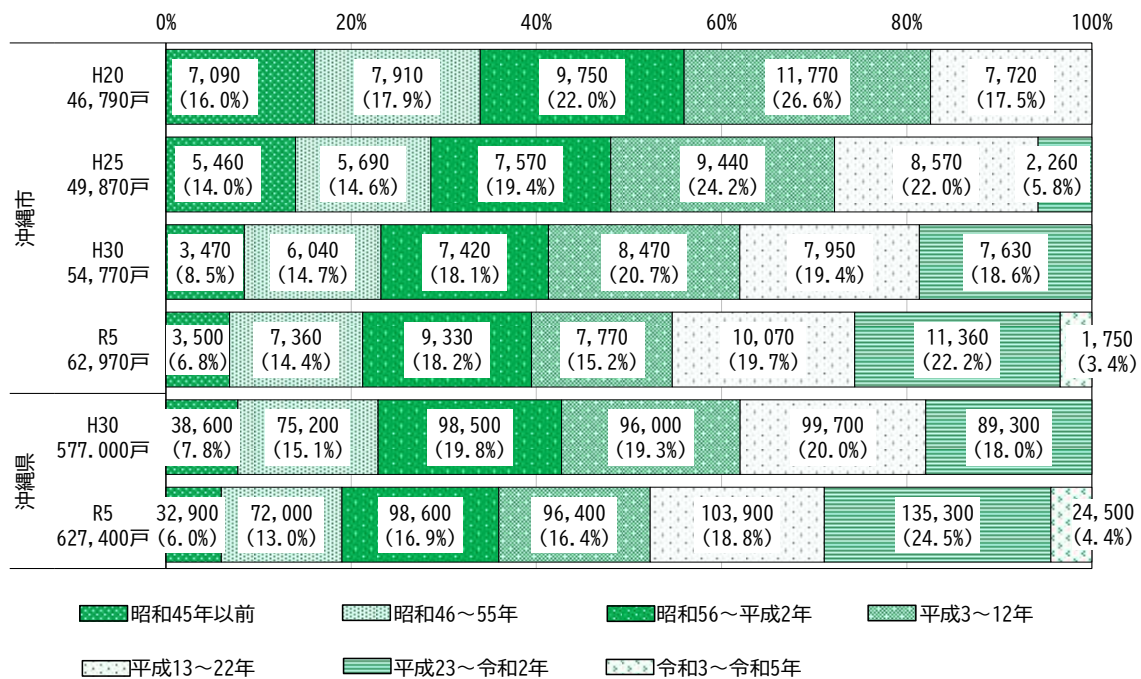


### 5) 建築時期別住宅数

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

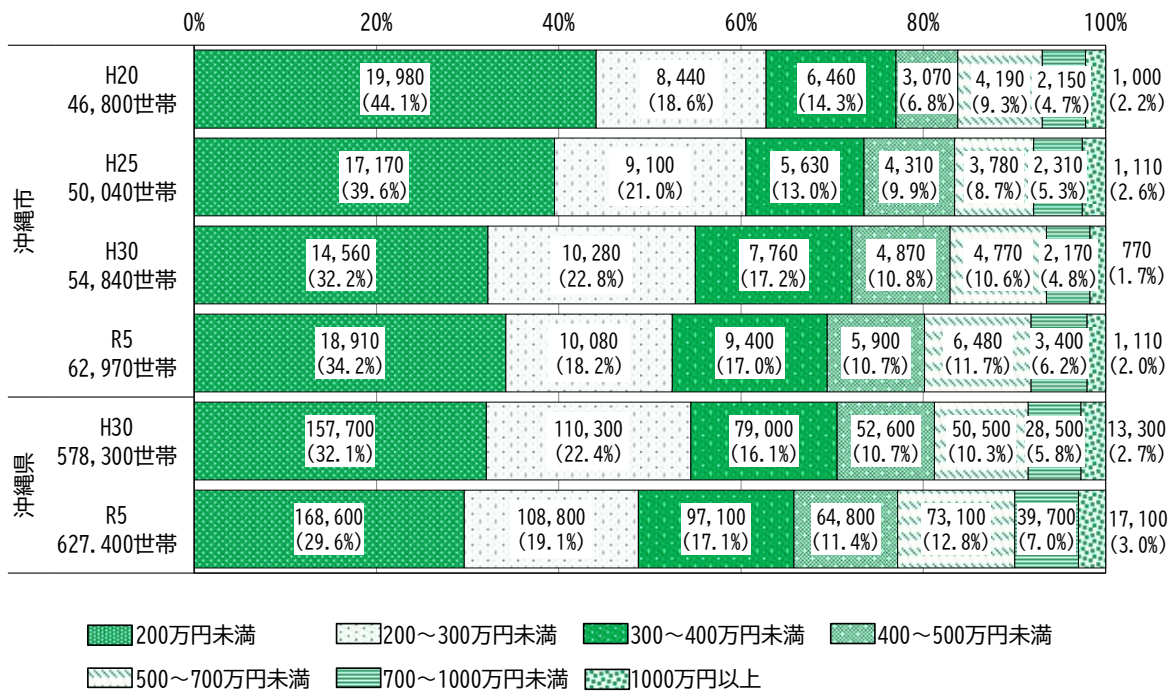
本市における年間収入階層別の普通世帯数をみると、平成30年の54,840世帯から令和5年の62,970世帯と8,130世帯増加している。

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」



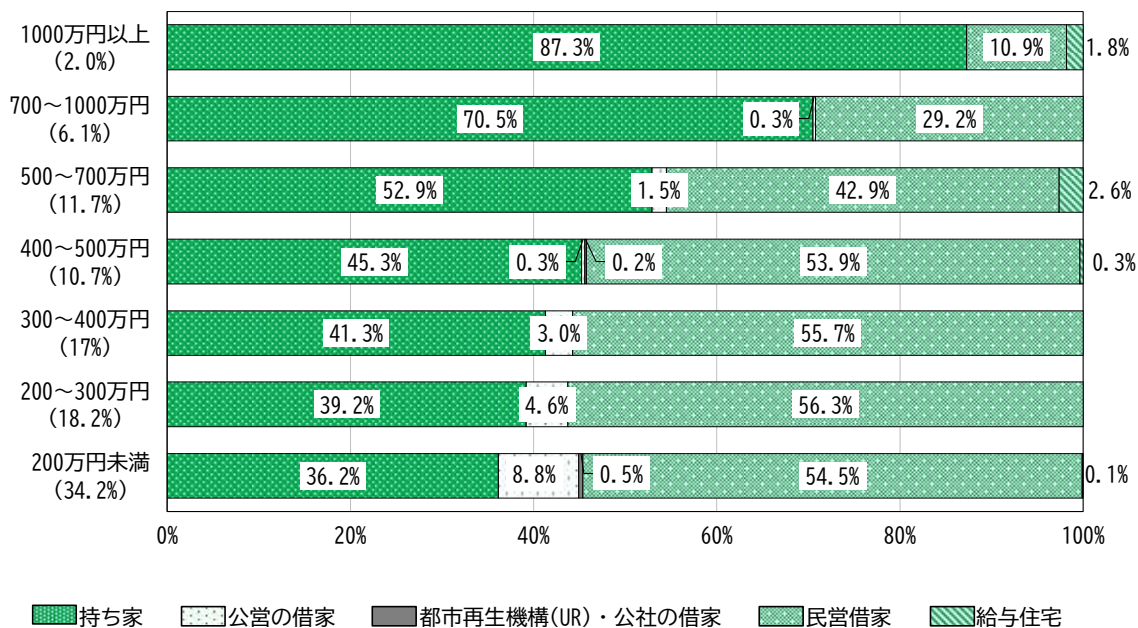
本市における年間収入階層別・所有関係別普通世帯をみると、世帯の年間収入が『500万円以上』から持ち家の割合が顕著に増加し、『700万円以上』から持ち家層が7割以上となっている。

『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

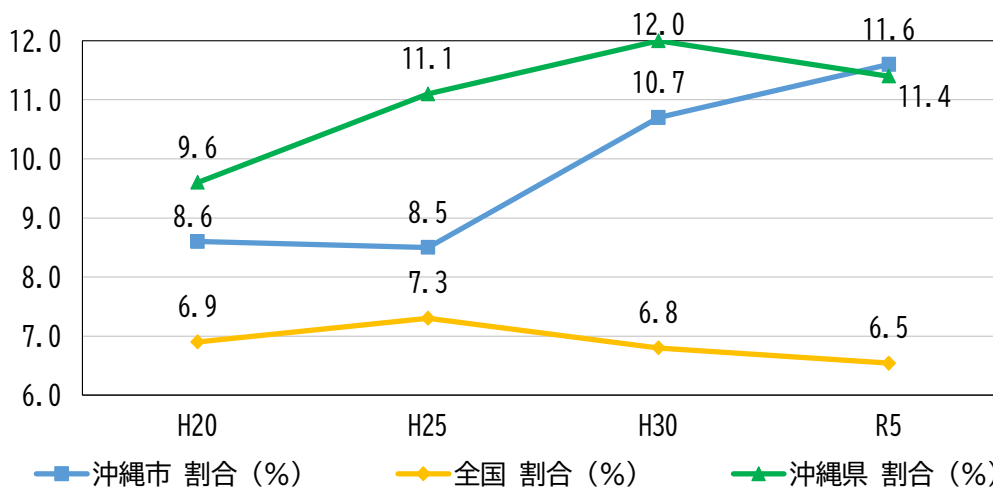
単位：世帯、%

		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	54,770	48,640	43,430	5,210	62,970	56,690	50,140	6,550
	割合 (%)		100.0	89.3	10.7		100.0	88.4	11.6
持ち家	世帯数	22,620	22,620	22,000	610	24,760	24,760	23,970	790
	割合 (%)		100.0	97.3	2.7		100.0	96.8	3.2
借家総数	世帯数	26,020	26,020	21,430	4,590	31,920	31,920	26,160	5,760
	割合 (%)		100.0	82.4	17.6		100.0	82.0	18.0
公営の借家	世帯数	2,330	2,330	2,290	40	2,630	2,630	2,420	210
	割合 (%)		100.0	98.3	1.7		100.0	92.0	8.0
都市再生機構(UR)・公社の借家	世帯数	-	-	-	-	100	100	100	-
	割合 (%)					100.0	100.0	100.0	
民営借家	世帯数	23,290	23,290	18,740	4,550	28,970	28,970	23,420	5,550
	割合 (%)		100.0	80.5	19.5		100.0	80.8	19.2
給与住宅	世帯数	400	400	400	-	230	230	230	-
	割合 (%)		100.0	100.0	-		100.0	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

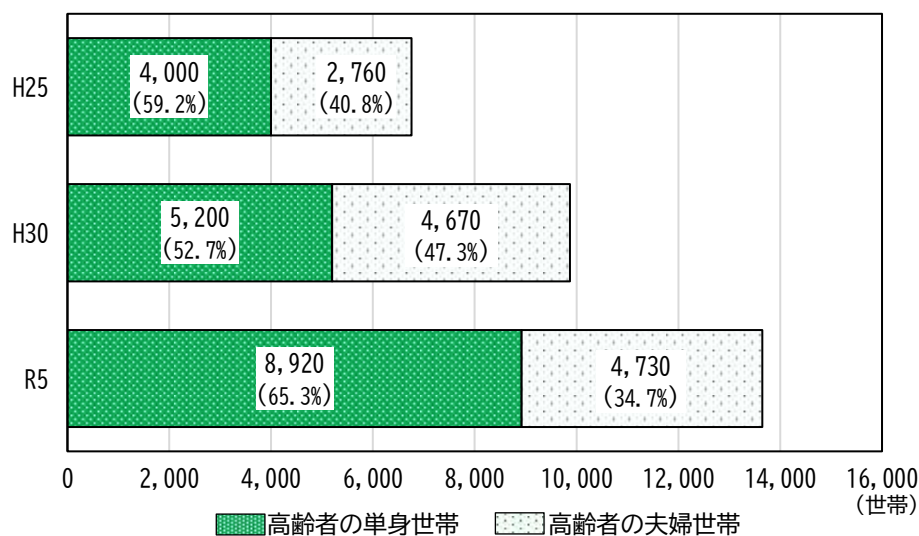
単位：世帯、%

		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				高齢者の世帯員のいる世帯							
		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	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	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



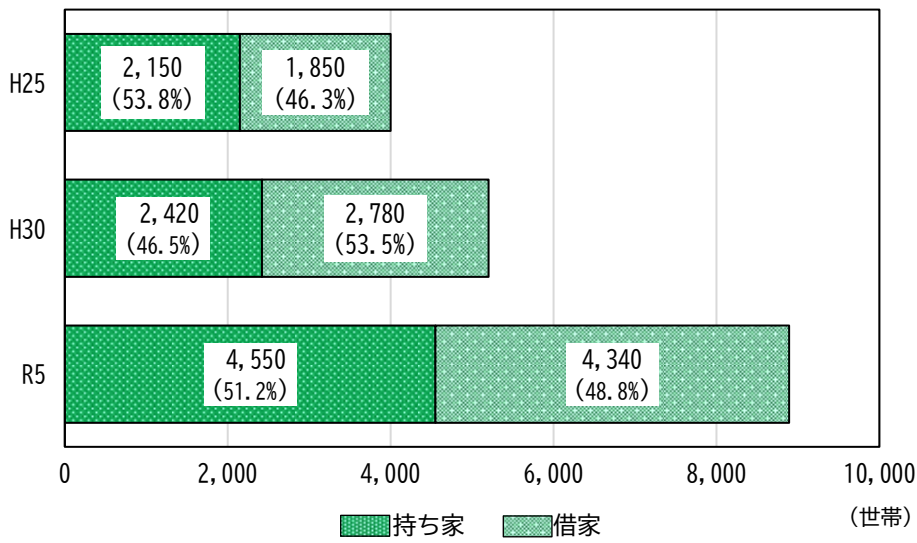
※割合は、総数から不詳を除いて算出。

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														
			総数 ②	手すりがある									またぎや 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	高齢者等 のた めの 設 備 は な い	
				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 8.8	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 持ち家 (①1)に対する割合(%) 借家 (①1)に対する割合(%)	54,080 22,210 25,970	13,830 7,350 6,480	9,250 5,430 3,820	2,760 1,890 1,640	4,730 3,080 1,850	4,200 2,350 1,850	930 580 410	1,260 850 1,990	4,970 2,980 90	350 260 330	700 370 480	1,720 1,230 480	4,190 2,300 1,880	5,620 3,060 2,570	3,420 1,730 1,690	34,340 14,850 19,490
	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 (①1)に対する割合(%)	577,000 100.0	228,600 39.6	127,000 21.9	34,400 6.0	63,400 11.0	52,800 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 14.9	46,100 8.0	350,660 60.9
	専用住宅 持ち家 (①1)に対する割合(%) 借家 (①1)に対する割合(%)	570,300 250,700 285,200	228,600 112,300 76,800	127,000 83,000 44,000	34,400 25,800 8,600	63,400 48,000 15,500	52,800 40,000 12,800	10,500 7,900 2,500	17,900 14,200 3,500	66,800 52,000 27,600	6,500 5,200 1,200	7,100 4,900 2,200	34,300 24,900 9,100	64,400 40,700 23,200	85,600 48,700 36,200	46,100 27,500 18,200	350,660 138,400 208,400
	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	300	500	700	300	3,800

※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															
			総数 ②	手すりがある									またぎや 廊下など が車いす で通行可 能な幅	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	高齢者等 のた めの 設 備 は な い
				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 28.9	13,100 20.8	4,440 7.1	6,640 10.6	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 61.4
	専用住宅 持ち家 (①1)に対する割合(%) 借家 (①1)に対する割合(%)	62,670 24,550 31,890	18,010 10,060 7,950	13,000 7,820 5,180	4,400 2,900 1,500	6,600 4,440 2,160	5,690 3,790 1,900	1,180 820 360	1,720 1,160 560	6,670 3,960 2,710	730 460 280	710 140 570	3,350 2,200 1,150	3,500 2,020 1,470	5,500 3,330 2,170	7,390 3,910 3,470	4,400 2,510 1,890	38,430 14,490 23,940
	店舗その他の併用住宅	300	240	100	50	40	20	10	10	50	20	10	-	-	10	10	-	140
沖縄県	住宅総数 (①1)に対する割合(%)	627,400 100.0	229,300 36.6	155,200 24.8	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 12.4	97,600 15.6	57,500 9.2	355,600 56.7
	専用住宅 持ち家 (①1)に対する割合(%) 借家 (①1)に対する割合(%)	621,500 262,600 317,200	227,100 127,300 99,800	153,600 95,000 58,600	47,000 32,200 14,800	78,600 55,700 23,000	63,500 46,000 17,400	14,200 9,700 4,500	23,000 17,000 6,000	81,300 44,100 37,200	8,400 6,200 2,200	6,800 4,400 2,400	43,300 29,900 13,400	39,400 24,000 15,400	76,700 46,700 30,000	96,700 54,400 42,300	57,300 33,700 23,500	352,700 135,400 217,400
	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	200	100	700	900	300	2,900

※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	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	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		総数	リフォーム前の住宅	リフォーム後の住宅					
						民間									
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） 割合（%）	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	
		1971～1980年	実数（戸） 割合（%）	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
	1981～1990年	実数（戸） 割合（%）	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	
		1991～2000年	実数（戸） 割合（%）	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
	2001～2010年	実数（戸） 割合（%）	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	
		2011～2020年	実数（戸） 割合（%）	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
	2021～2023年	実数（戸） 割合（%）	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	
	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） 割合（%）	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
1971～1980年			実数（戸） 割合（%）	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
1981～1990年		実数（戸） 割合（%）	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	
		1991～2000年	実数（戸） 割合（%）	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
2001～2010年		実数（戸） 割合（%）	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	
		2011～2020年	実数（戸） 割合（%）	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
2021～2023年		実数（戸） 割合（%）	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」

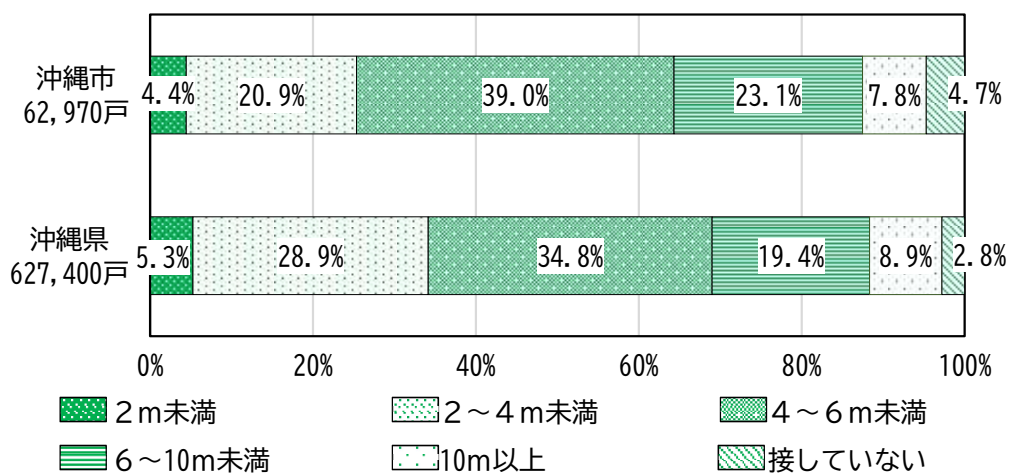


### 8) 接道条件

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

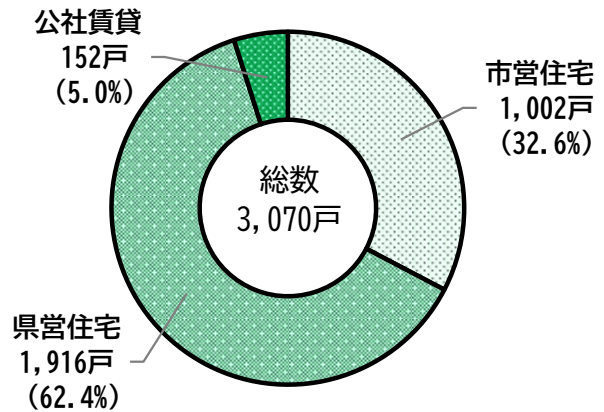
#### (1) 公営住宅及び公社賃貸住宅等の現状

##### 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

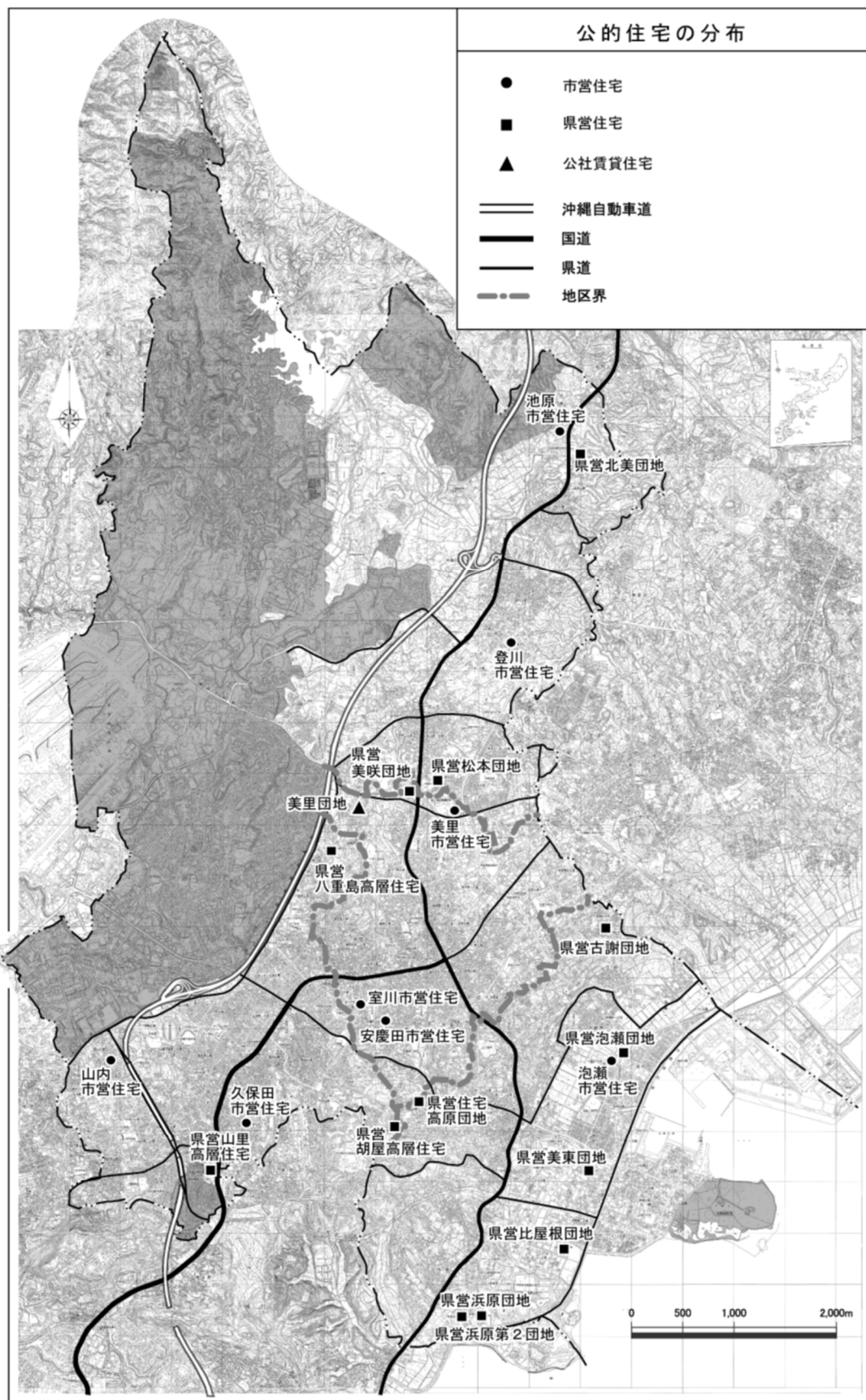
市営住宅				県営住宅			
No.	団地名	管理戸数 (戸)	供用開始 (年)	No.	団地名	管理戸数 (戸)	供用開始 (年)
1	安慶田※1	198	H25, 28, 30	1	高原団地	200	S53
2	泡瀬	132	H31, R4, 6	2	美東団地	168	S56
3	美里	60	R5	3	美咲団地	120	S58
4	山内※2	0	S49	4	浜原団地	104	S61
5	池原	128	S51, 52	5	古謝団地	144	S62, S63
6	登川	168	S55, 56, 57, H6	6	比屋根団地	200	S62
7	久保田	24	H1	7	山里高層住宅	160	H1
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。

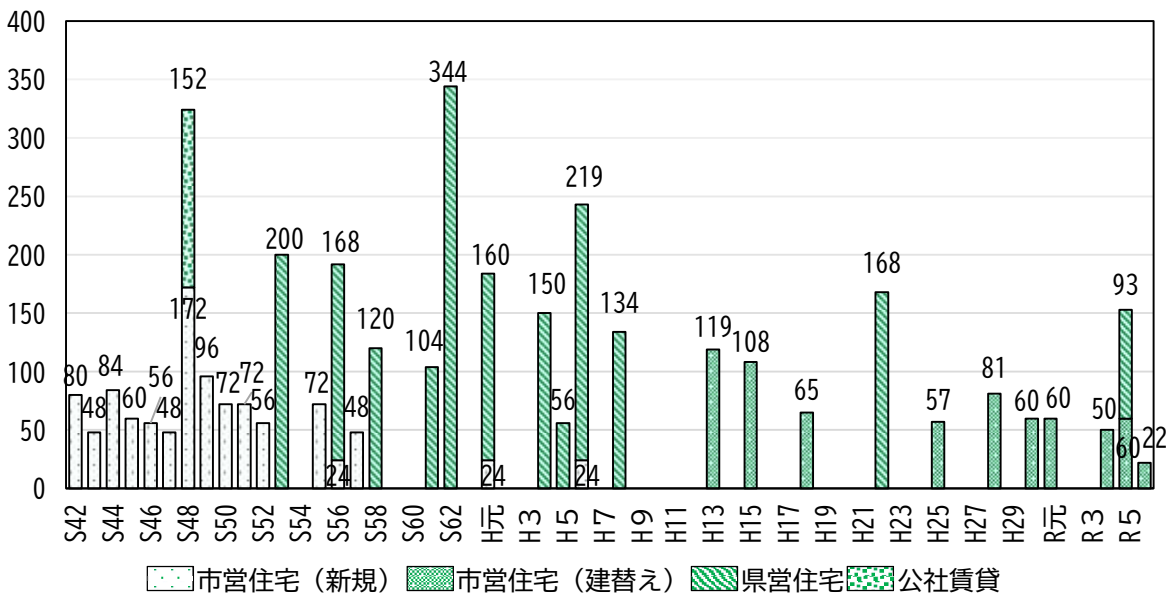
経過年数（令和7年度から起算、以下同じ。）は、築35年以上経過した平成2年以前の建物が、296戸（29.5%）となっている。このため、現在は山内市営住宅及び池原市営住宅の建替事業が行われており、山内市営住宅では現在建替工事が進んでいる。

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



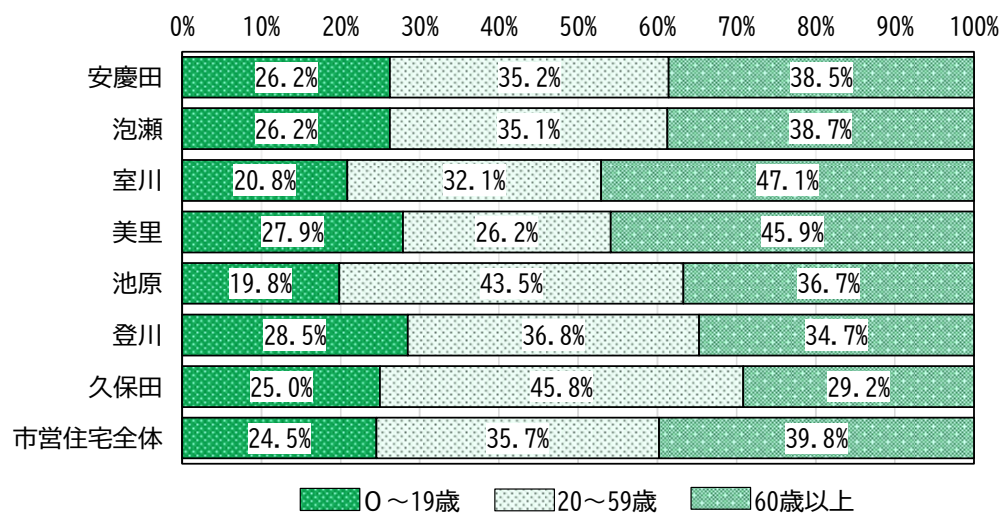
## (2) 市営住宅入居世帯の現状

### 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

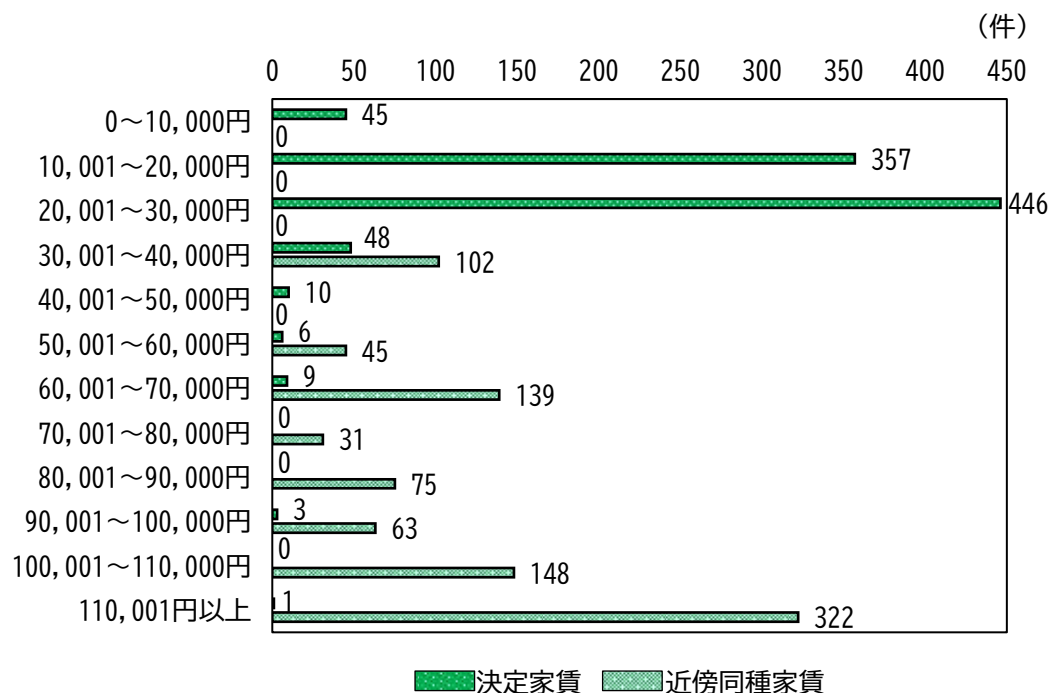
資料：沖縄市住まい建築課



### 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

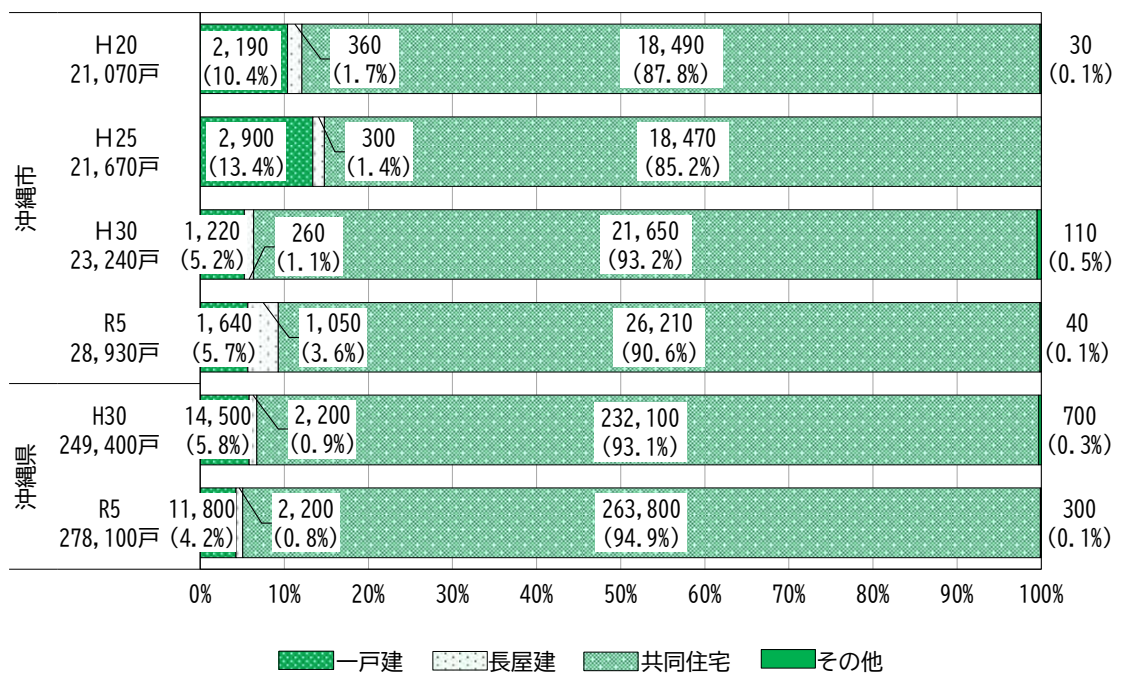
### (1) 民営借家の現状

#### 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。

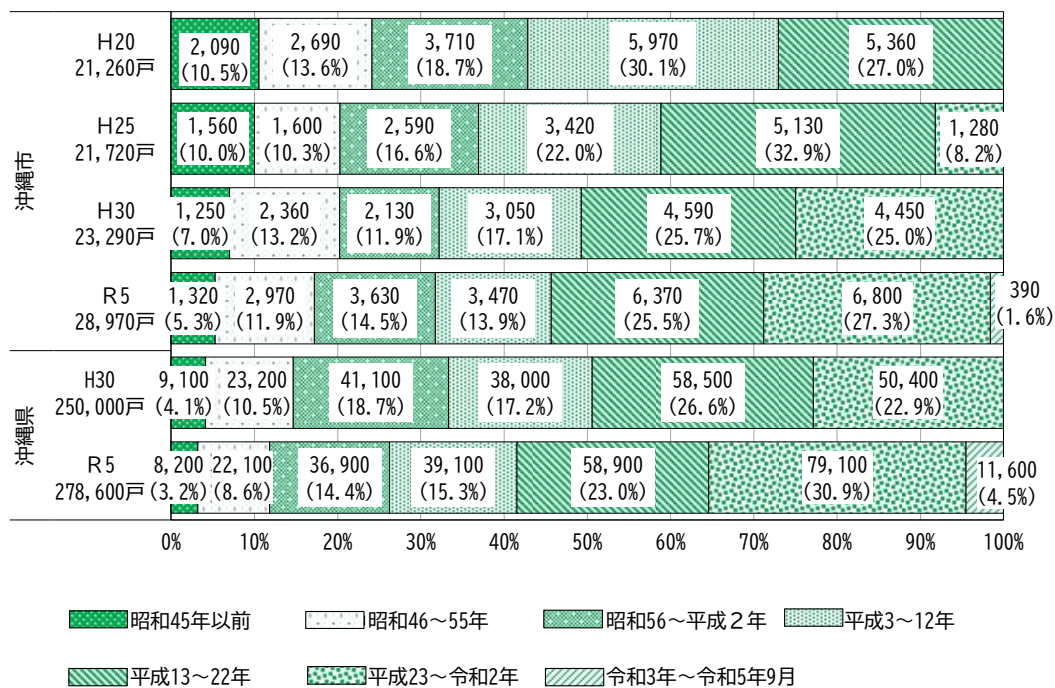
資料：総務省「住宅・土地統計調査」



## 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」





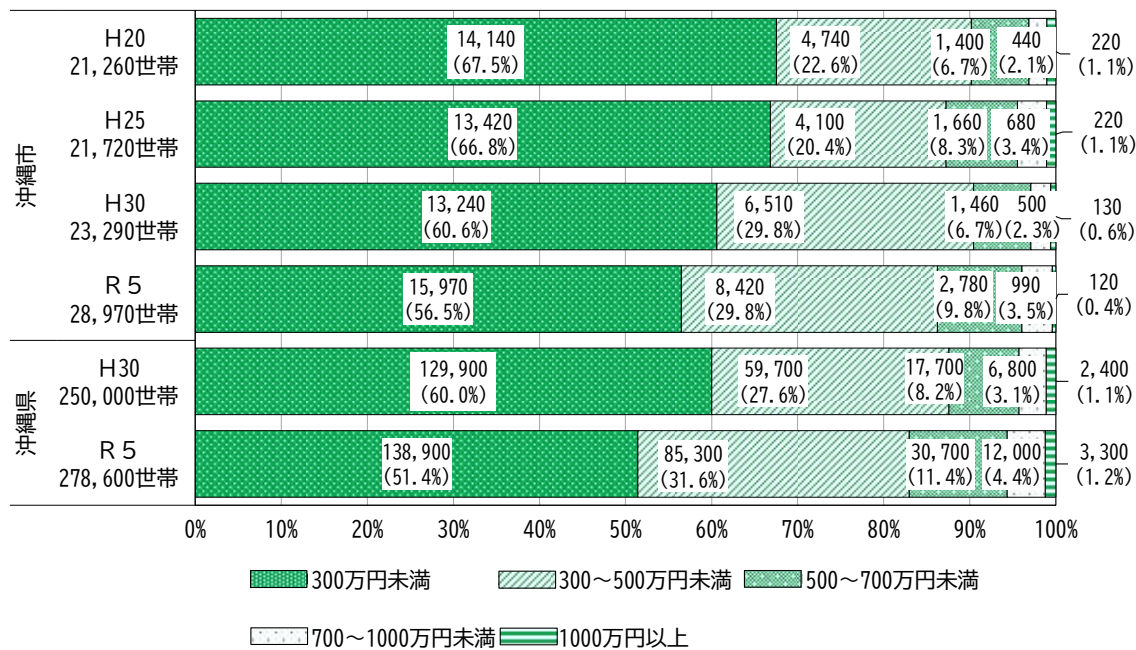
### 3) 年間収入階層別民間借家に居住する世帯数

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。

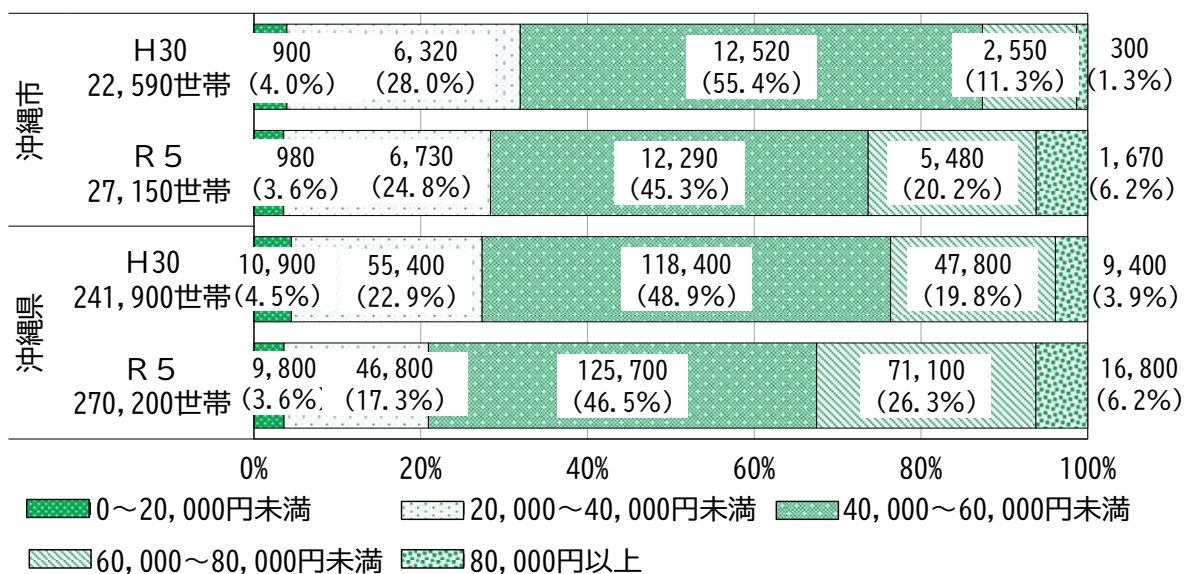
また、「40,000～60,000円未満」の民間借家は、平成30年の12,520戸(55.4%)から令和5年の12,290戸(45.3%)と減少しており、割合としては10.1ポイント減少している。

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



## 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」

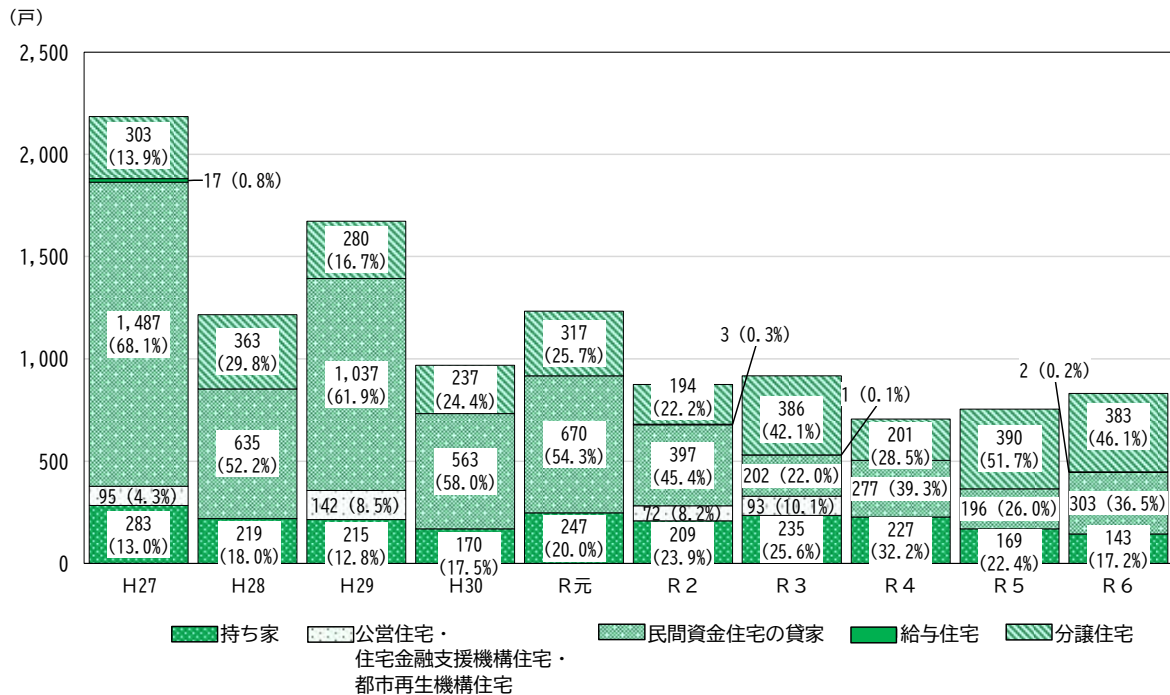


## 6) 民営借家の供給実態

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 <sup>2</sup> )	14.26	17.00	22.68	29.75	20.67	36.40	42.12	52.65	-	65.61	80.3
	最大(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	13.26	17.00	19.83	21.48	19.80	23.00	29.75	39.70	-	55.00	77.68
	最大(m <sup>2</sup> )	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見ると、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見ると、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

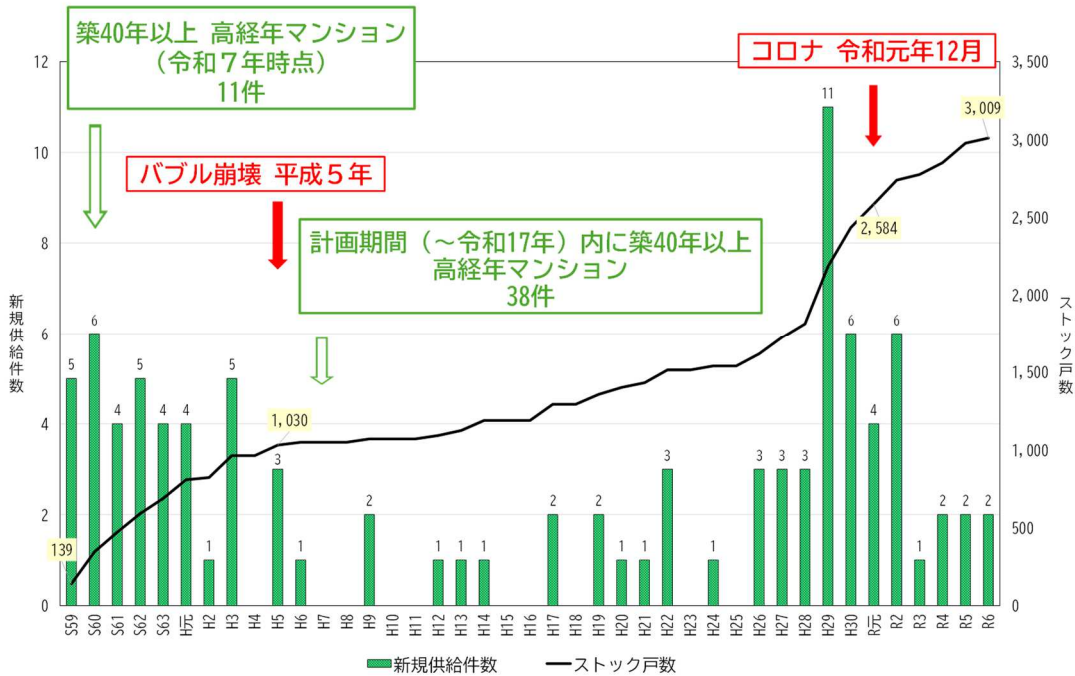
市内のマンションの管理状況を把握するため、アンケート調査及び現地外観目視調査を実施した。なお、本調査で対象とするマンションは、マンション管理適正化の推進に関する法律第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものとしている。

### (2) 市内のマンションの概要

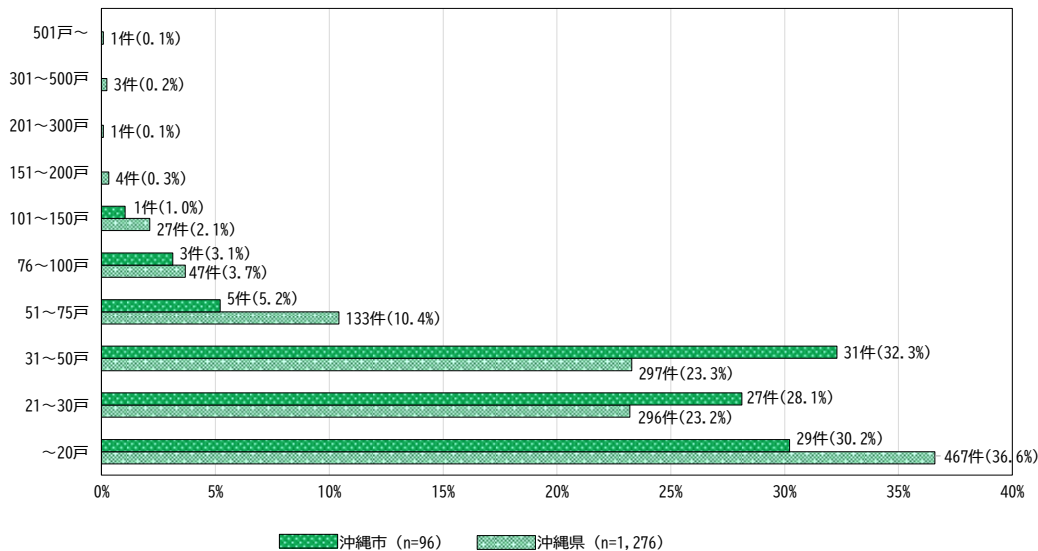
市内のマンションについては、沖縄県が実施している「令和6年度沖縄県マンション実態調査」の調査結果及び本マンション管理組合意識調査を基に整理した。

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

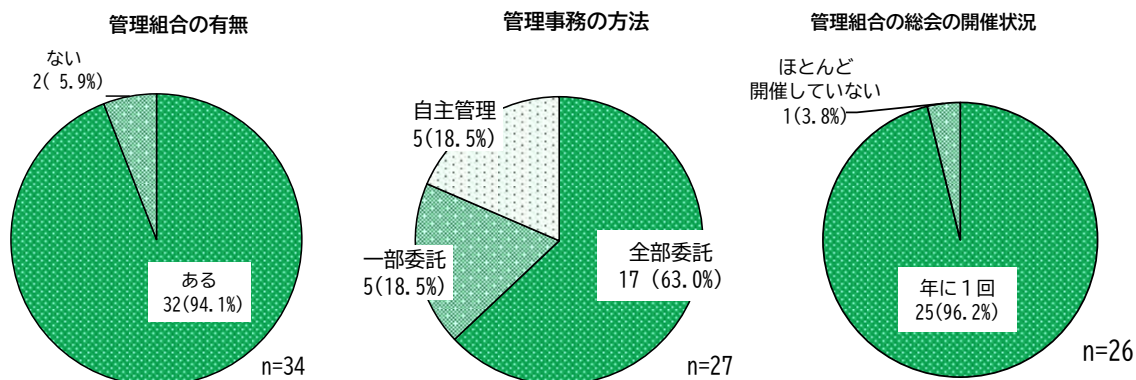
#### 1) マンション管理組合の概要

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



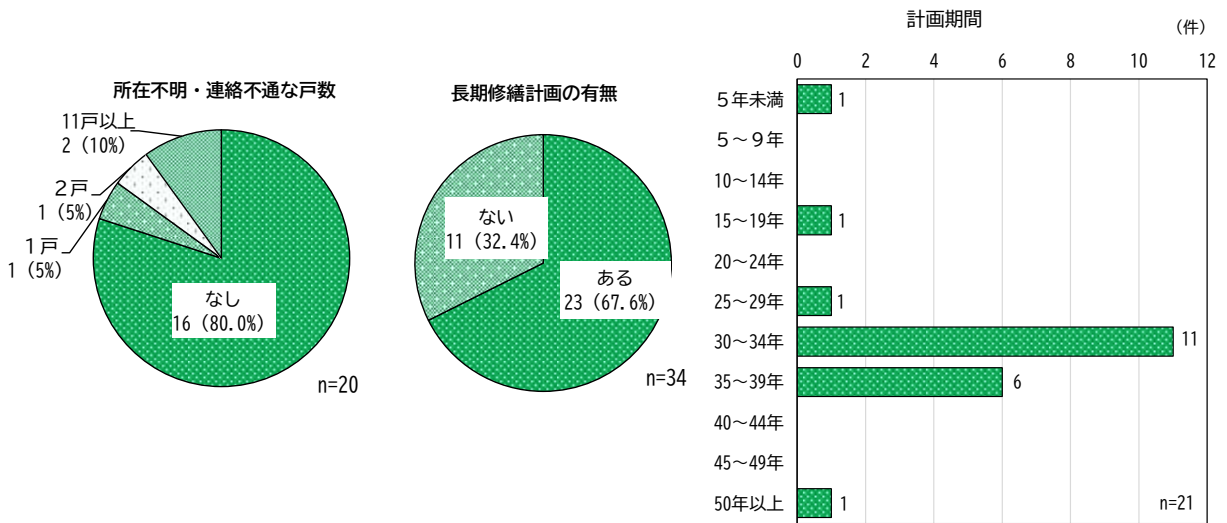
## 2) 所在不明・連絡不通の戸数の有無、長期修繕計画の作成状況

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

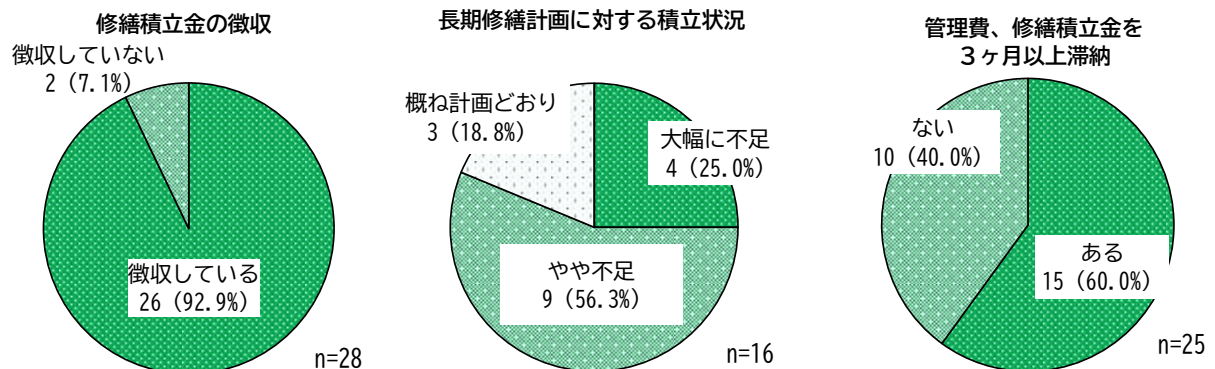
## 3) 修繕積立金の状況

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



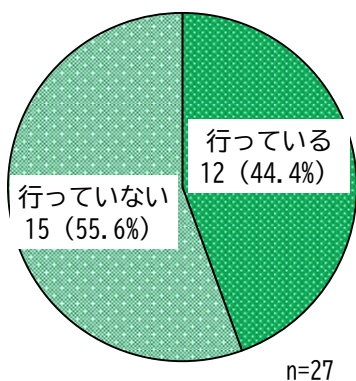
#### 4) 大規模修繕工事の実施状況

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。

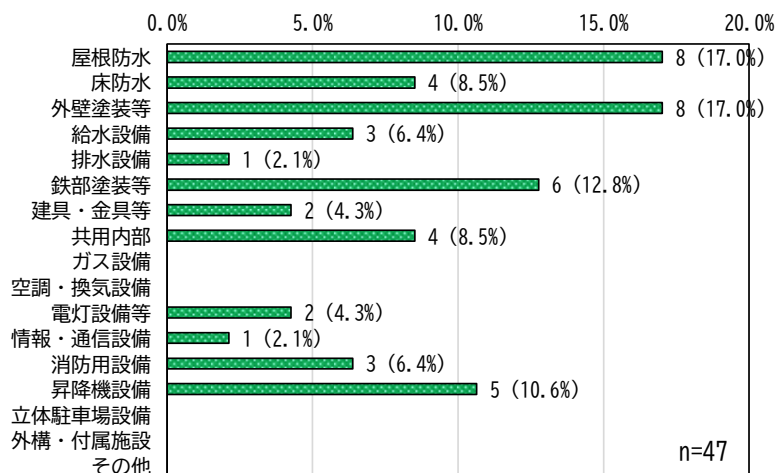
実施した工事内容は、「屋根防水」及び「外壁塗装等」が 8 件 (17.0%) と最も多く、次いで「鉄部塗装等」が 6 件 (12.8%)、「昇降機設備」が 5 件 (10.6%) となっている。

##### ■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



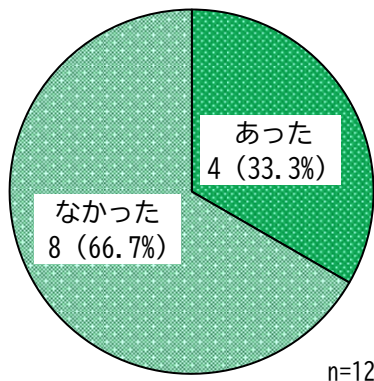
#### 5) 大規模修繕工事に伴う課題の有無

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。

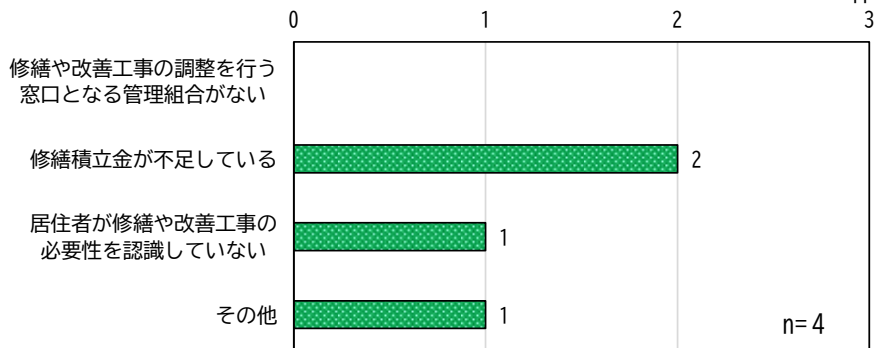
修繕や改善工事を行ううえでの問題点は、「修繕積立金が不足している」、「居住者が修繕や改善工事の必要性を認識していない」、「その他 (高層階の高齢者の昇降)」となっている。

##### ■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



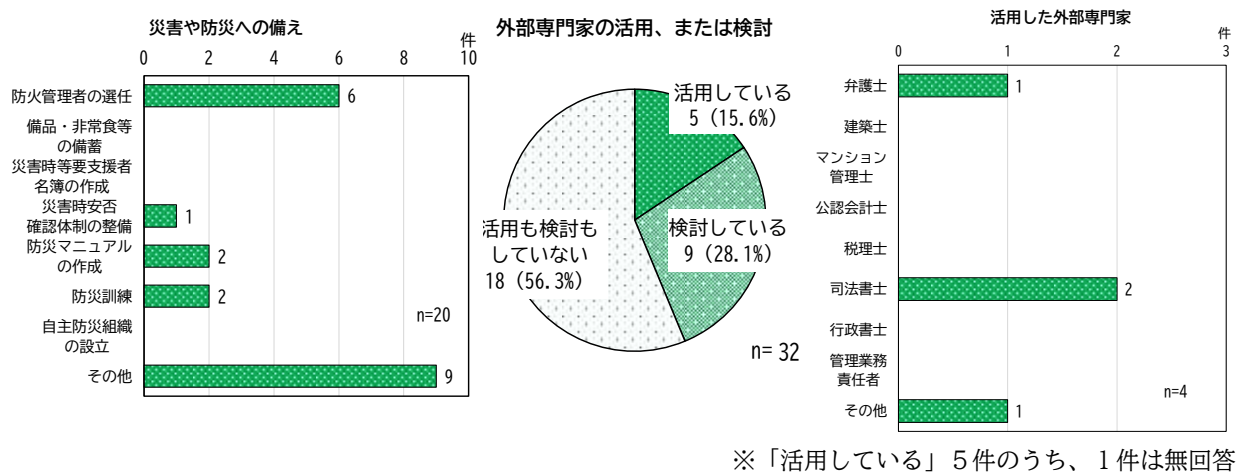
## 6) 大規模災害への備え、外部専門家の活用状況

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

老朽化が疑わ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

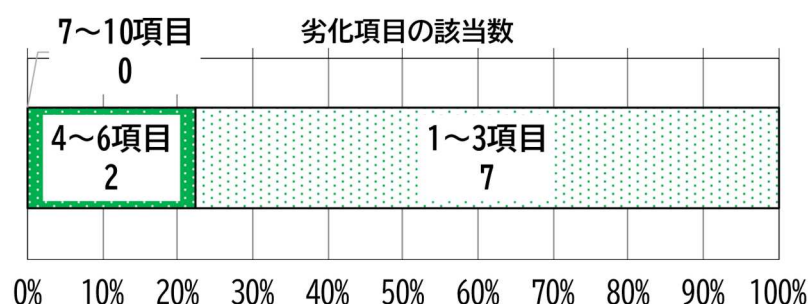
設問カテゴリ	設問内容
1. 構造安全性	①建築確認の時期（昭和56年以前の旧耐震基準か） ②ピロティ・独立柱の有無 ③外壁や柱、梁等のひび割れの有無 ④外壁や柱、梁等の剥離の有無 ⑤庇やバルコニーの付け根にひび割れの有無 ⑥外壁のタイル等の浮き、剥がれの有無 ⑦雨漏りや上階からの漏水の有無 ⑧床面の設計外の勾配の有無
2. 防災・避難安全性	⑨共用廊下や階段の幅員 ⑩バルコニー側から隣の階段室の住戸、垂直避難口等による下階の住戸への避難可能性

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

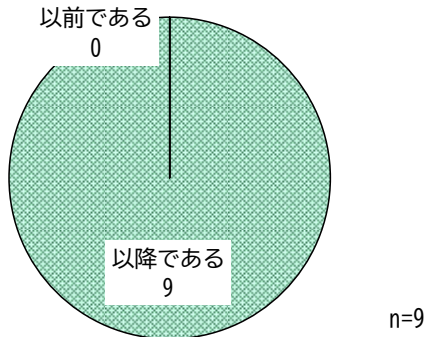


■劣化項目の該当数

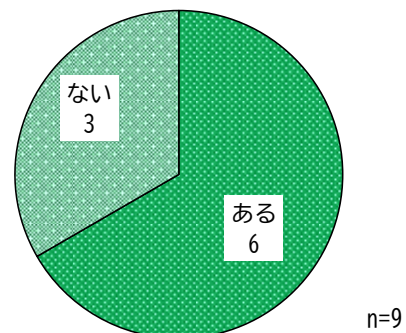
劣化項目の該当数	概要	市結果	<参考> 県結果
1～3	・定期的な維持管理が行われており、良好な住環境が維持されている。	7件 (77.8%)	6件 (26.1%)
4～6	・定期的な維持管理は行われているものの、劣化傾向がみられ今後大規模な修繕が必要である。	2件 (22.2%)	11件 (47.8%)
7～10	・定期的な維持管理が行われておらず、早急な大規模修繕等の対応が必要である	0件 (0.0%)	6件 (26.1%)
	調査件数	9件 (100%)	23件 (100%)

■外観目視調査の各項目の結果

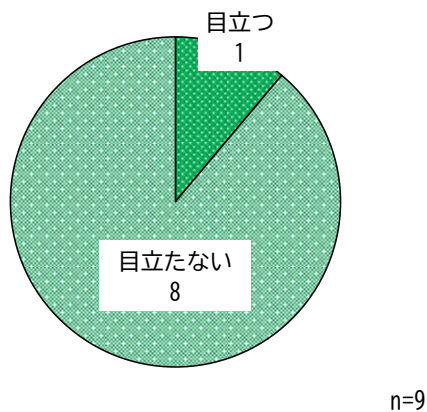
①建築確認年は1981(昭和56)年6月1日以前か



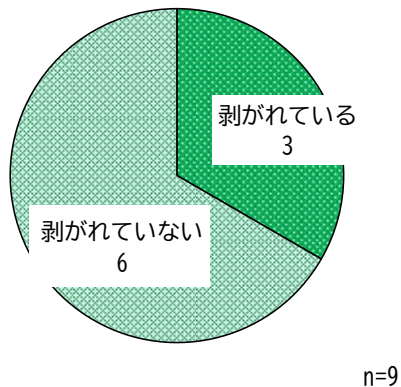
②ピロティや、壁のない独立柱はあるか



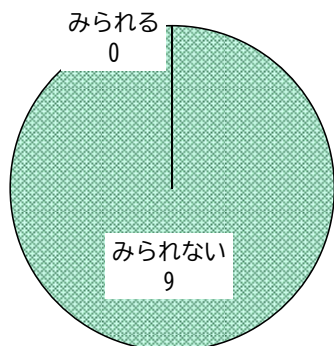
③外壁や柱、梁等にひびが目立つか



④外壁、柱、梁のコンクリートの欠け、剥がれがあるか

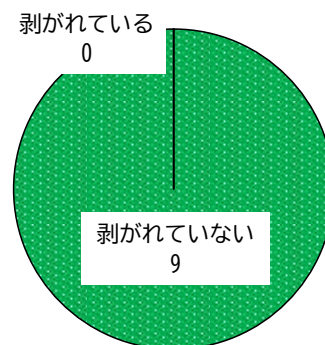


⑤底やバルコニーの付け根にひび割れがあるか



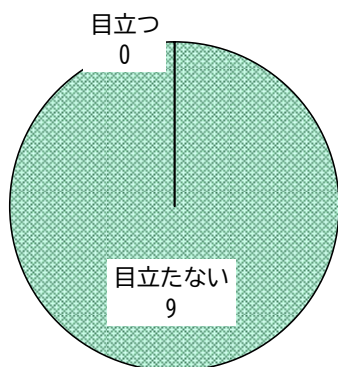
n=9

⑥外壁のタイル等の浮き、剥がれ落ちがあるか



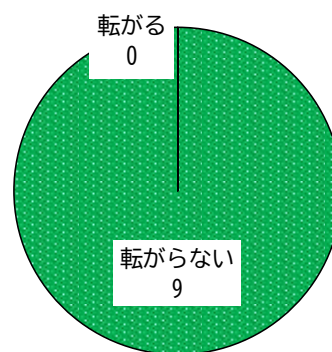
n=9

⑦雨漏りや、上階からの漏水が目立つか



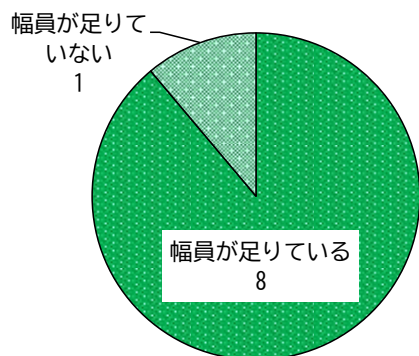
n=9

⑧勾配のない床にビー玉を置くと自然に転がるか



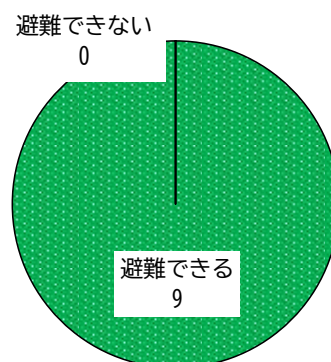
n=9

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



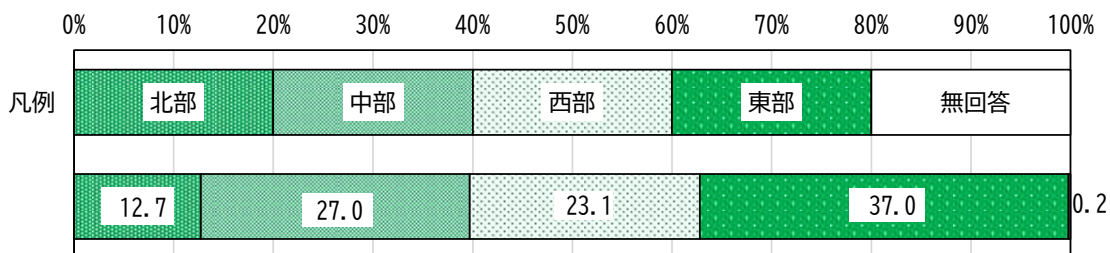
## (2) 市民アンケート調査の結果

### ◆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。

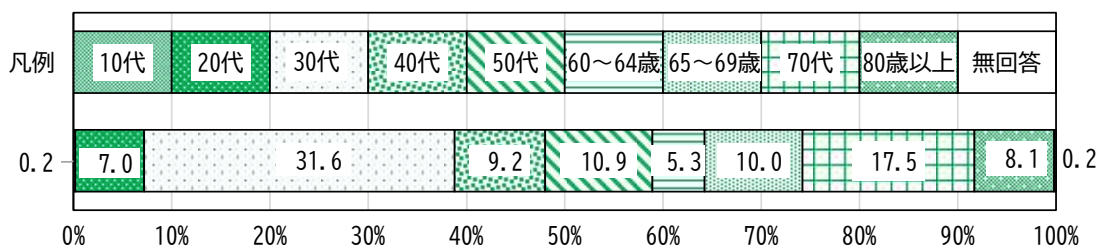
回答者の居住地(n=640)



#### ■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。

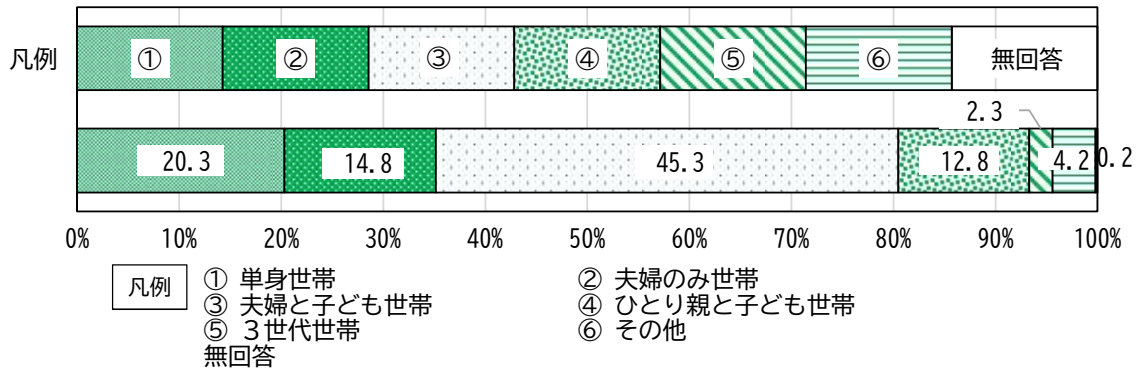
世帯主の年齢(n=640)



■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。

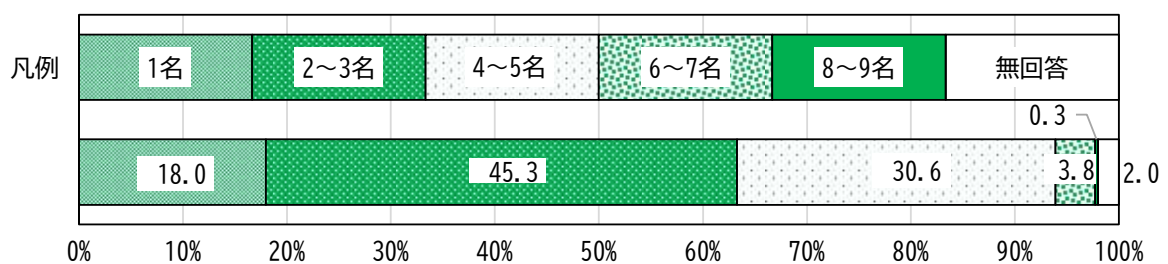
世帯構成(n=640)



■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。

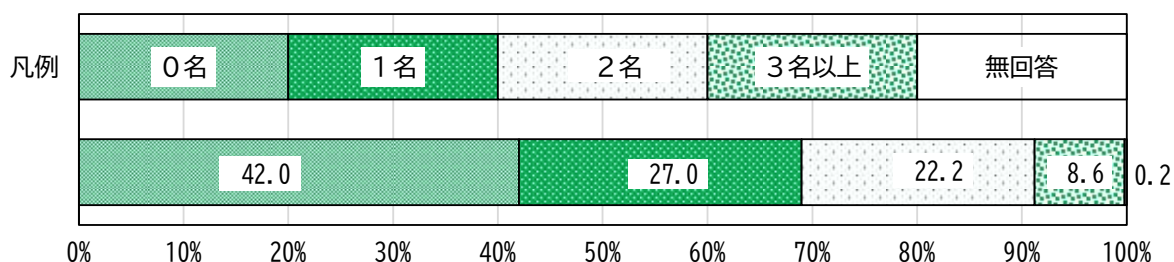
世帯人員(n=640)



■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。

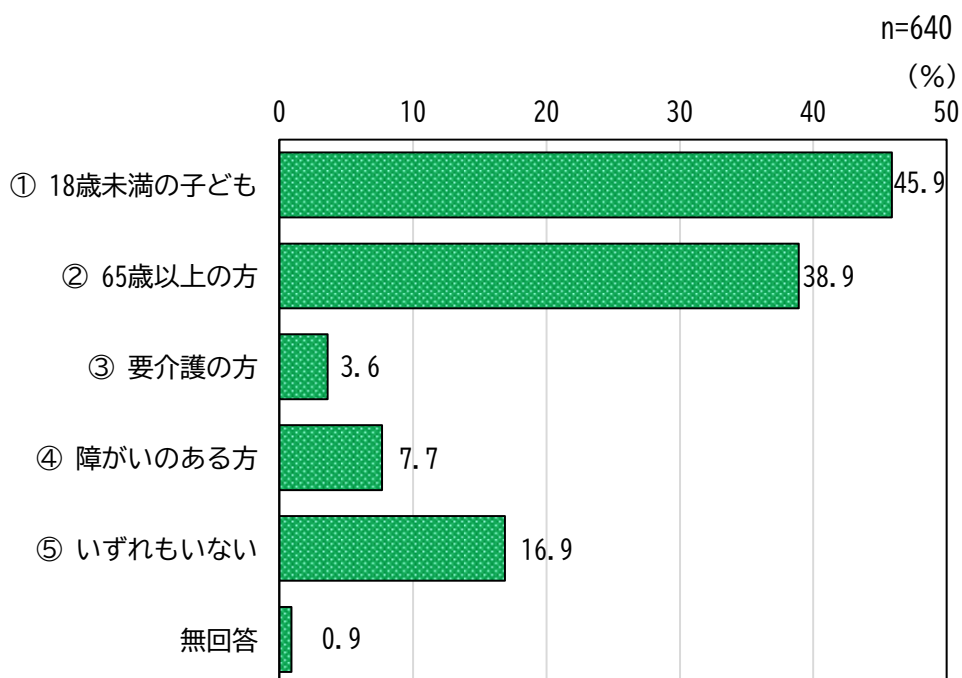
世帯人員の10歳未満の子どもの数(n=414)



■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

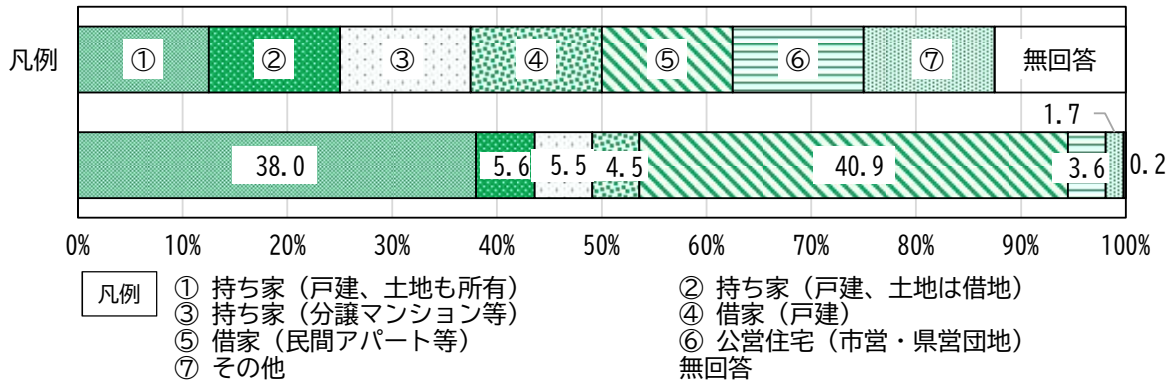


◆現在のお住まいの住宅と周りの環境について

■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)

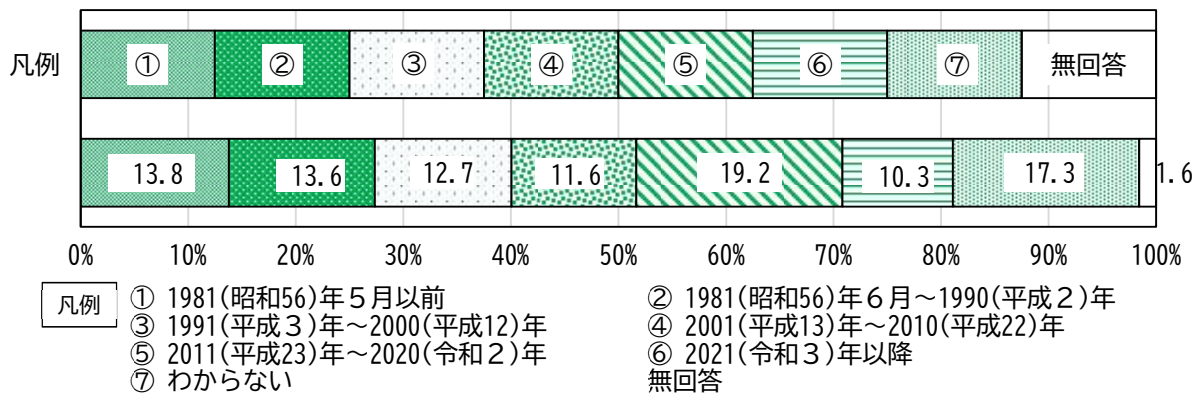


■住宅の建築時期

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%

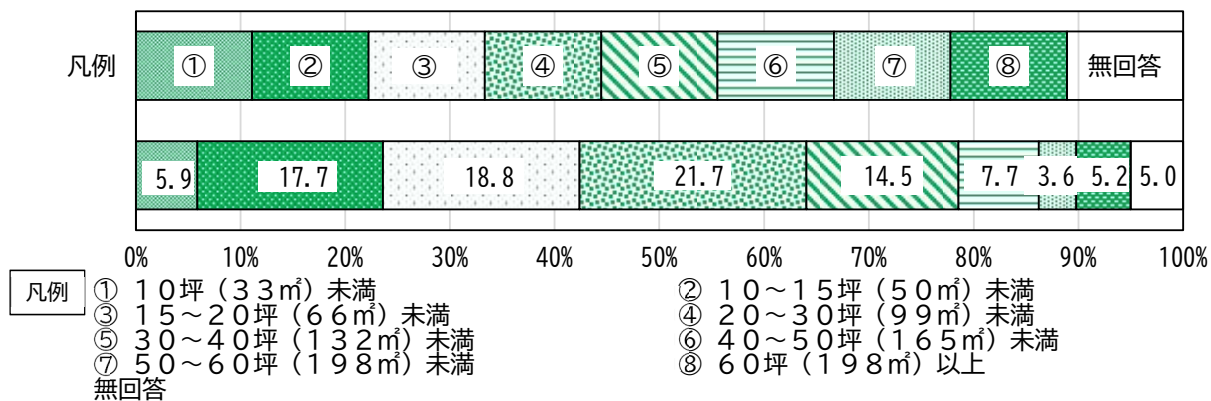
住宅の建築時期(n=640)



■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。

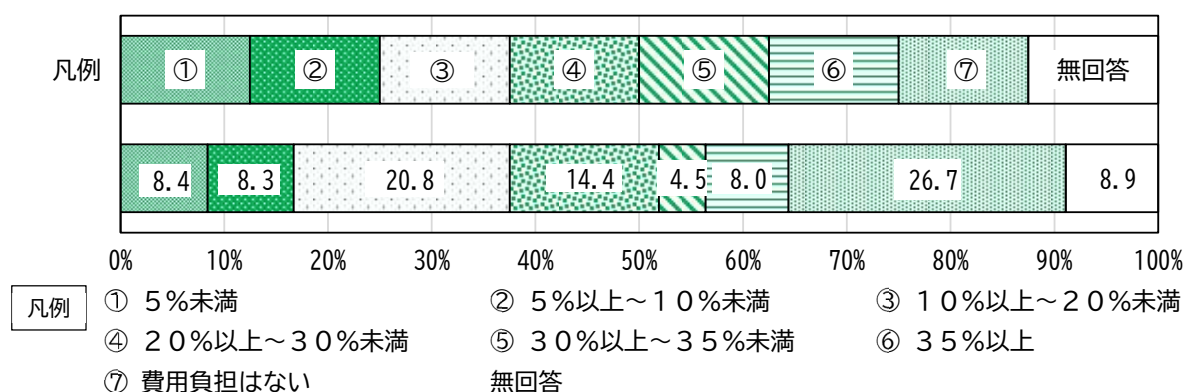
住宅の延べ床面積(n=640)



■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

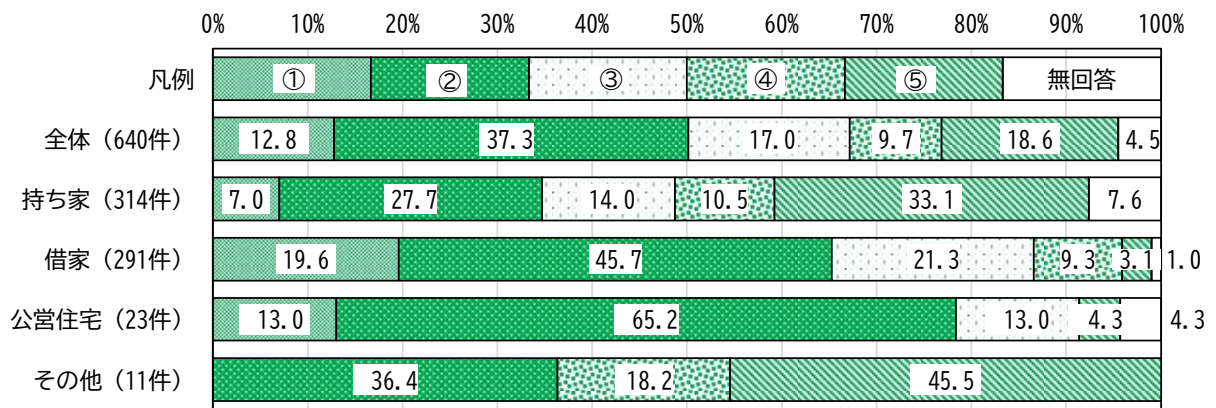
現在の家賃や住宅ローン返済金などの住宅費の負担感について、「全体」をみると、「②ぜいたくはできないが、何とかやっつけていける」が37.3%と最も高く、次いで「⑤家賃やローン返済などの住居負担は特にない（18.6%）」、「③ぜいたくを多少がまんしている（17.0%）」となっている。

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

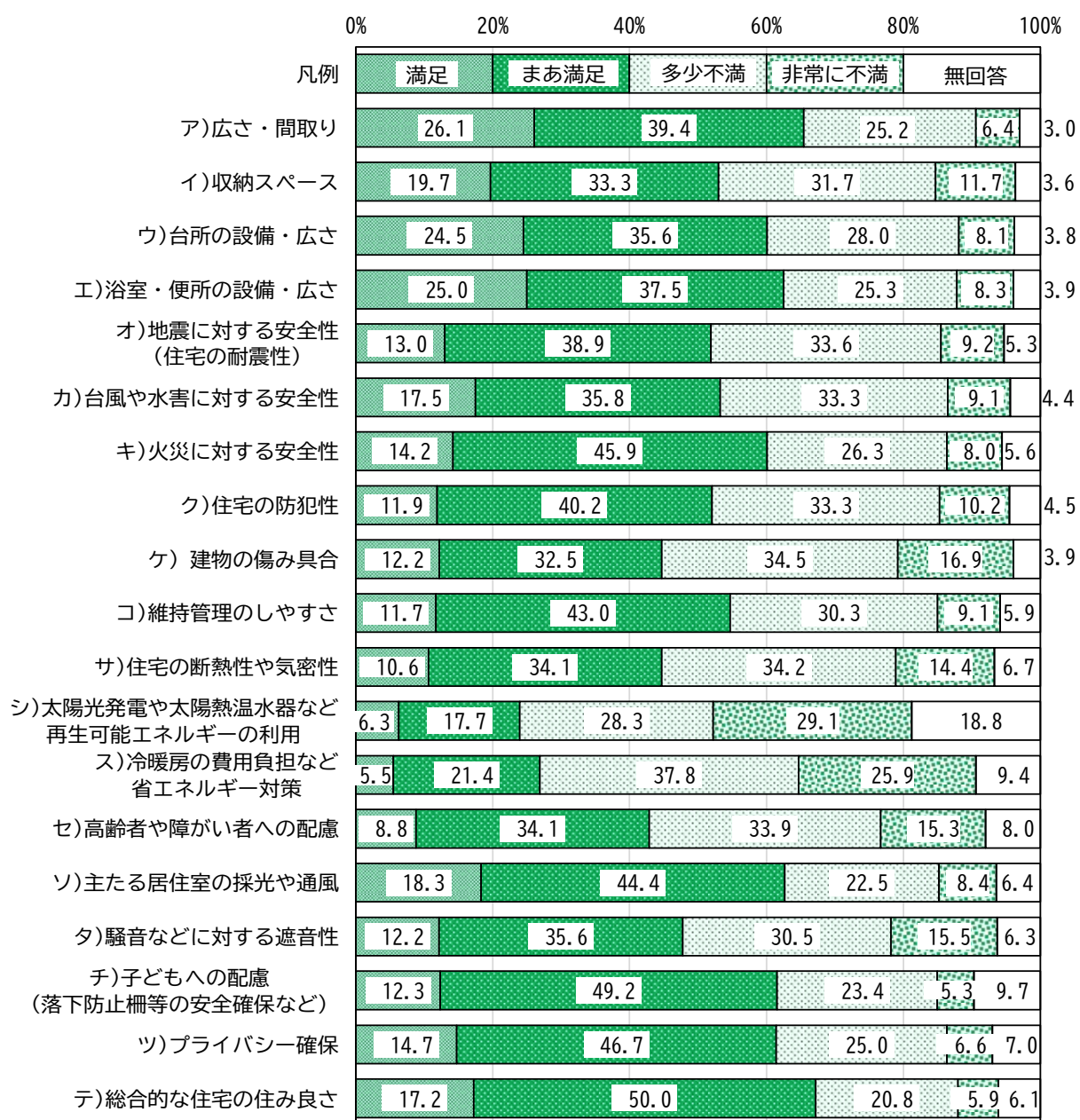


■住宅の満足度

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)

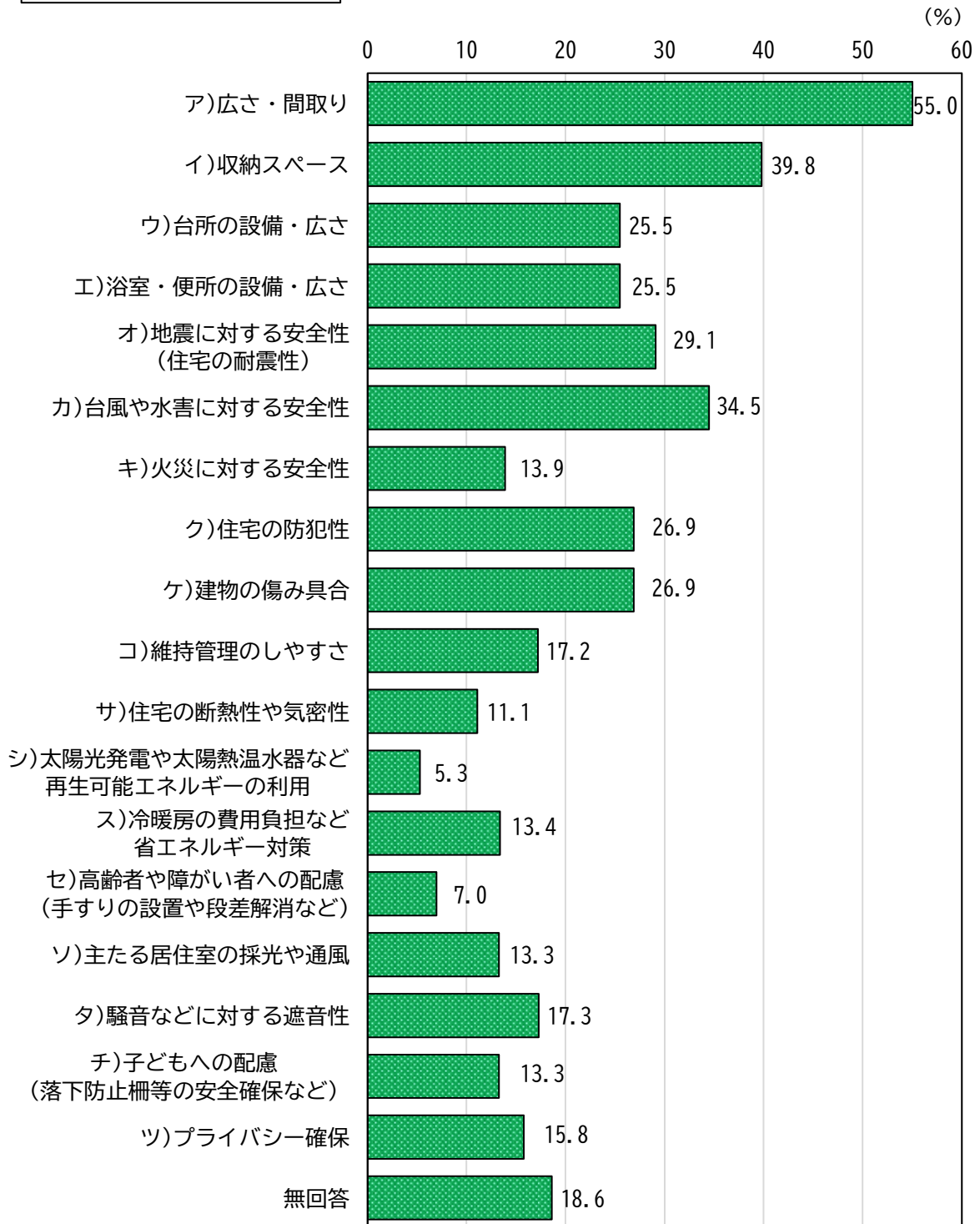




■住宅について重要と思う項目

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)



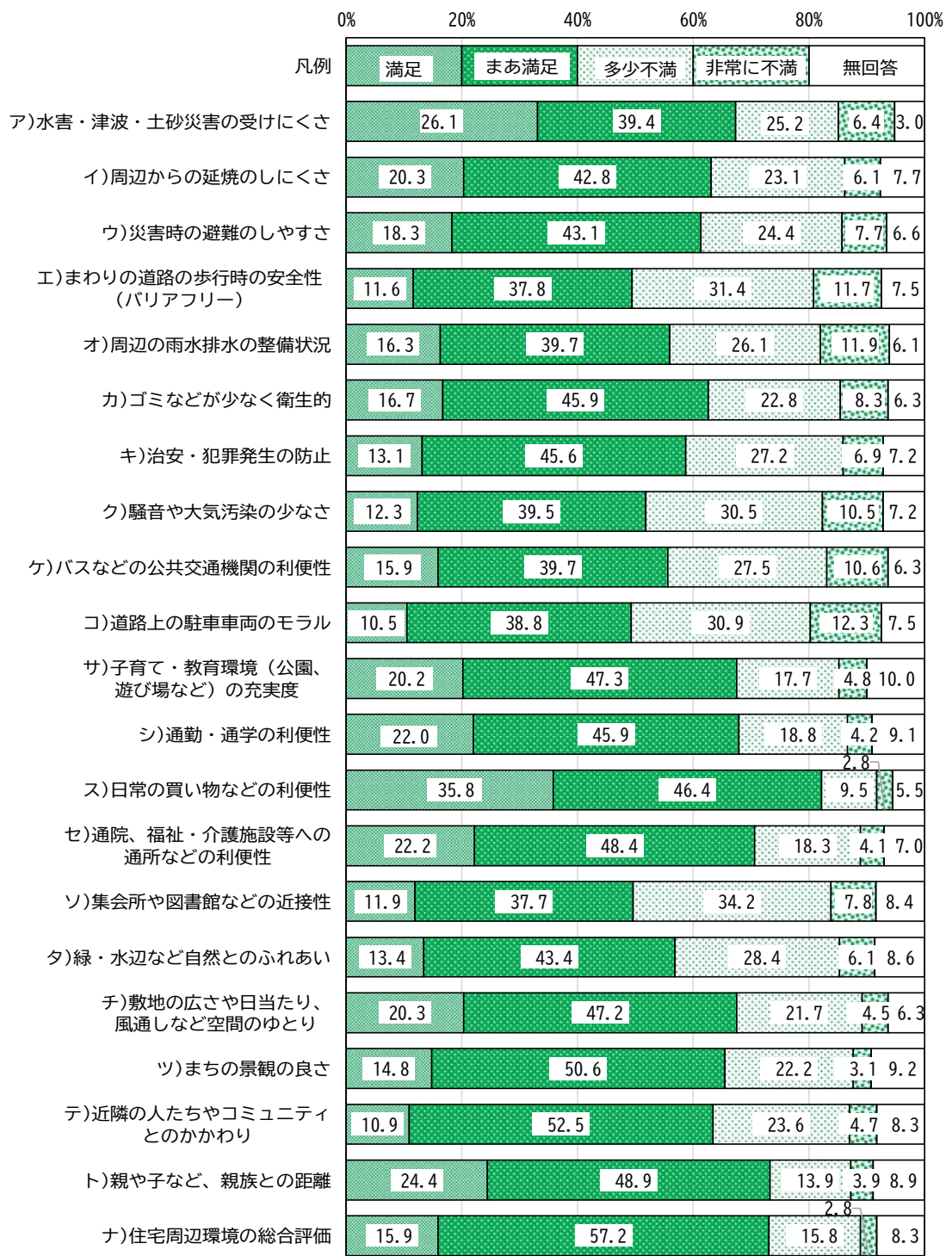
■住環境の満足度

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。

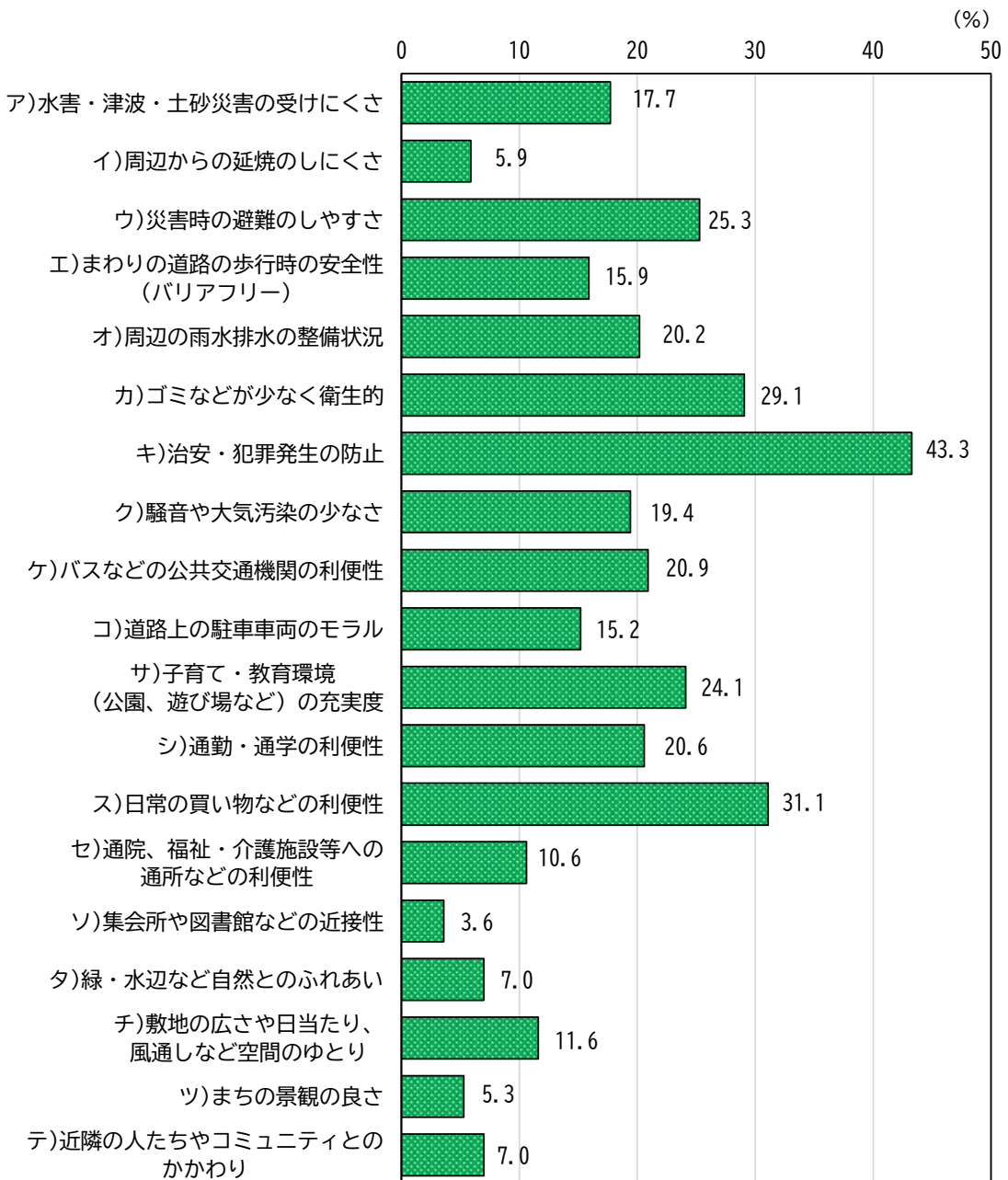
住宅の周りの環境の満足度(n=640)



■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)

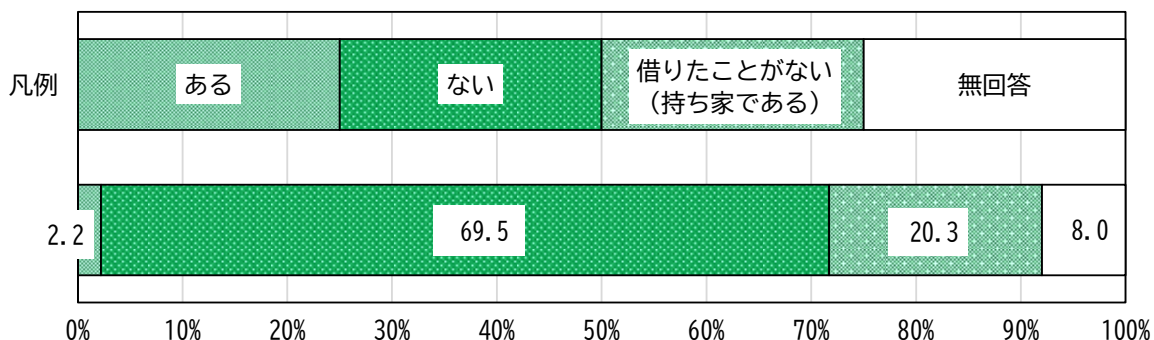


◆建替え・住み替えについて

■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。

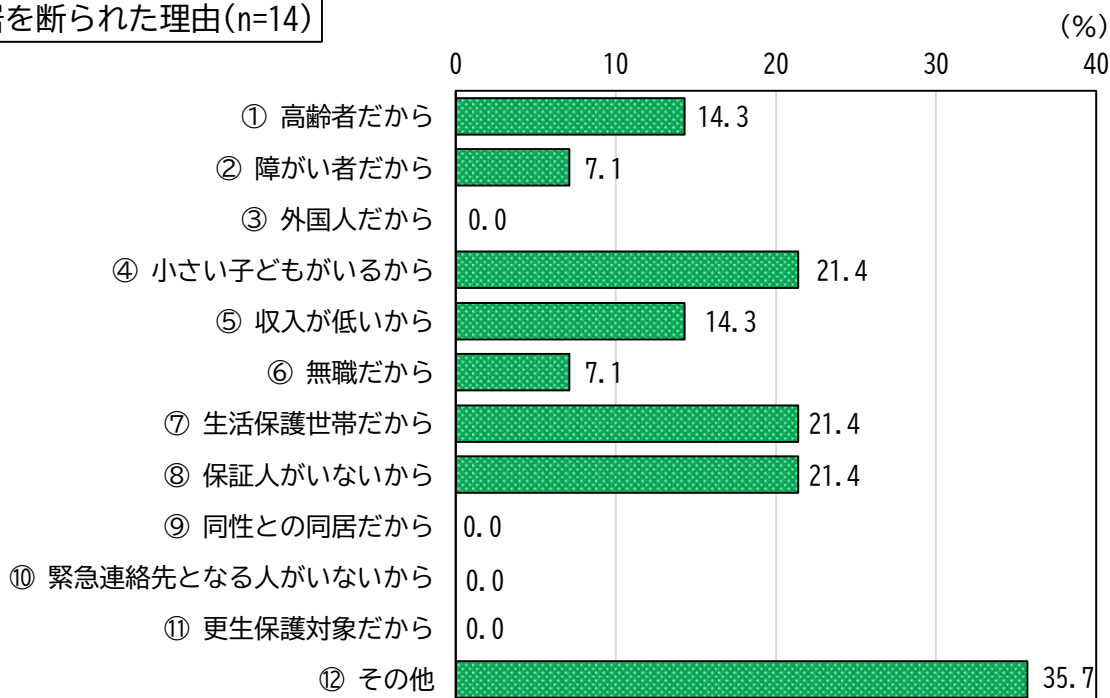
入居を断られた経験 (n=640)



■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)

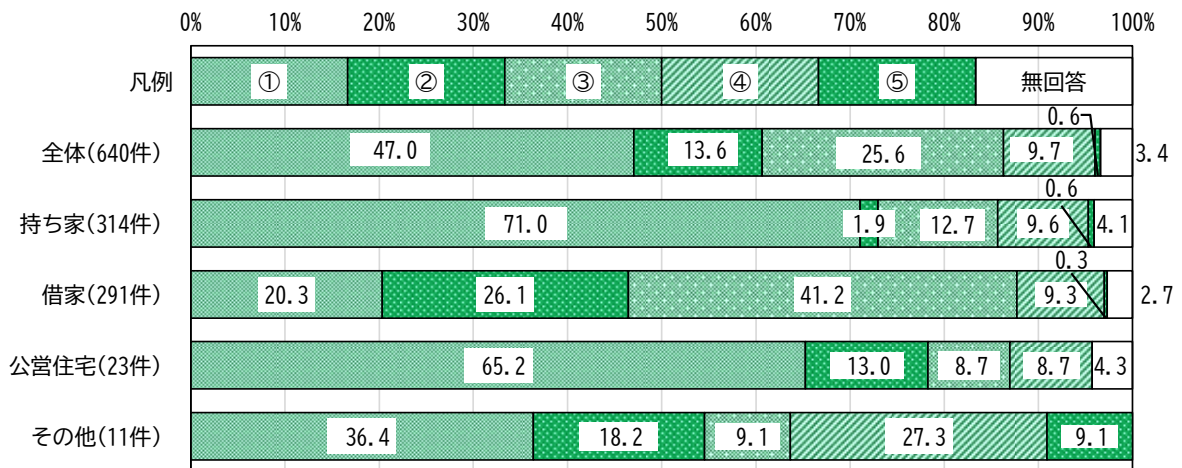


■ 住み替え意向

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



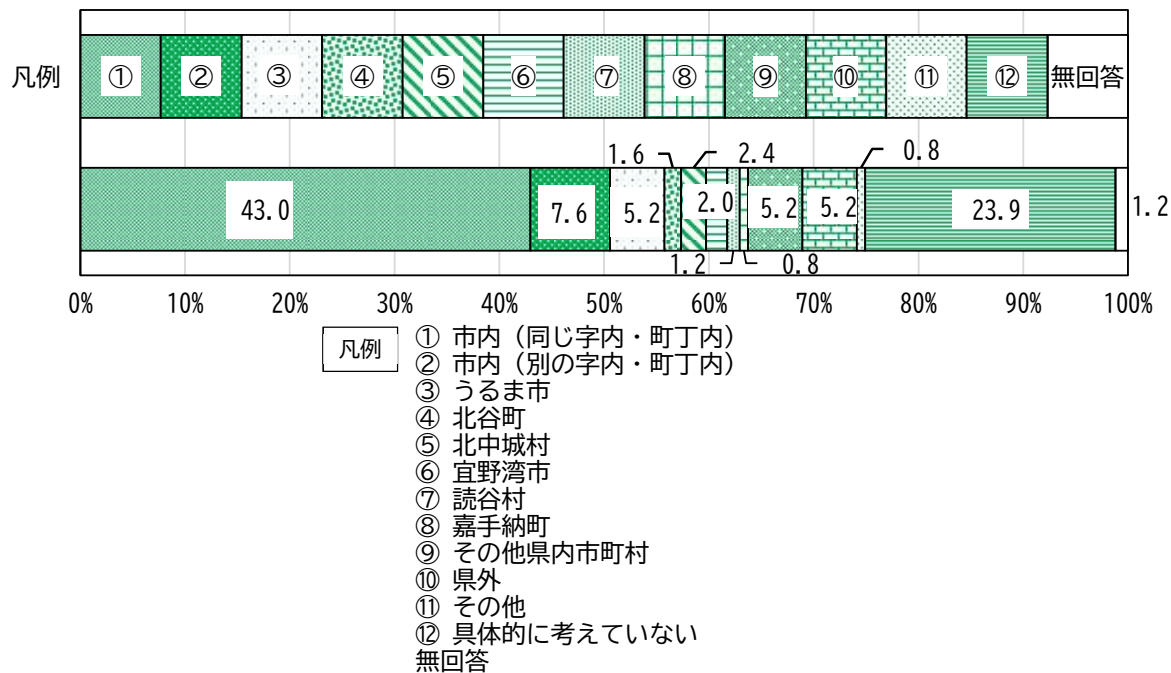
- 凡例
- ① 住み続けたい
  - ② おおむね5年以内には転居する予定である
  - ③ 将来的には転居も検討している
  - ④ わからない
  - ⑤ その他
  - 無回答



■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。

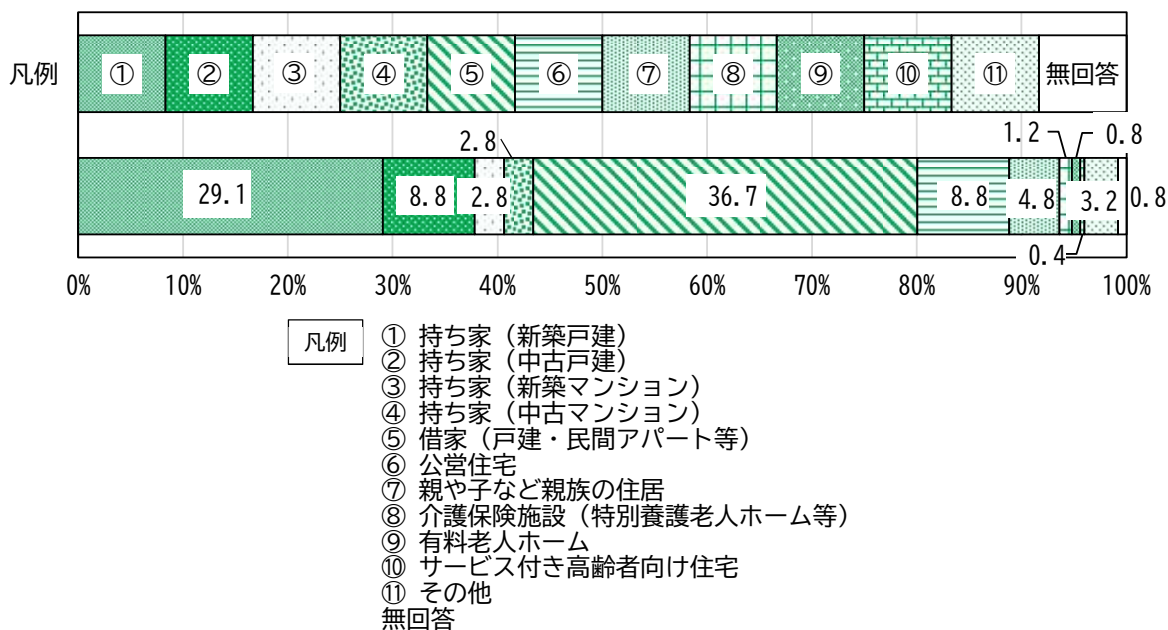
将来的な転居先(n=251)



■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。

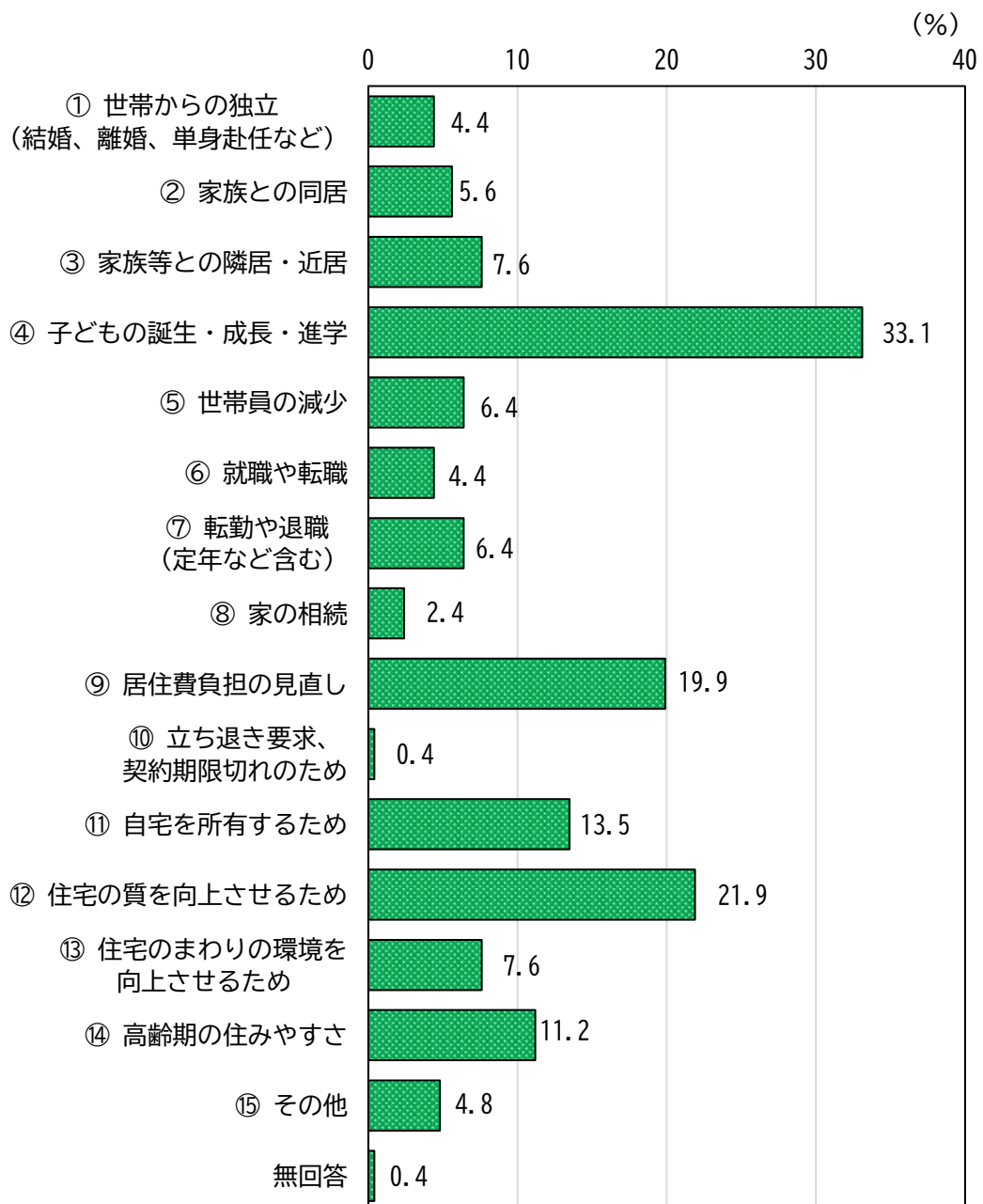
転居後の住まい(n=251)



■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）

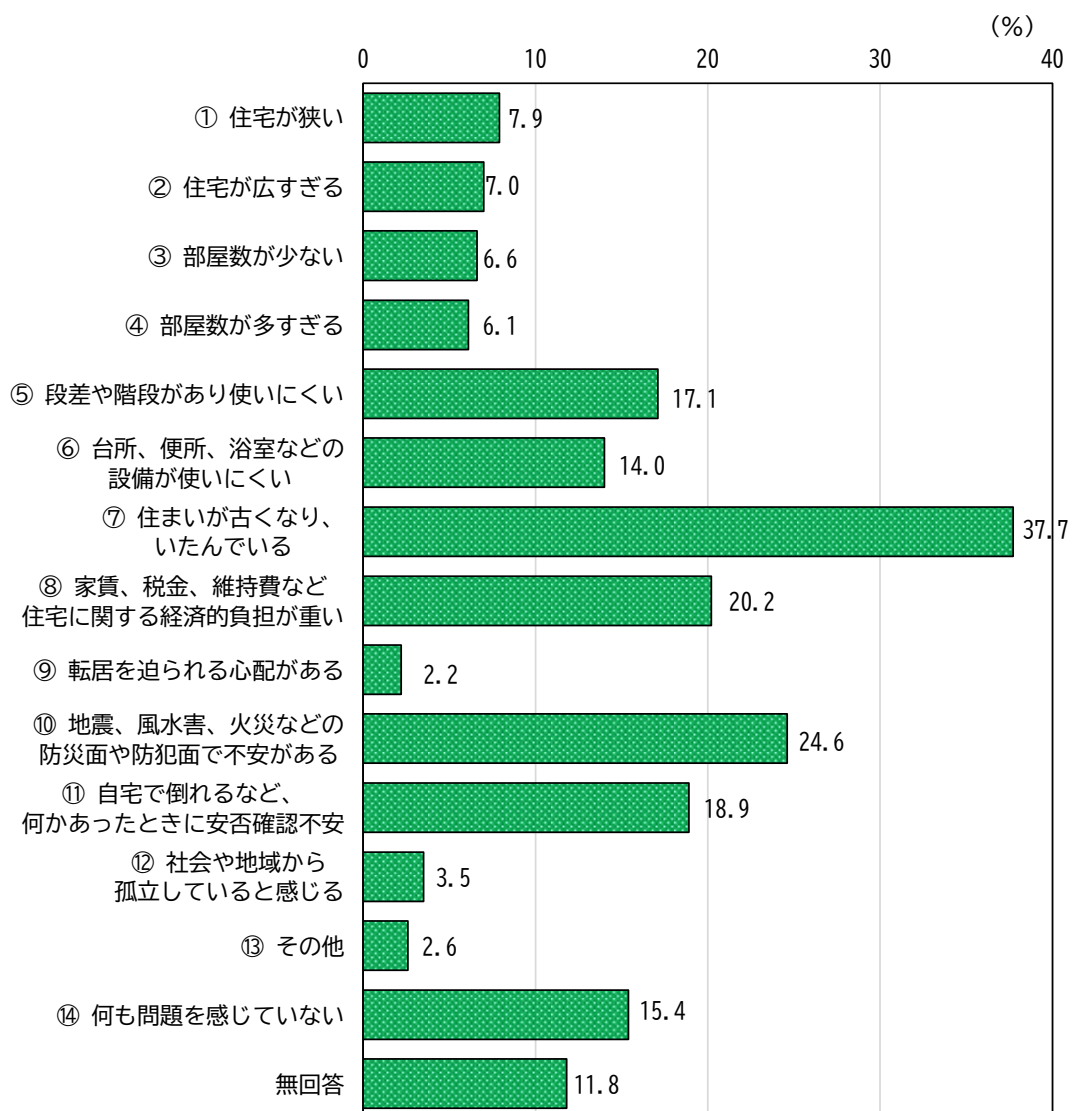


◆高齢期の住まいについて

■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)

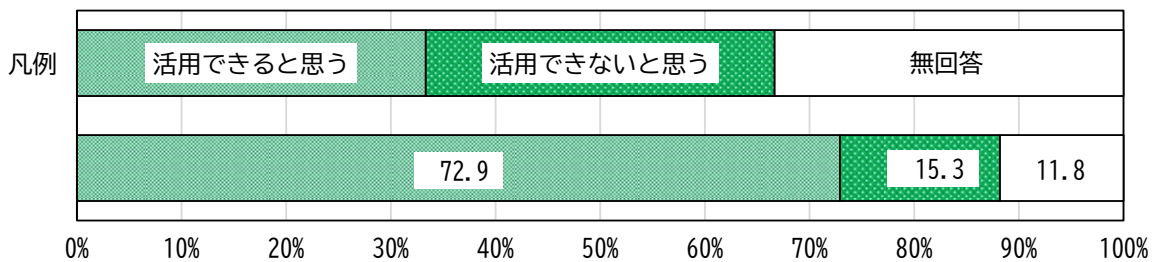




### ■住宅の活用

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。

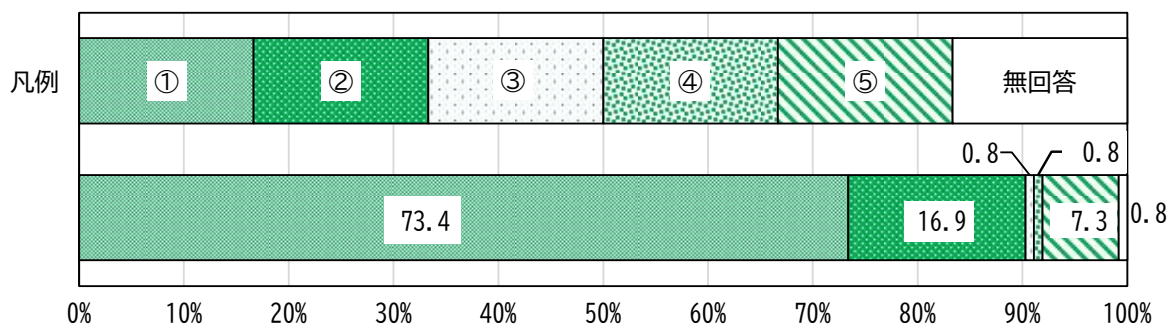
住宅の活用(n=170)



### ■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)

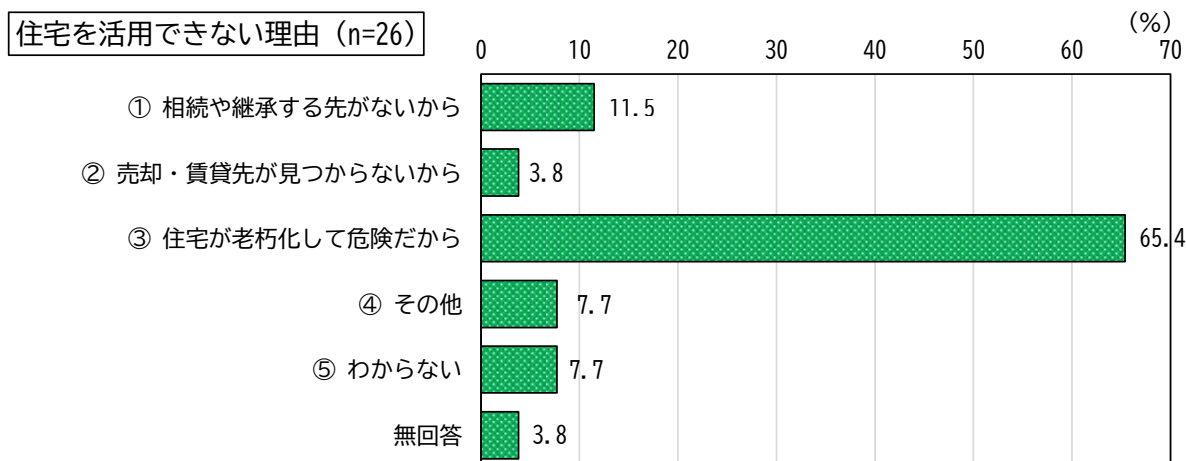


- 凡例
- ① 子や配偶者（あるいはパートナー）等が住む
  - ② 売却・賃貸等する
  - ③ リバースモーゲージの返済にあてる
  - ④ その他
  - ⑤ 特に見込んでいない
  - 無回答



■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。

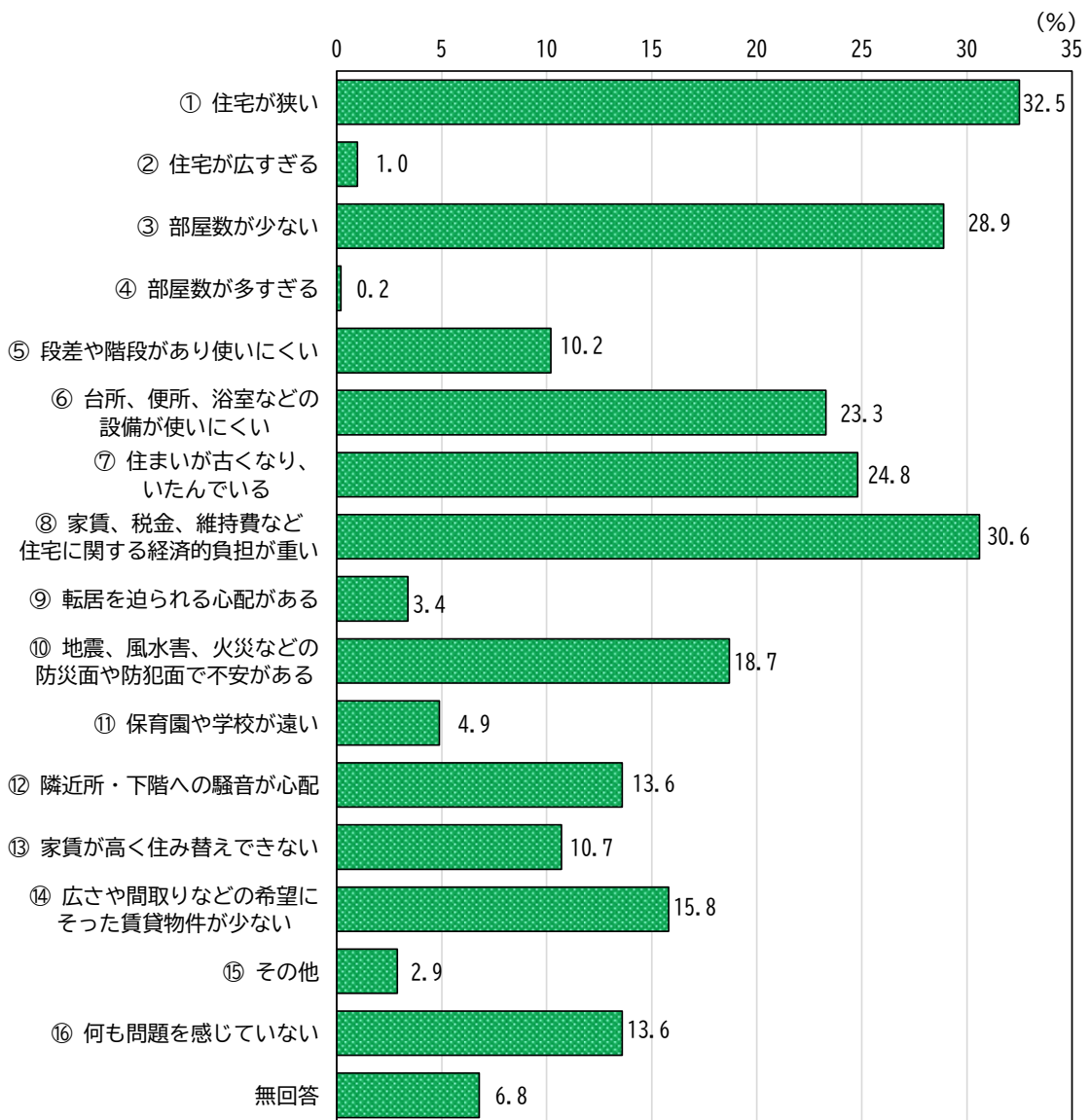


◆子育て世帯・若年世帯の住まいについて

■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。

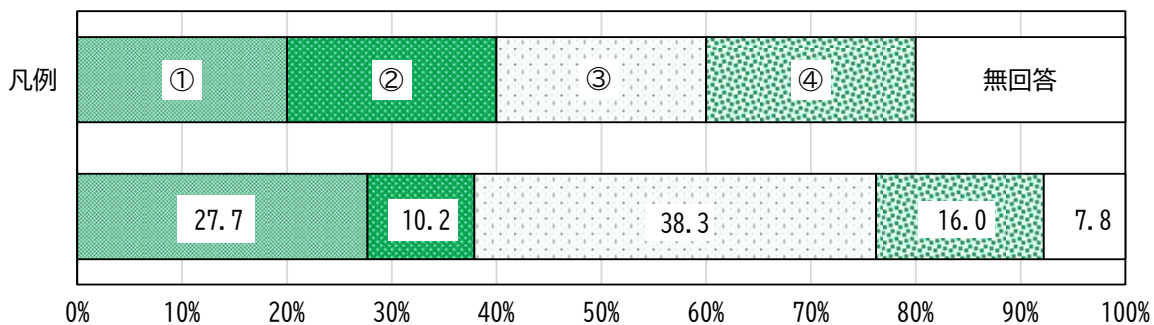
住宅や生活環境の問題点 (n=412)



■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)



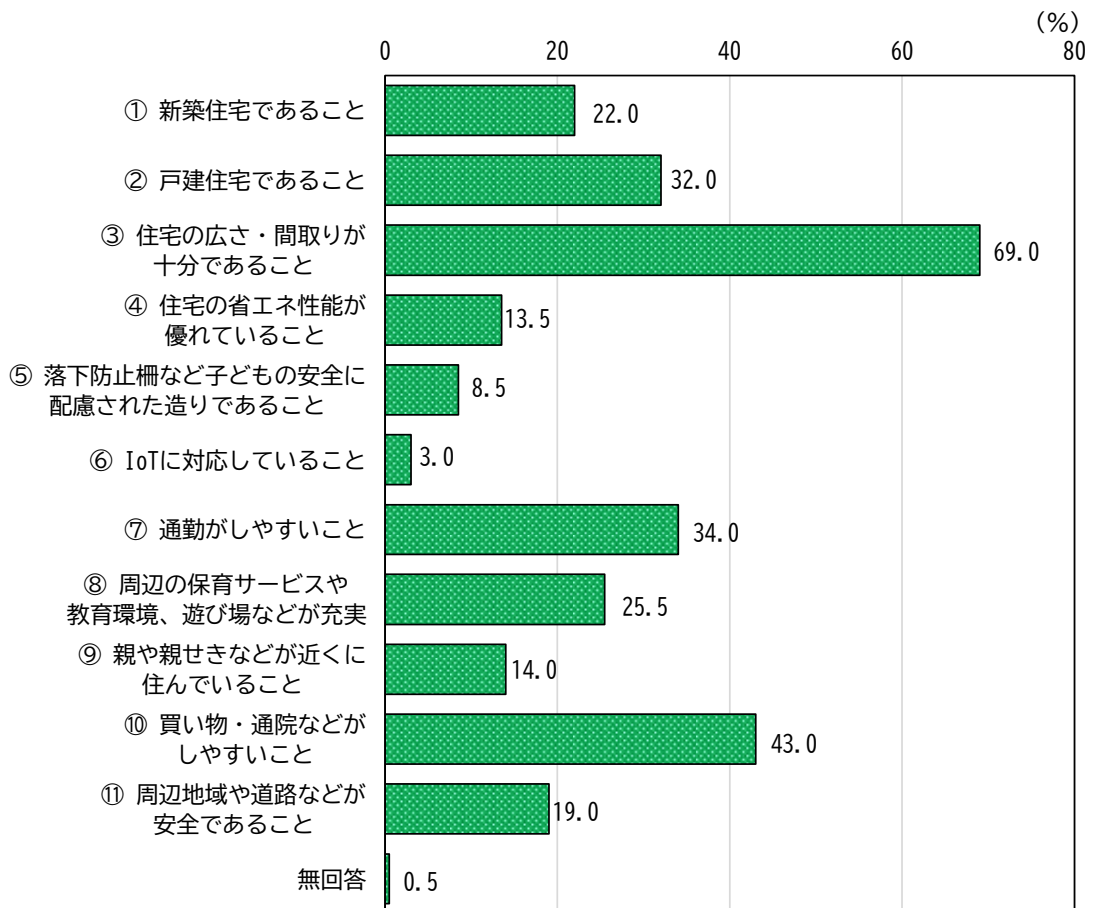
- 凡例
- ① すでに取得している
  - ② 取得するつもりである
  - ③ 条件が合えば取得したい
  - ④ 取得したいと思わない
  - 無回答



■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。

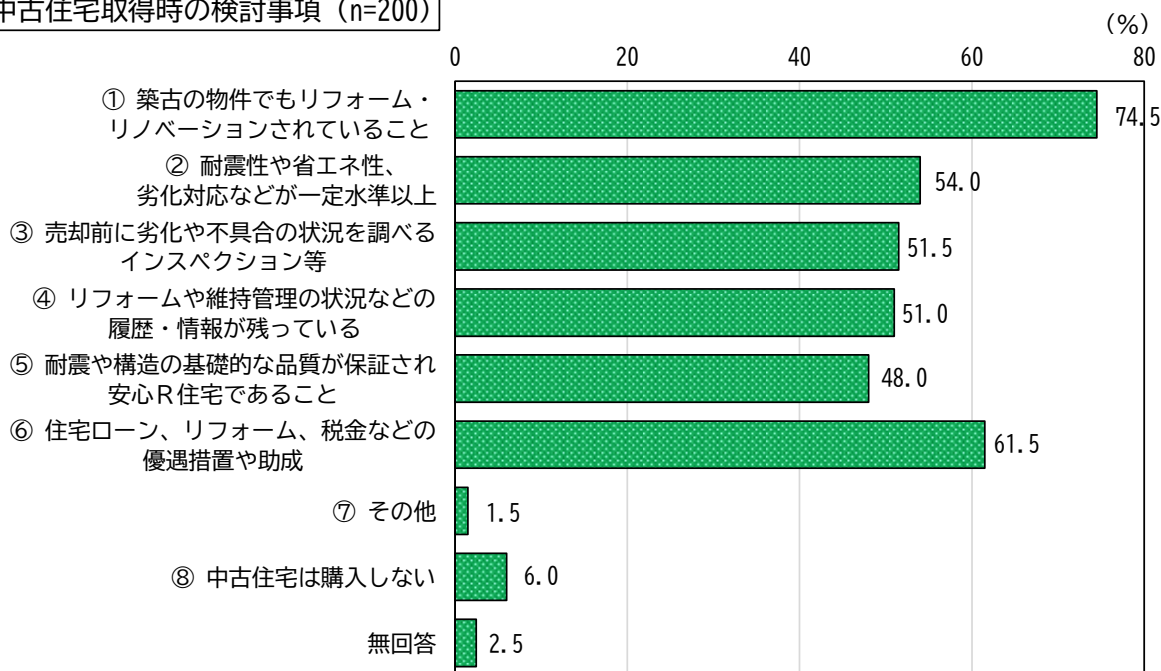
住宅取得時、価格以外に重視すること (n=200)



■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。

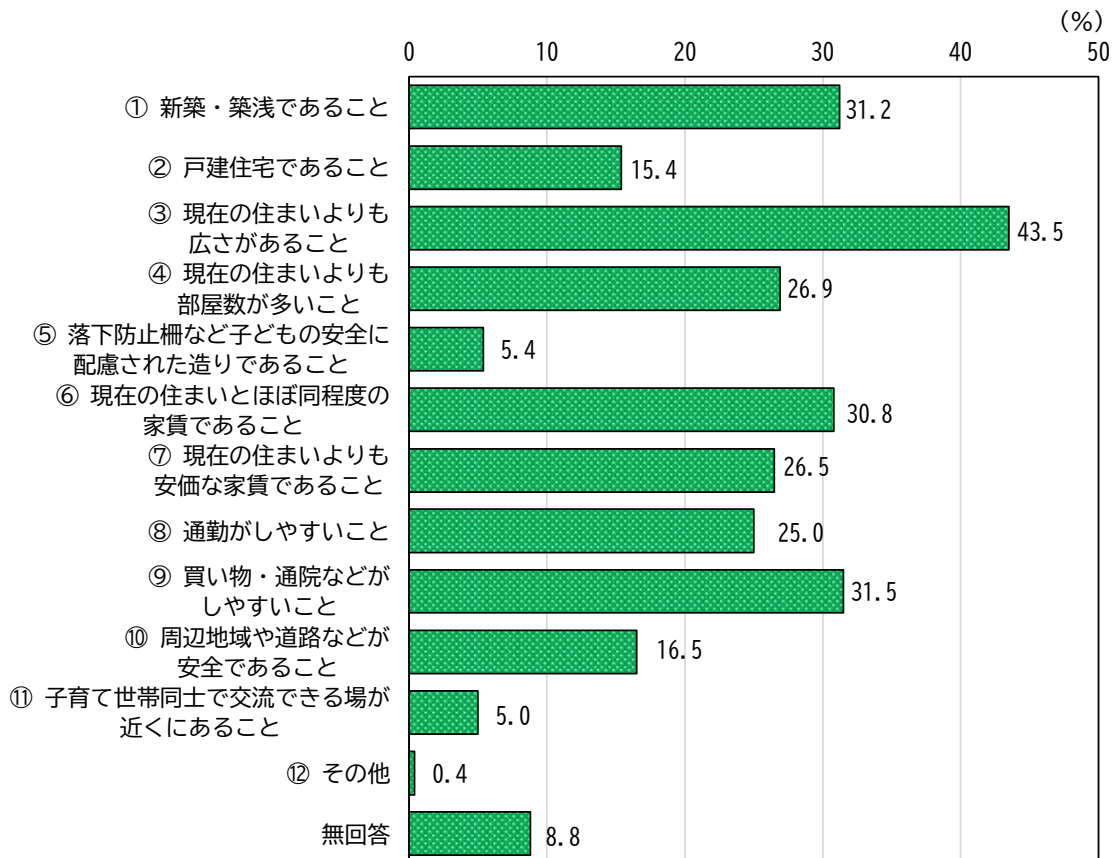
中古住宅取得時の検討事項 (n=200)



■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）

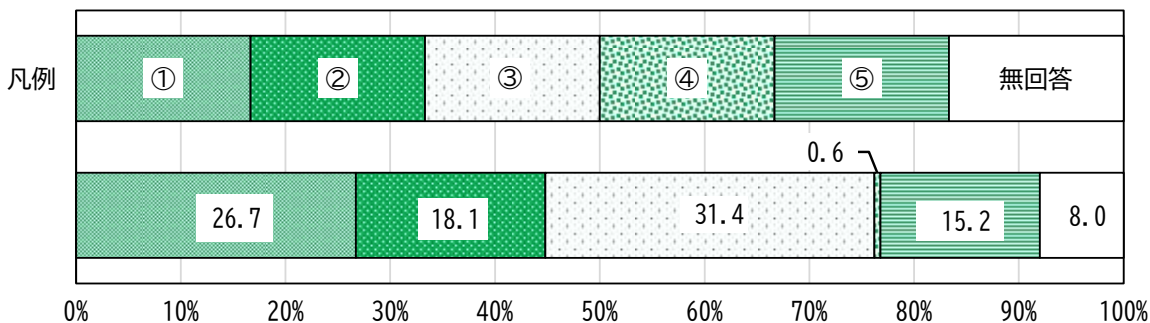


◆相続について

■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)

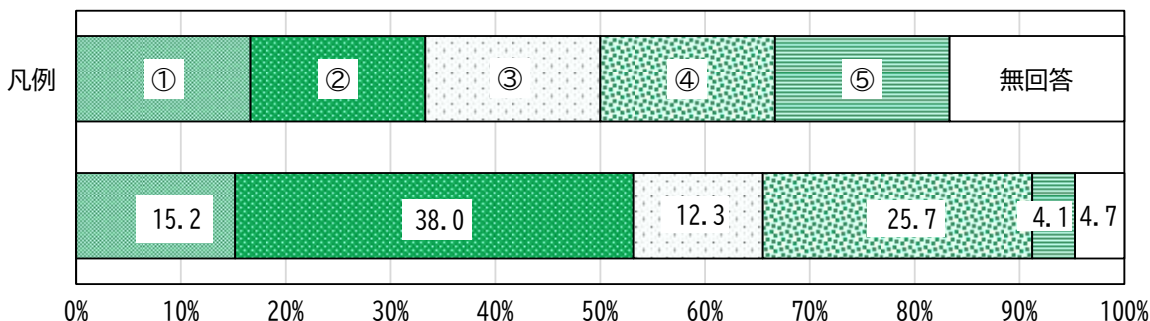


- 凡例
- ① 話し合ったことがある
  - ② 話題に出た(出した)ことはある
  - ③ 話し合ったことがない
  - ④ その他
  - ⑤ 相続する住宅がない
  - 無回答

■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)



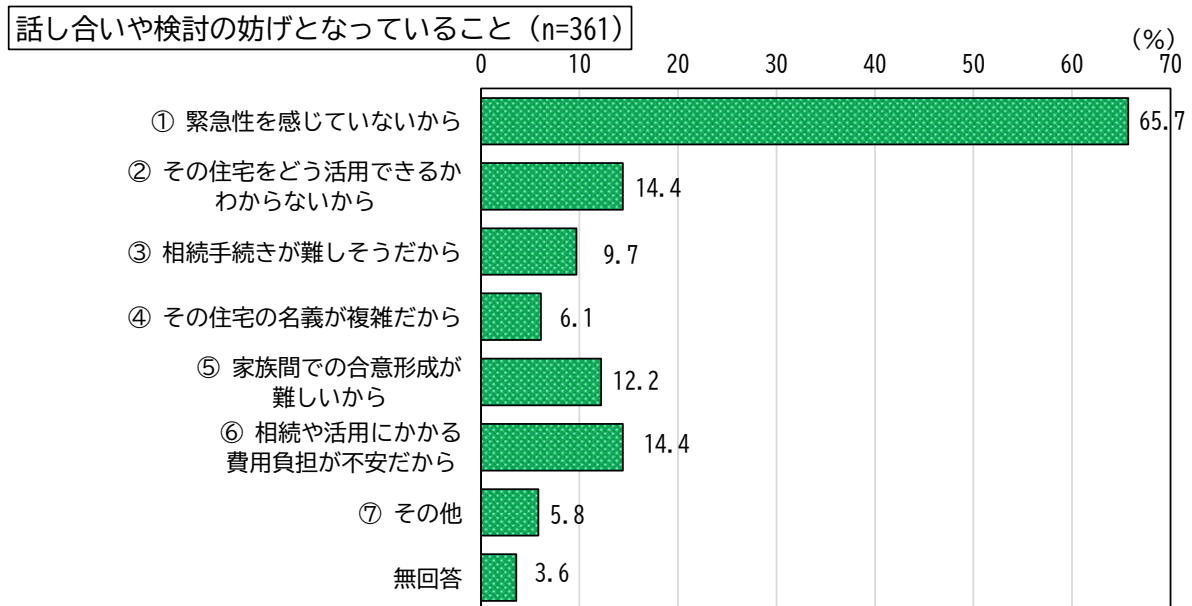
- 凡例
- ① その住宅の相続人が決まり、名義変更・相続登記を済ませた
  - ② あなたの子供など、相続する人を決めた
  - ③ 相続することは決めたが、だれが相続するか決まっていない
  - ④ どうするかまだ決まっていない
  - ⑤ その他
  - 無回答





■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。

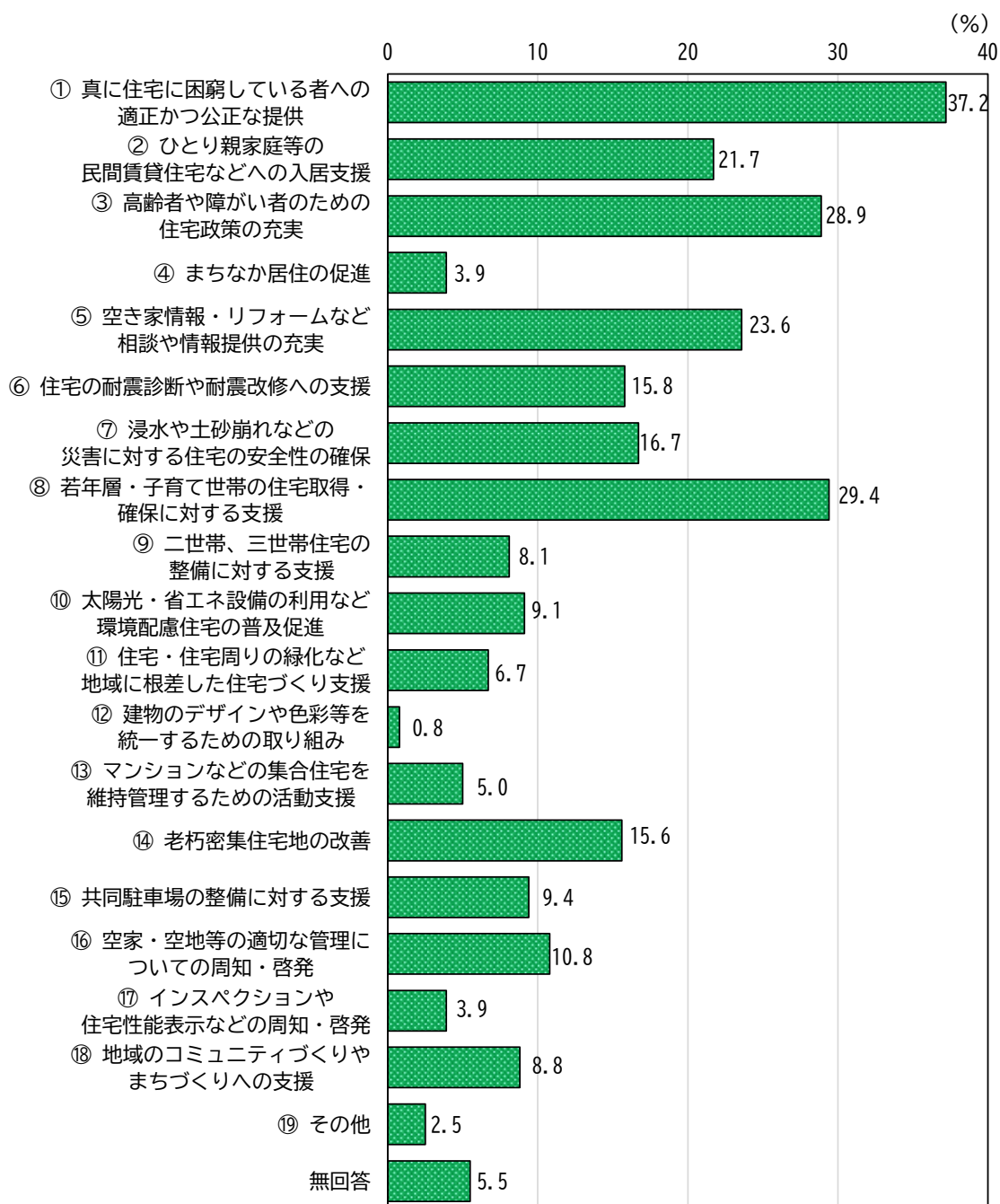


◆住宅政策について

■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。

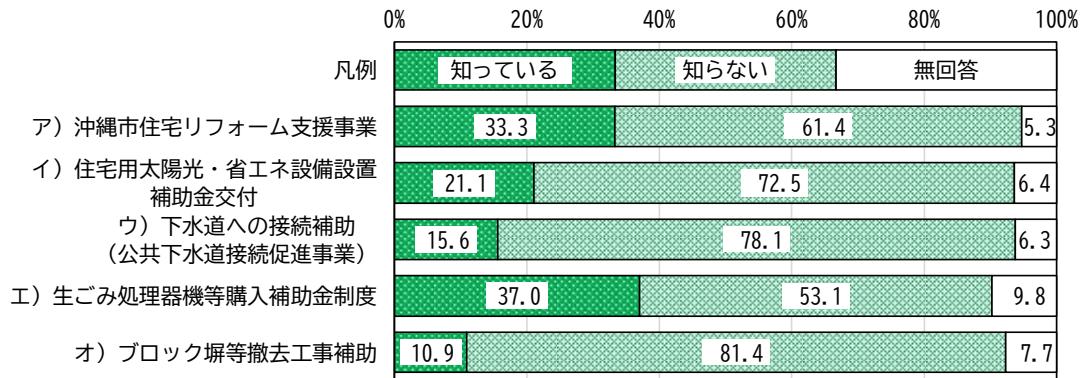
力を入れてほしい住宅政策（n=640）



■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。

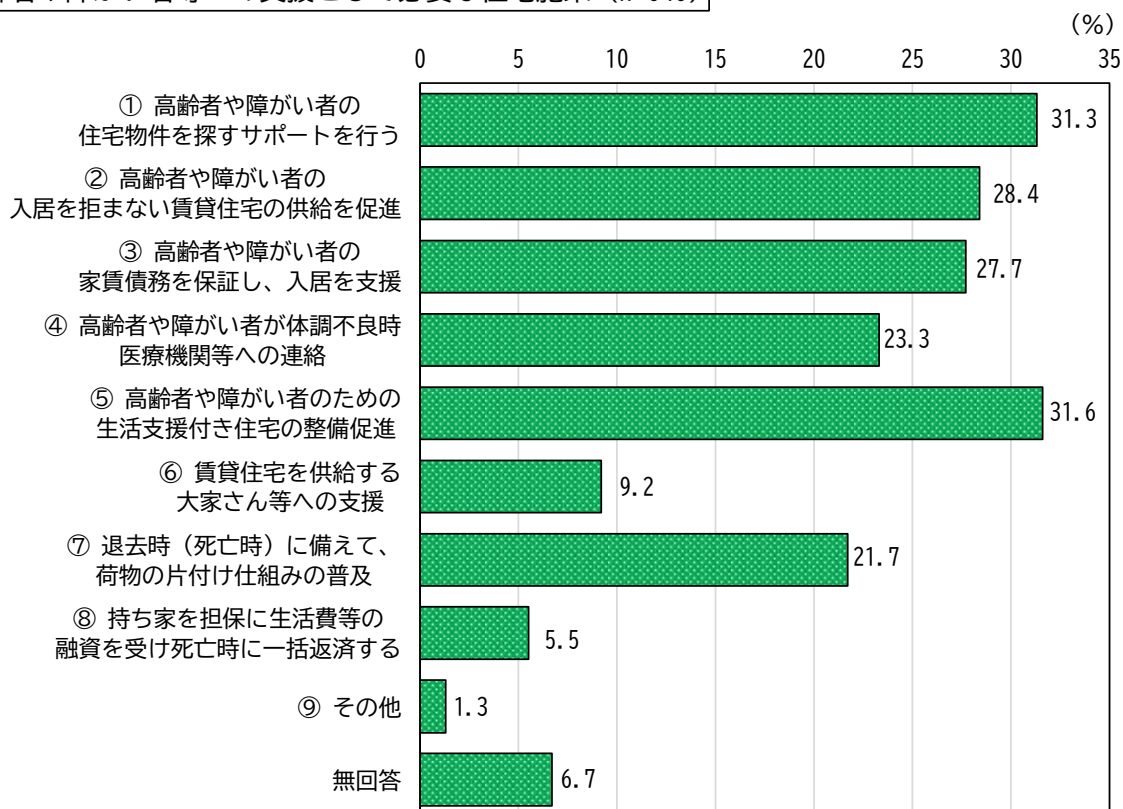
助成事業の認知度 (n=640)



■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)

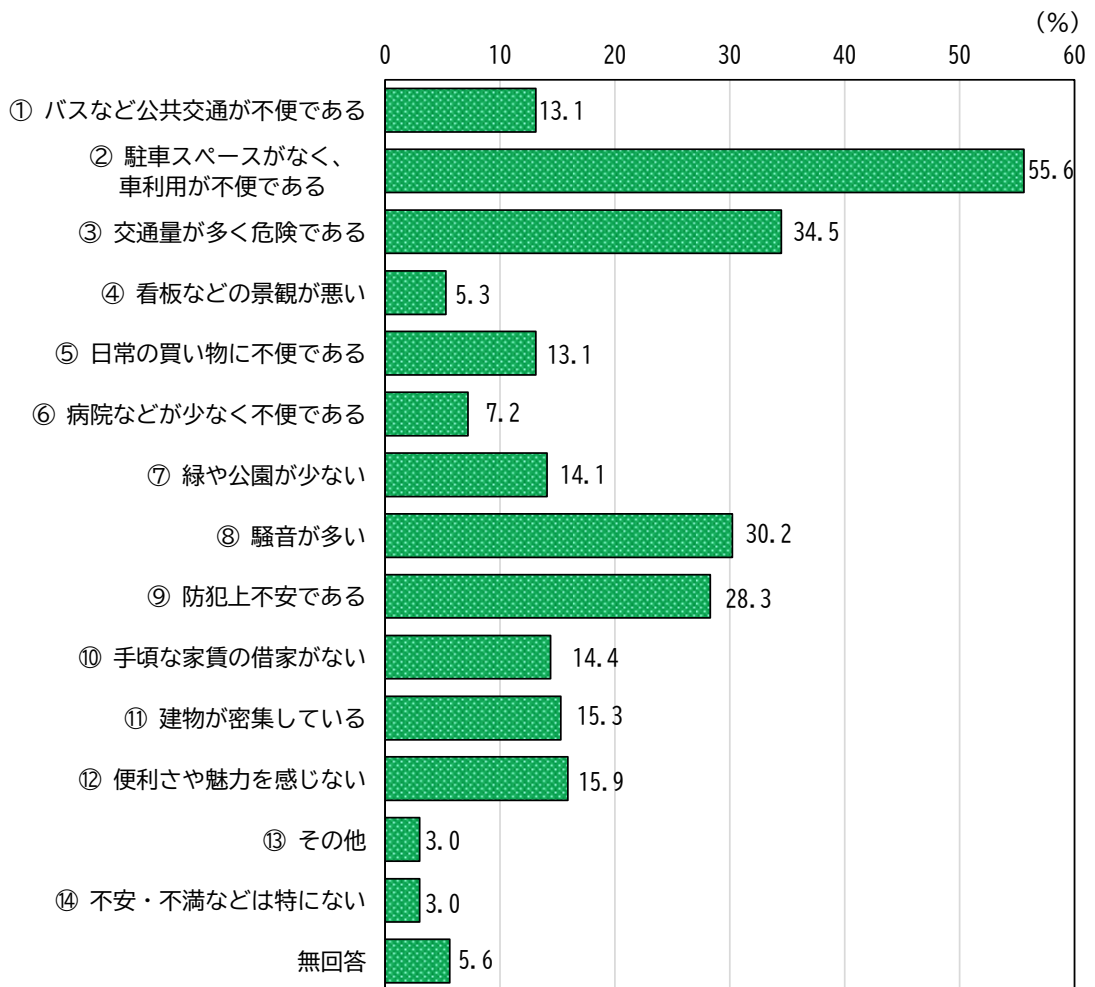


◆中心市街地の居住性について

■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

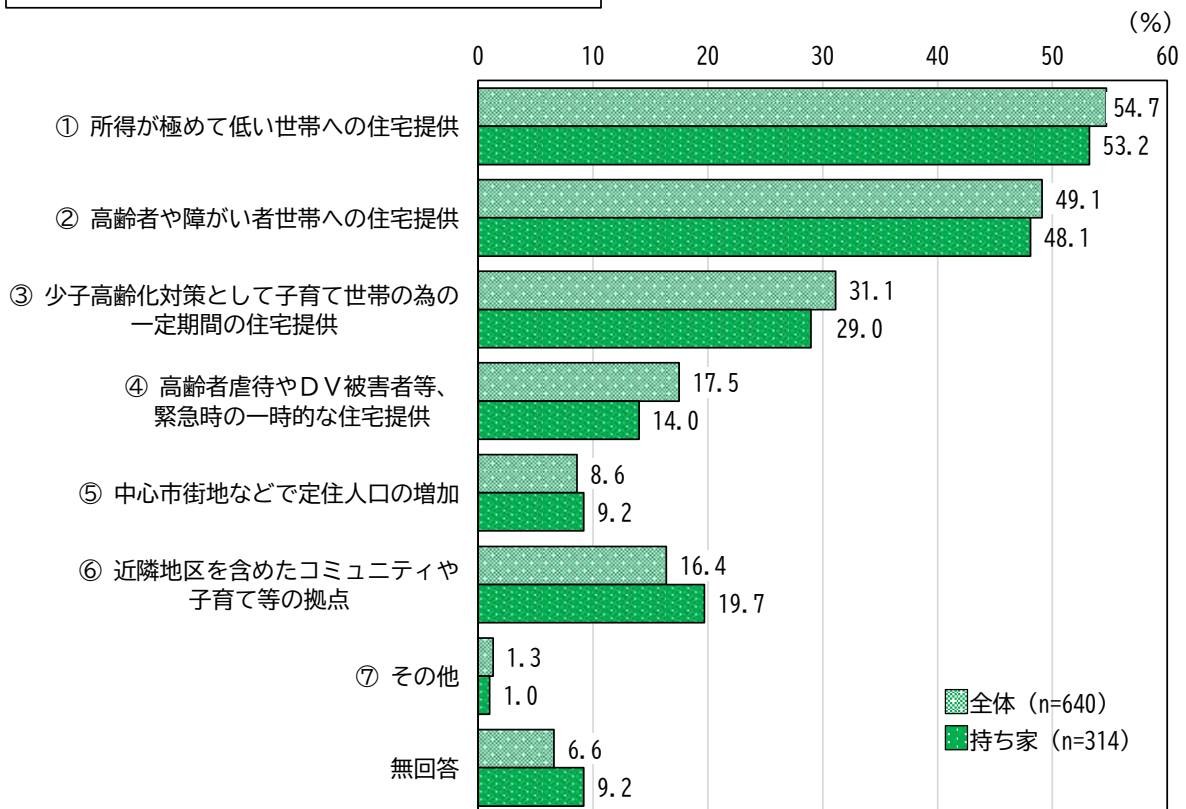
市営住宅の役割として期待することについて「全体」をみると、「①所得が極めて低い世帯への住宅提供」が54.7%と最も高く、次いで「②高齢者や障がい者世帯への住宅提供（49.1%）」、「③少子高齢化対策として子育て世帯の為の一定期間の住宅提供（31.1%）」となっている。

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。

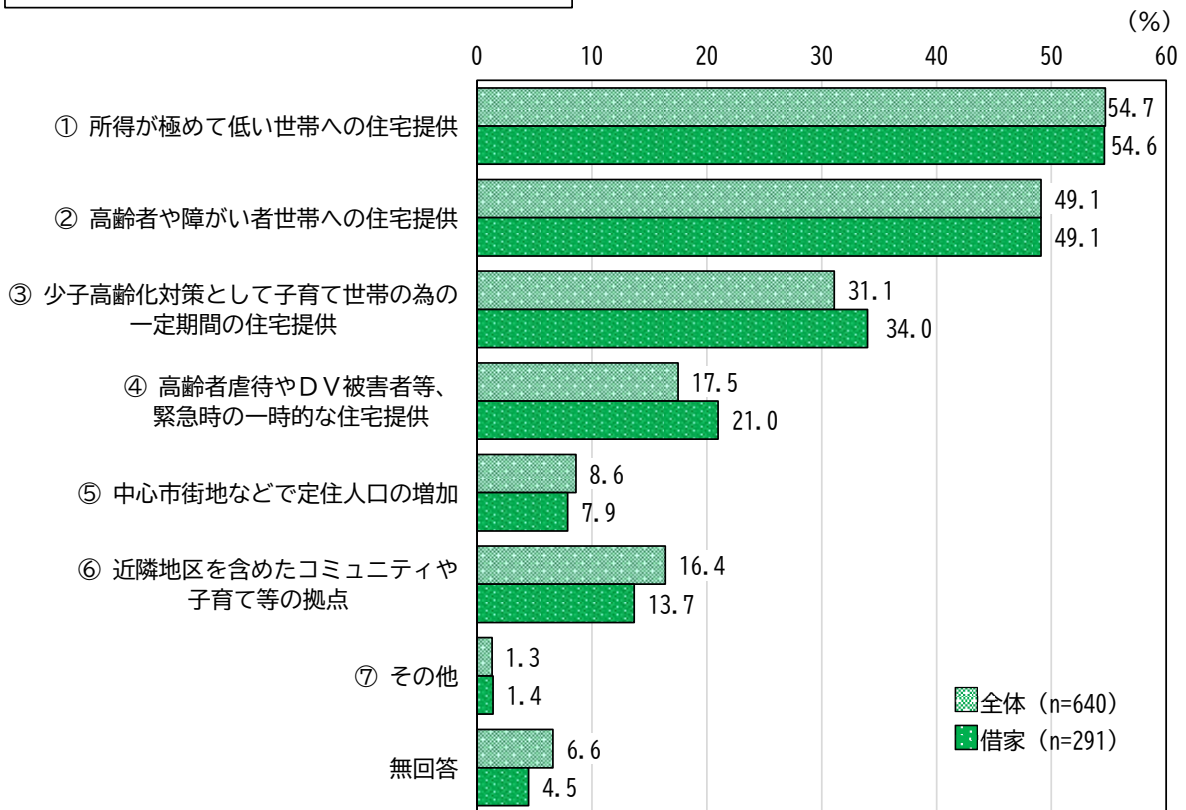
「借家」では「④高齢者虐待やDV被害者等、緊急時の一時的な住宅提供（21.0%）」が「全体」より3.5ポイント高く、「③少子高齢化対策として子育て世帯の為の一定期間の住宅提供（34.0%）」も「全体」より2.9ポイント高くなっている。

「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。

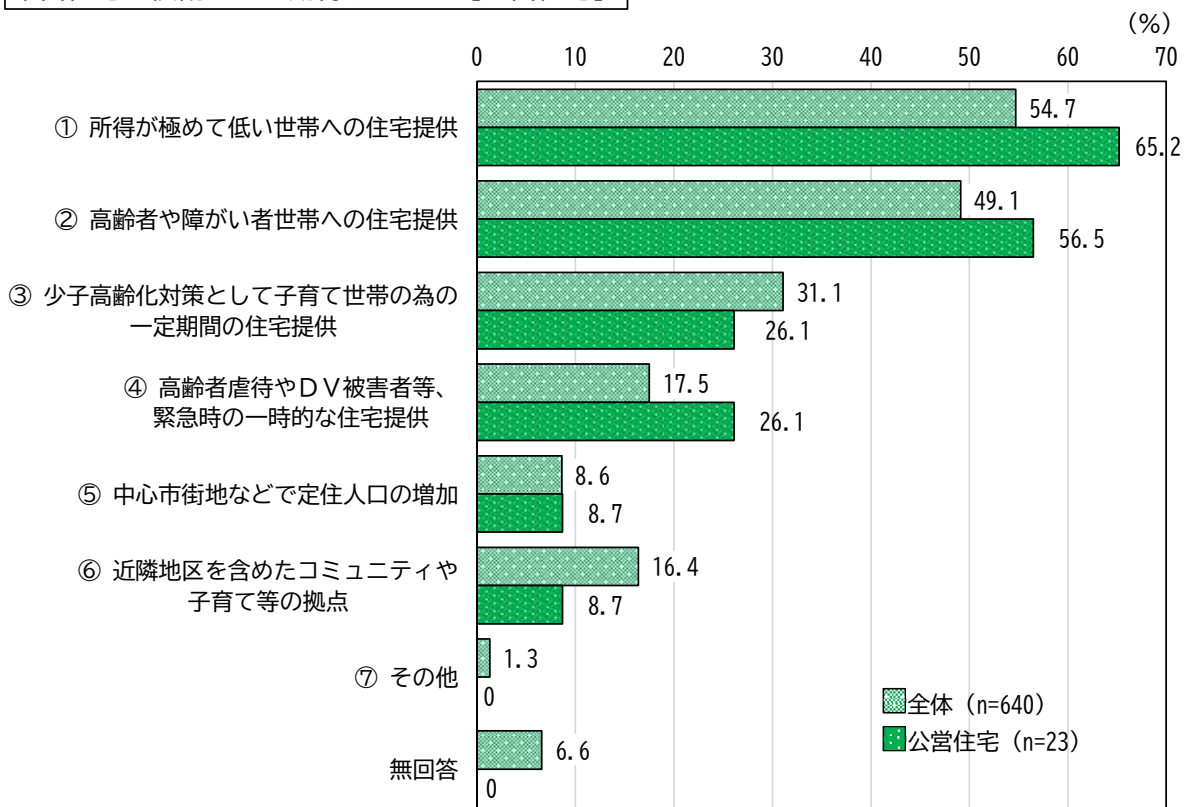
市営住宅の役割として期待すること【持ち家】



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

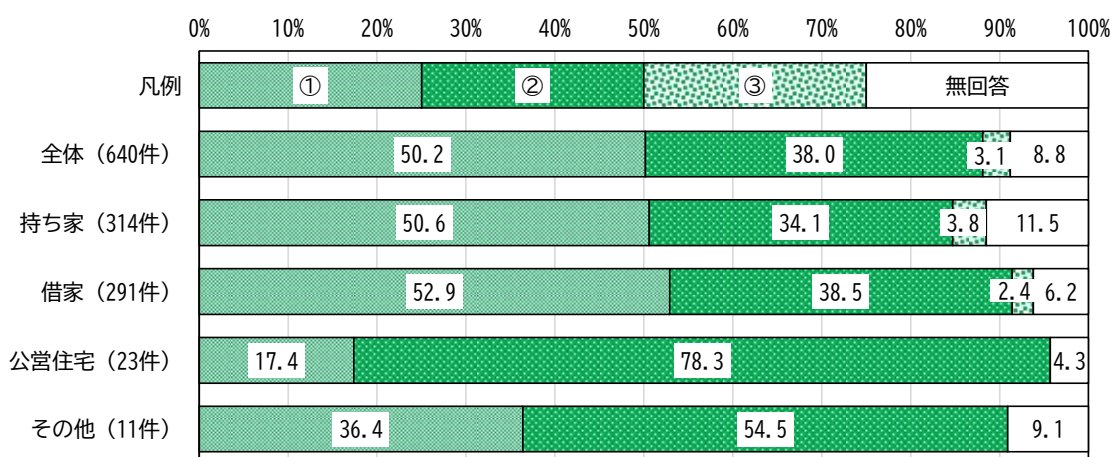


■期限付き制度の導入

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

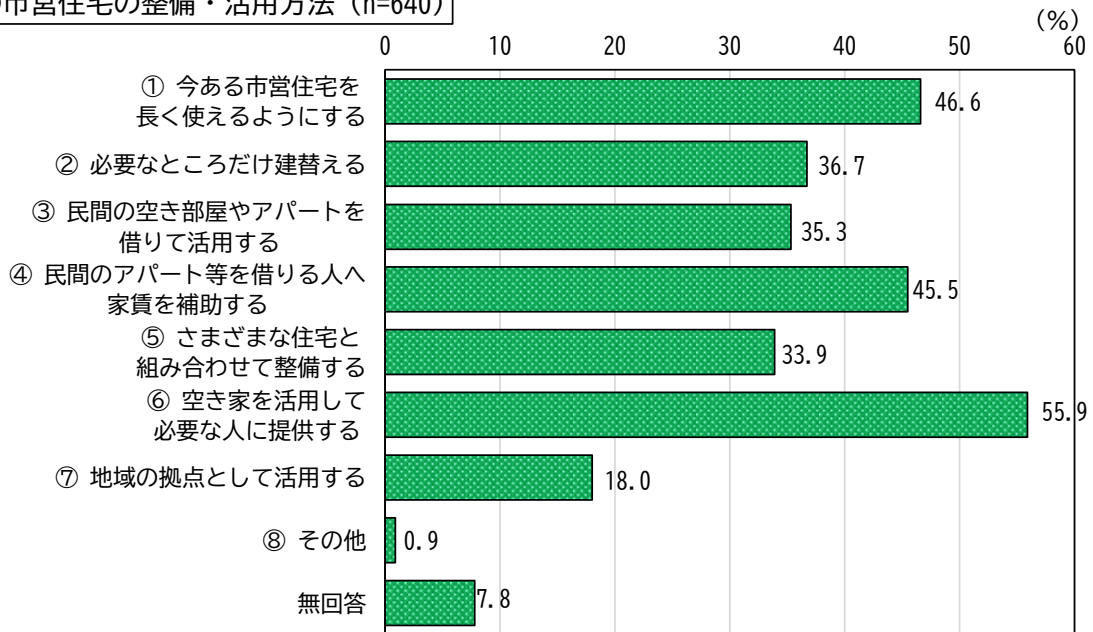




■今後の市営住宅の整備・活用方法

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

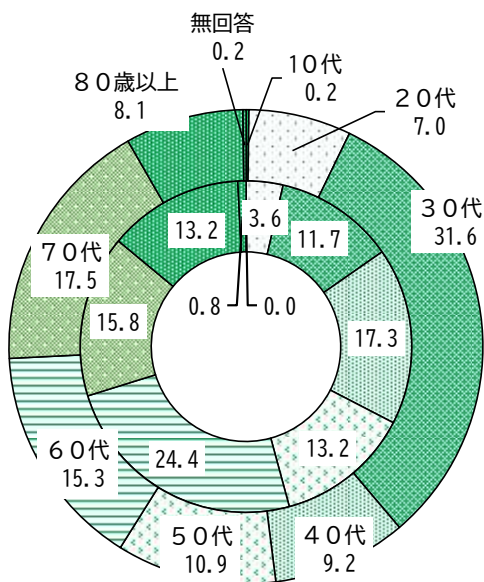
■基本属性（前回調査比較）

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。

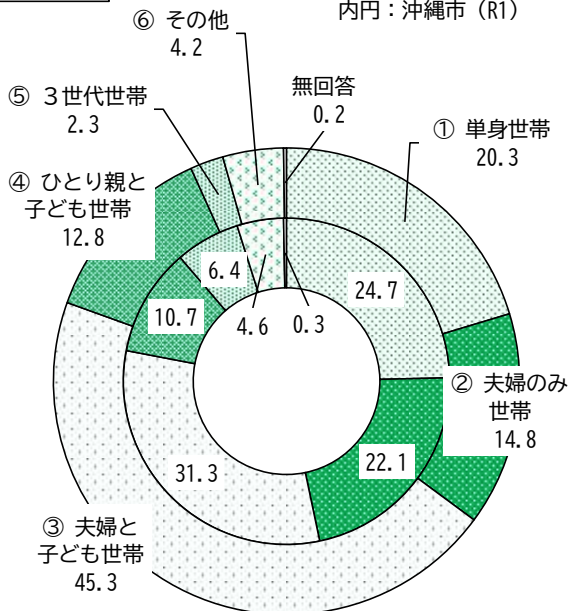
世帯主の年齢

外円：沖縄市（R7）  
内円：沖縄市（R1）



世帯構成

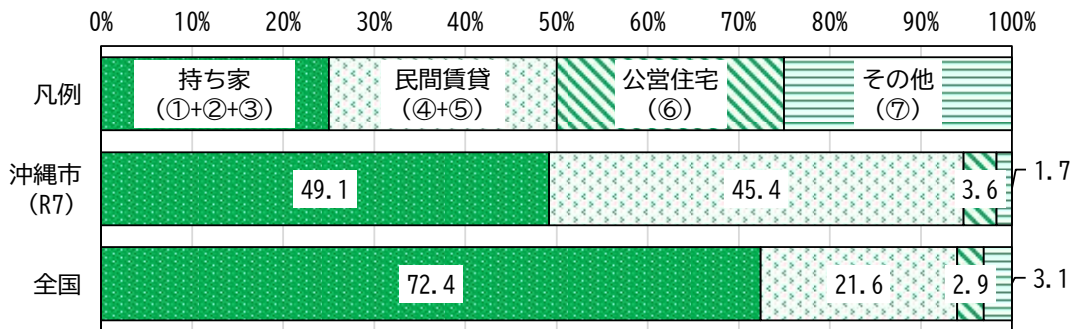
外円：沖縄市（R7）  
内円：沖縄市（R1）



### ■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】



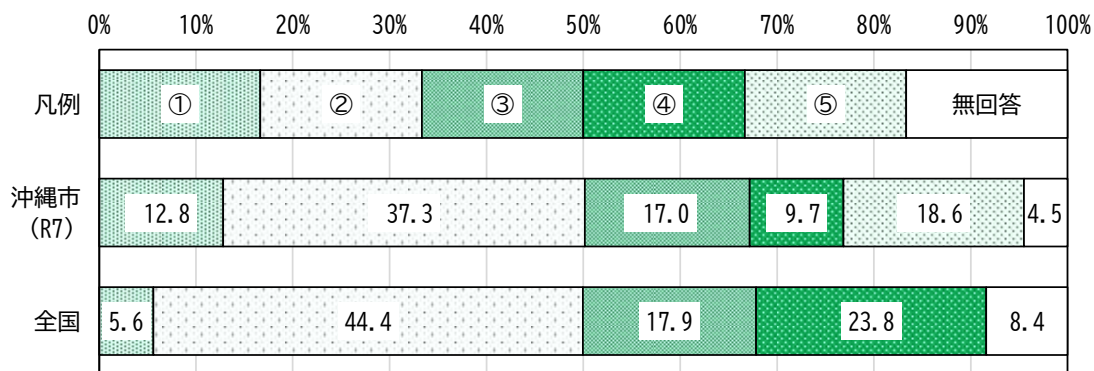
※ 無回答を除く集計

※ 「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

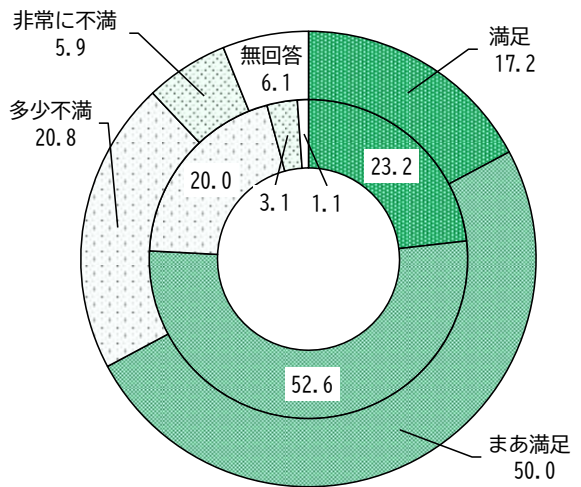


■現在の住まいの満足度・住まいの重要項目（全国比較）

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

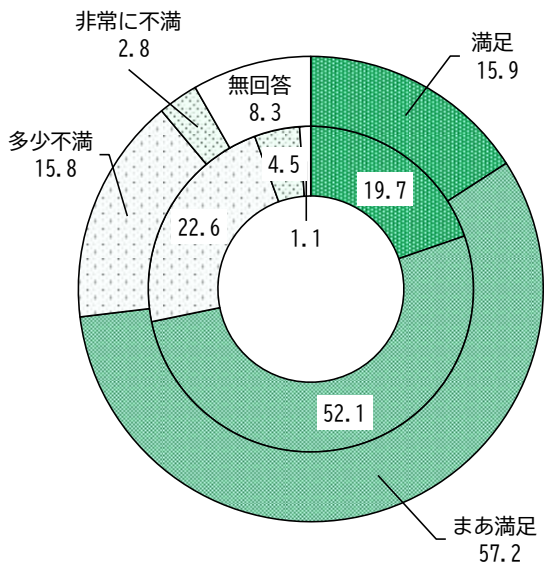


■周辺環境の満足度・周辺環境の重要項目（全国比較）

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

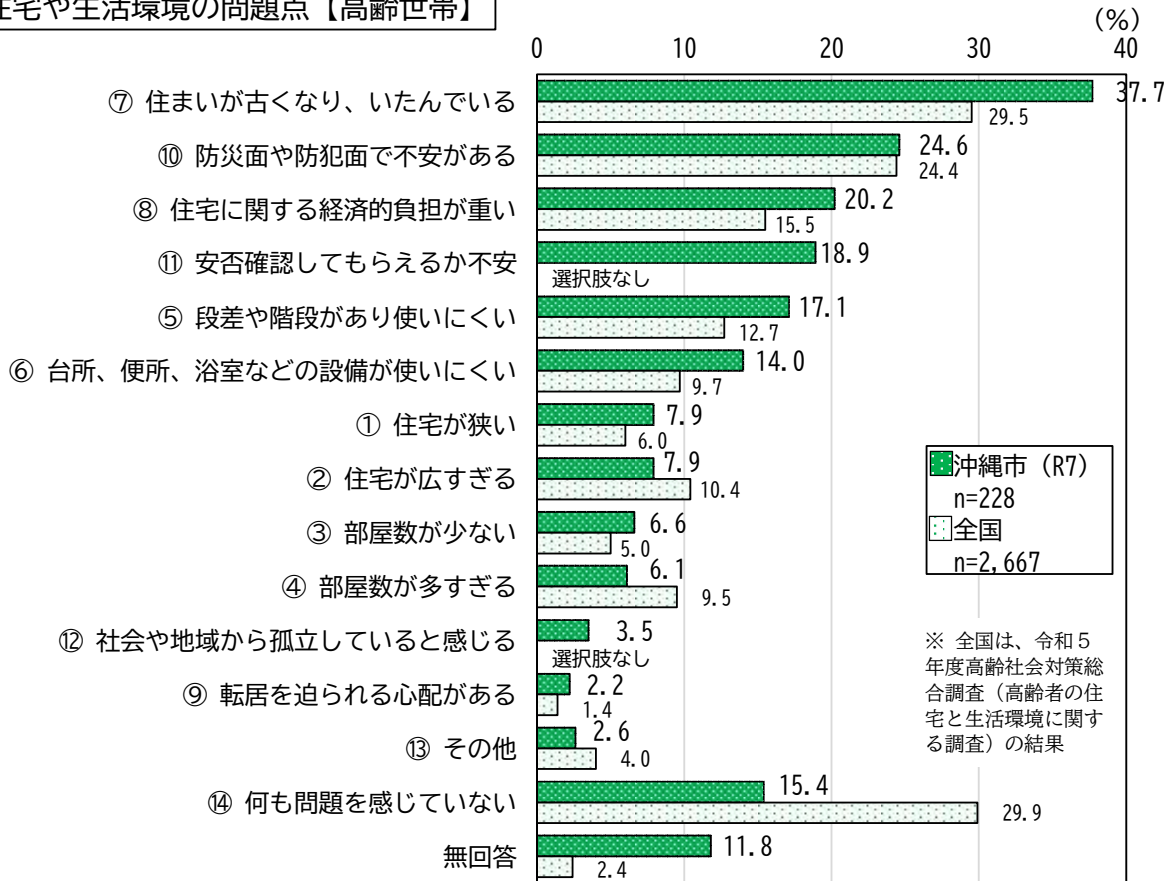
外円：沖縄市（R7）  
内円：全国



■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。

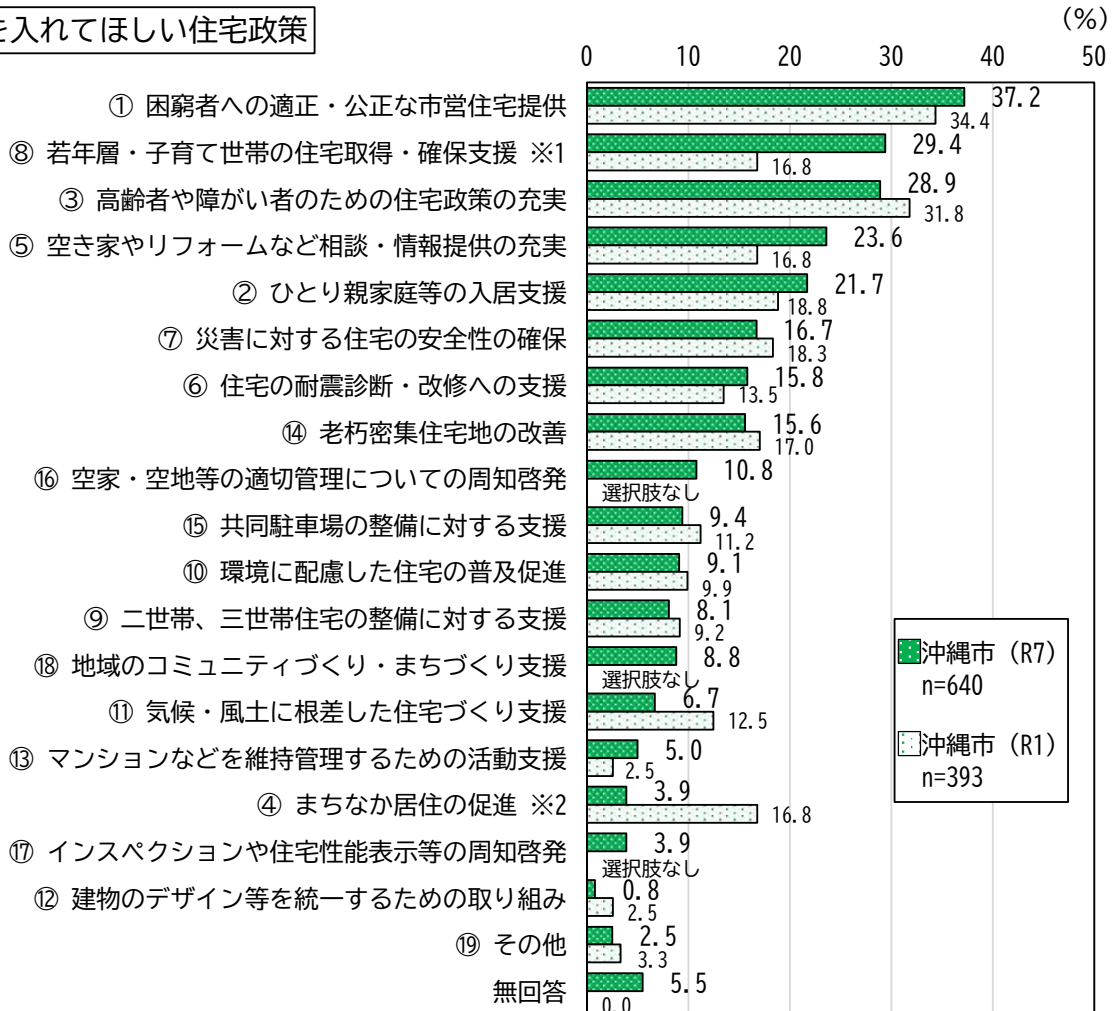
住宅や生活環境の問題点【高齢世帯】



■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。

<b>3. 住環境づくり関連の主な意見</b>
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。
地域の方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。

<b>4. 道路・交通・駐車場関連の主な意見</b>
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。





<b>5. 空き家・住宅の老朽化関連の主な意見</b>
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。
<b>6. 高齢者・障がい者・生活保護関連の主な意見</b>
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。
<b>7. 情報提供関連の主な意見</b>
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。
<b>8. 公園・緑化関連の主な意見</b>
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。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



 **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

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



### (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の割合が減少し、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】

- ・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済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】

- ・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





## 🏠 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。

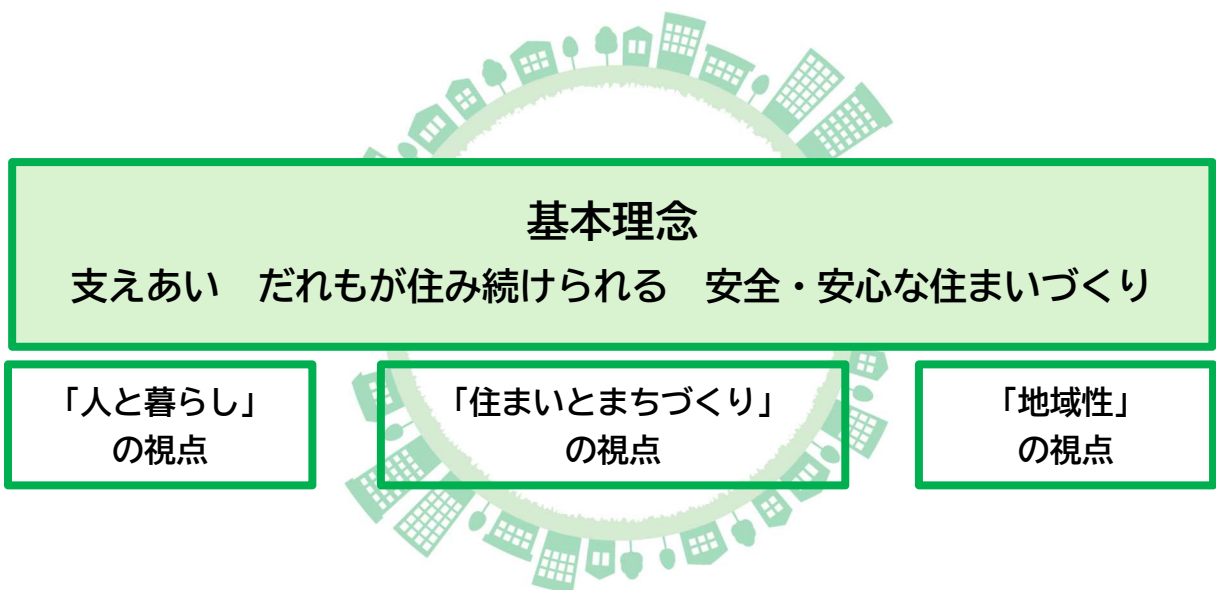
国においては、量の確保から住宅そのものの質の向上への施策の転換を図るとともに、令和3年3月に改定された住生活基本計画（全国計画）においては、3つの視点（社会環境の変化、居住者・コミュニティ、住宅ストック・産業）及び8つの目標（子どもを産み育てやすい住まい、高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等、セーフティネット機能の整備、空き家の管理・除却・利活用 他4つ）に基づき、住宅政策のめざすべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとされている。

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、住宅の確保に配慮を要する世帯への対応、安全・安心で質の高い住まいと住環境の形成、地域の支え合いによるコミュニティの醸成など、より良い住まいと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し、3つの視点から住宅政策を推進していくものとする。



## 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つの基本目標を掲げる。

### 「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促進や密集市街地の改善促進などにより、安全で災害に強い住まいと住環境を形成する。

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。



3. 施策の体系

理念	視点	基本目標	基本施策	具体的な取り組み
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	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 (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 (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 (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 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 ③障がい者の住まいの確保に向けた支援 ④「沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業」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	○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 ○地域包括支援センターにおける住宅に関する相談 ○「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ○サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ○認知症対応型共同生活介護（グループホーム）の確保 ○リバースモーゲージ制度の普及促進 ○「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（バリアフリー改修工事）」の利用促進 ○シルバーハウジングの適正な運営 ○市営住宅における高齢者向け住戸の確保 ○市営住宅の入居者に向けた見守りサービスの情報提供 ○市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業の実施 ○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 ○市営住宅建替事業における併設施設の検討 ○高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親世帯に対する市営住宅入居の優遇措置 ○収入超過者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実施 ○市営住宅における住み替え促進 ○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 ○居住サポート住宅の普及促進 ○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 ○「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】 ○民間賃貸住宅における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(終身建物賃貸借制度等) ○家賃債務保証制度の普及促進 ○家賃低廉化補助の検討 ○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）」の実施 ○障がい者相談支援事業所における住宅に関する相談 ○「沖縄市重度障がい児・者日常生活用具給付事業」の利用促進 ○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 ○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
	「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空き家の活用促進 (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 (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 (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 ②防犯性の高い住環境づくりの推進 ③空家等対策の推進 ④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 (5)安全で快適な住環境の形成 ①密集市街地の改善促進 ②狭あい道路の解消促進 ③防災に関する取り組みの推進 ④景観計画や地区計画の活用 ⑤地域公共交通網の形成	○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（バリアフリー改修工事）」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】 ○空き家の流通促進 ○空き家の利活用に関する情報提供と地域資源としての利活用方法の検討 ○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（バリアフリー改修工事）」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 ○バリアフリー整備の推進 ○バリアフリー化の促進 ○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 ○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 ○「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進 ○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（省エネ改修工事）」の利用促進 ○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 ○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 ○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 ○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 ○応急仮設住宅への対応 ○応急借上げ住宅確保に向けた検討 ○「ブロック塀等撤去工事補助金」の利用促進 ○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 ○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 ○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 ○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 ②地域の支え合いによるコミュニティづくり	○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 ○市営住宅における集会所の地域開放 ○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



## 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

成果指標	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の供給について、引き続き、継続していくとともに、今後、建替えが予定されている市営住宅においても供給に向けて取り組む。

<具体的な取り組み>	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。

<具体的な取り組み>	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

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



## (2) 高齢者のニーズに対応した住まいと住環境づくり

成果指標	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:総務省「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ものとし、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。

<具体的な取り組み>	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

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。

また、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、高齢者が住み慣れた自宅で生活を続けながら、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。

<具体的な取り組み>	主管課(関連課)
○「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
○サービス付き高齢者向け住宅の普及促進	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
○リバースモーゲージ制度の普及促進	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（バリアフリー改修工事）」の利用を促進し、住宅のバリアフリー化を進める。

＜具体的な取り組み＞	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（バリアフリー改修工事）」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戸の供給

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情報提供を行うなど、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。

＜具体的な取り組み＞	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
○市営住宅の入居者に向けた見守りサービスの情報提供	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

成果指標	現状 R6年度	目標 R17年度	根拠等 [根拠資料名等]
市営住宅ストック数	1,002戸	1,113戸	山内市営住宅（解体前住戸数96戸＋増戸分2戸＝98戸）、池原市営住宅（増戸分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、将来の人口動態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。

<具体的な取り組み>	主管課（関連課）
○市営住宅長寿命化計画に基づく改善事業の実施	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の整備を検討し、地域に貢献できる住環境づくりをめざす。

<具体的な取り組み>	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
○市営住宅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み替えや高額所得者・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み替えの促進を図る。

＜具体的な取り組み＞	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み替えや高額所得者・家賃滞納者の明渡しの実施	住まい建築課
○市営住宅における住み替え促進	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、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者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。

＜具体的な取り組み＞	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。

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。

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、「終身建物賃貸借制度」、「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。

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。

＜具体的な取り組み＞	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）
○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
○「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
○民間賃貸住宅における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（終身建物賃貸借制度等）	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
○家賃低廉化補助の検討	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。

＜具体的な取り組み＞	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）」の実施	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」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）」の利用を促進し、住宅のバリアフリー化を進める。

＜具体的な取り組み＞	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」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

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。

また、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における対応や、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における一時保護等の対応を行う。

＜具体的な取り組み＞	主管課（関連課）
○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
○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



## 「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

成果指標	現状 R6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：総務省「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、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。

<具体的な取り組み>	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（バリアフリー改修工事）」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 空き家の活用促進

空き家の有効活用を促進するため、空き家バンクを通じて、空き家の流通を促進する。

また、空き家の流通・活用に関する情報発信を行うとともに、空き家を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。

<具体的な取り組み>	主管課（関連課）
○空き家の流通促進	住まい建築課
○空き家の利活用に関する情報提供と地域資源としての利活用方法の検討	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。

<具体的な取り組み>	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

成果指標	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：総務省「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、長期優良住宅の普及促進を図る。

<具体的な取り組み>	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とともに、予防保全の重要性について普及啓発に取り組む。

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。

<具体的な取り組み>	主管課（関連課）
○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（バリアフリー改修工事）」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。

＜具体的な取り組み＞	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

教育・福祉施設や道路等の住環境に関する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）等のバリアフリー化やユニバーサルデザインを推進する。

＜具体的な取り組み＞	主管課（関連課）
○バリアフリー整備の推進	各事業課
○バリアフリー化の促進	建築指導課

### 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。

＜具体的な取り組み＞	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み、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、発生抑制や対策強化に取り組む。

加えて、空き家の所有者等による適切な管理を推進し、地域住民の生活環境の保全を図るため、「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進を図る。

＜具体的な取り組み＞	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）
○「沖縄市空家等除却費補助金」の利用促進	住まい建築課



#### ④ 省資源・省エネルギー住宅の普及促進

住宅の省エネルギー化を図るため、「沖縄市住宅リフォーム支援事業（省エネ改修工事）」の利用を促進する。

また、「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とともに、CO<sub>2</sub>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。

加えて、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。

＜具体的な取り組み＞	主管課（関連課）
○「沖縄市住宅リフォーム支援事業（省エネ改修工事）」の利用促進	住まい建築課
○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など、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。

＜具体的な取り組み＞	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。

＜具体的な取り組み＞	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。

＜具体的な取り組み＞	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 防災に関する取り組みの推進

応急仮設住宅建設に係る体制整備や応急借上げ住宅の確保に向けた検討を進める。

また、「ブロック塀等撤去工事補助金」の利用を促進し、ブロック塀の安全対策を図る。

加えて、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や、防災マップの更新・普及等に取り組むとともに、避難場所・避難所・津波避難施設の指定や備蓄物資の更新、自主防災組織の設立支援・育成に取り組む。

＜具体的な取り組み＞	主管課（関連課）
○応急仮設住宅への対応	住まい建築課、防災危機管理担当
○応急借上げ住宅確保に向けた検討	住まい建築課
○「ブロック塀等撤去工事補助金」の利用促進	住まい建築課
○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
○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



#### 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。

<具体的な取り組み>	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。

<具体的な取り組み>	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

成果指標	現状 R 6年度	目標 R 17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%、R 1:71%	73.1% (R 7年度)	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]

### 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、都市公園や道路等の住環境に関する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。

<具体的な取り組み>	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	各事業課
○NPOやまちづくり団体等との連携及び活動支援	各事業課

#### ② 地域の支え合いによるコミュニティづくり

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。

また、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。

加えて、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。

<具体的な取り組み>	主管課（関連課）
○市営住宅における集会所の地域開放	住まい建築課
○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



 **6章 公営住宅等に係る具体的な展開**

市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、公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針を定める。

### 1. 市営住宅に関する基本方針

公営住宅は、市場において住宅を確保することが困難な世帯に対し、低廉な賃貸住宅を供給するものであり、市民生活の安定と社会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がある。

そのため、上述した市営住宅の役割や、国の動向、社会背景、本市が抱える課題等を踏まえて、市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への対応が求められることから、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、高齢者や子育て世帯の生活支援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

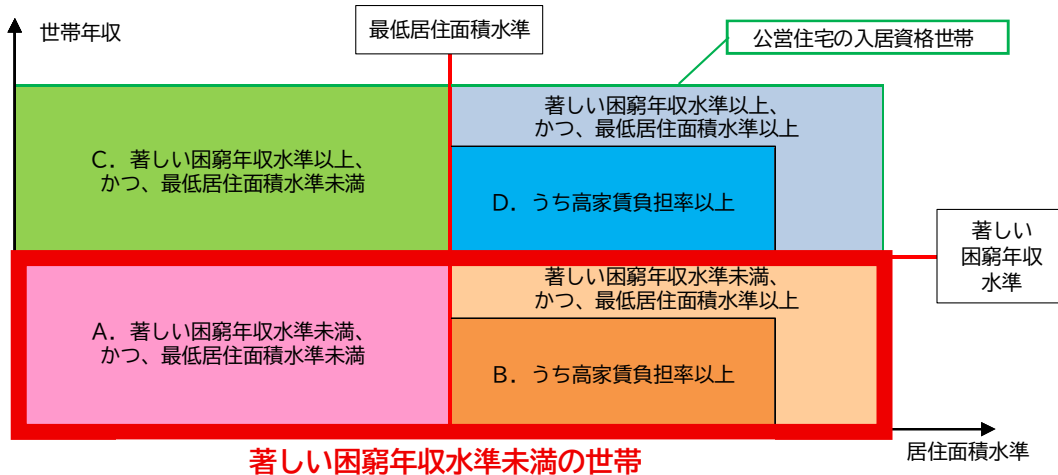
入居の公平性の確保を図るため、世帯人員・構成に応じた市営住宅における住み替え促進や、収入超過者・高額所得者・家賃滞納者といった入居要件を満たさなくなった入居者に対する対応強化を図る。



## 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年公表の「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。
- ・なお、本計画では、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

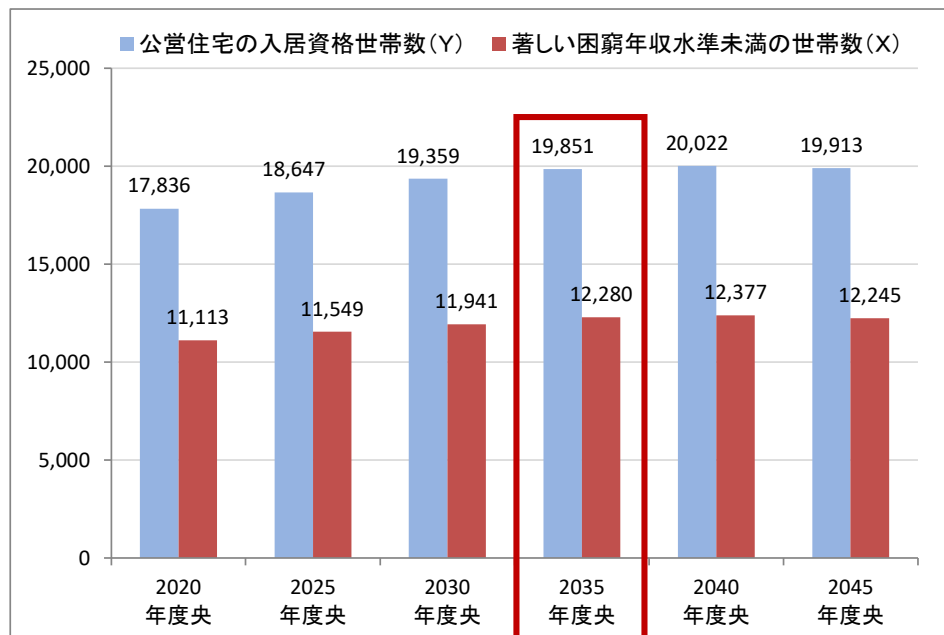


※著しい困窮年収水準未満の世帯…民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、「適正家賃負担限度率の範囲で、最低居住面積水準を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯」および「公営住宅への優先入居や家賃減免等の対象となる収入水準(政令月収10.4万円)以下の世帯」  
 参考：住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムの利用手引き及び技術解説(令和3年9月、国土交通省 国土技術政策総合研究所)

### (1) ストック推計プログラムによる推計結果

- ・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満の世帯数は12,280世帯となっている。

### ■ストック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水準未満の世帯数の推計結果



## (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数について、以下のとおり整理する。

### ■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利用しやすいサービス付き高齢者向け住宅（推計）		0 戸

## (3) 「著しい困窮年収水準未満の世帯数」に対する「本市における公営住宅等のストック数」

「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」が7,016 戸となっていることから、「戸数不足分」は5,264 戸となる。

### ■「著しい困窮年収水準未満の世帯数」に対する「本市における公営住宅等のストック数」

著しい困窮年収水準未満の世帯数	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



### 3. 公営住宅や公社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針

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社賃貸住宅、民間賃貸住宅の活用方針を整理する。

#### （1）社会情勢や地域特性に応じた市営住宅の供給

- ・今後も引き続き要支援世帯数への対応が求められることから、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、沖縄市市営住宅ストック総合活用計画等において検討するものとする。
- ・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、公社賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用等を視野に入れ、本計画や沖縄市市営住宅ストック総合活用計画を必要に応じて見直すものとする。
- ・収入超過者に対する民間賃貸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市営住宅ストックの確保に努める。

#### （2）県営住宅や公社賃貸住宅との連携

- ・「沖縄・うるま地域居住機能再生計画書」に基づき、市営住宅の建替え又は改善の際には、当整備地区内の県営住宅や公社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、公営住宅と公社賃貸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の拡充

- ・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、本市における令和7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ものとする。
- ・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ものとする。
- ・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**

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

### 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「沖縄市賃貸住宅供給促進計画」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である。

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

本計画の計画期間は、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"> <li>・低額所得者</li> <li>・被災者(発災後3年以内)</li> <li>・高齢者</li> <li>・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者</li> <li>・子ども(高校生相当以下)を養育している者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人</li> <li>・中国残留邦人</li> <li>・児童虐待を受けた者</li> <li>・ハンセン病療養所入所者</li> <li>・DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者</li> <li>・北朝鮮拉致被害者</li> <li>・犯罪被害者</li> <li>・生活困窮者</li> <li>・更生保護対象者</li> <li>・東日本大震災による被災者 等</li> </ul>

#### 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「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」に位置づけられている、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"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・身元引受人がない世帯</li> <li>・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</li> <li>・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)</li> </ul>



## (2) 賃貸住宅の供給の目標

### 1) 市営住宅の供給の目標

「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市営住宅等の供給の促進

### (1) 市営住宅の供給の促進に関する事項

#### 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

以下に、市営住宅ストックの整備に関する基本的な考え方を示す。

なお、今後、改定が予定されている「沖縄市市営住宅ストック総合活用計画」については、以下の基本的な考え方を踏まえるとともに、「沖縄市営住宅長寿命化計画」も包含した改定を行うものとする。

#### 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。  
・耐久性の高い仕上げ材や設備機器を選定するなど、ライフサイクルコストの縮減を図るとともに、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）

・適正な維持管理による躯体の劣化対策を実施する。  
・建替えに際しては、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確保に努める。  
・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み替え促進を図る。



- ・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施設を検討する。

## 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み替えを促進し、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市営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者、家賃滞納者へ明渡し等について適正な指導・措置及び住宅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その他の対応

- ・市営住宅においては、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。
- ・市内において発生した災害等により、自らが居住する家屋に居住できなくなった、り災者に対して、市営住宅の空き住戸を一時的に提供する。

## (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、老朽化した公営住宅や公社賃貸住宅の連鎖的な建替えによる居住機能の改善を図るとともに、団地余剰地への高齢者や子育て世帯のための生活支援施設等の整備を検討し、地域コミュニティの活性化を推進する。



## 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) 「終身建物賃貸借制度」や「残置物の処理等に関するモデル契約条項」の普及啓発について

- ・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「終身建物賃貸借制度」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普及促進について

- ・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」の普及促進を図り、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、建設部、健康福祉部、こどものまち推進部のほか、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、民間賃貸住宅における住宅確保要配慮者の受け入れ支援の構築をめざしている。

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 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 一般社団法人門collective 沖縄サポート株式会社
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、住宅セーフティネット法第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民間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民間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事。
- II. 住宅確保要配慮者が入居可能な民間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る情報の提供に関する事。
- 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の居住生活支援に関する事。
- IV. その他、目的達成のために必要な事。

## 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

### (1) 民間賃貸住宅の質の向上に関する事項

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組む。

### (2) 大家等への意識啓発の推進

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。



## 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、必要に応じて5年後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及び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96件（3,009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11件（11.5%）、築35年超えを含めると29件（30.2%）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把握した管理状況について、「マンション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）」に示される助言・指導等の対象となる基準の目安（以下、「国基準」という。）を用いて分類すると、以下のように整理される。

#### ■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）
	国基準※	
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件（35.4%） 未回答：26件（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

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、管理状況によるマンションの区分毎に定めるものとする。



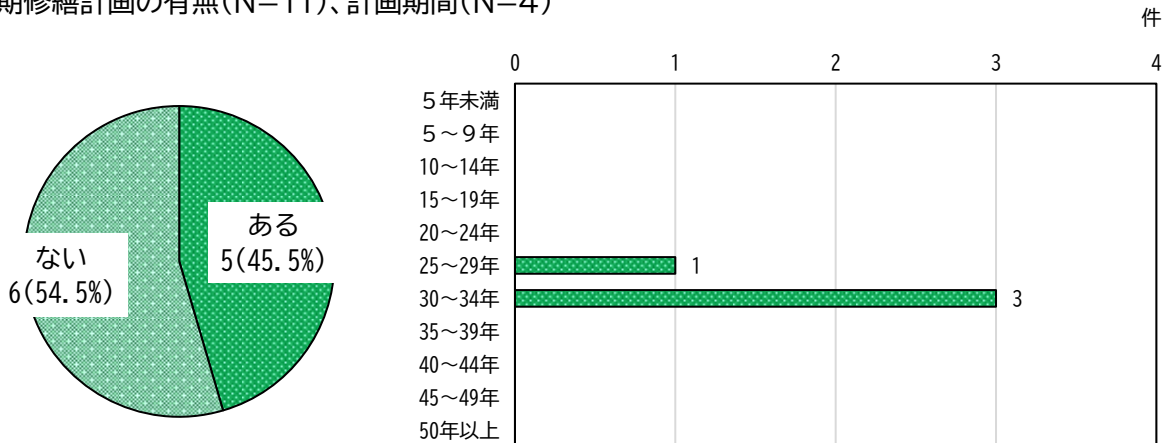
## (1) 基準適合マンションの30年以上の長期修繕計画の作成数

助言等基準に適合したマンション（以下、「基準適合マンション」という。）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14に定める管理計画認定の基準（下表参照）の達成をめざすことが望まれる。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基準がある。

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）とすることをめざす。

<参考値> 30年以上の長期修繕計画の作成率（県全域）46.5%（約598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)



※長期修繕計画の作成マンション管理組合のうち、1件は無回答

### ■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"> <li>・管理者等及び監事が定められている</li> <li>・集会（総会）が定期的に開催されている</li> </ul>
○管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理規約が作成されている</li> <li>・管理規約にて下記について定めている                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急時等における専有部分の立入り</li> <li>・修繕等の履歴情報の保管</li> <li>・管理組合の財務・管理に関する情報の提供</li> </ul> </li> </ul>
○管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理費と修繕積立金の区分経理がされている</li> <li>・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない</li> <li>・修繕積立金の滞納に適切に対処されている</li> </ul>
○長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul>
○その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている</li> <li>・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</li> </ul>

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）」



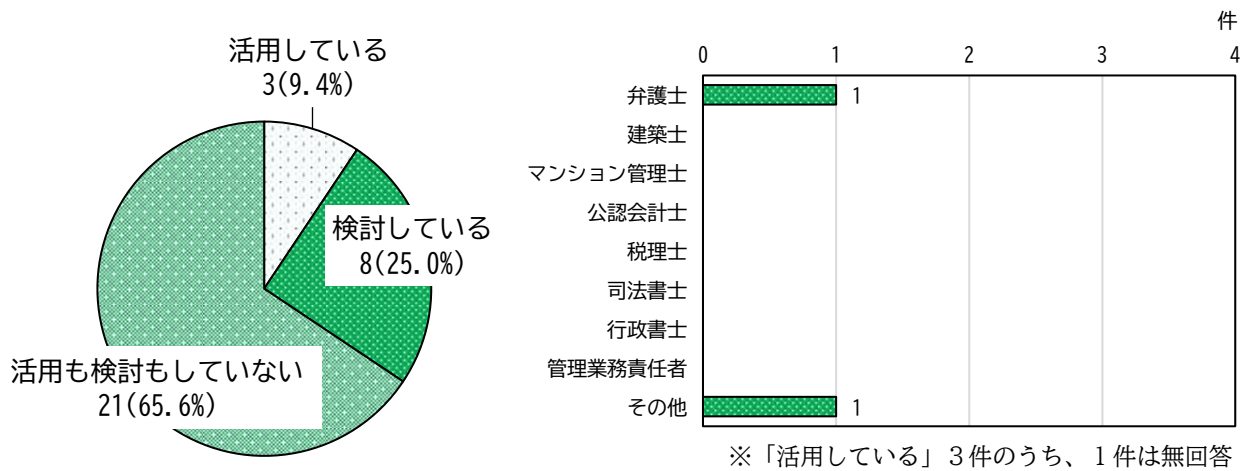


## (2) 基準適合課題マンションへの専門家のあっせん件数

本市では、マンションの管理に課題を抱えるマンション（国基準に一部未達のマンション。以下、「基準適合課題マンション」という。）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3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）とすることをめざす。

### ■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者窓口の把握率

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者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、管理者窓口の把握率として、連絡先不明となっている25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）とすることをめざす。ただし、今後管理者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「管理者窓口の把握率」とする。

<参考値> 管理者窓口の把握率（県全域）74.0%（令和6年度）

### ■管理者窓口の把握状況

管理者窓口の有無と種類	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
管理者窓口把握率（B/A）	74.0%	74.0%

※本市の把握率はマンション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



## (4) マンションの管理の適正化に関する目標のまとめ

以下に前述したマンションの管理の適正化に関する3つの目標のまとめを示す。

### ■マンションの管理の適正化に関する目標のまとめ

目標指標	現況値	目標 (R17年度)
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	3件	11件
基準適合課題マンションへの専門家のあっせん件数	2件	30件
連絡先不明マンションのマンション管理組合窓口の把握率	74.0%	100%

## 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、マンション管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、マンション管理組合の経理、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・「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</li> <li>・回収率の向上を図り「オンライン説明会」を実施</li> <li>・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</li> </ul>
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

本市ではマンション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

- ・マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、マンション管理適正化指針に即し、適宜、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「マンション共用部分リフォーム融資（沖縄振興開発金融公庫）」等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) マンション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、県内市町村との意見交換等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、マンション管理組合の活動を支援する。
- ・マンション管理関係団体等との連携によるマンション管理組合の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. マンション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)

本市における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

指針については、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、本市におけるマンション管理組合にマンションの管理適正化に向けた留意が求められる努力義務として、以下の「(2) 指針追加事項」を示す。

なお、本指針はマンション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うえで、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、マンション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。
- ・マンション管理適正化法第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、適宜、国や県の調査と連動した市調査を実施する。
- ・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、マンション管理適正化法に基づく、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、マンション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、改善命令等の勧告を受ける場合があることから、マンション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、自主防災組織の設立等、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

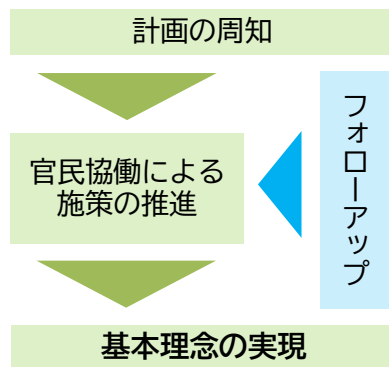
市民、関係団体、民間事業者への各種パンフレットの配布や市ホームページへの本計画書の掲載等を通して、計画内容の周知を図る。

### (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、地域性を活かした住みよ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な知識・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。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



## 1. これまでの沖縄市住生活基本計画の沿革

策定（改定）年月日	計画名
平成10年3月	沖縄市住宅マスタープラン策定（高齢者等住宅計画）報告書
平成16年2月	沖縄市住宅マスタープラン
平成22年2月	沖縄市住生活基本計画
平成27年1月	沖縄市住生活基本計画
令和2年3月	沖縄市住生活基本計画

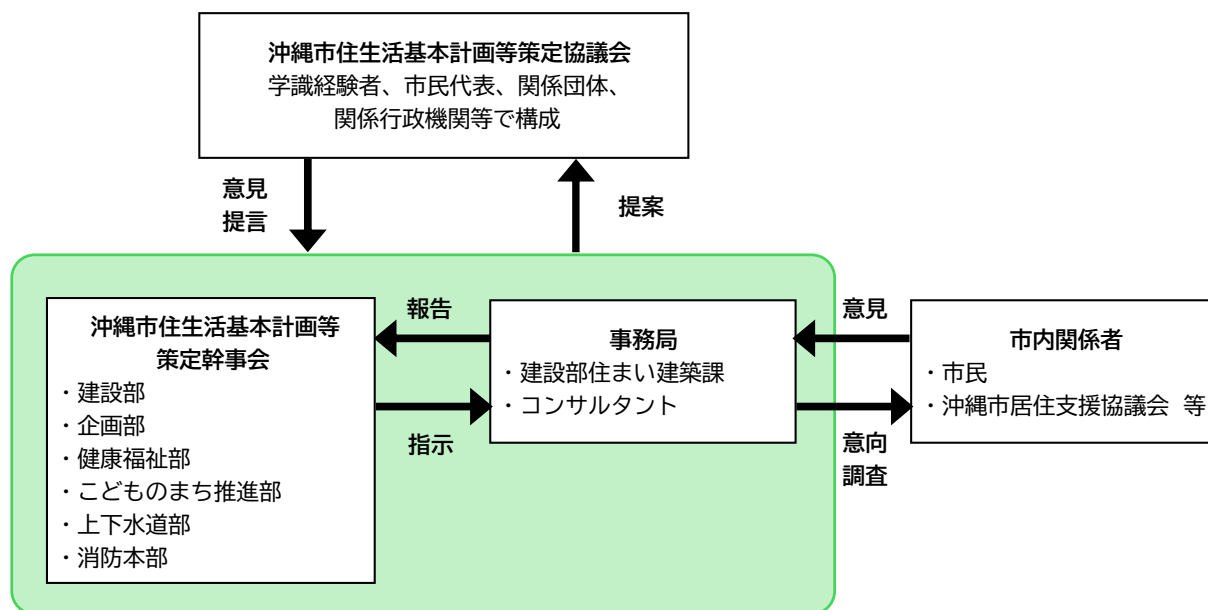
## 2. 本計画策定の経過・体制

### （2）本計画策定の経過

年月日	内容
令和7年8月～9月	・庁内関連課へヒアリング（関係課連絡会）
令和7年9月16日 ～10月24日	・マンション管理適正化推進のため、マンション管理組合意識調査を実施。 ・沖縄県マンションデータベース（令和7年3月時点）に掲載されている市内のマンション96棟の各マンション管理組合に郵送配布・回収。
令和7年9月18日 ～10月24日	・昭和60年（築40年）以前に建築されたマンションの外観調査の実施。 ・沖縄県マンションデータベース（令和7年3月時点）に掲載されているマンションのうち、「①2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」、「②昭和60年以前（築40年）に建設された①に該当するマンション」を対象に、住戸を戸別訪問。
令和7年9月30日 ～10月13日	・住宅施策に係る市民アンケート調査の実施。 ・住民基本台帳より世帯主の年齢等から3,000件を層化無作為抽出。郵送による配布・回収、ウェブ回答併用。 【高齢世帯】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） 【その他の世帯の世帯】世帯主の年齢が65歳未満の世帯（1,000件）
令和7年10月21日	第1回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和7年10月28日	第1回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和7年12月24日	第2回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和8年1月13日	第2回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会
令和8年1月28日 ～2月25日	パブリックコメントの実施
令和8年3月6日	第3回 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会
令和8年3月10日	第3回 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会



## (2) 本計画策定の体制



## (3) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会委員

氏名	所属・役職等	備考
小野 尋子【会長】	琉球大学工学部工学科建築学コース 教授	学識経験者
佐久川 政吉【副会長】	沖縄県立看護大学看護学部 教授	
廣山 實	沖縄市自治会長協議会 会長	関係団体
久高 清美	沖縄市社会福祉協議会 会長	
高良 格	沖縄市障がい者福祉協会 理事長	
伊東 亮	沖縄県建築士会 副会長	
長嶺 将賢	沖縄県中部宅地建物取引業者会 会長	
具志堅 公子	沖縄県土木建築部住宅課長	庁内
志喜屋 一博	沖縄県住宅供給公社住宅部事業課長	
知念 靖	企画部長	
仲宗根 勲	健康福祉部長	
大石 稚子	こどものまち推進部長	
川満 輝繁	建設部長	
宮城 光秀	市民部長	





#### (4) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会委員

氏名	職名	備考
知念 正倫	建設部次長	幹事長
知念 毅	建設部住まい建築課長	副幹事長
平 修	建設部住まい建築課技幹	委員
屋良 朝隆	建設部建築指導課長	
高江洲 光	建設部都市計画担当技幹	
池亀 孝	建設部区画整理課長	
佐久川 こずえ	健康福祉部ちゆいしいじい課主幹	
親川 鋼一	健康福祉部障がい福祉課長	
石原 亜希子	健康福祉部介護保険課地域支援担当主幹	
川畑 清一	健康福祉部副参事兼保護管理課長	
小波津 真紀子	こどものまち推進部こども家庭課長	
我如古 直哉	こどものまち推進部こども相談・健康課長	
與那嶺 良一	こどものまち推進部副参事兼保育・幼稚園課長	
名城 政行	総務部防災危機管理室長兼防災危機管理担当主幹	
玉寄 頼史	消防本部予防課長	
宮里 直樹	市民部市民生活課長	
田中 健介	企画部政策企画課長	

### 3. 幹事会・協議会の議事概要

#### (1) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第1回）【令和7年10月21日（火）】

##### 1) 議事

- ・ 沖縄市住生活基本計画改定について
  - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・ 質疑応答、意見交換

##### 2) ご意見対応

	内容
Q1	・ 市内には長期間放置されている空家等が見られる。それらの除却について本計画に盛り込まれる予定か。
A1	・ 令和8年度に「沖縄市空家等対策推進計画」の改定を予定しているので、特に危険性を感じる空家等については、当該計画の中で不良度判定等のより詳細な調査ができないか考慮したうえで、除却を含めた対応方針を検討する。
Q2	・ 福祉部局の課題は物件の少なさであるため、住まいの確保に向けた具体的な対策を盛り込んでいただきたい。 ・ 居住支援協議会についても、現状の課題解決に向けた具体的な取り組みを盛り込んでいただきたい。
A2	・ ご意見を踏まえて、新たに以下の具体的な取り組みを位置づけた。 ■ 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 ■ 居住サポート住宅の普及促進 ■ 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 ■ 「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ■ 民間賃貸住宅における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（終身建物賃貸借制度等） ■ 家賃債務保証制度の普及促進 ■ 家賃低廉化補助の検討



## (2) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第1回）【令和7年10月28日（火）】

### 1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
  - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

### 2) ご意見対応

	内容
Q1	・「沖縄市地域防災計画」に関連して、災害が起きた時の応急仮設住宅建設予定地を考慮しておく必要があるか。また、応急仮設住宅として優先的に活用する民間賃貸住宅と協定を結ぶ等、活用に向けて体制づくりが必要ではないか。
A1	・「沖縄市地域防災計画」にて応急仮設住宅の建設地はコザ運動公園のサブグラウンドとして位置づけられている。 ・基本施策「③防災に関する推進」の〈具体的な取り組み〉では、新たに「応急借上げ住宅確保に向けた検討」を位置づけた。
Q2	・「②良好なコミュニティづくりについて」の課題に「安否確認してもらえない不安」とある。センサー型の見守り機器などIoTを活用して安否確認ができないか。
A2	・基本施策「④市営住宅における高齢者向け住戸の供給」の説明書きへ「市営住宅におけるIoT機器等を活用した見守り機能の情報提供」を追記した。
Q3	・「③真に住宅確保に困窮する世帯について」の課題に「入居倍率は直近10年間平均で20.2倍」とあるが、公営住宅の戸数を増やす予定はないのか。
A3	・「6章 公営住宅等に係る具体的な展開」において、「市営住宅の建替えにあたっては、除却する市営住宅の戸数以上に増戸する」ほか、「民間賃貸住宅を活用した居住サポート住宅の普及促進」や「空家等の利活用・流通を促進」することを位置づけた。
Q4	・「②良好なコミュニティづくりについて」の「問題解決に向けた方向性」について、高齢者の安否確認に関してはサポート住宅や居住支援協議会などと連携し何かしらの取り組みができるのではないか。
A4	・以下の具体的な取り組みを位置づけた。 ■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 ■居住サポート住宅の普及促進 ■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 ■「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅等改修事業」の利用促進 ■民間賃貸住宅における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（終身建物賃貸借制度等） ■家賃債務保証制度の普及促進 ■家賃低廉化補助の検討
Q5	・高齢者の安否確認やコミュニティの課題に関し、空家等を活用したシェアハウスやコレクティブハウスを押し出してはどうか。高齢者が交流できる共有スペースを確保すれば安否確認にもつながり、子育て世帯など多世代が入居することでコミュニティが形成されると考える。その活用促進のために、例えば活用した場合の税金免除（京都市空家税）など、市で取り組めることを検討してはどうか。
A5	・ご提案の空家等を活用したシェアハウス等の事例収集を実施し、今後の空家等対策推進計画で検討しつつ、〈具体的な取り組み〉の「居住サポート住宅の普及促進」や「セーフティネット住宅の登録促進」の周知のほか、「空家等の利活用に関する情報提供」として、令和5年4月に参画した空き家バンクによる流通促進等を図る。
Q6	・地域拠点である自治会集会所の開放を必要とする地域があるのか検討した方が良い。
A6	・基本施策「②地域の支え合いによるコミュニティづくり」において、〈具体的な取り組み〉では「自治会における地域づくり活動の支援」を位置づけた。



内 容	
Q 7	・奥まった土地や権利関係が複雑なところに対し、行政が介入できる制度として、換地や集約化を目的とした都市再生法に基づく低未利用土地権利設定等促進計画がある。空地や低未利用地の整備を含めた土地区画整理事業が可能となる有効な制度なので、検討されてはどうか。
A 7	・ご意見を踏まえ、当該計画について関係各課へ情報共有を行った。
Q 8	・市営住宅の入居倍率が高い中で必要な方に住宅を供給するために、多子世帯は末子が18歳になったら退去するなど、期限付き入居を検討すべき段階である。他市町村の事例を参考に有効活用していただきたい。
A 8	・本市の実情として所得の低い世帯が増加しており、末子が18歳になったら退去させるなどの期限付き入居制度には課題がある。住戸の供給に向けては、収入超過者への明渡しの啓発を行いつつ、他市町村の期限付き入居制度の事例を調査研究していく。
Q 9	・《改定案》基本目標1「(1)子育て世帯が暮らしやすい住まいと住環境づくり」の中で、「公営住宅の子育て支援施設としての活用促進」が削除となっているのはなぜか。公営住宅の集会施設は地域資源として重要なものであるため、実態を踏まえつつ地域へ開放できる場所は開放するような位置づけができるとうよい。
A 9	・子育て世帯を含めた地域開放とするため、「基本目標3(1)②地域の支え合いによるコミュニティづくり」として、<具体的な取り組み>では「市営住宅における集会所の地域開放」を新たに位置づけ、地域資源の活用に努める。
Q 10	・要配慮者は住まいの問題が大きい。単身高齢者が増えていくので、借りることもその後も大変。セーフティネットの仕組みをつくらないと、今後厳しい状況になる。ぜひ住生活基本計画を推進するとともに、居住支援協議会をうまく活用できるとよい。
A 10	・引き続き、住宅セーフティネットの普及促進を図りつつ、新たに基本施策へ位置づけた「沖縄市居住支援協議会の活動推進」に取り組む。
Q 11	・高齢者のコミュニティ形成に向けた地域施設の活用として、学校の空き教室や地域連携室もうまく活用できるとよい。国も子どもまんなか社会を進めており、市も子育てを推進しているので、本計画との整合はあると思う。 ・地域包括ケアシステムでは、住まいが起点となる。高齢になると健康面の問題があり、健康段階に応じた次の段階への住み替え促進に対する支援として、空家等を活用できるとよい。
A 11	・教育委員会へ確認したところ、小中学校の空き教室の活用については、子どもたちの安全面を踏まえて、各学校の判断による。また、地域連携室は地域の申し出に応じて使用可能とのこと。 ・空家等の活用は、空き家バンクや居住サポート住宅登録による改修補助制度の周知により、所有者等の意向を踏まえつつ、活用促進に努める。
Q 12	・障がい者は保証人がいないと民間賃貸住宅への入居が困難である。沖縄市居住支援協議会で保証人がいない場合の支援を検討できないか。
A 12	・「基本目標1(4)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」において、<具体的な取り組み>では「居住支援法人との連携」を位置づけており、ご意見を含めた支援等の検討を行っていく。
Q 13	・市内のグループホーム閉鎖に伴い、障がい者の移転先を探すことが困難である。空家を活用したグループホームの整備などを想定されているのか伺いたい。
A 13	・空家等の利活用については、所有者等や利用者の意向によるため、個別の整備の想定まではしていないが、本市としては、基本施策「②空き家の活用促進」において、<具体的な取り組み>では「空き家の流通促進」や「空き家の利活用に関する情報提供と地域資源としての利活用方法の検討」を図る。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



Q14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「子育て世帯について」の「課題解決に向けた方向性」にある「市営住宅」について、多子世帯・ひとり親世帯はどのように募集しているか。</li> <li>・市営住宅の入居者は高齢者が多いのか、その場合、応募数によるのか伺いたい。</li> </ul>
A14	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多子世帯・ひとり親世帯において、一般とは別枠で募集しているが、一般枠に応募があった場合は、当選倍率を高める優遇措置を実施している。</li> <li>・市営住宅の応募者の実態として、高齢者の応募が多い。しかし、世帯属性別に住戸を用意しているため、入居者では高齢者の割合が多いというわけではない。</li> </ul>
Q15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉住宅において、住宅扶助の金額で借りられる民間賃貸住宅は、老朽化や設備の劣化状況が深刻であると考え。そのため、市営住宅の入居募集に関しては、多子世帯等の実態調査を踏まえて募集すべきと考える。</li> </ul>
A15	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の公募については、国勢調査により人口動態の変化に対応した世帯配分を行うとともに、応募数や属性に応じて、世帯向けの住戸の振り分けを行っている。</li> </ul>
Q16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅に対する投機的な動きにより、家賃が急騰するケースがあることから、基本方針として「住まいの公共性確保と地域居住の安定」を位置づけ、外部資本による短期転売・投機的取得が地域の居住環境に与える影響を分析しつつ、市民の居住の安定を目的とした「住宅の適正な取得・利用」を促進する旨を明記してはどうか。具体施策としては、「不動産取引モニタリング」、「契約上の転売抑止」、「居住実態の確認」、「情報開示（「地域住宅モニタリング年報」などで居住率・転売率を公開）」、「開発指導要綱の改訂」等が考えられる。</li> </ul>
A16	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の動向を踏まえつつ、実態に応じて今後の検討とする。</li> </ul>
Q17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「令和5年度の住宅土地統計調査」の空き家の増加傾向とは全国のことか。沖縄県は減少しているのでは。</li> </ul>
A17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご指摘の通り、全国は平成20年～令和5年まで一貫して増加傾向にあるが、沖縄県は平成20年～平成30年まで増加傾向にあり、平成30年～令和5年は減少している。なお、沖縄市も県と同様の傾向である。</li> </ul>

### (3) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第2回）【令和7年12月24日（水）】

#### 1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
  - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

#### 2) ご意見対応

	内容
Q1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「母子生活支援施設」について、以前は母子寮で住まいの機能がもあったが、現在は入所施設であるため「住まい」として位置づけられるか調整したい。</li> </ul>
A1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本目標1(1)②の＜具体的な取り組み＞に掲載していた「母子生活支援施設における母子家庭への住宅の提供」については、“母子生活支援施設は一般的な「住まい」としての位置づけではない”という点を考慮し、基本目標1(4)⑤の「母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援」の一部としてまとめた。</li> </ul>
Q2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「土砂災害警戒区域」等の文言を調整したい。</li> </ul>
A2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本目標2(5)③「防災に関する取り組みの推進」のリード文の内容を「土砂災害区域⇒土砂災害警戒区域」、「津波想定区域⇒高潮浸水予測図」、「津波浸水予想区域⇒津波災害警戒区域」へ修正した。</li> </ul>



Q3	・＜具体的な取り組み＞の「居住サポート住宅の普及推進」について、審査する担当課も追加いただきたい。
A3	・基本目標1(4)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」について、＜具体的な取り組み＞の「居住サポート住宅の普及促進」に係る関連課として、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、こども企画課を追加した。
Q4	・＜具体的な取り組み＞の「建設廃材のリサイクルの促進」について、担当課に「こども家庭課」が入っている意図をうかがいたい。
A4	・基本目標2(4)⑤「特定建設資材のリサイクルの促進」の＜具体的な取り組み＞「特定建設資材のリサイクルの促進」について、住宅建設に係る建設廃材のリサイクルを促進する取り組みであるため、住まい建築課・建築指導課のみを主管課とした。
Q5	・「①密集市街地の改善促進」の対象地域と、「②狭あい道路の解消促進」の対象をうかがいたい。
A5	・基本目標2(5)①「密集市街地の改善促進」の「密集市街地」は、現在の区画整理事業において、安慶田・中の町地区内を対象とする。 ・また、「狭あい道路」は、市内の幅員が4m未満で、幅の狭い道路を対象とする。
Q6	・令和8年度末に沖縄市立地適正化計画の策定を予定している。今後、区域設定された際、区域別に施策展開が連動できるか確認したい。要配慮者は公共交通の利用頻度が高く、立地適正化計画では、公共交通との連動を意識し区域を設定していくため、現時点の考えをうかがいたい。
A6	・「2.計画の位置づけ」の関連計画へ「沖縄市立地適正化計画（仮称）（策定中）」を位置づけ、今後は連動した施策展開を推進する。
Q7	・＜具体的な取り組み＞の「市営住宅における集会所の地域開放」について、徒歩圏内を対象とするイメージか。
A7	・基本目標3(1)②「地域の支え合いによるコミュニティづくり」の「市営住宅における集会所」は、市営住宅の入居者以外の駐車場は整備していないため、徒歩圏内の利用をイメージしている。

#### (4) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第2回）【令和8年1月13日（火）】

##### 1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について

【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】

- ・質疑応答、意見交換

##### 2) ご意見対応

	内容
Q1	・「基準適合マンション」とは新耐震基準に適合しているということか。
A1	・基準適合マンション11件については、すべて新耐震基準に適合している。
Q2	・外観目視調査の未実施2件について、外壁の剥離等の敷地外からの目視で把握できる内容は、実施済みの結果と同じようにまとめておいたほうがよいのではないか。
A2	・外観目視調査の結果については、今後、市にて市内マンションを管理する資料である「マンション台帳」に未実施2件分の結果も追加する。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

	内容
Q3	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標2(1)①②中古住宅や空家等のリフォーム補助など、事後保全の施策に加えて予防保全の視点も盛り込めないか。</li> <li>基本目標2(4)⑤建設廃材のリサイクルの促進について、現状、解体費・人件費も上昇しており、資材の再利用は中々難しい状況があるので、施策として位置づける必要性があるか疑問に感じる。</li> <li>個人的な意見であるが、パッシブデザインの再評価として、アマハジなど気候風土に適した設計などの場合は容積を緩和するなど、沖縄らしい住宅等に関する施策があるとよいと考える。</li> </ul>
A3	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標2(3)②「既存の住宅ストックの居住水準・性能の向上」に関する日々の取り組みの中で、予防保全についてもアピールできるよう対応したい。</li> <li>基本目標2(4)⑤「特定建設資材のリサイクルの促進」については、「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」や「沖縄県リサイクル資材評価認定制度」に則り、施策として位置づけるが、今後の状況を踏まえながら位置づけを検討していきたい。</li> <li>パッシブデザインの再評価については、今後、庁内の関係課も含めて、施策検討の参考にしていきたい。</li> </ul>
Q4	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅の期限付き入居について、現状、ストックが足りていない状況があるので、民間活用よりも公営住宅の運用方法を変えた方がよいと考える。具体的には、収入超過世帯の退去や世帯人数に合った団地内住み替えなどを行うほうがよいと考える。</li> </ul>
A4	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標1(3)③「市営住宅の入居の適正化」の具体的な取り組みとして、「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実施」、「市営住宅における住み替え促進」を位置づけている。</li> </ul>
Q5	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅の活用にあたり貸主へのインセンティブを検討しているか。</li> </ul>
A5	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標1(4)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」の具体的な取り組みとして、「居住サポート住宅の普及促進」や「家賃低廉化補助の検討」等による貸主へのインセンティブのほか、①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」の具体的な取り組み「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」により、貸主をサポートする仕組みづくりに取り組む。</li> </ul>
Q6	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の入居が増えるとトラブルが増え、貸主の不安も大きくなる。</li> <li>また、相談が増えると、対応する職員への負担も大きくなるため行政側の負担軽減対応も検討いただきたい。</li> </ul>
A6	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標1(4)①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」や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」を通じて、貸主の不安軽減につながる取り組みを推進していく。</li> <li>また、沖縄市居住支援協議会において、行政、民間のお互いの困りごとを共有できる場を確保し、官民連携で居住支援に取り組める環境を構築していく。</li> </ul>
Q7	<ul style="list-style-type: none"> <li>元気な高齢者で身寄りのない方が民間賃貸住宅への入居を断られるケースがあると聞いた。見守りや残置物処理・埋葬等を実施する制度を市で支援・対応することも考えていただきたい。</li> </ul>
A7	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標1(4)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」において、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」等の制度普及を図りつつ、支援体制づくりに取り組む。</li> </ul>
Q8	<ul style="list-style-type: none"> <li>孤独死がヒアリングのキーワードになっている。自治会に加入しない高齢者もいると聞くが、見守りも兼ねて自治会との連携が必要と考える。</li> </ul>
A8	<ul style="list-style-type: none"> <li>基本目標3(1)②「地域の支え合いによるコミュニティづくり」の具体的な取り組みとして、「自治会における地域づくり活動の支援」を位置づけている。</li> </ul>



## (5) 沖縄市住宅政策基本計画策定幹事会（第3回）【令和8年3月6日（金）】

### 1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
  - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

### 2) ご意見対応

	内 容
Q1	・「母子生活支援施設」については、保護が必要な母子が入所する施設であるため、一般的な「住まい」としての位置づけではなく、別の表現が可能か調整したい。
A1	・基本目標1（1）②の＜具体的な取り組み＞に掲載していた「母子生活支援施設における母子家庭への住宅の提供」については、“母子生活支援施設は一般的な「住まい」としての位置づけではない”という点を考慮し、基本目標1（4）⑤の「母子生活支援施設における要支援者に対する一時支援」の一部としてまとめた。

## (6) 沖縄市住宅政策基本計画策定協議会（第3回）【令和8年3月10日（火）】

### 1) 議事

- ・沖縄市住生活基本計画改定について
  - 【業務概要、沖縄市住生活基本計画の改定版（現況整理、課題、基本目標の設定）、今後の流れ】
- ・質疑応答、意見交換

### 2) ご意見対応

	内 容
Q1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「基本目標」や「施策の体系」に関して、一般的には全て読むことは難しいため、LINEやHPの活用、概要版等、市民への情報発信方法を工夫いただきたい。</li> <li>・市民との協働と謳っているため、市民に関心を持っていただくことが大事と考える。</li> <li>・施策の一番初めにこども子育て関連がきているのは、沖縄市らしくてよいと感じた。</li> </ul>
A1	・概要版の作成を進めている。本編と一緒にHPで公開する。
Q2	・「関係法令」で、マンション関連の法令が先に記載されているのが気になった。国の「住生活基本計画（全国計画）」を先に記載する方がよいのではないかと検討いただきたい。
A2	・いただいたご意見踏まえ、国、沖縄県、沖縄市の上位・関連計画、関係法令の順に掲載した。



## 4. パブリックコメントの概要

### (1) パブリックコメントの実施状況

#### 1) 意見募集期間

令和8年1月28日(水)～令和8年2月25日(水)

#### 2) 閲覧方法

- (1) 沖縄市ホームページ
- (2) 沖縄市役所 建築部 住まい建築課(市役所6階)
- (3) 沖縄市役所 市政情報センター(市役所2階)

#### 3) 意見書の提出方法

- (1) 窓口提出
- (2) 郵送
- (3) 電子メール

### (2) 意見書提出状況と概要

#### 1) 意見書の提出結果：2件

#### 2) 意見の概要等：下表による

No.	意見	対応
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・セーフティネット機能の向上として、取り組みが記載されているが、高齢者は、人口割合の増加と独居が進行していることから、独居向けの住宅の整備が不足している。いわゆる施策として、独居用の1R・1DK等の整備が必要である。</li> <li>・なお、沖縄市の公営住宅も40㎡以下の部屋数は0(ゼロ)となっている。</li> <li>・老人ホームなどの施設入居は、最後の手段であり、自立している高齢者は、地域で暮らしたいと考えている。ところが、そもそも、高齢者は、賃貸住宅の契約ができない。沖縄市公営住宅は、独居の部屋がない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・これまで室川・安慶田・泡瀬・美里の市営住宅4団地の建替えにより、市内の世帯人員割合等を踏まえて1DKの配分を増戸したところです。今後の建替事業も同様に取り組んで参ります。</li> <li>・国の定める誘導居住面積水準(都市居住型)は、標準で単身の場合、40㎡としております。本市が供給する1DKにおいては、単身・高齢者対応住宅としており、バリアフリーに配慮した居住性を確保するため、44㎡程度を標準に設定しております。</li> <li>・民間賃貸住宅における高齢者を含めた住宅確保要配慮者の円滑な入居促進を図るため、大家に向けた各種制度の情報提供や入居支援の仕組みづくりに取り組んでおります。</li> </ul>





No.	意見	対応
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沖縄市住生活基本計画（素案）は、国・県計画との整合を図りつつ、住宅確保要配慮者対策、空家対策、マンション管理適正化など、近年の住宅政策課題を総合的に整理した計画として評価いたします。特に、計画策定の背景および本市の住宅・住環境に関する現状分析は妥当であり、政策的意義の高い内容であると受け止めています。</li> <li>・素案本体 第4章 173 頁「施策の体系」／概要版 2 頁 第一に、施策体系には多様な基本施策・具体的取組が網羅的に示されていますが、計画期間中に特に重点的に推進する施策や分野について補足的に明示することで、市民にとって計画の方向性がより理解しやすくなると考えます。</li> <li>・素案本体 第9章該当部分／概要版「計画の実現に向けて」 第二に、K P I および進捗管理の活用について、評価結果をどのように施策改善や見直しへ反映させるのか、その基本的な運用イメージを簡潔に示すことが望ましいと考えます。</li> <li>・素案本体 第2章 104 頁「民間賃貸住宅の状況」／概要版 1 頁 第三に、低廉な家賃住宅の減少傾向が示されていることから、住宅セーフティネット施策においては、登録促進策に加え、貸主側の負担軽減や改修支援等の具体策の充実についても今後の検討を期待いたします。</li> <li>・本計画が、本市における安全・安心で持続可能な住環境の形成に寄与する指針として推進されることを期待しております。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございます。今後の計画の実施にあたり、より良い住宅政策の実現に取り組んで参ります。</li> <li>・ご意見の「施策の体系」表は、主管課の建設部をはじめ健康福祉部、こどものまち推進部、消防本部、上下水道部と多岐にわたる住宅政策に関連する重要な取り組みを体系的に示したものです。情報量が多いところですが、表の「基本施策」において市民の皆さまがそれぞれ重視する施策における「具体的な取り組み」について、「第5章 住宅政策の具体的な展開」にて詳細をご確認いただける構成としております。</li> <li>・本計画は、K P I（成果指標）及び施策の点検・評価結果を踏まえ、定期的に計画の見直しを行っております。ご指摘を踏まえ、1章「3. 計画期間」にK P I（成果指標）及び施策の点検・評価結果を踏まえて見直しを行う旨を明記しました。</li> <li>・基本目標1（4）①「沖縄市居住支援協議会の活動推進」や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」を通じて、大家等が安心して住宅を賃貸できる取り組みを推進して参ります。なお、大家等が活用できる制度として、「終身建物賃貸借制度」や「残置物処理等に関するモデル契約条項」などがあり、これらの普及啓発に取り組んで参ります。</li> <li>・ご意見をお寄せいただき、誠にありがとうございます。ご所見の安全・安心で持続可能な住環境の実現は重要であり、期待に応えられるよう、関係部署と連携して取り組んで参ります。</li> </ul>



## 5. 用語集

### 《あ行》

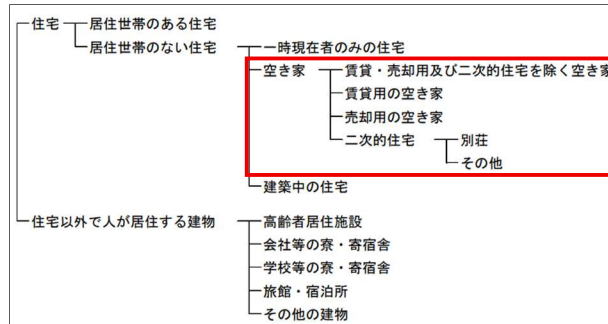
#### ○空家等

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】

なお、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は、平成30年住宅・土地統計調査まで「その他の空き家」と表記されていた。



### 《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。

#### ○居住サポート住宅

居住支援法人等が賃貸人と連携し、住宅確保要配慮者に対して、入居中の居住サポート（日常の安否確認・訪問等による見守り・福祉サービスへのつなぎ）を行う賃貸住宅。

#### ○居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居の促進を図るため、地方公共団体が不動産関係団体、居住支援団体等と連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施するもの。

#### ○居住支援法人

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を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

#### ○居住面積水準（居住水準）

居住面積水準とは、住生活基本計画（全国計画）で示された住宅の面積に関する水準のこと。

住生活基本法制定以前の国の住宅に関する計画として位置づけられていた「第八期住宅建設五箇年計画（平成13年度～平成17年度）」では、住宅の広さに関する目標として「居住水準の目標」が掲げられていた。

この居住水準の誘導居住水準に応じて、平成22年までに大都市圏の半数の世帯がこの広さを確保すること、平成27年までには全世帯数の3分の2がこの面積以上になることが目標として掲げられていた。同時に早期に解消に努める住宅の広さとして、最低居住水準（4人世帯の場合・戸専用面積50平方メートル）が設定されていた。

一方、住生活基本計画（全国計画）では、この水準を見直し、誘導居住面積水準（世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準）と最低居住面積水準（世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準）が設定されている。

#### ◆誘導居住面積水準

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

（2）都市居住型誘導居住面積水準 ①単身者 40㎡ ②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

#### ◆最低居住面積水準

①単身者 25㎡ ②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注1：上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満のものは0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

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

注3：次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ・単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合。
- ・適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室にミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合。



### ○グループホーム

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

### 《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 m<sup>2</sup>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、子どもを養育する家庭のほか、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障する社会的な制度・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（生活援助員）が配置されている。

### ○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。

### ○セーフティネット住宅

住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅のうち、一定の規模や構造等を満たすものとして登録された住宅。

### 《た行》

### ○耐震改修

地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。【建築物の耐震改修の促進に関する法律第二条第2項より】

### ○長期優良住宅

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建築・維持保全に関する計画を「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 21 年 6 月 4 日施行）に基づき認定された住宅。良好な状態で使用するための主な措置は、長期使用するための構造及び設備を有していること、居住環境等への配慮を行っていること、一定面積以上の住戸面積を有していること、維持保全の期間・方法を定めていること、自然災害への配慮を行っていることとなっている。

### ○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。

### ○定期借家制度

契約で定めた期間が満了することにより、更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編



**○低炭素住宅認定制度（低炭素建築物）**

「都市の低炭素化の促進に関する法律」（平成24年12月施行）で定める低炭素建築物とは、建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための低炭素化に資する措置が講じられている、市街化区域等内に建築される建築物のこと。以下の要件をすべて満たす建築物について、所管行政庁（都道府県、市又は区）に認定申請を行うことにより、低炭素建築物としての認定を受けることができる。

1. 省エネ基準を超える省エネ性能（ZEH水準）を持つこと。かつ低炭素化に資する措置を講じていること
2. 都市の低炭素化の促進に関する基本的な方針に照らし合わせて適切であること
3. 資金計画が適切なものであること

## 《な行》

**○認知症対応型共同生活介護（グループホーム）**

認知症（急性を除く）の高齢者に対して、共同生活住居で、家庭的な環境と地域住民との交流の下、入浴・排せつ・食事等の介護などの日常生活上の世話と機能訓練を行い、能力に応じ自立した日常生活を営めるようにするもの。

## 《は行》

**○バリアフリー**

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

## 《や行》

**○家賃債務保証制度**

住宅を賃貸する際に、入居者（借主）が、保証業者に料金を支払い、貸主に対する家賃債務を保証する。

**○ゆいくる材**

ゆいくる材は、「沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）」により、建設資材として品質・性能、環境に対応する安全性等の評価基準に適合する資材として認定されたもので、公共工事に積極的に使用することが期待されている。

「沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）」は、県内で排出された廃棄物を原材料とした建設リサイクル資材の利用促進による循環型社会の構築の支援と、最終処分場の延命化を図ることを目的として、平成16年7月に制定された制度。

## 《ら行》

**○リバースモーゲージ**

リバース・モーゲージとは、持ち家を担保にして、金融機関から生活資金等の融資を受け、死亡時に住まいを売却して融資の一括返済を行うことで、住み続けながら自宅を処分できる仕組み。

**○ユニバーサルデザイン**

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

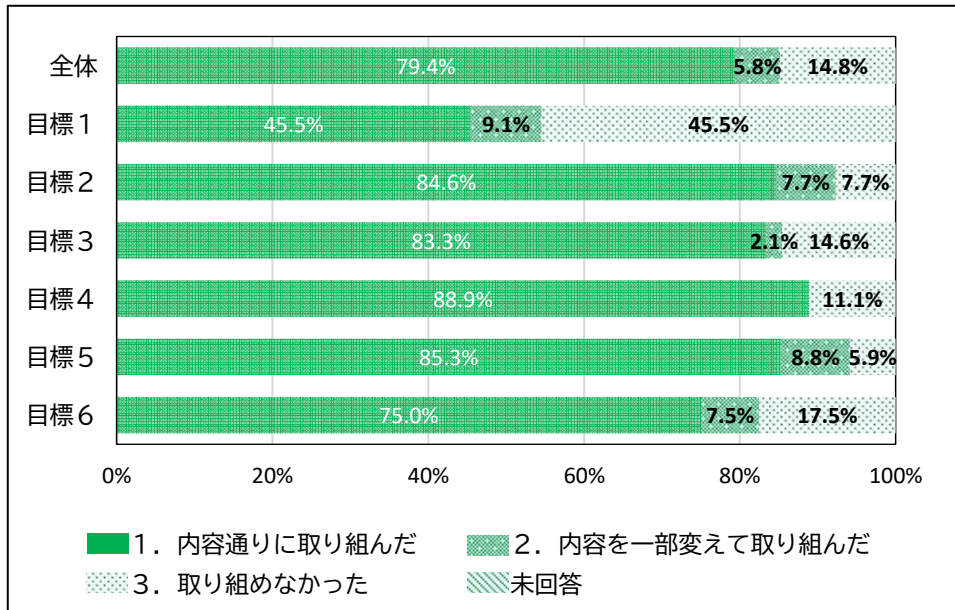


## 6. 現施策の事業点検と評価

改定前計画（令和2年策定）における具体的な取り組み（155項目）の全体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%

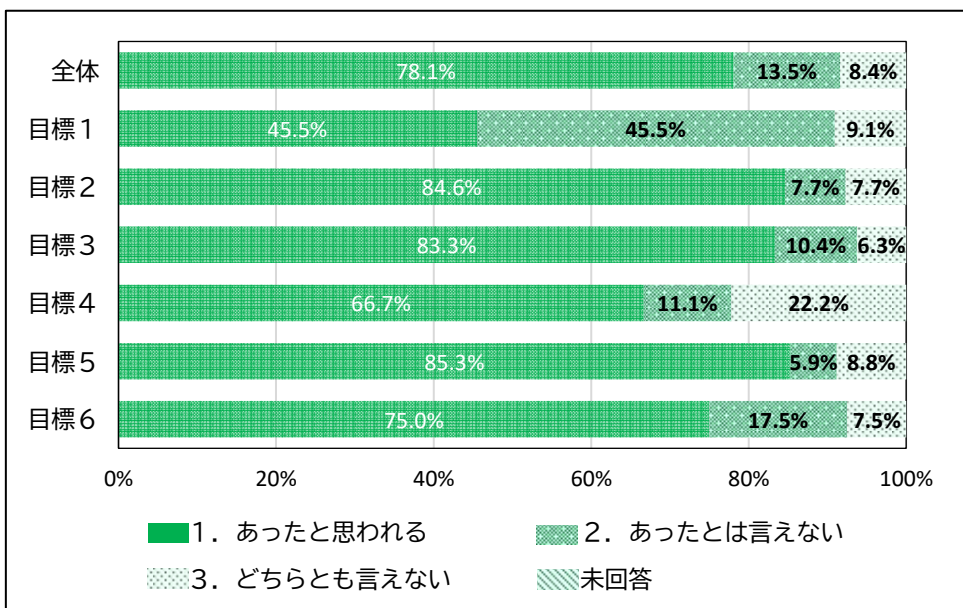
なお、「3.取り組めなかった」の主な理由としては、「ニーズの変化」、「事業対象者の見直し」、「事業の実施機会がなかった」等が挙げられている。

### ■実績評価の概要



改定前計画（令和2年策定）における具体的な取り組み（155項目）の全体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%

### ■成果評価の概要



7. 補助金の紹介（一部）

【※令和8年3月時点】

序章

1章

2章

3章

4章

5章

6章

7章

8章

9章

資料編

沖縄市住宅リフォーム支援住宅

令和7年度 沖縄市住宅リフォーム支援事業  
(住宅改修工事・ブロック塀等撤去工事)

■ バリアフリー・省エネ等改修工事（補助率25%・上限額25万円）

申請受付開始日：5月19日（月）8:30～（先着順 ※予算が無くなり次第終了）

対象工事	改修工事例
バリアフリー改修工事	通路等の拡幅、階段勾配の緩和、浴室・便所（和式から洋式等）改良、段差解消、手すりの取り付け、出入り口戸の改良、滑りにくい床材への改修等
省エネ改修工事	窓、床、天井、壁、屋根の断熱工事等
空き家の改修工事	既存住戸内の間取りを変更する工事、台所・浴室・洗面所又は便所の改修、給排水・電気又はガス設備の改修、屋根・外壁等の外装改修等
耐久性等を向上させる改修工事	柱・梁等主要構造物等の剥離したコンクリートの除去または補修、柱・梁・壁等の補強、居室の屋上部への防水塗装等
子育て支援改修等工事	子どもの事故防止・防犯、子育て世帯の家事負担軽減に資する改修等
テレワークの推進改修等工事	室内空間にテレワークスペースを設置するための改修等

■ ブロック塀等撤去工事 ※リフォーム工事と併用できます。

申請受付開始日：5月19日（月）8:30～（先着順 ※予算が無くなり次第終了）

A	【基礎撤去無】ブロック塀等の延べ長さ×12,000円	<b>《条件》</b> 通学区域内の道路に面する高さ1.2mを超えるブロック塀等の撤去工事 ※当該ブロック塀等の高さ1.2m以下まですべて撤去又は一部撤去する工事が条件となります
	【基礎撤去有】ブロック塀等の延べ長さ×19,000円	
B	施工業者からの見積×3分の2	

※A・Bのいずれか低い額もしくは上限20万円が補助されます。

沖縄市空家等除却費補助金事業

＜ 令和7年4月版 ＞  
**令和7年度**  
**沖縄市空家等除却費**  
**補助金に関するお知らせ**

沖縄市では、空き家の所有者等による適切な管理を推進し、地域住民の生活環境の保全を図ることを目的に空家等を除却する所有者等に対し、

**除却費の一部補助**を実施します。



○ 沖縄市空家等除却費補助金の概要

補助金額	補助対象の空き家
・補助対象工事費の <b>4/5</b> かつ 上限 <b>70万円</b>	・沖縄市内にある市の認定する <b>特定空家等</b> ・沖縄市内にある <b>不良住宅</b> に該当する空家等 ※不良住宅に該当するか、市へ事前調査の申請が必要です。



---

沖縄市住生活基本計画

令和8年3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

---