宜野湾市住生活基本計画
改定版

令和６年２月
宜 野 湾 市

目　次

序章．計画策定の目的等 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
　１．背景と目的 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 1
　２．計画の位置づけ ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 3
　３．計画期間 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 3

１章．宜野湾市の住宅・住環境を取り巻く現状 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
　１．宜野湾市の概況 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 5
　２．宜野湾市の住宅実態 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 22
　３．宜野湾市住生活基本計画の中間評価 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 49
　４．住宅施策の課題 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 56

２章．宜野湾市の住宅政策に関する理念と目標等 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 59
　１．住宅政策の基本理念 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 59
　２．住宅政策の目標 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 60
　３．施策の体系 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 61

３章．住宅施策の具体的な展開 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 63
　１．良質で安全な居住環境の実現 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 63
　２．住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 69
　３．愛着の持てる住まいづくり・まちづくり ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 74

４章．マンション管理の適正化 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 77
　１．計画期間 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 77
　２．マンションの管理の適正化に関する目標 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 77
　３．マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 78
　４．マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 78
　５．管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針
　　（マンション管理適正化指針） ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 79
　６．マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 79
　７．その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 80

５章．計画実現に向けて ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 81

参考資料 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 83
　１．法及び上位・関連計画等の整理 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 83
　２．住宅施策ニーズ等の把握（平成 30 年度アンケート調査結果） ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 111
　３．市営住宅のあり方（平成 30 年度推計） ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 145
　４．宜野湾市のマンション実態 ‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥‥ 149

序章．計画策定の目的等

１．背景と目的等

戦後我が国の住宅政策は、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等をめざし、住宅金融による住宅資金の提供及び公営住宅の直接供給等を柱に進めてきた。その結果、住宅の「量」の確保と、居住水準の改善等において、一定の成果をあげた。

近年、少子高齢化の急速な進行等社会経済情勢の変化に伴い、様々な問題が生じてきており、住宅分野においても、バリアフリー化への対応等住宅及び住環境の「質」の向上が求められるところとなっている。また、住宅困窮者が多様化する中で、真に住宅に困窮する世帯が良質な住宅を確保することできるよう、その支援の充実が必要となっていることに加え、人口構造の変化等による空家の増加、老朽化したマンションの適切な維持管理が居住者の高齢化等と相まって困難になることも全国的な課題となっている。

そうした状況に対応するため、我が国においては平成 18 年に「住生活基本法」を施行し、同年同法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」が定められた。計画は、それまでのフローの“住宅建設を重視した政策”から“良質なストックを将来世代へ承継していくこと”を主とした政策に大きく転換したものとなっている。さらに、平成 19 年には住生活基本法の理念に基づき、住宅確保要配慮者（子育て世帯、高齢者、障がい者等）が安心して賃貸住宅を借りられるようになることを目的とした「住宅セーフティネット法（通称）」が制定された。これにより、国や地方公共団体は必要な施策を講ずるよう努めなければならないとされた。加えて、令和３年には「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が示され、行政が関与しながらマンションの管理水準を維持・向上させる「マンション管理適正化推進計画」を、地方公共団体が任意で策定することができるとされた。

現在、宜野湾市の主要な住宅政策の課題としては、老朽化した市営住宅の改善または更新等への対応、老朽化した民間分譲住宅の改修促進、民営借家の有効活用の検討、空家対策への対応等があるものと推察される。また、都心部に近いという立地条件によって早期にマンション建設が進んだことも踏まえ、既存マンションの老朽化が懸念される。

これらを踏まえ、本業務は、宜野湾市の地域特性や住宅事情などから住生活の安定向上を妨げる課題を明らかにするとともに、国等の新たな住宅政策の流れに対応していくために、平成 30 年度に策定した「宜野湾市住生活基本計画」（以下、現計画）を改定するものである。また、今回の改定で「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」を包含するものとする。

■ 「新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて（平成 17 年 9 月 26 日）」の概要

これまでの住宅政策を支えてきた制度的枠組みの見直しの必要性

1. 住宅不足の解消と国民の居住水準の向上
2. 住宅の建設を主眼とする制度的枠組みの限界
3. 住生活をめぐる諸課題に対応し、世界に誇れ、後世に残すに値する、豊かで魅力ある住生活の実現を追求する住宅政策が必要

新たな制度的枠組みの下での政策展開 ： **６つの基本的視点（施策横断的視点）**

① 市場重視の政策展開と消費者政策の確立
② ストック重視の政策展開
③ 福祉、まちづくり等との連携強化
④ 地域の実情を踏まえたきめ細かな政策展開
⑤ 住宅関連産業の健全な発展
⑥ 統計調査の充実

■ 「住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）」の概要

目的 【１条】

住生活安定向上施策の推進 ⇒ 国民生活の安定向上・社会福祉の増進・国民経済の健全な発展

基本理念 【３～６条】

○ 現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理
○ 住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成
○ 居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進
○ 低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

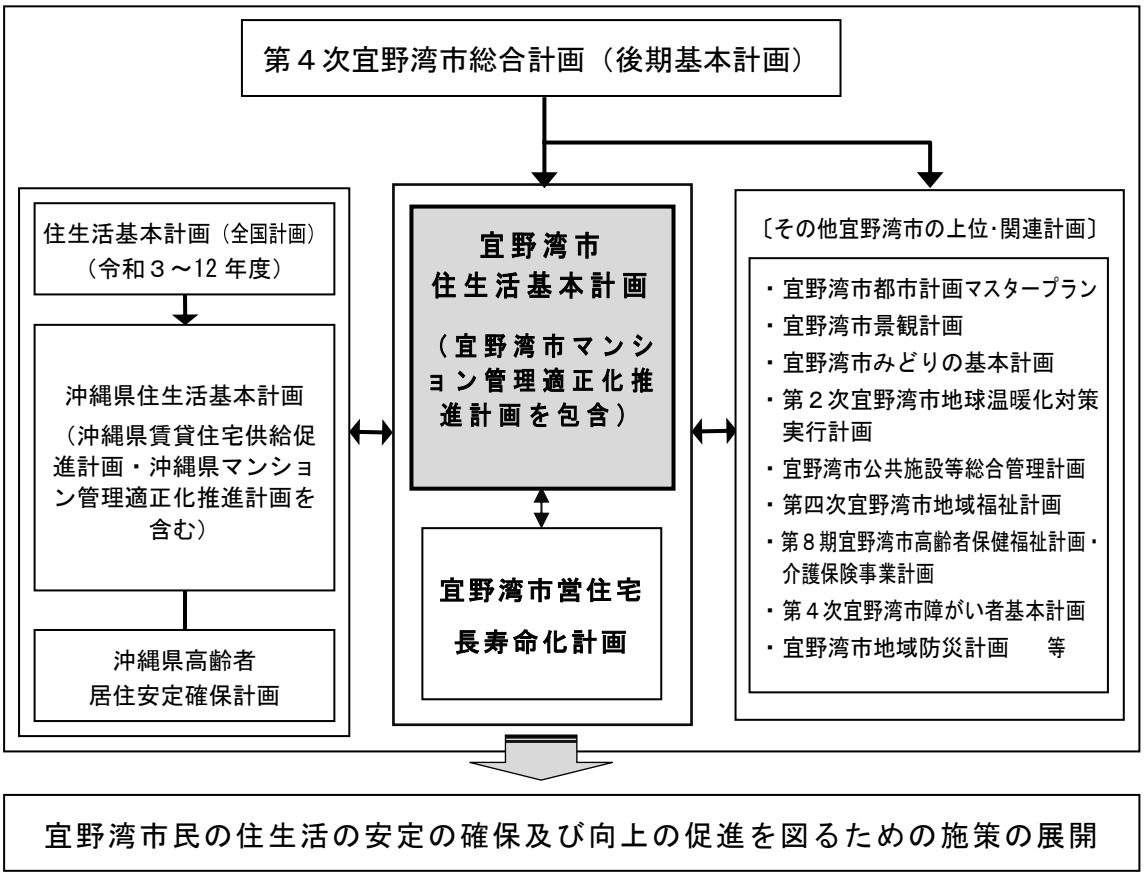
基本的施策 【11～14 条】

○ 住宅の品質・性能の維持向上
○ 住宅の管理の合理化・適正化（耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及及び情報の提供等）
○ 地域における居住環境の維持向上（共同福祉・利便施設の整備、良好な景観の形成等）
○ 住宅の適正取引の確保、流通の円滑化
○ 居住の安定確保のための住宅供給の促進等（公営住宅・災害復興住宅の供給、高齢者向け・子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給促進等）

２．計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第７条に定める地方公共団体の責務として、住生活基本計画全国計画及び沖縄県住生活基本計画に即し、第４次宜野湾市総合計画を上位計画とする、本市の住宅政策の基本となる計画である。

さらに、宜野湾市都市計画マスタープランをはじめとする各種関連計画との整合を保ち、かつ、本市の住宅特性等を考慮し定めるものである。



３．計画の期間

本計画は、平成 31（2019）年度を初年度とした 10 年計画であるが、社会経済情勢等の変化に柔軟に対応するため、令和５（2023）年度に見直しを行った。改定版の計画期間は、令和６（2024）年度から令和 10（2028）年度を目標年とする５か年とする。

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

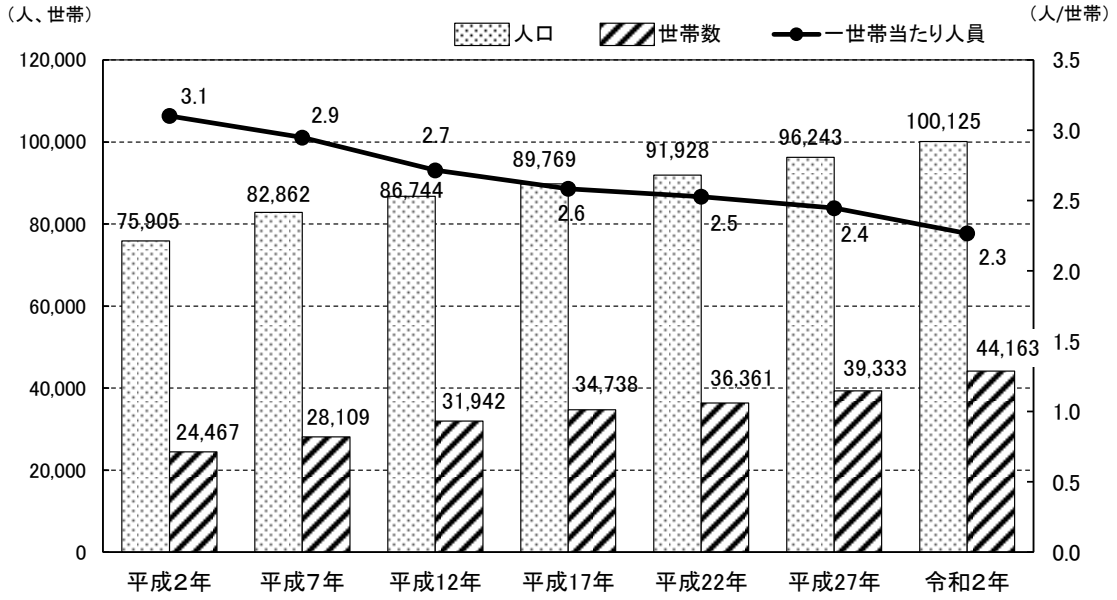
（１）人口・世帯の動向

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

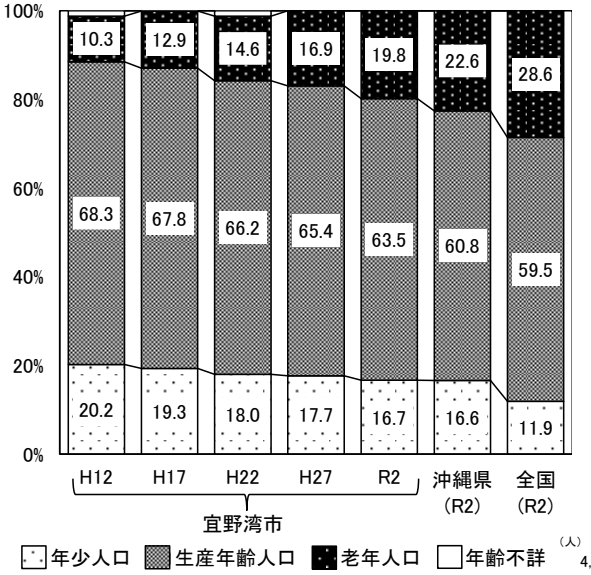
２）年齢別人口の推移

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。

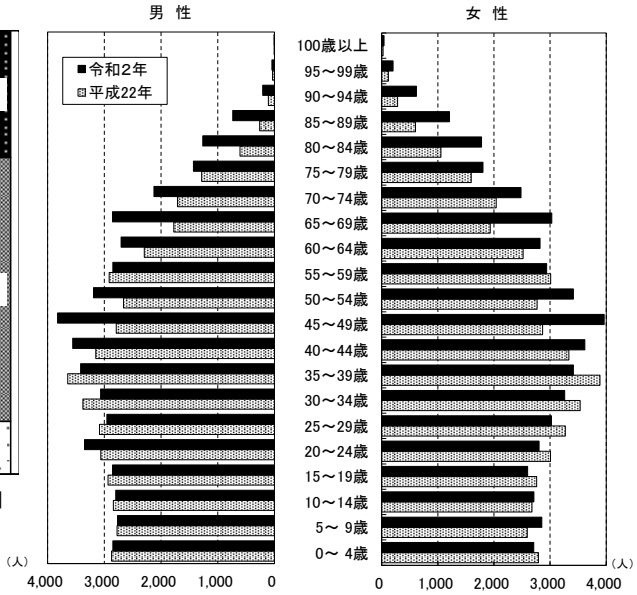
老年人口の割合は全国よりも8.8ポイント低いが、年々増加傾向にある。一方、年少人口については全国より4.8ポイント高いが、着実に減少傾向にあり、少子高齢化の進展がみられる。沖縄県と比較すると、年少人口はほぼ同程度、老年人口がやや低い一方で生産年齢人口がやや高くなっている。

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

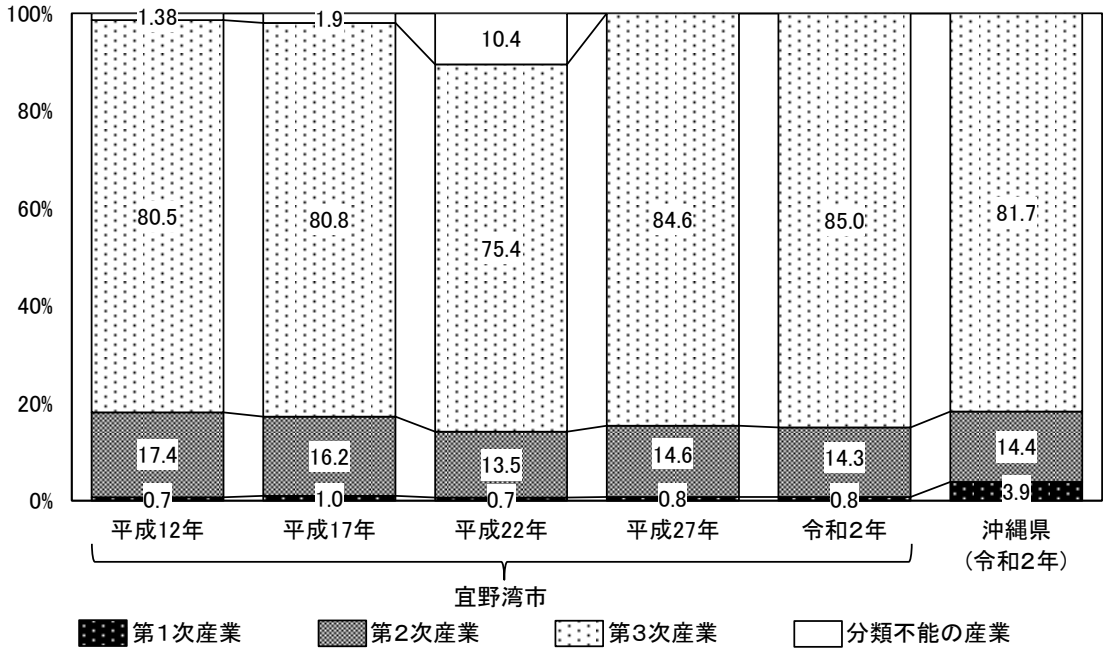
３）産業区分別就業人口の推移

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

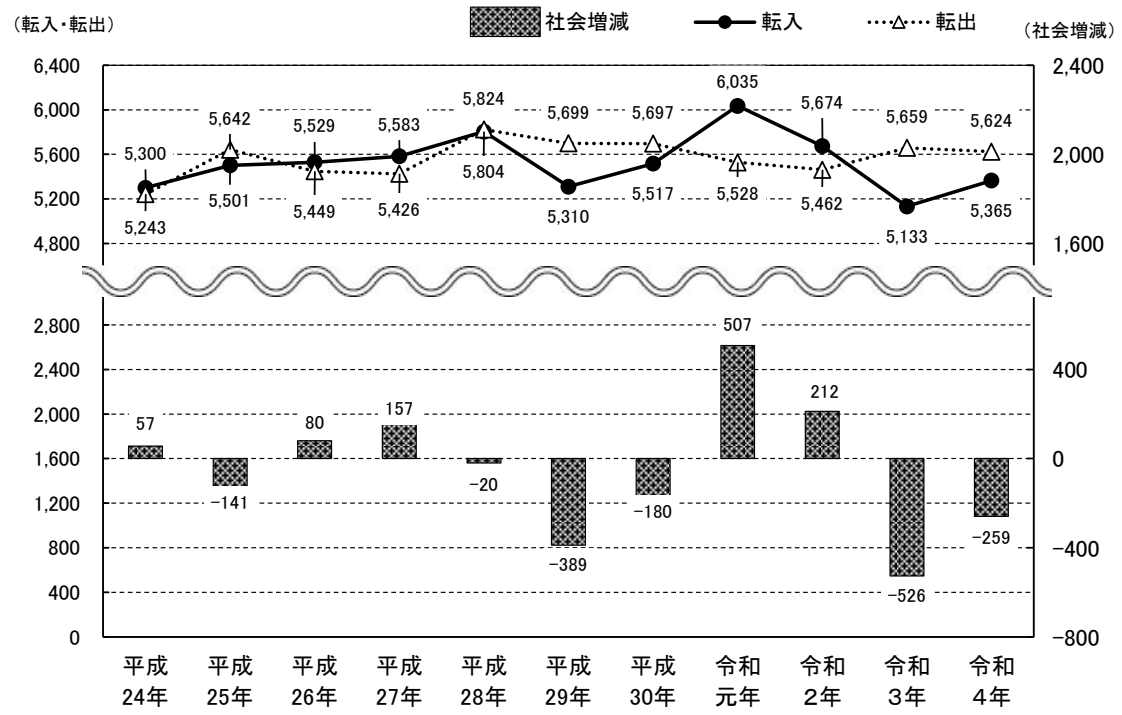
資料：国勢調査

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	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	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のもの、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

（単位：世帯、%）

	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
単親世帯 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
高齢世帯 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
高齢世帯 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：夫の親か妻の親か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歳以上の人一人のみの一般世帯（他に世帯員がいないもの）をいう。

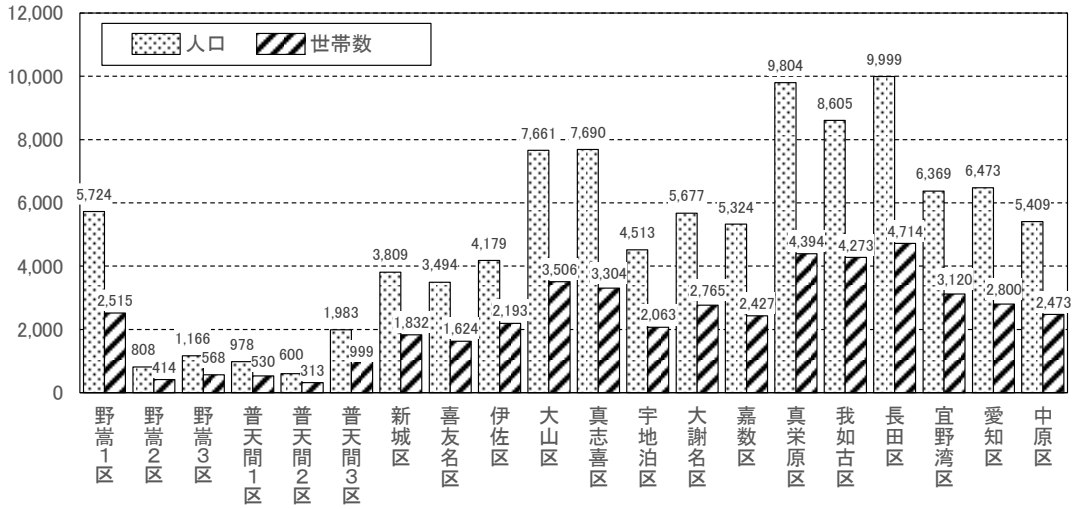
資料：国勢調査

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	6,898	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

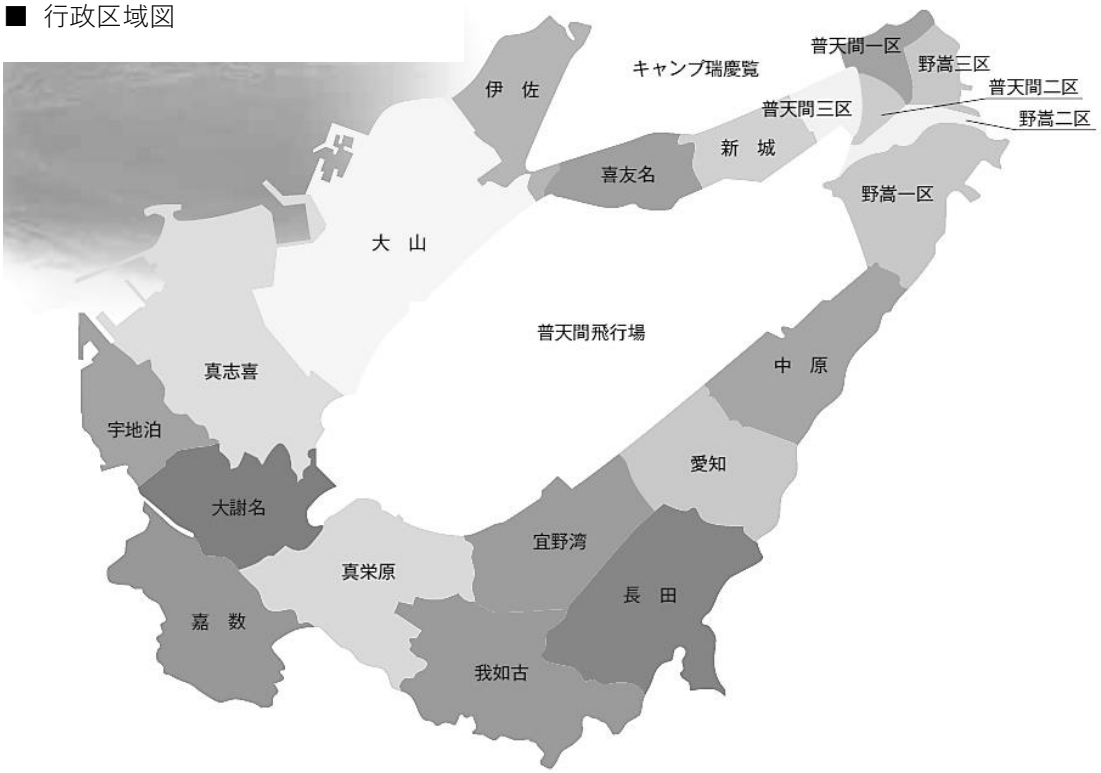
■ 行政区域別世帯数の推移

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　数　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



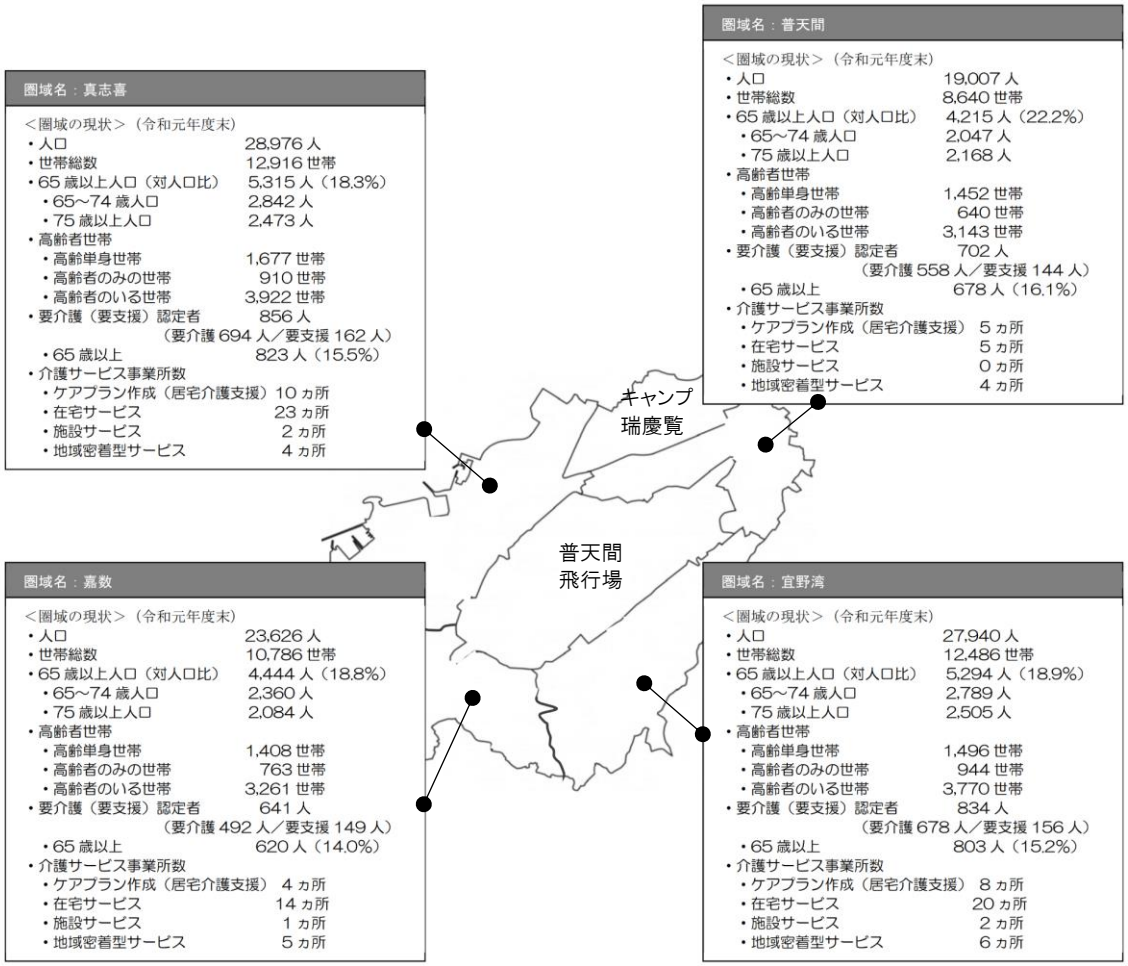
（2）高齢者・障がい者人口の動向

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）



日常生活圏域名	含まれる自治会名
「普天間」地区	野嵩 1 区、野嵩 2 区、野嵩 3 区、普天間 1 区、普天間 2 区、普天間 3 区、新城、喜友名
「真志喜」地区	伊佐、大山、真志喜、宇治泊、大謝名、大謝名団地、嘉数ハイツ
「嘉　数」地区	嘉数、真栄原、我如古、上大謝名
「宜野湾」地区	長田、宜野湾、愛知、中原

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、内部障がいが５割弱（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ーナ周辺や国道 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									
		住宅用地	商業用地	工業用地	小計	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
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									
		田	畑	小計	山林	水面	その他の自然地	小計			
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

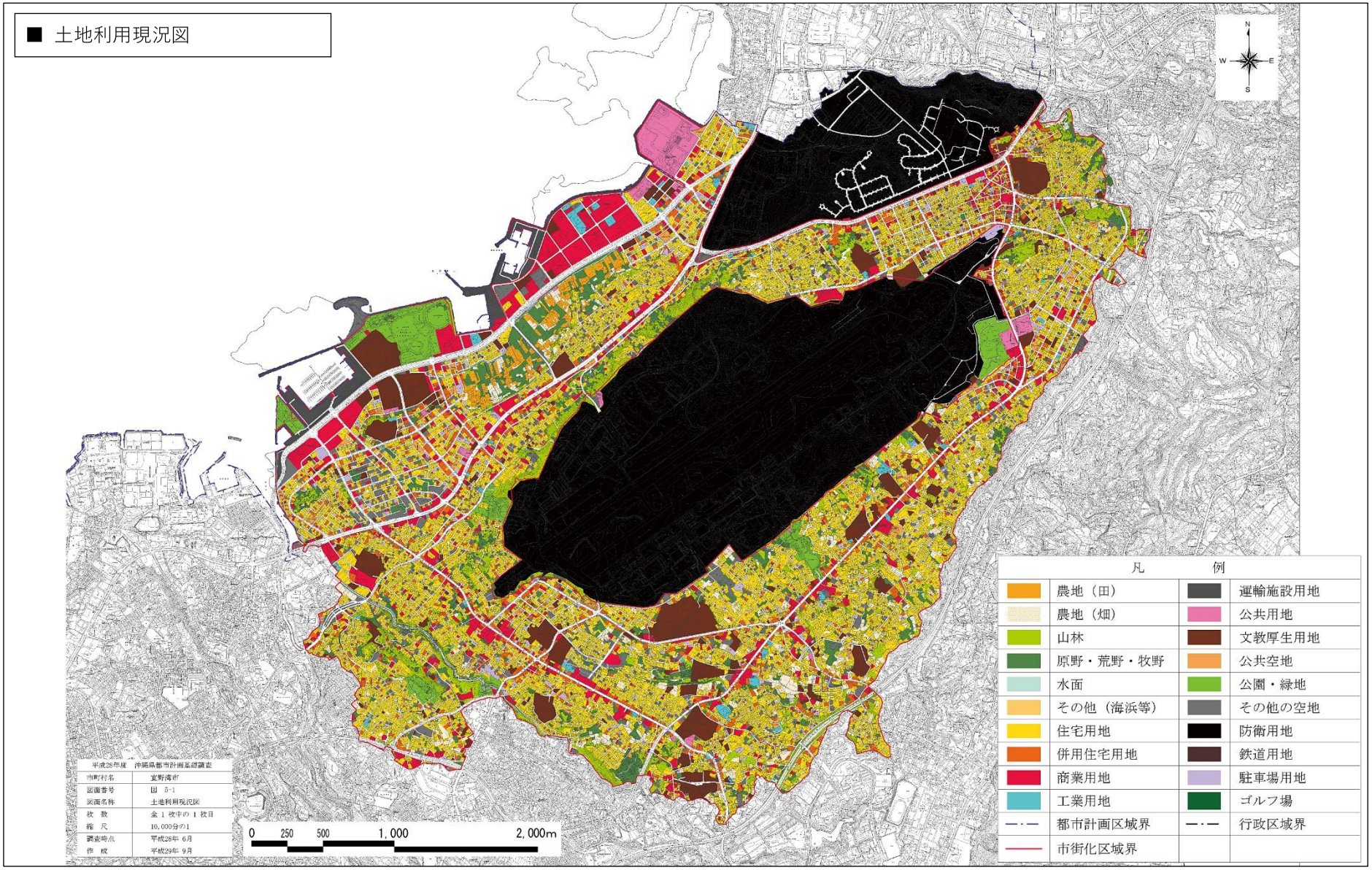
令和3年3月末現在(単位 : ha、%)

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

■ 土地利用現況図



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。

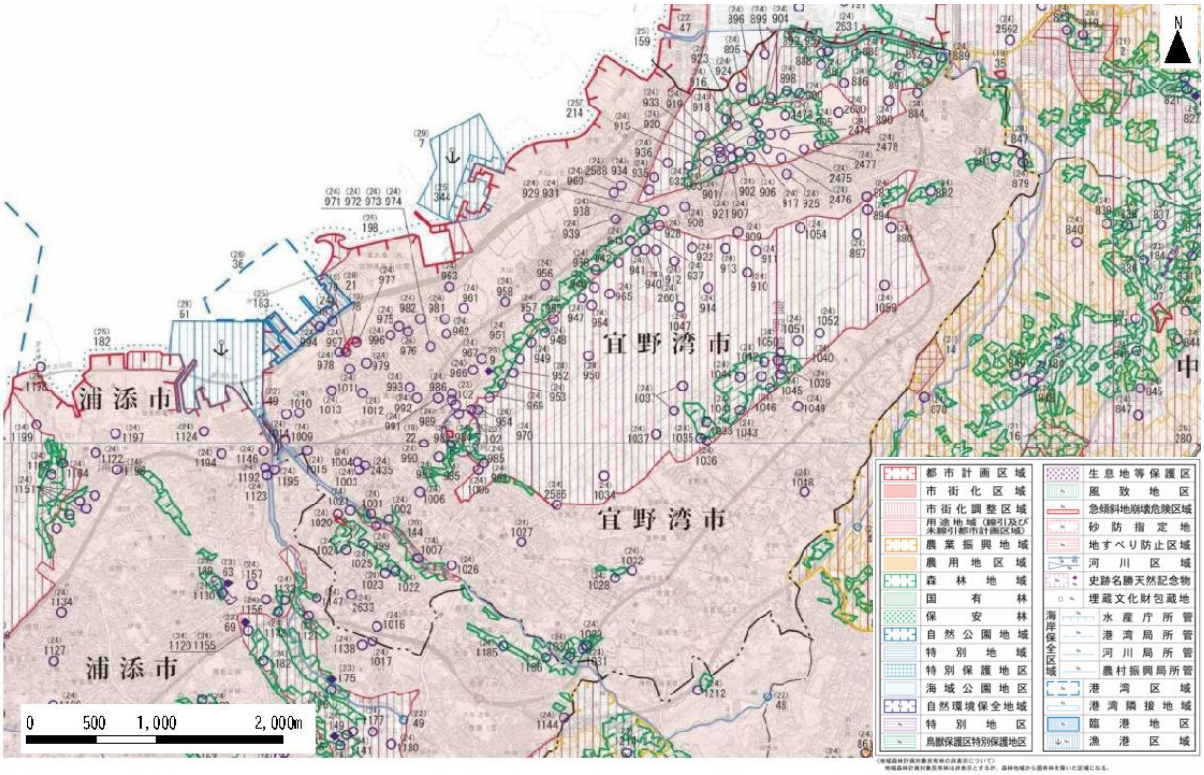
この他、急傾斜地崩壊危険区域や砂防指定地など防災上配慮すべき地域や、埋蔵文化財包蔵地、港湾区域、漁港区域等の指定がなされている。

■ 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　渓流名: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 ㎡	宜野湾市宇治泊～大山(1,190m、59,500㎡) 宜野湾市大山(3,597m、858,412㎡) 宜野湾市伊佐(279m、160,000㎡)
	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))

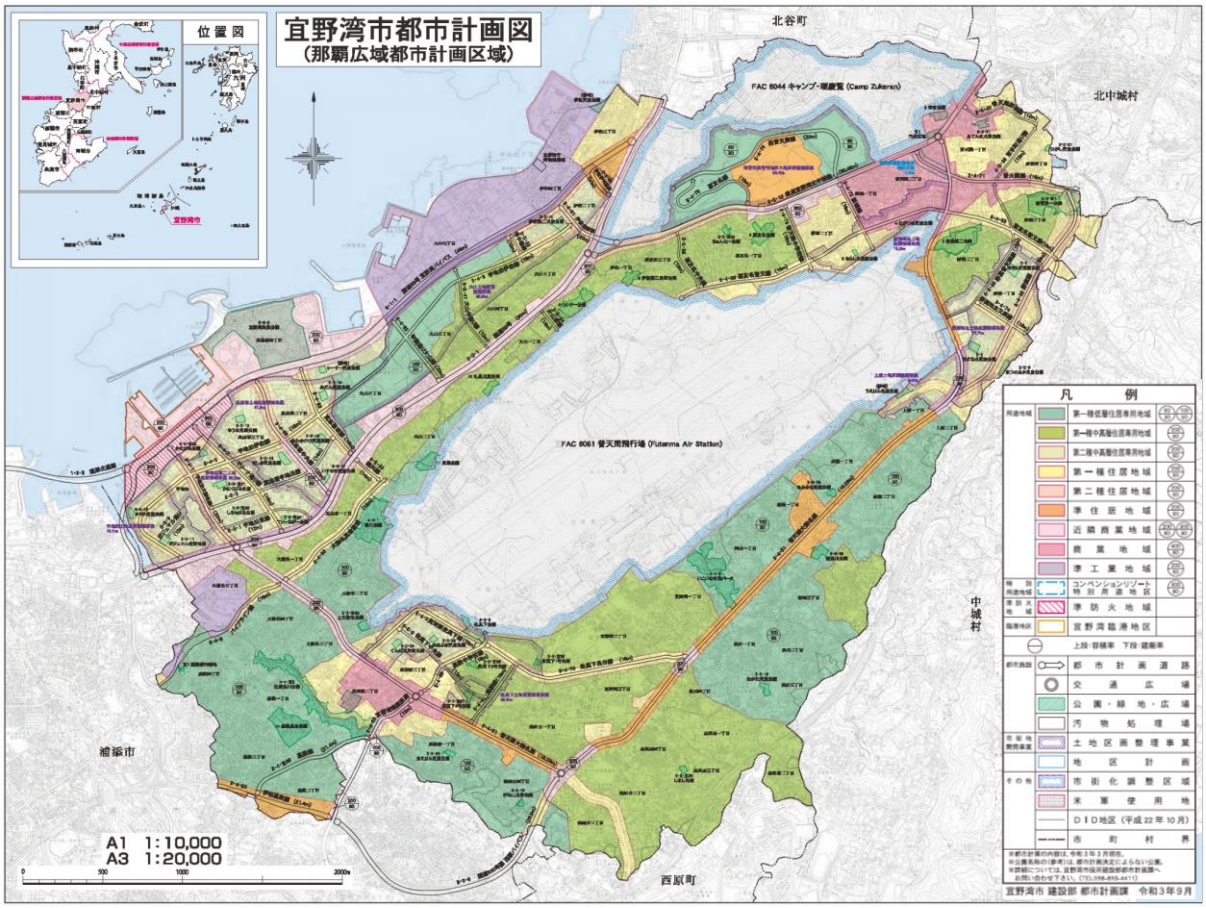
資料:沖縄県土地利用規制現況図説明書(令和3年3月)

■ 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。

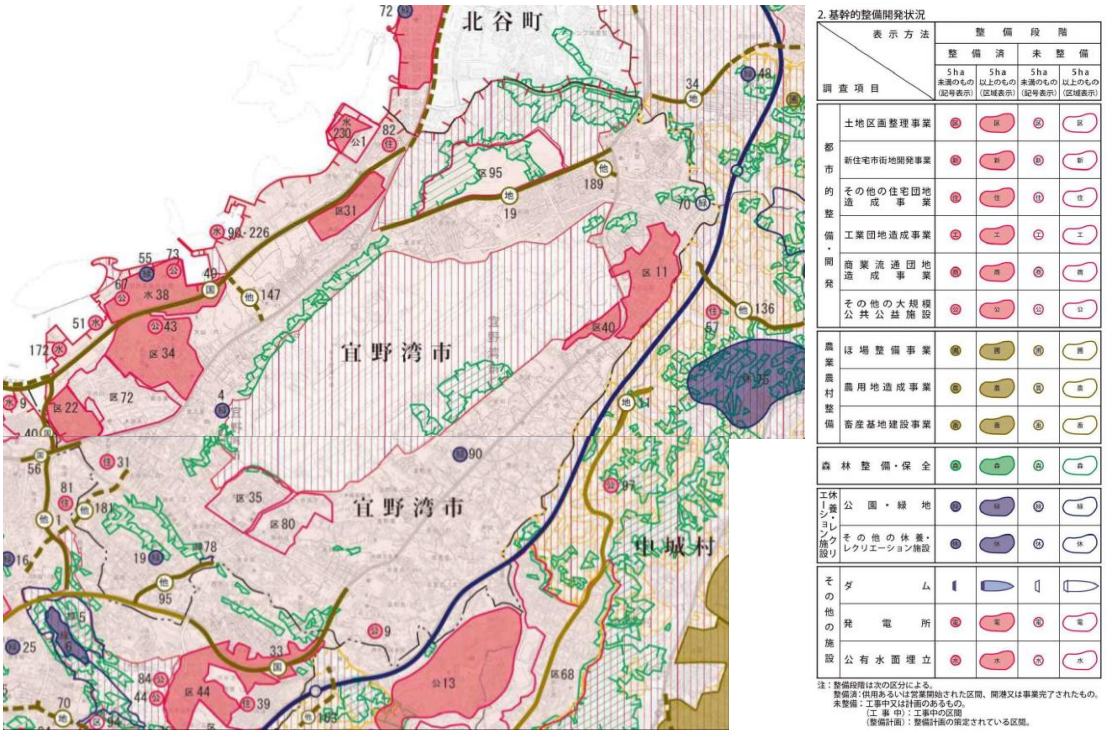
■ 市街地開発状況

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）

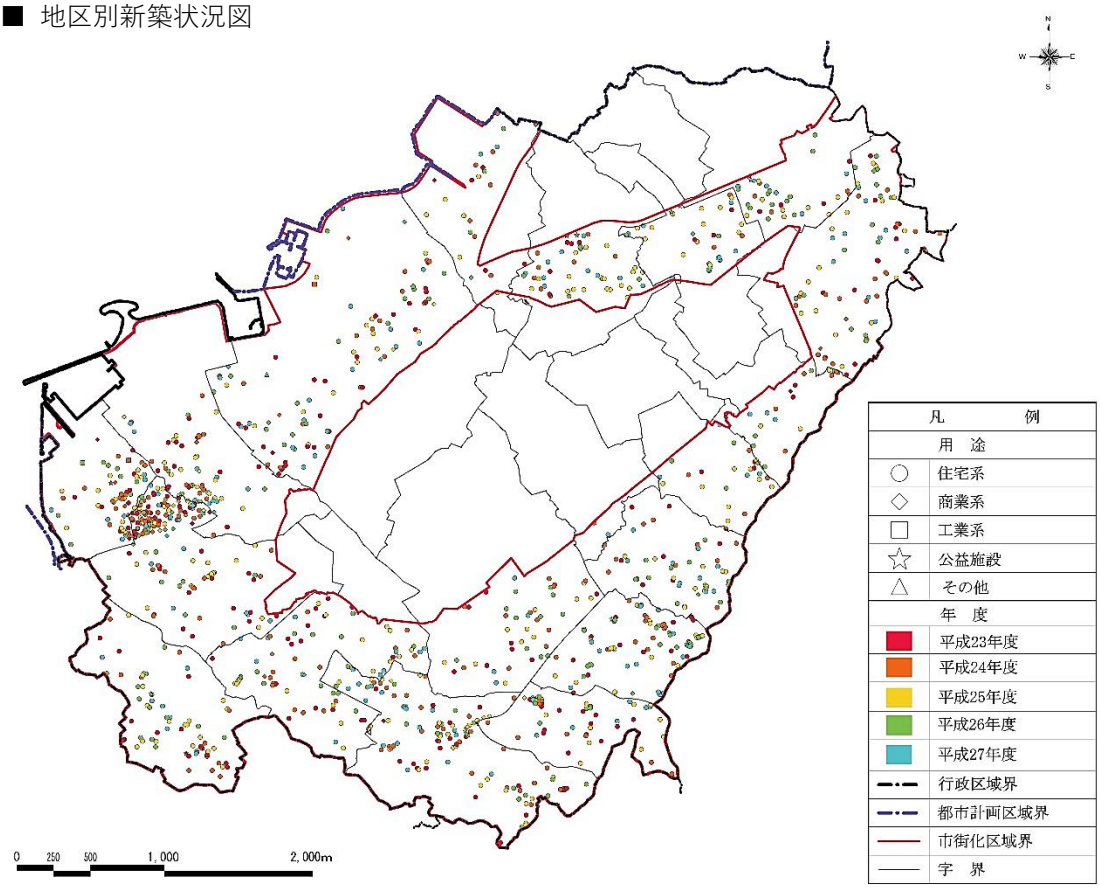
（単位：件、ha、%）

	新築件数											敷地面積	建築面積	延床面積
	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	合計	合計	合計
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 37.2%	18,450 47.4%	1,090 2.8%	70 0.2%	310 0.8%	400 1.0%	2,140 5.5%	1,320 3.4%	640 1.6%
	平成25年	41,620	14,860 35.7%	20,390 49.0%	1,010 2.4%	90 0.2%	280 0.7%	190 0.5%	2,260 5.4%	1,500 3.6%	1,050 2.5%
	平成30年	44,530	14,300 32.1%	23,390 52.5%	560 1.3%	70 0.2%	200 0.4%	220 0.5%	2,880 6.5%	1,170 2.6%	1,740 3.9%
沖縄県（平成30年）		652,600	250,700 38.4%	249,400 38.2%	26,200 4.0%	700 0.1%	8,900 1.4%	6,600 1.0%	36,400 5.6%	47,000 7.2%	34,500 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。

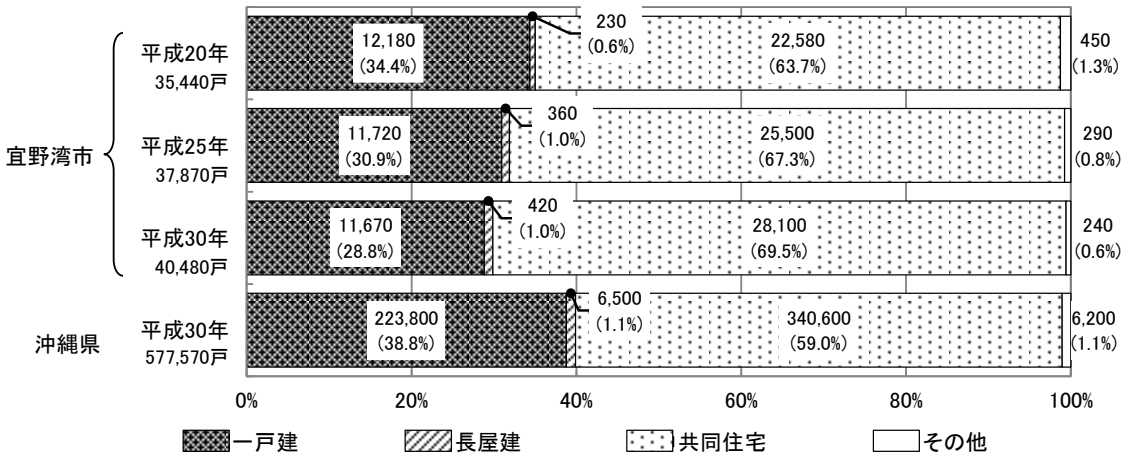
資料：住宅・土地統計調査

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

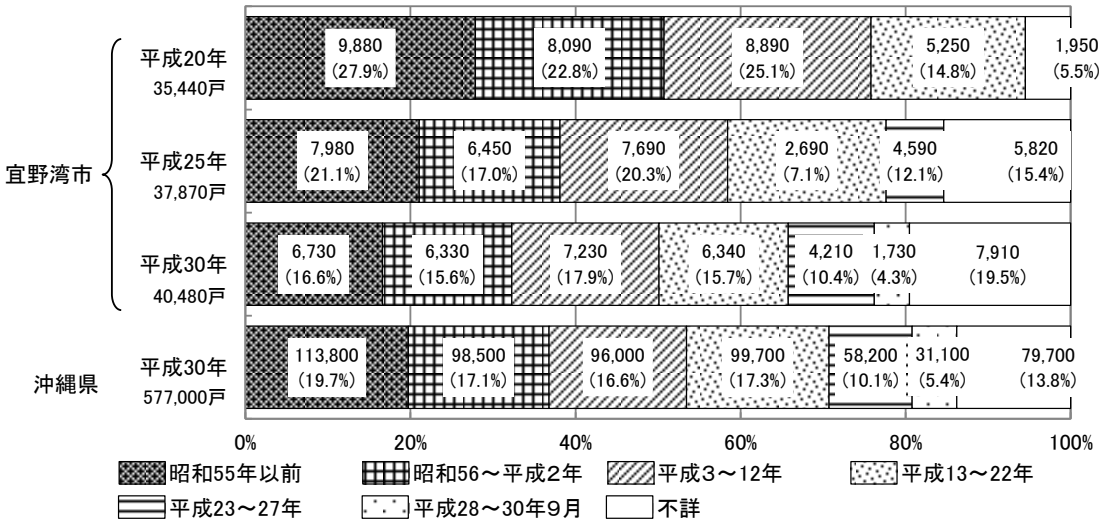
③ 建築時期別住宅数

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

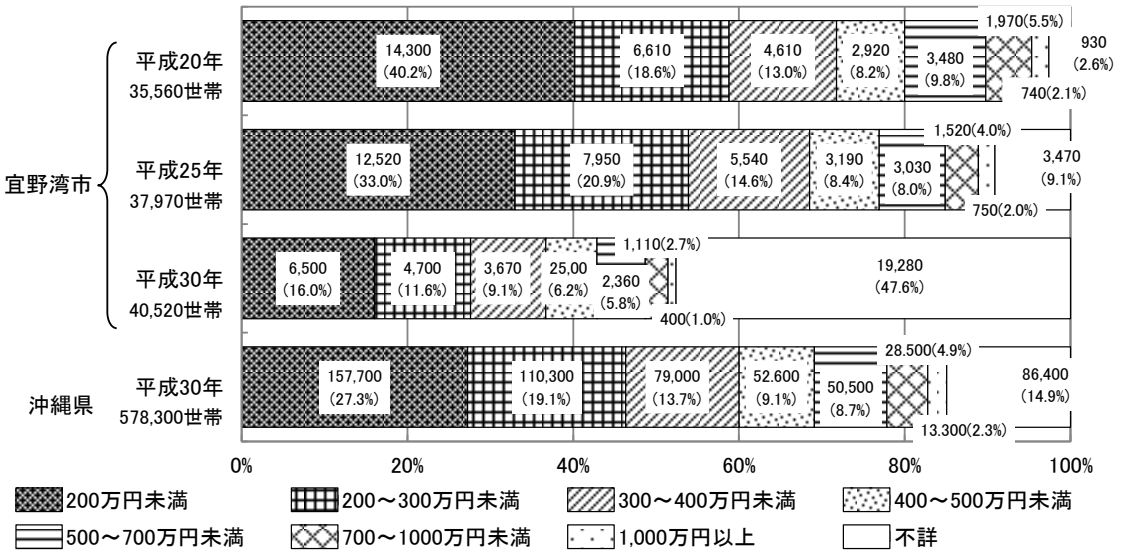
３）年間収入階級別世帯数

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。

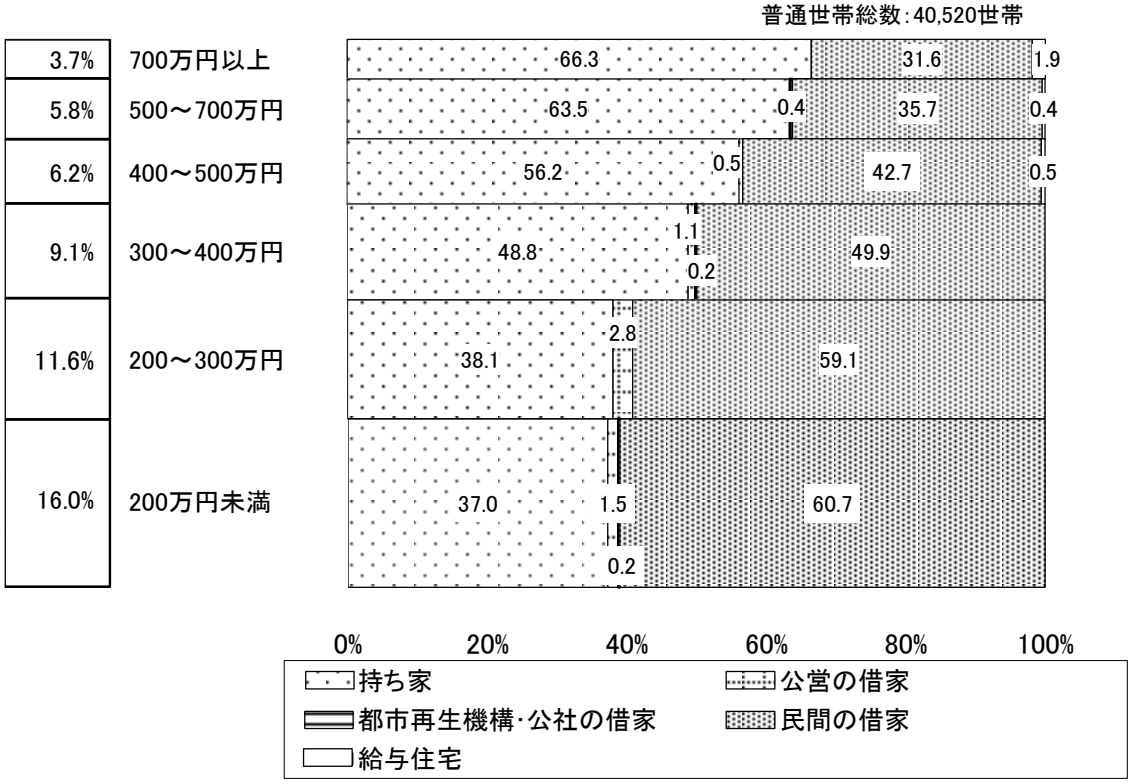
年間収入階級別の住宅の所有状況をみると、年収「200万円未満」や「300～400万円」の世帯で「民間の借家」の割合が約６割と比較的高く、おおむね年収400万円を境に「持ち家」の割合が高くなっている。

■ 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）



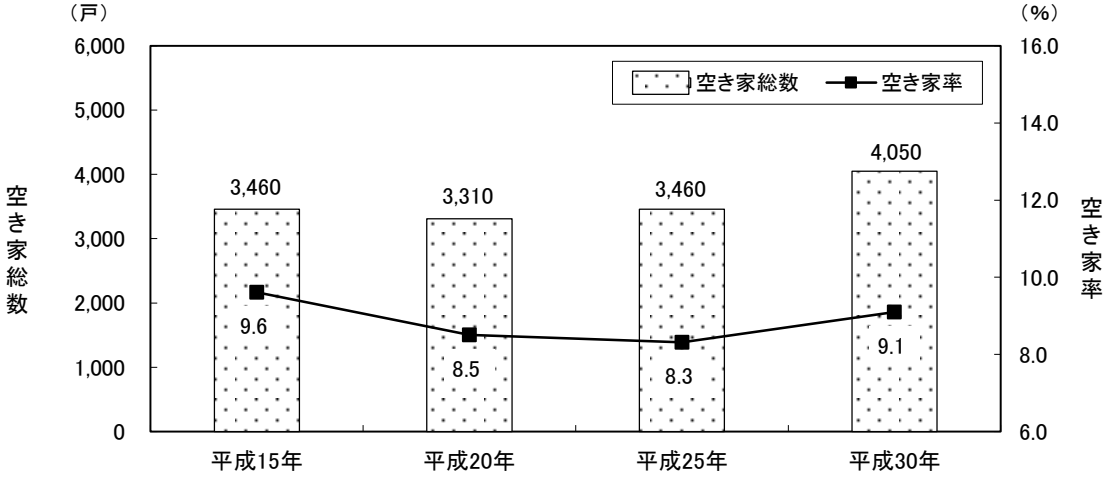
資料：住宅・土地統計調査

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。

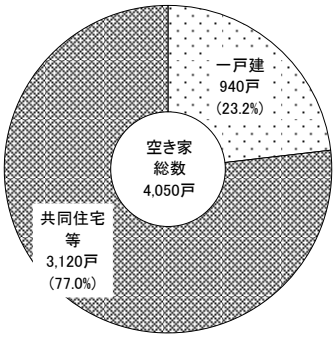
平成 30 年の空き家の具体的な状況をみると、一戸建の空き家が 940 戸で２割強(23.2%)、共同住宅等が 3,120 戸で８割弱（77.0%）となっている。また、腐朽・破損のあるものは 1,400 戸で３割強（34.6%）を占める。

■ 空き家総数・空き家率の推移

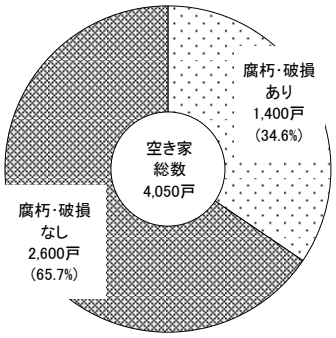


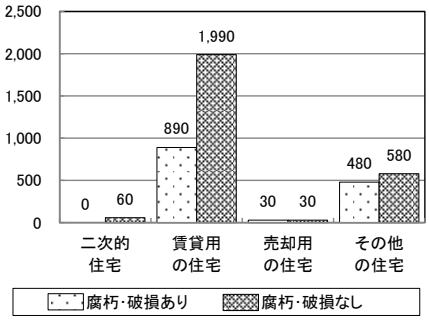
資料:住宅･土地統計調査

■ 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）

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満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満の世帯がわずか 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満世帯の割合は「持ち家」「民営借家」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、最低居住面積水準未満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満の世帯	誘導居住面積水準		総数	最低居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準		総数	最低居住面積水準未満の世帯	誘導居住面積水準	
			都市居住型誘導居住面積水準未満の世帯	一般型誘導居住面積水準未満の世帯			都市居住型誘導居住面積水準未満の世帯	一般型誘導居住面積水準未満の世帯			都市居住型誘導居住面積水準未満の世帯	一般型誘導居住面積水準未満の世帯
主世帯総数	37,870	4,560	15,210	4,930	40,480	6,110	18,110	5,120	577,000	64,900	203,200	89,600
		12.0%	40.2%	13.0%		15.1%	44.7%	12.6%		11.2%	35.2%	15.5%
持ち家	15,010	500	1,560	4,030	14,470	760	1,840	4,330	255,900	7,600	18,200	76,300
		3.3%	10.4%	26.8%		5.3%	12.7%	29.9%		3.0%	7.1%	29.8%
借家	21,810	4,070	13,650	900	24,230	5,350	16,270	790	285,900	57,400	185,000	13,300
		18.7%	62.6%	4.1%		22.1%	67.1%	3.3%		20.1%	64.7%	4.7%
公営の借家	1,010	170	670	－	560	50	400	－	26,200	2,400	12,500	600
		16.8%	66.3%	－		8.9%	71.4%	－		9.2%	47.7%	2.3%
都市再生機構・公社の借家	90	30	70	－	70	40	70	－	700	200	500	－
		33.3%	77.8%	－		57.1%	100.0%	－		28.6%	71.4%	－
民営借家	20,420	3,860	12,750	910	23,410	5,270	15,660	790	250,000	53,700	167,400	12,400
		18.9%	62.4%	4.5%		22.5%	66.9%	3.4%		21.5%	67.0%	5.0%
給与住宅	280	10	150	－	200	－	130	－	9,000	1,000	4,600	200
		3.6%	53.6%	－		－	65.0%	－		11.1%	51.1%	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㎡×世帯人員＋10㎡
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㎡」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㎡×世帯人員＋15㎡
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㎡」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㎡×世帯人員＋25㎡
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㎡」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	490	10	13,960	255,900	13,000	12,600	500	242,800
		3.5%	98.0%	2.0%	96.5%		5.1%	96.9%	3.8%	94.9%
一戸建	9,680	130	120	10	9,550	191,800	5,500	5,200	300	186,300
		1.3%	92.3%	7.7%	98.7%		2.9%	94.5%	5.5%	97.1%
長屋建	120	－	－	－	120	1,900	200	200	－	1,600
		－	－	－	100.0%		10.5%	100.0%	－	84.2%
共同住宅	4,500	360	360	－	4,140	58,100	7,000	6,900	100	51,100
		8.0%	100.0%	－	92.0%		12.0%	98.6%	1.4%	88.0%
その他	160	10	10	－	150	4,000	200	200	－	3,800
		6.3%	100.0%	－	93.8%		5.0%	0.0%	－	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	14,370	255,900	1,900	253,900
		0.6%	99.3%		0.7%	99.2%
一戸建	9,680	70	9,610	191,800	1,600	190,200
		0.7%	99.3%		0.8%	99.2%
長屋建	120	－	120	1,900	－	1,800
		－	100.0%		－	94.7%
共同住宅	4,500	20	4,480	58,100	300	57,900
		0.4%	99.6%		0.5%	99.7%
その他	160	－	160	4,000	－	4,000
		－	100.0%		－	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	330	1,140	650	750	70	130	900	12,140
			16.0%	14.2%	49.1%	28.0%	32.3%	3.0%	5.6%	38.8%	83.9%
	腐朽･破損あり	1,770	180	－	60	－	80	20	－	80	1,580
			10.2%	－	33.3%	－	44.4%	11.1%	－	44.4%	89.3%
	腐朽･破損なし	12,700	2,140	330	1,080	650	660	50	130	820	10,560
			16.9%	15.4%	50.5%	30.4%	30.8%	2.3%	6.1%	38.3%	83.1%
沖縄県	持ち家総数	255,900	50,200	6,300	22,300	13,300	14,400	2,100	2,800	23,200	205,700
			19.6%	12.5%	44.4%	26.5%	28.7%	4.2%	5.6%	46.2%	80.4%
	腐朽･破損あり	36,100	6,900	900	3,100	1,700	1,800	400	300	2,900	29,100
			19.1%	13.0%	44.9%	24.6%	26.1%	5.8%	4.3%	42.0%	80.6%
	腐朽･破損なし	219,800	43,300	5,400	19,200	11,500	12,700	1,700	2,500	20,300	176,600
			19.7%	12.5%	44.3%	26.6%	29.3%	3.9%	5.8%	46.9%	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	40,480	10,520	5,940	1,510	2,510	2,470	570	770	3,230	410	280	2,030	2,760	5,380	2,230	28,170
	（aに対する割合）		26.0%	14.7%	3.7%	6.2%	6.1%	1.4%	1.9%	8.0%	1.0%	0.7%	5.0%	6.8%	13.3%	5.5%	69.6%
	専用住宅	40,250	10,460	5,880	1,500	2,500	2,460	560	750	3,180	410	270	2,020	2,750	5,370	2,220	28,060
	持ち家	14,300	4,890	3,200	860	1,660	1,530	250	580	1,540	240	110	1,330	1,500	2,180	1,000	9,410
	（aに対する割合）		34.2%	22.4%	6.0%	11.6%	10.7%	1.7%	4.1%	10.8%	1.7%	0.8%	9.3%	10.5%	15.2%	7.0%	65.8%
	借家	24,220	5,570	2,680	640	850	940	310	170	1,640	170	160	690	1,250	3,190	1,230	18,640
	（aに対する割合）		23.0%	11.1%	2.6%	3.5%	3.9%	1.3%	0.7%	6.8%	0.7%	0.7%	2.8%	5.2%	13.2%	5.1%	77.0%
	店舗その他併用住宅	220	60	60	10	10	10	10	20	50	－	10	10	20	20	10	110
沖縄県	住宅総数	577,000	191,100	128,600	34,700	64,300	53,300	10,500	17,900	66,800	6,500	7,100	34,300	64,400	85,600	46,100	350,600
	（aに対する割合）		33.1%	22.3%	6.0%	11.1%	9.2%	1.8%	3.1%	11.6%	1.1%	1.2%	5.9%	11.2%	14.8%	8.0%	60.8%
	専用住宅	570,300	189,100	127,000	34,400	63,400	52,800	10,400	17,700	65,800	6,500	7,000	34,000	63,800	84,900	45,800	346,800
	持ち家	250,700	112,300	83,000	25,800	48,000	40,000	7,900	14,200	38,300	5,200	4,900	24,900	40,700	48,700	27,500	138,400
	（aに対する割合）		44.8%	33.1%	10.3%	19.1%	16.0%	3.2%	5.7%	15.3%	2.1%	2.0%	9.9%	16.2%	19.4%	11.0%	55.2%
	借家	285,200	76,800	44,000	8,600	15,500	12,800	2,500	3,500	27,600	1,200	2,200	9,100	23,200	36,200	18,200	208,400
	（aに対する割合）		26.9%	15.4%	3.0%	5.4%	4.5%	0.9%	1.2%	9.7%	0.4%	0.8%	3.2%	8.1%	12.7%	6.4%	73.1%
	店舗その他併用住宅	6,600	2,000	1,600	400	900	500	100	200	1000	0	100	300	500	700	300	3,800

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、『４m未満（「２m～４m未満」＋「２m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～4m未満	４ m～6m未満	６ m～10m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

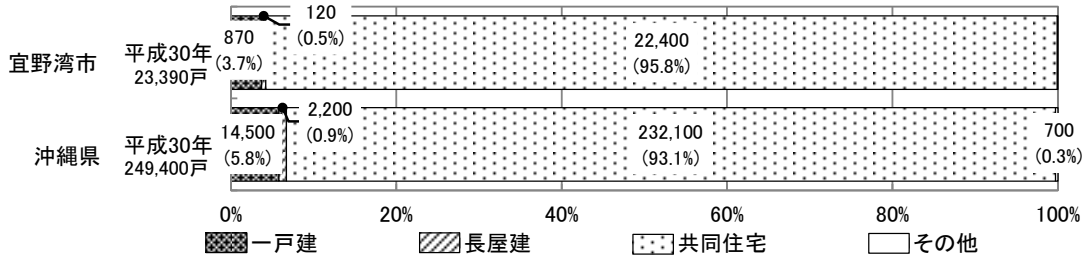
（３）民間賃貸住宅の現状

１）民間賃貸住宅の概況

本市の民営借家は、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営借家は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。

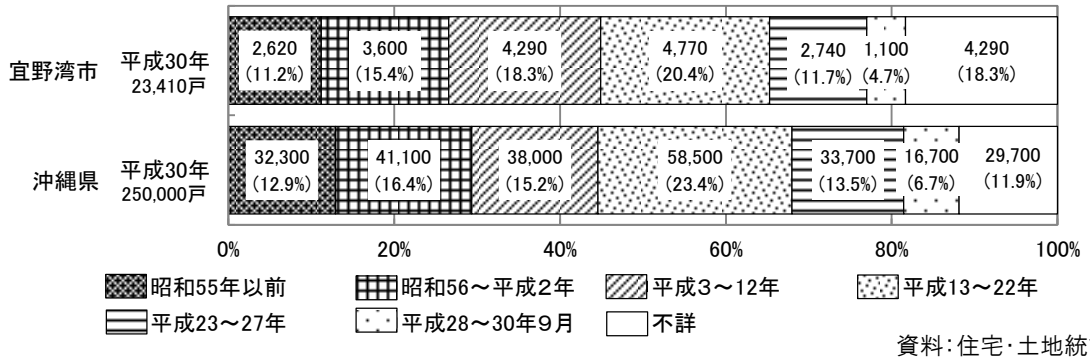
１か月当たり家賃は、平成 30 年現在「４万円～６万円未満」が５割弱（45.1%）、次いで「２万円～４万円未満」が２割強（24.1%）となっており、沖縄県と比較すると、「４万円～６万円未満」が６ポイント程度低くなっている。また、平成 20 年からの推移をみると、「２万円～４万円未満」の割合が減少し、「６万円以上」の割合がやや増加している。

■ 建て方別民営借家数（平成 30 年）



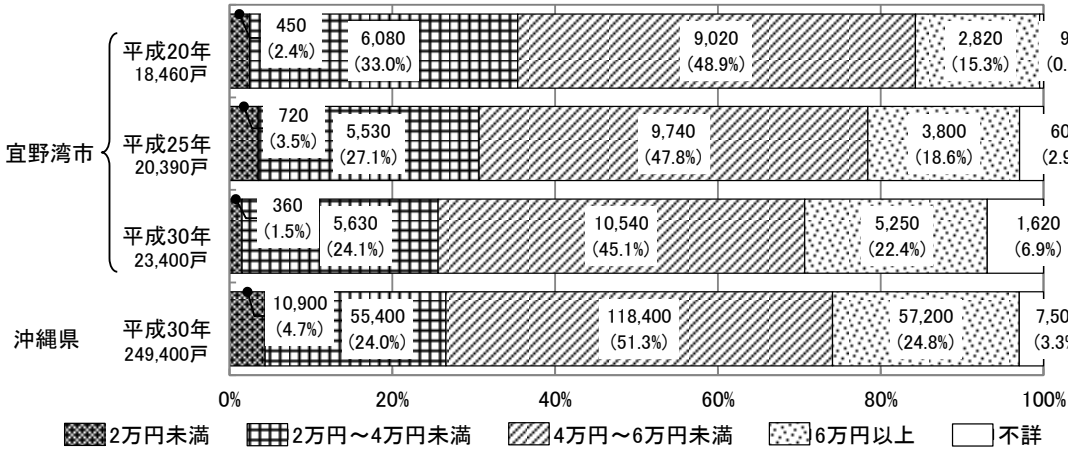
資料：住宅・土地統計調査

■ 建築時期別民営借家数（平成 30 年）



資料：住宅・土地統計調査

■ １か月当たり家賃・間代別民営借家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

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。

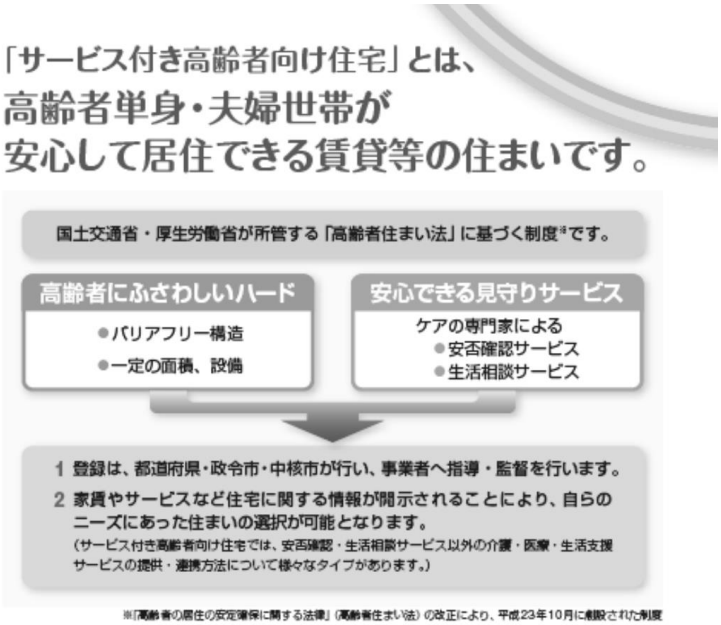
■ 宜野湾市内のサービス付き高齢者向け住宅の登録状況（令和５年 11 月現在）

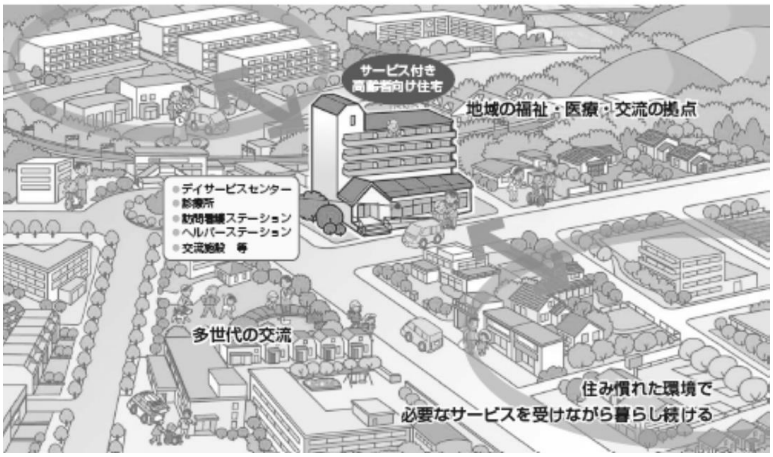
住宅名	所在地	住宅戸数（戸）	専用面積（㎡）	月額費用（万円・概算）※1	うち、家賃共益費（万円）	サービス ※2 生活相談状況把握（万円）	食事	介護	家事	健康維持	その他	併設施設の有無
サービス付き高齢者向け住宅 ハピネスさんだん花	大山七丁目	24	18.00	8.0	3.7 1.3	3.0	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	－	有
ナーシングホーム宜野湾	大山	48	18.00-18.77	10.7	4.9 1.0	4.8	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	○ 併	有
願寿苑（がじまる）	真栄原3丁目	16	20.30-27.62	5.6-7.4	3.8-5.0 0.6-1.2	1.2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

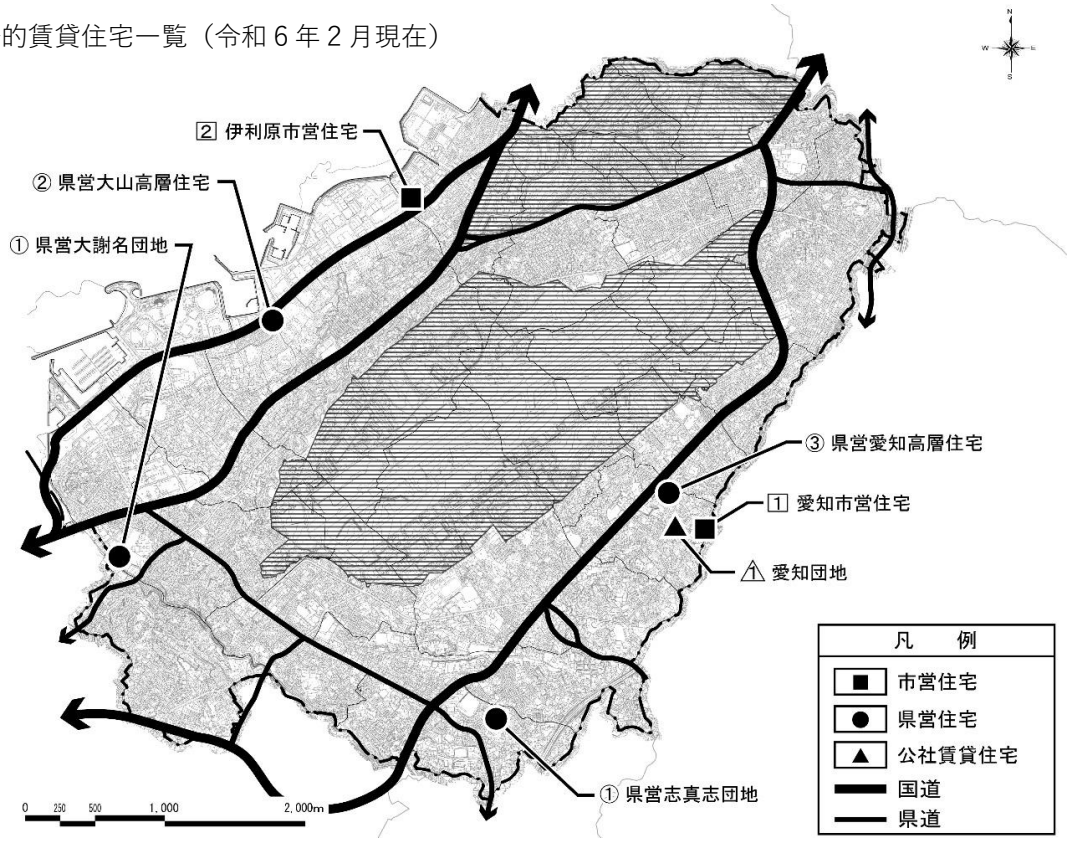
① 住宅戸数・規模

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。

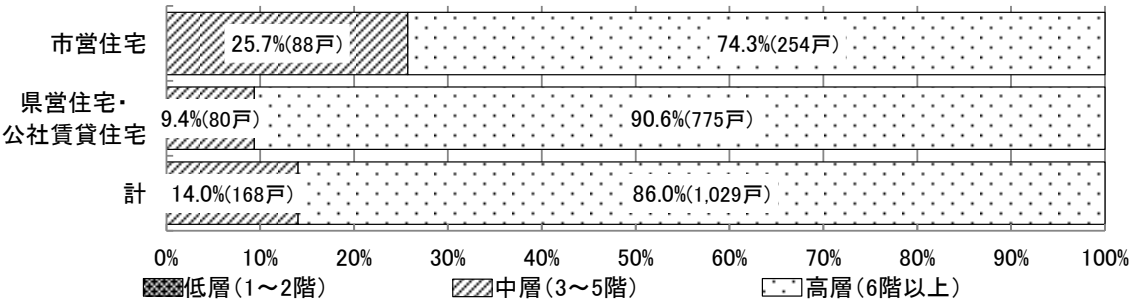
公社賃貸住宅は昭和 49 年に愛知団地が建設されており、築 50 年が経過※している。

※ 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

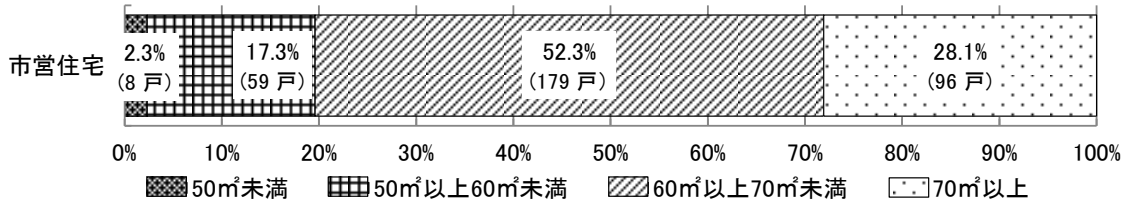


資料：宜野湾市建築課、沖縄県住宅課、沖縄県住宅供給公社

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 ㎡以上 70 ㎡未満」が５割強（52.3%）で最も高い。60 ㎡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 年度～年度	住棟別竣工年 住棟番号	住棟別竣工年 年度	構造	階数	住戸タイプ	戸数	専用面積（㎡）	団地内施設
1　愛知市営住宅	7,075.85	4	96	H7（1995）								
				～	1	H11（1999）	高耐	7F	1DK	4	39.3	集会所
				H12（2000）					3LDK	18	68.4	（住棟内）
									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）								
				～	A	H24（2012）	高耐	9F	2DK	6	53.0	老人福祉
				H27（2015）					2DK	6	50.2	センター
									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 年度～年度	住棟別竣工年月 住棟番号	住棟別竣工年月 年度	構造	階数	戸数
1　大謝名団地	3,290.00	3	332	H28（2016）					
				～	1	H28（2016）	高耐	10F	118
				R3　（2021）	2	H30（2018）	高耐	10F	116
					3	R3（2021）	高耐	10F	98
2　大山高層住宅	8,216.00	1	115	S59（1984）		S59（1984）	高耐	10F	115
3　愛知高層住宅	14,268.20	1	175	H14（2002）		H14（2002）	高耐	7F	175
4　志真志団地	11,644.00	2	153	H13（2001）					
				～	1	H13（2001）	高耐	12F	12
				H16（2004）					12
									76
									3
									11
					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 年月日～年月日	住棟別竣工年月 住棟番号	住棟別竣工年月 年月日	構造	階数	戸数
1　愛知団地		4	80	S49（1974）					
					A-1	S49（1974）	中耐	4F	16
					A-2	S49（1974）	中耐	4F	24
					A-3	S49（1974）	中耐	4F	24
					A-4	S49（1974）	中耐	4F	16

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）

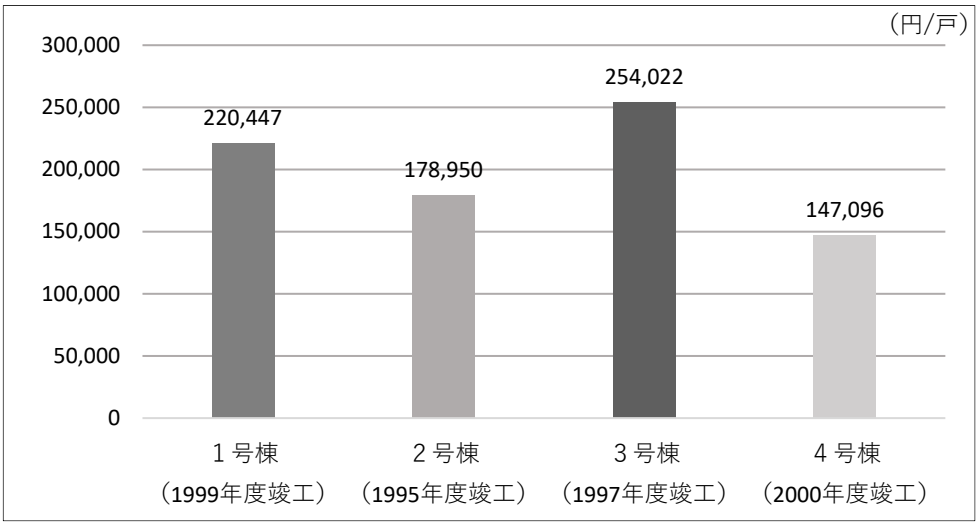
団地名		戸数	障がい者用	高齢者用		単身世帯又は２人世帯用（ひとり親世帯等も可）	多子世帯用
				単身世帯	夫婦世帯		
1	愛　　知	96	4	0	0	8	0
2	伊　利　原	246	16	0	0	78	0

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

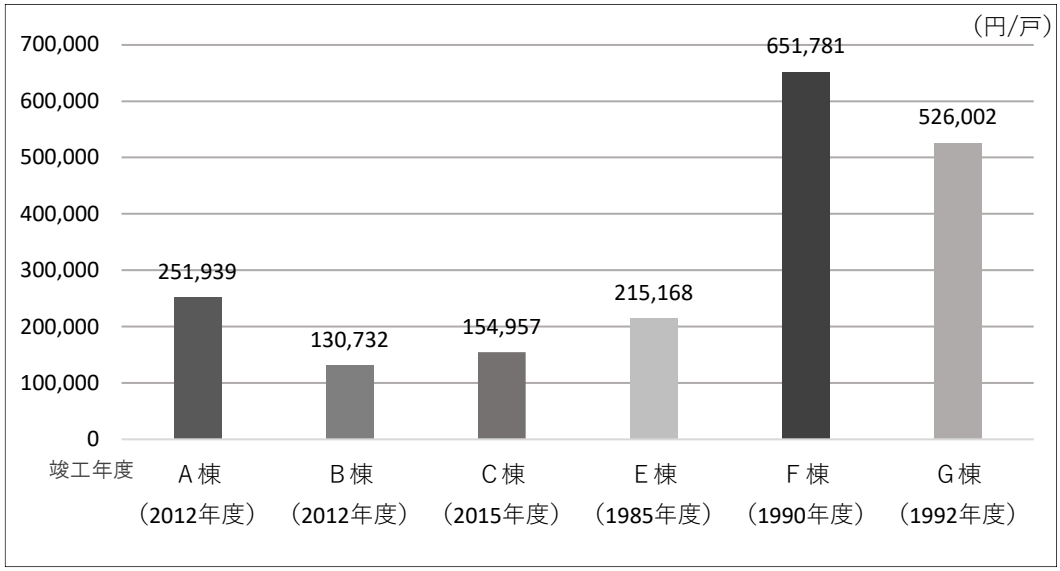


資料：宜野湾市建築課

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。

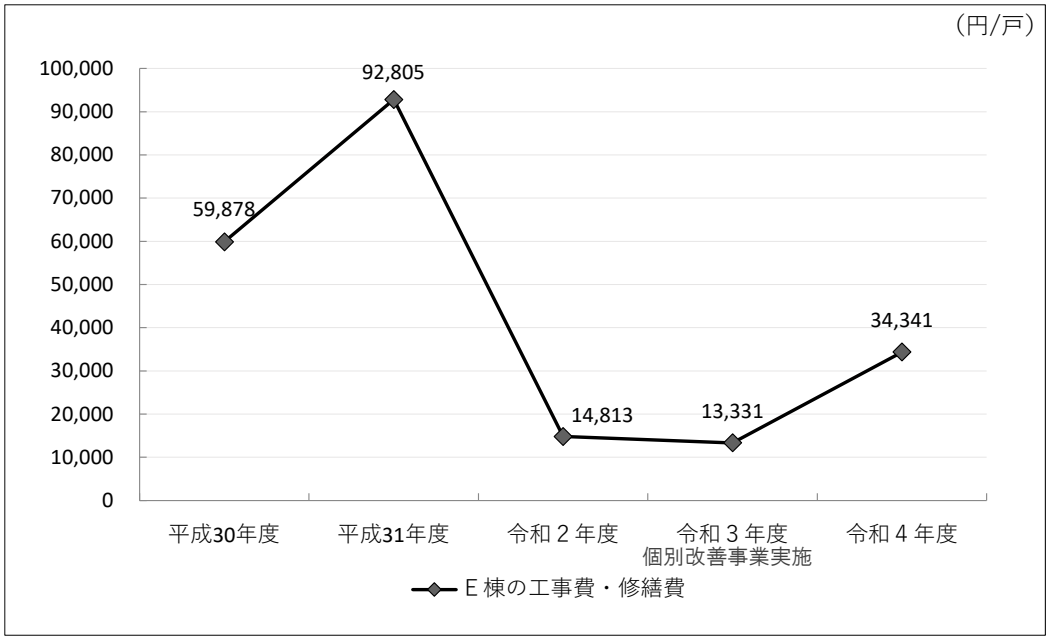
伊利原市営住宅Ｅ棟の直近５年間の工事費・修繕費の推移をみると、令和２年度（14,813 円/戸）以降大幅に減少しているため、個別改善事業により維持管理に伴う工事費・修繕費が抑えられていることがわかる。

■ 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

＜愛知市営住宅＞

▲１号棟 外観

▲一部塗装剥離あり

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。

▲２号棟 外観

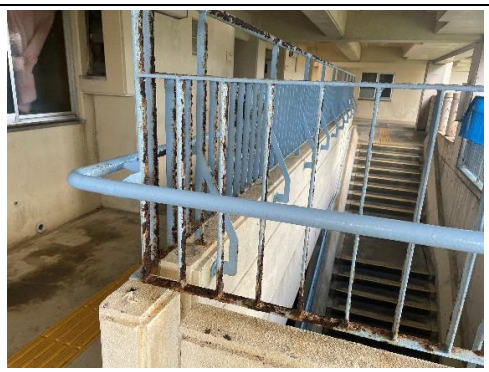
▲３号棟 外観

▲視覚障害者誘導用ブロック剥がれ

供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）

▲手摺錆あり（共用階段）

供用廊下や共用階段の一部の手摺に錆がみられる。

▲４号棟 外観（南側）　▲４号棟 外観（東側）

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。

▲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）　▲スロープおよび手摺設置状況（３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。

▲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

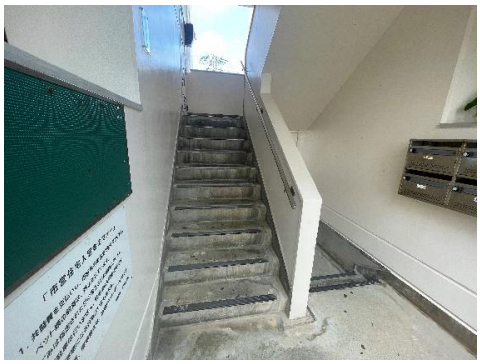
複数か所に防犯灯が設置されており、防犯対策が講じられている。

＜伊利原市営住宅＞

Ａ～Ｃ号棟	
▲Ａ号棟 外観	▲Ｂ号棟 外観
Ａ～Ｃ号棟は築８～11 年と築年数が比較的浅いため、全体的に外壁の老朽化等はみられない。	
▲手摺設置状況（共用階段）	▲手摺設置状況（共用廊下）
供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。	
▲視覚障害者誘導用ブロック設置状況	▲Ｃ号棟 設備配管錆あり
供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 消防設備
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。	

Ｅ号棟

▲Ｅ号棟 外観



▲手摺設置状況（共用階段）

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

▲Ｇ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、供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

▲Ｆ号棟手摺支柱基礎爆裂あり

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。

▲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・最低居住水準未満世帯

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満の世帯は計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	三世代	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満世帯数

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								
			20	68.40	20	6	7	3	2	1	1			
		4	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		
				割合	100.0%	41.5%	30.9%	17.0%	5.3%	4.3%	1.1%	0.0%	―	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		
				割合	100.0%	36.1%	31.9%	17.6%	7.1%	3.8%	2.1%	1.3%	―	2.1%
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が年平均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、伊利原市営住宅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　伊利原市営住宅	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」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
		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	8	1	0	0	0	1	0	0
		住まいに関する情報提供の充実	9	1	0	0	0	1	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									
		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．取り組めるものでないため廃止
（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	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）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	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・ゆいくる材使用の促進	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。
	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	・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。
		「(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。
		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)
	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	・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	・宜野湾市営住宅長寿命化計画に基づき個別改善を実施（伊利原Ｅ棟）。令和５年度に長寿命化計画を改定し、引き続き実施に取り組む。
		ストックの状態の把握と適切な維持管理の推進	・引き続き、点検、適切な維持管理、計画修繕に努める。計画修繕においては、国の指針等も参考にしたい。 ・令和７年には管理を委託できないか、現在検討中である。
		修繕･改善履歴のデータベース化	・修繕・改善履歴の台帳整理については目途が立ったところである。国のフォーマット等を活用して、情報を随時確認できる仕組みを構築する。管理委託までには構築したい考えである。
		新規市営住宅整備の可能性検討	・普天間飛行場の返還・跡地利用整備の動向を踏まえつつ、将来的な市営住宅整備について検討を行う。
	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	・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。
		家賃低廉化事業等の検討	・引き続き、家賃低廉化事業の導入等を検討に取り組む。
	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	・平成 28～30 年に県営大謝名団地の建替えおよび児童センターの整備が完了。
		公社賃貸住宅の改善等促進	・宜野湾、浦添、公社、県の４者で地域居住機能推進事業について検討中。公社の愛知団地の建替計画も盛り込まれる予定であるため、同事業に基づき実施していく。
(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	・引き続き、介護保険制度に基づき、実施する。
		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	・現状は窓口での案内や福祉ガイドブックへの掲載にとどまっている。幅広く周知できるよう、市 HP などでの周知方法を検討する。
		沖縄県住宅リフォーム市町村助成支援事業の活用	・引き続き、県の「住宅ストック活用市町村助成支援事業」を活用する。
		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	・引き続き、上記事業を活用し、市リフォーム支援事業に取り組む。
	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	・引き続き、県の条例等に適合する公共施設整備に努める。
		商業施設等のバリアフリー化の促進	・どのようにバリアフリー化を推進できるか検討が必要である。
		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	・同上。

■ 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	・引き続き、意識啓発に取り組む。 ・西普天間住宅地区は、景観形成重点地区に指定予定であり、地区の特性を活かした景観形成を目指す。今後も必要に応じ景観計画の改定及び屋外広告物条例の制定の検討を行う。
		『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	・県の「住宅ストック活用市町村助成支援事業」の要綱変更に伴い、県産材への適用がなくなったため、廃止。
		緑の基本計画等に基づく緑地や公園の保全･整備	・令和４年３月にみどりの基本計画を改定。計画に基づき、緑地の保全・整備を行う。

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の呼びかけを実施。
	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	・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、真栄原区で多い。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、伊利原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」、「一般的な生活ﾄﾗﾌﾞ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「ﾊﾞﾘｱﾌﾘｰ」、「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」。
・伊利原市営住宅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めている一方で、「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。

２章．宜野湾市の住宅政策に関する理念と目標等

１．住宅政策の基本理念

国の住宅政策においては、住宅セーフティネットの観点から、生活困窮者、高齢者、子育て世帯等の住宅確保に配慮が必要な世帯の居住の安定の確保が基本理念の一つとして位置づけられるなど、様々な世帯が適切な規模等の住宅を確保できる仕組みづくりが求められている。

宜野湾市においては、第四次宜野湾市総合計画において「人がつながる 未来へつなげるねたてのまち 宜野湾」を将来都市像に定め、各種のまちづくりを推進してきている。この都市像には、沖縄県の中核都市を意識したまちづくりを進め、多様な市民が日常の暮らしの中でつながり、支え合いながら、未来を育んでいく姿が現されている。この都市像の実現に向けては、人々が生活を営む基盤である「住まい」が不可欠な要素であり、良質な住まいや住環境を確保することは、日々の生活を豊かなものとし、魅力的なまちづくりにもつながるものである。

社会経済情勢が変化する中、誰もが安全で安心して生活できる質の高い居住環境や持続可能な社会の形成、市民が愛着を持ち住み続けられる地域づくりが求められている。本計画においては、より豊かな住生活を創造していくため、総合計画で示している都市像を住宅政策から実現していくこととし、

誰もが住み良い ねたてのまち・宜野湾

を目指して取り組んでいくものとする。

『ねたて』とは（第四次宜野湾市総合計画基本構想より）：

「ねたて」とは古謡「おもろそうし」に表された言葉で、「物事の根元」または「共同体の中心」を意味します。沖縄コンベンションセンターを中核として、人・物・情報が国際的な次元で出入りする本市は、沖縄県の中核的役割を担う都市として成長発展しており、21世紀をリードする沖縄県の中核都市としての役割を意識したまちづくりを進めます。

２．住宅政策の目標

（１）良質で安全な居住環境の実現

誰もが安心して住み続けていくことができるよう、質の高い良好な住宅ストックの形成を図るとともに、空き家等の既存ストックの適正管理や利用促進を図り、多様な住まいのニーズに応じた住宅供給を支援する。

（２）住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現

住宅セーフティネットの構築を図り、高齢者や障がい者世帯等、住宅の確保に特に配慮を要する人たちの居住の安定を図っていくとともに、住宅・住環境のバリアフリー化を進め、安心して暮らすことのできる居住環境の整備を進めていく。

（３）愛着の持てる住まい・まちづくり

魅力ある住まい・まちづくりに向け、緑化や環境にやさしい住まいづくりを図るとともに、地域コミュニティの醸成を図り、支え合うまちづくりを進めるものとする。

３．施策の体系

誰もが住み良い ねたてのまち・宜野湾

１．良質で安全な居住環境の実現

（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
- 2)既存住宅ストックの改善促進
- 3)マンション管理の適正化
- 4)住まいに関する総合相談窓口等の周知

（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
- 2)空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施

（3）安全な住宅・住環境の確保
- 1)耐震診断・耐震改修の促進
- 2)住宅用火災報知器の普及
- 3)災害に強い住環境づくりの推進

２．住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現

（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
- 2)福祉分野・部局との連携による居住の安定確保
- 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
- 4)民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

（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
- 2)民間賃貸住宅を活用した市営住宅の確保検討
- 3)地域居住機能再生計画に基づく公社賃貸住宅の更新促進

（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
- 2)公共空間におけるバリアフリー化の推進

３．愛着の持てる住まいづくり・まちづくり

（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

（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
- 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
- 3)新たな生活感や新技術を取り入れた住まいづくりの推進

（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

３章．住宅施策の具体的な展開

１．良質で安全な居住環境の実現

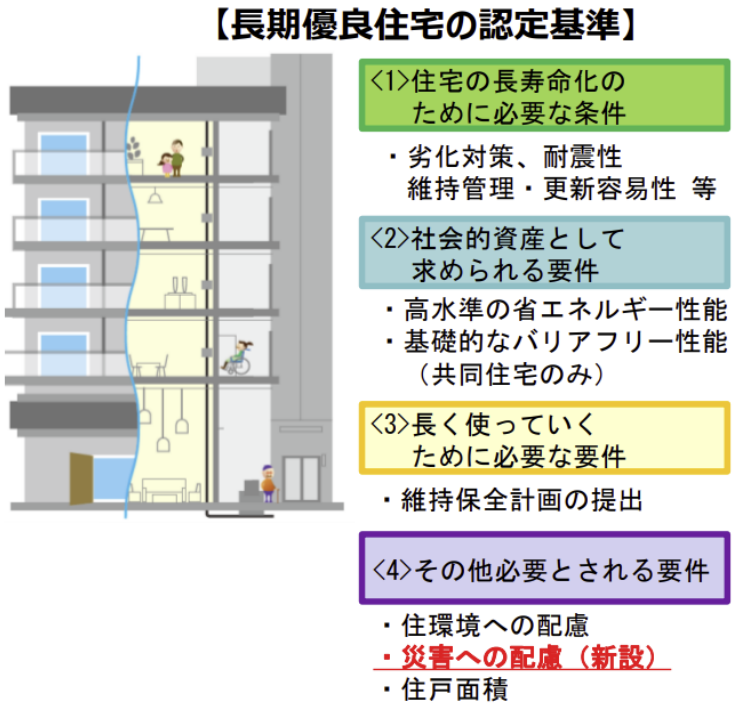
（１）住宅ストックの良質化の促進と情報提供等の充実

１）良質な住宅の供給に向けた各種制度の普及

耐震性･耐久性や高齢者への配慮等について評価を行う「住宅性能表示制度」について、市ホームページ等での情報発信を通して周知・普及を図り、市民が良質な住宅を確保し、安心して住生活を送ることができるよう、支援に努める。また、税制の特例措置等もある「長期優良住宅認定制度」の周知を継続し普及を図ることにより、住宅の長期的な使用による環境負荷の軽減と資産価値の向上に資するものとする。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
・住宅性能表示制度の周知・普及
・長期優良住宅認定制度の普及

■ 長期優良住宅認定基準のイメージ



出典：国土交通省 改正長期優良住宅法の概要について（説明資料）

2）既存住宅ストックの改善促進

住宅確保要配慮者向けの住宅を早期に確保し、その供給促進を図るため、既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者専用の住宅とする場合の改修費を支援する『住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業』が創設されていることから、国や県との連携により、同事業の周知・活用促進を図るとともに、他自治体の取組について調査研究を行う。

また、既存の住宅ストックの改善を促進するため、「バリアフリー改修工事」や「省エネ改修工事」、「子育て支援改修工事」、「テレワークの推進改修等工事」、「空き家の改修工事」、「住宅の耐久性を向上させる改修工事」を行う市民に対して補助金を交付する『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』の周知及び活用促進を図る。また、必要に応じ、『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』の拡充を検討していくとともに、住宅の質の向上に関する各種情報収集に努め、ポスター・リーフレット等の各種情報媒体を通じて情報発信を行い、既存住宅ストックの改善を促進していくものとする。さらに、在日米軍の飛行場運用に伴う航空機騒音の軽減に向け、国による住宅防音工事の周知を行うとともに、対象区域の拡大等を要請していくものとする。

【具体的取組】（主管課：建築指導課・基地渉外課）
・住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の周知・活用促進及び調査研究
・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
・リフォーム関連情報の提供による既存住宅の改善促進
・住宅防音工事の推進及び対象拡大等の要請

■ 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の概要

改修費の補助

	国による直接補助	地方公共団体を通じた補助※
事業主体等	大家等	
補助対象工事	①シェアハウスに用途変更するための改修・間取り変更 ②バリアフリー改修 ③防火・消火対策工事 ④子育て世帯対応改修 ⑤耐震改修 ⑥交流スペースを設置する工事 ⑦省エネ改修　等	
補助率・補助限度額	1／3	2／3
	①～⑥を実施する場合：100万円/戸 その他：50万円／戸	①～⑥を実施する場合：200万円/戸 その他：100万円／戸
入居対象者	住宅確保要配慮者	住宅確保要配慮者（月収38.7万円以下 等）
家賃	公営住宅に準じた家賃の額以下であること	近傍同種家賃と均衡を失しない額であること
その他主な要件	専用住宅として10年以上管理すること	専用住宅として10年以上管理すること。ただし、一定の要件を満たす場合は住宅確保要配慮者以外も入居可能

※改修費補助の事務局（国による直接補助）
スマートウェルネス住宅等推進事業室
https://www.how.or.jp/koufu/snj.html

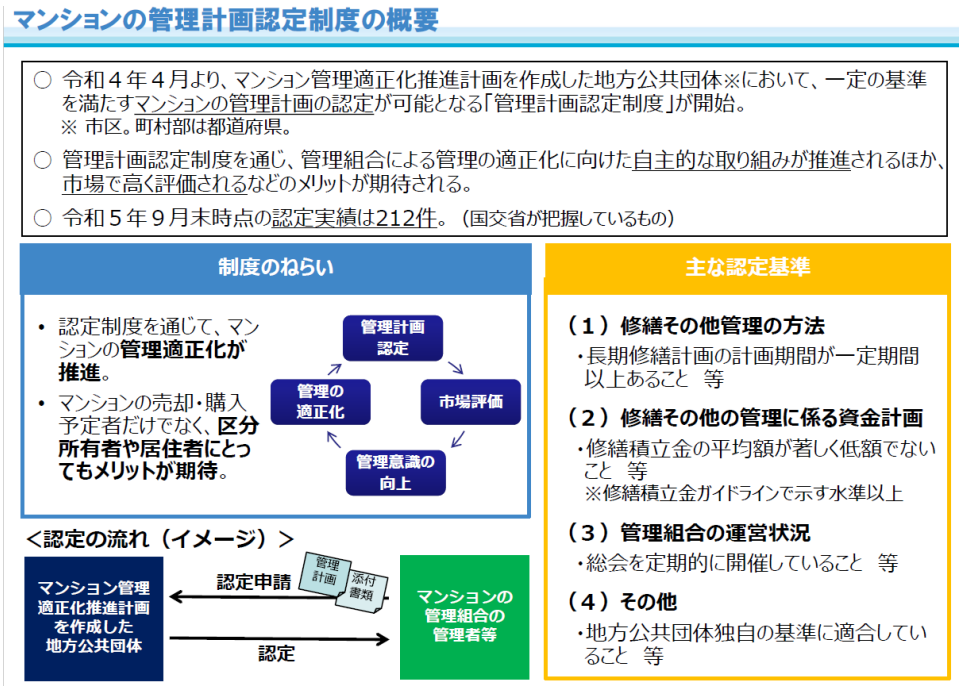
出典：国土交通省　大家さん向けセーフティネット住宅パンフレット（令和5年4月）

3）マンション管理の適正化

マンション管理組合主体による良好な維持管理を促進していくため、「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理計画認定制度の推進を図っていくとともに、マンション管理の状況把握等に努め、維持管理に関する助言や指導に取り組む。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
・宜野湾市マンション管理適正化推進計画の推進
・マンション管理計画認定制度の推進

■ マンション管理計画認定制度の概要



出典：国土交通省　管理計画認定制度のあり方について（説明資料）

4）住まいに関する総合相談窓口等の周知

沖縄県が沖縄県住宅供給公社内に設置した「住まいの総合相談窓口」について普及を図り、住まいに関する疑問・不安の解消に努める。また、市独自の総合相談窓口の設置については、沖縄県と連携しながら検討を行う。その上で、住宅の新築・増改築のみならず、リフォームや相続などの住まいに関する各種情報が必要であることから、不動産に関係する団体や関係機関等との連携により、住まいに関する情報の収集を行うとともに、市の担当課窓口等へのリーフレット等の設置により情報発信に努める。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
・「住まいの総合相談窓口」の普及促進
・市総合相談窓口の設置検討
・不動産関係団体等との連携による住まいに関する情報収集と提供の充実

（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

現在施工中の佐真下第２及び西普天間住宅地区土地区画整理事業を推進するとともに、インダストリアル・コリドー地区返還後における土地区画整理事業の事業化を推進する。

宜野湾市都市計画マスタープラン等に基づき、道路や公園等の住環境基盤を整備していくとともに、防災上懸念される密集市街地住宅及び狭隘道路の解消を図る。また、市街地整備の取り組みを進める中で地区計画等の導入促進を図り、質の高い良好な宅地の供給を図る。

【具体的取組】（主管課：市街地整備課・都市計画課 ／ 関係課：道路整備課）
・土地区画整理事業の推進
・宜野湾市都市計画マスタープランの推進
・道路・公園等の住環境基盤の整備
・市街地整備と併せた地区計画等の導入促進

２）空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施

令和元年度に策定した「宜野湾市空家等対策計画」に基づき、管理不全な空家等が増加しないよう、所有者や地域等による自発的な適正管理を促進する。また、管理不全な空家等を放置し続ける状況がみられる場合には、助言・指導及び勧告など法令に基づいた適切な措置を講ずる。

なお、空き家の活用に向け、空き家バンクの設置の必要性を検討していくとともに、所有者の意向を踏まえつつ、具体的な活用について検討していくものとする。

【具体的取組】（主管課：建築指導課 ／ 関係課：環境対策課・産業政策課）
・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
・空き家の活用に向けた方策の検討

（３）安全な住宅・住環境の確保

１）耐震診断・耐震改修の促進

宜野湾市耐震改修促進計画に基づき、公共並びに民間の住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震対策の推進を図るとともに、地震発生時における建築物等の倒壊等による災害を防止するため、簡易な耐震性診断を行う「沖縄県簡易診断技術者派遣事業」の周知及び活用促進を図る。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
・宜野湾市耐震改修促進計画の推進
・「沖縄県簡易診断技術者派遣事業」の活用促進

■ 沖縄県簡易診断技術者派遣事業

出典：NPO 沖縄県建築設計サポートセンター
住まいの簡易診断パンフレット

２）住宅用火災報知器の普及

住宅用火災報知器の未設置世帯の解消に向けて、市ホームページや各種イベント等を通し、住宅用火災報知器の普及を図る。

【具体的取組】（主管課：消防本部予防課 ／ 関係課：建築指導課）
・住宅用火災報知器の普及

３）災害に強い住環境づくりの推進

津波避難ビルの確保･周知を図るとともに、市民に対して避難情報の周知を図る。また、生活道路や排水路、公園等の整備などを行う中で防災に資する環境整備を図る。

また、地域住民との協働により、身近な住環境の安全性向上を図るため、各行政区の自主防災組織等と連携した防災訓練の実施等を通し、防災意識の向上や組織の育成に努めるとともに、各種地域団体や組合等による自主防災組織の設立支援について検討を行う。

【具体的取組】（主管課：市街地整備課・都市計画課・道路整備課・防災危機管理室
上下水道局水道施設課・上下水道局下水道施設課）

・津波避難ビルの確保、避難情報の周知
・市街地・集落内での生活道路・排水路等の整備推進
・公園・広場等の整備推進
・自主防災組織等と連携した防災意識の向上及び組織の育成
・地域団体等による自主防災組織設立に向けた支援の検討

■ 避難情報マップ

■ 津波避難ビルに指定されている伊利原市営住宅

目標指標	１．良質で安全な居住環境の実現

指　　標	現 状	目 標 (2028 年度)	根 拠 等
宜野湾市住宅リフォーム支援事業の年間活用件数	17 件 （令和 5 年度）	40 件	宜野湾市住宅リフォーム支援事業の対象件数の拡充を図るとともに、周知・活用促進を図ることにより、４倍程度の活用増をめざす。 （平 30 年度：９件）
空き家戸数(一戸建て･共同住宅等)	4,050 戸 （平成 30 年）	減少	空き家の適正管理と有効活用、民間賃貸住宅の有効活用を図り、空き家戸数の減少をめざす。※住宅･土地統計調査 （平 25 調査：3,460 戸）
民間賃貸住宅における誘導居住面積水準以上世帯率	29.7% （平成 30 年）	50%	県の子育て世帯の誘導居住水準達成率目標参照 19.4%（平 20）⇒50% ※住宅･土地統計調査 （平 25 調査：33.1%）
最低居住面積水準未満世帯率	15.1% （平成 30 年）	早期解消	国・県の目標に準じて設定 ※住宅･土地統計調査 （平 25 調査：12.0%）

２．住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現

（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

市営住宅において住宅確保要配慮者が入居しやすい条件整備を図るため、引き続きひとり親家庭且つ多子世帯の優先入居枠の導入を継続するとともに、ニーズを踏まえながら高齢者や障がい者世帯等を対象とした抽選時の優先的選考についても検討を図る。また、若年ファミリー世帯の入居機会の充実に向け、借り上げ市営住宅の検討と併せた期限付き入居制度についての先進事例の調査を行い、導入を検討する。収入超過の状況が継続する世帯がみられた場合には、収入超過者等の住み替えを促進するため、不動産業者との連携のもと民間賃貸住宅の斡旋等に努める。

【具体的取組】（主管課：建築課）
・ひとり親家庭且つ多子世帯への優先入居枠の継続
・抽選時の優先的選考の拡大検討
・期限付き入居制度の導入検討
・収入超過者の住み替え促進

２）福祉分野・部局との連携による居住の安定確保

住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築・充実に努めるとともに、高齢者の住まいの確保を進めていくため、県との連携によりサービス付き高齢者向け住宅の普及に努める。また、認知症高齢者の地域での自立した生活を支援できるよう、グループホームの確保を促進していく。

高齢者や障がい者、ひとり親家庭の民間賃貸住宅への入居を支援するため、関係機関との連携を図りながら居住サポート事業の実施を検討する。

また、ひとり親家庭の住宅に関する支援について、自立に向けた求職活動や資格取得に取り組むひとり親家庭の家賃支払いを支援するため、「沖縄県ひとり親家庭住宅支援資金貸付事業」の周知及び利用促進を図る。

加えて、住宅分野と福祉分野・部局との庁内連携を充実していくことができるよう、情報共有・連携の場を設け、居住の安定確保に向けた対応充実を図っていくものとする。

【具体的取組】（主管課：建築指導課・福祉総務課・障がい福祉課・児童家庭課・介護長寿課）
（関係課：市民協働課）
・サービス付き高齢者向け住宅の情報収集及び登録促進に向けた働きかけの検討
・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
・居住サポート事業の実施検討
・「沖縄県ひとり親家庭住宅支援資金貸付事業」の周知及び利用促進
・庁内における情報共有・連携の場の設置

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

住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保を図るため、沖縄県居住支援協議会への積極的な参画を図る中で、住宅部局と福祉部局の連携を強化するとともに、より地域の実情を反映した支援を行っていくため、「（仮称）宜野湾市居住支援協議会」の設置に向けて体制整備等の具体的な検討を行う。

沖縄県居住支援協議会が実施している「沖縄県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（セーフティネット住宅）」について、リーフレットの設置等で周知を図ることにより、高齢者、障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒むことのない住宅の紹介等に努めるとともに、セーフティネット住宅の登録を促進し、住まいの確保を支援する。

また、国や県との連携により、『住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業』の周知・活用促進を検討する。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
（関係課：福祉総務課・障がい福祉課・児童家庭課・介護長寿課・市民協働課）
・沖縄県居住支援協議会への積極的な参画
・「（仮称）宜野湾市居住支援協議会」の設置に向けた具体的な検討実施
・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

■ 居住支援協議会の体制イメージ

出典：国土交通省住宅局

４）民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保

沖縄県との連携を図りながら地域優良賃貸住宅制度の普及を図るとともに、高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の周知・活用促進を図り、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等の賃貸住宅への入居を支援する。

住み替えニーズのある高齢者の持ち家について、住み替え時の金銭負担の軽減を図るリバースモーゲージ※の普及を図り、子育て世代への賃貸住宅とする等、持ち家資産の活用に関する情報提供に努める中で高齢者の住み替えの支援を図る。

【具体的取組】（主管課：建築指導課・介護長寿課）
・地域優良賃貸住宅の普及
・高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の有効活用
・高齢者の円滑な住み替え支援

※リバースモーゲージ：高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保に融資を受け取り、受けた融資は、利用者の死亡、転居、相続などによって契約が終了した時に担保不動産を処分することで一括返済する仕組み

（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

宜野湾市営住宅長寿命化計画に基づき、市営住宅ストックの長寿命化を図るための計画的な個別改善を実施する。

市営住宅の適正管理を図るため、整備・管理データを住棟単位で整備し、定期点検を実施する。また、修繕周期を基にした計画修繕を行うとともに、修繕や改善工事の履歴をデータベース化し、随時履歴を確認できる仕組みを構築する。加えて、対応の迅速化や業務効率化に資するよう、市営住宅の管理委託の検討を行う。

公営住宅の必要性を鑑み、普天間飛行場の返還・跡地利用整備の動向を踏まえつつ、将来的な市営住宅整備について検討を行う。

【具体的取組】（主管課：建築課）
・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
・市営住宅の管理委託の検討
・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

民間賃貸住宅を活用し、子育て世帯等を対象とした借り上げ市営住宅を検討する。借り上げ市営住宅の検討にあたっては、住宅セーフティネットとしての役割を踏まえ、供給地域や戸数、対象世帯、住宅の選定基準、管理方法等の方針づくりを行う。市営住宅の抽選に洩れた住宅確保要配慮者を支援するため、家賃低廉化事業の導入等を検討する。

【具体的取組】（主管課：建築課）
・借り上げ市営住宅の検討
・家賃低廉化事業等の検討

３）地域居住機能再生計画に基づく公社賃貸住宅の更新促進

浦添・宜野湾地域居住機能再生計画に基づき、築後相当年数が経過している公社賃貸住宅（愛知賃貸住宅）について、建替え等による更新を促進していくものとする。

【具体的取組】（関係課：建築課）
・公社賃貸住宅の更新促進

（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

高齢者や障がい者が住み良い住宅を確保するため、各種制度の活用等により、住宅のバリアフリー化を促進する。

【具体的取組】（主管課：介護長寿課・障がい福祉課・建築指導課）
・介護保険制度に基づく住宅改修の実施（手すりの取り付け、段差や傾斜の解消等）
・障害者総合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
・沖縄県住宅ストック活用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

「沖縄県福祉のまちづくり条例」や「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づき、市内の公共施設・公共空間のバリアフリー化を推進する。また、商業施設等といった多くの人が利用する施設について、「沖縄県福祉のまちづくり条例」に基づいた指導・助言を行うなどバリアフリー化を促進していく。

【具体的取組】（主管課：建築指導課）
・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

目標指標	２．住宅セーフティネット等による安心な暮らしの実現

指　　標	現 状	目 標 (2028 年度)	根 拠 等
住宅の住み良さについての市営住宅入居者の総合的な満足度	69.0% (平成 30 年度)	83.4%	市営住宅入居者アンケートにおいて『満足』(「満足」「まあ満足」の合計) とした回答の割合。今後市営住宅の改善等を図る中で、「多少不満のある方」が『満足』に移行していくものとして算出
65 歳以上の世帯員のいる世帯における一定のバリアフリー化率	26.7%	75%	住生活基本計画（全国計画）を参考に目標設定 41%（H25 年）⇒75%（H37 年） ※一定のバリアフリー化率： ２箇所以上の手すり設置または屋内の段差解消 ※住宅･土地統計調査 （平 25 調査：28.9%）

３．愛着の持てる住まいづくり・まちづくり

（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

市民の景観に対する意識の醸成を図り、景観計画に基づき良好な景観の形成に努める。景観に係る大きな状況変化や関連計画の改定にあわせ、必要に応じて景観計画の見直しを行う。西普天間住宅地区は跡地利用のモデル地区として、まちづくりと連動したにぎわいのある景観創出を図る。また、みどりの基本計画に基づき、緑地や公園の保全・整備を行うとともに、都市緑化に対しても普及啓発を推進し、安らぎと潤いのあるまちづくりを進める。

【具体的取組】（主管課：都市計画課）
・西普天間住宅地区の景観形成重点地区の指定による景観規制誘導の取組強化
・みどりの基本計画に基づく緑地や公園の保全・整備
・官民連携・協働で行う緑豊かなまちづくりの推進

（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

環境負荷の低減及び住宅の長寿命化に向けて、長期優良住宅の普及促進を図る。あわせて、カーボンニュートラルの実現に向け、ＺＥＨ※1やＬＣＣＭ住宅※2等の省エネルギー性能を高めた住宅の普及啓発を図り、環境に配慮した住宅ストックの形成に努める。また、県と連携して、沖縄の気候風土に適した住宅（気候風土適応住宅）の普及啓発を図る。

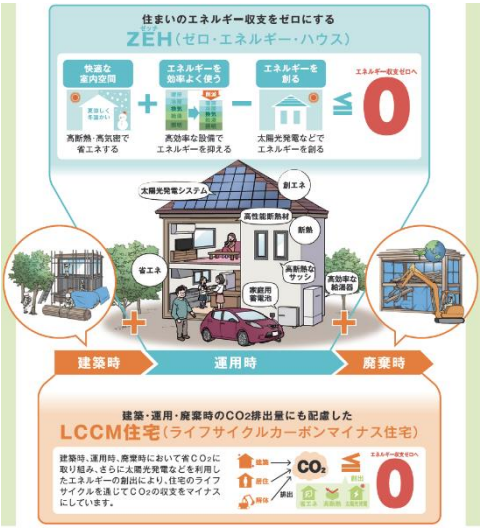
【具体的取組】（主管課：建築指導課 ／ 関係課：環境対策課）
・長期優良住宅の普及促進
・ＺＥＨ、ＬＣＣＭ住宅等省エネルギー住宅の普及啓発
・気候風土適応住宅の普及啓発

■ ＺＥＨ、ＬＣＣＭ住宅のイメージ

※ＺＥＨ …外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅

※ＬＣＣＭ…建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省ＣＯ２に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のＣＯ２排出量も含めライフサイクルを通じてのＣＯ２の収支をマイナスにする住宅

出典：国土交通省ホームページ



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

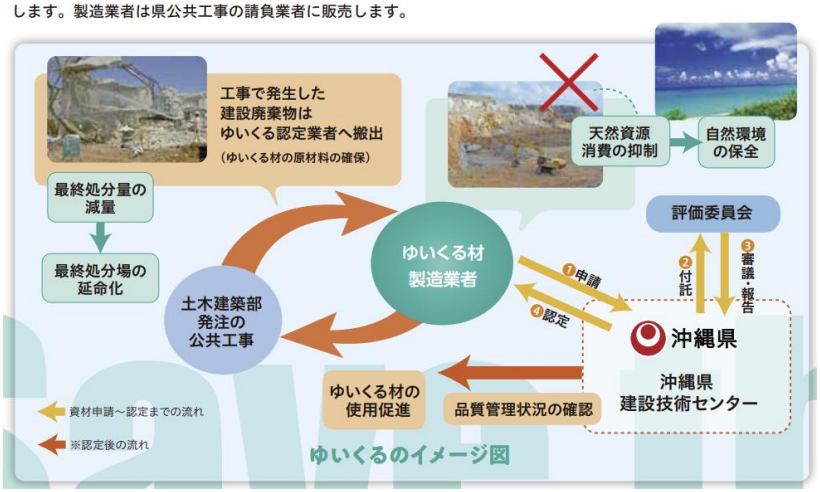
「建設リサイクル法」及び同法に基づく「沖縄県における特定建設資材の分別解体及び再資源化の実施に関する指針」の普及に努める中で建設廃棄物の排出抑制を図るとともに、沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）の認定を受けた「ゆいくる材」について、公共工事等に携わる関係各課へ周知を行い、積極的使用を促進する。

【具体的取組】（主管課：環境対策課・産業政策課 ／ 関係課：建築指導課）
・建設廃棄物の排出抑制
・沖縄県リサイクル資材評価認定「ゆいくる材」の周知及び使用の促進

■ 沖縄県リサイクル資材評価認定制度（ゆいくる）

『ゆいくる』のしくみ

県はゆいくる材として認定、及び品質管理を行い、公共工事で処分する産業廃棄物をゆいくる材製造業者へ搬出します。製造業者は県公共工事の請負業者に販売します。



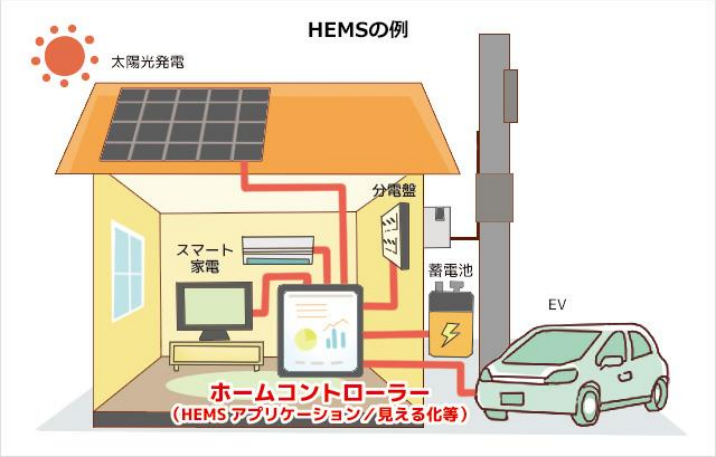
出典：ゆいくるパンフレット

3）新たな生活感や新技術を取り入れた住まいづくりの推進

コロナ禍を発端としたテレワークの普及や居住の場の多様化など、新たな生活感に対応した住まいづくりの推進を図るため、「宜野湾市住宅リフォーム支援事業」の周知・活用を促進する。また、高齢者等の見守りといった居住支援サービスや省エネ設備の制御管理システム HEMS など、IoT をはじめとした新技術を活用した住まいづくりについて情報提供を行う。

【具体的取組】（主管課：建築指導課 ／ 関係課：環境対策課）
・宜野湾市住宅リフォーム支援事業の活用によるテレワーク推進や子育て支援に資する住宅改修の推進
・IoT 等新技術を活用した住まいづくりに関する情報提供

■ 制御管理システム HEMS のイメージ



※ＨＥＭＳ…「Home Energy Management System」の略。家電製品や給湯機器をネットワーク化し、表示機能と制御機能を持つシステムのこと。

出典：経済産業省　資源エネルギー庁ホームページ

（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

自治会への参加促進を図るとともに、老人クラブや婦人会、青年会等の各種団体・組織への支援に努める中で、日常的な見守り活動や交流、子育て支援、防災活動、地域の美化活動等、各種コミュニティ活動の活性化を図り、安心・快適な住環境づくりを推進する。

【具体的取組】
・地域の各種団体・組織の各種コミュニティ活動への支援

目標指標	3．愛着の持てる住まいづくり・まちづくり

指　　標	現 状	目 標（2028 年度）	根 拠 等
住宅の周辺環境についての市民の総合的な満足度	71.1%（平成 30 年度）	89.7%	市民アンケートにおいて、『満足』（「満足」「やや満足」の合計）とした回答の割合。支え合いのまちづくりや景観形成を図る中で、「多少不満」という回答が『満足』に移行していくものとして算出。

４章．マンション管理の適正化

※本章は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下、「マンション管理適正化法」とする。）第３条の２第１項に規定する都道府県等マンション管理適正化推進計画である「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」を兼用するものである。

１．計画期間

本計画は、５年間（令和６年度から令和 10 年度まで）の目標と施策展開について定める。

２．マンションの管理の適正化に関する目標

令和２年度沖縄県マンション実態調査結果により、本市の分譲マンションは 129 件（3,391 戸）で、そのうち築 40 年超えのマンションは約 6.2%、築 35 年超えを含めると約 19.4%が確認されている。

マンション管理状況における本市の地域特性として、新耐震基準施行以前のマンションは少ないものの、大規模災害に対する危機意識は低い状況である。また、管理組合窓口が不明となっているマンションが一定数存在し、管理状況を把握することが困難となっている。以上のことから、マンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおり定める。

（１）25 年以上の長期修繕計画の作成率の向上

長期修繕計画は、マンションの適正な維持管理や将来を見据えた積立金の算定根拠となる重要な計画であるとともに、老朽化等に伴う建物の不具合発生の未然防止に資するため、全てのマンションで作成することが望ましい。よって、25 年以上の長期修繕計画の策定率について、現況値の 80.0%（令和２年）を 95%に引き上げることとする。

〈参考値〉25 年以上の長期修繕計画策定率（県全域）74.4%（令和２年度）

（２）管理者窓口の設置率の向上

マンション管理状況を調査するうえで、管理者窓口が明確化されていることが重要であることを踏まえ、令和２年度沖縄県マンション実態調査時のアンケート郵送可能物件割合より、管理者窓口設置率を現況値 86.0%（令和２年度）から 90%に引き上げることとする。ただし、今後管理窓口としては郵便ポストの他、FAX やメールといった電子媒体での連絡窓口でも可能とするため「管理者窓口の設置率」とする。

〈参考値〉管理者窓口設置率（県全域）67.4%（令和２年度）

（３）大規模災害への対策改善

台風の常襲地帯である本県では、耐久性の問題を抱えるマンションが見られる一方で、大規模災害への対策が遅れていることから、大規模災害への対策を行っていない割合について、現況値の 63.5%(令和２年)を 45%まで改善することとする。

〈参考値〉大規模災害へ対応を行っていない割合（県全域）62.6%（令和２年度）

３.マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

沖縄県では、沖縄県住生活基本計画の策定に合わせて、住宅・土地統計調査をはじめとした統計情報等により県内のマンションストックの概要について把握するとともに、おおむね５年ごとに県内全域の分譲マンションのデータベースの構築とこれに基づく管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関する現地調査を実施している。

本市においては、県等調査と連動を図りながら、市内マンションの管理状況を把握するための調査の実施等に努める。

４.マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

（１）法律に基づく管理計画の認定等

・マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し、助言・指導等を行う。

（２）良質なマンションストックの形成

・各マンション管理組合の長期修繕計画の作成を促進する。
・マンション管理に関する相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行う。
・修繕積立金の計画的な積立て、適切な管理を支援する沖縄振興開発金融公庫の「住宅宅地債券（マンション修繕コース)」の情報提供を行う。
・老朽化マンションの円滑な建替えを促進する。

（３）管理組合活動の支援

・沖縄県マンション管理士会といったマンション管理の専門家集団との連携体制を構築し、管理不全マンションへ派遣するなどの仕組みづくりを推進する。

５．管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（マンション管理適正化指針）

（１）指針の概要及び特記事項

本指針は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に加え、本市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる努力義務が発生する事項として、（２）の方針を示す。

同時に、本指針は本市における管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つとなることから、本指針の内容について十分留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることとする。

（２）指針追加事項

ア）管理者窓口としての郵便ポストの設置又は連絡先が明確化されていること。

イ）防災マニュアルの作成や防災訓練など、大規模災害対策を実施していること。

ウ）長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

６．マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

・マンション管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、マンション管理標準指針の周知やマンション管理計画認定制度をはじめとした適正な管理に関する情報提供を行う。

・沖縄県と連携し、マンション管理に関する必要な情報を入手するとともに、県内市町村と意見交換を行うなどにより、マンション管理の適正化を推進していくものとする。

・管理組合の適切な維持管理を図るため、（公財）マンション管理センターの電子化・保管サービス「マンションみらいネット」のマンション履歴システムの利用を促進する。

７．その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項

（１）マンションの継続的な実態把握

・マンションの管理状況を継続的に把握するため、国や県の調査と連動した市調査の実施に努める。また、管理者不明のマンションについては現地調査を実施する等の体制構築を図る。

・マンション管理状況把握の円滑化に向け、実態の届出制度の創設を検討する。

（２）大規模災害への対応

・近年、頻発化・激甚化する災害に備え、機械室等の浸水対策、避難経路の確保、定期的な防災訓練の実施及び備蓄の確保、自主防災組織設置等、マンション管理組合の対応に関する情報発信を行う。

（３）マンション管理計画認定制度の運用

・市内マンションの管理の適正化を図るうえで、管理組合による自主的・自律的な適正管理を推進するため、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

◇管理計画認定制度の運用にあたって◇

・マンション管理組合の管理者等による認定申請の際には、マンション管理適正化法第 91 条に基づいてマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センターによる事前確認を推奨する。

・管理計画の認定は５年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われる。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定申請が必要となる（有効期間は延長せず）。

・管理組合の管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

５章．計画実現に向けて

本計画をより実効性のあるものとするため、以下の取組を進めるものとする。

（１）計画の周知

本計画の内容について宜野湾市ホームページへの掲載等により、市民をはじめ、事業者や関係機関・団体、市行政内部への周知を図るものとする。

（２）各主体との連携による計画の推進

本計画の推進にあたっては、住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保を図ることが特に重要であることから、主管課である建築指導課と、福祉推進部や健康推進部をはじめとする福祉分野・部局との連携強化に向け、庁内における情報共有・連携の場の設置を図っていくとともに、本計画で位置付けた「（仮称）宜野湾市居住支援協議会」の設置を検討していくなど、定期的に各種調整・協議等を行う仕組みを構築していくものとする。加えて、高齢者や障がい者等の居住の安定確保をはじめ、市民が良質な住まいを安心して選択・確保できる仕組みづくりを図るためには、沖縄県や沖縄県住宅供給公社、宜野湾市社会福祉協議会などの関係機関・団体との連携が不可欠であることから、関連機関等との連携及び丁寧な情報交換、適切な役割分担のもと、その推進に努めるものとする。

また、住宅・住環境施策は多岐に渡っており、福祉分野・部局以外にも、建設部各課をはじめ、総務部、企画部、市民経済部等、多様な部門の施策とも密接に関連するものである。そのため、行政内において本計画の周知を図り、関連各課との連携により、各施策の着実な推進に取り組んでいくものとする。

（３）関係事業者等との連携強化

本計画で位置付けた良質な住まいの供給や民間賃貸住宅を活用した居住の安定確保、住まいに関する各種情報の提供などを図る上では、住宅関連事業者や介護・福祉関連事業者など、関連する事業者等との連携・協力が不可欠である。そのため、本計画の周知に努め、理解と協力を得つつ、連携・協力体制の構築を図るものとする。また、「（仮称）宜野湾市居住支援協議会」や総合相談窓口の設置検討に向けて、関連する事業者等との連携により住宅相談・住宅情報の一元化対応を図っていくなど、関係強化に努めていくものとする。

（４）市民、地域団体等との連携・協働の充実

空き家を含む住宅やマンションが個人の資産のみならず社会的なストックであることを十分理解し、良質な住宅・住環境の維持・改善を自ら図るなど、本市に暮らす市民等が主体的に良好な住宅・住環境づくりに取り組むことができるよう、市民や地域団体をはじめ、マンション管理組合、建築設計事務所等の事業者、ＮＰＯ等に対しても、広く本計画の普及を図っていくものとする。加えて、支え合いによる暮らしやすい住環境の確保に向け、地域福祉の取組等と連携し、多様な取組を推進していくものとする。

参考資料

１．法及び上位・関連計画等の整理

ここでは、住生活基本計画の策定に関わる法及び国や県の計画、本市の上位・関連計画等について把握・整理する。

（１）法及び国・県の計画

No.	法及び計画名	公布または策定年
1)	住生活基本法	平成 18 年法律第 61 号
2)	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 26 日改正法公布
3)	住生活基本計画（全国計画）	令和３年３月 19 日閣議決定
4)	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基本的な方針	平成 29 年国土交通省告示第 965 号
5)	空家等対策の推進に関する特別措置法	令和５年６月 14 日改正法公布
6)	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 24 日改正法公布
7)	マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針	令和３年９月 28 日公布
8)	沖縄県住生活基本計画（沖縄県賃貸住宅供給促進計画、沖縄県マンション管理適正化推進計画含む）	令和４年８月策定
9)	沖縄県高齢者居住安定確保計画	令和４年８月策定
10)	那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」	令和４年 11 月策定

（２）宜野湾市の上位・関連計画等

No.	計画名	計画期間等
1)	第４次宜野湾市総合計画 後期基本計画	平成 29 年度～令和６年度 （後期基本計画：令和３～６年度）
2)	宜野湾市都市計画マスタープラン	策定年月：令和３年 12 月
3)	宜野湾市景観計画	策定年月：平成 27 年 11 月
4)	宜野湾市みどりの基本計画	策定年月：令和４年３月
5)	第２次宜野湾市地球温暖化対策実行計画 区域対策編	2022～2030 年度
6)	宜野湾市公共施設等総合管理計画	平成 29 年度～令和８年度
7)	第四次宜野湾市地域福祉計画	令和４年度～令和８年度
8)	第８期宜野湾市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画	令和３年度～令和５年度
9)	第４次宜野湾市障がい者基本計画	平成 30 年度～平成 35 年度
10)	宜野湾市空家等対策計画	令和２年度～令和 11 年度
11)	宜野湾市耐震改修促進計画	変更年月：令和２年４月
12)	宜野湾市地域防災計画	策定年月：令和４年３月
13)	第三次宜野湾市ひとり親家庭自立促進計画	平成 30 年度～令和６年度

（１）法及び国・県の計画

１）住生活基本法

本法律は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、基本的施策、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。

公布：平成 18 年６月８日（法律第 61 号）

■ 基本理念：

◇現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理
◇住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成
◇居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進
◇低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

■ 基本的施策：

◇住宅の品質・性能の維持向上
◇住宅の管理の合理化・適正化（耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及及び情報の提供等）
◇地域における居住環境の維持向上（共同福祉・利便施設の整備、良好な景観の形成等）
◇住宅の適正取引の確保、流通の円滑化
◇居住の安定確保のための住宅供給の促進等（公営住宅・災害復興住宅の供給、高齢者向け・子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給促進等）

■ 住生活基本計画の策定：

◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定
◇成果指標を位置づけ（耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など）

全国計画
・施策の基本的方針
・全国的見地からの目標・施策
・施策評価の実施

全国計画に即して策定 →

都道府県計画
・都道府県内における施策の基本的方針
・地域特性に応じた目標・施策
・公営住宅の供給目標

２）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

本法律は、住宅セーフティネット法とも呼ばれており、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のための法律である。平成 29 年の改正では、民間の空き家・空き室を活用した、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、住宅セーフティネット機能が強化されている。

公布：平成 19 年７月６日　　改正法公布：平成 29 年４月 26 日

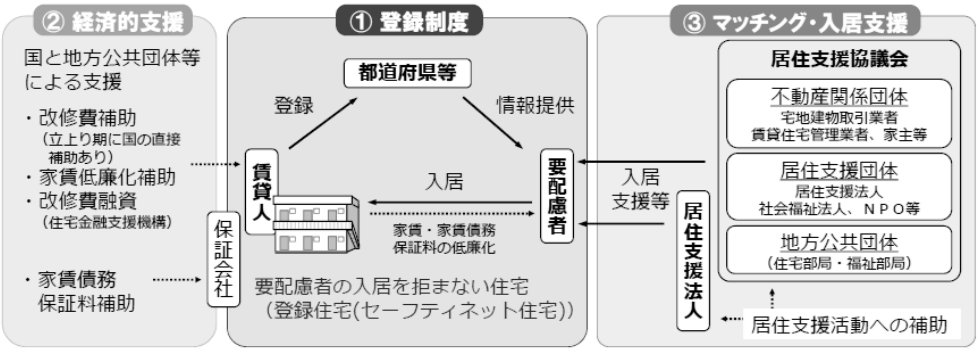
■目的（第１条関係）

住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

■法改正の概要

○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。



※住宅確保要配慮者とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

■登録制度の創設

○空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録

→構造・設備、床面積等の登録基準への適合

○都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督

○登録住宅の改修・入居への支援

→登録住宅の改修費を住宅金融支援機構（JHF）の融資対象に追加

■住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

○居住支援法人による入居相談・援助

→居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人（NPO）を都道府県が指定

→同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助

○家賃債務保証の円滑化

→適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行うとともに、JHFの保険引受けの対象に追加

→居住支援法人による家賃債務保証の実施

○生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進

３）住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本法」に規定された国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。令和３年に策定された計画は、激甚化する災害や多様化する住まい方、新技術への対応等を盛り込んだものとなっている。

令和３年３月19日閣議決定閣議決定　計画期間：令和３年（2021）年度～令和12（2030）年度

■概要

住生活をめぐる現状と課題

○世帯の状況
・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

○気候変動問題
・IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から「2050年前後に世界のCO_2排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

○住宅ストック
・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

○多様な住まい方、新しい住まい方
・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

○新技術の活用、DXの進展等
・５Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
・住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等、DXが急速に進展している。

○災害と住まい
・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、３つの視点から８つの目標を設定し、施策を総合的に推進

①「社会環境の変化」の視点	②「居住者・コミュニティ」の視点	③「住宅ストック・産業」の視点
目標１　新たな日常、DXの推進等	目標３　子どもを産み育てやすい住まい	目標６　住宅循環システムの構築等
目標２　安全な住宅・住宅地の形成等	目標４　高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等	目標７　空き家の管理・除却・利活用
	目標５　セーフティネット機能の整備	目標８　住生活産業の発展

■基本施策

【社会環境の変化からの視点】

目標１「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
(1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
(2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標２　頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保
(1)安全な住宅・住宅地の形成
(2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

（成果指標）

地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合	－（R2）→５割（R7）
耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	13%（H30） → おおむね解消（R12）

【居住者・コミュニティからの視点】

目標３　子どもを産み育てやすい住まいの実現
(1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
(2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

（成果指標）

民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合	約１割（H30）→２割（R12）
公的賃貸住宅団地（100 戸以上）における地域拠点施設併設率	29%（R 元） → おおむね４割（R12）

目標４　多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
（1）高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
（2）支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり
（成果指標）

高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合	17%（H30）→25%（R12）
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.5%（H30）→４%（R12）

目標５　住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
（1）住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保
（2）福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援
（成果指標）

居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	25%（R2）→50%（R12）

【住宅ストック・産業からの視点】

目標６　脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
（1）ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化
（2）長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化
（3）世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成
（成果指標）

住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	15%（R 元）→50%（R12）
25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	54%（H30）→75%（R12）
住宅ストックのエネルギー消費量の削減率	３%（H30）→18%（R12）
認定長期優良住宅のストック数	113 万戸(R1)→約 250 万戸（R12）

目標７　空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
（1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却
（2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
目標８　居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展
（1）地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成
（2）新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

【施策の総合的かつ計画的な推進】

（４）全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

③住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。

４）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基本的な方針

本方針は、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法律の規定に基づき、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基本的な方向の他、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項、公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項等を定めるものである。

告示：平成 29 年 10 月 25 日（国土交通省告示第 965 号）

■ 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基本的な方向：

・住宅確保要配慮者の範囲
・重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備
・住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択
・福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携
・住宅確保要配慮者の居住の実態の把握
・国と地方公共団体の役割分担
・住宅ストックの活用
・コミュニティー等への配慮

■ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項：

・地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

■ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項：

公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

・真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要。
・地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要。
・福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要。
・各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要。
・地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要。
・公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じて的確に実施することが必要
・高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進することが必要。
・公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要。
・障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要。

地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

・地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要。

地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

・地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等により、ストックの有効活用を推進することが重要。

■ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する基本的な事項：

登録住宅の供給に関する基本的な事項

・住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、地方公共団体においては、登録住宅の確保に積極的に取り組むことが必要。

・住宅セーフティネット法に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討することが必要。

居住支援活動の充実に関する基本的な事項

・都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要。

家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

・適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要。
・住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行うことが必要。

住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

・国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要。

５）空家等対策の推進に関する特別措置法

本法律は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の策定その他必要な事項を定めている。

令和５年の改正により、「空家等活用促進地域」の新設や、「緊急代執行」、「略式代執行時の費用徴収」を可能とすることなどが追加された。

公布：平成 26 年 11 月 27 日　改正法公布：令和５年６月 14 日

■ 施策の概要：

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

◇国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施作の基本指針を策定
◇市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定・協議会を設置
◇都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助

空家等についての情報収集

◇市町村長は、・法律で規定する限度において、空家等への調査
・空家等の所有者等を把握するために国定資産税情報の内部利用
◇市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力

空家等及びその跡地の活用

◇市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施

特定空家等に対する措置

◇特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、用件が明確化された行政代執行により強制執行が可能

財政上の措置及び税制上の措置等

◇市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、今後必要な税制上の措置等を行う

■ 法改正の概要

活用拡大

◇市区町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができる

◇区域内では、活用指針に合った空家活用を市区町村長から所有者に要請することが可能（要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める）

◇市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定できる

管理の確保

◇市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、管理指針に即した措置を「指導」でき、指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」ができる

◇市区町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化

特定空家の除却等

◇市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与（特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能になった）

◇命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設

◇所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

◇空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには、市区町村長に「財産管理人」の選任請求権を認め、相続放棄された空家等に対応

６）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

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保することを目的とし、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、除去の円滑化による良好な居住環境の確保と倒壊等の被害から生命、身体、財産の保護を目的とした法律である。令和２年の改正では、行政の関与の仕組みや、売却時の割合要件の緩和等がなされた。

公布：平成 12 年 12 月８日（法律第百四十九号）　改正法公布：令和２年６月 24 日

■目的

土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること。

マンション建替事業、除却する必要のあるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること。

■法改正の概要

■マンション管理適正化法とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律である。令和2年6月の改正でより積極的に行政も関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みができた。

マンション管理適正化法の改正

○国による基本方針の策定

○地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

→マンション管理適正化推進計画制度：基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

→管理適正化のための指導・助言等：管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

→管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

■マンション建替円滑化法とは

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、マンション建替事業、除却する必要のあるマンションに係る特別な措置及びマンション敷地売却事業等について定めることにより、マンションの建替え等を円滑に実施できるようにするとともに、マンションの良好な居住環境の確保と倒壊等の被害から生命、身体、財産の保護を図ることを目的に制定された法律である。

マンション建替円滑化法の改正

○除却の必要性に係る認定対象の拡充：除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等：4/5 以上の同意によりマンション敷地売却を可能に・建替時の容積率特例

②バリアフリー性能が確保されていないマンション等：建替時の容積率特例

○団地における敷地分割制度の創設

７）マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

マンションが持家として定着している一方で、その所有形態のため多くの課題を有しており、老朽化したマンションが住環境や都市環境に深刻な問題を引き起こす可能性がある。本指針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めたものである。

公布：令和３年９月 28 日（国土交通省告示第 1286 号）

■マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うＮＰＯ法人（以下「ＮＰＯ法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

■マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

■マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

８）沖縄県住生活基本計画

「住生活基本法」に規定された都道府県計画であり、令和３年度の住生活基本計画（全国計画）の策定に伴い、新たな計画が策定された。住生活基本計画のほか、沖縄県賃貸住宅供給促進計画と沖縄県マンション管理適正化推進計画が包含されている。

策定：令和４年８月　　計画期間：令和３（2021）年度～令和 12（2030）年度

■基本方針

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

■具体施策

基本目標１　若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現
1. 若者世帯･子育て世帯が希望する住宅を選択できる住環境づくり
2. 子育てしたいと思える住環境づくり

基本目標２　高齢者等のニーズに対応した住生活の実現
1. 高齢者等に対応した多様な住まいの確保　2. 高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現

基本目標３　住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
1. 住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公的賃貸住宅の整備
2. 民間活力を活用したセーフティネット　3. 住宅に関する相談体制と情報提供

基本目標４　住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり
1. 既存住宅の流通促進　2. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
3. 住宅ストックの適正な維持管理　4. マンションの適正管理
5. 環境や健康に配慮した住宅ストックの形成　6. 沖縄の地域特性を生かした住宅ストックの形成

基本目標５　状況に応じた適切な空き家対策
1. 空き家の適切な管理　2. 空き家を活用した地域活性化

基本目標６　安全で安心な住宅・住宅地の形成
1. 耐震性の向上　2. 災害に強い居住環境づくり
3. 災害発生時の住まいの確保　4. 防犯性の向上

基本目標７　居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進
1. 地域特性を生かした定住促進、住宅施策の推進

【関連成果指標】

基本目標	指標名	現況値	目標値(R12)
基本目標1	県営住宅または市町村営住宅で子育て世帯が入居しやすい制度が導入されている市町村の割合	73.2%(R3)	おおむね９割
基本目標2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.1%(H29)	4%を維持
基本目標3	最低居住面積水準未満率	8.7%(H30)	早期に解消
	居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率	0%(R2)	50%
基本目標4	認定長期優良住宅ストック数	1,347 戸(R2)	2,800 戸
基本目標5	空家等対策計画を策定した市町村の割合	29.2%(R2)	おおむね８割
	居住目的のない空き家数	26,800 戸(H30)	３万戸程度におさえる
基本目標6	耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	91.0%(H30)	おおむね解消

■公的賃貸住宅の供給

○公営住宅の供給は、住民の生活に最も身近な基礎自治体である市町村が主体となって進める。また、公営住宅において、福祉支援サービスを必要とする世帯は増加傾向にあり、地域の福祉施策等を担う市町村の役割が重要となる。

○公営住宅のみで対応できない需要に対し、公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅、民間事業者のセーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅をはじめとした民間賃貸住宅で補完し、重層的な住宅セーフティネットの形成を図る。

■賃貸住宅の供給促進（沖縄県賃貸住宅供給促進計画）

要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

○公営住宅の供給目標量を 16,300 戸と設定する。

○住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅のうち、350 戸を専用住宅として登録し家賃低廉化を目指す。

○その他の民間賃貸住宅について、住宅扶助費相当の家賃、18 ㎡以上かつ新耐震基準の基準を満たす、4,600 戸の空き家募集による供給を図るとともに、セーフティネット住宅への登録を促進する。

要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

（１）公営住宅の供給の促進に関する事項

○将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保　○ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの軽減

○安全性の確保　○多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用

○公営住宅の入居制度の見直し検討　○入居制度の適正な運用

（２）地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項

○市町村による地域優良賃貸住宅の新規供給、県による市町村支援の検討

○(従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された)住宅への家賃低廉化、及び建物・入居者の適性管理

○安否確認と生活相談サービスのあるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

（３）沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅の促進に関する事項

○公社賃貸住宅の供給・運営を行うことにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進

○公営住宅に隣接する公社賃貸住宅の建替では、地域居住機能再生推進事業による一体的な整備について検討

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

○登録住宅の確保の取り組み　○住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、普及啓発

○沖縄県居住支援協議会による諸活動(居住支援)。

○登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組む。

○登録住宅の登録基準について、現行の面積基準 25 ㎡を 18 ㎡に緩和する。

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

○登録事業者への対応(入居拒否・入居差別に対する対応)　○賃貸人への普及啓発の推進

■マンション管理の適正化（沖縄県マンション管理適正化推進計画）

マンションの管理の適正化に関する目標（令和 12 年度）

○25 年以上の長期修繕計画の作成率:86.2%(令和2年)→100%

○管理者窓口設置率:66.4%(令和2年度)→100%

○大規模災害への対策を行っていない割合:57.2%(令和2年)→25%

マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

○統計情報等により県内のマンションストックの概要を把握する。

○概ね5年ごとに県内全域の分譲マンションのデータベースの構築とこれに基づく管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関する現地調査を実施する。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

○良質なマンションストックの形成

○管理組合活動の支援

○法律に基づく管理計画の認定等

管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（沖縄県マンション管理適正化指針）

指針追加事項

ア 管理者窓口としての郵便ポストの設置または連絡先が明確化されていること。

イ 大規模災害に備え、防災マニュアルの作成や防災訓練などを実施していること。

ウ 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

○マンション管理標準指針の周知、マンション管理計画認定制度等、適正な管理に関する情報提供。

○管理組合の適切な維持管理(『マンションみらいネット』のマンション履歴システムの利用を促進)。

その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

○市によるマンションの総合的な対策の促進

○大規模災害への対応

９）沖縄県高齢者居住安定確保計画

本計画は、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境整備を図るため、建物などのハード面とサービスなどのソフト面を一体的に捉え、住宅施策と福祉施策が連携することで、総合的かつ計画的に施策展開することを目的としており、高齢者の居住の安定確保に向けた目標、目標実現に向けた施策等を定めている。

策定：令和４年８月　　計画期間：令和４（2022）年度～令和９（2027）年度

■高齢者の居住の安定確保に向けた目標

目標１多様なニーズに対応した住まいの供給促進
目標２高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保
目標３地域で支える居住の安定に向けた取組み

■数値目標

成果指標	現状	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.2%（R3）	４%以上を継続（R12）

■目標実現のための施策

目標１　多様なニーズに対応した住まいの供給促進

（１）高齢者に対応した公的賃貸住宅の整備・供給促進
○サービス付き高齢者向け住宅の周知･供給促進
○シルバーハウジング等の高齢者に対応した公営住宅の整備
○公営住宅入居に関する高齢者向け優遇措置の実施
○高齢者が安心して生活するための公営住宅の環境づくり
○市町村が主体となる公営住宅整備への協力･支援　○高齢者福祉施設の整備促進

（２）多様なニーズに応じた住まいの確保に向けた支援
○高齢者向け賃貸住宅や施設等の総合的･一体的な情報提供　○有料老人ホームの情報提供
○高齢者の持ち家資産の活用に関する情報提供　○三世代同居や近居に関する情報提供
○市町村等と連携した情報提供･意識啓発

（３）高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援するための体制の充実
○「居住支援協議会」の活動支援　○「あんしん賃貸支援事業の推進」
○「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録促進　○「居住支援法人」との連携
○家賃債務保証制度の活用促進　○終身建物賃貸借制度の活用促進
○家賃低廉化事業の普及促進

目標２　高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保

（１）高齢者の住まいの質の向上
○住宅改修等の相談体制の充実　○サービス付き高齢者向け住宅の質の確保
○有料老人ホームのサービスの質の確保　○IoT 技術等を活用した住宅設備の普及促進

（２）住宅のバリアフリー化の促進
○バリアフリー化等に関する啓発の推進　○民間住宅のバリアフリー化の推進
○公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進

目標３　地域で支える居住の安定に向けた取り組み

（１）高齢者の暮らしを支える地域づくり
○地域で支え合う体制づくりの促進　○高齢者の支援活動の担い手養成や活動の普及
○県ボランティア･市民活動支援センターの機能強化
○地域における見守り体制の充実と活動しやすい活動環境の整備

（２）高齢者の生活支援・家族介護支援の充実
○在宅介護や住宅改修に関する相談支援の推進

（３）医療・介護と住宅の連携
○住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立
○地域包括ケアシステムの深化･推進のための市町村支援

10）那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

本計画は、本県全体の都市づくりの共通理念と共通目標を踏まえ、おおむね 20 年後の目指すべき姿を住民と共有した上で、都市の将来像実現のための方向性を明確にするものであり、那覇広域都市計画区域における都市の将来像、基本方針、主要な都市計画の決定の方針等を定めている。

策定：令和４年 11 月

目標年次：都市の将来像､都市づくりの理念及び将来の都市構造　令和 17 年（2035 年）
区域区分の有無､主要な都市施設の整備等　令和７年（2025 年）

■ 都市の将来像：

①誰もが安心して暮らせるにぎわいのある都市圏
②地域独自のものに誇りをもち、その心が発信できる都市圏
③多様な生活様式が可能な都市圏
④世界に開く広域交流都市圏
⑤連携と交流が盛んな活気あふれる都市圏
⑥環境にやさしい循環型・低炭素型都市圏
⑦知的交流が盛んな情報先進都市圏
⑧観光・MICE・ショッピングで魅力ある都市圏

■ 都市づくりについて：

【広域的な位置づけ】　歴史交流都市圏・「ウフマチ」（連携し、大きく発展する街）

【基本方針】　①地域の歴史・自然・文化をいかし、住民主体の都市圏づくり
②重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市づくり
③都市機能相互の連携を重視し、交流を促進する都市づくり

■ 主要な都市計画の決定の方針：

土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

◇主要用途の配置の方針（住宅地）

中心市街地やその周辺部に住宅地を配置してまちなか居住を推進するとともに､既成市街地には､居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る。その際、地域の状況を踏まえつつ、日常生活サービスが充足される中心市街地や生活拠点等に居住を誘導したり、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限する。

さらに、既成市街地周縁部における住宅地も引き続きその維持に努める。

◇市街地における住宅建設の方針

住宅の安全性、耐久性、耐震性、快適性はもとより、ユニバーサルデザイン化、高齢者への配慮、省エネルギー対策等を備えた良質な住宅ストックの形成を促進する。

居住環境については、災害等に対する安全・安心を基本に、市街地空間のゆとり、良好な景観やコミュニティ、日常生活を支えるサービスへのアクセス等、良好な居住環境の形成を目指す。併せて、水資源の有効利用を図るため、雨水利用施設の整備に努める。

高齢者世帯、子育て世帯やファミリー世帯等の様々な世帯がそれぞれのライフステージやライフスタイル、世帯人数等に応じた住まいを確保できる環境づくりや、沖縄の風土や自然と調和した建築形態や集落景観を継承しながら、新しい技術や工法、資材等を活用し環境共生型住宅、省エネ住宅、スマートハウスなど環境負荷の少ない沖縄らしい住まいづくり・まちづくりを目指す。

◇市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針（居住環境の改善又は維持）

無秩序に開発され、居住環境の改善が必要な地区については、土地利用状況や建築形態の実態を把握し、適切な用途地域及び建築形態規制の指定を行うとともに、地区計画や特別用途地区等を活用する。また、良好な緑地を保全し、緑豊かで潤いのある住宅地の創出など、地域主体での居住環境の改善を促進する。

また、土地区画整理事業等の面的かつ計画的に整備された市街地については、今後ともゆとりと潤いのある居住環境を保全するため、地区計画や各種協定等の導入を促進し、安全で快適な市街地の形成を図る。

さらに、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では、住民主体の防災まちづくりを推進する住民、ＮＰＯ、専門家等が一体となった体制づくりを促進するとともに、道路、公園の重点整備と沿道不燃化の促進による防災環境軸の形成や、遊休地等を積極的に活用した防災性の向上、敷地の細分化防止策等を講じ、総合的な居住環境の改善に努める。

・本区域内の該当地区（宜野湾市）：普天間、大謝名、大山 等

◇駐留軍用地の土地利用に関する方針

駐留軍用地の跡地利用に際しては中南部都市圏における位置付けや周辺市街地との関係、既成市街地に及ぼす影響を考慮しつつ、土地区画整理事業等による計画的な面整備並びに地区計画等による良好な住環境の形成を図るとともに跡地利用を先導する中核的施設の導入や基幹道路の適正な配置などを総合的かつ計画的に推進する。

駐留軍用地跡地の再開発を契機として良好な生活環境の確保、産業の振興、健全な都市形成、交通体系の整備、自然環境の保全・再生などの観点から都市機能の再編・再整備を行い、活力と潤いのある連担した一体的都市圏形成の推進を図る。

既に返還された西普天間住宅地区においては、沖縄健康医療拠点の核となる高度医療機能等を中心とし、居住機能、生活サービス機能の導入を図る。

普天間飛行場の跡地利用については、約 475.9ha という大規模な土地利用転換がなされることから、中部縦貫道路、宜野湾横断道路等の骨格道路や大規模な広域公園の整備を進める。また、土地利用に関しては沖縄の振興の拠点として高次都市機能の導入を図る。

また、インダストリアル・コリドー地区等その他の跡地についても、地権者との合意形成を図りながら、各跡地利用における都市機能の連携・分担を重視した土地利用を図る。駐留軍用地跡地に残る貴重な緑地等の自然環境については、各種制度を活用し、水・緑・生態系の保全・創出・回復を図る。さらに、戦争により失われた各地域の文化財や美しい風景・景観の復元、水・緑・生態系の再生を図り、世界に誇れる沖縄らしい風景づくりや新たな風景の創出に取組む。

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

【基本方針】

「便利で安全で快適な、地域コミュニティが息づく市街地」

・今後は新市街地開発の抑制を基本とし、ハード面とソフト面の連携による中心市街地の再整備をはじめ過密化が進んだ既成市街地の整備を推進し、交通混雑や環境問題等の様々な都市問題についての対応を優先する。その際、既存の社会資本の蓄積を有効に活用するとともに、まちなか居住の推進とコンパクトな都市の形成、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり（ウォーカブルなまちなかの形成）を目指し、併せて既成市街地内の低・未利用地は、必要に応じ防災拠点や公園・緑地としての活用を図り、居住環境の向上を図るものとする。

・既成市街地内の農地及び遊休農地については、土地区画整理事業の導入、公的機関による住宅建設等、土地の有効利用を促進するとともに、市街化が進行している地域においては、生活環境の向上に資する質の高い宅地供給を促進し、市街地の拡大が進む那覇市周辺地域については、地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を促進する。併せて、健全な市街地の形成に資するよう、民間開発の適切な誘導に努める。

・駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向もふまえ土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討することとする。

【市街地整備の目標（宜野湾市）】

おおむね 10 年以内の主要事業を次のとおり想定します

市町村名	事業名	地区名	面積（ha）	施行者	備考
宜野湾市	土地区画整理事業	宇地泊第二	55.9	未定	返還予定 駐留軍用地
		佐真下第二	36.2	宜野湾市	施行中
		西普天間住宅地区	50.7	宜野湾市	〃
		大山	49.0	未定	計画
	未定	インダストリアル・コリドー (ｷｬﾝﾌﾟ 瑞慶覧)	25.0	未定	返還予定 駐留軍用地
		普天間飛行場	475.9	〃	〃

（２）宜野湾市の上位・関連計画等

１）第四次宜野湾市総合計画 基本構想・後期基本計画

本計画は、本市の行政運営上の総合指針となるもので、将来都市像「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち 宜野湾　～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」のもと、６つの基本目標ごとに具体的な施策を位置づけている。住生活関連の施策は「目標５　安全・快適で、持続的発展が可能なまち」を中心に位置付けられている。

【基本構想】計画期間：平成 29（2017）年度～令和６（2024）年度

■ 将来都市像：人がつながる　未来へつなげる　ねたてのまち　宜野湾
～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～

■ 基本目標：目標１：市民と行政が協働するまち
目標２：健康で、安心して住み続けられるまち
目標３：文化を育み、心豊かな人を育てるまち
目標４：地域資源を活かした、活力あるまち
目標５：安全・快適で、持続的発展が可能なまち
目標６：平和をつなぎ、未来へ発展するまち

■ 将来人口フレーム：令和６（2024）年度に 105,000 人

■ 土地利用構想：利用区分別の方針（住宅地）

少子高齢化の進行や都市化の動向、災害に関する地域の自然的・社会的特性等に対応しつつ、土地利用の高度化、低未利用地の有効利用及び都市基盤の整備を図り、良好な住環境を確保する。

【後期基本計画】策定：令和２年度　　計画期間：令和３（2021）年度～令和６（2024）年度

■ 目標５　安全・快適で、持続的発展が可能なまち

基本施策（５）　快適な生活環境の整備

宜野湾市都市計画マスタープラン等各種計画に基づいた土地利用の規制、誘導を図るとともに、秩序ある都市基盤の整備、計画的な住宅・住環境の整備に努め、安全で快適な生活を送ることができるまちを目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
①適切な土地利用の規制・誘導	宜野湾市都市計画マスタープランに基づき、基地跡地利用を契機とした健全な土地利用の再編に努め、市の振興に資する土地利用の展開を図る。主に西普天間住宅地区跡地や、西海岸エリアの土地利用の指定や見直し、地区計画等の策定を行い、計画的な土地利用の誘導に取り組む。土地利用等の見直し等の際には、市民への積極的な周知に努める。 また、宜野湾市景観計画に基づき、景観資源を大切に守り育て、まちづくりとも連携し、美しさと風格を備えた「ねたて」の景観づくりを推進する。	○地域地区の指定及び見直し ○地区計画等の指定 ○良好な景観形成の推進
②都市基盤の整備	基地跡地やスプロール市街地等について、土地区画整理事業等により、公共施設と宅地を一体的・総合的に整備することにより、健全な市街地を形成し、安全で快適な生活環境を確保する。 各地区の現状や課題を踏まえ、さまざまな整備手法により秩序ある都市基盤の整備を進める。 また、基地跡地やその周辺地区については、一体的な整備が図られるよう取り組む。	○大山土地区画整理事業等の推進 ○住環境整備事業等の推進 ○西普天間住宅地区跡地利用に係る土地区画整理事業等の推進 ○基地・基地跡地を踏まえた市街地整備の推進
③住宅・住環境の整備	安心して暮らせる住宅・住環境づくりを促進するため、市の住宅施策、市営住宅整備、既存住宅ストックの適正な管理・再生等に関する方向性を示す。 また、耐震化が図られていない住宅の耐震化率向上を支援する。	○良質で安全な住宅整備、住環境整備の推進 ○公営住宅の計画的な修繕及び改善による長寿命化の推進 ○住居表示の整備

指　標	現状値（R1）	目標値（R6）
地区計画の指定件数	０件	３件
西普天間住宅地区土地区画整理事業使用収益開始住宅面積の割合	０％	50％
普天間飛行場周辺まちづくり事業進捗率	14.5％	87％
市営住宅の長寿命化修改善事業実施済み住棟数	０棟	１棟
実施された住居表示整備事業数	０件	１件

基本施策（１）　防災及び救急・消防体制の強化

宜野湾市地域防災計画に基づき、常日頃から災害に備えるとともに、市民の生命、身体及び財産を守るため、消防力の強化に努め、安全・安心なまちづくりを目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
②市民の防火安全意識の高揚と事業所の自衛消防力の強化	各家庭における住宅防火対策及び各事業所の防火管理体制の強化に努め、市民の防災・減災に関する意識の啓発を図る。	○住宅防火の推進 ○事業所の防火管理体制強化 ○防火に係る安全情報の発信 ○市民の自助行動に関するニーズの集約

指　標	現状値（R1）	目標値（R6）
住宅用火災警報器設置条例適合率	60%	62%

■ 目標２　健康で、安心して住み続けられるまち

基本施策（３）　児童虐待・DV の防止と被害者支援の強化

学校・地域・家庭での人権教育等の推進により、児童虐待・ＤＶ根絶の気運の醸成を目指す。

また、就業・住宅確保のサポート等により、被害者への自立支援を行うとともに、児童虐待・DV を予防・早期対応することができる体制の構築を目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
②ＤＶの防止と被害者支援の強化	関係機関と相互に協力し、DV被害者の適切な保護を行っていくとともに、相談及び支援体制の充実強化を図る。 また、精神的フォローを行いながら、就業及び住宅確保のサポートを行うなど、被害者の自立を支援する。 ＤＶ根絶の気運を醸成するため、学校・地域・家庭での人権教育等を推進するとともに、市民の適切な対応・協力を得るための広報啓発を行う。	○相談・支援体制の充実 ○適切な保護のためのネットワークの構築 ○被害者の自立支援の充実 ○ＤＶ未然防止のための市民への広報、啓発、教育の充実 ○加害者への対応 ○各種ハラスメント防止対策の推進

基本施策（４）　障がい者(児)福祉の充実

障がい者（児）を含む全ての市民が暮らしやすい地域社会の実現に向け、関係機関との連携のもと、日常生活や就労支援により、障がい者（児）が住み慣れた地域で自立し、安心して暮らすことができるまちを目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
②自立に向けた住環境・就労支援	地域における障がい者の自立した生活に向けて、就労支援策と住まいの確保等について、関係機関と連携し取り組む。	○就労及び自主活動支援の充実 ○自動車運転免許取得費用等助成の実施
④日常生活支援の充実	障がい者（児）の日常生活を支援するため、福祉サービス等の充実を図る。 また、住環境のバリアフリー化や移動手段・交通手段の確保、生きがい活動等の推進を図り、社会参加を促進する。	○生活支援の充実 ○バリアフリー環境の充実 ○生きがい活動の推進

基本施策（５）　高齢者介護・福祉の充実

高齢化が進展する中、高齢者の社会参加を進め、生きがいをもって生活することができるまちを目指す。

また、支援や介護が必要となる場合でも、可能な限り住み慣れた地域で生活を送ることができるよう、誰もが支えあう共生社会の実現を目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
③地域包括ケアシステムの構築	住まい・医療・介護・予防・認知症施策、生活支援が地域で包括的に提供できる仕組みづくりに取り組む。また、自助・互助・共助・公助の４助がバランスよく機能できるよう取り組む。	○地域包括支援センターの機能強化 ○見守り自動販売機の設置 ○包括的支援事業（社会保障充実分）の充実 ○地域密着型サービス事業の充実 ○認知症の方を地域で支える仕組みづくり

■ 目標６　平和をつなぎ、未来へ発展するまち

基本施策（２）　基地跡地利用の推進

返還が実現されたキャンプ瑞慶覧（西普天間住宅地区跡地）については、土地区画整理事業等により、沖縄健康医療拠点の形成に向けた環境整備等を着実に推進するとともに、今後返還予定の駐留軍用地については、土地の先行取得等を進め、未来へ向けた夢あふれる跡地利用の推進を目指す。

また、統合計画において返還が示されているキャンプ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区においては、返還後の円滑な跡地利用を推進するため跡地利用計画の策定を目指す。

【施策名】	【取組方針】	【主な取組】
②キャンプ瑞慶覧跡地利用の推進	今後、西普天間住宅地区跡地に加え、返還予定のインダストリアル・コリドー地区の円滑な跡地利用の推進が図れるよう、基礎調査及び跡地利用計画策定に係る検討や合意形成活動に向けた取り組みや、公共公益施設用地の先行取得を検討する。	≪インダストリアル・コリドー地区≫ ○跡地利用計画の策定 ○合意形成活動の推進 ○土地の先行取得の検討
②普天間飛行場跡地利用の推進	普天間飛行場の跡地利用について地権者・市民・県民との合意形成に努めるとともに、国・県等との連携・調整を図り、跡地利用計画の策定を推進する。また、ホームページや地権者情報誌及び広報誌等によりきめ細かな情報発信に努める。さらに、円滑に跡地利用推進を図るため、公共公益施設用地の計画的な確保に向け、同飛行場内の土地の先行取得を実施する。	○合意形成活動の推進 ○跡地利用計画の策定 ○跡地利用に関する情報発信 ○土地の先行取得の促進

２）宜野湾市都市計画マスタープラン

本計画は、長期的な視点に立った都市づくりの方針を示すことを目的に、地域地区の指定や土地区画整理事業の実施など、都市計画に係る個別計画の施策や方針等を定めている。

改定年月：令和３年 12 月　最終的な目標：概ね 20 年後

■ 将来都市像：未来を育む ねたてのまち 宜野湾 ～魅力ある暮らしとにぎわいあふれる交流共生都市～

■ 将来都市構造

【長期目標：概ね 20 年後】

○駐留軍用地返還に伴う跡地利用を推進し“沖縄の新たな広域振興拠点と都市軸の創出”を目指す。

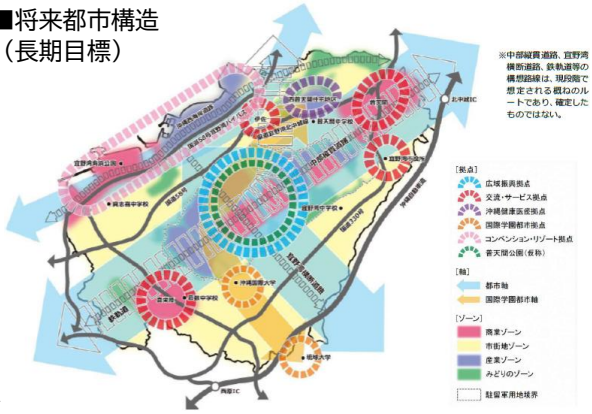
○既成市街地では、基地跡地における新たな土地利用と連携した環境改善を推進し、適正な密度を確保したゆとりある市街地形成を図る。

（市街地ゾーン）

・普天間飛行場跡地では、跡地利用計画との整合を図りながら、ゆとりある居住地や生活利便性の向上に資する土地利用を誘導する。

・インダストリアル・コリドー地区跡地では、西普天間住宅地区との近接性を活かした複合的な土地利用の誘導を図る。

■将来都市構造
（長期目標）



■ 土地利用の基本方針－（１）既存住宅地の“質”の向上

①誰もが住み続けられる居住環境づくり

○誰もが安心して住み続けられる居住環境の形成に向けて、住宅の耐震促進や市営住宅の整備・長寿命化、空家等の既存住宅ストックの適正な管理・再生など、多面的な住宅施策の展開を図る。

○住居専用地域が指定されている既存住宅地は、用途地域に基づく適正な土地利用誘導により、良好な居住環境の保全を推進する。また、市内での住み替えや新たな人口の受け皿としての宅地化需要に対応するため、居住空間の確保と建て替えの促進に向けた建蔽率・容積率の見直しについても検討する。

（複合住宅ゾーン）

・密集市街地をはじめとする既成市街地では、都市基盤整備等により適正な土地利用を誘導する。

（一般住宅地ゾーン）

・低層の戸建住宅や中層の共同住宅を誘導し、居住性の高い住宅地の維持管理を図る。

・密集市街地など、都市基盤の充実が必要なエリアでは、土地区画整理事業等により周辺を含めた一体的・総合的な整備を検討する。

②土地区画整理事業による市街地の健全化

■ 水と緑の基本方針－（１）公園・緑地の適正管理と新規創出

②新たな公園の整備

○市民の身近な公園となる住区基幹公園の適正な配置や新規整備を推進する。公園が不足している既成市街地では、新たな街区公園等の整備について検討する。また、土地区画整理事業地区においては、計画的な公園整備を推進する。

■ 都市環境形成の方針－（３）人と環境にやさしいまちづくりの推進

①低炭素まちづくりの推進

○温室効果ガスの排出抑制にあたっては、公共共通利用促進等のほか、建築物の省エネ化や再生可能エネルギーの導入などを検討する。また、持続可能なスマートシティの実現に向けて ICT・IoT 等の新技術の活用など、多面的な視点から総合的な取組みを推進する。

③誰もが快適に暮らせる都市のユニバーサルデザイン化

（４）都市の魅力を高める景観づくり

①景観計画に基づいた景観形成の推進　②資源を活かした景観形成

③うるおいと賑わいのある沿道景観の創出　④「景観形成重点地区」の指定

⑤多様な主体との連携・協働に基づく環境の保全・育成

■ 安心・安全の基本方針－（１）自然災害に強い都市づくり

①水害対策の推進

②地震・火災対策の推進

○地震に備えた都市づくりに向けて、既存建築物の耐震診断や耐震改修、不燃化等の促進に向けて、市として必要な支援を検討する。

○東海の危険性があるブロック塀については、倒壊による人的被害や緊急車両の通行阻害などの未然防止を図るため、撤去や回収を促進する。

③土砂災害対策の推進

（３）市街地環境の安全性の確保

①空家の適正管理と活用の促進

○「宜野湾市空家等対策計画」に基づき、空家の適正管理、住み替えや定住希望者の受け皿として利活用を促進する。

○適正な管理がなされた優良空家については､住み替えや新たな人口の受け皿としての利活用を促進する。管理が行き届いていない不良空家（特定空家等）については、地震や火災による被害や周辺の居住環境への影響を考慮し、適切な対策に取り組む。

３）宜野湾市景観計画

本計画は、本市の景観づくりの基本的な考え方や、規制誘導策としての仕組みを含む、今後の景観施策の方向性を明らかにするものである。

策定年月：平成 27 年 11 月

■ 景観づくりの基本目標：みんなで守り、創り、育む 美しさと風格を備えた｢ねたて｣の景観づくり

守る まちを彩る良好な自然・伝統的景観の保全

創る まちづくりと連携した良好な都市景観の創出

育む 協働による良好な景観の育成・継承

■ 景観づくりの基本方針：

基本方針１　宜野湾らしい地形・自然を活かした潤いと安らぎのある景観づくりを進めます

（１）まちの骨格を成す水と緑の保全

（２）美しく伸びやかな眺望の保全

基本方針２　市民が誇りに思える宜野湾らしい顔のある景観づくりを進めます

（１）中核都市としてふさわしい、賑わいのある景観の創出

（２）宜野湾を感じさせる多彩な景観の保全・魅力化

基本方針３　市民が愛着を持って快適に暮らせる景観づくりを進めます

（１）快適に暮らせる市街地景観の創出

（２）各地域の個性を活かした景観づくり

基本方針４　一人ひとりが主役となって協働する景観づくりを進めます

■地域区分

地　域	都市計画上の区分
商業・幹線沿道地域	・商業地域 ・近隣商業地域（海岸周辺以外） ・準住居地域 ・第 2 種住居地域
海岸周辺地域	・近隣商業地域（海岸周辺） ・準工業地域（海岸周辺）
暮らし場地域	・住居系用途地域（準住居地域・第 2 種住居地域以外） ・準工業地域（海岸周辺以外） ・市街化調整区域（軍用地以外）
軍用地・跡地利用地域	・軍用地

■ 地域別の景観づくりの方針（暮らし場地域）：

特色ある地形・自然や歴史・文化を活かしながら、快適に暮らせる景観づくりを進めます。

（１）水・緑・眺望を活かした景観づくり

●大山湿地、斜面緑地、宇地泊川等の地域の骨格を成す自然環境の保全

●湧水、鍾乳洞・洞穴等の地域に点在する豊富な景観資源の保全・活用

●嘉数高台公園、森川公園等の良好な視点場の保全・創出

（２）緑豊かで安らぎを感じる景観づくり

●公園や街路樹の整備等による緑豊かな景観の創出

●市民主体の花いっぱい運動等による緑豊かな住宅地景観の創出

●隣接する住宅地に配慮した工業地景観の創出

（３）地域固有の成り立ちを活かした個性的な景観づくり

●湧泉（カー）、拝所（御嶽）、古木等の地域の歴史・文化を表す景観資源の保全・活用

●建築物等の配慮による、低層住宅地、新規開発地区、伝統的な集落形態を持つ地区など、それぞれの街並みのまとまり・雰囲気の保全

●赤瓦や琉球石灰岩等の活用による、沖縄の伝統を取り入れた住宅地景観の創出

4）宜野湾市みどりの基本計画

本計画は、本市における緑地の保全、公園整備、公共施設や民有地の緑化推進についての目標を定めており、みどりに関する施策の指針となるものである。

策定：令和４年３月

■ 将来テーマ：水とみどりに抱かれた環境創造庭園都市 ぎのわん
■ サブテーマ：①ぎのわんの「顔」になる庭園まちづくり
②ぎのわんの日常生活に寄り添う庭園まちづくり
③宜野湾を広く発信する庭園まちづくり

■ 長期目標（普天間飛行場跡地利用時）でのみどりの将来像

普天間飛行場跡地の活用により、沖縄県だけでなく、全国的にみてもモデルとなる環境創造都市の実現を目指す。

○市民と協働で住宅地内に点在するみどりの保全・活用

■みどりの確保目標水準

基本方針　みどりを『まもり育てる』

①緑被の確保目標（生物多様性の確保目標）

貴重な動植物（注目種）の保全を図るとともに、在来種を中心とした多様な動植物が都市の中で共存できる環境づくりを積極的に推進していく。

基本方針　みどりを『つくり・つなぐ』

①緑化の目標

緑豊かな街並みを創出するため、景観計画に基づき、緑化を行う。

表２-１　緑被（市街地※2）の確保目標

	基準年（平成 28 年度）	中期目標（概ね 10 年後）	長期目標（普天間飛行場跡地利用時）
市街地内の緑被面積	333.0ha	**367.8ha**	**569.7ha**
市街地緑被率	24.8%	**26.4%**	**30.0%※3**
（参考）市街地面積	1,342.6ha	1,393.3ha	1,898.8ha

※1：「宜野湾市みどりの風景づくり推進事業調査業務報告書（令和2年3月）」による都市計画基礎調査の土地利用現況GISをもとに建物・構造物・アスファルト等の人工被覆を除いたもの。街路樹や水面は含まれていない。
※2：市街地は、基準年は西普天間住宅地区返還前、中期は西普天間住宅地区返還後、長期はインダストリアル・コリドー地区、普天間飛行場跡地返還後と設定した。
※3：長期目標30%は、都市公園法運用指針や過去の国の資料等をもとに設定した。

■ みどりの保全及び緑化推進のための施策の方針

基本方針　みどりを「まもり育てる」
- （1）土地利用・地形の特性を活かしたみどりの保全
- （2）生物多様性を考慮した動植物の生息・誠意区域の適切な保全
- （3）本市特有の自然資源の保全
  - ②宜野湾市の特徴を活かした植栽の推進
    - ○民有地における在来種などの宜野湾らしい植栽の促進

基本方針　みどりを「つくり・つなぐ」
- （4）市民・来街者の交流・レクリエーションの適切な配置
  - ①市民・来街者等の交流・レクリエーションの場の充実
    - ○都市公園の整備・再整備　○宜野湾海浜公園・嘉数高台公園等の充実
    - ○西普天間住宅地区における公園整備 ○開発等に伴う公園・緑地の適切な確保
- （5）普天間飛行場跡地への広域的な交流・レクリエーション拠点の形成
  - ③水とみどりを活かした環境負荷に配慮したまちづくりの実現
    - ○緑地協定・地区計画制度などの積極的活用
    - ○雨水貯水・浸透を確保した都市施設整備・敷地内緑化の重点的実施
- （6）災害時に市民の安全性を確保する避難場所と避難路の適切な配置
  - ①日常の憩いの場、災害時の避難地、避難路の適正確保
    - ○都市公園の防災機能の維持・充実
- （8）みどりの魅力と豊かさを身近に感じることができる水と緑のネットワーク
  - ③国道 330 号、県道 34 号線の緑化・歩行者空間充実の促進
    - ○沿道緑化の誘導
  - ⑤市街地でのみどり豊かな緑化推進
    - ○民有地の生垣や敷地内緑化の推進　○屋上緑化や壁面緑化推進のための事例紹介

基本方針　みどりを「活用する」
- （10）市民が主役となるみどりのまちづくりの推進
  - ③緑化に関する普及啓発の推進
    - ○都市公園の整備・再整備　○宜野湾海浜公園・嘉数高台公園等の充実
    - ○西普天間住宅地区における公園整備 ○開発等に伴う公園・緑地の適切な確保

５）第２次宜野湾市地球温暖化対策実行計画 区域施策編

本計画は、宜野湾市の自然的・社会的条件に応じ一層の省エネ化・CO_2排出削減に取り組むため、市民・事業所・行政の各主体がそれぞれの役割に応じた取り組みを総合的にかつ計画的に推進することを目的としている。

策定：令和４年３月　　計画期間：2022～2030 年度　（基準年度：2013 年度）

■ 削減目標：　・中期目標（2030 年度）：2013 年度比 26％削減
　　・長期目標（2050 年度）：温室効果ガス排出量実質ゼロ

■ 低炭素社会の将来都市像

都市と自然が調和した、省エネルギー・循環型環境都市
－ 市民・事業所・行政みんなで取り組む二酸化炭素排出の少ないまち －

■ 目標達成に向けた施策

（１）環境にやさしいライフスタイル〔市民〕

①家庭における省エネ対策

ア．住宅の省エネルギー性能の向上
・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEH（ネット･ゼロ･エネルギー･ハウス）の普及
・HEMS の普及　・木造住宅の普及
・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及
・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及

イ．省エネルギー型ライフスタイル
・節電、待機電力の削減に向けた取組の普及啓発

ウ．再生可能エネルギーの導入
・太陽光発電設備の普及　・太陽熱利用設備の普及
・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発

（２）環境にやさしいビジネススタイル〔事業所〕

①事業所における省エネ対策

ア．建築物の省エネルギー性能の向上
・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEB（ネット･ゼロ･エネルギー･ビル）の普及
・BEMS の普及
・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及
・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及
・ESCO 事業の普及

イ．省エネルギー型ビジネススタイル
・省エネルギー性の高い設備・機器等の普及

ウ．再生可能エネルギーの導入
・太陽光発電設備の普及　・太陽熱利用設備の普及
・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発

（３）低炭素社会のまちづくり〔行政〕

①低炭素型都市づくりの推進

・都市機能の集約化によるコンパクトな都市づくり　・交通ネットワークの整備
・公園・緑地等の整備

②再生可能エネルギーの導入及び支援

ア．住宅や事業所への太陽光発電設備導入の普及啓発及び支援
・市民や事業所への太陽光発電設備・太陽熱利用設備の導入に向けた支援策を検討

６）宜野湾市公共施設等総合管理計画

本計画は、公共施設等の管理に向けた各種方針を定め、今後、市が公共施設の整備や再編を推進するための指針として策定したものである。

改訂：令和４年３月　　計画期間：平成 29（2017）年度～令和８（2026）年度

■ 基本方針：

基本方針１　公共建築物保有量の適正化
　⇒将来人口推計や財政事情等を踏まえ公共建築物の保有量を抑制します。
基本方針２　長寿命化の推進
　⇒安全性・快適性を確保しつつ長寿命化し、だれにでも使いやすい施設環境を整備します。
基本方針３　維持管理費用の縮減
　⇒維持管理の適正化と予防保全により既存施設を効果的に活用します。
基本方針４　効率的・効果的な利活用の推進
　⇒地域コミュニティの維持やまちづくりの観点から施設を有効に、賢く利活用します。

■ 目標：

今後も公共施設整備基金等への積立てに努めることにより、公共施設等の維持管理に関する投資的経費の財源が確保できるものと考えられることから、施設保有量の縮減に関する目標値は設定しない事とします。

今後も施設保有量の適正化に取り組むと共に、今ある施設を安全・安心して利用し続けられるよう、より一層の適切な維持管理に取り組むと共に、施設を可能な限り長く活用するため、長寿命化を推進することを目標とします。

■ 課題の整理と基本的な方向性

３．施設用途別（建築物）の課題と管理に関する基本的な方針

（９）公営住宅

③管理に関する基本的な方針

計画期間中 （H29～Ｒ８）	○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。 ○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。
将来 （Ｒ９以降）	○建替え事業の実施にあたっては、ニーズに応じた住戸タイプの検討、児童・福祉施設といった地域コミュニティ醸成を支援する施設等の導入について検討します。 ○住戸内・屋外環境について、バリアフリーを基本にした整備を行います。 ○団地の規模、地域の現状（人口・世帯構造等）を踏まえた住戸タイプの供給（型別供給等）を行います。 ○長期間利用に耐えうる耐震性を備えた構造体にしていくとともに、躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物（スケルトンインフィル）としての整備を図ります。 ○点検・修繕などを効率化し、安全・安心な施設環境を維持するため、包括的民間管理委託の導入について検討します。

■ 計画期間 10 年間の施設毎の管理に関する基本的な方針：

施設名	建築年度	耐用年数	令和８年度の築年数	令和８年度の耐用年限までの年数	施設毎の方針（10 年間の方針）
愛知市営住宅１号棟	1999	2046	27	20	○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。 ○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。
愛知市営住宅２号棟	1995	2042	31	16	
愛知市営住宅３号棟	1997	2044	29	18	
愛知市営住宅４号棟	2000	2047	26	21	
伊利原市営住宅Ａ棟	2012	2059	14	33	○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。 ○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。
伊利原市営住宅Ｂ棟	2012	2059	14	33	
伊利原市営住宅Ｃ棟	2015	2062	11	36	
伊利原市営住宅Ｅ棟	1985	2032	41	6	
伊利原市営住宅Ｆ棟	1990	2037	36	11	
伊利原市営住宅Ｇ棟	1992	2039	34	13	

７）第四次宜野湾市地域福祉計画・第四次宜野湾市地域福祉活動計画

本計画は、市民や地域の多様な主体が参画し、世代や分野等を超えてつながることで、ともに支え合える共生社会をつくることを目的に、福祉に関する各施策の基本的な考え方や具体的な取り組みを位置づけたものである。

策定：令和４年３月　　計画期間：令和４年度～令和８年度

■ 計画の基本理念：

チュイシージーの心で創る　人と人がつながるやさしい都市（まち）　ぎのわん
市民一人ひとりの個性や考えが尊重されるとともに、
自分の持つ力を活かし、時には人を支え、時には支えられながら、
あいさつや笑顔が飛び交い、幸せに暮らすことができるまちをめざします

■ 基本目標：

目標１：みんなで支える地域共生社会づくり

目標２：福祉を担う心豊かな人づくり

目標３：すべての人にやさしい福祉のまちづくり

■ 各論（基本的な考え方・具体的な取り組み）：

みんなで支える地域共生社会づくり

（４）生活困窮者自立支援対策の推進

１）生活困窮者の自立促進や住居の確保に向けた支援

①自立相談支援事業の実施

②住居確保給付金の支給

・離職等により住居を失い、または失うおそれのある人に対し、就職に向けた活動をすることなどを条件に、期限付きで家賃相当額を給付する。

・新型コロナウイルス感染症流行による解雇や収入減少が社会問題となる中、家賃等に困窮する世帯が増加傾向にあるため、生活保護制度を利用して住宅扶助を受給できることや、生活困窮者自立支援制度の住宅確保給付金に関する情報について、分かりやすい周知に努める。

２）生活に対する支援の実施

①一時生活支援事業の実施

・一定の住居を持たないなどの不安定な居住形態にある人に対し、一時的に宿泊場所や衣食の提供を行う。

②ハローワーク等との連携による就職支援の実施

③ひとり親家庭に対する就労等の支援

④フードバンク活動の普及

すべての人にやさしい福祉のまちづくり

（２）バリアフリーのまちづくり

２）バリアフリーな環境整備の推進

①沖縄県福祉のまちづくり条例の推進

・「沖縄県福祉のまちづくり条例」に沿って、すべての人が積極的に社会参加を促進することができるよう、生活環境のバリアフリー化を促進し安全でやさしいまちづくりを推進する。

②利用者の視点に立った環境整備の推進

・多くの市民が利用する公共施設の建設・改修・整備については、市民や障がい者等の意見を把握し、誰もが使いやすいように配慮した環境整備を進める。

８）第８期宜野湾市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

本計画は、高齢者がいつまでも地域の中で健康に暮らし続けていくことができるための基本事項を定めるとともに、地域の実情に応じた介護給付等対象サービスを提供する体制の確保及び地域支援事業を計画的に実施することを目的として策定したものである。

策定：令和３年３月　　計画期間：令和３（2021）年度～令和５（2023）年度

■ 基本理念：チュイシージーの心で支えあう 高齢者が笑顔で住み続けるまち ぎのわん

■ 基本目標：

基本目標１ 高齢者が健康に暮らせるまち
基本目標２ 高齢者がいつまでも住みなれた地域で暮らせるまち
基本目標３ 高齢者が尊厳をもって暮らせるまち
基本目標４ 高齢者がいきいきと安心して暮らせるまち
基本目標５ 高齢者が充実した介護を受けられるまち

■ 高齢者保健福祉・介護保険事業の展開：

高齢者が尊厳をもって暮らせるまち

４．認知症の人を含む高齢者にやさしい地域づくりの推進

（２）権利擁護の取り組み強化

（ｉ）日常生活自立支援事業の推進

障がい福祉課内設置の相談員や委託相談支援事業所、市内外の相談支援事業所と連携し、福祉サービス等の手続きや金銭管理等支援を必要とする障がい者に対して、今後も引き続き相談に応じ、他の関係機関と協力しながら支援を行っていきます。

（iv）老人福祉施設への入所措置の実施

入所措置を行うにあたっては、高齢者の心身の状況、その置かれている環境の状況等を総合的に勘案し、適切に行うように努める。今後は入所措置をするだけでなく、介護保険のサービスに加え、「住まい」に関するサービスの検討も必要である。

高齢者がいきいきと安心して暮らせるまち

４．住宅・住環境の充実

（１）福祉のまちづくりの推進

今後も沖縄県福祉のまちづくり条例に沿った設計を行い、高齢者はもちろん、全ての人が利用しやすい施設を計画する。

（２）利用者の視点に立った環境整備の推進

（３）高齢者に配慮した市営住宅等の確保・充実

（４）住宅改修の利用支援の促進

高齢者向けに居室等の改修を希望する方を対象とした住宅改修に関する相談や助言、居宅介護支援（居宅介護予防支援）を受けていない場合の介護保険による住宅改修費の支給申請に係る書類作成・経費助成を行っており、要支援・要介護認定者数の増加に伴い住宅改修も増加すると見込まれるため、予算確保等や介護支援専門員への当該事業の周知及び利用促進を図る。

（５）無届有料老人ホーム等の情報収集・登録促進

介護付有料老人ホーム（介護保険法における特定施設入居者生活介護）、住宅型有料老人ホーム（外部事業者を利用して介護サービスを提供するもの）については、所管する県と情報共有・把握に努めていく。

（６）民間賃貸住宅の活用による住宅確保

「サービス付き高齢者賃貸住宅」等について「宜野湾市介護サービスガイドブック」やホームページで情報提供を行っている。賃貸契約による一般住宅（公営住宅及び民間の賃貸住宅）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者等の地域生活を支援するために、居住サポート事業に取り組んでいる。

地域自立支援協議会の「住まいくらし部会」で協議し、地域生活拠点整備に向け、引き続き関係機関と連携して取り組む。

（７）一人暮らし高齢者等の住みよい環境づくり

「老人福祉電話設置事業」、「食の自立支援事業」、「配食サービス」、「緊急通報システム事業」を実施。生活支援としては欠かせないサービスであるため、適切にケアマネジメントしながら、継続して実施する。

９）第４次宜野湾市障がい者基本計画

本計画は、障害者基本法に基づく市町村障害者計画で、障がいのある人も、ない人も分け隔てなく、ともに生きる社会づくりを目指し、障がい者施策を総合的かつ計画的に推進するための指針として策定するものである。

策定：平成 30 年３月　　計画期間：平成 30 年度～平成 35 年度

■ 総論：

基本理念：１．差別のない平等な社会づくり
２．自己選択・自己決定による自立の尊重
３．人と人とがつながるやさしい宜野湾市の実現

めざす姿：チュイシージーの心で支え合い、誰もが自分らしく、安心して暮らせるまち

基本方針：（１）全ての市民が暮らしやすい社会づくりを進めるまち
（２）障がい者の自立支援に取り組むまち
（３）チュイシージーの地域づくりを進めるまち

■ 各論　～障がい者施策の展開：

１．全ての市民が暮らしやすい社会づくりを進めるまち

（４）社会参加のための環境づくり推進

１）バリアフリーの推進

①公共施設のバリアフリーの推進

・新たに整備する道路や歩道、公園、公共建築物等について、引き続きバリアフリーに関する法律や「沖縄県福祉のまちづくり条例」、その他関係法令等に基づく設置基準に従って、障がい者や高齢者等の円滑な利用に配慮したバリアフリーを推進する。
・既存の公共施設のバリアフリーについては、点検や障がい者等からの要請を踏まえて、必要な改善に取り組む。
・安全な歩行を妨げる車の違法駐車や障害物の設置及び身体障がい者専用駐車場への健常者の駐車防止等について、地域への啓発を行う。

③ユニバーサルデザインの普及啓発

・障がい者をはじめ多くの住民にとって、より快適な生活環境を整えるために、はじめからあらゆる方法で障壁を生み出させないようデザインすることも大切であり、その観点からユニバーサルデザインの考え方について、庁内及び地域への普及啓発を図る。

２．障がい者の自立支援に取り組むまち

（２）生活支援の充実

１）住まいの整備・確保等推進

①障がい者の入居に配慮した市営住宅の整備推進

・市営住宅の整備や建替えに際し、障がい者（車いす）に配慮した住戸の整備・拡充を図る。また、市営住宅の入居資格は、原則として同居親族がいることが入居の条件となっているが、障がい者については、単身でも入居できるよう取り組む。

②住環境の改善に関する相談支援の充実

・障がい者の住まいができるだけ安全で快適に暮らせる場となるよう、日常生活用具給付等事業による自立生活支援用具や居宅生活動作補助用具(住宅改修費)等の周知と利用促進を図る。

③居住系サービスの整備推進

・日中活動系サービスの利用と併せて、自宅以外で、夜間や休日に日常生活の援助又は介護等が受けられる、共同生活の場及び入所施設の確保を関係機関等との連携により進める。
・グループホームの確保については、宜野湾市グループホーム等整備補助事業により、市内でグループホーム等を開設する際の改修費等の補助を継続するとともに、事業者への補助事業の周知と活用の促進を図る。

④重度身体障害者住宅改造費助成事業の推進

・重度身体障がい者の日常生活を容易にし、在宅生活を支援するために、住宅改造に必要な経費の助成を継続する。

⑤住宅入居等支援事業の導入

・賃貸契約による一般住宅(公営住宅及び民間の賃貸住宅)への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者等の地域生活を支援するために、住宅入居等支援事業の導入に取り組む。

11）宜野湾市空家等対策計画

本計画は、安全・安心に暮らすことができる生活環境の確保、空家の利活用推進により、地域活性化や再生につなげることを目的に策定された計画である。

策定：令和２年３月　　計画期間：令和２（2020）年度～令和 11（2029）年度

■ 基本目標　（１）快適な住環境の保全
（２）安全で安心なまちの実現
（３）空家等の利活用の推進

■ 空家等対策の具体的な取り組み

２．空家等の適切な管理の促進

（１）所有者等の意識の啓発

１）所有者等への適切な管理の啓発

広報誌やホームページへの管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適切な管理についての啓発に努める。

２）所有者等への空家等対策に関する情報提供の内容

・相談窓口の紹介　・空き家バンク（今後、導入開設を検討）

（２）相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合的な相談窓口を設置するとともに、庁内関係部局、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、関係機関と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適靭恋管理に係るマッチングを図る。

３．空家等及び跡地の活用の促進

（２）利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度の導入・開設を検討する。

８．空家等が生まれにくいまちづくり

（２）良質な住宅ストックの確保

新築住宅については、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた長期優良住宅の普及・促進を図るとともに、既存住宅については旧耐震基準で建築された住宅の耐震化の促進に努める。

（３）中古住宅（空家等を含む）の流通促進

１）中古住宅の品質確保（ホームインスペクションの普及促進）

中古住宅の売買時の物件の品質・状態を把握できるホームインスペクションの普及促進により中古住宅の品質確保が図られ、流通活性化・空家減少が期待できることから、不動産関係業界や建築関係団体等と相互に連携を図り、ホームインスペクションの普及促進に努める。

２）住宅確保要配慮者への移住支援

国の「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の活用、空家等の市場流通に向け、関係事業者及び NPO 等の団体と相互に連携を図り、対象物件の掘り起こしや所有者への PR に努める。

３）住宅セーフティネット制度の活用

４）高齢者等の住み替え促進

12）宜野湾市耐震改修促進計画

本計画は、地震による建築物の倒壊等から市民の生命及び財産を保護するために、建築物の耐震診断及び改修を総合的かつ計画的に促進することを目的とし、住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断及び耐震改修を促進するための具体的な施策を展開した基本計画である。

策定：平成 21 年２月　　変更：令和２年４月

■ 耐震診断・改修を促進すべき建築物と目標設定

（１）住宅：耐震化率を現状の 85.7%（平成 25 年）から令和２年度までに少なくとも 95%に引き上げ、令和７年までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消

■ 耐震診断・改修の促進を図るための施策

１　普及・啓発の促進及び支援		
	（１）耐震診断・改修関連の情報提供	
		・建築物防災週間及び住宅月間を中心とした耐震診断・改修促進に関する普及・啓発、指導活動 ・新築住宅における住宅性の表示制度の普及促進 ・既存住宅リフォーム業者を選択できるような仕組みづくりの検討
	（４）耐震診断・改修に係る支援策の PR	
		沖縄振興開発金融公庫などの低利融資制度や租税特別措置法の特別償却制度の活用など、支援策のＰＲに努める。
	（５）特定優良賃貸住宅の空家の活用	
	（６）リフォームに合わせた耐震改修の推進	
４　耐震診断・改修に係る助成及び支援		
	国の補助制度を積極的に活用し、現行の耐震基準を満たさない住宅・特定既存耐震不適格建築物で行う耐震診断・改修費用の一部を助成する補助制度の創設に努める。	

10）宜野湾市地域防災計画

本計画は、宜野湾市の地域に係る災害対策に関して、災害予防や災害応急対策、復旧復興等に関する事項を定め、総合的かつ計画的な防災行政の推進を図り、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

策定：令和４年３月

■防災計画の考え方

1　想定する災害のレベルへの対応

ア　最大クラスの災害に対しては、住民等の生命を守ることを最優先として、住民等の避難を軸に、防災意識の向上、想定結果を踏まえた防災施設や緊急避難場所・避難所等の整備、土地利用、建築規制などを組み合わせるほか、経済被害の軽減など地域の状況に応じた総合的な対策を検討する。

2　地域の社会構造の変化への対応

3　行政の業務継続計画との関係

4　複合災害への対応

■ 災害予防計画の基本方針と内容

第１　地震・津波に強いまちづくり	
	避難路、避難場所、延焼遮断帯、防災活動拠点ともなる幹線道路、都市公園、河川、港湾、空港等の骨格的な都市基盤施設及び防災安全街区の整備、危険な住宅密集市街地の解消等を図るための防災街区整備事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地の面的な整備、建築物や公共施設の耐震・不燃化、水面・緑地帯の計画的確保、耐震性貯水槽や備蓄倉庫、海水・河川水・下水処理水等を消防水利として活用するための施設の整備等を図るとともに、防火地域及び準防火地域の的確な指定による防災に配慮した土地利用への誘導、それぞれの災害に応じた防災拠点施設等の浸水防止機能、土

	砂災害に対する安全確保等により、災害に強い都市構造の形成を図るものとする。
	（３）建築物・構造物等の対策
	１　防災建築物・構造物等の建設の促進 (2) 建築物の耐震化の促進 既存建築物の耐震性の向上を図るため、「建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号)」の的確な施行により、耐震診断・耐震改修を推進するほか、津波への安全性確保の促進に努める。 ２　公共施設及び公用施設の耐震性確保 ３　一般建築物の耐震性確保 (1) 一般建築物に関する事業の基本方針 住宅をはじめ不特定多数の者が利用する病院や劇場、集会場、商店、ホテル、旅館等の個々の建物の耐震診断等により、一般建築物の不燃化・耐震化を促進する。 (2) 一般建築物に関する事業の実施 一般建築物の新規建設においては確認申請段階の指導により、また、既存建物については、耐震診断・耐震改修相談窓口の開設や講習会の実施、さらに専門家の診断、自己点検を促進することにより、耐震性の向上に向けた知識の啓発・普及施策を実施するとともに、耐震診断を促進する体制の整備を図る。 ４　ブロック塀対策

13）第三次宜野湾市ひとり親家庭自立促進計画

本計画は、本市におけるひとり親家庭の生活の安定と向上を図ることを目的に、「相談・情報提供体制の強化」「子育て及び生活支援」「就業に対する支援」「自立に向けた経済支援」「養育費の確保」の５つの基本目標を掲げ、各種施策を位置づけている。

策定：平成 30 年３月　　計画期間：平成 30（2018）年度～令和６（2023）年度

■ 基本目標：

（１）相談・情報提供体制の強化
（２）子育て及び生活支援
（３）就業に対する支援
（４）自立に向けた経済支援
（５）養育費の確保

■ 自立支援の具体的計画：

（２）子育て及び生活支援

２）生活の場の支援強化

①市営住宅入居者決定時における優先入居枠の確保

市営住宅の空き家待ち入居者決定時において、確実にひとり親世帯が入居できる優先入居枠を確保します。

②民間賃貸住宅を活用した住居確保等支援

住宅に困窮しているひとり親世帯で、自立を目指すひとり親家庭に対し、一定期間民間賃貸住宅を提供し、就労・子育て支援を行う「ひとり親家庭生活支援事業」の継続実施に努めます。

離職等により経済的に困窮し、住居を失う、又は失うおそれのある者に対しては、生活困窮者自立支援法に基づく住居確保給付金の支給による支援を行います。

保証人がいないため民間賃貸住宅の入居が困難な世帯を支援するため、居住サポート事業について、ひとり親家庭を対象にしていくことを検討していきます。

２．住宅施策ニーズ等の把握（平成 30 年度アンケート調査結果）

１）調査の概要

市民の住宅・住環境に対する意識等を把握するため、アンケート調査を実施した。

調査は「市民（持ち家･借家(県営住宅･公社賃貸住宅入居者含む)居住者)」と、「市営住宅入居者」とを分けて実施した。それぞれの調査概要は以下のとおりである。

■ 市民（持ち家・借家居住者）アンケート調査の概要

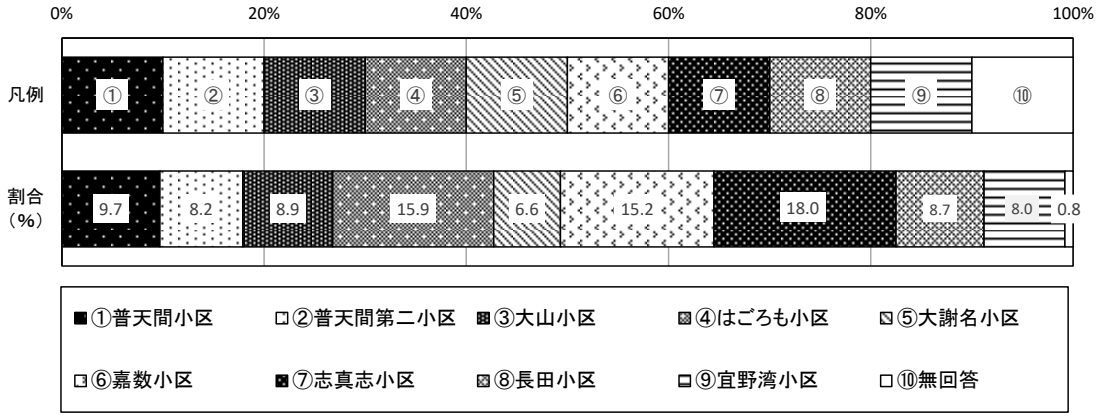
□ 調査対象：18 歳以上の市民 2,000 人を無作為抽出

□ 調査方法：郵送調査法（郵便で調査票および返信用封筒を送り、回答してもらい、一定期日までに調査票を郵送してもらう方法）

□ 調査期間：平成 30 年 11 月 1 日（木）～平成 30 年 11 月 12 日（月）

□ 回収状況：配布数 1,911 件、有効回収数 515 件、有効回収率 26.9%

〔地区別回収状況〕



〔標本誤差（信頼率 95%）〕

回答比率	標本誤差率
10 % または 90 %	± 2.58 %
20 % または 80 %	± 3.45 %
30 % または 70 %	± 3.95 %
40 % または 60 %	± 4.22 %
50 %	± 4.31 %

$$\text{標本誤差} = \pm Z\sqrt{\frac{N-n}{N-1} \times \frac{P(1-P)}{n}}$$

Z:信頼率(信頼率95%の場合1.96)　N:母集団数
n:有効回収数　P:回答比率

■ 市営住宅入居者アンケート調査の概要

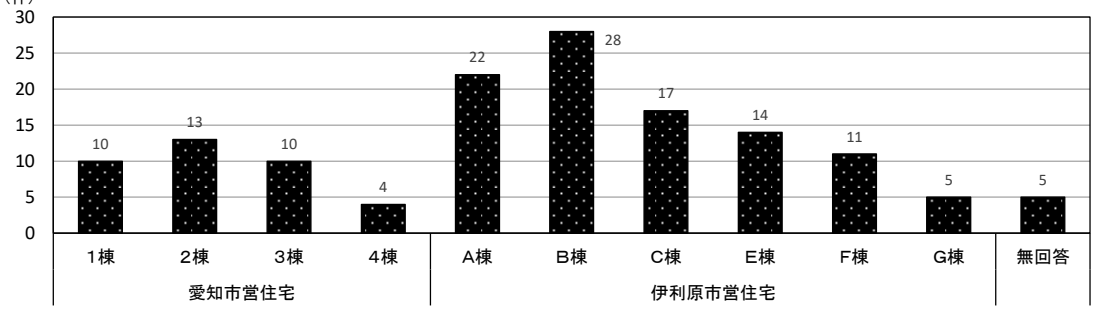
□ 調査対象：市営住宅に入居している全世帯

□ 調査方法：市職員による配布、郵送による回収

□ 調査期間：平成 30 年 11 月 1 日（木）～平成 30 年 11 月 12 日（月）

□ 回収状況：配布数 340 件、有効回収数 139 件、有効回収率 40.9%

〔団地別回収状況〕



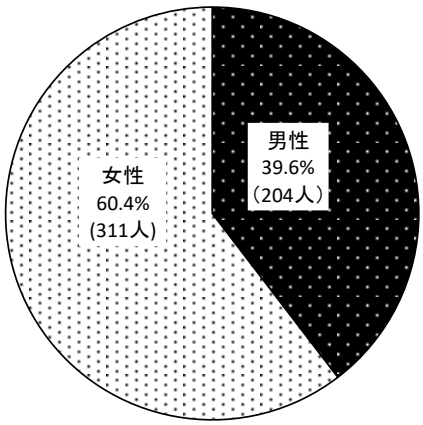
２）回答者の属性

【 回答者の性別・年齢 】

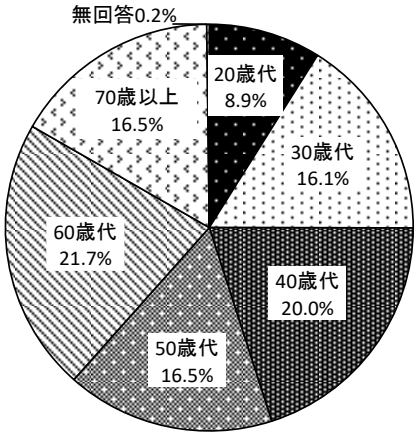
持ち家・借家の回答者では、「女性」が約６割（60.4%）、「男性」が約４割（39.6%）と、女性の割合が高い。年齢別に見ると「60 歳代」が２割強（21.7%）で、続けて「40 歳代」（20.0%）、「50 歳代」・「70 歳代」（ともに 16.5%）となっている。

市営住宅の回答者では、「女性」が８割弱（76.3%）、「男性」が３割弱（23.7%）と、女性の割合が最も高い。年齢は「70 歳代以上」が４割弱（38.8%）で最も高く、次いで「60 歳代」（23.7%）となっている。

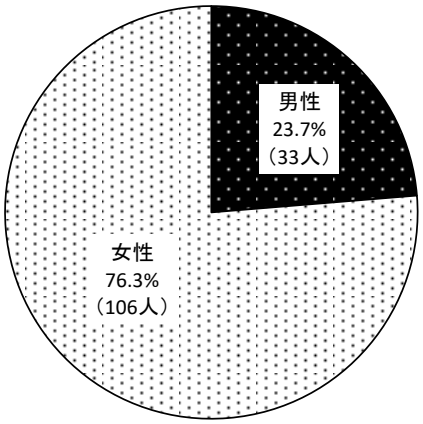
■ 性別〔持ち家・借家〕



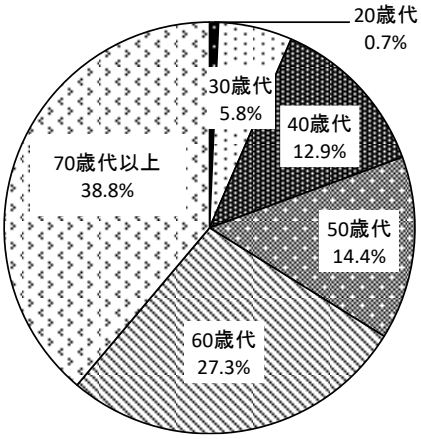
■ 年齢〔持ち家・借家〕



■ 性別〔市営住宅〕



■ 年齢〔市営住宅〕

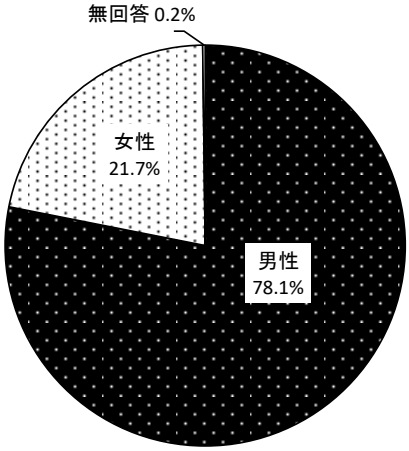


【 世帯主の年齢・性別・職業 】

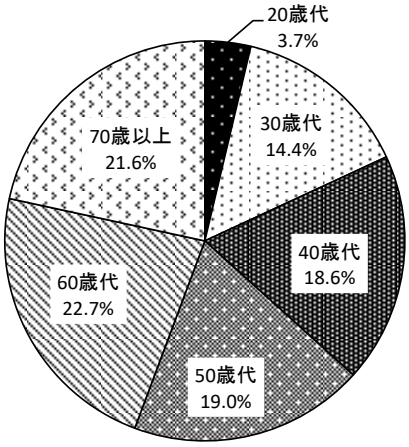
持ち家・借家の世帯主は「男性」が８割弱（78.1%）を占め、年齢は「60 歳以上（「60 歳代」+「70 歳代以上」）」が４割強（44.3%）となっている。職業は「勤め人」が５割強（52.4%）を占め最も高いが、次いで「無職」も高く３割弱（25.4%）となっている。

市営住宅では「女性」の世帯主割合が６割強（62.6%）を占め、持ち家・借家の世帯主割合とは対照的である。また世帯主の年齢も「80 歳代以上」の割合が一定数おり、「60 歳代以上（「60 歳代」+「70 歳代」+「80 歳代」）」が６割強（61.9%）を占めている。職業は「無職」の割合が５割弱（48.9%）と最も高い。

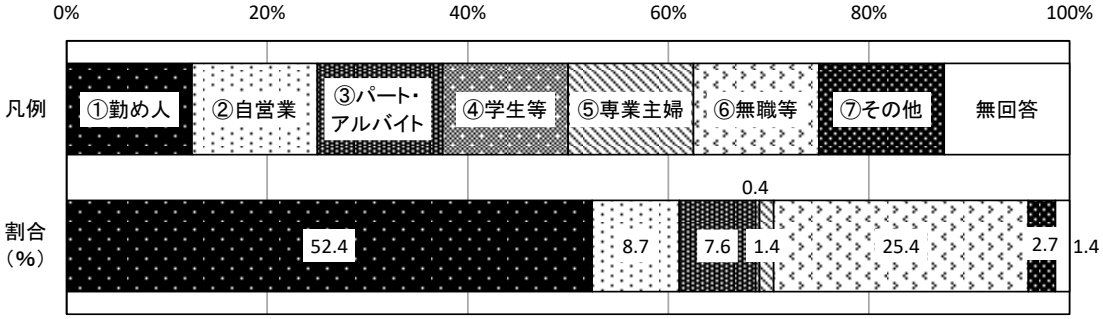
■ 世帯主の性別〔持ち家・借家〕



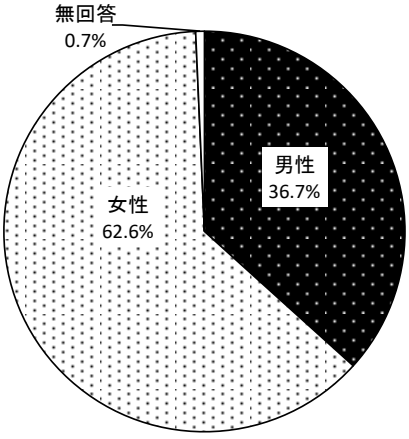
■ 世帯主の年齢〔持ち家・借家〕



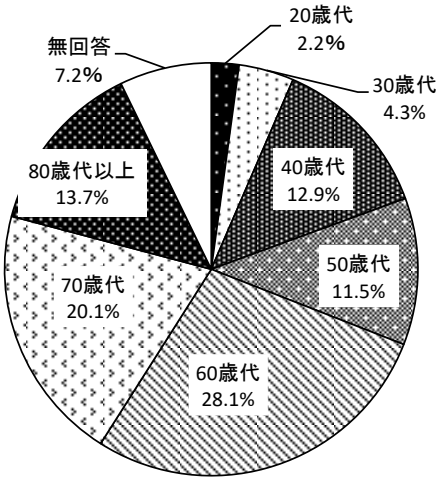
■ 世帯主の職業〔持ち家・借家〕



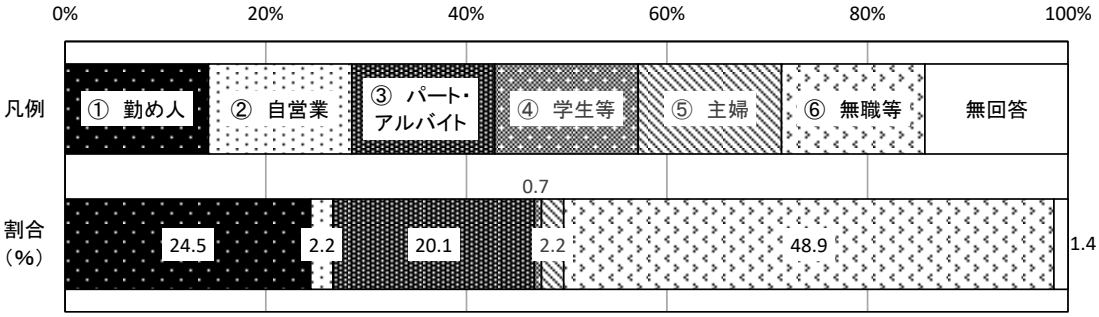
■ 世帯主の性別〔市営住宅〕



■ 世帯主の年齢〔市営住宅〕



■ 世帯主の職業〔市営住宅〕

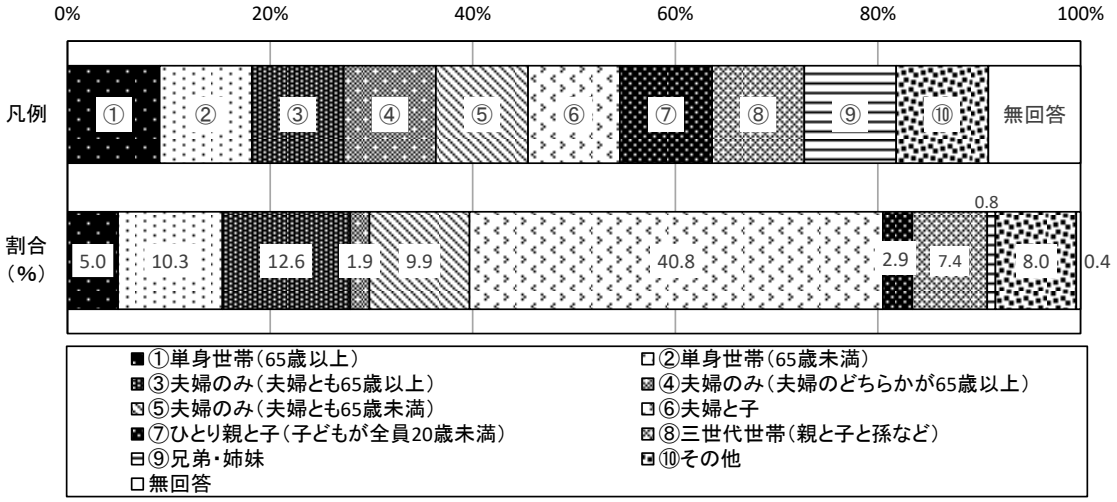


【 世帯構成 】

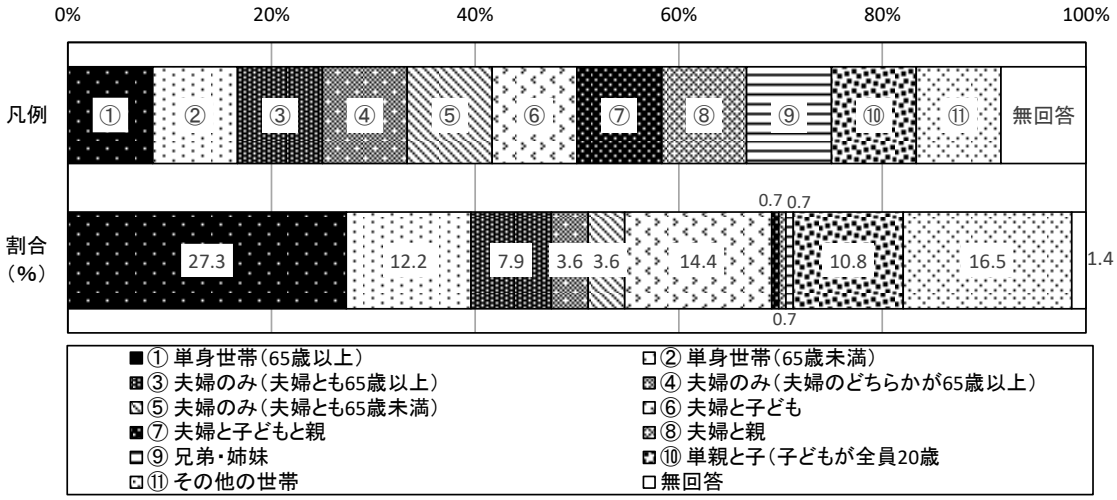
持ち家・借家では、「夫婦と子」の世帯が約４割（40.8%）で最も高く、次いで「夫婦のみ（夫婦とも 65 歳以上)」（12.6%）となっている。

市営住宅においては、「単身世帯（65 歳以上)」が３割弱（27.3%）で最も高く、次いで「その他の世帯」（16.5%)、「夫婦と子ども」（14.4%）となっている。

■ 世帯構成〔持ち家･借家〕



■ 世帯構成〔市営住宅〕

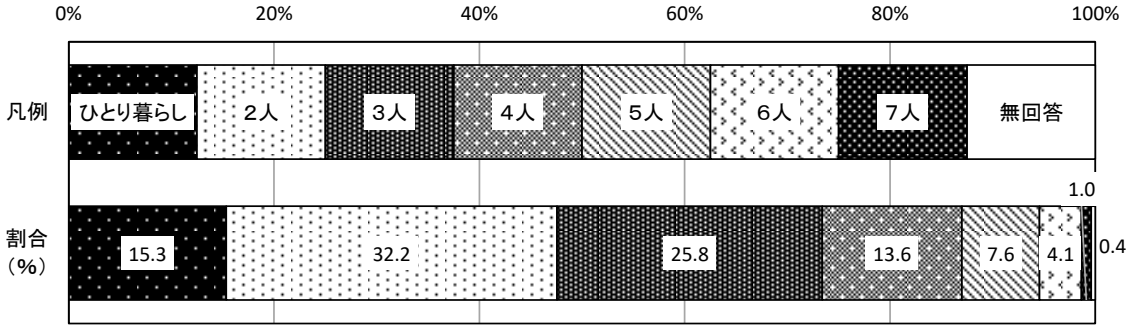


【 世帯の人数、高齢者・高校生以下の子どもの人数 】

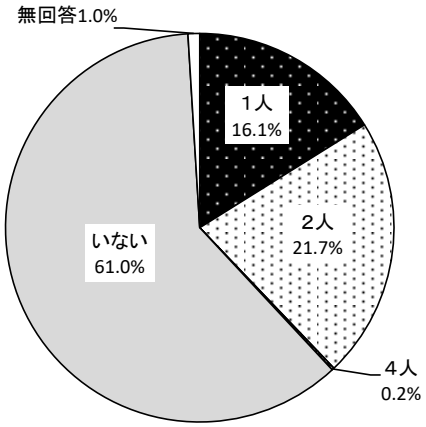
持ち家・借家では「２人世帯」が３割強（32.2%）で最も高く、次いで「３人世帯」（25.8%）となっている。65 歳以上の高齢者がいる世帯（「1人」+「2人」+「4人」）は４割弱（38.1%）で、その人数は「２人」（21.7%）が多い。また、高校生以下の子どもがいる割合は約３割（29.9%）で、人数としては「１人」（13.8%）が多い。

市営住宅においては「ひとり暮らし」の割合が、持ち家・借家における単身世帯の割合と比べて高く、４割弱（38.8%）を占めている。次いで「２人世帯」（33.1%）の割合が高い。65 歳以上の高齢者がいる世帯（「1人」+「2人」）は６割弱（59.0%）で、その人数は「１人」が最も多い。また、高校生以下の子どもがいる世帯は２割弱（17.2%）で、その人数は「１人～３人」の場合が多い。

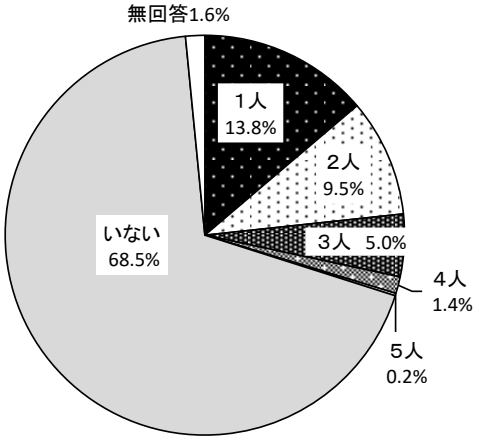
■ 世帯の人数〔持ち家・借家〕



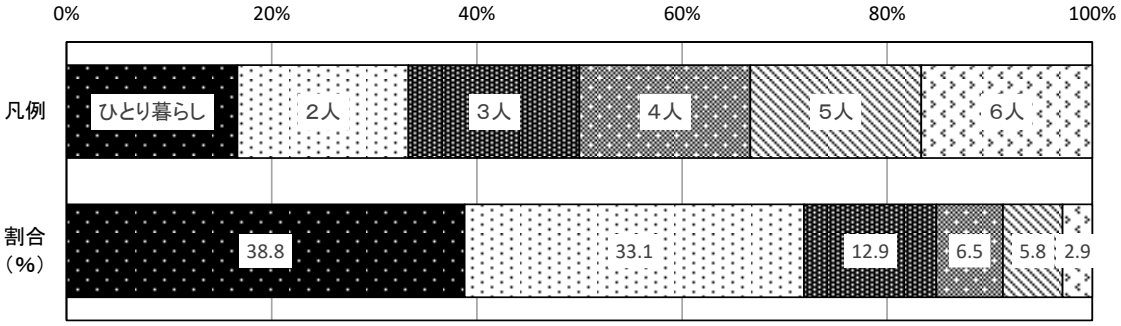
■ 65 歳以上の高齢者〔持ち家・借家〕



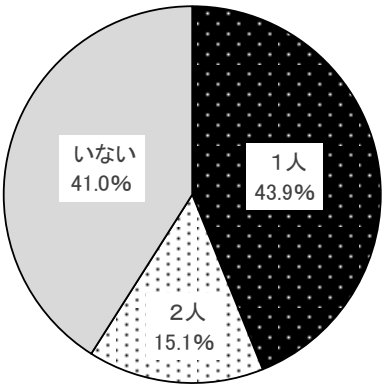
■ 高校生以下の子ども〔持ち家・借家〕



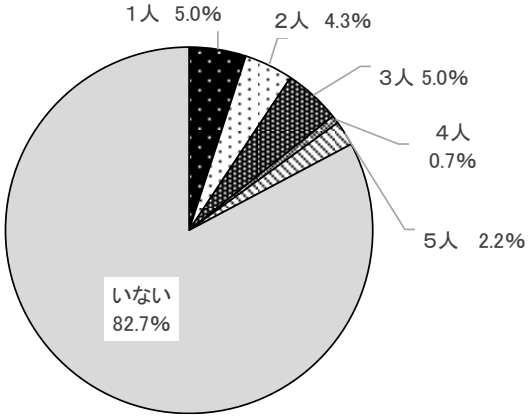
■ 世帯の人数〔市営住宅〕



■ 65 歳以上の高齢者〔市営住宅〕



■ 高校生以下の子ども〔市営住宅〕



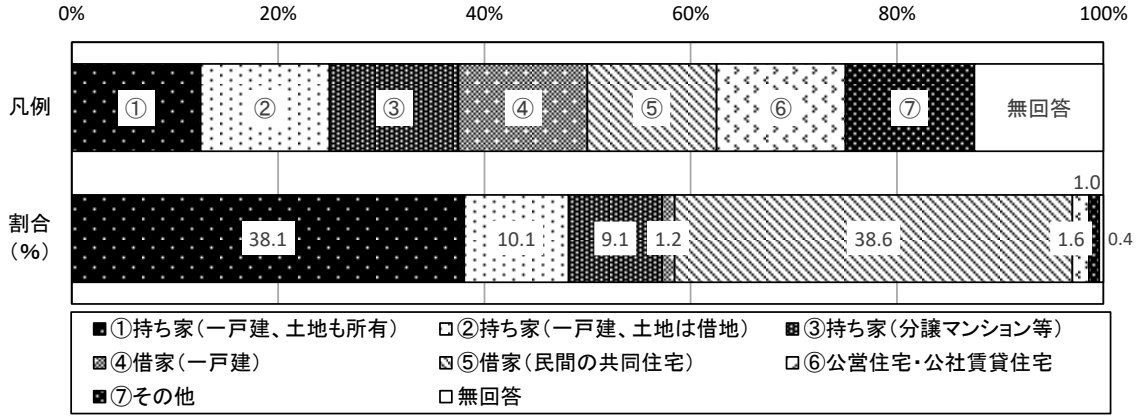
3）調査結果

◇ 現在お住まいの住宅とまわりの環境について

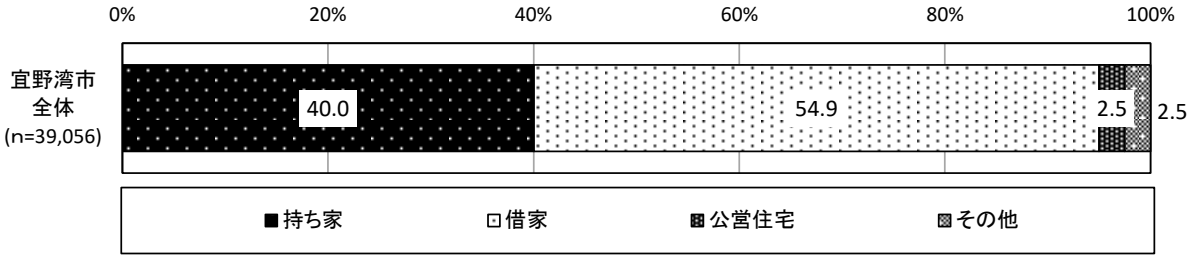
問　住宅の所有関係　　市民のみ

住宅の所有関係は「持ち家（①～③）」が６割弱（57.3%）、「借家（④～⑤）」が約４割（39.8%）を占め、平成 27 年国勢調査における宜野湾市の「持ち家」に住む世帯数の割合（40.0%）よりも高い結果となっている。

■ 住宅の所有関係



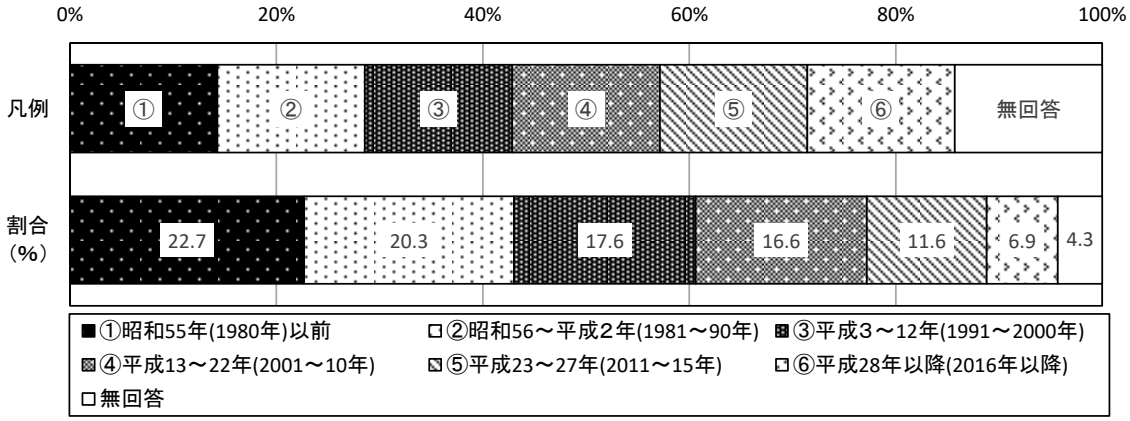
■ 参考：宜野湾市内住宅の所有関係別一般世帯内訳（平成 27 年国勢調査）



問　住宅の建築時期　　市民のみ

建築時期は「昭和 55 年（1980 年）以前」が２割強（22.7%）と最も高く、次いで「昭和 56～平成２年（1981～90 年）」（20.3%）、「平成３～12 年（1991～2000 年）」（17.6%）と続いている。

■ 住宅の建築時期



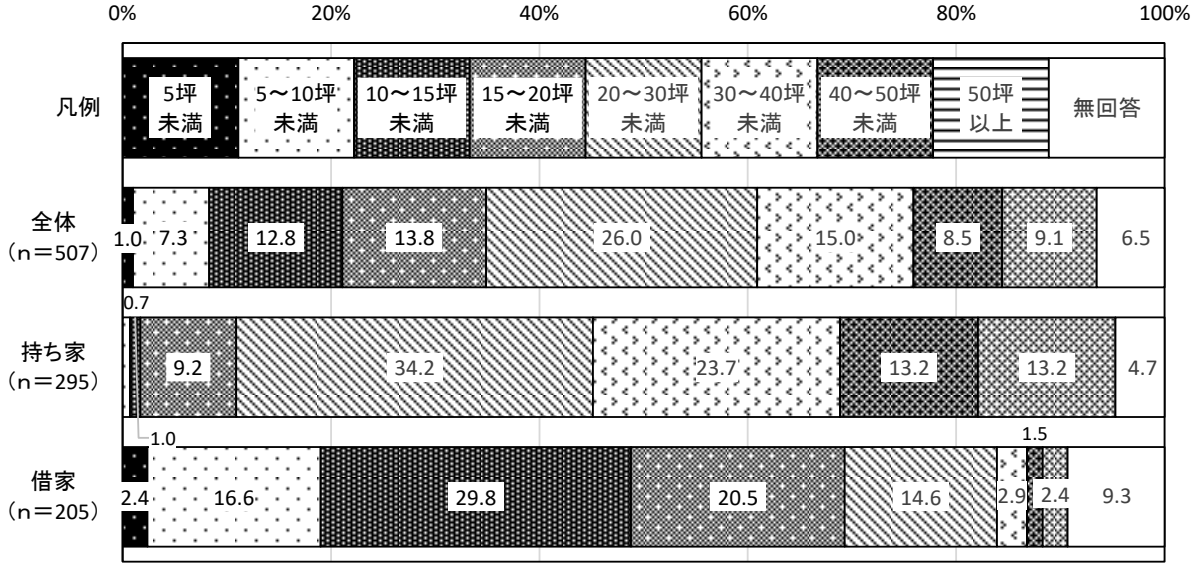
問　住宅の延べ面積

市民のみ

住宅の延べ面積については、「20～30 坪未満」が３割弱（26.0%）と最も高く、以下、「30～40 坪未満」（15.0%）、「15～20 坪未満」（13.8%）と続いている。

所有関係別でみると、『持ち家』では「20～30 坪未満」が３割強（34.2%）で最も高く、『借家』では「10～15 坪未満」が約３割（29.8%）と高くなっている。

■ 所有関係別住宅の延べ面積

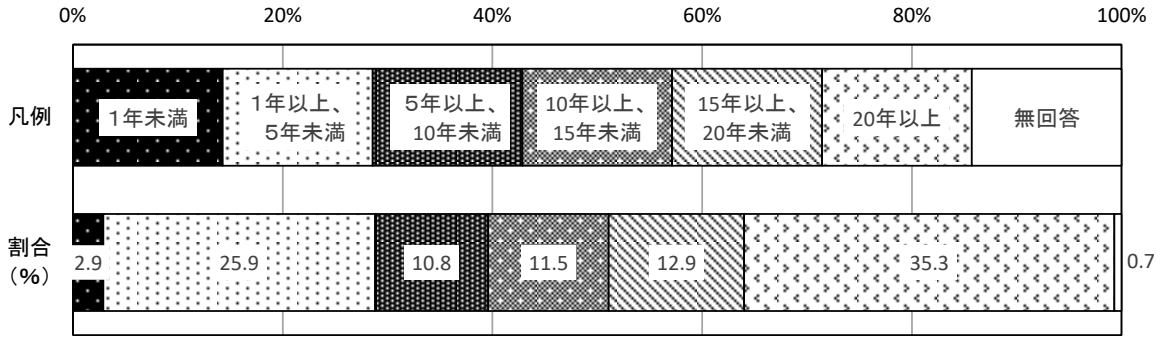


問　市営住宅での居住年数

市営住宅入居者のみ

現市営住宅での居住年数は、「20 年以上」が４割弱（35.3%）で最も高く、次いで「１年以上、５年未満」が３割弱（25.9%）となっている。

■ 市営住宅での居住年数



問　住宅内・団地内設備に不便さ・不自由さを感じている者の有無　市営住宅入居者のみ

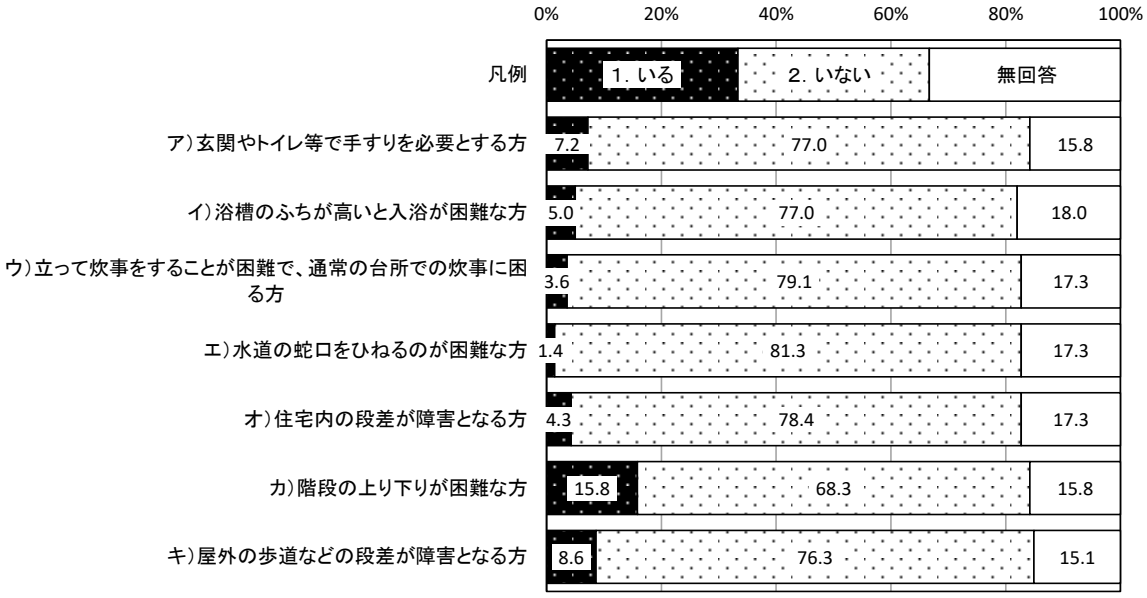
住宅内・団地内設備に不便さ・不自由さを感じている者の有無については、各項目とも７割前後は『いない』としている。

『いる』という回答が多い項目は、「カ）階段の上り下りが困難な方」で２割弱（15.8%）、次いで「キ）屋外の歩道などの段差が障害となる方」（8.6%）となっている。

■ 不便さ・不自由者を感じている者の有無

n＝139 （単数回答）

		1. いる	2. いない	無回答
ア）玄関やトイレ等で手すりを必要とする方	件数	10	107	22
	割合（%）	7.2	77.0	15.8
イ）浴槽のふちが高いと入浴が困難な方	件数	7	107	25
	割合（%）	5.0	77.0	18.0
ウ）立って炊事をすることが困難で、通常の台所での炊事に困る方	件数	5	110	24
	割合（%）	3.6	79.1	17.3
エ）水道の蛇口をひねるのが困難な方	件数	2	113	24
	割合（%）	1.4	81.3	17.3
オ）住宅内の段差が障害となる方	件数	6	109	24
	割合（%）	4.3	78.4	17.3
カ）階段の上り下りが困難な方	件数	22	95	22
	割合（%）	15.8	68.3	15.8
キ）屋外の歩道などの段差が障害となる方	件数	12	106	21
	割合（%）	8.6	76.3	15.1



問　自動車、オートバイ・自転車の所有状況

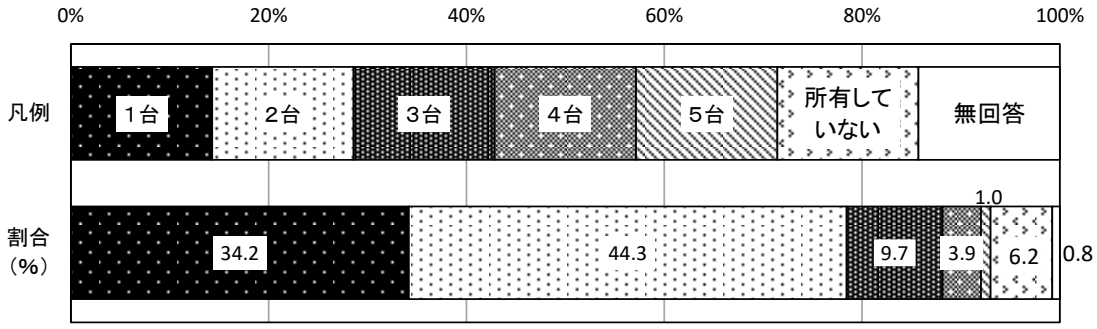
市民･市営住宅入居者

【 自動車 】

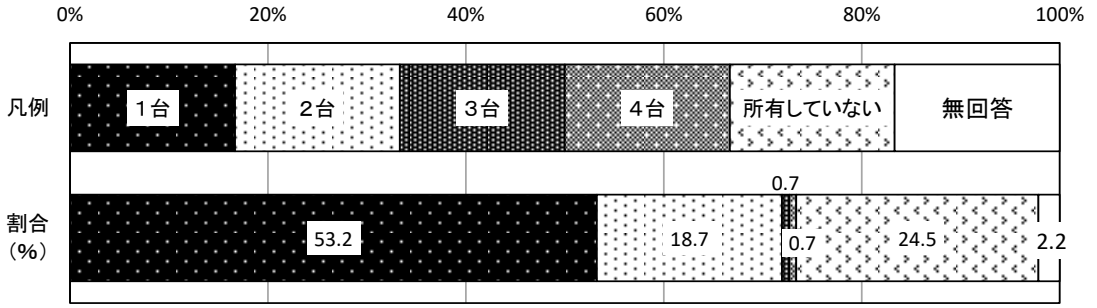
持ち家･借家では、９割強（93.0%）が自動車を所有しており、その台数は「２台」が４割強（44.3%）で最も高い。

市営住宅で自動車を所有しているのは７割強（73.4%）で、持ち家・借家と比べて「所有していない」割合が高い。

■ 自動車の所有状況〔持ち家･借家〕



■ 自動車の所有状況〔市営住宅〕

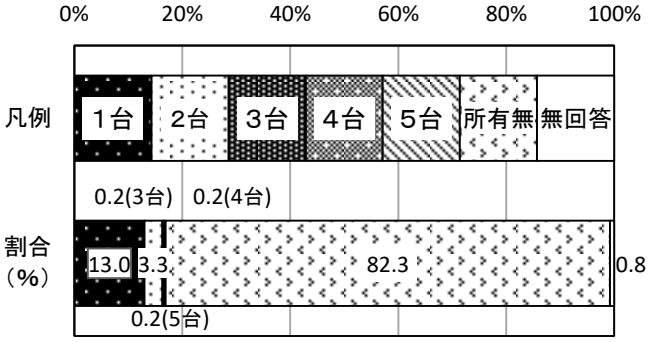


【 オートバイ・自転車 】

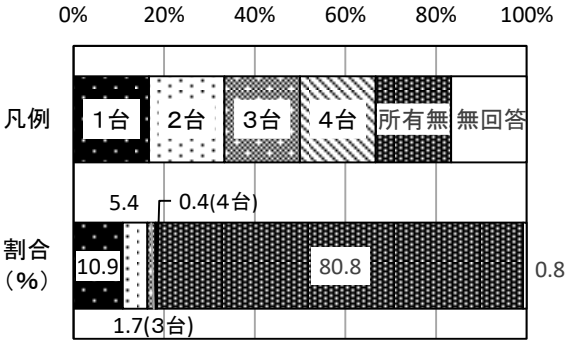
持ち家･借家では、オートバイは２割弱（16.9%）、自転車も同じく２割弱（18.4%）が所有しており、その台数はオートバイ・自転車ともに「１台」が最も多い。

市営住宅では、オートバイを所有している住民は約１割（10.8%）で、自転車も１割強（13.7%）となっている。その台数はオートバイ・自転車ともに「１台」が最も多い。

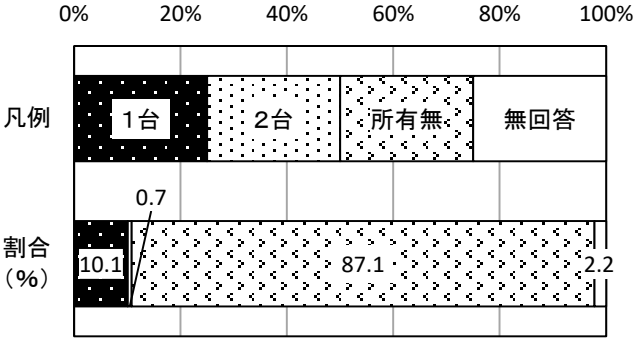
■ オートバイの所有状況〔持ち家・借家〕



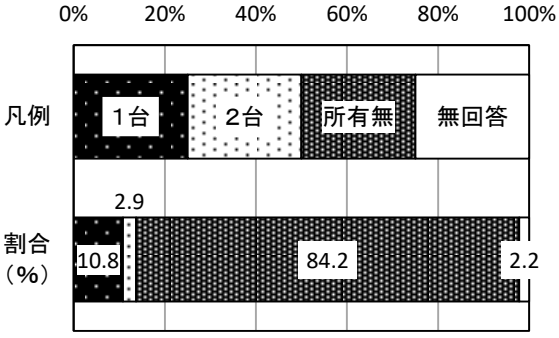
■ 自転車の所有状況〔持ち家・借家〕



■ オートバイの所有状況〔市営住宅〕



■ 自転車の所有状況〔市営住宅〕



問　住宅費負担割合・負担感

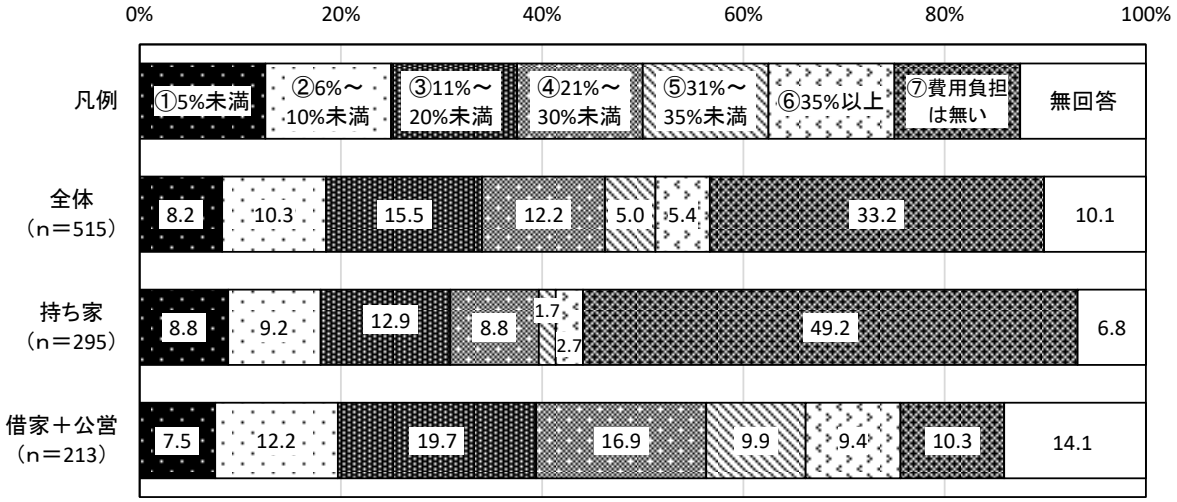
市民･市営住宅入居者

持ち家･借家居住者の住居費負担の割合についてみると、「費用負担はない」が３割強（34.9%）を占め、次いで「11%～20%未満」（15.5%）の負担となっている。所有関係別でみると、持ち家では「費用負担はない」が約５割（49.2%）を占めているのに対し、借家・公営住宅では「11%～20%未満」（19.7%）割合が最も高い。

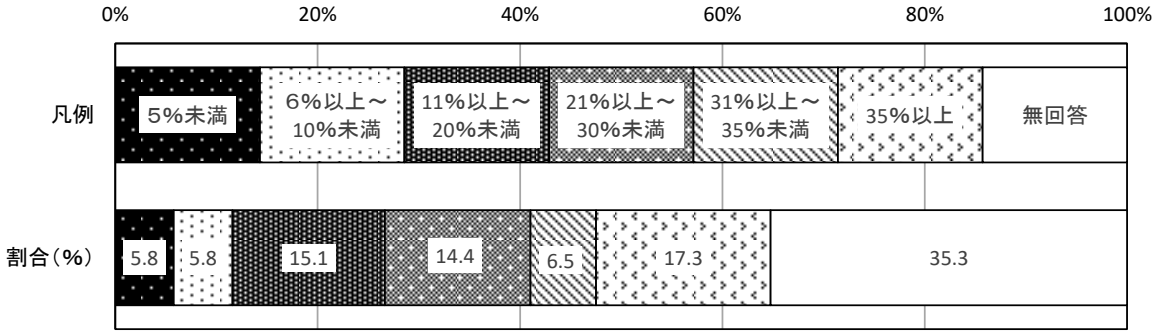
市営住宅における住宅費の負担割合は「35%以上」が２割弱（17.3%）となっており、次いで「11%以上～20%未満」（15.1%）、「21%以上～30%未満」（14.4%）となっている。

持ち家･借家居住者の住居費に対する負担感については、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」とした割合が最も高く、約４割（39.4%）となっている。所有関係別でみると、借家や公営住宅では持ち家と比べて「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」の割合が高く、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」とする割合もそれぞれ１割前後みられる。また、市営住宅における住宅費への負担感は「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」割合が７割弱（65.5%）を占め、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」（23.0%）も合わせると、市営住宅に住む回答者のうち９割弱（88.5%）が、ぜいたくをしていなくても余裕が無い生活を送っている状況にある。

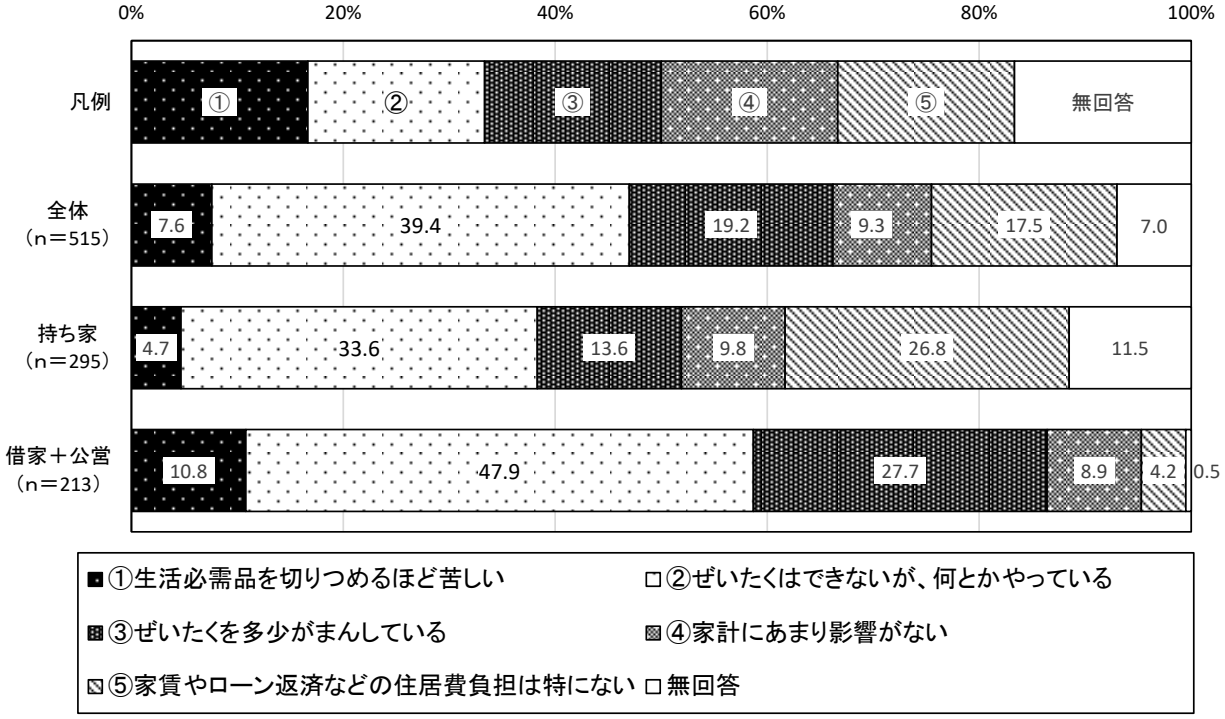
■ 所有関係別住宅費負担割合〔持ち家･借家〕



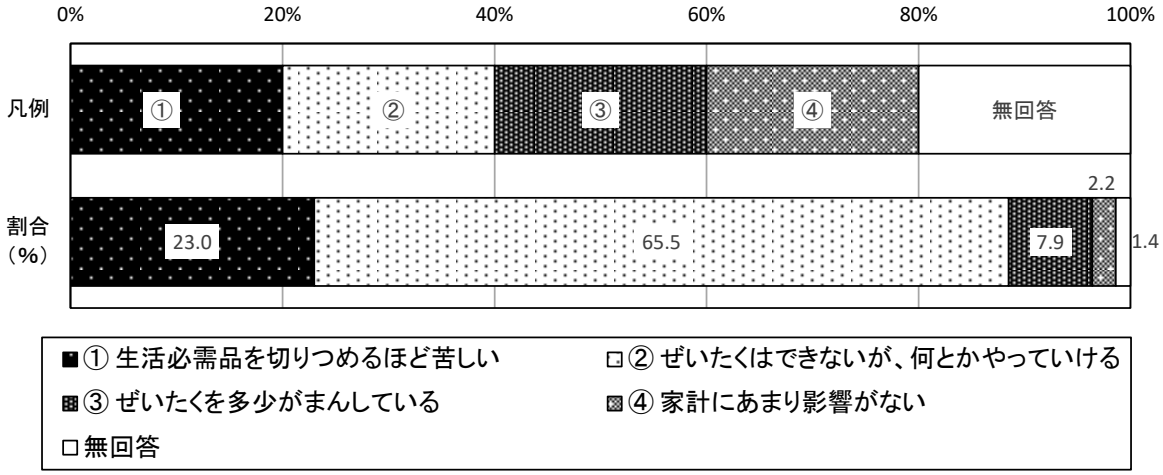
■ 住宅費負担割合〔市営住宅〕



■ 所有関係別住宅費に対する負担感〔持ち家・借家〕



■ 住宅費に対する負担感〔市営住宅〕



問　住宅について重視する度合い・現在の満足度

市民･市営住宅入居者

【 住宅について重視する度合い 】

持ち家･借家において『重視する』(「重視する」＋「やや重視する」) の割合が最も高いのは「ケ）建物の傷み具合」で約９割（89.1%）となっている。以下、「カ）台風時の安全性」(87.2%)、「ク）住宅の防犯性」(86.4%）と続いている。

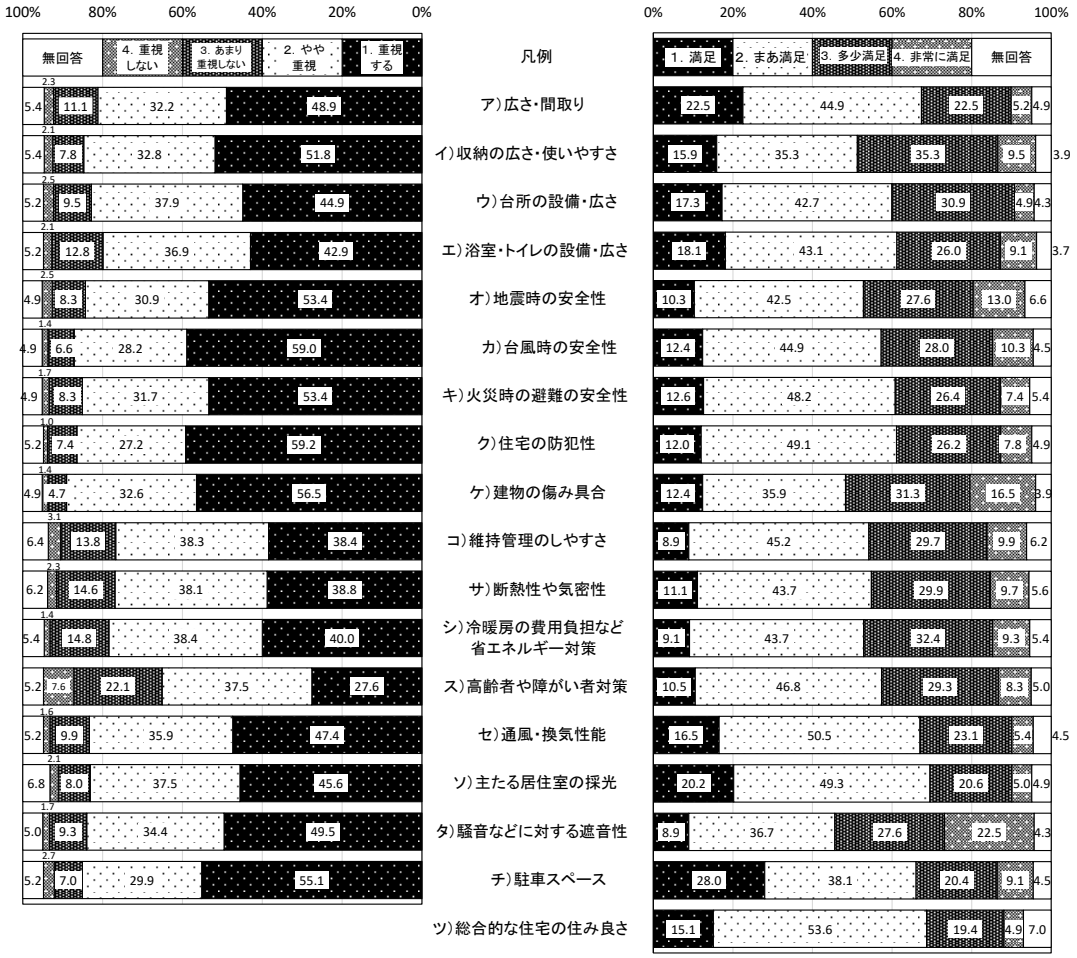
市営住宅において『重視する』(「重視する」＋「やや重視する」) の割合が最も高いのは「キ）火災時の避難の安全性」で７割強（71.9%）となっている。以下、「オ）地震時の安全性」･「ク）住宅の防犯性」(ともに 61.9%）と続いている。

【 現在の住宅について満足度 】

持ち家･借家では、「ツ）総合的な住宅の住み良さ」について７割弱 (68.7%) が『満足』(「満足」＋「まあ満足」) としている。『不満』(「多少不満」＋「非常に不満」) の割合が最も高い項目は「タ）騒音などに対する遮音性」で約５割 (50.1%) を占め、以下、「ケ）建物の傷み具合」(47.8%)、「イ）収納の広さ・使いやすさ」(44.8%) と続いている。

市営住宅では、「チ）総合的な住宅の住み良さ」については７割弱 (69.0%) が『満足』(「満足」＋「まあ満足」) としている。『不満』(「多少不満」＋「非常に不満」) が最も高い項目は「ケ）建物の傷み具合」で４割強 (41.0%) を占め、以下、「カ）台風時の安全性」(38.1%)、「サ）断熱性や気密性」(36.7%) と続いている。

■ 住宅について重視する度合いと満足度〔持ち家･借家〕



■ 住宅について重視する度合いと満足度〔市営住宅〕

問　周辺環境について重視する度合い・現在の満足度　市民のみ

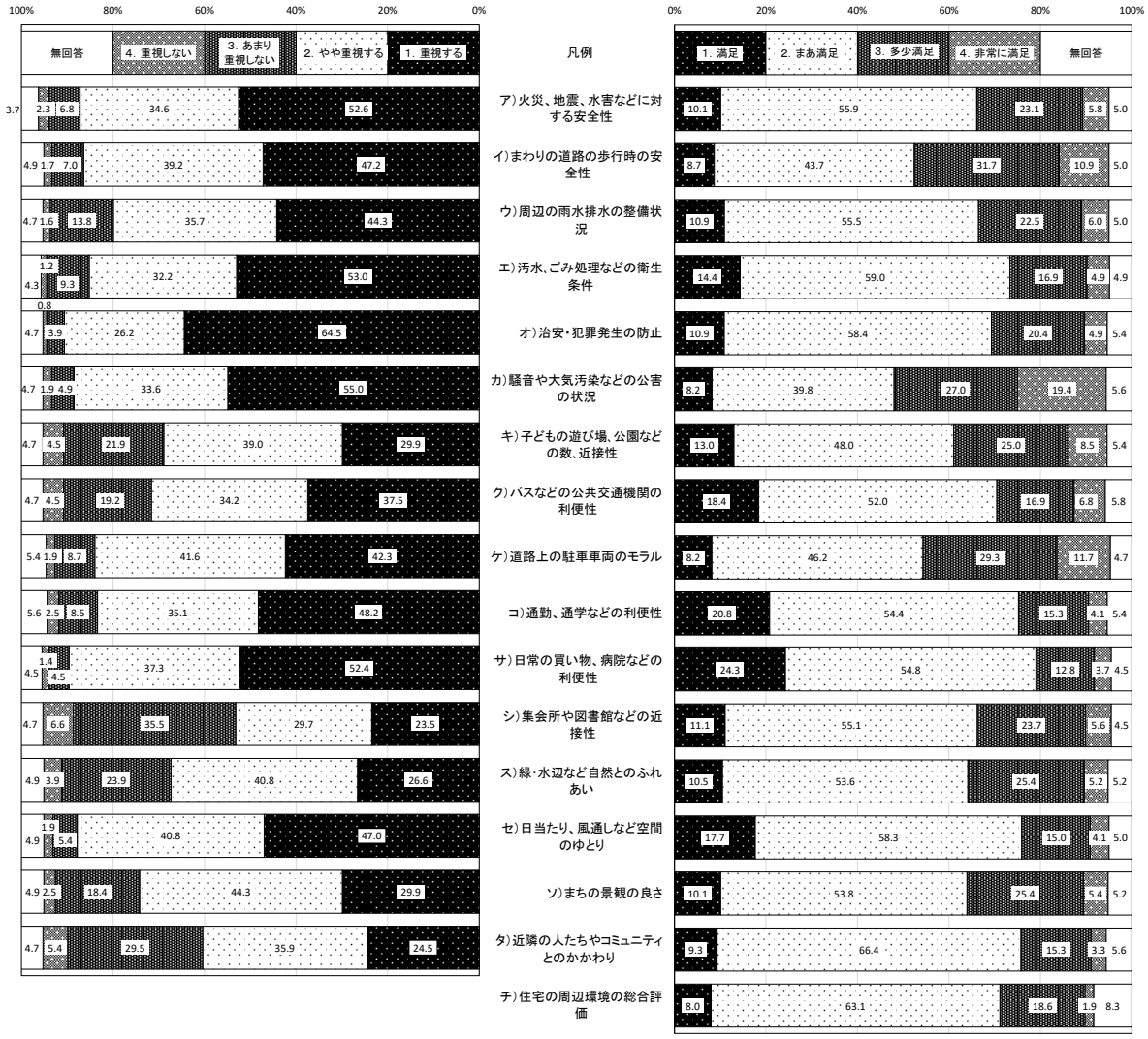
【 住環境について重視する度合い 】

持ち家・借家の周辺環境について『重視する』(「重視する」＋「やや重視する」) 割合が最も高い項目は「オ）治安・犯罪発生の防止」で約９割（90.7%）を占め、以下、「サ）日常の買い物、病院などの利便性」（89.7%）、「カ）騒音や大気汚染などの公害の状況」（88.6%）と続いている。

【 現在の住宅について満足度 】

持ち家・借家の「チ）住宅の周辺環境の総合評価」としては、７割強（71.1%）が『満足』(「満足」＋「まあ満足」) としている。『不満』(「多少不満」＋「非常に不満」) が最も高い項目は「カ）騒音や大気汚染などの公害の状況」で５割弱（46.4%）となっており、以下、「イ）まわりの道路の歩行時の安全性」（42.6%）、「ケ）道路上の駐車車両のモラル」（41.0%）と続いている。

■ 周辺環境について重視する度合いと満足度

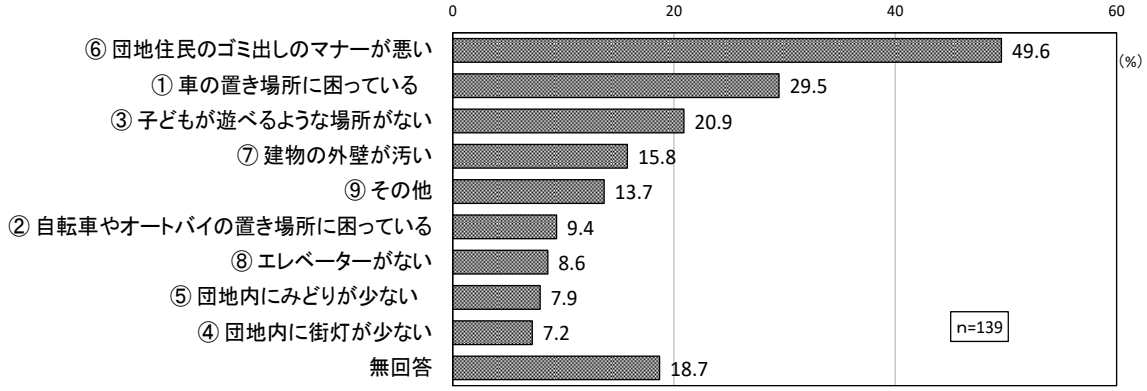


問　市営住宅の環境に関する不満

市営住宅入居者のみ

市営住宅の環境に関する不満としては、「団地住民のゴミ出しのマナーが悪い」が約５割（49.6%）で最も高く、以下、「車の置き場に困っている」(29.5%)、「子どもが遊べるような場所がない」(20.9%)、「建物の外壁が汚い」(15.8%)と続いている。

■ 市営住宅の環境に関する不満（ｎ=139）



◇ 居住状況の変化・今後の意向について

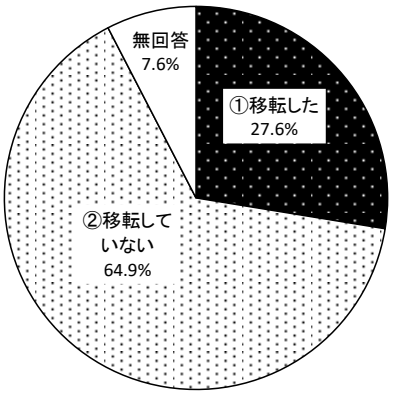
問　最近５年間（平成 25 年９月以降）の移転状況

市民のみ

【 移転の有無 】

最近５年間（平成 25 年９月以降）の住宅の移転の有無については、「移転していない」が６割強（64.9%）を占め、「移転した」のは３割弱（27.6%）となっている。

■ 最近５年間の移転の有無

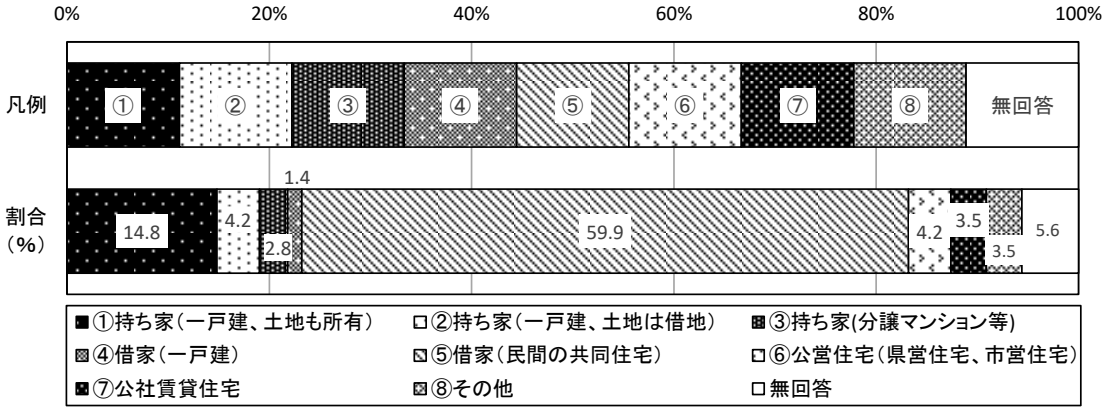


【 移転前の住宅・移転した理由（移転した方のみ。） 】

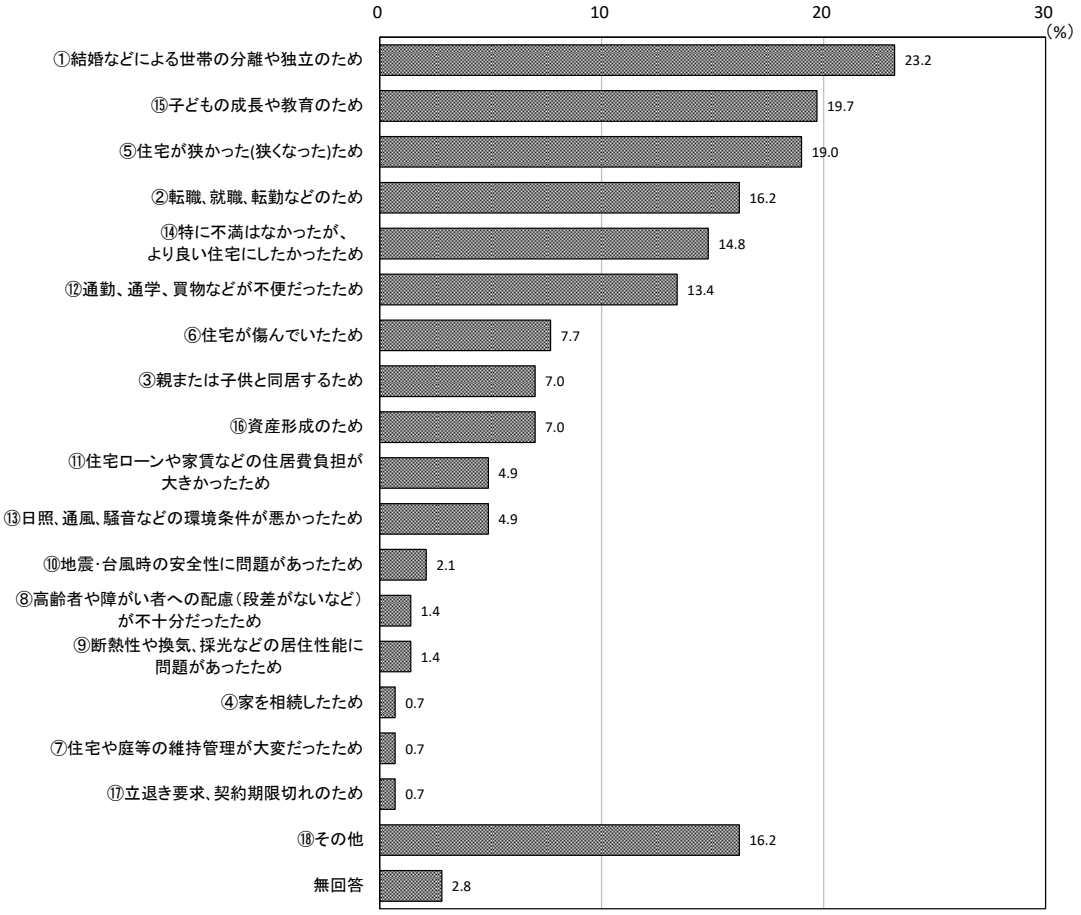
移転前の住宅は「借家(民間の共同住宅)」が約６割（59.9%）を占め、次いで「持ち家(一戸建、土地も所有)」(14.8%）となっている。

移転した理由は、「結婚などによる世帯の分離や独立のため」が２割強（23.2%）で最も高く、次いで「子どもの成長や教育のため」(19.7%)、「住宅が狭かった（狭くなった）ため」(19.0%）と続いている。

■ 移転前の住宅（ｎ＝142）



■ 移転した理由（ｎ＝142）



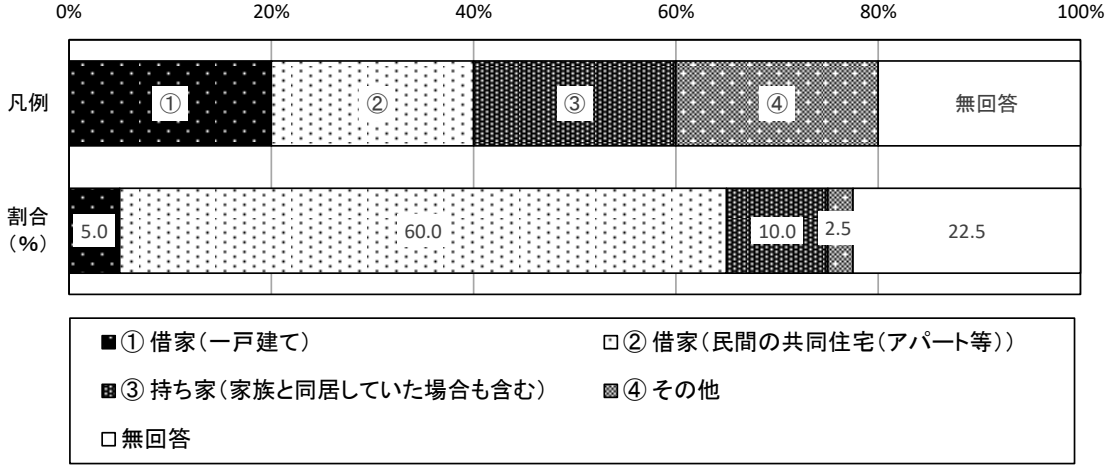
問　市営住宅入居前の住まい・市営住宅に入居した理由

市営住宅入居者のみ

【 市営住宅入居前の住まい（最近５年以内（平成25年10月以降）に入居した者のみ。） 】

市営住宅に入居する前の住宅は、「借家（民間の共同住宅(アパート等))」が６割（60.0%）を占め最も高く、次いで「持ち家（家族と同居していた場合も含む)」（10.0%）となっている。

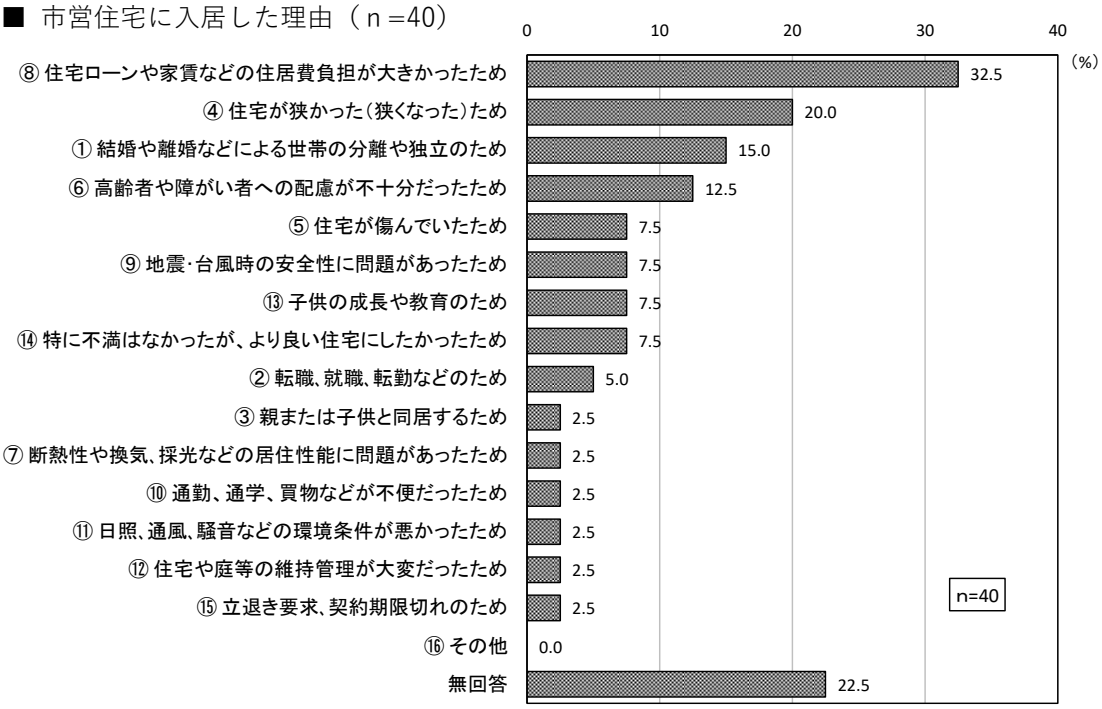
■ 市営住宅入居前の住まい（ｎ=40）



【 市営住宅に入居した理由（最近５年以内（平成25年10月以降）に入居した者のみ。） 】

市営住宅に入居した理由としては、「住宅ローンや家賃などの住居費負担が大きかったため」が４割弱（32.5%）で最も高く、以下、「住宅が狭かった（狭くなった）ため」(20.0%)、「結婚や離婚などによる世帯の分離や独立のため」(15.0%)、「高齢者や障がい者への配慮が不十分だったため」(12.5%)、と続いている。

■ 市営住宅に入居した理由（ｎ=40）



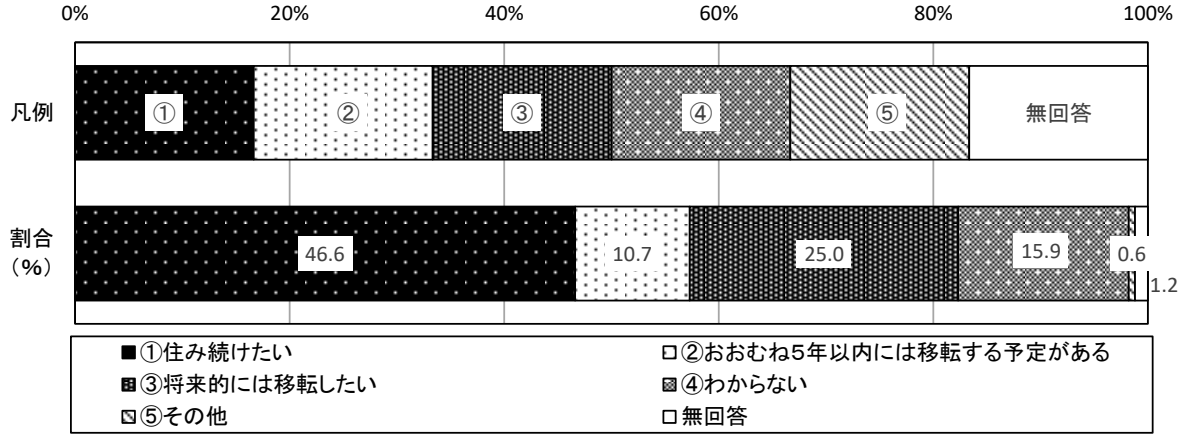
問　今後の居住意向

市民･市営住宅入居者

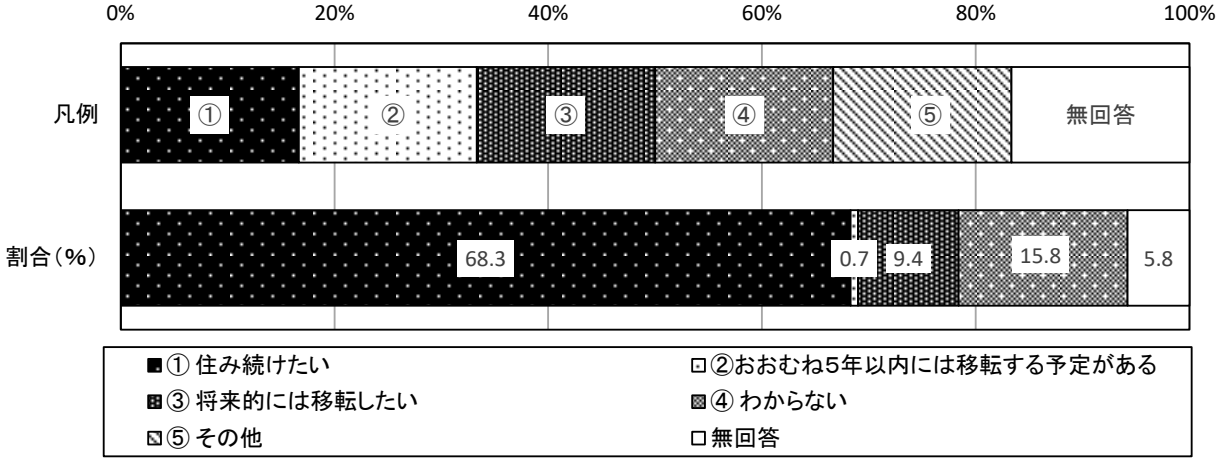
持ち家･借家では、居住者の５割弱（46.6%）が「住み続けたい」としており、『移転意向』(「おおむね５年以内には移転する予定」＋「将来的には移転したい」）は４割弱（35.7%）となっている。

市営住宅では「住み続けたい」が７割弱（68.3%）を占める。

■ 居住意向〔持ち家･借家〕



■ 居住意向〔市営住宅〕



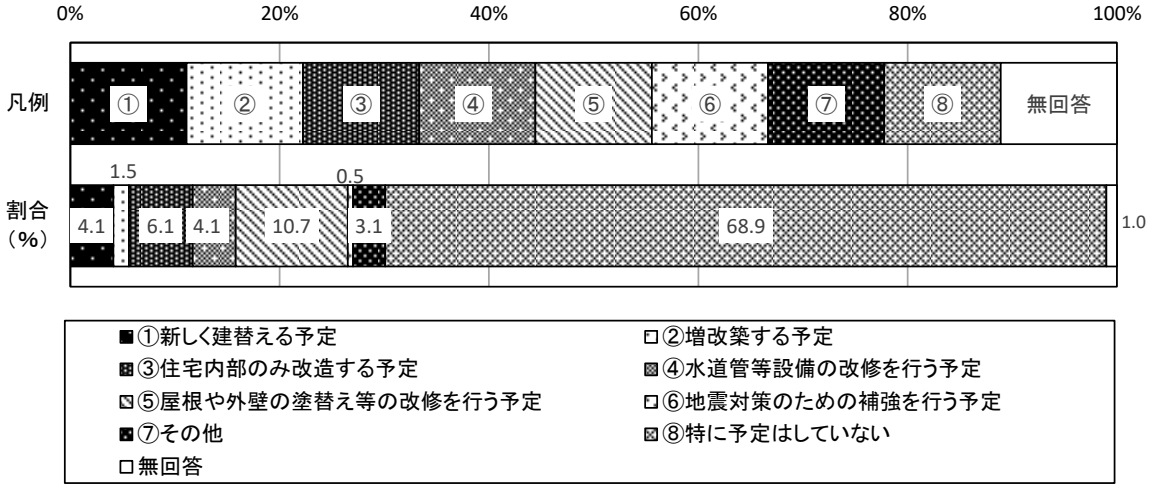
問　おおむね５年以内の改善予定・その理由

市民のみ

【 おおむね５年以内の改善予定（持ち家居住者で「住み続けたい」とした方のみ。） 】

持ち家で「住み続けたい」とした場合の改善予定をみると、「特に予定はしていない」が７割弱（68.9%）を占める。改善を予定しているものとしては「屋根や外壁の塗替え等の改修」が１割程度みられる。

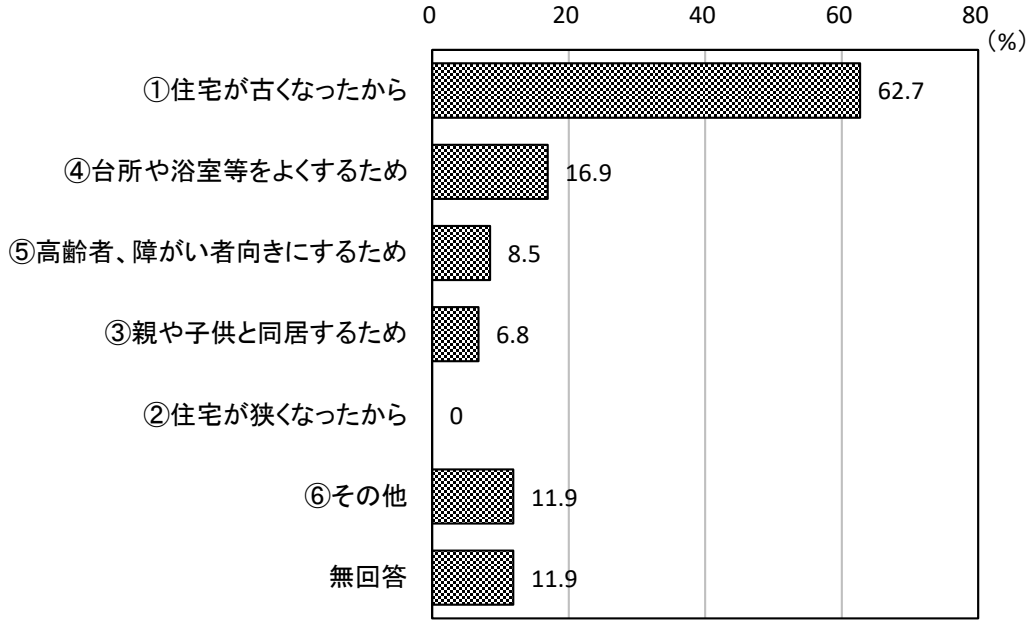
■ おおむね５年以内の改善予定（ｎ＝196）



【 改善する理由（改善を予定しているとした方のみ。） 】

改善する理由としては、「住宅が古くなったから」が６割強（62.7%）を占め、次いで「台所や浴室等をよくするため」（16.9%）となっている。

■ 改善する理由（ｎ＝59）



問　移転先・移転後の住まい

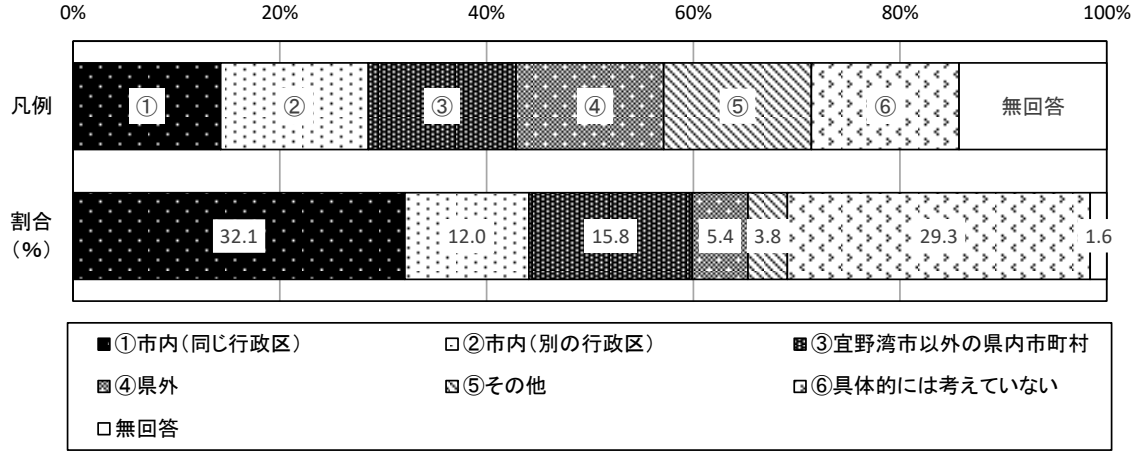
市民･市営住宅入居者

【 移転先（「移転予定」もしくは「移転したい」とした方のみ。） 】

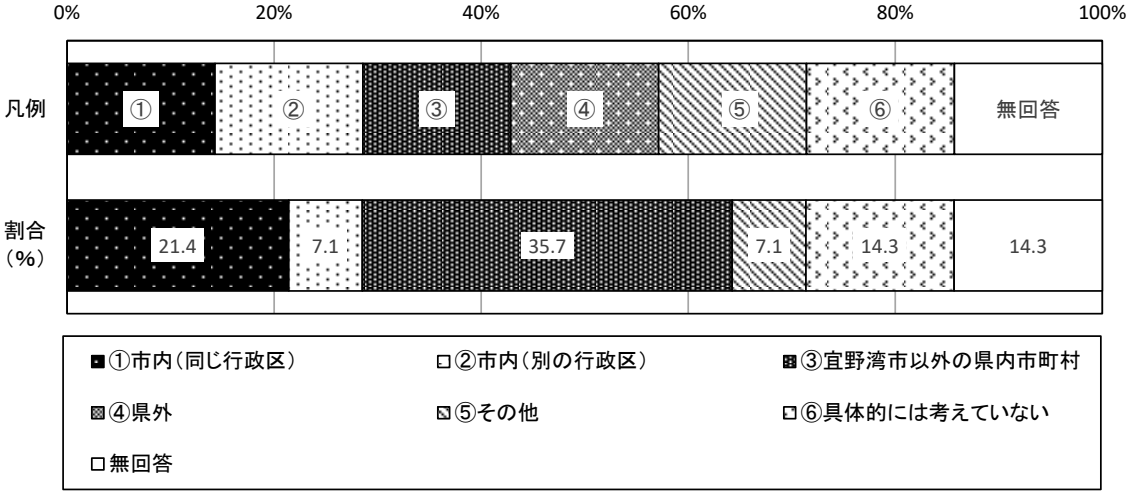
持ち家・借家居住者で『移転意向』の場合、その移転先は、『市内』（「市内（同じ行政区）」＋「市内（別の行政区）」）が５割強（44.1%）を占める。

市営住宅入居者で移転意向を示している人の場合、その移転先は、「宜野湾市以外の県内市町村」が４割弱（35.7%）を占める。

■ 移転先〔持ち家･借家〕（ｎ＝184）



■ 移転先〔市営住宅〕（ｎ＝14）

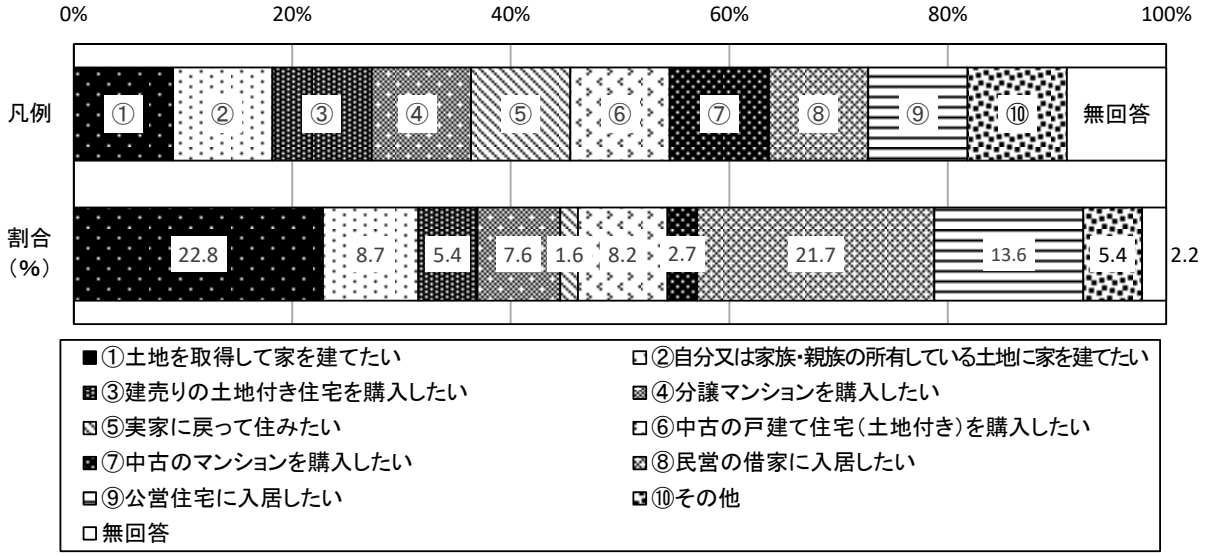


【 移転後の住まい（「移転予定」もしくは「移転したい」とした方のみ。） 】

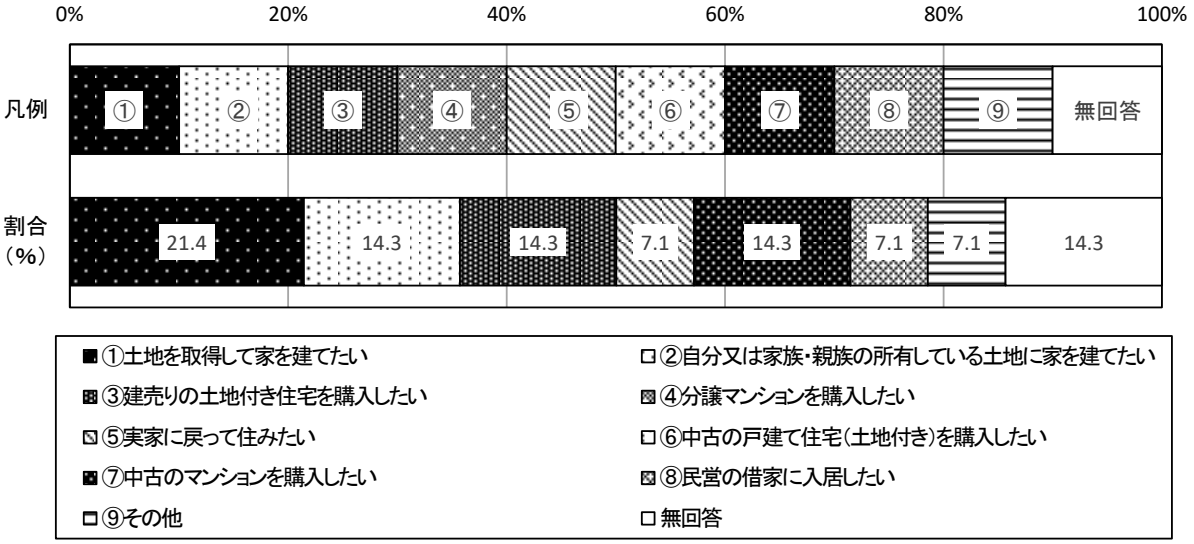
持ち家・借家居住者で『移転意向』の場合、移転後の住まいについては、『家を建てたい』が３割強(31.5%)を占めるが、「民営の借家に入居したい」も２割強(21.7%)みられる。

市営住宅入居者で移転意向を示している人の場合、移転後の住まいについては持ち家・借家と同様に「土地を取得し家を建てたい」が２割強（21.4%）を占める。次いで「自分又は家族・親族の所有している土地に家を建てたい」・「建売りの土地付き住宅を購入したい」・「中古のマンションを購入したい」がそれぞれ１割強（14.3%）を示している。

■ 移転後の住まい〔持ち家・借家〕（ｎ＝184）



■ 移転後の住まい〔市営住宅〕（ｎ＝14）

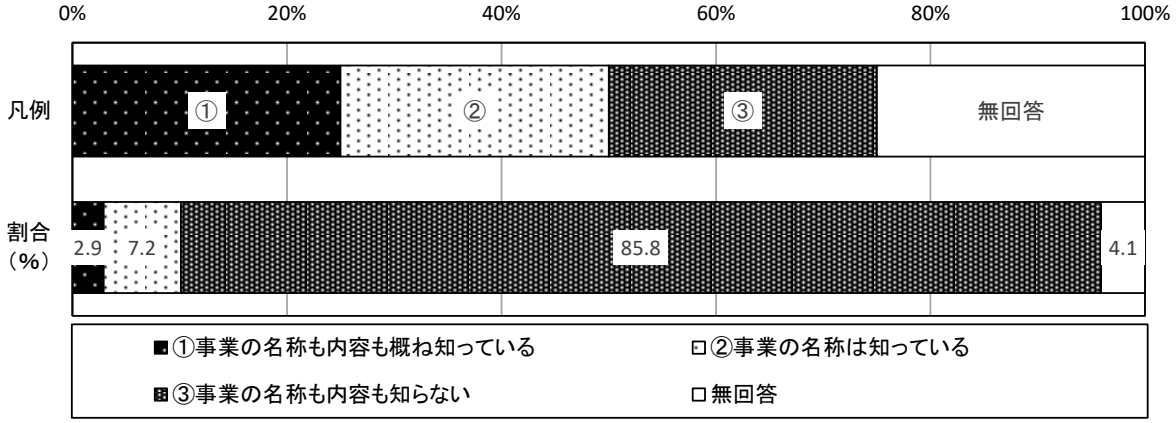


問　住宅のリフォームについて

市民のみ

持ち家･借家居住者の『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』に関する周知度は「名称も内容も知らない」とする割合が最も高く、９割弱（85.8%）を占める。

■ 『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』への周知〔持ち家･借家〕

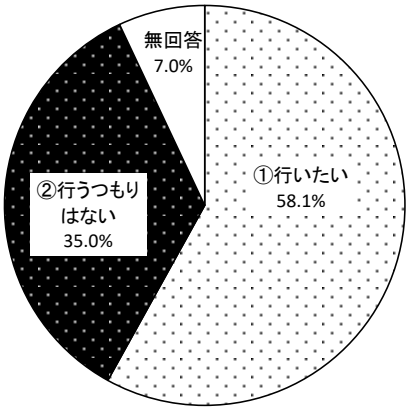


【 リフォームの希望 】

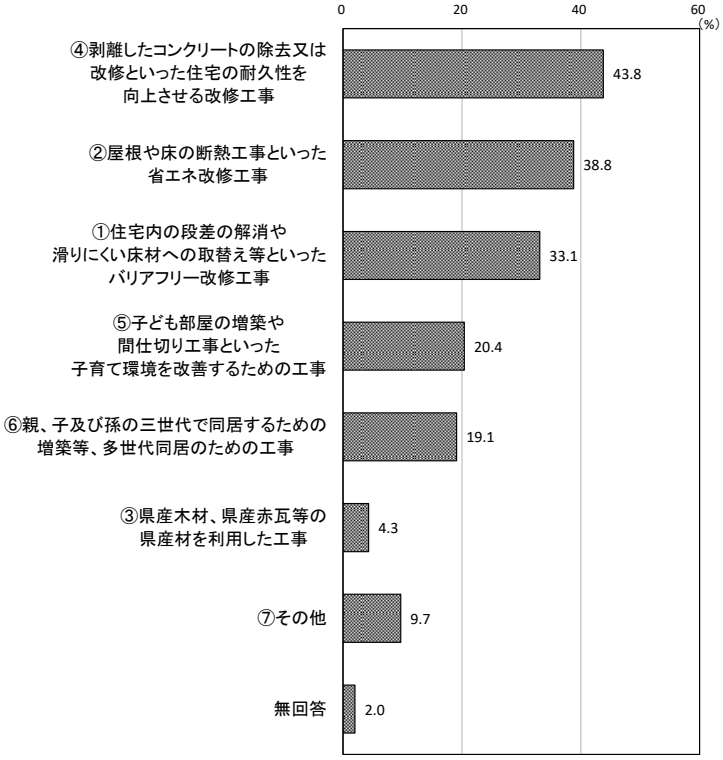
『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』を利用して住宅のリフォームを「行いたい」とする割合は６割弱（58.1%）を占める。

リフォームの内容として特に希望があがっている内容が「住宅の耐久性を向上させる改修工事」で５割弱（48.8%）と最も割合が高い。

■ 補助事業を利用するリフォームへの希望割合



■希望するリフォーム内容（ｎ＝299）



◇ 住宅政策について

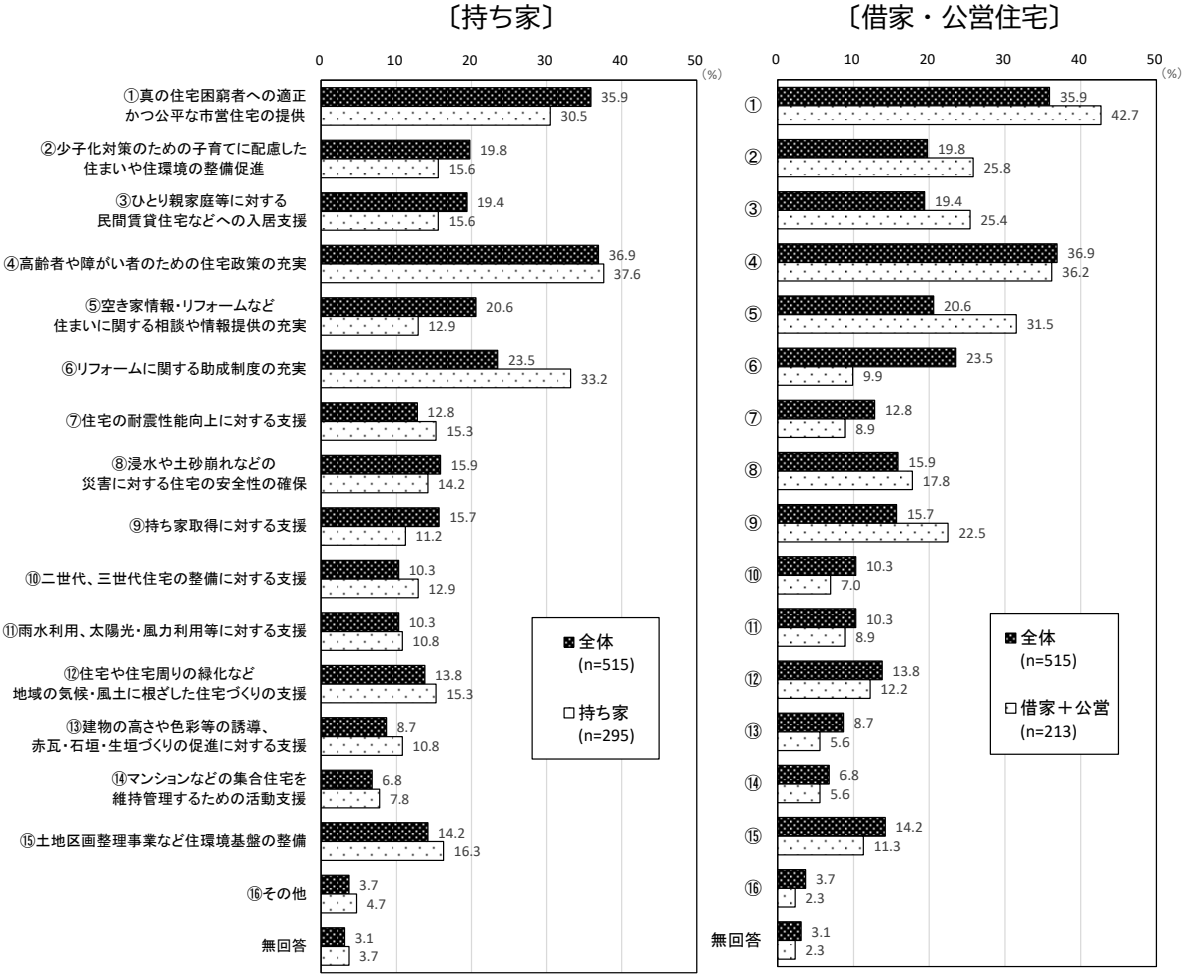
問　今後、宜野湾市が力をいれるべき住宅政策　市民･市営住宅入居者

持ち家・借家居住者の全体では、宜野湾市が力をいれるべき住宅政策として「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」および「真の住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」がそれぞれ４割弱を占め高くなっている。

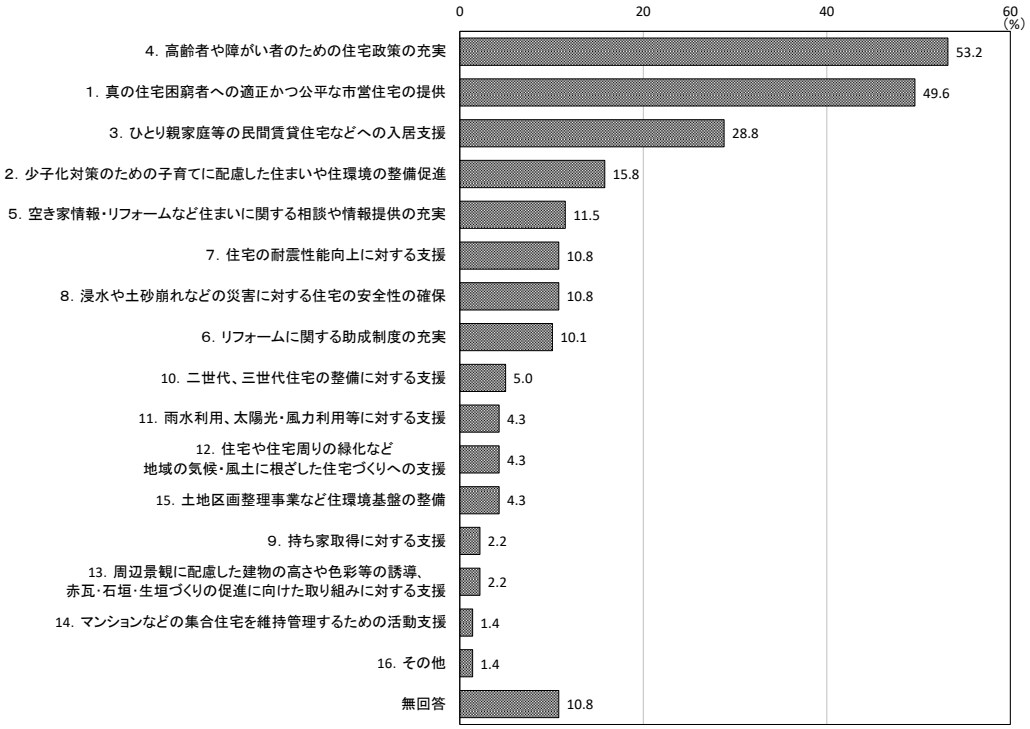
所有関係別でみると、持ち家の居住者では前述した「高齢者や障がい者のための住宅政策」以外に「リフォームに関する助成制度の充実」がとりわけ全体と比べ高くなっている。借家や公営住宅では、全体と比べると「適正かつ公平な市営住宅の提供」や「空き家や住まいに関する相談・情報提供」に関する割合が高い。

市営住宅では「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」が５割強（53.2%）で最も高く、次いで「真の住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」(49.6%)、「ひとり親家庭等の民間賃貸住宅などへの入居支援」（28.8%）となっている。

■ 市が力を入れるべき住宅政策



■ 市が力を入れるべき住宅政策〔市営住宅〕

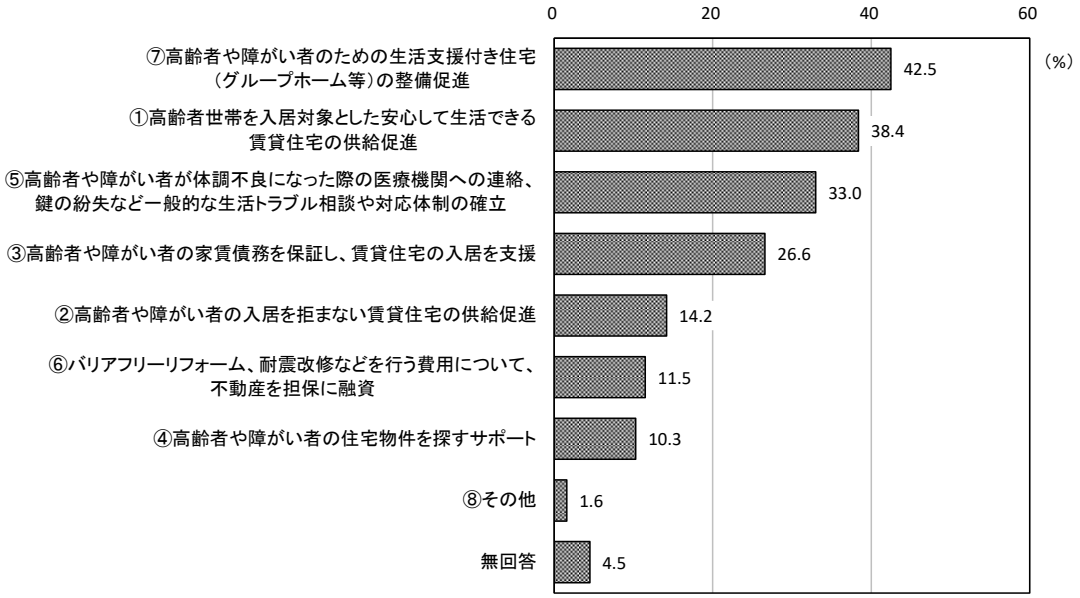


問　高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策　市民･市営住宅入居者

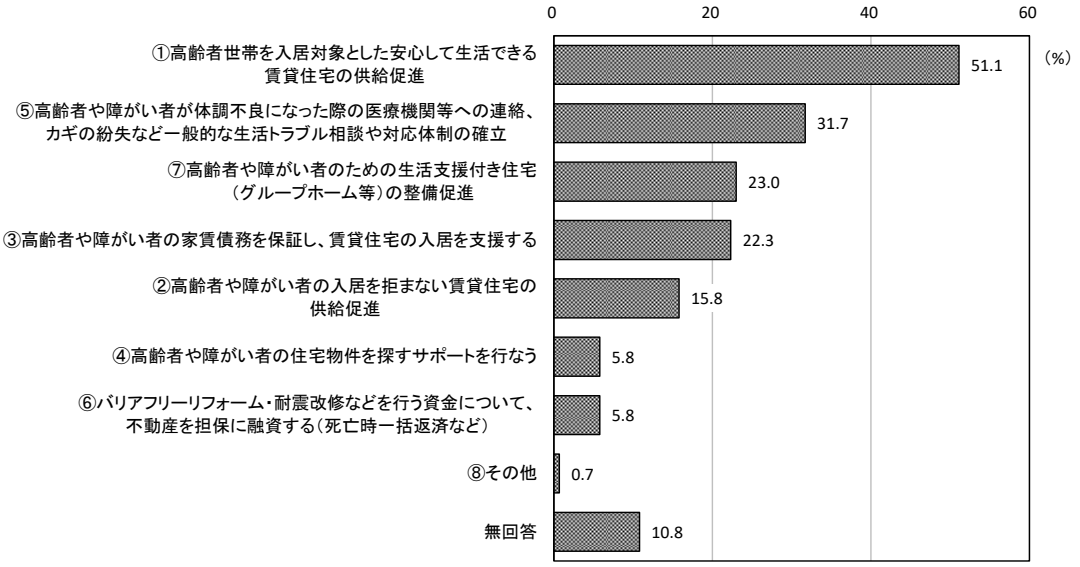
持ち家･借家では「高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅（グループホーム等）の整備促進」が４割強（42.5%）で最も高く、以下、「高齢者世帯を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」(38.4%)、「高齢者や障がい者が体調不良になった際に医療機関等への連絡、鍵の紛失など一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」(33.0%）と続いている。

一方、市営住宅では「高齢者世帯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５割強（51.1%）で最も高く、次いで「高齢者や障がい者が体調不良になった際の医療機関等への連絡、カギの紛失など一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」(31.7%)、「高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅（グループホーム等）の整備促進」(23.0%）となっている

■ 高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策〔持ち家･借家〕



■ 高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策〔市営住宅〕



問　必要だと思う住宅関連情報

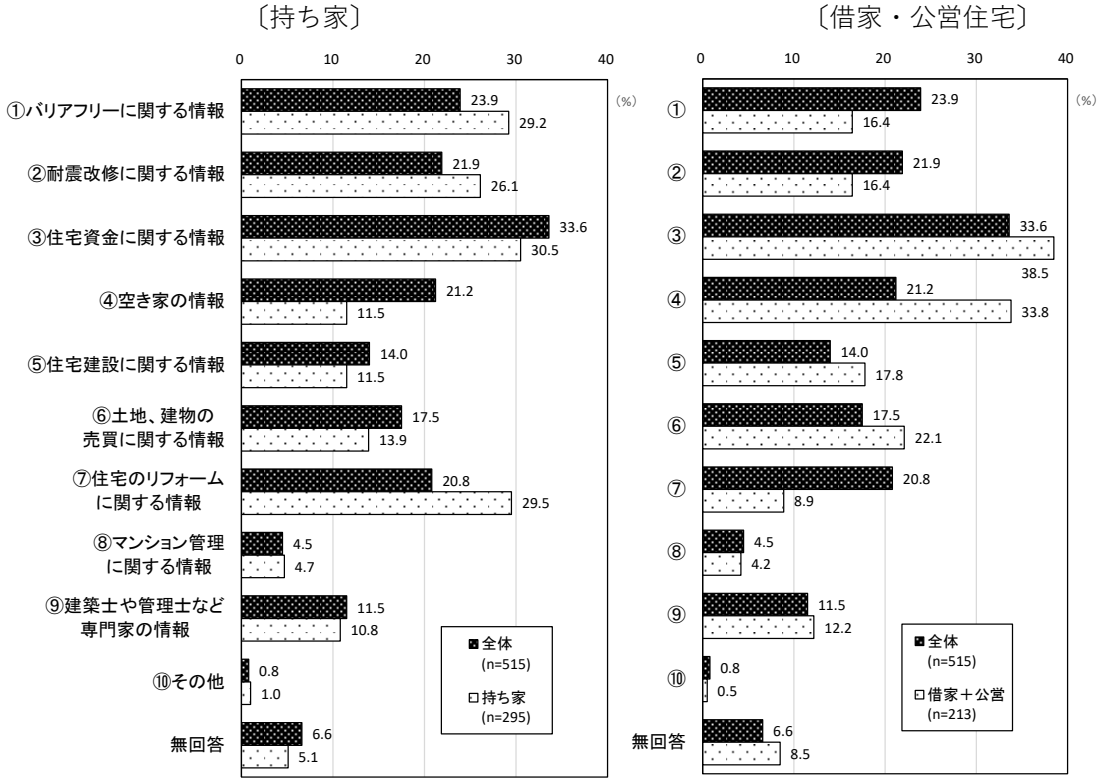
市民･市営住宅入居者

持ち家・借家居住者の全体では、「住宅資金に関する情報」が３割強（33.6%）で最も高く、以下、「バリアフリーに関する情報」(23.9%)、「耐震改修に関する情報」(21.9%)、「空き家の情報」(21.2%）と続いている。

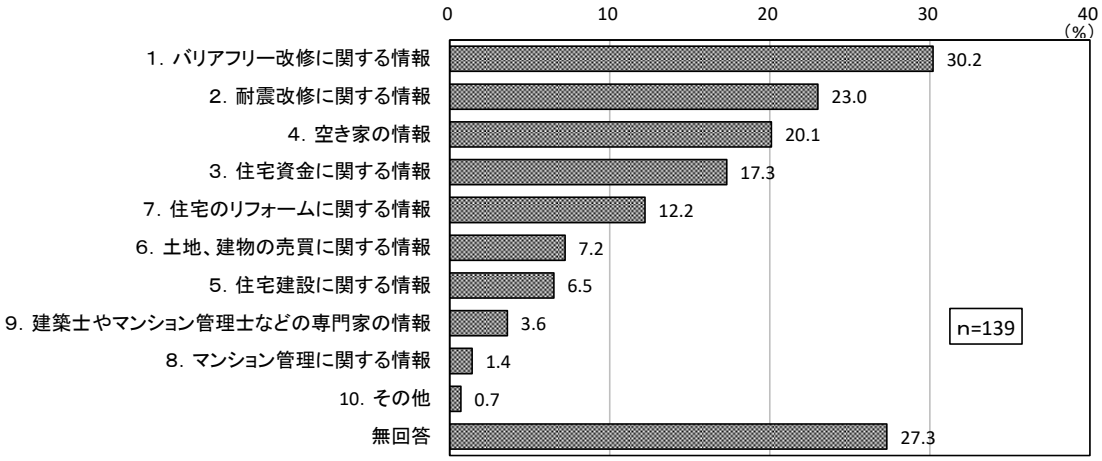
所有関係別でみると、持ち家では「住宅資金」だけでなく、「住宅リフォーム」や「バリアフリー」、「耐震改修」といった住宅改修への関心が比較的高い。一方、借家や県営住宅では「住宅資金」や「空き家」など住宅取得に関する情報への関心が比較的高くなっている。

また、市営住宅では「バリアフリーに関する情報」が約３割（30.2%）で最も高く、以下、「耐震改修に関する情報」(23.0%)、「空き家の情報」(20.1%）と続いている。

■ 必要だと思う住宅関連情報



■ 必要だと思う住宅関連情報〔市営住宅〕



◇ 市営住宅について

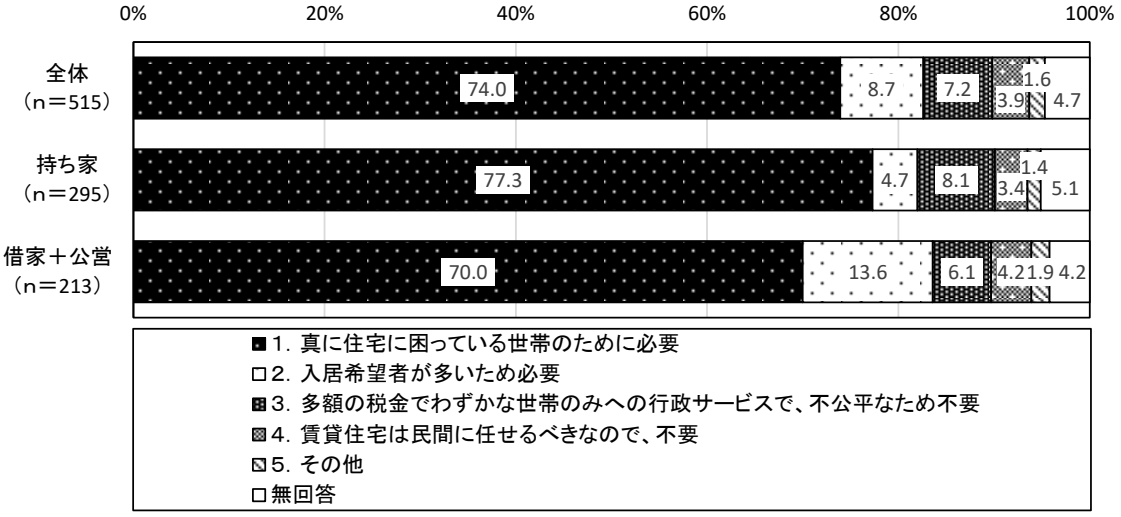
問　市営住宅のあり方（必要性、戸数）

市民のみ

【 市営住宅の必要性 】

全体的に「真に住宅に困っている世帯のために必要」が７割強（74.0%）で最も高く、「入居希望者が多いため必要」と合わせて『市営住宅は必要』とする割合は８割強（82.7%）となる。

■ 市営住宅の必要性

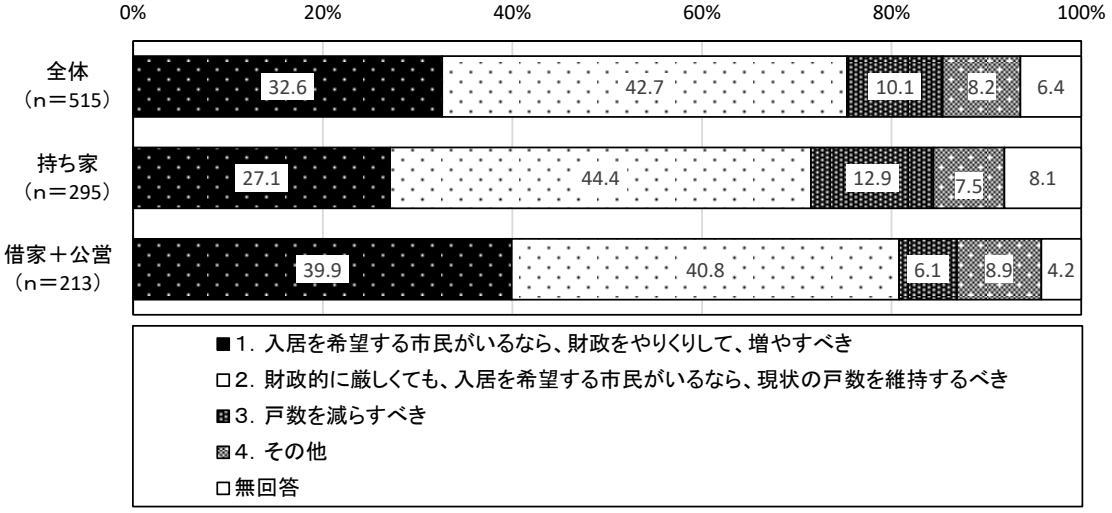


【 市営住宅の戸数 】

「財政的に厳しくても、入居を希望する市民がいるなら、現状の戸数を維持するべき」が４割強（42.7%）で最も高く、次いで「入居を希望する市民がいるなら、財政をやりくりして、増やすべき」（32.6%）となっている。一方、「戸数を減らすべき」も約１割（10.1%）みられる。

所有関係別にみると、借家や公営住宅では『戸数を増やすべき＋維持すべき』の割合が持ち家と比べて高くなっている。

■ 市営住宅の戸数

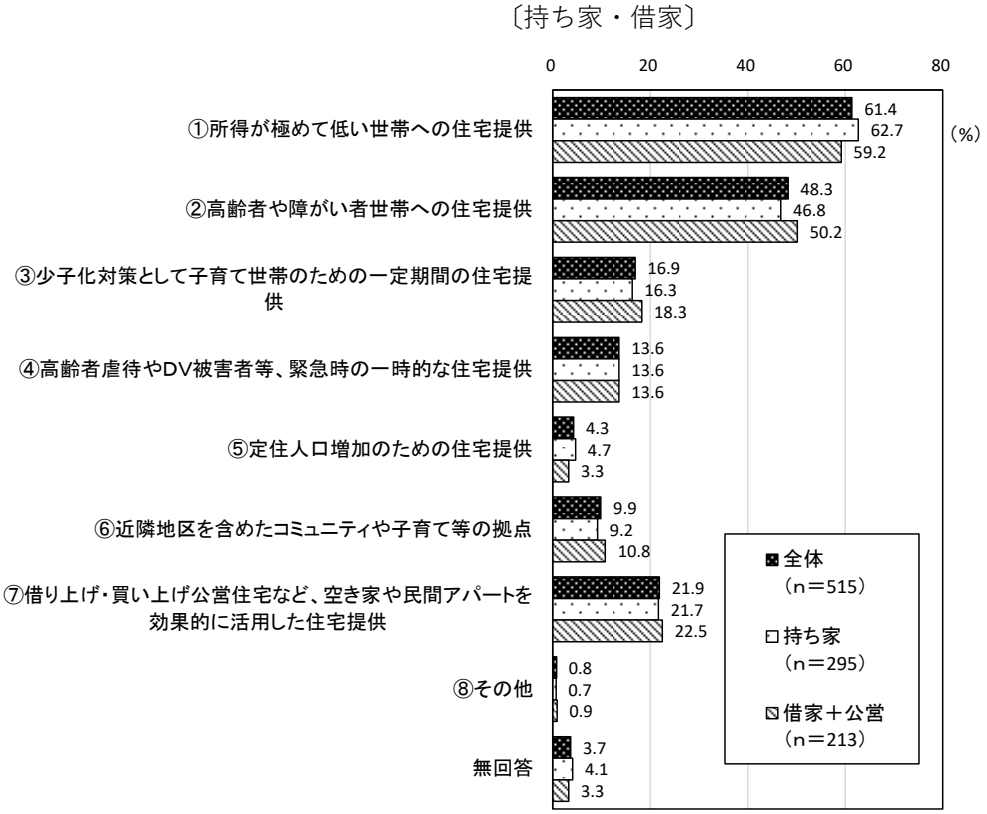


問　市営住宅の役割として最も期待すること　市民･市営住宅入居者

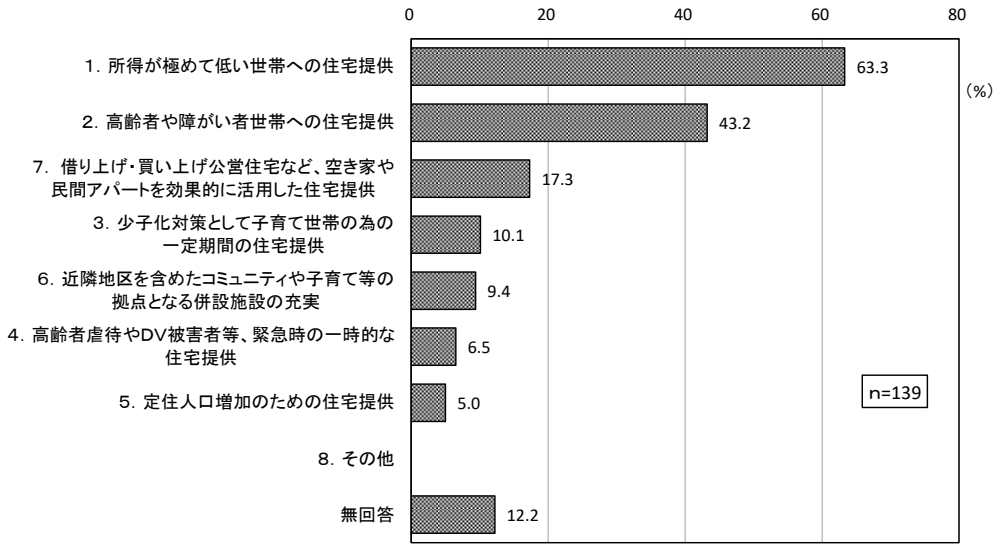
持ち家・借家居住者の全体では「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が６割強（61.4%）と最も高く、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」（48.3%）となっている。

市民住宅では「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が最も高く６割強（63.3%）となっており、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅」（43.2%）の割合が高い。

■ 市営住宅の役割として最も期待すること



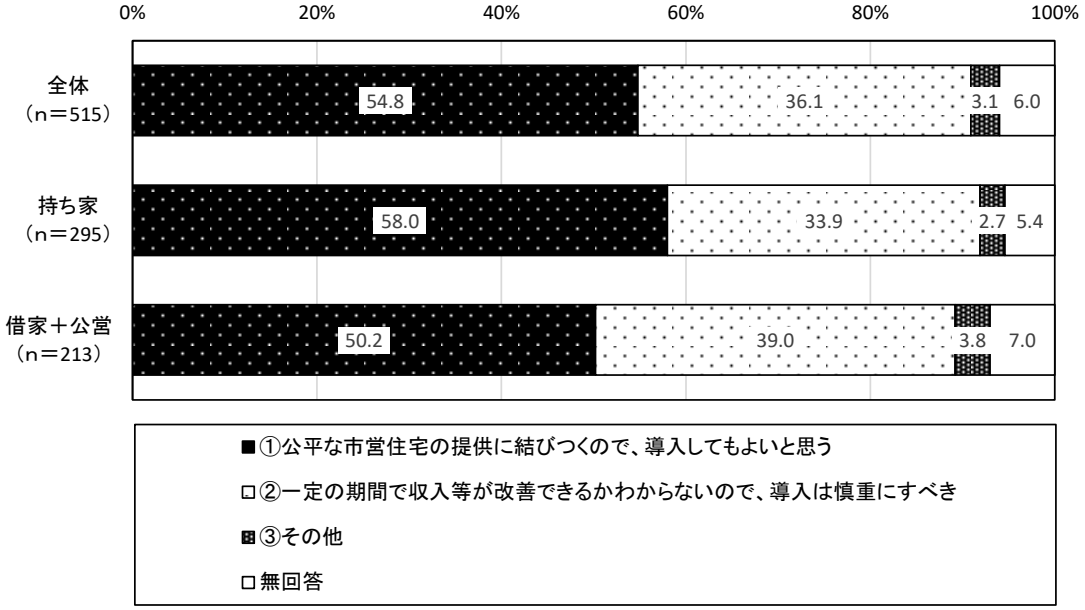
■ 市営住宅の役割として最も期待すること〔市営住宅〕



問　市営住宅の一部への期限付き制度の導入について　市民のみ

持ち家・借家等居住者の全体では、「公平な市営住宅の提供に結びつくので、導入してもよいと思う」が５割強（54.8%）、「一定の期間で収入等が改善できるかわからないので、導入は慎重にすべき」が４割弱（36.1%）となっている。

■ 市営住宅の一部への期限付き制度の導入について

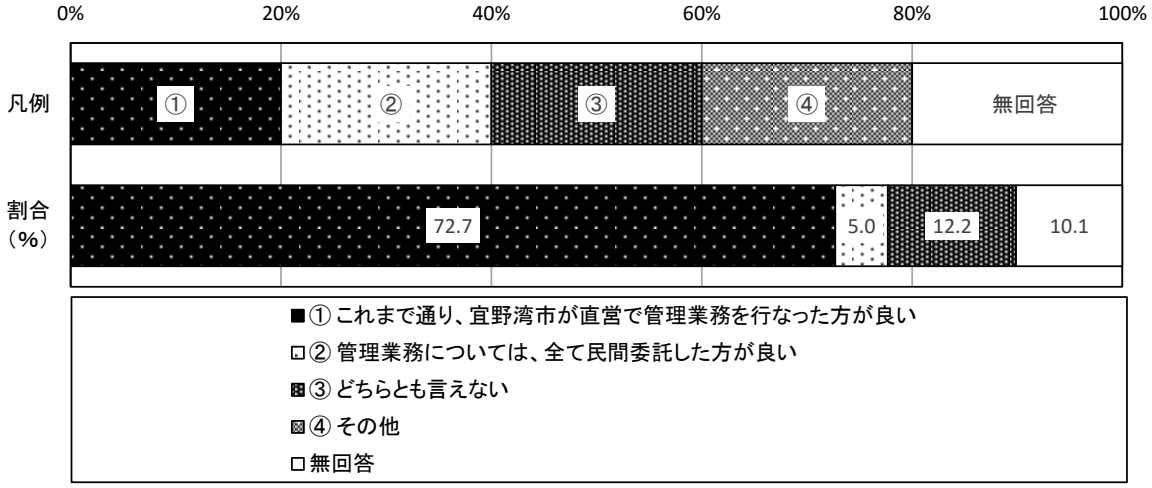


問　今後の市営住宅の管理体制について　市営住宅入居者のみ

【 管理体制の考え方 】

今後の市営住宅の管理体制については、「これまで通り、宜野湾市が直営で管理業務を行なった方が良い」が７割強（72.7%）を占め、「管理業務については、全て民間委託した方が良い」は５%程度となっている。

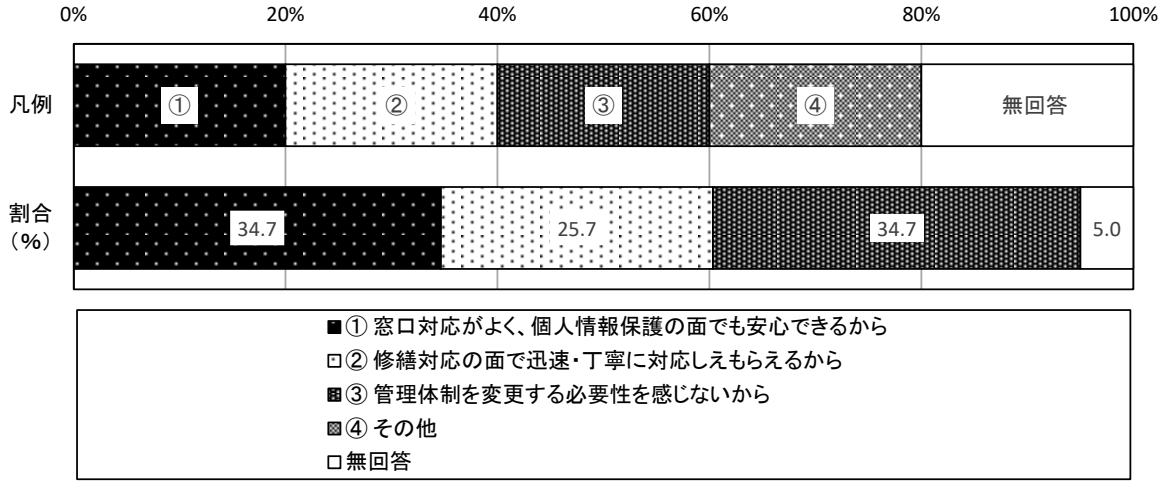
■ 管理体制の考え方



【 市直営が良いと思う理由（「市直営で管理した方が良い」とした方のみ） 】

市が直営で管理業務を行った方が良いと思う理由として、「窓口対応がよく、個人情報保護の面でも安心できるから」・「管理体制を変更する必要性を感じないから」がそれぞれ３割強（34.7%）となっている。また「修繕対応の面で迅速・丁寧に対応しえもらえるから」の理由も３割弱（2.7%）の割合を占めている。

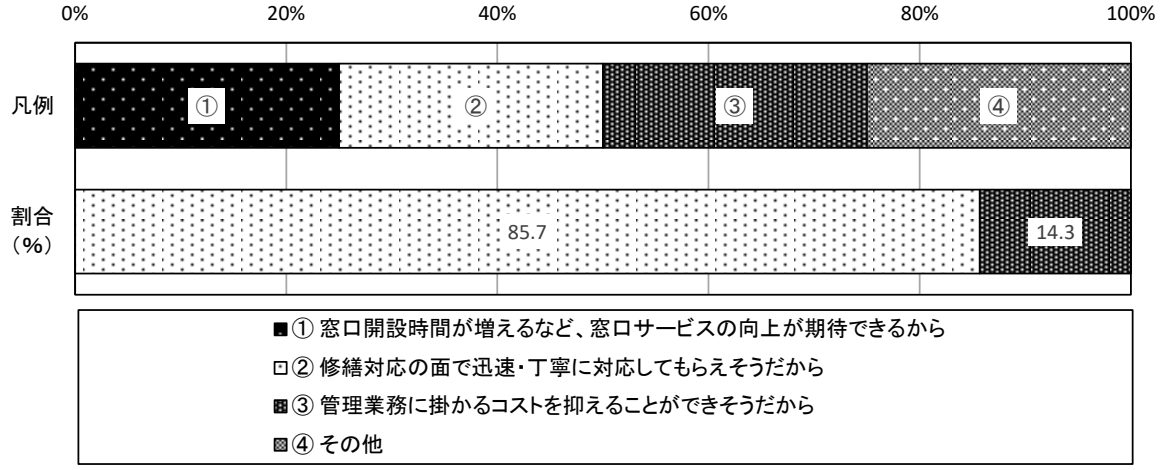
■ 市直営が良いと思う理由（ｎ＝101）



【 民間委託が良いと思う理由（「全て民間委託した方が良い」とした方のみ） 】

全て民間委託した方が良いと思う理由は、「修繕対応の面で迅速・丁寧に対応してもらえそうだから」が９割弱（85.7%）となっている。

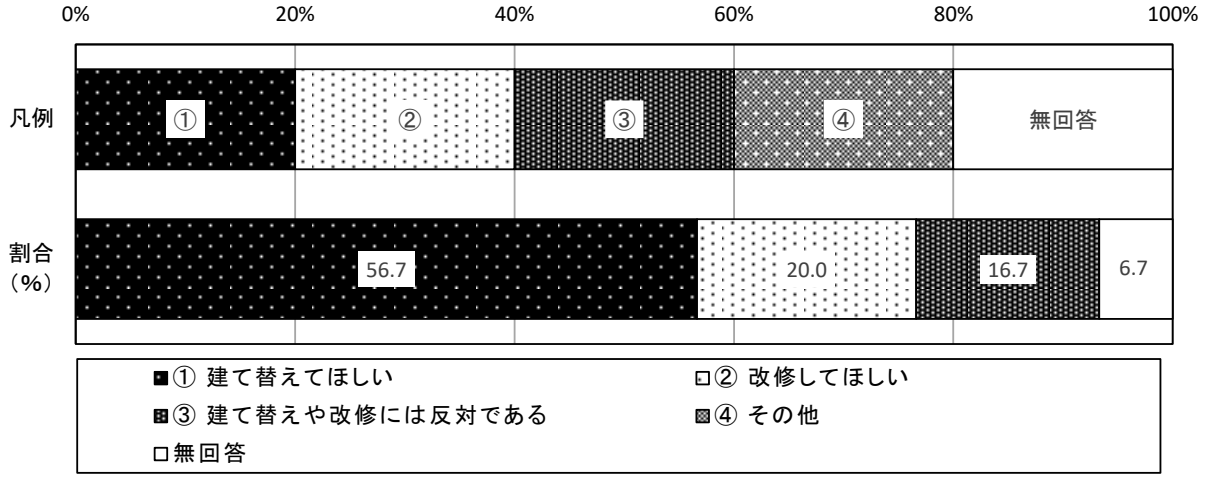
■ 民間委託が良いと思う理由（ｎ＝７）



問　伊利原市営住宅Ｅ・Ｆ・Ｇ棟の建替えまたは改修について　市営住宅入居者のみ

伊利原市営住宅の環境改善策としては「建て替えてほしい」とする意見が６割弱（56.7%）で最も高かった。次いで「改修してほしい」という意見が２割（20.0%）程度あったが、「建て替えや改修に反対」する人の割合も２割弱（16.7%）見受けられる。

■ 伊利原市営住宅Ｅ・Ｆ・Ｇ棟の建て替えや改修について（n＝30）

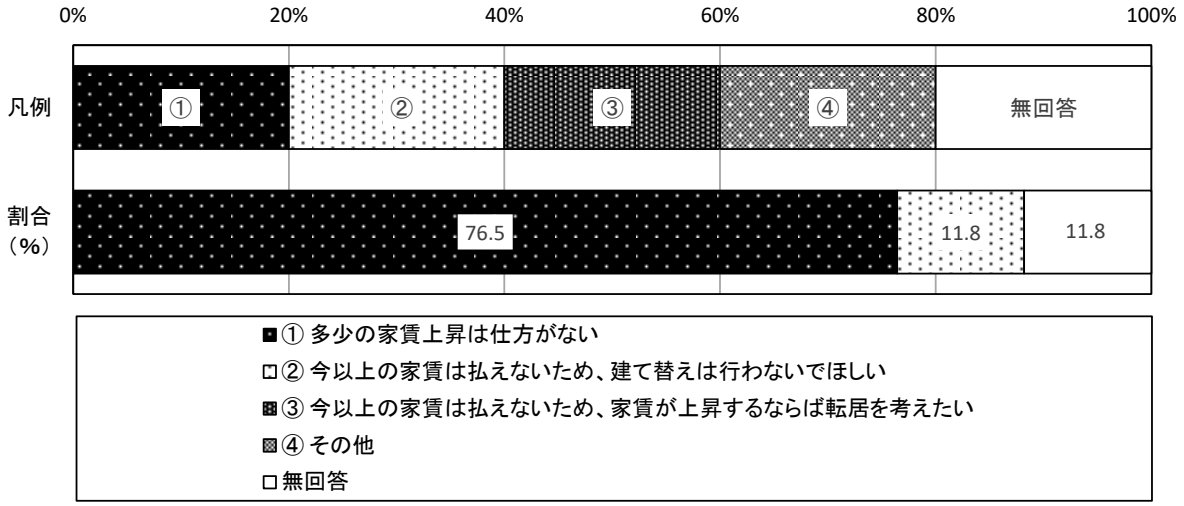


問　建替え・改修をする場合の家賃・希望時期・改善箇所　市営住宅入居者のみ

【 家賃の値上げについて（「建て替えてほしい」とした方のみ。）】

建て替えを望む回答者の中でも、家賃が値上げすることについては８割弱(76.5%)の人が「多少の家賃上昇は仕方がない」と理解を示している。

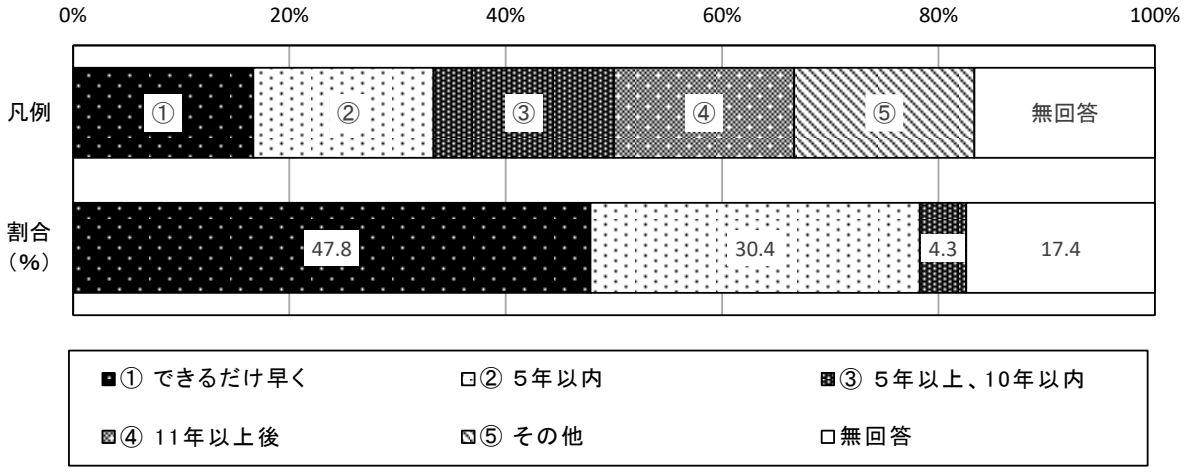
■ 建替えに伴う家賃の値上げについて（ｎ＝17）



【 希望する時期（「建て替えてほしい」もしくは「改修してほしい」とした方のみ。） 】

建て替えや改修を希望する人の中では、「できるだけ早く」あるいは「５年以内」に実施してほしいという意見が８割弱（78.2%）に上っている。

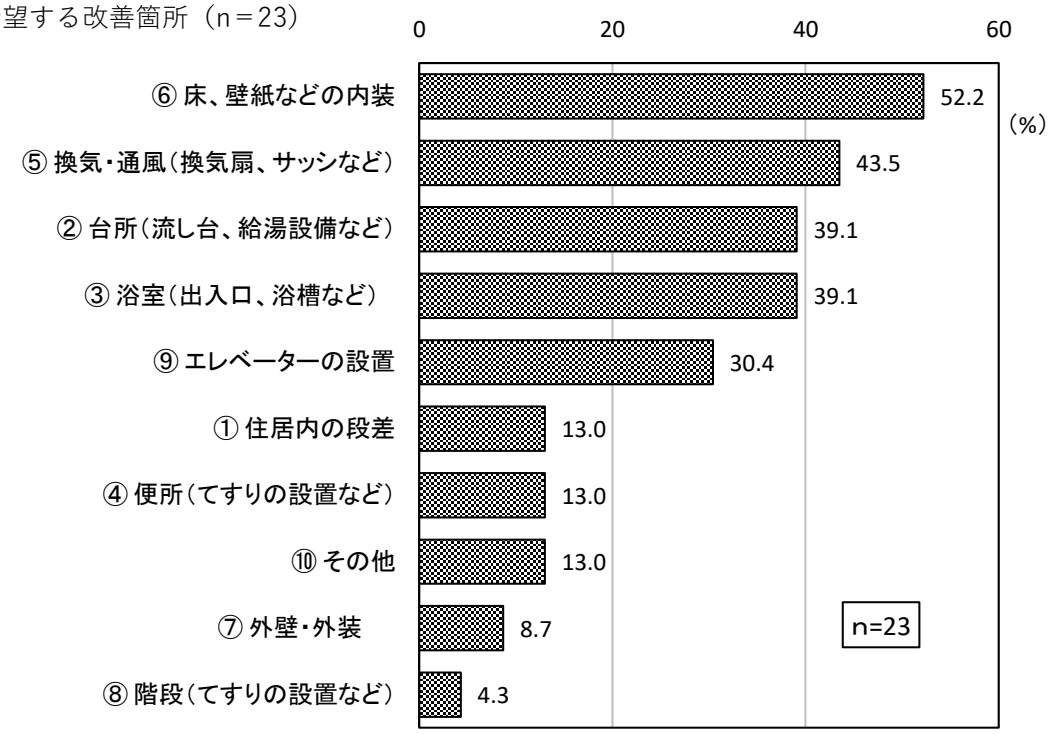
■建て替えまたは改修の希望時期（n＝23）



【 改善すべき箇所（「建て替えてほしい」もしくは「改修してほしい」とした方のみ） 】

改善を希望する箇所については「床、壁紙などの内装」（52.2%）、「換気・通風（換気扇、サッシなど）」（43.5%）、「台所（流し台、給湯設備など）」・「浴室（出入口、浴槽など）」（それぞれ 39.1%）などの割合が高い。

■希望する改善箇所（n＝23）

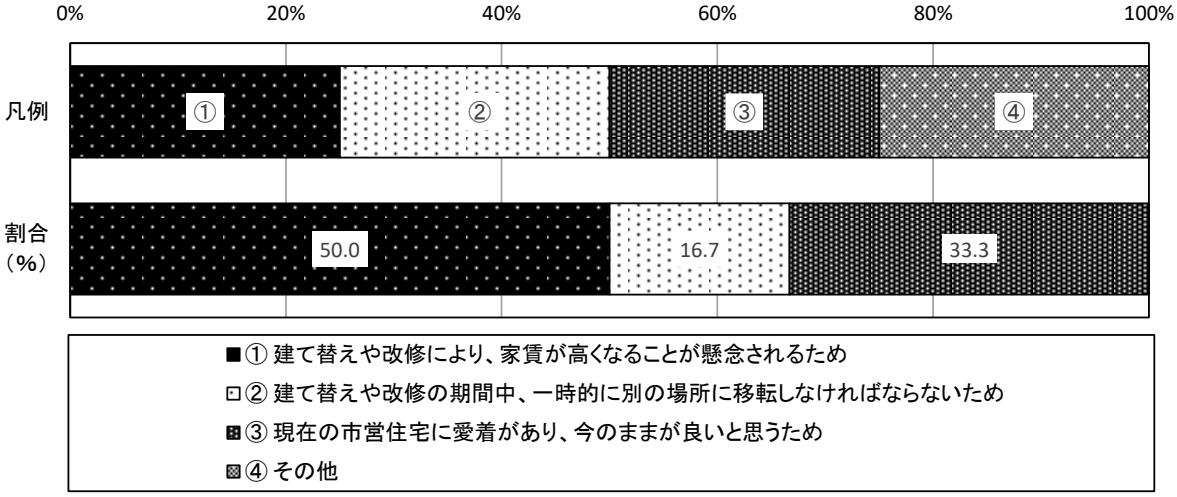


問　建替え･改修に反対する理由
（「建て替えや改修には反対」とした方のみ。）

市営住宅入居者のみ

伊利原市営住宅の環境改善策について、前述の設問では２割弱（16.7%）の人が反対する意見を示している。この要因として「建て替えや改修により、家賃が高くなることへの懸念」を示している割合が５割（50.0%）にも達している。次いで「現在の市営住宅への愛着」を挙げている人も３割強（33.3%）見受けられる。

■建て替えや改修を希望しない理由（n＝6）



３．市営住宅のあり方（平成 30 年度推計）

※本改定版への掲載にあたり、年号の修正を行っている。

（１）必要とされる公営住宅等管理戸数

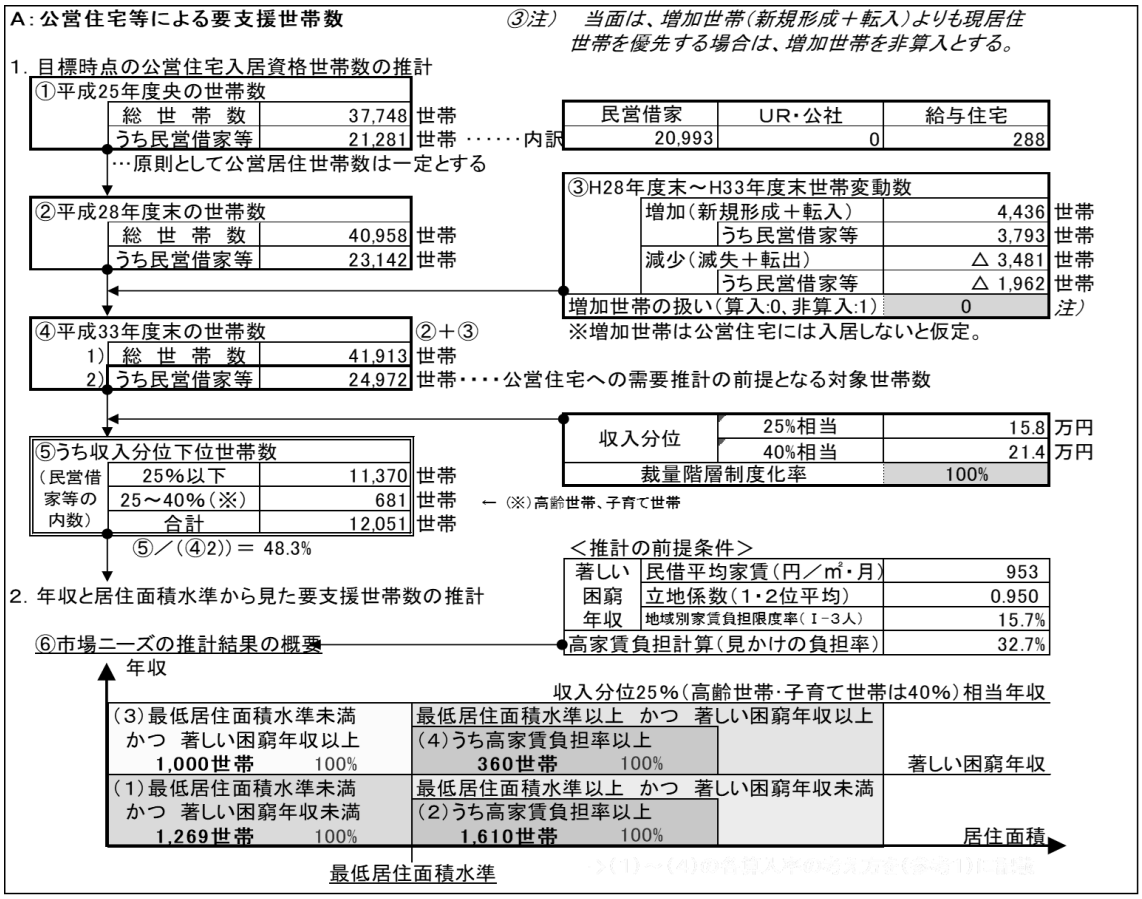
１）要支援世帯数の推計

『住生活基本計画（都道府県計画）における「公営住宅供給目標量」の算定例について(平成 18 年９月８日)』および『公営住宅供給目標量設定支援プログラム』(国土交通省）を基本に要支援世帯数を推計する。

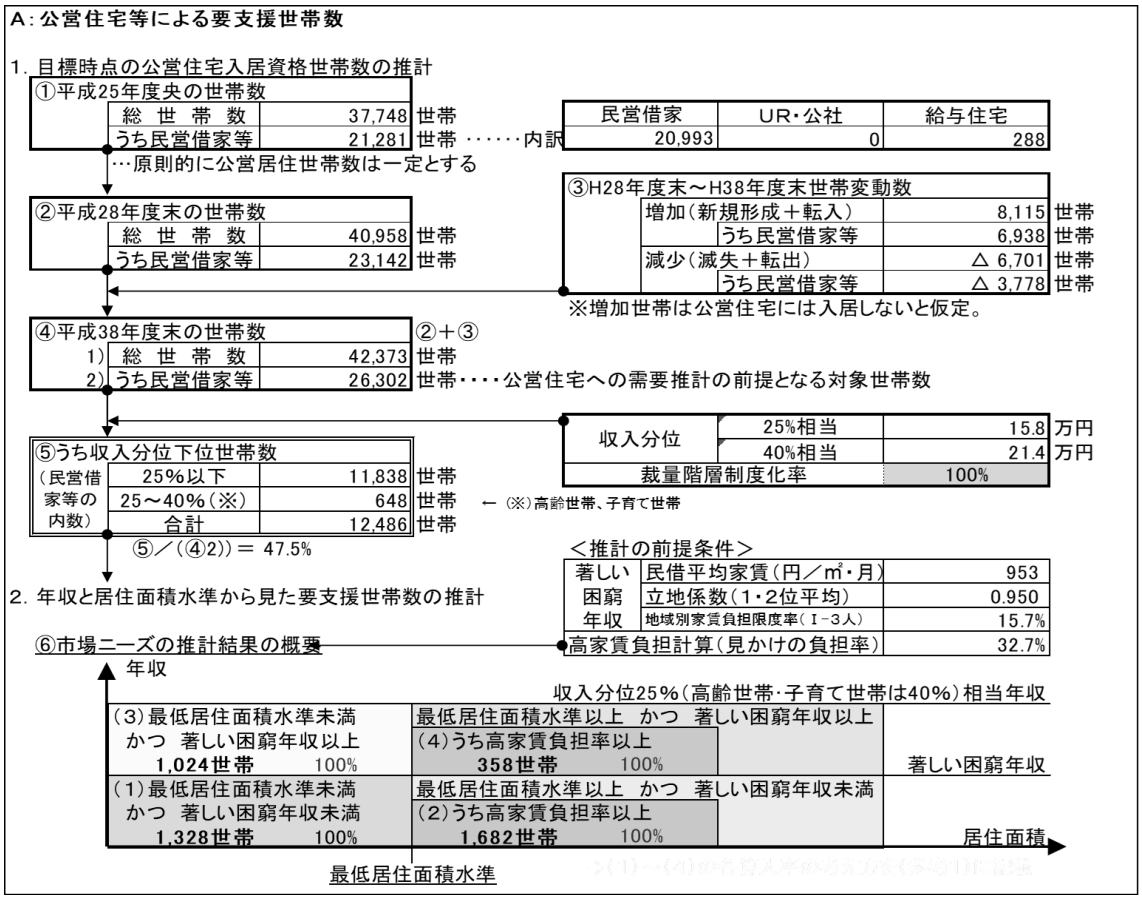
宜野湾市の困窮状況類型(1)～(4)ごとの市場ニーズは以下の通りで、５年間(平成 31 年度～令和５年度)では合計約 4,240 世帯、10 年間(平成 31 年度～令和 10 年度)では合計約 4,390 世帯と推計される。

■ 推計結果

【５年間(平成 31 年度～令和５年度)】



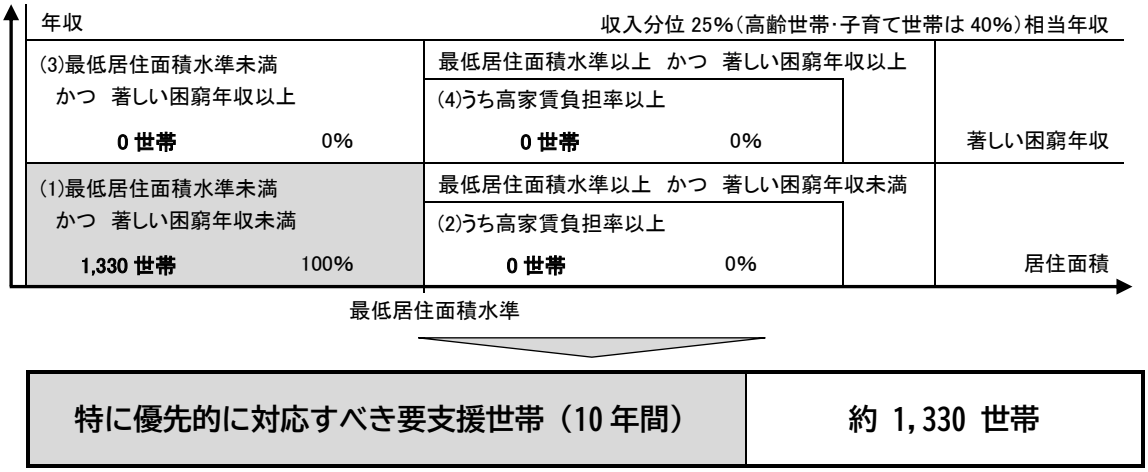
【10 年間(平成 31 年度～令和 10 年度)】



なお、沖縄県においては、収入分位下位世帯数が多く、所得水準も全国平均の約７割程度であることから、現状で最低居住水準を確保している世帯、あるいは確保することが困難な世帯については、主に民間での対応を図り、真に困窮している世帯を絞り込むことが必要と考えられる。このため、本計画における要支援世帯数の設定においては、最も優先度が高い類型(1)に該当する全ての世帯を真に住宅に困窮している世帯として絞り込み、要支援世帯として支援を図ることとする。

結果は以下の通りで、本市において特に優先的に対応すべき要支援世帯は、10 年間（平成 31 年度～令和 10 年度）で約 1,330 世帯と推計される。

■ 特に優先的に対応すべき要支援世帯数の推計結果（10 年間）



特に優先的に対応すべき要支援世帯（10 年間）	約 1,330 世帯

２）必要とされる公営住宅管理戸数の検討

① 市内公営住宅による入居可能戸数

＜空き家募集等戸数＞

計画期間内の公営住宅からの退去による空き家待ち、および管理の適正化によって新たに入居可能と推測される戸数は約 180 戸となる。

■ 計画期間内に新たな入居が可能な公営住宅戸数の推計

区　分	管理戸数	入居可能戸数	根　拠
市営住宅	342 戸	約 90 戸	・H25～H29 入居実績（管理戸数の 2.0%／年）より約 68 戸とする。 ・H25～H29 収入超過者（約 19 人）について、計画期間中での解消を図る。
県営住宅	611 戸※	約 90 戸	・市内の県営住宅については団地建替えに伴う募集停止を行っていることから、宜野湾市住宅マスタープランにおける過去の入居実績（管理戸数の 6.0%／年）をもとに、約 36 戸とする。 ・H25～H29 収入超過者（約 53 人）について、計画期間中での解消を図る。
計	953 戸	約 180 戸	

※県営住宅のうち、建替事業中の大謝名団地については第 1 期工事分までの戸数を算入。
※公社賃貸住宅については見込まないものとする。

＜新規整備＞

現時点で市営住宅の新規整備計画は予定されていない。

＜建替＞

市営住宅については建替事業は予定されていない。県営住宅については現在大謝名団地の第二期建替事業が進められている。第二期分・第三期分の戸数 214 戸分について建替事業に伴う新たな入居世帯分として設定する。（新規入居分以外に他の団地か

らの戻り入居も含まれるが、仮移転先として活用されていた他の団地について、その分の空き家募集を行うこととなることから、それらも含めて新たな入居世帯分として見込む。）

② 新たに対応が必要となる要支援世帯数

今後 10 年間に発生する特に優先的に対応すべき要支援世帯約 1,330 世帯のうち、公営住宅からの退去による空き家待ち、県営住宅建替後による受け入れ可能な戸数等については、合計約 400 戸（空き家等約 180 世帯+県営住宅建替 214 戸）となる。

したがって、特に優先的に対応すべき要支援世帯に対し、公営住宅による直接供給（空き家による供給、県営住宅建替事業等）による受け入れを図った場合、新たに対応が必要となる要支援世帯数は約 930 戸（要支援世帯約 1,330 世帯-受入可能戸数約 400 戸）となる。

（２）市営住宅管理戸数に関する今後の方針

以上の推計結果から、計画目標年である令和 10 年度（2028 年度）までに、特に優先的に対応すべき要支援世帯のうち約 930 世帯への対応が必要となる。しかしながら、本市の市営住宅総戸数（342 戸）の 2.7 倍もの新たな市営住宅の建設をこの 10 年間で図っていくことは現実的でなく、全国的な住宅政策の潮流や市の財政事情等を勘案すると、公営住宅による直接的な供給のみならず、多様な方策による要支援世帯の居住の安定確保を図ることが求められる。

本市においては、普天間飛行場を市域の中心に抱えており、その返還の情勢が見通せない状況にあるが、返還の動向等によっては将来的に市営住宅の新規建設等を検討していくことが可能となる。したがって、本計画期間中の市営住宅の新規建設は見込まないことを基本とし、期限付き入居制度の導入検討等による要支援世帯への適切な供給を図るなど、現在保有する市営住宅について最大限活用を図っていく中で要支援世帯の居住の安定を確保していく必要がある。さらに、ひとり親家庭を対象として民間賃貸住宅への入居支援の継続実施や母子生活支援施設の設置促進をはじめ、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など、福祉分野・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ものとする。

それらの取り組みを進めるなかで、社会経済情勢、要支援世帯数の動向を見極め、必要に応じ借上公営住宅による供給を検討するものとする。

４．宜野湾市のマンション実態

（１）令和２年度沖縄県マンション実態調査からみる市内マンションの状況

・沖縄県は、マンション管理適正化推進計画の策定に向けて必要となる施策の提示、管理計画認定制度に向けた基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況、老朽化したマンションの実態、管理組合の運営状況等を把握するため、「令和２年度沖縄県マンション実態調査」を実施した。同調査では、平成 26 年度県作成マンションデータベースの更新、マンション管理組合へのアンケート調査等が行われた。

・マンションデータベースによると、令和２年度時点、宜野湾市内には 129 棟のマンションが立地し、3,391 戸の住戸を供給している。平成 27 年国勢調査の一般世帯（39,333 世帯）に占めるマンション戸数（マンション化率）は 8.6%となっている。県全体の 6.9%と比べて約２ポイント高く、那覇市、浦添市に次いでマンション化率が高い。〔図表１〕

図表１　市町村別マンション件数・戸数

市町村名	棟		戸		一般世帯	マンション化率（戸数/一般世帯）
		%		%		
宜野湾市	**129**	**10.7**	**3,391**	**9.0**	**39,333**	**8.6**
那覇市	609	50.6	18,612	49.5	135,532	13.7
浦添市	146	12.1	5,244	13.9	44,041	11.9
県全体	1,203	100.0	37,607	100.0	542,357	6.9

※一般世帯は平成 27 年国勢調査結果を採用

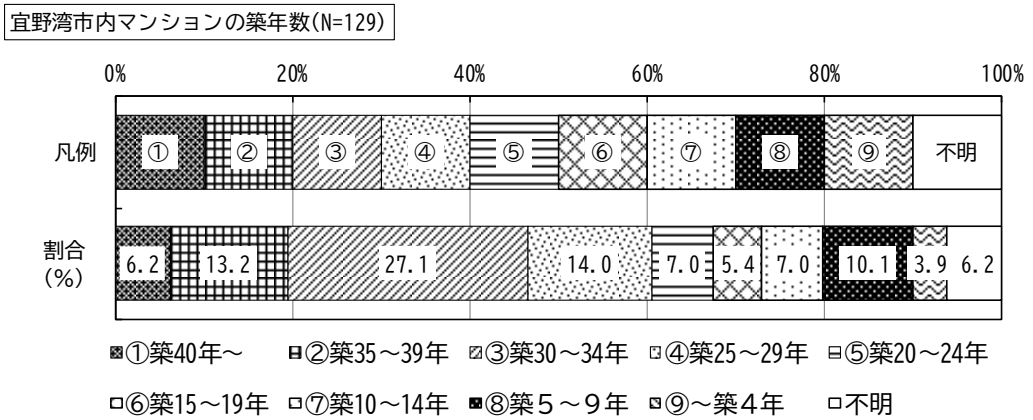
出典：令和２年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

・マンションデータベースより市内マンションの築年数を整理すると、「築 30～34 年(1990～1994 年竣工)」が 27.1%と最も高い割合を占め、次いで「築 25～29 年(1995～1999 年竣工)」が 14.0%、「築 35～39 年(1985～1989 年竣工)」が 13.2%となっており、平成初期に建築が盛んだったことがうかがえる。〔図表２〕

・「築 40 年～(1984 年以前竣工)」のマンションは 6.2%、『築 35 年超え(1988 年以前)』では 19.4%と約２割を占める。〔図表２〕

・なお、旧耐震基準（1981 年以前）物件は３棟存在している。

図表２　宜野湾市内マンションの築年数（2024(令和６)年起算）



※築年数は 2024(令和６)年から起算

出典：令和２年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

・マンション管理組合へのアンケート調査においては、市内マンション 129 件中 18 件（14.0%）で宛先不完全などにより調査票が届かなかったことから、一部のマンションで管理組合の窓口が設置されていないことがうかがえる。
・回収数は 52 件であり、回収率はグロス（データベース 129 件）で 40.3%、ネット（郵送可能 111 件）46.8%だった。〔図表３〕

図表３　調査票の郵送・回収状況

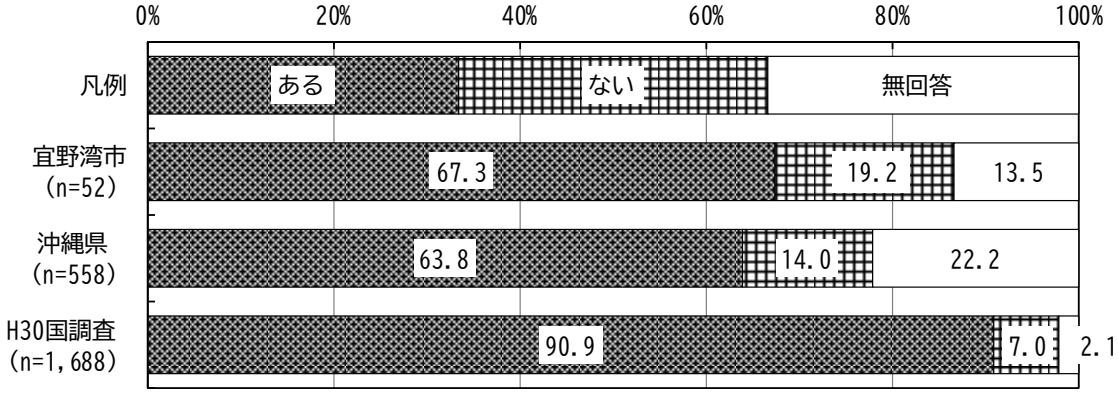
	宜野湾市	沖縄県
データベース上のマンション件数	129	1203
郵送可	111	811
郵送不可（宛名不完全等）	18	392
回収数	52	558
グロス回収率	40.3%	46.4%
ネット回収率	46.8%	68.8%

出典：令和２年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

１）長期修繕計画の作成状況及び計画期間

・同アンケート調査より、マンションの劣化に対して適時適切に修繕工事を行うための計画である「長期修繕計画」の作成状況をみると、市内マンション 52 件中 35 件（67.3%）が「(計画が)ある」と回答している。〔図表４〕
・作成状況について、県と比較して有意な差はみられず、市と同様の状況である。一方、平成 30 年度国調査と比較すると大幅に低くなっており、市内マンションに対し長期修繕計画の作成を呼びかける必要がある。〔図表４〕
・長期修繕計画を作成している市内マンションのうち、その計画期間が「25 年以上」と回答しているのは 35 件中 28 件（80.0%）、「30 年以上」は 27 件（77.1%）となっている。
・なお、長期修繕計画がない理由としては「分譲当初からなかったから」が最も多くなっている。

図表４　長期修繕計画があるか（単一回答）



※下記資料を基に再集計
資料：令和２年度沖縄県マンション実態調査、平成 30 年度マンション総合調査

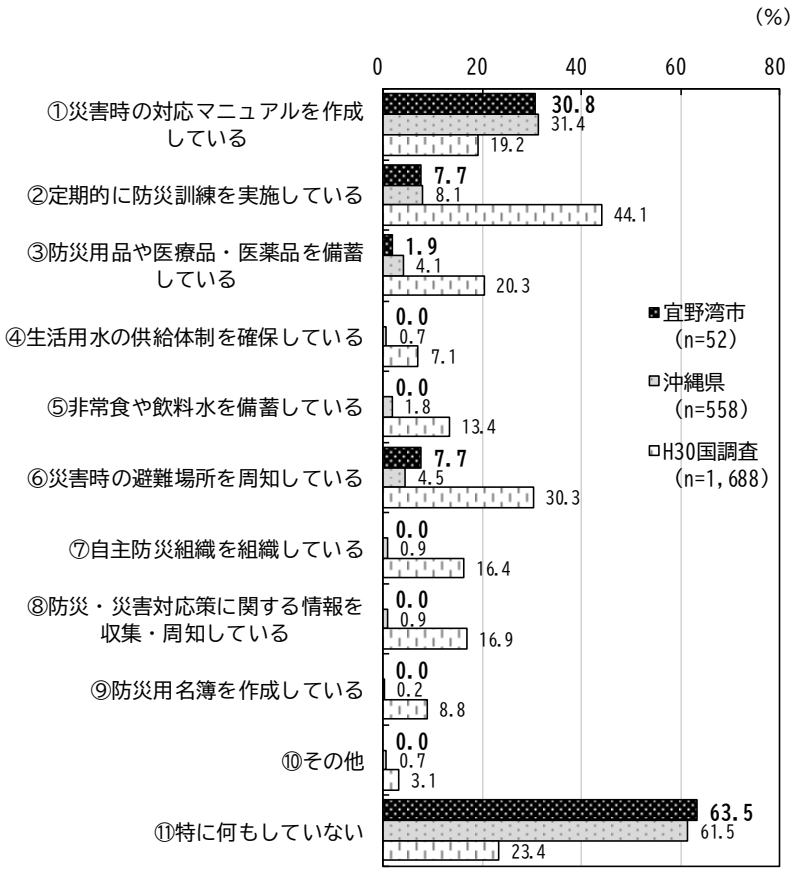
２）大規模災害時への対応状況

・大規模災害への対応状況について、管理組合が実施していることをたずねたところ、「特に何もしていない」が 52 件中 33 件（63.5%）と最も多く、市内マンションの大半が大規模災害への対応を行っていない状況であることが推測される。〔図表５〕

・他方で、大規模災害時に対応するために実施していることとしては、「災害時の対応マニュアルを作成している」が 52 件中 16 件（30.8%）、「定期的に防災訓練を実施している」「災害時の避難場所を周知している」がそれぞれ４件（7.7%）となっている。〔図表５〕

・県と比較して有意な差はみられず、同様の状況である。一方、平成 30 年度国調査と比較すると、宜野湾市では「特に何もしていない」の割合が大幅に高くなっており、市内マンションに対し大規模災害への対応促進を図る必要がある。〔図表５〕

図表５　大規模災害に対応するために管理組合が実施していること（複数回答）



※下記資料を基に再集計

資料：令和２年度沖縄県マンション実態調査、平成 30 年度マンション総合調査

（２）宜野湾市マンション管理組合アンケート調査からみる管理適正化の状況

・宜野湾市マンション管理適正化推進計画の策定に向けて、宜野湾市内のマンションを管理する管理組合または管理会社を対象に、管理組合の状況や適切な管理を行うための運営の状況、「マンション管理計画認定制度」認定の取得意向等を把握することを目的に、アンケート調査を実施した。

・対象の選定にあたっては、令和２年度沖縄県マンション実態調査のマンションデータベースにある宜野湾市内のマンションのうち、宛名が明確な管理組合または管理会社であることを条件とした。また、管理会社においてはマンション管理登録事業者と判断できるものに限った。以上の条件で選定したところ、調査対象は 105 件となった。

・調査の実施概要は図表６、設問の概要は図表７の通り。

図表６　宜野湾市マンション管理組合アンケート調査の実施概要

対象	宜野湾市内のマンションを管理する管理組合または管理会社（105 件） ※令和２年度沖縄県マンション実態調査において郵送不可のものを除く ※管理会社はマンション管理登録事業者と判断できないものを除く
実施方法	郵送による配布回収、Web 回答併用
調査期間	令和５年 11 月 24 日～令和５年 12 月 27 日
回収状況等	有効回収数 20 件（回収率 19.0%） ※宛名不完全等による返送が３件、管理会社変更連絡などにより調査票不届の状況が把握できたものが６件あり、実際に調査票が届いた対象は 96 件（ネット回収率 20.8%）

図表７　宜野湾市マンション管理組合アンケート調査設問の概要

設問カテゴリー	設問の内容	管理計画認定基準に係る項目
管理組合の運営状況について	・管理者、監事の選任 ・総会を年１回開催しているか	○
管理規約について	・管理規約の作成 ・規約内に適切な管理のための定め、情報取得円滑化のための定めがあるか	○
経理について	・修繕積立金の有無、他会計への充当の有無 ・適切な区分経理ができているか ・修繕積立金の滞納状況	○
長期修繕計画について	・長期修繕計画の作成・見直しの状況 ・長期修繕計画の内容及び修繕積立金の決定方法 ・計画期間、大規模修繕工事等に係る項目の有無 ・一時金徴収予定の有無 ・修繕積立金平均額が適当な額になっているか	○
名簿の管理	・組合員名簿及び居住者名簿の有無、更新状況	○
沖縄県の基準	・管理者窓口の設置状況 ・大規模災害への対応状況 ・長期修繕計画作成時の劣化把握調査等の実施状況	○
修繕や劣化状況について	・大規模な計画修繕の実施状況 ・現状の劣化状況	
マンションの概要	・住戸数、築年数、管理形態 ・組合員の年齢層及び世帯構成 ・高齢者支援の状況	
行政支援について	・マンション管理認定制度の認知度及び取得意向 ・適切な管理に向けて行政に望む支援策	

1）マンション管理計画認定基準に適合する物件数

・マンション管理計画の認定基準は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」に基づく基準である。また、沖縄県においても令和５年３月よりマンション管理計画認定制度を導入し、独自基準を設けている。今回調査では、実際の認定手続きを想定し、国及び県の基準に適合しているか、それを確認できる管理規約や総会議事録等の書類があるかを問い、適合する可能性の高い物件がどの程度あるかを確認した。

・図表８に認定基準と今回調査における適合件数を示す。認定基準にすべて適合した物件は 20 件中 1 件となっている。

図表８　マンション管理計画認定制度の認定基準と今回調査の適合件数

認定基準（マンション管理適正化法、沖縄県マンション管理計画認定制度）	適合件数
管理者等が定められていること	20
監事が選任されていること	20
集会（総会）が年１回以上開催されていること	20
管理規約が作成されていること	20
マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること	11
マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められていること	14
管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること	13
修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと	13
直前の事業年度の終了日時点において、修繕積立金の３カ月以上の滞納額が全体の１割以内であること	11
長期修繕計画が作成されていること	14
長期修繕計画の作成または見直しが、申請日以前７年以内に行われていること	14
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金について総会で決議されていること	8
長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれるように設定されていること	13
長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと	12
長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でない（目安の下限値を下回らない）こと	1
長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画になっていること	6
管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、年１回以上は内容の確認を行っていること	10
管理者窓口として「郵便ポストの設置」または「管理者窓口の連絡先が明確化」されていること 県	19
災害について対策が講じられていること 県	11
長期修繕計画の作成または見直しにあたって、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を把握していること 県	16

※認定基準は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第５条の３に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」令和５年４月追補版・国土交通省、「沖縄県マンション管理計画認定制度」令和５年３月制定・沖縄県を参照した。

２）不適合の多い基準

・図表８の網掛けで示すように、今回調査で適合件数が少なかった認定基準は、長期修繕計画に関わる基準において顕著である。

・作成している長期修繕計画が国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠しているかについて、不適合の「準拠していない」が 14 件中３件となっている。〔図表９〕

・修繕積立金の平均額について、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示された「金額の目安における下限値」を下回っていると不適合になる可能性が高く、今回調査では「下回っている」との回答が 14 件中８件と多い状況である。〔図表 10〕

・長期修繕計画の収支計画で、計画期間最終年度に「借入金の残高のない計画となっていない」という不適合にあたる回答は、14 件中８件と多い状況である。〔図表 11〕

・以上のことから、管理組合における課題の一つに修繕積立金の不足があるものと推測される。長期修繕計画の作成を促進し、計画的な修繕積立金の積立及び計画修繕の実施に向けた助言等を行う必要がある。

図表９　長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか

	件数	割合
1. 準拠している	**8**	**57.1**
2. 準拠していない	3	21.4
3. 準拠しているかどうか分からない	3	21.4
4. その他	0	0.0
無回答	0	0.0
合計	14	100.0

図表 10　計画期間全体における月当たり修繕積立金の平均額が「金額の目安における下限値」を下回っているか

	件数	割合
1. 下限値を下回っていない	**1**	**7.1**
2. 下限値を下回っている	8	57.1
3. 下回っているかどうか判断できない	5	35.7
無回答	0	0.0
合計	14	100.0

図表 11　計画期間の最終年度において借入金の残高のない計画となっているか

	件数	割合
1. 借入金の残高のない計画となっている	**6**	**42.9**
2. 借入金の残高のない計画となっていない	8	57.1
3. その他	0	0.0
無回答	0	0.0
合計	14	100.0

３）マンション管理計画認定制度の認知度及び取得意向

・マンション管理認定制度の認知度について、制度を「知っている」との回答が 20 件中 11 件となっている。〔図表 12〕

・取得意向については、「分からない」が 20 件中 16 件となっている。他方で「認定を受けたい」は１件、「認定を受けようとは思わない」が２件となっている。〔図表 13〕

・これらの結果から、制度についてやや認知はされているものの、取得するか否かを判断するに至っていない状況だと考えられる。

・また、マンションを適切に管理・修繕するための市に望む支援策としては、「大規模修繕の検討・実施のための支援」が最も多くなっていることも踏まえ、管理計画認定制度を取得することにより共用部リフォーム融資の金利引き下げや債券の利率上乗せ等のメリットがあることなどを十分に周知し、取得を促す必要がある。〔図表 14〕

図表 12　マンション管理計画認定制度を知っているか

	件数	割合
1. 知っている	11	55.0
2. 知らない	8	40.0
無回答	1	5.0
合計	20	100.0

図表 13　宜野湾市で制度を開始した場合、認定を受けたいと思うか

	件数	割合
1. 認定を受けたい	1	5.0
2. 認定を受けようと思わない	2	10.0
3. 分からない	16	80.0
無回答	1	5.0
合計	20	100.0

図表 14　マンションを適切に管理、修繕していくために宜野湾市からどのような支援があるといいと思うか

	件数	割合
1. 専門家による管理組合運営へのアドバイス	6	30.0
2. 外部専門家の管理組合役員の参画	4	20.0
3. 管理組合運営における研修･意見交換会	1	5.0
4. 会計管理に関する実務的な補助	0	0.0
5. 管理規約の策定のための支援	3	15.0
6. 長期修繕計画の策定のための支援	5	25.0
7. 大規模修繕の検討･実施のための支援	7	35.0
8. 建替えの検討･実施のための支援	0	0.0
9. その他	1	5.0
10. 特になし	6	30.0
無回答	2	10.0

■ 調査票

宜野湾市マンション管理適正化推進計画の策定に向けた

マンション管理組合アンケート調査

アンケート調査ご協力のお願い

日頃から宜野湾市の住みよいまちづくりにご協力いただき、誠にありがとうございます。

宜野湾市では、「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」の策定および「宜野湾市マンション管理計画認定制度」の導入に向け、各種調査や検討に取り組んでいるところです。

このアンケート調査は、宜野湾市内に所在する分譲マンションについて、建物の老朽化や居住者の高齢化、管理組合の運営状況といった実態を把握し、マンション管理の支援策を検討するために実施いたします。なお、設問の一部はマンション管理計画認定制度における国等の認定基準を基に作成しており、「別紙」をご活用いただくことで、貴管理組合の管理状況を簡易チェックできるものとなっています。

お忙しいところ大変恐縮ですが、調査へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

なお、本調査は統計的データとして収集するもので、個々の内容を公表することはありません。

令和５年 11 月

回答期限：令和５年 **12 月 15 日（金）** まで ※消印有効

ご回答にあたって

・本調査は、「宜野湾市内に所在する分譲マンションの管理組合」を調査対象としております。
・ご回答は、宛名に記されたマンションの管理組合の理事長様または事務管理業務ご担当者様がご回答いただくようお願い申し上げます。
・宛名に記されたマンションに関する下記資料があれば、お手元にご用意ください。
　○管理規約　　○長期修繕計画書類
　○過去の総会、理事会の議事録　　○決算報告書などの会計資料
・正確な数値等が分からない場合は、分かる範囲でご回答いただいて構いません。
・ご回答いただいたアンケート票は同封の返信用封筒に入れて、お近くの郵便ポストにご投函ください。
また、インターネットでもご回答いただけます。

https://questant.jp/q/9TRFQCYZ

ＱＲコードからもアクセスできます。
※「QR コード」という名称は、デンソーウェーブの登録商標です。

問い合わせ先

《調査主体》
宜野湾市役所建築指導課（担当：銘苅、山城）
TEL：098-893-4411（内線 4462）
〒907-2710　沖縄県宜野湾市野嵩一丁目１番１号

《業務委託先（アンケート票返信先）》
株式会社ディー・プランニング沖縄（担当：川本）
TEL：098-859-7037
〒901-0155　沖縄県那覇市金城 5-11-2　2F

アンケート票

▽ 管理組合の運営状況について ▽

Q1　貴管理組合では、管理者等※1を定めていますか。【○は１つ】

1．定めている　　2．定めていない　→ Q3へ

Q2　管理者等を定めていることを書類で確認できますか。【○は１つ】

1．管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる
2．管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる
3．管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない
4．その他［　　］

Q3　貴管理組合では、監事※2を選任していますか。【○は１つ】

1．選任している　　2．選任していない　→ Q5へ

Q4　監事を選任していることを書類で確認できますか。【○は１つ】

1．管理規約に定めており、総会または理事会の議事録で監事を選任したことが確認できる
2．管理規約に定めていないが、総会等の議事録で監事を選任したことが確認できる
3．管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない
4．その他［　　］

Q5　貴管理組合では、総会を年１回以上開催していますか。【○は１つ】

1．開催している　　2．開催していない　→ Q7へ

Q6　総会を年１回以上開催していることを書類で確認できますか。【○は１つ】

1．直近に開催された総会の議事録で確認できる
2．年１回以上開催しているが、書面で記録を残していない
3．その他［　　］

▽ 管理規約について ▽

Q7　貴管理組合では、管理規約※3を作成していますか。【○は１つ】

1．作成している　　2．作成していない　→ Q10へ

※1 **管理者等**：一般的には管理組合の理事長のことです。法人化している管理組合の場合は管理組合の理事が管理者になるケース等もあります。
※2 **監事**：監事の役割は主に、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査することであり、管理組合が適正に運営されているかのチェックを行う役割を担っています。
※3 **管理規約**：良好な住環境を確保するために、マンションの管理や使用について定めたもののことです。なお、国土交通省が示す「標準管理規約」は令和３年に改正されています。

Q8　作成している管理規約に、下記①～③を定めていますか。【それぞれ○は１つ】

	1．定めている	2．定めていない
マンションの適切な管理のための定め		
①災害時等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについての定め※4	1	2
②修繕等の履歴情報の管理等についての定め※5	1	2
管理状況に係る情報取得の円滑化のための定め		
③管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての定め※6	1	2

Q9　上記Ｑ８の定めがあることを確認するために、管理規約を開示できますか。【○は１つ】

1．管理規約を開示できる　　2．紛失等により開示できない
3．その他［　　］

▽ 経理について ▽

Q10　貴管理組合では、修繕積立金を積み立てていますか。【○は１つ】

1．積み立てている　　2．積み立てていない　→ Q15へ

Q11　貴管理組合では、管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理を行っていますか。【○は１つ】

1．区分経理している　　2．区分経理していない
3．区分経理しているかどうか分からない　　4．その他［　　］

Q12　貴管理組合の経理に関して、修繕積立金会計から管理費会計などの他の会計へ充当（支出）していますか。【○は１つ】

1．他の会計へ充当していない　　2．他の会計へ充当している
3．他の会計へ充当しているかどうか分からない　　4．その他［　　］

Q13　貴管理組合の直前の事業年度における経理に関して、以下のＡ～Ｃをお答えください。【記述式】金額を把握できていない場合は Q15 へお進みください。

Ａ．各戸から徴収すべき修繕積立金の総額	［　　］円
Ｂ．３カ月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額	［　　］円
Ｃ．上記Ｂの金額をＡの金額で除した割合（Ｂ÷Ａ）	［　　］割

※4 標準管理規約単棟型第 23 条に相当する規定（敷地及び共用部分等の管理における必要箇所への立ち入り）
※5 標準管理規約単棟型第 32 条第六号に相当する規定（修繕等履歴情報の整理及び管理）
※6 標準管理規約単棟型第 64 条第３項に相当する規定（管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付）。なお、「電磁的方法」とは、電子メールや Web ダウンロード形式等のことです。

Q14　前頁Ｑ10～Ｑ13について確認するために、開示できる書類はありますか。【あてはまるものすべてに○】

1．直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表
2．直近の総会で決議された管理組合の収支計算書
3．直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類
4．その他［　　］

▽ 長期修繕計画について ▽

Q15　貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか。また、その長期修繕計画を開示できますか。【○は１つ】

1．作成しており、開示できる　　2．作成しているが、紛失等により開示できない
3．作成していない　→ Q23へ

Q16　長期修繕計画は過去７年以内に作成または見直しを行ったものですか。【○は１つ】

1．７年以内に作成または見直しした　　2．８年以上前に作成し、見直ししていない
3．作成または見直しした時期が分からない　　4．その他［　　］

Q17　作成または見直しした長期修繕計画は、「長期修繕計画標準様式※7」に準拠していますか。【○は１つ】

1．準拠している　　2．準拠していない
3．準拠しているかどうか分からない　　4．その他［　　］

Q18　作成または見直しした長期修繕計画の内容と、それに基づいて算出された修繕積立金額は、どのように決定していますか。【○は１つ】

1．総会で決議しており、議事録で確認できる　　2．理事会で決定している
3．どのように決定したか分からない
4．その他［　　］

Q19　作成または見直しした長期修繕計画は、次の２つの条件を満たすように設定されていますか。【それぞれ○は１つ】

	1．条件を満たしている	2．条件を満たしていない
①計画期間が 30 年以上	1	2
②残存期間内に大規模修繕工事が２回以上含まれている	1	2

※7 **長期修繕計画標準様式**：建物等の経年劣化に対して適時適切な修繕工事を計画的に実施できるようにするため、国土交通省が示す標準的な様式のことです（令和３年９月改定）。なお、長期修繕計画は、建物等の劣化に対して適時適切に修繕工事を行うために**①計画期間、②推定修繕工事項目、③修繕周期、④推定修繕工事費用、⑤収支計画を含んで作成し、これに基づいて⑥修繕積立金の額の算出**を行います。

▽ 沖縄県の基準 ▽

Q25 貴管理組合では、管理者と連絡が取れる窓口を設置していますか。【○は１つ】

1．郵便ポストを設置　2．管理者窓口の連絡先（電話番号やメールアドレス等）を明示
3．その他［　　］
4．設置していない

Q26 貴管理組合では、災害時に備えて対策等を行っていますか。【あてはまるものすべてに○】

1．防災マニュアルの作成　2．防災訓練の実施
3．災害時の避難場所の周知　4．災害時に必要となる道具、備品、非常食糧の備蓄
5．災害発生時における居住者の安否確認体制の整備
6．災害発生時における被害状況、復旧見通しに関する情報の収集・提供体制の整備
7．その他［　　］
8．特になし

Q27 長期修繕計画の作成または見直しにあたって、劣化等の状況把握を行いましたか。【○は１つ】

1．状況調査を実施して劣化等の状況を把握した
2．現況調査以外の方法で劣化等の状況を把握した［方法：　　］
3．新築時に作成しており、劣化等が発生しているおそれがなかった
4．劣化等の状況を把握していない
5．その他［　　］

▽ 建物の修繕や劣化状況について ▽

Q28 貴マンションでは、これまでに大規模な計画修繕※8を何回行いましたか。【○は１つ】

1．1回　2．2回　3．3回　4．4回以上
5．これまで行っていない　→ Q31へ

Q29 直近で大規模な計画修繕を行ったのはいつですか。西暦または和暦でお答えください。【記述式】

［　　］年

Q30 大規模な計画修繕の際に、苦労した点はどのようなことですか。【あてはまるものすべてに○】

1．劣化状況などの調査の実施　2．工事業者の選定　3．費用の調達
4．入居者等との合意形成　5．その他［　　］
6．特に苦労していない

※8 **大規模な計画修繕**：外壁補修をはじめとする建物の劣化補修等の工事で、足場を立てて行うもののことです。

Q20 作成または見直しした長期修繕計画において、将来の一時的な修繕積立金（一時金）の徴収を予定していますか。【○は１つ】

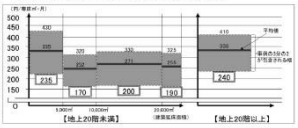
1．徴収の予定はない　2．徴収を予定している
3．徴収の予定があるかどうか分からない

Q21 作成または見直しした長期修繕計画において、計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額は、《参考》の図表に示す「金額の目安における下限値」を下回っていますか。【○は１つ】

1．下限値を下回っていない　2．下限値を下回っている
3．下回っているかどうか判断できない

《参考：金額の目安における下限値※と月当たり修繕積立金の平均額の計算式※》

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安（機械式駐車場分を除く。）における下限値（二重線枠内の金額）



【計算式】
計画期間全体における月当たりの修繕積立金の平均額＝（A＋B＋C）÷X÷Y
A：計画期間当初における修繕積立金の残高（円）
B：計画期間全体で集める修繕積立金の総額（円）
C：計画期間全体における専用使用料等からの繰入額の総額（円）
X：マンションの総専有床面積（㎡）
Y：長期修繕計画の計画期間（ヶ月）

※機械式駐車場分を除く
出典：マンション管理の適正化の推進に関する法律第５条の３に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和５年４月・国土交通省）

Q22 作成または見直しした長期修繕計画は、計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっていますか。【○は１つ】

1．借入金の残高のない計画となっている　2．借入金の残高のない計画となっていない
3．その他［　　］

▽ 名簿の管理について ▽

Q23 貴管理組合では、マンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えていますか。【○は１つ】

1．組合員名簿と居住者名簿のどちらも備えている　2．組合員名簿のみを備えている
3．どちらも備えていない　→ Q25へ　4．その他［　　］

Q24 組合員名簿等を備えている場合、年１回以上は内容の確認を行っていますか。【○は１つ】

1．行っている　2．行っていない　3．その他［　　］

Q31 貴マンションの現状について、劣化等の問題が生じていますか。次の中からあてはまるものを選んでください。【あてはまるものすべてに○】

《建物の外観や躯体等の状況》
1．外壁等の剥落　2．外壁や共用廊下のひび割れ　3．鉄筋の露出・腐食
4．屋外階段の腐食・劣化　5．柱や梁のたわみ・変形　6．屋根のたわみ・変形
7．漏水や雨漏り
《建物の内部の状況》
8．室内の床や天井のたわみ・変形　9．室内での雨漏り
《設備や配管の状況》
10．水道水からの赤水発生　11．洗面台や台所、流しの排水の詰まり
12．浴室やトイレの排水の詰まり　13．給排水管の老朽化による漏水
14．ガス管の劣化・腐食　15．電気設備の劣化・故障
16．エレベーターの劣化・故障　17．テレビ共同受信設備の劣化・故障
18．消防・防災設備の劣化・故障
《その他》
19．その他［　　］
20．特に問題は生じていない

▽ 貴マンションの概要について ▽

Q32 貴マンションの概要についてお答えください。【記述式】

マンション名	［　　］
所在地(番地まで)	宜野湾市［　　］
住戸等について	棟数［　　］棟／階数［　　］階／住居専用戸数［　　］戸
竣工年	［　　］年
管理形態	1．自主管理　2．管理会社に全部委託 3．管理会社に一部委託　4．その他［　　］

Q33 管理組合員は、どの年齢層が最も多いですか。【○は１つ】

1．高齢層（65歳以上）　2．中年層（35～64才）　3．若年層（34歳以下）　4．分からない

Q34 管理組合員の世帯構成で、最も多いものはどれですか。【○は１つ】

1．単身世帯　2．夫婦のみ世帯　3．ファミリー世帯
4．その他［　　］　5．分からない

Q35 貴管理組合では、居住している高齢者に対する支援や対応等を行っていますか。次の中からあてはまるものを選んでください。【あてはまるものすべてに○】

1．緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成　2．日常の見守り活動
3．安否確認の仕組みの整備（緊急通報など）　4．親族等の緊急連絡先の把握
5．その他［　　］　6．特になし

▽ 行政支援について ▽

Q36 「マンション管理計画認定制度」を知っていますか。制度については「別紙」を参照してください。【○は１つ】

1．知っている　2．知らない

Q37 宜野湾市で「マンション管理計画認定制度」を開始した場合、認定を受けたいと思いますか。【○は１つ】

1．認定を受けたい　2．認定を受けようと思わない　3．分からない

Q38 マンションを適切に管理、修繕していくために、宜野湾市からどのような支援があると良いと思いますか。【○は３つまで】

1．専門家による管理組合運営へのアドバイス　2．外部専門家の管理組合役員の参画
3．管理組合運営における研修・意見交換会　4．会計管理に関する実務的な補助
5．管理規約の策定のための支援　6．長期修繕計画の策定のための支援
7．大規模修繕の検討・実施のための支援　8．建替えの検討・実施のための支援
9．その他［　　］　10．特になし

＝＝アンケートは以上です。返信用封筒に入れて、12月15日（金）までに投函してください。＝＝

別　紙
※返送不要

マンション管理計画認定制度とは

「マンション管理計画認定制度」は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。マンション管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

マンション管理状況簡易チェックシート

本調査の設問の一部は、マンション管理適正化法で定められた「マンション管理計画認定制度」における国や沖縄県の認定基準、マンション管理標準規約等を基に作成しており、貴管理組合のご回答内容から管理状況を簡易チェックできるものとなっています。

ご回答内容を下表に転記いただき、認定基準に適合しているかのチェックにご活用ください。

設問	貴管理組合ご回答内容	認定基準に適合する回答	認定基準 （マンション管理適正化法、沖縄県マンション管理計画認定制度）
Q1		1	管理者等が定められていること ［提出書類］管理者等を定めたことが確認できる議事録の写し
Q2		1または2	
Q3		1	監事が選任されていること ［提出書類］監事が選任されたことが確認できる議事録の写し
Q4		1または2	
Q5		1	集会（総会）が年1回以上開催されていること ［提出書類］直近に開催された議事録の写し
Q6		1	
Q7		1	管理規約が作成されていること
Q8 ① ② ③		いずれも 1	・マンションの適切な管理のため、管理規約において①災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、②修繕等の履歴情報の管理等について定められていること ・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、③管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められていること ［提出書類］管理規約の写し
Q9		1	
Q10	－	－	－
Q11		1	管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
Q12		1	修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと
Q13 C		Cの割合が 1割以内	直前の事業年度の終了日時点において、修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること
Q14		1かつ 2かつ3	［Q11～Q13 提出書類］直前の事業年度の総会において決議された管理組合の貸借対照表・収支計算書、直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額が確認できる書類
Q15		1	長期修繕計画が作成されていること ［Q16～Q22 提出書類］長期修繕計画の写し
Q16		1	長期修繕計画の作成または見直しが、申請日以前7年以内に行われていること
Q17		1	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金について総会で決議されていること ［提出書類］総会で決議されたことが確認できる議事録の写し
Q18		1	
Q19 ① ②		いずれも 1	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
Q20		1	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
Q21		1	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でない（目安の下限値を下回らない）こと
Q22		1	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画になっていること
Q23		1	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、年1回以上は内容の確認を行っていること ［提出書類］両名簿を備えており、年1回確認を行っていることが確認できる書類（表明保証書など）
Q24		1	
Q25		1または2	管理者窓口として「郵便ポストの設置」または「管理者窓口の連絡先が明確化」されていること 景
Q26		1～7 のいずれか	災害について1～7のいずれかの対策が講じられていること 防
Q27		1～3 のいずれか	長期修繕計画の作成または見直しにあたって、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を把握していること 防

参考：「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」令和5年4月国土交通省、「沖縄県マンション管理計画認定制度」令和5年3月制定・沖縄県

補注：表内「認定基準」内に記載されている「提出書類」とは、認定申請時に必要となる提出書類のことです。今回調査でご提出いただく必要はございません。

認定制度の導入に向けて

マンション管理計画認定制度を導入するためには、地方公共団体において「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があり、宜野湾市では計画の策定・制度の導入に向けた調査・検討を進めているところです。

管理計画認定を取得した場合の優遇措置には、以下のようなものが挙げられます。

マンション共用部分リフォーム融資	管理計画認定の取得により、融資金利を年 0.2%引き下げ（沖縄振興開発金融公庫）	沖縄振興開発金融公庫 マンション管理組合向け
「認定美ら家債」	管理計画認定を取得し、「美ら家債（住宅宅地債券（マンション修繕コース））」を購入する場合に、利率を上乗せ	沖縄振興開発金融公庫 マンション管理組合向け
マンション長寿命化促進税制	一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する	令和5年度税制改正 令和5年4月1日～令和7年3月31日までの2年間の特例措置

（2023年10月時点）

宜野湾市住生活基本計画　改定版
令和６年２月

発行：宜野湾市 建設部 建築指導課
〒901-2710　沖縄県宜野湾市野嵩一丁目１番１号
電話：098-893-4411（代表）