

沖縄県 住生活 基本計画

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

令和3年度～令和12年度

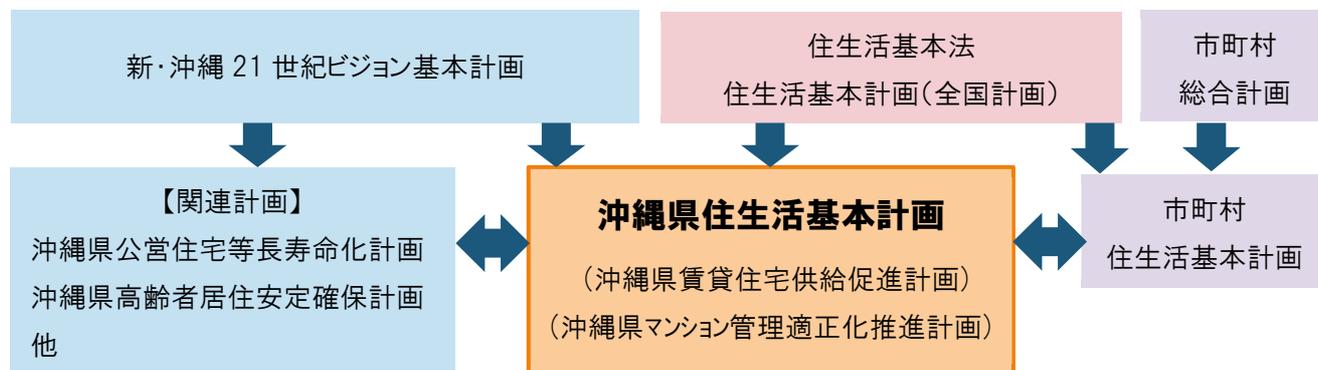
概要版



1 住生活基本計画策定にあたって

計画の位置付け

- ・ 住生活基本法第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画として、同法第 15 条第 1 項に規定する全国計画に即し、沖縄県計画として位置づける。
- ・ 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」及び、改正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」も含める。



計画期間

10 年間（令和 3 年度(2021 年度)～令和 12 年度(2030 年度)）

※今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、
おおむね 5 年後に見直す

2 住宅施策の基本的な方針

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、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る。さらに、安全、文化、景観といった地域環境に影響を及ぼす社会性を有するものである。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換が進むなか、住まい方の変化に留まらず、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしている。

これらのことを踏まえ、全ての県民が安全・安心かつ快適に暮らすことができ、地域の自然・文化との共生の中で、県民をはじめ NPO や事業者等の多様な主体と協働した取組により、多様なライフスタイルに対応した豊かな住生活の実現を目指す『誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄』を基本方針とする。

3 住宅政策の具体的展開

基本目標 1 若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現

関連するSDGsの目標



(1) 若者世帯・子育て世帯が希望する住宅を選択できる住環境づくり

基本的な施策の方針

これからの世帯形成期にある若者世帯や子育て期にあるファミリー世帯に対応した住宅ストックを形成するとともに、それぞれの世帯のライフステージに対応した住宅を選択できる住環境づくりの実現を図る。

施策

- ① 若者世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進【県・市町村・事業者】
- ② 子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給【県・市町村・事業者】
- ③ 公営住宅への子育て世帯(多子世帯等)の優先入居【県・市町村】
- ④ 世代間で助け合いながら子どもを育てることができる三世帯同居・近居の促進【県・市町村】

(2) 子育てしたいと思える住環境づくり

基本的な施策の方針

まちづくりと連携した環境整備に取り組むとともに、子育て支援施設の整備やサポート体制の構築等を行うことにより、子育て環境を整備する。

施策

- ① 安心して子育てができるまちづくり【県・市町村】
- ② 公営住宅建替えに伴う子育て支援施設の一体的整備【県・市町村】
- ③ ひとり親世帯の居住支援【県・市町村】



住宅支援資金貸付事業リーフレット

基本目標2 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現

関連するSDGsの目標



(1) 高齢者等に対応した多様な住まいの確保

基本的な施策の方針

様々な高齢者世帯のライフスタイルに対応できる多様な住まいづくりを促進するとともに、市町村や福祉部局、不動産事業者と連携し、高齢期の住まいの確保を推進する。

施策

- ① 高齢者等のニーズに対応した住宅の整備促進【県・市町村・事業者】
- ② 高齢者等の入居を拒否しない賃貸住宅の普及【県・市町村・事業者】
- ③ 高齢者等に対応した公営住宅整備【県・市町村】
- ④ 住まいのバリアフリー化の促進【県・市町村・事業者】
- ⑤ IoT 技術等を活用した住宅設備や居住支援サービスの普及促進【県・事業者】



沖縄県福祉のまちづくり条例適合証

(2) 高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現

基本的な施策の方針

高齢者が望む地域で安心して住み続けることができるよう、福祉部局や居住支援協議会等との連携により住環境の充実を図る。

施策

- ① 住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立【県・市町村・事業者】
- ② 居住支援協議会による高齢者等の入居支援【県・市町村・事業者】
- ③ 高齢者の持ち家資産の活用【県・市町村・事業者】
- ④ 高齢期に適した住まい方に関する意識啓発【県・市町村・事業者】



あんしん賃貸支援事業の概要（沖縄県居住支援協議会 HP）

基本目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

関連するSDGsの目標



(1) 住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公的賃貸住宅の整備

基本的な施策の方針

真に住宅に困窮する世帯に公営住宅を供給するため、適切にストックを管理するとともに、ストックの再整備や、より適切な世帯に供給できる仕組みづくりを推進する。

施策

- ① 民間賃貸住宅では対応が困難な真に住宅に困窮する低額所得者への対応【県・市町村】
- ② 公営住宅の入居制度の見直し検討【県・市町村】
- ③ 公営住宅のバリアフリー化【県・市町村】
- ④ 公営住宅の適正管理の推進【県・市町村】
- ⑤ 公営住宅の再生・整備【県・市町村】
- ⑥ 収入超過者や高額所得者等への適切な対応【県・市町村】
- ⑦ 世帯状況に応じた公営住宅間の住み替えの推進【県・市町村】
- ⑧ 公的賃貸住宅への生活支援施設等の併設の推進【県・市町村・事業者】



建替えを行った県営住宅
(南風原第一団地)

(2) 民間活力を活用したセーフティネット

基本的な施策の方針

これまで住宅セーフティネットの役割の中心を担ってきた公営住宅に加え、様々な住宅困窮世帯に幅広く対応するため、民間賃貸住宅ストックを有効活用した、セーフティネット住宅等の仕組みの活用を促進する。

施策

- ① 空き家リフォーム補助等の普及【県・市町村・事業者】
- ② セーフティネット住宅の登録促進・基準の緩和【県・市町村・事業者】

(3) 住宅に関する相談体制と情報提供

基本的な施策の方針

居住支援協議会や居住支援法人、関係機関等との連携により、多角的な住宅の情報提供に関する体制づくりと、地域に密着した相談窓口の設置を図る。

施策

- ① 住宅に関する相談窓口の設置【県・市町村・事業者】
- ② 居住支援協議会の取組促進・運営支援【県・市町村・事業者】
- ③ 市町村又は地域単位での居住支援協議会の設立支援【県・市町村・事業者】
- ④ 居住支援法人によるサービスの普及促進【県・市町村・事業者】

基本目標4 住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり

関連するSDGsの目標



(1) 既存住宅の流通促進

基本的な施策の方針

消費者が安心して良質な既存住宅を取得することができるよう、多様な賃貸住宅の流通促進や、良質な中古住宅の情報提供を関係機関との連携により行う。

施策

- ① 消費者が理解しやすい中古住宅の情報提供【県・事業者】
- ② 定期借地・定期借家制度の普及【県・市町村・事業者】

(2) 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成

基本的な施策の方針

良質な居住性能を有した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周知普及を図るとともに、良質な住宅取得のための支援の周知を行う。

施策

- ① 良質な住宅整備に関わる制度の普及【県・市町村・事業者】
- ② 長期優良住宅制度の普及【県・事業者】
- ③ 金融機関による良質な住宅取得への支援の活用【県・市町村・事業者】

(3) 住宅ストックの適正な維持管理

基本的な施策の方針

長年にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、適切な維持管理やリフォームなどを行うことができる環境整備や、維持管理、リフォーム等に関する情報提供を行う。

施策

- ① 中古住宅の質の向上【県・市町村・事業者】
- ② 県民に対するリフォームの普及【県・市町村・事業者】
- ③ 安心してリフォームできる環境づくり【県・市町村・事業者】
- ④ 金融機関によるリフォーム支援の活用【県・市町村・事業者】
- ⑤ 住宅の維持管理に関する意識啓発【県・事業者】
- ⑥ 住宅関連資材の利用促進と廃棄物の抑制【県・事業者】
- ⑦ 賃貸住宅管理業に係る登録制度の普及促進【県・事業者】



安心・快適 住宅リフォームハンドブック
((一社)住宅リフォーム推進協議会)

(4) マンションの適正管理

基本的な施策の方針

分譲マンションの管理状況の把握を行うとともに、分譲マンション管理の適性化を図るため、マンション管理組合や住宅供給事業者、住民等に対し支援・周知等を行う。

沖縄県マンション管理適正化推進計画に基づいた町村のマンション対策の推進、市のマンション対策の支援を行う。

施策

- ① マンション対策の総合的な推進【県・市町村】
- ② マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及【県・市町村・事業者】
- ③ マンションの実態把握【県・市町村】
- ④ 良質なマンションストックの形成【県・市町村・事業者】
- ⑤ 管理組合活動の支援【県・市町村・事業者】
- ⑥ 大規模災害への対応【県・市町村・事業者】

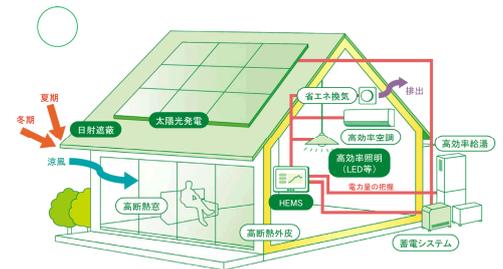
(5) 環境や健康に配慮した住宅ストックの形成

基本的な施策の方針

風土に根差した家づくりや、住まいにおける省エネルギー行動を促進させることにより、環境に配慮した住宅を誘導する。また、健康で快適な住まい・住環境の整備のため、各種制度の普及・啓発を図る。

施策

- ① 沖縄型環境共生住宅の普及【県・事業者】
- ② 省エネルギー性能を高めた住宅の普及【県・事業者】
- ③ 健康で快適な住まい・住環境の整備促進【県・市町村・事業者】



ZEH 住宅のイメージ(資源エネルギー庁 HP)

(6) 沖縄の地域特性を生かした住宅ストックの形成

基本的な施策の方針

高温多湿な蒸暑地である本県で居住しやすい住まいの供給のため、地域素材を活用した現代の表情を持つ沖縄住宅等の形成に取り組むとともに、そのノウハウを持つ技術者の育成を図る。

本県の文化を継承するため、伝統的木造建築工法の維持・保全を進めるとともに、技術の継承を図る。また、地域素材の品質向上を図り、供給体制づくりを促進する。

施策

- ① 蒸暑地における住宅・住宅地づくりの普及【県・事業者】
- ② 沖縄の地域素材を活用した住宅の普及【県・市町村・事業者】
- ③ 沖縄振興開発金融公庫の融資制度の活用【県・市町村・事業者】
- ④ 駐留軍用地跡地における積極的な展開【県・市町村】
- ⑤ 建築技術者の育成と技術力の向上【県・市町村・事業者】
- ⑥ 伝統的木造建築技術の継承【県・市町村・事業者】



兩端(国営沖縄記念公園
おきなわ郷土村)



亜熱帯型省エネ
住宅ガイドライン

基本目標5 状況に応じた適切な空き家対策

関連するSDGsの目標



(1) 空き家の適切な管理

基本的な施策の方針

空き家の適正管理を促進するとともに、適正に管理が行われていない空家等に対し、生活環境の保全のため必要な措置を適切に講ずる。また、空き家所有者の抱える課題を踏まえ、抑制策などを検討する。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村に対し、空家等対策計画の策定や空き家対策の支援を行う。

施策

- ① 市町村による空き家対策の促進【県・市町村・事業者】
- ② 空き家管理の促進【県・市町村・事業者】
- ③ 空き家予防対策の推進【県・市町村・事業者】
- ④ 管理不全空家家の解体・撤去【県・市町村】

(2) 空き家を活用した地域活性化

基本的な施策の方針

地域の課題に合わせ空き家の有効活用を促進するとともに、希望者による活用を促進するため、空き家所有者と利用希望者とのマッチングを行う仕組みづくりを支援する。

施策

- ① 空き家の転用による活用【県・市町村・事業者】
- ② 空き家・空き地バンクの導入【県・市町村・事業者】



全国版空き家・空き地バンク ((株)LIFULL・アットホーム(株))

基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成

関連する SDGs の目標



(1) 耐震性の向上

基本的な施策の方針

地震に強い住まいづくりを目指し、住宅における耐震性の確保を図るとともに、公共空間や屋外空間も含めて住宅地としての耐震性の強化を図る。

施策

- ① 耐震診断・耐震改修に関する相談体制の充実【県・市町村・事業者】
- ② 耐震診断・耐震改修に関する実施体制の整備【県・市町村・事業者】
- ③ 既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進【県・市町村・事業者】
- ④ 公共空間や屋外空間の安全性確保の支援【県・市町村・事業者】
- ⑤ 耐震に関する情報提供と意識啓発【県・市町村・事業者】
- ⑥ 耐震改修促進計画の策定【県・市町村】

(2) 災害に強い居住環境づくり

基本的な施策の方針

多様な災害に強い居住環境づくりを目指し、住宅地としての防災性の強化を進めるとともに、災害発生時に避難や救出活動等が行いやすい居住環境の整備を図る。

施策

- ① 自然災害に備えた意識啓発【県・市町村・事業者】
- ② 住宅市街地の防災性を高める基盤整備【県・市町村・事業者】
- ③ 密集市街地の早期改善【県・市町村】
- ④ 災害リスクの低いエリアへの住宅立地誘導【市町村・事業者】
- ⑤ 災害時にも居住継続が可能な住宅設備の普及促進【県・市町村・事業者】

(3) 災害発生時の住まいの確保

基本的な施策の方針

災害時において、被災者の住まいを確保するため、仮設住宅の供給や公営住宅の活用を適切に進められるよう支援体制の構築を図る。

施策

- ① 迅速に被災者住宅を確保する支援体制の充実【県・市町村・事業者】
- ② 住宅の応急体制強化【県・市町村・事業者】
- ③ 災害時の公営住宅活用【県・市町村】

(4) 防犯性の向上

基本的な施策の方針

国や県による指針や条例の普及を図ることで、住宅における防犯性の向上を促進するとともに、防犯カメラの設置等による死角の解消や身近な声かけ等により、ハード・ソフト両面から地域ぐるみで防犯性の高い居住環境づくりへの取り組みを促進する。

施策

- ① 防犯に関する指針・条例等の普及【県・事業者】
- ② 防犯性に配慮した公営住宅整備【県・市町村】
- ③ 防犯性の高い住宅地づくり【県・市町村・事業者】

基本目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

関連するSDGsの目標



(1) 地域特性を生かした定住促進、住宅施策の推進

基本的な施策の方針

離島部や過疎地域における高齢者の地域生活を支えるため、住宅改修やバリアフリー住宅整備等の住宅施策と併せて介護サービス等の福祉施策との連携を図る。また、多様な暮らし方に対応した定住促進策を進める。

移住者や長期滞在者の多様な住まいニーズに対応できるよう、多様な住まい、住環境の構築を図るとともに、就業機会の創出など地域振興と連携した取り組みを進める。

施策

- ① 住宅施策における定住促進【県・市町村・事業者】
- ② 離島部における高齢者等の快適な生活を支援する体制づくり【県・市町村・事業者】
- ③ 地域振興と住宅施策の連携【県・市町村・事業者】
- ④ 移住者や長期滞在者を受け入れるための環境整備の構築【県・市町村・事業者】
- ⑤ 市町村住生活基本計画策定の促進【県・市町村】
- ⑥ 良好な住宅地景観の形成・保全【県・市町村】
- ⑦ 住教育の機会や体制づくり【県・事業者】

(2) 住宅の生産・管理や取引における新技術活用の支援

基本的な施策の方針

新たな生活様式に対応した暮らしの実現に向けて、非接触等の設備の導入に加え、換気に優れた蒸暑地域に適した住宅の普及を促進する。

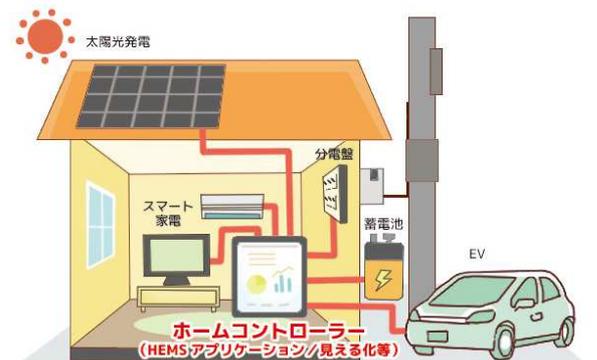
住宅の生産や管理において、HEMS や BIM といった新技術を活用したシステムの導入を支援する。

施策

- ① 新たな生活様式に対応した暮らし【県・事業者】
- ② 新技術を活用した住まいの推進【県・事業者】
- ③ 公営住宅における BIM の導入【県・事業者】



沖縄移住ガイドブック



HEMSのイメージ (資源エネルギー庁 HP)

成果指標

| 基本目標 | 指標名 | 現況値 | 目標値 |
|------|--|-------------------|----------------------|
| 目標1 | 県営住宅または市町村営住宅で子育て世帯が入居しやすい制度が導入されている市町村の割合 | 73.2% (R3) | おおむね 9 割 (R12) |
| 目標2 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ※1 | 4.1% (H29) | 4%を維持 (R12) |
| 目標3 | 最低居住面積水準未達率 | 8.7% (H30) | 早期に解消 (R12) |
| | 居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率 | 0% (R2) | 50% (R12) |
| 目標4 | 認定長期優良住宅ストック数 | 1,347 戸 (R2) | 2,800 戸 (R12) |
| 目標5 | 空家等対策計画を策定した市町村の割合 | 29.2% (R2) | おおむね 8 割 (R12) |
| | 居住目的のない空き家数 | 26,800 戸 (H30) | 3 万戸程度におさえる (R12) |
| 目標6 | 耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ※2 | 91.0% (H30) | おおむね解消 (R12) |
| 目標7 | 住生活基本計画を策定した市町村の割合 | 36.6% (R3) | おおむね 5 割 (R12) |

※1 沖縄県高齢者居住安定確保計画(平成 31 年 3 月)における成果指標

※2 沖縄県耐震改修促進計画(令和 3 年 10 月変更)における成果指標

4 公的賃貸住宅の供給

(1) 公営住宅の役割

- 市場において自力では適正な住宅を確保することが困難な世帯に対して公的に低廉な賃貸住宅を供給するもの。

(2) 県と市町村、その他主体の役割

- 公営住宅の供給は、住民の生活に最も身近な基礎自治体である市町村が主体となって進める。また、公営住宅において、福祉支援サービスを必要とする世帯は増加傾向にあり、地域の福祉施策等を担う市町村の役割が重要となる。
- 広域的な需要に対応が必要な場合などには、県が主体となって供給し、市町村の補完機能を担う。今後も市町村の公営住宅において県が協力、支援するとともに、必要な県営住宅の整備を行う。
- 公営住宅のみで対応できない需要に対し、公社賃貸住宅などの公的賃貸住宅、民間事業者のセーフティネット住宅やサービス付き高齢者向け住宅をはじめとした民間賃貸住宅で補完し、重層的な住宅セーフティネットの形成を図る。

(3) 公営住宅の供給目標量

| | |
|-------------------------|----------------|
| 令和 3 年度～令和 7 年度(5 年間) | 供給量総量 8,100 戸 |
| 令和 3 年度～令和 12 年度(10 年間) | 供給量総量 16,300 戸 |

5 賃貸住宅の供給促進（沖縄県賃貸住宅供給促進計画）

計画の位置づけ

- ・ 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計画。
- ・ 供給目標や施策等について、沖縄県住生活基本計画、沖縄県公営住宅ストック総合活用計画及び沖縄県高齢者居住安定確保計画との整合・連携を図る。

計画期間

9年間（令和4年9月～令和12年度(2030年度)）

※今後の社会情勢の変化や沖縄県住生活基本計画の改定などを踏まえ、必要に応じて見直すこととする。

要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 要配慮者の対象

| 住宅セーフティネット法で定められた者 | 国土交通省令等で定められた者 | その他沖縄県で定めるもの |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 低額所得者・ 被災者(発災後3年以内)・ 高齢者・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者・ 子ども(高校生相当以下)を養育している者 | <ul style="list-style-type: none">・ 外国人・ 中国残留邦人・ 児童虐待を受けた者・ ハンセン病療養所入所者・ DV被害者・ 北朝鮮拉致被害者・ 犯罪被害者・ 生活困窮者・ 更生保護対象者・ 東日本大震災による被災者 | <ul style="list-style-type: none">・ 里親等への委託を解除された者又は児童養護施設等を退所した者・ 戦傷病者・ 原子爆弾被害者・ 海外からの引揚者・ 身元引受人がいない世帯・ 路上生活者 |

(2) 賃貸住宅の供給の目標

公的賃貸住宅の供給の目標

- ・ 公営住宅の供給目標量を16,300戸と設定する。

登録住宅の供給の目標

- ・ 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅(セーフティネット住宅)のうち、350戸を専用住宅として登録し家賃低廉化を目指す。
- ・ その他の民間賃貸住宅について、住宅扶助費相当の家賃、18㎡以上かつ新耐震基準(昭和56年以降建築)の基準を満たす、4,600戸の空き家募集による供給を図るとともに、これらのセーフティネット住宅への登録を促進する。

要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

(1) 公営住宅の供給の促進に関する事項

ストックの計画的かつ効率的な整備に関する事項

- ・ 将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保
- ・ ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの軽減
- ・ 安全性の確保(耐震性の確保、その他躯体の安全性の確保)
- ・ 高齢者世帯など多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用

入居者選考及び入居後の管理の適正化の推進に関する事項

- ・ 公営住宅の入居制度の見直し検討
- ・ 入居制度の適正な運用
- ・ その他対応(高齢者が安心できる環境整備、緊急的な居住の場の確保のための目的外使用の検討、など)

(2) 地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項

- ・ 市町村による地域優良賃貸住宅の新規供給、県による市町村支援の検討
- ・ 従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された住宅への家賃低廉化、及び建物・入居者の適性管理
- ・ 安否確認と生活相談サービスのあるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進

(3) 沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅の促進に関する事項

- ・ 公社賃貸住宅の供給・運営を行うことにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進
- ・ 公営住宅に隣接する公社賃貸住宅の建替では、地域居住機能再生推進事業による一体的な整備について検討

要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

(1) 住宅セーフティネット制度登録住宅・登録事業者に関する事項

- ・ 登録住宅の確保の取り組み(住宅所有者への啓発活動、沖縄県あんしん賃貸支援事業との連携、市町村への支援)
- ・ 住宅確保要配慮者の入居制限を行わないこと等について、登録事業者に普及啓発

(2) 居住支援に関する事項

○沖縄県居住支援協議会

- ・ 平成 25 年 3 月に設立し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進している。

■構成団体

| | |
|---------|---|
| 不動産関係団体 | (公社)沖縄県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会沖縄県本部 (公財)日本賃貸住宅管理協会沖縄県支部 |
| 居住支援団体 | 沖縄県社会福祉協議会、沖縄県地域包括・在宅介護支援センター協議会 沖縄県住宅供給公社(事務局) |
| 地方公共団体 | 沖縄県、那覇市、沖縄市、うるま市、浦添市、宜野湾市 |

- ・ 居住支援協議会を通じた取り組みの促進(家賃債務保証制度の活用促進、沖縄県あんしん賃貸支援事業の推進)
- ・ 具体的な活動(居住支援協議会の活動等の周知、沖縄県あんしん賃貸支援事業における支援策の実施・検討 等)
- ・ 居住支援協議会の市町村又は地域単位での設立支援及び県協議会への参画
- ・ 居住支援法人の指定(法に基づいた指定、あんしん賃貸支援事業の登録団体への働きかけ)
- ・ 居住支援法人の指導監督(法に基づいた報告聴取、検査、監督命令等)
- ・ 「住まいの相談窓口」の設置

(3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項

- ・ 登録事業者である貸主から生活保護の実施機関に対し、生活保護受給者の家賃滞納等に係る情報提供を行い、実施機関が事実確認及び代理納付の要否の判断を行う制度の運用が適切かつ円滑に行われるよう、制度の周知に取り組む。

(4) 登録住宅の登録基準に関する事項

- ・ 登録住宅の登録基準について、現行の面積基準 25 m²を 18 m²(住宅建設五箇年計画における単身世帯の最低居住水準)に緩和する。

要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

- ・ 登録事業者への対応(入居拒否・入居差別に対する対応)
- ・ 賃貸人への普及啓発の推進

6 マンション管理の適正化（沖縄県マンション管理適正化推進計画）

計画期間

9 年間(令和4年 9 月～令和 12 年度(2030 年度)) ※沖縄県住生活基本計画の改定に合わせて定期的にマンション管理の状況把握、施策の進捗状況と効果検証等の結果を踏まえ、5年ごとに見直しを図る。

マンションの管理の適正化に関する目標

現況

○本県に立地する分譲マンション(R2 調査結果)

- ・ 県内の分譲マンションは 1,203 棟(37,607 戸)で、市域に 1,078 棟(33,748 戸)、町村域に 125 棟(3,859 戸)存在する。
- ・ そのうち、築 40 年を経過するマンションが約4%もあり、築 35 年経過を含めると約 15%を占めている。

○本県の地域特性

- ・ 本県では一部コンクリートに海砂を使用していた時期があるため、塩分混入による鉄筋腐食等により、耐久性に課題のあるマンションがある。また、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である。
- ・ 大規模災害の経験がなく、危機意識やマンションに対する防災意識が全国と比較し低い。

目標

| 指標名 | 現況値(町村部) | 目標値(町村部) | 【参考】現況値(県全域) |
|-----------------------|------------|------------|--------------|
| (1)25 年以上の長期修繕計画の作成率 | 86.2% (R2) | 100% (R12) | 74.4% (R2) |
| (2)管理者窓口設置率 | 66.4% (R2) | 100% (R12) | 67.4% (R2) |
| (3)大規模災害への対策を行っていない割合 | 57.5% (R2) | 25% (R12) | 62.6% (R2) |

マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- ・ 沖縄県住生活基本計画の策定に合わせて、統計情報等により県内のマンションストックの概要を把握する。
- ・ 概ね5年ごとに県内全域の分譲マンションのデータベースの構築とこれに基づく管理状況に関するアンケート調査や老朽化の状況に関する現地調査を実施する。

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

良質なマンションストックの形成

- ・ 各マンション管理組合の長期修繕計画作成に係る課題把握を実施し、必要な調査や計画作成の支援を推進する。
- ・ 適切な管理を支援する沖縄振興開発金融公庫の「住宅宅地債券(マンション修繕コース)」の普及を促進する。
- ・ 老朽化マンションの円滑な建替え等を促進する。

管理組合活動の支援

- ・ マンションに関する相談内容を精査・分析し、対応内容のマニュアル化、共通課題の周知による改善を促進する。
- ・ マンション管理の専門家集団との連携体制を構築し、管理不全マンションへ派遣するなどの仕組みづくりを推進する。

法律に基づく管理計画の認定等

- ・ 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。

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に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。

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 (沖縄県マンション管理適正化指針)

- ・ 沖縄県の町村区域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、下記に方針を示す。

指針追加事項

- ア 管理者窓口としての郵便ポストの設置または連絡先が明確化されていること。
- イ 大規模災害に備え、防災マニュアルの作成や防災訓練など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。

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

- ・ マンション管理標準指針の周知やマンション管理計画認定制度をはじめとした適正な管理に関する情報提供
- ・ 『マンションみらいネット』のマンション履歴システムの利用を促進することによる、管理組合の適切な維持管理

その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

市によるマンションの総合的な対策の促進

- ・ 市が定めるマンション管理適正化推進計画の策定と地域特性に応じたマンション対策を促進する。
- ・ 市の地域特性を踏まえた独自の実態調査を促進する。

マンションの継続的な実態把握

- ・ 国調査と連動した県調査を継続するとともに、管理状況把握の円滑化に向け、実態の届出制度の創設を検討する。
- ・ 管理者不明のマンションについては、町村と連携し現地調査を実施する等の体制を構築する。

大規模災害への対応

- ・ 機械室等の浸水対策、定期的な防災訓練の実施及び備蓄の確保等、管理組合の対応に関する情報を発信する。

マンション管理計画認定制度の運用

- ・ 町村部のマンション管理組合による適正管理を促進するため、法に基づく管理計画認定制度を運用する。

7 施策の実現に向けて

良好な住まい、居住環境を形成していくために、住まい・まちづくりに関わる様々な主体の連携・協議を進めていくにあたり、それぞれの主体の担うべき役割とポジションを明確にする。



令和4年8月



沖縄県住生活基本計画 概要版

令和4年8月

編集・発行：沖縄県土木建築部住宅課

〒900-8570 沖縄県那覇市泉崎1丁目2番2号

TEL：098-866-2418（直通）

FAX：098-866-2800

<http://www.pref.okinawa.lg.jp/>