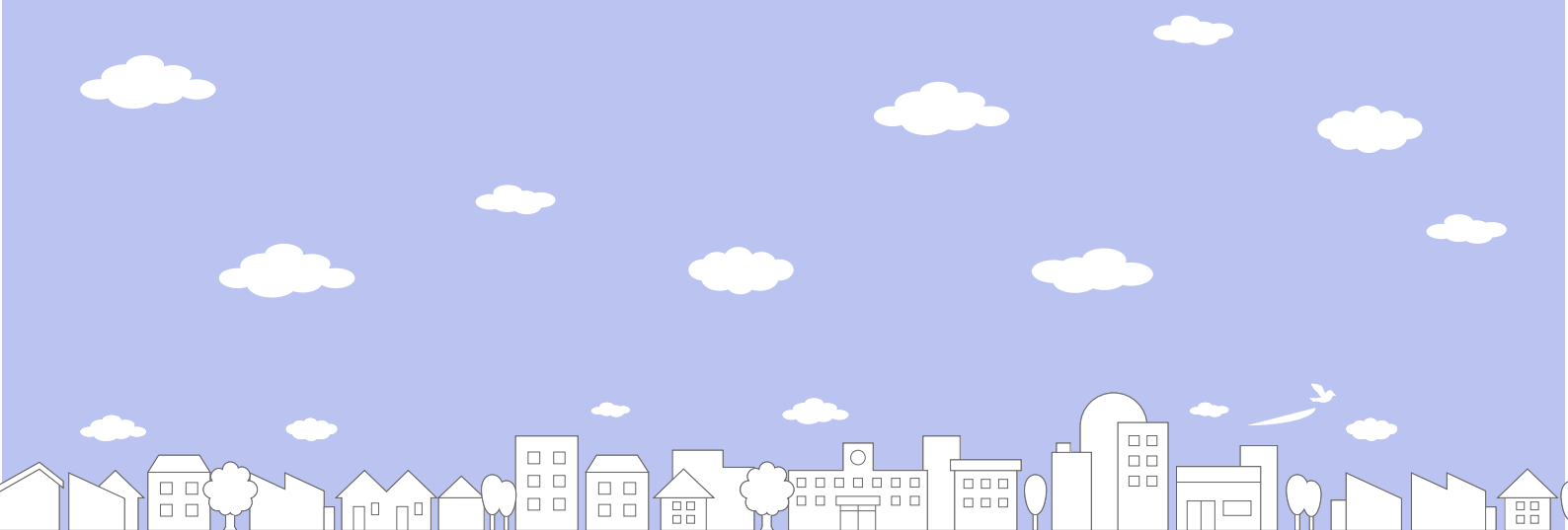


名護市住生活基本計画及び
名護市営住宅等長寿命化計画
概 要 版

2023(令和5)年度～2032(令和14)年度



令和5年3月

名 護 市

○ 計画策定の目的等

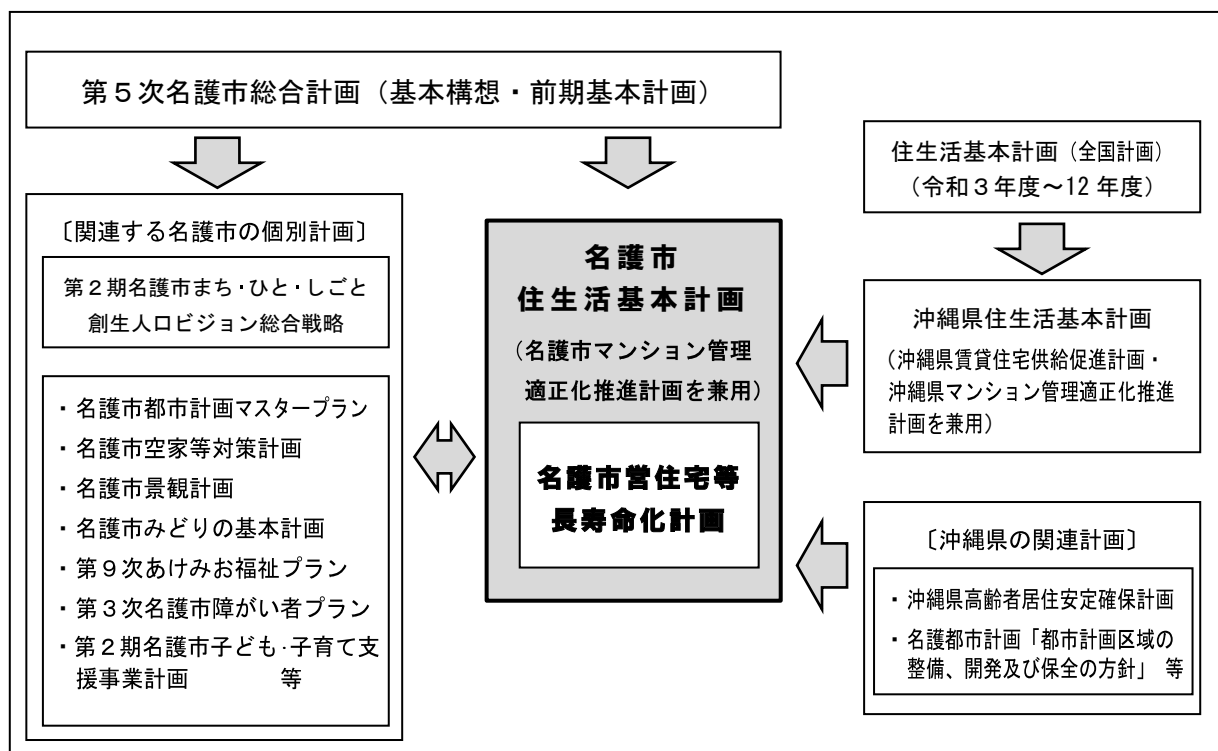
計画策定の目的

本計画は、住生活基本法（平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号）に定める基本理念にのっとり、名護市の住宅・住環境を取り巻く特性・課題を整理し、国・県などの上位・関連計画等との整合を図りつつ、本市の住宅政策の基本的な方向性を示すとともに、市営住宅ストックの長寿命化のための方針、改善、建替え等の具体的な方策の位置づけを行う「名護市営住宅等長寿命化計画」や、市内のマンションの管理の適正化の推進を図るための「名護市マンション管理適正化推進計画」を兼用した、今後の名護市の住宅施策全般の計画としてとりまとめるものです。

位置づけ及び期間

本計画は、住生活基本法第 7 条に定める地方公共団体の責務として、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 次名護市総合計画を上位計画とする、本市の住宅政策の基本となる計画です。

さらに、名護市都市計画マスタープランをはじめとする各種関連計画との整合を保ち、かつ、本市の住宅特性等を考慮し定めるものです。



本計画は、令和 5 年（2023）年度を初年度とし、令和 14（2032）年度を目標年とする 10 年計画とします。なお、社会経済情勢等の変化に柔軟に対応するため、必要に応じ見直しを図るものとします。

○ 名護市の住宅・住環境を取り巻く現状

住宅・住環境の現状

【人口・世帯等の動向】

- 人口・世帯数は増加傾向にありますが、近年人口の伸びは鈍化傾向となっています。一世帯当たり人員は2.23人です。
- 単独世帯や高齢者世帯が一貫して増加しており、高齢者単身世帯の増加も進んでいます。
- 名護湾地区の屋部地域で人口増が著しく、農住集落域では人口が減少傾向にあります。

【住宅実態】

- 民営借家が4割弱、持ち家が3割強で持ち家の数が増加しているものの、その割合は減少傾向にあります。
- 平成30年の空き家率は14.9%となっています。
- 耐震性が懸念される新耐震設計以前の住宅が1割強です。また、平成26年1月から平成30年10月までに「耐震診断をした」住宅は持ち家総数の3.5%となっています。
- 住宅の広さは県平均と比べて若干下回っています。また、最低居住面積水準未達の世帯も1割弱みられ、特に民営借家で2割弱と比較的高い状況です。

【公営住宅の現状】

- 公営住宅は計63団地1,944戸で、うち市営住宅は55団地891戸、県営住宅は8団地1,053戸となっています。
- 市営住宅は築35年以上経過している団地が296戸あります。県営住宅では同336戸あります。
- 市営住宅入居者の世帯主の年代は60代が3割弱で最も多い状況です。世帯構成は高齢者単身から多家族世帯まで多様な世帯が入居しています。
- 市営住宅の入居倍率は約4.9倍（5年間平均）と高い状況ですが、入居応募が何年も無い団地もみられます。
- 優先的選考者に対して優遇措置を実施しています。

【住宅・住環境ニーズ等（市民アンケート結果）】

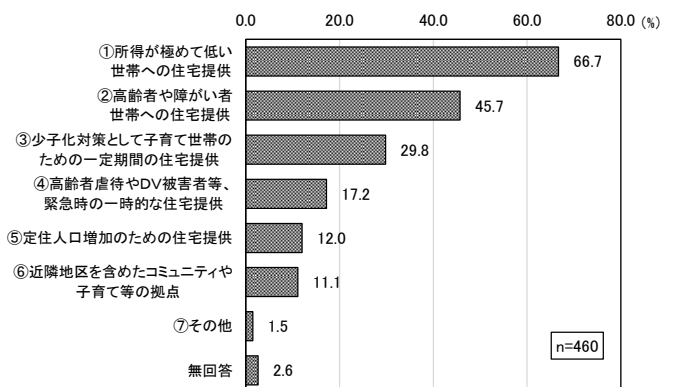
＜市が力を入れるべき住宅政策＞

- 「真に住宅に困窮している者への公営住宅の提供」が4割強、「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」が4割弱と高い状況です。
- 高齢者・障がい者支援としては「生活支援付住宅の整備促進」、「高齢者世帯を入居対象とした賃貸住宅の供給促進」、「一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」が多い状況です。

＜市営住宅のあり方＞

- 「市営住宅は必要」が9割弱となっており、戸数への意向は「現状維持」が4割強、「戸数増」が4割弱となっています。
- 民間賃貸住宅事業者の意向は、「現状のままだがよい」が約8割です。
- 期待される役割は「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が最も多く、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」となっています。
- 「建替えてほしい」が4割弱、「改修してほしい」は2割強となっています。

市営住宅の役割として最も期待すること



住宅施策の課題

- 1) 住宅確保要配慮者に対する重層的なセーフティネットの充実
- 2) 住まいの安全性の確保
- 3) 公営住宅ストックの適切な維持管理と更新
- 4) 既存住宅ストックや空き家の活用

○ 名護市の住宅政策に関する理念と目標等

施策の体系

<基本理念>

やんばるの豊かな自然・文化に根ざし
人々の暮らしを支える住まい・住環境づくり

住宅政策の目標1：質の高い良好な住宅ストックと魅力ある住環境の整備

誰もが安心して住み続けていくことができる質の高い良好な住宅ストックの形成を図るため、良質な住宅提供に向けた各種制度の普及や改善の促進、情報提供等を図っていく。

また、民間による分譲マンションストックの適正管理をはじめ、既存住宅ストックの流通促進、空き家の管理・利活用等、各種取り組みを促進する。



住宅政策の目標2：住宅セーフティネットの機能向上

住宅の確保に特に配慮を要する人たちの居住の安定を図っていくなど、住宅セーフティネットの構築を図っていく。老朽化も見受けられる市営住宅について、社会状況の変化や地域の需要等を踏まえ、適切に更新・修繕を行っていく。また、高齢者や障がい者世帯等、入居制限を受けやすい世帯が安心して住生活を送っていくことができる

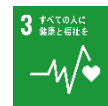
よう、安定した居住環境の整備を進めていく。



住宅政策の目標3：安全・安心な住まいとまちづくりの推進

住宅の耐震化や災害への備えを進めるなど、防災性に優れた住まいづくり・まちづくりを推進するとともに、市民が災害等に巻き込まれることのないよう、地域や関係機関等との連携のもと、情報提供や防災力向上の取組み等を進めていく。

また、住まいのバリアフリー化を進めるとともに、安心して移動できる住環境整備を行うなど、人にやさしいまちづくりを行う。



住宅政策の目標4：誇りと愛着の持てる住まい・まちづくりの推進

緑の保全・創出により良好な住環境を整備していくとともに、脱炭素社会の実現に向け、住宅の省エネルギー・省資源化、環境にやさしい住まいづくりを図る。また、景観に配慮した快適な住環境の維持・形成を誘導していくとともに、地域コミュニティの醸成等を図り、誇りと愛着を持てるまちづくりを進めるものとする。



(1) 良質な住宅提供の促進と情報提供・相談体制の構築

- 1) 良質な住宅の確保に向けた各種制度の普及
- 2) 既存住宅ストックの改善促進・中古住宅の流通促進に向けた情報の提供
- 3) 住まいに関する総合相談窓口等の周知

(2) 魅力ある住宅地の形成

- 1) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施
- 2) 良好な市街地の形成
- 3) マンション管理の適正化

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

- 1) 市営住宅入居制度・入居管理の適正化
- 2) 福祉分野・部局と連携した居住の安定確保
- 3) 沖縄県居住支援協議会との連携等による民間賃貸住宅の活用
- 4) 民間賃貸住宅の活用による居住の安定確保

(2) 市営住宅の計画的な整備・改善と適正管理

- 1) 適切な手法による市営住宅の整備・改善
- 2) 市営住宅の適切な維持管理

(1) 安全な住宅・住環境の確保

- 1) 耐震診断・耐震改修の促進
- 2) 住宅用火災報知器の普及
- 3) 災害に強い住環境づくりの推進

(2) 住宅・住環境のバリアフリー化の推進

- 1) 住宅のバリアフリー化の促進
- 2) 公共空間のバリアフリー化の推進

(1) 自然環境や景観特性に配慮した住環境の形成

- 1) 名護市景観計画等に基づく取組の推進

(2) 脱炭素社会構築に寄与する住宅・住環境整備

- 1) 環境に配慮した住宅・住環境の整備
- 2) 住宅建設等工事におけるリサイクルの推進
- 3) 暮らしの変化や新たな日常に対応した住まいづくりの普及

(3) 良好な住環境を支えるコミュニティの形成

- 1) 各種団体・組織によるコミュニティ活動への支援
- 2) 住民主体による地域づくり活動への支援

◎ 住宅施策の具体的な展開

質の高い良好な住宅ストックと魅力ある住環境の整備

(1) 良質な住宅提供の促進と情報提供・相談体制の構築

1) 良質な住宅の確保に向けた各種制度の普及

- ・良質な住宅を確保し、市民が安心して住生活を送ることができるよう、「住宅性能表示制度」や、「長期優良住宅認定制度」の普及を図ります。

2) 既存住宅ストックの改善促進・中古住宅の流通促進に向けた情報の提供

- ・住宅の質の向上に関する情報収集に努め、ポスター・リーフレット等の各種情報媒体を通じて情報発信を行い、既存住宅ストックの改善を促進します。

3) 住まいに関する総合相談窓口等の周知

- ・沖縄県が設置した「住まいの総合相談窓口」の普及を図り、市ホームページ等を活用した情報発信に努めます。
- ・住み替え需要への対応に向け、北部地区宅地建物取引業者会等との連携を図ります。

■ 住宅性能表示制度、長期優良住宅認定基準のパンフレット



出典：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会

(2) 魅力ある住宅地の形成

1) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施

- ・「名護市空家等対策計画」に基づき、空家等に関する対策の総合的かつ計画的な実施を図るとともに、空き家の実態把握に向けたフォローアップ調査の継続実施を図ります。
- ・空き家の活用に向け、「名護市空き家住宅改修支援事業」について、市広報紙や市ホームページによる周知を図るとともに、空き家バンクの設置、地域や支援組織との連携を図ります。
- ・管理不全な空家等が増加しないよう、所有者や地域等による自発的な適正管理を促進します。また、管理不全な空家等を放置し続ける状況がみられる場合には、助言・指導及び勧告など法令に基づいた適切な対応を図ります。

2) 良好な市街地の形成

- ・「第2次名護市都市計画マスタープラン」等に基づき、道路や公園等の住環境基盤の整備を図ります。

3) マンション管理の適正化

- ・「名護市マンション管理適正化推進計画」に基づき、マンション管理計画の認定事務の実施を図っていくとともに、マンション管理の状況把握等に努め、マンション対策の総合的な取組を推進します。

住宅セーフティネットの機能向上

(1) 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

1) 市営住宅入居制度・入居管理の適正化

- ・市営住宅において住宅確保要配慮者が入居しやすい条件整備を図るため、住宅困窮度を反映した優先入居枠の導入を検討するとともに、若年ファミリー世帯や多子世帯など生活費に占める家賃負担の割合が高い世帯については、借り上げ市営住宅の検討と併せた期限付き入居制度や、子育て期に限定した期限付き入居制度の導入を検討します。

2) 福祉分野・部局と連携した居住の安定確保

- ・住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保を図るため、沖縄県居住支援協議会への参入等を検討します。
- ・高齢者の住まいの選択肢の拡充のため、サービス付き高齢者向け住宅の普及に努めます。

3) 沖縄県居住支援協議会との連携等による民間賃貸住宅の活用

- ・「沖縄県あんしん賃貸支援事業」等の案内を行い、住まいの確保を支援します。
- ・不動産事業者や民間賃貸住宅の所有者等に対して、『住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業』の周知を図ります。

4) 民間賃貸住宅の活用による居住の安定確保

- ・高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の周知・活用促進を図ります。
- ・子どもの安全・安心に資する取組みを支援する「子育て支援型共同住宅推進事業」について、周知を行います。

(2) 市営住宅の計画的な整備・改善と適正管理

1) 適切な手法による市営住宅の整備・改善

- ・市営住宅の計画的な建替え、個別改善を実施します。

2) 市営住宅の適切な維持管理

- ・定期点検や計画修繕を行い、市営住宅ストックの長寿命化を図ります。

安全・安心な住まいとまちづくりの推進

(1) 安全な住宅・住環境の確保

1) 耐震診断・耐震改修の促進

- ・「沖縄県簡易診断技術者派遣事業」や「名護市民間住宅耐震診断・改修等事業費補助金」の周知及び活用促進を図ります。

2) 住宅用火災報知器の普及

- ・住宅用火災報知器の未設置世帯の解消に向けて、住宅用火災報知器の普及を図ります。

3) 災害に強い住環境づくりの推進

- ・ハザードマップ等により、津波避難ビルの市民への周知を図ります。
- ・大規模災害の発生時に円滑な住宅確保のため、応急仮設住宅の設置等を図ります。
- ・防災意識の向上、自主防災組織の設立支援・育成を行います。

(2) 住宅・住環境のバリアフリー化の推進

1) 住宅のバリアフリー化の促進

- ・高齢者や障がい者が住み良い住宅を確保するため、各種制度の活用等により、住宅のバリアフリー化を促進します。

2) 公共空間のバリアフリー化の推進

- ・「沖縄県福祉のまちづくり条例」等に基づき、公共施設や道路・公園等といった公共空間のバリアフリー化を図ります。

誇りと愛着の持てる住まい・まちづくりの推進

(1) 自然環境や景観特性に配慮した住環境の形成

1) 名護市景観計画等に基づく取組の推進

- ・やんばるらしさ・名護らしさを感じさせる景観の形成を図り、うるおいのあるまちづくりを進めます。

(2) 脱炭素社会構築に寄与する住宅・住環境整備

1) 環境に配慮した住宅・住環境の整備

- ・長期優良住宅や、住宅用太陽光発電等の自然エネルギー、ZEH、LCCM住宅、気候風土適応住宅等の普及促進を図ります。

2) 住宅建設等工事におけるリサイクルの推進

- ・建築廃材等のリサイクル化や住宅建設に係る廃棄物の抑制等を促進します。

3) 暮らしの変化や新たな日常に対応した住まいづくりの普及

- ・躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物の普及・建築に努め、新たな日常やDX社会に対応した住宅・住環境の普及促進を図ります。

(3) 良好な住環境を支えるコミュニティの形成

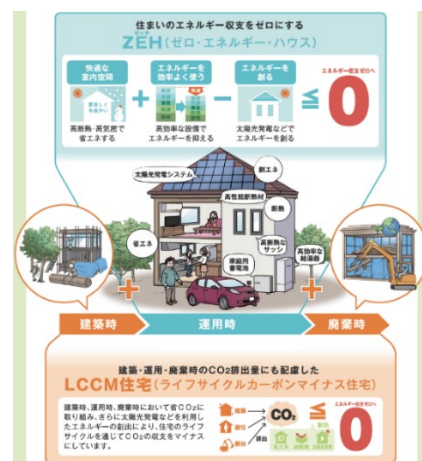
1) 各種団体・組織によるコミュニティ活動への支援

- ・各種団体・組織への支援、各種コミュニティ活動を支援します。
- ・集会所や広場等が整備された市営住宅については、その地域開放を進め、地域コミュニティ活動の場としての活用を図ります。

2) 住民主体による地域づくり活動への支援

- ・住民主体による身近な環境づくりへの協力促進を図ります。

■ ZEH と LCCM 住宅



出典:『ご注文は省エネ住宅ですか?』
(国土交通省 建築物省エネ法特設ページ)

○ 市営住宅のあり方

- 本市において特に優先的に対応すべき要支援者世帯は約 1,480 世帯と推測されます。
- 全国的な住宅政策の潮流や自治体の財政事情等を勘案すると、公営住宅による供給のみならず、多様な方策による居住の安定確保を図ることが求められます。したがって、民間活力の活用を積極的に図っていくことにより、特に優先すべき要支援者世帯をカバーしていくことが見込まれます。
- 名護市における公営住宅及び民間賃貸住宅によりカバーできる支援可能世帯数を算定すると 1,530 世帯となり、特に優先的に対応すべき要支援者世帯数を上回ることができる結果となります。

■計画期間（10 年間）の供給数

	支援可能世帯数
公営住宅及び民間賃貸住宅で支援可能な世帯数	合計 1,530 世帯
公営住宅の供給量（退去や建替えに伴う新たな入居等）	930 世帯
民間賃貸住宅の供給数	600 世帯

○ 名護市営住宅等長寿命化計画

本計画は、昭和 50 年代に供給された市営住宅ストックが更新時期を迎えるなかで、市内における市営住宅の長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進し、ライフサイクルコストの縮減等を目指すことを目的とし、それに関する方針や事業実施予定を定めたものです。

本計画においては、以下の事項を定めています。

- 計画期間
- 長寿命化に関する基本方針
- 市営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定
- 点検及び計画修繕の実施方針
- 改善事業および建替事業の実施方針
- 長寿命化のための事業実施予定表
- ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

○ マンション管理の適正化（名護市マンション管理適正化推進計画）

本計画は、市内におけるマンションの管理の適正化を図ることを目的とし、それに関する目標、施策や指針を定めたものです。

本市におけるマンション管理状況の地域特性として、管理組合窓口が不明となっているマンションが一定数存在し、管理状況を把握することが困難となっていること、大規模災害に対する危機意識が全国と比較して低いことがあげられます。

本計画においては、以下の事項を定めています。

- 計画期間
- マンション管理の適正化に関する目標
- マンション管理の状況を把握するために講ずる措置
- マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
- 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（マンション管理適正化指針）
- 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
- その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要となる事項

○ 計画実現に向けて

本計画の推進にあたっては、市民をはじめ、地域団体等に対しても、広く本計画の普及を図り、空き家を含む住宅が個人の資産のみならず社会的なストックであることを十分理解し、良質な住宅・住環境の維持・改善を自ら図るなど、主体的に良好な住宅・住環境づくりに取り組むよう、協働の体制充実を図ります。

名護市建設部 建築住宅課

〒905-8540 沖縄県名護市港一丁目1番1号

TEL：0980-53-1212 FAX：0980-54-2714