

戦後沖縄の住宅政策

—町づくりの一態様として—

Housing Policy in Postwar Okinawa

西原 森 茂

目 次

1. 問題の設定
2. 沖縄の住宅状況
3. 都市化と「町づくり」の問題

1. 問題の設定

「権力とは、或る社会的関係の内部で抵抗を排してまで自己の意志を貫徹するすべての可能性を意味し、支配とは、或る内容の命令を下した場合、特定の人々の服従が得られる可能性を指す」（M.ヴェーバー、清水幾太郎訳『社会学の根本概念』岩波文庫、86頁）。しかし、政治におけるこのような権力関係は、個人的なものではなく、集団の目標達成が含まれる。目的に含まれる理念的または抽象的ヴィジョンは、細分化され、達成可能と認識される目標にまで具体化され、計画として定立されるのである。

「政治における政策の契機は目的達成のための手段の範疇に属する。目標価値が定式化されるのに応じてその手段としての政策も計画に基いた定式化が要請される。政策とは本来このように、目標価値に応じ、計画に基いて多かれ少なかれ定式化された行動の方針を意味するのである」（秋永肇、『現代政治学』富士書店、4頁）。B. de ジュヴネルによれば、「政治的権利は、市民的権利を守り拡大するための手段」とみなされ、これは

同時に「大規模な国家の諸条件の下での論理的な態度でもある」という（関嘉彦編『民主政治の条件』至誠堂，44頁）。また，PoliticsとPolicyが共通の語源をもっていることは偶然ではなく，後者が社会的理想または行動プログラムのメリットについての選択的判断をふくむとすれば，たしかに政治の本質は政策を選択し定式化することであるともいえよう（秋永，上掲書，32頁参照）。すなわち政治行動は政策において，具体的，現実的行為基準として連結されるのである。

ところで，住宅政策を論述するにあたって，ここで「町づくり」について若干触れておかなければならない。「町づくり」とは，ハード面のみでなく，ソフト面をも兼ね備えていなければならない。しかも住宅問題は，そのみ独立してあるのではなく，土地，交通，治安，その他社会機能が密接に関連している。町（都市）が自然の産物でなく，人工的な構築物であるのであれば，人々の協働による以外に構築されないのである。政治の問題（争点）が「町づくり」という抽象的な論議から具体的論議へ移行されることによって，住民の政治協力（行動）も高められよう。

「町づくり」という複雑で広範な問題を，本稿で住宅政策に限定した意図は「町づくり」をより具体的に考察したいからにはほかならない。

住宅建築はハードの面を有していることは，いうまでもない。しかし世帯総数に見合う住宅のストックがあれば住宅不足は解消されるわけではない。なぜならば，所得に応じて家賃が高額であるとか，交通の不便等，都市機能と関連して住宅が問題を有しているからである。さらに，町（都市）において安全で，自由な生活が確保されるためには，都市の管理・運営が民主的でなければならない。

2. 沖縄の住宅状況

戦後沖縄の住宅問題は，第2次大戦により全戸数の約85%（10万戸）が滅失し，加えて戦後の疎開先からの引揚者の需要に見合う住宅の供給ができず，文字通り雨露を凌ぐにさえ事欠く有様からはじまった。このような

住宅事情に対して、米軍の統治下で、規格住宅の建設、復興住宅建設資金の融資、公営住宅の建設等の住宅供給対策が講じられたが、質量ともに十分とはいえない状況であった。

1972（昭47）年施政権返還とともに、住宅建設計画が策定され、公営住宅、公庫住宅、公社住宅等の公的住宅の供給が図られ、沖縄振興開発特別措置法による特例措置の適用を受けて、公営住宅建設事業、住宅地区改良事業、住宅宅地関連公共施設整備促進事業等を実施し、住宅不足の改善が図られてきた。さらに、地域の特性に応じた住宅の供給を目指して、公営住宅等関連事業推進事業や民間の土地所有者と協力して公共賃貸住宅の供給を図る特定優良賃貸住宅供給促進事業等、総合的な住宅政策の展開が図られているところである。

ところで、沖縄（県）における住宅の現状をみると、次のようである。

- (1) 世帯数は、1993（平5）年の382,300世帯に対し、1998（平10）年には、416,900世帯となり、9.1%の増加となった。一方、住宅総数は1993（平5）年の428,300戸に対し、1998（平10）年で470,500戸となり、9.9%の増加となった。この結果、世帯数に対する住宅数の割合は、1.13戸となり、全国同様に住宅数が、世帯数を上回ることとなった。（表1）

表1 住宅総数、世帯総数の推移

住宅統計調査

		実 数					増 加 率			
		昭和53年	昭和58年	昭和63年	平成5年	平成10年	S53~58	S58~63	S63~H5	H5~H10
全 国	世帯総数	千世帯 32,835	千世帯 35,197	千世帯 37,812	千世帯 41,159	千世帯 44,328	7.2%	7.4%	8.9%	7.7%
	住宅総数	千戸 35,451	千戸 38,607	千戸 42,007	千戸 45,879	千戸 50,216	8.9%	8.8%	9.2%	9.5%
	一世帯当たり住宅数	1.08	1.10	1.11	1.11	1.13	—	—	—	—
沖 縄 県	世帯総数	世帯 279,000	世帯 317,000	世帯 349,300	世帯 382,300	世帯 416,900	13.5%	10.2%	9.4%	9.1%
	住宅総数	戸 303,000	戸 338,200	戸 388,700	戸 428,300	戸 470,500	11.6%	14.9%	10.2%	9.9%
	一世帯当たり住宅数	1.09	1.07	1.11	1.12	1.13	—	—	—	—

※全国の平成10年分については速報値です。

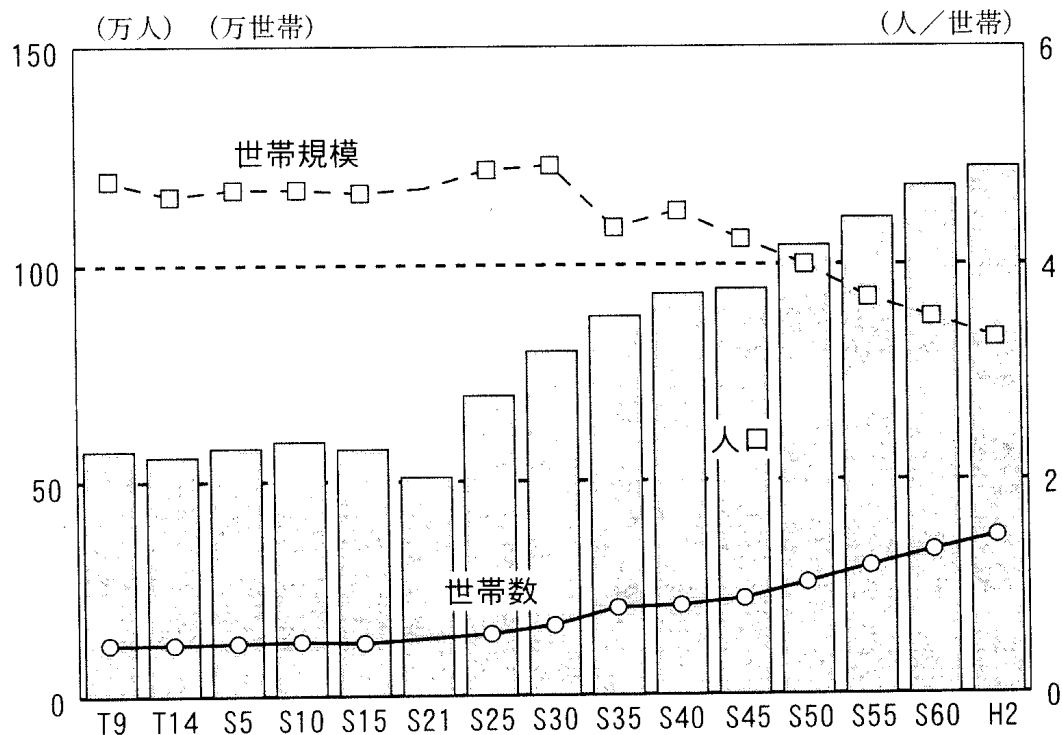
表2 人口、世帯及び世帯規模の推移

(単位：人、%)

年	総人口			世帯総数	平均世帯人員
	計	男	女		
大正9年	571,572	274,829	296,743	119,763	4.77
大正14年	557,622	267,933	289,689	120,430	4.63
昭和5年	577,509	272,797	304,712	123,255	4.69
10年	592,494	281,266	311,228	126,432	4.69
15年	574,579	270,680	303,899	123,351	4.66
21年	509,517	232,455	277,062	—	—
25年	698,827	328,908	369,919	143,638	4.87
30年	801,065	381,939	419,126	163,182	4.91
35年	883,122	422,843	460,279	203,552	4.34
40年	934,176	447,693	486,483	208,250	4.49
45年	945,111	451,393	493,718	223,338	4.23
50年	1,042,572	510,754	531,818	260,866	4.00
55年	1,106,559	543,692	562,867	299,015	3.70
60年	1,179,097	581,102	597,995	334,778	3.52
平成2年	1,222,398	598,669	623,729	368,295	3.32

資：昭和21年は県推計、その他は各年国勢調査

図1 人口、世帯及び世帯規模の推移



資料：昭和21年は県推計、その他は各年国勢調査

人口、世帯数、世帯規模をあげると、前頁表2及び図1のごとくである。

- (2) 住宅の規模を1住宅あたりの居住室数、畳数、延べ面積の指標でみた場合、沖縄の住宅規模は、着実に拡大を続けているが、依然として低水準で推移している。1住宅あたり延べ面積で見ると、全国93.45㎡に対し、沖縄は76.80㎡と、16.65㎡の格差があり、大都市圏並みの狭さとなっている。所有関係では、持ち家の規模は全国に比べて格差があるが、借家については、1998（平10）年は1住宅あたり居住室数、畳数、延べ面積ともに全国平均を上回った。1人あたりの畳数は、1998（平10）年において全国11.24畳に対し、沖縄は9.11畳となり、沖縄の居住水準の低さの要因となっている。（表3）

表3 住宅規模・密度

住宅統計調査

		総 数		持 家		借 家	
		全 国	沖 縄	全 国	沖 縄	全 国	沖 縄
1住宅あたり 居住室数(室)	昭和53年	4.52	4.29	5.65	5.08	2.79	2.94
	58年	4.73	4.30	5.85	5.18	2.87	2.99
	63年	4.86	4.48	6.03	5.42	2.94	3.18
	平成5年	4.85	4.45	6.09	5.42	2.92	3.20
	平成10年	4.79	4.36	6.02	5.27	2.85	3.21
1住宅あたり 畳 数 (畳)	昭和53年	26.96	22.70	34.89	27.09	14.82	15.15
	58年	28.60	24.34	36.39	29.87	15.58	16.09
	63年	30.61	26.31	39.22	32.19	16.51	18.26
	平成5年	31.41	26.94	40.73	33.36	16.94	18.73
	10年	31.79	27.90	40.96	34.49	17.25	19.53
1住宅あたり 延べ面積(㎡)	昭和53年	80.28	59.95	106.16	73.28	40.64	36.91
	58年	85.92	64.73	111.67	81.61	42.88	39.52
	63年	89.29	70.32	116.78	89.60	44.27	43.93
	平成5年	91.92	74.45	122.08	97.04	45.08	45.53
	平成10年	93.45	76.80	123.90	100.33	45.14	46.90
1人あたり 畳 数 (畳)	昭和53年	7.78	5.86	8.87	6.25	5.39	4.93
	58年	8.55	6.80	9.60	7.37	5.99	5.59
	63年	9.55	7.66	10.72	8.40	6.69	6.35
	平成5年	10.41	8.35	11.69	9.36	7.38	6.70
	10年	11.24	9.11	12.52	10.25	8.12	7.28

(3) 沖縄の住宅の居住水準は年々改善されており、1998(平10)年度は、1993(平5)年度と比較して、都市居住型誘導居住水準未満世帯が28.6%から25.7%へ、一般型誘導居住水準未満世帯が40.7%か34.5%へ、最低居住水準未満世帯が13.3%か9.3%へと改善された。(表4)

表4 居住水準の推移

住宅統計調査

	昭和 63 年		平成 5 年		平成 10 年	
	全 国	沖 縄	全 国	沖 縄	全 国	沖 縄
主 世 帯 持 家 借 家	万戸 (%)	戸 (%)	万戸 (%)	戸 (%)	万戸 (%)	戸 (%)
	3,741(100.0)	347,700(100.0)	4,077(100.0)	380,500(100.0)	4,389(100.0)	414,200(100.0)
	2,295(100.0)	200,600(100.0)	2,438(100.0)	212,800(100.0)	2,648(100.0)	228,900(100.0)
都市居住型誘導居住 水準未満世帯数※1 持 家 借 家	1,950 (52.1)	220,500 (63.4)	945 (23.2)	108,700 (28.6)	— —	106,400 (25.7)
	831 (36.2)	109,000 (54.3)	88 (3.6)	10,900 (5.1)	— —	11,600 (5.1)
	1,119 (79.9)	111,500 (76.1)	857 (54.6)	97,700 (58.8)	— —	94,800 (52.6)
一般型誘導居住 水準未満世帯数※2 持 家 借 家	2,667 (71.3)	285,800 (82.2)	1,408 (34.5)	154,700 (40.7)	— —	142,800 (34.5)
	1,370 (59.7)	152,600 (76.1)	1,068 (43.8)	129,200 (60.7)	— —	120,000 (52.4)
	1,298 (92.6)	133,200 (90.9)	341 (21.7)	25,600 (15.4)	— —	22,800 (12.7)
最低居住水準 未満世帯数※3 持 家 借 家	355 (9.5)	50,400 (14.5)	319 (7.8)	50,600 (13.3)	230 (5.2)	38,400 (9.3)
	63 (2.7)	19,500 (9.7)	58 (2.4)	17,500 (8.2)	37 (1.4)	13,200 (5.8)
	292 (20.8)	30,900 (21.1)	261 (16.6)	33,300 (20.2)	193 (11.6)	25,200 (14.0)

※1 ※2 誘導居住水準：住宅ストックの質の向上を誘導する上での「居室等の構成及び規模」「性能・設備」の水準。都市居住型とは、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したもの、一般型とは都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定したものである。

※3 最低居住水準：健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な「居室等の構成及び規模」「性能・設備」の水準。

住宅建設の動向について、(1)利用関係別に着工戸数の推移をみると、持家については、1983(昭58)年度から1986(昭61)年度まで横ばい状態にあり、1987(昭62)年度に前年度比30%増となったが、以降1991(平3)年度まで減少傾向が続いた。1992(平4)年度から一旦上昇傾向に推移したが、1998(平10)年度は、5,071戸で前年度比18%の減となっている。しかしながら、全体に占める貸家の割合は、約5割と高く、民間による貸家建設が依然旺盛であることを示している。(図2) (2)資金別に着工戸数の推移をみると、公的資金による住宅は、1991(平3)年度を底に上昇傾

図2 新設住宅利用関係別戸数の推移

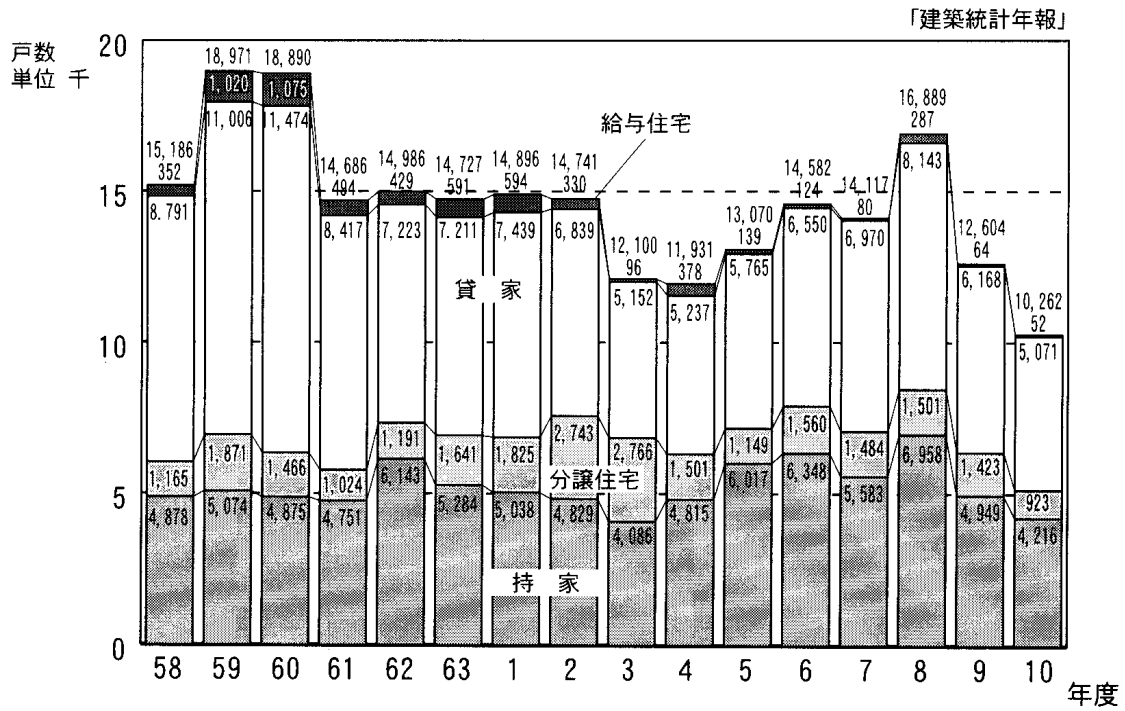
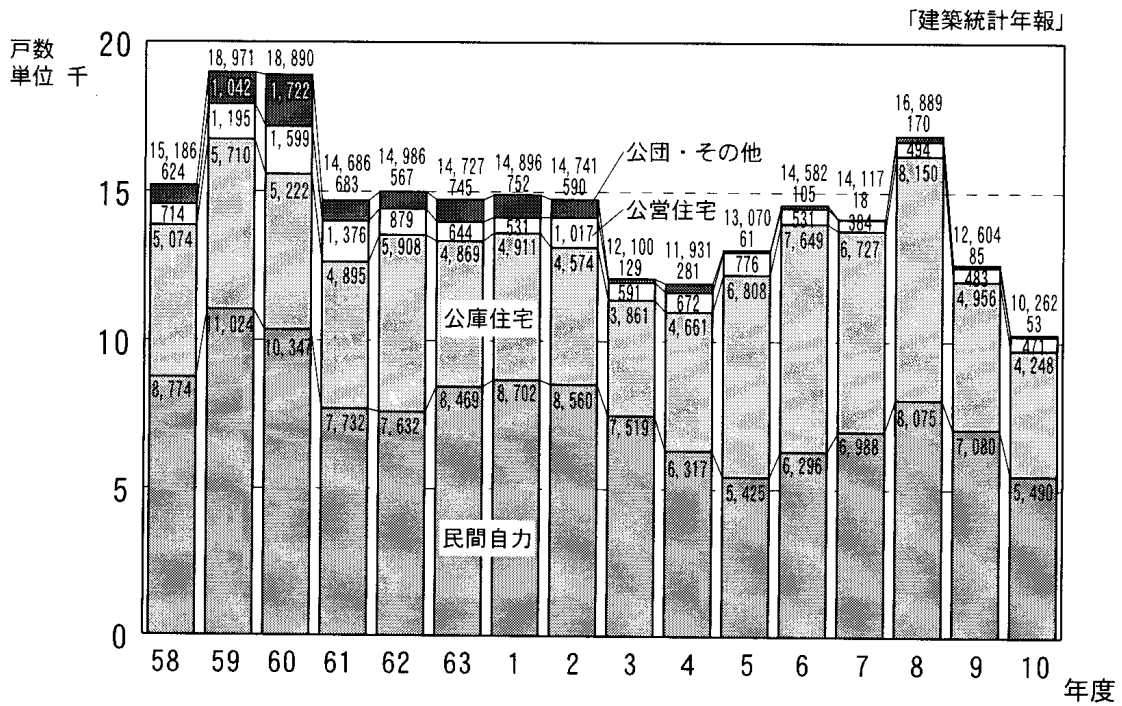


図3 新設住宅資金別戸数の推移



向にあったが、1998（平10）年度は前年度比14%の減となっている。民間自力建設は、1984（昭59）年度をピークに減少傾向を示し、1994（平6）年度から一旦上昇傾向に推移したが、1998（平10）年度は、5,490戸で前年度比22%の減となっている。（図3）(3)1998（平10）年度における新設住宅着工戸数の一戸あたりの床面積は、持家が134.4㎡と全国水準をやや下回っているが、貸家については、62.6㎡と全国水準を上回る規模にある。

1972（昭47）年度を初年度とする住宅建設計画の実績をみると、第2期住宅建設4ヵ年計画において76,000戸の建設が計画され、実績が71,861戸となり、達成率94.6%であった。

1976年度を初年度とする沖縄県第三期住宅建設五ヵ年計画においては、最低居住水準未満の世帯の2分の1解消を目標に84,000戸、建設計画に対し、実績として77,307戸（92.0%）が建設された。第4期計画においては、75,000戸の建設計画に対し、実績として80,335戸（107.1%）が建設された。1986（昭61）年度を初年度とする第5期計画では、第4期計画で達成できなかった「最低居住水準未満世帯の解消と、2000年までに誘導居住水準の確保を目標に72,000戸の建設計画に対し、74,617戸（103.6%）が建設された。第6期計画では、「良質な住宅ストック及び良好な住環境の形成を図る」、「高齢化社会への対応を図る」、「地域活性化に資する良好な居住環境の形成を図る」ことを基本目標に71,000戸の住宅建設計画に対し、63,563戸（達成率89.5%）の実績となっている。1996（平8）年度を初年度とする第7期5ヵ年計画では、「県民のニーズに対応した良質な住宅ストックの整備」「安全で快適な都市居住の推進と住環境の整備」「いきいきとした長寿社会を実現するための環境整備」「地域活性化に資する住宅、住環境の整備」を基本課題に74,000戸の住宅建設を見込んでいる。（表5）

沖縄の住宅問題は、第2次大戦の敗戦による住宅の数的不足を補うことに重点が置かれ、その一翼を担って沖縄県住宅供給公社が1966（昭41）年に設立された。1998（平10）年までの事業実績は表6の通りで、賃貸住宅1,735戸、分譲住宅5,786戸建設の他、分譲宅地、土地分譲1,236,164㎡、宅地造成2,722,104㎡等の実績がある。

表5 沖縄県住宅建設五箇年計画（第三期から第七期）

		第三期住宅建設五箇年計画 (昭和51年～55年度)			第四期住宅建設五箇年計画 (昭和56年～60年度)		
		計画戸数	建設実績	達成率	計画戸数	建設実績	達成率
公 的 資 金 住 宅	公 営 住 宅	6,000	5,310	88.5%	6,000	6,331	105.5%
	改 良 住 宅	500	240	48.0%	800	77	9.6%
	地 域 特 賃	—	—	—	—	—	—
	高齢者向け優良賃貸住宅等	—	—	—	—	—	—
	公 庫 住 宅	30,000	36,570	121.9%	36,300	27,298	75.2%
	（うち公社住宅）	—	—	—	—	—	—
	公 団 住 宅	—	—	—	500	1,040	208.0%
	公的助成民間住宅	—	—	—	—	—	—
	その他公的住宅	3,100	2,227	71.8%	1,900	2,932	154.3%
	戸 数 調 整	—	—	—	—	—	—
	公 的 住 宅 計	39,600	44,347	112.0%	45,500	37,678	82.8%
	民 間 自 力 建 設	44,400	32,960	74.2%	29,500	42,657	144.6%
	合 計	84,000	77,307	92.0%	75,000	80,335	107.1%

第五期住宅建設五箇年計画 (昭和61年～平成2年度)			第六期住宅建設五箇年計画 (平成3年～平成7年度)			第七期住宅建設五箇年計画 (平成8年～平成12年度)	
計画戸数	建設実績	達成率	計画戸数	建設実績	達成率	計画戸数	構成比
5,200	4,894	94.1%	4,200	3,499	38.3%	2,700	3.6%
600	112	18.7%	500	0	0.0%	300	0.4%
300	34	11.3%	400	91	22.8%	1,000	1.4%
—	—	—	—	—	—	300	0.4%
33,000	25,143	78.6%	30,000	27,214	90.7%	29,000	39.2%
1,100	—	—	900	—	—	—	—
500	173	34.6%	200	0	0.0%	—	—
—	—	—	600	152	25.3%	200	0.3%
3,400	3,165	93.1%	2,300	661	28.7%	500	0.7%
—	—	—	—	—	—	—	—
42,000	33,521	79.8%	38,200	31,617	82.8%	34,000	45.9%
30,000	41,096	137.0%	32,800	31,946	97.4%	40,000	54.1%
72,000	74,617	103.6%	71,000	63,563	89.5%	74,000	100.0%

公営住宅に関しては、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することを目的に、地方公共団体が国の補助を受けて公営住宅法に基づき建設している。沖縄における公営住宅は、琉球政府の補

表6 公社事業実績

事業区分	昭和42～ 平成4年度	平成5年	平成6年	平成7年	平成8年	平成9年	平成10年	合計
用地取得 (㎡)	2,328,427	22,466	23,504	5,900	11,967	26,150	8,014	2,426,428
宅地造成 (㎡)	2,541,105	0	55,350	9,066	49,880	33,911	32,792	2,722,104
賃貸住宅 (㎡)	1,735	0	0	0	0	0	0	1,735
同 施設 (㎡)	5,641	0	0	0	0	0	0	5,641
分譲住宅 (戸)	5,234	83	122	116	116	77	38	5,786
同 施設 (㎡)	3,471	0	0	0	0	0	0	3,471
分譲宅地・土地譲渡 (㎡)	1,171,909	15,940	7,393	9,760	14,991	14,140	2,031	1,236,164
県営住宅管理 (戸)	26,078	14,066	14,834	15,450	15,869	16,125	16,469	16,469
県営住宅用地取得造成 (㎡)	182,089	18,479	5,799	0	20,780	17,722	0	254,869
県営住宅建築工事監理 (戸)	3,629	0	0	0	256	315	300	4,500
特定優良賃貸住宅管理 (戸)	34	34	34	86	86	82	95	95

助による市町村営住宅の建設が1962（昭37）年より開始され、1972（昭47）年の施政権返還までに、3,656戸が建設された。その後は、県営住宅の建設も進められ、1998（平10）年度までの実績では、市町村営住宅8,737戸、県営住宅16,944戸が建設され、県下で25,681戸となり、これに施政権返還前の3,656戸を合わせると、29,337戸が建設されたことになる。1999（平11）年度は524戸が予定されている。

1999（平11）年3月末の沖縄における公営住宅の管理戸数は、27,967戸で、うち県営住宅が16,419戸と全体の58.7%をしめている。沖縄における公営住宅の建設は1862（昭37）年より始められ、しかもそのほとんどが耐火構造であったことから、未だ建替えの実績は少ない。しかしながら、施政権返還前に建設が行われた市町村営住宅については、住宅規模が狭小で、老朽化も進んでいるため、居住水準の向上を図るうえからも、建替えの推進による住戸規模の拡大が必要になっている。また、近年の車社会の進展に伴う車両保有率の上昇により、県は1994（平6）年度から駐車場整備事業として、団地内での適正な車両保管場所を確保することにより、緊急車両等の対応など安全性の高い住環境を図っている。

その他、県の住宅政策として、住宅地区改良事業及び沖縄振興開発金融公庫による融資制度等による事業が行われている。住宅地区改良事業は、

住宅地区改良法に基づいて行われるものであり、不良住宅の密集している地区において、不良住宅を全面除去し、その跡に従前の居住者のための改良住宅の建設を行い、住環境の整備を図ることを目的としている。

沖縄においては、1976（昭51）年度から1978（昭53）年度にかけて那覇市若狭地区において、240戸の改良住宅の建設が行われた。また、1983（昭58）年度からは、那覇市壺川地区においても事業が進められ、1992（平4）年度までに、189戸の改良住宅の建設が行われた。那覇市、宜野湾市、糸満市、石川市、具志川市の5地区で新規事業計画のための基礎調査等を実施し、新規事業の開拓に努めているところである。

沖縄振興開発金融公庫は、本土の1銀行5公庫（日本開発銀行、中小企業金融公庫、環境衛生金融公庫、住宅金融公庫、農林漁業金融公庫、国民金融公庫）の融資相当の業務を一元的に行ない、沖縄の産業振興と社会開発に資することを目的に設立され、1972（昭47）年度から業務を開始している。そのうち住宅資金については、1998（平10）年度末で144,140戸、約1兆5,000億円の融資実績をあげており、沖縄における住宅事業の改善に貢献している。（表7）

表7 住宅建設資金融資計画

（単位：戸、百万円）

貸付種別	昭和47～平成9年度		平成10年度実績		実績合計		平成11年度計画	
	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額	戸数	金額
個人住宅資金	118,209	1,297,152	3,615	71,642	121,824	1,368,794	3,690	70,140
分譲住宅資金	144	2,327	59	949	203	3,276	115	3,000
賃貸住宅資金	6,428	47,225	156	1,461	6,584	48,686	300	2,700
産労住宅資金	0	0	-	-	0	0	-	-
中高層耐火建築物資金	2,793	16,149	15	131	2,808	16,280	60	400
火災復興等住宅資金	829	4,949	-	-	829	4,949		
住宅改良資金	10,346	40,387	90	674	10,436	41,061	110	760
財形住宅資金	1,418	11,182	38	343	1,456	11,525	200	2,000
宅地造成等資金	0	20,812	-	-	0	20,812	-	-
総計	140,167	1,440,183	3,973	75,200	144,140	1,515,383	4,475	79,000

- (注) 1. 54年度までは貸付決定ベース、55年度からは貸付予約ベース。
2. 58年度の宅地造成資金の中には次年度以降用地取得資金152百万円を含む。

沖縄の住宅の建設について、公営住宅以外にも民間のデベロッパーによって建設されていることについて、本稿では触れられなかったが、戦後沖縄の「町づくり」について、行政の対応の一態様として、概説するにとどめたい。

世帯数が1990（平2）年現在で36.8万世帯で、この15年間で41.5%急増している背景には施政権返還後の人口流入、核家族化の進行等の要因があると考えられる。また、沖縄の人口増の地域における特徴として、本島中南部の地域に集中しており、新たな住宅需要もその地域にみられる。すなわち、人口の8割が沖縄本島中南部都市圏に集中し、その傾向はさらに強まっている。那覇周辺の市町村では、市街化調整区域にわたって市街地が拡大し、都市計画と連動しないスプロール的な宅地開発が進行している。これに対して、沖縄本島北部地域、宮古、八重山の各地域では、若年人口の流出が見られ、過疎化高齢化の進行が見られる。（表8．図4参照）

3. 都市化と「町づくり」の問題

沖縄の住宅状況について『沖縄県の住宅』（沖縄県土木建築部住宅課発行、平成11年度版）に基づいて、概観してきたが、住宅問題は、土地、交通、環境（自然環境、社会環境）等の諸問題とも関連して、「町づくり」の重要な問題である。したがって、世帯数に対して住宅戸数が多くなったとしても、そのことのみでは、住宅問題の解決にはならないのである。とくに、土地（宅地）との関連で、「宅地さえあれば、住居の問題はそれ程困難でない」とよく言われるほど、宅地（地価）は、住宅問題と密接にかかわっている。

土地も経済財である限り、経済成長やインフレーションなどによる貨幣価値変動の影響をうけるのはいうまでもない。政策の適否が決定的な要因になる。土地はその位置については代替性がなく、一つの土地を多くの人により競争して求められることになる。それは通常、需要供給のアンバランスによるものといわれ、埋立てや宅地造成等供給増加策がいくらか講ぜ

表 8 地域別人口の推移

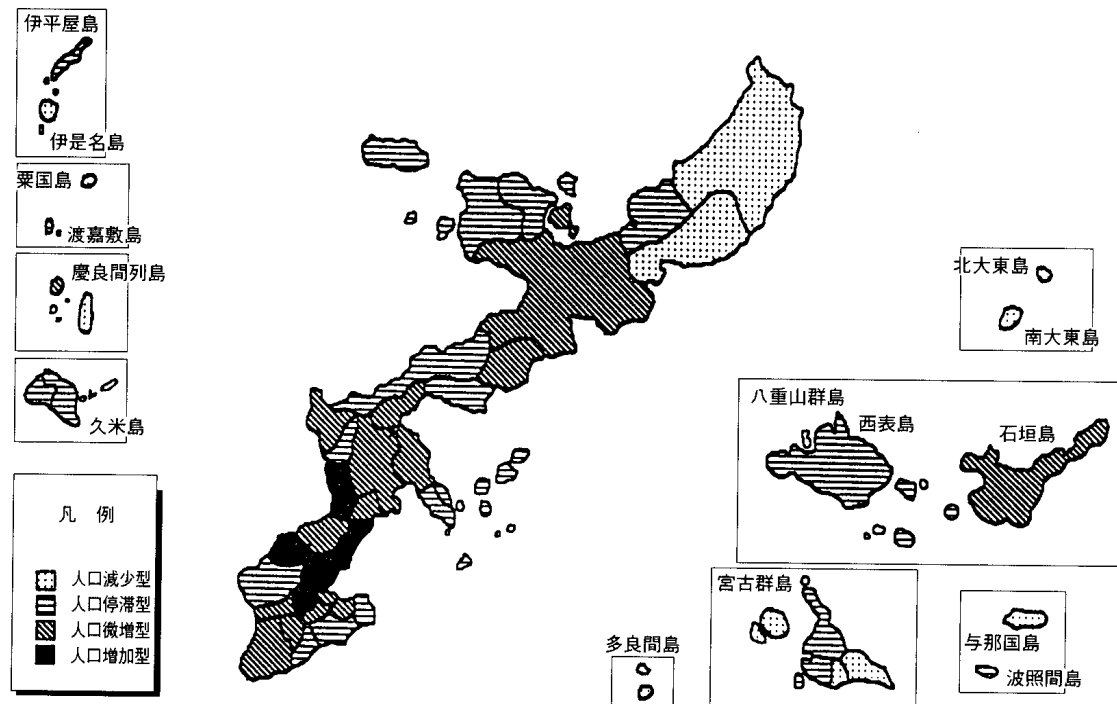
（単位：1000人，％）

	北 部	中 部	那 覇	南 部	南 部 離 島	宮 古	八 重 山	合 計	中南部 地 域	人口増加率	
										沖縄県	全国
大正 9 年	118.1	146.8	100.1	92.9	28.5	53.1	32.1	571.6	59.4		
14 年	109.2	140.8	98.3	88.1	29.6	57.6	34.1	557.6	58.7	-2.4	6.7
昭和 5 年	113.6	143.6	105.3	91.1	29.0	61.4	33.5	577.5	58.9	3.6	7.9
10 年	113.4	146.6	111.3	93.5	27.8	65.8	34.1	592.5	59.3	2.6	7.5
15 年	109.3	140.0	109.9	89.6	26.9	64.4	34.4	574.6	59.1	-3.0	3.9
25 年	145.3	198.5	108.7	100.6	27.1	74.6	44.0	698.8	58.4	21.6	15.3
30 年	133.6	241.6	171.7	102.9	28.3	75.4	47.7	801.1	64.4	14.6	7.1
35 年	133.6	269.0	223.0	107.1	26.6	72.3	51.4	883.1	67.8	10.2	4.7
40 年	126.7	294.7	257.2	110.1	23.7	69.8	52.0	934.2	70.9	5.8	5.2
45 年	114.1	317.5	276.4	113.1	18.7	61.0	44.4	945.1	74.8	1.2	5.5
50 年	118.6	374.7	295.0	140.1	16.2	57.8	40.3	1,042.6	77.7	10.3	7.0
55 年	113.9	414.5	295.8	161.9	15.8	60.5	44.3	1,106.6	78.8	6.1	4.6
60 年	117.0	458.0	303.7	178.1	15.5	60.2	46.7	1,179.1	79.7	6.6	3.4
平成 2 年	118.1	490.2	304.9	190.6	15.3	56.9	46.5	1,222.4	80.6	3.7	2.1
構成比	9.7	40.1	24.9	15.6	1.2	4.7	3.8	100.0			

資料：国勢調査

出典：沖縄県本島中南部都市圏都市基本構想 平成4年3月 沖縄県

図 4 県下市町村の人口増減タイプ



注) 昭和55、60、平成2年の国勢調査により類型化。

られたとしても、特定の位置は増加することはできない。人口増加により特定の土地に買手が集中すると地価がつり上げられる。また所得の増加や政府の都市計画等に基づく土地政策の決定による地価の値上がり、税制とくに相続税や土地の保有税等によっても、地価への影響が考えられる。その他交通機関の配備による学校、病院など施設の移転によるスプロール現象によって地価の変動がみられるのである。

沖縄におけるニュー・タウンの建設は、単に住宅の量的増加を図ったのみではなく、町づくりの観点から地価対策の面においても、種々の影響を及ぼしたと考えられる。公営住宅戸数総合計28,879で、内市町村営11,935、県営16,944である。主な県営及び市町村営団地は、表9・10の通りである。中には、那覇市の宇栄原団地(1,004戸)石嶺団地(1,152戸)のように1,000戸を越える大型団地もあり、それらの団地には種々の都市問題をかかえている。

既述のように、古来、都市は自然の産物ではなく、人工的に造られたものである。紀元前5・6世紀にギリシャがアテネを中心に都市国家を形成したとき、都市にアゴラをおき、商業や人々の交流の場にした。そこにおける人々の自由な交流により、また、アクロポリスにおける政治活動を通して、ギリシャの都市文明を開化させたのである。中世における商業の発展による「自由都市」の形成、近代における市民社会の形成を経て、産業革命による現代の都市形成等、都市は人々の作為によって形成されたのである。しかし、作為的とはいっても、地理的条件や人々の信条(宗教)等の違いによって、都市形成にそれぞれの特徴が表現される。

自然の恵み(住みよい気候風土や肥沃な土地、水利の良さ等々)を求めて村や町が形成されることもあるであろうが、都市は自然の恵みのみでなく、人々がいかに技術を駆使し、住み良い社会を形成するかが重要であろう。

都市の構成要素として、人と物があげられるが、市民がいなくなった物的都市は廃墟や遺跡にすぎなく、また野外のキャンプに一時的に大勢の人が集まったものは都市とはいえない。物は人がつくるという観点からする

表9 県営住宅団地別建設戸数

番号	団地名	所在地	戸数
1	上田団地	豊見城村	128
2	須利原団地	与那原町	70
3	与那原団地	与那原町	120
4	渡橋名団地	豊見城村	250
5	平良団地	平良市	138
6	登野城団地	石垣市	162
7	志真志団地	宜野湾市	140
8	浜川団地	糸満市	220
9	南風原団地	南風原町	230
10	名護団地	名護市	408
11	神森団地	浦添市	150
12	泡瀬団地	沖繩市	160
13	赤道団地	具志川市	144
14	古波蔵市街地住宅	那覇市	88
15	豊見城団地	豊見城村	100
16	南風原第二団地	南風原町	320
17	大謝名団地	宜野湾市	300
18	高原団地	沖繩市	248
19	古波蔵第二市街地住宅	那覇市	155
20	松川団地	那覇市	130
21	砂辺団地	北谷町	264
22	新川団地	石垣市	174
23	牧港団地	浦添市	290
24	平良北団地	平良市	144
25	大橋市街地住宅	那覇市	102
26	安岡市街地住宅	那覇市	130
27	城間団地	浦添市	100
28	石川団地	石川市	168
29	真喜良団地	石垣市	108
30	美東団地	沖繩市	168
31	平良南団地	平良市	174
33	新開団地	佐敷町	168
34	松原団地	具志川市	168
35	港川市街地住宅	浦添市	175
36	美田市街地住宅	那覇市	79
37	西崎団地	糸満市	300
38	真喜良第二団地	石垣市	168
39	内間団地	西原町	260
40	美咲団地	沖繩市	120
41	大原団地	具志川市	104
42	あけぼの市街地住宅	那覇市	117
43	浦添市街地住宅	浦添市	178
44	三重城市街地住宅	那覇市	352
45	川原団地	具志川市	152
46	宇茂佐団地	名護市	168
47	上間市街地住宅	那覇市	118
48	国場市街地住宅	那覇市	89
49	西原団地	西原町	160
50	下地団地	下地町	24
51	上野団地	上野村	24
52	真玉橋市街地住宅	豊見城村	287
53	経塚市街地住宅	浦添市	130
54	西崎第二団地	糸満市	183
55	磯辺団地	石垣市	72
56	大山高層住宅	宜野湾市	115
57	浜原団地	沖繩市	104
58	古謝団地	沖繩市	144
59	比屋根団地	沖繩市	200
60	磯辺第二団地	石垣市	90
61	比謝団地	読谷村	100
62	外間団地	東風平町	90
63	伊良部団地	伊良部町	12
64	北谷団地	北谷町	100
65	嘉手納高層住宅	嘉手納町	182

66	赤嶺市街地住宅	那覇市	280
67	大里団地	大里村	88
68	新開第二団地	佐敷町	100
69	鳥堀市街地住宅	那覇市	168
70	東恩納団地	石川市	39
71	真栄里団地	糸満市	136
72	山里高層住宅	沖繩市	160
73	上之屋市街地住宅	那覇市	130
74	幸地高層住宅	西原町	142
75	真喜良第三団地	石垣市	80
76	波平団地	読谷町	128
77	平良東団地	平良市	92
78	与那城団地	与那城町	84
79	具志川東住宅	具志川市	150
80	与那原第二団地	与那原町	53
81	桑江高層住宅	北谷町	164
82	勝連団地	勝連町	88
83	高嶺団地	糸満市	94
84	大頓団地	具志頭村	80
85	長毛団地	具志頭村	88
86	浜原第二団地	沖繩市	150
87	中城団地	中城村	96
88	大北団地	名護市	64
89	平良東第二団地	平良市	72
90	新川第二団地	石垣市	88
91	大里第二団地	大里村	72
92	石川第二団地	石川市	112
93	美浜高層住宅	北谷町	216
94	嘉数団地	糸満市	72
95	伊差川団地	名護市	56
96	西里団地	平良市	72
97	新垣団地	糸満市	56
98	北美団地	沖繩市	56
99	豊見城高層住宅	豊見城村	140
100	胡屋高層住宅	沖繩市	127
101	愛知高層住宅	宜野湾市	175
102	親慶原団地	玉城村	56
103	平真団地	石垣市	128
104	外間高層住宅	東風平町	136
105	久貝団地	平良市	102
106	松本高層住宅	沖繩市	92
107	知念団地	知念村	56
108	兼原高層住宅	具志川市	168
109	翁長高層住宅	豊見城村	128
110	宇茂佐高層住宅	名護市	80
111	宮良団地	石垣市	54
112	大宮団地	名護市	180
113	坂田団地	西原町	140
114	八重島団地	沖繩市	134
115	北中城団地	北中城村	137
116	仲伊保団地	佐敷町	56
117	東江高層住宅	名護市	94
118	繁多川高層住宅	那覇市	95
119	上野第二団地	上野村	24
120	上間第二団地	那覇市	154
121	沢岷高層住宅	浦添市	105
122	北大東団地	北大東村	12
123	城辺団地	城辺町	24
124	米須団地	糸満市	50
125	潮平高層住宅	糸満市	124
126	伊舎堂団地	中城村	56
127	伊良部第二団地	伊良部町	24
128	西仲団地	平良市	51
129	古波蔵第三団地	那覇市	300
県営合計			16,944

『沖縄県の住宅』（平成11年度版）による。

表10 市町村営住宅建設戸数

名護市	626
石川市	258
具志川市	188
沖縄市	1,036
宜野湾市	304
浦添市	242
那覇市	5,651
糸満市	288
平良市	453
石垣市	106
本部町	106
金武町	100
与那城町	12
嘉手納町	212
北谷町	130
西原町	6
東風平町	48
与那原町	108
城辺町	258
下地町	194
伊良部町	202
竹富町	97
与那国町	74
伊平屋村	66
伊是名村	56
粟国村	8
伊江村	80
今帰仁村	88
国頭村	42
大宜味村	102
東村	86
恩納村	66
仲里村	18
具志川村	14
渡嘉敷村	40
座間味村	56
宜野座村	98
北大東村	32
南大東村	56
読谷村	56
知念村	26
玉城村	60
多良間村	48
上野村	140

【沖縄県の住宅】（平成11年度版）による。

と、人の集合が先であり、初めはばらばらであった人々が、やがて共同体を作り、それを動かす仕組みやルールを備える。その結果、住宅、都市施設・装置など人工物を作ってきたのであり、そのような点からみると、「都市の本質的な構成要素は、個人・共同社会、人工物、自然という4つに大別される」（田村明『現代都市読本』東洋経済新報社、10頁）。

第2次大戦直後の沖縄（とくに本島）は、焼け野原であり、そこにおける住宅の建設は、都市計画に基づくものではなかった。米国統治下における計画は（任命）主席の下で、主体的に策定されたものとはいえ、住宅の建設も同様であった。民族自決としての「祖国復帰」運動がすべての社会問題に優先した。屋良朝苗が初の公選主席として当選した際、ある座談会（『世界』1968年2月号）で、飛鳥田一雄横浜市長から沖縄の未来像策定に都市工学の導入を提言された。屋良主席は「私は将来の開発計画については、政府に一つの機関をつくってもらいたいと思っております。そのためにも国政参加ということをして、一刻も猶予せずに実現してもらいたい」

と答えている。「第一次沖縄振興開発計画」（1972年12月、沖縄開発庁）において、「沖縄は、県民のたゆまぬ努力と創意工夫によって目覚ましい復興発展を遂げてきたが、か烈な戦禍による県民10余万の尊い犠牲と県土の破壊に加えて、長年にわたる本土との隔絶により経済社会等各分野で本土との間に著しい格差を生じるに至っている。これらの格差を早急に是正し、自立的発展を可能とする基礎条件を整備し、沖縄がわが国経済社会の中で望ましい位置を占めるようつとめることは、長年の沖縄県民の労苦と犠牲に報いる国の責務である」と述べていることにも、屋良主席の意向が表明されている。

第1次沖縄振興開発計画における基本方針は、第2次振計、第3次振計においても基盤整備が重視されるなど、ほぼ同様の方針が踏襲された。そのため、住宅政策においては、無秩序な市街化を抑制できず、また、交通体系においても、市街化の進展と十分に適合せず、種々の問題を生じている。無秩序なスプロール化が交通渋滞を招いたのか、あるいは、交通政策の遅れが住宅問題を引き起こしたのか、どちらか一方にその原因を帰せることは難しい。確かに「離島県」といわれる沖縄において、航空路や海上交通（カーフェリー等）の発達や通信の発展によって、時間距離が短縮され、きわめて便利になったことは否定できない。しかし既述のように、都市化の中で、交通、環境、ゴミ問題等、住宅政策に関連する問題が深刻化していることも指摘しなければならない。

今後、地方分権化の中で住宅政策をいかに有効なものにしていくか、それは計画立案の過程で市民参加を図り、地域特性を生かした政策の立案、遂行が必要であろう。毎年来襲する台風に耐えうる家屋としてコンクリート造りはやむをえないとしても、瓦屋根をいかに普及されるか、紺碧の海にマッチした島嶼の町づくり等、地域の人々の協力を作出する政策がさらに論議されなければならないであろう。

[付記]

本稿作成にあたって、本学特別研究費を受けたことに対し、謝意を表します。