

嘉手納町住生活基本計画

平成 30 年 8 月

嘉手納町

目 次

1. 計画策定の目的・位置づけ	4
1-1 計画の背景と目的.....	4
1-2 計画の位置づけ.....	5
1-3 計画の期間.....	6
1-4 計画策定のフロー.....	6
2. 住宅事情等の現況分析	7
2-1 上位計画・関連計画.....	7
2-2 嘉手納町の概況.....	16
2-3 住宅ストックの現状.....	30
2-4 住宅施策の状況.....	37
2-5 町民の意向.....	44
2-6 住生活の課題.....	57
3. 計画の基本方向	60
3-1 計画の体系.....	60
3-2 計画の基本目標.....	63
4. 施策展開と推進体制	65
4-1 施策展開方針と基本施策.....	65
4-2 推進体制.....	84
＜参考資料＞	
①嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会設置要綱	資 1
②嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会構成員	資 2
③嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会議事要旨	資 3
④町営住宅に関するアンケート調査調査票	資 10

1. 計画策定の目的・位置づけ

1-1 計画の背景と目的

我が国の高度経済成長期においては、住宅建設計画法の下で公的な住宅建設の目標戸数を掲げるなど、住宅の量を確保することに重点が置かれました。これにより、住宅ストックの確保や居住水準の向上などに一定の成果をあげてきました。その後、生活様式の多様化、住宅設備の進展・高度化等や人口・世帯数の減少などの社会経済情勢が変化してきたことにより、住宅の質の向上が住宅生活の大きな課題となってきました。また、住宅確保が必要な人への的確な住宅セーフティネットワークの構築が求められています。

このような状況を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を、総合的かつ計画的に推進する住宅政策の指針等を定めた住生活基本法が、平成 18 年 6 月に制定されました。

本町では、平成 18 年に「嘉手納町住宅マスタープラン」（目標年次：平成 32 年度）を策定し、中・長期を見通した住宅政策の方針に沿った住宅政策に取り組んできたところですが、計画の目標年度を間近に控えています。また、本町も全国的な傾向と同じく人口の減少や空家の増加など、住生活を取り巻く環境が大きく変化しています。

以上のことから、本町の住生活に関する現状や町民の意識、将来予測などを踏まえ、住宅政策をすすめていく上での住生活の基本目標を定め、住宅確保要配慮者に対する公営住宅の整備等のハード施策、移住・定住促進支援策等のソフト施策を総合的に体系化し、住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための「嘉手納町住生活基本計画」を策定します。

■住生活基本法（平成十八年六月八日法律第六十一号）抜粋

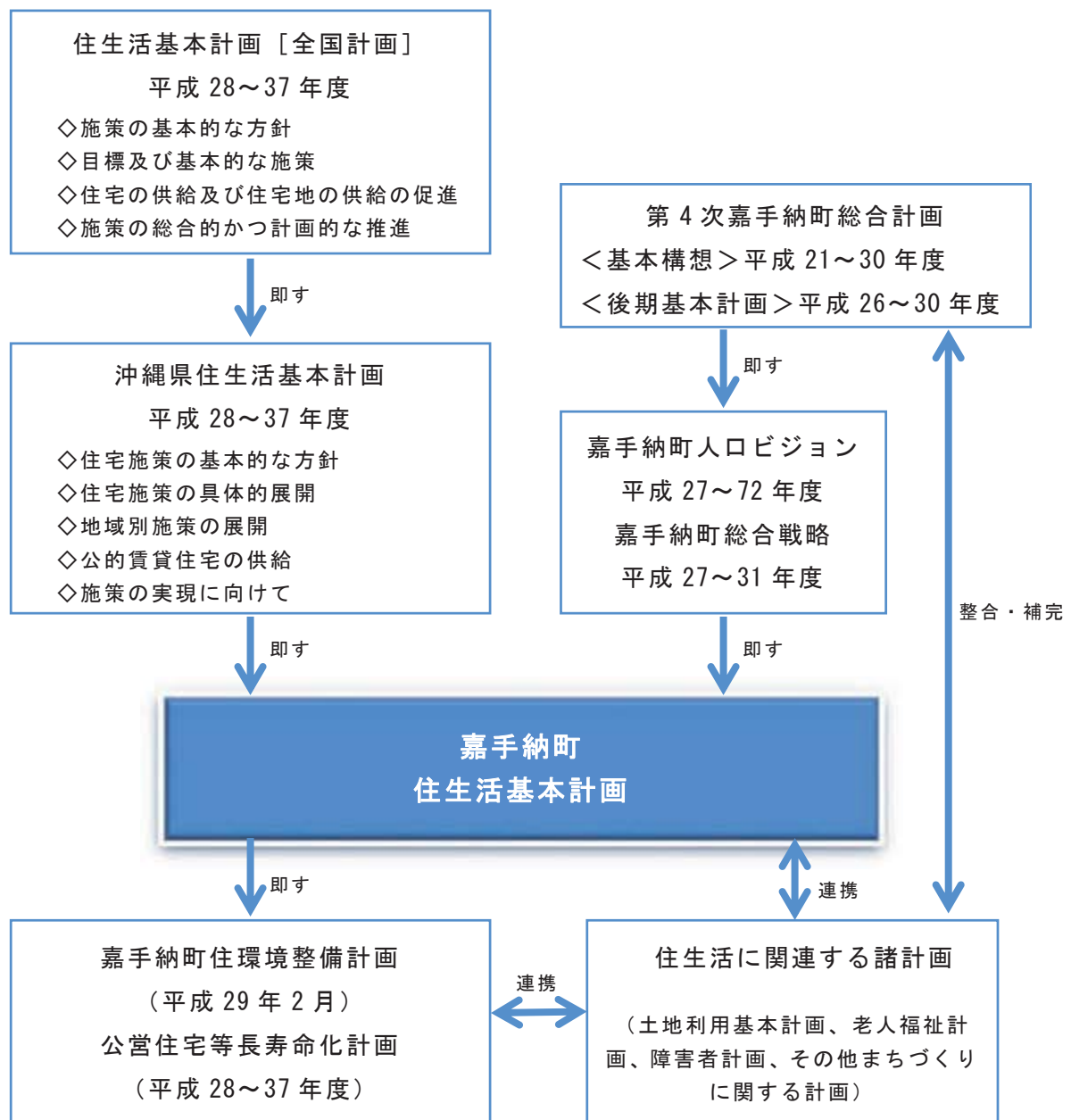
（目的）第 1 条

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、「第4次嘉手納町総合計画」及び住生活基本法に基づく「沖縄県住生活基本計画」を上位関連計画とし、本町が取り組むべき住生活関連施策の基本的な指針となるものとして位置づけます。

また、住環境整備計画や公営住宅等長寿命化計画など関連する諸計画との整合・連携を図るものとします。



1-3 計画の期間

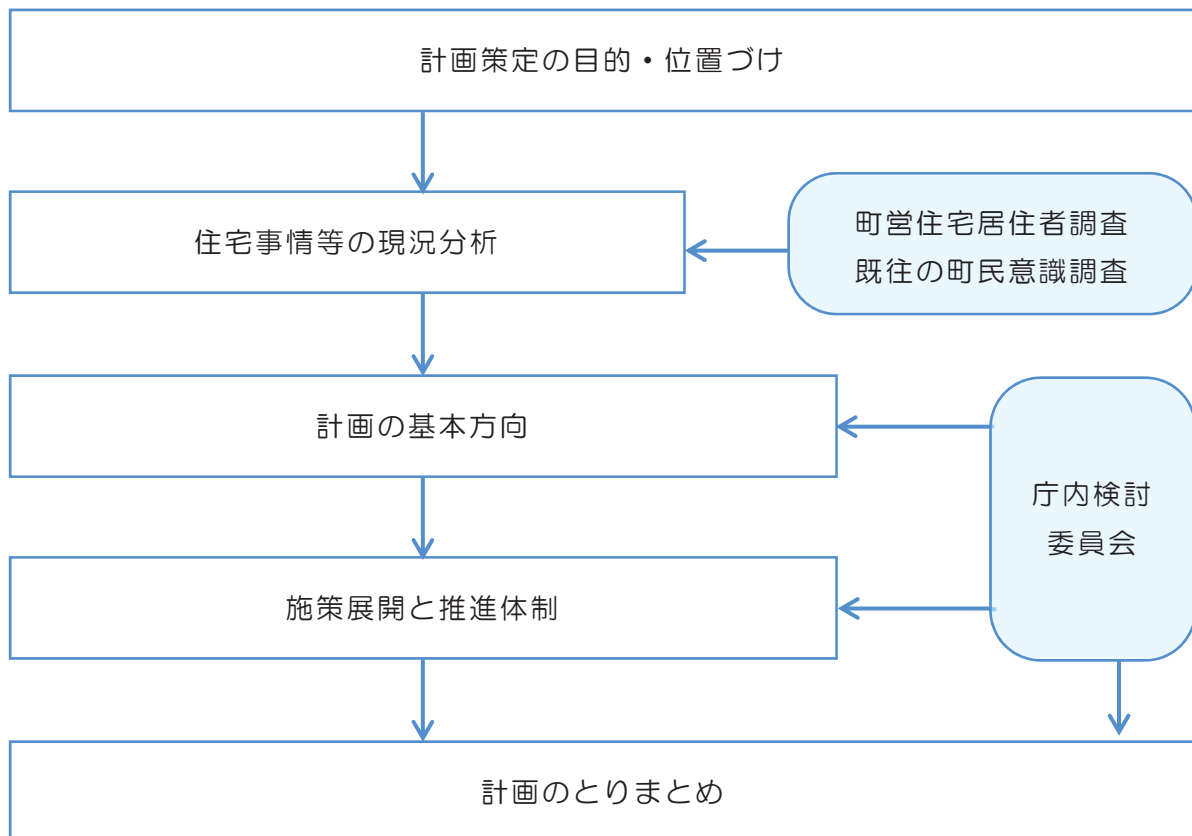
本計画の計画期間は、平成 30 年度から 40 年度までとします。これは、平成 31 年度を初年度とする予定の本町第 5 次総合計画基本構想の目標年次に合わせてました。

なお、住生活基本計画（全国計画、県）の見直しや、本町総合計画後期基本計画策定、さらには社会経済情勢の変化等により、本計画の中間評価及び見直しを行うものとしています。

1-4 計画策定のフロー

本計画の策定フローを示すと、次の通りです。

策定にあたっては、住生活に関連する庁内各課で構成する嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会（委員長：副町長）を設置し、協議、意見交換を行い、本計画に反映しました。



2. 住宅事情等の現況分析

2-1 上位計画・関連計画

(1) 国の動向

本計画と特に関連性が強い国及び県の住生活基本計画等について整理をします。

①住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）

この法律は、少子・高齢化の進展による人口減少社会を見据え、国民の豊かな住生活の実現を目指し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画、その他の基本となる事項について定めています。

②住生活基本計画〔全国計画〕（平成 28 年度～平成 37 年度）

住生活基本法第 15 条第 1 項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、住生活基本法に基づき、平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間の計画を策定しています。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を基本的な方針として、3 つの視点と 8 つの目標を掲げています。

【施策の基本的な方針－3 つの視点と 8 つの目標】

①「居住者からの視点」

目標 1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

目標 2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

目標 3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居定の安定の確保

②「住宅ストックからの視点」

目標 4 住宅すごろく（住宅購入がゴール）を超える新たな住宅循環システムの構築

目標 5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

目標 6 急増する空家の活用・除却の推進

③「産業・地域からの視点」

目標 7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

目標 8 住宅地の魅力の維持・向上

③その他住宅に関連する法律の制定・改正

<住宅瑕疵担保履行法の制定>

平成 19 年に「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が制定されました。新築住宅の売主等による特定住宅瑕疵担保責任の履行を確

保するため、あらかじめ売主等に保証金の供託または保険への加入を義務付けられました。これにより、新築住宅の買主等の利益を保護し、円滑な住宅供給を図ることができます。

＜住宅セーフティネット法の制定＞

平成 19 年に「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（住宅セーフティネット法）」が制定されました。この法律は、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対しての賃貸住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅の供給の促進及び民間賃貸住宅への入居の促進に関する国・地方公共団体、公的賃貸住宅の管理者、民間賃貸住宅の賃貸事業者の責務が規定されています。

＜長期優良住宅普及促進法の制定＞

平成 20 年に、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法）」が制定されました。

＜高齢者住まい法の改正＞

平成 13 年に制定された「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が平成 23 年に改正されました。それまでの「高齢者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度」が、居住の安定を確保するためバリアフリー構造を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援する福祉サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」と変更になりました。

＜耐震改修促進法の改正＞

平成 7 年に建築物の耐震改修の促進のための措置を講ずることを定めた「建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）」が制定されました。その後、平成 18 年の改正では国土交通大臣による基本方針の策定及び地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置づけられ、平成 25 年の改正では建築物の地震に対する安全性の向上を一層促すため、地震に対する安全性が明らかでない建築物の耐震診断の実施の義務付け、耐震改修計画の認定基準の緩和等についての措置を講じなければならないことが盛り込まれました。

＜空き家対策特別措置法の制定＞

平成 26 年に、適切な管理が行われていない空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家対策特別措置法）」が制定されました。

(2) 沖縄県の動向

① 沖縄 21 世紀ビジョン基本計画（沖縄振興計画 平成 24 年度～平成 33 年度）

沖縄 21 世紀ビジョン基本計画は、県が策定する初めての総合的な基本計画であり、3 次にあたる沖縄振興開発計画及び沖縄振興計画など、これまでの歩みを踏まえるとともに大きく変動する時代潮流を見極め対応し、沖縄 21 世紀ビジョンの実現に向かい、新たな時代の創造に挑む施策を束ねるものとして策定しています。

【計画の期間】

沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の期間である平成 24 年度から平成 33 年度までの 10 年間とします。

【計画の目標】

「時代を切り拓き、世界と交流し、ともに支え合う平和で豊かな『美ら島』おきなわ」を実現することを目標とします。

【施策展開の基本的な考え】

1. 潤いと活力をもたらす沖縄らしい優しい社会の構築
2. 日本と世界の架け橋となる強くしなやかな自立型経済の構築

【将来像の実現と固有課題の克服に向けた施策展開の枠組み】

1. 豊かな自然環境の保全と薫り高い文化の継承
2. とともに支え合い健康で生き生きと暮らせる社会の実現
3. 穏やかで安全な社会の構築と快適で質の高い生活空間の創造
4. 21 世紀「万国津梁」実現の基盤づくり
5. リーディング産業と地場産業が好循環構造をもつ経済の構築
6. 駐留軍用地跡地の活用等による県土構造の再編
7. 離島の定住条件向上等による持続可能な地域社会づくり
8. 将来像実現の原動力となる人づくり

【人口】

平成 33 年には 144 万人程度の規模になると見込まれます。

【労働力人口・就業者】

平成 33 年には 72 万人程度になると見込まれます。

【県内総生産・一人当たり県民所得】

県内総生産は、平成 33 年度には 5 兆 1 千億円程度となると見込まれます。

一人当たり県民所得は、平成 33 年度には 271 万円程度に増加すると見込まれます。

【基本施策】

1. 沖縄らしい自然と歴史、伝統、文化を大切にする島を目指して
2. 心豊かで、安全・安心に暮らせる島を目指して
3. 希望と活力にあふれる豊かな島を目指して
4. 世界に開かれた交流と共生の島を目指して
5. 多様な能力を発揮し、未来を拓く島を目指して

②沖縄県住生活基本計画（平成 28 年度～平成 37 年度）

住生活基本法において、都道府県は、「全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な都道府県計画を定めるものとする」となっています。

そこで、沖縄県では、住生活基本計画〔全国計画〕の改定とあわせ、平成 29 年 10 月に県の住生活基本計画を改定しています。

【住宅施策の基本的な方針】

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

【施策展開のための基本目標】

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. 多様な居住ニーズの実現
5. 安全・安心で質の高い住まいづくり
6. 沖縄県の特性を活かした住環境の形成

【地域別施策 - 中南部圏】

（嘉手納町は中南部圏に属する。）

1. 多様なニーズに対応した良質な住まいの確保
2. 安心・安全な住まい・住環境づくり
3. 密集市街地の改善及び都心居住の促進
4. 居住環境整備に資する基地跡地利用
5. 高齢者等が安心して暮らすことのできる住宅・環境の確保
6. 民活による適正な公営住宅の建替え・修繕の促進

【市町村の役割】

- ・ 住まい・まちづくり施策の実施主体である。
- ・ 沖縄県の住宅施策に即した市町村独自の住宅施策である市町村住生活基本計画の策定を行う。
- ・ 地域事情や特性を踏まえ、地域住宅交付金を活用した独自の施策を展開する等、主体的で積極的な役割を担う。
- ・ 市町村計画に即した、地域特性に対応した施策の展開を担う。
- ・ 公営住宅の手続き等利便性を図るために、県営住宅を含めた公的賃貸住宅の情報を共有すること等について検討をすすめる。
- ・ 住民及び地域にもっとも近い行政機関として、住民をはじめ、地域、NPO、民間事業者等の活動をサポートする役割を担う。

(3) 本町の上位計画・関連計画

① 第4次嘉手納町総合計画 基本構想

- ◆策定年度：平成21年度
- ◆目標年度：平成30年度
- ◆嘉手納町の将来像：ひと、みらい輝く交流のまち かでな
- ◆将来人口：14,000人
- ◆施策大綱：1. 人にやさしい・人がやさしい・健やかな暮らし育むまちづくり
2. 未来へはばたく情操豊かな人材と交流を育むまちづくり
3. 誰もが安心・安全で心豊かに暮らせる潤いあるまちづくり
4. 活き活きした生活と賑わいを育むまちづくり

② 第4次嘉手納町総合計画 後期基本計画

- ◆策定年度：平成26年度
- ◆目標年度：平成30年度
- ◆嘉手納町まちづくりリーディングプラン：
 - 地域の輪でつながる「人・まち活き活きプラン」
 - 交流の輪でつながる「ふれ合いのまちづくりプラン」
 - 地域資源が循環する「環境共生のまちづくりプラン」
- ◆住生活に関連する施策：

【誰もが暮らしやすい住宅・住環境の整備】

- 障がい者等に配慮した公営住宅の整備を推進していくとともに、障がい者等の優先的入居について継続して実施していきます。
- 居住サポート事業実施の中で関係機関との連携を図り、障がい者等が民間賃貸住宅に住みやすい環境づくりに努めます。

【生活道路の整備、利便性の向上】

- 道路の拡幅工事や歩道の確保、規格改良、未認定道路の舗装、排水施設の整備に努め、道路空間の安全性・快適性の向上に努めます。

【市街地整備の推進】

- 新たな開発行為への対応については都市計画と整合性を図りつつ誘導促進します。
- 地域の状況に応じた密集市街地の環境改善に努めます。
- 地区計画や住宅市街地総合整備事業等の導入を検討し、計画的な市街地の整備に努めます。

【住まいの確保】

- 老朽化した町営住宅の計画的な建替えを推進します。その際には、バリアフリーや緑化の推進など質的な向上に努め、入居希望者のニーズに応じた住宅の供給を推進します。
- 市街地整備と一体となった低未利用地の活用など、新たな住宅地確保に向けた検討をすすめます。

③嘉手納町人口ビジョン

- ◆策定年度：平成 27 年度
- ◆目標年度：平成 72 年度
- ◆嘉手納町人口ビジョン：14,000 人

生残率や合計特殊出生率の向上による自然増による展開並びに転出の抑制、転入の促進等による社会増の展開を併せてすすめることにより、第 4 次嘉手納町総合計画の将来人口の達成並びに維持が実現する結果となります。

④嘉手納町総合戦略

- ◆策定年度：平成 27 年度
- ◆目標年度：平成 31 年度
- ◆人口ビジョンとの関連性：

総合戦略		人口ビジョンとの関連性
国の基本目標	嘉手納町の基本目標	
地方における安定した雇用を創出する ⇒	安定した雇用の創出 ⇒	社会増、自然増による人口増加の施策を展開
地方への新しいひとの流れをつくる ⇒	住み良いまちの創出 ⇒	
若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる ⇒	結婚・出産・子育て環境の充実 ⇒	
時代に合った地域をつくり、安心な暮らしを守るとともに、地域と地域を連携する ⇒	安心して暮らせる地域づくり ⇒	

◆住生活に関連する施策：

【良好な住環境の整備】	
○密集市街地整備	○町営住宅等の住戸数確保
○嘉手納町住環境整備事業の推進	○住宅リフォーム支援
【安心して暮らせる居住環境の確保】	
○民間賃貸住宅に住みやすい環境づくり	○障がい者に配慮した公営住宅の整備を推進
○公営住宅への障がい者等の優先的入居の継続	
【災害に強い地域づくり】	
○公営住宅等の避難ビル認定	

⑤第 2 次嘉手納町土地利用基本計画（H26.7）

- ◆目標年次：平成 45 年
- ◆課題：

・市街地において過密な低層住宅地が存在し建物の老朽度も高く、さらに狭隘道路も多く存在することから、住環境上、防災上の課題を有する。
・特に 4m 未満の狭隘道路については、2 項道路の要件を満たさない道が数多く存在し、接道要件を満たさないため、建物の新築や建替えができない問題や、市街地内に空地も点在するなど、限られた土地で有効利用を図る上からも、土地利用上の矛盾が生じている。
・歩道が整備されていない通学路については、安全確保のため早急な整備が必要である。

◆土地利用構想：

（低層住宅地ゾーン）

- ・地域住民が主体となったまちづくりを促進し、行政も連携を図りながら良好な住環境の形成を促進する。
- ・津波等の災害時への対応策として、避難ルート、避難ビル等の確保に務める。
- ・区画道路やポケットパーク等の基盤整備、未接道の敷地の解消、複数の建物の共同化による道路の拡幅やオープンスペースの確保等により、安全で潤いのある住宅空間の形成を図る。
- ・良好な住宅地を形成するため、道路基盤整備と一体となった建築の誘導に努める。

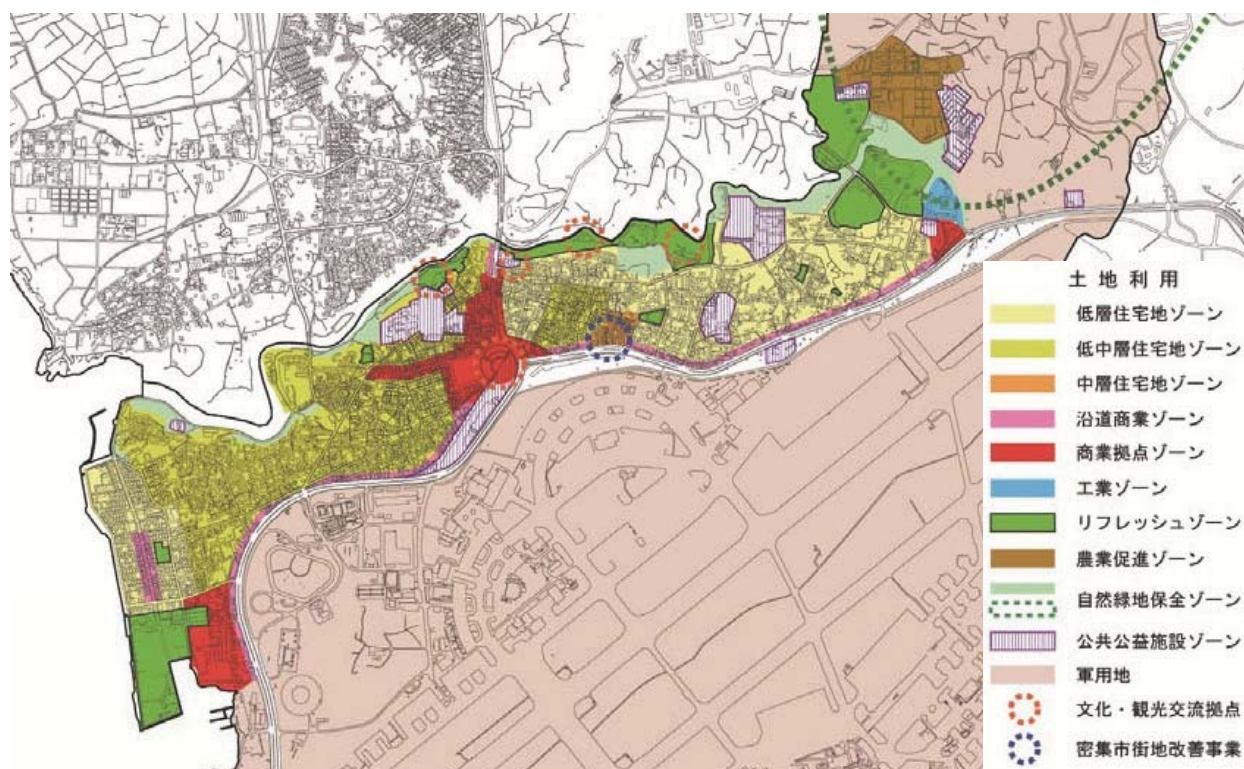
（低中層住宅地ゾーン）

- ・敷地形態を考慮した区画道路の整備や小規模集合住宅への建替等により、周辺環境との調和を考慮した住環境の更新を図る。

（中層住宅地ゾーン）

- ・密集市街地改善事業等を活用し、中層住宅に集約することにより、道路、公園等の用地を生み出しゆとりある住環境の創出を図るとともに、地域のニーズが高い戸建住宅の需要についても対応するものとする。

■土地利用構想図



◆交通ネットワーク計画：

（生活道路）

- ・生活道路は、住民の身近な交通の中心となる道路であるが、狹隘道路や一方通行などがみられることから、道路幅員の拡幅や歩行空間の確保、一方通行道路の解消など住民の日常生活にとって利用しやすい道路空間の確保に努める。

⑥嘉手納町住環境整備計画（H29.2）

◆基本方針：

- 流入促進（UJ ターン者等）及び流出抑制（子育て世帯等）
- 限られた町域での効果的な住宅供給（新設住宅及び既存住宅活用）
- ハード（住宅整備等）及びソフト（情報提供等）の整備

◆取り組み案：

取り組み時期	事業
短期：1・2 年以内	○新築住宅取得補助 ○定住促進奨励金（固定資産税相当額の補助） ○同居・近居・隣居のため移転促進費補助 ○新規移住者等、対象を限定した家賃補助 ○町営住宅における優先入居（子育て世帯向け期限付き入居等） ○リフォーム支援の拡充 ○二世帯住宅リフォーム支援 ○住宅等除却補助 ○お試し居住の実施 ○不動産情報サイトの整備 ○SNS 活用 ○SEO 対策（WEB の検索エンジン最適化） ○集客拠点における相談窓口の設置・移住コンシェルジュの設置
中期：3～5 年以内	○生活利便性の維持・向上 ○地区内を巡回する公共交通の運行 ○借上げ町営住宅の実施（既存住宅） ○他用途活用（コンバージョン）への支援 ○住宅のコンバージョンへの補助 ○ひとり親世帯向けシェアハウスの供給促進（民間） ○グループホームの整備支援（民間） ○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 ○共同住宅の建設促進 ○地域優良賃貸住宅の建設促進 ○町営住宅の建設 ○定期借地の利用促進
長期：5 年以上	○借上げ町営住宅の実施（新規建設） ○駐車場の集約化 ○狭隘道路の整備 ○密集事業の推進 ○崖地崩落対策の実施 ○津波対策の実施 ○隣接する権利者への利活用促進

⑦第 6 期嘉手納町老人福祉計画（H27.3）

◆計画期間：平成 27 年度～平成 29 年度

◆基本理念：地域で支える健康長寿・福祉のまち かでな

◆計画の基本目標：

1. 健康づくりを地域で支えるまちづくり
2. 自立した生活を支えるまちづくり
3. 生きがいのある暮らしを支えるまちづくり

◆高齢者の在宅生活支援

- 町営住宅における高齢者向け住宅の整備
- 町営住宅の優先入居

⑧嘉手納町障害者計画（H28.3）

- ◆計画期間：平成 28 年度～平成 33 年度
- ◆計画の理念：障害のある人が、安心して暮らし続けることができる自立と共生社会の実現
- ◆障がい配慮した生活環境の整備
 - 公営住宅におけるバリアフリー環境の整備
 - 町営住宅優先入居措置
 - 住宅改修費給付事業

⑨公営住宅等長寿命化計画（H27.11）

- ◆計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度
- ◆ストック活用の基本方針：
 1. 子育て世帯や高齢者世帯等に対応したストックの確保
 2. 将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保
 3. 安全性の確保
 4. まちづくりと連携し、地域コミュニティのにぎわいを育むストック活用
 5. 真に住宅に困窮している世帯への適切な支援
- ◆判定結果：

種別	団地名	棟数	戸数	構造	建設年度	判定結果
公営住宅	屋良町営住宅	1 棟	78 戸	耐火高層	H25	修繕対応
	水釜第二町営住宅	4 棟	64 戸	耐火中層	S57～58	建替え
	水釜高層町営住宅	1 棟	60 戸	耐火高層	H11	個別改善＋長寿命化
	小計	6 棟	202 戸			
その他の公営住宅	嘉手納町民住宅	1 棟	35 戸	耐火中層	H16	修繕対応
	新町 1 号館住宅	1 棟	18 戸	耐火中層	H18	修繕対応
	ロータリー 2 号館住宅	1 棟	14 戸	耐火中層	H18	修繕対応
	小計	3 棟	67 戸			
	合計	9 棟	269 戸			

2-2 嘉手納町の概況

(1) 位置等

本町は沖縄本島の中南部にある中頭郡内にあり、西は東シナ海に面し、北側は読谷村、東側は沖縄市、南側は北谷町に接しており、南北に長細い形をしています。

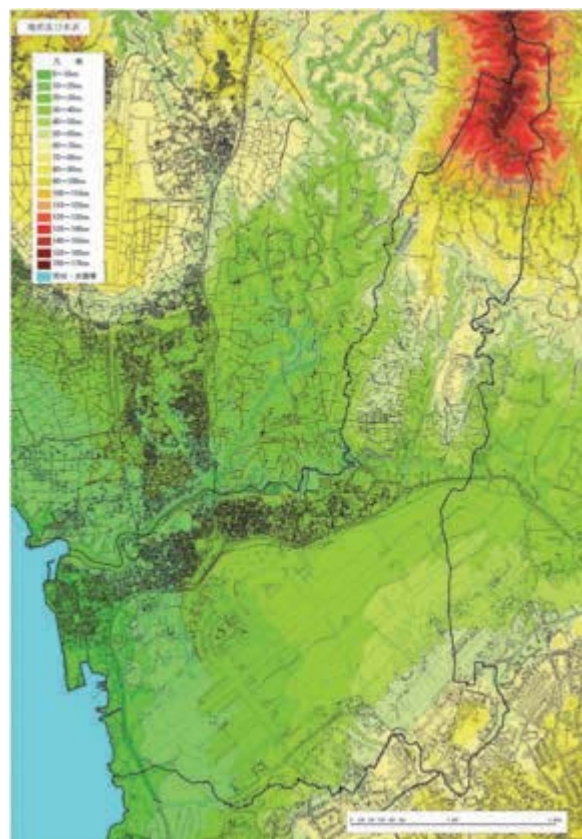
本町の面積は 15.12 平方キロメートルですが、このうち約 82% が米軍嘉手納基地として使用されております。

本町の市街地地域は、国道 58 号・県道沖縄嘉手納線と 2 級河川の比謝川に挟まれた地域にあり起伏の少ない地形です。本町北部の米軍弾薬庫地区は丘陵地形で、本町南部の米軍嘉手納飛行場は平坦な台地となっています。

■ 嘉手納町の位置



■ 嘉手納町の地形 (第 2 次嘉手納町土地利用基本計画)



(2) 気象

本町は、亜熱帯地域に属し、本土よりも気温が高く、一年を通じて温暖な気候です。天気は6月の梅雨明けから10月頃までは晴れの日が多く、冬には曇りや雨の日が多くなります。沖縄本島は、台風の影響を受けやすい地域で、1年間の台風接近数平年値は、本土の5.5個に対し、沖縄は7.4個と上回っています。

本町の日平均気温は1月にもっとも低く、7月にもっとも高くなります。年降水量は約1,774ミリで、月別にみると、台風の影響を受けやすい7～9月に降水量が多くなっています。

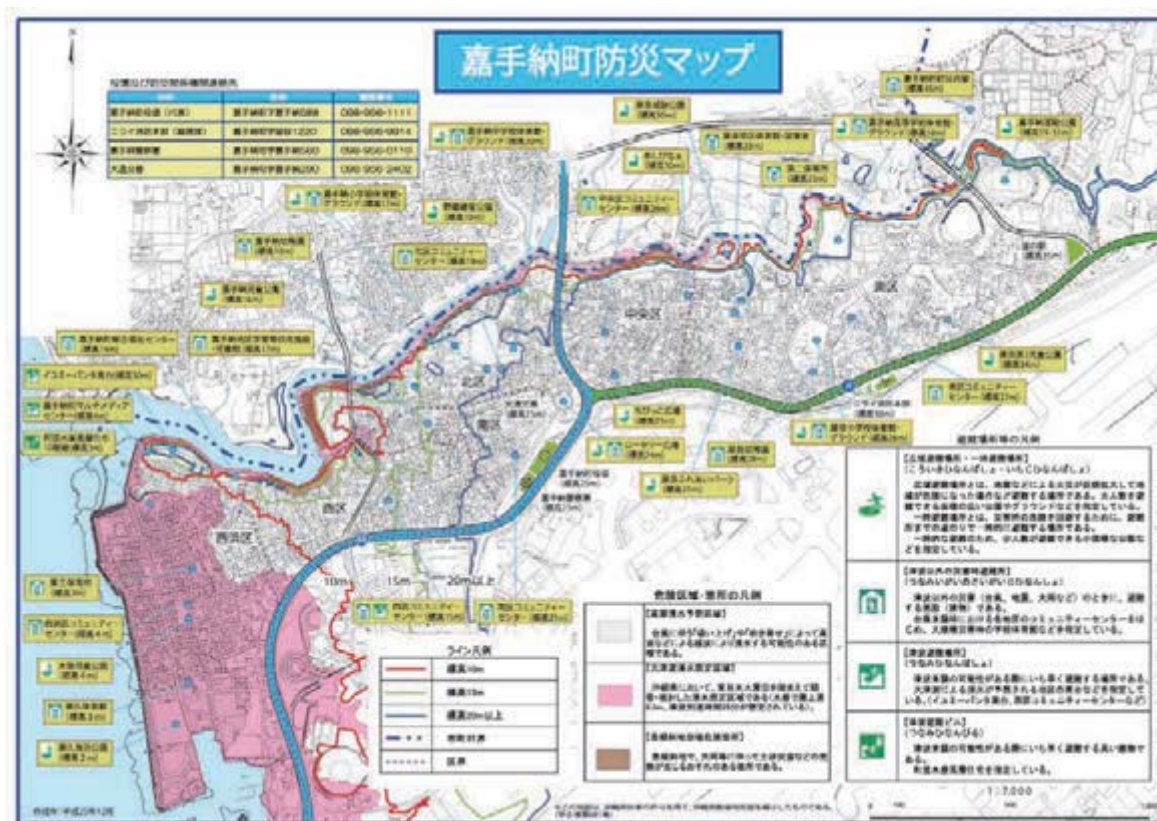
■嘉手納町（観測地点：那覇气象台）の気象概況（昭和56年～平成22年の月別平均-気象庁データ）

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均・計
日最高気温(℃)	19.5	19.8	21.7	24.1	26.7	29.4	31.8	31.5	30.4	27.9	24.6	21.2	25.7
平均気温(℃)	17.0	17.1	18.9	21.4	24.0	26.8	28.9	28.7	27.6	25.2	22.1	18.7	23.1
日最低気温(℃)	14.6	14.8	16.5	19.0	21.8	24.8	26.8	26.6	25.5	23.1	19.9	16.3	20.8
降水量(mm)	107	120	161	166	232	247	141	241	261	153	1110	103	2,041
相対湿度(%)	67	70	73	76	79	83	78	78	76	71	69	69	74
日照時間(h)	94	87	108	124	146	164	239	215	189	170	123	116	1,774

(3) 災害危険予想

東シナ海に面する海沿いの西浜区の海側は、高潮浸水予想区域に指定され、さらに東側の標高9.3m以下の地域は大津波浸水想定区域となっています。比謝川沿岸の土砂災害等の危険が生じるおそれのある地域は、急傾斜地崩壊危険箇所となっています。

■嘉手納町防災マップ（平成25年度）



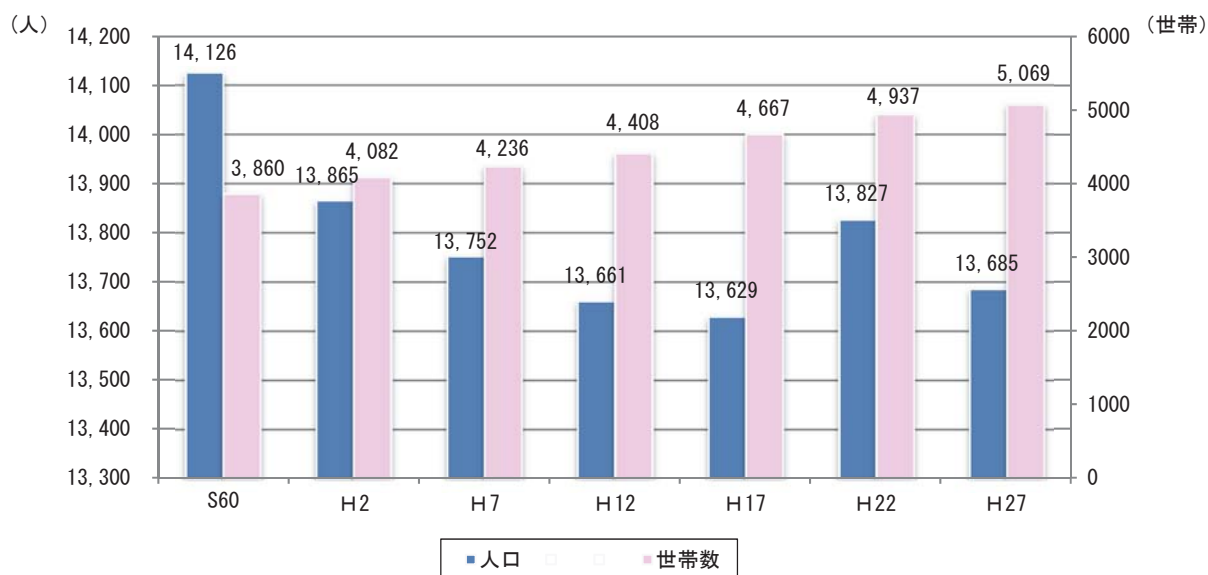
(4) 人口・世帯

① 人口・世帯数

本町の人口は平成 27 年で 13,685 人、世帯数は 5,069 世帯です。人口は昭和 60 年の 14,126 人をピークに、その後は減少傾向にありましたが、平成 22 年にいったん増加しました。しかし、平成 27 年にはふたたび減少となりました。

本町の世帯数は、増加傾向が継続しています。

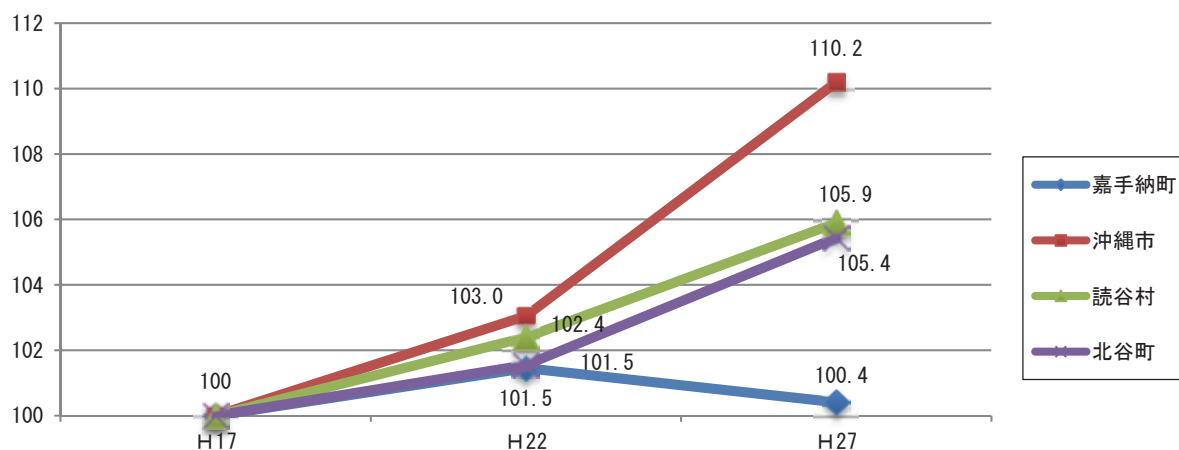
■ 嘉手納町の人口・世帯数の推移（各年国勢調査）



本町の人口推移の状況について、平成 17 年人口を基準とした指数（平成 17 年の人口を 100 とした場合、その後の各年の指数）としてみると、平成 27 年の本町は 100.4 で、わずかに増加しています。これを本町と接する市町村と比較すると、沖縄市がもっとも大きく 110.2、次いで読谷村の 105.9、北谷町の 105.4 となっています。

■ 嘉手納町と隣接市町村の人口の指数化による推移

（平成 17 年を 100 とした場合の指数、各年国勢調査）



②転出・転入

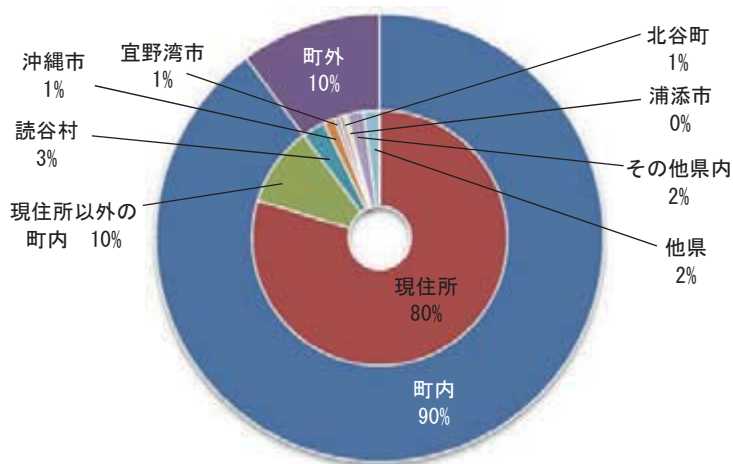
本町に5年前に常住していた人で、現在他市町村に住んでいる人は1,427人です。その転出先でもっとも多いのは読谷村の301人で、次いで沖縄市170人、北谷町122人、宜野湾市109人の順です。

一方、現在本町に常住している人の5年前の常住地をみると、現住所が9,781人で不詳を除く現在人口の80%を占めています。町外からの転入でもっとも多いのは読谷村の363人で、次いで沖縄市171人、宜野湾市78人、北谷町73人です。

■嘉手納町の5年前町内常住者の転出先（H27国勢調査）

転出先	転出人口
読谷村	301
沖縄市	170
北谷町	122
宜野湾市	109
うるま市	99
那覇市	80
浦添市	47
その他県内	174
他県	325
合計	1,427

■嘉手納町の5年前の常住地（H27国勢調査、グラフ割合は不詳を除く）

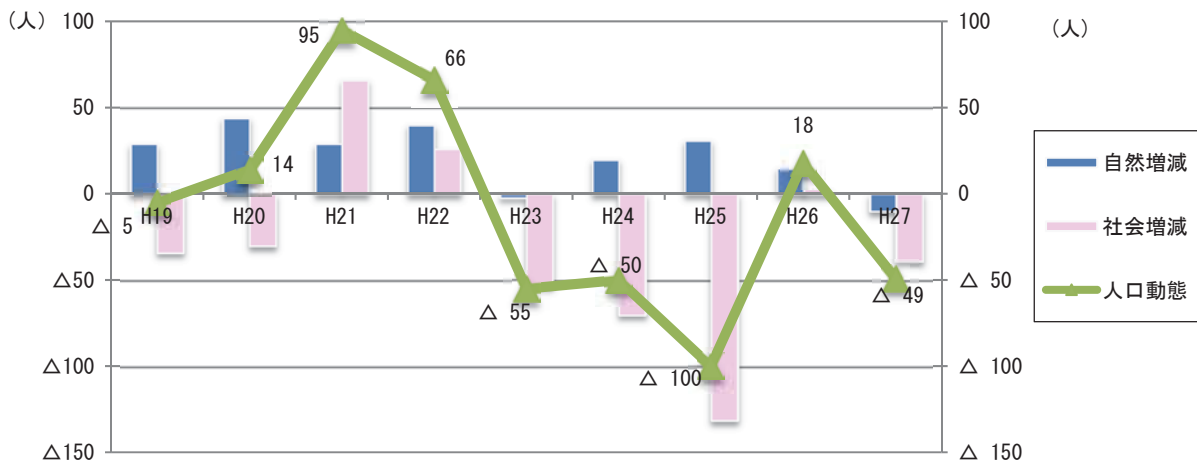


5年前常住地	現在人口
町内	11,025
現住所	9,781
現住所以外の町内	1,244
町外	1,250
読谷村	363
沖縄市	171
宜野湾市	78
北谷町	73
浦添市	57
その他県内	259
他県・国外	1,378
不詳	1,410
合計	13,685

③人口動態

本町の平成19年以降の人口動態をみると、平成21年、22年、26年に社会増がみられますが、それ以外は社会減となっています。

■嘉手納町の人口動態（各年沖縄県人口移動報告年報）

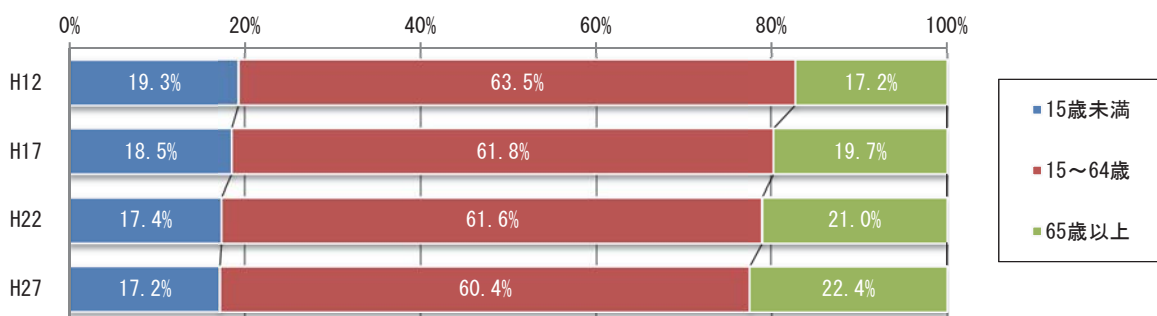


④年齢 3 区分別人口

本町の年齢 3 区分別人口をみると、15 歳未満人口（年少人口）は減少を続け、一方 65 歳以上人口（老年人口）は増加しています。15～64 歳人口（生産年齢人口）は、平成 22 年に増加に転じたあと平成 27 年には減少し、これは全人口の推移と同じ状況です。

■嘉手納町の年齢 3 区分別人口の推移（各年国勢調査）

	人口（人）			割合（％）		
	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上	15 歳未満	15～64 歳	65 歳以上
H12	2,637	8,669	2,355	19.3	63.5	17.2
H17	2,523	8,417	2,683	18.5	61.8	19.7
H22	2,399	8,515	2,898	17.4	61.6	21.0
H27	2,346	8,251	3,055	17.2	60.4	22.4



⑤1 世帯当たり人員

*一般世帯：寮・寄宿舎、病院、社会施設等に住む世帯を除く世帯及び間借り世帯

本町の 1 世帯当たり人員は平成 27 年で 2.70 人/世帯です。1 世帯当たり人員は、減少傾向にあり、昭和 60 年の 3.66 人/世帯との比較では約 1 人/世帯の減少となっています。

■嘉手納町の 1 世帯当たり人員の推移（各年国勢調査）

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27
人口（人）	14,126	13,865	13,752	13,661	13,629	13,827	13,685
世帯数（世帯）	3,860	4,082	4,236	4,408	4,667	4,937	5,069
1 世帯当たり人員（人/世帯）	3.66	3.40	3.25	3.10	2.92	2.80	2.70

⑥世帯の種類・世帯人数

本町の 5,069 世帯のうち一般世帯数は 5,065 世帯で、全体の 99.9%を占め、一般世帯以外の施設等に住む世帯数は 4 世帯です。

本町の一般世帯の世帯人員数をみると、1 人世帯がもっとも多く 27.4%で、次いで 2 人世帯の 24.8%で、これらを合わせると 5 割を超えます。

■嘉手納町の一般世帯の世帯人員別世帯数（H27 国勢調査）

世帯総数 (a+b)	一般世帯数 (a)	一般世帯の世帯人員							一般世帯以外の世帯数 (b)
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人以上	
5,069 世帯	5,065 世帯	1,390 世帯	1,260 世帯	1,038 世帯	786 世帯	383 世帯	149 世帯	59 世帯	4 世帯
100.0%	99.9%	27.4%	24.8%	20.5%	15.5%	7.6%	2.9%	1.2%	0.1%

⑦高齢者世帯

本町の一般世帯で高齢者がいる世帯数は 2,030 世帯で、一般世帯の約 4 割を占めています。

本町の高齢者がいる世帯を世帯人員別にみると、2 人世帯がもっとも多く一般世帯の 13.3%、次いで 1 人世帯が 11.9%で、全世帯数の 1 割強が高齢者のみの単身世帯となっています。

■嘉手納町の高齢者がいる世帯の世帯人員数別世帯数（H27 国勢調査）

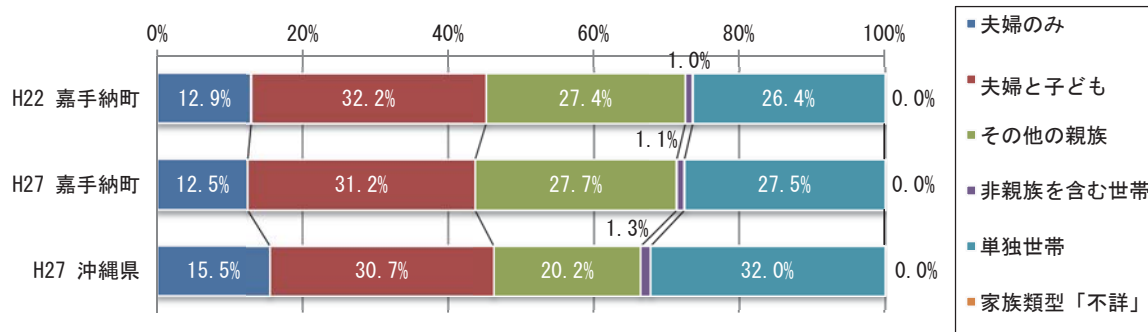
一般世帯数	高齢者がいる世帯数	高齢者がいる一般世帯の世帯人員						
		1 人	2 人	3 人	4 人	5 人	6 人	7 人以上
5,065 世帯	2,030 世帯	605 世帯	673 世帯	424 世帯	181 世帯	83 世帯	40 世帯	24 世帯
100.0%	40.0%	11.9%	13.3%	8.3%	3.6%	1.6%	0.8%	0.5%

⑧一般世帯の家族類型

本町の平成 27 年の一般世帯の家族類型でもっとも多いのは「夫婦と子ども」の 31.2%で、「その他の親族」が 27.7%、「単独世帯」が 27.5%と続いています。県平均の構成人と比べると、本町では「夫婦のみ」や「単独世帯」の構成比が高く、「その他の親族」が低くなっています。

■嘉手納町と沖縄県の住宅に住む一般世帯の家族類型（各年国勢調査）

	親族のみの世帯			非親族を含む世帯	単独世帯	家族類型「不詳」	合計
	夫婦のみ	夫婦と子ども	その他の親族				
H22 嘉手納町(世帯)	636	1,583	1,346	50	1,295	3	4,913
H27 嘉手納町(世帯)	628	1,572	1,395	54	1,385	1	5,035
H27 沖縄県(世帯)	85,619	169,644	112,066	7,232	177,280	1,623	553,464



(5) 就業者

① 就業人口

本町の就業人口は平成 27 年で 5,403 人となっており、平成 22 年に比べ増加しています。これを産業 3 分類でみると、第 3 次産業就業者数が増加し、第 1 次及び第 2 次就業者数はほぼ横ばいの状況です。

本町の産業 3 分類の構成をみると、平成 27 年では第 3 次産業就業者が 81.1%、第 2 次産業 17.7%、第 1 次産業 1.3%です。県平均の構成比と比較すると、第 1 次産業の割合が低く、わずかではありますが第 2 次及び第 3 次産業の就業率は高い状況です。

■ 嘉手納町と沖縄県の産業 3 分類別就業者数・割合の推移（各年国勢調査、割合は分類不能を除く）

	第 1 次産業 就業者数	第 2 次産業 就業者数	第 3 次産業 就業者数	分類不能	合計
H22 嘉手納町(人)	77	856	3,723	413	5,069
H27 嘉手納町(人)	61	859	3,936	547	5,403
H27 沖縄県(人)	26,593	81,508	433,334	48,199	589,634



② 通勤・通学

本町の従業者・通学者の流入人口は 4,902 人で、流出人口は 3,481 人です。1,421 人の流入超過となっています。

本町の流入元は読谷村の 1,236 人、沖縄市の 962 人、うるま市の 706 人の順です。一方、流出先は沖縄市の 724 人、読谷村の 637 人、北谷町の 433 人の順です。

■ 嘉手納町の従業者・通学者の流入・流出（H27 国勢調査）

常住地		流入数(人)	従業・通学地		流出数(人)
嘉手納町		2,086	嘉手納町		2,086
流入元	読谷村	1,236	流出先	沖縄市	724
	沖縄市	962		読谷村	637
	うるま市	706		北谷町	433
	宜野湾市	428		宜野湾市	344
	北谷町	400		うるま市	314
	那覇市	257		那覇市	311
	浦添市	231		浦添市	250
	北中城村	119		恩納村	95
	その他県内	559		その他県内	351
	他県	4		他県	22
	小計	4,902		小計	3,481
不詳		637	不詳		637
合計		7,625	合計		6,204

(6) 土地利用

① 土地利用現況

本町の地目別面積をみると、民有地は1,064.6haで、このうち雑種地（軍施設用地を含む）等の「その他」が89.0%を占めています。住宅用地、商業・業務用地等の「宅地」は109.6haであり、「原野」は4.9ha、「畑」は2.3haで非常に少なくなっています。

本町の市街地地域（米軍基地を除く町域）の土地利用別面積を都市計画基礎調査（平成22年度）によりみると、市街地地域の面積263.4haのうち、自然的土地利用は34.1ha（12.9%）、都市的土地利用は229.3ha（87.1%）となっています。

本町の自然的土地利用でもっとも多いのは「山林」で比謝川沿い及び久得の丘陵地に分布しています。

本町の都市的土地利用でもっとも多いのは「住宅用地」の84.0haで、次いで「道路用地」の60.5ha「公共・公益用地」の52.9haの順です。

■ 嘉手納町の地目別民有地面積

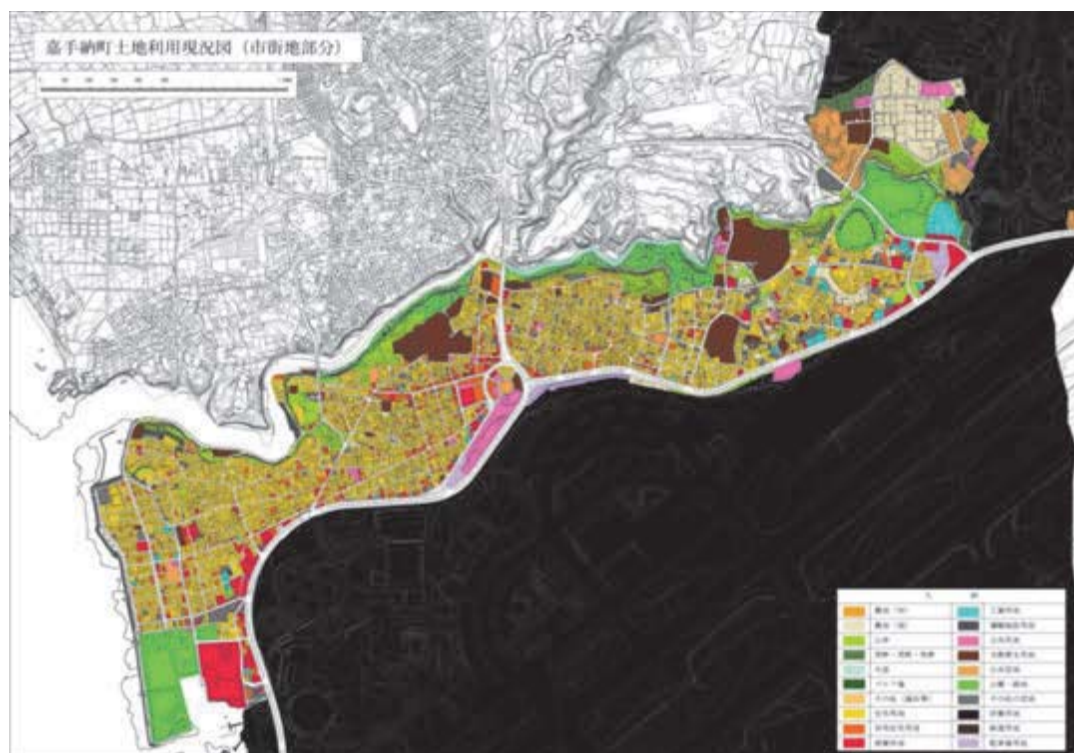
（県統計年鑑、H27.1）

分類	面積 (ha)	割合 (%)
畑	2.3	0.2
宅地	109.6	10.3
原野	4.9	0.5
その他	947.8	89.0
合計	1,064.6	100.0

■ 嘉手納町の市街地地域（米軍基地を除く町域）の土地利用別面積（都市計画基礎調査 H22）

分類		面積 (ha)	割合 (%)
自然的土地利用	田	0.0	—
	畑	13.0	4.9
	山林	16.6	6.3
	水面	1.6	0.6
	その他自然地	2.9	1.1
	小計	34.1	12.9
都市的土地利用	住宅用地	84.0	31.9
	商業用地	14.8	5.6
	工業用地	3.8	1.4
	公共・公益用地	52.9	20.1
	道路用地	60.5	23.0
	交通施設用地	0.5	0.2
	その他の空地	12.8	4.9
	小計	229.3	87.1
合計（市街地地域）		263.4	100.0

■ 嘉手納町の市街地地域の土地利用現況図（都市計画基礎調査 H22）



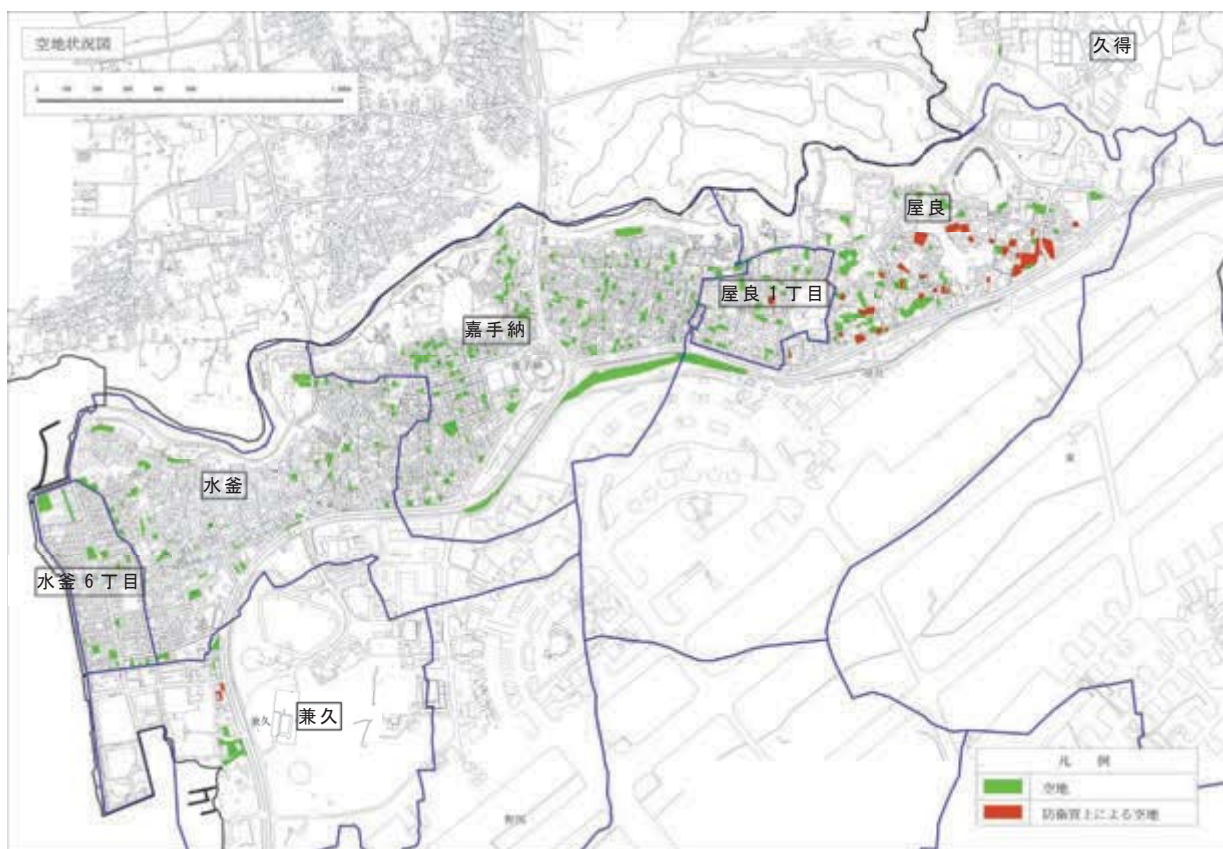
②空地

本町の市街地地域（米軍基地を除く町域）での空地（防衛買上による空地を除く）は、338箇所あり、面積合計は約11.3haで、市街地地域面積（263.4ha）の4.3%にあたります。これらは、各地に分散して分布しており、いずれも小規模で一団にまとまったものはほとんどありません。

■嘉手納町の市街地地域（米軍基地を除く町域）での空地状況（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）

字名	面積（㎡）	割合（％）
久得	257.5	0.2
屋良	26,767.6	23.8
屋良1丁目	7,942.4	7.1
嘉手納	48,161.6	42.8
水釜	17,460.8	15.5
水釜6丁目	7,513.0	6.6
兼久	4,550.0	4.0
合計	112,652.9	100.0

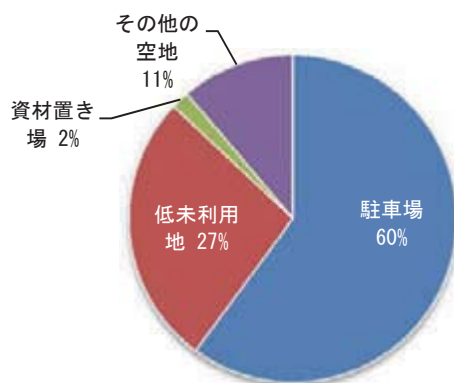
■嘉手納町の空地状況図（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）



本町の空地の状況をみると、「駐車場」（コインパーキング等の時間貸し駐車場や月極等の契約駐車場）が203箇所（60%）でもっとも多く、次いで「低未利用地」の91箇所（27%）、「その他の空地」の38箇所（11%）の順となっています。

■嘉手納町の空地状況

（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）



本町の空地の面積別箇所数をみると「100～200 m²未満」が 100 箇所（30%）でもっとも多く、次いで「200～300 m²未満」の 69 箇所（20%）と続きます。

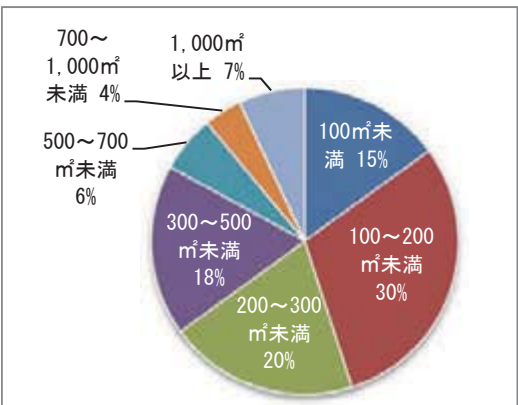
本町の 300 m²未満の小規模空地を合わせると 220 箇所で 65%を占めており、1,000 m²以上の空地は 25 箇所（7%）にとどまっています。

③未接道宅地

本町は、長い歴史をもつ集落から発展してきた市街地であるため、道路等の都市基盤施設が十分に整備されていない状況にあります。建築基準法による住宅等の建築条件である「前面道路幅員 4m 以上」に満たない道路のみに接道する宅地は、64,836 m²で、字別では特に嘉手納と水釜に多く存在しています。

本町では、未接道宅地が多いことが、住宅の建替や新築がすすまない要因の一つになっていると考えられます。

■嘉手納町の空地面積（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28. 3）

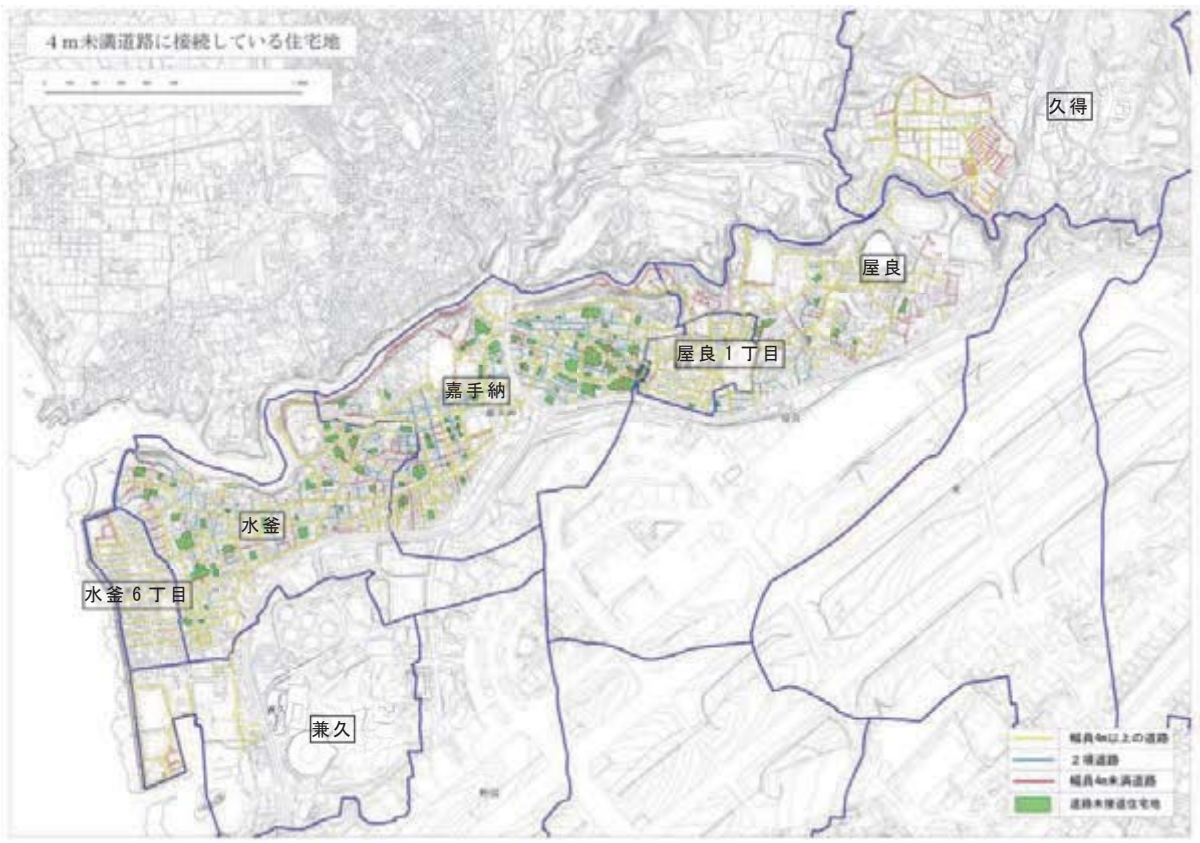


■嘉手納町の未接道宅地の分布の状況（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28. 3）

字名	宅地面積 (m ²)	未接道宅地面積 (m ²)	未接道宅地の割合 (%)
屋良	191,100	6,075	3.2
屋良 1 丁目	58,510	431	0.7
嘉手納	273,300	35,860	13.1
水釜	324,500	22,470	6.9
合計	—	64,836	—

※上記以外の字は未接道宅地なし

■嘉手納町の 4m 未満道路に接続している住宅地分布図（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28. 3）



④土地価格

本町の土地価格の状況を見ると、国道に接するもしくは国道に近い箇所での地価が高く、8万円/㎡前後です。生活道路が整った水釜の住宅地では7.8万円/㎡で、幅員が4m前後の生活道路が多い住宅地では5万円/㎡台です。

■嘉手納町の地価状況（H30.1.1地価公示価格、H29.7.1地価調査価格）

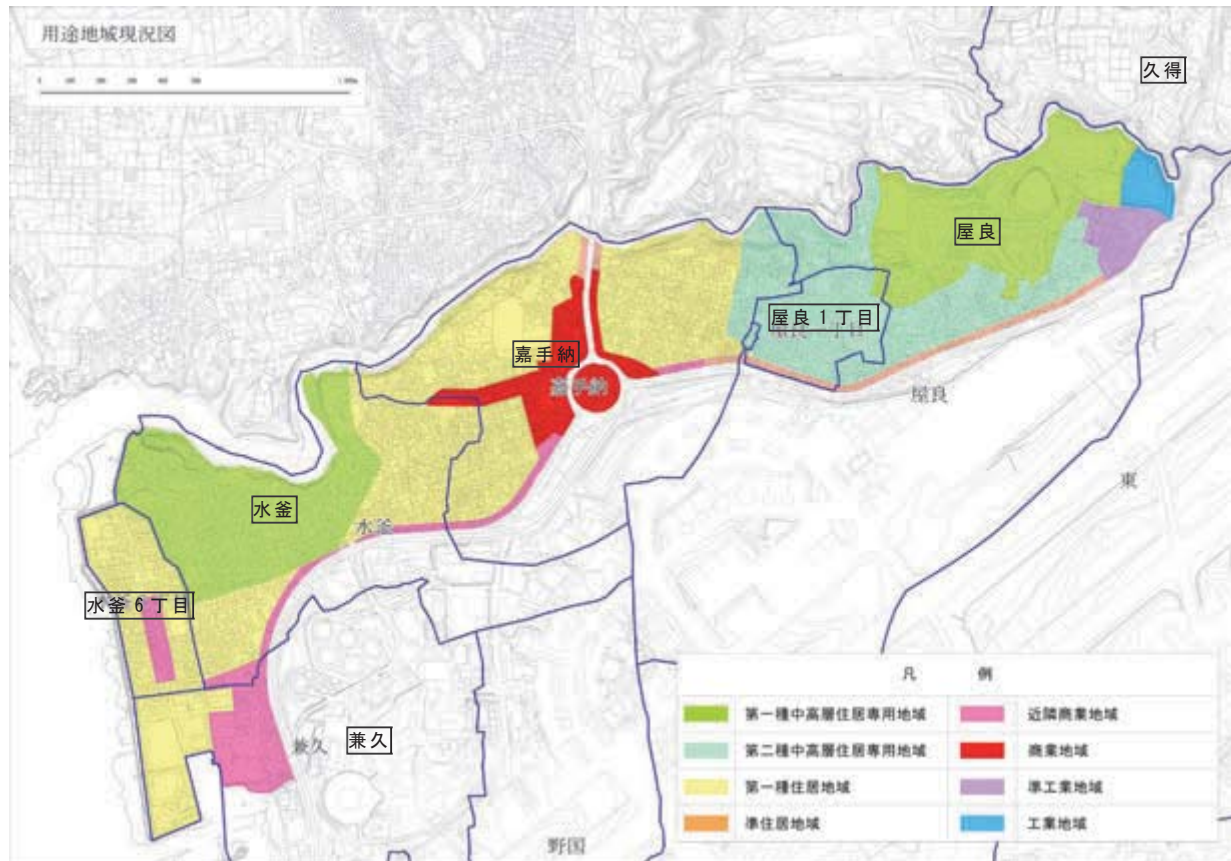
番号	利用現況	所在地	面積	価格 円/㎡	前面道路・幅員	用途地域 建ぺい率/容積率
①	住宅	字屋良下仁原 886 番 18	327㎡	54,000	南西 4.2m 町道	1 中専 60/200
②	住宅	字嘉手納御嶽前原 141 番 2	257㎡	58,000	西 4.0m 町道	2 中専 60/200
③	店舗	字嘉手納西原 279 番 2	250㎡	82,800	東 30.0m 国道	商業 80/400
④	店舗兼住宅	字嘉手納西原 298 番 13 外	191㎡	80,000	南 12.0m 町道	商業 80/400
⑤	住宅	字嘉手納仲原 486 番 10 外	236㎡	74,300	東 5.2m 町道	1 住居 60/200
⑥	店舗兼事務所	字水釜水釜原 192 番外	377㎡	78,300	南東 30.0m 国道	近商 80/300
⑦	住宅	水釜 6-7-3	243㎡	78,200	南 5.0m 町道	1 住居 60/200



(7) 用途地域

本町の用途地域は、主にロータリー周辺と国道沿いが商業系用途で、他はほぼ住居系用途となっています。東側の一部が工業系用途となっています。

■ 嘉手納町の用途地域現況図



(8) 交通

① 道路

都市間をつなぐ広域幹線道路であり、本町の基幹道路となっている道路として、市街地地域の南北方向に国道 58 号が走り、市街地地域中央部から東に県道沖縄嘉手納線が沖縄市方面に伸びています。

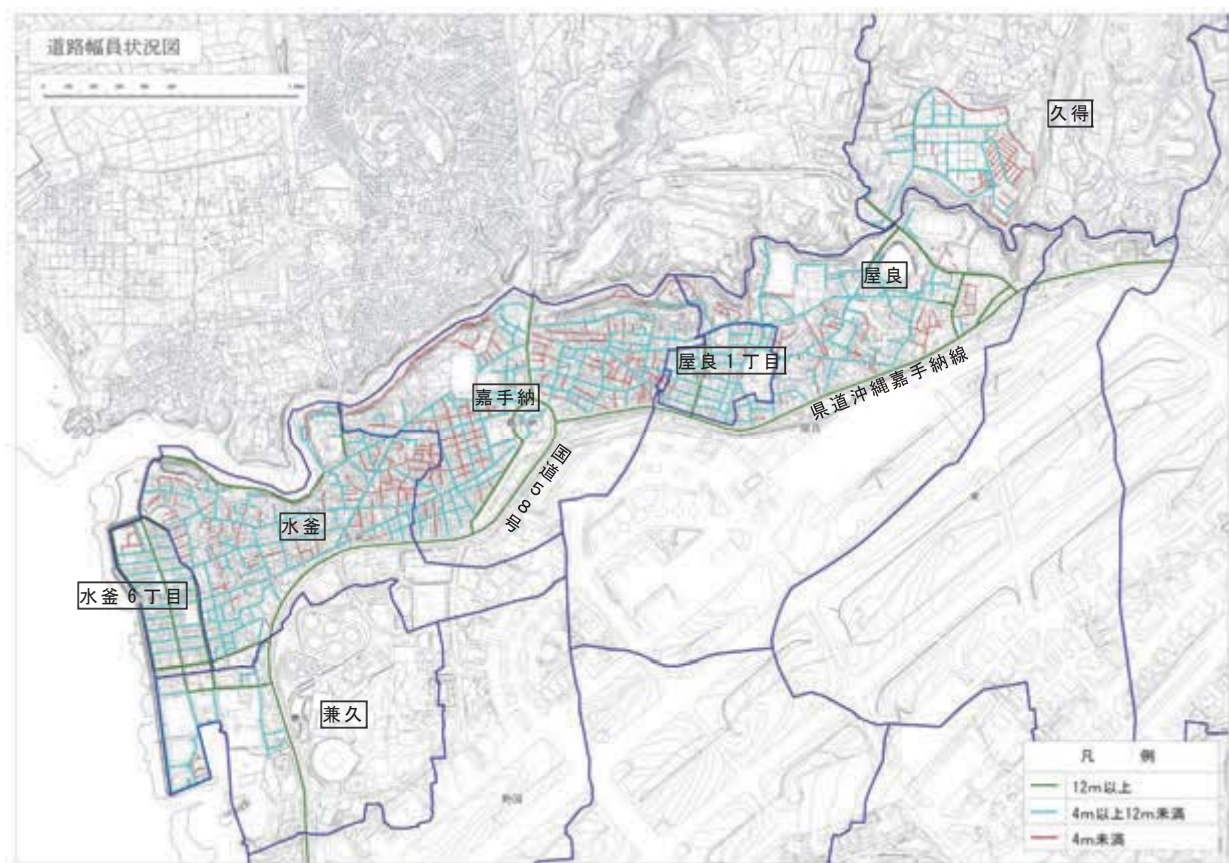
本町の道路幅員別の道路延長現況をみると、4m 未満の道路が約 3 割を占めています。

■ 嘉手納町の道路幅員別延長

(嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28. 3)

	延長 (m)	割合 (%)
4m 未満	20,394.8	28.8
4m 以上～12m 未満	37,530.6	53.0
12m 以上	12,871.9	18.2
合計	70,797.3	100.0

■ 嘉手納町の道路幅員状況図(嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28. 3)



②バス

本町内を走るバス路線は、国道 58 号を走る那覇～嘉手納～読谷～名護の路線と県道沖縄嘉手納線を走る読谷～嘉手納～沖縄市～北谷の路線があります。本町内にはバス停は 9 か所あります。

■嘉手納町周辺のバス路線図（沖縄交通HPバスマップ沖縄 H30.1 現在）



< 国道 58 号経由 >

20 番・名護西線

那覇バスターミナル～嘉手納町～名護バスターミナル

28 番・読谷（楚辺）線

那覇バスターミナル～嘉手納町～伊良皆～県道 6 号（楚辺）～読谷バスターミナル

29 番・読谷（喜名）線

那覇バスターミナル～嘉手納町～喜名～県道 12 号（座喜味）～読谷バスターミナル

120 番・名護西空港線

那覇空港～那覇バスターミナル～嘉手納町～名護バスターミナル

228 番・読谷おもろまち線

おもろまち駅前広場～那覇新都心（那覇中環状線）～嘉手納町～読谷バスターミナル

< 県道 74 号線経由 >

62 番・中部線（琉球バス交通）

読谷バスターミナル～県道 6 号または 12 号～嘉手納ロータリー～県道 74 号～知花～コザ～胡屋～山里～県道 24 号～北谷町美浜～砂辺

2-3 住宅ストックの現状

(1) 住宅のストック

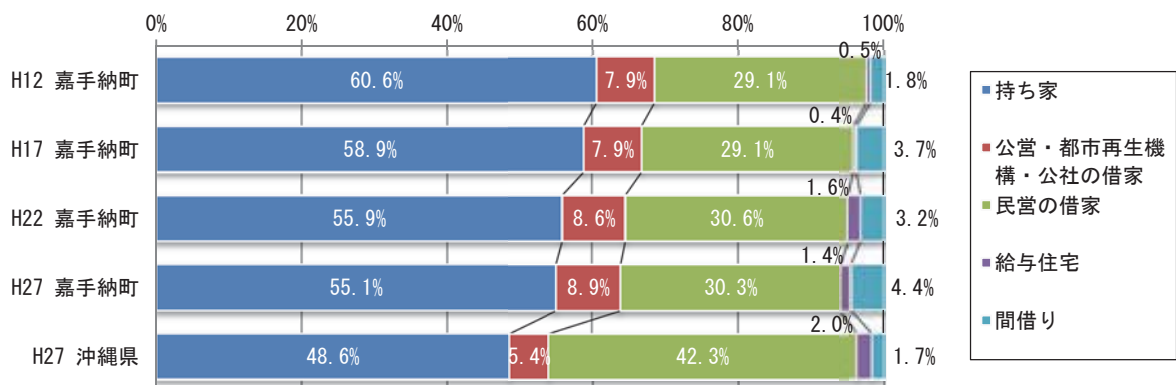
① 住宅の所有関係

本町の住宅に住む一般世帯の住居所有形態で「給与住宅」以外の住居の世帯数は増加しています。しかし、「持ち家」の割合は、「持ち家」の増加率以上に世帯数の増加率が高いことから、低くなっています。

平成 27 年の本町の住居所有形態状況を県平均と比較すると、本町では「持ち家」や「民営の借家」が低く、「公営・都市再生機構・公社の借家」が高くなっています。

■ 嘉手納町と沖縄県の住宅に住む一般世帯の住居所有形態（各年国勢調査、住宅に住む一般世帯）

	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	合計
H12 嘉手納町(世帯)	2,669	349	1,280	24	81	4,403
H17 嘉手納町(世帯)	2,736	367	1,351	19	174	4,647
H22 嘉手納町(世帯)	2,748	424	1,504	81	156	4,913
H27 嘉手納町(世帯)	2,772	446	1,525	68	224	5,035
H27 沖縄県(世帯)	269,257	29,704	234,084	11,040	9,379	553,464

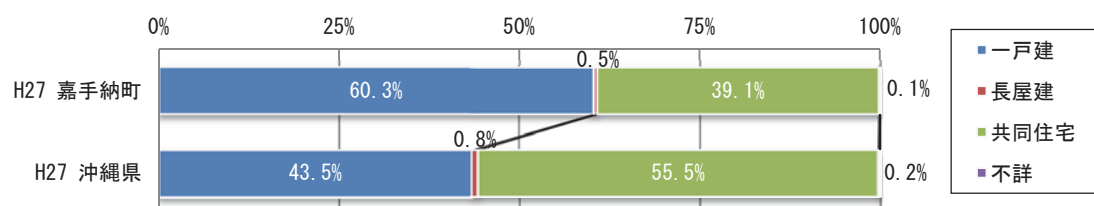


② 住宅の建て方

本町の住宅に住む一般世帯の住宅の建て方をみると、全体の約 6 割が「一戸建」、約 4 割が「共同住宅」となっています。

これを県平均と比較すると、本町では「一戸建」の割合が 17 ポイント高く、その逆に「共同住宅」は 16 ポイント低くなっています。

■ 嘉手納町、沖縄県の住宅の建て方（H27 国勢調査、住宅に住む一般世帯）

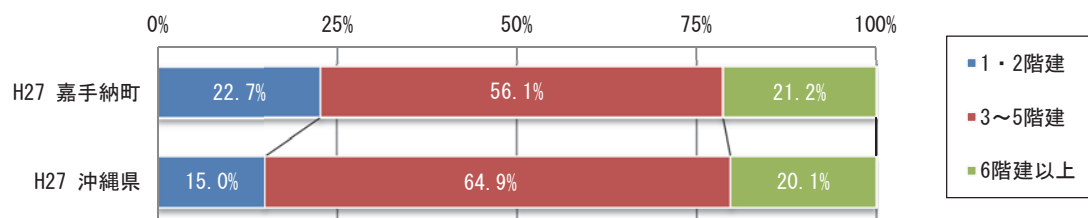


③共同住宅の建物階数

本町一般世帯の住む共同住宅の階数をみると、「3～5 階建」が 56.1%でもっとも多く、「1・2 階」が 22.7%、「6 階建以上」が 21.2%と続いています。

これを県平均と比較すると、本町では「3～5 階建」が約 9 ポイント低くなっています。

■嘉手納町、沖縄県の共同住宅階数（H27 国勢調査、住宅に住む一般世帯）

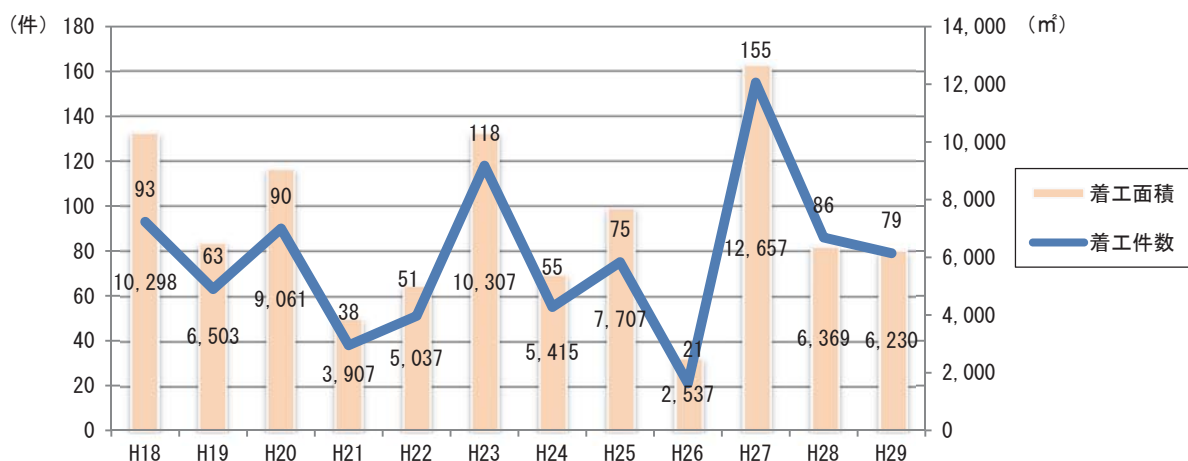


④住宅着工戸数・着工面積

本町の住宅着工件数及び面積の推移を平成 18 年度からみると、年度によってバラつきがあります。着工件数の内訳では、平成 23 年度の「貸家」103 件が特に多く、平成 27 年度には「分譲住宅」（分譲マンション）が 52 戸着工しています。

■嘉手納町の住宅着工件数・住宅着工面積（各年度建築着工統計調査）

	着工件数（件）					着工面積（㎡）				
	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	計
H18	22	71	0	0	93	3,781	6,517	0	0	10,298
H19	14	31	18	0	63	2,304	1,975	2,224	0	6,503
H20	20	70	0	0	90	3,709	5,352	0	0	9,061
H21	14	23	0	1	38	2,111	1,663	0	133	3,907
H22	22	29	0	0	51	2,392	2,645	0	0	5,037
H23	15	103	0	0	118	2,069	8,238	0	0	10,307
H24	22	21	0	12	55	2,760	1,461	0	1,194	5,415
H25	35	24	0	16	75	4,062	2,168	0	1,477	7,707
H26	13	8	0	0	21	1,765	772	0	0	2,537
H27	39	64	0	52	155	4,376	3,106	0	5,175	12,657
H28	23	63	0	0	86	2,841	3,528	0	0	6,369
H29	23	56	0	0	79	2,562	3,668	0	0	6,230

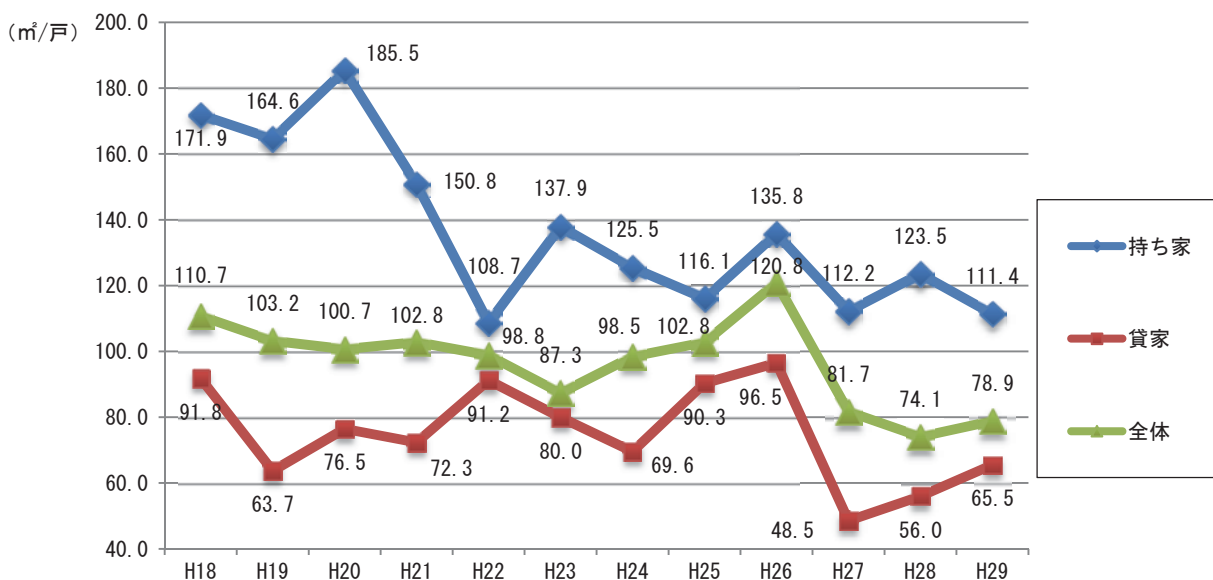


⑤住宅着工１戸当たり面積

本町の平成 29 年度の住宅着工１戸当たり面積は、「持ち家」が 111 m²/戸、「貸家」が 66 m²/戸となっています。

■嘉手納町の住宅着工１戸当たり面積（各年度建築着工統計調査、単位：m²/戸）

	持ち家	貸家	給与住宅	分譲住宅	全体
H18	171.9	91.8	—	—	110.7
H19	164.6	63.7	123.6	—	103.2
H20	185.5	76.5	—	—	100.7
H21	150.8	72.3	—	133.0	102.8
H22	108.7	91.2	—	—	98.8
H23	137.9	80.0	—	—	87.3
H24	125.5	69.6	—	99.5	98.5
H25	116.1	90.3	—	92.3	102.8
H26	135.8	96.5	—	—	120.8
H27	112.2	48.5	—	99.5	81.7
H28	123.5	56.0	—	—	74.1
H29	111.4	65.5	—	—	78.9

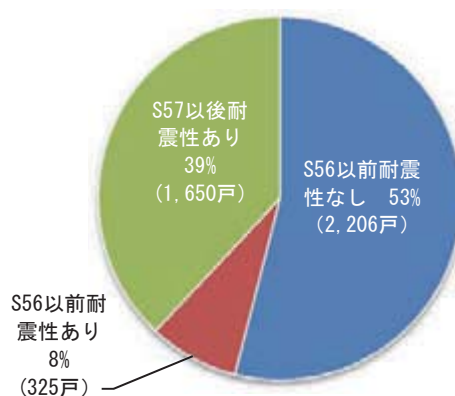


⑥住宅の耐震化

嘉手納町耐震改修促進計画（H29.3）によると、本町の住宅総戸数は 4,181 戸です。このうち昭和 56 年新耐震基準以前で「耐震性なし」の住宅は、2,206 戸で 53%を占めています。

■嘉手納町の住宅の耐震化の状況

（嘉手納町耐震改修促進計画 H29.3）



(2) 空家

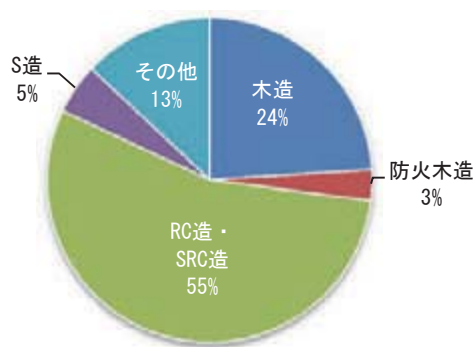
嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査（H28.3）によると、本町の空家は 89 件あり、その内訳は住宅が 82 件、空店舗が 7 件となっています。今後、人口の減少や高齢化の進行等により、空家の増加が予想されます。

建物構造別でみると、「RC・SRC 造」がもっとも多く 55%を占め、「木造」が 24%、「S 造」が 5%となっています。

階数別でみると、「1 階建」がもっとも多く 82%を占め、「2 階建」は 16%、「3 階建以上」は 2%です。

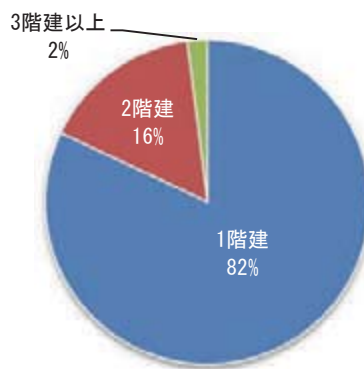
■ 嘉手納町の空家の建物構造

（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）



■ 嘉手納町の空家の建物階数

（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）

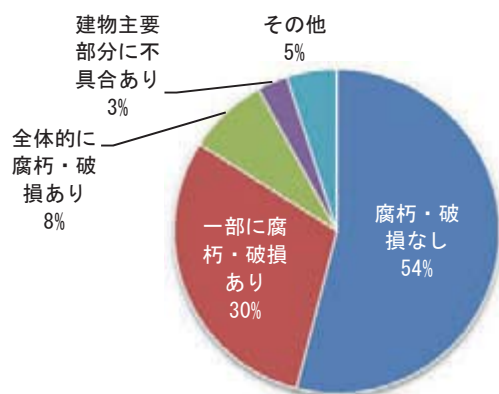


目視調査による腐朽・破損状況をみると、「腐朽・破損なし」がもっとも多く 54%で過半数を占めています。一方、改修工事を行えば活用できる「一部に腐朽・破損あり」は 30%、損傷・老朽化が著しく活用困難と考えられる「全体的に腐朽・破損あり」は 8%です。

空家の接道状況をみると、4m 未満の件数を合わせると全体の約 3 割となり、この中には「接していない」の 7%を含んでいます。

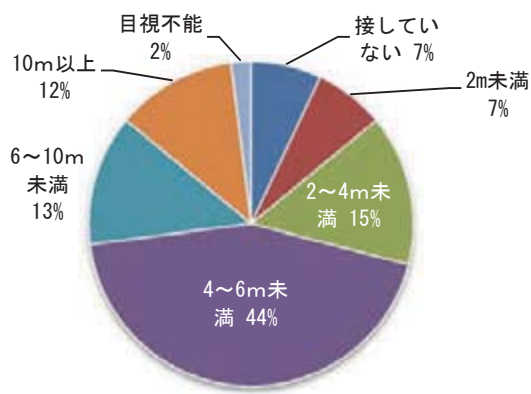
■ 嘉手納町の空家の腐朽・破損状況

（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）



■ 嘉手納町の空家の接道状況

（嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査 H28.3）



(3) 賃貸住宅の家賃等

本町の賃貸住宅の流通状況について、住宅情報誌（ホームページ）からみると、「一戸建」の流通住宅数は少なく、「マンション・アパート」が多く、新築の募集もあります。

間取り・面積は、「一戸建」では比較的広く 90 ㎡を超えるものがあります。「マンション・アパート」は多様なタイプがありますが、90 ㎡を超える広い物件はありません。家賃は「一戸建」では 10 万円を超えるものがありますが、「マンション・アパート」では最高でも 7 万円程度となっています。

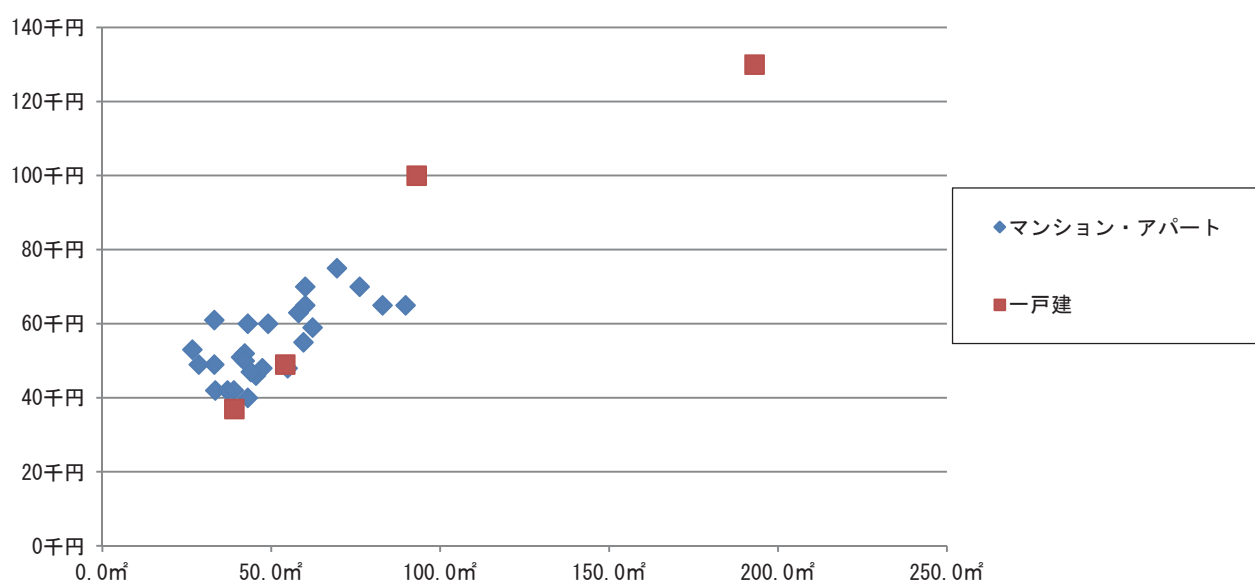
■嘉手納町の一戸建賃貸住宅の流通物件（住宅情報誌－ホームページ、H29.12）

住所	築年	間取り	面積	階数	家賃	管理費	敷金	礼金
水釜	1996 年	3 LDK	93.0 ㎡	2 階建	100 千円	－	－	－
水釜	1984 年	4 LDK	193.0 ㎡	2 階建	130 千円	－	260 千円	130 千円
嘉手納	1982 年	3 DK	54.1 ㎡	2 階建	49 千円	－	98 千円	－
嘉手納	1971 年	1 LDK	39.0 ㎡	1 階建	37 千円	－	37 千円	37 千円

■嘉手納町のマンション・アパート賃貸住宅の流通物件（住宅情報誌－ホームページ、H29.12）

住所	築年	間取り	面積	階数	家賃	管理費	敷金	礼金
屋良 1 丁目	新築	1 LDK	42.1 ㎡	4 階建	52 千円	2.5 千円	－	－
屋良 1 丁目	新築	1 DK	33.4 ㎡	4 階建	42 千円	2.5 千円	－	－
屋良 1 丁目	新築	1 LDK	41.0 ㎡	9 階建	51 千円	3.5 千円	－	－
水釜 6 丁目	2017 年	1 K	26.6 ㎡	3 階建	53 千円	2 千円	－	－
水釜	2016 年	1 LDK	28.5 ㎡	3 階建	49 千円	3 千円	49 千円	－
屋良	2015 年	1 LDK	42.1 ㎡	4 階建	50 千円	3 千円	－	－
水釜	2008 年	2 LDK	33.1 ㎡	3 階建	61 千円	2 千円	61 千円	－
水釜 6 丁目	2007 年	3 DK	58.0 ㎡	3 階建	63 千円	2 千円	126 千円	－
水釜	2004 年	2 LDK	54.8 ㎡	3 階建	48 千円	2 千円	95 千円	－
嘉手納	2002 年	2 DK	45.4 ㎡	4 階建	46 千円	2 千円	92 千円	－
水釜 6 丁目	1997 年	2 LDK	47.3 ㎡	3 階建	48 千円	2 千円	48 千円	－
水釜	1996 年	3 DK	58.0 ㎡	3 階建	63 千円	2 千円	126 千円	－
屋良	1992 年	2 DK	37.0 ㎡	3 階建	42 千円	1 千円	42 千円	42 千円
嘉手納	1990 年	2 DK	38.9 ㎡	4 階建	42 千円	1 千円	42 千円	42 千円
水釜 6 丁目	1989 年	2 LDK	43.9 ㎡	3 階建	47 千円	2 千円	－	－
水釜 6 丁目	1986 年	2 DK	33.1 ㎡	4 階建	49 千円	2 千円	－	－
水釜 6 丁目	1986 年	3 LDK	60.0 ㎡	4 階建	65 千円	2 千円	－	－
水釜	1986 年	2 LDK	62.2 ㎡	2 階建	59 千円	1 千円	118 千円	－
水釜	1986 年	3 LDK	89.7 ㎡	4 階建	65 千円	－	65 千円	65 千円
水釜 6 丁目	1985 年	3 LDK	76.1 ㎡	4 階建	70 千円	2 千円	70 千円	－
水釜 6 丁目	1985 年	2 LDK	69.4 ㎡	4 階建	75 千円	－	－	－
水釜	1985 年	2 LDK	49.0 ㎡	3 階建	60 千円	1.5 千円	60 千円	－
水釜	1985 年	3 LDK	82.9 ㎡	2 階建	65 千円	－	65 千円	65 千円
水釜	1984 年	2 LDK	59.5 ㎡	4 階建	55 千円	－	55 千円	－
嘉手納	1982 年	2 LDK	43.0 ㎡	3 階建	60 千円	－	60 千円	－
水釜 6 丁目	1981 年	2 DK	43.0 ㎡	4 階建	40 千円	1 千円	40 千円	40 千円
水釜	1978 年	3 DK	60.0 ㎡	2 階建	70 千円	1 千円	70 千円	70 千円

■嘉手納町で流通している賃貸住宅の家賃と面積の関係図（住宅情報誌－ホームページ、H29.12）



民間の新築賃貸住宅の設備等をみると、エアコン付、インターネット対応・無料サービスなどが一般的となっています。公営住宅等との設備面での違いが生じており、居住希望者のニーズの多様化・高度化に対応し、民間新築賃貸物件の設備は充実が図られていると考えられます。

■民間の新築賃貸住宅の設備等の事例

（H30.3入居開始予定の1DKマンションタイプ住宅情報誌－ホームページ、H29.12）

キッチン/バス・トイレ	システムキッチン：コンロ2口、カウンターキッチン、給湯 専用バス：バス・トイレ別、シャワー、浴室乾燥機 洗面所：洗面所独立、シャワー付洗面化粧台 トイレ：専用トイレ、温水洗浄便座 室内洗濯機置場	
設備・サービス	TVモニター付インターホン プロパンガス バルコニー 駐車場あり	エアコン フローリング BSアンテナ、インターネット対応
その他	クローゼット 照明器具付	シューズボックス

(4) 分譲住宅の状況

本町内での平成 25 年以降の分譲マンションの立地をみると、平成 25 年に 1 棟 (12 戸)、平成 27 年に 1 棟 (16 戸)、平成 29 年に 1 棟 (52 戸) があります。

■ 嘉手納町周辺の新築分譲マンションの物件概要 (住宅情報等ホームページ、H30. 6)

名称	ディアコート 嘉手納ロータリーサイド	ベアーズコート嘉手納	プレサンスロジエ 嘉手納レーヴ
所在地	嘉手納町字嘉手納西原 312-26	嘉手納町嘉手納 72 番	嘉手納町字兼久船窪原 87-1
交通	「嘉手納」バス停 徒歩 1 分	「嘉手納町役場」バス停 徒歩 8 分	「海浜公園前」バス停 徒歩 4 分
戸数	12 戸	16 戸	52 戸
専有面積	70.92m ² ～81.60m ²	65.72m ² ～68.25 m ²	73.27m ² ～84.97m ²
住戸タイプ	3LDK	2LDK、3LDK	3LDK、4LDK
建物構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 7 階	地上 9 階	地上 14 階 地下 1 階建
用途地域	第一種住居地域、商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域
完成時期	平成 25 年年 6 月	平成 27 年 1 月	平成 29 年年 6 月

(5) 不動産業者等

本町内には、沖縄県宅地建物取引業協会の会員が 13 社ありますが、行政との情報交換、連携等のしくみが確立していません。

2-4 住宅施策の状況

(1) 公営住宅等

① 管理戸数

本町の公営住宅等（県営住宅を除く）は 9 棟、269 戸です。このうち、低額所得者のための公営住宅が 6 棟、202 戸、中堅所得者のためのその他の公的住宅が 3 棟、67 戸です。

すべての住棟は耐火構造で、耐用年限未超過です。建設年度がもっとも古い水釜第二町営住宅の 4 棟すべての住棟が、平成 30 年度には耐用年限の 1/2 を超過します。

■ 嘉手納町の公営住宅等一覧

種別	団地名	棟	戸数	構造	階数	建設年度
公営住宅	屋良町営住宅	1 棟	78 戸	耐火高層	9 階	H25
	水釜第二町営住宅	4 棟	64 戸	耐火中層	4 階	S57～58
	水釜高層町営住宅	1 棟	60 戸	耐火高層	10 階	H11
	小計	6 棟	202 戸			
その他の公的住宅	嘉手納町民住宅	1 棟	35 戸	耐火中層	6 階	H16
	新町 1 号館住宅	1 棟	18 戸	耐火中層	3 階	H18
	ロータリー 2 号館住宅	1 棟	14 戸	耐火中層	3 階	H18
	小計	3 棟	67 戸			
	合計	9 棟	269 戸			

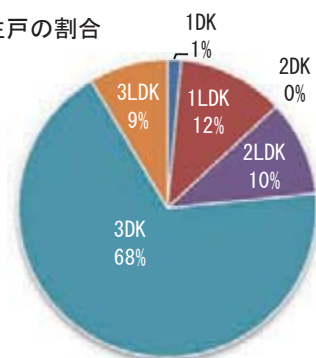
■ 公営住宅等の位置図



②住戸タイプ

本町の公営住宅等の住戸の戸数割合をみると、3DKがもっとも多く、全戸数の68%を占めています。一方、少人数用の2LDK以下の住戸は合計で23%です。

■住戸の割合



■嘉手納町の公営住宅等の住戸タイプの状況

種別	団地名	棟	戸数	棟番号	住戸	
					タイプ (戸数)	専用面積
公営住宅	屋良町営住宅	1棟	78戸		2DK(23戸)	50.69㎡
					3DK(A)(24戸)	60.87㎡
					3DK(B)(8戸)	60.77㎡
					3LDK(23戸)	70.12㎡
	水釜第二町営住宅	4棟	64戸	A	3DK(16戸)	76.28㎡
				B	3DK(16戸)	76.28㎡
				C	3DK(16戸)	76.28㎡
				D	3DK(16戸)	76.28㎡
	水釜高層町営住宅	1棟	60戸		1LDK(3戸)	61.80㎡
					3DK(57戸)	67.90㎡
小計		6棟	202戸			
その他の公営住宅	嘉手納町民住宅	1棟	35戸		1LDK(5戸)	55.00㎡
					2LDK(10戸)	65.00㎡
					3DK(20戸)	73.00㎡
	新町1号館住宅	1棟	18戸		2LDK(A)(6戸)	59.00㎡
					2LDK(B)(2戸)	62.00㎡
					3DK(10戸)	66.00㎡
	ロータリー2号館住宅	1棟	14戸		1DK(4戸)	28.00㎡
					2LDK(A)(6戸)	57.00㎡
				2LDK(B)(4戸)	59.00㎡	
小計		3棟	67戸			
合計		9棟	269戸			

③入居者・空家の状況

本町の公営住宅等入居世帯のうち、高齢者を含む世帯は59世帯、子育て世帯も同じく59世帯です。平成20年度から26年度の平均空家率は3.4%です。入退去による一時的な空家の状況を考慮すると、公営住宅等の需要は高い状況であるといえます。

■嘉手納町の公営住宅等入居世帯属性の状況（嘉手納町調べ—H27年3月時点）

世帯の属性	世帯数	割合
高齢者を含む世帯	59	22.3%
障がい者世帯	14	5.3%
ひとり親世帯	37	14.0%
子育て世帯	59	22.3%

* 割合は入居世帯総数
264世帯に対する比率

■嘉手納町の公営住宅等の空家戸数と空家率（嘉手納町調べ—H27年3月時点）

	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	平均
空家	6	1	3	7	6	7	8	5.4
管理戸数	191	67	67	67	191	269	269	160.1
空家率	3.1%	1.5%	4.5%	10.4%	3.1%	2.6%	3.0%	3.4%

(2) 住宅施策等の実施状況

本町の上位計画・関連計画に位置づけられている主な住宅施策や住環境整備施策等の実施状況は、次の通りです。

[第 4 次嘉手納町総合計画：移住・定住に関する事業]

事業名称	嘉手納町定住促進事業	担当課名	都市建設課都市計画係
町総合計画による位置づけ	基本目標 4：生き生きした生活と賑わいを育むまちづくり ○住まいの確保－新たな住宅と確保に向けた低未利用地の活用検討の推進		
事業目的	移住・定住施策の推進により、本町人口規模を拡大させることで町勢の発展につなげる		
事業内容	経済的な負担を軽減することで定住の促進及び地域の活性化を目的に、本町内に新築住宅等を取得した規則に定める要件を満たす者に対し、下記補助金等を助成する。 ①嘉手納町新築住宅等取得補助金 ②嘉手納町建物除却補助金 ③嘉手納町定住促進奨励金 *嘉手納町住環境整備計画（平成 29 年 2 月）の短期事業（1、2 年で着手可能な事業）として提案された施策の実施展開		
進捗及び成果	平成 29 年 5 月 1 日よりスタートした事業であり、平成 30 年 6 月末時点において①嘉手納町新築住宅等取得補助金の交付決定実績が 4 件、②嘉手納町建物除却補助金の実績が 2 件である。平成 30 年度についても、申請が出た案件から随時、交付決定を行っていく。		
事業の課題と解決方法	本町は、狭小な宅地で構成されている。そのため、土地を有効に活用して世帯または人口を増加させるためには、土地の高度利用及び集合住宅の積極的な建築が必要である。過年度実施したアンケートにおいても、本町へ住みたいが住替える住宅が不足している状況が指摘されている。これを踏まえ、本事業制度を活用し積極的に集合住宅を建築するような方策を講じる必要がある。（広報等）		

[第 4 次嘉手納町総合計画：住宅の改善・居住支援に関する事業]

事業名称	嘉手納町耐震改修促進関連事業	担当課名	都市建設課都市計画係
町総合計画による位置づけ	基本目標 3：誰もが安心・安全で心豊かに暮らせる潤いあるまちづくり ○耐震改修促進－普及・啓発、実施体制の整備、技術者の育成、診断・改修の助成等施策の推進		
事業目的	地震による建築物の倒壊等から町民の生命及び財産を保護するために、建築物の耐震診断及び改修を総合的かつ計画的に促進する。		
事業内容	嘉手納町耐震改修促進計画に基づき、建築基準法等の法令の耐震関係規定に適しない建築物の耐震化を図り、災害時の活動拠点となる公共建築物を率先して耐震化する。また、直接町民の生命・財産にかかわり、被災軽減に重要である住宅の耐震化を促進し、普及・啓発及び支援を実施する。		
進捗及び成果	公共建築物の耐震化については、学校施設等について計画的に耐震化が図られている。		
事業の課題と解決方法	公共建築物の耐震化については、各事業の進捗に伴い耐震診断及び耐震化が図られてきているが、民間建築物や住宅等の耐震化については、耐震診断の実施状況については実績が伸びない状況である。		

事業名称	嘉手納町水釜第二町営住宅整備事業	担当課名	都市建設課都市計画係
町総合計画 による位置づけ	基本目標4：生き生きした生活と賑わいを育むまちづくり ○住まいの確保－老朽化町営住宅のニーズ等を踏まえた計画的な建替推進		
事業目的	住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃の住宅を供給する。（公営住宅法）		
事業内容	老朽化した水釜第二町営住宅の建替事業である。嘉手納町公営住宅等長寿命化計画により検証した結果、建替が有効であると判断された。これを受け、平成28年度より建替事業を実施している。団地の建替にあたり、子育てしやすい居住環境、高齢者・障害者に配慮した住宅を整備し、安心安全で良好な居住環境づくりを行う。		
進捗及び成果	平成28年度より建替事業を実施しているところである。 基本計画において、建替位置の検討、必要な機能等の整理を行った。 平成30年：基本設計・平成31年実施設計 平成32年：仮住居移転補償 平成33年：仮住居移転補償・解体工事 平成34年～35年：建築工事及び供用開始		
事業の課題と 解決方法	既設公営住宅居住者は、仮住居への移転や本入居のための移転など、負担を強いることになる。適宜、意見交換の場を設け意思疎通を図っていくことが、事業の円滑な進捗につながると思料する。		

事業名称	高齢者の住宅支援	担当課名	福祉課社会福祉係
町総合計画 による位置づけ	基本目標1：人にやさしい・人がやさしい・健やかな暮らしはぐくむまちづくり ○在宅生活を支援する地域に密着した介護サービス等の提供－高齢者の在宅生活支援の福祉サービスの活用促進		
事業目的	高齢者が住み慣れた地域で生きがいをもって、健全で安全な生活を営むことができるよう自立した生活を支援するとともに介護者の負担軽減を図る。		
事業内容	○住宅改造費助成事業の内容（介護保険法） 介護が必要な高齢者の在宅での生活を支援するため、住宅改造に必要な費用を助成する。 ○住居サポート事業の内容（障害者総合支援法） 家賃の支払い能力があるが、連帯保証人を確保できない等の理由で、住まいに困窮している高齢者を対象に入居支援・居住継続支援を行う。		
進捗及び成果	○住宅改造費助成事業の実績： H26年度1件 ○住居サポート事業の実績： 0件		
事業の課題と 解決方法	今後も現状に即した新たなニーズを把握することで同事業のさらなる活性化を図り、制度周知に向けた広報活動も行っていきたい。		

〔第 4 次嘉手納町総合計画：居住環境改善に関する事業〕

事業名称	嘉手納町密集市街地地区改善事業	担当課名	都市建設課都市計画係
町総合計画 による位置づけ	基本目標 4：生き生きした生活と賑わいを育むまちづくり ○市街地整備の推進 －計画的な市街地整備に向けた地区計画や住宅地総合整備事業等の導入検討 －密集市街地の環境改善の推進		
事業目的	老朽住宅、無接道住宅を解消し区域内の道路整備を行うことにより防災性の向上を図り、安心安全なまちづくりを行う。		
事業内容	・住民及び地権者との協議会・ワークショップの開催 (個別ヒアリングによる、個別具体的な意見の集約) ・住民協議会の組織化 ・住宅市街地総合整備事業の導入		
進捗及び成果	平成 24 年度より実施する事業である。これまでワークショップ及び個別ヒアリングを実施することで、地域住民の求めるまちづくりの考えをとりまとめることができた。その結果、平成 28 年度にて住民協議会が組織化され、住宅市街地総合整備事業を活用した地区整備の方針が決定した。		
事業の課題と 解決方法	事業開始から 5 年が経過し地域関係者の間にも、進捗がみられないことによる不安感があるようである。ゆえに、早期に目に見えるような行為に着手する必要がある。(例：建物除却等)		

事業名称	みどりの日苗木無料配布事業	担当課名	産業環境課
町総合計画 による位置づけ	基本目標 3：誰もが安心・安全で心豊かに暮らせる潤いあるまちづくり ○身近な地域での緑化の推進－苗木配布事業による意識啓発と花いっぱい運動の実施		
事業目的	みどりの日（5 月 4 日）を記念し、町内を緑と花で彩り、町民の緑化意識の高揚を図り、より住み良いまちづくりに寄与すること。		
事業内容	4 月第 4 土曜日に、町花であるハイビスカスを中心に数種類の苗木の無料配布を行う。		
進捗及び成果	毎年事業を実施しており、配布日においては 400 本程度の苗木を配布用として準備しているが、例年すべて配布できている。		
事業の課題と 解決方法	配布した苗木が町内の緑化及び魅力ある住環境づくりにどのように寄与しているかを把握することが困難である。		

[嘉手納町住宅マスタープラン]

項目		政策メニュー	実施状況・評価
1 定住化を促進する支援・助成策の活用	① 若年層の定住の促進	a 各種制度を活用した賃貸住宅の供給	実績：未実施 評価：公営住宅供給を重点的に実施するため民間主体の建設支援は困難
		b 新たなライフスタイルに対応した居住形態の普及	実績：未実施 評価：土地の共同利用の促進策として対応することが必要
	② ファミリー世帯への対応	a 中古の戸建住宅の賃貸住宅化	実績：未実施 評価：官民協働の物件情報提供、リフォーム情報提供等の実施が必要
		b 「定期借家制度」の活用による住替え支援システムの検討	実績：未実施 評価：情報提供、相談業務の実施が必要
		c 「定期借地権制度」の活用による住宅取得の促進	実績：未実施 評価：情報提供、相談業務の実施が必要
		d 宅地や住宅取得に関する情報提供の充実	実績：未実施 評価：情報提供、相談業務の実施が必要
	③ 高齢者のニーズへの対応	a シルバーハウジング	実績：未実施 評価：高齢者を含めた住宅確保要配慮者全体に対応する公営住宅の供給を重点課題とする
		b 高齢者向け優良賃貸住宅の供給	実績：未実施 評価：公営住宅供給を重点的に実施するため民間主体の建設支援は困難
	④ セーフティネットの確保	a 公営住宅整備事業	実績：実施中 評価：将来ストックの推計に基づき、公営住宅整備を重点的な課題として対応する
	⑤ 安心して子育てできる環境づくり	a 子育て支援施策と連携した総合的な住環境づくりの推進	実績：実施中 評価：各種の子育て支援策の連携を強化する
		b 公営住宅の子育て支援対策の充実	実績：実施中 評価：公営住宅等への優先的入居を考慮する
	⑥ 地域の実情を踏まえた事業の展開	a 地域住宅計画の作成	実績：未実施 評価：計画策定の必要性について再検討する
2 公・民借家の居住水準向上等による良質なストックの確保	⑦ 良質な公営住宅ストックの確保	a 地域住宅計画の作成	(再掲) 実績：未実施 評価：計画策定の必要性について再検討する
	⑧ 良質な民間ストックの確保	a 住宅性能表示制度の普及促進	実績：未実施 評価：住宅の耐震改修、リフォーム等の各種住宅改善情報の提供に併せて実施する必要がある
		b 質の高い住宅確保のための情報提供	実績：未実施 評価：住宅の耐震改修、リフォーム等の各種住宅改善情報の提供に併せて実施する必要がある
	⑨ 良好な住環境の確保	a 地区計画等の活用	実績：未実施 評価：地区レベルの具体的な居住環境整備計画が必要である

項目		政策メニュー	実施状況・評価
3 高齢者等が安全・安心して暮らせる住まいづくり	⑩ 高齢者向け公営住宅の供給 ⑪ 民間活力を活かした高齢者向け住宅の確保	a「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度」及び「家賃債務保証制度」の普及啓発	実績：未実施 評価：地域優良賃貸住宅制度の再編等に基づき制度の活用を促進する
		b 終身建物賃貸借制度の活用促進	実績：未実施 評価：地域優良賃貸住宅制度の再編等に基づき制度の活用を促進する
		c 介護保険制度の適正な活用	実績：実施中 評価：町総合計画[住宅の改善・居住支援に関する事業]の「高齢者の住宅支援」参照
	⑫ 高齢者向け住宅の情報提供	a 高齢者等の住宅改造支援体制づくり	実績：未実施 評価：相談体制づくりが必要である
		b 各種制度の活用による賃貸住宅のリフォームの普及促進	実績：未実施 評価：相談体制づくりが必要である
		c 維持管理やリフォームに関する情報提供	実績：未実施 評価：各種の情報提供及び相談体制づくりが必要である
	⑬ 外部空間のバリアフリー化	a 福祉のまちづくり条例に準じた道路等の整備	実績：未実施 評価：安全な生活道路等の整備が課題である
	⑭ 関連分野との連携	a 福祉施策と連携した安心居住の推進	実績：未実施 評価：庁内関係課の連絡・連携の強化が必要である
4 市街地整備と一体となった住まいづくり	⑮ 密集市街地における住環境の整備	a 共同化による住環境の改善の検討	実績：未実施 評価：地区レベルでの改善計画の検討が必要である
		b 面的な整備の検討	実績：検討中 評価：住宅市街地総合整備事業の活用が継続的に検討されている
	⑯ 外人住宅地における住環境の再生	a 共同化による住環境改善の検討	(再掲) 実績：未実施 評価：地区レベルでの改善計画の検討が必要である
	⑰ 計画的な市街地の形成	a 地区計画の活用	(再掲) 実績：未実施 評価：地区レベルの具体的な居住環境整備計画が必要である
		b 土地区画整理事業の検討	実績：未実施 評価：地区レベルの具体的な面的都市基盤整備計画が必要である
	⑱ 地域コミュニティの維持・創出	a 良好なコミュニティを生む多世代交流仕組みづくり	実績：未実施 評価：コミュニティセンターを核とした交流が行える仕組みづくりの検討が必要である
		b 住民ワークショップの開催	実績：未実施 評価：住民の関心の高いまちづくりテーマを設定し、地域コミュニティの維持・創出を図る必要がある

2-5 町民の意向

既往の町民意識調査と町営住宅居住者調査（H30.1 実施）の結果により、町民の住まい・まちづくりについての意向を整理します。

◆既往の町民意識調査（平成 27 年度）

- 町民調査：嘉手納町の住まいに関するアンケート調査（町内世帯主対象・平成 27 年度）
- 中学生調査：住まいに関するアンケート調査（町内中学生対象・平成 27 年度）
- 高校生調査：住まいに関するアンケート調査（町内高校生対象・平成 27 年度）
- 転入者調査：居住に関するアンケート調査（町内への転入者対象・平成 27 年度）
- 転出者調査：居住に関するアンケート調査（町外への転出者対象・平成 27 年度）
- 移住希望者調査：県外住民アンケート調査（沖縄県内への移住希望者対象・平成 27 年度）

◆今回実施調査（平成 30 年 1 月）

- 町営住宅居住者調査：町営住宅に関するアンケート調査（町営住宅居住者対象）

(1) 町民意識調査からみた町民の住まい・まちづくりについての意向

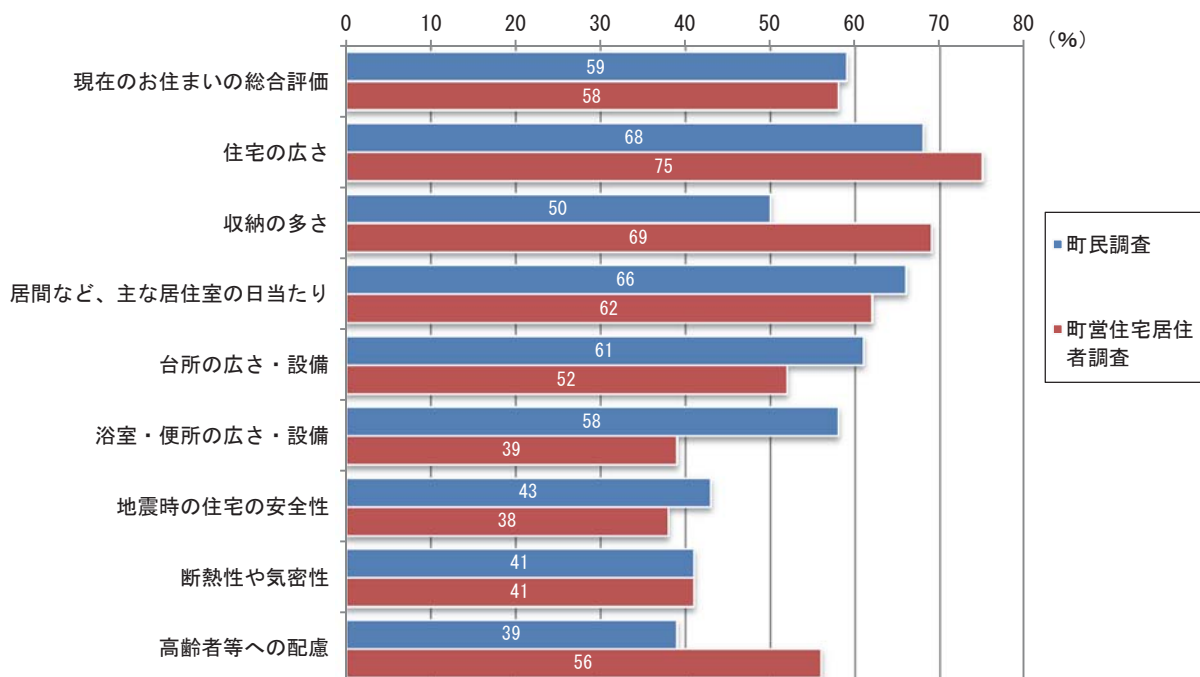
①町内居住の満足度

ア．住宅の満足度

住宅の総合評価で「満足」「やや満足」を合わせ満足度をみると、町内全世帯を対象とした町民調査では 59%、町営住宅居住者対象の町営住宅居住者調査では 58%です。

町民調査及び町営住宅居住者調査ともに、満足度がもっとも高いのは「住宅の広さ」となっています。比較すると、「浴室・便所の広さ・設備」では町民調査のほうが、「収納の多さ」や「高齢者等への配慮」では町営住宅居住者調査のほうが高くなっています。

■住宅の満足度（回答の「非常に満足」と「満足」の合計）

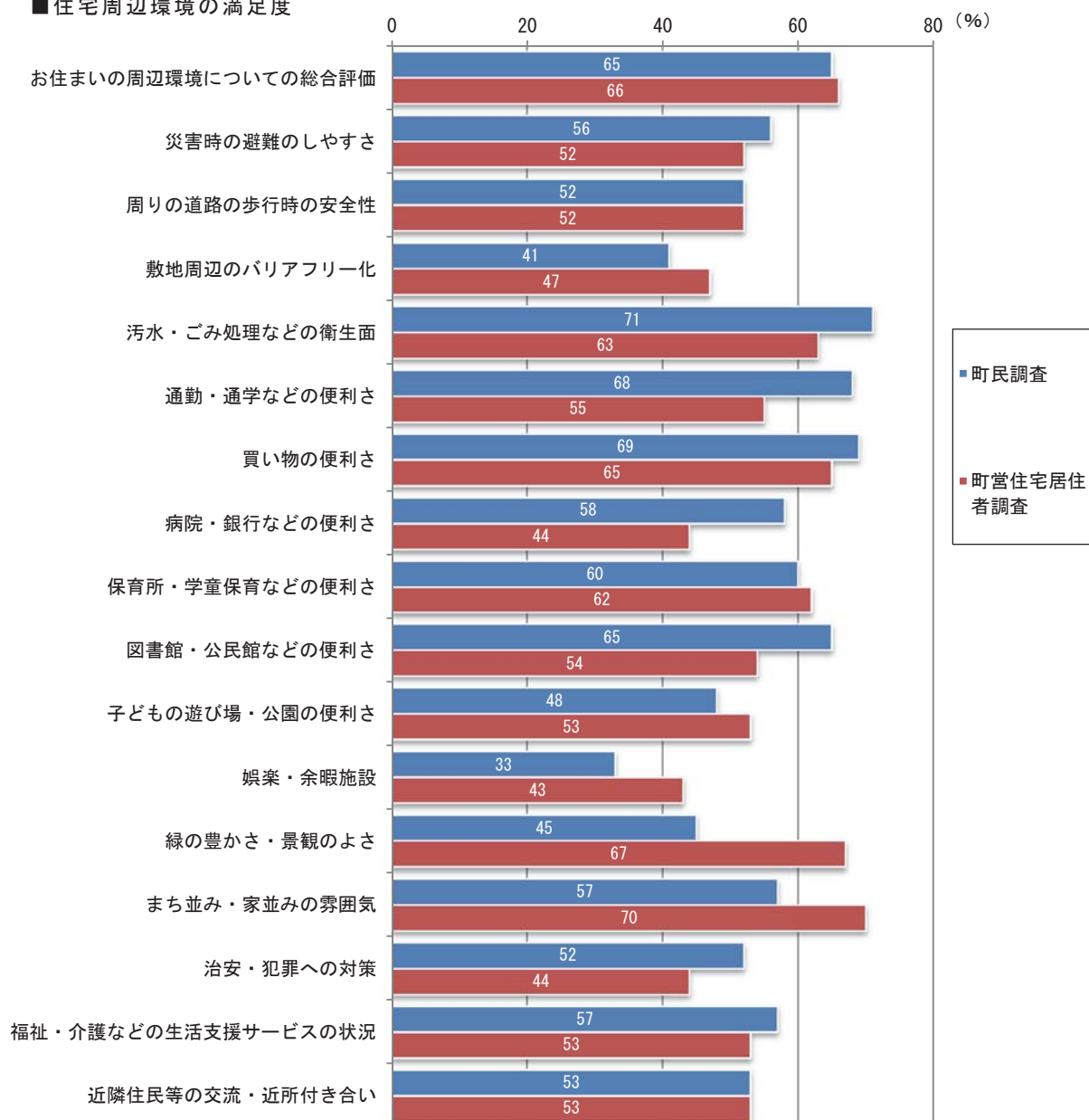


イ. 住宅周辺環境の満足度

住宅周辺環境の総合評価で「満足」「やや満足」を合わせ満足度をみると、町内全世帯を対象とした町民調査では65%、公営住宅居住者対象の町営住宅居住者調査では66%で、住宅の満足度と同様にほとんど差はありません。

町民調査で満足度のもっとも高い項目は「汚水・ごみ処理などの衛生面」で、次いで「買い物の便利さ」「通勤・通学などの便利さ」の順です。町営住宅居住者調査では「まち並み・家並みの雰囲気」「緑の豊かさ・景観のよさ」「買い物の便利さ」の順です。

■ 住宅周辺環境の満足度

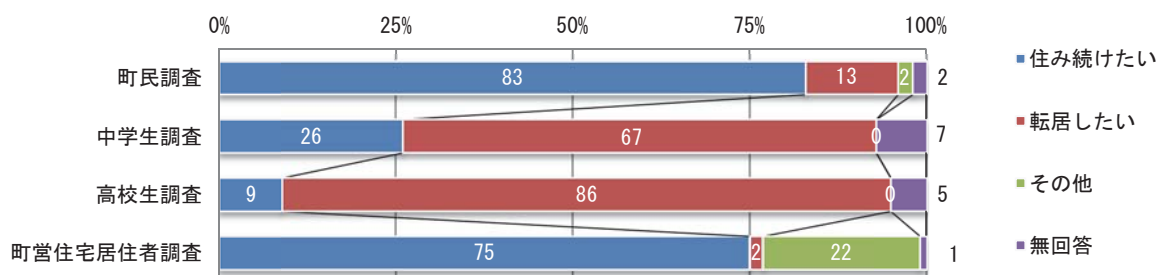


②居住継続の意向・転出希望先

ア. 居住継続・転出の意向

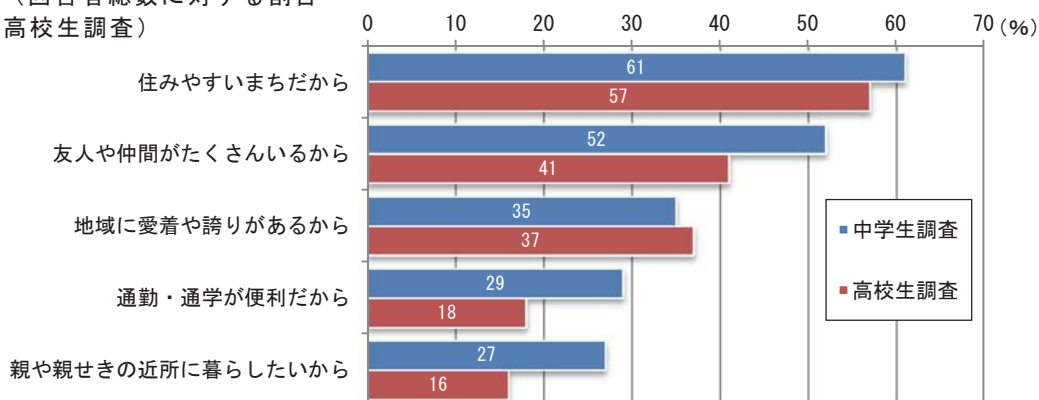
現在居住する住宅に「住み続けたい」との意向が高いのは町民調査で83%、町営住宅居住者調査では75%ですが、中学生調査では26%、高校生調査では9%となっており、回答者の属性によって大きな差がみられます。

■ 居住継続・転出の意向



中学生、高校生の住み続けたい理由では、ともに「住みやすいまちだから」がもっとも多く、次いで「友人や仲間がたくさんいるから」「地域に愛着や誇りがあるから」「通勤・通学が便利だから」「親や親せきの近所に暮らしたいから」の順で、順位は中学生と高校生ですべて同じです。

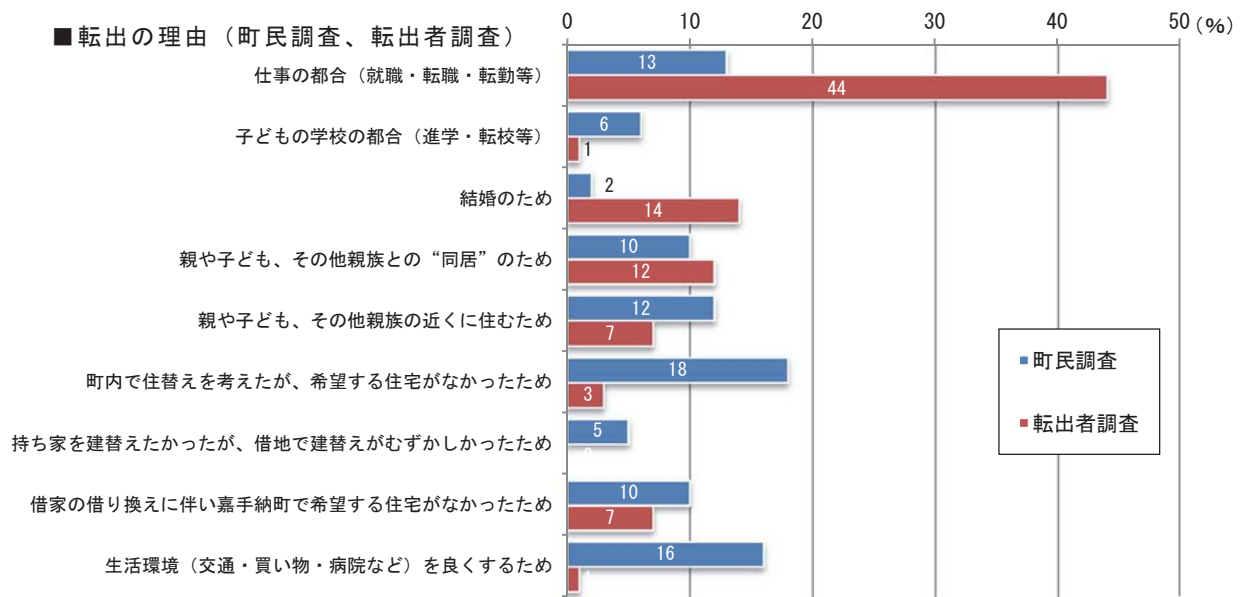
■ 継続居住の理由（回答者総数に対する割合 －中学生調査、高校生調査）



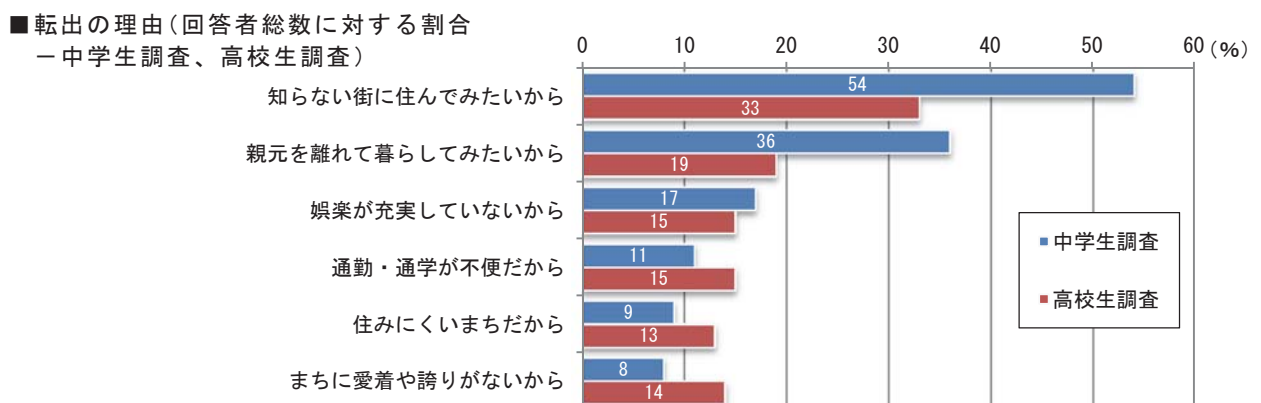
イ. 転出の理由

町民調査で、「転居したい」と回答した理由でもっとも多いのは、「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がなかったため」で、次いで「生活環境（交通・買い物・病院など）を良くするため」「仕事の都合（就職・転職・転勤等）」の順となっています。

実際に転出した回答者の転出理由でもっとも多いのは、「仕事の都合（就職・転職・転勤等）」で、次いで「結婚のため」「親や子ども、その他親族との“同居”のため」となっています。



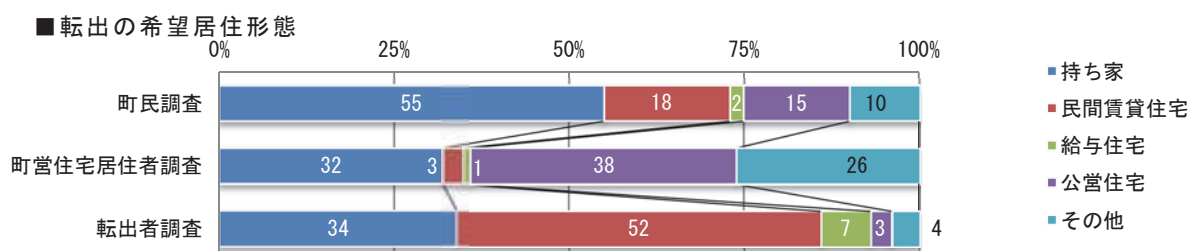
中学生、高校生の転出意向の理由をみると、中学生調査、高校生調査では同様な傾向を示しており、ともに「知らない街に住んでみたいから」がもっとも多く、次いで「親元を離れて暮らしてみたいから」となっています。



ウ．転出の希望居住形態

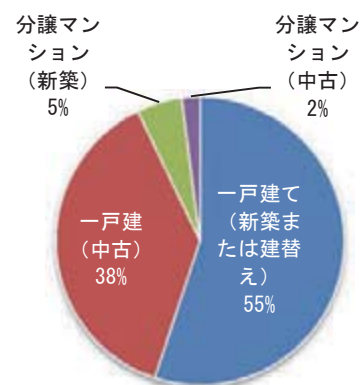
転出意向のある回答者の希望居住形態をみると、町民調査でもっとも多いのは、「持ち家」が 55%です。町営住宅居住者調査では、引き続き「公営住宅」がもっとも多く 38%、次いで「持ち家」32%です。転出者調査（実際に転出した転出者）でもっとも多いのは、「民間賃貸住宅」52%です。

3 つの調査の中で「持ち家」の意向がもっとも多いのは町民調査で、もっとも少ないのは町営住宅居住者調査です。



町民調査で、転出意向をもち「持ち家」を希望する者の住居種別でもっとも多いのは「1戸建て（新築または建替え）」で 55%です。次いで多いのは「1戸建て（中古）」で 38%となっており、これらを合わせた「1戸建て」希望は 93%です。

■希望する持ち家種別（町民調査）



③転入者の意向

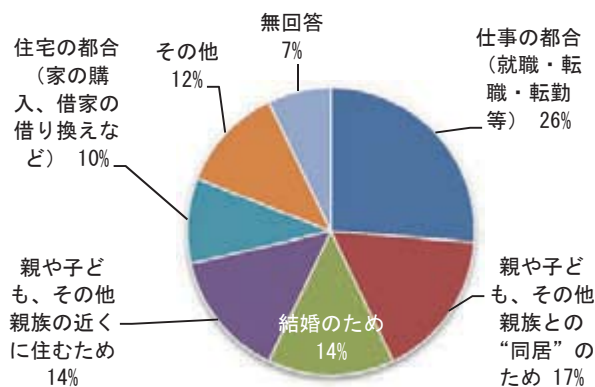
ア．転入者の転入理由

転入者の転入理由でもっとも多いのは「仕事の都合（就職・転職・転勤等）」26%で、次いで「親や子ども、その他親族との“同居”のため」「結婚のため」「親や子ども、その他親族の近くに住むため」の順となっています。

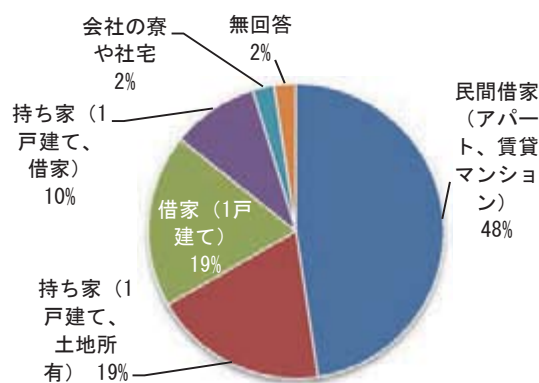
イ．転入者の住居形態

転入者の居住形態でもっとも多いのは「民間借家（アパート、賃貸マンション）」48%で、次いで「持ち家（1戸建て、土地所有）」「借家（1戸建て）」「持ち家（1戸建て、借家）」の順となっています。

■転入者の転入理由（転入者調査）



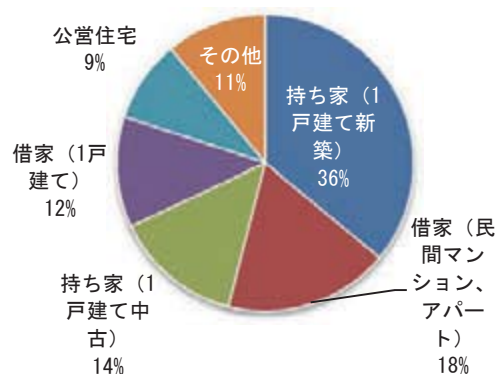
■転入者の居住形態（転入者調査）



ウ．移住希望者の住居形態

沖縄県外から本町に移住する場合の居住形態では、「持ち家（1戸建て新築）」の 36%で、次いで「借家（民間マンション、アパート）」「持ち家（1戸建て中古）」「借家（1戸建て）」の順となっています。

■居住形態の希望（移住希望者調査）

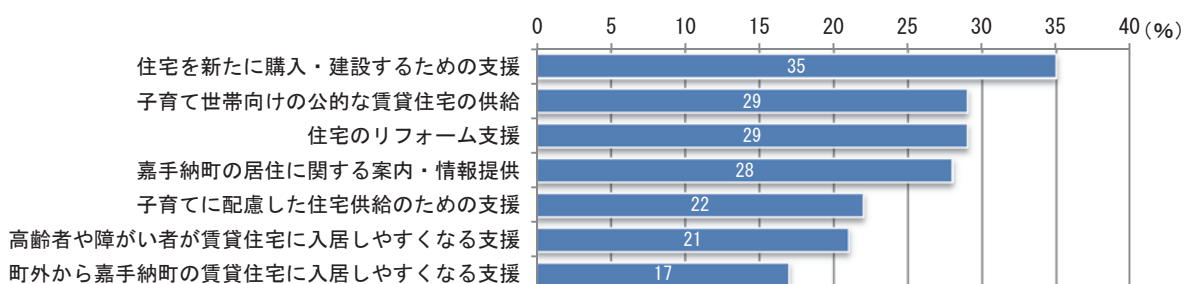


④効果的な施策

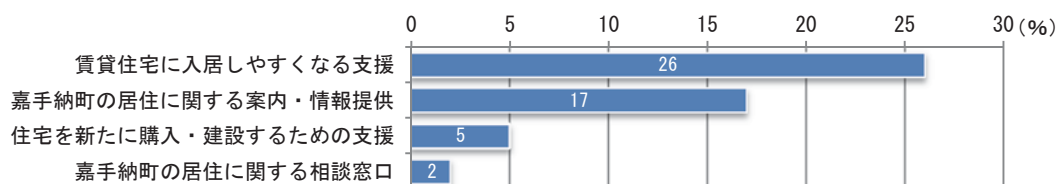
町民調査による定住・移住施策要望をみると、多い順から「住宅を新たに購入・建設するための支援」「子育て世帯向けの公的な賃貸住宅の供給」「住宅のリフォーム支援」となっています。転入者調査では、「賃貸住宅に入居しやすくなる支援」「嘉手納町の居住に関する案内・情報提供」の順で多くなっています。

移住希望者調査の行政サービスの要望では、「沖縄県内の居住に関する案内・情報提供」「沖縄県内の居住に関する相談体制の拡充」の順で多く情報収集に関する要望が高くなっています。また、本町での住宅確保の際にあると良い支援としては「1 か月程度の体験居住サービス（家具付き）」がもっとも多くなっています。

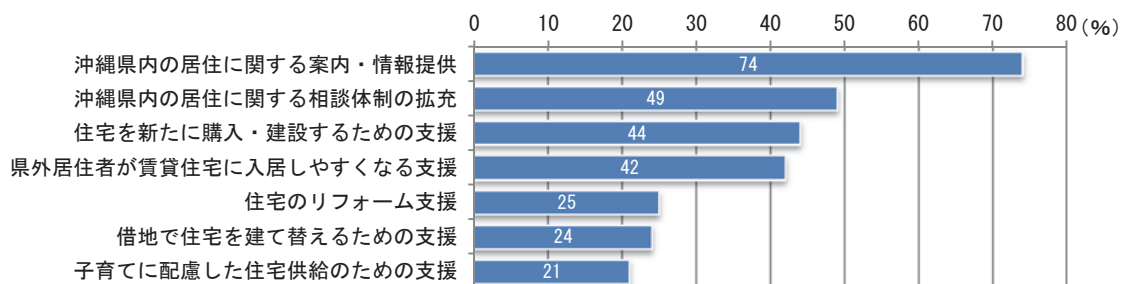
■定住・移住施策要望（回答者総数に対する割合－町民調査）



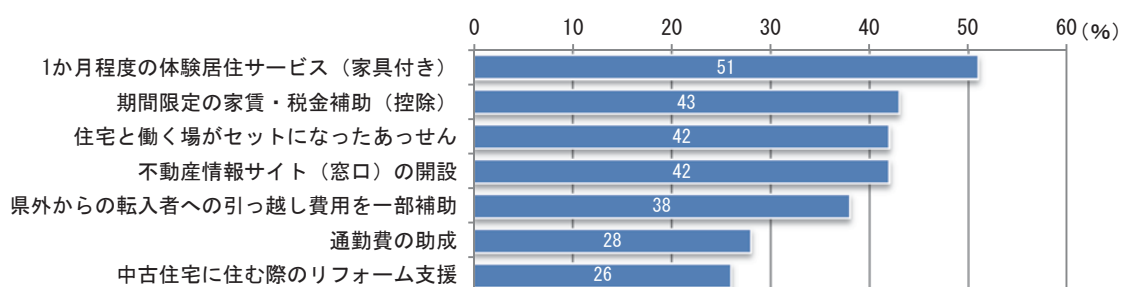
■定住・移住施策要望（回答者総数に対する割合－転入者調査）



■移住のための行政サービスの要望（回答者総数に対する割合－移住希望者調査）



■本町での住宅確保支援の要望（回答者総数に対する割合－移住希望者調査）



(2) 町営住宅居住者調査

① 調査概要

ア. 調査目的

町営住宅に関するニーズ、要望、問題点等を把握し、町営住宅の管理、整備等の施策に反映させることを目的とします。

イ. 調査対象と調査方法

- ・町営住宅に入居する全世帯（平成 30 年 6 月現在、200 戸）
- ・屋良町営住宅、水釜第二町営住宅、水釜高層町営住宅の 3 団地
- ・調査票の配布：各戸のポストへのポスティング
- ・調査票の回収：郵送及び各団地に設置した回収箱への投函

ウ. 回収数と回収率

- ・回収数：97 票
- ・回収率：48.5%

* 「29 歳以下」の回答数が 1 票であったため、年代別集計グラフでは表示していません。

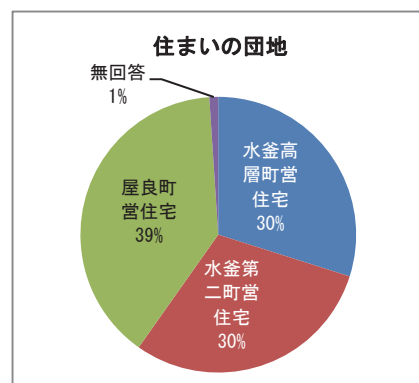
* クロス集計では、年齢や団地等が不明の回答は除いて処理しました。

② 調査結果

1. 回答者の属性

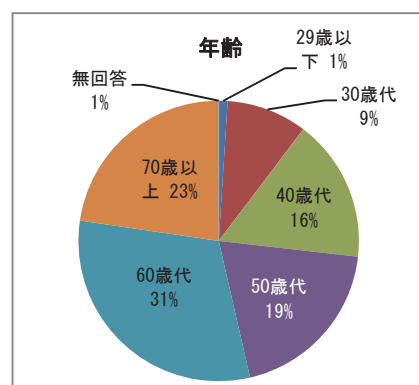
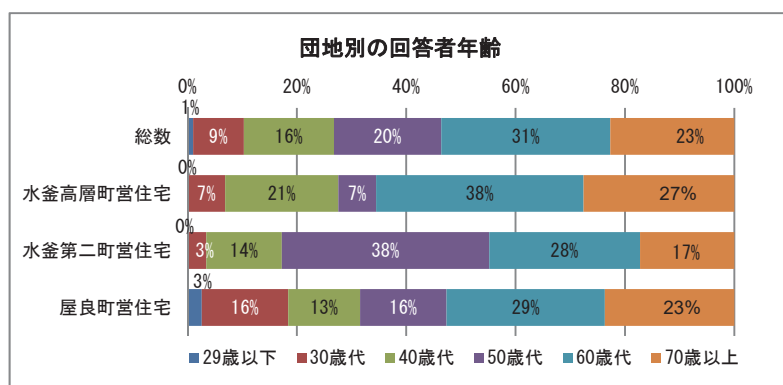
質問 1 お住まいの町営住宅は？

「屋良町営住宅」がもっとも多く 39%で、「水釜第 2 町営住宅」と「水釜高層町営住宅」はともに 30%となっています。



質問 2 あなたの年齢は？

「60 歳以上」がもっとも多く、「70 歳以上」を合わせると 54%となり、年代が高いほど回答者の割合は大きい傾向にあります。



65 歳以上の人の入居は？

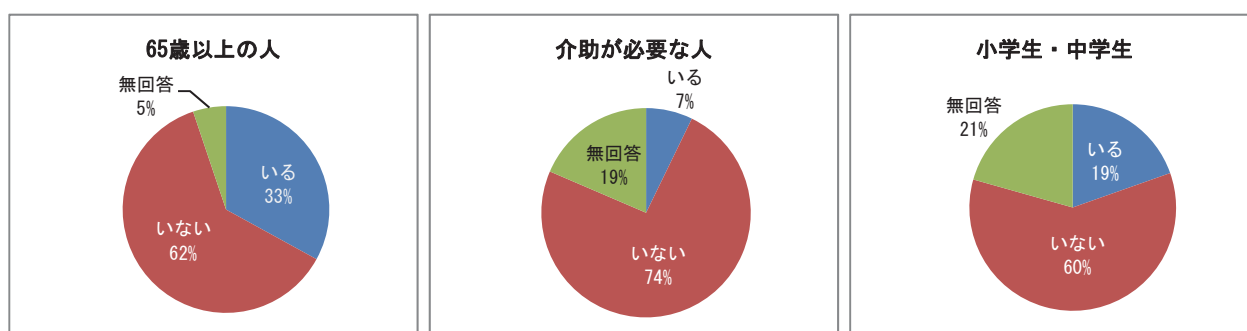
65 歳以上の人は「いない」が 62%で、「いる」の 33%を 29 ポイント上回っています。

介助が必要な人の入居は？

介助が必要な人は「いない」が 74%で、「いる」の 7%を 67 ポイント上回っています。

小学生・中学生の入居は？

小学生・中学生の子どもは「いない」が 60%で、「いる」の 19%を 41 ポイント上回っています。



未就学の子どもは？

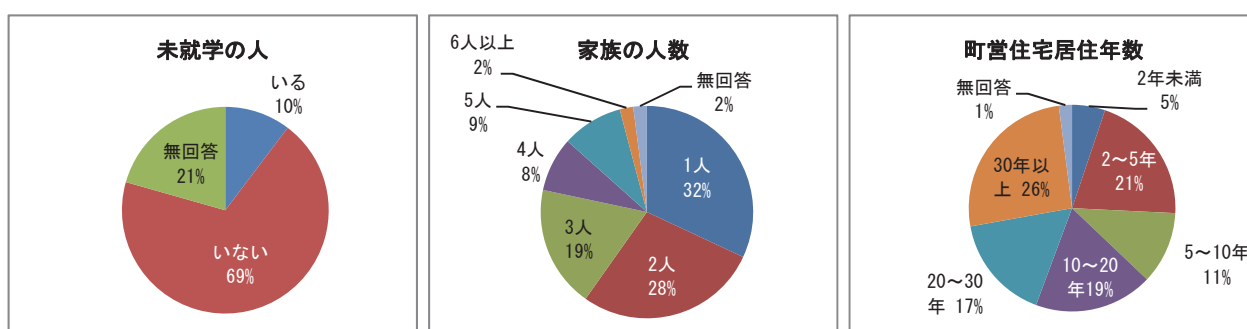
未就学の子どもは「いない」が 69%で、「いる」の 10%を 59 ポイント上回っています。未就学の子ども及び小学生・中学生のいない世帯が多く、子育て世帯が少ない状況にあります。

質問 4 ご家族は、何人？

家族数でもっとも多いのは「1 人」で 32%、次いで多いのは「2 人」28%、「3 人」19%となっており、「1 人」と「2 人」を合わせると 60%を占めます。

質問 5 町営住宅に住み始めてから何年経過？

町営住宅居住年数でもっとも多いのは「30 年以上」の 26%で、次いで「2～5 年」21%。「10～20 年」19%、「20～30 年」17%の順で、居住年数の多様性がみられます。これは公営住宅の築年数の長短によるものと考えられます。（水釜第二町営住宅は昭和 57～58 年建設、屋良町営住宅は平成 25 年建設）



質問6 仕事先、通勤先はどこ？

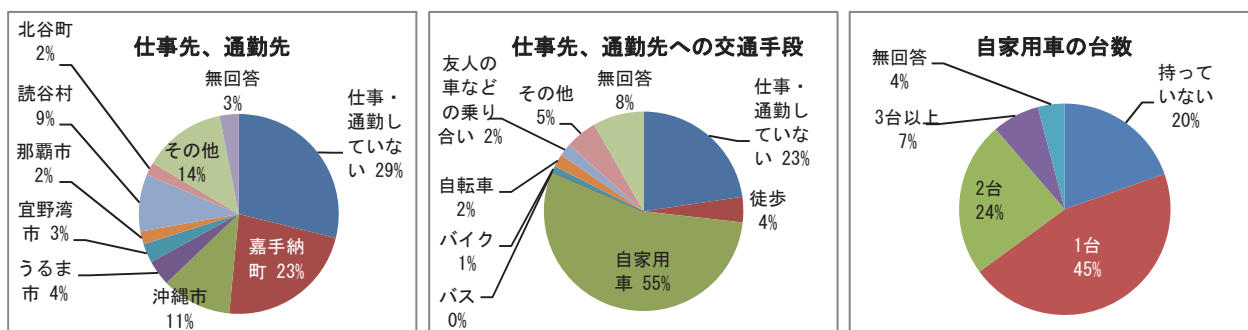
回答でもっとも多いのは「仕事・通勤していない」で29%です。仕事先、通勤先でもっとも多いのは「嘉手納町」23%で、次いで多いのは「沖縄市」11%、「読谷村」9%となっています。

質問7 仕事先、通勤先への交通手段は何？

「仕事・通勤していない」を除き、仕事先、通勤先への交通手段でもっとも多いのは「自家用車」で55%と圧倒的に多い状況です。

質問8 ご家族の自家用車は何台？

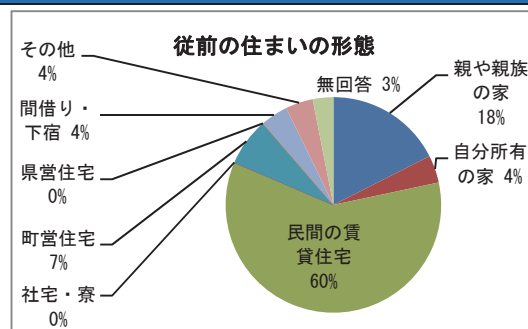
家族の自家用車の台数でもっとも多いのは「1台」で45%です。「3台以上」は7%あります。



2. 住まいの変化について

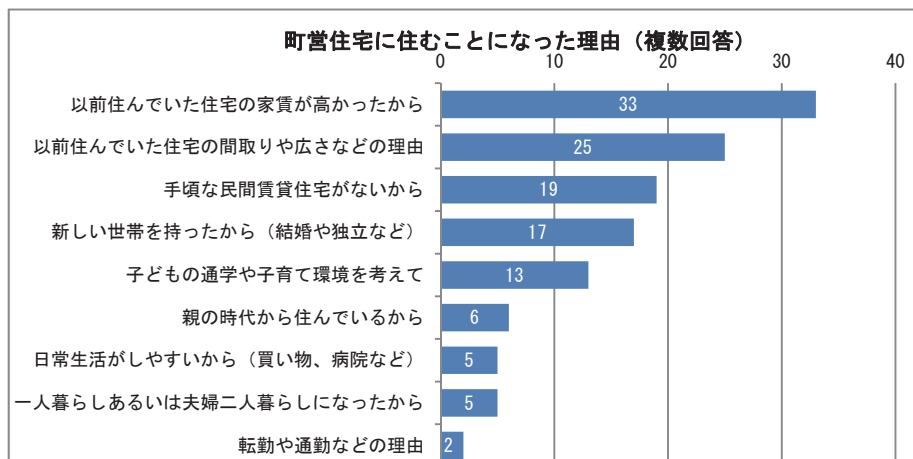
質問9 町営住宅に住む以前の住まいは？

町営住宅に住む以前の住宅の形態でもっとも多いのは「民間の賃貸住宅」60%で、次いで多いのは「親や親族の家」18%で、これらを合わせると78%を占めます。



質問10 町営住宅に住むことになった理由は何？

町営住宅に住むことになった理由では「以前住んでいた住宅の家賃が高かったから」がもっとも多く、次いで「以前住んでいた住宅の間取りや広さなどの理由」となっています。

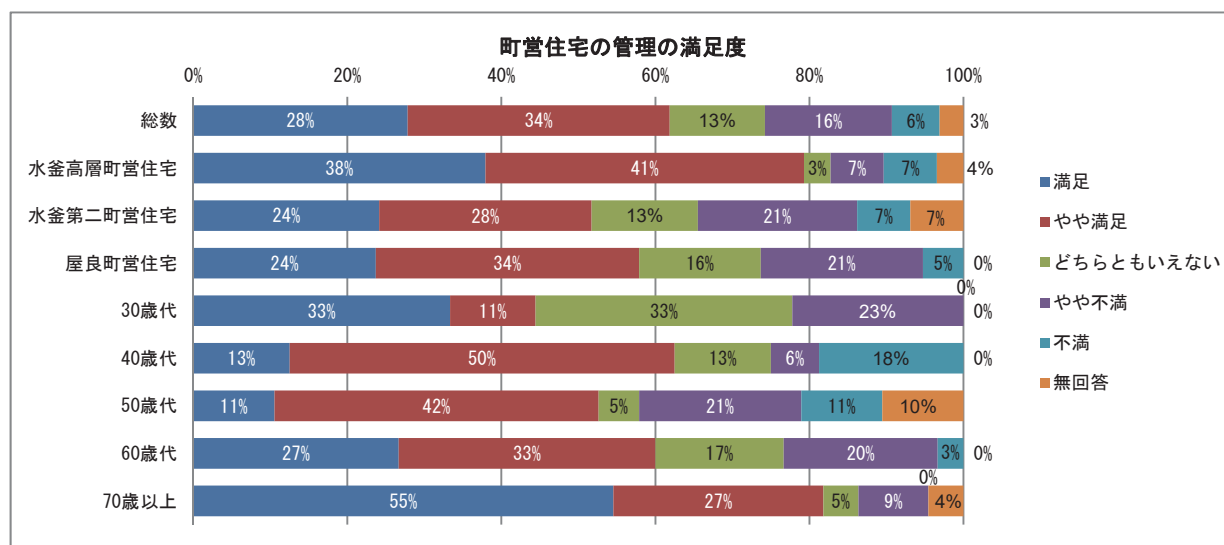


3. 町営住宅の満足度について

質問 11 町営住宅の管理状況の満足度は？

町営住宅の管理の満足度は総数で「満足」28%、「やや満足」34%で、これらを合わせると62%となり、満足している世帯が過半数を超えています。

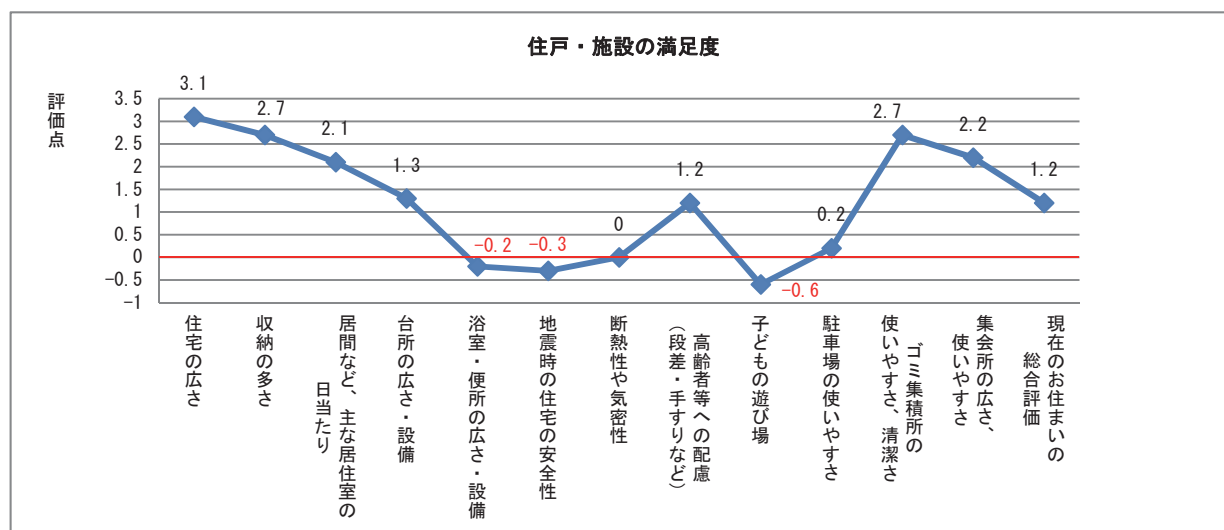
団地別にみると、水釜高層町営住宅の「満足」と「やや満足」を合わせた満足度は89%となり、他の団地よりかなり高くなっています。年代別にみると、「70歳以上」の満足度が高く、「30歳代」では「満足」と「やや満足」を合わせた満足度は44%と低くなっています。



質問 12 住戸・施設の満足度は？

町営住宅の住戸や施設等の満足度について、「満足」を+5点、「やや満足」を+3点、「やや不満」を-3点、「不満」を-5点と評価点を設定し、その平均を比較します。

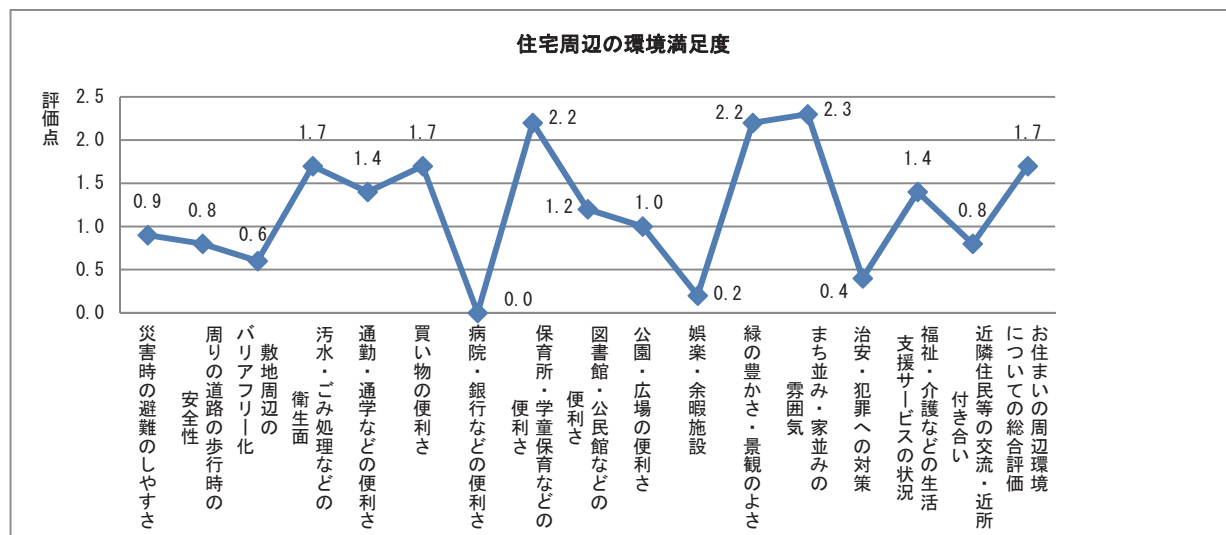
「現在のお住まいの総合評価」は+1.2点となりました。もっとも良い評価は「住宅の広さ」の+3.1点、もっとも悪い評価は「子どもの遊び場」の-0.6点となっています。



質問 13 住宅周辺の環境満足度は？

町営住宅の周辺環境満足度について、前問と同様に評価点を設定して比較すると、「お住まいの周辺環境についての総合評価」は+1.7点でした。

もっとも良い評価は「まち並み・家並みの雰囲気」+2.3点で、もっとも悪い評価は「病院・銀行などの便利さ」0点となっています。

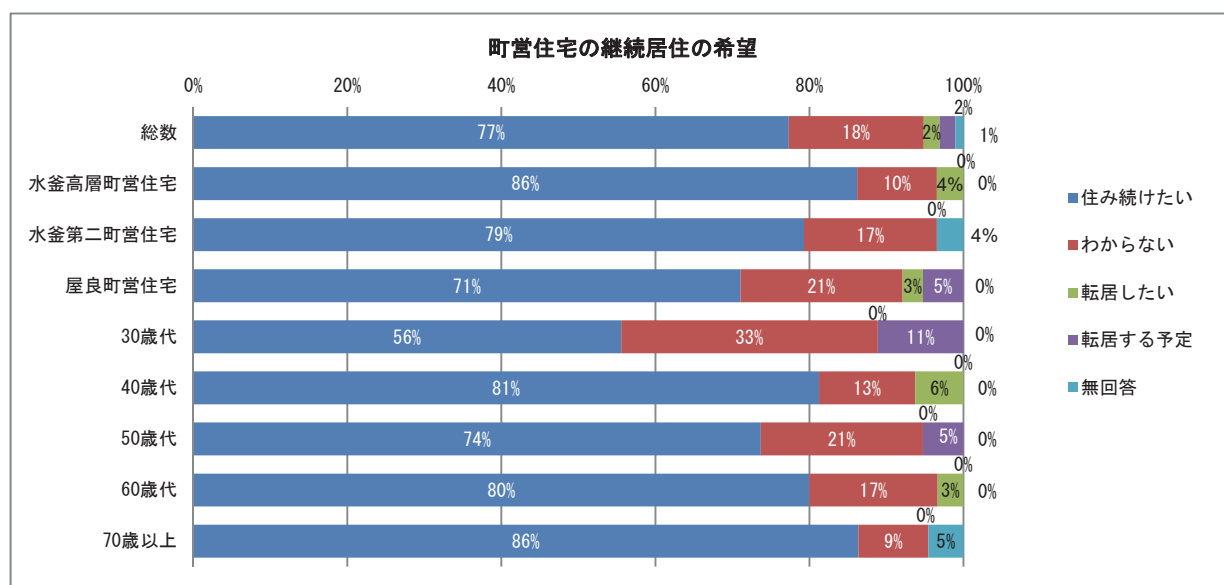


4. 将来の住まいについてのご希望について

質問 14 町営住宅の継続居住の希望は？

町営住宅の継続居住の希望について、総数では「住み続けたい」がもっとも多く 77% でした。

団地別の「住み続けたい」がもっとも多い団地は、「水釜高層町営住宅」で、次いで「水釜第二町営住宅」、「屋良町営住宅」の順です。世帯主の年代別では、年代が高くなるにしたがって概ね継続居住の意向が強い傾向にあります。



質問 15 将来を考えた場合、住みたいと希望する住宅は何？

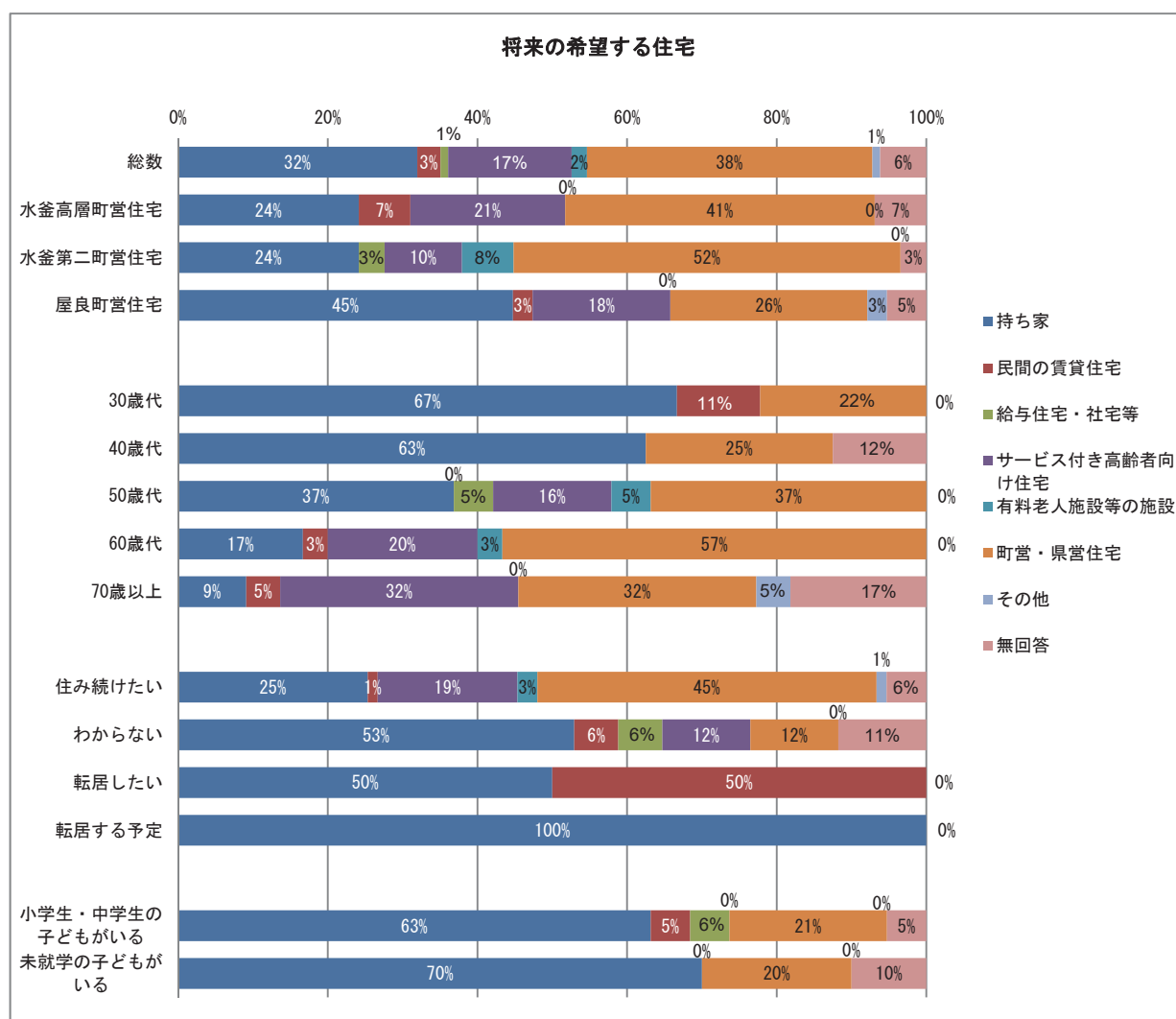
将来住みたいと希望する住宅について、総数では「町営・県営住宅」は 38%でもっとも多く、次いで「持ち家」32%、「サービス付き高齢者向け住宅」17%の順です。

団地別にみると、「屋良町営住宅」の「持ち家」志向は、他の 2 団地に比べ高くなっています。一方、「水釜第二町営住宅」では「町営・県営住宅」が半数以上を占めています。

年代別にみると、年代が低いほど「持ち家」志向が高く、年代が高くなるにしたがって「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が大きくなっています。

町営住宅の継続居住意向別にみると、「転居する予定」の世帯すべてが「持ち家」であり、「転居したい」の世帯は「持ち家」「民間の賃貸住宅」のいずれかです。

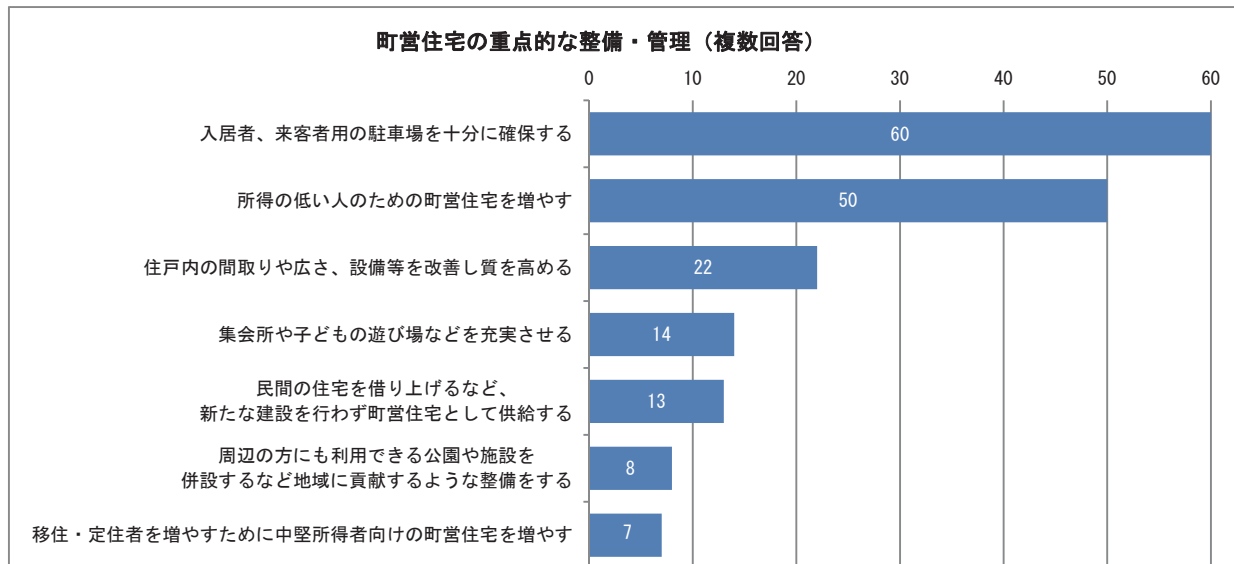
同居している家族の中に「小学生・中学生の子どもがいる」及び「未就学の子どもがいる」世帯の 6 割以上は「持ち家」の希望があります。



5. 町営住宅全般について

質問 16 町営住宅の重点的な整備・管理は？

町営住宅の重点的な整備・管理に関する要望でもっとも多かったのは「入居者、来客者用の駐車場を十分に確保する」で、次いで「所得の低い人のための町営住宅を増やす」「住戸内の間取りや広さ、設備等を改善し質を高める」の順となっています。



2-6 住生活の課題

本町の住生活に係る現状や上位計画・関連計画、町民意識調査結果等から、本町の住生活の課題は、次のように整理されます。

◇町の活力向上を図る住まい・まちづくり

本町に隣接する沖縄市、読谷村、北谷町は、平成 22 年から 27 年では人口が増加していますが、本町では 142 人の人口減少となっています。特に、平成 23 年以降社会減の状況が継続しており、総人口の減少につながっています。また、生産年齢人口の減少による労働力や経済・産業への影響が懸念されます。

町民調査では「住み続けたい」の意向が多く 83%です。一方で、本町から「転出したい」意向をもつ人の理由でもっとも多いのは「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がない」です。

総人口の減少や生産年齢人口の流出超過は、本町全体の活力の低下を招く要因となることから、町民の多様な住宅ニーズに対応し、自分たちの町に誇りと愛着をもって住み続けられるための住まい・まちづくりが必要です。

*参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）

- 町－人口減（人口の流出）、定住意識の希薄化
- 町民－住替えたい住宅の不足
新規住宅取得が困難
- 移住希望者－町内物件が不足、物件が高額

◇老年人口の増加への対応

65 歳以上の高齢者は増加しており、平成 27 年では、総人口の 22.4%を占め、高齢者がいる世帯は全世帯（一般世帯）の 40%となっています。また、高齢者が 1 人の世帯は 12%で、今後、高齢者独居世帯は増加することが予想されます。

公営住宅等におけるバリアフリー対応の住宅建設や、実績は多くありませんが住宅改造費助成事業の取り組みなどが実施されています。今後、ますます増える高齢者が利用しやすいよう、住宅のバリアフリー化を推進する必要があります。

*参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記と共通する課題）

- 町－高齢化の深刻化
- 町民－住替えたい住宅の不足

◇移住者の受入れ支援の強化

移住希望者調査では、希望する居住形態でもっとも多いのは「持ち家（1 戸建て新築）」の 36%ですが、転入者調査による実際の転入居住形態では「民間借家（アパート、賃貸マンション）」の 48%がもっとも多くなっています。移住希望者の居住形態意向と実際の転入状況にギャップがあり、移住者の住宅ニーズを満足させていない可能性があると考えられます。特に移住の機会が多い子育て世代や若年層の住宅ニーズ

を的確にとらえ、移住希望者に対する支援内容や支援体制等の強化が必要です。

*参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）

- 町—人口減（人口の流出）
- 町民—住替えたい住宅の不足
新規住宅取得が困難
- 移住希望者—町内物件が不足、物件が高額

◇密集市街地の改善

本町の土地利用をみると、軍施設用地が町域の大半を占め、わずかな自然的土地利用としての河川沿い樹林や斜面地以外は都市的利用となっています。空地面積は約11.3haで338箇所ありますが、300㎡未満の小規模空地が65%を占めています。

本町の道路延長のうち、幅員4m未満の道路が約3割を占めており、日常生活や緊急自動車等の通行に支障がある地域が広がっています。

このような、建物が建て詰まり、空地が少なく、狭あいな道路が多い密集市街地において、生活道路の整備とともに、空地・低利用地の活用をすすめ、限られた土地の有効利用・高度利用や生活環境の改善、防災性の向上を図る必要があります。

*参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）

- 町民—新規住宅取得が困難
- 土地所有者—行政と連携した活用

◇未接道宅地の問題点の解消

市街地地域では、幅員4m未満の道路や未接道宅地が多いことから、建物の建替が困難な宅地や建物設計の自由度が低い宅地が多いと考えられます。そのため、住宅の建替え更新がすすまず、住宅の老朽化や空家の発生につながりやすい状況にあります。

そこで、市街地地域において、生活道路を整備するとともに、隣接宅地との土地の共同化等の推進、住宅の建替え誘導を図る助成、建築基準法の緩和規定等の活用などにより、未接道宅地の問題の解消を図る必要があります。

*参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）

- 町民—新規住宅取得が困難
- 土地所有者—活用のための除却費用・改修費用の不足
行政と連携した活用

◇住宅の満足度・安全性の向上

町民調査による「現在のお住まいの総合評価」では、「非常に満足」と「満足」を合わせると過半数は超えるものの59%にとどまっています。

住宅の安全性の面では、「昭和56年以前耐震性なし」の住宅が約半数を占めています。また、空家総数89件のうち「腐竹・破損なし」のものは約半数にとどまっており、適切な管理が行われないことにより、防犯・防災や保健衛生上の問題を引き起こすおそれもあります。さらに、本町西側の東シナ海に面する標高の低い地域では、高潮浸水や津波浸水による被害発生の危険があります。

そこで、住宅に対する満足度を高めるため、住宅性能や安全性を高める改修、空家等の適切な修繕・維持管理への支援、災害時の安全確保等の対応をすすめるとともに、町民の防災意識の向上を図る必要があります。

- *参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）
- 土地所有者－活用のための除却費用・改修費用の不足
行政と連携した活用

◇多様な住宅ニーズへの対応

町民調査によると、町外へ「転居(転出)したい」とする意向の理由でもっとも多いのは、「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がない」です。町内では家族構成や生活様式の変化等に応じた移転先の選択肢が少ない状況がうかがえます。

本町の公営住宅等に住む世帯数の割合は8.9%で、沖縄県平均よりも3.5ポイント高く、公営住宅等の果たしている役割は重要です。一方、社会・経済情勢の変化や災害時の対応など考慮し、低所得者に限らず、高齢者、障がい者、災害被災者、母子・父子世帯等などの住宅確保についても考える必要があります。

今後は、これらのことを踏まえた公営住宅等による住宅セーフティネット（最低限の安全・安心のためのしくみ）の構築が求められています。このとき、公営住宅等は、将来ストック需要を的確に踏まえた供給を行い、各種上位計画や嘉手納町営住宅長寿命化計画にそって、住宅ストックの適切な建替や改善、維持管理等をすすめる必要があります。

- *参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）
- 町－人口減（人口の流出）、高齢化の深刻化、定住意識の希薄化
 - 町民－住替えたい住宅の不足
新規住宅取得が困難
 - 移住希望者－町内物件が不足、物件が高額
- *参考：嘉手納町公営住宅等長寿命化計画（H27.11）における課題（上記課題と共通する内容）
- 公営住宅の需要に的確に対応
 - 公営住宅ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

◇住宅関連施策の効果的展開

本町では、総合計画等の上位計画や各種計画に基づき、雇用促進や若者の定住促進、公営住宅・下水道施設の整備促進など、幅広く住まい・まちづくりに関する施策を展開しています。

今後も、町内の不動産業者、住宅関連業者等の民間事業者との連携を図り、住まい・まちづくりにかかわる施策の推進、ならびにより一層の施策効果を目指した工夫に努める必要があります。

- *参考：嘉手納町住環境整備計画（H29.2）における課題（上記課題と共通する内容）
- 不動産業者等－活用できる広域な土地や物件情報の不足
福祉企業の参入希望あり難
 - 移住希望者－町の情報が一元化されていない

3. 計画の基本方向

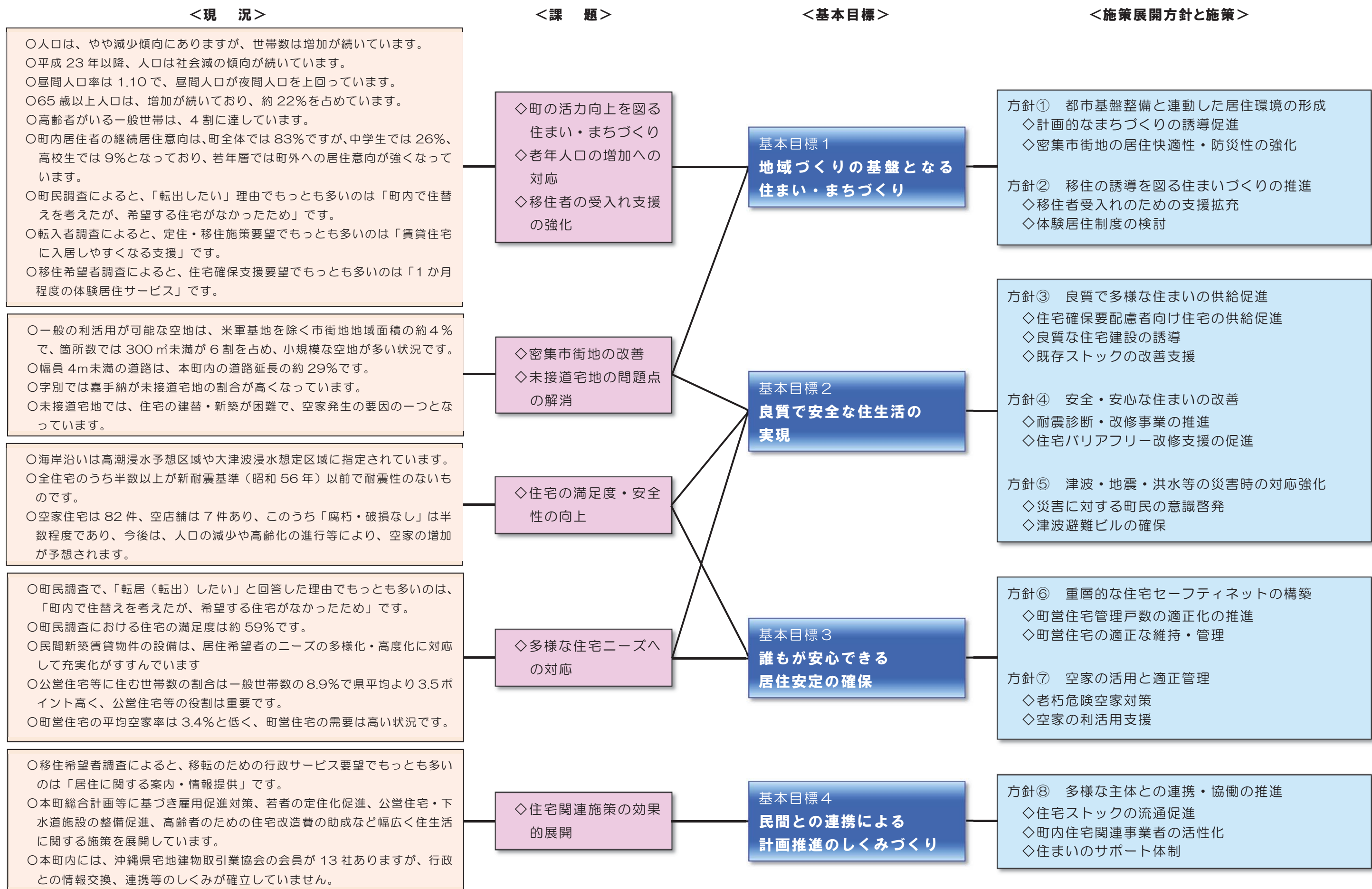
3-1 計画の体系

嘉手納町まち・人・しごと創生総合戦略（平成 27 年度）の人口ビジョンでは、次の第 5 次嘉手納町総合計画の目標年（平成 40 年予定）までには 14,000 人を実現し、平成 72 年（2060 年）まで 14,000 人を維持することを目指しています。そして、この目標を達成するため、上位計画で掲げられた各種施策の展開をすすめています。

住生活の課題解決に向けても、少子高齢化の急速な進展や後期高齢者の急増などの社会情勢の変化に対応し、平成 28 年に国の住生活基本計画の改定に伴って沖縄県の住生活基本計画が改定されたことを受け、嘉手納に「住み続けたい、移り住みたい」と思うような住生活環境を整えるための基本目標を設定します。



《計画の体系》



3-2 計画の基本目標

基本目標 1

地域づくりの基盤となる住まい・まちづくり

本町においても少子・高齢化の進行は避けて通れない状況にあります。しかし、将来にわたって安定した町民の住生活を守り、様々な活動を支えていかなければなりません。人が住み、集まり、訪れるための基盤となる生活道路や下水道等の都市施設の充実や安全で快適な都市環境の形成を図り、住み心地が良く住環境が整った住まい・まちづくりをすすめていきます。

施策展開方針① 都市基盤整備と連動した居住環境の形成

- ◇計画的なまちづくりの誘導促進
- ◇密集市街地の居住快適性・防災性の強化

施策展開方針② 移住の誘導を図る住まいづくりの推進

- ◇移住者受入れのための支援拡充
- ◇体験居住制度の検討

基本目標 2

良質で安全な住生活の実現

従来の住宅政策は、量的な確保に重点が置かれていましたが、今後は、住宅の質の向上が求められ時代に対応し、住宅設備機器の機能向上や生活様式の変化等を適切にとらえて良質な住宅の供給や既存住宅の改善をすすめていきます。

住宅の質の向上とともに、高潮や地震・津波などの自然災害に強い住宅建設・改修の促進や町民の災害に対する意識啓発などにより、安全な住まい・まちづくりをすすめていきます。

施策展開方針③ 良質で多様な住まいの供給促進

- ◇住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進
- ◇良質な住宅建設の誘導
- ◇既存ストックの改善支援

施策展開方針④ 安全・安心な住まいの改善

- ◇耐震診断・改修事業の推進
- ◇住宅バリアフリー改修支援の促進

施策展開方針⑤ 津波・地震・洪水等の災害時の対応強化

- ◇災害に対する町民の意識啓発
- ◇津波避難ビルの確保

基本目標 3

誰もが安心できる居住安定の確保

低額所得者や高齢者、障がい者などの住宅困窮者に対応した住宅セーフティネット機能を高めるため、これを支える町営住宅ストックの健全化や良質化等を図り、誰もが安心して生活できる住まいづくりをすすめていきます。

また、まちの活気や賑わい、環境、美観を阻害することのないよう、町民が主体となって、空家になっている住宅ストックの利活用支援や、危険空家等への対策を講じることにより、良好な住生活環境を守っていきます。

施策展開方針⑥ 重層的な住宅セーフティネットの構築

- ◇町営住宅管理戸数の適正化の推進
- ◇町営住宅の適正な維持・管理

施策展開方針⑦ 空家の活用と適正管理

- ◇老朽危険空家対策
- ◇空家の利活用支援

基本目標 4

民間との連携による計画推進のしくみづくり

町民や移住希望者が、適切に住宅の購入、賃借、改修工事などを行うには、専門家の知識や情報が重要となります。地域特性、気候風土等に配慮した住まいづくりの知識や最新技術の習得、各種住まいづくりの支援制度の理解などについて効果的な支援や相互に連携を図ることができるよう、行政及び住宅関連事業者、各種団体等との情報提供・共有化を目指した体制の構築をすすめます。

施策展開方針⑧ 多様な主体との連携・協働の推進

- ◇住宅ストックの流通促進
- ◇町内住宅関連事業者の活性化
- ◇住まいのサポート体制

4. 施策展開と推進体制

4-1 施策展開方針と基本施策

基本目標1 地域づくりの基盤となる住まい・まちづくり

施策展開方針① 都市基盤整備と連動した居住環境の形成

<現状>

本町の市街地は古くからの集落から発展してきたため、狭い道路が多く、日常の自動車・歩行者の安全・円滑な通行とともに、救急車等の緊急自動車の進入が困難な地域が多くあります。また、建物の密集、老朽化によって火災の延焼防止空間や、災害時における安全な避難のための通路・空間等の居住環境が十分でない状況にあります。

さらに、新規に住宅地開発ができる土地が少なく、また市街地に散在する空地は、小規模で接道条件の悪いものが多くあり、土地の更新活用が停滞しています。

<課題>

市街地の各地区特性に応じた居住環境改善のあり方を検討する必要があります。中でも生活道路等の都市基盤の整備は急務です。生活道路拡幅等の整備に伴って、道路沿道の住宅敷地面積が減少することにより、住宅の建替え自由度が低くなることや、従前の建物床面積の確保ができないなどの問題に対応する整備計画・整備手法を検討する必要があります。同時に、経済的に住宅建替等が困難な土地所有者等をはじめ、地区住民の合意形成が得られる提案づくりに努める必要があります。

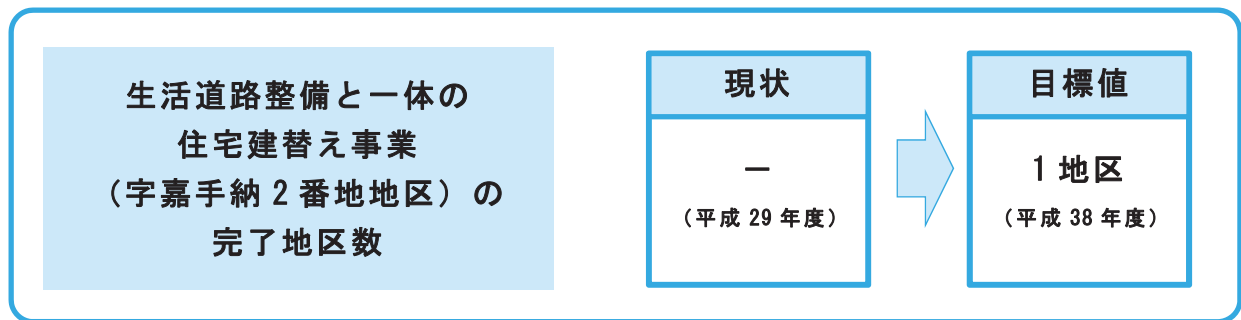
特に中央区地区において住環境や防災面での問題があり、その中でも字嘉手納2番地地区については、国から「重点密集市街地」としての指定を受けたことなどから重点的に改善に向けて取り組む必要があります。

<方針>

都市基盤の整備や土地の有効活用の緊急度の高い地区や、長期的な観点から基幹的な生活道路の整備が必要な地区など、地区の特性を踏まえつつ、都市基盤と住宅地整備・住宅更新が連動して、地区全域にわたる居住環境改善をすすめていくものとします。

密集市街地では、モデル地区として字嘉手納2番地地区の改善に対し重点的に取り組み、その他の地区についても長期的な視点で改善を検討します。

【成果指標案】



【基本施策】

◇計画的なまちづくりの誘導促進

居住環境の改善は、言うまでもなく土地所有者や居住者等の理解と協力が必要です。地区のみんなが住み続けられる住まい・まちづくりの計画策定に向けて合意形成を図り、各種の制度を活用して計画的なまちづくりの誘導促進を図ります。

<施策案>

- 地区レベルでの住環境整備計画の検討
- 都市計画制度の見直し等（地区計画、用途地域等）
- 定期借地や土地の共同利用化等の促進（隣接する権利者への利活用）

◇密集市街地の居住快適性・防災性の強化

円滑な交通のための道路整備をはじめ、安全な歩行環境形成とともに、住宅の共同建替や不燃化、オープンスペースの確保などの密集市街地の一体的な改善をすすめ、地区の居住環境の快適性と防災性の強化を図ります。

<施策案>

- 住宅市街地総合整備事業の活用検討（老朽住宅除却、都市再生住宅建設等）
- 防衛施設周辺民生安定施設整備事業補助金の活用検討（生活道路整備等）
- 居住環境整備の検討（住宅改良事業、狭あい道路整備等促進事業等）

■ 参考一 狭あい道路整備等促進事業の概要（国土交通省）

狭あい道路整備等促進事業



現状と課題

建築基準法における原則

- 建築物の敷地は、幅員4m以上の道路に2m以上接すること。
- 幅員4m未満の道路にのみ接する場合は、道路中心線から2m以上セットバックすること。



⇒ 個々の建築行為に対する規制・誘導により、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保

狭あい道路とは？

当事業における「狭あい道路」とは

- ① 建築基準法第42条第2項、第3項の指定を受けた道路
- ② 法上の指定を受けていない通路
例：幅員が4m未満であり、2項又は3項の指定を受けていないもの
- ③ 法上の種別、位置が明確でない道路
例：過去に建築基準法第42条第2項による包括指定された区域内の道路のうち、指定基準に該当するか不明のもの

※都市計画区域外の道路も対象、幅員4m以上で整備が完了している路線は対象外

事業の概要

- 土地所有者等が行う建替え・セットバックを円滑化するため、地方公共団体が行う狭あい道路の情報整備を支援。
- 狭あい道路整備の円滑化のため、地方公共団体が行う整備計画の策定、PR費用等を支援。
- 避難路等の安全性を確保する必要性の高い箇所では、セットバック後の用地費、舗装費用等に対して支援。

※交付率：1/2 等

事業の効果

- 既成市街地における円滑な建替えを促進し、狭あい道路の解消に寄与。
- 耐震性の高い安全な住宅ストックの形成を促進。
- 円滑な建築活動に必要な条件整備により、住宅投資の促進にも寄与。

施策展開方針② 移住の誘導を図る住まいづくりの推進

<現状>

本町の人口は昭和 60 年をピークに、概ね若干の減少傾向にあります。本町に隣接する沖縄市や北谷町、読谷村の人口は増加しています。本町は、県内での位置的状況等から隣接市町村と同様に人口増加の潜在的要因を備えているものの、市街地内には住宅開発が可能な用地が少なく、建物が建て詰まった状況にあるため、人口の社会増につながる住宅地開発や土地利用の高度化がすすんでいません。

また、移住希望者調査では、本町での住宅確保の際に、あると良い支援としては「1 か月程度の体験居住サービス（家具付き）」がもっとも多く望まれています。

<課題>

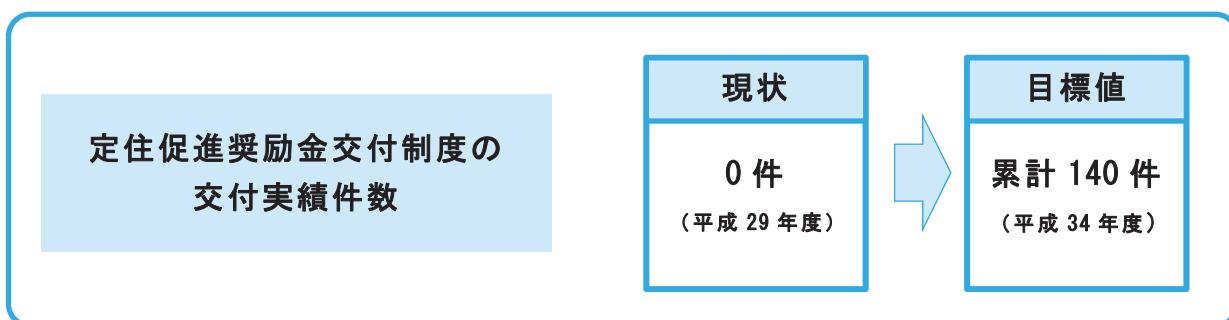
本町の活力をさらに高めるために定住人口の増加を目指し、本町内に居住している人の町外への流出抑制や、町外からの新たな移住者の流入促進を図ることが重要です。住宅地や住宅の供給といったハード面での対応のみならず、本町内に住み続けたい、本町内に移住したいという意向に対応する多様できめ細かいソフト面でのインセンティブ施策に取り組む必要があります。

<方針>

本町内居住者が、家族構成やライフスタイルの変化等が生じて、本町内に住み続けられる支援を行います。

同時に、移住希望者が本町での居住を検討する際に、決め手の一つとなる支援策を講じて、移住の誘導を図る住まいづくりを推進します。

【成果指標案】



* 目標値：目標年度までの累計件数（H30 年度予定件数 28 件であり、これの 5 年間累計数を設定。）

【基本施策】

◇移住者受入れのための支援拡充

現在取り組んでいる住宅取得者を対象とした固定資産税相当額の一部を5年間にわたって助成する「定住促進奨励金交付制度」に関する情報を定住希望者に伝わるよう、各種の情報ツールを活用して周知を行い、定住者の増加を図ります。

住宅取得者以外の定住促進のため、同居や賃貸住宅の入居に必要な経費の一部を助成する新たな支援拡充制度の検討を行います。

<施策案>

- 定住促進奨励金交付制度の継続実施
- 同居・近居・隣居のための移転促進費補助金交付制度創設の検討
- 家賃補助金交付制度（新規移住者等対象限定）創設の検討

◇体験居住制度の検討

町外からの定住希望者の定住に当たっての様々な不安解消や定住準備のため、一定期間の居住の体験ができるしくみづくりを検討します。このとき、仮居住する住宅については、空家の有効利用を図ることや、居住する地域でのバックアップの可能性などについても考慮します。

<施策案>

- お試し居住制度の検討

■参考－お試し居住の事例

自治体名	沖縄県東村	鹿児島県肝付町	熊本県上天草市
事業名称	東村子育て田舎暮らし体験住宅	肝付町移住・交流お試し居住事業	上天草市移住お試し施設事業
対象者	概ね45歳未満の子育て世代	移住希望者、地域間交流の町外居住者	市内への移住を希望するもの
住宅形態	東村定住促進住宅（集合型アパート）	戸建て住宅	戸建て住宅
利用期間	1泊以上13泊以内	15日以内	7日以上30日以内
利用料金	1,500円/日	1,000円/日	7日間で12,000円、以降2,000円/日

基本目標２ 良質で安全な住生活の実現

施策展開方針③ 良質で多様な住まいの供給促進

<現状>

住宅の総合評価項目で「満足」「やや満足」を合わせた住宅の満足度は 59%（町民調査）です。一方、町全体についての「嘉手納町を住み良いまちと感じる人」の割合は 86%（H27 嘉手納町総合戦略町民アンケート調査）で、住宅の満足度は町全体としての住み良さよりも低い評価となっています。また、町民調査で「転居したい」と回答した理由でもっとも多いのは「町内で住替えを考えたが、希望する住宅がなかったため」であり、転居した際の希望居住形態は「持ち家」が 5 割を超えています。

高齢者がいる世帯は一般世帯の 4 割を占め、高齢者一人世帯は 11.9%です。高齢者の増加傾向が続いている状況にあって、高齢者一人、あるいは高齢者少人数世帯がさらに増えることが予想されます。高齢者世帯が賃貸住宅に入居することについて、大家の拒否感があり、また若者・子育て世帯の家賃負担増が、賃貸住宅への入居を難しくしているなどの状況があります。

<課題>

高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者等に対応する民間による多様な形態・サービスをもった住宅の新築、改修を促進する支援制度の活用及び創設の検討が必要です。

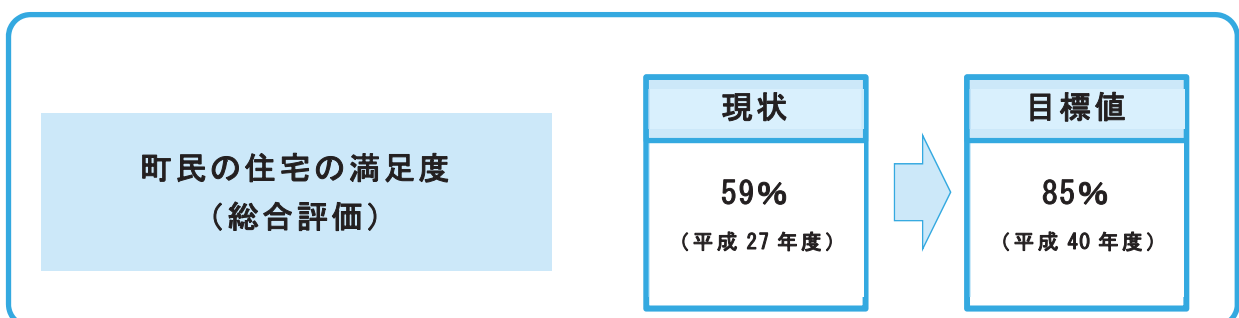
本町では、定住及び他市町村からの移住を促進するため、個人用住宅の建設支援を実施していますが、実績が少なく、さらなる周知が必要で、また良質な住宅建設を誘導することも併せて、住宅建設希望者への住まいづくり情報の提供が必要です。また、既存住宅の維持活用、快適性向上のためのリフォーム支援についても同様の課題があります。

<方針>

定住者の増加につながる既存支援制度の運用を促進するとともに、民間による住宅確保要配慮者用の住宅新築、改修及び入居等を促進する制度活用を検討します。

既存住宅の長寿命化とともに、住宅の質の確保及び環境配慮型住宅づくりの普及啓発等により、良質で多様な住まいの供給を促進します。

【成果指標案】



* 町民の住宅の満足度：嘉手納町の住まいに関するアンケート調査（H27）における住宅の総合評価で「満足」「やや満足」を合わせた割合

* 目標値：嘉手納町総合戦略町民アンケート調査（H27）における「嘉手納町を住み良いまちと感じる人」の割合 85.6%と同程度まで引き上げると想定

【基本施策】

◇住宅確保要配慮者向け住宅の供給促進

民間事業者等が実施する住宅確保要配慮者の個々の環境やニーズに対応する住宅供給、入居を促進するための情報提供、相談等を実施するとともに、民間事業者の建設・運営等の活動支援制度を検討します。

＜施策案＞

- 地域優良賃貸住宅の建設促進
- 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業の促進
- サービス付き高齢者向け住宅整備事業の促進
- ひとり親世帯向けシェアハウスの供給促進制度創設の検討
- グループホームの整備支援制度創設の検討

◇良質な住宅建設の誘導

新築住宅を取得したものを対象とした新築住宅等取得補助金交付制度及び建物除却補助金交付制度を継続実施し、住宅建設の促進を図ります。また、住宅地整備に伴う個別住宅・共同住宅や、良質な共同住宅の建設を誘導する国の補助制度等の適用検討を行います。

建築主にとって税制の優遇措置、住宅ローンの金利引き下げ等のメリットのある長期優良住宅認定制度や、住宅の性能・等級などのスペックを指標で表した住宅性能表示制度の周知を図り、良質で長寿命の住宅づくりをすすめます。

＜施策案＞

- 新築住宅等取得補助金交付制度の継続実施
- 建物除却補助金交付制度の継続実施
- 共同住宅の建設誘導の検討
- 認定制度、性能表示制度の周知・活用促進

◇既存ストックの改善支援

実施中の住宅リフォーム支援事業の継続実施を基本としながら、住宅コンバージョンの実績や需要を踏まえて事業制度の見直しや拡充、創設を検討します。

＜施策案＞

- 町住宅リフォーム支援事業の継続実施（二世帯住宅リフォーム支援拡充）
- 他用途から住宅（町民または移住者向け）へのコンバージョンの補助制度創設の検討
- 住宅から多用途へのコンバージョンの補助制度創設の検討

施策展開方針④ 安全・安心な住まいの改善

<現状>

本町の住宅総数のうち、新耐震基準施行前（昭和 56 年以前）で耐震性のない住宅が 53%を占めています。これらは、震度 5 以上の地震の場合、倒壊の危険性が高いとされています。本町では嘉手納町耐震改修促進関連事業により、普及・啓発及び支援を実施していますが、住宅の耐震簡易診断の技術者派遣実績は少ない状況にあります。

本町では、高齢化がすすんでおり、65 歳以上の老年人口は 22%（H27 国勢調査）です。高齢になるに伴い身体的な機能が低くなることから、自宅内での転倒が高齢者の事故でもっとも多く、中には死亡事故に至るものも少なくありません。

<課題>

地震による被害の軽減を図るため、耐震性に優れた住宅づくりをすすめる必要があります。新耐震基準施行前に建築された住宅において、耐震診断の促進とともに、耐震性能が不足する住宅の耐震改修工事を促進するための支援策が求められます。

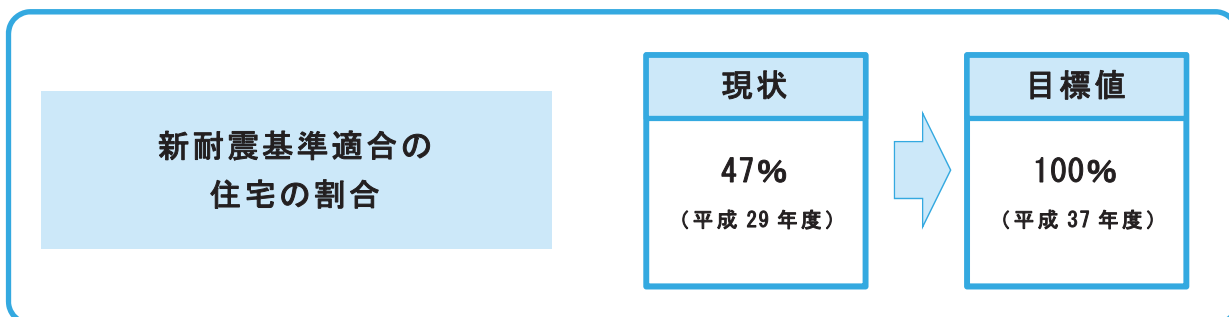
高齢者や介護が必要な人が日常生活に危険や不便をきたさないよう配慮するため、部屋の入り口等の段差解消、手すりの設置、廊下や扉の改善などきめ細かなバリアフリー改修を促進する必要があります。

<方針>

耐震診断に係る費用の負担軽減を行う耐震診断技術者派遣制度の周知を図り、住宅の耐震診断の実施を促進します。また、耐震診断技術者派遣制度の募集要件に適合しない住宅について、耐震診断を実施する際の費用や耐震性能が不足すると判断された住宅の改修工事費用の一部を補助する制度新設の検討に取り組みます。

住宅内や敷地内の住まいのバリアフリー化を図るため、町民へのバリアフリー化対策の重要性の周知とともに既存事業活用に関する情報提供を実施し、安全・安心な住まいの改善をすすめます。

【成果指標案】



* 目標値：沖縄県新耐震改修促進計画（H30 年 4 月変更）の目標値

【基本施策】

◇耐震診断・改修事業の推進

新耐震基準施行によらない昭和 56 年以前に建築された住宅の耐震性を確保するため、耐震診断技術者派遣制度の活用等により、耐震診断を実施するように、啓発活動をすすめます。

住宅・建築物安全ストック形成事業（国土交通省）等の活用による住宅の耐震改修、建替え、除却に対する支援の実施について検討します。

＜施策案＞

○耐震診断技術者派遣制度の周知

○耐震改修補助金交付制度の検討

■参考一住宅・建築物安全ストック形成事業（国土交通省）の概要

◇制度の趣旨、背景

住宅・建築物の最低限の安全性の確保を図るため、住宅・建築物の耐震性等の向上に資する事業について、地方公共団体に対し、国が必要な助成を行う制度です。

◇制度の内容

○交付率（地方公共団体が補助制度を整備している場合）

・耐震診断等：国 1/3（地方 1/3）

・耐震改修等：国 11.5%（地方 11.5%）

※緊急輸送道路沿道等の場合、国・地方 1/3

○対象

建築物の所有者である民間事業等で、耐震診断・改修等を行う者
（地方公共団体からの補助）

◇住宅バリアフリー改修支援の促進

住み慣れた住宅で、今後とも継続して安全・快適に居住することができるように、要介護者の居住する住宅の段差解消や手すり設置などのバリアフリー改修工事を行うにあたって、介護保険制度の活用により支援を行っていきます。住宅バリアフリー改修を希望する方に対して、介護保険制度の支援内容や活用方法、手続き等の情報を広く周知し、住宅バリアフリー改修の促進を図ります。

＜施策案＞

○要介護者の住宅改修事業の継続実施

施策展開方針⑤ 津波・地震・洪水等の災害時の対応強化

<現状>

地震は全国どこで発生してもおかしくない状況にあり、自然災害に対する対応が住環境の中でも身近な問題となっています。本町は、東シナ海に面するため津波による被害地域が想定され、津波避難ビルが1棟指定されています。また、比謝川沿岸などが急傾斜崩壊危険箇所指定されているほか、毎年来襲する台風による風水害が発生しています。

建物が密集する市街地の一部地区では、火災による延焼や、地震等によって建物が倒壊して道路が閉塞するといった、災害時における安全性や避難の安全確保に対する懸念があります。

<課題>

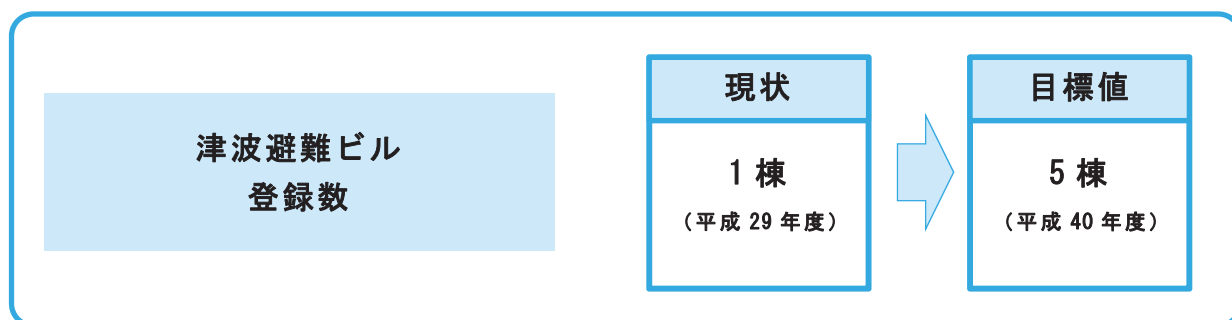
自然災害による危険性や災害発生予測・対応等に関する町民の認識を深め、日常的な対策や災害時の行動等について、周知の徹底に努める必要があります。

津波による人的な被災を免れるため、公営住宅等の共用スペースをはじめ、公共建築物、民間建築物を津波発生時に地域の人が安全に避難場所として活用できる制度づくりが必要です。

<方針>

町民の災害対策に関する意識啓発、災害時における安全な避難空間の確保など、津波・地震・洪水等の自然災害の発生時における対応の強化をすすめ、災害による被害の低減を図ります。

【成果指標案】



* 津波避難ビル: 大津波浸水想定区域(遡上高さ 9.3m)であるため、標高 2m の水釜で想定浸水深さ(7.3m)をクリアーする建物とした場合 4 階建て以上は必須条件の一つと考えられる。

【基本施策】

◇災害に対する町民の意識啓発

本町の地域防災計画にそって、町民の防災に関するパンフレット、防災マップ等の作成・配布や、防災をテーマとした勉強会や懇談会の開催など、広報・啓発活動を推進し、防災意識の向上、災害時の対応等の周知を図ります。

また、高齢者や障がい者などの災害時要援護者が、災害時に地域住民などの協力を得て、助け合える地域と行政の連携による支援制度及び地域の自主防災組織の活動支援のあり方について検討します。

＜施策案＞

- 災害対応に関する広報活動の推進
- 町民の自主防災活動に対する支援

◇津波避難ビルの確保

大津波浸水想定区域及びその周辺地域において、津波から安全に避難する場所として公共施設、民間建築物等の活用を行います。津波避難ビルの指定にあたっては、建築物等の津波・浸水に対する強度、高さ、入口・玄関の形状、避難可能な面積等の基準設定や建築物等所有者との協定内容等について検討を行うものとします。

＜施策案＞

- 公営住宅等の公共施設の津波避難ビルの指定
- 民間建築物の津波避難ビル指定の推進

■参考一津波防災地域づくり法における指定避難施設の要件

市町村長は、津波災害警戒区域において、次に掲げる基準に適合するものを指定避難施設として指定（当該施設の管理者の同意が必要）することができます。

1. 構造上の要件：津波に対して安全な構造のもの
2. 避難上の要件：避難上有効な場所の配置、かつ、当該場所までの経路
3. 管理上の要件：津波の発生時に住民等に開放されるもの

基本目標3 誰もが安心できる居住安定の確保

施策展開方針⑥ 重層的な住宅セーフティネットの構築

<現状>

町営住宅居住者調査では、町営住宅に「住み続けたい」との意向が77%となっています。また、町民調査による施策要望において「子育て世帯向けの公的な賃貸住宅の供給」が2番目に多い回答となっています。これらの町民の意識に加えて、高齢者の増加など住宅確保要配慮者が増加する傾向がみられます。公営住宅将来ストック推計（P77・78参照）では、平成37年の公営住宅ストック数は515戸（県営住宅を含めた戸数）であり、現状の451戸では64戸不足します。

量的なフローの住宅建設を重視した政策から、良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ転換した国の方針に即し、本町では公営住宅等長寿命化計画を策定し、これに基づき予防保全的管理、長寿命化に資する改善等をすすめています。

<課題>

住宅確保要配慮者に対する公営住宅の適正な供給を行うため、公営住宅将来ストック推計の結果を受け、現在事業中の公営住宅建替え戸数を考慮しても不足する住宅戸数の確保が必要です。

真に住宅確保が必要な世帯へ公営住宅の供給ができるように、優先入居や入居基準で定める収入超過階層世帯への住宅明渡しを促進する必要があります。

<方針>

将来推計により不足する公営住宅戸数を確保するものとし、町による建設型の公営住宅のほか、建設用地確保の困難な状況等から民間住宅の借上げによる公的住宅の確保手法等を検討します。また、住宅確保要配慮者への住宅供給及び入居者の適正化を徹底し、重層的な住宅セーフティネットの構築をすすめます。

公営住宅等長寿命化計画は、本町総合計画や本計画に即し、また社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じて見直しを行い、公営住宅の計画的な修繕・管理及び建設・維持に係る費用の縮減を図る住宅の長寿命化を推進します。

【成果指標案】



* 目標値：公営住宅将来ストック推計（P77・78参照）

【基本施策】

◇町営住宅管理戸数の適正化の推進

将来の人口・世帯数の変化、住宅困窮者等の現状、公営住宅の立地等を踏まえながら、将来需要推計及び適正配置を考慮し、適正管理戸数を確保するために町営住宅等の新規整備、建替事業をすすめます。住宅確保要配慮者への対応を図るため、一般世帯向け住戸以外にも、高齢者及び障がい者向け住戸、単身者向け住戸など、多様な形態の住戸を供給し、住宅セーフティネットの充実を図ります。

適正管理戸数を確保にあたっては、現地での建替事業における新たな土地の取得が困難な状況や、民間賃貸住宅経営者への民業圧迫の回避などを考慮して、町による建設型の町営住宅に限定せず、民間賃貸住宅を活用した借上げ町営住宅制度や家賃補助制度などの導入についても検討します。

＜施策案＞

- 町営住宅建替事業の推進
- 将来需要推計に基づく整備・管理
- 借上げ町営住宅の実施（新規建設）
- 既存住宅を利用した借上げ町営住宅の検討

◇町営住宅の適正な維持・管理

町営住宅の安全性や居住性の向上などを図り、最大限に住宅ストックを活用するため、公営住宅等長寿命化計画に沿って、修繕や長寿命化型改善などをすすめます。また、老朽化が著しく修繕・改善費用が過大となるなど効率的な整備・維持管理が困難な住宅については建替えまたは用途廃止を検討します。

真に住宅確保が必要な世帯へ町営住宅の供給ができるように、住宅確保配慮世帯への優先入居を促進するとともに、入居基準で定める収入超過階層世帯への住宅明渡しを促進するなど、適正な管理をすすめます。

＜施策案＞

- 公営住宅等長寿命化計画による町営住宅の改善整備、修繕、点検等の実施
- 町営住宅の適正な入居・管理
- 町営住宅への住宅確保要配慮者世帯の優先入居

■参考－公営住宅将来ストック推計

＜公営住宅入居要支援世帯（民間借家世帯の公営住宅需要）の推計の考え方＞

- 「主な住宅確保要配慮者世帯」の推計は、国土交通省住宅局住宅総合整備課「住宅セーフティネットの構築に向けた施策企画立案マニュアル」の区分により行う。
- 「主な住宅確保要配慮者世帯」の推計のうち、公営住宅入居要支援世帯（民間借家世帯の公営住宅需要）とするのは、次の考え方とした。

①：マニュアル通り、「**著しい低収入**」かつ「**最低居住水準未満**」の世帯とし、公営住宅入居要支援世帯（民間借家世帯の公営住宅需要）とした。

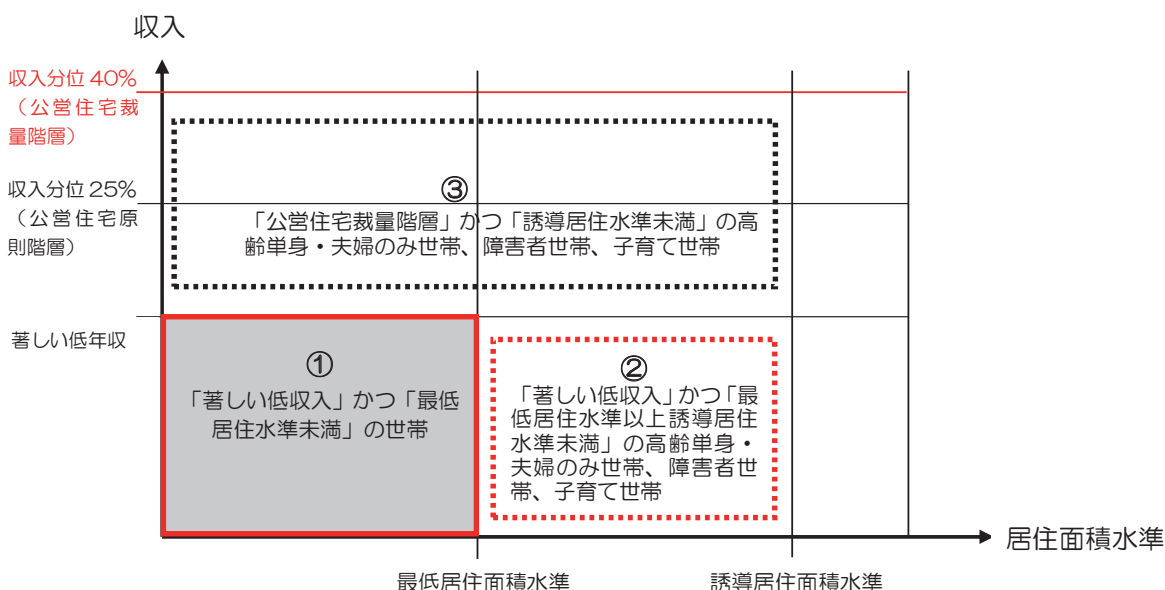
②：マニュアルでは「著しい低収入」かつ高家賃負担で「最低居住水準以上」の世帯となっている。このとき、「最低居住水準以上」の住宅に居住している世帯は、民間借家で選択の余地があると考え、公営住宅入居要支援世帯（民間借家世帯の公営住宅需要）からは除外することとし、ここでは「著しい低収入」かつ「最低居住水準以上誘導居住水準未満」の世帯とする。

また、この中でも支援の緊急性が高い世帯を対象に設定し、「**著しい低収入**」かつ「**最低居住水準以上誘導居住水準未満**」の**高齢単身・夫婦のみ世帯、障害者世帯、子育て世帯**とする。

③：収入分位 25% 超え 40% 以下（公営住宅裁量階層）かつ「誘導居住水準未満」とする。

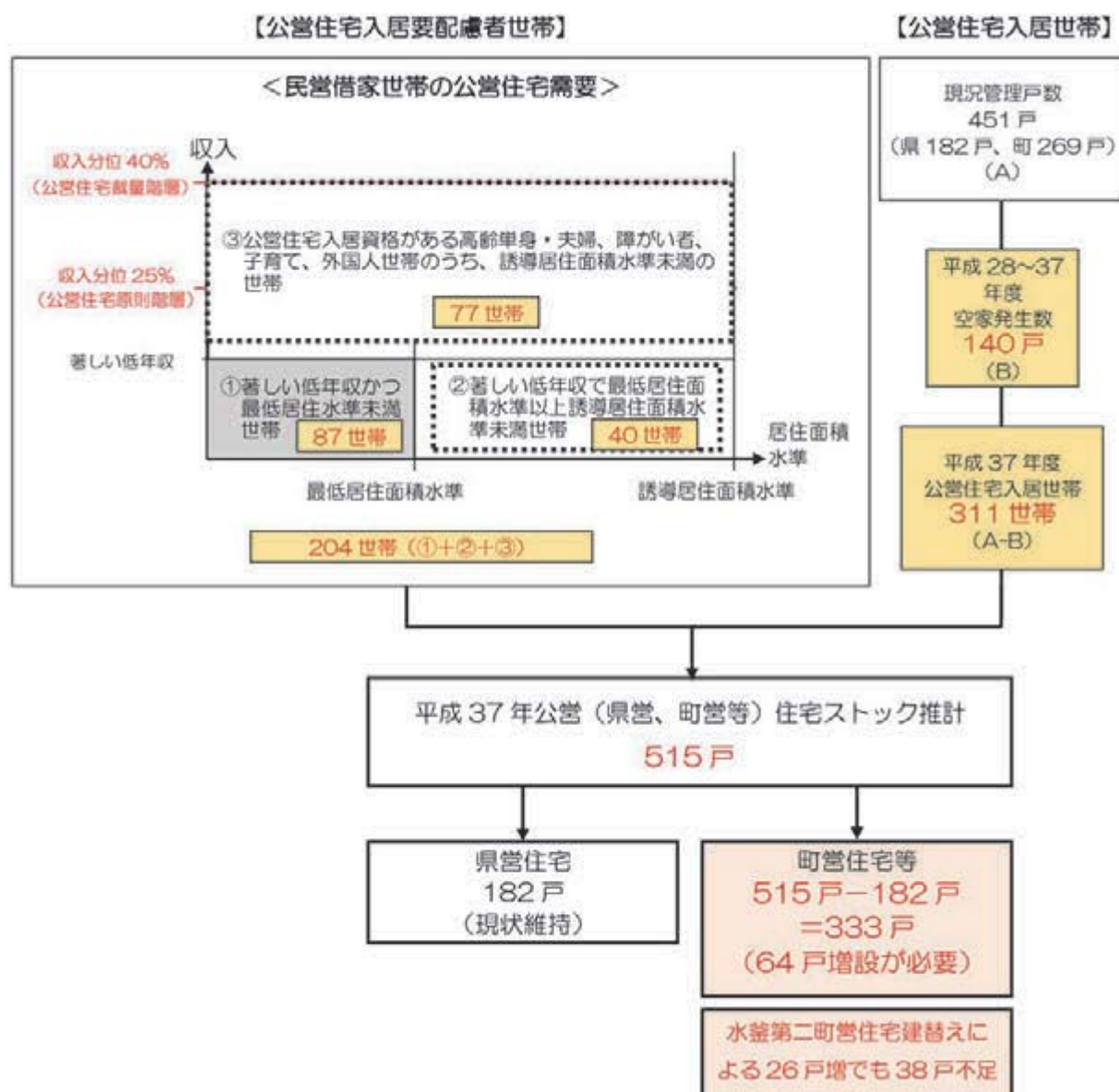
また、この中でも支援の緊急性が高い世帯を対象に設定とし、「**公営住宅裁量階層**」かつ「**誘導居住水準未満**」の**高齢単身・夫婦のみ世帯、障害者世帯、子育て世帯**とする。

以上の考え方を図示すると、次のようになる。



<町営住宅等将来ストック推計結果>

- 公営住宅裁量階層及び誘導居住面積水準未滿を基本対象とした平成 37 年における平成 37 年公営（県営、町営）住宅ストックは、515 戸と推計された。
- このうち、県営住宅を現状維持の戸数（182 戸）と想定すると、町営住宅等は 333 戸の確保が必要である。
- 現状の町営住宅等の管理戸数が 269 戸であるため、新規整備もしくは建替え時に 64 戸の増設が必要となる。



施策展開方針⑦ 空家の活用と適正管理

<現状>

本町の空家は 89 件となっており、今後は、経年老朽化や人口の減少、高齢化の進行等により、空家は増加するものと予想されます。空家を放置したままだと、保健衛生や防犯・防災上の問題が生じる懸念があります。目視調査による腐朽・破損状況では、「腐朽・破損なし」が 54%、改修工事を行えば活用できる「一部に腐朽・破損あり」は 30%で、これらを合わせた活用可能な空家は 84%です。

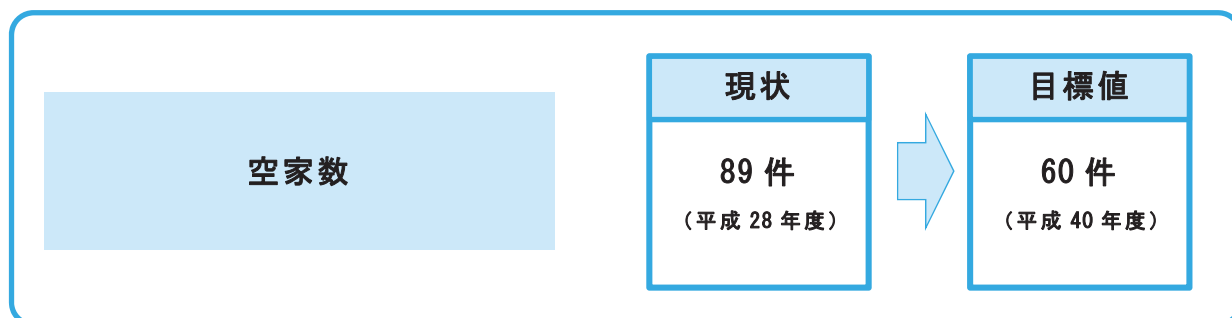
<課題>

空家の放置をなくすとともに、新たな住宅地を求めることが困難な本町の市街地において空家の有効活用及び適正管理は、住環境の保全及び住宅地・住宅ストックの有効活用として重要であることから、空家所有者等への空家の活用・適正管理を促進する支援策が求められます。

<方針>

空家の実態調査を実施し、現状を把握した上で、適切な空家対策を検討します。取り組みとしては、空家の有効活用を促進するとともに、活用が困難な住宅や倒壊危険性の高い住宅を除却するしくみづくりや町民の空家に関する情報提供や相談体制づくりを行い、空家の活用と適正管理をすすめます。

【成果指標案】



* 現況空家数：嘉手納町住環境整備基本計画－基礎調査（H28.3）

* 目標値：現況空家数の約 30%減を想定

【基本施策】

◇老朽危険空家対策

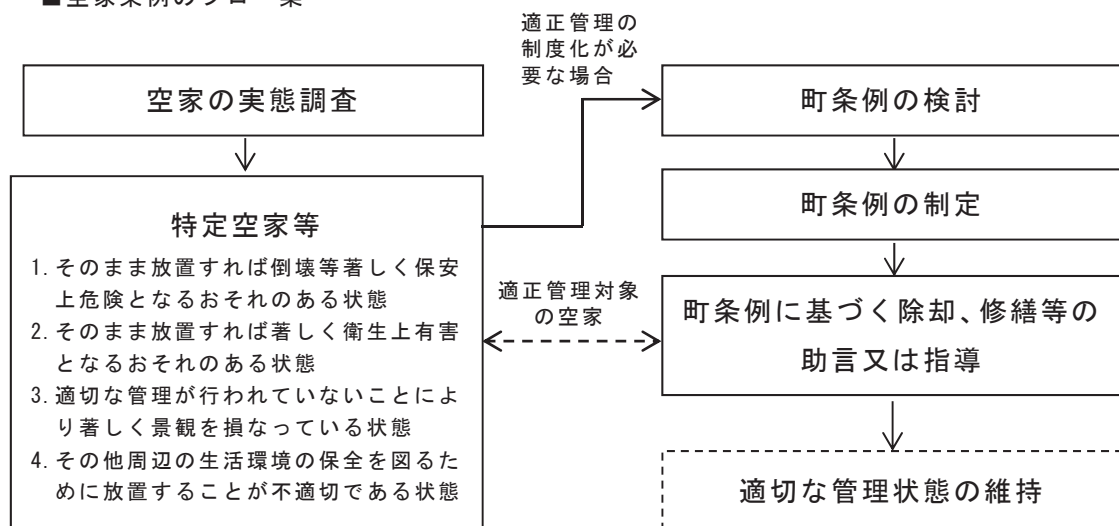
本町内の空家等の実態調査の実施により「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドラインー国交省）に示されている保安上危険、衛生上有害、景観阻害、生活環境放置不適切の各判断基準に基づく特定空家等を抽出し、空家等対策計画を策定します。

特定空家等と認められた空屋等について、除却、修繕、その他必要な措置が運用できる条例等の制度を検討します。

<施策案>

- 空家の実態調査及び空家等対策計画の策定
- 空家適正管理のための制度創設の検討

■空家条例のフロー案



◇空家の利活用支援

空家の状態が、「保安上危険」、「衛生上有害」、「その他放置することが不適切である」のいずれでもない場合には、適正管理の方法や利活用するための方法などに関する啓発事業をすすめるとともに、丁寧な説明、利活用提案ができる空家相談窓口の設置を行い、空家の利活用に対する支援を図ります。

<施策案>

- 空家適正管理、利活用方法等の啓発
- 空家利活用・管理の相談窓口の設置

基本目標 4 民間との連携による計画推進のしくみづくり

施策展開方針⑧ 多様な主体との連携・協働の推進

<現状>

町では町民の住生活向上や町外に住んでいる人が本町に移り住むための住生活支援施策を実施していますが、まだ十分には活用されておらず、誰でも簡単に情報を入手でき、適切な施策が活用できるような広報・PR及び相談対応が不十分です。

また、本町内の住生活支援施策に関係する不動産業者や建設業者、住宅リフォーム業者等の住宅関連事業者と町組織との情報交換・共有化や、住生活支援施策推進に関する連携体制が構築できていません。

<課題>

住宅関連事業者の協力を得て、収集した本町内の分譲住宅、賃貸住宅、住宅用地等の物件情報及び本町の住生活支援施策が住宅建設や住宅改修、住替えを希望する者に伝わるような情報の収集・提供及び相談サービスを行う必要があります。

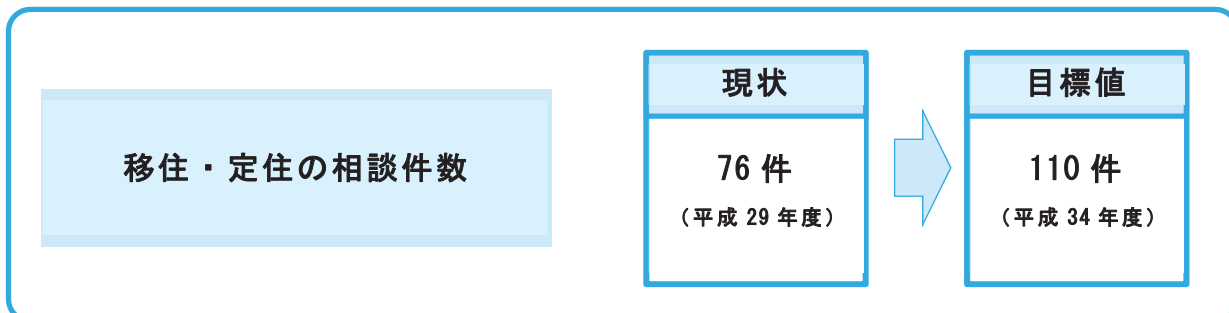
本町の住生活支援施策の活用に当たって、地元建設業者、住宅リフォーム業者が適切な助成申請業務、施工等が実施できるような支援とともに、官民の連携のしくみづくりの検討が必要です。

<方針>

町民及び移住希望者へ住宅ストック、住生活支援施策に関する情報の提供や相談サービスを充実させて定住者の増加を図るとともに、町内の住宅関連事業者の育成に取り組みます。

住宅関連事業者や広域的な情報共有化が可能な沖縄県居住支援協議会との協力体制について検討するなど、効果的な住生活支援施策の展開のため、多様な主体との連携・協働の推進をすすめます。

【成果指標案】



* 目標値:平成 29 年度住宅リフォーム支援事業での相談件数 48 件に平成 30 年度定住促進奨励金制度交付予定件数 28 件の合計数 76 件の約 1.5 倍を目標として設定。

【基本施策】

◇住宅ストックの流通促進

本町の定住促進に関する各種支援制度の説明、リフォームに関する業者や事例の紹介、町営住宅・民間賃貸住宅の空家情報など、行政と民間事業者との住生活関連情報の交換、共有化や協働により、町民及び定住希望者の目線に立った適切なサービス提供に努め、住宅ストックの流通を促進します。

＜施策案＞

- 不動産情報サイトの整備・強化
- 相談窓口の設置（移住コンシェルジュの設置等）
- 不動産業者情報の共有化

◇町内住宅関連事業者の活性化

悪質な住宅関連業者による施工不良のトラブル発生などによって生じる、住宅の新築やリフォームに関する町民の不安を解消するとともに、地元工務店の信頼性や能力の向上を図ります。

本町の住宅リフォーム支援事業や定住促進事業等の支援制度活用において、町内の住宅関連事業者が適切な工事、補助申請業務等が実施できるような制度内容等の周知や、専門的知識・情報の提供などによる人材育成・指導・顕彰を行い、町民や定住希望者が安心して工事依頼ができるような環境整備をすすめます。

＜施策案＞

- 住まい・まちづくりに関する情報や研修の提供
- 住まい・まちづくりに関する民間事業者等の顕彰制度創設の検討（施工技術、デザイン等）

◇住まいのサポート体制

住宅のリフォーム、住替えなど住生活に関する町民の様々な行為について、支援制度、法的な制約、税金対応などの基本的な知識や不安を解消するため、不動産業者、土地家屋調査士、建築士、税理士等の専門家と相談ができる体制づくりを検討します。

また、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に入居できるように、賃貸住宅情報や各種入居支援制度の情報の提供や相談業務を行っている沖縄県居住支援協議会との連携を図り、広域的な情報の交換・共有化をすすめます。

＜施策案＞

- 行政、民間業者の協働による協力体制づくり
- 沖縄県居住支援協議会との連携

4-2 推進体制

(1) 各主体の役割

本計画の推進にあたっては、町民、住宅関連事業者、町がそれぞれの役割を明確にして、協働・連携しながら様々な取り組みをすすめることが重要です。

それぞれが果たす役割として考えられるものを以下に整理します。

①町民の役割

住宅の所有者は、ほとんどが町民であるため、住まいづくりの主体は町民であるともいえ、町民の行為は住生活に大きく影響し、その役割は重大です。町民は、住まいと住生活環境に対する意識を高めて、地域の特性を活かした良質な住まいと良好な住生活環境の維持及び改善を図るとともに、地域の安全性の向上や環境保全・景観形成に関する活動に積極的に取り組んでいくことが求められます。

②住宅関連事業者の役割

不動産業者や建設業者、住宅リフォーム業者等の住宅関連事業者は、町が推進する住宅施策を十分に理解し、施策の実施に当たって関連する情報の収集・発信等に積極的に協力するものとします。同時に、施策の実施展開がより効率的・効果的となるよう情報の共有化や技術的・ソフト的なノウハウの提供・支援を推進します。

③町の役割

町は、住まいづくりやまちづくりが町民生活の基盤となることを十分認識して、本計画の目標の実現に努めるものとします。

町が主体的にすすめる住宅施策であっても、独善的にすすめず、町民や関係者の意見や要望を考慮しながら、取り組むものとします。また、町が単独では実施できない住宅施策については、住宅関連事業者や沖縄県居住支援協議会等の協力・支援を求め、協働して推進します。特に、町外居住の世帯、あるいは本町に移住を希望する方などの情報収集や情報発信、斡旋等については、協力体制を整えるものとします。

(2) (仮称) 住生活基本計画推進協議会の設置の検討

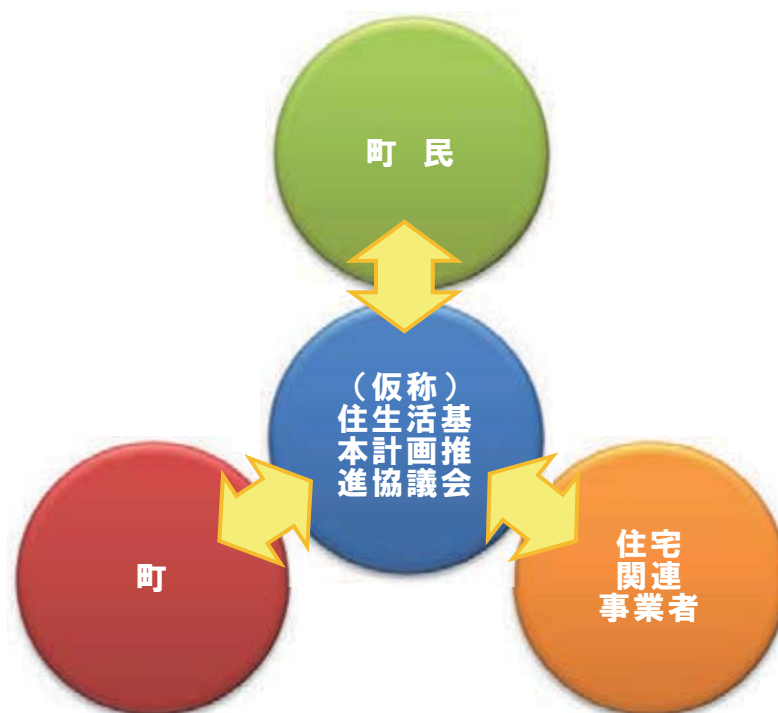
良質な住まいと良好な住生活環境の形成によるまちづくりは、住まいの価値を高めるとともに、町や地域への愛着を向上させ、コミュニティの醸成につながり、ひいては町全体の活性化が期待できます。

本計画の目標を実現していくことが重要なテーマとなり、本計画の策定主体である町だけでなく、町民や住まいづくりに携わる各種の事業者等の積極的な取り組みと相互の連携が不可欠です。

本計画に基づく施策の進行管理とともに、町民、住宅関連事業者、町がそれぞれに取り組む内容等についての共通理解や相互に協力できることについて情報交換などを行う場として、「(仮称) 住生活基本計画推進協議会」の設置について検討するものとします。

■協議会の構成メンバー（案）

- 町民：地域の代表、町議会の代表等
- 住宅関連事業者・団体：宅地建物取引協会、建築士会、建設業者、住宅リフォーム業者、住宅開発業者等
- 町：都市建設課、福祉課、産業環境課等



參考資料

①嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会設置要綱

(設置)

第1条 嘉手納町住生活基本計画（以下「基本計画」という）について検討するため、嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会（以下「検討委員会」という）を設置する。

(所掌事務)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 基本計画に関する事項
- (2) その他町長が必要と認められる事項

(組織)

第3条 検討委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、副町長をもって充て、副委員長は総務課長をもって充てる。

3 委員は、企画財政課長、税務課長、子ども家庭課長、福祉課長、産業環境課長及び教育総務課長をもって充てる。

(委員長及び副委員長の職務)

第4条 委員長は、検討委員会を代表し、会務を総理する。

2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 検討委員会の会議は、委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

(任期)

第6条 任期は、嘉手納町住生活基本計画策定業務終了までとする。

(庶務)

第7条 検討委員会の庶務は、都市建設課において処理する。

(委任)

第8条 この訓令に定めるもののほか委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が検討委員会に図って定める。

附 則

- 1 この訓令は、平成30年7月6日から施行する

②嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会構成員

嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会	
副町長	総務課長
企画財政課長	税務課長
子ども家庭課長	福祉課長
産業環境課長	教育総務課長

③嘉手納町住生活基本計画策定業務庁内検討委員会議事要旨

嘉手納町住生活基本計画策定委託業務庁内検討委員会（第1回） 議事要旨

日 時：2018年7月19日（木）13:30～15:00

場 所：町役場庁議室

出席者：委員長 副町長

副委員長 総務課長

委 員 企画財政課長、税務課長、子ども家庭課長、福祉課長、産業環境課長、
教育総務課長

事務局 都市建設課 課長、係長、担当

コンサルタント

1. 開会

- ・開会あいさつ（事務局／都市建設課長）
- ・配布資料確認
- ・委員会設置要綱の説明及び委員長、副委員長就任の確認

2. 協議

（委員長）協議事項(1)から(3)について、事務局から説明をお願いします。

（事務局／係長）協議に先立って住生活基本計画策定の経緯・必要性について説明

（事務局／コンサル）協議事項(1)から(3)について説明

（委員長）資料③の人口データはいつの時点のものなのか。

（事務局／コンサル）平成27年国勢調査のデータです。

（委員長）資料③の未接道宅地率の3%は正しいか。都市マス等の他のデータでは5%を超えていたように記憶している。

（事務局／コンサル）資料①23ページの都市的土地利用面積229.3haに対して同25ページの未接道宅地面積64,836㎡の割合（2.8%）です。

（委員長）都市的土地利用面積には、道路や公共施設用地が含まれているため、それら（非可住地）を除くべきではないか。

（事務局／コンサル）ご指摘の通り可住地としての整理が妥当だと思いますので、修正する。

（委員長）現況で示している未接道や空家に関することが、課題としてあらわされていないように思う。また、本町では密集市街地の整備について広い地域で検討をしており、本計画においても重要な課題として取り扱うべきではないか。

（事務局／コンサル）密集市街地整備については「土地の有効活用」という文言表現の中に含んでおり、施策展開方針①の取り組み施策として考えている。

（事務局／係長）狭あい道路、密集市街地、土地の有効利用といった3つの課題に分けて整理することなど、課題の文言表現及び重みづけについて再検討する。

- (委員長) 課題 2 番目の「土地の高度利用」とは何か。
- (事務局／コンサル) 密集市街地で生活道路を整備する場合、民地の一部が道路用地になるため建物敷地面積が小さくなり、従前の建物床面積が確保できなくなることがある。そこで、土地の共同利用の推進や地区計画による高さ制限の緩和などにより、土地利用の高度化・効率化を図るといった手法の活用、誘導施策等の検討が必要ではないかということである。
- (事務局／係長) 課題については、ご指摘の意見を踏まえ再整理する。
- (事務局／都市建設課長) 接道していない宅地は建替が困難で、空家のまま放置されていることが多いと思われる。
- (委員長) 再整理をお願いします。
- (福祉課長) 資料③課題の 2 つ目の枠内 5 行目中央の「未接道宅地ではら、」の「ら」は不要ではないか。
- (事務局／係長) 修正する。
- (委員長) 意見がないようなので、協議事項(4)について説明をお願いします。
- (事務局／コンサル) 協議事項(4)について説明
- (総務課長) 資料④、方針⑤の津波避難ビルの指定制度創設の検討は、本計画で行うのか。
- (事務局／係長) あくまでも津波避難ビルを増やしていこうということを示したいと考えている。
- (総務課長) おそらく制度の創設となると、総務課の所管となり、防災計画の中で謳うことになるので、ここで出すのはどうだろうか。
- (事務局／係長) 避難ビルを増やしていく具体的な方法等は防災計画であろうと思うので、それとの整合・表現については担当者に確認したい。
- (委員長) 福祉の面から、ここに入れておくべきことはないか。
- (福祉課長) 方針⑧住まいのサポート体制の「協力体制づくり」とは何か。
- (事務局／コンサル) 現在行われている各種の福祉や住まいに関する多様な支援施策の情報を町として集約化し、町民への窓口を一元化する体制をつくるということである。
- (福祉課長) 方針④バリアフリー改修はすでに実施中である。デイケアや住宅確保等については、例えば都市建設課と協議をしてすすめていくということか。
- (事務局／コンサル) その通り。
- (事務局／係長) 資料内の()書きの内容が具体的すぎて難しいということであれば削除しても構わない。民間事業者も含めて何らかのサポート体制をつくる必要があると思っている。()書きの部分については、次のステップとして総合計画策定の中での整理が必要となると思う。
- (産業環境課長) 方針③の中に記載があるグループホームは、建替計画中の公営住宅の中で確保する考えなのか。以前の建替え計画の議論の中で、建替の中にグループホームを入れたらどうかという提案があったが、それは入れないという最終の結論となったのではないか。

(事務局／コンサル) 資料④の緑色の施策内容は既往の計画書で謳われているものを示しており、今後どうするかは本委員会で協議・決定していくものである。

(事務局／係長) グループホームは、公営住宅だけで対応するものではなく、基本は民間事業者が行うものである。支援制度として何が考えられるかということである。民活の可能性がないのであれば、修正してもよいと考えている。

(委員長) 次回の委員会までに、グループホーム、シェアハウス、サービス付き高齢者住宅などについて、担当課で検討をお願いします。また、公営住宅が不足するといったことに対応して、町営住宅の借上げなどの方策についても検討してほしい。

(福祉課長) 公営住宅は増やすのか。

(事務局／都市建設課長) 推計結果の通り、公営住宅は不足である。従来の建設型だけでなく、民活による借上げ等の方法もあるので今後検討する。

(委員長) 密集事業の中で公的な住宅をつくることも考えられる。住宅確保要配慮者の優先入居は考えるが、高齢者だけ、障がい者だけが入居する住宅はつくらない。

(事務局／係長) 本日の意見を参考に再整理し、次回の委員会では各施策展開方針・施策及び成果指標等を提案したい。

(委員長) 協議は、これで終了する。

3. 閉会

事務局より次回委員会の予定について説明

日時：7月27日（金）、14時開始

場所：庁議室

以上

日 時：2018年7月27日（木）14:00～15:30

場 所：町役場庁議室

出席者：委員長 副町長

副委員長 総務課長

委 員 企画財政課長、税務課長、子ども家庭課長、産業環境課長、
教育総務課長

事務局 都市建設課 課長、係長、担当
コンサルタント

欠席者：委 員 福祉課長

1. 開会

- ・開会あいさつ（事務局／都市建設課長）
- ・配布資料確認

2. 協議

（委員長）協議事項について、事務局から説明をお願いします。

（事務局／コンサル）協議事項(1)及び(2)について説明

（委員長）資料 P73 の津波避難ビル指定の目標値について、意見はあるか。

（事務局／係長）都市建設課としては、建替後の水釜第二町営住宅、少し先の計画である兼久運動公園体育館と、西浜区コミュニティセンターの3か所が新たに公的な津波避難ビルとなるのではないかと思います。

（総務課長）ネーブルカデナも津波避難ビルの指定ができるのではないかと考えている。

（事務局／都市建設課長）津波避難ビルは3か所の公共施設と、今意見のあった民間施設の指定が想定されるが、現段階では津波避難ビルの目標値は判断しかねるところがあるので、防災計画と整合性を取りながら決定したい。

（委員長）ネーブルカデナの津波避難ビル指定を考えているのか。

（総務課長）津波避難ビルの指定要件がどうなってくるかによって判断しなくてはならない。西浜区コミュニティセンターについても高さの要件などを見てみないといけないと思っている。

（事務局／係長）水釜地区では現地盤から 7.3m までの高さが水没するということである。総務課では明確化された基準等の資料があると思うので、確認する必要がある。

（総務課長）西浜区コミュニティセンターは3階建ての計画である。

（事務局／係長）西浜区コミュニティセンターが津波避難タワーとして計画されているのであれば、基準等はクリアーしていると思う。

津波避難ビルは、公的な施設で今後3棟増え、また民間施設1棟を加え、将来目標は現況1棟を含め5棟として目標値に記載し、再度総務課と関係資料等を確認していきたい。

- (委員長) この場では目標値を 5 棟とし、事務局と総務課で確認するように。
- (事務局／係長) 資料 P74 の「協定内容等の制度創設について検討を行う」という表現について、これでよろしいか。この内容について、防災計画に合わせる必要があると思う。津波避難ビルを増やしていく方向性は間違っていないと思う。
- (総務課長) 協定をつくる必要は、あると思っている。
- (事務局／コンサル) 津波避難ビルの定義や、指定の基準・要件等を明確化して、運用についてもルール化する必要がある。単純に安全なスペースを確保するだけでなく、防災倉庫などを備え飲料水を確保しておくなどの全体的な態勢が必要である。
- (事務局／係長) 公営住宅等の公共施設を津波避難ビル指定に加え、民間施設の指定推進という文章表現でも構わないが、資料 P74 の文章表現でその内容が抱合されていると思う。よって、「施策案」の 3 つ目に「民間建築物等の避難ビル指定の促進」を加えてはどうか。
- (委員長) そのように加筆修正することで良いと思う。
- (企画財政課長) 資料 P68 の既存事業として取り組んでいる定住促進施策は、今後とも継続するということか。
- (事務局／係長) 既存事業については、基本的に継続をしていく考えである。ただし、定住促進事業は平成 34 年度までの期限つきなので、総合計画の中での表現方法は、考えていくべきであろう。
- (企画財政課長) 定住促進事業は、平成 29 年度から始まっているが、現状の欄では「0 件」となっている。
- (事務局／係長) 定住促進事業は平成 29 年度の実績が「0 件」であった。成果指標の「年」は「年度」に修正する。
- (企画財政課長) 本計画の目標年次は平成 40 年度となっているが、この目標値は平成 34 年となっている。これで良いのか。
- (事務局／コンサル) 本計画の最終目標年次は、平成 40 年度である。この定住促進施策の最終事業年次は平成 34 年度であるため、その時点での目標値を設定している。本計画は概ね 5 年で見直すことにしているので、その時、新たな施策等の計画が立案されれば、それについての目標値を再設定することになる。
- (企画財政課長) 公営住宅を建てるなり、借りるなど行って 64 戸増やそうということか。
- (事務局／係長) 戸数を増やすことが必要である。平成 37 年度までに町営住宅の建替で 26 戸増やすが、それでも 38 戸が不足するので、需要に対応していきたい、ということを提案している。
- (委員長) 目標値については、何とか達成できそうであるが、耐震の目標値達成はかなりハードルが高いと思われる。
- (事務局／都市建設課長) 資料 P72 施策案に示している施策については、県からも推進するよう言われている。実態としては、費用の 1/3 を国、1/3 を県・町、残りの 1/3 が個人となる。個人負担の額が大きいので、診断を受ける人も少ない。しかし、このまま放置するわけにもいかない。県からは、支援等の制度を確立してほしいと

通知が来ている。県内で制度化しているのは 13 市町村と聞いている。県中部地域では 6 市町村が制度化しているが、実績としては 1～2 件程度である。耐震に関しては県も推進しているので、制度化の検討は行う必要がある。

本町でも制度要綱案を作成した経緯はあるが、もう少し他市町村の動向を見てみようという状況である。

(委員長) 耐震化率 100%は、非常に困難であると思うが、取り組みは必要であろう。

(事務局／都市建設課長) 努力はしていこうと考えている。東北や熊本の震災を受け、県から推進するように言われている。本町の耐震化率の向上にかかわる施策としては、平成 29 年度から開始した建替促進を図る定住促進事業によって取り組んでいる面もある

(総務課長) 耐震性の低いものを除却するような補助事業に取り組んでみてはどうか。100%の目標を立てた場合、何をしていたのかと問われるのではないか。現在新築の住宅件数は何件か。

(事務局／係長) 年間着工は、持ち家で 20～30 件である。

(委員長) 平成 29 年度の年間着工件数は 79 件である。このうち何件かは建替であると思われるので、耐震化率は増えていっていると思われる。

(事務局／担当) 資料 P32 に示している平成 29 年 3 月の「耐震性なし」の住宅戸数は 2,206 戸であるが、平成 27 年 9 月では 2,302 件であった。1 年半の間に、96 戸減少している。

(委員長) 年間約 50 戸は減少すると考えて良いのかもしれない。これらの経緯を見て 5 年後の見直しの時に再考する必要がある。

木造の住宅は、地震に強いのか。

(事務局／係長) 直下型の阪神淡路の時は、新耐震以前の木造はほとんどすべて倒壊している。中越の時は、それほどの被害はなかった。RC 造は倒壊しないが、亀裂が入ったりして住めない状態になった。

(委員長) この現況の 47%のデータの根拠は。

(事務局／担当) 県の耐震化計画の見直しを受けて、本町の耐震計画を昨年度から策定準備をしており、税務課からデータをもらったものである。

(委員長) そうすると、5 年後の本計画の見直しの際に、どの程度達成したかをとらえることはできるということか。

(事務局／担当) その通りである。

(委員長) その推移を見て、抜本的対策を取らなければならない状況になるかもしれない。

地震の発生確率はどうなのか。

(事務局／係長) 確率は、30 年に 1 度くらいの想定である。東京都と同じくらいである。

(委員長) それは、直下型の地震か。

(事務局／係長) 沖縄本島を横切る活断層はなく、本島の北部と南部にあり、直下型はないと想定されている。また、西方沖での地震の場合、被害が大きいと想定されている。

(事務局／都市建設課長) 問題は目標値達成のための施策であると思う。現実的にこの事業が実施・活用できるかであろう。

(委員長) 耐震化についての事業施策案は、全国的にみてこのようなものか。

(事務局／コンサル) 耐震化に関する補助制度等はここに記載の通りの事業しかない。ただし、現在本町で実施中の建物除却に対する補助は、全国的にみても特徴的である。この事業による除却や建替によって耐震化率は向上するものと考えられる。この事業の周知を図ることで、耐震化率を上げていくことが期待できる。さらに、密集市街地の整備や今後の課題となる空家対策等によっても耐震化率は上がる。このように、耐震改修の施策といった一面にとらわれず、様々な取り組みで耐震化率を向上させることができると考えられる。

(委員長) 耐震化率 100%というのは、パーフェクトということなので厳しい。

(税務課長) 耐震化工事を行った住宅の固定資産税の減免措置はあるが、本町ではその対応実績はない。

(総務課長) 資料 P84 の推進協議会は設置するのか。

(事務局／都市建設課長) 文章表現にあるように「設置について検討する」としており、構成メンバーを含めて設置するかどうかを検討したい。

(事務局／係長) 何かしら、本計画の推進、検証を行う体制づくりを整えていきたいという説明の一つである。ただ、この住生活だけで組織化するというのは現実的でなく総合計画や都市計画マスタープランなどで考えていいのかと思う。

今後の流れですが、文言、語句やデータの見直しを行い、再確認する。今月までにとりまとめを行い、その後委員さんに計画書の配布を行う予定である。

(委員長) それでは庁内検討委員会は、これで終了ということか。

(事務局／係長) その通りである。

(委員長) 意見がないようなので、本日の委員会は、これで終了する。

3. 閉会

都市建設課課長より閉会あいさつ

以上

④町営住宅に関するアンケート調査調査票

町営住宅に関するアンケート調査

調査ご協力のお願い

日頃より本町政に対しご理解、ご協力いただき、厚くお礼申し上げます。

本町では、住宅に関する政策の指針となる「住生活基本計画」の策定に取り組んでいます。つきましては、計画策定にあたって、本町の町営住宅にお住まいの皆様のご意見やご意向をおうかがいしたいと考えております。

お忙しい中、誠に恐れ入りますが、本調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますようお願い申し上げます。

なお、調査は貴重なご意見として「嘉手納町住生活基本計画」や本町が策定する諸計画や政策に活用させていただくものとし、それ以外の目的での使用を一切禁じ、個人情報保護には万全を期します。

平成 30 年 6 月

嘉手納町長 當山 宏

記入にあたっての注意事項

1. 質問は、世帯主の方がご回答ください。
2. 4 ページあります。回答の際は、最初から順に、設問文に注意してご回答ください。
3. 各設問で「その他」を選択した場合は、その内容を（ ）内に具体的にご記入ください。
4. 調査票は、**平成 30 年 6 月 22 日（金曜日）**までに、同封の封筒で郵送していただくか、集会室入口またはエレベーターホール内どちらかに設置してあります回収用ポストへ投函してください。
5. 本調査に関してご不明な点や、疑問がありましたら下記までお問い合わせください。

【問合せ先】嘉手納町役場 都市建設課都市計画係 （宮城）

電 話；098-956-1111（内線 332）

F A X；098-956-9508

1. あなたのことや世帯についておたずねします

質問1 お住まいの町営住宅に○印をつけて下さい。

(○印は1つだけ)

- | | | |
|-------------|-------------|-----------|
| 1. 水釜高層町営住宅 | 2. 水釜第二町営住宅 | 3. 屋良町営住宅 |
|-------------|-------------|-----------|

質問2 あなた(世帯主)は何歳ですか。

(○印は1つだけ)

- | | | |
|----------|---------|----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30歳代 | 3. 40歳代 |
| 4. 50歳代 | 5. 60歳代 | 6. 70歳以上 |

質問3 入居しているご家族に、下記のような方はいますか。

(それぞれ1つに○印)

- | | | |
|----------------------------|-------|--------------|
| 3-1. 自分(回答者)を含め 65 歳以上の人は、 | | |
| → | 1. いる | 2. いない |
| 3-2. 自分(回答者)を含め介助が必要な人は、 | | |
| → | 1. いる | 2. いない |
| 3-3. 小学生・中学生の子どもは、 | → | 1. いる 2. いない |
| 3-4. 未就学の子どもは、 | → | 1. いる 2. いない |

質問4 入居しているご家族は、あなた(世帯主)を含めて何人ですか。

(○印は1つだけ)

- | | | |
|-------|-------|---------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. 3人 |
| 4. 4人 | 5. 5人 | 6. 6人以上 |

質問5 あなた(世帯主)は、町営住宅に住み始めてから何年経過していますか。

※以前に他の町営住宅(建替等による)から継続して入居している方は、初めて町営住宅に入居した時からの継続年数

(○印は1つだけ)

- | | | |
|-----------|-----------|----------|
| 1. 2年未満 | 2. 2～5年 | 3. 5～10年 |
| 4. 10～20年 | 5. 20～30年 | 6. 30年以上 |

質問6 あなた(世帯主)の職事先、通勤先はどこですか。

(主なものに○印は1つ)

- | | | |
|---------------|---------|------------|
| 1. 仕事・通勤していない | 2. 嘉手納町 | 3. 沖縄市 |
| 4. うるま市 | 5. 宜野湾市 | 6. 那覇市 |
| 7. 読谷村 | 8. 北谷町 | 9. その他 () |

質問7 あなた（世帯主）の仕事先、通勤先への交通手段は何ですか。

（主なものに○印は1つ）

- | | | |
|----------------|--------------------------------|---------|
| 1. 仕事・通勤していない | 2. 徒歩 | 3. 自家用車 |
| 4. バス | 5. バイク | 6. 自転車 |
| 7. 友人の車などの乗り合い | 8. その他（ ） | |

質問8 入居しているご家族で自家用車は何台ありますか。（○印は1つだけ）

- | | |
|-----------|---------|
| 1. 持っていない | 2. 1台 |
| 3. 2台 | 4. 3台以上 |

2. あなたの住まいの変化についておたずねします

質問9 町営住宅に住む以前はどこに住んでいましたか。（○印は1つまで）

- | | |
|------------|--------------------------------|
| 1. 親や親族の家 | 2. 自分所有の家 |
| 3. 民間の賃貸住宅 | 4. 社宅・寮 |
| 5. 町営住宅 | 6. 県営住宅 |
| 7. 間借り・下宿 | 8. その他（ ） |

質問10 町営住宅に住むことになった理由は何ですか。（○印は3つまで）

- | |
|------------------------------------|
| 1. 新しい世帯を持ったから（結婚や独立など） |
| 2. 一人暮らしあるいは夫婦二人暮らしになったから |
| 3. 以前住んでいた住宅の間取りや広さなどの理由 |
| 4. 以前住んでいた住宅の家賃が高かったから |
| 5. 手頃な民間賃貸住宅がないから |
| 6. 転勤や通勤などの理由 |
| 7. 子どもの通学や子育て環境を考えて |
| 8. 日常生活がしやすいから（買い物、病院、福祉施設、金融機関など） |
| 9. 親の時代から住んでいるから |
| 10. その他（ ） |

3. 町営住宅の満足度についておたずねします

質問11 お住まいの町営住宅の管理状況に満足していますか。（○印は1つだけ）

- | | |
|--------------|---------|
| 1. 満足 | 2. やや満足 |
| 3. どちらともいえない | 4. やや不満 |
| 5. 不満 | |

質問 12 お住まいの住戸・施設について、どう感じていますか。

(1～4の中から1つに○印)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
「やや不満」の場合の記入例	1	2	③	4
1) 住宅の広さ	1	2	3	4
2) 収納の多さ	1	2	3	4
3) 居間など、主な居住室の日当たり	1	2	3	4
4) 台所の広さ・設備	1	2	3	4
5) 浴室・便所の広さ・設備	1	2	3	4
6) 地震時の住宅の安全性	1	2	3	4
7) 断熱性や気密性	1	2	3	4
8) 高齢者等への配慮(段差・手すりなど)	1	2	3	4
9) 子どもの遊び場	1	2	3	4
10) 駐車場の使いやすさ	1	2	3	4
11) ゴミ集積所の使いやすさ、清潔さ	1	2	3	4
12) 集会所の広さ、使いやすさ	1	2	3	4
13) 現在のお住まいの総合評価	1	2	3	4

質問 13 お住まいの住宅の周辺環境について、どう感じていますか。

(1～4の中から1つに○印)

	非常に満足	やや満足	やや不満	非常に不満
1) 災害時の避難のしやすさ	1	2	3	4
2) 周りの道路の歩行時の安全性	1	2	3	4
3) 敷地周辺のバリアフリー化	1	2	3	4
4) 汚水・ごみ処理などの衛生面	1	2	3	4
5) 通勤・通学などの便利さ	1	2	3	4
6) 買い物の便利さ	1	2	3	4
7) 病院・銀行などの便利さ	1	2	3	4
8) 保育所・学童保育などの便利さ	1	2	3	4
9) 図書館・公民館などの便利さ	1	2	3	4
10) 公園・広場の便利さ	1	2	3	4
11) 娯楽・余暇施設	1	2	3	4
12) 緑の豊かさ・景観のよさ	1	2	3	4
13) まち並み・家並みの雰囲気	1	2	3	4
14) 治安・犯罪への対策	1	2	3	4
15) 福祉・介護などの生活支援サービスの状況	1	2	3	4
16) 近隣住民等の交流・近所付き合い	1	2	3	4
17) お住まいの周辺環境についての総合評価	1	2	3	4

