

# 沖縄県住生活基本計画（案）

令和3年度～令和12年度

## <目次>

序章 住生活基本計画策定の目的等.....	2
1. 計画策定の背景と目的.....	2
2. 計画の位置づけ.....	2
3. 計画期間.....	2
第1章 沖縄県の住宅事情と住宅施策の課題.....	4
1. 沖縄県の住宅施策の課題.....	4
2. 住宅政策を取り巻く社会動向.....	16
第2章 住宅施策の基本的な方針.....	18
1. 住宅施策の基本的な方針.....	18
2. 施策展開のための基本目標.....	18
第3章 住宅施策の具体的展開.....	21
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.....	21
基本目標2 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現.....	21
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.....	21
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.....	21
基本目標5 状況に応じた適切な空き家対策.....	21
基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成.....	21
基本目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進.....	21
成果指標.....	21
第4章 公的賃貸住宅の供給.....	21
1. 公営住宅の役割.....	21
2. 公営住宅の供給目標量.....	21
第5章 賃貸住宅の供給促進.....	21
1. 計画の背景と目的.....	21
2. 計画の位置づけ.....	21
3. 計画期間.....	21
4. 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標.....	21
5. 要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進.....	21
6. 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進.....	21
7. 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化.....	21
第6章 マンション管理の適正化.....	21
1. 計画期間.....	21
2. マンションの管理の適正化に関する目標.....	21
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.....	21
4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策.....	59
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).....	60
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.....	60
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.....	61
第7章 施策の実現に向けて.....	64
1. 各主体の役割.....	64
2. 施策の推進体制.....	67

## 序章

# 住生活基本計画策定の目的等

---

1. 計画策定の目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画期間

# 序章 住生活基本計画策定の目的等

## 1. 計画策定の背景と目的

本県は、本土復帰以降、住宅建設計画法(昭和 41 年法律 100 号)に基づく昭和 47 年度を初年度とする「沖縄県第二期住宅建設四箇年計画」以降、八期に及ぶ「沖縄県住宅建設五箇年計画」を定め、その実施に取り組んできた。また、平成 8 年度には「沖縄県住宅マスタープラン」を策定し、地域特性等に対応した住宅施策を展開してきた。

一方、国においては、社会経済情勢の変化、住宅を取り巻く状況の変化等を踏まえ、住宅建設計画法に代わる住宅政策に関する新たな基本法制である「住生活基本法」が平成 18 年 6 月に施行され、平成 18 年 9 月に「住生活基本計画(全国計画)」が策定された。

これらを受け、県においても平成 19 年 3 月に「沖縄県住生活基本計画」を策定し、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的な方針、目標を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進してきたところである。

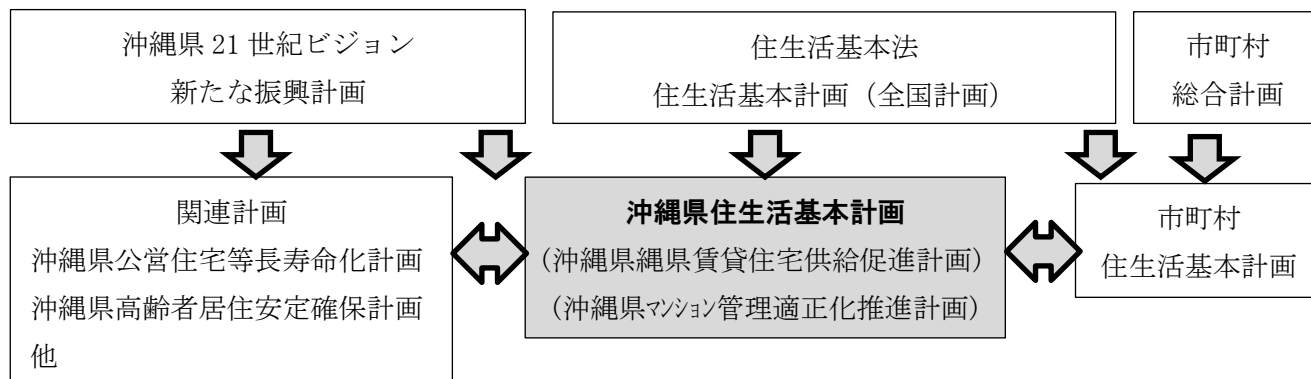
このような中、国においては「住生活基本計画(全国計画)」の策定以降、社会経済情勢も変化し、我が国の住生活を取り巻く状況も変化していることから、平成 23 年、平成 28 年、令和 3 年と 3 度に渡って見直しが行われている。特に令和 3 年の見直しでは、コロナ禍を契機とした新しい生活への対応、激甚化・頻発化する自然災害への対応、深刻化する環境問題への対応など、新たな課題の噴出や既存の課題の深化に対する施策が位置づけられている。

本県もこのような状況を踏まえ、「沖縄県住生活基本計画」の 3 度目の見直しを行う。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、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て、沖縄県計画として位置づける。

また、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」、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」を兼用する。



## 3. 計画期間

本計画は、令和 3 年度～12 年度(2021 年度～2030 年度)の 10 年間の計画とし、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。

**計画期間:令和 3 年度(2021 年度)～令和 12 年度(2030 年度)**

※沖縄県マンション管理適正化推進計画については令和 4 年〇月開始

## 第1章

# 住宅施策の課題

---

1. 沖縄県の住宅施策の課題
2. 住宅政策を取り巻く社会動向

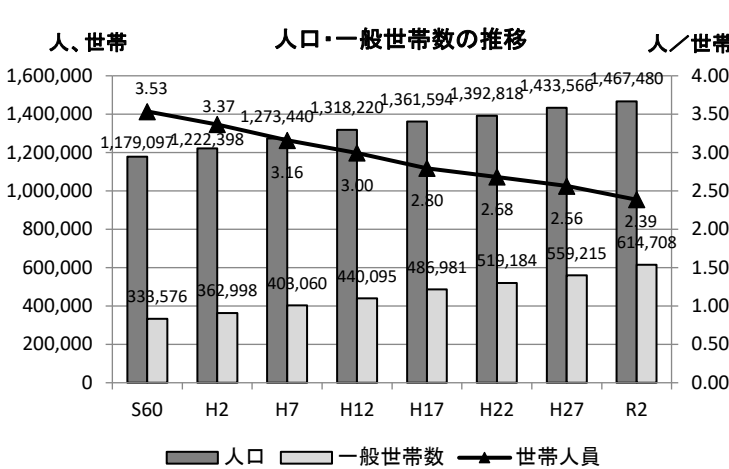
# 第1章 沖縄県の住宅事情と住宅施策の課題

## 1. 沖縄県の住宅施策の課題

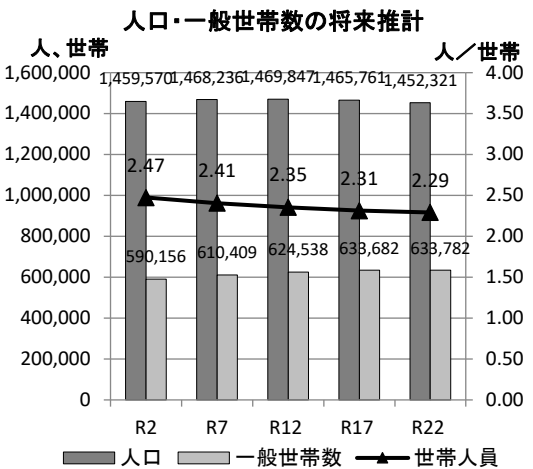
### (1) 人口・世帯の動向に係る現状と課題

#### ① 良質な新規住宅ストックの形成

我が国の人口がすでに減少に転じている中で、本県では人口の増加傾向は現在も続いているが、全国より20年遅れの令和12年をピークに減少に転じることが予想されている。一方で、世帯人員の減少傾向が続くものの、全国に比べて1世帯当たり人員は多いことが予測されている。人口減少下での世帯増は、単身世帯の増加や親世帯と子世帯の分離、ひとり親世帯の増加などが今後進むことが予測されることから、これに対応した住宅の供給が求められる。



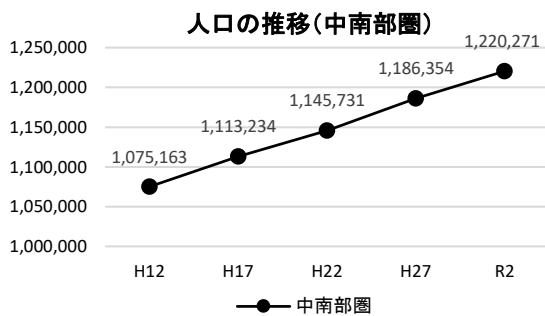
資料：国勢調査



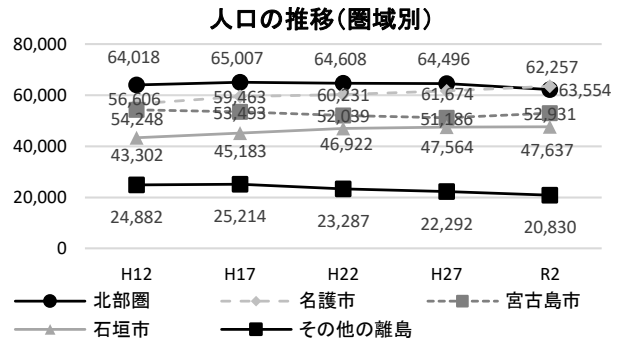
資料：国立社会保障・人口問題研究所  
※H27年国勢調査を基にした推計であることから、R2年の数値は国勢調査による実績値と異なる

#### ② 人口が減少している地域における持続可能性のあるまちづくり

人口及び世帯数の増加が続いているのは、中南部圏及び名護市、石垣市で、北部圏や離島では人口減が続いており、県内の人口が一部の地域に集積する傾向が見られる。インフラやサービスなどについてはこの集積を活かして展開することが効率的であるが、人口が減少している地域においても、そこに暮らす県民が生活を継続できるように、生活支援サービスをはじめとしたソフト施策を中心に展開するなど、持続可能性のあるまちづくりが必要である。また、現在は人口が増加している地域でも、今後の減少に備えた取り組みを行うことも重要である。



資料：国勢調査



資料：国勢調査

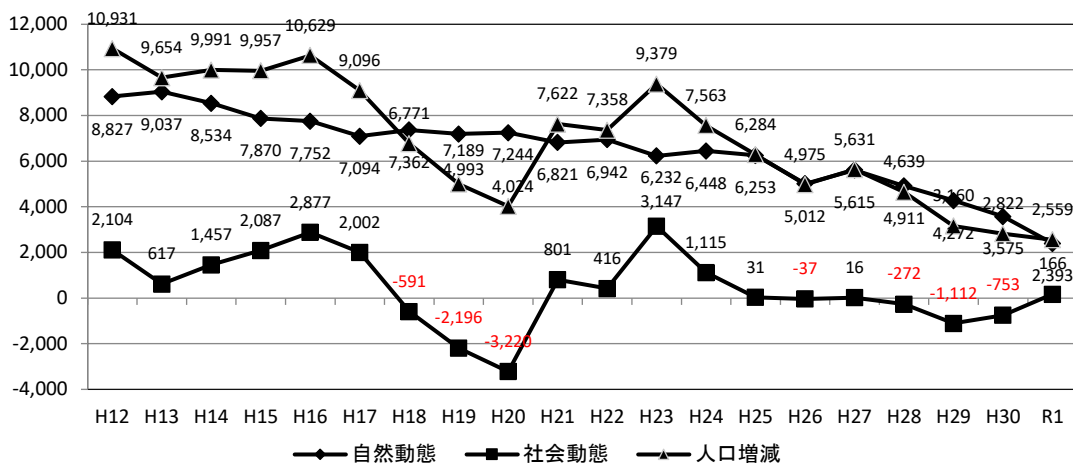
- ・中南部圏：那覇市、宜野湾市、浦添市、糸満市、沖縄市、豊見城市、うるま市、南城市、読谷村、嘉手納町、北谷町、北中城村、中城村、西原町、与那原町、八重瀬町、南風原町
- ・北部圏：国頭村、大宜味村、東村、今帰仁村、本部町、恩納村、宜野座村、金武町、伊江村
- ・その他の離島：久米島町、渡嘉敷村、座間味村、粟国村、渡名喜村、南大東村、北大東村、伊平屋村、伊是名村、多良間村、竹富町、与那国町

### ③ 子育てしやすい快適な居住環境の形成

全国よりも少子高齢化の進行が緩やかに進行している本県にあって、人口増加の大きな要因となっているのは、移住等による社会動態の増加ではなく、出産による自然動態の増加であったが、令和元年では初めて社会動態が自然動態を上回る結果となった。このため、本県の人口構造の維持において、若年・子育て世帯の居住安定はこれまで以上に重要であると言える。そのため、若年・子育て世帯が安心して生活できる良質な住宅の供給や子育て支援施設整備等の居住環境の形成が一層求められる。

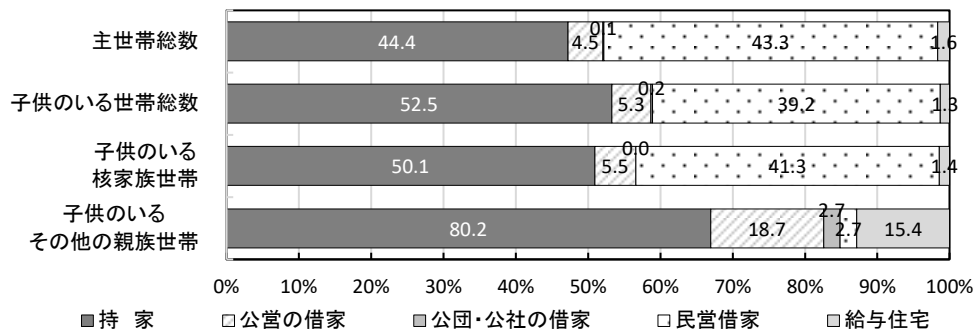
特に、本県では子育て世帯の約4割が民営借家住まいであり、居住室の量数も狭い傾向にあるなど、多くが子育てに十分な広さを確保できないなどの状況にあり、子育てに適した民営借家の確保が求められる。

人口動態の推移



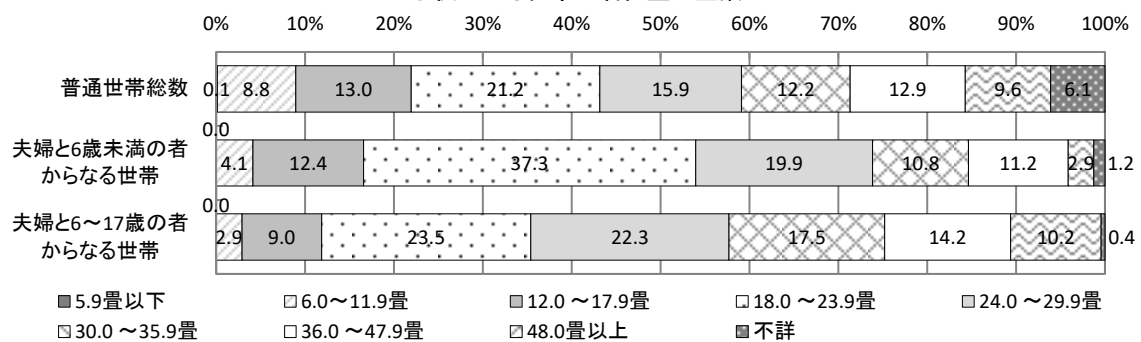
資料：沖縄県統計年鑑

子供のいる世帯の住宅の所有関係(沖縄県)



資料：平成30年・住宅・土地統計調査

子供のいる世帯の居住室の量数

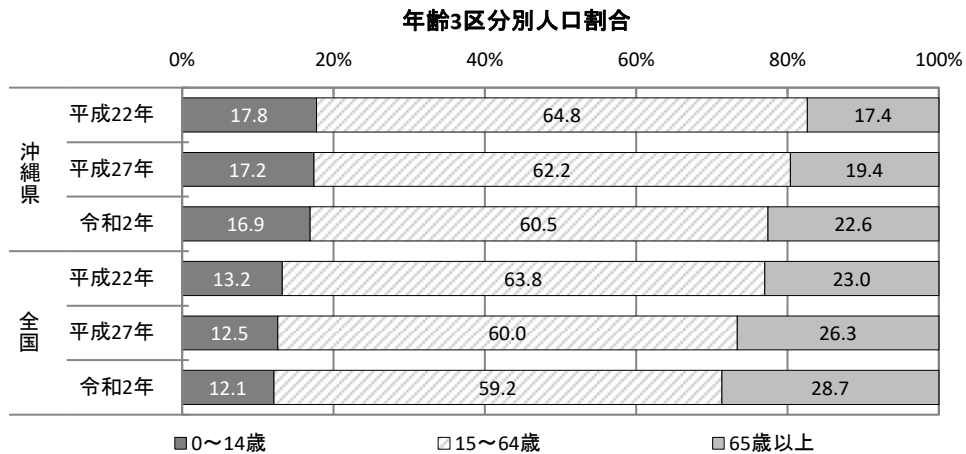


資料：平成30年住宅・土地統計調査

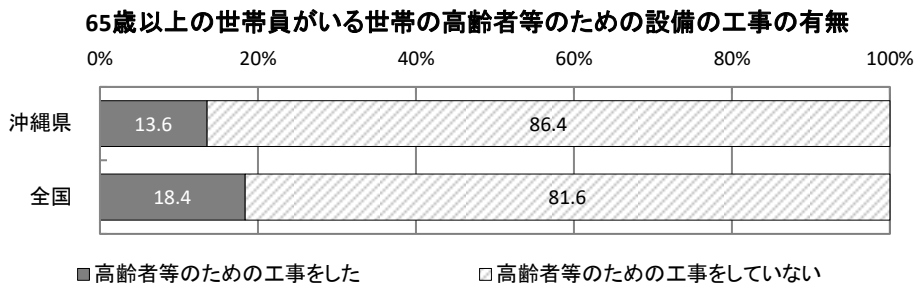
④ 増加する高齢者に対応した安心安全な居住環境の形成

本県の高齢化の進行は、全国より遅れている状況となっていることから、現状では緩やかに進行している本県にあっても、今後、全国と同様に急激な高齢者人口の増加が見込まれることから、今後を見据えた高齢者に安心安全な住環境について先進事例等を取り入れていく必要がある。

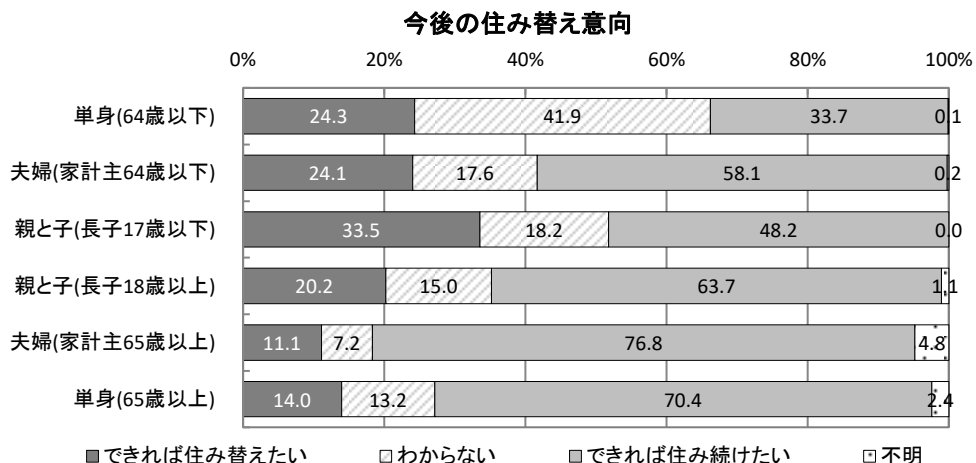
このような中で、高齢者等のためのリフォームについては、全国に比べて遅れている。一方で高齢者単身・夫婦世帯は現在の住宅に住み続けたいとする意向がほかの世帯に比べ高くなっていることから、住み慣れた住宅に住み続けられるようにリフォームなどによりバリアフリー化など住宅の質を高めていくとともに、高齢者向けの住まいの充実について、さらなる高齢化を見据えて、事前に備えておくことが必要である。



資料：国勢調査



資料：平成30年住宅・土地統計調査

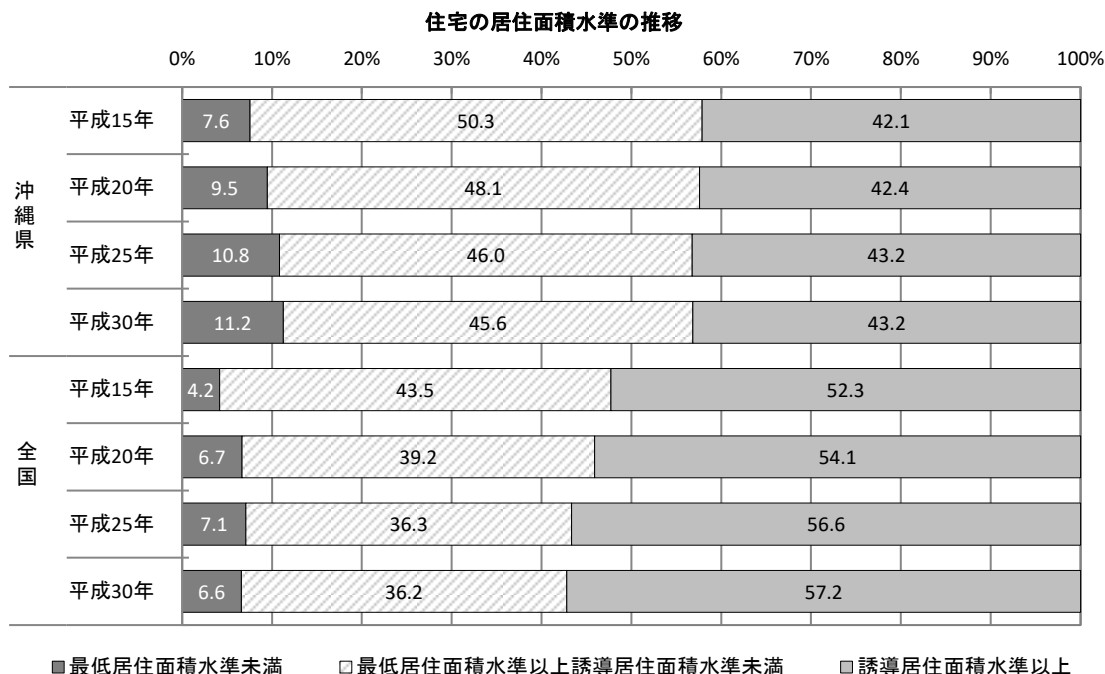


資料：平成30年住生活総合調査



### ⑤ 住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネットの向上

本県では、狭小な面積の住宅に居住する世帯や居住水準が低い世帯が多くなっており、世帯状況に適した住宅を自力で確保することができない、いわゆる住宅困窮世帯が多く存在している。県内で住宅を確保し、安定した居住生活を継続できる住宅セーフティネットのさらなる向上が重要である。



資料：住宅・土地統計調査

### ※居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)(平成 28 年3月閣議決定)に定められた住宅の面積に関する水準で、次のように設定されている。

#### 【定義】

区分	内容
最低居住面積水準	世帯人員に応じて、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に関する水準
誘導居住面積水準	世帯人員に応じて、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
都市居住型	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もの
一般型	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もの

#### 【居住面積水準における必要面積】

区分	内容		
最低居住面積水準による必要面積	二人以上の世帯	10 m <sup>2</sup> × 世帯人員 + 10 m <sup>2</sup> (注1, 2)	
	単身世帯	25 m <sup>2</sup> ただし、29 歳以下の場合、18 m <sup>2</sup>	
誘導居住面積水準による必要面積	都市居住型 (対象:共同住宅)	二人以上の世帯	20 m <sup>2</sup> × 世帯人員 + 15 m <sup>2</sup> (注1, 2)
		単身世帯	40 m <sup>2</sup> ただし、29 歳以下の場合、37 m <sup>2</sup>
	一般型 (対象:共同住宅以外)	二人以上の世帯	25 m <sup>2</sup> × 世帯人員 + 25 m <sup>2</sup> (注1, 2)
		単身世帯	55 m <sup>2</sup> ただし、29 歳以下の場合、50 m <sup>2</sup>

(注1)世帯人員は、3歳未満の者は 0.25 人、3歳以上6歳未満の者は 0.5 人、6歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算出する。ただし、これらにより算出された世帯人員が2人に満たない場合は2人とする。また、年齢が「不詳」の者は1人とする。

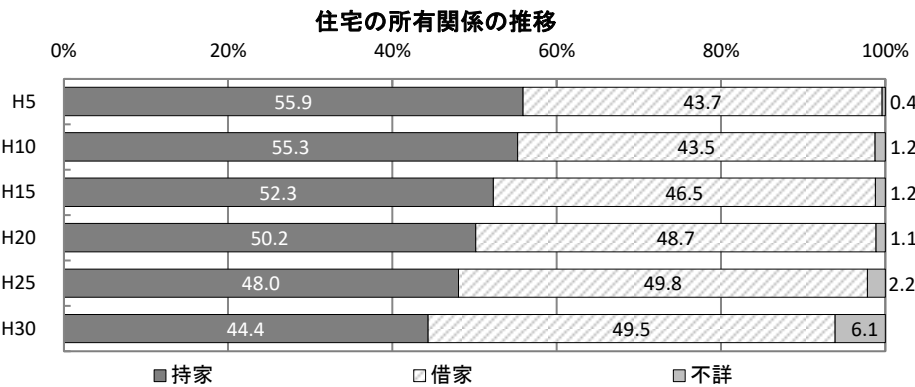
(注2)世帯人員(注1の適用がある場合には適用後の世帯人員)が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

(2) 住宅事情に係る現状と課題

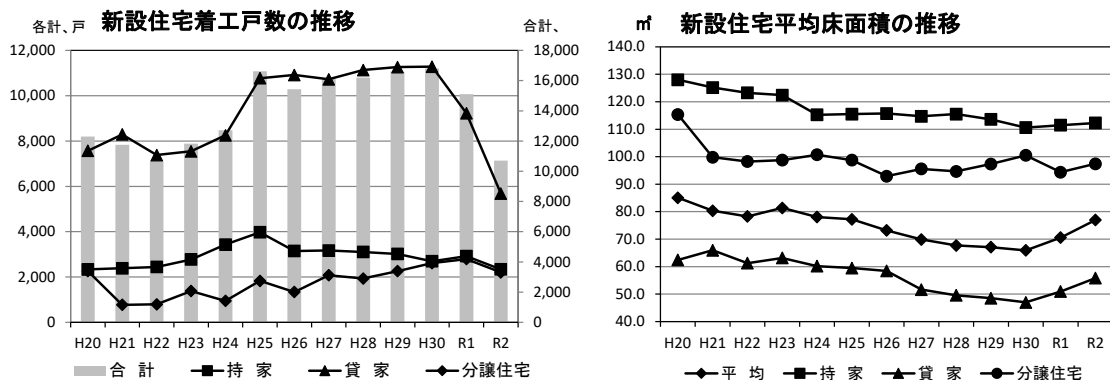
① 増加傾向にある民営借家の居住環境の誘導

普通世帯数、住宅総数ともに安定的に増加傾向を示してきたが、住宅着工戸数の3分の2程度を貸家が占めることで、全体の着工戸数は、貸家の影響が大きくなり、住宅ストック全体の構造においても借家が約5割となり、持ち家を上回る状況となっている。

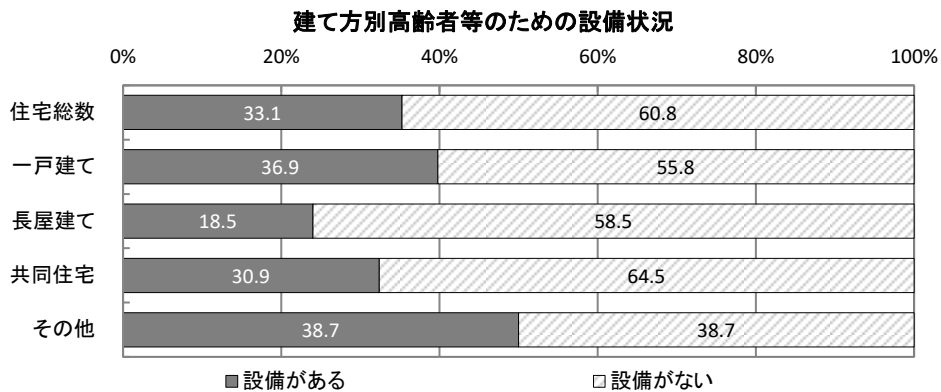
一方で、平均床面積は、減少傾向にあり、貸家は常に持家の半分に及ばない面積となっている。また、高齢者対応設備や省エネルギー設備など、設備面においても、持家に比べ、劣る面が多々ある。そのため、民営借家にあっても安心して、定住できるような居住環境を誘導することが求められる。



資料：住宅・土地統計調査



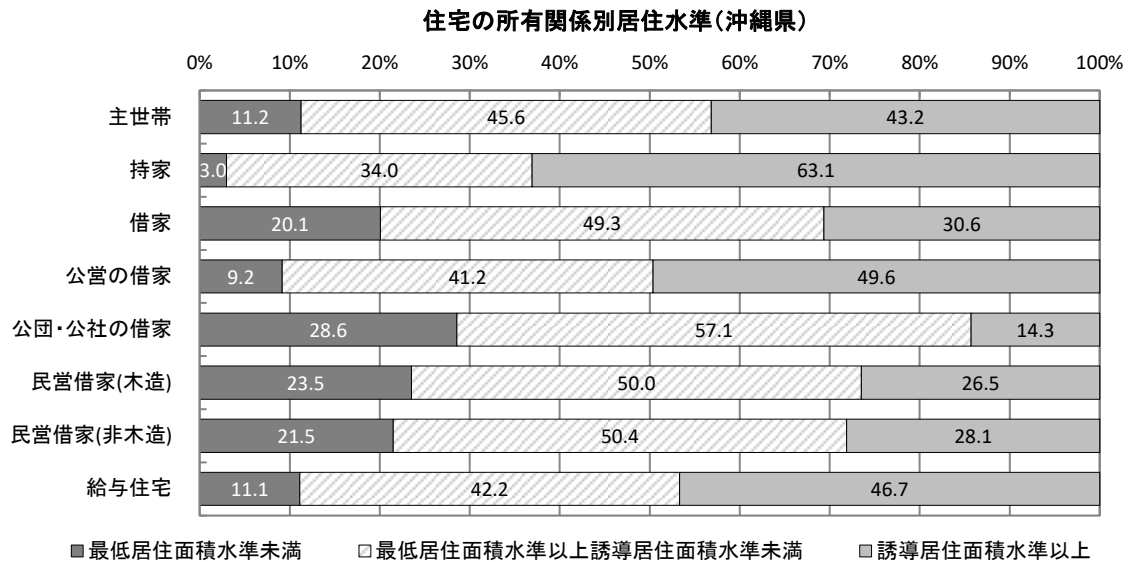
資料：住宅着工統計



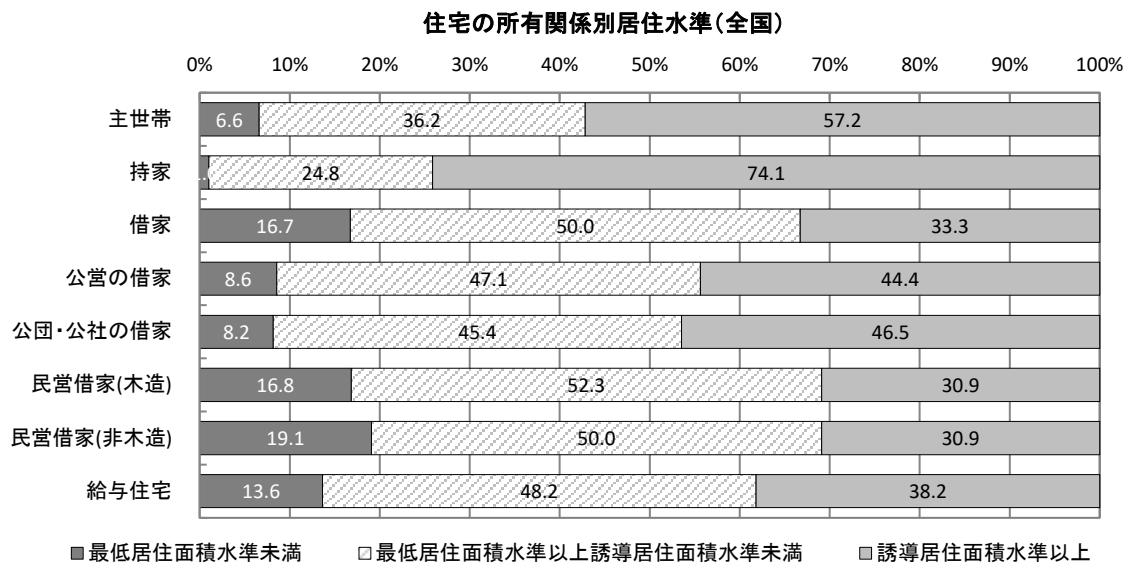
資料：平成30年住宅・土地統計調査

## ② 快適な暮らしを支える住まいの居住水準の向上

本県においては、最低居住面積水準未達の割合が非常に高くなっており、居住水準の向上が求められる。借家の居住水準は、全国と大差はなく、今後も向上に努める必要があるが、持ち家については、全国よりも大幅に低い水準となっており、より一層の向上に向けた施策展開が求められる。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

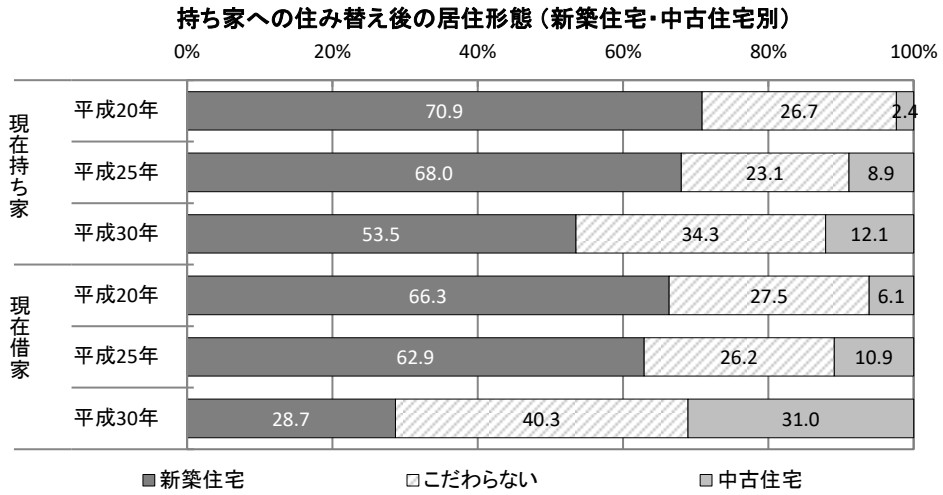


資料：平成30年住宅・土地統計調査

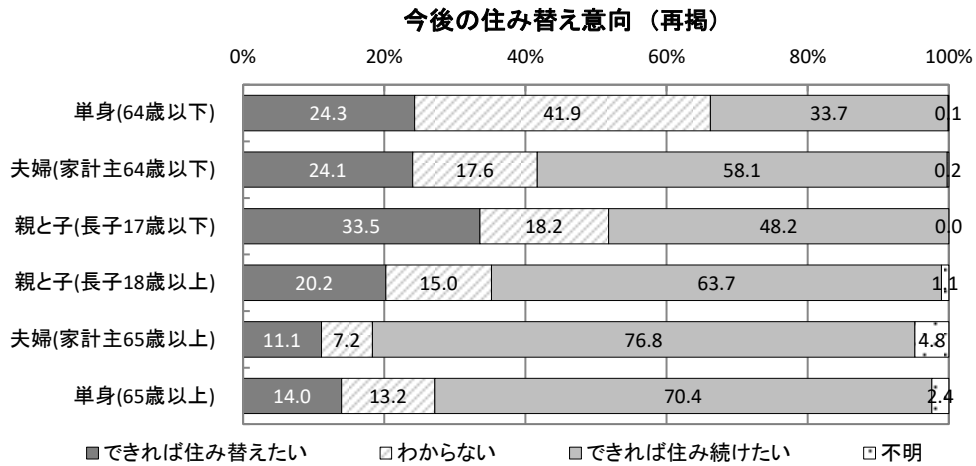
③ 円滑な住み替えを可能とする良質な中古住宅ストックの形成

「住生活総合調査」で見ると、現在持ち家の世帯では、今後の住まいとして新築住宅の割合が半数以上を占めているが、中古住宅を選択する意向が増えてきており、空き家の増加が見込まれる現状にあつて、さらなる中古住宅市場の活性化が重要な課題となっている。

子育て世帯の住み替え意向が高くなっており、子育てに適した広さと設備を持つ持ち家に住み替えしやすくするために、新築よりも費用負担を抑えることができる良質な中古住宅ストックの形成も重要である。



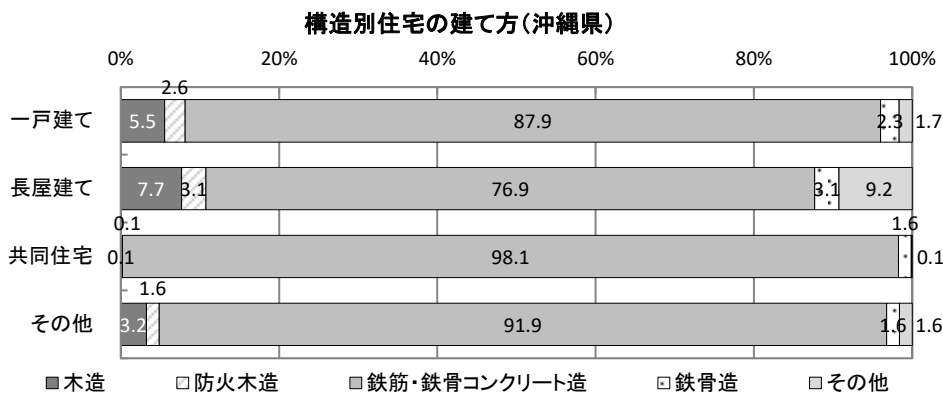
資料：平成30年住生活総合調査



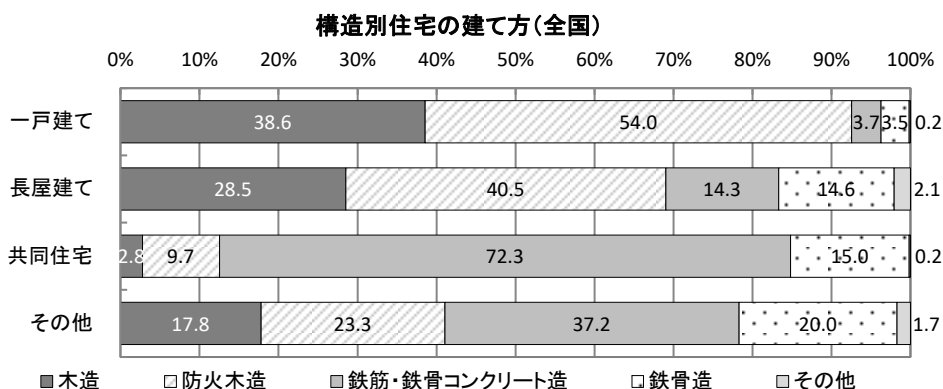
資料：平成30年住生活総合調査

#### ④ 住宅を長く使うための適正管理

本県の住宅は、米軍占領下の影響や、台風やシロアリなどへの対策のため、全国に比べて鉄筋コンクリート造が多くなっている。これらは適正に管理すれば耐用年数は木造に比べて非常に長い。本県では住宅の構造に関わらず、腐朽・破損がある住宅の割合が全国に比べて多くなっている。住宅を長く使うことによる経済的負担や環境負荷の軽減のため、適正な管理や、必要に応じたリフォームなどにより、住宅の質の維持・向上が重要である。

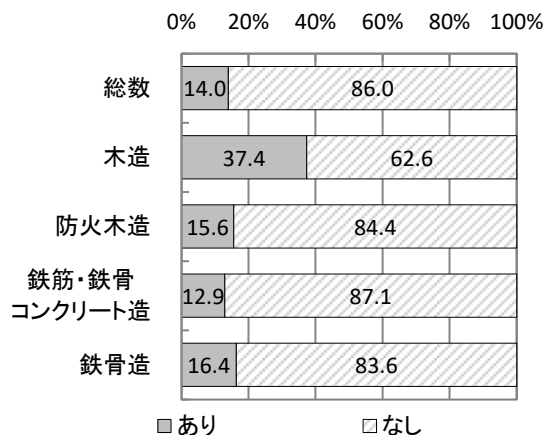


資料：平成30年住宅・土地統計調査

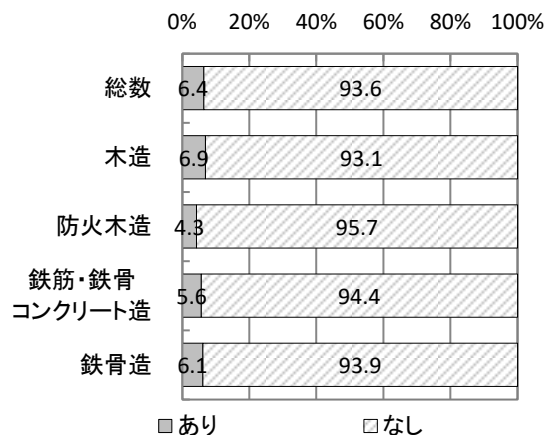


資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### 住宅の構造別腐朽・破損の状況(沖縄県)



#### 住宅の構造別腐朽・破損の状況(全国)

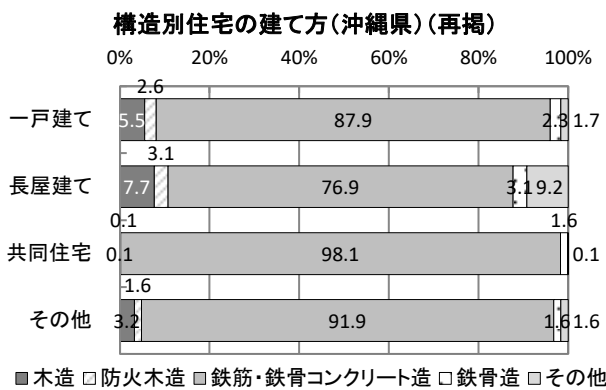


資料：平成30年住宅・土地統計調査

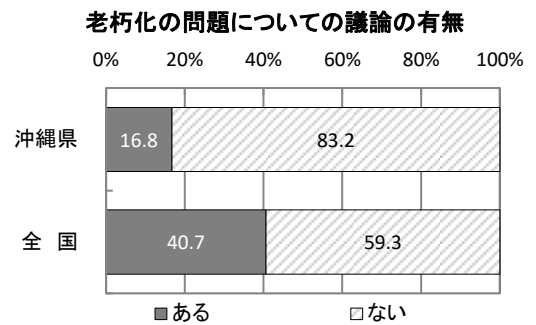
⑤ 分譲マンションの適正な管理の誘導

本県は、鉄筋コンクリート造の共同住宅であるいわゆる“マンション”が住宅タイプとして最も多くなっている。その中でマンション実態調査では、大規模修繕を実施していないマンションが多くを占め、老朽化の問題の議論が「ない」というマンションが半数を占めている。しかし、本県では、管理組合の通常総会への区分所有者の参加率が全国よりも大幅に低く、管理組合の理事会の開催頻度も低いことより、老朽化の問題の議論が十分になされているとは考えにくい。

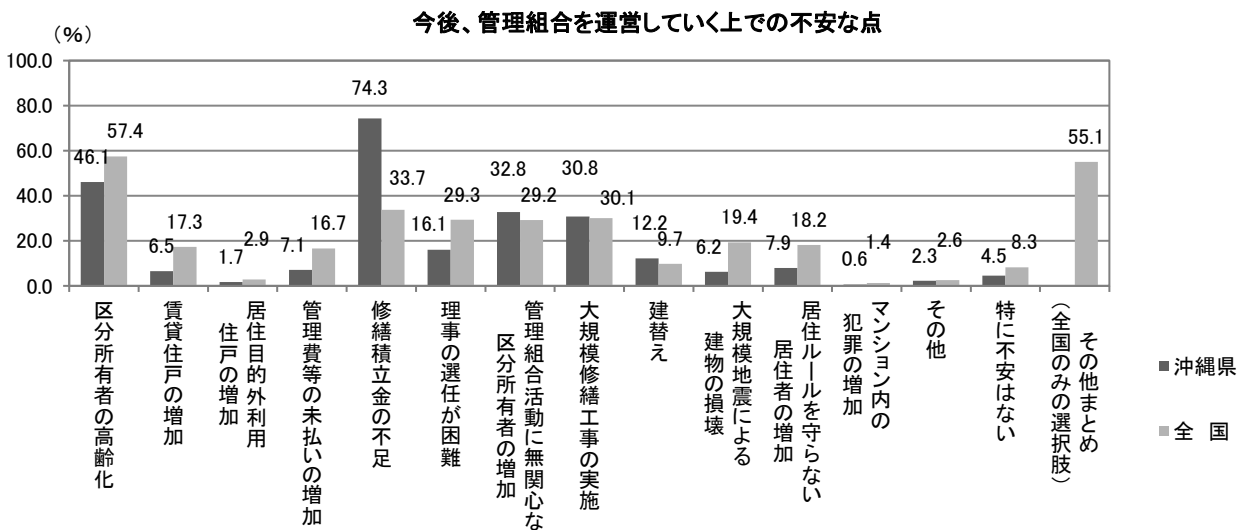
管理組合運営上の不安として、「修繕積立金の不足」「大規模修繕工事の実施」「区分所有者の高齢化」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」などが挙げられており、分譲マンションを良質な住宅ストックとして長期的に活用できるよう、管理組合の運営支援など、分譲マンションの適正な管理の誘導が求められる。



資料：平成30年住宅・土地統計調査



資料：令和2年度沖縄県マンション実態調査結果（全国比較版）

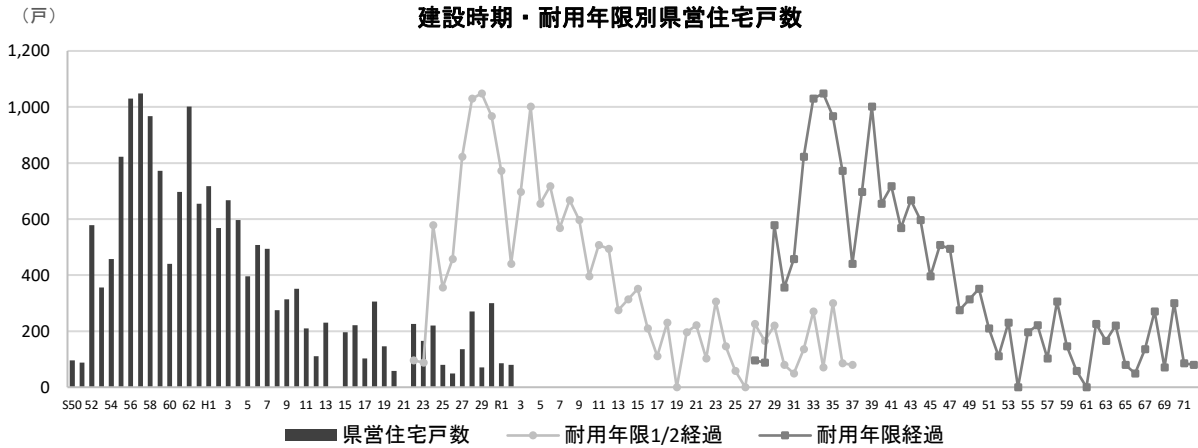


資料：令和2年度沖縄県マンション実態調査結果（全国比較版）

### (3) 公営住宅の管理に係る現状と課題

#### ① 老朽化している公営住宅の更新

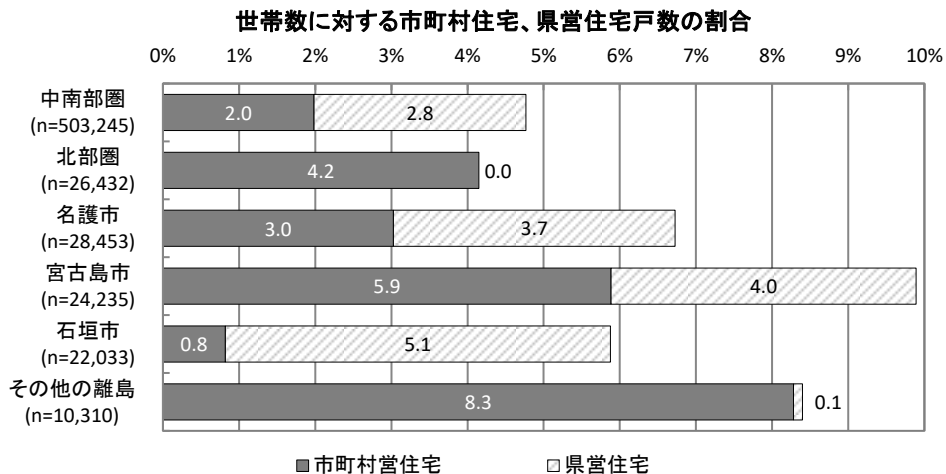
本県では、耐用年限の2分の1を経過した団地が多く見られ、これらの年代に建設された住宅は塩害によるコンクリートの劣化が著しい場合も多いことから、団地の劣化状況を踏まえて優先度を設定し、建替や改善などの事業により更新を行う必要がある。



資料：沖縄県資料（令和3年4月1日現在 ※用途廃止が確定している住戸を除いて集計）

#### ② 地域間の需給バランスに配慮した公営住宅の供給

本県では、公営住宅の管理戸数に地域で偏りがあるが、世帯あたりの数で見た場合は概ね平準化されている。一方、応募倍率は全体的に高い傾向の中で那覇市などは非常に高くなっており、入居が困難な状況がうかがえる。そのため、今後建替などにより管理戸数を調整する場合は、倍率が高い団地では管理戸数を増やして倍率が低い団地では管理戸数を減らすなど、地域間の需給バランスに配慮した供給が必要である。



資料：(世帯数) 国勢調査

(市町村営住宅、県営住宅) 沖縄県資料

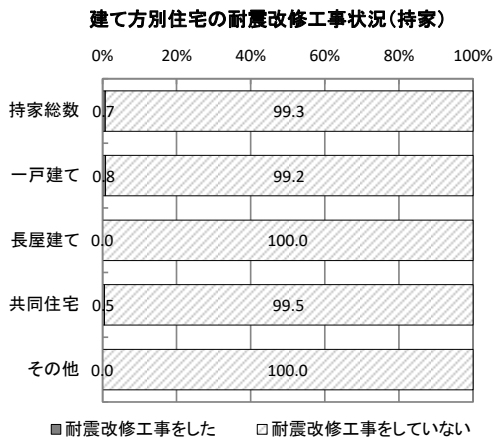
(市町村営住宅：令和2年9月末時点、県営住宅：令和3年4月1日時点)

(4) 住宅を取り巻く環境に係る現状と課題

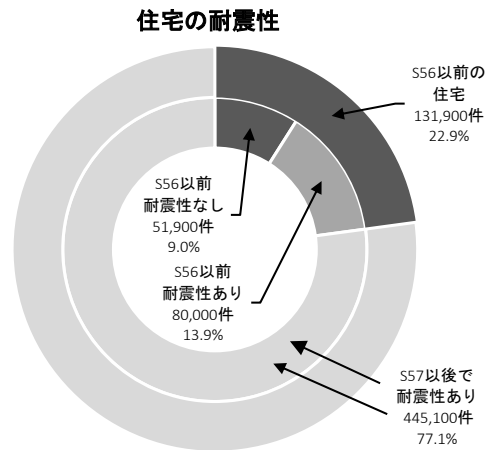
① 災害に強い安全な住宅ストックの形成

旧耐震基準の時期に相当する昭和 55 年以前に建てられた住宅が全体の2割以上存在しながら、耐震改修工事の実施は1%にも満たず、住宅の耐震化率は 91%に留まっている。近年、大規模地震が頻発しており、熊本地震のような断層型の地震は、活断層が多数ある沖縄県においても発生があることから、早急な耐震化が求められる。

地球温暖化の影響などにより、近年、大規模な台風の発生数が増加するとともに、ゲリラ豪雨や突風などの異常気象の顕在化が見られるなど、風水害も多様化しており、沖縄県に甚大な被害をもたらすケースもある。このような風水害への影響に十分に配慮した安全な住まいづくりが求められる。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

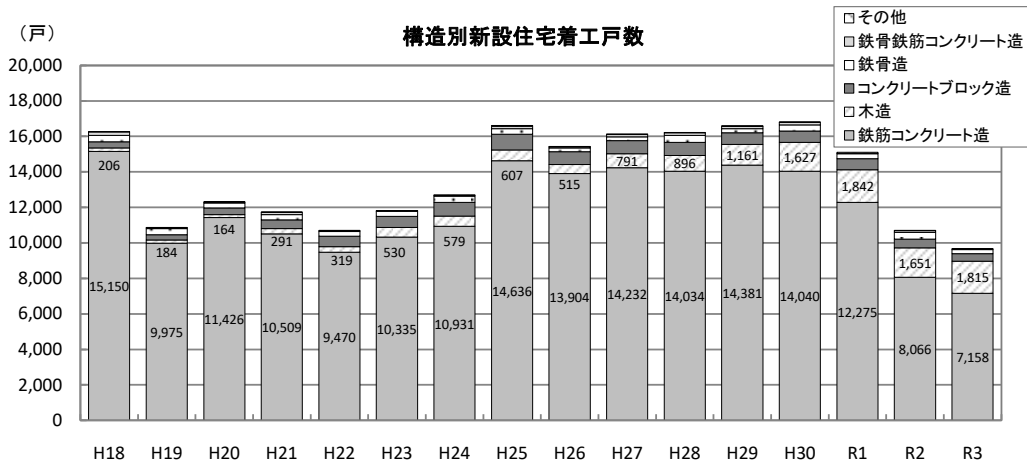


資料：沖縄県耐震改修促進計画（令和 3 年 10 月変更）  
（平成 30 年住宅・土地統計調査をもとに、国の耐震化率の算定方法に準じて推測）

② 沖縄県の気候風土に合った住宅の促進

本県には赤瓦を用いた伝統的な古民家、米軍占領下時代に普及した外人住宅、亜熱帯の気候に対応した蒸暑地住宅など、本県の気候、風土、文化に対応した住宅があり、本県の住宅地の特徴的な景観を形成している。これらを活かし、快適かつ魅力ある沖縄県らしい住まいづくりが重要である。

一方、近年は木造の住宅が増加傾向にあり、着工数の1割以上を占めている。建設費の安さ、本県の気候等に対応した技術の発達などから、今後も木造住宅が増加することが想定されるが、シロアリ被害、台風対策など、木造住宅特有の課題に対応することが求められる。



資料：住宅着工統計

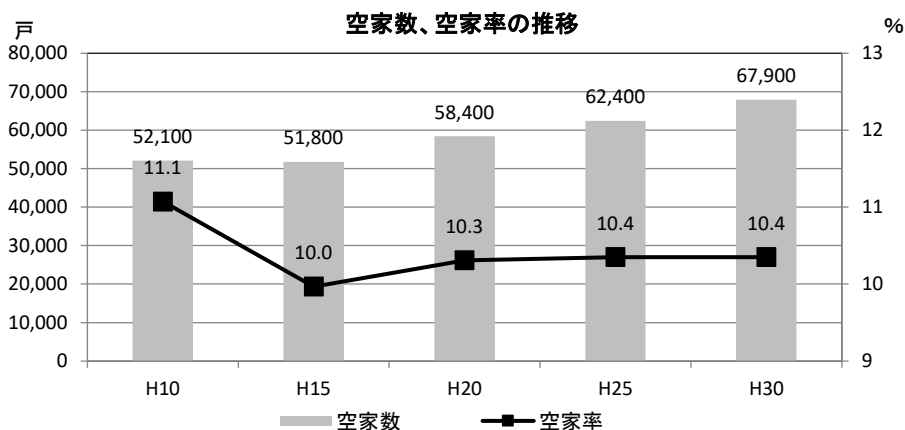


### ③ 増加傾向にある空き家への対応

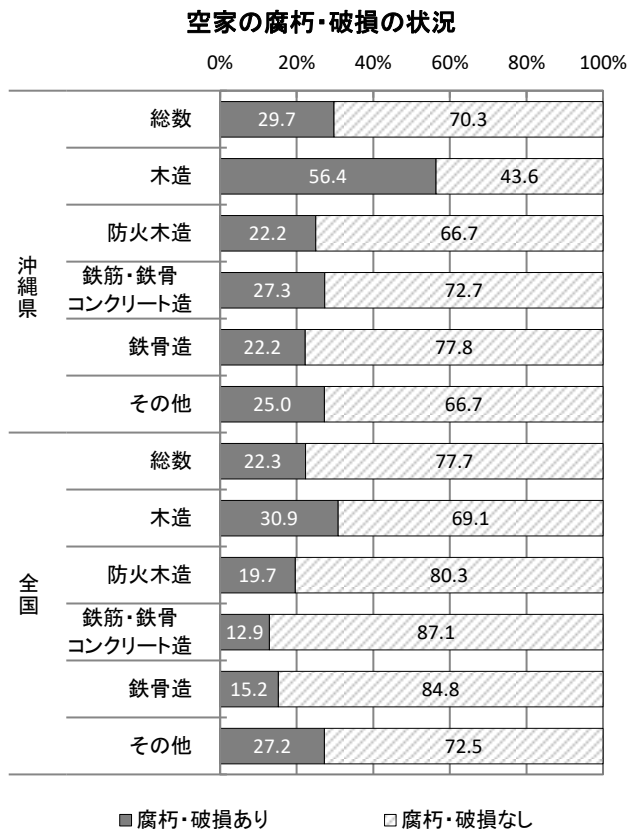
世帯数よりも住宅総数の増加傾向が一貫して大きかったため、空き家数は増加傾向にあり、腐朽・破損のある空き家の割合は、全国よりも高い状況にある。

現住居以外に所有している住宅で、空き家となっている住宅のうち、4割以上が活用目的のない「その他の空家」となっており、立地・劣化状況など住宅の状態に応じて、適切に管理・活用するよう誘導することが求められる。

空き家の増加は全国的にも問題となっており、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が新設され、危険性の高い空き家については、行政が除却に向けた法的手続きを取ることができるようになっており、空き家の利活用の実態を把握し、危険な住宅の除却と有効活用の促進を図ることが求められる。

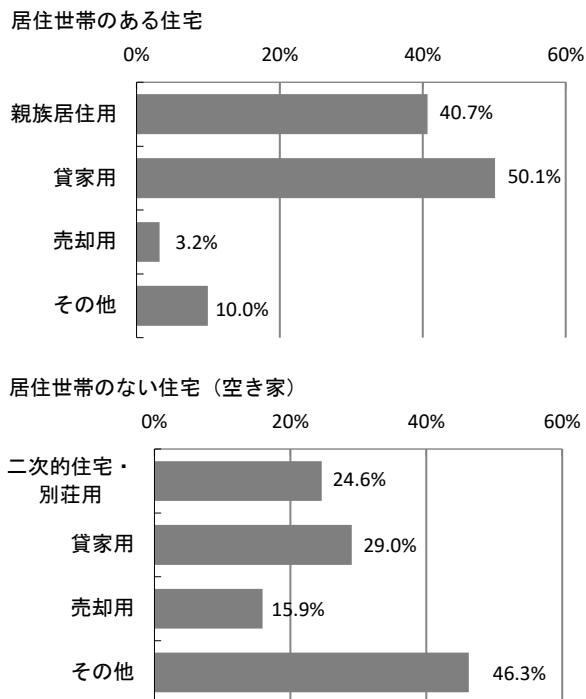


資料：住宅・土地統計調査



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

#### 現住居以外に所有している住宅の種類



資料：平成 30 年住生活総合調査

## 2. 住宅政策を取り巻く社会動向

### ① 新型コロナウイルス感染症の拡大

令和2年1月に我が国で最初の感染者が確認された新型コロナウイルス感染症は、急速に感染が拡大し、同年4月には緊急事態宣言が発出された。発生から1年以上が経過してもなお、感染症の収束は見通せない状況にあり、国民の消費行動や企業の経済活動等に大きな影響を与えている。

新型コロナウイルス感染症の拡大は、検疫・防疫体制やサプライチェーンなど国家レベルでの危機管理にとどまらず、人々の働き方やライフスタイルなど多方面に変化をもたらし、ポスト・コロナにおいても、こうした変化は「新しい生活様式／ニューノーマル」として、定着していくものと思われる。

### ② SDGs の展開

SDGs とは、「誰一人取り残さない(leave no one behind)社会」を目指すための「持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals)」である。SDGs は、2030 年までに達成すべき社会課題の解決を目標とし、世界が一つになって持続可能なより良い社会を作ろうとする活動であり、環境、健康、食料、教育、貧困、平和など 17 のゴールが掲げられている。

住宅政策においても、「住み続けられるまちづくり」等のゴールを踏まえた、既存住宅ストックの適切な維持管理支援、住宅の長寿命化や環境負荷の低減等が求められる。

### ③ 新技術の活用

情報通信技術(ICT)の進化は、データをヒト・モノ・カネに次ぐ第4の資本とする「データ資本主義」並びに AI(人工知能)や IoT、ロボット、ビッグデータ等による第4次産業革命等をもたらし、経済活動に加え、人々の働き方やライフスタイルにも影響を与えている。

住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX の動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

### ④ 自然災害リスクの高まり

近年、我が国においては大規模豪雨災害等が頻発しており、気候危機など地球温暖化の深刻な影響が指摘されている。地球温暖化が進むと気候変動や海面上昇等を引き起こすとされており、自然災害リスクの更なる増大が懸念される。

こうした中、本県においては、本土復帰直後に集中的に整備された社会基盤が大量に更新時期を迎えている。特に、亜熱帯・海洋性気候による紫外線や塩害等の影響から老朽化の進行が早いことも考慮する必要がある。

### ⑤ カーボンニュートラル

令和2年10月、我が国は「2050年までに、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指す」ことを宣言した。脱炭素社会の実現に向けた長期目標年である2050年を見据えつつ、再生可能エネルギーの導入拡大など沖縄らしい島しょ型エネルギー社会の実現を目指していく必要がある。

## 第2章

# 住宅施策の基本的な方針

---

1. 住宅施策の基本方針
2. 施策展開のための基本目標

## 第2章 住宅施策の基本的な方針

### 1. 住宅施策の基本方針

# 誰もが安心して心地よく暮らせる <sup>ちゅ</sup>美ら島 <sup>うちなー</sup>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。

### 2. 施策展開のための基本目標

#### 【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

本県は全国よりも少子高齢化の進行が緩やかに進行しているものの、若者世帯や子育て世帯は民間借家住まいが多く、十分な広さの住宅に住むことができていない世帯が多い。また、子育てにおいては、住まいのみならず、子育てしやすい、子育てしたいと思える住環境が求められる。

世帯それぞれのライフステージやライフスタイル、世帯人数等に応じた住まいを確保するとともに、公園などの整備や子育て支援施設等の充実なども併せた住環境の向上を目指す。

#### 【基本目標2】高齢者等のニーズに対応した住生活の実現

本県においても、今後は急激な高齢者人口の増加が見込まれており、高齢者は住み慣れた住宅・地域に住み続ける意向が高い。また、高齢者世帯等が安心して暮らし続けるためには、地域の支援や住宅と福祉サービスの連携が不可欠である。

リフォームなどによるバリアフリー化により、住宅の質を高めていくとともに、高齢者向けの住まいを充実させ、多様なニーズに対応した住まいの供給を促進する。さらに、地域での高齢者等支援体制の充実や福祉サービスの運営支援に努める。

#### 【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

本来、住宅は自力で市場において確保するものだが、低額所得者、高齢者、子育て世帯、障がい者、DV被害者等などが該当する住宅確保要配慮者は、経済的理由や社会的理由により、それが困難となる場合がある。また、狭小な面積の住宅に居住する世帯や居住水準が低い世帯も多い。

住宅確保要配慮者に対し、居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅だけでなく、民間賃貸住宅も活用し、住宅セーフティネットのさらなる機能向上を目指す。さらに、これらの世帯を含む全ての世帯が、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戸規模(最低居住面積水準)等を備えた住宅を確保することを目指す。

#### 【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

現在持ち家の世帯では、今後の住まいとして中古住宅を選択する意向が増えてきており、子育て世帯を中心に住み替え意向が高くなっている。そのため、新築よりも費用負担を抑える中古住宅の特性を生かしながらも、安心して中古住宅を取得できる環境を整備することで、さらなる中古住宅市場の活性化を目指す。

本県は、全国に比べ鉄筋コンクリート造の住宅の割合が高いものの、住宅の構造に関わらず、腐朽・破損がある住宅の割合が全国に比べて多くなっている。一方で、住宅は、生活の基盤としてかけがえのない空間であることから、住宅の質の維持・向上のため、適正な管理や、必要に応じたリフォームなどの支援を行うとともに、ユニバーサルデザイン化、高齢者等への配慮、省エネ対策等にも対応した、高い住宅性能基準を備えた住宅ストックの形成を目指す。さらに、分譲マンションについても、管理組合の運営、大規模修繕の支援などにより、良質な住宅ストックとして長期的に活用することを目指す。

本県の伝統的な住まいや集落環境は、沖縄固有の建築形態や集落景観を残しているものの、戦争や戦後の復興のもとでその多くが失われている。沖縄の風土や自然と調和した建築形態や集落景観を継承しながら、新しい技術や工法、資材等を活用した環境負荷の少ない沖縄らしい住まいづくり・まちづくりを目指す。

#### 【基本目標 5】状況に応じた適切な空き家対策

空き家数の増加、管理不全空き家の増加を防ぐためには、空き家の利活用・管理の実態を把握し、危険な住宅の除却と有効活用の促進を図ることが求められる。

居住している住宅を空き家にさせないよう有効活用や流通促進を図るとともに、空き家所有者へ適切な管理・活用を啓発し、管理不全となった空き家に対しては改善要請を行うことで、居住目的のない空き家の増加を抑えることを目指す。

#### 【基本目標 6】安全で安心な住宅・住宅地の形成

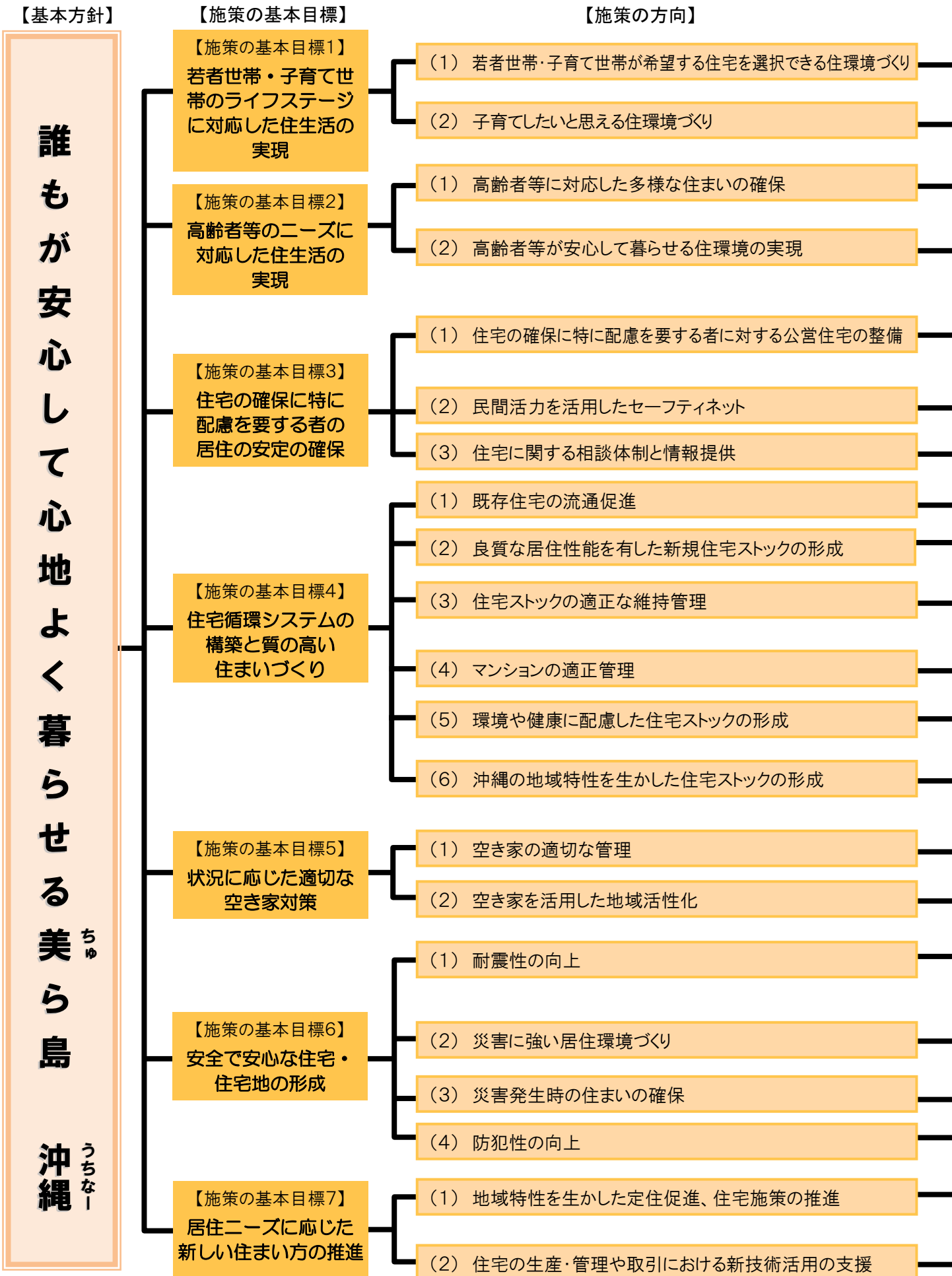
頻発・激甚化する大規模自然災害に対応するため、住まいの耐震性向上に向けた支援を進めるとともに、台風等による風水害、津波、土砂災害等多様な災害の被害を防ぎ、災害後にも住み続けられる居住環境づくりに取り組む。

また、災害同様住民の生命・財産に係ることから、防犯性を高めた住環境づくりを進め、犯罪に対する安全性を高めていく。

#### 【基本目標 7】居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

本県には都市部から離島まで多様な居住環境が広がっているものの、特に離島や過疎地域においては、人口減少や少子高齢化が著しく、地域活力の低下が懸念されている。また、全国的には、「新しい生活様式／ニューノーマル」に対応した暮らしや、AI や IoT などの新技術を活用した住まいが実現しつつある。

自然や産業など、地域の魅力を活かし、多様化するニーズに応じた快適な暮らしが実現できるまちづくりを目指す。さらに、本県の地域特性を活用しながら、新たな潮流や新技術に対応した住まい・暮らしの実現を目指す。



## 【具体的な施策】

- ①若者世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進
- ②子育て世帯向けの既存民間賃貸住宅の供給
- ③公営住宅への子育て世帯(多子世帯)の優先入居
- 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同居・近居の促進

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

- ①高齢者等に対応した住宅の整備促進
- ②高齢者等の入居を拒否しない賃貸住宅の普及
- ③高齢者等に対応した公営住宅整備
- ④住まいのバリアフリー化の促進
- ⑤IoT 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

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

- 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
- ②公営住宅の入居制度の見直し検討
- ③公営住宅のバリアフリー化
- ④公営住宅の適正管理の推進
- ⑤公営住宅の再生・整備
- ⑥収入超過者や高額所得者等への適切な対応
- ⑦世帯状況に応じた公営住宅間の住み替えの推進
- ⑧公的賃貸住宅への生活支援施設等の併設の推進

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

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

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

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

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

- ①マンション対策の総合的な推進
- 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
- ③マンションの実態把握
- ④良質なマンションストックの形成
- ⑤管理組合活動の支援
- ⑥大規模災害への対応

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

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

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

- ①空き家の転用による活用
- ②空き家・空き地バンクの導入

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

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

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

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

- ①住宅施策における定住促進
- 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
- ③地域振興と住宅施策の連携
- 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
- ⑤市町村住生活基本計画策定の促進
- ⑥良好な住宅地景観の形成・保全
- ⑦住教育の機会や体制づくり

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

## 第2章 住宅施策の基本的な方針



## 第3章

# 住宅施策の具体的展開

---

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

基本目標2 高齢者のニーズに対応した住生活の実現

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

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

基本目標5 状況に応じた適切な空き家対策

基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成

基本目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

成果指標

## 第3章 住宅施策の具体的展開

第2章で設定した7つの基本目標を受けて、県民が理解しやすい施策の方向を示し、基本的な施策の方針を掲げ、その方針のもとに具体的な施策を展開する。

### 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】**
  - ・ 若者世帯が家族構成の変化に応じて住宅もステップアップしながら沖縄県で定住できるよう、それぞれのステージに対応した住宅の供給と流通を促進する。
  - ・ 子育て世帯が必要とする規模や設備を備えた住宅の流通を促進することにより、子育てしやすい住宅を取得できるよう支援する。
  - ・ 市町村が行う、若者世帯・子育て世帯が居住できる空き家情報の発信などによる住宅の情報提供の取組を支援する。
- 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】**
  - ・ 既存の民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームするなど、低廉な家賃で子育て世帯が入居できる住宅の供給や仕組みづくりを推進する。
  - ・ 子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅に対し、整備費や家賃減額に対する助成を行うことができる地域優良賃貸住宅の制度について市町村等へ周知を行う。
- 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】**
  - ・ 公営住宅の入居に関して、子育て世帯、特に母子・父子世帯や多子世帯の優先的な入居を可能とする仕組みづくりを検討・実施する。また、市町村による子育て世帯等を優遇した公営住宅の供給についても支援する。
  - ・ 公営住宅の入居に関して、期限付き入居制度の活用や制度導入について検討する。

#### 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同居・近居の促進【県・市町村】

- ・ 子育てや介護などの世代間の助け合い、支え合いがしやすくなるよう、市町村による三世同居や近居を行う世帯への支援を促進する。

## (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】

- ・ 安心して子供を育てられる環境を整備するため、安全な道路環境や公園・広場等遊び場の整備や、子育て支援施設の整備等を促進する。
- ・ 地域で行われているサークルや NPO、自治会等の子育て支援活動を支援する。

#### 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】

- ・ 子育て世帯のニーズに対応するため、公営住宅(100 戸以上の団地)建替えの際に、用地の存する市町村及び関係団体の要望により、保育所をはじめとした子育て支援施設等を団地内に合築または用地を確保するなどの一体的整備を検討する。

#### ③ ひとり親世帯の居住支援【県・市町村】

- ・ 自立に向けて求職活動や資格取得等に意欲的に取り組むひとり親家庭に対する、住居の借り上げに必要な資金の貸付などにより、ひとり親世帯の居住支援を行う。

## 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 高齢者等に対応した住宅の整備促進【県・市町村・事業者】

- ・ 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、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する。
- ・ 居宅生活が困難な高齢者のニーズに対応するため、高齢者保険福祉計画(老人福祉計画・介護保険事業支援計画)や市町村介護保険事業計画を踏まえ、特別養護老人ホームや認知症グループホーム等高齢者福祉施設の整備を促進する。

##### 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】

- ・ 沖縄県居住支援協議会において、賃貸人の高齢者等の入居に対する不安を解消するため、(一財)高齢者住宅財団の家賃債務保証制度の活用を促進する。
- ・ 沖縄県居住支援協議会が取り組んでいる「沖縄県あんしん賃貸支援事業」において、高齢者等(障がい者、子育て世帯、低所得者世帯等)の入居を拒否しないこととして登録された民間賃貸住宅に関する情報提供を行う。
- ・ 民間賃貸住宅においては、市町村が実施する高齢者に対しての家賃低廉化事業を普及促進する。

##### ③ 高齢者等に対応した公営住宅整備【県・市町村】

- ・ シルバーハウジングの供給や建替時における高齢者福祉施設等の併設、空き住戸のグループホームへの改修について、市町村を通じた供給の支援を行う。
- ・ 高齢者等世帯の入居条件の緩和を継続して実施する。
- ・ 高齢者等の身体機能の低下による不都合を解消するため、要望に応じて低層階への住み替えを継続して実施する。
- ・ 公営住宅の空き住戸を活用し、地域の高齢者の見守りの拠点となるような高齢者支援施設等の整備を検討する。

#### ④ 住まいのバリアフリー化の促進【県・市町村・事業者】

- ・ 市町村が行う介護保険制度等を活用した住宅改修や介護保険制度対象外の住宅改修の支援事業を推進することにより、民間住宅のバリアフリー化を促進する。
- ・ 沖縄県福祉のまちづくり条例の周知により共同住宅の共用部分のユニバーサルデザイン化を促進する。

#### 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】

- ・ 高齢者等の見守りをはじめとした居住支援サービスに関して、IoT 技術等を活用したサービスが増加していることから、普及・啓発のための情報提供を行う。
- ・ 特に共同住宅における一人暮らしの高齢者等に対する声かけや見守りについて、セキュリティ対策が重要視・強化されており、安心・安全に生活できるよう、これらのサービスの活用を促進する。

## (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】

- ・ 介護サービス等の福祉施策と連携した住宅施策を推進する。
- ・ 関係機関と福祉・建築等の各専門家がネットワークを構築し、県民への住宅改修等に関する相談体制の確立を図る。
- ・ 医療、介護、予防、住まい、生活支援が切れ目なく一体的に提供される「地域包括ケアシステム」の構築に、市町村と連携して取り組む。

#### 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】

- ・ 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「沖縄県居住支援協議会」の活用を図る。
- ・ 沖縄県居住支援協議会において、高齢者等に対し、住宅情報をはじめ、家賃債務保証制度の周知や住宅相談の支援に取り組む。
- ・ 居住支援法人等による生活支援の活用を促進するなど、高齢者等が地域で住まいを確保できるよう支援する。

#### ③ 高齢者の持ち家資産の活用【県・市町村・事業者】

- ・ 高齢者が持ち家を担保に生活資金を借入れて継続して居住し、死後に持ち家を処分して借入金を返済するリバースモーゲージや、持ち家を処分して、買主からそのまま賃借することで住み続けるリースバックなど、高齢者の持ち家を資産として活用する手法について情報提供を行い、普及を促進する。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

- ・ また、このような資産活用的手法により、市場に流通する住宅ストックの流通・活用を支援する。

#### 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】

- ・ 県民に対し、相談窓口やホームページ等を通じて、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅や家賃債務保証など、高齢期の住まい方に関する様々な情報提供を行い、意識啓発を図る。

## 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】**
  - ・ 市場において、最低居住面積水準確保のための家賃の支払いが困難であることから民間賃貸住宅への入居が制限される低額所得者については、健康で文化的な生活を営むに足る公営住宅の供給を行う。
- ② **公営住宅の入居制度の見直し検討【県・市町村】**
  - ・ 住宅に困窮した世帯に対して公平かつ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、より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を検討する。
  - ・ 子育て世帯や障がい者がいる世帯、DV 被害者などへの優遇入居を継続して実施する。
- ③ **公営住宅のバリアフリー化【県・市町村】**
  - ・ 高齢者や身体障がい者に対応した公営住宅の整備を促進するため、公営住宅のバリアフリー化を推進する。
- ④ **公営住宅の適正管理の推進【県・市町村】**
  - ・ 公営住宅の管理にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替や改善、修繕等を適切に実施する。
  - ・ 公営住宅ニーズに柔軟に対応するために民間賃貸住宅の借り上げ等の民間活力の導入についても検討する。
- ⑤ **公営住宅の再生・整備【県・市町村】**
  - ・ セーフティネットの要となる公営住宅について、老朽化した住宅が増加していることから、老朽化の状況や需要を踏まえ、PPP/PFIの導入も見据えながら、建替えや大規模改善による更新を進める。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

- ・ 建替えや改善の際には、高齢者世帯、子育て世帯など、世帯に合わせた広さ・間取りの住宅を供給する、型別供給を推進する。

#### ⑥ 収入超過者や高額所得者等への適切な対応【県・市町村】

- ・ 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を行う。

#### 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】

- ・ 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は、公営住宅間での住み替えを推進する。

#### 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】

- ・ 建替え時の余剰地を活用するなど、公的賃貸住宅への子育て施設や福祉施設等の生活支援施設の整備による地域の拠点形成について、市町村や関係部局と連携して検討する。

## (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】

- ・ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向け、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅(専用住宅)に登録することで、必要な改修工事を支援する国の補助事業の普及を図る。

#### 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】

- ・ 低所得者や高齢者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅である、国の登録制度であるセーフティネット住宅や、沖縄県居住支援協議会が取り組んでいる「沖縄県あんしん賃貸支援事業」における「あんしん賃貸住宅」について、賃貸住宅オーナーや不動産事業者への働きかけを行い、登録を促進する。
- ・ 県内の多様な住宅でのセーフティネット住宅の登録促進を進めるため、セーフティネット住宅の登録要件における面積基準の緩和について検討する。
- ・ 市町村による、セーフティネット住宅に対する家賃及び家賃債務保証料への補助の実施を検討・支援する。
- ・ 相続人が明らかでない単身高齢者が死亡した際の賃貸借契約の解除や残置物の処理に対する、賃貸人の不安を解消するため、国土交通省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に基づき、残置物処理契約の普及を進める。



### (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】

- ・ 住宅に関する幅広い情報発信を進めるとともに、多様で高度な相談に対して、専門家による的確なアドバイスが受けられるよう、関係機関と連携し、引き続き「住まいの総合相談窓口」を設置する。
- ・ 窓口対応を行う職員に対して、住宅だけでなく福祉等に関する知識の普及を図る。
- ・ 賃貸契約等に係るトラブルを未然に防ぐため、「住まいの総合相談窓口」における相談を推進する。

##### ② 居住支援協議会の取り組み促進・運営支援【県・市町村・事業者】

- ・ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するため、県及び市町村の住宅・福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、住情報の一元化、高齢者や障がい者等の居住支援を目的とした「沖縄県居住支援協議会」の取り組みを推進する。

##### 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】

- ・ 高齢者等、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居を地域の住宅・福祉部局が連携して支援することを目的とした居住支援協議会について、市町村又は地域単位での設立に向けて、情報提供やネットワークの構築支援により支援を行う。

##### 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】

- ・ 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、家賃債務保証の提供、賃貸住宅情報の提供・相談、賃貸借契約締結、見守り、緊急連絡先対応等を実施する居住支援法人の活動について、関係団体の連携強化や県民への情報提供により支援する。
- ・ 市町村と連携し、地域の居住に係る課題に対応できる主体の発掘や育成を行うなど、居住支援法人への登録を促進する。

## 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【事業者】

- ・ 消費者の中古住宅に対する不安の解消と新たな価値の向上のため、住宅販売に関する事業者、各種組合やグループ等が連携し、住宅性能表示制度の活用、リユースによる環境面への配慮等、消費者に分かりやすい情報や関心を高める情報について、紙面及びホームページ等の通信を活用した発信を促進する。
- ・ 住宅かし保険やリフォームかし保険の普及啓発を行い、検査と保証により住宅購入者やリフォーム実施者の利益を保護する。

##### ② 定期借地・定期借家制度の普及【県・市町村・事業者】

- ・ 既存の住宅ストックを活用し、健全かつ良質で、多様な賃貸住宅の流通を促進するため、定期借地・定期借家制度を活用した取り組みについて情報提供する。

### (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】

- ・ 一定の性能が確保された住宅市場の形成による安心して住宅が取得できる環境づくり、住宅の品質や性能・資産価値の向上に対する県民の意識の向上のため、住宅の安全性、耐久性、快適性等の住宅の品質や性能を客観的に評価できる住宅性能表示制度の周知及び普及を図る。

- ・ 住宅性能表示の交付を受けた住宅の優遇制度などを紹介する。

## ② 長期優良住宅制度の普及【県・事業者】

- ・ 住宅の長期的な使用による環境負荷の軽減と資産価値の向上のため、税制の特例措置等のある「長期優良住宅制度」の普及を進める。また、長期優良住宅の認定により住宅の性能を明確にすることで、中古住宅の流通促進を図る。

## 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】

- ・ 沖縄振興開発金融公庫の直接融資や住宅金融支援機構におけるフラット 35(民間金融機関と住宅金融支援機構が提携した長期固定金利の住宅ローン)等の住宅金融機関等による、一定の性能が確保された良質な住宅建設・取得を支援する融資制度の情報提供を行う。

# (3) 住宅ストックの適正な維持管理

## 基本的な施策の方針

長期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】

- ・ 既存住宅流通市場の活性化等を目的としたインスペクション制度の普及、啓発を行う。

### ② 県民に対するリフォームの普及【県・市町村・事業者】

- ・ コロナ禍を発端とした新たな生活様式に対応した住まいの促進や、耐震改修や高齢者に対応した設備工事等の既存住宅の質の向上に資する民間住宅ストックの適正な形成を図るため、「安心、快適、住宅リフォームハンドブック」等を活用してリフォームに関する情報提供を行い、県民のリフォームに関する知識の向上を図る。
- ・ 市町村が行うリフォーム助成等の取り組みの支援を行う。

### 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】

- ・ 県民が安心してリフォームを行える環境形成のため、消費者行政部局等の関連機関との連携を図り、「住まいの総合相談窓口」へのリフォームに関する相談を推進する。
- ・ 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険登録事業者の利用及び、住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の加入を促進する。

### 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】

- ・ 沖縄振興開発金融公庫等の金融機関によるリフォーム支援の情報提供を行い、それらの活用を促進する。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### ⑤ 住宅の維持管理に関する意識啓発【県・事業者】

- ・ 県民に対し、住宅の長寿命化を図るための維持管理について意識啓発を図る。
- ・ 住宅をつくる際には、メンテナンスやリフォームがしやすい構造を採用し、維持管理のしやすい低コストの建材を用いた、長寿命な住宅の普及を促進する。
- ・ 住宅履歴情報による、リフォームの実施記録を蓄積し活用していくことができる住まいの履歴書サービス「いえかるて」などにより普及を促進する。
- ・ 民間賃貸住宅の質の向上と市場における円滑な流通、公的賃貸住宅のセーフティネットの補完のため、適正な管理を促進する。

#### ⑥ 住宅関連資材の利用促進と廃棄物の抑制【県・事業者】

- ・ 「沖縄県リサイクル資材評価認定制度(ゆいくる)」の普及を図り、住宅建設時・解体時に発生する廃棄物のリサイクル率の向上及び住宅建設時のゆいくる材の使用を促進する。
- ・ 長期優良住宅の供給を促進するなど、住宅の長寿命化により資源の有効活用や廃棄物の抑制を図る。

#### ⑦ 賃貸住宅管理業に係る登録制度の普及促進【県・事業者】

- ・ 賃貸住宅を安心して借りられる良好な居住環境の確保を図り、業界の健全な発展を推進するための「賃貸住宅管理業登録制度(国土交通大臣への登録義務)」を普及促進する。

## (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】

- ・ 沖縄県は沖縄県マンション管理適正化推進計画に基づき、町村のマンション対策の総合的な取り組みを推進するとともに、市によるマンション管理適正化推進計画の策定や市の地域特性に応じたマンション対策を促進・支援する。

#### 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】

- ・ 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。
- ・ (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、入居者はもとより、マンションの購入希望者への適正な情報の提供を図る。

### ③ マンションの実態把握【県・市町村】

- ・ マンションの管理状況を把握するため、国調査と連動した県調査を継続するとともに、マンション管理適正化推進計画の策定主体となる市独自の調査を促進・支援する。
- ・ マンションの管理状況把握の円滑化に向け、実態の届出制度やの創設を検討する。

### ④ 良質なマンションストックの形成【県・市町村・事業者】

- ・ 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等を促進する。

### ⑤ 管理組合活動の支援【県・市町村・事業者】

- ・ 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。

### ⑥ 大規模災害への対応【県・市町村・事業者】

- ・ 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、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。

## (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】

- ・ 本県の気候に適した環境共生型住宅とはどのようなものなのかを県民に啓発するため、「風土に根ざした家づくり手引書」を活用し、庇等の日よけ、雨水利用施設、遮熱性複層ガラス等、住宅設計に係わるもののみならず、植栽やすだれ等居住者が手軽に設置可能なものも含めた沖縄型環境共生住宅について、ホームページへの掲載や様々な媒体を活用し周知することで普及啓発を行う。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### ② 省エネルギー性能を高めた住宅の普及【県・事業者】

- ・ CO2 の削減による脱炭素社会の実現に向けて、太陽熱温水器や太陽光発電、外断熱や都心部における遮熱性複層ガラス、雨水利用等、住宅における省エネルギー手法の提案や、民間事業者による省エネルギー設備の導入支援などの情報を提供する。さらに、国等が示す省エネルギーに関する基準等の情報提供等も行うことで、省エネルギー性能を高めた住宅の普及を図る。
- ・ 沖縄県が蒸暑地域に属し、また、住宅の9割以上が鉄筋コンクリート造であること等、本県特有の住宅事情を踏まえ、沖縄の気候風土に適応する住宅の仕様・工法を検討し、建築物省エネルギー法の運用を図ることを目的とした認定基準を策定する。
- ・ 公営住宅においても、国による公共建築物への太陽光発電設備設置の標準化の検討を踏まえ、建替えの際の太陽光発電設備について検討する。

#### 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】

- ・ 建築資材等から発生する化学物質が人体へ影響を及ぼすと指摘され、重要な問題となっているシックハウス問題やアスベストの危険性の周知に取り組む。
- ・ 騒音、大気汚染等による住環境の阻害を防止する。
- ・ 蒸暑地域の特性を踏まえた、沖縄県独自のZEH基準の検討等を進めることで、健康で快適な住まいの整備促進を図る。

## (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】

- ・ 採光・遮熱・通風等、高温多湿な蒸暑地である沖縄の自然条件と適切に付き合える工夫を凝らした住宅は、健康で快適に居住することができ、新たな生活様式への対応も可能であることから、引き続き形成・普及を図る。
- ・ また、住宅地の研究に取り組む住宅関連団体や NPO 等と連携し作成した「亜熱帯型省エネ住宅ガイドライン」、「風土に根ざした家づくり手引書」を県民へ配布し、気候風土に配慮した住宅・住宅地づくりの普及を図る。
- ・ 雨端や屋敷林等の伝統的民家形態に倣った日陰空間の創出や自然風の利用など、伝統的な手法を現代の住宅地に活かした居住空間の形成を図る。
- ・ 白アリや湿気被害等に強い住宅の普及促進を行う。

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】**

- ・ 地域素材に関する情報を提供し、地域素材を活用した住宅の建設促進、リフォーム助成制度等の支援や地区計画等に地域素材の活用を促す項目を盛り込む等、地域素材を活かした住宅の普及を図る。
- ・ 県営住宅の建設の際には、原則県産品の使用を進めるとともに、市町村営住宅に関しても、積極的に地域素材を取り入れた住宅整備を推進する。

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】**

- ・ 沖縄振興開発金融公庫と連携し、地域の実情を踏まえた沖縄独自の融資制度に関する情報提供を行い、風土に適した民間住宅の普及を図る。

④ **駐留軍用地跡地における積極的な展開【県・市町村】**

- ・ 駐留軍用地跡地利用計画を策定する中で、沖縄型スマートシティの実現に向けた住宅供給や住環境整備、跡地における公営住宅の整備について検討する。
- ・ 都市計画と連携し、用途地域・地区計画等による規制・誘導や、土地区画整理事業等の手法を用いることにより、計画的な住宅地の形成を図るとともに、返還が予定されている基地返還跡地についても土地区画整理事業等により計画的な整備を進める。

⑤ **建築技術者の育成と技術力の向上【県・市町村・事業者】**

- ・ 沖縄に適した住宅を県民に提案できる建設技術者の育成と技術力の向上を図り、情報提供や講習会を開催し、また他地域との技術交流等について検討する。
- ・ 沖縄の歴史・文化・風土や社会条件に沿った住まいづくりを促進するため、県民や県内の建築技術者等に対して沖縄県が作成した「風土に根ざした家づくり手引書」の普及を図る。

⑥ **伝統的木造建築技術の継承【県・市町村・事業者】**

- ・ 木造住宅の環境面、快適性等の様々な側面について再評価するとともに、関係機関と連携して伝統的木造建築工法の調査及び研究等、伝統的木造建築技術の維持・保全を図る。
- ・ 伝統的木造建築技術の継承と後継者育成のため、職人教育体制の構築と伝統建築工法を若手に伝える熟練技術者の支援体制づくりを検討する。
- ・ 県民に対し情報提供を行うとともに、NPO 等との連携により、子供の頃から木造建築技術に触れられるような場の創出を検討する。

## 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】

- ・ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町村においては空家等対策計画の策定及び計画に基づく空家等対策を実施し、県においては市町村に対する情報提供及び技術的助言、その他の必要な援助を行う。
- ・ 計画の策定にあたっては、市町村の空き家実態調査の促進、県と市町村による空き家対策に関する情報交換の場の設定や、沖縄県の地域特性を踏まえた独自の策定マニュアル・事例集を活用し、住生活基本計画やマンション管理適正化推進計画をはじめとした他の住宅関連計画との同時策定による効率化を促進する。

##### ② 空き家管理の促進【県・市町村・事業者】

- ・ 市町村による空家等対策計画に基づく所有者による空き家の適正管理を促進する。
- ・ 空き家については、所有者の居住地と離れた場所に所有していることも多いことや、高齢により管理が困難となっていることも多いから、民間事業者が実施する空き家管理サービスの活用を促進するとともに、効果的な情報提供を図り、空き家管理事業者の登録制度の創設について検討する。

##### ③ 空き家予防対策の推進【県・市町村・事業者】

- ・ 住宅が空き家となった際に管理不全な状態とならないように、情報提供や市町村による相談窓口の設置等により、修繕をはじめとした適正管理を促進する。
- ・ 空き家については、相続をきっかけとして空き家化する状況が見られることから、リバースモーゲージやリースバック、マイホーム借上げ制度などにより空き家化する前の資産としての活用を促進するとともに、認知症発生後も財産の処分等が可能な家族信託の普及を促進する。



#### ④ 管理不全空き家の解体・撤去【県・市町村】

- ・ 空き家対策特別措置法に基づき市町村が指定する特定空き家をはじめとして、管理不全状態となり、周辺に悪影響を及ぼしている空き家について、解体撤去する市町村を促進するため、国の補助制度等の情報提供を行う。

## (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】

- ・ 空き家を地域の資源として捉え、住宅確保要配慮者向けのセーフティネット住宅、移住者やUターン者の定住促進住宅、地域の活性化に資する施設など、地域の課題に合わせた転用を促進するため、国の補助制度等の情報提供を行う。

#### ② 空き家・空き地バンクの導入【県・市町村・事業者】

- ・ 空き家所有者と利用希望者とのマッチングを図り、市町村による空き家バンクの設置と活用を促進するとともに、全国版空き家バンクへの参加を促進する。

## 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】

- 市町村や関係団体と連携して耐震に関する相談窓口を県、市町村、(一社)沖縄県建築士事務所協会及び(公社)沖縄県建築士会等に設置するとともに、住まいの総合相談窓口との連携、専門知識を持つアドバイザーの派遣等により、相談体制の充実を図る。

##### 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】

- 相談窓口で依頼等に応じ、耐震診断及び耐震改修の計画を立案するとともに、耐震改修の終了までの一連の業務の管理を行う実施機関として、建築士事務所を位置づける。
- 所管行政庁や建築関係団体と連携し、建築技術者に対し耐震診断・耐震改修を実施できる人材の育成を行うとともに、県民が安心して耐震診断・改修を実施する事業者を選択できるように、耐震技術者名簿の公開に取り組む。
- 住宅耐震化について、県民や住宅に関わる建設業者等の意識向上を図るため、各地で相談会や説明会を開催する。
- 耐震診断及び改修計画の妥当性を客観的かつ専門的に判断するため、学識経験者や構造専門技術者等で構成される評価機関を設置する。

##### ③ 既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進【県・市町村・事業者】

- 本県では鉄筋コンクリート造の住宅が多く、木造住宅に比べて耐震化診断や改修費用が高額となることから、耐震診断・改修を行いやすい環境の整備や負担軽減を図り、既存民間住宅の耐震診断・改修に関する普及啓発や、簡易診断及び塩分分析調査を行う簡易診断技術者等を派遣するとともに、市町村による耐震診断・改修への助成制度の実施やリフォームに合わせた耐震改修を支援する。
- 県営住宅の耐震化に向けた取り組みを進めるとともに、市町村営住宅の耐震化を支援する。

#### 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】

- ・ コンクリートブロック塀や沖縄県の住宅の特徴である石垣等の倒壊防止や落下物等に関わる改善指導及び公告媒体等を活用した周知を行うとともに、コンクリートブロック塀の点検方法及び補強工法に関する講習会を行う。
- ・ 公共空間や屋外空間の安全性の確保に取り組む市町村の取り組みを支援する。

#### ⑤ 耐震に関する情報提供と意識啓発【県・市町村・事業者】

- ・ パンフレットやホームページ等の様々な媒体を活用し、耐震に関する諸制度や耐震性能の高い住宅の建設・取得等に関する情報提供を行う。

#### ⑥ 耐震改修促進計画の策定【県・市町村】

- ・ 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき、市町村は耐震改修促進計画を策定する。
- ・ 県は、市町村の耐震改修促進計画の策定を支援する。

## (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】

- ・ 県民に対して、被災想定区域や避難場所等を表示したハザードマップや、ゲリラ豪雨等による浸水対策、災害時における住宅の家財等に関する安全性の確保や避難、台風が多い本県の特徴を踏まえた飛散物防止といった、災害対策について、市町村によるパンフレット配布などの意識啓発を支援する。

#### 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】

- ・ 緑地等のオープンスペース、緊急車両の通行可能な道路を整備する等、避難路・避難場所を確保する。
- ・ 安心して子供を育てられる環境を整備するため、安全な道路環境や公園・広場等遊び場の整備や、子育て支援施設の整備等を促進する。
- ・ 地域における防災力の向上を図り、自主防災組織の活動を支援するとともに、災害時要援護者の避難支援体制づくりを行う。
- ・ 老朽化している空き家が被災により周辺住宅に被害を拡大させることを未然に防ぐため、市町村による空き家の適正管理を支援する。

③ 密集市街地の早期改善【県・市町村】

- ・ 防災上危険な密集市街地の改善を図るため、住宅市街地総合整備事業、街なみ環境整備事業、住宅地区改良事業等の各種事業を推進する。
- ・ 事業の推進にあたっては、住民の合意形成のため、地区の問題点や改善策等のまちづくりの観点からの情報提供を行うなど、意識啓発を図る。

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】

- ・ 頻発・激甚化する自然災害を踏まえ、災害リスクの高いエリアにおける開発抑制、移転の促進、立地適正化計画の強化に取り組む市町村を支援する。
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の登録や長期優良住宅認定においても、災害リスクを踏まえた立地の誘導を図る。

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】

- ・ 災害時にも居住継続が可能な住宅設備として、蓄電池と太陽光発電の普及を促進する。

(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】

- ・ 災害発生時や復興時における被災者の生活再建や県外の被災者の受け入れに資するため、マニュアルを整備する。また、(一社)プレハブ建築協会、(一社)全国木造建設事業協会との協定の締結による建設型応急仮設住宅の供給、(公社)沖縄県宅地建物取引業協会、(公社)全日本不動産協会、(公社)全国賃貸住宅経営者協会との協定の締結による借上型応急仮設住宅の供給により、被災者住宅を確保する支援体制の充実を図る。
- ・ 市町村における応急仮設住宅建設候補地台帳の整備を促進する。

② 住宅の応急体制強化【県・市町村・事業者】

- ・ 地震被災後の二次災害防止のため、九州各県と連携した被災建築物の応急危険度判定体制等を整備する。
- ・ 被災した住宅の応急修理について、手法等を検討する。
- ・ 公営住宅については、被災者の受け入れを行うことが想定されるから、応急修理体制の構築を図る。

③ 災害時の公営住宅活用【県・市町村】

- ・ 災害時において、指定管理者との連携により県営住宅の空家状況を把握し、被災市町村と連携して県営住宅に入居を希望している被災者に提供する。

## (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】

- ・ 防犯に配慮した住宅づくりを促進するため、国が策定した「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」や「共同住宅に係る防犯上の留意事項」、「防犯性能の高い建物部品目録」、住宅性能表示制度の「防犯に関する分野」における「開口部の侵入防止対策」の普及を図る。
- ・ 沖縄県が策定した「ちゅうちなー安全なまちづくり条例」に基づく「共同住宅に関する防犯上の指針」及び「道路・公園・駐車場等の公共空間における防犯上の指針」について県民へ普及を図る。
- ・ 沖縄県防犯モデル共同住宅登録制度及び防犯モデル駐車場登録制度の活用を促進し、居住環境における防犯性の向上を図る。

#### ② 防犯性に配慮した公営住宅整備【県・市町村】

- ・ 公営住宅の防犯性の向上を図るため、「県営住宅設計業務マニュアル」を活用し、動線計画や機能配置計画等に防犯の視点を取り入れ、パブリック空間の領域性を確保した整備を推進する。

#### ③ 防犯性の高い住宅地づくり【県・市町村・事業者】

- ・ 犯罪の未然防止に効果が高いとされている防犯カメラや防犯灯の設置、公共空間における見通しの確保等による死角の解消、密集市街地の改善といった基盤整備と併せて、地域住民が主体的となって行う防犯まちづくりや自主防犯組織の活動を促進するなど、市町村と地域住民によるハード・ソフト両面から犯罪のおきにくい住宅地づくりを促進する。
- ・ カメラ付きインターフォンの設置など、防犯のための住まいの改修工事に対し支援を行う。

## 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】

- ・ 過疎地域をはじめとして人口減少が始まっている地域について、空き家の活用、公的賃貸住宅の供給、リモートワーク等の普及によるマルチハビテーションの促進など、市町村による定住促進を支援する。

##### 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】

- ・ 介護サービス等の福祉施策と住宅施策の連携や地域活動との連携を図るとともに、ICT (Information and Communication Technology)・IoT 技術の活用、空き家の活用した生活拠点形成などにより、地域における見守り体制の充実を図ることで、高齢単身世帯等が快適に暮らし続けられる支援体制づくりを促進する。

##### ③ 地域振興と住宅施策の連携【県・市町村・事業者】

- ・ 観光や産業振興等による就業機会の創出に伴う住宅確保等、地域振興と連携した住宅施策への取り組みを図る。

##### 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】

- ・ 都心部からの多様な住まいニーズ(マルチハビテーション、セカンドハウス等)に応じた住宅提供を図れるよう、市町村と連携し空き家等の既存ストックの利活用を検討する。
- ・ ワークेशनやお試し居住を、長期的な移住やマルチハビテーションに繋げるため、観光部局、産業と連携した取組について検討する。
- ・ お試し居住の実施や、移住者、長期滞在者の受け入れにあたって、環境整備の構築を図るとともに、地域での受け入れ体制構築のための支援を行う。

### ⑤ 市町村住生活基本計画策定の促進【県・市町村】

- ・ 市町村の住宅施策を明確に掲げて住民に提示するため、住宅施策の基本となる市町村住生活基本計画の策定に向けて、技術的な支援や、公営住宅等長寿命化計画や空き家対策計画、マンション管理適正化推進計画などの住宅関連計画との同時策定による効率化・省力化を促進する。

### ⑥ 良好な住宅地景観の形成・保全【県・市町村】

- ・ 住宅地における良好な景観形成を図り、市町村の景観計画に基づく取り組みを促進する。

### ⑦ 住教育の機会や体制づくり【県・事業者】

- ・ 住生活や住環境をより豊かに魅力的につくりあげていくための教育である住教育について、「住まいの情報展」等を通じて情報提供を行う。

## (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応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】

- ・ コロナ禍を発端とした新たな生活様式に対応するため、住宅に求められている換気や密の回避について、非接触型の設備やリモートワークが可能な設備に加えて、本県の地域特性を活かした換気に優れた蒸暑地域に適応した住宅普及を促進する。

#### ② 新技術を活用した住まいの推進【県・事業者】

- ・ 県民のニーズに応じて、エネルギーを見える化するとともに設備を最適に制御する管理システムである HEMS(Home Energy Management System)など、住宅における IoT をはじめとした新技術の導入を促進する。

#### ③ 公営住宅における BIM の導入【県・事業者】

- ・ 計画、調査、設計段階から 3 次元モデルを導入することにより、その後の施工、維持管理の各段階においても 3 次元モデルを連携・発展させて事業全体にわたる関係者間の情報共有を容易にし、一連の建設生産・管理システムの効率化・高度化を図る BIM(Building Information Modeling)について、公営住宅整備における試行 BIM の導入(維持管理 BIM の導入)について検討する。

成果指標

基本目標	指標名	現況値	目標値	数値の根拠
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	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)	概ね 9 割 (R12)	沖縄県調べ
目標2 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現	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)	沖縄県調べ
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	最低居住面積水準未満率	8.7% (H30)	早期に解消 (R12)	住宅・土地統計調査特別集計
	居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率	0% (R3)	50% (R12)	沖縄県調べ (国指標)
	参考 公営住宅の供給量 ※2	6,200 戸 (H28～R2)	16,300 戸 (R3～12)	沖縄県調べ
	参考 セーフティネット住宅における家賃低廉化の実施戸数 ※3	0 戸 (R3)	350 戸 (R12)	沖縄県調べ
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	認定長期優良住宅ストック数	1,347 戸 (R3)	2,800 戸 (R12)	沖縄県調べ
	参考 25 年以上の長期修繕計画の作成率(町村域) ※4	86.2% (R2)	100% (R12)	沖縄県調べ
	参考 大規模災害への対策を行っていない割合(町村域) ※4	57.5% (R2)	25% (R12)	沖縄県調べ
	参考 管理者窓口設置率(町村域) ※4	66.4% (R2)	100% (R12)	沖縄県調べ
目標5 状況に応じた適切な空き家対策	空家等対策計画を策定した市町村の割合	29.2% (R2)	概ね 8 割 (R12)	沖縄県調べ
	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)	住宅・土地統計調査 (国指標)
目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成	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 ※5	91.0% (H30)	概ね解消 (R12)	沖縄県調べ
目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進	住生活基本計画を策定した市町村の割合	36.6% (R3)	概ね 5 割 (R12)	沖縄県調べ

※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 本計画第4章で算出

※3 沖縄県賃貸住宅供給促進計画(本計画第5章)における成果指標

※4 沖縄県マンション管理適正化推進計画(本計画第6章)における成果指標

※5 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



## 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するなか、沖縄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生成を図る。

### 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)における公営住宅等による要支援世帯の推計値を以下の通り算出する。

	推計値
要支援世帯	22,600世帯

※現在国土交通省と協議中のため変更となる場合があります。

## (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
<b>公営住宅</b>	<b>16,300 戸</b>
既存住宅の空家募集の戸数	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家募集の戸数	150 戸
セーフティネット住宅の空家募集の戸数	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家募集の戸数	4,600 戸

※現在国土交通省と協議中のため変更となる場合があります。

公営住宅以外の公的賃貸住宅等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・改良住宅など公営住宅以外の県営住宅、市町村営住宅</li> <li>・高齢者向け優良賃貸住宅</li> <li>・沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅</li> </ul>
サービス付き高齢者向け住宅	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	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"> <li>・低廉な家賃：住宅扶助費相当の家賃</li> <li>・一定の質：18㎡以上かつ新耐震基準(昭和56年以降建築)</li> </ul>

## (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、本県内における公営住宅の供給目標量を国における公営住宅の供給目標量の考え方を基本にし、下記のとおり定める。

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である「沖縄県賃貸住宅供給促進計画」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(以下、「住宅セーフティネット法」という。)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、賃貸住宅供給促進計画(以下、「供給促進計画」という。)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、2021 年度～2030 年度の 10 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「法」という。)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「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。

法律で定められた者	省令等で定められた者
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 低額所得者</li> <li>・ 被災者(発災後 3 年以内)</li> <li>・ 高齢者</li> <li>・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者</li> <li>・ 子ども(高校生相当以下)を養育している者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外国人</li> <li>・ 中国残留邦人</li> <li>・ 児童虐待を受けた者</li> <li>・ ハンセン病療養所入所者</li> <li>・ DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者</li> <li>・ 北朝鮮拉致被害者</li> <li>・ 犯罪被害者</li> <li>・ 生活困窮者</li> <li>・ 更生保護対象者</li> <li>・ 東日本大震災による被災者</li> </ul>

## 第6章 公的賃貸住宅の供給

### ○その他沖縄県で定めるもの

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
- ・ 身元引受人がいない世帯
- ・ 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 8 月 7 日法律第 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、重点的に対応を講じ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、令和 3 年度末時点で 17,000 戸を超える登録戸数となっているが、その大半が家賃水準の高いものとなっていることから、その空き家募集において、350 戸で専用住宅への登録と家賃低廉化を実施することを目標とする。

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こととする。

## 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

## 第5章 賃貸住宅の供給促進

### ○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
- ・ 障害者、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設を行う場合は、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を検討

### ○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、公営住宅間での住み替えを引き続き実施
- ・ 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
- ・ 多子子育て世帯、障がい者、ひとり親世帯、生活保護受給世帯、海外引き揚げ者、ハンセン病療養者、犯罪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、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

---

- ・ 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り組みに関する事項

##### ○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、当制度の情報を分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り組みに関する事項

- 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り組み

○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2013年3月に設立し、低額所得者、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(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。地方公共団体については、1県5市となっている。

○居住支援協議会を通じた取り組み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「沖縄県居住支援協議会」を通じ、以下の取り組みを行う。

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、「沖縄県居住支援協議会」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り組みを進めている。

沖縄県居住支援協議会の活動等の周知	・ 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、障害者、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

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議会について、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、県協議会への市町村の

## 第6章 公的賃貸住宅の供給

参画を促進する。

### 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 m<sup>2</sup>以上の賃貸住宅には低廉な家賃のものが少ないことから、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第 15 条に基づき、登録住宅の登録基準について、現行の登録要件の面積基準の 25 m<sup>2</sup>を 18 m<sup>2</sup>(住宅建設五箇年計画における単身世帯の最低居住水準)に緩和することを検討する。

## 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。

## 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、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年〇月から令和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年を超えが約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、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、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、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の推進に関する法律第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等を促進する。

#### (2) 管理組合活動の支援

住まいの総合相談窓口に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

法律に基づき、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）

沖縄県マンション管理適正化指針については以下のとおりとする。

### （1）指針の概要及び特記事項

本指針は、国のマンション管理適正化指針（別添資料）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ご留意の上、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または連絡先が明確化されていること。
- イ 台風の常襲地であることに留意し、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。

（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、入居者はもとより、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な事項

### (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、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、各主体の目線に合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り組み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。
- ・ 公営住宅の手続き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

公社賃貸住宅建替事業、公営住宅管理業務、住まいの総合相談窓口業務や、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、以下の役割を担う。

- ・ 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
- ・ 県営住宅をはじめとした公的賃貸住宅の管理業務において、「公平・公正の確保」「法令の遵守」「個人情報保護」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
- ・ 住まいの総合相談窓口業務、居住支援協議会事務局業務及び県営住宅家賃滞納相談業務等において、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、住情報発信の拠点としての役割
- ・ 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
- ・ マンションの適正管理に向けて、必要に応じて管理組合からの修繕やその他の管理の業務への支援を行う。

### 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生かし、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て、事業者向けやマンション管理組合向けの融資や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、市町村の取り組み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(平成 28 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みを進める。

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。

