

第4章

公的賃貸住宅の供給

1. 公営住宅の役割
2. 公営住宅の供給目標量

第4章 公的賃貸住宅の供給

1. 公営住宅の役割

(1) 公営住宅の役割

公営住宅は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であり、社会経済情勢が変化中、本県においても住宅セーフティネットの中核としての公営住宅の役割は引き続き重要となる。

(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ものとし、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することにより、市町村の補完機能を担うこととする。

公営住宅において、高齢者世帯や子育て世帯等に支援サービスを必要とする世帯が増加する傾向にあることから、地域の福祉施策等を担う市町村の役割が重要となっている。

今後も市町村の公営住宅については、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ては、沖縄県住宅供給公社の公社賃貸住宅をはじめとした公的賃貸住宅、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することで、重層的な住宅セーフティネットの形成を図る。

2. 公営住宅の供給目標量

(1) 要支援世帯の考え方

- ① 県内における多様な住宅困窮者の居住状況の把握・分析
- ② 民間賃貸住宅の供給、家賃等の市場の状況の分析
- ③ 政策的優先順を加味するとともに、公営住宅の空き家募集、新規整備、建替え及び公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況を勘案し、公的な支援により居住の安定確保を図るべき世帯(要支援世帯)数を算定

上記の考え方に基づき、計画期間(令和3～12年度の10年間)において新たに発生する要支援世帯を以下のとおり算出する。

	推計値
要支援世帯	22,600世帯

(2) 要支援世帯に供給可能な戸数の算定

計画期間(令和 3～12 年度)における公営住宅等による要支援世帯に対応可能な戸数を以下のとおり算定する。

	供給戸数
要支援世帯に対応可能な戸数	22,700 戸
公的賃貸住宅の供給量	17,600 戸
公営住宅	16,300 戸
既存住宅の空き家募集の戸数	10,200 戸
新規の建設、建替え住宅の新規入居者用の戸数等	1,600 戸
建替え住宅の既入居者用戸数	4,500 戸
公営住宅以外の公的賃貸住宅等の空き家募集の戸数	1,300 戸
民間賃貸住宅の供給量	5,100 戸
サービス付き高齢者向け住宅の空き家募集の戸数	150 戸
セーフティネット住宅の空き家募集の戸数	350 戸
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の空き家募集の戸数	4,600 戸

※要支援世帯に供給可能な戸数の算定における語句の定義

公営住宅以外の公的賃貸住宅等	<ul style="list-style-type: none"> ・改良住宅など公営住宅以外の県営住宅、市町村営住宅 ・高齢者向け優良賃貸住宅 ・沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅
サービス付き高齢者向け住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・サービス付き高齢者向け住宅のうち公営住宅並みの家賃(3万円以下)のものを対象
セーフティネット住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅のうち、家賃補助を実施するものを対象
低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・低廉な家賃:住宅扶助費相当の家賃 ・一定の質:18 m²以上かつ新耐震基準(昭和 56 年以降建築)

(3) 公営住宅の供給目標量

住生活基本法第 17 条第2項第5号に基づき、本県の公営住宅の供給目標量については、国における公営住宅の供給目標量の考え方を基本にして、以下のとおり定める。

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

第5章

賃貸住宅の供給促進

-
1. 計画の背景と目的
 2. 計画の位置づけ
 3. 計画期間
 4. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
 5. 要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進
 6. 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進
 7. 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

第5章 賃貸住宅の供給促進

本章は、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(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。)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である「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」(以下、「供給促進計画」という。)を兼用するものである。

1. 計画の背景と目的

平成 29 年 10 月 25 日に住宅セーフティネット法が改正施行され、新たな住宅セーフティネット制度として、供給促進計画の策定、賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援等が開始され、本県においても平成 30 年度に「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」を策定し、住宅の確保に特に配慮を要する者(以下、「要配慮者」という。)に対する賃貸住宅の供給を促進してきたところであるが、社会経済情勢の変化、住生活基本計画(全国計画)及び沖縄県住生活基本計画の改定に伴い、本計画の改定を行うものである。

2. 計画の位置づけ

本計画は、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として位置づける。また、供給目標や施策等については、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・連携を図るものとする。

3. 計画期間

本計画は、沖縄県住生活基本計画と整合させ、令和 4 年 9 月～令和 12 年度の 9 年間の計画とし、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。

4. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者の考え方

① 要配慮者の対象

○法律及び政令等で定められたもの

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び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施行規則(平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。)第3条第1号から第 10 号までに定める者を住宅確保要配慮者とする。

住宅セーフティネット法で定められた者	住宅セーフティネット法施行規則で定められた者
<ul style="list-style-type: none">・ 低額所得者・ 被災者(発災後 3 年以内)・ 高齢者・ 身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者・ 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(ドメスティック・バイオレンス)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

○その他沖縄県で定めるもの

住宅セーフティネット法施行規則第3条第 11 号の規定に基づき、次のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者とする。

- ・ 児童福祉法(昭和 22 年法律第 164 号)第 27 条第 1 項第 3 号に規定する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
- ・ 戦傷病者特別援護法(昭和 38 年法律第 168 号)第 2 条第 1 項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法(大正 12 年法律第 48 号)別表第 1 号表ノ 2 の特別項症から第六項症まで又は同法別表第 1 号表ノ 3 の第一款症であるもの
- ・ 原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律(平成 6 年法律第 117 号)第 11 条第 1 項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
- ・ 海外からの引揚者で本邦に引き揚げた日から起算して 5 年を経過していないもの
- ・ 身元引受人がない世帯
- ・ ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法(平成 14 年法律第 105 号)第 2 条に規定する都市公園、河川、道路、駅舎その他の施設を故なく起居の場所とし、日常生活を営んでいる者

(2) 賃貸住宅の供給の目標

沖縄県住生活基本計画との整合を図り、住宅確保要配慮者のうち、「著しい困窮年収未満かつ最低居住面積水準未満の世帯」を重点的な対策が必要な要支援世帯と位置づけ、賃貸住宅の供給の目標を以下のとおり定める。

① 公的賃貸住宅の供給の目標

公的賃貸住宅の中で、公営住宅については、供給目標量を 16,300 戸と設定し、新規整備(団地の新設、建替えに伴う増戸、買取など)を行うとともに、空き家募集により供給を行い、重点的に対応を講ずることが必要な要配慮者に対応することとする。

② 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)については登録戸数はのびているものの、大半が家賃水準が高いものとなっていることから、要支援世帯へ対応できるよう、専用住宅への登録と家賃低廉化を実施し、その目標戸数を350戸とする。

また、その他の民間賃貸住宅については、低廉な家賃として住宅扶助費相当の家賃、一定の質以上として18㎡以上かつ新耐震基準(昭和56年以降建築)のものについて、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。

5. 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

① 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

- ・ 世帯増加に伴う需要拡大に対応した公営住宅ストックの確保
- ・ 長期的な世帯数のピークや地域別の需要、財政状況等を踏まえた既存ストックの建替え及び移転・集約

○ストックの長寿命化及びライフサイクルコストの軽減

- ・ 予防保全的な計画修繕の実施
- ・ 仕様のアップグレードによる躯体・設備等の耐久性の向上
- ・ 維持管理の容易なストックの形成
- ・ 事業の平準化

○安全性の確保(耐震性の確保、その他躯体の安全性の確保)

- ・ 老朽化している公営住宅ストックについてPPP/PFIの導入も見据えた建替えや全面的改善の推進
- ・ 適正な維持管理による躯体の劣化対策

○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

- ・ 高齢者世帯や子育て世帯に対応したストックの確保
- ・ 障がい者、DV被害者、犯罪被害者、被災者等のためのストック確保
- ・ コミュニティミックス(多世代居住)や公営住宅間での居住環境の適正化に資する住替えの検討
- ・ 100戸以上の公営住宅の建替え等を行う場合は、地域のニーズを把握する市町村と連携し高齢者福祉施設又は保育所を建設するための用地確保について検討

② 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

- ・ より住宅に困窮した世帯に対して公平かつ的確に公営住宅を供給するために、所得の条件に加えて、世帯人員数や現在の居住状況等、困窮度の高い世帯を優先的に入居させられる期限付き入居等の導入等の仕組みづくりの検討

○入居制度の適正な運用

- ・ 公営住宅の居住世帯が世帯状況の変化等により、住居とのミスマッチが生じた場合や、高齢者の身体機能の低下による不都合の解消を図る場合、引き続き公営住宅間での住替えを実施
- ・ 各住宅確保要配慮者の単身入居や収入基準などの要件緩和を引き続き実施
- ・ 真に住宅に困窮する世帯への公平な公営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者へ公営住宅明渡等について適正な指導・措置及び住情報の提供等の支援
- ・ 多子世帯、障がい者、ひとり親世帯、生活保護受給世帯、海外引揚者、ハンセン病療養者、犯罪被害者、DV 被害者に対する優先入居を引き続き実施

○その他対応

- ・ 公営住宅においては、施設の一部開放、生活援助員(ライフサポートアドバイザー)を配したシルバーハウジングの整備について市町村からの要望に応じて検討するなど、高齢者がより安心して生活できるような環境整備
- ・ 被害者の一時的な仮住居として公営住宅の目的外使用を関係機関等と連携して検討
- ・ 社会経済情勢の急変等により、住宅の退去を余儀なくされた世帯に対し、緊急的な居住の場を確保するため、県営住宅の一時入居(目的外使用)を実施

(2) 地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項

① 地域優良賃貸住宅に関する事項

- ・ 市町村において地域の実情に応じて公営住宅による住宅セーフティネットの補完のために実施する地域優良賃貸住宅の新規供給を検討するとともに、必要に応じて県による支援についても検討
- ・ 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について、従前制度に基づく家賃の低廉化に要する費用の助成を国の補助により行うとともに、適正な建物及び入居者の管理を適正に実施

② サービス付き高齢者向け住宅の供給に関する事業

- ・ 民間活力を活用した高齢者対応の良質な住宅ストック形成と生活支援サービスの充実を図るため、加齢対応構造の住宅とあわせて安否確認・生活相談などのサービスを提供す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

- ・ 沖縄県住宅供給公社は、公営住宅を補完する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えにあたっては、まちづくりへの貢献を図り、地域居住機能再生推進事業を活用するなどして一体的な整備について検討

6. 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

① 登録住宅の確保の取組に関する事項

○住宅所有者への啓発活動

- ・ 賃貸住宅のオーナーや不動産事業者等の関係者に対し、市町村や不動産団体との連携により、当制度の情報をわかりやすく継続的に提供するため、説明会やセミナーを開催
- ・ 沖縄県が作成する「住宅セーフティネット制度大家さん向けマニュアル」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」をはじめとしたパンフレット等を活用し、住宅所有者の住宅の登録に向けての不安の軽減を図るとともに、支援制度などのインセンティブに関する情報提供
- ・ 共同居住型住宅(シェアハウス)について、ひとり親向けの登録基準の普及啓発

○沖縄県あんしん賃貸支援事業との連携

- ・ 沖縄県あんしん賃貸支援事業に登録されている住宅の中で、登録住宅の要件を満たすものについて、登録を働きかけ
- ・ 同事業については住宅セーフティネット制度への一本化を図る

○市町村への支援

- ・ 市町村による住宅確保要配慮者専用住宅への改修費補助や家賃及び家賃債務保証料、孤独死・残置物に係る保険料の低廉化の実施について働きかけるとともに、費用の一部を県が負担するなどの支援の検討

② 登録事業者の指導監督の取組に関する事項

- ・ 登録住宅の適切な管理を促進するため、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

① 沖縄県居住支援協議会における取組

○概要

沖縄県では、不動産関係団体、居住支援団体、地方公共団体により構成される沖縄県居住支援協議会を平成25年3月に設立し、低額所得者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(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。

沖縄県居住支援協議会の構成団体は以下のとおりとなっている。

■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
地方公共団体等	沖縄県、那覇市、沖縄市、うるま市、浦添市、宜野湾市 沖縄県住宅供給公社(事務局)

○居住支援協会を通じた取組の促進に関する事項

住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、高齢者等(障がい者、子育て世帯、低額所得者世帯等)の民間賃貸住宅への入居を支援することを目的とした「沖縄県居住支援協会」を通じ、以下の取組を行う。

家賃債務保証制度の活用促進	・賃貸人の高齢者入居に対する不安を解消するため、「沖縄県居住支援協会」と連携し、(一財)高齢者住宅財団等の家賃債務保証制度の活用を促進
沖縄県あんしん賃貸支援事業の推進	・福祉関係団体との連携により、あんしん賃貸支援団体の登録を促進 ・市町村との連携により、住宅探しに関する相談対応を行う専門の相談員の体制を充実

○具体的な活動等に関する事項

要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定化を図るための以下の取組を進めている。

沖縄県居住支援協会の活動等の周知	・事業者向けと入居者向けそれぞれについて、パンフレットやポスターを作成し、県内各市町村役場や福祉機関等へ配布している。
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	・高齢者、障がい者、子育て世帯等の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅や、本事業に協力する不動産店、支援団体等に関する情報提供や、様々な居住支援を行うことにより、高齢者や障害のある方等の入居をサポートする事業で、専門の相談員が、住宅探しに関する相談などを受付けている。
情報提供	・サービス付き高齢者向け住宅などの高齢者向け住宅、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業、(一財)高齢者住宅財団「家賃債務保証制度」などの情報提供を行っている。

② 居住支援協会の市町村又は地域単位での設立支援及び県協会との連携

高齢者等、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を支援することを目的とした居住支援協会について、より地域に身近な市町村又は地域単位での設立に向けて取り組むとともに、県協会との市町村の連携を促進する。

③ 居住支援法人の指定や指導監督に関する事項

○居住支援法人の指定

住宅セーフティネット法に基づき、入居支援や生活支援を行う基準に合致した NPO 法人等を沖縄県が居住支援法人として指定を行う。また、あんしん賃貸支援事業で支援団体として登録している団体について、法に基づく居住支援法人の指定に向け働きかけを行う。

○居住支援法人の指導監督

居住支援法人による支援業務の公正かつ的確な実施を確保するため、住宅セーフティネット法に基づき、必要に応じ、報告聴取、検査、監督命令等を行うなど、同法人に対する指導監督等を適切に行う。

④ 相談窓口の設置

「住まいの総合相談窓口」において、賃貸住宅への入居をはじめとした住まいのあらゆる悩みや疑問に対応する。

(3) 住宅扶助費の代理納付に関する事項

住宅セーフティネット法第 21 条第1項及び第2項に基づき、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

沖縄県においては、25 ㎡以上の賃貸住宅には低廉な家賃の住戸が少ないことから、住宅セーフティネット法施行規則第 15 条に基づき、登録住宅の登録基準について、現行の面積基準である 25 ㎡を 18 ㎡(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。

7. 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

(1) 登録事業者への対応について

- 登録内容と異なり住宅確保要配慮者の入居を拒否する等の事態が発生しないよう、不適切な事案と思われる場合には、登録事業者に対し、その背景を確認して入居に繋げるための対策を共に検討する。
- 沖縄県は「沖縄県居住支援協議会」及び市町村居住支援協議会と連携して、入居拒否・入居差別を受けた場合に適切な対応を行う。

(2) 賃貸人への普及啓発の推進

- 賃貸業者や賃貸住宅管理業者の団体と連携し、沖縄県が作成する「住宅セーフティネット制度大家さん向けマニュアル」や国土交通省の「大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック」をはじめとしたパンフレット等を活用し、賃貸人に対して意識啓発を行い、入居管理の適正化を図る。




住宅セーフティネット制度
大家さん向けマニュアル (沖縄県)



大家さん向け住宅確保要配慮者受け入れハンドブック (国土交通省)

第6章

マンション管理の適正化

- 
1. 計画期間
 2. マンションの管理の適正化に関する目標
 3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置
 4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策
 5. 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)
 6. 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
 7. 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

第6章 マンション管理の適正化

本章は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号。以下、「マンション管理適正化法」とする。)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である「沖縄県マンション管理適正化推進計画」を兼用するものである。

1. 計画期間

本計画は、9年間(令和4年9月から令和12年度まで)の目標と施策展開について定める。

本計画については、今後、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ものとする。

2. マンションの管理の適正化に関する目標

令和2年度沖縄県マンション実態調査結果により、沖縄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)が把握されている。そのうち、築40年超えが約4%、築35年超えを含めると約15%が確認されている。

本県マンション管理状況における地域特性として、沖縄県の建築物では一部コンクリートに海砂を使用していた事例があり、マンションにおいても同様のコンクリートが使用された可能性があるため、塩分混入による鉄筋腐食等、耐久性に問題のあるマンションや、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低いことがあげられる。以上のことから、マンションの管理の適正化に関する目標を以下のとおり定める。

(1) 25年以上の長期修繕計画の作成率

長期修繕計画は、マンションの適正な維持管理や将来を見据えた積立金の算定根拠となる重要な計画であるとともに、老朽化等に伴う建物の不具合発生の未然防止に資するため、全てのマンションで作成することが望ましいため、令和12年度までの10年間において、現況値の86.2%(令和2年)を100%に引き上げることとする。

(参考値)25年以上の長期修繕計画策定率(県全域) 74.4%(令和2年度)

(2) 管理者窓口の設置率

マンション管理状況を調査するうえで、管理者窓口が明確化されていることが重要であることを踏まえ、令和2年度沖縄県マンション実態調査時のアンケート郵送可能物件割合より、現況値66.4%(令和2年度)から100%を目標とする。ただし、今後管理窓口としては郵便ポストの他、FAXやメールといった電子媒体での連絡窓口でも可能とするため「管理者窓口の設置率」とする。

(参考値)管理者窓口設置率(県全域) 67.4%(令和2年度)

(3) 大規模災害への対策を行っていない割合

台風の常襲地帯である本県では、耐久性の問題を抱えるマンションが見られる一方で、大規模災害への対策が遅れていることから、大規模災害への対策を行っていない割合について、現況値の57.2%(令和2年)を全国水準の25%に引き下げることとする。

(参考値)大規模災害へ対応を行っていない割合(県全域) 62.6%(令和2年度)

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

本県では、沖縄県住生活基本計画の策定に合わせて、住宅・土地統計調査をはじめとした統計情報等により県内のマンションストックの概要について把握するとともに、以下のとおり、おおむね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している。

表 令和2年度沖縄県マンション実態調査の概要

調査対象	・ マンション管理適正化法第2条第1項に基づき、2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの
調査箇所	・ 沖縄県全域
主な調査項目	・ マンションの概要、管理組合の運営、管理規約の作成及び改正、管理組合の経理、長期修繕計画、修繕・改修・建替え、管理事務、トラブルの発生状況
調査方法	・ 新聞やインターネット等から把握した分譲時・売却時の不動産情報、各市、県建築指導課(市以外)、沖縄県マンション管理士会の情報からデータベースを作成 ・ 「マンション管理組合」を対象としたアンケート調査を実施 ・ 回収率の向上を図り「オンライン説明会」を実施 ・ 老朽化マンションの外観調査及び訪問回収、ヒアリング調査を実施
調査期間	・ 令和2年10月～令和3年3月

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

(1) 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(耐震診断、積立状況の整理)や計画作成の支援を推進する。
- ・ 修繕積立金の計画的な積立て、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を促進する。

(2) 管理組合活動の支援

- ・ 住まいの総合相談窓口寄せられたマンションに関する相談件数の整理や相談内容を精査・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。
- ・ 沖縄県マンション管理士会といった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。

(3) 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。

(4) 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。

5. 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)

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。

(1) 指針の概要及び特記事項

本指針は、国の「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に加えて、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努力義務が発生する事項として、(2)の方針を示す。

同時に、本指針は沖縄県の町村部における管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等の実施並びにマンションの管理計画認定制度における認定基準の一つとなることから、本指針の内容について十分留意の上、日常的なマンションの管理適正化に努めることとする。

(2) 指針追加事項

- ア 管理者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。

6. 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

- ・ マンション管理組合や住宅供給事業者、住民等に対して、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を行う。
- ・ (公財)マンション管理センターが行っている電子化・保管サービス「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で、管理組合の適切な維持管理を図るとともに、入居者やマンションの購入希望者への適正な情報の提供を図る。

7. 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

(1) 市によるマンションの総合的な対策の促進

- ・ 市については、市マンション管理適正化推進計画の策定と市の地域特性に応じたマンション対策を促進するとともに、市の地域特性を踏まえた独自の実態調査を促進する。

(2) マンションの継続的な実態把握

- ・ マンションの管理状況を継続的に把握するため、国の調査と連動した県調査を継続するとともに、マンションの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。
- ・ また、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。

(3) 大規模災害への対応

- ・ 近年の頻発化・激甚化する災害に備え、機械室等の浸水対策、避難経路の確保、定期的な防災訓練の実施及び備蓄の確保、自主防災組織組成等、マンション管理組合の対応に関する情報発信を行う。

(4) マンション管理計画認定制度の運用

- ・ 本県は、町村部のマンション管理組合による自主的・自律的な適正管理を促進するため、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

第7章

施策の実現に向けて

1. 各主体の役割
2. 施策の推進体制

第7章 施策の実現に向けて

1. 各主体の役割

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必要がある。

(1) 行政の役割

行政は、住まい・まちづくりを進める主体は県民及び民間事業者等であることを認識し、それぞれが持っているポテンシャルを有機的に発揮できるよう、各主体の目線にたったルールづくりや法制度の検討、規制や税制の活用、さらに情報提供のあり方等、市場の環境整備や誘導、住教育の推進を図るとともに、県民による主体的な住まい・まちづくりを支援する役割を担う。

特に、低所得であることや入居選別を受けること等を理由に、自力で適正な水準の住宅の確保が困難な者への適正な住宅の提供を図り、市場で十分に対応できない分野を補完する役割も担っている。また、各種主体の連携・協働をサポートする役割を担うとともに、民間事業者やNPO等だけでは対応が困難な都市基盤整備や居住環境整備等ハード面の整備についての役割を担う。

① 沖縄県の役割

- ・ 市町村の特性を踏まえた住宅政策における総括的な役割を担う。
- ・ 市町村の主体的・自立的な住まい・まちづくりの支援を行う。
- ・ 先進事例を活用したモデル事業等の実施等を通じた先導的役割を担う。
- ・ 他都道府県及び他市町村の先進的な住宅施策に関する取組を紹介するとともに、県内に普及させていく等、広報的な役割を担う。
- ・ 国の基本的な枠組みを踏まえて、地域の実情や特性に対応した建築規制及び建築ルールの整備、景観形成、情報提供、相談体制の構築等市場の仕組みづくりを担う。
- ・ 住宅のセーフティネットの維持と向上を図るため、高齢者、障がい者、子育て世帯、さらには DV 被害者支援等、関連する施策と連携した総合的な住宅施策の推進及び支援を行う。
- ・ 市町村居住支援協議会の支援を行う。

② 市町村の役割

- ・ 住まい・まちづくり施策の実施主体である。
- ・ 沖縄県の住宅施策に即した市町村独自の住宅施策である市町村住生活基本計画の策定を行う。
- ・ 地域事情や特性を踏まえ、地域住宅交付金を活用した独自の施策を展開する等、主体的で積極的な役割を担う。
- ・ 市町村計画に即した、地域特性に対応した施策の展開を担う。
- ・ 公営住宅の手続等利便性を図るために、県営住宅を含めた公的賃貸住宅の情報を共有すること等について検討を進める。
- ・ 住民及び地域に最も近い行政機関として、住民をはじめ、地域、NPO、民間事業者等の活動をサポートする役割を担う。

- ・ 住宅確保要配慮者に対して、地域特性を踏まえたきめ細かな対応を図り、公営住宅の建設に努め、住宅セーフティネットを強化するとともに、市町村居住支援協議会の設立に努め、公的機関や民間事業者、NPO 法人等と連携し、居住支援を行う。

(2) 公的機関の役割

① 住宅供給公社の役割

- ・ 公社賃貸住宅の建替事業、公営住宅の管理業務等、今後、沖縄県が新たな住宅政策に取り組むにあたり、県や市町村の住宅施策を補完するパートナーとしての役割を担う。
- ・ 公社賃貸住宅の建替事業、地域優良賃貸住宅の供給などを通して、沖縄県の住宅セーフティネットの充実・強化に繋がる事業等における先導的な役割を担う。
- ・ 公的賃貸住宅の管理業務を行う場合においては、「公平・公正の確保」「法令の遵守」「個人情報の保護」を基本理念とした管理運営を行うとともに、県及び市町村との協議・連携による公営住宅の高額所得者及び収入超過者の住替え支援など入居者の居住支援サービス向上に取り組み、沖縄県の住宅セーフティネットの充実・強化を図る役割を担う。
- ・ 居住支援協議会事務局業務において、県及び市町村の住情報の共有化や関係機関との連携強化を図ることにより、居住支援を推進する役割を行う。
- ・ 県営住宅、市町村営住宅及び公社賃貸住宅の建替事業による余剰地を活かし、子育て世帯・高齢者等の住宅に困窮する世帯の居住安定に繋がる事業や地域のまちづくりに貢献する役割。
- ・ マンション管理組合から修繕やその他の管理に関する業務委託を受ける場合は、これまでの集合住宅の管理経験を活かし、マンションの適正管理を支援する役割を担う。

② 都市再生機構の役割

- ・ 公団時代から培ったまちづくりのノウハウを活かし、まちづくりの企画・構想の立案、開発条件の整備等のコーディネートやパートナーとしての事業参画を通じ、民間事業者等によるまちなか居住、都市再生の推進を支援する。
- ・ 民間事業者だけでは実施困難な大規模な土地利用転換や市街地の再開発等の整備を通じ、市街地の整備・改善を促進する。

③ 沖縄振興開発金融公庫の役割

- ・ 地域限定の政策金融機関として、個人住宅資金、賃貸住宅等建設資金、分譲マンションの大規模修繕費用等の融資を通じた住宅取得等を支援する。
- ・ 沖縄の風土を踏まえた住まいづくりや住まいの維持管理に関する情報を、関係機関と連携して県民に提供する。

④ 住宅金融支援機構の役割

- ・ 民間金融機関と住宅金融支援機構が連携した「フラット35」や「リ・バース 60」等の個人向け住宅融資をはじめとした金融商品の普及を図ることによって、県民の住宅取得や住環境の改善を金融面から支援する。

(3) 民間事業者等の役割

- ・ 民間事業者の持つ行動力、技術的なノウハウ等を有機的に活用し、市場における住宅供給、サービス提供の主要な担い手として、市場を通じた良好な住まい・まちづくりを推進していく役割を担う。
- ・ 民間事業者が住まい・まちづくりを進めるにあたっては、良質な住宅の供給や良好な居住環境の形成に向け、沖縄特有、また地域固有の特性及び居住環境を活かした住まい・まちづくりを推進していく役割を担う。
- ・ 災害時には応急危険度判定等、民間事業者が迅速に対応する必要があるため、他県の事業者との連携体制等広域的な体制整備に努める。
- ・ 設計・施工一括発注やPFI等への参画により、良質な住宅環境の整備を図るとともに、行政の財政面からのサポート、民間のノウハウを活用した円滑な住宅施策の推進等に努める。
- ・ 高齢者や障がい者等の居住安定化を図るために、福祉事業者においても住宅施策と連携して住まいの確保やサービスを提供する役割を担う。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅やセーフティネット住宅をはじめとした公営住宅を補完する民間賃貸住宅の供給主体として、良質な住宅の供給を図る。
- ・ 住宅確保要配慮者の居住を支援している事業者においては、居住支援法人に登録し、県民のニーズへの幅広い対応に努める。

(4) NPO法人、専門家、研究機関等の役割

- ・ 住宅の建設をはじめ居住環境を形成するにあたり、地域の居住環境、景観、自然環境等に配慮し推進していくため、住まい・まちづくりに関して専門的な知識を持たない住民に対し、支援を行う役割を担うのがNPOや専門家、研究機関等である。特に研究機関については、地域はもちろんのこと行政及び企業等と連携し、先導的な施策に対する調査・研究を行う等の重要な役割も担っている。
- ・ NPOや専門家等については、民間事業者との連携による情報の収集及びアドバイス等も期待されるが、民間事業者は営利を目的とすることが原則であることから、NPOや専門家等が地域の中に入り、住まい手のニーズへの対応、また、居住環境、景観、自然環境への配慮も含めた支援を通じて、地域に密着した良好な住まい・まちづくりの実現を目指す。さらに、福祉や教育等様々な分野との連携による住まいづくり、まちづくりを進める役割を担う。

(5) 県民の役割

- ・ 県民は、住宅の有する社会性及び社会的重要な資産であることを認識し、質の高い住まいづくりを行うとともに、適正に維持、管理する役割を担う。また、住宅はまちの景観及び風景を構成する重要な要素でもあることから、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したものとなるよう、さらには居住環境の向上へ寄与する等、重要な役割を担う。
- ・ こうした、誰もが安心して住むことのできる地域社会の実現及び、良好な居住環境を形成していくためには、地域における住宅施策について、積極的に理解を求めるとともに、住宅施策、まちづくりへ精力的に参画し、子育て世帯や高齢者、障がい者等の地域生活における支援を協力や相互扶助により推進する役割を担う。
- ・ 持続可能な社会形成に向けて、住宅を長く大切に使うという観点から、戸建住宅やマンションの所有者は、その住宅の適正な管理や質の向上に努めるとともに、賃借人についても、部屋や設備を大切に使うように努める。

2. 施策の推進体制

(1) 住生活基本計画の幅広い周知及び広報

県民が沖縄県住生活基本計画について、もっと身近なものとして捉えられるよう、ホームページや広報誌、メディア等を活用し幅広く周知及び広報を行う。

さらに、説明会や様々なスタイルによるワークショップ等を展開し、住宅施策への積極的な参画を促す。

(2) 県庁内の連携

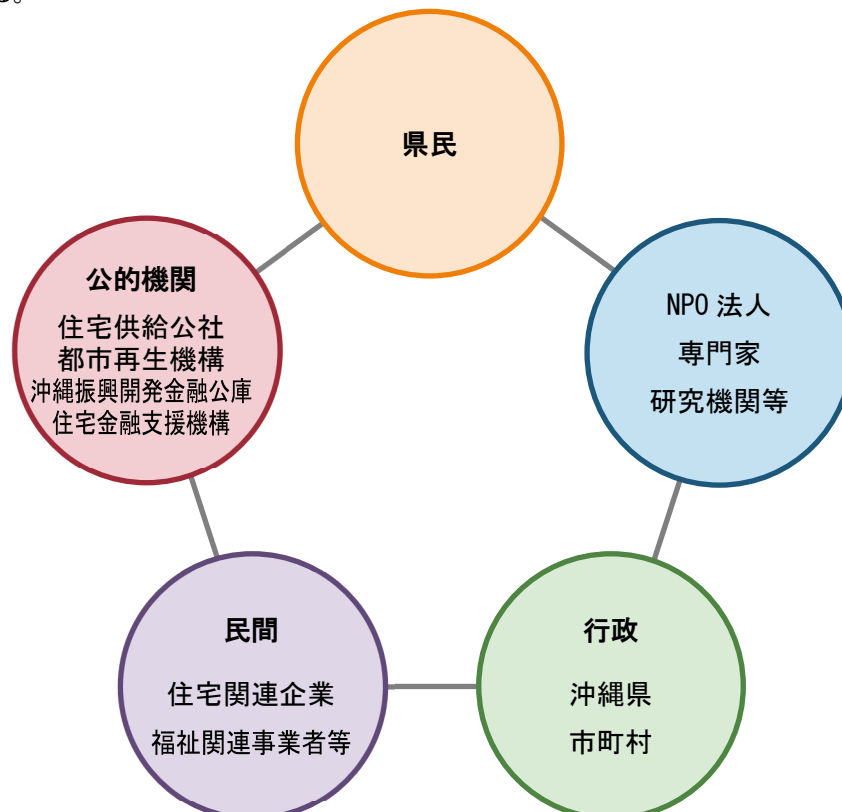
住宅施策を展開していく上で、住宅サイド単独で推進できるものではなく、都市計画、福祉、環境、経済、産業等様々な分野に密接に関係していることから、関係する県庁内部局との密な連携を図るとともに、連絡協議会を設置する等、連携・推進体制の構築を図る。

(3) 市町村、民間・事業者、公的機関等各関係機関との連携

住宅に関する施策については、市町村の取組が円滑に推進されるよう、「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(地域住宅特別措置法)」に基づき設置した「地域住宅協議会」を有機的に開催し、県と市町村さらには市町村間の住宅施策に関する展開方策について、相互に情報を交換する等、密な連携を図る。

不動産関係団体、居住支援団体及び沖縄県をはじめとする地方公共団体(令和3年度現在5市)で構成する「沖縄県居住支援協議会」により、住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅への円滑な入居支援に向けて様々な取組を進める。

その他、民間の団体や事業者、公的機関等各種関係機関についても、県内事業者等に加えて災害対策時の県外事業者間の連携を図るなど、公共のみでは展開できない施策等の補完等、独自のノウハウを最大限に活用する。



用語集



用語集

A～Z

●AI

Artificial Intelligence 人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと。

●BIM

Building Information Modeling コンピューター上に作成した主に三次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと。

●DV(ドメスティック・バイオレンス)

Domestic Violence 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指す。

●DX

Digital Transformation 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。

●HEMS

Home Energy Management System 家庭で使うエネルギーを効率的に使用するための管理システムを指す。

●ICT

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

●IoT

Internet of Things 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。

●LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)

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のこと。

●NPO

Nonprofit Organization まちづくりの推進を図る活動を含む多様な活動を行う非営利団体。「特定非営利活動促進法(平成10年3月25日法律第7号)」による認証を受けた特定非営利活動法人に限らない。

●PFI

Private Finance Initiative 公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率的で効果的な公共サービスを提供する手法。

●PPP

Public Private Partnership 官民連携事業の総称。PFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸出しなどを含む。

●SDGs

Sustainable Development Goals 2015年9月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年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標のこと。17の目標と169のターゲットから成る。

●Uターン

大都市圏で生活している地方圏出身者が、出身地の地方圏に移住すること。

●ZEH

Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。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の導入し、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のこと。

あ行**●赤瓦**

沖縄に古くから伝わる伝統的な瓦で、クチャ(海洋性堆積物、沖縄本島中南部に賦存しており黒色または灰色をした泥岩)を主原料としている。

●空き家

「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、「空家等」を「建築物又はこれに附属する工作物であつ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」としており、国土交通省では、空き家を概ね1年以上利用の実態がない住宅と定義している。

●空家等対策の推進に関する特別措置法

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、平成 26 年 11 月 27 日に公布・施行された。空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を盛り込んでいる。

●空き家バンク

空き家の売却又は賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、各自治体への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度のこと。国土交通省では各自治体の空き家情報を一元化し、簡単にアクセス・検索できることを目的とした「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援している。

●アスベスト(石綿)

天然の繊維状ケイ酸塩鉱物であり、「せきめん」「いしわた」と呼ばれる。主に建築材料に使われてきたが、これを長年人が吸い込むと、じん肺や悪性中皮腫になる可能性が高まることが近年分かってきた。病気発症までの潜伏期間が 30～40 年と非常に長いとされる。

昭和 55 年：吹き付けアスベスト禁止 平成 16 年：アスベストを含む建材禁止

●雨端(アマハジ)

沖縄の民家(母屋)の、主に南面・東面の軒に差し出した庇、又はその下の空間部分をいう。雨端柱と呼ばれる自然木の独立した柱で屋根を支える。

●新たな振興計画

沖縄振興分野を包含する総合的な基本計画であり、沖縄振興の基本方向や基本施策等を明らかにするもの。沖縄振興特別措置法に位置付けられた沖縄振興計画としての性格を併せ持っている。県政運営の基本となるもので、令和 4 年 5 月に策定した「新・沖縄21世紀ビジョン基本計画」の将来像の実現に向けた行動計画である。計画期間は、沖縄振興特別措置法の期間である令和 4 年度(2022 年度)から令和 13 年度(2031 年度)までの 10 年間としている。

●一般世帯

国勢調査では、以下のいずれかに該当する世帯を一般世帯としている。

ア 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。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含む。

イ 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者。

ウ 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

●インスペクション

住宅の設計・施工に詳しい専門家が、住宅の劣化状況、欠陥の有無などを診断することをいう。

●雨水貯留浸透施設

雨水を一時的に貯めたり地下に浸透させたりして、下水道・河川への雨水流出量を抑制する施設。

●塩害

鉄筋コンクリート構造物(RC 構造物)のコンクリート内部に塩分が侵入し、中の鋼材が腐食すること。

●応急危険度判定

地震災害時の被災建築物に対して行う判定。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。

●沖縄県あんしん賃貸支援事業

高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を受け入れることとして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供や様々な居住支援を行うことにより、高齢者等の入居をサポートする事業。

●沖縄県福祉のまちづくり条例

高齢者や障がい者を含むすべての県民が安心して生活し、自由な移動や社会参加ができる地域の環境を、物心両面にわたり創り出すことを目的とする条例(平成9年沖縄県条例第5号)。

●沖縄県防犯モデル共同住宅登録制度

犯罪の予防と県民の防犯意識の高揚に資するための制度。

ちゅうちな一安全なまちづくり条例(平成15年沖縄県条例第47号)の第12条の規定により制定された「共同住宅に関する防犯上の指針」等に基づき、防犯に配慮した構造、設備等を有する共同住宅で他の模範となるものを「沖縄県防犯モデル共同住宅」として登録する。

●沖縄県リサイクル資材評価認定制度(ゆいくる)

「国等による環境物品等の調達等の推進に関する法律(平成12年5月31日法律第100号)」の精神に基づき、廃棄物の循環的な利用を促進する制度。

制度実施要領の適用は平成16年7月1日から。

●沖縄振興開発金融公庫

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(昭和47年5月13日法律第31号)」に基づいて昭和47年5月15日に設立した、沖縄のみを対象とした唯一の総合政策金融機関。

か行

●介護保険制度

平成12年度から「介護保険法(平成9年12月17日法律第123号)」により設けられた社会保険制度。

●家族信託

資産を持つ方が、保有する不動産・預貯金等の資産を信頼できる家族に託し、その管理・処分を任せる仕組み。

●カーボンニュートラル

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。

●環境共生住宅

地球環境保全の観点から、エネルギー・資源・廃棄物等の面で十分な配慮がなされ、また周辺の自然環境と親密に美しく調和し、住み手が主体的に関わりながら、健康で快適な生活ができるように工夫された住宅及び住環境をいう。

●居住支援協議会

「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(住宅セーフティネット法)」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、子供を育成する家庭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、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。(住宅セーフティネット法第51条第1項)

●居住支援法人

住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子供を養育する者、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もの。(住宅セーフティネット法第40条)

●共同居住型住宅(シェアハウス)

一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用する。

●共同住宅に係る防犯上の留意事項

建物の各部位毎にとるべき防犯措置を示し、共同住宅について防犯に配慮した企画・計画を推進しようとするもの(警察庁 平成12年2月策定)。

●グループホーム

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。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。平成8年の「公営住宅法(昭和26年6月4日法律第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。

●建築物省エネルギー法

正式名称は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)」。社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等が定められた。

また、令和3年4月に全面施行された改正法では、省エネ基準適合義務の対象建築物の規模拡大や小規模住宅等に係る建築士から建築主への説明義務の創設等の措置が盛り込まれている。

●公営住宅

「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が、住宅に困窮する低額所得者に対して、建設、買取り又は借上げを行って低廉な家賃で供給する賃貸住宅。

●公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等の点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、予防保全的管理、長寿命化に資するための計画。

●公社賃貸住宅

沖縄県住宅供給公社が所有し、管理している賃貸住宅。

●公的賃貸住宅

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。

●高齢者居住安定確保計画

高齢者の住まいに関する多様なニーズに対応し、高齢者が住み慣れた地域で安全に安心して住み続けられることを目指すため定められた計画。高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標・供給の促進に関する事項、高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項のほか、高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項などが定められている。(高齢者の居住の安定確保に関する法律第4条)

●高齢者保健福祉計画

高齢者の自立を支援し、高齢者が尊厳を持って、住み慣れた地域で自分らしく生き生きと暮らせる安心な社会の構築と、高齢者の抱える複合的な課題に対し他分野との連携・協働により分野を超えた包括的な支援を進めるため、県が目指す基本的な政策目標を定め、実現に向けて取り組む施策を明らかにする計画。

●国勢調査

総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査。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

「公営住宅法」においては、公的助成に基づき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

community 一般的に地域共同体又は地域共同社会と訳される。

さ行

●災害時要援護者

必要な情報を迅速かつ的確に把握し、災害から自らを守るために安全な場所に避難するなどの災害時の一連の行動をとるのに支援を要する人々。一般的に高齢者、障がい者、外国人、乳幼児、妊婦等があげられている。

●再生可能エネルギー

エネルギー源として永続的に利用することができるもの。太陽光、風力、水力、地熱、太陽熱、大気中の熱その他の自然界に存する熱、バイオマスが該当する。

●最低居住面積水準

住生活基本計画に基づき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。

●サービス付き高齢者向け住宅

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。「高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)」に基づき、国土交通省と厚生労働省の共管として創設された。都道府県知事が住宅の登録を行う。

●三世帯同居

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。

●残置物の処理等に関するモデル契約条項

単身の高齢者が住居を賃借する事案において、賃借人が死亡した場合に残置物を円滑に処理することができるようにすることで残置物リスクを軽減し、賃貸用建物の所有者の不安感を払拭することを目的とするもの。

●自主防災組織

町会・自治会などの地域内で組織されている、「自分たちのまちは自分で守る」という地域住民の連携に基づき、結成される防災組織であり、災害による被害を予防し、軽減するための活動を行う組織である。

●市町村介護保険事業計画

市町村が行う介護保険事業における保険給付の円滑な実施の支援に関する計画で、国の基本指針に沿って、介護給付等対象サービス量の見込みや、そのサービスを提供するために必要な事項を定めている。

●シックハウス

室内空気汚染のこと。家屋の新築・改築に合板の接着、防腐、防虫用の化学物質を含む新建材が広く使われ、シックハウス症候群と呼ばれる問題が発生している。

●遮熱性複層ガラス

室内の涼しさを室外に逃がさない断熱性を持ちながら、太陽の日射や照り返しなどの熱の流入を遮断することで、室内の暑さを抑えるガラス。

●住生活基本法

国民に安全かつ安心な住宅を十分に供給することを目的とした住宅政策の指針となる法律で、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関して「基本理念」「国・地方公共団体・住宅関連事業者・居住者など関係者の責務」「住生活基本計画の策定」等が位置付けられている。

●住生活総合調査

国土交通省が全国の普通世帯の住宅及び居住環境に対する評価、住み替え・改善意向の有無と内容、住み替え・改善の実態等を把握することにより、住宅政策の基礎的資料を得ることを目的として行う調査。

●修繕積立金

マンションを維持・管理するため、日常の修繕のほかに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積立金のこと。毎月の管理費とは別に管理組合に支払う。

●住宅確保要配慮者

住宅セーフティネット法に基づき、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。

●住宅供給公社

「地方住宅供給公社法(昭和40年6月10日法律第124号)」に基づき、居住環境の良好な住宅・宅地等の供給を目的に地方公共団体の出資により設立される法人。

●住宅金融支援機構

「住宅金融公庫法(昭和 25 年 5 月 6 日法律第 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、平成 19 年 4 月 1 日に発足した独立行政法人。

●住宅建設五箇年計画

「住宅建設計画法」に基づき、国民の住生活が適切な水準に安定するまでの間、昭和 41 年度以降の毎五ヶ年を各一期として策定される、住宅の建設に関する総合的な計画。第八期(平成 13 年度～17 年度)まで実施された。

●住宅市街地総合整備事業

大都市等の既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成等を図りつつ、職住近接型の良質な市街地住宅の供給を推進するため、住宅等の建設、公共施設の整備等を総合的に行うことを目的とする、国の制度要綱に基づく事業。

●住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号)」に基づく、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。

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)。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法

「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」の通称。国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的として、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)に対する賃貸住宅の供給の促進を目的としている。平成 29(2017)年の改正では、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度など、既存の民間賃貸住宅や空き家を活用して住宅を供給する「新たな住宅セーフティネット制度」の構築が行われた。

●住宅地区改良事業

「住宅地区改良法(昭和 35 年 5 月 17 日法律第 84 号)」に基づき、不良住宅が密集する地区について、これらの地区の整備及び改良住宅の建設等を行う事業。

●住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、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、住生活関係諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、「統計法(昭和 22 年 3 月 26 日法律第 18 号)」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。

●住宅マスタープラン

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。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。

●住宅リフォーム瑕疵担保責任保険

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度で、住宅専門の保険会社(住宅瑕疵担保責任保険法人)が保険を引き受ける。

●住宅履歴情報

住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などが該当する。

●主世帯

住宅・土地統計調査では、主世帯の定義を以下の通り定めている。

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」とする。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、そのうちの一人を「主世帯」とする。

●蒸暑地

建築物省エネルギー法における地域区分 8 地域に該当し、「高温多湿で年間の気温差は小さく、冬期でも16℃前後の暖かさで10℃を下回る日はほとんどない」、「夏期は30℃を大幅に超える日は少なく、相対湿度は高いが風速が大きいため涼しさを感じることもある」、「台風常襲地域でもあり、年間を通じて風は強く、また梅雨期以外にも雨は比較的多く降る」、「低緯度のため太陽高度は高く、紫外線が強く地上に届く」といった気候の特性がある。

●蒸暑地住宅

沖縄県のような一年中高温多湿の地域(蒸暑地域)に対応して、居住時のエネルギー消費量の削減と快適な環境を目指した住宅。十分な換気・通風・断熱・遮熱性能が求められる。

●シルバーハウジング

高齢者の世帯が地域社会の中で自立して、安全で快適に暮らすことができるような設備を備え、緊急通報システムがあり、いざというときに対応してくれるライフサポートアドバイザー(生活援助員)が派遣されているなど、福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された公共賃貸住宅。

●新・沖縄21世紀ビジョン基本計画(沖縄振興計画)

県民の参画と協働のもとに、将来(概ね 2030 年)のあるべき沖縄の姿を描き、その実現に向けた取り組みの方向性と、県民や行政の役割などを明らかにする基本構想。これからの 10 年「新時代沖縄」の方向を示す本計画を着実に推進し、県民が真に幸福を実感できる平和で豊かな沖縄の実現に取り組む、県政運営の基本的な指針となるもの。

●住まいの総合相談窓口

住宅に関するさまざまな相談や幅広い情報発信の拠点となることを目指し、沖縄県が事業主体となり沖縄県住宅供給公社と連携して、平成 19 年 10 月に開設・運営された。公共住宅に留まらず、住宅に関するあらゆる悩みや疑問に対して、情報の提供や問題解決に向けたアドバイスを行う。

●生活援助員(LSA ライフサポートアドバイザー)

Life Support Adviser シルバーハウジング等の住宅に居住している高齢者に対し、住込み又は派遣により、必要に応じ生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを行う者で、身分は、在宅介護支援センター、介護保健施設又は通所介護等事務所の職員である必要がある。

●セーフティネット

安全網のこと。行政等が行う最低限の生活を保障する安全策・仕組み。住宅に関しては、様々な事情により住宅に困窮する者の、居住の安定を確保するための施策を指す。

●セーフティネット住宅

「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」に基づき、住宅確保要配慮者(高齢者、障害者、子育て世帯など)の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

た行

●耐震改修

死者 6,300 名を超える被害を出した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性を向上させるために行う建築物の改修をいう。

建築物の所有者に対して適切な指導、誘導等の措置を講じ、建築物の耐震改修の促進を図ることを目的に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号)」が制定されたことによるものである。

●耐震改修促進計画

平成 18 年 1 月の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正に基づく、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るため計画のこと。都道府県は計画策定が義務づけられ、市町村は計画策定の努力義務が課せられた。

●耐震基準

「建築基準法」に基づき、建築物や土木構造物を設計する際に、最低限の耐震能力を持っていることを保証し建築を許可する基準で、現行の耐震基準は、昭和 56 年 6 月 1 日に導入された。

●太陽熱温水器

太陽の光エネルギーを熱エネルギーに変え、水などの熱媒に伝える集熱器とお湯を貯める部分が一体となっているもの。太陽熱温水器でつくられた温水は給湯や冷暖房に利用できる。

●脱炭素社会

太陽光やバイオマスなどの再生可能エネルギーの利用を進めるなど、社会全体を低炭素化する努力を続けた結果としてもたらされる持続可能な社会。

●地域住宅協議会

「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(地域住宅特別措置法)」に基づき、地域における公的賃貸住宅等の整備及び管理に関して必要な協議を行うため、都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等が設置できる組織。

●地域包括ケアシステム

要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしく安心して暮らし続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステム。

●地域優良賃貸住宅

民間の土地所有者等により供給される良質な賃貸住宅で、知事又は政令指定都市及び中核市の長により認定を受けた供給計画に基づくもの。民間型、公社供給型、公共供給型などがある。

●地区計画

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のこと。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。

平成4年の「都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)」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。

●ちゅううちな一安全なまちづくり条例

すべての人々が安全に安心して暮らせる沖縄県を実現するため、安全なまちづくりに関する県・事業者・県民の横の連携強化やそれぞれの役割、取り組みの基本的事項を盛り込んだ条例(平成15年沖縄県条例第47号)。

●駐留軍用地跡地利用計画

返還された駐留軍用地の跡地利用に関する計画のこと。

●長期優良住宅

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として認定する制度。

●定期借地・定期借家制度

定期借家制度とは、「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」(平成11年12月15日法律第153号、平成12年3月1日施行)に基づき、借地借家法の一部改正による定期・建物賃貸借制度のことであり、期間の満了時に更新なく契約が確定的に終了する賃貸借契約制度。

定期借地制度とは、「借地借家法」(平成3年10月4日法律第90号、平成4年8月1日施行)に基づき新たに制度化されたもので、契約により一定期間の経過により、当然にその消滅が予定されている借地権の制度。

●特定空き家

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き家。

●特別養護老人ホーム

入所者が可能な限り在宅復帰できることを念頭に、常に介護が必要な方の入所を受け入れ、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練、療養上の世話などを提供する施設。

●都市計画

一般的には、「多角化している都市活動が一体として十全に機能しうるように都市の構成に統一を与え、街路その他の公共施設を整備するとともに、土地の利用を合理化することを目的とする総合的な計画」とされる。

「都市計画法」における都市計画とは、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」とされる。

●都市再生機構(UR)

国土交通省所管の独立行政法人であり、大都市や地方中心都市における市街地の整備改善や賃貸住宅の供給支援、UR賃貸住宅(旧公団住宅)の管理を主な目的としている。

●土地区画整理事業

「土地区画整理法(昭和29年5月20日法律第119号)」に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

な行

●二次災害

地震や風水害などで直接生じた被害とは別に、それをきっかけに新たに発生する災害。例えば、地震の後にしばらく時間がたってから火災が発生したり、洪水で危険物施設から有毒物質が流れ出したりすることで、被害がさらに拡大することなどがある。

●二地域居住

都市の住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村などの地域にも同時に生活拠点を持つこと。平日は都市部で暮らしながら仕事をして、週末に地方部でゆとりある生活を過ごすといった暮らし方が想定される。

●ニューノーマル

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、感染リスクを低減するための生活の実践例が示された「新しい生活様式」のこと。人との接触機会を減らすことやソーシャルディスタンスを保つことなど、生活様式の大きな変容が求められている。

は行

●ハザードマップ

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

●バリアフリー

barrier free 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。

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。

●避難路

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もの。

●風土に根ざした家づくり手引書

亜熱帯気候の下に、鉄筋コンクリート造の住宅が多いという、他県と異なる住宅事情から、独自の家づくりが求められるため、普及啓発のために作成した冊子。平成27年6月には「これからの省エネルギー住宅と沖縄の風土をどう折り合わせるか」をメインテーマとして新しい制度や環境共生手法等を取り入れ、改定を行った。

●普通世帯

住宅・土地統計調査では、普通世帯の定義を以下の通り定めている。

住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び一人で一戸を構えて暮らしている世帯も該当する。(主世帯は全て「普通世帯」)。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいたり、寮・寄宿舎の管理人の世帯であれば「普通世帯」とする。

●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。

●防犯性能の高い建物部品

侵入犯罪の防止を図るため、「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議(平成 14 年 11 月設置)」が取りまとめ、平成 16 年4月 1 日に警視庁が公表した製品のこと。

●防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針

「共同住宅に係る防犯上の留意事項」の円滑な運用を図るために制定された設計指針(国土交通省 平成 13 年 3 月 23 日策定)。

ま行

●マイホーム借上げ制度

50 歳以上の世帯の方が所有している住宅を、子育て世帯などに転貸することを目的とした一般社団法人「移住・住みかえ支援機構(JTI)」が実施する制度。

●まちなか居住

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。

●街なみ環境整備事業

住宅が密集し、住環境の整備改善が必要な区域について、地区施設、住宅等の整備を行い、ゆとりと潤いのある住宅地区の形成を図る事業。国の制度要綱に基づく事業で、事業主体は原則として区市町村である。

●マルチハビテーション

Multihabitation 一つの世帯が複数の住居をもち、必要に応じて住み分けること。複数地域居住。

●マンション

マンション管理適正化法では、「2 以上の区分所有者が存する建物」で、「人の居住の用に供する専有部分のあるもの」を指す。

●マンション管理組合

マンションの建物およびその敷地などを共同で管理するための組織であり、分譲マンションの購入者全員が対象となる。

●マンション管理計画認定制度

令和2年に改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」によって創設された、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制度。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。

●マンション管理士

「マンション管理の適正化の推進に関する法律(平成12年12月8日法律第149号)」において定められた国家資格。マンションの修繕計画や居住ルール等管理運営に関すること、また、建物の構造上の技術的な問題等について、区分所有者や管理者からの相談に応じて専門的な立場からのアドバイスや指導・援助を行う。国土交通省の実施する試験に合格し登録すると、「マンション管理士登録証」が交付される。5年に1度の受講や秘密保持等が義務づけられる。

●マンション管理標準指針

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、平成17年12月に国土交通省が公表した。

●マンション履歴システム(マンションみらいネット)

個々のマンション管理組合の運営状況等(建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況等)の情報を(財)マンション管理センターのコンピューターに登録し、登録情報をインターネットで随時閲覧できるようにするシステム。平成17年秋に導入。

や行

●屋敷林

冬の北風や台風から集落や家屋を守るために、敷地の外周に設置された林。

●家賃債務保証制度

賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を一般財団法人高齢者住宅財団が保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。

●誘導居住面積水準

住生活基本計画に基づき、世帯人数に応じた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水準。都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」の2つがある。

●ユニバーサルデザイン

universal design 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。

ら行

●ライフステージ

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

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。

●リースバック

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のこと。

●立地適正化計画

都市再生特別措置法に基づき、人口減少および少子高齢化への対応として、居住機能や都市機能の誘導、公共交通の充実等を図り、生活利便施設にアクセスしやすいまちを目指すための計画。

●リバースモーゲージ

持ち家などを担保にして、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、死亡時に担保物件を処分して借入金を返済する制度。

●リ・バース 60

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60歳以上の方向けの住宅ローン。毎月の支払は利息のみで、元金は死亡時に、相続人から一括して返済するか、担保物件(住宅および土地)の売却により返済する商品。

●リモートワーク

従業員がオフィスに出勤することなく、会社以外の遠隔の場所で業務を行うこと。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

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。

わ行

●ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外でテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

沖縄県住生活基本計画

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/>

令和4年8月

 沖縄県

