

1 章. 宜野湾市の住宅・住環境を取り巻く現状

1. 宜野湾市の概況

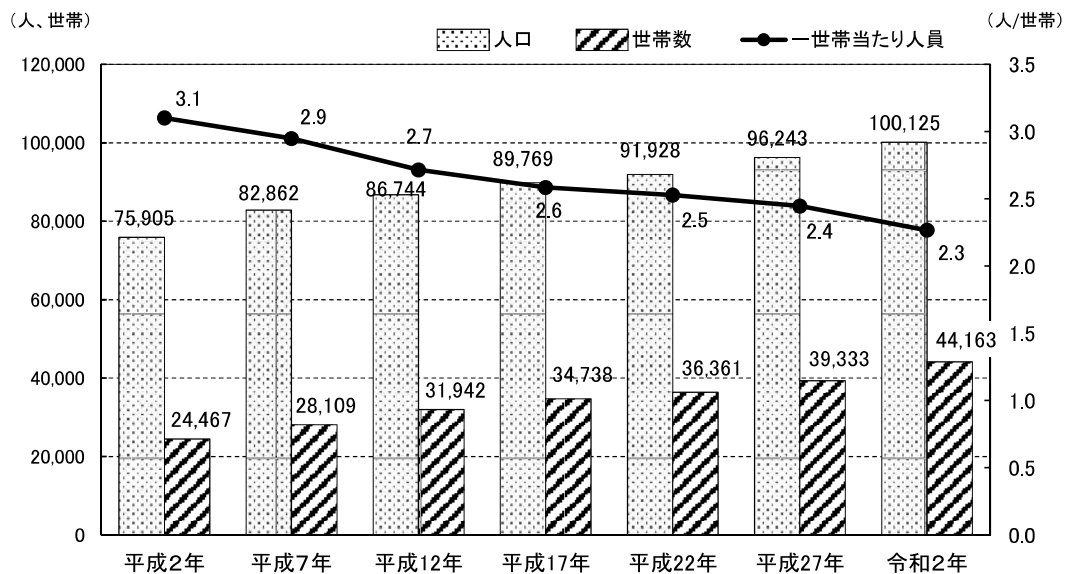
(1) 人口・世帯の動向

1) 人口・世帯数の推移

令和2年の国勢調査による本市の人口は100,125人で、世帯数は44,163世帯となっている。

人口は平成2年以降一貫して増加しているものの、平成12年以降、伸びが鈍化している。一方、世帯数は人口を上回る割合で増加を続けており、令和2年の一世帯当たり人員は2.3人となっている。

■ 人口・世帯の推移



		平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人 口	総数(人)	75,905	82,862	86,744	89,769	91,928	96,243	100,125
	増加率(%)	9.7	9.2	4.7	3.5	2.4	4.7	4.0
世 帯 数	総数(世帯)	24,467	28,109	31,942	34,738	36,361	39,333	44,163
	増加率(%)	16.9	14.9	13.6	8.8	4.7	8.2	12.3
	一世帯当たり人員(人/世帯)	3.1	2.9	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3

資料：国勢調査

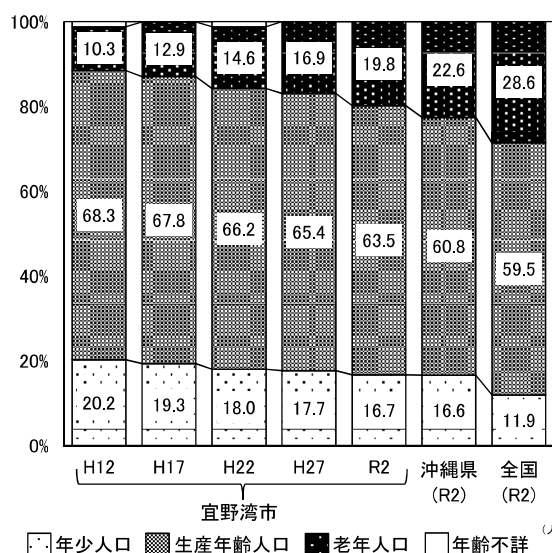
2) 年齢別人口の推移

本市の年齢3区分別の人口をみると、令和2年現在、年少人口（0～14歳）が16,685人（構成比:16.7%）、生産年齢人口（15～64歳）が63,610人（同:63.5%）、老年人口（65歳以上）が19,830人（同:19.8%）となっている。

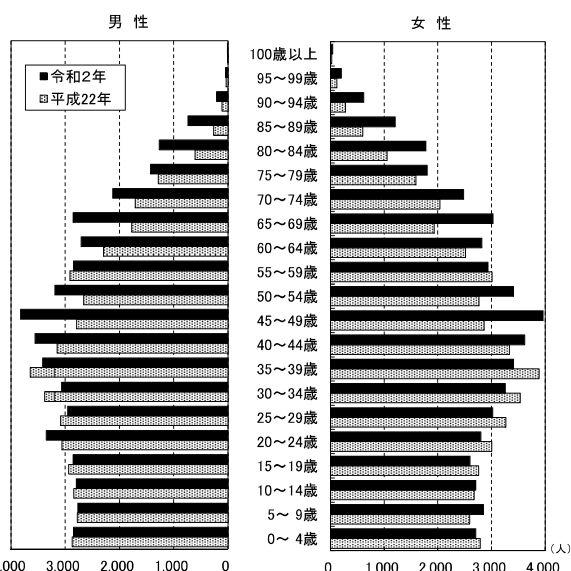
老年人口の割合は全国よりも8.8ポイント低いが、年々増加傾向にある。一方、年少人口については全国より4.8ポイント高いが、着実に減少傾向にあり、少子高齢化の進展がみられる。沖縄県と比較すると、年少人口はほぼ同程度、老年人口がやや低い一方で生産年齢人口がやや高くなっている。

令和2年の5歳階級別人口（人口ピラミッド）をみると、45歳～49歳をピークとし、年少人口の人口が少ない「つぼ型」となっている。平成22年と比較すると、男女ともに60歳以上で人口増加がみられ、今後も高齢化が進むことが予測される。

■ 年齢3区分別人口の推移



■ 5歳階級別人口の推移（平成22・令和2年）



(単位: 人、%)

	宜野湾市					沖縄県	全国
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年	令和2年
年少人口 (0～14歳)	17,527 20.2%	17,331 19.3%	16,546 18.0%	17,008 17.7%	16,685 16.7%	243,943 16.6%	15,031,602 11.9%
生産年齢人口 (15～64歳)	59,247 68.3%	60,835 67.8%	60,864 66.2%	62,929 65.4%	63,610 63.5%	892,133 60.8%	75,087,865 59.5%
老年人口 (65歳以上)	8,940 10.3%	11,589 12.9%	13,428 14.6%	16,306 16.9%	19,830 19.8%	331,404 22.6%	36,026,632 28.6%
年齢不詳	1,030 1.2%	14 0.0%	1,090 1.2%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	86,744	89,769	91,928	96,243	100,125	1,467,480	126,146,099

資料: 国勢調査

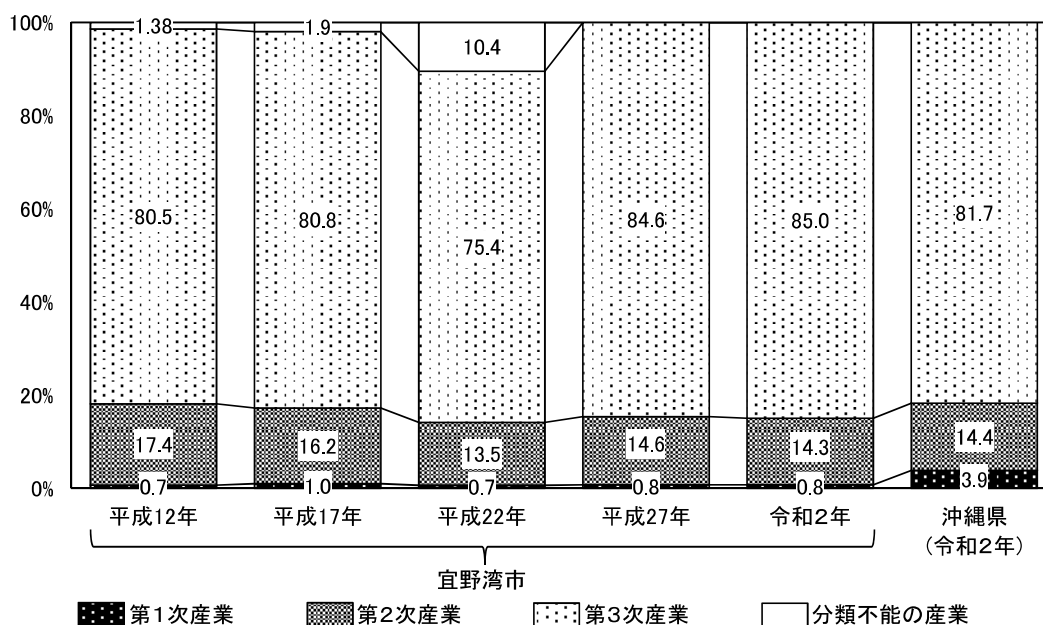
3) 産業区分別就業人口の推移

本市の就業構造を産業区分別就業者数でみると、令和2年現在、第3次産業が9割弱（85.0%）を占め、第2次産業が1割強（14.3%）、第1次産業は1割未満（0.8%）となっている。

平成12年からの推移をみると、第1次産業は増減しながらもおおむね横ばいで推移しているが、第2次産業、第3次産業においては、ともに、平成22年度までは就業者数が減少傾向にあったが、平成27年度以降は増加傾向となっている。特に、第3次産業においては、就業者の割合が一貫して増加していることから、都市的就業構造へと移行していることがわかる。

ただし、産業区分別就業人口においては、平成22年度における「分類不能の産業」の割合が大きいことに留意が必要である。

■ 産業区分別就業者数の推移



(単位: 人、%)

	宜野湾市					沖縄県
	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	令和2年
第1次産業	262 0.7%	360 1.0%	251 0.7%	360 0.8%	373 0.8%	28,223 3.9%
第2次産業	6,205 17.4%	5,679 16.2%	5,032 13.5%	6,676 14.6%	7,091 14.3%	105,387 14.4%
第3次産業	28,766 80.5%	28,278 80.8%	28,169 75.4%	38,604 84.6%	42,171 85.0%	597,344 81.7%
分類不能の産業	493 1.38%	675 1.9%	3,897 10.4%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計	35,726	34,992	37,349	45,640	49,635	730,954

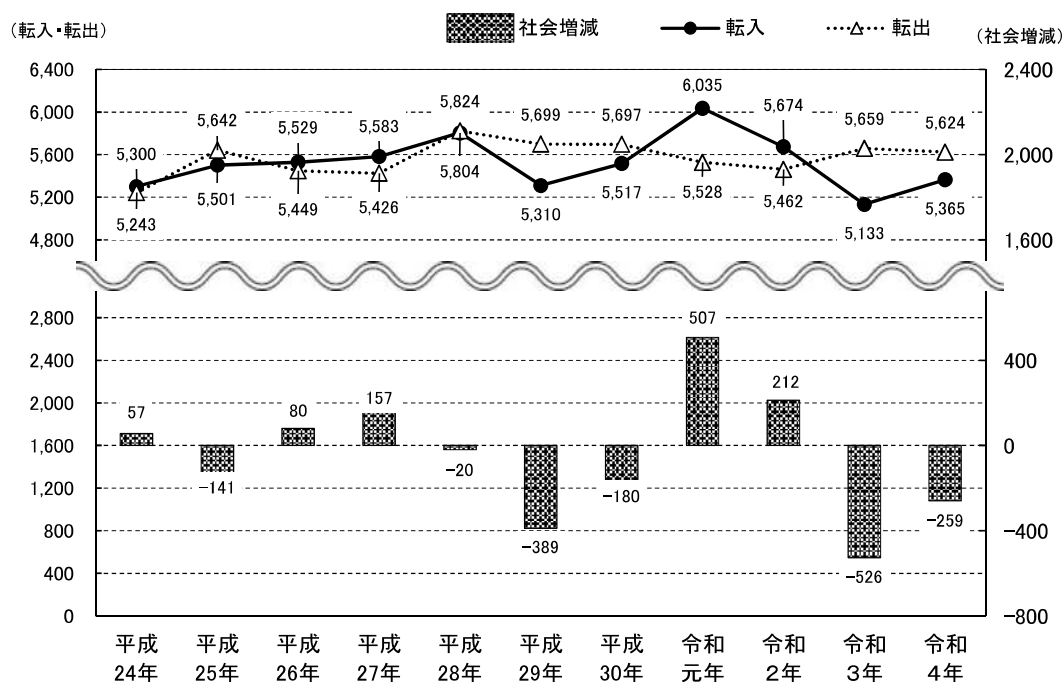
資料: 国勢調査

4) 転入・転出数

人口移動報告年報による本市の転入・転出数の推移をみると、令和4年12月末現在、前年からの転入数5,365人に対して転出数は5,624人で、259人の社会減となっている。

平成24年以降の推移をみると、転出と比べ、転入は変動が大きい状況にある。転入数は平成29年から令和元年にかけて増加傾向にあり、令和元年には社会増に転じたが、以降は令和3年まで減少が続き、令和3年に再び社会減となっている。令和4年には転入数が増加したものの、依然として社会減となっている。

■ 転入・転出数の推移



資料: 宜野湾市統計書

5) 流動人口

令和2年における本市の昼間人口は95,322人で、総人口100,125人(夜間人口)の95.2%にあたり、就業者・通学者による流出人口が流入人口を上回る状況にある。

流出人口総数は22,665人で、市内に住む就業者・通学者(40,050人)の6割弱(56.6%)を占める。他市町村への流出の状況をみると、那覇市や浦添市への流出が多く、次いで沖縄市、西原町と続いている。

一方、流入人口総数は17,307人で、市内での就業者・通学者(35,285人)の5割弱(49.0%)を占める。他市町村からの流入の状況をみると、浦添市や那覇市、沖縄市からの流入が多い。

平成27年と比較すると、流入人口、流出人口はともに実数では減少しているものの、割合は増加している。

■ 流動人口

(単位:人、%)

	平成27年						令和2年					
	総数 (15歳以上年齢)		15歳以上 就業者		15歳以上 通学者		総数 (15歳以上年齢)		15歳以上 就業者		15歳以上 通学者	
	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合	実数	割合
宜野湾市の人口(夜間人口)	96,243	-	-	-	-	-	100,125	-	-	-	-	-
市内に住む就業・通学者	43,133	100.0%	37,853	100.0%	5,280	100.0%	40,050	100.0%	36,086	100.0%	3,964	100.0%
市内で就業・通学する者	15,880	36.8%	13,436	35.5%	2,444	46.3%	15,538	38.8%	13,624	37.8%	1,914	48.3%
流出人口	23,783	55.1%	21,366	56.4%	2,417	45.8%	22,665	56.6%	20,916	58.0%	1,749	44.1%
総数	23,783	55.1%	21,366	56.4%	2,417	45.8%	22,665	56.6%	20,916	58.0%	1,749	44.1%
県内計	23,110	53.6%	20,811	55.0%	2,299	43.5%	22,599	56.4%	20,870	57.8%	1,729	43.6%
①那覇市	6,408	14.9%	5,814	15.4%	594	11.3%	6,041	15.1%	5,549	15.4%	492	12.4%
②浦添市	5,599	13.0%	5,075	13.4%	524	9.9%	5,326	13.3%	4,945	13.7%	381	9.6%
③沖縄市	2,354	5.5%	2,062	5.4%	292	5.5%	2,071	5.2%	1,848	5.1%	223	5.6%
④西原町	2,285	5.3%	1,690	4.5%	595	11.3%	2,026	5.1%	1,668	4.6%	358	9.0%
⑤北谷町	1,357	3.1%	1,299	3.4%	58	1.1%	1,303	3.3%	1,254	3.5%	49	1.2%
その他市町村	5,107	11.8%	4,871	12.9%	236	4.5%	5,832	14.6%	5,606	15.5%	226	5.7%
県外計	215	0.5%	126	0.3%	89	1.7%	66	0.2%	46	0.1%	20	0.5%
宜野湾市の人口(昼間人口)	91,548	-	-	-	-	-	95,322	-	-	-	-	-
宜野湾市での就業・通学者総数	38,518	100.0%	31,568	100.0%	6,950	100.0%	35,285	100.0%	29,791	100.0%	5,494	100.0%
市内在の就業・通学総数	15,880	41.2%	13,436	42.6%	2,444	35.2%	15,538	44.0%	13,624	45.7%	1,914	34.8%
流入人口	18,710	48.6%	14,652	46.4%	4,058	58.4%	17,307	49.0%	14,065	47.2%	3,242	59.0%
総数	18,710	48.6%	14,652	46.4%	4,058	58.4%	17,307	49.0%	14,065	47.2%	3,242	59.0%
県内計	18,587	48.3%	14,590	46.2%	3,997	57.5%	17,246	48.9%	14,017	47.1%	3,229	58.8%
①浦添市	3,087	8.0%	2,649	8.4%	438	6.3%	2,941	8.3%	2,609	8.8%	332	6.0%
②那覇市	3,124	8.1%	2,321	7.4%	803	11.6%	2,904	8.2%	2,250	7.6%	654	11.9%
③沖縄市	2,978	7.7%	2,337	7.4%	641	9.2%	2,770	7.9%	2,211	7.4%	559	10.2%
④うるま市	1,505	3.9%	1,120	3.5%	385	5.5%	1,267	3.6%	993	3.3%	274	5.0%
⑤中城村	1,317	3.4%	1,088	3.4%	229	3.3%	1,205	3.4%	1,032	3.5%	173	3.1%
その他市町村	6,576	17.1%	5,075	16.1%	1,501	21.6%	6,159	17.5%	4,922	16.5%	1,237	22.5%
県外計	123	0.3%	62	0.2%	61	0.9%	61	0.2%	48	0.2%	13	0.2%
夜間人口を100とした 場合の昼間人口	95.1%	-	-	-	-	-	95.2%	-	-	-	-	-

資料:国勢調査

6) 世帯類型別世帯数

世帯類型別世帯数をみると、令和2年の世帯総数（一般世帯）は44,113世帯となっている。そのうち『親族のみの世帯』が25,195世帯で世帯総数の6割弱（57.1%）を占め、『単独世帯』は18,087世帯で4割強（41.0%）となっており、沖縄県と比べて『親族のみの世帯』の割合が低く、『単独世帯』の割合が高い。『親族のみの世帯』の内訳をみると、「核家族世帯」が最も多く、世帯総数の5割強（52.5%）を占める。

また、『高齢世帯』をみると、「65歳以上の親族のいる一般世帯」は12,742世帯で全体の28.9%を占める。「高齢者単身世帯」は4,038世帯（9.2%）で、約10世帯に1世帯が高齢者の一人暮らしとなっている。

平成12年以降の推移をみると、『親族のみの世帯』は実数では増加しているものの、世帯総数に占める割合は一貫して減少している。一方、『単独世帯』の割合は一貫して増加傾向にあり、実数では平成12年から令和2年にかけて1.9倍程度の増加となっている。また、この間、高齢世帯数が一貫して増加しており、「65歳以上親族のいる一般世帯」で2.0倍の増加、「高齢夫婦世帯」は2.6倍、「高齢単身世帯」は2.8倍の増加となっている。

■ 世帯類型別世帯数の推移

		宜野湾市										沖縄県 (令和2年)	
		平成12年		平成17年		平成22年		平成27年		令和2年		一般 世帯数	構成比
		一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比	一般 世帯数	構成比		
総数		31,294	100.0	34,705	100.0	36,332	100.0	39,291	100.0	44,113	100.0	613,294	100.0
A 親族のみの世帯 ※1		21,846	69.8	22,891	66.0	23,389	64.4	24,309	61.9	25,195	57.1	374,684	61.1
I 核家族世帯		19,184	61.3	20,223	58.3	20,812	57.3	21,923	55.8	23,148	52.5	338,232	55.2
①夫婦のみの世帯		3,672	11.7	4,270	12.3	4,799	13.2	5,508	14.0	6,323	14.3	96,510	15.7
②夫婦と子供から成る世帯		11,793	37.7	11,788	34.0	11,619	32.0	11,844	30.1	11,728	26.6	167,439	27.3
③男親と子供から成る世帯		529	1.7	560	1.6	599	1.6	609	1.5	695	1.6	11,246	1.8
④女親と子供から成る世帯		3,190	10.2	3,605	10.4	3,795	10.4	3,962	10.1	4,402	10.0	63,037	10.3
II その他の親族世帯		2,662	8.5	2,668	7.7	2,577	7.1	2,386	6.1	2,047	4.6	36,452	5.9
⑤夫婦と両親から成る世帯		40	0.1	35	0.1	41	0.1	40	0.1	32	0.1	622	0.1
⑥夫婦とひとり親から成る世帯		165	0.5	173	0.5	154	0.4	163	0.4	159	0.4	2,962	0.5
⑦夫婦、子供と両親から成る世帯		213	0.7	185	0.5	175	0.5	147	0.4	96	0.2	2,115	0.3
⑧夫婦、子供とひとり親から成る世帯		645	2.1	601	1.7	522	1.4	454	1.2	333	0.8	5,897	1.0
⑨夫婦と他の親族（親、子供を含まない）から成る世帯		78	0.2	94	0.3	103	0.3	98	0.2	87	0.2	1,661	0.3
⑩夫婦、子供と他の親族（親を含まない）から成る世帯		312	1.0	352	1.0	383	1.1	321	0.8	259	0.6	5,041	0.8
⑪夫婦、親と他の親族（子供を含まない）から成る世帯		55	0.2	29	0.1	48	0.1	37	0.1	32	0.1	556	0.1
⑫夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯※2		182	0.6	168	0.5	159	0.4	143	0.4	71	0.2	1,442	0.2
⑬兄弟姉妹のみからなる世帯		397	1.3	418	1.2	401	1.1	374	1.0	418	0.9	7,296	1.2
⑭他に分類されない親族世帯		575	1.8	613	1.8	591	1.6	609	1.5	560	1.3	8,860	1.4
B 非親族を含む世帯 ※3		122	0.4	297	0.9	681	1.9	923	2.3	763	1.7	7,940	1.3
C 単独世帯 ※4		9,326	29.8	11,517	33.2	12,245	33.7	13,951	35.5	18,087	41.0	229,602	37.4
単親世帯	母子世帯 ※5	991	3.2	1,115	3.2	954	2.6	994	2.5	846	1.9	13,575	2.2
	父子世帯 ※6	124	0.4	113	0.3	105	0.3	90	0.2	79	0.2	1,651	0.3
高齢世帯	65歳以上親族のいる一般世帯	6,353	20.3	7,956	22.9	9,110	25.1	10,777	27.4	12,742	28.9	212,708	34.7
	高齢夫婦世帯 ※7	1,194	3.8	1,625	4.7	1,947	5.4	2,424	6.2	3,049	6.9	50,578	8.2
	高齢単身世帯 ※8	1,430	4.6	1,939	5.6	2,276	6.3	2,972	7.6	4,038	9.2	68,601	11.2

※1 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。なお、平成17年以前は親族のみの世帯に同居する非親族（住み込みの従業員、家事手伝いなど）がいる場合は、親族世帯に含めている。

※2 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯：夫の親か妻の親が特定できない場合を含む。

※3 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いない人がいる世帯。なお、平成17年以前は親族のみの世帯に同居する非親族がいる場合を含まない。

※4 単独世帯：世帯員が一人の世帯。

※5 母子世帯：未婚、死別又は離別の女親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がいないもの）をいう。

※6 父子世帯：未婚、死別又は離別の男親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯（他の世帯員がいないもの）をいう。

※7 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組のみの一般世帯（他に世帯員がいないもの）をいう。

※8 高齢単身世帯：65歳以上の一人のみの一般世帯（他に世帯員がいないもの）をいう。

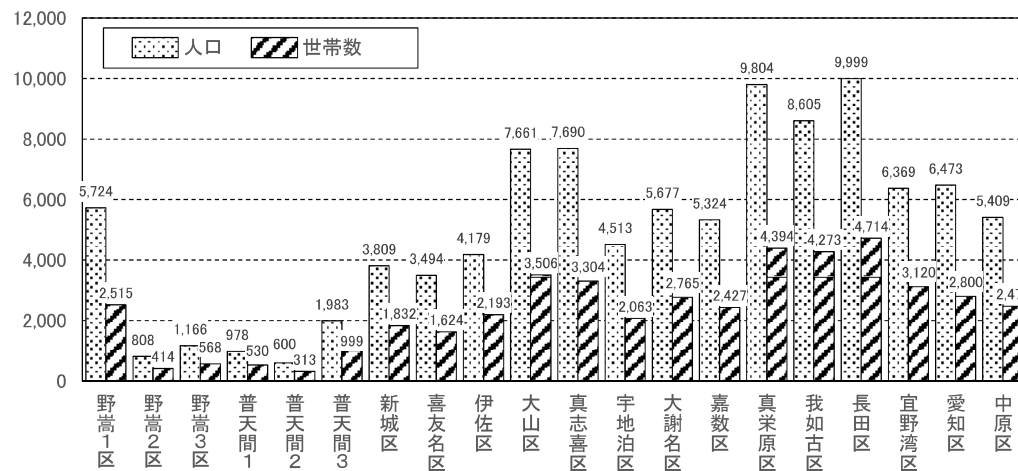
資料：国勢調査

7) 行政区域別人口・世帯数

行政区域別の人口・世帯数をみると、令和4年12月末現在最も多いのは長田区で、人口9,999人、世帯数4,714世帯となっている。次いで真栄原区9,804人、4,394世帯、我如古区8,605人、4,273世帯と、琉球大学や沖縄国際大学周辺の行政区の人口・世帯数が多く、これらの区で市の総人口・世帯数の3割弱（28.4%）を占める。

平成24年以降の人口・世帯数の推移をみると、真志喜区や宇地泊区、真栄原区、我如古区などの市南部で増加傾向がみられる。一方、野嵩や普天間、新城区などの市北部では減少傾向にある。

■ 行政区域別人口・世帯数（令和4年12月末現在）



資料：宜野湾市統計書

■ 行政区域別人口の推移

		各年12月末現在（単位：人、％）																					
		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		令和3年		令和4年	
		人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合	人口	割合
総数		94,405	100.0	94,991	100.0	96,663	100.0	97,509	100.0	98,151	100.0	98,377	100.0	99,678	100.0	99,678	100.0	100,462	100.0	100,317	100.0	100,269	100.0
野嵩1区		5,818	6.2	5,827	6.1	5,766	6.0	5,710	5.9	5,698	5.8	5,695	5.8	5,750	5.8	5,750	5.8	5,847	5.8	5,769	5.8	5,724	5.7
野嵩2区		898	1.0	859	0.9	875	0.9	889	0.9	864	0.9	859	0.9	846	0.8	846	0.8	836	0.8	816	0.8	808	0.8
野嵩3区		1,372	1.5	1,346	1.4	1,323	1.4	1,321	1.4	1,315	1.3	1,267	1.3	1,209	1.2	1,209	1.2	1,203	1.2	1,187	1.2	1,166	1.2
普天間1区		1,231	1.3	1,206	1.3	1,180	1.2	1,163	1.2	1,119	1.1	1,106	1.1	1,066	1.1	1,066	1.1	1,035	1.0	1,023	1.0	978	1.0
普天間2区		699	0.7	683	0.7	694	0.7	680	0.7	674	0.7	670	0.7	627	0.6	627	0.6	632	0.6	623	0.6	600	0.6
普天間3区		2,142	2.3	2,146	2.3	2,199	2.3	2,150	2.2	2,156	2.2	2,109	2.1	2,016	2.0	2,016	2.0	2,002	2.0	1,993	2.0	1,983	2.0
新城区		4,228	4.5	4,091	4.3	4,129	4.3	4,215	4.3	4,150	4.2	4,048	4.1	3,990	4.0	3,990	4.0	3,943	3.9	3,835	3.8	3,809	3.8
喜友名区		3,210	3.4	3,208	3.4	3,389	3.5	3,474	3.6	3,473	3.5	3,542	3.6	3,555	3.6	3,555	3.6	3,543	3.5	3,533	3.5	3,494	3.5
伊佐区		3,952	4.2	3,968	4.2	4,036	4.2	4,028	4.1	4,113	4.2	4,079	4.1	4,134	4.1	4,134	4.1	4,129	4.1	4,136	4.1	4,179	4.2
大山区		7,056	7.5	7,040	7.4	7,215	7.5	7,305	7.5	7,504	7.6	7,633	7.8	7,478	7.5	7,478	7.5	7,568	7.5	7,561	7.5	7,661	7.6
真志喜区		6,437	6.8	6,623	7.0	6,852	7.1	6,896	7.1	6,913	7.0	7,035	7.2	7,478	7.5	7,478	7.5	7,628	7.6	7,662	7.6	7,690	7.7
宇地泊区		3,777	4.0	3,986	4.2	4,233	4.4	4,279	4.4	4,378	4.5	4,431	4.5	4,528	4.5	4,528	4.5	4,462	4.4	4,454	4.4	4,513	4.5
大謝名区		5,518	5.8	5,506	5.8	5,332	5.5	5,339	5.5	5,311	5.4	5,301	5.4	5,520	5.5	5,520	5.5	5,572	5.5	5,778	5.8	5,677	5.7
嘉数区		4,720	5.0	4,734	5.0	4,854	5.0	4,836	5.0	4,905	5.0	4,907	5.0	5,176	5.2	5,176	5.2	5,266	5.2	5,316	5.3	5,324	5.3
真栄原区		8,908	9.4	8,962	9.4	9,155	9.5	9,385	9.6	9,362	9.5	9,522	9.7	9,793	9.8	9,793	9.8	9,793	9.7	9,657	9.6	9,804	9.8
我如古区		7,705	8.2	7,911	8.3	8,031	8.3	8,147	8.4	8,326	8.5	8,229	8.4	8,524	8.6	8,524	8.6	8,654	8.6	8,748	8.7	8,605	8.6
長田区		9,107	9.6	9,222	9.7	9,438	9.8	9,661	9.9	9,767	10.0	9,850	10.0	9,972	10.0	9,972	10.0	10,031	10.0	9,980	9.9	9,999	10.0
宜野湾区		5,767	6.1	5,750	6.1	5,987	6.2	6,072	6.2	6,128	6.2	6,140	6.2	6,195	6.2	6,195	6.2	6,346	6.3	6,316	6.3	6,369	6.4
愛知区		6,434	6.8	6,454	6.8	6,490	6.7	6,460	6.6	6,569	6.7	6,555	6.7	6,455	6.5	6,455	6.5	6,468	6.4	6,499	6.5	6,473	6.5
中原区		5,383	5.7	5,429	5.7	5,446	5.6	5,458	5.6	5,426	5.5	5,399	5.5	5,366	5.4	5,366	5.4	5,504	5.5	5,431	5.4	5,409	5.4
基地内		43	0.0	40	0.0	39	0.0	39	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	0.0

資料：宜野湾市統計書

行政区域別世帯数の推移

各年12月末現在（単位：世帯、％）

	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		令和3年		令和4年	
	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
総 数	39,793	100.0	40,259	100.0	41,208	100.0	41,938	100.0	42,696	100.0	43,266	100.0	45,006	100.0	45,006	100.0	45,984	100.0	46,347	100.0	46,828	100.0
野 嵩 1 区	2,261	5.7	2,289	5.7	2,289	5.6	2,298	5.5	2,309	5.4	2,336	5.4	2,438	5.4	2,438	5.4	2,516	5.5	2,521	5.4	2,515	5.4
野 嵩 2 区	384	1.0	375	0.9	385	0.9	391	0.9	393	0.9	395	0.9	431	1.0	431	1.0	422	0.9	422	0.9	414	0.9
野 嵩 3 区	608	1.5	605	1.5	600	1.5	596	1.4	598	1.4	580	1.3	568	1.3	568	1.3	576	1.3	577	1.2	568	1.2
普天間1区	554	1.4	547	1.4	540	1.3	539	1.3	532	1.2	526	1.2	533	1.2	533	1.2	542	1.2	540	1.2	530	1.1
普天間2区	332	0.8	323	0.8	327	0.8	332	0.8	325	0.8	322	0.7	316	0.7	316	0.7	321	0.7	323	0.7	313	0.7
普天間3区	951	2.4	948	2.4	1,001	2.4	1,009	2.4	1,028	2.4	1,020	2.4	988	2.2	988	2.2	994	2.2	995	2.1	999	2.1
新 城 区	1,824	4.6	1,787	4.4	1,797	4.4	1,828	4.4	1,818	4.3	1,809	4.2	1,823	4.1	1,823	4.1	1,821	4.0	1,824	3.9	1,832	3.9
喜友名区	1,343	3.4	1,361	3.4	1,437	3.5	1,476	3.5	1,483	3.5	1,522	3.5	1,545	3.4	1,545	3.4	1,574	3.4	1,600	3.5	1,624	3.5
伊 佐 区	1,732	4.4	1,746	4.3	1,790	4.3	1,816	4.3	1,871	4.4	1,863	4.3	2,038	4.5	2,038	4.5	2,108	4.6	2,147	4.6	2,193	4.7
大 山 区	3,012	7.6	3,018	7.5	3,105	7.5	3,180	7.6	3,303	7.7	3,391	7.8	3,329	7.4	3,329	7.4	3,421	7.4	3,436	7.4	3,506	7.5
真志喜区	2,580	6.5	2,652	6.6	2,763	6.7	2,781	6.6	2,804	6.6	2,877	6.6	3,157	7.0	3,157	7.0	3,249	7.1	3,265	7.0	3,304	7.1
宇地泊区	1,588	4.0	1,702	4.2	1,788	4.3	1,825	4.4	1,871	4.4	1,910	4.4	1,965	4.4	1,965	4.4	1,973	4.3	2,003	4.3	2,063	4.4
大謝名区	2,340	5.9	2,347	5.8	2,290	5.6	2,341	5.6	2,375	5.6	2,414	5.6	2,606	5.8	2,606	5.8	2,680	5.8	2,765	6.0	2,765	5.9
嘉 敷 区	1,911	4.8	1,933	4.8	1,989	4.8	2,016	4.8	2,075	4.9	2,109	4.9	2,282	5.1	2,282	5.1	2,350	5.1	2,397	5.2	2,427	5.2
真栄原区	3,678	9.2	3,737	9.3	3,821	9.3	3,941	9.4	3,980	9.3	4,065	9.4	4,251	9.4	4,251	9.4	4,298	9.3	4,282	9.2	4,394	9.4
我如古区	3,466	8.7	3,562	8.8	3,614	8.8	3,701	8.8	3,854	9.0	3,867	8.9	4,096	9.1	4,096	9.1	4,223	9.2	4,313	9.3	4,273	9.1
長 田 区	4,017	10.1	4,063	10.1	4,200	10.2	4,306	10.3	4,374	10.2	4,455	10.3	4,596	10.2	4,596	10.2	4,651	10.1	4,659	10.1	4,714	10.1
宜野湾区	2,539	6.4	2,553	6.3	2,690	6.5	2,740	6.5	2,800	6.6	2,844	6.6	2,973	6.6	2,973	6.6	3,048	6.6	3,062	6.6	3,120	6.7
愛 知 区	2,448	6.2	2,467	6.1	2,513	6.1	2,545	6.1	2,608	6.1	2,635	6.1	2,691	6.0	2,691	6.0	2,742	6.0	2,763	6.0	2,800	6.0
中 原 区	2,200	5.5	2,220	5.5	2,245	5.4	2,253	5.4	2,295	5.4	2,326	5.4	2,380	5.3	2,380	5.3	2,475	5.4	2,453	5.3	2,473	5.3
基 地 内	25	0.1	24	0.1	24	0.1	24	0.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	0.0

資料：宜野湾市統計書

行政区域図



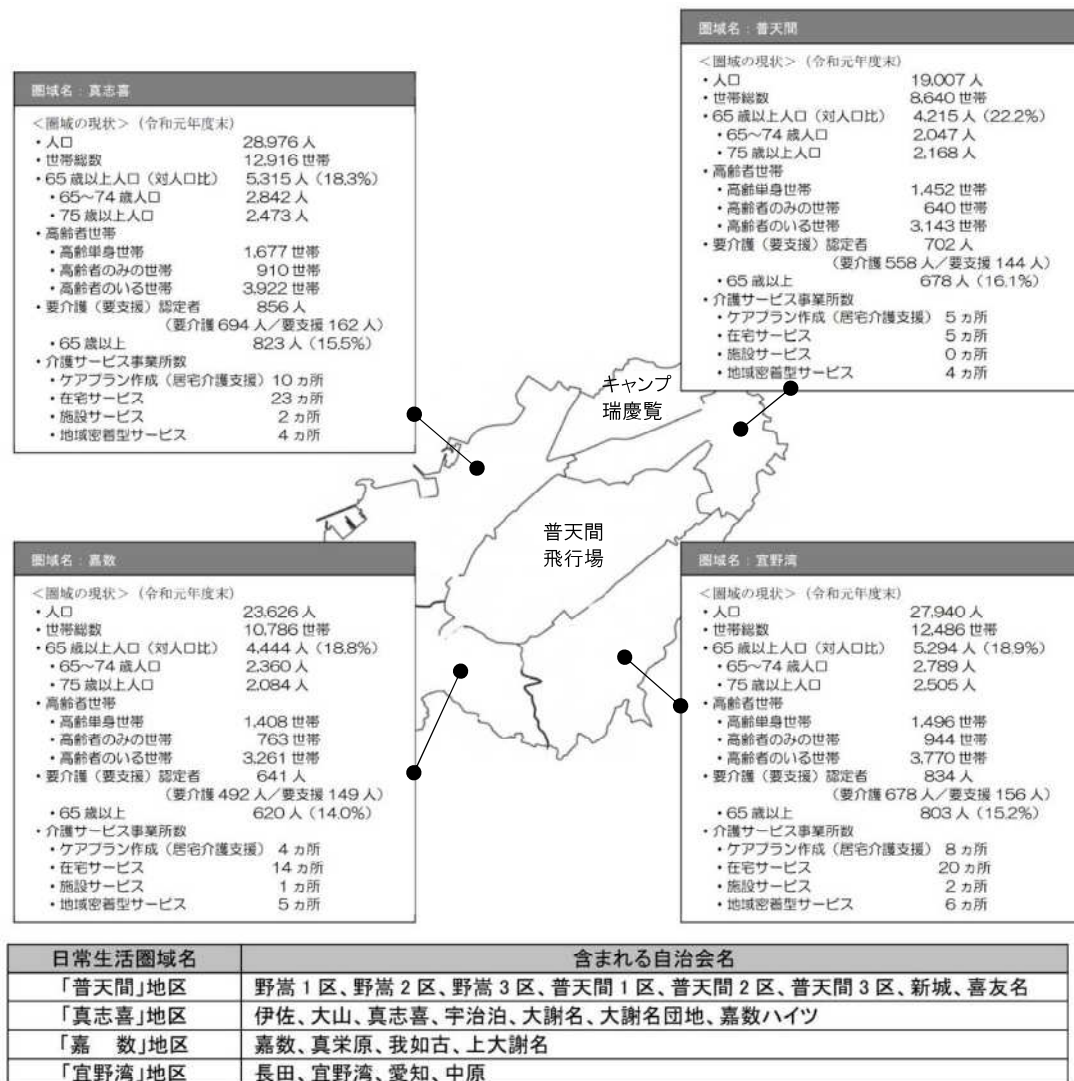
(2) 高齢者・障がい者人口の動向

1) 高齢者人口

本市における高齢者の保健・福祉・介護のサービス提供の単位である日常生活圏域ごと
の高齢者人口をみると、令和元年度末現在、高齢者が最も多いのは「真志喜」地区で 5,315
人、次いで「宜野湾」地区 5,294 人、「嘉数」地区 4,444 人、「普天間」地区 4,215 人、と
なっている。

一方、高齢化率は、「普天間」地区が 22.2%と最も高くなっており、次いで「宜野湾」地
区 18.9%、「嘉数」地区 18.8%、「真志喜」地区 18.3%となっている。

■ 日常生活圏域の区分と基本情報（令和元年度末現在）



資料：第8期宜野湾市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

2) 障がい者人口

① 身体障がい者

本市の身体障害者手帳交付者数は令和3年度末現在 3,481 人となっており、うち1級が4割弱(35.2%)を占め、次いで4級が2割強(21.9%)となっている。種別でみると、内部障がい(46.5%)を占め、次いで肢体不自由が4割弱(37.9%)となっている。

平成29年度末からの推移をみると、この間で68人の減少となっているが、平成30年度以降は増減を繰り返しながら、おおむね横ばいで推移している。

■ 等級別身体障害者手帳交付状況

各年度末現在(単位:人、%)

	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
1 級	1,149	32.4%	1,160	33.5%	1,166	33.5%	1,195	34.6%	1,224	35.2%
2 級	545	15.4%	541	15.6%	525	15.1%	528	15.3%	528	15.2%
3 級	744	21.0%	686	19.8%	702	20.2%	671	19.4%	656	18.8%
4 級	805	22.7%	782	22.6%	782	22.5%	750	21.7%	761	21.9%
5級・6級	306	8.6%	295	8.5%	306	8.8%	310	9.0%	312	9.0%
総 数	3,549	100.0%	3,464	100.0%	3,481	100.0%	3,454	100.0%	3,481	100.0%

資料: 宜野湾市統計書

■ 障がい者種別身体障害者手帳交付状況

各年度末現在(単位:人、%)

	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
視覚障がい	156	4.4%	152	4.4%	152	4.4%	146	4.2%	145	4.2%
聴覚障がい	316	8.9%	324	9.4%	339	9.7%	356	10.3%	363	10.4%
音声・言語障がい	38	1.1%	34	1.0%	38	1.1%	36	1.0%	35	1.0%
肢体不自由	1,343	37.8%	1,310	37.8%	1,297	37.3%	1,327	38.4%	1,319	37.9%
内部障がい	1,696	47.8%	1,644	47.5%	1,655	47.5%	1,589	46.0%	1,619	46.5%
総 数	3,549	100.0%	3,464	100.0%	3,481	100.0%	3,454	100.0%	3,481	100.0%

資料: 宜野湾市統計書

② 知的障がい者

本市の療育手帳交付者数は令和3年度末現在 918 人となっている。等級別にみると、「B2(軽度)」が382人で4割強(41.6%)と最も多く、以下「B1(中度)」243人(26.5%)、「A2(重度)」213人(23.2%)、「A1(最重度)」80人(8.7%)となっている。

平成29年度末からの推移をみると、やや増加傾向にあり、この間で77人の増加、増加率は9.2%となっている。

■ 等級別療育手帳交付状況

各年度末現在(単位:人、%)

	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
A1(最重度)	78	9.3%	79	9.0%	79	8.7%	70	8.1%	80	8.7%
A2(重度)	189	22.5%	192	21.9%	196	21.5%	199	23.1%	213	23.2%
B1(中度)	229	27.2%	236	27.0%	241	26.5%	245	28.5%	243	26.5%
B2(軽度)	345	41.0%	368	42.1%	395	43.4%	346	40.2%	382	41.6%
総 数	841	100.0%	875	100.0%	911	100.0%	860	100.0%	918	100.0%

資料: 宜野湾市統計書

③ 精神障がい者

本市の精神障害者保健福祉手帳交付者数は令和３年度末現在 1,722 人となっている。等級別にみると、「２級」が 965 人で６割弱（56.0％）を占め、以下「１級」439 人（25.5％）、「３級」318 人（18.5％）となっている。

平成 29 年度末からの推移をみると、精神障害者保健福祉手帳交付者数は一貫して増加傾向にあり、この間で 336 人の増加、増加率は 24.2％となっている。

■ 等級別精神障害者保健福祉手帳交付状況

各年度末現在(単位:人、%)

	平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
１ 級	353	25.5%	365	24.9%	405	26.0%	402	25.6%	439	25.5%
２ 級	792	57.1%	843	57.6%	899	57.8%	887	56.5%	965	56.0%
３ 級	241	17.4%	255	17.4%	252	16.2%	282	18.0%	318	18.5%
合 計	1,386	100.0%	1,463	100.0%	1,556	100.0%	1,571	100.0%	1,722	100.0%

資料: 宜野湾市統計書

(3) 土地利用現況・建築動向

1) 土地利用現況

平成 28 年度那覇広域都市計画基礎調査より本市の土地利用面積をみると、都市的土地利用が市面積の約 9 割（89.2％）を占め、うち宅地が 3 割強（32.0％）となっている。宅地の内訳をみると、住宅用地が 513.9ha で、宅地面積の 8 割強（81.6％）を占めている。一方、自然的土地利用は市面積の約 1 割（10.8％）で、うち山林が 4％、農地が 3％程度となっている。なお、米軍施設用地は令和 3 年 3 月末現在 582.1ha で、市面積の約 3 割（29.4％）を占める。

土地利用の分布をみると、市中央部および北側に米軍施設が位置し、中央部の普天間飛行場をとりまく形で市街地が形成されている。商業用地は宜野湾マリナ周辺や国道 58 号から西海岸のエリア、その他幹線道路沿道を中心に分布している。

■ 土地利用現況

(単位: ha、%)

		都市的土地利用										
		宅 地				公益施設用地	道路用地	交通施設用地	農林漁業施設用地・その他の公益施設・用地	その他の空地	小計	
		住宅用地	商業用地	工業用地	小計							
宜野湾市	面積	513.9	104.1	11.9	629.9	170.5	251.8	21.4	596.6	87.3	1,757.6	
	構成比	26.1	5.3	0.6	32.0	8.7	12.8	1.1	30.3	4.4	89.2	
	市街化区域小計	面積	513.3	103.4	11.9	628.6	161.2	236.5	20.4	12.3	81.1	1,140.1
		構成比	38.1	7.7	0.9	46.7	12.0	17.6	1.5	0.9	6.0	84.7
	市街化調整区域小計	面積	0.6	0.7	0.0	1.3	9.3	15.4	1.0	584.3	6.2	617.5
		構成比	0.1	0.1	0.0	0.2	1.5	2.5	0.2	93.6	1.0	98.9

		自然的土地利用							総合計	可住地	非可住地	
		農 地		小計	山林	水面	その他の自然地	小計				
		田	畑									
宜野湾市	面積	13.8	47.3	61.1	78.2	3.8	70.3	213.4	1,971.0	826.8	1,144.2	
	構成比	0.7	2.4	3.1	4.0	0.2	3.6	10.8	100.0	41.9	58.1	
	市街化区域小計	面積	13.8	46.4	60.2	73.9	3.8	68.5	206.4	1,346.5	814.1	532.4
		構成比	1.0	3.4	4.5	5.5	0.3	5.1	15.3	100.0	60.5	39.5
	市街化調整区域小計	面積	0.0	0.9	0.9	4.3	0.1	1.8	7.0	624.5	12.7	611.9
		構成比	0.0	0.1	0.1	0.7	0.0	0.3	1.1	100.0	2.0	98.0

資料：平成 28 年度那覇広域都市計画基礎調査

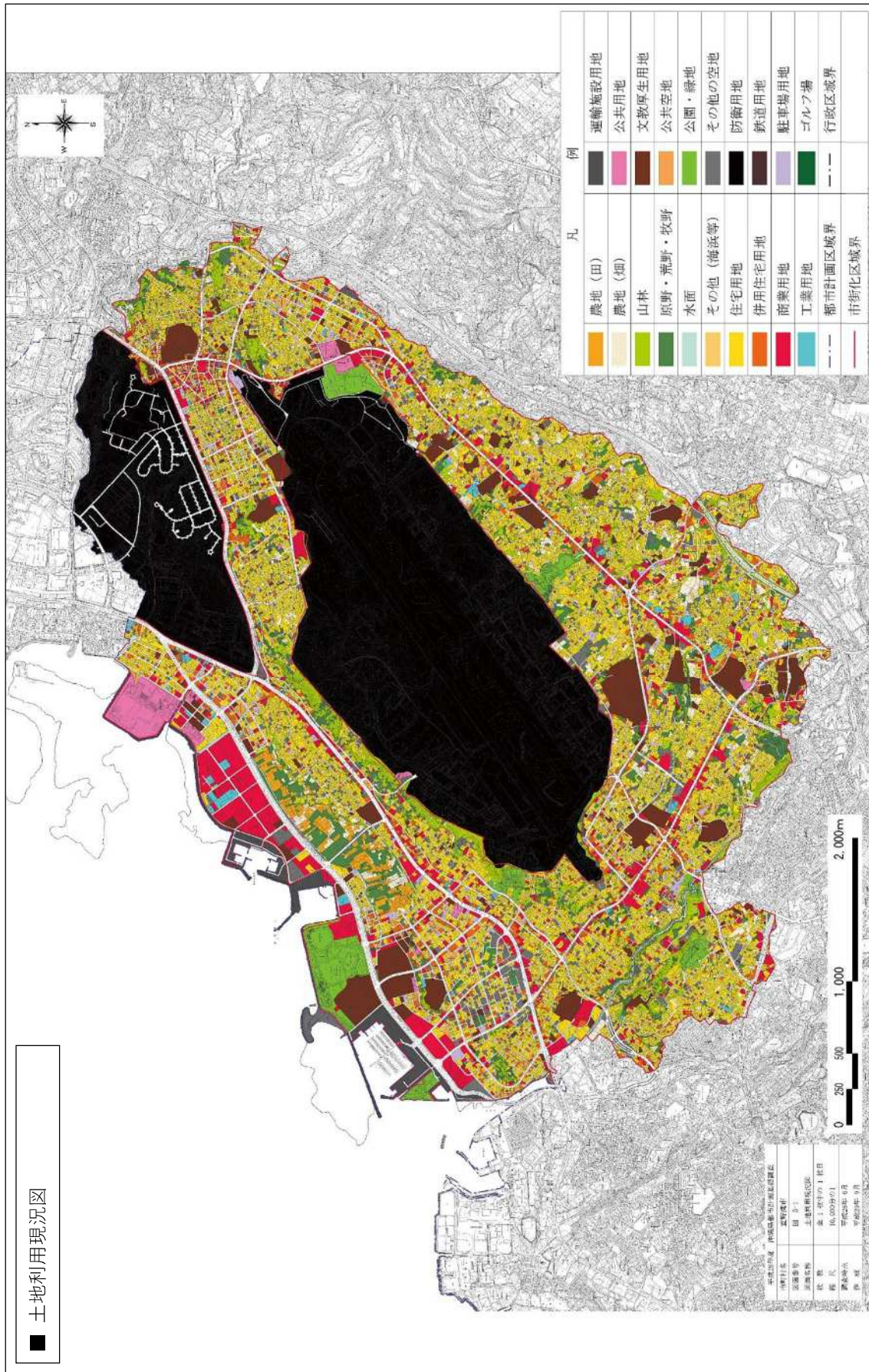
■ 市内軍用地の施設名・面積

令和3年3月末現在(単位: ha、%)

施 設 名	面 積	市の総面積に対する割合
キャンプ瑞慶覧 FAC6044	106.2	5.36
普天間飛行場 FAC6051	475.8	24.03
陸軍貯油施設 FAC6076	0.1	0.01
総 数	582.1	29.40

注：計数は四捨五入によるため、必ずしも符合しない。

資料：沖縄県基地対策課 沖縄の米軍及び自衛隊基地(統計資料集)令和 4 年 7 月



資料：平成28年度那覇広域都市計画基礎調査

2) 土地利用規制現況

本市の土地利用規制の現状をみると、市全域が都市計画区域（那覇広域都市計画区域）に指定されている。その中で、軍用地を除くほぼ全域に用途地域が指定されており、うち住居系用途地域が約8割（80.3%、1,124.7ha）を占める。

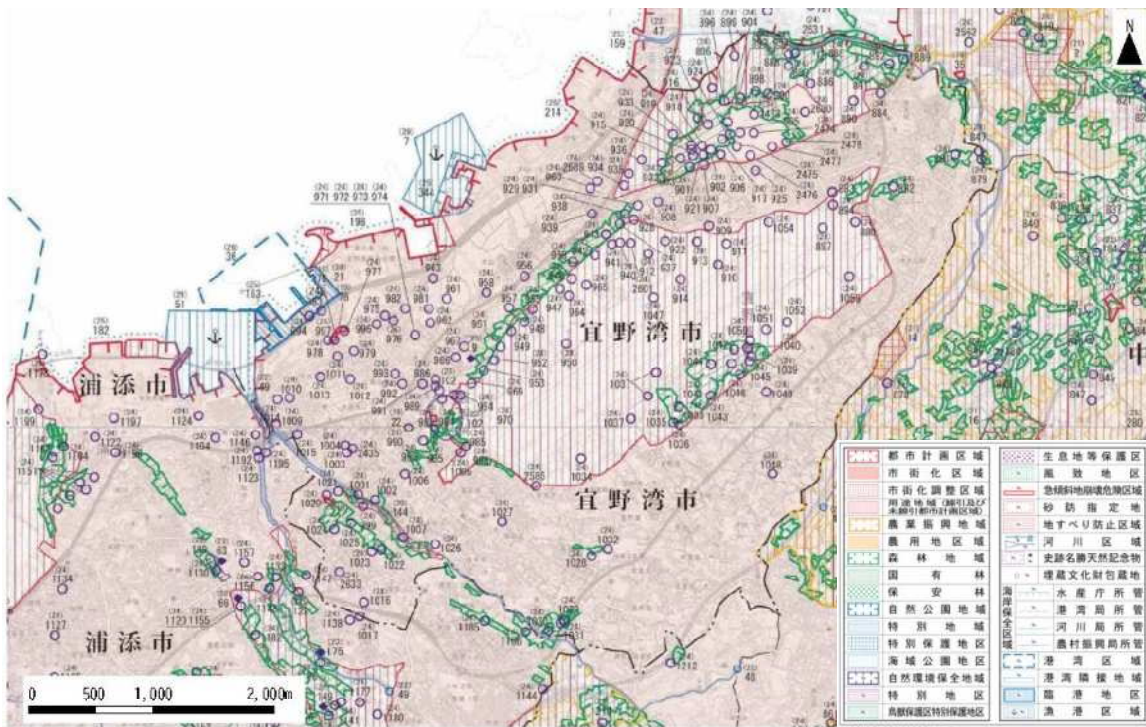
この他、急傾斜地崩壊危険区域や砂防指定地など防災上配慮すべき地域や、埋蔵文化財包蔵地、港湾区域、漁港区域等の指定がなされている。

■ 土地利用規制現況

法的土地利用規制区分		面積等	備 考
都市計画区域		1,980 ha	那覇広域都市計画区域
	市街化区域	1,401 ha	
	市街化調整区域	579 ha	
用途地域		1,401.1 ha	
	第1種低層住居専用地域	393.2 ha	容積率/建ぺい率(%) : 100/50
	第1種中高層住居専用地域	351.1 ha	" : 200/60
	第2種中高層住居専用地域	115.9 ha	" : 200/60
	第1種住居地域	168.4 ha	" : 200/60
	第2種住居地域	30.2 ha	" : 200/60
	準住居地域	65.9 ha	" : 200/60
	近隣商業地域	130.1 ha	" : 200/80、300/80
	商業地域	65.3 ha	" : 400/80
	準工業地域	81.0 ha	" : 200/60
森林地域	民有林	85 ha	市町村有林1ha、私有林84ha
急傾斜地崩壊危険地区域		1.13ha	嘉数(0.17ha)、真志喜(0.26ha) 真志喜(2)-1(0.39ha)、真志喜(2)-2(0.31ha)
砂防指定地		4.62 ha	河川名: 牧港川 溪流名: 宇地泊川
河川区域	二級河川	14,300 m	普天間川(中城村、宜野湾市 8,300m) 宇地泊川(宜野湾市、浦添市 6,000m)
史跡名勝天然記念物		2ヶ所	大山貝塚(国指定史跡) 宜野湾市森の川(県指定名称)
埋蔵文化財包蔵地		248 ヶ所	
海岸保全区域	河川局所管	5,066 m 1,077,912 m ²	宜野湾市宇治泊～大山(1,190m、59,500m ²) 宜野湾市大山(3,597m、858,412m ²) 宜野湾市伊佐(279m、160,000m ²)
	水産庁所管	648 m	宜野湾漁港海岸
港湾区域		58 ha	宜野湾港(地方港湾)
臨港地区		12.2 ha	宜野湾臨港地区
漁港区域		40 ha	宜野湾漁港(第1種漁港(県管理))

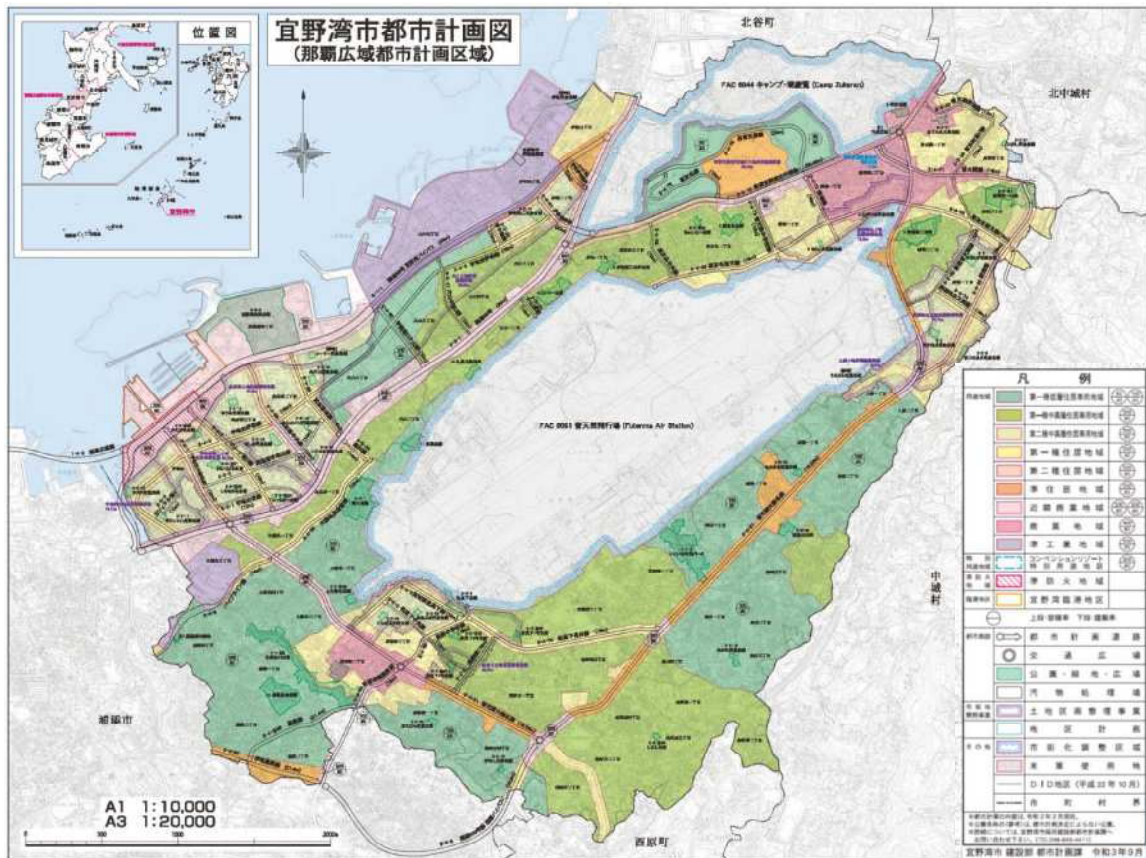
資料: 沖縄県土地利用規制現況図説明書(令和3年3月)

■ 土地利用規制現況図



資料：沖縄県土地利用規制現況図(令和5年3月)

■ 都市計画図 (令和3年9月現在)



3) 市街地開発の状況

令和4年度主要施設整備開発台帳より、市街地開発事業の状況をみると、土地区画整理事業が9地区、公有水面埋立事業が2地区となっており、計画面積は計 294.5ha と、市街化区域面積 (1,401ha) の2割強 (21.0%) を占める。なお、整備状況で「未」となっている4地区 (佐真下、宇地泊第二、佐真下第二、西普天間住宅地区) のうち、佐真下と宇地泊第二については、換地処分が完了している。現在整備中の地区の計画人口について、佐真下第二地区は1,500人、西普天間住宅地区は1,124人を想定している。

市街地開発事業の分布をみると、国道58号西側や真栄原交差点北側、市役所周辺等に分布しており、とりわけ市域西部で進んでいる状況にある。

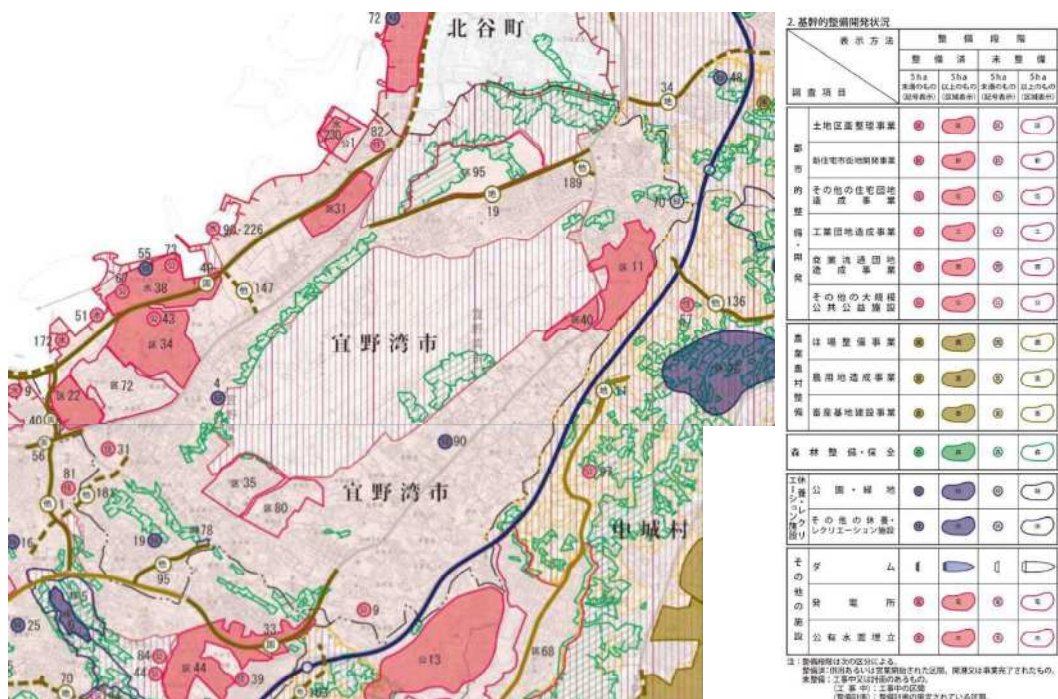
市街地開発状況

令和3年度時点

整理番号	事業等名	面積 (ha)	設置主体	着工又は完了年度		整備状況	備考
				着工	完了		
区11	宜野湾市野嵩地区	33.7	市	S48	(R4)	済	市街化率99%
区22	宜野湾市宇地泊	16.1	組合	S52	S58	済	市街化率99%
区31	宜野湾市伊佐地区	16.5	組合	S54	H5	済	市街化率99%
区34	宜野湾市真志喜地区	47.0	市	S56	H10	済	市街化率99%
区35	宜野湾市佐真下地区	19.8	組合	S57	(R3)	未	市街化率99%
区40	宜野湾市上原地区	8.0	組合	S58	H2	済	市街化率99%
区72	宜野湾市宇地泊第二地区	36.2	市	H6	(R3)	未	進捗96%
区80	宜野湾市佐真下第二地区	16.8	市	H12	(R5)	未	進捗90%
区95	宜野湾市西普天間住宅地区	50.7	市	H30	(R9)	未	進捗17%
水38	第2次宜野湾市公有水面埋立事業	40.4	公社	S58	S59	済	公共施設
水230	宜野湾市伊佐埋立事業	9.3	公社	H14	H16	済	下水処理施設用地

資料：令和4年度主要施設整備開発台帳(沖縄県)

市街地開発状況図



資料：令和4年度主要施設整備開発基本図(沖縄県)

4) 建築動向

平成 28 年度那覇広域都市計画基礎調査より、平成 23 年度から平成 27 年度の建物新築状況をみると、宜野湾市全体では合計 1,376 件が立地しており、うち住居が 1,292 件で 9 割強 (93.9%) を占めている。

立地場所は米軍施設用地、その他の公共用地・公益施設用地を除く市全域でみられるが、宇地泊地区や宇地泊第二地区土地区画整理事業の区域内で比較的多く立地している。

■ 新築状況 (平成 23～27 年度総数)

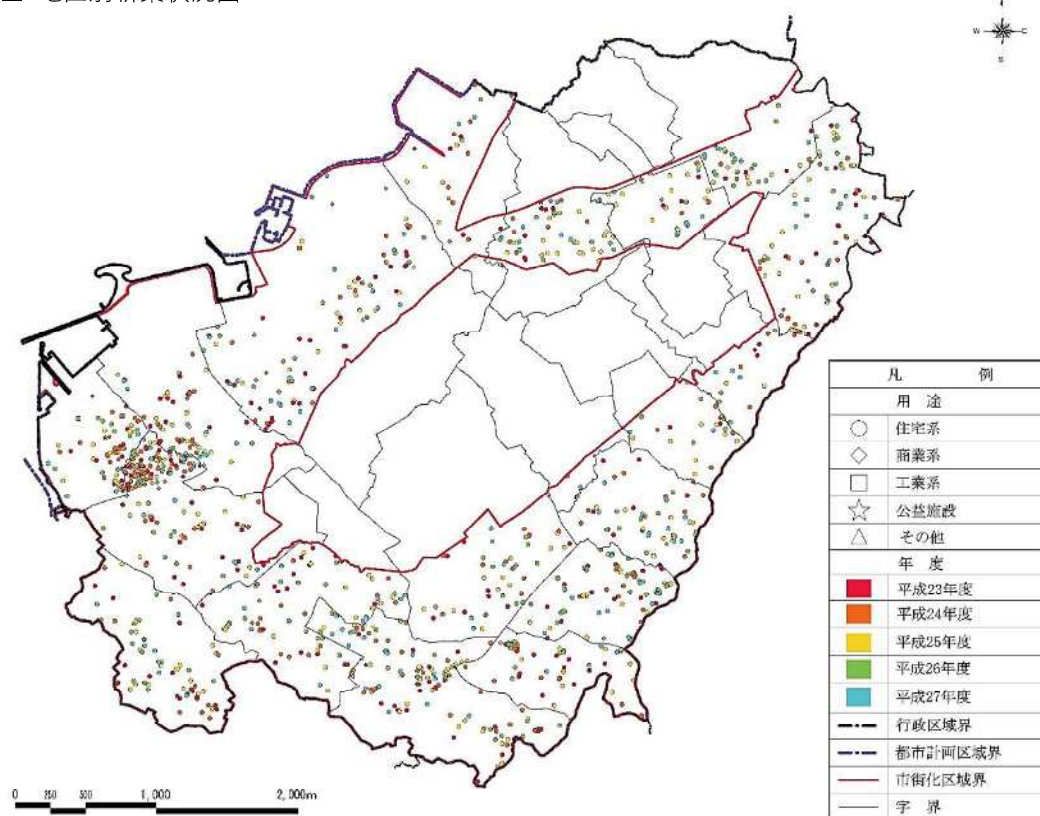
(単位: 件、ha、%)

	新 築 件 数										敷地面積 合 計	建築面積 合 計	延床面積 合 計	
	合計	住居	構成比	商業	構成比	工業	構成比	公益 施設	構成比	その他				構成比
宜 野 湾 市	1,376	1,292	93.9	65	4.7	6	0.4	12	0.9	1	0.1	718,100.6	275,033.1	637,275.7
市街化区域 小 計	1,374	1,290	93.9	65	4.7	6	0.4	12	0.9	1	0.1	717,730.6	274,853.0	636,970.0
市街化調整区域 小 計	2	2	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	370.0	180.2	305.7

注) 増、改築は除く。

資料: 平成 28 年度那覇広域都市計画基礎調査

■ 地区別新築状況図



資料: 平成 28 年度那覇広域都市計画基礎調査

2. 宜野湾市の住宅実態

(1) 住宅の特性

1) 住宅総数および世帯総数

平成 30 年の住宅・土地統計調査における本市の住宅総数は 44,530 戸で、一世帯当たり住宅数は 1.10 戸／世帯と、住宅総数が世帯総数を上回っている。住宅の大半は「居住世帯あり」である一方、住宅総数の約 1 割（9.1％）にあたる 4,050 戸が「空き家」となっている。

平成 25 年と比較すると、住宅総数は 2,910 戸増、増加率 7.0％となっており、うち「居住世帯あり」は 2,610 戸増（増加率 6.9％）、「空き家」は 590 戸増（増加率 17.1％）となっている。

また、平成 30 年の住宅・土地統計調査における本市の世帯総数は 40,550 世帯で、平成 25 年から 2,370 世帯増、増加率は 6.2％となっており、実数では住宅数の増加が世帯数の増加を上回る状況となっている。

■ 住宅数・世帯数

（単位：戸、世帯、％）

			宜 野 湾 市				沖 縄 県
			平成 25 年	平成 30 年	増加数	増加率	平成 30 年
住 宅	住宅総数	A	41,620	44,530	2,910	7.0	652,600
	居住世帯あり総数	B	37,870	40,480	2,610	6.9	577,000
	一時現在者のみ	C	250	－	－	－	6,800
	空き家総数	D	3,460	4,050	590	17.1	67,900
	二次的住宅		50	60	10	20.0	3,500
	賃貸用の住宅		2,260	2,880	620	27.4	36,400
	売却用の住宅		80	60	－20	－25.0	1,200
	その他の住宅		1,070	1,050	－20	－1.9	26,800
	建築中	E	50	－	－	－	1,000
	住宅以外で人が居住する建物総数(戸)		－	20	－	－	800
世 帯	世帯総数	ア	38,180	40,550	2,370	6.2	540,300
	住宅に居住する主世帯総数	イ	37,870	40,480	2,610	6.9	537,300
	同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯	ウ	310	70	－240	－77.4	3,000
差	A－ア(戸)		3,440	3,980			112,300
	A－イ(戸)		3,750	4,050			115,300
比 率	一世帯あたり住宅数 A/ア(戸/世帯)		1.09	1.10			1.21
	一世帯あたり住宅数 A/イ(戸/世帯)		1.10	1.10			1.21
	空き家率 D/A×100％		8.31	9.09			10.40
	建築中の住宅率 E/A×100％		0.12	－			0.15

資料：住宅・土地統計調査

2) 住宅の状況

① 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 23,390 戸で、住宅総数の 5 割強（52.5%）を占め、沖縄県の割合と比べて高い割合を示している。「持ち家」は 14,300 戸、総数に占める割合は 3 割強（32.1%）となっている。

平成 20 年からの推移をみると、実数では平成 30 年に「持ち家」が減少しているが、「民営借家」は増加を続けており、総数に占める割合では「民営借家」が 5.1 ポイント増、「持ち家」は 5.1 ポイント減となっている。

■ 所有関係別住宅数

（単位：戸、%）

		住宅 総数	専 用 住 宅					併用 住宅	空き家等		不詳
			持ち家	借 家					賃貸用	その他	
				民営	公営	都市再生機 構・公社	給与 住宅				
宜 野 湾 市	平成20年	38,910	14,480	18,450	1,090	70	310	400	2,140	1,320	640
			37.2%	47.4%	2.8%	0.2%	0.8%	1.0%	5.5%	3.4%	1.6%
	平成25年	41,620	14,860	20,390	1,010	90	280	190	2,260	1,500	1,050
			35.7%	49.0%	2.4%	0.2%	0.7%	0.5%	5.4%	3.6%	2.5%
	平成30年	44,530	14,300	23,390	560	70	200	220	2,880	1,170	1,740
			32.1%	52.5%	1.3%	0.2%	0.4%	0.5%	6.5%	2.6%	3.9%
沖縄県 (平成30年)		652,600	250,700	249,400	26,200	700	8,900	6,600	36,400	47,000	34,500
			38.4%	38.2%	4.0%	0.1%	1.4%	1.0%	5.6%	7.2%	5.3%

※空き家等の「その他」には「一時現在者のみ」および「建設中」を含む。

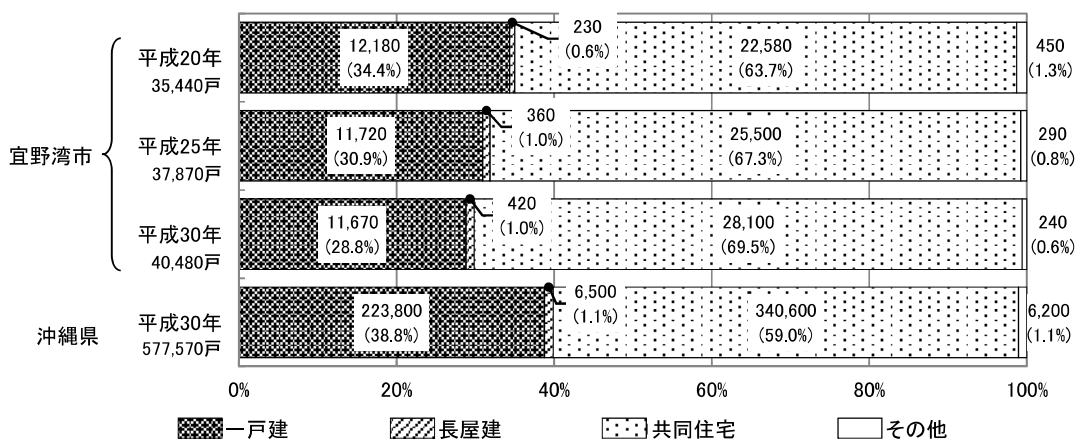
資料：住宅・土地統計調査

② 建て方別住宅数

平成 30 年の建て方別住宅数をみると、「共同住宅」が 28,100 戸で、住宅総数の約 7 割（69.5%）を占め、沖縄県の割合と比べて高い割合を示している。「一戸建」は 11,670 戸、総数に占める割合は 3 割弱（28.8%）となっている。

平成 20 年からの推移をみると、「一戸建」は実数、総数に占める割合ともに減少していることに対し、「共同住宅」は 5,520 戸増、割合では 5.8 ポイント増と著しく増加している。共同住宅の増加は、先の借家増と連動した動きとなっている。

■ 建て方別住宅数



資料：住宅・土地統計調査

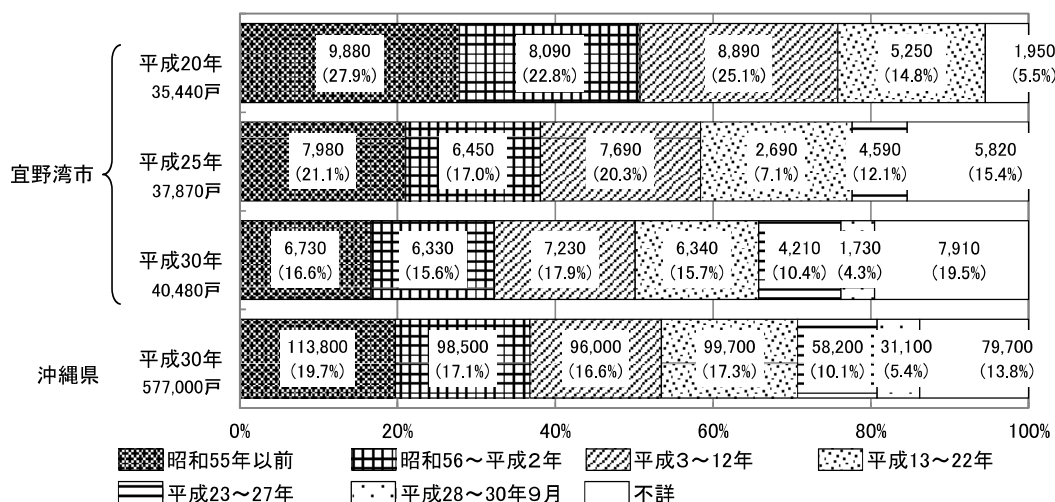
③ 建築時期別住宅数

平成30年の建築時期別住宅数をみると、「昭和55年以前(築43年以上)」が2割弱(16.6%)、「昭和56～平成2年(築33年～42年)」が2割弱(15.6%)となっている。これら比較的年数を経過している住宅の割合は3割強(32.2%)となり、沖縄県の割合と比べると低い割合を示している。

また、耐震性の面で懸念される新耐震設計基準以前(昭和56年以前)の住宅は、「昭和55年以前」とほぼ同じ割合と考えられるので、2割弱程度と考えられる。

ただし、平成25年度以降は不詳の割合が大きいことに留意が必要である。

■ 建築時期別住宅数



資料:住宅・土地統計調査

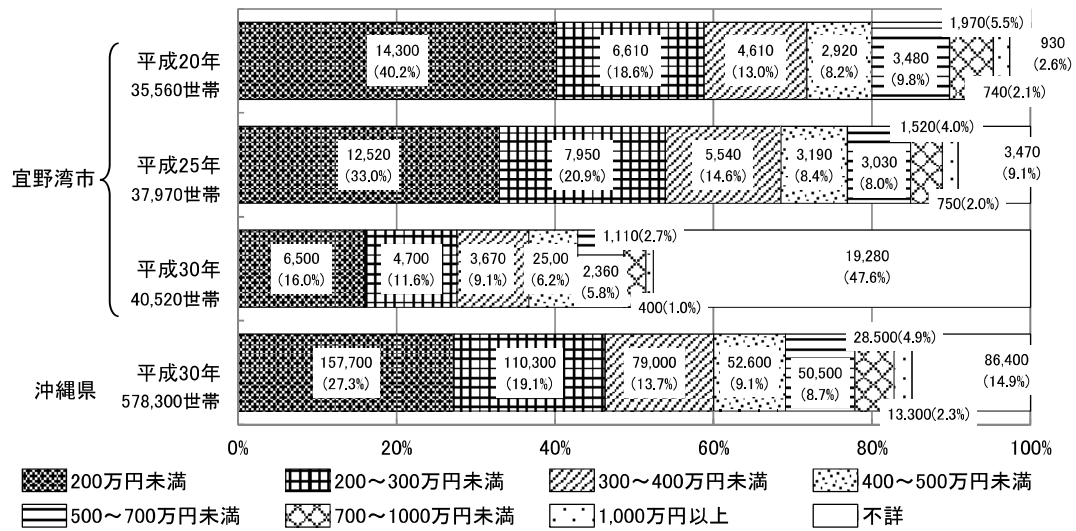
3) 年間収入階級別世帯数

平成30年の年間収入別普通世帯数をみると、「200万円未満」が2割弱(16.0%)と最も多く、次いで「200～300万円未満」(11.6%)、「300～400万円未満」(9.1%)と続いている。ただし、平成25年以降は不詳の割合が大きいことに留意が必要である。

「200万円未満」の世帯の割合は平成25年から減少し、沖縄県の値と比べて低くなっているなど違いがみられる。

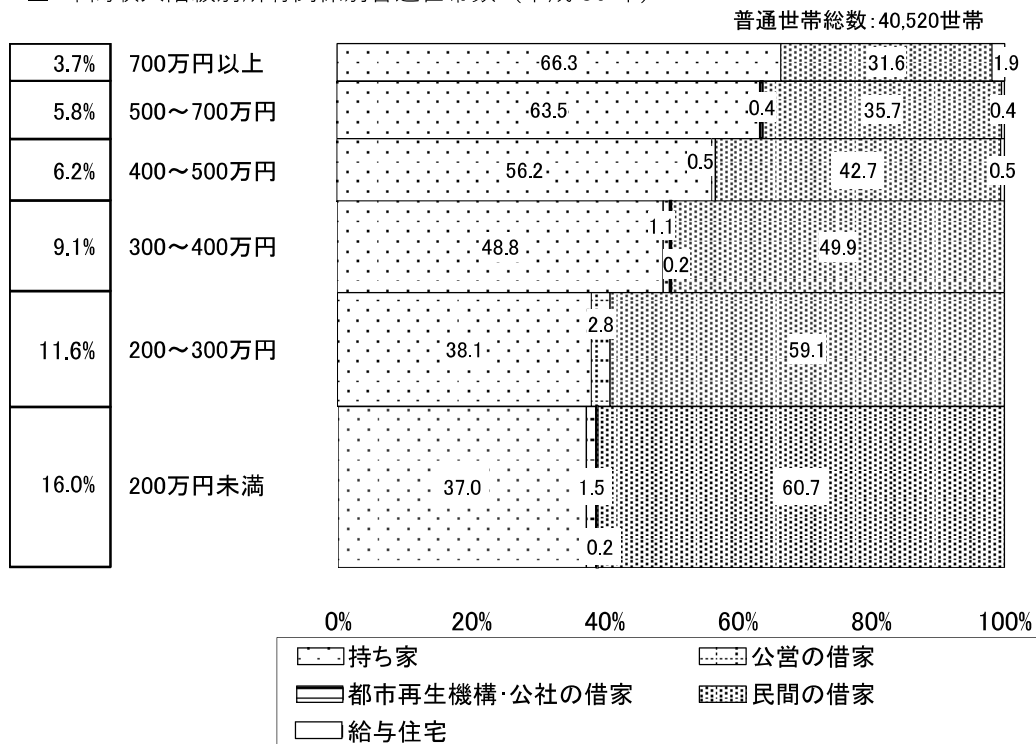
年間収入階級別の住宅の所有状況をみると、年収「200万円未満」や「300～400万円」の世帯で「民間の借家」の割合が約6割と比較的高く、おおむね年収400万円を境に「持ち家」の割合が高くなっている。

■ 年間収入階級別普通世帯数



資料：住宅・土地統計調査

■ 年間収入階級別所有関係別普通世帯数（平成 30 年）



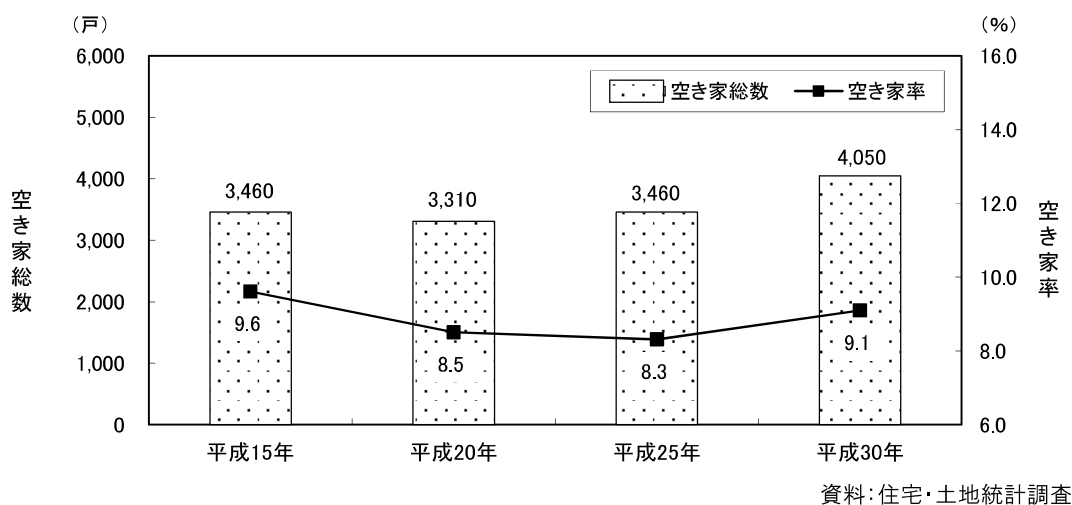
資料：住宅・土地統計調査

4) 空き家の状況

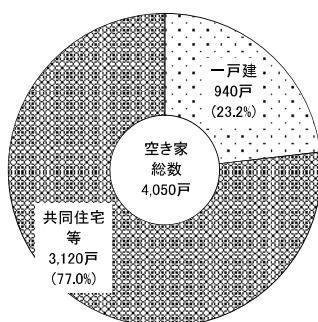
住宅・土地統計調査による本市の空き家総数の推移をみると、平成15年から平成20年にかけて総数・空き家率（住宅総数に占める空き家総数の割合）ともに減少傾向にあった。平成20年から平成25年にかけては、総数は増加に転じたものの、空き家率ではほぼ横ばいとなっていたが、平成30年にはともに増加傾向となった。

平成30年の空き家の具体的な状況をみると、一戸建の空き家が940戸で2割強（23.2%）、共同住宅等が3,120戸で8割弱（77.0%）となっている。また、腐朽・破損のあるものは1,400戸で3割強（34.6%）を占める。

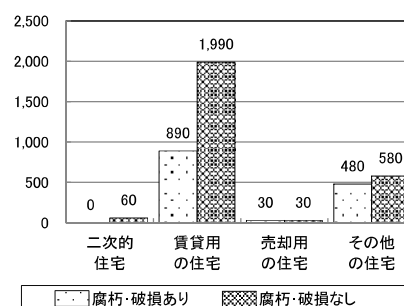
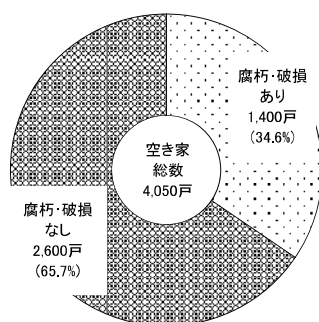
■ 空き家総数・空き家率の推移



■ 建て方別空き家数 (平成30年)



■ 腐朽・破損の有無別空き家数 (平成30年)



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) ふだん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

賃貸用の住宅 : 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

売却用の住宅 : 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

その他の住宅 : 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年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)

資料: 住宅・土地統計調査

(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 3.42 室(持ち家 4.67 室、借家 2.68 室)、畳数が 24.72 畳(持ち家 34.50 畳、借家 18.88 畳)、延べ面積が 66.88 ㎡(持ち家 100.61 ㎡、借家 46.74 ㎡)となっており、持ち家が借家を大きく上回っている。

沖縄県の値と比較すると、1 人当たり居住室の畳数はやや上回っているが、それ以外については持ち家、借家ともに下回る状況にある。

また、平成 20 年と比較すると、1 住宅当たり延べ面積は平成 25 年までは増加傾向にあったが、平成 30 年には減少に転じている。

■ 所有関係別住宅の広さ

(単位:戸、世帯、人、室、畳、㎡)

			住宅数	世帯数	世帯人員	1住宅当 たり居住 室数	1住宅当 たり居住 室の畳数	1住宅当 たり延べ 面積(㎡)	1人当たり 居住室の 畳数	1室当たり 人員	1世帯あた り人員
宜 野 湾 市	平成 20年	住宅総数	35,440	35,600	90,650	3.83	27.19	69.84	10.51	0.68	2.55
		持ち家	14,790	14,900	43,920	5.11	37.40	104.28	12.59	0.58	2.95
		借家	19,980	20,030	46,010	2.88	19.64	44.34	8.53	0.80	2.30
	平成 25年	住宅総数	37,870	38,180	94,040	3.78	26.25	74.91	10.51	0.66	2.46
		持ち家	15,010	15,130	42,510	5.00	35.46	109.24	12.52	0.57	2.81
		借家	21,810	22,000	49,460	2.95	19.91	51.27	8.78	0.77	2.25
	平成 30年	住宅総数	40,480	40,520	95,710	3.42	24.72	66.88	10.68	0.68	2.36
		持ち家	14,470	14,500	39,710	4.67	34.50	100.61	12.57	0.59	2.74
		借家	24,230	24,240	49,870	2.68	18.88	46.74	9.17	0.77	2.06
沖縄県 (平成30年)	住宅総数	577,000	579,100	1,418,800	3.82	27.61	75.77	11.16	0.65	2.45	
	持ち家	255,900	257,300	696,300	4.89	36.40	105.34	13.38	0.56	2.71	
	借家	285,900	286,500	643,500	2.86	19.74	49.31	8.77	0.79	2.25	

資料:住宅・土地統計調査

2) 居住水準

平成 30 年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 2 割弱(15.1%)となっている。所有関係別でみると、「持ち家」では最低居住面積水準未達の世帯がわずか 5.3%程度であるのに対し、「民営借家」では 2 割強(22.5%)となっている。

沖縄県の値と比較すると、最低居住面積水準未達世帯の割合は「持ち家」「民営借家」とともに高くなっている。

また、平成 25 年との比較でみると、「持ち家」「民営借家」とともに最低居住面積水準未達の世帯数・割合ともに増加しており、最低居住面積水準未達世帯の解消がなかなか進まない状況にある。

■ 所有関係別最低居住面積水準状況別世帯数

(単位: 世帯、%)

	宜 野 湾 市								沖 縄 県			
	平成25年				平成30年				平成30年			
	総数	最低居住 面積水準 未達の世 帯	誘導居住面積水準		総数	最低居住 面積水準 未達の世 帯	誘導居住面積水準		総数	最低居住 面積水準 未達の世 帯	誘導居住面積水準	
			都市居住 型誘導居 住面積水 準未達の 世帯	一般型誘 導居住面 積水準未 達の世帯			都市居住 型誘導居 住面積水 準未達の 世帯	一般型誘 導居住面 積水準未 達の世帯			都市居住 型誘導居 住面積水 準未達の 世帯	一般型誘 導居住面 積水準未 達の世帯
主世帯総数	37,870	4,560 12.0%	15,210 40.2%	4,930 13.0%	40,480	6,110 15.1%	18,110 44.7%	5,120 12.6%	577,000	64,900 11.2%	203,200 35.2%	89,600 15.5%
持ち家	15,010	500 3.3%	1,560 10.4%	4,030 26.8%	14,470	760 5.3%	1,840 12.7%	4,330 29.9%	255,900	7,600 3.0%	18,200 7.1%	76,300 29.8%
借家	21,810	4,070 18.7%	13,650 62.6%	900 4.1%	24,230	5,350 22.1%	16,270 67.1%	790 3.3%	285,900	57,400 20.1%	185,000 64.7%	13,300 4.7%
公営の借家	1,010	170 16.8%	670 66.3%	—	560	50 8.9%	400 71.4%	—	26,200	2,400 9.2%	12,500 47.7%	600 2.3%
都市再生機構・ 公社の借家	90	30 33.3%	70 77.8%	—	70	40 57.1%	70 100.0%	—	700	200 28.6%	500 71.4%	—
民営借家	20,420	3,860 18.9%	12,750 62.4%	910 4.5%	23,410	5,270 22.5%	15,660 66.9%	790 3.4%	250,000	53,700 21.5%	167,400 67.0%	12,400 5.0%
給与住宅	280	10 3.6%	150 53.6%	—	200	—	130 65.0%	—	9,000	1,000 11.1%	4,600 51.1%	200 2.2%

資料: 住宅・土地統計調査

■ 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。

$$10 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 10 \text{ m}^2$$

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 m²」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。

- ・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。

$$20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 15 \text{ m}^2$$

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 歳以下で、独立の台所があり、居住室の畳数が「10.5 畳」以上
- (2) 29 歳以下で、独立の台所以外の台所（「食事室兼用」、「食事室・居間兼用」、「その他と兼用」、「他の世帯と共用の台所」）があり、居住室の畳数が「12.0 畳」以上
- (3) 30 歳以上で、床面積の合計（延べ面積）が「40 m²」以上

- ・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。

$$25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人員} + 25 \text{ m}^2$$

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 歳以下で、独立の台所があり、居住室の畳数が「15.0 畳」以上
- (2) 29 歳以下で、独立の台所以外の台所（「食事室兼用」、「食事室・居間兼用」、「その他と兼用」、「他の世帯と共用の台所」）があり、居住室の畳数が「16.5 畳」以上
- (3) 30 歳以上で、床面積の合計（延べ面積）が「55 m²」以上

出典: 住宅・土地統計調査 用語の解説(総務省統計局)

3) 耐震性能

平成 26 年 1 月から平成 30 年 10 月までの間に「耐震診断をした」住宅は持ち家総数の 3.5%で、沖縄県の値と比べて 1.6 ポイント低くなっている。

一方、平成 26 年 1 月から平成 30 年 10 月までの間に「耐震改修工事をした」住宅については持ち家総数の 0.6%となっており、沖縄県の値とほぼ同等の割合となっている。

■ 建て方別住宅の耐震診断の有無別持ち家数（平成 30 年）

（単位：戸、％）

	宜 野 湾 市					沖 縄 県				
	総数	耐震診断をした	耐震性が確保されていた	耐震性が確保されていなかった	耐震診断をしていない	総数	耐震診断をした	耐震性が確保されていた	耐震性が確保されていなかった	耐震診断をしていない
持ち家総数	14,470	500 3.5%	490 98.0%	10 2.0%	13,960 96.5%	255,900	13,000 5.1%	12,600 96.9%	500 3.8%	242,800 94.9%
一戸建	9,680	130 1.3%	120 92.3%	10 7.7%	9,550 98.7%	191,800	5,500 2.9%	5,200 94.5%	300 5.5%	186,300 97.1%
長屋建	120	— —	— —	— —	120 100.0%	1,900	200 10.5%	200 100.0%	— —	1,600 84.2%
共同住宅	4,500	360 8.0%	360 100.0%	— —	4,140 92.0%	58,100	7,000 12.0%	6,900 98.6%	100 1.4%	51,100 88.0%
その他	160	10 6.3%	10 100.0%	— —	150 93.8%	4,000	200 5.0%	200 0.0%	— —	3,800 95.0%

※耐震診断結果の割合は、耐震診断をした住宅に対する割合。

資料：住宅・土地統計調査

■ 建て方別住宅の耐震改修工事状況別持ち家数（平成 30 年）

（単位：戸、％）

	宜 野 湾 市			沖 縄 県		
	総数	耐震改修工事をした	耐震改修工事をしていない	総数	耐震改修工事をした	耐震改修工事をしていない
持ち家総数	14,470	90 0.6%	14,370 99.3%	255,900	1,900 0.7%	253,900 99.2%
一戸建	9,680	70 0.7%	9,610 99.3%	191,800	1,600 0.8%	190,200 99.2%
長屋建	120	— —	120 100.0%	1,900	— —	1,800 94.7%
共同住宅	4,500	20 0.4%	4,480 99.6%	58,100	300 0.5%	57,900 99.7%
その他	160	— —	160 100.0%	4,000	— —	4,000 100.0%

資料：住宅・土地統計調査

4) 増改築・改修工事の実施状況

平成 26 年 1 月から平成 30 年 10 月までの間に「増改築・改修工事等をした」住宅は、持ち家総数の 2 割弱（16.0％）となっており、沖縄県の値と比べて 3.6 ポイント低くなっている。

工事等の内容をみると、「台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事」が工事等をした住宅総数の約 5 割（49.1％）を占め、次いで「屋根・外壁等の改修工事」（32.3％）、「天井・壁・床等の内装の改修工事」（28.0％）となっている。

■ 住宅の増改築・改修工事等別持ち家数（平成 30 年）

（単位：戸、％）

		総 数	増改築・改修工事等をした	増築・間取りの変更	台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	その他の工事	増改築・改修工事等をしていない
宜野湾市	持ち家総数	14,470	2,320 16.0%	330 14.2%	1,140 49.1%	650 28.0%	750 32.3%	70 3.0%	130 5.6%	900 38.8%	12,140 83.9%
	腐朽・破損あり	1,770	180 10.2%	-	60 33.3%	-	80 44.4%	20 11.1%	-	80 44.4%	1,580 89.3%
	腐朽・破損なし	12,700	2,140 16.9%	330 15.4%	1,080 50.5%	650 30.4%	660 30.8%	50 2.3%	130 6.1%	820 38.3%	10,560 83.1%
沖縄県	持ち家総数	255,900	50,200 19.6%	6,300 12.5%	22,300 44.4%	13,300 26.5%	14,400 28.7%	2,100 4.2%	2,800 5.6%	23,200 46.2%	205,700 80.4%
	腐朽・破損あり	36,100	6,900 19.1%	900 13.0%	3,100 44.9%	1,700 24.6%	1,800 26.1%	400 5.8%	300 4.3%	2,900 42.0%	29,100 80.6%
	腐朽・破損なし	219,800	43,300 19.7%	5,400 12.5%	19,200 44.3%	11,500 26.6%	12,700 29.3%	1,700 3.9%	2,500 5.8%	20,300 46.9%	176,600 80.3%

※増改築・改修工事等の内容毎の割合は、増改築・改修工事等をした住宅に対する割合。

資料：住宅・土地統計調査

5) 高齢者等のための設備の状況

平成 30 年における「高齢者等のための設備がある」住宅は、住宅総数の 3 割弱（26.0％）で、沖縄県より 7.1 ポイント低くなっている。

設備等の内容は、「手すりがある」が 1 割強（14.7％）で最も多く、次いで「段差のない屋内」（13.3％）となっている。また、所有関係別でみると、「持ち家」では高齢者等のための設備がある住宅が 3 割強（34.2％）となっているのに対し、「借家」では 2 割強（23.0％）にとどまっている。

■ 住宅の種類別所有関係別高齢者等のための設備状況（平成 30 年）

（単位：戸、％）

		総数 a	高齢者等のための設備がある														高齢者等のための設備はない
			総数 b	手すりがある									またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車いすで通行可能な幅	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	
				総数 c	玄関	トイレ	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
宜野湾市	住宅総数 (aに対する割合)	40,480	10,520 26.0%	5,940 14.7%	1,510 3.7%	2,510 6.2%	2,470 6.1%	570 1.4%	770 1.9%	3,230 8.0%	410 1.0%	280 0.7%	2,030 5.0%	2,760 6.8%	5,380 13.3%	2,230 5.5%	28,170 69.6%
	専用住宅	40,250	10,460 26.0%	5,880 14.6%	1,500 3.7%	2,500 6.2%	2,460 6.1%	560 1.4%	750 1.9%	3,180 8.0%	410 1.0%	270 0.7%	2,020 5.0%	2,750 6.8%	5,370 13.3%	2,220 5.5%	28,060 69.6%
	持ち家 (aに対する割合)	14,300	4,890 34.2%	3,200 22.4%	860 6.0%	1,660 11.6%	1,530 10.7%	250 1.7%	580 4.1%	1,540 10.8%	240 1.7%	110 0.8%	1,330 9.3%	1,500 10.5%	2,180 15.2%	1,000 7.0%	9,410 65.8%
	借家 (aに対する割合)	24,220	5,570 23.0%	2,680 11.1%	640 2.6%	850 3.5%	940 3.9%	310 1.3%	170 0.7%	1,640 6.8%	170 0.7%	160 0.7%	690 2.8%	1,250 5.2%	3,190 13.2%	1,230 5.1%	18,640 77.0%
	店舗その他併用住宅	220	60 27.3%	60 27.3%	10 4.5%	10 4.5%	10 4.5%	10 4.5%	20 9.1%	50 22.7%	—	10 4.5%	10 4.5%	20 9.1%	20 9.1%	10 4.5%	110 50.0%
沖縄県	住宅総数 (aに対する割合)	577,000	191,100 33.1%	128,600 22.3%	34,700 6.0%	64,300 11.1%	53,300 9.2%	10,500 1.8%	17,900 3.1%	66,800 11.6%	6,500 1.1%	7,100 1.2%	34,300 5.9%	64,400 11.2%	85,600 14.8%	46,100 8.0%	350,600 60.8%
	専用住宅	570,300	189,100 33.2%	127,000 22.3%	34,400 6.0%	63,400 11.1%	52,800 9.2%	10,400 1.8%	17,700 3.1%	65,800 11.6%	6,500 1.1%	7,000 1.2%	34,000 5.9%	63,800 11.2%	84,900 14.8%	45,800 8.0%	346,800 60.8%
	持ち家 (aに対する割合)	250,700	112,300 44.8%	83,000 33.1%	25,800 10.3%	48,000 19.1%	40,000 16.0%	7,900 3.2%	14,200 5.7%	38,300 15.3%	5,200 2.1%	4,900 2.0%	24,900 9.9%	40,700 16.2%	48,700 19.4%	27,500 11.0%	138,400 55.2%
	借家 (aに対する割合)	285,200	76,800 26.9%	44,000 15.4%	8,600 3.0%	15,500 5.4%	12,800 4.5%	2,500 0.9%	3,500 1.2%	27,600 9.7%	1,200 0.4%	2,200 0.8%	9,100 3.2%	23,200 8.1%	36,200 12.7%	18,200 6.4%	208,400 73.1%
	店舗その他併用住宅	6,600	2,000 30.3%	1,600 24.2%	400 6.1%	900 13.6%	500 7.6%	100 1.5%	200 3.0%	1,000 15.2%	0 0.0%	100 1.5%	300 4.5%	500 7.6%	700 10.6%	300 4.5%	3,800 57.6%

資料：住宅・土地統計調査

6) 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」や「太陽光を利用した発電機器」、「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」住宅はそれぞれ 3 %未満とわずかである。一方、「二重サッシ又は複層ガラスの窓を一部の窓に設置している」住宅は 7.2%となっており、沖縄県の値と比べて 2.6 ポイント高くなっている。

所有関係別でみると、「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」住宅を除いて、各設備とも「持ち家」の方が「借家」よりも設置している住宅の割合が高くなっている。

■ 所有関係別省エネルギー設備等の状況（平成 30 年）

（単位：戸、％）

		総 数	省エネルギー設備等						
			太陽熱を利用した温水機器等		太陽光を利用した発電機器		二重サッシ又は複層ガラスの窓		
			あ り	な し	あ り	な し	すべての窓にあり	一部の窓にあり	な し
宜野湾市	住宅総数	40,480	450 1.1%	38,250 94.5%	680 1.7%	38,020 93.9%	960 2.4%	2,920 7.2%	34,810 86.0%
	専用住宅	40,250	450 1.1%	38,070 94.6%	670 1.7%	37,850 94.0%	960 2.4%	2,910 7.2%	34,650 86.1%
	持ち家	14,300	400 2.8%	13,900 97.2%	490 3.4%	13,810 96.6%	230 1.6%	1,460 10.2%	12,600 88.1%
	借 家	24,220	40 0.2%	24,170 99.8%	180 0.7%	24,040 99.3%	730 3.0%	1,440 5.9%	22,050 91.0%
	店舗その他併用住宅	220	－	180 81.8%	10 4.5%	170 77.3%	－	10 4.5%	160 72.7%
沖縄県	住宅総数	577,000	12,300 2.1%	529,500 91.8%	16,500 2.9%	525,200 91.0%	13,100 2.3%	26,800 4.6%	501,800 87.0%
	専用住宅	570,300	12,100 2.1%	523,800 91.8%	16,100 2.8%	519,800 91.1%	13,000 2.3%	26,300 4.6%	496,600 87.1%
	持ち家	250,700	10,500 4.2%	240,200 95.8%	13,200 5.3%	237,500 94.7%	6,700 2.7%	17,200 6.9%	226,800 90.5%
	借 家	285,200	1,700 0.6%	283,500 99.4%	2,900 1.0%	282,300 99.0%	6,300 2.2%	9,100 3.2%	269,900 94.6%
	店舗その他併用住宅	6,600	200 3.0%	5,700 86.4%	400 6.1%	5,400 81.8%	100 1.5%	500 7.6%	5,200 78.8%

資料：住宅・土地統計調査

7) 接道状況

敷地に接している道路の状況をみると、『4 m未満（「2 m～4 m未満」＋「2 m未満」＋「接していない」）』は4割弱（31.8%）となっており、沖縄県の値（31.8%）と同じ割合となっている。

■ 敷地に接している道路の状況（平成 30 年）

（単位：戸、％）

	総数	敷地が道路に接している						敷地が道路に接していない
		総数	幅員2m未満の道路	2 m～4 m未満	4 m～6 m未満	6 m～10 m未満	10 m 以上	
宜野湾市	40,480	39,780 98.3%	930 2.3%	11,260 27.8%	19,160 47.3%	6,140 15.2%	2,290 5.7%	690 1.7%
沖縄県	577,000	567,100 98.3%	17,900 3.1%	155,400 26.9%	223,400 38.7%	117,900 20.4%	52,500 9.1%	9,900 1.7%

資料：住宅・土地統計調査

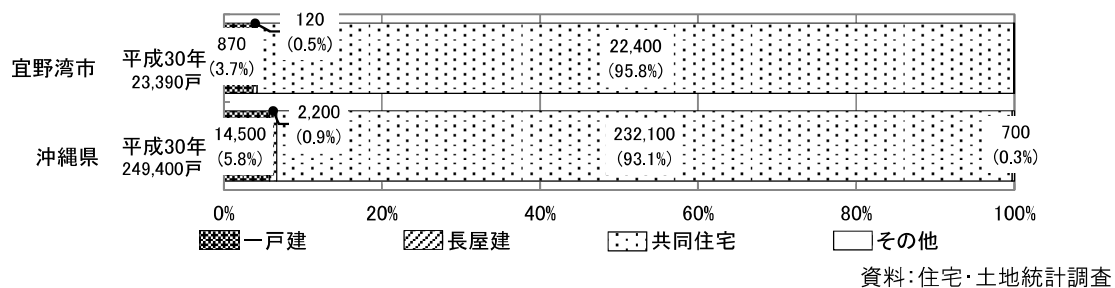
(3) 民間賃貸住宅の現状

1) 民間賃貸住宅の概況

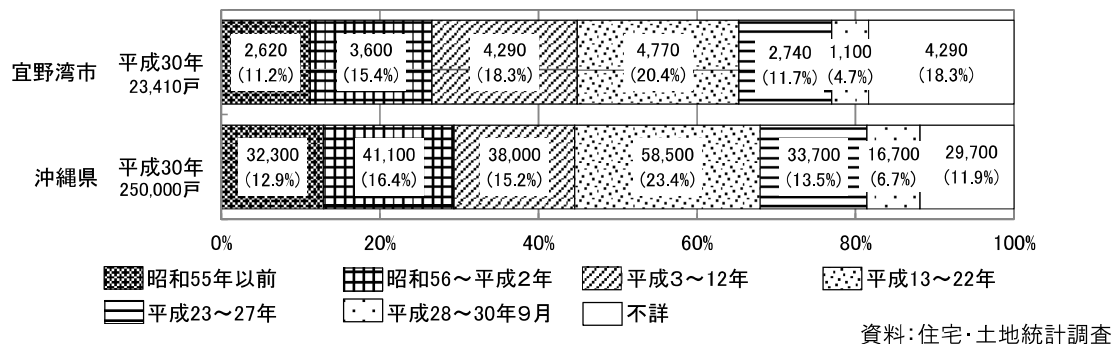
本市の民間借家は、平成 30 年現在「共同住宅」が 95.8%とほとんどを占めている。建築時期別でみると、「昭和 55 年以前（築 43 年以上）」や「昭和 56～平成 2 年（築 33 年～42 年）」といった比較的年数を経過している民間借家は 3 割弱（26.6%）で、沖縄県の値（29.4%）と比べて 2.8 ポイント低くなっている。

1 か月当たり家賃は、平成 30 年現在「4 万円～6 万円未満」が 5 割弱（45.1%）、次いで「2 万円～4 万円未満」が 2 割強（24.1%）となっており、沖縄県と比較すると、「4 万円～6 万円未満」が 6 ポイント程度低くなっている。また、平成 20 年からの推移をみると、「2 万円～4 万円未満」の割合が減少し、「6 万円以上」の割合がやや増加している。

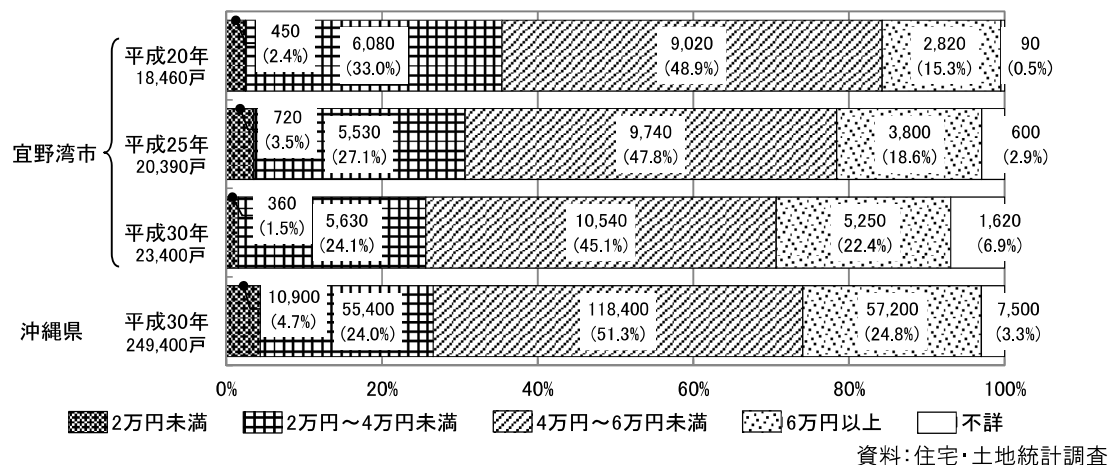
■ 建て方別民間借家数（平成 30 年）



■ 建築時期別民間借家数（平成 30 年）



■ 1 か月当たり家賃・間代別民間借家数の推移



2) サービス付き高齢者向け住宅の立地状況

本市においては、令和5年11月現在、5箇所計138戸が立地しており、月額費用は5.6～10.7万円となっている。

■ 宜野湾市内のサービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令和5年11月現在）

住宅名	所在地	住宅戸数 (戸)	専用面積 (㎡)	月額費用 (万円・概算) ※1	うち、家賃 共益費 (万円)	生活相談 状況把握 (万円)	サービス ※2					併設 施設の 有無
							食事	介護	家事	健康 維持	その他	
サービス付き高齢者向け住宅 ハビネスさんだん花	大山七丁目	24	18.00	8.0	3.7 1.3	3.0	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	—	有
ナーシングホーム宜野湾	大山	48	18.00～18.77	10.7	4.9 1.0	4.8	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	有
願寿苑(がじまる)	真栄原3丁目	16	20.30～27.62	5.6～7.4	3.8～5.0 0.6～1.2	1.2	—	○	○	○	—	無
サービス付き高齢者向け住宅さんだん花ガーデン	字宇地泊	15	18.00	8.0	3.7 1.3	3.0	○	○	○	○	—	有
あやなすの杜	伊佐3丁目	35	18.00～19.10	6.4	4.0 1.5～2.0	0.9	○	—	○	○ 併	○	有

※1 月額費用は、家賃、共益費、基本サービス料、食費を含んだ額となっている。

※2 食事、介護、家事、健康維持、その他サービス(買物支援・郵便物代理受取等)において、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」表示

資料：一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム」

■ 「サービス付き高齢者向け住宅」の概要



資料：サービス付き高齢者向け住宅(パンフレット)

(4) 公的賃貸住宅の現状

1) 公的賃貸住宅の状況

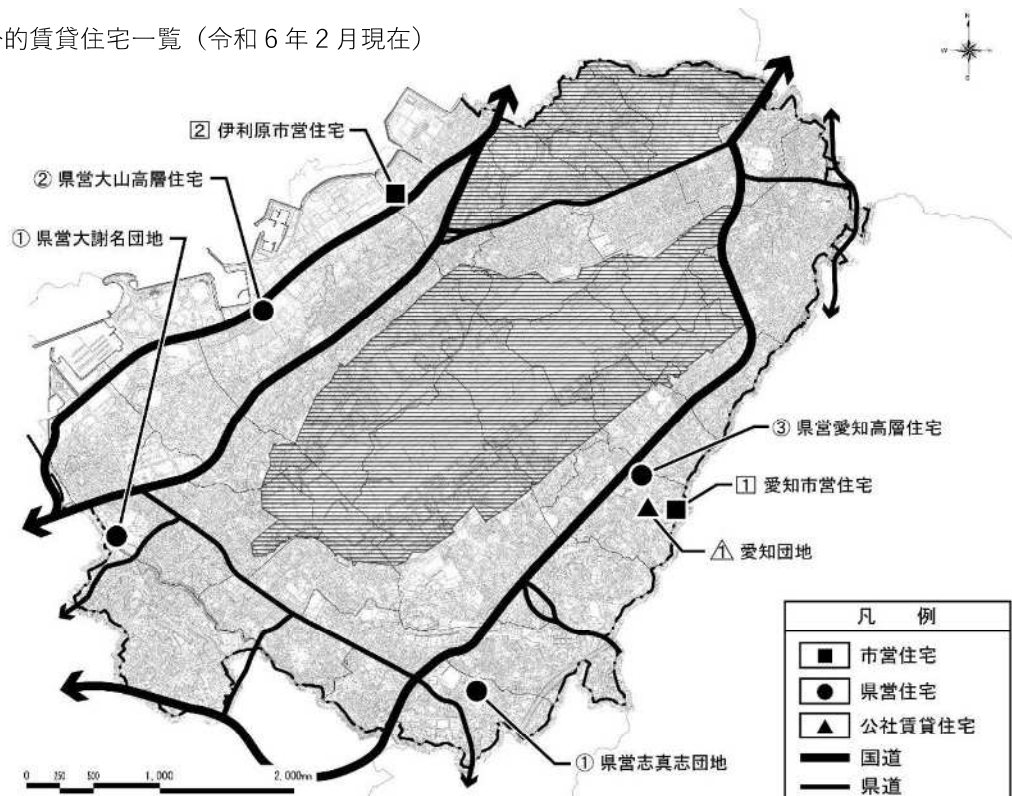
① 住宅戸数・規模

令和6年2月現在、本市にある公的賃貸住宅の総戸数は1,197戸で、令和2年国勢調査の世帯総数(44,163世帯)に占める公営住宅比率は2.7%となり、県平均(5.0%)を下回っている。

市営住宅は愛知市営住宅、伊利原市営住宅の2団地で、総敷地面積は21,765㎡、総戸数は342戸となっており、本市の公的賃貸住宅の28.6%を占めている。団地別にみると、愛知市営住宅は敷地面積7,076㎡、4棟からなり戸数は96戸となっている。伊利原市営住宅は敷地面積14,689㎡、6棟からなり戸数は246戸となっている。

県営住宅および公社賃貸住宅の総戸数は855戸で、本市の公的賃貸住宅の71.4%を占めている。県営住宅は大謝名団地、大山高層住宅、愛知高層住宅、志真志団地の4団地で、総敷地面積37,418㎡、総戸数775戸となっている。また、公社賃貸住宅は愛知団地が立地しており、戸数は80戸となっている。

■ 公的賃貸住宅一覧（令和6年2月現在）



■ 公営賃貸住宅一覧

事業主体	No.	名 称	棟数	管理戸数
市 営 住 宅	1	愛知市営住宅	4 棟	96 戸
	2	伊利原市営住宅	6 棟	246 戸
		市営住宅総数	10 棟	342 戸
県 営 住 宅	1	大謝名団地	3 棟	332 戸
	2	大山高層住宅	1 棟	115 戸
	3	愛知高層住宅	1 棟	175 戸
	4	志真志団地	2 棟	153 戸
		県営住宅総数	7 棟	775 戸
公社賃貸住宅	1	愛知団地	4 棟	80 戸
合 計			21 棟	1,197 戸

資料：宜野湾市建築課、沖縄県住宅課、沖縄県住宅供給公社

② 竣工年・経過年

本市における市営住宅の整備は、昭和 42、43 年の愛知市営住宅にはじまり、昭和 47 年に伊佐市営住宅が、昭和 49 年から平成 4 年にかけては伊利原市営住宅が建設された。

平成 7 年から 12 年にかけては愛知市営住宅の建替事業、平成 24 年から 28 年にかけては伊佐・伊利原市営住宅建替事業により、現在の伊利原市営住宅が建設されている。現在、築 25 年以上経過※している団地は 136 戸、うち築 35 年以上経過※している団地は 24 戸となっている。

県営住宅については、昭和 51 年の県営大謝名団地にはじまり、これまで 4 団地が建設されている。なお、県営大謝名団地においては建替事業が行われており、平成 28 年に第 1 期工事、平成 30 年に第 2 期工事、令和 3 年に第 3 期工事が竣工し、住戸数は建替前（168 戸）と比べて 164 戸（現在 332 戸）増加している。なお、築 35 年以上経過※している団地は、大山高層住宅の 115 戸となっている。

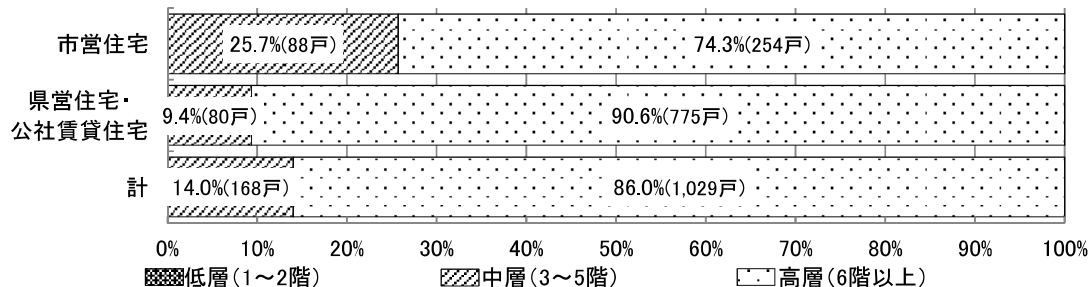
公社賃貸住宅は昭和 49 年に愛知団地が建設されており、築 50 年が経過※している。

※ 経過年数は令和 6 年から起算。

③ 構造・階数

本市の公的賃貸住宅の構造は全て耐火構造となっている。階数をみると、3～5 階の「中層」建物が 168 戸で 1 割強（14.0%）、6 階以上の「高層」建物が 1,029 戸で 9 割弱（86.0%）となっており、1～2 階の「低層」建物は供給されていない。

■ 公的賃貸住宅の階数

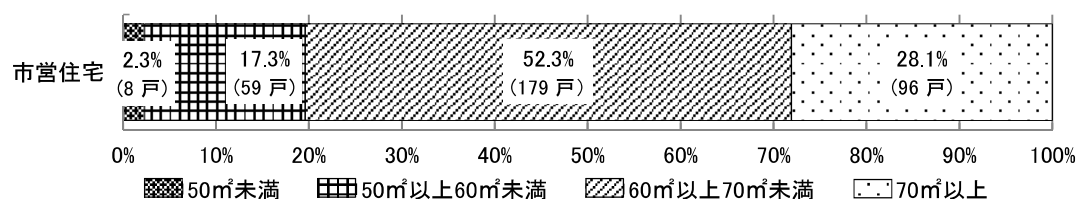


資料：宜野湾市建築課、沖縄県住宅課、沖縄県住宅供給公社

④ 住戸規模

市営住宅の住戸タイプをみると、1DKから4DKまで多様なタイプが供給されており、住戸規模（専用面積）は「60 m²以上 70 m²未満」が 5 割強（52.3%）で最も高い。60 m²以上の住戸が約 8 割（80.4%）を占め、比較的ゆとりのある規模を確保している。

■ 市営住宅の住戸規模



資料：宜野湾市建築課

■ 市営住宅の概況

団地名	敷地面積 (㎡)	総 棟 数	総 戸 数	住棟の竣工年		構造	階数	住戸 タイプ	戸 数	専用 面積 (㎡)	団 地 内 施 設
				年度～ 年度	住棟別竣工年						
					住棟 番号	年 度					
1 愛知市営住宅	7,075.85	4	96	H7 (1995)							集会所 (住棟内)
				H12 (2000)	1	H11 (1999)	高耐	7F	1DK	4	39.3
									3LDK	18	68.4
									身3LDK	2	74.8
					2	H7 (1995)	高耐	7F	3LDK	24	68.5
					3	H9 (1997)	高耐	7F	1DK	4	39.3
									3LDK	20	68.4
					4	H12 (2000)	中耐	4F	3LDK	22	68.4
									身3LDK	2	75.2
2 伊利原市営住宅	14,688.89	6	246	S60 (1985)							老人福祉 センター
				H27 (2015)	A	H24 (2012)	高耐	9F	2DK	6	53.0
									2DK	6	50.2
									身2DK	3	50.2
									2LDK	6	64.8
									身2LDK	2	64.8
									3LDK	6	75.4
									3LDK	16	75.7
									4DK	4	75.4
					B	H24 (2012)	高耐	12F	2DK	12	53.0
									2DK	12	50.2
									身2DK	2	50.2
									2LDK	12	64.8
									身2LDK	2	64.8
									3LDK	12	75.4
									3LDK	16	75.7
									4DK	4	75.4
					C	H27 (2015)	高耐	11F	2DK	8	53.0
									2DK	8	50.2
									身2DK	2	53.0
									2LDK	8	64.8
									身2LDK	1	64.8
									3LDK	10	75.4
									3LDK	20	75.7
									4DK	4	75.4
					E	S60 (1985)	中耐	4F	3LDK	24	63.3
					F	H2 (1990)	中耐	4F	3LDK	24	63.3
					G	H4 (1992)	中耐	4F	3LDK	12	63.3
									身3LDK	4	63.3

■ 県営住宅の概況

団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟の竣工年月日		構造	階数	戸数
				年度～ 年度	住棟別竣工年月			
					住棟 番号	年 度		
1 大謝名団地	3,290.00	3	332	H28 (2016)				
				～	1	H28 (2016)	高耐	10F
					2	H30 (2018)	高耐	10F
				R3 (2021)	3	R3 (2021)	高耐	10F
2 大山高層住宅	8,216.00	1	115	S59 (1984)		S59 (1984)	高耐	10F
3 愛知高層住宅	14,268.20	1	175	H14 (2002)		H14 (2002)	高耐	7F
4 志真志団地	11,644.00	2	153	H13 (2001)				
				～	1	H13 (2001)	高耐	12F
								12
								76
								3
								11
				H16 (2004)	2	H16 (2004)	高耐	8F
								7
								1
								7
								4
								4
								1
								7
								4
								4

■ 公社賃貸住宅の概況

団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟の竣工年月日		構造	階数	戸数
				年月日～ 年月日	住棟別竣工年月			
					住棟 番号	年 月 日		
1 愛知団地		4	80	S49 (1974)				
					A-1	S49 (1974)	中耐	4F
					A-2	S49 (1974)	中耐	4F
					A-3	S49 (1974)	中耐	4F
					A-4	S49 (1974)	中耐	4F

資料：宜野湾市建築課、沖縄県住宅課、沖縄県住宅供給公社

⑤ 市営住宅の障がい者用等住戸

市営住宅においては、障がい者等に対応した特定目的住宅として、愛知市営住宅に4戸、伊利原市営住宅に16戸を整備している。その他、単身世帯又は2人世帯用として、愛知市営住宅に8戸、伊利原市営住宅に78戸を整備している。

■ 障がい者用等住戸

(単位：戸)

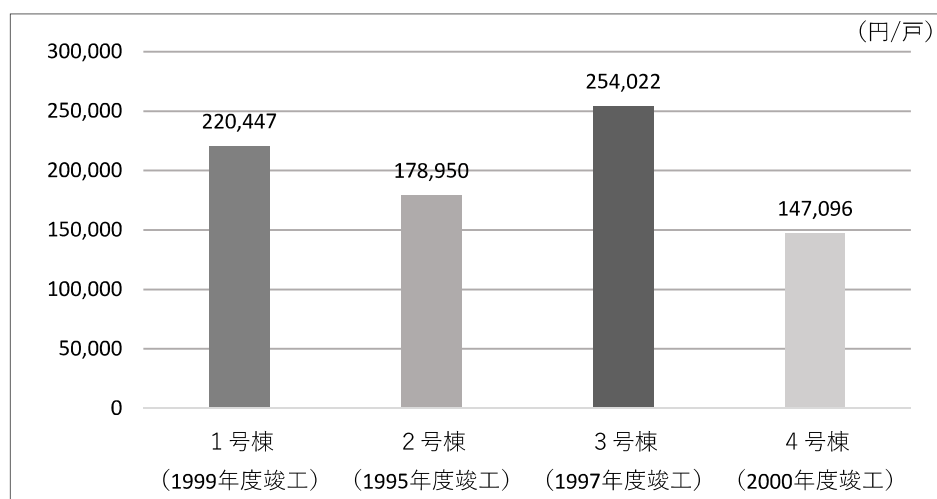
団地名	戸数	障がい者用	高齢者用		単身世帯又は2人世帯用 (ひとり親世帯等も可)	多子世帯用
			単身世帯	夫婦世帯		
1 愛 知	96	4	0	0	8	0
2 伊 利 原	246	16	0	0	78	0

資料：宜野湾市建築課

⑥ 市営住宅の維持管理に伴う工事費・修繕費の動向

直近5年間の維持管理に伴う工事費・修繕費をみると、愛知市営住宅では3号棟（1997年後竣工）が254千円/戸と最も高く、次いで1号棟（1999年度竣工）、2号棟（1995年度竣工）と続いている。

■ 愛知市営住宅の直近5年間の維持管理に伴う工事費・修繕費

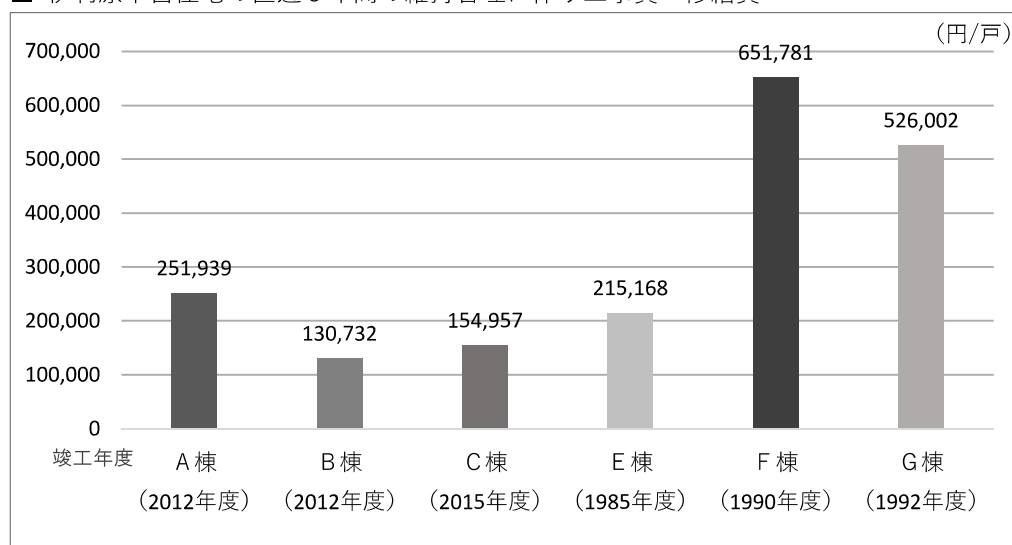


資料：宜野湾市建築課

また、伊利原市営住宅では、F号棟（1990 年度竣工）が 652 千円/戸と最も高く、次いで G号棟（1992 年度竣工）、A号棟（2012 年度竣工）と続いている。なお、築年数が最も古いE号棟（1985 年度竣工）については、令和 3 年度に外壁塗装、屋上防水、内装、電気・機械設備等の改善事業が実施されており、215 千円/戸となっている。

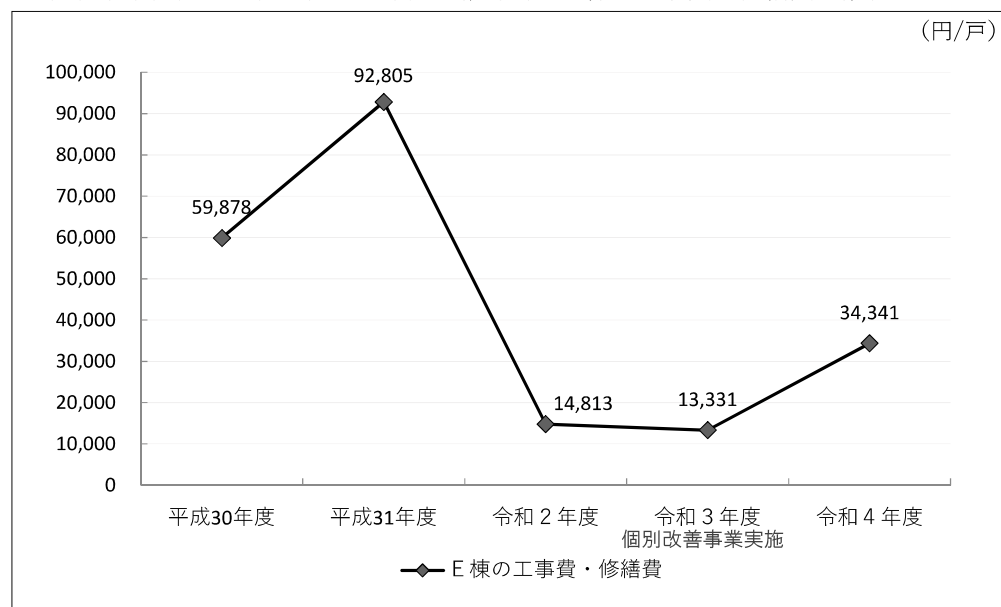
伊利原市営住宅E棟の直近 5 年間の工事費・修繕費の推移をみると、令和 2 年度（14,813 円/戸）以降大幅に減少しているため、個別改善事業により維持管理に伴う工事費・修繕費が抑えられていることがわかる。

■ 伊利原市営住宅の直近 5 年間の維持管理に伴う工事費・修繕費



資料：宜野湾市建築課

■ 伊利原市営住宅 E 棟の直近 5 年間の維持管理に伴う工事費・修繕費の推移



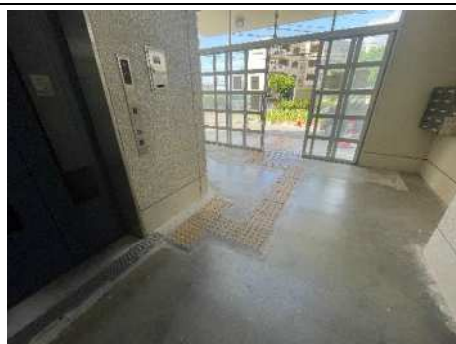
資料：宜野湾市建築課

⑦ 市営住宅の敷地および住棟の状況
 <愛知県営住宅>

	
▲1号棟 外観 1号棟は築24年が経過し、一部の外壁に塗装の剥離等がみられるが、全体的に綺麗な状態。2～3号棟についても、全体的に外壁の老朽化等はみられない。	▲一部塗装剥離あり
	
▲2号棟 外観	▲3号棟 外観
	
▲視覚障害者誘導用ブロック剥がれ 共用廊下の一部の視覚障害者誘導用ブロックに剥がれがみられる。	▲設備配管錆あり 地下駐車場の設備配管に錆がみられ、中の配線が見えている状況。
	
▲手摺錆あり（共用廊下） 共用廊下や共用階段の一部の手摺に錆がみられる。	▲手摺錆あり（共用階段）

	
▲4号棟 外観（南側） 4号棟は平成12年竣工（築23年）と愛知市営住宅の中では築年数が最も浅い住棟となっている。	▲4号棟 外観（東側）
	
▲スロープと躯体の接合部に縦クラックあり 一部の外壁に若干のクラックがみられるが、全体的には綺麗な状態。	▲視覚障害者誘導用ブロック剥がれ 1、2号棟と同様に、共用廊下の一部に視覚障害者誘導用ブロックの剥がれがみられる。
	
▲スロープおよび手摺設置状況（1号棟） 住棟アプローチ部分には、スロープや手摺が整備されており、バリアフリー対応がなされている。	▲スロープおよび手摺設置状況（3号棟）
	
▲視覚障害者誘導用ブロック設置状況 住棟アプローチ部分の視覚障害者誘導用ブロックに剥がれはみられない。	▲防犯灯設置状況 複数か所に防犯灯が設置されており、防犯対策が講じられている。

<伊利原市営住宅>

A～C号棟	
	
▲A号棟 外観 A～C号棟は築8～11年と築年数が比較的に浅いため、全体的に外壁の老朽化等はみられない。	▲B号棟 外観
	
▲手摺設置状況（共用階段） 共用階段や共用廊下にも手摺が設置されており、バリアフリー対応がなされている。	▲手摺設置状況（共用廊下）
	
▲視覚障害者誘導用ブロック設置状況 共用廊下の視覚障害者誘導用ブロックに剥がれはみられない。	▲C号棟 設備配管錆あり C号棟1階駐車場の設備配管に錆がみられる。
	
▲C号棟 ガス給湯設備 C号棟のガス給湯設備や消防設備に若干の錆がみられる。	▲C号棟 消防設備

E 号棟	
	
▲E号棟 外観 E号棟は令和3年に改善事業が実施されたため、全体的に綺麗な状態である。また、共用階段にも手摺が設置されている。	
F～G号棟	
	
▲F号棟外観 F、G号棟は築31～33年が経過しており、全体的に劣化がみられる。	
	
▲F号棟コンクリート爆裂あり ▲F号棟外壁クラックあり F号棟では、共用階段の上げ裏や玄関ポーチの外壁部分にコンクリートの爆裂やクラックがみられる。	
	
▲F号棟ガス給湯器設備 ガス給湯設備に錆がみられる。	
▲G号棟ガス給湯器設備 ガス給湯設備に錆がみられる。	



▲G号棟コンクリート爆裂あり
G号棟では、供用階段の垂れ壁や玄関バルコニーの手摺支柱基礎部分にコンクリートの爆裂がみられる。

▲F号棟手摺支柱基礎爆裂あり



▲G号棟花ブロック爆裂あり
玄関ポーチの花ブロックにも爆裂がみられる。



▲G号棟外壁
部分的に補修が行われている。



▲F号棟へのアプローチ部分
F号棟へのアプローチ部分にスロープは整備されていないが、手摺は設置されている。



▲G号棟住棟アプローチ
G号棟へのアプローチ部分にはスロープ、手摺が整備されている。

2) 入居世帯の状況

① 市営住宅の世帯主の年代

市営住宅の入居世帯（令和5年10月現在）は、愛知市営住宅が94世帯、伊利原市営住宅が238世帯で、計332世帯となっている。

世帯主の年代は「70代」が3割弱（28.3%）と最も高く、次いで「60代（21.4%）」、「40代（14.8%）」となっている。

団地別にみると、伊利原市営住宅では『60代以上』が7割弱（65.1%）となっており、愛知市営住宅（56.4%）に比べて高くなっている。愛知市営住宅では「40代」が約2割（20.2%）と比較的高くなっている。

■ 世帯主の年代別世帯数

令和5年10月現在

名 称	計	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
愛知市営住宅	94	2	6	19	14	15	28	10
割合	100.0%	2.1%	6.4%	20.2%	14.9%	16.0%	29.8%	10.6%
伊利原市営住宅	238	4	15	30	34	56	66	33
割合	100.0%	1.7%	6.3%	12.6%	14.3%	23.5%	27.7%	13.9%
計	332	6	21	49	48	71	94	43
割合	100.0%	1.8%	6.3%	14.8%	14.5%	21.4%	28.3%	13.0%

資料：宜野湾市建築課

② 市営住宅の世帯構成・最低居住水準未達世帯

市営住宅入居世帯の世帯構成をみると、高齢単身世帯から多世代世帯まで様々な世帯が入居している中で、「母子・父子世帯」の割合が3割強（34.6%）と最も高く、次いで「単身者（65歳以上）」が3割弱（27.1%）となっている。その要因としては、市営住宅の募集において「寡婦（夫）で3人以上の子どもがいる者（ひとり親且つ多子世帯）」を優先入居の対象としているほか、60歳以上であることや身体障がいがあることなどの条件によって単身世帯を受け入れていることなどが挙げられる。

一世帯あたり人員は2.2人で、令和2年国勢調査世帯総数による本市の一世帯あたり人員（2.3人）と同様の世帯規模となっている。

また、最低居住面積水準未達の世帯は計5世帯（1.5%）で、平成30年住宅・土地統計調査による本市の公営の借家の割合（8.9%）に比べて低い状況にある。

■ 世帯構成別世帯数

令和5年10月現在

名 称	計	単身者 (～54歳)	単身者 (55～64歳)	単身者 (65歳以上)	夫婦のみ	夫婦のみ①	高齢夫婦	夫婦と子(5歳以下)	夫婦と子(6～17歳)	夫婦と子(18歳以上)	母子・父子	三世帯	その他
愛知市営住宅	94	5	5	29	1	3	9	0	5	2	34	1	0
割合	100.0%	5.3%	5.3%	30.9%	1.1%	3.2%	9.6%	0.0%	5.3%	2.1%	36.2%	1.1%	0.0%
伊利原市営住宅	238	9	17	61	2	7	17	6	7	19	81	10	2
割合	100.0%	3.8%	7.1%	25.6%	0.8%	2.9%	7.1%	2.5%	2.9%	8.0%	34.0%	4.2%	0.8%
計	332	14	22	90	3	10	26	6	12	21	115	11	2
割合	100.0%	4.2%	6.6%	27.1%	0.9%	3.0%	7.8%	1.8%	3.6%	6.3%	34.6%	3.3%	0.6%

※夫婦のみ①：夫婦のうちどちらかが55～64歳

※高齢夫婦：夫婦のうちどちらかが65歳以上

※夫婦と子：（ ）内は長子の年齢

資料：宜野湾市建築課

■ 世帯人員別世帯数・最低居住面積水準未達世帯数

令和5年10月現在

団地名		住棟 番号	戸数	住戸 規模 (㎡)	入居 世帯数	世帯人員別世帯数							一世帯 あたり 人員	最低居 住水準 未満世 帯数
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上		
1	愛知 市営住宅	1	4	39.30	4	4							2.0	0
			18	68.40	18	8	5	4		1				
			2	74.80	2	2								
		2	24	68.50	23	7	11	4		1				
			3	4	39.30	4	4							
		4	20	68.40	20	6	7	3	2	1	1			
			22	68.40	21	7	5	5	3	1				
		2	75.20	2	1	1								
団地計				94	39	29	16	5	4	1	0	—	0.0%	
割合			100.0%	41.5%	30.9%	17.0%	5.3%	4.3%	1.1%	0.0%				
2	伊利原 市営住宅	A	6	53.00	6	4	2						2.2	5
			6	50.20	6	6								
			3	50.20	3	3								
			6	64.80	6	3	3							
			2	64.80	2	2								
			6	75.40	6	1	1	3				1		
			16	75.70	16	1	5	5	3	1	1			
			4	75.40	4		1	1	1		1			
		B	12	53.00	12	8	4							
			12	50.20	12	12								
			2	50.20	2	1	1							
			12	64.80	12	4	8							
			2	64.80	2		2							
			12	75.40	12		4	4	2	2				
			16	75.70	16	2	5	6	2	1				
			4	75.40	4		2		1	1				
		C	8	53.00	7	6	1							
			8	50.20	7	6	1							
			2	53.00	2	1	1							
			8	64.80	6	2	4							
			1	64.80	0									
			10	75.40	10	2	4	2	1	1				
			20	75.70	20		5	9	2	3	1			
			4	75.40	4	1	2	1						
		E	24	63.30	24	7	7	7	2			1		
		F	24	63.30	22	9	6	4	1		1	1		
		G	16	63.30	15	5	7		2		1			
団地計				238	86	76	42	17	9	5	3	—	2.1%	
割合			100.0%	36.1%	31.9%	17.6%	7.1%	3.8%	2.1%	1.3%				
合 計					332	125	105	58	22	13	6	3	2.2	5
割合					100.0%	37.7%	31.6%	17.5%	6.6%	3.9%	1.8%	0.9%	—	1.5%

資料：宜野湾市建築課

③ 収入超過者等

平成 30 年度以降の収入超過者等の状況をみると、市営住宅では収入超過者が年平均 15 件、高額所得者が5年間で計2件となっている。

県営住宅では収入超過者が年平均 63 件、高額所得者が年平均2件となっている。また、県営住宅においては、この間収入超過者等の明け渡しは年平均2件みられる。

■ 収入超過者等の状況（市営住宅）

令和5年10月現在

	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	5ヶ年平均
収入超過者	16	13	13	16	15	15
高額所得者	1	0	0	1	0	0.4
明渡し戸数	0	0	0	0	0	0

資料：宜野湾市建築課

■ 収入超過者等の状況（県営住宅）

令和5年10月現在

	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	5ヶ年平均
収入超過者	63	75	68	59	49	63
高額所得者	2	1	1	1	4	2
明渡し戸数	2	0	1	0	5	2

資料：沖縄県住宅課

3) 入居希望の状況

過去5年間の市営住宅の入居希望をみると、入居応募数は年平均199世帯、これに対して入居世帯数は年平均10.2世帯で、年平均入居倍率は19.5倍と非常に高い状況にある。ただし、伊和原市営住宅E棟の改善事業完了に伴い、令和3、4年の入居世帯数が例年よりも倍増していることから、倍率がやや下がっている。

また、県営住宅の年平均入居倍率も7.1倍と高い状況にある。ただし、県営大謝名団地については、建替事業の第3期工事が令和3年に竣工していることから、その年における入居応募数と入居世帯数がその他の年と比較して極端に多くなっている。

公社賃貸住宅については随時募集となっていることから倍率の算出が困難だが、過去5年間の入居世帯数は年平均62世帯、退去世帯数は年平均4世帯となっている。

■ 市営住宅の入居希望状況

令和5年10月現在

	管理戸数	入居応募数 (A)					入居世帯数 (B)					入居倍率 (A/B)				
		H30	H31	R2	R3	R4	H30	H31	R2	R3	R4	H30	H31	R2	R3	R4
1 愛知市営住宅	96	92	59	68	63	80	4	1	3	3	4	23.00	59.00	22.67	21.00	20.00
2 伊和原市営住宅	246	145	110	119	125	135	3	3	5	10	15	48.33	36.67	23.80	12.50	9.00
合 計	342	237	169	187	188	215	7	4	8	13	19	33.86	42.25	23.38	14.46	11.32
		5年間計:996、年平均:199					5年間計:51、年平均:10.2					年平均応募倍率:19.5				

資料:宜野湾市建築課

■ 県営住宅の入居希望状況

令和5年10月現在

	管理戸数	入居応募数 (A)					入居世帯数 (B)					入居倍率 (A/B)				
		H30	H31	R2	R3	R4	H30	H31	R2	R3	R4	H30	H31	R2	R3	R4
1 大 謝 名	168	86	128	166	471	169	4	5	6	99	2	21.50	25.60	27.67	4.76	84.50
2 大 山 高 層	115	39	16	20	10	29	17	5	3	2	3	2.29	3.20	6.67	5.00	9.67
3 愛 知 高 層	175	48	26	41	26	35	24	7	6	3	8	2.00	3.71	6.83	8.67	4.38
4 志 真 志	153	0	86	95	62	110	15	3	11	7	6	0.00	28.67	8.64	8.86	18.33
合 計	611	173	256	322	569	343	60	20	26	111	19	2.88	12.80	12.38	5.13	18.05
		5年間計:1663、年平均:333					5年間計:236、年平均:47.2					年平均応募倍率:7.1				

資料:沖縄県住宅課

■ 公社賃貸住宅の入居退去状況

令和5年10月現在

	管理戸数	入居世帯数					退去世帯数				
		H30	H31	R2	R3	R4	H30	H31	R2	R3	R4
1 愛知団地	80	62	62	63	62	62	4	4	3	3	6
		5年間計:311、年平均:62					5年間計:20、年平均:4				

資料:沖縄県住宅供給公社

3. 宜野湾市住生活基本計画の中間評価

(1) 行政による評価結果

平成 30 年度に策定した宜野湾市住生活基本計画では、3 つの住宅政策の目標の下、9 項目の施策の方向性が位置づけられ、65 の具体的取組があげられている。各具体的取組について、関係部署による中間評価を実施した。

結果の概要について、目標「1. 良質で安全な居住環境の実現」では、『実績評価』、『成果評価』ともに高く、計画通りに取り組んでおり一定の成果があったと言える。ただし、住み替え需要への対応に向けた不動産事業所等との連携や、空家の活用については現状取り組めていない状況であり、計画の見直しが必要である。

目標「2. 住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現」については、全体的に低評価となっており、特に「(1) 2) 福祉分野・部局との連携による居住の安定確保」や「(1) 4) 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保」等で低くなっている。

目標「3. 愛着の持てる住まいづくり・まちづくり」では、制度の変更等により計画どおりに実施できず評価ができない取組が散見される。

■ 宜野湾市住生活基本計画の中間評価結果

【実績評価】：下記「1」または「2」と評価した課の数／関係部署数

1. 内容通りに取り組んだ 2. 内容を一部変えて取り組んだ 3. 取り組めなかった

【成果評価】：下記「1」または「2」と評価した課の数／関係部署数

1. 成果があったと思われる 2. 成果があったとは言えない 3. どちらとも言えない

【今後の必要性】

1. そのまま継続 2. 内容を見直して継続 3. 現状で十分であり、完了

4. 取り組めるものでないため廃止

1. 良質で安全な居住環境の実現		No.	関係部署数	実績評価 (%)	成果評価 (%)	1. そのまま継続	2. 内容を見直して継続	3. 現状で十分であり、完了	4. 取り組めるものでないため廃止
(1) 住宅ストックの良質化の促進と情報提供等の充実	1) 良質な住宅の供給に向けた各種制度の普及								
	住宅性能表示制度の普及	1	1	0	0	0	1	0	0
	長期優良住宅認定制度の普及	2	1	100	100	1	0	0	0
	2) 既存住宅ストックの改善促進								
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の活用促進	3	1	0	0	0	1	0	0
	宜野湾市住宅リフォーム支援事業の周知・活用促進及びニーズを踏まえた拡充検討	4	1	100	100	1	0	0	0
	リフォーム関連情報の提供による既存住宅の改善促進	5	1	100	100	1	0	0	0
	住宅防音工事の推進及び対象拡大等の要請	6	1	100	0	1	0	0	0
	3) 住まいに関する総合相談窓口等の周知								
	「住まいの総合相談窓口」の普及促進	7	1	100	100	1	0	0	0
(2) 市街地の活性化に向けた環境整備	1) 市街地環境の整備や地区計画制度の導入促進								
	土地区画整理事業の推進	10	1	100	100	1	0	0	0
	宜野湾市都市計画マスタープランの改定・推進	11	1	100	100	1	0	0	0
	道路・公園等の住環境基盤の整備	12	4	75	75	3	0	0	1
	市街地整備と併せた地区計画等の導入促進	13	2	100	100	2	0	0	0
	2) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施								
	所有者・地域等による自発的管理の促進及び特定空家等に対する措置の実施	14	2	100	50	2	0	0	0
	空き家の活用に向けた方策の検討	15	2	0	0	0	1	0	0
	(3) 安全な住宅・住環境の確保								
	1) 耐震診断・耐震改修の促進								
(3) 安全な住宅・住環境の確保	耐震改修促進法の周知	16	1	100	0	0	1	0	0
	「沖縄県簡易診断技術者派遣事業」の活用促進	17	1	100	0	1	0	0	0
	2) 住宅用火災報知器の普及								
	住宅用火災報知器の普及	18	2	100	50	1	1	0	0
	3) 災害に強い住環境づくりの推進								
	津波避難ビルの確保・避難情報の周知	19	1	100	100	1	0	0	0
	市街地・集落内での生活道路・排水路等の整備推進	20	4	100	100	4	0	0	0
	公園・広場等の整備推進	21	1	100	100	1	0	0	0
	防災意識の向上及び自主防災組織の設立支援	22	1	100	100	0	1	0	0

2. 住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現		No.	関係部 署数	実績評価 (%)	成果評価 (%)	1. そのまま 継続	2. 内容を見 直して継続	3. 現状で十 分であり、完 了	4. 取り組み を中止する ため廃止		
(1) 住宅確保要配 慮者の居住の安定確 保	1) 市営住宅入居制度・入居管理の適正化	抽選時の優先的選考及び住宅困窮度を反映した優先入居枠の継続	23	1	100	100	0	1	0	0	
		期限付き入居制度の導入検討	24	1	0	0	0	1	0	0	
		収入超過者の住み替え促進	25	1	0	0	0	1	0	0	
	2) 福祉分野・部局との連携による居住の安定確保	サービス付き高齢者向け住宅登録制度に関する情報の提供	26	3	0	0	0	2	0	0	
		介護保険事業計画に基づく高齢者グループホームの設置促進	27	1	100	100	1	0	0	0	
		障害福祉計画に基づく障がい者グループホームの設置促進	28	2	0	0	0	1	0	0	
		居住サポート事業の実施検討	29	3	0	0	1	2	0	0	
		母子生活支援施設の設置検討	30	1	0	0	0	1	0	0	
		民間賃貸住宅を活用したひとり親家庭生活支援事業の拡充	31	1	0	0	0	0	0	1	
		庁内における情報共有・連携の場の設置	32	5	20	20	3	0	0	0	
		3) 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	沖縄県居住支援協議会への積極的な参画	33	3	66.7	66.7	3	0	0	0
	「（仮称）宜野湾市居住支援協議会」の設置検討		34	6	16.7	16.7	1	4	0	0	
	あんしん賃貸支援事業及び住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の周知		35	1	0	0	0	1	0	0	
	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の活用促進（再掲）		36	1	0	0	0	1	0	0	
	4) 民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保	借り上げ市営住宅の検討	37	1	100	0	0	1	0	0	
		家賃補助制度の検討	38	1	0	0	0	1	0	0	
		地域優良賃貸住宅の普及	39	1	0	0	0	1	0	0	
		高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の有効活用	40	1	0	0	0	1	0	0	
		高齢者の円滑な住み替え支援	41	1	100	0	0	1	0	0	
	(2) 市営住宅等の 有効活用に向けた取 り組みの推進	1) 適切な手法による市営住宅の改善等の推進	計画的な個別改善の実施	42	1	100	100	1	0	0	0
			ストックの状態の把握と適切な維持管理の推進	43	1	100	100	1	0	0	0
			修繕・改善履歴のデータベース化	44	1	100	100	1	0	0	0
			新規市営住宅整備の可能性検討	45	1	0	0	1	0	0	0
2) 民間賃貸住宅を活用した市営住宅の確保検討		借り上げ市営住宅の検討	46	1	0	0	1	0	0	0	
		家賃低廉化事業等の検討	47	1	0	0	1	0	0	0	
3) 県営住宅・公社賃貸住宅の改善等の促進		県営住宅の円滑な建替え促進	48	1	100	100	0	0	1	0	
		公社賃貸住宅の改善等促進	49	1	0	0	1	0	0	0	
(3) 住宅・住環境 のバリアフリー化の 推進		1) 住宅のバリアフリー化の促進	介護保険制度に基づく住宅改修の実施	50	1	100	100	1	0	0	0
	障害者自立支援法に基づく日常生活用具給付等事業による手すり等の設置		51	2	50	50	1	0	0	0	
	沖縄県住宅リフォーム市町村助成支援事業の活用		52	1	100	100	1	0	0	0	
	宜野湾市住宅リフォーム支援事業の活用によるバリアフリー化の促進		53	1	100	100	1	0	0	0	
	2) 公共空間におけるバリアフリー化の推進	市内公共施設等のバリアフリー化の推進	54	1	100	100	1	0	0	0	
		商業施設等のバリアフリー化の促進	55	1	0	0	0	1	0	0	
		市民意識の醸成によるソフト面でのバリアフリー対応の充実促進	56	1	0	0	0	1	0	0	

3. 愛着の持てる住まいづくり・まちづくり		No.	関係部 署数	実績評価 (%)	成果評価 (%)	1. そのまま 継続	2. 内容を見 直して継続 了	3. 現状で十 分であり、完 了	4. 取り組み を中止する ため廃止
(1) 自然環境や景 観特性に配慮した住 環境の形成	1) 景観計画等に基づく取組の推進								
	景観づくりに関する意識啓発	57	1	100	100	1	0	0	0
	『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』による県産木材・県産赤瓦等県産材利用の促進	58	1	0	0	0	1	0	0
	緑の基本計画等に基づく緑地や公園の保全・整備	59	1	100	100	1	0	0	0
(2) 低炭素社会の 構築に寄与する住 宅・住環境整備	1) 環境負荷の低減に配慮した住宅・住環境の整備								
	長期優良住宅制度の普及促進	60	1	100	100	1	0	0	0
	省電力化に向けたLED照明の普及	61	2	50	0	0	2	0	0
	2) 住宅建設等工事における廃棄物の抑制・リサイクルの推進								
	建設廃棄物の排出抑制	62	2	100	50	1	0	0	1
	沖縄県リサイクル資材評価認定制度の普及・ゆいぐるみ材使用の促進	63	1	0	0	0	0	0	0
	3) 耐久性の高い住宅の整備								
	スケルトンインフィル住宅の情報提供による民間住宅への普及促進	64	1	0	0	0	1	0	0
(3) 地域コミュニティとの 連携・協働による良好なま ちづくりの推進	1) 自治会等の各種団体・組織によるコミュニティ活動の充実								
	地域の各種団体・組織の各種コミュニティ活動への支援	65	1	100	100	1	0	0	0

(2) 今後の方向性への提案

平成 30 年策定時の具体施策について、各課より以下のような今後の方向性が提案されており、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。

■ 目標 1. 良質で安全な居住環境の実現

具体的取組			今後の方向性への提案
(1) 住宅ストックの良質化の促進と情報提供等の充実	1) 良質な住宅の供給に向けた各種制度の普及	住宅性能表示制度の普及	・市 HP 等で制度内容が確認できるよう整備し、周知に努める。
		長期優良住宅認定制度の普及	・認定数は年々増加傾向。リーフレットを活用して周知を図っている。引き続き、長期優良住宅の周知および認定事務に取り組む。
	2) 既存住宅ストックの改善促進	住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の活用促進	・県内他市の事例も参考に、制度の研究を行い、事業の周知方法等を検討する。
		宜野湾市住宅リフォーム支援事業の周知・活用促進及びニーズを踏まえた拡充検討	・現行の事業内容に合わせて修正が必要である。 ・拡充については引き続き検討を行う。
		リフォーム関連情報の提供による既存住宅の改善促進	・引き続き、国等が実施している補助事業等の情報提供に努める。
		住宅防音工事の推進及び対象拡大等の要請	・引き続き、県や関係自治体と連携し、国に対して防音工事の推進および対象拡大等の要請をしていく。
	3) 住まいに関する総合相談窓口等の周知	「住まいの総合相談窓口」の普及促進	・県の窓口の周知を引き続き行う。 ・市の窓口設置に関しては、県の動向を踏まえ、検討する必要がある。
		住み替え需要への対応に向けた不動産事業所等との連携・情報提供	・住み替え需要の把握が困難である。また、市内に空家（空き室）がほとんどなく受け皿整備も難しいため、見直しが必要である。
		住まいに関する情報提供の充実	・行政として住まいに関する情報を収集し、提供できるよう取り組む。
(2) 市街地の活性化に向けた環境整備	1) 市街地環境の整備や地区計画制度の導入促進	土地区画整理事業の推進	・これまで宇地泊第二、佐真下第二、普天間住宅地区の3地区の土地区画整理事業を行っており、引き続き実施する。
		宜野湾市都市計画マスタープランの改定・推進	・令和3年12月に都市計画マスタープランを改定済みである。
		道路・公園等の住環境基盤の整備	・都市計画マスタープランや土地区画整理事業計画、道路整備事業計画に基づき整備を進める。
		市街地整備と併せた地区計画等の導入促進	・令和3年3月に普天間線の拡幅整備に伴い、沿道に地区計画を導入。令和5年度内には西普天間住宅地区においても導入予定である。 ・今後も必要に応じて地区計画等の導入を図る。
	2) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施	所有者・地域等による自発的管理の促進及び特定空家等に対する措置の実施	・管理不全な空家等の状況を把握し、所有者等に適正な管理を促している。実際に、是正をお願いした物件の改善若しくは取り壊しを確認している。引き続き、空家の管理是正等を通して、空家が増加しないよう努める。 ・不法投棄によりゴミ屋敷化した物件について、関係者等への助言・指導等を行っている。引き続き自治会や地域グリーンリーダーと連携して不法投棄防止に努める。
		空き家の活用に向けた方策の検討	・空家バンクを整備したとしても、登録できる空家の数を確保することが困難だと考えられるため、取組内容の見直しが必要である。

具体的取組			今後の方向性への提案
(3)安全な住宅・住環境の確保	1)耐震診断・耐震改修の促進	耐震改修促進法の周知	・耐震改修促進法について、どのように周知し、耐震化を図っていくかを検討する必要がある。
		「沖縄県簡易診断技術者派遣事業」の活用促進	・リーフレット配布やポスター掲示などを通して、引き続き周知活動を行う。
	2)住宅用火災報知器の普及	住宅用火災報知器の普及	・令和5年6月時点の調査で住宅用火災報知器の設置率は73%と、過去最高の成果が表れている。一方で、高止まり状況であるため、新たな普及活動を図る必要がある。
	3)災害に強い住環境づくりの推進	津波避難ビルの確保、避難情報の周知	・令和2年度に3施設、令和5年度に1施設と津波避難ビルの協定を締結。計28施設(収容人数15,172人)を確保している。 ・大山区、伊佐区の津波避難ビルの確保に向けて、引き続き協力依頼を実施する。
		市街地・集落内での生活道路・排水路等の整備推進	・土地区画整理事業や道路整備事業にあわせ、引き続き整備を進める。 ・下水道ストックマネジメント計画に基づき、老朽化した雨水施設の改築を進める。 ・赤水発生防止や耐震性の向上のため、配水管の更新・耐震化事業を進める。
		公園・広場等の整備推進	・災害時の緊急避難場所となる新規公園を3か所整備し、かまどベンチ等の防災関連設備を設置した。今後も防災に資する公園整備を行う。
		防災意識の向上及び自主防災組織の設立支援	・各自自治体に対し「地震・津波避難訓練」で断水時の応急給水訓練を呼びかけており、上大謝名自治会等では協働訓練を実施。今後も関係組織や自主防災組織と連携し、住民の意識向上、住環境の安全性の向上を図る。 ・自主防災組織は23行政区すべてで設立。一方で、その他の団体での設置については支援の検討が必要である。防災訓練や防災講座は引き続き実施する。

■ 目標2. 住宅セーフティネット等による安全な暮らしの実現

具体的取組			今後の方向性への提案
(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	1) 市営住宅入居制度・入居管理の適正化	抽選時の優先的選考及び住宅困窮度を反映した優先入居枠の継続	・現状、高齢者や障がい者世帯等への抽選時の優先的選考は行えていない。毎年、募集するにあたり選考委員会を開催しており、福祉部署も参加しているため、要望があれば対応していきたい考えである。
		期限付き入居制度の導入検討	・期限付き入居制度をどのように導入できるか引き続き検討が必要である。
		収入超過者の住み替え促進	・収入超過者に該当するケースがなく取り組めていない状況である。他市町村等の事例を参考に研究を行う。
	2) 福祉分野・部局との連携による居住の安定確保	サービス付き高齢者向け住宅登録制度に関する情報の提供	・所管である沖縄県と引き続き連携し、登録促進のほか、高齢者の住まい支援の方策を検討する。
		介護保険事業計画に基づく高齢者グループホームの設置促進	・現在、8施設を確保。介護給付実績や市民ニーズを勘案し、引き続き設置促進に取り組む。
		障害福祉計画に基づく障がい者グループホームの設置促進	・地域自立支援協議会の「住まい暮らし部会」において、今後、グループホームのニーズについて調査研究に取り組むとともに、確保方策を検討していく。

具体的取組			今後の方向性への提案
2)福祉分野・部局との連携による居住の安定確保	居住サポート事業の実施検討		・障がい者を対象とした「住居入居等支援事業」を令和5年度より実施することを目指していたが、実施に至っていない。引き続き、事業実施に向けて調査・研究に取り組む。
			・その他、住宅確保給付金等の既存事業を実施し、住宅確保要配慮者の居住サポートを行う。
		母子生活支援施設の設置検討	・近年は、居住支援よりも収入確保につながる支援のニーズが高い。母子生活支援施設以外で、ひとり親家庭への居住支援について調査し、さまざまな支援のあり方を検討する必要がある。
		民間賃貸住宅を活用したひとり親家庭生活支援事業の拡充	・支援世帯の減少により、令和元年に生活支援事業を終了した。県が令和3年度より実施している「ひとり親家庭住宅支援資金貸付」の周知を図っていく。
	庁内における情報共有・連携の場の設置		・障がい福祉課所管の自立支援協議会「住まい暮らし部会」には、建築課市営住宅係が参加することになっている。
			・福祉部署と住宅部署の連携の必要性は感じており、どのように情報共有していくべきか検討が必要である。
		沖縄県居住支援協議会への積極的な参画	・市からは、建築指導課、福祉総務課、介護長寿課が参加。
			・引き続き、参画に努める。
	3)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	「(仮称)宜野湾市居住支援協議会」の設置検討	・関係部署が抱える居住支援に係る問題点を研究し、設置の必要性を検討するとともに、体制整備をどのようにするかも検討する必要がある。
			・他市の状況も参考にしながら検討したい。
			・設置に向けては、具体的な業務内容、手順、連携手段等について県協議会からの指導・助言が必要である。
			・「住まい暮らし部会」において設置を検討していく。その旨、次期障がい福祉計画に盛り込みたいと考えている。
4)民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保	あんしん賃貸支援事業及び住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の周知		・市 HP を整備し、周知に努める。
		住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の活用促進(再掲)	・県内他市の事例も参考に、制度の研究を行い、事業の周知方法等を検討する。(再掲)
	借り上げ市営住宅の検討		・期限付き入居制度の導入と関連。引き続き、借り上げ市営住宅の検討に取り組む。
		家賃補助制度の検討	・他課との情報共有を図りながら制度研究を行い、ニーズに応じて検討する。
	地域優良賃貸住宅の普及		・地域優良賃貸住宅に関する県 HP 等を市 HP にリンクして周知を図る。また、計画内に概要を記載する。
		高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の有効活用	・研究不足であったが、ニーズはあると思われるため、周知の強化に努める。
	高齢者の円滑な住み替え支援		・包括支援センターが相談支援として対応しているが、受け入れてくれる賃貸が多くない状況であることから、活用できる民間賃貸住宅の情報を入手するため、関係機関との連携を図る。

具体的取組		今後の方向性への提案
(2)市営住宅等の有効活用に向けた取り組みの推進	1)適切な手法による市営住宅の改善等の推進	計画的な個別改善の実施
		ストックの状態の把握と適切な維持管理の推進
		修繕・改善履歴のデータベース化
		新規市営住宅整備の可能性検討
	2)民間賃貸住宅を活用した市営住宅の確保検討	借り上げ市営住宅の検討
		家賃低廉化事業等の検討
	3)県営住宅・公社賃貸住宅の改善等の促進	県営住宅の円滑な建替え促進
		公社賃貸住宅の改善等促進
(3)住宅・住環境のバリアフリー化の推進	1)住宅のバリアフリー化の促進	介護保険制度に基づく住宅改修の実施
		障害者自立支援法に基づく日常生活用具給付等事業による手すり等(居住生活動作補助用具)の設置
		沖縄県住宅リフォーム市町村助成支援事業の活用
		宜野湾市住宅リフォーム支援事業の活用によるバリアフリー化の促進
	2)公共空間におけるバリアフリー化の推進	市内公共施設等のバリアフリー化の推進
		商業施設等のバリアフリー化の促進
		市民意識の醸成によるソフト面でのバリアフリー対応の充実促進

■ 目標3. 愛着の持てる住まいづくり・まちづくり

具体的取組		今後の方向性への提案
(1)自然環境や景観特性に配慮した住環境の形成	1)景観計画等に基づく取組の推進	景観づくりに関する意識啓発
		『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』による県産木材・県産赤瓦等県産材利用の促進
		緑の基本計画等に基づく緑地や公園の保全・整備

具体的取組			今後の方向性への提案
(2) 低炭素社会の構築に寄与する住宅・住環境整備	1) 環境負荷の低減に配慮した住宅・住環境の整備	長期優良住宅制度の普及促進	・認定数は年々増加傾向。リーフレットを活用して周知を図っている。引き続き、長期優良住宅の周知および認定事務に取り組む。
		省電力化に向けたLED照明の普及	・省エネ法に基づく届け出を受ける際に周知・普及を図る。また、ZEH等、脱炭素社会に向けた国の住宅政策を踏まえた見直しも必要である。 ・地球温暖化対策としての具体的事例として紹介するなど、より積極的な普及活動に取り組みたい。
	2) 住宅建設等工事における廃棄物の抑制・リサイクルの推進	建設廃棄物の排出抑制	・リサイクル法に係るパトロールを春季と秋季に行うことで、リサイクルに対する意識付けを図っている。 ・産業廃棄物所管の県と不法投棄物防止のための協力体制を構築した。引き続き、県との情報共有および協力体制を構築していく。
		沖縄県リサイクル資材評価認定制度の普及・ゆいくる材使用の促進	・毎年7月に沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）について庁内への周知および公共工事での積極活用呼びかけを実施。
	3) 耐久性の高い住宅の整備	スケルトンインフィル住宅の情報提供による民間住宅への普及促進	・スケルトンインフィルではなく、長期優良住宅において、可変性のある居住空間の普及に努めており、取組の見直しが必要である。
(3) 地域コミュニティとの連携・協働による良質なまちづくりの推進	1) 自治会等の各種団体・組織によるコミュニティ活動の充実	地域の各種団体・組織の各種コミュニティ活動への支援	・市広報や市SNSを活用した自治会活動の情報発信、運営費等補助、情報共有を行っている。老朽化した公民館施設の修繕・改築、備品購入等補助については、国の補助等を活用し、バリアフリーに配慮したコミュニティ施設としての機能を備えた建物や備品等の整備を行った。引き続き、市政に協力し地域共同体として地域活動の核となる自治会の支援に努める。

4. 住宅施策の課題

(1) 宜野湾市の住宅・住環境特性の整理

【市の上位関連計画】

第四次宜野湾市総合計画
～人がつながる 未来へつなげる
ねたてのまち 宜野湾～

- ・都市計画マスタープラン
- ・景観計画
- ・緑の基本計画
- ・地球温暖化対策実行計画
- ・公共施設等総合管理計画
- ・地域福祉計画
- ・福祉関連個別計画（高齢者・障害者・ひとり親家庭）等

【人口・世帯等の動向】

- ・本市の人口・世帯数は増加傾向にあるが、人口の伸びは近年鈍化。高齢化が進んでいる。一世帯当たり人員は2.3人。
- ・人口・世帯数は長田区、我如古区、真栄原区が多い。近年区画整理が行われた宇地泊区や真栄原区を中心に市南部で人口増となっている一方、普天間や野嵩等の市北部では減少傾向。現在、西普天間住宅地区で区画整理を進めている。
- ・単独世帯や高齢者世帯が一貫して増加。特に高齢単身世帯は生活保護被保護世帯全体の約半数を占め、増加傾向にある。
- ・知的・精神障がい者数が増加している。

【住宅実態】

- ・所有関係別では「民営借家」が5割強で、「持ち家」は3割強。民営借家は県の割合より高く、増加傾向にある。
- ・建て方別では「共同住宅」が約7割を占め、「一戸建」は3割弱。共同住宅の割合が増加している。
- ・住宅総数に占める空き家の割合は平成30年で9.1%。空き家率は増加傾向にあり、特に「賃貸用」が増加している。
- ・新耐震設計以前（昭和56年以前）の住宅は2割弱程度。
- ・年収200万円未満の世帯が2割弱で、うち約6割が民間借家に居住。年収300万円以上の持ち家割合は過半数。
- ・1住宅当たりの延べ面積は約67㎡、人員は2.36人。最低居住面積水準未満の世帯が2割弱みられ、民営借家では2割強と比較的高い。平成25年から30年にかけて持ち家・借家ともに最低居住面積水準未満の世帯数・割合ともに増加しており、その解消が進んでいない状況。
- ・耐震診断をした住宅は持ち家総数の3.5%。耐震改修工事をした住宅は持ち家総数の0.6%。
- ・民営借家の1か月当たり家賃は「2万円未満」が戸数・割合ともに減少。一方、「6万円以上」は戸数・割合ともに増加。
- ・サービス付き高齢者向け住宅は5か所立地。
- ・市内には129件のマンションが存在。築25年以上の物件が約6割を占め、管理組合運営上の不安点には「修繕積立金の不足」が挙げられる。

【公的賃貸住宅の現状】

- ・令和6年2月時点の公的賃貸住宅は計7団地1,197戸。市営住宅は2団地342戸。県営住宅は4団地で、大謝名団地建替事業（平成28年～令和3年）によって164戸増の計775戸が供給されている。公社賃貸住宅は1団地80戸。
- ・築35年以上経過している公的賃貸住宅は、市営住宅で24戸、県営住宅で115戸、公社賃貸住宅で80戸。
- ・市営住宅入居者の世帯主の年代は「70代」が3割弱で最も多い。世帯構成は、ひとり親且つ多子世帯が優先入居対象となっているため「母子・父子世帯」が3割強と最も高く、次いで「単身者（65歳以上）」が3割弱となっている。
- ・市営住宅の入居倍率は約19.5倍/年と非常に高いものの、伊原市市営住宅改善事業完了に伴い、令和3～4年度に入居世帯数が増えたことから、倍率が下がる傾向がみられた。県営住宅の直近の入居倍率は約18倍である。
- ・市営住宅について、明渡努力義務のある収入超過者は15件/年、明渡請求対象となる高額所得者は0.4件/年。

【住宅・住環境ニーズ等】

<住宅・住環境の評価>

- ・住宅では「騒音などに対する遮音性」の不満率が約5割と高く、「建物の傷み具合」や「収納」の不満率も高い。
- ・周辺環境では「騒音や大気汚染などの公害」、「歩行時の安全性」、「駐車モラル」の不満率が比較的高い。
- ・『市営住宅』では「住み続けたい」が7割弱。『持ち家』、『借家』では5割弱。

<市が力を入れるべき住宅政策>

- ・持ち家・借家全体では「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」や「真に住宅に困窮している者への公営住宅の提供」がそれぞれ4割弱と高い。
- ・全体と比べ、持ち家では、「リフォームに関する助成制度の充実」が高い傾向。借家では「真に住宅に困窮している者への公営住宅の提供」や「空き家情報等、住まいに関する相談・情報提供」が高い。
- ・高齢者・障がい者支援としては「生活支援付住宅の整備促進」、「高齢者世帯を対象とした賃貸住宅の供給促進」、「一般的な生活トラブル相談や対応体制確立」が多い。
- ・必要な住宅関連情報は、『持ち家』では「住宅リフォーム」や「バリアフリー」、「耐震改修」等が、『借家』や『公営住宅』では「住宅資金」や「空き家」など住宅取得に関する関心が高い。

<市営住宅のあり方>

- ・「真に住宅に困窮している世帯のため市営住宅は必要」が7割強。戸数は「現状維持」が4割強、「戸数増」が3割弱。
- ・期待される役割は「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が最も多く、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」。
- ・伊原市市営住宅E・F・G棟については「建替えてほしい」が6割弱、「改修」が2割。一方で「建替えや改修に反対」も2割弱みられる。

【本計画の中間評価】

- ・目標「1.良質で安全な住環境の実現」は概ね計画通り取り組んでいる一方で、「2.住宅セーフティ等」では、住宅確保要配慮者に関する他課との連携、民間賃貸の活用等に取り組めていない状況。「3.愛着の持てる住まい・まちづくり」では、事業内容の変更等により、現在の取組と計画内容に相違がある。

(2) 住宅施策の課題

1) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの充実

- ・ 高齢者や障がい者、ひとり親、低額所得者といった住宅の確保に特に配慮を要する世帯（住宅確保要配慮世帯）の更なる増加が懸念されることから、住宅確保要配慮世帯に対して居住の安定確保を図る必要がある。
- ・ 住宅セーフティネットの構築を図るためにも、市内の公的賃貸住宅（市営・県営・公社賃貸住宅）の活用はもとより、民間賃貸住宅を活用した受け皿の確保や既存の福祉制度の活用等に向け、不動産事業所、福祉分野などの各主体との連携・協働を図っていく必要がある。

2) 公的賃貸住宅ストック等の適切な維持・管理・更新

- ・ 築 35 年以上経つ公的賃貸住宅が存在しており、今後も良質で長期的に活用できるよう、公的賃貸住宅ストックの適切な維持・管理・更新を図っていく必要がある。また、公社賃貸住宅の地域居住機能再生推進事業を促進し、子育て世帯等が住みやすい地域へ再生していくことが求められる。
- ・ 真に住宅に困窮している世帯が入居できるよう、収入超過者の退去促進や期限付き入居制度の導入検討、優先的入居範囲の見直し・充実を行うなど、適切な入居支援に努める必要がある。
- ・ 民間住宅との役割分担に留意しつつ、市営住宅の管理戸数増加に向けた各種方策検討を行っていくなど、市民ニーズを踏まえた適切な市営住宅の供給に努める必要がある。

3) 良質な住宅ストックの形成・活用

- ・ 持ち家をはじめとする既存住宅においては、長期間快適に使用するために適切な維持管理及び修繕ができるよう、相談体制の充実、耐震改修やリフォーム等支援制度の情報発信の強化に努めていく必要がある。また、住宅等の新築においては長期優良住宅の普及等を図り、良質かつ長寿命な住宅ストックを形成していく必要がある。
- ・ 防災、衛生、景観等の面で生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがある空き家について適正管理を図るとともに、良質な空き家ストックが円滑に流通するよう、関係部局や民間との連携により有効活用を図っていく必要がある。特に増加している賃貸住宅の空き家については、セーフティネット住宅等としての活用を促すため、制度の周知に取り組む必要がある。
- ・ 分譲マンションを良質な住宅ストックとして長期的に活用できるよう、管理組合の運営支援や適切な管理の誘導などに取り組む必要がある。

4) 安全・快適な住宅・住環境の確保

- ・ 近年頻発している大規模地震等の災害により、災害に強い住宅・住環境づくりへの関心が高まっていることを踏まえ、住宅の耐震診断・耐震改修の促進や密集市街地の改善、津波避難ビルの確保などを図るとともに、地域等と連携し防火・防犯対策の強化等を図る必要がある。
- ・ 子どもから高齢者まで誰にでもやさしいまちづくりを進めるためにも、住宅や身近な住環境のバリアフリー化の促進を図る必要がある。
- ・ 市民ニーズにおいても住宅の騒音対策に関するニーズが数多く寄せられていることから、住宅防音工事等の対策拡充を求めていくなど、住宅・住環境の快適性向上に努めていく必要がある。

5) 地域に根ざした住宅・住環境の整備

- ・ 本市のまちづくりに関係する諸計画（都市計画マスタープラン、景観計画、福祉分野の諸計画等）と整合性を図りつつ、住宅施策を展開する必要がある。
- ・ ZEH や環境共生型住宅をはじめ、住まいの省エネルギー化の促進などにより低炭素社会実現に貢献していくなど、地球規模の環境問題に配慮した住宅・住環境づくりが求められる。
- ・ ライフスタイルや家族形態の多様化等と相まって地域の連帯意識が低下する中、様々な場面で地域の助け合い・支え合いによる問題解決が求められており、良好な地域コミュニティの形成に向けた取り組みの充実を図る必要がある。

