

## 参考資料

### 1. 法及び上位・関連計画等の整理

ここでは、住生活基本計画の策定に関わる法及び国や県の計画、本市の上位・関連計画等について把握・整理する。

#### (1) 法及び国・県の計画

| No. | 法及び計画名                                        | 公布または策定年                  |
|-----|-----------------------------------------------|---------------------------|
| 1)  | 住生活基本法                                        | 平成 18 年法律第 61 号           |
| 2)  | 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）     | 平成 29 年 4 月 26 日<br>改正法公布 |
| 3)  | 住生活基本計画（全国計画）                                 | 令和 3 年 3 月 19 日<br>閣議決定   |
| 4)  | 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基本的な方針              | 平成 29 年国土交通省<br>告示第 965 号 |
| 5)  | 空家等対策の推進に関する特別措置法                             | 令和 5 年 6 月 14 日<br>改正法公布  |
| 6)  | マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律   | 令和 2 年 6 月 24 日<br>改正法公布  |
| 7)  | マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針                    | 令和 3 年 9 月 28 日<br>公布     |
| 8)  | 沖縄県住生活基本計画（沖縄県賃貸住宅供給促進計画、沖縄県マンション管理適正化推進計画含む） | 令和 4 年 8 月策定              |
| 9)  | 沖縄県高齢者居住安定確保計画                                | 令和 4 年 8 月策定              |
| 10) | 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」                 | 令和 4 年 11 月策定             |

#### (2) 宜野湾市の上位・関連計画等

| No. | 計画名                         | 計画期間等                                  |
|-----|-----------------------------|----------------------------------------|
| 1)  | 第 4 次宜野湾市総合計画 後期基本計画        | 平成 29 年度～令和 6 年度<br>(後期基本計画：令和 3～6 年度) |
| 2)  | 宜野湾市都市計画マスタープラン             | 策定年月：令和 3 年 12 月                       |
| 3)  | 宜野湾市景観計画                    | 策定年月：平成 27 年 11 月                      |
| 4)  | 宜野湾市みどりの基本計画                | 策定年月：令和 4 年 3 月                        |
| 5)  | 第 2 次宜野湾市地球温暖化対策実行計画 区域対策編  | 2022～2030 年度                           |
| 6)  | 宜野湾市公共施設等総合管理計画             | 平成 29 年度～令和 8 年度                       |
| 7)  | 第四次宜野湾市地域福祉計画               | 令和 4 年度～令和 8 年度                        |
| 8)  | 第 8 期宜野湾市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画 | 令和 3 年度～令和 5 年度                        |
| 9)  | 第 4 次宜野湾市障がい者基本計画           | 平成 30 年度～平成 35 年度                      |
| 10) | 宜野湾市空家等対策計画                 | 令和 2 年度～令和 11 年度                       |
| 11) | 宜野湾市耐震改修促進計画                | 変更年月：令和 2 年 4 月                        |
| 12) | 宜野湾市地域防災計画                  | 策定年月：令和 4 年 3 月                        |
| 13) | 第三次宜野湾市ひとり親家庭自立促進計画         | 平成 30 年度～令和 6 年度                       |

## (1) 法及び国・県の計画

### 1) 住生活基本法

本法律は、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、基本的施策、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めている。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公布：平成 18 年 6 月 8 日（法律第 61 号）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |
| <p>■ 基本理念：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◇現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給・建設・改良・管理</li><li>◇住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成</li><li>◇居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進</li><li>◇低額所得者、被災者、高齢者、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の居住の安定の確保</li></ul> <p>■ 基本的施策：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◇住宅の品質・性能の維持向上</li><li>◇住宅の管理の合理化・適正化(耐震改修、省エネ化、管理に関する知識の普及及び情報の提供等)</li><li>◇地域における居住環境の維持向上(共同福祉・利便施設の整備、良好な景観の形成等)</li><li>◇住宅の適正取引の確保、流通の円滑化</li><li>◇居住の安定確保のための住宅供給の促進等(公営住宅・災害復興住宅の供給、高齢者向け・子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給促進等)</li></ul> <p>■ 住生活基本計画の策定：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>◇住生活の安定の確保及び向上の促進に関するアウトカム目標の設定</li><li>◇成果指標を位置づけ(耐震化率、バリアフリー化率、省エネ化率、住宅性能表示実施率など)</li></ul> |                                                                                                                                   |
| <p><b>全国計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・施策の基本的方針</li><li>・全国的見地からの目標・施策</li><li>・施策評価の実施</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>都道府県計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・都道府県内における施策の基本的方針</li><li>・地域特性に応じた目標・施策</li><li>・公営住宅の供給目標</li></ul> |

## 2) 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

本法律は、住宅セーフティネット法とも呼ばれており、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進のための法律である。平成 29 年の改正では、民間の空き家・空き室を活用した、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の創設や入居円滑化に関する措置など、住宅セーフティネット機能が強化されている。

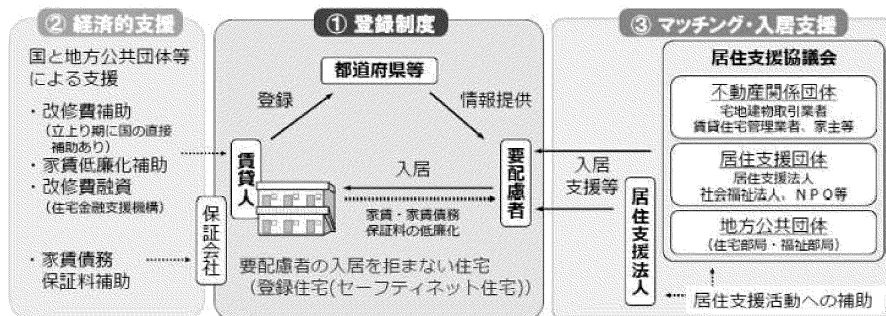
公布：平成 19 年 7 月 6 日 改正法公布：平成 29 年 4 月 26 日

### ■目的(第 1 条関係)

住生活基本法の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって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する。

### ■法改正の概要

- 平成29年の改正では、民間の空き家・空き室を活用して、高齢者、低額所得者、子育て世帯等の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の創設や入居円滑化に関する措置などによって、住宅セーフティネット機能を強化した。
- 地方公共団体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計画を策定することができるとされ、住宅確保要配慮者の対象範囲や登録基準の緩和等を定めることができるようになった。



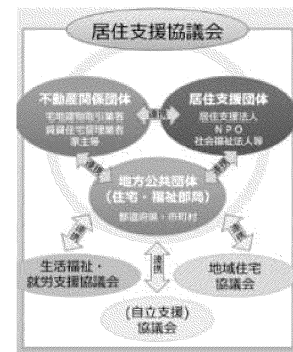
※住宅確保要配慮者とは、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障害者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。

### ■登録制度の創設

- 空き家等を住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として賃貸人が都道府県等に登録
- 構造・設備、床面積等の登録基準への適合
- 都道府県等は登録住宅の情報開示を行うとともに要配慮者の入居に関し賃貸人を指導監督
- 登録住宅の改修・入居への支援
- 登録住宅の改修費を住宅金融支援機構(JHF)の融資対象に追加

### ■住宅確保要配慮者の入居円滑化に関する措置

- 居住支援法人による入居相談・援助
- 居住支援協議会の活動の中核となる居住支援法人(NPO)を都道府県が指定
- 同法人による登録住宅の情報提供、入居相談その他の援助
- 家賃債務保証の円滑化
- 適正に家賃債務保証を行う業者について、情報提供を行とともに、JHFの保険引受けの対象に追加
- 居住支援法人による家賃債務保証の実施
- 生活保護受給者の住宅扶助費等について代理納付を推進



### 3) 住生活基本計画（全国計画）

「住生活基本法」に規定された国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画である。令和3年に策定された計画は、激甚化する災害や多様化する住まい方、新技術への対応等を盛り込んだものとなっている。

令和3年3月19日閣議決定閣議決定 計画期間：令和3年（2021）年度～令和12（2030）年度

#### ■概要

##### 住生活をめぐる現状と課題

###### ○世帯の状況

- ・子育て世帯数は減少。高齢者世帯数は増加しているが、今後は緩やかな増加となる見込みである。
- ・生活保護世帯や住宅扶助世帯数も増加傾向にある。

###### ○気候変動問題

- ・IPCC（気候変動に関する政府間パネル）から「2050年前後に世界のCO<sub>2</sub>排出量が正味ゼロであることが必要」との報告が公表。
- ・「2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現」を宣言し、対策が急務となっている。

###### ○住宅ストック

- ・旧耐震基準や省エネルギー基準未達成の住宅ストックが多くを占めている。既存住宅流通は横ばいで推移している。
- ・居住目的のない空き家が増加を続ける中で、周辺に悪影響を及ぼす管理不全の空き家も増加している。

###### ○多様な住まい方、新しい住まい方

- ・働き方改革やコロナ禍を契機として、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まってきている。
- ・テレワーク等を活用した地方、郊外での居住、二地域居住など複数地域での住まいを実践する動きが本格化している。

###### ○新技術の活用、DXの進展等

- ・5Gの整備や社会経済のDXが進展し、新しいサービスの提供や技術開発が進んでいる。
- ・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デジタル化等、DXが急速に進展している。

###### ○災害と住まい

- ・近年、自然災害が頻発・激甚化。あらゆる関係者の協働による流域治水の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進んでいる。
- ・住まいの選択にあたっては、災害時の安全性のほか、医療福祉施設等の整備や交通利便性等、周辺環境が重視されている。

○上記課題に対応するため、3つの視点から8つの目標を設定し、施策を総合的に推進

##### ①「社会環境の変化」の視点

- 目標1 新たな日常、DXの推進等
- 目標2 安全な住宅・住宅地の形成等

##### ②「居住者・コミュニティ」の視点

- 目標3 子どもを産み育てやすい住まい
- 目標4 高齢者等が安心して暮らせるコミュニティ等
- 目標5 セーフティネット機能の整備

##### ③「住宅ストック・産業」の視点

- 目標6 住宅循環システムの構築等
- 目標7 空き家の管理・除却・利活用
- 目標8 住生活産業の発展

#### ■基本施策

##### 【社会環境の変化からの視点】

目標1「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

- (1)国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進
- (2)新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

- (1)安全な住宅・住宅地の形成
- (2)災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

（成果指標）

|                                                 |                             |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| 地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出<br>水対策に取り組む市区町村の割合 | - (R2) → 5割 (R7)            |
| 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ス<br>トックの比率          | 13% (H30)<br>→ おおむね解消 (R12) |

##### 【居住者・コミュニティからの視点】

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

- (1)子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保
- (2)子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

（成果指標）

|                                         |                            |
|-----------------------------------------|----------------------------|
| 民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じら<br>れた住宅の割合 | 約1割 (H30) → 2割 (R12)       |
| 公的賃貸住宅団地（100戸以上）における地域拠点施設併設率           | 29% (R元)<br>→ おおむね4割 (R12) |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------|--------------------------|
| <p>目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保</p> <p>(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり</p> <p>(成果指標)</p> <table> <tr> <td>高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合</td><td>17% (H30) → 25% (R12)</td></tr> <tr> <td>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合</td><td>2.5% (H30) → 4% (R12)</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                        |                          | 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合 | 17% (H30) → 25% (R12) | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合                         | 2.5% (H30) → 4% (R12) |                     |                      |                |                          |
| 高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 17% (H30) → 25% (R12)    |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2.5% (H30) → 4% (R12)    |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| <p>目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備</p> <p>(1) 住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者、外国人等)の住まいの確保</p> <p>(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援</p> <p>(成果指標)</p> <table> <tr> <td>居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率</td><td>25% (R2) → 50% (R12)</td></tr> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                          | 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率                  | 25% (R2) → 50% (R12)  |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 25% (R2) → 50% (R12)     |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 【住宅ストック・産業からの視点】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化</p> <p>(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化</p> <p>(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成</p> <p>(成果指標)</p> <table> <tr> <td>住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合</td><td>15% (R元) → 50% (R12)</td></tr> <tr> <td>25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</td><td>54% (H30) → 75% (R12)</td></tr> <tr> <td>住宅ストックのエネルギー消費量の削減率</td><td>3% (H30) → 18% (R12)</td></tr> <tr> <td>認定長期優良住宅のストック数</td><td>113万戸(R1) → 約250万戸 (R12)</td></tr> </table> |                          | 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合          | 15% (R元) → 50% (R12)  | 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 | 54% (H30) → 75% (R12) | 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 | 3% (H30) → 18% (R12) | 認定長期優良住宅のストック数 | 113万戸(R1) → 約250万戸 (R12) |
| 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15% (R元) → 50% (R12)     |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 54% (H30) → 75% (R12)    |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3% (H30) → 18% (R12)     |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| 認定長期優良住宅のストック数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 113万戸(R1) → 約250万戸 (R12) |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| <p>目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</p> <p>(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却</p> <p>(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| <p>目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展</p> <p>(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成</p> <p>(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |
| <p>【施策の総合的かつ計画的な推進】</p> <p>(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定</p> <p>③住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画(以下「市町村計画」という。)を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |                                          |                       |                                             |                       |                     |                      |                |                          |

#### 4) 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基本的な方針

本方針は、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の規定に基づき、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基本的な方向の他、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項、公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項等を定めるものである。

告示：平成 29 年 10 月 25 日（国土交通省告示第 965 号）

##### ■ 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基本的な方向：

- ・ 住宅確保要配慮者の範囲
- ・ 住宅確保要配慮者の居住の実態の把握
- ・ 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの整備
- ・ 国と地方公共団体の役割分担
- ・ 住宅確保要配慮者に対する支援措置の選択
- ・ 住宅ストックの活用
- ・ 福祉及び医療等の他の施策や関係者相互の連携
- ・ コミュニティー等への配慮

##### ■ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標の設定に関する事項：

- ・ 地方公共団体においては、公営住宅を含む公的賃貸住宅及び登録住宅の供給の目標を設定することとする。

##### ■ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的な事項：

###### 公営住宅の整備及び管理に関する基本的な事項

- ・ 真に住宅に困窮する低額所得者に公営住宅を公平かつ的確に供給することが重要。
- ・ 地域における低額所得者の居住の状況や公営住宅ストックの老朽化の状況に応じて、社会資本整備総合交付金等の活用により、必要となる公営住宅の整備やストックの改善を計画的に進めることが必要。
- ・ 福祉行政と積極的に連携し、大規模な公営住宅団地の建替えや既存の公営住宅における低利用施設又は未利用施設の有効活用等を通じて、福祉施設、介護施設、子育て関連施設、医療施設等を併設することにより、周辺地域も含めた居住環境の整備を推進することが必要。
- ・ 各地域において公営住宅の供給が必要となる低額所得者の心身の状況、世帯構成等を踏まえて、これらの者に適した規模、構造等の住宅を的確に供給することが必要。
- ・ 地域の低額所得者の公営住宅に対する需要が、その供給を上回っている場合であっても、既存の公営住宅等のストックの有効活用、借上公営住宅制度の活用、公営住宅の建替え等を通じて供給戸数を増やす等、効率的な方策の可能性について検討することが重要。
- ・ 公営住宅ストックは、入居者資格を有する者のうち、住宅の確保に特段の配慮が必要な特別の事情を有する者の居住の安定を確保するために有効に活用することが重要であり、特に住宅困窮度が高いと考えられる者に対する優先入居や被災者に対する災害公営住宅の建設等の施策を地域の状況に応じた的確に実施することが必要。
- ・ 高齢者、障害者等の居住の安定を図る観点から、例えば高層に住んでいる高齢者、障害者等を一階の住戸へ住み替えるための特定入居を推進することが必要。
- ・ 公営住宅の公平かつ的確な供給を推進する観点から、地域における公営住宅、住宅困窮者等の実情を勘案しつつ、期間満了後の入居者の居住の安定確保にも十分配慮した上で、公営住宅における定期借家制度（期限付き入居）の活用を図ることが必要。
- ・ 障害者等の地域における自立生活を支援するため、精神障害者、知的障害者、認知症高齢者等に対するグループホーム事業への活用等を推進することが重要。

###### 地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

- ・ 地域における重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を図る上で効果的かつ効率的な施策であると考えられることから、住宅確保要配慮者に適した賃貸住宅ストックが十分に整備されていない地域において、本制度の積極的な推進を図ることが重要。

###### 地域優良賃貸住宅制度等に関する基本的な事項

- ・ 地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等その他の公的賃貸住宅についても、住宅確保要配慮者に対する優先入居を実施する等により、ストックの有効活用を推進することが重要。

##### ■ 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に関する基本的な事項：

###### 登録住宅の供給に関する基本的な事項

- ・ 住宅確保要配慮者が円滑に民間賃貸住宅に入居できる環境を整備するため、地方公共団体においては、登録住宅の確保に積極的に取り組むことが必要。

- ・住宅セーフティネット法に規定する都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画を策定することで、住宅確保要配慮者の追加や登録基準の一部の強化及び緩和といった措置が可能であり、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅事情を踏まえ、地方公共団体においては、供給促進計画の策定やそれらの措置の必要性について十分検討することが必要。

#### 居住支援活動の充実に関する基本的な事項

- ・都道府県のほか、政令市、中核市等の比較的規模の大きな地方公共団体においては自ら居住支援協議会を設立するとともに、比較的規模の小さな地方公共団体においては都道府県の居住支援協議会の構成員となる等、地方公共団体が居住支援協議会の活動に積極的に取り組むことが重要。

#### 家賃債務保証の充実に関する基本的な事項

- ・適正に家賃債務保証の業務を行う者を国に登録する制度を創設したので、今後は、地方公共団体においても家賃債務保証業者にその登録を促すとともに、賃貸人や賃借人に対してその情報を広く提供していくことが重要。
- ・住宅金融支援機構は、登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対して、国に登録された家賃債務保証業者や居住支援法人がその家賃債務を保証する場合に、当該保証の保険引受けをすることとしたので、住宅確保要配慮者の登録住宅への入居円滑化を図るため、この保険について周知及び普及を行うことが必要。

#### 住宅確保要配慮者に対する情報提供等に関する基本的な事項

- ・国、地方公共団体の住宅部局並びに自立支援関連部局及び福祉関連部局、宅地建物取引業者及び賃貸住宅を管理する事業を行う者に係る団体、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う法人等においては、居住支援協議会等の場を活用して情報の共有を図るとともに、必要な情報が住宅確保要配慮者及び賃貸人等に広く周知されるよう十分に連携して取り組んでいくことが必要。

## 5) 空家等対策の推進に関する特別措置法

本法律は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、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策定その他必要な事項を定めている。

令和5年の改正により、「空家等活用促進地域」の新設や、「緊急代執行」、「略式代執行時の費用徴収」を可能とすることなどが追加された。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公布：平成26年11月27日 改正法公布：令和5年6月14日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■ 施策の概要：</p> <p><b>国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等</b></p> <p>◇国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施作の基本指針を策定</p> <p>◇市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定・協議会を設置</p> <p>◇都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助</p> <p><b>空家等についての情報収集</b></p> <p>◇市町村長は、・法律で規定する限度において、空家等への調査</p> <p>・空家等の所有者等を把握するために国定資産税情報の内部利用</p> <p>◇市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力</p> <p><b>空家等及びその跡地の活用</b></p> <p>◇市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施</p> <p><b>特定空家等に対する措置</b></p> <p>◇特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、用件が明確化された行政代執行により強制執行が可能</p> <p><b>財政上の措置及び税制上の措置等</b></p> <p>◇市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充、今後必要な税制上の措置等を行う</p>                                                                                                            |
| <p>■ 法改正の概要</p> <p><b>活用拡大</b></p> <p>◇市区町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の分布や活用の状況等からみて、空家の活用が必要と認める区域を、「空家等活用促進区域」として区域内の空家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができる</p> <p>◇区域内では、活用指針に合った空家活用を市区町村長から所有者に要請することが可能（要請時には、市区町村長は、必要に応じて当該空家の権利の処分に係るあっせん等を行うよう努める）</p> <p>◇市区町村が、空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として指定できる</p> <p><b>管理の確保</b></p> <p>◇市区町村長は、放置すれば特定空家になるおそれのある「管理不全空家」に対し、管理指針に即した措置を「指導」でき、指導してもなお状態が改善しない場合には「勧告」ができる</p> <p>◇市区町村が空家等に工作物を設置している者（電力会社等）に所有者情報の提供を求めることができる旨を明確化</p> <p><b>特定空家の除却等</b></p> <p>◇市区町村長に、特定空家の所有者に対する報告徴収権を付与（特定空家への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能になった）</p> <p>◇命令等の事前手続きを経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設</p> <p>◇所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収</p> <p>◇空家等の適切な管理のために特に必要であると認めるときには、市区町村長に「財産管理人」の選任請求権を認め、相続放棄された空家等に対応</p> |

## 6) マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保することを目的とし、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、除去の円滑化による良好な居住環境の確保と倒壊等の被害から生命、身体、財産の保護を目的とした法律である。令和2年の改正では、行政の関与の仕組みや、売却時の割合要件の緩和等がなされた。

公布：平成12年12月8日（法律第百四十九号） 改正法公布：令和2年6月24日

### ■目的

土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることにかんがみ、マンション管理士の資格を定め、マンション管理業者の登録制度を実施する等マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること。

マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別の措置及びマンション敷地売却事業について定めることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保並びに地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの国民の生命、身体及び財産の保護を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与すること。

### ■法改正の概要

#### ■マンション管理適正化法とは

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」は、マンション管理士の資格やマンション管理業者の登録制度を設ける等、マンション管理の適正化を推進するための措置を定めることにより、マンションの資産価値を守り、快適な住環境が確保できるようにとの目的から制定された法律である。令和2年6月の改正でより積極的に行政も関与しながら、マンションの管理水準を一層維持向上させていく仕組みができた。

#### マンション管理適正化法の改正

- 国による基本方針の策定
- 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進
  - マンション管理適正化推進計画制度：基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成(任意)
  - 管理適正化のための指導・助言等：管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等
  - 管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

#### ■マンション建替円滑化法とは

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」は、マンション建替事業、除却する必要があるマンションに係る特別な措置及びマンション敷地売却事業等について定めることにより、マンションの建替え等を円滑に実施できるようにするとともに、マンションの良好な居住環境の確保と倒壊等の被害から生命、身体、財産の保護を図ることを目的に制定された法律である。

#### マンション建替円滑化法の改正

- 除却の必要性に係る認定対象の拡充：除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加
  - ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等：4/5 以上の同意によりマンション敷地売却を可能に・建替時の容積率特例
  - ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等：建替時の容積率特例
- 団地における敷地分割制度の創設

## 7) マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

マンションが持家として定着している一方で、その所有形態のため多くの課題を有しており、老朽化したマンションが住環境や都市環境に深刻な問題を引き起こす可能性がある。本指針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めたものである。

公布：令和3年9月28日（国土交通省告示第1286号）

### ■マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

### ■マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

### ■マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

## 8) 沖縄県住生活基本計画

「住生活基本法」に規定された都道府県計画であり、令和3年度の住生活基本計画（全国計画）の策定に伴い、新たな計画が策定された。住生活基本計画のほか、沖縄県賃貸住宅供給促進計画と沖縄県マンション管理適正化推進計画が包含されている。

策定：令和4年8月 計画期間：令和3（2021）年度～令和12（2030）年度

### ■基本方針

誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄

### ■具体施策

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

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
2. 子育てしたいと思える住環境づくり

基本目標2 高齢者等のニーズに対応した住生活の実現

1. 高齢者等に対応した多様な住まいの確保
2. 高齢者等が安心して暮らせる住環境の実現

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

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
2. 民間活力を活用したセーフティネット
3. 住宅に関する相談体制と情報提供

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

1. 既存住宅の流通促進
2. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
3. 住宅ストックの適正な維持管理
4. マンションの適正管理
5. 環境や健康に配慮した住宅ストックの形成
6. 沖縄の地域特性を生かした住宅ストックの形成

基本目標5 状況に応じた適切な空き家対策

1. 空き家の適切な管理
2. 空き家を活用した地域活性化

基本目標6 安全で安心な住宅・住宅地の形成

1. 耐震性の向上
2. 災害に強い居住環境づくり
3. 災害発生時の住まいの確保
4. 防犯性の向上

基本目標7 居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

1. 地域特性を生かした定住促進、住宅施策の推進

### 【関連成果指標】

| 基本目標  | 指標名                                        | 現況値          | 目標値(R12)   |
|-------|--------------------------------------------|--------------|------------|
| 基本目標1 | 県営住宅または市町村営住宅で子育て世帯が入居しやすい制度が導入されている市町村の割合 | 73.2%(R3)    | おおむね9割     |
| 基本目標2 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合                        | 4.1%(H29)    | 4%を維持      |
| 基本目標3 | 最低居住面積水準未達率                                | 8.7%(H30)    | 早期に解消      |
| 基本目標3 | 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%        |
| 基本目標4 | 認定長期優良住宅ストック数                              | 1,347戸(R2)   | 2,800戸     |
| 基本目標5 | 空家等対策計画を策定した市町村の割合                         | 29.2%(R2)    | おおむね8割     |
| 基本目標5 | 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 |
| 基本目標6 | 耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率                   | 91.0%(H30)   | おおむね解消     |

### ■公的賃貸住宅の供給

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

### ■賃貸住宅の供給促進（沖縄県賃貸住宅供給促進計画）

#### 要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

- 公営住宅の供給目標量を 16,300 戸と設定する。
- 住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅のうち、350 戸を専用住宅として登録し家賃低廉化を目指す。
- その他の民間賃貸住宅について、住宅扶助費相当の家賃、18 ㎡以上かつ新耐震基準の基準を満たす、4,600 戸の空き家募集による供給を図るとともに、セーフティネット住宅への登録を促進する。

#### 要配慮者に対する公営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
  - 将来需要に対応した柔軟かつ適正なストックの確保      ○ストックの長寿命化・ライフサイクルコストの軽減
  - 安全性の確保      ○多様な住宅困窮世帯に対応したストック活用
  - 公営住宅の入居制度の見直し検討      ○入居制度の適正な運用
- （２）地域優良賃貸住宅等の供給の促進に関する事項
  - 市町村による地域優良賃貸住宅の新規供給、県による市町村支援の検討
  - （従前の高齢者向け優良賃貸住宅制度により整備された）住宅への家賃低廉化、及び建物・入居者の適性管理
  - 安否確認と生活相談サービスのあるサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進
- （３）沖縄県住宅供給公社の賃貸住宅の促進に関する事項
  - 公社賃貸住宅の供給・運営を行うことにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を推進
  - 公営住宅に隣接する公社賃貸住宅の建替では、地域居住機能再生推進事業による一体的な整備について検討

#### 要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- 登録住宅の確保の取り組み      ○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、普及啓発
- 沖縄県居住支援協議会による諸活動（居住支援）。
- 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。
- 登録住宅の登録基準について、現行の面積基準 25 ㎡を 18 ㎡に緩和する。

#### 要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

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

### ■マンション管理の適正化（沖縄県マンション管理適正化推進計画）

#### マンションの管理の適正化に関する目標（令和 12 年度）

- 25 年以上の長期修繕計画の作成率：86.2%（令和2年）→100%
- 管理者窓口設置率：66.4%（令和2年度）→100%
- 大規模災害への対策を行っていない割合：57.2%（令和2年）→25%

#### マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

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

#### マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- 良質なマンションストックの形成
- 管理組合活動の支援
- 法律に基づく管理計画の認定等

#### 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（沖縄県マンション管理適正化指針）

##### 指針追加事項

- ア 管理者窓口としての郵便ポストの設置または連絡先が明確化されていること。
- イ 大規模災害に備え、防災マニュアルの作成や防災訓練などを実施していること。
- ウ 長期修繕計画の作成や見直しにあたっては、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を的確に把握した上で、実施すること。

#### マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

- マンション管理標準指針の周知、マンション管理計画認定制度等、適正な管理に関する情報提供。
- 管理組合の適切な維持管理（『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）。

#### その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

- 市によるマンションの総合的な対策の促進
- 大規模災害への対応



## 9) 沖縄県高齢者居住安定確保計画

本計画は、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる環境整備を図るため、建物などのハード面とサービスなどのソフト面を一体的に捉え、住宅施策と福祉施策が連携することで、総合的かつ計画的に施策展開することを目的としており、高齢者の居住の安定確保に向けた目標、目標実現に向けた施策等を定めている。

| 策定：令和4年8月 計画期間：令和4（2022）年度～令和9（2027）年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |               |      |    |     |                     |           |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|------|----|-----|---------------------|-----------|---------------|
| <b>■高齢者の居住の安定確保に向けた目標</b><br>目標1 多様なニーズに対応した住まいの供給促進<br>目標2 高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保<br>目標3 地域で支える居住の安定に向けた取り組み                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| <b>■数値目標</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>成果指標</th><th>現状</th><th>目標値</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合</td><td>4.2% (R3)</td><td>4%以上を継続 (R12)</td></tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |               | 成果指標 | 現状 | 目標値 | 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 | 4.2% (R3) | 4%以上を継続 (R12) |
| 成果指標                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 現状        | 目標値           |      |    |     |                     |           |               |
| 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.2% (R3) | 4%以上を継続 (R12) |      |    |     |                     |           |               |
| <b>■目標実現のための施策</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| <b>目標1 多様なニーズに対応した住まいの供給促進</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| (1) 高齢者に対応した公的賃貸住宅の整備・供給促進<br>○サービス付き高齢者向け住宅の周知・供給促進<br>○シルバーハウジング等の高齢者に対応した公営住宅の整備<br>○公営住宅入居に関する高齢者向け優遇措置の実施<br>○高齢者が安心して生活するための公営住宅の環境づくり<br>○市町村が主体となる公営住宅整備への協力・支援      ○高齢者福祉施設の整備促進<br>(2) 多様なニーズに応じた住まいの確保に向けた支援<br>○高齢者向け賃貸住宅や施設等の総合的・一体的な情報提供      ○有料老人ホームの情報提供<br>○高齢者の持ち家資産の活用に関する情報提供      ○三世帯同居や近居に関する情報提供<br>○市町村等と連携した情報提供・意識啓発<br>(3) 高齢者の民間賃貸住宅への入居を支援するための体制の充実<br>○「居住支援協議会」の活動支援      ○「あんしん賃貸支援事業の推進」<br>○「住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅」の登録促進      ○「居住支援法人」との連携<br>○家賃債務保証制度の活用促進      ○終身建物賃貸借制度の活用促進<br>○家賃低廉化事業の普及促進 |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| <b>目標2 高齢者の住まい・サービスの質の向上及び確保</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| (1) 高齢者の住まいの質の向上<br>○住宅改修等の相談体制の充実      ○サービス付き高齢者向け住宅の質の確保<br>○有料老人ホームのサービスの質の確保      ○IoT 技術等を活用した住宅設備の普及促進<br>(2) 住宅のバリアフリー化の促進<br>○バリアフリー化等に関する啓発の推進      ○民間住宅のバリアフリー化の推進<br>○公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| <b>目標3 地域で支える居住の安定に向けた取り組み</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |               |      |    |     |                     |           |               |
| (1) 高齢者の暮らしを支える地域づくり<br>○地域で支え合う体制づくりの促進      ○高齢者の支援活動の担い手養成や活動の普及<br>○県ボランティア・市民活動支援センターの機能強化<br>○地域における見守り体制の充実と活動しやすい活動環境の整備<br>(2) 高齢者の生活支援・家族介護支援の充実<br>○在宅介護や住宅改修に関する相談支援の推進<br>(3) 医療・介護と住宅の連携<br>○住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立<br>○地域包括ケアシステムの深化・推進のための市町村支援                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |               |      |    |     |                     |           |               |

## 10) 那覇広域都市計画「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」

本計画は、本県全体の都市づくりの共通理念と共通目標を踏まえ、おおむね 20 年後の目指すべき姿を住民と共有した上で、都市の将来像実現のための方向性を明確にするものであり、那覇広域都市計画区域における都市の将来像、基本方針、主要な都市計画の決定の方針等を定めている。

策定：令和 4 年 11 月

目標年次：都市の将来像、都市づくりの理念及び将来の都市構造 令和 17 年（2035 年）

区域区分の有無、主要な都市施設の整備等 令和 7 年（2025 年）

### ■ 都市の将来像：

- ①誰もが安心して暮らせるにぎわいのある都市圏
- ②地域独自のものに誇りをもち、その心が発信できる都市圏
- ③多様な生活様式が可能な都市圏
- ④世界に開く広域交流都市圏
- ⑤連携と交流が盛んな活気あふれる都市圏
- ⑥環境にやさしい循環型・低炭素型都市圏
- ⑦知的交流が盛んな情報先進都市圏
- ⑧観光・MICE・ショッピングで魅力ある都市圏

### ■ 都市づくりについて：

【広域的な位置づけ】 歴史交流都市圏・「ウフマチ」（連携し、大きく発展する街）

- 【基本方針】
- ①地域の歴史・自然・文化をいかし、住民主体の都市圏づくり
  - ②重点的・戦略的な施策を推進し、快適で潤いのある都市づくり
  - ③都市機能相互の連携を重視し、交流を促進する都市づくり

### ■ 主要な都市計画の決定の方針：

#### 土地利用に関する主要な都市計画の決定の方針

##### ◇主要用途の配置の方針（住宅地）

中心市街地やその周辺部に住宅地を配置してまちなか居住を推進するとともに、既成市街地には、居住環境を改善しつつ地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を図る。その際、地域の状況を踏まえつつ、日常生活サービスが充足される中心市街地や生活拠点等に居住を誘導したり、災害リスクの高い地域での整備を適切に制限する。

さらに、既成市街地周縁部における住宅地も引き続きその維持に努める。

##### ◇市街地における住宅建設の方針

住宅の安全性、耐久性、耐震性、快適性はもとより、ユニバーサルデザイン化、高齢者への配慮、省エネルギー対策等を備えた良質な住宅ストックの形成を促進する。

居住環境については、災害等に対する安全・安心を基本に、市街地空間のゆとり、良好な景観やコミュニティ、日常生活を支えるサービスへのアクセス等、良好な居住環境の形成を目指す。併せて、水資源の有効利用を図るため、雨水利用施設の整備に努める。

高齢者世帯、子育て世帯やファミリー世帯等の様々な世帯が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できる環境づくりや、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、資材等を活用し環境共生型住宅、省エネ住宅、スマートハウスなど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。

##### ◇市街地において特に配慮すべき問題等を有する市街地の土地利用の方針（居住環境の改善又は維持）

無秩序に開発され、居住環境の改善が必要な地区については、土地利用状況や建築形態の実態を把握し、適切な用途地域及び建築形態規制の指定を行うとともに、地区計画や特別用途地区等を活用する。また、良好な緑地を保全し、緑豊かで潤いのある住宅地の創出など、地域主体での居住環境の改善を促進する。

また、土地地区画整理事業等の面的かつ計画的に整備された市街地については、今後ともゆとりと潤いのある居住環境を保全するため、地区計画や各種協定等の導入を促進し、安全で快適な市街地の形成を図る。

さらに、戦後の基地建設に伴い自然発生的に形成された密集市街地では、住民主体の防災まちづくりを推進する住民、NPO、専門家等が一体となった体制づくりを促進するとともに、道路、公園の重点整備と沿道不燃化の促進による防災環境軸の形成や、遊休地等を積極的に活用した防災性の向上、敷地の細分化防止策等を講じ、総合的な居住環境の改善に努める。

・本区域内の該当地区（宜野湾市）：普天間、大謝名、大山 等

◇駐留軍用地の土地利用に関する方針

駐留軍用地の跡地利用に際しては中南部都市圏における位置付けや周辺市街地との関係、既成市街地に及ぼす影響を考慮しつつ、土地区画整理事業等による計画的な面整備並びに地区計画等による良好な住環境の形成を図るとともに跡地利用を先導する中核的施設の導入や基幹道路の適正な配置などを総合的かつ計画的に推進する。

駐留軍用地跡地の再開発を契機として良好な生活環境の確保、産業の振興、健全な都市形成、交通体系の整備、自然環境の保全・再生などの観点から都市機能の再編・再整備を行い、活力と潤いのある連担した一体的都市圏形成の推進を図る。

既に返還された西普天間住宅地区においては、沖縄健康医療拠点の核となる高度医療機能等を中心とし、居住機能、生活サービス機能の導入を図る。

普天間飛行場の跡地利用については、約 475.9ha という大規模な土地利用転換がなされることから、中部縦貫道路、宜野湾横断道路等の骨格道路や大規模な広域公園の整備を進める。また、土地利用に関しては沖縄の振興の拠点として高次都市機能の導入を図る。

また、インダストリアル・コリドー地区等その他の跡地についても、地権者との合意形成を図りながら、各跡地利用における都市機能の連携・分担を重視した土地利用を図る。駐留軍用地跡地に残る貴重な緑地等の自然環境については、各種制度を活用し、水・緑・生態系の保全・創出・回復を図る。さらに、戦争により失われた各地域の文化財や美しい風景・景観の復元、水・緑・生態系の再生を図り、世界に誇れる沖縄らしい風景づくりや新たな風景の創出に取組む。

市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定の方針

【基本方針】

「便利で安全で快適な、地域コミュニティが息づく市街地」

- ・ 今後は新市街地開発の抑制を基本とし、ハード面とソフト面の連携による中心市街地の再整備をはじめ過密化が進んだ既成市街地の整備を推進し、交通混雑や環境問題等の様々な都市問題についての対応を優先する。その際、既存の社会資本の蓄積を有効に活用するとともに、まちなか居住の推進とコンパクトな都市の形成、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくり（ウォーカブルなまちなかの形成）を目指し、併せて既成市街地内の低・未利用地は、必要に応じ防災拠点や公園・緑地としての活用を図り、居住環境の向上を図るものとする。
- ・ 既成市街地内の農地及び遊休農地については、土地区画整理事業の導入、公的機関による住宅建設等、土地の有効利用を促進するとともに、市街化が進行している地域においては、生活環境の向上に資する質の高い宅地供給を促進し、市街地の拡大が進む那覇市周辺地域については、地域商業拠点としての機能を併せ持つ良好な住宅市街地の形成を促進する。併せて、健全な市街地の形成に資するよう、民間開発の適切な誘導に努める。
- ・ 駐留軍用地の跡地利用については、地権者等の意向もふまえ土地利用の需要・供給のバランスに配慮した段階的な開発に努め、新市街地開発抑制方針の例外として整備を促進する。また、既成市街地の環境改善と一体的な駐留軍用地の跡地利用についても検討することとする。

【市街地整備の目標（宜野湾市）】

おおむね 10 年以内の主要事業を次のとおり想定します

| 市町村名 | 事業名      | 地区名                        | 面積 (ha) | 施行者  | 備考            |
|------|----------|----------------------------|---------|------|---------------|
| 宜野湾市 | 土地区画整理事業 | 宇地泊第二                      | 55.9    | 未定   | 返還予定<br>駐留軍用地 |
|      |          | 佐真下第二                      | 36.2    | 宜野湾市 | 施行中           |
|      |          | 西普天間住宅地区                   | 50.7    | 宜野湾市 | 〃             |
|      |          | 大山                         | 49.0    | 未定   | 計画            |
|      | 未定       | インダストリアル・コリドー<br>(キャンブ瑞慶覧) | 25.0    | 未定   | 返還予定<br>駐留軍用地 |
|      |          | 普天間飛行場                     | 475.9   | 〃    | 〃             |

## (2) 宜野湾市の上位・関連計画等

### 1) 第四次宜野湾市総合計画 基本構想・後期基本計画

本計画は、本市の行政運営上の総合指針となるもので、将来都市像「人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち 宜野湾 ～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～」のもと、6つの基本目標ごとに具体的な施策を位置づけている。住生活関連の施策は「目標5 安全・快適で、持続的発展が可能なまち」を中心に位置付けられている。

| 【基本構想】計画期間：平成29（2017）年度～令和6（2024）年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|---------|-----------|----|----|--------------------------------|----|-----|--------------------|-------|-----|------------------------|----|----|----------------|----|----|
| <p>■ 将来都市像：人がつながる 未来へつなげる ねたてのまち 宜野湾<br/>～活気にあふれ、豊かで住みよいまちを目指して～</p> <p>■ 基本目標：目標1：市民と行政が協働するまち<br/>目標2：健康で、安心して住み続けられるまち<br/>目標3：文化を育み、心豊かな人を育てるまち<br/>目標4：地域資源を活かした、活力あるまち<br/>目標5：安全・快適で、持続的発展が可能なまち<br/>目標6：平和をつなぎ、未来へ発展するまち</p> <p>■ 将来人口フレーム：令和6（2024）年度に105,000人</p> <p>■ 土地利用構想：利用区分別の方針（住宅地）<br/>少子高齢化の進行や都市化の動向、災害に関する地域の自然的・社会的特性等に対応しつつ、土地利用の高度化、低未利用地の有効利用及び都市基盤の整備を図り、良好な住環境を確保する。</p>                                     |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 【後期基本計画】策定：令和2年度 計画期間：令和3（2021）年度～令和6（2024）年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| <p>■ 目標5 安全・快適で、持続的発展が可能なまち<br/>基本施策（5） 快適な生活環境の整備<br/>宜野湾市都市計画マスタープラン等各種計画に基づいた土地利用の規制、誘導を図るとともに、秩序ある都市基盤の整備、計画的な住宅・住環境の整備に努め、安全で快適な生活を送ることができるまちを目指す。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 【施策名】                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 【取組方針】                                                                                                                                                                                                                               | 【主な取組】                                                                                     |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| ①適切な土地利用の規制・誘導                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 宜野湾市都市計画マスタープランに基づき、基地跡地利用を契機とした健全な土地利用の再編に努め、市の振興に資する土地利用の展開を図る。主に西普天間住宅地区跡地や、西海岸エリアの土地利用の指定や見直し、地区計画等の策定を行い、計画的な土地利用の誘導に取り組む。土地利用等の見直し等の際には、市民への積極的な周知に努める。<br>また、宜野湾市景観計画に基づき、景観資源を大切に守り育て、まちづくりとも連携し、美しさと風格を備えた「ねたて」の景観づくりを推進する。 | ○地域地区の指定及び見直し<br>○地区計画等の指定<br>○良好な景観形成の推進                                                  |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| ②都市基盤の整備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 基地跡地やスプロール市街地等について、土地地区画整理事業等により、公共施設と宅地を一体的・総合的に整備することにより、健全な市街地を形成し、安全で快適な生活環境を確保する。<br>各地区の現状や課題を踏まえ、さまざまな整備手法により秩序ある都市基盤の整備を進める。<br>また、基地跡地やその周辺地区については、一体的な整備が図られるよう取り組む。                                                       | ○大山土地地区画整理事業等の推進<br>○住環境整備事業等の推進<br>○西普天間住宅地区跡地利用に係る土地地区画整理事業等の推進<br>○基地・基地跡地を踏まえた市街地整備の推進 |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| ③住宅・住環境の整備                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 安心して暮らせる住宅・住環境づくりを促進するため、市の住宅施策、市営住宅整備、既存住宅ストックの適正な管理・再生等に関する方向性を示す。<br>また、耐震化が図られていない住宅の耐震化率向上を支援する。                                                                                                                                | ○良質で安全な住宅整備、住環境整備の推進<br>○公営住宅の計画的な修繕及び改善による長寿命化の推進<br>○住居表示の整備                             |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>指 標</th><th>現状値（R1）</th><th>目標値（R6）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地区計画の指定件数</td><td>0件</td><td>3件</td></tr> <tr> <td>西普天間住宅地区土地地区画整理事業使用収益開始住宅面積の割合</td><td>0%</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>普天間飛行場周辺まちづくり事業進捗率</td><td>14.5%</td><td>87%</td></tr> <tr> <td>市営住宅の長寿命化修繕改善事業実施済み住棟数</td><td>0棟</td><td>1棟</td></tr> <tr> <td>実施された住居表示整備事業数</td><td>0件</td><td>1件</td></tr> </tbody> </table> |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                            | 指 標 | 現状値（R1） | 目標値（R6） | 地区計画の指定件数 | 0件 | 3件 | 西普天間住宅地区土地地区画整理事業使用収益開始住宅面積の割合 | 0% | 50% | 普天間飛行場周辺まちづくり事業進捗率 | 14.5% | 87% | 市営住宅の長寿命化修繕改善事業実施済み住棟数 | 0棟 | 1棟 | 実施された住居表示整備事業数 | 0件 | 1件 |
| 指 標                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 現状値（R1）                                                                                                                                                                                                                              | 目標値（R6）                                                                                    |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 地区計画の指定件数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0件                                                                                                                                                                                                                                   | 3件                                                                                         |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 西普天間住宅地区土地地区画整理事業使用収益開始住宅面積の割合                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%                                                                                                                                                                                                                                   | 50%                                                                                        |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 普天間飛行場周辺まちづくり事業進捗率                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 14.5%                                                                                                                                                                                                                                | 87%                                                                                        |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 市営住宅の長寿命化修繕改善事業実施済み住棟数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0棟                                                                                                                                                                                                                                   | 1棟                                                                                         |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |
| 実施された住居表示整備事業数                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0件                                                                                                                                                                                                                                   | 1件                                                                                         |     |         |         |           |    |    |                                |    |     |                    |       |     |                        |    |    |                |    |    |

### 基本施策（１） 防災及び救急・消防体制の強化

宜野湾市地域防災計画に基づき、常日頃から災害に備えるとともに、市民の生命、身体及び財産を守るため、消防力の強化に努め、安全・安心なまちづくりを目指す。

| 【施策名】                      | 【取組方針】                                                 | 【主な取組】                                                           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| ②市民の防火安全意識の高揚と事業所の自衛消防力の強化 | 各家庭における住宅防火対策及び各事業所の防火管理体制の強化に努め、市民の防災・減災に関する意識の啓発を図る。 | ○住宅防火の推進<br>○事業所の防火管理体制強化<br>○防火に係る安全情報の発信<br>○市民の自助行動に関するニーズの集約 |
| 指 標                        |                                                        | 現状値（R1）                                                          |
| 住宅用火災警報器設置率                |                                                        | 60%                                                              |
|                            |                                                        | 目標値（R6）<br>62%                                                   |

### ■ 目標２ 健康で、安心して住み続けられるまち

#### 基本施策（３） 児童虐待・DVの防止と被害者支援の強化

学校・地域・家庭での人権教育等の推進により、児童虐待・DV根絶の気運の醸成を目指す。

また、就業・住宅確保のサポート等により、被害者への自立支援を行うとともに、児童虐待・DVを予防・早期対応することができる体制の構築を目指す。

| 【施策名】           | 【取組方針】                                                                                                                                                                       | 【主な取組】                                                                                                           |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ②DVの防止と被害者支援の強化 | 関係機関と相互に協力し、DV被害者の適切な保護を行っていくとともに、相談及び支援体制の充実強化を図る。<br>また、精神的フォローを行いながら、就業及び住宅確保のサポートを行うなど、被害者の自立を支援する。<br>DV根絶の気運を醸成するため、学校・地域・家庭での人権教育等を推進するとともに、市民の適切な対応・協力を得るための広報啓発を行う。 | ○相談・支援体制の充実<br>○適切な保護のためのネットワークの構築<br>○被害者の自立支援の充実<br>○DV未然防止のための市民への広報、啓発、教育の充実<br>○加害者への対応<br>○各種ハラスメント防止対策の推進 |

#### 基本施策（４） 障がい者（児）福祉の充実

障がい者（児）を含む全ての市民が暮らしやすい地域社会の実現に向け、関係機関との連携のもと、日常生活や就労支援により、障がい者（児）が住み慣れた地域で自立し、安心して暮らすことができるまちを目指す。

| 【施策名】           | 【取組方針】                                                                                     | 【主な取組】                                 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| ②自立に向けた住環境・就労支援 | 地域における障がい者の自立した生活に向けて、就労支援策と住まいの確保等について、関係機関と連携し取り組む。                                      | ○就労及び自主活動支援の充実<br>○自動車運転免許取得費用等助成の実施   |
| ④日常生活支援の充実      | 障がい者（児）の日常生活を支援するため、福祉サービス等の充実を図る。<br>また、住環境のバリアフリー化や移動手段・交通手段の確保、生きがい活動等の推進を図り、社会参加を促進する。 | ○生活支援の充実<br>○バリアフリー環境の充実<br>○生きがい活動の推進 |

#### 基本施策（５） 高齢者介護・福祉の充実

高齢化が進展する中、高齢者の社会参加を進め、生きがいをもって生活することができるまちを目指す。

また、支援や介護が必要となる場合でも、可能な限り住み慣れた地域で生活を送ることができるよう、誰もが支えあう共生社会の実現を目指す。

| 【施策名】          | 【取組方針】                                                                               | 【主な取組】                                                                                            |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ③地域包括ケアシステムの構築 | 住まい・医療・介護・予防・認知症施策、生活支援が地域で包括的に提供できる仕組みづくりに取り組む。また、自助・互助・共助・公助の４助がバランスよく機能できるよう取り組む。 | ○地域包括支援センターの機能強化<br>○見守り自動販売機の設置<br>○包括的支援事業（社会保障充実）の充実<br>○地域密着型サービス事業の充実<br>○認知症の方を地域で支える仕組みづくり |

### ■ 目標６ 平和をつなぎ、未来へ発展するまち

#### 基本施策（２） 基地跡地利用の推進

返還が実現されたキャンブ瑞慶覧（西普天間住宅地区跡地）については、土地区画整理事業等により、沖縄健康医療拠点の形成に向けた環境整備等を着実に推進するとともに、今後返還予定の駐留軍用地については、土地の先行取得等を進め、未来へ向けた夢あふれる跡地利用の推進を目指す。

また、統合計画において返還が示されているキャンブ瑞慶覧インダストリアル・コリドー地区においては、返還後の円滑な跡地利用を推進するため跡地利用計画の策定を目指す。

| 【施策名】           | 【取組方針】                                                                                                                                                                | 【主な取組】                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ②キャンブ瑞慶覧跡地利用の推進 | 今後、西普天間住宅地区跡地に加え、返還予定のインダストリアル・コリドー地区の円滑な跡地利用の推進を図れるよう、基礎調査及び跡地利用計画策定に係る検討や合意形成活動に向けた取り組みや、公共公益施設用地の先行取得を検討する。                                                        | 《インダストリアル・コリドー地区》<br>○跡地利用計画の策定<br>○合意形成活動の推進<br>○土地の先行取得の検討 |
| ②普天間飛行場跡地利用の推進  | 普天間飛行場の跡地利用について地権者・市民・県民との合意形成に努めるとともに、国・県等との連携・調整を図り、跡地利用計画の策定を推進する。また、ホームページや地権者情報誌及び広報誌等によりきめ細かな情報発信に努める。さらに、円滑に跡地利用推進を図るため、公共公益施設用地の計画的な確保に向け、同飛行場内の土地の先行取得を実施する。 | ○合意形成活動の推進<br>○跡地利用計画の策定<br>○跡地利用に関する情報発信<br>○土地の先行取得の促進     |

## 2) 宜野湾市都市計画マスタープラン

本計画は、長期的な視点に立った都市づくりの方針を示すことを目的に、地域地区の指定や土地区画整理事業の実施など、都市計画に係る個別計画の施策や方針等を定めている。

改定年月：令和3年12月 最終的な目標：概ね20年後

■ 将来都市像：未来を育む ねたてのまち 宜野湾 ～魅力ある暮らしとにぎわいあふれる交流共生都市～

### ■ 将来都市構造

#### 【長期目標：概ね20年後】

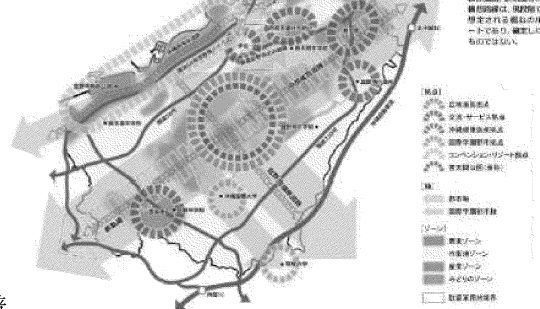
- 駐留軍用地返還に伴う跡地利用を推進し“沖縄の新たな広域振興拠点と都市軸の創出”を目指す。
- 既成市街地では、基地跡地における新たな土地利用と連携した環境改善を推進し、適正な密度を確保したゆとりある市街地形成を図る。

#### (市街地ゾーン)

- ・普天間飛行場跡地では、跡地利用計画との整合を図りながら、ゆとりある居住地や生活利便性の向上に資する土地利用を誘導する。
- ・インダストリアル・コリドー地区跡地では、西普天間住宅地区との近接性を活かした複合的な土地利用の誘導を図る。

### ■ 将来都市構造

#### (長期目標)



### ■ 土地利用の基本方針－(1) 既存住宅地の“質”の向上

#### ①誰もが住み続けられる居住環境づくり

- 誰もが安心して住み続けられる居住環境の形成に向けて、住宅の耐震促進や市営住宅の整備・長寿命化、空家等の既存住宅ストックの適正な管理・再生など、多面的な住宅施策の展開を図る。
- 住居専用地域が指定されている既存住宅地は、用途地域に基づく適正な土地利用誘導により、良好な居住環境の保全を推進する。また、市内での住み替えや新たな人口の受け皿としての宅地化需要に対応するため、居住空間の確保と建て替えの促進に向けた建蔽率・容積率の見直しについても検討する。

#### (複合住宅ゾーン)

- ・密集市街地をはじめとする既成市街地では、都市基盤整備等により適正な土地利用を誘導する。

#### (一般住宅地ゾーン)

- ・低層の戸建住宅や中層の共同住宅を誘導し、居住性の高い住宅地の維持管理を図る。
- ・密集市街地など、都市基盤の充実が必要なエリアでは、土地区画整理事業等により周辺を含めた一体的・総合的な整備を検討する。

#### ②土地区画整理事業による市街地の健全化

### ■ 水と緑の基本方針－(1) 公園・緑地の適正管理と新規創出

#### ②新たな公園の整備

- 市民の身近な公園となる住区基幹公園の適正な配置や新規整備を推進する。公園が不足している既成市街地では、新たな街区公園等の整備について検討する。また、土地区画整理事業地区においては、計画的な公園整備を推進する。

### ■ 都市環境形成の方針－(3) 人と環境にやさしいまちづくりの推進

#### ①低炭素まちづくりの推進

- 温室効果ガスの排出抑制にあたっては、公共共通利用促進等のほか、建築物の省エネ化や再生可能エネルギーの導入などを検討する。また、持続可能なスマートシティの実現に向けて ICT・IoT 等の新技術の活用など、多面的な視点から総合的な取組みを推進する。

#### ③誰もが快適に暮らせる都市のユニバーサルデザイン化

#### (4) 都市の魅力を高める景観づくり

- ①景観計画に基づいた景観形成の推進
- ②資源を活かした景観形成
- ③うるおいと賑わいのある沿道景観の創出
- ④「景観形成重点地区」の指定
- ⑤多様な主体との連携・協働に基づく環境の保全・育成

### ■ 安心・安全の基本方針－(1) 自然災害に強い都市づくり

#### ①水害対策の推進

#### ②地震・火災対策の推進

- 地震に備えた都市づくりに向けて、既存建築物の耐震診断や耐震改修、不燃化等の促進に向けて、市として必要な支援を検討する。

○東海の危険性があるブロック塀については、倒壊による人的被害や緊急車両の通行阻害などの未然防止を図るため、撤去や回収を促進する。

### ③土砂災害対策の推進

### (3) 市街地環境の安全性の確保

#### ①空家の適正管理と活用の促進

○「宜野湾市空家等対策計画」に基づき、空家の適正管理、住み替えや定住希望者の受け皿として利活用を促進する。

○適正な管理がなされた優良空家については、住み替えや新たな人口の受け皿としての利活用を促進する。管理が行き届いていない不良空家（特定空家等）については、地震や火災による被害や周辺の居住環境への影響を考慮し、適切な対策に取り組む。

## 3) 宜野湾市景観計画

本計画は、本市の景観づくりの基本的な考え方や、規制誘導策としての仕組みを含む、今後の景観施策の方向性を明らかにするものである。

策定年月：平成 27 年 11 月

### ■ 景観づくりの基本目標：みんなで守り、創り、育む 美しさと風格を備えた「ねたて」の景観づくり

**守る** まちを彩る良好な自然・伝統的景観の保全

**創る** まちづくりと連携した良好な都市景観の創出

**育む** 協働による良好な景観の育成・継承

### ■ 景観づくりの基本方針：

基本方針 1 宜野湾らしい地形・自然を活かした潤いと安らぎのある景観づくりを進めます

- (1) まちの骨格を成す水と緑の保全
- (2) 美しく伸びやかな眺望の保全

基本方針 2 市民が誇りに思える宜野湾らしい顔のある景観づくりを進めます

- (1) 中核都市としてふさわしい、賑わいのある景観の創出
- (2) 宜野湾を感じさせる多彩な景観の保全・魅力化

基本方針 3 市民が愛着を持って快適に暮らせる景観づくりを進めます

- (1) 快適に暮らせる市街地景観の創出
- (2) 各地域の個性を活かした景観づくり

基本方針 4 一人ひとりが主役となって協働する景観づくりを進めます

### ■ 地域別の景観づくりの方針（暮らし場地域）：

特色ある地形・自然や歴史・文化を活かしながら、快適に暮らせる景観づくりを進めます。

#### (1) 水・緑・眺望を活かした景観づくり

- 大山湿地、斜面緑地、宇地泊川等の地域の骨格を成す自然環境の保全
- 湧水、鍾乳洞・洞穴等の地域に点在する豊富な景観資源の保全・活用
- 嘉数高台公園、森川公園等の良好な視点場の保全・創出

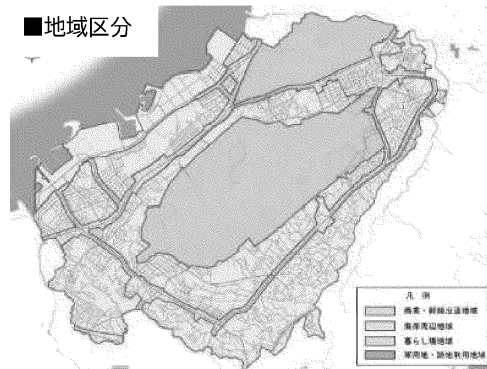
#### (2) 緑豊かで安らぎを感じる景観づくり

- 公園や街路樹の整備等による緑豊かな景観の創出
- 市民主体の花いっぱい運動等による緑豊かな住宅地景観の創出
- 隣接する住宅地に配慮した工業地景観の創出

#### (3) 地域固有の成り立ちを活かした個性的な景観づくり

- 湧泉（カー）、拝所（御嶽）、古木等の地域の歴史・文化を表す景観資源の保全・活用
- 建築物等の配慮による、低層住宅地、新規開発地区、伝統的な集落形態を持つ地区など、それぞれの街並みのまとまり・雰囲気
- 赤瓦や琉球石灰岩等の活用による、沖縄の伝統を取り入れた住宅地景観の創出

### ■ 地域区分



| 地 域        | 都市計画上の区分                                                       |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 商業・幹線沿道地域  | ・商業地域<br>・近隣商業地域（海岸周辺以外）<br>・準住居地域<br>・第2種住居地域                 |
| 海岸周辺地域     | ・近隣商業地域（海岸周辺）<br>・準工業地域（海岸周辺）                                  |
| 暮らし場地域     | ・住居系用途地域（準住居地域・第2種住居地域以外）<br>・準工業地域（海岸周辺以外）<br>・市街化調整区域（軍用地以外） |
| 軍用地・跡地利用地域 | ・軍用地                                                           |

#### 4) 宜野湾市みどりの基本計画

本計画は、本市における緑地の保全、公園整備、公共施設や民有地の緑化推進についての目標を定めており、みどりに関する施策の指針となるものである。

策定：令和4年3月

■ 将来テーマ：水とみどりに抱かれた環境創造庭園都市 ゑのわん

■ サブテーマ：①ぎのわんの「顔」になる庭園まちづくり  
②ぎのわんの日常生活に寄り添う庭園まちづくり  
③宜野湾を広く発信する庭園まちづくり

■ 長期目標（普天間飛行場跡地利用時）でのみどりの将来像

普天間飛行場跡地の活用により、沖縄県だけでなく、全国的にみてもモデルとなる環境創造都市の実現を目指す。

○市民と協働で住宅地内に点在するみどりの保全・活用

■ みどりの確保目標水準

基本方針 みどりを『まもり育てる』

①緑地の確保目標（生物多様性の確保目標）

貴重な動植物（注目種）の保全を図るとともに、在来種を中心とした多様な動植物が都市の中で共存できる環境づくりを積極的に推進していく。

基本方針 みどりを『つくり・つなぐ』

①緑化の目標

緑豊かな街並みを創出するため、景観計画に基づき、緑化を行う。

表2-1 緑地（市街地<sup>※2</sup>）の確保目標

|            | 基準年<br>(平成28年度) | 中期目標<br>(概ね10年後) | 長期目標<br>(普天間飛行場跡地利用時) |
|------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 市街地内の緑地面積  | 333.0ha         | 367.8ha          | 569.7ha               |
| 市街地緑地率     | 24.8%           | 26.4%            | 30.0% <sup>※3</sup>   |
| (参考) 市街地面積 | 1,342.6ha       | 1,393.3ha        | 1,898.8ha             |

※1：「宜野湾市みどりの風景づくり推進事業調査報告書（令和2年3月）」による都市計画基礎調査の土地利用現況GISをもとに建物・構造物・アスファルト等の人工被覆を除いたもの。街路樹や水面は含まれていない。

※2：市街地は、基準年は西普天間住宅地区返還前、中期は西普天間住宅地区返還後、長期はインダストリアル・コリドー地区、普天間飛行場跡地返還後と設定した。

※3：長期目標30%は、都市公園法運用指針や過去の国の資料等をもとに設定した。

■ みどりの保全及び緑化推進のための施策の方針

基本方針 みどりを「まもり育てる」

(1) 土地利用・地形の特性を活かしたみどりの保全

(2) 生物多様性を考慮した動植物の生息・誠意区域の適切な保全

(3) 本市特有の自然資源の保全

②宜野湾市の特徴を活かした植栽の推進

○民有地における在来種などの宜野湾らしい植栽の促進

基本方針 みどりを「つくり・つなぐ」

(4) 市民・来街者の交流・レクリエーションの適切な配置

①市民・来街者等の交流・レクリエーションの場の充実

○都市公園の整備・再整備 ○宜野湾海浜公園・嘉数高台公園等の充実

○西普天間住宅地区における公園整備 ○開発等に伴う公園・緑地の適切な確保

(5) 普天間飛行場跡地への広域的な交流・レクリエーション拠点の形成

③水とみどりを活かした環境負荷に配慮したまちづくりの実現

○緑地協定・地区計画制度などの積極的活用

○雨水貯水・浸透を確保した都市施設整備・敷地内緑化の重点的実施

(6) 災害時に市民の安全性を確保する避難場所と避難路の適切な配置

①日常の憩いの場、災害時の避難地、避難路の適正確保

○都市公園の防災機能の維持・充実

(8) みどりの魅力と豊かさを身近に感じることができると水と緑のネットワーク

③国道330号、県道34号線の緑化・歩行者空間充実の促進

○沿道緑化の誘導

⑤市街地でのみどり豊かな緑化推進

○民有地の生垣や敷地内緑化の推進 ○屋上緑化や壁面緑化推進のための事例紹介

基本方針 みどりを「活用する」

(10) 市民が主役となるみどりのまちづくりの推進

③緑化に関する普及啓発の推進

○都市公園の整備・再整備 ○宜野湾海浜公園・嘉数高台公園等の充実

○西普天間住宅地区における公園整備 ○開発等に伴う公園・緑地の適切な確保



## 5) 第2次宜野湾市地球温暖化対策実行計画 区域施策編

本計画は、宜野湾市の自然的・社会的条件に応じ一層の省エネ化・CO<sub>2</sub>排出削減に取り組むため、市民・事業所・行政の各主体がそれぞれの役割に応じた取り組みを総合的にかつ計画的に推進することを目的としている。

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定：令和4年3月 計画期間：2022～2030年度 （基準年度：2013年度） |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ■ 削減目標：                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・中期目標（2030年度）：2013年度比26%削減</li> <li>・長期目標（2050年度）：温室効果ガス排出量実質ゼロ</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ■ 低炭素社会の将来都市像                            | <p>都市と自然が調和した、省エネルギー・循環型環境都市</p> <p>－ 市民・事業所・行政みんなで取り組む二酸化炭素排出の少ないまち －</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ■ 目標達成に向けた施策                             | <table border="1"> <tr> <td colspan="2">(1) 環境にやさしいライフスタイル〔市民〕</td></tr> <tr> <td>①家庭における省エネ対策</td><td> <p>ア. 住宅の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及</li> <li>・HEMSの普及 ・木造住宅の普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ライフスタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・節電、待機電力の削減に向けた取組の普及啓発</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul> </td></tr> <tr> <td colspan="2">(2) 環境にやさしいビジネススタイル〔事業所〕</td></tr> <tr> <td>①事業所における省エネ対策</td><td> <p>ア. 建築物の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の普及</li> <li>・BEMSの普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> <li>・ESCO事業の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ビジネススタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー性の高い設備・機器等の普及</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul> </td></tr> <tr> <td colspan="2">(3) 低炭素社会のまちづくり〔行政〕</td></tr> <tr> <td>①低炭素型都市づくりの推進</td><td> <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の集約化によるコンパクトな都市づくり ・交通ネットワークの整備</li> <li>・公園・緑地等の整備</li> </ul> </td></tr> <tr> <td>②再生可能エネルギーの導入及び支援</td><td> <p>ア. 住宅や事業所への太陽光発電設備導入の普及啓発及び支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や事業所への太陽光発電設備・太陽熱利用設備の導入に向けた支援策を検討</li> </ul> </td></tr> </table> | (1) 環境にやさしいライフスタイル〔市民〕 |  | ①家庭における省エネ対策 | <p>ア. 住宅の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及</li> <li>・HEMSの普及 ・木造住宅の普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ライフスタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・節電、待機電力の削減に向けた取組の普及啓発</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul> | (2) 環境にやさしいビジネススタイル〔事業所〕 |  | ①事業所における省エネ対策 | <p>ア. 建築物の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の普及</li> <li>・BEMSの普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> <li>・ESCO事業の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ビジネススタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー性の高い設備・機器等の普及</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul> | (3) 低炭素社会のまちづくり〔行政〕 |  | ①低炭素型都市づくりの推進 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の集約化によるコンパクトな都市づくり ・交通ネットワークの整備</li> <li>・公園・緑地等の整備</li> </ul> | ②再生可能エネルギーの導入及び支援 | <p>ア. 住宅や事業所への太陽光発電設備導入の普及啓発及び支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や事業所への太陽光発電設備・太陽熱利用設備の導入に向けた支援策を検討</li> </ul> |
| (1) 環境にやさしいライフスタイル〔市民〕                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ①家庭における省エネ対策                             | <p>ア. 住宅の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の普及</li> <li>・HEMSの普及 ・木造住宅の普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ライフスタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・節電、待機電力の削減に向けた取組の普及啓発</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| (2) 環境にやさしいビジネススタイル〔事業所〕                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ①事業所における省エネ対策                            | <p>ア. 建築物の省エネルギー性能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）活用、ZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の普及</li> <li>・BEMSの普及</li> <li>・遮熱ペイントや屋上植栽等、屋上面の遮熱対策の普及</li> <li>・夏季のグリーンカーテンなどによる遮熱対策の普及</li> <li>・ESCO事業の普及</li> </ul> <p>イ. 省エネルギー型ビジネススタイル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー性の高い設備・機器等の普及</li> </ul> <p>ウ. 再生可能エネルギーの導入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・太陽光発電設備の普及 ・太陽熱利用設備の普及</li> <li>・再生可能エネルギーの利活用の普及啓発</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| (3) 低炭素社会のまちづくり〔行政〕                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ①低炭素型都市づくりの推進                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市機能の集約化によるコンパクトな都市づくり ・交通ネットワークの整備</li> <li>・公園・緑地等の整備</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |
| ②再生可能エネルギーの導入及び支援                        | <p>ア. 住宅や事業所への太陽光発電設備導入の普及啓発及び支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民や事業所への太陽光発電設備・太陽熱利用設備の導入に向けた支援策を検討</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        |  |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |  |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |  |               |                                                                                                            |                   |                                                                                                                              |

## 6) 宜野湾市公共施設等総合管理計画

本計画は、公共施設等の管理に向けた各種方針を定め、今後、市が公共施設の整備や再編を推進するための指針として策定したものである。

改訂：令和4年3月 計画期間：平成29（2017）年度～令和8（2026）年度

### ■ 基本方針：

基本方針1 公共建築物保有量の適正化

⇒将来人口推計や財政事情等を踏まえ公共建築物の保有量を抑制します。

基本方針2 長寿命化の推進

⇒安全性・快適性を確保しつつ長寿命化し、だれにでも使いやすい施設環境を整備します。

基本方針3 維持管理費用の縮減

⇒維持管理の適正化と予防保全により既存施設を効果的に活用します。

基本方針4 効率的・効果的な利活用の推進

⇒地域コミュニティの維持やまちづくりの観点から施設を有効に、賢く利活用します。

### ■ 目標：

今後も公共施設整備基金等への積立てに努めることにより、公共施設等の維持管理に関する投資的経費の財源が確保できるものと考えられることから、施設保有量の縮減に関する目標値は設定しない事とします。

今後も施設保有量の適正化に取り組むと共に、今ある施設を安全・安心して利用し続けられるよう、より一層の適切な維持管理に取り組むと共に、施設を可能な限り長く活用するため、長寿命化を推進することを目指します。

### ■ 課題の整理と基本的な方向性

#### 3. 施設用途別（建築物）の課題と管理に関する基本的な方針

##### （9）公営住宅

##### ③管理に関する基本的な方針

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 計画期間中<br>(H29～R8) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。</li> <li>○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                   |
| 将来<br>(R9以降)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○建替え事業の実施にあたっては、ニーズに応じた住戸タイプの検討、児童・福祉施設といった地域コミュニティ醸成を支援する施設等の導入について検討します。</li> <li>○住戸内・屋外環境について、バリアフリーを基本にした整備を行います。</li> <li>○団地の規模、地域の現状（人口・世帯構造等）を踏まえた住戸タイプの供給（型別供給等）を行います。</li> <li>○長期間利用に耐えうる耐震性を備えた構造体にしていくとともに、躯体の耐久性と間取りの可変性を備えた長寿命建築物（スケルトンインフィル）としての整備を図ります。</li> <li>○点検・修繕などを効率化し、安全・安心な施設環境を維持するため、包括的民間管理委託の導入について検討します。</li> </ul> |

### ■ 計画期間10年間の施設毎の管理に関する基本的な方針：

| 施設名       | 建築<br>年度 | 耐用<br>年数 | 令和8<br>年度の<br>築年数 | 令和8年度の<br>耐用年限<br>までの年数 | 施設毎の方針（10年間の方針）                                                                                                                   |
|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 愛知市営住宅1号棟 | 1999     | 2046     | 27                | 20                      | ○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。<br>○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。 |
| 愛知市営住宅2号棟 | 1995     | 2042     | 31                | 16                      |                                                                                                                                   |
| 愛知市営住宅3号棟 | 1997     | 2044     | 29                | 18                      |                                                                                                                                   |
| 愛知市営住宅4号棟 | 2000     | 2047     | 26                | 21                      |                                                                                                                                   |
| 伊利原市営住宅A棟 | 2012     | 2059     | 14                | 33                      | ○「宜野湾市営住宅長寿命化計画」に基づき、計画的な修繕を実施します。<br>○低炭素社会の構築に資するよう、建物外装の遮熱性の向上や省エネ型設備の活用等により環境負荷を抑えていくとともに、住宅解体時・建設時に発生する廃棄物の抑制・リサイクルの推進を図ります。 |
| 伊利原市営住宅B棟 | 2012     | 2059     | 14                | 33                      |                                                                                                                                   |
| 伊利原市営住宅C棟 | 2015     | 2062     | 11                | 36                      |                                                                                                                                   |
| 伊利原市営住宅E棟 | 1985     | 2032     | 41                | 6                       |                                                                                                                                   |
| 伊利原市営住宅F棟 | 1990     | 2037     | 36                | 11                      |                                                                                                                                   |
| 伊利原市営住宅G棟 | 1992     | 2039     | 34                | 13                      |                                                                                                                                   |

## 7) 第四次宜野湾市地域福祉計画・第四次宜野湾市地域福祉活動計画

本計画は、市民や地域の多様な主体が参画し、世代や分野等を超えてつながることで、ともに支え合える共生社会をつくることを目的に、福祉に関する各施策の基本的な考え方や具体的な取り組みを位置づけたものである。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 策定：令和4年3月 計画期間：令和4年度～令和8年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| <p>■ 計画の基本理念：</p> <p>チュエシージーの心で創る 人と人がつながるやさしい都市 ぎのわん</p> <p>市民一人ひとりの個性や考えが尊重されとともに、<br/>自分の持つ力を活かし、時には人を支え、時には支えられながら、<br/>あいさつや笑顔が飛び交い、幸せに暮らすことができるまちをめざします</p> <p>■ 基本目標：</p> <p>目標1：みんなで支える地域共生社会づくり</p> <p>目標2：福祉を担う心豊かな人づくり</p> <p>目標3：すべての人にやさしい福祉のまちづくり</p> <p>■ 各論（基本的な考え方・具体的な取り組み）：</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <p>みんなで支える地域共生社会づくり</p> <p>(4) 生活困窮者自立支援対策の推進</p> <p>1) 生活困窮者の自立促進や住居の確保に向けた支援</p> <p>①自立相談支援事業の実施</p> <p>②住居確保給付金の支給</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・離職等により住居を失い、または失うおそれのある人に対し、就職に向けた活動をする事などを条件に、期限付きで家賃相当額を給付する。</li> <li>・新型コロナウイルス感染症流行による解雇や収入減少が社会問題となる中、家賃等に困窮する世帯が増加傾向にあるため、生活保護制度を利用して住宅扶助を受給できることや、生活困窮者自立支援制度の住宅確保給付金に関する情報について、分かりやすい周知に努める。</li> </ul> <p>2) 生活に対する支援の実施</p> <p>①一時生活支援事業の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一定の住居を持たないなどの不安定な居住形態にある人に対し、一時的に宿泊場所や衣食の提供を行う。</li> </ul> <p>②ハローワーク等との連携による就職支援の実施</p> <p>③ひとり親家庭に対する就労等の支援</p> <p>④フードバンク活動の普及</p> |  |
| <p>すべての人にやさしい福祉のまちづくり</p> <p>(2) バリアフリーのまちづくり</p> <p>2) バリアフリーな環境整備の推進</p> <p>①沖縄県福祉のまちづくり条例の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「沖縄県福祉のまちづくり条例」に沿って、すべての人が積極的に社会参加を促進することができるよう、生活環境のバリアフリー化を促進し安全でやさしいまちづくりを推進する。</li> </ul> <p>②利用者の視点に立った環境整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの市民が利用する公共施設の建設・改修・整備については、市民や障がい者等の意見を把握し、誰もが使いやすいように配慮した環境整備を進める。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                               |  |

## 8) 第8期宜野湾市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画

本計画は、高齢者がいつまでも地域の中で健康に暮らし続けていくことができるための基本事項を定めるとともに、地域の実情に応じた介護給付等対象サービスを提供する体制の確保及び地域支援事業を計画的に実施することを目的として策定したものである。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 策定：令和3年3月 計画期間：令和3（2021）年度～令和5（2023）年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <p>■ 基本理念：チェイシージーの心で支えあう 高齢者が笑顔で住み続けるまち ギのわん</p> <p>■ 基本目標：</p> <p>基本目標1 高齢者が健康に暮らせるまち</p> <p>基本目標2 高齢者がいつまでも住みなれた地域で暮らせるまち</p> <p>基本目標3 高齢者が尊厳をもって暮らせるまち</p> <p>基本目標4 高齢者がいきいきと安心して暮らせるまち</p> <p>基本目標5 高齢者が充実した介護を受けられるまち</p> <p>■ 高齢者保健福祉・介護保険事業の展開：</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 高齢者が尊厳をもって暮らせるまち                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 4. 認知症の人を含む高齢者にやさしい地域づくりの推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <p>(2) 権利擁護の取り組み強化</p> <p>(i) 日常生活自立支援事業の推進</p> <p>障がい福祉課内設置の相談員や委託相談支援事業所、市内外の相談支援事業所と連携し、福祉サービス等の手続きや金銭管理等支援を必要とする障がい者に対して、今後も引き続き相談に応じ、他の関係機関と協力しながら支援を行っていきます。</p> <p>(iv) 老人福祉施設への入所措置の実施</p> <p>入所措置を行うにあたっては、高齢者の心身の状況、その置かれている環境の状況等を総合的に勘案し、適切に行うように努める。今後は入所措置をするだけでなく、介護保険のサービスに加え、「住まい」に関するサービスの検討も必要である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| 高齢者がいきいきと安心して暮らせるまち                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 4. 住宅・住環境の充実                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <p>(1) 福祉のまちづくりの推進</p> <p>今後も沖縄県福祉のまちづくり条例に沿った設計を行い、高齢者はもちろん、全ての人が利用しやすい施設を計画する。</p> <p>(2) 利用者の視点に立った環境整備の推進</p> <p>(3) 高齢者に配慮した市営住宅等の確保・充実</p> <p>(4) 住宅改修の利用支援の促進</p> <p>高齢者向けに居室等の改修を希望する方を対象とした住宅改修に関する相談や助言、居宅介護支援（居宅介護予防支援）を受けていない場合の介護保険による住宅改修費の支給申請に係る書類作成・経費助成を行っており、要支援・要介護認定者数の増加に伴い住宅改修も増加すると見込まれるため、予算確保等や介護支援専門員への当該事業の周知及び利用促進を図る。</p> <p>(5) 無居有料老人ホーム等の情報収集・登録促進</p> <p>介護付有料老人ホーム（介護保険法における特定施設入居者生活介護）、住宅型有料老人ホーム（外部事業者を利用して介護サービスを提供するもの）については、所管する県と情報共有・把握に努めていく。</p> <p>(6) 民間賃貸住宅の活用による住宅確保</p> <p>「サービス付き高齢者賃貸住宅」等について「宜野湾市介護サービスガイドブック」やホームページで情報提供を行っている。賃貸契約による一般住宅（公営住宅及び民間の賃貸住宅）への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者等の地域生活を支援するために、居住サポート事業に取り組んでいる。</p> <p>地域自立支援協議会の「住まいくらし部会」で協議し、地域生活拠点整備に向け、引き続き関係機関と連携して取り組む。</p> <p>(7) 一人暮らし高齢者等の住みよい環境づくり</p> <p>「老人福祉電話設置事業」、「食の自立支援事業」、「配食サービス」、「緊急通報システム事業」を実施。生活支援としては欠かせないサービスであるため、適切にケアマネジメントしながら、継続して実施する。</p> |  |

## 9) 第4次宜野湾市障がい者基本計画

本計画は、障害者基本法に基づく市町村障害者計画で、障がいのある人も、ない人も分け隔てなく、ともに生きる社会づくりを目指し、障がい者施策を総合的かつ計画的に推進するための指針として策定するものである。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定：平成 30 年 3 月      計画期間：平成 30 年度～平成 35 年度                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>■ 総論：</p> <p>基本理念：1. 差別のない平等な社会づくり<br/>2. 自己選択・自己決定による自立の尊重<br/>3. 人と人がつながるやさしい宜野湾市の実現</p> <p>めざす姿：チェイシーの心で支え合い、誰もが自分らしく、安心して暮らせるまち</p> <p>基本方針：(1) 全ての市民が暮らしやすい社会づくりを進めるまち<br/>(2) 障がい者の自立支援に取り組むまち<br/>(3) チェイシーの地域づくりを進めるまち</p> <p>■ 各論 ～障がい者施策の展開：</p> <p>1. 全ての市民が暮らしやすい社会づくりを進めるまち</p> <p>(4) 社会参加のための環境づくり推進</p> <p>1) バリアフリーの推進</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ①公共施設のバリアフリーの推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たに整備する道路や歩道、公園、公共建築物等について、引き続きバリアフリーに関する法律や「沖縄県福祉のまちづくり条例」、その他関係法令等に基づく設置基準に従って、障がい者や高齢者等の円滑な利用に配慮したバリアフリーを推進する。</li> <li>・既存の公共施設のバリアフリーについては、点検や障がい者等からの要請を踏まえて、必要な改善に取り組む。</li> <li>・安全な歩行を妨げる車の違法駐車や障害物の設置及び身体障がい者専用駐車場への健常者の駐車防止等について、地域への啓発を行う。</li> </ul> |
| ③ユニバーサルデザインの普及啓発                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者をはじめ多くの住民にとって、より快適な生活環境を整えるために、はじめからあらゆる方法で障壁を生み出させないようデザインすることも大切であり、その観点からユニバーサルデザインの考え方について、庁内及び地域への普及啓発を図る。</li> </ul>                                                                                                                                    |
| <p>2. 障がい者の自立支援に取り組むまち</p> <p>(2) 生活支援の充実</p> <p>1) 住まいの整備・確保等推進</p>                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ①障がい者の入居に配慮した市営住宅の整備推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・市営住宅の整備や建替えに際し、障がい者（車いす）に配慮した住戸の整備・拡充を図る。また、市営住宅の入居資格は、原則として同居親族がいることが入居の条件となっているが、障がい者については、単身でも入居できるよう取り組む。</li> </ul>                                                                                                                                          |
| ②住環境の改善に関する相談支援の充実                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・障がい者の住まいができるだけ安全で快適に暮らせる場となるよう、日常生活用具給付等事業による自立生活支援用具や居宅生活動作補助用具(住宅改修費)等の周知と利用促進を図る。</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| ③居住系サービスの整備推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・日中活動系サービスの利用と併せて、自宅以外で、夜間や休日に日常生活の援助又は介護等が受けられる、共同生活の場及び入所施設の確保を関係機関等との連携により進める。</li> <li>・グループホームの確保については、宜野湾市グループホーム等整備補助事業により、市内でグループホーム等を開設する際の改修費等の補助を継続するとともに、事業者への補助事業の周知と活用を促進を図る。</li> </ul>                                                             |
| ④重度身体障害者住宅改修費助成事業の推進                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・重度身体障がい者の日常生活を容易にし、在宅生活を支援するために、住宅改修に必要な経費の助成を継続する。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                    |
| ⑤住宅入居等支援事業の導入                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸契約による一般住宅(公営住宅及び民間の賃貸住宅)への入居を希望しているが、保証人がいない等の理由により入居が困難な障がい者等に対し、入居に必要な調整等に係る支援を行うとともに、家主等への相談・助言を通じて障がい者等の地域生活を支援するために、住宅入居等支援事業の導入に取り組む。</li> </ul>                                                                                                          |

## 11) 宜野湾市空家等対策計画

本計画は、安全・安心に暮らすことができる生活環境の確保、空家の利活用推進により、地域活性化や再生につなげることを目的に策定された計画である。

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定：令和2年3月 計画期間：令和2（2020）年度～令和11（2029）年度 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ■ 基本目標                                  | (1) 快適な住環境の保全<br>(2) 安全で安心なまちの実現<br>(3) 空家等の利活用の推進                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ■ 空家等対策の具体的な取り組み                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2. 空家等の適切な管理の促進                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (1) 所有者等の意識の啓発                          | 1) 所有者等への適切な管理の啓発<br>広報誌やホームページへの管理に関する情報提供、所有者等に対するチラシの配布等で、空家等の適切な管理についての啓発に努める。<br>2) 所有者等への空家等対策に関する情報提供の内容<br>・相談窓口の紹介 ・空き家バンク（今後、導入開設を検討）                                                                                                                                                                     |
| (2) 相談体制の整備等                            | 空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合的な相談窓口を設置するとともに、庁内関係部局、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、関係機関と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適切な管理に係るマッチングを図る。                                                                                                                                                                                                   |
| 3. 空家等及び跡地の活用の促進                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供                  | 住宅ストックの循環利用を図るため、空家等の需要と供給をマッチングする空き家バンク制度の導入・開設を検討する。                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8. 空家等が生まれにくいまちづくり                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| (2) 良質な住宅ストックの確保                        | 新築住宅については、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長期優良住宅の普及・促進を図るとともに、既存住宅については旧耐震基準で建築された住宅の耐震化の促進に努める。                                                                                                                                                                                                                         |
| (3) 中古住宅（空家等を含む）の流通促進                   | 1) 中古住宅の品質確保（ホームインスペクションの普及促進）<br>中古住宅の売買時の物件の品質・状態を把握できるホームインスペクションの普及促進により中古住宅の品質確保が図られ、流通活性化・空家減少が期待できることから、不動産関係業界や建築関係団体等と相互に連携を図り、ホームインスペクションの普及促進に努める。<br>2) 住宅確保要配慮者への移住支援<br>国の「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の活用、空家等の市場流通に向け、関係事業者及びNPO等の団体と相互に連携を図り、対象物件の掘り起こしや所有者へのPRに努める。<br>3) 住宅セーフティネット制度の活用<br>4) 高齢者等の住み替え促進 |

## 12) 宜野湾市耐震改修促進計画

本計画は、地震による建築物の倒壊等から市民の生命及び財産を保護するために、建築物の耐震診断及び改修を総合的かつ計画的に促進することを目的とし、住宅・特定既存耐震不適格建築物等の耐震診断及び耐震改修を促進するための具体的な施策を展開した基本計画である。

|                                                                                                                     |                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定：平成 21 年 2 月      変更：令和 2 年 4 月                                                                                   |                                                                                                                                                                       |
| <b>■ 耐震診断・改修を促進すべき建築物と目標設定</b><br>(1) 住宅：耐震化率を現状の 85.7%（平成 25 年）から令和 2 年度までに少なくとも 95%に引き上げ、令和 7 年までに耐震性が不十分な住宅を概ね解消 |                                                                                                                                                                       |
| <b>■ 耐震診断・改修の促進を図るための施策</b>                                                                                         |                                                                                                                                                                       |
| 1 普及・啓発の促進及び支援                                                                                                      |                                                                                                                                                                       |
| (1) 耐震診断・改修関連の情報提供                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物防災週間及び住宅月間を中心とした耐震診断・改修促進に関する普及・啓発、指導活動</li> <li>・新築住宅における住宅性の表示制度の普及促進</li> <li>・既存住宅リフォーム業者を選択できるような仕組みづくりの検討</li> </ul> |
| (4) 耐震診断・改修に係る支援策の PR                                                                                               | 沖縄振興開発金融公庫などの低利融資制度や租税特別措置法の特別償却制度の活用など、支援策の PR に努める。                                                                                                                 |
| (5) 特定優良賃貸住宅の空家の活用                                                                                                  |                                                                                                                                                                       |
| (6) リフォームに合わせた耐震改修の推進                                                                                               |                                                                                                                                                                       |
| 4 耐震診断・改修に係る助成及び支援                                                                                                  | 国の補助制度を積極的に活用し、現行の耐震基準を満たさない住宅・特定既存耐震不適格建築物で行う耐震診断・改修費用の一部を助成する補助制度の創設に努める。                                                                                           |

## 10) 宜野湾市地域防災計画

本計画は、宜野湾市の地域に係る災害対策に関して、災害予防や災害応急対策、復旧復興等に関する事項を定め、総合的かつ計画的な防災行政の推進を図り、市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的としている。

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 策定：令和 4 年 3 月                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>■防災計画の考え方</b><br>1 想定する災害のレベルへの対応<br>ア 最大クラスの災害に対しては、住民等の生命を守ることを最優先として、住民等の避難を軸に、防災意識の向上、想定結果を踏まえた防災施設や緊急避難場所・避難所等の整備、土地利用、建築規制などを組み合わせるほか、経済被害の軽減など地域の状況に応じた総合的な対策を検討する。<br>2 地域の社会構造の変化への対応<br>3 行政の業務継続計画との関係<br>4 複合災害への対応<br><b>■ 災害予防計画の基本方針と内容</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 第1 地震・津波に強いまちづくり                                                                                                                                                                                                                                              | 避難路、避難場所、延焼遮断帯、防災活動拠点ともなる幹線道路、都市公園、河川、港湾、空港等の骨格的な都市基盤施設及び防災安全街区の整備、危険な住宅密集市街地の解消等を図るための防災街区整備事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業等による市街地の面的な整備、建築物や公共施設の耐震・不燃化、水面・緑地帯の計画的確保、耐震性貯水槽や備蓄倉庫、海水・河川水・下水処理水等を消防水利として活用するための施設の整備等を図るとともに、防火地域及び準防火地域の的確な指定による防災に配慮した土地利用への誘導、それぞれの災害に応じた防災拠点施設等の浸水防止機能、土 |

|                                       |                                                                                                                                            |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 砂災害に対する安全確保等により、災害に強い都市構造の形成を図るものとする。 |                                                                                                                                            |
| (3) 建築物・構造物等の対策                       |                                                                                                                                            |
| 1 防災建築物・構造物等の建設の促進                    |                                                                                                                                            |
| (2) 建築物の耐震化の促進                        | 既存建築物の耐震性の向上を図るため、「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）」の的確な施行により、耐震診断・耐震改修を推進するほか、津波への安全性確保の促進に努める。                                             |
| 2 公共施設及び公用施設の耐震性確保                    |                                                                                                                                            |
| 3 一般建築物の耐震性確保                         |                                                                                                                                            |
| (1) 一般建築物に関する事業の基本方針                  | 住宅をはじめ不特定多数の者が利用する病院や劇場、集会場、商店、ホテル、旅館等の個々の建物の耐震診断等により、一般建築物の不燃化・耐震化を促進する。                                                                  |
| (2) 一般建築物に関する事業の実施                    | 一般建築物の新規建設においては確認申請段階の指導により、また、既存建物については、耐震診断・耐震改修相談窓口の開設や講習会の実施、さらに専門家の診断、自己点検を促進することにより、耐震性の向上に向けた知識の啓発・普及施策を実施するとともに、耐震診断を促進する体制の整備を図る。 |
| 4 ブロック塀対策                             |                                                                                                                                            |

### 13) 第三次宜野湾市ひとり親家庭自立促進計画

本計画は、本市におけるひとり親家庭の生活の安定と向上を図ることを目的に、「相談・情報提供体制の強化」「子育て及び生活支援」「就業に対する支援」「自立に向けた経済支援」「養育費の確保」の5つの基本目標を掲げ、各種施策を位置づけている。

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 策定：平成30年3月                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 計画期間：平成30（2018）年度～令和6（2023）年度 |
| <b>■ 基本目標：</b><br>(1) 相談・情報提供体制の強化<br>(2) 子育て及び生活支援<br>(3) 就業に対する支援<br>(4) 自立に向けた経済支援<br>(5) 養育費の確保                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |
| <b>■ 自立支援の具体的計画：</b><br><b>(2) 子育て及び生活支援</b><br>2) 生活の場の支援強化<br>①市営住宅入居者決定時における優先入居枠の確保<br>市営住宅の空き家待ち入居者決定時において、確実にひとり親世帯が入居できる優先入居枠を確保します。<br>②民間賃貸住宅を活用した住居確保等支援<br>住宅に困窮しているひとり親世帯で、自立を目指すひとり親家庭に対し、一定期間民間賃貸住宅を提供し、就労・子育て支援を行う「ひとり親家庭生活支援事業」の継続実施に努めます。<br>離職等により経済的に困窮し、住居を失う、又は失うおそれのある者に対しては、生活困窮者自立支援法に基づく住居確保給付金の支給による支援を行います。<br>保証人がいないため民間賃貸住宅の入居が困難な世帯を支援するため、居住サポート事業について、ひとり親家庭を対象にしていくことを検討していきます。 |                               |



## 2. 住宅施策ニーズ等の把握（平成 30 年度アンケート調査結果）

### 1) 調査の概要

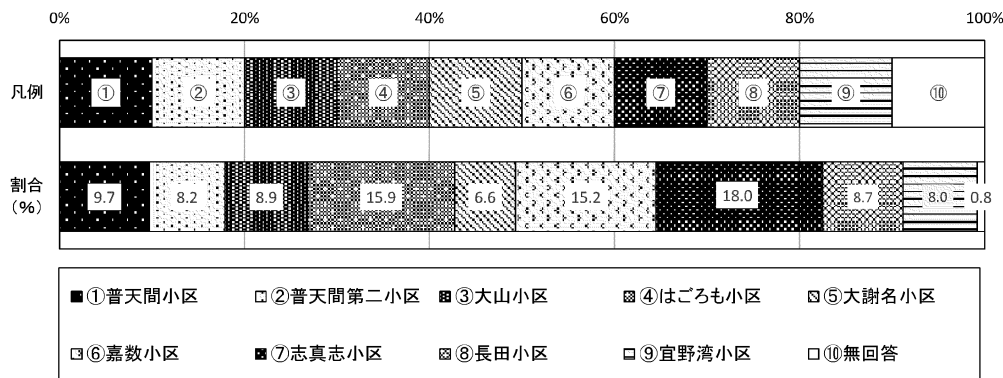
市民の住宅・住環境に対する意識等を把握するため、アンケート調査を実施した。

調査は「市民（持ち家・借家（県営住宅・公社賃貸住宅入居者含む）居住者）」と、「市営住宅入居者」とを分けて実施した。それぞれの調査概要は以下のとおりである。

#### ■ 市民（持ち家・借家居住者）アンケート調査の概要

- ☐ 調査対象：18 歳以上の市民 2,000 人を無作為抽出
- ☐ 調査方法：郵送調査法（郵便で調査票および返信用封筒を送り、回答してもらい、一定期日までに調査票を郵送してもらう方法）
- ☐ 調査期間：平成 30 年 11 月 1 日（木）～平成 30 年 11 月 12 日（月）
- ☐ 回収状況：配布数 1,911 件、有効回収数 515 件、有効回収率 26.9%

〔地区別回収状況〕



〔標本誤差（信頼率 95%）〕

| 回答比率          | 標本誤差率    |
|---------------|----------|
| 10 % または 90 % | ± 2.58 % |
| 20 % または 80 % | ± 3.45 % |
| 30 % または 70 % | ± 3.95 % |
| 40 % または 60 % | ± 4.22 % |
| 50 %          | ± 4.31 % |

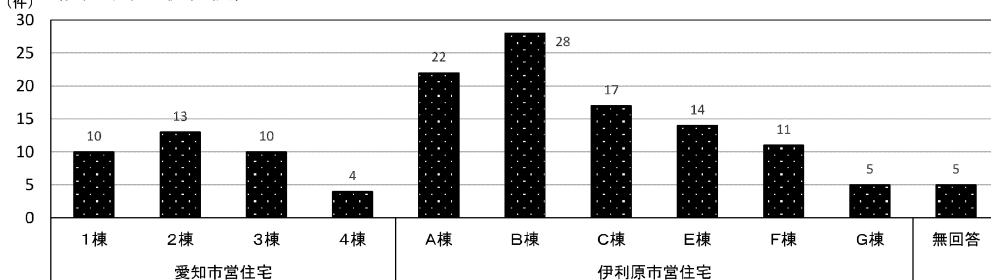
$$\text{標本誤差} = \pm Z \sqrt{\frac{N-n}{N-1} \times \frac{P(1-P)}{n}}$$

Z: 信頼率 (信頼率 95% の場合 1.96)    N: 母集団数  
 n: 有効回収数    P: 回答比率

#### ■ 市営住宅入居者アンケート調査の概要

- ☐ 調査対象：市営住宅に入居している全世帯
- ☐ 調査方法：市職員による配布、郵送による回収
- ☐ 調査期間：平成 30 年 11 月 1 日（木）～平成 30 年 11 月 12 日（月）
- ☐ 回収状況：配布数 340 件、有効回収数 139 件、有効回収率 40.9%

〔団地別回収状況〕



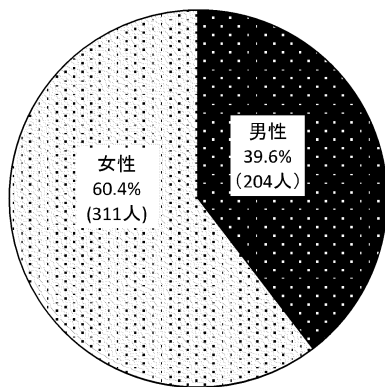
## 2) 回答者の属性

### 【 回答者の性別・年齢 】

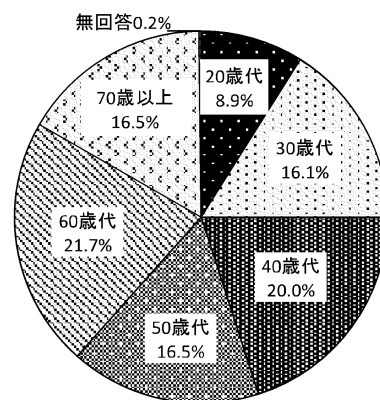
持ち家・借家の回答者では、「女性」が約6割（60.4%）、「男性」が約4割（39.6%）と、女性の割合が高い。年齢別に見ると「60歳代」が2割強（21.7%）で、続けて「40歳代」（20.0%）、「50歳代」・「70歳代」（ともに16.5%）となっている。

市営住宅の回答者では、「女性」が8割弱（76.3%）、「男性」が3割弱（23.7%）と、女性の割合が最も高い。年齢は「70歳代以上」が4割弱（38.8%）で最も高く、次いで「60歳代」（23.7%）となっている。

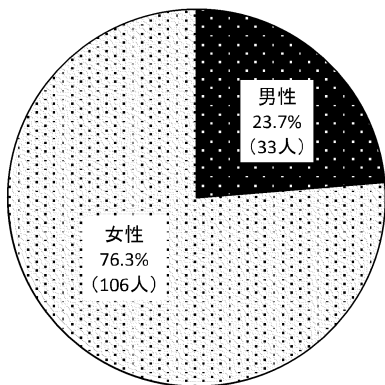
■ 性別〔持ち家・借家〕



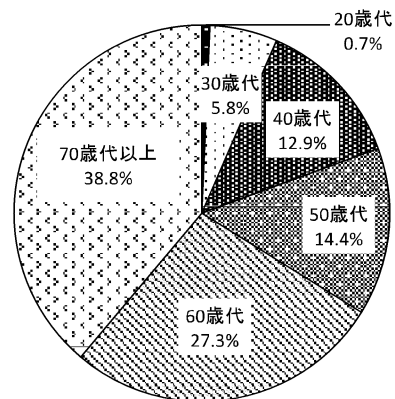
■ 年齢〔持ち家・借家〕



■ 性別〔市営住宅〕



■ 年齢〔市営住宅〕

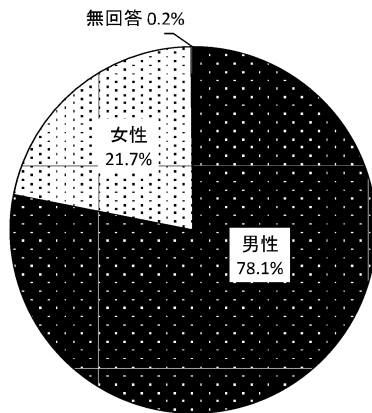


### 【 世帯主の年齢・性別・職業 】

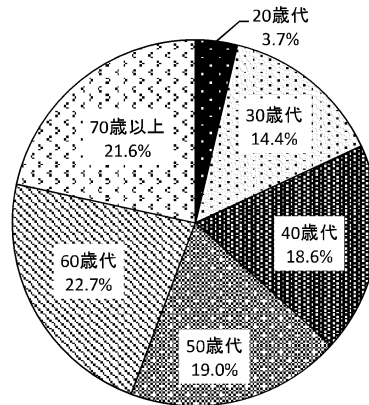
持ち家・借家の世帯主は「男性」が8割弱（78.1%）を占め、年齢は「60歳以上（「60歳代」＋「70歳代以上」）」が4割強（44.3%）となっている。職業は「勤め人」が5割強（52.4%）を占め最も高いが、次いで「無職」も高く3割弱（25.4%）となっている。

市営住宅では「女性」の世帯主割合が6割強（62.6%）を占め、持ち家・借家の世帯主割合とは対照的である。また世帯主の年齢も「80歳代以上」の割合が一定数おり、「60歳代以上（「60歳代」＋「70歳代」＋「80歳代」）」が6割強（61.9%）を占めている。職業は「無職」の割合が5割弱（48.9%）と最も高い。

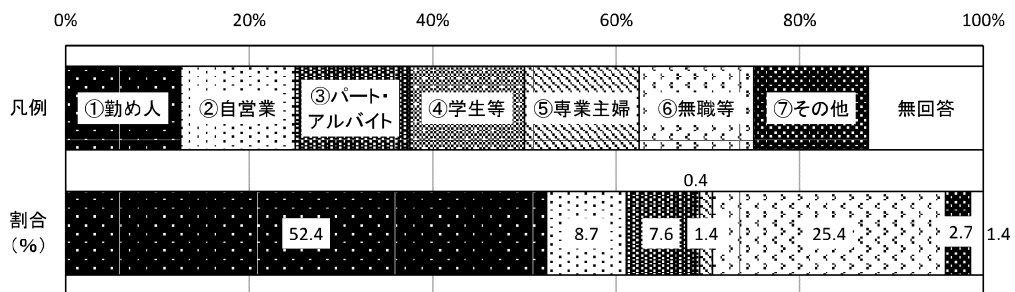
■ 世帯主の性別〔持ち家・借家〕



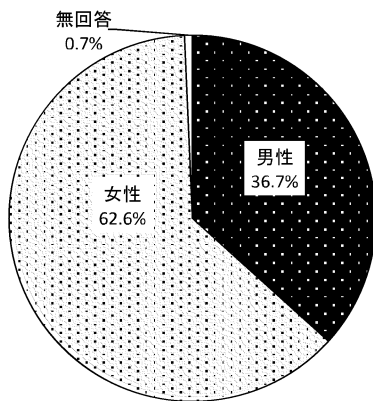
■ 世帯主の年齢〔持ち家・借家〕



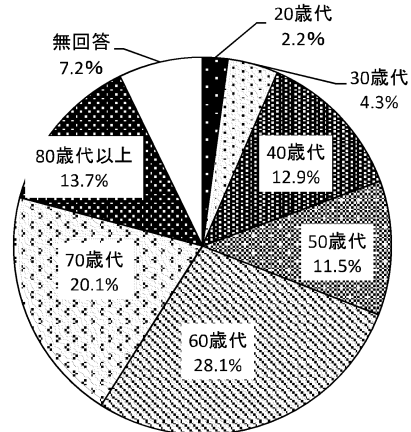
■ 世帯主の職業〔持ち家・借家〕



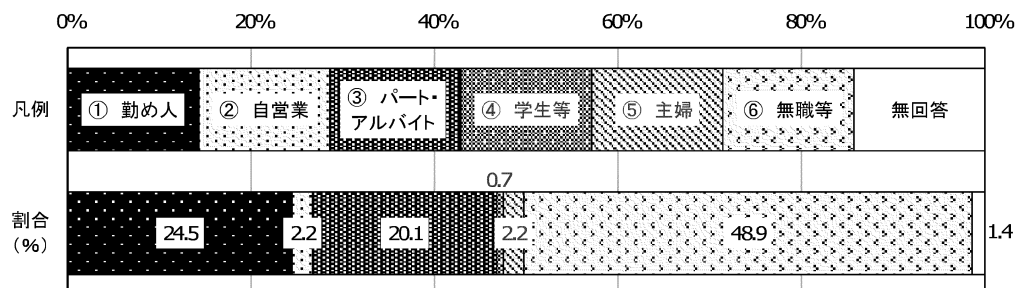
■ 世帯主の性別〔市営住宅〕



■ 世帯主の年齢〔市営住宅〕



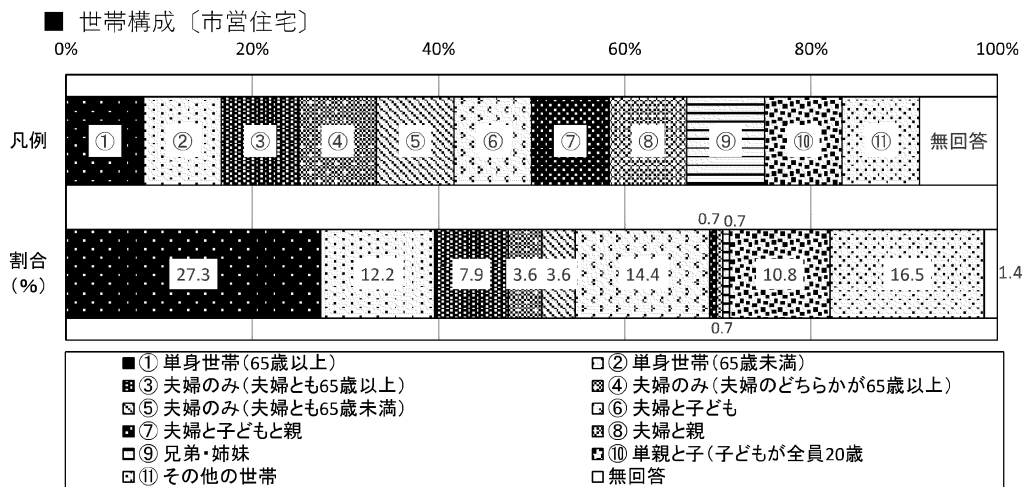
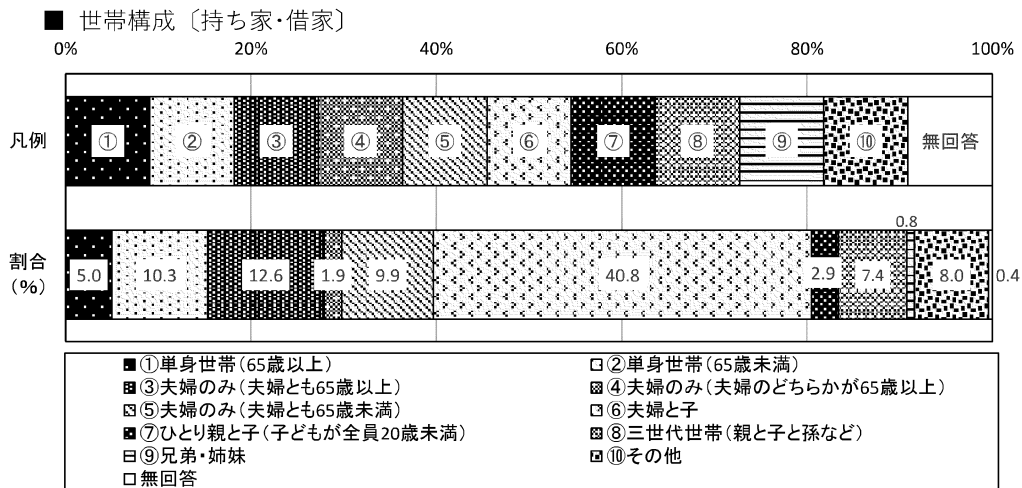
■ 世帯主の職業〔市営住宅〕



### 【世帯構成】

持ち家・借家では、「夫婦と子」の世帯が約4割（40.8％）で最も高く、次いで「夫婦のみ（夫婦とも65歳以上）」（12.6％）となっている。

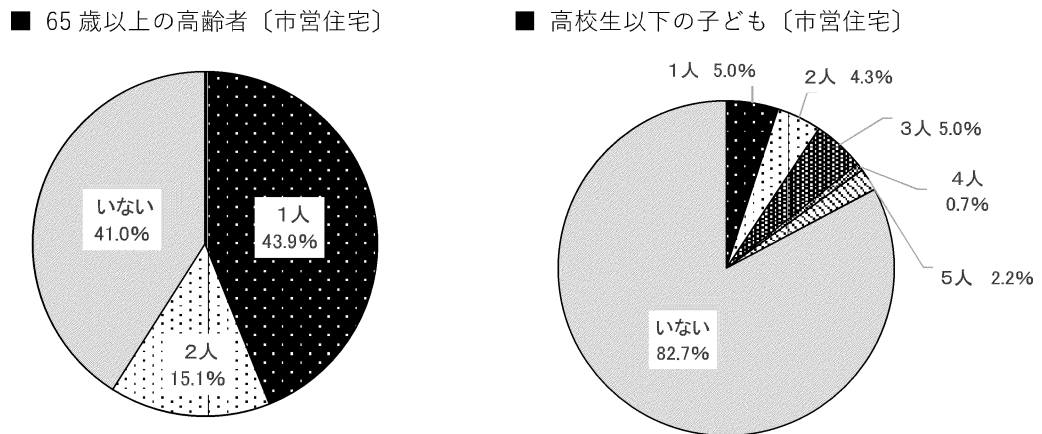
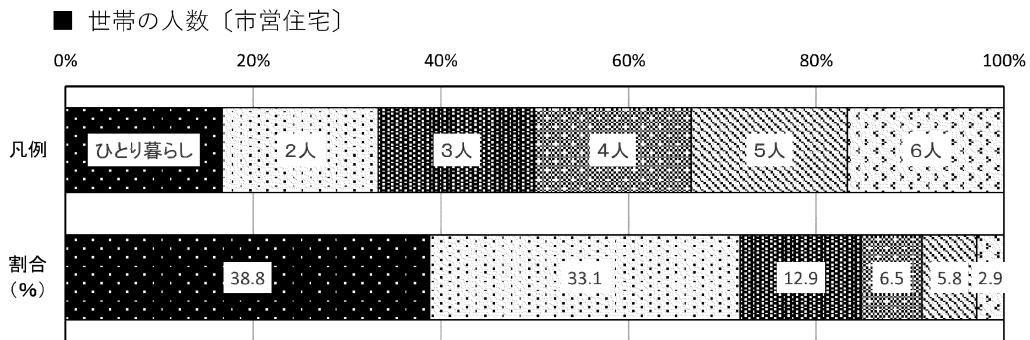
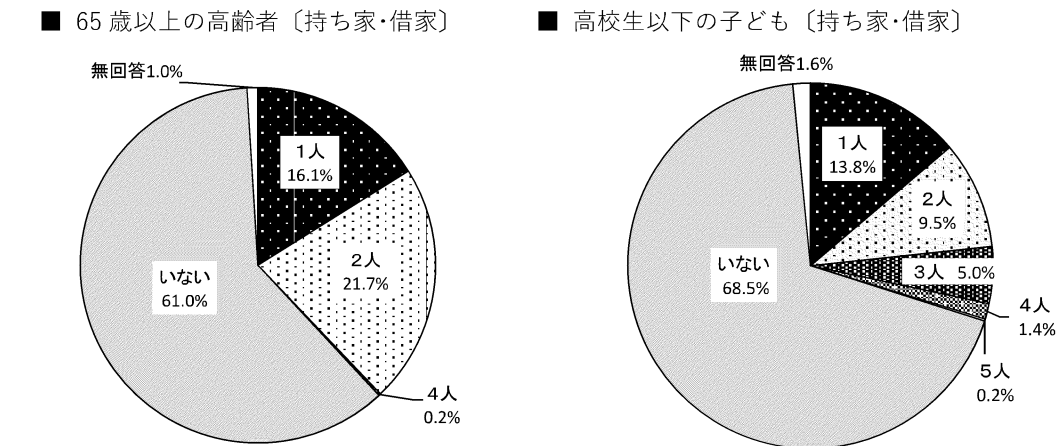
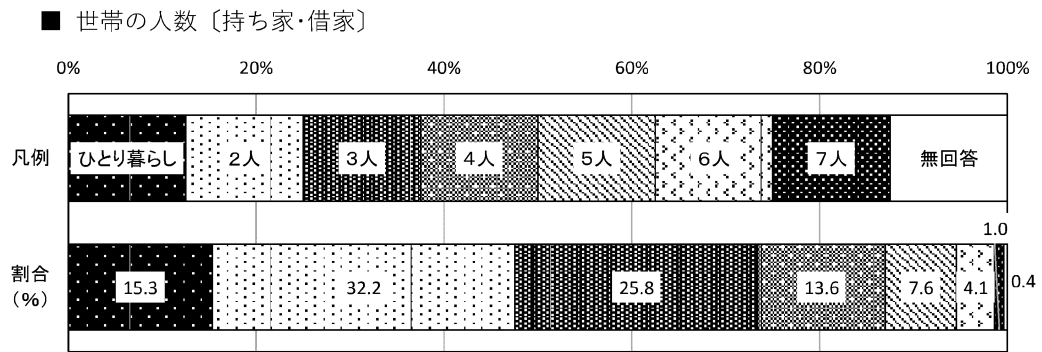
市営住宅においては、「単身世帯（65歳以上）」が3割弱（27.3％）で最も高く、次いで「その他の世帯」（16.5％）、「夫婦と子ども」（14.4％）となっている。



### 【世帯の人数、高齢者・高校生以下の子どもの人数】

持ち家・借家では「2人世帯」が3割強（32.2％）で最も高く、次いで「3人世帯」（25.8％）となっている。65歳以上の高齢者がいる世帯（「1人」＋「2人」＋「4人」）は4割弱（38.1％）で、その人数は「2人」（21.7％）が多い。また、高校生以下の子どもがいる割合は約3割（29.9％）で、人数としては「1人」（13.8％）が多い。

市営住宅においては「ひとり暮らし」の割合が、持ち家・借家における単身世帯の割合と比べて高く、4割弱（38.8％）を占めている。次いで「2人世帯」（33.1％）の割合が高い。65歳以上の高齢者がいる世帯（「1人」＋「2人」）は6割弱（59.0％）で、その人数は「1人」が最も多い。また、高校生以下の子どもがいる世帯は2割弱（17.2％）で、その人数は「1人～3人」の場合が多い。



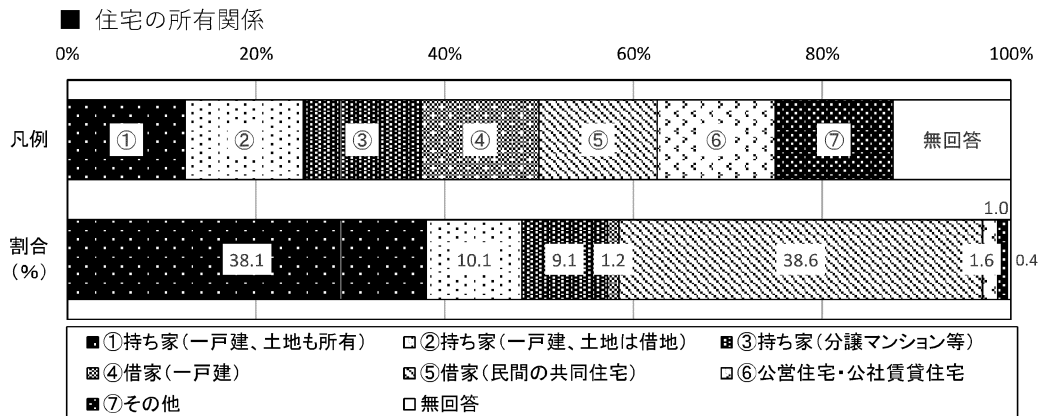
### 3) 調査結果

#### ◇ 現在お住まいの住宅とまわりの環境について

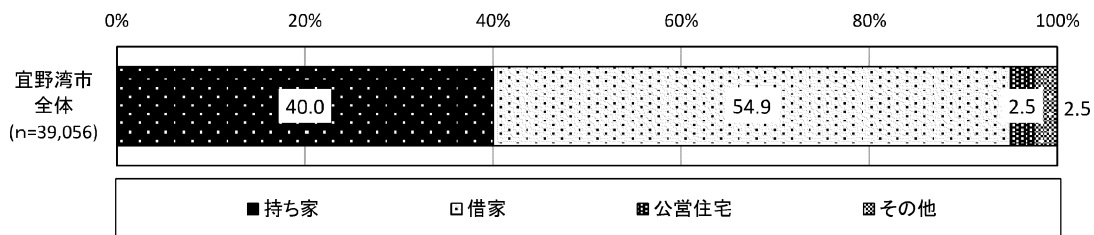
##### 問 住宅の所有関係

市民のみ

住宅の所有関係は「持ち家（①～③）」が6割弱（57.3%）、「借家（④～⑤）」が約4割（39.8%）を占め、平成27年国勢調査における宜野湾市の「持ち家」に住む世帯数の割合（40.0%）よりも高い結果となっている。



■ 参考：宜野湾市内住宅の所有関係別一般世帯内訳（平成27年国勢調査）

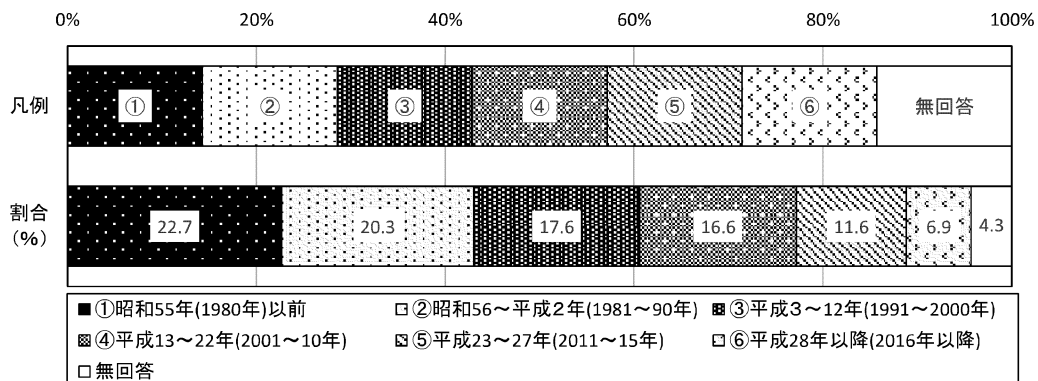


##### 問 住宅の建築時期

市民のみ

建築時期は「昭和55年（1980年）以前」が2割強（22.7%）と最も高く、次いで「昭和56～平成2年（1981～90年）」（20.3%）、「平成3～12年（1991～2000年）」（17.6%）と続いている。

■ 住宅の建築時期



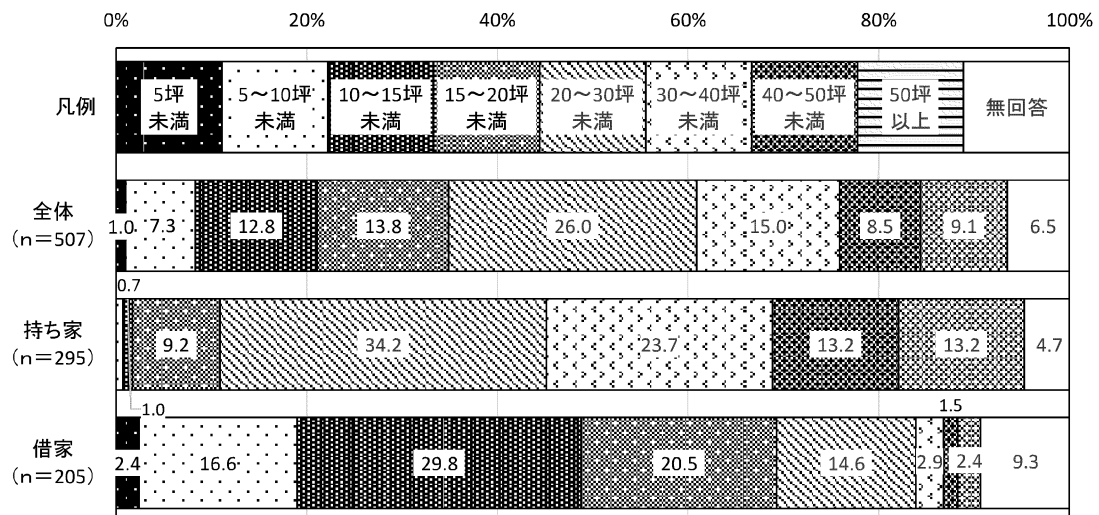
## 問 住宅の延べ面積

市民のみ

住宅の延べ面積については、「20～30 坪未満」が3 割弱（26.0％）と最も高く、以下、「30～40 坪未満」（15.0％）、「15～20 坪未満」（13.8％）と続いている。

所有関係別でみると、『持ち家』では「20～30 坪未満」が3 割強（34.2％）で最も高く、『借家』では「10～15 坪未満」が約3 割（29.8％）と高くなっている。

### ■ 所有関係別住宅の延べ面積

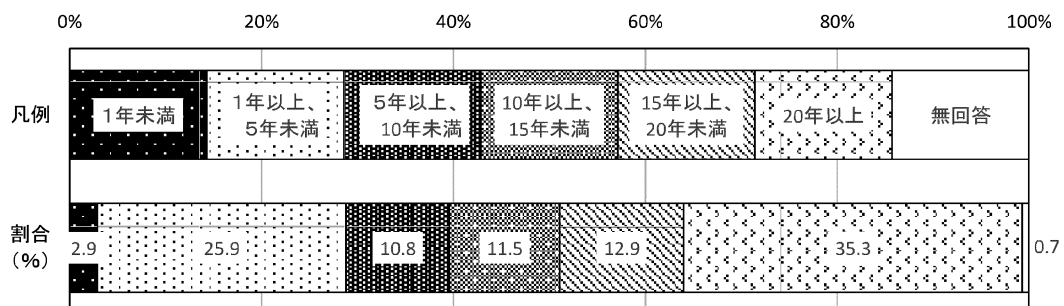


## 問 市営住宅での居住年数

市営住宅入居者のみ

現市営住宅での居住年数は、「20 年以上」が4 割弱（35.3％）で最も高く、次いで「1 年以上、5 年未満」が3 割弱（25.9％）となっている。

### ■ 市営住宅での居住年数



問 住宅内・団地内設備に不便さ・不自由さを感じている者の有無 市営住宅入居者のみ

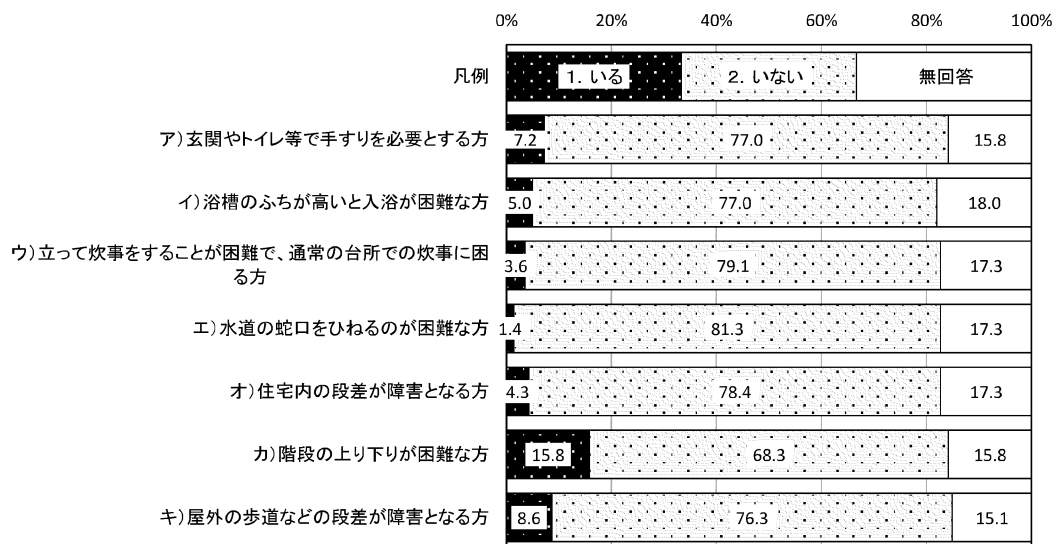
住宅内・団地内設備に不便さ・不自由さを感じている者の有無については、各項目とも7割前後は『いない』としている。

『いる』という回答が多い項目は、「カ）階段の上り下りが困難な方」で2割弱（15.8%）、次いで「キ）屋外の歩道などの段差が障害となる方」（8.6%）となっている。

■ 不便さ・不自由者を感じている者の有無

n=139（単数回答）

|                                |       | 1. いる | 2. いない | 無回答  |
|--------------------------------|-------|-------|--------|------|
| ア) 玄関やトイレ等で手すりを必要とする方          | 件数    | 10    | 107    | 22   |
|                                | 割合(%) | 7.2   | 77.0   | 15.8 |
| イ) 浴槽のふちが高いと入浴が困難な方            | 件数    | 7     | 107    | 25   |
|                                | 割合(%) | 5.0   | 77.0   | 18.0 |
| ウ) 立って炊事をするのが困難で、通常の台所での炊事に困る方 | 件数    | 5     | 110    | 24   |
|                                | 割合(%) | 3.6   | 79.1   | 17.3 |
| エ) 水道の蛇口をひねるのが困難な方             | 件数    | 2     | 113    | 24   |
|                                | 割合(%) | 1.4   | 81.3   | 17.3 |
| オ) 住宅内の段差が障害となる方               | 件数    | 6     | 109    | 24   |
|                                | 割合(%) | 4.3   | 78.4   | 17.3 |
| カ) 階段の上り下りが困難な方                | 件数    | 22    | 95     | 22   |
|                                | 割合(%) | 15.8  | 68.3   | 15.8 |
| キ) 屋外の歩道などの段差が障害となる方           | 件数    | 12    | 106    | 21   |
|                                | 割合(%) | 8.6   | 76.3   | 15.1 |





## 問 自動車、オートバイ・自転車の所有状況

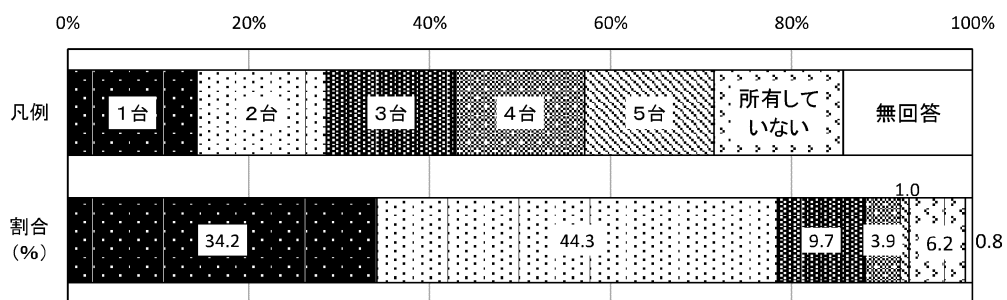
市民・市営住宅入居者

### 【 自動車 】

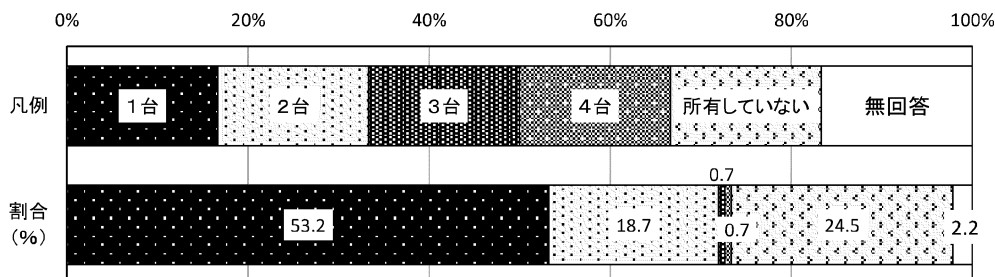
持ち家・借家では、9割強（93.0%）が自動車を所有しており、その台数は「2台」が4割強（44.3%）で最も高い。

市営住宅で自動車を所有しているのは7割強（73.4%）で、持ち家・借家と比べて「所有していない」割合が高い。

#### ■ 自動車の所有状況〔持ち家・借家〕



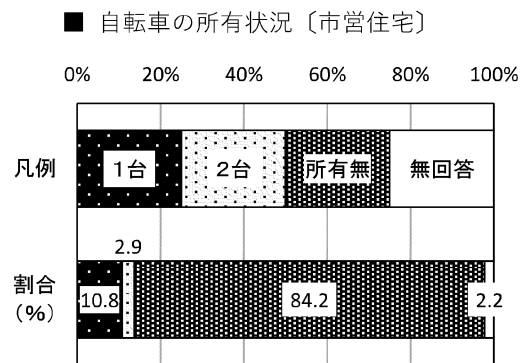
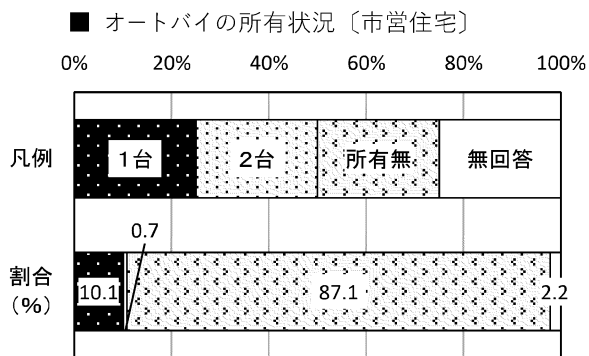
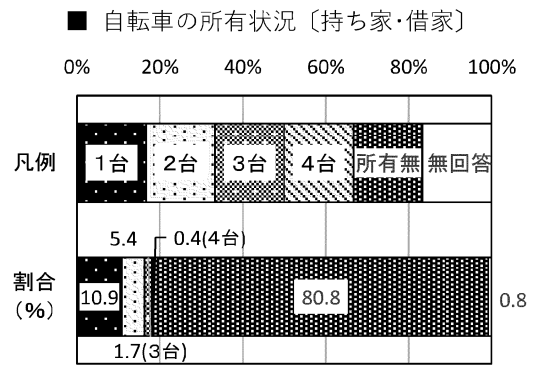
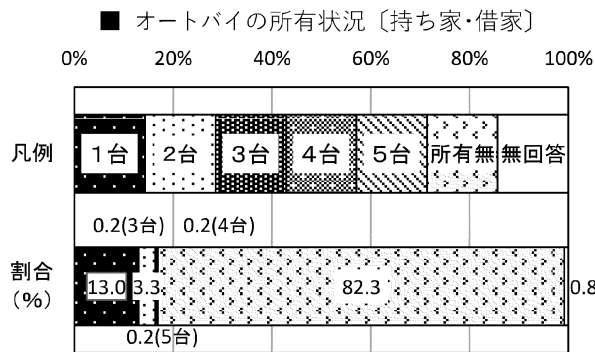
#### ■ 自動車の所有状況〔市営住宅〕



### 【 オートバイ・自転車 】

持ち家・借家では、オートバイは2割弱（16.9%）、自転車も同じく2割弱（18.4%）が所有しており、その台数はオートバイ・自転車ともに「1台」が最も多い。

市営住宅では、オートバイを所有している住民は約1割（10.8%）で、自転車も1割強（13.7%）となっている。その台数はオートバイ・自転車ともに「1台」が最も多い。

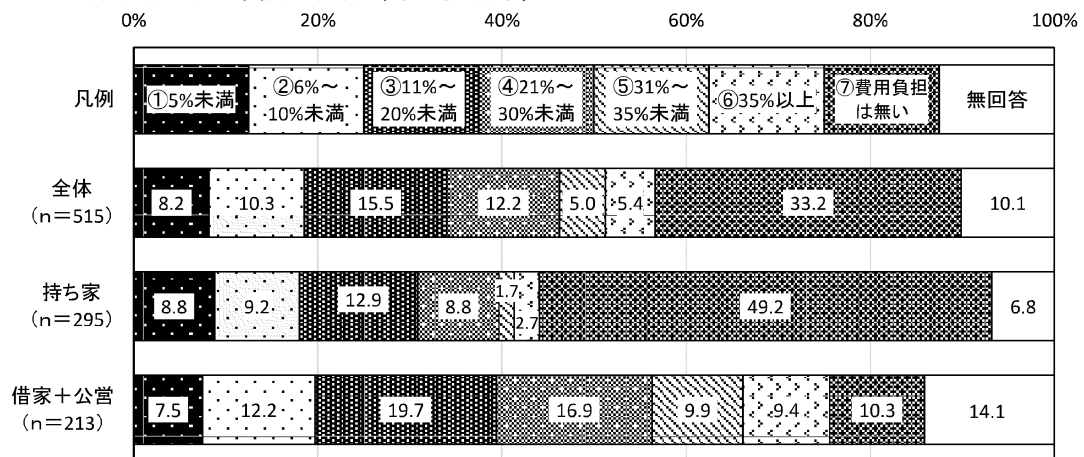


持ち家・借家居住者の住居費負担の割合についてみると、「費用負担はない」が3割強（34.9%）を占め、次いで「11%～20%未満」（15.5%）の負担となっている。所有関係別でみると、持ち家では「費用負担はない」が約5割（49.2%）を占めているのに対し、借家・公営住宅では「11%～20%未満」（19.7%）割合が最も高い。

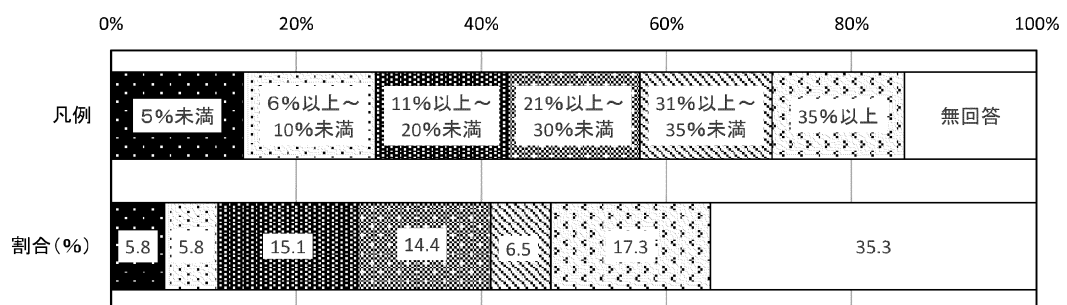
市営住宅における住宅費の負担割合は「35%以上」が2割弱（17.3%）となっており、次いで「11%以上～20%未満」（15.1%）、「21%以上～30%未満」（14.4%）となっている。

持ち家・借家居住者の住居費に対する負担感については、「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」とした割合が最も高く、約4割（39.4%）となっている。所有関係別でみると、借家や公営住宅では持ち家と比べて「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」の割合が高く、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」とする割合もそれぞれ1割前後みられる。また、市営住宅における住宅費への負担感は「ぜいたくはできないが、何とかやっていける」割合が7割弱（65.5%）を占め、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」（23.0%）も合わせると、市営住宅に住む回答者のうち9割弱（88.5%）が、ぜいたくをしていなくても余裕が無い生活を送っている状況にある。

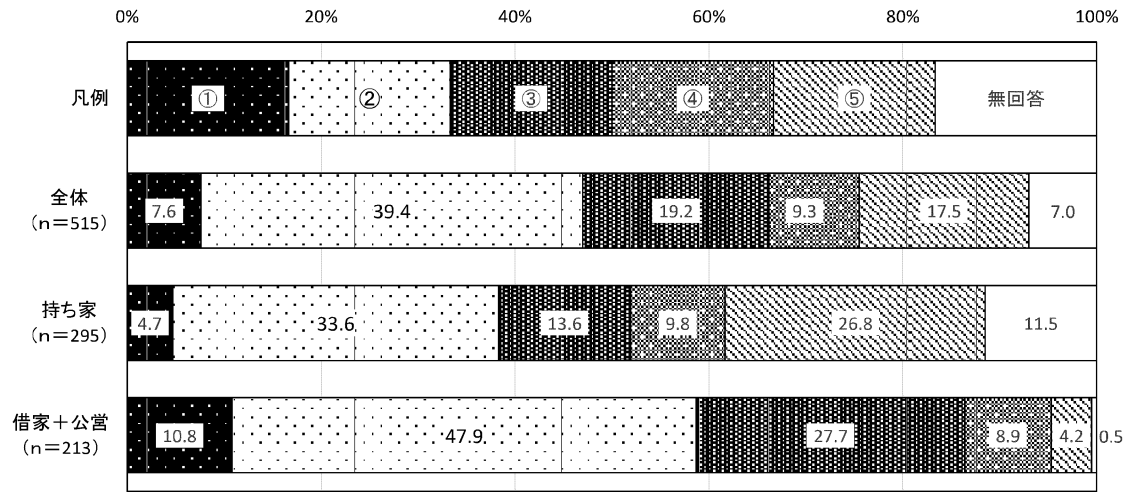
■ 所有関係別住宅費負担割合〔持ち家・借家〕



■ 住宅費負担割合〔市営住宅〕

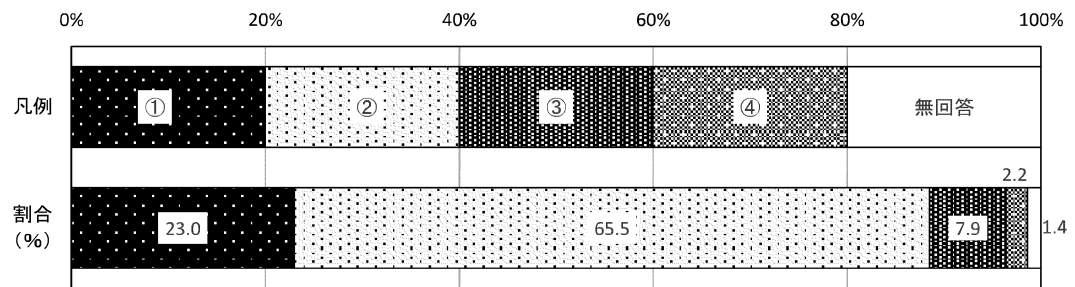


■ 所有関係別住宅費に対する負担感〔持ち家・借家〕



- ① 生活必需品を切りつめるほど苦しい  
 □ ② ぜいたくはできないが、何とかやっている  
 ■ ③ ぜいたくを多少がまんしている  
 ■ ④ 家計にあまり影響がない  
 ■ ⑤ 家賃やローン返済などの住居費負担は特にない □ 無回答

■ 住宅費に対する負担感〔市営住宅〕



- ① 生活必需品を切りつめるほど苦しい  
 □ ② ぜいたくはできないが、何とかやっている  
 ■ ③ ぜいたくを多少がまんしている  
 ■ ④ 家計にあまり影響がない  
 □ 無回答

## 【住宅について重視する度合い】

持ち家・借家において『重視する』（「重視する」＋「やや重視する」）の割合が最も高いのは「ケ）建物の傷み具合」で約9割（89.1%）となっている。以下、「カ）台風時の安全性」（87.2%）、「ク）住宅の防犯性」（86.4%）と続いている。

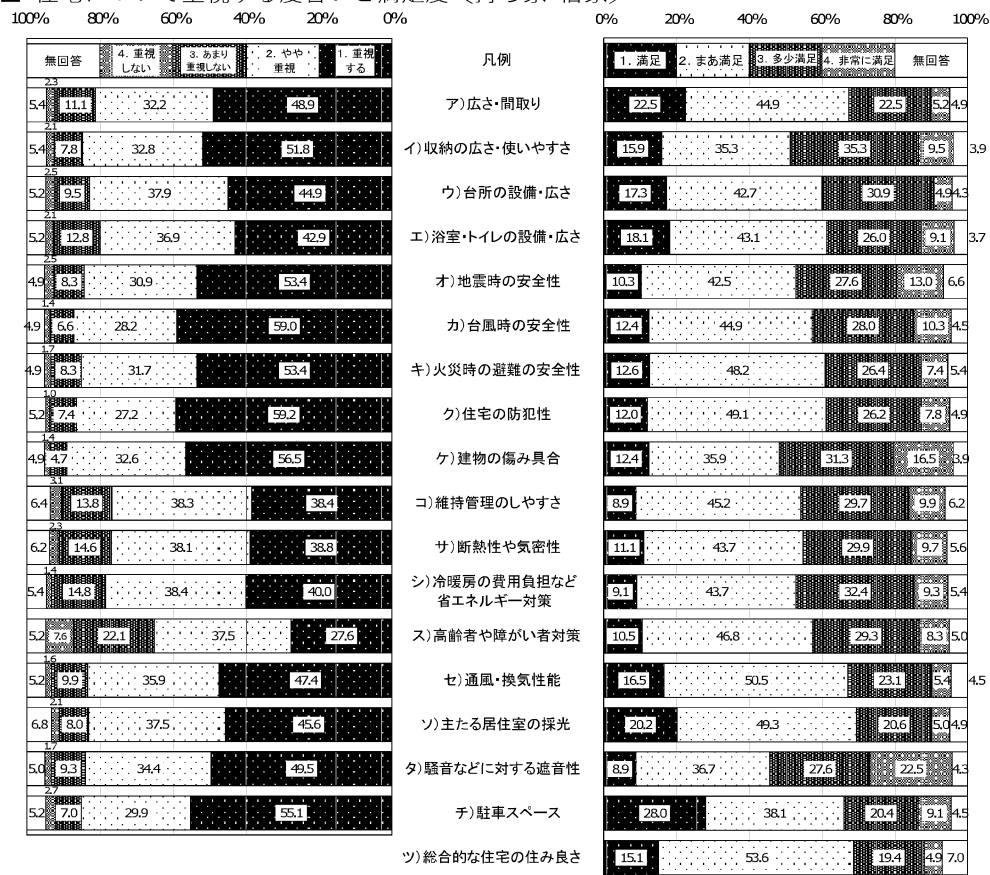
市営住宅において『重視する』（「重視する」＋「やや重視する」）の割合が最も高いのは「キ）火災時の避難の安全性」で7割強（71.9%）となっている。以下、「オ）地震時の安全性」・「ク）住宅の防犯性」（ともに61.9%）と続いている。

## 【現在の住宅について満足度】

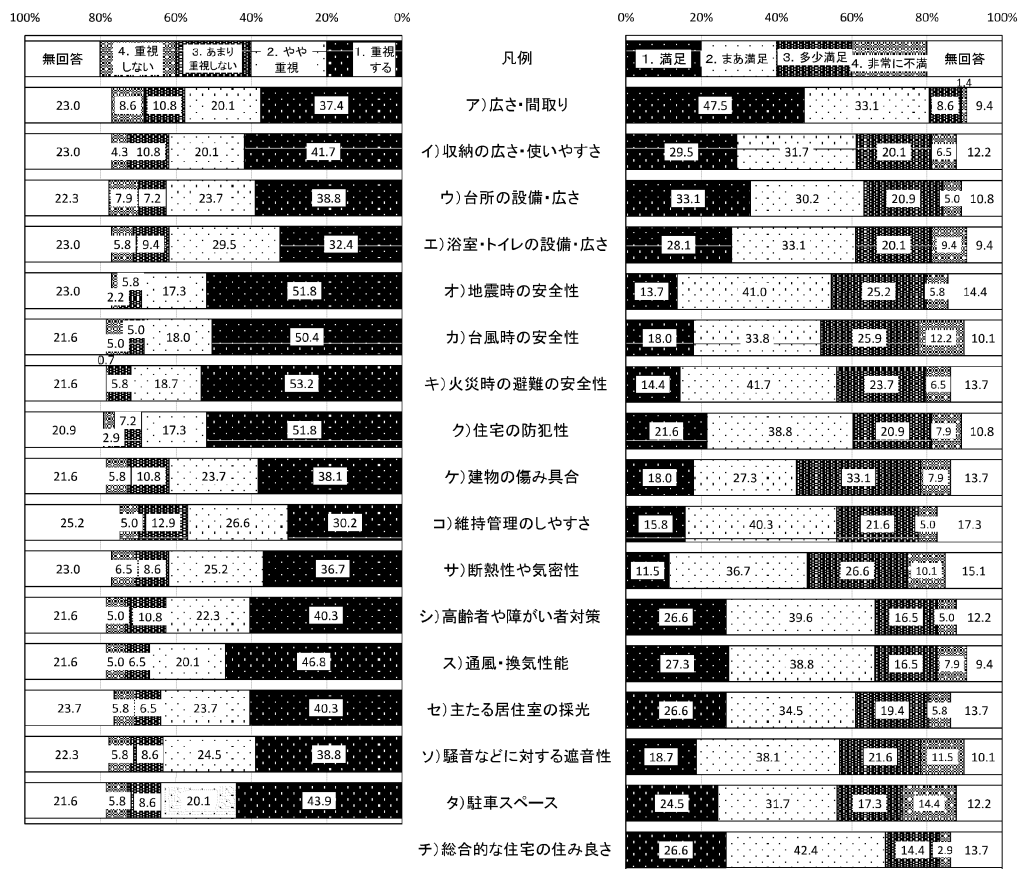
持ち家・借家では、「ツ）総合的な住宅の住み良さ」について7割弱（68.7%）が『満足』（「満足」＋「まあ満足」）としている。『不満』（「多少不満」＋「非常に不満」）の割合が最も高い項目は「タ）騒音などに対する遮音性」で約5割（50.1%）を占め、以下、「ケ）建物の傷み具合」（47.8%）、「イ）収納の広さ・使いやすさ」（44.8%）と続いている。

市営住宅では、「チ）総合的な住宅の住み良さ」については7割弱（69.0%）が『満足』（「満足」＋「まあ満足」）としている。『不満』（「多少不満」＋「非常に不満」）が最も高い項目は「ケ）建物の傷み具合」で4割強（41.0%）を占め、以下、「カ）台風時の安全性」（38.1%）、「サ）断熱性や気密性」（36.7%）と続いている。

■ 住宅について重視する度合いと満足度（持ち家・借家）



## ■ 住宅について重視する度合いと満足度〔市営住宅〕



## 問 周辺環境について重視する度合い・現在の満足度

市民のみ

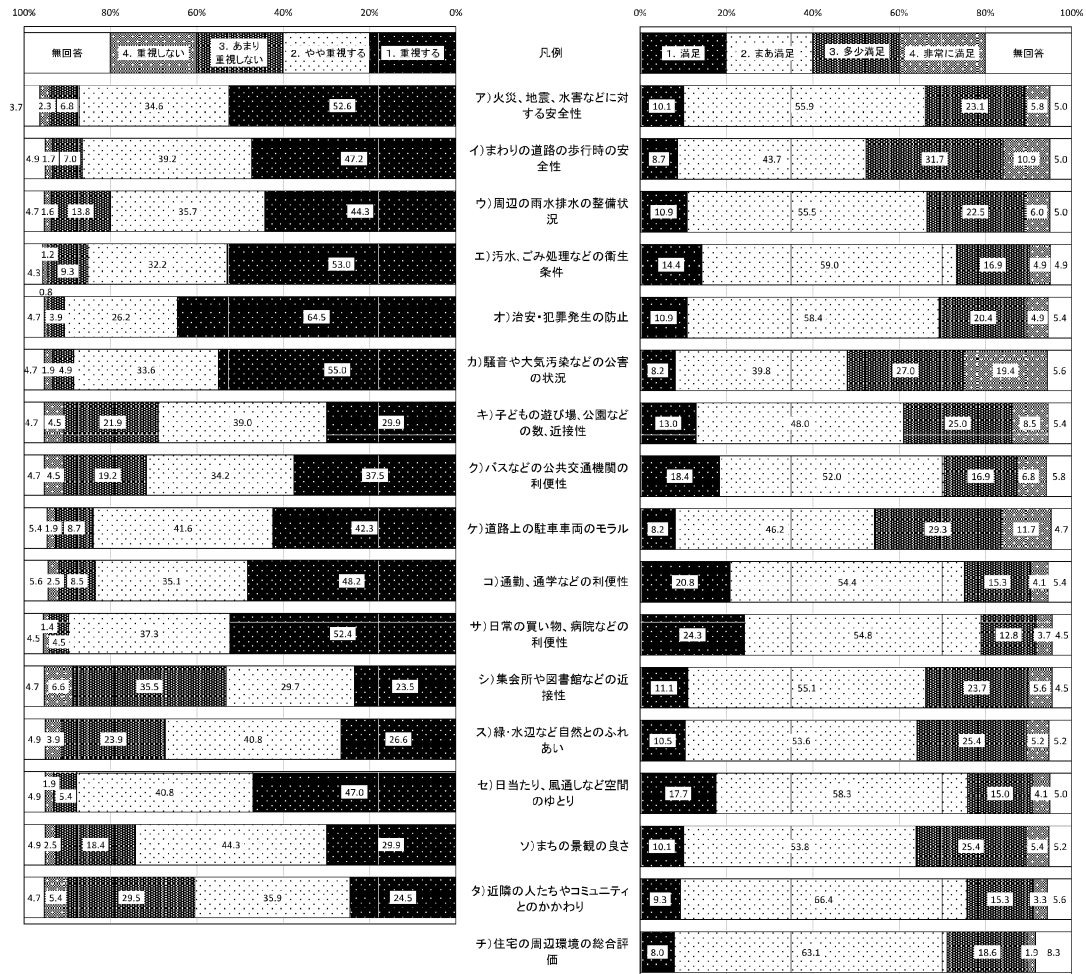
### 【 住環境について重視する度合い 】

持ち家・借家の周辺環境について『重視する』（「重視する」＋「やや重視する」）割合が最も高い項目は「オ）治安・犯罪発生の防止」で約9割（90.7％）を占め、以下、「サ）日常の買い物、病院などの利便性」（89.7％）、「カ）騒音や大気汚染などの公害の状況」（88.6％）と続いている。

### 【 現在の住宅について満足度 】

持ち家・借家の「チ）住宅の周辺環境の総合評価」としては、7割強（71.1％）が『満足』（「満足」＋「まあ満足」）としている。『不満』（「多少不満」＋「非常に不満」）が最も高い項目は「カ）騒音や大気汚染などの公害の状況」で5割弱（46.4％）となっており、以下、「イ）まわりの道路の歩行時の安全性」（42.6％）、「ケ）道路上の駐車車両のモラル」（41.0％）と続いている。

## ■ 周辺環境について重視する度合いと満足度

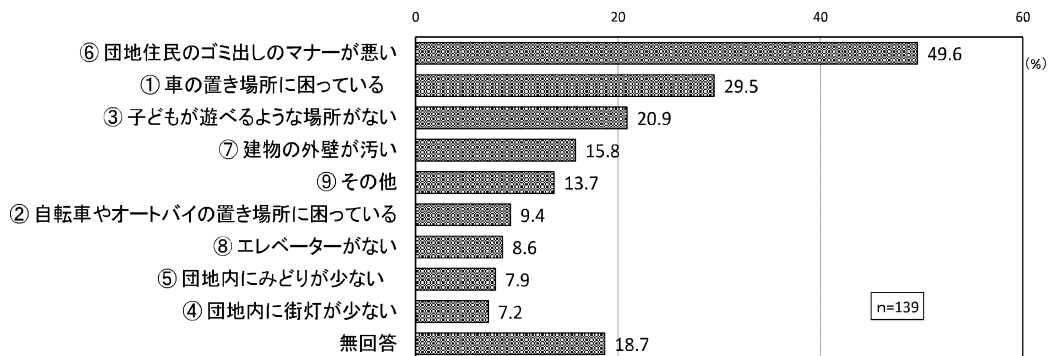


## 問 市営住宅の環境に関する不満

市営住宅入居者のみ

市営住宅の環境に関する不満としては、「団地住民のゴミ出しのマナーが悪い」が約5割（49.6％）で最も高く、以下、「車の置き場に困っている」（29.5％）、「子どもが遊べるような場所がない」（20.9％）、「建物の外壁が汚い」（15.8％）と続いている。

### ■ 市営住宅の環境に関する不満（n=139）



# ◇ 居住状況の変化・今後の意向について

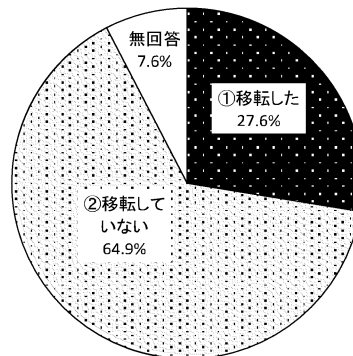
問 最近5年間（平成25年9月以降）の移転状況

市民のみ

## 【 移転の有無 】

最近5年間（平成25年9月以降）の住宅の移転の有無については、「移転していない」が6割強（64.9%）を占め、「移転した」のは3割弱（27.6%）となっている。

■ 最近5年間の移転の有無

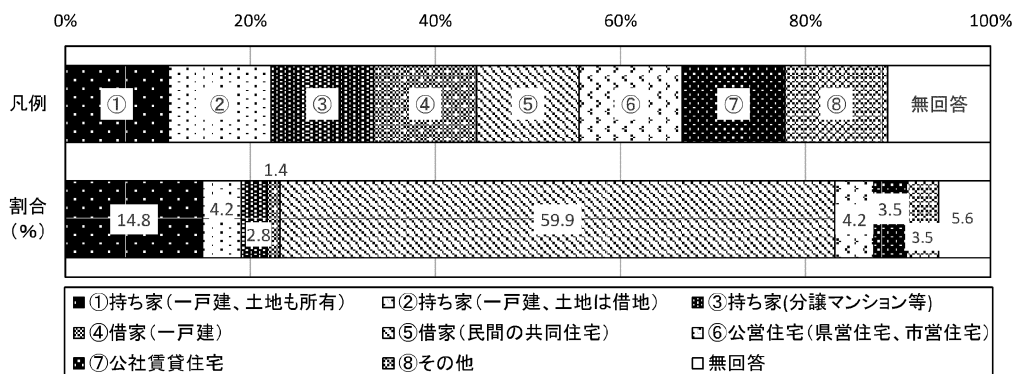


## 【 移転前の住宅・移転した理由（移転した方のみ。） 】

移転前の住宅は「借家(民間の共同住宅)」が約6割（59.9%）を占め、次いで「持ち家(一戸建、土地も所有)」(14.8%)となっている。

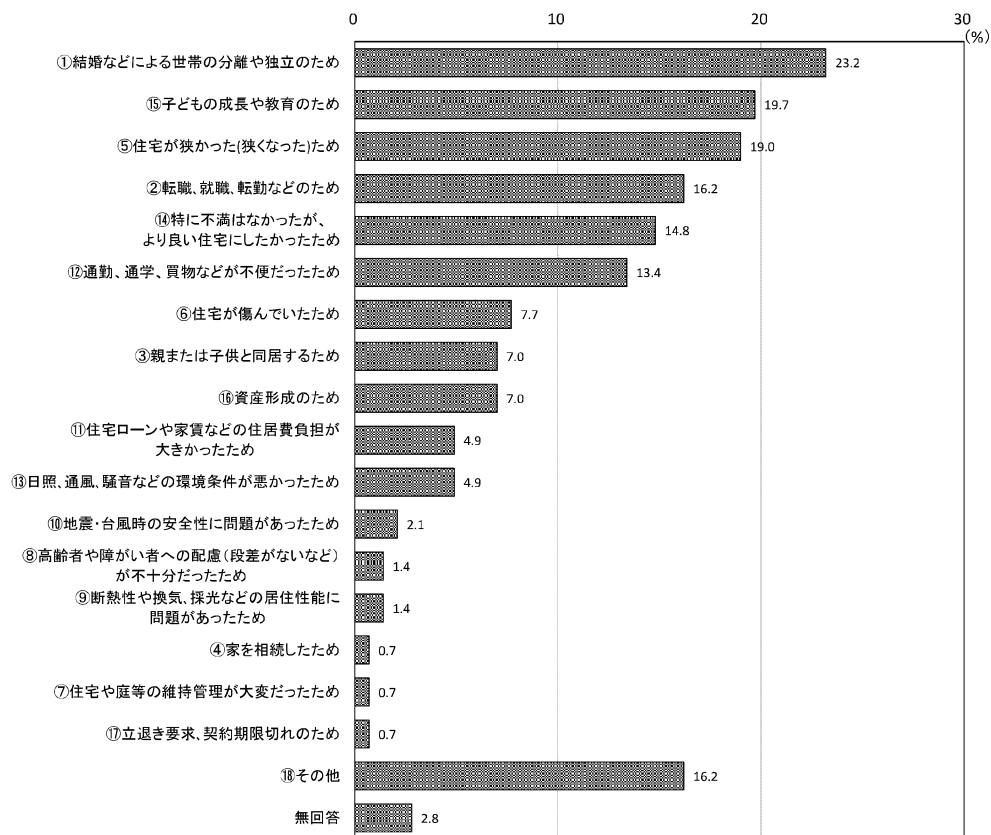
移転した理由は、「結婚などによる世帯の分離や独立のため」が2割強（23.2%）で最も高く、次いで「子どもの成長や教育のため」(19.7%)、「住宅が狭かった（狭くなった）ため」(19.0%)と続いている。

■ 移転前の住宅（n = 142）





■ 移転した理由（n = 142）



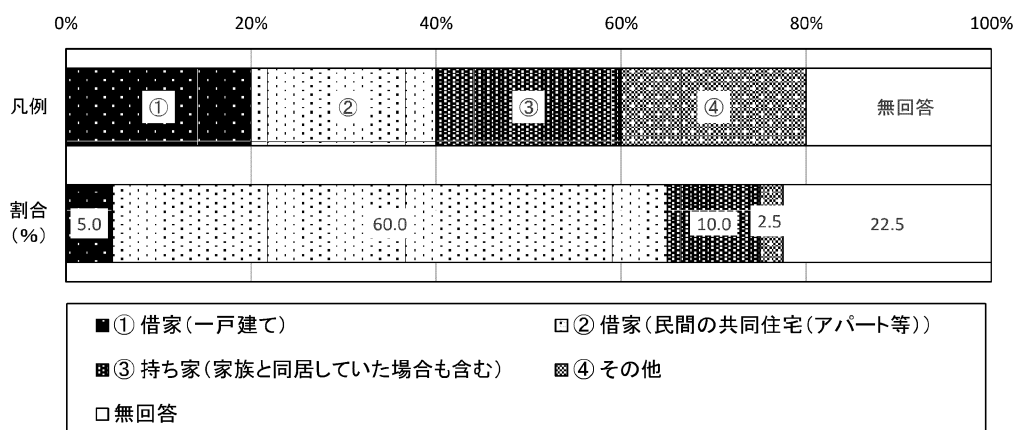
問 市営住宅入居前の住まい・市営住宅に入居した理由

市営住宅入居者のみ

【市営住宅入居前の住まい（最近5年以内（平成25年10月以降）に入居した者のみ。）】

市営住宅に入居する前の住宅は、「借家（民間の共同住宅(アパート等)）」が6割（60.0%）を占め最も高く、次いで「持ち家（家族と同居していた場合も含む）」（10.0%）となっている。

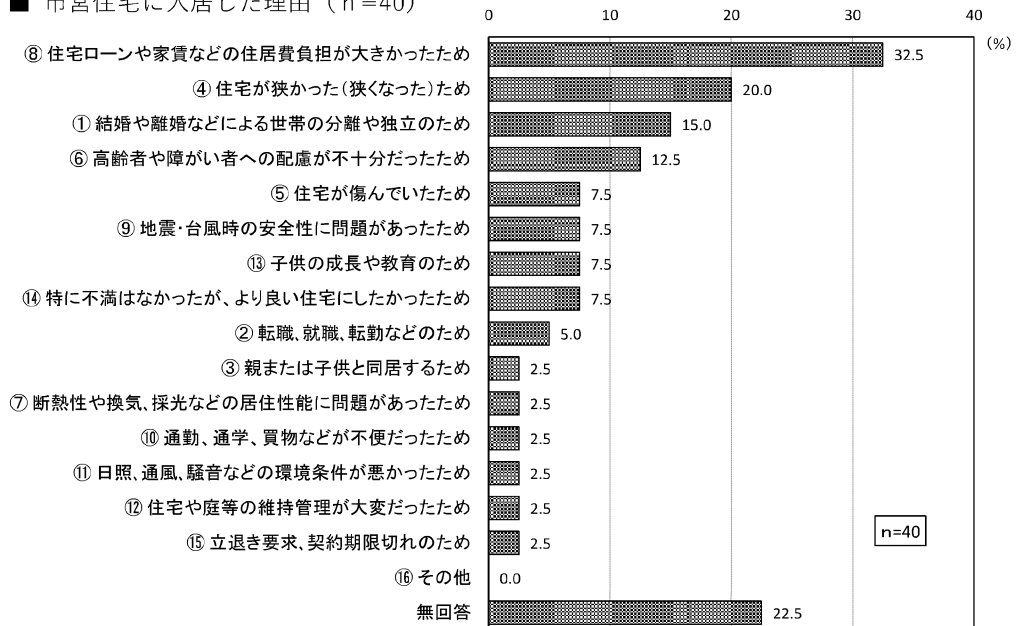
■ 市営住宅入居前の住まい（n = 40）



【市営住宅に入居した理由（最近5年以内（平成25年10月以降）に入居した者のみ。）】

市営住宅に入居した理由としては、「住宅ローンや家賃などの住居費負担が大きかったため」が4割弱（32.5%）で最も高く、以下、「住宅が狭かった（狭くなった）ため」（20.0%）、「結婚や離婚などによる世帯の分離や独立のため」（15.0%）、「高齢者や障がい者への配慮が不十分だったため」（12.5%）、と続いている。

■ 市営住宅に入居した理由（n=40）



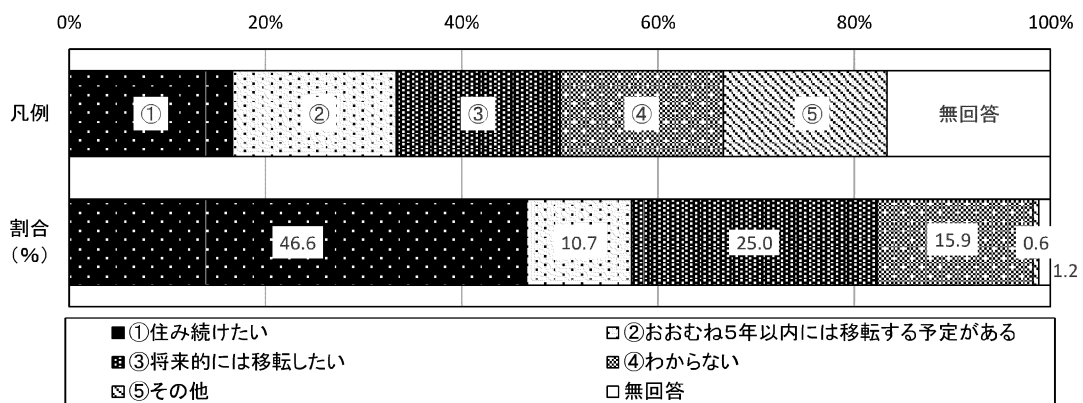
## 問 今後の居留意向

市民・市営住宅入居者

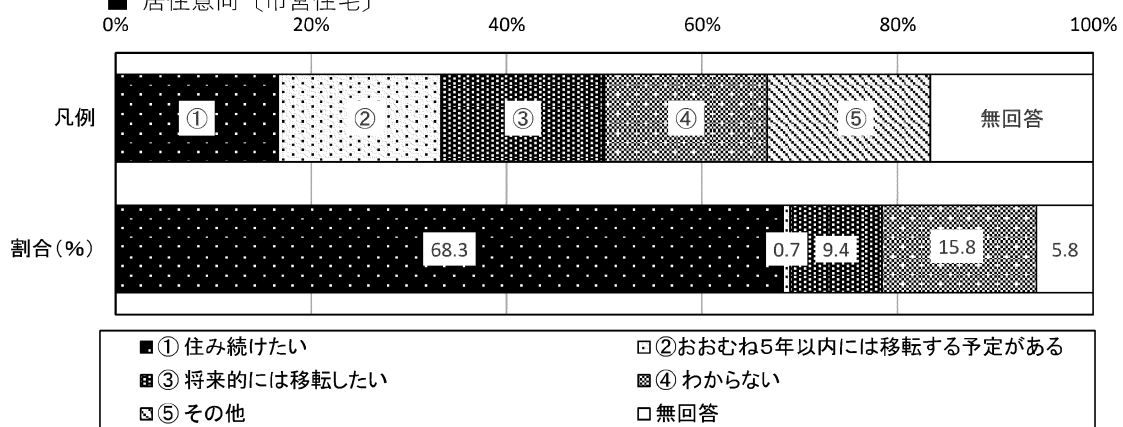
持ち家・借家では、居住者の5割弱（46.6%）が「住み続けたい」としており、『移転意向』（「おおむね5年以内には移転する予定」＋「将来的には移転したい」）は4割弱（35.7%）となっている。

市営住宅では「住み続けたい」が7割弱（68.3%）を占める。

### ■ 居留意向（持ち家・借家）



### ■ 居留意向（市営住宅）



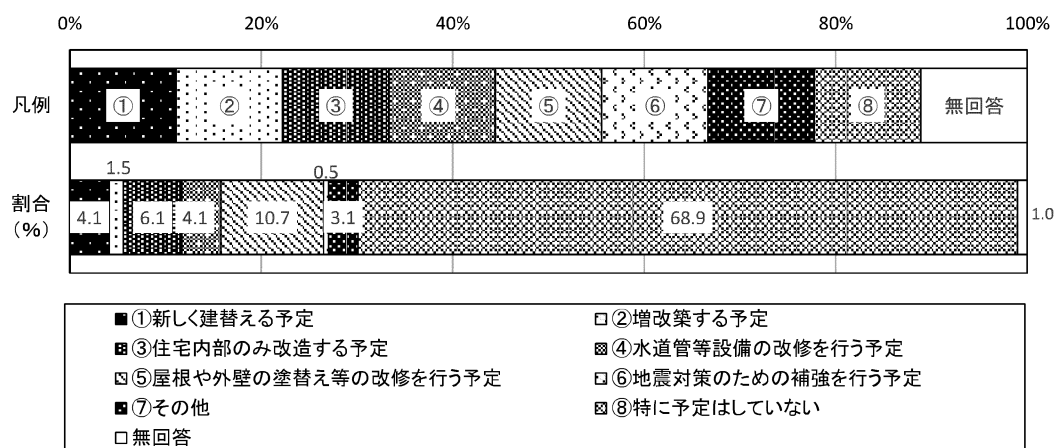
問 おおむね5年以内の改善予定・その理由

市民のみ

【 おおむね5年以内の改善予定（持ち家居住者で「住み続けたい」とした方のみ。） 】

持ち家で「住み続けたい」とした場合の改善予定をみると、「特に予定はしていない」が7割強（68.9%）を占める。改善を予定しているものとしては「屋根や外壁の塗替え等の改修」が1割程度みられる。

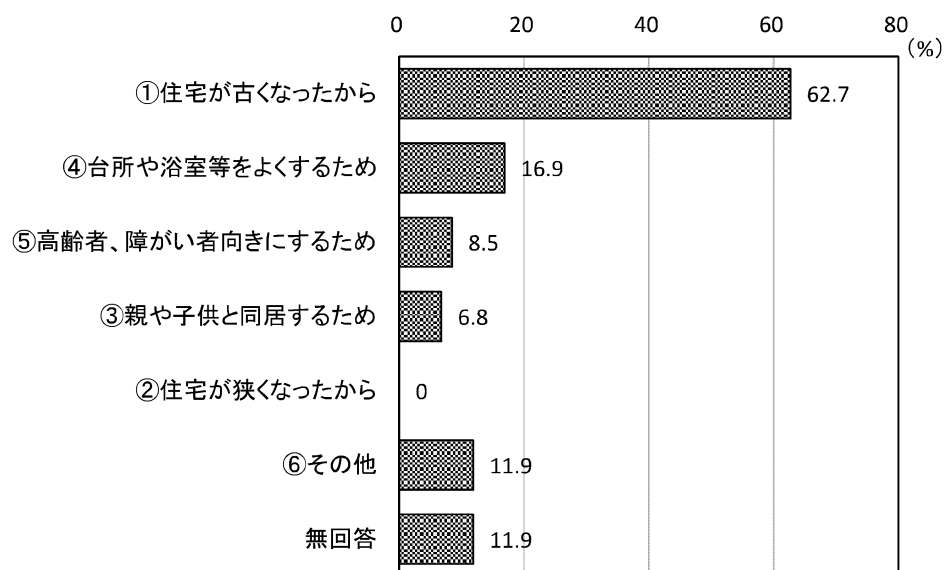
■ おおむね5年以内の改善予定（n = 196）



【 改善する理由（改善を予定しているとした方のみ。） 】

改善する理由としては、「住宅が古くなったから」が6割強（62.7%）を占め、次いで「台所や浴室等をよくするため」（16.9%）となっている。

■ 改善する理由（n = 59）



## 問 移転先・移転後の住まい

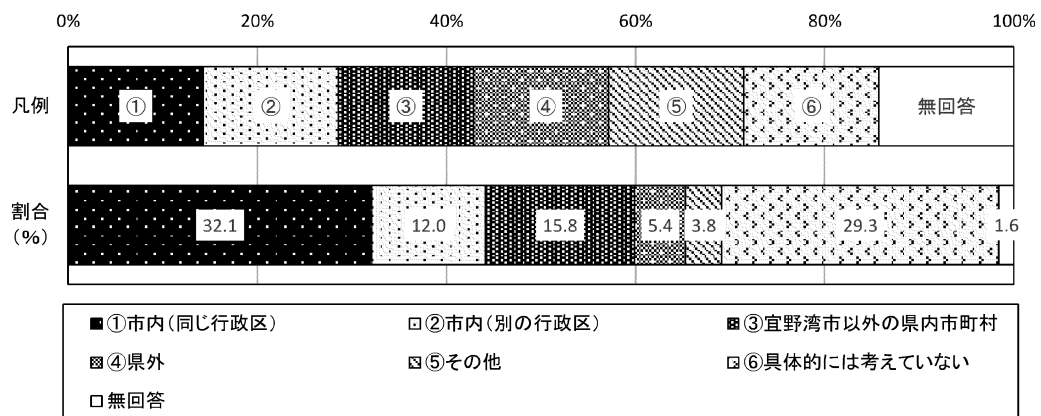
市民・市営住宅入居者

【 移転先（「移転予定」もしくは「移転したい」とした方のみ。） 】

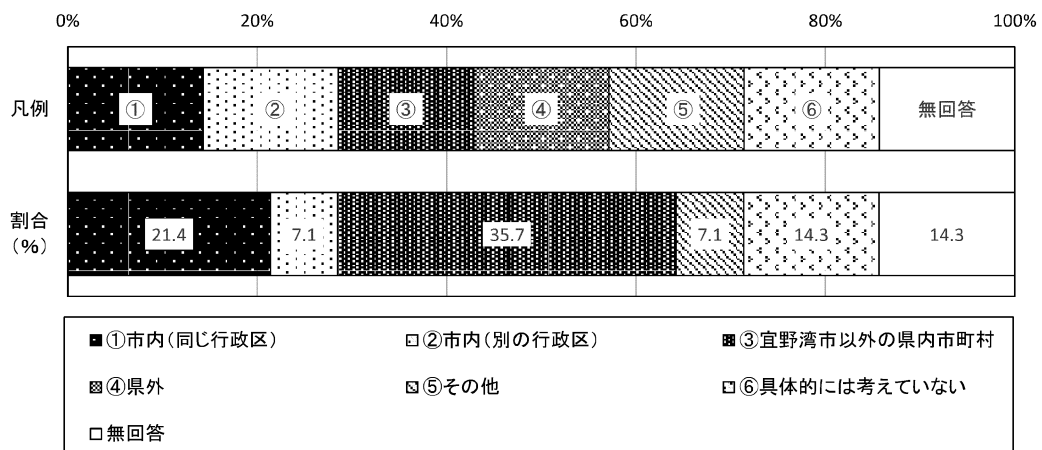
持ち家・借家居住者で『移転意向』の場合、その移転先は、『市内』（「市内（同じ行政区）」＋「市内（別の行政区）」）が5割強（44.1％）を占める。

市営住宅入居者で移転意向を示している人の場合、その移転先は、「宜野湾市以外の県内市町村」が4割弱（35.7％）を占める。

■ 移転先〔持ち家・借家〕（n=184）



■ 移転先〔市営住宅〕（n=14）

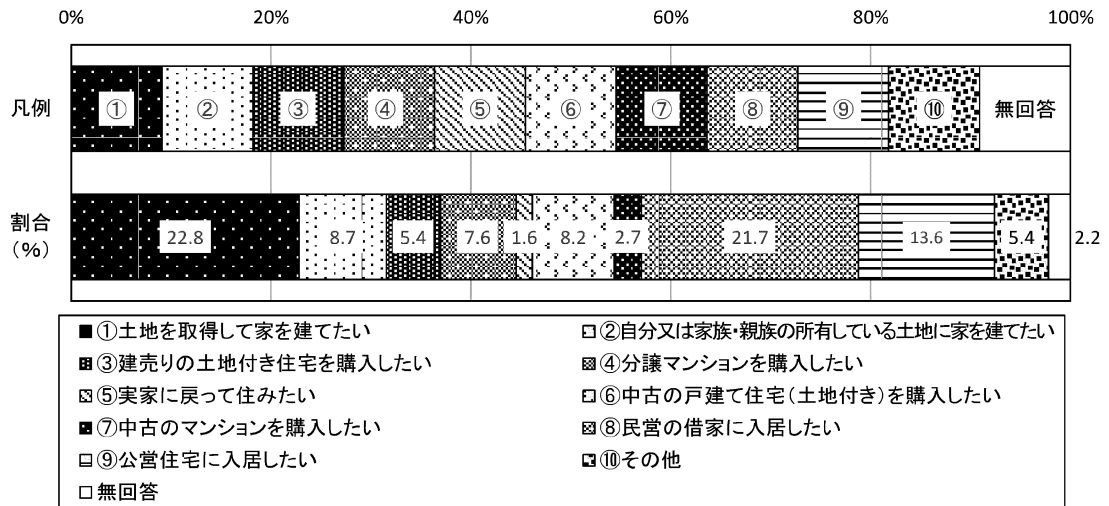


【 移転後の住まい（「移転予定」もしくは「移転したい」とした方のみ。） 】

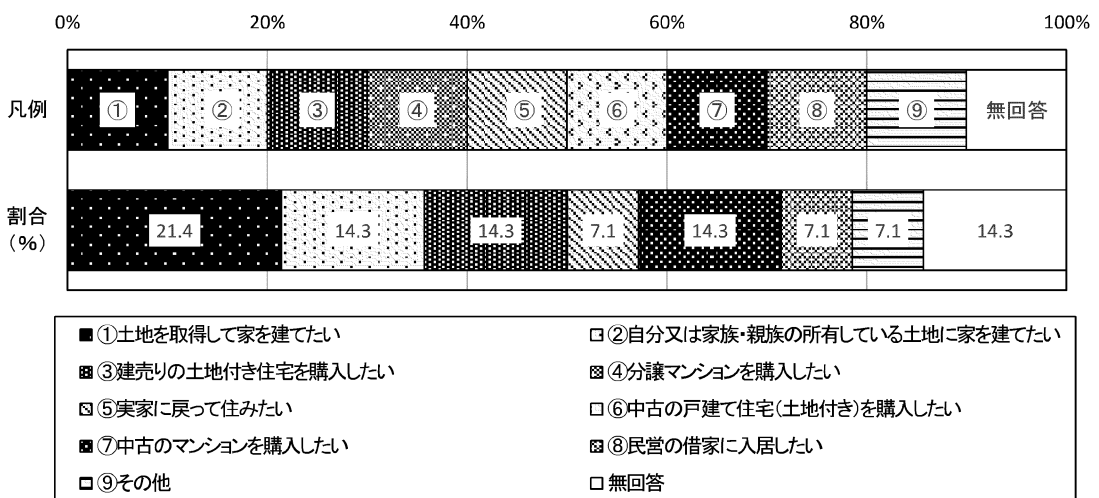
持ち家・借家居住者で『移転意向』の場合、移転後の住まいについては、『家を建てたい』が3割強(31.5%)を占めるが、「民営の借家に入居したい」も2割強(21.7%)みられる。

市営住宅入居者で移転意向を示している人の場合、移転後の住まいについては持ち家・借家と同様に「土地を取得し家を建てたい」が2割強（21.4%）を占める。次いで「自分又は家族・親族の所有している土地に家を建てたい」・「建売りの土地付き住宅を購入したい」・「中古のマンションを購入したい」がそれぞれ1割強（14.3%）を示している。

■ 移転後の住まい〔持ち家・借家〕（n=184）



■ 移転後の住まい〔市営住宅〕（n = 14）

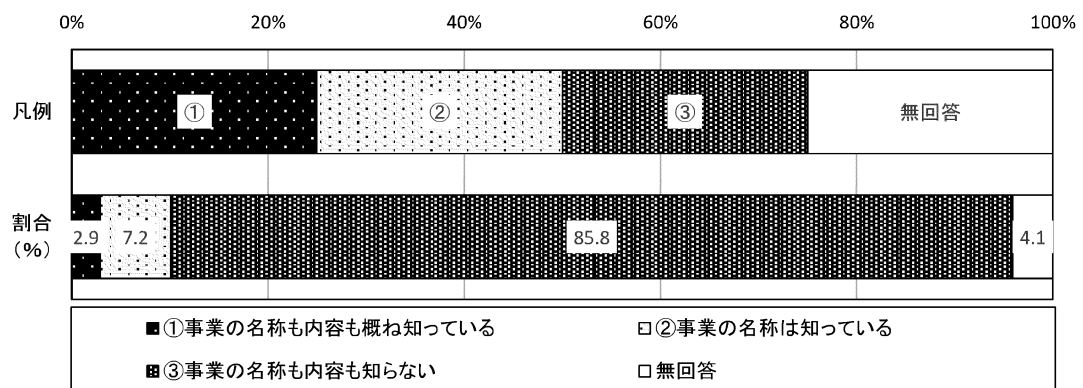


## 問 住宅のリフォームについて

市民のみ

持ち家・借家居住者の『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』に関する周知度は「名称も内容も知らない」とする割合が最も高く、9割弱（85.8%）を占める。

### ■ 『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』への周知（持ち家・借家）

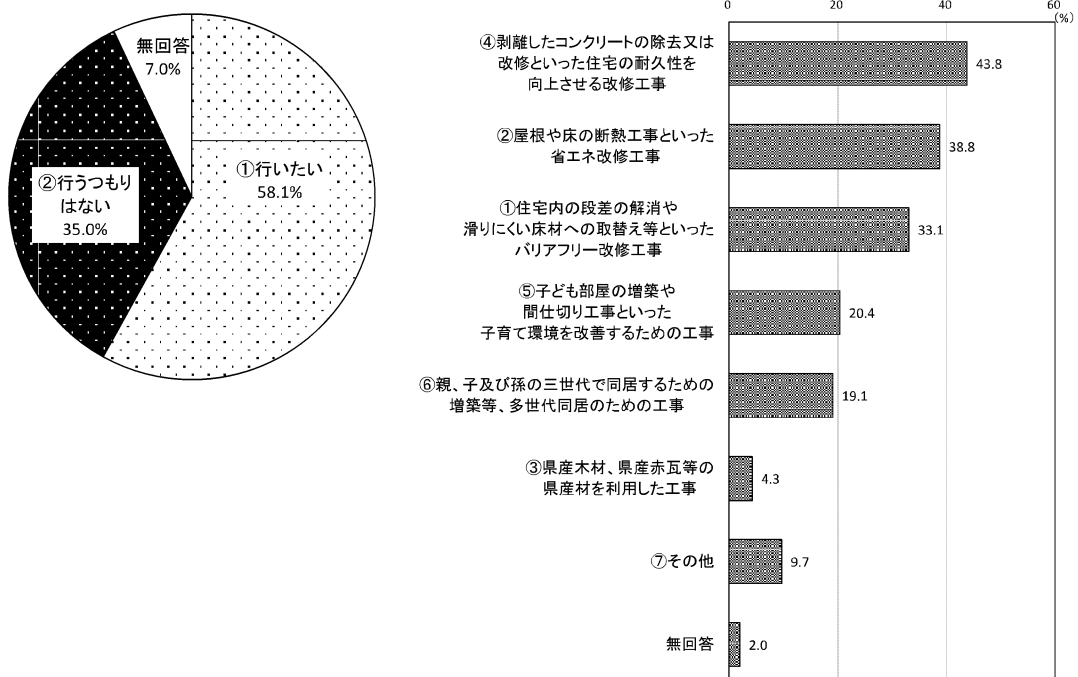


### 【 リフォームの希望 】

『宜野湾市住宅リフォーム支援事業』を利用して住宅のリフォームを「行いたい」とする割合は6割弱（58.1%）を占める。

リフォームの内容として特に希望があがっている内容が「住宅の耐久性を向上させる改修工事」で5割弱（48.8%）と最も割合が高い。

### ■ 補助事業を利用するリフォームへの希望割合 ■ 希望するリフォーム内容（n = 299）



## ◇ 住宅政策について

問 今後、宜野湾市が力をいれるべき住宅政策

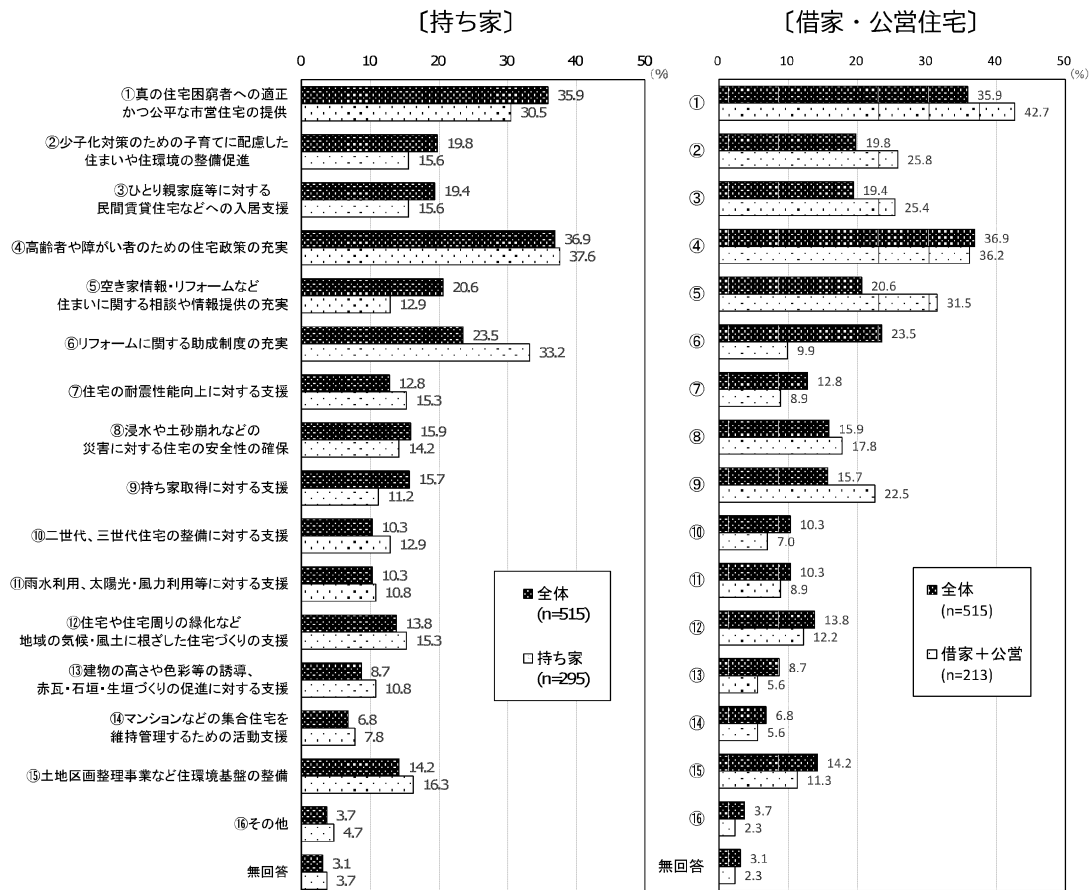
市民・市営住宅入居者

持ち家・借家居住者の全体では、宜野湾市が力をいれるべき住宅政策として「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」および「真の住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」がそれぞれ4割弱を占め高くなっている。

所有関係別でみると、持ち家の居住者では前述した「高齢者や障がい者のための住宅政策」以外に「リフォームに関する助成制度の充実」がとりわけ全体と比べ高くなっている。借家や公営住宅では、全体と比べると「適正かつ公平な市営住宅の提供」や「空き家や住まいに関する相談・情報提供」に関する割合が高い。

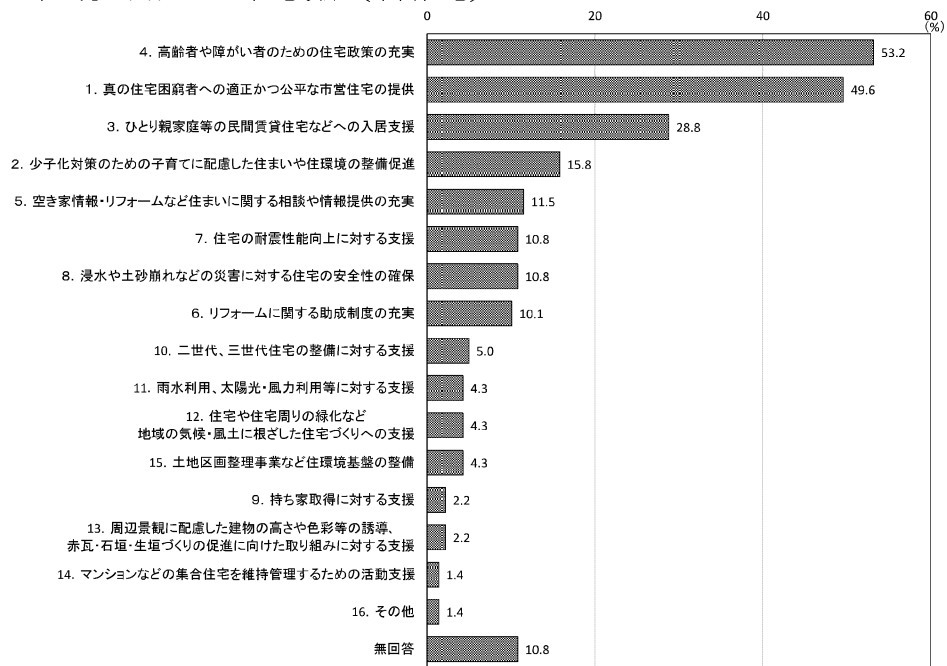
市営住宅では「高齢者や障がい者のための住宅政策の充実」が5割強（53.2%）で最も高く、次いで「真の住宅困窮者への適正かつ公平な市営住宅の提供」（49.6%）、「ひとり親家庭等の民間賃貸住宅などへの入居支援」（28.8%）となっている。

### ■ 市が力をいれるべき住宅政策





■ 市が力を入れるべき住宅政策〔市営住宅〕



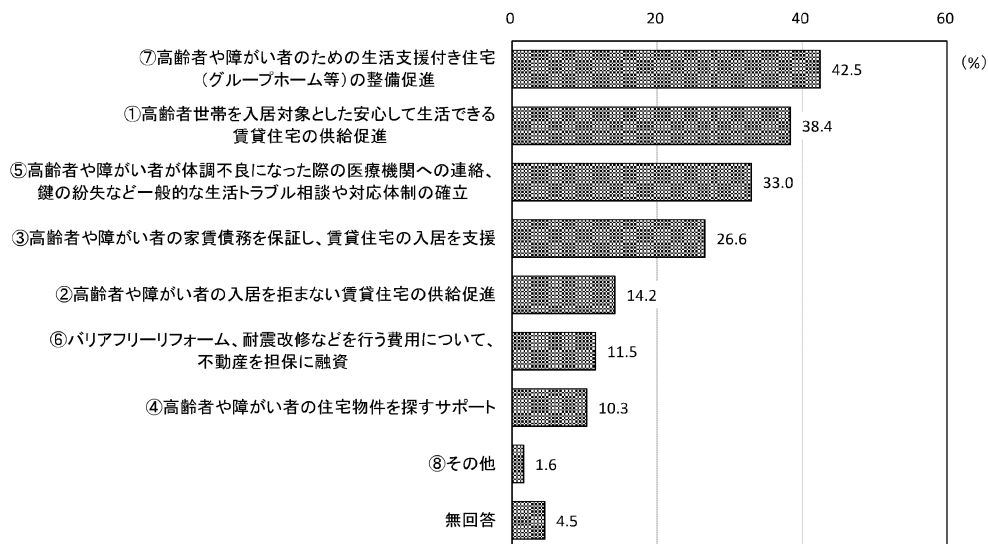
問 高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策

市民・市営住宅入居者

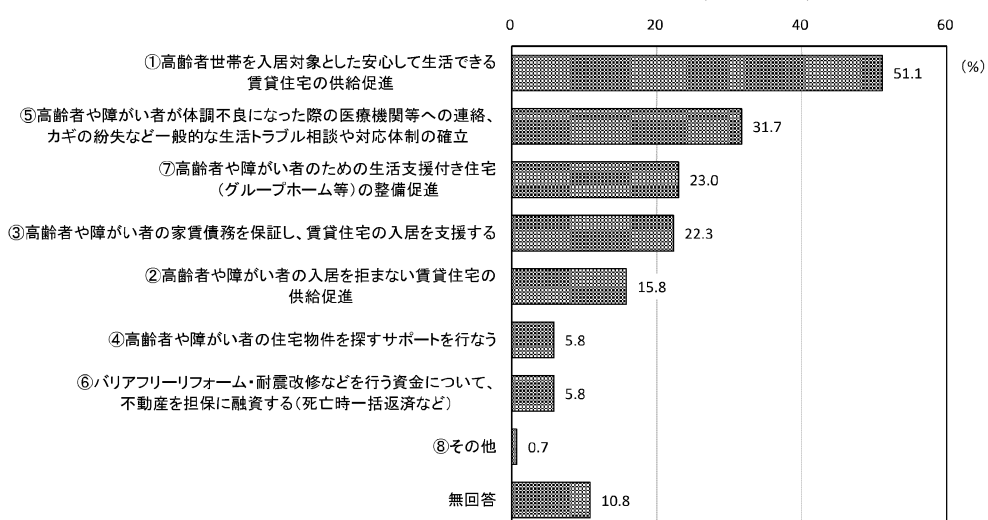
持ち家・借家では「高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅（グループホーム等）の整備促進」が4割強（42.5％）で最も高く、以下、「高齢者世帯を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」（38.4％）、「高齢者や障がい者が体調不良になった際に医療機関等への連絡、鍵の紛失など一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」（33.0％）と続いている。

一方、市営住宅では「高齢者世帯を入居対象とした安心して生活できる賃貸住宅の供給促進」が5割強（51.1％）で最も高く、次いで「高齢者や障がい者が体調不良になった際の医療機関等への連絡、カギの紛失など一般的な生活トラブル相談や対応体制の確立」（31.7％）、「高齢者や障がい者のための生活支援付き住宅（グループホーム等）の整備促進」（23.0％）となっている。

■ 高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策（持ち家・借家）



■ 高齢者や障がい者等への支援として必要だと思う住宅政策（市営住宅）



## 問 必要だと思う住宅関連情報

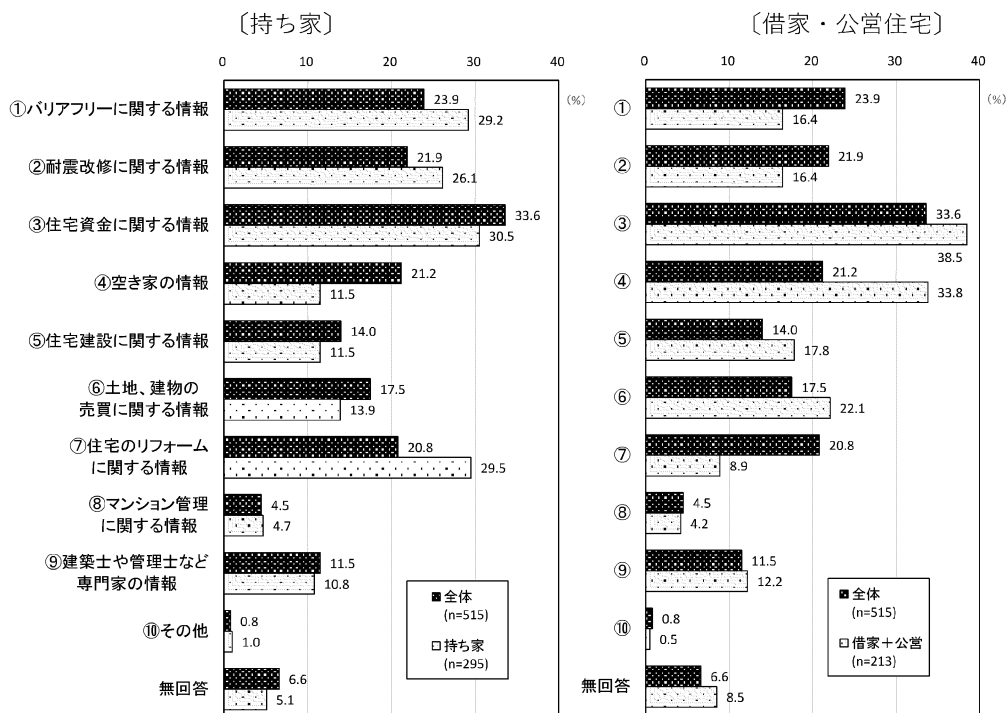
市民・市営住宅入居者

持ち家・借家居住者の全体では、「住宅資金に関する情報」が3割強（33.6%）で最も高く、以下、「バリアフリーに関する情報」（23.9%）、「耐震改修に関する情報」（21.9%）、「空き家の情報」（21.2%）と続いている。

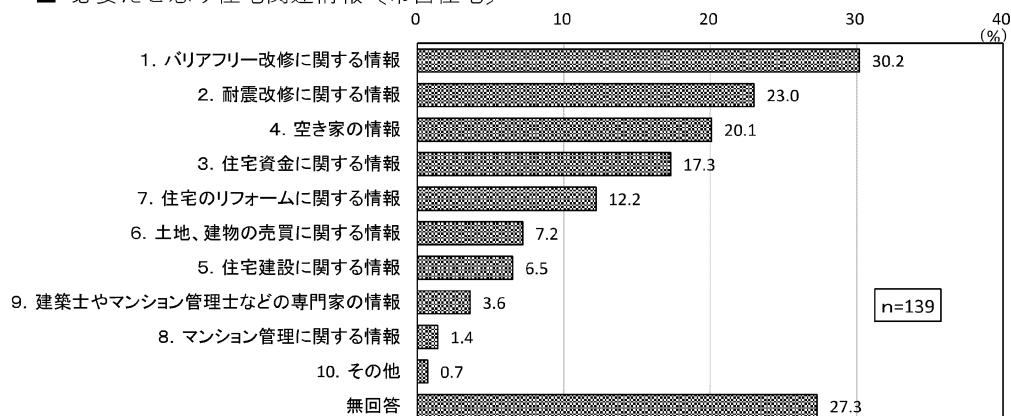
所有関係別でみると、持ち家では「住宅資金」だけでなく、「住宅リフォーム」や「バリアフリー」、「耐震改修」といった住宅改修への関心が比較的高い。一方、借家や県営住宅では「住宅資金」や「空き家」など住宅取得に関する情報への関心が比較的高くなっている。

また、市営住宅では「バリアフリーに関する情報」が約3割（30.2%）で最も高く、以下、「耐震改修に関する情報」（23.0%）、「空き家の情報」（20.1%）と続いている。

### 必要だと思う住宅関連情報



### 必要だと思う住宅関連情報〔市営住宅〕



# ◇ 市営住宅について

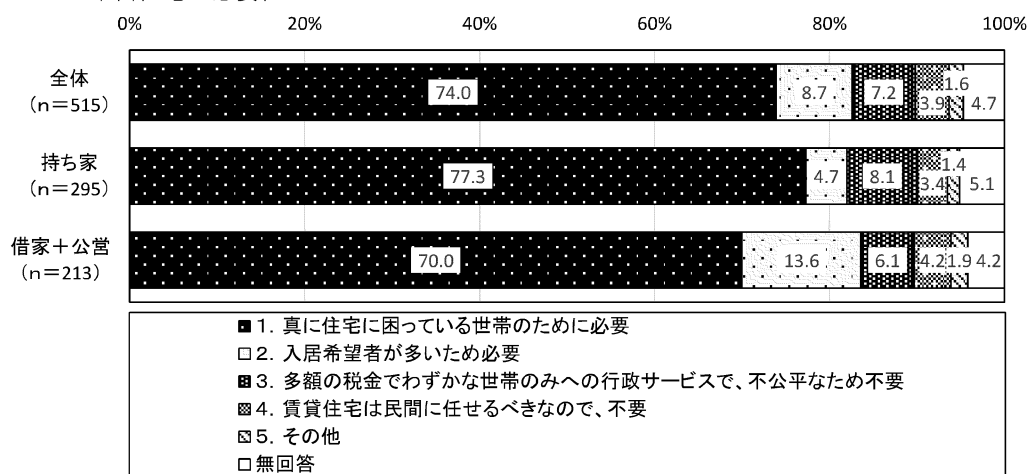
問 市営住宅のあり方（必要性、戸数）

市民のみ

## 【市営住宅の必要性】

全体的に「真に住宅に困っている世帯のために必要」が7割強（74.0%）で最も高く、「入居希望者が多いため必要」と合わせて『市営住宅は必要』とする割合は8割強（82.7%）となる。

### ■ 市営住宅の必要性

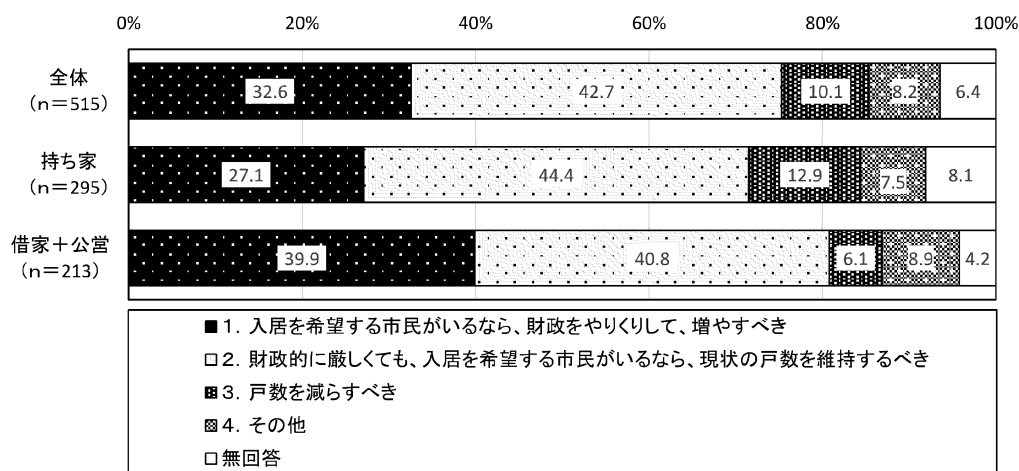


## 【市営住宅の戸数】

「財政的に厳しくても、入居を希望する市民がいるなら、現状の戸数を維持するべき」が4割強（42.7%）で最も高く、次いで「入居を希望する市民がいるなら、財政をやりくりして、増やすべき」（32.6%）となっている。一方、「戸数を減らすべき」も約1割（10.1%）みられる。

所有関係別にみると、借家や公営住宅では『戸数を増やすべき+維持すべき』の割合が持ち家と比べて高くなっている。

### ■ 市営住宅の戸数



## 問 市営住宅の役割として最も期待すること

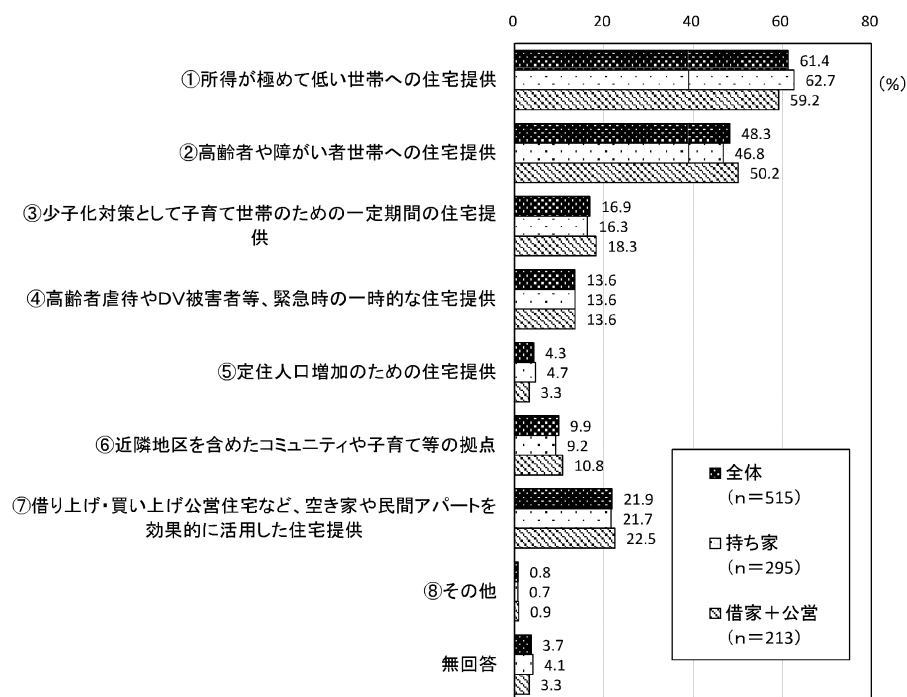
市民・市営住宅入居者

持ち家・借家居住者の全体では「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が6割強（61.4%）と最も高く、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅提供」（48.3%）となっている。

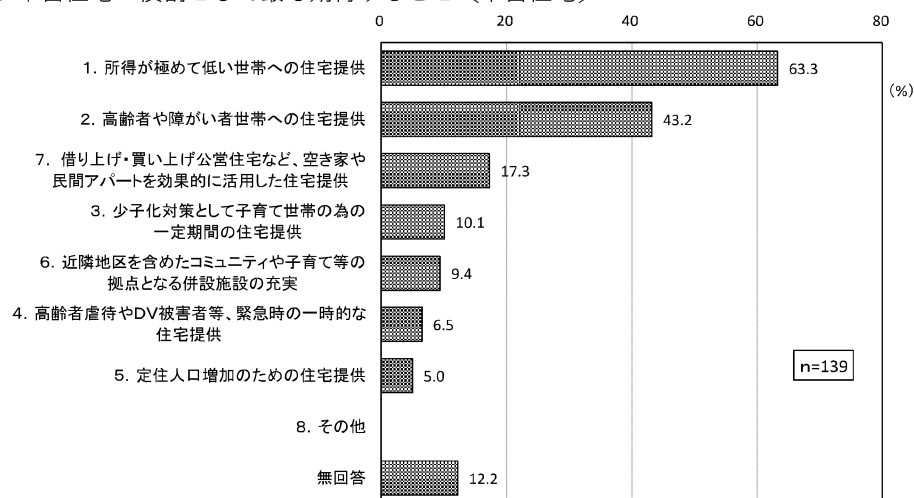
市民住宅では「所得が極めて低い世帯への住宅提供」が最も高く6割強（63.3%）となっており、次いで「高齢者や障がい者世帯への住宅」（43.2%）の割合が高い。

### ■ 市営住宅の役割として最も期待すること

〔持ち家・借家〕



### ■ 市営住宅の役割として最も期待すること〔市営住宅〕

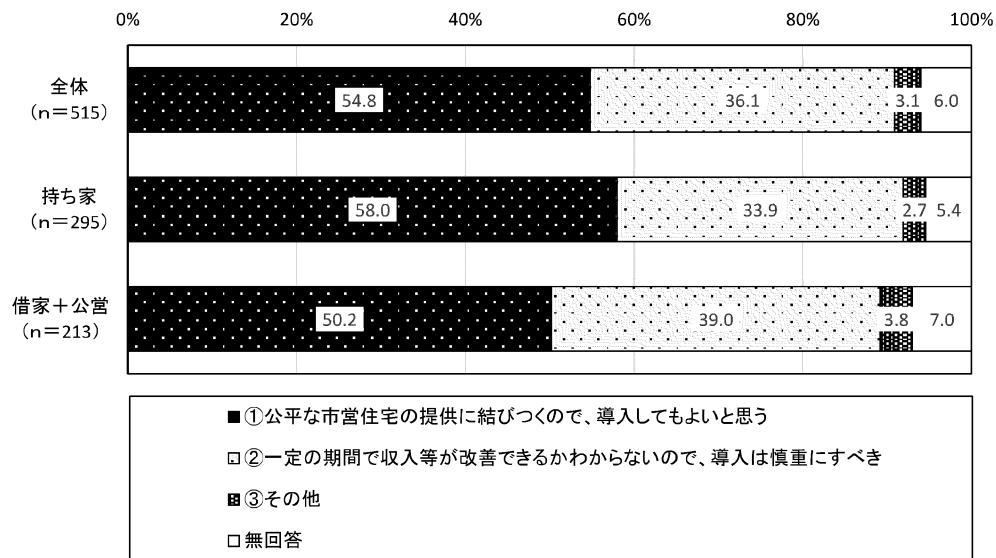


問 市営住宅の一部への期限付き制度の導入について

市民のみ

持ち家・借家等居住者の全体では、「公平な市営住宅の提供に結びつくので、導入してもよいと思う」が5割強（54.8%）、「一定の期間で収入等が改善できるかわからないので、導入は慎重にすべき」が4割弱（36.1%）となっている。

■ 市営住宅の一部への期限付き制度の導入について



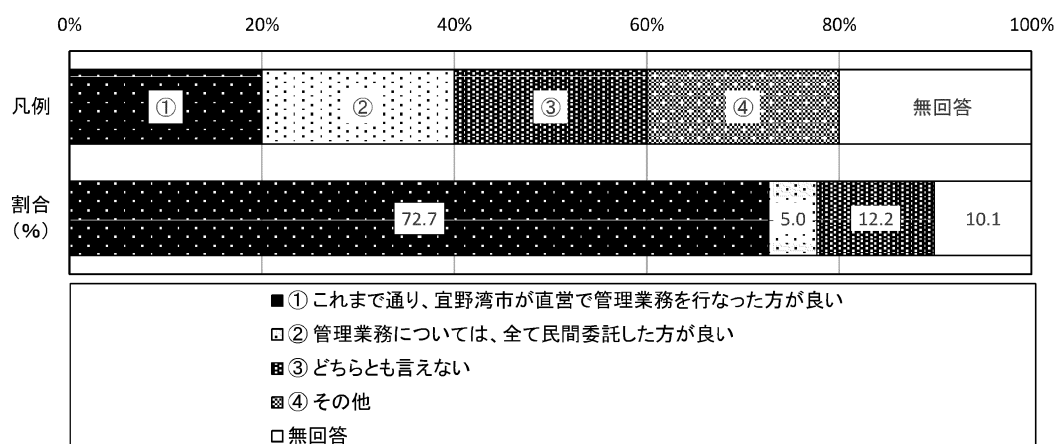
問 今後の市営住宅の管理体制について

市営住宅入居者のみ

【 管理体制の考え方 】

今後の市営住宅の管理体制については、「これまで通り、宜野湾市が直営で管理業務を行なった方が良い」が7割強（72.7%）を占め、「管理業務については、全て民間委託した方が良い」は5%程度となっている。

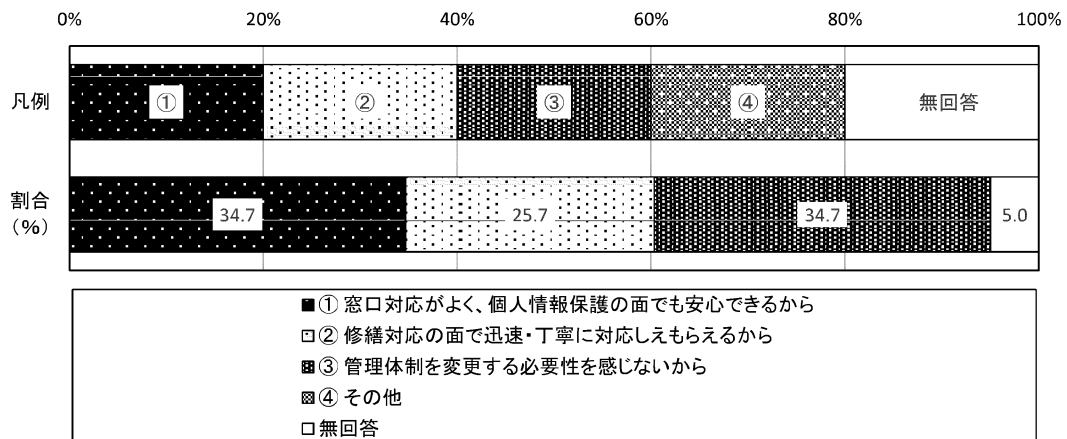
■ 管理体制の考え方



【市直営が良いと思う理由（「市直営で管理した方が良い」とした方のみ）】

市が直営で管理業務を行った方が良いと思う理由として、「窓口対応がよく、個人情報保護の面でも安心できるから」・「管理体制を変更する必要を感じないから」がそれぞれ3割強（34.7%）となっている。また「修繕対応の面で迅速・丁寧に対応しえもらえるから」の理由も3割弱（25.7%）の割合を占めている。

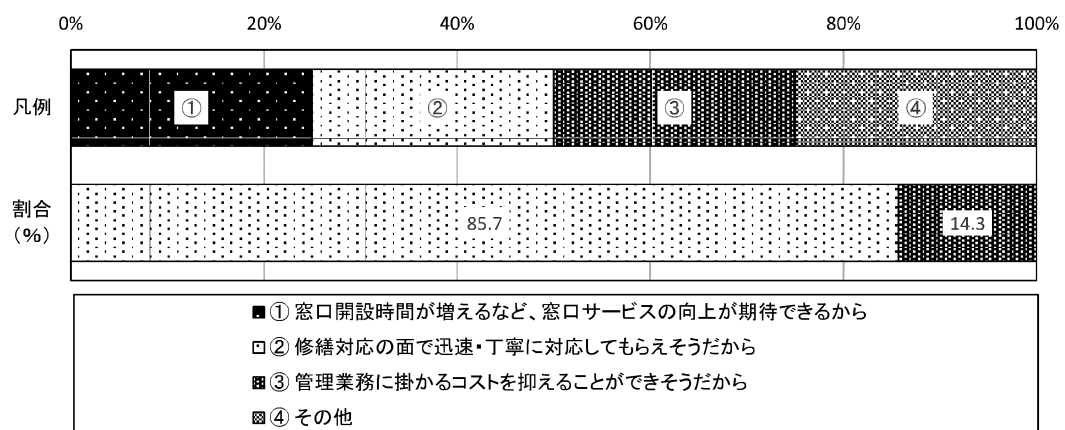
■ 市直営が良いと思う理由（n = 101）



【民間委託が良いと思う理由（「全て民間委託した方が良い」とした方のみ）】

全て民間委託した方が良いと思う理由は、「修繕対応の面で迅速・丁寧に対応してもらえそうだから」が9割弱（85.7%）となっている。

■ 民間委託が良いと思う理由（n = 7）

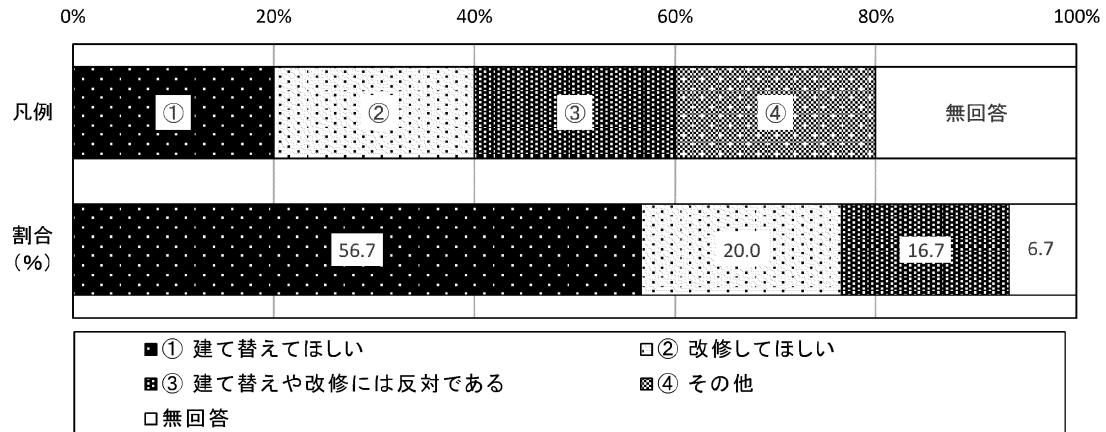


問 伊 利 原 市 営 住 宅 E ・ F ・ G 棟 の 建 替 え ま た は 改 修 に つ い て

市営住宅入居者のみ

伊利原市営住宅の環境改善策としては「建て替えてほしい」とする意見が6割弱（56.7%）で最も高かった。次いで「改修してほしい」という意見が2割（20.0%）程度あったが、「建て替えや改修に反対」する人の割合も2割弱（16.7%）見受けられる。

■ 伊利原市営住宅 E ・ F ・ G 棟 の 建 て 替 え や 改 修 に つ い て （ n = 30 ）



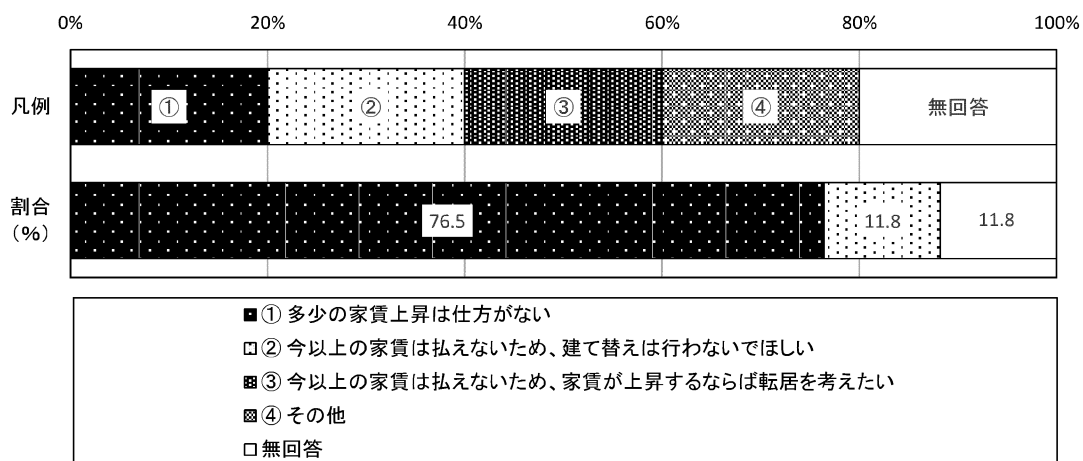
問 建 替 え ・ 改 修 を す る 場 合 の 家 賃 ・ 希 望 時 期 ・ 改 善 箇 所

市営住宅入居者のみ

【 家賃の値上げについて（「建て替えてほしい」とした方のみ。） 】

建て替えを望む回答者の中でも、家賃が値上げすることについては8割弱（76.5%）の人が「多少の家賃上昇は仕方がない」と理解を示している。

■ 建 替 え に 伴 う 家 賃 の 値 上 げ に つ い て （ n = 17 ）

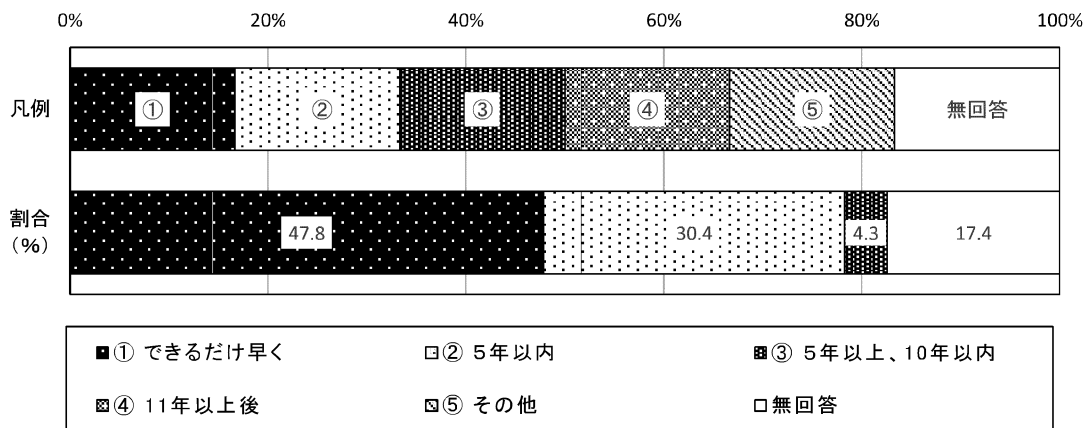




【希望する時期（「建て替えてほしい」もしくは「改修してほしい」とした方のみ。）】

建て替えや改修を希望する人の中では、「できるだけ早く」あるいは「5年以内」に実施してほしいという意見が8割弱（78.2%）に上っている。

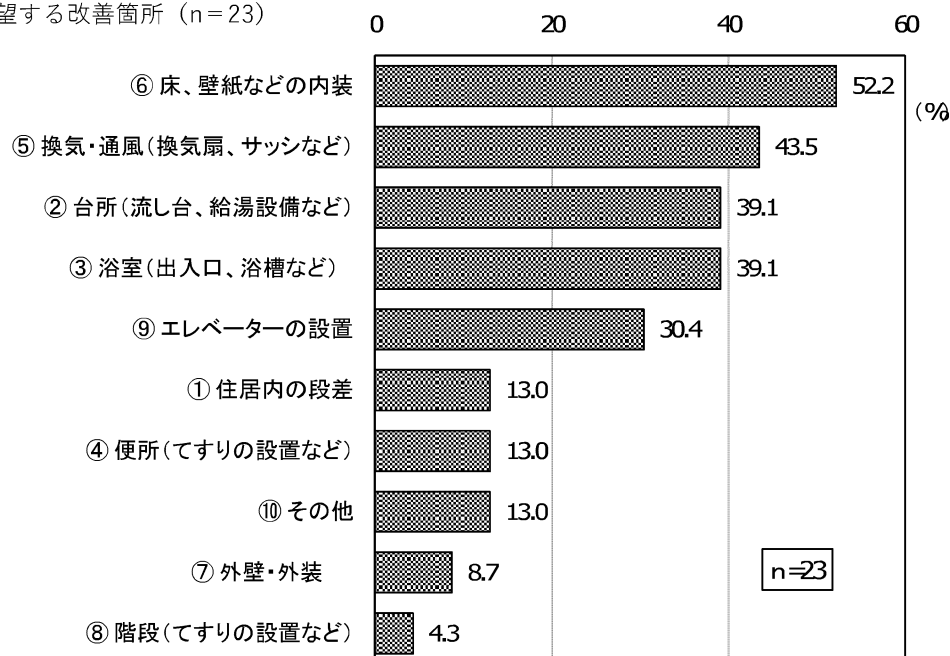
■建て替えまたは改修の希望時期（n=23）



【改善すべき箇所（「建て替えてほしい」もしくは「改修してほしい」とした方のみ）】

改善を希望する箇所については「床、壁紙などの内装」（52.2%）、「換気・通風（換気扇、サッシなど）」（43.5%）、「台所（流し台、給湯設備など）」・「浴室（出入口、浴槽など）」（それぞれ 39.1%）などの割合が高い。

■希望する改善箇所（n=23）



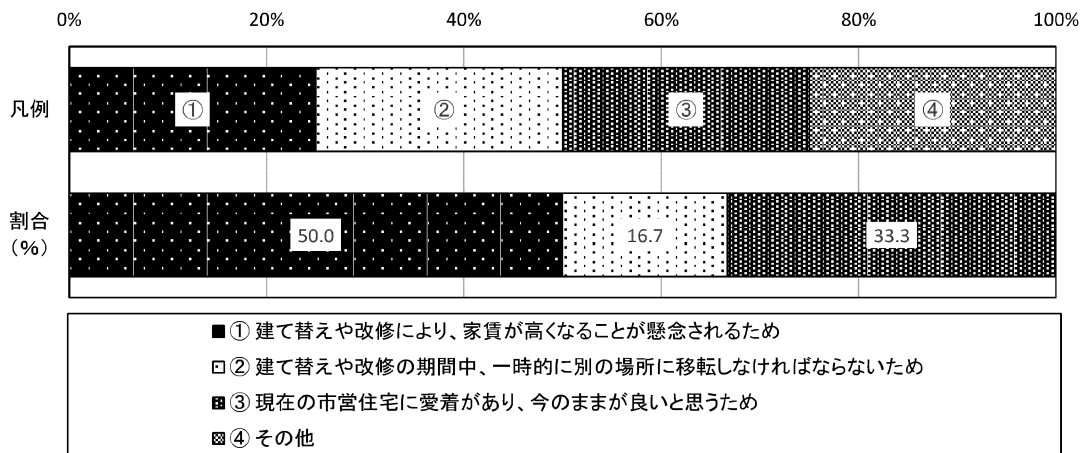
問 建替え・改修に反対する理由

(「建て替えや改修には反対」とした方のみ。)

市営住宅入居者のみ

伊利原市営住宅の環境改善策について、前述の設問では2割弱（16.7%）の人が反対する意見を示している。この要因として「建て替えや改修により、家賃が高くなることへの懸念」を示している割合が5割（50.0%）にも達している。次いで「現在の市営住宅への愛着」を挙げている人も3割強（33.3%）見受けられる。

■ 建て替えや改修を希望しない理由（n=6）



### 3. 市営住宅のあり方（平成 30 年度推計）

※本改定版への掲載にあたり、年号の修正を行っている。

#### （1）必要とされる公営住宅等管理戸数

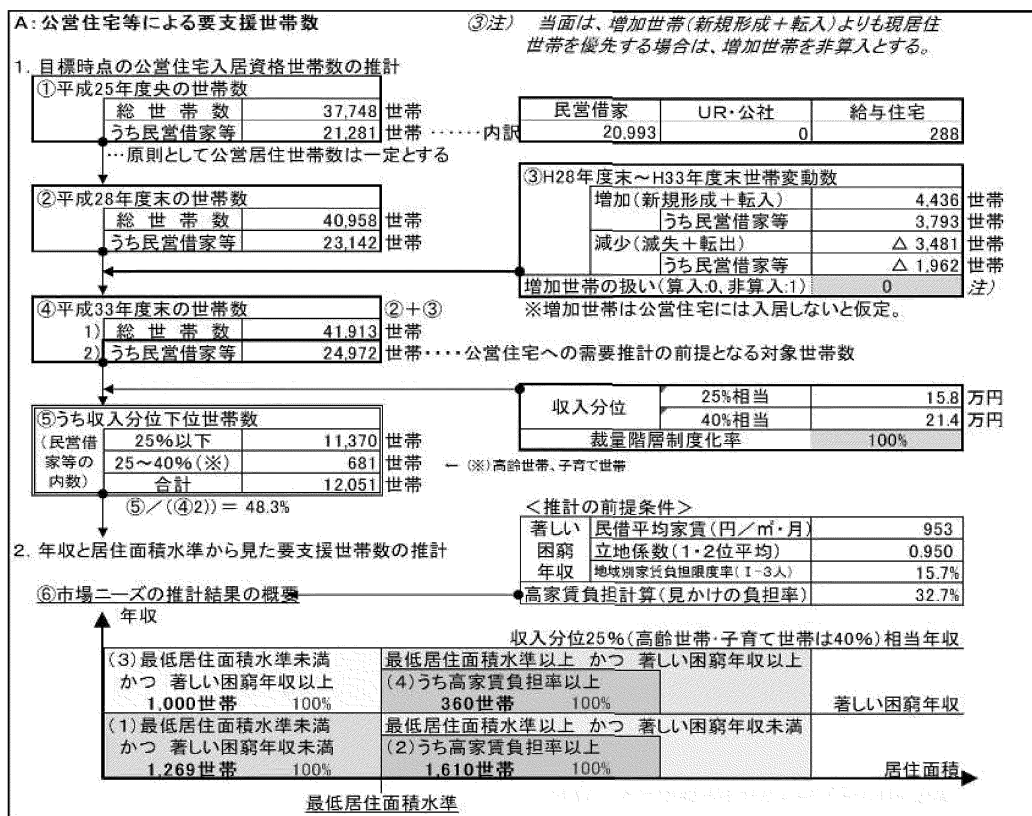
##### 1）要支援世帯数の推計

『住生活基本計画（都道府県計画）における「公営住宅供給目標量」の算定例について（平成 18 年 9 月 8 日）』および『公営住宅供給目標量設定支援プログラム』（国土交通省）を基本に要支援世帯数を推計する。

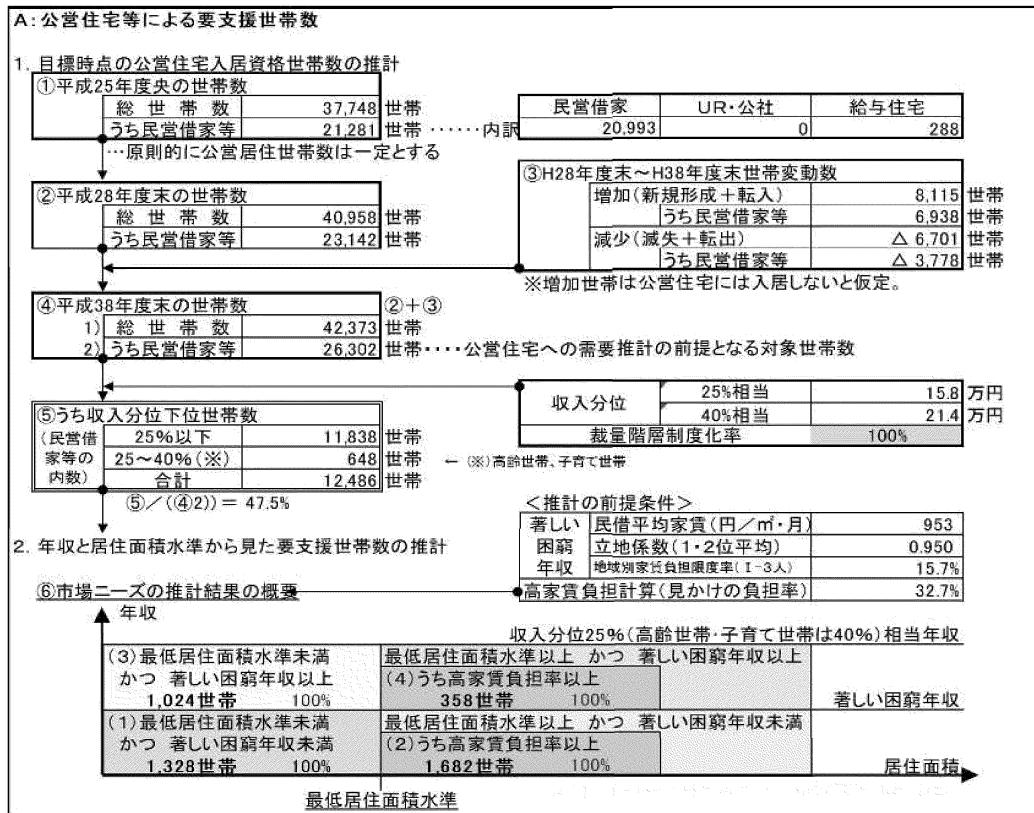
宜野湾市の困窮状況類型(1)～(4)ごとの市場ニーズは以下の通りで、5 年間(平成 31 年度～令和 5 年度)では合計約 4,240 世帯、10 年間(平成 31 年度～令和 10 年度)では合計約 4,390 世帯と推計される。

##### ■ 推計結果

##### 【5 年間(平成 31 年度～令和 5 年度)】



【10 年間(平成 31 年度～令和 10 年度)】



なお、沖縄県においては、収入分位下位世帯数が多く、所得水準も全国平均の約7割程度であることから、現状で最低居住水準を確保している世帯、あるいは確保することが困難な世帯については、主に民間での対応を図り、真に困窮している世帯を絞り込むことが必要と考えられる。このため、本計画における要支援世帯数の設定においては、最も優先度が高い類型(1)に該当する全ての世帯を真に住宅に困窮している世帯として絞り込み、要支援世帯として支援を図ることとする。

結果は以下の通りで、本市において特に優先的に対応すべき要支援世帯は、10 年間(平成 31 年度～令和 10 年度)で約 1,330 世帯と推計される。

■ 特に優先的に対応すべき要支援世帯数の推計結果（10年間）

| 年収                            |                          | 収入分位 25% (高齢世帯・子育て世帯は 40%)相当年収 |         |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------|
| (3)最低居住面積水準未満<br>かつ 著しい困窮年収以上 | 最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収以上  |                                |         |
| 0 世帯 0%                       | (4)うち高家賃負担率以上<br>0 世帯 0% |                                | 著しい困窮年収 |
| (1)最低居住面積水準未満<br>かつ 著しい困窮年収未満 | 最低居住面積水準以上 かつ 著しい困窮年収未満  |                                |         |
| 1,330 世帯 100%                 | (2)うち高家賃負担率以上<br>0 世帯 0% |                                | 居住面積    |

最低居住面積水準

|                        |            |
|------------------------|------------|
| 特に優先的に対応すべき要支援世帯（10年間） | 約 1,330 世帯 |
|------------------------|------------|

## 2）必要とされる公営住宅管理戸数の検討

### ① 市内公営住宅による入居可能戸数

#### <空き家募集等戸数>

計画期間内の公営住宅からの退去による空き家待ち、および管理の適正化によって新たに入居可能と推測される戸数は約 180 戸となる。

■ 計画期間内に新たな入居が可能な公営住宅戸数の推計

| 区 分  | 管理戸数   | 入居可能戸数  | 根 拠                                                                                                                                    |
|------|--------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 市営住宅 | 342 戸  | 約 90 戸  | ・ H25～H29 入居実績（管理戸数の 2.0%/年）より約 68 戸とする。<br>・ H25～H29 収入超過者（約 19 人）について、計画期間中での解消を図る。                                                  |
| 県営住宅 | 611 戸※ | 約 90 戸  | ・ 市内の県営住宅については団地建替に伴う募集停止を行っていることから、宜野湾市住宅マスタープランにおける過去の入居実績（管理戸数の 6.0%/年）をもとに、約 36 戸とする。<br>・ H25～H29 収入超過者（約 53 人）について、計画期間中での解消を図る。 |
| 計    | 953 戸  | 約 180 戸 |                                                                                                                                        |

※県営住宅のうち、建替事業中の大謝名団地については第 1 期工事分までの戸数を算入。

※公社賃貸住宅については見込まないものとする。

#### <新規整備>

現時点で市営住宅の新規整備計画は予定されていない。

#### <建替>

市営住宅については建替事業は予定されていない。県営住宅については現在大謝名団地の第二期建替事業が進められている。第二期分・第三期分の戸数 214 戸分について建替事業に伴う新たな入居世帯分として設定する。（新規入居分以外に他の団地か

らの戻り入居も含まれるが、仮移転先として活用されていた他の団地について、その分の空き家募集を行うこととなることから、それらも含めて新たな入居世帯分として見込む。）

## ② 新たに対応が必要となる要支援世帯数

今後 10 年間に発生する特に優先的に対応すべき要支援世帯約 1,330 世帯のうち、公営住宅からの退去による空き家待ち、県営住宅建替後による受け入れ可能な戸数等については、合計約 400 戸（空き家等約 180 世帯+県営住宅建替 214 戸）となる。

したがって、特に優先的に対応すべき要支援世帯に対し、公営住宅による直接供給（空き家による供給、県営住宅建替事業等）による受け入れを図った場合、新たに対応が必要となる要支援世帯数は約 930 戸（要支援世帯約 1,330 世帯-受入可能戸数約 400 戸）となる。

## （２）市営住宅管理戸数に関する今後の方針

以上の推計結果から、計画目標年である令和 10 年度（2028 年度）までに、特に優先的に対応すべき要支援世帯のうち約 930 世帯への対応が必要となる。しかしながら、本市の市営住宅総戸数（342 戸）の 2.7 倍もの新たな市営住宅の建設をこの 10 年間で図っていくことは現実的でなく、全国的な住宅政策の潮流や市の財政事情等を勘案すると、公営住宅による直接的な供給のみならず、多様な方策による要支援世帯の居住の安定確保を図ることが求められる。

本市においては、普天間飛行場を市域の中心に抱えており、その返還の情勢が見通せない状況にあるが、返還の動向等によっては将来的に市営住宅の新規建設等を検討していくことが可能となる。したがって、本計画期間中の市営住宅の新規建設は見込まないことを基本とし、期限付き入居制度の導入検討等による要支援世帯への適切な供給を図るなど、現在保有する市営住宅について最大限活用を図っていく中で要支援世帯の居住の安定を確保していく必要がある。さらに、ひとり親家庭を対象として民間賃貸住宅への入居支援の継続実施や母子生活支援施設の設置促進をはじめ、沖縄県居住支援協議会との連携等による民間賃貸住宅の活用など、福祉分野・部局や民間事業者との連携による居住の安定確保を図るものとする。

それらの取り組みを進めるなかで、社会経済情勢、要支援世帯数の動向を見極め、必要に応じ借上公営住宅による供給を検討するものとする。

## 4. 宜野湾市のマンション実態

### (1) 令和2年度沖縄県マンション実態調査からみる市内マンションの状況

- ・沖縄県は、マンション管理適正化推進計画の策定に向けて必要となる施策の提示、管理計画認定制度に向けた基礎資料を得ることを目的として、マンション管理の状況、老朽化したマンションの実態、管理組合の運営状況等を把握するため、「令和2年度沖縄県マンション実態調査」を実施した。同調査では、平成26年度県作成マンションデータベースの更新、マンション管理組合へのアンケート調査等が行われた。
- ・マンションデータベースによると、令和2年度時点、宜野湾市内には129棟のマンションが立地し、3,391戸の住戸を供給している。平成27年国勢調査の一般世帯(39,333世帯)に占めるマンション戸数(マンション化率)は8.6%となっている。県全体の6.9%と比べて約2ポイント高く、那覇市、浦添市に次いでマンション化率が高い。〔図表1〕

図表1 市町村別マンション件数・戸数

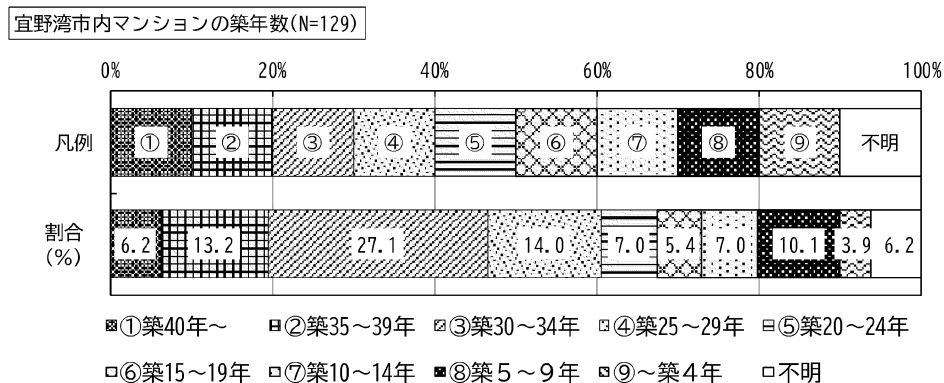
| 市町村名 | 棟     |       | 戸      |       | 一般世帯    | マンション化率<br>(戸数/一般世帯) |
|------|-------|-------|--------|-------|---------|----------------------|
|      |       | %     |        | %     |         |                      |
| 宜野湾市 | 129   | 10.7  | 3,391  | 9.0   | 39,333  | 8.6                  |
| 那覇市  | 609   | 50.6  | 18,612 | 49.5  | 135,532 | 13.7                 |
| 浦添市  | 146   | 12.1  | 5,244  | 13.9  | 44,041  | 11.9                 |
| 県全体  | 1,203 | 100.0 | 37,607 | 100.0 | 542,357 | 6.9                  |

※一般世帯は平成27年国勢調査結果を採用

出典：令和2年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

- ・マンションデータベースより市内マンションの築年数を整理すると、「築30～34年(1990～1994年竣工)」が27.1%と最も高い割合を占め、次いで「築25～29年(1995～1999年竣工)」が14.0%、「築35～39年(1985～1989年竣工)」が13.2%となっており、平成初期に建築が盛んだったことがうかがえる。〔図表2〕
- ・「築40年～(1984年以前竣工)」のマンションは6.2%、「築35年超え(1988年以前)」では19.4%と約2割を占める。〔図表2〕
- ・なお、旧耐震基準(1981年以前)物件は3棟存在している。

図表2 宜野湾市内マンションの築年数(2024(令和6)年起算)



※築年数は2024(令和6)年から起算

出典：令和2年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

- ・マンション管理組合へのアンケート調査においては、市内マンション 129 件中 18 件（14.0%）で宛先不完全などにより調査票が届かなかったことから、一部のマンションで管理組合の窓口が設置されていないことがうかがえる。
- ・回収数は 52 件であり、回収率はグロス（データベース 129 件）で 40.3%、ネット（郵送可能 111 件）46.8%だった。〔図表 3〕

図表 3 調査票の郵送・回収状況

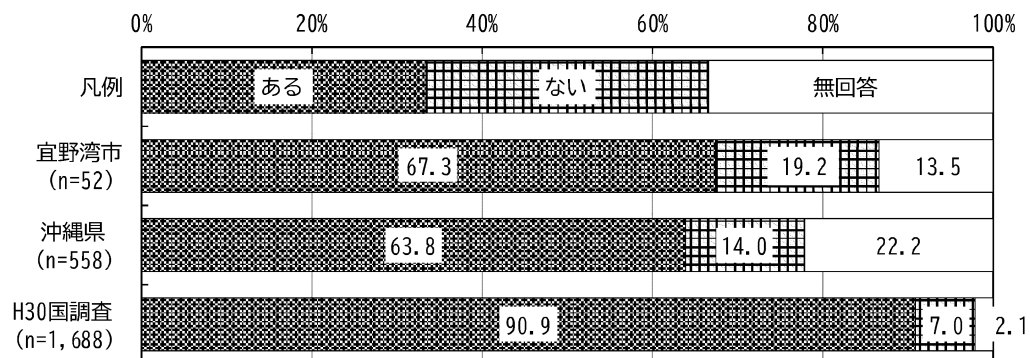
|                 | 宜野湾市  | 沖縄県   |
|-----------------|-------|-------|
| データベース上のマンション件数 | 129   | 1203  |
| 郵送可             | 111   | 811   |
| 郵送不可（宛名不完全等）    | 18    | 392   |
| 回収数             | 52    | 558   |
| グロス回収率          | 40.3% | 46.4% |
| ネット回収率          | 46.8% | 68.8% |

出典：令和 2 年度沖縄県マンション実態調査を基に宜野湾市作成

#### 1) 長期修繕計画の作成状況及び計画期間

- ・同アンケート調査より、マンションの劣化に対して適時適切に修繕工事を行うための計画である「長期修繕計画」の作成状況をみると、市内マンション 52 件中 35 件（67.3%）が「(計画が)ある」と回答している。〔図表 4〕
- ・作成状況について、県と比較して有意な差はみられず、市と同様の状況である。一方、平成 30 年度国調査と比較すると大幅に低くなっており、市内マンションに対し長期修繕計画の作成を呼びかける必要がある。〔図表 4〕
- ・長期修繕計画を作成している市内マンションのうち、その計画期間が「25 年以上」と回答しているのは 35 件中 28 件（80.0%）、「30 年以上」は 27 件（77.1%）となっている。
- ・なお、長期修繕計画がない理由としては「分譲当初からなかったから」が最も多くなっている。

図表 4 長期修繕計画があるか（単一回答）



※下記資料を基に再集計

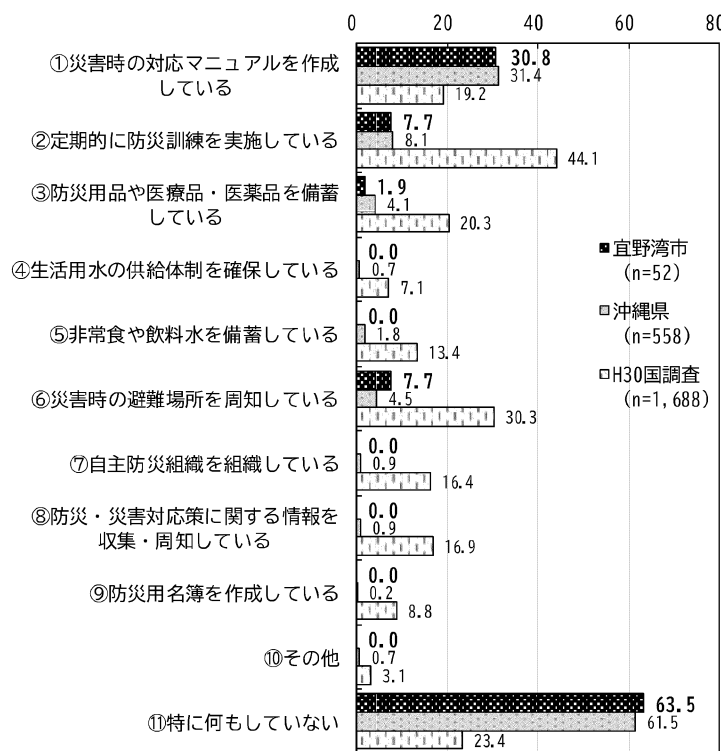
資料：令和 2 年度沖縄県マンション実態調査、平成 30 年度マンション総合調査



## 2) 大規模災害時への対応状況

- ・大規模災害への対応状況について、管理組合が実施していることをたずねたところ、「特に何もしていない」が52件中33件（63.5%）と最も多く、市内マンションの大半が大規模災害への対応を行っていない状況であることが推測される。〔図表5〕
- ・他方で、大規模災害時に対応するために実施していることとしては、「災害時の対応マニュアルを作成している」が52件中16件（30.8%）、「定期的に防災訓練を実施している」「災害時の避難場所を周知している」がそれぞれ4件（7.7%）となっている。〔図表5〕
- ・県と比較して有意な差はみられず、同様の状況である。一方、平成30年度国調査と比較すると、宜野湾市では「特に何もしていない」の割合が大幅に高くなっており、市内マンションに対し大規模災害への対応促進を図る必要がある。〔図表5〕

図表5 大規模災害に対応するために管理組合が実施していること（複数回答）  
(%)



※下記資料を基に再集計

資料：令和2年度沖縄県マンション実態調査、平成30年度マンション総合調査

## (2) 宜野湾市マンション管理組合アンケート調査からみる管理適正化の状況

- ・ 宜野湾市マンション管理適正化推進計画の策定に向けて、宜野湾市内のマンションを管理する管理組合または管理会社を対象に、管理組合の状況や適切な管理を行うための運営の状況、「マンション管理計画認定制度」認定の取得意向等を把握することを目的に、アンケート調査を実施した。
- ・ 対象の選定にあたっては、令和2年度沖縄県マンション実態調査のマンションデータベースにある宜野湾市内のマンションのうち、宛名が明確な管理組合または管理会社であることを条件とした。また、管理会社においてはマンション管理登録事業者と判断できるものに限った。以上の条件で選定したところ、調査対象は105件となった。
- ・ 調査の実施概要は図表6、設問の概要は図表7の通り。

図表6 宜野湾市マンション管理組合アンケート調査の実施概要

|       |                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 対象    | 宜野湾市内のマンションを管理する管理組合または管理会社（105件）<br>※令和2年度沖縄県マンション実態調査において郵送不可のものを除く<br>※管理会社はマンション管理登録事業者と判断できないものを除く |
| 実施方法  | 郵送による配布回収、Web 回答併用                                                                                      |
| 調査期間  | 令和5年11月24日～令和5年12月27日                                                                                   |
| 回収状況等 | 有効回収数20件（回収率19.0%）<br>※宛名不完全等による返送が3件、管理会社変更連絡などにより調査票不届の状況が把握できたものが6件あり、実際に調査票が届いた対象は96件（ネット回収率20.8%）  |

図表7 宜野湾市マンション管理組合アンケート調査設問の概要

| 設問カテゴリー       | 設問の内容                                                                                                              | 管理計画認定基準に係る項目 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 管理組合の運営状況について | ・ 管理者、監事の選任<br>・ 総会を年1回開催しているか                                                                                     | ○             |
| 管理規約について      | ・ 管理規約の作成<br>・ 規約内に適切な管理のための定め、情報取得円滑化のための定めがあるか                                                                   | ○             |
| 経理について        | ・ 修繕積立金の有無、他会計への充当の有無<br>・ 適切な区分経理ができているか<br>・ 修繕積立金の滞納状況                                                          | ○             |
| 長期修繕計画について    | ・ 長期修繕計画の作成・見直しの状況<br>・ 長期修繕計画の内容及び修繕積立金の決定方法<br>・ 計画期間、大規模修繕工事等に係る項目の有無<br>・ 一時金徴収予定の有無<br>・ 修繕積立金平均額が適当な額になっているか | ○             |
| 名簿の管理         | ・ 組合員名簿及び居住者名簿の有無、更新状況                                                                                             | ○             |
| 沖縄県の基準        | ・ 管理者窓口の設置状況<br>・ 大規模災害への対応状況<br>・ 長期修繕計画作成時の劣化把握調査等の実施状況                                                          | ○             |
| 修繕や劣化状況について   | ・ 大規模な計画修繕の実施状況<br>・ 現状の劣化状況                                                                                       |               |
| マンションの概要      | ・ 住戸数、築年数、管理形態<br>・ 組合員の年齢層及び世帯構成<br>・ 高齢者支援の状況                                                                    |               |
| 行政支援について      | ・ マンション管理認定制度の認知度及び取得意向<br>・ 適切な管理に向けて行政に望む支援策                                                                     |               |

# 1) マンション管理計画認定基準に適合する物件数

- ・マンション管理計画の認定基準は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」に基づく基準である。また、沖縄県においても令和5年3月よりマンション管理計画認定制度を導入し、独自基準を設けている。今回調査では、実際の認定手続きを想定し、国及び県の基準に適合しているか、それを確認できる管理規約や総会議事録等の書類があるかを問い、適合する可能性の高い物件がどの程度あるかを確認した。
- ・図表8に認定基準と今回調査における適合件数を示す。認定基準にすべて適合した物件は20件中1件となっている。

図表8 マンション管理計画認定制度の認定基準と今回調査の適合件数

| 認定基準（マンション管理適正化法、沖縄県マンション管理計画認定制度）                                                           | 適合件数 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 管理者等が定められていること                                                                               | 20   |
| 監事が選任されていること                                                                                 | 20   |
| 集会（総会）が年1回以上開催されていること                                                                        | 20   |
| 管理規約が作成されていること                                                                               | 20   |
| マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること                   | 11   |
| マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付について定められていること                        | 14   |
| 管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること                                                           | 13   |
| 修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと                                                                    | 13   |
| 直前の事業年度の終了日時点において、修繕積立金の3カ月以上の滞納額が全体の1割以内であること                                               | 11   |
| 長期修繕計画が作成されていること                                                                             | 14   |
| 長期修繕計画の作成または見直しが、申請日以前7年以内に行われていること                                                          | 14   |
| 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金について総会で決議されていること                    | 8    |
| 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること                          | 13   |
| 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと                                                          | 12   |
| 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でない（目安の下限値を下回らない）こと                             | 1    |
| 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画になっていること                                                     | 6    |
| 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、年1回以上は内容の確認を行っていること | 10   |
| 管理者窓口として「郵便ポストの設置」または「管理者窓口の連絡先が明確化」されていること 県                                                | 19   |
| 災害について対策が講じられていること 県                                                                         | 11   |
| 長期修繕計画の作成または見直しにあたって、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の状況を把握していること 県                                  | 16   |

※認定基準は「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」令和5年4月追補版・国土交通省、「沖縄県マンション管理計画認定制度」令和5年3月制定・沖縄県を参照した。

## 2) 不適合の多い基準

- ・図表8の網掛けで示すように、今回調査で適合件数が少なかった認定基準は、長期修繕計画に関わる基準において顕著である。
- ・作成している長期修繕計画が国土交通省の「長期修繕計画標準様式」に準拠しているかについて、不適合の「準拠していない」が14件中3件となっている。〔図表9〕
- ・修繕積立金の平均額について、国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」で示された「金額の目安における下限値」を下回っていると不適合になる可能性が高く、今回調査では「下回っている」との回答が14件中8件と多い状況である。〔図表10〕
- ・長期修繕計画の収支計画で、計画期間最終年度に「借入金の残高のない計画となっていない」という不適合にあたる回答は、14件中8件と多い状況である。〔図表11〕
- ・以上のことから、管理組合における課題の一つに修繕積立金の不足があるものと推測される。長期修繕計画の作成を促進し、計画的な修繕積立金の積立及び計画修繕の実施に向けた助言等を行う必要がある。

図表9 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠しているか

|                    | 件数 | 割合    |
|--------------------|----|-------|
| 1. 準拠している          | 8  | 57.1  |
| 2. 準拠していない         | 3  | 21.4  |
| 3. 準拠しているかどうか分からない | 3  | 21.4  |
| 4. その他             | 0  | 0.0   |
| 無回答                | 0  | 0.0   |
| 合計                 | 14 | 100.0 |

図表10 計画期間全体における月当たり修繕積立金の平均額が「金額の目安における下限値」を下回っているか

|                     | 件数 | 割合    |
|---------------------|----|-------|
| 1. 下限値を下回っていない      | 1  | 7.1   |
| 2. 下限値を下回っている       | 8  | 57.1  |
| 3. 下回っているかどうか判断できない | 5  | 35.7  |
| 無回答                 | 0  | 0.0   |
| 合計                  | 14 | 100.0 |

図表11 計画期間の最終年度において借入金の残高のない計画となっているか

|                       | 件数 | 割合    |
|-----------------------|----|-------|
| 1. 借入金の残高のない計画となっている  | 6  | 42.9  |
| 2. 借入金の残高のない計画となっていない | 8  | 57.1  |
| 3. その他                | 0  | 0.0   |
| 無回答                   | 0  | 0.0   |
| 合計                    | 14 | 100.0 |

### 3) マンション管理計画認定制度の認知度及び取得意向

- ・マンション管理認定制度の認知度について、制度を「知っている」との回答が20件中11件となっている。〔図表12〕
- ・取得意向については、「分からない」が20件中16件となっている。他方で「認定を受けたい」は1件、「認定を受けようとは思わない」が2件となっている。〔図表13〕
- ・これらの結果から、制度についてやや認知はされているものの、取得するか否かを判断するに至っていない状況だと考えられる。
- ・また、マンションを適切に管理・修繕するための市に望む支援策としては、「大規模修繕の検討・実施のための支援」が最も多くなっていることも踏まえ、管理計画認定制度を取得することにより共用部リフォーム融資の金利引き下げや債券の利率上乘せ等のメリットがあることなどを十分に周知し、取得を促す必要がある。〔図表14〕

図表12 マンション管理計画認定制度を知っているか

|          | 件数 | 割合    |
|----------|----|-------|
| 1. 知っている | 11 | 55.0  |
| 2. 知らない  | 8  | 40.0  |
| 無回答      | 1  | 5.0   |
| 合計       | 20 | 100.0 |

図表13 宜野湾市で制度を開始した場合、認定を受けたいと思うか

|                  | 件数 | 割合    |
|------------------|----|-------|
| 1. 認定を受けたい       | 1  | 5.0   |
| 2. 認定を受けようとは思わない | 2  | 10.0  |
| 3. 分からない         | 16 | 80.0  |
| 無回答              | 1  | 5.0   |
| 合計               | 20 | 100.0 |

図表14 マンションを適切に管理、修繕していくために宜野湾市からどのような支援があるといいと思うか

|                        | 件数 | 割合   |
|------------------------|----|------|
| 1. 専門家による管理組合運営へのアドバイス | 6  | 30.0 |
| 2. 外部専門家の管理組合役員の参画     | 4  | 20.0 |
| 3. 管理組合運営における研修・意見交換会  | 1  | 5.0  |
| 4. 会計管理に関する実務的な補助      | 0  | 0.0  |
| 5. 管理規約の策定のための支援       | 3  | 15.0 |
| 6. 長期修繕計画の策定のための支援     | 5  | 25.0 |
| 7. 大規模修繕の検討・実施のための支援   | 7  | 35.0 |
| 8. 建替えの検討・実施のための支援     | 0  | 0.0  |
| 9. その他                 | 1  | 5.0  |
| 10. 特になし               | 6  | 30.0 |
| 無回答                    | 2  | 10.0 |

## ■ 調査票

宜野湾市マンション管理適正化推進計画の策定に向けた

### マンション管理組合アンケート調査

#### アンケート調査ご協力をお願い

日頃から宜野湾市の住みよいまちづくりにご協力いただき、誠にありがとうございます。  
宜野湾市では、「宜野湾市マンション管理適正化推進計画」の策定および「宜野湾市マンション管理計画認定制度」の導入に向け、各種調査や検討に取り組んでいるところです。  
このアンケート調査は、宜野湾市内に所在する分譲マンションについて、建物の老朽化や居住者の高齢化、管理組合の運営状況といった実態を把握し、マンション管理の充実策を検討するために実施いたします。なお、設問の一部はマンション管理計画認定制度における国の認定基準を基に作成しており、「別紙」をご利用いただくことで、貴管理組合の管理状況を簡易チェックできるものとなっています。

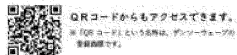
お忙しいところ大変お断りですが、調査へのご理解とご協力をお願い申し上げます。  
なお、本調査は統計的データとして収集するもので、個々の内容を公表することはありません。  
令和5年11月

回答期限：令和5年12月15日（金）まで ※消印有効

#### ご回答にあたって

- 本調査は、「宜野湾市内に所在する分譲マンションの管理組合」を調査対象としております。
- ご回答は、宛先に記されたマンションの管理組合の理事長または事務管理業務ご担当者様にご回答いただくようお願い申し上げます。
- 宛先に記されたマンションに関する下記資料があれば、お手元にご用意ください。
  - 管理規約 ○長期修繕計画書類
  - 過去の総会、理事会の議事録 ○決算報告書などの会計資料
- 正確な数値等が分からない場合は、分かる範囲でご回答いただいても構いません。
- ご回答いただいたアンケート票は同封の返信用封筒に入れて、お近くの郵便ポストにご投函ください。また、インターネットでもご回答いただけます。

<https://questant.jp/q/9TRFQCYZ>



#### 問い合わせ先

《調査主体》  
宜野湾市役所建築指導課（担当：総司、山城）  
TEL：098-893-4411（内線 4462）  
〒907-2710 沖縄県宜野湾市野嵩一丁目1番1号

《業務委託先（アンケート原返信先）》  
株式会社ディー・プランニング沖縄（担当：川本）  
TEL：098-859-7037  
〒901-0155 沖縄県那覇市金城5-11-2 F

#### Q8 作成している管理規約に、下記①～③を定めていますか。【それぞれ〇は1つ】

| マンションの適切な管理のための定め                                          | 1. 定めている | 2. 定めていない |
|------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ①災害時等の緊急時や管理上必要な時の専有部の立ち入りについての定め <sup>※4</sup>            | 1        | 2         |
| ②修繕等の履歴情報の管理等についての定め <sup>※5</sup>                         | 1        | 2         |
| 管理状況に係る情報取得の円滑化のための定め                                      |          |           |
| ③管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）についての定め <sup>※6</sup> | 1        | 2         |

#### Q9 上記Q8の定めがあることを確認するために、管理規約を開示できますか。【〇は1つ】

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| 1. 管理規約を開示できる | 2. 紛失等により開示できない |
| 3. その他 [ ]    |                 |

#### ▽ 経理について ▽

#### Q10 貴管理組合では、修繕積立金を積み立てていますか。【〇は1つ】

|            |                    |
|------------|--------------------|
| 1. 積み立てている | 2. 積み立てていない → Q15へ |
|------------|--------------------|

#### Q11 貴管理組合では、管理費および修繕積立金等について明確に区分して経理を行っていますか。【〇は1つ】

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| 1. 区分経理している          | 2. 区分経理していない |
| 3. 区分経理しているかどうか分からない | 4. その他 [ ]   |

#### Q12 貴管理組合の経理に関して、修繕積立金会計から管理費会計などの他の会計へ充当（支出）していますか。【〇は1つ】

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 1. 他の会計へ充当していない         | 2. 他の会計へ充当している |
| 3. 他の会計へ充当しているかどうか分からない | 4. その他 [ ]     |

#### Q13 貴管理組合の直前の事業年度における経理に関して、以下のA～Cをお答えください。【記述式】金額を把握できていない場合はQ15へお進みください。

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| A. 各戸から徴収すべき修繕積立金の総額      | [ ] 円 |
| B. 3か月以上の滞納が生じている修繕積立金の総額 | [ ] 円 |
| C. 上記Bの金額をAの金額で除した割合（B÷A） | [ ] 割 |

※4 標準管理規約準則第23条に相当する規定（敷地及び利用部分等の管理における必要箇所への立ち入り）

※5 標準管理規約準則第32条第六号に相当する規定（修繕等履歴情報の整理及び管理）

※6 標準管理規約準則第64条第三項に相当する規定（管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付）。なお、「電磁的方法」とは、電子メールやWebダウンロード形式等のことである。

## アンケート票

### ▽ 管理組合の運営状況について ▽

#### Q1 貴管理組合では、管理者等<sup>※1</sup>を定めていますか。【〇は1つ】

|          |                 |
|----------|-----------------|
| 1. 定めている | 2. 定めていない → Q3へ |
|----------|-----------------|

#### Q2 管理者等を定めていることを書類で確認できますか。【〇は1つ】

|                                          |  |
|------------------------------------------|--|
| 1. 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる   |  |
| 2. 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる |  |
| 3. 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない         |  |
| 4. その他 [ ]                               |  |

#### Q3 貴管理組合では、監事<sup>※2</sup>を選任していますか。【〇は1つ】

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 1. 選任している | 2. 選任していない → Q5へ |
|-----------|------------------|

#### Q4 監事を選任していることを書類で確認できますか。【〇は1つ】

|                                            |  |
|--------------------------------------------|--|
| 1. 管理規約に定めており、総会または理事会の議事録で監事を選任したことが確認できる |  |
| 2. 管理規約に定めていないが、総会等の議事録で監事を選任したことが確認できる    |  |
| 3. 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない           |  |
| 4. その他 [ ]                                 |  |

#### Q5 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか。【〇は1つ】

|           |                  |
|-----------|------------------|
| 1. 開催している | 2. 開催していない → Q7へ |
|-----------|------------------|

#### Q6 総会を年1回以上開催していることを書類で確認できますか。【〇は1つ】

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 1. 直近に開催された総会の議事録で確認できる      |  |
| 2. 年1回以上開催しているが、書面で記録を残していない |  |
| 3. その他 [ ]                   |  |

### ▽ 管理規約について ▽

#### Q7 貴管理組合では、管理規約<sup>※3</sup>を作成していますか。【〇は1つ】

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| 1. 作成している | 2. 作成していない → Q10へ |
|-----------|-------------------|

※1 管理者等：一般的には管理組合の理事長のことです。法人化している管理組合の場合は管理組合の理事が管理者になるケースもあります。

※2 監事：監事の役割は主に、管理組合の業務の執行および財産の状況を監査することであり、管理組合が適正に運営されているかのチェックを行う役割を担っています。

※3 管理規約：良好な住環境を確保するために、マンションの管理や使用について定めたものです。なお、国土交通省が示す「標準管理規約」は令和3年に改正されています。

#### Q14 前頁Q10～Q13について確認するために、開示できる書類はありますか。

【あてはまるものすべてに〇】

|                                                 |  |
|-------------------------------------------------|--|
| 1. 直近の総会で決議された管理組合の負債対照表                        |  |
| 2. 直近の総会で決議された管理組合の収支計算書                        |  |
| 3. 直前の事業年度の各月において組合費が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 |  |
| 4. その他 [ ]                                      |  |

### ▽ 長期修繕計画について ▽

#### Q15 貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか。また、その長期修繕計画を開示できますか。【〇は1つ】

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| 1. 作成しており、開示できる   | 2. 作成しているが、紛失等により開示できない |
| 3. 作成していない → Q12へ |                         |

#### Q16 長期修繕計画は過去7年以内に作成または見直しを行ったものですか。【〇は1つ】

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 1. 7年以内に作成または見直しした    | 2. 8年以上前に作成し、見直ししていない |
| 3. 作成または見直しした時期が分からない | 4. その他 [ ]            |

#### Q17 作成または見直しした長期修繕計画は、「長期修繕計画標準様式<sup>※7</sup>」に準拠していますか。【〇は1つ】

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 1. 準拠している          | 2. 準拠していない |
| 3. 準拠しているかどうか分からない | 4. その他 [ ] |

#### Q18 作成または見直しした長期修繕計画の内容と、それに基づいて算出された修繕積立金額は、どのように決定していますか。【〇は1つ】

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. 総会で決議しており、議事録で確認できる | 2. 理事会で決定している |
| 3. どのように決定したか分からない     |               |
| 4. その他 [ ]             |               |

#### Q19 作成または見直しした長期修繕計画は、次の2つの条件を満たすように設定されていますか。【それぞれ〇は1つ】

|                           | 1. 条件を満たしている | 2. 条件を満たしていない |
|---------------------------|--------------|---------------|
| ①計画期間が30年以上               | 1            | 2             |
| ②残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている | 1            | 2             |

※7 長期修繕計画標準様式：建物の経年劣化に対して適時適切な修繕工事を実施するために実施できるようにするため、国土交通省が示す標準的な様式のことです（令和3年9月改定）。なお、長期修繕計画は、建物の劣化に対して適時適切な修繕工事を行うために①計画期間、②修繕工事項目、③修繕期間、④修繕工事費用、⑤収支計画を含んで作成し、これに基づいて修繕積立金の額の算出を行います。



マンション管理計画認定制度とは

別紙  
※返送不要

「マンション管理計画認定制度」は、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。マンション管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

マンション管理計画簡易チェックシート

本調査の設問の一部は、マンション管理適正化法で定められた「マンション管理計画認定制度」における国や沖縄県の認定基準、マンション管理標準規約等を基に作成しており、貴管理組合のご回答内容から管理状況を簡易チェックできるものとなっています。

ご回答内容を下表に転記いただき、認定基準に適合しているかのチェックにご活用ください。

| 設問       | 貴管理組合<br>ご回答内容 | 認定基準に<br>適合する回答 | 認定基準<br>(マンション管理適正化法、沖縄県マンション管理計画認定制度)                                                                                                                  |
|----------|----------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q1       |                | 1               | 管理規約が定められていること                                                                                                                                          |
| Q2       |                | 1または2           | 〔提出書類〕管理規約を定めたことが確認できる議事録の写し                                                                                                                            |
| Q3       |                | 1               | 規程が採択されていること                                                                                                                                            |
| Q4       |                | 1または2           | 〔提出書類〕規程が採択されたことが確認できる議事録の写し                                                                                                                            |
| Q5       |                | 1               | 委員会（総会）が年1回以上開催されていること                                                                                                                                  |
| Q6       |                | 1               | 〔提出書類〕委員会開催された議事録の写し                                                                                                                                    |
| Q7       |                | 1               | 管理規約が作成されていること                                                                                                                                          |
| Q8       |                | いずれも<br>1       | ・マンションの適切な管理のため、管理規約において非常時の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、その他等の緊急時の管理態勢について定められていること<br>・マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、貴管理組合の財務・管理に関する情報の開示の交付について定められていること |
| Q9       |                | 1               | 〔提出書類〕管理規約の写し                                                                                                                                           |
| Q10      |                | —               | —                                                                                                                                                       |
| Q11      |                | 1               | 管理費および修繕積立金等について明瞭に区分して経理が行われていること                                                                                                                      |
| Q12      |                | 1               | 修繕積立金会計から他の会計へ充当がされていないこと                                                                                                                               |
| Q13<br>C |                | Cの割合が<br>1割以内   | 直前の事業年度の純丁口増減において、修繕積立金の3カ月以上の累積額が全額の1割以内であること                                                                                                          |
| Q14      |                | 1かつ<br>2かつ3     | 〔Q11～Q13 提出書類〕直前の事業年度の総会において決議された修繕計画の目標対照率（収支対算率、直前の事業年度の各月において前金目が継続している修繕積立金の額が確認できる書類）                                                              |
| Q15      |                | 1               | 長期修繕計画が作成されていること                                                                                                                                        |
| Q16      |                | 1               | 〔Q15～Q22 提出書類〕長期修繕計画の写し                                                                                                                                 |

| 設問            | 貴管理組合<br>ご回答内容 | 認定基準に<br>適合する回答 | 認定基準<br>(マンション管理適正化法、沖縄県マンション管理計画認定制度)                                                          |
|---------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Q17           |                | 1               | 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金について総会で決議されていること                        |
| Q18           |                | 1               | 〔提出書類〕総会で決議されたことが確認できる議事録の写し                                                                    |
| Q19<br>①<br>② |                | いずれも<br>1       | 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること                             |
| Q20           |                | 1               | 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと                                                             |
| Q21           |                | 1               | 長期修繕計画の計画期間中での修繕積立金の総額から算出された修繕積立金の平均額が著しく低額でない（目安の下巻面を参照ください）こと                                |
| Q22           |                | 1               | 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の特高の低い計画になっていること                                                        |
| Q23           |                | 1               | 管理組合がマンションの区分所有者等への非常時における連絡に配慮、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、年1回以上（5年以内）の確認を行っていること |
| Q24           |                | 1               | 〔提出書類〕前名簿を備えており、年1回確認を行っていることが確認できる書類（名簿照会書など）                                                  |
| Q25           |                | 1または2           | 管理規約として「緊急ポストの設置」または「管理費徴収の通知先が明確化」されていること                                                      |
| Q26           |                | 1～7<br>のいずれか    | 災害について1～7のいずれかの対策が講じられていること                                                                     |
| Q27           |                | 1～3<br>のいずれか    | 長期修繕計画の作成または見直しにあたって、必要に応じてマンションの状況調査を実施し、劣化等の把握を把握していること                                       |

※「マンションの老朽化の適正な把握に関する調査実施の要領」に基づくマンションの状況調査を実施していること  
※「マンションの老朽化の適正な把握に関する調査実施の要領」に基づくマンションの状況調査を実施していること  
※「マンションの老朽化の適正な把握に関する調査実施の要領」に基づくマンションの状況調査を実施していること  
※「マンションの老朽化の適正な把握に関する調査実施の要領」に基づくマンションの状況調査を実施していること

認定制度の導入に向けて

マンション管理計画認定制度を導入するためには、地方公共団体において「マンション管理適正化推進計画」を策定する必要があり、文野港市では計画の策定・制度の導入に向けた調査・検討を進めているところです。

管理計画認定を取得した場合の優遇措置には、以下のようなものが挙げられます。

|                                 |                                                                                                |                                           |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| マンション共用部分<br>リフォーム助成<br>「認定実家賃」 | 管理計画認定の取得により、設置金利を年0.2%引き下げる（沖縄県信用金庫助成）<br>管理計画認定を取得し、「実家賃（住宅用地価格（マンション修繕コース））」を購入する場合に、割増を上乗せ | 沖縄県修繕基金助成、マンション管理組合向け、沖縄県修繕基金助成、沖縄県修繕基金助成 |
| マンション長寿命化<br>促進税制               | 一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額を減額する                         | 令和5年度税制改正や令和4年4月1日～令和7年3月31日までの2年間の有効期間   |

(2024年10月現在)