

第 12 住 宅

第 1 2 住 宅

1 施策について

本県の住宅については、今次大戦により全戸数の約 85%に相当する約 10 万戸が滅失し、加えて戦後の疎開先からの引揚者の需要に見合う住宅の供給ができず、文字どおり雨露を凌ぐにさえ事欠く有様であった。このような窮迫した住宅不足に対して、米軍統治下において、規格住宅の建設をはじめ、復興住宅建設資金の融資、公営住宅の建設等の住宅供給対策が講じられたが、質、量ともに十分とはいえない状況であった。

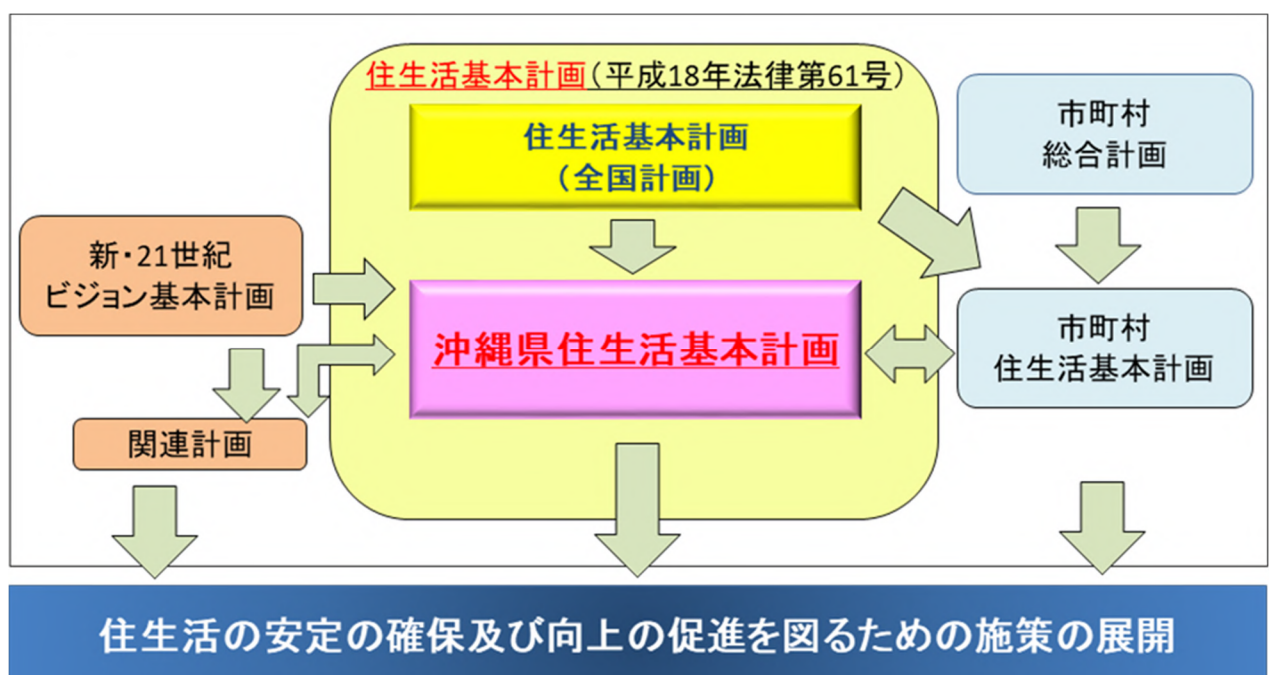
昭和 47 年 5 月 15 日、沖縄の本土復帰に伴い、本県の立ち遅れた住宅事情を改善するために、土木部のなかに住宅課が設置され、住宅政策を強力に推し進めていく役割を担うことになった。

住宅課においては、住宅建設計画法（昭和 41 年法律 100 号）に基づく昭和 47 年度を初年度とする「沖縄県第二期住宅建設四箇年計画」以降、平成 18 年度まで「沖縄県住宅建設五箇年計画」を策定し、沖縄振興特別措置法による特例措置の適用により、公営住宅整備事業を実施するとともに、住宅地区改良事業、住宅市街地盤整備事業を実施し、住宅事情の早期改善に努めてきた。

また、地域特性に応じた住宅の供給促進のための「住宅マスタープラン」（平成 8 年度）の策定をはじめ、民間事業者が行う中堅所得者向け特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進を図ってきた。

平成 18 年度からは、住生活基本法（平成 18 年法律 61 号）に基づき、「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄（ちゅらしま うちなー）」を基本方針とする「沖縄県住生活基本計画」を策定し、社会経済状況の変化による新たな住宅ニーズへの対応として、サービス付き高齢者向け住宅事業や、長期優良住宅認定制度、住宅ストック活用市町村助成支援事業等、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進している。

さらに、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（以下、住宅セーフティネット法）に基づき、高齢者等の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進することとして「沖縄県居住支援協議会」を平成 24 年度に設立し、県の関係課を含む地方公共団体の住宅部局や福祉部局並びに不動産関係団体及び居住支援団体が連携し、必要な措置について協議・実施している。



2 住宅事情

(1) 住宅数と世帯数

本県の住宅総数は、令和5年で699,400戸となり、平成30年より7.2%の増加となった。また、世帯総数は、令和5年で627,400世帯となり、平成30年より8.2%の増加となった。その結果、世帯総数に対する住宅数の割合が伸び、令和5年では1世帯当たりの住宅戸数は1.12戸となって、量的な面においては充足している状況にある。

(表－1)

(2) 住宅の所有関係

本県の住宅の所有関係について、持家の割合は昭和53年の調査から減少傾向が続いており、昭和58年からは全国を下回り、令和5年には42.6%となった。これに対し、借家の割合は増加し続け、令和5年には、借家の割合は50.7%となり、所有関係の割合は大都市圏並みとなっている。

(表－2)

(3) 住宅の規模

住宅の規模を1住宅当たりの居住室数、畳数、延べ面積という指標でみた場合、本県の住宅規模は着実に拡大を続けているが、全国との比較では依然として格差がある。1住宅当たりの延べ面積でみると、全国91.66㎡に対して本県は74.92㎡となって16.74㎡の格差があり、借家の比率が高いこともあって大都市圏並みの狭さとなっている。所有関係別では、持ち家の規模は全国に比べて格差があるが、借家については平成5年から1住宅当たりの延べ面積は全国平均を上まわっている。

(表－3)

(4) 住宅の居住面積水準

住宅の居住面積水準は全国的に改善が進んでおり、本県においても令和5年度と平成30年度を比較すると、都市居住型誘導居住面積水準と一般型誘導居住面積水準を合わせた誘導居住面積水準を満たしている世帯が45.2%となっている。一方、最低居住面積水準を満たしていない世帯の割合が10.7%と0.5%改善しているが、さらなる居住水準の向上に向け取り組む必要がある。

1人当たりの居住畳数は持家、借家ともに全国と格差があり、本県の居住水準の低さの要因となっている。

(表－2、図－1)

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全 国	住宅総数(戸)	50,246,000 (9.5%)	53,890,900 (7.3%)	57,586,000 (6.9%)	60,628,600 (5.3%)	62,407,400 (2.9%)	65,046,700 (4.2%)
	世帯総数 (世帯)	44,359,500 (7.8%)	47,255,300 (6.5%)	49,973,200 (5.8%)	52,453,000 (5.0%)	54,001,400 (3.0%)	55,665,000 (3.1%)
	一世帯当たり 住宅数(戸)	1.13	1.14	1.15	1.16	1.16	1.17
沖 縄 県	住宅総数(戸)	470,500 (9.9%)	519,700 (10.5%)	566,500 (9.0%)	602,800 (6.4%)	652,600 (8.3%)	699,400 (7.2%)
	世帯総数 (世帯)	416,900 (9.1%)	467,600 (12.2%)	506,500 (8.3%)	541,000 (6.8%)	579,800 (7.2%)	627,400 (8.2%)
	一世帯当たり 住宅数(戸)	1.13	1.11	1.12	1.11	1.13	1.12

表－1 住宅総数、世帯総数の推移

(注) 1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による。

2 () 内の数値は、前回調査に対する増加率

表－２ 住宅の利用関係及び居住面積水準の推移

		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年		令和5年	
		全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄
居住世帯のある住宅数(戸)	総数	43,922,100	414,200	46,862,900	465,000	49,598,300	504,400	52,102,200	537,300	53,616,300	577,000	55,665,000	627,400
	持家	26,467,800 (60.3%)	228,900 (55.3%)	28,665,900 (61.2%)	243,100 (52.3%)	30,316,100 (61.1%)	253,000 (50.2%)	32,165,800 (61.7%)	258,100 (48.0%)	32,801,500 (61.2%)	255,900 (44.4%)	33,875,500 (60.9%)	267,100 (42.6%)
	借家	16,730,000 (38.1%)	180,200 (43.5%)	17,166,000 (36.6%)	216,400 (46.5%)	17,770,000 (35.8%)	245,700 (48.7%)	18,518,900 (35.3%)	267,500 (49.8%)	19,064,700 (35.6%)	285,900 (49.5%)	19,461,700 (35.0%)	317,800 (50.7%)
誘導居住面積水準以上世帯	総数	20,405,700 (46.5%)	154,700 (37.3%)	24,502,400 (52.3%)	195,900 (42.1%)	27,133,200 (54.7%)	213,900 (42.4%)	29,508,500 (56.6%)	232,200 (43.2%)	30,659,500 (57.2%)	249,000 (43.2%)	32,308,000 (58.0%)	283,600 (45.2%)
	一般型	14,323,900 (32.6%)	78,200 (18.9%)	16,808,500 (35.9%)	99,000 (21.3%)	19,606,000 (39.5%)	121,100 (24.0%)	21,030,000 (40.4%)	127,800 (23.8%)	21,079,200 (39.3%)	127,500 (22.1%)	21,781,100 (39.1%)	138,700 (22.1%)
	持家	13,576,200 (30.8%)	73,700 (18.0%)	15,945,600 (34.0%)	92,400 (20.8%)	18,776,600 (37.7%)	115,100 (22.5%)	20,134,800 (38.8%)	119,800 (22.5%)	20,284,500 (37.4%)	121,400 (21.0%)	21,060,300 (38.6%)	133,500 (22.8%)
	借家	747,700 (1.7%)	4,500 (1.1%)	862,900 (1.9%)	6,700 (1.4%)	829,400 (1.6%)	6,000 (1.1%)	895,300 (1.7%)	8,000 (1.5%)	794,700 (1.5%)	6,100 (1.0%)	720,700 (1.3%)	5,300 (0.9%)
	都市居住型	6,081,800 (13.8%)	76,500 (18.5%)	7,693,900 (16.4%)	96,900 (20.8%)	7,527,200 (15.2%)	92,800 (18.4%)	8,478,500 (16.3%)	104,400 (19.4%)	9,580,200 (17.9%)	121,400 (21.0%)	10,526,900 (18.9%)	144,900 (23.1%)
	借家	1,839,600 (4.2%)	21,200 (5.1%)	2,694,600 (5.8%)	26,100 (5.6%)	3,050,000 (6.1%)	29,500 (5.8%)	3,745,400 (7.1%)	33,600 (6.1%)	4,028,600 (7.5%)	40,000 (6.9%)	4,562,600 (8.1%)	42,600 (6.8%)
最低居住面積水準未満世帯	総数	2,243,400 (5.1%)	38,400 (9.3%)	1,954,400 (4.2%)	35,200 (7.6%)	3,313,500 (6.7%)	47,800 (9.5%)	3,693,600 (7.1%)	58,200 (10.8%)	3,531,900 (6.6%)	64,900 (11.2%)	3,487,300 (6.3%)	66,900 (10.7%)
	持家	351,600 (0.8%)	13,200 (3.2%)	311,800 (0.7%)	9,700 (2.1%)	219,600 (0.4%)	5,500 (1.1%)	288,700 (0.5%)	7,100 (1.3%)	338,800 (0.6%)	7,600 (1.3%)	320,500 (0.6%)	8,400 (1.3%)
	借家	1,891,800 (4.3%)	25,200 (6.1%)	1,642,600 (3.5%)	25,500 (5.6%)	3,093,900 (6.2%)	42,300 (8.4%)	3,404,900 (6.6%)	51,100 (9.5%)	3,193,100 (5.9%)	57,300 (10.0%)	3,166,800 (5.7%)	58,500 (9.4%)
1人当たり居住室の量数(量)	平均	11.24	9.11	12.17	9.86	12.83	10.34	13.54	10.70	14.11	11.16	14.69	11.66
	持家	12.52	10.25	13.51	11.25	14.21	11.91	14.97	12.57	15.57	13.38	16.19	13.84
	借家	8.11	7.28	8.78	7.88	9.26	8.36	9.77	8.54	10.29	8.77	10.68	9.30

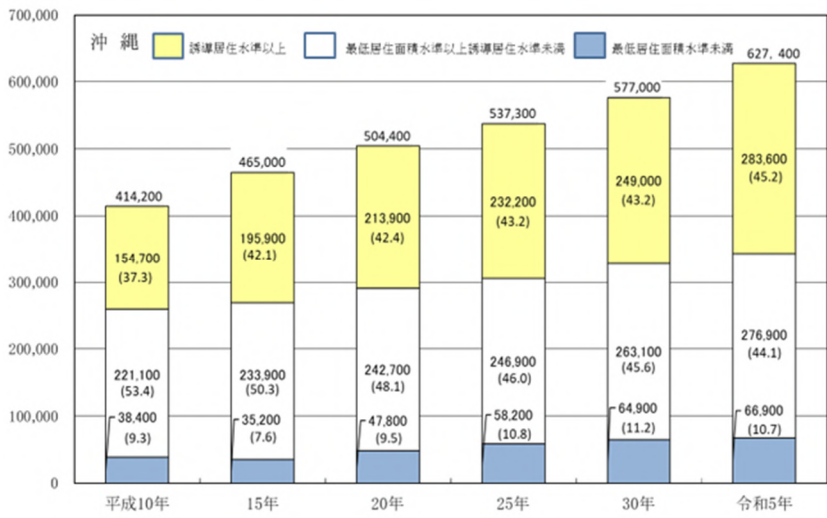
(注) 1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による。
 2 平成15年以前は居住水準、平成20年からは居住面積水準となる(「住生活基本法」平成18年6月施行)
 3 ()内の数値は、居住世帯のある住宅総数に対する割合

表－３ 住宅の規模

		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年		平成30年		令和5年	
		全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄	全国	沖縄
1住宅当たり居住室数(室)	平均	4.79	4.36	4.77	4.22	4.67	4.09	4.59	4.01	4.42	3.82	4.28	3.64
	持家	6.02	5.27	5.92	5.20	5.80	5.11	5.69	5.02	5.50	4.89	5.33	4.80
	借家	2.84	3.21	2.85	3.12	2.75	3.05	2.67	3.02	2.58	2.86	2.44	2.66
1住宅当たり居住室の量数(量)	平均	31.77	27.90	32.69	28.33	32.70	27.75	32.77	27.94	32.91	27.61	32.65	27.06
	持家	40.98	34.49	41.57	35.92	41.44	35.25	41.34	35.79	41.49	36.40	41.24	36.52
	借家	17.19	19.53	17.86	19.81	17.78	20.04	17.90	20.36	18.14	19.74	17.69	19.11
1住宅当たり延べ面積(m ²)	平均	92.43	76.80	94.85	77.39	94.13	75.90	94.42	76.28	93.04	75.77	91.66	74.92
	持家	122.74	100.33	123.93	103.41	122.63	103.54	122.32	104.28	119.91	105.34	118.25	106.04
	借家	44.49	46.90	46.30	48.17	45.49	47.43	45.95	49.25	46.79	49.31	45.39	48.77

(注) 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による。

図－１ 沖縄県における居住水準の推移



(参考)

誘導居住面積水準(①+②)
 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

①一般型誘導居住面積水準
 都市の郊外及び都市部以外の一帯地域における戸建住宅居住を想定したもの

②都市型誘導居住面積水準
 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの

最低居住面積水準
 健康で文化的な住生活をする基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

世帯人員に応じた住戸専用床面積

一般型誘導居住面積水準	都市型誘導居住面積水準	最低居住面積水準
①単身者 55㎡	①単身者 40㎡	①単身者 25㎡
②2人以上の世帯 25㎡×世帯人数 + 25㎡	②2人以上の世帯 20㎡×世帯人数 + 15㎡	②2人以上の世帯 10㎡×世帯人数 + 10㎡

上記の世帯人数は、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人とする。
 但し、「世帯数」が2人に満たない場合は2人、4人を超える場合は、上記面積から5%を控除する。

(注) 1 「住宅・土地統計調査」(総務省統計局)による。
 2 平成15年以前は居住水準、平成20年からは居住面積水準となる(「住生活基本法」平成18年6月施行)
 3 ()内の数値は、居住世帯のある住宅総数に対する割合

3 住宅建設の動向

(1) 新設住宅利用関係別着工戸数の推移

令和6年度の新設住宅着工の特徴として、着工戸数は前年度比0.7%減の9,939戸となり、着工床面積は前年度比6.8%減の757,080㎡となった。(図-2、表-4)

(2) 新設住宅利用関係別一戸当たり床面積の推移

新設住宅における一戸当たりの床面積は、令和6年度は持家が106.8㎡と全国水準を下回り、貸家は55.3㎡と全国水準を上回る規模にある。平均床面積は、平成30年度以降増加傾向にあったが、令和6年度は前年度に続き減少した。(図-3)

(3) 新設住宅構造別戸数の推移

構造別に新設住宅着工戸数の推移をみると、全体に占める鉄筋コンクリート構造の割合が、平成30年度以降減少傾向にあったが、令和4年度は増加に転じた。令和5年度に一旦減少したものの、令和6年度は増加している。(図-4)

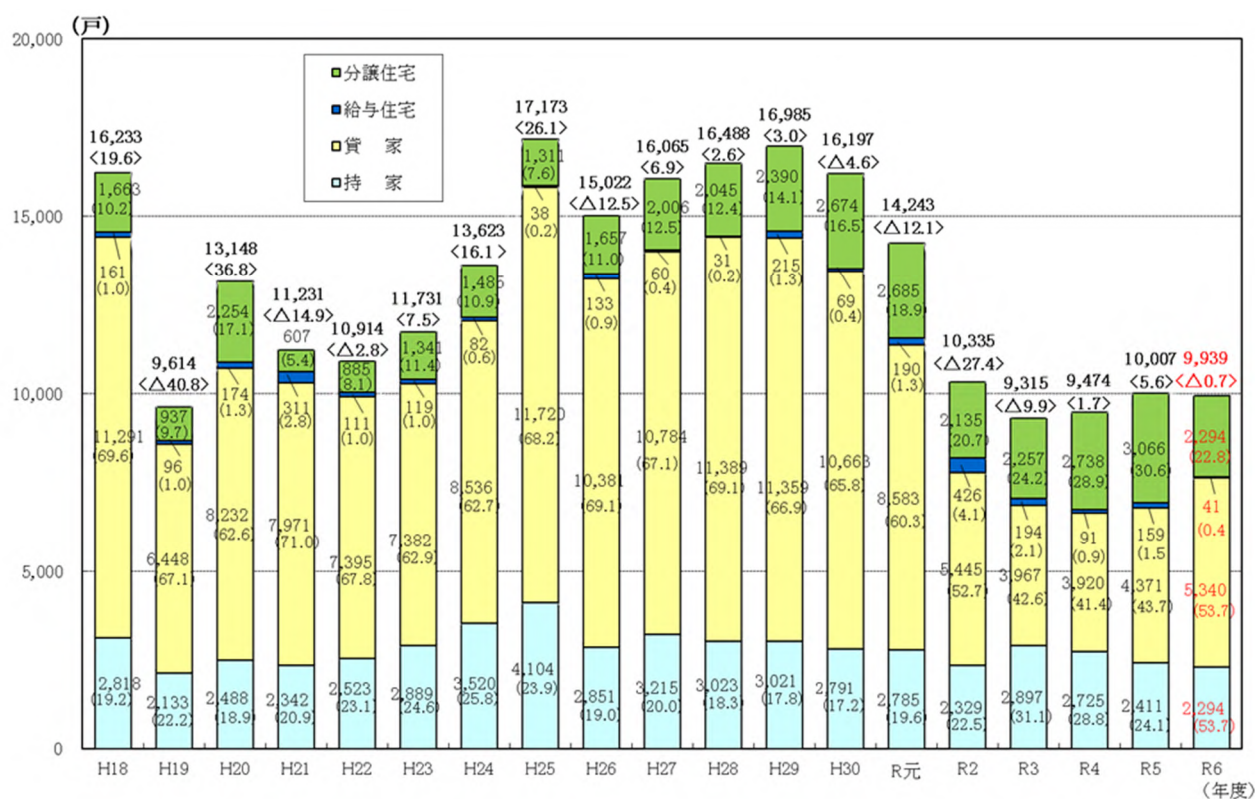


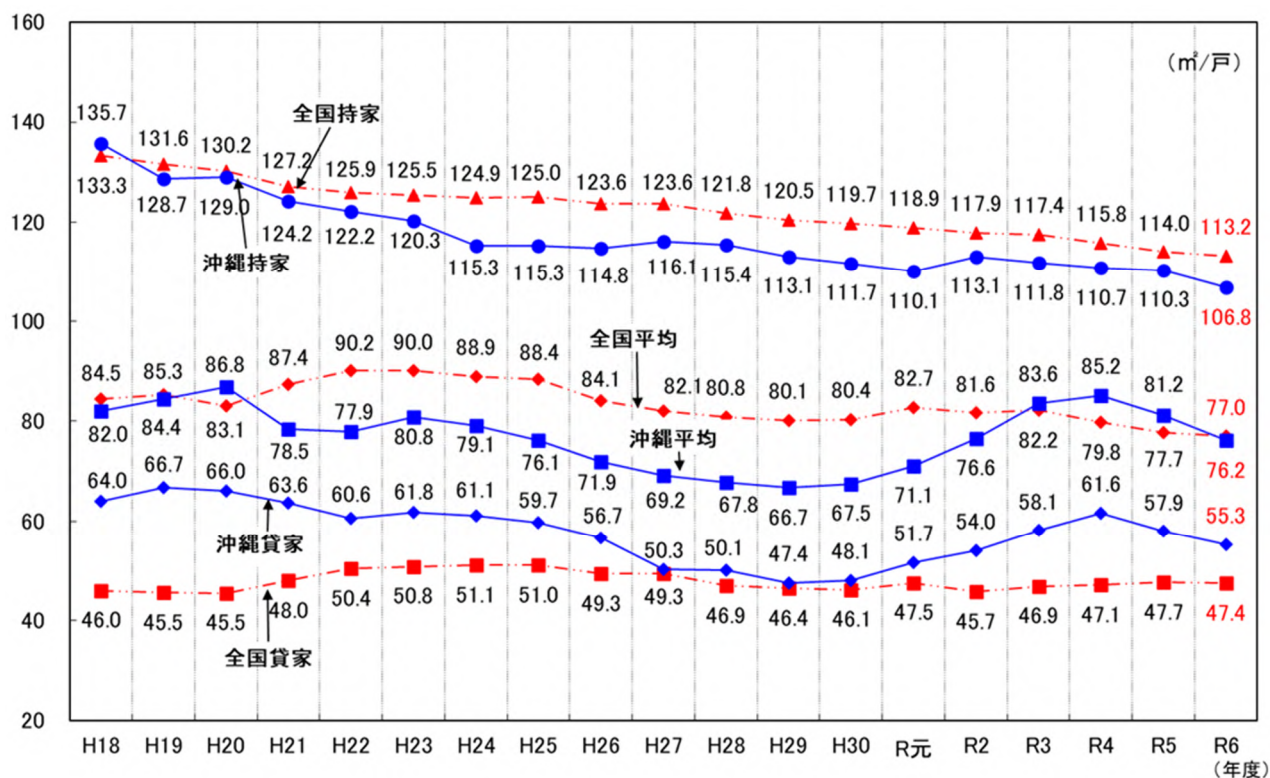
図-2 新設住宅利用関係別戸数の推移

(注) 1 「建築統計年報」(国土交通省)による。

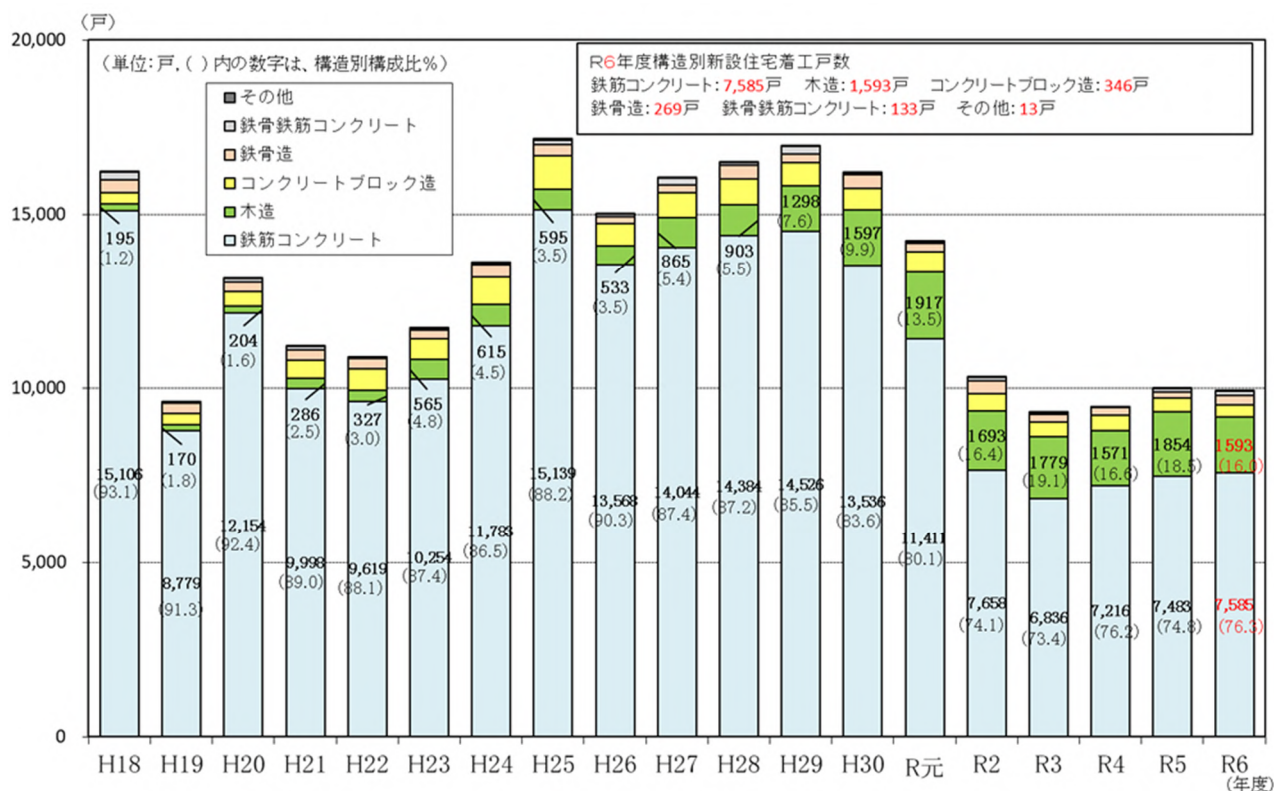
2 <>内は、前年度比(%)

()は、利用関係別構成比(%)

図－３ 新設住宅利用関係別一戸当たり床面積の推移



図－４ 新設住宅構造別戸数の推移



表－４ 令和４年度新設住宅着工統計調査報告

		戸 数(戸)				床 面 積(㎡)			
		R5年度	R6年度	前年比(%)	構成比(%)	R5年度	R6年度	前年比(%)	構成比(%)
新 設 住 宅 計		10,007	9,939	△ 0.7	100.0	812,734	757,080	△ 6.8	100.0
利 用 関 係 別	持 家	2,411	2,294	△ 4.9	23.1	265,599	244,962	△ 7.8	32.4
	貸 家	4,371	5,340	22.2	53.7	253,005	295,145	16.7	39.0
	給 与 住 宅	159	41	△ 74.2	0.4	8,609	3,011	△ 65.0	0.4
	分 譲 住 宅	3,066	2,264	△ 26.2	22.8	285,521	213,962	△ 25.1	28.3
資 金 別	民 間 資 金	9,332	9,689	3.8	97.5	763,103	737,477	△ 3.4	97.4
	公 的 資 金	675	250	△ 63.0	2.5	49,631	19,603	△ 60.5	2.6
	公 営 住 宅	282	16	△ 94.3	0.2	20,936	1,091	△ 94.8	0.1
	公 庫 資 金 住 宅	155	79	△ 49.0	0.8	16,480	7,631	△ 53.7	1.0
	都市再生機構建設住宅	0	0	-	0.0	0	0	-	0.0
	そ の 他 の 住 宅	238	155	△ 34.9	1.6	12,215	10,881	△ 10.9	1.4
構 造 別	木 造	1,854	1,593	△ 14.1	16.0	183,428	153,178	△ 16.5	20.2
	非 木 造	8,153	8,346	2.4	84.0	629,306	603,902	△ 4.0	79.8
	鉄骨鉄筋コンクリート造	92	133	44.6	1.3	7,307	11,141	52.5	1.5
	鉄筋コンクリート造	7,483	7,585	1.4	76.3	576,020	547,442	△ 5.0	72.3
	鉄 骨 造	160	269	68.1	2.7	9,950	15,251	53.3	2.0
	コンクリートブロック造	396	346	△ 12.6	3.5	34,121	28,868	△ 15.4	3.8
	そ の 他	22	13	△ 40.9	0.1	1,908	1,200	△ 37.1	0.2

４ 沖縄県住宅建設五箇年計画の実績

昭和46年12月31日「沖縄の復帰に伴う特別措置法」が制定され、昭和47年5月15日に本土復帰した本県は他府県同様の住宅施策が展開できることとなった。

（１）第二期住宅建設五箇年計画

昭和46年度を初年度とする第二期住宅建設五箇年計画については、沖縄の復帰に伴い、沖縄県に係る住宅建設計画を追加することになり、昭和48年2月20日、国の計画の変更について閣議決定がなされた。

これを受けて、昭和47年度を初年度とする沖縄県第二期住宅建設四箇年計画が策定された。この計画においては、「一人一室確保」を目標に76,000戸の住宅建設を計画し、建設実績は71,861戸となり、達成率は94.6%であった。この中では特に公的資金による住宅の建設が55.7%と低い達成率にとどまった。

（２）第三期住宅建設五箇年計画

次に、昭和51年度を初年度とする第三期住宅建設五箇年計画については、計画期間内に最低居住水準未達の世帯のおおむね2分の1解消を目標に84,000戸の住宅建設を計画し、実績としては77,307戸が建設され、達成率は92%となった。

（３）第四期住宅建設五箇年計画

昭和56年度を初年度とする第四期住宅建設五箇年計画では、目標として昭和60年度までに最低居住水準未達の世帯の解消と、半数の世帯についての平均居住水準を確保することを掲げ、75,000戸の住宅建設を計画し、実績としては80,335戸が建設され、達成率は107.1%となった。

（４）第五期住宅建設五箇年計画

昭和61年度を初年度とする第五期住宅建設五箇年計画では、第四期住宅建設五箇年計画において達成できなかった最低居住水準未達世帯の解消と半数の世帯が西暦2000年までに誘導居住水準を確保することを目標に72,000戸の住宅建設を計画し、実績としては74,617戸が建設され、達成率は103.6%となった。

（５）第六期住宅建設五箇年計画

平成3年度を初年度とする第六期住宅建設五箇年計画は、良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図ること、高齢化社会への対応を図ること、地域活性化に資する良好な居住環境の形成を図ることを基本目標に、71,000戸の住宅建設を計画し、63,563戸が建設され、達成率は89.5%となった。

（６）第七期住宅建設五箇年計画

平成８年度を初年度とする第七期住宅建設五箇年計画は、県民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備、安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備、いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備、地域活性化に資する住宅・住環境の整備を基本課題に、74,000戸の住宅建設を計画し、62,481戸が建設され達成率は84.4%となった。

（７）第八期住宅建設五箇年計画

平成13年度を初年度とする第八期住宅建設五箇年計画は、世帯の形成、住替え、建替えによる住宅需要を充足するため、適切な規模、構造及び性能・設備を備えた73,000戸の住宅建設を計画し、67,158戸が建設され、達成率は92.0%となった。

なお、当該五箇年計画は、平成18年度において「住宅建設計画法」が廃止され、「住生活基本法」が制定されたことに伴い、第八期をもって終了となった。

表－５ 沖縄県住宅建設五箇年計画（第二期から第八期）

		第二期住宅五箇年計画 (昭和47～50年度)				第三期住宅五箇年計画 (昭和51～55年度)				第四期住宅五箇年計画 (昭和56～60年度)				第五期住宅五箇年計画 (昭和61～平成2年度)				第六期住宅五箇年計画 (平成3～平成7年度)				第七期住宅五箇年計画 (平成8～平成12年度)				第八期住宅五箇年計画 (平成13～平成17年度)			
		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率		計画 戸数	建設 実績	達成率	
公的資金住宅	公営住宅	7,200	3,958	55.0%		6,000	5,310	88.5%		6,000	6,331	105.5%		5,200	4,894	94.1%		4,200	3,499	83.3%		2,700	2,647	98.0%		2,500	1,967	78.7%	
	改良住宅	800	0	0.0%		500	240	48.0%		800	77	9.6%		600	112	18.7%		500	0	0.0%		300	0	0.0%		570	491	86.1%	
	地域特賃・特優賃	—	—	—		—	—	—		—	—	—		300	34	—		400	91	22.8%		1,000	195	19.5%		500	60	12.0%	
	高齢者向け 優良賃貸住宅	—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		300	22	7.3%		1,100	191	17.4%	
	公庫住宅	22,000	15,824	71.9%		30,000	36,570	121.9%		36,300	27,298	75.2%		32,000	25,143	78.6%		30,000	27,214	90.7%		29,000	25,788	88.9%		24,300	11,725	48.3%	
	(うち公社住宅)	—	—	—		—	—	—		—	—	—		1,100	—	—		900	—	—		—	—	—		—	0	—	
	公団住宅	—	—	—		—	—	—		500	1,040	208.0%		500	173	34.6%		200	0	0.0%		—	—	—		—	0	—	
	公的 民間 住宅	—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		600	152	25.3%		200	0	0.0%		150	0	0.0%	
	その他公的住宅	3,000	1,393	46.4%		3,100	2,227	71.8%		1,900	2,932	154.3%		3,400	3,165	93.1%		2,300	661	28.7%		500	432	86.4%		2,580	559	21.7%	
	戸数調整	5,000	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—		—	—	—	
民間自力建設	公的住宅計	38,000	21,175	55.7%		39,600	44,347	112.0%		45,500	37,678	82.8%		42,000	33,521	79.8%		38,200	31,617	82.8%		34,000	29,084	85.5%		31,700	14,993	47.3%	
	民間自力建設	38,000	50,688	133.4%		44,400	32,960	74.2%		29,500	42,657	144.6%		30,000	41,096	137.0%		32,800	31,946	97.4%		40,000	33,397	83.5%		41,300	52,165	126.3%	
	合計	76,000	71,863	94.6%		84,000	77,307	92.0%		75,000	80,335	107.1%		72,000	74,617	103.6%		71,000	63,563	89.5%		74,000	62,481	84.4%		73,000	67,158	92.0%	

(注) その他公的住宅、民間自力建設は、着工新設住宅統計による。
公庫住宅は、「業務統計年報（沖縄振興開発金融公庫）」の住宅資金件数のうち中古住宅・中古マンション・財形住宅への融資件数を除いた戸数
特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅で公庫融資を受けたものは、特定優良賃貸住宅等の実績（認定戸数）とする。

5 本県の住宅施策

(1) 公営住宅整備事業

公営住宅は、公営住宅法に基づき地方公共団体が国の補助を受けて建設し、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で賃貸する住宅である。

本県における公営住宅の建設は、琉球政府の補助による市町村営住宅の建設が 1962 年（昭和 37 年）から開始され、昭和 47 年の本土復帰までに 3,656 戸が建設された。復帰後は県営住宅の建設も加わり、令和 6 年度までの着工実績は、県営住宅 21,031 戸、市町村営住宅 19,514 戸と、合わせて 40,545 戸となっている。（表－6）

また、公営住宅の建替え事業は昭和 63 年度から始まり、令和 6 年度までに県営 22 団地、市町村営 50 団地において建替えが行われている。

令和 7 年 3 月末現在の本県の公営住宅の管理戸数は、県営住宅が 17,008 戸、市町村営住宅が 12,947 戸、合計 29,955 戸であり、県営住宅は全体の約 57%を占めている。

表－6 公営住宅建設戸数

（令和 7 年 3 月末 単位：戸）

県全域		復帰前	S47～H29		H30		R1		R2		R3		R4		R5		R6		県営	市町村営	総計
			県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村			
			3,656	34,128	233		462		413		400		426		343		484				
			19,722	14,406	161	72	138	324	157	256	278	122	114	312	227	116	234	250	21,031	19,514	40,545
1	那覇市	2,650	2,628	5,852				211		104			54	234				140	2,682	9,191	11,873
2	宜野湾市	72	1,117	510			98												1,215	582	1,797
3	石垣市		1,371	180	80				80	80					82		80		1,693	260	1,953
4	浦添市	108	1,295	268											81				1,376	376	1,752
5	名護市		1,293	999		12		24						12					1,293	1,047	2,340
6	糸満市		1,455	327				37						40					1,455	404	1,859
7	沖縄市	440	2,023	1,146					50	93	60			22				98	2,116	1,816	3,932
8	豊見城市		1,514																1,514		1,514
9	うるま市	104	1,329	526						58	36						50		1,437	666	2,103
10	宮古島市	108	1,157	1,750			12	67		47					64				1,335	1,870	3,205
11	南城市		596	86															596	86	682
12	国頭村			104						12										116	116
13	大宜味村			162																162	162
14	東村			86			8				8						8			110	110
15	今帰仁村			112							12									124	124
16	本部町			170	16	12		6		6					6					216	216
17	恩納村			90	12										12					114	114
18	宜野座村			126																126	126
19	金武町	24		185	12															221	221
20	伊江村			90	12	12														114	114
21	読谷村		228	54															228	54	282
22	嘉手納町	48	182	266											90				182	404	586
23	北谷町	30	800	242													104		904	272	1,176
24	北中城村		137																137		137
25	中城村		152																152		152
26	西原町		702	6															702	6	708
27	与那原町	72	433	144															433	216	649
28	南風原町		794		81	40		90				60							1,065		1,065
29	渡嘉敷村			70																70	70
30	座間味村			68																68	68
31	粟国村			16		4														20	20
32	渡名喜村																				
33	南大東村			88			4													92	92
34	北大東村		12	52														12	52	64	64
35	伊平屋村			117																117	117
36	伊是名村			58																58	58
37	久米島町			44																44	44
38	八重瀬町		504	48															504	48	552
39	多良間村			90			4								4					98	98
40	竹富町			172					4						4					180	180
41	与那国町			102		4								4			4			114	114

表一 7 県営住宅団地建設一覧

(令和7年3月末現在) ※建替え完了団地

番号	団地名	所在地	着工年度	構造別	戸数	入居開始	間取り	備考
※1	上田団地	豊見城市	S47	中層耐火	-	S49.5.1	3DK	128戸除却
※2	須利原団地	与那原町	S48	中層耐火	-	S50.3.15	3DK	70戸除却
※3	与那原団地	与那原町	S48	中層耐火	-	S50.4.1	3DK	120戸除却
※4	渡橋名団地	豊見城市	S48	中層耐火	-	S52.11.21	3DK	250戸除却
※5	平良団地	平良市	S48	中層耐火	-	S50.4.1/S51.4.1	3DK	138戸除却
※6	登野城団地	石垣市	S48	中層耐火	-	S50.4.1/S52.4.1	3DK	162戸除却
※7	志真志団地	宜野湾市	S49	中層耐火	-	S51.12.27	3DK	140戸除却
※8	浜川団地	糸満市	S49	中層耐火	-	S51.10.16	3DK	220戸除却
9	南風原団地	南風原町	S50	中層耐火	-	S52.11.1	3DK	230戸除却
10	名護団地	名護市	S49-S55	中層耐火	168	S50.8.1/S57.9.1	3DK	240戸除却
※11	神森団地	浦添市	S50	中層耐火	-	S52.9.1	3DK	150戸除却
※12	泡瀬団地	沖縄市	S50	中層耐火	-	S52.11.10	3DK	160戸除却
13	赤道団地	うるま市	S50	中層耐火	48	S52.10.25	3DK	96戸除却
14	古波蔵市街地住宅	那覇市	S51	中層耐火	88	S53.6.9	3LDK	
※15	豊見城団地	豊見城市	S51	中層耐火	-	S53.5.10	3DK	100戸除却
16	南風原第二団地	南風原町	S51	中層耐火	-	S53.10.26	3LDK/3DK	320戸除却
※17	大謝名団地	宜野湾市	S51	中層耐火	-	S53.5.10	3DK	300戸除却
18	高原団地	沖縄市	S51	中層耐火	120	S53.10.25	3LDK/3DK	128戸除却
19	古波蔵第二市街地住宅	那覇市	S52	高層耐火	155	S55.4.1	3LDK	
20	松川団地	那覇市	S52	中層耐火	70	S54.6.20	3DK/3LDK	60戸除却
21	砂辺団地	北谷町	S52	中層耐火	216	S54.5.1/S55.9.20/56.7.1	3DK/3LDK	48戸除却
22	新川団地	石垣市	S53	中層耐火	-	S55.9.1	3DK	174戸除却
23	牧港団地	浦添市	S53	中層耐火	210	S56.4.18	3DK/4K	80戸除却
24	平良北団地	宮古島市	S53	中層耐火	72	S55.11.1	3DK	72戸除却
25	大橋市街地住宅	那覇市	S53	高層耐火	102	S56.3.15	3LDK	
26	安岡市街地住宅	那覇市	S54	高層耐火	130	S57.9.1	3DK	
27	城間団地	浦添市	S54	中層耐火	100	S56.4.25	3DK	
28	石川団地	うるま市	S54	中層耐火	168	S56.7.5	3DK	
29	真喜良団地	石垣市	S55	中層耐火	108	S56.8.1	3DK	
30	美東団地	沖縄市	S55	中層耐火	168	S56.12.1	3DK	
31	平良南団地	宮古島市	S55	中層耐火	78	S57.4.12/S57.8.1	3DK	96戸除却
32	新開団地	南城市	S56	中層耐火	168	S58.5.1	3LDK	
33	県営住宅松原	うるま市	S55	中層耐火	168	S57.11.1/S58.3.1	3DK/3LDK	
34	港川市街地住宅	浦添市	S56	高層耐火	175	S58.9.23	3DK	
35	美田市街地住宅	那覇市	S56	高層耐火	79	S58.10.1	3DK	
36	西崎団地	糸満市	S56	高・中層耐火	300	S58.10.15	3DK/3LDK	
37	真喜良第二団地	石垣市	S56	中層耐火	88	S58.4.1	3LDK	80戸除却
38	内間団地	西原町	S56	中層耐火	260	S58.10.8/S59.5.1	3LDK/3DK	
39	美咲団地	沖縄市	S56	中層耐火	120	S58.4.1	3LDK	
40	大原団地	うるま市	S56	中層耐火	104	S59.4.1	3LDK/3DK	
41	あけぼの市街地住宅	那覇市	S57	高層耐火	117	S59.12.16	3DK	
42	浦添市市街地住宅	浦添市	S57	高層耐火	178	S60.8.1	3DK	
43	三重城市街地住宅	那覇市	S57	高層耐火	352	S60.9.8	3LDK/2LDK	
44	川原団地	うるま市	S58	中層耐火	152	S60.4.1/S61.5.16	3LDK/3DK	
45	宇茂佐団地	名護市	S58	中層耐火	168	S60.8.16/S61.5.16	3DK/2LDK	
46	上間市街地住宅	那覇市	S58	高層耐火	118	S60.11.1	3LDK	
47	国場市街地住宅	那覇市	S58	高・中層耐火	89	S60.11.1	3DK	
48	西原団地	西原町	S58	中層耐火	160	S60.8.1	3DK	
49	下地団地	宮古島市	S58	中層耐火	24	S60.4.1	3DK	
50	上野団地	宮古島市	S59	中層耐火	24	S60.4.1	3DK	
51	真玉橋市街地住宅	豊見城市	S58	高層耐火	287	S62.5.1	3LDK	
52	経塚市街地住宅	浦添市	S58	高層耐火	130	S61.10.1	3DK	
53	西崎第二団地	糸満市	S58	高・中層耐火	183	S61.9.1	3DK/3LDK	
54	磯辺団地	石垣市	S59	中層耐火	72	S60.10.16	3LDK	
55	大山高層住宅	宜野湾市	S59	高層耐火	115	S62.9.1	3DK	
56	浜原団地	沖縄市	S59	中層耐火	104	S61.10.1	3LDK	
57	古謝団地	沖縄市	S60	中層耐火	144	S62.10.1/S63.4.1	3LDK	
58	比屋根団地	沖縄市	S60	高・中層耐火	200	S62.12.25	3LDK	
59	磯辺第二団地	石垣市	S60	中層耐火	90	S62.5.1	3LDK	
60	比謝団地	読谷村	S60	中層耐火	100	S62.2.1	3LDK	
61	外間団地	八重瀬町	S60	中層耐火	90	S62.8.1	3LDK	
62	伊良部団地	宮古島市	S60	中層耐火	12	S62.3.1	3LDK	
63	北谷団地	北谷町	S61	中層耐火	100	S63.5.1	3LDK	
64	嘉手納高層住宅	嘉手納町	S61	高層耐火	182	S63.12.1/H1.12.1	3DK/2LDK/2DK	
65	赤嶺市街地住宅	那覇市	S61	高・中層耐火	280	S63.5.1	3LDK/3DK	
66	大里団地	南城市	S61	中層耐火	88	H1.5.1	2DK/3DK	
67	新開第二団地	南城市	S61	中層耐火	100	S63.4.1	3LDK	
68	鳥堀市街地住宅	那覇市	S62	高層耐火	168	H1.5.1	3DK	
69	東恩納団地	うるま市	S62	中層耐火	39	S63.12.1	2DK/3DK	
70	真栄里団地	糸満市	S62	中層耐火	136	H1.5.1	2DK/3DK	
71	山里高層住宅	沖縄市	S62	高層耐火	160	H1.12.1	3DK	
72	上之屋市街地住宅	那覇市	S62	高層耐火	130	H1.10.1	2DK/3DK	
73	幸地高層住宅	西原町	S62	高層耐火	142	H3.6.1	3DK/2DK	

番号	団 地 名	所在地	着工 年度	構造別	戸数	入居開始	間取り	備考
74	真喜良第三団地	石垣市	S63	中層耐火	80	H2.6.1	2DK/3DK	
75	波平団地	読谷村	S63	中層耐火	128	H2.6.1	2DK/3DK	
76	平良東団地	宮古島市	S63	中層耐火	92	H1.11.1	2D/3DK	
77	与那城団地	うるま市	S63	中層耐火	84	H2.8.1	2DK/3DK	
78	具志川東団地	うるま市	S63	高・中層耐火	150	H3.6.1	3DK/2DK	
79	与那原第二団地	与那原町	S63	高層耐火	53	H2.6.1	3DK	
80	桑江高層住宅	北谷町	S63	高・中層耐火	164	H3.3.1	3DK/2DK	
81	勝連団地	うるま市	H1	中層耐火	88	H3.6.1	3DK/2DK	
82	高嶺団地	糸満市	H1	中層耐火	94	H3.7.1	3DK/2DK	
83	大嶺団地	八重瀬町	H1	中層耐火	80	H3.7.1	3DK/2DK	
84	長毛団地	八重瀬町	H1	中層耐火	88	H3.7.1	3DK/2DK	
85	浜原第二団地	沖縄市	H1	中・高層耐火	150	H4.5.1	2DK/3DK/2LDK	
86	中城団地	中城村	H2	中層耐火	96	H4.4.1	3DK	
87	大北団地	名護市	H1	中層耐火	64	H4.5.1	3DK	
88	平良東第二団地	宮古島市	H2	中層耐火	72	H4.2.1	3DK	
89	新川第二団地	石垣市	H2	中層耐火	88	H4.2.1	3DK	
90	大里第二団地	南城市	H2	中層耐火	72	H4.11.1	3DK	
91	石川第二団地	うるま市	H2	中層耐火	112	H4.12.1	3DK	
92	美浜高層住宅	北谷町	H2	高層耐火	216	H5.10.1	3DK	
93	賀数団地	糸満市	H2	中層耐火	72	H4.11.1	3DK	
94	伊差川団地	名護市	H2	中層耐火	56	H5.4.1	3DK	
95	西里団地	宮古島市	H3	中層耐火	72	H5.2.1	3DK	
96	新垣団地	糸満市	H3	中層耐火	56	H5.4.1	3DK	
97	北美団地	沖縄市	H3	中層耐火	56	H5.12.1	3DK	
98	豊見城高層住宅	豊見城市	H3	高・中層耐火	140	H6.3.1	3DK	
99	胡屋高層住宅	沖縄市	H3	高層耐火	127	H6.5.16	3DK	
100	愛知高層住宅	宜野湾市	H4	高層耐火	175	H6.10.1	3DK	
101	親慶原団地	南城市	H4	中層耐火	56	H6.1.16	3DK	
102	平真団地	石垣市	H4	高・中層耐火	128	H6.3.1	3DK	
103	外間高層住宅	八重瀬町	H4	高層耐火	136	H6.10.1	3DK	
104	久貝団地	宮古島市	H4	高・中層耐火	102	H6.10.1	3DK	
105	松本高層住宅	沖縄市	H5	高層耐火	92	H7.2.1	3DK	
106	知念団地	南城市	H5	中層耐火	56	H7.4.1	3LDK	
107	兼原高層住宅	うるま市	H5	高層耐火	168	H7.12.1	3LDK	
108	翁長高層住宅	豊見城市	H5	高層耐火	128	H7.9.1	3LDK	
109	宇茂佐高層住宅	名護市	H5	高層耐火	80	H7.4.1	3LDK	
110	大宮高層住宅	名護市	H6	高・中層耐火	180	H8.4.1	3LDK	
111	坂田高層住宅	西原町	H6	高層耐火	140	H8.4.1	3LDK	
112	八重島高層住宅	沖縄市	H6	高層耐火	134	H9.2.1	3LDK	
113	宮良団地	石垣市	H6	中層耐火	54	H8.8.1	3LDK	
114	北中城団地	北中城村	H7	高・中層耐火	137	H9.5.1	3LDK	
115	仲伊保団地	南城市	H7	中層耐火	56	H9.8.1	3LDK	
116	東江高層住宅	名護市	H7	高層耐火	94	H9.4.1	3LDK	
117	繁多川高層住宅	那覇市	H7	高層耐火	95	H9.9.1	3LDK	
118	上野第2団地	宮古島市	H9	中層耐火	24	H10.4.1	3LDK	
119	上間第2市街地住宅	那覇市	H8	高層耐火	154	H10.9.1	3LDK	
120	沢崎高層住宅	浦添市	H8	高層耐火	105	H10.4.1	3LDK	
121	北大東団地	北大東村	H9	中層耐火	12	H10.4.1	3LDK	
122	城辺団地	宮古島市	H9	中層耐火	24	H10.8.1	3LDK	
123	米須団地	糸満市	H9	中層耐火	50	H11.4.1	3LDK	
124	潮平高層住宅	糸満市	H9	高層耐火	124	H11.9.1	3LDK	
125	中城第二団地	中城村	H9	高層耐火	56	H10.12.1	3LDK	
126	伊良部第二団地	宮古島市	H9	中層耐火	24	H10.9.1	3LDK	
127	西仲団地	宮古島市	H10	高・中層耐火	51	H12.4.1	2LDK/3LDK/4LDK	
128	古波蔵第3市街地住宅	那覇市	H10	中層耐火	300	H13.2.1	2LDK/3LDK/4LDK	
129	天久高層住宅	那覇市	H11	高・中層耐火	141	H14.2.1	2LDK/3LDK/4LDK	
130	平良団地	宮古島市	H11	高・中層耐火	180	H13.3.1	1DK/2LDK/3LDK/4LDK	
131	渡橋名団地	豊見城市	H13	高層耐火	253	H15.3.1	2LDK/3LDK/4LDK	
132	志真志団地	宜野湾市	H14	高層耐火	153	H16.9.1	2DK/2LDK/3LDK/4LDK	
133	屋宜原団地	八重瀬町	H15	中層耐火	60	H17.11.1	2LDK/3LDK/4LDK	
134	浜川団地	糸満市	H16	高層耐火	220	H18.10.1	2DK/2LDK/3LDK	
135	登野城団地	石垣市	H16	中層耐火	167	H19.2.1	2DK/2LDK/3LDK	
136	上田団地	豊見城市	H19	高層耐火	128	H22.6.1	2DK/2LDK/3LDK	
137	泡瀬団地	沖縄市	H20	高層耐火	168	H22.7.1	2DK/2LDK/3LDK	
138	名護団地	名護市	H20	高層耐火	243	H23.2.1/H24.10.1/H26.4.1/H27.2.1	2DK/2LDK/3LDK	
139	豊見城団地	豊見城市	H21	中層耐火	100	H23.3.1/H24.9.1	2DK/2LDK/3LDK	
140	須利原団地	与那原町	H22	高層耐火	70	H24.5.1	2LDK/3LDK	
141	与那原団地	与那原町	H23	高層耐火	120	H25.6.1/H27.8.1	2DK/2LDK/3LDK	
142	神森団地	浦添市	H25	高層耐火	167	H27.6.1/H29.7.1	2DK/2LDK/3LDK	
143	大謝名団地	宜野湾市	H26	高層耐火	332	H28.10.1/H30.9.1/R3.12.1	2DK/2LDK/3LDK	
144	南風原団地	南風原町	H27	高層耐火	230	H28.11.1/R1.10.1	2DK/2LDK/3LDK	
145	伊覇団地	八重瀬町	H27	高層耐火	50	H29.8.1	2DK/2LDK/3LDK	
146	南風原第二団地	南風原町	H27	高・中層耐火	285	H30.3.1/R3.10.1/R6.8.1	2DK/2LDK/3LDK	
147	新川団地	石垣市	H28	高層耐火	240	H30.7.1/R3.12.1/R5.7.1	2DK/2LDK/3LDK	
148	平良南団地	宮古島市	R2	高層耐火	67	R5.3.1	2DK/2LDK/3LDK	
149	赤道団地	うるま市	R3	高層耐火	58	R5.10.1	2DK/2LDK/3LDK	
150	平良北団地	宮古島市	R3	中層耐火	47	R6.2.1	2DK/2LDK/3LDK	
151	高原団地	沖縄市	R4	高層耐火	93	R6.6.1	2DK/2LDK/3LDK	
152	松川団地	那覇市	R4	高層耐火	54	R7.5.1	1LDK/2LDK/3LDK	

（２）沖縄県住生活基本計画

本県では、平成８年度から１７年度まで「沖縄県住宅マスタープラン」に基づき、総合的かつ計画的に地域特性に応じた住宅施策に取り組んできた。市町村においても平成８年度以降、１５市町村で住宅マスタープラン（住生活基本計画含む）が策定されている。

平成１８年度には国において国民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定の確保及び向上の促進を目的とした「住生活基本法」が制定され、同年９月に同法に基づく住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。

本県においても平成１８年度に「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』を基本方針として、①若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現、②高齢者等のニーズに対応した住生活の実現、③住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保、④住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり、⑤状況に応じた適切な空き家対策、⑥安全で安心な住宅・住宅地の形成、⑦居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進の７つの目標を掲げ、具体的な施策を展開している。さらに、目標の達成度を示す成果指標を設け、県民の豊かな住生活の実現にむけて、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進している。近年の社会情勢や住生活を取り巻く状況が変化していることから同計画の見直しを行っており、新たな目標を追加し、令和４年度に改訂した。

（参考：平成１８年度以降策定された市町村住生活基本計画）那覇市（H19）、宮古島市（H19）、沖縄市（H21）、読谷村（H24）、石垣市（H25）、うるま市（H25）、竹富町（H25）、浦添市（H26）、伊江村（H26）、国頭村（H27）、糸満市（H28）、名護市（H28）、嘉手納町（H30）、宜野湾市（H30）、豊見城市（R1）、宜野座村（R1）、北谷町（R1）八重瀬町（R2）、南大東村（R4）

（３）住宅地区改良事業

本事業は不良住宅が密集することにより保安衛生等に関し危険又は有害な状況にある地区において、住宅地区改良法に基づき、不良住宅を除却し、生活道路や集会所等を整備し、従前居住者のための改良住宅を建設することによって、住環境の改善を図り、健康で文化的な生活を営むことのできる住宅の集団的建設を促進することを目的としている。

那覇市では若狭地区及び壺川地区で計４２９戸、うるま市では中央地区及び安慶名地区で計１６０戸、豊見城市と県の共同施行で豊見城団地地区において８２８戸の改良住宅を建設した。

（４）住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業である。

平成１９年度から令和３年度までに、豊見城団地地区（沖縄県・豊見城市）、安慶名地区（うるま市）、安慶田地区（沖縄市）の整備が完了し、現在、中央区地区（嘉手納町）で地区整備を行っている。

（５）地域居住機能再生推進事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業として平成２５年度に創設された。

本県では平成２５年度から現在までに、新川・真喜良地区（沖縄県・石垣市）、那覇地区（沖縄県・那覇市・住宅供給公社）、南城地区（沖縄県・南城市・糸満市・八重瀬町・住宅供給公社）、沖縄・うるま地区（沖縄県・沖縄市・うるま市・住宅供給公社）、浦添・宜野湾地区（沖縄県・浦添市・宜野湾市・住宅供給公社）の５地区が採択され、事業を実施している。

(6) 住宅市街地盤整備事業

優良な住宅及び宅地の供給を促進するため、住宅市街地盤整備事業により、昭和 53 年度から平成 22 年度までに 24 団地において 28,459 百万円の事業費を投入し、道路、下水道、公園、河川等の公共施設の整備を行い、住環境の向上に寄与している。

(7) 街なみ環境整備事業

本事業は、住宅が密集し生活環境施設等が未整備であること、あるいは住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする地区において、地区施設、住宅及び生活環境施設等の整備を行う地方公共団体及び土地所有者等に対して、国等が必要な助成を行うものである。

令和 6 年度は、那覇市が首里金城地区及び壺屋地区で、住宅の赤瓦屋根、琉球石灰岩石積・石張り工事に対しての修景助成事業を行い、豊見城市において字豊見城地区で、地区施設等の整備に対しての助成事業を行った。

(8) 空家等対策の推進に関する事業

自治体による総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成 27 年 2 月に施行され、各自治体は空家等への調査や特定空家等に対して助言・指導等に加えて行政代執行が可能となった。その後、令和 5 年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の一部を改正する法律が施行され、空き家の活用拡大、管理の確保、特定空き家の除去等の緊急代執行が追加された。県では空家対策に取り組む市町村に対する支援を目的として、空家等対策モデル計画や空家等の利活用事例集等を作成し、参考となる資料等の情報を提供している。

(9) 沖縄県高齢者居住安定確保計画

本県では、高齢者の住まいに関する多様なニーズに対応し、高齢者が住み慣れた地域で安全に安心して住み続けられることを目的に住宅部局と福祉部局が連携し「沖縄県高齢者居住安定確保計画」を平成 24 年度に策定（令和 4 年度改訂）した。本計画では、高齢者の居住の安定確保に向けた基本方針として、「多様なニーズに対応した住まいの供給促進」、「高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保」、「地域で支える居住の安定に向けた取組み」を目標に掲げ、その実現に向けた施策等を示している。

(10) サービス付き高齢者向け住宅事業

平成 23 年 10 月 20 日に施行された改正「高齢者の居住の安定確保に関する法律」により、高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けることができる、良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅の供給を促進する目的で創設された。

居住の用に供する専用部分を有するものに高齢者を入居させ、状況把握サービス、生活相談サービス、その他の高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する事業を行うものは、サービス付き高齢者向け住宅事業に関わる賃貸住宅を構成する建築物ごとに、都道府県・政令市・中核市の登録を受けることができる。なお、平成 25 年 4 月 1 日より那覇市が中核市となり、那覇市内の登録業務については那覇市が実施している。

本県における令和 7 年 3 月末現在の登録件数は 66 棟（うち那覇市 16 棟）、2,233 戸（うち那覇市 692 戸）となっている。

(11) 住宅性能表示制度

住宅市場における住宅の品質確保の促進、住宅購入者の利益の保護及び住宅に係る紛争の迅速・適正な解決を図ることを目的に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が平成 12 年 4 月 1 日に

施行された。また、省エネルギー基準の見直し等に伴う改正（平成 27 年 4 月施行）により、①構造の安定に関すること、②劣化の軽減に関すること、③維持管理・更新への配慮に関すること、④温熱環境に関することが必須項目となっている。また、令和 4 年度の改正では、省エネルギー対策等級について ZEH 水準以上の多段階の等級が創設される等、脱炭素社会の実現に向けた取組が進められている。

法律により住宅の性能に関する表示基準及びこれに基づく評価の制度が整備され、第三者機関である登録住宅性能評価機関により住宅の審査及び評価書の交付が行われる。本県では、（公益財団法人）沖縄県建設技術センター及び沖縄県建築確認検査センター株式会社が評価機関として登録されている。

表－８ 沖縄県 住宅性能評価書交付状況

	一戸建ての住宅		共同住宅等		合計	
	設計(戸)	建設(戸)	設計(戸<棟数>)	建設(戸<棟数>)	設計(戸)	建設(戸)
H12～H20	427	359	5480 <237>	3585 <113>	5907	3944
H21	107	84	1063 <33>	899 <12>	1170	983
H22	102	122	406 <27>	326 < 7>	508	448
H23	122	142	1035 <20>	310 <10>	1157	452
H24	116	113	567 <22>	226 <11>	683	339
H25	111	99	632 <28>	734 <13>	743	833
H26	99	76	628 <33>	491 <14>	727	567
H27	193	155	924 <25>	778 <14>	1117	933
H28	234	216	777 <26>	890 <21>	1011	1106
H29	287	204	872 <35>	533 <14>	1159	737
H30	494	349	752 <29>	776 <15>	1,246	1125
H31/R元	722	634	569 <21>	543 <14>	1,291	1,177
R2	680	713	661 <24>	429 <10>	1,341	1,142
R3	852	757	349 <21>	448 <12>	1,201	1,205
R4	947	878	526 <14>	415 < 5>	1,473	1,293
R5	1099	911	552 <15>	596 <12>	1,651	1,507
R6	981	929	613 <21>	285 < 6>	1,594	1,214

(注) 1 一般社団法人住宅性能評価・表示協会の HP による

2 平成 12 年度は 10 月からの交付実績

(12) 住宅瑕疵担保履行法

これまで、任意の保証制度であった「住宅性能保証制度」は、保証の対象となる瑕疵に対して 10 年間の保証が受けられる制度であったが、平成 20 年 4 月に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」が施行され、建設業者や宅建業者には、資力確保措置として「保証金の供託」又は「保険への加入」が義務化された。平成 21 年 10 月以降に引き渡された住宅が対象となり、業者が倒産などにより瑕疵の補修ができなくなった場合でも、保証金の還付又は保険金により補修に必要な費用が支払われる。

(13) 住情報提供事業

県では、平成 19 年度より、住宅に係る各種制度の活用や多岐にわたる住宅関連の問題解決を図るため、沖縄県住宅供給公社内に「住まいの総合相談窓口」を設置し、関係団体と連携した情報提供及び相談業務を行っている。

また、毎年 10 月に国土交通省が実施している「住生活月間」に合わせて開催される「住まいの情報展」において、パネルディスカッションやパネル展示等を開催する等、県民に対して住宅・住意識・住まい方について広く考える機会を提供し、住宅施策の普及を図っている。

(14) 長期優良住宅認定制度

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」住宅を長期にわたり使用することにより、住宅の解体や除却に伴う廃棄物の排出を抑制し、環境への負荷を低減するとともに、建替えにかかる費用の削減によって国民の住宅に対する負担を軽減し、より豊かで、より優しい暮らしへの転換を図ることを目的として、平成 21 年 6 月 4 日に、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行された。

長期優良住宅建築等計画の認定は所管行政庁である県、那覇市、浦添市、沖縄市、宜野湾市、うるま市において行われ、耐久性、耐震性等を備えた質の高い住宅の建築及び適切な維持管理を促進している。同認定制度では、法改正により、認定手続きの合理化、災害リスクに配慮する基準等が追加され、令和 4 年 2 月に施行した。さらに、建築行為を伴わない既存住宅の新たな認定制度が、令和 4 年 10 月に施行した。令和 6 年度は、県内では 451 件(うち県認定 227 件)が認定されている。

(15) マンションの管理の適正化及び建替えの円滑化等の推進

マンションという都市型の居住形態は、その増加傾向をよそに、施設管理の仕組み等の社会的確立の遅れや、複雑な権利関係などから、様々な問題を抱えている。

平成 13 年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、管理適正化法)が施行され、マンション管理士の資格制度やマンション管理業者の登録制度の整備とともに、マンションの管理の適正化に関する指針が定められた。また、翌年の平成 14 年には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」(以下、建替円滑化法)が施行され、建替事業の主体、運営ルールおよび意思決定の手続きが明確化され、区分所有権及び抵当権、賃借権などの権利関係が再建マンションに円滑に移行されるための手続き等、マンションの建替えが円滑に進められる措置等が定められた。

令和 4 年 4 月から、管理適正化法において管理適正化推進計画制度や認定制度が創設され、県内では那覇市と町村(県所管)において、令和 5 年 4 月から管理計画認定業務を開始した。また、建替円滑化法では、除却に係る認定対象の拡充および団地の敷地分割制度が創設された。

令和 6 年度に実施した沖縄県マンション実態調査では、本県のマンションの棟数は 1,287 棟、戸数にすると 43,315 戸となっており、マンション化率は 7.2%で令和 2 年度の前回調査時より 0.7%増加している。個々の建物にとどまらず、周辺市街地の良好な居住環境の確保においてもその適正な維持管理が重要な課題となっている。

(16) 沖縄県居住支援協議会の設立

「居住支援協議会」とは、住宅セーフティネット法第 51 条に基づく協議会で、住宅確保要配慮者(高齢者、障害者等、住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び賃貸人の双方に対し、必要な措置について協議・実施する組織である。

本県では、平成 25 年 3 月 27 日「沖縄県居住支援協議会」(以下、「協議会」という。)を設立し、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居の促進に関して協議を行っている。また、協議会では、平成 25 年度からホームページやパンフレットで協議会の活動内容、各制度・支援事業を周知している。

平成 27 年度からは、沖縄県あんしん賃貸支援事業を開始し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居をサポートするための情報提供や居住支援を実施している。さらに、シンポジウムや説明会を開催することにより、県民の居住支援に対する理解を深め、市町村居住支援協議会の設立を促進している。

(17) 沖縄県住宅ストック活用市町村助成支援事業

本県の既存住宅のストックは、高齢者のための設備を有していないものが多く、これらの住宅を

長期にわたって利用していくためには、適正な管理・修繕とともに、居住世帯のライフステージに対応した高齢者対応工事、旧耐震基準の住宅における耐震改修工事、省エネルギー対策のための工事、さらには新たな生活様式へ対応するための改修工事等、安全・快適な住生活のために住宅性能を向上させる必要がある。しかしながら、本県は全国と比較してリフォーム実施率が低い状況であり、適正なリフォームの実施の促進が課題である。

本県は、平成 25 年度から住宅リフォーム助成事業を実施する市町村に対し支援を行っており、令和 6 年度は 12 市町村に 9,137 千円の支援を行った。バリアフリー改修や省エネ改修工事等が助成対象であったが、令和 3 年度からは子育て支援やテレワークのための改修工事を新たに創設するなど、引き続き市町村に対して支援している。

(18) 沖縄振興開発金融公庫

沖縄振興開発金融公庫は、住宅の建設、宅地の取得造成及び住宅関連公共施設等の整備に必要な資金を長期低利で融資することによって、良質な住宅ストックの形成を促進してきた。

近年は、民間金融機関の個人向けローンへの取組強化や証券化ローンへのシフト等から、個人住宅資金は減少傾向にあるが、賃貸住宅資金については、融資合計の中でも高い割合を占めている。

平成 25 年度には、県内で初めてマンション建替組合に低利かつ融資率 100%となる都市居住再生資金を適用し融資を実行し、老朽化したマンションの建替え事業の推進に寄与した。さらに、近年では、マンション共用部分リフォーム融資も増加傾向にある。

(19) 沖縄県住宅供給公社

沖縄県住宅供給公社は、昭和 41 年に設立された「琉球土地住宅公社」から「琉球土地住宅供給公社」を経て、昭和 47 年の沖縄の本土復帰に伴い、「地方住宅供給公社法」に基づく沖縄県住宅供給公社へと移行したものである。

公社は、県民の住生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に、用地取得（実績 H13 まで 2,445,181 m²）、宅地造成（実績 H12 まで 2,696,133 m²）、宅地分譲（実績 H24 まで 127,254 m²）、分譲住宅（実績 H14 まで 5,862 戸）等、住宅を必要とする勤労者に対し、居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給してきた。

また、昭和 56 年度から平成 20 年度まで、公社が建設する戸建分譲住宅を対象に、割増融資と償還金の利子補給を 5 ヶ年間にわたり行う地域優良分譲住宅制度も行ってきた。

現在、公社は賃貸住宅建替事業、賃貸住宅事業（実績 1,751 戸、現管理戸数 527 戸）、指定管理者制度等に基づく公営住宅管理業務（15,970 戸：県営 15,283 戸、市町村営 687 戸）や沖縄県からの受託業務として住まいの総合相談窓口、県職員及び県教職員住宅管理業務など住施策の実施機関として長年培ったノウハウ、公的機関としての公正・公平性を生かした事業を行っている。さらに、平成 24 年度末に設立された沖縄県居住支援協議会における事務、経費の管理等を行う事務局を担っている。