

# 石垣市住生活基本計画の概要

## 1. 計画策定の目的

本市では、国の住生活基本計画及び沖縄県の住生活基本計画等を踏まえ、「石垣市住生活基本計画」を策定し、住環境の向上を目指してきました。

本計画は策定から10年以上が経過し、その間、平成25年3月に開港した新石垣空港の影響によるアパートの建築ラッシュ、新型コロナウイルス感染症拡大による生活様式や働き方の転換等、本市の住環境を取り巻く状況は大きく変化しており、市民の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の見直しが求められています。

これらを踏まえ、本市が取り組んでいる住生活に関連する施策を整理するとともに、住宅市場全体のセーフティネット形成に向けた取組みを促進する等、住宅施策の再構築に向け、住宅政策の方向性と施策について検討を行い、新たな「石垣市住生活基本計画」を策定するものです。

## 2. 計画期間

令和6年度（2024年度）～ 令和15年度（2033年度）：10年間

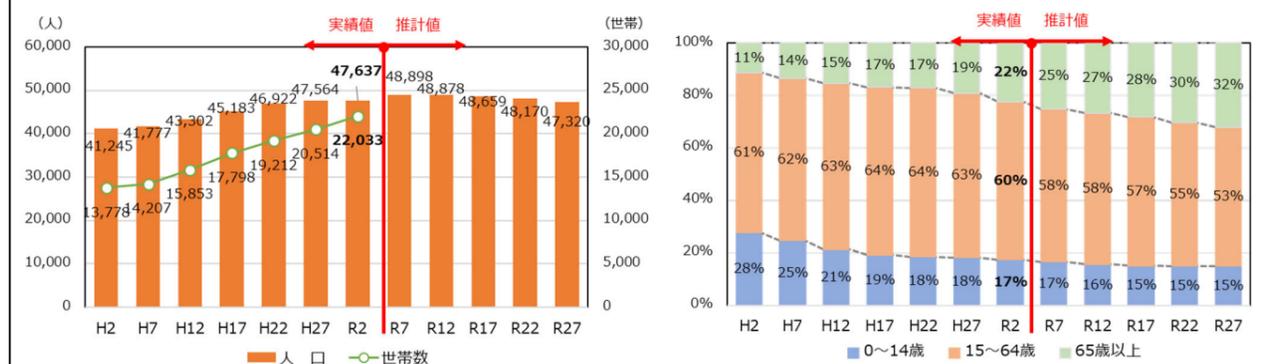
※国・県計画の動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。



## 3. 計画の内容

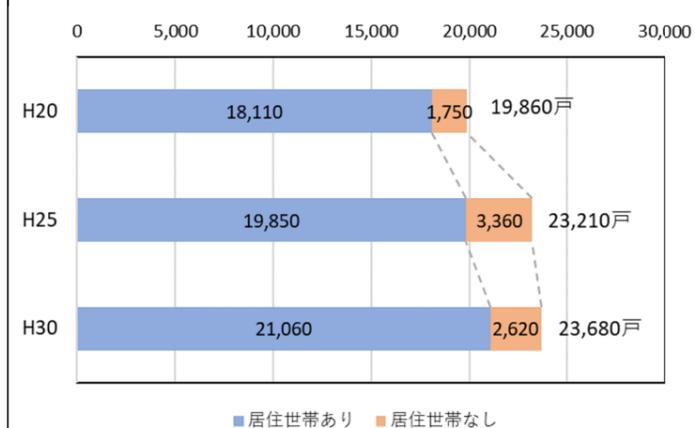
### 第1章 住まい・住環境の現状

図表-1 人口と世帯数の推移



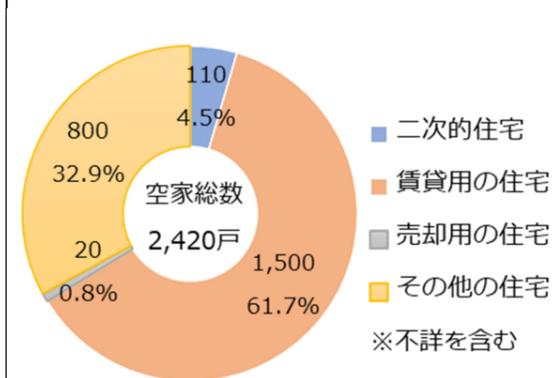
出典：[平成2年～令和2年] 国勢調査、[令和7年以降] 石垣市人口ビジョン

図表-2 住宅戸数の状況



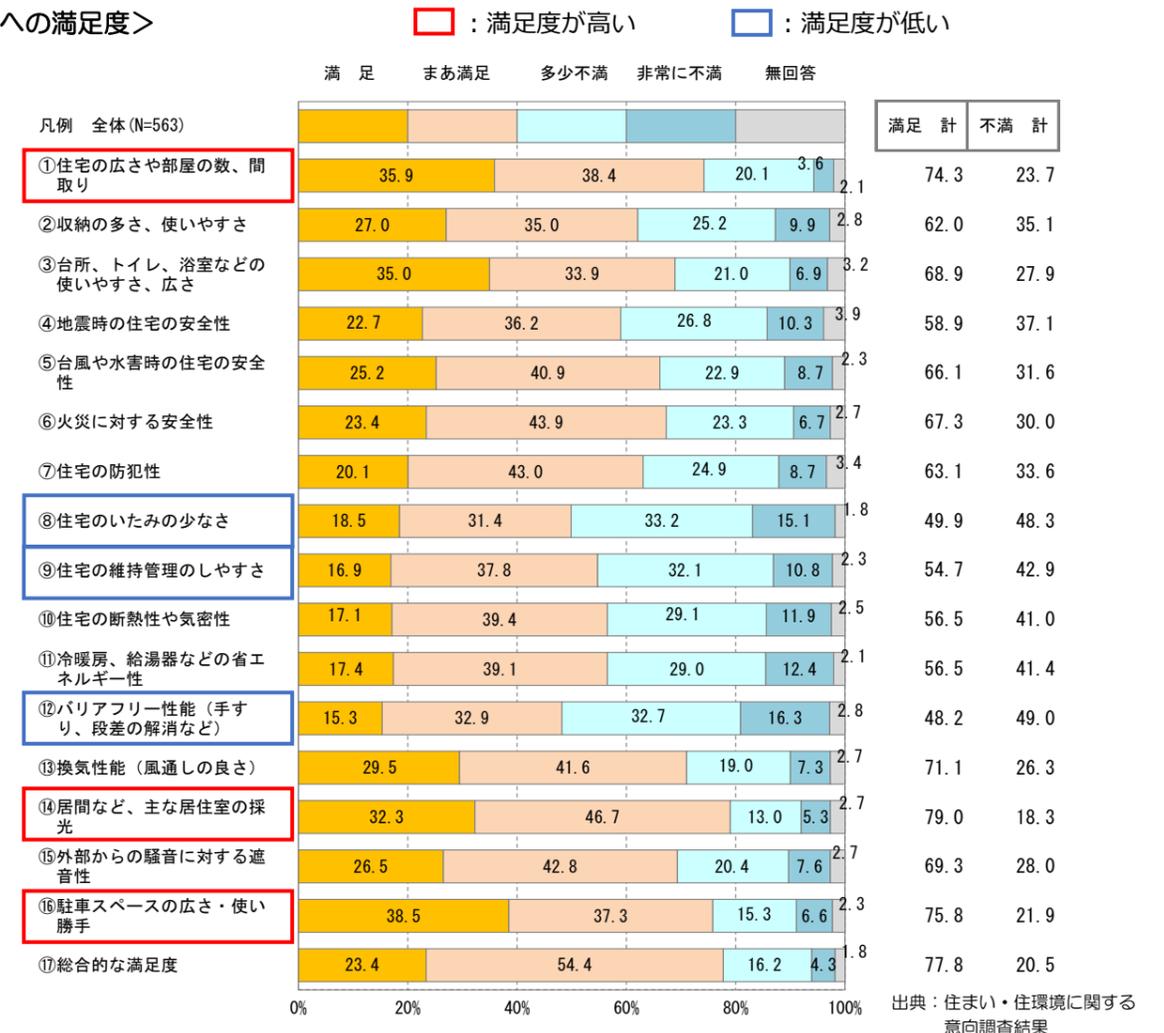
出典：[平成20年～30年] 住宅・土地統計調査

図表-3 空き家の状況



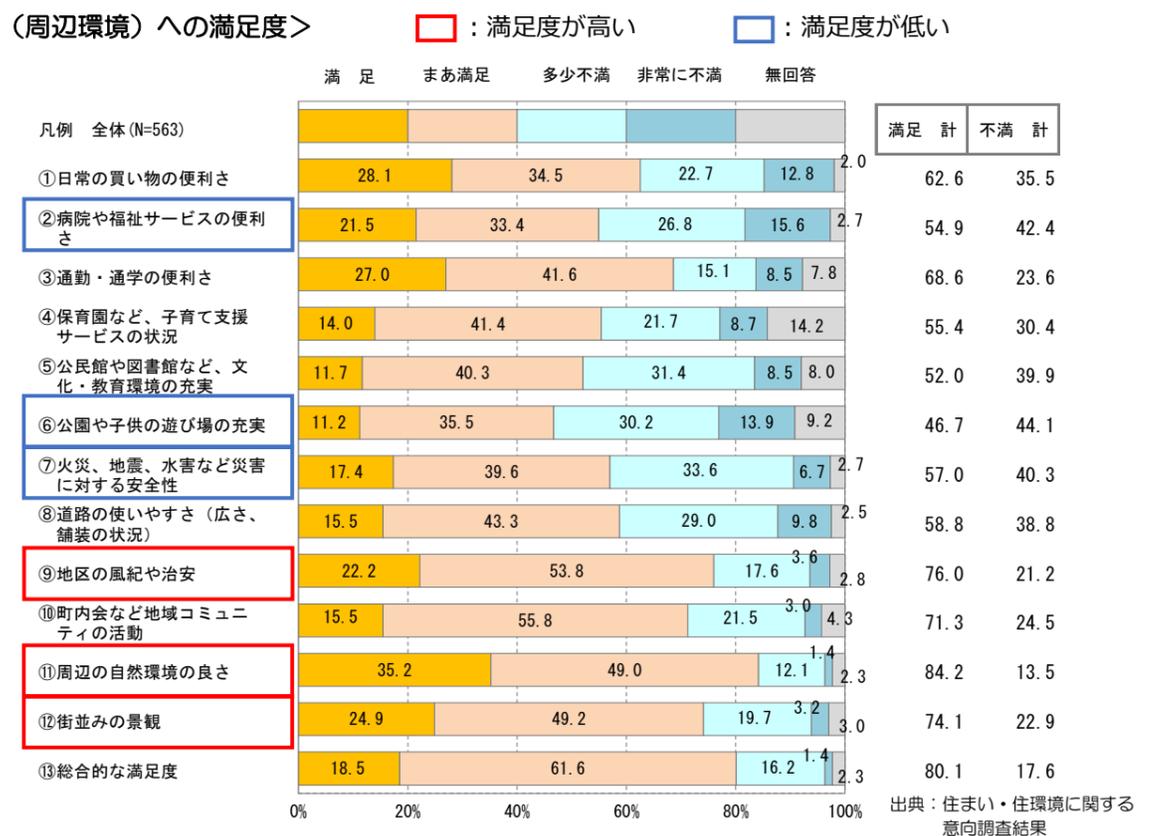
出典：[平成30年] 住宅・土地統計調査

## <住まいへの満足度>



出典：住まい・住環境に関する意向調査結果

## <住環境(周辺環境)への満足度>



出典：住まい・住環境に関する意向調査結果

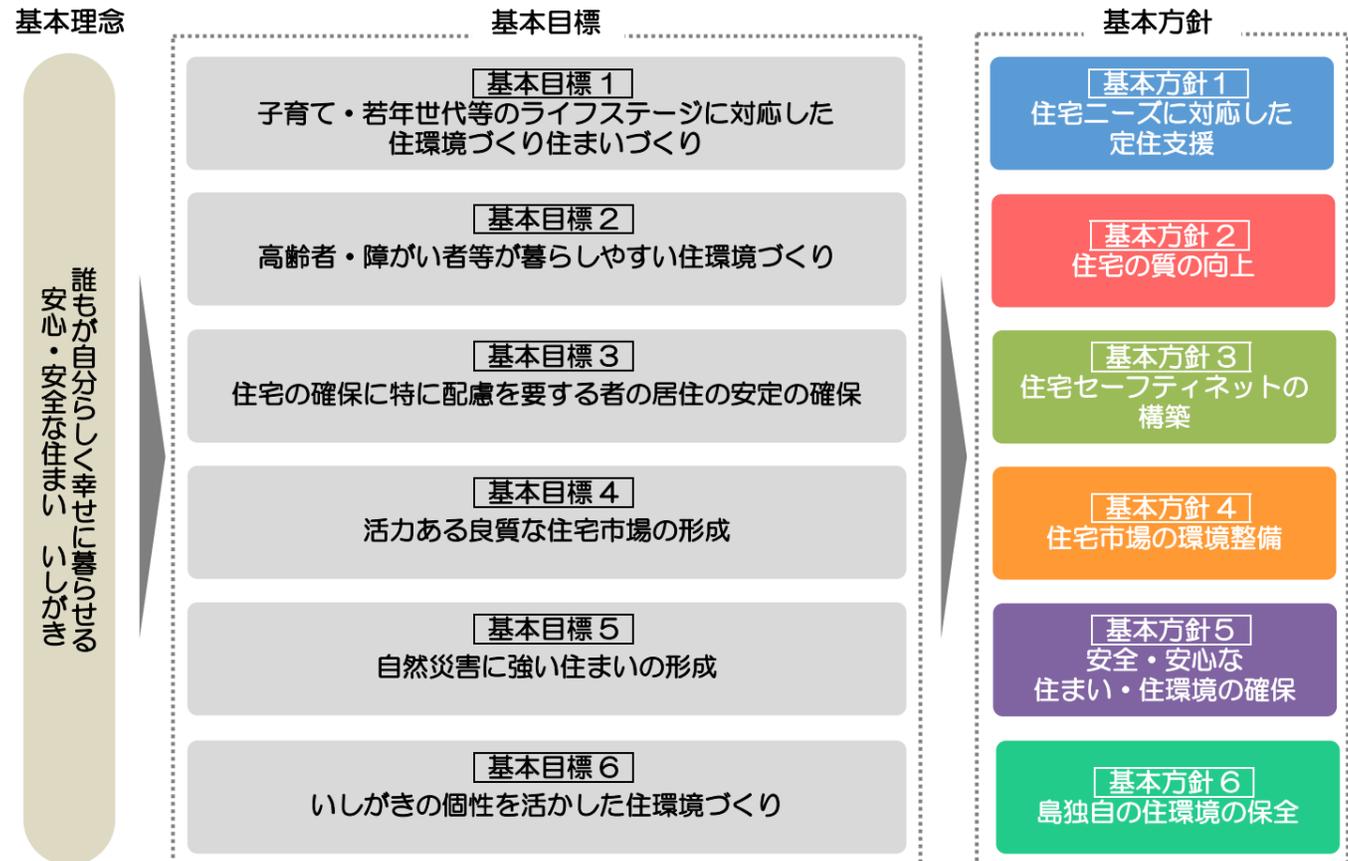
## 第2章 住まい・住環境の課題

本市の住まい・住環境の現状、意向調査結果等から課題を抽出し、6つのグループに整理をしています。

住まい・住環境の課題			具体的な内容
課題1	【定住促進】	子育て世代・若年世代の定住促進	子育て世代等への住宅流通、子育て世代から選ばれる住環境整備、多様なニーズへの対応
課題2	【住宅の質】	少子化・高齢者への対応	高齢者等への住宅流通、高齢者等への配慮、地域コミュニティの維持・強化
課題3	【住宅セーフティネット】	① 住宅確保要配慮者への支援 ② 公営住宅の維持管理や有効活用	住宅確保要配慮者の居住確保、民間との連携、公営住宅の適正管理
課題4	【住宅ストック】	① 既存住宅の活用と改善 ② 住宅の循環利用促進と住生活産業の発展	中古住宅の循環利用、相談窓口の周知、空き家対策、住宅の循環利用促進、住宅ストックの質の向上
課題5	【防災・減災】	自然災害に備えた防災・減災の取り組み	災害時における公民連携体制の構築、自然災害に強い住生活への工夫、既存住宅の品質確保
課題6	【住環境の整備】	① 石垣らしい住宅景観の保全継承 ② 新たな住まいへの取り組み	島独自の住宅景観の保全、地域環境の形成、沖縄の地域素材の活用、島の住環境の保全、環境への配慮、新技術の活用、新しい生活様式への対応

## 第3章 基本的な方針

基本理念及び基本目標の実現に向け、6つの基本方針を設定します。



## 第4章 施策の展開

6つの基本方針に即した住宅施策をの「施策の方向性」に分類し、その中で位置付けた「主な推進施策等」を展開します。

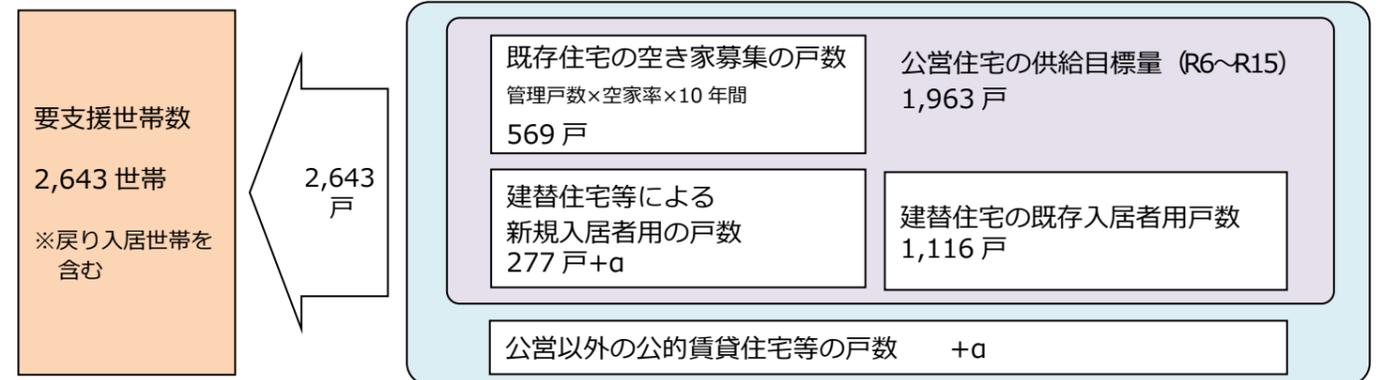
基本方針1	基本方針4
①若者世帯・子育て世帯が希望する住宅を選べる住環境づくり ②子育てしたいと思える住環境づくり	⑥住宅ストックの適正な維持管理 ⑦良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成 ⑧既存住宅の流通促進 ⑨空き家の適切な管理
③高齢者や障がい者向け賃貸住宅等の普及・啓発	基本方針5 ⑩災害に強い住環境づくり ⑪耐震性の向上 ⑫災害発生時の住まいの確保
④住宅の確保に特に配慮を要する者に対する公的賃貸住宅の整備 ⑤民間活力を活用したセーフティネット	基本方針6 ⑬まちなみ景観に資する住宅づくりの普及・啓発 ⑭良好なりゾート住宅地景観の形成・保全 ⑮環境や健康に配慮した住宅ストックの形成

※詳細は「別表」参照

## 第5章 公的賃貸住宅の供給目標量

「公営住宅の供給目標量の考え方」に基づき、公営住宅等による要支援世帯に対する、公営住宅供給目標量を以下の通り定めます。

### ＜公営住宅供給目標量の算出＞



### ＜公営住宅供給目標量＞

令和6年～令和10年（5年間）	1,208 戸
令和6年～令和15年（10年間）	1,963 戸

※県営住宅を含む

## 第6章 計画の実現に向けて

本計画における基本理念の実現に向け、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を踏まえ、良い住まい・住環境づくりに主体的に取り組むとともに、協働・連携を図りながら、計画を推進します。

また、各種統計調査による現状の確認、施策担当課による進捗状況の把握などにより進行管理を行い、必要に応じて成果指標や関連施策などの見直しを行うものとします。



主な推進施策等 ※個別事業・取り組み等については計画を参照

- 方向性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》

  - 若者世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進
  - 子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給 (計画 P39 参照)
- 方向性2**

《子育てしたいと思える住環境づくり》

  - 地域子育て活動の支援 (計画 P39 参照)
- 方向性3**

《高齢者や障がい者向け賃貸住宅等の普及・啓発》

  - 高齢者や障がい者の住まいに関する情報提供
  - 集落内での高齢者居住支援
  - 高齢者等のニーズに対応した住宅の整備促進
  - 住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立 (計画 P40 参照)
- 方向性4**

《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》

  - 民間賃貸住宅では対応が困難な真に住宅に困窮する低額所得者への対応
  - 公営住宅の入居制度の見直し検討
  - 公営住宅のバリアフリー化
  - 公営住宅の適正管理の推進
  - 公営住宅の再生・整備
  - 収入超過者や高額所得者等への適切な対応
  - 世帯状況に応じた公営住宅間の住み替えの推進
  - 公的賃貸住宅への生活支援施設等の併設の推進 (計画 P41 参照)
- 方向性5**

《民間活力を活用したセーフティネット》

  - 空き家リフォーム補助等の普及
  - セーフティネット住宅の登録促進 (計画 P43 参照)
- 方向性6**

《住宅ストックの適正な維持管理》

  - 市民に対するリフォームの普及
  - 安心してリフォームできる環境づくり
  - 住宅の維持管理に関する意識啓発
  - 賃貸住宅管理業に係る登録制度の普及促進 (計画 P44 参照)
- 方向性7**

《良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成》

  - 良質な住宅整備に関わる制度の普及
  - 長期優良住宅制度の導入
  - 金融機関による良質な住宅取得への支援の活用 (計画 P45 参照)
- 方向性8**

《既存住宅の流通促進》

  - 消費者が理解しやすい中古住宅の情報提供
  - 定期借地・定期借家制度の普及 (計画 P46 参照)
- 方向性9**

《空き家の適切な管理》

  - 空き家対策の促進
  - 管理不全空き家の解体・撤去
  - 空き家の転用による活用
  - 空き家バンクの活用 (計画 P47 参照)

- 方向性10**

《災害に強い住環境づくり》

  - 津波避難ビルの指定促進及び支援
  - 避難ルート・避難場所の整備
  - 住宅市街地の防災性を高める基盤整備
  - 災害リスクの低いエリアへの住宅立地誘導
  - 災害時にも居住継続が可能な住宅設備の普及促進 (計画 P48 参照)
- 方向性11**

《耐震性の向上》

  - 既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進
  - 公共空間や屋外空間の安全性確保の支援
  - 耐震に関する情報提供と意識啓発 (計画 P49 参照)
- 方向性12**

《災害発生時の住まいの確保》

  - 住宅の応急体制強化
  - 災害時の公営住宅活用 (計画 P50 参照)
- 方向性13**

《まちなみ景観に資する住宅づくりの普及・啓発》

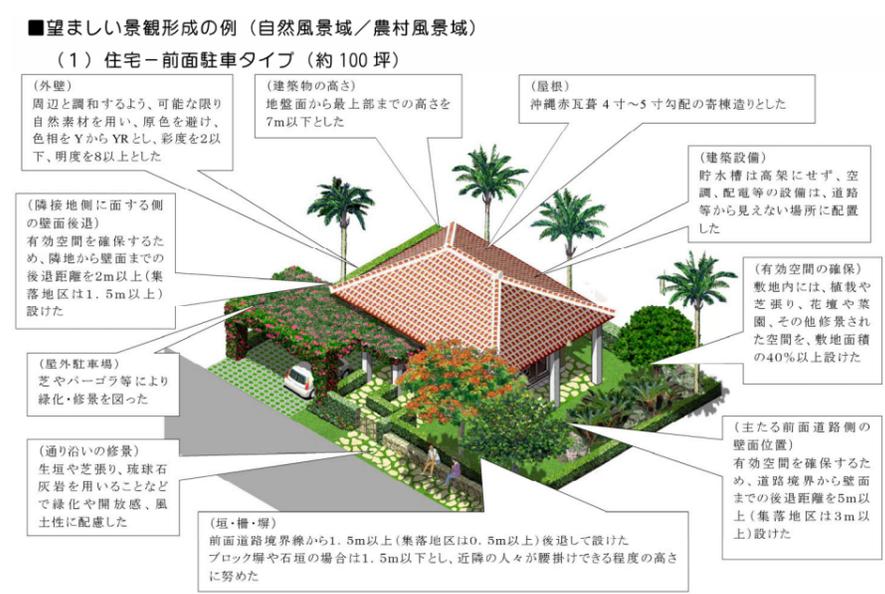
  - 石垣市風景づくり条例の周知徹底と支援
  - 石垣市赤瓦等助成金の周知徹底と拡充 (計画 P51 参照)
- 方向性14**

《良好なりゾート住宅地景観の形成・保全》

  - 石垣市風景づくり条例の周知徹底
  - 景観地区指定の活用 (計画 P52 参照)
- 方向性15**

《環境や健康に配慮した住宅ストックの形成》

  - 石垣島型環境共生住宅の普及
  - 省エネルギー性能を高めた住宅の普及
  - 健康で快適な住まい・住環境の整備促進 (計画 P52 参照)



成果指標

**基本目標1** 子育て・若年世代等のライフステージに対応した住環境づくり住まいづくり

①子育て世帯の誘導居住面積水準達成率

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	27.5% (H30年度)	40% (R15年度)

**基本目標2** 高齢者・障がい者等が暮らしやすい住環境づくり

②高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.5% (R4年度)	4% (R15年度)

**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

③最低居住面積水準未達率

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
最低居住面積水準未達率	9.7% (H30年度)	早期解消

**基本目標4** 活力ある良質な住宅市場の形成

④居住目的のない空き家数

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
居住目的のない空き家数	2,420戸 (H30年度)	3,000戸程度に抑える (R15年度)

**基本目標5** 自然災害に強い住まいの形成

⑤耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	74.5% (H25年度)	90% (R15年度)

**基本目標6** いしがきの個性を活かした住環境づくり

⑥赤瓦助成制度利用件数

【関連する成果指標】

成果指標	現状値	目標値
赤瓦助成制度利用件数	10件/年度 (H30~R4年度)	15件/年度 (R6~R15年度)