

第2章 住宅事情等現況の把握分析

1. 住宅事情等現況の把握分析

本市における住宅事情や人口、世帯数、世帯構成などを国勢調査や住宅・土地統計調査等を用い把握、分析します。

(1) 人口・世帯数・世帯構成

本市における、人口・世帯数・世帯構成等を以下に示します。

1) 人口・世帯数の推移

○本市の「人口」は平成27年で61,119人、「世帯数」は21,780世帯、「世帯人員」は2.81人/世帯となっています。

「人口」は昭和60年から平成27年まで各年次を通じて、ほぼ同様の率で増加傾向となっており、30年間で約2.3万人の増加（約1.6倍）となっています。

「世帯数」も同様の傾向にあり、30年間で約2.2万世帯の増加（約2.3倍）となっています。

「世帯人員」は、昭和60年に約4人/世帯だったのが、世帯分離や少子化の進行などにより、平成22年には約3人/世帯を割り込み、平成27年には2.81人/世帯へと大きな減少となっています。

○沖縄県の人口は増加傾向が続いていますが、全国では既に減少傾向に転じています。本市でも2050（令和32）年をピークに減少に転じると見通されています。

➡沖縄県の世帯人員と比較すると、平成27年では豊見城市が0.24人多く、全国の平成27年の世帯人員2.33人と比較しても0.48人多くなっており、本市においても世帯分離は進行していますが、国・県よりは緩やかです。

➡本市の人口、世帯数とも当面は増加傾向が続くと考えられ、その伸び率は沖縄県と比較しても高く、その背景としては大型団地の開発や、豊崎地区の開発などが影響していると考えられます。

【豊見城市】

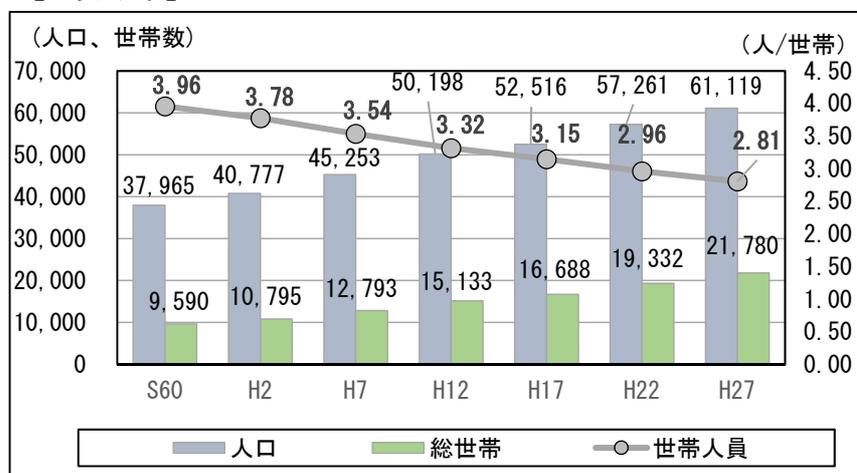


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

【沖縄県】

【全国】

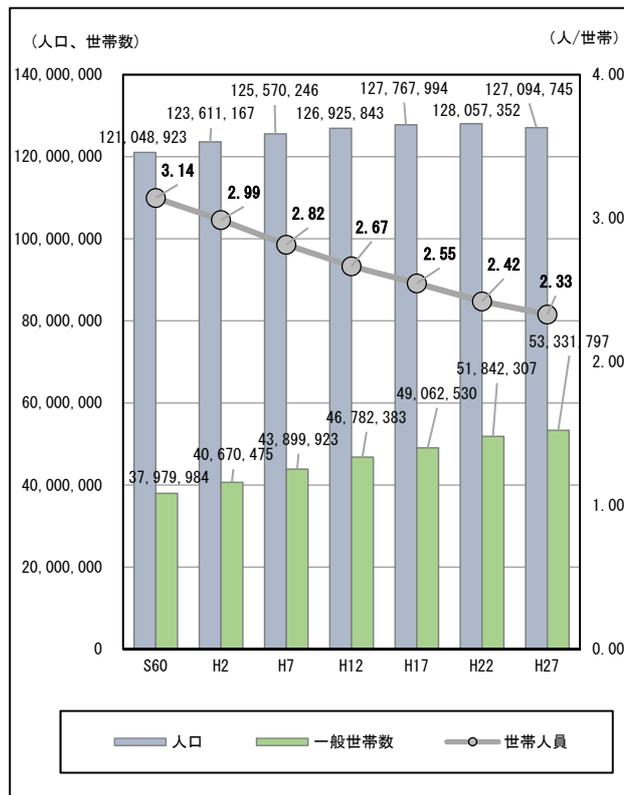
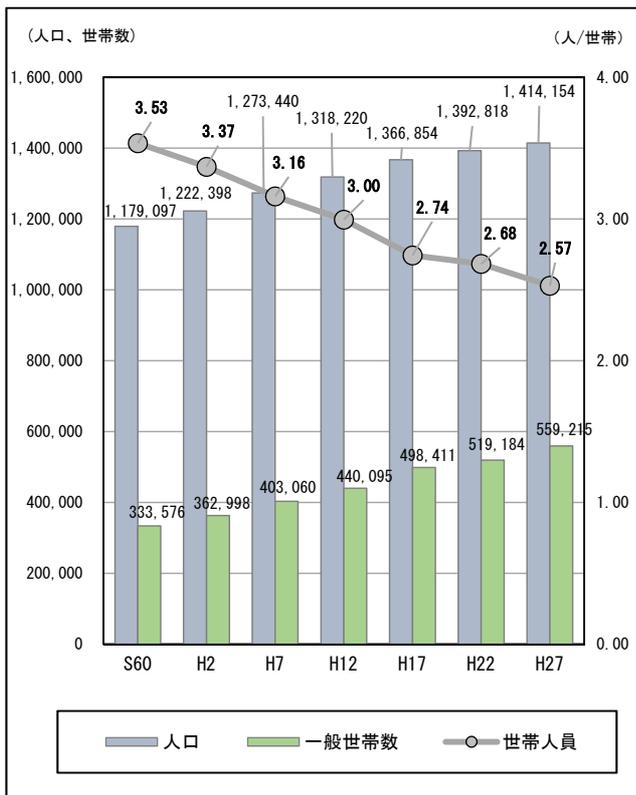


図 人口・世帯数の推移

資料：国勢調査

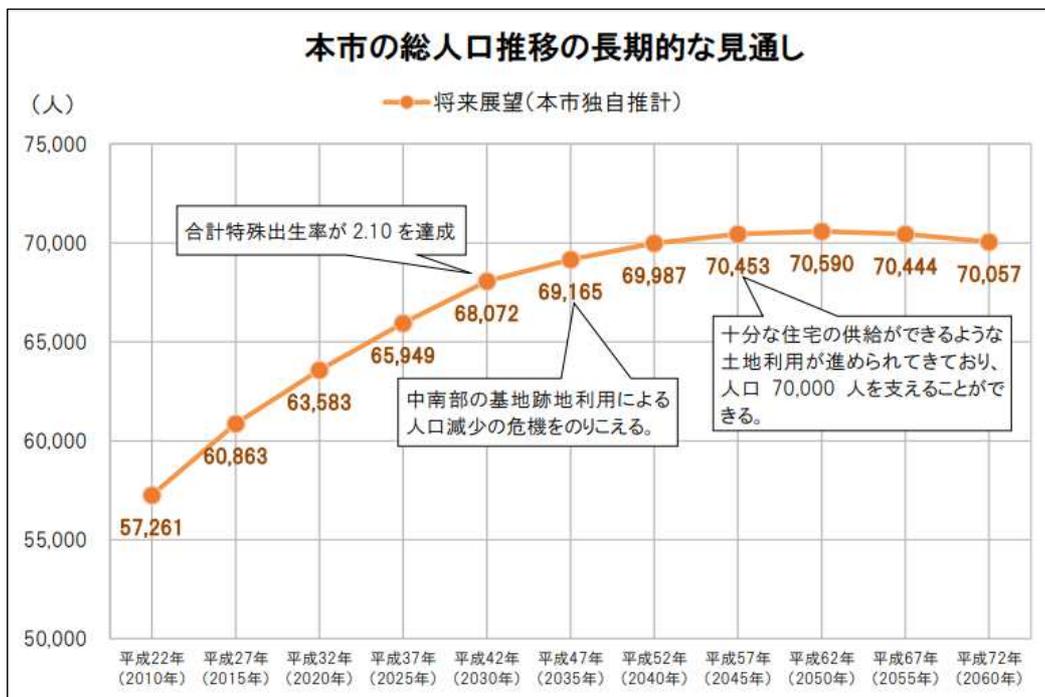


図 豊見城市の総人口推移の長期的な見通し

出典：豊見城市版人口ビジョン及び総合戦略計画書（平成28年3月）

2) 人口動態の推移

○本市では、平成20年から平成28年まで各年を通じて、「自然増」が「社会増」を上回っていますが、平成26年以降は、「社会増」と「自然増」の差が、より大きくなっています。

○沖縄県でも「自然増」が続いています。社会動態は、平成22年以降「社会増」が続いています。全国では「自然減」が続いています。

➡本市では「自然増」は、ほぼ横ばいといえますが、「社会増」が少なくなっている傾向があり、豊崎等の開発地への転入者がピークアウトしたものと推測されます。

【豊見城市】

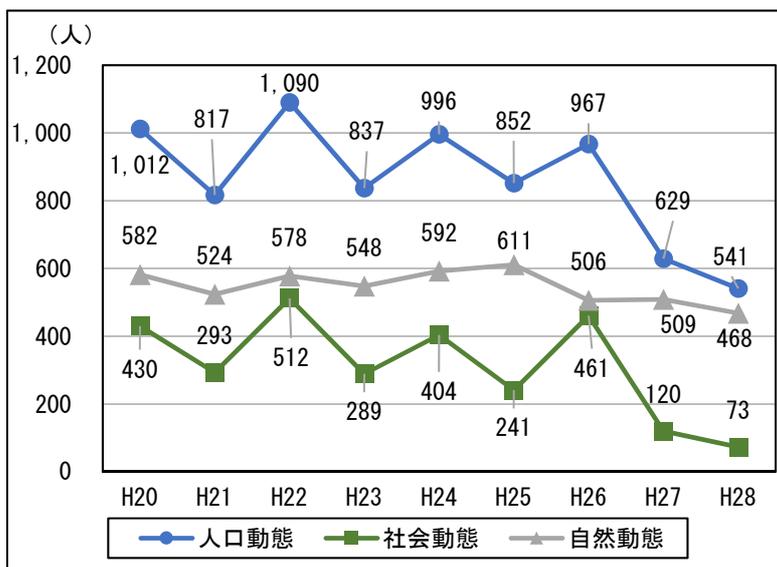
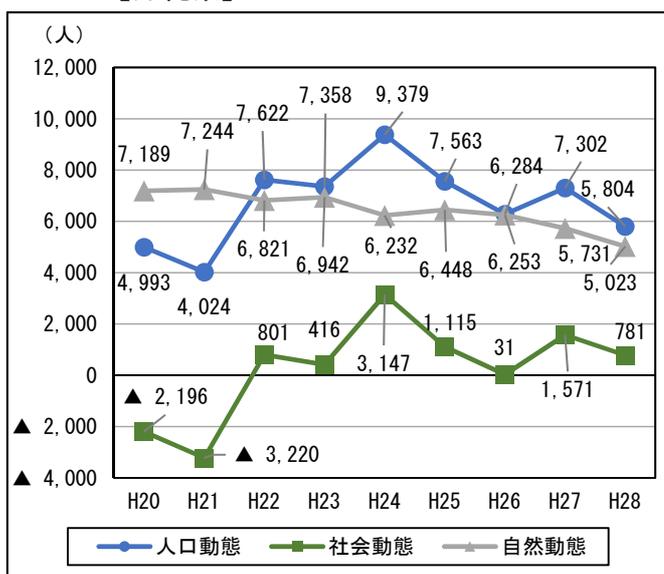


図 人口動態の推移

資料：平成29年豊見城市統計書

【沖縄県】



【全国】

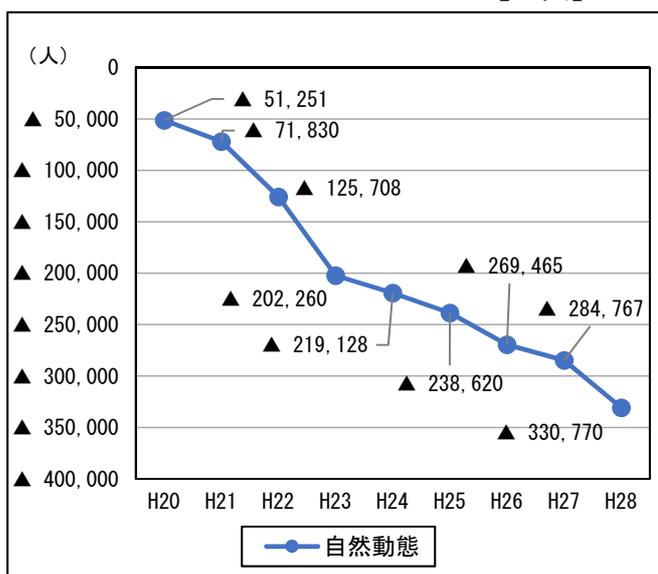


図 人口動態の推移

資料：人口動態調査、沖縄県住生活基本計画

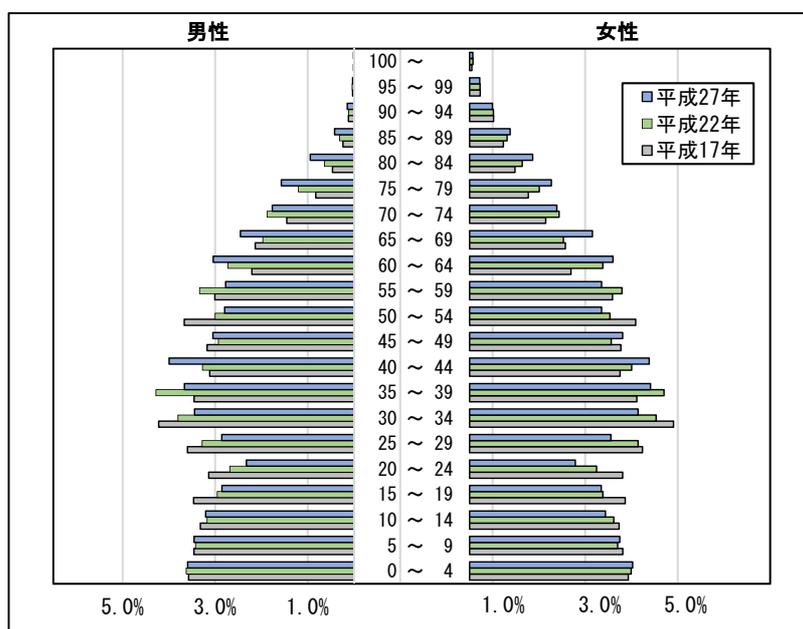
3) 年齢5歳階級別人口の推移

○本市の平成17年、22年、27年の5歳階級別人口を比較すると、男女とも30～39歳、50～59歳の人口の増加がみられます。

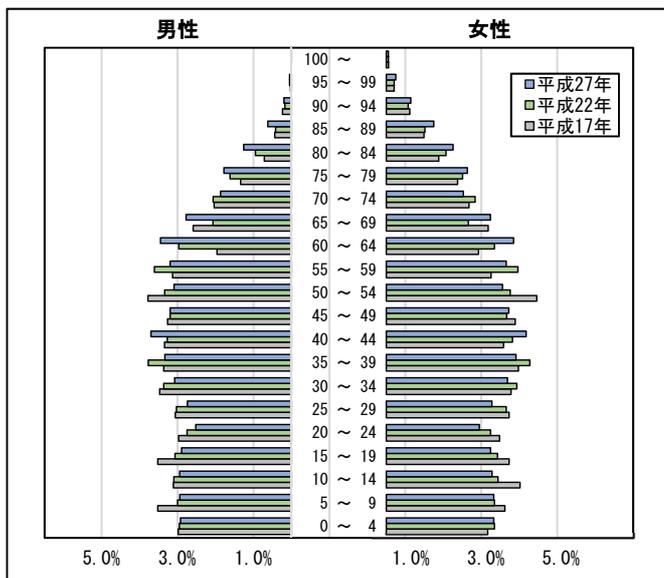
○沖縄県の人口割合は男女ともつりがね型となっています。全国の人口割合はつぼ型となっており、少子高齢化が顕著に表れています。

➡本市の人口割合は年少人口・生産人口で県・国を上回り、老年人口は県・国を下回っており、比較的人口的にバランスが取れている状況にあるといえます。なお、15～24歳で年々人口割合が減少していますが、進学等で市外へ転出しているものと思われます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

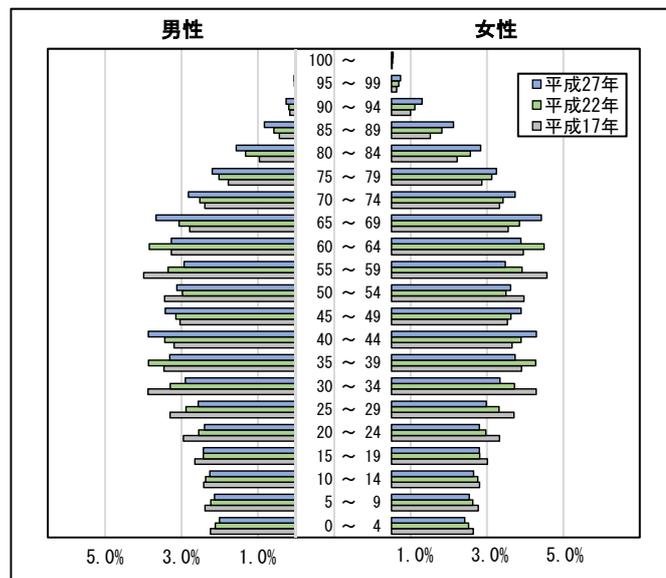


図 年齢5歳階級別人口

資料：国勢調査

4) 社会移動(転入・転出)状況

○本市の社会移動(転入・転出)の状況は、全体として約200人の転入超過となっています。

○那覇市からの転入超過(+348人)が最も多く、次いで、宜野湾市(+23人)、浦添市(+17人)となっています。一方、転出超過となっているのは、県外へ(-151人)が最も多く、八重瀬町(-69人)、南風原町(-33人)となっています。

➡隣接する那覇市との人口転出入が最も多く、本市是那覇市と一体となって県都としての役割を担っていると考えられます。

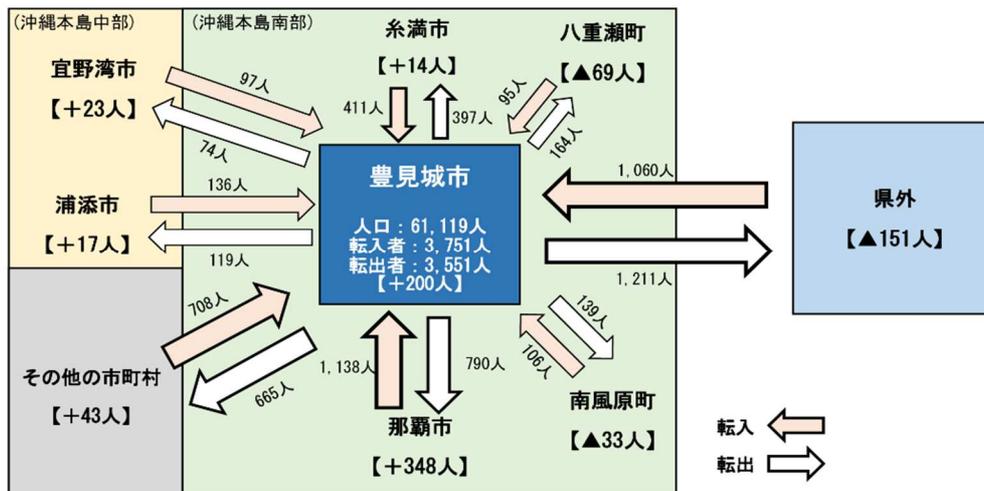


図 豊見城市地域別の純移動

資料：平成29年住民基本台帳人口移動報告

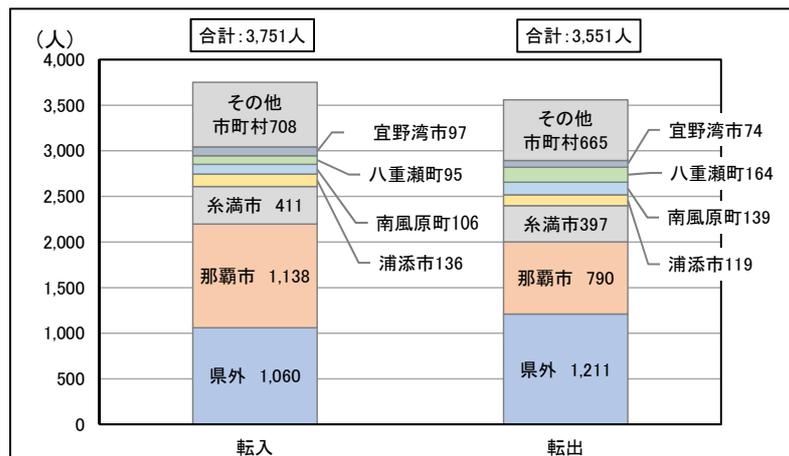


図 豊見城市地域別の転入・転出数

資料：平成29年住民基本台帳人口移動報告

5) 年齢3区分別人口比率の推移

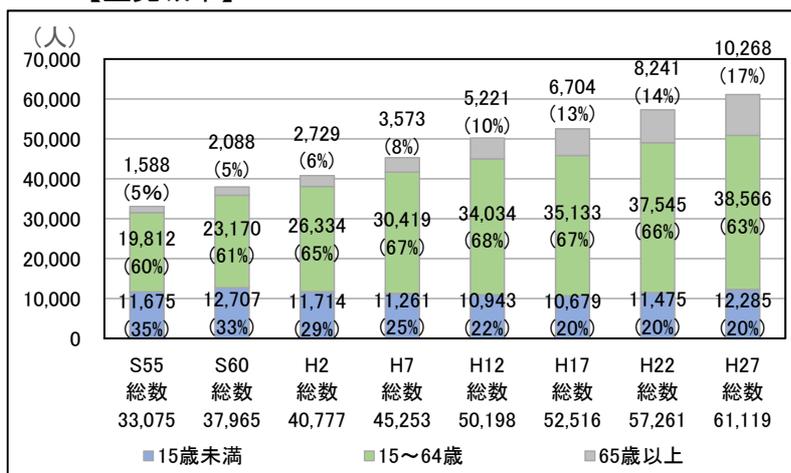
○本市の年齢3階層別人口の推移をみると、平成27年で「老年人口」が増え続け17%、「年少人口」が平成12年以降横ばい傾向にあるものの20%となっています。平成12年までは「年少人口」が各年次とも構成比で約3~4%の減少、「生産年齢人口」は約1~3%の増加、「老年人口」は約1~2%の増加でしたが、平成17年以降の構成比では「年少人口」は横ばい、「生産年齢人口」は約1~3%の減少に転じ、「老年人口」は約3%ずつ増加しており少子高齢化の進行が伺えます。

○沖縄県では、昭和55年から平成27年にかけて年少人口割合は約0.6倍、老年人口割合が約2.5倍になっているのに対し、本市では年少人口割合は0.6倍、老年人口割合は約3.4倍になっており、県に比べ少子高齢化の進行速度が速いといえます。

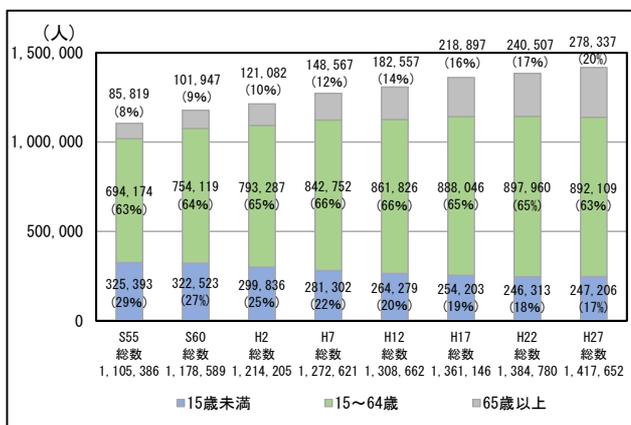
○全国では、昭和55年から平成27年にかけて年少人口割合が約2分の1に減少しており、老年人口割合は約3倍に増えており、急速に少子高齢化が進んでいることがわかります。

➡沖縄県や全国では、生産年齢人口や年少人口は減少していますが、本市では増加しており、成長力が高い状況にあるといえます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

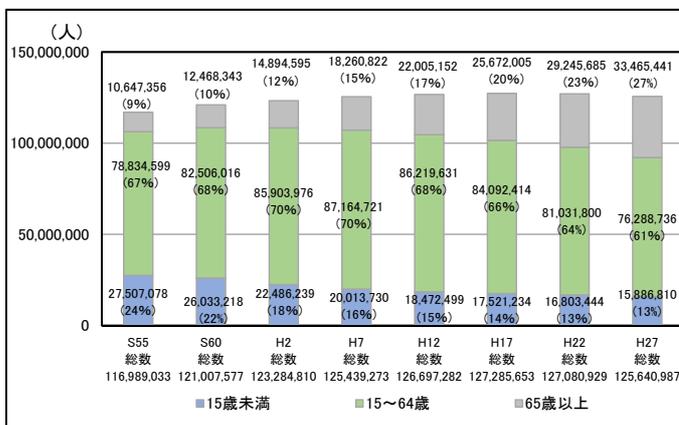


図 年齢3区分別人口

資料：国勢調査

6) 65歳以上の高齢者のいる世帯数

○本市の「高齢者（65歳以上）のいる世帯」は、平成7年から27年まで、構成比が約3%ずつ、計約11%増加しています。

○沖縄県では、「高齢者のいる世帯」の構成比は平成7年から平成27年の間に約8%増加しており、全国では平成7年から平成27年の間に約12%増加しています。

➡本市の高齢者のいる世帯の割合の増加率は、沖縄県と比べると進行が早いといえますが、全国と比較すると緩やかといえます。

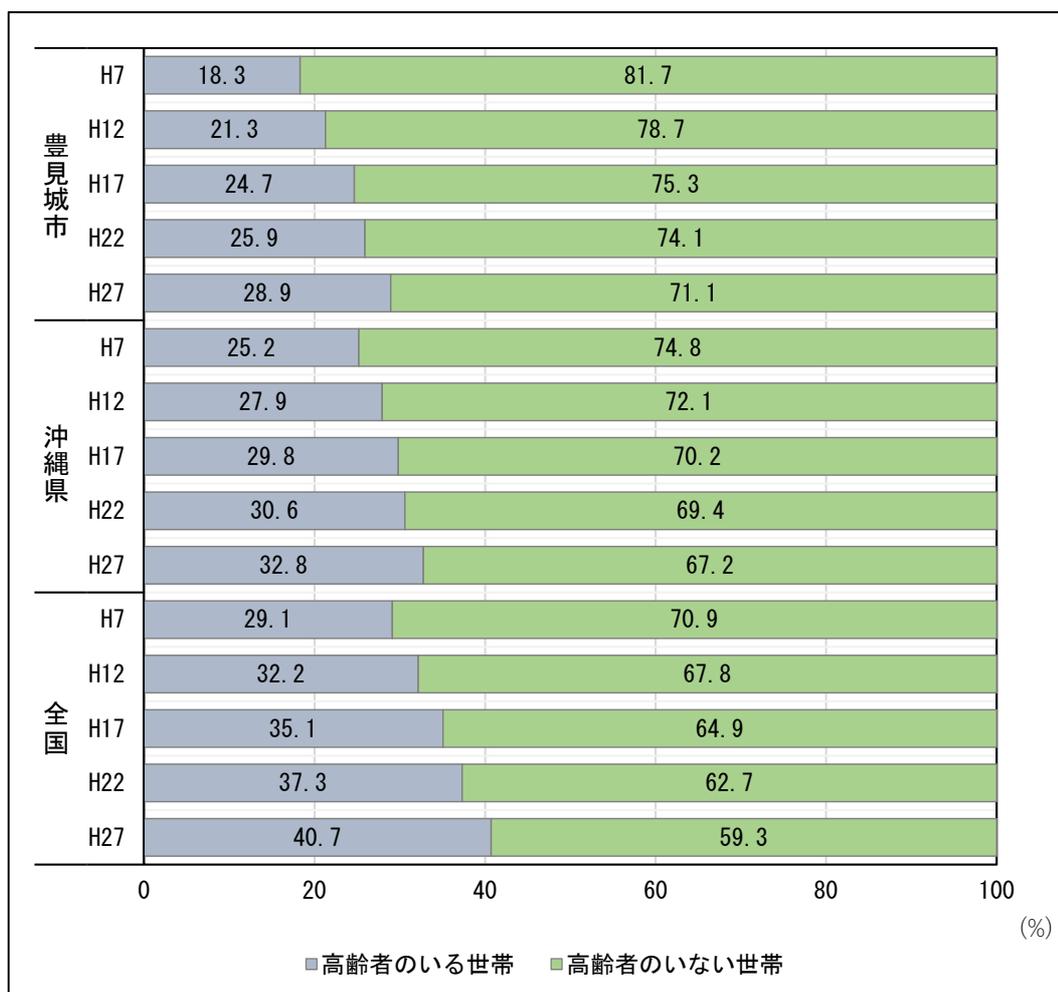


図 総世帯数に占める高齢者のいる世帯の割合の推移

資料：国勢調査

7) 世帯の家族類型

○本市の家族類型別世帯数の内訳は、いずれの年次も構成比で「夫婦+子供」が最も多く、平成27年では約39%を占めています。次いで、「単身」、「夫婦」、「ひとり親」世帯の順となっています。

○沖縄県では、平成17年から平成27年の間に単身世帯が約5%増加しており、全国でも平成17年から平成27年の間に単身世帯が約5%増加しています。

➡本市では、「単身」世帯の割合が沖縄県や全国と比較すると少なく、「夫婦+子供」世帯が「単身」世帯を上回っており、隣接市等から子育て世帯が転入してきていることと、「単身」「夫婦」世帯が子育て世帯に移行していることが考えられます。

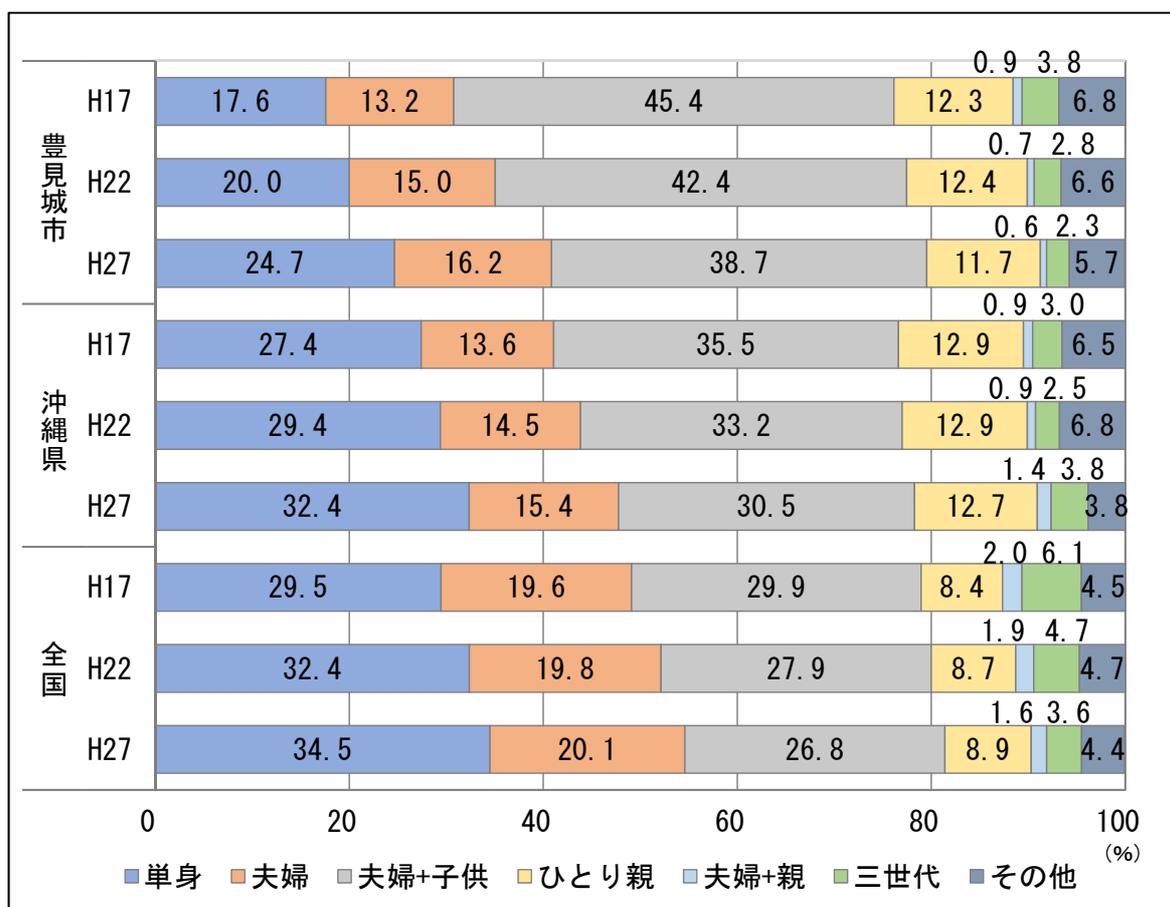


図 世帯の家族類型別世帯数の内訳

資料：国勢調査

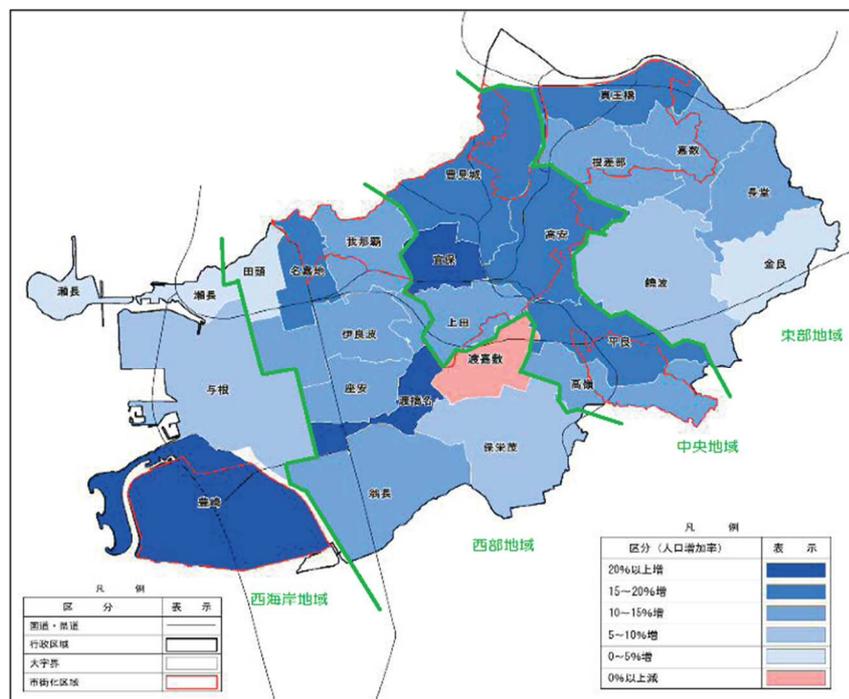
8) 地域別人口状況

○本市では、西海岸地域や中央地域の人口が増加することが想定されています。特に西海岸地域の「豊崎」、中央地域の「宜保」、西部地域の「渡橋名」の人口増加率が20%以上となっています。一方、西部地域の「渡嘉敷」では人口減少、東部地域の「金良」、西部地域の「田頭」、西海岸地域の「瀬長」では人口停滞となっています。新たに整備が行われた地区では人口が増加傾向、旧集落部では人口停滞の経過が見受けられます。

○字別の年少人口率は、「豊崎」が約31%と最も高くなっており、「宜保」が約25%を超えており、人口増加率の高い地区で年少人口率も高いと言えます。

○字別の高齢化率は、「渡嘉敷」で約36%と最も高くなっており、「田頭」「饒波」「金良」では25%を超えている状況です。人口減少または停滞している地区は、高齢化率が高いと言えます。

①人口増加率
(H27-47)



※住民基本台帳の人口をもとにコーホート要因法を用いて推計
資料：豊見城市都市計画マスタープラン（H29.3）に加筆

②字別人口・年少人口率・高齢化率

字名	人口総数	年少人口 (0~14歳)	老年人口 (65歳以上)	年少人口 率(%)	高齢化率 (%)
豊見城	6,452	1,299	1,006	20.1	15.6
宜保	5,245	1,381	518	26.3	9.9
我那覇	3,575	612	716	17.1	20.0
名嘉地	1,671	323	182	19.3	10.9
田頭	274	22	70	8.0	25.5
瀬長	269	42	61	15.6	22.7
与根	1,857	238	423	12.8	22.8
伊良波	1,204	228	224	18.9	18.6
座安	1,200	283	210	23.6	17.5
渡橋名	1,560	341	254	21.9	16.3
上田	4,872	1,002	925	20.6	19.0
渡嘉敷	723	97	255	13.4	35.3
翁長	2,722	507	503	18.6	18.5

字名	人口総数	年少人口 (0~14歳)	老年人口 (65歳以上)	年少人口 率(%)	高齢化率 (%)
保栄茂	1,233	168	255	13.6	20.7
高嶺	3,644	736	749	20.2	20.6
平良	2,963	658	549	22.2	18.5
高安	4,615	962	804	20.8	17.4
饒波	1,234	185	317	15.0	25.7
金良	1,171	176	346	15.0	29.5
長堂	1,143	204	252	17.8	22.0
嘉敷	3,165	524	676	16.6	21.4
真玉橋	4,663	739	835	15.8	17.9
根差部	3,478	549	747	15.8	21.5
豊崎	5,095	1,587	306	31.1	6.0
総数	64,028	12,863	11,183	20.1	17.5

資料：豊見城市ホームページ 豊見城統計情報（H30.1.31現在）

(2) 住宅ストックの現状

本市における住宅ストックの現状を、以下に示します。

1) 住宅数・所有関係

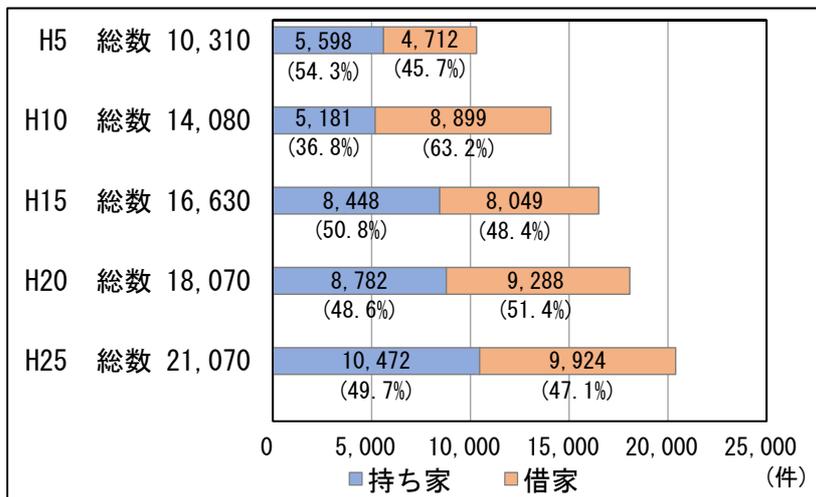
○本市では平成25年で 21,070戸、平成5年の約2倍となっており増加が著しいといえます。

住宅の所有関係は、平成10年を除き「借家」と「持ち家」がほぼ同じ割合となっています。

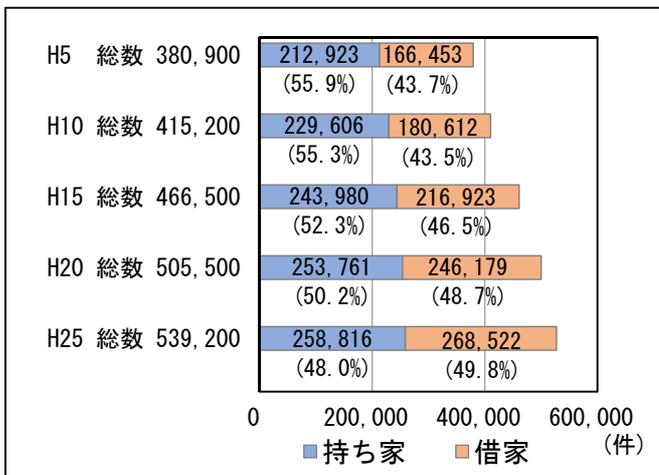
○沖縄県と全国でも「住宅数」は増加しています。

➡沖縄県や全国では、持ち家率が横ばいまたは減少していますが、本市では、平成10年以外は借家と持ち家の所有は約半々の傾向となっており、若い世代がその受け皿となっているものと思われます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

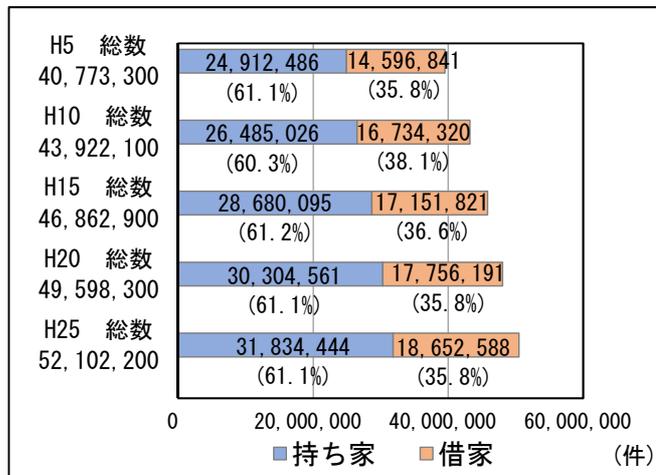


図 住宅数・所有関係

資料：住宅・土地統計調査

2) 年間収入階級別 住宅所有関係

○本市で持ち家が借家の世帯の割合より多くなっているのは、「100万円未満」または「400万円以上」からの世帯です。

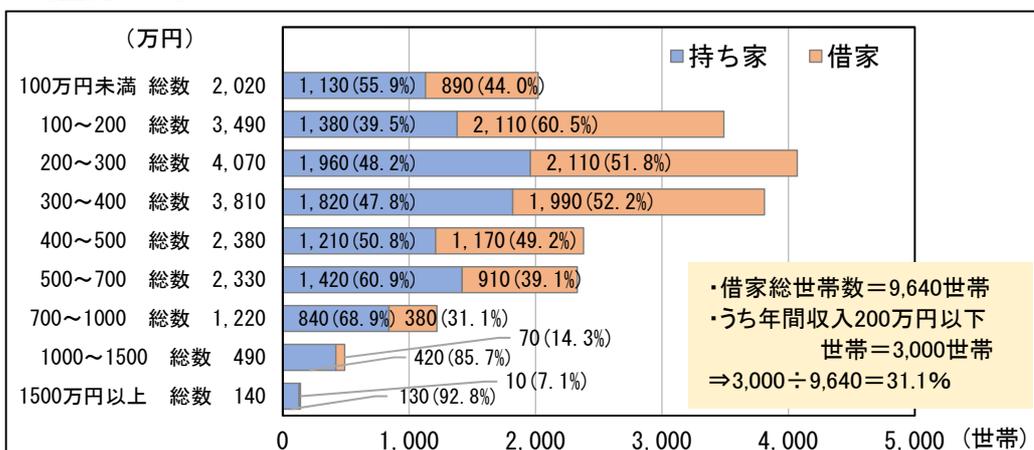
持ち家で一番多い収入階級別世帯は、沖縄県では「100～200万円」、全国では「500～700万円」、本市では「200～300万円」となっています。

○借家で一番多い収入階級別世帯は、沖縄県では「100～200万円」、全国では「200～300万円」、本市では「100～200万円」「200～300万円」となっています。

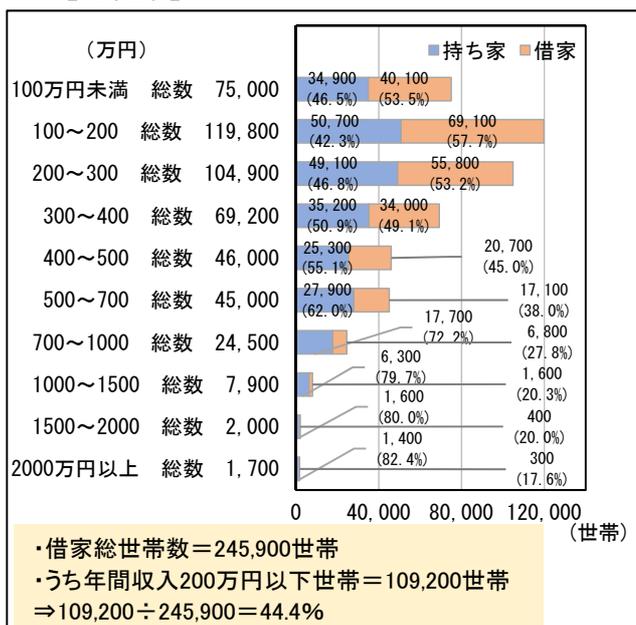
○借家世帯においては、年間収入が200万円以下の世帯が、沖縄県では約44%、全国では約17%、本市では約31%となっています。

➡本市の「100万円未満」で持ち家率が借家より多い要因として、先代から引き継いだ古い持ち家世帯が全国に比べて多いことが考えられます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

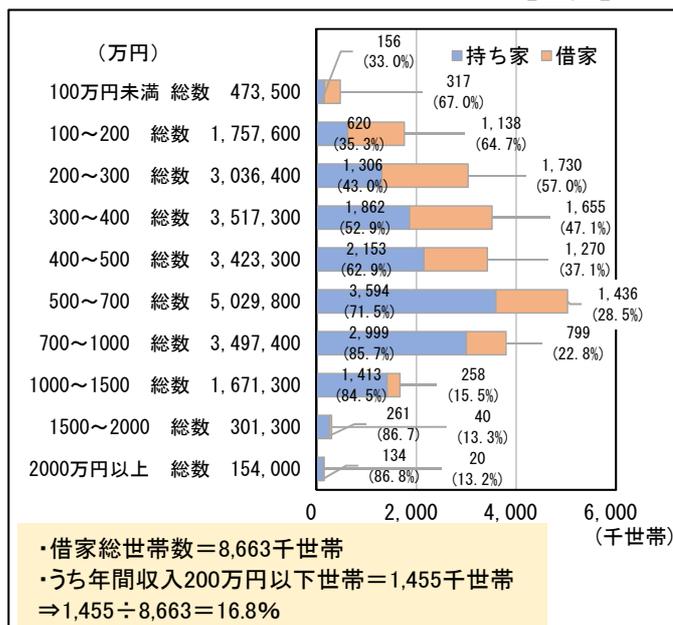


図 年間収入階級別の住宅所有関係

資料：平成25年住宅・土地統計調査

3) 住宅着工数

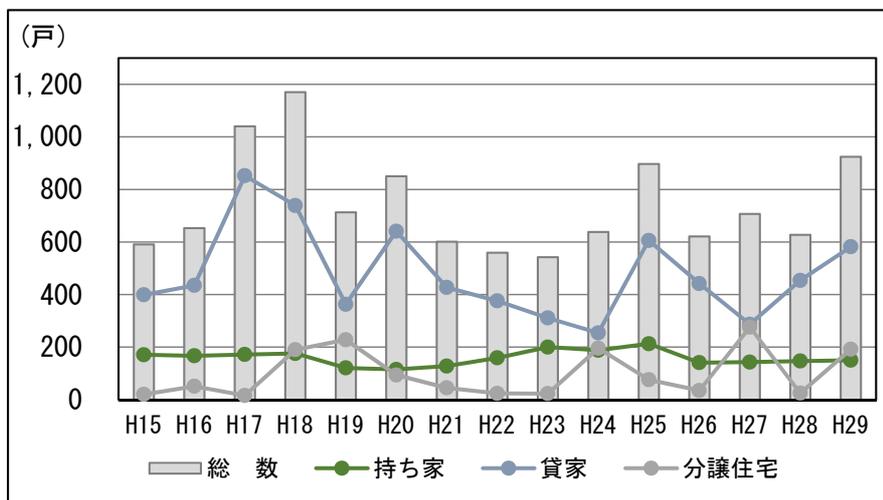
○本市の住宅着工数は、平成17～18年の約1,000～1,200戸がピークとなっており、その後平成19年以降は約600～900戸で推移しています。

形態別は、「貸家」、「持ち家」、「分譲住宅」の順となっていますが、「貸家」の数が各年とも全体の半数～約70%を占めています。

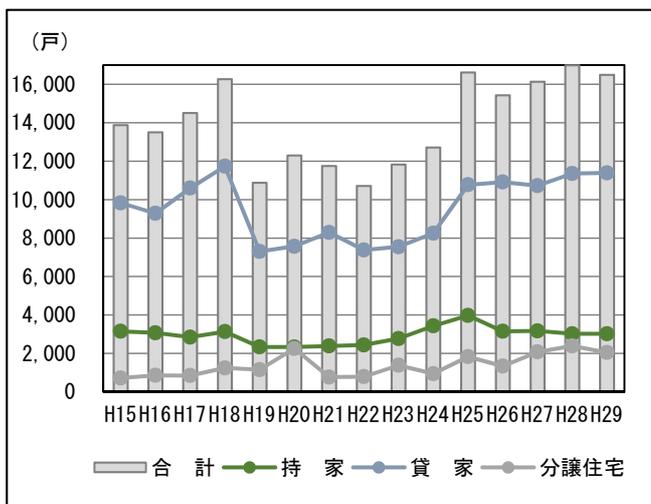
○沖縄県の住宅着工数は、貸家の戸数が、持ち家・分譲住宅の戸数を大きく上回っています。全国では持ち家・貸家・分譲住宅の戸数に大きな差はなく、貸家が若干ですが、持ち家・分譲住宅数を上回っています。

➡本市では、貸家の着工戸数割合が全国より多く、県に比べるとやや少ない状況であり、持ち家の着工戸数は横ばいで推移しており、「1)住宅数・所有関係(20頁)」からも分かる様に、若い世代向けの借家が増えていると考えられます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

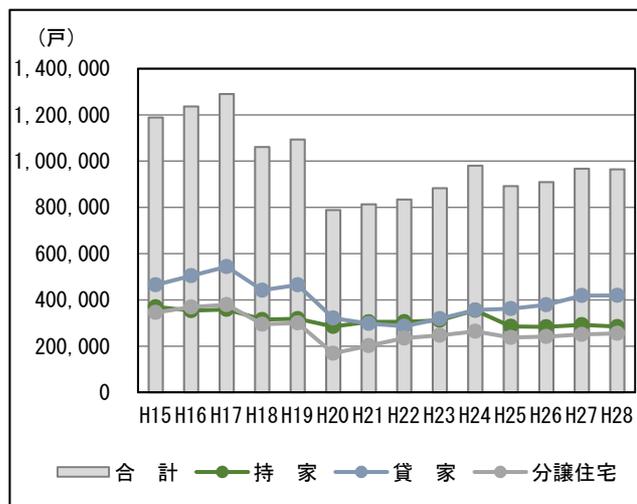


図 新築住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

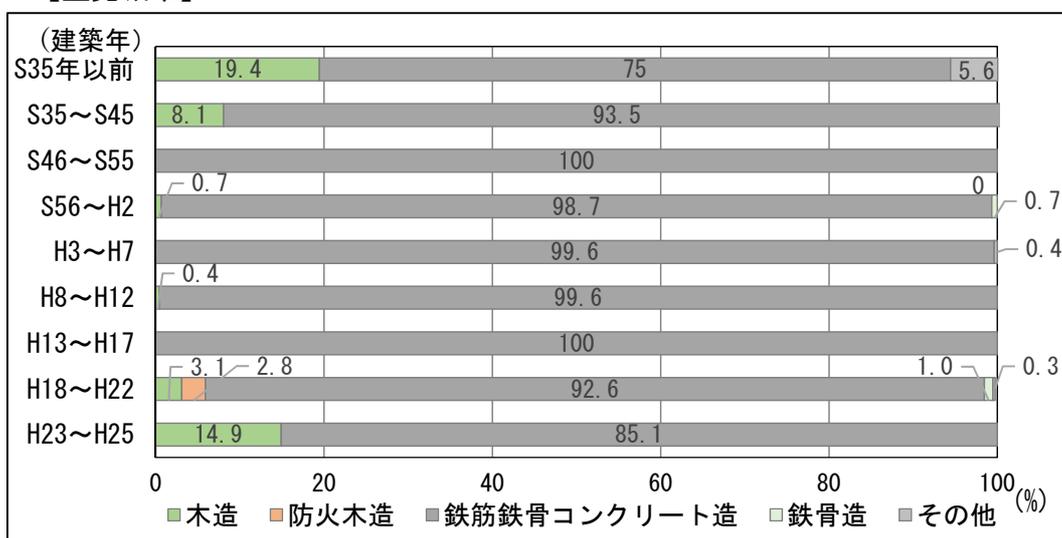
4) 住宅の構造

○本市の住宅の構造は、昭和45年以前に建築された住宅では「木造」が約10～20%程度含まれていますが、その後平成17年まではほぼ100%近くが「鉄筋・鉄骨コンクリート造」となっています。なお、平成23年以降には、「木造」が全体の約15%とやや増加傾向にあります。

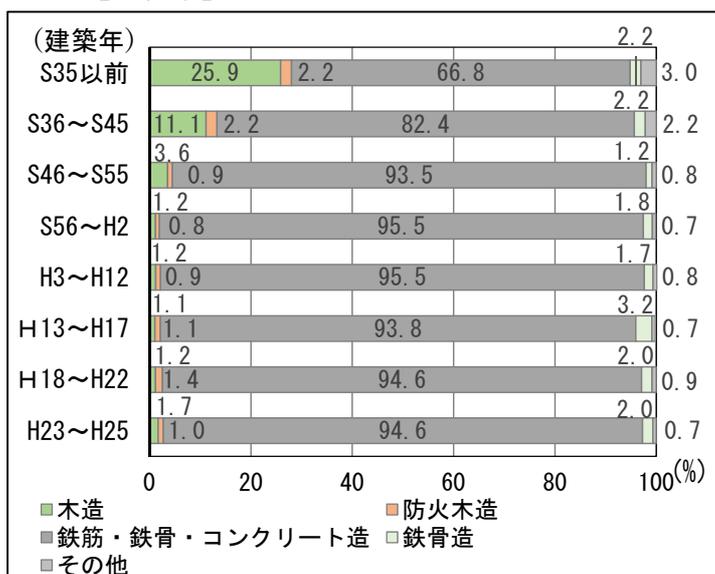
○沖縄県では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が多く、全国では「防火木造」と「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が多くなっています。

➡本市では、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が多いものの、木造住宅数も増加しており、県外からの移住者の増加や木造住宅の快適さや構造面での強化などがその要因と考えられます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

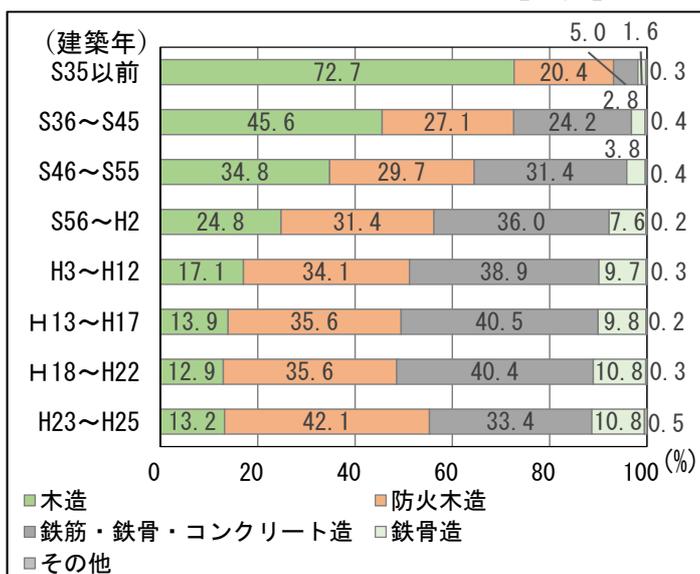


図 建築時期別構造

資料：平成25年住宅・土地統計調査

5) 世帯人員

○本市の世帯人員は、各年次とも「1人世帯」「2人世帯」が増加しています。
 ○沖縄県と全国では、「1人世帯」と「2人世帯」が増加しており、世帯分離・核家族化が進行しています。

➡本市では、単身世帯から家族世帯(子育て世帯)へ移行している傾向にあり、子育て世代にとって利便性、快適性が優れている環境にあるといえます。

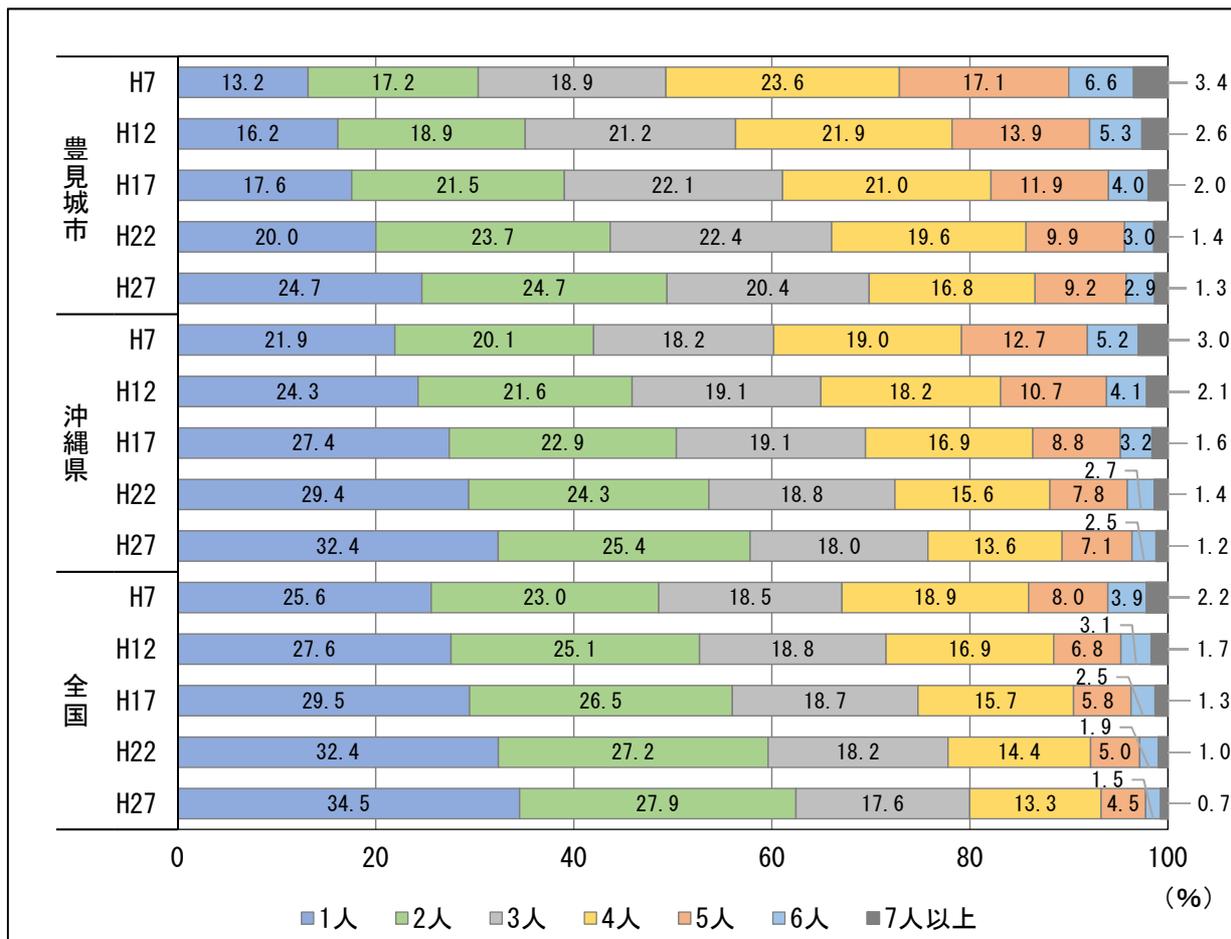


図 世帯人員別世帯構成比

資料：住宅・土地統計調査

6) 居住水準の推移

○本市の居住水準は、「誘導居住面積水準以上」の住戸が増加傾向にあり約44%となっており、「最低居住面積水準未満」の住戸は減少傾向で約7%となっています。

○沖縄県では、「最低居住面積水準未満」の住戸が増加傾向となっており、10%を超えています。全国では「誘導居住面積水準以上」が約6割となっています。

➡本市では、沖縄県とほぼ同程度の居住面積水準となっていますが、全国の水準に比べ、特に「誘導居住面積水準以上」の割合に大きく差があります。

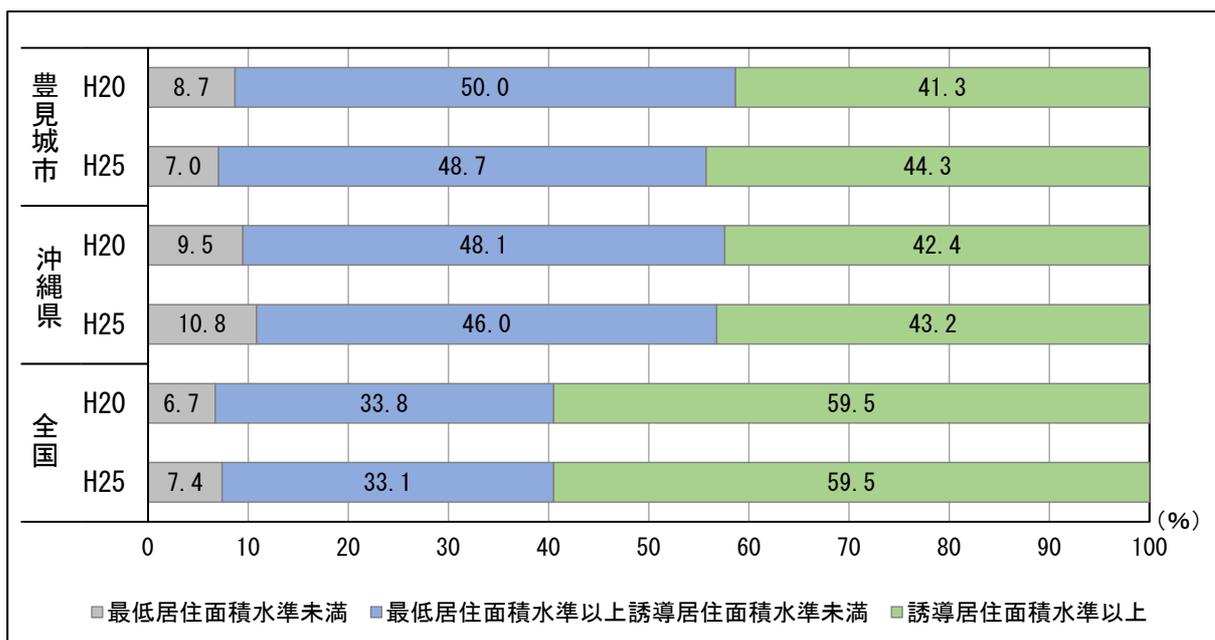


図 住宅の居住面積水準の推移

資料：住宅・土地統計調査

○住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)			
				単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定 [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

資料：国土交通省資料

7) 民営借家の家賃

○本市の平成25年の民間借家の家賃（1㎡当たり）は、「1,000～1,500円」が約半数を占めており、次いで「500～1,000円」が約25%となっています。また、「1～500円」未満は平成20年よりは減少し、「1,500～2,000円」以上は平成20年よりはやや増加しています。

○沖縄県でも1㎡当たり「1,000円～1,500円」が最も多く約39%となっています。全国では「1,000円～1,500円」が最も多く約26%となっています。

➡本市では、新築が増えて家賃の増加が見られることから、低所得者や子育て世帯及び高齢者にとっては、民間借家の家賃が高くなり、入居しづらい状態にあるといえます。

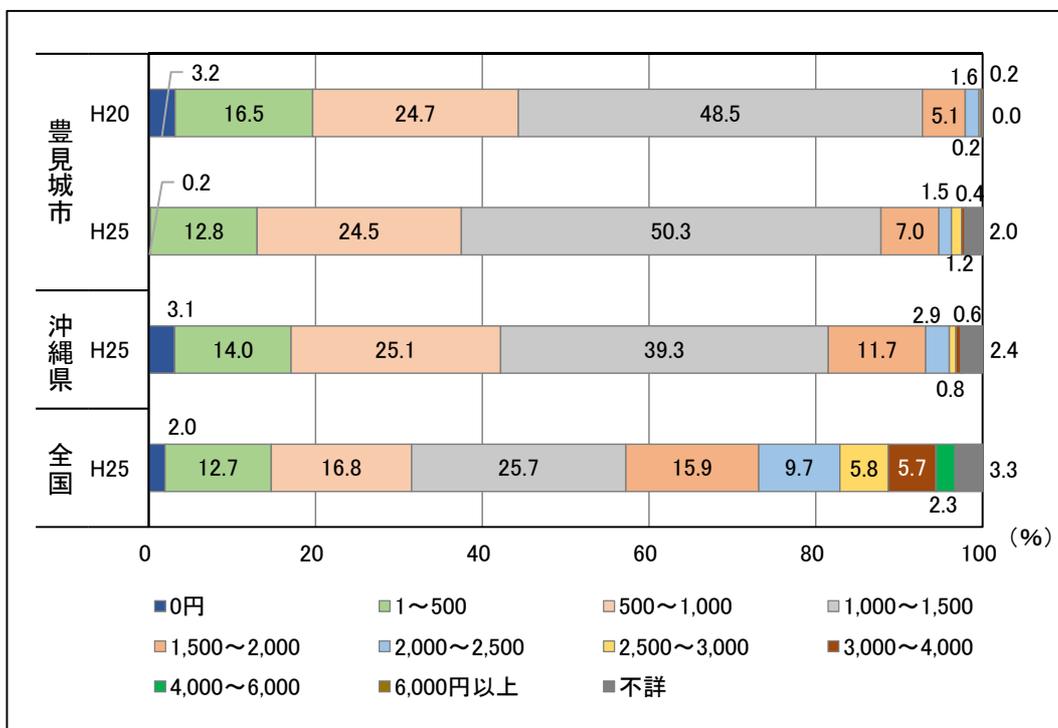


図 1㎡当たりの家賃別借家数の割合

資料：住宅・土地統計調査

(3) 高齢者世帯の現状

本市における高齢者世帯の現状を、以下に示します。

1) 高齢者世帯数

- 本市の高齢者世帯数は、平成7年の2,341世帯から平成27年の6,302世帯となっており、高齢化の傾向が伺えます。
- 家族類型別では、平成7年から平成27年に「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」とも約4.2倍になっています。
- 有料老人ホームは平成27年で13箇所、定員289名となっており、ホーム数と在居者数の推移は平成22年から平成23年にかけては減少したものの年々増加しており、今後、高齢化が進行するなかで、その傾向は続くと想定されます。

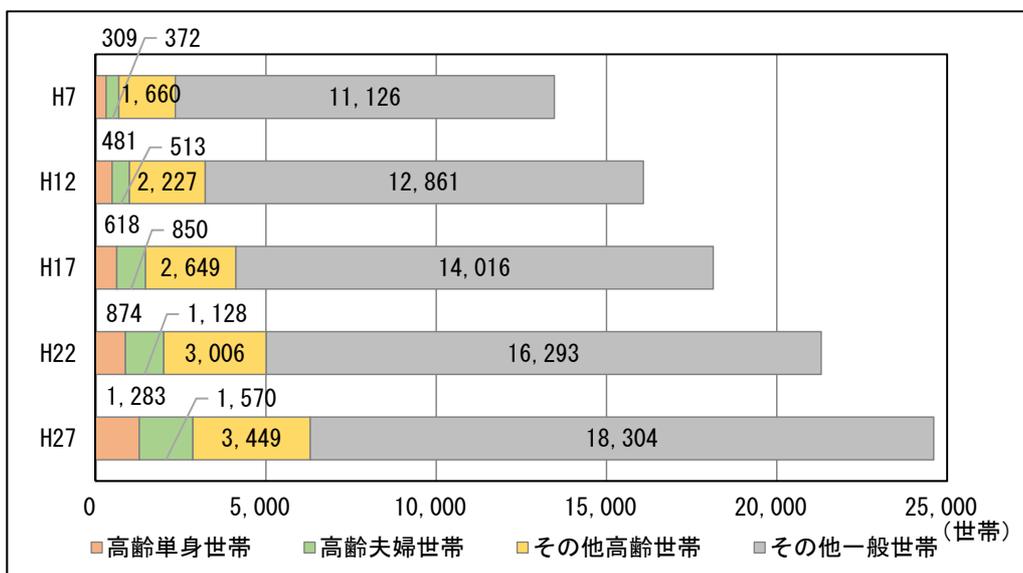
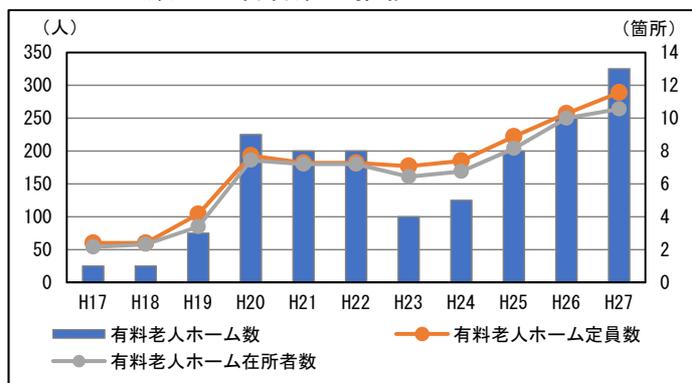


図 豊見城市の高齢者世帯数の推移

資料：国勢調査

表図 豊見城市の老人ホーム数と入居者数の推移

	有料老人ホーム数【箇所】	有料老人ホーム定員数【人】	有料老人ホーム在居者数【人】
H17	1	60	54
H18	1	60	58
H19	3	104	85
H20	9	193	186
H21	8	182	180
H22	8	182	180
H23	4	177	161
H24	5	185	169
H25	8	222	204
H26	10	257	250
H27	13	289	264



資料：社会・人口統計体系

2) 高齢者世帯の住宅所有意向（沖縄県）

○沖縄県の家族型別住まいに関する住宅の所有意向は、総数では「住替え意向のある世帯」128,920世帯のうち「持家」で約50%、次いで「借家」世帯が約34%となっています。

○単身世帯では64歳以下の世帯は「借家」意向が強く、35歳～64歳世帯では約53%、35歳未満世帯では約62%となっています。また、65歳～74歳の世帯では約47%が「持家」意向が多くなっていますが、75歳以上では約23%と低くなっています。

○65歳以上の夫婦世帯では、家計を主に支えるものが65歳以上の世帯の約76%が「持家」意向が強くなっています。

○親子世帯では「持家」意向が約50%となっており、三世帯世帯では約68%が「持家」意向が高くなっています。

表 家族型別住まいに関する意向（所有関係）

	総数 (世帯)	持家 (世帯)	(%)	借家 (世帯)	(%)	特にこだわらない (世帯)	(%)	不明 (世帯)	(%)
総計（住替え意向のある世帯）	128,920	63,699	49.2	43,909	34.1	18,987	14.7	2,325	1.8
単身（35歳未満）	11,885	1,924	16.2	7,422	62.4	2,191	18.4	348	2.9
単身（35歳～64歳）	13,345	4,387	32.9	7,102	53.2	1,717	12.9	139	1.0
単身（65歳～74歳）	3,314	1,564	47.2	1,089	32.9	370	11.2	291	8.8
単身（75歳以上）	1,720	394	22.9	1,326	77.1	0	0.0	0	0.0
夫婦（家計を主に支えるものが65歳未満）	10,288	5,323	51.7	3,045	29.6	1,724	16.8	196	1.9
夫婦（家計を主に支えるものが65歳以上）	2,116	1,610	76.1	279	13.2	0	0.0	227	10.7
親と子（長子5歳以下）	17,438	10,644	61.0	4,354	25.0	2,440	14.0	0	0.0
親と子（長子6～11歳）	18,625	10,276	55.2	5,171	27.8	3,057	16.4	121	0.6
親と子（長子12～17歳）	15,400	9,619	62.5	3,449	22.4	2,332	15.1	0	0.0
親と子（長子18～24歳）	11,172	5,526	49.5	3,989	35.7	1,586	14.2	71	0.6
親と子（長子25歳以上）	11,585	5,754	49.7	3,715	32.1	1,639	14.1	477	4.1
三世帯世帯	1,244	852	68.5	82	6.6	310	24.9	0	0.0
複合世帯	2,298	1,299	56.5	521	22.7	168	7.3	310	13.5
その他	1,792	1,163	64.9	417	23.3	210	11.7	2	0.1
不明	5,589	2,935	52.5	1,739	31.1	768	13.7	147	2.6

※網掛けは高齢者世帯

資料：平成25年住生活総合調査（沖縄県）

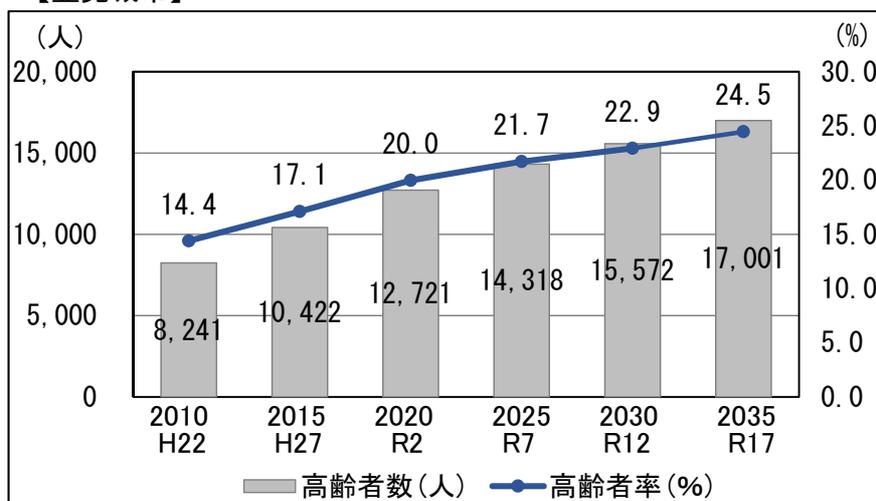
3) 高齢者人口の推移（推計）

○本市の高齢者人口は、今後、2035（令和17）年次には17,001人、一般世帯に占める割合は、約25%に達すると推計されており、高齢化が進行していくと想定されます。

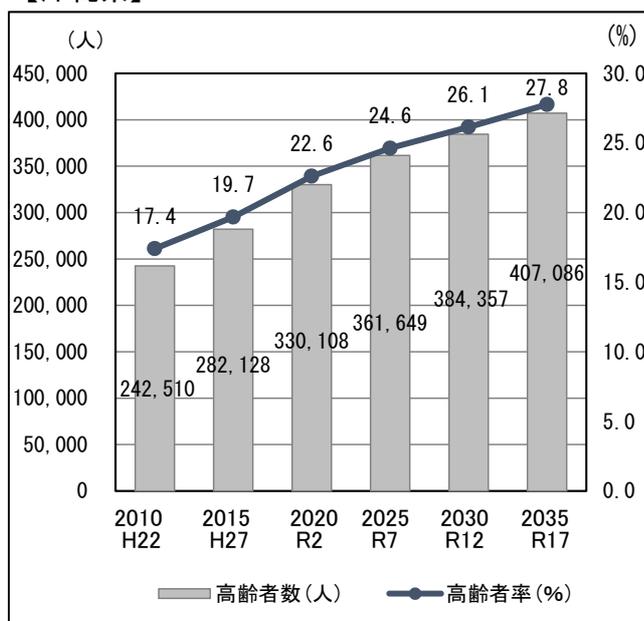
○沖縄県では、2035（令和17）年次には、高齢者人口の一般世帯に占める割合は約28%に達すると推計されており、全国でも2035（令和17）年次には約33%に達すると推計されています。

➡本市の高齢化率は、沖縄県や全国に比べると低い傾向にありますが、増加率はほぼ同様の傾向を示しており、自然な高齢化の進行といえます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】



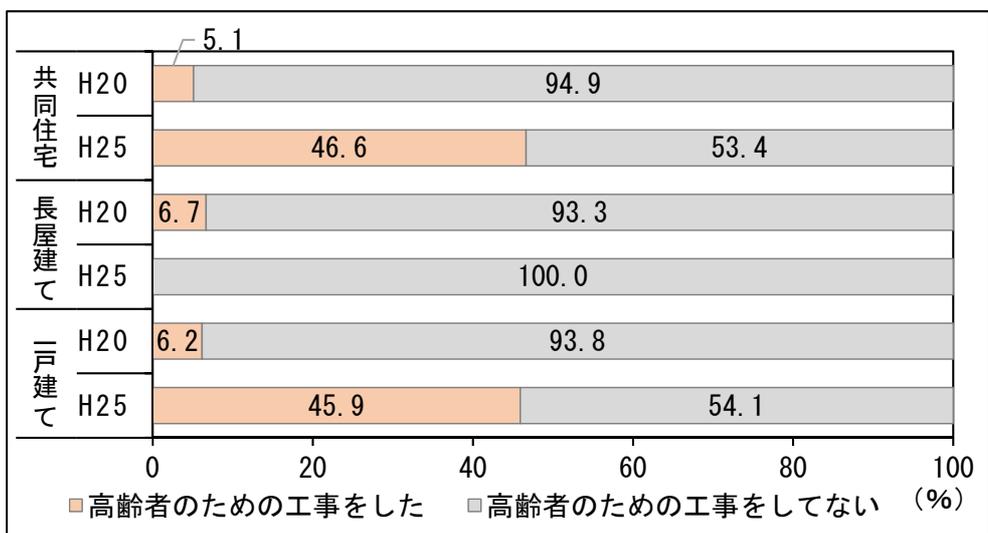
図 高齢者数と高齢者率の推計

資料：日本の地域別将来推計人口(国立社会保障・人口問題研究所 H25.3)

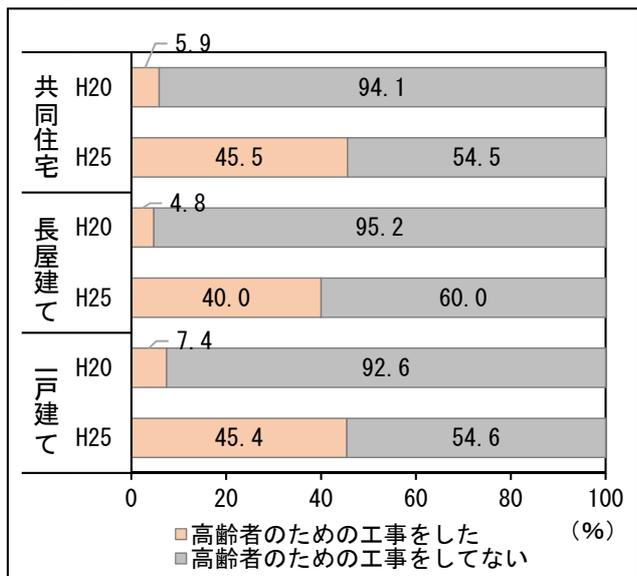
4) 高齢者のためのリフォーム状況

○本市での高齢者のためのリフォーム状況は、平成20年と25年を比較すると平成25年では「一戸建」では約7倍、「共同住宅」では約9倍と増加しています。
 ○沖縄県では平成20年と25年を比較すると、「一戸建て」「共同住宅」ともリフォーム率が約6~8倍に増加しています。全国のリフォーム率では、「一戸建て」が約65%と横ばいであり、「共同住宅」では約1.3倍増加の約68%となっています。
 ➡本市と沖縄県の住宅のリフォーム状況は平成20年から平成25年にかけて全国がほぼ横ばいなのに対して約8~9倍と大幅に増加していることから、改修工事が盛んに行われたと考えられます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

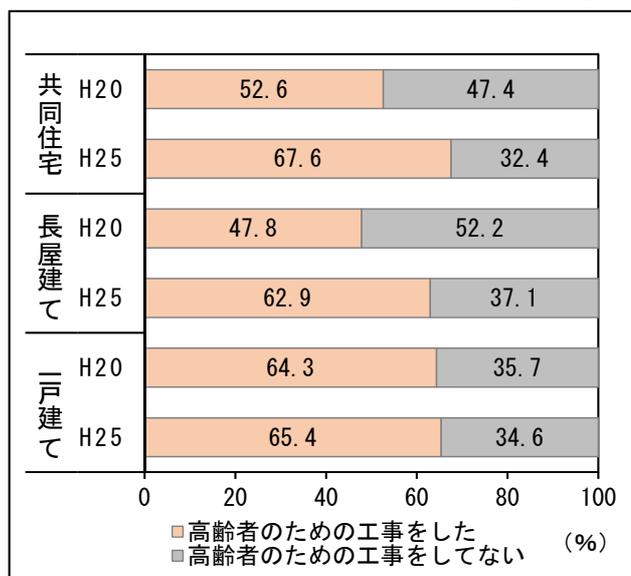


図 高齢者のためのリフォーム状況

資料：住宅・土地統計調査

5) 高齢者のための設備設置状況

○本市の所有関係別高齢者のための設備がある住宅の割合は、何らかの対策を施した割合は、持ち家の方が高い傾向となっています。

○その中でも「手すり」については、約20%を超える設置率となっており、次いで「段差のない屋内」が約10%、「廊下などが車いすで通行可能な幅」が約9%となっており、その他（「道路から玄関まで車いすで通行可能」「またぎやすい高さの浴槽」）は各々約6%～7%以下となっています。

○屋内での設備改善が多く、また手間のかかる浴槽の改修等よりも手すりの設置、段差の解消などが多くなっています。

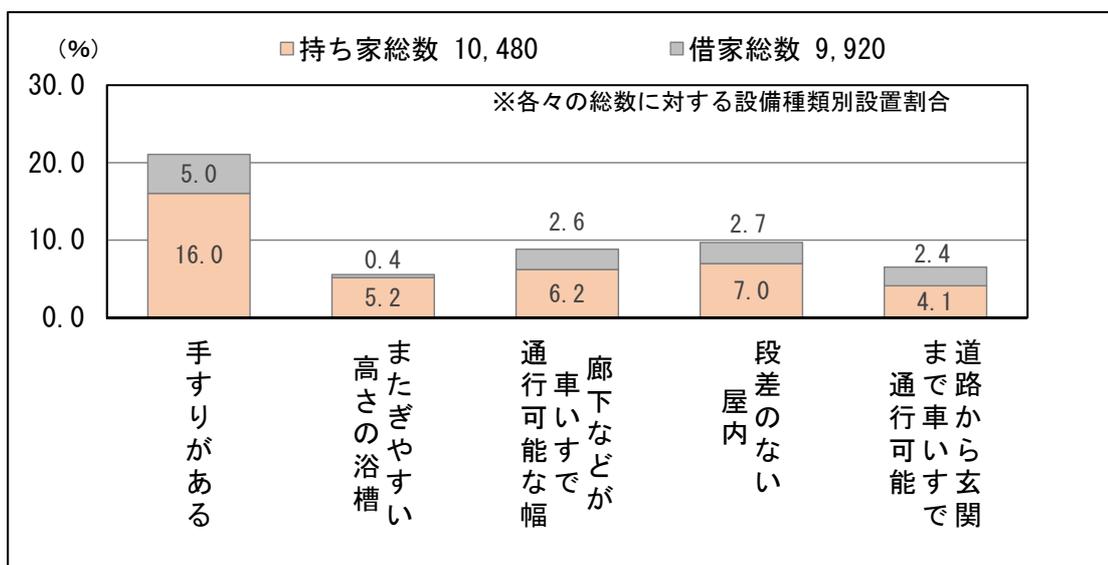


図 所有関係別高齢者等のための設備がある住宅の割合（豊見城市）

資料：平成25年住宅・土地統計調査

(4) 子育て世帯の現状

本市における子育て世帯の現状を、以下に示します。

1) 子育て世帯の推移

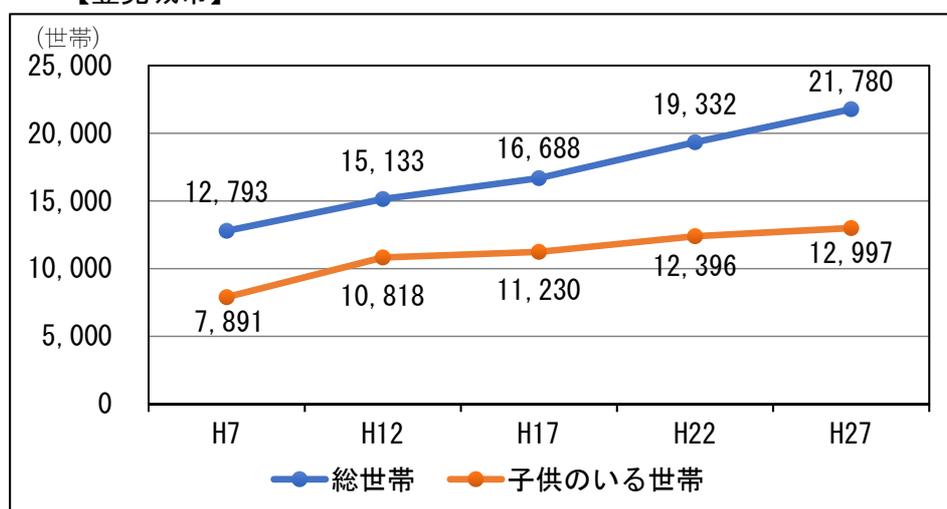
○本市の子供のいる世帯数は、平成7年から増加傾向にあり、平成27年には12,997世帯（総世帯の約60%）となっています。

「総世帯」数と比較すると、平成7年には約5,000世帯の差でしたが、平成27年には約8,800世帯に差が広がっており、世帯分離と少子化の進行が伺えます。

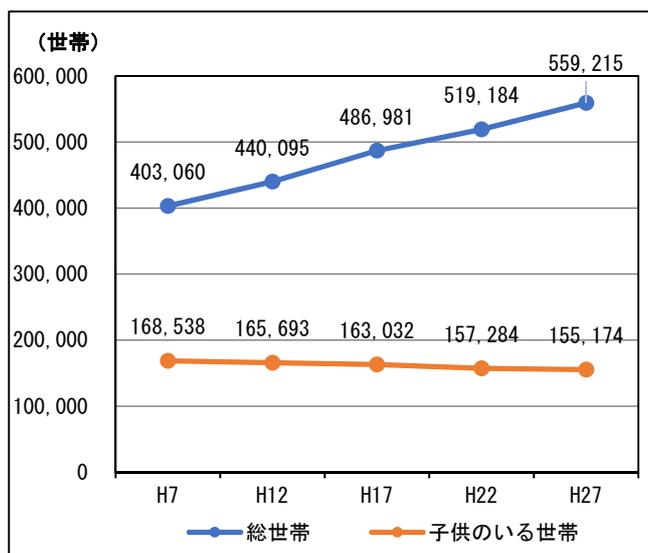
○沖縄県や全国では、子供のいる世帯数は減少傾向にあり、平成27年にはそれぞれ総世帯の約28%、約41%となっています。

➡本市では、子育て世帯が多く、増加し続けていることから、子育て世帯の増加・維持・確保面から子育てしやすい環境づくりが必要といえます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

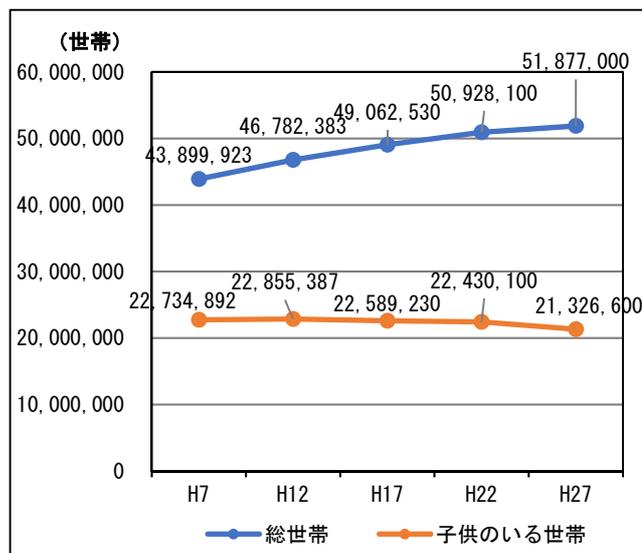


図 子供のいる世帯の推移

資料：国勢調査

2) 子供のいる世帯の住宅の所有関係

○本市の子供のいる世帯の住宅の総世帯に占める割合は約 60%で、その大半が核家族となっています。

子供のいる世帯の住宅の保有関係状況は、約 51%が「持家」で、その他は「借家」となっており、その約 68%が「民間借家」に住んでいます。

○沖縄県の子供のいる世帯の住宅の総世帯数に占める割合は約 46%となっています。全国の割合は約 41%となっています。

➡本市では、沖縄県や全国と比較すると子供のいる世帯の割合が多いものの、全国に比べて持ち家比率が低い事がわかります。

表 子供のいる世帯の住宅の保有関係

【豊見城市】

	実数(世帯数)							構成比(%)						
	総数	持家	借家	借家内訳				総数	持家	借家	借家内訳			
				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り
主世帯総数	21,672	10,586	11,086	1,787	8,492	578	229	100.0	48.8	51.2	8.25	39.18	2.67	1.06
子供のいる世帯総数	12,997	6,654	6,343	1,651	4,328	235	129	100.0	51.2	48.8	12.70	33.30	1.81	0.99
子供のいる核家族世帯	11,449	5,596	5,853	1,532	3,969	230	122	100.0	48.9	51.1	13.38	34.67	2.01	1.07
子供のいるその他の親族世帯	1,548	1,058	490	119	359	5	7	100.0	68.3	31.7	7.69	23.19	0.32	0.45

※子供のいる世帯の住宅の割合＝子供のいる世帯数（12,997戸）÷主世帯総数（21,672戸）＝60.0%

※子供のいる世帯の民間借家の割合＝民間借家（4,328戸）÷借家総数（6,343戸）＝68.2%

【沖縄県】

	実数(世帯数)							構成比(%)						
	総数	持家	借家	借家内訳				総数	持家	借家	借家内訳			
				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り
主世帯総数	553,464	269,257	284,207	29,704	234,084	11,040	9,379	100.0	48.6	51.4	5.37	42.29	1.99	1.69
子供のいる世帯総数	253,025	133,988	119,037	16,941	94,063	3,828	4,205	100.0	53.0	47.0	6.70	37.18	1.51	1.66
子供のいる核家族世帯	239,996	122,645	117,351	16,589	92,835	3,801	4,126	100.0	51.1	48.9	6.91	38.68	1.58	1.72
子供のいるその他の親族世帯	13,029	11,343	1,686	352	1,228	27	79	100.0	87.1	12.9	2.70	9.43	0.21	0.61

※子供のいる世帯の住宅の割合＝子供のいる世帯数（253,025戸）÷主世帯総数（553,464戸）＝45.7%

【全国】

	実数(世帯数)							構成比(%)						
	総数	持家	借家	借家内訳				総数	持家	借家	借家内訳			
				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り				公営・公団・公社の借家	民間借家	給与住宅	間借り
主世帯総数	52,460,618	32,693,605	19,767,013	2,890,756	15,108,361	1,291,466	476,430	100.0	62.3	37.7	5.51	28.80	2.46	0.91
子供のいる世帯総数	21,540,565	16,395,431	5,145,134	1,116,880	3,457,039	413,732	157,483	100.0	76.1	23.9	5.19	16.05	1.92	0.73
子供のいる核家族世帯	18,939,886	13,896,690	5,043,196	1,095,780	3,387,157	407,409	152,850	100.0	73.4	26.6	5.79	17.88	2.15	0.81
子供のいるその他の親族世帯	2,600,679	2,498,741	101,938	21,100	69,882	6,323	4,633	100.0	96.1	3.9	0.81	2.69	0.24	0.18

※子供のいる世帯の住宅の割合＝子供のいる世帯数（21,540,565戸）÷主世帯総数（52,460,618戸）＝41.1%

資料：平成27年国勢調査

3) 誘導居住面積水準の状況

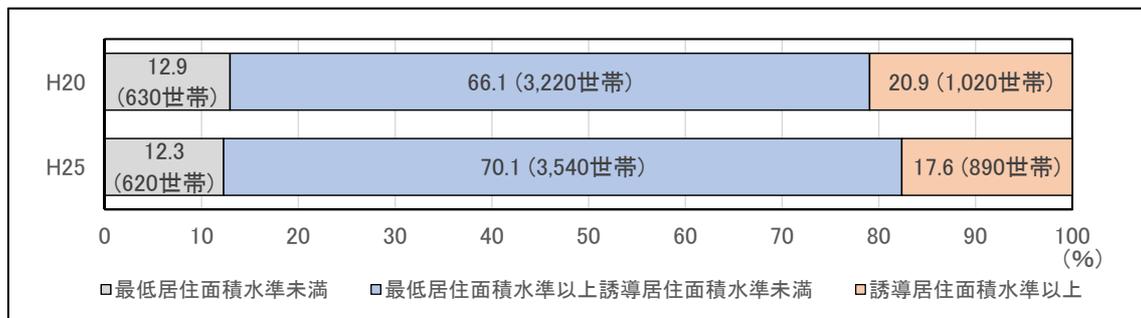
○本市の平成25年における18歳未満の者がいる世帯の居住面積水準は、「最低居住面積水準以上誘導居住面積水準未満」が3,540世帯で、全体の約70%となっており、平成20年とほぼ同様の傾向となっています。

○沖縄県の平成25年における18歳未満の者がいる居住面積水準は「最低居住面積水準以上と誘導居住面積水準未満」が約63%となっており、全国でも「最低居住面積水準以上と誘導居住面積水準未満」が約54%と最も多くなっています。

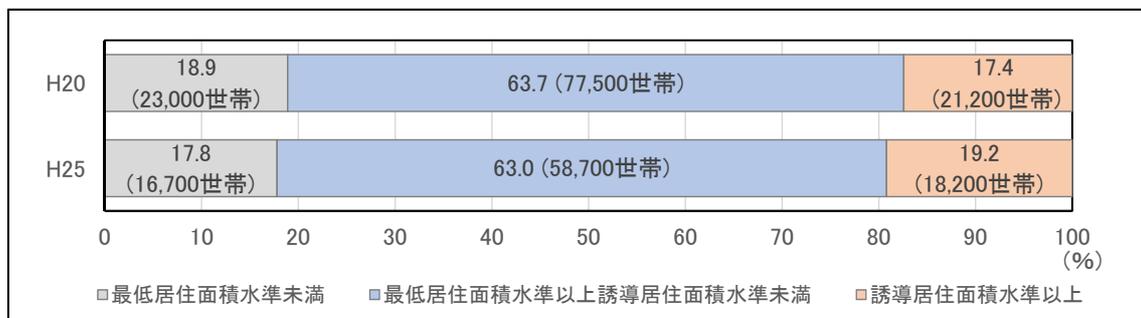
沖縄県は全国に比べて、誘導居住面積水準以上の割合が著しく少ないことが分かります。

➡本市は、沖縄県に比べて誘導居住面積水準以上の割合が少なく、また最低居住面積水準以上の割合も少ないことから、居住面積の世帯別の差が少なく、より誘導面積水準以上の居住水準の確保が望まれます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

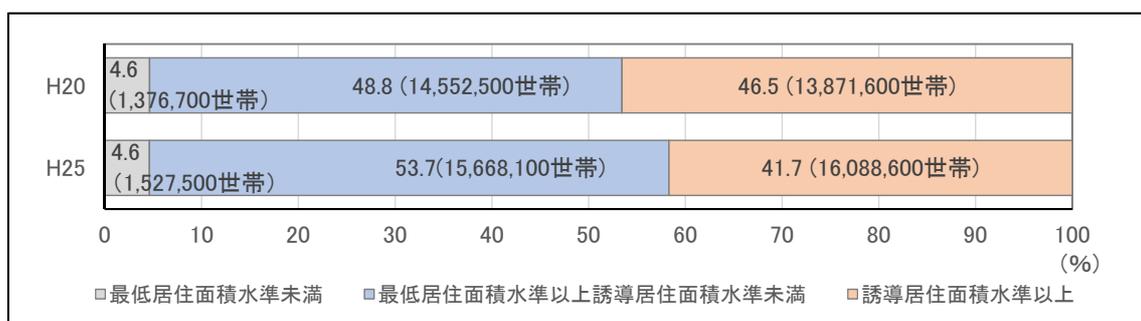


図 18歳未満の者がいる世帯の居住面積水準

資料：住宅・土地統計調査

4) 子育てにおいて重要な要素（沖縄県）

○沖縄県における子育て世帯の住環境に対する重要な要素としてあげているのは、「住宅の広さや間取り」が最も多く、次いで「台風時の住宅の安全性」「住宅の防犯性」「地震時の住宅の安全性」に続いています。

○「住宅の広さや間取り」が重要な要素の最上位にあることから、現在の狭さに対する不満とも考えられ、適切な広さの居住環境が望まれます。

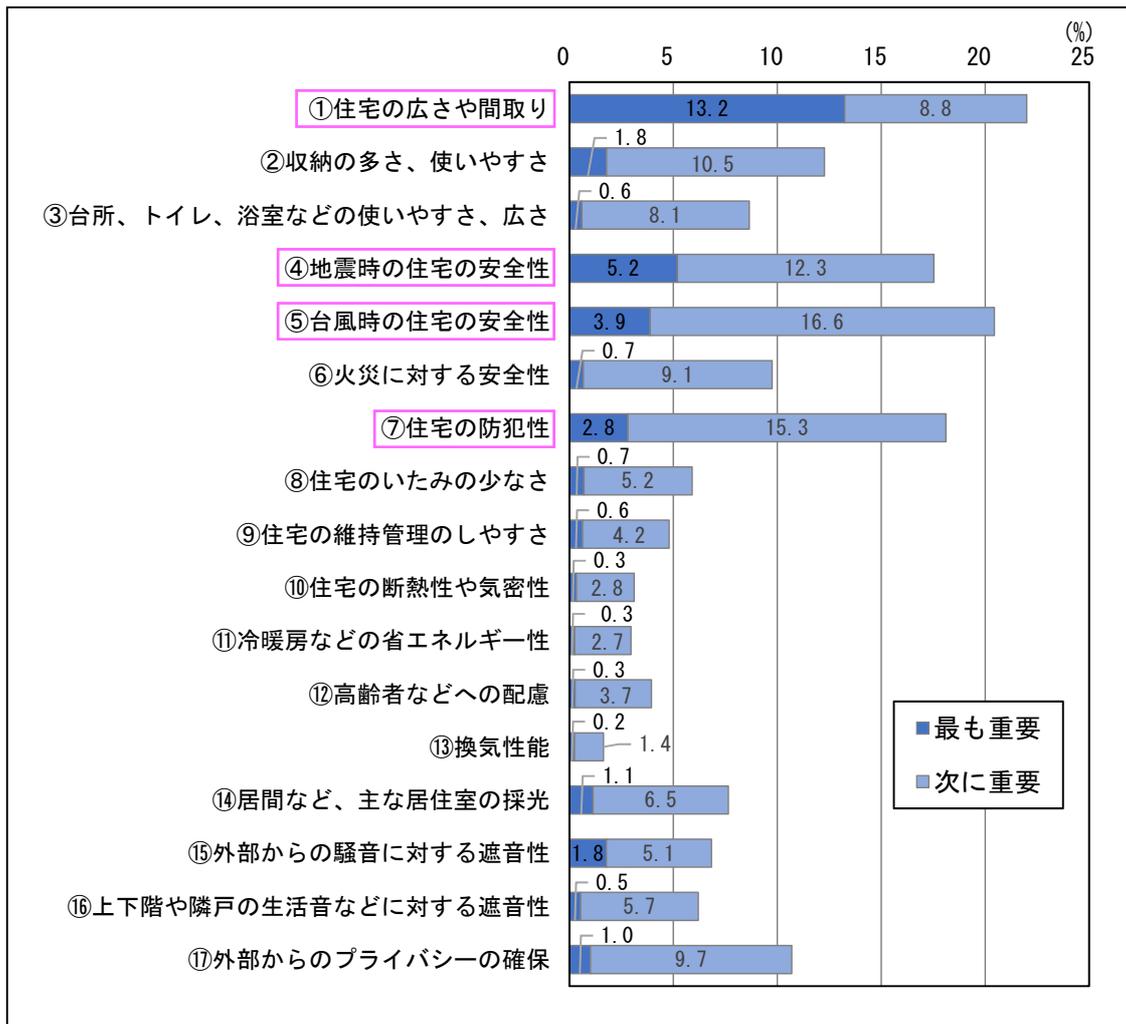


図 家族型別住環境の各要素に対する評価(不満率)

資料：平成25年住生活総合調査(沖縄県)

(5) 障がい者・外国人世帯の現状

本市における障がい者・外国人世帯の現状を、以下に示します。

○障がい者数は増加傾向にあり、平成28年には3,265人となっています。

○外国人世帯は増加傾向にあり、平成29年には129世帯となっています。

➡障がい者数、外国人世帯ともに今後も増加することが見込まれるため、安心して住み続けられる環境づくりが望まれます。

表 障がい種類別障がい者数の推移

年度	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年
身体障がい者	1,505	1,578	1,648	1,926	2,003	1,979	2,033	2,122
知的障がい者	271	297	314	446	466	503	532	572
精神障がい者	319	365	368	404	436	472	527	571
合計	2,095	2,240	2,330	2,776	2,905	2,954	3,092	3,265

資料：平成29年統計とみぐすく

表 外国人人口世帯数

年度	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年
外国人人口	160	172	191	252	2,966
外国人世帯数	-	40	59	93	129

資料：住民基本台帳

(6) 中古住宅市場の現状

本市における中古住宅市場の現状を、以下に示します。

1) 建築時期別中古住宅数

- 本市の持ち家として取得した中古住宅を建築時期別にみると、「昭和 46～55 年」が全体の約 32%と最も多く、次いで「平成 3～平成 12 年」の約 27%、「昭和 56～平成 2 年」の約 26%となっています。
 - 中古住宅取得率は、沖縄県は約 14%、全国では約 17%となっており、本市はその中間的な比率で約 15%となっています。県内では宜野湾市の約 17%、浦添市の約 15%に次いで多くなっています。
 - 沖縄県では「昭和 56～平成 2 年」が最も多く、約 25%となっています。全国でも「昭和 56～平成 2 年」が最も多く、約 29%となっています。
- ➡本市では、沖縄県や全国と同様に比較的新しい中古住宅を取得していると考えられますが、「昭和 46 年～55 年」が最も多くなっており、耐震化及び修繕等の措置が望まれます。

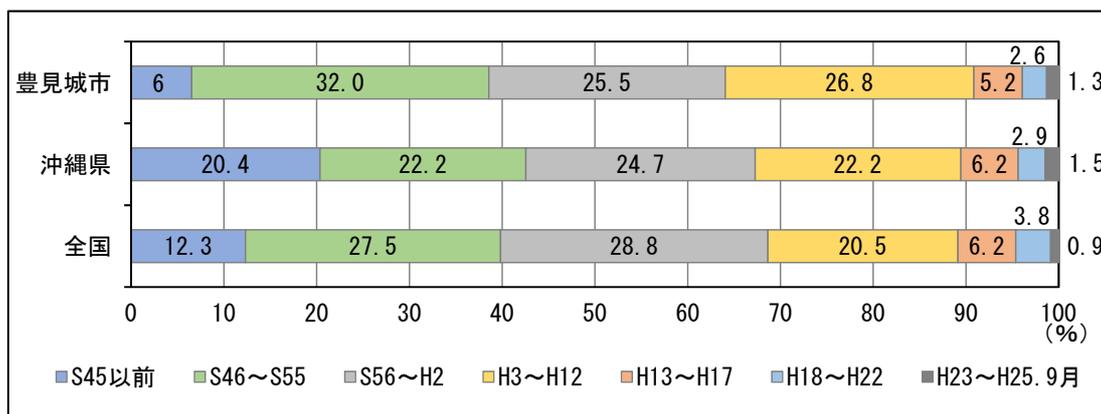


図 建築時期別持ち家として取得した中古住宅の構成比

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

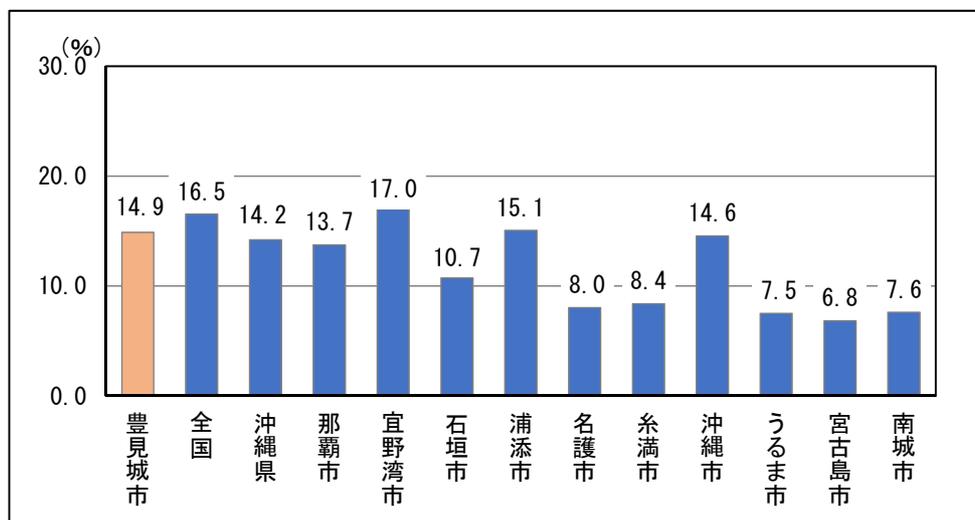


図 中古住宅取得率の都市比較

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(7) 空家の現状

本市における空家の現状を、以下に示します。

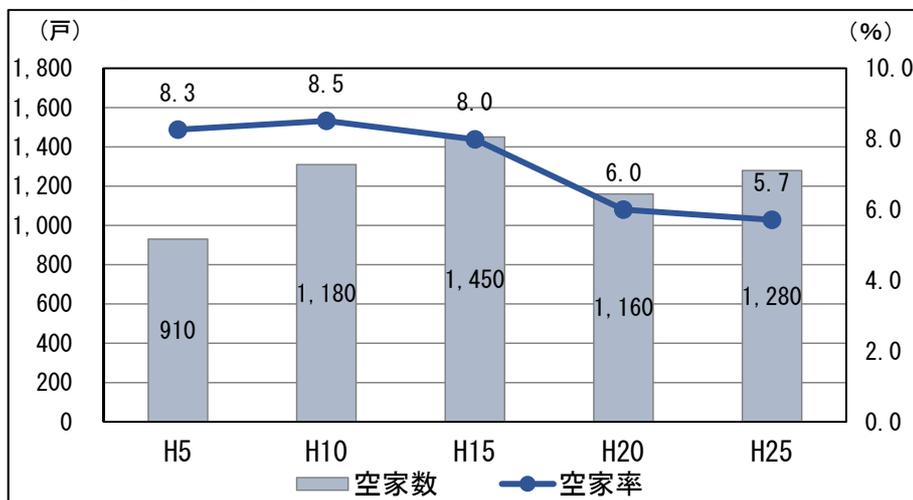
1) 空家数の推移

○本市の空家数の推移は、概ね平成10年以降は1,200~1,450戸となっており、空家率は、平成15年以降は減少の傾向を示しています。

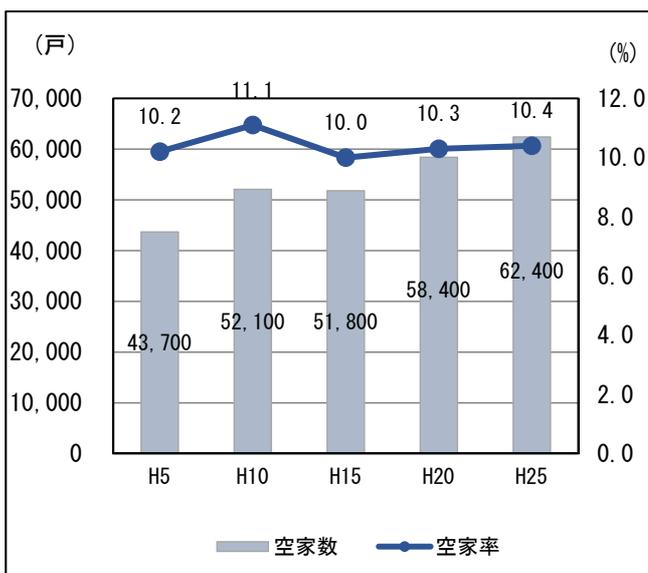
○沖縄県では平成10年の空家率が最も高く、約11%となっています。全国では平成5年から平成25年の間に空家率は約4%増加しています。

➡本市では、住宅総数が増加しているため空家率が減少傾向にあり、沖縄県や全国と比較すると低い値となっていますが、空家数はやや増加傾向にあると言えます、今後の空家等の実態を把握し、適宜対応することが期待されます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

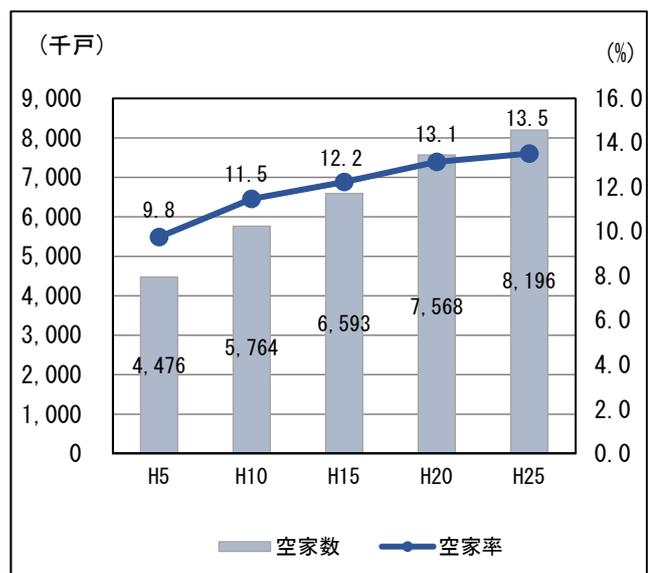


図 空家数・空家率の推移

資料：住宅・土地統計調査

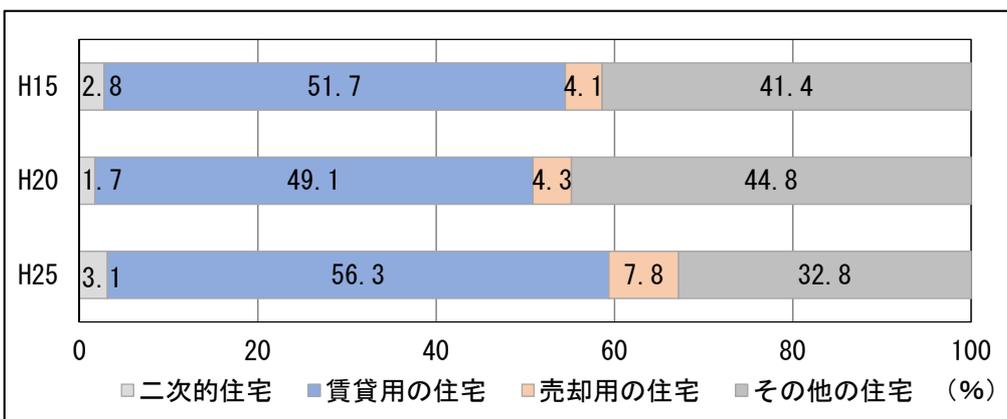
2) 空家の種類

○本市の空家の種類は、各年とも「賃貸用の住宅」が約半数以上を占め、特に平成25年には約60%と増加傾向を示しています。

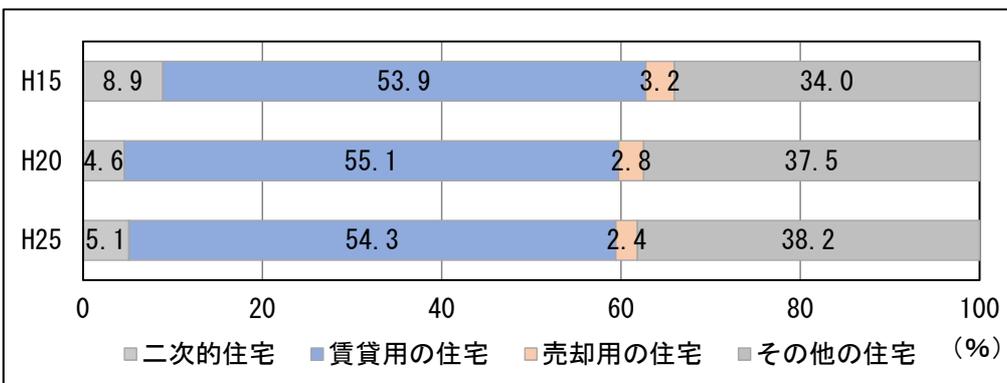
○沖縄県では「賃貸用の住宅」が各年とも約54%前後で推移しています。全国では「賃貸用の住宅」が最も多い約56%ですが、平成25年には約52%に減少しています。

➡本市では、「賃貸用の住宅」は増加傾向にありますが、沖縄県では横ばい傾向にあり全国では減少していることから、賃貸用の空家住宅の流通促進が望まれます。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

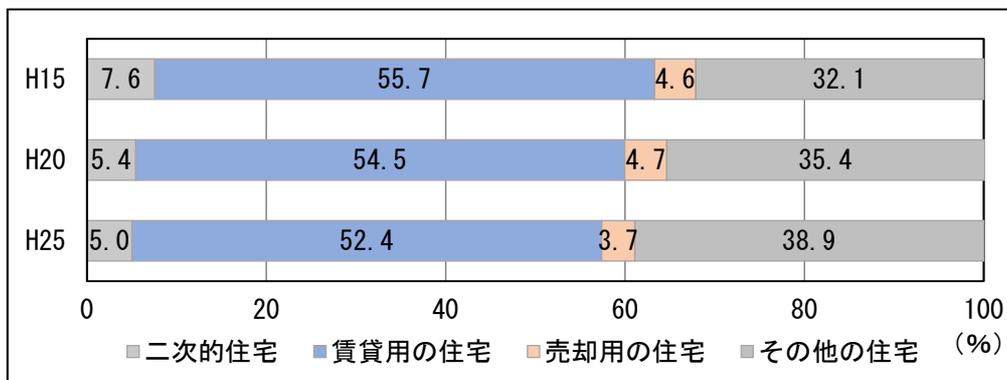


図 空家の種類

資料：住宅・土地統計調査

(8) 共同住宅の現状

本市における共同住宅の現状を、以下に示します。

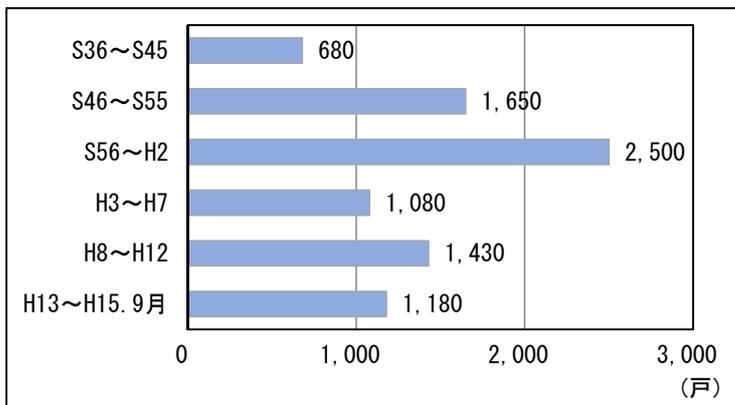
1) 建築時期別共同住宅数

○本市の建築時期別共同住宅数は、「昭和36年～平成15年」までの総数で8,520戸となっており、「昭和56～平成2年」に建てられたものが全体の約29%と最も多く、次いで「昭和46～55年」の約19%、「平成8～12年」の約17%となっています。建築後30年以上経過している共同住宅が全体の約60%を占めており、老朽化・耐震化等が懸念されます。

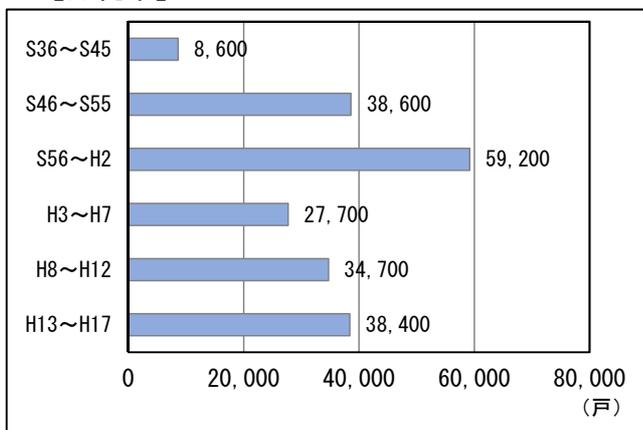
○沖縄県では「昭和56年～平成2年」に建てられた共同住宅数が最も多く、59,200戸となっています。全国でも「昭和56年～平成2年」に建てられた共同住宅数が最も多く、約376千戸となっています。

➡本市の共同住宅数は、「昭和56年～平成2年」に建てられた2,500戸をピークにして、平成7年まで減少傾向にあったものが、「平成8年～平成12年」で増加し、「平成13～15年9月」の間では250戸減少していますが、沖縄県の「平成13～平成17年」の傾向と同様に増加傾向にあると予測されます（本市の資料が平成15年9月までしかないため）。

【豊見城市】



【沖縄県】



【全国】

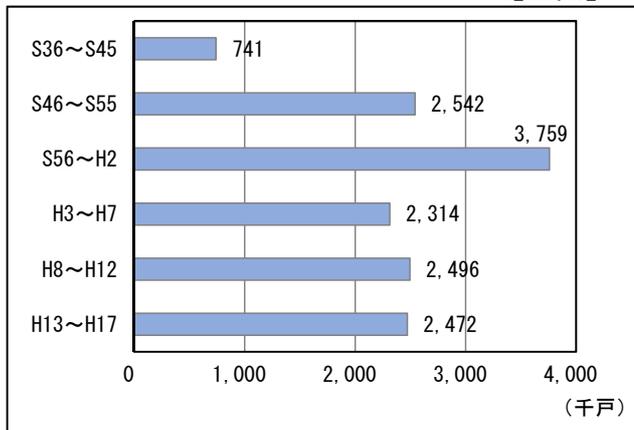


図 建築時期別共同住宅戸数

資料：平成25年住宅・土地統計調査

2) マンションの所在地

○平成 25 年住生活総合調査の有効回答数 315 のうち、マンションの所在地別では、本市は戸数で 8 戸となり沖縄県全体の 2.5%の立地状況で、沖縄県では 6 番目の件数となっています。

➡マンションは、今後も増加することが考えられるため、多様なニーズに合った住宅供給や、適切な維持管理に関する情報提供が求められます。

表：マンションの所在地

	有効回答数	那覇市	宜野湾市	浦添市	北谷町	沖縄市	豊見城市	糸満市	南城市	南風原町	与那原町	石垣市	名護市	うるま市	西原町	恩納村
沖縄県	315	201	35	34	12	10	8	3	3	2	2	1	1	1	1	1
	100.0	63.8	11.1	10.8	3.8	3.2	2.5	1.0	1.0	0.6	0.6	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3

資料：平成 25 年住生活総合調査

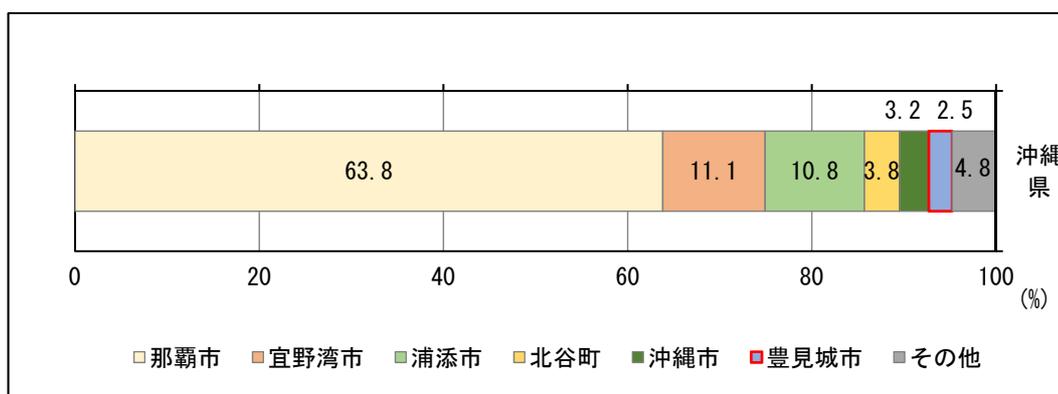


図 マンションの所在地

資料：平成 25 年住生活総合調査

(9) 建物耐震等の現状

本市における建物耐震等の現状を、以下に示します。

1) 耐震住宅状況

○本市では平成20年の住宅総戸数約18,000戸に対し、昭和56年以前に建設され耐震性がないと考えられるものが約2,100戸であり、耐震化率は88.3%となっています。平成25年には住宅総戸数約21,000戸に対して、昭和56年以前に建設され耐震性がないと考えられるものが約1,600戸であり、耐震化率は92.4%となっています。

○平成25年の耐震化率は、沖縄県では約88%、全国では約82%となっており、沖縄県では2025(令和7)年、全国では2020(令和2)年とともに95%に耐震化率を向上させることを目標に掲げています。

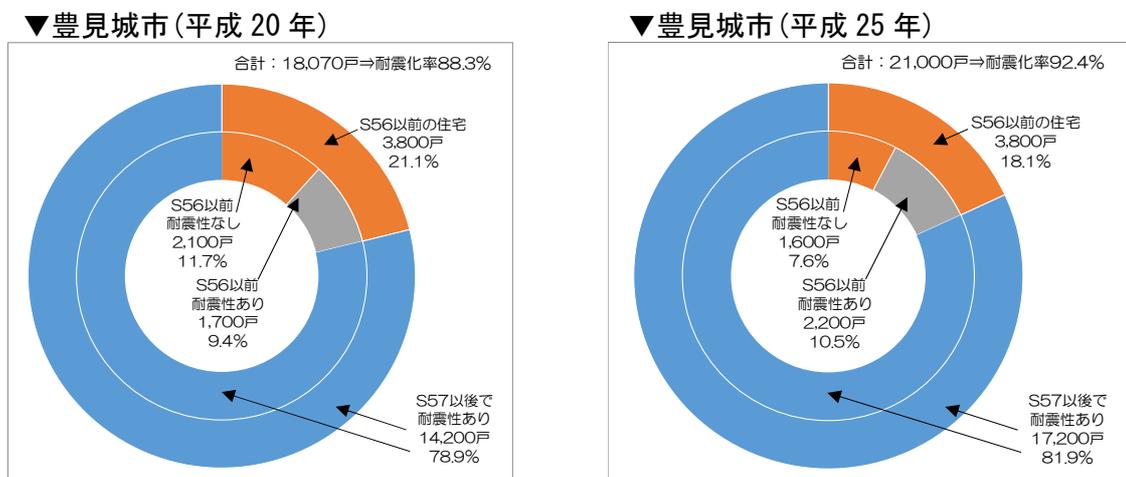


図 住宅の耐震性

(※国の耐震化率の算定方法に準じて推測 資料：住宅・土地統計調査)

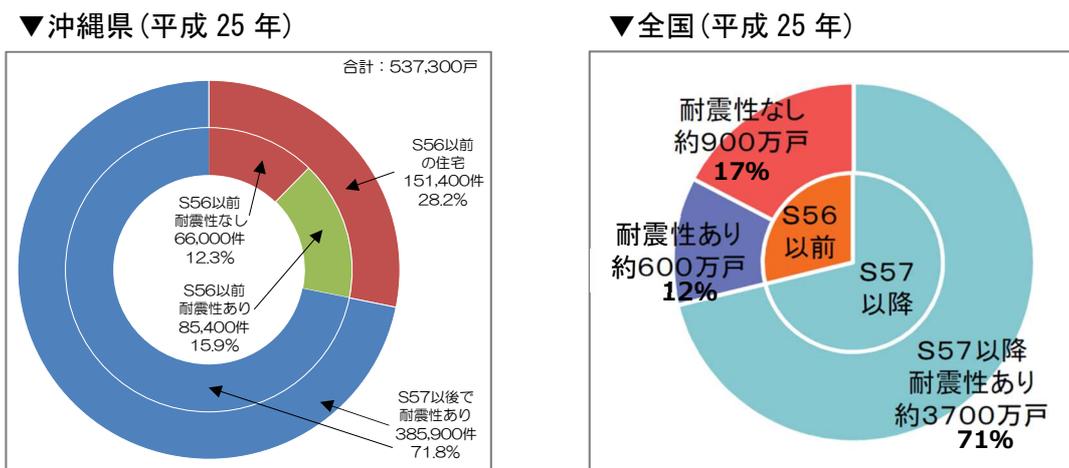


図 住宅の耐震性

出典：沖縄県耐震促進計画

出典：住宅の耐震化の進捗状況(国土交通省HP)

2. 市改良住宅の現状

本市における市改良住宅の現状を、以下に示します。

(1) 改良住宅の状況

○平成17年竣工をはじめ、計6棟419戸が完成しています。
 ○全てが鉄筋コンクリート造6～7階建てで昇降機付きとなっています。

市改良住宅の概要													調査時点:	平成30年3月31日
	建物の表示											備考		
	建物の名称	所在地	竣工年月日	構造	階数	住戸数					建築基準法 (床面積(m ²))		建築面積 (m ²)	昇降機
						3LDK	3DK	2LDK	2DK	合計				
4 (H19線) H20	豊見城団地 市改良住宅A棟	豊見城市字 高嶺589	平成20年12月15日	鉄筋 コンクリート造	6	18	29	11	18	76	4,963.59	1,008.02	1	入居日 H21.2.1 H21.6.1(4戸)
3 (H18線) H19	豊見城団地 市改良住宅B棟	豊見城市字 高嶺446-55	平成19年12月13日	鉄筋 コンクリート造	6/7	38	20	14	17	89	5,996.05	1,111.30	1	入居日 H20.2.1
2 (H17線) H18	豊見城団地 市改良住宅C棟	豊見城市字 高嶺446-52	平成18年12月14日	鉄筋 コンクリート造	6/7	20	32	17	7	76	5,121.90	958.81	1	入居日 H19.2.1
1 (H16線) H17	豊見城団地 市改良住宅D棟	豊見城市字 高嶺446-47	平成17年11月10日	鉄筋 コンクリート造	6	17	24	6	23	70	4,392.57	904.21	1	入居日 H18.2.1
5 (H19線) H20	豊見城団地 市改良住宅E棟	豊見城市字 高嶺439-6	平成21年1月9日	鉄筋 コンクリート造	6	6	5	5	30	46	2,807.54	578.01	1	入居日 H21.2.1
6 (H21線) H22	豊見城団地 市改良住宅L棟	豊見城市字 高嶺439-27	平成22年9月21日	鉄筋 コンクリート造	6	3	10	21	28	62	4,100.98	931.85	1	入居日 H22.12.1
	合計					102	120	74	123	419	27,382.63	5,492.20	6	

出典：沖縄県住宅供給公社



図 市改良住宅の位置

(2) 入居状況

○「入居者数」は、5年間で約10%減少していますが、「世帯数」は横ばい状態といえます。
 ○直近5カ年では、「入居率」が概ね99%ですが、入居希望者が多数待機しているため、空家が無い状態となっています。

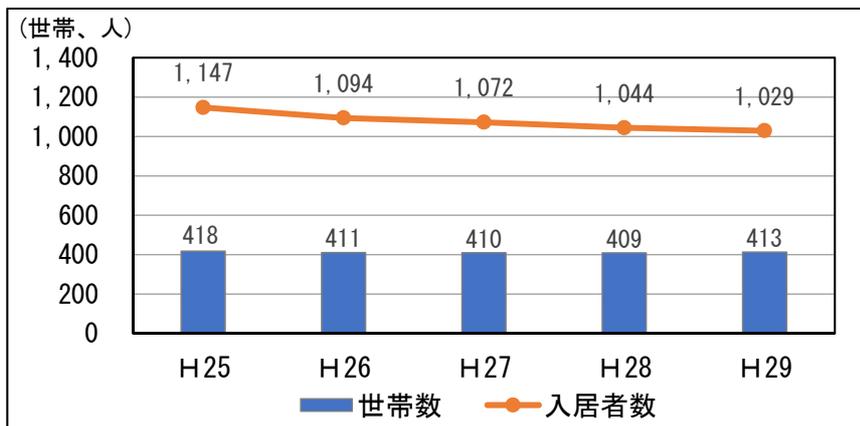


図 世帯数と入居者数

資料：市提供資料

(3) 世帯人員

○平成29年の世帯人員は、「2人」が30%を占め最も多くなっており、次いで「1人」の29%であり、「1人」「2人」世帯で全体の約60%を占めています。
 ○「3人」世帯は、全体の約20%で横ばいとなっており、「4人」世帯は平成25年には16%だったものが、平成29年には11%と減少傾向にあり、「5人」世帯は全体の約10%だったものが、平成29年には約8%と減少しています。
 ○入居者数はやや減少していますが、世帯数は横ばい状態といえます。

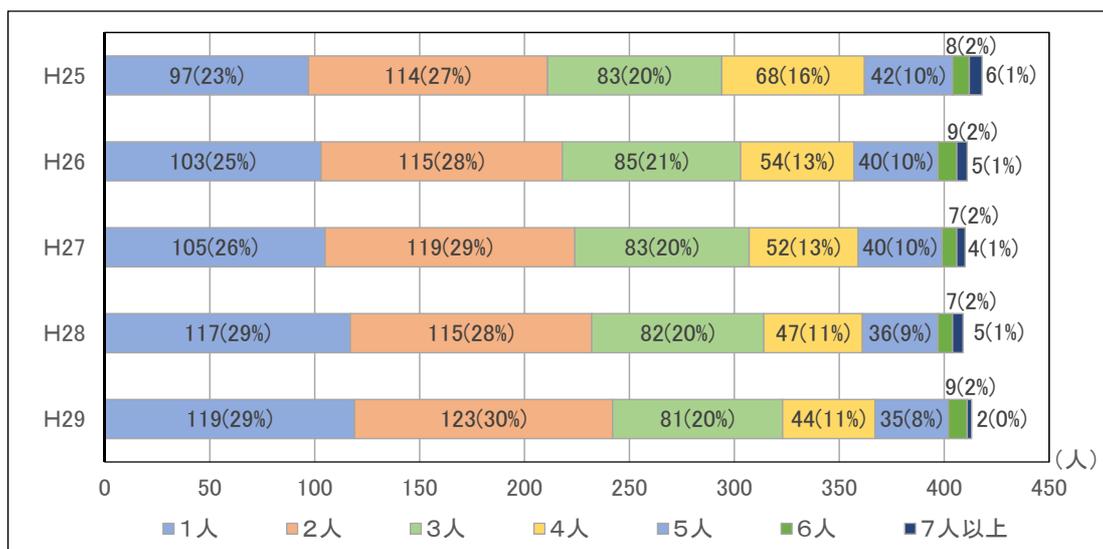


図 世帯人員

資料：市提供資料

(4) 入居者年齢

○平成29年の入居者年齢は、「60歳～69歳」が18%と最も多く、次いで「50歳～59歳」の15%、「10歳～19歳」の13%と続き、80歳以上を除いて、その他はほぼ10%前後となっています。

○5年間での比較では、「50歳～59歳」「60歳～69歳」世帯が合わせて約31～35%を占めていますが、近年では「60歳～69歳」世帯が増加傾向、「50歳～59歳」世帯がやや減少傾向を示しています。

○「10歳～19歳」「20歳～29歳」世帯は、平成25年では合わせて約31%を占めていましたが、平成29年では約23%と減少傾向にあり、特に「20歳～29歳」世帯の減少がめだち、「30歳～39歳」「40歳～49歳」世帯は各年とも合わせて全体の約20%強で推移しています。

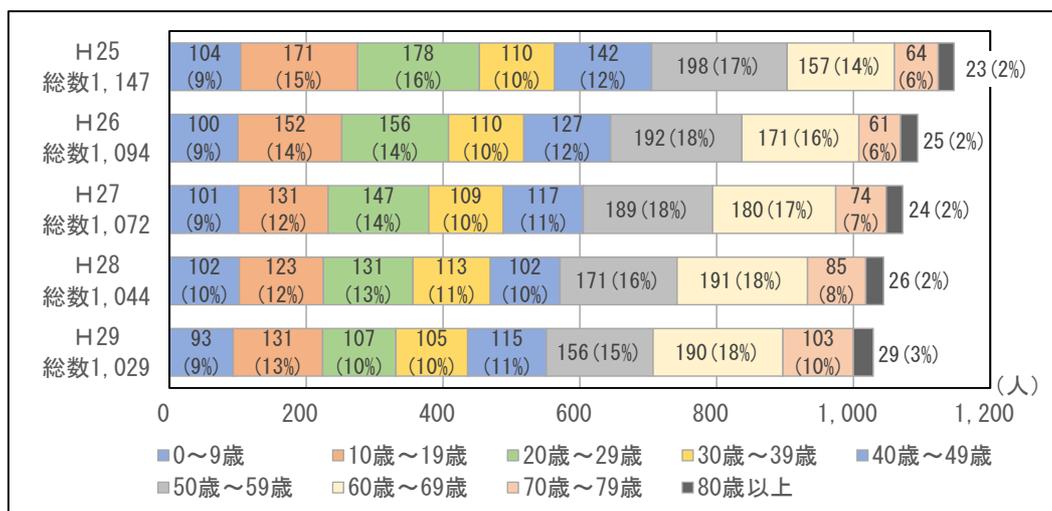


図 入居者年齢

資料：市提供資料

(5) 世帯収入別入居者の状況

○世帯収入別入居者の推移は、各年とも「0円～1,000,000円」世帯が約45%前後と最も多く、次いで「1,000,001円～2,000,000円」が約26%、「2,000,001円～3,000,000円」の約15%と続き、この構成比は直近5年ではほぼ同様の傾向となっています。

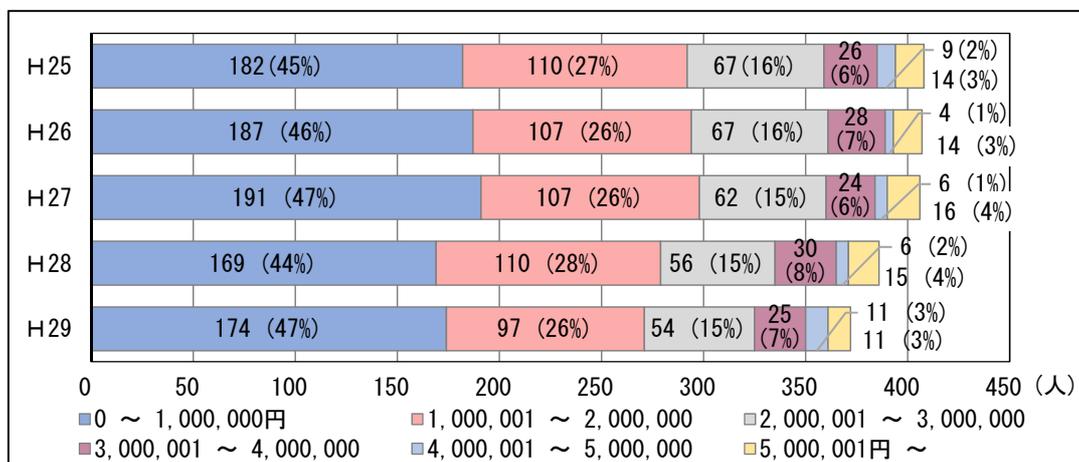


図 世帯収入別入居者数

資料：市提供資料

(6) 応募状況及び入居実績

○応募状況は、毎年160～180戸程度の応募があり、その中でも3LDKへの応募が最も多くなっており、次いで2LDKへの応募が多くなっています。

○入居状況は、平成26年以外は毎年15戸前後となっています。住戸タイプは、3LDK及び2DK、3DKの入居実績が多く、平成27年以降では3DKへの入居者数も増加しています。

表 応募状況（戸数）

	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
H25	33	46	33	68	180
H26	47	60	23	54	184
H27	52	40	27	55	174
H28	46	48	25	43	162
H29	50	39	23	57	169
合計	228	233	131	277	869
平均	45.6	46.6	26.2	55.4	173.8

資料：市提供資料

表 入居実績（戸数）

	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
H25	2	2	2	6	12
H26	2	1	0	1	4
H27	4	2	4	3	13
H28	5	1	3	4	13
H29	2	3	6	6	17
合計	15	9	15	20	59
応募倍率※	15.2	25.9	8.7	13.9	14.7

※応募倍率＝5年間の応募数÷5年間の入居数

資料：市提供資料

3. 県営住宅等の現状

(1) 県営住宅等の状況

○市内の県営住宅及び県改良住宅は以下に示すとおり、計7団地 1,445 戸が立地しています。全てが鉄筋コンクリート造5～10階建て昇降機付きとなっています。

県 営 住 宅 の 概 要

番号	建物の名称	所在地	事業年度	構造	階数	住戸数						建築基準法 (床面積(m ²))	建築面積 (m ²)	昇降機	
						4LDK	3LDK	3DK	2LDK	2DK	合計				
①	県営真玉橋市街地住宅	豊見城市 真玉橋299-1	昭和58年度～ 昭和61年度	鉄骨鉄筋 コンクリート造	10(A棟) 10(B棟) 10(C棟)		287					287	22,263.93	3,107.26	2
②	県営豊見城高層住宅	豊見城市 豊見城979-1	平成3年度	鉄筋 コンクリート造	10(1号棟) 5(2号棟) 5(3号棟)		140					140	11,515.66	1,950.31	2
③	県営翁長高層住宅	豊見城市 翁長717-1	平成5年度	鉄筋 コンクリート造	10		128					128	10,818		
④	県営渡橋名団地 (1号棟)	豊見城市 渡橋名160番地	平成13年度	鉄筋 コンクリート造	11	20	67		30		117	10,750.40	1,417.90	2	
	県営渡橋名団地 (2号棟：C棟)	豊見城市 渡橋名160番地	平成15年度	鉄筋 コンクリート造	11	20	40		18		89	7,621.79	970.80	2	
	県営渡橋名団地 (2号棟：D棟)	豊見城市 渡橋名160番地	平成17年度～ 平成19年度	鉄筋 コンクリート造	10	40	30		10		90	5,101.78	638.78	1	
⑤	県営上田団地 (1～3号棟：駐車場棟)	豊見城市 上田23-1番地	平成19年度～ 平成22年度	鉄筋 コンクリート造	11(1号棟) 10(2号棟) 4(3号棟)		68		50	10	128	11,812.05	3,239.84	1	
⑥	豊見城団地 県改良住宅F棟	豊見城市字 平良188-44	平成17年度	鉄筋 コンクリート造	7		20	50	12	20	109	6,099.08	1,193.00	1	
	豊見城団地 県改良住宅G棟	豊見城市字 平良188-44	平成16年度	鉄筋 コンクリート造	7		25	34	6	38	110	6,061.89	1,209.48	1	
	豊見城団地 県改良住宅I棟	豊見城市字 平良188-44	平成18年度	鉄筋 コンクリート造	6		29	18	11	18	82	5,063.17	1,001.96	1	
	豊見城団地 県改良住宅J棟	豊見城市字 平良188-44	平成18年度	鉄筋 コンクリート造	6		23	18	17	12	76	4,850.76	964.56	1	
	豊見城団地 県改良住宅K棟	豊見城市字 平良188-44	平成20年度	鉄筋 コンクリート造	5		10	15	13	20	63	3,734.36	887.90	1	
⑦	県営豊見城団地 (1号棟)	豊見城市字 平良大城原158-9	平成21年度	鉄筋 コンクリート造	6		20		16	4	46	3,556.42	931.33	1	
	県営豊見城団地 (2号棟)	豊見城市字 平良大城原158-9	平成22年度	鉄筋 コンクリート造	9		30		14	16	69	4,080.61	744.46	1	
合 計						80	917	135	197	138	1,534	113,329.90	18,257.58	17	

出典：沖縄県住宅供給公社

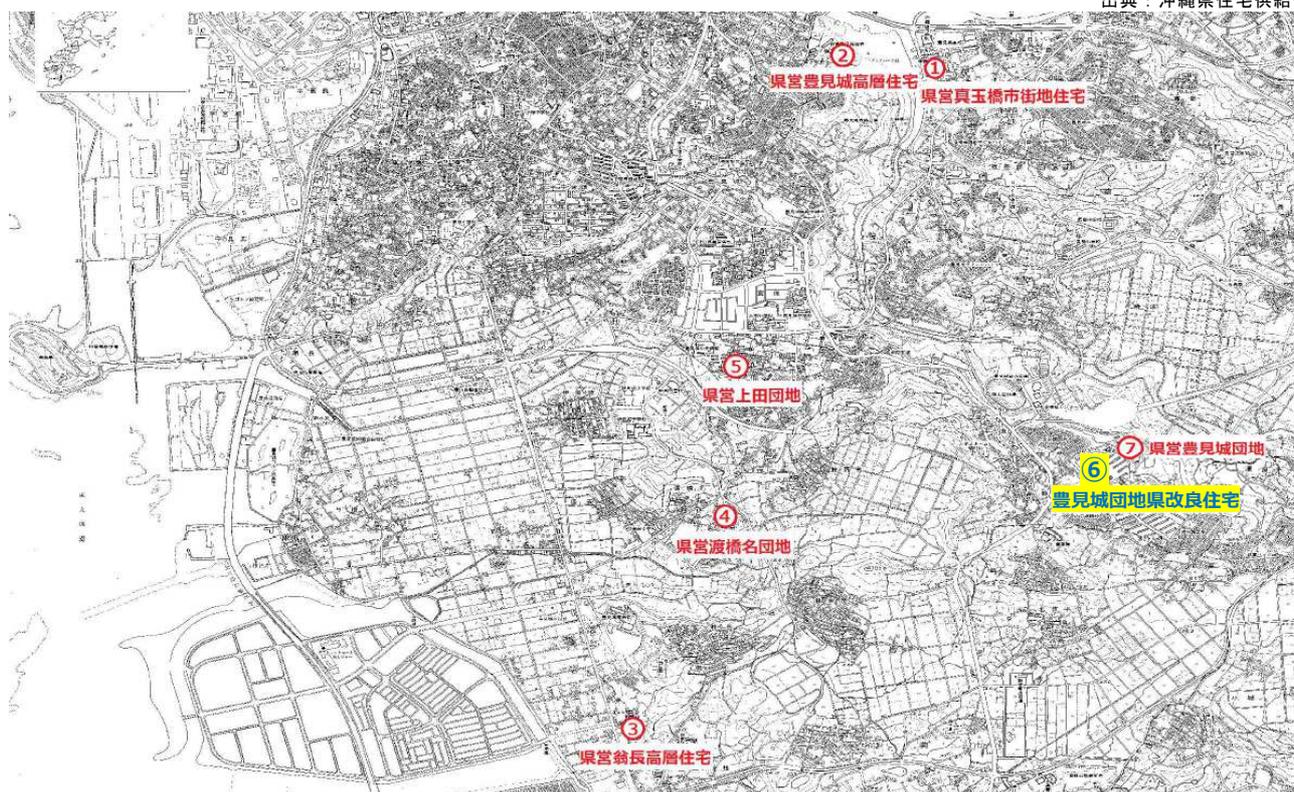


図 県営住宅等の位置

(2) 県改良住宅の入居状況等

1) 入居状況

○県改良住宅は5棟で合計409戸となっています。
 ○「入居者数」は、5年間で約6%減少していますが、「世帯数」は横ばい状態といえます。
 ○直近5カ年では、「入居率」が概ね97%ですが、入居希望者が多数待機しているため、空家が無い状態となっています。

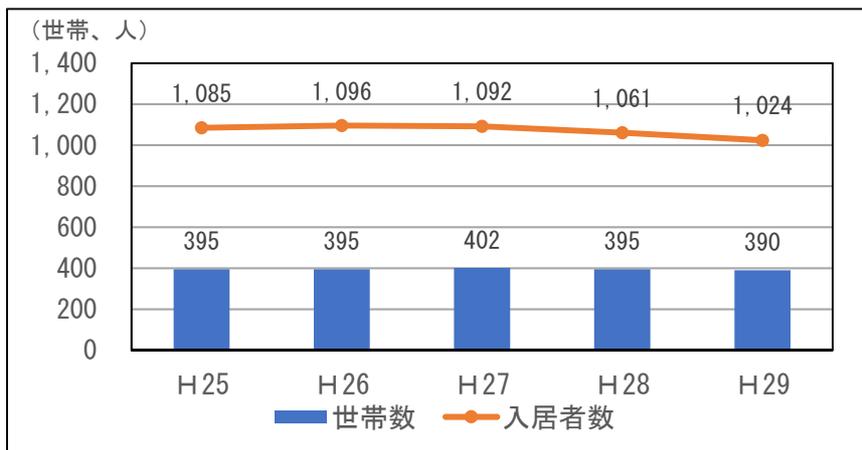


図 世帯数と入居者数

資料：市提供資料

2) 世帯人員

○平成29年の世帯人員は、「2人」が32%を占め最も多くなっており、次いで「1人」の25%であり、「1人」「2人」世帯で全体の約60%を占めています。
 ○「3人」世帯は、全体の約17~19%で横ばいとなっており、「4人」世帯は平成25年には15%だったものが、平成29年には12%と減少傾向にあり、「5人」世帯は全体の約10%だったものが、平成29年には約8%と減少しています。
 ○入居者数はやや減少していますが、世帯数は横ばい状態といえます。

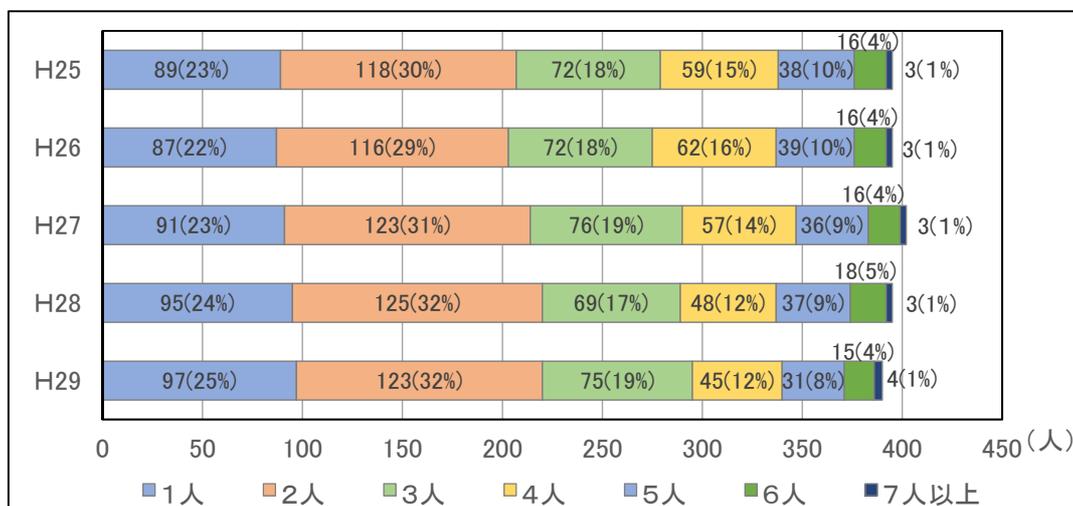


図 世帯人員

資料：市提供資料

3) 入居者年齢

○平成29年の入居者年齢は、「60歳～69歳」が21%と最も多く、次いで「10歳～19歳」「50歳～59歳」の13%、「0歳～9歳」の12%と続き、80歳以上を除いて、その他はほぼ10%前後となっています。

○5年間での比較では、「50歳～59歳」「60歳～69歳」世帯が合わせて約33～34%を占めていますが、近年では「60歳～69歳」世帯が増加傾向、「50歳～59歳」世帯がやや減少傾向を示しています。

○「10歳～19歳」「20歳～29歳」世帯は、平成25年では合わせて約26%を占めていましたが、平成29年では約22%と減少傾向にあり、特に「20歳～29歳」世帯の減少がめだち、「30歳～39歳」「40歳～49歳」世帯は各年とも合わせて全体の約20%強で推移しています。

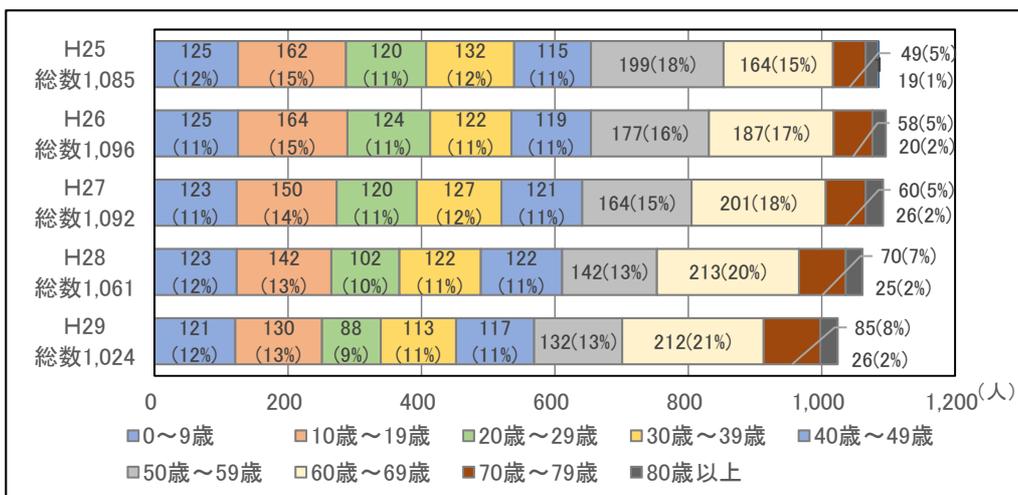


図 入居者年齢

資料：市提供資料

4) 世帯収入別入居者の状況

○世帯収入別入居者の推移は、各年とも「0円～1,000,000円」世帯が約45～50%と最も多く、次いで「1,000,001円～2,000,000円」が約26～29%、「2,000,001円～3,000,000円」の約16～20%と続き、この構成比は直近5年ではほぼ同様の傾向となっています。

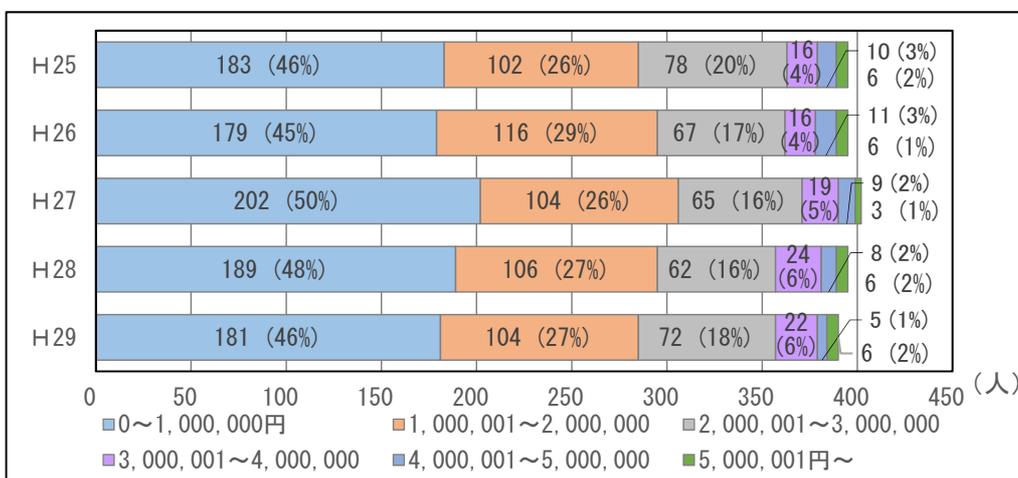


図 世帯収入別入居者数

資料：市提供資料

5) 応募状況及び入居実績

○応募状況は、3LDK への応募を行っており、平成 28 年度からは「子育て」枠の募集を行っています。

○入居状況は、平成 27、28 年を除き毎年 15 戸前後となっています。住戸タイプは、3LDK 及び 2DK、3DK の入居実績が多い状況です。

表 応募状況（戸数）

	戸数
H25	84
H26	179
H27	89
H28	18
H29	24
合計	394
平均	78.8

資料：市提供資料

表 入居実績（戸数）

	2DK	2LDK	3DK	3LDK	合計
H25	1	5	3	6	15
H26	6	2	6	3	17
H27	2	1	0	2	5
H28	1	0	2	4	7
H29	7	0	4	2	13
合計	17	8	15	17	57
応募倍率※	-	-	-	-	6.9

※応募倍率＝5年間の応募数÷5年間の入居数

資料：市提供資料