

序 章：計画の目的など

1. 市営住宅ストック総合活用計画策定（改定）の背景と目的

（1）見直しの背景

本市では住宅に困窮する低額所得者などの居住の安定を確保するため、昭和 30 年代より市営住宅の建設を行っており、現在 20 団地、94 棟、5,871 戸（令和 7 年（2025）年 3 月 31 日現在）の住宅を管理しています。そのうち、昭和 50 年代から昭和 60 年代前半に建設したものを中心に、約 4 割が築 35 年以上を経過しており、建物の劣化、設備の老朽化が進んでいます。

このような状況に対し本市では、市営住宅ストックの計画的な建替え、改善などを実施するため、平成 28（2016）年度に改定された「公営住宅等長寿命化計画策定指針」に基づき、令和 2 年度に「那覇市市営住宅ストック総合活用計画（那覇市市営住宅等長寿命化計画）（2020～2029 年度）（以下、令和 2 年度ストック計画）」を策定し、同計画に基づき 4 団地の建替事業を含む、市営住宅ストックの適正管理及び修繕などを進めています。

令和 2 年度ストック計画策定後、国においては、令和 3（2021）年度に住生活基本計画（全国計画）が改定され、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、子育て世帯数の減少・高齢者世帯数の増加や気候変動問題、自然災害の頻発・激甚化などといった課題に対応するための住宅政策が示されました。令和 6（2024）年度には、本市の住宅事情における課題に対応するため、住宅政策全般を対象とする「那覇市住生活基本計画（2025～2034）」を改定し、住宅政策を進めています。

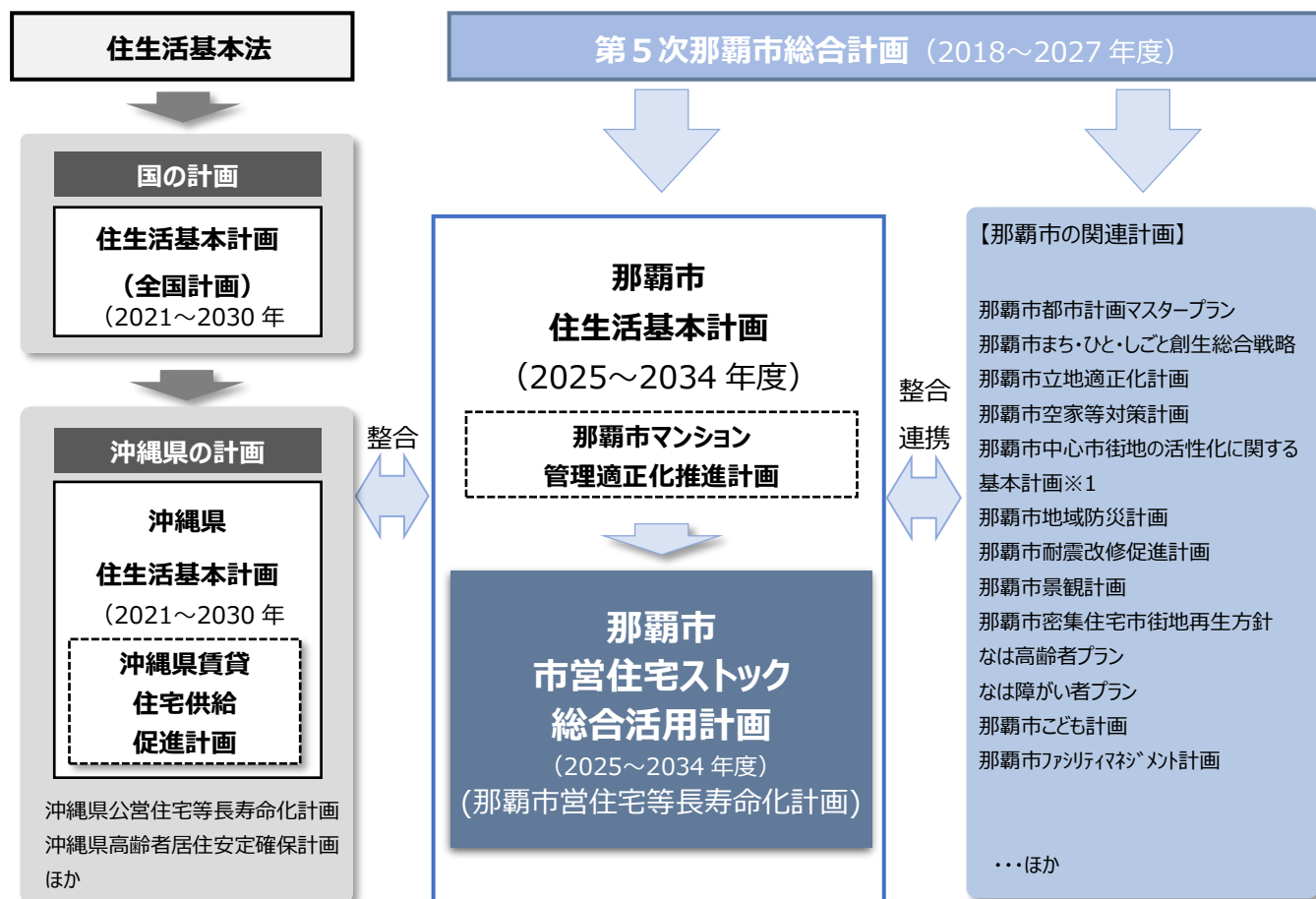
（2）策定の目的

那覇市市営住宅ストック総合活用計画（那覇市市営住宅等長寿命化計画）（以下、「本計画」）は、前述の背景を受け、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。

2. 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（2025～2034年度）」の具体的施策の一部として策定します。また、令和2年度ストック計画の定期見直しとして新たに定めるものです。

■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。

3. 計画の対象

本計画の対象は、市が管理する市営住宅です。

4. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6（2024）年度に改定した「那覇市住生活基本計画」（以下、「住生活基本計画」）の計画期間と合わせて、令和16（2034）年度までの10年間とします。また、令和7（2025）年度から令和11（2029）年度までの5年間を前期、令和12（2030）年度から令和16（2034）年度までの5年間を後期とします。なお、計画内容は、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、所要の変更を行うこととします。

5. 将来人口などの想定

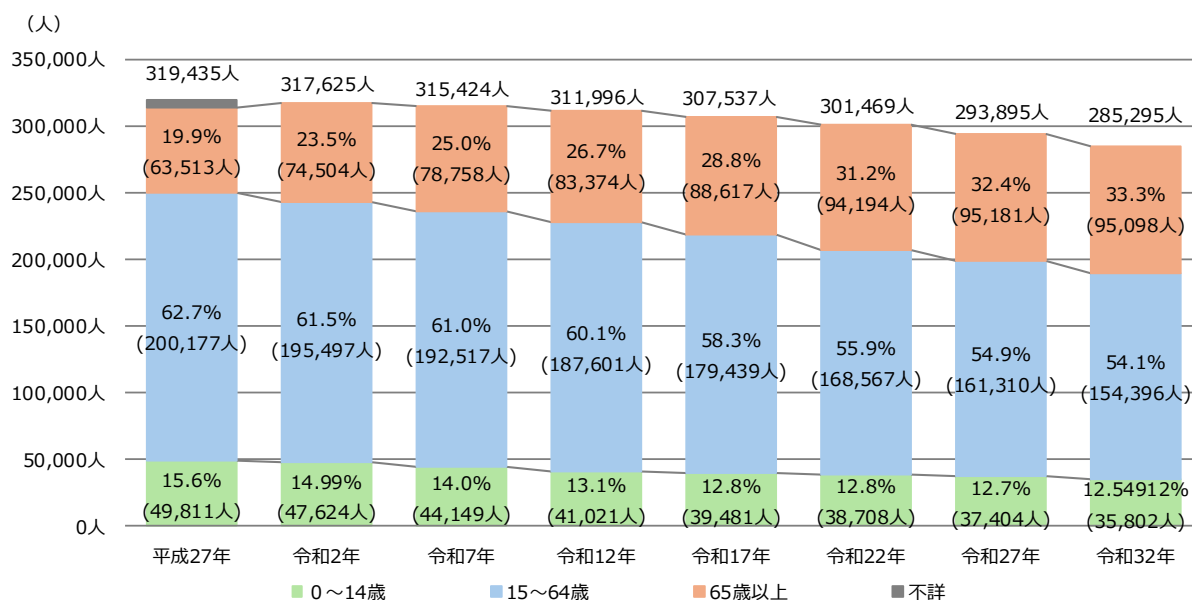
本計画の目標年度となる令和 16（2034）年の本市の将来人口などは、住生活基本計画の将来人口と合わせて、以下のように想定します。

（１）総人口、年齢階層別人口の想定

本市の総人口は平成 27（2015）年をピークに緩やかに減少し、令和 32（2050）年には約 28.5 万人となります。

令和 2（2020）年と令和 32（2050）年の人口を年齢構成別に比較すると、年少人口（14 歳以下）と生産年齢人口（15～64 歳以下）はそれぞれ 2.5 ポイント（11,822 人）、7.4 ポイント（41,101 人）減少し、逆に老年人口（65 歳以上）は 9.8 ポイント（20,594 人）増加することになります。

■ 将来人口



出典：那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略－第 2 期－

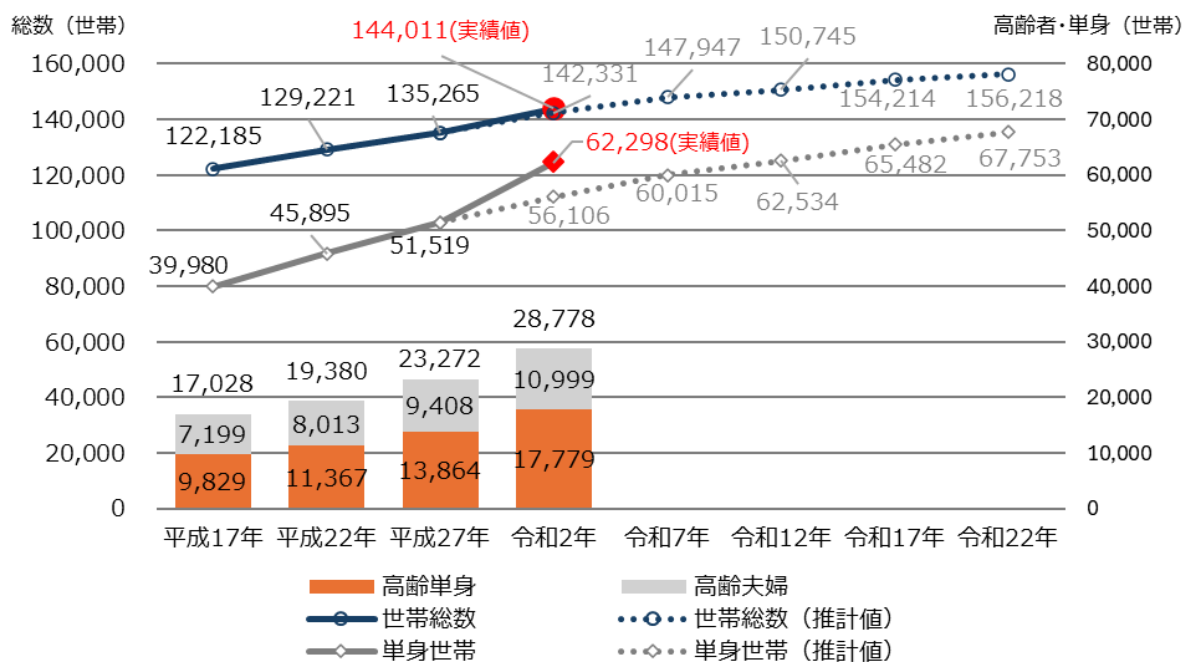
※割合（％）は小数点第 2 位以下を四捨五入しているため、合計が 100%にならない場合がある。

(2) 世帯総数の想定

本市の世帯数は増加傾向にあり、平成 22（2010）年と令和 2（2020）年の 10 年間で世帯総数が約 1.11 倍に伸びたのに対し、単身世帯は約 1.36 倍、高齢者単身世帯は約 1.57 倍、高齢夫婦世帯は約 1.37 倍に増加しています。

令和 2 年の本市の世帯数について、「世帯数推計支援プログラム」による推計値と比較し、国勢調査の結果は、世帯総数が 144,011 世帯（推計値：142,331 世帯より 1,680 世帯超過）、単身世帯が 62,298 世帯（推計値：56,106 世帯より 6,192 世帯超過）ともに、推計値よりも上回っていることから、今後も推計値よりも上回ることが想定されます。

■世帯数の推移と推計



高齢単身：65 歳以上の者一人のみの一般世帯

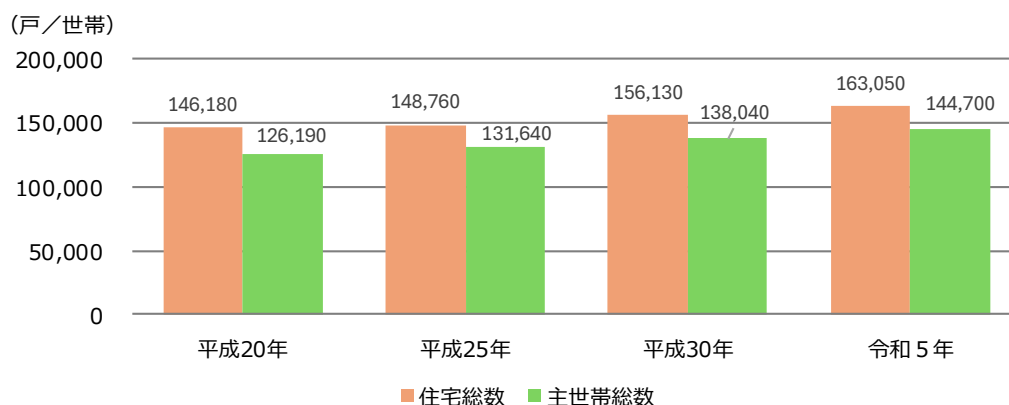
高齢夫婦：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦一組の一般世帯

出典：国勢調査、世帯数推計支援プログラム

(3) 住宅ストックの状況

令和 5（2023）年の本市の住宅総数は 163,050 戸で、主世帯総数よりも若干上回って推移しています。

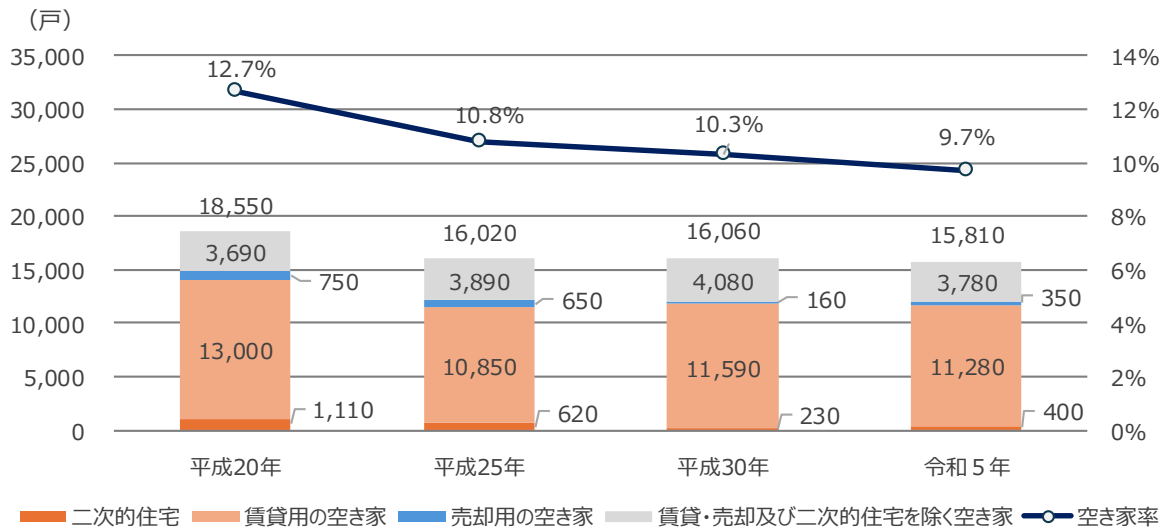
■住宅総数と主世帯総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

空き家数は平成 20（2008）年以降は減少傾向にあり、令和 5（2023）年の空き家率は 9.7%となっています。令和 5（2023）年の種類別の空き家では、賃貸用の空き家が 11,280 戸と最も多く、次いで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が 3,780 戸となっています。

■ 空き家数の推移



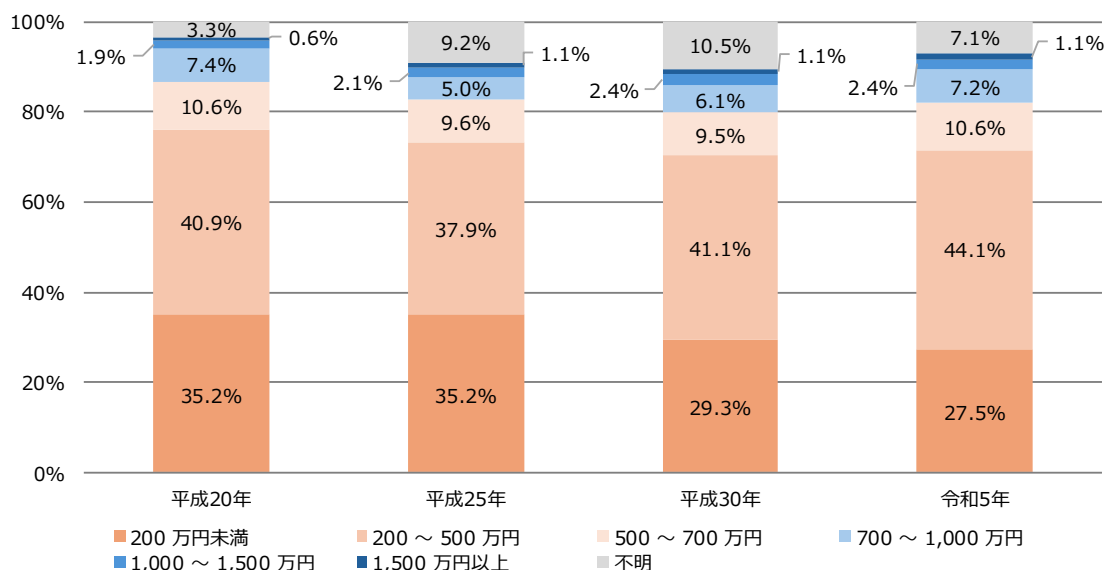
出典：住宅・土地統計調査

（４）世帯収入

年間世帯収入について、200 万円未満世帯の割合は令和 5（2023）年時点で 27.5%となっており、平成 20（2008）年以降は減少傾向が確認できます。

500 万円未満世帯の割合については、令和 5（2023）年時点で 71.6%と、平成 30（2013）年と比較してやや増加しています。

■ 世帯収入の割合



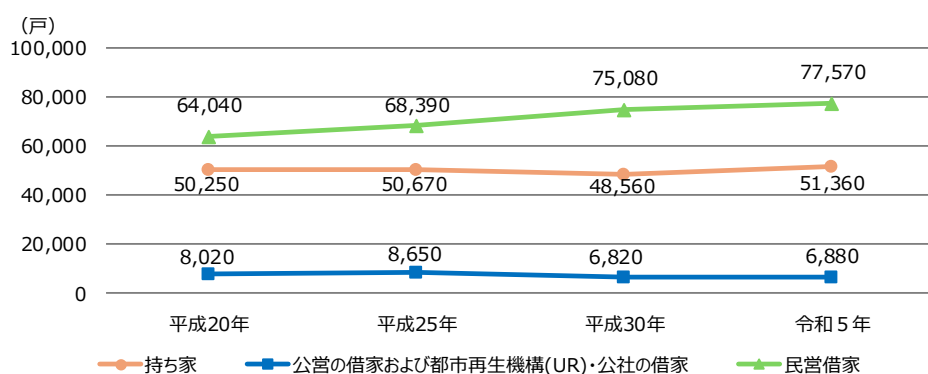
出典：住宅・土地統計調査

(5) 住宅の特性

持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家、民営借家、それぞれの戸数は、令和 5 (2023) 年時点で持ち家が 51,360 戸、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家が 6,880 戸、民営借家が 77,570 戸となっています。民営借家は平成 20 (2008) 年以降増加が続いており、持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家は平成 30 (2018) 年と比較してやや増加しています。

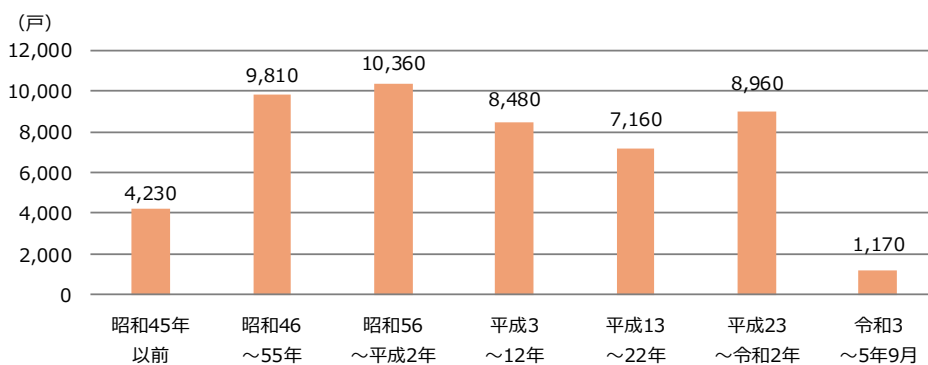
平成 30 (2018) 年時点の住宅の建築時期について、それぞれ建築戸数の最大値をみると、持ち家は昭和 56 (1981) ～平成 3 (1990) 年代で 10,360 戸、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家は昭和 56 (1981) ～平成 2 (1990) 年代で 2,480 戸、民営借家は平成 23 (2011) ～令和 2 (2020) 年代で 18,730 戸となっています。

■ 持ち家、公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家、民営借家の戸数



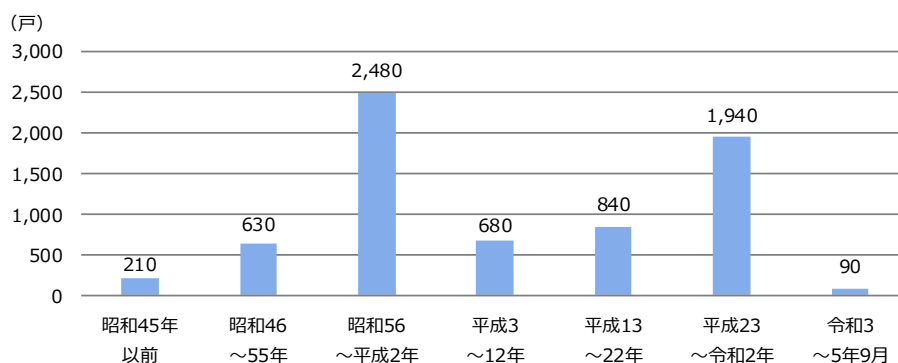
出典：住宅・土地統計調査

■ 持ち家の建築時期



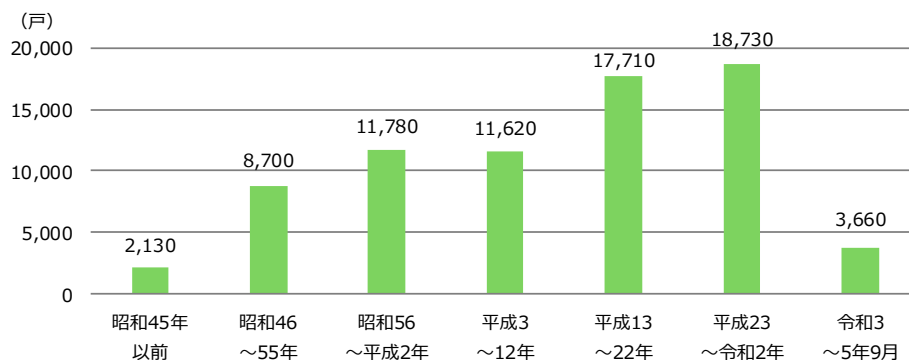
出典：住宅・土地統計調査

■ 公営の借家および都市再生機構(UR)・公社の借家の建築時期



出典：住宅・土地統計調査

■ 民営借家の建築時期

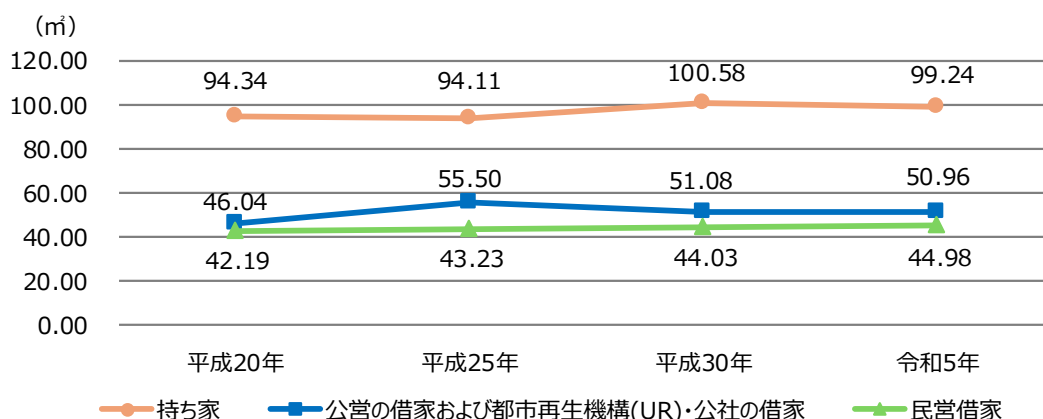


出典：住宅・土地統計調査

住宅の広さは、令和5（2023）年時点で持ち家が99.24㎡、公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家が50.96㎡、民営借家が44.98㎡となっています。公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家は平成25（2013）年以降減少傾向にあります。

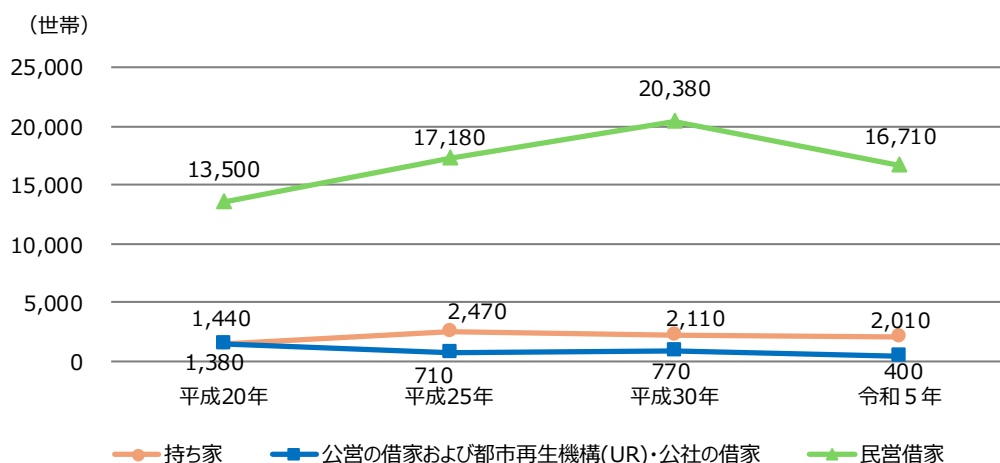
最低居住面積水準未満世帯は、令和5（2023）年時点で持ち家が2,010世帯、公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家が400世帯、民営借家が16,710世帯となっています。公営の借家および都市再生機構（UR）・公社の借家は平成30（2018）年と比較して減少傾向にあります。

■ 住宅の広さ



出典：住宅・土地統計調査

■ 最低居住面積水準未満世帯の推移



出典：住宅・土地統計調査

