

## 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 CO<sub>2</sub>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 CO<sub>2</sub>排出量も含めライフサイクルを通じての CO<sub>2</sub>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(CO<sub>2</sub> 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<br>平成30年度<br>(2018年度)                | 実績値<br>令和5年度<br>(2023年度)      | 目標値<br>令和11年度<br>(2029年度) | 評価等                   |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>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</b>          |                                          |                               |                           |                       |
| 市営住宅における多子世帯向け住宅の供給                         | 162戸<br>(平成30年)                          | 321戸<br>(達成率:73.6%)<br>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。 |
| <b>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</b>       |                                          |                               |                           |                       |
| 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<br>(平成30年)<br>沖縄県あんしん賃貸<br>支援事業の登録戸数 | 3,578戸<br>(達成率:5,276%)<br>達成  | 110戸                      | 当初の目標値を達成。            |
| <b>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</b>          |                                          |                               |                           |                       |
| 民間賃貸住宅の空き家戸数                                | 11,590戸<br>(平成30年)                       | 11,280戸<br>(▼310戸)<br>達成      | 減少                        | 目標通り減少がみられる。          |
| <b>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</b> |                                          |                               |                           |                       |
| 密集住宅市街地の改善に取り組んだ地区数(累計)                     | 1地区<br>(令和元年)                            | 9地区<br>(達成率88.9%)<br>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。 |
| <b>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</b>    |                                          |                               |                           |                       |
| 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<br>(平成30年)                          | 247件<br>(達成率:23.2%)<br>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<br>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<br>役員等    | 宮城 美千代 | 公益社団法人 沖縄県建築士会 理事<br>(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<br>(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<br>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<br>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<br>～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<br>（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

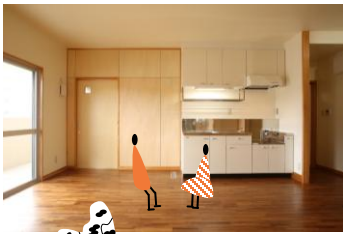
2025（令和7）年度～2034（令和16）年度

---

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

