【第１版（令和８年９月 29 日付け)】

離島住宅整備計画の認定手続きに係るＱ＆Ａ

【整備計画作成の目的等】

Ｑ１．なぜ整備計画を作成する必要があるのか。

Ａ．整備計画は、令和９年度以降に県が実施予定の対象離島での住宅整備に対する補助金交付の要件の一つとして同計画の認定が必要となります。補助金の内容及び予算措置は決定していないため、後日、「離島住宅支援ナビ」及び県 HP にてお知らせする予定です。

なお、整備計画の認定は、将来における補助金の交付その他県からの財政的若しくは経営上の支援又は優遇措置等の実施を確実に見込み、又はこれらを確約するものではありません。

Ｑ２．整備計画を作成しないと Web サイト「離島住宅支援ナビ」の機能や相談窓口を利用できないのか。

Ａ．整備計画を作成しなくとも、Web サイト「離島住宅支援ナビ」の機能や相談窓口はご利用いただけます。

Ｑ３．整備計画の認定を受ければ、住宅の建築に関する法令等に適合していると認められるのか。

Ａ．違います。

本整備計画の認定は、あくまでも整備計画の認定に関する要件適合性を確認するものであり、建築基準法をはじめとする関係法令の適合性を証明・免除するものではありません。建築物の設計・施工にあたっては、必ず建築基準法等の関係法令を遵守する必要があります。

整備計画の認定後であっても、関係法令への違反が発覚した場合は、所管行政庁からの指導の対象となるほか、本制度の認定取消しとなる場合があります。

Ｑ４．整備計画の認定までの具体的な手順は。

Ａ．まずは、Web サイト「離島住宅支援ナビ」の「離島住宅整備計画について」ページか、沖縄県 HP から、離島住宅整備計画認定要領及び各種様式をご確認ください。

掲載している作成例や、本Ｑ＆Ａも参考に、離島住宅整備計画認定申請書への必要事項の記入や申請書類として添付が必要となる資料等の準備をお願いします。

申請等の手続きに関しては、Q20～22 をご確認ください。

【対象となる住宅等】

Ｑ５．ＲＣ（鉄筋コンクリート）造や木造の住宅以外の、コンテナハウスやユニットハウス、トレーラーハウスなどの住宅も対象か。

Ａ．認定要領に定めている基準等を満たす限り、コンテナハウス等も対象となりますが、設置にあたっては、必ず建築基準法等の関係法令を遵守する必要があります。

整備計画の認定後であっても、関係法令への違反が発覚した場合は、所管行政庁からの指導の対象となるほか、本制度の認定取消しとなる場合があります。

Ｑ６．既存住宅のリフォーム（改修）も対象か。

Ａ．単なる改修（リフォーム）は対象になりません。

対象となる「建替え」とは、既存の住宅をすべて解体・除却した上で、新たに住宅を建築することを指します。

柱や壁などの主要構造部（躯体）を残して内外装を全て一新する工事（いわゆるスケルトンリフォーム等の、建築基準法上の「大規模の修繕」や「大規模の模様替」に該当するもの）は「建替え」とは認められず、対象外となります。

ただし、既存住宅への「増築」であって、専用の出入口、台所、水洗便所及び浴室を備え、既存の住宅部分と機能的かつ物理的に完全に独立した「新たな住戸」を創出する場合に限っては、新たに住宅を建築することとみなされ、認定の対象となります。

Ｑ７．既に工事に着手し、現在建築中の住宅も対象か。

Ａ．対象になりません。

整備計画の認定は、必ず「工事着手（建築資材の発注や海上輸送、作業員の手配等を含む）の前」に申請し、認定を受ける必要があります。

既に着手・進行している場合、遡って認定することはできません。

Ｑ８．民間企業が建売住宅（分譲住宅）として住宅を新築する場合も対象になるか。

Ａ．対象になりません。

本事業の対象は、申請者自身が居住する「自己居住用」または、申請者自身が 10 年間管理運営する「賃貸用（従業員用社宅含む)」に限られます。

販売・分譲を目的として新築される住宅は、申請者による定住要件や長期間の管理運営義務を果たすことが前提となっていないため、認定の対象外となります。

Ｑ９．対象となる「小・中規模離島」とは、具体的にどの島か。

Ａ．沖縄本島、宮古島、石垣島、及びこれらの島と橋梁により接続されている島（伊良部島、池間島、来間島、下地島等）は除かれます。久米島、渡嘉敷島、西表島、与那国島、伊江島など、沖縄振興特別措置法施行令に定める指定離島が対象となります。（別紙「離島住宅整備計画の認定の対象となる離島」参照）

Ｑ１０．建設予定地の一部が「土砂災害特別警戒区域」にかかっているが、家屋自体は区域指定を避けていれば申請できるか。

Ａ．認定住宅の「建設地」が土砂災害特別警戒区域や地すべり防止区域等に含まれる場合は、それが敷地の一部であったとしても認定できません。

Ｑ１１．建設予定地が、「土砂災害特別警戒区域」、「地すべり防止区域」、「その他、建築制限又は住宅の誘導を抑制すべき区域として定められた場所」のいずれにも該当しないことは、どのようにして確認し、証明すればよいか。

Ａ．沖縄県が提供する地図情報システムや、各市町村が公表しているハザードマップ・都市計画図等をご確認ください。

なお、申請にあたり、証明書等の特別な証明書類を添付していただく必要はありませんが、申請書（様式第１号）の「８．立地・規模等に関する誓約・確認事項」の欄に、ご自身で事前確認した結果に基づきチェック（☑）を入れてください。

Ｑ１２．「土砂災害特別警戒区域」ではなく、「土砂災害警戒区域」、「砂防法に基づく砂防指定地」、「津波災害警戒区域」などの指定を受けている場所は、認定要領の「その他、建築制限又は住宅の誘導を抑制すべき区域として定められた場所」に該当し、対象外となるか。

Ａ．当該区域に指定されているという理由だけで、直ちに一律で対象外となるわけではありません。ただし、管轄する市町村の計画や条例等において、当該区域への新たな住宅立地を抑制する方針が明確に定められている場合は対象外となる場合があります。

本整備計画の認定は、あくまでも整備計画の認定に関する要件適合性を確認するものであるため、建設予定地における住宅の建築にあたり、関係法令及び条例等に基づく規制がないか必ず申請者ご自身の責任において事前に確認し、必要な協議、許認可の取得等を確実に実施してください。

Ｑ１３．１戸あたりの延床面積の上限「125 ㎡」又は「150 ㎡」には、駐車場、ベランダ、ポーチなどは含まれるか。

Ａ．原則として、本制度における面積上限は、専ら居住の用に供する部分（居室、台所、浴室、トイレ、及びこれらを結ぶ屋内廊下等）の床面積を基準に算定します。

そのため、壁や柱のない吹きさらしの駐車場、ベランダ、ポーチなどの外構部分や屋外施設は、延床面積には含まれません。また、車庫や倉庫などは、居住空間の間に間仕切り壁等があり、明確に用途が区分され、社会通念上妥当かつ生活に必要不可欠な規模である限り、居住空間とは明確に区別し、上限面積の計算からは除外して取り扱います。

Ｑ１４．１戸当たりの延床面積が 150 ㎡まで認められる「世帯人員が５人以上等の特別な事情」とは、具体的にどのようなケースが該当するか。また、どのように証明すればよいか。

Ａ．５人以上の同居や、親・子・孫など多世代での同居が計画されている場合が該当します。申請にあたっては、住民票等による客観的な世帯人員の証明書類の提出をお願いする場合があります。

【申請書類】

Ｑ１５．申請書に添付する「資金調達の確実性を証する書類」とは、具体的にどのような書類を用意すればよいか。

Ａ．金融機関から借入れる場合は、融資内定書等の写しのほか、申請時点で正式な内定取得が難しい場合は、融資の事前審査承認通知書や仮審査結果通知の写しなど、調達の確実性が推認できる書類を提出してください。

Ｑ１６．建設予定の土地をこれから購入する予定だが、整備計画の申請はできるか。

Ａ．申請可能です。

申請書（様式第１号）に「用地取得予定時期」を記入する欄がありますので、未取得の場合はそちらに取得予定日を記載してください。ただし、計画の確実性を担保するため、当該土地の権利を取得できることの客観的な見込み（売買契約の締結予定等）があることが前提となります。

Ｑ１７．「近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しない家賃設定」とは、具体的にどのように算定し、証明すればよいか。

Ａ．原則として「同一の島内」の物件を比較対象としてください。ただし、小規模な離島等で比較可能な賃貸物件が島内に存在しない場合は、同一市町村内にある、人口規模や交通アクセスなどの環境が近い別の島、又は沖縄本島等のうち、人口規模や立地条件が似ているエリアを比較対象とすることも許容します。

また、構造や規模、築年数等を考慮した上で、必ずしも既存の周辺相場の枠内に完全に収まらなければならないわけではありませんが、周辺相場から著しく乖離する高額な家賃設定は、本制度の目的に合致しないため認められません。

Ｑ１８．「管理の期間」について、なぜ終期を設けるのか。

Ａ．申請上の管理の期間は、要領第８条第１項に定める賃貸住宅の管理期間（住宅の整備完了の日から起算して 10 年以上）を満たすことを確認するためのものです。そのため、最低でも 10 年後（120 ヶ月後）の年月を終期として記入してください。

Ｑ１９．市町村との連携等とは、具体的にどのような取組等を想定しているのか。

Ａ．市町村との連携は整備計画の申請及び認定に当たって必須ではありませんが、移住定住に関する包括的な連携協定の締結や、市町村の計画に基づく事業展開のほか、用地に関する支援（建設用地の提供・貸付）、インフラ整備（予定地への道路付け、上下水道等のライフライン整備）、施工環境の整備（地元建設業者・協力業者の紹介、島外から来島する作業員向けの宿（宿泊場所）の提供・斡旋、建築資材置き場等の提供）、地域との調整（地域の自治会・公民館等との事前協議や地域調整のサポート）、移住支援窓口等を通じた入居者募集、完成後の建物の維持管理に関する支援・協力などが考えられます。

Ｑ２０．認定後の整備計画の変更申請書の提出が必要となるのはどのような場合か。

Ａ．変更の内容が、住宅の規模又は位置等の認定要件にかかわる場合。具体的には以下のとおり。

住宅の用途及び戸数、建設予定地、１戸当たりの延床面積、資金計画（※調達方法や事業規模を大幅に見直す場合）、事業の実施時期、月額家賃（賃貸住宅の場合）。

【申請等の手続き】

Ｑ２１．申請書類の提出はどのように行えばよいか。

Ａ．以下のいずれかの方法により申請書類一式を提出してください。

１．電子申請（沖縄県電子申請サービス）

以下の URL のリンク先から沖縄県電子申請サービスにより、必要事項の入力及び必要書類を添付（PDF データ）し、申請してください。

【https://apply.e-tumo.jp/pref-okinawa-u/offer/offerList_detail?tempSeq=7230】

※申請ページにつながらない場合は、「沖縄県電子申請サービス」へ直接アクセスし、検索キーワード「離島住宅整備計画認定申請」で検索ください。

２．書類（紙）提出

以下の宛先に郵送または直接提出してください。

〒900-8570　那覇市泉崎１丁目２番２号（県庁７階）

沖縄県企画部　地域・離島課

Ｑ２２．申請後、審査期間及びその結果までどの程度の期間を要するか。

Ａ．申請書類が不備なく受理されてから、認定に係る審査を行うため、概ね３～４週間程度の期間を要します。

ただし、申請内容に応じて個別詳細な確認が必要となる場合（事業内容に関する追加の事実確認や、関係市町村への照会・意見聴取等に時間を要する場合など）は、上記の目安よりさらに期間を要することがあります。

Ｑ２３．申請期間（期限）はあるのか。

Ａ．令和８年度における一次募集の申請期間（期限）は、県 HP に掲載します。
なお、二次募集の実施は、一次募集の申請状況等を踏まえ判断します。

Ｑ２４．整備計画の認定を受けた後は、速やかに住宅建築工事に着手してよいのか。

Ａ．令和９年度以降に県が実施予定の対象離島での住宅整備に対する補助金交付を希望する場合は、離島住宅整備計画が認定された後に、補助金の交付申請手続きを行っていただく必要があります。

原則として、県から「補助金交付決定通知書」が発出された日以降に発生した経費のみが、補助金の補助対象として認められます。

なお、補助金の交付対象事業は、県の審査により決定するため、離島住宅整備計画の認定及び補助金交付申請をもって補助金の交付を約束するものではありません。

補助金の内容及び予算措置は決定していないため、後日、「離島住宅支援ナビ」及び県 HP にてお知らせする予定です。

離島住宅整備計画の認定手続きに係るＱ＆Ａ別紙

離島住宅整備計画の認定の対象となる離島（Ｑ＆Ａ　Ｑ９関連）

市町村名	島名
伊平屋村	伊平屋島、野甫島
伊是名村	伊是名島
伊江村	伊江島
本部町	水納島
うるま市	津堅島
南城市	久高島
粟国村	粟国島
渡名喜村	渡名喜島
座間味村	座間味島、阿嘉島、慶留間島
渡嘉敷村	渡嘉敷島
久米島町	久米島、奥武島、オーハ島
北大東村	北大東島
南大東村	南大東島
宮古島市	大神島
多良間村	多良間島、水納島
竹富町	竹富島、西表島、鳩間島、由布島、小浜島、黒島、新城島（上地)、新城島（下地)、波照間島、嘉弥真島
与那国町	与那国島