

## 第5章 住宅施策の課題の抽出

住宅事情等現状の把握分析や市民意向調査などから、「居住者の視点」「住宅ストックの視点」「住宅を取り巻く環境の視点」という3つの視点から本市の住宅施策の課題を整理します。

### 1. 居住者の視点

#### (1) 高齢者に対応した安心・安全な居住環境の形成

- 本市の人口、世帯数とも増加傾向を続けており、平成27年にはそれぞれ61,119人、21,780世帯となっています。今後も人口は2050（令和32）年まで増加が続くことが予想されています。
- 老年人口は増加傾向、年少人口は減少から横ばい傾向にあり、沖縄県や全国に比べ緩やかではあるが本市でも着実に少子高齢化が進行しています。また、高齢化率は特に市街化調整区域の集落部が高く、年少人口は新興住宅地や市街地に集中している傾向にあり、都市計画マスタープランにおける施策との整合を図っていく必要があります。今後、高齢单身、高齢夫婦世帯が急増することが考えられ、長期を見据えた、高齢单身及び夫婦世帯の生活を支える住まいの供給が求められます。
- 特に、高齢单身世帯においては、借家を希望する割合が高くなっており、適切な広さ、家賃の住宅の確保が求められます。また、高齢者等のためのリフォームについては、徐々に実施されており、市民意向調査でも「住宅の建替えやリフォームへの支援」が約41%と最も住宅施策として望まれていることや、身近な生活環境の改善点の第2位に「高齢者や障がい者が安心して暮らせる住環境（生活支援施設や体制など）づくり（約57%）」があげられています。現在、本市では介護保険制度を活用したバリアフリー設備の設置事業は実施していますが、住宅のバリアフリー化の改修等に対する支援は行っていないため、住み慣れた住まいに安心して健康に住み続けられるようなリフォームを促進するための施策が必要であると考えられます。

#### (2) 子育てしやすい快適な居住環境の形成

- 本市では子育て世帯が増加傾向にあり、平成27年には12,997世帯（全世帯数の約60%）となっています。子育て世帯では、大半が最低居住面積水準以上に居住しているものの、誘導居住面積水準以上に居住している世帯は、全国や県に比べ低い状況です。今後も子育て世帯の増加が想定できるため、子育て世帯が安心して生活できる良質な住宅の供給が必要です。
- 市民意向調査においても、「収納スペース」「建物の傷み具合」「駐車スペース」に対する不満が高まっていることから、十分な住宅の広さを確保できていないと考えられます。さらに、今後望まれている住宅施策の第2位に「若者や子育て世帯を支援できる二世帯、三世帯住宅の整備に対する支援の検討（約30%）」、身近な生活環境の改善点の第2位に「安心して子育てできる住環境（子育て支援施設や体制など）づくり（約57%）」があがっていることから、子育てに適した住宅ストックの確保、子育て支援

施設等と連携した居住環境整備を促進する施策が必要です。

### (3) 住宅の確保に配慮を要する世帯に対する住宅セーフティネットの向上

- 本市では、高齢者、障がい者、生活困窮者、子育て世帯、外国人世帯等の住宅の確保に配慮を要する世帯が増加傾向にあります。本市の借家世帯のうち、年間収入が200万円以下の世帯が約31%となっています。
- 市民意向調査においても、第3位「低所得者などが入居しやすい民間賃貸住宅家賃支援の実施（約29%）」が住宅施策として必要となっています。これらの世帯に対しては、安定した居住生活を継続できる住宅セーフティネットのさらなる向上を図る施策が必要です。

### (4) 安全で快適な生活環境の実現

- 本市においても前述の通り高齢化は進行しており、今後の高齢社会の到来に対応するため、段差の解消等のバリアフリー化の普及・促進を図る必要があります。市民意向調査においても、身近な生活環境の改善点として第3位「道路や公園、公共施設等のバリアフリー化の推進（約34%）」の回答を得ています。



## 2. 住宅ストックの視点

### (1) 公的住宅の適正な運用

- 市内には、市改良住宅（1団地 419 戸）、県営住宅等（7団地 1,445 戸）の合計 1,864 戸の公的住宅が存在しており、入居率、応募率も高い状況を維持しています。今後も良質で長寿命な活用ができるよう適正に維持管理することが求められます。
- 市民意向調査においても、今後望まれている住宅施策の第4位に「公営住宅への高齢者や障がい者の優先入居の実施（約 28%）」、第5位に「低所得者のための公営住宅などの整備（約 26%）」となっています。改良住宅の空家について、真に住宅に困窮している世帯向けの住宅として運用することが望まれます。

### (2) 良好な住宅市街地整備の誘導と居住の促進

- 本市では「まちの顔」づくりを進めており、中心市街地における土地の高度利用化を図りながら、人口増加に対応した魅力的で快適な住環境づくり、民間開発の規制、誘導を図る施策が必要です。
- 市街化区域周辺においては、市街化の圧力を受け、無秩序な民間自力開発によるスプロール化が進行しています。また、市民意向調査においても、身近な生活環境の改善点の第4位に「集落道や集落排水施設の整備など、災害に強い住環境づくり（約 42%）」があがっていることから、今後は、都市的土地利用と農業的土地利用の調和に配慮するとともに、市街化区域に近接する箇所では都市計画マスタープランにおける施策との整合に基づき、計画的な宅地整備の誘導を推進する施策が必要です。

### (3) 民営借家の居住環境の誘導

- 本市では世帯数、住宅総数ともに増加傾向であり、持ち家と借家がほぼ同数となっています。近年の住宅着工戸数では、半数から約 70%は借家が占めています。
- 最低居住面積水準未滿の割合が全国より高く、誘導居住面積水準以上の割合は全国より低い状況にあるため、今後居住水準の向上を図る施策が必要です。

### (4) 良質な中古住宅（空家等）等既存ストックの活用

- 本市では新規住宅戸数が増加しているため、空家率は減少傾向にありますが、空家戸数は 1,200 戸を超え、やや増加傾向にあります。空家の増加は、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性が懸念されるほか、新築住宅の高騰による住宅確保要配慮者の住宅確保を円滑に進めるためにも、既存ストックの活用の視点からも、空家等の中古住宅の有効活用が期待されます。
- 空家等所有者への適正な維持管理の意識向上とともに、中古住宅の流通促進を図る施策が必要です。

### (5) コミュニティの充実

- 住宅・住環境を向上させるためには、行政だけではなく地域住民や事業者等による協働の取組みが不可欠です。住環境づくりへの情報発信や活動の場となるような地域の身近な拠点づくりや、良好で快適なまちづくり形成に関する意欲を醸成するためにコミュニティの充実が必要です。

### (6) 災害に強い安全な住宅ストックの形成

- 本市内の共同住宅のうち昭和 55 年以前の旧耐震基準の時期に建てられたものが約 30%、築 30 年以上のマンションが約 60%を占めています。また、市民意向調査においても、周辺環境に対する不安の第1位が「火災、台風、地震などに対する安全性（約 33%）」となっています。
- 東日本大震災や熊本地震以後、旧耐震基準以前の住宅に対する危機感が更に高まっていることから、災害に備えた対策（耐震補強等）を推進する施策が必要です。

## 3. 住宅を取り巻く環境の視点

### (1) 環境に配慮したまちづくり

- 本市の総合計画において、「持続可能な環境と安心・安全のまちづくり」が施策体系の柱の1つに掲げられています。急激な都市化が進められてきた本市において、環境負荷の低減に向けて、都市機能集約など地域特性に応じた拠点形成や道路交通の円滑化、公共交通の利用促進などにより効率的で住みやすいまちづくりを進めていくという考え方にに基づき、環境に配慮したまちづくりを推進する施策が必要です。
- 市民意向調査においても、重要な住宅施策として「雨水利用、太陽光や風力活用に対する助成（約 22%）」「外断熱材や遮熱性ガラスなど、省エネルギー性能を高める住まいづくりの普及（約 17%）」、身近な生活環境の改善点として「身近な自然環境の維持保全（約 19%）」に 100 名を超える方の回答を得ています。

### (2) 景観やみどり空間に配慮したまちづくり

- 本市には、瀬長島などの西海岸一帯やとよみ大橋と漫湖周辺、丘陵地とグスク群、豊崎地区などの新市街地や昔ながらの集落地の田園風景など、様々な景観資源が存在しており、特徴ある景観を形成しています。
- これら特徴ある景観を保全・活用し、優れた都市景観を形成していくため、景観法に基づく豊見城市景観計画を策定しており、今後、市民、事業者、行政がともに景観まちづくりを促進する施策が必要です。