

第3章

施策の推進

1. 具体施策の概要

第2章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施策及び庁内関係課などをあげ、「SDGs」（持続可能な開発目標）との関連を示したうえで、実施に向けた検討を行います。

2. 具体施策

基本目標1

誰もが安全安心に暮らし続けることができる住生活の実現

(1) 若年世帯や子育て世帯の居住の支援



若年世帯や子育て世帯が安心して暮らしていけるよう、これらの世帯に適した住まいや住環境を整備する必要があります。特に子育て世帯は共働きも多く、良質な住宅の取得に加えて、仕事と育児を両立させるべく、立地など利便性の高い安全安心な住環境の確保を支援します。また、親と子世帯等が近距離の住居で暮らすことにより、子育てや介護など世代間で助け合いながら生活ができることから、多世代の同居・近居の促進を図ります。

① 若年世帯や子育て世帯の住宅確保に向けた支援・流通促進

【実施施策】

- ・市営住宅の応募状況や空き家数などを勘案した上で、多子世帯向け住戸の拡充を図るとともに、若年世帯や子育て世帯のための定期入居（期限付き入居）制度を検討します。
- ・子育て世帯など、居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進する地域優良賃貸住宅制度の活用について、先進事例の収集など調査研究を進めます。
- ・国が行う若年世帯や子育て世帯が行うリフォーム工事への補助金、また子育て対応リフォームを行った場合の減税措置などについて情報提供を行います。
- ・子育て世帯のニーズを踏まえた住宅取得支援制度を検討します。

▼ 多子世帯向け市営住宅
(樋川市営住宅)



【主管課】まちなみ整備課、市営住宅課

② 安心して子育てができるまちづくり

【実施施策】

- ・安全な道路環境や公園・広場など、若年世帯や子育て世帯が安全で安心して子どもを育てられる住環境の整備に取り組みます。
- ・放課後児童クラブ、放課後子ども教室の充実を図るとともに、児童館など地域の施設において、児童が安全安心に過ごせる環境の整備を推進します。
- ・こども園、保育所等における子育て支援事業の充実を図るとともに、こども家庭センターなどにおける相談・支援の拡充を進めます。
- ・地域や学校、関係機関などと連携し、子どもが安心して通学できるように通学路の安全確保を図ります。
- ・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は、子どもの遊び場となる広場を整備するとともに、既存市営住宅の集会所や広場等の地域開放を推進します。
- ・安心して暮らし続けることができるよう、乳幼児の健康支援から子育て支援サービスへつながる包括的な支援サービスの充実を図ります。

▼ 小学校通学時の立哨



【主管課】市営住宅課、建築工事課、道路建設課、道路管理課、公園建設課、公園管理課、地域保健課、こども政策課、こどもみらい課、こども教育保育課、こどもえがお相談課、市民生活安全課、学校教育課、生涯学習課

③ 多世代が共生できる同居・近居の促進

【実施施策】

- ・国が行う三世代同居に向けたリフォーム工事への補助金、また同居用のリフォームを行った場合の減税措置などについて情報提供を行います。
- ・三世代の同居・近居を始める際の住宅取得や必要な改修等に対する支援策について検討します。
- ・建築協定や地区計画等を活用した良好な住環境や街並みの形成等により、多世代が安全安心に暮らせる居住環境・住宅地の形成を推進します。

【主管課】まちなみ整備課、建築指導課、都市計画課

(2) 市営住宅の入居の適正化の推進とストックの機能向上



市営住宅は公的な住宅セーフティネットの根幹であり、住宅確保要配慮者の住まいの受け皿となっています。しかし、高い応募倍率が続いていることから、より適正な管理運営を行いながら、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を拡大していく必要があります。

また、建替えや長寿命化を併用し、多様な世帯のライフスタイルへの対応だけでなく、地域の住環境などに配慮しながら、市営住宅ストックの機能向上を図ります。

④ 市営住宅の入居及び管理の適正化

【実施施策】

- ・真に住宅に困窮している世帯に対してより多くの入居機会が得られるように、収入超過者に対しては、明け渡しの努力を促し、高額所得者に対しては、明け渡し請求を行い、入居の適正化を推進します。
- ・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優先入居を行うなど、市営住宅への入居を支援します。

【主管課】市営住宅課

⑤ 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等

【実施施策】

- ・市営住宅ストックは、コストの平準化及びライフサイクルコストの縮減等に配慮しつつ、建替えや長寿命化を併用して、様々な世帯の需要の変化に柔軟に対応したストックの機能向上を図ります。
- ・市営住宅の建替え等の際には、福祉部局や子育て部局などと連携し、高齢者福祉施設や子育て支援施設などの福祉施設の併設について検討します。

▼ 市営住宅に併設する高齢者福祉施設（真地市営住宅）



【主管課】市営住宅課、ちゃーがんじゅう課

市営住宅の管理戸数

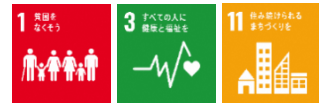
本市の総人口は2015（平成27）年から2020（令和2）年頃をピークに減少に転じており、今後も総人口の減少が続きますが、65歳以上の高齢者人口は増加する見通しと推計されています。住宅セーフティネットの根幹として要の役割を担う市営住宅については、今後の人口減少社会においても、需要は高い水準で維持するものと見込まれており、引き続き住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る必要があります。

一方で、「那覇市ファシリティマネジメント推進方針」では、「施設総量（総床面積）の縮減」の方針のもと、公共施設の新設は原則行わないことが示されています。この方針を踏まえ、本市では、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行うこととし、管理戸数の目標は「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、市営住宅ストックの有効活用を図る観点から、適正な管理運営を進めるとともに、真に住宅に困窮している世帯の入居機会の拡充に努めます。

また、住宅確保要配慮者の多様なニーズへ対応するため、「新たな住宅セーフティネット制度」の活用により、民間賃貸住宅ストックを含めた重層的な住宅セーフティネットの構築を図ります。

（３）高齢者や障がい者などのニーズに対応した多様な住まいの確保



高齢者や障がい者は、その生活状況や健康状態などに応じて、様々な住まいや住環境が必要になります。多様なライフスタイルに対応した住まいを選択しやすい環境をつくとともに、適切に住み替えなどができるよう、リバースモーゲージやリースバックの制度を普及促進します。

また、高齢者や障がい者が健康で安心して暮らし続けることができるよう、住まいのバリアフリー化やIoT機器等を活用した見守りなどの整備を促進します。

⑥ 高齢者や障がい者の住まいの確保

【実施施策】

- ・バリアフリー構造や一定の広さ、設備の基準を満たし、状況把握や生活相談サービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅の供給促進に向けて、制度や補助等に関する情報提供を行います。
- ・サービス付き高齢者向け住宅や有料老人ホームについては、定期報告や立入検査等による指導監督を行い、管理の適正化を図ります。
- ・認知症高齢者や知的・精神障がい者が必要な支援を受けながら地域で自分らしく暮らしていくことができるよう、グループホーム等の確保を促進します。
- ・民間賃貸住宅への入居が困難な障がい者に対して、関係機関との連携を図りながら入居支援及び居住継続支援を行い、地域における自立した生活を支援します。

▼ サービス付き高齢者向け住宅への立入検査の様子



【主管課】 まちなみ整備課、障がい福祉課、ちゃーがんじゅう課

⑦ 高齢者や障がい者に対応した住宅の整備・拡充

【実施施策】

- ・市営住宅の建替え等の際には、高齢者や障がい者にも配慮したバリアフリー化の整備を進めます。
- ・介護保険の要支援または要介護認定を持つ高齢者が、在宅で安心して暮らし続けることができるよう、住まいのバリアフリー化に対する改修費の給付を行います。
- ・在宅の障がい者等が、障がいの内容や程度に応じ、日常生活に必要な手すりの取り付けや段差解消など、居宅生活動作補助用具の購入費及び改修工事費の給付を行います。
- ・地域包括支援センターが行う地域での高齢者の見守りを推進するとともに、見守りの優先度が高い高齢者に対し、IoT機器等を活用した見守りなどの支援サービスの普及促進を図ります。
- ・高齢者が住み慣れた自宅に住み続けながら老後資金等の確保を行う制度として、リバースモーゲージやリースバック制度の周知及び普及促進を図ります。

▼ バリアフリー化改修工事を実施したトイレ



- ・世帯人数や健康状態により、住まいのミスマッチなどが生じた場合の住替え等について、市民の意識を高めるための情報提供を行うとともに、支援策について検討します。

【主管課】まちなみ整備課、市営住宅課、建築工事課、障がい福祉課、チャーがんじゅう課

（４）住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進



住宅確保要配慮者に対する安定的な居住確保に向けた支援ニーズは、今後ますます高まることが想定されます。その一方で、人口減少が進む中、公的な住宅セーフティネットである公的賃貸住宅は、増加が見込めない状況にあります。そのため、民間賃貸住宅ストックを活用した住宅セーフティネットの普及促進が重要です。

しかし、住宅確保要配慮者は、単に住宅に困っているだけでなく、複合的な課題を抱えている場合も多く、住宅施策と福祉施策などが緊密に連携し、個々の状況などに応じて相談から住まいの確保、入居後の支援まで一貫した支援体制が必要になります。

また、住宅確保要配慮者だけではなく、民間賃貸住宅の賃貸人の抱える様々な不安に起因する阻害要因の解消についても検討し、必要な情報提供や支援を行う必要があります。

⑧ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進

【実施施策】

- ・不動産関係団体等を通じて、賃貸人や不動産事業者等に対し、セーフティネット住宅の登録制度についての周知を行い、同制度の理解と登録の促進を図ります。
- ・住宅確保要配慮者の専用の住宅として登録した住宅に対して、改修費の補助を行うとともに、家賃低廉化や家賃債務保証料低廉化など効果的な経済的支援策についても検討します。
- ・居住支援法人等が供給し、安否確認や見守り、適切な福祉サービスへの繋ぎ等を行う居住サポート住宅（居住安定援助賃貸住宅）の認定制度の周知及び普及促進を図ります。

▼ セーフティネット住宅
情報提供・登録サイト



【主管課】まちなみ整備課、福祉政策課

⑨ 関係団体等と連携した住宅確保要配慮者への相談体制の構築

【実施施策】

- ・セーフティネット住宅について、専用の検索・閲覧サイトなどにより住宅確保要配慮者へ情報提供を行います。
- ・住宅に関する制度に拘わらず、生活困窮者自立支援制度や介護保険制度における地域支援事業など、既存の制度における福祉相談窓口や重層的支援体制整備事業¹による必要な対象者への伴走型支援について周知・連携を図り、住まいに関する相談・支援の機能強化を図ります。
- ・庁内関係各課や不動産関係団体、居住支援法人などを含めた連携体制を構築するとともに、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居支援策等を協議し、必要な支援が実施できるよう那覇市居住支援協議会の設立に向けて取り組みます。

▼ 居住支援に関する庁内意見交換会の様子



【主管課】まちなみ整備課、市営住宅課、福祉政策課、障がい福祉課、ちゃーがんじゅう課、保護管理課、子育て応援課

⑩ 民間賃貸住宅の賃貸人等に対する支援・情報提供

【実施施策】

- ・住宅確保要配慮者の入居に対して、賃貸人の一定割合は拒否感を有していることから、賃貸人の不安解消を図るため、庁内関係各課や外部団体等と連携し、必要な情報提供を行います。
- ・入居者の見守り、入居後に生ずる課題への相談対応、入居者の死亡時における残置物処理などを実施する居住支援法人等の取り組みについて情報収集を行い、賃貸人等への周知を図るとともに、連携体制の構築に向けて取り組みます。
- ・賃貸人の不安軽減のため、生活保護制度における住宅扶助及び共益費の代理納付や、生活困窮者自立支援制度における住居確保給付金について、不動産関係団体等への周知を図るとともに、適切な制度運用を行います。

【主管課】まちなみ整備課、保護管理課

¹ 本市における重層的支援体制整備事業は、2026（令和8）年度から実施予定。

基本目標2 多様な居住ニーズを支える良質な住宅ストックの形成

(1) 総合的な住宅情報の提供



世帯構成や家族のあり方などの変化に伴い、居住ニーズも多様化してきています。誰もがライフステージやライフスタイルに応じた柔軟な住まいの選択ができるように、庁内関係各課や外部機関と連携しながら、住まいに関する各種支援制度など幅広い情報発信・情報提供を行う必要があります。

また、コロナ禍を契機として、新たな日常に対応した生活様式、リモートワークやフレックスタイム制等の新たな働き方が浸透するなかで、住宅分野においても IoT や ICT などの活用による DX を普及促進していく必要があります。

⑪ 総合住宅相談・情報提供体制の確保

【実施施策】

- ・庁内関係各課や外部機関等と連携して、住まいに関する各種支援制度などの情報収集に努め、情報の一元化を図り、窓口による相談体制を整備するとともに、市ホームページや SNS 等による効果的な情報発信及び情報提供を行います。
- ・住まいに関する相談が気軽にできるよう、デジタル技術等を活用したわかりやすい相談窓口等について検討します。

▼ 相談窓口のイメージ



【主管課】まちなみ整備課

⑫ 新たな生活様式等の普及促進

【実施施策】

- ・新たな居住ニーズに対応していくため、住宅内での快適な仕事・学習環境の整備や暮らしの DX などに関する情報提供を行います。
- ・本市の文化や歴史の側面から行われてきた PR に加え、交通・商業・文化・都市景観など、生活することで享受できる「那覇で暮らす魅力」について、周知広報を展開します。

▼ テレワークのイメージ



【主管課】まちなみ整備課、秘書広報課

(2) 良質な住宅ストック及び住環境の形成



国の調査によると市内の住宅総数は163,050戸とされていますが、これらの中には、現在の居住水準に合わないものも少なくありません。耐震化だけではなく、リフォームやリノベーションなどにより既存ストックの質の向上を図り、適切な維持管理を行いながら、長く使い続けることが求められています。

また、多様な都市機能が集積した賑わいのある中心市街地の一部では、老朽化した住宅の更新が進まず、賑わいの低下がみられるなど、住環境の課題も顕在化しています。

良質な住宅ストックを形成するため、住宅の品質や性能・資産価値の向上に資する各種制度の普及を図るとともに、中心市街地の賑わいを取り戻していくためにも、住環境の再生や良好な住環境の形成を図ります。

⑬ 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

【実施施策】

- ・住宅の質の向上につながるリフォームやリノベーションなどに関する情報提供を行うとともに、維持管理の重要性やメリット、建物の長寿命化について所有者等の意識啓発を図ります。
- ・良質な住宅ストックの確保に向けて、住宅におけるバリアフリー化やユニバーサルデザインに関する情報提供及び普及啓発を図ります。
- ・良質な住宅ストックの形成に向け、長期優良住宅認定制度の普及啓発を図るとともに、住宅性能表示制度や安心R住宅に関する情報提供を行います。
- ・一定の性能が確保された良質な住宅建設、取得を支援するため、住宅金融支援機構によるフラット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）などの融資制度について情報提供を行います。

▼ 住生活に関するパネル展



【主管課】 まちなみ整備課、建築指導課、環境政策課

⑭ 中心市街地活性化に寄与するストックの活用

【実施施策】

- ・中心市街地にある既存ストックについて、民間資本による再生や利活用を誘導することで、居住促進を図ります。
- ・快適な道路空間など都市基盤、都市機能の創出等により、安全性や利便性を兼ね備えた住み続けられる住環境の形成を図ります。

【主管課】 まちなみ整備課、都市計画課、道路建設課、公園建設課

(3) マンション管理の適正化と再生の円滑化



県内でも多くのマンションを有する本市では、今後高経年マンションの増加が見込まれています。管理組合による自主的な維持管理を推進するため、マンション管理計画認定制度などを活用し、適正な管理を促していく必要があります。また、マンションを巡る様々な課題に対応するため、関係団体等と協力しながら、市内マンションの課題の把握や適正な維持管理の推進について意識啓発を図ります。

なお、那覇市マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）については、68 ページのとおりとし、マンション管理計画認定制度の活用等により、マンションの管理適正化の促進と管理水準の向上を図ります。

⑮ マンションの管理の適正化の推進

【実施施策】

- ・マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じて指針に即し助言・指導等を行います。
- ・管理組合などに対して、マンションの管理に関する専門家の相談窓口等の紹介や、マンション管理標準指針等の適切な管理に関する情報提供を行います。
- ・管理組合などに対して、沖縄振興開発金融公庫の修繕積立金の計画的な積立てに関する債券や、共用部分のリフォーム融資などの情報提供を行います。
- ・マンション管理関係団体等との連携による管理体制の再構築を促進します。
- ・管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及啓発を図ります。
- ・市内マンションの実態把握に努め、管理組合による自主的な適正管理について支援します。

【主管課】 まちなみ整備課

⑯ 老朽化マンションの再生への支援

【実施施策】

- ・耐震性に課題のあるマンションについては、耐震診断や耐震改修に関する相談体制の整備や情報提供の充実を図ります。
- ・老朽化等が進み維持修繕等が困難なマンションの再生にあたっては、マンション建替円滑化法の制度（敷地売却制度、容積率緩和特例）活用など、円滑な建替えに向けた情報提供や相談体制の充実を図ります。

▼ 敷地売却制度の活用を予定している高経年マンション



【主管課】 まちなみ整備課、建築指導課

那覇市マンション管理適正化指針

本指針では、国のマンション管理適正化指針に加えて、本市の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項として下記のとおり指針追加事項を示す。

なお、指針追加事項はマンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準となることから、本指針の内容についても十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることとする。

指針追加事項

- ア) 管理組合窓口としての郵便ポストの設置又は連絡先が明確化されており、管理組合への連絡体制が確立できていること。
- イ) 防災マニュアルの作成や防災訓練など、大規模災害対策を実施していること。
- ウ) 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

(4) 空き家対策の推進



人口減少下の中、今後は本市においても空き家の増加が見込まれることから、より一層空き家への対策が重要になります。空き家が長期にわたり放置されることにより、周辺住環境へ悪影響を及ぼすことから、管理不全な空き家の所有者等に対して助言・指導等を行い、適切な管理を促していく必要があります。また、空き家の発生を抑制するため、所有者等への意識啓発など予防策を講じていく必要があります。

⑬ 空き家の適切な管理等の促進

【実施施策】

- ・空き家や空き地での草木の繁茂、害虫の発生、景観上の問題など、個別の課題に対しては、庁内関係各課と連携して対応します。
- ・新たな空き家を発生させないため、所有者等に対する意識啓発や、空き家に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

【主管課】 まちなみ整備課、環境衛生課

⑭ 管理不全な空き家への対策

【実施施策】

- ・管理不全な空き家の所有者等に対し、適切な管理等を行うよう、法律に基づいた助言・指導等を行い、所有者等の自主的な適正管理を促します。
- ・周辺に悪影響を与える恐れのある空き家（不良住宅等）に関しては、除却費用を補助するなど所有者等に対する支援を行います。

▼ 管理不全な空き家



【主管課】 まちなみ整備課

基本目標3

那覇の自然環境・歴史文化等に配慮した、
安全安心な住宅・住環境の形成(1) 災害等に強く安全安心な
住まいづくり・まちづくりの推進

近年は、自然災害が頻発・激甚化しており、災害に強い安全安心な住宅・住環境づくりが重要です。建築物や宅地の安全性の向上、災害時の避難路の確保、被害に応じた住まいの応急対策など、災害に強い住環境の整備を推進します。

日頃からの災害時の備えとして、市民一人ひとりが防災・減災に対する意識や関心を向上させていくことが必要です。地域においても、災害時に地域住民が互いに助け合い、円滑な避難行動や被害拡大の防止が図られるよう、地域住民等の災害対応力を高める必要があります。

また、災害だけでなく、地域で安全安心に暮らすため、住宅・住環境の防犯性向上にも取り組みます。

⑬ 災害等に強い住宅・住環境の整備

【実施施策】

- ・那覇市耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震診断や耐震改修に対して、相談体制の整備や情報提供の充実を図るほか、費用負担に関する支援策について検討します。
- ・通学路の安全性や災害時の避難路確保のため、道路沿いにある倒壊の恐れのある民間ブロック塀の撤去に対する支援策について検討します。
- ・崖崩れ等により道路又は家屋等への被害が予想される崖などの安全対策を推進するため、防災工事等の費用の補助を行います。
- ・地震時の宅地の安全性の確保や災害の未然防止、被害の軽減を図るため、大規模盛土造成宅地について、市内の分布状況等を公表するなど、積極的な情報提供を行います。
- ・市ホームページやSNS等による発信のほか、各種講習会やイベント等を通じて、市民等へ防火、防災に対する意識啓発を図り、災害に強い住宅・住環境の形成を推進します。
- ・万が一火災が発生した場合に、いち早く知らせることができる住宅用火災報知器の普及促進を図るとともに、設置から10年以上経過する住宅用火災報知器の交換を促進します。
- ・地域住民等の災害対応力を高めるため、ハザードマップ等の防災情報を積極的に提供するとともに、自治会等への防災講話の実施や避難訓練への支援などを通して、防災意識の向上を図ります。
- ・住宅の防犯性向上のため、国等の防犯に関する指針などについて、市ホームページ等による情報提供を行います。

▼ 老朽化した道路沿いの
ブロック塀

【主管課】 まちなみ整備課、建築指導課、防災危機管理課、消防局予防課

②0 災害時の住まいの確保

【実施施策】

- ・災害時における被災者の住まい確保のため、公的賃貸住宅の活用や民間賃貸住宅の活用に向けた民間事業者等との連携、対応策を検討します。
- ・災害時において仮設住宅建設を早急に実施できるよう、庁内での連携体制の強化と、民間事業者等との応援協定などの締結に向けて取り組みます。
- ・地震等の災害後の被災建築物応急危険度判定や被災宅地危険度判定など、被災の状況を速やかに調査できる体制等を強化するとともに、住宅の再建に向けた支援体制の構築に向けて取り組みます。

【主管課】 まちなみ整備課、市営住宅課、建築工事課、建築指導課

（２）密集住宅市街地の改善



本市の中心市街地や真和志地区の一部には、戦後の輻輳した権利関係や道路等の都市基盤整備が追いつかないまま市街地が形成された経緯から、建物の自律的な建替えが困難な密集住宅市街地が点在しています。

密集住宅市街地や狭あい道路は、災害時の避難や救助に支障をきたすとともに、建物の倒壊や火災時の延焼拡大につながるなど、都市防災上の大きな課題となっていることから、市内各地区の状況に応じて、地域の関係者等と協力しながら、密集住宅市街地の改善を進める必要があります。

②1 密集住宅市街地の改善の推進

【実施施策】

- ・那覇市密集住宅市街地再生方針に基づき、国の補助事業、制度等の活用を検討し、関係部局や関係者と連携を図りながら、密集住宅市街地の改善に向けて取り組みます。
- ・密集住宅市街地の改善にあたっては、地域住民や権利者の意識醸成を図るとともに、民間事業者が参入しやすい環境の整備に取り組みます。

【主管課】 まちなみ整備課

▼ 密集住宅市街地改善に向けた地域住民との意見交換会の様子



② 狭あい道路整備事業等の促進

【実施施策】

- ・市内全域の二項道路の位置、後退線等を明確化するため、道路種別マップ等による適切な道路情報の提供を行うとともに、後退済みを示した後退線表示板の交付及びセットバック部分への支援を行い、二項道路の拡幅及び道路空間の確保に取り組みます。
- ・一般交通の用に供されている公共性の高い市内の私道については、舗装工事や側溝工事などの整備について支援を行い、安全性及び住環境の向上を図ります。

【主管課】建築指導課、道路管理課

(3) 脱炭素社会の実現に向けた 住まいづくり



地球温暖化対策への世界的な取り組みの加速化や、国による「2050 年温室効果ガス排出実質ゼロ」宣言を受け、本市においても、2024（令和6）年1月に「那覇市ゼロカーボンシティ宣言」を行い、2050（令和32）年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指して取り組むこととしています。一般的に、住宅・建築物を利用することによる CO₂ 排出量は、全体の約3分の1を占めるとされており、住宅においても脱炭素化に向けた取り組みの強化が必要です。

③ 環境に配慮した住宅の普及促進

【実施施策】

- ・市営住宅の建替えの際には、屋上緑化や壁面緑化、既存樹木の活用などを含め、緑豊かな空間の確保に努めるとともに、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、自然エネルギーの活用を進めます。
- ・住宅の省エネ性能の底上げを図るため、建築物省エネ法に基づく適合基準や気候風土適応住宅の認定基準の周知を図るとともに、ZEH 及び LCCM 住宅などの推進に関する情報提供を行います。
- ・長期優良住宅認定制度や低炭素建築物認定制度の普及啓発を図るとともに、住宅性能表示制度などに関する情報提供を行います。
- ・建物の屋上緑化や壁面緑化、空地・駐車場などの民有地の緑化など地球温暖化防止の促進に努めるとともに、雨水による地下水の涵養や雨水利用の普及啓発を図ります。
- ・太陽光発電、太陽熱利用システムなど、再生可能エネルギー等の普及促進を図ります。
- ・エネルギー消費量を抑えられる省エネ型製品、設備への転換を促進します。

▼ 住宅に設置された太陽光パネル



【主管課】まちなみ整備課、市営住宅課、建築工事課、建築指導課、都市計画課、環境政策課、環境保全課

②4 住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの流通促進

【実施施策】

- ・住宅建設時や解体時に発生する建設廃棄物の排出を抑制するとともに、廃材等のリサイクルの推進やゆいくる材などの再資源化材の積極的な活用等を推進します。
- ・耐震性や雨漏りなどの状況をインスペクションで確認し、リフォーム提案や保険情報などを提供する安心R住宅の普及などにより、既存住宅を安心して選択できる環境の整備を図り、住宅市場の活性化を促進します。

【主管課】 まちなみ整備課、建築工事課、建築指導課

（４）協働によるまちづくりの推進



生活環境の維持改善や防犯防災等の安全安心に関する課題など、地域における様々な課題に対して、地域コミュニティの果たす役割が大きくなってきています。住みよい住環境を形成していくためにも、地域で生活する人々が主体的に連携・協力しあいながら、その地域の課題解決に取り組んでいくことが重要です。

自治会の活性化や校区まちづくり協議会を市全域へ広げていくことで、地域コミュニティを活性化し、協働によるまちづくりを推進していく必要があります。

②5 協働による地域コミュニティの支援

【実施施策】

- ・校区まちづくり協議会を全市域に広げていくために、協議会設立、運営及び活動に対しての支援、財政的支援、アドバイザーの派遣等、多様な地域特性を尊重し、その特性に応じた効果的な支援を継続します。
- ・環境美化や自主防災組織等、地域で活動している団体に対する支援を継続します。
- ・犯罪を未然に防止し、安全安心な地域づくりを支援するため、自治会等への保安灯の設置及び維持管理に対する支援や自主防犯パトロールへの支援を推進します。

▼ ボランティアによる
歩道清掃活動の様子



【主管課】 道路管理課、公園管理課、防災危機管理課、市民生活安全課、まちづくり協働推進課



(5) 歴史的・文化的資源の活用

本市には固有の風土、歴史、文化等を背景に、那覇らしい個性豊かな景観が形成されています。その中でも、都市景観を形成する上で特に重要な役割を果たす首里金城地区や壺屋地区、龍潭通り沿線地区においては、歴史的景観の保全と再生により、伝統的景観と調和した景観形成を図っていく必要があります。

また、生活を支える場でもある住宅地においても、それぞれの地域の個性を活かしつつ、良好な住環境の形成を進める必要があります。そのためには、建築物の色彩や屋外広告物、公共サインの誘導を図るなど、総合的な景観形成を推進していきます。

②⑥ 地域の良質な景観形成の促進、歴史的・文化的資源の保全及び活用

【実施施策】

- ・都市景観形成地域において、赤瓦や石垣整備に対する助成を行い、那覇らしい景観形成を推進します。
- ・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。
- ・那覇市屋外広告物条例等に規定された看板や広告塔等のうち、住宅地の屋外広告物については適切な指導・規制を行うことにより、良好な住環境の形成を推進します。

▼ 都市景観形成地域である
首里金城町



【主管課】都市計画課

3. 成果指標

実施施策の中から特に重要な取り組みについては、定量的な評価が可能な成果指標を設定し、施策の進捗管理を行います。

成果指標		現状	目標	根拠等
基本目標1 誰もが安全安心に暮らし続けることができる住生活の実現				
1	市営住宅における多子世帯向け住宅の供給	321戸 (令和5年度)	358戸※ (令和9年度)	第5次那覇市総合計画
2	高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	4.5% (令和5年度)	4%台を維持 (令和16年度)	住生活基本計画(全国計画) 沖縄県住生活基本計画
3	那覇市居住支援協議会の設立	未設立	5年以内の 早い時期に設立	国土交通省K P I
基本目標2 多様な居住ニーズを支える良質な住宅ストックの形成				
4	認定長期優良住宅ストック数	258戸 (令和5年度)	564戸 (令和16年度)	沖縄県住生活基本計画 那覇市環境基本計画
5	マンション 30年以上の長期修繕計画の作成率	27.0% (令和6年度)	65% (令和16年度)	国土交通省マンション総合調査 沖縄県マンション実態調査
	管理組合窓口の設置率	93.9% (令和6年度)	100% (令和16年度)	沖縄県マンション実態調査
	大規模災害への対応を行っていない割合	11.6% (令和6年度)	全国水準を維持 (令和16年度)	国土交通省マンション総合調査 沖縄県マンション実態調査
6	民間賃貸住宅の空き家戸数	11,280戸 (令和5年)	減少 (令和15年)	住宅・土地統計調査
基本目標3 那覇の自然環境・歴史文化等に配慮した、安全安心な住宅・住環境の形成				
7	新耐震基準が求める耐震性を有する住宅のストックの比率	90.8% (令和5年度)	おおむね解消 (令和12年度)	那覇市耐震改修促進計画
8	密集住宅市街地の改善に取り組んだ地区数(累計)	9地区 (令和6年度)	10地区※ (令和9年度)	第5次那覇市総合計画
9	校区まちづくり協議会設立校区数(累計)	15校区 (令和5年度)	36校区※ (令和9年度)	第5次那覇市総合計画
10	都市景観形成地域における赤瓦等の工事への助成件数	247件 (令和5年度)	310件※ (令和9年度)	第5次那覇市総合計画

注) ※印は「那覇市総合計画」の改定時に2028(令和10)年度以降の目標を見直します。