

那覇市住生活基本計画

令和6年度改定版

2025（令和7）年度～2034（令和16）年度



目 次

序 章 計画策定の目的等

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. SDGs への取り組み	2

第1章 住生活の現状と課題

1-1. 人口・世帯等	3
1-2. 住宅全般の特性	10
1-3. 民間賃貸住宅の特性	23
1-4. 市営住宅の特性	26
1-5. マンションの特性	32
1-6. 市民意向の概要	35
1-7. 上位関連計画等における位置づけ	44
2. 那覇市の住宅政策の課題	47

第2章 基本的な方針・目標

1. 基本理念	55
2. 基本目標	56
3. 計画の体系	57

第3章 施策の推進

1. 具体施策の概要	59
2. 具体施策	59
3. 成果指標	74

第4章 計画の推進に向けて

1. 各主体に期待される役割	75
2. 計画の進捗管理及び推進体制	76

資料編

1. 用語集	78
2. 現計画の成果指標における達成度評価	89
3. 那覇市マンション管理適正化推進計画について	90
4. 計画策定の体制・経緯	92

序章

計画策定の目的等

序章
計画策定の目的等第一章
住生活の現状と課題第二章
基本的な方針・目標第三章
施策の推進第四章
計画の推進に向けて

資料編

1. 計画策定の背景と目的

(1) 計画策定の背景

国においては、これまでの住宅の「量から質へ」の転換を図るため、2006（平成18）年6月に「住生活基本法」（2006（平成18）年法律第61号）が制定され、同年9月には「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定されました。これに基づき、沖縄県においても2007（平成19）年3月に「沖縄県住生活基本計画」が策定されました。

2021（令和3）年3月には新たな『住生活基本計画（全国計画）』を閣議決定し、災害等への対応や2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた方向性を示すとともに、住宅セーフティネット機能の整備、既存住宅流通の活性化などの重要施策について積極的に進めていくこととしています。

那覇市においては、1999（平成11）年3月に策定した「那覇市住宅マスタープラン」を皮切りに、住宅政策を総合的に展開する際の指針のもと、住宅政策を推進してきました。その後、住生活基本法に定める基本理念にのっとり、同法第7条に定める地方公共団体の責務として、2008（平成20）年3月に「那覇市住生活基本計画」を策定しており、2014（平成26）年3月に1回目の見直し、2020（令和2）年3月に2回目の見直しを行い、本市の「住生活」全体の質の向上を目指し、住宅政策を展開してきました。

その一方では、人口の少子高齢化、中心市街地の人口減少やコミュニティ機能の低下などがみられるとともに、増加する住宅確保要配慮者への対応の充実や密集住宅市街地における住環境・防災面といった課題への対応等が求められている状況にあります。

(2) 計画策定の目的

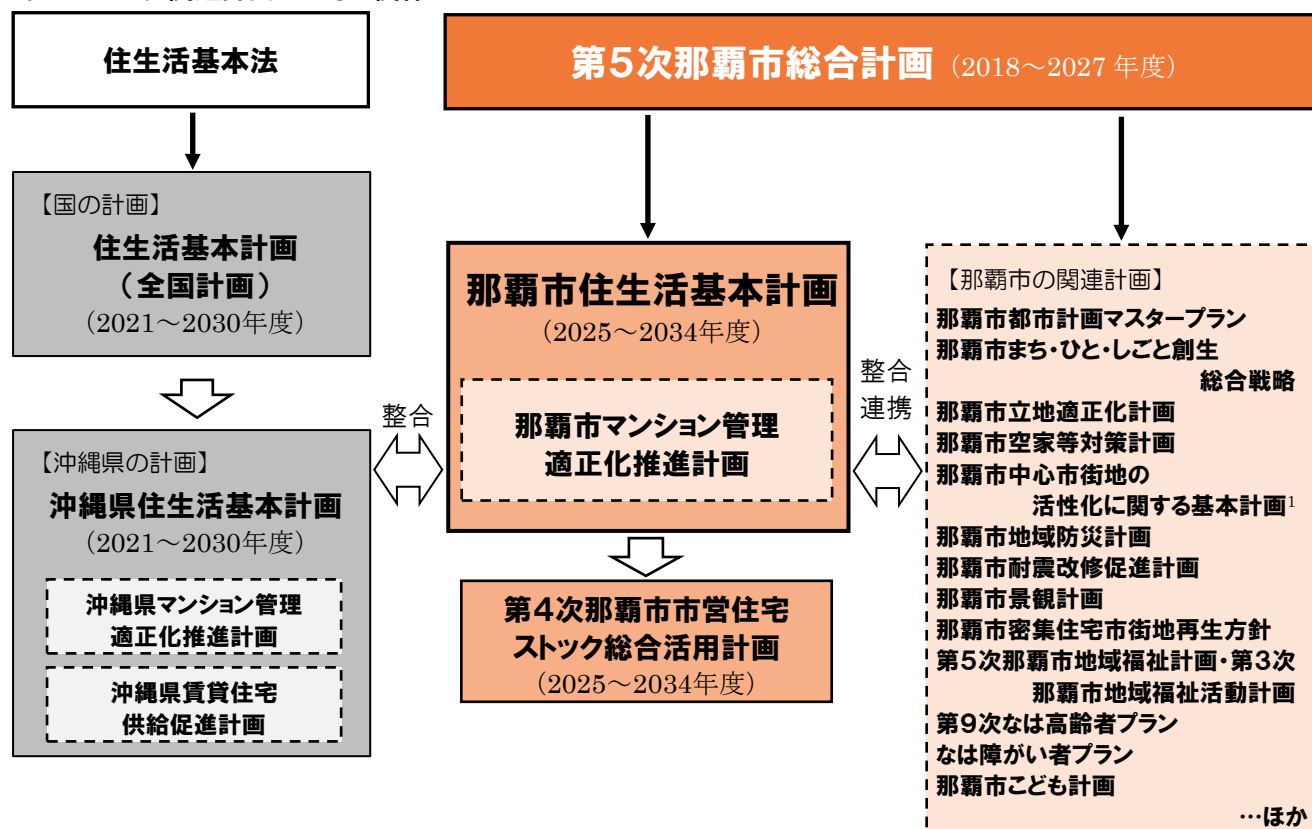
本計画は、住生活基本法に定める基本理念にのっとり、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針、目標、具体施策等を定め、もって市民の豊かな住生活の実現及び県都としての魅力ある地域社会の形成等に資するため、上述した社会情勢の変化等を踏まえ、住生活基本計画の改定を行うことを目的とします。なお、2021（令和3）年3月に、「住生活基本計画（全国計画）」が改定されたこと、また、同様に2022（令和4）年8月に「沖縄県住生活基本計画」が改定されましたが、今回の本計画の改定は、こうした上位計画や国の動向との整合を図りつつ、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅政策を推進するとともに、「那覇市マンション管理適正化推進計画」を包含した計画として見直しを行うものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は「住生活基本計画（全国計画）」及び「沖縄県住生活基本計画」に即し、第5次那覇市総合計画を上位計画とし、関連する本市の各種計画との整合を図り、かつ本市の住宅特性等を考慮して策定します。

また、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（2000（平成12）年法律第149号）（以下、「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第1項に規定する「マンション管理適正化推進計画」を包含するものです。

図 0-1 上位関連計画との対応関係



3. 計画期間

本計画の計画期間は、2025（令和7）年度を初年度とし2034（令和16）年度を目標年度とする10年計画とします。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ必要に応じておおむね5年後に見直し、所要の変更を行うこととします。

4. SDGs への取り組み

本計画は、「持続可能な開発目標（SDGs）」の17の目標のうち、「目標11 住み続けられるまちづくりを」を中心に、SDGsの目標達成に向けた取り組みを推進します。

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）年度である。なお、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」を策定予定である。

第1章 住生活の現状と課題

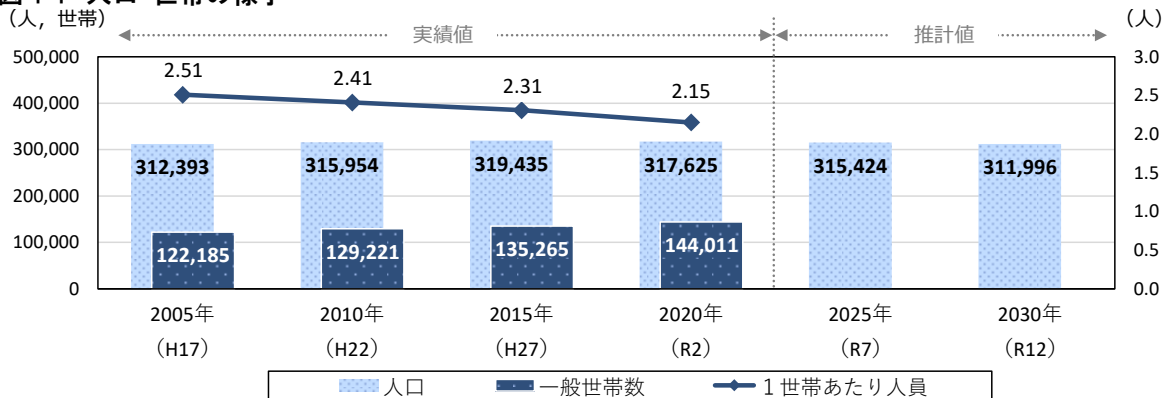
1-1. 人口・世帯等

(1) 人口・世帯の状況

①人口・世帯

2015（平成27）年と2020（令和2）年の人口・世帯を比較すると、人口は1,810人（約0.6%）の減少となっていますが、世帯数は8,746世帯（約6.5%）の増加となっています。また、1世帯あたりの人員数は、年々減少しています。

図1-1 人口・世帯の様子

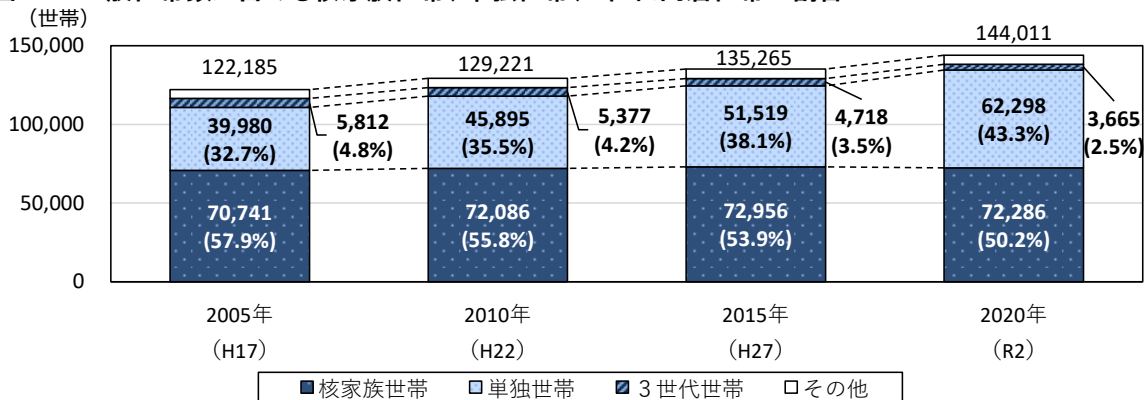


出典 国勢調査(2005年～2020年実績値)、那覇市まち・ひと・しごと創生総合戦略(2025年・2030年推計値)

注) 国勢調査における「一般世帯」とは、住居と生計を共にしている人の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者こと。寮の学生、病院や社会施設の入所者等「施設等の世帯」を除く。

世帯数の内訳について、2015（平成27）年と2020（令和2）年を比較すると、核家族世帯は670世帯の減少、単独世帯は10,779世帯の増加、3世代同居世帯は1,053世帯の減少となっています。特に、単独世帯の増加が顕著となっており、1世帯あたりの人員も減少していることから、世帯の小規模化が進行しています。

図1-2 一般世帯数に占める核家族世帯、単独世帯、3世代同居世帯の割合



出典 国勢調査

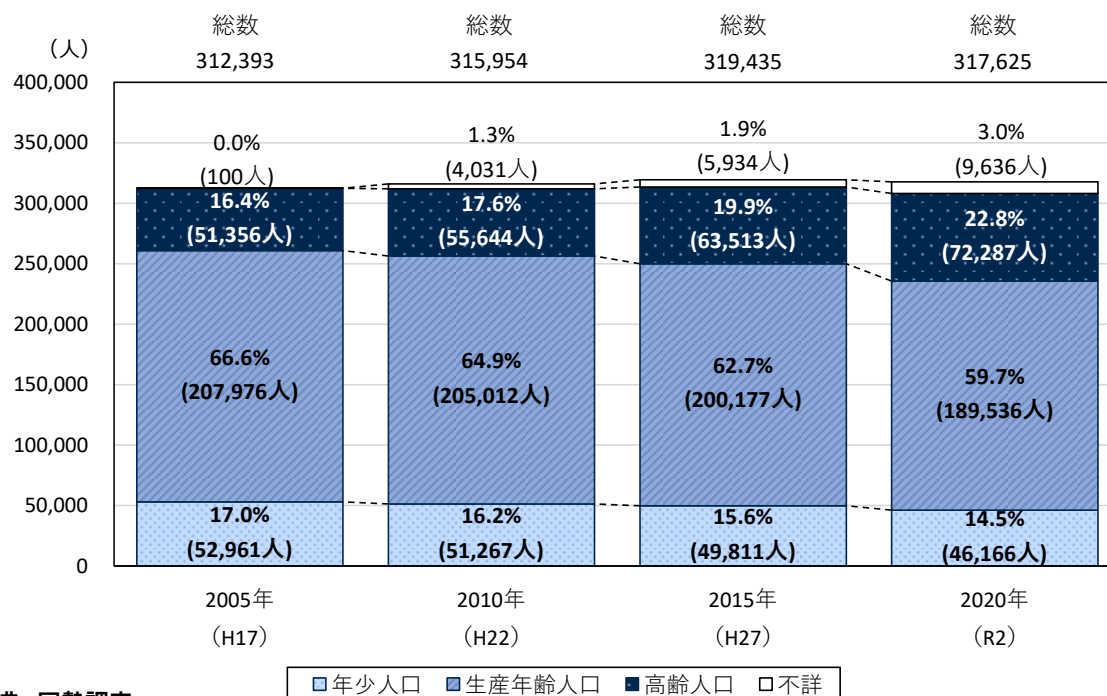
②年齢構成

2015（平成 27）年と 2020（令和 2）年の年齢構成別人口（3 区分）を比較すると、0 歳から 14 歳までの年少人口は 3,645 人の減少、15 歳から 64 歳までの生産年齢人口は 10,641 人の減少となっていますが、65 歳以上の高齢人口は 8,774 人の増加となっています。

総数に対する割合についても、2015（平成 27）年から 2020（令和 2）年にかけて、年少人口は 1.1 ポイント、生産年齢人口は 3.0 ポイント減少しているのに対し、高齢人口は 2.9 ポイント増加しています。

また、2015（平成 27）年の高齢人口の割合は年少人口の割合より 4.3 ポイント高かったのに対し、2020（令和 2）年では 8.3 ポイントと差が広がっており、少子高齢化の進行が確認できます。

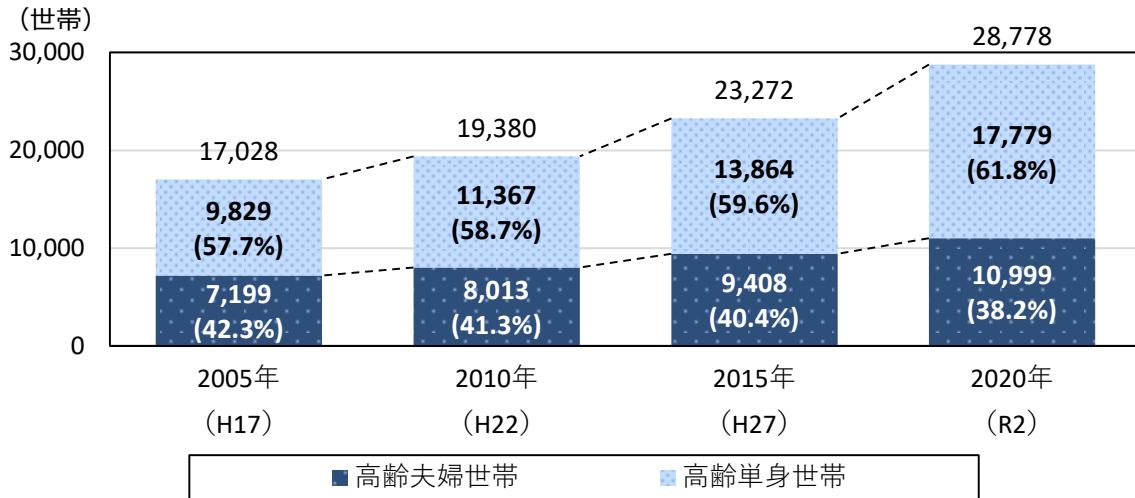
図 1-3 年齢構成別人口(3区分)



出典 国勢調査

2015（平成27）年と2020（令和2）年の高齢者世帯を比較すると、5,506世帯（23.7%）の増加となっており、特に高齢単身世帯の伸びが顕著となっています。

図1-4 高齢者世帯数



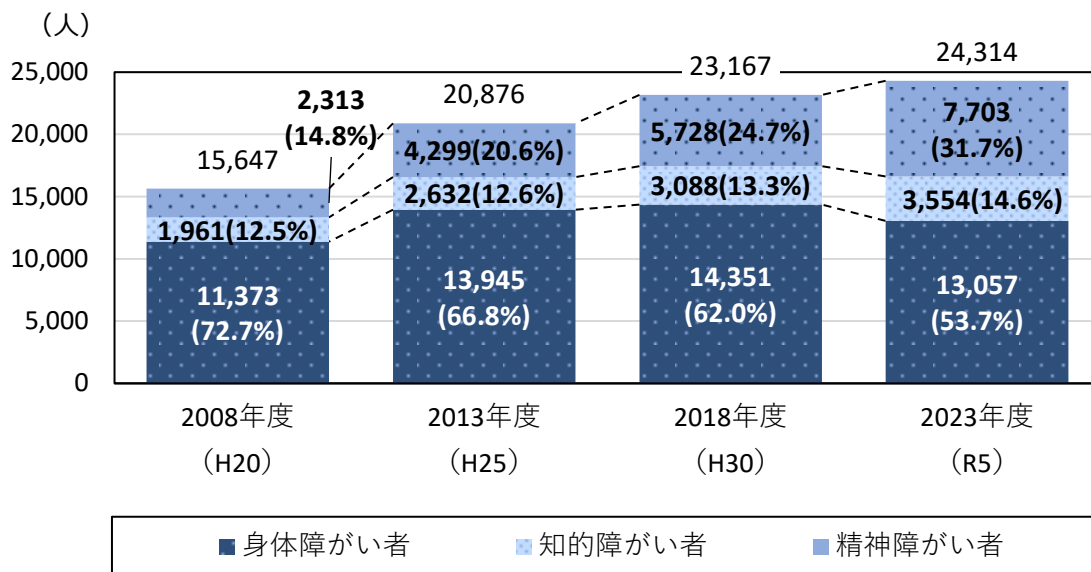
出典 国勢調査

注）本図における高齢者世帯とは、高齢夫婦世帯と高齢単身世帯の合計とする。なお、高齢夫婦世帯とは、夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組の一般世帯とし、高齢単身世帯とは、65歳以上の者一人のみの一般世帯とする。

③障がい者

2023（令和5）年度の障がい者手帳の交付者数は24,314人となっています（重複分含む）。内訳をみると、身体障がい者が53.7%を占め最も多く、続いて精神障がい者が31.7%、知的障がい者が14.6%となっています。障がい者数は増加傾向にあり、特に精神障がい者数の増加が顕著となっています。

図1-5 障がい者数の推移（手帳の交付状況）



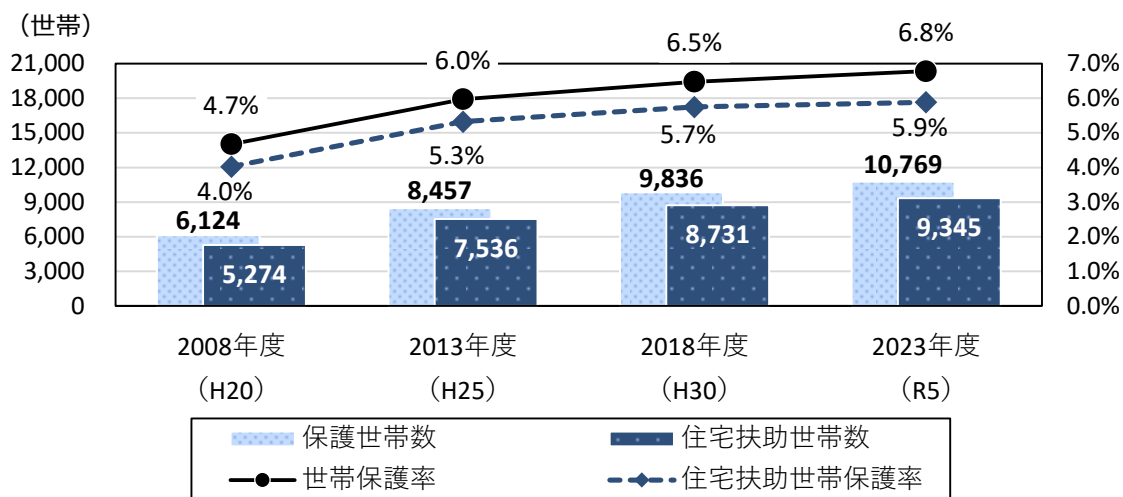
出典 障がい福祉課資料

④生活保護受給世帯

生活保護世帯は、2023（令和5）年度時点で10,769世帯となっており、世帯総数に占める割合は6.8%となっています。そのうち住宅扶助世帯は9,345世帯で、世帯総数に占める割合は5.9%となっています。

依然として生活保護世帯は増加傾向にあり、2018（平成30）年度からの5年間で933世帯増加しています。

図1-6 被保護世帯・世帯保護率の推移（年度平均）

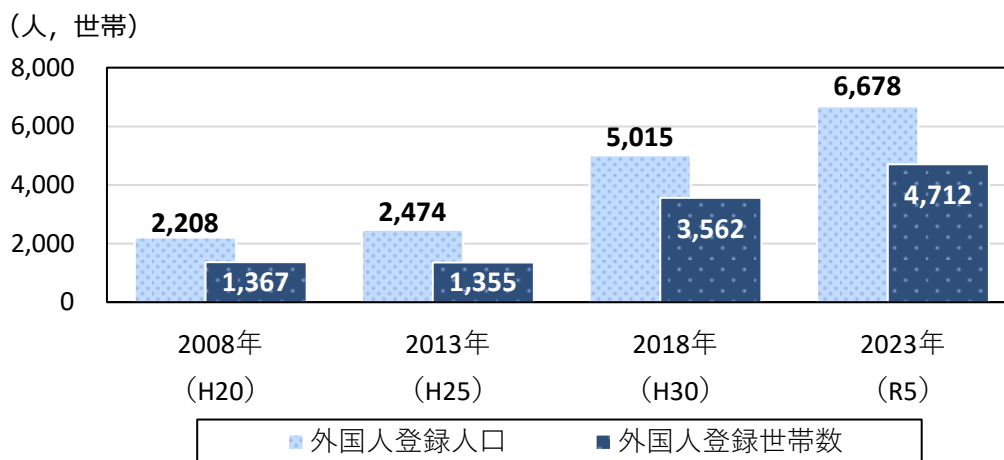


出典 保護管理課資料

⑤外国人世帯

2023（令和5）年3月末現在の外国人登録人口は6,678人、世帯数は4,712世帯となっています。2018（平成30）年からの5年間で登録人口は1,663人増加、世帯数は1,150世帯増加しています。

図1-7 外国人登録人口・世帯数の推移

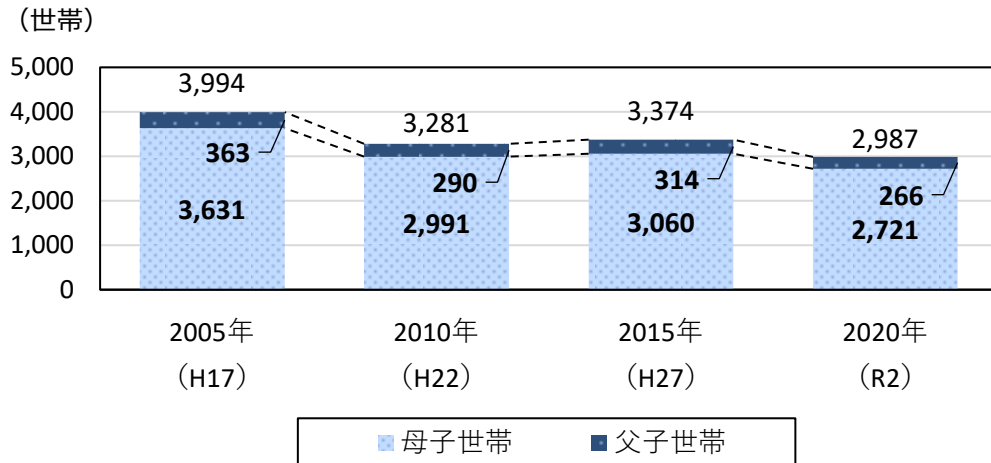


出典 那覇市統計書

⑥ひとり親世帯

ひとり親世帯（母子世帯・父子世帯）の状況をみると、2020（令和2）年時点で2,987世帯となっており、内訳として母子世帯が2,721世帯、父子世帯が266世帯となっています。2005（平成17）年以降、おおむね減少傾向で推移しています。

図 1-8 ひとり親世帯の推移



出典 国勢調査

注) 国勢調査における母子世帯・父子世帯の定義

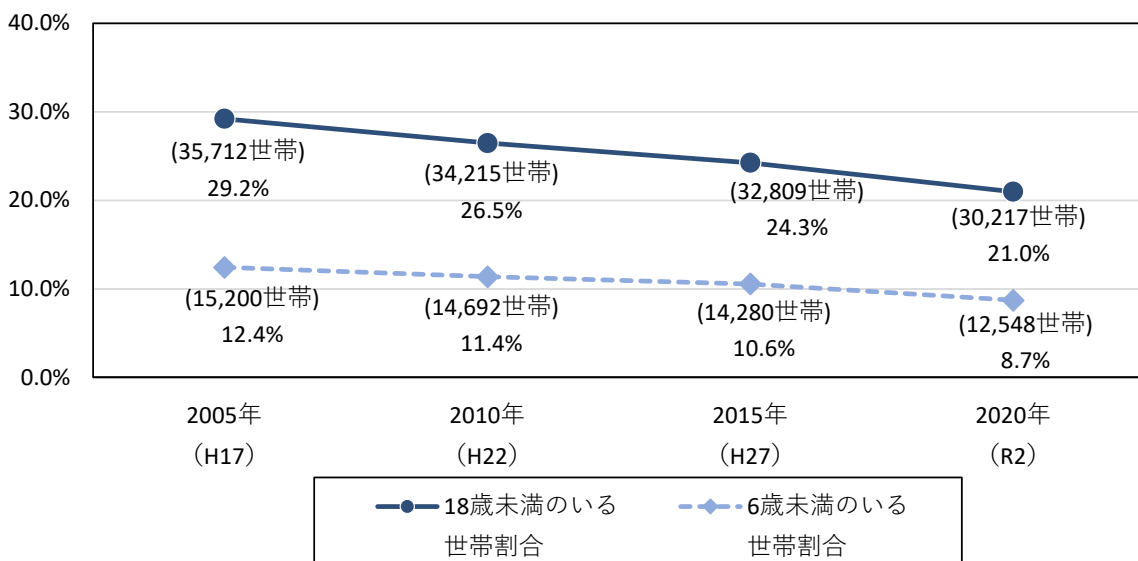
母子世帯：未婚、死別又は離別の女親とその未婚の20歳未満の子どものみから成る一般世帯

父子世帯：未婚、死別又は離別の男親とその未婚の20歳未満の子どものみから成る一般世帯

⑦子ども養育世帯

2015（平成27）年と2020（令和2）年の子ども養育世帯を比較すると、18歳未満のいる世帯は2,592世帯（3.3ポイント）の減少、6歳未満のいる世帯は1,732世帯（1.9ポイント）の減少となっており、過去の推移と比較して減少幅が大きくなっています。

図 1-9 子ども養育世帯の推移

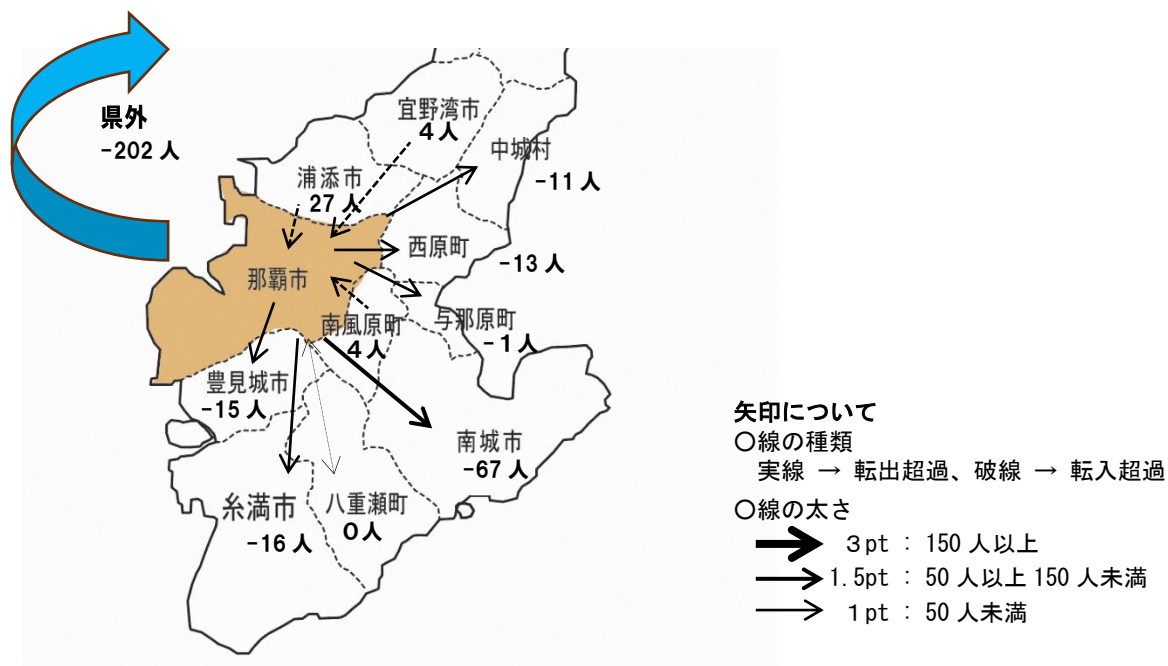


出典 国勢調査

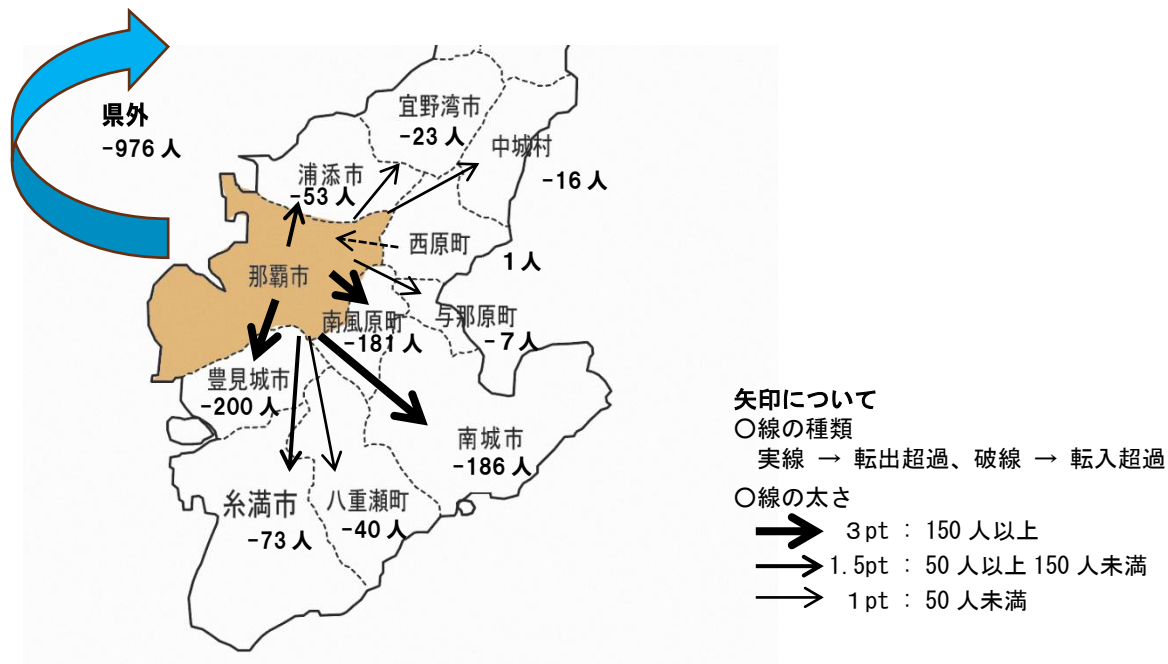
2023（令和5）年の周辺市町村への「0～9歳」の人口移動の状況をみると、浦添市、宜野湾市、南風原町からの転入超過がみられるものの、それ以外のほとんどの地域へは転出超過となっています。加えて、全年齢においても西原町以外の地域へは転出超過であることから、子育て世代などが転出していると想定されます。

図 1-10 周辺市町村への人口移動の状況(2023(令和5)年)

◆子ども（0～9歳）の移動（≒子育て世代の移動）



◆全年齢



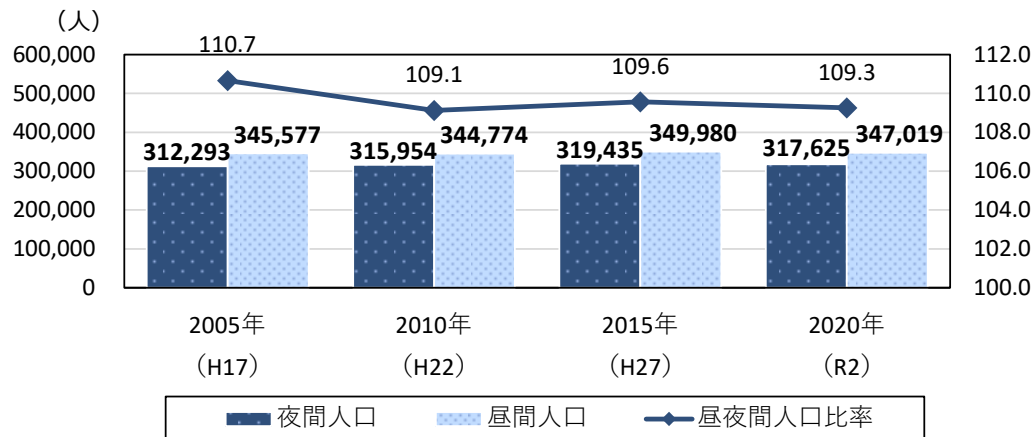
出典「住民基本台帳人口移動報告」より作成

注) 那覇市周辺の10市町村を抽出

⑧昼夜間人口比率

昼夜間人口比率²の推移をみると、2005（平成17）年以降は増減を繰り返しながら、おおむね横ばいで推移しています。本市は常住人口（夜間人口）よりも昼間に市内で活動している人口（昼間人口）が多いことから、職住分離した状況となっています。

図 1-11 昼夜間人口比率の推移

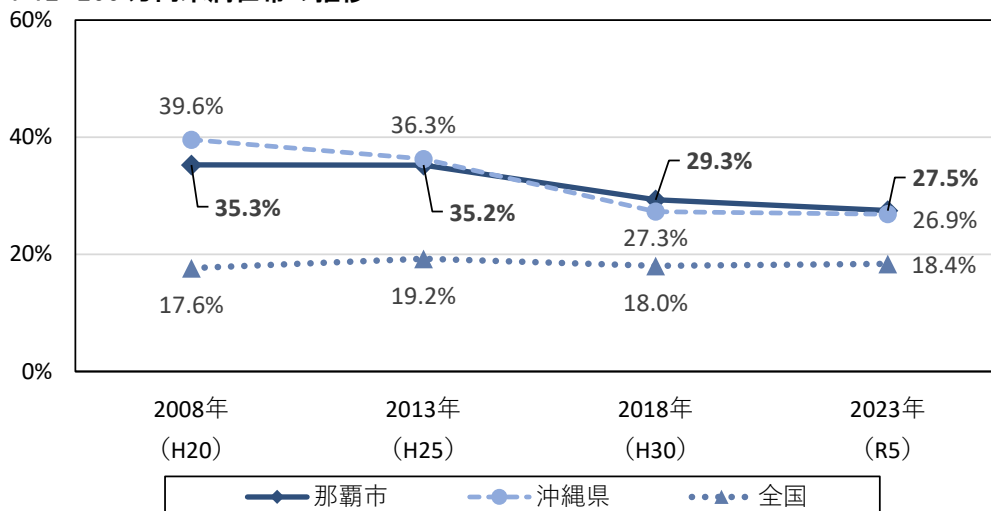


出典 国勢調査

⑨世帯年収

年間世帯収入のうち、主世帯総数に対する 200 万円未満世帯の割合は沖縄県及び本市ともに減少傾向にあります。2023（令和5）年の本市の割合は 27.5%で、沖縄県（26.9%）よりも若干高く、全国（18.4%）の約 1.5 倍となっています。

図 1-12 200 万円未満世帯の推移



出典 住宅・土地統計調査

² 常住人口 100 人当たりの昼間人口の割合であり、100 を超えているときは通勤・通学人口の流入超過、100 を下回っているときは流出超過を示す。

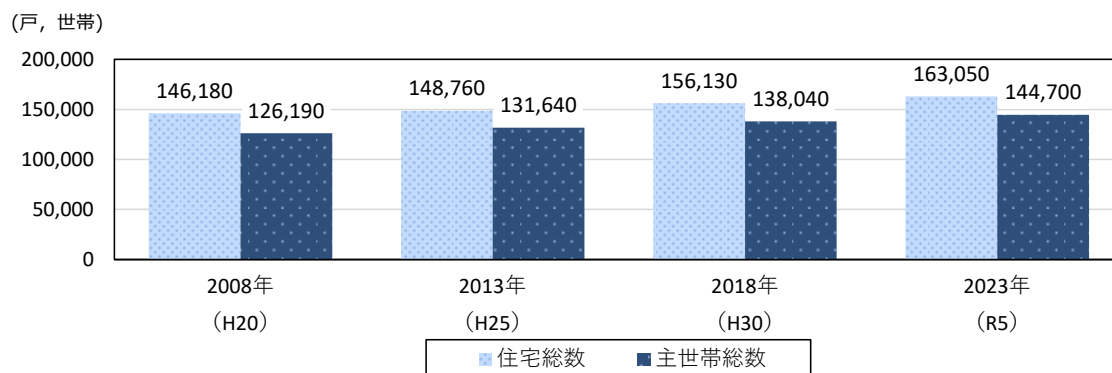
1-2. 住宅全般の特性

(1) 住宅特性

①住宅総数

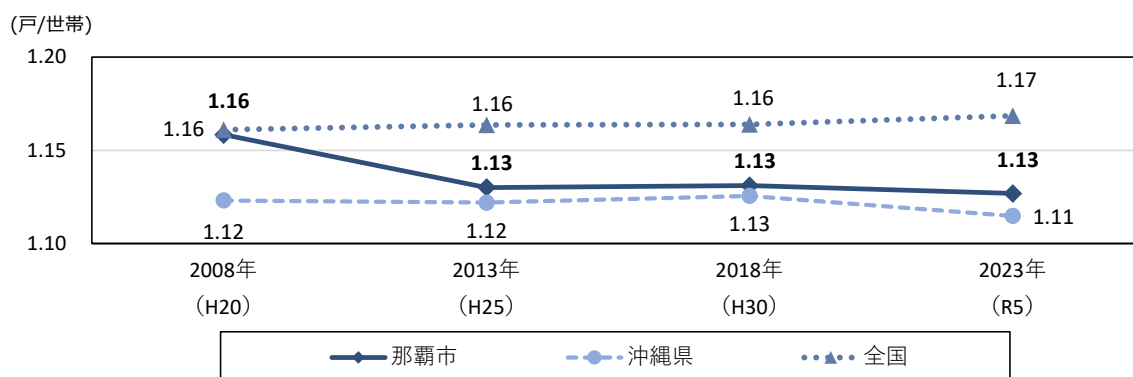
2023（令和5）年の住宅総数は163,050戸で、主世帯総数よりも若干上回って推移しています。主世帯総数に対する住宅総数の割合は1.13で、全国（1.17）よりも低くなっています。

図 1-13 住宅総数と主世帯総数の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-14 主世帯総数に対する住宅総数の割合



出典 住宅・土地統計調査

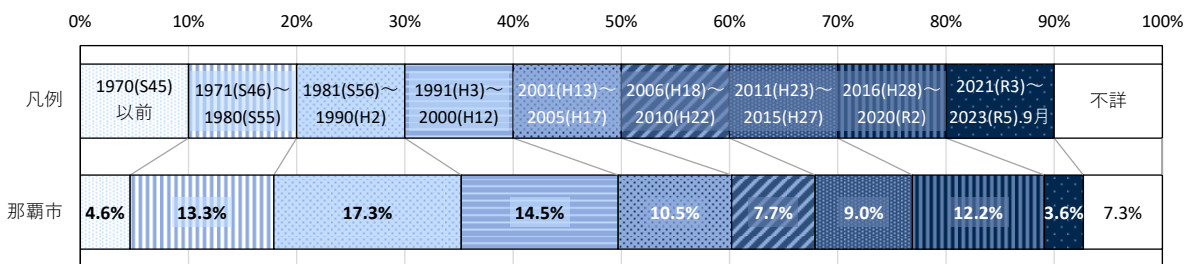
②住宅の概要

本市の住宅の建築年をみると、1981（昭和 56）年から 1990（平成 2）年が 17.3%と最も多く、次いで 1991（平成 3）年から 2000（平成 12）年が 14.5%となっています。

住宅における耐震性の有無をみると、旧耐震基準の時期に相当する 1981（昭和 56）年以前に建築された住宅が全体の 19.9%を占めており、そのうち耐震診断によって耐震性無しと判断される住宅は 9.3%と推計されます。

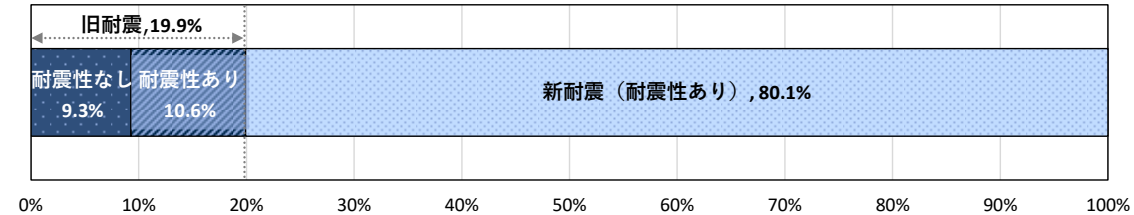
住宅の建て方では「共同住宅」が 80.6%を占め、住宅の構造は「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が 96.0%となっています。

図 1-15 住宅の建築年(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

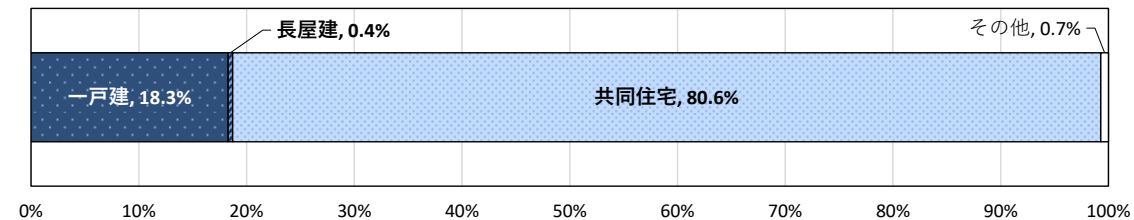
図 1-16 那覇市内の住宅における耐震性の推計(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

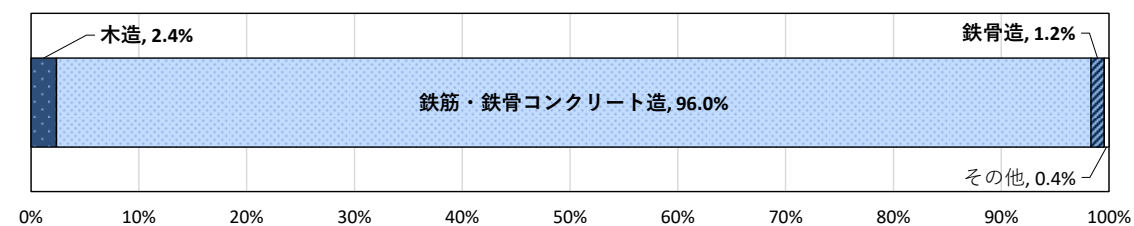
注) 平成 30 年住宅・土地統計調査における全国の耐震化率を用いて推計

図 1-17 住宅の建て方(2023(令和5)年)



出典 住宅・土地統計調査

図 1-18 住宅の構造(2023(令和5)年)

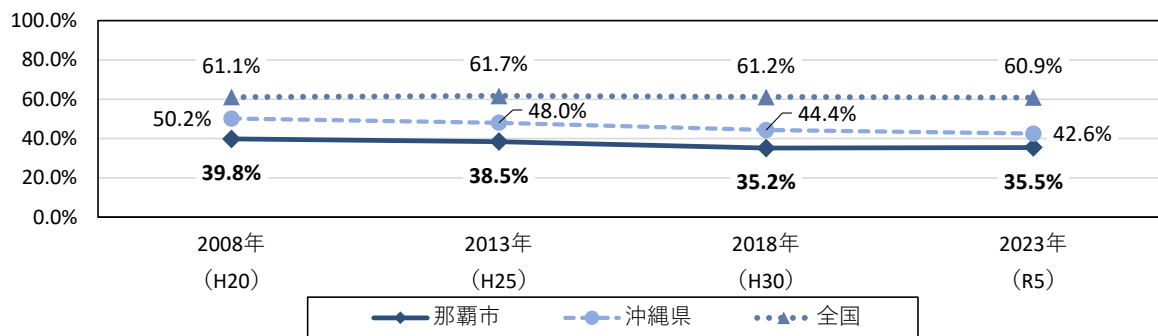


出典 住宅・土地統計調査

③持ち家・民間賃貸住宅・公的賃貸住宅数³

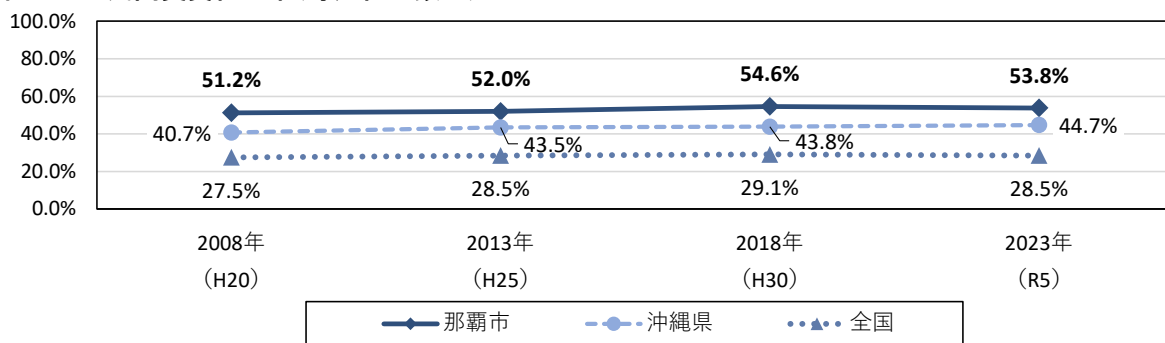
2023（令和5）年の本市の持ち家率は35.5%となっており、全国に比べて25.4ポイント、沖縄県に比べて7.1ポイント低い状況です。また、民間賃貸住宅率は53.8%となっており、全国に比べて25.3ポイント、沖縄県に比べて9.1ポイント高い状況です。公的賃貸住宅率は、全国及び沖縄県とほぼ同水準となっています。

図 1-19 持ち家率（居住世帯あり住宅数比）



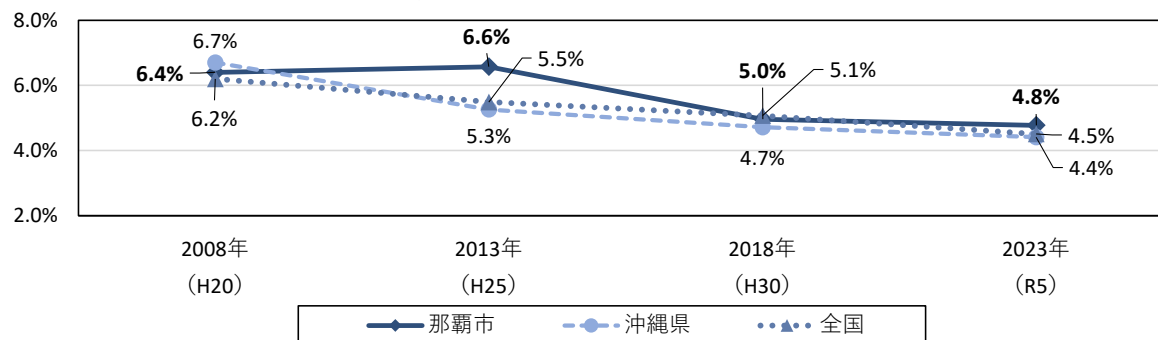
出典 住宅・土地統計調査

図 1-20 民間賃貸住宅率（専用住宅数比）



出典 住宅・土地統計調査

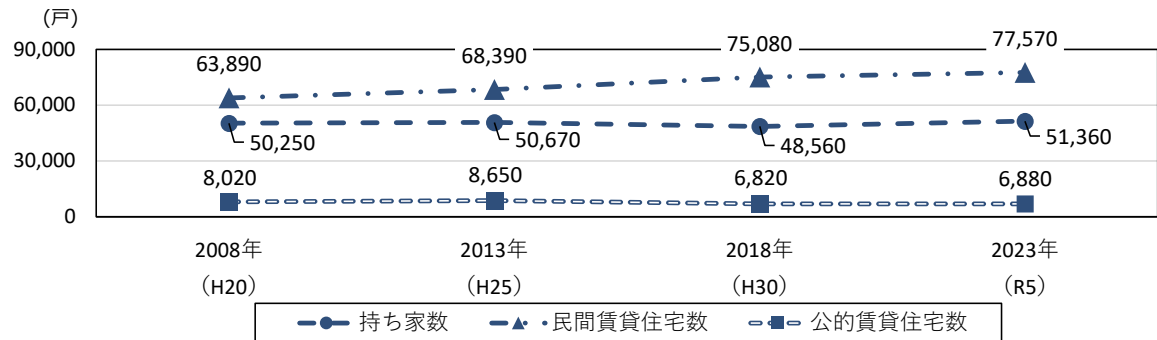
図 1-21 公的賃貸住宅率（専用住宅数比）



出典 住宅・土地統計調査

³ 本章の1-2及び1-3においては、「住宅・土地統計調査」における「民営借家」を「民間賃貸住宅」、「公営の借家」と「都市再生機構（UR）・公社の借家」の計を「公的賃貸住宅」と表記する。

図 1-22 那覇市の持ち家・民間賃貸住宅・公的賃貸住宅数の推移

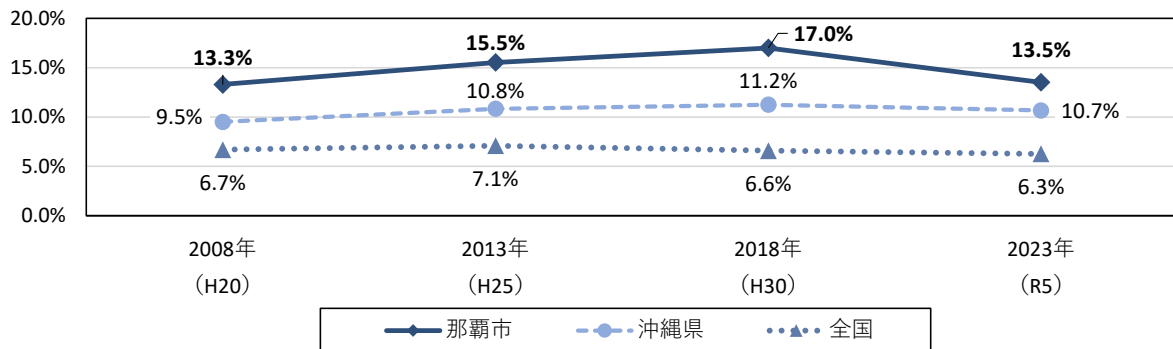


出典 住宅・土地統計調査

④住宅の広さ

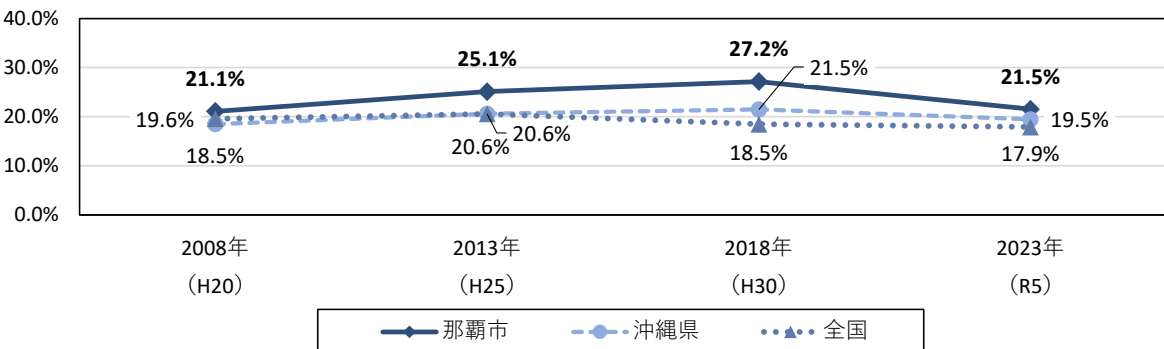
2023（令和5）年の主世帯総数に対する最低居住面積水準未満世帯の割合を比較すると、本市の全住宅では13.5%、民間賃貸住宅では21.5%と、全国・沖縄県と比較して高い状況にあります。なお、最低居住面積水準未満世帯の割合は2018（平成30）年まで増加していたものの、2023（令和5）年では減少がみられます。

図 1-23 【居住面積水準】最低居住面積水準未満世帯の割合（全住宅）



出典 住宅・土地統計調査

図 1-24 【居住面積水準】最低居住面積水準未満世帯の割合（民間賃貸住宅）



出典 住宅・土地統計調査

全国計画における居住面積水準について

住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、2021（令和3）年3月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、住宅の面積に関する水準を次のように設定しています。

■居住面積水準

区分	内容
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準
都市型	都心とその周辺での共同住宅居住を想定
一般型	郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定

■居住面積水準における必要面積

区分	内容
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯 10 m ² ×世帯人数+10 m ² （注1、2） 単身者 25 m ²
誘導居住面積水準による必要面積	
都市居住型 （対象：共同住宅）	二人以上の世帯 20 m ² ×世帯人数+15 m ² （注1、2） 単身者 40 m ²
一般型 （対象：共同住宅以外）	二人以上の世帯 25 m ² ×世帯人数+25 m ² （注1、2） 単身者 55 m ²

（注1）世帯人員は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

（注2）世帯人員（注1の適用がある場合には適用後の世帯人員）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

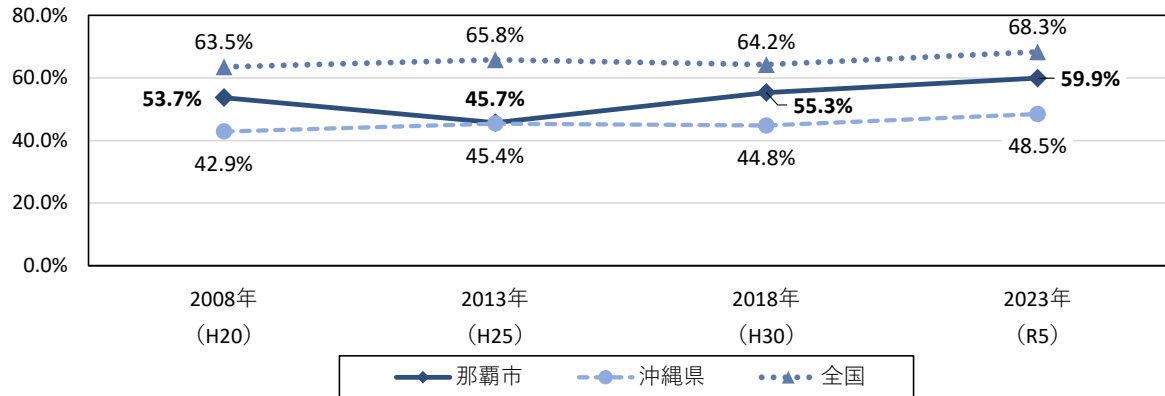
（注3）次の場合には、上記の面積によらないことができる（誘導居住面積水準は①、②のみ）。

- ① 単身の学生、単身赴任者、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

⑤高齢者等のための設備

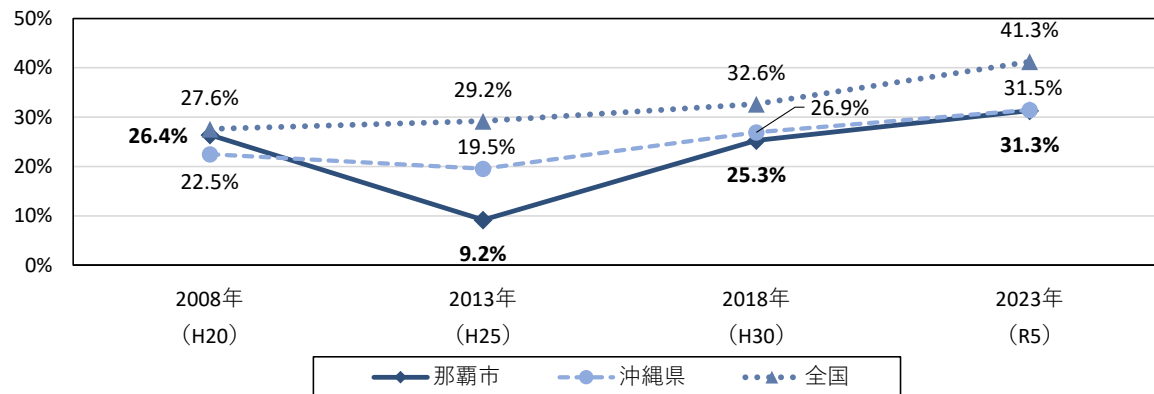
専用住宅における高齢者等のための設備の有無について、2023（令和5）年の本市の持ち家における割合は59.9%と、全国より低いものの、沖縄県よりも高くなっています。また、借家における割合は31.3%と、全国より低いものの、沖縄県とはほぼ同水準となっています。

図 1-25 高齢者等のための設備あり 持ち家（専用住宅数比）



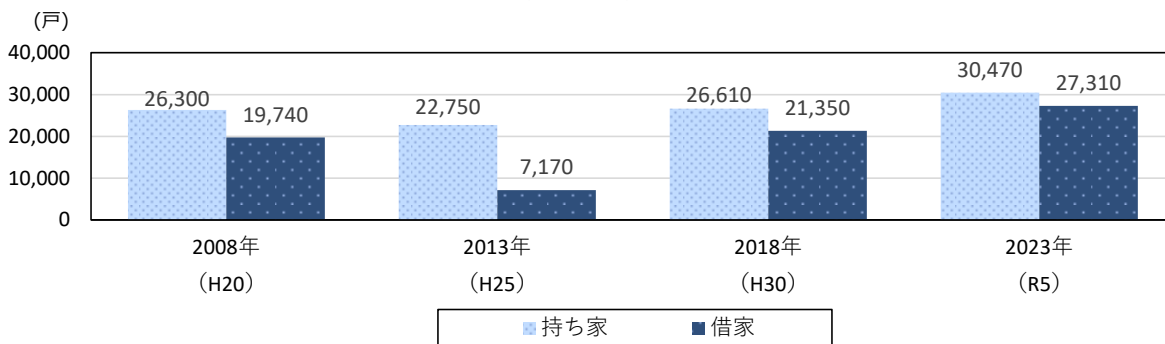
出典 住宅・土地統計調査

図 1-26 高齢者等のための設備あり 借家（専用住宅数比）



出典 住宅・土地統計調査

図 1-27 高齢者等のための設備のある持ち家数、借家数の推移



出典 住宅・土地統計調査

高齢者のための設備状況について

住宅・土地統計調査では、人が居住する住宅について高齢者等のための設備・構造を次のとおり区分しています。

■高齢者のための設備状況

区分	内容
高齢者等のための設備がある	
手すりがある	高齢者などが住宅内でバランスを崩して転倒したりしないよう安全に生活するために手すりが設置されている場合。また、手すりがある場合の設置場所について、次のとおり区分した。 (1)玄関、(2)トイレ、(3)浴室、(4)脱衣所、 (5)廊下、(6)階段、(7)居住室、(8)その他
またぎやすい高さの浴槽	浴槽のまたぎ込みの高さ（洗い場から浴槽の縁までの高さ）が高齢者や身体障害者などに配慮されている場合 なお、高齢者の場合は、約30～50センチメートルをまたぎやすい高さとした。
浴室暖房乾燥機	浴室内の天井または壁に設置されている暖房機能を有する浴室乾燥機が設置されている場合
廊下などが車いすで通行可能な幅	廊下や部屋の入口の幅が約80センチメートル以上ある場合
段差のない屋内	高齢者などが屋内で段差につまずいて転倒したりしないよう設計されている場合 なお、玄関の“上がりかまち”や階段は、ここでの段差に含めない。
道路から玄関まで車いすで通行可能	敷地に接している道路から玄関口までに、高低差や障害物などがなく、車いすで介助を必要とせず通れる場合 なお、高低差等がある場合でも、ゆるやかな傾斜路（スロープ）などが設置され、車いすで通れる場合はここに含めた。
高齢者のための設備がない	

⑥省エネルギー設備・住宅

本市における住宅の省エネルギー設備等の設置状況をみると、太陽熱を利用した温水器等の設置率はおおむね1%台で推移しており、2023（令和5）年時点では0.9%となっています。太陽光発電機器の設置率は2018（平成30）年まで増加傾向にありましたが、2023（令和5）年時点では1.1%となっています。一方、断熱効果が期待される二重サッシや複層ガラス等の窓の設置率は2013（平成25）年以降、設置率が増加傾向にあり、2023（令和5）年時点では6.0%と、省エネルギー設備等の中でも高い設置率となっています。

図 1-28 太陽熱を利用した温水器等⁴の設置の推移

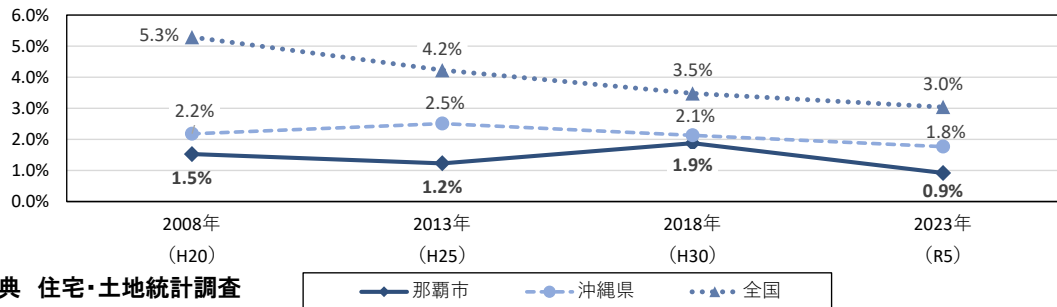


図 1-29 太陽光発電機器⁵の設置の推移

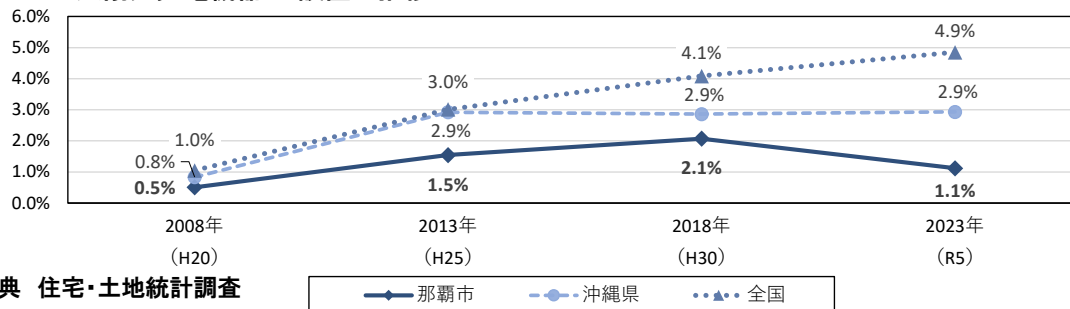
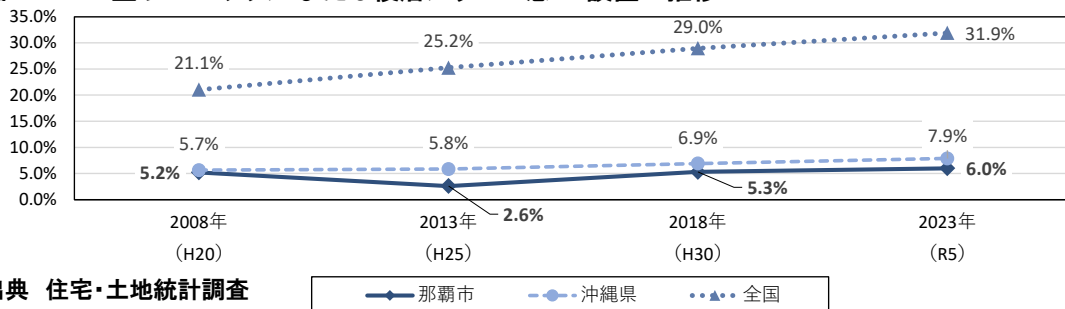


図 1-30 二重以上のサッシ⁶または複層ガラスの窓⁷の設置の推移



⁴ 太陽熱を利用した温水器等とは、水を屋根の上に引き上げて太陽の熱で温め、そのお湯を浴室や台所の給湯に利用するシステムのほか、太陽の日差しで暖められた屋根裏の空気をファンで床下に流して住宅全体を暖房するシステムである。

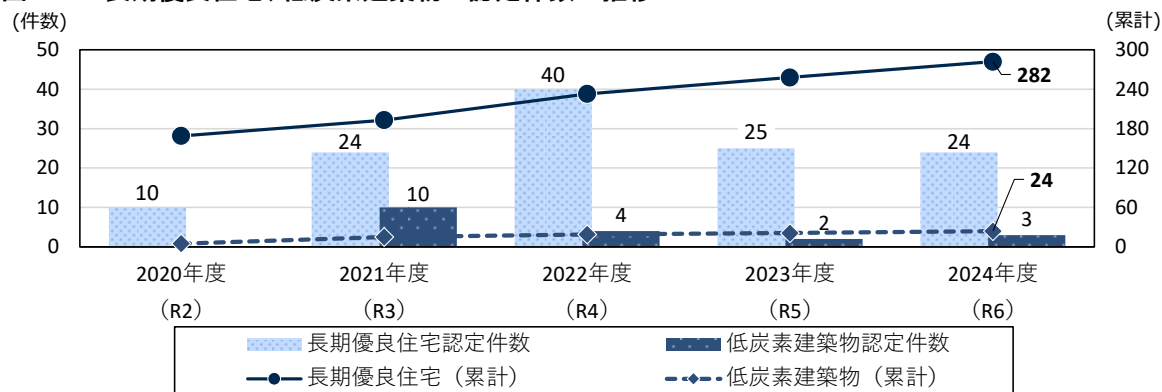
⁵ 太陽光発電機器（太陽光を利用した発電機器）とは、屋根の上に乗せた集光板によって太陽光を集め、これを電力に換えて用いる機器である。

⁶ 二重以上のサッシとは、外窓と内窓が二重以上の構造となった窓（内側が障子の場合は含めない）である。

⁷ 複層ガラスの窓とは、複数枚のガラスを組み合わせ、すき間に空気層を作ることによって断熱効果をもたせた窓である。

省エネ性能等一定の水準を満たす長期優良住宅の認定件数はおおむね増加傾向にあり、2024（令和6）年度末時点で累計 282 件となっています。また、エネルギー消費量と CO₂ の排出を抑えた低炭素建築物の認定件数は 2024（令和6）年度末時点で累計 24 件となっています。

図 1-31 長期優良住宅、低炭素建築物の認定件数の推移

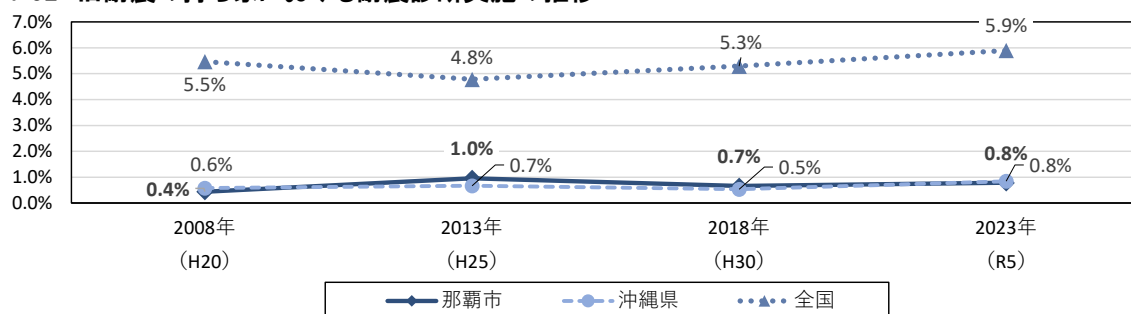


出典 建築指導課資料

⑦旧耐震基準の持ち家における耐震診断・改修

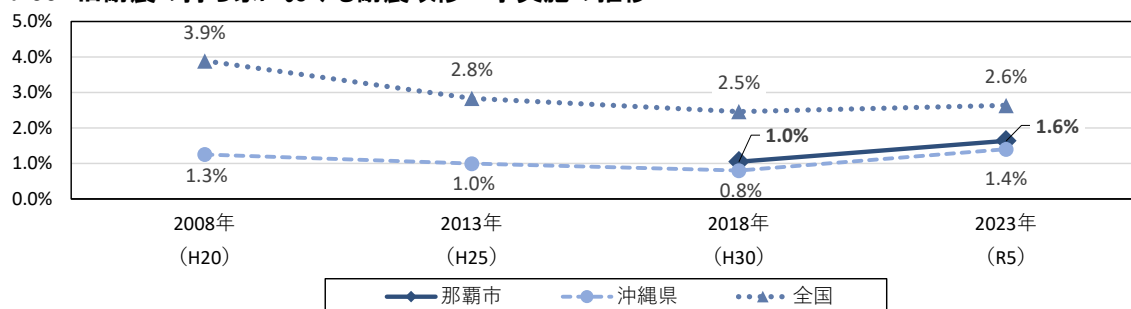
旧耐震基準（1980（昭和55）年以前）の持ち家における耐震診断実施の推移をみると、2023（令和5）年時点で本市の実施率は0.8%となっており、全国より低い状況にあります。また、耐震改修工事实施の推移も2023（令和5）年時点で本市の実施率は1.6%となっており、全国より低い状況にあります。

図 1-32 旧耐震の持ち家における耐震診断実施の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-33 旧耐震の持ち家における耐震改修工事实施の推移



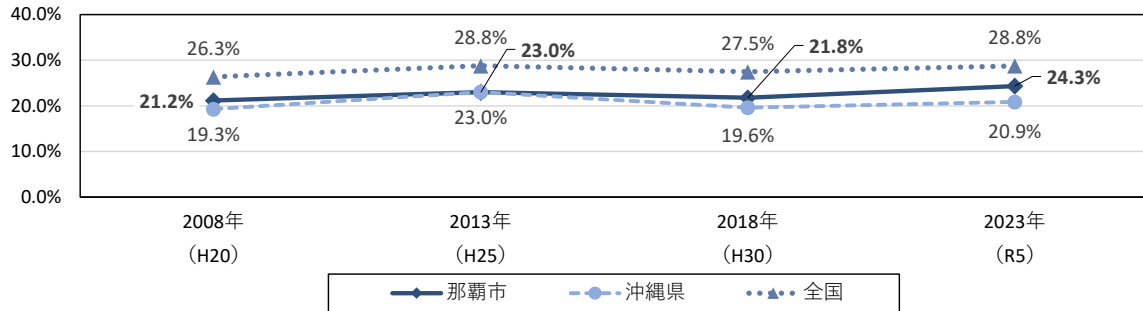
出典 住宅・土地統計調査

注）2008（平成20）年及び2013（平成25）年の那覇市の統計データなし

⑧持ち家における増改築

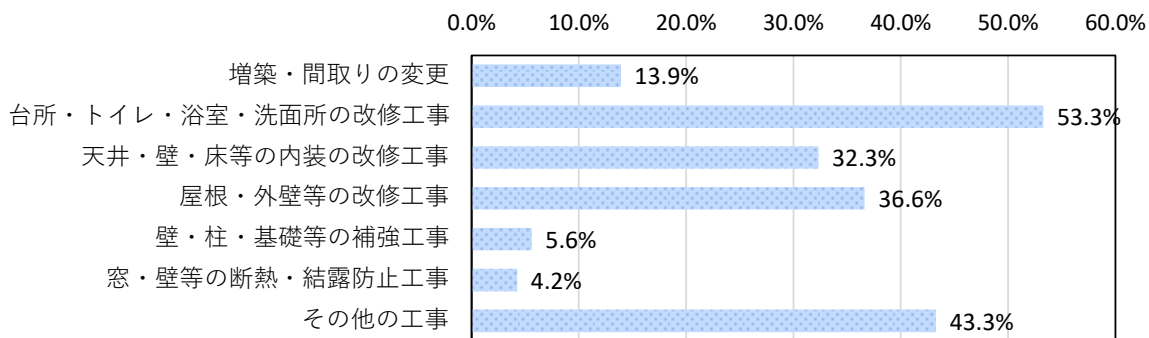
持ち家における増改築実施の推移をみると、2023（令和5）年時点で本市の実施率は24.3%で、沖縄県より高いものの、全国よりは低い状況にあります。実施した工事内容では、「台所・トイレ・浴室」等水回りの改修、「屋根・外壁等」の改修などが多い状況です。

図 1-34 持ち家における増改築実施の推移



出典 住宅・土地統計調査

図 1-35 持ち家における増改築工事内容

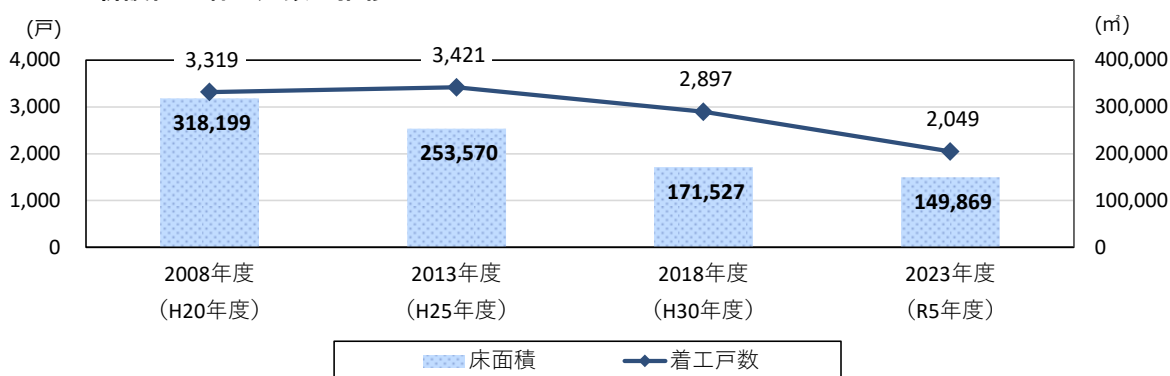


出典 住宅・土地統計調査

⑨新設住宅着工戸数・平均地価

新設住宅着工戸数の推移をみると、2013（平成 25）年度の 3,421 戸をピークに減少傾向となり、2023（令和 5）年度には 2,049 戸とピーク時の約 6 割まで減少しています。また、新設住宅着工床面積については、2008（平成 20）年度に比べて減少傾向にあります。なお、新設住宅の着工戸数及び床面積の関係より戸当たり床面積をみると、2008（平成 20）年度の約 95.9 ㎡から、2023（令和 5）年度には約 73.1 ㎡と住宅の規模が小さくなっています。

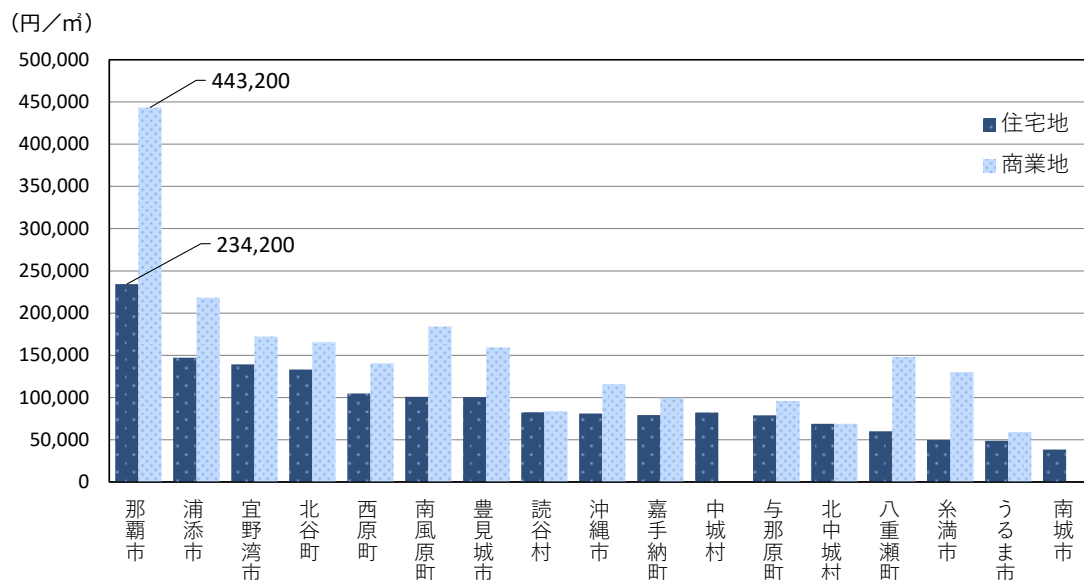
図 1-36 新設住宅着工戸数の推移



出典 沖縄県住宅着工統計

2024（令和 6）年の平均地価は、住宅地・商業地ともに近隣 16 市町村と比較して最も高く、特に商業地は 2 番目に高い浦添市の約 2.0 倍となっています。

図 1-37 市町村別平均地価(2024(令和6)年)の状況



出典 沖縄県公式ホームページ「地価調査・地価公示」より作成

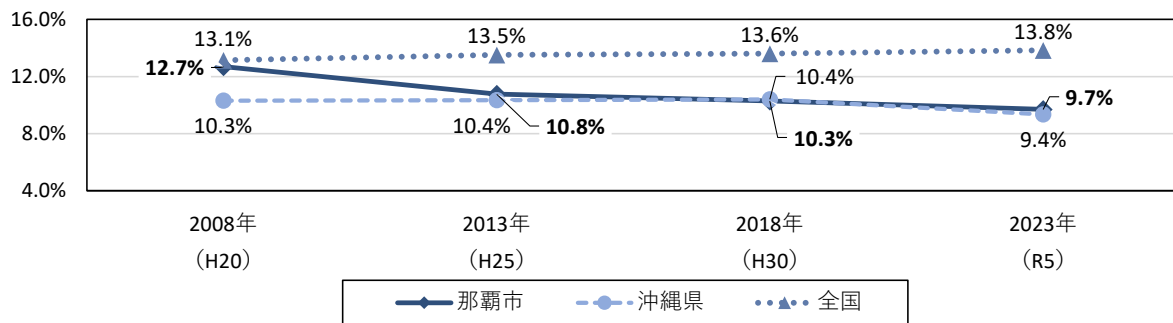
注) 那覇広域、中部広域、南城都市計画区域内 17 市町村を抽出

(2) 空き家

① 空き家数の推移

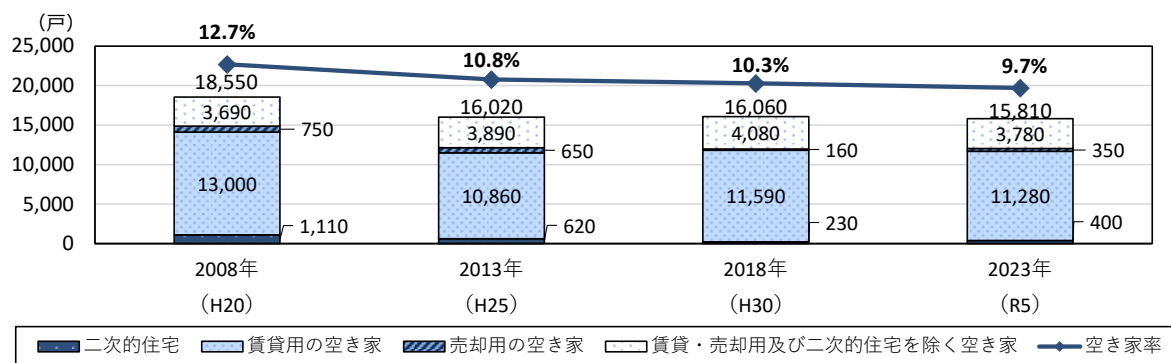
本市の空き家数及び空き家率の推移をみると、2008（平成20）年以降は減少傾向にあり、2023（令和5）年の空き家率は9.7%となっています。2023（令和5）年の種類別の空き家では、賃貸用の空き家が11,280戸と最も多く、次いで賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が3,780戸となっています。

図 1-38 空き家率の推移



出典 住宅・土地統計調査

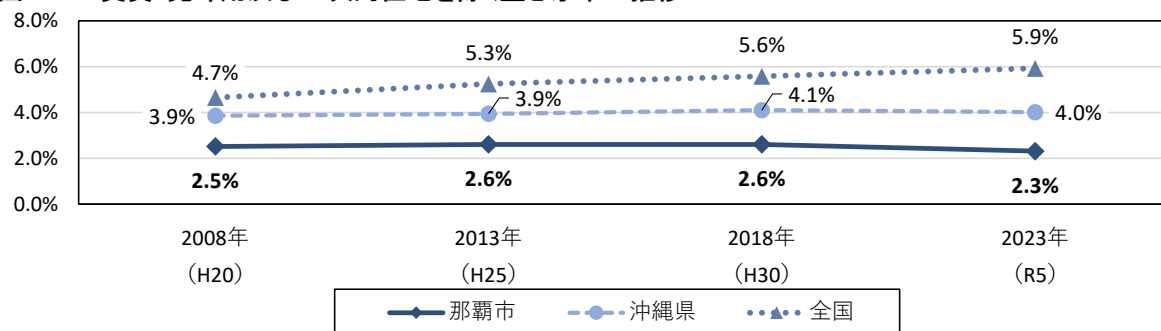
図 1-39 本市の空き家数及び空き家率の推移



出典 住宅・土地統計調査

総住宅数に占める賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率は、2023（令和5）年時点で2.3%となっており、全国に比べて3.6ポイント、沖縄県に比べて1.7ポイント低くなっています。

図 1-40 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率の推移

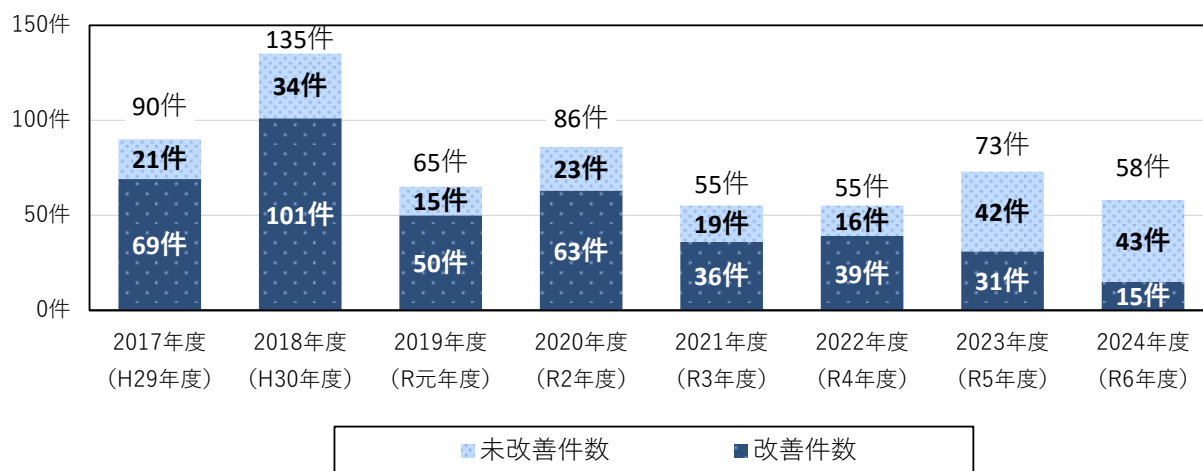


出典 住宅・土地統計調査

②空き家等の苦情・相談件数

本市の空き家等に関する苦情・相談件数は、2018（平成30）年度が135件と最も多く、過去8年間の平均では約77件／年の苦情・相談があります。

図 1-41 空き家等の苦情・相談件数



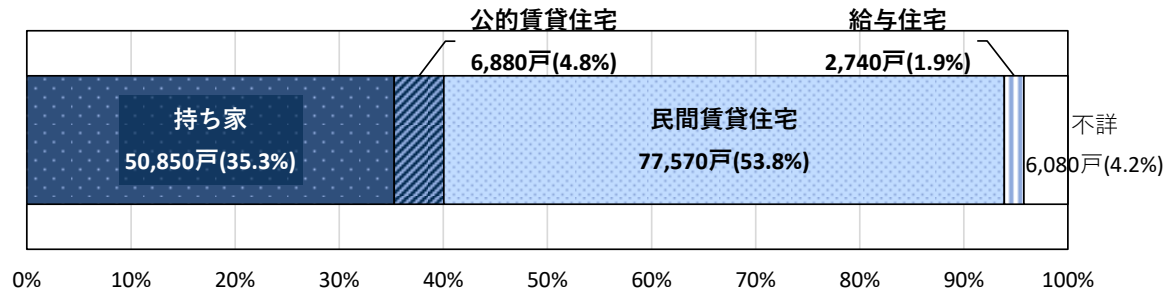
出典 まちなみ整備課資料

1-3. 民間賃貸住宅の特性

(1) 民間賃貸住宅の概要

本市の民間賃貸住宅の総数は、2023（令和5）年時点で77,570戸となっており、専用住宅の5割強を占めています。

図 1-42 専用住宅の所有関係(2023(令和5)年)

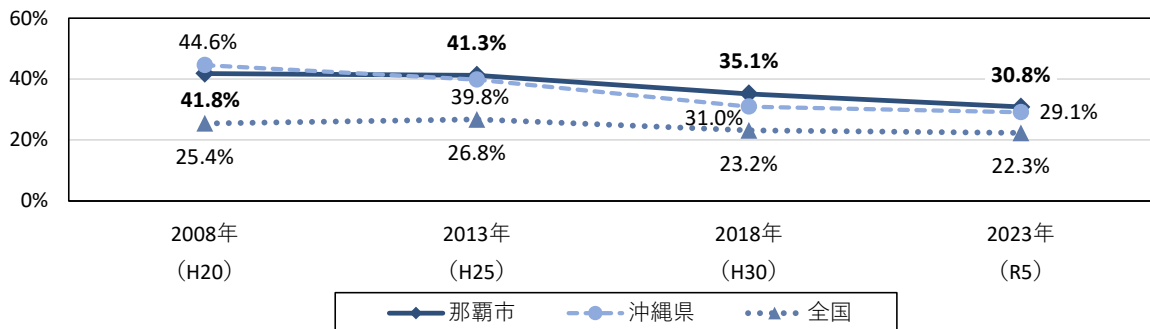


出典 住宅・土地統計調査

(2) 居住世帯の年収・家賃

本市の民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯は、2023（令和5）年時点で民間賃貸住宅居住世帯の30.8%を占めています。推移をみると減少傾向にあるものの、全国に比べてその割合は高くなっています。

図 1-43 民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯の推移

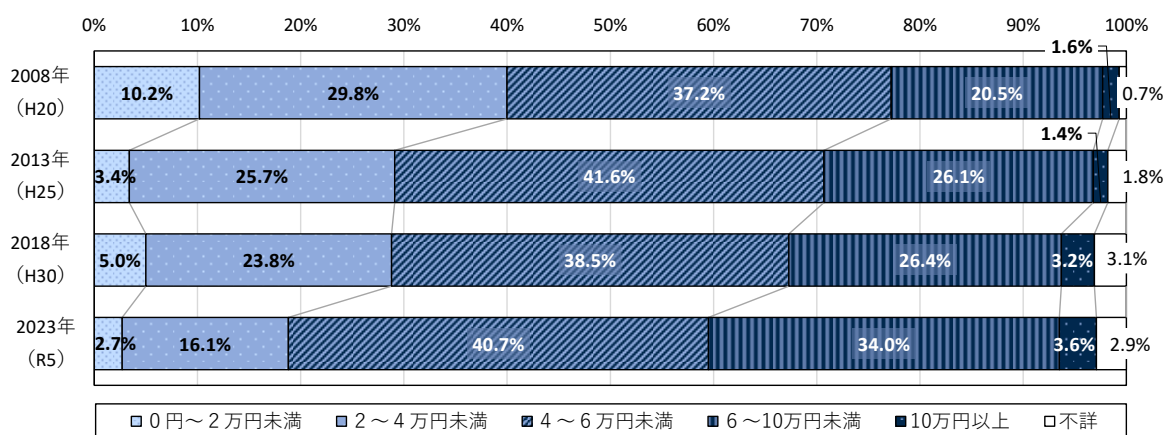


出典 住宅・土地統計調査

民間賃貸住宅の1か月当たり家賃の分布をみると、2023（令和5）年時点で最も多いのは「4～6万円未満」で40.7%、次いで「6～10万円未満」の34.0%、「2～4万円未満」の16.1%の順となっています。

2018（平成30）年と2023（令和5）年を比較すると、「2～4万円未満」が7.7ポイント減となっていますが、「4～6万円未満」が2.2ポイント増、「6～10万円未満」が7.6ポイント増、「10万円以上」が0.4ポイント増となっており、低廉な家賃の物件に居住する世帯の割合が減少していることがうかがえます。

図 1-44 民間賃貸住宅の1か月当たり家賃

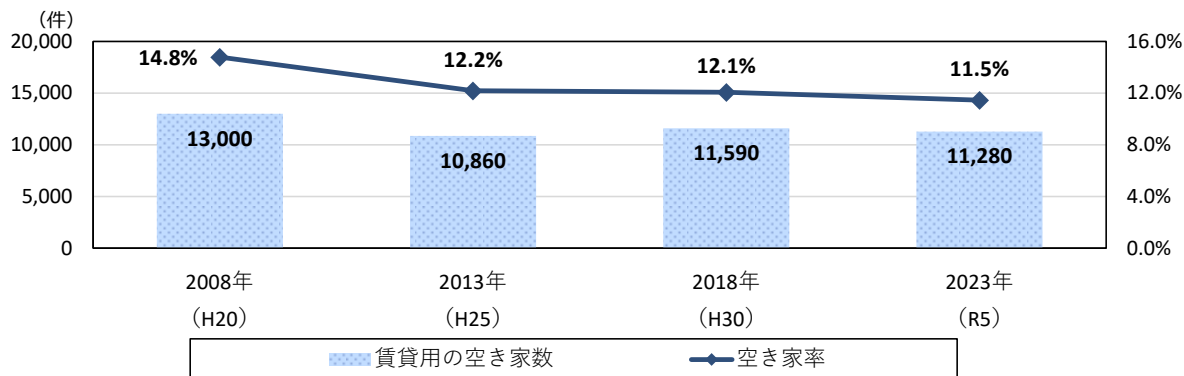


出典 住宅・土地統計調査

（3）空き家の状況

本市における「賃貸用の空き家数」は、2023（令和5）年時点で11,280件となっており、2018（平成30）年から310件減少しています。賃貸住宅総数に占める空き家率については僅かに減少がみられるものの、ほぼ横ばいとなっています。

図 1-45 那覇市の賃貸用の空き家の件数



出典 住宅・土地統計調査

注）住宅・土地統計調査における「賃貸用の空き家」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

（４）セーフティネット住宅

本市のセーフティネット住宅の登録状況は、2025（令和7）年3月末現在、232棟、3,519戸で、そのうち専用住宅としての登録は7棟、40戸となっています。

表 1-1 那覇市におけるセーフティネット住宅の登録状況(2025(令和7)年3月末現在)

セーフティネット住宅	棟数	戸数
登録住宅	232 棟	3,519 戸
専用住宅	7 棟	40 戸

出典 まちなみ整備課資料

（５）高齢者向け住宅・施設

市内の民間の高齢者向け住宅は、2024（令和6）年度末時点で101箇所、3,402戸（人）で、そのうちサービス付き高齢者向け住宅は13箇所、568戸となっています。また、特別養護老人ホームなどの高齢者向け施設は69箇所、1,746人となっています。

表 1-2 高齢者向け住宅・施設定員数(2024(令和6)年度末現在)

大分類	区分	施設数	定員
高齢者向け住宅	サービス付き高齢者向け住宅	13 箇所	568 戸
	軽費老人ホーム	1 箇所	50 人
	有料老人ホーム	87 箇所	2,784 人
高齢者向け施設	特別養護老人ホーム（介護老人福祉施設）	14 箇所	823 人
	介護老人保健施設	6 箇所	482 人
	認知症対応型共同介護施設（グループホーム）	49 箇所	441 人

出典 まちなみ整備課資料、ちゃーがんじゅう課資料

注）サービス付き高齢者向け住宅については定員数ではなく戸数となっている。

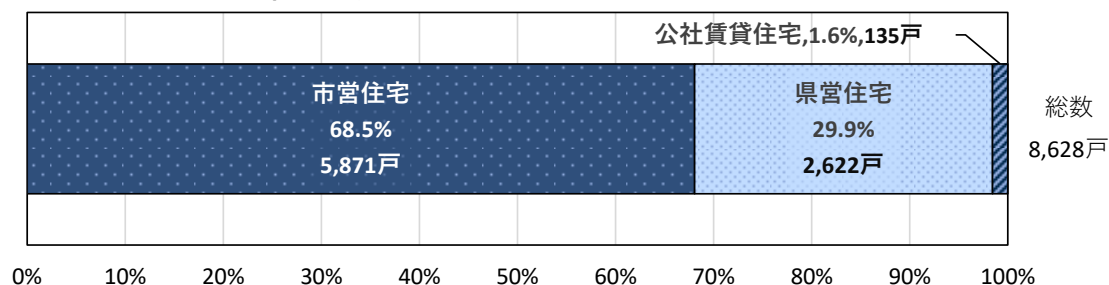
1-4. 市営住宅の特性

(1) 市営住宅の概要

①管理戸数

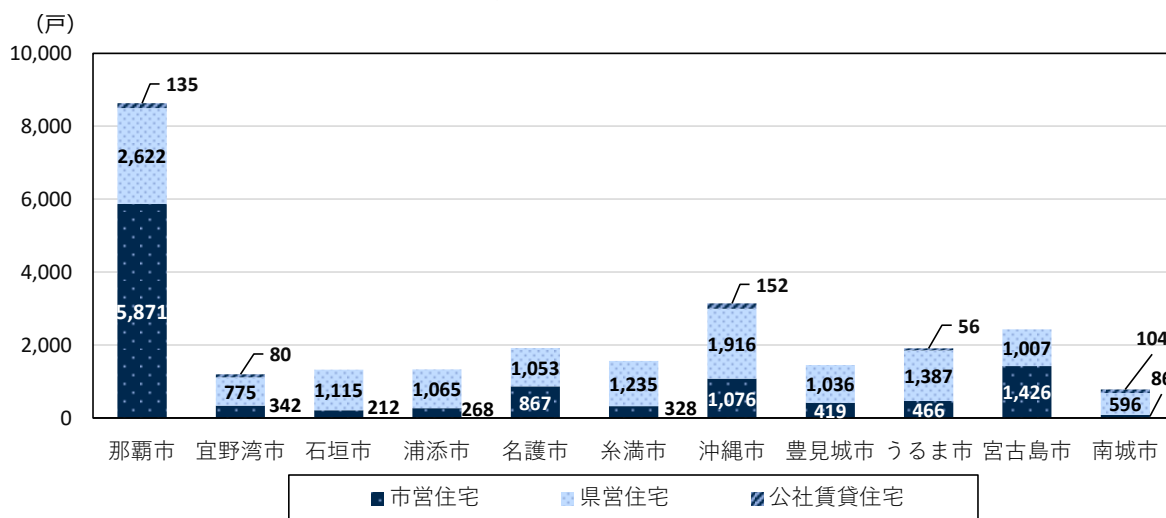
本市の市営住宅は、2025（令和7）年3月末現在、20団地、管理戸数5,871戸で、公的賃貸住宅全体では8,628戸となっています。公的賃貸住宅の戸数は県内最多で、世帯数比は約5.4%と県内11市中4位となっています。

図1-46 公的賃貸住宅の管理戸数(2025(令和7)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料

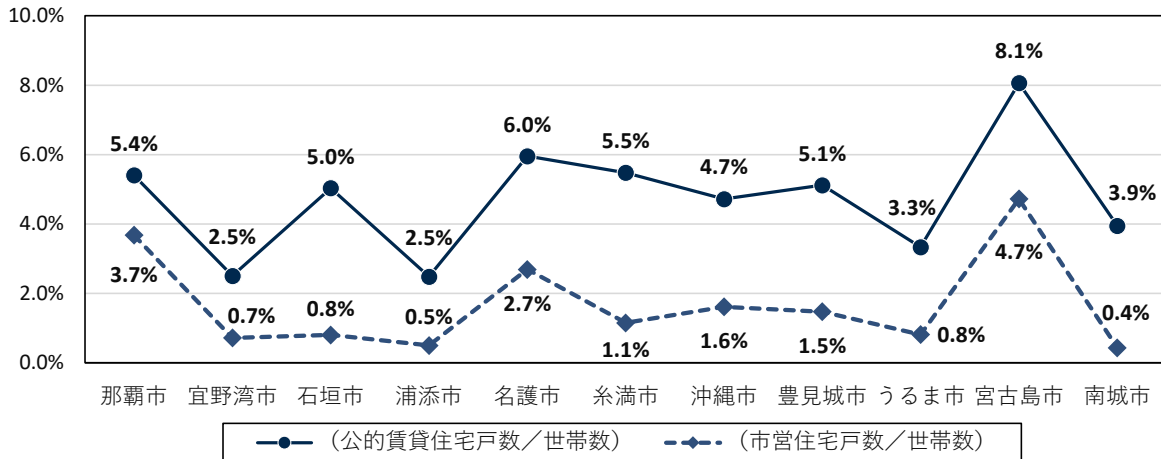
図1-47 県内11市における公的賃貸住宅数



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料

注1) 那覇市の市営（改良住宅を含む。）及び県営住宅、公社賃貸住宅は2025（令和7）年3月末現在
 注2) 他市の市営及び県営住宅は2024（令和6）年3月末現在、公社賃貸住宅は2025（令和7）年3月末現在

図 1-48 県内 11 市における公的賃貸住宅数の世帯数に対する割合



出典 市営住宅課資料、沖縄県住宅課資料、沖縄県住宅供給公社資料、総務省ホームページ

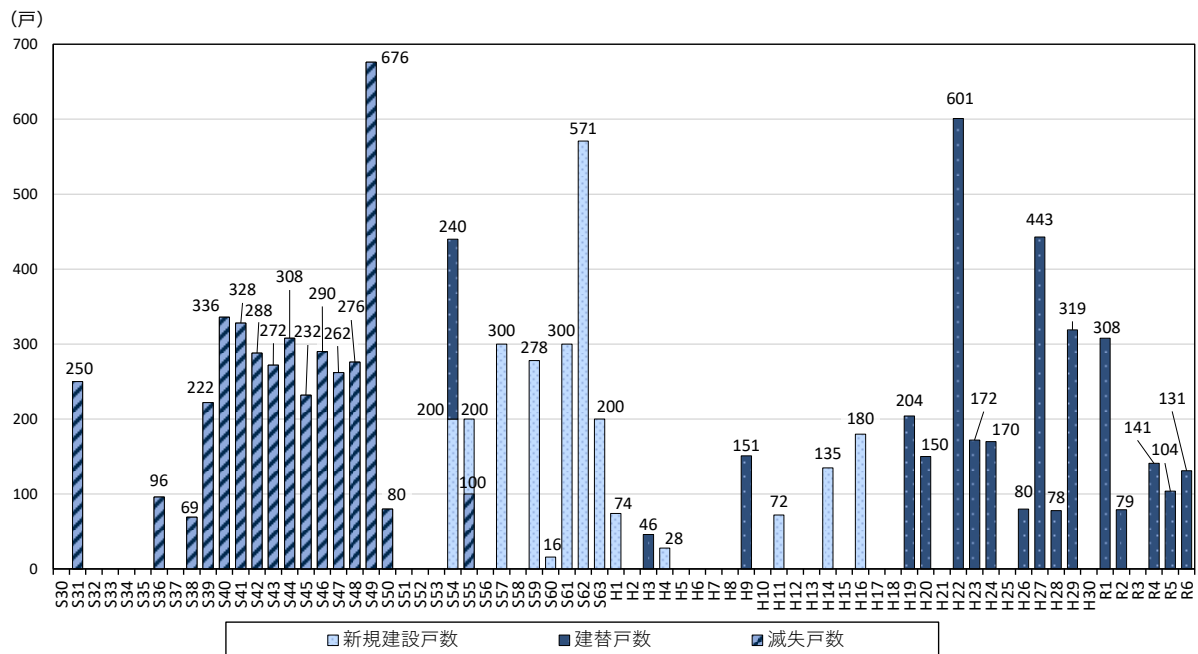
注) 世帯数は住民基本台帳世帯数 (2024 (令和6)年1月現在)

②建築年

本市の市営住宅の建設は 1956 (昭和 31) 年から始まり、1975 (昭和 50) 年までに建設されたものについては、建替事業が完了しています。

2025 (令和 7) 年 3 月末現在、建替えの目安となる築 35 年を経過 (1989 (平成元) 年以前建設) する住戸は 9 団地 2,279 戸となっています。5 年後の 2029 (令和 11) 年にはさらに 74 戸増え、10 団地 2,353 戸となる見込みです。

図 1-49 市営住宅建設の推移(2025(令和7)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料

表 1-3 市営住宅別経過年数(2025(令和7)年3月末現在)

	市営 住宅名	総棟数	総戸数	竣工年度	経過年数 2024(令和6)年 から起算
1	石嶺(新)	9棟	894戸	H20(2008)～R4(2022)	2～16年
2	宇栄原	8棟	783戸	H22(2010)～R5(2023)	1～14年
3	大名	4棟	533戸	H27(2015)～R2(2021)	3～9年
4	真地	9棟	300戸	S54(1979)～S55(1980)	44～45年
	真地(新)	2棟	131戸	R6(2024)	0年
5	若狭	6棟	240戸	S54(1979)	45年
6	安謝第一	1棟	140戸	S57(1982)	42年
7	銘苅	1棟	160戸	S57(1982)	42年
8	壺川	3棟	434戸	S59(1984)～S61(1986)	38～40年
9	汀良	2棟	144戸	S61(1986)	38年
10	小禄	11棟	670戸	S62(1987)～S63(1988)	36～37年
11	壺川東	8棟	189戸	S60(1985)～H4(1992)	32～39年
12	石嶺第二	2棟	30戸	H1(1989)	35年
13	辻	1棟	46戸	H3(1991)	33年
14	安謝	2棟	151戸	H9(1997)～H10(1998)	26～27年
15	末吉	4棟	72戸	H11(1999)	25年
16	新都心銘苅	4棟	135戸	H14(2002)	22年
17	繁多川	2棟	180戸	H15(2003)	21年
18	久場川	13棟	484戸	H19(2007)～H26(2014)	10～17年
19	識名	1棟	85戸	H22(2010)	14年
20	樋川	1棟	70戸	R1(2019)	5年
計		94棟	5,871戸		

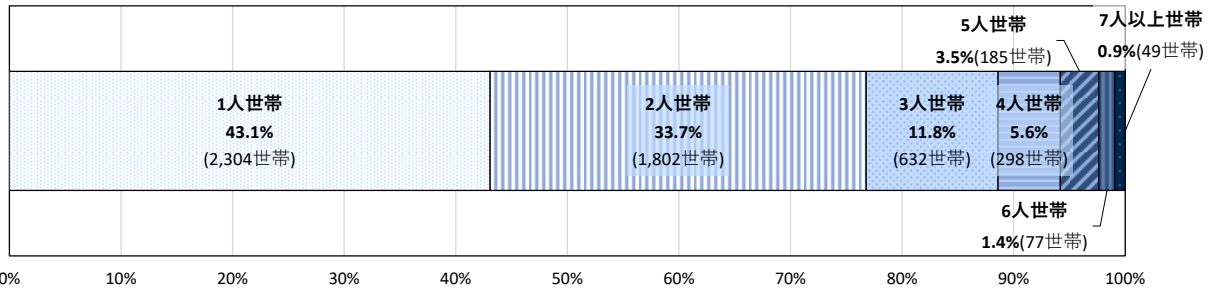
出典 市営住宅課資料

(2) 入居者の概要

①世帯数等

2024(令和6)年3月末現在の世帯数等をみると、入居世帯は5,347世帯(約11,000名)で、世帯人員別では1人世帯が43.1%で最も多く、次に2人世帯が33.7%、3人世帯が約11.8%と続いています。

図 1-50 世帯人員数(2024(令和6)年3月末現在)

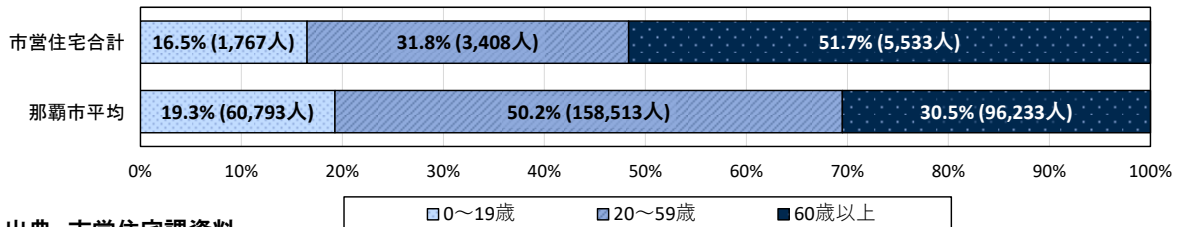


出典 市営住宅課資料

②年齢構成

市営住宅入居者の年齢構成をみると、19歳以下が16.5%、20～59歳が31.8%、60歳以上が51.7%となっています。団地によっては、60歳以上が8割を超えるところもあり、本市の年齢構成の平均と比較しても入居者の高齢化が進んでいる状況がみられます。

図 1-51 年齢構成(2024(令和6)年3月末現在)

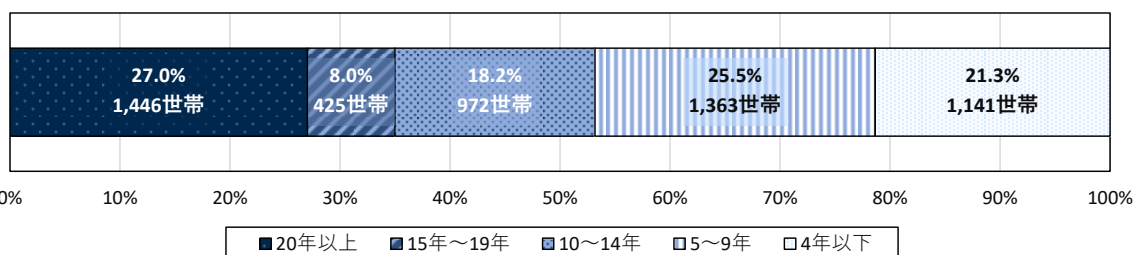


出典 市営住宅課資料

③入居期間

入居期間については、20年以上が27.0%で最も多く、次いで5～9年が25.5%、4年以下が21.3%となっています。

図 1-52 入居期間(2024(令和6)年3月末現在)



出典 市営住宅課資料

④収入超過者の状況

過去5年間の市営住宅の収入超過者の状況をみると、平均244世帯となっています。

表 1-4 市営住宅の収入超過者の状況(2024(令和6)年5月末現在)

	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	5カ年平均
	R1	R2	R3	R4	R5	
市営住宅総入居世帯数	5,236戸	5,264戸	5,252戸	5,274戸	5,350戸	5,275戸
収入超過者世帯数	267世帯	260世帯	257世帯	223世帯	214世帯	244世帯
市営住宅総入居世帯数に対する割合(%)	5.1%	4.9%	4.9%	4.2%	4.0%	4.6%

出典 市営住宅課資料

注) 収入超過者とは、入居基準を超える収入のある世帯を示す。

⑤障がい者・高齢者世帯向け住宅等

本市の市営住宅では、障がい者や高齢者が優先的に入居できるように車いす世帯向け住宅75戸、高齢者世帯向け住宅99戸が整備されているほか、障がい者用のグループホームとして10戸を確保しています。また、一般住戸のうち、3LDK等を多子世帯優先住宅として、2024(令和6)年3月末までに累計321戸を供給しています。

表 1-5 車いす・高齢者世帯向け住宅(2025(令和7)年3月末現在)

市営住宅名	車いす世帯向け住宅	高齢者世帯向け住宅
石嶺	-	30戸
汀良	6戸	-
小禄	10戸	-
壺川東	2戸	-
安謝	-	39戸
末吉	8戸	-
新都心銘苅	14戸	-
繁多川	18戸	-
久場川	14戸	30戸
識名	3戸	-
合計	75戸	99戸

出典 市営住宅課資料

表 1-6 多子世帯優先住宅(2024(令和6)年3月末現在)

	～平成28年	平成29年	平成30年	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
募集戸数	—	11戸	13戸	13戸	87戸	13戸	24戸	22戸
累計	138戸	149戸	162戸	175戸	262戸	275戸	299戸	321戸

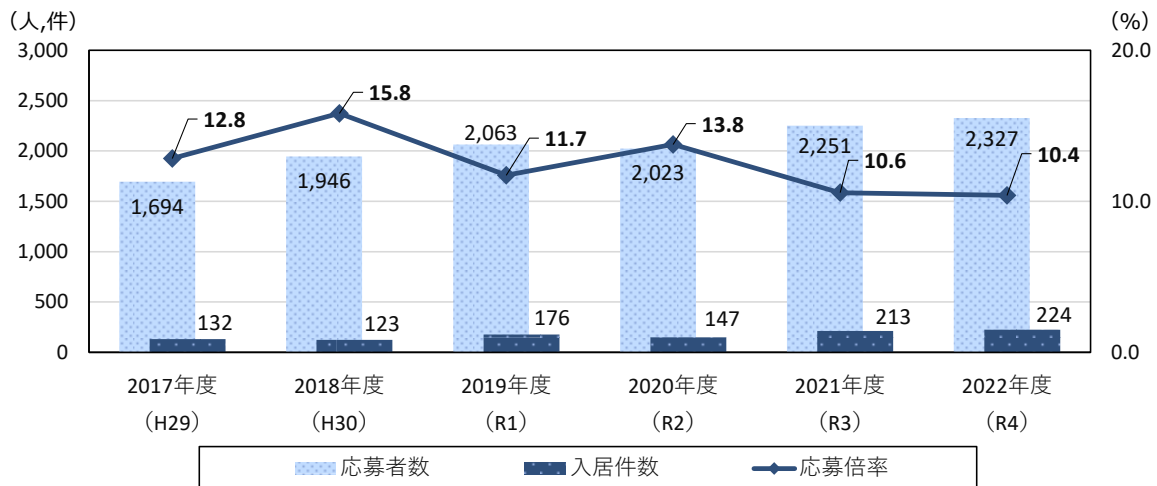
出典 市営住宅課資料

(3) 応募状況

① 応募倍率

市営住宅の応募倍率は、2020（令和2）年度は約14倍でしたが、2021（令和3）年度以降、応募は減少傾向にあります。しかし、2022（令和4）年度でも依然として約10倍の応募倍率となっています。

図 1-53 市営住宅応募状況(2024(令和6)年2月末現在)

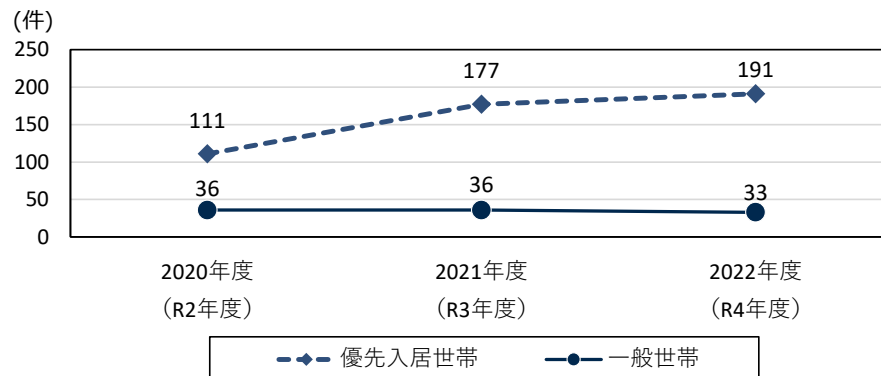


出典 市営住宅課資料

② 入居選考における優先的な取り扱い

要支援世帯については入居の確率を高くするため、入居選考において優先的に取り扱い（以下、「優先入居」という。）を行っています。優先入居の対象には、障がい者、ひとり親、多子、高齢者、DV 被害者、生活保護受給者、ハンセン病療養所入所者、本市の公共事業による立ち退き対象者、犯罪被害者、5 回以上の申込者などが含まれます。2022（令和4）年度は191世帯が優先入居しています。

図 1-54 市営住宅における優先入居件数(2024(令和6)年2月末現在)



出典 市営住宅課資料

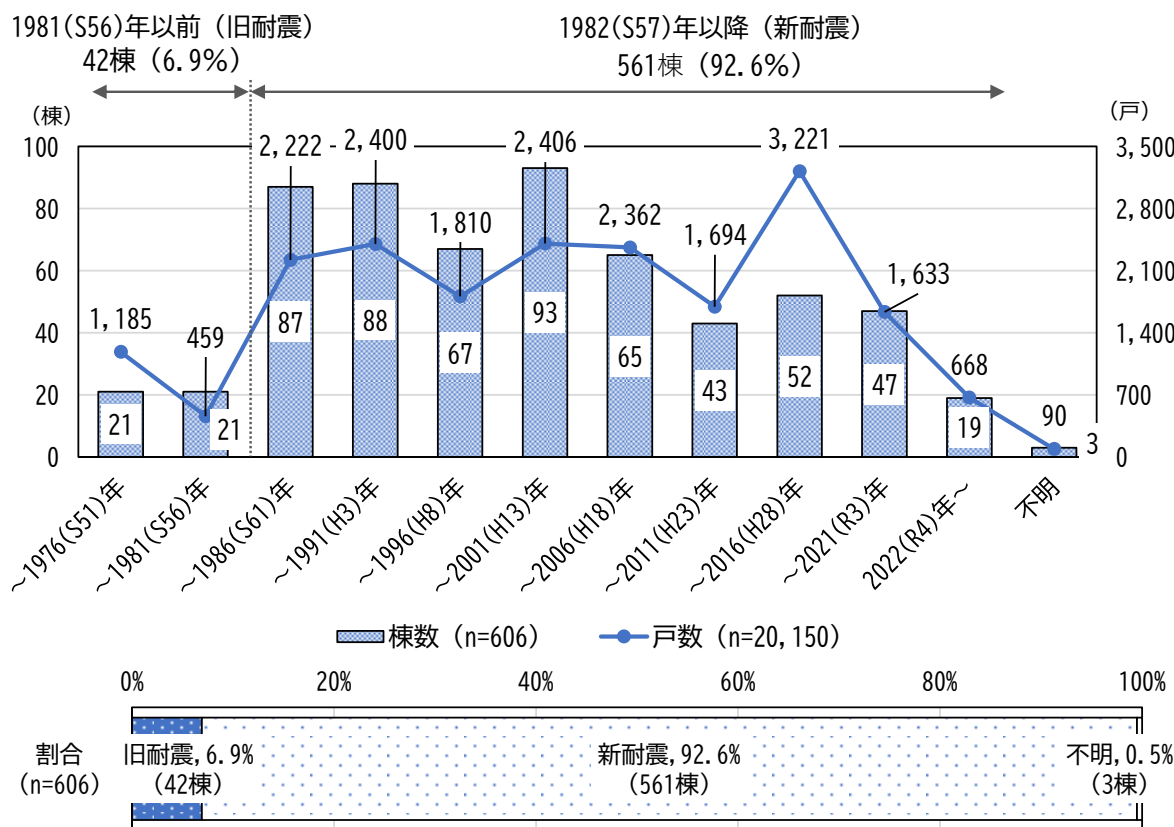
1-5. マンションの特性

(1) 建築時期別マンションストック数

2024（令和6）年11月時点で把握できた市内マンションのストック総数は、606棟、住戸数は20,150戸となっています。建築時期をみると、旧耐震基準の時期に相当する1981（昭和56）年以前の物件が42棟（6.9%）となっています。

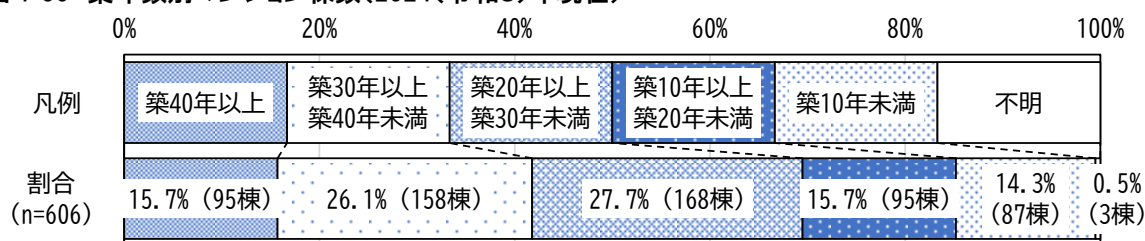
築年数別でみると、築40年以上（1984（昭和59）年以前）は95棟（15.7%）、築30年以上（1994（平成6）年以前）は158棟（26.1%）となっており、今後10年で4割強（41.8%）のマンションが築40年以上の高経年マンションとなる見込みです。

図 1-55 建築時期別マンション棟数



出典 まちなみ整備課資料

図 1-56 築年数別マンション棟数(2024(令和6)年現在)



出典 まちなみ整備課資料

(2) マンションの管理の状況

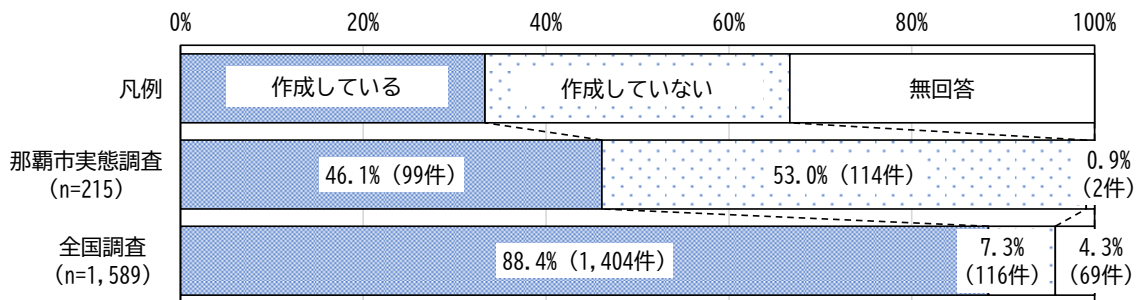
2024（令和6）年11月に市内マンションの管理組合の運営や管理状況、建物の状態等を把握することを目的として、管理組合を対象とした「マンション実態調査」（以下、「実態調査」という。）を実施しました。

①30年以上の長期修繕計画の作成状況

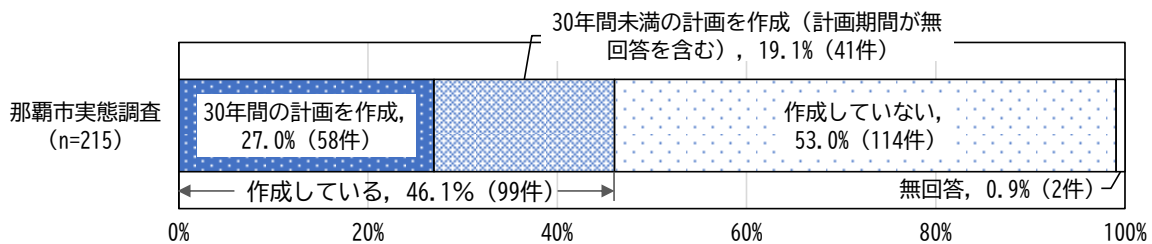
実態調査の結果では、長期修繕計画を作成しているマンションは46.1%（99件）となっており、国土交通省が実施した「令和5年度マンション総合調査結果報告書」（以下、「全国調査」という。）の結果と比べると、長期修繕計画の作成率は大幅に低くなっています。

長期修繕計画の期間をみると、30年間の計画を作成しているのが58件（27.0%）、30年未満が41件（19.1%）となっています。

図 1-57 長期修繕計画の作成状況



■作成している長期修繕計画の計画期間

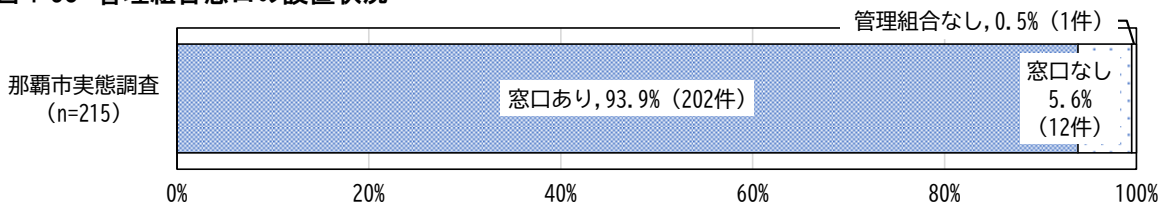


出典 まちなみ整備課資料、令和5年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)

②管理組合窓口の設置状況

実態調査より、管理組合があると確認できたマンションは214件となっており、そのうち窓口があるのは202件で、管理組合の窓口の設置率は93.9%となります。

図 1-58 管理組合窓口の設置状況

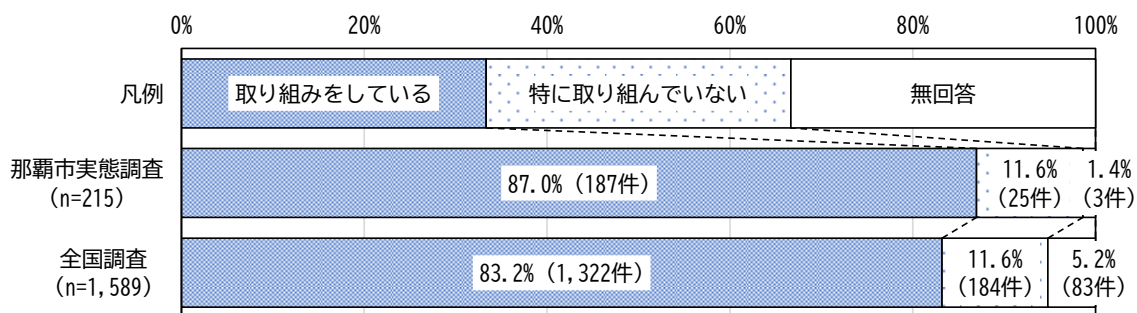


出典 まちなみ整備課資料

③大規模災害への取り組み

「災害時の対応マニュアルを作成している」などの大規模災害への取り組みを行っているマンションは87.0%（187件）となっており、全国調査（83.2%）より若干上回っています。

図 1-59 大規模災害に対応するための取り組み状況

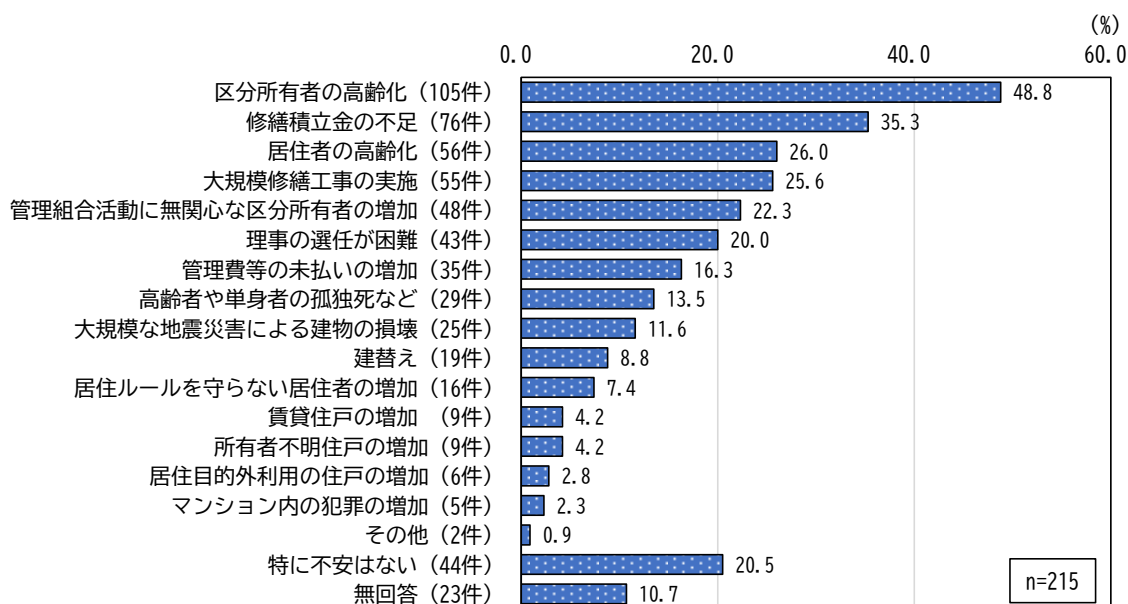


出典 まちなみ整備課資料、令和5年度マンション総合調査結果報告書(国土交通省)

④管理組合を運営していく上での不安点

管理組合を運営していく上での不安点としては、「区分所有者の高齢化」が48.8%と最も高く、次いで「修繕積立金の不足」(35.3%)、「居住者の高齢化」(26.0%)、「大規模修繕工事の実施」(25.6%)となっています。

図 1-60 管理組合を運営していく上での不安点



出典 まちなみ整備課資料

1-6. 市民意向の概要

(1) 市民アンケート調査の実施概要

①目的

市民の住宅の現状や住まいに対する評価、住まいづくりに必要な取り組みや市の住宅政策に対する意向等を把握し、計画に反映させるため実施しました。

②調査の実施

- ・18歳以上の市民を対象に、年齢別・住所別で3,000名を無作為抽出しました。
- ・2024（令和6）年9月11日～10月7日を回答期間としました。
- ・郵送による配布・回収と併せて、ウェブサイトからの回答も受け付けました。（3,000件配布のうち、宛先不明戻り30件、回答無効票1件）

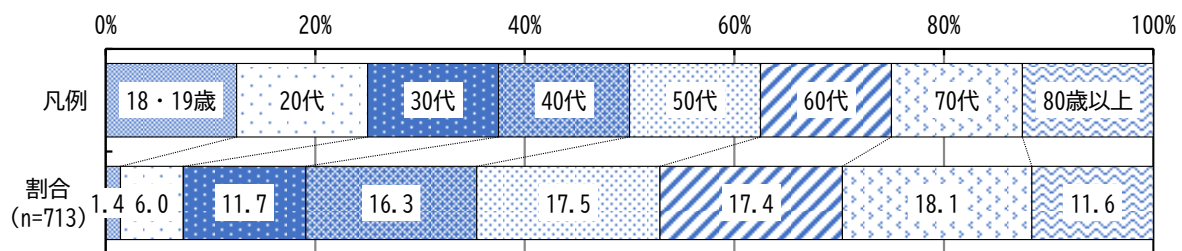
配布数	有効回収数	有効回収率
2,970 件	713 件 (郵送 522 件、ウェブ 191 件)	24.0%

(2) 市民アンケート調査の結果概要

①回答者と住まいの状況

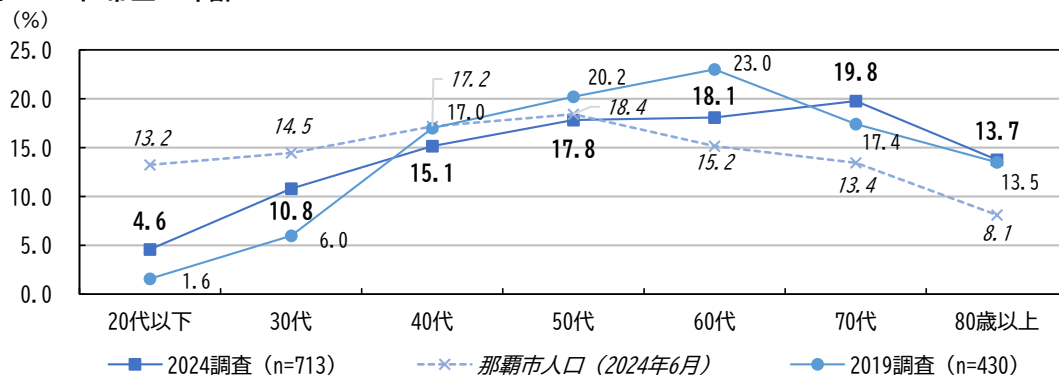
回答者の年齢について、70代が2割強（18.1%）と最も高く、次いで50代（17.5%）、60代（17.4%）となっています。10代（18・19歳）～30代は合わせて約2割（19.1%）となっています。

図 1-61 回答者の年齢



世帯主の年齢を前回調査（2019（令和元）年度）結果と比較すると、20代以下と30代がやや増加し、60代が減少しています。また、回答者の世帯構成は、単身世帯が3割強（33.1%）と最も高く、次いで夫婦と子ども（25.7%）、夫婦のみ（21.6%）となっています。

図 1-62 世帯主の年齢



※2024調査では、世帯主の年齢が無回答だった場合、回答者の年齢に置換した

注) 那覇市人口は那覇市ホームページ「人口統計 年齢層別人口 (2024 (令和6)年6月末現在)」より作成

住宅の所有関係については、「借家 (民間アパート等)」が4割強 (42.8%) と最も高く、次いで「持ち家 (土地所有)」(27.6%)、「持ち家 (分譲マンション等)」(14.3%) となっています。前回調査 (2019 (令和元) 年度) 結果と比べると、持ち家からの回答が減少し、借家からの回答が増加しています。令和5年住宅・土地統計調査において、持ち家率が35.5%、借家率が60.3%であったことと比べると、持ち家の回答割合がやや高くなっています。また、世帯主の年代別に所有関係をみると、若い年代ほど借家の割合が高く、年代が上がるにつれて持ち家の割合が高くなっています。

図 1-63 住宅の所有関係

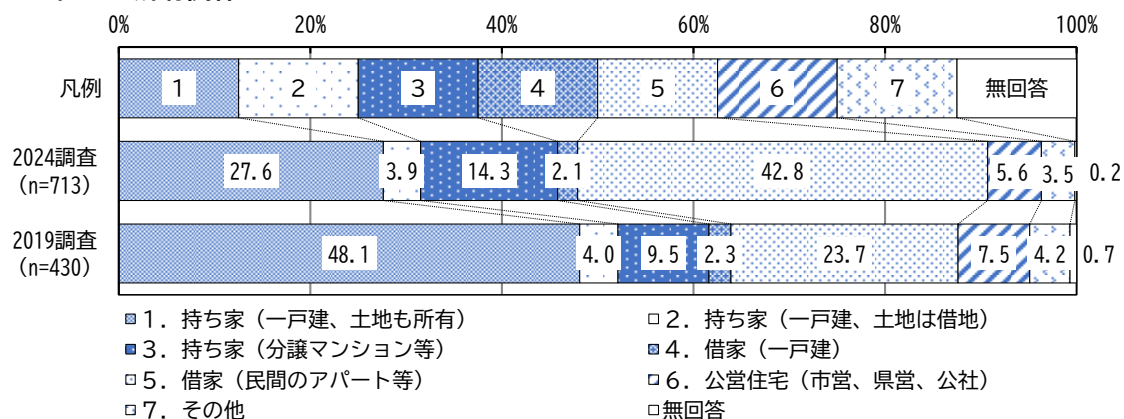
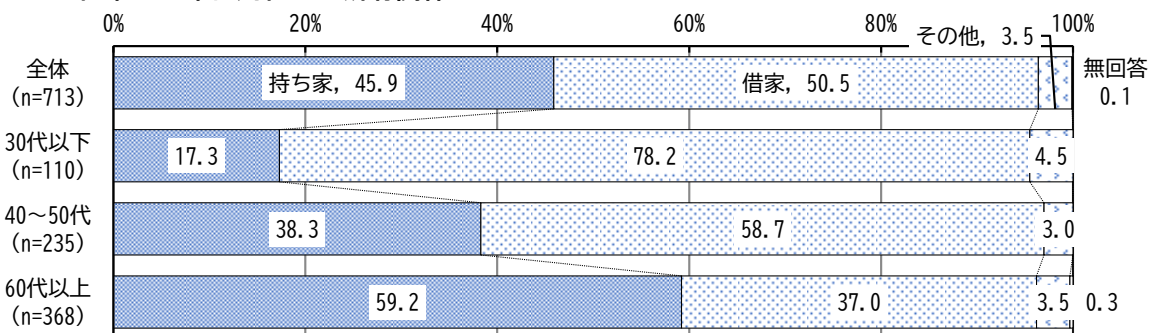


図 1-64 世帯主の年代別住宅の所有関係



注) 持ち家は持ち家 (一戸建、土地も所有)、(一戸建、土地は借地)、(分譲マンション等) の計である。また、借家は借家 (一戸建)、(民間のアパート等)、公営住宅 (市営、県営、公社) の計である。

②住宅政策への意向について

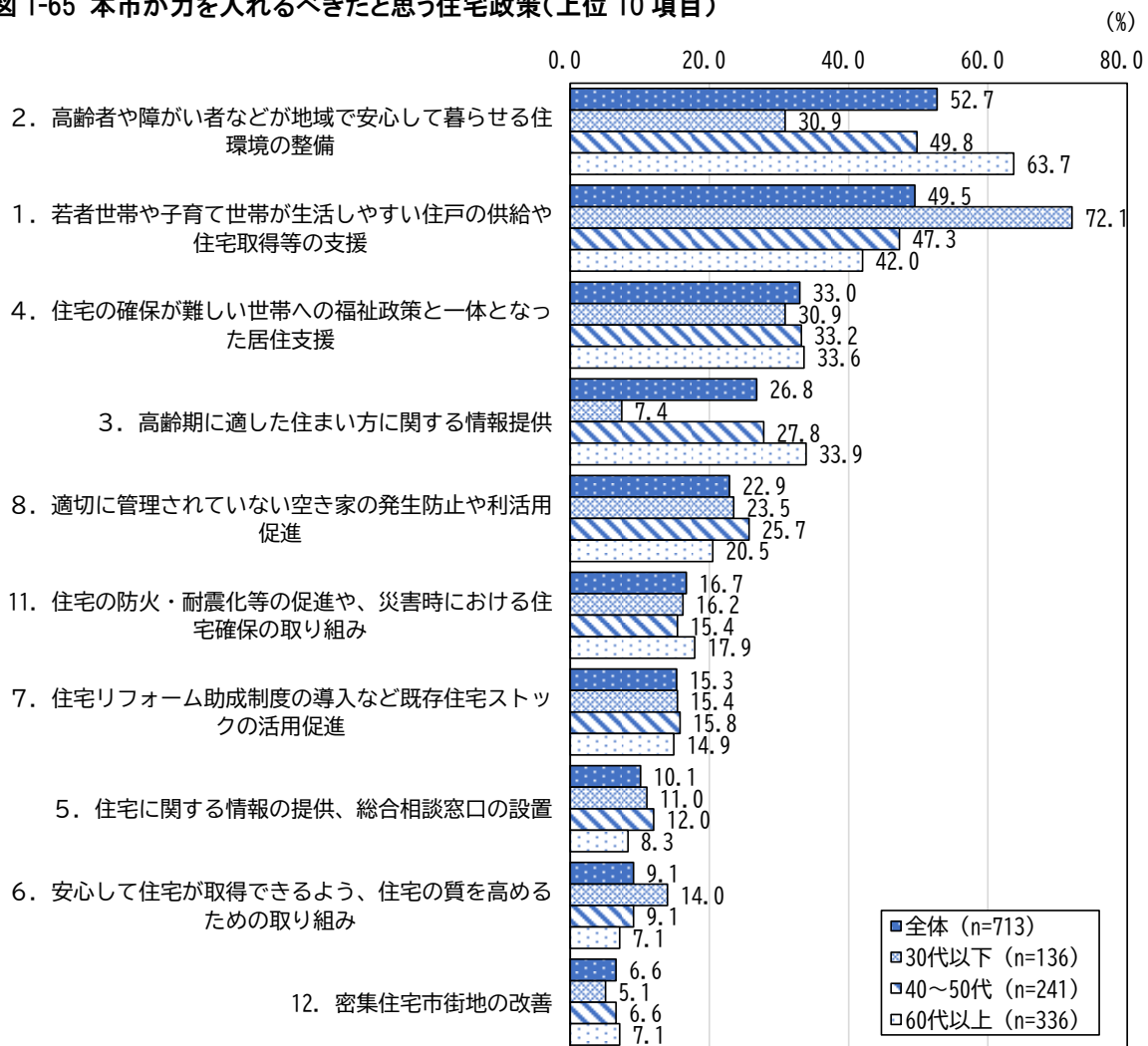
本市が力を入れるべきだと思う住宅政策については、「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」が5割強（52.7%）と最も高く、次いで「若者世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」（49.5%）、「住宅の確保が難しい世帯への福祉政策と一体となった居住支援」（33.0%）となっています。

一方で、「まちなか（中心市街地）での定住人口を増やすための取り組み」（2.4%）や「市民ボランティアなどとの協働による住環境づくり」（3.6%）、「脱炭素社会の実現に向けた、住まい・住環境づくりのための取り組み」（4.3%）などの回答割合は低い状況です。

回答者の年代別にみると、30代以下では「若者世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」が72.1%と最も高く、他の年代と比較しても突出しています。また、「安心して住宅が取得できるよう、住宅の質を高めるための取り組み」（14.0%）も他年代より高くなっています。

60代以上では、「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」が63.7%と最も高く、他の年代と比較しても突出しています。また、「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」（33.9%）も他年代より高くなっています。

図 1-65 本市が力を入れるべきだと思う住宅政策（上位 10 項目）



③希望する賃貸物件を借りる際に断られた経験について

過去10年の間で希望する住宅を借りる際に、不動産業者や大家等に断られた経験があったか尋ねたところ、「ない」との回答が6割強（61.0%）となっています。一方で、断られた経験が「ある」との回答が42件（5.9%）あり、断られた理由としては、「保証人がいないから」（13件、31.0%）、「高齢者だから」（10件、23.8%）などの回答があります。

図 1-66 希望する住宅を借りる際に断られた経験

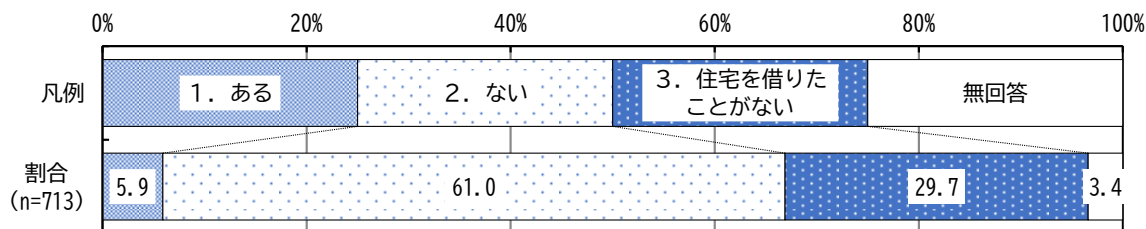
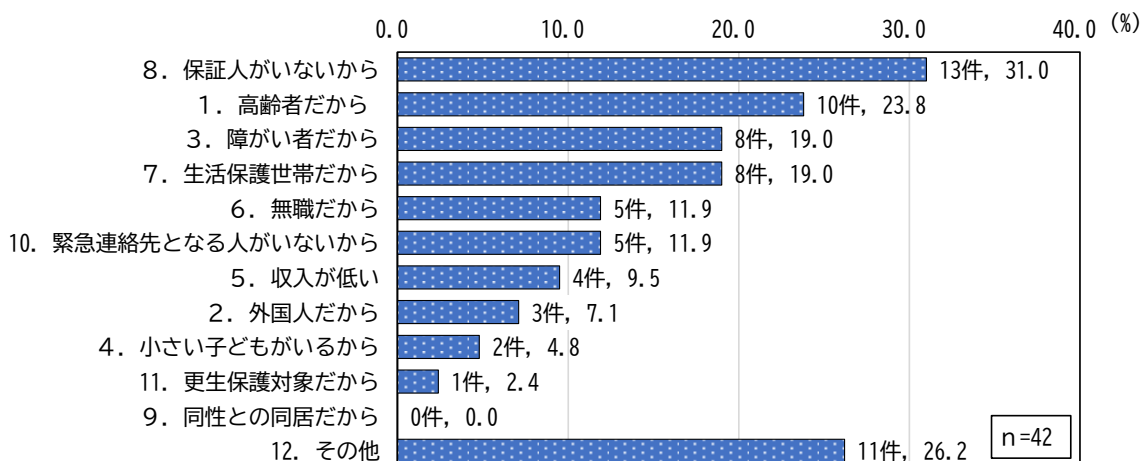


図 1-67 希望する住宅を借りる際に断られた理由



④若年・子育て世帯の住宅取得意向について

若年・子育て世帯 225 人に対して住宅の取得意向について尋ねたところ、「条件があれば取得したい」が5割弱（45.3%）と最も高く、次いで「取得したいと思わない」（16.9%）となっています。なお、「すでに取得している」との回答は2割弱（16.0%）となっています。

「取得するつもりである」または「条件があれば取得したい」の回答者 123 人に対し、取得する場合の希望場所を尋ねたところ、「那覇市内」（69.1%）の回答が多くなっています。また、住宅取得の際に価格以外で重要視することを尋ねたところ、「住宅の広さ・間取りが希望通りであること」（74.0%）、「買い物・通院などの日常生活に便利であること」（54.5%）の割合が高くなっています。

図 1-68 若年・子育て世帯の住宅取得意向

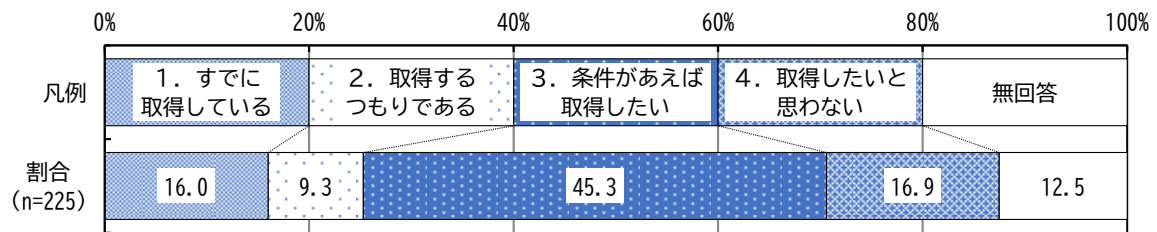
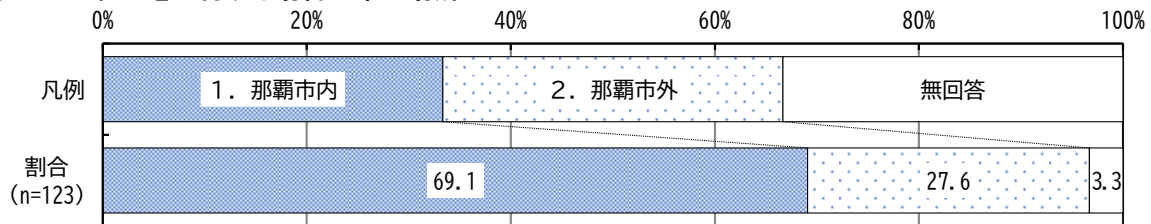
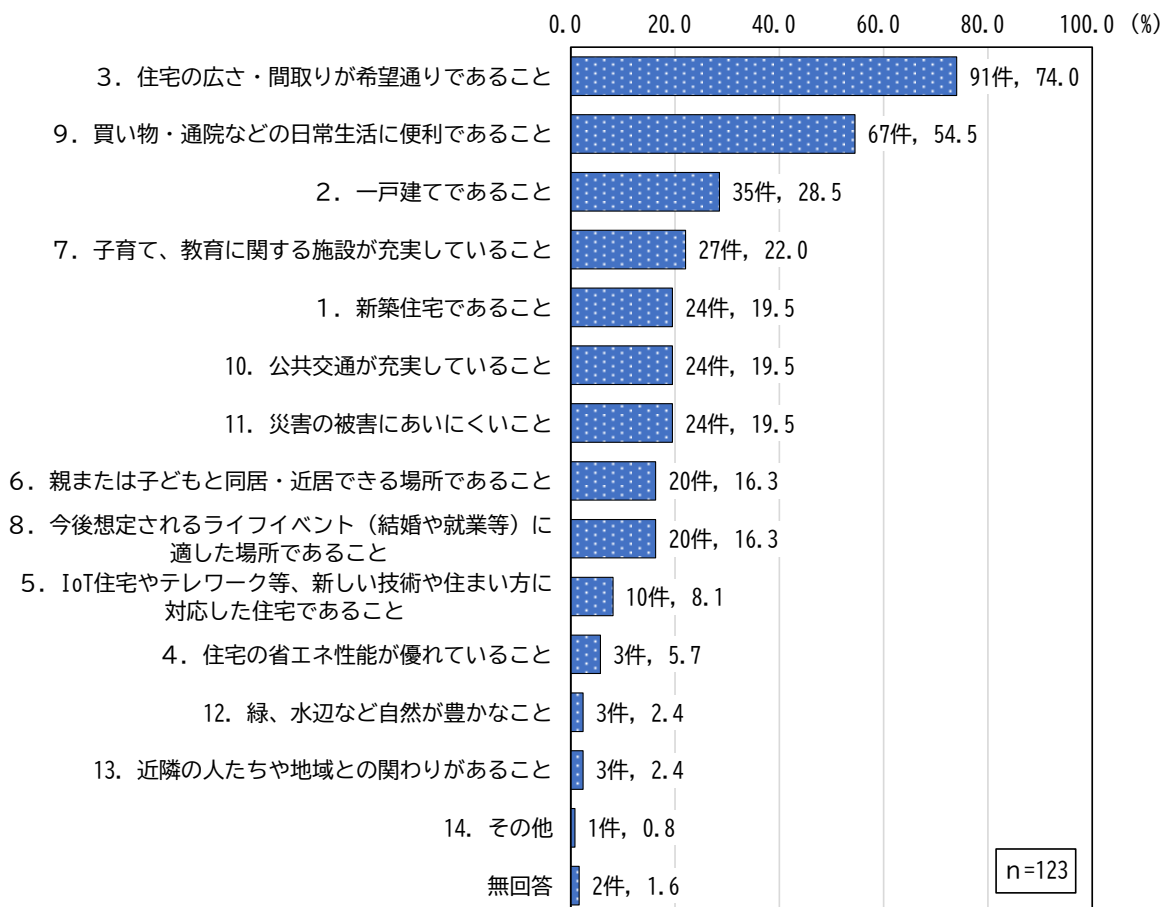


図 1-69 住宅を取得する場合の希望場所



注) 本アンケート調査では「現在の年齢が 40 歳未満、もしくは高校生以下の子どもがいる回答者」を「若年・子育て世帯」としている。

図 1-70 住宅取得の際に価格以外で重要視すること



⑤高齢者の今後の持ち家の活用意向について

現在の年齢が 60 歳以上かつ持ち家に住んでいる回答者 204 人に対し、自身や世帯主が亡くなった後、もしくは別の住まいに移り住む場合、現在の持ち家を活用することができると思うか尋ねたところ、「活用できると思う」が 8 割強（82.9%）、「活用できないと思う」が 1 割強（13.2%）となっています。

活用できると思うとの回答者 169 人に対し、どのように活用できると思うか尋ねたところ、「子供や配偶者等が住む」が 8 割弱（77.5%）と最も高く、次いで「売却・賃貸等する」（15.4%）となっています。また、持ち家を「活用できないと思う」の回答者 27 人に対し、その理由を尋ねたところ、「老朽化しており危険」が 5 割強（55.6%）と最も多くなっています。

図 1-71 高齢者の持ち家の活用意向

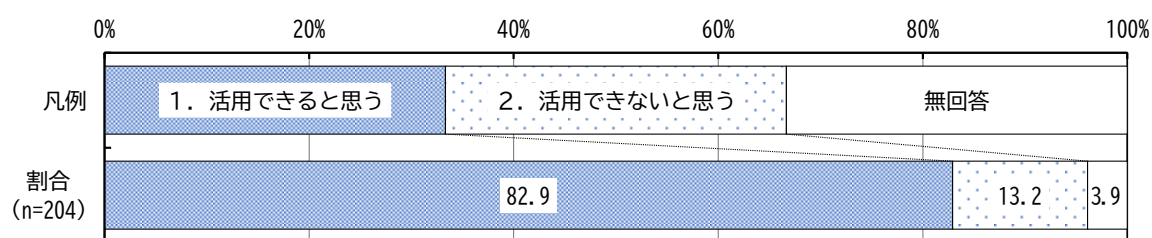


図 1-72 持ち家の今後の活用方法

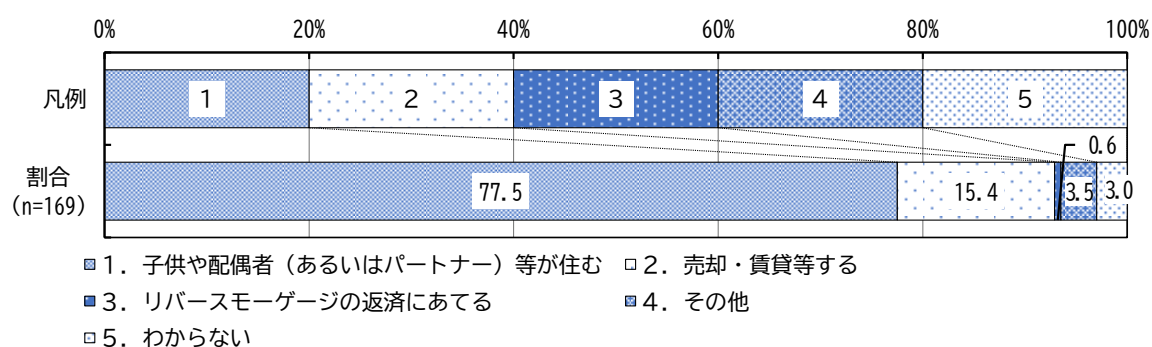
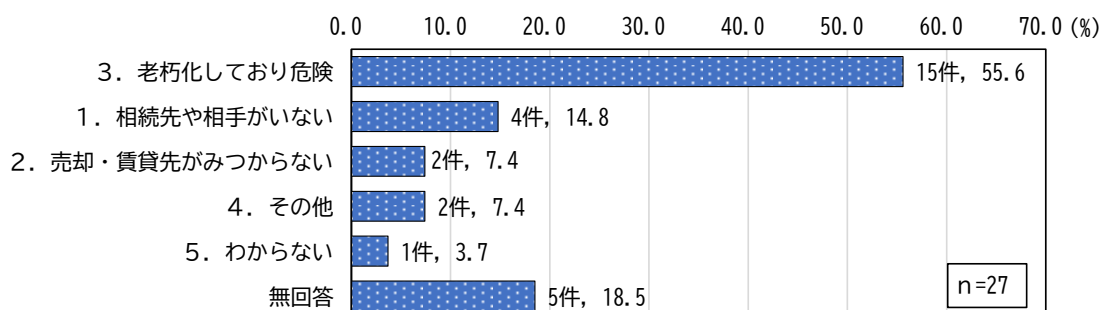


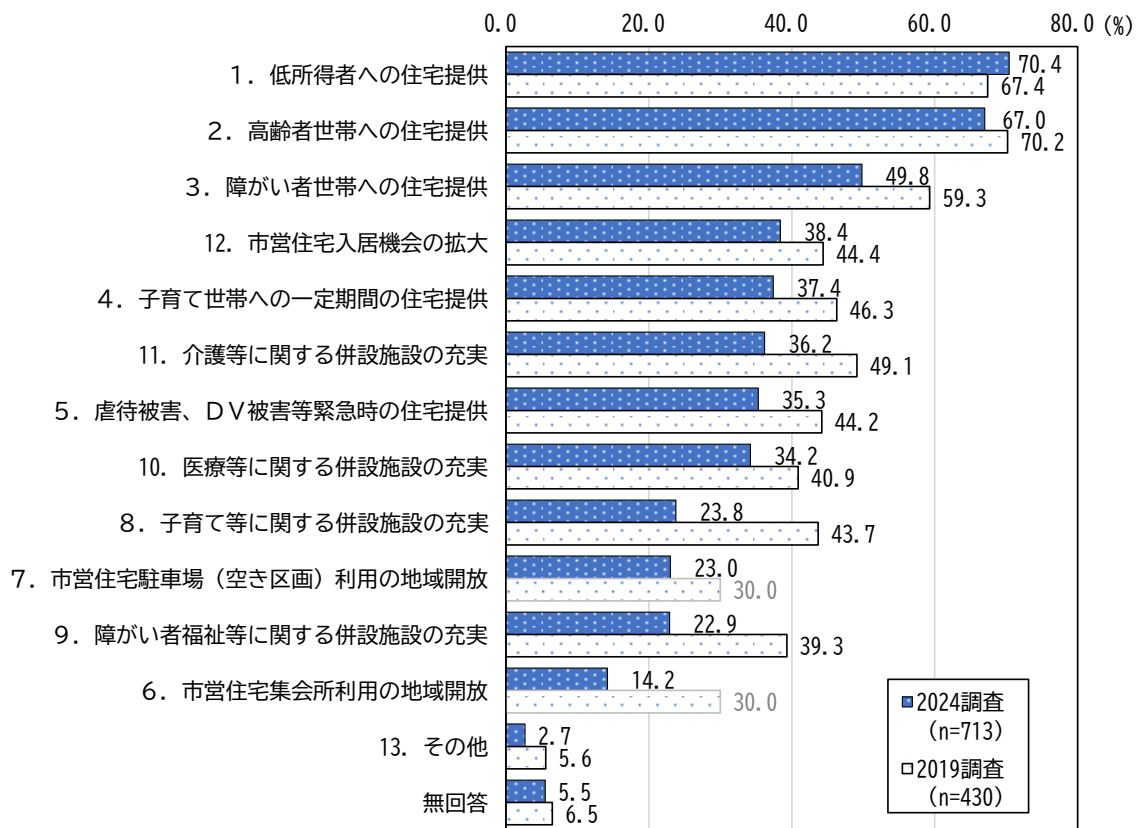
図 1-73 持ち家を活用できないと思う理由



⑥今後の市営住宅に期待する役割について

今後の市営住宅に期待する役割について尋ねたところ「低所得者への住宅提供」が70.4%と最も高く、次いで「高齢者世帯への住宅提供」(67.0%)となっています。前回調査(2019(令和元)年度)結果と全体的な傾向はほぼ同様ですが、子育てや障がい者福祉に関する併設施設の充実との回答が減少しています。一方で、市営住宅に期待する役割としては、依然として、低所得者世帯や高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者への住宅提供が高く求められていることがうかがえます。

図 1-74 今後の市営住宅に期待する役割



注) 前回調査(2019(令和元)年度)において、「6. 市営住宅集会所利用の地域開放」と「7. 市営住宅駐車場(空き区画)利用の地域開放」は同一の選択肢となっており、回答割合は30.0%であった。

⑦住宅の満足度・重要度

住んでいる住宅の現在の満足度をみると、満足側（満足＋やや満足）の割合が高いのは、「日当たり、風通し」（69.6%）、「広さ、間取り」（65.6%）、「建物の外観、デザイン」（63.0%）などとなっています。一方で、「建物の老朽度」（49.4%）、「住宅の遮音性」（37.9%）、「住宅の防犯性」（36.8%）などでは不満側（不満＋やや不満）の割合が高くなっています。このことから、住空間に対する満足度は高い一方で、建物の老朽度や性能等への満足度は低いものと推察されます。

また、住宅を選ぶ際の重要度をみると、重要側（重要＋やや重要）の割合が高いのは、「住宅の防犯性」（82.1%）、「災害時の安全性」（81.5%）、「日当たり、風通し」（81.2%）などとなっています。一方で、「省エネ設備」、「建物の外観、デザイン」、「IoT 活用」などは、重要でない側（重要でない＋あまり重要でない）の割合が高く、設備面は比較的重視されていない傾向がみられます。

60代以上と若年・子育て世帯の重要度を比較すると、「バリアフリー」では60代以上のほうが重視する傾向がみられ、「広さ、間取り」では若年・子育て世帯のほうが重視する傾向がみられます。

図 1-75 現在の住まいの満足度(左)及び重要度(右)

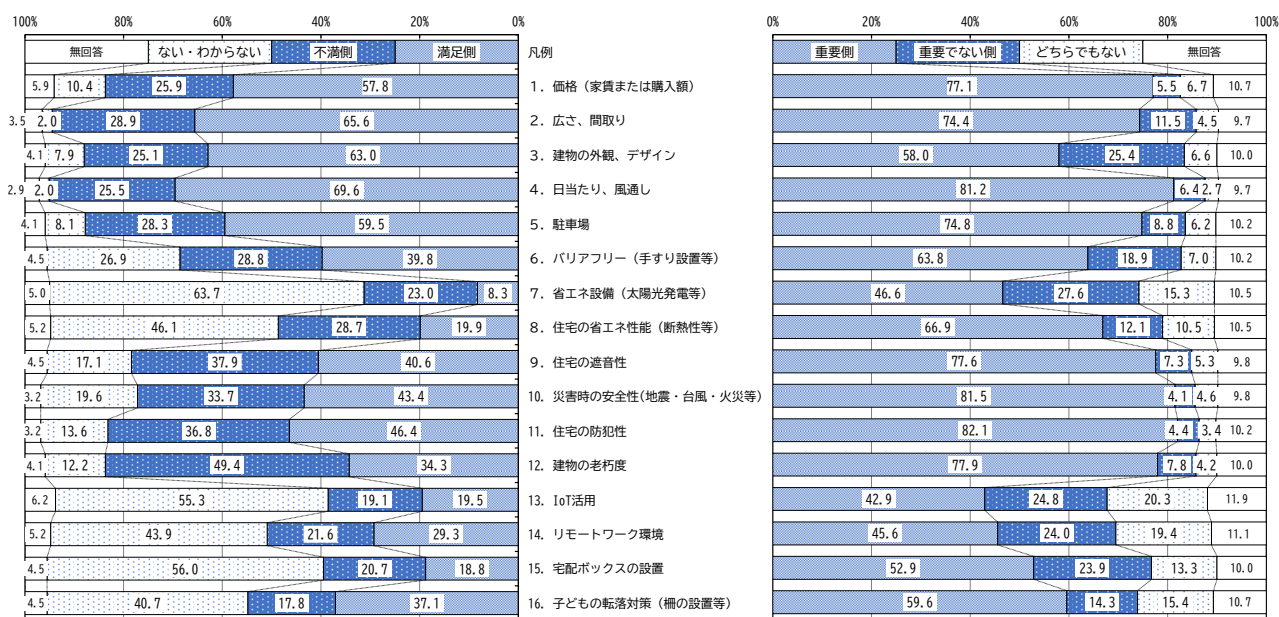
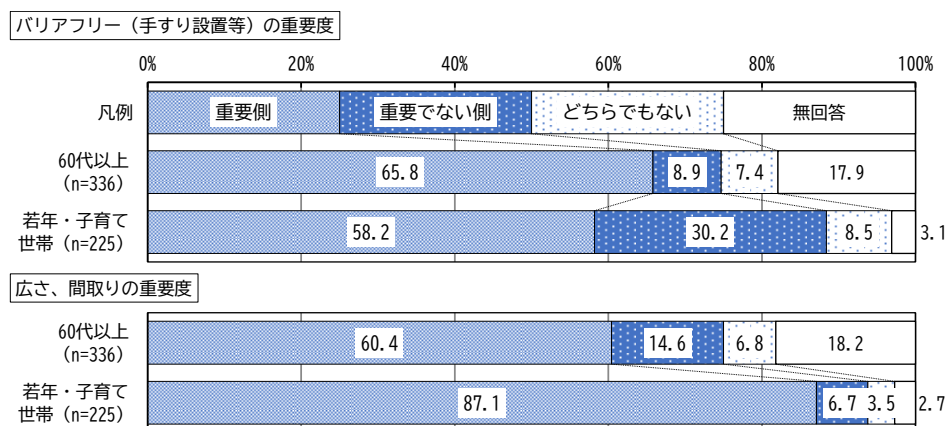


図 1-76 属性別重要度(バリアフリー／広さ、間取り)



⑧周辺環境の満足度・重要度

現在の住まいの周辺環境の満足度（満足＋やや満足）をみると、満足側の割合が高いのは、「日常の買い物のしやすさ」（77.0%）、「病院や福祉施設」（71.1%）、「ゴミ等が少なく衛生的」（67.9%）などとなっています。一方で、「緑・水辺など自然の豊かさ」（38.7%）、「市役所、図書館などの公共施設」（36.9%）などでは、不満側（不満＋やや不満）の割合が高くなっています。

住宅を選ぶ際の周辺環境の重要度をみると、重要側（重要＋やや重要）の割合が高いのは、「日常の買い物のしやすさ」（84.2%）、「治安、防犯の面」（82.9%）、「ゴミ等が少なく衛生的」、「敷地の広さや日当たり、風通しなど空間のゆとり」（それぞれ81.8%）となっており、いずれの項目も5割超と高く、どの項目も重視していることがうかがえます。

60代以上と若年・子育て世帯の重要度を比較すると、「子育て・教育に関する施設」では若者・子育て世帯のほうが重視する傾向がみられ、「近隣の人たちや地域との関わり」では60代以上のほうが重視する傾向がみられます。

図 1-77 周辺環境の満足度(左)及び重要度(右)

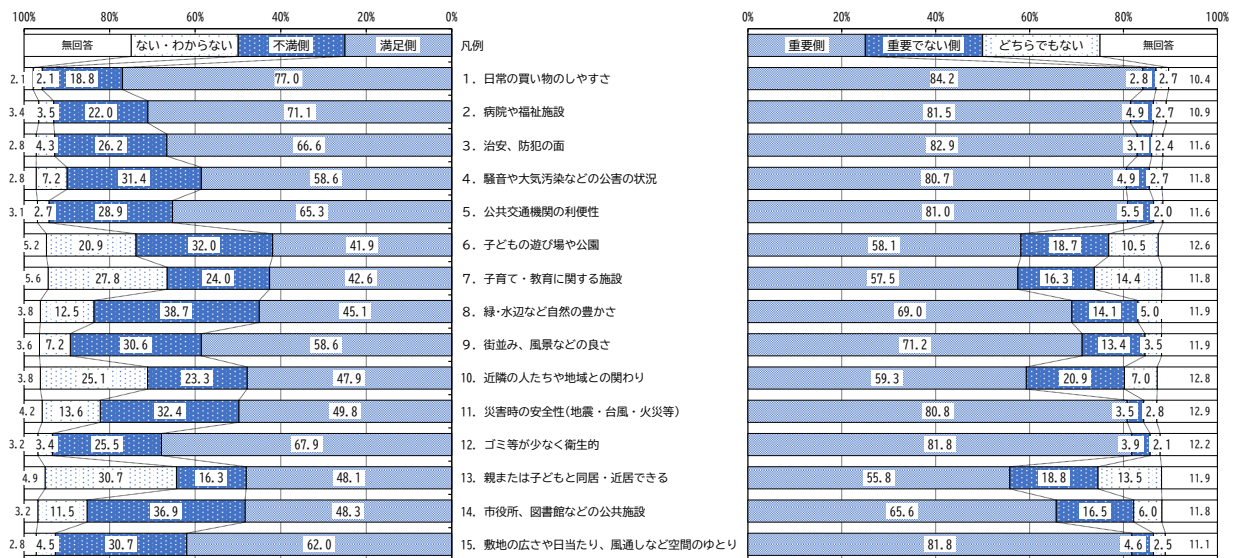
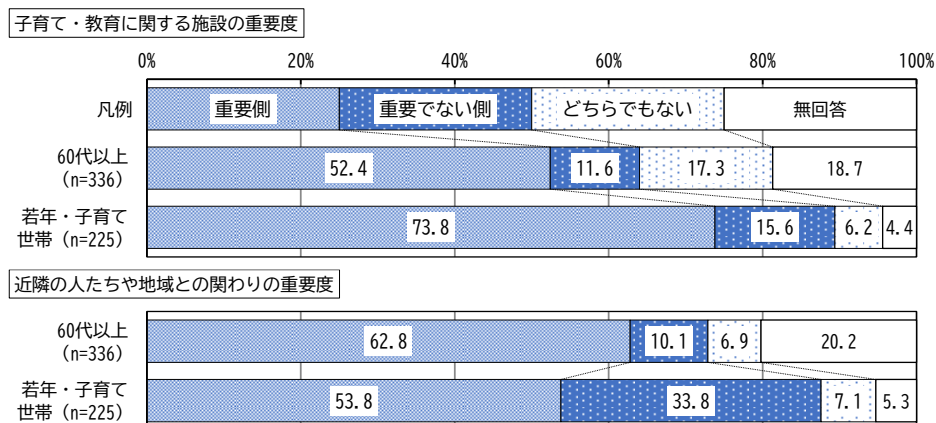


図 1-78 属性別重要度(子育て・教育に関する施設／近隣の人たちや地域との関わり)



1-7. 上位関連計画等における位置づけ

本計画は、「第5次那覇市総合計画」を上位計画とし、「那覇市都市計画マスタープラン」をはじめとする本市の各種関連計画との整合を保ち、今後の住宅整備の方針や住環境整備の方向等を位置づけていくものです。また、国や沖縄県の「住生活基本計画」の改定ポイントも踏まえることが求められます。

(1) 国・県の上位関連計画等

①住生活基本計画（全国計画）

2021（令和3）年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が改定されています。改定計画では、少子高齢化や人口減少社会への対応に加え、頻発・激甚化する自然災害への対応、新たな日常やDXの推進、災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成、脱炭素社会の実現に向けた住宅循環システムの構築等が盛り込まれています。これらの課題に対応するため、3つの視点から8つの目標が設定されています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

②住まいに関する法令等

2024（令和6）年3月に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」（2007（平成19）年法律第112号）（以下、「住宅セーフティネット法」という。）では、単身高齢者や障がい者など住まいの確保が困難な人への支援が強化され、「居住支援法人」などによる見守り機能が付いた居住サポート住宅の認定制度の創設等が新たに示されるとともに、市区町村による居住支援協議会設置を努力義務とする考え方、「居住支援協議会設立市区町村の人口カバー率9割」といった重要業績評価指標が示されるなど、住宅確保要配慮者への対応が一層重要なものとなっています。

また、2024（令和6）年4月に改正された「生活困窮者自立支援法」（2013（平成25）年法律第105号）では、持ち家のない単身高齢者数の増加等への対応などとして、住まいの相談に対応できる体制の整備が求められています。そのひとつとして、法律上の定義に「居住の支援」が明記され、自立相談支援事業で住まい・入居後の生活支援の相談に対応することが明確化されました。

2020（令和2）年には、全国的に高経年マンションの増加が見込まれる中、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するため「マンション管理適正化法」が一部改正され、2023（令和5）年6月には、居住目的のない空家が今後も増加が見込まれることや、特定空家等の除去等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから「空家等対策の推進に関する特別措置法」

（2014（平成26）年法律第127号）（以下、「空家特措法」という。）が一部改正されました。

③沖縄県住生活基本計画

2022（令和4）年8月に「沖縄県住生活基本計画」が改定されています。改定計画では、前年に改定された「住生活基本計画（全国計画）」に準拠しつつ、「住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり」や「居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進」などが施策の基本目標に追加されています。また、住宅セーフティネット法第5条第1項に規定する「都道府県賃貸住宅供給促進計画」、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する「都道府県マンション管理適正化推進計画」を兼用しています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

（2）那覇市の上位関連計画等

①第5次那覇市総合計画

2017（平成29）年12月に「第5次那覇市総合計画」が策定されています。総合計画に示されている施策体系のうち、住生活に係る分野は、主として、めざすまちの姿の中の「自然環境と都市機能が調和した住みつづけたいまち NAHA」で展開されており、安全安心で快適な暮らしのための住まいの確保、住宅確保要配慮者のための住宅供給の促進、地域の生活環境をより豊かなものにする住環境整備等、多岐にわたっています。これらの内容を本計画に反映させる必要があります。

②那覇市都市計画マスタープラン

2020（令和2）年3月に「那覇市都市計画マスタープラン」の改定版が策定されています。改定版では、住宅地の将来的都市構造が方針づけられているほか、地域まちづくり方針として「地域の土地利用の方針」「安全安心な地域形成の方針」「暮らしと交流の方針」が位置づけられ、地域区分別の住宅地形成の方向性を示しています。住み続けられる良質な住環境の形成や住宅ストックの活用、住宅の低炭素化、景観・防災まちづくり等、本計画に反映させる必要があります。

③那覇市市営住宅ストック総合活用計画

2015（平成27）年3月に「第3次那覇市市営住宅ストック総合活用計画」が策定されています。第3次計画では、市営住宅ストックの有効活用の基本目標と実施施策、整備水準目標、長寿命化等について定められています。市営住宅の将来必要管理戸数等の考え方ははじめ、市営住宅ストック活用の施策内容を本計画に反映させる必要があります。

④那覇市空家等対策計画

2018（平成30）年3月に「那覇市空家等対策計画」が策定されています。本計画は「空家特措法」第7条第1項に規定する「空家等対策計画」と位置づけられており、空き家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、国が定めた基本指針に即し、かつ那覇市の実情に合わせた計画として策定されています。空き家等の利活用に向けた周知・啓発が位置づけられており、本計画に反映させる必要があります。

⑤那覇市密集住宅市街地再生方針

2016（平成28）年3月に「那覇市密集住宅市街地再生方針」が策定されています。同方針は、密集住宅市街地の整備改善を進めるための方針で、まちなか居住との関連などを含め、この方針における適用範囲の考え方や整備の戦略、施策・事業メニュー等を参照します。

⑥那覇市のその他都市計画、まちづくり関連の計画

2023（令和5）年1月に改定された「那覇市耐震改修促進計画」は、市内の耐震診断・改修の促進に関する施策の方向性を示すマスタープランとして位置づけられた計画であり、住宅については、2030（令和12）年度までに耐震性が不十分な住宅をおおむね解消することが目標として掲げられています。

2024（令和6）年1月に改定された「第3次那覇市環境基本計画」は、本市の環境保全と創造に関する施策と地球温暖化対策を総合的かつ計画的に推進するため、既存の複数の計画を統合して策定されました。住宅に関しては、基本目標に従い、省エネ型の建築物や住宅の普及などの取り組みが示されていることから、ZEH住宅の普及等に取り組むとともに、再生可能エネルギーの活用やエネルギー消費量を抑えられる省エネ機器の普及等を図っていくことが求められます。なお、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、本市では2024（令和6）年1月31日に「那覇市ゼロカーボンシティ宣言」を表明しています。同宣言では、2050（令和32）年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すゼロカーボンシティの実現に向けて挑戦していく姿勢を示していることから、住宅・住環境の面においても、市民・事業者との協働によりその実現に取り組んでいく必要があります。

2011（平成23）年5月に策定された「那覇市景観計画」は、景観法に基づく計画として、行政・市民・企業・NPOが共に、快適で美しい景観を守り・育て・創出する、協働の景観づくり・まちづくりの推進を目的に策定されました。区域における良好な景観形成に関する方針や、歴史的・文化的な資源やその資源と一体となる景観の保全などが示されています。

⑦那覇市のその他福祉関連の計画

2024（令和6）年3月に策定された「第5次那覇市地域福祉計画・第3次那覇市地域福祉活動計画」では、地域福祉の観点から住宅・住環境に関連する施策が位置づけられており、居住の確保に配慮を必要とする世帯への支援として、本市における居住支援協議会の位置づけを検討していくことが示されています。

2024（令和6）年3月に策定された「第9次なは高齢者プラン（那覇市高齢者保健福祉計画）」及び「介護保険事業計画（第9期）」では、地域包括ケアシステムの運用の中で要介護者の住まいや生活支援に言及されているとともに、高齢者の居住安定に向けた支援や、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、認知症対応型共同生活介護（グループホーム）等といった住まいや暮らしに関わる施策が重点事項として設定されています。

2. 那覇市の住宅政策の課題

(1) 住宅セーフティネットの視点

①若年世帯や子育て世帯の定住促進のための居住支援

【統計データからみた課題】

- ・子ども養育世帯が減少傾向にあることに加え、0～9歳の子どもにおける市外への転出が超過傾向にあります。(図 1-9、図 1-10)
- ・持ち家率は、全国、沖縄県と比較して低い割合となっています。(図 1-19)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 50%、30 代以下の回答者の約 72%が「若年世帯や子育て世帯が生活しやすい住戸の供給や住宅取得等の支援」と回答しています。(図 1-65)
- ・若年・子育て世帯の住宅取得意向については、約 55%が住宅取得意向を示しており、その大半が那覇市内での取得を希望しています。住宅取得の際に価格以外で重視することとしては「広さや間取りが希望通りであること」、「買い物・通院などの日常生活に便利であること」との回答割合が高くなっています。また約 16%が「親または子どもと同居・近居できる場所にあること」と回答しています。(図 1-68、図 1-69、図 1-70)

【対応の方向性】

- ・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
- ・安心して子育てができるまちづくり
- ・多世代が共生できる同居・近居の促進

②市営住宅の入居の適正化と社会の変化に対応したストックの機能向上

【統計データからみた課題】

- ・市営住宅のストックにおいては、建替えの目安となる築 35 年を経過する住戸が一定数残っています。(図 1-49、表 1-3)
- ・市営住宅全体の入居世帯の年齢構成は 60 歳以上が約半数を占めており、入居者の高齢化が進んでいます。(図 1-51)
- ・収入超過者は減少傾向にあるものの、依然として一定の割合を占めています。(表 1-4)
- ・市営住宅の応募倍率は減少傾向にありますが、依然として高い水準にあります。一方で、要支援世帯については入居の確率を高くするため優先入居を行っています。(図 1-53、図 1-54)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・今後の市営住宅に期待する役割は、「低所得者への住宅提供」が最も高く、次いで「高齢者世帯への住宅提供」となっています。(図 1-74)

【対応の方向性】

- ・市営住宅の入居及び管理の適正化
- ・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

③増加する高齢者や障がい者のニーズに即した居住支援

【統計データからみた課題】

- ・65歳以上の高齢人口の割合及び高齢者世帯は増加しています。高齢者世帯でも特に高齢単身世帯の増加が顕著で、今後も増加が見込まれます。(図1-3、図1-4)
- ・高齢者等のための設備がある持ち家、借家は全国と比較して低い割合となっています。(図1-25、図1-26、図1-27)
- ・障がい者手帳交付数は増加傾向にあり、特に精神障がい者数の増加が顕著となっています。(図1-5)
- ・市営住宅全体の入居世帯の年齢構成は60歳以上が約半数を占めており、入居者の高齢化が進んでいます。(図1-51・再掲)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約53%、60代以上の回答者の約64%が「高齢者や障がい者などが地域で安心して暮らせる住環境の整備」と回答しています。また、「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」の年代別の回答割合は30代以下で約7%なのに対し60代以上では約34%と高くなっています。(図1-65)

【対応の方向性】

- ・高齢者や障がい者の住まいの確保
- ・高齢者や障がい者に対応した住宅の整備・拡充

④住宅確保要配慮者の居住の安定確保のためのセーフティネットの構築

【統計データからみた課題】

- ・生活保護世帯は増加傾向にあります。(図1-6)
- ・年間世帯収入200万円未満世帯は減少傾向にありますが、全国と比較して高い割合となっています。(図1-12)
- ・外国人登録世帯は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれます。(図1-7)
- ・民間賃貸住宅に居住する年収200万円未満世帯は減少傾向にありますが、全国と比較して高い割合となっています。(図1-43)
- ・民間賃貸住宅の家賃は上昇傾向であり、本市の生活保護の家賃補助(住宅扶助)における単身世帯の上限額である32,000円以内の物件が少なくなっています。(図1-44)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約33%が「住宅の確保が難しい世帯への福祉政策と一体となった居住支援」と回答しています。(図1-65)
- ・過去10年間に於いて住宅を借りる際に断られた経験について、「ある」との回答は約6%となっています。入居を断られた理由としては、「保証人がいないから」が最も多く、次いで「高齢者だから」、「障がい者だから」などとなっています。(図1-66、図1-

67)

【事業者意向調査からみた課題】

- ・賃貸人の一定割合は住宅確保要配慮者の入居に対して不安を感じています。

【対応の方向性】

- ・住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進
- ・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
- ・民間賃貸住宅の賃貸人等に対する支援・情報提供

(2) 住宅ストックの視点**① 既存住宅施策等の情報に加え、利便性の高い住宅の情報発信や普及促進****【施策展開からみた課題】**

- ・新型コロナウイルス感染症の拡大を契機として、社会全体の DX（デジタル・トランスフォーメーション）が求められています。（第5次那覇市総合計画）
- ・住宅分野においても、DX の動きが急速に進展する中で、社会経済の変化に対応した産業への転換が求められています。（住生活基本計画（全国計画））

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 27%が「高齢期に適した住まい方に関する情報提供」、約 10%が「住宅に関する情報の提供、総合相談窓口の設置」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・総合住宅相談・情報提供体制の確保
- ・新たな生活様式等の普及促進

② 既存住宅ストックの質の向上と有効活用**【統計データからみた課題】**

- ・本市は常住人口よりも昼間に市内で活動している人口が多いことから、職住分離の状況となっています。（図 1-11）
- ・最低居住面積水準未達の世帯の割合は減少傾向がみられるものの、依然として全国や沖縄県よりも高い割合となっています。（図 1-23、図 1-24）
- ・2023（令和 5）年の平均地価は、住宅地・商業地ともに高い水準となっている中、2013（平成 25）年をピークに新設住宅着工戸数は大きく減少しています。（図 1-36、図 1-37）
- ・賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率は、全国や沖縄県と比較して低い割合で推移しています。（図 1-40）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 15%が「住宅リフォーム助成制度の導入など既存住宅ストックの活用促進」と回答しています。(図 1-65)

【対応の方向性】

- ・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
- ・中心市街地活性化に寄与するストックの活用

③市内マンションの管理の適正化、課題を抱えるマンションへの支援

【統計データからみた課題】

- ・今後 10 年で市内マンションの約 4 割が築 40 年以上の高経年マンションになると見込まれています。また、今後大規模な修繕や建替えが必要な旧耐震基準の時期に相当する 1981 (昭和 56) 年以前のマンションが一定数存在しています。(図 1-55、図 1-56)
- ・長期修繕計画の作成率は全国と比較して低い割合となっています。(図 1-57)

【実態調査からみたニーズ】

- ・管理組合を運営していく上での不安点として、区分所有者・居住者の高齢化、修繕積立金不足や大規模修繕工事の実施などの回答が多くなっています。(図 1-60)

【対応の方向性】

- ・マンションの管理の適正化の推進
- ・老朽化マンションの再生への支援

④増加する空き家の適切な管理の推進

【統計データからみた課題】

- ・空き家率は全国と比較して低い割合となっていますが、管理不全な空き家の苦情・相談が一定数あります。(図 1-38、図 1-41)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 23%が「適切に管理されていない空き家の発生防止や利活用促進」と回答しています。(図 1-65)
- ・年齢が 60 歳以上かつ持ち家に住んでいる方に、将来的な持ち家の活用について尋ねたところ、約 13%が「活用できないと思う」と回答しており、その理由としては「老朽化しており危険」との回答が最も多くなっています。(図 1-71、図 1-73)

【対応の方向性】

- ・空き家の適切な管理等の促進
- ・管理不全な空き家への対策

（３）住環境の視点

①災害等に強く防災・防犯に配慮した安全安心な住宅・住環境の形成

【統計データからみた課題】

- ・住宅における耐震性の有無をみると、旧耐震基準の時期に相当する 1981（昭和 56）年以前に建築された住宅が全体の約 2 割を占めており、そのうち耐震診断によって「耐震性無し」と判断される住宅は約 1 割と推計されます。（図 1-16）
- ・旧耐震基準（1980（昭和 55）年以前）の持ち家における耐震診断の実施率は、全国と比較して低い割合となっています。（図 1-32）

【上位関連計画からみた課題】

- ・「那覇市耐震改修促進計画」では、1981（昭和 56）年までに建てられた現行の耐震基準を満たしていない住宅・建築物等の耐震対策が課題とされています。
- ・「第 5 次那覇市総合計画」では、一般住宅の住宅用火災警報器の設置率が全国と比較して低い数値となっていることが課題とされています。

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 17%が「住宅の防火・耐震化等の促進や、災害時における住宅確保の取り組み」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・災害等に強い住宅・住環境の整備
- ・災害時の住まいの確保

②様々な課題を抱える密集住宅市街地の改善

【施策展開からみた課題】

- ・中心市街地や真和志地域の一部においては、建築基準法上の道路への接道要件を満たしていないため建て替えが困難な老朽化建築物が密集し、災害時の避難、救助に支障をきたすとともに建築物の倒壊や火災時の延焼拡大など都市防災上の問題を抱えています。（第 5 次那覇市総合計画）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約 7 %が「密集住宅市街地の改善」と回答しています。（図 1-65）

【対応の方向性】

- ・密集住宅市街地の改善の推進
- ・狭あい道路整備事業等の促進

③脱炭素社会の実現に資する住環境の形成

【施策展開からみた課題】

- ・「那覇市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」において、2030（令和12）年に向けて温室効果ガスの排出量を2000（平成12）年度比15%の削減を目標に掲げていますが、2020（令和2）年度では家庭部門の排出量が約32%を占めています。（第5次那覇市総合計画）
- ・2050（令和32）年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命化でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化が求められています。（住生活基本計画（全国計画））

【統計データからみた課題】

- ・長期優良住宅の認定件数は増加傾向にありますが、省エネルギー設備等の設置率は全国や沖縄県と比較すると低い割合となっています。（図1-28、図1-29、図1-30、図1-31）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約4%が「脱炭素社会の実現に向けた、住まい・住環境づくりのための取り組み」と回答しています。（図1-65）

【対応の方向性】

- ・環境に配慮した住宅の普及促進
- ・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

④協働によるまちづくりの推進

【施策展開からみた課題】

- ・核家族化や少子高齢化など、急激に変化する社会情勢のなか、地域コミュニティの希薄化が進んでいます。（第5次那覇市総合計画）

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約4%が「市民ボランティアなどとの協働による住環境づくり」と回答しています。（図1-65）

【対応の方向性】

- ・協働による地域コミュニティの支援

⑤那覇の歴史的・文化的資源を活かした景観づくりの促進

【施策展開からみた課題】

- ・先の大戦で無数の文化財や沖縄らしい街並みが消滅し、戦後の再建においてかつての景観を復元する余裕がないまま市街地が拡大しました。(第5次那覇市総合計画)
- ・首里地域等における沿道建築物の歴史的景観との調和や道路構造物の修景及び伝統的な景観の保全・活用や緑化を推進する必要があります。(第5次那覇市総合計画)

【市民アンケートからみたニーズ】

- ・本市が力を入れるべきだと思う住宅政策について、全回答者の約5%が「那覇市の歴史・文化資源を生かした景観形成への支援」と回答しています。(図 1-65)

【対応の方向性】

- ・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

序章
計画策定の目的等

第一章
住生活の現状と課題

第二章
基本的な方針・目標

第三章
施策の推進

第四章
計画の推進に向けて

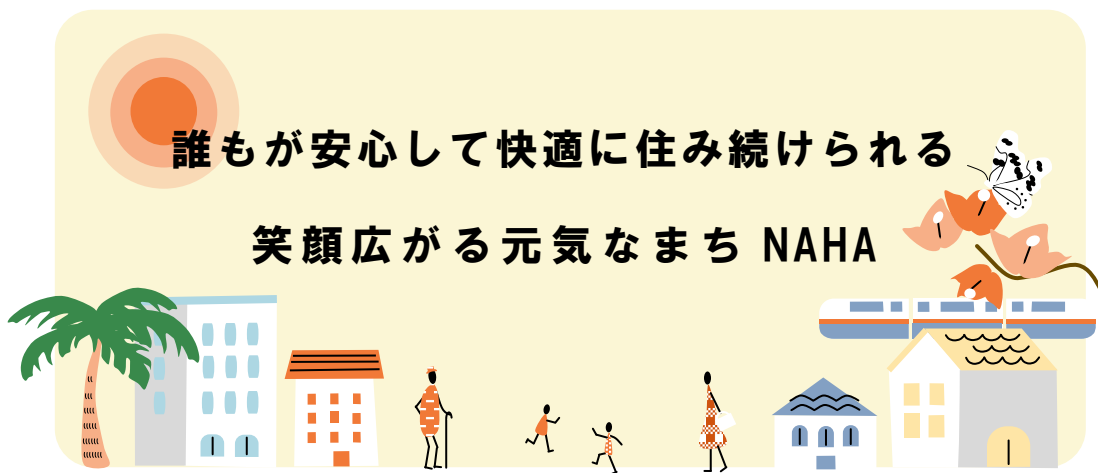
資料編

第2章

基本的な方針・目標

1. 基本理念

本計画では、「住生活基本法」及び本市の上位計画である「第5次那覇市総合計画」のまちづくりの将来像との整合性に基づき、那覇市らしい住まい・住環境を実現するため、以下のとおり基本理念を定めます。



私たちの那覇市は、美しいまちなみと亜熱帯特有の自然が調和した魅力ある都市を形成してきました。住宅はこの那覇のまちを構成する重要な要素であり、生活の基盤として、暮らし・育て・憩い・安らぐ空間です。また、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもあります。

これらを踏まえ、全ての市民が安全安心に住み続けることができ、大人から子どもまで多様な世代一人ひとりの笑顔が輝く未来へとつながっていくまち NAHA をめざします。

2. 基本目標

基本理念を踏まえつつ、加えて「住生活基本計画（全国計画）」と「沖縄県住生活基本計画」の目標設定を参照し、本市の住宅政策を展開するための基本目標を以下の3点とします。

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

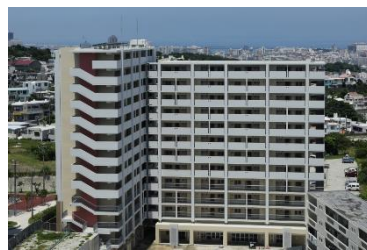
誰もが安全安心に暮らし続けることができるよう、子育て世帯や高齢者世帯など、あらゆる世帯構成の居住ニーズに応えることができる住まいや住環境の整備が求められています。特に高齢者や障がい者、低額所得者、子育て世帯などの住宅確保要配慮者は、今後も増加が見込まれており、多様な主体と連携を図りながら居住の安定確保を図る必要があります。また、市営住宅の適切なマネジメントの推進と民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの確立に向けて取り組みます。



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

住みよい住宅・住環境の構築のためには、長く使用できる質の高い良質な住宅ストックの形成が求められます。そのため、既存住宅ストックの質の向上に関する普及啓発や本市の中心市街地活性化に寄与するストック活用により、良好な住環境の形成に取り組みます。

さらに、新たな生活様式、DX等の新技術などを含めた総合的な住宅情報を提供していく必要があります。また、良質な住宅ストック及び住環境の形成のため、空き家の適切な管理等の促進、マンションの管理の適正化などに取り組みます。



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

本市には魅力ある歴史文化資源や景観資源が数多く存在しており、市民をはじめ来訪者にも愛される街並みが形成されています。今後も、県都としての風格を感じる街並みを維持・向上していくため、那覇らしい個性豊かな地域資源を保全・育成するとともに、歴史文化と調和した魅力ある住環境を継承します。また、災害等に強い住まい・住環境を形成するため、密集住宅市街地の改善や建物の耐震性能の向上を推進するほか、市民、事業者、行政などの協働により、地域の防災力の強化を進めます。さらに、脱炭素化に向けて環境に配慮した住宅の普及促進を図り、安全安心な住まいづくり・まちづくりを目指します。



3. 計画の体系

本計画で設定する基本目標を達成するため、本市では 13 項目 26 施策の具体施策を展開していきます。本計画の体系は以下のとおりです。

なお、各具体施策の内容については、第3章にて掲載しています。

■計画の体系

<基本理念> 誰もが安心して快適に住み続けられる笑顔広がる元気なまち NAHA		
基本目標	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	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 ②安心して子育てができるまちづくり ③多世代が共生できる同居・近居の促進
	(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	④市営住宅の入居及び管理の適正化 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
	(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	⑥高齢者や障がい者の住まいの確保 ⑦高齢者や障がい者に対応した住宅の整備・拡充
	(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	⑧住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅登録の促進 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 ⑩民間賃貸住宅の賃貸人等に対する支援・情報提供
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	⑪総合住宅相談・情報提供体制の確保 ⑫新たな生活様式等の普及促進
	(2) 良質な住宅ストック及び住環境の形成	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 ⑭中心市街地活性化に寄与するストックの活用
	(3) マンション管理の適正化と再生の円滑化	⑮マンションの管理の適正化の推進 ⑯老朽化マンションの再生への支援
	(4) 空き家対策の推進	⑰空き家の適切な管理等の促進 ⑱管理不全な空き家への対策
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	⑲災害等に強い住宅・住環境の整備 ⑳災害時の住まいの確保
	(2) 密集住宅市街地の改善	㉑密集住宅市街地の改善の推進 ㉒狭あい道路整備事業等の促進
	(3) 脱炭素社会の実現に向けた住まいづくり	㉓環境に配慮した住宅の普及促進 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
	(4) 協働によるまちづくりの推進	㉕協働による地域コミュニティの支援
	(5) 歴史的・文化的資源の活用	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

序章
計画策定の目的等

第一章
住生活の現状と課題

第二章
基本的な方針・目標

第三章
施策の推進

第四章
計画の推進に向けて

資料編

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

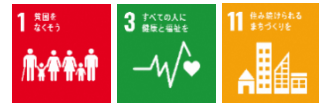
本市の総人口は2015（平成27）年から2020（令和2）年頃をピークに減少に転じており、今後も総人口の減少が続きますが、65歳以上の高齢者人口は増加する見通しと推計されています。住宅セーフティネットの根幹として要の役割を担う市営住宅については、今後の人口減少社会においても、需要は高い水準で維持するものと見込まれており、引き続き住宅確保要配慮者の居住の安定化を図る必要があります。

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るとともに、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。

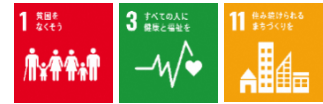
▼ バリアフリー化改修工事を実施したトイレ



- ・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、チャージかんじゅう課

（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、チャージんじゅう課、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。

第4章 計画の推進に向けて

1. 各主体に期待される役割

本計画の基本理念や基本目標を実現するためには、住まいや住環境に関わる多様な主体がそれぞれの役割に応じて、相互に連携・協働しながら総合的かつ計画的に取り組むことが求められます。

<那覇市の役割>

① 計画内容の周知や情報発信等

市民や関係機関など各主体に対して本計画の周知を図るため、市ホームページで本計画を公表するとともに、住まいや住環境に関する本市の取り組みなどについても、市広報誌やSNS等による情報発信、広報活動を行うことで、住宅政策への理解を深め、各主体との連携・協働を推進していきます。

② 庁内関係課及び関係機関との連携強化

本計画の具体施策の内容は、住宅・住環境の分野を中心に、都市計画、福祉、環境、まちづくり等の広範な分野に広がっているため、庁内関係課と緊密に連携・協力をしながら取り組みます。また、沖縄県や国の関係機関、民間団体や民間事業者等の多様な主体との連携強化を図ります。

③ 市民意見等の把握

市民や民間事業者等のニーズに応じた施策を推進することができるよう、必要に応じて意見、意向等を確認することが必要です。本市が実施している市民意向調査を活用するほか、各具体施策に関連する事業やイベント等において、アンケート調査などを実施することで、市民等の意見等の把握に努めます。

<市民に期待される役割>

市民一人ひとりが、自身の住まいや住環境がまちの重要な資産であることを認識し、これらを適切に維持管理するとともに、地域の持つまちなみや自然環境といった特性やポテンシャルに調和させる役割が期待されます。

また、地域社会の一員として、自治会や校区まちづくり協議会など、地域の活動に参加・協力することで、地域の住環境の向上や課題解決につながることで、住民が主体となった地域コミュニティ全体の活性化が期待されます。

<民間事業者等に期待される役割>

民間事業者は、多様な住まいのニーズに対応できる市場の構築、良質な住宅ストックの供給及び良好な住環境の形成など、民間事業者それぞれの特性や知識、技術を活用した取り組みが期待されます。特に人口減少社会の進展や脱炭素社会の実現に向けては、既存住宅ストックの有効活用も求められており、新技術の活用や様々な分野と連携した取り組みが期待されます。

<関係団体等に期待される役割>

不動産や建築・建設業等の団体のほか、マンション管理士や建築士、弁護士など、豊かな住生活の実現には、専門的な知見等を持つ多様な関係団体が、強みを生かしながら役割を果たすことが期待されています。

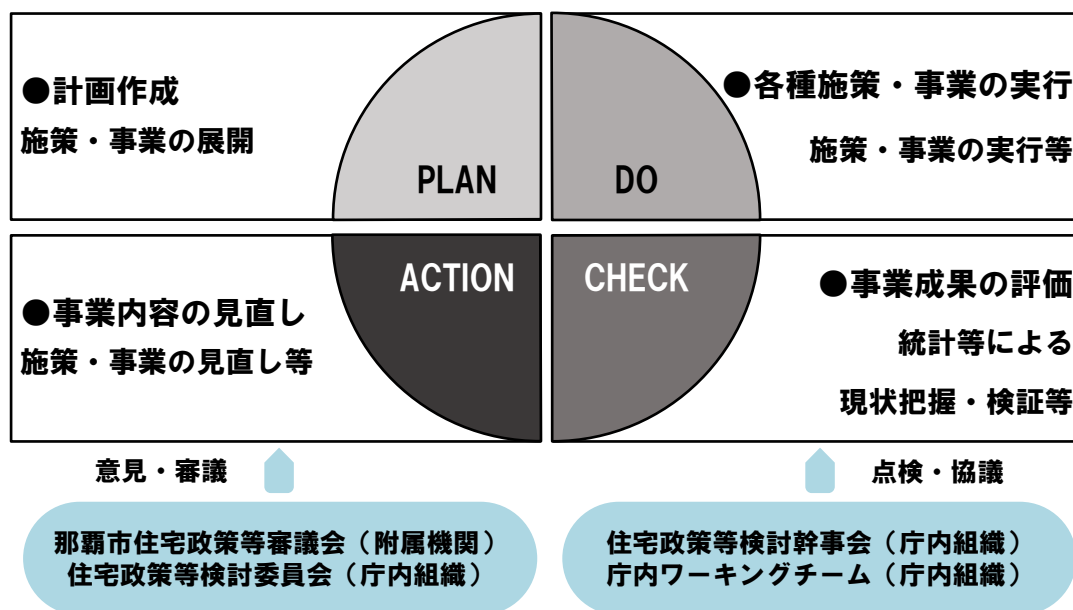
また、行政や民間事業者等では解決が困難な課題等に対応する活動を自発的に取り組む特定非営利活動法人（NPO 法人）なども、良好な住まいづくりや住環境づくりの推進に必要な団体です。特に本市では、今後も住宅確保要配慮者の増加が見込まれており、行政と不動産関係団体、福祉関係団体、NPO 法人、居住支援法人など、多様な主体がそれぞれの役割に応じて連携・協働しながら、住宅確保要配慮者の包括的な支援に取り組むことが期待されます。

2. 計画の進捗管理及び推進体制

全体の進捗管理は「PDCA サイクル」に基づき管理を行いますが、本計画の第2章において示された各基本目標を確実に推進していくため、取り組みの進捗状況や達成状況を適切に把握する必要があります。そのため、基本目標別の具体施策項目ごとに掲げた実施施策について、それぞれの所管課において毎年度進捗を確認することとし、特に成果指標については、重点的に進捗管理を行うこととします。また、社会情勢の変化や国・県の施策の動向、法律等の改正、上位関連計画の改定等があれば、必要な見直しを検討します。

これら施策の点検・見直し・改善策検討にあたっては、庁内組織である住宅政策等検討幹事会や庁内ワーキングチームなどで協議を行い、更に詳細な検討を要する事項等については、本市の附属機関である那覇市住宅政策等審議会や庁内組織である住宅政策等検討委員会において審議を行うなど、計画実現のための推進体制の充実を図ります。

図 4-1 PDCA サイクルによる進捗管理のイメージ図



資料編

1. 用語集

【あ行】……………

ICT(本編p65)

Information and Communication Technology の略。
通信技術を活用したコミュニケーションのことをいう。

IoT(本編p39)

Internet of Things の略。自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語をいう。

空き家(本編p21)

「空家等対策の推進に関する特別措置法(2014(平成 24)年法律第 127 号)」(以下、「空家等対策特別措置法」という。)第 2 条第 1 項において、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他土地に定着する物を含む。)」として定義されている。

安心R住宅(本編p66)

耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅のこと。既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示により創設された制度をいう。

インスペクション(本編p72)

既存住宅の構造上主要な部分等の状況について、既存住宅状況調査技術者講習を修了した技術者(既存住宅状況調査技術者)が既存住宅状況調査方法基準に従って実施する調査をいう。

SDGs(本編p2)

Sustainable Development Goals の略。2015(平成 27)年の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030(令和 12)年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標をいう。17 の目標と 169 のターゲットから成る。

LCCM 住宅(本編p52)

ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅。「建築物のエネルギー消費性能の向上等に関する法律(2015(平成 27)年法律第 53 号)」(以下、「建築物省エネ法」という。)に基づき、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省 CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO₂排出量も含めライフサイクルを通じての CO₂の収支をマイナスにする住宅をいう。

沖縄振興開発金融公庫(本編p67)

沖縄の本土復帰に伴い沖縄における政策金融を一元的・総合的に行うため「沖縄振興開発金融公庫法(1972(昭和 47)年日法律第 31 号)」に基づき、1972(昭和 47)年に設立された沖縄のみを対象とした唯一の総合政策金融機関をいう。

屋外広告物(本編p73)

「屋外広告物法(1949(昭和 24)年法律第 189 号)」に基づき、常時又は一定の期間継続して屋外で公衆に表示されるもので、看板、立看板、はり紙、はり札、広告塔、広告板、建物その他の工作物等に掲出され、又は表示されたものをいう。

【か行】……………

カーボンニュートラル(本編p1)

「地球温暖化対策の推進に関する法律(1998(平成 10)年法律第 117 号)」に基づき、温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス

の排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成することをいう。

介護保険制度における地域支援事業(本編p64)

「介護保険法(1997(平成 9)年 12 月 17 日法律第 123 号)」第 115 条の 45 の規定に基づき、介護保険制度の円滑な実施の観点から、被保険者が要介護状態等となることを予防するとともに、要介護状態等となった場合においても、可能な限り、地域において自立した日常生活を営むことができるよう支援する事業をいう。

核家族世帯(本編p3)

法律上の定義はないが、世帯構造の分類の一つで、一般的に夫婦のみの世帯、夫婦と未婚の子のみの世帯、ひとり親と未婚の子のみの世帯の3つをいう。

気候風土適応住宅(本編p71)

建築物省エネ法に基づき、地域の気候及び風土に応じた①様式・形態・空間構成、②構工法、③材料・生産体制、④景観形成及び⑤住まい方などの特徴を多面的に備えている住宅であることにより、外皮基準に適合させることが困難であるものとして国土交通大臣が定める基準に適合する住宅をいう。気候風土適応住宅の基準は、全国共通の基準のほか、所管行政庁ごとに定めることが可能であり、認定された住宅は建築物省エネ法で規定する外皮基準が適用除外となり、かつ、一次エネルギー消費基準が緩和される。

旧耐震基準(本編p11)

「建築基準法(1950(昭和 25)年法律第 201 号)」に基づき、建築物の設計において適用される耐震構造の基準で、震度 5 程度の地震でも倒壊しないことを目標とした基準をいう。1981(昭和 56)年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた。

狭あい道路(二項道路)(本編p51、p71)

建築基準法第 42 条第2項で例外的に道路とみなされている幅員 4m未満の道路をいう。建築基準法の規定では「建築物は道路に 2m以上接していなければならない」とされており、また、道路とは「原則として幅員 4

m以上」とされている。しかし、幅員 2m未満であっても、法施行前から存在している道路で、特定行政庁が指定したものについては、建築基準法上の道路とみなされる。

居住サポート住宅(本編p44)

2024(令和 6)年に改正された「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(2007(平成 19)年法律第 112 号)」(以下、「住宅セーフティネット法」という。)に基づき創設された制度で、居住支援法人等が、住宅確保要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつながりを行う住宅をいう。

居住支援協議会(本編p44)

住宅セーフティネット法第 51 条第 1 項に基づき、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を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、必要な措置について協議を行う組織をいう。

居住支援法人(本編p44)

住宅セーフティネット法第 40 条に基づき、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者)の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの居住の支援等を実施する法人として都道府県が指定する法人をいう。

居宅生活動作補助用具(本編p62)

「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(2005(平成 17)年法律第 123 号)」(以下、「障害者自立支援法」という。)に基づく障害者等の居宅生活動作等を円滑にする用具であって、設置に小規模な住宅改修を伴うものをいう。

近居(本編p39)

法的な定義はなく、国土交通省では「住居は異なるも

のの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すものとし、具体的には、「同居」ではなく、「車・電車で1時間以内」の範囲まで」とされている。

グループホーム(本編p25)

介護保険法、障害者自立支援法等に基づき、高齢者、障がい者等が、日常生活上の必要な援助やサービスを受けながら、地域社会の中で共同して居住し生活を行う場をいう。地方公共団体や社会福祉法人等により、多様な形態で実施・運営される。1996(平成 8)年の「公営住宅法(1951(昭和 26) 年法律第 193 号)」の改正により、精神障がい者及び知的障がい者のグループホームの事業に公営住宅が使用できることとなった。

建設廃棄物(本編p72)

建設工事及び解体工事に伴って生じる廃棄物をいい、廃棄物とは、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律(1970(昭和 45)年法律第 137 号)」に基づく廃棄物をいう。

建築協定(本編p60)

建築基準法に基づき、住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準(建築基準法による最低基準を超えた高度な基準)に関する一種の契約を締結するときに、公的主体である特定行政庁がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効力*を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度をいう。
(*契約当事者以外の第三者が当該契約の目的となっている土地等を取得したときに、当該第三者をも拘束する効力。)

建築物省エネ法に基づく適合基準(本編p71)

建築物省エネ法に基づく建築物(住宅・非住宅)が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準をいう。一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなる。

校区まちづくり協議会(本編p72)

校区内で活動する自治会、PT(C)A 及び地域で活動する個人・企業・事業所等、地域の全ての方々と構成する団体が、それぞれの目的や活動を尊重し合い、緩やかに連携・協力しながら、合意形成を図ったうえで、地域の課題解決を図っていくことを目的とし、自主的に設立した組織をいう。

公的賃貸住宅(本編p26)

「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(2005(平成 17)年法律第 79 号)」に基づき、国、地方公共団体、公社、都市再生機構等が供給、あるいは家賃補助を行う賃貸住宅等をいう。那覇市内の公的賃貸住宅には、市営住宅、県営住宅、公社賃貸住宅(沖縄県住宅供給公社)がある。

高齢者福祉施設(本編p61)

「老人福祉法(1963(昭和 38)年法律第 133 号)」第 5 条第 3 の規定に基づく老人福祉を行う施設をいう。具体的には、老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム、老人福祉センター及び老人介護支援センターがある。

国勢調査(本編p3)

「統計法(1947(昭和 22)年法律第 18 号)」に基づき、総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査をいう。全国都道府県及び市区町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通等各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎調査を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われる。

子育て支援施設(本編p61)

本計画において、公的助成金を活用して運営される育児事業に供するスペース及び住民等の自主運営による共同育児活動の場に供するスペースをいう。

コミュニティ(本編p1)

一般的に地域共同体又は地域共同社会と訳される。

【さ行】.....**サービス付き高齢者向け住宅(本編p25)**

「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)(2001(平成13)年法律第26号)」に基づき、「サービス付き高齢者向け住宅」の都道府県知事等への登録制度が国土交通省と厚生労働省の共管制度として創設された。サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅をいう。

最低居住面積水準(本編p13)

「住生活基本法(2006(平成18)年法律第61号)」に基づき策定された住生活基本計画(全国計画)において、世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準をいう。

三世帯同居(本編p60)

世帯主を中心とした直系三世帯以上の世帯が同居することをいう。

三世帯同居に向けたリフォーム工事(本編p60)

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(2008(平成20)年法律第87号)」に基づく長期優良住宅化リフォーム工事をいう。国土交通省の「長期優良住宅化リフォーム推進事業」では長期優良住宅(増改築)認定取得の場合の補助に加え、三世帯同居改修工事を併せて行う場合には限度額に加算が行われている。

残置物処理(本編p64)

本計画において、民間賃貸住宅等に残置された相続人の有無や所在が明らかでない単身者が死亡した際の居室内に残された動産(残置物)の処理をいう。

那覇市市営住宅ストック総合活用計画(本編p2)

本市において、現在ある市営住宅の実情を踏まえ、建替え、改善、維持保全等適切な手法を選択し、各

種整備内容、維持管理について定める計画をいう。

修繕積立金(本編p34)

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律(2000(平成12)年法律第149号)」(以下、「マンション管理適正化法」という。)に基づき、マンションを維持・管理するため、日常の修繕の他に、マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の修繕工事に係る一定年数毎の定期的な修繕等の多額の費用の支出に備え、区分所有者が積み立てる積立金をいう。毎月の管理費とは別に管理組合に支払う。

敷地売却制度(本編p67)

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律(2002(平成14)年法律第78号)」(以下、「マンション建替円滑化法」という。)に基づき創設された、現に存するマンション及びその敷地(マンションの敷地利用権が借地権であるときは、その借地権)を売却するための制度をいう。

重層的支援体制整備事業(本編p64)

「社会福祉法(1951(昭和26)年法律第45号)」第106条の4第2項に基づき、市町村が、地域住民の複合・複雑化した支援ニーズに対応する包括的な支援体制を整備するため、「属性を問わない相談支援」、「参加支援」、「地域づくりに向けた支援」の3つの支援を一体的に実施する事業をいう。

住宅確保要配慮者(本編p1)

住宅セーフティネット法第2条第1項に基づき、低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育している者、その他住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

住宅金融支援機構(本編p66)

「住宅金融公庫法(1950(昭和25)年法律第156号)」に基づき、国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設を促進するため、銀行その他一般の金融機関の融通が困難な長期低利の住宅資金の融通を主たる目的とした住宅金融公庫の業務を継

承し、2007(平成 19)年 4 月 1 日に発足した独立行政法人をいう。

住宅性能表示制度(本編p66)

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(1999(平成 11)年法律第 81 号)」に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために制定された制度をいう。この制度を利用すると、国土交通大臣から指定された指定住宅性能評価機関に所属する評価員が、10 分野の性能項目について等級や数値で評価を行い、設計段階と建設工事・完成段階の 2 段階でチェックを行う(新築の場合)。2002(平成 14)年からは既存住宅も対象となった。

住宅セーフティネット(本編p1)

住宅セーフティネット法に基づき、住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人々が、それぞれの所得、家族構成、身体の状態等に適した住宅を確保できるような様々な仕組みをいう。

住宅・土地統計調査(本編p9)

統計法に基づき、国(総務省統計局)が実施する、標本調査による指定統計調査をいう。我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。

住宅に困窮する世帯(本編p60)

本計画において、適当、適切な住宅の取得(購入又は賃借)等に困窮する世帯をいう。

住宅の省エネルギー基準(本編p52)

建築物省エネ法に基づく住宅が備えるべき省エネ性能の確保のために必要な建築物の構造及び設備に関する基準であり、一次エネルギー消費量基準と外皮基準からなる。

住宅扶助(住宅扶助世帯)(本編p6)

「生活保護法(1950(昭和 25)年法律第 144 号)」に基づく生活保護制度のひとつをいう。困窮のために最低限度の生活を維持することのできない者に対して、家賃、間代、地代等や、補修費等住宅維持費を給付するものであり、住宅扶助世帯はその給付を受ける世帯をいう。

住宅マスタープラン(本編p1)

住生活基本法に基づき、地方公共団体が、地域における住宅政策を具現化し総合的に展開するために策定する計画をいう。住宅事情等に係る現状分析、住宅対策の課題の整理及び基本的方向、地域特性に応じた具体的施策の展開方針等を盛り込む。

主世帯(本編p9)

統計法に基づく住宅・土地統計調査では、1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を「主世帯」と定義している。なお、単身者が友人と共同でアパートの 1 室を借りて住んでいる場合など、1 住宅に二人以上の単身者が住んでいる場合は、便宜上、そのうちの一人を「主世帯」とする。

省エネルギー性能表示(本編p52)

建築物省エネ法に基づき、建築物の省エネルギー性能を数値や星の数などで表示するもので、消費者が建築物を購入・賃借する際に、省エネ性能を比較できるようにすることを目的としている。

常住人口(本編p9)

国勢調査において、調査時に常住している場所で調査する方法(常住地方式)による人口をいう。なお、当該住居に 3 か月以上にわたって住んでいるか、又は住むことになっている者をいい、3 か月以上にわたって住んでいる住居又は住むことになっている住居のない者は、調査時にいた場所に「常住している者」とみなす。

職住分離(本編p9)

職場と住居とが一定以上離れて存在し、両者の間を日常的に通勤する状況、あるいは、そのような者が大勢いる都市構造を指す。

新耐震基準(本編p74)

建築基準法に基づき、建築物の設計において適用される耐震構造の基準で、震度6強、7程度の地震でも倒壊しないことを目標とした基準をいう。1981(昭和56)年6月1日以降の建築確認において適用されている。

住まいのミスマッチ(本編p63)

居住室が多い住宅に高齢者など少人数の家族が居住し、反対に子供の数が多いファミリー世帯が狭い賃貸住宅に居住している状態をいう。高齢者にとっては広い住宅を管理・維持することが大変で、子育て世帯にとっては、住宅事情が子供の数を増やせない理由にも数えられる。相互の問題を解消する工夫が必要になっている。

住宅供給事業者(本編p67)

本計画において、住宅生産者及び宅地建物取引業者をいう。

生活困窮者自立支援制度(本編p64)

「生活困窮者自立支援法(2013(平成25)年法律第105号)」に基づき、生活に困窮している方の相談を受け付け、ひとりひとりの状況に合わせて、仕事の支援、家賃相当額の支給などの住まいの支援、家計の立て直しの支援などさまざまな支援を提供する制度をいう。

生活困窮者自立支援制度における住居確保給付金(本編p64)

生活困窮者自立支援法に基づき、離職などにより住居を失った方、または失うおそれの高い方に対し、就職に向けた活動をするなどを条件に、一定期間、家賃相当額を支給するものをいう。

セーフティネット住宅(本編p25)

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者

の入居を拒まない住宅として都道府県・政令市・中核市に登録された住宅をいう。

ZEH(本編p46)

Net Zero Energy House の略。建築物省エネ法に基づき、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅をいう。

【た行】……………**大規模盛土造成宅地(本編p69)**

「宅地造成及び特定盛土等規制法(1961(昭和36)年法律第191号)」に基づき、宅地を造成する際に、谷や沢を埋めた造成地又は傾斜地の上に腹付した造成地のうち、大規模なものをいう。大規模盛土造成地は、盛土の面積が3,000㎡以上の「谷埋め型大規模盛土造成地」と、盛土する前の地盤面の水平面に対する角度が20度以上で、かつ、盛土の高さが5m以上の「腹付け型大規模盛土造成地」の2種類がある。

多子世帯、多子世帯優先住宅(本編p30、p59)

18歳未満の子どもが3人以上いる世帯を多子世帯という。また、公営住宅法に基づき、多子世帯が優先的に入居できる住宅を多子世帯優先住宅という。

脱炭素社会(本編p1)

「地球温暖化対策の推進に関する法律(1998(平成10)年法律第117号)」に基づき、人の活動に伴って発生する温室効果ガスの排出量と吸収作用の保全及び強化により吸収される温室効果ガスの吸収量との間の均衡が保たれた社会をいう。

単独世帯(本編p3)

世帯主のみの世帯のことであり、世帯人員が一人の世帯をいう。

地域優良賃貸住宅制度(本編p59)

「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(1993(平成 5)年法律第 52 号)に基づき、高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における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居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度をいう。

地域包括ケアシステム(本編p46)

介護保険法に基づき、要介護状態となっても、住み慣れた地域で自分らしい生活を最後まで続けることができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・自立した日常生活の支援が一体的に提供される体制のことをいう。

地域包括支援センター(本編p62)

介護保険法に基づき、市町村が設置主体となり、保健師・社会福祉士・主任介護支援専門員等を配置して、地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくり、介護予防の必要な援助などを行い、高齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援する地域包括ケアの実現に向けた中核的な機関をいう。那覇市内には 18 か所の地域包括支援センターがある。

地区計画(本編p60)

「都市計画法(1968(昭和 43)年法律第 100 号)」に基づき、それぞれの地区の特性に相応しい良好な環境を整備、保全するために定められる計画をいう。地域地区制度と建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置づけられる。1992(平成 4)年の都市計画法の改正により、市街化調整区域においても住宅開発が行われた地区等に適用することが可能となった。

中心市街地(本編p1)

「中心市街地の活性化に関する法律(1998(平成 10)年法律第 92 号)」第 2 条に定義されている。本市の中心市街地は、2016(平成 28)年 3 月に策定された「那覇市中心市街地の活性化に関する基本計画」に基づ

き、国際通りを中心に商業施設や業務施設、公共公益施設、文化・教育施設などが集積する商業や観光など産業の中心地(167.4ha)を指す。

長期修繕計画(本編p33)

マンション管理適正化法に基づき、マンションにおいて日常の修繕の他、一定の周期で行われる修繕工事(防水工事、外壁補修、鉄部塗装工事、給排水管工事など)について、将来予想される工事の項目や時期、必要な費用等を 30 年程度の長期的な期間で算出した計画をいう。国土交通省が 2021(令和 3)年 9 月に改訂した「長期修繕計画ガイドライン」によると、長期修繕計画は 30 年以上で計画し、5 年毎に見直す必要があるとしている。なお、「長期修繕計画ガイドライン」では、区分所有者に対して長期修繕計画の内容が説明され、管理組合総会での決議を得ることを推奨している。

長期優良住宅、長期優良住宅認定制度(本編p18、p 66)

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(2008(平成20)年法律第87号)」に基づく、一定の規模以上で、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性を備えているほか、劣化対策や維持保全計画等が講じられているものを、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅(長期優良住宅)として認定する制度をいう。

定期入居(期限付き入居)(本編p59)

公営住宅法に基づき、公営住宅の入居期間が長期化し、また、空き家が出ても応募倍率が高くなっていることで、入居できない住宅困窮者が多数存在することから、できるだけ多くの住宅困窮者が公営住宅に入居する機会を持てるように、入居期間を定めて入居させることをいう。那覇市では 2025(令和 7)年 3 月末現在、定期入居制度を導入しており、多子世帯、ひとり親世帯と罹災者については定期入居となる。ただし、2012(平成 24)年 9 月 28 日以前の入居者については適用されない。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護(本編p46)

2012(平成 24)年 4 月に施行された介護保険法第 8 条第 15 項に基づき、要介護 1～5 の段階の認定者が利用できるサービスで「定期巡回・随時対応サービス」ともいう。①一つの事業所で訪問介護と訪問看護のサービスを一体的に提供する介護・看護一体型と、②訪問介護を行う事業所が地域の訪問看護事業所と連携をしてサービスを提供する介護・看護連携型(看護サービスのうち、居宅での療養上の世話・診療の補助は連携先が提供)の二つの類型がある。

低炭素建築物、低炭素建築物認定制度(本編p18、p 71)

「都市の低炭素化の促進に関する法律(2012(平成 24)年法律第 84 号)」に基づき、都市の低炭素化(CO₂ 排出抑制)を目的に施行された認定制度で、2012(平成 24)年 9 月から開始された。低炭素建築物の認定は所管行政庁で受けることができる。低炭素建築物に認定された場合、長期優良住宅よりも低いハードルで、長期優良住宅認定と同等の税制優遇を受けることができるほか、さらに容積率の緩和も受けることができる。

都市計画マスタープラン(本編p2)

都市計画法に基づく、長期的視点にたった都市の将来像を明確にし、その実現にむけての大きな道筋を明らかにするためのマスタープランをいう。

都市景観形成地域(本編p73)

「景観法(2004(平成 16)年法律第 110 号)」及びに基づき、都市景観の形成の上で重要な役割を果たす地域として伝統的に建築物などが一体となった地域、また、これから都市景観の形成のために計画的に整備していく必要がある地域などについて、那覇市都市景観形成条例で指定された地域をいう。現在、那覇市では首里金城地区、龍潭通り沿線地区、壺屋地区の3箇所が地域指定を受けている。

DX(本編p44)

Digital Transformation の略。将来の成長、競争力強

化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変することをいう。

特定空家等(本編p44)

空家等対策特別措置法第 2 条第 2 に基づき、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

DV(本編p31)

Domestic Violence の略。明確な定義はないが、狭義には、同居関係にある配偶者や内縁関係にある家族から受ける家庭内暴力を、広義には、恋人を含む近親者、又はかつての近親者から受ける暴力全般をいう。

【な行】……………**那覇市屋外広告物条例(本編p73)**

屋外広告物法に基づき、良好な景観の形成、風致の維持又は公衆に対する危害を防止するため、これまでの景観施策との整合を図り、市内全域の屋外広告物におけるルールとして制定した条例をいう。

那覇市ゼロカーボンシティ宣言(本編p46)

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、那覇市では 2024(令和 6)年1月 31 日に「那覇市ゼロカーボンシティ宣言」を表明した。市民・事業者との協働によりできることを一つひとつ積み重ね、2050(令和 32)年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すゼロカーボンシティの実現に向けて全力で取り組んでいくことを宣言している。

認知症対応型共同生活介護(本編p46)

介護保険法に基づき、認知症(急性を除く)の高齢者に対して、共同生活住居で、家庭的な環境と地域住民との交流の下、入浴・排せつ・食事等の介護などの日常生活上の世話や能力に応じ自立した日常生活を営

めるようにするための機能訓練を行うことをいう。

【は行】……………

バリアフリー(本編p42)

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(2006(平成 18)年法律第 91 号)」に基づき、高齢者、障がい者が社会参加する上での障害をなくすことをいう。もともと段差等の物理的障害を除去する意味で建築用語として利用されていたが、現在では、より広く高齢者、障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障害を除去するという意味でも用いられる。

伴走型支援(本編p64)

本計画において、「つながり続けることを目指すアプローチ」であり、深刻化する「社会的孤立」に対応するため「つながり続けること」を目的とする支援をいう。

被災建築物応急危険度判定(本編p70)

地震災害時の被災建築物に対して行う判定をいう。余震等による二次災害の防止を目的とし、被災直後に建築物がどの程度被害を受けているかを判定することにより、被災住民の被災住宅への帰宅可能性を判断し被災建築物への立入を禁止する等の対応措置を講ずる。

被災宅地危険度判定(本編p70)

大規模な地震又は大雨等により、宅地が大規模かつ広範囲に被災した場合に、二次災害の防止を目的とし、被災宅地危険度判定士(土木や建築に関する専門知識を持つ技術者)が宅地に対して行う判定をいう。

避難路(本編p69)

都市計画法に基づく都市計画道路等を活用し、都市防災不燃化促進事業等により沿道の不燃化を図る防災まちづくりの計画であり、避難地又はそれに相当する安全な場所に住民が速やかに避難できるよう道路、緑地又は緑道を配置した経路をいう。

ファシリティマネジメント(本編p61)

企業、団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動をいう。

フラット 35(本編p66)

民間金融機関と住宅金融支援機構が提携し提供している全期間固定金利住宅ローンで、資金の受取時に返済終了までの借入金金利・返済額が確定する。

フレックスタイム制(本編p65)

「労働基準法(1947(昭和 22)年法律第 49 号)」に基づき、1日の労働時間の長さを固定的に定めず、1か月以内の一定の期間の総労働時間を定めておき、労働者はその総労働時間の範囲で各労働日の労働時間を自分で決め、その生活と業務との調和を図りながら、効率的に働くことができる制度をいう。

【ま行】……………

まちなか居住(本編p46)

中心市街地の活性化に関する法律に基づき、公益施設や大規模集客施設の郊外への移転や、居住人口の減少など、衰退が進みつつある中心市街地の活性化を図るため、中心市街地への居住を推進することをいう。

マンション管理関係団体(本編p67)

本計画において、公益財団法人マンション管理センター、一般社団法人沖縄県マンション管理士会、一般社団法人マンション管理業協会、NPO 法人沖縄県マンション管理組合連合会、沖縄振興開発金融公庫などをいう。

マンション管理計画認定制度(本編p67)

2020(令和 2)年に改正されたマンション管理適正化法に基づき創設された制度で、管理組合の管理者等がマンションの管理計画を作成し、都道府県等の長の認定を申請することができる。都道府県等は、地域性を踏まえた指針を定めることにより、国が定める認定基準に加えて独自の基準を設けること、管理計画の認定

事務の一部を指定認定事務支援法人に委託することが可能となった。

マンション管理標準指針(本編p67)

適正なマンションの管理のための基本事項を網羅し、それぞれについて管理組合が自ら行うべき「標準的な対応」を具体的に示した初めての対応指針で、2005(平成17)年12月に国土交通省が公表した。

密集住宅市街地(本編p1)

老朽化した木造建築物が密集し、かつ道路や公園などの公共施設が十分に整備されていないため、火災・地震が発生した際に延焼防止・避難に必要な機能が確保されていない状況にある住宅市街地をいう。

【や行】……………

家賃低廉化(本編p63)

住宅セーフティネット法に基づき、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃を通常の市場家賃よりも減額した賃貸人に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものをいう。

家賃債務保証料低廉化(本編p63)

住宅セーフティネット法に基づき、登録住宅に入居する低額所得者の負担を軽減するために、家賃債務保証料を通常の保証料よりも減額した業者に対して、自治体が必要と認めた場合、その減額分を補助するものをいう。

ゆいくる材(本編p72)

沖縄県では、県内で排出された廃棄物を原材料とした建設リサイクル資材の利用促進による循環型社会の構築の支援と、最終処分場の延命化を図ることを目的として、2004(平成16)年7月に「沖縄県リサイクル資材評価認定制度(ゆいくる)」を制定した。建設資材として、品質・性能、環境に対する安全性等の評価基準に適合する資材を『ゆいくる材』として認定し、公共工事で積極的に使用することとしている。

誘導居住面積水準(本編p14)

「最低居住面積水準」と同様、住宅の質の指針として、「第五期住宅建設五箇年計画」(1986(昭和61)年度～1990(平成2)年度)以降、住宅建設計画で示されている住宅の広さに関する指標をいう。世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準とされ、「都市居住型」と「一般型」がある。

ユニバーサルデザイン(本編p66)

バリアフリーが障壁を取り除いていくという考え方であるのに対し、ユニバーサルデザインは障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう、あらかじめ都市や生活環境をデザインするという積極的な考え方をいう。

容積率緩和特例(本編p67)

2020(令和2)年に改正されたマンション建替円滑化法第105条では、同法第102条第1項に基づく認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地の環境の整備改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和できることとしている。

【ら行】……………

ライフステージ(本編p65)

人間の一生における幼年期・児童期・青年期・壮年期・老年期などのそれぞれの段階をいい、家族については新婚期・育児期・教育期・子独立期・老夫婦期などに分けられる。

ライフサイクルコスト(本編p61)

計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額をいう。

リースバック(本編p62)

不動産業において、自宅などの不動産をその所有者が事業者等へ売却した上で、引き続き当該不動産への居住等を継続するため、買主である事業者等から元

所有者が当該不動産を賃借する契約をいう。

リノベーション(本編p66)

既存建築物(中古住宅等)に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した、包括的な改修を行うことをいう。

リバースモーゲージ(本編p40)

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのことをいう。

リモートワーク(本編p42)

従業員がオフィスに出社することなく、会社以外の遠隔の場所で業務を行うことをいう。リモートという言葉が遠隔を意味するように、遠隔で仕事を行うことからこう呼ばれている。インターネットを利用したテレビ会議・チャット・メールなどを用いることで、遠隔地で業務を行っていても、会社のデスクにいるように仕事をする点が特徴となっている。

老朽化マンション(本編p50)

経年後、適切な維持管理や修繕がなされていないことにより、構造上の安全性の低下や居住環境の悪化だけでなく、周辺の住環境や都市環境の悪化といった様々な問題を引き起こす可能性があるマンションをいう。

2. 現計画の成果指標における達成度評価

現計画の那覇市住生活基本計画においては、それぞれの基本目標ごとに定量的な評価が可能な5つの成果指標を設けている。

各成果指標における達成状況は、以下のとおりである。

成果指標	基準値 平成30年度 (2018年度)	実績値 令和5年度 (2023年度)	目標値 令和11年度 (2029年度)	評価等
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)	321戸 (達成率:73.6%) おおむね順調	378戸	おおむね順調であり、計画通りに進んでいる。
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	3,578戸 (達成率:5,276%) 達成	110戸	当初の目標値を達成。
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)	11,280戸 (▼310戸) 達成	減少	目標通り減少がみられる。
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)	9地区 (達成率88.9%) おおむね順調	10地区	おおむね順調であり、計画通りに進んでいる。
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				
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)	247件 (達成率:23.2%) 遅れ気味	310件	増加はしているが、伸び率が小さい。

3. 那覇市マンション管理適正化推進計画について

那覇市住生活基本計画に包含されている那覇市マンション管理適正化計画を以下に示す。
なお本計画では、那覇市住生活基本計画に記載されているマンションに関する項目に加え、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（2000（平成12）年法律第149号）（以下、「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第3項に基づく住宅供給公社による事業実施に関する事項を明記している。

1. マンションの管理の適正化に関する目標

市内マンションの管理状況を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進していくための目標を以下のとおり定める。

（1）30年以上の長期修繕計画の作成率

30年以上の長期修繕計画の作成率について、2034（令和16）年度までの10年間に於いて、現況値の27.0%（2024（令和6）年度）を全国水準である65%に引き上げることとする。

（2）管理組合窓口の設置率

管理組合窓口の設置率について、2034（令和16）年度までの10年間に於いて、現況値の93.9%（2024（令和6）年度）から100%に引き上げることとする。

（3）大規模災害への対応を行っていない割合

大規模災害への対応を行っていない割合について、2034（令和16）年度までの10年間に於いて、全国水準である現況値の11.6%（2024（令和6）年度）を維持することとする。

2. マンションの管理の状況を把握するため本市が講ずる措置

本市の区域内におけるマンションの管理状況を把握するため、適宜、管理組合へのアンケート調査等を実施する。

3. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

本市では管理組合による自主的な管理の適正化を促すため、関係団体と連携を図り、次に掲げる取組みを実施する。

（1）法律に基づく管理計画の認定等

- ・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、必要に応じてマンション管理適正化指針に即し助言・指導等を行う。

（2）良質なマンションストックの形成

- ・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う。
- ・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権や、共用部分のリフォーム融資などの情報提供を行う。

(3) 管理組合活動の支援

- ・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する。
- ・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する。

(4) 老朽化マンションの再生への支援

- ・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の実施について支援を行う。

(5) 沖縄県住宅供給公社による事業実施に関する事項

- ・建築後 20 年が経過したマンションにおいて、沖縄県住宅供給公社は委託により、修繕その他の管理の業務や管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

4. 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針

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。

5. マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、マンションが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・啓発を図る。

6. 計画期間

本計画の計画期間は、2025（令和7）年度から2034（令和16）年度までとする。なお、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じておおむね5年以内に見直しを図るものとする。

4. 計画策定の体制・経緯

(1) 那覇市住宅政策等審議会委員(正委員)

区分	氏名	所属・役職等
市民	田島 繁	那覇市自治会長会連合会 会長
	仲村渠 忠一	那覇市民生委員児童委員連合会 副会長
学識経験者	堤 純一郎	琉球大学 名誉教授
	神谷 大介	琉球大学工学部工学科 社会基盤デザインコース 准教授
	大湾 明美	沖縄県立看護大学 名誉教授
関係団体の 役員等	宮城 美千代	公益社団法人 沖縄県建築士会 理事 (CRAFT-m 代表)
	島袋 元	公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会 会員 (株式会社 恵和興産 代表取締役専務)
	垣花 秀毅	株式会社 おきぎん経済研究所 代表取締役社長
本市を除く 関係行政機関	當山 真紀	沖縄県土木建築部住宅課 課長
	澤 卓史	独立行政法人 都市再生機構 沖縄まちづくり支援事務所 所長

(2) 那覇市住宅政策等検討委員会・幹事会の委員・幹事

①検討委員会

区分	氏名	役職
委員長	金城 康也	まちなみ共創部担当副市長
副委員長	仲本 達彦	政策統括調整監
	浦崎 宮人	まちなみ共創部長
委員	堀川 恭俊	企画財務部長
	當山 忠彦	福祉部長
	座安 まり子	こどもみらい部長
	高宮 修一	経済観光部長
	幸地 貴	都市みらい部長
	稲福 喜久二	教育委員会 生涯学習部長

②検討幹事会

区分	氏名	役職
幹事長	上原 達正	まちなみ共創部 まちなみ整備課長
副幹事長	花城 克尚	まちなみ共創部 市営住宅課長
	宮城 哲矢	まちなみ共創部 建築工事課長
幹事	稲福 由乃	企画財務部 参事兼企画調整課長
	大城 覚子	企画財務部 参事兼財政課長
	佐久川 正守	福祉部 副部長兼福祉政策課長
	桃原 亮	こどもみらい部 こども政策課長
	宮里 仁	経済観光部 なはまち振興課長
	佐久川 泰尚	都市みらい部 参事兼都市計画課長
	平良 美夏	教育委員会 生涯学習部 参事兼総務課長

(3) 計画策定の経緯

年月日	内容
令和6年10月3日	検討幹事会 那覇市住生活基本計画（改定骨子案）の審議
〃 10月10日	検討委員会 那覇市住生活基本計画（改定骨子案）の審議
〃 10月30日	審議会 那覇市住生活基本計画（改定骨子案）の審議
令和7年1月17日	検討幹事会 那覇市住生活基本計画改定案の審議
〃 1月28日	検討委員会 那覇市住生活基本計画改定案の審議
〃 2月5日	審議会 那覇市住生活基本計画改定案の審議
〃 2月10日 ～3月10日	那覇市住生活基本計画改定案に対する市民意見の募集 （パブリックコメント）
〃 3月17日	那覇市住生活基本計画改定版 市長答申
〃 3月25日	那覇市住生活基本計画改定版 庁議へ付議 承認

(4) 那覇市住宅政策等審議会の諮問書・答申書

諮問第22号
令和6年10月22日

那覇市住宅政策等審議会 会長 様

那覇市長 知念 覚

那覇市長印

那覇市住生活基本計画に関することについて（諮問）

那覇市の住宅政策全般の計画である「那覇市住生活基本計画」の改定に際し、計画の内容について審議していただきたく、貴審議会に諮問します。

答申第22号
令和7年3月17日

那覇市長 知念 覚 様

那覇市住宅政策等審議会
会長 堤 純一郎

那覇市住宅政策等審議会
会長之印

那覇市住生活基本計画に関することについて（答申）

令和6年10月22日付け諮問第22号で諮問がありました標記のことについて、当審議会において審議した結果、別添「那覇市住生活基本計画（改定案）答申」のとおり答申いたします。

（別添）那覇市住生活基本計画（改定案）答申

那覇市住生活基本計画

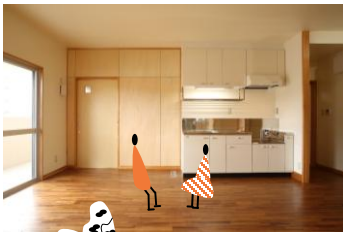
令和6年度改定版

2025（令和7）年度～2034（令和16）年度

令和7年3月

発行 那覇市 まちなみ共創部 まちなみ整備課

TEL 098-951-3251 FAX 098-862-8874



誰もが安心して快適に住み続けられる笑顔広がる元気なまちNAHA

