

那覇市市営住宅ストック総合活用計画 (那覇市営住宅等長寿命化計画)



－概要版－

令和7（2025）年度～令和16（2034）年度

笑顔広がる元気なまちNAHAで、安全・安心に暮らせる市営住宅



策定の目的

那覇市市営住宅ストック総合活用計画（那覇市営住宅等長寿命化計画）（以下、「本計画」）は、本市の実情を踏まえた市営住宅ストック活用の理念と目標設定を行い、住宅セーフティネットの中核を担う市営住宅について、計画期間内におけるストックの有効活用の方針と円滑な事業推進に向けた事業手法、事業スケジュール、さらには適正な管理運用のあり方などを定めるため策定するものです。

計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅です。

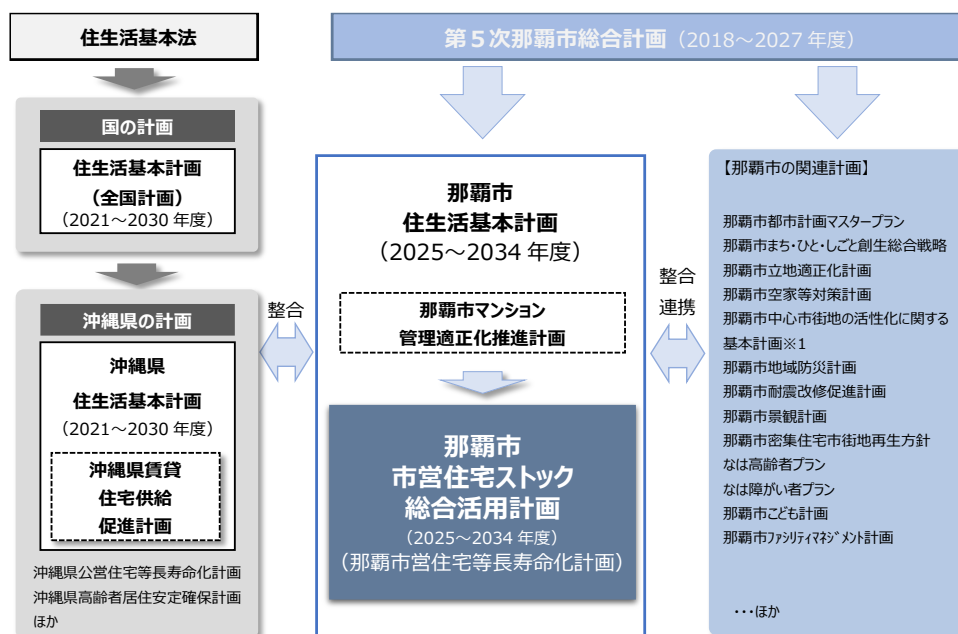
計画期間

令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間（社会情勢の変化、事業の進捗状況などに応じて、概ね 5 年後に見直し、所要の変更を行う。）

計画の位置づけ

本計画は「第 5 次那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市住生活基本計画」の具体施策の一部として策定します。

■ 計画の位置づけ



※1「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画」の終了年度は、2026（令和 8）年度。関連する次期計画として「（仮称）中心市街地商業等振興計画」を策定予定。

第 1 章 公的住宅の現状と課題

1. 公的住宅ストックの概要

管理戸数

本市における公的住宅の管理戸数は 8,628 戸で、その内訳は市営住宅が 5,871 戸（68.0%）、県営住宅が 2,622 戸（30.4%）、公社賃貸住宅が 135 戸（1.6%）となっています。

管理規模と立地

市営住宅は市全域にわたって立地しています。特に市境部においては 500 戸を超える団地（石嶺、大名、宇栄原）が立地しており、管理戸数の約 4 割を占めています。

県営住宅についても、市全域にわたって立地しており、三重城市街地住宅や古波蔵第三市街地住宅など 300 戸以上の団地もありますが、大半は 100 戸前後となっています。公社賃貸住宅については、2 団地ともに 70 戸前後の小規模団地となっています。

■公的住宅一覧表（令和 7 年 3 月末現在）

（市営住宅）

No	市営住宅名	管理戸数※1	敷地面積
1	石 嶺	894 戸 (1,137 戸)	73,552 m ²
2	宇 栄 原	783 戸 (989 戸)	67,997 m ²
3	大 名	533 戸 (636 戸)	52,913 m ²
4	真 地	431 戸 (400 戸)	41,726 m ²
5	若 狭	240 戸	15,270 m ²
6	安 謝 第 一	140 戸	5,173 m ²
7	銘 苅	160 戸	7,021 m ²
8	壺 川	434 戸	13,949 m ²
9	汀 良	144 戸	9,920 m ²
10	小 禄	670 戸	39,920 m ²
11	壺 川 東	189 戸	15,900 m ²
12	石 嶺 第 二	30 戸	3,972 m ²
13	辻	46 戸	1,054 m ²
14	安 謝	151 戸	8,927 m ²
15	末 吉	72 戸	5,906 m ²
16	新都心銘苅	135 戸	9,181 m ²
17	繁 多 川	180 戸	14,981 m ²
18	久 場 川	484 戸	31,336 m ²
19	識 名	85 戸	3,184 m ²
20	樋 川	70 戸	2,232 m ²
市営住宅総数		5,871 戸 6,392 戸	424,114 m ²

※1（ ）は、整備後の管理戸数。
 ※2 建替え中であり、整備後は 142 戸。

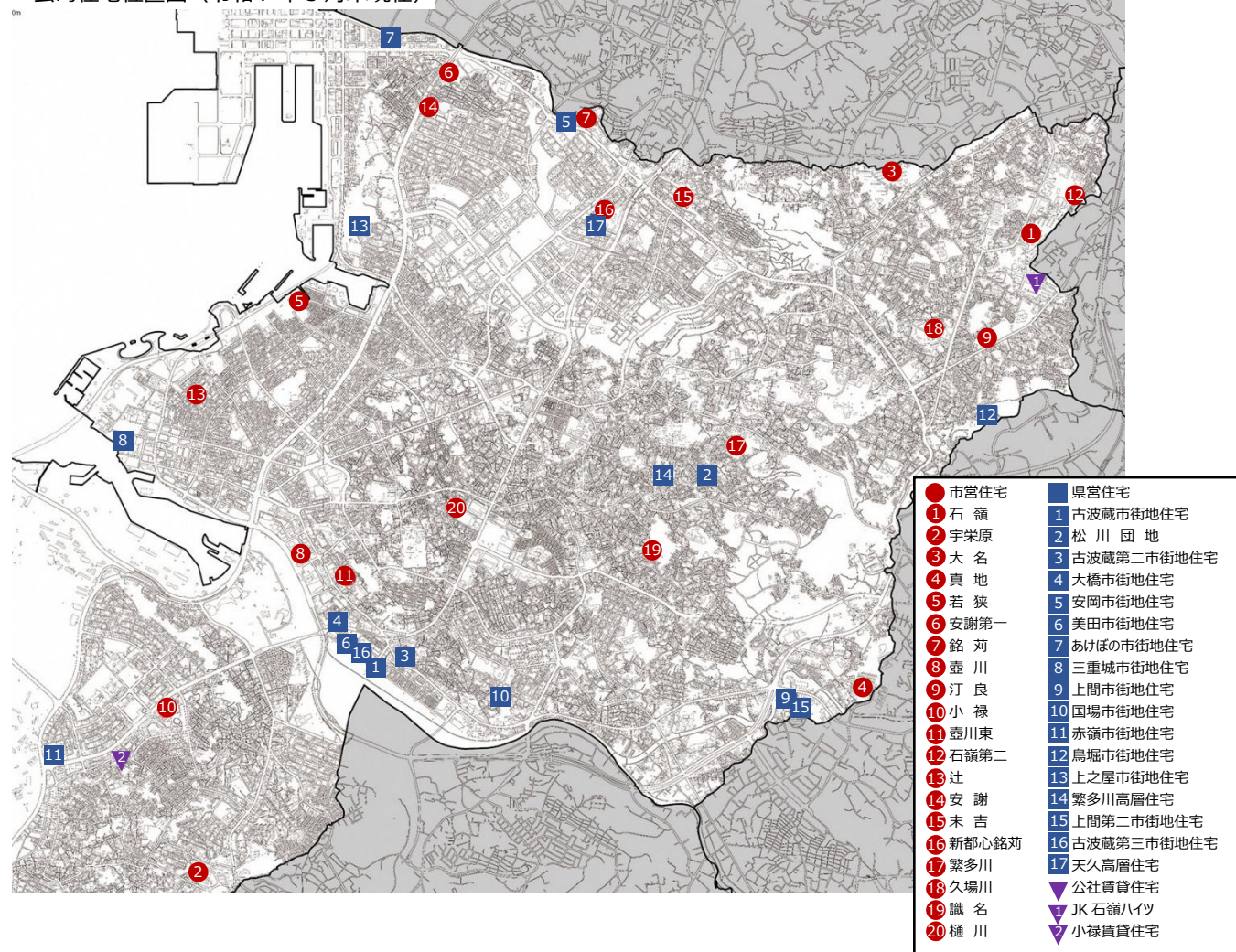
（県営住宅）

No	県営住宅名	管理戸数	敷地面積
1	古波蔵市街地住宅	88 戸	2,492 m ²
2	松 川 団 地 ※ 2	124 戸	15,082 m ²
3	古波蔵第二市街地住宅	155 戸	6,499 m ²
4	大 橋 市 街 地 住 宅	102 戸	4,701 m ²
5	安 岡 市 街 地 住 宅	130 戸	5,284 m ²
6	美 田 市 街 地 住 宅	79 戸	3,374 m ²
7	あけぼの市街地住宅	117 戸	3,206 m ²
8	三 重 城 市 街 地 住 宅	352 戸	13,773 m ²
9	上 間 市 街 地 住 宅	118 戸	5,147 m ²
10	国 場 市 街 地 住 宅	89 戸	4,605 m ²
11	赤 嶺 市 街 地 住 宅	280 戸	21,314 m ²
12	鳥 堀 市 街 地 住 宅	168 戸	15,662 m ²
13	上 之 屋 市 街 地 住 宅	130 戸	6,933 m ²
14	繁 多 川 高 層 住 宅	95 戸	6,767 m ²
15	上間第二市街地住宅	154 戸	10,443 m ²
16	古波蔵第三市街地住宅	300 戸	14,422 m ²
17	天 久 高 層 住 宅	141 戸	11,565 m ²
県営住宅総数		2,622 戸	151,269 m ²

（公社賃貸住宅）

No	公社賃貸住宅名	管理戸数	敷地面積
1	JK 石嶺ハイツ	63 戸	4,131 m ²
2	小禄賃貸住宅	72 戸	2,661 m ²
公社賃貸住宅総数		135 戸	6,792 m ²

■公的住宅位置図（令和 7 年 3 月末現在）



建築年・経過年数

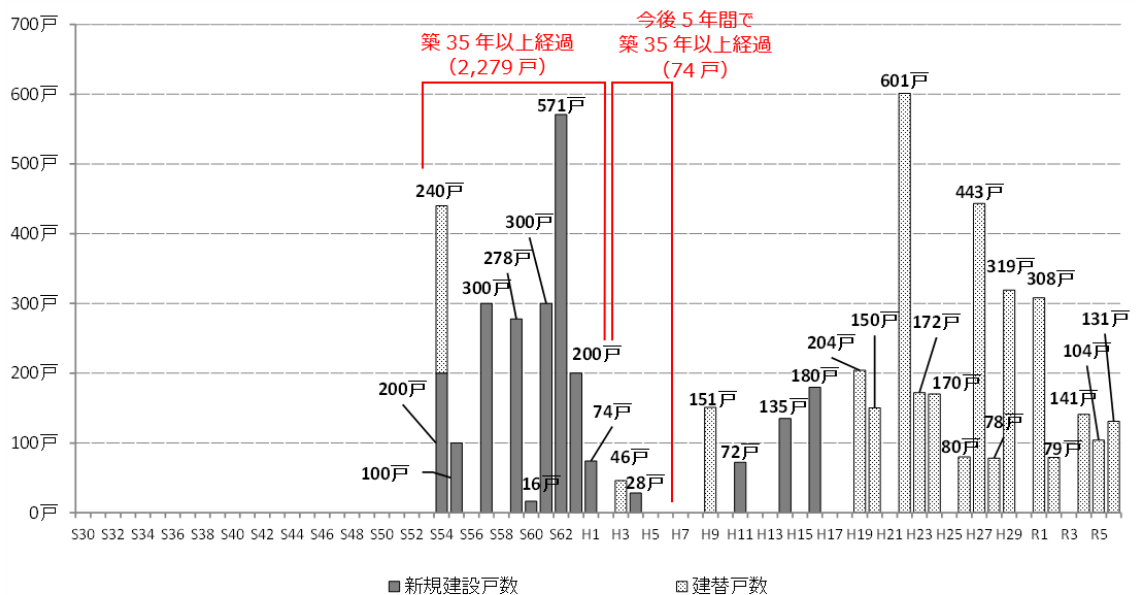
昭和 31（1956）年の若狭市営住宅の建設から始まった本市の市営住宅は、昭和 40 年代に建設された市営住宅ストックを中心に建替事業を実施してきており、昭和 50 年代後半から昭和の末にかけて建設されたものや、平成 20 年代に建替えられたものを中心にしています。

令和 7（2025）年 3 月末現在、築 35 年を経過した住宅は、9 団地 2,279 戸で住宅ストックの 38.8%を占めており、今後 5 年以内に築 35 年となる市営住宅ストック 74 戸を合わせると 2,353 戸となり、管理戸数全体の約 4 割を占めることになります。

新耐震基準以前の市営住宅の状況

新耐震基準（昭和 56（1981）年）以前に建設された市営住宅のうち、耐震改修が行われていない住戸は 440 戸となっています。令和 2 年度ストック計画では 1,616 戸（当時の管理戸数 6,034 戸の 26.8%）が新耐震基準以前の建物でしたが、建替えや耐震改修などにより減少し、現在の管理戸数に対する割合は、7.5%に減少しています。

■市営住宅建設年度別の管理戸数（5,871 戸）（令和 7 年 3 月末現在）

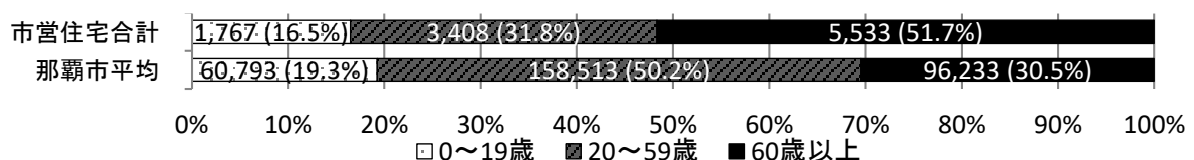


入居世帯の現状

市営住宅の入居世帯は、1 人世帯の割合が最も高く、全体の 43.1%を占めています。次いで 2 人世帯（33.7%）、3 人世帯（11.8%）と世帯人員が多くなるほど割合が低くなっています。入居者の年齢構成をみると、全団地の平均では「0～19 歳」が 16.5%、「20～59 歳」が 31.8%、「60 歳以上」が 51.7%となっています。本市の平均と比べ「0～19 歳」と「20～59 歳」の割合が低く、「60 歳以上」の割合が高い状況となっています。

全団地の世帯総数をみると、世帯の中に「60 歳以上の入居者がいる世帯」が 78.1%となっています。内訳をみると、「単身世帯」が 48.8%、「夫婦世帯」については 18.4%となっており、特に辻、安謝市営住宅では、「単身世帯」の割合が 7 割を超え、他の市営住宅に比べて高い状況にあります。

■市営住宅入居世帯の年齢構成（令和 6 年 3 月末現在）



市営住宅の応募状況

過去5カ年間の市営住宅の応募者数は、各年により差異はあるものの、年平均2,122世帯の応募があります。これに対し、年平均入居件数は176戸となっています。応募状況は団地により差はありますが、近年の平均応募倍率12.5倍となっています。

市営住宅の入居期間

市営住宅の入居期間については、入居期間が20年以上の入居者が全世帯の27.0%と最も多く、次いで入居期間が5年～9年以下の入居者が25.5%となっています。

市営住宅の共同施設の状況

共同施設のうち、集会所は全市営住宅に整備されています。集会所では入居者の自治会活動やサークル活動を中心に活用されていますが、本市では、集会所を活用し、地域コミュニティ形成の場としての活用が進んでいます。

2. 市営住宅ストック活用の課題

① 社会の変化に柔軟に対応した 市営住宅ストックの機能改善

- ・良質なストックの継承
- ・併設施設の整備などによる、安心して暮らせる生活環境の整備
- ・子育て世帯・若年夫婦世帯が子どもを産み育てやすい住環境の整備
- ・緑豊かな空間の整備や、建築物の省エネルギー性能の向上、自然エネルギーの有効活用
- ・機械設備、電気設備、消防設備等の計画的な更新

③ 真に住宅に困窮する世帯に対する安定した 住宅供給及び入居管理の適正化の推進

- ・入居選考における優先的な取り扱い
- ・高齢世帯の入居支援
- ・収入超過者に対する明け渡しの促進
- ・災害発生時に被災者に対して空き住戸を一時提供するなどの支援策
- ・退去後の効率的な空家修繕

⑤ 維持管理の効率化と市営住宅の改善に係る費用の縮減

- ・老朽化が進む市営住宅の更新にあたっての財政負担軽減措置について検討
- ・既存ストックの建替え及び長寿命化や維持管理と全体コストの縮減・平準化

② 安全で安心な居住環境の形成

- ・住戸および住棟のバリアフリー化
- ・住棟の耐震性確保とエレベーターの安全性確保
- ・災害時の安定した電気や水の供給

④ 社会情勢の変化と共に多様化する世帯に 合わせた柔軟なストック活用

- ・最低居住面積水準に満たない世帯の住居とのミスマッチの解消
- ・高齢者や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯、若年世帯など多様な世帯構成に対応できるような住まいの確保

⑥ 市民全体の財産としての市営住宅を拠点 とした良好な地域コミュニティ形成

- ・集会所を地域コミュニティ形成の場としての活用
- ・単身高齢者や障がい者など災害発生時の支援に関する自治会や福祉・防災部局との連携
- ・駐車場の空き区画の活用
- ・活用用地の、地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用

1. 基本理念

笑顔広がる元気なまち NAHA で、安全・安心に暮らせる市営住宅

2. 基本目標と施策の展開

基本目標－1 社会の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上

建替えや長寿命化を併用して、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯など、様々な世帯の需要の変化に柔軟に対応した市営住宅ストックの機能向上を図るとともに、福祉部局や子育て部局との連携を図りながら共同施設、福祉施設及び子育て支援施設などの整備を検討し、地域で安心して暮らせる住環境の確保に努めます。また、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、脱炭素社会の実現に向けて建築物の省エネルギー性能の一層の向上や可能な限り自然エネルギーの活用に努めます。

＜施策の展開＞

- ① 住宅の質向上
- ② 共同施設及び福祉施設の整備検討
- ③ 省エネルギー性能の向上と自然資源の有効活用

基本目標－2 安全安心な住環境の整備

建替え及び耐震改修などにより耐震性の向上・確保を図るとともに、エレベーターの安全性確保や災害時の緊急対応に備えることや、高齢者世帯や障がい者世帯に対応できるようバリアフリー化を図ることなど、入居者・近隣住民が安全で安心して暮らせる住環境の整備に努めます。

＜施策の展開＞

- ① 耐震性の向上
- ② エレベーターの安全性確保
- ③ 防犯・防災対策

基本目標－3 真に住宅に困窮する世帯への適切な支援体制の構築と市営住宅ストックの確保

適正な入居者選定や勧告、指導を継続するとともに、高齢者世帯や障がい者世帯、多子世帯、ひとり親世帯などに対しては引き続き入居選考において優先的に取り扱います。また、被災者など一時的に住宅に困窮する世帯やDV 被害者への入居支援策を検討するなど、真に住宅に困窮する世帯へ支援体制の構築を図ります。

また、入居者退去後の空家修繕を効率的に進め、安定した住宅供給戸数の確保に努めます。

＜施策の展開＞

- ① 入居管理の適正化の推進
- ② 一時的に住宅に困窮する世帯への入居配慮
- ③ 入居制度の見直し
- ④ 効率的な空家修繕

基本目標－4 多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進

居住世帯と住戸規模のミスマッチ解消のため、住替えが可能な仕組みを検討します。建替えの際には、多様な世帯構成に対応できるように型別供給を行います。また、高齢者世帯や障がい者世帯、子育て世帯、多子世帯、若年世帯に対する住まいの確保を検討するなど、多様な世帯に対応した柔軟なストック利活用の推進を図ります。

＜施策の展開＞

- ① 将来需要を見込んだ住宅供給とミスマッチの解消
- ② 高齢者世帯や障がい者世帯に対応した住まいの確保
- ③ 多子世帯に対応した住まいの確保
- ④ 若年世帯・子育て世帯に対応した住まいの確保

基本目標－５ 効率的・効果的な事業の実施による財政負担の軽減

財政負担の平準化・軽減に向けて、予防保全的な管理や修繕及び耐久性の向上を図る改善、長寿命化による既存ストックの有効活用を進めるとともに、計画的な建替えを図ります。また、既存ストックの有効活用を進めるため、修繕履歴・点検結果などに関するデータの充実・利活用を図ります。

建替事業は、既存ストックの生涯トータルコスト最小化の観点から厳選するとともに、事業実施には活用用地の創出による投資負担の軽減や、ライフサイクルコスト削減を図るなど、効率的・効果的な事業の実施に努めます。

＜施策の展開＞

- ①市営住宅ストックデータの一元管理
- ②長寿命化を図るための維持管理
- ③計画的かつ効率的な建替事業の推進
- ④ライフサイクルコスト削減の検討
- ⑤財政負担の軽減

基本目標－６ まちづくりと連携し地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

市営住宅ストックの活用にあたっては、立地特性や周辺状況及び地域の将来像を踏まえ、共同施設の地域利活用の促進や地域コミュニティの活性化促進に取り組みます。また、良好な景観の形成や駐車場空き区画の効率的な土地利用、活用用地の有効活用、防犯・防災への対応など、まちづくりと連携した地域コミュニティの活性化に寄与するストック活用を検討します。

＜施策の展開＞

- ①共同施設の地域利活用の促進
- ②まちづくりに資する市営住宅整備などの検討
- ③防犯・防災への対応

３．整備水準の目標

建替え、改善などについては、「那覇市営住宅等整備基準条例」、「沖縄県福祉のまちづくり条例」、などに即しながら整備することを基本とし、下記のとおり、整備水準の目標を定めることとします。

整備箇所	整備水準の目標
１．住棟	・新耐震基準をクリアしたもの。 ・二方向避難及び防火区画を確保したもの。 ・耐久性の高い構造体。 ・共用部分の階段、廊下は、手すりの設置など高齢者などに配慮したもの。 ・可能な限り死角を発生させないなど、防犯面に配慮したもの。 ・屋上緑化など環境負荷の低減に配慮したもの。 ・建築物エネルギー消費性能誘導基準（ＺＥＨ水準）を満たし、省エネルギー性能に配慮したもの。
２．住戸	
①規模	・入居者の世帯構成や入居特性を踏まえた適正な規模。
②設備	・給湯は、台所、洗面所、浴室の３箇所全てで使用可能なもの。 ・専用の浴室を確保すること。
③高齢者などへの対応	・住戸内は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの、もしくは改善が容易なもの。
３．共同施設	・共同施設は、手すりの設置、段差解消など高齢者などに配慮したもの。
①集会所	・市営住宅には、原則として集会所を設置すること。 ・集会所は、入居者及び地域住民の利活用に配慮したもの。
②児童遊園・広場	・必要に応じて、児童遊園・広場を設置すること。 ・児童遊園・広場は入居者及び地域住民の利用に配慮したもの。
③駐車場	・１世帯当たり１台の駐車場整備を目指す、団地入居者の特性、立地条件及び公共交通機関の利用促進などを考慮し、維持又は減を検討すること。 ・介護などのサービス車両用の駐車場についても検討すること。
④駐輪場など	・敷地内にオートバイ・自転車置場を設置すること。
４．併設施設	・福祉部局や子育て部局などの関係課と連携を図りながら、高齢者福祉施設及び子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討すること。
５．屋外環境	・緑地などオープンスペースの確保に努めること。 ・やむを得ない場合等を除き太陽光発電設備の設置を行い、再生可能エネルギーの活用に努めること。 ・雨水の有効利用に努めること。

1. 対象住宅と事業手法の概要

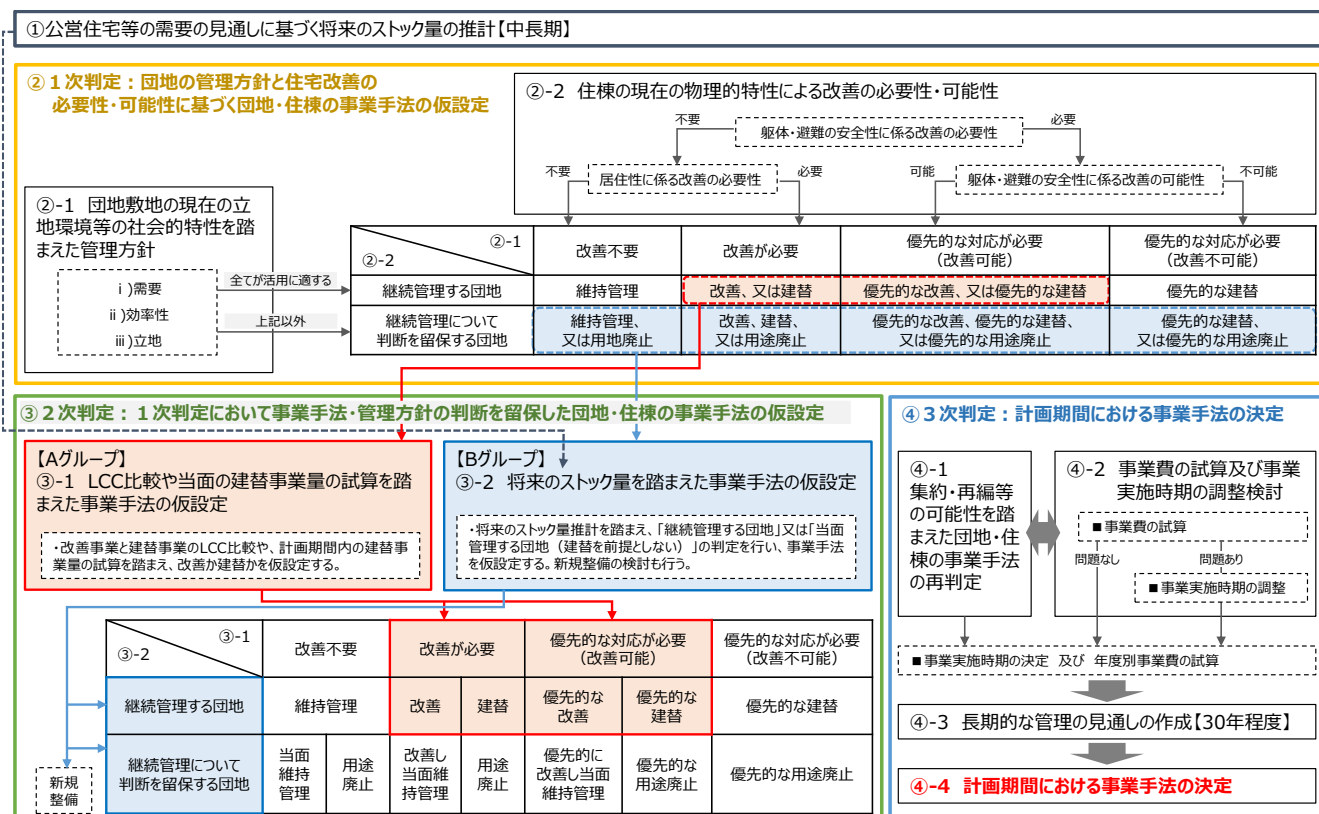
対象住宅

市が管理する市営住宅（公営住宅、改良住宅）と集会所などの共同施設

事業手法

ストック活用のための手法には、「維持管理」「個別改善」「全面的改善」「建替」「用途廃止」があります。

■事業手法の選定フロー



2. 事業手法の選定

市営住宅の需要の見通しに基づく将来ストック量の推計【中長期】

本市の著しい困窮年収未満の世帯数は、令和 27（2045）年度央までみると、緩やかに上昇しますが、その増加幅は減少傾向にあることが住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラムにより推計されていることや、本計画の上位計画である「那覇市住生活基本計画（令和 7 年改定版）」における市営住宅の管理戸数の考え方を踏まえると、現在ある市営住宅ストックの安定的な確保と、長期的な活用を目的とした計画的な建替えや修繕を優先的に行うこととし、本計画期間内の管理戸数は、現在、建替事業を行っている 4 団地の事業完了後の管理戸数 6,392 戸を維持するものとします。

計画期間における事業手法の決定

事業手法の選定フローに基づき、計画期間内（令和 7 年度～16 年度）に実施を予定する事業（改善、建替）を決定します。

■事業手法一覧

No	団地名	棟数	戸数	竣工年	最終判定（3次判定）
1	石嶺	3【A1-3】	150	2008年	優先的な改善【安・炭】
		6【A4-7】 【B2-3】	744	2011、2014～ 2016、2022年	改善【炭】
2	宇栄原	8【1-7,10】	783	2011、2012、 2014、2018、 2023年	改善【炭】
3	大名	4【A,D-F】	533	2014、2016、 2019、2021年	改善【炭】
4	真地（旧）	9【1-9】	300	1979～1980年	優先的な建替
	真地（新）	2【A,B】	131	2024年	維持管理
5	若狭	6	240	1979年	優先的な改善【安・長・福・居・炭・子】
6	安謝第一	1	140	1982年	優先的な建替
7	銘苅	1	160	1982年	改善【長・福・居・炭・子】
8	壺川	3	434	1984年 1986年	改善【長・福・居・炭・子】
9	汀良	2	144	1986年	改善【長・福・炭・子】
10	小祿	11【1-11】	670	1987～1988年	優先的な改善【安・長・福・炭】
11	壺川東	8	189	1985年、1987年～ 1989年、1992年	改善【長・福・炭・子】
12	石嶺第二	2	30	1989年	改善【長・福・炭・子】
13	辻	1	46	1991年	改善【長・福・炭・子】
14	安謝	2	151	1997年	優先的な改善【安・長・福・炭・子】
15	末吉	4	72	1999年	改善【長・福・炭・子】
16	新都心銘苅	4	135	2002年	優先的な改善【安・長・炭・子】
17	繁多川	2	180	2004年	優先的な改善【安・長・炭・子】
18	久場川	8【1-8】	282	2007、2010年	優先的な改善【安・炭・子】
		5【9-13】	202	2010、2014年	改善【炭・子】
19	識名	1	85	2010年	優先的な改善【安・炭】
20	樋川	1	70	2020年	改善【炭・子】

凡例 安：安全性確保型改善、長：長寿命化型改善、福：福祉対応型改善、居：居住性向上型改善、炭：脱炭素社会対応型改善、子：子育て世帯支援型改善

■事業手法別戸数表

手法	棟数	戸数	対象団地・住棟
個別改善	82	5,300	
優先的な改善【安+長+福+居+炭+子】	6	240	若狭
優先的な改善【安+長+福+炭+子】	2	151	安謝
優先的な改善【安+長+福+炭】	11	670	小祿
優先的な改善【安+長+炭+子】	6	315	繁多川、新都心銘苅
優先的な改善【安+炭+子】	8	282	久場川【1-8】
優先的な改善【安+炭】	4	235	石嶺【A1-3】、識名
改善【長+福+居+炭+子】	4	594	銘苅、壺川
改善【長+福+炭+子】	17	481	汀良、壺川東、石嶺第二、辻、末吉
改善【炭+子】	6	272	樋川、久場川【9-13】
改善【炭】	18	2,060	石嶺【A4-7、B2-3】、宇栄原、大名
優先的な建替え	10	440	真地（旧）、安謝第一
維持管理（計画修繕）	2	131	真地（新）
合 計	94	5,871	

1. 点検の実施方針

市営住宅の長寿命化に向けて、予防保全的な管理の観点から、定期点検及び日常点検の実施方針を以下に定めます。

定期点検の実施方針	定期点検は、法令に基づいて適切な点検を実施します。法定点検対象外の住棟（集会所などの併設施設を含む）は、法定点検と同様の点検を実施します。
日常点検の実施方針	日常点検は、すべての住棟を対象に年に一度程度、「公営住宅等日常点検マニュアル」を参考に実施します。日常点検の対象は、外観から目視で確認できる範囲とし、定期点検と合わせた実施や計画修繕前の実施など、各住棟の実情に応じて効率的に実施します。
劣化調査	各住棟の点検結果や実情を踏まえ、必要に応じて、外壁や屋上などについて劣化調査を行います。

2. 計画修繕の実施方針

建物・設備の劣化部を修復し、従前の機能・性能を維持させる修繕に関して、実施方針を以下に定めます。

計画修繕の実施方針	市営住宅ストックを長期間にわたり活用するためには、各点検結果などを踏まえた上で予防保全的な観点から計画修繕を実施することが必要です。入居者の安全や躯体に大きな影響を与える箇所から特に優先的に実施します。
経常修繕の実施方針	安全・安心な住環境を維持するため、通常の使用による劣化や予測しがたい破損・故障の補修、不測の事故や自然災害（台風、大雨など）による被害の復旧など、速やかに実施します。

3. 改善事業の実施方針

既存市営住宅において不足している機能を補い、向上させる改善事業に関して、目的別の実施方針を以下に定めます。本市の財政事情を勘案して計画的に実施することとし、躯体の安全性向上や防災防犯性向上を目的とした安全性確保型改善及び住棟を長期的に活用するための長寿命化型改善から優先的に実施します。

安全性確保型	・耐震性に問題のある住棟について、引き続き管理を行っていく場合は耐震改修を行い、躯体の安全性向上を図ります。 ・非常時に円滑に避難できるよう避難設備や避難経路の整備・確保を行います。 ・新安全基準に適合しないエレベーターについては、改修工事を行い、安全性向上を図ります。 ・防犯対策、落下・転倒防止など、生活事故防止に配慮した改善を行います。
長寿命化型	・耐久性の向上や躯体への影響の低減、維持管理の容易性向上の観点から、屋上防水や外壁改修、排水管の耐久性向上などの予防保全的な改善を行います。
福祉対応型	・高齢者や障がい者などが安全安心に居住できるように、共用部や住戸内などのバリアフリー化を進めます。
居住性向上型	・住戸・住棟設備、共同施設などの機能向上を行い、居住性の向上を図ります。
脱炭素社会対応化型	・住戸・住棟設備、共同施設について、省エネルギー性能の向上を図る改善を行います。
子育て世帯支援型	・必要に応じて、子育て世帯の優先入居を行うための改善を行います。

4. 建替事業の実施方針

本市では老朽化が著しく居住性に問題のあった団地について建替事業を実施しており、今後も建替えに際しては、高齢者世帯、障がい者世帯、若年世帯、多子世帯などに配慮した仕様に心がけるとともに、多様な世帯・世代間による地域コミュニティの形成を促すように配慮した計画とします。

第5章 長寿命化のための事業実施予定一覧

【本編 P69～78】

第3章「長寿命化計画の対象と事業手法の選定」で事業手法を判定した結果、本計画の計画期間中（令和7（2025）年度～令和16（2034）年度）の団地別の事業手法は下表のとおりです。

■ 団地別の事業手法と事業スケジュール

No.	市営住宅名	管理戸数（戸）		築年 （R6時点）	事業手法	事業スケジュール	
		R6	R16			前期 R7～R11	後期 R12～R16
1	石 嶺	894	1,137	2～16年	個別改善（安・炭）	安・炭	
2	宇 栄 原	783	989	1～14年	個別改善（炭）	炭	
3	大 名	533	636	3～9年	個別改善（炭）	炭	
4	真 地	431	400	44～45年	建替	建替	
				0年	維持管理		
5	若 狭	240	240	45年	個別改善（安・長・福・居・炭・子）	安・長・炭	福・居・子
6	安 謝 第 一	140	140	42年	建替	建替	
7	銘 苅	160	160	42年	個別改善（長・福・居・炭・子）	長・福・居・炭	長・福・居・子
8	壺 川	434	434	38～40年	個別改善（長・福・居・炭・子）	長・福・居・炭	長・福・居・子
9	汀 良	144	144	38年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	福・子
10	小 祿	670	670	36～37年	個別改善（安・長・福・炭）	安・長・福・炭	長・福
11	壺 川 東	189	189	32～39年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
12	石 嶺 第 二	30	30	35年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
13	辻	46	46	33年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
14	安 謝	151	151	26～27年	個別改善（安・長・福・炭・子）	安・長・福・炭	長・福・子
15	末 吉	72	72	25年	個別改善（長・福・炭・子）	長・福・炭	長・福・子
16	新都心銘苅	135	135	22年	個別改善（長・福・炭・子）	安・炭	長・子
17	繁 多 川	180	180	21年	個別改善（長・福・炭・子）	安・炭	長・子
18	久 場 川	484	484	10～17年	個別改善（安・炭・子）	安・炭	子
19	識 名	85	85	14年	個別改善（安・炭）	安・炭	
20	樋 川	70	70	5年	個別改善（炭・子）	炭	子
計		5,871	6,392				

凡例 安：安全性確保型改善
 長：長寿命化型改善
 福：福祉対応型改善
 居：居住性向上型改善
 炭：脱炭素社会対応型改善
 子：子育て世帯支援型改善

1. ライフサイクルコスト（LCC）の算出

$$LCC = (\text{建設費} + \text{改善費} + \text{修繕費} + \text{除却費})$$

〔単位：千円／棟・年〕

改善事業を実施せずに修繕対応のみで建設から 50 年で建替えを行う場合、各団地における住棟当たりの年平均ライフサイクルコストで最も高いのは安謝第一市営住宅で 63,280 千円／棟・年、最も低いのは真地市営住宅 2～5, 8, 9 号棟で 15,333 千円／棟・年です。

2. ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出

$$1 \text{ 棟の LCC 縮減効果} = LCC (\text{計画前}) - LCC (\text{計画後})$$

〔単位：千円／棟・年〕

長寿命化型改善により耐用年数 70 年まで使用した場合、各団地における年間あたりのライフサイクルコストの縮減額を算出すると、全ての住棟でライフサイクルコストの縮減効果があることが確認されました。

なお、住棟当たりの年平均縮減額では、最も縮減効果が高いのは壺川市営住宅 3 号棟の 10,810 千円／棟・年、最も低いのは壺川東市営住宅 A05 棟の 349 千円／棟・年です。

第7章 新たな動向に対する導入検討・課題整理

中核市にアンケートを実施し、他市の事例や施策を参考に、本市における可能性と課題を検討しました。
なお、回答率は、86.9%（61 中核市中 53 件）でした。

1. 高齢者の居住に向けた支援

（1）他自治体における高齢者世帯に対する施策の事例

- ・指定管理者による、高齢者世帯と障がい者世帯に対する電話での安否確認、電話が繋がらない場合は直接訪問する体制。
- ・団地の 1 階にある住戸が空室となった際に、高齢者向け住戸に改修工事を行っている。改修後は、高齢者世帯に提供。
- ・緊急または異常発生時（在宅時 12 時間の作動、ガス漏れ、熱感知等）に玄関ブザーが鳴るとともに、LSA（ライフサポートアドバイザー）に通報される仕組みを導入。
- ・将来の高齢者増加に伴うシルバーハウジングの拡大に備え、「高齢者向け住宅」と「高齢者車いす住宅」整備。

（2）本市における可能性と課題

指定管理者による取り組みや、低層階の住戸を高齢者向け住戸に改修など行っている事例があり、市の施策として取り組むにあたっては、指定管理者との連携や計画的な改修、その後の優先入居などにつなげられるよう取り組む必要があります。また、ソフト面の対策については、住宅政策所管課や福祉部局と連携しながら、施策の検討や実施に向けた取り組みを行う必要があります。

一方で、市営住宅における高齢化も着実に進んでおり、ひととの支え合いで高齢者が暮らし、多様な世代がつながり交流できるコミュニティの形成も考慮しながら、検討を行っていく必要があります。

2. 若年世帯や子育て世帯に向けた支援

(1) 他自治体における若年世帯や子育て世帯に対する施策の事例

<若年夫婦世帯>

- ・子育て世帯と若年世帯（若年夫婦世帯や40歳未満等の制限有）の別枠募集や制限付き募集、戸数枠設定方式等の優先入居。
- ・新婚子育て世帯向け住宅募集を行い、3回以上連続して落選している方は優遇倍率の適用。

<子育て世帯（母子・父子世帯、多子世帯等）>

- ・応募倍率の調整や戸数枠設定方式、生活の困窮度が高い順に入居できる制度等の優先入居。
- ・子育て世帯向けに住戸改善を行い、時代のニーズに合わせた間取りや設備の設置。

(2) 本市における可能性と課題

本市の子育て世帯の実態及び、他自治体における若年世帯や子育て世帯に向けた施策等の事例を参考にしながら、今後、実施可能な施策について検討していきます。

また、前述のとおり、高齢者世帯に対する居住支援も検討する必要がある、その施策とのバランスを考慮しながら、検討を行っていく必要があります。

3. 計画的な設備改修に向けて

(1) 他自治体等における設備改修の事例

	改修工事の内容	住み替え有無	工夫した点等
全 面 的 改 善	耐震補強工事やバリアフリー工事と併せて、設備改修工事も実施	住み替え工事	
	全面改善工事の一環で機械設備・電気設備・消防設備・その他の設備の更新工事を実施	住み替え工事	1棟ごと全面的改善を実施し、それに合わせて住替えも実施。
個 別 改 善	給水設備改修工事	居ながら工事	既存の給水管を撤去せずに施工。 居室内を露出配管方式で施工。 粉塵の飛散が抑えられ、短期間で施工を完了する工夫。
	住戸改善工事 （給水・ガス管取替え、3点給湯化、LED化等）	空室対象に工事	空室での対応を行ったため、入居者への対応なし。
	給水直圧引替工事 （受水槽方式から直接直圧給水方式に切り替える工事）	居ながら工事	5階以下の低層の市営住宅を対象に実施。
	3点給湯設備の設置、広い流し台への変更、収納有の洗面台への更新、節水型便器への更新、ユニットバスへの更新	仮住まい、住み替え工事	1年間に2回の移転が必要となるため、入居者の負担が大きい。

（２）本市における可能性と課題

老朽化の状況や長寿命化計画に基づき給水直圧式工事や給排水管の取り替え工事、照明の LED 化工事、自動火災報知設備の取り替え工事などの実施事例がありました。居ながら工事の場合は、住戸内の作業では入居者との日程調整や騒音・振動の問題があり、一方、仮住まい等を利用した工事では移転先の住戸の調整、複数回の移転が発生するなど入居者の負担が大きいとの課題も見られました。

これらの事例をふまえ、本市で設備改修工事を計画的に実施するためには、市営住宅の詳細な調査、改修工法の選定や工期、費用、入居者への対応など十分に検討したうえで実施する必要があります。

4. 市営住宅の災害対策について

（１）他自治体における災害対策等の事例

<ハード対策>

- ・土砂災害警戒区域に含まれる団地は計画期間後用途廃止検討、ハザードマップ等を考慮し建替え（新設）地を検討
- ・1 階床レベルを高くする、電気設備等の設置や集会所の設置階を高くする。

<ソフト対策>

- ・災害時に長期的な避難生活となる場合、応急的な住宅提供を図るため公営住宅の提供を実施。
- ・避難訓練の実施や防災意識を高めるためのポスター等による呼びかけ、低層住宅居住者への外水氾濫発生時の避難行動についての講習等の実施。
- ・各住宅団地に住宅管理人を選定し、被害状況の確認などの連絡を取り合える体制。

<停電や断水等への対策>

- ・非常用電源装置を設置し、受水槽からポンプアップ動力として活用。
- ・受水槽を改修するにあたり、高架式からポンプ圧送方式に変更。
- ・水道本管から給水可能な集会所を開放。集会所が無い団地は給水車を手配。
- ・停電時に受水槽から直接給水できる水栓の設置。
- ・「非常時給電機能」のついたハイブリッド車（1 台）を整備し、車両の大容量バッテリーを AC 100V・1500V の非常用電源として活用。
- ・太陽光発電パワーコンディショナに停電用コンセント付加。（集会所内）
- ・集会所に 20 t 埋設雨水貯留タンクと揚水ポンプを整備。

（２）本市における可能性と課題

ハード対策では配管の耐震化や停電用コンセントの付加、浴室とトイレ扉に緊急時の開放機能を設けるなどの事例が見られ、本市でも取り入れられるか検討します。ソフト対策としては、被害確認の連絡体制や防災意識を高める取り組みなどがあり、自治会と連携しながら災害への備えに対する取り組みの強化が必要です。

停電や断水等への対策として、受水槽からの揚水・圧送動力のために非常用電源の設置はあったものの、エレベーターを稼働させるために非常用電源を設置は見受けられませんでした。エレベーター用非常用電源は費用面や設置スペースなどに課題が残り、先進技術や新たな動向を注視しながら検討を重ねていきます。

本市には、停電時には給水できない市営住宅が一部あり、今後、停電時でも給水できるような改修等が可能なかを検討します。また、他自治体で行っている事例を参考に、取り入れられる対策があるかを検討します。

1. 実現方策

(1) 財源の確保及び経費の縮減

- ・補助制度の活用などによる適正な費用の確保、家賃低廉化事業の交付状況に留意した建替事業の推進。
- ・計画的かつ効率的な既存ストックの建替え、長寿命化及び維持管理。
- ・活用用地の売却や、駐車場の空き区画の有効活用。

(2) 他の事業主体との連携

- ・住宅政策のみならず、福祉やまちづくりなどの観点を踏まえた検討。
- ・民間事業者も含めた他の事業主体との連携と計画的かつ効率的な事業の執行。

(3) 入居者及び周辺住民との合意形成

- ・事業の円滑な実施のための、入居者や周辺住民へ事業の周知と合意形成。
- ・入居者の意見や要望を踏まえた市営住宅の利活用や福祉施設などの導入検討。

2. 今後の課題

(1) 入居者の安全性の確保

- ・老朽化の進んだ住棟に対する安全対策を強化。
- ・新耐震基準に適合しない住棟や、新安全基準に適合しないエレベーターについて、可能な限り早い時期に安全性の確保。

(2) 行政内の執行体制などの充実強化

- ・執行体制の充実や庁内連携、国・県などの行政機関や居住支援協議会などの関係組織との連携や情報共有。

(3) 入居管理の適正化の推進

- ・入居者選考時の住宅困窮度の評価。
- ・様々な世帯に対応した型別供給。
- ・期限付き入居の検討や収入超過者などへの対応、住戸のミスマッチ世帯への住替え対応などの検討。

(4) 地域コミュニティの活性化に寄与するストックの活用

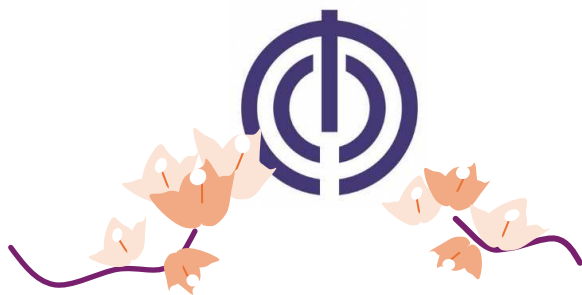
- ・地域住民の利活用や自治会活動の拠点としての共同施設の活用。
- ・地域全体の活力ある良好なコミュニティの形成と自治会活動の維持。
- ・災害時における共同施設の利活用についての検討。

(5) 新たな施設導入の検討

- ・高齢者や若年世帯・子育て世帯などに対する福祉施設に加えて、新たな機能や施設導入の検討。
- ・地域住民の意見や要望、福祉・医療などの関係部署や国・県など他の事業主体及び地域の各協議会との調整を踏まえた新施設の導入検討。

(6) 本市のまちづくりへの貢献策の検討

- ・良好な住環境の創出と良好な景観形成への配慮。
- ・地域住民の利便性の向上や地域の活性化に資する活用用地の活用。



那覇市市営住宅ストック総合活用計画
＜那覇市営住宅等長寿命化計画＞
令和7（2025）年～令和16（2034）年

令和7年3月

那覇市 まちなみ共創部 市営住宅課
那覇市泉崎1丁目1番1号（8階）
電話：098-951-3262