

## 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>ちゆ</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中、住まい方の変化にとどまらず、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

少子高齢化の進行が緩やかではあるが、近年は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。

このため、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、今後は高齢者人口の急激な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。

このような高齢者の意向を踏まえ、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。

リフォームによるバリアフリー化などにより、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、住宅は市場において自力で確保するものだが、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更なる機能の向上を目指す。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

現在借家の世帯では、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活かしながら、安心して中古住宅を取得できる環境を整備することで、更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。

現在居住している住宅、また、居住可能な住宅が将来的に空き家になら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

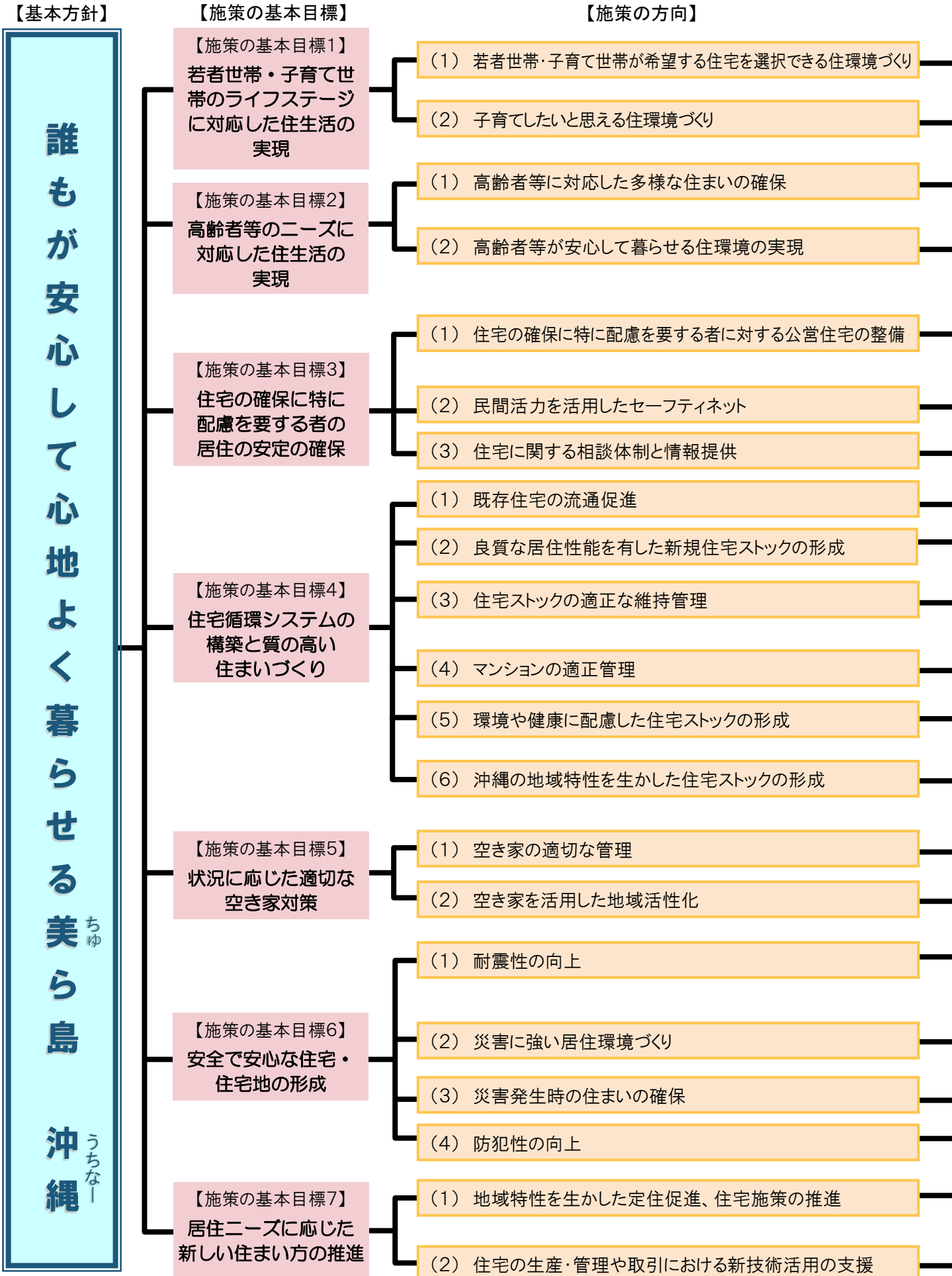
頻発・激甚化する大規模自然災害に対応するため、住まいの耐震性向上に向けた支援を進めるとともに、台風等による風水害、津波、土砂災害等多様な災害の被害を防ぎ、災害後も住み続けられる居住環境づくりに取り組む。

また、災害と同様に住民の生命・財産に関わることから、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 ③公営住宅への子育て世帯(多子世帯)の優先入居	②子育て世帯向けの既存民間賃貸住宅の供給 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 ③ひとり親世帯の居住支援	②公営住宅建替えに伴う子育て支援施設の一体的整備
①高齢者等のニーズに対応した住宅の整備促進 ③高齢者等に対応した公営住宅整備 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	②高齢者等の入居を拒否しない賃貸住宅の普及 ④住まいのバリアフリー化の促進
①住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立 ③高齢者の持ち家資産の活用	②居住支援協議会による高齢者等の入居支援 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 ③公営住宅のバリアフリー化 ⑤公営住宅の再生・整備 ⑦世帯状況に応じた公営住宅間の住み替えの推進	②公営住宅の入居制度の見直し検討 ④公営住宅の適正管理の推進 ⑥収入超過者や高額所得者等への適切な対応 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 ③市町村又は地域単位での居住支援協議会の設立支援	②居住支援協議会の取組促進・運営支援 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 ④金融機関によるリフォーム支援の活用 ⑦賃貸住宅管理業に係る登録制度の普及促進	②県民に対するリフォームの普及 ⑤住宅の維持管理に関する意識啓発
③安心してリフォームできる環境づくり ⑥住宅関連資材の利用促進と廃棄物の抑制	
①マンション対策の総合的な推進 ④良質なマンションストックの形成	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 ⑤管理組合活動の支援
③マンションの実態把握 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 ③沖縄振興開発金融公庫の融資制度の活用 ⑤建築技術者の育成と技術力の向上	②沖縄の地域素材を活用した住宅の普及 ④駐留軍用地跡地における積極的な展開 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 ③空き家予防対策の推進	②空き家管理の促進 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 ③既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進 ⑤耐震に関する情報提供と意識啓発	②耐震診断・耐震改修に関する実施体制の整備 ④公共空間や屋外空間の安全性確保の支援 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 ③密集市街地の早期改善 ⑤災害時にも居住継続が可能な住宅設備の普及促進	②住宅市街地の防災性を高める基盤整備 ④災害リスクの低いエリアへの住宅立地誘導
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 ③地域振興と住宅施策の連携 ⑤市町村住生活基本計画策定の促進	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 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 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 ③公営住宅における BIM の導入	②新技術を活用した住まいの推進



## 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 高齢者等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】

- 安心して子ども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又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。

沖縄県 ひとり親家庭住宅支援資金貸付事業

### 「ひとり親家庭住宅支援資金」の貸付に関するご案内

自立に向けて取り組むひとり親家庭への家賃の支払いを支援します

**対象者**

次のいずれにも該当するひとり親の方

- ①児童扶養手当の支給を受けている方又は、同等の所得水準にある方
- ②「母子・父子自立支援プログラム策定事業」(※裏面)に基づくプログラムの策定を受けている方

**貸付内容**

- 入居している住宅の家賃を  
月額上限4万円×最長12ヶ月貸付
- 本人の取り組みにより就職や就労状況の改善を果たし、1年間就労を継続した場合は償還免除
- 保証人不要・無利子

**お問い合わせ**

公益社団法人沖縄県母子寡婦福祉連合会  
〒903-0804 沖縄県那覇市首里石籠町4-373-1  
沖縄県総合福祉センター内(東棟3階)

受付時間/平日9:00~17:00 [TEL]098-887-4099

沖縄市・宜野湾市・うるま市に在住の方は下記にお問合せ下さい。

沖縄市 子ども家庭課 家賃支援係 TEL:098-939-1212	宜野湾市 児童家庭課 TEL:098-893-4642	うるま市 児童家庭課 TEL:098-973-4983
---	-----------------------------------	-----------------------------------

住宅支援資金貸付事業リーフレット

## 基本目標2 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現

### 関連する SDGs の目標



### (1) 高齢者等に対応した多様な住まいの確保

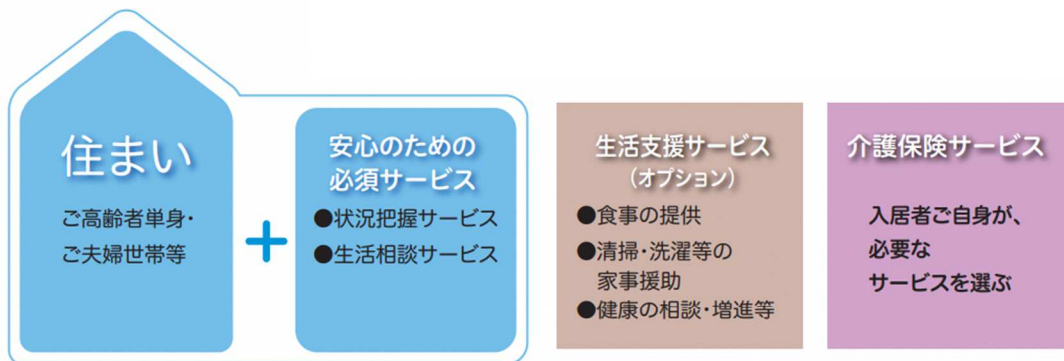
#### 基本的な施策の方針

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

#### 施策

##### ① 高齢者等のニーズに対応した住宅の整備促進【県・市町村・事業者】

- ・ 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にあわせて安否確認・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する。
- ・ 居宅生活が困難な高齢者のニーズに対応するため、沖縄県高齢者保健福祉計画(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。



※住まいと、介護保険サービスが一体化して提供される「特定施設入居者生活介護」の指定を受けたものもあります。

- 1 登録・指導・監督は、都道府県・政令市・中核市により行われます。
- 2 家賃やサービスなどに関する情報が開示されることにより、入居希望者が自らのニーズにあった住まいの選択が可能となります。

サービス付き高齢者向け住宅登録制度の概要  
(サービス付き高齢者向け住宅パンフレット)

## 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、低額所得者世帯等)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、高齢者に対して、市町村が実施する家賃低廉化事業の普及を促進する。



あんしん賃貸支援事業の概要  
(沖縄県居住支援協議会 HP)

## 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え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、地域の高齢者等の見守りの拠点となるような、民間事業者の活用や、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。



沖縄県福祉のまちづくり条例適合証

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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・強化されていることから、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、住宅情報の提供をはじめ、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、その普及を促進する。
- ・ また、このような資産活用の手法により、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りる公営住宅の供給を行う。
  - ・ 県営住宅においては、入居世帯の所得の変化など実情に応じて家賃の減額や見直しを適切に行う。
- 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、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。
  - ・ 県営住宅においては、住宅に困窮する低額所得者へ住宅を提供するという設置目的を踏まえ、連帯保証人の確保を前提とした県営住宅の入居の手続を見直す。
- 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、建替えや改善、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。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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。
- ・ 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。



建替えを行った県営住宅（南風原第一団地）

#### 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】

- ・ 低額所得者や高齢者、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、その登録を促進する。
- ・ 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。

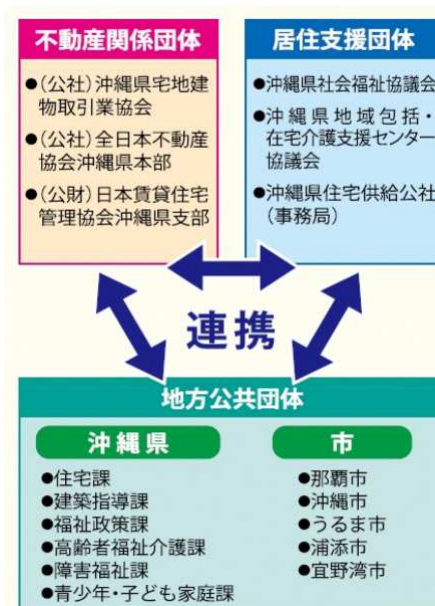
### 施策

#### 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組促進・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に必要な協議を行う「沖縄県居住支援協議会」の取組を推進する。



居住支援協議会イメージ図



### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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などに取り組む。

#### 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その育成を行うなど、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【県・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、消費者にわかりやすい情報や関心を高める情報について、紙面やホームページ等を活用した発信を促進し、県はその周知を図る。
- ・ 住宅瑕疵保険やリフォーム瑕疵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組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、良質な住宅を取得できるようにする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。
- ・ 住宅性能評価書の交付を受けた住宅の優遇制度などを県及び市町村のホームページ等で紹介する。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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、耐震改修や高齢者に対応した設備工事等、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組の支援を行う。



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

##### 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】

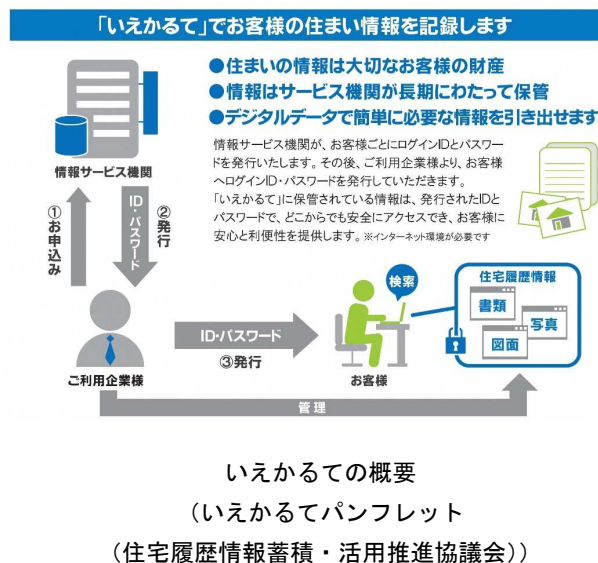
- ・ 県民が安心してリフォームを行える環境形成のため、消費者行政部局等の関連機関との連携を図り、「住まいの総合相談窓口」へのリフォームに関する相談を推進する。
- ・ 住宅リフォーム瑕疵担保責任保険登録事業者の利用及び、住宅リフォーム瑕疵担保責任保険の加入を促進する。

##### 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。

### 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を行いやすい構造を採用し、維持管理を行い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」などの普及を促進する。
- ・ 質の向上や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、民間賃貸住宅の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)」の普及を促進する。

## (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

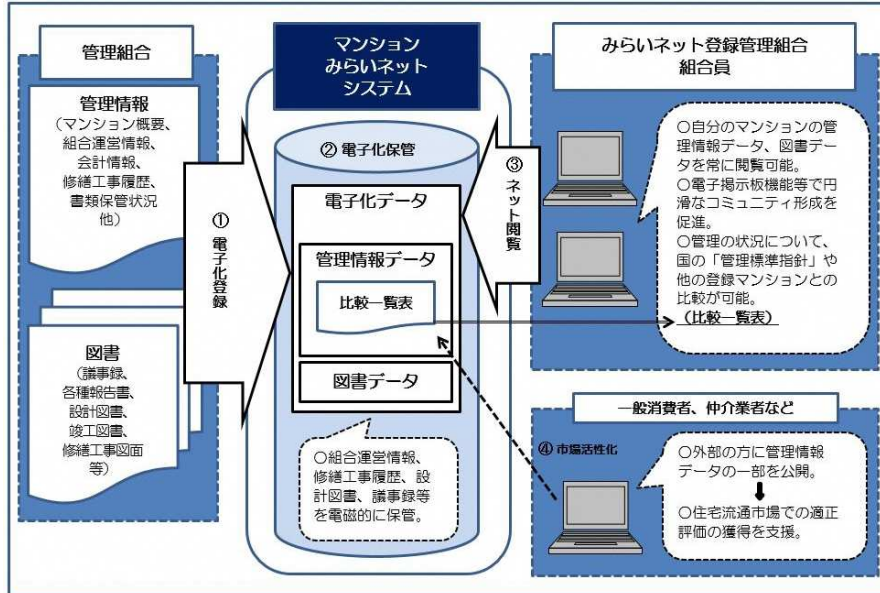
#### ① マンション対策の総合的な推進【県・市町村】

- ・ 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組を推進するとともに、市におけ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。

### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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。
- ・ (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。



「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ（マンションみらいネット HP）

#### 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、届出制度の実態把握や登録制度の創設を検討する。

#### 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、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。

## (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

風土に根ざした家づくりや、住まいにおける省エネルギー行動を促進することにより、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】

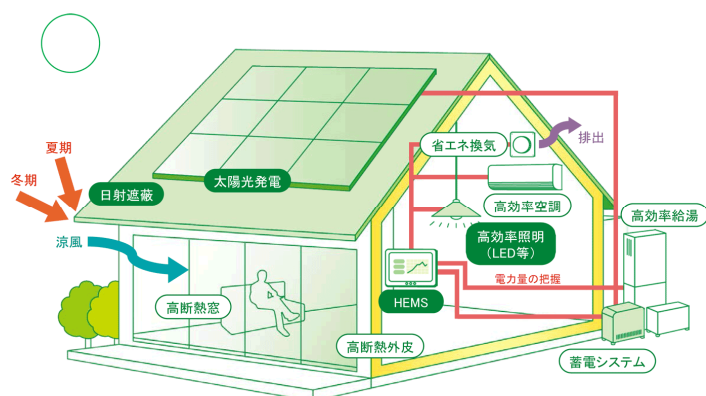
- 本県の気候に適した環境共生型住宅とはどのようなものなのかを県民に啓発するため、「風土に根ざした家づくり手引書」を活用し、庇等の日よけ、雨水利用施設、遮熱性複層ガラス等、住宅設計に関わるもののほか、植栽やすだれ等居住者が手軽に設置可能なものを含めた沖縄型環境共生住宅について、ホームページへの掲載やパンフレットの配布などにより周知することで普及啓発を行う。

#### ② 省エネルギー性能を高めた住宅の普及【県・事業者】

- CO<sub>2</sub>の削減による脱炭素社会の実現に向けて、太陽光発電や太陽熱温水器、外断熱や都心部における遮熱性複層ガラス、雨水利用、HEMSなどの新技術等、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などを行うことで、ZEHやLCCM住宅など、省エネルギー性能を高めた住宅の普及を図る。また、CLT(直交集成材)等の新素材についても技術開発の動向を注視しつつ、本県に適した住宅への普及の可能性を検討する。
- 蒸暑地域への対応が必要であること、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、新築・建替えの際に太陽光発電設備が原則設置になったことを踏まえ、導入に向けた検討を行います。



「風土に根ざした家づくり手引書」  
(沖縄県土木建築部住宅課)



ZEH住宅のイメージ(資源エネルギー庁 HP)

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、沖縄型 ZEH 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) 沖縄の地域特性を活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を供給するため、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なら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。



亜熱帯型省エネ住宅ガイドライン



雨端 (国営沖縄記念公園 おきなわ郷土村)

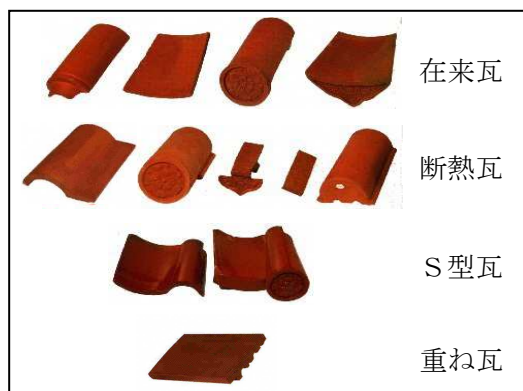


ヒンブン (波照間島)



## 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。



赤瓦製品の例

## 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、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により、計画的な住宅地の形成を図るとともに、駐留軍用地跡地に隣接する密集市街地についても一体的かつ計画的な整備を進める。



駐留軍用地跡地に整備された住宅地

## 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、子ども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、空き家の所有者が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き家等対策を実施し、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が多いことや、高齢により管理が困難となっていることも多いことから、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、住宅所有者が判断能力を喪失した後など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・空き地バンクへの参加を促進する。



全国版空き家・空き地バンク（(株)LIFULL・アットホーム(株)）

## 基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成

### 関連する SDGs の目標



### (1) 耐震性の向上

#### 基本的な施策の方針

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

#### 施策

##### ① 耐震診断・耐震改修に関する相談体制の充実【県・市町村・事業者】

- 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、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ことで、耐震診断・改修を行いやすい環境の整備や負担軽減を図る。
- 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組を進めるとともに、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広報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(平成7年法律第123号)」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】

- ・ 被災想定区域や避難場所等を表示したハザードマップ、ゲリラ豪雨等による浸水対策、河川の氾濫に配慮した宅地計画、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性を踏まえた飛散物防止といった災害対策について、パンフレットの配布などの意識啓発を進める市町村に対し支援を行う。

#### 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。
- ・ 安心して子ども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。



### 第3章 住宅施策の具体的展開

#### 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ことから、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き家状況を把握し、被災市町村と連携して入居を希望している被災者に県営住宅を提供する。

## (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組を促進する。

### 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。
- ・ 本県が策定した「ちゅうちな一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。



「防犯性の高い建物部品」の  
共通標準

※貼付、刻印その他の方法により  
製品に直接表示する場合に限り、「2004」の文字を表示しないものを用いることができる

#### 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、地域住民が主体的に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起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) 地域特性を活かした定住促進、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組を進める。

#### 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】

- ・ 住宅施策と介護サービス等の福祉施策の連携や地域活動との連携を図るとともに、ICT・IoT 技術の活用、空き家を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の際に住宅確保も進めるなど、地域振興と住宅施策の取組の連携を図る。

##### 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)に応じた住宅提供が図られるよう、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、観光部局や観光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、地域における受け入れ体制を構築するための支援を行う。



沖繩移住ガイドブック

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組を促進する。

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。

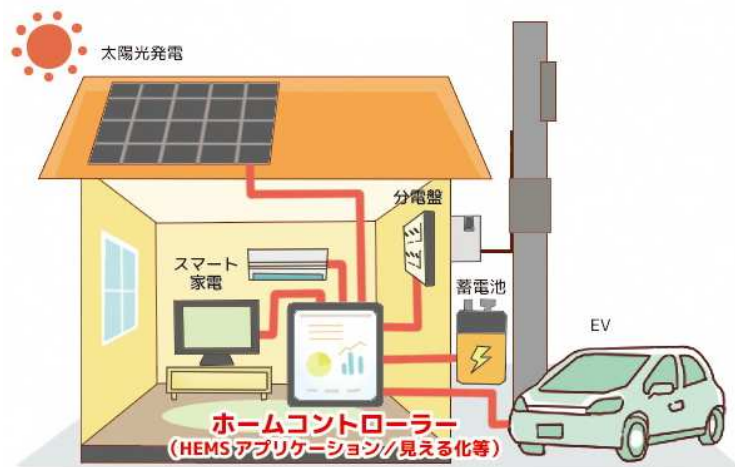
### 施策

#### 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 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。



HEMSのイメージ (資源エネルギー庁 HP)

#### 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 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	県営住宅又は市町村営住宅で子育て世帯が入居しやすい制度が導入されている市町村の割合	73.2% (R3)	おおむね9割 (R12)	沖縄県
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
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町村の人口カバー率	0% (R2)	50% (R12)	沖縄県 (国指標)
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 (R2)	2,800戸 (R12)	沖縄県
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)	おおむね8割 (R12)	沖縄県
	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 ※2	91.0% (H30)	おおむね解消 (R12)	沖縄県
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)	おおむね5割 (R12)	沖縄県

※1 沖縄県高齢者居住安定確保計画(平成31年3月)における成果指標

※2 沖縄県耐震改修促進計画(令和3年10月変更)における成果指標

