

浦添市住生活 基本計画



浦添市 Urasoe city

浦添市住生活基本計画にあたって

浦添市では、住宅老朽化や密集住宅市街地の防災住環境の改善等の課題があり、また少子高齢化問題や住宅困窮者の多様化による住宅確保等の方策が求められています。

こうした浦添市の住宅及び住環境を取り巻く特性・課題背景を的確にとらえ、様々な課題に対応するため、今後 10 年間の住宅政策全般のあり方を示すために、『浦添市住生活基本計画』を策定しました。

『ともに築く いきいきと暮らし続けることができる てだこの住まい・まちづくり』を基本理念とした、この計画をもとに、福祉や都市計画など関連する政策分野との連携を強化し、課題や施策の方向性の共有化を図っていきます。

最後に、本計画策定にあたりアンケートなどを通じまして、幅広いご意見をお寄せいただきました市民・住宅関連団体の皆様、並びに意見交換の場を設けていただきました懇話会の委員の皆さまに対し、心から感謝申し上げます。

— 目 次 —

はじめに 計画策定の背景と目的等

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

第1章 浦添市の住宅及び住環境の現状と課題

1. 浦添市の概況	
(1) 浦添市の人口・世帯数の推移	3
(2) 高齢者・障がい者人口等の把握	6
(3) 土地利用現況と開発動向	9
2. 浦添市の住宅実態	
(1) 住宅の特性	16
(2) 住宅・住環境の水準	21
(3) 浦添市の住宅実態等からみる課題	24
3. 市内民間賃貸住宅の動向	
(1) 民間賃貸住宅の概要	25
(2) 空家の状況	25
(3) 字別建物年齢	26
(4) 市内民間賃貸住宅の供給実態	27
(5) サービス付き高齢者向け住宅	27
(6) 民間賃貸住宅の動向からみる課題	27
4. 公営住宅の現状	
(1) 公営住宅の住宅戸数	28
(2) 管理戸数と立地	28
(3) 公営住宅の概要	30
(4) 市営住宅の入居世帯の状況	31
(5) 公営住宅の入居希望状況	33
(6) 市内公営住宅の状況等からみる課題	34
5. 住宅政策の現状と課題の整理	
(1) 浦添市の住宅・住環境の概要整理	36
(2) 住宅政策の諸課題	37

第2章 浦添市の住宅政策の理念と基本方針

1. 住宅政策の理念	39
2. 住宅政策の基本方針	40
3. 施策の体系	41

第3章 住宅政策の具体的な展開

1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり	43
2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保	45
3. 安心・安全な住まい・住環境づくり	47
4. 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり	48

第4章 市営住宅に係る具体的な展開（浦添市営住宅長寿命化計画）

1. 市営住宅管理戸数の方針	
(1) 要支援世帯数の推計	53
(2) 必要とされる公営住宅管理戸数等の検討	54
(3) 市営住宅管理戸数に関する今後の方針	54
2. 浦添市営住宅長寿命化計画	
(1) 長寿命化に関する基本方針	55
(2) 長寿命化を図るべき市営住宅の検討	56
(3) 長寿命化のための維持管理計画	61
(4) 長寿命化のための維持管理計画による効果	65

第5章 計画の推進に向けて 69

参考資料編 71

はじめに 計画策定の背景と目的等

1. 計画策定の背景と目的

戦後、我が国においては、深刻な住宅不足の解消や居住水準の向上等をめざし、公営住宅や公団・公社住宅による公的住宅供給、住宅金融公庫による持ち家取得支援等を第一の目標として進め、その結果、住宅の「量」確保、居住水準の改善という点において、一定の成果をあげた。

一方、住宅ストックの量的充足や本格的な人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、「量の確保」から「質の向上」及び「良好な住環境の確保」へと政策を転換し、平成 18 年 6 月、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため住生活基本法が制定された。また、同年 9 月には「住生活基本計画（全国計画）」が策定され、市場重視・ストック重視の政策展開、福祉・まちづくり等との連携強化、地域特性を考慮した政策展開等を基本的視点とした新たな枠組みが示された（平成 23 年 3 月見直し閣議決定）。

沖縄県においても、平成 24 年 7 月、全国計画に即した「沖縄県住生活基本計画」を策定し、「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」を基本方針に、住生活の安定確保及び向上の視点から、様々な施策を展開している。

本市においては、昭和 47 年の本土復帰以降、区画整理事業等の面的整備による宅地開発の活発化に加え、昭和 50 年代に民間や公社によるニュータウン等の開発団地の建設が進んだこともあり、宅地化が急速に進行してきた。

また、公営住宅の整備が昭和 43 年の内間市営住宅よりはじまり、現在では前田市営住宅、安波茶市営住宅を含む 3 つの市営住宅と、県営神森団地をはじめとする 7 つの県営住宅が立地しており、公営住宅管理戸数は 1,396 戸（市営 268 戸、県営 1,128 戸）となっている。

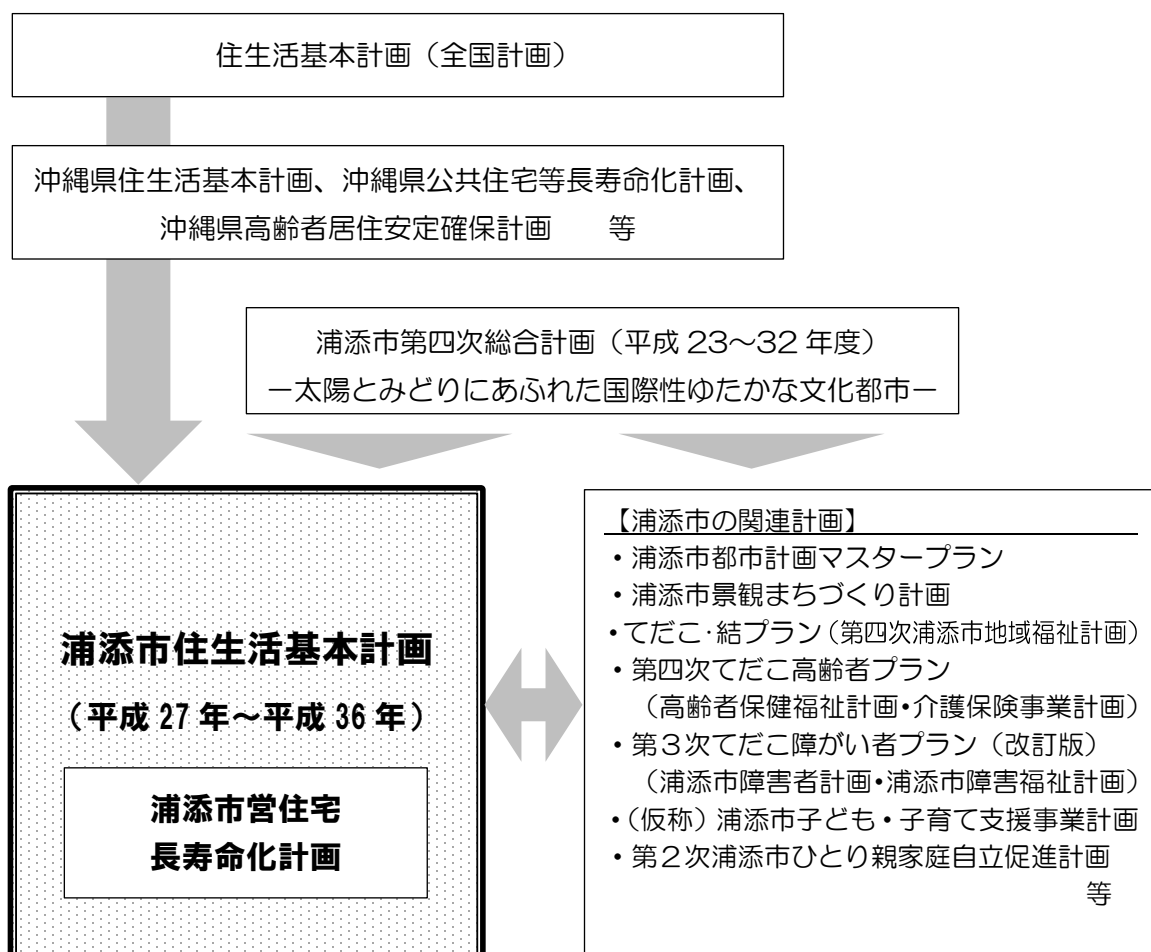
一方、前田、安波茶の市営住宅及び昭和 50 年代以前に建設された開発団地では、住宅の老朽化等が進み更新の時期を迎え、また、屋富祖や城間、宮城等の地域においては防災上懸念される密集住宅市街地の解消をはじめ、住環境の改善等が課題となっている。建築経過年数が進んだ住宅は建物の老朽化に加え、住宅設備の陳腐化等も進み、その一部は賃貸用住宅の空家という形で顕在化しており、その有効活用も重要な課題となっている。さらに、市内公営住宅の入居倍率は一貫して高く、高齢者や障がい者、子育て世帯等をはじめとする住宅確保要配慮者の住宅確保方策の確立が求められている。

こうした背景を踏まえ、浦添市の住宅及び住環境を取り巻く特性・課題を的確にとらえ、国・県の住宅政策及び本市の上位・関連計画との整合を図りつつ、本市の住宅施策全般を取りまとめた「浦添市住生活基本計画」を策定する。

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則し、浦添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。

さらに浦添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、且つ、本市の住宅特性等を考慮し定めるものである。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成 27 年度を初年度とし、平成 36 年度を目標年度とする 10 年計画とする。なお、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応するため、必要に応じて概ね 5 年後に見直しを行うものとする。

第1章 浦添市の住宅及び住環境の現状と課題

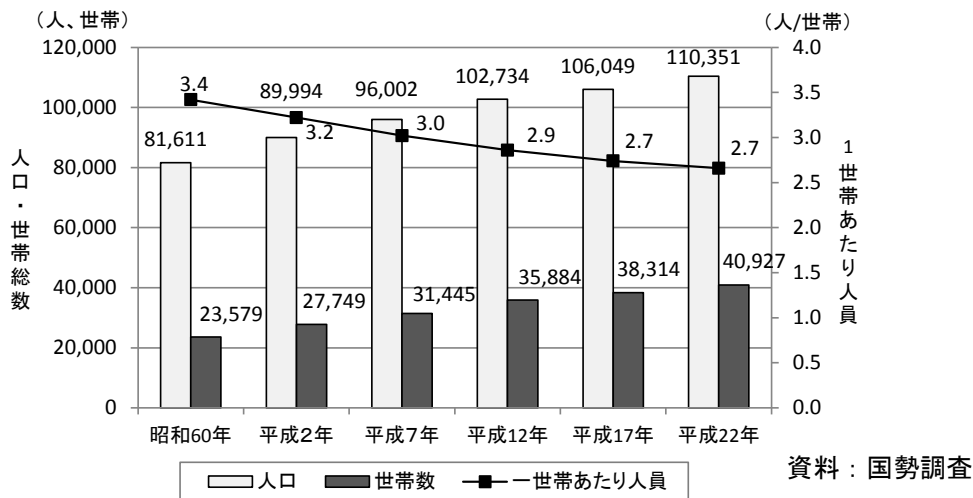
1. 浦添市の概況

(1) 浦添市の人口・世帯数の推移

1) 浦添市の人口、世帯の動向

平成22年の国勢調査による本市の人口は110,351人、世帯数は40,927世帯となっており、昭和60年以降の推移では、人口・世帯数とも増加している。1世帯あたり人員は、世帯増加が人口増加を上回っていることから減少傾向にあり、核家族化の進行がうかがえる。

■人口・世帯数の推移

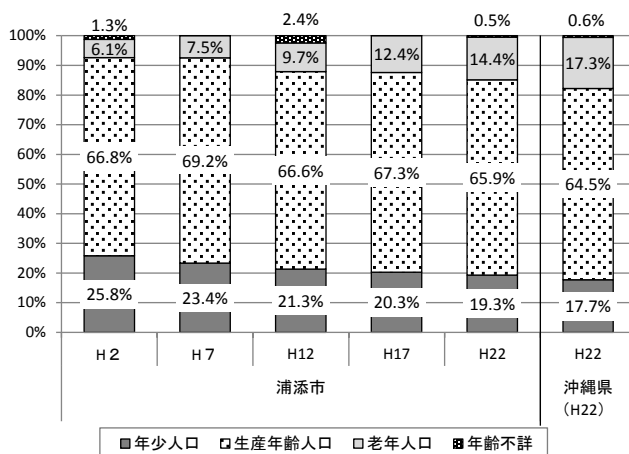


2) 浦添市の人口、世帯の動向

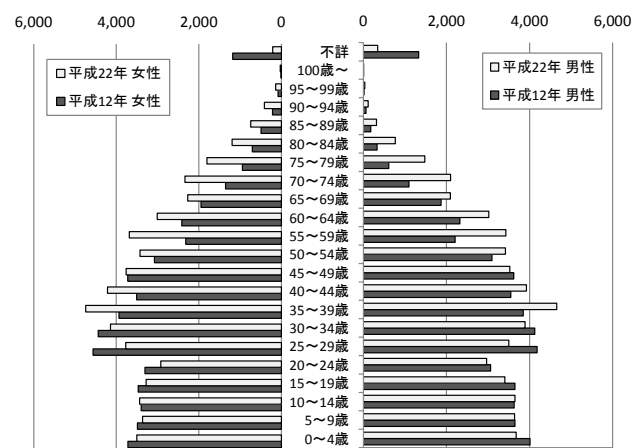
本市の年齢3階層別人口は、平成22年の国勢調査による年少人口（0～14歳）は21,264人（構成比：19.3%）、生産年齢人口（15～64歳）は72,687人（構成比：65.9%）、老年人口（65歳以上）は15,846人（構成比：14.4%）となっている。沖縄県と比較して老年人口の比率は2.8ポイント低くなっているものの、平成2年以降の推移は増加している。一方で、年少人口は減少傾向がみられ、少子高齢化の進行がうかがえる。

また、平成12年と平成22年の5歳階級別人口を比較すると、男女ともに35～39歳、55歳以上の人口増加が著しい。

■年齢3階層別人口の推移



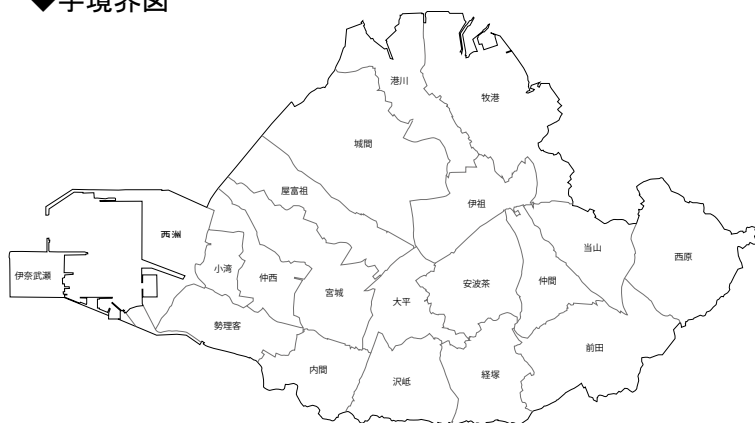
■5歳階級別男女別人口の推移



資料：国勢調査

字別人口・世帯数は、平成 26 年現在、「宮城」が 12,158 人、5,060 世帯と最も多く、次いで「西原」(10,173 人、4,016 世帯)、「内間」(10,061 人、4,172 世帯)が続いている。

◆字境界図



各年12月末現在

		平成 17年	平成 22年	平成 23年	平成 24年	平成 25年	平成 26年	H17～H26 (10年) 増加率	H22～H26 (5年) 増加率
仲 間	人口	4,025	4,088	4,120	4,182	4,159	4,116	2.3%	0.7%
	世帯数	1,429	1,525	1,565	1,614	1,618	1,607	12.5%	5.4%
安 波 茶	人口	4,413	4,532	4,541	4,633	4,661	4,645	5.3%	2.5%
	世帯数	1,628	1,795	1,846	1,887	1,922	1,933	18.7%	7.7%
伊 祖	人口	8,260	8,666	8,756	8,716	8,703	8,612	4.3%	-0.6%
	世帯数	3,028	3,272	3,341	3,373	3,422	3,447	13.8%	5.3%
牧 港	人口	8,306	8,538	8,516	8,560	8,544	8,367	0.7%	-2.0%
	世帯数	3,012	3,385	3,407	3,447	3,495	3,474	15.3%	2.6%
港 川	人口	6,752	6,950	7,010	7,011	7,062	6,977	3.3%	0.4%
	世帯数	2,527	2,683	2,750	2,780	2,825	2,815	11.4%	4.9%
城 間	人口	8,765	9,354	9,422	9,532	9,886	10,050	14.7%	7.4%
	世帯数	3,397	3,758	3,808	3,882	4,022	4,169	22.7%	10.9%
屋 富 祖	人口	4,432	4,645	4,562	4,618	4,548	4,549	2.6%	-2.1%
	世帯数	1,866	2,036	2,031	2,090	2,057	2,080	11.5%	2.2%
宮 城	人口	11,263	11,792	11,791	11,907	11,909	12,158	7.9%	3.1%
	世帯数	4,374	4,783	4,816	4,911	4,931	5,060	15.7%	5.8%
仲 西	人口	3,826	3,839	3,850	4,212	4,065	4,032	5.4%	5.0%
	世帯数	1,517	1,641	1,675	1,948	1,970	1,942	28.0%	18.3%
小 湾	人口	-	-	-	7	5	5	皆増	皆増
	世帯数	-	-	-	6	5	5	皆増	皆増
勢 理 客	人口	4,488	4,592	4,628	4,600	4,586	4,521	0.7%	-1.5%
	世帯数	1,739	1,925	1,963	1,977	1,989	1,977	13.7%	2.7%
内 間	人口	9,763	9,963	10,056	10,085	10,188	10,061	3.1%	1.0%
	世帯数	3,683	3,937	4,018	4,045	4,151	4,172	13.3%	6.0%
沢 岷	人口	4,190	4,466	4,535	4,658	4,714	4,771	13.9%	6.8%
	世帯数	1,430	1,628	1,675	1,715	1,740	1,758	22.9%	8.0%
経 塚	人口	3,975	4,328	4,459	4,723	4,807	5,044	26.9%	16.5%
	世帯数	1,399	1,616	1,707	1,818	1,866	1,987	42.0%	23.0%
前 田	人口	7,610	7,535	7,551	7,574	7,617	7,409	-2.6%	-1.7%
	世帯数	2,637	2,824	2,884	2,972	2,996	2,953	12.0%	4.6%
西 原	人口	9,364	9,752	9,780	9,961	10,041	10,173	8.6%	4.3%
	世帯数	3,393	3,690	3,744	3,819	3,895	4,016	18.4%	8.8%
当 山	人口	2,912	3,118	3,216	3,276	3,285	3,365	15.6%	7.9%
	世帯数	1,017	1,146	1,198	1,244	1,245	1,278	25.7%	11.5%
大 平	人口	5,287	5,349	5,369	5,349	5,294	5,244	-0.8%	-2.0%
	世帯数	2,028	2,162	2,195	2,193	2,205	2,215	9.2%	2.5%
西 洲	人口	-	-	-	-	-	-	-	-
	世帯数	-	-	-	-	-	-	-	-
伊 奈 武 瀬	人口	4	3	5	5	8	6	50.0%	100.0%
	世帯数	4	3	4	4	6	5	25.0%	66.7%
キャンピングカー	人口	122	85	110	136	135	140	14.8%	64.7%
	世帯数	48	40	48	58	56	60	25.0%	50.0%

(注)平成24年7月以降、「人口」には住基法改正による外国人登録者を含む。

資料：住民基本台帳

4) 世帯類型別世帯数の推移

平成22年の国勢調査による本市の世帯類型別世帯数は、「核家族世帯」が6割強（63.9%）で最も多く、次いで「単独世帯」が3割弱（27.2%）、「核家族以外の世帯」が1割弱（7.3%）となっている。沖縄県と比較すると、「親族のみの世帯」の割合が高く、「単独世帯」の割合が低い。

平成7年以降の推移をみると、「親族のみの世帯」は6.3ポイント減少し、「単独世帯」は5.3ポイント増加している。また、高齢世帯は平成7年以降増加傾向がみられ、「65歳以上親族のいる一般世帯」が約10ポイント、「高齢単身世帯」が約3ポイント、「高齢夫婦世帯」が約2ポイントの増加となっている。

■世帯類型別世帯数の推移

		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		沖縄県 (平成22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
総数		31,334	100.0%	34,542	100.0%	38,261	100.0%	40,810	100.0%	518,780	100.0%
A 親族のみの世帯 ^{*1}		24,318	77.6%	26,360	76.3%	27,791	72.6%	29,083	71.3%	359,697	69.3%
I 核家族世帯		21,372	68.2%	23,663	68.5%	24,754	64.7%	26,084	63.9%	314,152	60.6%
① 夫婦のみの世帯		3,770	12.0%	4,641	13.4%	5,211	13.6%	6,023	14.8%	75,038	14.5%
② 夫婦と子供から成る世帯		14,227	45.4%	14,794	42.8%	14,929	39.0%	14,819	36.3%	172,115	33.2%
③ 男親と子供から成る世帯		452	1.4%	596	1.7%	679	1.8%	702	1.7%	9,764	1.9%
④ 女親と子供から成る世帯		2,923	9.3%	3,632	10.5%	3,935	10.3%	4,540	11.1%	57,235	11.0%
II 核家族以外の世帯		2,946	9.4%	2,697	7.8%	3,037	7.9%	2,999	7.3%	45,545	8.8%
⑤ 夫婦と両親から成る世帯		34	0.1%	34	0.1%	50	0.1%	53	0.1%	910	0.2%
⑥ 夫婦とひとり親から成る世帯		169	0.5%	168	0.5%	194	0.5%	203	0.5%	3,532	0.7%
⑦ 夫婦、子供と両親から成る世帯		257	0.8%	174	0.5%	207	0.5%	205	0.5%	3,354	0.6%
⑧ 夫婦、子供とひとり親から成る世帯		892	2.8%	761	2.2%	714	1.9%	652	1.6%	9,442	1.8%
⑨ 夫婦と他の親族（親、子供を含まない）から成る世帯		100	0.3%	106	0.3%	104	0.3%	102	0.2%	1,749	0.3%
⑩ 夫婦、子供と他の親族（親を含まない）から成る世帯		327	1.0%	299	0.9%	426	1.1%	447	1.1%	6,848	1.3%
⑪ 夫婦、親と他の親族（子供を含まない）から成る世帯 ^{*2}		28	0.1%	38	0.1%	42	0.1%	46	0.1%	940	0.2%
⑫ 夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯 ^{*2}		196	0.6%	148	0.4%	170	0.4%	149	0.4%	3,171	0.6%
⑬ 兄弟姉妹のみから成る世帯		488	1.6%	485	1.4%	502	1.3%	495	1.2%	5,913	1.1%
⑭ 他に分類されない世帯		455	1.5%	484	1.4%	628	1.6%	647	1.6%	9,686	1.9%
B 非親族を含む世帯 ^{*3}		141	0.4%	249	0.7%	423	1.1%	611	1.5%	6,494	1.3%
C 単独世帯 ^{*4}		6,875	21.9%	7,933	23.0%	10,047	26.3%	11,116	27.2%	152,589	29.4%
単親世帯	母子世帯 ^{*5}	984	3.1%	1,250	3.6%	1,266	3.3%	1,238	3.0%	14,137	2.7%
	父子世帯 ^{*6}	137	0.4%	176	0.5%	144	0.4%	120	0.3%	1,770	0.3%
高齢世帯	65歳以上親族のいる一般世帯	4,990	15.9%	6,773	19.6%	8,817	23.0%	10,417	25.5%	158,798	30.6%
	高齢夫婦世帯 ^{*7}	864	2.8%	1,393	4.0%	2,008	5.2%	2,151	5.3%	29,237	5.6%
	高齢単身世帯 ^{*8}	887	2.8%	1,439	4.2%	1,936	5.1%	2,504	6.1%	40,390	7.8%

資料：国勢調査

*1：親族世帯＝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いる世帯なお、そ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）がいる場合もここに含まれる。たとえば「夫婦のみの世帯」という場合には、夫婦二人のみの世帯のほか、夫婦と住み込みの家事手伝いから成る世帯も含まれる。

*2：夫の親か妻の親が特定できない場合を含む。

*3：非親族世帯＝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ものがない世帯

*4：単独世帯＝世帯員が一人の世帯

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

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

*7：高齢夫婦世帯＝夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯（他に世帯員がないもの）をいう。

*8：高齢単身世帯＝65歳以上の者一人のみの一般世帯（他に世帯員がないもの）をいう。

（注）単親世帯、高齢世帯の母数は人口総数

(2) 高齢者・障がい者人口等の把握

1) 字別高齢者人口・高齢化率

平成26年12月末現在の高齢者（65歳以上）人口は、18,349人で高齢化率は2割弱（16.1%）となっている。

「小湾」「伊奈武瀬」「キャンプキンザー」を除く字別の高齢化率をみると、「安波茶」が2割強（22.0%）と最も多く、次いで「屋富祖」（21.0%）、「勢理客」（20.1%）となっている。一方、高齢化率が最も低いのは「当山」で1割強（11.9%）となっている。

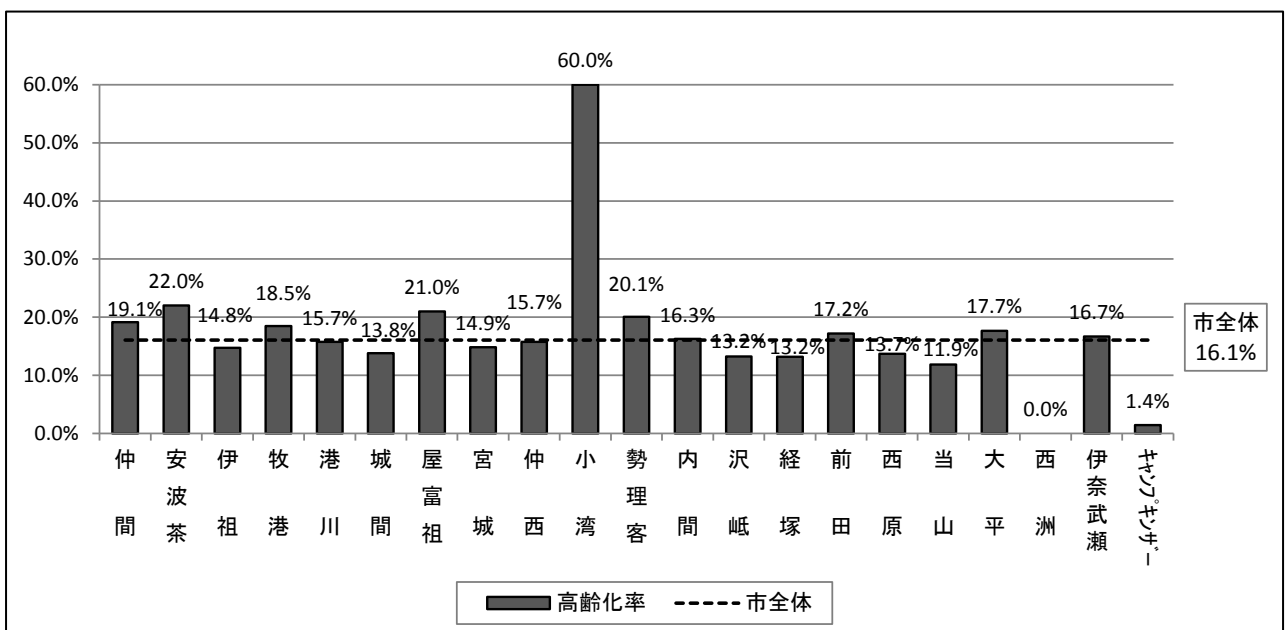
■字別高齢者人口・高齢化率

平成26年12月末現在

	人口	65歳以上人口	高齢化率
仲 間	4,116	788	19.1%
安 波 茶	4,645	1,022	22.0%
伊 祖	8,612	1,271	14.8%
牧 港	8,367	1,545	18.5%
港 川	6,977	1,098	15.7%
城 間	10,050	1,390	13.8%
屋 富 祖	4,549	955	21.0%
宮 城	12,158	1,806	14.9%
仲 西	4,032	635	15.7%
小 湾	5	3	60.0%
勢 理 客	4,521	907	20.1%
内 間	10,061	1,638	16.3%
沢 岨	4,771	632	13.2%
経 塚	5,044	665	13.2%
前 田	7,409	1,273	17.2%
西 原	10,173	1,392	13.7%
当 山	3,365	399	11.9%
大 平	5,244	927	17.7%
西 洲	-	-	-
伊 奈 武 瀬	6	1	16.7%
キャンプキンザー	140	2	1.4%
合 計	114,245	18,349	16.1%

資料：平成24年度統計うらそえ、企画課

(注)「人口」には外国人登録者を含む。



2) 3障がい（身体、知的、精神）別人口の推移

①身体障害者手帳の交付状況

平成 26 年 3 月時点で 4,065 件の身体障害者手帳が交付されており、うち肢体不自由が 1,586 件と約 4 割（39.0%）を占めている。

平成 22 年と比較すると、交付件数は約 1.25 倍（818 件）の増加となっている。

■身体障害者手帳交付状況

	平成22年3月							平成26年3月						
	1級	2級	3級	4級	5級	6級	計	1級	2級	3級	4級	5級	6級	計
視覚	71 44.1%	42 26.1%	12 7.5%	14 8.7%	13 8.1%	9 5.6%	161 100.0%	81 38.2%	76 35.8%	16 7.5%	11 5.2%	20 9.4%	8 3.8%	212 100.0%
聴覚	32 11.2%	98 34.3%	13 4.5%	58 20.3%	0 0.0%	85 29.7%	286 100.0%	33 8.7%	113 29.7%	22 5.8%	87 22.9%	1 0.3%	124 32.6%	380 100.0%
音声、言語	1 3.2%	1 3.2%	18 58.1%	10 32.3%	1 3.2%	0 0.0%	31 100.0%	1 2.9%	2 5.7%	18 51.4%	13 37.1%	1 2.9%	0 0.0%	35 100.0%
肢体不自由	405 29.4%	391 28.4%	230 16.7%	205 14.9%	105 7.6%	41 3.0%	1,377 100.0%	412 26.0%	435 27.4%	321 20.2%	239 15.1%	116 7.3%	63 4.0%	1,586 100.0%
心臓、腎臓、肝臓、呼吸器、免疫、ぼうこう、直腸、小腸の機能	505 36.3%	28 2.0%	530 38.1%	319 22.9%	1 0.1%	9 0.6%	1,392 100.0%	677 36.6%	17 0.9%	635 34.3%	523 28.2%	0 0.0%	0 0.0%	1,852 100.0%
合計	1,014 31.2%	560 17.2%	803 24.7%	606 18.7%	120 3.7%	144 4.4%	3,247 100.0%	1,204 29.6%	643 15.8%	1,012 24.9%	873 21.5%	138 3.4%	195 4.8%	4,065 100.0%

資料：統計うらそえ、福祉給付課

②療育手帳（知的障害者手帳）の交付状況

平成 26 年の療育手帳保持者数は 817 人で、「軽度（B2）」が 287 人と最も多く、「中度（B1）」が 238 人、「重度（A2）」が 211 人、「最重度（A1）」が 81 人となっている。

交付件数は、平成 19 年度以降増加傾向にあり、特に「軽度（B2）」の伸びが大きい。

■療育手帳（知的障害者手帳）の交付状況

	各年3月末現在							
	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
最重度(A1)	56	61	65	70	74	75	79	81
重度(A2)	173	174	181	186	192	205	205	211
中度(B1)	182	192	196	198	206	213	228	238
軽度(B2)	165	189	195	216	237	253	258	287
合計	576	616	637	670	709	746	770	817

資料：「福祉保健の概要」、福祉給付課

③精神障害者保健福祉手帳の交付状況

平成 26 年では 1,171 件の精神障害者保健福祉手帳が交付されており、「1 級」が 280 人、「2 級」が 724 人、「3 級」が 167 人となっている。

交付件数は、平成 20 年に若干減少するものの、その後増加傾向にあり、特に「1 級」では 2 倍以上増加している。

■精神障害者保健福祉手帳の交付状況

	各年3月末現在							
	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
1 級	76	80	103	117	158	197	207	280
2 級	383	348	424	489	557	649	670	724
3 級	87	94	100	111	128	145	148	167
合計	546	522	627	717	843	991	1,025	1,171

（注）新規、継続、等級変更の件数

資料：「福祉保健の概要」、福祉給付課

3) 生活保護世帯の推移

生活保護世帯は、平成 26 年で 1,627 世帯となっており、「生活扶助」が 1,519 世帯、「住宅扶助」が 1,416 世帯となっている。

平成 19 年からの推移をみると、保護世帯数は増加傾向にあり、この間 2 倍近く増加している。

■生活保護世帯の推移

	被保護扶助		生活扶助		住宅扶助	
	世帯数	人員	世帯数	人員	世帯数	人員
平成19年	889	1,301	793	1,182	744	1,103
平成20年	962	1,390	872	1,289	815	1,186
平成21年	1,054	1,501	930	1,354	909	1,308
平成22年	1,169	1,691	1,044	1,542	1,024	1,497
平成23年	1,286	1,875	1,208	1,773	1,099	1,629
平成24年	1,397	2,039	1,302	1,856	1,191	1,774
平成25年	1,542	2,209	1,433	2,017	1,330	1,927
平成26年	1,627	2,282	1,519	2,072	1,416	2,102

資料:「福祉保健の概要」、保護課

(注)右欄は被保護扶助のうち、生活扶助、住宅扶助のみを掲載

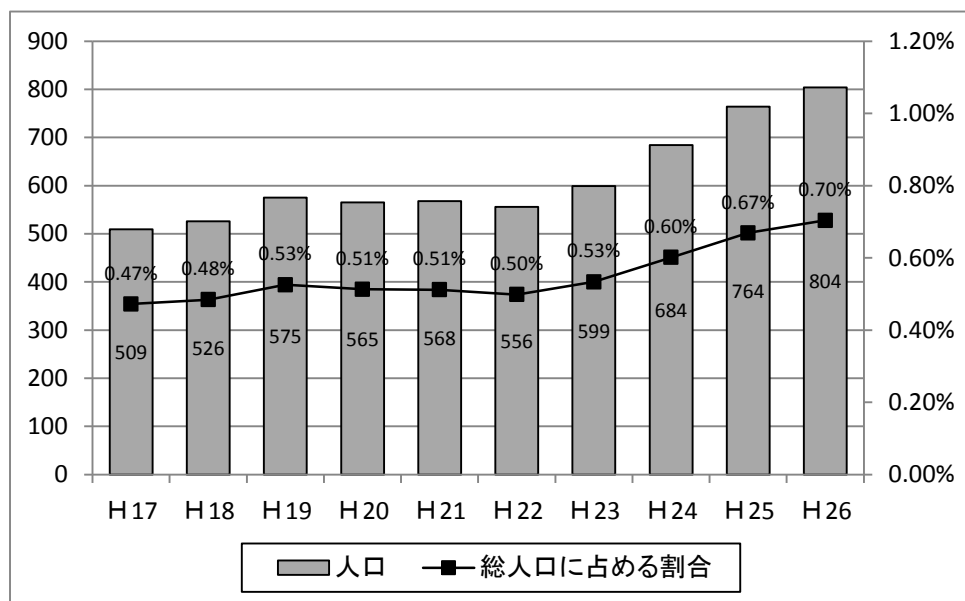
4) 市内在住の外国人の状況

平成 26 年 12 月末現在の外国人登録人口は 804 人、総人口に占める割合は 0.7%となっている。
平成 17 年からの推移をみると、多少の増減はあるものの人口・割合ともに増加傾向にあり、10 年間で 299 人、6 割弱 (58.7%) の増加となっている。

■外国人登録人口の推移

	平成17年	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年
人口	509	526	575	565	568	556	599	684	764	804
総人口に占める割合	0.47%	0.48%	0.53%	0.51%	0.51%	0.50%	0.53%	0.60%	0.67%	0.70%

資料:住民基本台帳



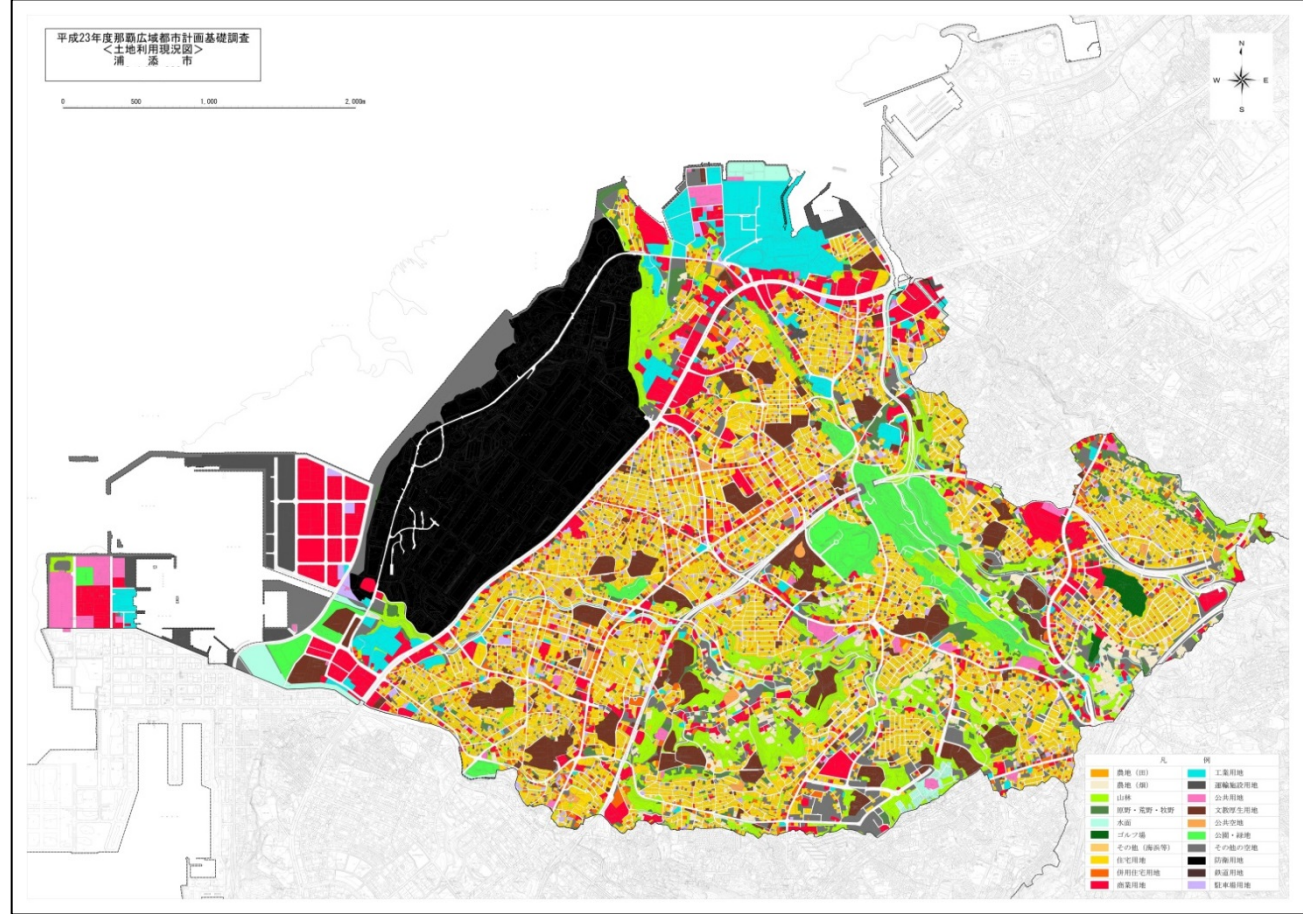
(3) 土地利用現況と開発動向

1) 土地利用現況

本市は中南部都市圏の南部と中部の境目に位置し、平成 25 年度現在、市面積は 1,941ha となっている。その内、都市的土地利用（宅地、公共・公益用地、交通施設用地等）が 9 割弱（1,677ha）、自然的土地利用（田、畑、山林、水面、その他の自然地）が 1 割強（263ha）となっている。

都市的土地利用の内訳をみると、「宅地」が 4 割弱（699ha）と最も多く、その内「住宅用地」が 2 割強（459ha）を占めている。

■土地利用現況図



資料：平成 22 年度版都市計画基礎調査

■土地利用現況表

(単位:ha、%)

	自然的土地利用								都市的土地利用									合 計
	農地			山 林	水 面	その他の 自然地	小 計	宅地				公共・公益用地	道路領域	交通施設用地	その他の公的 施設用地	その他の空地	小 計	
	田	畑	小 計					住宅用地	商業用地	工業用地	小 計							
市街化区域	0.0	38.9	38.9	105.5	10.8	41.6	158	457	161	73.9	692	183	248	28.8	0.02	146	606	1494
構成比	0.0%	2.6%	2.6%	7.1%	0.7%	2.8%	10.6%	30.6%	10.8%	4.9%	46.3%	12.3%	16.6%	1.9%	0.0%	9.8%	40.5%	100.0%
市街化調整区域	0.0	11.6	11.6	41.0	7.4	6.7	66.7	1.9	3.42	2.46	7.78	40.6	22.1	2.89	260	46.2	380	447
構成比	0.0%	2.6%	2.6%	9.2%	1.7%	1.5%	14.9%	0.4%	0.8%	0.6%	1.7%	9.1%	4.9%	0.6%	58.3%	10.4%	85.1%	100.0%
計	0	50.5	50.5	147	18.2	48.2	263	459	164	76.4	699	224	270	31.7	260	192	1677	1941
構成比	0.0%	2.6%	2.6%	7.5%	0.9%	2.5%	13.6%	23.7%	8.5%	3.9%	36.0%	11.5%	13.9%	1.6%	13.4%	9.9%	86.4%	100.0%

資料：平成22年度版都市計画基礎調査

2) 浦添市の主要事業・開発動向

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

本市を取り巻く主要事業・計画の事業箇所（下図参照）をみると、本市東側では沖縄都市モノレール延長整備事業や浦添南第一地区・第二地区区画整理事業等が進められている。一方、本市西側のエリアにおいては、臨港道路や沖縄西海岸道路をはじめとする道路事業がすすめられているほか、公有水面埋立事業・第1ステージ（都市機能用地）等の面的整備が予定されている。

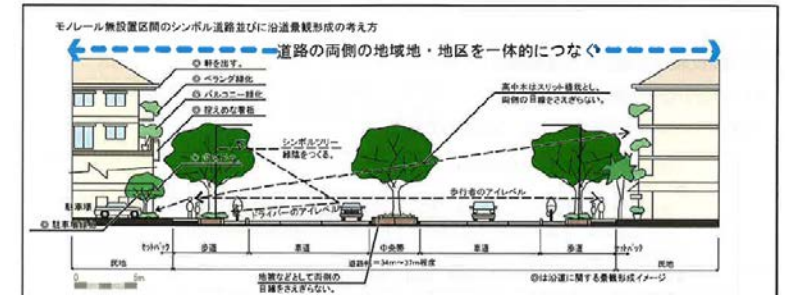
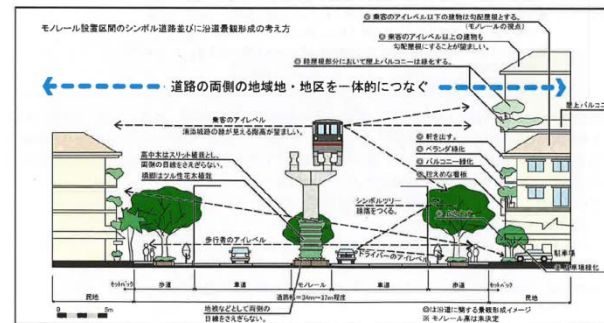
那覇港（浦添ふ頭地区）公有水面埋立事業・第1ステージ（都市機能用地）

一体的な土地利用によって海を臨む景観や自然海浜を活かし、県内のみでなく国内外からの誘客を図ることができるこれまでの沖縄観光にはない新たな付加価値をもつアーバンリゾートの形成を目指すため、大規模集客施設事業者の公募に取り組んでいる。ちなみに大規模集客施設の開業は平成29年4月を目標としている。



県道浦添西原線の拡幅整備（前田2丁目～浦添警察署の区間）

平成31年度の沖縄都市モノレールの開業に向けて実施計画（前田2丁目～浦添警察署の区間）等を進めている。



「浦添西原線シンボルロード基本計画(平成21年7月 沖縄県)」より

沖縄都市モノレール延長整備事業

平成31年度の沖縄都市モノレールの開業に向けて、インフラ部やインフラ外部の整備計画を進めている。

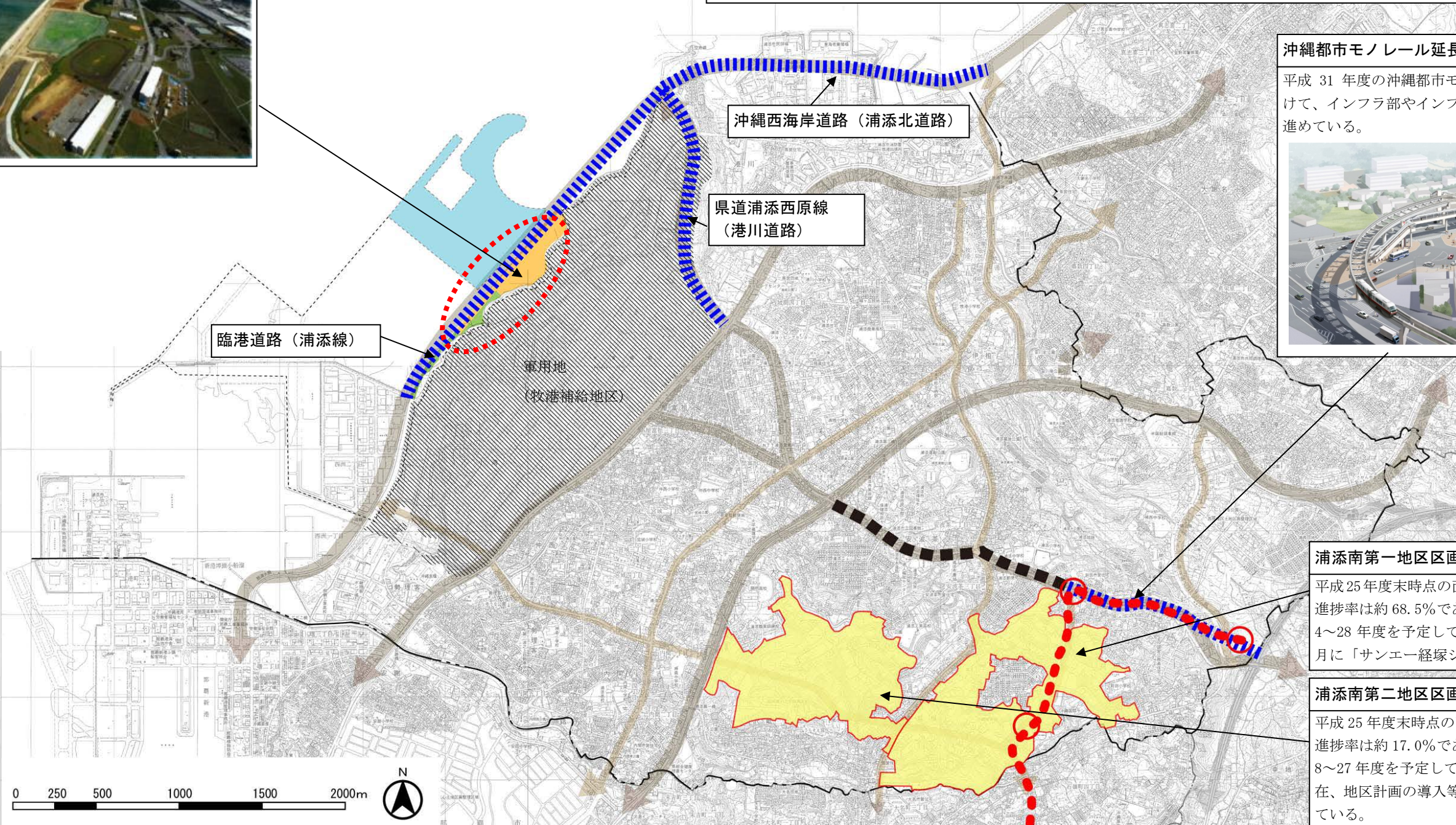


浦添南第一地区区画整理事業

平成25年度末時点の面整備率は約54.0%、進捗率は約68.5%であり、施行期間は平成4～28年度を予定している。平成20年11月に「サンエー経塚シティ」が開店した。

浦添南第二地区区画整理事業

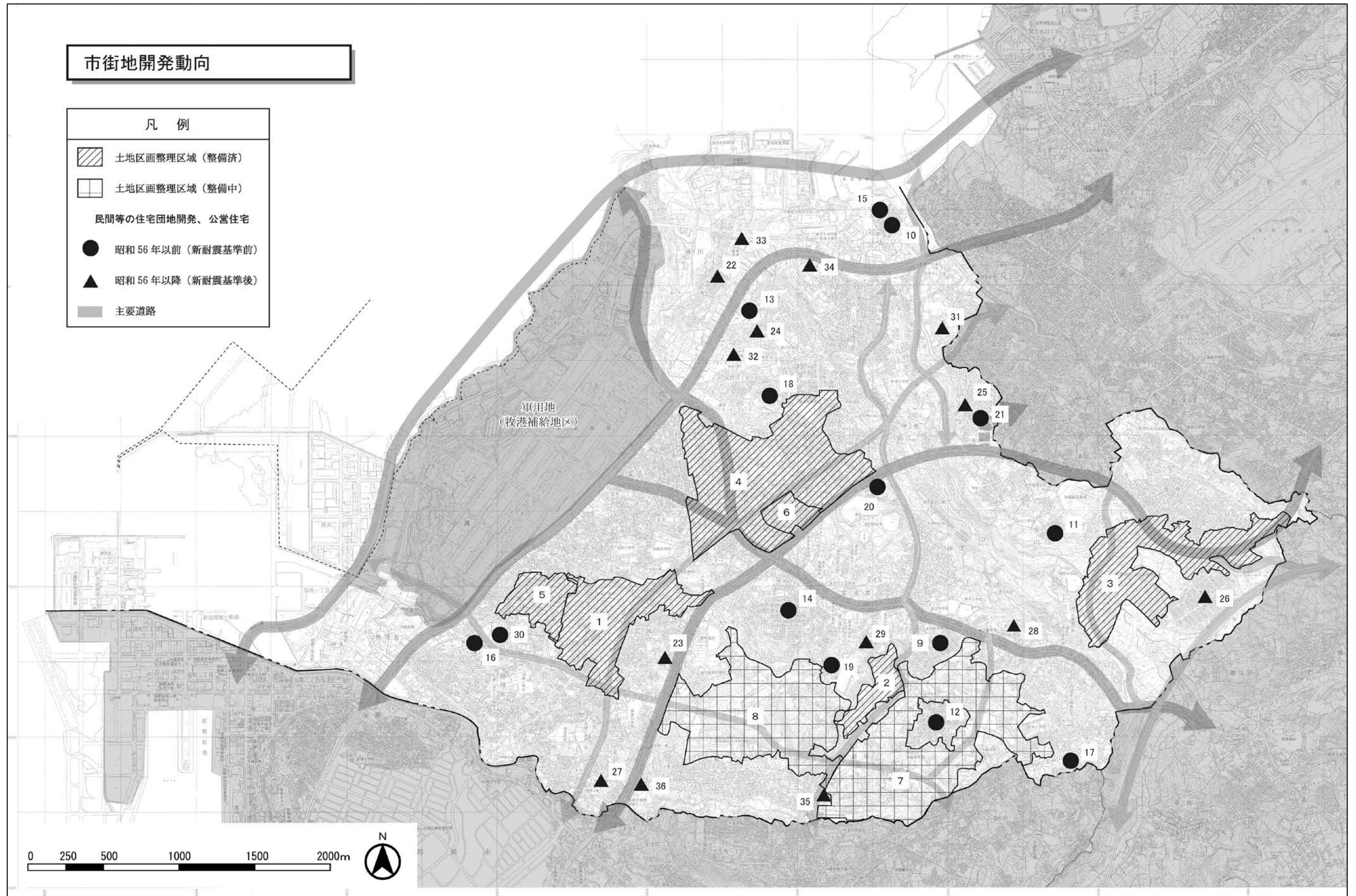
平成25年度末時点の面整備率は約5.0%、進捗率は約17.0%であり、施行期間は平成8～27年度を予定している。平成25年度現在、地区計画の導入等に向けた検討を行っている。



3) 浦添市の市街地開発動向

本市の市街地開発の動向を下図と別表（P15）に整理した。

本市の市街地開発動向をみると、耐震面での安全性が懸念される昭和 56 年以前（新耐震基準前）に整備された開発団地等が多く分布している。また、建築から 30～40 年以上経過している開発団地も多く、建物の更新の時期を迎えている。



■市街地開発動向

区 分		適 用
土地区画整理事業		1. 大宮土地区画整理事業(37.3ha、S54.3.18 決定) 2. 北経塚土地区画整理事業(9.5ha、H2.3.9 決定) 3. 西原土地区画整理事業(48.9ha、S59.10.2 決定) 4. 城間伊祖土地区画整理事業(75.9ha、S50.6.3 決定) 5. 宮城仲西土地区画整理事業(13.2ha、S47.5.23 決定) 6. 伊祖土地区画整理事業(5.9ha、S47.1.21 決定) 7. 浦添南第一地区区画整理事業(82.4ha、H4.6.16 決定) 8. 浦添南第二地区区画整理事業(60.4ha、H9.1.10 決定)
民間等の住宅団地開発		9. 茶山団地(233 戸、S44.6～) 10. 牧港上野原団地(42 戸、S46.7～S47.1) 11. 当山ハイツ(66 戸、S46～S49.3) 12. グリーンハイツ(291 戸、S47.9～) 13. ユアサハイムマンション(250 戸、S48.9～) 14. 浦添ニュータウン(400 戸、S45.5～S52.7) 15. 牧港上野原団地(43 戸、S52～) 16. 勢理客ハイツ(55 戸、S52.10～S53.4) 17. 前田第一団地(36 戸、S53.4～S53.7) 18. NTT 浦添住宅(184 戸、S53.3～S53.8) 19. 安波茶第三団地(47 戸、S54.1～S54.6) 20. 浦添ハイツ(55 戸、S54.12～S55.6) 21. 安川第一団地(51 戸、S54.9～S55.6) 22. 港川サンハイツ(60 戸、S56.3～S56.9) 23. 内間団地(100 戸、S56.5～S56.10) 24. 緑風苑ハイツ(34 戸、S58.1～S58.6) 25. 安川団地(26 戸、S58.8～S59.4) 26. 浦西団地(365 戸、S56～S61)
公営住宅	市営住宅	27. 内間市営住宅(4 棟-168 戸、H8、H10、H12、H14) 28. 前田市営住宅(2 棟-50 戸、S59、S60) 29. 安波茶市営住宅(2 棟-50 戸、S60 年)
	県営住宅	30. 神森団地(150 戸、S52) 31. 牧港団地(290 戸、S56) 32. 城間団地(100 戸、S56) 33. 港川市街地住宅(178 戸、S58) 34. 浦添市市街地住宅(178 戸、S60) 35. 経塚市街地住宅(130 戸、S61) 36. 沢岬高層住宅(105 戸、H10)

資料: 浦添市市営住宅建設基本構想策定調査報告書

平成 22 年度 浦添市都市計画基礎調査

2. 浦添市の住宅実態

(1) 住宅の特性

①住宅総数及び世帯総数

平成 25 年の浦添市の住宅総数は 47,880 戸で、「居住世帯あり」が 43,680 戸（91.2%）、「空き家」が 4,030 戸（8.4%）となっている。

平成 20 年と比較すると、住宅総数は 1 割程度（6.5%）増加しており、「居住世帯あり」が約 1 割（7.8%）増加、「空き家」はわずかに（2.2%）減少している。

平成 25 年の世帯総数は 43,830 世帯となっており、平成 20 年と比較して 1 割弱（7.9%）増加している。

平成 25 年の一世帯当たり住宅数は 1.09 戸となっており、沖縄県と同程度の水準となっている。

■住宅総数・世帯総数

(単位：戸、世帯、%)

		浦 添 市				沖縄県
		平成 20 年	平成 25 年	増加数(戸)	増加率(%)	平成 25 年
住 宅	住宅総数 A	44,940	47,880	2,940	6.5	602,800
	居住世帯あり総数 B	40,520	43,680	3,160	7.8	537,300
	一時現在者のみ C	220	170	-50	-22.7	2,500
	空き家 D	4,120	4,030	-90	-2.2	62,400
	建築中 E	80	-	-	-	600
住宅以外の居住建物(戸)		60	90	30	50.0	700
世 帯	世帯総数 F	40,630	43,830	3,200	7.9	540,300
	住宅に居住する主世帯数 G	40,520	43,680	3,160	7.8	537,300
	同居世帯・住宅以外の建物に居住する世帯 H	110	150	40	36.4	3,000
差	AーA (戸)	4,310	4,050			62,500
	AーI (戸)	4,420	4,200			65,500
比 率	一世帯当たり住宅数 A/A (戸)	1.11	1.09			1.12
	一世帯当たり住宅数 A/I (戸)	1.11	1.10			1.12
	空き家率 D/A × 100 (%)	9.17	8.42			10.35
	建築中の住宅率 E/A × 100 (%)	0.18	-			0.10

資料：住宅・土地統計調査

②所有関係別住宅数

平成 25 年の所有関係別住宅数をみると、「民営借家」が 5 割弱（47.8%）を占め最も多く、次いで「持ち家」4 割弱（36.9%）となっている。

平成 20 年と比較すると、「公営住宅」の戸数が大きく減少しているが、平成 20 年の住宅戸数（3,080 戸）は実際の戸数（1,396 戸、P28 参照）より多く、サンプルの偏りがあったと推測される。一方、「民営借家」は割合が減少しているものの、実数は増加している。「持ち家」については、実数・割合ともに減少している。

沖縄県と比較すると本市は「持ち家」の割合が低く、「民営借家」や「公営住宅」の割合が高い。

■所有関係別住宅割合の比較

市町村別住宅割合の比較			上段:人口 下段:世帯数	住宅 総数	専 用 住 宅					併用 住宅	空 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				
浦添市	平成20年		107,270 40,620	44,940	15,700 34.9%	19,780 44.0%	3,080 6.9%	— —	780 1.7%	650 1.4%	2,570 5.7%	1,550 3.4%	830 1.8%
	平成25年		111,820 43,830	47,880	17,680 36.9%	22,880 47.8%	1,420 3.0%	— —	700 1.5%	270 0.6%	2,290 4.8%	1,740 3.6%	900 1.9%
県内 主要 都市 (H25)	1	那覇市	317,360 132,590	148,760	49,770 33.5%	68,330 45.9%	8,300 5.6%	350 0.2%	1,270 0.9%	950 0.6%	10,860 7.3%	5,160 3.5%	3,770 2.5%
	2	沖縄市	132,050 50,080	54,750	22,540 41.2%	21,670 39.6%	2,380 4.3%	— —	320 0.6%	480 0.9%	2,890 5.3%	1,860 3.4%	2,610 4.8%
	3	宜野湾市	94,040 38,180	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%	1,200 2.9%	1,340 3.2%
	沖縄県(H25)		1,393,700 540,300	602,800	251,500 41.7%	230,700 38.3%	26,700 4.4%	1,300 0.2%	7,900 1.3%	7,600 1.3%	33,900 5.6%	28,500 4.7%	14,700 2.4%

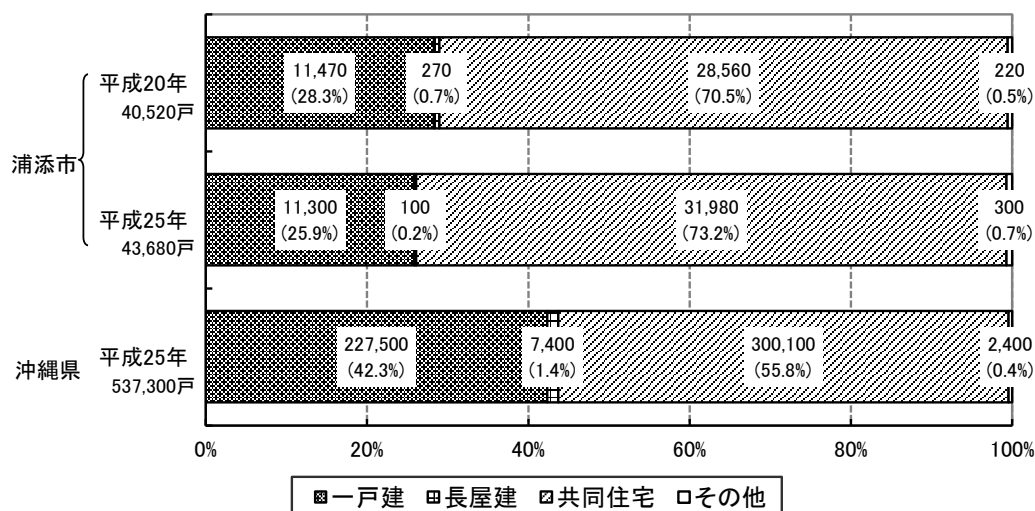
資料：住宅・土地統計調査

③建て方別住宅数

平成 25 年の建て方別住宅数をみると、「共同住宅」が7割強（73.2%）と最も多く、沖縄県の割合と比較しても高い割合を示している。

平成 20 年からの推移をみると、「共同住宅」は実数・割合ともに増加している。

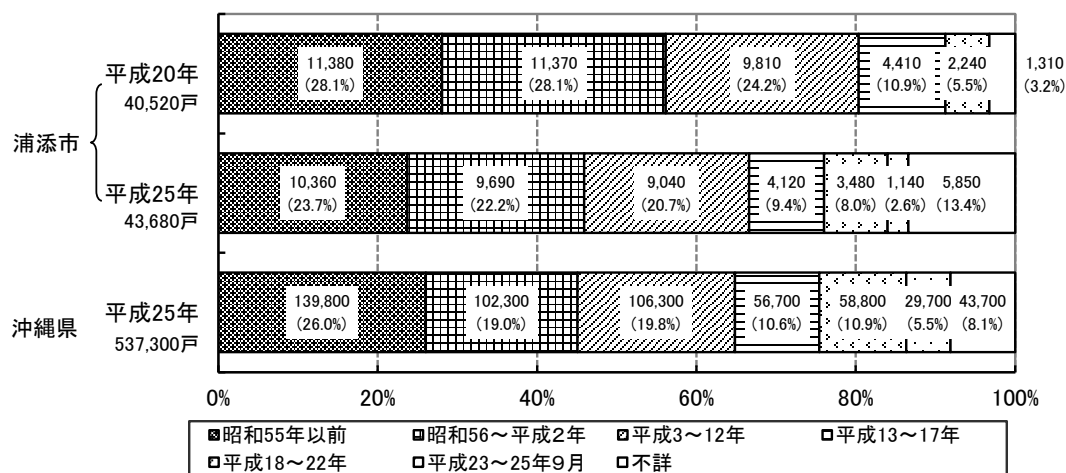
■建て方別住宅数



資料：住宅・土地統計調査

④建築時期別住宅数

平成 25 年の建築時期別住宅数をみると、「昭和 55 年以前」（23.7%）、「昭和 56～平成 2 年」（22.2%）が合わせて5割弱（45.9%）と、比較的年数を経過している（築約 20～40 年以上）住宅の割合が高く、耐震性の面で懸念される新耐震設計以前（昭和 56 年以前）の住宅は2割強（23.7%）となっている。



※平成 20 年の「平成 18～22 年」のデータは「平成 18～20 年9月」の間

資料：住宅・土地統計調査

所有関係別にみると、「持ち家」の3割弱（28.4%）、「借家」の2割強（21.1%）、うち「民営借家」の2割弱（17.4%）が新耐震設計以前の住宅となっている。

	総数		持ち家		借家							
					総数		公営の借家		民営借家		給与住宅	
住宅総数	43,680	100.0%	17,920	100.0%	25,030	100.0%	1,420	100.0%	22,910	100.0%	700	100.0%
新耐震基準以前(S56以前)	10,360	23.7%	5,090	28.4%	5,270	21.1%	620	43.7%	3,980	17.4%	670	95.7%
新耐震基準後(S56以後)	27,470	62.9%	12,210	68.1%	15,260	61.0%	800	56.3%	14,430	63.0%	40	5.7%
不明	5,850	13.4%	620	3.5%	4,500	18.0%	0	0.0%	4,500	19.6%	0	0.0%

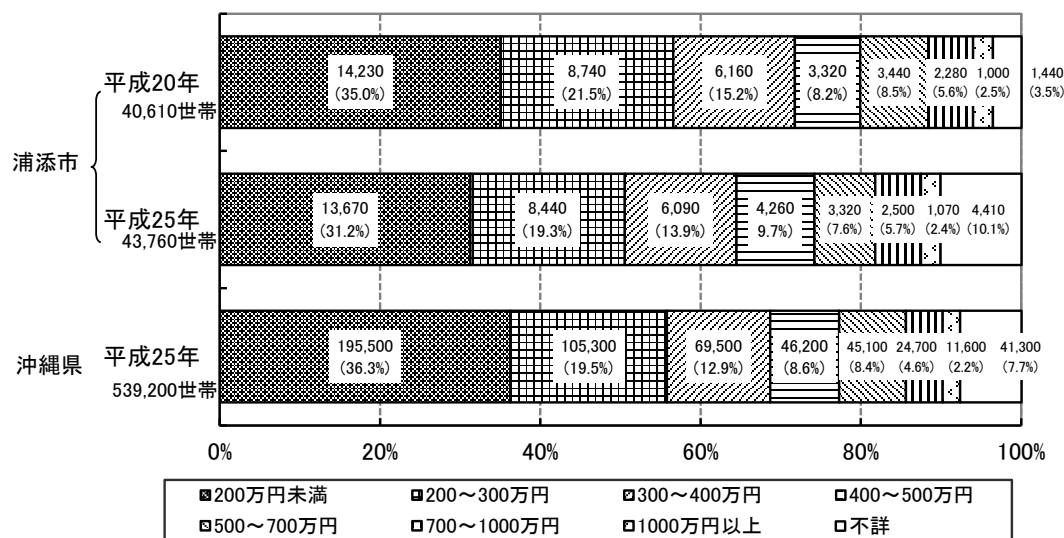
資料：住宅・土地統計調査

⑤年間収入階級別普通世帯数

平成25年の年間収入階級別普通世帯数をみると、「200万円未満」の低収入世帯が3割強（31.2%）と最も多く、次いで「200～300万円」（19.3%）、「300～400万円」（13.9%）と続いている。

沖縄県と比較すると、「200万円未満」の割合は低い。

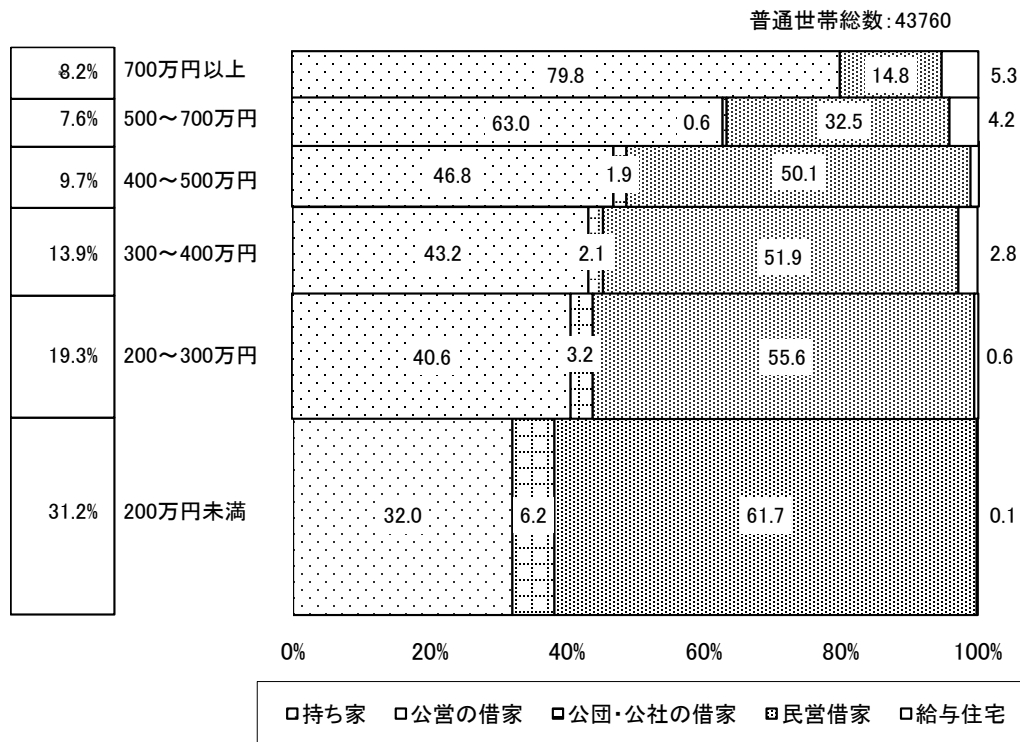
■年間収入階級別普通世帯数



資料：住宅・土地統計調査

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

■年間収入階級別所有関係別普通世帯数



資料：住宅・土地統計調査

⑥近年の住宅建築動向

平成 18 年から平成 22 年までの新築状況をみると、総数は 380 件となっている。

市内新築総数に占める地区別の割合をみると、西原が 12.1%（46 件）で最も多く、次いで前田 10.8%（41 件）、経塚 10.0%（38 件）の順となっており、市の南東側での新築数が多くなっている。

■地区別新築状況（平成 18 年～平成 22 年）

地区名	件数	割合	地区名	件数	割合
安波茶	10	2.6%	当山	14	3.7%
伊祖	17	4.5%	仲西	6	1.6%
伊奈武瀬	0	0.0%	仲間	19	5.0%
西洲	0	0.0%	西原	46	12.1%
内間	21	5.5%	前田	41	10.8%
大平	21	5.5%	牧港	35	9.2%
経塚	38	10.0%	港川	19	5.0%
城間	18	4.7%	宮城	18	4.7%
勢理客	12	3.2%	屋富祖	21	5.5%
沢岬	24	6.3%	合計	380	100.0%

資料：平成22年都市計画基礎調査

浦添市地区別新築状況図



(2) 住宅・住環境の水準

①住宅の広さ

平成 25 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 3.78 室（持ち家 4.85 室、借家 3.01 室）、畳数が 26.70 畳（持ち家 36.02 畳、借家 20.02 畳）、延べ面積 65.57 m²、（持ち家 95.31 m²、借家 44.28 m²）となっており、持ち家が借家を大きく上回っている。

平成 20 年と比較すると、「持ち家」の 1 住宅当たりの広さ（室数、畳数、延べ面積）は減少しているが、「借家」では概ね増加している。

■所有関係別住宅の広さ

			住宅数 (戸)	世帯数 (世帯)	世帯人員 (人)	1 住宅当 たり居住室数 (室)	1 住宅当 たり居住 室の畳数 (畳)	1 住宅当 たり延べ面積 (m ²)	1 人当 たり居住室 の畳数 (畳)	1 室当 たり人員 (人)	1 世帯当 たり人員 (人)
浦 添 市	平成 20 年	住宅総数	40,520	40,620	49,110	3.93	27.17	69.30	10.30	0.67	1.21
		持ち家	16,200	16,310	56,300	5.07	36.98	103.01	12.20	0.60	3.45
		借家	23,770	23,770	8,390	3.15	20.49	46.31	8.65	0.75	0.35
	平成 25 年	住宅総数	43,680	43,830	111,820	3.78	26.70	65.57	10.38	0.68	2.55
		持ち家	17,920	18,040	50,720	4.85	36.02	95.31	12.73	0.58	2.81
		借家	25,030	25,060	59,720	3.01	20.02	44.28	8.39	0.79	2.38
沖 縄 県	平成 25 年	住宅総数	537,300	540,300	1,393,700	4.01	27.94	76.28	10.70	0.65	2.58
		持ち家	258,100	260,200	735,100	5.02	35.79	104.28	12.57	0.57	2.83
		借家	267,500	268,300	637,300	3.02	20.36	49.25	8.54	0.79	2.38

資料：住宅・土地統計調査

②居住水準

平成 25 年の住宅の居住水準についてみると、最低居住面積水準未満の世帯は主世帯総数の 1 割強（13.7%）を占めている。所有関係別にみると、「借家」全体の 2 割強（22.2%）、「民間借家」の 2 割強（23.9%）が最低居住面積水準未満となっており、「持ち家」がわずかに 2.5%であるのに対し、割合が高くなっている。

■所有関係別最低居住面積水準状況別世帯数

		平 成 20 年 度			平 成 25 年 度		
		総数	水準以上 の世帯	水準未満 の世帯	総数	水準以上 の世帯	水準未満 の世帯
主世帯総数	世帯数	40,520	35,120	4,840	43,680	36,960	5,990
	割合(%)	100.0	86.7	11.9	100.0	84.6	13.7
持 ち 家	世帯数	16,200	16,000	200	17,920	17,480	440
	割合(%)	100.0	98.8	1.2	100.0	97.5	2.5
借 家	世帯数	23,770	19,120	4,650	25,030	19,480	5,550
	割合(%)	100.0	80.4	19.6	100.0	77.8	22.2
公営の借家	世帯数	3,080	2,830	240	1,420	1,400	20
	割合(%)	100.0	91.9	7.8	100.0	98.6	1.4
都市再生機構・ 公社の借家	世帯数	—	—	—	—	—	—
	割合(%)	—	—	—	—	—	—
民間借家	世帯数	19,910	15,520	4,390	22,910	17,440	5,480
	割合(%)	100.0	78.0	22.0	100.0	76.1	23.9
給与住宅	世帯数	780	770	10	700	640	60
	割合(%)	100.0	98.7	1.3	100.0	91.4	8.6

資料：住宅・土地統計調査

誘導居住面積水準については、主世帯総数の6割強（61.7%）が水準未滿となっており、半数以上の世帯は誘導居住面積水準を満たしていない状況である。

■所有関係別誘導居住面積水準状況別世帯数

		総数	誘導居住面積水準					
			誘導居住面積水準総数 ※1		都市居住型 ※2		一般型 ※3	
			水準以上の世帯	水準未滿の世帯	水準以上の世帯	水準未滿の世帯	水準以上の世帯	水準未滿の世帯
主世帯総数	世帯数	43,680	15,990	26,960	9,910	21,790	6,090	5,170
	割合(%)	100.0	36.6	61.7	31.3	68.7	54.1	45.9
持ち家	世帯数	17,920	10,380	7,540	4,500	3,120	5,880	4,420
	割合(%)	100.0	57.9	42.1	59.1	40.9	57.1	42.9
借家	世帯数	25,030	5,620	19,410	5,410	18,670	200	750
	割合(%)	100.0	22.5	77.5	22.5	77.5	21.1	78.9
公営の借家	世帯数	1,420	590	830	590	830	—	—
	割合(%)	100.0	41.5	58.5	41.5	58.5	—	—
都市再生機構・公社の借家	世帯数	—	—	—	—	—	—	—
	割合(%)	—	—	—	—	—	—	—
民営借家	世帯数	22,910	4,840	18,070	4,640	17,340	200	730
	割合(%)	100.0	21.1	78.9	21.1	78.9	21.5	78.5
給与住宅	世帯数	700	180	520	180	500	—	20
	割合(%)	100.0	25.7	74.3	26.5	73.5	—	100.0

※1: 割合は総数に対する割合 ※2: 割合は都市居住型内での割合 ※3: 割合は一般型内での割合

資料：住宅・土地統計調査報告

※「居住水準」と「居住面積水準」

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

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

■住宅建設五箇年計画の目標

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

■「住生活基本計画(全国計画)」の目標

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

※世帯構成員全員が10歳以上の場合

③高齢者等のための設備の状況

平成 25 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 割強（31.2%）を占めている。設備等の内容は、「手すりがある」が約 2 割（20.6%）で最も多く、次いで「段差のない屋内」が 2 割弱（15.1%）、「廊下などが車いすで通行可能」が 1 割強（11.4%）となっている。

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 5 割強（51.2%）となっているのに対し、「借家」では 2 割弱（17.7%）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 20 年）

	総数 ①	総数 ②	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 ③	手 す り が あ る								またぎ やすい 高さの 浴槽	廊下など が車椅子 で通行可 能	段差の ない屋 内		道路～玄 関まで車 椅子で通 行可能
				玄関	便所	浴室	脱衣所	廊下	階段	居住室	その他					
住 宅 総 数 (戸)	43,680	13,610	8,990	1,830	4,130	3,870	660	1,040	4,770	480	590	3,550	4,970	6,580	3,100	29,340
(①に対する割合(%))	100.0	31.2	20.6	4.2	9.5	8.9	1.5	2.4	10.9	1.1	1.4	8.1	11.4	15.1	7.1	67.2
専用住宅 (戸)	43,410	13,470	8,890	1,830	4,080	3,850	660	1,040	4,710	480	590	3,550	4,970	6,530	3,080	29,210
持ち家 (戸)	17,680	9,050	6,660	1,550	3,620	3,520	650	890	3,350	380	340	3,010	3,740	4,470	2,350	8,630
(①に対する割合(%))	100.0	51.2	37.7	8.8	20.5	19.9	3.7	5.0	18.9	2.1	1.9	17.0	21.2	25.3	13.3	48.8
借家 (戸)	25,000	4,420	2,220	270	460	330	10	150	1,360	100	250	540	1,230	2,060	730	20,580
(①に対する割合(%))	100.0	17.7	8.9	1.1	1.8	1.3	0.0	0.6	5.4	0.4	1.0	2.2	4.9	8.2	2.9	82.3
店舗その他併用住宅 (戸)	270	140	110	－	50	20	－	－	60	－	－	－	－	50	20	130

資料：住宅・土地統計調査

④耐震性能

平成 21 年 1 月から平成 25 年 10 月までの間に「耐震工事をした」住宅は、持ち家総数の 1.0% となっており、沖縄県とほぼ同等の割合である。

■建て方別住宅の耐震改修工事状況別持ち家数

	浦 添 市			沖 縄 県		
	総数	耐震工事 をした	耐震工事は していない	総数	耐震工事 をした	耐震工事は していない
持ち家総数	17,920	180	17,740	258,100	2,300	255,800
	100.0%	1.0%	99.0%	100.0%	0.9%	99.1%
一戸建	10,080	120	9,960	200,300	2,000	198,200
	100.0%	1.2%	98.8%	100.0%	1.0%	99.0%
長屋建	30	—	30	2,500	0	2,500
	100.0%	—	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%
共同住宅	7,620	60	7,550	53,800	300	53,500
	100.0%	0.8%	99.1%	100.0%	0.6%	99.4%
その他	200	—	200	1,500	0	1,500
	100.0%	—	100.0%	100.0%	0.0%	100.0%

資料：住宅・土地統計調査

⑤省エネルギー設備の状況

平成 25 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」が 2.0%、「太陽光を利用した発電機器」が 1.1%、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」がすべての窓、もしくは一部の窓に設置している住宅はあわせて 5.4%となっており、省エネルギー設備等を設置している住宅は少ない状況である。

沖縄県と比較すると、全ての設備で割合が低くなっている。

■所有関係別省エネルギー設備等の状況

		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
浦添市	住宅総数	43,680	860	42,090	490	42,460	1,100	1,280	40,580
		100.0%	2.0%	96.4%	1.1%	97.2%	2.5%	2.9%	92.9%
	持ち家	17,920	770	17,150	420	17,500	230	820	16,870
		100.0%	4.3%	95.7%	2.3%	97.7%	1.3%	4.6%	94.1%
	借家	25,030	90	24,940	70	24,960	870	460	23,700
		100.0%	0.4%	99.6%	0.3%	99.7%	3.5%	1.8%	94.7%
沖縄県	住宅総数	537,300	13,500	512,100	15,700	509,900	9,600	21,800	494,100
		100.0%	2.5%	95.3%	2.9%	94.9%	1.8%	4.1%	92.0%
	持ち家	258,100	12,800	245,400	13,600	244,500	5,400	15,300	237,400
		100.0%	5.0%	95.1%	5.3%	94.7%	2.1%	5.9%	92.0%
	借家	267,500	700	266,700	2,100	265,300	4,300	6,500	256,700
		100.0%	0.3%	99.7%	0.8%	99.2%	1.6%	2.4%	96.0%

資料：住宅・土地統計調査

⑥接道条件

敷地に接している道路の状況をみると、『4 m以上（「4～6 m」＋「6～10m」＋「10m以上」）』が7割弱（68.1%）となっており、沖縄県と比較しても大きな道路に面している住宅が多い状況である。

	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	2～4m	4～6m	6～10m	10m以上	
浦添市	43,680	41,910	2,630	10,730	16,700	9,170	2,670	1,770
	100.0%	95.9%	6.3%	25.6%	39.8%	21.9%	6.4%	4.2%
沖縄県	537,300	520,600	29,900	147,000	182,400	113,500	47,700	16,700
	100.0%	96.9%	5.7%	28.2%	35.0%	21.8%	9.2%	3.2%

資料：住宅・土地統計調査

（3）浦添市の住宅実態等からみる課題

前述の資料からみられる主な課題を以下に整理する。

- ①核家族化、単独世帯の増加への対応
- ②少子高齢化、高齢世帯（高齢単身、高齢夫婦）の増加への対応（バリアフリー等）
- ③高齢者、障がい者、ひとり親世帯、多子世帯等、増加する要支援世帯の住居確保
- ④老朽化が進む茶山団地、浦添ニュータウン等の民間・公社等の開発団地や新耐震基準以前の一般住宅等の適切な更新支援
- ⑤空き家（住宅総数の1割程度）への対応
- ⑥低収入世帯（総世帯数の3割半）への対応
- ⑦最低居住面積水準未満世帯（総世帯数の約1割）の解消

3. 市内民間賃貸住宅の動向

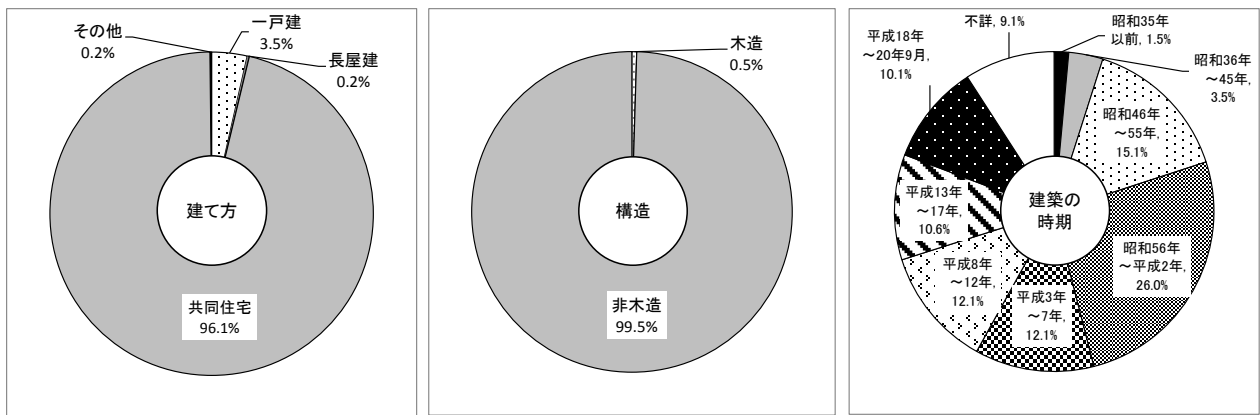
(1) 民間賃貸住宅の概要

平成 25 年の民間賃貸住宅総数は 22,880 戸、住宅総数（47,880 戸）に対して 5 割弱（47.8%）となっている。

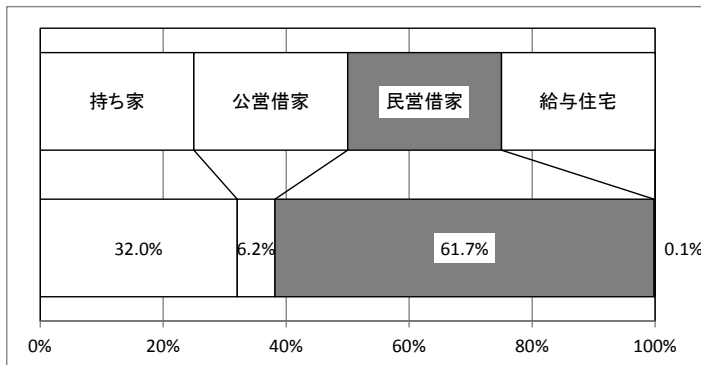
住宅の建て方では、「共同住宅」が 9 割以上（96.1%）、建物の構造は「非木造」が 9 割以上（99.5%）となっている。また、建築の時期をみると、新耐震基準以前の昭和 56 年以前の建物が約 2 割（20.1%）となっている。

また、年収 200 万円以下の低収入世帯の割合をみると、民間借家の割合が 6 割強（61.7%）と半数以上を占めている。

■民間賃貸住宅の概要



■低収入世帯（年収 200 万円未満）の割合



資料：住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

平成 25 年の市内空き家総数は 4,030 戸、住宅総数（47,880 戸）に対し約 1 割（8.4%）となっている。うち賃貸用住宅は 2,290 戸で住宅総数に対して 4.8%となっており、空き家総数の半数以上を占める。

	住宅総数								
	総数	居住世帯なし							建築中
		総数	一時現在者のみ	空き家総数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅	
浦添市	47,880	4,200	170	4,030	130	2,290	250	1,360	—
	100.0%	8.8%	0.4%	8.4%	0.3%	4.8%	0.5%	2.8%	—
沖縄県	602,800	65,500	2,500	64,200	3,200	33,900	1,600	23,800	600
	100.0%	10.9%	0.4%	10.7%	0.5%	5.6%	0.3%	3.9%	0.1%

資料：住宅・土地統計調査

(3) 字別建物年齢

市内の築 30 年以上の建物の割合を字別にみると、内間 (60.3%)、安波茶 (60.2%)、勢理客 (55.0%)、屋富祖 (54.1%)、牧港 (49.7%)、大平 (49.5%) の地区で約 5 割～6 割程度と割合が高く、建物の老朽化が懸念される。

■字別建物年齢別棟数

		総数	10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上
01	仲間	1,127	100	252	262	513
		100.0%	8.9%	22.4%	23.2%	45.5%
02	安波茶	1,513	91	240	271	911
		100.0%	6.0%	15.9%	17.9%	60.2%
03	伊祖	2,061	166	576	700	619
		100.0%	8.1%	27.9%	34.0%	30.0%
04	牧港	2,605	197	587	526	1,295
		100.0%	7.6%	22.5%	20.2%	49.7%
05	港川	2,344	417	636	392	899
		100.0%	17.8%	27.1%	16.7%	38.4%
06	城間	2,285	350	520	661	754
		100.0%	15.3%	22.8%	28.9%	33.0%
07	屋富祖	1,398	91	252	299	756
		100.0%	6.5%	18.0%	21.4%	54.1%
08	宮城	2,750	390	502	849	1,009
		100.0%	14.2%	18.3%	30.9%	36.7%
09	仲西	982	54	281	236	411
		100.0%	5.5%	28.6%	24.0%	41.9%
10	小湾	6	0	4	1	1
		100.0%	0.0%	66.7%	16.7%	16.7%
11	勢理客	1,437	119	251	276	791
		100.0%	8.3%	17.5%	19.2%	55.0%
12	内間	2,063	165	312	343	1,243
		100.0%	8.0%	15.1%	16.6%	60.3%
13	沢岬	1,017	135	265	332	285
		100.0%	13.3%	26.1%	32.6%	28.0%
14	経塚	954	152	363	221	218
		100.0%	15.9%	38.1%	23.2%	22.9%
15	前田	1,877	203	484	549	641
		100.0%	10.8%	25.8%	29.2%	34.2%
16	西原	2,435	246	664	852	673
		100.0%	10.1%	27.3%	35.0%	27.6%
17	当山	727	103	187	197	240
		100.0%	14.2%	25.7%	27.1%	33.0%
18	大平	1,485	72	277	401	735
		100.0%	4.8%	18.7%	27.0%	49.5%
19	西洲	114	11	26	77	0
		100.0%	9.6%	22.8%	67.5%	0.0%
20	伊奈武瀬	71	13	15	28	15
		100.0%	18.3%	21.1%	39.4%	21.1%
合計		29,251	3,075	6,694	7,473	12,009
		100.0%	10.5%	22.9%	25.5%	41.1%

資料：平成23年度都市計画基礎調査

(4) 市内民間賃貸住宅の供給実態

本市における民間賃貸住宅の供給状況を賃貸物件検索サイトより整理すると、平成25年9月現在、258件の住宅が登録されている。

間取り別にみると、「3LDK」が2割強(23.3%)で最も多く、次いで「2LDK」(20.5%)、「1R・1K」(19.0%)、「2DK」(15.9%)の順となっており、比較的居室数の多い間取りが高い割合を占めている。

家賃については、概ね部屋数が多くなるにつれ高くなる傾向にある。供給戸数が最も多い「3LDK」については平均家賃が約9万円、家賃の幅も5.2万円から15.6万円と幅広く設定されている。

■間取り別床面積・家賃(平成25年9月現在)

	合計	1R・1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4LDK
戸数(戸)	258	49	3	31	16	41	53	4	60	1
割合(%)	100.0%	19.0%	1.2%	12.0%	6.2%	15.9%	20.5%	1.6%	23.3%	0.4%
床面積	平均(㎡)	47.61	25.54	27.07	44.46	40.42	43.42	52.24	52.93	68.20
	最少(㎡)	18.00	18.00	21.00	30.94	35.06	29.75	33.00	45.36	42.90
	最大(㎡)	106.20	42.00	36.30	78.89	43.00	60.13	78.00	61.60	106.20
家賃	平均(円)	¥64,134	¥42,704	¥44,000	¥59,387	¥53,563	¥56,415	¥67,075	¥64,250	¥89,150
	最少(円)	¥33,000	¥33,000	¥38,000	¥45,000	¥49,000	¥35,000	¥36,000	¥53,000	¥52,000
	最大(円)	¥156,000	¥63,000	¥53,000	¥78,000	¥60,000	¥80,000	¥110,000	¥76,000	¥156,000
築年	平均(年)	5.5	6.8	11.0	4.3	8.3	5.4	6.1	14.0	3.0
	最古(年)	32	24	23	18	11	32	30	23	27
	最新(年)	0	0	0	0	1	0	0	9	0

資料:賃貸物件検索サイト「CHINTAI」

※築年の「0」は新築物件を示す。

(5) サービス付き高齢者向け住宅

平成26年5月現在、市内のサービス付き高齢者向け住宅は2カ所106戸、家賃は3万円強となっている。

■浦添市におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録状況(平成26年5月現在)

	所在地	登録年月日	戸数	家賃概算(万円)	1戸当たりの専有面積(㎡)	サービス				
						状況把握 生活相談	食事	介護	家事	健康管理
1	前田	2013年8月16日	40戸	3.20	18.09～24.09	○	○	○	○	○
2	経塚	2012年9月21日	66戸	3.20～3.50	19.50～21.77	○	○	○	○	○

出典:一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会【情報提供システム】

(6) 民間賃貸住宅の動向からみる課題

前述の資料からみられる主な課題を以下に整理する。

- ①低収入世帯(年収200万円以下)への対応
 - ②空き家の有効活用策の検討
 - ③民間老朽住宅への対応

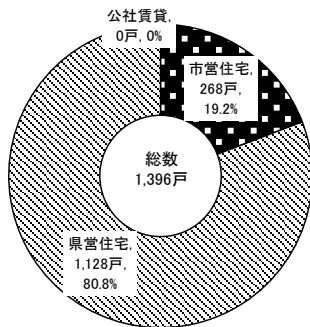
4. 公営住宅の現状

(1) 公営住宅の住宅戸数

本市の公営住宅戸数は計 1,396 戸で、うち市営住宅が 268 戸（19.2%）、県営住宅が 1,128 戸（80.8%）となっている。

平成 22 年の世帯総数（国勢調査）に占める公的住宅比率は 3.4%となっており、沖縄県や本市が位置する中南部と比較すると低い状況にある。

■市内公営住宅の戸数



■沖縄県等との比較

	浦添市	沖縄県	北部	中南部	宮古	八重山
県営住宅(戸)	1,128 6.6%	16,980 100.0%	994 5.9%	13,838 81.5%	1,019 6.0%	1,129 6.6%
市町村営住宅(戸)	268 2.1%	12,724 100.0%	1,976 15.5%	8,867 69.7%	1,500 11.8%	381 3.0%
県公社(戸)	0 0.0%	527 100.0%	0 0.0%	527 100.0%	0 0.0%	0 0.0%
合計(A)	1,396 4.6%	30,231 100.0%	2,970 9.8%	23,232 76.8%	2,519 8.3%	1,510 5.0%
世帯数(B)	40,927 7.9%	519,975 100.0%	49,789 9.6%	426,603 82.0%	21,674 4.2%	21,909 4.2%
公営住宅等比率 =(A)／(B)	3.4%	5.8%	6.0%	5.4%	11.6%	6.9%

資料：国勢調査、沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

(2) 管理戸数と立地

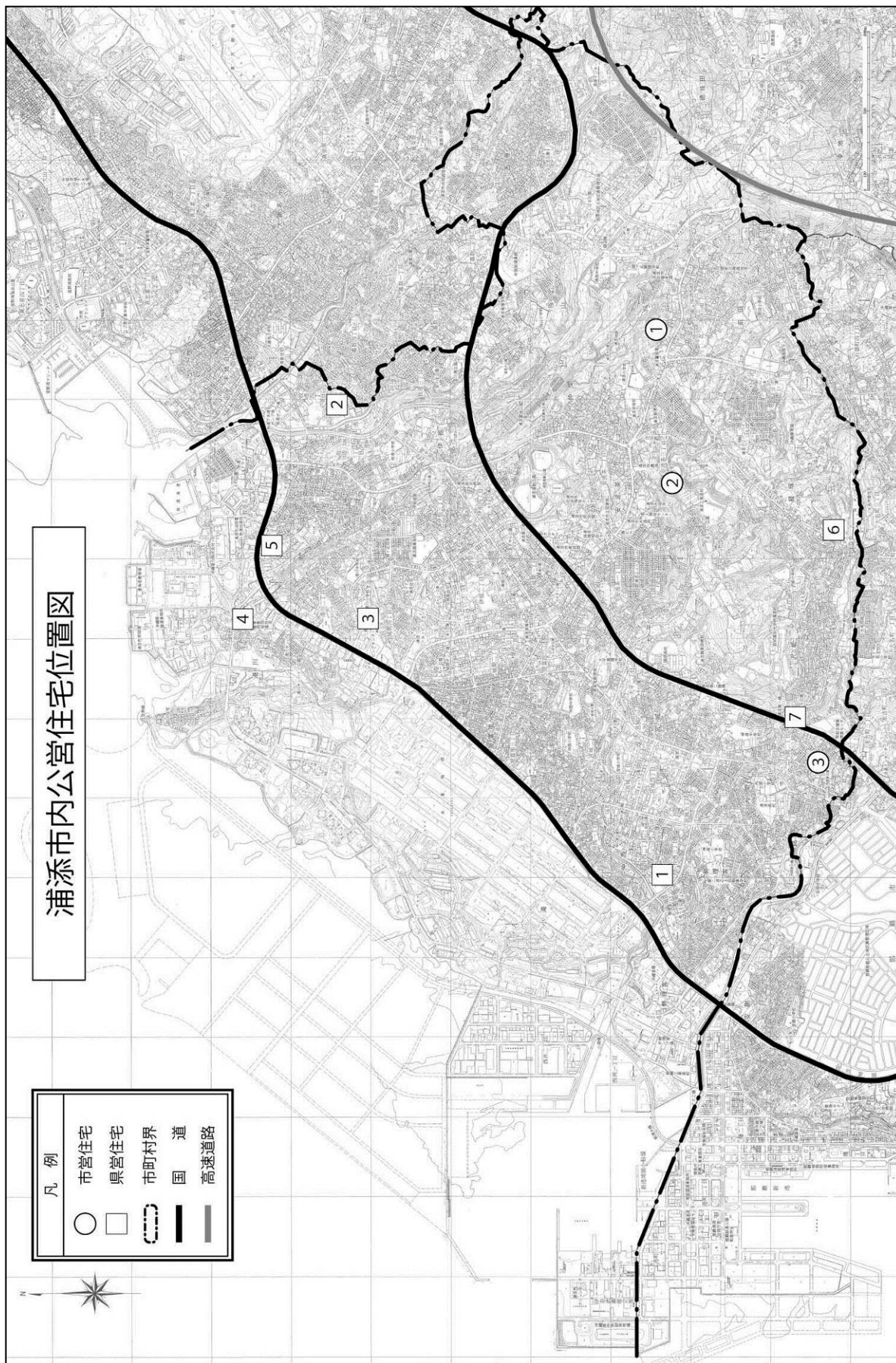
市営住宅は、平成 25 年現在、内間二丁目、前田二丁目、安波茶三丁目にそれぞれ 1 カ所ずつ整備され、総戸数 268 戸、敷地面積合計 28,007 ㎡となっている。

一方で、県営住宅については、仲西、城間、港川、経塚、沢岬にそれぞれ 1 カ所ずつ、牧港に 2 カ所整備されており、総戸数は 1,128 戸、敷地面積合計 82,313 ㎡となっている。

■市内公営住宅一覧

(単位：棟、戸、㎡)

事業主体	NO.	名称	住棟数	総戸数	敷地面積
浦添市	1	前田団地	2	50	5,166
	2	安波茶団地	2	50	6,731
	3	内間団地	4	168	16,110
	市営住宅総数			268	28,007
沖縄県	1	神森団地	5	150	12,328
	2	牧港団地	14	290	31,949
	3	城間団地	4	100	9,188
	4	港川市街地住宅	1	175	7,572
	5	浦添市街地住宅	1	178	8,560
	6	経塚市街地住宅	1	130	6,899
	7	沢岬高層住宅	1	105	5,817
県営住宅総数				1,128	82,313
合 計				1,396	



(3) 公営住宅の概要

市営住宅は、前田団地が昭和58年～昭和60年に2棟50戸、安波茶団地が昭和60年に2棟50戸、内間団地が平成8年～平成14年に4棟168戸建設されている。経過年数（平成25年から起算）は、前田団地が29年～31年、安波茶団地が29年、内間団地が12年～18年となっている。

一方、県営住宅については、昭和50年～平成8年にかけて、7カ所で22棟1,128戸となっている。

■市営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模 (専用面積) (㎡)
					住棟 番号	年度						
1	前田団地	5,166	2	50	1	S58(1983)	31年	5	中層耐火	30	3DK	66.7
					2	S60(1985)	29年			20		65.5
2	安波茶団地	6,731	2	50	1	S60(1985)	29年	5	中層耐火	30	3DK	65.5
					2	S60(1985)	29年			20		65.5
3	内間団地	16,110	4	168	A	H8(1996)	18年	8	高層耐火	13	2LDK	60.3
						H8(1996)	18年			39	3LDK	70.0
					B	H10(1998)	16年	9	高層耐火	7	2LDK	61.8
						H10(1998)	16年			29	3LDK	69.7
					C	H12(2000)	14年	9	高層耐火	44	3LDK	70.3
						H12(2000)	14年			44	3LDK	70.3
					D	H14(2002)	12年	9	高層耐火	6	2LDK	64.6
						H14(2002)	12年			30	3LDK	71.8

資料：建築営繕課、沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

■県営住宅の状況

番号	団地名	敷地面積 (㎡)	総棟数	総戸数	住棟別竣工年度		経過年	階数	構造	戸数	住戸タイプ	住戸規模 (専用面積) (㎡)
					住棟 番号	年度						
1	神森団地	12,328	5	150	1	S50(1975)	39年	5	中層耐火	30	3DK	47.5
					2					30		47.5
					3					30		50.1
					4					30		50.1
					5					30		50.1
2	牧港団地	31,949	14	290	1	S53(1978)	36年	5	中層耐火	30	3DK	57.4
					2					30		57.4
					3					30		57.4
					4					20		54.3
					5					10		54.3
					6					20		54.3
					7					20		54.3
					8	S54(1979)	37年			10	4DK	56.5
					9					10		59.3
					10					10		59.3
					11					20		59.3
					12					20		59.3
					13					30		56.5
					14					30		56.5
3	城間団地	9,188	4	100	1	S54(1979)	35年	5	中層耐火	30	3DK	57.4
					2					30		54.3
					3					10		54.3
					4					30		57.4
4	港川市街地住宅	7,572	1	175	1	S56(1981)	33年	12	高層耐火	175	3DK	59.3
5	浦添市街地住宅	8,560	1	178	1	S57(1982)	32年	12	高層耐火	178	3LDK	63.6
6	経塚市街地住宅	6,899	1	130	1	S58(1983)	31年	10	高層耐火	130	3DK	63.3
7	沢岬高層住宅	5,817	1	105	1	H8(1996)	18年	13	高層耐火	94	3LDK	74.2
										11		75.4

資料：沖縄県公営住宅等ストック総合活用計画

(4) 市営住宅の入居世帯の状況

①世帯主の年代

市営住宅に入居する世帯主の年代は 50 歳代が 3 割弱 (28.5%) と最も多く、次いで 60 歳代 (21.7%)、70 歳代 (19.1%) となっている。

前田団地や内間団地では 70 歳代以上が 2 割強～3 割弱となっているのに対し、安波茶団地では 70 歳代以上が 1 割強と他の 2 団地に比べて割合が低い。

■世帯主の年代別世帯数 (平成 24 年 10 月 1 日現在)

		合計	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳以上
前田団地	世帯数	49	1	0	11	15	10	11	1
	割合	100	2.0	0.0	22.4	30.6	20.4	22.4	2.0
安波茶団地	世帯数	50	0	6	2	23	13	3	3
	割合	100	0.0	12.0	4.0	46.0	26.0	6.0	6.0
内間団地	世帯数	168	0	15	33	38	35	37	10
	割合	100	0.0	8.9	19.6	22.6	20.8	22.0	6.0
合計	世帯数	267	1	21	46	76	58	51	14
	割合	100.0%	0.4%	7.9%	17.2%	28.5%	21.7%	19.1%	5.2%

資料：建築営繕課

②世帯構成・最低居住面積水準未達世帯

入居者の世帯構成は「母子・父子世帯」(28.4%) や「夫婦と子ども世帯」(25.0%)、「単身世帯」(22.8%) の割合が多い。また、『高齢者のみの世帯』(「高齢単身世帯」+「高齢夫婦世帯」) は約 2 割 (20.6%) となっている。

3 市営住宅の平均一世帯当たり人員は 2.7 人、最低居住面積水準未達の世帯は安波茶団地に 3 世帯、内間団地に 2 世帯、総計 5 世帯となっており、全体の 1.9% 程度となっている。

■世帯構成別世帯数

		総計	単身世帯				夫婦のみ世帯		夫婦と子ども世帯				母子・父子	三世代	その他
			計	54歳以下	55～64歳	65歳以上	計	うち高齢世帯	計	5歳以下	6～17歳	18歳以上			
前田団地	世帯数	50	12	1	3	8	11	5	13	0	6	7	11	2	1
	割合	100.0%	24.0%	2.0%	6.0%	16.0%	22.0%	10.0%	26.0%	0.0%	12.0%	14.0%	22.0%	4.0%	2.0%
安波茶団地	世帯数	50	17	4	10	3	2	1	14	0	3	11	13	3	1
	割合	100.0%	34.0%	8.0%	20.0%	6.0%	4.0%	2.0%	28.0%	0.0%	6.0%	22.0%	26.0%	6.0%	2.0%
内間団地	世帯数	168	32	6	6	20	24	18	40	1	20	19	52	9	3
	割合	100.0%	19.0%	3.6%	3.6%	11.9%	14.3%	10.7%	23.8%	0.6%	11.9%	11.3%	31.0%	5.4%	1.8%
総計	世帯数	268	61	11	19	31	37	24	67	1	29	37	76	14	5
	割合	100.0%	22.8%	4.1%	7.1%	11.6%	13.8%	9.0%	25.0%	0.4%	10.8%	13.8%	28.4%	5.2%	1.9%

資料：建築営繕課

■世帯人員別世帯数及び最低居住面積水準面積未達世帯数（平成 25 年 10 月 1 日現在）

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 当たり 人員	最低居住 面積水準 未達世帯
						1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人 以上		
1	前田団地	1	30	66.7	30	4	11	2	5	8	0	0	3.1	0
		2	20	65.5	19	7	4	4	3	1	0	0	2.3	0
		合計	50	66.1	49	11	15	6	8	9	0	0	2.8	0
		割合		100.0%	22.4%	30.6%	12.2%	16.3%	18.4%	0.0%	0.0%	5.7%	0.0%	
2	安波茶団地	1	30	65.5	30	11	7	6	2	1	2	1	2.5	3
		2	20	65.5	20	5	5	6	1	3	0	0	2.6	0
		合計	50	65.5	50	16	12	12	3	4	2	1	2.5	3
		割合		100.0%	32.0%	24.0%	24.0%	6.0%	8.0%	4.0%	2.0%	5.1%	6.0%	
3	内間団地	A	13	60.3	13	7	3	3	0	0	0	0	1.7	0
			39	70.0	39	11	15	6	5	1	1	0	2.3	0
		B	7	61.8	7	5	1	1	0	0	0	0	1.4	0
			29	69.7	29	2	11	4	6	5	0	1	3.2	1
		C	44	70.3	43	3	13	11	5	7	3	1	3.3	1
		D	6	64.6	6	0	1	4	1	0	0	0	3.0	0
			30	71.8	30	3	10	6	5	3	3	0	3.1	0
		合計	168	66.9	167	31	54	35	22	16	7	2	2.8	2
割合		100.0%	18.6%	32.3%	21.0%	13.2%	9.6%	4.2%	1.2%	1.7%	1.2%			
総計			268	66.5	266	58	81	53	33	29	9	3	2.7	5
			割合		100.0%	21.8%	30.5%	19.9%	12.4%	10.9%	3.4%	1.1%	1.0%	1.9%

※網掛けは最低居住面積水準未達世帯

資料：建築営繕課

③収入超過者等

本市の市営住宅における収入超過者等の状況は、直近の平成 24 年で 8 世帯、過去 5 カ年平均（平成 20 年～平成 24 年）で 10.4 世帯（市営住宅総戸数(268 戸)の 3.9%）となっている。

市内県営住宅における状況をみると、直近の平成 24 年で 61 世帯、過去 5 カ年平均（平成 20 年～平成 24 年）で 69.2 世帯（市内県営住宅総戸数(1,128 戸)の 6.1%）となっている。

■収入超過者等の推移（市営住宅）

	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均
収入超過者	12	12	9	11	8	10.4
高額所得者	0	0	0	0	0	0
明け渡し戸数	0	0	0	0	0	0

資料：建築営繕課

■収入超過者等の推移（市内県営住宅）

	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均
収入超過者	67	68	82	68	61	69.2
高額所得者	2	0	1	2	2	1.4
明け渡し戸数	0	0	0	0	0	0

資料：建築営繕課

(5) 公営住宅の入居希望状況

①公営住宅（市営・県営）の応募状況

過去5年間の市営住宅希望者は年平均426世帯、これに対して入居数は年平均7世帯、平均入居倍率64.6倍と非常に高い状況にある。特に、3団地の中で比較的新しい内間団地については、過去5年間の平均入居倍率が130.6倍と3団地平均倍率の2倍以上となっている。

一方、市内県営住宅については、平均応募世帯497世帯、平均入居世帯22世帯、平均入居倍率23.0倍となっており、市営住宅ほどではないが倍率は高い状況である。

■市営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H19	H20	H21	H22	H23	5力年平均	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均
1 前田団地	66	51	65	55	84	64	1	1	3	2	0	1	66.0	51.0	21.7	27.5	-	45.9
2 安波茶団地	14	17	15	32	34	22	4	4	1	2	2	3	3.5	4.3	15.0	16.0	17.0	8.6
3 内間団地	346	326	334	370	322	340	0	6	4	1	2	3	-	54.3	83.5	370.0	161.0	130.6
合計	426	394	414	457	440	426	5	11	8	5	4	7	85.2	35.8	51.8	91.4	110.0	64.6

※平成24年度の入居者は平成23年度に応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	応募数						入居数						入居倍率					
	H19	H20	H21	H22	H23	5力年平均	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均	H20	H21	H22	H23	H24	5力年平均
1 神森団地	30	57	54	60	64	53	3	3	2	1	2	2	10.0	-	-	60.0	32.0	24.1
2 牧港団地	69	56	63	39	56	57	4	3	5	5	4	4	17.3	18.7	12.6	7.8	14.0	13.5
3 城間団地	51	54	63	55	60	57	1	6	3	0	0	2	51.0	9.0	-	-	-	28.3
4 港川市街地住宅	37	47	60	39	29	42	7	6	4	4	2	5	5.3	7.8	15.0	9.8	14.5	9.2
5 浦添市街地住宅	85	84	65	78	50	72	3	6	5	3	2	4	28.3	14.0	13.0	26.0	25.0	19.1
6 経塚市街地住宅	56	57	59	76	62	62	4	2	6	1	3	3	14.0	28.5	9.8	76.0	20.7	19.4
7 沢岬高層住宅	149	162	170	148	142	154	2	1	1	2	2	2	74.5	162.0	170.0	74.0	71.0	96.4
合計	477	517	534	495	463	497	24	27	26	16	15	22	19.9	19.1	20.5	30.9	30.9	23.0

※平成24年度の入居者は平成23年度に応募者となる。他年度も同様。

資料：建築営繕課

②入居者募集時の優遇措置（市営住宅）

母子・父子、障がい者、高齢者、多子、保護世帯等の要支援世帯については、入居時の当選確率を高くするために優遇措置を実施している。実際の当選状況をみると、一般世帯より入居数は多いものの、入居総数が非常に少ないため、入居率も低い。

■市営住宅入居希望状況

	H20年度			H21年度			H22年度			H23年度			H24年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A
優先的選考世帯	194	3	1.5	188	5	2.7	237	8	3.4	269	2	0.7	261	3	1.1
優先的選考世帯（重複含む）															
母子世帯	90	1	1.1	92	2	2.2	86	5	5.8	94	1	1.1	73	2	2.7
父子世帯	0	0	-	0	0	-	3	0	-	4	0	-	1	0	-
身体障がい	56	1	1.8	51	2	3.9	36	0	-	36	0	0.0	38	0	0.0
精神障がい	0	0	-	0	0	-	7	0	-	15	0	-	15	0	-
重度又は中度の知的障がい	0	0	-	0	0	-	7	0	-	5	0	-	3	0	-
戦傷病	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	0.0	0	0	-
老人世帯	33	0	0.0	27	0	0.0	41	2	4.9	43	0	0.0	56	1	1.8
生活保護世帯	15	1	6.7	18	1	5.6	18	0	0.0	37	1	2.7	42	0	-
ハンセン病療養所等入所	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
公共事業による立ち退き	0	0	-	0	0	-	4	0	-	2	0	-	0	0	-
多子世帯	0	0	-	0	0	-	35	1	2.9	33	0	-	33	0	-
特定目的住戸	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
一般世帯	232	2	0.9	206	6	2.9	177	0	0.0	188	3	1.6	179	1	-
合計	426	5	1.2	394	11	2.8	414	8	1.9	457	5	1.1	440	4	0.9

資料：建築営繕課

■市内県営住宅入居希望状況

	H20年度			H21年度			H22年度			H23年度			H24年度		
	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A	応募者 (件) A	入居者 (件) B	入居率 (%) B/A
優先的選考世帯	178	0	0.0	164	12	7.3	213	18	8.5	196	10	5.1	206	10	4.9
優先的 選考 世帯 (重複 含む)															
母子世帯					6		97	9	9.3	83	2	2.4	84	3	3.6
父子世帯					0		0	0	-	1	0	0.0	3	0	0.0
身体障がい					5		52	2	3.8	50	5	10.0	54	5	9.3
精神障がい					0		0	0	-	0	0	-	0	0	-
重度又は中度の知的障がい					0		0	0	-	0	0	-	0	0	-
戦傷病					0		0	0	-	0	0	-	0	0	-
老人世帯					0		17	1	5.9	18	1	5.6	24	0	0.0
生活保護世帯					1		18	2	11.1	13	1	7.7	11	0	0.0
ハンセン病療養所等入所					0		0	0	-	1	1	100.0	0	0	-
公共事業による立ち退き					0		2	0	0.0	0	0	-	0	0	-
多子世帯					0		27	4	14.8	30	0	0.0	30	2	6.7
特定目的住戸	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
一般世帯	299	24	8.0	353	15	4.2	321	8	2.5	299	6	2.0	257	5	1.9
合 計	477	24	5.0	517	27	5.2	534	26	4.9	495	16	3.2	463	15	3.2

※平成 20, 21 年度は詳細データなし

資料：建築営繕課

③特定目的住戸等（市営住宅）

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

■特定目的住宅等（平成26年4月現在）

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

資料：建築営繕課

（6）市内公営住宅の状況等からみる課題

前述の資料からみられる主な課題を以下に整理する。

- ①市営住宅の適切な維持管理と老朽化等への対応
- ②収入超過者の退去促進等による入居枠の拡大推進
- ③真に住宅に困窮している世帯への適切な入居支援（優先入居、入居機会拡大、特定目的公営住宅設置の検討等）

5. 住宅政策の現状と課題の整理

(1) 浦添市の住宅・住環境の概要整理

【浦添市の上位関連計画】

- ・浦添市第四次総合計画
～太陽とみどりにあふれた国際性ゆたかな文化都市～

- ・市都市マスタープラン
- ・市景観まちづくり計画
- ・市まちづくり実施計画
- ・てだこ・結プラン
- ・てだこ高齢者プラン
- ・てだこ親子プラン 等

【人口・世帯等の動向】

- ・本市の人口・世帯数はともに増加傾向。
- ・近年、単独世帯の増加等、核家族化が進行している。
- ・高齢者のみの世帯（高齢单身、高齢夫婦）が増加。
- ・年少人口の比率は減少、老年人口の比率は増加しており、少子高齢化の進行がうかがえる。
- ・障がい者数は3障がい（身体、知的、精神）とも増加傾向で推移。
- ・生活保護世帯は増加傾向、平成18年度と比べ倍増。
- ・既存の民間開発団地等が更新時期を迎えている。

【公営住宅需要予測結果】

- ・10年間の公営住宅需要量（要支援世帯数）は約1,850世帯、計画期間中における新規入居者用の公営住宅供給見込量は約460戸（市営80戸、県営380戸）。需要量（約1,850世帯）に対し、供給量見込量（約460戸）が2割弱（24.9%）と少ない。

【住宅実態等】

- ・「持ち家」が4割弱、「民営借家」が5割弱。県平均と比べ「民営借家」の割合が高い。
- ・住宅総数に対する空き家数の割合は1割弱。うち、賃貸用空き家は約5%。
- ・一世帯当たり住宅戸数は1.09戸となっている。
- ・「共同住宅」が7割強、「戸建て」は3割弱。共同住宅の割合が若干伸びている。
- ・新耐震設計以前（S56以前）の住宅は全体の2割強（持ち家3割弱、民営借家2割強）
- ・年収200万円未満世帯が3割強。うち6割強が民営借家に居住している。
- ・最低居住水準面積未満の世帯が1割強。特に民営借家で2割強と比較的高い。
- ・高齢者等の設備がある住宅は3割強。持ち家5割強に対し借家は2割弱にとどまる。
- ・耐震改修工事をした住宅は1.0%、省エネルギー設備の設置状況は1.1%～5.4%に止まっている。
- ・民間賃貸住宅事業者が示す『入居不可』の条件は、「保証人なし」8割弱、「障がい者单身」4割強、「外国人」4割弱、「高齢单身」3割弱となっている。また、入居が可能になる条件は「保証会社や保険への加入」が多い。
- ・民間賃貸住宅事業者の、国や県が実施する各種支援制度（サービス付き高齢者向け住宅等）の利用意向は、前向きな検討意向が1～2割程度みられる。

【住宅・住環境ニーズ】

○住宅・住環境の評価

- ・住宅では「冷暖房の費用負担など省エネルギー対策」、「台風時の安全性」、「建物の傷み具合」への不満が5割前後と比較的高い。
- ・住環境では「道路上の駐車車両のモラル」の不満が5割弱と比較的高い。
- ・『借家』では住居費負担30%以上の世帯が約2割、「生活必需品を切り詰めるほど苦しい」の割合が2割弱と比較的高い。
- ・『持ち家』、『市営住宅』では「住み続けたい」がそれぞれ7割弱、『借家』では『移転意向』が約6割。
- ・『持ち家』の『建替え・改修等の予定』（5年以内）は1割強。

○今後力を入れるべき住宅政策

- ・全体として「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」、「真の住宅困窮者への公平な市営住宅の提供」の割合が高い。また、『持ち家』は「住宅の耐震性向上に対する支援」、『借家』は『子育て世帯への配慮』、『市営住宅』は『ひとり親世帯への入居支援』の割合が高い。
- ・必要な住宅関連情報について、『持ち家』では「バリアフリー改修」、「住宅リフォーム」などが、『借家』では「空き家情報」、「住宅資金」、『市営住宅』では「バリアフリー改修」、「住宅資金」に関するニーズが高い。

【公営住宅の状況】

- ・公営住宅は市営3団地、県営7団地。管理総戸数は1,396戸、うち県営住宅が約8割を占める。
- ・市営住宅は前田団地、安波茶団地で築29～31年が経過しており、老朽化がみられる。
- ・市営住宅の入居者の世帯構成は「母子・父子世帯」、「夫婦と子ども世帯」、「高齢単身世帯」が比較的多い。
- ・市営住宅の平均一世帯当たり人員は2.7人、平均住戸規模は66.5㎡。居住者の半数以上が世帯員2人以下の世帯。
- ・居住年数20年以上の者が4分の1を占める。
- ・市営住宅の平均入居倍率は64.6倍。（平成24年）
- ・収入超過者は市営住宅で年平均10.4件、県営住宅で69.2件。
- ・床の段差解消や補助手すりの設置等の高齢者対応にはなっていない。

○市営住宅について

- ・市営住宅は『必要』が8割強。戸数は「戸数増」が3割強、「現状維持」が4割強。
- ・市営住宅の役割として期待することは、「所得が極めて低い世帯への住宅提供」、「高齢者や障がい者への住宅提供」の割合が高い。
- ・民間賃貸住宅事業者の意向は、「住宅市場は民間住宅を主とし、公営住宅は入居できない世帯のための補完的役割を担うべき」が7割強。
- ・住宅への『不満』の割合は「駐車スペース」、「冷暖房の費用負担など省エネルギー対策」、「台所の設備・広さ」、「断熱性や気密性」が5割前後で比較的高い。
- ・建替えや改修について、築30年前後が経過する前田団地、安波茶団地では「建替えてほしい」の割合が4～6割と高い。

(2) 住宅政策の諸課題

1) 住宅確保要配慮者への適切な支援

- ・高齢者世帯や障がい者世帯、ひとり親世帯、多子世帯、低所得世帯等、住宅確保要配慮世帯が増加傾向で推移しており、今後とも増加が懸念されることから、住宅確保要配慮世帯に対する住居の安定確保を図る必要がある。
- ・住宅確保要配慮者の中には公営住宅の入居条件を満たさない世帯もいるため、市営住宅の入居条件の緩和検討等、真に困窮している世帯の住宅確保を検討していく必要がある。
- ・併せて、市内公営住宅（市営・県営）の活用や福祉分野との連携、公的賃貸住宅（地域優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅 等）の普及促進、家賃補助制度の導入検討など、真に住宅確保に困窮している世帯に対するセーフティネットの構築が必要である。

2) 公営住宅ストックの適切な維持・管理・供給

- ・老朽化した市営住宅の維持・修繕等、市営住宅の適切な維持・管理を行っていく必要がある。
- ・さらに、真に住宅確保に困窮している世帯が入居できるよう、収入超過者等の退去促進をはじめ、優先的入居範囲の見直し、期限付き入居制度の導入検討、特定目的公営住宅の設置検討など、適切な入居支援に努める必要がある。
- ・市営住宅においては、世帯員2人以下の世帯が半数以上を占めており、比較的広い間取りしかない住戸タイプ（2LDK～3LDK）とのミスマッチがみられるため、住み替えを促進するための住戸タイプの拡充や複数人が一緒に住むシェアハウスの活用が求められる。
- ・公営住宅と民間住宅の役割分担を明確にしつつ、市営住宅の管理戸数増加検討など、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) 多様なニーズに対応した良質な住宅ストックの形成・活用

- ・人口構造の変化（核家族化の進行、少子高齢化）や高齢者世帯及び障がい者世帯等の増加に伴い、住宅の所有形態（持ち家・賃貸）をはじめ、規模（広さ・間取り）や設備（バリアフリー対応 等）等、市民が住宅へ求める条件が多様化しており、個々のニーズに合う住宅を適切に選択・確保できる仕組みづくりが必要である。
- ・住宅を長期間快適に使用するためには適切な維持管理及び修繕等が必要であり、相談体制の充実や支援制度の情報発信の強化により、質の高い住宅の整備促進を図る必要がある。
- ・老朽化が進む民間・公社等開発団地や新耐震基準以前に建築された一般住宅等の民間老朽住宅について、適切な維持・更新が図られるよう、相談支援等の体制づくりが必要である。
- ・住宅戸数が世帯数を上回っている現状では、既存の民間賃貸住宅ストックを有効活用し、長く使い続ける必要がある。

4) 安心・安全な住宅・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、市民の防災意識が高まりつつあり、住宅政策においても耐震診断・耐震改修の促進をはじめ、災害に強いまちづくりを進めていく必要がある。
- ・様々な犯罪の未然防止を図るため、地域ぐるみでの防犯対策に力を入れていく必要がある。
- ・子どもから高齢者まで、誰もが安心して生活することができるよう、バリアフリー化の促進や移動の円滑化に係る整備等を進めていく必要がある。
- ・屋富祖や城間など一部地域で密集市街地の解消を進め、良好な住環境を確保していく必要がある。

5) 地域に根差した住宅・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、景観まちづくり計画、福祉分野の諸計画等）と整合を図りつつ、住宅政策を位置づける必要がある。
- ・西海岸区域の都市機能用地や区画整理事業区域（浦添南第一・第二地区）、沖縄都市モノレールの延伸等、新たな開発及び市街地の形成等を勘案した住宅政策の展開が必要である。
- ・住宅の長寿命化をはじめ、廃棄物及び二酸化炭素の排出抑制、省エネルギー対策の普及等、地球環境に配慮した住宅・住環境づくりが求められている。
- ・赤瓦や石垣、緑化への助成制度をはじめ、景観づくりに関する支援を継続しつつ、良好な景観形成に配慮した住宅施策の展開が求められている。

第2章 浦添市の住宅政策の理念と基本方針

1. 住宅政策の理念

「住まい」は私たちが人生の大半を過ごし、日常生活を送るうえで最も重要な基盤のひとつである。また、住環境やまちを構成する重要な要素のひとつでもある。

良質な住まい及び住環境を確保することは、私たちの日々の生活を豊かで彩りのあるものとし、社会全体に活力と安定を生み出し、さらには魅力的なまちづくりにもつながる。

本市においては、本土復帰以降の急速な都市化の中で、都市基盤の整備や宅地開発の推進等により住宅の普及は進み、人口も増加の一途をたどっている。

近年においては、現在進捗中の区画整理事業をはじめ、西海岸区域の開発、沖縄都市モノレールの延伸（平成31年開業予定）などの新たな開発により、市民の生活はより便利で豊かなものになろうとしている。

一方、高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮を要する世帯の増加、昭和50年代に整備が進んだ開発団地や同じ時期に建設された市営住宅の更新、一部地域における密集住宅市街地・狭隘道路の解消など、本市の住宅政策の諸課題が浮き彫りになっている。

これらのことを踏まえ、市民等との協働のもと、誰もがいつまでも安心して暮らし続けることができるまちづくりを展望し、本市の住宅政策の理念を「**ともに築く いきいきと暮らし続けることができる てだこの住まい・まちづくり**」とする。

**ともに築く いきいきと暮らし続けることができる
てだこの住まい・まちづくり**

2. 住宅政策の基本方針

基本方針Ⅰ 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり

本市の人口・世帯数は増加傾向で推移しており、それに伴い高齢者や障がい者、ひとり親世帯、低額所得世帯、外国人等、住宅確保に配慮を要する方々も増加傾向にある。

一方で、高倍率のため公営住宅への入居が困難な状況等、それらの方々への住宅確保方策は十分ではない。

そこで、「住生活基本計画（全国計画）」の柱でもある、住宅セーフティネットの構築により、誰もが安心して暮らせる住まい・仕組みづくりを目指す。

基本方針Ⅱ 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保

少子・高齢社会においては、バリアフリー化や子育てに適した整備など、住む人に適した住宅機能が必要になるとともに、低炭素社会の実現を目指す時代のなかでは、省エネルギーの普及促進等に対応した住宅が求められる。

一方で、本市においては、住宅総数が増加傾向で推移するなか、空家戸数も増加傾向にあり、また、住宅戸数が世帯数を上回るなど、住宅ストックは充足している状況である。

そこで、住宅の適切な維持管理や良質化の促進等による既存ストックの活用等をすすめる、多様な住まい方に柔軟に対応できる良質な住まいの確保を目指す。

基本方針Ⅲ 安心・安全な住まい・住環境づくり

近年頻発している大規模地震等により、市民の防災意識は高まりを見せている。

一方で、本市においては住宅の耐震改修等は思うように進んでおらず、また、屋富祖、城間、宮城等の既成市街地の一部においては、建物の密集化や老朽化が進むなど、住環境の改善が求められている。

そこで、耐震診断・耐震改修の促進、防災上懸念される密集市街地の解消等を進め、安心・安全な住環境づくりを目指す。

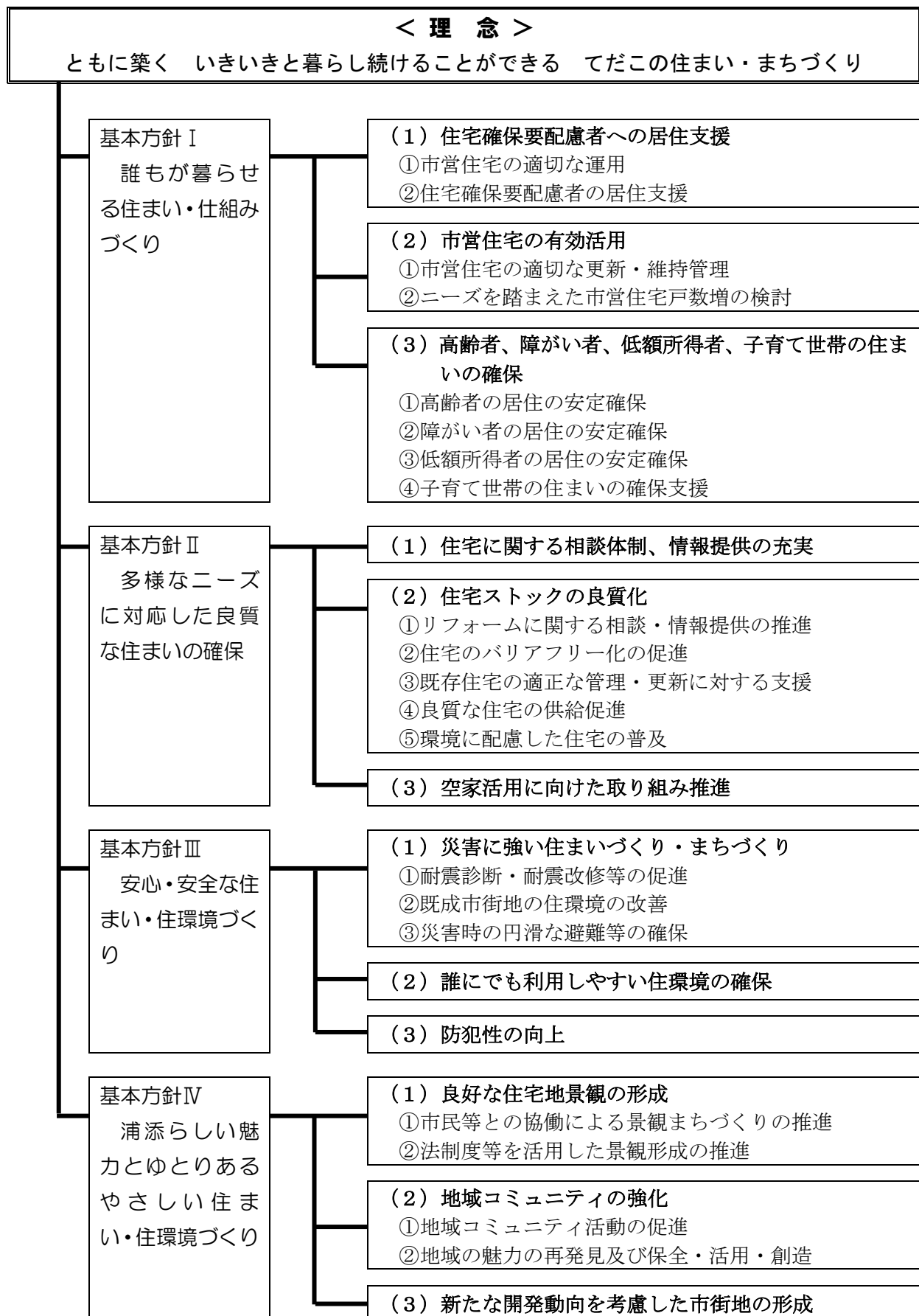
基本方針Ⅳ 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり

県内でもいち早く景観行政に取り組んできた本市においては、浦添市景観まちづくり計画に基づき、市民等との協働による良好な景観形成に向けた取り組みに力を入れており、今後とも、浦添グスクをシンボルとしたまちづくりが求められている。

また、西海岸区域の都市機能用地や区画整理事業、沖縄都市モノレールの延伸等、新たな開発及び利便性の高い市街地の形成が進みつつある。

そこで、本市の歴史文化をはじめとする多様な魅力の保全・活用・創造や地域特性、まち並み景観に配慮したまちづくりに取り組むとともに、道路・交通環境の充実等利便性の高い住環境の形成を図り、併せて、地域で支え合えるコミュニティの強化に結びつく住まい及び住環境づくりを目指す。

3. 施策の体系



第3章 住宅政策の具体的な展開

1. 誰もが暮らせる住まい・仕組みづくり

(1) 住宅確保要配慮者への居住支援

①市営住宅の適切な運用

市営住宅の入居条件の見直しや入居者募集時の優遇措置要件の見直し、抽選方法の検討、住宅の困窮度合を考慮した入居枠の導入、期限付き入居制度の導入、シェアハウスの導入等を検討し、高齢者、障がい者、子育て世帯、低額所得者等の住宅確保要配慮者への入居機会の確保を図る。

また、市内不動産事業者と連携し民間賃貸住宅の案内や情報提供を行うなど、収入超過者の住み替えを促進し、住宅確保要配慮者への市営住宅供給に取り組む。

■具体的取り組み

- ☞入居条件の見直し（保証人要件の緩和等）
- ☞優先的入居要件の見直し
- ☞住宅困窮度を考慮した入居枠の確保
- ☞期限付き入居制度の導入
- ☞シェアハウスの導入
- ☞収入超過者の住み替え促進

②住宅確保要配慮者の居住支援

公営住宅の供給では受け止めきれない住宅確保要配慮者の住宅の安定確保を図るため、民間賃貸住宅に入居する高齢者や障がい者、子育て世帯等への家賃補助制度の導入を検討する。

また、家主や事業所に対して、沖縄県居住支援協議会と連携しつつ、国や各種団体等が実施する各種補助制度の情報発信や利用申請の支援を行い、住宅確保要配慮者が入居できる住宅の確保を図る。

■具体的取り組み

- ☞家賃補助制度の導入検討
- ☞国等の各種補助制度の情報発信・申請支援（主な制度）
 - ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業
 - ・地域優良賃貸住宅制度
 - ・家賃債務保証制度 等

(2) 市営住宅の有効活用

①市営住宅の適切な更新・維持管理

「浦添市営住宅長寿命化計画」に基づき、市営住宅の居住性向上、福祉対応、安全性確保、長寿命化等の改善や建替え検討を図るとともに、必要な点検・維持管理を進める。

また、改善事業等の実施に際しては、多様な住み方に対応できるよう、単身者向け住戸の確保等住戸タイプの拡充を図るとともに、高齢者施設や子育て施設等福祉施設の複合化を検討する。

■具体的取り組み

- ☞浦添市営住宅長寿命化計画に基づく維持・改善等
- ☞住戸タイプの拡充（単身者向け住宅等）

②ニーズを踏まえた市営住宅戸数増の検討

市営住宅の戸数増については、市営住宅ニーズと社会情勢や市の財政状況を考慮しつつ、沖縄都市モノレール延伸に伴う周辺整備の動向を踏まえながら管理戸数の増加を検討する。

また、市営住宅改善事業実施の際に増築等を含めて管理戸数の増加を検討する。

さらに市内の民間賃貸住宅及び国や独立行政法人等が削減・売却を進めている公共住宅等を活用した借上げ・買取り公営住宅、市単独住宅の導入等、直接建設する以外の手法による市営住宅の戸数増についても検討する。

■具体的取り組み

- ☞市営住宅改善事業実施時の管理戸数増加検討
- ☞民間及び公営（国等）が管理する賃貸住宅の借上げ・買取り公営住宅、市単独住宅等の導入検討

（３）高齢者、障がい者、低額所得者、子育て世帯の住まいの確保

①高齢者の居住の安定確保

高齢者の居住を確保するため、事業者へのサービス付き高齢者向け住宅の普及啓発を図る。

また、単身高齢世帯や高齢夫婦世帯等の民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するため、借家探しや入居保証、契約支援等を行う居住サポート事業の実施に取り組む。

■具体的取り組み

- ☞サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発
- ☞高齢者対象の居住サポート事業実施

②障がい者の居住の安定確保

障がい者居住サポート事業の継続実施を図るとともに、広報の強化や積極的な情報発信により、事業の利用促進を図る。

また、障がい者グループホームの整備促進等を検討する。

■具体的取り組み

- ☞居住サポート事業の継続実施及び利用促進
- ☞障がい者グループホームの整備促進

③低額所得者の居住の安定確保

社会福祉法人等への働きかけを行い、国が実施する低額所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業を活用し、既存の空家を活用した低廉な家賃の住まい確保（シェアハウスの活用を含む）及び生活支援を一体的に進める。

■具体的取り組み

- ☞低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業の活用による低額所得者の住宅確保

④子育て世帯の住まいの確保支援

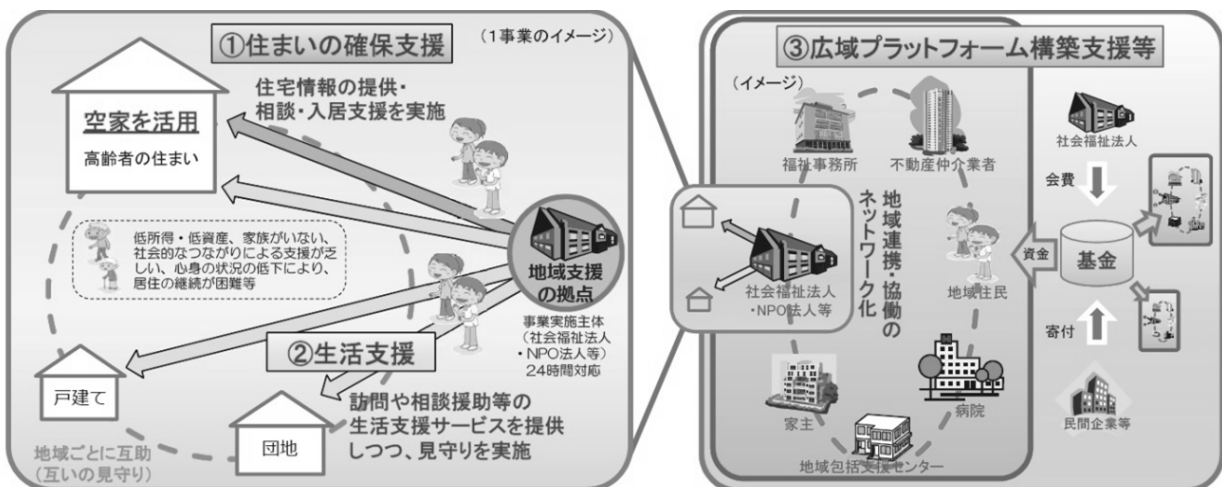
市営住宅において、多子世帯向け特定目的住戸の確保を検討する。また、沖縄金融公庫の住宅融資の案内等、若い世帯の持ち家取得支援を図る。

さらに、子育て世帯の定住化促進を図るため、子育て世帯向けの支援策を検討していく。

■具体的取り組み

- ☞市営住宅の多子世帯向け特定目的住戸の確保検討
- ☞住宅融資制度の案内等による持ち家取得支援
- ☞子育て世帯向け支援方策の検討

■低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業のイメージ



出典：低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業について（厚生労働省老健局 平成26年3月）

2. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保

（１）住宅に関する相談体制、情報提供の充実

県建築士会や県宅地建物取引業協会等の関係団体と連携し、住宅改修や住宅取得等住宅に関する相談会を開催するなど、住宅に関する相談体制及び情報提供の充実を図る。

■具体的取り組み

☞住宅に関する相談会の開催

（２）住宅ストックの良質化

①リフォームに関する相談・情報提供の推進

市民がいつまでも快適で住み慣れた住宅に住み続けることができるよう、リフォームに関する情報発信を図るとともに、相談窓口の設置を検討し、市民からのリフォームに関する相談等に適切に対応する。

■具体的取り組み

☞リフォームに関する情報発信
☞相談窓口の設置検討

②住宅のバリアフリー化の促進

高齢者や障がい者等の快適な住生活を確保し、いつまでも住み慣れた住宅で過ごすことができるよう、介護保険や障がい者住宅サービスの住宅改修の利用促進及び利便性向上を図り、既存住宅のバリアフリー化を促進する。

また、転倒・骨折等による要介護状態への移行を未然に防ぐため、高齢者のいる世帯等へのバリアフリー化促進の手立てを検討する。

■具体的取り組み

☞介護保険及び障がい者住宅サービスの住宅改修の利用促進等によるバリアフリー化の促進
☞要介護状態への移行の未然防止するためのバリアフリー化促進策の検討

③既存住宅の適正な管理・更新に対する支援

昭和 50 年代に建設の進んだ公社・民間等の開発団地等について、適切な更新に向けた相談支援等を図るとともに、マンション等の適正管理への相談支援を推進し、既存住宅の適正管理・更新を促進する。

また、一定規模以上の建築物等については、建築基準法の定期報告制度に基づく報告を事前に案内するなど、報告率向上に努める。定期報告制度の対象とならない一般住宅等においても、建築物の老朽化による崩落等を未然に防止するため、適切な維持管理について意識啓発を図る。

■具体的取り組み

☞既存の開発団地の適切な更新に向けた相談支援
☞マンション等の適正管理への相談支援
☞定期報告制度に基づく報告促進
☞住宅の適切な維持管理についての意識啓発

④良質な住宅の供給促進

長期優良住宅の登録促進や住宅性能表示制度の普及啓発等、各種制度に関する広報の強化や情報発信の充実を図り、良質な住宅の提供を促進する。

■具体的取り組み

- ☞長期優良住宅の登録促進
- ☞住宅性能表示制度の普及啓発

⑤環境に配慮した住宅の普及

浦添市環境基本計画（H25.3 策定）の周知を図るとともに、低炭素建築物の登録促進等、環境に配慮した住宅の普及に取り組む。

■具体的取り組み

- ☞浦添市環境基本計画の周知
- ☞低炭素住宅の登録促進

（３）空家活用に向けた取り組み推進

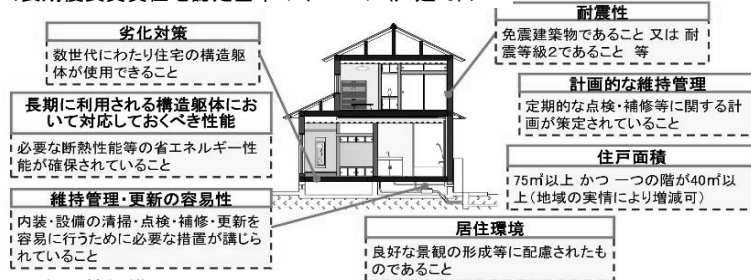
空家ストックの戸数や状態を把握し、空家活用の仕組みづくり等を進めるため、空家活用の調査・研究を行う。

■具体的取り組み

- ☞空家活用に向けた調査・研究

■長期優良住宅の概要

<長期優良賃貸住宅認定基準のイメージ(戸建て)>



<税制の特例措置>

所得税 H25.12.31まで

標準的な性能強化費用相当額(上限500万円)の10%相当額を控除
※平成24年より税額控除額の上限は50万円(現行:100万円)

登録免許税 H26.3.31まで

税率を一般住宅特例より引き下げ

所有権保存登記: 一般住宅特例0.15%→0.1%
所有権移転登記: 一般住宅特例0.3%→0.2%(戸建住宅)
0.1%(共同住宅等)

※平成24年より移転登記に係る戸建住宅の税率が変更(現行:0.1%)

不動産取得税 H26.3.31まで

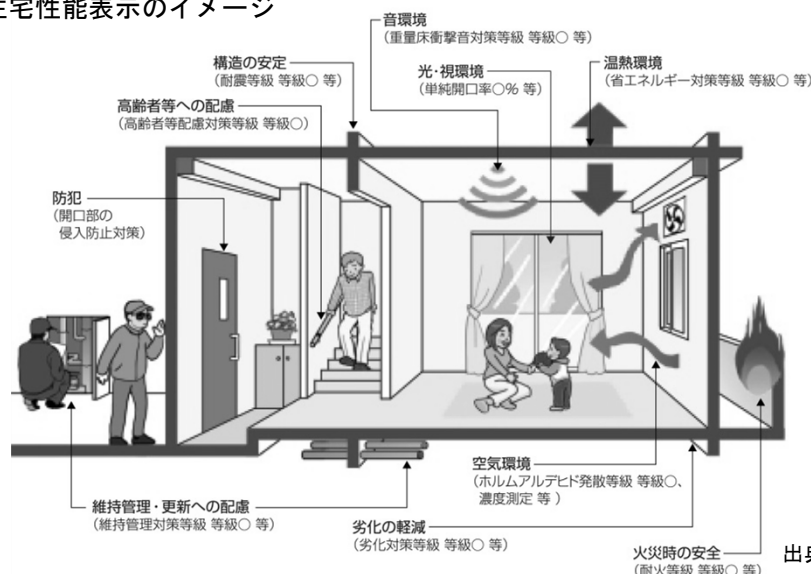
課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額
一般住宅特例1,200万円→1,300万円

固定資産税 H26.3.31まで

一般住宅特例(1/2減額)の適用期間を延長
戸建て:3年→5年 マンション:5年→7年

出典:平成24年度国土交通省税制改正の概要

■住宅性能表示のイメージ



出典:国土交通省パンフレット

3. 安心・安全な住まい・住環境づくり

(1) 災害に強い住まいづくり・まちづくり

①耐震診断・耐震改修等の促進

新耐震基準以前（S56年以前）の建築物については、「浦添市住まいのあん震支援事業」をはじめとする各種支援事業の案内充実や情報発信強化を進めるとともに、沖縄県をはじめとする関係機関・団体との連携強化等により、民間建築物の耐震診断・耐震改修を促進する。

■具体的取り組み

- ☞各種支援制度の案内充実、情報発信強化
- ☞沖縄県等、関係機関・団体との連携強化

②既成市街地の住環境の改善

浦添市都市計画マスタープラン等に基づき、屋富祖、城間、宮城、勢理客等の防災上懸念される既成市街地においては、市街地再開発事業や住宅地区改良事業等の導入を検討するとともに、牧港補給地区跡地利用と連携した密集市住宅街地及び狹隘道路の解消を推進する。

■具体的取り組み

- ☞市街地再開発事業、住宅地区改良事業、優良建築物等整備事業等、各種手法の導入検討
- ☞牧港補給地区跡地利用との連携

③災害時の円滑な避難等の確保

公共施設や道路への海拔表示、津波避難ビルの指定、防災マップの適切な更新等により、災害に未然に備えるとともに、全市域に災害情報等を伝達する防災情報システムの構築等を進め、災害時の円滑な避難を促進する。

■具体的取り組み

- ☞公共施設や道路への海拔表示
- ☞津波避難ビルの指定
- ☞防災マップの適切な更新（避難経路の設定）
- ☞全市域へ災害情報を伝達する防災情報システムの構築

(2) 誰にでも利用しやすい住環境の確保

道路をはじめとする公共空間のバリアフリー化等を進めるとともに、ユニバーサルデザインの普及啓発を図り、誰にでも利用しやすい住環境の確保を図る。

■具体的取り組み

- ☞道路、公共公益施設等のバリアフリー化
- ☞ユニバーサルデザインの普及啓発

(3) 防犯性の向上

警察署や地区防犯協会と連携し防犯意識の普及啓発を図るとともに、自主パトロール組織の立ち上げ支援及び育成を図り、地域ぐるみの防犯対策を促す。また、地域のニーズ・実情に応じた防犯灯の設置により、安全な住環境づくりを進める。

防犯性の高い住宅整備・改修に関する情報発信や相談支援を行い、住宅の防犯性向上を促進する。

■具体的取り組み

- ☞防犯意識の普及啓発
- ☞自主パトロール組織の立ち上げ支援・育成
- ☞防犯灯の設置
- ☞防犯性の高い住宅整備・改修に関する情報発信・相談支援

4. 浦添らしい魅力とゆとりあるやさしい住まい・住環境づくり

(1) 良好な住宅地景観の形成

①市民等との協働による景観まちづくりの推進

市民の景観まちづくりに対する意識向上を図るとともに、まちづくりプラン賞の継続実施、住民ボランティアによる道路・公園等の清掃・緑化活動の促進等、市民や事業者等との協働による景観まちづくりを進める。

また、流動的に変化する本市の景観まちづくりの動きに柔軟に対応するため、市民や事業者等との協働のもと「浦添市景観まちづくり計画（H20.3 策定）」の見直しを行うとともに、見直し工程を通して計画や各種取り組みを周知し、良好なまち並み景観形成に対する市民の意識醸成・高揚を図る。

■具体的取り組み

- ☞まちづくりプラン賞の継続実施
- ☞ボランティアによる清掃・緑化活動等の促進
- ☞浦添市景観まちづくり計画の見直し・周知

②法制度等を活用した景観形成の推進

仲間重点地区への赤瓦や緑化等の助成による景観形成を継続する。

また、浦添グスク周辺エリアにおいては、景観地区指定等による建築物等の適切な規制・誘導等を進めるとともに、当該地区における良好なまち並み景観形成を推進するための助成制度の創設を検討する。

■具体的取り組み

- ☞重点地区における赤瓦・緑化等への助成
- ☞景観地区指定、高度地区指定、地区計画の導入等による建築物等の適切な規制・誘導
- ☞景観重要公共施設等の指定

(2) 地域コミュニティの強化

①地域コミュニティ活動の促進

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

■具体的取り組み

- ☞地域コミュニティ活動の支援・促進

②地域の魅力の再発見及び保全・活用・創造

本市に点在する歴史文化資源や景観資源等の多様な資源を活用し、生涯学習活動や市民等との協働によるまちづくりの取り組みの中で、多くの市民を巻き込み、地域の魅力の再発見や保全・活用・創造に向けた取り組みを積極的に行い、魅力ある住環境づくりを進める。

■具体的取り組み

- ☞地域の多様な資源を活用した、地域の魅力再発見の支援

(3) 新たな開発動向を考慮した市街地の形成

沖縄都市モノレールの延伸や浦添西原線の拡幅整備、西海岸区域の都市機能用地、浦添南第一・第二地区の区画整理事業等、本市を取り巻く様々な開発動向を見据え、賑わいの創出や良好な住環境の形成等、地域特性を踏まえた市街地の形成を進める。

■具体的取り組み

- ☞新たな開発動向を考慮し、地域特性を踏まえた市街地の形成
(主な開発動向)
 - ・沖縄都市モノレール延伸
 - ・浦添西原線拡幅整備事業
 - ・那覇港公有水面埋立事業第1ステージ(都市機能用地)
 - ・浦添南第一・第二区画整理事業 等

■施策所管課等一覧表

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

福祉部				健康部		市民部		教育委員会		関係団体等						
保育課	福祉給付課	福祉総務課	保護課	介護保険課	地域支援課	市民生活課	環境保全課	文化課	生涯学習振興課	協議会	沖縄県居住支援	取引業協会	沖縄県宅地建物	沖縄県建築士会	社会福祉法人	居住サポート事業者
													●			
		●	●							●						
●	●	●			●											
												●				
	●															●
	●															●
															●	
●																
												●		●		
														●		
	●			●										●		
												●				
							●							●		
						●								●		
		●														
						●										
						●										
								●	●							

第4章 市営住宅に係る具体的な展開（浦添市営住宅長寿命化計画）

前章までに掲げた本市の住宅政策の基本理念、目標及び具体的な施策展開に基づき、市営住宅の管理戸数の方針を位置づけるとともに、市営住宅の計画的な整備改善、適切な維持管理を進めるための「浦添市営住宅長寿命化計画」を定める。

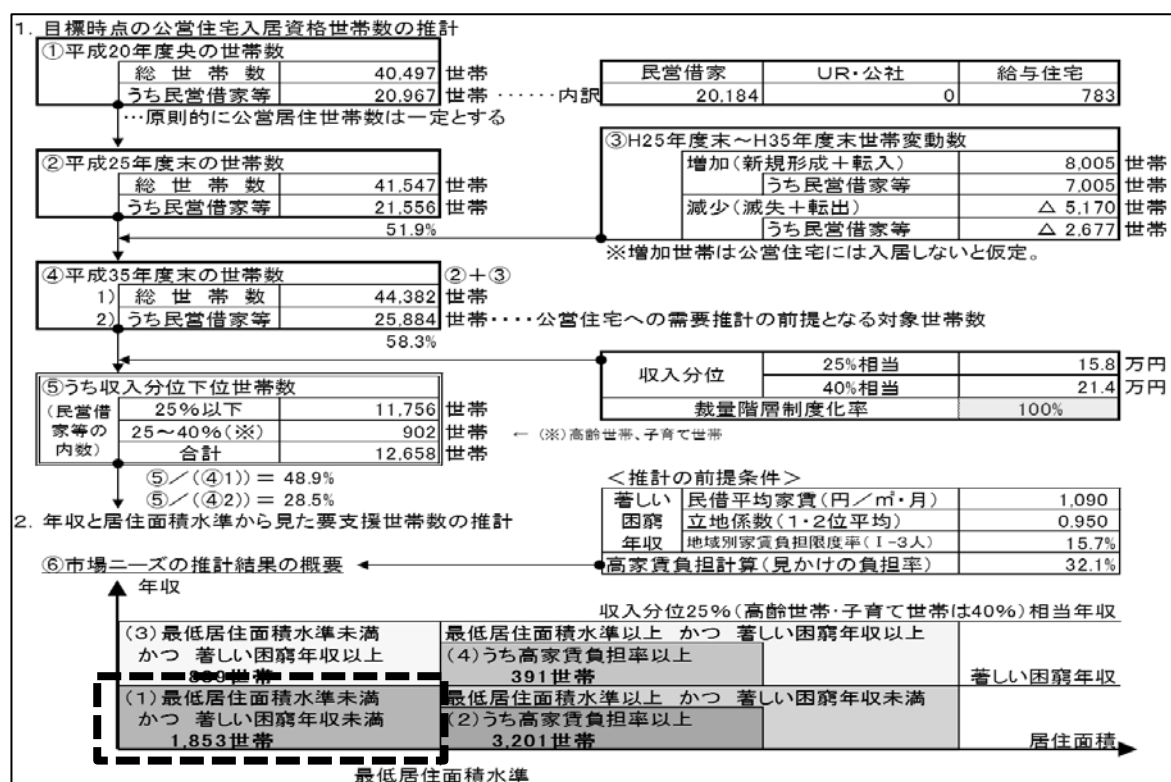
1. 市営住宅管理戸数の方針

（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日国土交通省住宅局）』による算定方法を基本に要支援世帯数を推計し、住宅困窮世帯とする。

今後10年間においては、民営借家居住世帯のうち最も優先度が高い世帯（類型(1)の世帯）を要支援世帯として支援を図ることとする。

推計結果は以下の通りで、公営住宅需要量(要支援世帯数)は10年間で約1,850世帯と推計される。



（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

市内に立地する公営住宅において、計画期間内の空家発生及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 460 戸（市営 80 戸、県営 380 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	268 戸	80 戸	・ H20～H24 入居実績（管理戸数の 2.5％／年）より、年間 7 戸の空家が発生すると想定。10 年間で約 70 戸。 ・ H20～H24 収入超過者（約 10 人／年）について、計画期間中での解消を図る。
県営住宅	1,128 戸	380 戸	・ H20～H24 入居実績（管理戸数の 1.6％／年）より、年間 18 戸の空家が発生すると想定。10 年間で約 180 戸。 ・ H20～H24 収入超過者（約 70 人／年）について、計画期間中での解消を図る。 ・ 本計画期間中に予定されている神森団地、牧港団地の建替えに際して、新規入居者戸数を建替え戸数の 30％と想定し、両団地で約 130 戸を見込む。
計	1,396 戸	460 戸	

２）必要とされる公営住宅の管理戸数

今後 10 年間に発生する公営住宅需要量（要支援世帯数）1,850 世帯のうち、公営住宅の空家発生等による受け入れ可能な戸数は 460 戸となる。

したがって、公営住宅需要量（1,850 世帯）から受け入れ可能戸数（460 戸）を差し引いた 1,390 戸 が今後必要とされる公営住宅の管理戸数として捉えることができる。

（３）市営住宅管理戸数等に関する今後の方針

以上の推計結果から、計画目標年である平成 36 年までに、新たに 1,390 戸の公営住宅の供給が必要となる。しかしながら、全国的な住宅政策の整備動向や本市の財政事情、事務事業の効率性・効果性等を勘案すると、必要とされる管理戸数全てを公営住宅の新規建設によって確保することは困難であるため、現在保有する市営住宅の最大活用を図りながら、多様な方策による要支援世帯の居住の安定を確保していく必要がある。

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、前田及び安波茶市営住宅おける建替えについては、沖縄都市モノレール駅周辺まちづくりの動向等を勘案しながら、公営住宅の廃止基準となる耐用年限が 1／2（35 年）を経過した段階で再検討することとする。

また、市営住宅入居要件の見直しや期限付き入居制度の導入等により、要支援世帯への適切な供給を図るとともに、社会経済情勢、要支援世帯数の動向を見極めつつ、市内の民間賃貸住宅及び国や独立行政法人等が削減・売却を進めている公共住宅等を活用した借上げ、買取り公営住宅、市単独住宅の導入等、直接建設以外の手法による市営住宅の戸数増についても検討しながら、市営住宅の改善事業等の際には、増築及び用途変更を含めて管理戸数増加を検討するものとする。

一方で、国等が実施する各種支援制度の活用や沖縄県支援協議会との連携による民間（賃貸）住宅の活用を進めるとともに、福祉部局等との連携による居住の安定確保を図るものとする。

2. 浦添市営住宅長寿命化計画

（１）長寿命化に関する基本方針

１）ストックの状態の把握及び日常的な維持管理の方針

- ・市営住宅のストック状況の把握は、住棟ごとに施設及び建物の状況等の整備・管理データを整理し、計画的な維持管理に活用する。
- ・市営住宅の定期点検を実施することにより、建物の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぐとともに、効率的な修繕・改善を実施し、予防保全的な維持管理を実施する。
- ・修繕や改善工事については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。

２）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- ・対症療法型の維持管理から、予防保全的な修繕および耐久性の向上などを図る改善を実施することにより、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・周期的な修繕計画に基づいて、住棟単位の定期点検による維持管理を進めつつ、予防保全型の維持管理を行い、かつ耐久性の向上等を図る改善を実施し、市営住宅の長寿命化を図る。
- ・仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的維持管理の実践による修繕周期の延長等により、ライフサイクルコストの縮減を図る。

(2) 長寿命化を図るべき市営住宅の検討

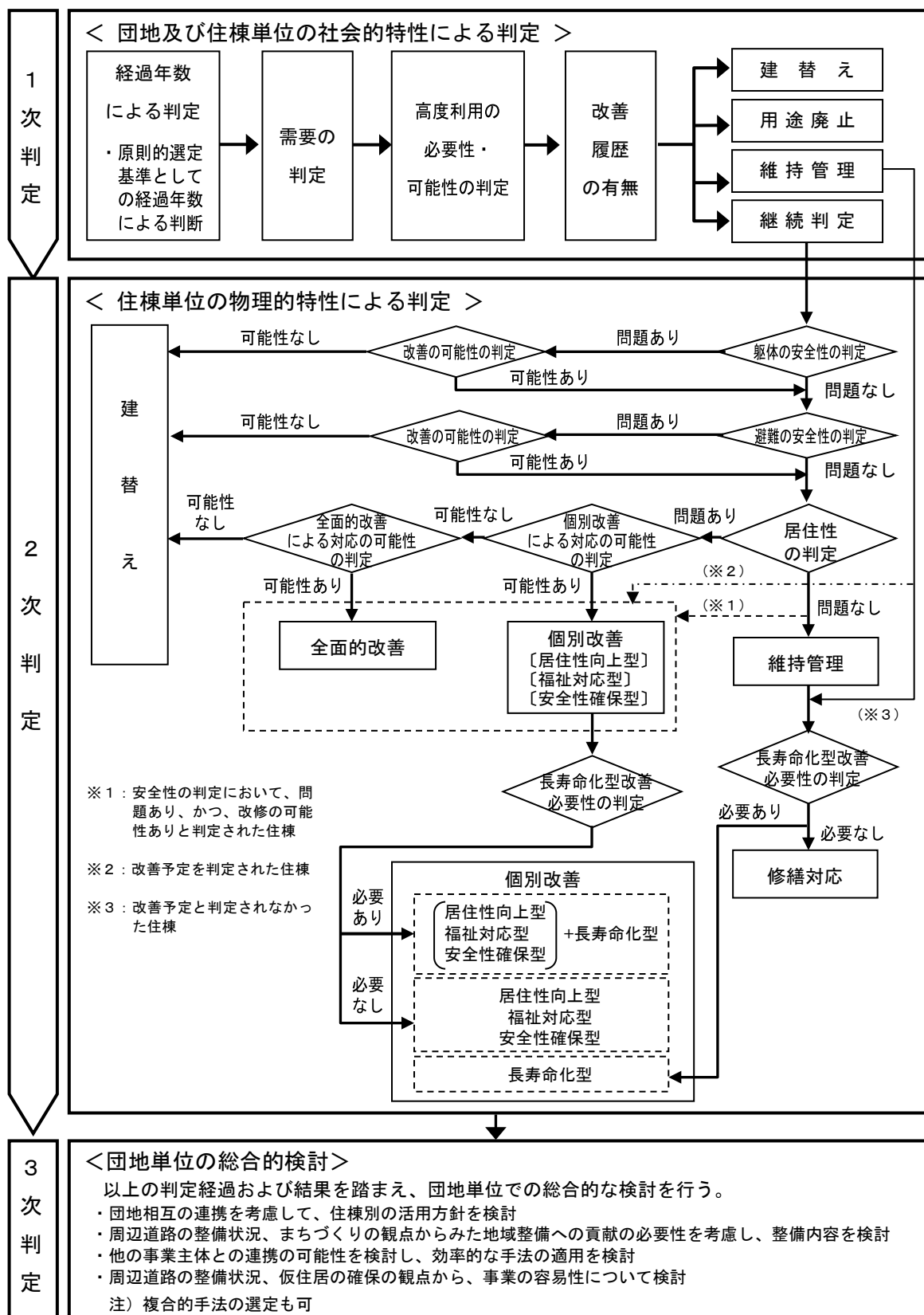
1) スtock活用手法の概要

Stock活用のための手法は「建替え」、「全面的改善」、「個別改善」、「修繕対応」を基本とし、市営住宅等の状況によっては「用途廃止」について検討する。

■Stock活用手法の概要

活用手法	主な内容	手法適用後の標準管理期間
建替え	既設の公営住宅を除去し、その土地の全部又は一部の区域に新たに公営住宅を建設するもの（なお、用途廃止を行い、他の団地へ統合又は他の箇所に新規建設するいわゆる非現地建替えを含む。）	35年～70年 (耐火構造)
全面的改善	以下の事項をすべて含み、住戸については、躯体を残して全面的又はそれに準ずる改善を行うもの イ 住戸改善（居住性向上、福祉対応） ロ 共用部分改善（福祉対応、安全性確保） ハ 屋外・外構部分（福祉対応）	概ね30年以上
個別改善	公営住宅の質の向上のために行う次の改善 イ 規模増改善（増築、2戸1等） ロ 住戸改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型） ハ 共用部分改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型） ニ 屋外・外構改善（居住性向上型、福祉対応型、安全性確保型、長寿命化型） ※居住性向上型：居住性を向上させるための設備等の改善。住戸規模・居住想定世帯にふさわしい間取りへの改修、設備改修（給湯方式の変更等）。 ※福祉対応型：高齢者又は障がい者等の円滑な利用に供するための設備等の改善。住戸内部の段差解消、手すりの設置、浴室・便所の高齢者対応改修、共用廊下・階段の高齢化対応、中層共同住宅へのエレベーター設置、団地内通路の段差解消等。 ※安全性確保型：安全性能を確保するための設備等の改善。二方向避難の確保、台所壁の不燃化、耐震改修、外壁の防災安全改修、屋外消火栓の設置等。 ※長寿命化型：劣化防止、耐久性の向上及び維持管理の容易化を目的とした設備等の改善	概ね10年以上
修繕対応	公営住宅の効率を維持するために行う維持保守点検、経常修繕（経常的に必要となる小規模な修繕）、計画修繕（修繕周期等に基づき計画的に実施すべき大規模な修繕）等	—
用途廃止	公営住宅としての用途を廃止し、他用途へ転換。	—

◆活用手法の選定のフロー



2) 手法選定の結果

各市営住宅の手法選定（1次～3次判定）の結果は以下の通りとなっている。

■ 1次～3次判定の結果

No.	団地名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年		1次判定	2次判定
					H27(2015)年 から起算	H36(2024)年 から起算		
1	前田団地	2	50	S59(1984) ～ S60(1985)	30～31	39～40	継続判定	個別改善 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型
3次判定								
団地単位の 総合的検討		＜団地単位での効率的なストックの活用＞ ・手法選定の結果、1棟、2棟ともに2次判定において「個別改善」と判定されている。						
		＜まちづくりの観点から見た地域整備への貢献＞ ・当該市営住宅は国指定文化財である浦添城跡の南に位置しており、本市の推進している景観政策上重要な位置に立地している状況を考慮する必要がある。						
		＜地域単位での効率的なストックの活用＞ －						
		＜周辺道路の整備状況＞ －						
		＜仮居住の確保＞ ・小学校区：前田小学校 ・同一小学校区内公営住宅：なし						
		＜他の事業主体との連携＞ －						
評価		・上記の結果から、2次判定の結果を踏襲し、個別改善による対応が効果的であると判定する。 ・安全性の確保及び予防保全的観点から長寿命化型の改善事業も導入する。						
判定		個別改善						

No.	団地名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年		1次判定	2次判定
					H27(2015) 年から起算	H36(2024) 年から起算		
2	安波茶団地	2	50	S60(1985)	30	39	継続判定	個別改善 ・居住性向上型 ・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型
3次判定								
団地単位の 総合的検討		<団地単位での効率的なストックの活用> ・手法選定の結果、1棟、2棟ともに2次判定において「個別改善」と判定されている。						
		<まちづくりの観点から見た地域整備への貢献> —						
		<地域単位での効率的なストックの活用> —						
		<周辺道路の整備状況> —						
		<仮居住の確保> ・小学校区：浦添小学校 ・同一小学校区内公営住宅：なし						
		<他の事業主体との連携> —						
評 価		・上記の結果から、2次判定の結果を踏襲し、個別改善による対応が効果的であると判定する。 ・安全性の確保及び予防保全的観点から長寿命化型の改善事業も導入する。						
判 定		個別改善						

No.	団地名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年		1次判定	2次判定
					H27(2015) 年から起算	H36(2024) 年から起算		
3	内間団地	4	168	H8(1996) ～ H14(2002)	13～19	22～28	継続判定	個別改善 ・福祉対応型 ・安全性確保型 ・長寿命化型
3次判定								
団地単位の 総合的検討		<団地単位での効率的なストックの活用> ・手法選定の結果、全ての住棟が2次判定において「個別改善」と判定されている。						
		<まちづくりの観点から見た地域整備への貢献> －						
		<地域単位での効率的なストックの活用> －						
		<周辺道路の整備状況> －						
		<仮居住の確保> ・小学校区：内間小学校 ・同一小学校区内公営住宅：県営沢岬高層住宅						
		<他の事業主体との連携> －						
評価		・上記の結果から、2次判定の結果を踏襲し、個別改善による対応が効果的であると判定する。 ・安全性の確保及び予防保全的観点から長寿命化型の改善事業も導入する。						
判定		個別改善						

3) 長寿命化を図るべき市営住宅

手法選定（1次～3次判定）の結果、長寿命化を図るべき市営住宅は以下のとおりとなる。

■市営住宅

対 象			合 計
市営住宅管理戸数			268 戸
	○維持管理予定戸数		268 戸
	うち修繕対応戸数		0 戸
	うち改善予定戸数		268 戸
○建替え予定戸数			0 戸
○建替え又は改善戸数			0 戸
○用途廃止予定戸数			0 戸

注1) 改善予定戸数については、全面的改善・個別改善の合計とする

注2) 計画期間後に建替え予定である公営住宅は、本計画期間内には維持管理予定とする

注3) 公営住宅以外の特定公共賃貸住宅等については、それぞれ上表の書式をもとに作成する

(3) 長寿命化のための維持管理計画

1) 計画期間内に実施する改善事業の内容

計画期間内に実施する改善事業について、実施方針及びその内容を以下に整理する。

①居住性向上型

引き続き活用を図る既存ストックについて、住戸・住棟設備の機能向上を行い、居住性を向上させる。

実施個所	実施内容
住戸	間取りの改修、給湯設備の設置、外壁・最上階の天井等の断熱 等
共用部分	断熱化対応 等
屋外・外構	排水処理施設の整備、駐車場・駐輪場の整備・改修 等

②福祉対応型

引き続き活用を図る住宅のストックについて、高齢者等が安全・安心して居住できるよう、住戸、共用部分、屋外のバリアフリー化を進める。

実施個所	実施内容
住戸	住戸内部の段差解消、住戸内部の手すり設置（玄関・浴室・便所等）、浴槽、便器の高齢化対応、高齢者対応建具、流し台・洗面台更新 等
共用部分	段差解消、中層E Vの機能向上、視覚障害者誘導用ブロック等の設置 等
屋外・外構	屋外階段の手すり設置、屋外通路等の幅員確保、スロープの設置 等

③安全性確保型

外壁・スラブ下落（剥離）防止改修等による安全性を高めるほか、非常時に円滑に避難できるよう避難設備の改善を行う。

実施個所	実施内容
住戸	台所壁の不燃化、避難経路の確保、住宅用火災報知機の設置、防犯建具部品の設置（ピッキング困難な錠の設置等） 等
共用部分	耐震改修、外壁・スラブ下落（剥離）防止改修、バルコニー手すりのアルミ化、避難設備設置（交換）、E Vの改修（防犯カメラ設置等）、地震時管制運転装置等の設置 等
屋外・外構	避難経路となる屋外通路等の整備、屋外通路等の照明設備の照度確保、ガス管の耐震性・耐食性向上、防犯上有効な塀、柵、垣、植栽の設置 等

④長寿命化型

長期的な活用を図るべき住棟において、耐久性の向上や、躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から予防保全的な改善を行う。

実施個所	実施内容
住戸	浴室の防水性向上、内壁の耐熱性・耐久性向上、配管の耐久性向上 等
共用部分	外壁・躯体・屋上・配管の耐久性向上、避難施設の耐久性向上、外壁および屋上の防水性向上 等
屋外・外構	配管の耐久性・耐食性向上 等

【様式1】維持・改善に係る事業予定一覧

住宅の区分： 公営住宅 特定公共 地価算 改良住宅 その他（
質賃住宅 （公共供給）

注1) 様式1は、Microsoft office Excel形式とする。
注2) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。
注3) LCC縮減効果欄は、長寿命化型改善事業、又は全面的改善事業を実施する住棟に関して記載する。

【様式 2】 建替えに係る事業予定一覧

事業主体名： 浦添市

住宅の区分：

公営住宅	特定公共 賃貸住宅	地優賃 (公共供給)	改良住宅	その他（ ）
------	--------------	---------------	------	-----------

[illegible]

注 1) 計画期間内に建替予定としているものを記載する。

注2) 様式2は、Microsoft office Excel形式とする。

注3) 対象数が多い場合は、必要に応じて複数枚作成する。

注4) 共同施設を建替える場合についても、上記様式に記載する（住棟番号、戸数を除く）。

(4) 長寿命化のための維持管理計画による効果

1) ライフサイクルコスト算出の基本的な考え方

<計画前モデル>

①使用年数

- ・50年として設定する。

②累積修繕費

- ・修繕費 = 建替工事費 × 修繕費乗率 とする。
- ・「公営住宅等長寿命化計画指針」における修繕項目・修繕費乗率・修繕周期（下記参照）に基づいて、建設時点から上記①「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

【設定条件】

■修繕費

修繕項目	小修繕	EV保守	量水器	給水ポンプ	給湯器	外壁	屋上防水	排水ポンプ	共聴アンテナ	給水管	流し台	排水管洗浄
修繕費乗率	0.278%	0.177%	0.232%	0.046%	1.296%	4.882%	2.472%	0.074%	0.037%	2.778%	1.296%	0.093%
修繕周期	1年	1年	8年	10年	13年	15年	15年	15年	15年	20年	20年	20年

※上表の計画修繕項目は全て長寿命化型改善に該当しない（従前の仕様と比して性能が向上しない）と設定している

■現在価値化係数：4%/年

③建替工事費

- ・本市においては市営住宅建設時の事例を目安に1,900万円/戸として設定する。

④計画前LCC

- ・計画前LCC = (建替工事費 + 累積修繕費) ÷ 使用年数
= (1,900万円 + 1,900万円 × 59.0%) ÷ 50
= 604,132円/戸・年

<計画後モデル>

⑤使用年数

- ・長寿命化により20年延命を図ることができると想定し、本計画においては使用年数を70年として設定する。

⑥累積修繕費

- ・②に準じ、建設時点から上記⑤「使用年数」経過時点までの修繕費を累積した費用とする。

⑦長寿命化型改善工事費

- ・従来よりグレードの高い仕様を施すことを想定し、戸当たり工事費を500万円とする。

⑧建替工事費

- ・③に同じとする。

⑨計画後 LCC

$$\begin{aligned}\text{計画後 LCC} &= (\text{建替工事費} + \text{長寿命化型改善工事費} + \text{累積修繕費}) \div \text{使用年数} \\ &= (1,900 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円} + 1,900 \text{ 万円} \times 82.9\%) \div 70 \\ &= 567,763 \text{ 円/戸・年}\end{aligned}$$

<LCC 改善効果>

⑩年平均改善額

$$\begin{aligned}\text{上記④、⑨より、年平均改善額} &= \text{④計面前 LCC} - \text{⑨計画後 LCC} \\ &= 604,132 \text{ 円} - 567,763 \text{ 円} \\ &= 36,370 \text{ 円/戸・年}\end{aligned}$$

⑪累積改善額

- ・上記⑩年平均改善額について、将来コストを社会的割引率 4 %/年により現在価値化し、上記⑤使用年数期間の累積改善額を算出する。
- ・現在価値化のための算出式は以下の通りとする。

$$\text{築後経過年 } a \text{ 年における年平均改善額 } b \text{ の現在価値} = b \times c$$

a : 築後経過年数

b : 上記⑩年平均改善額

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$

d : 社会的割引率 (0.04 (4 %))

- ・結果、累積改善額 = 850,853 円/戸となる。

⑫年平均改善額（現在価値化）

- ・上記⑤⑪より、年平均改善額（現在価値化） = ⑪累積改善額 $\div$ ⑤使用年数
- ・以上より求めた戸当たり年平均額（現在価値化）を、当該住棟の住戸数分を積算し、住棟当たりの年平均改善額を算出する。
- ・結果、年平均改善額（現在価値化） = 12,155 円/戸・年となる。

2) 算出結果

算出結果は以下の通りとなる。

■計画前モデル

項 目	費 用 等
① 使用年数	50 年
② 累積修繕費	11,206,618 円
③ 建替工事費	19,000,000 円
④ LCC (計画前)	604,132 円／戸・年

■計画後モデル

項 目	費 用 等
⑤ 使用年数	70 年
⑥ 累積修繕費	15,743,381 円
⑦ 長寿命化改善工事費	5,000,000 円
⑧ 建替工事費	19,000,000 円
⑨ LCC (計画後)	567,763 円／戸・年

■LCC 改善効果

項 目	費 用 等
⑩ 年平均改善額	36,370 円／戸・年
⑪ 累積改善額 (70 年・現在価値化)	850,853 円／戸
⑫ 年平均改善額 (現在価値化)	12,155 円／戸・年

第5章 計画の推進に向けて

本計画の効果的・効率的な推進及び実効性の確保を図るため、以下の取り組みを進めるものとする。

1. 計画の周知

計画書及び概要版の配布や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・団体及び庁内関係課に対し本計画の内容等について周知を図る。

2. 計画の管理・執行体制の充実

本計画で位置づけた各施策については、関係課で構成される「(仮称)住生活基本計画等推進会議」を立ち上げ、適宜、計画の進捗状況等の点検・評価及び改善に向けた協議を行うなど、計画の管理・執行体制の充実を図る。

また、本計画及び「浦添市営住宅長寿命化計画」について、計画の点検・評価結果や社会情勢等によって変更等の必要が生じた場合には、適宜見直しを行う。

3. 関係機関・団体等との連携強化

本計画の施策内容は、住宅・住環境分野を中心に、福祉、都市計画、景観、歴史文化、環境等、関係分野が多岐にわたって展開されていく。

そのため、国や県の関係機関をはじめ、沖縄県居住支援協議会、沖縄県宅地建物取引業協会、沖縄県建築士会等の各種団体、不動産事業者、社会福祉法人、民間居住サポート事業者等の関連事業者等との連携を強化し、進展する高齢社会への対応や民間空家・公営住宅等の活用による住宅確保要配慮者の住宅確保、民間老朽住宅への対応等、第1章で示された諸課題の解決に向け、本計画に位置づけられた各施策の実現を目指す。

4. 市民等との協働による住宅政策の推進

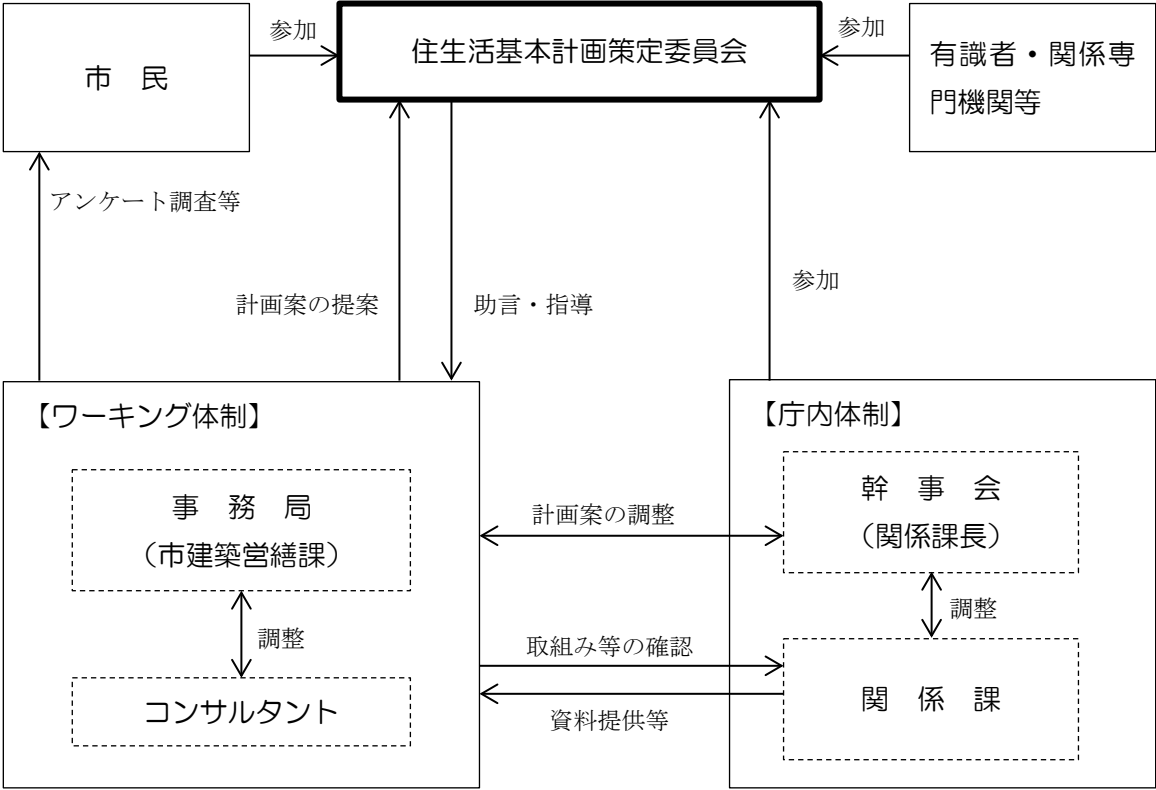
地域での支え合いによる暮らしやすい住環境の確保や高齢者、障がい者等の地域での暮らしを支える体制の確保等を図るため、市民や地域団体、NPO等との協働により、多様な分野にわたる取り組みを推進する。

参考資料編

1. 計画策定の経緯

年 月 日	内 容 等
平成 25 年 12 月 12 日～ 12 月 27 日	市民アンケート調査・事業者アンケート調査実施
平成 26 年 1 月 22 日 ～ 2 月 28 日	市営住宅居住者アンケート調査実施
平成 26 年 7 月 29 日	■第 1 回浦添市住生活基本計画策定懇話会 <内容> ・座長の選出 ・計画策定の背景・目的等 ・浦添市の概況及び住宅関連データ等の報告 ・浦添市住宅施策の現状と課題 ・アンケート調査結果の報告
平成 26 年 8 月 11 日	□第 1 回浦添市住生活基本計画策定幹事会 <内容> ・浦添市住生活基本計画等策定に向けた現状・課題
平成 26 年 9 月 1 日	□第 2 回浦添市住生活基本計画策定幹事会 <内容> ・浦添市住生活基本計画（素案）の検討
平成 26 年 9 月 10 日	■第 2 回浦添市住生活基本計画策定懇話会 <内容> ・前回指摘事項とその対応について ・公営住宅需要予測 ・住生活基本計画等策定に向けた現状・課題 ・浦添市住生活基本計画（素案）の検討
平成 26 年 11 月 27 日	□第 3 回浦添市住生活基本計画策定幹事会 <内容> ・浦添市住生活基本計画・浦添市営住宅長寿命化計画（素案）の検討
平成 26 年 12 月 4 日	■第 2 回浦添市住生活基本計画策定懇話会 <内容> ・前回までの指摘事項とその対応について ・浦添市住生活基本計画・浦添市営住宅長寿命化計画（素案）の検討
平成 27 年 1 月 5 日 ～ 1 月 23 日	パブリックコメントの実施
平成 27 年 2 月 3 日	□第 4 回浦添市住生活基本計画策定幹事会 <内容> ・浦添市住生活基本計画・浦添市営住宅長寿命化計画の確認
平成 27 年 2 月 9 日	■第 4 回浦添市住生活基本計画策定懇話会 <内容> ・浦添市住生活基本計画・浦添市営住宅長寿命化計画の確認

2. 計画策定の体制



3. 浦添市住生活基本計画策定懇話会設置要綱

(設置目的)

第1条 浦添市住生活基本計画（浦添市営住宅長寿命化計画を含む）を策定するにあたり、住宅政策に係る専門的意見及び各分野の幅広い意見を聴くため、浦添市住生活基本計画策定懇話会（以下「懇話会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 懇話会は、次に掲げる事項について意見を述べるものとする。

（1）今後取り組む市の住宅政策の基本的な考え方、施策の内容等に関すること。

（2）その他浦添市住生活基本計画及び浦添市営住宅長寿命化計画のために必要な事項に関すること。

(懇話会の構成)

第3条 懇話会は、別表に掲げる委員をもって構成する。

(座長)

第4条 懇話会に、座長を置き、委員の互選により選出する。

2 座長は、会務を統括し、懇話会を代表する。

3 座長に事故があるときは、あらかじめ座長が指定する委員がその職務を代理する。

(召集)

第5条 懇話会は、必要に応じ座長が召集する。

2 座長は、必要があると認めるときは、委員以外の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(任期)

第6条 委員の任期は、浦添市住生活基本計画の策定が完了する日までとする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(庶務)

第7条 懇話会の庶務は、都市建設部建築営繕課において処理する。

(補足)

第8条 この要綱に定めるもののほか、懇話会の運営に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附則

1 この要綱は、決済の日から施行する。

2 この要綱は、平成27年3月31日限り、その効力を失う。