

第1章：公的住宅の現状と課題

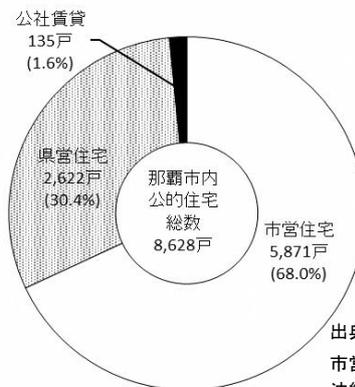
1. 公的住宅ストックの概要

(1) 管理戸数

本市における公的住宅の管理戸数は8,628戸で、その内訳は市営住宅が5,871戸(68.0%)、県営住宅が2,622戸(30.4%)、公社賃貸住宅が135戸(1.6%)となっています。

(※本計画では、那覇市営住宅、那覇市内の県営住宅及び公社賃貸住宅を「公的住宅」とします。)

■事業主体別管理戸数（令和7年3月末現在）



出典

市営住宅課資料（那覇市営住宅）

沖縄県住宅課資料（沖縄県営住宅）

沖縄県住宅供給公社資料（公社賃貸住宅）

(2) 管理規模と立地

市営住宅は市全域にわたって立地しています。特に市境部においては500戸を超える団地（石嶺、大名、宇栄原）が立地しており、管理戸数の約4割を占めています。

県営住宅についても、市全域にわたって立地しており、三重城市街地住宅や古波蔵第三市街地住宅など300戸以上の団地もありますが、大半は100戸前後となっています。公社賃貸住宅については、2団地ともに70戸前後の小規模団地となっています。

■那覇市内の公的住宅一覧（令和7年3月末現在）

(市営住宅)

No.	市営住宅名	管理戸数(戸) ※1	敷地面積
1	石嶺	894戸 (1,137戸)	73,552㎡
2	宇栄原	783戸 (989戸)	67,997㎡
3	大名	533戸 (636戸)	52,913㎡
4	真地	431戸 (400戸)	41,726㎡
5	若狭	240戸	15,270㎡
6	安謝第一	140戸	5,173㎡
7	銘苅	160戸	7,021㎡
8	壺川	434戸	13,949㎡
9	汀良	144戸	9,920㎡
10	小禄	670戸	39,920㎡
11	壺川東	189戸	15,900㎡
12	石嶺第二	30戸	3,972㎡
13	辻	46戸	1,054㎡
14	安謝	151戸	8,927㎡
15	末吉	72戸	5,906㎡
16	新都心銘苅	135戸	9,181㎡
17	繁多川	180戸	14,981㎡
18	久場川	484戸	31,336㎡
19	識名	85戸	3,184㎡
20	樋川	70戸	2,232㎡
市営住宅総数		5,871戸 6,392戸	424,114㎡

※1 () は、整備後の管理戸数。

※2 建替え中であり、整備後は142戸。

(県営住宅)

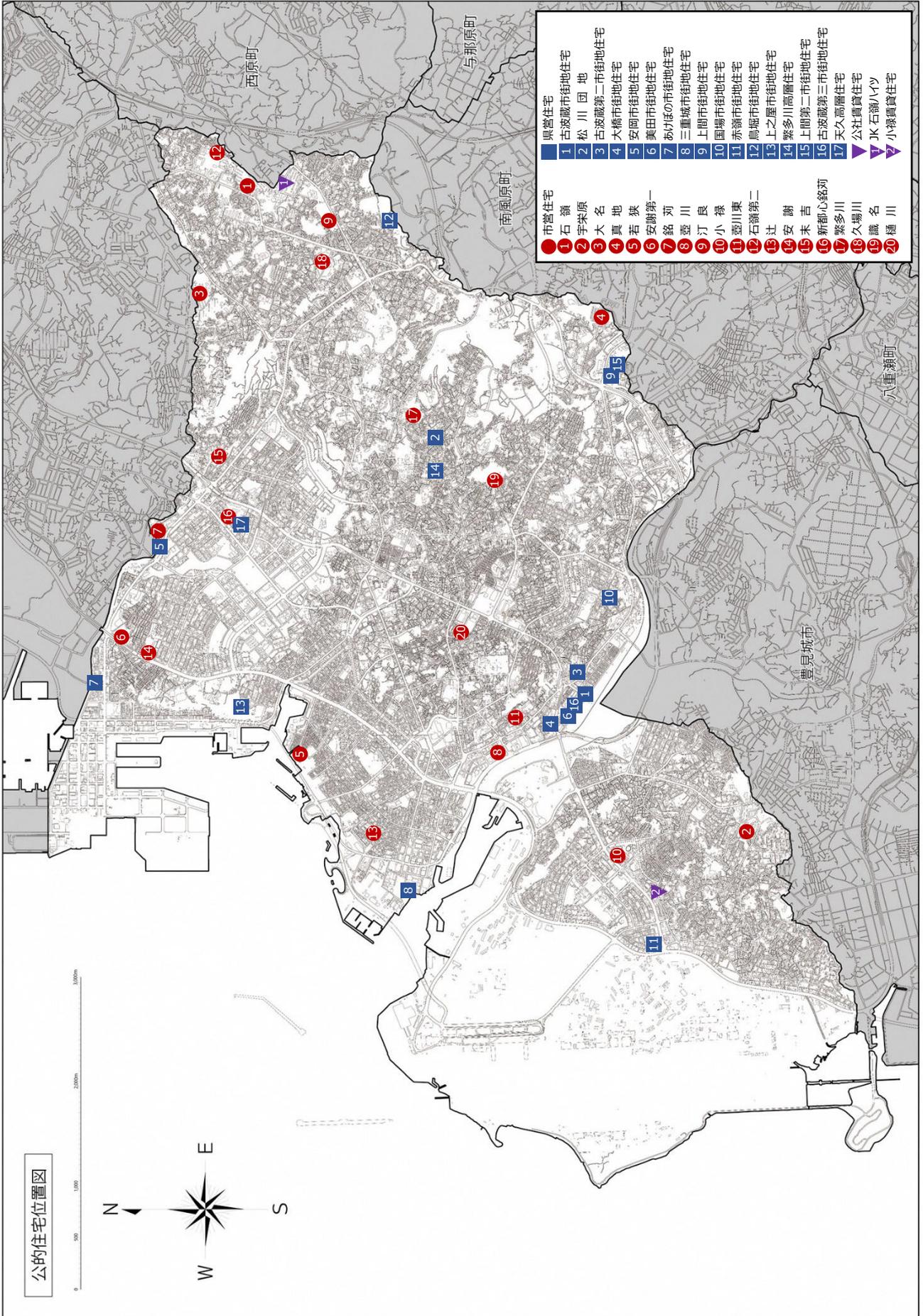
No.	県営住宅名	管理戸数	敷地面積
1	古波蔵市街地住宅	88戸	2,492㎡
2	松川団地 ※2	124戸	15,082㎡
3	古波蔵第二市街地住宅	155戸	6,499㎡
4	大橋市街地住宅	102戸	4,701㎡
5	安岡市街地住宅	130戸	5,284㎡
6	美田市街地住宅	79戸	3,374㎡
7	あけぼの市街地住宅	117戸	3,206㎡
8	三重城市街地住宅	352戸	13,773㎡
9	上間市街地住宅	118戸	5,147㎡
10	国場市街地住宅	89戸	4,605㎡
11	赤嶺市街地住宅	280戸	21,314㎡
12	鳥堀市街地住宅	168戸	15,662㎡
13	上之屋市街地住宅	130戸	6,933㎡
14	繁多川高層住宅	95戸	6,767㎡
15	上間第二市街地住宅	154戸	10,443㎡
16	古波蔵第三市街地住宅	300戸	14,422㎡
17	天久高層住宅	141戸	11,565㎡
県営住宅総数		2,622戸	151,269㎡

(公社賃貸住宅)

No.	公社賃貸住宅名	管理戸数	敷地面積
1	J K 石嶺ハイツ	63戸	4,131㎡
2	小禄賃貸住宅	72戸	2,661㎡
公社賃貸住宅総数		135戸	6,792㎡

出典 市営住宅課資料（那覇市営住宅）、沖縄県住宅課資料（沖縄県営住宅）、沖縄県住宅供給公社資料（公社賃貸住宅）

■ 公的住宅位置図 (令和7年3月末 現在)



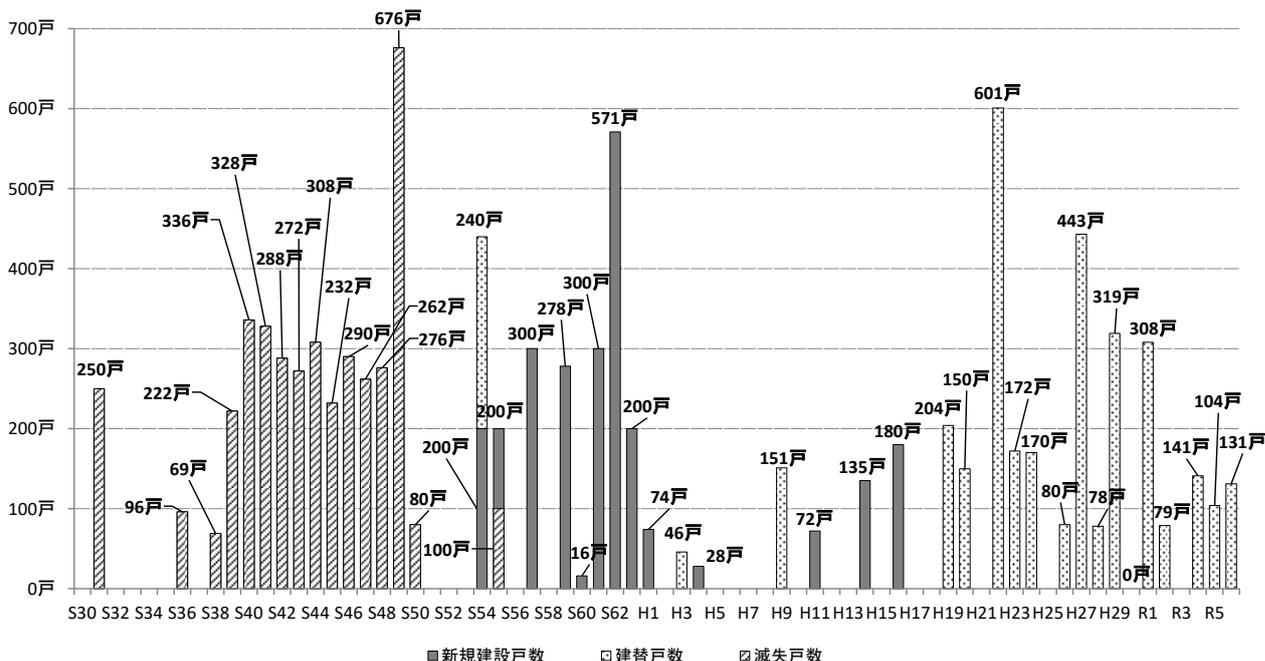
(3) 建物などの概要

① 建築年・経過年数

昭和 31（1956）年の若狭市営住宅の建設から始まった本市の市営住宅は、昭和 40 年代に建設された市営住宅ストックを中心に建替事業を実施してきており、昭和 50 年代後半から昭和の末にかけて建設されたものや、平成 20 年代に建替えられたものが中心になっています。

令和 7（2025）年 3 月末現在、築 35 年を経過した住宅は、9 団地 2,279 戸で住宅ストックの 38.8% を占めており、今後 5 年以内に築 35 年となる市営住宅ストック 74 戸を合わせると 2,353 戸となり、管理戸数全体の約 4 割を占めることになります。

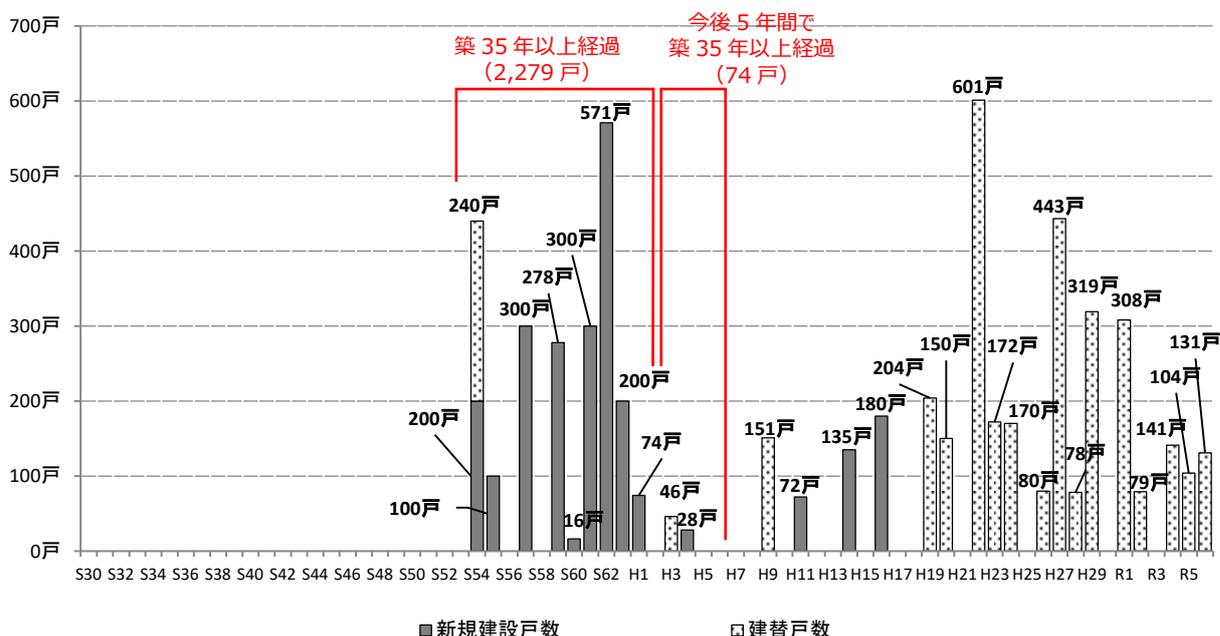
■ 市営住宅建設の推移



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■ 市営住宅建設年度別の管理戸数（5,871 戸）



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

■市営住宅別経過年数

番号	市営住宅名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数 R6 (2024) 年から起算
1	石 嶺	9 棟	894 戸	H20 (2008) ~R4 (2022)	2~16 年
2	宇 栄 原	8 棟	783 戸	H22 (2010) ~R5 (2023)	1~14 年
3	大 名	4 棟	533 戸	H27 (2015) ~R2 (2021)	3~9 年
4	真 地	9 棟	300 戸	S54 (1979) ~S55 (1980)	44~45 年
	真地 (新)	2 棟	131 戸	R6 (2024)	0 年
5	若 狭	6 棟	240 戸	S54 (1979)	45 年
6	安 謝 第 一	1 棟	140 戸	S57 (1982)	42 年
7	銘 苺	1 棟	160 戸	S57 (1982)	42 年
8	壺 川	3 棟	434 戸	S59 (1984) ~S61 (1986)	38~40 年
9	汀 良	2 棟	144 戸	S61 (1986)	38 年
10	小 禄	11 棟	670 戸	S62 (1987) ~S63 (1988)	36~37 年
11	壺 川 東	8 棟	189 戸	S60 (1985) ~H4 (1992)	32~39 年
12	石 嶺 第 二	2 棟	30 戸	H1 (1989)	35 年
13	辻	1 棟	46 戸	H3 (1991)	33 年
14	安 謝	2 棟	151 戸	H9 (1997) ~H10 (1998)	26~27 年
15	末 吉	4 棟	72 戸	H11 (1999)	25 年
16	新都心銘苺	4 棟	135 戸	H14 (2002)	22 年
17	繁 多 川	2 棟	180 戸	H15 (2003)	21 年
18	久 場 川	13 棟	484 戸	H19 (2007) ~H26 (2014)	10~17 年
19	識 名	1 棟	85 戸	H22 (2010)	14 年
20	樋 川	1 棟	70 戸	R1 (2019)	5 年
計		94 棟	5,871 戸		

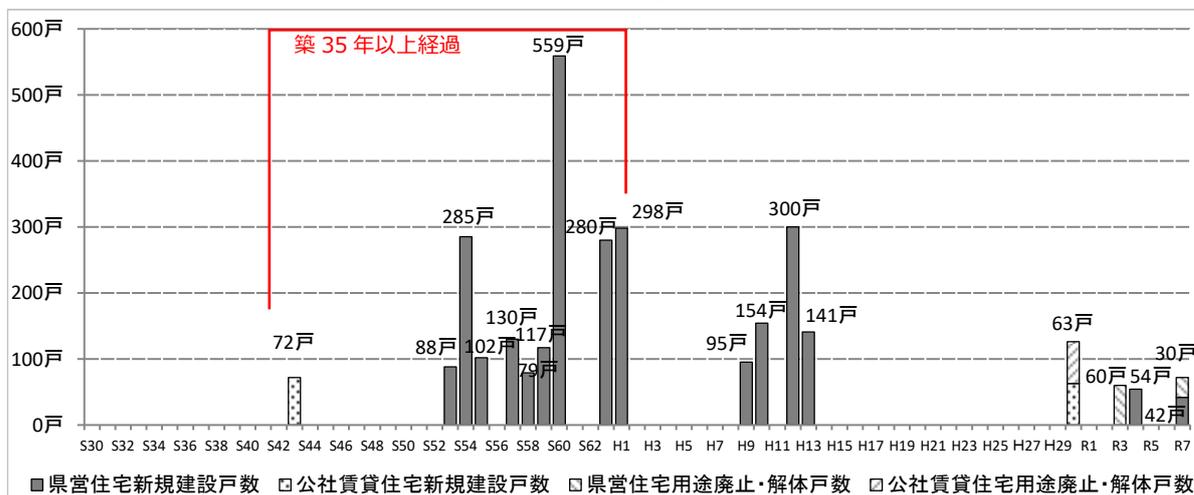
※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

一方、県営住宅の建設は本土復帰の翌年から本格的に着手しており、市内においても昭和 53 (1978) 年の古波蔵市街地住宅を皮切りに、これまで 2,622 戸 (令和 7 度中に 12 戸増予定) が整備供給されています。経過年数は、古波蔵市街地住宅、松川団地、古波蔵第二市街地住宅など 9 団地 1,938 戸が 35 年以上経過しています。

公社賃貸住宅については、復帰前の昭和 43 (1968) 年に建設された小禄賃貸住宅 (72 戸) と平成 30 (2018) 年供用開始された JK 石嶺ハイツ (63 戸) の合計 135 戸が整備供給されています。

■県営住宅及び公社賃貸住宅建設年度別の管理戸数 (2,769 戸)



※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

②構造・階数

本市の市営住宅はすべて耐火構造となっています。また、階数については、中層住宅（5階以下）が491戸（8.3%）、高層住宅（6階以上）が5,380戸（91.6%）です。昭和50年代以前の中層住宅の除却が進み、現在は高層住宅が中心となっています。

県営住宅は、昭和50年代以降、高層住宅を中心に整備されており、公社賃貸住宅については当初（昭和40年代）より全て高層住宅として整備されています。

■市営住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2023	計
	和暦	S40~44	S45~49	S50~54	S55~59	S60~H1	H2~6	H7~11	H12~16	H17~21	H22~26	H27~31	R2~R6	
中層 (5階以下)	市営	0戸	0戸	0戸	200戸	102戸	0戸	72戸	0戸	52戸	31戸	0戸	34戸	491戸
高層 (6階以上)	市営	0戸	0戸	240戸	578戸	1,059戸	74戸	151戸	315戸	302戸	1,254戸	986戸	421戸	5,380戸
計	市営	0戸	0戸	240戸	778戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,285戸	986戸	455戸	5,871戸

※令和7年3月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・階数別戸数

	西暦	1965~ 1969	1970~ 1974	1975~ 1979	1980~ 1984	1985~ 1989	1990~ 1994	1995~ 1999	2000~ 2004	2005~ 2009	2010~ 2014	2015~ 2019	2020~ 2023	計
	和暦	S40~44	S45~49	S50~54	S55~59	S60~H1	H2~6	H7~11	H12~16	H17~21	H22~26	H27~31	R2~R6	
中層 (5階以下)	県営	0戸	0戸	130戸	0戸	98戸	0戸	228戸						
	公社	0戸	0戸											
高層 (6階以上)	県営	0戸	0戸	183戸	428戸	1,039戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,394戸
	公社	72戸	0戸	63戸	0戸	135戸								
計	県営	0戸	0戸	313戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,622戸
	公社	72戸	0戸	63戸	0戸	135戸								

※令和7年3月末現在

出典 市営住宅課資料

③新耐震基準以前の市営住宅の状況

新耐震基準（昭和56（1981）年）以前に建設された市営住宅のうち、耐震改修が行われていない住戸は440戸となっています。令和2年度ストック計画では1,616戸（当時の管理戸数6,034戸の26.8%）が新耐震基準以前の建物でしたが、建替えや耐震改修などにより減少し、現在の管理戸数に対する割合は、7.5%に減少しています。

■新耐震基準（S56）以前の市営住宅

市営住宅名	新耐震基準 以前の戸数	階数	住棟形式	EVの 有無	備考
真地	300戸	5階	階段室型	無	建替予定
若狭	240戸	9階~10階	階段室型+廊下 型	有	住棟耐震改修済 渡り廊下耐震改修予定
安謝第一	140戸	14階	片廊下型	有	第3章事業手法選定による。
銘苅	160戸	10階	片廊下型	有	耐震改修済
計	840戸(440戸)	※()は耐震改修が行われていない住戸数			

	全管理戸数	全戸数に 対する割合
令和6年度末	5,871戸	7.5%
全建替完了後	6,392戸	6.9%

※令和7年3月末現在

出典 市営住宅課資料

④住宅規模

市営住宅の戸当り住戸専用面積は、37.14㎡～79.94㎡となっています。

建築年度別にみると、市営住宅では、昭和50年代から国の示す第3期住宅建設5ヶ年計画で居住水準の目標が設定されたことから、住戸専用面積の確保を目指す中で概ね60㎡を超える規模が確保されるようになり、昭和60年代以降は70㎡を超える規模も建設されています。また、県営住宅及び公社賃貸住宅については、昭和40年代は50㎡未満が中心でしたが、昭和50年代以降は市営住宅とほぼ同様の傾向にあります。

■市営住宅の建築年度別・戸当り専用面積別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
30㎡未満	市営	0戸	0戸											
30～40㎡ 未満	市営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	28戸
40～50㎡ 未満	市営	0戸	0戸	0戸	0戸	23戸	0戸	0戸	0戸	60戸	80戸	129戸	120戸	412戸
50～60㎡ 未満	市営	0戸	0戸	209戸	346戸	217戸	14戸	48戸	97戸	122戸	388戸	484戸	181戸	2,106戸
60～70㎡ 未満	市営	0戸	0戸	208戸	332戸	677戸	40戸	84戸	99戸	94戸	378戸	355戸	68戸	2,335戸
70㎡以上	市営	0戸	0戸	23戸	0戸	244戸	20戸	63戸	119戸	78戸	177戸	180戸	86戸	990戸
計	市営	0戸	0戸	440戸	678戸	1,161戸	74戸	223戸	315戸	354戸	1,023戸	1,148戸	455戸	5,871戸

※令和7年3月末現在

出典 市営住宅課資料

■県営住宅及び公社賃貸住宅の建築年度別・戸当り専用面積別戸数

	西暦	1965～ 1969	1970～ 1974	1975～ 1979	1980～ 1984	1985～ 1989	1990～ 1994	1995～ 1999	2000～ 2004	2005～ 2009	2010～ 2014	2015～ 2019	2020～ 2023	計
	和暦	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～26	H27～31	R2～R6	
30㎡未満	県営	0戸	0戸											
	公社	0戸	0戸											
30～40㎡ 未満	県営	0戸	8戸	8戸										
	公社	42戸	0戸	24戸	0戸	66戸								
40～50㎡ 未満	県営	0戸	0戸											
	公社	30戸	0戸	29戸	0戸	59戸								
50～60㎡ 未満	県営	0戸	0戸	158戸	0戸	298戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	32戸	488戸
	公社	0戸	10戸	0戸	10戸									
60～70㎡ 未満	県営	0戸	0戸	155戸	428戸	839戸	0戸	0戸	41戸	0戸	0戸	0戸	14戸	1,477戸
	公社	0戸	0戸											
70㎡以上	県営	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	249戸	400戸	0戸	0戸	0戸	0戸	0戸	649戸
	公社	0戸	0戸											
計	県営	0戸	0戸	313戸	428戸	1,137戸	0戸	249戸	441戸	0戸	0戸	0戸	54戸	2,622戸
	公社	72戸	0戸	63戸	0戸	135戸								

※令和7年3月末現在

出典 市営住宅課資料

⑤居住面積水準

国が目指す最低居住面積水準に満たない世帯数は、81 世帯（全入居世帯 5,347 世帯の 1.5%）となっています。令和 2 年度ストック計画時の最低居住面積水準に満たない世帯数は、119 世帯（全入居世帯 5,241 世帯の 2.3%）でしたが、昭和 40 年代に建設された住戸規模が小さい石嶺・大名市営住宅の旧住棟の建替えなどにより約 2/3 に減少しています。

令和元年に建設された多子世帯向け住宅の樋川市営住宅の住戸規模は 71.37㎡ですが、総戸数の 70 戸に対し、7 人以上の世帯が 8 世帯入居していることから居住面積水準未達世帯の割合が 11.4%と高い割合となっています。

■市営住宅別最低居住面積水準未達世帯

No.	市営住宅名	住棟数 (棟)	総戸数 (戸)	住戸規模 (専用面積) (㎡)	入居 世帯数 (世帯)	世帯人員別世帯数 (世帯)							最低居住面積 水準未達世帯		備 考
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	世帯数 (世帯)	割合 (%)	
1	石 嶺	9	894	43.09 ~ 75.71	840	376	280	94	47	30	8	5	7	0.8	第 1~6 期まで
2	宇 栄 原	8	783	40.92 ~ 73.60	745	353	246	77	32	23	8	6	9	1.2	第 1~5 期まで
3	大 名	4	533	43.60 ~ 73.56	509	210	176	70	32	12	5	4	4	0.8	第 1~3 期まで
4	真 地	9	300	53.32 ~ 57.63	265	80	102	50	18	11	0	4	4	1.5	
	真地(新)	2	131	43.89 ~ 65.04	令和 6 年度建設のため、対象なし									第 1 期施工中	
5	若 狭	6	240	59.37 ~ 75.16	177	86	52	16	8	11	4	0	3	1.7	
6	安 謝 第 一	1	140	61.95	115	42	40	17	10	3	1	2	3	2.6	
7	銘 苅	1	160	57.65	146	61	63	16	3	3	0	0	0	0.0	
8	壺 川	3	434	59.89 ~ 61.18	392	209	133	33	10	2	5	0	5	1.3	
9	汀 良	2	144	65.68 ~ 74.82	137	50	50	18	13	5	1	0	1	0.7	
10	小 祿	11	670	63.84 ~ 76.70	633	220	245	89	30	24	17	8	19	3.0	
11	壺 川 東	8	189	44.90 ~ 79.90	178	95	54	11	14	4	0	0	0	0.0	
12	石 嶺 第 二	2	30	54.00 ~ 61.10	27	12	9	2	3	1	0	0	0	0.0	
13	辻	1	46	53.24 ~ 66.97	43	29	14	0	0	0	0	0	0	0.0	
14	安 謝	2	151	37.14 ~ 79.94	139	96	23	13	3	3	0	1	2	1.4	
15	末 吉	4	72	61.86 ~ 73.76	72	28	20	12	6	4	2	0	0	0.0	
16	新都心銘苅	4	135	57.20 ~ 72.11	134	51	37	21	14	6	3	2	3	2.2	
17	繁 多 川	2	180	56.74 ~ 71.21	173	46	67	30	15	9	2	4	6	3.5	
18	久 場 川	13	484	41.79 ~ 75.22	469	210	166	53	21	10	4	5	6	1.3	
19	識 名	1	85	42.64 ~ 74.52	83	50	24	6	1	1	1	0	1	1.2	
20	樋 川	1	70	71.37 ~	70	0	1	4	18	23	16	8	8	11.4	
計		94	5,871	37.14 ~ 79.94	5,347	2,304	1,802	632	298	185	77	49	81	1.5	

■ :一部の世帯が最低居住面積水準未達

出典 市営住宅課資料

■ :全世帯が最低居住面積水準未達

※ 1 令和 7 年 3 月末現在

※ 2 上記の団地別最低居住面積水準世帯は、住棟規模別に算出した数値を集計したものである。

※ 3 最低居住面積水準未達世帯の算出にあたって、10 歳未満の者などは各 1 人で算出しており、世帯人員別の最低居住面積水準は以下のとおりとなる。

1人世帯	: 25.0 ㎡	6人世帯	: 66.5 ㎡
2人世帯	: 30.0 ㎡	7人世帯	: 76.0 ㎡
3人世帯	: 40.0 ㎡	8人世帯	: 85.5 ㎡
4人世帯	: 50.0 ㎡	9人世帯	: 95.0 ㎡
5人世帯	: 57.0 ㎡	10人世帯	: 104.5 ㎡

⑥平均家賃

市営住宅の平均家賃は 20,745 円（1DK）～40,600 円（4LDK）となっています。

■市営住宅別・間取り別の平均家賃

市営住宅名	間取り 竣工年度	1DK			1LDK			2DK			2LDK		
		床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)									
石 嶺	2008～2017	43.68	21,612	76	54.81	27,243	80	55.59	28,542	262	65.08	35,362	24
宇 栄 原	2010～2018	41.85	20,200	87	54.80	26,649	69	54.05	26,395	256	65.86	31,029	7
大 名	2015～2017	43.72	21,730	37	54.37	28,761	31	54.40	29,069	185	65.43	33,668	31
真 地	1979～1980										57.63	22,397	87
真地（新）	2024												
若 狭	1979												
安謝第一	1982												
銘 苅	1982												
壺 川	1984～1986												
汀 良	1986												
小 祿	1987～1988										63.97	27,210	10
壺 川 東	1985～1992	45.39	24,241	22				55.72	28,718	17	64.02	34,066	59
石嶺第二	1989										54.00	24,314	14
辻	1991				53.24	22,000	5				62.04	26,248	31
安 謝	1997	37.14	16,500	25	52.52	25,007	45				67.42	33,875	28
末 吉	1999										61.95	28,413	16
新都心銘苅	2002										60.33	31,038	58
繁 多 川	2004										56.80	27,296	73
久 場 川	2007～2014	43.70	20,829	45	57.53	27,647	42	58.04	28,073	103	65.31	34,899	83
識 名	2010	42.64	20,100	28				54.93	25,961	33			
樋 川	2019												
平均・計		42.59	20,745	320	54.54	26,218	272	55.46	27,793	856	62.29	29,986	521

市営住宅名	間取り 竣工年度	3DK			3LDK			4DK			4LDK		
		床面積 (㎡)	平均家賃 (円)	入居戸数 (戸)									
石 嶺	2008～2017	65.29	35,902	234	74.90	45,175	162						
宇 栄 原	2010～2018	66.27	33,518	201	71.41	37,537	123						
大 名	2015～2017	65.51	39,073	160	73.56	38,709	63						
真 地	1979～1980	55.30	21,880	178									
真地（新）	2024												
若 狭	1979	64.79	33,321	160				72.43	36,235	17			
安謝第一	1982				61.95	27,970	115						
銘 苅	1982	57.65	24,258	146									
壺 川	1984～1986	60.42	26,012	390									
汀 良	1986				67.29	29,003	137						
小 祿	1987～1988	63.91	30,212	378	71.04	34,050	245						
壺 川 東	1985～1992	65.90	35,388	41	70.75	41,662	26	74.23	39,223	13			
石嶺第二	1989				61.10	28,692	13						
辻	1991	66.97	33,786	7									
安 謝	1997				67.42	34,300	34				79.94	40,600	7
末 吉	1999				73.37	37,852	56						
新都心銘苅	2002				66.78	36,480	76						
繁 多 川	2004				70.97	33,622	100						
久 場 川	2007～2014	65.13	33,421	89	72.94	38,508	105						
識 名	2010	63.80	31,604	15	74.02	36,267	7						
樋 川	2019				71.37	37,950	70						
平均・計		63.41	31,531	1,999	69.93	35,852	1,332	73.33	37,729	30	79.94	40,600	7

※床面積（㎡）、平均家賃（円）ともに、令和6年3月末現在入居中の住戸の間取り別に平均したもの。

戸数は令和6年3月末現在の入居世帯数。

出典 市営住宅課資料

⑦ 高齢者などへの対応

車いすや高齢者世帯向け住宅は 20 団地中 10 団地で整備しており、その内訳は、車いす世帯向け住宅が 75 戸、高齢者世帯向け住宅が 99 戸となっています

また、エレベーターは 20 団地中 18 団地に設置されており、台数は 80 台設置されています。

■車いす・高齢者世帯向け住宅

市営住宅名	車いす世帯向け住宅	高齢者世帯向け住宅
石 嶺	—	30 戸
汀 良	6 戸	—
小 祿	10 戸	—
壺 川 東	2 戸	—
安 謝	—	39 戸
末 吉	8 戸	—
新都心銘苅	14 戸	—
繁 多 川	18 戸	—
久 場 川	14 戸	30 戸
識 名	3 戸	—
合 計	75 戸	99 戸

※1 令和 7 年 3 月末現在 出典 市営住宅課資料

※2 高齢者向け住宅はシルバーハウジング

■エレベーターの設置状況

市営住宅名	設置台数
石 嶺	12 台
宇 栄 原	10 台
大 名	6 台
真 地(新)	3 台
若 狭	3 台
安 謝 第 一	2 台
銘 苅	2 台
壺 川	6 台
汀 良	2 台
小 祿	10 台
壺 川 東	3 台
辻	1 台
安 謝	3 台
新都心銘苅	2 台
繁 多 川	2 台
久 場 川	9 台
識 名	1 台
樋 川	3 台
合 計	80 台

※令和 7 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

⑧ 多子世帯への対応

一般住戸のうち 3 LDK などを多子世帯優先住宅として、令和 5（2023）年度までに 321 戸供給しています。

■多子世帯優先住宅の供給

	～令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年
募集戸数	13 戸	87 戸	13 戸	24 戸	22 戸
累 計	175 戸	262 戸	275 戸	299 戸	321 戸

※令和 6 年 3 月末現在

出典 市営住宅課資料

(4) 入居世帯の現状

① 団地別入居世帯の年齢構成

市営住宅の入居世帯は、1人世帯の割合が最も高く、全体の43.1%を占めています。次いで2人世帯(33.7%)、3人世帯(11.8%)と世帯人員が多くなるほど割合が低くなっています。

入居者の年齢構成をみると、全団地の平均では「0～19歳」が16.5%、「20～59歳」が31.8%、「60歳以上」が51.7%となっています。本市の平均と比べ「0～19歳」と「20～59歳」の割合が低く、「60歳以上」の割合が高い状況となっています。

団地別で全入居者数のうち「60歳以上」の割合をみると、辻市営住宅が8割を超え最も高くなっており、銘苅、壺川、安謝、識名市営住宅で6割を超えています。逆に、「0～19歳」の割合は、樋川市営住宅が6割を超え最も高くなっており、末吉、新都市銘苅、繁多川市営住宅では、「0～19歳」の割合が2割を超えています。

全団地の世帯総数をみると、世帯の中に「60歳以上の入居者がいる世帯」が78.1%となっています。内訳をみると、「単身世帯」が48.8%、「夫婦世帯」については18.4%となっており、特に辻、安謝市営住宅では、「単身世帯」の割合が7割を超え、他の市営住宅に比べて高い状況にあります。

「18歳未満」の同居者がいる世帯の割合をみると、14団地で1割～2割程度となっており、市営住宅全体では約13.7%となっています。団地別にみると、多子世帯向け団地である樋川市営住宅が97.1%と最も割合が高く、次いで繁多川市営住宅(24.3%)、末吉市営住宅(22.2%)となっています。

■ 団地別世帯人員数の割合

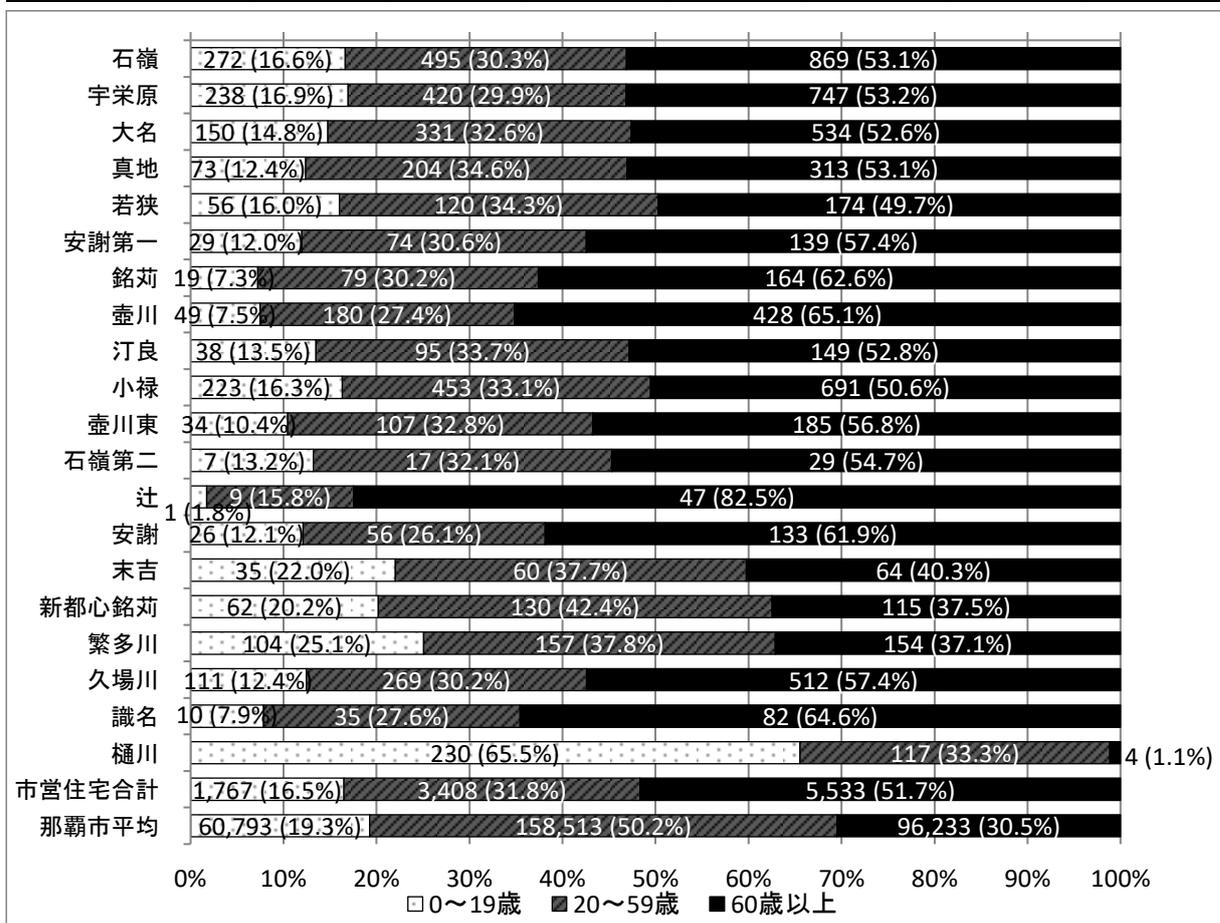
No.	市営住宅名	入居世帯数(世帯)	世帯人員別世帯数(世帯)							世帯人員別割合(%)						
			1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1	石 嶺	840	376	280	94	47	30	8	5	44.8	33.3	11.2	5.6	3.6	1.0	0.6
2	宇 栄 原	745	353	246	77	32	23	8	6	47.4	33.0	10.3	4.3	3.1	1.1	0.8
3	大 名	509	210	176	70	32	12	5	4	41.3	34.6	13.8	6.3	2.4	1.0	0.8
4	真 地	265	80	102	50	18	11	0	4	30.2	38.5	18.9	6.8	4.2	0.0	1.5
5	若 狭	177	86	52	16	8	11	4	0	48.6	29.4	9.0	4.5	6.2	2.3	0.0
6	安謝第一	115	42	40	17	10	3	1	2	36.5	34.8	14.8	8.7	2.6	0.9	1.7
7	銘 苅	146	61	63	16	3	3	0	0	41.8	43.2	11.0	2.1	2.1	0.0	0.0
8	壺 川	392	209	133	33	10	2	5	0	53.3	33.9	8.4	2.6	0.5	1.3	0.0
9	汀 良	137	50	50	18	13	5	1	0	36.5	36.5	13.1	9.5	3.6	0.7	0.0
10	小 祿	633	220	245	89	30	24	17	8	34.8	38.7	14.1	4.7	3.8	2.7	1.3
11	壺 川 東	178	95	54	11	14	4	0	0	53.4	30.3	6.2	7.9	2.2	0.0	0.0
12	石嶺第二	27	12	9	2	3	1	0	0	44.4	33.3	7.4	11.1	3.7	0.0	0.0
13	辻	43	29	14	0	0	0	0	0	67.4	32.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
14	安 謝	139	96	23	13	3	3	0	1	69.1	16.5	9.4	2.2	2.2	0.0	0.7
15	末 吉	72	28	20	12	6	4	2	0	38.9	27.8	16.7	8.3	5.6	2.8	0.0
16	新都市銘苅	134	51	37	21	14	6	3	2	38.1	27.6	15.7	10.4	4.5	2.2	1.5
17	繁 多 川	173	46	67	30	15	9	2	4	26.6	38.7	17.3	8.7	5.2	1.2	2.3
18	久 場 川	469	210	166	53	21	10	4	5	44.8	35.4	11.3	4.5	2.1	0.9	1.1
19	識 名	83	50	24	6	1	1	1	0	60.2	28.9	7.2	1.2	1.2	1.2	0.0
20	樋 川	70	0	1	4	18	23	16	8	0.0	1.4	5.7	25.7	32.9	22.9	11.4
合 計		5,347	2,304	1,802	632	298	185	77	49	43.1	33.7	11.8	5.6	3.5	1.4	0.9

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

■団地別入居世帯の年齢構成

No	市営住宅名	入居者数 (人)	年齢構成					
			0～19歳		20～59歳		60歳以上	
			人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)	人数(人)	構成比(%)
1	石 嶺	1,636	272	16.6%	495	30.3%	869	53.1%
2	宇 栄 原	1,405	238	16.9%	420	29.9%	747	53.2%
3	大 名	1,015	150	14.8%	331	32.6%	534	52.6%
4	真 地	590	73	12.4%	204	34.6%	313	53.1%
5	若 狭	350	56	16.0%	120	34.3%	174	49.7%
6	安謝第一	242	29	12.0%	74	30.6%	139	57.4%
7	銘 苅	262	19	7.3%	79	30.2%	164	62.6%
8	壺 川	657	49	7.5%	180	27.4%	428	65.1%
9	汀 良	282	38	13.5%	95	33.7%	149	52.8%
10	小 祿	1,367	223	16.3%	453	33.1%	691	50.6%
11	壺 川 東	326	34	10.4%	107	32.8%	185	56.8%
12	石嶺第二	53	7	13.2%	17	32.1%	29	54.7%
13	辻	57	1	1.8%	9	15.8%	47	82.5%
14	安 謝	215	26	12.1%	56	26.1%	133	61.9%
15	末 吉	159	35	22.0%	60	37.7%	64	40.3%
16	新都心銘苅	307	62	20.2%	130	42.4%	115	37.5%
17	繁 多 川	415	104	25.1%	157	37.8%	154	37.1%
18	久 場 川	892	111	12.4%	269	30.2%	512	57.4%
19	識 名	127	10	7.9%	35	27.6%	82	64.6%
20	樋 川	351	230	65.5%	117	33.3%	4	1.1%
市営住宅合計		10,708	1,767	16.5%	3,408	31.8%	5,533	51.7%
那覇市平均		315,539	60,793	19.3%	158,513	50.2%	96,233	30.5%



※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

■60歳以上の入居者がいる世帯（団地別）

No.	市営住宅名	世帯総数	60歳以上の入居者がいない世帯		60歳以上の入居者がいる世帯							
			世帯数	割合	世帯数		割合		夫婦		その他	
					世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
1	石 嶺	840世帯	187世帯	22.3%	653世帯	77.7%	331世帯	50.7%	131世帯	20.1%	191世帯	29.3%
2	宇 栄 原	745世帯	165世帯	22.1%	580世帯	77.9%	310世帯	53.5%	98世帯	16.9%	172世帯	29.7%
3	大 名	509世帯	119世帯	23.4%	390世帯	76.6%	179世帯	45.9%	79世帯	20.3%	132世帯	33.9%
4	真 地	265世帯	50世帯	18.9%	215世帯	81.1%	71世帯	33.0%	51世帯	23.7%	93世帯	43.3%
5	若 狭	177世帯	34世帯	19.2%	143世帯	80.8%	77世帯	53.9%	13世帯	9.1%	53世帯	37.1%
6	安謝第一	115世帯	15世帯	13.0%	100世帯	87.0%	38世帯	38.0%	20世帯	20.0%	42世帯	42.0%
7	銘 苅	146世帯	22世帯	15.1%	124世帯	84.9%	55世帯	44.4%	25世帯	20.2%	44世帯	35.5%
8	壺 川	392世帯	60世帯	15.3%	332世帯	84.7%	177世帯	53.3%	48世帯	14.5%	107世帯	32.2%
9	汀 良	137世帯	25世帯	18.2%	112世帯	81.8%	46世帯	41.1%	19世帯	17.0%	47世帯	42.0%
10	小 祿	633世帯	130世帯	20.5%	503世帯	79.5%	195世帯	38.8%	115世帯	22.9%	193世帯	38.4%
11	壺 川 東	178世帯	27世帯	15.2%	151世帯	84.8%	92世帯	60.9%	17世帯	11.3%	42世帯	27.8%
12	石嶺第二	27世帯	6世帯	22.2%	21世帯	77.8%	10世帯	47.6%	3世帯	14.3%	8世帯	38.1%
13	辻	43世帯	3世帯	7.0%	40世帯	93.0%	29世帯	72.5%	6世帯	15.0%	5世帯	12.5%
14	安 謝	139世帯	24世帯	17.3%	115世帯	82.7%	89世帯	77.4%	7世帯	6.1%	19世帯	16.5%
15	末 吉	72世帯	23世帯	31.9%	49世帯	68.1%	26世帯	53.1%	10世帯	20.4%	13世帯	26.5%
16	新都心銘苅	134世帯	46世帯	34.3%	88世帯	65.7%	43世帯	48.9%	12世帯	13.6%	33世帯	37.5%
17	繁 多 川	173世帯	64世帯	37.0%	109世帯	63.0%	41世帯	37.6%	25世帯	22.9%	43世帯	39.5%
18	久 場 川	469世帯	90世帯	19.2%	379世帯	80.8%	184世帯	48.6%	79世帯	20.8%	116世帯	30.6%
19	識 名	83世帯	13世帯	15.7%	70世帯	84.3%	45世帯	64.3%	9世帯	12.9%	16世帯	22.9%
20	樋 川	70世帯	66世帯	94.3%	4世帯	5.7%	0世帯	0.0%	0世帯	0.0%	4世帯	100.0%
市営住宅合計		5,347世帯	1,169世帯	21.9%	4,178世帯	78.1%	2,038世帯	48.8%	767世帯	18.4%	1,373世帯	32.9%

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

■18歳未満の同居者がいる世帯（団地別）

No.	市営住宅名	世帯総数 (世帯)	18歳未満の同居者がいる世帯の内訳								
			総数		18歳未満の同居者の人数別世帯数（世帯）						
			世帯数	構成比	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
1	石 嶺	840世帯	121世帯	14.4%	55	37	20	5	3	1	0
2	宇 栄 原	745世帯	106世帯	14.2%	51	24	19	6	4	2	0
3	大 名	509世帯	64世帯	12.6%	23	27	6	6	1	1	0
4	真 地	265世帯	30世帯	11.3%	13	12	3	0	1	0	1
5	若 狭	177世帯	24世帯	13.6%	13	5	5	1	0	0	0
6	安謝第一	115世帯	12世帯	10.4%	6	1	2	2	1	0	0
7	銘 苅	146世帯	13世帯	8.9%	9	4	0	0	0	0	0
8	壺 川	392世帯	26世帯	6.6%	14	7	4	1	0	0	0
9	汀 良	137世帯	17世帯	12.4%	5	9	3	0	0	0	0
10	小 祿	633世帯	85世帯	13.4%	32	26	11	10	4	1	1
11	壺 川 東	178世帯	17世帯	9.6%	9	5	3	0	0	0	0
12	石嶺第二	27世帯	3世帯	11.1%	1	0	2	0	0	0	0
13	辻	43世帯	0世帯	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
14	安 謝	139世帯	11世帯	7.9%	6	1	2	1	1	0	0
15	末 吉	72世帯	16世帯	22.2%	7	4	3	2	0	0	0
16	新都心銘苅	134世帯	25世帯	18.7%	9	7	6	2	0	1	0
17	繁 多 川	173世帯	42世帯	24.3%	16	13	8	3	0	2	0
18	久 場 川	469世帯	49世帯	10.4%	20	15	8	5	0	1	0
19	識 名	83世帯	5世帯	6.0%	3	1	1	0	0	0	0
20	樋 川	70世帯	68世帯	97.1%	7	13	24	18	4	1	1
市営住宅合計		5,347世帯	734世帯	13.7%	299	211	130	62	19	10	3

※令和6年3月末日現在

出典：市営住宅課資料

② 収入の状況

入居世帯の収入状況は、家賃を決定するための収入区分で分類すると、8割以上の世帯が123,000円/月以下となっています。

■市営住宅入居世帯の収入区分

区分	入居世帯の収入（月収）		世帯	割合
I	123,000円以下		4,498世帯	84.3%
II	123,000円を超え	153,000円以下	60世帯	1.1%
III	153,000円を超え	178,000円以下	70世帯	1.3%
IV	178,000円を超え	200,000円以下	205世帯	3.8%
V	200,000円を超え	238,000円以下	54世帯	1.0%
VI	238,000円を超え	268,000円以下	143世帯	2.7%
VII	268,000円を超え	322,000円以下	116世帯	2.2%
VIII	322,000円を超える		130世帯	2.4%
収入未申告			61世帯	1.1%
合計			5,337世帯	100.0%

※令和6年3月末日現在 ※グループホームは除く

出典：市営住宅課資料

③ 収入超過者の状況

令和元（2019）年度以降の収入超過者数の推移をみると、市営住宅（改良住宅を除く）は年平均244世帯、市営住宅総入居世帯数に対する割合は年平均4.6%となっています。

高額所得者数は、年平均4世帯、市営住宅総入居世帯数（改良住宅を除く）に対する割合は0.1%となっています。

県営住宅の収入超過者数は、年平均181世帯となり、県営住宅総入居世帯数に対する割合は年平均6.9%となっています。

本市では、入居基準（一般世帯158,000円、身体障がい者等世帯259,000円）を超える収入のある世帯で引き続き3年以上入居しているときには、収入超過者として、割増家賃を課し、明け渡しに努めるように通知しています。また、直近2年間連続して政令で定める基準（313,000円）を超える高額の収入がある世帯で引き続き5年以上入居しているときには、高額所得者として、期限を定めて明け渡しを請求しています。

■市営住宅の入居基準を超える収入のある世帯状況

年度	(西暦)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	5カ年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数		5,236世帯	5,264世帯	5,252世帯	5,274世帯	5,350世帯	5,275世帯
収入超過者世帯数		267世帯	260世帯	257世帯	223世帯	214世帯	244世帯
市営住宅総入居世帯数 に対する割合		5.1%	4.9%	4.9%	4.2%	4.0%	4.6%

※令和6年5月末現在

出典：市営住宅課資料

■市営住宅（改良住宅を除く）の高額所得者の状況

年度	(西暦)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	5カ年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数 (改良住宅を除く)		4,865世帯	4,900世帯	4,874世帯	4,910世帯	4,994世帯	4,909世帯
高額所得者世帯数		5世帯	3世帯	3世帯	4世帯	3世帯	4世帯
市営住宅総入居世帯 に対する割合		0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%	0.1%

※令和6年5月末現在

出典：市営住宅課資料

■県営住宅の収入超過者等の状況

年度	(西暦)	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	5カ年平均
	(和暦)	H31/R1	R2	R3	R4	R5	
県営住宅総入居世帯数		2,628世帯	2,628世帯	2,568世帯	2,622世帯	2,622世帯	2,614世帯
収入超過者世帯数		193世帯	185世帯	180世帯	171世帯	174世帯	181世帯
県営住宅総入居世帯数 に対する割合		7.3%	7.0%	7.0%	6.5%	6.6%	6.9%

※令和6年3月末現在

出典：市営住宅課資料

(5) 公的住宅の応募状況など

① 公的住宅の応募状況

過去5年間（平成30（2018）年度から令和4（2022）年度）の公的住宅の応募者数の状況をみると、各年に差異はあるものの、市営住宅で年平均2,122世帯、県営住宅で年平均733世帯の応募があります。

これに対し、市営住宅及び県営住宅は概ね年1回の募集を実施し、それぞれの年平均入居件数は市営住宅で176戸、県営住宅で48戸となっています。応募状況は団地により差はありますが、近年の平均応募倍率は、市営住宅で12.5倍、県営住宅で16.1倍となっています。一方、公社賃貸住宅については随時募集となっています。

募集方法については、現在、市営住宅及び県営住宅ともに、公開抽選で空家待ち待機者として順位を決め、空家が発生した際に順次案内する「空家待ち募集」となっています。また、ひとり親、障がい者、高齢者、多子、生活保護を受けている世帯などは、入居選考において、一般世帯よりも優遇して案内をしています。

■市営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	5カ年平均
	(和暦)	H30	R1	R2	R3	R4	
応募者数		1,946世帯	2,063世帯	2,023世帯	2,251人	2,327世帯	2,122世帯
入居件数		123戸	176戸	147戸	213戸	224戸	176戸
応募倍率		15.8倍	11.7倍	13.8倍	10.6倍	10.4倍	12.5倍

※令和6年2月現在

出典：市営住宅課資料

■市営住宅の募集戸数と応募状況（団地別）

No.	市営住宅名	応募者数（世帯）					入居件数（戸）					応募倍率（倍）				
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
		H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4
1	石 嶺	153	163	153	341	203	16	10	12	101	22	9.6	16.3	12.8	3.4	9.2
2	宇 栄 原	366	313	321	367	485	11	12	20	19	108	33.3	26.1	16.1	19.3	4.5
3	大 名	116	131	122	110	112	9	29	35	18	10	12.9	4.5	3.5	6.1	11.2
4	真 地															
5	若 狭			41	48	46			10	8	2			4.1	6.0	23.0
6	安謝第一															
7	銘 苅	26	16	30	23	25	3	4	2	2	3	8.7	4.0	15.0	11.5	8.3
8	壺 川	77	72	72	77	98	10	11	13	9	5	7.7	6.5	5.5	8.6	19.6
9	汀 良	8	4	8	1	5	6	4	3	1	1	1.3	1.0	2.7	1.0	5.0
10	小 祿	199	230	231	231	210	21	6	7	10	5	9.5	38.3	33.0	23.1	42.0
11	壺 川 東	144	167	178	189	212	11	6	3	6	11	13.1	27.8	59.3	31.5	19.3
12	石嶺第二	11	11	6	15	9	1	1	1	0	2	11.0	11.0	6.0	-	4.5
13	辻	28	29	42	36	43	0	1	4	0	0	-	29.0	10.5	-	-
14	安 謝	151	134	137	151	175	10	4	8	6	9	15.1	33.5	17.1	25.2	19.4
15	末 吉	49	41	49	39	37	1	1	5	4	4	49.0	41.0	9.8	9.8	9.3
16	新都心銘苅	184	194	170	177	183	4	4	3	5	6	46.0	48.5	56.7	35.4	30.5
17	繁 多 川	65	47	47	55	58	4	2	5	5	7	16.3	23.5	9.4	11.0	8.3
18	久 場 川	258	249	278	250	282	15	8	12	15	24	17.2	31.1	23.2	16.7	11.8
19	識 名	111	92	113	125	127	1	2	3	4	4	111.0	46.0	37.7	31.3	31.8
20	樋 川		170	25	16	17		71	1	0	1		2.4	25.0	-	17.0
	計	1,946	2,063	2,023	2,251	2,327	123	176	147	213	224	15.8	11.7	13.8	10.6	10.4

※1 令和6年2月現在

出典：市営住宅課資料

※2 真地、安謝第一は募集を停止しています。

※3 平成23年度より「空家待ち募集」とし、入居できる空家が発生した際に抽選順に案内しています。

■ 県営住宅の応募状況

年度	(西暦)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	5力年平均
	(和暦)	H30	R1	R2	R3	R4	
応募者数		641世帯	749世帯	748世帯	695世帯	832世帯	733世帯
入居件数		48戸	63戸	42戸	30戸	59戸	48戸
応募倍率		13.4倍	11.8倍	17.8倍	23.2倍	14.1倍	16.1倍

※令和5年3月末現在

出典：沖縄県住宅課資料

■ 県営住宅の募集戸数と応募状況（団地別）

県営住宅名	応募者数（世帯）					入居件数（戸）					応募倍率（%）				
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4	H30	R1	R2	R3	R4
古波蔵市街地住宅	20	9	停止	停止	3	2	1	0	0	1	10.0	9.0	停止	停止	3.0
松川団地	停止	停止	停止	停止	停止	0	0	0	0	0	停止	停止	停止	停止	停止
古波蔵第二市街地住宅	25	21	停止	停止	11	6	3	0	0	5	4.2	7.0	停止	停止	2.2
大橋市街地住宅	19	27	63	43	36	2	1	1	3	1	9.5	27.0	63.0	14.3	36.0
安岡市街地住宅	20	13	21	23	13	5	4	2	0	5	4.0	3.3	10.5	停止	2.6
美田市街地住宅	2	12	34	27	8	1	2	3	2	3	2.0	6.0	11.3	13.5	2.7
あけぼの市街地住宅	9	7	22	13	8	2	3	2	4	2	4.5	2.3	11.0	3.3	4.0
三重城市街地住宅	15	44	57	72	64	3	3	3	4	6	5.0	14.7	19.0	18.0	10.7
上間市街地住宅	停止	12	8	10	7	0	7	6	2	5	停止	1.7	1.3	5.0	1.4
国場市街地住宅	停止	14	停止	停止	6	0	3	0	0	4	停止	4.7	停止	停止	1.5
赤嶺市街地住宅	167	114	180	164	146	5	5	7	6	5	33.4	22.8	25.7	27.3	29.2
鳥堀市街地住宅	20	19	停止	停止	6	5	4	0	0	3	4.0	4.8	停止	停止	2.0
上之屋市街地住宅	79	29	44	47	48	1	4	4	1	1	79.0	7.3	11.0	47.0	48.0
繁多川高層住宅	停止	停止	停止	停止	19	0	0	0	0	4	停止	停止	停止	停止	4.8
上間第二市街地住宅	停止	24	28	32	17	0	15	8	4	8	停止	1.6	3.5	8.0	2.1
古波蔵第三市街地住宅	135	208	停止	停止	206	13	6	0	0	3	10.4	34.7	停止	停止	68.7
天久高層住宅	130	196	291	264	234	3	2	6	4	3	43.3	98.0	48.5	66.0	78.0
計	641	749	748	695	832	48	63	42	30	59	13.4	11.8	17.8	23.2	14.1

※1 令和5年3月末現在

出典：沖縄県住宅課資料

※2 表中の「停止」は、周辺市町村の県営住宅の建替事業に伴う仮移転のため、入居募集を停止したことを示します。

■ 公社賃貸住宅の入居・退去状況

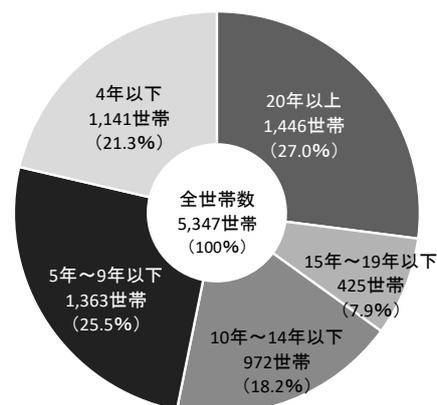
公社賃貸住宅名	入居者数(人)					退去者数(人)				
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	H31/R1	R2	R3	R4	R5	H3/R1	R2	R3	R4	R5
JK石嶺ハイツ	63	61	62	63	63	2	3	7	7	1
小禄賃貸住宅	71	72	72	70	69	1	0	0	3	3
計	134	133	134	133	132	3	3	7	10	4

※令和5年3月末現在

出典：沖縄県住宅供給公社資料

② 市営住宅の入居期間

市営住宅の入居期間については、入居期間が20年以上の入居者が全世帯の27.0%と最も多く、次いで入居期間が5年～9年以下の入居者が25.5%となっています。



(6) 市営住宅の共同施設の状況

共同施設とは、公営住宅法及び同施行規則に定められた施設であり、集会所や児童遊園・広場、駐車場、駐輪場など、入居者の共同の福祉のために必要な施設のことで、必要に応じて整備を行っています。

共同施設のうち、集会所は全市営住宅に整備されています。集会所では入居者の自治会活動やサークル活動を中心に活用されていますが、本市では、集会所を活用し、地域コミュニティ形成の場としての活用が進んでいます。

駐車場は平成8（1996）年の公営住宅法改正により、新たに共同施設として位置づけられたことから、それ以降、市による駐車場整備が進められてきました。なお、近年は入居者の高齢化等に伴い、駐車場の契約台数が減少傾向となっており、約4分の1が空き区画となっています。

児童遊園・広場は、現在13カ所で整備されています。

■市営住宅別共同施設の整備状況

No.	市営住宅名	敷地面積	直営駐車場 * ()内は契約台数	自治会管理 駐車場	駐輪場	児童遊園 広場	集会所
1	石 嶺	73,552 m ²	785 台 (563 台)	41 台	○	—	○
2	宇 栄 原	67,997 m ²	710 台 (496 台)	—	○	○	○
3	大 名	52,913 m ²	484 台 (375 台)	—	○	—	○
4	真 地	41,726 m ²	—	272 台	×	—	○
5	若 狭	15,270 m ²	—	99 台	×	○	○
6	安 謝 第 一	5,173 m ²	—	9 台	×	○	○
7	銘 苅	7,021 m ²	—	114 台	×	○	○
8	壺 川	13,949 m ²	—	—	×	○	○
9	汀 良	9,920 m ²	—	—	○	○	○
10	小 祿	39,920 m ²	—	536 台	×	○	○
11	壺 川 東	15,900 m ²	80 台 (64 台)	22 台	×	○	○
12	石 嶺 第 二	3,972 m ²	37 台 (22 台)	—	×	×	○
13	辻	1,054 m ²	—	—	×	×	○
14	安 謝	8,927 m ²	115 台 (100 台)	—	×	○	○
15	末 吉	5,906 m ²	72 台 (53 台)	—	×	×	○
16	新都心銘苅	9,181 m ²	135 台 (86 台)	—	×	○	○
17	繁 多 川	14,981 m ²	180 台 (141 台)	—	○	○	○
18	久 場 川	31,336 m ²	418 台 (322 台)	—	○	○	○
19	識 名	3,184 m ²	38 台 (31 台)	—	○	×	○
20	樋 川	2,232 m ²	—	—	○	○	○
合 計		424,114 m ²	3,054 台 (2,253 台)	1,093 台			

※1 令和6年3月末現在

出典：市営住宅課資料

※2 自治会管理駐車場は、令和6年度使用許可台数

※3 石嶺、大名、真地市営住宅の広場は、建替事業により整備予定

■市営住宅集会所の利用実績

No.	市営住宅名	集会所 の面積	利用実績（利用者数）					
			2021年		2022年		2023年※	
			入居者	地域住民	入居者	地域住民	入居者	地域住民
1	石 嶺	489㎡	846人	1,077人	1,128人	1,935人	1,102人	1,426人
2	宇 栄 原	482㎡	1,398人	81人	2,384人	124人	1,879人	28人
3	大 名	452㎡	2,172人	192人	8,136人	182人	8,561人	20人
4	真 地	150㎡	799人	72人	1,108人	126人	1,128人	215人
5	若 狭	148㎡	298人	0人	566人	0人	508人	0人
6	安謝第一	63㎡	117人	0人	0人	0人	0人	0人
7	銘 苅	100㎡	70人	209人	71人	398人	36人	331人
8	壺 川	215㎡	119人	362人	520人	476人	510人	568人
9	汀 良	347㎡	480人	481人	313人	1,710人	349人	1,414人
10	小 祿	149㎡	1,725人	243人	4,774人	278人	3,170人	146人
11	壺 川 東	114㎡	593人	1,515人	1,167人	1,551人	882人	988人
12	石嶺第二	100㎡	0人	438人	0人	457人	18人	303人
13	辻	107㎡	19人	111人	0人	108人	3人	263人
14	安 謝	94㎡	276人	0人	817人	0人	805人	0人
15	末 吉	153㎡	578人	911人	1,364人	1,371人	1,213人	500人
16	新都心銘苅	104㎡	670人	0人	1,178人	20人	1,166人	109人
17	繁 多 川	102㎡	347人	176人	247人	225人	441人	742人
18	久 場 川	319㎡	1,058人	560人	2,715人	1,141人	1,525人	1,022人
19	識 名	192㎡	750人	0人	1,068人	0人	973人	193人
20	樋 川	397㎡						

※2023年の利用者数は11月末までの実績

出典：市営住宅課資料

2. 市営住宅ストック活用の課題

市営住宅ストック活用に係る課題を、以下の通り整理します。

(1) 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能改善

- 那覇市の住宅政策の中でも重要な位置づけとなる市営住宅については、市内の公的住宅の約7割(5,871戸)を占め、その中核を担っています。
- 住宅単体のみならず居住環境を含む住生活の質の向上が求められており、市営住宅においても、良質なストックを将来にわたって継承していく必要があります。
- 少子高齢化に対応した市営住宅の供給を推進するため、併設施設の整備(高齢者施設や子育て支援施設など)やソフト面での入居者交流を進めることによって、安心して暮らせる生活環境を整える必要があります。
- 少子化・人口減少に直面し、少子化対策が急務な中で、子育て世帯・若年夫婦世帯が子どもを産み育てやすい住環境の整備が必要です。
- 良好な住環境を確保するための緑豊かな空間の整備や、脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネルギー性能の一層の向上や太陽光などの自然エネルギーの有効活用が求められています。
- 機械設備、電気設備、消防設備等の老朽化が進んでいるため、計画的な更新方法を検討する必要があります。

(2) 安全で安心な居住環境の形成

- 入居者の高齢化が進行しており今後も高齢者が増加することが予想されることから、住戸および住棟のバリアフリー化を行う必要があります。
- 新耐震基準以前の住棟の耐震性を確保するとともに、新安全基準に適合しないエレベーターの安全性についても確保する必要があります。
- 台風などの災害時に、停電や断水等により安定した電気や水の供給ができない状況がみられることから、対応策について検討する必要があります。

(3) 真に住宅に困窮する世帯に対する安定した住宅供給及び入居管理の適正化の推進

- 市営住宅の応募倍率は直近5年間の平均で12.5倍と依然として高い状況が続いており、速やかに市営住宅に入居させる必要がある世帯に対しては、引き続き入居選考において優先的に取り扱うことが必要です。
- 本市における高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯の割合が増加傾向にあることから、高齢者世帯の入居支援が必要です。
- 収入超過者は減少傾向にあるものの、真に困窮する世帯に対し入居の機会を設けるため、明け渡しの努力を促す必要があります。
- 災害発生時に被災者に対して空き住戸を一時提供するなどの支援策を実施する必要があります。
- 安定した住宅供給を確保するため、入居者退去後の空家修繕を効率的に進める必要があります。

(4) 社会情勢の変化と共に多様化する世帯に合わせた柔軟なストック活用

- 世帯状況の変化などにより最低居住面積水準に満たない世帯数が存在し、住居とのミスマッチが生じており、住替えの仕組みを引続き検討する必要があります。
- 高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯、若年世帯など多様な世帯構成に対応できるような住まいの確保が必要です。

(5) 維持管理の効率化と市営住宅の改善に係る費用の縮減

- 老朽化が進む市営住宅を更新する際には、財政負担軽減措置について検討が必要です。
- 計画的かつ効率的な既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理を進めていき、全体コストの縮減・平準化に取り組む必要があります。

(6) 市民全体の財産としての市営住宅を拠点とした良好な地域コミュニティ形成

- 集会所は全市営住宅に整備されており、自治会活動のほか、福祉サービスの実施や周辺地域住民の利活用が行われていることから、今後も地域コミュニティ形成の場としての活用が求められています。
- 単身高齢者や障がい者など災害発生時に支援を必要とする世帯が安心して住み続けられるよう、自治会や福祉・防災部局などと連携した取り組みが必要です。
- 入居者の高齢化等に伴い、駐車場の契約台数は減少傾向となっており、約4分の1が空き区画となっているため、活用策について検討する必要があります。
- 建替事業などにより創出される活用用地については、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用が求められています。