

第3章 施策の推進

(1) 具体施策の概要

前出の基本目標ごとに具体施策を策定し、各施策について想定される実施策及び庁内の担当課や関係機関をあげ、実施に向けた検討を行います。

記載例

①子育て世帯に配慮した住宅・住環境の整備

【主管課(関連部署または機関等)】

↑
()内は関連部署または関連する機関等を記入します。

【SDGs への対応】

持続可能な開発目標 (SDGs) が掲げる「17の目標」と関係する目標を示します。

※以下に、本計画で関係する目標について整理します。

■那覇市住生活基本計画に關係する SDGs が掲げる目標(Goal)



Goal 1
あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる



Goal 12
持続可能な生産消費形態を確保する



Goal 7
全ての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する



Goal 13
気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる



Goal 9
強靱 (レジリエント) なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る



Goal 16
持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、全ての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する



Goal 11
包摂的で安全かつ強靱 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現する



Goal 17
持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

出典 総務省

(2) 具体施策

基本目標 1 若年世帯・子育て世帯の夢を育む住生活の実現

1) 若年世帯・子育て世帯の居住支援

①若年世帯・子育て世帯の住宅確保に向けた支援・流通促進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、市営住宅課、(こども政策課、学校教育課)

【概要】

若者の世帯や子育て期にあるファミリー世帯が安心して暮らしていくことができるよう、各種子育て支援事業の実施やこれらのニーズに対応した住宅ストックの形成、世帯のライフステージが変わることに対応した住宅供給と流通を促進します。

【実施策案】

- ・多子世帯向け市営住宅の拡充。
- ・ひとり親世帯の居住安定確保のため市営住宅での優先入居の拡充
- ・民間住宅を活用した子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅制度の検討。
- ・住宅リフォーム等の支援制度の導入に向けた検討。
- ・若年世代の定住化促進に向けた、分譲マンション、戸建住宅等の持ち家取得支援の調査、研究の実施。
- ・既存ストックを活用した住替え支援制度の検討。

【SDGs への対応】



②子育てを助け合う三世代同居・近居の促進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(子育て応援課)

【概要】

親・子・孫の三世代家族や兄弟姉妹家族が同居または近居することで、子育てや介護等の世代間の助け合いや支え合いが促進されるように、各種の支援策を検討・促進します。

【実施策案】

- ・国、住宅金融支援機構等の三世代同居住宅支援制度の周知(長期優良住宅化リフォーム推進事業、地域型住宅グリーン化事業の三世代同居対応工事優遇等)。
- ・三世代同居・近居を始める際の住宅取得・改修等に対する支援策の検討。

- ・沖縄県居住支援協議会との連携の強化。

【SDGs への対応】

該当なし

2) 子育てしたくなる住環境の整備

③安心して子育てができるまちづくり

【主管課(関連部署または機関等)】

こども教育保育課、保護管理課、子育て応援課、(こども政策課、学校教育課、道路建設課、道路管理課、市民生活安全課、花とみどり課)

【概要】

次世代を担う子どもを育成する家庭が安心して暮らしていくことができるよう、各種子育て支援事業の推進や地域等との連携等により、住環境の充実を図ります。

【実施策案】

- ・子育て親子の交流等による、子育てへの不安緩和やこどもの健やかな育ちへの支援。
- ・保護者等に対する児童の夜間養育等への支援。
- ・地域、学校等と連携した通学路の安全対策の推進。



【SDGs への対応】



④市営住宅建替えに伴う子育て世帯に対応した住環境の整備

【主管課(関連部署または機関等)】

市営住宅課、(こども政策課)

【概要】

子育て世帯のニーズに対応するため、市営住宅の建替えの際に、児童遊園等の整備を検討します。

【実施策案】

- ・市営住宅の集会所、広場(子どもの遊び場)を、地域に開放し、子育て世帯の交流にできるよう検討する。



基本目標 2 高齢者など住宅確保要配慮者の居住の安定への配慮

1) 新たな住宅セーフティネット制度利用の促進

⑤住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(沖縄県居住支援協議会)

【概要】

わが国では住宅確保要配慮者が今後も増加する見込みですが、公的住宅については大幅な増加が見込めない状況にある一方で、民間の空き家・空室は増加していることから、それらを活用した新たな住宅セーフティネット制度が平成 29 年 10 月から始まっています。新たな制度では旧制度になかった「要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録」や「登録住宅の改修や入居者への経済的な支援」が組み込まれており、宅建業者や民間賃貸住宅のオーナー等に対するこの制度の普及が必要です。

【実施策案】

- ・専用ウェブサイトの周知、制度の勉強会等の開催、パンフレット等の配布、制度問合せへの相談対応。
- ・住宅登録の促進を目的とした改修工事の助成制度の実施。

【SDGs への対応】



⑥住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(沖縄県居住支援協議会、福祉政策課、ちゃーがんじゅう課、障がい福祉課、保護管理課、子育て応援課)

【概要】

高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親(母子・父子)世帯等のセーフティネット登録住宅への入居が円滑に行えるよう、また民間賃貸住宅オーナーの不安解消につながるよう、マッチングや入居支援を図ります。

【実施策案】

- ・専用ウェブサイトの周知、制度の勉強会等の開催、パンフレット等の配布、制度問合せへの相談対応。
- ・家賃低廉化や家賃債務保証料への経済的支援策の検討。
- ・住宅セーフティネット機能の強化策の検討。

【SDGs への対応】



2) 高齢者の居住安定の確保

⑦ 高齢者に対応した住宅の整備・拡充

【主管課(関連部署または機関等)】

建築工事課、ちゃーがんじゅう課、(市営住宅課)

【概要】

高齢者世帯の増加へ対応すべく、民間賃貸住宅や市営住宅における高齢者世帯が地域で安心して暮らせる住宅環境の確保や、バリアフリー改修等、様々な高齢者世帯のライフスタイルに対応できる多様な住まいづくりを促進します。



【実施策案】

- ・ 高齢者に対応した市営住宅の整備（高齢者福祉施設の併設等）。
- ・ 賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の活用。
- ・ 民間住宅等に居住する高齢者に対する見守りサービスの拡充。
- ・ 民間住宅のバリアフリー化工事に対する助成制度の検討。

【SDGs への対応】



⑧ サービス付き高齢者向け住宅の普及および安定的な質の確保

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、ちゃーがんじゅう課

【概要】

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」（高齢者住まい法）の改正により、平成 23 年 10 月に創設された住宅の登録制度に基づく、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住まいのことです。高齢者の住まいの確保を進めていくために、サービス付き高齢者向け住宅の普及を図るとともに、登録住宅の安定的な質の確保を図



ります。

【実施策案】

- ・サービス付き高齢者向け住宅の制度内容や登録情報の提供。
- ・サービス付き高齢者向け住宅に対する立入り検査の実施。

【SDGs への対応】



⑨高齢期に適した住まい方に関する意識啓発

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、保護課、市営住宅課、(ちゃーがんじゅう課、那覇市社会福祉協議会)

【概要】

単身高齢者世帯が増加している現状を改善するため、高齢者の新たな住まい方の検討を行います。また、住み替えニーズのある高齢者の持ち家について、住み替え時の金銭負担の軽減等を図るリバースモーゲージの普及を図る等、高齢者の持ち家資産の活用に関する情報提供を推進します。

【実施策案】

- ・市営住宅における高齢者同居世帯に対する優先入居等の検討。
- ・高齢者の新たな住まい方に関する調査・研究の実施及び市民への様々な情報の提供。
- ・高齢者の持ち家ストックを活用した住替えの支援制度の検討。

【SDGs への対応】



第三章
施策の推進

3) 真に住宅に困窮する世帯等の居住安定の確保

⑩市営住宅の入居適正化

【主管課(関連部署または機関等)】

市営住宅課

【概要】

市営住宅への入居資格者や希望者が多く、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を拡大し、本来、市営住宅が果たすべきセーフティネットとしての機能を充実します。そのため、所得の条件に加えて世帯人員数や居住実態等の困窮度の高い世帯を優先的に入居させられる期限付き入居等の導入等の仕組みづくりを



検討します。

【実施策案】

- ・入居希望者の住宅困窮度の評定方法、特定目的住戸枠及び期限付き入居制度の拡充、生活保護世帯等の優先的選考世帯の対象世帯等についての検討継続及び適用。

【SDGs への対応】



⑪住宅確保要配慮者等の居住支援

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、保護管理課、(福祉政策課、ちゃーがんじゅう課、障がい福祉課、子育て応援課、保護課、市営住宅課、沖縄県居住支援協議会)

【概要】

低所得世帯、高齢者世帯、障がい者世帯、DV 被害者や外国人労働者の世帯等の住宅確保要配慮者が円滑に住宅を確保し、入居住宅で安定的に暮らせるように、沖縄県居住支援協議会等の関係機関との連携により、住宅確保に向けた情報提供を行います。

【実施策案】

- ・住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の周知。
- ・沖縄県居住支援協議会が実施する「あんしん賃貸支援事業」との連携。
- ・沖縄県居住支援協議会等を活用した低廉な民間賃貸住宅情報の収集と提供。
- ・賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の活用。
- ・那覇市就職・生活支援パーソナルサポートセンター(自立相談支援機関)や那覇市社会福祉協議会における住宅の確保も含めた生活困窮者への包括的な支援。

【SDGs への対応】



4) 障がいのある方への居住安定の確保

⑫障がいのある方に対応した住宅の整備・拡充・賃貸住宅の普及

【主管課(関連部署または機関等)】

建築工事課、障がい福祉課、まちなみ整備課、(市営住宅課)

【概要】

障がいのある方の増加へ対応すべく、民間住宅や市営住宅における障がい者が地域で安心して暮らせる住宅環境を確保します。

【実施策案】

- ・障がいのある方に配慮した市営住宅の整備。
- ・民間住宅のバリアフリー化工事に対する助成制度の推進。
- ・賃貸人が住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度の活用。

【SDGs への対応】



⑬ 居住サポート事業の推進

【主管課(関連部署または機関等)】

障がい福祉課

【概要】

障がいのある方の地域での自立生活の実現に向け、関係機関との連携を図りながら、居住サポート事業の充実を図ります。

【実施策案】

- ・家賃債務保証を行う民間保証会社による入居の機会の確保。
- ・24 時間電話相談サービス等による入居後の安定した居住継続への支援。

【SDGs への対応】

該当なし

⑭ 障がいのある方のグループホームの確保

【主管課(関連部署または機関等)】

障がい福祉課

【概要】

障がいのある方が地域において自立した生活を支援できるよう、グループホームの拡充に努めます。

【実施策案】

- ・民間賃貸住宅へのグループホームの普及・啓発。

【SDGs への対応】



基本目標 3 多様な居住ニーズを支える良質な住まいづくり

1) 総合的な住宅情報の提供

⑮総合住宅相談・情報提供体制の確保

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(庁内関係各課、沖縄県住宅供給公社等)

【概要】

市民の住まいに関する相談への対応や住宅情報等の提供ができるよう、庁内関係各課や外部機関等と連携し、多面的な住宅の情報提供や相談窓口の設置、体制づくり等を行います。

【実施策案】

- ・ 庁内関係各課や外部機関と連携した組織体制の確保と住まいに関する相談窓口の設置。
- ・ 市ホームページ等による住まいに関する各種支援制度の紹介、関連ホームページへのリンク等の住宅情報の提供。

【SDGs への対応】

該当なし

⑯住替え需要への対応

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(沖縄県居住支援協議会)

【概要】

住宅のミスマッチの解消等、それぞれの世帯にあった適正な住宅への住替えが容易にできるような環境の整備を図ります。

【実施策案】

- ・ 住替え需要に対応する制度創設等の検討。
- ・ 住替えに伴う住宅の新築・改築に関する設計及び工事への助成制度等の情報提供。

【SDGs への対応】



2) 住宅及び住環境の質の向上

⑰ 良質な住宅の確保、既存ストックの質の向上に向けた普及・啓発

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、建築指導課、(指定確認検査機関、沖縄県居住支援協議会)

【概要】

住宅の品質や性能・資産価値の向上に関する市民の意識向上に努め、一定の性能が確保された住宅ストックの確保や安心して住宅が取得できる環境づくりを促進し、市場の活性化を図ります。また、リフォーム等による既存住宅ストックの居住水準・住宅性能の向上により、長期にわたり住宅を利用できる仕組みの構築を支援します。



【実施策案】

- ・住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度等の普及・啓発。
- ・住宅の質や安全性の確保に資する各種制度の情報提供(安心R住宅等)。
- ・改修等に関する助成制度等の広報及び周知。
- ・耐震診断の促進及び耐震化リフォームによる耐震化への誘導。
- ・住宅リフォーム瑕疵担保責任保険登録事業者の利用及び住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の加入への広報及び周知。
- ・住宅金融機関等による、フラット35(民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した長期固定金利の住宅ローン)等、一定の性能が確保された良質な住宅建設・取得を支援する融資制度に関する情報提供。
- ・住宅の小規模なリフォーム等に関する助成制度の検討。

【SDGs への対応】



⑱ 住みやすい魅力ある住環境づくりの推進

【主管課(関連部署または機関等)】

都市計画課、道路建設課、建築指導課、まちなみ整備課、道路管理課

【概要】

市民の身近な空間での魅力ある住環境の創出に向け、道路空間における歩行者等の安全性、快適性を高めます。また、那覇らしい景観形成や街並みの緑化等に関するまちづくりルールの適用を促進します。



【実施策案】

- ・住宅及び住環境に関する総合的な情報の収集・提供。
- ・身近な生活道路の整備の促進。
- ・ポケットパーク等の道路空間におけるオープンスペースの整備誘導。

【SDGs への対応】**⑱市民との協働による住環境整備****【主管課(関連部署または機関等)】**

公園管理課、道路管理課、花とみどり課、都市計画課、建築指導課、(市営住宅課、まちづくり協働推進課)

【概要】

住環境整備に関する住民主体のまちづくりが円滑に行われるよう、まちづくりに関する情報提供等を進めるとともに、市民のまちづくり組織の立ち上げや運営を支援します。また、身近な住環境づくりが一層進められるよう、市民ボランティアやワークショップ等の市民・事業者と協働で取り組む体制を取り入れ、地域の満足度の高い個性的な公園づくりや公共空間の維持管理等を推進するとともに、参加者の拡充を図ります。

**【実施策案】**

- ・市ホームページ等によるまちづくり情報等の提供。
- ・市民ボランティア等との協働による公共空間の維持管理の拡充に向けた、市民や地域活動団体、企業等への情報提供、働きかけ等の推進。
- ・公園整備の新規着手に伴うワークショップの実施。
- ・NPO 等との連携によるまちづくり組織の活動支援と那覇市まちづくりアドバイザー制度の利用促進。

【SDGs への対応】

3) 民間住宅市場の有効利用及び活性化

㊫家賃債務保証制度の有効活用

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(沖縄県居住支援協議会)

【概要】

高齢者、障がい者、子育て世帯、ひとり親(母子・父子)世帯等の民間賃貸住宅への入居が円滑に行えるよう、また民間賃貸住宅オーナーの不安解消につながるよう、制度の有効活用を図ります。

【実施策案】

- ・家賃債務保証制度についての情報提供。

【SDGs への対応】

該当なし

㊬中古住宅、空き家等の流通促進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、(沖縄県居住支援協議会)

【概要】

中古住宅の需要が高まりはじめていることから、利用者が簡単に中古住宅を把握できる仕組みを構築し、安心して良質な中古住宅を取得することができるよう、相談や情報提供の体制づくりに努めます。また、増加する民間の空き家を有効的に活用できるよう、各種制度の普及啓発を図るとともに、活用に向けた仕組みづくりを検討します。

【実施策案】

- ・子育て世帯向け等の地域優良賃貸住宅制度の検討。
- ・住宅確保要配慮者向けの中古住宅等の情報の一元化の促進及びその活用に向けた仕組みづくりや制度説明会等の開催。
- ・空き家の利活用の促進。

【SDGs への対応】

該当なし

㊭老朽マンションの建替え及び適正管理の支援

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、建築指導課、(沖縄県マンション管理士会、沖縄県マンション管理組合連合会)

【概要】

多数の区分所有者が存在し、合意形成が難しいという課題がある老朽化マンションについて、耐震性等の安全性や質の向上を図るため、老朽マンションの建替え・改修が円滑に行

われるように建替組合の設立等の支援を継続します。

また、マンションストックやその敷地の有効活用を目的に、自主的な管理の適正化を促すため、関連団体等との連携を図り、適正な管理に関する情報提供等による支援を行います。

【実施策案】

- ・マンションの建替えについての相談対応・情報提供。
- ・マンション管理に関する相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適正な管理に関する情報提供。
- ・マンション管理関連団体等との連携による管理体制の再構築の促進。
- ・沖縄振興開発金融公庫の「住宅宅地債券（マンション修繕コース）」に関する情報提供。

【SDGs への対応】

該当なし

4) まちなか居住の推進

③まちなか居住推進策の検討・取組促進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、市営住宅課（なはまち振興課、都市計画課、企画調整課、まちづくり協働推進課）

【概要】

活力ある市街地づくりを図るため、特に少子高齢化の著しい中心市街地へのまちなか居住を促進するための方策を検討し、実現可能な取組みの実施を支援します。



【実施策案】

- ・地域優良賃貸住宅制度や空き家活用等、具体的なまちなか居住推進策の検討。
- ・市営住宅の管理戸数の範囲内での借上げまたは買取り市営住宅の効果、課題の検討。
- ・まちなか居住に資する NPO 法人等への活動支援手法の検討。
- ・立地適正化計画や中心市街地活性化に係る支援措置等の適用可能性の検討。
- ・まちなかの賑わい創出に資する店舗併用共同住宅（低層階店舗・上階住宅）等の住宅整備への支援策の検討。
- ・民間事業者による都市型住宅整備や共同化の誘導。

【SDGs への対応】

該当なし

基本目標 4 亜熱帯の自然環境等に配慮した、安全・安心な住宅・住環境の形成

1) 人にやさしい安全・安心な住まいづくり

㊸ユニバーサルデザイン等の普及・啓発

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、建築工事課、福祉政策課、建築指導課（道路建設課、道路管理課、花とみどり課、公園管理課）

【概要】

誰にでも利用しやすい住宅・住環境の形成を図るために、ユニバーサルデザインの普及・啓発を図ります。また、住宅のバリアフリー化が推進されるよう、市営住宅での整備及び民間住宅の誘導等を図るとともに、住環境に関わる道路や公園、公的建築物等についても、ユニバーサルデザインに基づく整備、改善箇所の点検及び改修を進めます。



【実施策案】

- ・市営住宅建替えにおいては原則として、すべての住戸のバリアフリー化。
- ・セミナー等のソフト事業による心のバリアフリーの啓発。
- ・「福祉のまちづくり条例」の周知を図るとともに、市ホームページ等によるユニバーサルデザインに関する情報の提供。
- ・公共施設のバリアフリー化の推進。

【SDGs への対応】



㊹防犯性の高い住宅・住環境づくりの推進

【主管課(関連部署または機関等)】

市民生活安全課、まちなみ整備課、（建築工事課）

【概要】

安全・安心な住まいづくりを促進するために、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで住宅及び住宅地の防犯性の向上を図ります。



【実施策案】

- ・市ホームページ等による住宅の防犯に関する情報の提供。

- ・市営住宅の建替え等における防犯に配慮した整備の実施。
- ・地域の安全確保に向け自治会等が管理する保安灯の設置・維持管理に対する支援。
- ・自治会等の地域が主体となって実施する自主防犯パトロールへの支援。
- ・密集市街地の改善といった基盤整備の推進。

【SDGs への対応】



②6 地域のコミュニティの支援

【主管課(関連部署または機関等)】

まちづくり協働推進課

【概要】

地域の課題解決に向けた地域主体の活動や取組みを促進するために、自治会や校区まちづくり協議会等の地域コミュニティの形成・充実・強化を支援します。



【実施策案】

- ・自治会等の地域コミュニティの活性化を目的とした活動への支援
- ・校区まちづくり協議会の設立や活動への支援。

【SDGs への対応】



2) 災害に強い住環境の整備

②7 防火・耐震化等の促進

【主管課(関連部署または機関等)】

建築指導課、市営住宅課、まちなみ整備課、防災危機管理課、消防局予防課

【概要】

災害を可能な限り抑制できるよう、民間住宅及び市営住宅での防火・耐震化等を促進し、住宅における防災対策の取組みの強化を図ります。

【実施策案】

- ・住宅の防火・耐震性能の向上に関する市民への周知。

- ・民間建築物耐震化促進事業の利用促進に向けた周知。
- ・既存市営住宅における耐震改修事業の計画的な実施。
- ・ブロック塀等の危険性除去への誘導。
- ・住宅用火災警報器の設置対策(未設置、交換(使用期限)に関する広報等)の推進。



【SDGs への対応】



⑳災害時の住まいの確保

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、防災危機管理課（市営住宅課、建築工事課）

【概要】

災害時の被害を最小限に抑えるため、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで安全性の確保に取組み、災害に強い住環境の整備を図ります。

【実施策案】

- ・災害時における賃貸住宅の活用に向けた民間事業者等との協定締結の促進。
- ・災害時における民間賃貸住宅の借上げ等による住宅確保の手法検討。
- ・ハザードマップの積極的な情報提供。
- ・防災講話や訓練の実施による地域防災力の向上。
- ・災害時に想定される住宅必要量に基づく、「災害時住宅供給促進計画」の策定。
- ・市内の公園、公有地、その他民間未利用地等に関する「オープンスペース台帳」を作成し災害時における仮設住宅建設候補地の検討。

【SDGs への対応】



3) 密集住宅市街地の早期改善

⑳密集住宅市街地の改善策の推進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、都市計画課、建築指導課、防災危機管理課、道路管理課、道路建設課

【概要】

老朽住宅等が密集する市街地の改善を図るため、無電柱化等の住環境整備関連の各種事業の導入を推進します。



【実施策案】

- ・密集住宅市街地の改善に向け、住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業、街並み環境整備事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、避難通路の確保等の各種事業の導入の検討。

【SDGs への対応】



㉑狭あい道路整備事業の推進

【主管課(関連部署または機関等)】

建築指導課、(道路管理課)

【概要】

災害の未然防止を図るため、狭あい道路（建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道で特定行政庁が指定した道路をいう。）の拡幅整備を促進し、適切な道路幅員の確保を図り、緊急車両の通行や快適な歩行空間の創出等の住宅環境の改善を進めます。

【実施策案】

- ・市内全域の狭あい道路の位置、後退線等を明確化するため、後退線の標識、中心線鉤及び後退線表示板を交付し、現場への表示を徹底するとともに、助成事業を活用して拡幅整備への支援を図る。
- ・公共性があり地域住民の協力（用地の無償譲渡等）が得られる道路の市道認定に向けた検討。

【SDGs への対応】



基本目標 5 風土や歴史文化、地球環境を大切にしたい暮らしの継承・発展

1) 歴史文化資源の活用

① 景観資源の保全・活用

【主管課(関連部署または機関等)】

都市計画課

【概要】

自然や歴史風土等の那覇らしさを保持する上で重要なものを景観資源等として指定し、保全・活用に努めます。



【実施策案】

- ・ 条例に基づく都市景観資源の指定及び景観法に基づく景観重要建造物・樹木の指定の推進。
- ・ 民間管理の景観資源の保全・活用にに向けた助成制度の検討及び支援。

【SDGs への対応】

該当なし

② 景観形成に向けた土地利用や屋外広告物等の規制・誘導

【主管課(関連部署または機関等)】

都市計画課

【概要】

景観に影響を与える一定規模以上の建築行為等に対し、景観計画に定める景観形成基準の誘導・規制を図りつつ、都市景観形成地域においては、良好な景観の維持・向上に寄与する建築行為等に対する助成内容の拡充を検討します。また、新たな都市景観形成地域の指定及び当該地域における景観法に基づく景観地区の指定を検討します。



【実施策案】

- ・ 赤瓦、石垣整備に対する助成制度の周知、赤瓦の修繕助成等の助成内容の拡充検討。
- ・ 新たな都市景観形成地域の指定の検討及び景観法に基づく景観地区の指定の検討。
- ・ 那覇市屋外広告物条例・規則・ガイドラインに基づく、看板や広告塔等の住宅地の屋外広告物についての適正な指導・規制。
- ・ 計画的な住宅地景観づくりを進めるための、地区計画の指定、景観協定等の締結等の推進及びデザインマニュアルの活用。

【SDGs への対応】

該当なし

2) 環境への配慮

③緑化推進等による環境負荷の低減

【主管課(関連部署または機関等)】

環境政策課、建築工事課、環境保全課、都市計画課

【概要】

環境負荷の低減を図り、地球にやさしい住宅・住環境の創出に向け、建物緑化、敷地緑化、自然資源の活用を推進します。



【実施策案】

- ・市営住宅建替事業等での屋上・壁面緑化、雨水利用、太陽光発電等の環境に配慮した整備の推進。
- ・地球温暖化対策を促進するための建物緑化の推進。
- ・雨水井戸水等利用施設整備等の各種助成事業等を活用した自然資源活用の推進。
- ・太陽光発電システム、太陽熱利用システム等の普及促進。

【SDGs への対応】



④住宅の省エネ性能・長寿命化の推進

【主管課(関連部署または機関等)】

まちなみ整備課、建築指導課、環境政策課、建築工事課

【概要】

地球温暖化防止を促進するため、環境負荷の少ない環境共生型モデル住宅の検討、気候風土に適した亜熱帯型省エネ住宅の普及を図ります。また、住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、住宅の長寿命化の普及に努めます。

【実施策案】

- ・住宅の省エネ性能の向上のため、市ホームページ等による住宅における省エネ手法の周知及び普及。
- ・省エネルギー機器や省エネルギー家電の普及推進
- ・低炭素建築物認定制度の周知及び利用促進。

- ・長期優良住宅制度の周知及び利用促進。
- ・躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物（スケルトンインフィル等）の普及促進。
- ・沖縄振興開発金融公庫と連携した、地域の実情を踏まえた沖縄独自の融資制度に関する情報提供。

【SDGs への対応】



③⑤建設廃棄物の抑制・リサイクルの推進

【主管課(関連部署または機関等)】

建築工事課、建築指導課、各公共事業課

【概要】

限りある資源の有効活用を図るため、住宅の建築・解体等により生じる廃棄物の削減及び適正処理を図ります。

【実施策案】

- ・住宅建設時・解体時に発生する建設廃棄物の排出抑制、廃材等のリサイクルの推進、再資源化材の活用等の普及・啓発。

【SDGs への対応】



（３）地域区分ごとの方向性

地域区分ごとの方向性については、各地域の現況や市民意向調査による要望、都市計画マスタープランの地域将来像（住生活部分の抜粋）を整理し、住宅及び住環境の主な方針として示しています。

また、地域区分ごとの特性を踏まえ、展開する具体施策の実施優先度を設定しました。実施優先度の考え方については以下のとおりです。

【実施優先度の区分】

実施優先度については、次のとおり４区分としました。

- ：特に優先的に実施または検討すべき施策
- ◎：優先的に実施または検討すべき施策
- ：実施または検討する施策
- －：対象外

【実施優先度設定の視点】

計画期間において実施する必要性が高い施策を明らかにするため、基本目標ごとの視点により優先度を設定しました。

基本目標 1：年少人口割合の低い地域、子育て関連施設が少ない地域等

基本目標 2：高齢人口割合の高い地域等

基本目標 3：老朽木造建築物の多い地域、空き家の多い地域、共同住宅の多い地域、情報発信及び市民協働は全域的等

基本目標 4：老朽木造建築物の多い地域、津波浸水被害のリスクが高い地域、校区まちづくり協議会が少ない地域、密集住宅市街地の地域、狭あい道路の多い地域等、ユニバーサルデザイン普及・啓発及び防犯・防災の向上は全域的等

基本目標 5：都市景観形成地域（検討地域も含む）、緑や歴史環境が残る地域、省エネ性能・長寿命化等は全域的等

【地域区分ごとに展開される具体施策】 具体施策の実施優先度（●：高 ◎：中 ○：低 -：対象外）

基本目標	具体施策	細項目	那覇新港 周辺地域
【基本目標 1】 若年世帯・子育て 世帯の夢を育む住 生活の実現	1)若年世帯・子育て世帯 の居住支援	①若年世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた支援・流通促進	●
		②子育てを助け合う三世代同居・近居の促進	●
	2)子育てしたくなる住環 境の整備	③安心して子育てができるまちづくり	●
		④市営住宅建替えに伴う子育て世帯に対応した住環境の整備	-
【基本目標 2】 高齢者や住宅確保 要配慮者等の居住 の安定の確保	1)新たな住宅セーフティ ネット制度利用の促進	⑤住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進	●
		⑥住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援	◎
	2)高齢者の居住安定の 確保	⑦高齢者に対応した住宅の整備・拡充	◎
		⑧サービス付き高齢者向け住宅の普及および安定的な質の確保	◎
		⑨高齢期に適した住まい方に関する意識啓発	◎
	3)真に住宅に困窮する世 帯等の居住安定の確 保	⑩市営住宅の入居適正化	-
		⑪住宅確保要配慮者等の居住支援	◎
	4)障がいのある方への居 住安定の確保	⑫障がいのある方に対応した住宅の整備・拡充・賃貸住宅の普及	●
		⑬居住サポート事業の推進	●
		⑭障がいのある方のグループホームの確保	◎
【基本目標 3】 多様な居住ニーズを 支える良質な住ま いづくり	1)総合的な住宅情報の 提供	⑮総合住宅相談・情報提供体制の確保	●
		⑯住替え需要への対応	◎
	2)住宅及び住環境の質 の向上	⑰良質な住宅の確保、既存ストックの質の向上に向けた普及・啓発	◎
		⑱住みやすい魅力ある住環境づくりの推進	◎
		⑲市民との協働による住環境整備	●
	3)民間住宅市場の有効 利用及び活性化	⑳家賃債務保証制度の有効活用	●
		㉑中古住宅、空き家等の流通促進	◎
		㉒老朽マンションの建替え及び適正管理の支援	●
	4)まちなか居住の推進	㉓まちなか居住推進策の検討・取組促進	-
	【基本目標 4】 亜熱帯の自然環境 等に配慮した、安 全・安心な住宅・住 環境の形成	1)人にやさしい安全・安 心な住まいづくり	㉔ユニバーサルデザイン等の普及・啓発
㉕防犯性の高い住宅・住環境づくりの推進			●
㉖地域のコミュニティの支援			◎
2)災害に強い住環境の 整備		㉗防火・耐震化等の促進	●
		㉘災害時の住まいの確保	●
3)密集住宅市街地の早 期改善		㉙密集住宅市街地の改善策の推進	◎
	㉚狭あい道路整備事業の推進	◎	
【基本目標 5】 風土や歴史文化、 地球環境を大切に した暮らしの継承・発 展	1)歴史文化資源の活用	㉛景観資源の保全・活用	◎
		㉜景観形成に向けた土地利用や屋外広告物等の規制・誘導	◎
	2)環境への配慮	㉝緑化推進等による環境負荷の低減	●
		㉞住宅の省エネ性能・長寿命化の推進	◎
		㉟建設廃棄物の抑制・リサイクルの推進	●

【主管課の名称】

ま整：まちなみ整備課、建工：建築工事課、市住：市営住宅課、建指：建築指導課、防危：防災危機管理課、
消予：消防局予防課、都計：都市計画課、道建：道路建設課、道管：道路管理課、花み：花とみどり課、公管：公園管理課

那覇北 地域	首里北 地域	首里 地域	真和志 地域	那覇中央 地域	那覇西 地域	小祿 地域	主管課
◎	◎	●	◎	●	●	◎	ま整、市住
◎	◎	●	◎	●	●	◎	ま整
◎	◎	●	◎	●	●	◎	こ教、保管、子応
●	●	—	◎	●	●	◎	市住
●	●	●	●	●	●	●	ま整
◎	◎	●	●	●	●	◎	ま整
◎	◎	●	●	●	●	◎	建工、ちゃ
◎	◎	●	●	●	●	◎	ま整、ちゃ
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	ま整、保護、市営
◎	●	—	●	●	●	◎	市住
◎	●	●	●	●	●	◎	ま整、保管
●	●	●	●	●	●	●	建工、障福、ま整
●	●	●	●	●	●	●	障福
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	障福
●	●	●	●	●	●	●	ま整
◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	ま整
○	◎	◎	●	●	◎	●	ま整、建指
○	●	●	●	●	◎	◎	都計、道建、建指、ま整、道管
●	●	●	●	●	●	●	公管、道管、花み、都計、建指
●	●	●	●	●	●	●	ま整
○	◎	◎	●	◎	◎	●	ま整
○	◎	●	●	●	◎	◎	ま整、建指
—	—	—	—	●	—	—	ま整、市住
◎	●	●	●	●	●	●	ま整、建工、福祉、建指
◎	●	●	●	●	●	●	市生、ま整
●	●	◎	●	●	◎	●	ま協
○	●	●	●	●	●	●	建指、市住、ま整、防危、消予
◎	◎	◎	◎	◎	●	◎	ま整、防危
○	◎	◎	●	●	○	●	ま整、都計、建指、防危、道管、道建
◎	●	●	●	●	◎	◎	建指
◎	◎	●	◎	●	◎	◎	都計
◎	◎	●	◎	●	◎	◎	都計
◎	◎	◎	●	●	◎	◎	環政、建工、環保、都計
◎	●	●	●	●	●	●	ま整、建指、環政、建工
◎	●	●	●	●	●	●	建工、建指、各公共事業課

【主管課の名称】

ま協：まちづくり協働推進課、市生：市民生活安全課、環政：環境政策課、環保：環境保全課、福祉：福祉政策課、障福：障がい福祉課、ちゃ：ちゃーがんじゅう課、保管：保護管理課、保護：保護課、子応：子育て応援課、こ教：こども教育保育課

1) 那覇新港周辺地域 ～那覇新港周辺の住宅地～

【地域の現況】

- ・本地域は市北西部に位置し、天久の台地と港湾の埋立地域によって形成されています。
- ・天久緑地は良好な自然緑地を形成し、安謝川や坂中樋川、港湾等の水辺空間は都市にうるおいを創出しています。
- ・港湾周辺の地域では低層戸建て住宅や中層の共同住宅が混在し、天久緑地の東側エリアでは中高層の集合住宅が多数立地しています。
- ・狭あい道路や行き止まり道路が残存し、海拔の低い土地も多く、津波浸水リスクが高まっています。

表 3-1 那覇新港周辺地域の概要

		那覇新港周辺地域	那覇市全体	出典等
①面積		260.0ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	12,154 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	5,413 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.2 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	1,450 人(11.9%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	2,315 人(19.0%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	1 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	6 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
	都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	45.0%	38.5%
⑩専用住宅		1,427 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
⑪共同住宅		559 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
⑫都市公園数		9 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
⑬地域包括支援センター数		1 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）		6 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
景観	⑮老朽木造建築物(60年以上)	43 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査
	⑯都市景観形成地域	—	3 箇所	那覇市都市計画課（2019年12月現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	3 件	68 件	那覇市都市計画課(2019年12月現在)
公共施設	⑱市営住宅数	—	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	2 箇所	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	1 校（小1,中0）	53 校（小36,中17）	H30 那覇市統計書



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「住宅の確保が難しい世帯への居住安定の確保」(33.3%)、「子育て世帯への住宅取得支援(家賃補助や取得一時金、引越し費用補助等)」(33.3%)、「保証人がいない世帯の家賃を保証する制度の普及」(25.0%)、「福祉施策と連携した住宅の整備や居住サポート」(25.0%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・小学校区を中心としたコミュニティづくりにより、一体感のある暮らしのエリアの安全で快適な生活環境の形成を進めます。
- ・市の中心部や隣接する那覇新都心地区等の市街地と、緑あふれる天久の台地や魅力的な水辺の空間を有機的に結びながら、活気のあるウォーターフロントのまちづくりを推進します。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・都市型住宅地の形成
- ・災害に強い住環境の整備

2) 那覇北地域 ～那覇新都心を中心とする新市街地～

【地域の現況】

- ・本地域は市北部に位置し、なだらかな高台を中心に安謝川沿いの低地と、東側の真嘉比川を抱く丘陵地から形成されています。
- ・広域的に商業施設、業務施設、文化芸術施設、公園等が整備され、教育環境や生活利便性の高さから、子育て世代にも人気のエリアとなっています。
- ・大規模なマンションから戸建て住宅まで、多くの住宅が立地し、地区中央部（新都心地区、真嘉比・古島地区）では地区計画により良好な住環境が形成されています。
- ・地区南部（字安里）では、基盤整備が十分でない地域があり、狭隘な道路もあります。
- ・モノレール駅が2箇所あり、地域内を循環する路線バスも確保されています。

表 3-2 那覇北地域の概要

		那覇北地域	那覇市全体	出典等
①面積		447.3ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	47,354 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	20,460 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.3 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	9,252 人(19.5%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	7,860 人(16.6%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	1 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	17 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
	都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	45.6%	38.5%
⑩専用住宅		3,178 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
⑪共同住宅		1,847 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
⑫都市公園数		29 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
⑬地域包括支援センター数		4 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）		45 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
⑮老朽木造建築物(60年以上)	91 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	—	3 箇所	那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	9 件	68 件	那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	4 箇所	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	2 箇所	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	8 校（小6、中2）	53 校（小36、中17）	H30 那覇市統計書



施設・緑・景観・交流スポット

● 公立・私立保育所	■ 公園・緑地	○ 歴史文化スポット	○ コミュニティスポット
● 地域型保育	■ 自然緑地	○ 自然・レクリエーションスポット	○ 交通交流スポット
● 私立認定こども園	■ 基盤改善地区（面的改良型）		
● 公立・公私連携認定こども園	■ 都市景観形成地域		
★ 地域包括支援センター			

【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「住宅リフォーム助成制度の導入」(35.0%)、「福祉施策と連携した住宅の整備や居住サポート」(30.0%)、「緑化や雨水、太陽光を活用した環境共生の住宅づくりへの支援」(25.0%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・副次拠点や周辺エリアでは、緑豊かなゆとりある居住環境の形成を図り、戸建て住宅から高層住宅まで多様な住居タイプが選択できる職住遊のバランスの取れた利便性の高いまちづくりを進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・環境と共生した都市型の住宅及び住環境の形成
- ・市民参画や地域連携による良好な住環境の形成

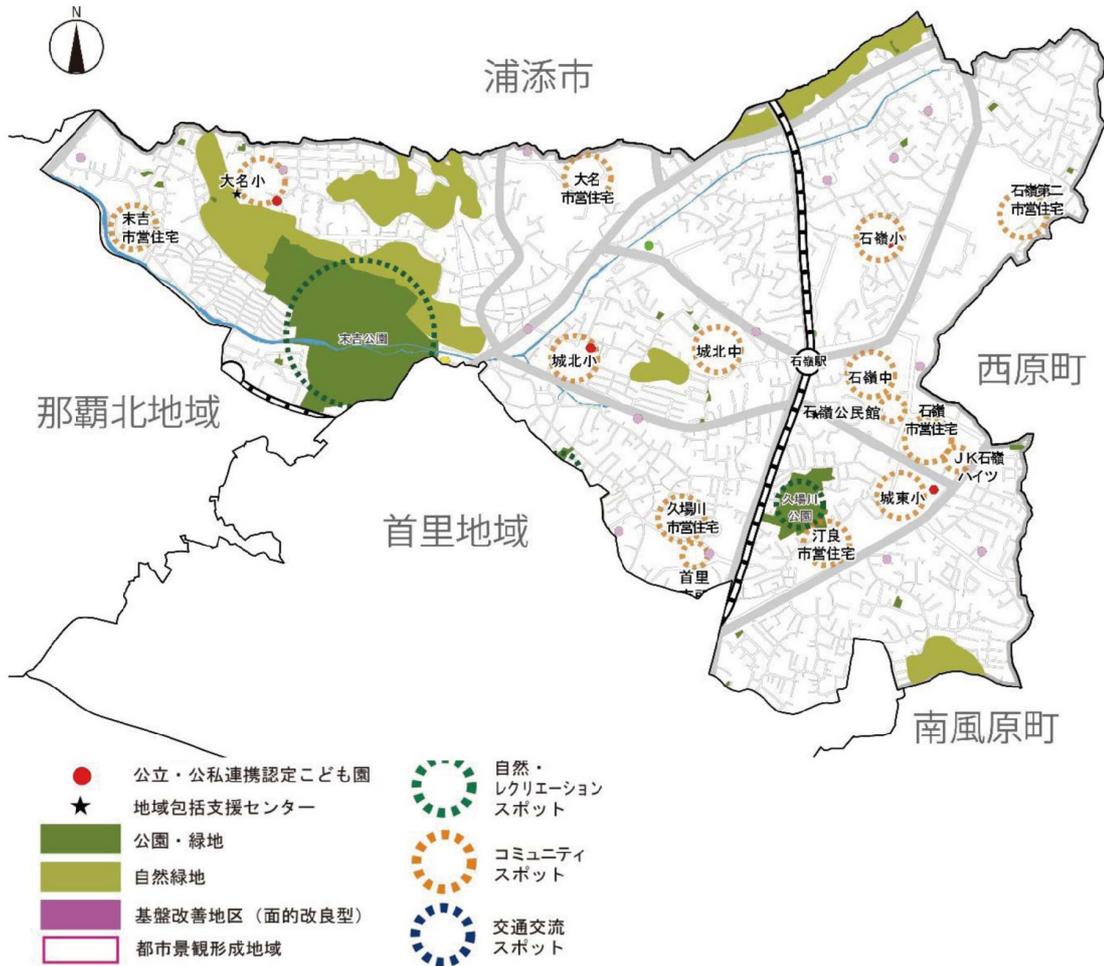
3) 首里北地域 ～首里の北側で急激に広がった住宅地～

【地域の現況】

- ・本地域は、市北東部に位置し、ほぼ全域が高台にあり、地域西部（末吉）は昔ながらの集落が残る低層戸建住宅地となっており、地域東部は低層住宅と市営住宅等の大規模な団地群が集積する郊外住宅地を形成しています。
- ・風致地区に指定されている末吉公園は、さまざまな生物が生息する貴重な自然環境であり、首里城公園から続く緑の稜線を形成する緑地となっています。
- ・小規模な宅地開発やスプロール化による市街化が進んでおり、道路や公園等の基盤整備が十分でないエリアが多い地域です。
- ・地域東北部（石嶺一帯）は福祉施設や医療機関が集積し、福祉のまちとしてイメージが形成されています。

表 3-3 首里北地域の概要

		首里北地域	那覇市全体	出典等
①面積		364.7ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	37,776 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	13,889 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.7 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	9,252 人(19.5%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	7,860 人(16.6%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	3 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	24 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
	都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	53.8%	38.5%
⑩専用住宅		5,794 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
⑪共同住宅		1,024 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
⑫都市公園数		19 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
⑬地域包括支援センター数		2 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）		24 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
⑮老朽木造建築物(60年以上)		10 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査
景観	⑯都市景観形成地域	-	3 箇所	那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	3 件	68 件	那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	6 箇所	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	-	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	6 校（小4、中2）	53 校（小36、中17）	H30 那覇市統計書



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「民間の中古住宅や空家などを有効活用した住宅の供給」(37.2%)、「住宅の耐震診断・耐震改修への支援」(30.2%)、「福祉施策と連携した住宅の整備や居住サポート」(27.9%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・駅周辺での地域拠点の形成や歩行者・自転車の利用環境の整備を進めることで、身近な生活環境の向上を図り、豊かなみどりに歴史と暮らしが溶け込んだ良好な住宅地の形成を進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・緑や歴史・文化を活かした住宅及び住環境の形成
- ・福祉関係機関と連携した住宅施策の充実
- ・空き家の有効活用
- ・地域コミュニティの維持・活性化

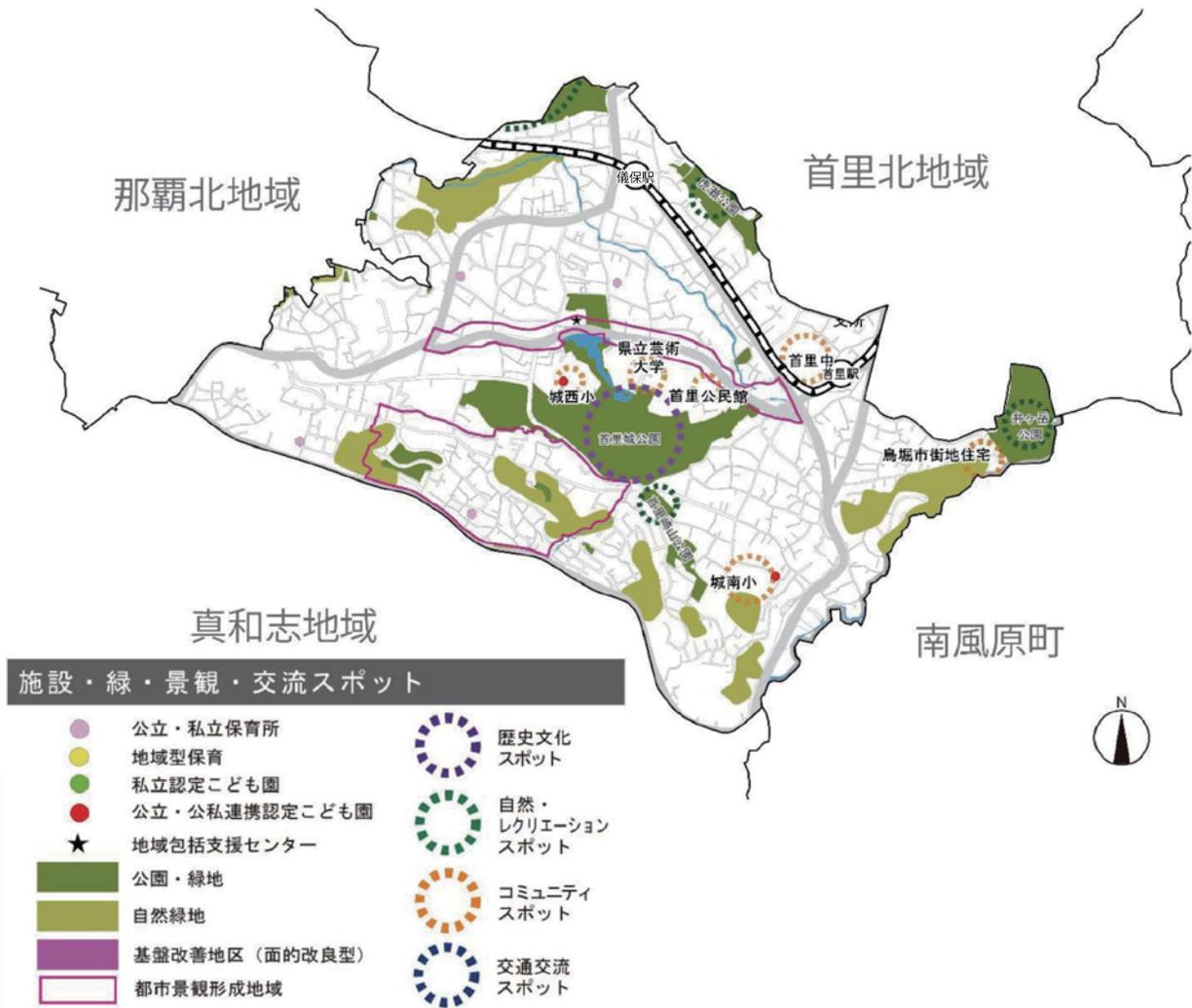
4) 首里地域 ～首里城を中心とした歴史・文化の薫る地域～

【地域の現況】

- ・本地域は、市東部の眺望の良い高台に位置し、起伏の激しい地形をなしており、斜面緑地は市の骨格的景観緑地となっています。
- ・地域中央部は、首里城を中心として多くの文化遺産が現存し、本県を代表する歴史・文化の拠点であるとともに、多くの観光客が集まる観光拠点ともなっています。
- ・本地域は、約5割が住宅用地であり、特に低層の戸建て住宅の割合が高い地域です。
- ・歴史的街並みと高層マンション等が混在し、狭隘道路も多くなっています。

表 3-4 首里地域の概要

		首里地域	那覇市全体	出典等
①面積		251.3ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	18,157 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	7,231 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.5 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	2,488 人(13.7%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	4,361 人(24.0%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	2 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	17 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	49.9%	38.5%	H29 都市計画基礎調査
	⑩専用住宅	3,576 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
	⑪共同住宅	4,145 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
	⑫都市公園数	13 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
	⑬地域包括支援センター数	1 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
	⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）	12 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
⑮老朽木造建築物(60年以上)	86 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	2 箇所	3 箇所	那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	8 件	68 件	那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数（戸数）	-	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数（戸数）	1 箇所	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	3 校（小2、中1）	53 校（小36、中17）	H30 那覇市統計書



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「民間の中古住宅や空家などを有効活用した住宅の供給」(34.2%)、「子育て世帯への住宅取得支援(家賃補助や取得一時金、引越し費用補助等)」(31.6%)、「住宅リフォーム助成制度の導入」(28.9%)、「住宅の確保が難しい世帯への居住安定の確保」(28.9%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・首里らしい趣と落ち着きのある住環境の形成を図るとともに、観光拠点のにぎわいを地域全体へ誘導することで、回遊性のある魅力的な歴史と文化の薫る首里のまちづくりを進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・緑や歴史・文化を活かした住宅及び住環境の形成
- ・首里城周辺の景観に配慮した良好な住宅及び住環境の形成

5) 真和志地域 ～戦後急激に広がった住宅地～

【地域の現況】

- ・本地域は、市東部に位置し、地域の南側を流れる国場川流域は平地ですが、他の地域はほとんどが起伏にとんだ丘陵台地となっています。
- ・地域中央部（識名、上間、真地）は昔ながらの集落が残る低層住宅地となっており、地域西部は基盤整備が十分でないままに密集住宅地が形成されています。地域全体として都市基盤の整備が遅れています。
- ・起伏にとんだ地形により道路整備も十分に進んでいないことから、公共交通の空白地が残っています。
- ・地域西南部に中央公民館、図書館等が集中しているほか、沖縄大学や県立看護大等の教育施設も立地しています。

表 3-5 真和志地域の概要

		真和志地域	那覇市全体	出典等
①面積		808.0ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	90,550 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	38,418 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.4 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	13,286 人(14.7%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	18,725 人(20.7%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	2 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	42 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
	都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	47.2%	38.5%
⑩専用住宅		10,883 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
⑪共同住宅		3,320 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
⑫都市公園数		30 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
⑬地域包括支援センター数		4 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）		55 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
⑮老朽木造建築物(60年以上)	662 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	—	3 箇所	那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	12 件	68 件	那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	3 箇所	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	9 箇所	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	15 校（小 9、中 6）	53 校（小 36、中 17）	H30 那覇市統計書

施設・緑・景観・交流スポット

- 公立・私立保育所
- 地域型保育
- 私立認定こども園
- 公立・公私連携認定こども園
- ★ 地域包括支援センター
- 公園・緑地
- 自然緑地
- 基盤改善地区（面的改良型）
- 都市景観形成地域
- 歴史文化スポット
- 自然・レクリエーションスポット
- コミュニティスポット
- 交通交流スポット



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「保証人がいない世帯の家賃を保証する制度の普及」(27.5%)、「住宅リフォーム助成制度の導入」(27.5%)、「住宅の確保が難しい世帯への居住安定の確保」(27.5%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・新しい公共交通と連携した身近な生活サービス施設が集積・充実する地域拠点の形成を図り、魅力的な沿道の土地利用を推進することにより、中心拠点から連続する快適で緑ゆたかな住宅地の形成を進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・緑や歴史・文化を活かした住宅及び住環境の形成
- ・密集住宅市街地の早期改善
- ・空き家の有効活用
- ・地域コミュニティの維持・活性化

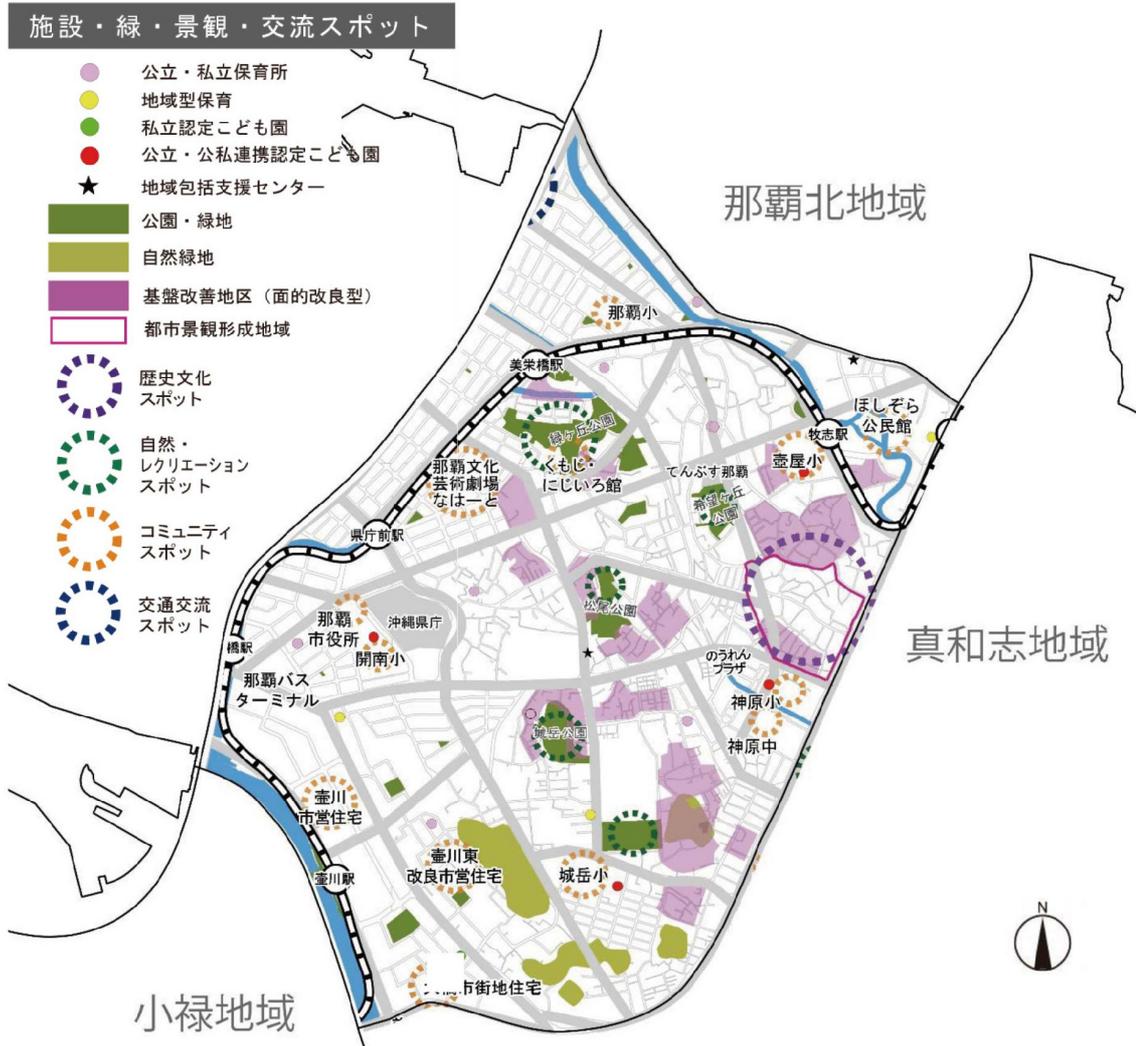
6) 那覇中央地域 ～商業・業務施設が集積する中心市街地～

【地域の現況】

- ・本地域は、市中央部に位置し、地域西部にはかつて浮島であった那覇との間を含めた平坦な地域が広がっており、地域中央部は高台となっています。
- ・地域中央部（松尾・牧志周辺）の商業地域と、地域西部（久茂地・泉崎一体）の業務地域が本県の中心的な役割を担っており、国際通りは商業・観光の拠点となっています。
- ・地域中央部の国際通りの背後地等は基盤整備が十分に進んでおらず、商業施設と住居が混在した密集市街地が形成されています。
- ・地域東部の壺屋地区は、都市景観形成地域に指定されており、歴史的・伝統的な景観形成が図られています。
- ・本地域には都市モノレール駅が6駅あり、バスターミナルを中心に100本/日以上走るバス路線が地域を囲っており、交通利便性の高い地域となっています。

表 3-6 那覇中央地域の概要

	那覇中央地域	那覇市全体	出典等
①面積	332.7ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	33,822 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	16,956 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.0 人/世帯	2.4 人/世帯 上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	3,813 人(11.3%)	49,811 人 (15.6%) H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	7,954 人(23.5%)	63,513 人(19.9%) H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	1 小学校区	14 小学校区 那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	15 団体	155 団体 那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	46.5%	38.5% H29 都市計画基礎調査
	⑩専用住宅	3,932 棟	36,280 棟 H29 都市計画基礎調査
	⑪共同住宅	1,374 棟	11,482 棟 H29 都市計画基礎調査
	⑫都市公園数	20 箇所	184 箇所 H30 那覇市統計書
	⑬地域包括支援センター数	2 箇所	18 箇所 地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）	25 箇所	233 箇所 H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）	
⑮老朽木造建築物(60年以上)	750 棟	1,808 棟 H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	1 箇所	3 箇所 那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	17 件	68 件 那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	2 箇所	19 箇所 H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	1 箇所	19 箇所 H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	6 校（小5、中1）	53 校（小36、中17） H30 那覇市統計書



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「住宅リフォーム助成制度の導入」(32.6%)、「住宅の確保が難しい世帯への居住安定の確保」(28.3%)、「保証人がいない世帯の家賃を保証する制度の普及」(26.1%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・利便性の高い居心地の良いエリアづくりとあわせた住宅の中高層化の誘導により、快適な都市型住宅の形成とまちなか居住を進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・まちなか居住の推進
- ・壺屋の歴史環境を活かした住宅及び住環境の形成
- ・密集住宅市街地の改善による都市型住宅地の形成
- ・空き家の有効活用
- ・地域コミュニティの維持・活性化

7) 那覇西地域 ～海岸、港等の水辺空間の西海岸地域～

【地域の現況】

- ・本地域は、市西部に位置し、海浜部の埋め立てにより海拔の低い平坦な地形となっており、海岸線の一部に自然の地形が残るほか、人工ビーチや公園も整備されています。
- ・地域西部の海岸沿岸周辺は港湾関連施設等の非住居系用途が立地しています。
- ・地域中央部から東部は、戦災復興土地地区画整理事業により基盤整備が十分に進んでおらず、住宅系の建物と商業系の建物（特に歓楽施設や宿泊施設）が混在しています。
- ・住居系については、共同住宅や商工業併用住宅が比較的多い地域です。
- ・海拔の低い平坦地が広がっているため、津波浸水被害のリスクが高くなっています。

表 3-7 那覇西地域の概要

		那覇西地域	那覇市全体	出典等
①面積		220.4ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	18,619 人	319,435 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	9,578 世帯	135,532 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	1.9 人/世帯	2.4 人/世帯	上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	2,112 人(11.3%)	49,811 人 (15.6%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	3,900 人(20.9%)	63,513 人(19.9%)	H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	2 小学校区	14 小学校区	那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	12 団体	155 団体	那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	39.5%	38.5%	H29 都市計画基礎調査
	⑩専用住宅	1,875 棟	36,280 棟	H29 都市計画基礎調査
	⑪共同住宅	819 棟	11,482 棟	H29 都市計画基礎調査
	⑫都市公園数	20 箇所	184 箇所	H30 那覇市統計書
	⑬地域包括支援センター数	1 箇所	18 箇所	地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）	14 箇所	233 箇所	H30 那覇市子育て応援ガイド ごとみらい課資料（2018年9月確認）	
⑮老朽木造建築物(60年以上)	103 棟	1,808 棟	H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	-	3 箇所	那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	9 件	68 件	那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	2 箇所	19 箇所	H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	1 箇所	19 箇所	H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	4 校（小2、中2）	53 校（小36、中17）	H30 那覇市統計書

施設・緑・景観・交流スポット

- 公立・私立保育所
- 地域型保育
- 私立認定こども園
- 公立・公私連携認定こども園
- ★ 地域包括支援センター
- 公園・緑地
- 自然緑地
- 基盤改善地区（面的改良型）
- 都市景観形成地域
- 歴史文化スポット
- 自然・レクリエーションスポット
- コミュニティスポット
- 交通交流スポット



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「保証人がいない世帯の家賃を保証する制度の普及」(44.4%)、「住宅リフォーム助成制度の導入」(38.9%)、「住宅の耐震診断・耐震改修への支援」(33.3%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・海浜部までの快適で魅力的な歩行空間の創出や公共交通の利便性の向上を図り、中心部に隣接する立地条件を活かした多彩な都市機能が集積・充実する都市型リゾート地区の形成を推進します。
- ・海に親しめる安全安心でゆとりある住宅地の形成を図ります。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・海辺環境を活かした住宅及び住環境の向上
- ・都市型住宅地の形成
- ・災害に強い住環境の整備

8) 小禄地域 ～軍用跡地の新市街地を中心にした住宅地～

【地域の現況】

- ・本地域は、市の南西部に位置し、ほとんどが台地であり、斜面緑地に縁取られています。が、地域東部の奥武山公園や漫湖周辺の区域等は海拔の低い平坦な地形も広がっています。
- ・中心市街地と空港に近い好立地条件で、商業・業務が集積する拠点であり、国道・県道の沿道やモノレール駅を中心として商業施設が集積しています。
- ・昔ながらの集落と個別開発の住宅地、そして区画整理事業による住宅地が混在する地域となっており、本市のベットタウンとして発展しています。
- ・地域北部や南部では基盤整備が十分でない地域が残っており、狭隘な道路もあります。

表 3-8 小禄地域の概要

	小禄地域	那覇市全体	出典等
①面積	542.5ha	3,998.2ha	H29 全国都道府県市区町村別面積調査
人口・コミュニティ	②人口	59,044 人	H27 国勢調査（調査区集計）
	③世帯数	23,435 世帯	H27 国勢調査（調査区集計）
	④世帯人員	2.5 人/世帯	2.4 人/世帯 上記②÷③
	⑤年少人口（割合）	10,892 人(18.4%)	49,811 人 (15.6%) H27 国勢調査（小地域集計）
	⑥高齢人口（割合）	9,403 人(15.9%)	63,513 人(19.9%) H27 国勢調査（小地域集計）
	⑦校区まちづくり協議会数	2 小学校区	14 小学校区 那覇市資料（2019年12月現在）設立準備会も含む
	⑧自治会数	22 団体	155 団体 那覇市自治会一覧（2019年12月現在）
	都市環境・福祉・防災	⑨宅地占有率	47.9%
⑩専用住宅		5,599 棟	36,280 棟 H29 都市計画基礎調査
⑪共同住宅		1,961 棟	11,482 棟 H29 都市計画基礎調査
⑫都市公園数		44 箇所	184 箇所 H30 那覇市統計書
⑬地域包括支援センター数		3 箇所	18 箇所 地域包括支援センター及び町別担当地域一覧表(2019年2月現在)
⑭子育て関連施設数（保育所、認可保育園、認可外保育園、幼稚園、認定こども園の総数）		51 箇所	233 箇所 H30 那覇市子育て応援ガイド こどもみらい課資料（2018年9月確認）
⑮老朽木造建築物(60年以上)	62 棟	1,808 棟 H29 都市計画基礎調査	
景観	⑯都市景観形成地域	—	3 箇所 那覇市都市計画課（2018年現在）
	⑰都市景観資源指定物件数	6 件	68 件 那覇の都市景観資源指定物件
公共施設	⑱市営住宅数	3 箇所	19 箇所 H30 那覇市統計書
	⑲公的住宅数	1 箇所	19 箇所 H31 沖縄県土木建築部住宅課資料
	⑳学校施設数（小・中学校数）	10 校（小7、中3）	53 校（小36、中17） H30 那覇市統計書



【市民ニーズ】(市民アンケートより、市の住宅政策に対する要望の上位)

- ・「住宅の確保が難しい世帯への居住安定の確保」(28.0%)、「保証人がいない世帯の家賃を保証する制度の普及」(25.3%)、「民間の中古住宅や空家などを有効活用した住宅の供給」(24.0%)、「障がいの有無、年齢などにかかわらず、すべての人にとって使いやすいユニバーサルデザインによる住宅づくりの普及」(24.0%)の順です。

【地域の将来像】(那覇市都市計画マスタープランより一部引用)

- ・中心部・空港・南部地域へ近接している立地の特性を活かした利便性の高い住宅地づくりを進め、良好な景観の形成や緑化の推進等による、成熟したうるおいと憩いの住環境の形成を進めます。

【住宅及び住環境の主な方針】

- ・環境と共生した都市型の住宅及び住環境の形成
- ・密集住宅市街地の早期改善
- ・地域コミュニティの維持・活性化

（４）市営住宅の管理戸数

本市における人口や世帯の動向から、高齢者や障がい者等の支援が必要な市民は今後増加していくことが考えられることから、住宅セーフティネットの要となる市営住宅を活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る必要があります。

一方で、本市では「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」において、今後の生産年齢人口減や高齢化の進行等を勘案し、将来的な財政負担の軽減、平準化を図るために施設更新の際には、市有建物全体としての床面積を縮小することを目標としており、新たな土地の取得や市営住宅の床面積の拡大、戸数の増加は困難な状況となっております。

また、本計画期間内においては、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こなす必要があります。

そのことから、本計画における市営住宅の管理戸数の目標については、現在進めている「那覇市市営住宅ストック総合活用計画」の管理戸数とします。

なお、住宅の確保に特に配慮が必要な方への対応や災害等による一時的な需要の増加に対しては、市営住宅の適正な管理運営による入居機会の拡大や、民間賃貸住宅活用等の対策について、継続して検討することとします。



計画的な建替え・修繕を実施



(5) 成果指標

基本目標については、定量的な評価が可能な成果指標を設けて、管理していきます。

また、基本目標ごとに掲げた具体施策の評価については、次章にて示している PDCA サイクルによる進捗管理のもと、点検・評価等を行い、計画の着実な実施を図っていきます。

成果指標	現状	目標 (令和11年度)	根拠等
基本目標1 若年世帯・子育て世帯の夢を育む住生活の実現			
市営住宅における多子世帯向け住宅の供給	162戸 (平成30年)	378戸	市営住宅課資料、 第5次那覇市総合計画
基本目標2 高齢者などの住宅確保要配慮者の居住の安定への配慮			
新たな住宅セーフティネット制度における登録戸数	43戸 (平成30年) 沖縄県あんしん賃貸支援事業の登録戸数	110戸	まちなみ整備課資料 県賃貸住宅供給促進計画 目標参照 500戸(2025年度)
基本目標3 多様な居住ニーズを支える良質な住まいづくり			
民間賃貸住宅の空き家戸数	11,590戸 (平成30年)	減少	住宅・土地統計調査
基本目標4 亜熱帯の自然環境等に配慮した、安全・安心な住宅・住環境の形成			
密集住宅市街地の改善に取り組んだ地区数(累計)	1地区 (令和元年)	10地区	第5次那覇市総合計画
基本目標5 風土や歴史文化、地球環境を大切にしたい暮らしの継承・発展			
都市景観形成地域における赤瓦等の工事への助成数(累計)	228件 (平成30年)	310件	第5次那覇市総合計画

制度紹介

マンションの建替について

マンションの建替えの円滑化等に関する法律(マンション建替法)について

この法律は、建物の区分所有等に関する法律に基づく建替え決議がされた場合、建替えに合意した区分所有者が、市長の認可を受けて法人格を有する建替組合を設立してマンションの建替事業を施行できるなど、マンションの建替えの円滑化等に関する措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的としています。

建替完了のマンション

マンションの建替えの円滑化等に関する法律により、建替えされたマンションは次のとおりです。

丸竹ファミリーマンション

設立年月日：平成 25 年 5 月 1 日
 組合の名称：丸竹ファミリーマンション建替組合
 施行マンション名：丸竹ファミリーマンション(住所：那覇市字小禄 1481 番地 1)
 敷地の区域：那覇市字小禄泉原 1481 番 1
 建物完成：平成 27 年 7 月末
 組合解散：平成 28 年 11 月

◎マンション建替事業

マンション建替事業の流れ

