

第1章 住生活の現状と課題

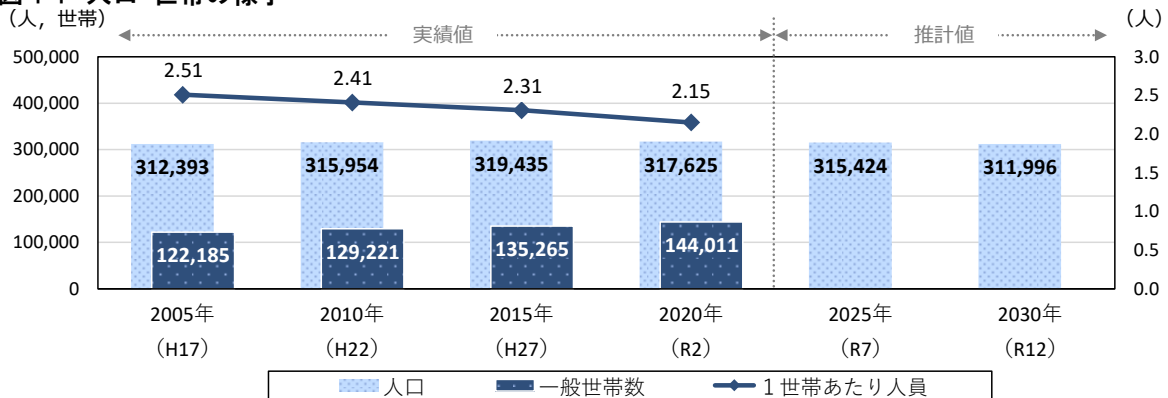
1-1. 人口・世帯等

(1) 人口・世帯の状況

①人口・世帯

2015（平成27）年と2020（令和2）年の人口・世帯を比較すると、人口は1,810人（約0.6%）の減少となっていますが、世帯数は8,746世帯（約6.5%）の増加となっています。また、1世帯あたりの人員数は、年々減少しています。

図1-1 人口・世帯の様子

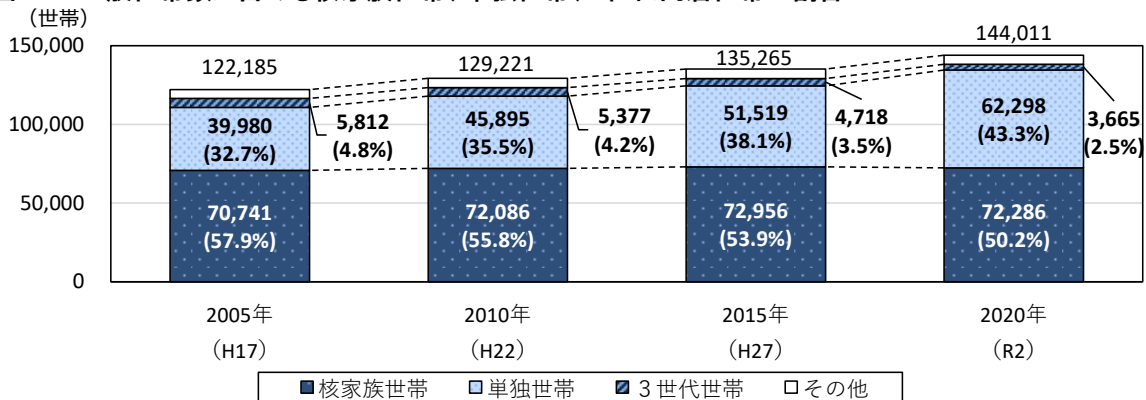


出典 国勢調査(2005年～2020年実績値)、那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2025年・2030年推計値)

注) 国勢調査における「一般世帯」とは、住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者こと。寮の学生、病院や社会施設の入所者等「施設等の世帯」を除く。

世帯数の内訳について、2015（平成27）年と2020（令和2）年を比較すると、核家族世帯は670世帯の減少、単独世帯は10,779世帯の増加、3世代同居世帯は1,053世帯の減少となっています。特に、単独世帯の増加が顕著となっており、1世帯あたりの人員も減少していることから、世帯の小規模化が進行しています。

図1-2 一般世帯数に占める核家族世帯、単独世帯、3世代同居世帯の割合



出典 国勢調査

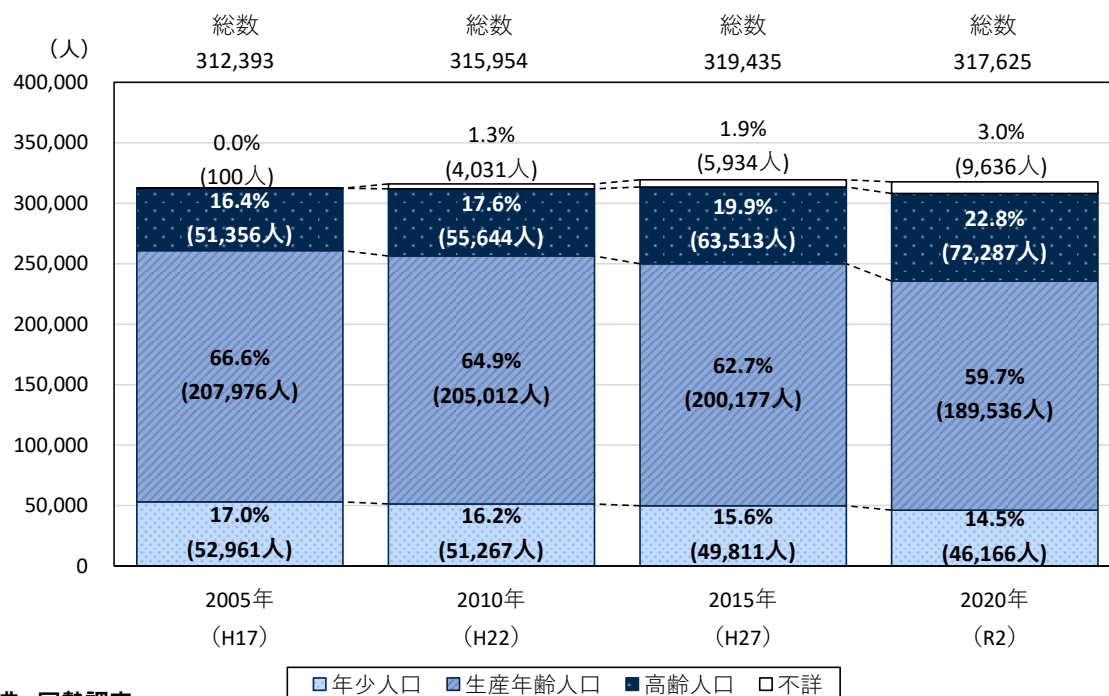
②年齢構成

2015（平成 27）年と 2020（令和 2）年の年齢構成別人口（3 区分）を比較すると、0 歳から 14 歳までの年少人口は 3,645 人の減少、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は 10,641 人の減少となっていますが、65 歳以上の高齢人口は 8,774 人の増加となっています。

総数に対する割合についても、2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年にかけて、年少人口は 1.1 ポイント、生産年齢人口は 3.0 ポイント減少しているのに対し、高齢人口は 2.9 ポイント増加しています。

また、2015（平成 27）年の高齢人口の割合は年少人口の割合より 4.3 ポイント高かったのに対し、2020（令和 2）年では 8.3 ポイントと差が広がっており、少子高齢化の進行が確認できます。

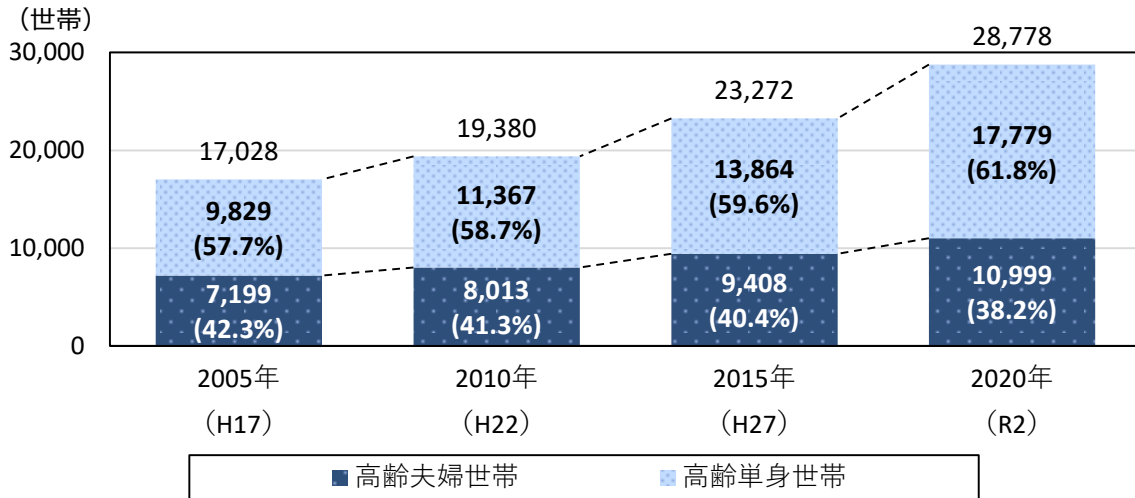
図 1-3 年齢構成別人口(3区分)



出典 国勢調査

2015（平成27）年と2020（令和2）年の高齢者世帯を比較すると、5,506世帯（23.7%）の増加となっており、特に高齢単身世帯の伸びが顕著となっています。

図1-4 高齢者世帯数



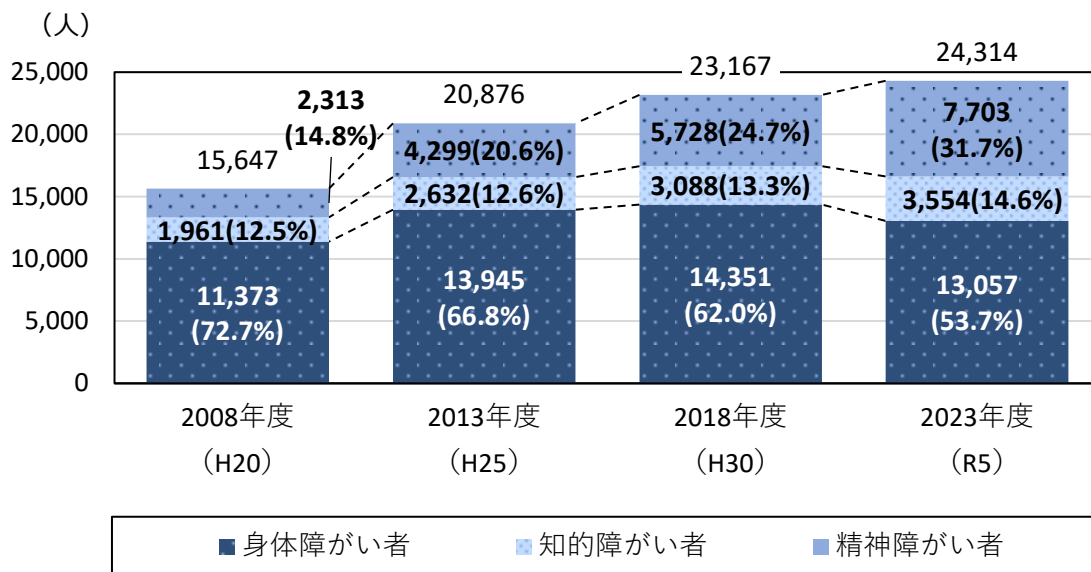
出典 国勢調査

注）本図における高齢者世帯とは、高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の合計とする。なお、高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組の一般世帯とし、高齢単身世帯とは、65歳以上の者一人のみの一般世帯とする。

③障がい者

2023（令和5）年度の障がい者手帳の交付者数は24,314人となっています（重複分含む）。内訳をみると、身体障がい者が53.7%を占め最も多く、続いて精神障がい者が31.7%、知的障がい者が14.6%となっています。障がい者数は増加傾向にあり、特に精神障がい者数の増加が顕著となっています。

図1-5 障がい者数の推移（手帳の交付状況）



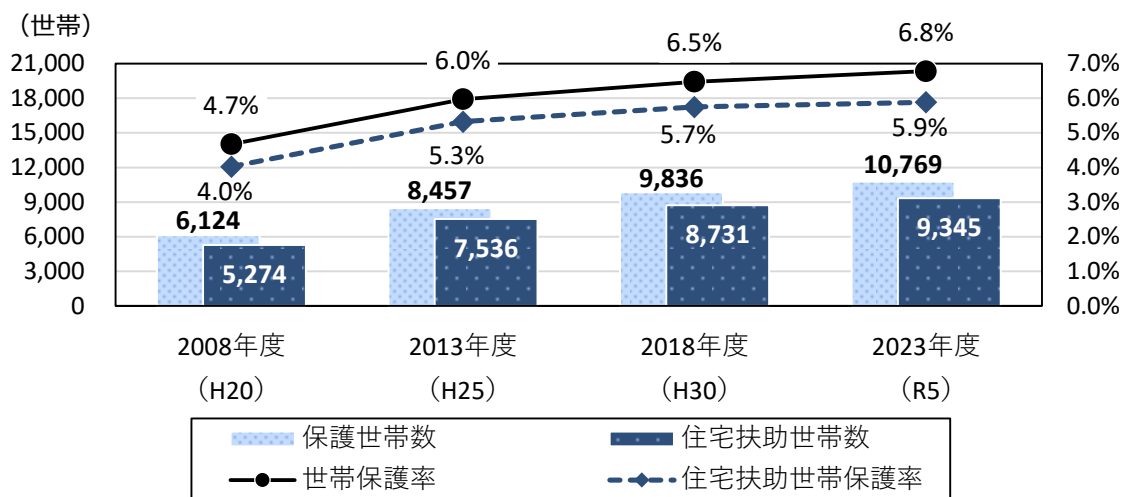
出典 障がい福祉課資料

④生活保護受給世帯

生活保護世帯は、2023（令和5）年度時点で10,769世帯となっており、世帯総数に占める割合は6.8%となっています。そのうち住宅扶助世帯は9,345世帯で、世帯総数に占める割合は5.9%となっています。

依然として生活保護世帯は増加傾向にあり、2018（平成30）年度からの5年間で933世帯増加しています。

図1-6 被保護世帯・世帯保護率の推移（年度平均）

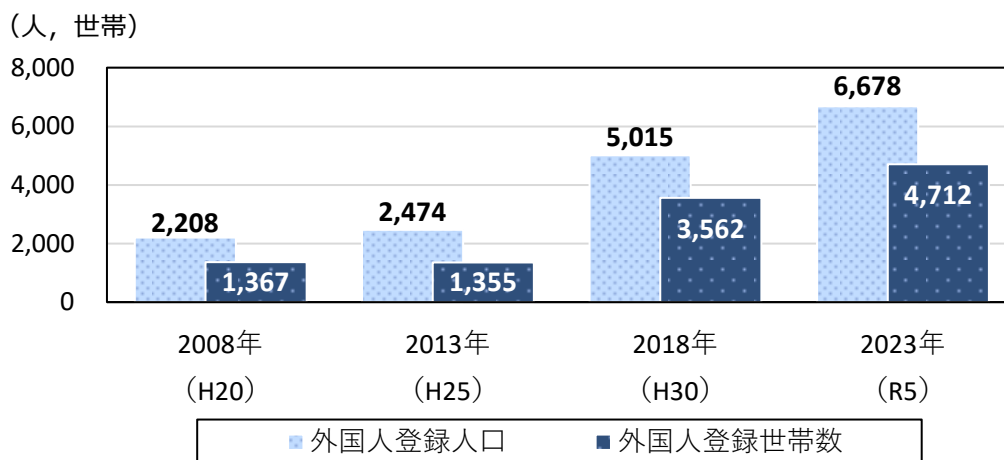


出典 保護管理課資料

⑤外国人世帯

2023（令和5）年3月末現在の外国人登録人口は6,678人、世帯数は4,712世帯となっています。2018（平成30）年からの5年間で登録人口は1,663人増加、世帯数は1,150世帯増加しています。

図1-7 外国人登録人口・世帯数の推移

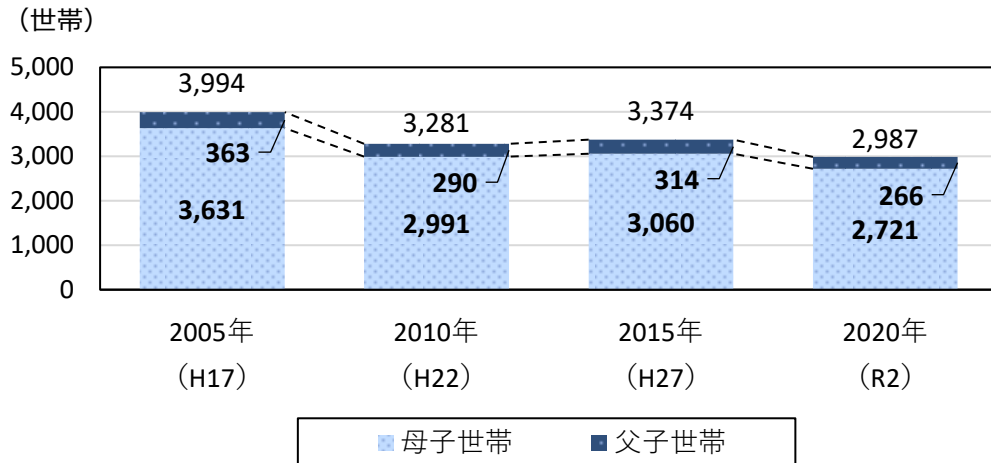


出典 那覇市統計書

⑥ひとり親世帯

ひとり親世帯（母子世帯・父子世帯）の状況をみると、2020（令和2）年時点で2,987世帯となっており、内訳として母子世帯が2,721世帯、父子世帯が266世帯となっています。2005（平成17）年以降、おおむね減少傾向で推移しています。

図 1-8 ひとり親世帯の推移



出典 国勢調査

注) 国勢調査における母子世帯・父子世帯の定義

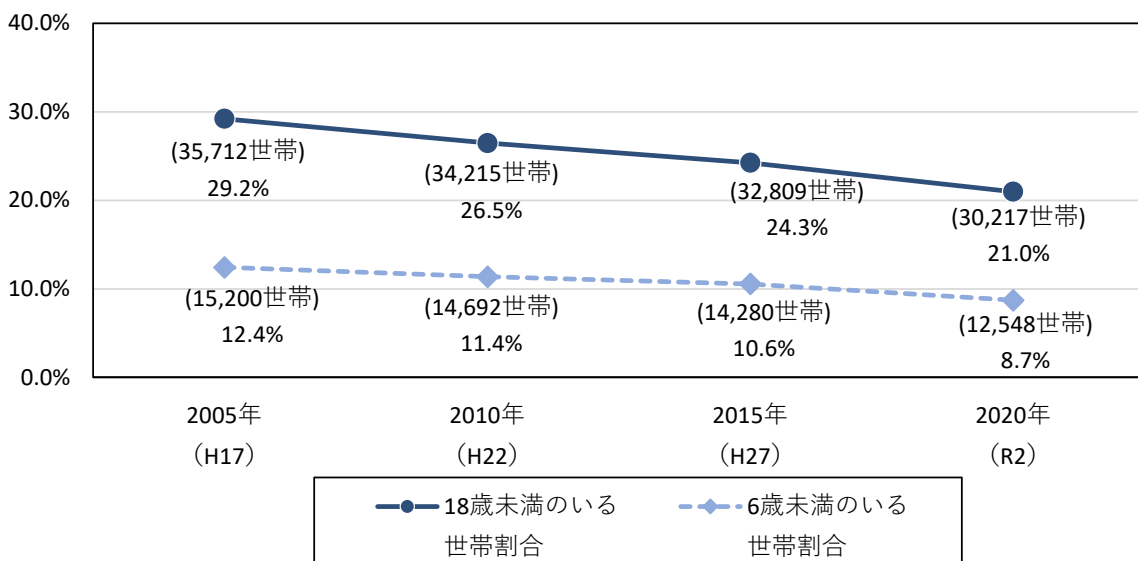
母子世帯：未婚、死別又は離別の女親とその未婚の20歳未満の子どものみから成る一般世帯

父子世帯：未婚、死別又は離別の男親とその未婚の20歳未満の子どものみから成る一般世帯

⑦子ども養育世帯

2015（平成27）年と2020（令和2）年の子ども養育世帯を比較すると、18歳未満のいる世帯は2,592世帯（3.3ポイント）の減少、6歳未満のいる世帯は1,732世帯（1.9ポイント）の減少となっており、過去の推移と比較して減少幅が大きくなっています。

図 1-9 子ども養育世帯の推移

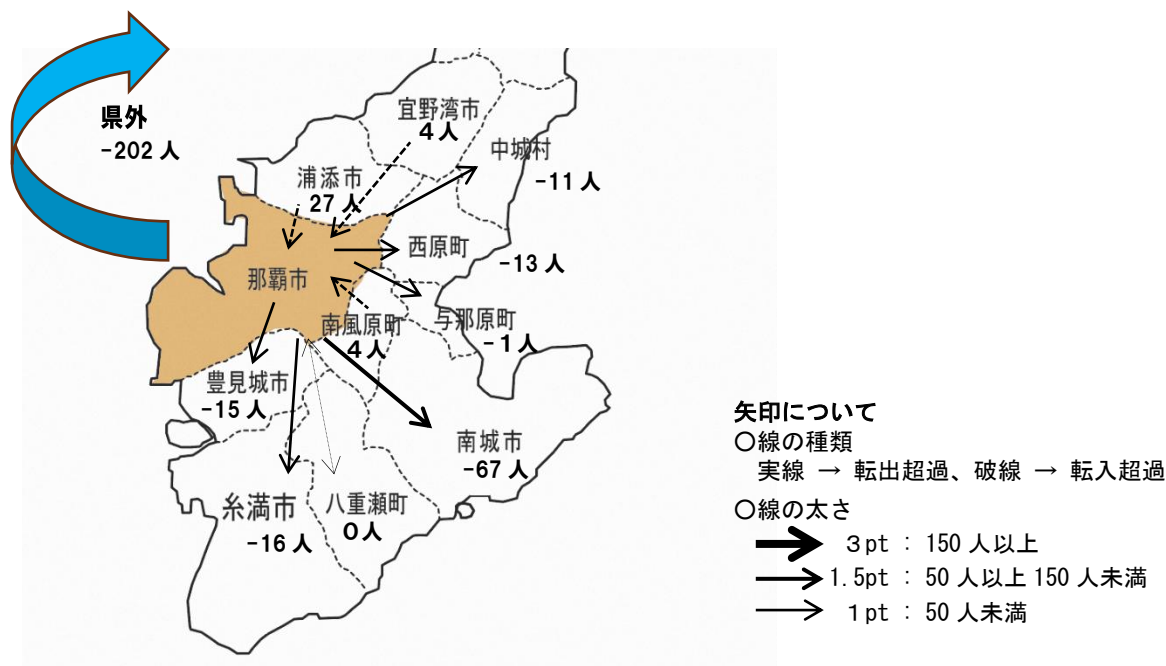


出典 国勢調査

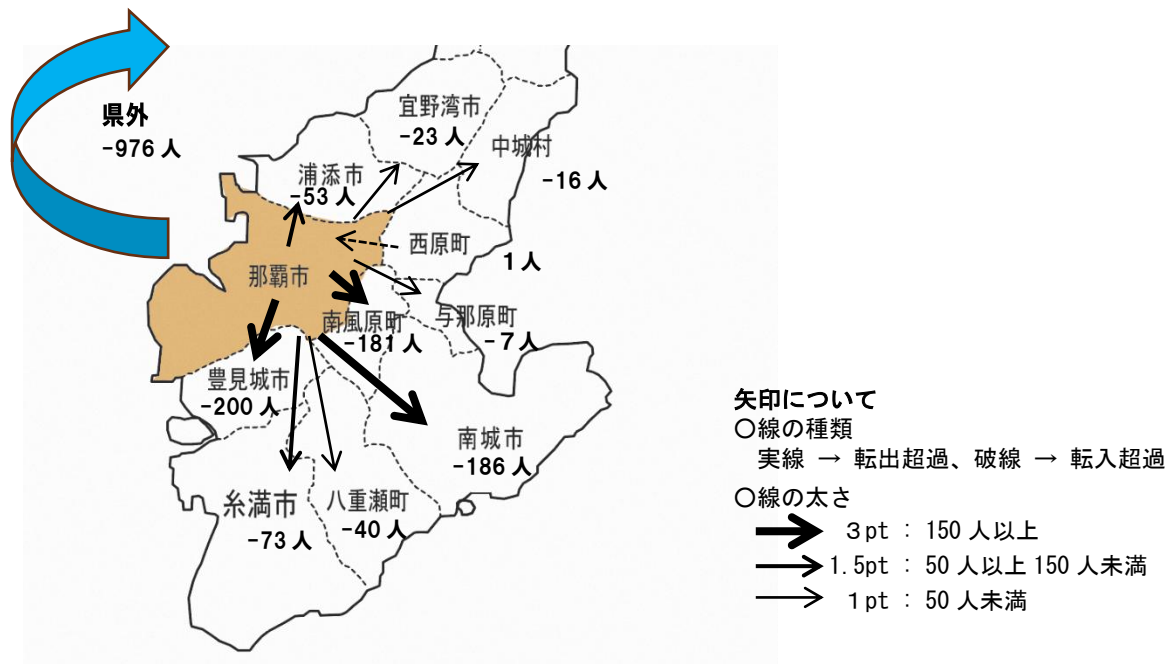
2023（令和5）年の周辺市町村への「0～9歳」の人口移動の状況をみると、浦添市、宜野湾市、南風原町からの転入超過がみられるものの、それ以外のほとんどの地域へは転出超過となっています。加えて、全年齢においても西原町以外の地域へは転出超過であることから、子育て世代などが転出していると想定されます。

図 1-10 周辺市町村への人口移動の状況(2023(令和5)年)

◆子ども（0～9歳）の移動（≒子育て世代の移動）



◆全年齢



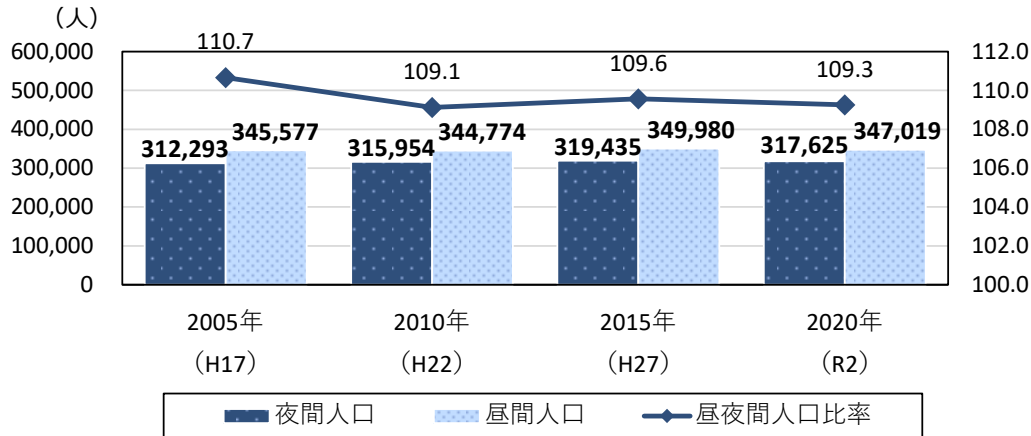
出典「住民基本台帳人口移動報告」より作成

注) 那覇市周辺の10市町村を抽出

⑧昼夜間人口比率

昼夜間人口比率²の推移をみると、2005（平成17）年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ます。本市は常住人口（夜間人口）よりも昼間に市内で活動している人口（昼間人口）が多いことから、職住分離した状況となっています。

図 1-11 昼夜間人口比率の推移

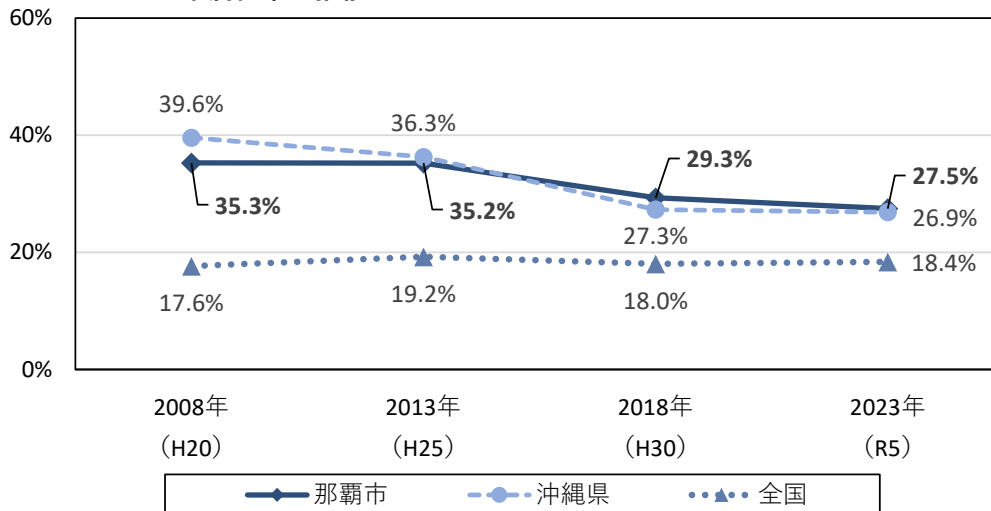


出典 国勢調査

⑨世帯年収

年間世帯収入のうち、主世帯総数に対する 200 万円未満世帯の割合は沖縄県及び本市ともに減少傾向にあります。2023（令和5）年の本市の割合は 27.5%で、沖縄県（26.9%）よりも若干高く、全国（18.4%）の約 1.5 倍となっています。

図 1-12 200 万円未満世帯の推移



出典 住宅・土地統計調査

² 常住人口 100 人当たりの昼間人口の割合であり、100 を超えているときは通勤・通学人口の流入超過、100 を下回っているときは流出超過を示す。

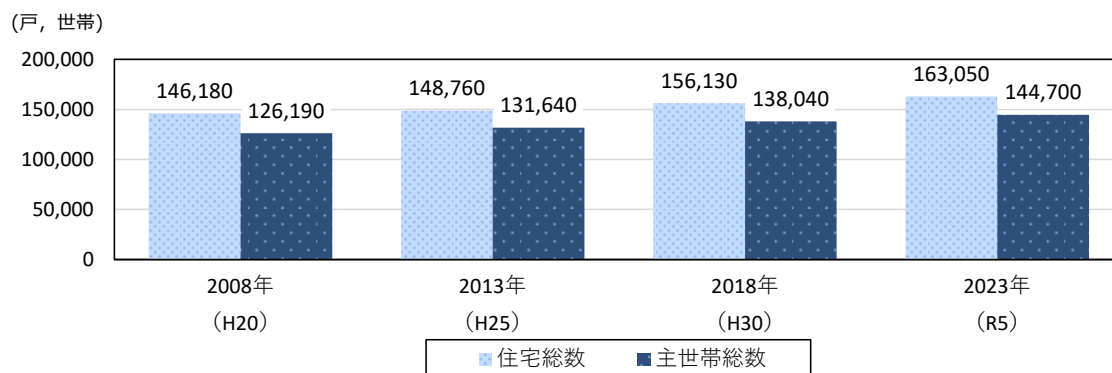
1-2. 住宅全般の特性

(1) 住宅特性

①住宅総数

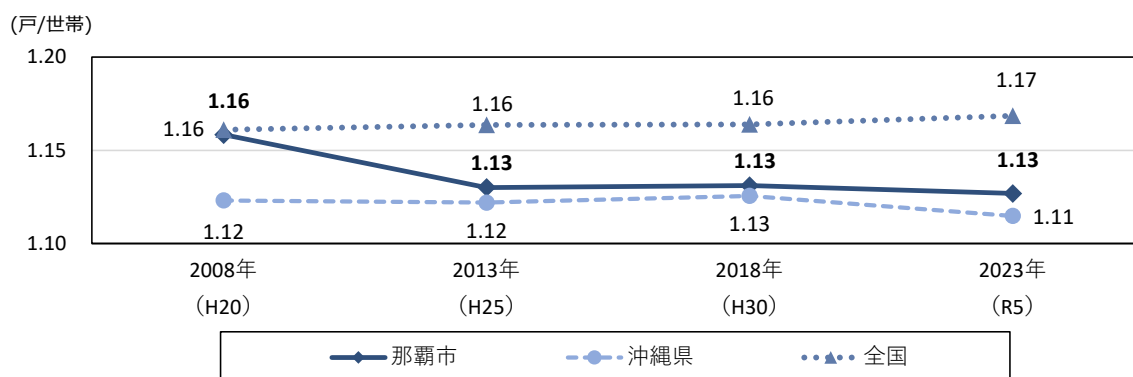
2023（令和5）年の住宅総数は163,050戸で、主世帯総数よりも若干上回って推移しています。主世帯総数に対する住宅総数の割合は1.13で、全国（1.17）よりも低くなっています。

図 1-13 住宅総数と主世帯総数の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-14 主世帯総数に対する住宅総数の割合



出典 住宅・土地統計調査

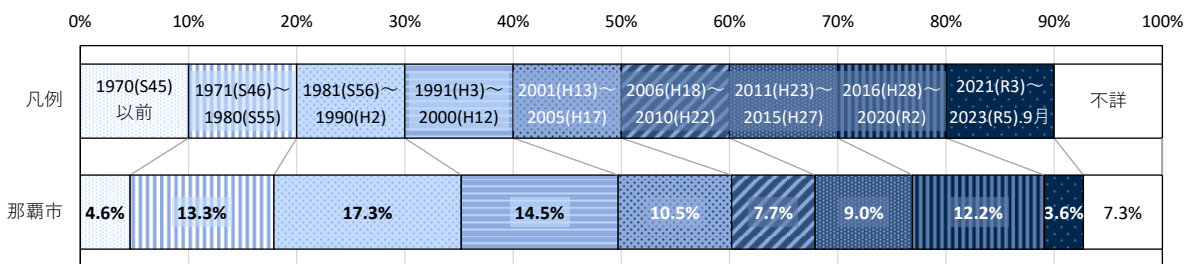
②住宅の概要

本市の住宅の建築年をみると、1981（昭和 56）年から 1990（平成 2）年が 17.3%と最も多く、次いで 1991（平成 3）年から 2000（平成 12）年が 14.5%となっています。

住宅における耐震性の有無をみると、旧耐震基準の時期に相当する 1981（昭和 56）年以前に建築された住宅が全体の 19.9%を占めており、そのうち耐震診断によって耐震性無しと判断される住宅は 9.3%と推計されます。

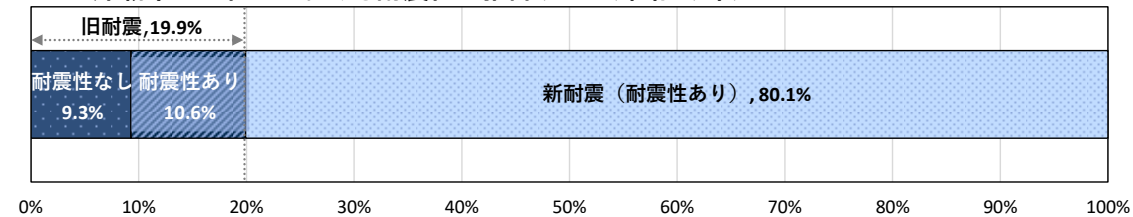
住宅の建て方では「共同住宅」が 80.6%を占め、住宅の構造は「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が 96.0%となっています。

図 1-15 住宅の建築年(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

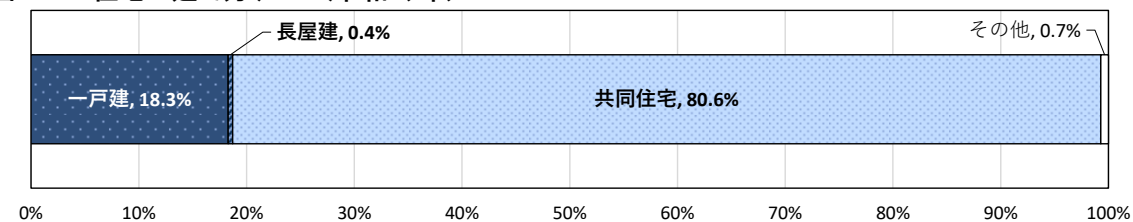
図 1-16 那覇市内の住宅における耐震性の推計(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

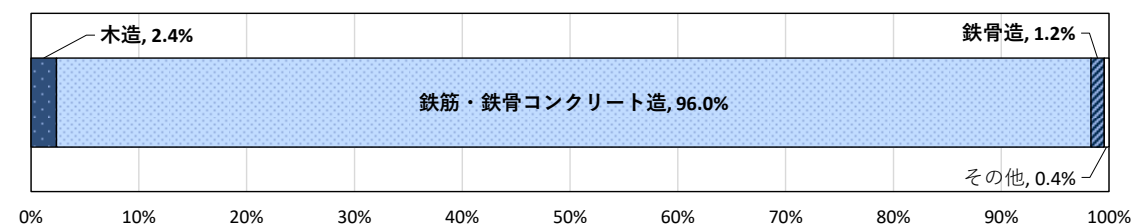
注）平成 30 年住宅・土地統計調査における全国の耐震化率を用いて推計

図 1-17 住宅の建て方(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

図 1-18 住宅の構造(2023(令和5)年)

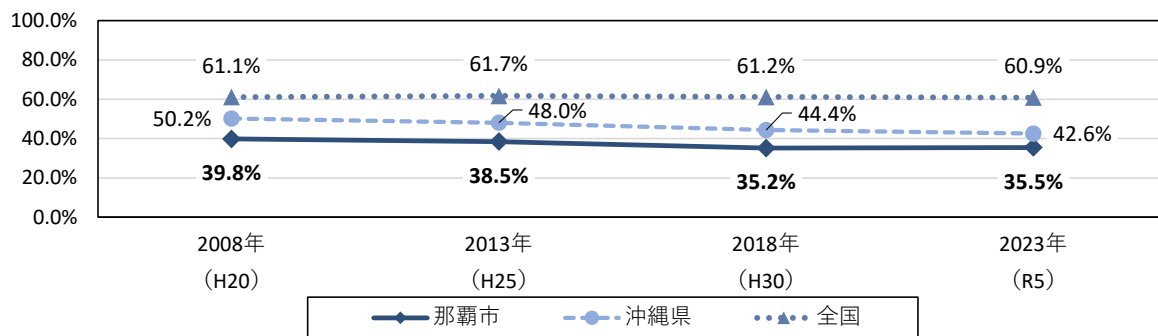


出典 住宅・土地統計調査

③持ち家・民間賃貸住宅・公的賃貸住宅数³

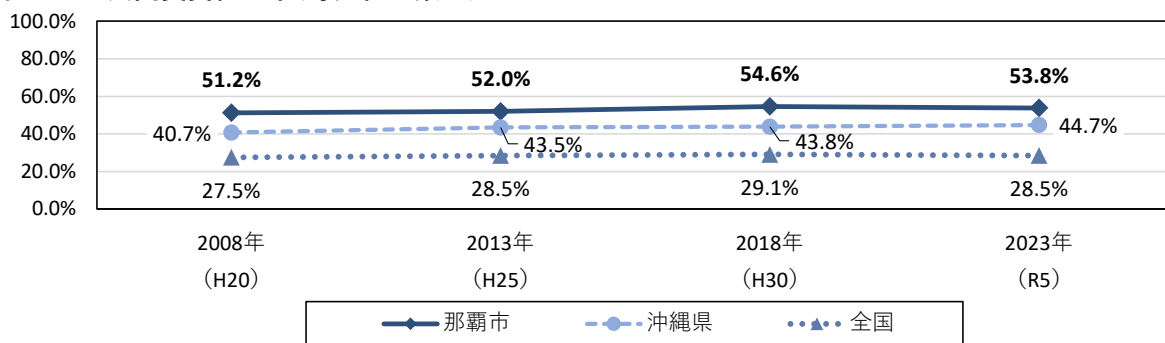
2023(令和5)年の本市の持ち家率は35.5%となっており、全国に比べて25.4ポイント、沖縄県に比べて7.1ポイント低い状況です。また、民間賃貸住宅率は53.8%となっており、全国に比べて25.3ポイント、沖縄県に比べて9.1ポイント高い状況です。公的賃貸住宅率は、全国及び沖縄県とほぼ同水準となっています。

図 1-19 持ち家率(居住世帯あり住宅数比)



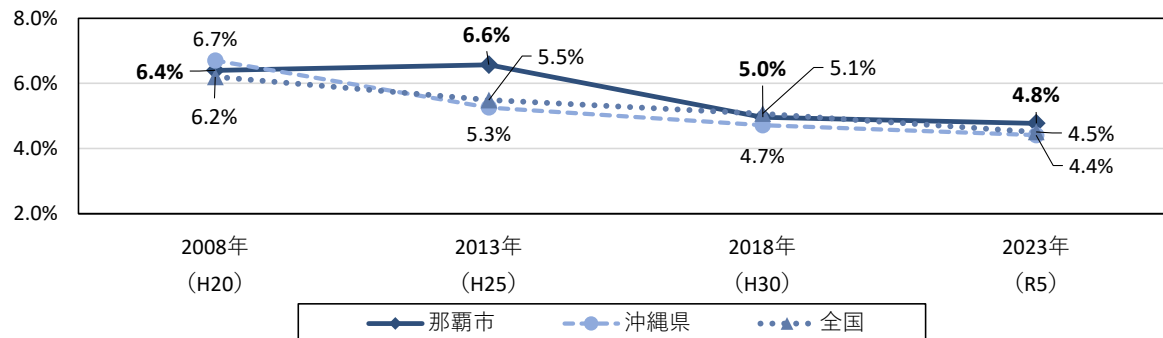
出典 住宅・土地統計調査

図 1-20 民間賃貸住宅率(専用住宅数比)



出典 住宅・土地統計調査

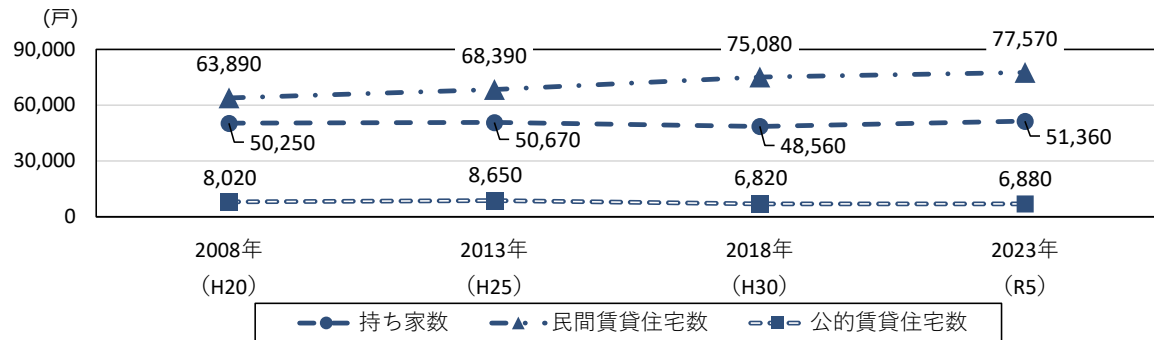
図 1-21 公的賃貸住宅率(専用住宅数比)



出典 住宅・土地統計調査

³ 本章の1-2及び1-3においては、「住宅・土地統計調査」における「民営借家」を「民間賃貸住宅」、「公営の借家」と「都市再生機構（UR）・公社の借家」の計を「公的賃貸住宅」と表記する。

図 1-22 那覇市の持ち家・民間賃貸住宅・公的賃貸住宅数の推移

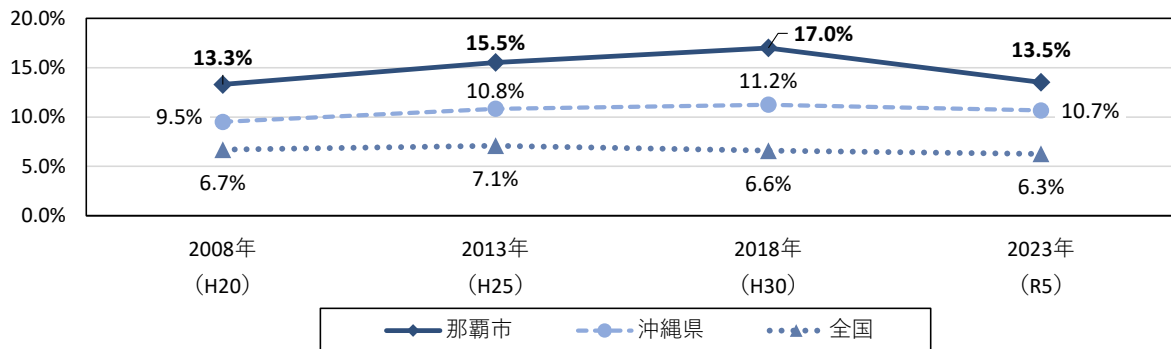


出典 住宅・土地統計調査

④住宅の広さ

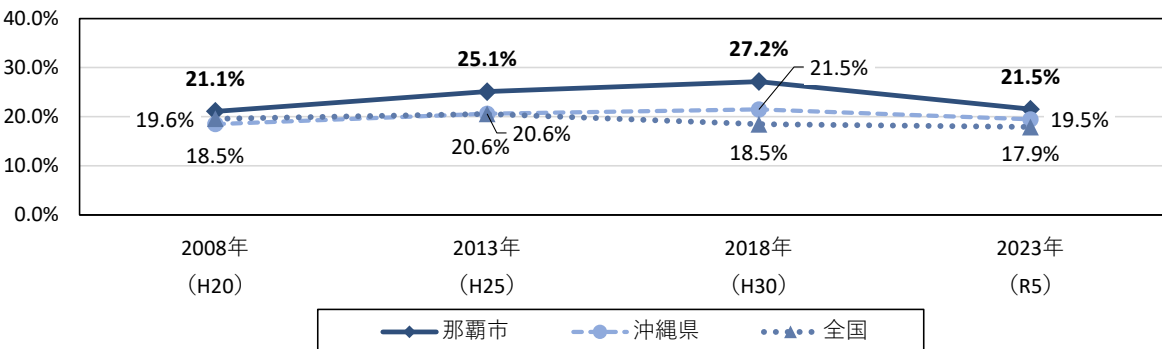
2023（令和5）年の主世帯総数に対する最低居住面積水準未満世帯の割合を比較すると、本市の全住宅では13.5%、民間賃貸住宅では21.5%と、全国・沖縄県と比較して高い状況にあります。なお、最低居住面積水準未満世帯の割合は2018（平成30）年まで増加していたものの、2023（令和5）年では減少がみられます。

図 1-23 【居住面積水準】最低居住面積水準未満世帯の割合（全住宅）



出典 住宅・土地統計調査

図 1-24 【居住面積水準】最低居住面積水準未満世帯の割合（民間賃貸住宅）



出典 住宅・土地統計調査

全国計画における居住面積水準について

住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、2021（令和3）年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、住宅の面積に関する水準を次のように設定しています。

■居住面積水準

区分	内容
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現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
都市型	都心とその周辺での共同住宅居住を想定
一般型	郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

■居住面積水準における必要面積

区分	内容
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ² （注1、2） 単身者 25 m ²
誘導居住面積水準による必要面積	
都市居住型 （対象：共同住宅）	二人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ² （注1、2） 単身者 40 m ²
一般型 （対象：共同住宅以外）	二人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ² （注1、2） 単身者 55 m ²

（注1）世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

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

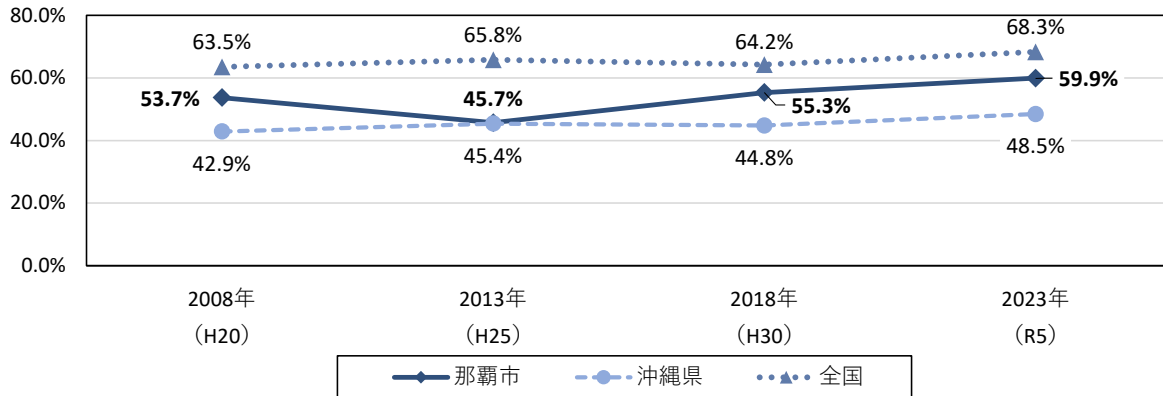
（注3）次の場合には、上記の面積によらないことができる（誘導居住面積水準は①、②のみ）。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

⑤高齢者等のための設備

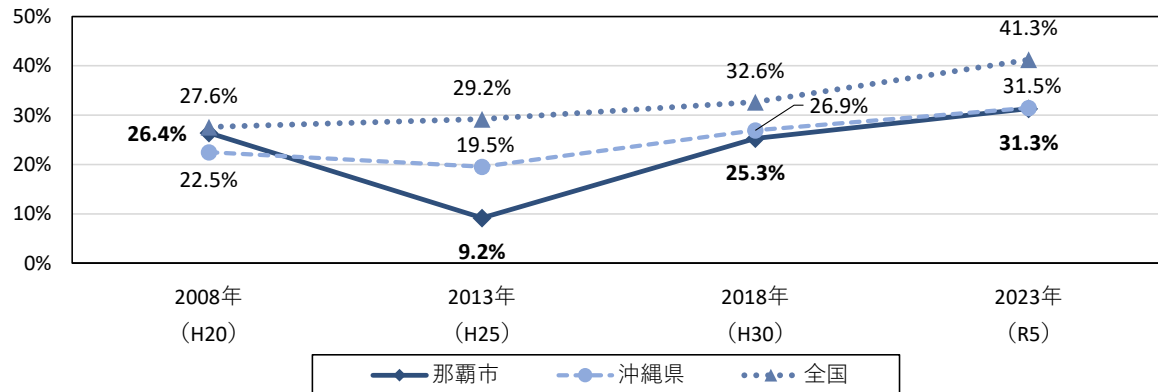
専用住宅における高齢者等のための設備の有無について、2023（令和5）年の本市の持ち家における割合は59.9%と、全国より低いものの、沖縄県よりも高くなっています。また、借家における割合は31.3%と、全国より低いものの、沖縄県とはほぼ同水準となっています。

図 1-25 高齢者等のための設備あり 持ち家（専用住宅数比）



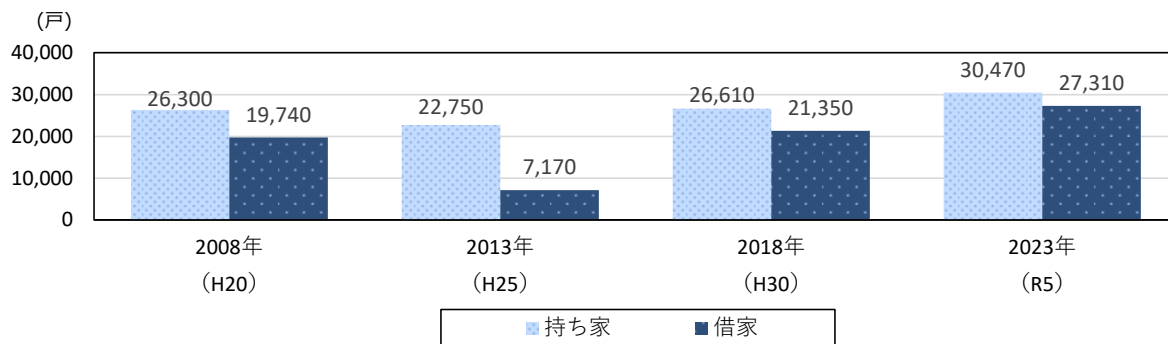
出典 住宅・土地統計調査

図 1-26 高齢者等のための設備あり 借家（専用住宅数比）



出典 住宅・土地統計調査

図 1-27 高齢者等のための設備のある持ち家数、借家数の推移



出典 住宅・土地統計調査

高齢者のための設備状況について

住宅・土地統計調査では、人が居住する住宅について高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分しています。

■高齢者のための設備状況

区分	内容
高齢者等のための設備がある	
手すりがある	高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。また、手すりがある場合の設置場所について、次のとおり区分した。 (1)玄関、(2)トイレ、(3)浴室、(4)脱衣所、 (5)廊下、(6)階段、(7)居住室、(8)その他
またぎやすい高さの浴槽	浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合 なお、高齢者の場合は、約30～50センチメートルをまたぎやすい高さとした。
浴室暖房乾燥機	浴室内の天井または壁に設置されている暖房機能を有する浴室乾燥機が設置されている場合
廊下などが車いすで通行可能な幅	廊下や部屋の入口の幅が約80センチメートル以上ある場合
段差のない屋内	高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合 なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでのいう段差に含めない。
道路から玄関まで車いすで通行可能	敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合 なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。
高齢者のための設備がない	

⑥省エネルギー設備・住宅

本市における住宅の省エネルギー設備等の設置状況をみると、太陽熱を利用した温水器等の設置率はおおむね1%台で推移しており、2023（令和5）年時点では0.9%となっています。太陽光発電機器の設置率は2018（平成30）年まで増加傾向にありましたが、2023（令和5）年時点では1.1%となっています。一方、断熱効果が期待される二重サッシや複層ガラス等の窓の設置率は2013（平成25）年以降、設置率が増加傾向にあり、2023（令和5）年時点では6.0%と、省エネルギー設備等の中でも高い設置率となっています。

図 1-28 太陽熱を利用した温水器等⁴の設置の推移

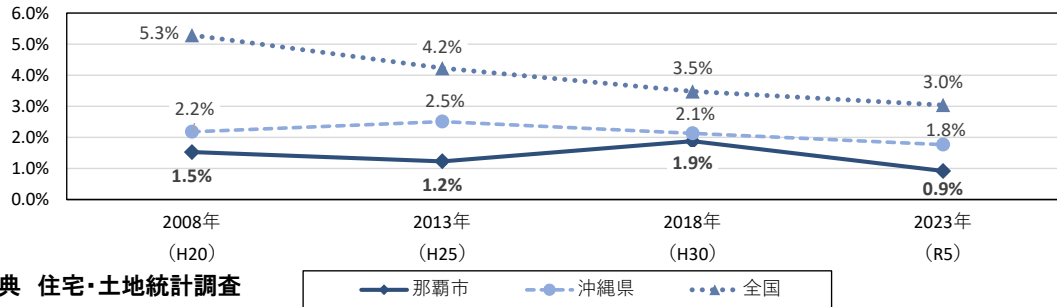


図 1-29 太陽光発電機器⁵の設置の推移

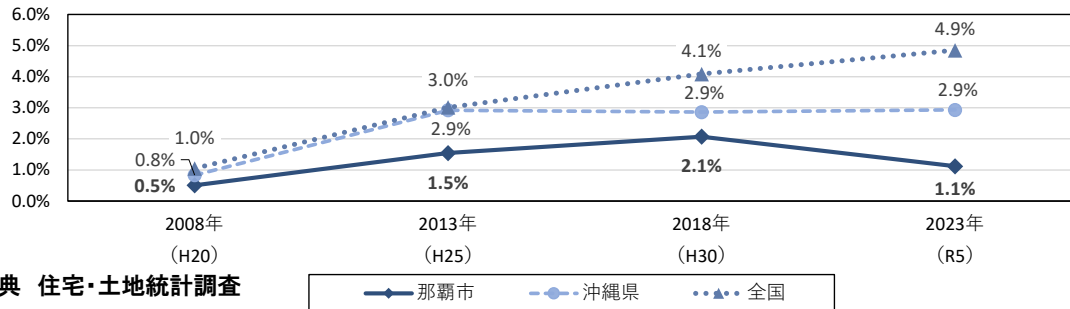
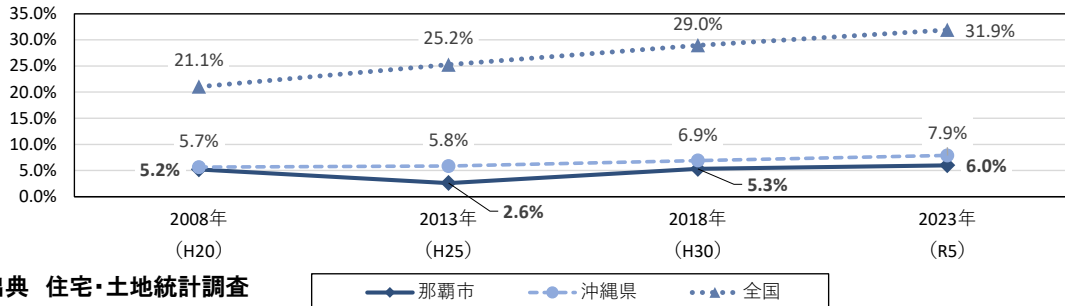


図 1-30 二重以上のサッシ⁶または複層ガラスの窓⁷の設置の推移



⁴ 太陽熱を利用した温水器等とは、水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステムである。

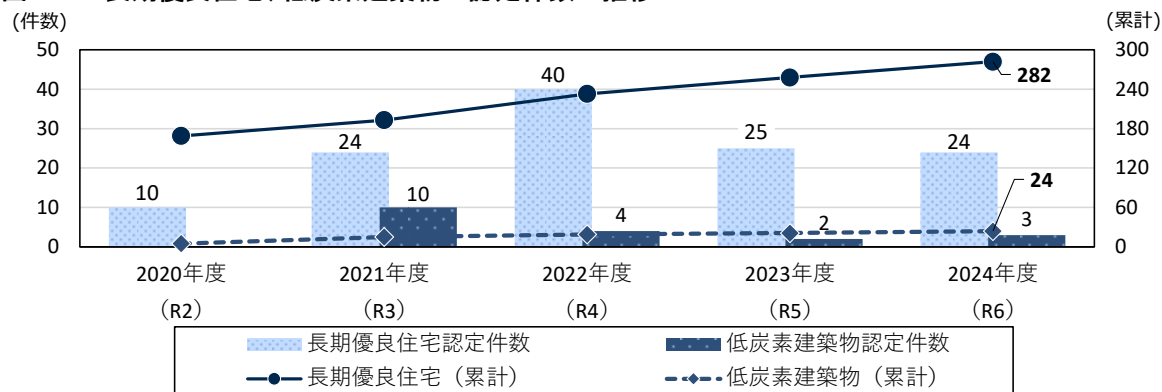
⁵ 太陽光発電機器（太陽光を利用した発電機器）とは、屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器である。

⁶ 二重以上のサッシとは、外窓と内窓が二重以上の構造となった窓（内側が障子の場合は含めない）である。

⁷ 複層ガラスの窓とは、複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓である。

省エネ性能等一定の水準を満たす長期優良住宅の認定件数はおおむね増加傾向にあり、2024（令和6）年度末時点で累計 282 件となっています。また、エネルギー消費量と CO₂ の排出を抑えた低炭素建築物の認定件数は 2024（令和6）年度末時点で累計 24 件となっています。

図 1-31 長期優良住宅、低炭素建築物の認定件数の推移

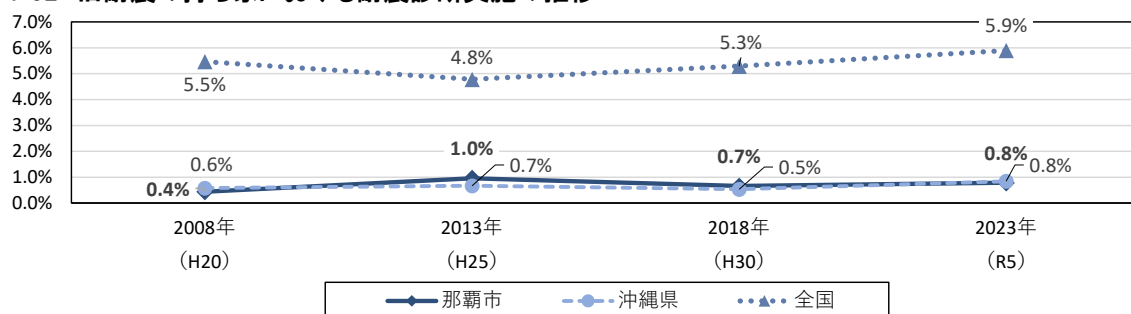


出典 建築指導課資料

⑦旧耐震基準の持ち家における耐震診断・改修

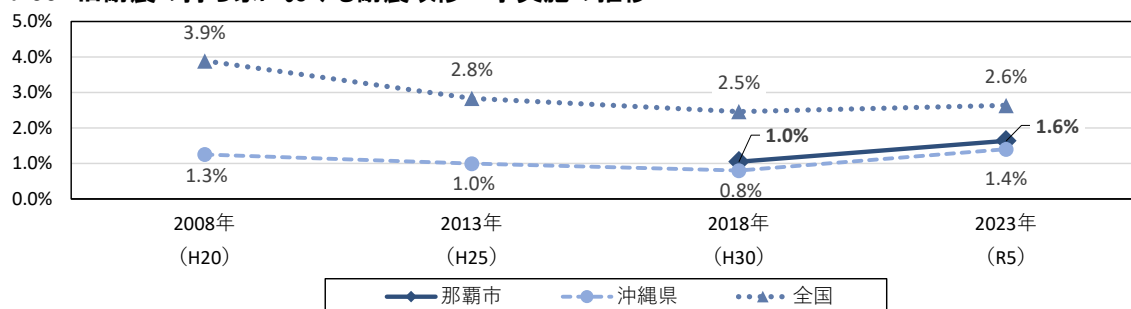
旧耐震基準（1980（昭和55）年以前）の持ち家における耐震診断実施の推移をみると、2023（令和5）年時点で本市の実施率は0.8%となっており、全国より低い状況にあります。また、耐震改修工事实施の推移も2023（令和5）年時点で本市の実施率は1.6%となっており、全国より低い状況にあります。

図 1-32 旧耐震の持ち家における耐震診断実施の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-33 旧耐震の持ち家における耐震改修工事实施の推移



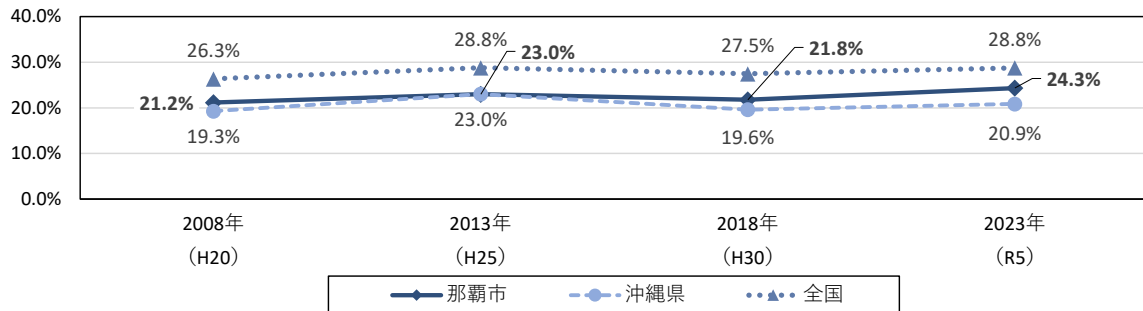
出典 住宅・土地統計調査

注）2008（平成20）年及び2013（平成25）年の那覇市の統計データなし

⑧持ち家における増改築

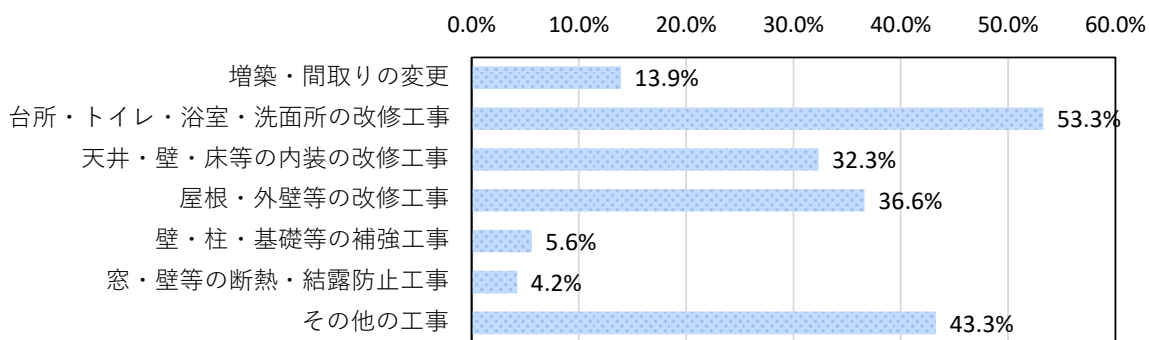
持ち家における増改築実施の推移をみると、2023（令和5）年時点で本市の実施率は24.3%で、沖縄県より高いものの、全国よりは低い状況にあります。実施した工事内容では、「台所・トイレ・浴室」等水回りの改修、「屋根・外壁等」の改修などが多い状況です。

図 1-34 持ち家における増改築実施の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-35 持ち家における増改築工事内容

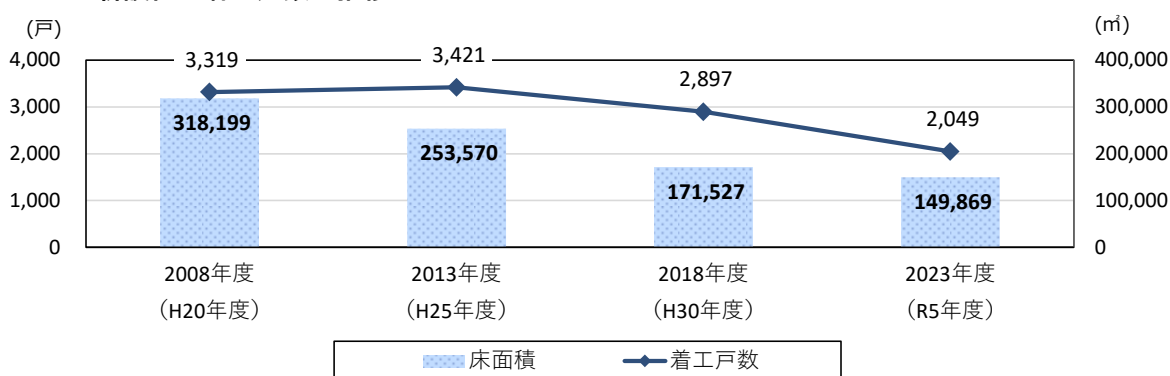


出典 住宅・土地統計調査

⑨新設住宅着工戸数・平均地価

新設住宅着工戸数の推移をみると、2013（平成 25）年度の 3,421 戸をピークに減少傾向となり、2023（令和 5）年度には 2,049 戸とピーク時の約 6 割まで減少しています。また、新設住宅着工床面積については、2008（平成 20）年度に比べて減少傾向にあります。なお、新設住宅の着工戸数及び床面積の関係より戸当たり床面積をみると、2008（平成 20）年度の約 95.9 ㎡から、2023（令和 5）年度には約 73.1 ㎡と住宅の規模が小さくなっています。

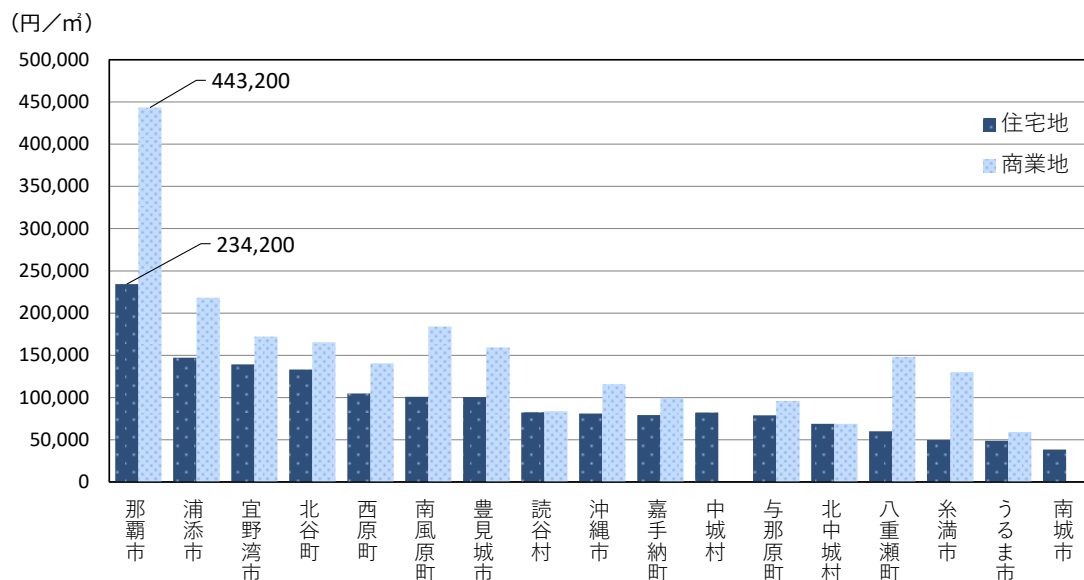
図 1-36 新設住宅着工戸数の推移



出典 沖縄県住宅着工統計

2024（令和 6）年の平均地価は、住宅地・商業地ともに近隣 16 市町村と比較して最も高く、特に商業地は 2 番目に高い浦添市の約 2.0 倍となっています。

図 1-37 市町村別平均地価(2024(令和6)年)の状況



出典 沖縄県公式ホームページ「地価調査・地価公示」より作成

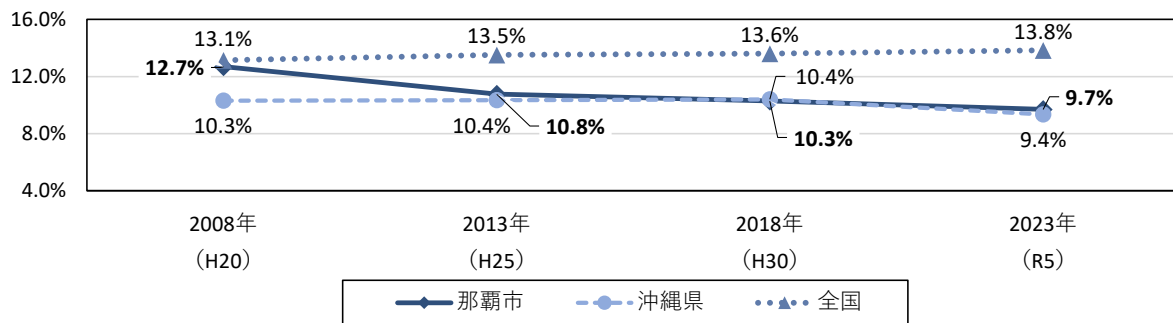
注) 那覇広域、中部広域、南城都市計画区域内 17 市町村を抽出

(2) 空き家

① 空き家数の推移

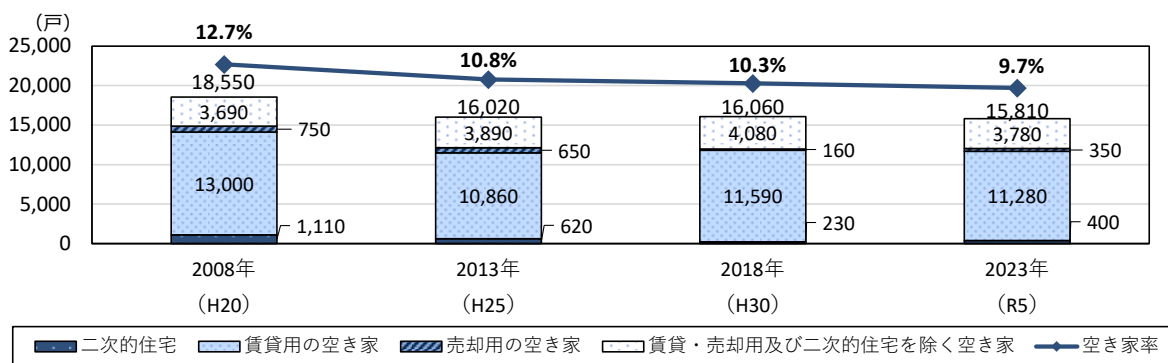
本市の空き家数及び空き家率の推移をみると、2008（平成20）年以降は減少傾向にあり、2023（令和5）年の空き家率は9.7%となっています。2023（令和5）年の種類別の空き家では、賃貸用の空き家が11,280戸と最も多く、次いで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が3,780戸となっています。

図 1-38 空き家率の推移



出典 住宅・土地統計調査

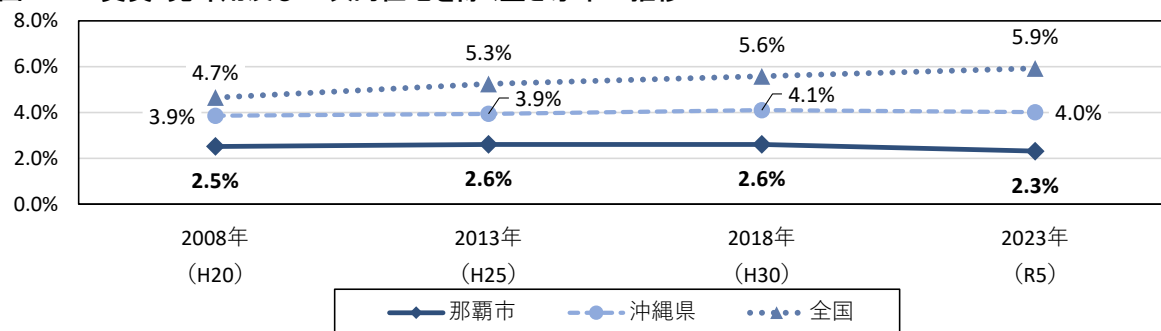
図 1-39 本市の空き家数及び空き家率の推移



出典 住宅・土地統計調査

総住宅数に占める賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率は、2023（令和5）年時点で2.3%となっており、全国に比べて3.6ポイント、沖縄県に比べて1.7ポイント低くなっています。

図 1-40 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率の推移

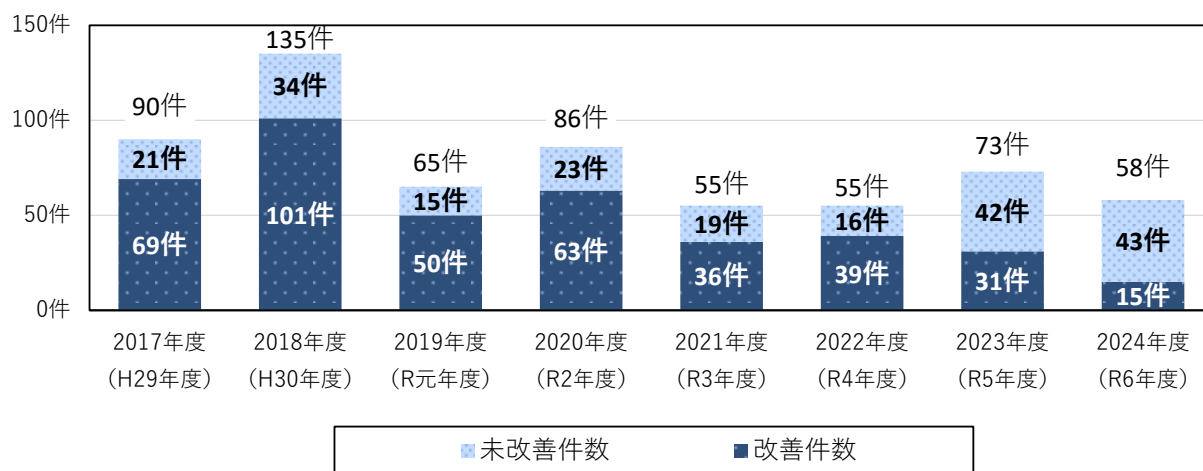


出典 住宅・土地統計調査

②空き家等の苦情・相談件数

本市の空き家等に関する苦情・相談件数は、2018（平成30）年度が135件と最も多く、過去8年間の平均では約77件／年の苦情・相談があります。

図 1-41 空き家等の苦情・相談件数



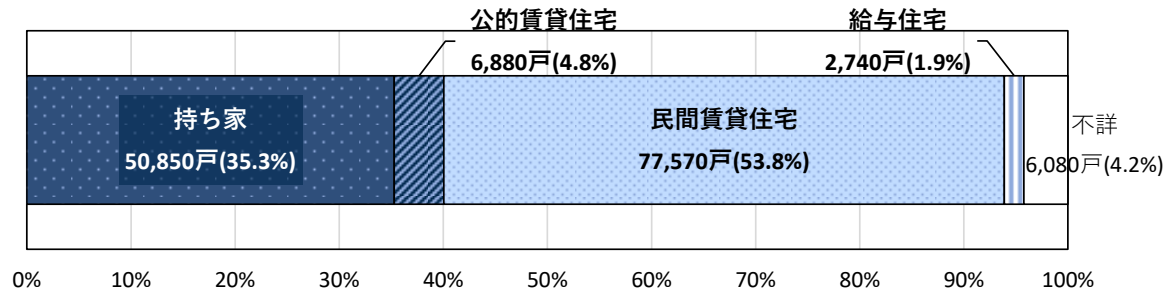
出典 まちなみ整備課資料

1-3. 民間賃貸住宅の特性

(1) 民間賃貸住宅の概要

本市の民間賃貸住宅の総数は、2023（令和5）年時点で77,570戸となっており、専用住宅の5割強を占めています。

図 1-42 専用住宅の所有関係(2023(令和5)年)

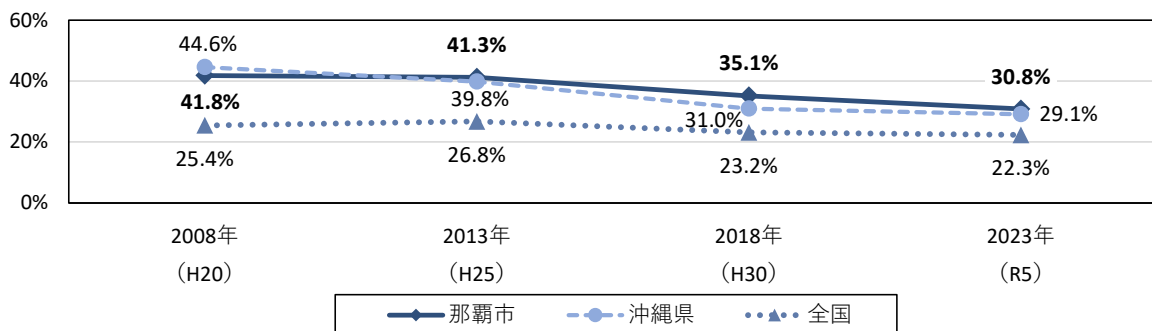


出典 住宅・土地統計調査

(2) 居住世帯の年収・家賃

本市の民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯は、2023（令和5）年時点で民間賃貸住宅居住世帯の30.8%を占めています。推移をみると減少傾向にあるものの、全国に比べてその割合は高くなっています。

図 1-43 民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯の推移

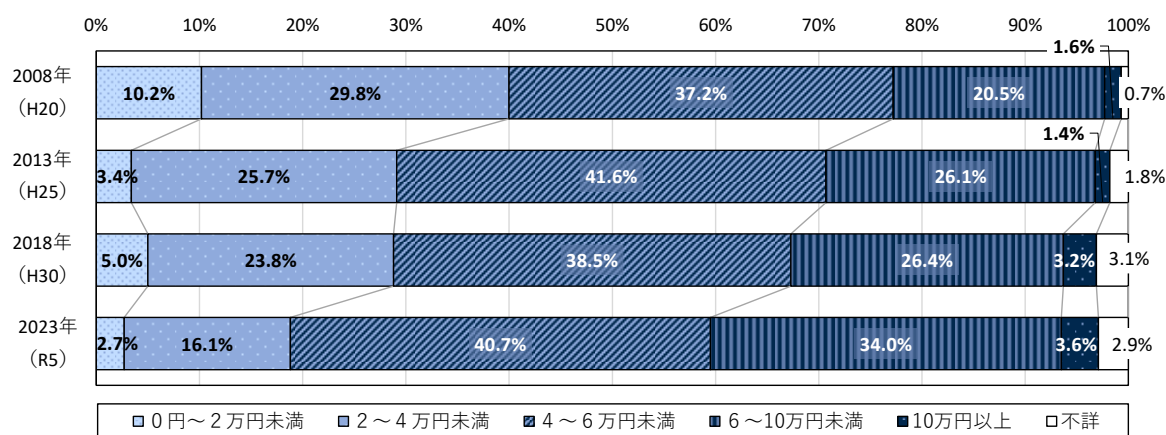


出典 住宅・土地統計調査

民間賃貸住宅の1か月当たり家賃の分布をみると、2023（令和5）年時点で最も多いのは「4～6万円未満」で40.7%、次いで「6～10万円未満」の34.0%、「2～4万円未満」の16.1%の順となっています。

2018（平成30）年と2023（令和5）年を比較すると、「2～4万円未満」が7.7ポイント減となっていますが、「4～6万円未満」が2.2ポイント増、「6～10万円未満」が7.6ポイント増、「10万円以上」が0.4ポイント増となっており、低廉な家賃の物件に居住する世帯の割合が減少していることがうかがえます。

図 1-44 民間賃貸住宅の1か月当たり家賃

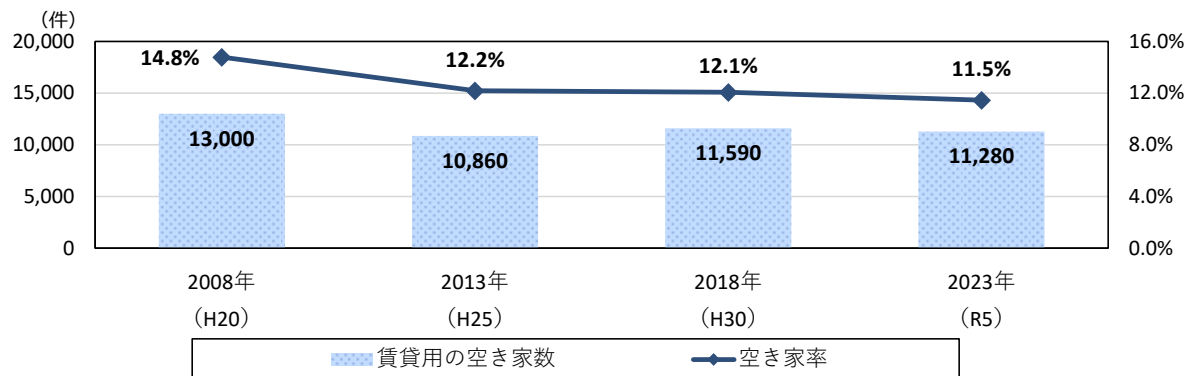


出典 住宅・土地統計調査

（3）空き家の状況

本市における「賃貸用の空き家数」は、2023（令和5）年時点で11,280件となっており、2018（平成30）年から310件減少しています。賃貸住宅総数に占める空き家率については僅かに減少がみられるものの、ほぼ横ばいとなっています。

図 1-45 那覇市の賃貸用の空き家の件数



出典 住宅・土地統計調査

注）住宅・土地統計調査における「賃貸用の空き家」とは、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

（４）セーフティネット住宅

本市のセーフティネット住宅の登録状況は、2025（令和7）年3月末現在、232棟、3,519戸で、そのうち専用住宅としての登録は7棟、40戸となっています。

表 1-1 那覇市におけるセーフティネット住宅の登録状況(2025(令和7)年3月末現在)

セーフティネット住宅	棟数	戸数
登録住宅	232 棟	3,519 戸
専用住宅	7 棟	40 戸

出典 まちなみ整備課資料

（５）高齢者向け住宅・施設

市内の民間の高齢者向け住宅は、2024（令和6）年度末時点で101箇所、3,402戸（人）で、そのうちサービス付き高齢者向け住宅は13箇所、568戸となっています。また、特別養護老人ホームなど的高齢者向け施設は69箇所、1,746人となっています。

表 1-2 高齢者向け住宅・施設定員数(2024(令和6)年度末現在)

大分類	区分	施設数	定員
高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	13 箇所	568 戸
	軽費老人ホーム	1 箇所	50 人
	有料老人ホーム	87 箇所	2,784 人
高齢者向け施設	特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）	14 箇所	823 人
	介護老人保健施設	6 箇所	482 人
	認知症対応型共同介護施設（グループホーム）	49 箇所	441 人

出典 まちなみ整備課資料、ちゃーがんじゅう課資料

注）サービス付き高齢者向け住宅については定員数ではなく戸数となっている。

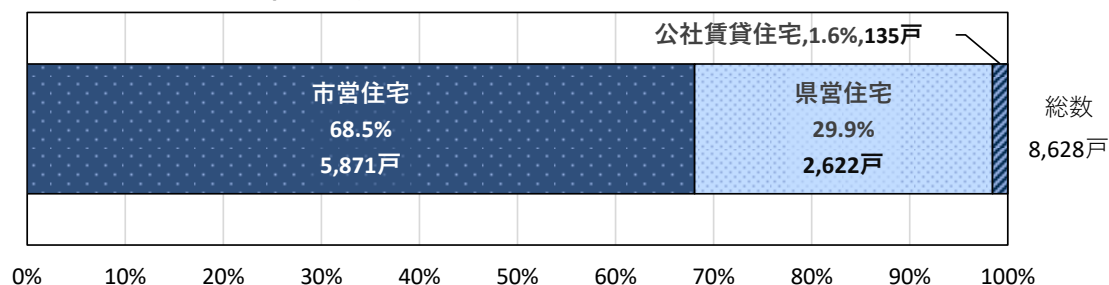
1-4. 市営住宅の特性

(1) 市営住宅の概要

①管理戸数

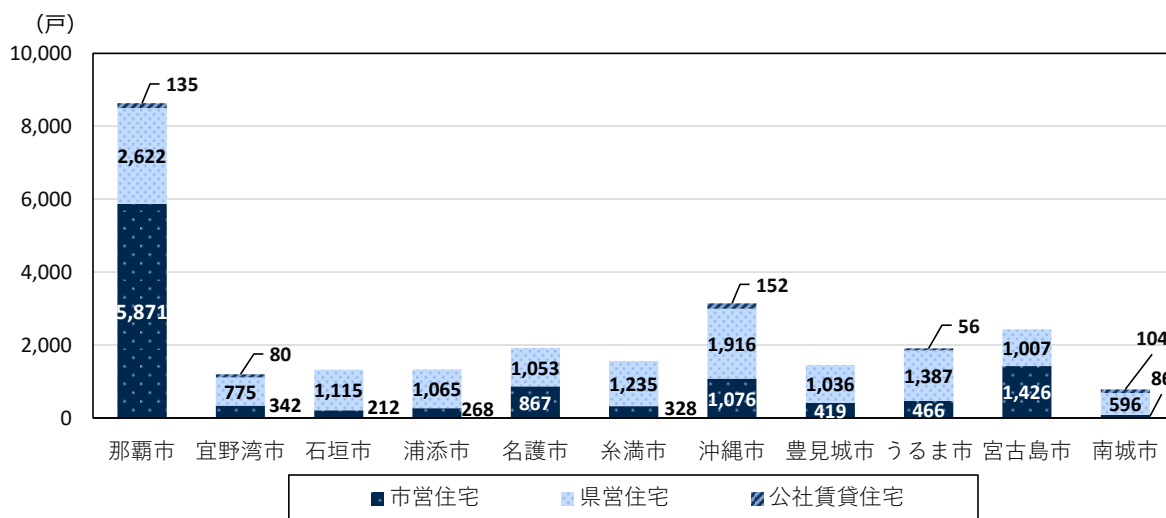
本市の市営住宅は、2025（令和7）年3月末現在、20団地、管理戸数5,871戸で、公的賃貸住宅全体では8,628戸となっています。公的賃貸住宅の戸数は県内最多で、世帯数比は約5.4%と県内11市中4位となっています。

図1-46 公的賃貸住宅の管理戸数(2025(令和7)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料

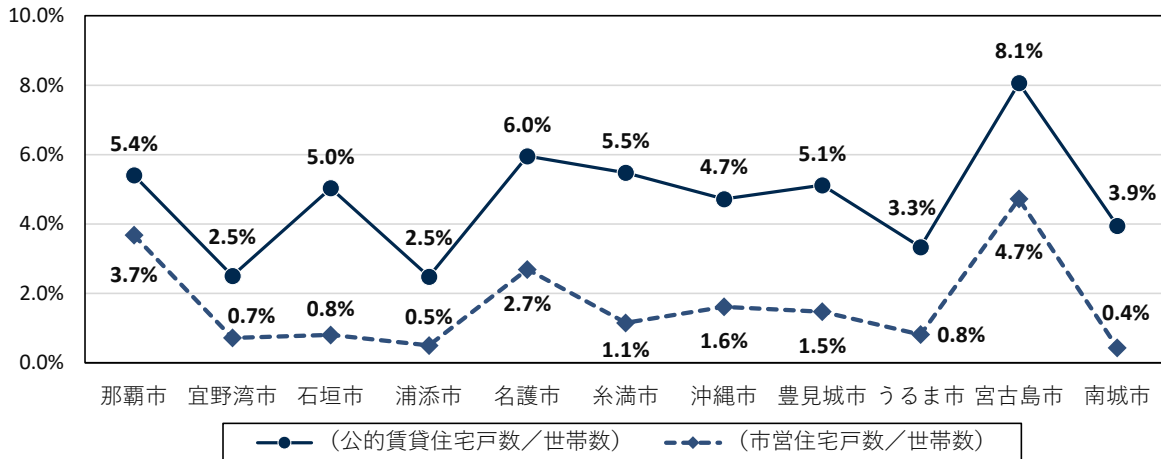
図1-47 県内11市における公的賃貸住宅数



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料

注1) 那覇市の市営（改良住宅を含む。）及び県営住宅、公社賃貸住宅は2025（令和7）年3月末現在
 注2) 他市の市営及び県営住宅は2024（令和6）年3月末現在、公社賃貸住宅は2025（令和7）年3月末現在

図 1-48 県内 11 市における公的賃貸住宅数の世帯数に対する割合



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料、総務省ホームページ

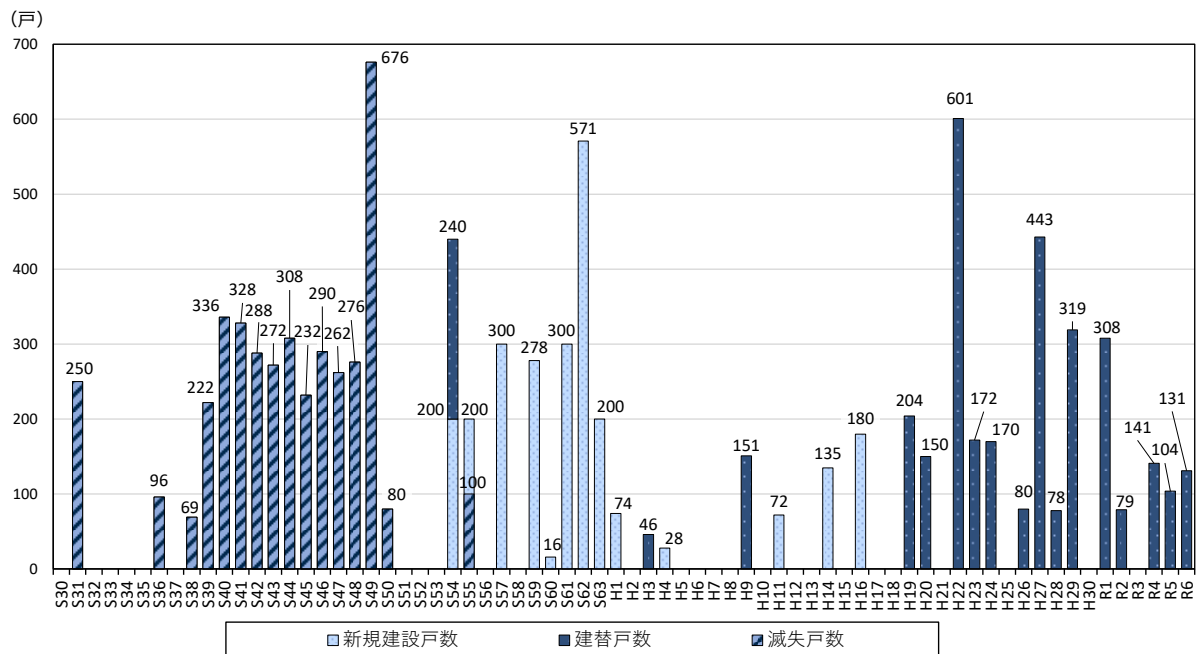
注) 世帯数は住民基本台帳世帯数 (2024 (令和6)年1月現在)

②建築年

本市の市営住宅の建設は 1956 (昭和 31) 年から始まり、1975 (昭和 50) 年までに建設されたものについては、建替事業が完了しています。

2025 (令和 7) 年 3 月末現在、建替えの目安となる築 35 年を経過 (1989 (平成元) 年以前建設) する住戸は 9 団地 2,279 戸となっています。5 年後の 2029 (令和 11) 年にはさらに 74 戸増え、10 団地 2,353 戸となる見込みです。

図 1-49 市営住宅建設の推移(2025(令和7)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料

表 1-3 市営住宅別経過年数(2025(令和7)年3月末現在)

	市営 住宅名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数 2024(令和6)年 から起算
1	石嶺(新)	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	銘苅	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	新都心銘苅	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		

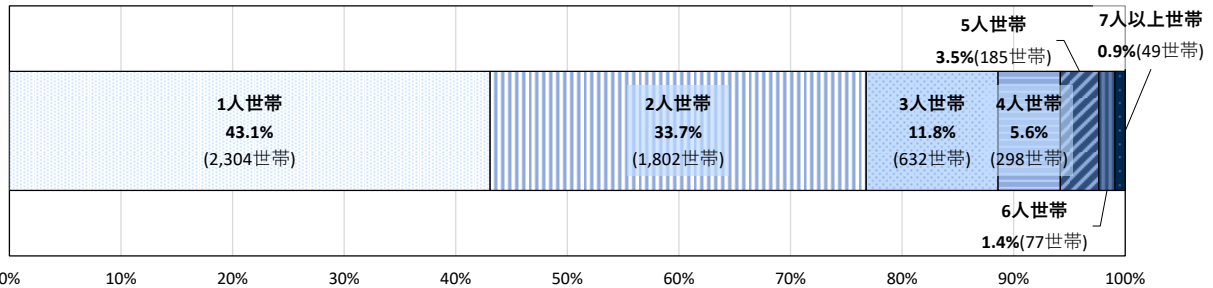
出典 市営住宅課資料

(2) 入居者の概要

①世帯数等

2024（令和6）年3月末現在の世帯数等をみると、入居世帯は5,347世帯（約11,000名）で、世帯人員別では1人世帯が43.1%で最も多く、次に2人世帯が33.7%、3人世帯が約11.8%と続いています。

図 1-50 世帯人員数(2024(令和6)年3月末現在)

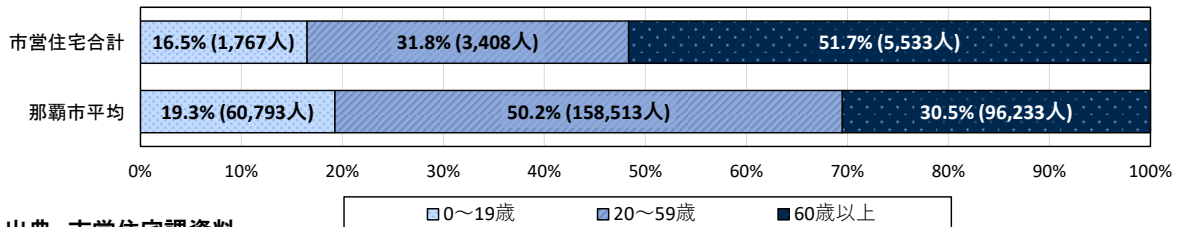


出典 市営住宅課資料

②年齢構成

市営住宅入居者の年齢構成をみると、19歳以下が16.5%、20～59歳が31.8%、60歳以上が51.7%となっています。団地によっては、60歳以上が8割を超えるところもあり、本市の年齢構成の平均と比較しても入居者の高齢化が進んでいる状況がみられます。

図 1-51 年齢構成(2024(令和6)年3月末現在)

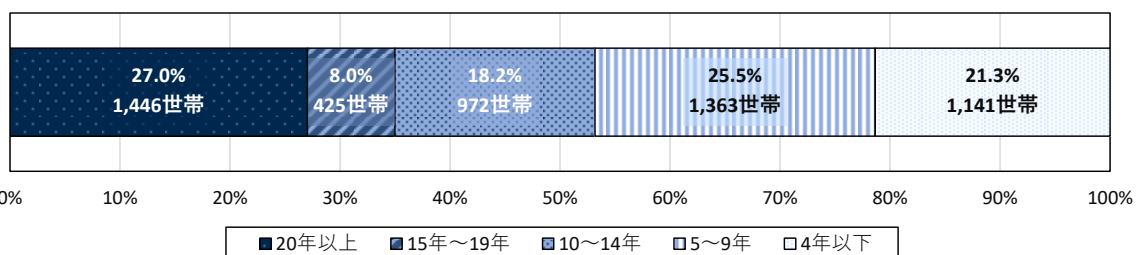


出典 市営住宅課資料

③入居期間

入居期間については、20年以上が27.0%で最も多く、次いで5～9年が25.5%、4年以下が21.3%となっています。

図 1-52 入居期間(2024(令和6)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料

④収入超過者の状況

過去5年間の市営住宅の収入超過者の状況をみると、平均244世帯となっています。

表1-4 市営住宅の収入超過者の状況(2024(令和6)年5月末現在)

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	5カ年平均
	R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数	5,236戸	5,264戸	5,252戸	5,274戸	5,350戸	5,275戸
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%

出典 市営住宅課資料

注) 収入超過者とは、入居基準を超える収入のある世帯を示す。

⑤障がい者・高齢者世帯向け住宅等

本市の市営住宅では、障がい者や高齢者が優先的に入居できるように車いす世帯向け住宅75戸、高齢者世帯向け住宅99戸が整備されているほか、障がい者用のグループホームとして10戸を確保しています。また、一般住戸のうち、3LDK等を多子世帯優先住宅として、2024(令和6)年3月末までに累計321戸を供給しています。

表1-5 車いす・高齢者世帯向け住宅(2025(令和7)年3月末現在)

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	-
小禄	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

出典 市営住宅課資料

表1-6 多子世帯優先住宅(2024(令和6)年3月末現在)

	～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	令和5年
募集戸数	—	11戸	13戸	13戸	87戸	13戸	24戸	22戸
累計	138戸	149戸	162戸	175戸	262戸	275戸	299戸	321戸

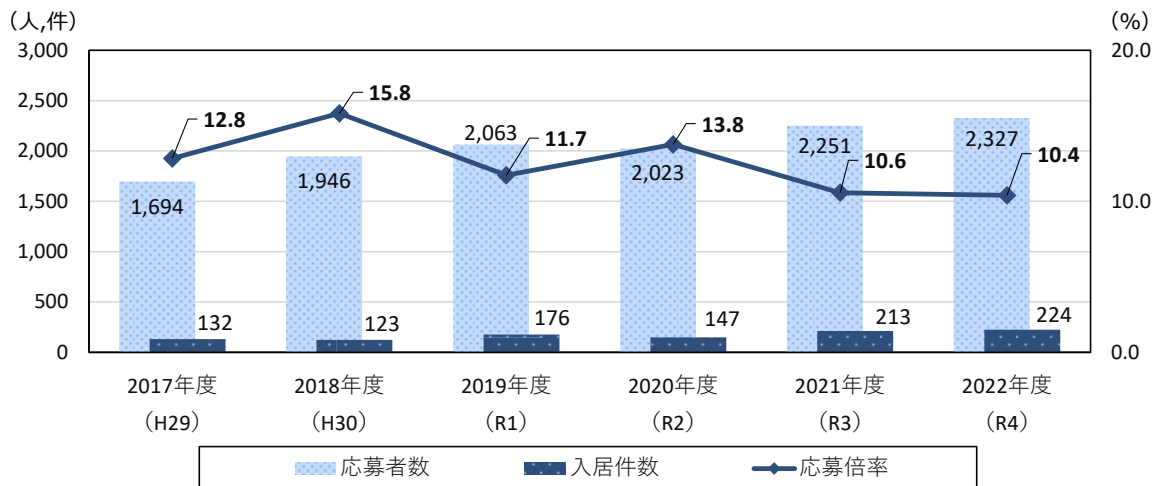
出典 市営住宅課資料

(3) 応募状況

① 応募倍率

市営住宅の応募倍率は、2020（令和2）年度は約14倍でしたが、2021（令和3）年度以降、応募は減少傾向にあります。しかし、2022（令和4）年度でも依然として約10倍の応募倍率となっています。

図 1-53 市営住宅応募状況(2024(令和6)年2月末現在)

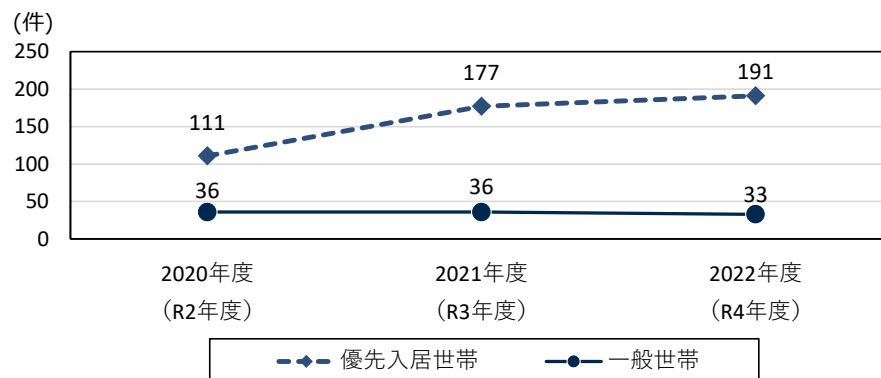


出典 市営住宅課資料

② 入居選考における優先的な取り扱い

要支援世帯については入居の確率を高くするため、入居選考において優先的に取り扱い（以下、「優先入居」という。）を行っています。優先入居の対象には、障がい者、ひとり親、多子、高齢者、DV 被害者、生活保護受給者、ハンセン病療養所入所者、本市の公共事業による立ち退き対象者、犯罪被害者、5 回以上の申込者などが含まれます。2022（令和4）年度は191 世帯が優先入居しています。

図 1-54 市営住宅における優先入居件数(2024(令和6)年2月末現在)



出典 市営住宅課資料

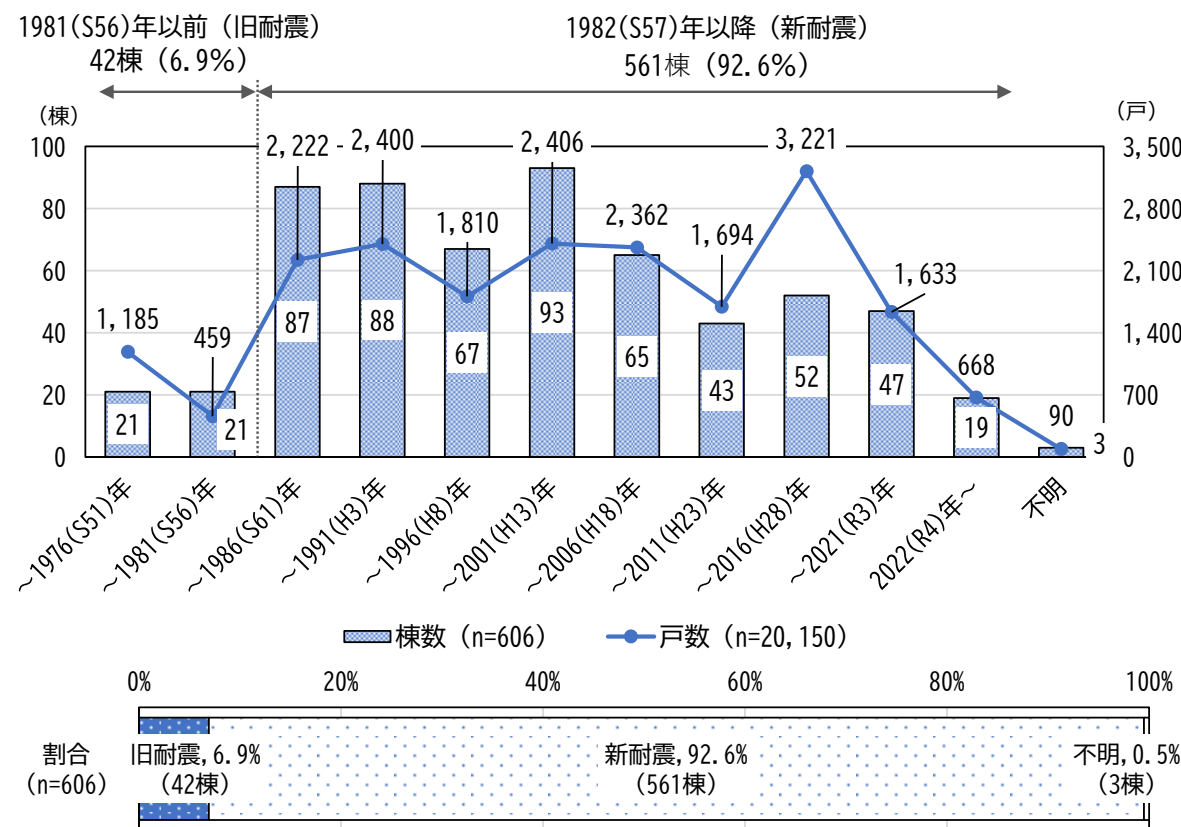
1-5. マンションの特性

(1) 建築時期別マンションストック数

2024（令和6）年11月時点で把握できた市内マンションのストック総数は、606棟、住戸数は20,150戸となっています。建築時期をみると、旧耐震基準の時期に相当する1981（昭和56）年以前の物件が42棟（6.9%）となっています。

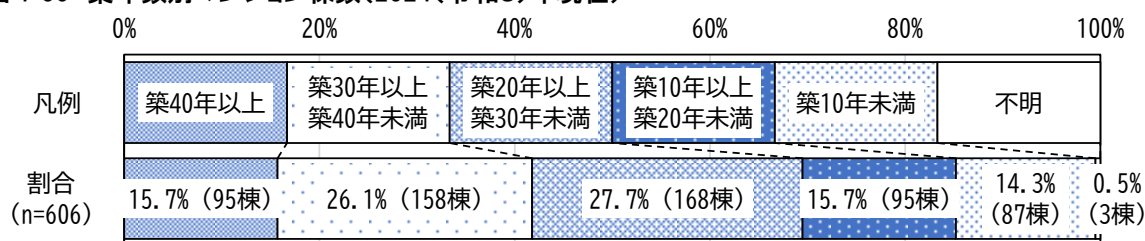
築年数別でみると、築40年以上（1984（昭和59）年以前）は95棟（15.7%）、築30年以上（1994（平成6）年以前）は158棟（26.1%）となっており、今後10年で4割強（41.8%）のマンションが築40年以上の高経年マンションとなる見込みです。

図 1-55 建築時期別マンション棟数



出典 まちなみ整備課資料

図 1-56 築年数別マンション棟数(2024(令和6)年現在)



出典 まちなみ整備課資料

(2) マンションの管理の状況

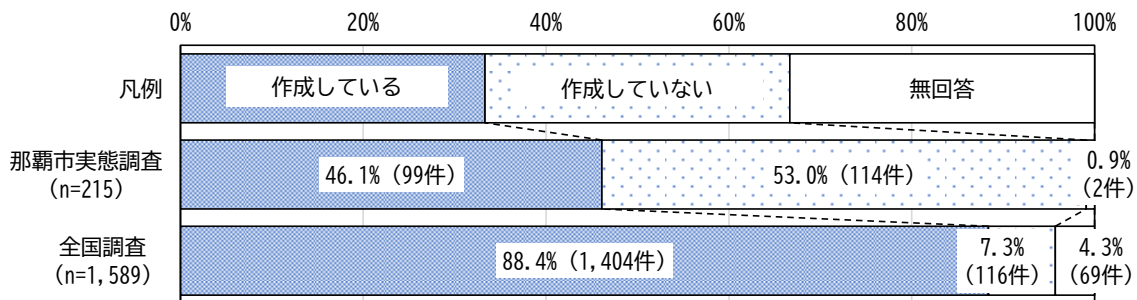
2024（令和6）年11月に市内マンションの管理組合の運営や管理状況、建物の状態等を把握することを目的として、管理組合を対象とした「マンション実態調査」（以下、「実態調査」という。）を実施しました。

①30年以上の長期修繕計画の作成状況

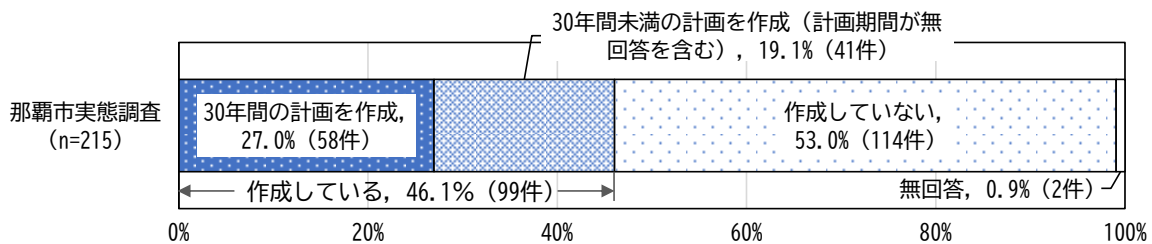
実態調査の結果では、長期修繕計画を作成しているマンションは46.1%（99件）となっており、国土交通省が実施した「令和5年度マンション総合調査結果報告書」（以下、「全国調査」という。）の結果と比べると、長期修繕計画の作成率は大幅に低くなっています。

長期修繕計画の期間をみると、30年間の計画を作成しているのが58件（27.0%）、30年未満が41件（19.1%）となっています。

図 1-57 長期修繕計画の作成状況



■作成している長期修繕計画の計画期間

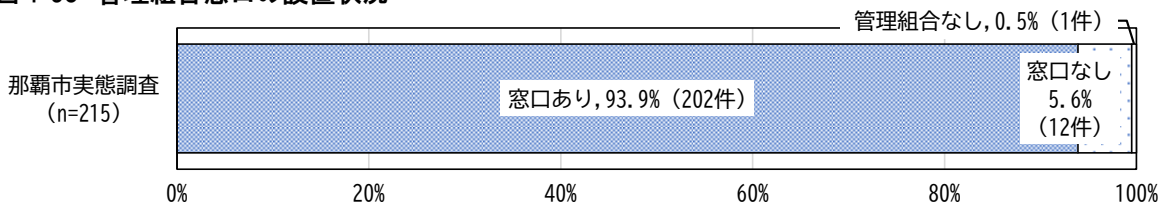


出典 まちなみ整備課資料、令和5年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)

②管理組合窓口の設置状況

実態調査より、管理組合があると確認できたマンションは214件となっており、そのうち窓口があるのは202件で、管理組合の窓口の設置率は93.9%となります。

図 1-58 管理組合窓口の設置状況

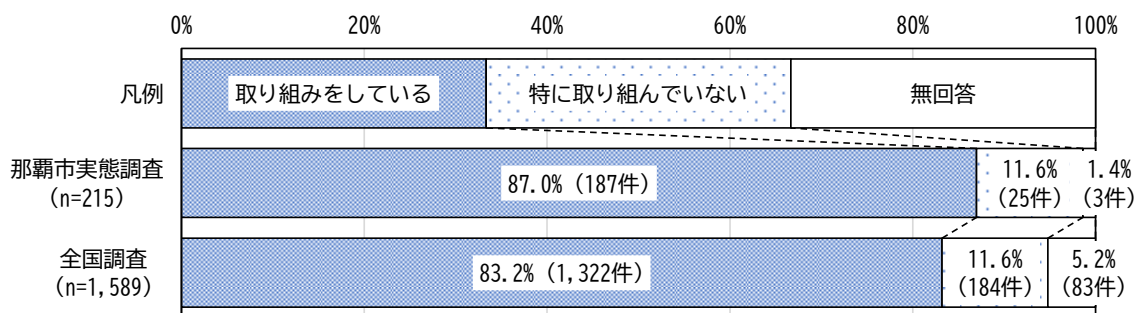


出典 まちなみ整備課資料

③大規模災害への取り組み

「災害時の対応マニュアルを作成している」などの大規模災害への取り組みを行っているマンションは87.0%（187件）となっており、全国調査（83.2%）より若干上回っています。

図 1-59 大規模災害に対応するための取り組み状況

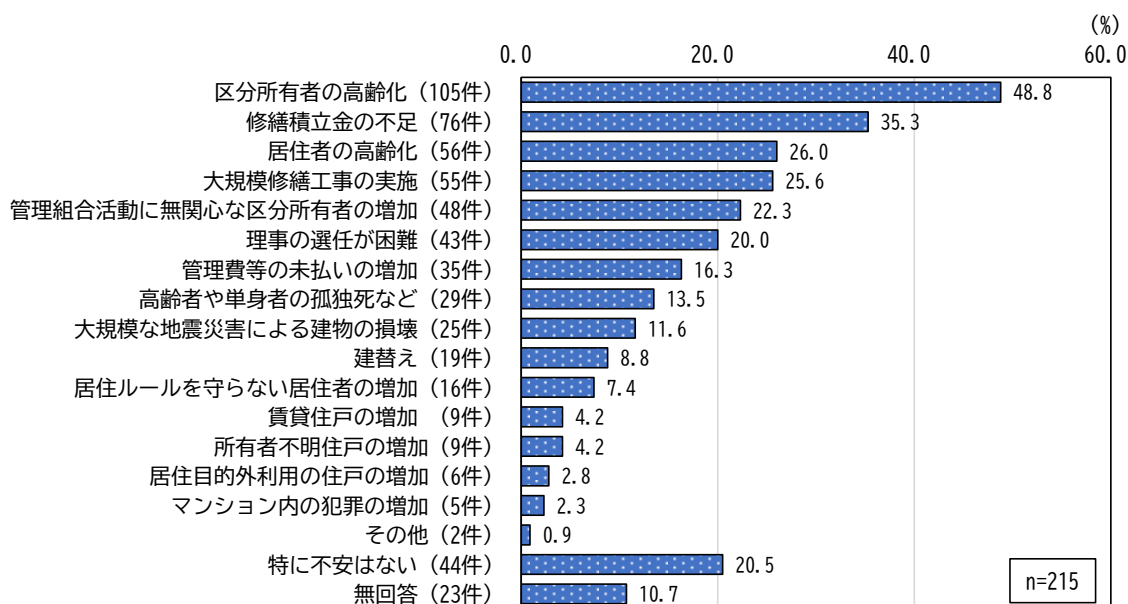


出典 まちなみ整備課資料、令和5年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)

④管理組合を運営していく上での不安点

管理組合を運営していく上での不安点としては、「区分所有者の高齢化」が48.8%と最も高く、次いで「修繕積立金の不足」(35.3%)、「居住者の高齢化」(26.0%)、「大規模修繕工事の実施」(25.6%)となっています。

図 1-60 管理組合を運営していく上での不安点



出典 まちなみ整備課資料

1-6. 市民意向の概要

(1) 市民アンケート調査の実施概要

①目的

市民の住宅の現状や住まいに対する評価、住まいづくりに必要な取り組みや市の住宅政策に対する意向等を把握し、計画に反映させるため実施しました。

②調査の実施

- ・18歳以上の市民を対象に、年齢別・住所別で3,000名を無作為抽出しました。
- ・2024（令和6）年9月11日～10月7日を回答期間としました。
- ・郵送による配布・回収と併せて、ウェブサイトからの回答も受け付けました。（3,000件配布のうち、宛先不明戻り30件、回答無効票1件）

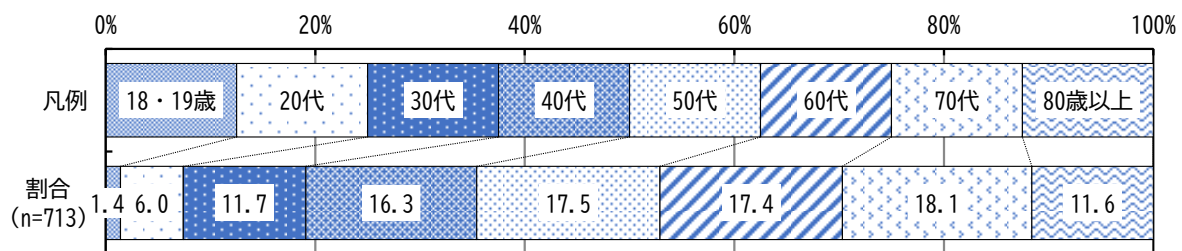
配布数	有効回収数	有効回収率
2,970 件	713 件 (郵送 522 件、ウェブ 191 件)	24.0%

(2) 市民アンケート調査の結果概要

①回答者と住まいの状況

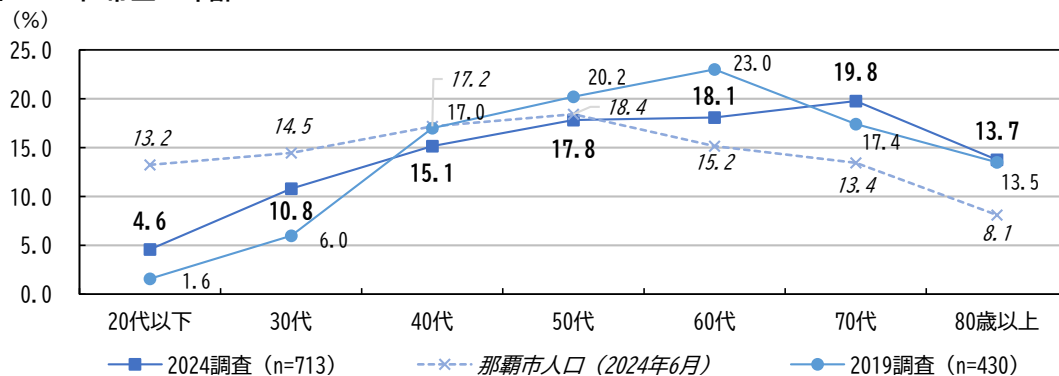
回答者の年齢について、70代が2割弱（18.1%）と最も高く、次いで50代（17.5%）、60代（17.4%）となっています。10代（18・19歳）～30代は合わせて約2割（19.1%）となっています。

図 1-61 回答者の年齢



世帯主の年齢を前回調査（2019（令和元）年度）結果と比較すると、20代以下と30代がやや増加し、60代が減少しています。また、回答者の世帯構成は、単身世帯が3割強（33.1%）と最も高く、次いで夫婦と子ども（25.7%）、夫婦のみ（21.6%）となっています。

図 1-62 世帯主の年齢



※2024調査では、世帯主の年齢が無回答だった場合、回答者の年齢に置換した

注) 那覇市人口は那覇市ホームページ「人口統計 年齢層別人口 (2024 (令和6)年6月末現在)」より作成

住宅の所有関係については、「借家 (民間アパート等)」が4割強 (42.8%) と最も高く、次いで「持ち家 (土地所有)」(27.6%)、「持ち家 (分譲マンション等)」(14.3%) となっています。前回調査 (2019 (令和元) 年度) 結果と比べると、持ち家からの回答が減少し、借家からの回答が増加しています。令和5年住宅・土地統計調査において、持ち家率が35.5%、借家率が60.3%であったことと比べると、持ち家の回答割合がやや高くなっています。また、世帯主の年代別に所有関係をみると、若い年代ほど借家の割合が高く、年代が上がるにつれて持ち家の割合が高くなっています。

図 1-63 住宅の所有関係

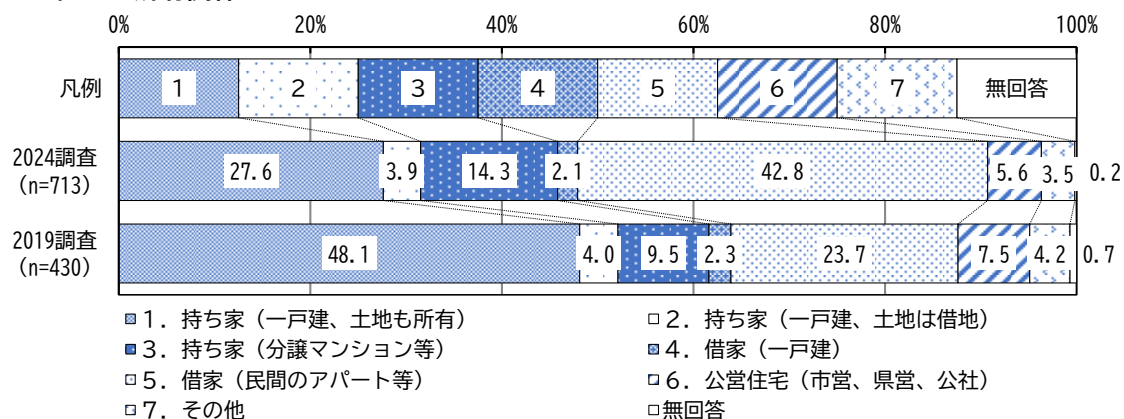
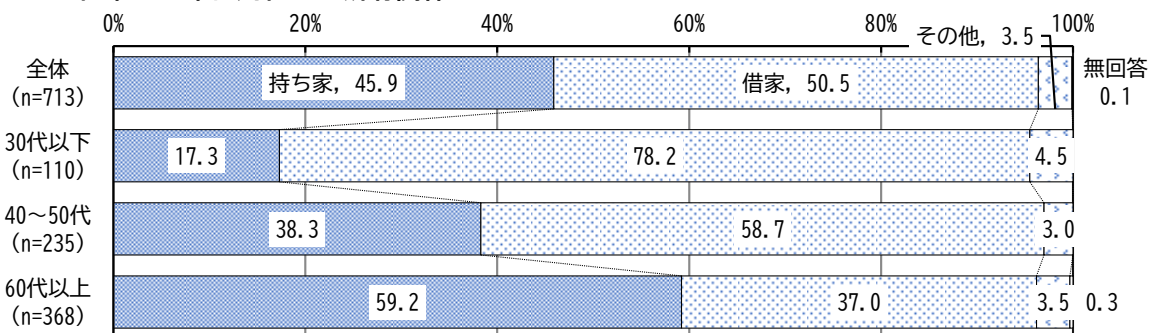


図 1-64 世帯主の年代別住宅の所有関係



注) 持ち家は持ち家 (一戸建、土地も所有)、(一戸建、土地は借地)、(分譲マンション等) の計である。また、借家は借家 (一戸建)、(民間のアパート等)、公営住宅 (市営、県営、公社) の計である。

②住宅政策への意向について

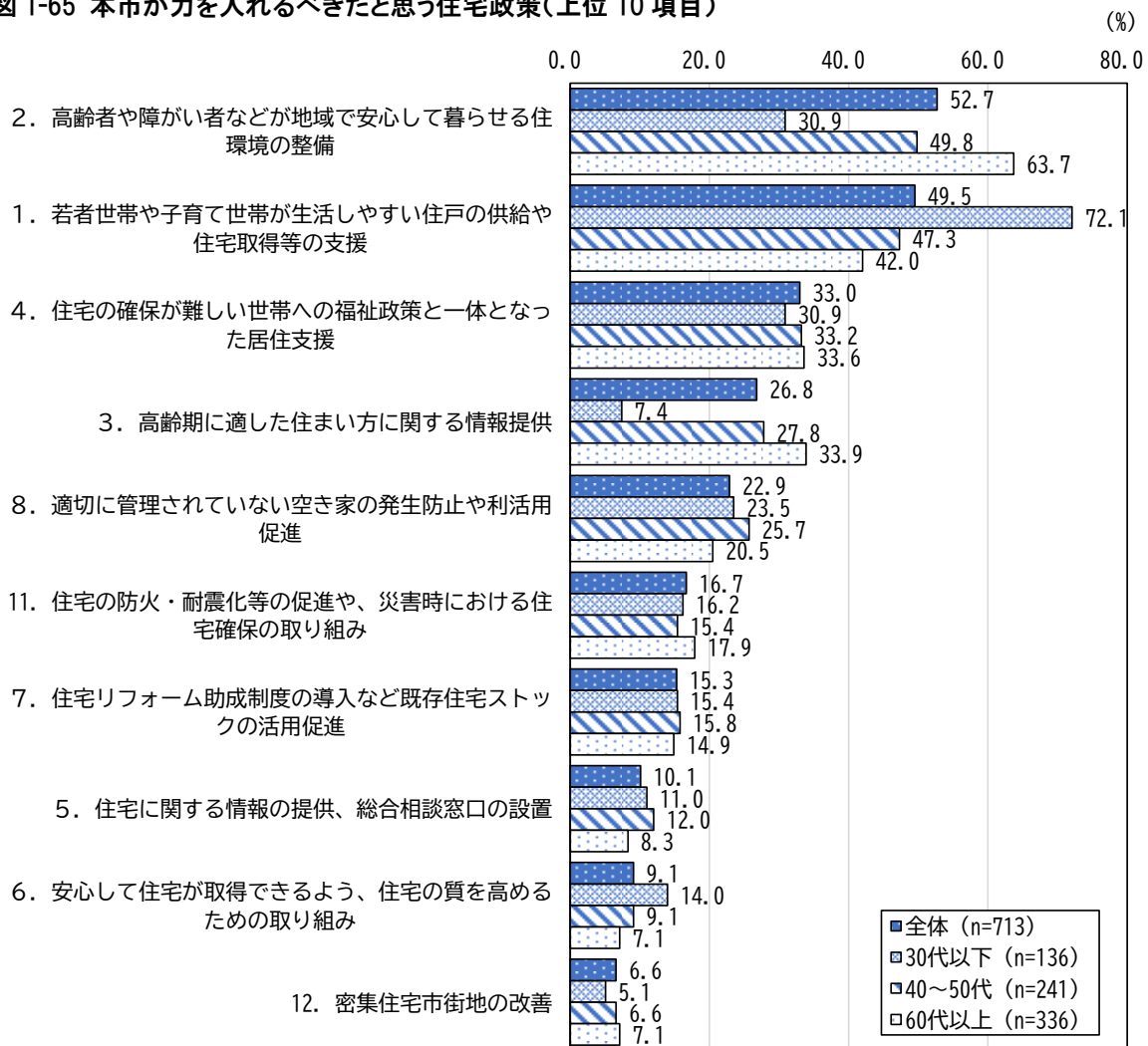
本市が力を入れるべきだと思う住宅政策については、「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」が5割強（52.7%）と最も高く、次いで「若者世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」（49.5%）、「住宅の確保が難しい世帯への福祉政策と一体となった居住支援」（33.0%）となっています。

一方で、「まちなか（中心市街地）での定住人口を増やすための取り組み」（2.4%）や「市民ボランティアなどとの協働による住環境づくり」（3.6%）、「脱炭素社会の実現に向けた、住まい・住環境づくりのための取り組み」（4.3%）などの回答割合は低い状況です。

回答者の年代別にみると、30代以下では「若者世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」が72.1%と最も高く、他の年代と比較しても突出しています。また、「安心して住宅が取得できるよう、住宅の質を高めるための取り組み」（14.0%）も他年代より高くなっています。

60代以上では、「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」が63.7%と最も高く、他の年代と比較しても突出しています。また、「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」（33.9%）も他年代より高くなっています。

図 1-65 本市が力を入れるべきだと思う住宅政策（上位 10 項目）



③希望する賃貸物件を借りる際に断られた経験について

過去10年の間で希望する住宅を借りる際に、不動産業者や大家等に断られた経験があったか尋ねたところ、「ない」との回答が6割強（61.0%）となっています。一方で、断られた経験が「ある」との回答が42件（5.9%）あり、断られた理由としては、「保証人がいないから」（13件、31.0%）、「高齢者だから」（10件、23.8%）などの回答があります。

図 1-66 希望する住宅を借りる際に断られた経験

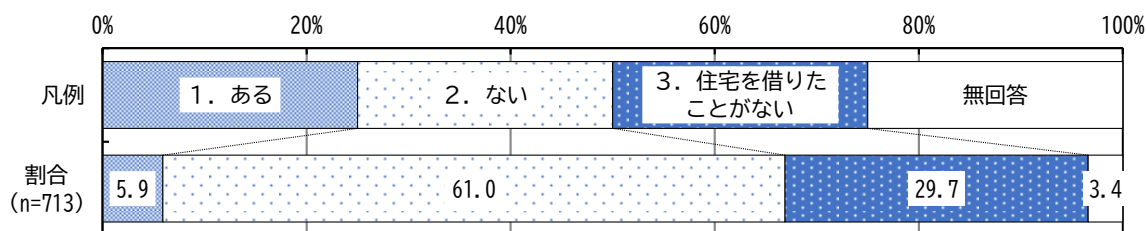
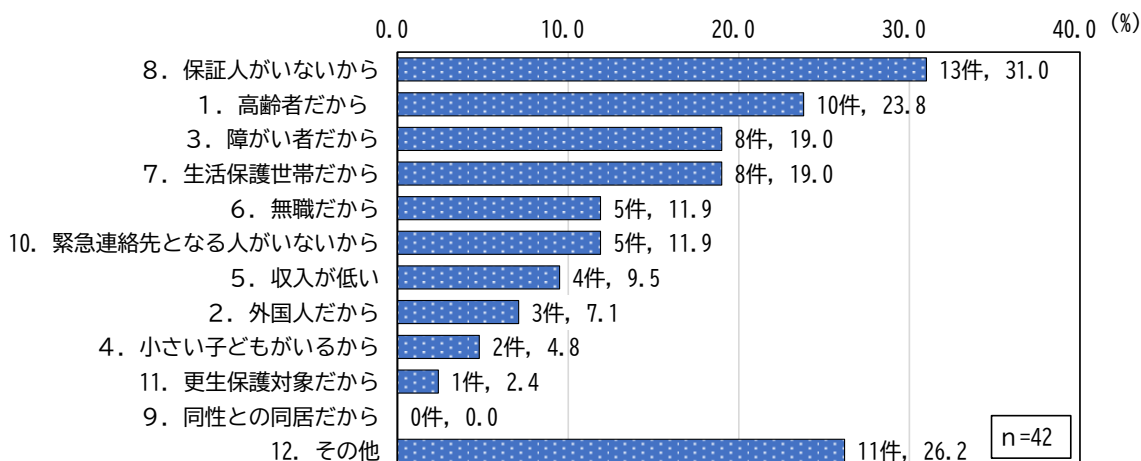


図 1-67 希望する住宅を借りる際に断られた理由



④若年・子育て世帯の住宅取得意向について

若年・子育て世帯 225 人に対して住宅の取得意向について尋ねたところ、「条件があれば取得したい」が5割弱（45.3%）と最も高く、次いで「取得したいと思わない」（16.9%）となっています。なお、「すでに取得している」との回答は2割弱（16.0%）となっています。

「取得するつもりである」または「条件があれば取得したい」の回答者 123 人に対し、取得する場合の希望場所を尋ねたところ、「那覇市内」（69.1%）の回答が多くなっています。また、住宅取得の際に価格以外で重要視することを探ねたところ、「住宅の広さ・間取りが希望通りであること」（74.0%）、「買い物・通院などの日常生活に便利であること」（54.5%）の割合が高くなっています。

図 1-68 若年・子育て世帯の住宅取得意向

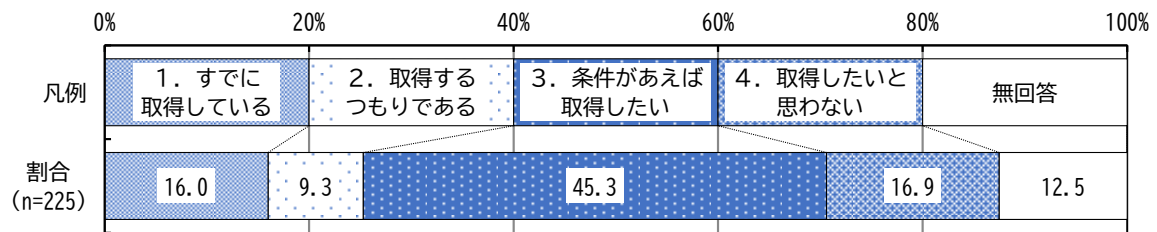
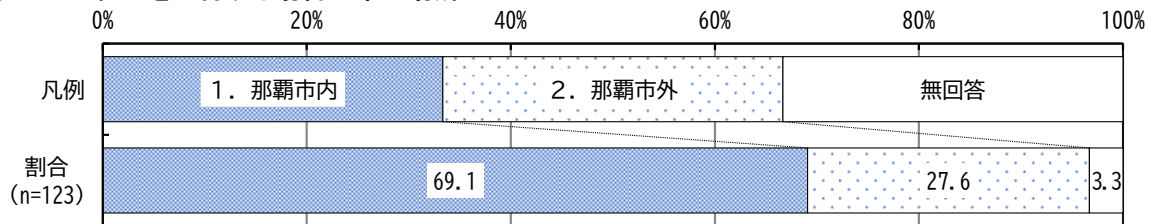
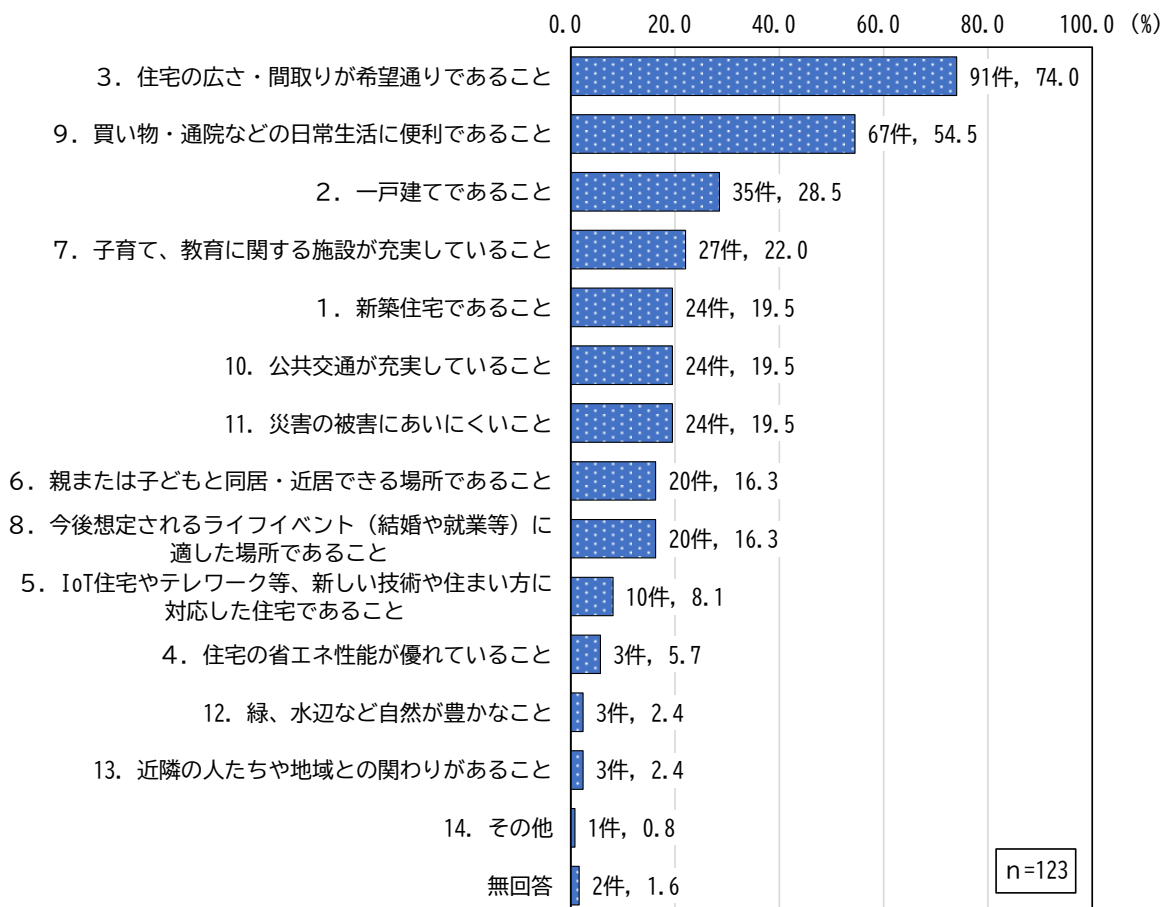


図 1-69 住宅を取得する場合の希望場所



注) 本アンケート調査では「現在の年齢が 40 歳未満、もしくは高校生以下の子どもがいる回答者」を「若年・子育て世帯」としている。

図 1-70 住宅取得の際に価格以外で重要視すること



⑤高齢者の今後の持ち家の活用意向について

現在の年齢が 60 歳以上かつ持ち家に住んでいる回答者 204 人に対し、自身や世帯主が亡くなった後、もしくは別の住まいに移り住む場合、現在の持ち家を活用することができると思うか尋ねたところ、「活用できると思う」が 8 割強（82.9%）、「活用できないと思う」が 1 割強（13.2%）となっています。

活用できると思うとの回答者 169 人に対し、どのように活用できると思うか尋ねたところ、「子供や配偶者等が住む」が 8 割弱（77.5%）と最も高く、次いで「売却・賃貸等する」（15.4%）となっています。また、持ち家を「活用できないと思う」の回答者 27 人に対し、その理由を尋ねたところ、「老朽化しており危険」が 5 割強（55.6%）と最も多くなっています。

図 1-71 高齢者の持ち家の活用意向

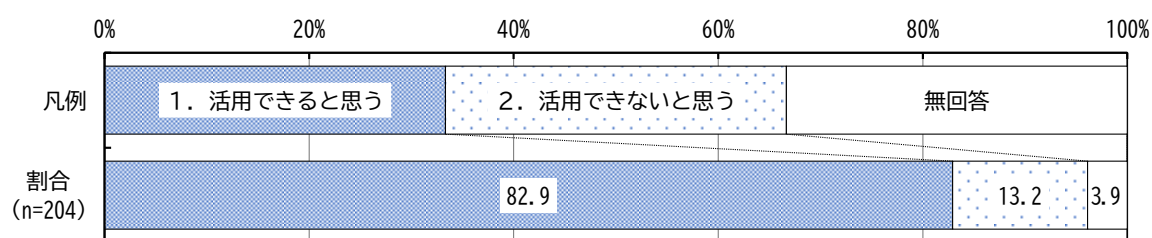


図 1-72 持ち家の今後の活用方法

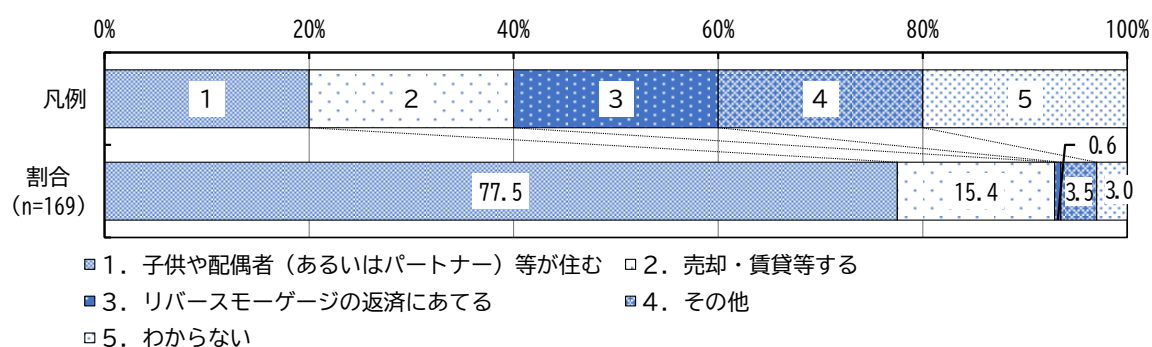
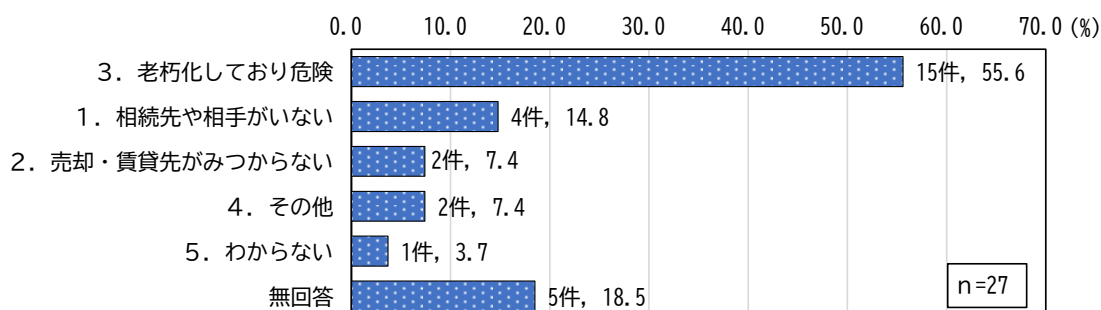


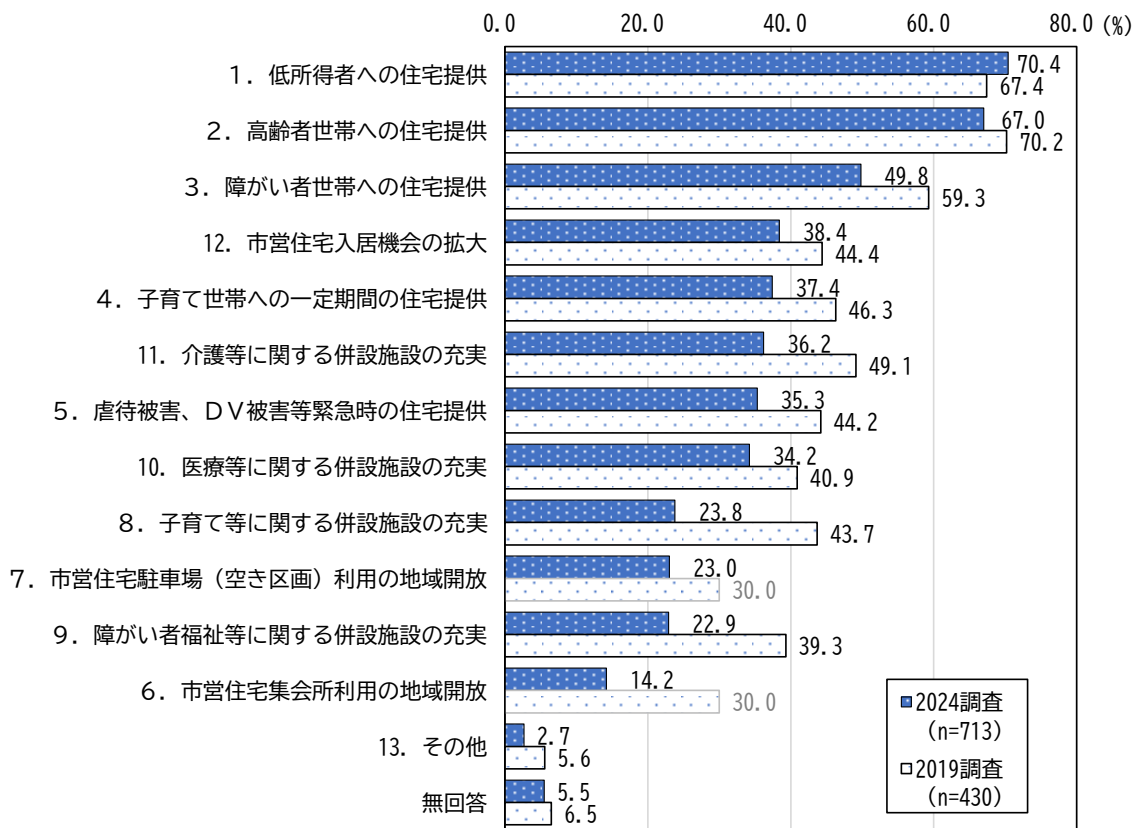
図 1-73 持ち家を活用できないと思う理由



⑥今後の市営住宅に期待する役割について

今後の市営住宅に期待する役割について尋ねたところ「低所得者への住宅提供」が70.4%と最も高く、次いで「高齢者世帯への住宅提供」(67.0%)となっています。前回調査(2019(令和元)年度)結果と全体的な傾向はほぼ同様ですが、子育てや障がい者福祉に関する併設施設の充実との回答が減少しています。一方で、市営住宅に期待する役割としては、依然として、低所得者世帯や高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者への住宅提供が高く求められていることがうかがえます。

図 1-74 今後の市営住宅に期待する役割



注) 前回調査(2019(令和元)年度)において、「6. 市営住宅集会所利用の地域開放」と「7. 市営住宅駐車場(空き区画)利用の地域開放」は同一の選択肢となっており、回答割合は30.0%であった。

⑦住宅の満足度・重要度

住んでいる住宅の現在の満足度をみると、満足側（満足＋やや満足）の割合が高いのは、「日当たり、風通し」（69.6%）、「広さ、間取り」（65.6%）、「建物の外観、デザイン」（63.0%）などとなっています。一方で、「建物の老朽度」（49.4%）、「住宅の遮音性」（37.9%）、「住宅の防犯性」（36.8%）などでは不満側（不満＋やや不満）の割合が高くなっています。このことから、住空間に対する満足度は高い一方で、建物の老朽度や性能等への満足度は低いものと推察されます。

また、住宅を選ぶ際の重要度をみると、重要側（重要＋やや重要）の割合が高いのは、「住宅の防犯性」（82.1%）、「災害時の安全性」（81.5%）、「日当たり、風通し」（81.2%）などとなっています。一方で、「省エネ設備」、「建物の外観、デザイン」、「IoT 活用」などは、重要でない側（重要でない＋あまり重要でない）の割合が高く、設備面は比較的重視されていない傾向がみられます。

60代以上と若年・子育て世帯の重要度を比較すると、「バリアフリー」では60代以上のほうが重視する傾向がみられ、「広さ、間取り」では若年・子育て世帯のほうが重視する傾向がみられます。

図 1-75 現在の住まいの満足度(左)及び重要度(右)

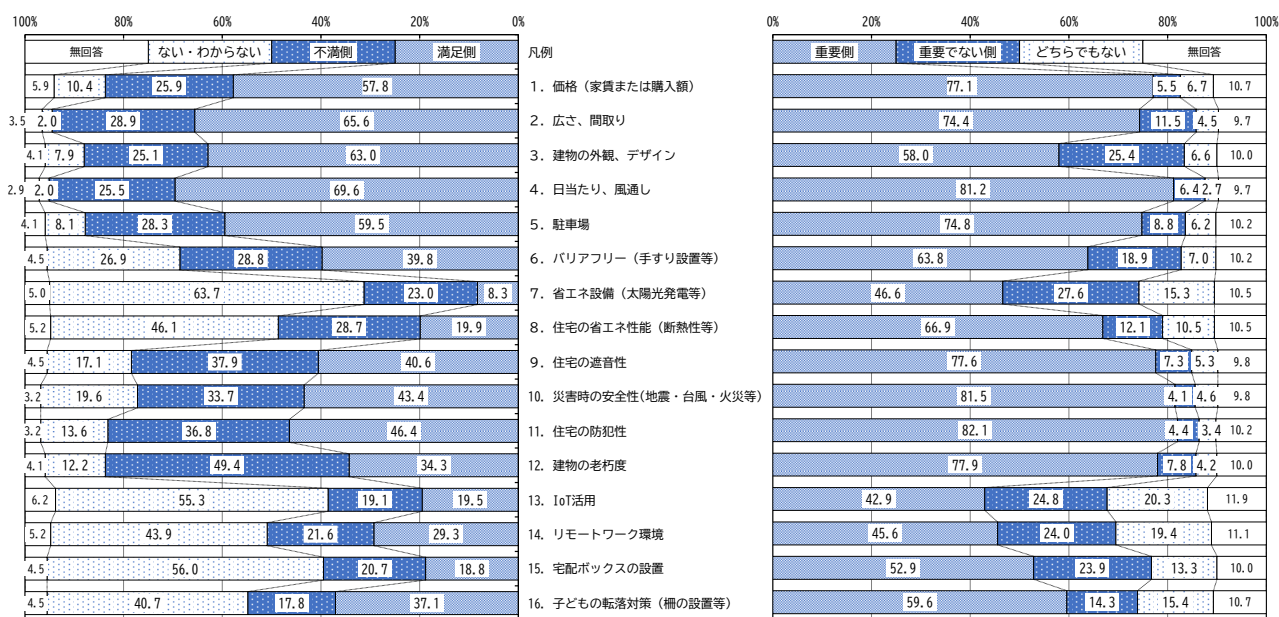
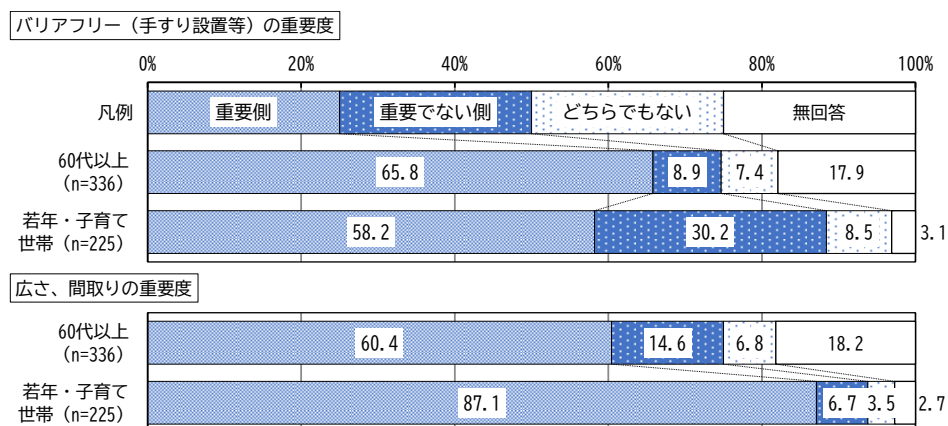


図 1-76 属性別重要度(バリアフリー／広さ、間取り)



⑧周辺環境の満足度・重要度

現在の住まいの周辺環境の満足度（満足＋やや満足）をみると、満足側の割合が高いのは、「日常の買い物のしやすさ」（77.0%）、「病院や福祉施設」（71.1%）、「ゴミ等が少なく衛生的」（67.9%）などとなっています。一方で、「緑・水辺など自然の豊かさ」（38.7%）、「市役所、図書館などの公共施設」（36.9%）などでは、不満側（不満＋やや不満）の割合が高くなっています。

住宅を選ぶ際の周辺環境の重要度をみると、重要側（重要＋やや重要）の割合が高いのは、「日常の買い物のしやすさ」（84.2%）、「治安、防犯の面」（82.9%）、「ゴミ等が少なく衛生的」、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」（それぞれ81.8%）となっており、いずれの項目も5割超と高く、どの項目も重視していることがうかがえます。

60代以上と若年・子育て世帯の重要度を比較すると、「子育て・教育に関する施設」では若者・子育て世帯のほうが重視する傾向がみられ、「近隣の人たちや地域との関わり」では60代以上のほうが重視する傾向がみられます。

図 1-77 周辺環境の満足度(左)及び重要度(右)

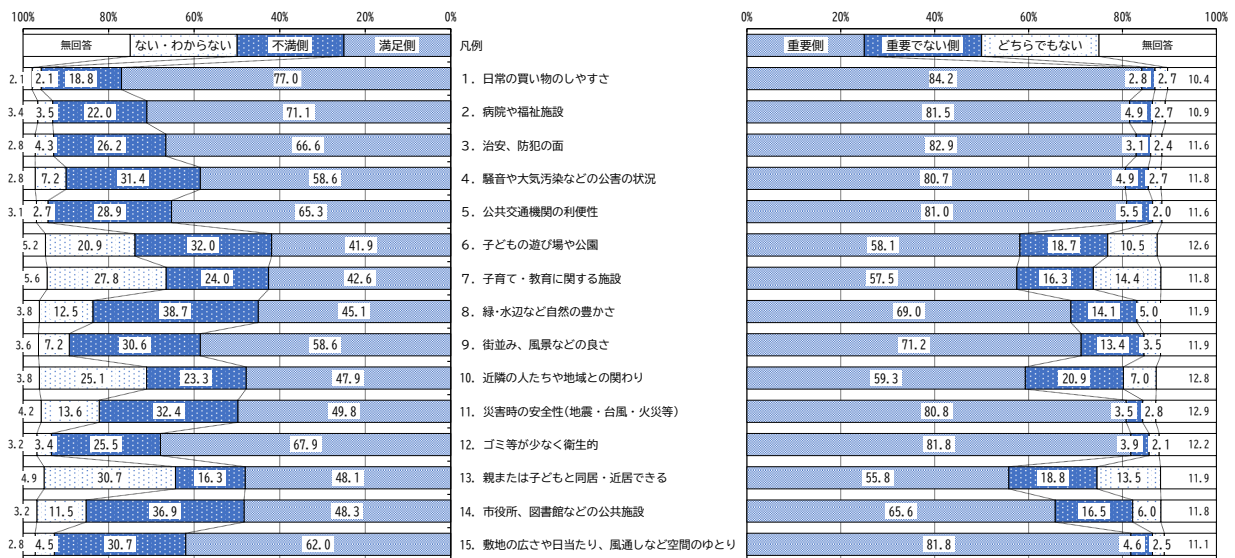
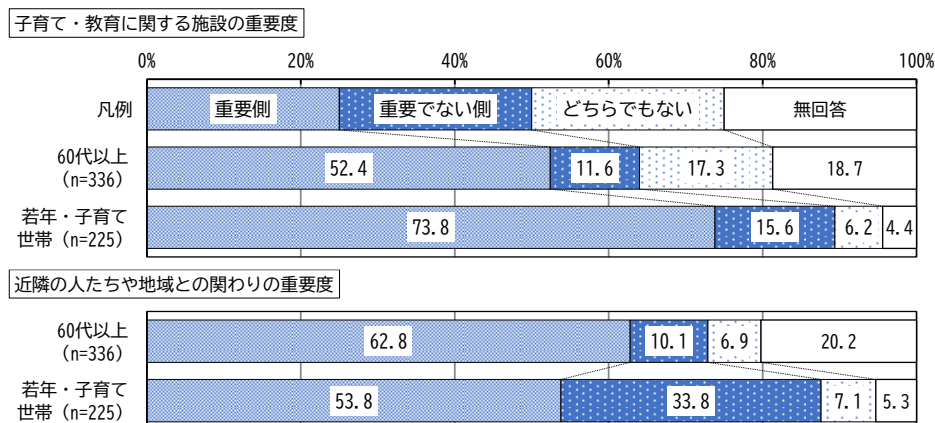


図 1-78 属性別重要度(子育て・教育に関する施設／近隣の人たちや地域との関わり)



1-7. 上位関連計画等における位置づけ

本計画は、「第5次那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市都市計画マスタープラン」をはじめとする本市の各種関連計画との整合を保ち、今後の住宅整備の方針や住環境整備の方向等を位置づけていくものです。また、国や沖縄県の「住生活基本計画」の改定ポイントも踏まえることが求められます。

(1) 国・県の上位関連計画等

①住生活基本計画（全国計画）

2021（令和3）年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されています。改定計画では、少子高齢化や人口減少社会への対応に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応、新たな日常やDXの推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会の実現に向けた住宅循環システムの構築等が盛り込まれています。これらの課題に対応するため、3つの視点から8つの目標が設定されています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

②住まいに関する法令等

2024（令和6）年3月に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（2007（平成19）年法律第112号）（以下、「住宅セーフティネット法」という。）では、単身高齢者や障がい者など住まいの確保が困難な人への支援が強化され、「居住支援法人」などによる見守り機能が付いた居住サポート住宅の認定制度の創設等が新たに示されるとともに、市区町村による居住支援協議会設置を努力義務とする考え方、「居住支援協議会設立市区町村の人口カバー率9割」といった重要業績評価指標が示されるなど、住宅確保要配慮者への対応が一層重要なものとなっています。

また、2024（令和6）年4月に改正された「生活困窮者自立支援法」（2013（平成25）年法律第105号）では、持ち家のない単身高齢者数の増加等への対応などとして、住まいの相談に対応できる体制の整備が求められています。そのひとつとして、法律上の定義に「居住の支援」が明記され、自立相談支援事業で住まい・入居後の生活支援の相談に対応することが明確化されました。

2020（令和2）年には、全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するため「マンション管理適正化法」が一部改正され、2023（令和5）年6月には、居住目的のない空家が今後も増加が見込まれることや、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」

（2014（平成26）年法律第127号）（以下、「空家特措法」という。）が一部改正されました。

③沖縄県住生活基本計画

2022（令和4）年8月に「沖縄県住生活基本計画」が改定されています。改定計画では、前年に改定された「住生活基本計画（全国計画）」に準拠しつつ、「住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり」や「居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進」などが施策の基本目標に追加されています。また、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「都道府県マンション管理適正化推進計画」を兼用しています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

（2）那覇市の上位関連計画等

①第5次那覇市総合計画

2017（平成29）年12月に「第5次那覇市総合計画」が策定されています。総合計画に示されている施策体系のうち、住生活に係る分野は、主として、めざすまちの姿の中の「自然環境と都市機能が調和した住みつづけたいまち NAHA」で展開されており、安全安心で快適な暮らしのための住まいの確保、住宅確保要配慮者のための住宅供給の促進、地域の生活環境をより豊かなものにする住環境整備等、多岐にわたっています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

②那覇市都市計画マスタープラン

2020（令和2）年3月に「那覇市都市計画マスタープラン」の改定版が策定されています。改定版では、住宅地の将来的都市構造が方針づけられているほか、地域まちづくり方針として「地域の土地利用の方針」「安全安心な地域形成の方針」「暮らしと交流の方針」が位置づけられ、地域区分別の住宅地形成の方向性を示しています。住み続けられる良質な住環境の形成や住宅ストックの活用、住宅の低炭素化、景観・防災まちづくり等、本計画に反映させる必要があります。

③那覇市市営住宅ストック総合活用計画

2015（平成27）年3月に「第3次那覇市市営住宅ストック総合活用計画」が策定されています。第3次計画では、市営住宅ストックの有効活用の基本目標と実施施策、整備水準目標、長寿命化等について定められています。市営住宅の将来必要管理戸数等の考え方ははじめ、市営住宅ストック活用の施策内容を本計画に反映させる必要があります。

④那覇市空家等対策計画

2018（平成30）年3月に「那覇市空家等対策計画」が策定されています。本計画は「空家特措法」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」と位置づけられており、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ那覇市の実情に合わせた計画として策定されています。空き家等の利活用に向けた周知・啓発が位置づけられており、本計画に反映させる必要があります。

⑤那覇市密集住宅市街地再生方針

2016（平成28）年3月に「那覇市密集住宅市街地再生方針」が策定されています。同方針は、密集住宅市街地の整備改善を進めるための方針で、まちなか居住との関連などを含め、この方針における適用範囲の考え方や整備の戦略、施策・事業メニュー等を参照します。

⑥那覇市のその他都市計画、まちづくり関連の計画

2023（令和5）年1月に改定された「那覇市耐震改修促進計画」は、市内の耐震診断・改修の促進に関する施策の方向性を示すマスタープランとして位置づけられた計画であり、住宅については、2030（令和12）年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することが目標として掲げられています。

2024（令和6）年1月に改定された「第3次那覇市環境基本計画」は、本市の環境保全と創造に関する施策と地球温暖化対策を総合的かつ計画的に推進するため、既存の複数の計画を統合して策定されました。住宅に関しては、基本目標に従い、省エネ型の建築物や住宅の普及などの取り組みが示されていることから、ZEH住宅の普及等に取り組むとともに、再生可能エネルギーの活用やエネルギー消費量を抑えられる省エネ機器の普及等を図っていくことが求められます。なお、地球温暖化対策への世界的な取り組みの加速化や、国による「2050年温室効果ガス排出実質ゼロ」宣言を受け、本市では2024（令和6）年1月31日に「那覇市ゼロカーボンシティ宣言」を表明しています。同宣言では、2050（令和32）年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すゼロカーボンシティの実現に向けて挑戦していく姿勢を示していることから、住宅・住環境の面においても、市民・事業者との協働によりその実現に取り組んでいく必要があります。

2011（平成23）年5月に策定された「那覇市景観計画」は、景観法に基づく計画として、行政・市民・企業・NPOが共に、快適で美しい景観を守り・育て・創出する、協働の景観づくり・まちづくりの推進を目的に策定されました。区域における良好な景観形成に関する方針や、歴史的・文化的な資源やその資源と一体となる景観の保全などが示されています。

⑦那覇市のその他福祉関連の計画

2024（令和6）年3月に策定された「第5次那覇市地域福祉計画・第3次那覇市地域福祉活動計画」では、地域福祉の観点から住宅・住環境に関連する施策が位置づけられており、居住の確保に配慮を必要とする世帯への支援として、本市における居住支援協議会の位置づけを検討していくことが示されています。

2024（令和6）年3月に策定された「第9次なは高齢者プラン（那覇市高齢者保健福祉計画）」及び「介護保険事業計画（第9期）」では、地域包括ケアシステムの運用の中で要介護者の住まいや生活支援に言及されているとともに、高齢者の居住安定に向けた支援や、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）等といった住まいや暮らしに関わる施策が重点事項として設定されています。

2. 那覇市の住宅政策の課題

(1) 住宅セーフティネットの視点

①若年世帯や子育て世帯の定住促進のための居住支援

【統計データからみた課題】

- ・子ども養育世帯が減少傾向にあることに加え、0～9歳の子どもにおける市外への転出が超過傾向にあります。(図 1-9、図 1-10)
- ・持ち家率は、全国、沖縄県と比較して低い割合となっています。(図 1-19)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 50%、30 代以下の回答者の約 72%が「若年世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」と回答しています。(図 1-65)
- ・若年・子育て世帯の住宅取得意向については、約 55%が住宅取得意向を示しており、その大半が那覇市内での取得を希望しています。住宅取得の際に価格以外で重視することとしては「広さや間取りが希望通りであること」、「買い物・通院などの日常生活に便利であること」との回答割合が高くなっています。また約 16%が「親または子どもと同居・近居できる場所にあること」と回答しています。(図 1-68、図 1-69、図 1-70)

【対応の方向性】

- ・若年世帯や子育て世帯の住宅確保に向けた支援・流通促進
- ・安心して子育てができるまちづくり
- ・多世代が共生できる同居・近居の促進

②市営住宅の入居の適正化と社会の変化に対応したストックの機能向上

【統計データからみた課題】

- ・市営住宅のストックにおいては、建替えの目安となる築 35 年を経過する住戸が一定数残っています。(図 1-49、表 1-3)
- ・市営住宅全体の入居世帯の年齢構成は 60 歳以上が約半数を占めており、入居者の高齢化が進んでいます。(図 1-51)
- ・収入超過者は減少傾向にあるものの、依然として一定の割合を占めています。(表 1-4)
- ・市営住宅の応募倍率は減少傾向にありますが、依然として高い水準にあります。一方で、要支援世帯については入居の確率を高くするため優先入居を行っています。(図 1-53、図 1-54)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・今後の市営住宅に期待する役割は、「低所得者への住宅提供」が最も高く、次いで「高齢者世帯への住宅提供」となっています。(図 1-74)

【対応の方向性】

- ・市営住宅の入居及び管理の適正化
- ・社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上等

③増加する高齢者や障がい者のニーズに即した居住支援

【統計データからみた課題】

- ・65歳以上の高齢人口の割合及び高齢者世帯は増加しています。高齢者世帯でも特に高齢単身世帯の増加が顕著で、今後も増加が見込まれます。(図1-3、図1-4)
- ・高齢者等のための設備がある持ち家、借家は全国と比較して低い割合となっています。(図1-25、図1-26、図1-27)
- ・障がい者手帳交付数は増加傾向にあり、特に精神障がい者数の増加が顕著となっています。(図1-5)
- ・市営住宅全体の入居世帯の年齢構成は60歳以上が約半数を占めており、入居者の高齢化が進んでいます。(図1-51・再掲)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約53%、60代以上の回答者の約64%が「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」と回答しています。また、「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」の年代別の回答割合は30代以下で約7%なのに対し60代以上では約34%と高くなっています。(図1-65)

【対応の方向性】

- ・高齢者や障がい者の住まいの確保
- ・高齢者や障がい者に対応した住宅の整備・拡充

④住宅確保要配慮者の居住の安定確保のためのセーフティネットの構築

【統計データからみた課題】

- ・生活保護世帯は増加傾向にあります。(図1-6)
- ・年間世帯収入200万円未満世帯は減少傾向にありますが、全国と比較して高い割合となっています。(図1-12)
- ・外国人登録世帯は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれます。(図1-7)
- ・民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯は減少傾向にありますが、全国と比較して高い割合となっています。(図1-43)
- ・民間賃貸住宅の家賃は上昇傾向であり、本市の生活保護の家賃補助(住宅扶助)における単身世帯の上限額である32,000円以内の物件が少なくなっています。(図1-44)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約33%が「住宅の確保が難しい世帯への福祉政策と一体となった居住支援」と回答しています。(図1-65)
- ・過去10年間に於いて住宅を借りる際に断られた経験について、「ある」との回答は約6%となっています。入居を断られた理由としては、「保証人がいないから」が最も多く、次いで「高齢者だから」、「障がい者だから」などとなっています。(図1-66、図1-

67)

【事業者意向調査からみた課題】

- ・賃貸人の一定割合は住宅確保要配慮者の入居に対して不安を感じています。

【対応の方向性】

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進
- ・関係団体等と連携した住宅確保要配慮者への相談体制の構築
- ・民間賃貸住宅の賃貸人等に対する支援・情報提供

(2) 住宅ストックの視点**① 既存住宅施策等の情報に加え、利便性の高い住宅の情報発信や普及促進****【施策展開からみた課題】**

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、社会全体の DX（デジタル・トランスフォーメーション）が求められています。（第5次那覇市総合計画）
- ・住宅分野においても、DX の動きが急速に進展する中で、社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。（住生活基本計画（全国計画））

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 27%が「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」、約 10%が「住宅に関する情報の提供、総合相談窓口の設置」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・総合住宅相談・情報提供体制の確保
- ・新たな生活様式等の普及促進

② 既存住宅ストックの質の向上と有効活用**【統計データからみた課題】**

- ・本市は常住人口よりも昼間に市内で活動している人口が多いことから、職住分離の状況となっています。（図 1-11）
- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は減少傾向がみられるものの、依然として全国や沖縄県よりも高い割合となっています。（図 1-23、図 1-24）
- ・2023（令和 5）年の平均地価は、住宅地・商業地ともに高い水準となっている中、2013（平成 25）年をピークに新設住宅着工戸数は大きく減少しています。（図 1-36、図 1-37）
- ・賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率は、全国や沖縄県と比較して低い割合で推移しています。（図 1-40）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 15%が「住宅リフォーム助成制度の導入など既存住宅ストックの活用促進」と回答しています。(図 1-65)

【対応の方向性】

- ・良質な住宅の確保、既存ストックの質の向上に向けた普及啓発
- ・中心市街地活性化に寄与するストックの活用

③市内マンションの管理の適正化、課題を抱えるマンションへの支援

【統計データからみた課題】

- ・今後 10 年で市内マンションの約 4 割が築 40 年以上の高経年マンションになると見込まれています。また、今後大規模な修繕や建替えが必要な旧耐震基準の時期に相当する 1981（昭和 56）年以前のマンションが一定数存在しています。(図 1-55、図 1-56)
- ・長期修繕計画の作成率は全国と比較して低い割合となっています。(図 1-57)

【実態調査からみたニーズ】

- ・管理組合を運営していく上での不安点として、区分所有者・居住者の高齢化、修繕積立金不足や大規模修繕工事の実施などの回答が多くなっています。(図 1-60)

【対応の方向性】

- ・マンションの管理の適正化の推進
- ・老朽化マンションの再生への支援

④増加する空き家の適切な管理の推進

【統計データからみた課題】

- ・空き家率は全国と比較して低い割合となっていますが、管理不全な空き家の苦情・相談が一定数あります。(図 1-38、図 1-41)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 23%が「適切に管理されていない空き家の発生防止や利活用促進」と回答しています。(図 1-65)
- ・年齢が 60 歳以上かつ持ち家に住んでいる方に、将来的な持ち家の活用について尋ねたところ、約 13%が「活用できないと思う」と回答しており、その理由としては「老朽化しており危険」との回答が最も多くなっています。(図 1-71、図 1-73)

【対応の方向性】

- ・空き家の適切な管理等の促進
- ・管理不全な空き家への対策

（３）住環境の視点

①災害等に強く防災・防犯に配慮した安全安心な住宅・住環境の形成

【統計データからみた課題】

- ・住宅における耐震性の有無をみると、旧耐震基準の時期に相当する 1981（昭和 56）年以前に建築された住宅が全体の約 2 割を占めており、そのうち耐震診断によって「耐震性無し」と判断される住宅は約 1 割と推計されます。（図 1-16）
- ・旧耐震基準（1980（昭和 55）年以前）の持ち家における耐震診断の実施率は、全国と比較して低い割合となっています。（図 1-32）

【上位関連計画からみた課題】

- ・「那覇市耐震改修促進計画」では、1981（昭和 56）年までに建てられた現行の耐震基準を満たしていない住宅・建築物等の耐震対策が課題とされています。
- ・「第 5 次那覇市総合計画」では、一般住宅の住宅用火災警報器の設置率が全国と比較して低い数値となっていることが課題とされています。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 17%が「住宅の防火・耐震化等の促進や、災害時における住宅確保の取り組み」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・災害等に強い住宅・住環境の整備
- ・災害時の住まいの確保

②様々な課題を抱える密集住宅市街地の改善

【施策展開からみた課題】

- ・中心市街地や真和志地域の一部においては、建築基準法上の道路への接道要件を満たしていないため建て替えが困難な老朽化建築物が密集し、災害時の避難、救助に支障をきたすとともに建築物の倒壊や火災時の延焼拡大など都市防災上の問題を抱えています。（第 5 次那覇市総合計画）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 7 %が「密集住宅市街地の改善」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・密集住宅市街地の改善の推進
- ・狭あい道路整備事業等の促進

③脱炭素社会の実現に資する住環境の形成

【施策展開からみた課題】

- ・「那覇市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」において、2030（令和12）年に向けて温室効果ガスの排出量を2000（平成12）年度比15%の削減を目標に掲げていますが、2020（令和2）年度では家庭部門の排出量が約32%を占めています。（第5次那覇市総合計画）
- ・2050（令和32）年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命化でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化が求められています。（住生活基本計画（全国計画））

【統計データからみた課題】

- ・長期優良住宅の認定件数は増加傾向にありますが、省エネルギー設備等の設置率は全国や沖縄県と比較すると低い割合となっています。（図1-28、図1-29、図1-30、図1-31）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約4%が「脱炭素社会の実現に向けた、住まい・住環境づくりのための取り組み」と回答しています。（図1-65）

【対応の方向性】

- ・環境に配慮した住宅の普及促進
- ・住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの流通促進

④協働によるまちづくりの推進

【施策展開からみた課題】

- ・核家族化や少子高齢化など、急激に変化する社会情勢のなか、地域コミュニティの希薄化が進んでいます。（第5次那覇市総合計画）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約4%が「市民ボランティアなどとの協働による住環境づくり」と回答しています。（図1-65）

【対応の方向性】

- ・協働による地域コミュニティの支援

⑤那覇の歴史的・文化的資源を活かした景観づくりの促進**【施策展開からみた課題】**

- ・先の大戦で無数の文化財や沖縄らしい街並みが消滅し、戦後の再建においてかつての景観を復元する余裕がないまま市街地が拡大しました。(第5次那覇市総合計画)
- ・首里地域等における沿道建築物の歴史的景観との調和や道路構造物の修景及び伝統的な景観の保全・活用や緑化を推進する必要があります。(第5次那覇市総合計画)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約5%が「那覇市の歴史・文化資源を生かした景観形成への支援」と回答しています。(図 1-65)

【対応の方向性】

- ・地域の良質な景観形成の促進、歴史的・文化的資源の保全及び活用

序章
計画策定の目的等

第一章
住生活の現状と課題

第二章
基本的な方針・目標

第三章
施策の推進

第四章
計画の推進に向けて

資料編