

第 2 次浦添市住生活基本計画（案）

目次（案）

序章 計画策定の背景と目的等

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

第1章 浦添市の住宅及び住環境の現状と課題

1. 浦添市の人口・世帯等	3
2. 浦添市の住宅実態	16
3. 市内民間賃貸住宅の動向	31
4. 公営住宅等の現状	33
5. 市民及び宅地建物取引業者への意向調査の結果	43
6. 住宅政策に関する関連法令及び上位・関連計画の整理	49
7. 浦添市住生活基本計画（第1次）の点検・評価	52
8. 浦添市住宅施策の課題	58

第2章 浦添市の住宅施策の理念と基本目標

1. 住宅施策の理念	67
2. 住宅施策の基本目標	68
3. 施策の体系	70

第3章 住宅施策の具体的な展開

1. 具体施策の概要	71
2. 具体施策	72
基本目標1. 誰もが安心して住み続けられる住生活の実現	72
基本目標2. 次世代に継承できる良質な住まいづくり	84
基本目標3. 安全で安心な住まい・住環境づくり	90
基本目標4. 住みやすく魅力のある住環境の創出	95

第4章 市営住宅等の今後のあり方

1. 公営住宅の需要予測	101
--------------	-----

第5章 計画の推進に向けて

109

序章 計画策定の背景と目的等

1. 計画策定の背景と目的

国においては、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、生活様式やライフステージに応じた居住ニーズの多様化、地球温暖化対策や循環型社会の形成など、社会情勢の変化や住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、国民の豊かな住生活の実現を掲げた「住生活基本法」が平成18年6月に施行され、同年9月には同法に基づき「住生活基本計画（全国計画）」（以下、「全国計画」という。）が策定された。その後、平成23年、平成28年、令和3年と3度にわたって見直しが行われている。沖縄県においても令和3年度を初年度とする「沖縄県住生活基本計画」が（全国計画に即した住生活基本計画の3度目の見直し）見直されたところである。

浦添市では、平成27年3月に「浦添市住生活基本計画」（以下、「第1次計画」という。）を策定し、①誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり、②多様なニーズに対応した良質な住まいの確保、③安心・安全な住まい・住環境づくり、④浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくりの4つの基本方針を掲げ、住宅施策の実施に努めてきた。

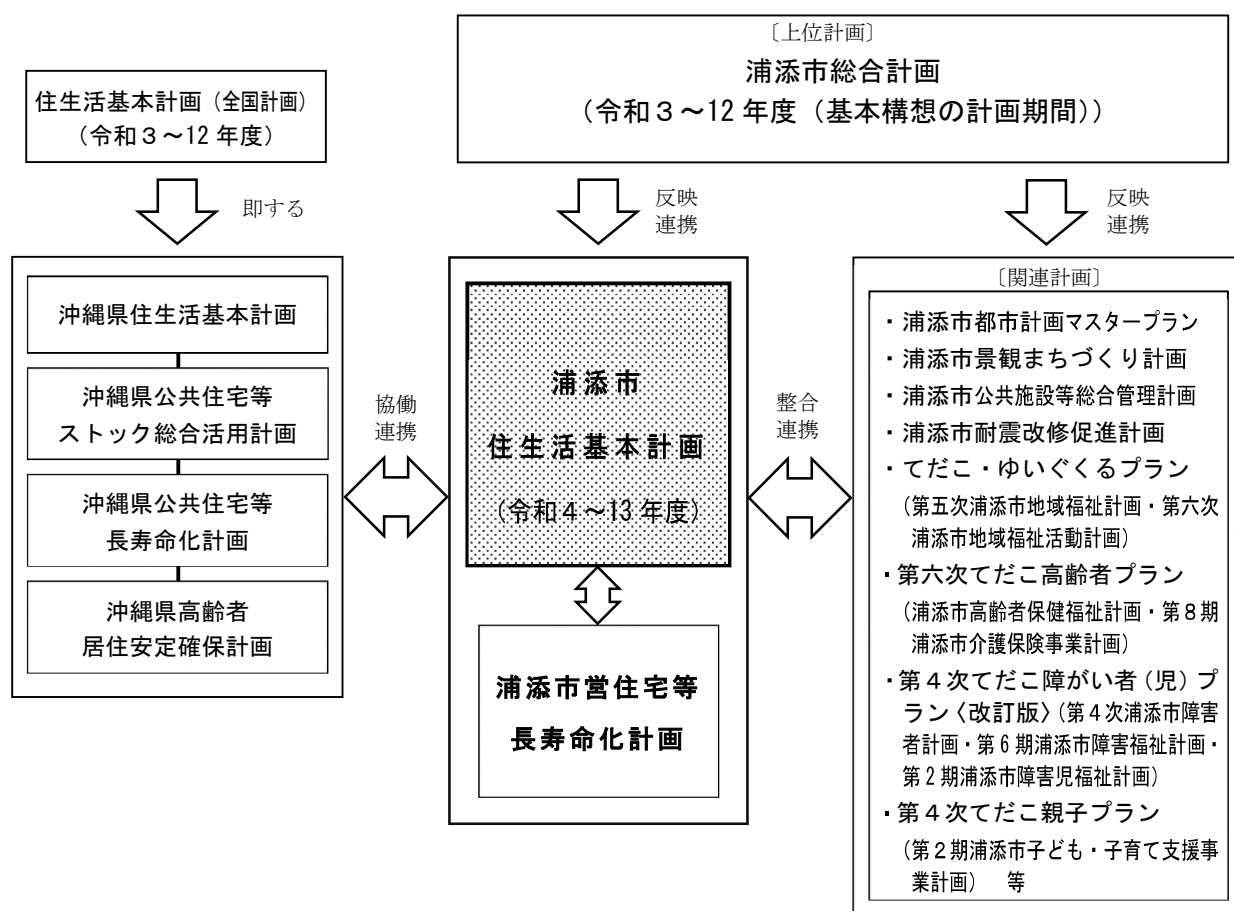
しかしながら、本市の第1次計画策定から7年が経過し、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」（平成29年4月改正）、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」（平成29年4月改正）、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」（平成30年6月改正）、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（令和2年6月改正）等の各種法制度の改正が行われている。また、本市のこの間の住宅施策の取り組みでは、浦添市民住宅・子育て支援港川宿舎（以下、「浦添市民住宅」という。）の確保により市営住宅ニーズに一定対応したものの、充足した状況にはない。既存市営住宅の建替えによる戸数増の検討、民間賃貸住宅の空き家活用の検討等住宅確保要配慮者への住宅供給を多面的に検討していく必要がある。良質な住まいづくりについては、住宅のバリアフリー化や住宅リフォームの促進、長期優良住宅の認定等により良質な住まいの確保に関してある一定の成果はみられるが、空き家の実態調査やその活用、マンションの適正管理の支援など、新たな対応が求められる。安心・安全な住まいづくりでは、耐震診断・耐震改修の促進や建替えにより新耐震基準前（昭和56年以前）の住宅は減少しているものの、密集市街地及び狭隘道路等の課題は残っており、住環境の改善が必要である。魅力ある住まいづくりでは、浦添グスク周辺や西海岸における景観まちづくりの取り組みにより景観に関する評価や期待は高く、景観面に配慮した住宅地の形成など、地域特性に応じた魅力ある住環境づくりも重要となっている。

このようなことから、市の将来を見据え、本市のまちづくりの方向性に沿った施策を検討することで、より実効性の高い計画を策定することが必要となっている。

「第2次浦添市住生活基本計画」は、これまで推進してきた住宅政策の点検・評価を行ったうえで、昨今の社会情勢の変化と、それに呼応する国及び県の改訂内容を踏まえ、今後10年間における浦添市の新たな住宅施策の指針となる計画として策定を行うものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく全国計画、県計画及び「浦添市総合計画」などの上位計画における住生活・住環境に関する内容等を踏まえ、住宅施策に関する横断的かつ総合的な計画とするとともに、「浦添市営住宅等長寿命化計画」への反映や「浦添市耐震改修促進計画」等の各種計画との整合性を図るものである。



3. 計画期間

本計画の期間は、令和4（2022）年度を初年度とし、令和13（2031）年度までの10年間とする。ただし、社会経済情勢の変化や国等の制度改正等を踏まえ、必要に応じて5年を目途に計画の見直しを図るものとする。

第1章 浦添市の住宅及び住環境の現状と課題

1. 浦添市の人口・世帯等

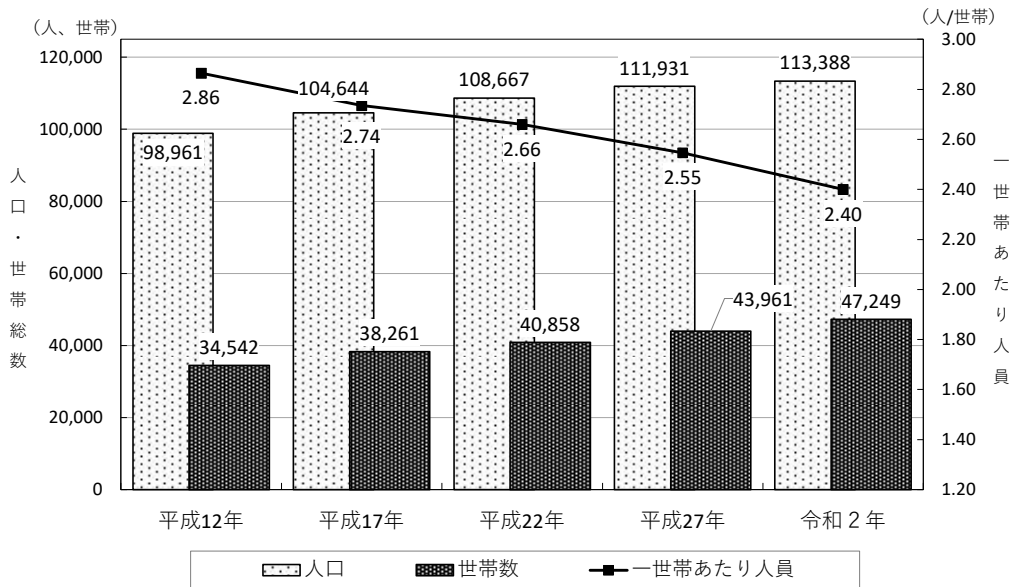
(1) 浦添市の人口・世帯数の推移

1) 浦添市の人口、世帯の動向

令和2年の国勢調査による本市の人口（施設入所者を除く）は113,388人、世帯数（施設入所世帯は除く）は47,249世帯となっている。1世帯あたり人員は2.40人となっており、世帯増加が人口増加を上回っていることから減少傾向にあり、世帯の小規模化がうかがえる。

平成12年以降、人口・世帯数とも増加しているが、令和2年の人口の増加数・率はともに20年間で過去最少となった。

■人口・世帯数の推移



資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

(単位：人、世帯、%)

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	98,961	104,644	108,667	111,931	113,388
人口増加数	4,272	5,683	4,023	3,264	1,457
人口増加率(%)	4.5%	5.7%	3.8%	3.0%	1.3%
世帯数	34,542	38,261	40,858	43,961	47,249
世帯増加数	3,208	3,719	2,597	3,103	3,288
世帯増加率(%)	10.2%	10.8%	6.8%	7.6%	7.5%
一世帯あたり人員	2.86	2.74	2.66	2.55	2.40

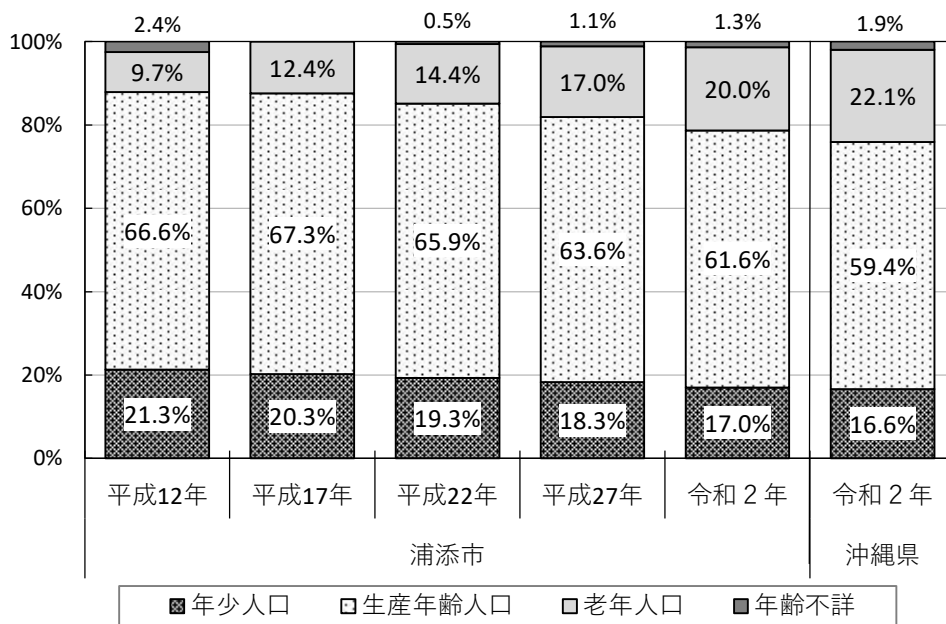
資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

2) 年齢別人口の動向

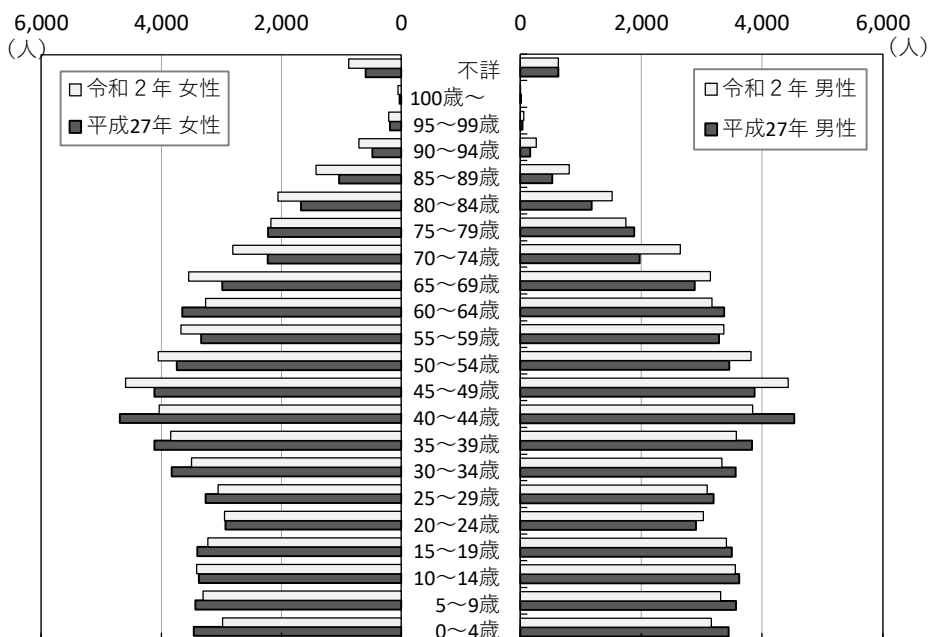
本市の年齢3階層別人口は、令和2年の国勢調査によると年少人口（0～14歳）は19,722人（17.0%）、生産年齢人口（15～64歳）は71,286人（61.6%）、老年人口（65歳以上）は23,180人（20.0%）となっている。令和2年の老年人口の割合は沖縄県と比較して2.1ポイント低いものの、平成12年と比べて20年間で倍増している。この間、年少人口は減少が続いており、少子・高齢化が進行している。

また、平成27年と令和2年の5歳階級別男女別人口を比較すると、男女ともに70～74歳人口が最も増加している。一方で、男女ともに0～9歳人口と25～44歳人口が大きく減少している。

■年齢3階層別人口の推移



■5歳階級別男女別人口の推移



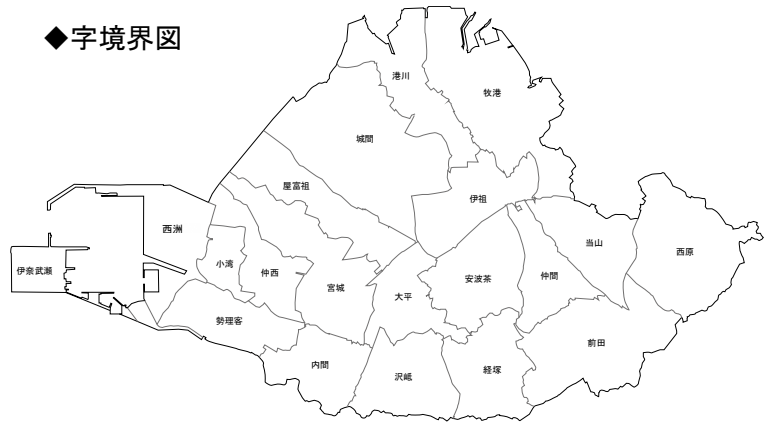
資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

3) 字別人口・世帯数の推移

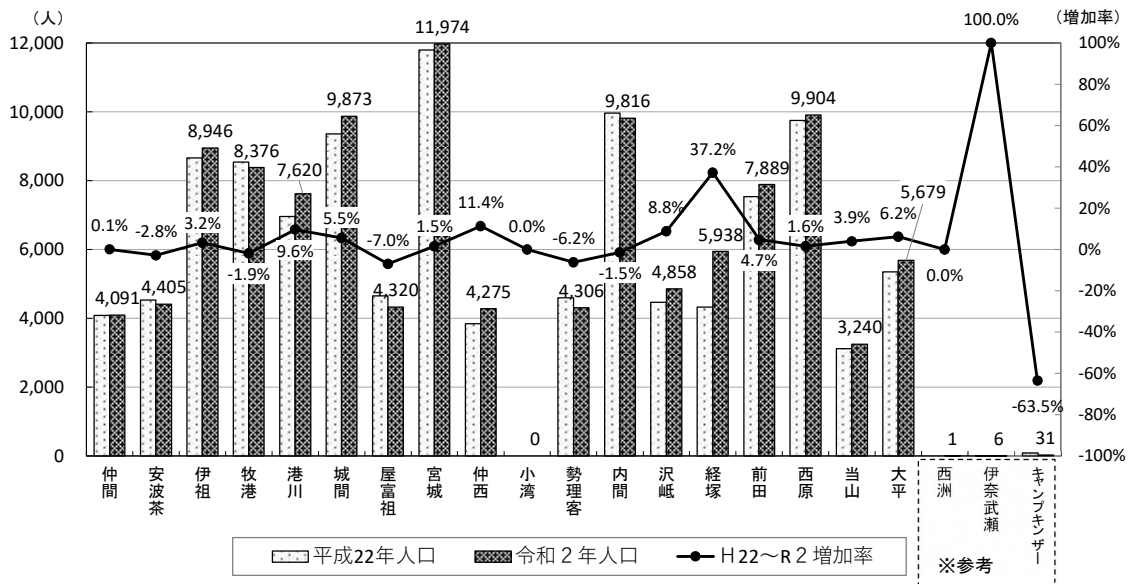
字別人口・世帯数は、令和2年12月末現在、「宮城」が11,974人、5,436世帯と最も多く、次いで「西原」(9,904人、4,277世帯)、「城間」(9,873人、4,414世帯)が続いている。

平成22年から10年間の増加率をみると、全ての字において世帯数が増加している。一方で、屋富祖、勢理客、安波茶、牧港、内間では人口が減少している。10年間の推移をみると区画整理事業や道路整備等が進行中である「経塚」において人口・世帯数の増加が著しい。

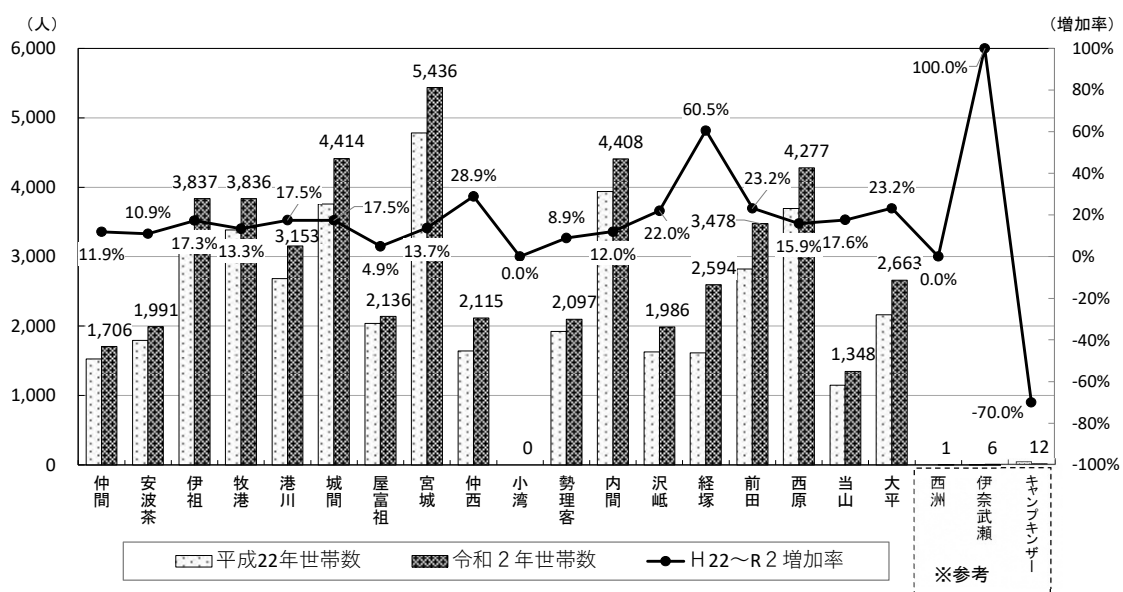
◆字境界図



■字別人口の推移 (各年12月末現在)



■字別世帯数の推移 (各年12月末現在)



(注) 平成24年7月以降、「人口」には住基法改正による外国人登録者を含む。

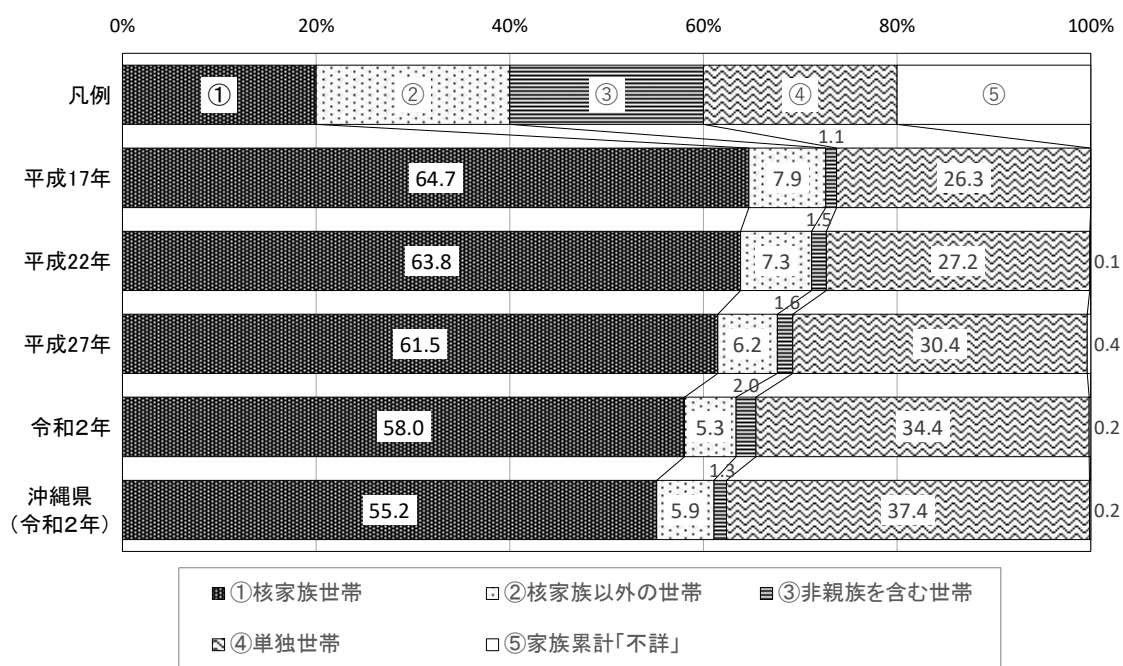
資料: 「統計うらそえ」、住民基本台帳(市民課)

4) 世帯類型別世帯数の推移

令和2年の国勢調査による本市の世帯類型別世帯数は、「核家族世帯」が6割弱(58.0%)で最も多く、次いで「単独世帯」が3割強(34.4%)、「核家族以外の世帯」が1割弱(5.3%)となっている。沖縄県と比較すると、「核家族世帯」の割合が高く、「単独世帯」の割合が低い。

平成17年以降の推移をみると、「核家族世帯」と「核家族以外の世帯」を合わせた親族のみの世帯は72.6%から9.3ポイント減少し、「単独世帯」は26.3%から8.1ポイント増加している。

■ 世帯類型別世帯（構成比）の推移

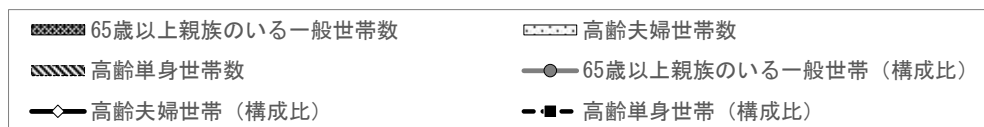
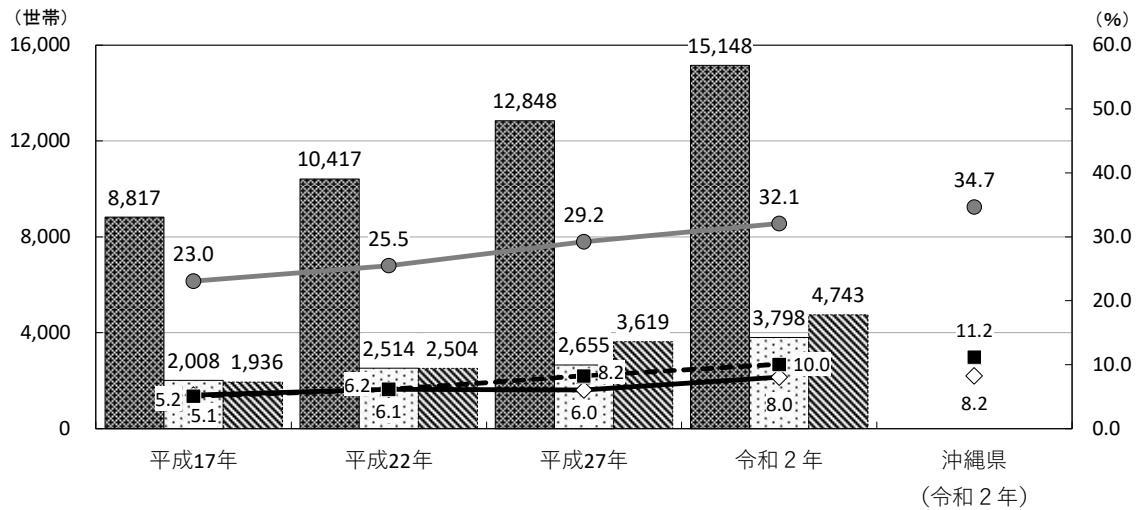


- * 親族のみの世帯＝二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のみからなる世帯
- * 非親族を含む世帯：二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にない人がいる世帯
- * 単独世帯＝世帯員が一人の世帯

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

高齢世帯は平成17年以降増加しており、「65歳以上親族のいる一般世帯」が約9ポイント、「高齢単身世帯」が約5ポイント、「高齢夫婦世帯」が約3ポイントの増加となっている。なかでも高齢単身世帯は平成17年の1,936世帯に対して、令和2年には4,743世帯と15年間で2倍以上に増加している。

■高齢世帯（構成比）の推移



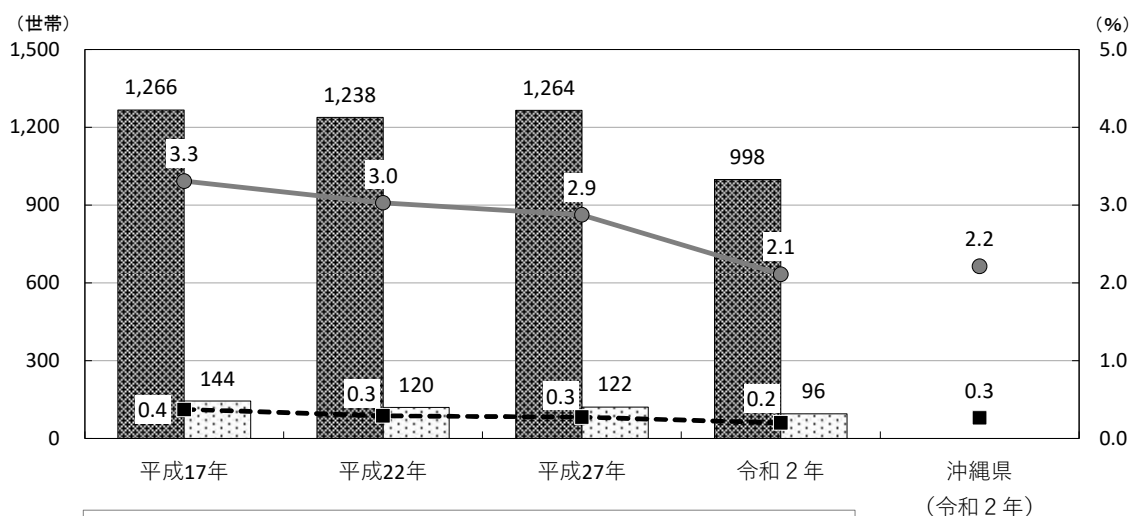
* 高齢夫婦世帯＝夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯
 * 高齢単身世帯＝65歳以上の者一人のみの一般世帯（他に世帯員がないもの）

（注）高齢世帯の母数は一般世帯総数

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

単親世帯は平成17年以降減少傾向にあり、平成27年から令和2年にかけては実数・割合ともに減少している。

■単親世帯（構成比）の推移



* 母子世帯＝未婚、死別又は離別の母親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がないもの）
 * 父子世帯＝未婚、死別又は離別の父親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がないもの）

（注）単親世帯の母数は一般世帯総数

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

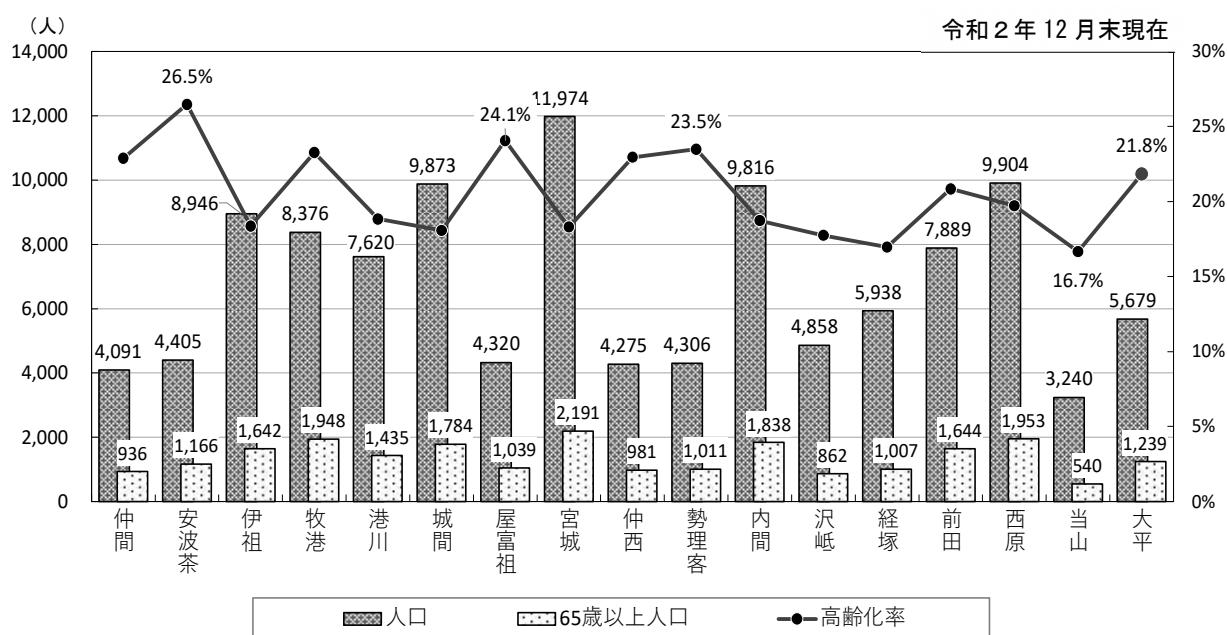
(2) 高齢者・障がい者人口等の把握

1) 字別高齢者人口・高齢化率

本市における令和2年12月末現在の高齢者（65歳以上）人口は、23,218人で高齢化率は2割（20.1%）となっている。

「小湾」「西洲」「伊奈武瀬」「キャンプキンザー」を除く字別の高齢化率をみると、「安波茶」が3割弱（26.5%）と最も多く、次いで「屋富祖」（24.1%）、「勢理客」（23.5%）となっている。一方、高齢化率が最も低いのは「当山」で2割弱（16.7%）となっている。

■字別高齢者人口・高齢化率



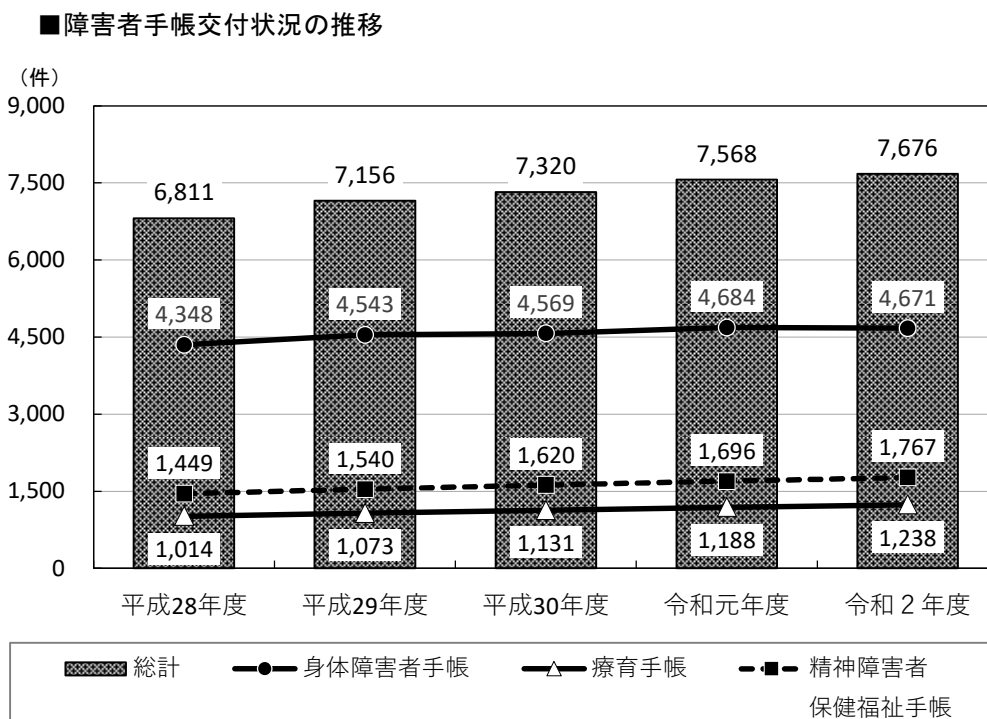
(注) 「人口」には外国人登録者を含む。

資料：「統計うらそえ令和2年版」、企画課

2) 障がい（身体、知的、精神）別手帳交付状況の推移

本市において令和2年度末時点で、7,676件の障害者手帳が交付されている。うち身体障害者手帳が4,671件と約6割を占めており、続いて精神障害者保健福祉手帳が2割強、療育手帳が2割弱となっている。

平成28年と比較すると、療育手帳と精神障害者保健福祉手帳は1.22倍の増加となっている。



各年度3月末現在

	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	R2/H28比
身体障害者手帳	4,348	4,543	4,569	4,684	4,671	1.07
療育手帳	1,014	1,073	1,131	1,188	1,238	1.22
精神障害者保健福祉手帳	1,449	1,540	1,620	1,696	1,767	1.22
総計	6,811	7,156	7,320	7,568	7,676	1.13

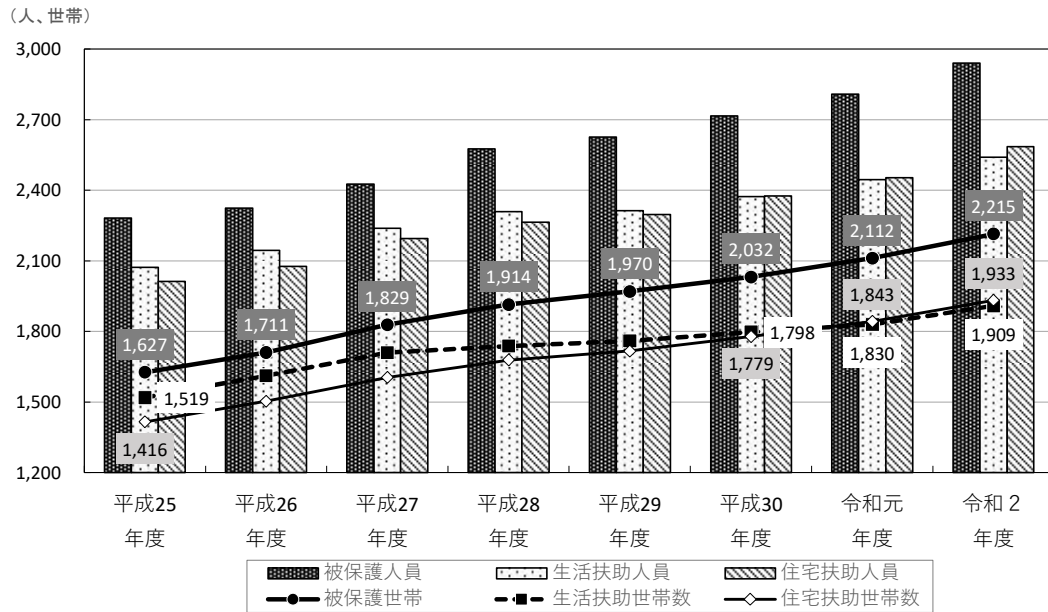
資料：「統計うらそえ」、障がい福祉課

3) 生活保護世帯の推移

被保護世帯は、令和2年度末時点で2,215世帯となっており、「生活扶助」が1,909世帯、「住宅扶助」が1,933世帯となっている。

平成25年からの推移をみると、被保護世帯数は増加傾向にあり、なかでも住宅扶助の受給世帯は令和元年度から生活扶助の受給世帯を上回るようになっている。

■生活保護世帯の推移（各年度3月末現在）

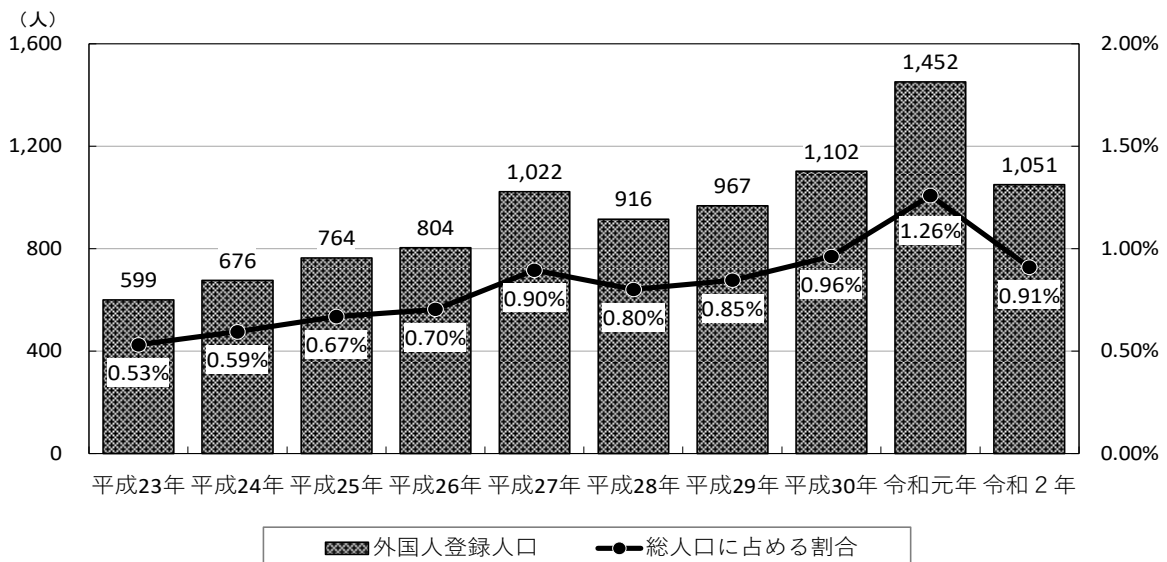


資料：統計うらそえ、保護課

4) 市内在住の外国人の状況

令和2年12月末現在の外国人登録人口は1,051人、総人口に占める割合は0.91%となっている。平成23年からの推移をみると、令和2年に新型コロナウイルスの影響による減少が見られるものの人口・割合ともに増加傾向にあり、10年間で1.75倍の増加となっている。

■外国人登録人口の推移（各年12月末現在）



資料：統計うらそえ、市民課

5) 子育て世帯等の状況

令和2年の国勢調査結果によると、本市は18歳未満世帯員のいる一般世帯数の割合が26.7%と、本島市部（9市）の中では近隣の那覇市や宜野湾市、沖縄市よりも高く、子育て世代が多い様子がうかがえる。

■世帯類型別一般世帯及び18歳未満世帯員のいる一般世帯数 県本島9市

	沖縄県			那覇市			宜野湾市			浦添市			名護市		
	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合
総数	613,294	150,439	24.5%	144,011	30,217	21.0%	44,113	10,567	24.0%	47,249	12,633	26.7%	28,362	6,324	22.3%
A 親族のみの世帯	374,684	149,195	39.8%	79,761	30,022	37.6%	25,195	10,460	41.5%	29,946	12,456	41.6%	15,454	6,255	40.5%
核家族世帯	338,232	134,353	39.7%	72,286	27,228	37.7%	23,148	9,637	41.6%	27,425	11,384	41.5%	14,009	5,633	40.2%
核家族以外の世帯	36,452	14,842	40.7%	7,475	2,794	37.4%	2,047	823	40.2%	2,521	1,072	42.5%	1,445	622	43.0%
B 非親族を含む世帯	7,940	1,096	13.8%	1,552	149	9.6%	763	102	13.4%	962	166	17.3%	314	43	13.7%
C 単独世帯	229,602	148	0.1%	62,298	46	0.1%	18,087	5	0.0%	16,256	11	0.1%	12,581	26	0.2%
(再掲) 母子世帯	13,575	12,486	92.0%	2,721	2,450	90.0%	846	761	90.0%	998	893	89.5%	671	625	93.1%
(再掲) 父子世帯	1,651	1,446	87.6%	266	230	86.5%	79	73	92.4%	96	86	89.6%	72	64	88.9%
不詳	1,068	-	-	400	-	-	68	-	-	85	-	-	13	-	-

	糸満市			沖縄市			豊見城市			うるま市			南城市		
	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合	一般世帯数	18歳未満世帯員のいる一般世帯数	割合
総数	23,205	6,354	27.4%	60,453	15,201	25.1%	24,537	7,546	30.8%	48,067	13,019	27.1%	15,842	4,402	27.8%
A 親族のみの世帯	15,521	6,292	40.5%	35,985	15,083	41.9%	17,048	7,491	43.9%	32,003	12,902	40.3%	11,677	4,375	37.5%
核家族世帯	13,980	5,629	40.3%	32,730	13,708	41.9%	15,722	6,904	43.9%	27,886	11,121	39.9%	10,345	3,838	37.1%
核家族以外の世帯	1,541	663	43.0%	3,255	1,375	42.2%	1,326	587	44.3%	4,117	1,781	43.3%	1,332	537	40.3%
B 非親族を含む世帯	302	50	16.6%	682	110	16.1%	321	52	16.2%	655	111	16.9%	148	26	17.6%
C 単独世帯	7,339	12	0.2%	23,663	8	0.0%	7,149	3	0.0%	15,398	6	0.0%	4,003	1	0.0%
(再掲) 母子世帯	501	460	91.8%	1,231	1,136	92.3%	570	529	92.8%	1,479	1,365	92.3%	354	339	95.8%
(再掲) 父子世帯	64	54	84.4%	146	126	86.3%	57	53	93.0%	200	183	91.5%	61	52	85.2%
不詳	43	-	-	123	-	-	19	-	-	11	-	-	14	-	-

※母子世帯・父子世帯：未婚、死別又は離別の女親又は男親とその未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

また、本市の単親世帯（母子世帯・父子世帯）の割合は、一般世帯総数（47,249世帯）に対して2.1%、18歳未満世帯員のいる一般世帯数に対して7.7%となっている。

■単親世帯数 県本島市部（9市）

	沖縄県		那覇市		宜野湾市		浦添市		名護市	
	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数
18歳未満世帯員のいる一般世帯	150,439	100%	30,217	100%	10,567	100%	12,633	100%	6,324	100%
単親世帯総数	13,932	9.3%	2,680	8.9%	834	7.9%	979	7.7%	689	10.9%
母子世帯	12,486	8.3%	2,450	8.1%	761	7.2%	893	7.1%	625	9.9%
父子世帯	1,446	1.0%	230	0.8%	73	0.7%	86	0.7%	64	1.0%

	糸満市		沖縄市		豊見城市		うるま市		南城市	
	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数	一般世帯数	単親世帯数
18歳未満世帯員のいる一般世帯	6,354	100%	15,201	100%	7,546	100%	13,019	100%	4,402	100%
単親世帯総数	514	8.1%	1,262	8.3%	582	7.7%	1,548	11.9%	391	8.9%
母子世帯	460	7.2%	1,136	7.5%	529	7.0%	1,365	10.5%	339	7.7%
父子世帯	54	0.8%	126	0.8%	53	0.7%	183	1.4%	52	1.2%

※母子世帯・父子世帯：未婚、死別又は離別の女親又は男親とその未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯

資料：「国勢調査結果」（総務省統計局）

(3) 土地利用現況と開発動向

1) 浦添市の主要事業・開発動向

本市の住宅政策の検討のため、今後の人口動態（社会増）等に影響を与えることが予想される主要事業等について、既存報告書等より把握し整理した。

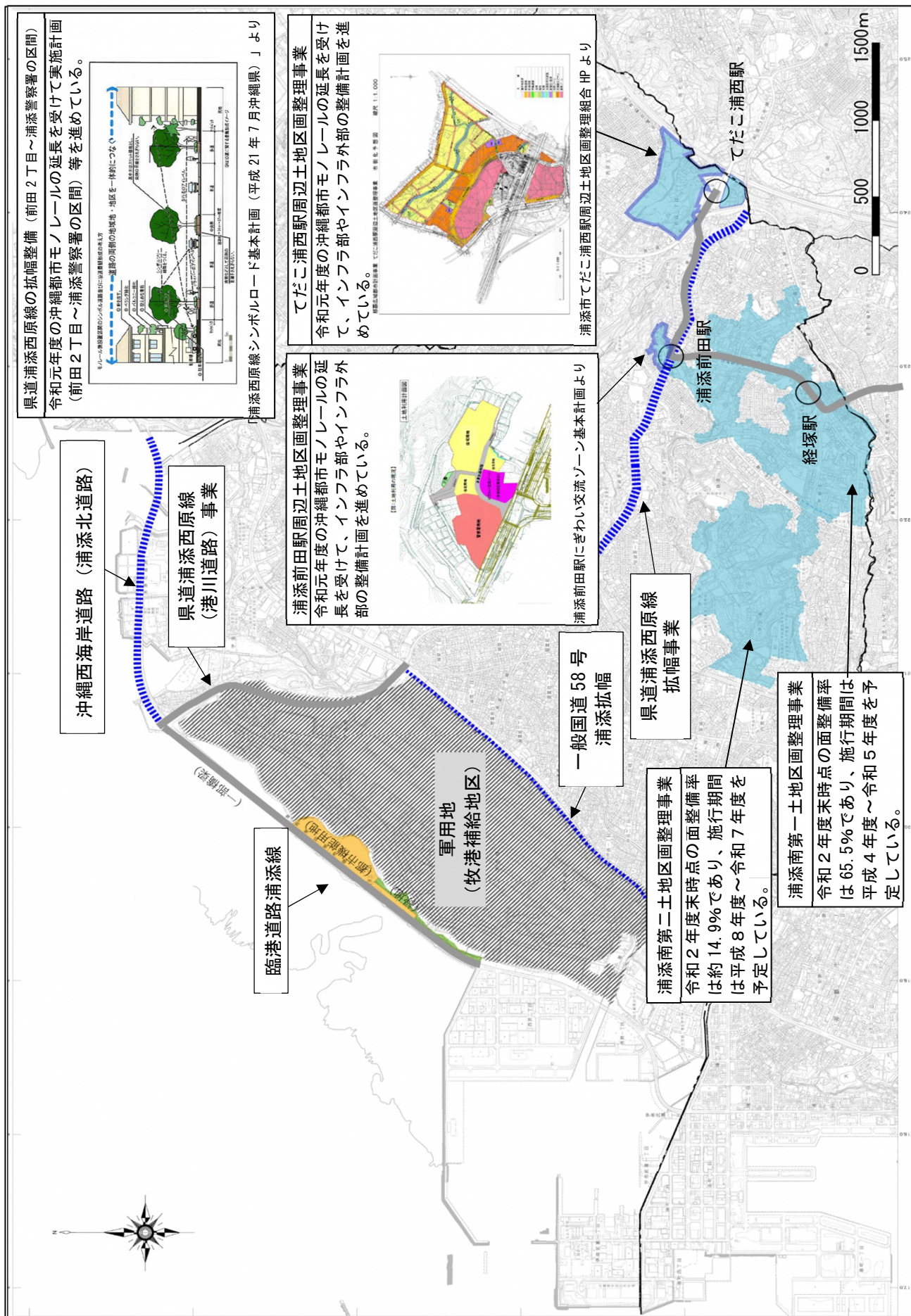
本市を取り巻く主要事業・計画の事業箇所（p. 13 参照）をみると、本市東側では浦添南第一・第二土地区画整理事業をはじめ、沖縄都市モノレールの開通にともなう浦添前田駅やてだこ浦西駅周辺の土地区画整理事業が進んでいるほか、県道浦添西原線の拡幅事業が進められている。一方、本市西側のエリアにおいては、沖縄西海岸道路（浦添北道路）や、一般国道 58 号浦添拡幅などの事業が進められている。

2) 浦添市の市街地開発動向

本市の市街地開発の動向を図（p. 14）と一覧（p. 15）に整理した。本市の市街地開発動向をみると、耐震面での安全性が懸念される昭和 56 年以前（新耐震基準前）に整備された開発地等が多く分布している。特に、建築から 40～50 年以上経過している住宅団地開発が多く、建物の更新の時期を迎えている。

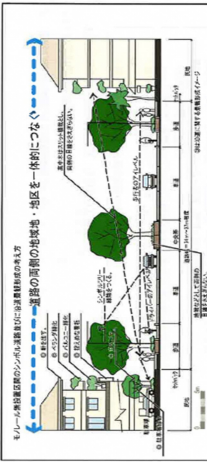
(4) 浦添市の人口・世帯等からみる課題

- ①世帯の小規模化、単独世帯の増加への対応
- ②少子高齢化、高齢世帯（高齢単身、高齢夫婦）の増加への対応（バリアフリー等）
- ③高齢者、障がい者、単親世帯、多子世帯等、増加する住宅確保要配慮者の住居確保
- ④老朽化が進む茶山団地、浦添ニュータウン等の民間・公社等の開発団地や新耐震基準以前の一般住宅等の適切な更新支援



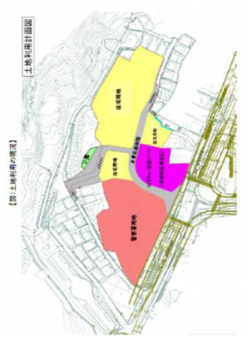
県道浦添西原線の拡幅整備 (前田2丁目～浦添警察署の間)
 令和元年度の沖縄都市モノレールの延長を受けて実施計画
 (前田2丁目～浦添警察署の間) 等を進めている。

浦添西原線シンボルロード基本計画 (平成21年7月沖縄県) より



浦添前田駅周辺土地区画整理事業
 令和元年度の沖縄都市モノレールの延
 長を受けて、インフラ部やインフラ外
 部の整備計画を進めている。

浦添前田駅にぎわい交流ゾーン基本計画より



てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業
 令和元年度の沖縄都市モノレールの延長を受け
 て、インフラ部やインフラ外部の整備計画を進
 めている。

浦添市てだこ浦西駅周辺土地区画整理組合HPより








浦添南第二土地区画整理事業
 令和2年度末時点の面整備率
 は約14.9%であり、施行期間
 は平成8年度～令和7年度を
 予定している。

浦添南第一土地区画整理事業
 令和2年度末時点の面整備率
 は65.5%であり、施行期間は予
 平成4年度～令和5年度を予
 定している。

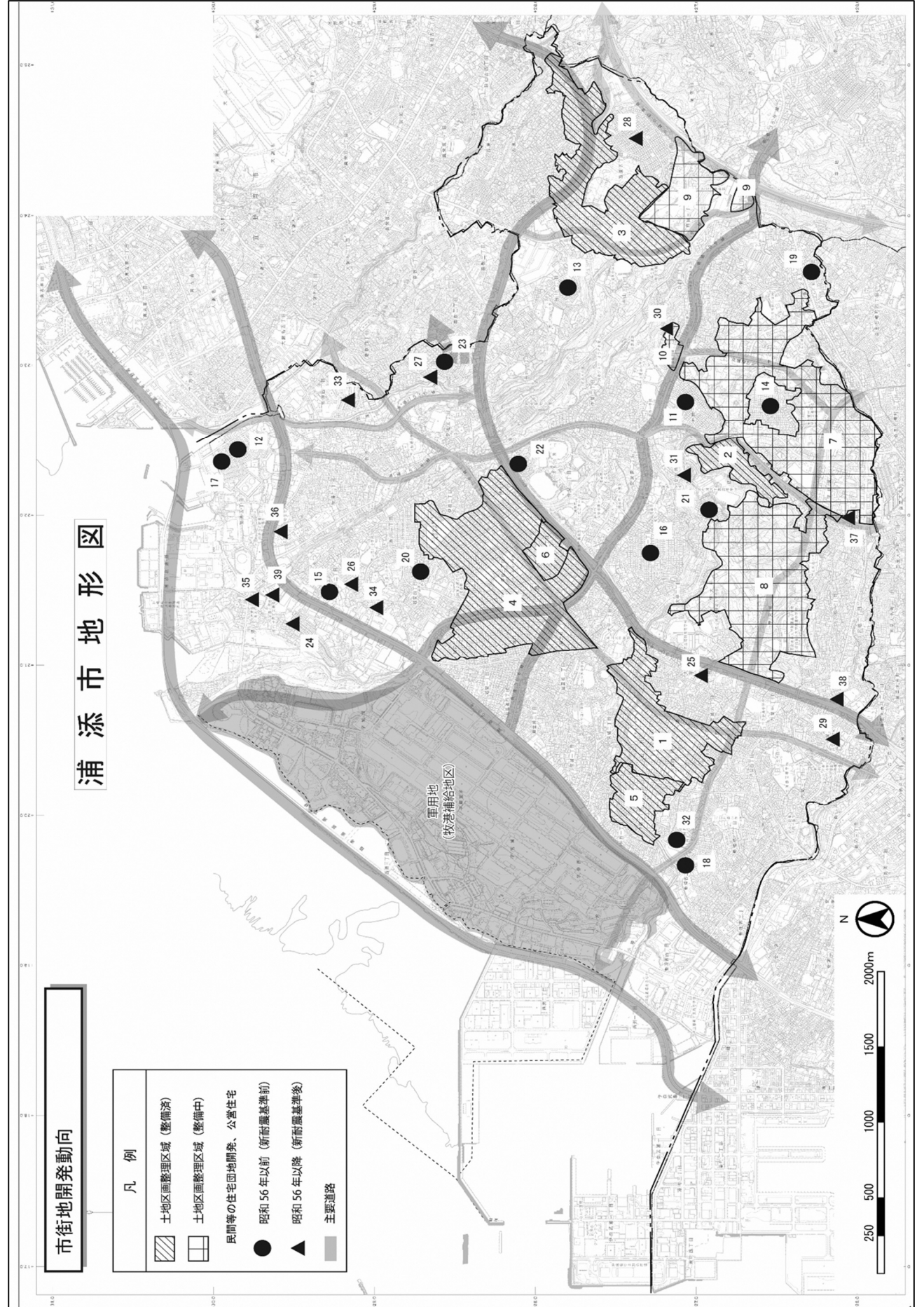
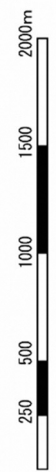
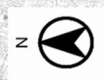
市街地開発動向

浦添市地形図

凡例

	土地区画整理区域 (整備済)
	土地区画整理区域 (整備中)
	民間等の住宅地開発、公営住宅
	昭和56年以前 (新耐震基準前)
	昭和56年以降 (新耐震基準後)
	主要道路

軍用地
(牧港補給地区)



区 分		適 用
土地区画整理事業		1. 大宮土地区画整理事業 (37.3ha、S54.3.18 決定) 2. 北経塚土地区画整理事業 (9.5ha、H2.3.9 決定) 3. 西原土地区画整理事業 (48.9ha、S59.10.2 決定) 4. 城間伊祖土地区画整理事業 (75.9ha、S50.6.3 決定) 5. 宮城仲西土地区画整理事業 (13.2ha、S47.5.23 決定) 6. 伊祖土地区画整理事業 (5.9ha、S47.1.21 決定) 7. 浦添南第一土地区画整理事業 (82.4ha、H4.6.16 決定) 8. 浦添南第二土地区画整理事業 (60.4ha、H9.1.10 決定) 9. てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業 (18.7ha、H27.6.5 決定) 10. 浦添前田駅周辺土地区画整理事業 (2.0ha、H29.11.7 決定)
民間等の住宅団地開発		11. 茶山団地 (233 戸、S44.6~) 12. 牧港上野原団地 (42 戸、S46.7~S47.1) 13. 当山ハイツ (66 戸、S46~S49.3) 14. グリーンハイツ (291 戸、S47.9~) 15. ユアサハイムマンション (250 戸、S48.9~) 16. 浦添ニュータウン (400 戸、S45.5~S52.7) 17. 牧港上野原団地 (43 戸、S52~) 18. 勢理客ハイツ (55 戸、S52.10~S53.4) 19. 前田第一団地 (36 戸、S53.4~S53.7) 20. NTT 浦添住宅 (184 戸、S53.3~S53.8) 21. 安波茶第三団地 (47 戸、S54.1~S54.6) 22. 浦添ハイツ (55 戸、S54.12~S55.6) 23. 安川第一団地 (51 戸、S54.9~S55.6) 24. 港川サンハイツ (60 戸、S56.3~S56.9) 25. 内間団地 (100 戸、S56.5~S56.10) 26. 緑風苑ハイツ (34 戸、S58.1~S58.6) 27. 安川団地 (26 戸、S58.8~S59.4) 28. 浦西団地 (365 戸、S56~S61)
公営住宅	市営住宅	29. 内間市営住宅 (168 戸、建替 H8、H10、H12、H14) 30. 前田市営住宅 (50 戸、S59、S60) 31. 安波茶市営住宅 (50 戸、S60)
	県営住宅	32. 神森 (167 戸、建替 H27、H29) 33. 牧港 (290 戸、S56) 34. 城間 (100 戸、S56) 35. 港川市街地住宅 (178 戸、S58) 36. 浦添市市街地住宅 (178 戸、S60) 37. 経塚市街地住宅 (130 戸、S61) 38. 沢岷高層住宅 (105 戸、H10)
市民住宅		39. 浦添市民住宅 (80 戸、S61)

資料：浦添市市営住宅建設基本構想策定調査報告書、平成28年度 浦添市都市計画基礎調査「浦添市 浦添前田駅・経塚駅周辺概要説明書」美らまち推進課（平成31年）、建築営繕課

2. 浦添市の住宅実態

(1) 住宅の特性

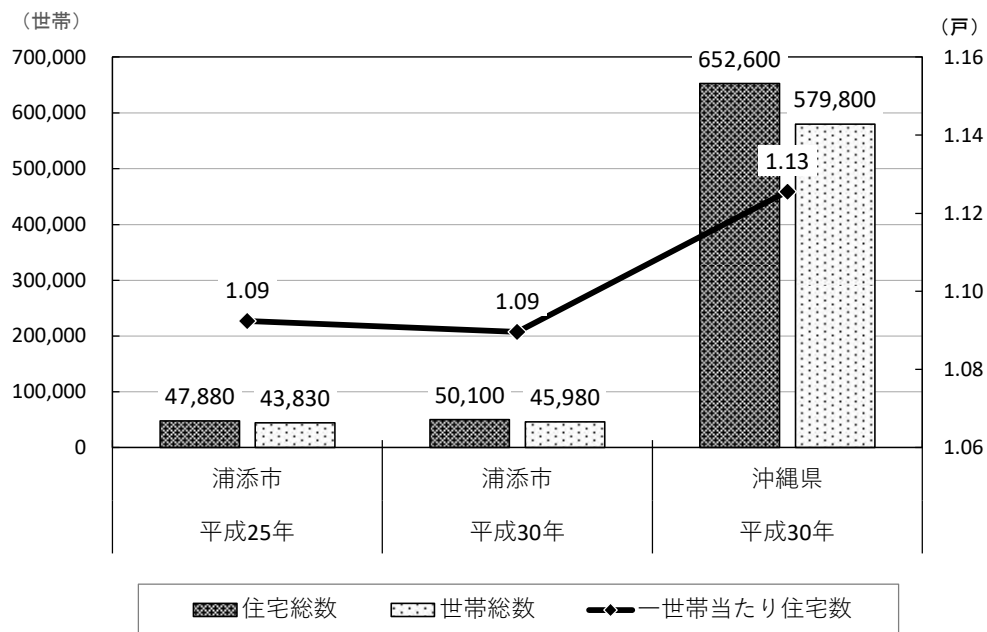
①住宅総数及び世帯総数

平成 30 年の本市の住宅総数は 50,100 戸で、世帯総数が 45,980 戸となっている。

平成 25 年と比較すると、住宅総数及び世帯総数がともに増加している。

平成 30 年の一世帯当たり住宅数は 1.09 戸となっており、沖縄県より若干少なくなっている。

■住宅総数・世帯総数の推移



※浦添市の一世帯当たり住宅数は、四捨五入のため平成 25 年、30 年ともに「1.09」だが、実際は平成 30 年の数値のほうが若干低い。

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

②空き家の状況

平成30年の市内空き家総数は4,180戸、住宅総数(50,100戸)に対し1割弱(8.3%)となっている。内訳は賃貸用住宅が2,960戸と最も多く、住宅総数に対して5.9%となっている。また、現在は利用用途がなく、今後利活用の可能性がある「その他住宅」は1,110戸ある。

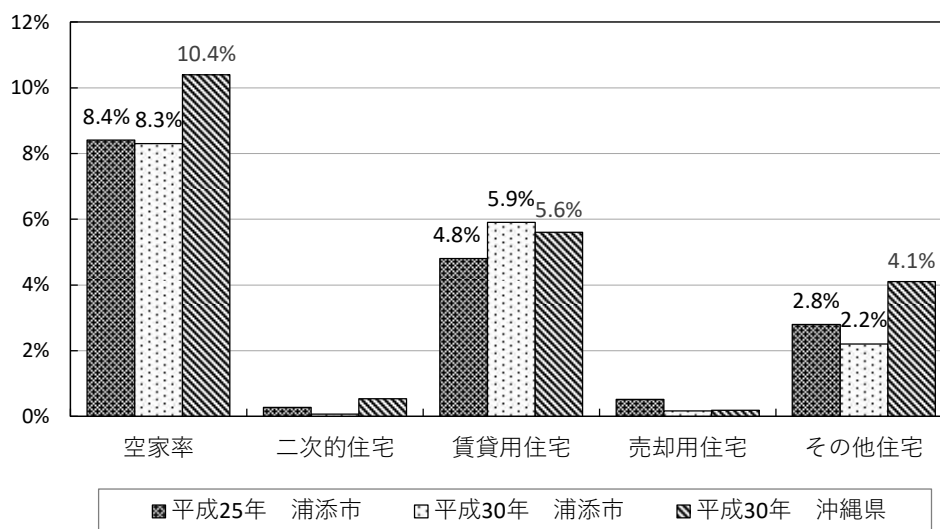
■空き家の状況

単位：戸

調査年	自治体	住宅総数	空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	空き家率
平成25年	浦添市	47,880	4,030	130	2,290	250	1,360	8.4%
平成30年	浦添市	50,100	4,180	30	2,960	80	1,110	8.3%
平成30年	沖縄県	652,600	67,900	3,500	36,400	1,200	26,800	10.4%

※「不詳」や数字の四捨五入のため、「総数」と各区分の合計が合わないことがある。

資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)



二次的住宅：(別荘)週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅(その他)普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 その他住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

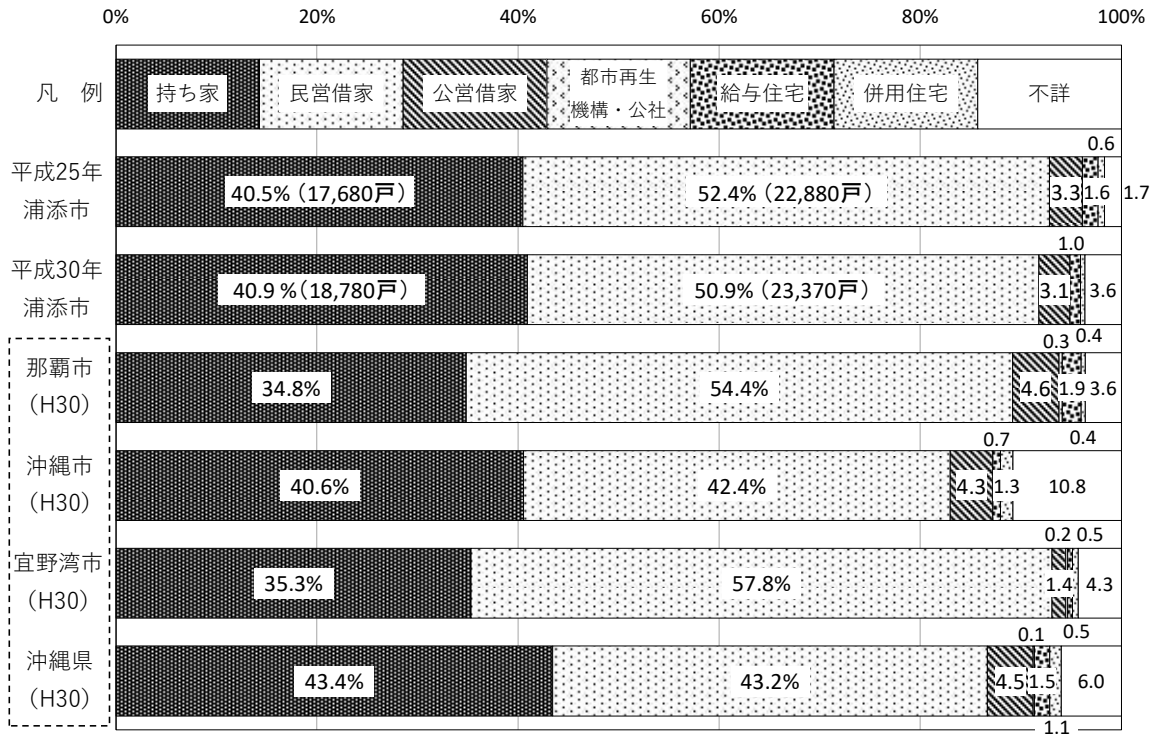
③所有関係別住宅数

平成 30 年の所有関係別住宅数をみると、「民営借家」が約 5 割（50.9%）を占め最も多く、次いで「持ち家」約 4 割（40.9%）となっている。

平成 25 年と比較すると「民営借家」は割合が減少しているものの、実数は増加している。「持ち家」については、実数・割合ともに若干増加している。

沖縄県と比較すると本市は「持ち家」の割合が低く、「民営借家」の割合が高い。

■所有関係別住宅数



※「不詳」や数字の四捨五入のため、合計が合わないことがある。

※持ち家率等は居住世帯のある住宅総数に対して算出。

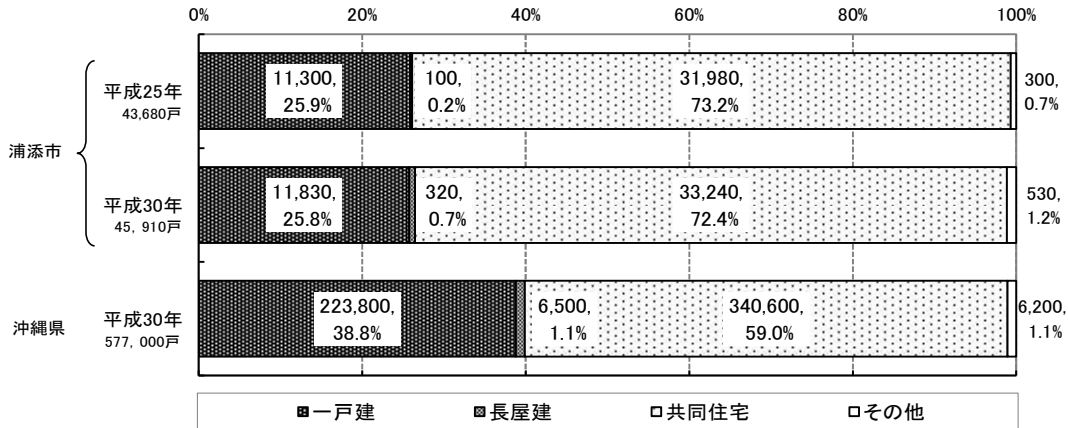
資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

④建て方別住宅数

平成 30 年の建て方別住宅数（居住世帯のある住宅数）をみると、「共同住宅」が7割強（72.4%）と最も多く、沖縄県の割合と比較しても高い割合を示している。

平成 25 年からの推移をみると「共同住宅」の実数は増加しているが割合は減少している。

■建て方別住宅数



※「居住世帯のある住宅」とは、ふだん人が居住している住宅のこと。
空き家など、ふだん人が居住していない住宅とは区別されている

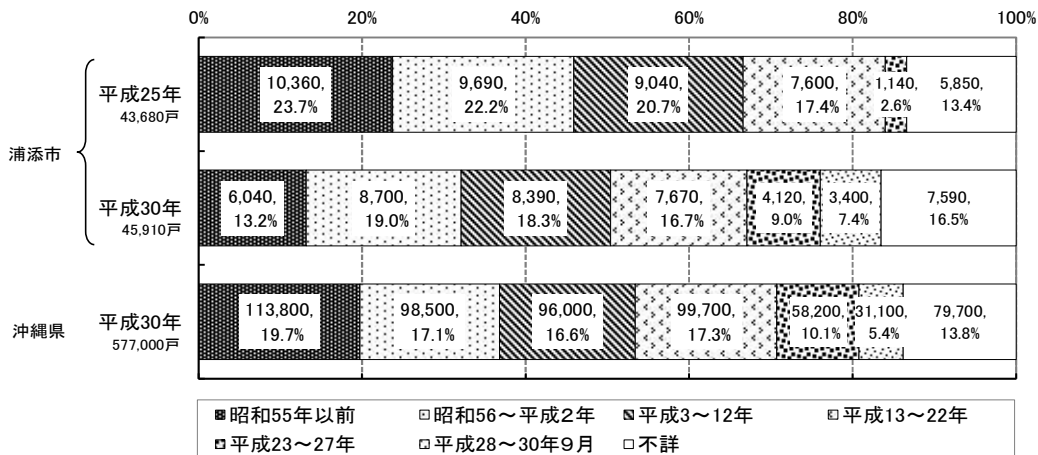
資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

⑤建築時期別住宅数

平成 30 年の建築時期別住宅数（居住世帯のある住宅数）をみると、「昭和 56～平成 2 年」（19.0%）が最も多く、次いで「平成 3～12 年」（18.3%）となっている。平成 25 年と比較すると、比較的年数を経過している平成 2 年以前（築 30 年以上）住宅の割合が低くなっている。なかでも耐震性の面で懸念される新耐震設計以前（昭和 55 年以前）の住宅は1割強（13.2%）と大きく減っている。

国の住生活基本計画では令和 12 年までに耐震基準（昭和 56 年基準）を求める耐震性を有しない住宅ストックの比率をおおむね解消することを目標指標としている。

■建築時期別住宅数



※平成 25 年の「平成 23～27 年」のデータは「平成 23 年～平成 25 年 9 月」の間

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

所有関係別にみると、「持ち家」の2割強（23.0%）、「借家」の1割弱（6.6%）が新耐震設計以前の住宅となっている。

	総数		持ち家		借家							
					総数	公営の借家		民営借家		給与住宅		
住宅総数	45,910	100.0%	18,930	100.0%	25,260	100.0%	1,420	100.0%	23,370	100.0%	470	100.0%
新耐震基準以前(S56以前)	6,040	13.2%	4,360	23.0%	1,670	6.6%	250	17.6%	1,400	6.0%	20	4.3%
新耐震基準後(S56以後)	32,280	70.3%	13,010	68.7%	19,270	76.3%	1,170	82.4%	17,660	75.6%	430	91.5%
不明	7,590	16.5%	1,560	8.2%	4,320	17.1%	0	0.0%	4,310	18.4%	20	4.3%

※「不詳」や数字の四捨五入のため、「総数」と各区分の合計が合わないことがある

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

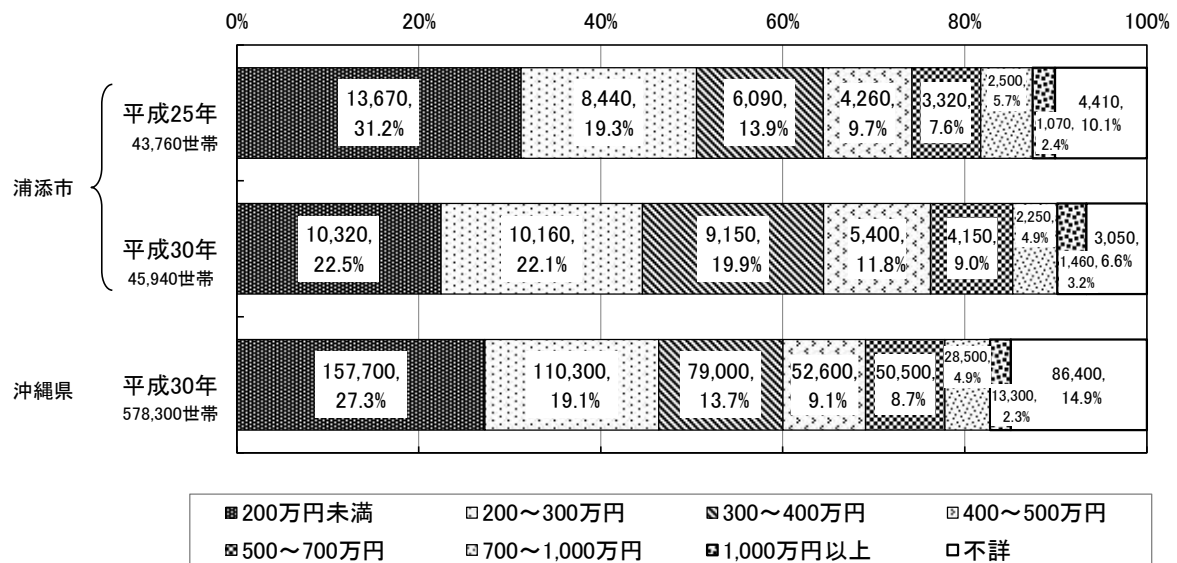
⑥年間収入階級別普通世帯数

平成30年の年間収入階級別普通世帯数をみると、「200万円未満」の低収入世帯が2割強（22.5%）と最も多く、次いで「200～300万円」（22.1%）、「300～400万円」（19.9%）と続いている。

平成25年と比較すると、200万円未満の世帯が13,670世帯（31.2%）から10,320世帯（22.5%）に減少している。

沖縄県と比較すると、「200万円未満」の割合は低くなっている。

■年間収入階級別普通世帯数



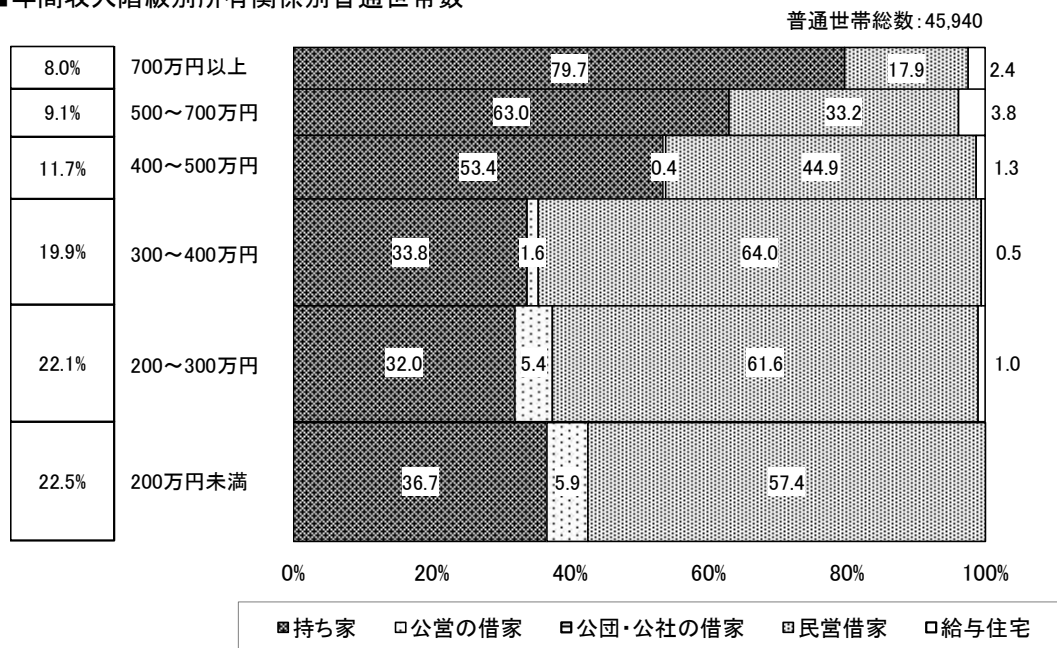
※「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。

下宿人や住み込みの従業員、住宅以外に住んでいる世帯は「準世帯」として区別されている。

資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

年間収入階級別の住宅の所有状況を見ると、年収 400 万円以上から「持ち家」の割合が顕著に高くなっている。

■年間収入階級別所有関係別普通世帯数



⑦近年の新築動向

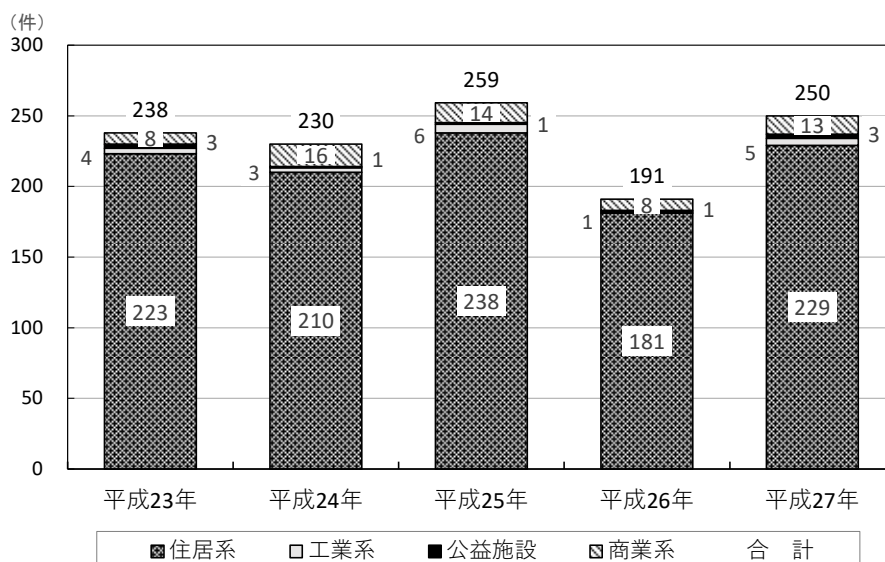
本市の新築状況 (P. 22) を以下の図表に整理した。

「平成 23~27 年度建築計画概要書」によると、新築件数は 5 年間で合計 1,168 件となっている。用途別にみると、住居系が 1,081 件と最も多くなっている。

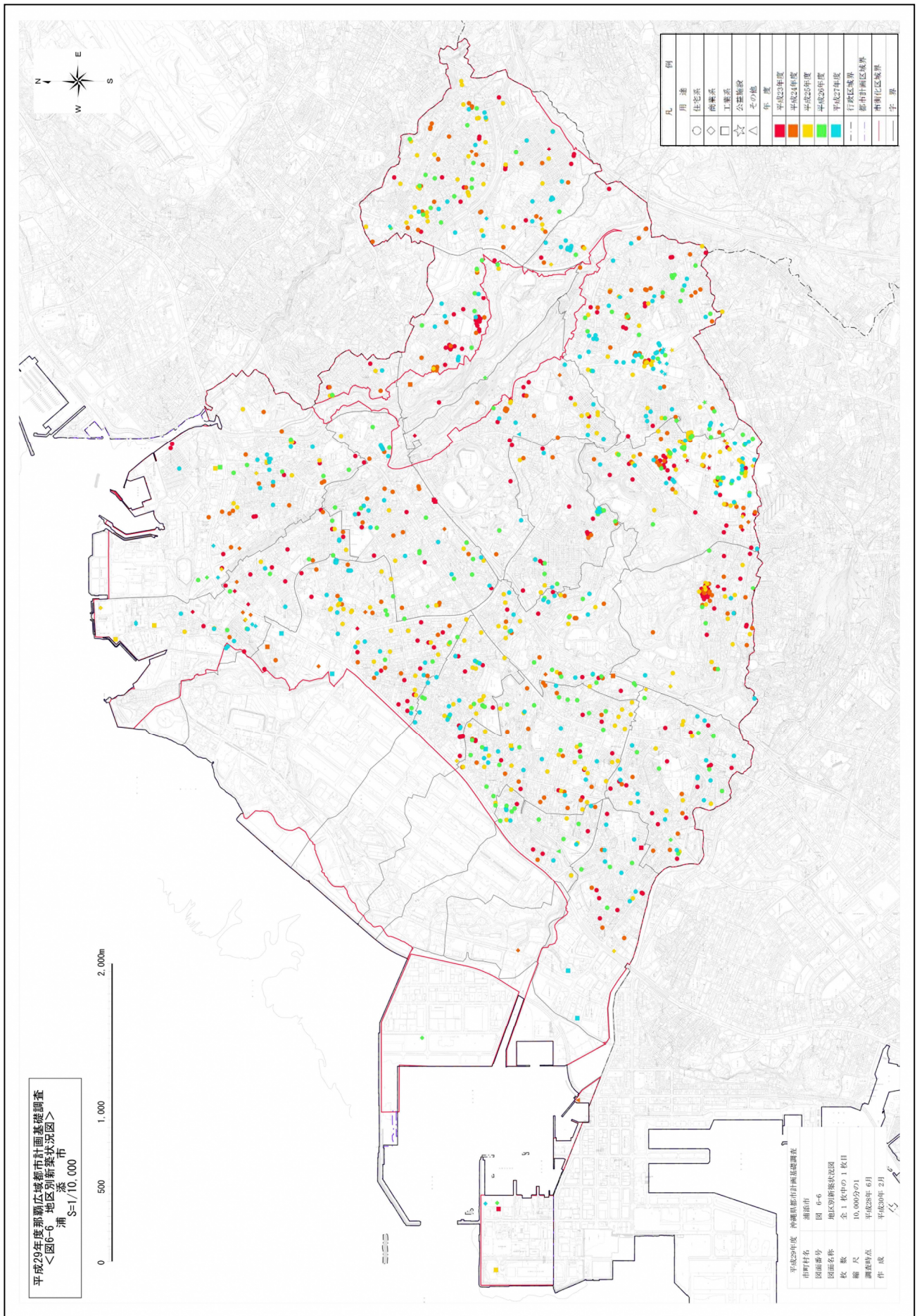
主な用途	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	合計
住居系	223	210	238	181	229	1,081
工業系	4	3	6	1	5	19
公益施設	3	1	1	1	3	9
商業系	8	16	14	8	13	59
合計	238	230	259	191	250	1,168

資料: 「平成 23~27 年度建築計画概要書」

■用途別新築状況



浦添市地区別新築状況図（平成29年度）



⑧中高層共同住宅の建築動向

5階建て以上の中高層共同住宅は平成23年度～令和2年度にかけて239件建設されている。そのうち10階建て以上は2割弱にあたる43件となっている。

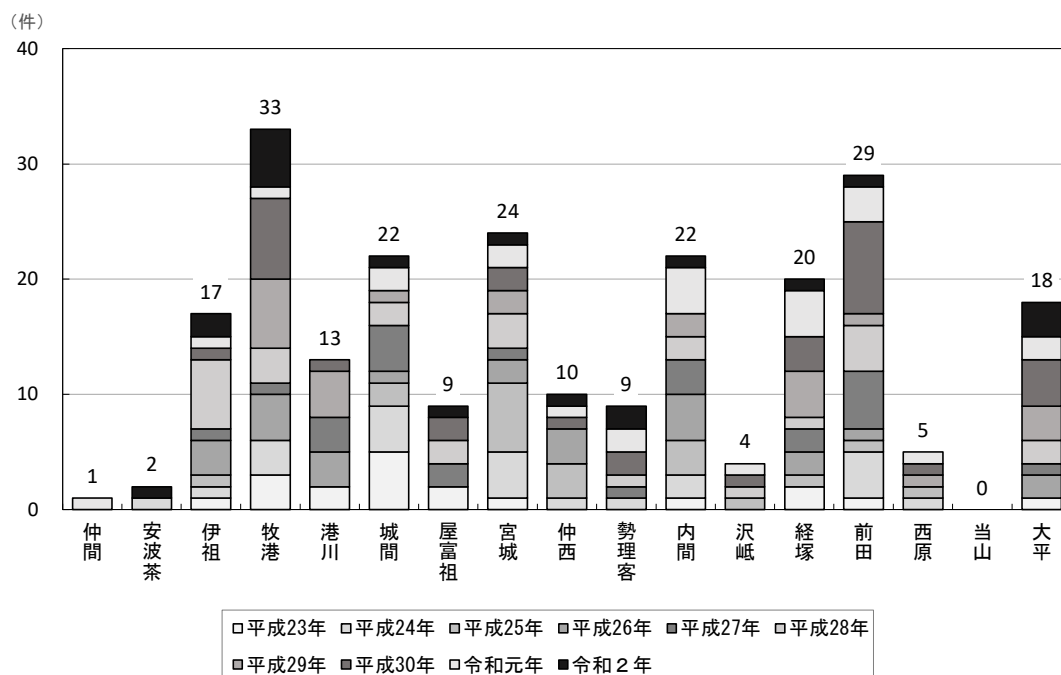
地区別にみると、5階建て以上が33件と最も多い牧港では平成28年度以降高層化が進んでおり、10階建て以上が5年間で10件建設されている。5階建て以上が24件と3番目に多い宮城では、5階建て以上が毎年建っている一方で、10階建て以上は1件もない。また、大平では5階建て以上の建設が近年進み、地区内18件中14件が直近5年間に建てられている。そのほか建設数が多い順に前田(29件)、城間(22件)、内間(22件)、経塚(20件)、大平(18件)となっている。

(単位：件)

	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	合計
5階以上	19	22	19	25	24	27	24	33	26	20	239
10階以上	3	3	3	6	4	5	6	4	5	4	43

		平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	合計
牧港	5階以上	3	3	0	4	1	3	6	7	1	5	33
	10階以上	0	0	0	1	0	1	3	2	1	3	11
前田	5階以上	1	4	1	1	5	4	1	8	3	1	29
	10階以上	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
宮城	5階以上	1	4	6	2	1	3	2	2	2	1	24
	10階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
城間	5階以上	5	4	2	1	4	2	1	0	2	1	22
	10階以上	1	1	1	0	2	1	0	0	1	0	7
内間	5階以上	1	2	3	4	3	2	2	0	4	1	22
	10階以上	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2
経塚	5階以上	2	0	1	2	2	1	4	3	4	1	20
	10階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
大平	5階以上	1	0	0	2	1	2	3	4	2	3	18
	10階以上	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	3

■中高層共同住宅の地区別新築状況（平成23年度～令和2年度）



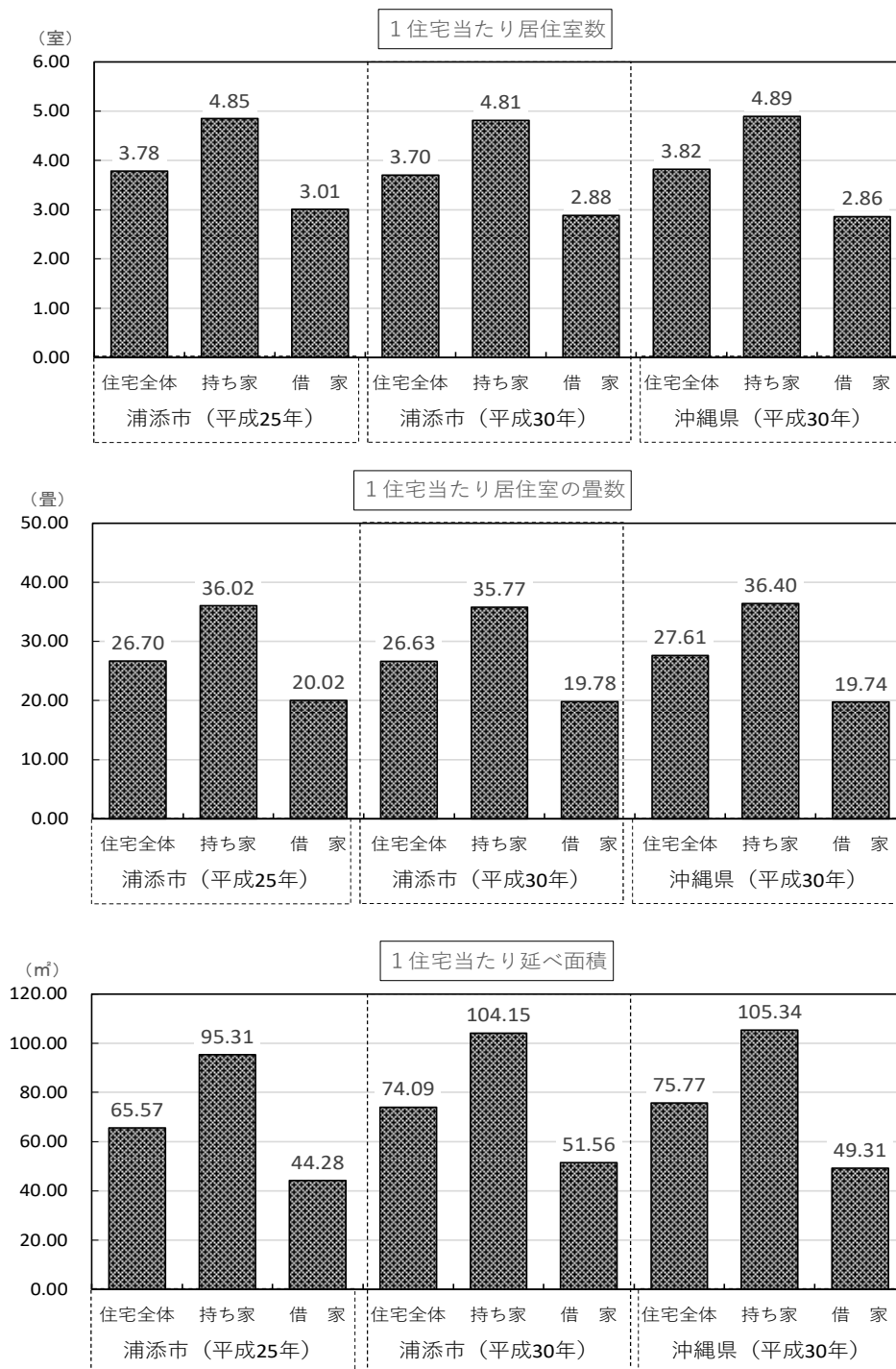
資料：建築指導課

(2) 住宅・住環境の水準

①住宅の広さ

平成30年の住宅の広さについてみると、1住宅当たりの居住室数が3.70室(持ち家4.81室、借家2.88室)、畳数が26.63畳(持ち家35.77畳、借家19.78畳)、延べ面積74.09㎡(持ち家104.15㎡、借家51.56㎡)となっており、持ち家が借家を大きく上回っている。

■所有関係別住宅の広さ



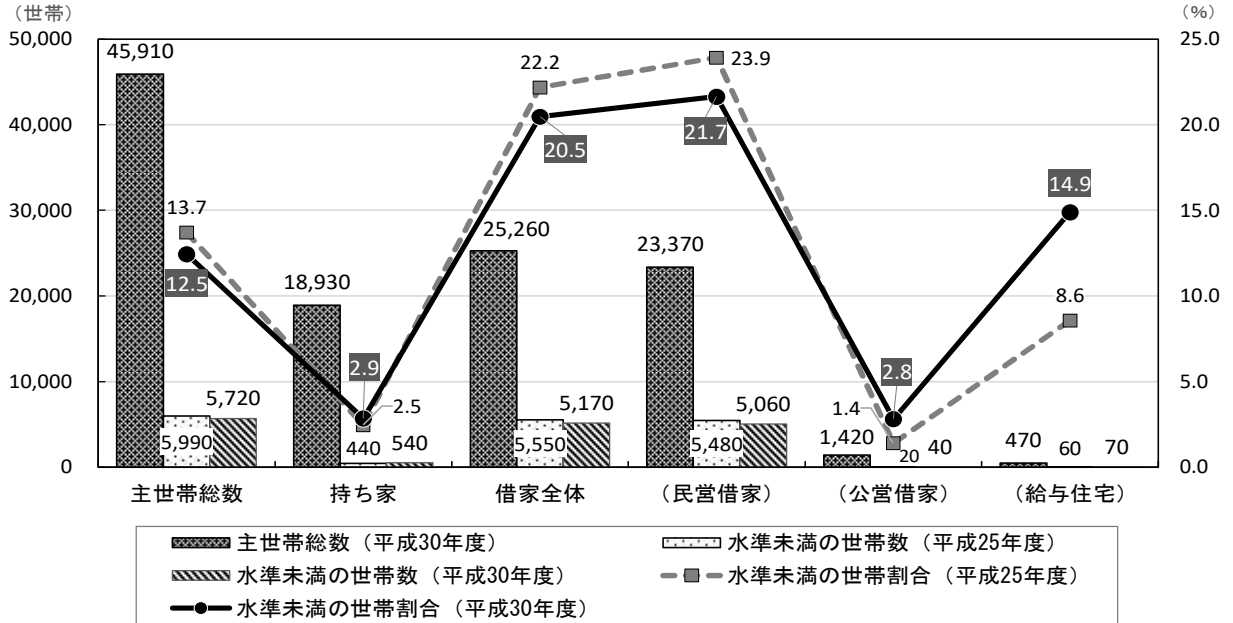
※「居住室数」とは、住宅内の居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室等の居住用の室の数。玄関、台所(炊事場)、トイレ、浴室、廊下、土間等、及び店、事務室、旅館の客室等の営業用の室は除く。

資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

②居住水準

平成30年の住宅の居住水準についてみると、最低居住面積水準未達の世帯は主世帯総数の1割強(12.5%)を占めている。所有関係別にみると、「借家」全体の約2割(20.5%)、「民間借家」の2割強(21.7%)が最低居住面積水準未達となっており、「持ち家」がわずかに2.9%であるのに対し、割合が高くなっている。

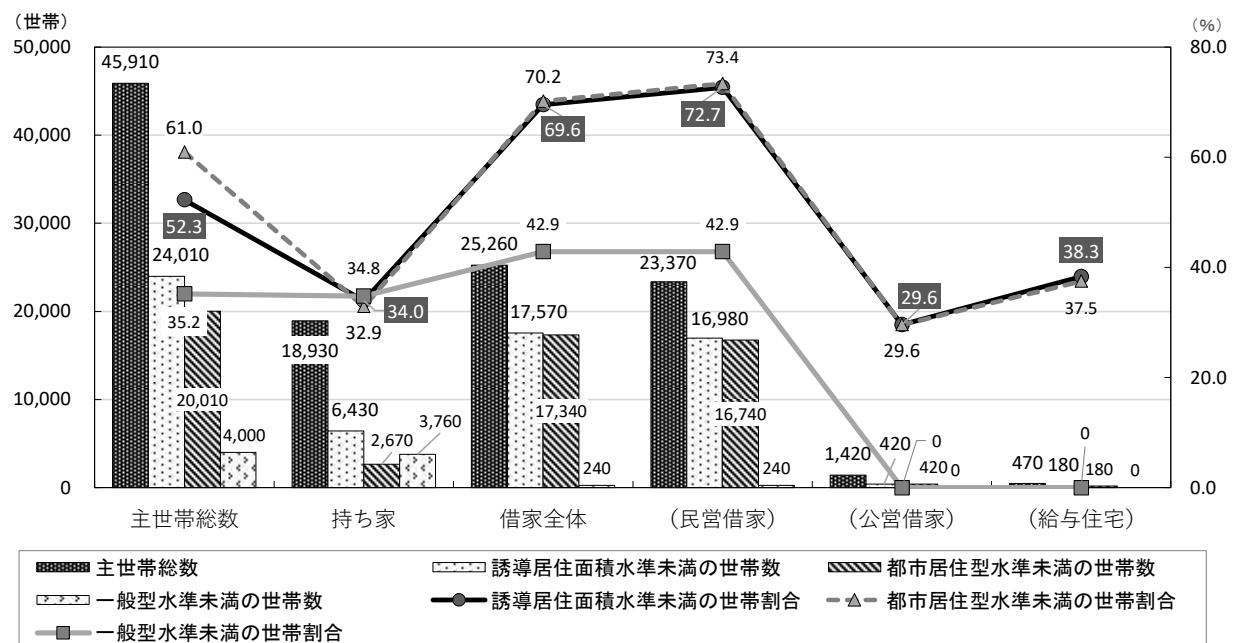
■所有関係別最低居住面積水準状況別世帯数



資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

誘導居住面積水準については、主世帯総数の5割強(52.3%)が水準未達となっており、半数以上の世帯は誘導居住面積水準を満たしていない状況である。特に民間借家では7割強(72.7%)が水準未達となっている。

■所有関係別誘導居住面積水準状況別世帯数



※●：総数に対する割合 ※▲：都市居住型内での割合 ※■：一般型内での割合
 ※「不詳」や数字の四捨五入のため、「総数」と各区分の合計が合わないことがある

資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

※「居住水準」と「居住面積水準」

「居住水準」とは、国民が安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、国土交通省が「住宅建設五箇年計画」で定めていた目標である。平成18年に、同計画に代わって「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、居住水準の見直しが行われた。

下表にその概要を示す。なお、平成15年以前の住宅・土地統計調査の居住面積水準は、住宅建設五箇年計画に準じた値となっている。

■「住宅建設五箇年計画」の目標

		最低居住水準	都市居住型誘導居住水準 (都心とその周辺での共同住宅居住を想定)	一般型誘導居住水準(郊外や都心部以外での戸建住宅居住を想定)
世帯人員	単身	18m ²	37m ²	50m ²
	2人	29m ²	55m ²	72m ²
	3人	39m ²	75m ²	98m ²
	4人	50m ²	91m ²	123m ²

■「住生活基本計画(全国計画)」の目標

		最低居住面積水準	都市居住型誘導居住面積水準 (共同住宅)	一般型誘導居住面積水準 (一戸建住宅)
世帯人員	単身	25m ²	40m ²	55m ²
	2人	30m ²	55m ²	75m ²
	3人	40m ²	75m ²	100m ²
	4人	50m ²	95m ²	125m ²

※世帯構成員全員が10歳以上の場合

■最低居住面積水準

世帯人員に応じて、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。

1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
10 平方メートル×世帯人員+10 平方メートル
2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - (1) 29 歳以下の単身者で、専用の台所があり、居住室の畳数が「4.5 畳」以上
 - (2) 29 歳以下の単身者で、共用の台所があり、居住室の畳数が「6.0 畳」以上
 - (3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「25 平方メートル」以上

■誘導居住面積水準

世帯人員に応じて、豊かな住生活の実現の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で、次の2区分からなる。

・都市居住型：都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
20 平方メートル×世帯人員+15 平方メートル
2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - (1) 29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上の場合
 - (2) 29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上の場合
 - (3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「40 平方メートル」以上の場合

・一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したもの

1. 二人以上の世帯で、床面積の合計（延べ面積）が次の算式以上を確保している。
25 平方メートル×世帯人員+25 平方メートル
2. 単身世帯の場合は、以下のいずれかを確保している。
 - (1) 29 歳以下の単身者で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上の場合
 - (2) 29 歳以下の単身者で、食事室等他の用途と兼用の台所又は共用の台所があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上の場合
 - (3) 30 歳以上の単身者で、床面積の合計（延べ面積）が「55 平方メートル」以上の場合

資料：「住宅・土地統計調査」総務省統計局

③高齢者等のための設備がある住宅の状況

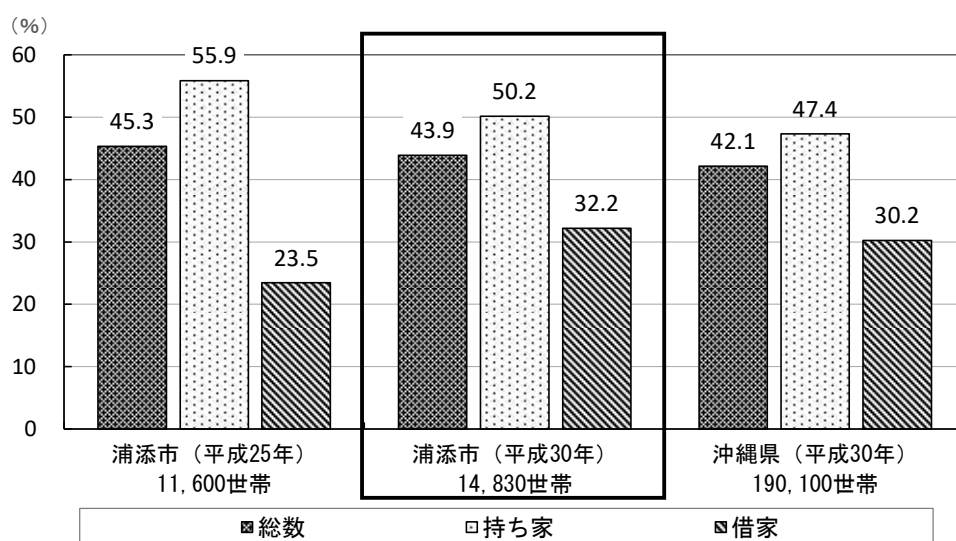
平成30年における「高齢者等のための設備がある住宅^{*}」は、専用住宅に居住する65歳以上の世帯員がいる主世帯総数（14,830世帯）の4割強（43.9%）を占めている。

所有関係別で見ると、「持ち家」では高齢者等のための設備がある住宅が約5割（50.2%）となっているのに対し、「借家」では3割強（32.2%）となっている。

平成25年の結果と比較すると、持ち家で約5ポイント減少しているのに対し、借家で約9ポイント増加している。

また、平成30年の沖縄県と比較すると、持ち家・借家ともに本市の方が高い割合となっている。

■所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の状況



資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(※)「高齢者等のための設備がある住宅」とは、65歳以上の世帯員がいる世帯で、次の12項目のうち1つでも該当するものがある住宅のこと。項目内容は「手すりがある（玄関、トイレ、浴室、脱衣所、廊下、階段、居住室、その他）」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」の12項目。

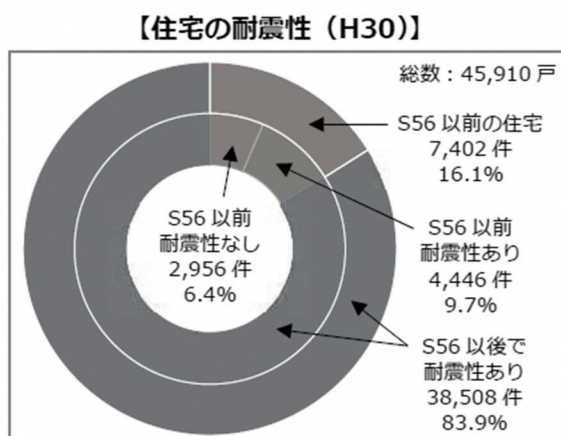
④耐震性能

平成 30 年住宅・土地統計調査結果をもとに、国の耐震化率の算定方法に準じて本市が推測した結果によると、市内の住宅総戸数 45,910 戸のうち耐震性がある住宅は 93.6%である。同様に沖縄県が推測した結果（91.0%）よりも高い割合となっている。

■浦添市内及び沖縄県内の住宅の耐震性

	浦添市		沖縄県	
	戸数	割合	戸数	割合
住宅総戸数	45,910	100%	577,000	100%
昭和56年以前の住宅	7,402	16.1%	131,900	22.9%
うち耐震性なし	2,956	6.4%	51,900	9.0%
うち耐震性あり	4,446	9.7%	80,000	13.9%
昭和57年以降の住宅	38,508	83.9%	445,100	77.1%
耐震性あり総数	42,954	93.6%	525,100	91.0%

資料：浦添市耐震改修促進計画（令和2年3月変更）
 沖縄県耐震改修促進計画（令和3年10月変更）



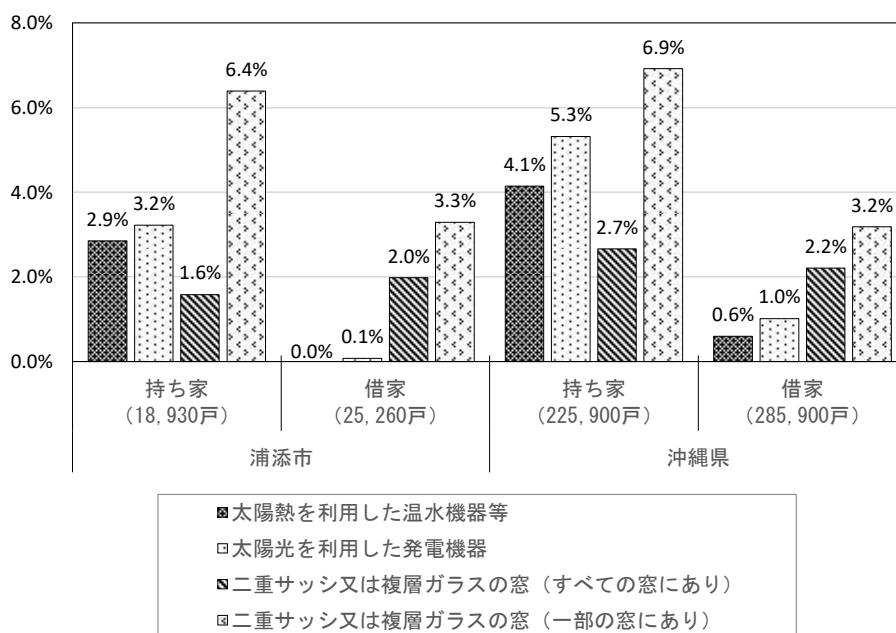
資料：浦添市耐震改修促進計画（令和2年3月変更）

⑤省エネルギー設備の状況

平成30年における省エネルギー設備等の状況をみると、「太陽熱を利用した温水機器等」は持ち家で2.9%に対し借家で0.0%、「太陽光を利用した発電機器」は持ち家で3.2%に対し借家で0.1%となっている。また、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」をすべての窓に設置しているのは持ち家で1.6%に対し借家で2.0%、一部の窓に設置している住宅は持ち家で6.4%に対し借家で3.3%と、省エネルギー設備等を設置している住宅は少ない状況である。

沖縄県と比較すると、ほぼ全ての設備で割合が低くなっている。

■所有関係別省エネルギー設備等の状況

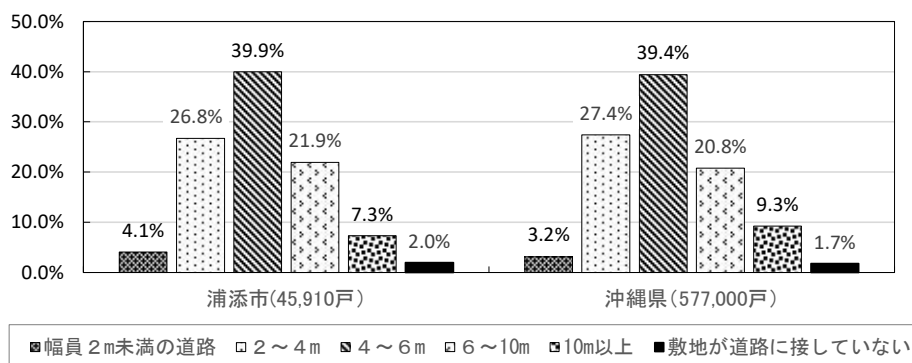


資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

⑥接道条件

敷地に接している道路の状況をみると、『4m以上（「4～6m」+「6～10m」+「10m以上」）』が7割弱（69.1%）となっており、大きな道路に面している住宅が沖縄県とほぼ同程度にある状況である。

■接道状況



資料：「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 浦添市の住宅実態からみる課題

- ①空き家におけるその他住宅（住宅総数の2.2%）への対応（空き家実態調査及びその有効活用策の検討）
- ②200万円未満の低収入世帯（総世帯数の2割強）への対応
- ③最低居住面積水準未満世帯（総世帯数の1割強）の解消

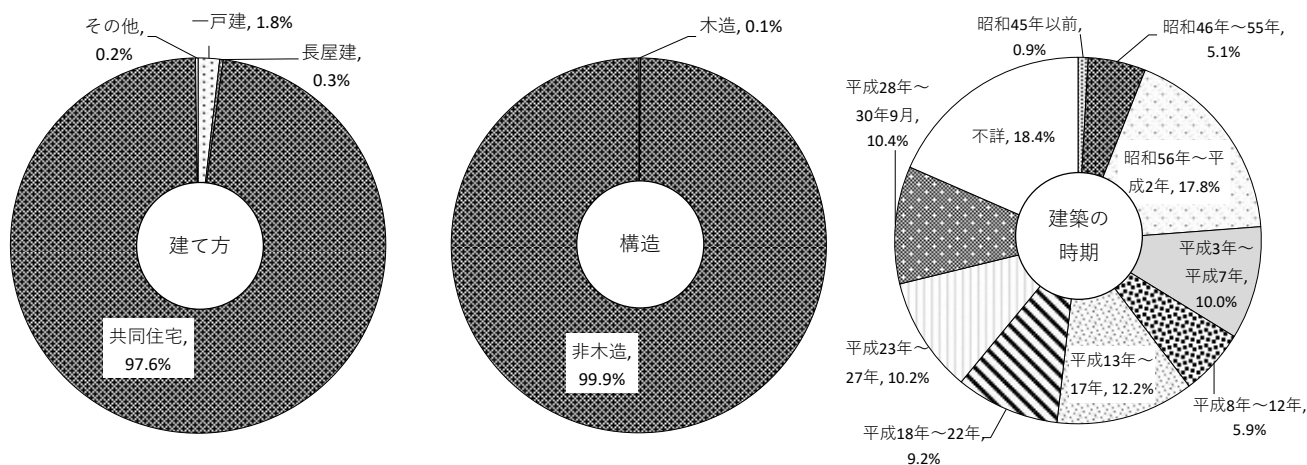
3. 市内民間賃貸住宅の動向

(1) 民間賃貸住宅の概要

平成30年の民間賃貸住宅総数は23,370戸、居住世帯のある住宅総数(45,910戸)に対して約5割(50.9%)となっている。

住宅の建て方では、「共同住宅」が10割弱(97.6%)、建物の構造は「非木造」が約10割(99.9%)となっている。また、建築の時期をみると、新耐震基準以前の昭和56年以前の建物が1割未満(6.0%)となっている。

■民間賃貸住宅の概要

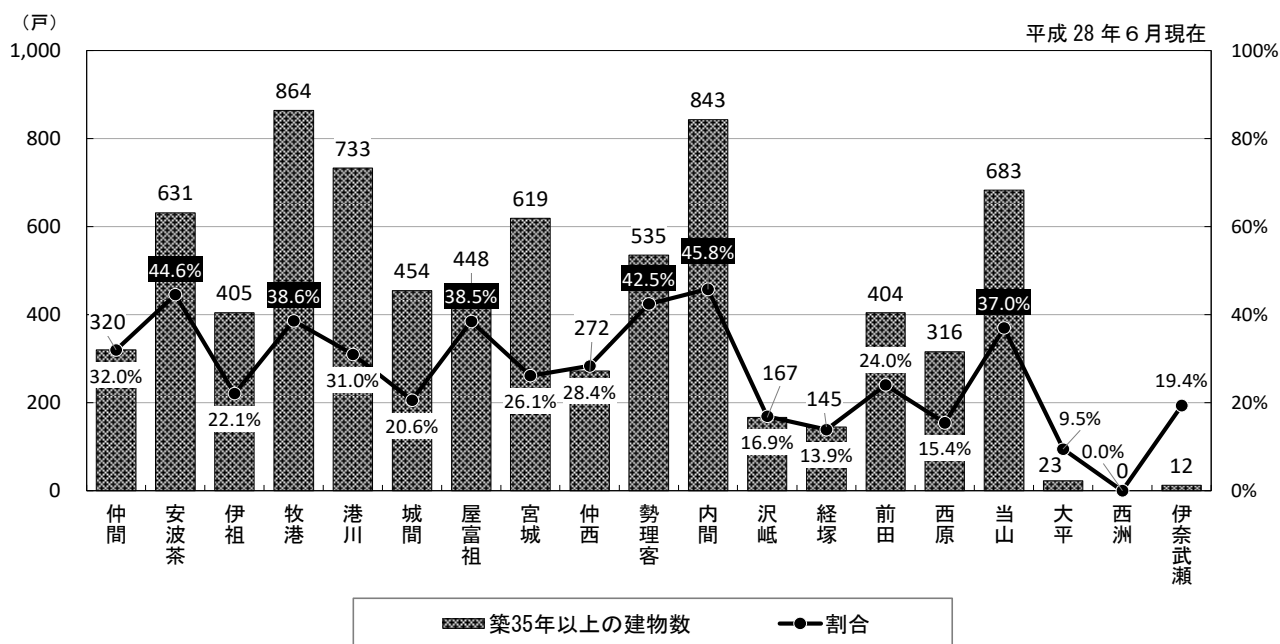


資料：「住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 字別建物年齢

平成28年6月現在の市内の築35年以上(昭和56年以前)の建物の割合を字別にみると、内間(45.8%)、安波茶(44.6%)、勢理客(42.5%)、牧港(38.6%)、屋富祖(38.5%)、当山(37.0%)の地区で約4割割程度と割合が高く、建物の老朽化が懸念される。

■字別建物年齢別棟数



資料：平成29年度 都市計画基礎調査、都市計画課

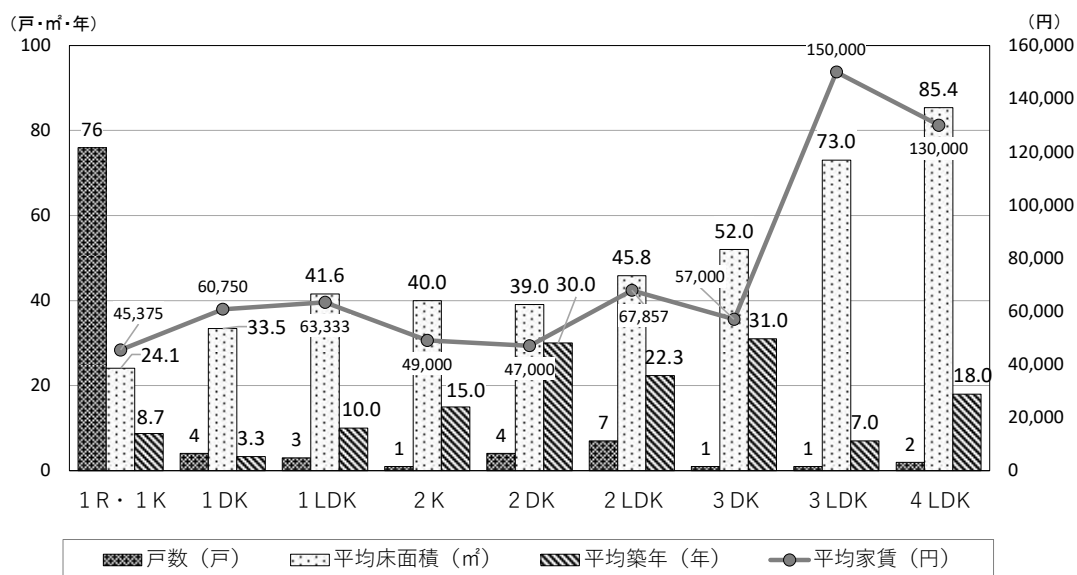
(3) 市内民間賃貸住宅の供給実態

本市における民間賃貸住宅の供給状況を賃貸物件検索サイトより整理すると、令和3年7月現在、99件の住宅が登録されている。

間取り別にみると、8割弱(76戸)が1R・1Kであり、次に多いのが2LDK(7戸)、2DK・1DK(ともに4戸)である。

家賃については築年数によって変わるが、部屋数が多くなるにつれ高くなる傾向にある。供給戸数が最も多い「1R・1K」については平均家賃が約4.5万円、家賃の幅は3.2万円から6.2万円とやや幅広く設定されている。

■間取り別床面積・家賃(令和3年7月現在)



資料：賃貸物件検索サイト「CHINTAI」

(4) サービス付き高齢者向け住宅

令和4年4月現在、市内のサービス付き高齢者向け住宅は4カ所141戸、家賃は3万円～10万円となっている。

■間取り別床面積・家賃(令和4年4月現在)

	所在地	開設年月	戸数	家賃概算(万円)	一戸あたりの専有面積(㎡)	サービス※				
						状況把握生活相談	食事	介護	家事	健康管理
1	経塚	2012年7月	66戸	3.0	19.50～21.77	○	○併	○併	○併	○併
2	港川	2015年3月	18戸	3.0	18.42～18.50	○	○併	○併	○併	○併
3	前田	2016年3月	40戸	6.3～6.5	18.00～19.20	○	○	○	○	○
4	大平	2019年3月	17戸	6.6～10.0	19.24～30.22	○	○併	—併	—	—併

※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：(一社)高齢者住宅協会【情報提供システム】

(5) 市内民間賃貸住宅の動向からみる課題

①民間老朽住宅への対応

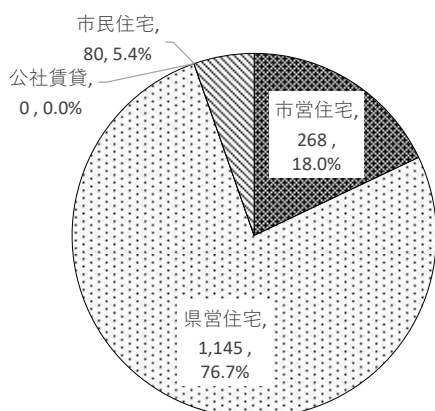
4. 公営住宅等の現状

(1) 公営住宅等の住宅戸数

本市の公営住宅等の戸数は計 1,493 戸で、うち市営住宅が 268 戸 (18.0%)、県営住宅が 1,145 戸 (76.7%)、市民住宅が 80 戸 (5.4%) となっている。

参考までに県内の公営住宅管理戸数と比較すると、世帯数に占める公営住宅比率は 2.7% となっており、県や本市が位置する中南部より低い状況にある。

■市内公営住宅等の戸数



資料：建築営繕課

■沖縄県内の公営住宅管理戸数との比較

	浦添市	沖縄県	北部	中南部	宮古	八重山
県営住宅(戸)	1,145	16,936	1,053	13,797	971	1,115
	6.8%	100.0%	6.2%	81.3%	5.7%	6.6%
市町村営住宅(戸)	268	13,163	2,209	9,015	1,516	423
	2.0%	100.0%	17.4%	70.9%	11.9%	3.3%
公社賃貸住宅(戸)	0	527	0	527	0	0
	0.0%	100.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
合計(A)	1,413	30,626	3,262	23,339	2,487	1,538
	4.6%	100.0%	10.8%	77.2%	8.2%	5.1%
世帯数(B)	51,494	676,643	63,636	555,411	28,890	28,706
	7.6%	100.0%	12.2%	106.8%	5.6%	5.5%
公営住宅等比率 = (A) / (B)	2.7%	4.5%	5.1%	4.2%	8.6%	5.4%

※世帯数は令和3年1月1日現在

※県営・市町村の戸数は令和3年3月末現在。工事が竣工した時点を管理開始とする。

※公社賃貸住宅の戸数は令和3年12月末現在

※浦添市民住宅80戸は含めていない。

資料：住民基本台帳、沖縄県土木課、沖縄県住宅供給公社

(2) 管理戸数と立地

市営住宅は、令和4年現在、内間二丁目、前田二丁目、安波茶三丁目それぞれ1カ所ずつ整備され、総戸数268戸、敷地面積合計27,321㎡となっている。

県営住宅については、仲西、城間、港川、経塚、沢岬にそれぞれ1カ所ずつ、牧港に2カ所整備されており、総戸数は1,145戸、敷地面積合計82,313㎡となっている。

また、字港川に市民住宅として「浦添市民住宅・子育て支援港川宿舎」が確保され、総戸数80戸、敷地面積4,814㎡となっている。

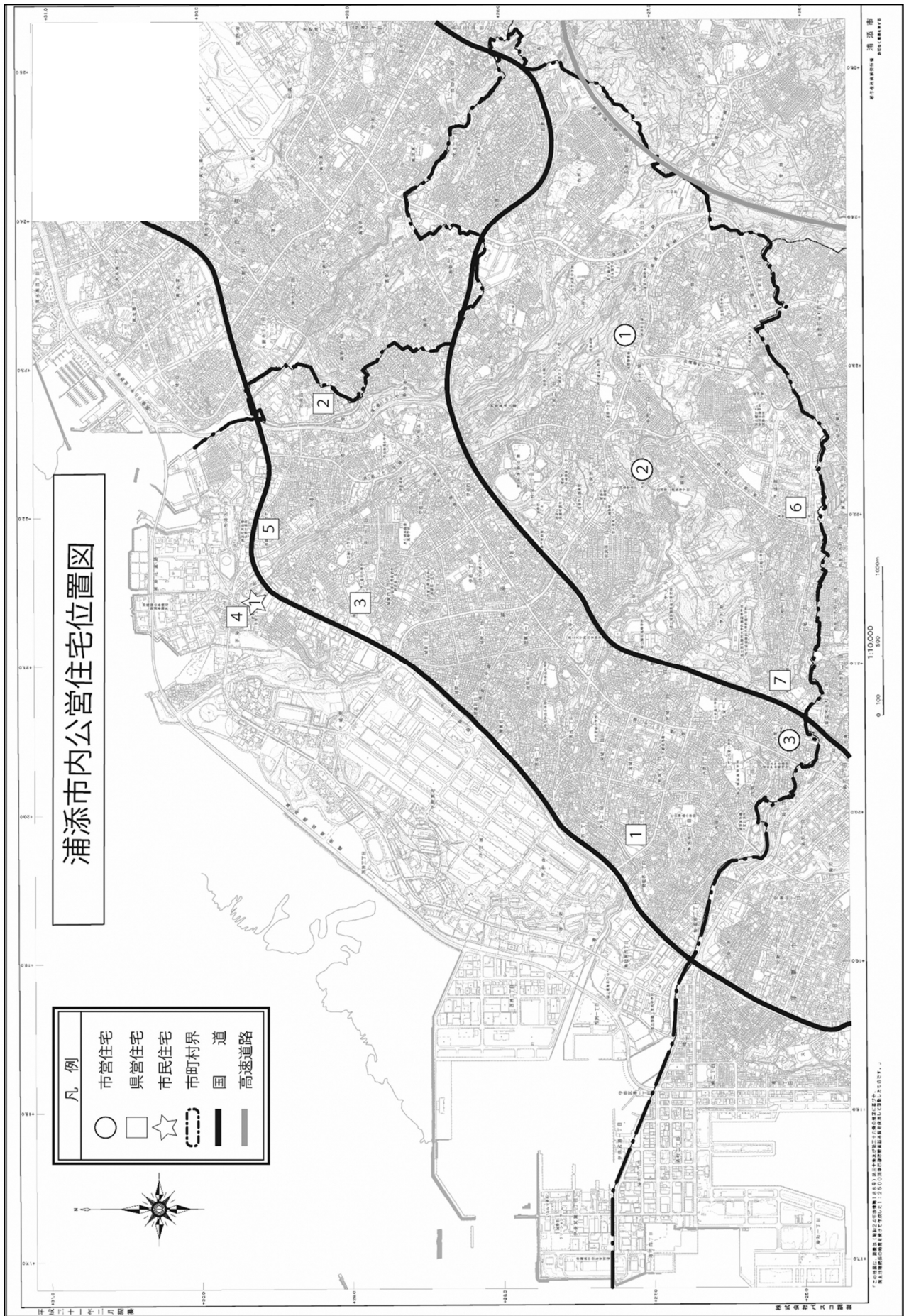
■市内公営住宅一覧

(単位：棟、戸、㎡)

事業主体	NO.	名称	住棟数	総戸数	敷地面積
浦添市	1	前田	2	50	4,480
	2	安波茶	2	50	6,731
	3	内間	4	168	16,110
	市営住宅総数			268	27,321
	1	浦添市民住宅	2	80	4,814
市民住宅総数			80	4,814	
沖縄県	1	神森	2	167	12,328
	2	牧港	14	290	31,949
	3	城間	4	100	9,188
	4	港川市街地住宅	1	175	7,572
	5	浦添市街地住宅	1	178	8,560
	6	経塚市街地住宅	1	130	6,899
	7	沢岬高層住宅	1	105	5,817
県営住宅総数			1,145	82,313	
合計				1,493	

資料：建築営繕課

浦添市内公営住宅位置図



(3) 公営住宅等の概要

市営住宅は、前田に昭和58年～昭和60年に2棟50戸、安波茶に昭和60年に2棟50戸、内間に平成8年～平成14年に4棟168戸建設されている。経過年数(令和4年から起算)は、前田市営住宅が37年～39年、安波茶市営住宅が37年、内間市営住宅が20年～26年となっている。

県営住宅については、昭和50年代に牧港県営住宅、城間県営住宅、港川市街地住宅、浦添市街地住宅、経塚市街地住宅が建設され、平成8年に沢岬高層住宅が建設された。平成27～29年にかけて神森県営住宅が建て替えとなり、現在は7カ所で24棟1,145戸となっている。

浦添市民住宅は平成29年に市が雇用促進住宅を購入し、平成30年から運用を開始している。

■市営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模(専用面積)(m ²)
					住棟番号	年度						
1	前田	4,480	2	50	1	S58(1983)	39年	5	中層耐火	30	3DK	66.7
					2	S60(1985)	37年			20		65.5
2	安波茶	6,731	2	50	1	S60(1985)	37年	5	中層耐火	30	3DK	65.5
					2					20		65.5
3	内間	16,110	4	168	A	H8(1996)	26年	8	高層耐火	13	2LDK	60.3
							39			3LDK		70.0
					B	H10(1998)	24年	9	高層耐火	7	2LDK	61.8
							29			3LDK		69.7
C	H12(2000)	22年	9	高層耐火	44	3LDK	70.3					
D	H14(2002)	20年			6		2LDK	64.6				
									30	3LDK	71.8	

資料：建築営繕課

■県営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積(m ²)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模(専用面積)(m ²)			
					住棟番号	年度									
1	神森	12,328	2	167	1	H27(2015)	7年	10	高層耐火	35	2DK	46.3			
							62			2LDK		53.7			
					2	H29(2017)	5年			4	車いす対応2LDK	54.9			
							66			3LDK	66.4				
2	牧港	31,949	14	290	1	S53(1978)	44年	5	中層耐火	30	3DK	57.4			
					2					30		57.4			
					3					30		57.4			
					4					20		54.3			
					5					10		54.3			
					6					20		54.3			
					7					20		54.3			
					8					10		56.5			
					9					10		59.3			
					10					10		59.3			
					11					S54(1979)		43年	20	4DK	59.3
					12								20		59.3
					13								30		56.5
					14								30		56.5
3	城間	9,188	4	100	1	S54(1979)	43年	5	中層耐火	30	3DK	57.4			
					2					30		54.3			
					3					10		54.3			
					4					30		57.4			
4	港川市街地住宅	7,572	1	175	1	S56(1981)	41年	12	高層耐火	175	3DK	59.3			
5	浦添市街地住宅	8,560	1	178	1	S57(1982)	40年	12	高層耐火	178	3LDK	63.6			
6	経塚市街地住宅	6,899	1	130	1	S58(1983)	39年	10	高層耐火	130	3DK	63.3			
7	沢岬高層住宅	5,817	1	105	1	H8(1996)	26年	13	高層耐火	94	3LDK	74.2			
										11		75.4			

資料：建築営繕課、沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

■市民住宅の状況

番号	団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模 (専用面積) (㎡)
					住棟 番号	年度						
1	浦添市民住宅	4,814	2	80	1	S61(1986)	36年	5	中層耐火	40	3DK	53.1
					2	S61(1986)				40		53.1

資料：建築営繕課

(4) 市営住宅等の入居世帯の状況

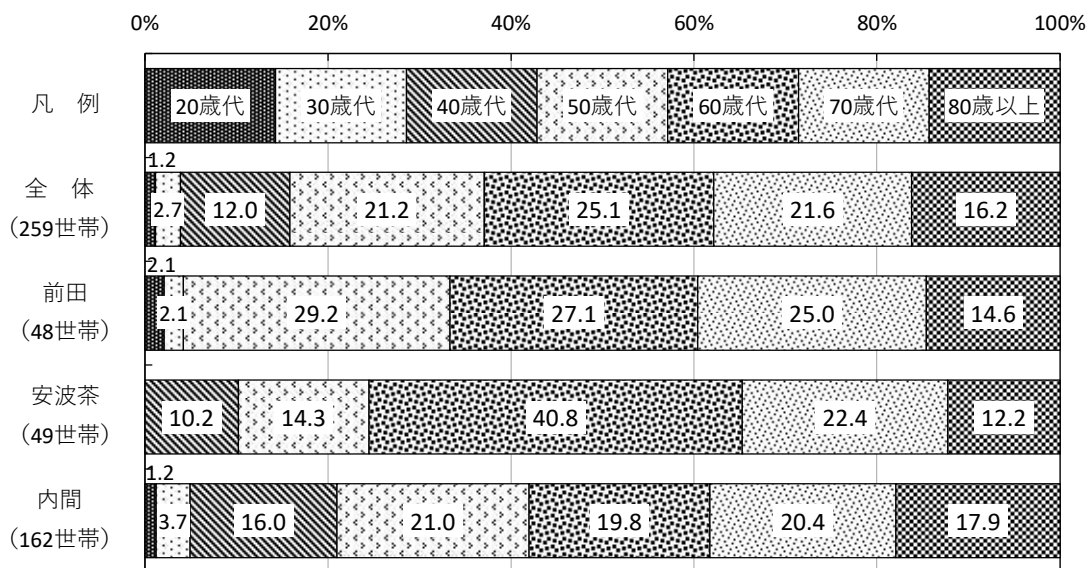
①世帯主の年代

市営住宅に入居する世帯主の年代は60歳代が3割弱(25.1%)と最も多く、次いで70歳代(21.6%)、50歳代(21.2%)となっている。

安波茶市営住宅では世帯主の8割弱(75.4%)が60歳代以上と高くなっており、次いで前田市営住宅(66.7%)、内間市営住宅(58.1%)となっている。

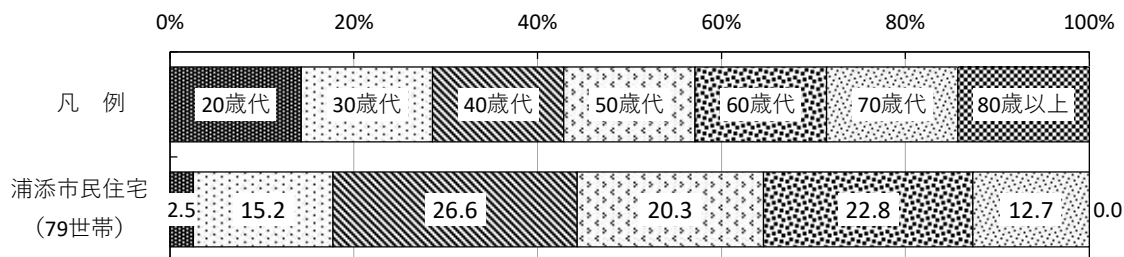
また、浦添市民住宅に入居する世帯主の年代は40歳代が3割弱(26.6%)と最も多く、次いで60歳代(22.8%)、50歳代(20.3%)となっており、全体の4割強(44.3%)が40歳代以下の世帯主となっている。

■市営住宅の世帯主の年代別世帯数(令和3年8月30日現在)



資料：建築営繕課

■市民住宅の世帯主の年代別世帯数(令和3年10月1日現在)



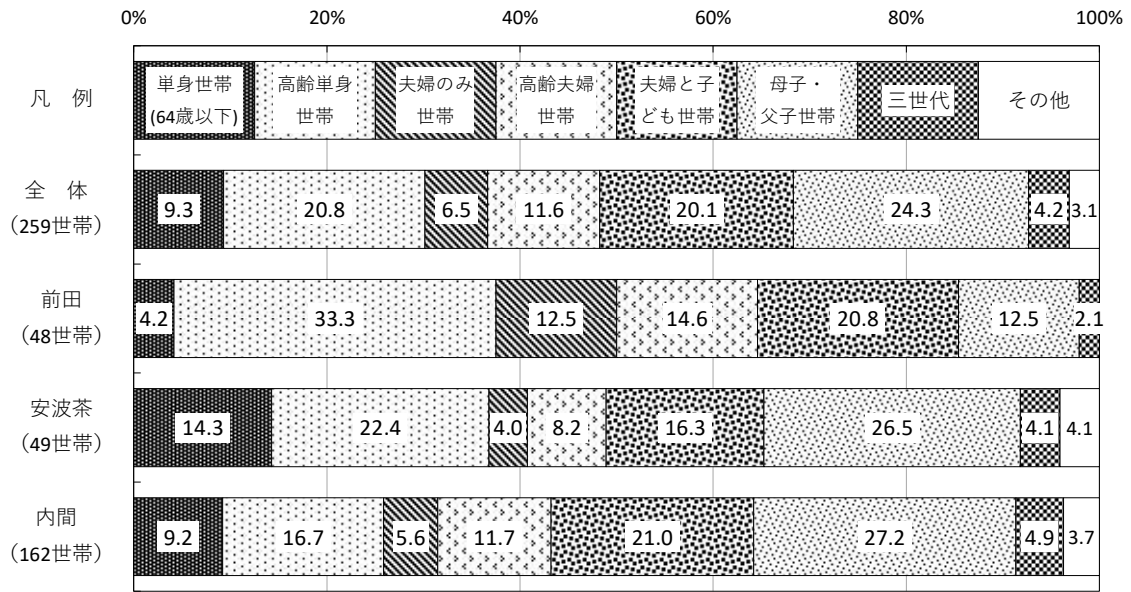
資料：建築営繕課

②世帯構成・最低居住面積水準未済世帯

市営住宅の入居者の世帯構成は『単身世帯』（「単身世帯」＋「高齢単身世帯」）（30.1％）の割合が最も多く、次いで「母子・父子世帯」（24.3％）、「夫婦と子ども世帯」（20.1％）となっている。また、『高齢者のみの世帯』（「高齢単身世帯」＋「高齢夫婦世帯」）は3割強（32.4％）となっている。

3市営住宅の平均一世帯当たり人員は2.4人、最低居住面積水準未済の世帯は前田市営住宅に1世帯、安波茶市営住宅に1世帯、内間市営住宅に2世帯、総計4世帯となっており、全体の1.5％となっている。

■市営住宅の世帯構成別世帯数（令和3年8月30日現在）



※夫婦のみ：夫婦のどちらも64歳以下 ※高齢夫婦：夫婦のどちらかが65歳以上
資料：建築営繕課

■市営住宅の世帯人員別世帯数及び最低居住面積水準未済世帯数（令和3年10月1日現在）

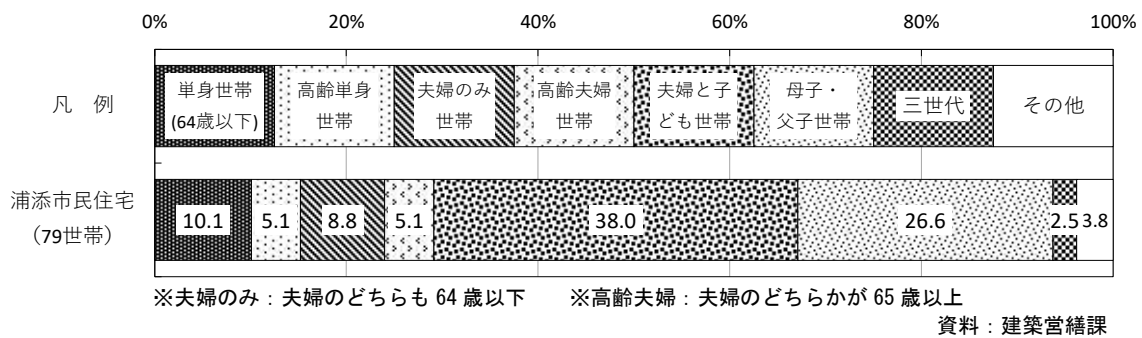
団地名	住棟番号	住戸規模 (㎡)	戸数	入居世帯数	世帯人員別世帯数							一世帯当たり人員	最低居住面積水準未済世帯
					1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
1 前田	1	66.7	30	29	8	10	5	2	4	1	0	2.4	0
	2	65.5	20	19	10	7	1	1	2	1	0	1.7	1
	合計		50	48	18	17	6	2	4	1	0	2.2	1
	世帯数に占める割合		100.0%	37.5%	35.4%	12.5%	4.2%	8.3%	2.1%	0.0%	4.5%	2.1%	
2 安波茶	1	65.5	30	29	10	11	4	1	2	1	0	2.2	1
	2	65.5	20	20	8	7	2	1	2	1	0	2.1	0
	合計		50	49	18	18	6	2	4	1	0	2.2	1
	世帯数に占める割合		100.0%	36.7%	36.7%	12.2%	4.1%	8.2%	2.0%	0.0%	4.4%	2.0%	
3 内間	A	60.3	13	13	6	4	3	1	1	1	0	1.8	0
		70.0	39	36	8	15	5	4	1	3	0	2.6	0
	B	61.8	7	7	6	1	1	1	1	1	0	1.1	0
		69.7	29	28	3	11	8	3	2	1	0	2.8	1
	C	70.3	44	42	11	10	6	8	4	2	1	2.9	1
	D	64.6	6	6	1	3	1	1	1	1	0	2.3	0
		71.8	30	30	7	10	3	3	6	1	0	2.8	0
合計		168	162	42	54	26	19	13	7	1	2.6	2	
世帯数に占める割合		100.0%	25.9%	33.3%	16.0%	11.7%	8.0%	4.3%	0.6%	1.6%	1.2%		
総計		268	259	78	89	38	23	21	9	1	2.4	4	
世帯数に占める割合		100.0%	30.1%	34.4%	14.7%	8.9%	8.1%	3.5%	0.4%	1.5%			

※網掛けは最低居住面積水準未済世帯 資料：建築営繕課

浦添市民住宅の入居者の世帯構成は「夫婦と子ども世帯」(38.0%)や「母子・父子世帯」(26.6%)の割合が多い。また、『高齢者のみの世帯』(「高齢単身世帯」+「高齢夫婦世帯」)は約1割(10.2%)と市営住宅と比べて少なくなっている。新規入居者の条件として、「入居年4月1日時点で18歳未満の子ども(胎児含む)が2人以上いること」となっているため、夫婦と子ども世帯の割合が市営住宅よりも高くなっている。

浦添市民住宅の平均一世帯当たり人員は3.2人、最低居住面積水準未満の世帯は総計8世帯となっており、全体の10.1%と比較的高くなっている。

■市民住宅の世帯構成別世帯数（令和3年10月1日現在）



■市民住宅の世帯人員別世帯数及び最低居住面積水準面積未満世帯数（令和3年10月1日現在）

団地名	住棟番号	住戸規模 (㎡)	戸数	入居世帯数	世帯人員別世帯数							一世帯当たり人員	最低居住面積水準未満世帯
					1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上		
1 浦添市民住宅	1	53.1	40	40	8	7	11	4	5	4	1	3.2	5
	2	53.1	40	39	5	12	5	9	5	2	1	3.2	3
	合計		80	79	13	19	16	13	10	6	2	3.2	8
	世帯数に占める割合			100.0%	16.5%	24.1%	20.3%	16.5%	12.7%	7.6%	2.5%		10.1%

※網掛けは最低居住面積水準未満世帯

資料：建築営繕課

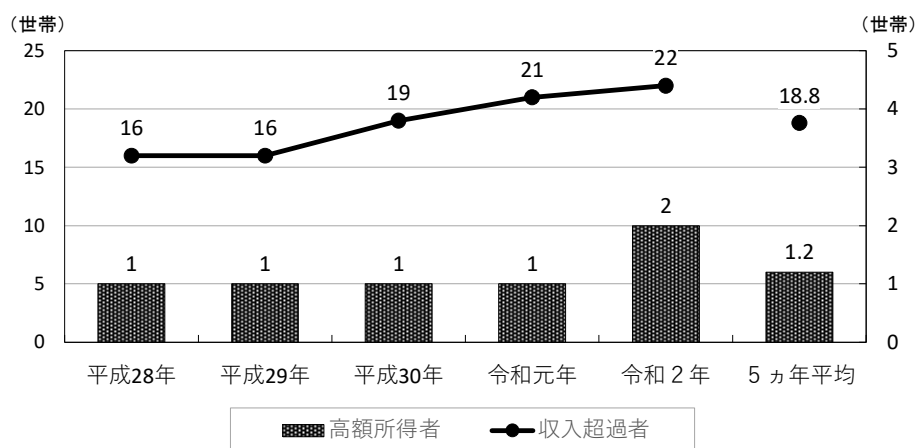
③収入超過者等

本市の市営住宅における収入超過者については、直近の令和2年で22世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で18.8世帯（市営住宅入居世帯(259世帯)の7.3%）となっている。高額所得者は直近の令和2年で2世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で1.2世帯である。

市内県営住宅における収入超過者については、直近の令和2年で114世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で117.6世帯（市内県営住宅総戸数(1,145戸)の10.3%）となっている。高額所得者は直近の令和2年で2世帯、過去5カ年平均（平成28年～令和2年）で2.6世帯である。

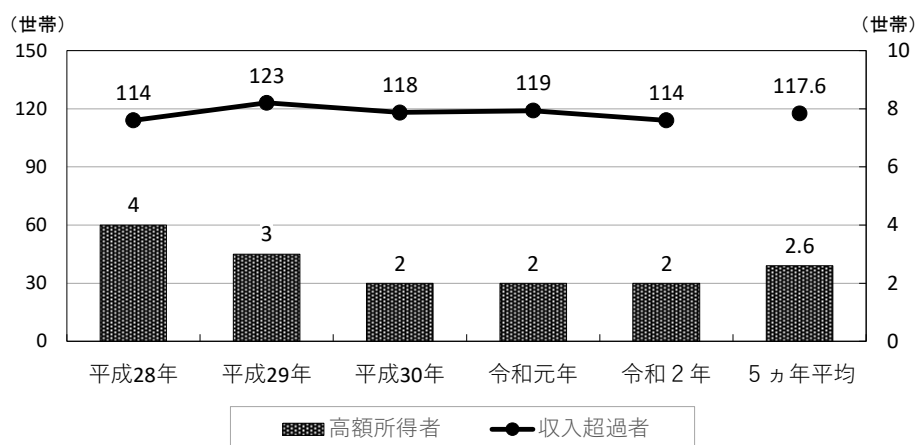
また、浦添市民住宅における収入超過者等は令和2年現在発生していない。

■収入超過者等の推移（市営住宅）



資料：建築営繕課

■収入超過者等の推移（市内県営住宅）



資料：建築営繕課

(5) 公営住宅等の入居希望状況

①公営住宅（市営・県営）及び市民住宅の応募状況

過去5年間の市営住宅希望者は年平均307世帯、これに対して入居数は年平均7世帯、平均入居倍率42.6倍と非常に高い状況にある。特に、3市営住宅の中で比較的新しい内間においては、過去5年間の平均入居倍率が54.4倍と3市営住宅平均倍率を上回っている。

他方、市内県営住宅については、平均応募世帯278世帯、平均入居世帯13世帯、平均入居倍率21.7倍となっており、市営住宅ほどではないが倍率は高い状況である。

また、浦添市民住宅の希望者は年平均28世帯、これに対して入居者は年平均4世帯、平均入居倍率6.9倍となっている。

■市営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H27	H28	H29	H30	R1	5カ年平均	H28	H29	H30	R1	R2	5カ年平均	H28	H29	H30	R1	R2	5カ年平均
1 前田市営住宅	66	53	65	50	72	61	2	1	3	1	2	2	33.0	53.0	21.7	50.0	36.0	34.0
2 安波茶市営住宅	27	24	33	33	25	28	2	2	1	0	2	1	13.5	12.0	33.0	0.0	12.5	20.3
3 内間市営住宅	271	216	213	182	205	217	5	3	4	5	3	4	54.2	72.0	53.3	36.4	68.3	54.4
合計	364	293	311	265	302	307	9	6	8	6	7	7	40.4	48.8	38.9	44.2	43.1	42.6

※平成28年度の入居者は前年度（平成27年度）の応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H27	H28	H29	H30	R1	年平均	H28	H29	H30	R1	R2	年平均	H28	H29	H30	R1	R2	年平均
1 神森	0	150	284	182	160	155	2	5	0	3	3	3	0.0	30.0	0.0	60.7	53.3	59.7
2 牧港						—						—						—
3 城間	0	45	54			33	3	2	0				0.0	22.5	0.0			19.8
4 港川市街地住宅	0	24	17			14	3	4	1			3	0.0	6.0	17.0			5.1
5 浦添市街地住宅	0	25	30			18	1	3	3			2	0.0	8.3	10.0			7.9
6 経塚市街地住宅	0	34	46	49	43	34	4	2	4	2	2	3	0.0	17.0	11.5	24.5	21.5	12.3
7 沢岨高層住宅	78	48	41	40	40	49	1	2	7	2	5	3	78.0	24.0	5.9	20.0	8.0	14.5
合計	78	326	472	271	243	278	14	18	15	7	10	13	5.6	18.1	31.5	38.7	24.3	21.7

※平成28年度の入居者は前年度（平成27年度）の応募者となる。他年度も同様。

※牧港は建替にともなう政策空き家のため募集停止中。城間、港川及び浦添市街地住宅も平成30年から同様。

資料：建築営繕課

■市民住宅入居希望状況

	応募数			入居数				入居倍率		
	H30	R1	2カ年平均	H30	R1	R2	2カ年平均	R1	R2	2カ年平均
1 浦添市民住宅	44	11	28	18	7	1	4	6.3	11.0	6.9

※令和元年度の入居者は前年度（平成30年度）の応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

②入居者募集時の優遇措置（市営住宅）

母子・父子、障がい者、高齢者、多子、保護世帯等の要支援世帯については、入居時の当選確率を高くするために優遇措置を実施している。実際の当選状況をみると、応募者に占める優先的選考世帯が多いため入居率（応募者に占める入居者の割合）は低くなっている。

■市営住宅入居希望状況

	前年度	平成28年度		前年度	平成29年度		前年度	平成30年度		前年度	令和元年度		前年度	令和2年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	
優先的選考世帯	257	4	1.6	188	2	1.1	218	5	2.3	199	4	2.0	220	5	2.3	
優先的 選考 内訳 (重複 含む)	母子世帯	63	2	3.2	32	0	0.0	38	1	2.6	42	1	2.4	33	0	0.0
	父子世帯	0	0	—	2	0	0.0	1	0	0.0	2	0	0.0	3	0	0.0
	身体障がい	54	0	0.0	41	0	0.0	33	0	0.0	32	0	0.0	38	0	0.0
	精神障がい	18	0	0.0	12	0	0.0	22	1	4.5	17	1	5.9	14	0	0.0
	重度又は中度の知的障がい	6	0	0.0	5	0	0.0	5	0	0.0	6	0	0.0	6	0	0.0
	戦傷病	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	老人世帯	70	2	2.9	48	2	4.2	67	2	3.0	62	0	0.0	67	4	6.0
	生活保護世帯	24	0	0.0	20	0	0.0	24	0	0.0	26	0	0.0	34	0	0.0
	ハンセン病療養所等入所	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	公共事業による立ち退き	1	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—
多子世帯	21	0	0.0	28	0	0.0	28	1	3.6	12	2	16.7	25	1	4.0	
特定目的住戸	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	0	0	—	
一般世帯	107	5	4.7	105	4	3.8	93	3	3.2	66	2	3.0	82	2	2.4	
合計	364	9	2.5	293	6	2.0	311	8	2.6	265	6	2.3	302	7	2.3	

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	前年度	平成28年度		前年度	平成29年度		前年度	平成30年度		前年度	令和元年度		前年度	令和2年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	
優先的選考世帯	48	11	22.9	197	14	7.1	322	11	3.4	197	7	3.6	179	8	4.5	
優先的 選考 内訳 (重複 含む)	母子世帯	13	5	38.5	54	4	7.4	105	6	5.7	38	4	10.5	43	3	6.98
	父子世帯	0	1	—	3	0	0.0	2	0	0.00	1	0	—	0	0	—
	身体障がい	13	1	7.7	43	2	4.7	51	0	0.00	35	0	0.0	27	1	3.70
	精神障がい	6	0	0.0	11	0	0.0	19	0	0.00	14	0	0.0	19	0	0.00
	重度又は中度の知的障がい	2	0	0.0	2	0	0.0	4	0	—	2	0	0.0	1	0	0.00
	戦傷病	0	0	—	0	0	0.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	老人世帯	1	1	100.0	23	2	8.7	58	3	5.17	62	3	4.8	51	3	5.88
	生活保護世帯	4	0	0.0	9	1	11.1	37	1	2.70	18	0	0.0	20	0	0.00
	ハンセン病療養所等入所	0	0	—	0	0	0.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—
	公共事業による立ち退き	0	0	—	0	0	0.0	0	0	—	0	0	—	0	0	—
多子世帯	9	3	33.3	38	5	13.2	46	1	2.17	25	0	0.0	18	1	5.56	
子育て支援世帯				14	0	0.0	0	0	—	2	0	0.0	0	0	—	
特定目的住戸	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	0	0	0.00	
一般世帯	30	3	10.0	129	4	3.1	150	4	2.67	74	0	0.00	64	2	3.1	
合計	78	14	17.9	326	18	5.5	472	15	3.2	271	7	2.6	243	10	4.1	

資料：建築営繕課

■市民住宅入居希望状況

	前年度			平成30年度			前年度			令和元年度			前年度			令和2年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A
優先的選考世帯	-	18	-	37	6	16.2	8	1	12.5									
優先的選考内訳 (重複含む)	母子世帯	-	9	-	18	4	22.2	4	1	25.0								
	父子世帯	-	1	-	1	0	-	0	0	-								
	身体障がい	-	0	-	0	0	-	0	0	-								
	精神障がい	-	2	-	3	2	66.7	2	0	0.0								
	重度又は中度の知的障がい	-	2	-	2	0	-	0	0	-								
	戦傷病	-	0	-	0	0	-	0	0	-								
	老人世帯	-	1	-	2	0	-	0	0	-								
	生活保護世帯	-	1	-	2	3	150.0	3	0	0.0								
	ハンセン病療養所等入所	-	0	-	0	0	-	0	0	-								
	DV被害者世帯	-	0	-	1	0	-	0	0	-								
	公共事業による立ち退き	-	0	-	0	0	-	0	0	-								
	多子世帯	-	14	-	25	1	4.0	1	0	0.0								
特定目的住戸	-	0	-	0	0	-	0	0	-									
一般世帯	-	0	-	7	1	14.3	3	0	0.0									
合計	-	18	-	44	7	15.9	11	1	9.1									

資料：建築営繕課

③特定目的住戸等（市営住宅）

本市では、障がい者が優先的に入居できるよう、特定目的住戸として障がい者用（車いす専用住宅）を前田市営住宅に4戸整備している。

■特定目的住戸等(令和3年4月現在)

市営住宅名	障がい者用	高齢者用	その他
前田	車イス専用住宅4戸	0	0
安波茶	0	0	0
内間	0	0	0
合計(戸数)	4	0	0

資料：建築営繕課

(6) 公営住宅等の現状からみる課題

- ①市営住宅の適切な維持管理と老朽化等への対応
- ②市営住宅に住まう高齢者や高齢者世帯への対応（生活支援等）
- ③収入超過者の退去促進等による入居枠の拡大推進
- ④住宅に困窮している世帯への適切な入居支援（優先入居、入居機会拡大など）

5. 市民及び宅地建物取引業者への意向調査の結果

【 市民 】

(1) 調査の概要

① 調査の目的

「浦添市住生活基本計画」の改定にあたり、市民の方々が感じている住宅・住環境の課題や今後の本市の住宅政策に対するニーズ等を把握し、計画策定の基礎資料とすることを目的に実施した。

② 調査の状況

a. 調査対象

浦添市に住む20歳以上の者^{*}から、3,000人を無作為抽出した。

(※) 令和3年9月末時点 89,502名 (浦添市住民基本台帳)

b. 調査方法

郵送による配布・回収にて実施した。また、Web回答も可能とした。

c. 調査期間

令和3年11月1日(月)～11月19日(金)

d. 回収状況

配布数 3,000 件、不達 16 件、回収数 767 件

有効回答数 760 件 (そのうち郵送等 592 件、Web175 件)

有効回答率 25.5% ※最低必要サンプル数 383 件

(参考) 前回の結果概要

調査の状況

a. 調査対象

浦添市に住む20歳以上の者から、2,000人を無作為抽出した。

b. 調査方法

郵送による配布・回収にて実施した。

c. 調査期間

平成25年12月12日(木)～平成25年12月27日(金)

d. 回収状況

配布数 3,000 件、有効回収数 433 件 (有効回収率 21.7%)

(2) 市民への意向調査結果の概要

1) 回答者自身について

回答者の年齢の回答割合は、「60代」が約2割と最も高く、次いで「40代」、「50代」（ともに2割弱）となっている。前回調査よりも『60代以上』（「60代」＋「70代」＋「80代以上」）の回答割合が10ポイント高いため、若い世代の回答が少ないことに留意する必要がある。

2) 現在の住宅と周りの環境について

新耐震基準以前となる昭和55年（1980年）以前に建てられた住宅の割合は2割弱である。

建築時期が昭和56年（1981年）以前の、一戸建ての持ち家または分譲マンションに住んでいる方（94件）のうち、6割強が「耐震診断を受ける予定はない」と答えており、その理由として「耐震改修について考えたことがない」が5割弱である。

政府の地震調査委員会が令和3年3月に発表した「全国地震予想地図 2020年版（地図編）」によると、今後30年間に沖縄本島で震度5弱以上の揺れに見舞われる確率が48.8%、震度6弱以上が20.8%とされていることから、地震への備えを啓発していく必要がある。

家計に占める住居費負担割合は30%以内が望ましいとされているが、本市の1割強（15.2%）の世帯で、なかでも借家の約4世帯に1世帯の割合で30%以上となっている。

現在の住宅について『満足』（満足＋まあ満足）と感じている回答割合は、「主たる居室の採光」が7割強と最も高く、『不満』（多少不満＋非常に不満）と感じている回答割合は、「高齢者や身体障がい者対応」が6割弱と最も高い。

現在の住宅の周辺環境について『満足』と感じている回答割合は、「日常の買い物、病院などの利便性」が8割強と最も高く、『不満』と感じている回答割合は、「道路や公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及」が5割強と最も高い。

3) 居住状況の変化や建替え・住替えについて

最近5年間（2016年以降）に移転した方（191件）のうち、移転理由として「結婚や離婚などによる世帯の分離や独立のため」が3割弱と最も高い。前回調査結果と比べて「住宅が狭かった（狭くなった）」が4ポイント、「親または子どもと同居するため」が5ポイント増えている。

現在の場所への居留意向は、「住み続けたい」が6割弱と最も高い。ただし、年代が上がるほど「住み続けたい」と回答する傾向がみられることから、本調査回答の年代構成が影響を与えている可能性がある。

一方、移転の意向がある方の希望する移転先としては『市内』が4割強、『市外』が2割強と、市内での住み替えを希望する割合が高い。移転後の住まいについては、前回調査結果と比べて「分譲マンションを購入したい」が約5ポイント、「中古のマンションを購入したい」が5ポイント増えている。

4) 空き家について

周辺地域の空き家に関して、「管理されている空き家がある」との回答が約1割、「管理されていない空き家がある」との回答が1割弱となっている。空き家への対策方法に関しては、『空き家バンク』などの取り組みの推進が重要」との回答が約4割と最も高い。

5) 市営住宅について

市営住宅の必要性に関して、「住宅に困っている世帯のために必要」が8割弱と最も高い。戸数に関しては、「借上げ公営住宅として民間賃貸等も活用すべき」が約3割と最も高い。市営住宅の役割として最も期待することについては、「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が7割弱と最も高い。

なお、事業所アンケートにおける借上げ公営住宅への対応に関する質問に対し、「住宅に困窮する方への支援として、是非対応していきたい」との回答が最も多かった。

6) 住宅政策について

高齢者、障がい者等への住宅政策で必要だと思う市の支援に関して、「高齢者、障がい者等を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」が6割弱と最も高い。

市が力を入れるべき住宅政策に関して、「住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」が5割強と最も高い。前回調査結果と比べて約17ポイント増加していることから、市民の高い関心がうかがえる。

【 宅地建物取引業者 】

(1) 調査の概要

① 調査の目的

市内の賃貸住宅の状況に関して把握するとともに、住宅確保要配慮者に関する市内宅地建物取引業者の意見を集め、本市の住宅政策づくりの基礎資料とするため、アンケートを実施した。

② 調査の状況

a. 調査対象

公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会の会員のうち、浦添市内に住所を置く法人・個人 149 件（令和3年9月27日時点）

b. 調査方法

郵送による配布・回収にて実施した。また、Web 回答も可能とした。

c. 調査期間

令和3年11月1日（月）～11月26日（金）

d. 回収状況

配布数 149 件、辞退 3 件、回収数 30 件
有効回答数 26 件（郵送 20 件、Web 6 件）
有効回収率 17.8%

(参考) 前回の結果概要

調査の状況

a. 調査対象

公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会の会員のうち、浦添市内に住所を置く法人・個人 152 件

b. 調査方法

郵送による配布・回収にて実施した。

c. 調査期間

平成25年12月12日（木）～平成25年12月27日（金）

d. 回収状況

配布数 152 件、回収数 30 件うち有効回収数 29 件（有効回収率 19.1%）

(2) 宅地建物取引業者への調査結果の概要

1) 物件の所有・管理状況について

本調査(26件)で回答を得た総物件数は1,225件、総戸数6,791戸となっており、「集合住宅」が総物件数の8割強(84.9%)を占め、「戸建て住宅」が1割強(14.4%)、「借間」0.7%となっている。空き室は集合住宅に342戸みられ、総戸数に対して5.0%となっている。

空き家・空き室が発生する理由としては、「立地条件が悪い」が10件と最も多くなっている。空き家・空き室の増減傾向については、3件と少ないものの「増えている」とする回答がある。また、借り手が見つからない物件が比較多い地区として、回答件数は少ないものの屋富祖(3件)、伊祖(2件)、西原(2件)があげられている。

管理(受託及び直営)している賃貸住宅のうち、建築時期が昭和56年(1981年)5月以前の賃貸住宅を1戸以上有するのは12件となっている。そのうち「耐震診断を受ける予定はない」が8件と最も多く、理由として「貸主が耐震改修の費用を負担できない」が4件となっている。

新型コロナウイルスの感染拡大を踏まえ、自宅以外でのテレワークに関するニーズを尋ねたところ、「自宅以外でのテレワークに関して家主等から特に相談や問い合わせはない」が19件と最も多かった。

2) 契約時の入居条件等について

住宅確保要配慮者への入居可否の状況について尋ねたところ、「入居可」の回答が5割を超えたのは「高齢夫婦など」、「多子世帯」、「ひとり親」、「性的マイノリティ」となっている。「低所得者」、「単身高齢者」、「身体障がい者」、「外国人」については、「条件付き入居」の回答が最も多くなっている。「知的・精神障がい者」については「入居不可」の回答が最も多くなっている。

「条件付き入居」または「入居不可」の理由として、「知的・精神障がい者」、「多子世帯」、「ひとり親」、「性的マイノリティ」については、「近隣住民との協調性に不安」の回答が最も多くなっている。

住宅確保要配慮者がいる世帯に家主の意向で物件を貸すことができなかったのは、「外国人」(14件)、「単身高齢者」(12件)、「低所得者」(10件)、「知的・精神障がい者」(10件)となっている。

3) 住宅確保要配慮者の入居に対する支援、不安解消について

住宅確保要配慮者の入居受入れに対する大家等への取り組みについては、「死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート」とする回答が、また、住宅確保要配慮者へ特に必要と思う支援策は、「入居者への定期的な見守りや生活支援」が最も多くなっている。

残置物の処理については、国土交通省が単身高齢者(60歳以上)の入居時の利用を想定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項(ひな形)」を令和3年6月に策定しており、その普及に努める必要がある。

入居者への定期的な見守りや生活支援については、福祉部局と連携しつつ、そのあり方について民間の事業者(福祉分野、不動産分野など)も交えながら検討する必要がある。

4) 住宅確保に向けた支援施策について

「住宅確保要配慮者向け賃貸住宅」や「家賃債務保証制度」の登録への取り組み、「サービス付き高齢者向け住宅」の整備促進に向けた取り組みについては、「情報が不十分で判断できない」がそれぞれ最も多くなっている。

どの取り組みに関しても情報が不足している状況がみられることから、各種の取り組みに関する周知広報によりいっそう努める必要がある。

借上げ公営住宅への対応については、「住宅に困窮する方への支援として、是非対応していきたい」が最も多い。

市民アンケートにおける市営住宅の戸数に関する質問に対し、「借上げ公営として民間賃貸等も活用すべき」とする回答が約3割あったことから、借上げ公営住宅について他市町村の事例を調査研究しつつ検討を行う必要がある。

浦添市の住宅政策に期待することは、「空き家、空き室等の有効活用を促進する施策」が最も多い。

市民アンケートにおける空き家の対策方法に関する質問に対し、「空き家バンクなどの取り組み推進が重要」とする回答が約4割あったことから、空き家の対策や利活用について他市町村の事例を調査研究しつつ検討を行う必要がある。

6. 住宅施策に関する関連法令及び上位・関連計画の整理

本計画は、住宅施策に関する関連法令をはじめ、国や沖縄県の住生活基本計画の改定ポイント等を踏まえることが求められる。また、「第五次浦添市総合計画」を上位計画とし、「浦添市都市計画マスタープラン」や「てだこ・ゆいぐるプラン」等の本市の各種計画との整合性を保ち、今後の住宅・住環境の施策等を位置づけていくものである。

(1) 関連法令

①住生活基本法

住生活の安定確保及び向上促進のため、平成18年6月に施行され、少子・高齢化の進展を見据えて、住宅の「量」を確保することから「質」を向上することに目標を大きく転換することが示された。また、「住宅を作っては壊す」(スクラップ&ビルド)社会から「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」(良質なストック活用)社会も示されている。

②公営住宅法

平成24年4月の改正では、地方分権一括法の制定をうけて、これまで国が定めていた公営住宅の入居者資格の一部要件、入居収入基準、公営住宅等整備基準について、各事業主体が条例で定めるようになった。

③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(住宅セーフティネット法)

平成29年の改正では、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の創設や入居円滑化に関する措置などによって、住宅セーフティネット機能を強化した。地方公共団体は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画を策定することができるとされ、住宅確保要配慮者の対象範囲や登録基準の緩和等を定めることができるようになった。

④高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)

国土交通省が所轄していた高齢者居住法を厚生労働省と共同で所轄する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるものである。平成23年の改正では、高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化するなどの措置が講じられた。

⑤その他

長期優良住宅普及促進法、耐震改修促進法、空家等対策の推進に関する特別措置法、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、地域再生法の一部を改正する法律

(2) 国・県の上位・関連計画

①住生活基本計画（全国計画）

住生活基本計画（全国計画）は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について総合的かつ計画的な推進を図るため、住生活基本法に基づき、平成18年9月に閣議決定された。さらに、社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、概ね5年ごとに見直し、所要の変更を行うこととされ、平成21年3月に一部変更、平成23年3月、平成28年3月に全部変更、令和3年3月には一部変更がされている。現行計画（令和3年3月）では、3つの視点、8つの目標から構成されている。

②沖縄県住生活基本計画

沖縄県では、平成18年度に「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」を目指して「沖縄県住生活基本計画」を策定し、平成24年、平成28年に同計画の見直しを行い、沖縄県の住宅施策を進めているところである。令和3年度は、5年ごとの計画の見直し時期であり、「マンション適正化推進計画」及び「賃貸住宅供給計画」を兼ねた同計画の変更に取り組んでいるところである。現行計画（案）（令和4年〇月）では、「住宅施策の基本的な方針、7つの基本目標、成果指標、公的賃貸住宅の供給、マンション管理の適正化、施策の実現に向けて」から構成されている。

③その他

沖縄県公営住宅等長寿命化計画、沖縄県賃貸住宅供給促進計画、沖縄県耐震改修促進計画、沖縄県高齢者居住安定確保計画

(3) 市の上位・関連計画

①第五次浦添市総合計画

令和3年3月に第五次浦添市総合計画が策定されている。総合計画の施策体系では、「施策1 施策1-5 土地区画整理・市街地・住環境・基地跡地利用」の「1-5-1 魅力ある市街地の創造」で主に展開されており、既存市営・市民住宅の適切な維持・管理をはじめ、住宅確保要配慮者への適切な支援、既存市営・市民住宅の建替え及び管理戸数の増加等について検討等が示されている。土地利用の方針やまちづくりの方向も踏まえた内容を本計画に反映させる必要がある。

②浦添市都市計画マスタープラン

平成25年1月に改訂版が策定されている。改訂版では、「土地利用に関する方針」、「市街地整備に関する方針」が位置づけられており、本計画に反映させる必要がある。

③てだこ・ゆいぐるプラン（第五次浦添市地域福祉計画・第六次浦添市地域福祉活動計画）

平成31年3月に策定された「第五次浦添市地域福祉計画」では、住宅確保要配慮者に対して、市営住宅や市民住宅への入居機会の確保や賃貸住宅の供給の促進、沖縄県居住支援協議会などの動向を踏まえた高齢者や障がい者の地域における住まいの確保など、地域福祉の観点から住宅・住環境に関する施策が位置づけられている。

④第六次てだこ高齢者プラン（浦添市高齢者保健福祉計画・第8期浦添市介護保険事業計画）

令和3年3月に策定された「第六次てだこ高齢者プラン（浦添市高齢者保健福祉計画・第8期浦添市介護保険事業計画）」では、「基本目標3：安心安全な住まいと支え合いのある地域」の「2 ニーズに応じた住まいの支援」で高齢者の良質な住まいの確保等が示されている。

⑤第4次てだこ障がい者（児）プラン〈改訂版〉（第4次浦添市障害者計画・第6期浦添市障害福祉計画・第2期浦添市障害児福祉計画）

令和3年3月に策定された「第4次てだこ障がい者（児）プラン〈改訂版〉（第4次浦添市障害者計画・第6期浦添市障害福祉計画・第2期浦添市障害児福祉計画）」では、「身体障害」「知的障害」「精神障害」の3障害に該当している方及び難病等により障害福祉のサービスを利用している方を対象に、「目標1：暮らしを支える生活基盤づくり」の「方針4 多様な住まいの確保に向けた取り組みを充実します」で、居住支援に関する取り組みの充実や住宅改修の促進などに関する施策が示されている。

⑥第4次てだこ親子プラン（第2期浦添市子ども・子育て支援事業計画）

令和2年3月に策定された「第4次てだこ親子プラン（第2期浦添市子ども・子育て支援事業計画）」では、「基本目標5 すべての子どもの権利と安全・安心を守るまち」や「基本目標6 ひとり親家庭等の自立を支援するまち」で「子育て世帯の住まいの確保支援」や「ひとり親家庭の自立を促す各種支援の充実」等の施策をはじめ、子育てしやすい生活環境の整備や地域と連携した子育て等の施策が示されてる。

⑦その他

浦添市まち・ひと・しごと創生総合戦略、浦添市公共施設等総合管理計画、浦添市耐震改修促進計画、史跡浦添城跡整備基本計画書、史跡中頭西海道及び普天間参詣道保存活用計画書、浦添市景観まちづくり計画、浦添市緑の基本計画、第2期浦添市環境基本計画/浦添市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）

7. 浦添市住生活基本計画（第1次）の点検・評価

（1）行政評価による点検結果

平成26年度に策定した浦添市住生活基本計画では、4つの基本方針の下、12項目の基本的な施策や具体的な取り組みが示されている。それらについての取り組み状況・今後の展望を確認するため、関係各課に対して点検を行った。結果の概要は後述する一覧表の通りとなっている。

『実績評価』をみると、「基本方針1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり」においては、浦添市民住宅の確保による市営住宅ニーズへの対応や期限付き入居制度の導入、生活困窮者への住居確保給付金の支給など、住宅確保要配慮者への居住支援、市営住宅の有効活用の一部施策で“a評価（施策に即して展開）”が見受けられる。また、障がい者の居住サポート事業の推進、浦添市民住宅の確保により高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保の一部施策で“b評価（計画内容を多少変えて展開）”もしくは“c評価（取り組んでいるが課題がある）”が見られる。

一方で、全体的に“d評価（取り組めていない）”も目立つ状況にあり、市営住宅の連帯保証人の廃止等の入居条件の見直し、公営住宅の供給では受け止めきれない住宅確保要配慮者の住宅の安定確保、高齢者・低額所得者等の居住の安定確保、高齢者施設や子育て施設等福祉施設の複合化の検討など住宅確保要配慮者への居住支援、市営住宅の有効活用、高齢者等の住まいの確保で“d評価”が散見される状況にある。

「基本方針2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保」においては、沖縄県建築士会と連携した建築相談会等の住宅に関する相談体制及び情報提供、介護保険や障がい者在宅サービスの住宅改修の利用による住宅のバリアフリー化、定期報告制度に基づく報告促進による既存住宅の適正な管理・更新に対する支援、浦添市環境基本計画等の周知による環境に配慮した住宅の普及など住宅ストックの良質化で“a評価（施策に即して展開）”が見受けられる。一方で、住宅ストックの良質化に係る住宅改修・リフォームの補助実施、長期優良住宅の登録促進や住宅性能表示制度の普及啓発など一部の施策や、空家活用に向けた取り組み推進で“c評価（取り組んでいるが課題がある）”が見られる。

さらに、住宅ストックの良質化の点で、既存の開発団地の適切な更新に向けた相談支援、マンション等の適正管理への相談支援等の既存住宅の適正な管理・更新に対する支援、低炭素住宅の登録促進などで“d評価（取り組めていない）”も見られる。

「基本方針3. 安心・安全な住まい・住環境づくり」では、道路や公共公益施設等のバリアフリー化等による誰にでも利用しやすい住環境の確保、自主パトロール組織の立ち上げ支援・育成や防犯灯の設置等による防犯性の向上で、“a評価（施策に即して展開）”となっている。

災害に強い住まいづくり・まちづくりの点では、市及び県の事業を活用して展開している民間建築物の耐震診断・耐震改修の促進、津波避難ビルの指定や防災マップの適切な更新等による災害時の円滑な避難等の確保については“b評価（計画内容を多少変えて展開）”が見

受けられる。一方で、城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狹隘道路等既成市街地の住環境の改善については“d評価（取り組めていない）”となっており、計画通りの部分と取り組みが遅れている部分に分かれる。

「基本方針4．浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり」では、市民等と協働による景観まちづくりの推進や浦添グスク周辺等における景観地区指定等良好な住宅地景観の形成、各自治会活動の支援による地域コミュニティ活動の促進や「伊祖城跡」の国指定名勝を機としたガイドツアー、定期的な浦添城跡復元整備に伴う発掘現場見学会等による地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造等地域コミュニティの強化について“a評価（施策に即して展開）”が多く見受けられる。

新たな開発動向を考慮した市街地の形成は、令和元（2019）年6月に開業した西海岸の大型商業施設や同年10月の沖縄都市モノレール延伸区間の開通等の事業は完了しているが、ただこ浦西駅周辺土地区画整理事業や浦添南第一・第二区画整理事業等については事業の進捗や民間企業の参入や住宅の立地が進んでいないこともあり、“a評価（施策に即して展開）”としつつ、一部“c評価（取り組んでいるが課題がある）”となっている。

『今後の必要性』においては、“A評価（そのまま継続）”や“B評価（内容を改善し継続）”とした施策が多く、『実績評価』において取り組めていない施策についても“A評価”や“B評価”が見受けられる状況にあるなど、今後取り組んでいく方向性が示されている。一方で、既成市街地の住環境の改善については、“D評価（取り組めるものでないため廃止）”となっているが、城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狹隘道路等の課題は残っている。住生活基本計画で扱う内容かどうかも含めて検討していく必要がある。

■ 浦添市住生活基本計画の具体施策点検結果（実績評価・必要性の集計結果）

	大項目	中項目	小項目	実績評価				今後の必要性						
				a	b	c	d	A	B	C	D			
浦添市住生活基本計画	1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり	(1) 住宅確保要配慮者への居住支援	①市営住宅の適切な運用				●		●				建築営繕課	
			②住宅確保要配慮者の居住支援	●			●		●				建築営繕課	
							●						福祉総務課	
									●				保護課	
												●		こども政策課
		(2) 市営住宅の有効活用	①市営住宅の適切な更新・維持管理			●				●				建築営繕課
														福祉総務課
									●		●			障がい福祉課
									●		●			こども政策課
					②ニーズを踏まえた市営住宅戸数増の検討	●				●	●			建築営繕課
		(3) 高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保	①高齢者の居住の安定確保						●		●			いきいき高齢支援課
			②障がい者の居住の安定確保				●			●				障がい福祉課
	③低額所得者の居住の安定確保							●		●			建築営繕課	
									●	●			建築指導課	
	④子育て世帯の住まいの確保支援				●					●			建築営繕課	
									●			●		こども政策課
	2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保	(1) 住宅に関する相談体制、情報提供の充実			●					●				建築指導課
		(2) 住宅ストックの良質化	①リフォームに関する相談・情報提供の推進				●				●			建築営繕課
			②住宅のバリアフリー化の促進					●			●			障がい福祉課
			③既存住宅の適正な管理・更新に対する支援	●					●		●			建築指導課・建築営繕課
			④良質な住宅の供給促進					●			●			建築指導課
			⑤環境に配慮した住宅の普及							●	●			建築指導課
			●							●			環境保全課	
		(3) 空家活用に向けた取り組み推進						●		●				建築営繕課
	3. 安心・安全な住まい・住環境づくり	(1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり	①耐震診断・耐震改修等の促進			●				●				建築指導課
			②既成市街地の住環境の改善						●		●			都市計画課
			③災害時の円滑な避難等の確保	●							●			防災危機管理課
		(2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保		●						●				建築営繕課
				●		●				●	●			道路課
				●						●				市民生活課
	(3) 防犯性の向上			●					●				市民生活課	
	4. 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり	(1) 良好な住宅地景観の形成	①市民等との協働による景観まちづくりの推進	●	●					●	●	●		美らまち推進課
②法制度等を活用した景観形成の推進			●						●				美らまち推進課	
(2) 地域コミュニティの強化		①地域コミュニティ活動の促進	●						●				市民生活課	
		②地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造	●						●		●		美らまち推進課	
		●							●				市民協働・男女共同参画課	
(3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成						●				●				文化財課
			●							●	●			企画課
			●							●		●		都市計画課
								●				美らまち推進課		

【実績評価】

a：施策に即して展開 b：計画内容を多少変えて展開 c：取り組んでいるが課題がある d：取り組めていない

【今後の必要性】

A：そのまま継続 B：内容を改善し継続 C：現状で充分であり完了 D：取り組めるものでないため廃止

※施策によっては、取り組みが多課にまたがるものもあるため、評価が複数付いているものもある。

(2) 今後の方向性への提案

第1次浦添市住生活基本計画で位置づけられた具体施策について、各課より以下のような今後の方向性が提案されていることから、これらを踏まえつつ、住生活基本計画への位置づけ方を検討していく必要がある。

■第1次浦添市住生活基本計画の具体施策点検結果（基本的な施策・具体施策に対する今後の方向性）

基本的な施策・具体施策		今後の方向性への提案
1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり		
(1) 住宅確保要配慮者への居住支援	①市営住宅の適切な運用	<ul style="list-style-type: none"> ・優先的入居要件は現状要件を維持する、収入超過者の住み替え促進及び期限付き入居制度の導入は今後も継続する。 ・連帯保証人の廃止については沖縄県や那覇市等の状況も踏まえつつ、家賃滞納防止策の代替策と同時に検討する必要がある。 ・住宅困窮度を考慮した入居枠の確保については今後要検討である。
	②住宅確保要配慮者の居住支援	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃補助制度の導入検討は今後も継続する。 ・市居住支援協議会の設置については、市町村を超える連携も必要となる。十分に検討する必要がある。市の住宅施策として、居住支援協議会の設置や住宅セーフティネット整備にどのように取り組むべきか等、福祉分野との連携が必要である。
(2) 市営住宅の有効活用	①市営住宅等の適切な更新・維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の高齢化が進むなか、特に安波茶・前田市営住宅については築35年以上が経過する等、建築物等の老朽化も進んでおり、建替え等の検討も必要となっている。また、浦添市民住宅も築35年以上が経過しており、それらを踏まえ長寿命化計画等で市営住宅や市民住宅の今後のあり方を検討していく必要がある。 ・内間市営住宅の個別改善（EV）等が必要である。
	②ニーズを踏まえた市営住宅戸数増の検討	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅戸数増については、既存市営住宅の建替えの際等に検討する。
(3) 高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保	①高齢者の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者住宅に関して、県と連携して施設の設置状況を把握し情報提供を行う。 ・また、居住サポートに関しては、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅の円滑な入居の促進に取り組んでいる沖縄県居住支援協議会と連携して、制度等の情報発信に取り組む。
	②障がい者の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> ・居住サポート事業の継続実施と周知を図る。 ・障がい者グループホームの整備促進に向け、福祉事業所との連携を図る。 ・県営住宅の建替えに際しては、障がい者グループホームの併設を働きかけていく。
	③低額所得者の居住の安定確保	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の活用による低所得者へ居住安定確保は課題も多く、福祉分野と連携しながら施策として位置づけるのかも含めて検討が必要である。
	④子育て世帯の住まいの確保支援	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の多子世帯向け特定目的住戸の確保については、今後、市民住宅から市営住宅に展開を検討していくなかで、公営住宅法上の規制を踏まえた上、子育て世帯居住支援の案件の優先度を勧奨して計画する。
2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保		
(1) 住宅に関する相談体制、情報提供の充実		<ul style="list-style-type: none"> ・関係団体と連携して、今後も継続して行う。
(2) 住宅ストックの良質化	①リフォームに関する相談・情報提供の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・平成30年度に住宅改修・リフォーム事業を実施（最大20万円×3件分の予算を計上）した。今後、動向を見ながら住宅リフォーム事業者団体登録制度、安心R住宅、長期優良住宅等に関する情報発信等に取り組んでいく必要がある。

基本的な施策・具体施策		今後の方向性への提案
(2) 住宅ストックの良質化	②住宅のバリアフリー化の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・介護保険制度に沿って、住宅改修の介護サービスを提供しており、今後も継続して行う。 ・障がい者住宅改造費助成については一定の利用があり、周知を図り、適切な利用を促進していく必要がある
	③既存住宅の適正な管理・更新に対する支援	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の住宅の適切な更新に向けた相談支援については、情報の発信や専門家との連携により対応しており、今後も意識啓発や沖縄県建築士事務所協会との連携等を継続していく必要がある。また、開発団地住民の高齢化問題等の多様なニーズへの対応も検討が必要となっている。 ・近年、高層の共同住宅が増加しているが、マンションの適正管理の支援への対応についても検討していく必要がある。 ・危険なブロック塀等については、広報による意識啓発や市民からの問い合わせの対応等に取り組んでいる。全国的に地震時のブロック塀等の倒壊による被害もあることから、危険なブロック塀等の改善に係る助成制度の検討等、具体的な取り組みの検討も必要である。 ・定期報告制度に基づく報告促進は、今後も継続して取り組んでいく必要がある。
	④良質な住宅の供給促進	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の認定件数の増減はあるものの、広報の強化等、今後も継続して取り組む必要がある。 ・また、住宅性能表示制度の普及・啓発にも取り組む必要がある。
	⑤環境に配慮した住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素建築物の登録数の増減はあるものの、低炭素住宅の登録促進や省エネ住宅の普及促進等、今後も継続して環境に配慮した住宅の普及に取り組む必要がある。
(3) 空家活用に向けた取り組み推進		<ul style="list-style-type: none"> ・市民から空き家に関する相談があった場合、現地調査や所有者への指導等の対応はしているが、市全体における空き家の実態調査や市としての空き家対策等は検討されていない。そのため、空家実態調査及び空家対策を今後取り組んでいく必要がある。
3. 安心・安全な住まい・住環境づくり		
(1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり	①耐震診断・耐震改修等の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・沖縄県民間住宅耐震診断・改修等補助事業をはじめとする各種支援事業等の周知を行うことで、民間建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を今後も継続して行う。
	②既成市街地の住環境の改善	<ul style="list-style-type: none"> ・城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狹隘道路等の課題となっている既成市街地の住環境の改善については、市街地再開発事業、住宅地区改良事業、優良建築物等整備事業等の事業実施の目途が立たない。また、財政面や地域との合意形成等、現実的に困難である。既成市街地の住環境の改善は必要であるが、市街地再開発事業等の事業手法まで記載するののかも含めて検討が必要である。
	③災害時の円滑な避難等の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・津波避難ビルの指定、防災マップの適切な更新（避難経路の設定）、災害時要援護者避難支援計画の改定等、防災や福祉分野と連携しながら、今後も災害時の円滑な避難等の確保に関する取り組みは継続していく必要がある。 ・災害時の避難行動要支援者について、要支援者の絞り込みを行いつつ、個別避難計画の策定を進めていく。

基本的な施策・具体施策		今後の方向性への提案
(2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保		<ul style="list-style-type: none"> ・ハートビル法や沖縄県福祉のまちづくり条例、浦添市福祉のまちづくり条例等を踏まえ、今後とも道路や建築物等の公共空間のバリアフリー化を推進していく必要がある。 ・「浦添市福祉のまちづくり条例」第13条第2項（ユニバーサルデザインの普及及び啓発を行う）としているので、浦添市が維持管理する公共施設について、バリアフリー等の対応施設等の把握及び改善等の対応が思慮される。
(3) 防犯性の向上		<ul style="list-style-type: none"> ・浦添警察署、浦添地区防犯協会と連携した防犯意識の普及啓発、自治会の自主パトロール組織の立ち上げの支援、防犯灯の設置等の防犯性の向上の取り組みは今後も継続していく必要がある。
4. 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり		
(1) 良好な住宅地景観の形成	① 市民等との協働による景観まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりプラン賞の継続実施、美らまちサポーター制度を活用した緑化活動等の促進、浦添市景観まちづくり計画の見直し・周知等、市民等との協働による景観まちづくりの推進については、今後も継続して取り組む必要がある。
	② 法制度等を活用した景観形成の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産追加登録を目指す浦添グスクやその周辺におけるまちなみの形成の取り組みをはじめ、自然海岸が残る浦添西海岸の景観地区の指定等、法制度等を活用した景観形成の推進は今後も継続して取り組む必要がある。 ・浦添グスクの麓に位置する浦添前田駅周辺地区（前田市営住宅を含む）については景観地区等の指定（建築物の高さ制限や形態意匠等の規制・誘導）を検討しており、市営住宅建替え等については調整が必要である。 ・浦添市屋外広告物条例の制定（令和4年7月1日施行）を予定している。
(2) 地域コミュニティの強化	① 地域コミュニティ活動の促進	<ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの根幹である自治会・各種団体の活動の支援及び連携強化に取り組んでおり、今後も継続して取り組む必要がある。 ・今後4年間で築年数40年を超える自治会の集会所施設が約20施設となることから、改築に向けた支援の充実等が課題である。
	② 地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造	<ul style="list-style-type: none"> ・浦添城跡復元整備に伴う発掘現場見学会、日本遺産の認定を機としたイベントの開催、うらおそい歴史ガイドによるウォーキングイベント等の実施等、地域の魅力の再発見及び文化財等の地域資産の保全・活用・創造に取り組んでおり、今後も継続して取り組む必要がある。 ・てだこ市民大学やまちづくりアカデミーの開催、まちづくりふれあい出前講座の開催等、今後もまちづくり生涯学習等を通じた市民協働によるまちづくりを推進していく必要がある。
(3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成		<ul style="list-style-type: none"> ・浦添南第一・第二地区土地区画整理事業をはじめ、県道浦添西原線拡幅整備事業、浦添前田駅周辺土地区画整理事業、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業等においては、賑わいの創出や良好な住環境の形成等、地域特性を踏まえた市街地の形成に今後も継続して取り組む必要がある。

8. 浦添市住宅施策の課題

公営住宅の現況等の住まいに関する現状、市民・宅地建物取引業者ニーズの調査結果、施策点検等を踏まえ、第1次計画の住宅施策Ⅰ～Ⅳの4つの柱（基本方針）ごとに諸課題を以下に整理する。

（1）「Ⅰ 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり」に関する課題

1) 住宅確保要配慮者への居住支援

【公営住宅の現況からみた課題】

- ・公営住宅の応募倍率（5カ年平均）は、市営住宅で42.6倍、市内の県営住宅で23.4倍と公営住宅の需要が非常に高く、特に真に困窮する世帯等への居住安定の確保が必要である。
- ・令和2年度の市営住宅全体の申込302世帯に対し、優先的選考世帯（母子・父子、障がい者及び高齢者、生活保護世帯、多子世帯等）の応募世帯数は220世帯となっており、一般世帯より優先的選考世帯の申込が多いことから、優先的選考世帯にとって市営住宅は高い需要となっている。県営住宅も同様に高い需要となっている。

【データからみた課題】

- ・最低居住面積水準未満（単身の場合25㎡等）の世帯は主世帯総数の1割強（12.5%）、所有関係別では「借家」全体の約2割（20.5%）が最低居住面積水準未満であるのに対して、「持ち家」全体の2.9%が最低居住面積水準未満であり、最低居住面積水準未満は「持ち家」よりも「借家」の割合が高い。

【市民・宅地建物取引業者ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、市営住宅の必要性として「住宅に困っている世帯のために必要」（76.3%）が最も割合が高くなっている。また、市営住宅の役割として「所得が極めて低い世帯への住宅提供」（66.7%）、「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」（56.7%）を望む割合が高い。
- ・宅地建物取引業者アンケートの結果では、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅への登録、高齢者住宅財団の家賃債務保証制度への登録、サービス付き高齢者向け住宅の整備促進について、「情報が不十分で判断できない」とする回答が7割前後と高い割合を占めており、「今後、登録したい」や「今後、家主等に案内したい」は1～2割にとどまっている。

【対応の方向性】

- ・住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公営住宅のあり方の検討
- ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築・活用

2) 市営住宅の有効活用

【公営住宅の現況からみた課題】

- ・市営住宅のストックにおいては、築35年以上が経過している住戸が100戸（前田市営住宅、安波茶市営住宅）あることから、建替え等を含めたストックの老朽化対応等が必要である。

- ・多子世帯向け特定目的住戸の確保については、独立行政法人から住宅施設を平成 29 年に買取り、浦添市民住宅（80 戸）として平成 30 年 1 月より運営し、多子世帯の住宅確保にある程度の成果があった。今後、市営住宅への運営移行等の選択肢を検討するうえで、対象世帯の拡大または絞り込みに関して、市営住宅ニーズを適切に見極めて検討していく必要がある。
- ・市内の県営住宅については、牧港県営住宅と城間県営住宅が計画期間中の 10 年の間で、建替えにより計 41 戸の戸数増が計画されている。
- ・市営住宅に入居する世帯主年齢は、各市営住宅も 60 歳代以上が過半数を超えており、特に安波茶市営住宅と前田市営住宅の高齢者の割合が高く、エレベーターがない 5 階建て等となっていることから、建替え等も含めて高齢者への対応が必要となっている。
- ・収入超過者及び高額所得者の 5 カ年平均は、市営住宅で約 20 世帯、市内の県営住宅で約 120 世帯となっている。

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、市営住宅の戸数について「借上げ公営住宅として民間賃貸等も活用すべき」（30.4%）が最も割合が高く、次いで「入居希望があるなら、財政をやりくりして、増やすべき」（27.4%）及び「財政的に厳しくても入居希望があるなら、現状の戸数を保っていくべき」（25.9%）と市営住宅戸数の現状維持または戸数増を望む割合が高くなっている。
- ・力を入れるべき住宅施策については、50 歳代以上からは、「住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」（55～60%）を望む割合が高くなっている。

【対応の方向性】

- ・安波茶市営住宅及び前田市営住宅の老朽化対応、浦添市民住宅の 10 年経過後（令和 10 年以降）の市営住宅移行の検討
- ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築・活用
- ・公営住宅入居者の適正化の促進

3) 高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保

<高齢者>

【データからみた課題】

- ・65 歳以上の人口及び割合は増加傾向にあり、特に高齢者単身世帯の増加が顕著となっており、高齢者向け住宅の整備を促進する必要がある。
- ・高齢者等のための設備がある世帯は、持ち家で 50.2%、借家で 32.2%となっている。高齢者が住み慣れた地域で暮らし続けられるよう、バリアフリー化を進める必要がある。

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、高齢者・障害者等の住宅施策として「高齢者、障害者等を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」（58.4%）を必要とする割合が最も高くなっている。
- ・自由意見では、「賃貸住宅で一人暮らし高齢者は断られた」、「階段等がない円滑に移動が

できる低層階あるいはエレベーター付の住宅を確保」、「保証人無しでも住める賃貸住宅の確保」等の要望があがっている。

【対応の方向性】

- ・高齢化に対応した住まいの確保
- ・高齢者が安心して暮らせる住環境づくり
- ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築・活用

<障がい者>

【データからみた課題】

- ・障がい者（身体・知的・精神）は増加傾向にあり、特に知的障がい者と精神障がい者が増加している。

【市民・宅地建物取引業者ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、高齢者・障がい者等の住宅施策について「高齢者、障害者等を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」（58.4%）を必要とする割合が最も高く、次いで「生活支援付き住宅（グループホーム等）の整備促進」（30.0%）となっている。
- ・宅地建物取引業者アンケートの結果では、知的・精神障がい者への賃貸住宅で「入居の不可」が46.2%と最も割合が高く、「近隣住民との協調性に不安」とする理由の割合が高い。身体障がい者への賃貸住宅で「条件付き入居可」が65.4%となっており、「設備や支援が整っていない」とする理由の割合が高くなっている。

【対応の方向性】

- ・生活支援付き住宅（グループホーム等）の促進（障がい者に対応した住まいの確保）
- ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築・活用

<低額所得者等>

【データからみた課題】

- ・生活保護世帯は増加傾向にあり、令和元年から住宅扶助の受給世帯が生活扶助の受給世帯を上回っていることから、家賃等の支払いに窮する世帯の増加がうかがわれる。
- ・平成30年の住宅・土地統計調査によると、市内の45,940世帯のうち年間収入200万円未満世帯数の割合は22.5%（10,320世帯）である。そのうち民営借家が57.4%、持ち家が36.7%、公営の借家が5.9%を占めている。

【市民・宅地建物取引業者ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、市営住宅の役割として「所得が極めて低い世帯への住宅提供」を期待する割合が最も高くなっている。
- ・宅地建物取引業者アンケートの結果では、低額所得者（生活保護受給者を含む）への賃貸住宅で「条件付き入居可」は53.8%と高く、「保証人がいない」、「保証会社の審査に通らない」、「家賃の支払いに不安」とする理由の割合が高くなっている。

【公営住宅の現況からみた課題】

- ・収入超過者及び高額所得者の5カ年平均は、市営住宅で約20世帯、市内の県営住宅で約120世帯となっている（再掲）。住宅に困窮する低額所得者（生活保護受給者含む）、高齢者、障がい者、子育て世帯（ひとり親・多子世帯）が多数を占めることから、収入超過者及び高額所得者の明け渡しによる適正な運用が必要となっている。

【対応の方向性】

- ・低額所得者に対応した住まいの確保
- ・住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公営住宅のあり方の検討（再掲）
- ・民間賃貸住宅の活用による住宅セーフティネットの構築・活用

<子育て世帯>

【データからみた課題】

- ・18歳未満世帯員のいる一般世帯数の割合をみると、本市は県本島市部（9市）の中では、26.7%（12,633世帯）と5番目に高く、子育て世代への配慮も必要である。
- ・本市のひとり親世帯（母子世帯・父子世帯）の状況をみると、一般世帯総数（47,249世帯）に対して2.1%（979世帯）、18歳未満世帯員のいる一般世帯数（12,633世帯）に対しては7.7%となっている。

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、力を入れるべき住宅施策は20～30歳代で「子育てに配慮した住まいや住環境の整備促進」が5割台と最も割合が高く、また20歳代で「ひとり親家庭等の民間賃貸住宅などへの入居支援」も4割と高い割合となっている。
- ・必要な住宅情報では、20～30歳代で「住宅資金に関する情報」、「空き家の情報」、「土地、建物の売買に関する情報」といった住まいの確保に関する割合が高くなっている。
- ・自由意見では、「地価の上昇により、子育て世帯への住宅取得の支援をして欲しい」、「3LDK等はなかなか無いので、多子世帯可能な住戸の確保が必要」、「子どもが遊べる公園・遊び場の確保・充実」、「子育てや若者のために大阪のこどもの本の森のような図書館が欲しい」といった要望があげられている。

【対応の方向性】

- ・若者世帯・子育て世帯の居住支援
- ・子育てしやすい住環境の充実

（2）「Ⅱ 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保」に関する課題

1) 住宅に関する相談体制、情報提供の充実

【市民・宅地建物取引業者ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、住宅に関する情報提供として「バリアフリー改修に関する情報」（33.7%）、「空き家の情報」（26.4%）、「耐震改修に関する情報」（24.3%）、「住宅資金に関する情報」（23.7%）を必要とする割合が高くなっている。

- ・自由意見としては、「生活困窮者やひとり親世帯、障がい者への支援や相談窓口の設置」、「住まいの終活に関する相談や専門家によるアドバイス」等の要望があげられている。
- ・宅地建物取引業者アンケートの結果では、住宅確保要配慮者の入居受入れに対する不安解消について、「死亡時の残存家財処理の手続きに関するサポート」（65.4%）が最も割合が高く、次いで「入居者とのトラブルに関する大家・不動産事業者の相談窓口」（46.2%）、「入居者に対する支援制度などに関する情報提供」（34.6%）となっている。相談体制や情報提供が必要な支援策の割合も高くなっている。

【施策点検からみた課題】

- ・県建築士会や県宅地建物取引業協会等の関係団体と連携し、住宅改修や住宅取得等住宅に関する相談会を開催するなど、住宅に関する相談体制及び情報提供の充実を図る必要がある。
- ・高齢者の居住サポート事業に関して、状況に応じ「住まいの総合相談窓口」（沖縄県住宅供給公社内、沖縄県居住支援協議会連携事業）を紹介しているが、同相談窓口は相談者が多く、相談対応が厳しい状況のようである。
- ・市の住宅施策として、居住支援協議会の設置や住宅セーフティネット整備を今後どのように取り組むべきか等、福祉分野との連携が必要である。

【対応の方向性】

- ・「住まいの総合相談窓口」の設置検討（住宅部門＋福祉部門）
- ・県居住支援協議会の取り組み促進
- ・市居住支援協議会の設立検討
- ・居住支援法人によるサービスの普及促進（住宅に関する相談体制と情報提供）

2）住宅ストックの良質化

【データからみた課題】

- ・「高齢者等の設備がある住宅」は4割強であり、そのうち持ち家は約5割を占めるのに対し借家は3割強にとどまっている。バリアフリー化等の住宅改修・リフォームの促進が必要である。
- ・近年、中高層共同住宅（分譲マンション等）の新築が増加している。
- ・分譲マンションにおける管理組合が適正に運営されていない場合、管理不全の問題が生じると予想され、管理方法や大規模修繕に関する相談への対応が求められる。
- ・耐震面での安全性が懸念される昭和56年以前（新耐震基準前）に整備された民間等の住宅団地開発は23団地/28団地と多く、建築から40～50年以上が経過し、建物の更新時期を迎えている。建物の老朽化をはじめ、団地居住者の高齢化等、社会的課題が今後発生すると予想され、住宅団地の活性化に向けた取り組みが求められる。
- ・平成30年の住宅・土地統計調査によると、省エネルギー設備の設置状況は沖縄県の割合よりも低く、1.2%～4.4%にとどまっている。

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、住宅リフォームのニーズ（実施したい（する予定））は、「構

造・内外装・設備の老朽化への対応」が3割強、「間取りや水回り設備の使い勝手向上」が3割弱、「手すりの設置や段差解消など、バリアフリー化」と「環境に配慮した電化製品、建築材料などの導入」とがそれぞれ2割強となっている。

- ・住宅に関する情報については「バリアフリー改修に関する情報」が必要とする割合が最も高くなっている。

【施策点検からみた課題】

- ・長期優良住宅の認定件数の増減はあるものの、長期優良住宅認定の広報の強化等、今後とも継続して取り組む必要がある。
- ・低炭素建築物の登録数の増減はあるものの、低炭素住宅の登録促進や省エネ住宅の普及促進等、今後とも継続して環境に配慮した住宅の普及に取り組む必要がある。

【対応の方向性】

- ・高齢化等に対応した住宅改修・リフォームに関する相談・支援（住宅ストックの適正な維持管理）
- ・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、マンションの実態把握の検討（マンションの適正管理）
- ・民間住宅団地の活性化（複合的なまちづくりの推進）
- ・省エネ住宅の促進（環境に配慮した住宅の普及）

3) 空き家の活用に向けた取り組み推進

【データからみた課題】

- ・市内における空き家は4,180戸で、住宅総数に占める割合は8.3%となっており、この5年間で150戸増加している。現在は利用用途がなく、今後利活用可能性がある「その他住宅」は1,110戸である。

【市民・宅地建物取引業者ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、空き家への対策方法については、「空き家を売る・貸す方法として『空き家バンク』などの取り組み推進」（40.3%）、「空き家の所有者に対して適切な維持管理を指導する」（33.9%）、「空き家の処分や再生活用に関する情報を市が積極的に発信する」（33.8%）とする割合が高くなっている。
- ・宅地建物取引業者アンケートの結果では、本市の住宅施策について「空き家、空き室等の有効活用を促進する施策」が5割と最も高くなっている。

【施策点検からみた課題】

- ・市民から空き家に関する相談があった場合、現地調査や所有者への指導等の対応はしている。市内における空き家の実態把握は実施していない。今後、空き家の実態把握を行い、その調査・検討内容を踏まえて空き家活用の仕組みづくり等を進めていく必要がある。

【対応の方向性】

- ・空き家の活用に向けた実態調査等の検討（空き家の適切な管理）
- ・空き家を活用した地域活性化

(3) 「Ⅲ 安心・安全な住まい・住環境づくり」に関する課題

1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり

【データからみた課題】

- ・平成 28 年 6 月現在における築 35 年以上（昭和 56 年以前）の建築物は、内間、安波茶、勢理客、牧港、屋富祖、当山の字地域で 4 割前後と高く、民間の建築物の老朽化が懸念される。
- ・平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、新耐震設計以前（S56 以前）の住宅は全体の 1 割強(6,040 戸)で、5 年前と比べると 23.7%から 13.2%に大きく減少している。

【施策点検からみた課題】

- ・城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狹隘道路等が課題となっている。
- ・津波避難ビルの指定、防災マップの適切な更新（避難経路の設定）、災害時要援護者避難支援計画の改定等、防災や福祉分野と連携しながら、今後も災害時の円滑な避難等の確保に関して取り組んでいく必要がある。

【対応の方向性】

- ・密集住宅市街地及び狹隘道路等の課題の対応（既成市街地の住環境の改善）
- ・既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進等（一定以上の建築物や住宅における耐震性の向上）
- ・自然災害に備えた意識啓発、防災性を高める基盤整備、災害時にも居住継続が可能な住宅設備の普及促進（災害に強い住環境づくり）

2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、住環境に関する満足度で『不満』（多少不満+非常に不満）と感じている割合が高い項目は、「道路や公共施設のバリアフリー化、ユニバーサルデザインの普及」が 5 割強と最も高く、次いで「まわりの道路の歩行時の安全性」（48.4%）、「道路上の駐車車両のモラル」（47.9%）となっており、道路に関するバリアフリーや路上駐車等のモラルに関する不満が多くみられる。

【施策点検からみた課題】

- ・ハートビル法や沖縄県福祉のまちづくり条例、浦添市福祉のまちづくり条例等を踏まえ、今後とも道路や建築物等の公共空間のバリアフリー化を推進していく必要がある。

【対応の方向性】

- ・ユニバーサルデザインの普及啓発、道路・公共施設等のバリアフリー化（ユニバーサルデザインを基調としたまちづくりの推進）

3) 防犯性の向上

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、住宅に関する満足度で「住宅の防犯性」の「満足（満足+まあ満足）」は 60.7%と比較的高い。

- ・自由意見としては、「防犯カメラの設置」、「防犯も兼ねた街灯の設置」等の要望がある。

【施策点検からみた課題】

- ・浦添警察署、浦添地区防犯協会と連携した防犯意識の普及啓発、自治会の自主パトロール組織の立ち上げの支援、防犯灯の設置等の防犯性の向上の取り組みは今後も継続していく必要がある。

【対応の方向性】

- ・防犯に関する指針・条例等の普及、防犯性の高い住宅地づくり等（住宅・住環境における防犯性の向上）

（４）「Ⅳ 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり」に関する課題

１）良好な住宅地景観の形成

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果の自由意見として、浦添グスク周辺等の景観行政の取り組みを高評価しつつ、地域の特色を活かした景観まちづくりの展開等の要望がある。

【施策点検からみた課題】

- ・まちづくりプラン賞の継続実施、美らまちサポーター制度を活用した緑化活動等の促進、浦添市景観まちづくり計画の見直し・周知等、市民等との協働による景観まちづくりの推進については、今後も継続して取り組む必要がある。
- ・世界遺産追加登録を目指す浦添グスクやその周辺におけるまちなみの形成の取り組みをはじめ、自然海岸が残る浦添西海岸の景観地区の指定等、法制度等を活用した景観形成の推進は今後も継続して取り組む必要がある。
- ・浦添グスクの麓に位置する浦添前田駅周辺地区（前田市営住宅を含む）については景観地区等の指定（建築物の高さ制限や形態意匠等の規制・誘導）を検討しており、市営住宅の今後のあり方については調整が必要である。

【対応の方向性】

- ・良好な住宅地景観の形成

２）地域コミュニティの強化

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果では、「近隣の人たちやコミュニティとのかかわり」の満足度について、平成25年と令和3年を比較すると、「多少不満」が11.5ポイント増えている。

【施策点検からみた課題】

- ・地域コミュニティの根幹である自治会・各種団体の活動の支援及び連携強化に取り組んでおり、今後も継続して取り組む必要がある。
- ・今後4年間で築年数40年を超える自治会の集会所施設が約20施設となることから、改築に向けた支援の充実等が課題である。

【対応の方向性】

- ・地域コミュニティの支援

3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成

【施策点検からみた課題】

- ・令和元（2019）年6月に開業した西海岸の大型商業施設や同年10月に沖縄都市モノレール延伸区間が開通する等の一方で、てだこ浦西駅周辺土地区画整理事業や浦添南第一・第二区画整理事業等において賑わいの創出や良好な住環境の形成等、地域特性を踏まえた市街地の形成に今後も継続して取り組む必要がある。また、城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狭隘道路等の課題は残っている。

【市民ニーズからみた課題】

- ・市民アンケート結果の自由意見として、浦添南第二土地区画整理事業の進捗や具体的なスケジュールの提示等の要望がある。

【対応の方向性】

- ・魅力ある市街地の形成（浦添西原線の拡幅整備、てだこ浦西駅周辺区画整理事業等）及び既成市街地の住環境の改善（城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間などの密集住宅市街地及び狭隘道路等）

第2章 浦添市の住宅施策の理念と基本目標

1. 住宅施策の理念

「住まい」は、人の暮らしを守り、支える生活の基盤であるとともに、豊かな人生を過ごすための大切な拠り所です。また、住まいの集合体であるまちは、地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあり、地域の安全、環境、文化、景観等を構成する重要な要素ともなっている。

本市においては、本土復帰以降の急速な都市化のなかで、都市基盤整備や宅地開発の推進等により住宅の普及は進み、近年においては、沖縄都市モノレール延長区間の開業や西海岸道路（浦添北道路）・臨港道路浦添線の開通、西海岸の大型商業施設の開業、モノレール駅周辺の区画整理事業等により、市民の生活の利便性は向上している。

本市の人口は増加しているが、世帯の小規模化、少子高齢化等が進み、様々な世帯で構成される社会へと変化している。近年、激甚化・頻発化する自然災害に対する不安が高まり、地球環境問題の深刻化等が私たちの住まいや住環境に影響を及ぼすことが懸念されている。その他にも、急速な技術革新やDX（デジタル・トランスフォーメーション）、働き方改革の進展等により、多様化する居住ニーズへの対応が求められている。

本市の住宅施策に関する課題として居住者の視点からみると、高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯等の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する）の増加への対応が必要であり、福祉・住宅部局の連携による居住支援協議会の設置をはじめ、住宅確保要配慮者への住宅供給を多面的に検討していくことが重要となっている。また、住宅ストックの視点からみると、建物等の劣化が進む市営住宅の建替え等の検討、既存住宅の耐震化やバリアフリー化等の推進、空家の有効活用、マンション適正管理等、良質な住宅ストックの形成が求められている。さらに、まちづくりの視点からみると、防災性の向上といった災害に強い住宅・住環境づくり、密集市街地における狭隘道路の解消や住環境の改善、景観や環境に配慮した魅力ある住環境づくり等、本市の住宅施策の諸課題も見受けられる。

これらのことを踏まえ、すべての市民が住み慣れた地域で、安全・安心で快適に暮らし、また生活の質を実感できるような豊かな住まいづくりを進め、市民が愛着をもっていきいきと笑顔で暮らせるまちを目指して、「誰もが安心して笑顔で暮らせる 住みよいてだこのまち」を理念とし、本市の住宅施策を推進するものとする。

誰もが安心して笑顔で暮らせる

住みよいてだこのまち

2. 住宅施策の基本目標

先述の理念を踏まえつつ、「住生活基本計画」の全国計画の8つの目標と沖縄県住生活基本計画の7つの基本目標を参照し、本市の住宅施策の基本目標を以下に定める。

基本目標 1

誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

経済的な負担が比較的大きい若者世帯や子育て世帯に対して安心して住み続けられる環境を提供できるよう、市営住宅等での居住支援や住宅取得にむけた住宅の情報提供等、若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくりを進める。

また、高齢者世帯や障がい者世帯が安心して住み続けられるよう、市営住宅での対応や民間住宅の整備を促進する等、高齢者等に対応した住まいの確保に努めるとともに、住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の拡充等に取り組む。

さらに、住宅確保要配慮者の居住の安定に資するよう、市営住宅入居の円滑化、民間活力を活用したセーフティネットの構築・活用を図るとともに、住宅確保要配慮者の住宅に関する相談体制の構築と情報提供の充実に努める。

こうした取組みを通じて、「誰もが安心して住み続けられる住生活の実現」を目指す。

基本目標 2

次世代に継承できる良質な住まいづくり

良質な住宅の価値が市場で適切に評価され、既存住宅の価値を高める取り組みにより、既存住宅が資産として次世代に受け継がれていくように、新築住宅の品質の確保を促進するだけでなく、既存住宅の適正な維持管理、環境に配慮した住宅・住環境づくりを推進する。

また、既存の住宅ストックとなる空家については、有効的な利用が図られるよう、空き家実態調査に基づく空家等対策計画を策定し、適正な維持管理等の方策を示す。

こうした良質な住宅ストックの形成、空家の有効利用を通して、「次世代に継承できる良質な住まいづくり」を目指す。

基本目標 3

安全で安心な住まい・住環境づくり

地震や台風等の自然災害から市民の生命や財産を守るため、関係団体と連携した住宅における耐震性の向上を図るとともに、市民の防災意識の向上、災害時の住まいの確保等の災害に強い安全なまちづくりを進める。また、住まいや地域における防犯性の向上を図るため、防犯性を高めた住まいづくりや地域ぐるみによる防犯対策等に取り組む。

防災対策、防犯性の向上の視点から、「安全で安心な住まい・住環境づくり」を目指す。

基本目標 4

住みやすく魅力のある住環境の創出

年齢、性別、能力、国籍等にかかわらず、誰もが快適に暮らせるよう、人にやさしいまちづくりを進めるため、ユニバーサルデザインの考え方を基調としたまちづくりを推進するとともに、住宅・住環境のユニバーサルデザインを促進する。

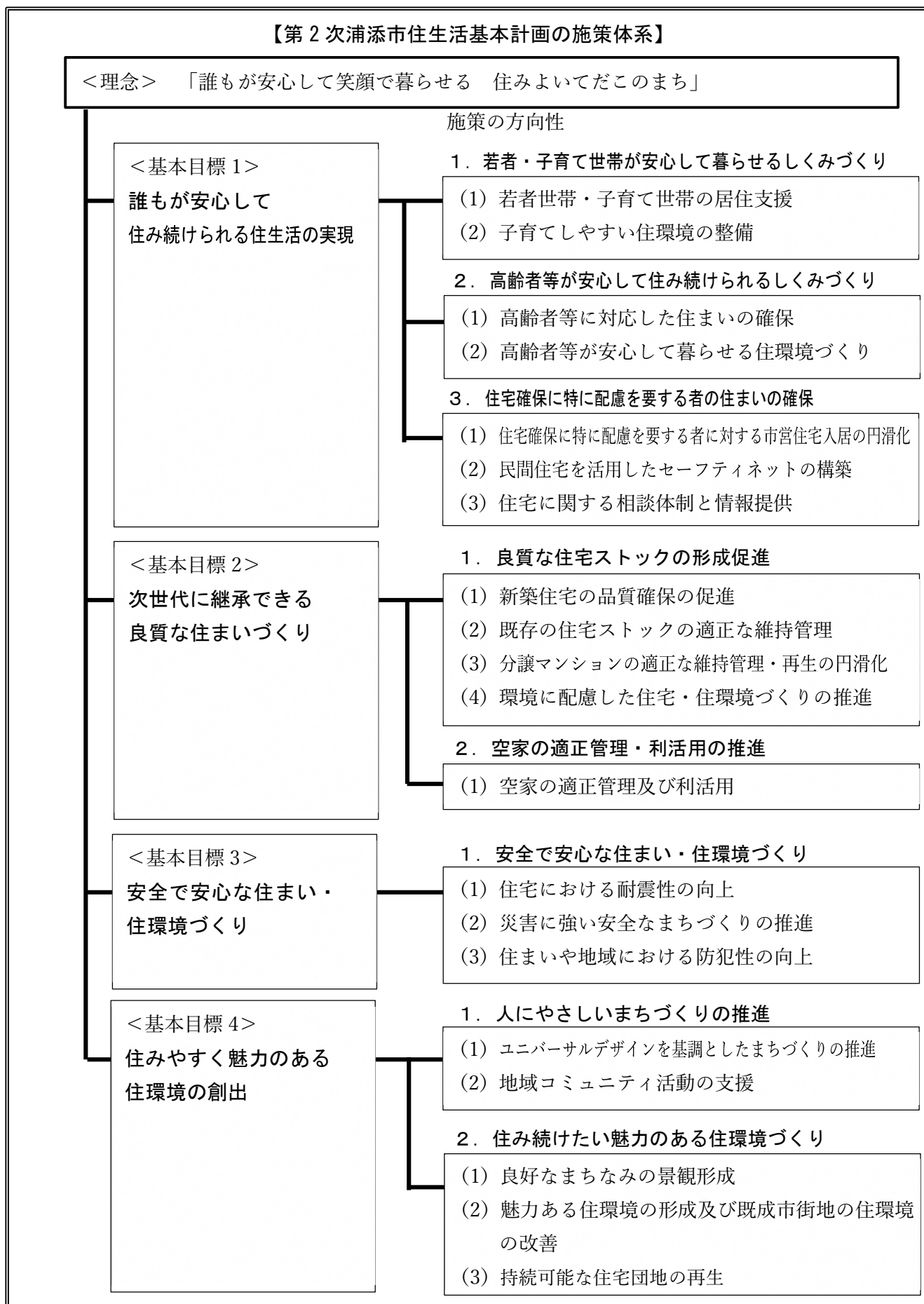
また、協働によるまちづくりを推進するため、地域コミュニティ活動を支援する。

さらに、魅力ある住環境の創出を図るため、浦添グスクや海への眺望等の地域の特性を活かした良好な景観形成を図るとともに、地区計画等を活用した魅力ある住環境の形成や、密集市街地における住環境の改善、戸建て住宅団地の活性化等の複合的なまちづくりの推進に取り組む。

こうした取組みを通じて、「住みやすく魅力のある住環境の創出」を目指す。



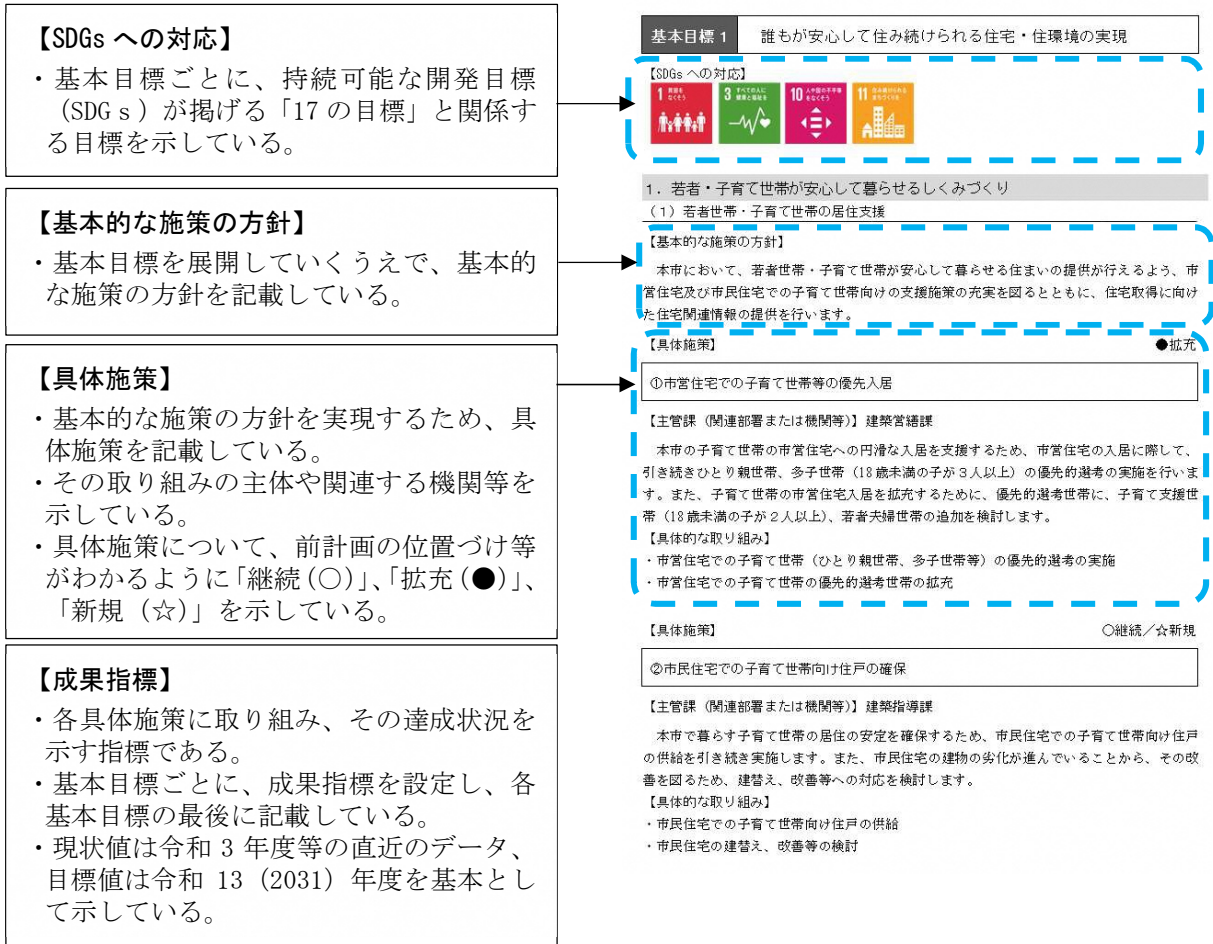
3. 施策の体系



第3章 住宅施策の具体的な展開

1. 具体施策の概要

前述の各基本目標における具体施策を下記のように構成している。



<SDGs の考え方>

第五次浦添市総合計画の各施策では、SDGsの目指すゴールを関連付けることで、一体的に推進していくこととする。本計画においても、第五次浦添市総合計画に則し、一体的に推進していく。

■第2次浦添市住生活基本計画に関するSDGsが掲げる目標 (Goal)



資料：「持続可能な開発目標 (SDGs) と日本の取り組み」(外務省)

2. 具体施策

基本目標 1

誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

【SDGs への対応】



1. 若者・子育て世帯が安心して暮らせるしくみづくり

(1) 若者世帯・子育て世帯の居住支援

【基本的な施策の方針】

本市において、若者世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住まいの提供が行えるよう、市営住宅及び市民住宅での子育て世帯向けの支援施策の充実を図るとともに、住宅取得に向けた住宅関連情報の提供を行う。

【具体施策】

●拡充

①市営住宅での子育て世帯等の優先入居

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課

本市の子育て世帯の市営住宅への円滑な入居を支援するため、市営住宅の入居に際して、引き続きひとり親世帯、多子世帯（18歳未満の子が3人以上）の優先的選考の実施を行う。また、子育て世帯の市営住宅入居を拡充するために、優先的選考世帯に、子育て支援世帯（18歳未満の子が2人以上）、若者夫婦世帯の追加を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・市営住宅での子育て世帯（ひとり親世帯、多子世帯等）の優先的選考の実施
- ・市営住宅での子育て世帯の優先的選考世帯の拡充

【具体施策】

○継続／☆新規

②市民住宅での子育て世帯向け住戸の確保

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課

本市で暮らす子育て世帯の居住の安定を確保するため、市民住宅での子育て世帯向け住戸の供給を引き続き実施する。また、市民住宅の建物の劣化が進んでいることから、その改善を図るため、建替え、改善等への対応を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・市民住宅での子育て世帯向け住戸の供給
- ・市民住宅の建替え時の市営住宅への移行

【具体施策】

☆新規

③若者世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた住宅情報の提供

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、建築指導課

若者世帯・子育て世帯のニーズに応じた住宅の提供が行えるよう、市のホームページに沖縄振興開発金融公庫の住宅融資等に関する情報を掲載するとともに、市の「住まいの総合相談窓口」において不動産事業所等との連携により若者世帯・子育て世帯向け住宅の情報提供を進める。

《具体的な取り組み》

- ・市のホームページに沖縄振興開発金融公庫の住宅融資等に関する情報の掲載
- ・市における若者世帯・子育て世帯向け住宅の情報提供

【具体施策】

☆新規

④三世帯同居・近居の促進

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

親子が互いに支えあい、市内で安心して暮らし続けていけるよう、三世帯の同居、近居を促進する。そのために、同居、近居に係る引越し費用、新築・リフォーム費用等の一部助成制度の創設を検討する。また、市営住宅の優先的選考の対象に三世帯世帯の追加を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・三世帯同居・近居支援助成制度の創設の検討
- ・市営住宅での三世帯世帯の優先的選考の検討

(2) 子育てしやすい住環境の整備**【基本的な施策の方針】**

子育て世帯が安心して過ごせる生活環境を確保するために、安全で快適な道路、公園等の整備を進めるとともに、市営住宅等での子育て支援施設の整備を検討する。

【具体施策】

○継続

①子育てしやすい生活環境の整備

《主管課（関連部署または機関等）》道路課、美らまち推進課

安全で快適な生活環境の創出を図るため、歩道整備等安全な道路空間の確保に努めるとともに、市民ニーズを踏まえ親子で楽しめる公園・広場の整備・再整備を進める。

《具体的な取り組み》

- ・歩道整備等安全な道路空間の確保
- ・親子で楽しめる公園・広場の整備・再整備
- ・親子参加による公園・広場整備の検討

【具体施策】

☆新規

②市営住宅建替え等に伴う子育て支援施設の一体的整備の検討

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、こども政策課

市営住宅の建替え等に際しては、市営住宅及び市営住宅周辺に暮らす子育て世代の子育て支援に資するような施設の整備を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・市営住宅の建替え時における子育て支援施設の整備検討（市営住宅集会所等の活用）

2. 高齢者等が安心して住み続けられるしくみづくり

（1）高齢者等に対応した住まいの確保

【基本的な施策の方針】

本市において、高齢者世帯や障がい者世帯が安心して暮らし続けることができる住まいを確保するため、市営住宅での高齢者、障がい者世帯への対応を充実していくとともに、民間での高齢者向け住宅、障がい者向け住宅の整備を促進する。さらに、市営住宅・市民住宅並びに民間住宅でのバリアフリー化を進める。

【具体施策】

○継続／☆新規

①高齢者等に対応した市営住宅の有効活用の推進及び市営住宅の整備

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

高齢者世帯や障がい者世帯の市営住宅への入居が円滑に行われるよう、引き続き高齢者世帯や障がい者世帯の優先的選考を進めるとともに、入居時の「連帯保証人の確保」規定の見直しを行う。併せて、高齢者の移動負担の軽減を図るため、市営住宅内での中高層階から低層階への住み替えを促進する。

また、市営住宅の建替え等においては、高齢者向け、障がい者向け住戸の整備や高齢者等に配慮した共同施設等の整備を進める。

《具体的な取り組み》

- ・高齢者等に配慮した市営住宅の運用方策の推進（高齢者世帯、障がい者世帯の優先的選考、入居時の「連帯保証人の確保」規程の見直し、高齢者世帯の低層階への住み替え促進等）
- ・市営住宅の建替え等における高齢単身世帯や高齢夫婦世帯向け小規模住戸の確保、車いす住宅等障がい者向け住戸の確保
- ・市営住宅の建替え等における高齢者、障がい者に配慮した共同施設等の整備

【具体施策】

○継続

②高齢者等に対応した住宅の整備促進

《主管課（関連部署または機関等）》いきいき高齢支援課、障がい福祉課、建築営繕課

高齢者や障がい者が生活支援等を受けながら地域で住み続けていくことができるよう、サービス付き高齢者向け住宅、高齢者や障がい者の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の情報提供を進める。

また、障がい者に対応した住宅の確保を図るため、障がい者の住宅確保及び生活支援等を行う障がい者居住サポート事業を引き続き推進するとともに、福祉事業所との連携のもと障がい者のグループホームのサービス提供を促進する。

《具体的な取り組み》

- ・サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホーム等高齢者住宅の情報提供
- ・沖縄県居住支援協議会との連携による高齢者、障がい者の入居を拒まない民間賃貸住宅の情報提供
- ・障がい者居住サポート事業の継続実施
- ・障がい者グループホームのサービス提供の促進

【具体施策】

○継続

③住まいのバリアフリーの促進

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課

高齢者や障がい者の心身機能の応じた住宅環境が確保できるよう、既存市営住宅でのバリアフリー改修を進めるとともに、既存のサービスを活用し住宅のバリアフリー化を推進する。

《具体的な取り組み》

- ・既存の市営住宅での住宅内及び屋外空間でのバリアフリー改修の推進
- ・浦添市住宅リフォーム支援事業の推進
- ・介護保険や重度身体障害者住宅改造費助成事業での住宅改修の利用によるバリアフリー化

第3. 配慮事項 ②外出のしやすさ

<p>必要性 高齢期の生活においては、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外出は、孤立の回避や生きがいにつながる ・住宅内や外構の段差などが外出の妨げとなる ・外出が減ると、歩行障害や認知症リスクが高まる <p>→外出しやすい環境の確保が必要</p>	<p>効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・家族や地域との交流の促進による生活の充実 ・運動機能や意欲の低下を予防し健康で自立した期間の延伸 ・心身機能が衰えた場合にも、外出の容易化
--	---

取り組むべき内容

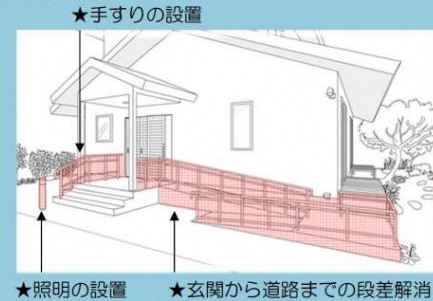
<ポイント>

- ・玄関や勝手口から道路まで安心して移動できるようにする
- ・外出や来訪しやすい玄関とする
- ・玄関の改修が難しい場合、縁側や掃出し窓からバリアフリーの経路を確保する

<改修方法の例> (★は代表的な例)

- ★玄関から道路までの段差解消や手すり・照明の設置
- ★玄関のスペース（土間）の広さの確保（下駄箱の大きさや配置の見直し等）
- ★上がり框付近の縦手すり（下地）やベンチ設置
- ★縁側や掃き出し窓にデッキ・スロープを設置
- ☆玄関内側の収納スペースの確保
- ☆玄関近くへの電源や宅配BOXの設置
- ☆玄関扉や門扉の引き戸化
- ☆駐車スペースのゆとりの確保

◇改修例のイメージ



12

資料：高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドラインの概要（国土交通省）

(2) 高齢者等が安心して暮らせる住環境づくり

【基本的な施策の方針】

本市において、高齢者や障がい者が安心して暮らせるようその仕組みの充実を図るため、住宅施策と福祉施策の連携による支援体制を拡充するとともに、高齢者の持ち家資産の有効活用に向けた情報提供を行う。

【具体施策】

○継続／☆新規

①住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の充実

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課

高齢者や障がい者が安心して暮らしていくためには住まいだけではなく、福祉による支援も重要となる。そこで、市の住宅施策の担当課と高齢者、障がい者施策の担当課との連携を図るため、既存の枠組み（沖縄県居住支援協議会、高齢者地域ケア会議、障がい者自立支援協議会等）を有効に活用し、情報共有等を進め、必要な支援に努める。

また、居住支援並びに生活支援の視点で情報共有、各種支援の検討・実施を行う場となる浦添市居住支援協議会の設置に向け検討を進める。

《具体的な取り組み》

- ・ 沖縄県居住支援協議会を通じての住宅施策担当課と高齢者、障がい者施策担当課の連携強化
- ・ 市の住宅施策の担当課と高齢者、障がい者施策の担当課との連携による市居住支援協議会の設置検討
- ・ 高齢者支援の連携の場となる地域ケア会議への住宅施策担当課からの情報提供
- ・ 障がい者支援の連携の場となる自立支援協議会への住宅施策担当課からの情報提供

【具体施策】

☆新規

②高齢者の持ち家資産の活用

《主管課（関連部署または機関等）》いきいき高齢支援課、障がい福祉課、建築営繕課

高齢者が持ち家資産を活用し、老後の生活資金等が確保できるよう、リバースモーゲージ、リースバック等の持ち家資産の運用方法に関する情報の提供を進める。

《具体的な取り組み》

- ・ 高齢者の持ち家資産を担保に生活資金を確保するリバースモーゲージの情報提供
- ・ 高齢者の持ち家資産を売却した上で同住宅に住み続ける（リース契約）リースバックの情報提供

3. 住宅確保に特に配慮を要する者の住まいの確保

（1）住宅確保に特に配慮を要する者に対する市営住宅等への入居の円滑化

【基本的な施策の方針】

低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者の市営住宅への入居が円滑に行えるよう、将来的な需要を踏まえ、市営住宅の建替え、新規建設、民間住宅の借上げ等による供給戸数増を図るとともに、入居条件の緩和、高額所得世帯の住み替え促進等市営住宅の適正な運用に努める。さらに、浦添市営住宅等長寿命化計画のもと、市営住宅等の建物の長寿命化に取り組む。

また、低額所得世帯等の住まいが安定的に確保できるよう、生活保護の住宅扶助の適切な運用等公的制度による支援に取り組む。

【具体施策】

○継続

①市営住宅の建替え、新規建設による供給増の推進

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

住宅確保要配慮者への安定した居住の確保を図るため、市営住宅の建替え、新規建設による公営住宅の戸数増を図るとともに、少数世帯から多数世帯まで様々な世帯構成に応じた市営住宅の供給が行えるよう、建替え等で多様な住戸タイプの検討を行う。

《具体的な取り組み》

- ・安波茶、前田市営住宅の建替えに伴う戸数増の検討
- ・浦添市民住宅の建替えによる市営住宅の新規供給
- ・建替え等での多様な世帯構成に応じた多様な住戸タイプの整備検討

【具体施策】

○継続

②市営住宅の適正な管理による建物の長寿命化の推進

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

住宅確保要配慮者向けの住宅として、市営住宅が適正に維持・管理できるよう、浦添市営住宅等長寿命化計画に基づき、エレベーターの改修、屋上防水等安全性確保型、長寿命化型の改善事業の実施に取り組む。

《具体的な取り組み》

- ・浦添市営住宅等長寿命化計画に基づく、安全性確保型、長寿命化型等の改善事業の推進

【具体施策】

○継続

③民間住宅を活用した借上げ等市営住宅の整備検討

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

住宅確保要配慮者の市営住宅ニーズの高止まり状態を改善するため、民間住宅を活用した借上げ及び買取り市営住宅の整備を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・空家を含め民間住宅を活用した借上げ及び買取り市営住宅の整備検討

【具体施策】

○継続／●拡充

④市営住宅の入居規定等の見直し

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

住宅確保要配慮者の市営住宅への入居が円滑に行えるよう、優先的選考の維持、拡充を図るとともに、入居時の「連帯保証人の確保」規程の見直し、期限付き入居制度の創設等市営住宅の運用方策の改善に努める。

《具体的な取り組み》

- ・低額所得世帯等に配慮した市営住宅の運用方策の改善（低額所得世帯の優先的選考、子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした優先的選考対象世帯の拡充、入居時の「連帯保証人の確保」規程の見直し、期限付き入居制度等）

【具体施策】

○継続

⑤収入超過世帯、高額所得世帯への適切な対応

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

市営住宅のより適正な運用を図り住宅確保要配慮者への市営住宅の供給がなされるよう、収入超過世帯や高額所得世帯の住み替えの促進を図る。

《具体的な取り組み》

- ・収入超過世帯の住み替え促進
- ・高額所得世帯への明け渡し請求等適切な対応

【具体施策】

○継続

⑥低額所得世帯等への住まいの確保に向けた支援

《主管課（関連部署または機関等）》保護課

低額所得世帯等の経済的な自立を支え、安定した住居が確保できるよう、引き続き生活保護制度による住宅扶助や生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金等の制度に関する情報提供を進めるとともに、適切な利用を促進する。

《具体的な取り組み》

- ・生活保護制度や生活困窮者自立支援制度による住宅確保支援に関する情報提供
- ・生活保護制度による住宅扶助の支給
- ・生活困窮者自立支援制度による住居確保給付金の支給

（２）民間住宅を活用したセーフティネットの構築**【基本的な施策の方針】**

民間住宅を活用し住宅確保要配慮者への住宅の供給が行われるよう、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の登録を進めるとともに、登録住宅の住宅確保要配慮者専用住宅への移行を促進し、専用住宅に対する各種の助成制度の適用を検討する。

【具体施策】

○継続／☆新規

①セーフティネット登録住宅の確保等

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、保護課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課、（沖縄県居住支援協議会）

民間住宅を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の供給増を図るため、沖縄県居住支援協議会や居住支援法人等との連携によりセーフティネット登録住宅の登録を促進する。また、登

録住宅の有効活用に向け、居住支援法人との連携による入居支援及び生活支援を進める。

《具体的な取り組み》

- ・ 沖縄県居住支援協議会等との連携によるセーフティネット登録住宅の登録促進
- ・ 居住支援法人との連携による入居支援及び生活支援の実施

【具体施策】

○継続／☆新規

②住宅確保要配慮者専用住宅の確保及び各種助成の検討

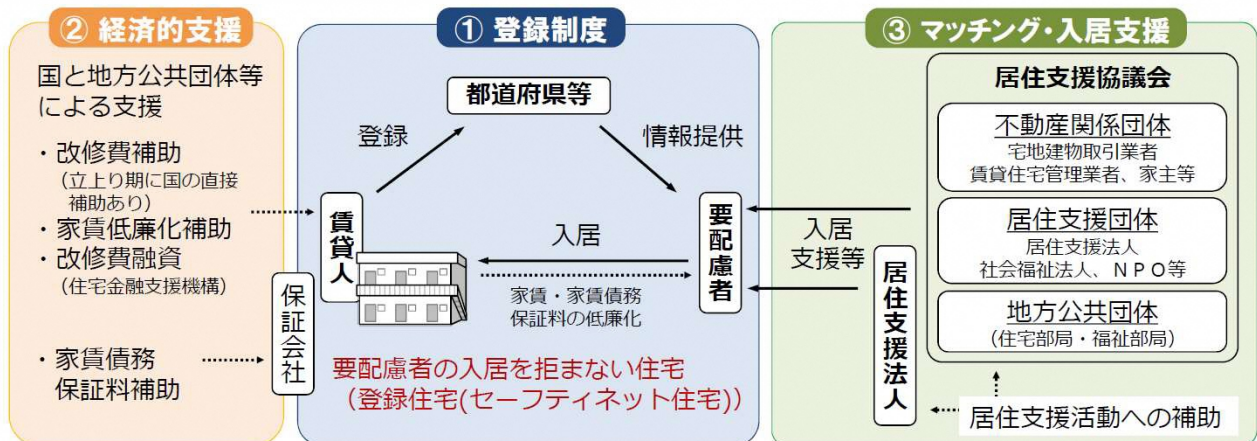
《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、保護課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課、（沖縄県居住支援協議会）

沖縄県居住支援協議会との連携によりセーフティネット登録住宅の住宅確保要配慮者専用住宅への移行を促進する。さらに、住宅確保要配慮者専用住宅を対象に、住宅のバリアフリー等の改修に係る助成や入居する世帯への入居負担軽減策（家賃債務保証料や家賃の補助）の実施を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・ 上記登録住宅のうち、住宅確保要配慮者専用住宅の確保に向けた沖縄県居住支援協議会等との連携強化
- ・ 住宅確保要配慮者専用住宅に対する住宅のバリアフリー等の改修に係る助成、低額所得者の入居負担軽減策（家賃債務保証料や家賃の補助）の実施検討

■住宅セーフティネット制度のイメージ



資料：新たな住宅セーフティネット制度における居住支援について（令和3年3月 国土交通省）

(3) 住宅に関する相談体制と情報提供

【基本的な施策の方針】

住宅確保要配慮者の住宅等に関して、適切な相談対応と情報提供が行えるよう、市において「住まいの総合相談窓口」の設置を検討するとともに、沖縄県居住支援協議会や居住支援法人との連携強化、浦添市居住支援協議会の設置検討、新たな居住支援法人の確保に努める。

【具体施策】

○継続

①「住まいの総合相談窓口」の設置検討

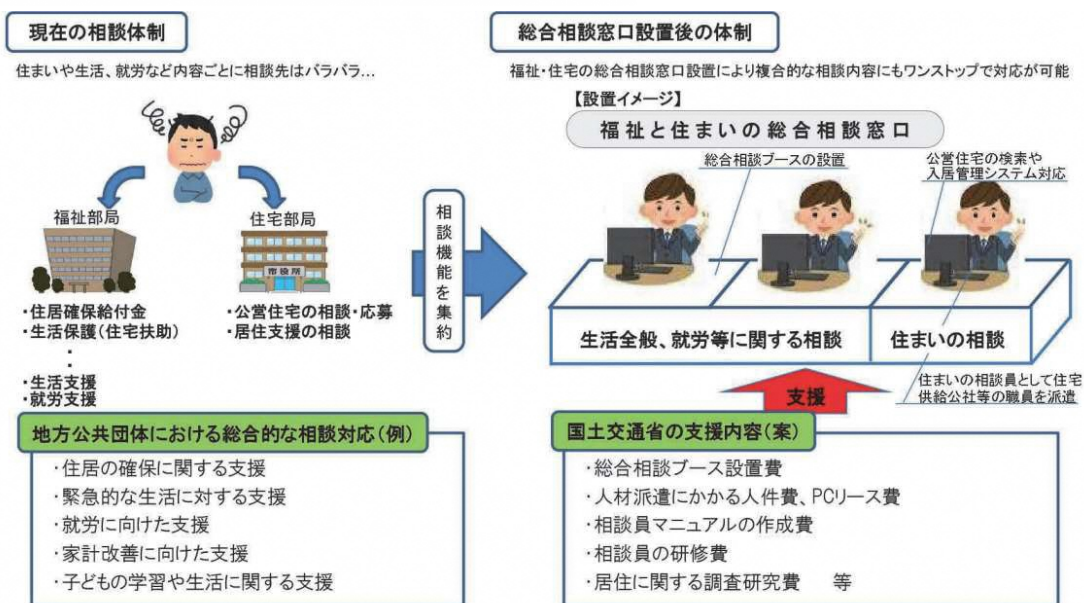
《主管課（関連部署または機関等）》保護課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課、建築営繕課、（沖縄県居住支援協議会）

低額所得者、高齢者、障がい者等の住宅確保要配慮者をはじめ、市民の住まいに関する相談や情報提供等が適切に行えるよう、「住まいの総合相談窓口」の設置を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・ 市内の住宅施策担当課と福祉施策担当課との連携による「住まいの総合相談窓口」の設置検討

■住まいの総合相談窓口の設置イメージ



資料：「居住支援協議会 設立・運営の手引き」（令和3年4月 居住支援協議会 調査ワーキング）

②沖縄県居住支援協議会との連携強化並びに浦添市居住支援協議会の設置検討

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、保護課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課、（沖縄県居住支援協議会）

住宅確保要配慮者の居住等の支援の充実を図るため、沖縄県居住支援協議会との連携による住宅関連情報の収集を図るとともに、市のホームページ等を通じて市民への情報の提供を進める。

また、市内の関連機関、事業者間での住宅関連情報の共有化を図るとともに、市民への情報提供が行えるよう、浦添市居住支援協議会の設置を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・ 沖縄県居住支援協議会との連携による住宅関連情報の収集・提供
- ・ 浦添市居住支援協議会の設置検討

■居住支援協議会の体制イメージ



資料：「居住支援協議会 設立・運営の手引き」（令和3年4月 居住支援協議会 調査ワーキング）

③居住支援法人との連携による相談支援及び情報提供

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課、保護課、いきいき高齢支援課、障がい福祉課、（沖縄県居住支援協議会）

住宅確保要配慮者の住宅等に関する相談、支援が行えるよう、居住支援法人との連携を進める。また、住宅、福祉等関連事業者との連携のもと、新たな居住支援法人の確保に努める。

《具体的な取り組み》

- ・ 居住支援法人との連携による住宅確保要配慮者への入居支援及び居住支援の推進
- ・ 住宅確保要配慮者の入居支援等がより円滑に行えるよう、住宅、福祉等関連事業者との連携のもと居住支援法人への指定申請の促進

<成果指標>

基本目標1：誰もが安心して住み続けられる住生活の実現

指標名	現状値	目標値 (令和13年度)	数値の根拠
市営住宅における子育て支援世帯等※への住宅の供給	8世帯 (過去5年間入居世帯数)	24世帯 (今後10年間の入居世帯数)	浦添市調べ 優先的選考対象世帯の拡充による子育て支援世帯の入居者増(50%増)を図る
高齢者等のための設備がある住宅	43.9% (平成30年)	60.0% (令和13年)	住宅土地統計調査平成30年の全国値(61.2%)を目指す
最低居住面積水準未達世帯の解消	12.5% (平成30年)	解消 (令和13年)	住宅土地統計調査 沖縄県住生活基本計画に準ずる
セーフティネット住宅における家賃低廉化の実施戸数	0戸 (令和3年度)	30戸	沖縄県調べ 沖縄県住生活基本計画に示された目標値350戸の対県人口の浦添市人口比率
浦添市居住支援協議会の設置	未設置 (令和3年度)	設置	住生活基本計画(全国計画)及び沖縄県住生活基本計画に準ずる

※子育て支援世帯等…ひとり親世帯、子育て支援世帯(18歳未満の子が2人以上)、三世代世帯。

■市営住宅における子育て支援世帯への住宅の供給の考え方(市営住宅の入居世帯数の実績と目標)

	(実績) H28~R2	(目標) R4~R13	目標設定の考え方
子育て支援世帯	8	24	その他優先的選考世帯程度の入居をめざす
その他優先的選考世帯	12	24	過去と同程度の入居を想定
一般世帯	16	24	子育て支援世帯の入居増で同世帯の入居減を想定
計	36	72	R4~13の10年間で過去の実績(H28~R2)と同数の入居を想定

基本目標 2

次世代に継承できる良質な住まいづくり

【SDGs への対応】



1. 良質な住宅ストックの形成促進

(1) 新築住宅の品質確保の促進

【基本的な施策の方針】

新築住宅における品質の確保を促進するため、住宅の品質や性能・資産価値の向上に資する各種制度の普及をはじめ、良質な住宅取得のための融資制度の情報提供を行う。

【具体施策】

○継続

①良質な新築住宅の供給に向けた関連制度の普及

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課

新築時から一定の性能が確保された良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、構造の安定、防火性能、高齢者や障がい者への配慮等、住宅性能に関する表示基準である住宅性能表示制度の普及に努める。また、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、税制の優遇措置等のある長期優良住宅制度の普及に努める。

《具体的な取り組み》

- ・新築時の住宅性能表示制度の普及
- ・新築時の長期優良住宅制度の普及

■住宅性能評価書のマーク



資料：「既存住宅の住宅性能表示制度ガイド（監修：国土交通省）」

■長期優良住宅の主な認定基準

「長期優良住宅」とは、大きく分けて以下A～Eの5つの措置が講じられている住宅を指します。

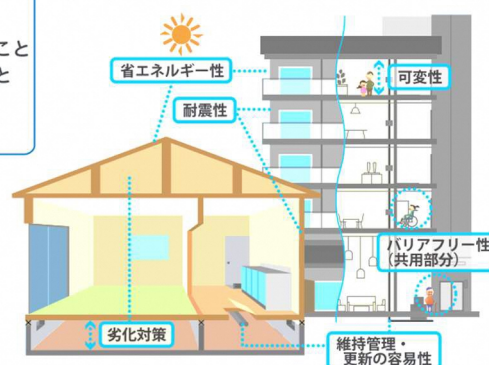
- A. 長期に使用するための構造及び設備を有していること
 - B. 居住環境等への配慮を行っていること
 - C. 一定面積以上の住戸面積を有していること
 - D. 維持保全の期間、方法を定めていること
 - E. 自然災害への配慮を行っていること
- 詳しくは、③④ページ

「長期優良住宅」の認定を受けるためには、A～Eの全ての措置を講じ、必要書類を添えて所管行政庁に申請する必要があります。認定後、工事が完了すると維持保全計画に基づく点検などが求められます。

→詳しくは、⑤⑥ページ

資料：「認定制度概要パンフレット（新築版）」（一般社団法人住宅性能評価・表示協会）

【長期優良住宅の主な「認定基準」】



【具体施策】

○継続

②新築住宅の建設・取得を支援する融資制度の情報提供

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課

若者・子育て世帯等の多様なニーズに応じて安心して良質な住宅を建設及び取得ができるよう、沖縄振興開発金融公庫や住宅金融支援機構における一定の性能が確保された良質な住宅建設・取得を支援する融資制度（フラット35等）の情報提供を行う。

《具体的な取り組み》

- ・新築住宅の取得等のための融資制度の情報提供（沖縄振興開発金融公庫や住宅金融支援機構等）

（2）既存の住宅ストックの適正な維持管理

【基本的な施策の方針】

長期にわたり使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を普及するとともに、安心して住み続けられるための住宅改修・リフォームの促進や、市民に役立つ住宅リフォームに関する情報提供・相談体制等の環境整備に取り組む。

【具体施策】

○継続

①既存住宅（中古住宅）の維持・更新を支援する制度の情報提供

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課、建築営繕課

既存住宅（中古住宅）の質を把握して安心して既存住宅の取り引きや定期的な維持管理が行えるよう、建物状況調査（インスペクション）制度や安心R住宅等の各種制度の普及に努める。

《具体的な取り組み》

- ・建物状況調査（インスペクション）制度の情報提供
- ・住宅の質や安全性の確保に関する各種制度の情報提供（安心R住宅、既存住宅の住宅性能表示制度、増築・改築の長期優良住宅制度等）

【具体施策】

○継続

②安心して住み続けられるための住宅改修・リフォームの推進

《主管課（関連部署または機関等）》いきいき高齢支援課、障がい福祉課、建築営繕課

住み慣れた住宅で安心して住み続けられるよう、介護保険制度や重度身体障害者住宅改造費助成事業等を活用した住宅改修の情報提供や浦添市住宅リフォーム支援事業の推進に努める。

《具体的な取り組み》

- ・浦添市住宅リフォーム支援事業の推進（再掲）
- ・介護保険制度における住宅改修の情報提供（再掲）
- ・重度身体障害者住宅改造費助成事業等を活用した住宅改修の情報提供（再掲）

【具体施策】

○継続/☆新規

③住宅リフォームに関する情報提供・相談体制等の環境整備

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課

市民のライフスタイルや中古住宅に対するニーズの変化に対応できるよう、「安心・快適住宅リフォームハンドブック」等を活用した住宅リフォームに関する情報提供に努めるとともに、本市における関係部署と連携した「住まいの総合相談窓口」の設置を検討し、市民からのリフォームに関する相談等に適切に対応する。

また、市民が安心して住宅リフォーム事業者を選択するなど、リフォーム市場の信頼性の向上を図るため、住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進や住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の加入促進に努める。

《具体的な取り組み》

- ・「安心・快適住宅リフォームハンドブック」等を活用した住宅リフォームに関する情報提供
- ・既存の「住まいの総合相談窓口」（沖縄県住宅供給公社内）へのリフォームに関する相談の案内及び本市における「住まいの総合相談窓口」の設置検討
- ・住宅リフォーム事業者団体登録制度の普及促進
- ・住宅リフォーム瑕疵担保責任保険登録事業者の利用及び住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の加入の促進

（３）分譲マンションの適正な維持管理・再生の円滑化

【基本的な施策の方針】

分譲マンションの適正な管理を促進するため、自主的なマンションの適正管理に関する情報提供や沖縄県マンション管理士会等との連携によるマンション管理組合の活動を支援する。管理機能が十分でないマンション管理組合等に対して、適正な修繕計画作成の支援に努める。

【具体施策】

○継続/☆新規

①マンション管理の適正化に関する情報提供及び管理組合活動の支援

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課、建築指導課

自主的なマンション管理を促すため、関係団体等と連携して、適正な管理に関する情報提供や関係団体による相談・講演会等の支援に努める。また、管理不全のマンションに対して、

沖縄県マンション管理士会によるマンション管理士の派遣の促進や、国の「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンション修繕積立金に関するガイドライン」等を参考に、修繕内容、資金計画を定めた長期修繕計画作成を促進し、各マンション管理組合の取り組みを支援する。

《具体的な取り組み》

- ・マンション管理標準指針（国土交通省）等の適正なマンション管理に関する情報提供
- ・マンション履歴システム（(財)マンション管理センターによる電子化・保管サービス「マンションみらいネット等）の利用の促進
- ・沖縄県マンション管理士会等によるマンション管理に関する相談・講演会の開催の促進
- ・沖縄県マンション管理士会等によるマンション管理士の派遣の促進
- ・各マンション管理組合による長期修繕計画作成の促進

【具体施策】

☆新規

②マンション管理の適正化に対する支援の充実

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課、建築指導課

分譲マンションの管理の適正化を推進するため、マンションの管理の実態等を把握し、必要に応じて管理組合の管理者等に対してマンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告を行い、マンションの管理水準の底上げに努める。さらに、本市独自の管理適正化指針に基づく助言・指導及び勧告等を行うため、浦添市マンション管理適正化推進計画の策定やマンション管理適正化推進条例を制定し、優良なマンションに対する認証等の資産価値の維持・向上や中古市場で評価・流通の基礎となる仕組みづくりについて検討する。

《具体的な取り組み》

- ・マンション管理適正化法に基づく助言・指導及び勧告による管理水準の底上げ
- ・浦添市マンション管理適正化推進計画の策定及びマンション管理適正化推進条例の制定の検討
- ・マンション管理計画認定制度の導入検討

（４）環境に配慮した住宅・住環境づくりの推進

【基本的な施策の方針】

地球温暖化防止や環境に配慮した住宅・住環境の形成を図るため、住宅における省エネルギー対策の普及や低炭素建築物認定制度の利用促進、長寿命化技術の普及促進に努める。また、環境負荷の低減を図るため、緑・水・光等の自然資源の利活用を促進する。

【具体施策】

○継続

①住宅における省エネルギー対策・長寿命化技術の普及促進

《主管課（関連部署または機関等）》 建築指導課、環境保全課

地球温暖化防止を促進するため、太陽熱温水器、太陽光や風力発電等の省エネルギー手法の情報提供はじめ、沖縄県における気候風土適応住宅認定基準等の情報提供を行い、省エネルギー性能を高めた住宅の普及に努める。また、脱炭素社会にむけた良質な住宅を形成するため、耐久性のある材料や部材の使用や維持管理の容易性等の建築物の長寿命化技術の普及促進に努める。

《具体的な取り組み》

- ・ 太陽熱温水器、太陽光や風力発電等の省エネルギー手法の情報提供
- ・ 省エネルギー機器及び省エネルギー・節水家電の普及促進
- ・ 沖縄県における気候風土適応住宅認定基準等の情報提供
- ・ 低炭素建築物認定制度の利用促進
- ・ 建築物の長寿命化技術（スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）等）の普及促進

【具体施策】

○継続

②環境負荷の低減

《主管課（関連部署または機関等）》美らまち推進課、環境保全課

地球や環境にやさしい住宅・住環境を創出するため、建築物及び敷地内の緑化を推進するとともに、雨水等の自然資源の活用や自然エネルギーの利活用を推進する。

《具体的な取り組み》

- ・ 建築物及び敷地内の緑化の推進
- ・ 市役所等における雨水・再生水の利用促進
- ・ 太陽熱温水器、太陽光や風力発電等の省エネルギー手法の情報提供（再掲）

2. 空家の適正管理・利活用の推進

（1）空家の適正管理及び利活用

【基本的な施策の方針】

市民の生活環境を守り、安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、空家の実態を把握するとともに、空家等対策計画を策定する。また、管理不全となる空家等の発生を抑制及び空家等の適正管理を促進するとともに、地域の活性化につながる資源として空家等の利活用を促進する。

【具体施策】

☆新規

①空家実態調査及び空家等対策計画の策定

《主管課（関連部署または機関等）》建築営繕課

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく、空家の実態調査及び空家等対策計画の策定に取り組む。

《具体的な取り組み》

- ・空家の実態調査の実施
- ・空家等対策計画の策定

【具体施策】

☆新規

②空家の発生抑制及び空家等の適正な維持管理の促進

《主管課（関連部署または機関等）》 建築営繕課、建築指導課

居住段階から空家等にならないよう、所有者等に空家等の適正管理に関する講演会や専門家による相談会等により意識の啓発を行う。また、良好な状態を維持していくための適正管理や本市の空家等対策計画に基づく特定空家（周辺に悪影響を及ぼしている等）の解体・撤去の促進等、各種制度の普及啓発を図る。

《具体的な取り組み》

- ・空家等の適正管理に関する所有者への意識啓発と市民意識の醸成（市広報や講演会、専門家や民間事業者と連携した相談会等）
- ・空家等の適正管理の促進

＜成果指標＞

基本目標 2：次世代に継承できる良質な住まいづくり

指標名	現状値	目標値 (令和13年度)	数値の根拠
新築時の長期優良住宅の認定件数	76 件 (令和3年度時点)	190 件	建築指導課資料 (現状値は平成21年度から令和3年度までの累積数である)
浦添市マンション管理適正化推進計画の策定	未策定	策定済	
浦添市空家等対策計画の作成	未策定	策定済	
空家(その他住宅)戸数	1,110 戸 (平成30年)	減少	住宅・土地統計調査

※その他住宅とは、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

【SDGs への対応】



1. 安全で安心な住まい・住環境づくり

(1) 住宅における耐震性の向上

【基本的な施策の方針】

今後の災害に備え、住宅や道路沿い等も含めた住宅地における耐震性の向上を図るため、耐震に関する情報提供と知識の普及を進め、耐震診断・耐震改修に関する実施体制を整備するとともに、既存住宅・ブロック塀等の耐震診断・耐震改修を促進する。

【具体施策】

○継続

①耐震に関する情報提供と普及・啓発

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課

パンフレットやホームページ等の様々な媒体を活用した住宅・建築物等の耐震診断・耐震改修の必要性の周知をはじめ、住宅月間等における耐震診断・改修の促進に関する普及・啓発を行う。また、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく「浦添市耐震改修促進計画」を定期的に見直す。

《具体的な取り組み》

- ・耐震診断・耐震改修に関する情報の周知（各窓口でのパンフレットの常設、市ホームページ等）
- ・住宅月間等における耐震診断・改修の促進に関する普及・啓発
- ・新築時における住宅性能表示制度の普及促進
- ・リフォーム工事に合わせた耐震改修の促進
- ・浦添市耐震改修促進計画の定期的な見直し

【具体施策】

○継続

②耐震診断・耐震改修に関する実施体制の整備

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課

耐震診断・耐震改修が円滑に行われるよう、関係団体と連携し、相談窓口の設置等の実施体制を検討する。

耐震診断実施機関と位置づけた建築士事務所等が依頼等に応じ、耐震診断及び耐震改修の計画を立案するとともに、耐震改修の終了までの一連の業務の管理が適切に行えるよう、建築設計事務所等との連携を強化する。

《具体的な取り組み》

- ・耐震診断・耐震改修の制度等について相談に応じる住まいの相談窓口設置の検討
- ・耐震診断実施機関による耐震診断・耐震改修の計画立案から耐震改修の終了までの一連の業務管理の促進

【具体施策】

○継続/☆新規

③既存住宅の耐震診断・耐震改修等補助事業の周知及び危険なブロック塀等の撤去支援の検討

《主管課（関連部署または機関等）》建築指導課

現行の耐震基準を満たさない既存住宅については「沖縄県民間住宅耐震診断・改修等事業費補助金」等の各種支援事業を周知し、民間建築物の耐震診断・耐震改修を促進する。また、国の補助制度を活用し、避難経路や通学路に面した危険なブロック塀等の撤去等費用の一部を助成する補助制度の創設を検討する。

《具体的な取り組み》

- ・「沖縄県民間住宅耐震診断・改修等事業費補助金等の各種支援事業の周知
- ・避難経路や通学路に面した危険なブロック塀等の撤去等費用の助成制度^{*}の創設検討

^{*}ブロック塀の安全確保に関する事業（住宅・建築物安全ストック形成事業（防災・安全交付金等基幹事業））の対象となる道路は、住宅や事業所等から避難所や避難場等へ至る経路とし、浦添市地域防災計画に基づき作成された「浦添市地区別防災カルテ」に示された避難経路及び「浦添市通学路交通安全プログラム」に基づき学校長が別に定める通学路とする。（「浦添市耐震改修促進計画」（令和2年3月変更）より）

（2）災害に強い安全なまちづくりの推進

【基本的な施策の方針】

災害に強い安全なまちづくりを推進するため、防災に関する情報提供及び防災意識等の向上を図るとともに、災害時における住まい等を確保する。

【具体施策】

○継続

①防災に関する情報提供及び防災意識等の向上

《主管課（関連部署または機関等）》防災危機管理課

災害時の被害を最小限に抑えるため、浦添市防災マップ等の情報を周知するとともに、出前講座における防災講座等による防災意識の向上を図る。また、自主防災組織の強化及び組織化等地域における防災力の向上に努める。

《具体的な取り組み》

- ・浦添市防災マップやハザードマップ等の防災に関する情報提供
- ・まちづくりふれあい出前講座における防災講座等による防災意識の向上
- ・防災訓練の支援及び自主防災組織の設立支援等を通じた地域の防災力の向上

②災害時の住まい・避難先等の確保

《主管課（関連部署または機関等）》防災危機管理課、建築営繕課、浦添市消防本部予防課、福祉総務課

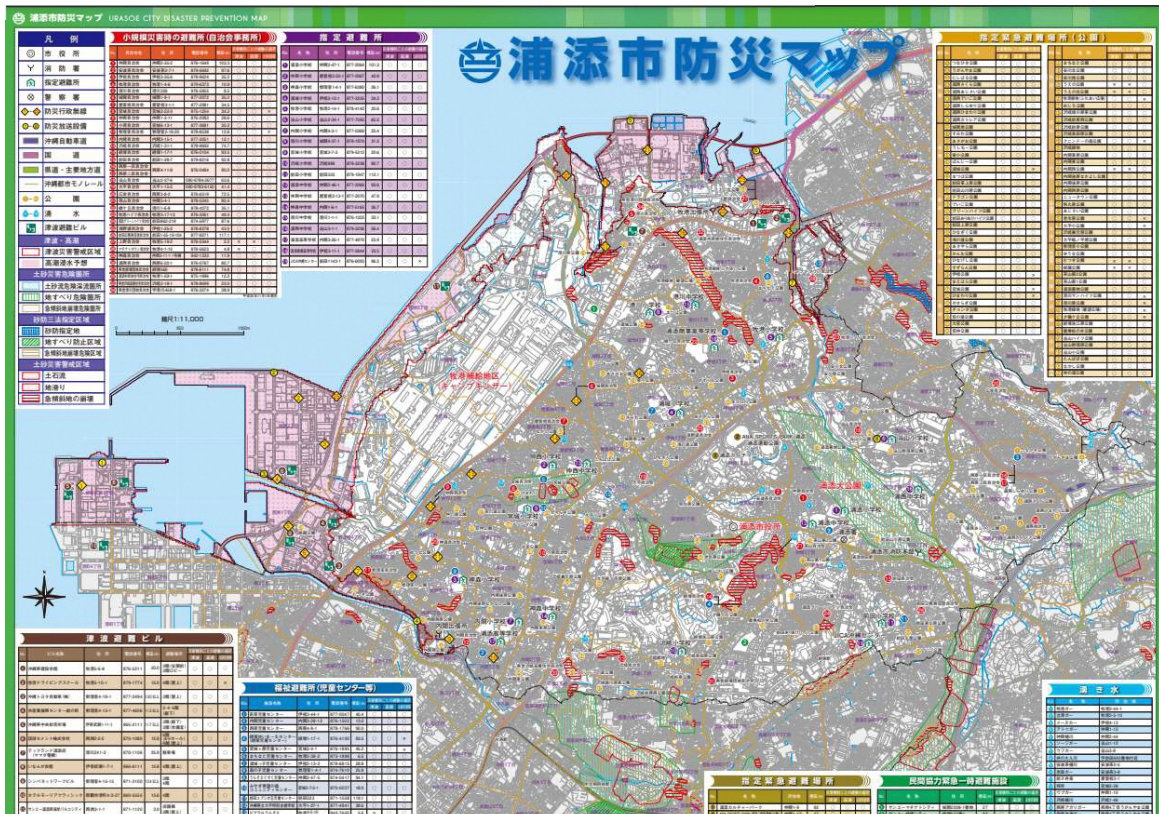
災害時の円滑な避難を促進するため、応急仮設住宅の建設候補地をリストアップするとともに、公営住宅や民間賃貸住宅の空き住戸等を把握し、必要に応じて関係団体との協定を締結し、災害時の応急借上住宅として迅速に確保できるように努める。また、津波避難ビルの指定及び協定の締結、避難経路の設定や避難所の整備に取り組む。さらに、高齢者や障がい者等自力での避難が困難な災害弱者の円滑な避難が行われるよう、災害時要援護者避難支援計画の改定を進めるとともに、同計画に基づく個別避難計画等の作成に努める。

一方で、住宅用火災警報器の普及に向け、市広報等により周知を図る。

《具体的な取り組み》

- ・ 応急仮設住宅の建設候補地のリスト化
- ・ 災害時における迅速な応急借上住宅の確保
- ・ 災害時の公営住宅活用
- ・ 津波避難ビルの指定及び協定の締結
- ・ 避難経路の設定や避難所の整備
- ・ 災害時要援護者避難支援計画（現避難行動要支援者支援計画）の改定
- ・ 住宅用火災警報器の普及（未設置、交換（使用期限）に関する情報提供）

■浦添市防災マップ



資料：「浦添市防災マップ」（防災危機管理課）

(3) 住まいや地域における防犯性の向上

【基本的な施策の方針】

誰もが安心して住み続けられるよう、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで住宅及び地域での防犯性の向上に取り組む。

【具体施策】

☆新規

①住宅における防犯性の向上

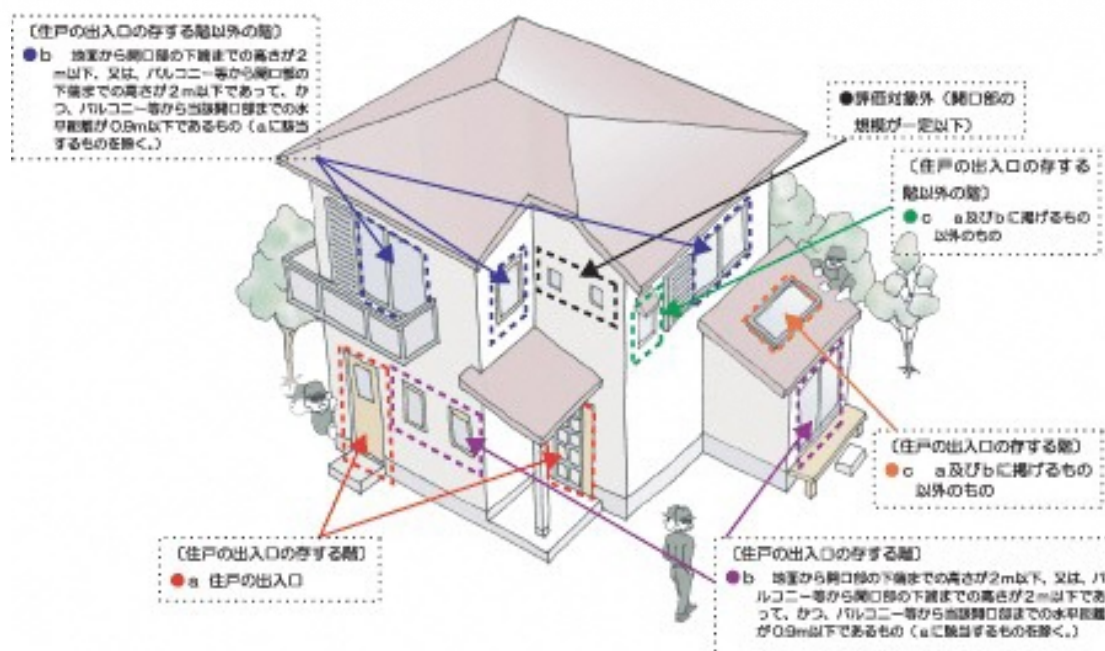
《主管課（関連部署または機関等）》市民生活課（沖縄県、沖縄県防犯協会連合会）

国や県による指針や条例の普及を図ることで、住宅における防犯性の向上を促進する。

《具体的な取り組み》

- ・国が策定した「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「共同住宅に係る防犯上の留意事項」、「防犯性能の高い建物部品目録」、住宅性能表示制度の「防犯に関する分野」における「開口部の侵入防止対策」の周知
- ・沖縄県が策定した「ちゅらうちな—安全なまちづくり条例」に基づく「共同住宅に関する防犯上の指針」の周知

■住宅性能表示項目の説明～開口部の侵入防止対策～



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会ホームページ

②地域における防犯性の向上

《主管課（関連部署または機関等）》市民生活課

地域ぐるみによる防犯性の向上を図るため、出前講座等を活用した市民の防犯意識を高めるとともに、地域を見守る「防犯パトロール隊」活動の促進、「ちゅうちなー安全なまちづくり条例」に基づく「道路・公園・駐車場等の公共空間における防犯上の指針」の普及を図る。また、犯罪の抑止効果が高いとされる防犯カメラや防犯灯の設置を自治会等に促すなど、ハード・ソフト両面から地域ぐるみによる防犯対策を促進する。

《具体的な取り組み》

- ・ 出前講座等を活用した防犯意識の高揚
- ・ 地域を見守る「防犯パトロール隊」活動の促進
- ・ 防犯灯及び防犯カメラの設置促進
- ・ 沖縄県が策定した「ちゅうちなー安全なまちづくり条例」に基づく「道路・公園・駐車場等の公共空間における防犯上の指針」の普及の促進

＜成果指標＞

基本目標 3：安全で安心な住まい・住環境づくり

指標名	現状値	目標値 (令和13年度)	数値の根拠
耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	93.6% (平成30年)	概ね解消	浦添市耐震改修促進計画(令和2年3月変更)における成果指標
火災、台風、地震等の対策に関する満足度の割合	62.8% (令和3年)	65%以上	「満足」「ほぼ満足」と回答した割合 平成25年 60.7% 令和3年 62.8% (市民アンケート調査より)
治安、犯罪発生の防止に対する満足度の割合	68.4% (令和3年)	70%以上	「満足」「ほぼ満足」と回答した割合 平成25年 66.0% 令和3年 68.4% (市民アンケート調査より)

基本目標 4

住みやすく魅力のある住環境の創出

【SDGs への対応】



1. 人にやさしいまちづくりの推進

(1) ユニバーサルデザインを基調としたまちづくりの推進

【基本的な施策の方針】

ユニバーサルデザインを基調としたまちづくりを推進するため、「沖縄県福祉のまちづくり条例」及び「浦添市福祉のまちづくり条例」等の周知を図るとともに、交通バリアフリー法^{*}や条例等に基づき、歩道の段差解消・勾配改善、公園における車いす利用者駐車スペースの確保など、公共空間の整備に努める。

※高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律の通称

【具体施策】

○継続

① 沖縄県及び浦添市の「福祉のまちづくり条例」等の周知

《主管課（関連部署または機関等）》福祉総務課、建築指導課、関連各課

誰もが公平に安心して暮らせるよう、ユニバーサルデザインの考え方に基づく、「沖縄県福祉のまちづくり条例」や「浦添市福祉のまちづくり条例」等の周知に努める。

【具体的な取り組み】

- ・「沖縄県福祉のまちづくり条例」や「浦添市福祉のまちづくり条例」等の周知

【具体施策】

○継続

② 福祉のまちづくり条例等による公共空間の整備

《主管課（関連部署または機関等）》道路課、美らまち推進課、建築指導課、区画整理課、関連各課

高齢者や障がい者等、誰もが安心して暮らし、気軽に外出することができるよう、新規施設及び既存施設において、道路・公園等公共空間の段差解消や幅員確保、手すり・スロープの設置等、誰もが利用しやすい空間の整備を推進する。

【具体的な取り組み】

- ・沖縄県福祉のまちづくり条例に基づいた道路や公園等の公共空間の整備
- ・既存公共施設のバリアフリー化の推進

(2) 地域コミュニティ活動の支援

【基本的な施策の方針】

地域コミュニティとの連携・協働によるまちづくりを推進するため、地域コミュニティの根幹である自治会をはじめ、各種団体の活動を支援する。

【具体施策】

○継続/☆新規

① 地域コミュニティ活動の支援（自治会、PTA 等の各種団体の活動の支援）

《主管課（関連部署または機関等）》市民生活課、市民協働・男女共同参画課、福祉総務課

日常生活における様々な場面で、地域の支え合いによる豊かで魅力ある住生活をおくることができるよう、自治会や PTA 等をはじめとする各種団体の地域コミュニティ活動を支援する。

【具体的な取り組み】

- ・自治会活動や PTA 活動、行政区コミュニティづくり推進委員会等の支援
- ・地域の活動拠点となる自治会集会施設の新築・増改築等の支援
- ・浦添市まちづくりプラン等による連携・協働によるまちづくり活動の支援

2. 住み続けたい魅力のある住環境づくり

(1) 良好なまちなみの景観形成

【基本的な施策の方針】

良好な住環境を形成するために、浦添市景観まちづくり計画の周知をはじめ、市全域における浦添市景観まちづくり計画に基づく制限・誘導、特定エリアにおける景観地区指定や赤瓦屋根等に対する助成等、法制度等を活用したより良好な景観形成を推進する。

【具体施策】

○継続/●拡充

① 市民との協働による良好な景観形成の推進

《主管課（関連部署または機関等）》美らまち推進課

市民との協働による景観まちづくりに関する意識の向上を図るため、浦添市景観まちづくり計画や地域における景観まちづくりの取り組みの情報について市ホームページ等を通じて発信する。地域特性を活かした住宅地等の良好な景観形成を図るため、浦添市景観まちづくり計画に基づく制限や誘導に取り組むとともに、浦添グスク周辺等の特定エリアについては景観地区等の指定や赤瓦屋根等に対する助成等を地域住民と協働で取り組む等、地域の特性や課題に応じた景観まちづくりを推進する。

【具体的な取り組み】

- ・市ホームページや広報誌等を通じた景観まちづくりに関する情報発信
- ・景観計画の届出制度等による景観形成の制限・誘導
- ・新たな景観地区等の指定や赤瓦屋根等に対する助成等の取り組みの推進

(2) 魅力ある住環境の形成及び既成市街地の住環境の改善

【基本的な施策の方針】

魅力ある住環境の形成を推進するために、地区計画等を活用した良好な住環境づくりをはじめ、区画整理事業や民間開発による魅力ある住宅地の供給を促進する。また、密集市街地における狭隘道路の解消や住環境の改善にむけた計画策定や導入事業の検討を行う。

【具体施策】

○継続

① 魅力ある住環境の形成

《主管課（関連部署または機関等）》 区画整理課、都市計画課

住みたくなる魅力のある住環境の形成を図るため、浦添南第一地区及び浦添南第二地区、てだこ浦西駅周辺地区及び浦添前田駅周辺地区の土地区画整理事業を推進するとともに、地区計画等を活用した良好な住環境の創出を促進する。

【具体的な取り組み】

- ・ 土地区画整理事業の推進及び住宅建設の促進
- ・ 地区計画等を活用した良好な住環境づくりの促進

【具体施策】

○継続/☆新規

② 既成市街地の住環境の改善

《主管課（関連部署または機関等）》 都市計画課、建築指導課

城間、屋富祖、宮城、勢理客、内間等の戦後の基地建設に伴い自然発生的に形成された密集市街地における住環境を改善するため、地域主体の防災まちづくりを推進する体制づくりを促進するとともに、狭隘道路の解消や敷地の細分化防止対策、道路、公園等の整備と沿道不燃化の促進による防災性の向上、総合的な居住環境の改善に努める。また、駐留軍用地の跡地利用計画と連携した整備に向けて検討を行う。

【具体的な取り組み】

- ・ 道路拡幅及び建替えにおける敷地の後退等の誘導による狭隘道路の解消
- ・ 地区計画や特別用途地区等を活用した敷地の細分化防止対策
- ・ 道路、公園等の整備及び沿道不燃化の促進による防災性の向上
- ・ 浦添市立地適正化計画の策定検討
- ・ 駐留軍用地の跡地利用計画と連携した整備の検討

(3) 持続可能な住宅団地の再生

【基本的な施策の方針】

将来にわたり持続可能な団地再生にむけて、行政と団地住民と役割分担を図りながら、戸建て住宅団地の活性化を促進する。

【具体施策】

☆新規

①戸建て住宅団地の活性化

《主管課（関連部署または機関等）》市民生活課、建築営繕課、いきいき高齢支援課等

長期にわたり持続可能な戸建て住宅団地を形成するため、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備、若年世帯の住替えを促進するリフォーム等、各戸建て住宅団地のニーズ等を把握し、国の事業メニューを活用した支援に努める。

【具体的な取り組み】

- ・まちづくり活動の支援
- ・高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備の支援
- ・集会施設、公園・緑地・広場等の整備の支援

■住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の事業概要

住宅市街地総合整備事業（住宅団地ストック活用型）の概要

良好な居住環境を有するものの急激な高齢化や空き家の発生等が見込まれる住宅団地を再生し、将来にわたり持続可能なまちを形成するため、**住宅市街地総合整備事業(住宅団地ストック活用型)**により、地域のまちづくり活動、既存ストックを活用した高齢者・子育て世帯の生活支援施設等の整備及び若年世帯の住替えを促進するリフォーム等について支援を行う。



対象住宅団地の要件

- ✓ 5ha以上【面積要件なし】
- ✓ 入居開始から概ね30年以上経過【20年以上経過】
- ✓ 高齢化率が著しく高い【高齢化率要件なし】
- ✓ 住宅戸数100戸以上
- ✓ 公共用地率が概ね15%以上
- ✓ 都市機能誘導区域又は居住誘導区域内等

ソフト事業に対する支援

整備計画策定、協議会活動等
地方公共団体・公的団体・民間事業者等で構成される協議会の計画策定や活動を支援
国費率1/3【1/2】

ハード事業に対する支援

高齢者支援施設・子育て支援施設・コワーキングスペース等の整備
共同住宅等の既存ストックの改修による高齢者支援施設、子育て支援施設、コワーキングスペース、生活サービス拠点となる施設や住替支援施設（生活支援施設）の整備を支援【国費率1/3】

地区公共施設等の整備
公共空間のバリアフリー化や既存公共施設・コミュニティ施設等の改修による整備、公園・緑地・広場等の整備を支援【国費率1/3】

循環利用住宅の整備
既存住宅のインスペクションや一定の要件で性能向上リフォーム工事を支援【国費率1/3】

**【赤字】書き:令和2年度予算拡充事項
(ただし、改正地域再生法に基づく地域住宅団地再生区域に限る)**

資料：国土交通省ホームページより

<成果指標>

基本目標 4：住みやすく魅力のある住環境の創出

指標名	現状値	目標値 (令和13年度)	数値の根拠
沖縄県福祉のまちづくり条例に基づく建築計画の事前協議の適合・一部適合率	50.0% (令和3年)	80.0%	(建築指導課資料)
まちづくりプラン団体(累計)	225 団体 (令和3年)	290 団体	(市民協働・男女共同参画課資料)
重点地区または景観地区の指定数	3 地区 (令和3年)	5 地区	(美らまち推進課資料)

第4章 市営住宅等の今後のあり方

ここでは、本市における将来（目標年度（令和13年度））の市営住宅等の今後のあり方を検討するため、要支援世帯数を推計する。それに対して公営住宅ストック数やセーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家戸数等を推計し、新たに対応が必要となる要支援世帯数を算出する。

1. 公営住宅の需要予測

（1）著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯）の推計

令和3年に公表された住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）を基にした推計の結果を以下に示す。

1）ストック推計の考え方

ストック推計により算定される結果は、将来のある時点（目標時点）において、全ての借家（公営住宅等だけではなく民間賃貸住宅等も含めた借家）に居住する「著しい困窮年収未満の世帯数」を示すものであり、推計結果がそのまま将来の公営住宅等ストック量を示すものではない。

2）ストック推計のフロー

国土交通省国土技術政策総合研究所による「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）」を用いた、公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数についての推計フローを下記に示す。下記のステップ1～3で推計を行う。

■公営住宅の入居資格世帯数のうちの要支援世帯数の推計フロー



③著しい困窮年収未満の世帯数（要支援世帯）の推計

ストック推計プログラムを用いて、目標年度における公営住宅の施策対象の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住面積水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（以下「著しい困窮年収未満の世帯」という。）を推計する。

推計結果は以下のとおりとなり、著しい困窮年収未満の世帯数は、2031年度には10,765世帯となる見通しとなっている。

	2020 年度央	2025 年度央	2030 年度央
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	15,737	16,516	17,131
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	9,664	10,206	10,696

年度末に変換

	2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	15,814	16,577	17,173
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	9,718	10,255	10,720

目標年次に変換

	2021 年度末	2026 年度末	2031 年度末
公営住宅の入居資格世帯数(Y)	15,967	16,696	17,251
著しい困窮年収水準未満の世帯数(X)	9,825	10,348	10,765

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

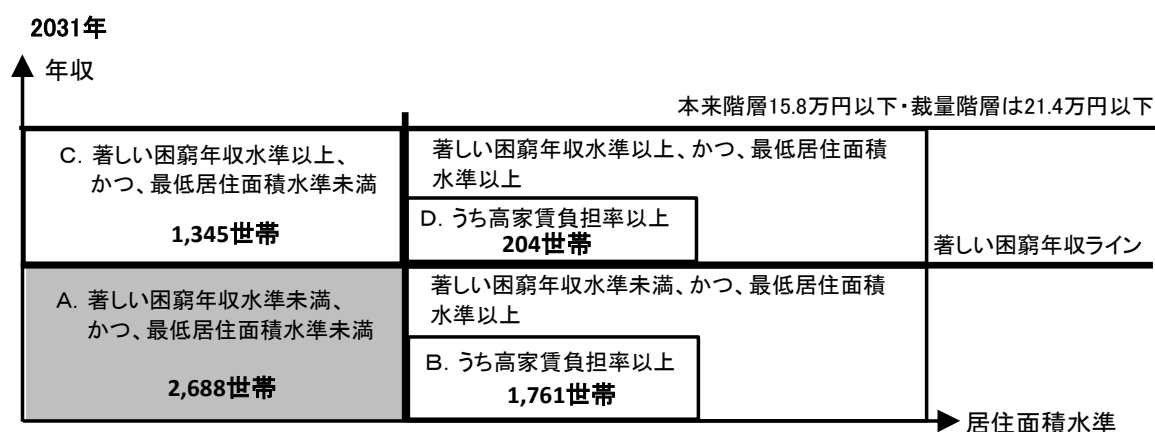
	2021 年度末	2026 年度末	2031 年度末
1人・60歳以上	1,130	1,302	1,463
2人	3,067	3,321	3,491
3人	2,161	2,205	2,228
4人	1,724	1,676	1,658
5人	1,394	1,522	1,629
6人以上	349	323	295
合計	9,825	10,348	10,765

■世帯人員別の著しい困窮年収世帯数

	2021 年度末	2026 年度末	2031 年度末
1人・60歳以上	11.5%	12.6%	13.6%
2人	31.2%	32.1%	32.4%
3人	22.0%	21.3%	20.7%
4人	17.5%	16.2%	15.4%
5人	14.2%	14.7%	15.1%
6人以上	3.5%	3.1%	2.7%
合計	100%	100%	100%

国においては、公営住宅の入居資格世帯数について、世帯の年間収入、居住面積水準、家賃負担率等の観点から住宅の困窮状況を（A）～（D）の4類型に区分し、それぞれの算入率を以下のように示している。

- A : 世帯の収入階層が低く、最低居住面積水準未満の狭い住宅に居住しているため、最も優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が必須
- B : 最低居住面積水準以上の広い住宅に居住しているが、Aと同等の低所得階層であり、高家賃負担率以上となっているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- C : 著しい困窮年収水準以上の収入階層であるが、最低居住面積水準未満の住宅に居住しているため、優先度が高い類型 ⇒ 100%算入が理想
- D : 著しい困窮年収水準以上の収入階層で、最低居住面積水準以上の住宅に居住しているが、高家賃負担率以上となっている類型 ⇒ 地域の実情や政策ニーズ等に応じて参入



本市においては、真に住宅に困窮する低額所得者世帯への供給を基本に、より公平かつ的確な供給を図る市営住宅の役割を踏まえて、著しい困窮年収水準未満、かつ、最低居住面積水準未満、困窮状況類型（A）について要支援世帯として算入していくものとする。

結果は以下のとおりで、本市において特に優先的に対応すべき要支援世帯は、目標年度の令和13（2031）年度末で約**2,680世帯**と推計される。

要支援世帯数		2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	2,317	2,494	2,656
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	1,673	1,722	1,762
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	1,186	1,276	1,331
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	253	228	203
A+B 合計		3,990	4,216	4,418
A+C 合計		3,503	3,770	3,987
A+B+C 合計		5,176	5,492	5,749
A~D 合計		5,429	5,720	5,952

年度末に変換

要支援世帯数		2020 年度末	2025 年度末	2030 年度末
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	2,335	2,510	2,667
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	1,678	1,726	1,762
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	1,195	1,282	1,335
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	251	226	203
A+B 合計		4,012	4,236	4,429
A+C 合計		3,530	3,792	4,002
A+B+C 合計		5,207	5,518	5,764
A~D 合計		5,458	5,743	5,968

目標年次に変換

要支援世帯数		2021 年度末	2026 年度末	2031 年度末
A	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	2,370	2,542	2,688
B	著しい困窮年収水準未満であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	1,687	1,733	1,761
C	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準未満である世帯数	1,212	1,292	1,345
D	著しい困窮年収水準以上であり、かつ、最低居住面積水準以上である世帯のうち、高家賃負担率以上である世帯数	246	221	204
A+B 合計		4,057	4,275	4,449
A+C 合計		3,582	3,834	4,033
A+B+C 合計		5,269	5,567	5,794
A~D 合計		5,515	5,788	5,998

2) 公営住宅等ストック数の想定

①公営住宅の入居実態や収入超過者等による要支援世帯の活用見込みの戸数

i. 公営住宅等の入居実績

平成27年～令和2年の公営住宅等の入居実績より、年間における公営住宅等の入居戸数は27.7戸発生すると想定する。2031年まで毎年同様に発生すると想定すると公営住宅等の入居戸数は233.3戸となる。空き家募集で入居してくる世帯の多くは、困窮状況A世帯ではないかと推測される。したがって、想定する割合を100%とし、要支援世帯の活用見込みの戸数を233戸とする。

■公営住宅の入居実態より要支援世帯の活用見込みの戸数の推計

H27～R2 入居実績	平均入居戸数 (A)	2031年までに 発生する入居 戸数の累計(B)	想定する割合 (C)	見込み戸数 (D=B×C)
市営住宅	7.2	72.0	100%	72.0
県営住宅	11.8	118.0	100%	118.0
市民住宅	8.7	43.3※	100%	43.3
計	27.7	233.3	—	233.3

※市民住宅の5年分の空き家活用を想定する。

ii. ②公営住宅の収入超過者等

平成27年～令和2年の公営住宅等の収入超過者・高額所得者の実績より、公営住宅等の収入超過者・高額所得者（戸数）は140.2戸発生すると想定する。2031年までに収入超過世帯・高額所得者の解消を図るものとし、要支援世帯の活用見込みの戸数を140戸とする。

■公営住宅の収入超過者・高額所得者の実績より要支援世帯の活用見込み

H27～R2 収入超過者・ 高額所得者の実績	収入超過者・高額所 得者実績の戸数(A)
市営住宅	20.0
県営住宅	120.2
計	140.2

iii. 公営住宅の新規、建替えによる戸数増の想定

安波茶市営住宅、前田市営住宅については、建替えが検討されることになるが、現時点で戸数増に関しては未定となっている。

市民住宅については、10年以内に取り壊し・新規市営住宅の建設（80戸）を想定する。

県営住宅については、牧港県営住宅と城間県営住宅において計画期間中（10年間）の建替えにより、計41戸の戸数増が計画されている。

したがって、公営住宅の新規建設等による戸数増は、121戸とする。

公営住宅の入居実態や収入超過者等による要支援世帯の活用見込みの戸数は、上記のi～iiiを合計した494戸とする。

	①	②	③	計
1) 公営住宅の入居実態や収入超過者等による要支援世帯の活用見込みの戸数	233	140	121	494

②セーフティネット住宅（民間賃貸住宅）等の戸数

i. サービス付き高齢者向け住宅の戸数

市内のサービス付き高齢者向け住宅については、令和4年4月現在、（一社）高齢者住宅協会（情報提供システム）より、4カ所141戸となっている。

2031年の見込みは、今後10年間で現状の半数程度（70戸）の入れ替わりを想定するとともに、新規に現在と同程度の建設戸数（140戸）を想定し、これらを合わせた210戸のうち、その2割（入居者の従前住宅の借家割合）を要支援世帯の活用見込みの戸数 40戸 とする。

■浦添市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令和4年4月現在）

	所在地	開設年月	戸数	家賃概算 (万円)	一戸あたりの 専有面積(m ²)	サービス※				
						状況把握 生活相談	食事	介護	家事	健康管理
1	経塚	2012年7月	66戸	3.0	19.50～21.77	○	○併	○併	○併	○併
2	港川	2015年3月	18戸	3.0	18.42～18.50	○	○併	○併	○併	○併
3	前田	2016年3月	40戸	6.3～6.5	18.00～19.20	○	○	○	○	○
4	大平	2019年3月	17戸	6.6～10.0	19.24～30.22	○	○併	—併	—	—併
			141戸							

※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：（一社）高齢者住宅協会【情報提供システム】

ii. セーフティネット住宅の登録戸数

市内におけるセーフティネット住宅登録戸数については、令和4年4月現在、（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合会のデータによれば、80棟1,287戸となっている。

前述の住宅のうち、住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる民間借家数をみると2戸と極端に少なく、現状では、住宅確保要配慮者には利用が難しいセーフティネット住宅となっていることがうかがえる。

2031年の見込みとして、前述の2戸に加え、「30～49 m²」（最低居住面積水準2～3人世帯程度）の家賃「4～5万円未満」と「5～6万円未満」の登録住宅の活用も想定し、要支援世帯の活用見込みを 363戸 とする。

■浦添市のセーフティネット住宅登録戸数（令和4年4月現在）

	総数	1万円 未満	1～2万 円未満	2～3万 円未満	3～4万 円未満	4～5万 円未満	5～6万 円未満	6～7万 円未満	7～8万 円未満	8万円 以上
25～29 m ²	54	0	0	0	0	0	54	0	0	0
30～49 m ²	728	0	0	0	0	44	317	367	0	0
50～69 m ²	364	0	0	0	0	0	2	64	113	185
70～99 m ²	80	0	0	0	0	0	0	0	0	80
100 m ² 以上	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
セーフティネット 住宅(民間借家) 登録戸数総数	1,287	0	0	0	0	70	478	441	113	266
	登録しているセーフティネット住宅に住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる民間借家数 2戸 (0.2%)									

※1：令和4年4月1日現在、空き家は0で全て入居中である。 資料：（一社）すまいづくりまちづくりセンター連合【情報提供システム】

セーフティネット住宅（民間賃貸住宅）等の見込み戸数は上記の i～ii を合計した 403戸 とする。

	①	②	計
2)セーフティネット住宅(民間賃貸住宅)等の戸数	40	363	403

③セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家の戸数

i. 住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる民間借家数

浦添市営住宅の家賃を参考に、住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる民間借家数を以下に示す。

■床面積帯別・家賃帯別民間借家

	黒枠内の小計	1万円未満	1～2万円未満	2～3万円未満	3～4万円未満	4～5万円未満	5～6万円未満	6～7万円未満	7～8万円未満	8万円以上	不詳
25～29㎡※	482	18	0	36	428	605	245	158	0	14	14
30～49㎡	1,630	110	0	20	1,500	3,600	3,590	1,300	260	60	40
50～69㎡	3,520	30	0	130	460	720	2,180	2,400	530	540	30
70～99㎡	880	80	20	50	140	300	290	560	220	120	160
100㎡以上	460	90	0	20	120	60	170	50	60	140	270
合計	6,972	23,370 (※按分前の民間借家総数)									

※25～29㎡は、沖縄県の29㎡以下に占める20～29㎡の割合を参考に按分し、さらに半分とした。

資料：平成30年住宅・土地統計調査

住宅確保要配慮者が比較的容易に入居できる民間借家数
6,972戸 (29.8%)

参考：浦添市営住宅の家賃
 <内間市営住宅>
 A棟 3LDK：25,700～50,500円 3LDK(70.0㎡)
 2LDK：22,100～43,500円 2LDK(60.3㎡) Min
 B棟 3LDK：26,200～51,500円 3LDK(69.7㎡)
 2LDK：23,300～45,700円 2LDK(61.8㎡)
 C棟 3LDK：27,100～53,200円 3LDK(70.3㎡)
 D棟 3LDK：27,800～54,500円 3LDK(71.8㎡) Max
 2LDK：25,000～49,100円 2LDK(64.6㎡)
 <前田市営住宅>
 1号棟 3DK：19,600～38,600円 3DK(66.7㎡)
 2号棟 3DK：19,600～38,400円 3DK(65.5㎡)
 <安波茶市営住宅>
 1号棟 3DK：18,400～36,200円 3DK(65.5㎡)
 2号棟 3DK：18,400～36,200円 3DK(65.5㎡)

ii. セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家戸数の推計

住宅・土地統計調査より、直近の空き家・賃貸用の住宅の増加数は670戸(＝平成30年－平成25年)であり、10年間で1,400戸増と想定すると、2031年は4,300戸(2,960戸＋1,400戸)と想定した。

民間借家の住宅規模や建設時期等を参考にすると、セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家の戸数は以下のとおりである。

■セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家戸数の推計

	空き家(戸)	25㎡以上の割合(※1)	昭和56(1981)年以降の割合(※2)	比較的容易に入居できる家賃水準の民間住宅の割合	セーフティネット住宅として活用が見込める空き家(戸)
3)セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家の戸数	4,300	92.4%	75.6%	29.8%	896

注)住宅の規模については、「住生活基本計画(全国計画)」で「最低居住面積水準」(单身25㎡、2人30㎡)を参考に25㎡以上を対象とした。

※1：25㎡以上の民間借家(専用住宅)の割合(21,590戸/23,370戸)。25～29㎡は沖縄県の割合を参考に按分した。

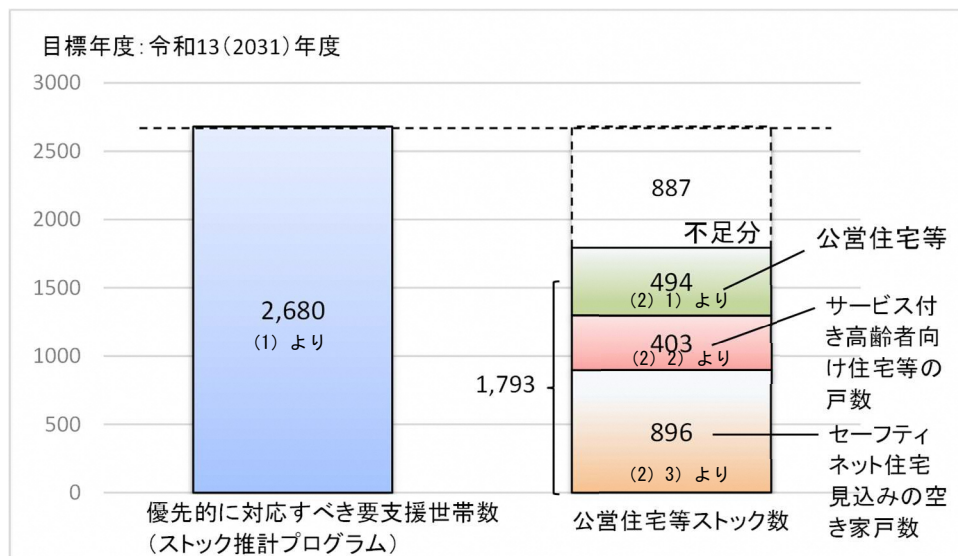
※2：昭和56年以降に建設された民間借家(専用住宅)の割合(17,660戸/23,370戸)

資料：平成30年住宅・土地統計調査

3) 新たに対応が必要とされる要支援世帯数

目標年度(令和13年度)における特に優先的に対応すべき要支援世帯は2,680世帯となった。公営住宅等ストック数については、公営住宅等における要支援世帯の活用見込みで494戸、サービス付き高齢者向け住宅等における要支援世帯の活用見込みで403戸、セーフティネット住宅として活用が見込める賃貸用空き家戸数の推計で896戸となり、合計1,793戸となった。

したがって、目標年度(令和13年度)には887戸が不足することになる。



(2) 市営住宅管理戸数等に関する今後の方針

前述の結果から、計画目標年である令和13(2031)年度時点、特に優先的に対応すべき要支援世帯2,680世帯への対応が望まれるが、公営住宅等のストック見込み戸数を踏まえた結果、900戸程度の不足が生じるものと想定される。

したがって、不足分の解消に向けて、先の見込み戸数に加えて要支援世帯向けの住宅供給を検討していく必要がある。具体的には、建替えが想定される公営住宅での戸数増を検討するとともに、民間賃貸住宅を活用した借上げ公営住宅の検討、民間賃貸住宅の空き家を活用したセーフティネット住宅登録の促進及びその有効利用等、公共及び公民連携による供給増を検討していくこととする。

公民連携については、沖縄県居住支援協議会との連携等による民間賃貸住宅の活用(セーフティネット住宅の活用、居住支援法人との連携等)など、福祉部局や民間事業者との連携による居住の安定確保を図る必要がある。

第5章 計画の推進にむけて

本計画で位置づけた各施策を着実な推進にあたっては、計画内容の周知をはじめ、計画の実施、点検、改善していくための方策・体制を検討するなど、計画の実現にむけて、以下のよなに取り組みを行うものとする。

また、本計画の上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容に応じ、本計画に基づく施策についても見直しを検討する。

1. 計画内容の周知

本計画の推進にあたっては、行政だけではなく、市民や事業者等が協働・連携して各種取り組みを進める必要がある。その市民や事業者、関係機関に対して周知を図るため、本計画内容について、市ホームページや市広報誌への掲載、概要版の配布、関係団体への説明など、計画内容の周知を図る。

2. 計画の執行管理体制の充実

本計画の進捗管理にあたっては、P D C Aサイクル（計画の策定(Plan)、計画の実行(Do)、実施成果の検証(Check)、計画の見直し(Action)）に基づき施策や指標の評価・検証を行い、各施策の着実な推進に努める。

そのため、関係部局との連携強化を図るとともに、関係課で構成される連絡協議会を設置し、具体施策を設定した主管課から定期的な執行報告や計画の改善に向けた施策提案を行うなど、計画の管理執行体制の充実を図る。また、必要に応じて関連施策などの見直しを行うものとする。

本計画に基づく施策の進捗状況については、本計画で設定した成果指標により達成状況の確認を行う。

3. 市民・関係機関・団体等との連携強化

本計画の施策内容は、住宅・住環境分野を中心に、福祉、都市計画、景観、歴史文化、環境等、様々な分野に広がっているため、市行政内部における関係部署との連携はもとより、市民・自治会といった地域の各種組織・団体の協力をはじめ、沖縄県や国の関係機関、民間団体や事業者等の関連する機関との連携強化を図る。

特に、重要な施策となる住宅確保要配慮者の居住の安定の確保については、不動産関係団体、居住支援団体及び沖縄県、沖縄県居住支援協議会等との連携強化をはじめ、「浦添市居住支援協議会」の立ち上げ等に向け、関係団体との連携強化を図る。

第2次浦添市住生活基本計画（案）

令和4年9月 発行

発行：浦添市 都市建設部 建築営繕課
〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号
TEL：098-876-1234（代表）