

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

2017（平成29）年度～2026（平成38）年度



平成29年3月

名護市

◎ 計画策定の目的等

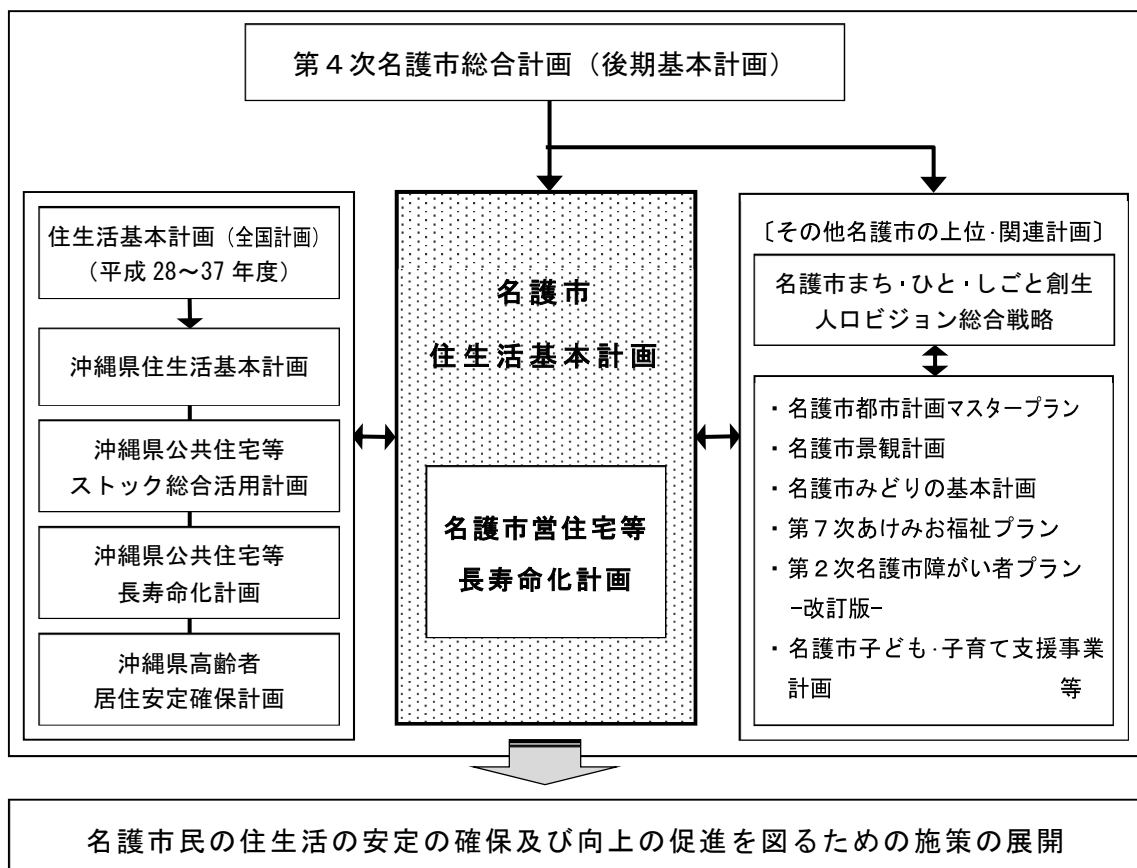
計画策定の目的

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、名護市営住宅等長寿命化計画について、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見直しを行い、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 4 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、平成 29（2017）年度を初年度とし、平成 38（2026）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。

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2.36人です。
- 近年、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むなど、世帯構成に変化がみられます。
- 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】

- 民間借家が4割強、持ち家が4割弱で民間借家が増加傾向にあります。
- 平成25年の空き家率は11.8%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2割程度です。
- 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割程度みられ、特に民間借家で2割弱と比較的高い状況です。
- 高齢者等のための設備がある住宅は3割強で、持ち家の5割に対して借家では約2割にとどまっています。

【公営住宅の現状】

- 公営住宅は計59団地1,877戸で、うち市営住宅は51団地824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108戸あります。県営住宅では同168戸あります。
- 市営住宅入居者の世帯主の年代は60代が2割強で最も多い状況です。世帯構成は高齢者単身から大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8.7倍（5年間平均）と高い状況です。優先的選考者には優遇措置を実施しています。

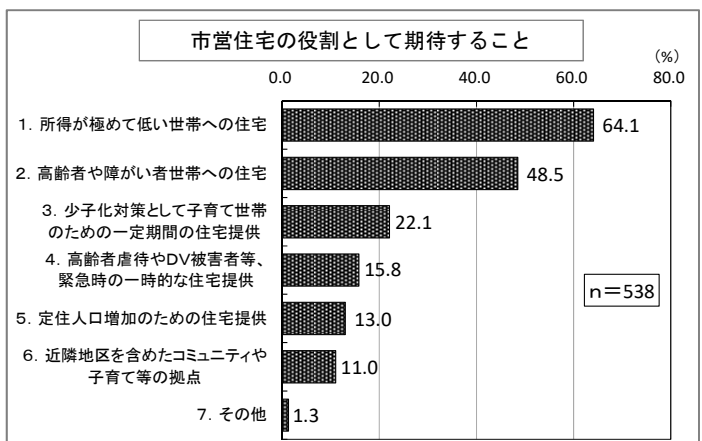
【住宅・住環境ニーズ等(市民アンケート結果)】

<市が力を入れるべき住宅政策>

- 「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」や「真に住宅に困窮している者への公営住宅の提供」がそれぞれ3割強と高い状況です。
- 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」、「一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」、「高齢者世帯を入居対象とした賃貸住宅の供給促進」が多い状況です。

<市営住宅のあり方>

- 「市営住宅は必要」が8割強となっており、戸数への意向は「現状維持や戸数増」が8割弱となっています。
- 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。
- 「総合的な住み良さ」は6割弱が満足しています。不満率が高いのは「建物の傷み具合」、「断熱性や気密性」、「地震時の安全性」、「駐車スペース」となっています。
- 「建替えてほしい」が約3割、「改修してほしい」は2割強となっており、時期は「5年以内の早期」が8割弱を占めています。



住宅施策の課題

- 1) 住宅確保要配慮者を支援するセーフティネットの充実
- 2) 公営住宅ストックの適切な維持管理と更新
- 3) 空き家の適正管理・UIJターンの受け皿としての有効活用
- 4) 多様な住まい方を実現していく環境づくり
- 5) 安全・安心な住宅・住環境の確保
- 6) 地域に根ざした住宅・住環境の整備

◎ 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とともに、住宅所有状況や世帯構成によって異なる住まいのニーズに応じた住宅供給を支援していく。

また、今後増加が予想される空き家についての適正管理や、定住支援に向けた空き家活用の取組みを推進するとともに、中心市街地や農住集落域の特性に応じた活力に満ちたまちづくりを推進する。

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、低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を図り、誇りと愛着の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
- 3) 住まいに関する総合相談窓口等の周知

(2) 空き家の適正管理と有効活用

- 1) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用促進
- 2) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施
- 3) 移住者を受け入れる地域及び移住希望者に対する支援の実施

(3) 市街地・農住集落域の活性化に向けた環境整備

- 1) 市街地環境の整備
- 2) 農住集落域の活性化支援

(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) 低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) 耐久性の高い住宅の整備

(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

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

(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

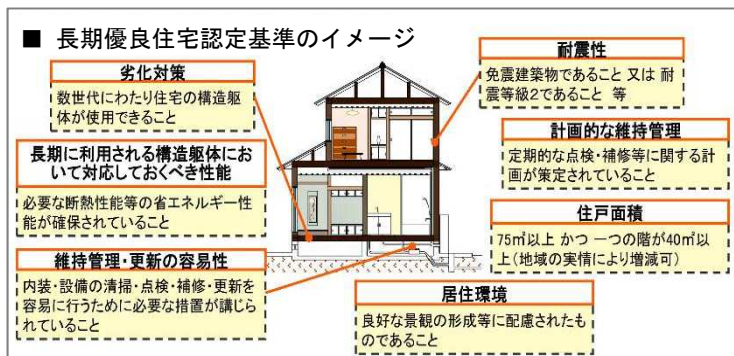
・良質な住宅を確保し、市民が安心して住生活を送ることができるよう、「住宅性能表示制度」や、「長期優良住宅認定制度」の普及を図ります。

2) 既存住宅ストックの改善促進

・沖縄県住宅リフォーム市町村助成支援事業の活用を図ります。

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」の普及や、市ホームページ等を活用し、情報発信に努めます。



出典：国土交通省

(2) 空き家の適正管理と有効活用

1) 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用促進

・空き家等の活用により一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を行う「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の活用促進を図ります。

2) 空き家の管理・活用に向けた方策の検討・実施

・「(仮称) 名護市空き家等対策計画」の策定を図るとともに、空き家の活用促進や自発的な適正管理を促進します。

3) 移住者を受け入れる地域及び移住希望者に対する支援の実施

・活用可能な空き家ストックの確保を図り、「お試し移住」の実施や「定住促進住宅」の供給を図ります。

(3) 市街地・農住集落域の活性化に向けた環境整備

1) 市街地環境の整備

・住環境整備事業の導入や土地利用規制の実施等の検討、地区計画等の導入促進を図ります。

2) 農住集落域の活性化支援

・地域からの要望を勘案しつつ、新規市営住宅の整備を図ります。
・空き家や農地、地域人材等を資源として地域活性化に取り組む地域主体の活動を支援します。
・名桜大学が立地する特性を活かし、交流機会の創出や居住支援の仕組みづくりを促進します。

目標2. 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

・住宅困窮度を反映した優先入居枠の導入を図るとともに、借り上げ市営住宅の検討と併せた期限付き入居制度の導入を図ります。

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図ります。
・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。
・新たな住宅セーフティネット制度の動向を見極めつつ、その活用を検討します。

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。
・中古優良住宅を普及していくことで円滑な住み替えを支援します。

(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、新規市営住宅の整備、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。

目標3. 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

- ・民間賃貸住宅の活用も含め、被災者用住宅の確保方策を検討します。
- ・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。
- ・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

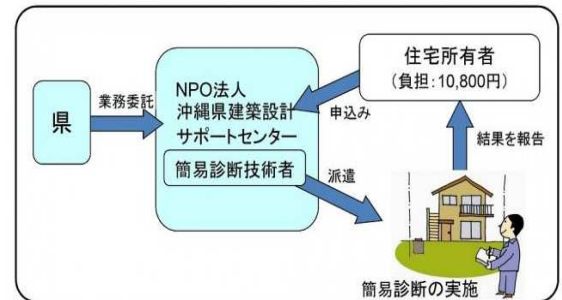
1) 住宅のバリアフリー化の促進

- ・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

- ・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。

■ 沖縄県簡易診断技術者派遣事業のイメージ



出典：沖縄県ホームページ

目標4. 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、うるおいのあるまちづくりを進めます。

(2) 低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、LED照明の普及等を図ります。

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) 耐久性の高い住宅の整備

- ・躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物（スケルトンインフィル）の普及・建築に努めます。

(3) 良好な住環境を支えるコミュニティの形成

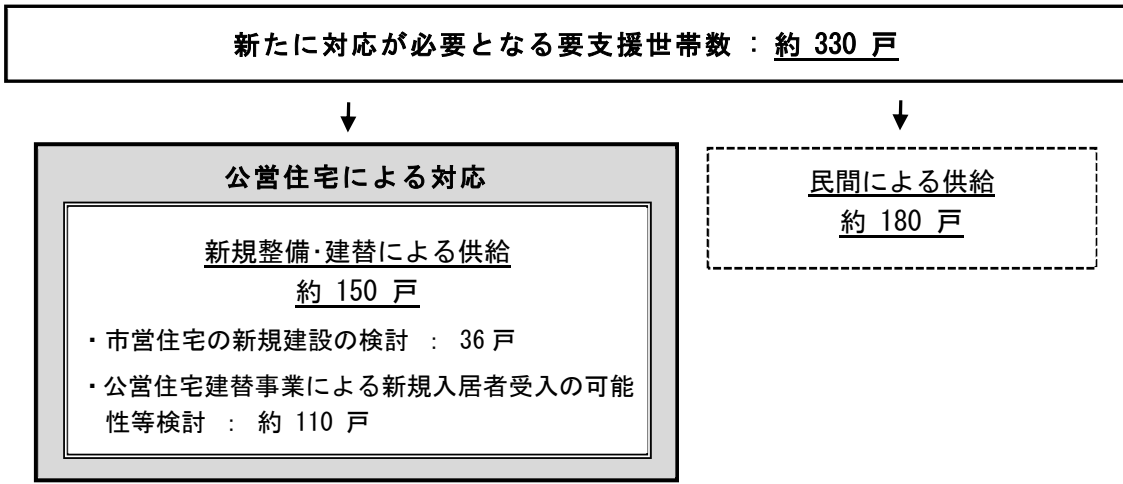
1) 各種団体・組織によるコミュニティ活動への支援

- ・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。

市営住宅管理戸数に関する今後の方針



名護市営住宅等長寿命化計画

長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針

管理する市営住宅について、定期点検及び日常点検を確実に実施し、点検結果に基づく適切な修繕等を実施します。

また、点検履歴・工事履歴データベースを整備し、点検結果及び修繕等の内容を随時記録することで次回の点検等に活用するというサイクルを構築していきます。

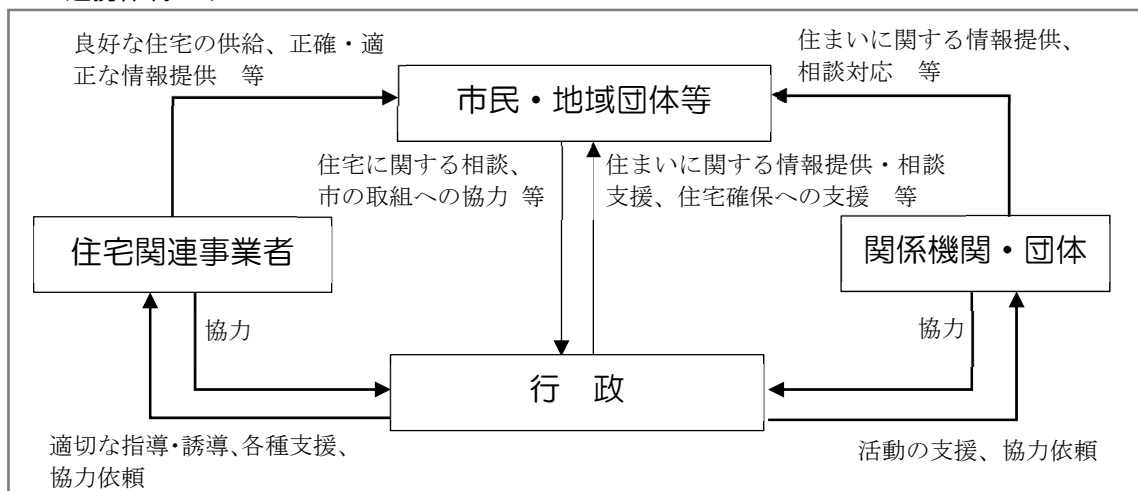
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針

- 1) 住宅性能の向上
- 2) 予防保全的な維持管理・計画修繕と改善事業の実施
- 3) 仕様のアップグレード化

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、建築設計事務所等の事業者、NPO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。

■ 連携体制のイメージ



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