

石垣市住生活基本計画

令和 6 年 3 月

石垣市住生活基本計画

目 次

はじめに

1. 計画策定の趣旨	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	3

第1章 住まい・住環境の現状

1. 石垣市の地域特性.....	5
2. 人口と世帯の状況.....	7
3. 住宅ストックの状況.....	10
4. 居住水準の状況	13
5. 市営住宅の状況	15
6. 住生活に関する市民の意向	16
7. 住宅施策に関する法律・計画	21

第2章 住まい・住環境の課題

1. 住宅・住環境における課題	27
-----------------------	----

第3章 基本的な方針

1. 基本理念と基本目標.....	33
2. 基本方針と施策の方向性.....	34

第4章 施策の展開

1. 施策体系	37
2. 住宅施策の展開	39
3. 成果指標の設定	54

第5章 公的賃貸住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給目標量の算出	56
2. 公営住宅の供給目標量.....	56

第6章 計画の実現に向けて

1. 計画の推進体制	58
2. 市民・事業者・行政の役割と連携	58
3. 計画の進行管理	59

資料編

はじめに

1 計画策定の趣旨

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 計画の位置づけ

本計画は、「住生活基本計画（全国計画）」及び「沖縄県住生活基本計画」の方向性を踏まえ、「第5次石垣市総合計画」等を上位計画とした、本市の住宅施策を総合的に推進するための基本計画として位置づけます。

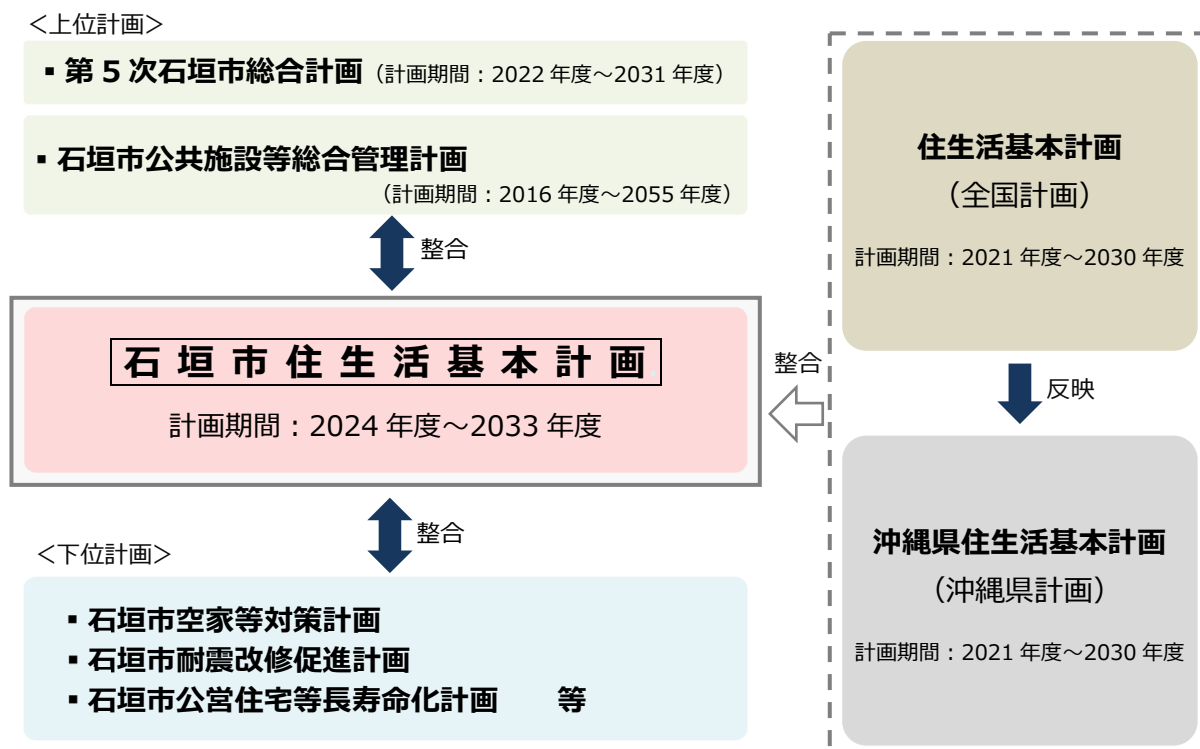


図1 石垣市住生活基本計画の位置づけ

3 計画の期間

計画期間は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。なお、国・県計画の動向や社会経済情勢の変化及び施策効果に対する評価を踏まえ、必要に応じて、見直しを行います。

令和6年度（2024年度）～ 令和15年度（2033年度）：10年間

第 1 章 住まい・住環境の現状

1 石垣市の地域特性

(1) 位置と気候

本市は、琉球弧及び日本列島の最南西端の都市であり、那覇市から約410km、東京とは約1,960km、台湾(台北)とは約280kmの距離に位置し、アジアとの結節点となる国境の都市です。

本市は、1市2町、12の有人島からなる八重山諸島の拠点であり、沖縄県第3位の面積を有しています。

気候学的には亜熱帯海洋性気候に属していますが、熱帯の指標となる北回帰線に極めて近い位置にあるため、高温・多湿で降水量も多く、明確な四季の区別がなく熱帯のイメージが強くみられます。また、台風の襲来が多いことも特徴にあげられます。



図 1-1 石垣市の位置

(2) 自然環境

本市は、広大な海にかこまれ多様な自然に恵まれています。石垣島と西表島の間に位置する我が国最大のサンゴ礁海域である石西礁湖は西表石垣国立公園に指定されている等、世界有数のサンゴ礁の海など美しい自然景観を有しており、陸域・海域ともに貴重な野生動植物など種の豊富さは、他に類例をみません。また、本市は県下最高峰の於茂登岳(526m)を中央に八重に重なる連山を背にして南に平地がひろがり、河川が形成され、湾岸と半島及び岬等によって多様な地形を織りなしています。

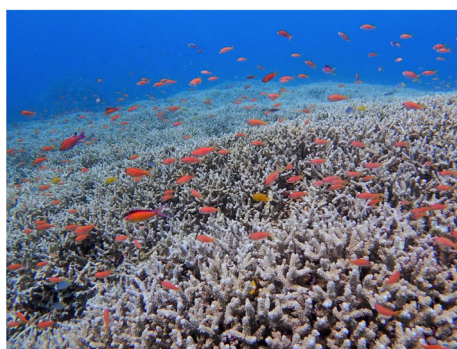


図 1-2 サンゴ礁



図 1-3 平久保灯台

(3) 伝統文化

八重山諸島は、九州の南から台湾までの間に弓状に連なる琉球弧の南西端に位置し、幾多の異なる文化の往来がありました。私たちの先人は、天恵の自然と立地のなかで多彩で独自の文化を生み、はぐくみ、継承してきました。また、独自性を有するこの文化は、私たちの誇りであり、かけがえのない財産です。こういった文化風土のなかから芸能・音楽をはじめとして各分野に多くの優れた人材を輩出しています。

他方で、本市は、確固たる伝統の上に国内外との多岐多様かつ継続的な交流により、活力ある地域文化の創造・発信につとめる必要があります。



図 1-4 旧宮良殿内



図 1-5 石垣市立八重山博物館

(4) 交通

島しょであることから本島や全国及び国外への広域交通は空路に頼っている状況にあり、また、郡内の離島への交通は海路が主となっています。

島の南端に石垣港が、港から北東約 10km の位置に新石垣空港があります。島外との行き来を担う空港の利用者は、平成 25 年の新石垣空港開港を境に増加に転じています。



図 1-6 空港利用状況の推移

資料：統計いしがき

2 人口と世帯の状況

(1) 人口・世帯数

本市の令和2年度の人口は47,637人、世帯数は22,033世帯となっています。人口は、平成2年から令和2年までの30年間で6,392人の増加となっています。世帯数についても、平成2年から令和2年までの30年間で8,255世帯増加しています。

また、将来人口は、令和27年度に47,320人と推計されており、令和2年から令和27年度までの25年間で、1,578人の人口減少が予測されます。

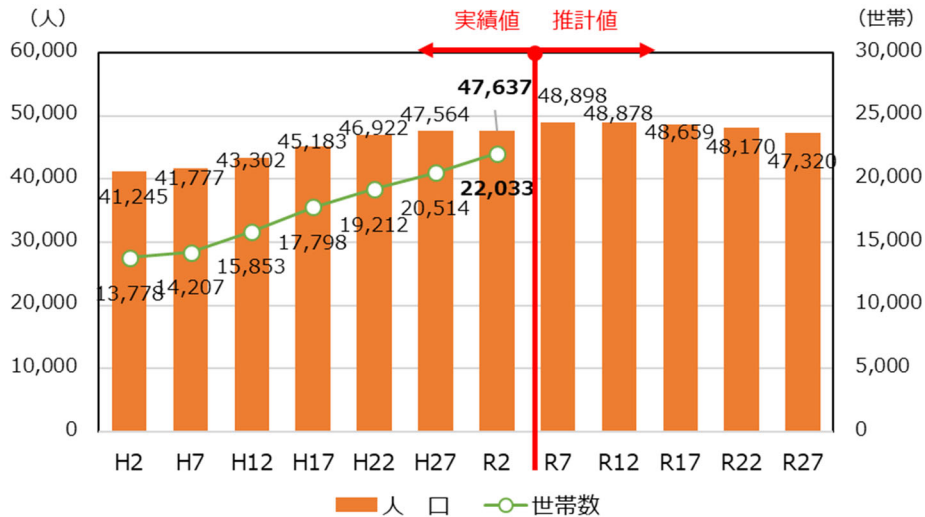


図 1-7 人口・世帯数の推移及び人口の将来推計

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

(2) 年齢区分別人口

本市の人口を年齢区分別にみると、平成2年から令和2年の30年間で年少人口(0～14歳)は11%、生産年齢人口(15～64歳)は1%減少しています。

一方、老年人口(65歳以上)は11%増加し、少子高齢化が進行しています。

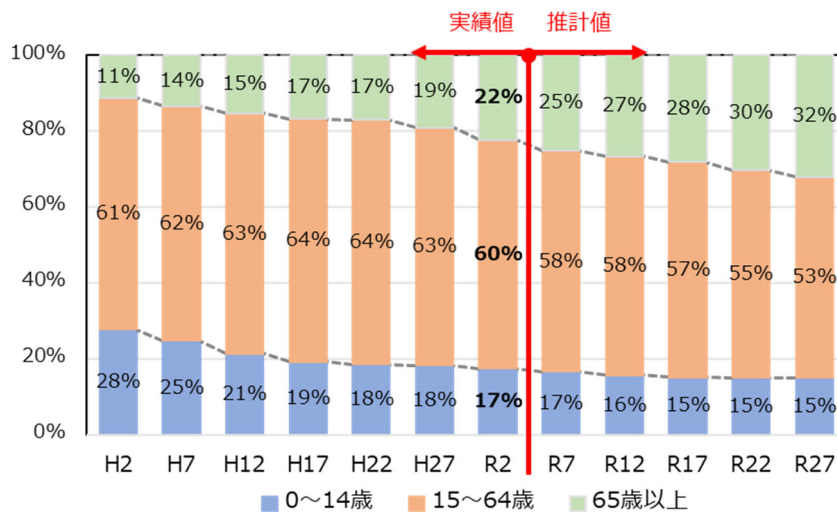


図 1-8 年齢区分別人口の推移

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

(3) 人口動態

近年の本市の人口動態を見ると、自然動態（出生-死亡）は増加、社会動態（転入-転出）は減少しています。令和3年の人口動態は169人の減少となっています。

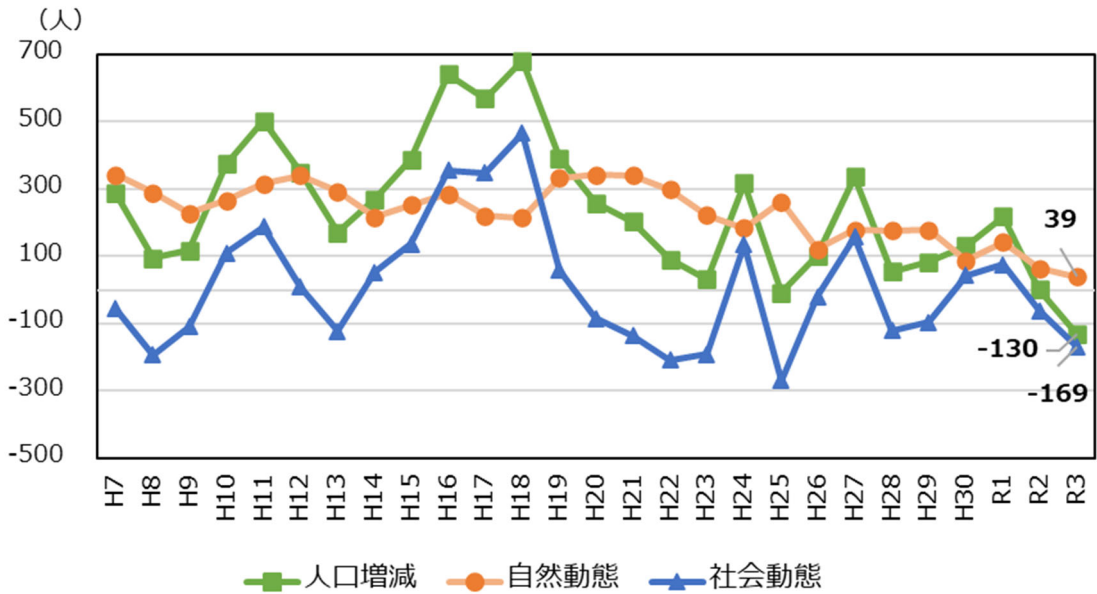


図 1-9 人口動態の推移

出典：石垣市統計書

(4) 世帯人員

本市の1世帯当たりにおける人員は、令和2年の国勢調査では2.14人となっています。

「単身世帯」の割合が最も高く、42.6%を占めています。

また、平成22年から令和2年までの10年間で、単身世帯及び2人世帯が増加している。一方、3人以上の世帯が減少しており、核家族化の進展に伴う世帯数の増加と世帯規模の縮小の傾向がみられます。

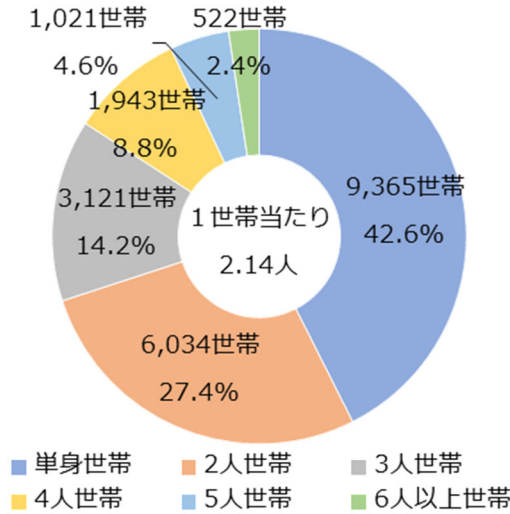


図 1-10 世帯人員別一般世帯数

表 1-1 世帯人員別一般世帯数の推移

単位：世帯

	単身 (1人)	2人	3人	4人	5人	6人以上
平成22年	6,574	5,120	3,314	2,360	1,178	647
平成27年	7,668	5,637	3,282	2,218	1,082	596
令和2年	9,365	6,034	3,121	1,943	1,021	522

出典：[平成22～令和2年] 国勢調査

(5) 世帯構成

本市では、「単身世帯」の割合が最も高く、次いで「夫婦と子の世帯」の割合が高くなっています。

また、平成22年から令和2年までの10年間で、単身世帯や夫婦のみ世帯が増加傾向である一方、夫婦と子の世帯やその他親族世帯が減少傾向となっています。

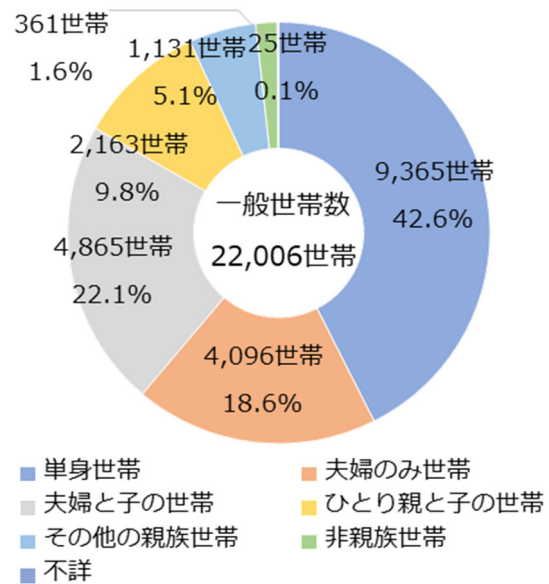


図 1-11 世帯構成別一般世帯数

表 1-2 世帯構成別一般世帯数の推移

単位：世帯

	単身世帯	夫婦のみ世帯	夫婦と子の世帯	ひとり親と子の世帯	その他親族世帯	非親族世帯	不詳
平成22年	6,574	3,451	5,277	1,953	1,611	317	10
平成27年	7,668	3,879	5,169	2,090	1,389	273	15
令和2年	9,365	4,096	4,865	2,163	1,131	361	25

出典：[平成22～令和2年] 国勢調査

(6) 子どものいる世帯

本市の子どものいる一般世帯数は、4,876世帯となっています。人口・世帯数は増加傾向にあるものの、子どものいる世帯数は年々減少傾向にあります。

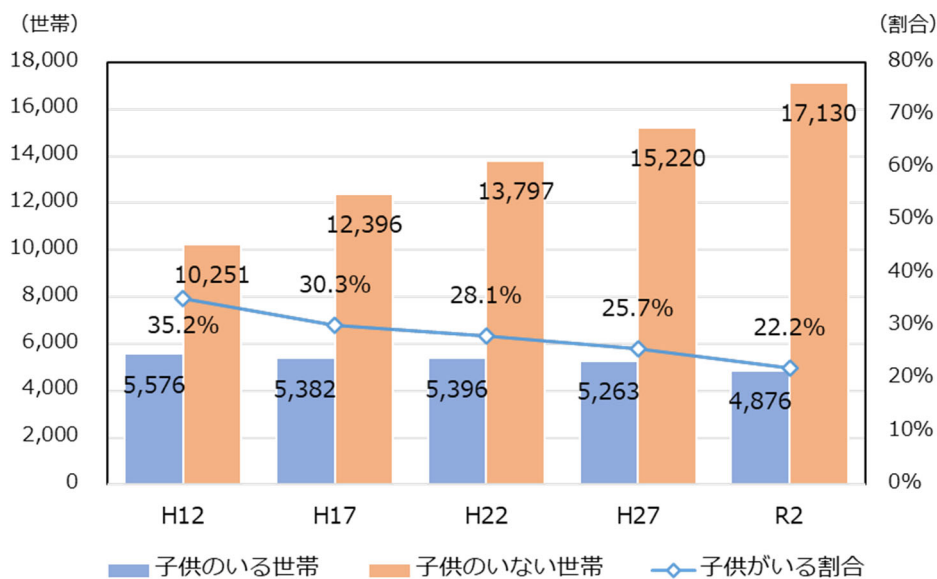


図 1-12 子どものいる一般世帯数の推移

出典：[平成12～令和2年] 国勢調査

3 住宅ストックの状況

(1) 住宅戸数の状況

本市の住宅ストック総数は 23,680 戸であり、平成 20 年から平成 30 年の 10 年間で 3,820 戸増加しています。

また、居住世帯なしの住宅は、平成 25 年から平成 30 年の 5 年間で減少傾向が見られます。

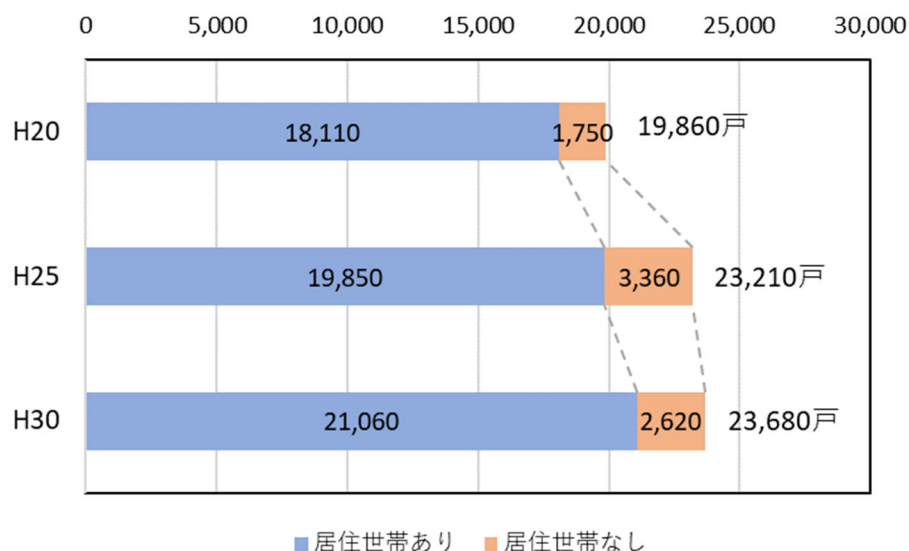


図 1-13 居住世帯あり・なしの推移

出典：[平成 20 年～30 年] 住宅・土地統計調査

(2) 空き家の状況

空き家の総数は、2,420 戸となっています。

そのうち、「賃貸用の住宅」が 61.7% を占めており、次いで「その他の住宅」（利活用方法が決まっていないもの）の割合が 32.9% を占めています。

また、平成 25 年から平成 30 年までの 5 年間で、「一時現在者のみ」が増加しており、その管理等が問題となっています。

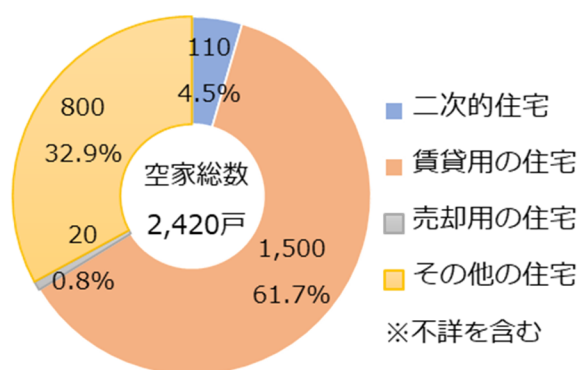


図 1-14 住宅ストックの状況

表 1-3 居住世帯なしの住宅ストックの推移

単位：戸

	合計	空家				一時現在者のみ	建築中
		二次的な住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅		
平成 20 年	1,700	170	900	10	620	50	-
平成 25 年	3,280	380	1,930	30	950	60	20
平成 30 年	2,420	110	1,500	20	800	190	10

出典：[平成 20 年～30 年] 住宅・土地統計調査

(3) 住宅の所有状況

本市では「持ち家」の割合が最も高く 45%を占めており、次いで「民間の借家」が 42%を占めています。

また、平成 12 年から令和 2 年までの 20 年間で、「民間の借家」が 2 倍近く増加しています。

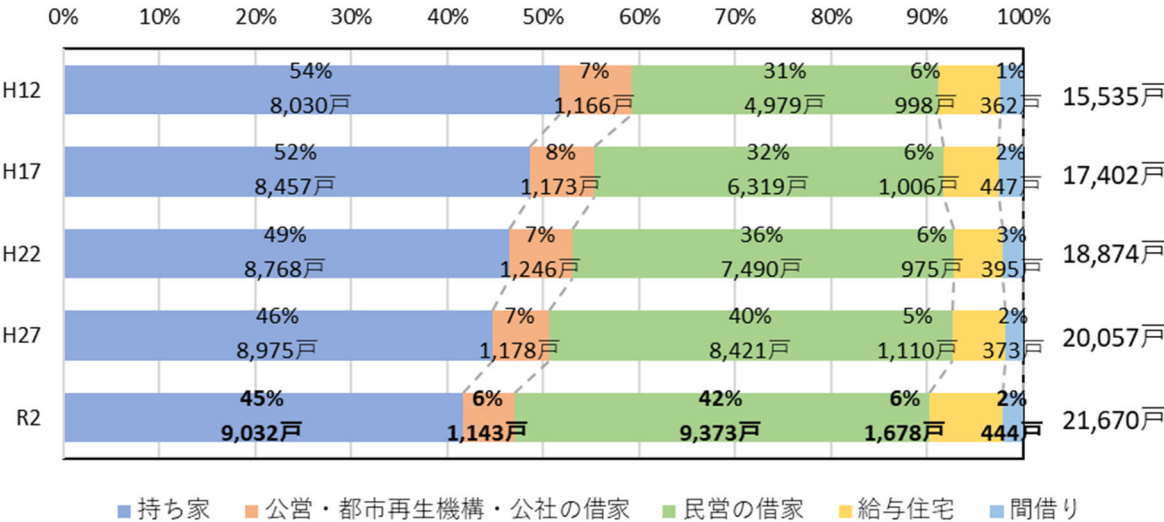


図 1-15 住宅の所有状況

出典：[平成 12～令和 2 年] 国勢調査
※各要素の合計値と総数に相違があります

(4) 住宅の建築時期

本市では建築基準法の耐震基準が改正される昭和55年以前の住宅が 21.7%を占めています。

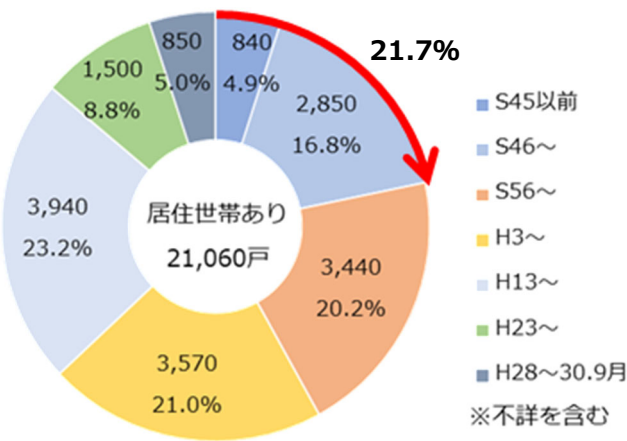


図 1-16 住宅の建築時期

出典：[平成 30 年] 住宅・土地統計調査

(5) 住宅の建て方

本市では「共同住宅」の割合が最も高く56.8%を占めています。

また、平成25年から平成30年までの5年間で、「共同住宅」の割合が増加傾向にあり、「一戸建て」や「長屋建て」は減少しています。

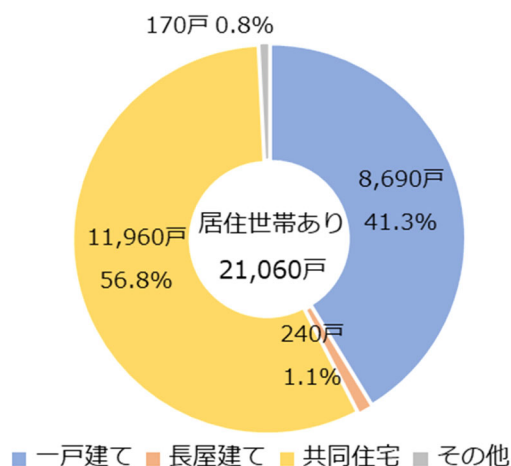


表1-4 住宅の建て方の推移

単位：戸

	一戸建て	長屋建て	共同住宅	その他
平成 20 年	8,440	240	9,320	100
平成 25 年	8,950	280	10,480	150
平成 30 年	8,690	240	11,960	170

図 1-17 住宅の建て方

出典：[平成 30 年] 住宅・土地統計調査

(6) 持ち家取得状況

本市では「新築」の割合が最も高く47.2%を占めています。

また、平成25年から平成30年までの5年間で、「相続・贈与」や「新築購入（建売）」が増加していますが、「新築」、「建替え」、「中古住宅購入」が減少しています。

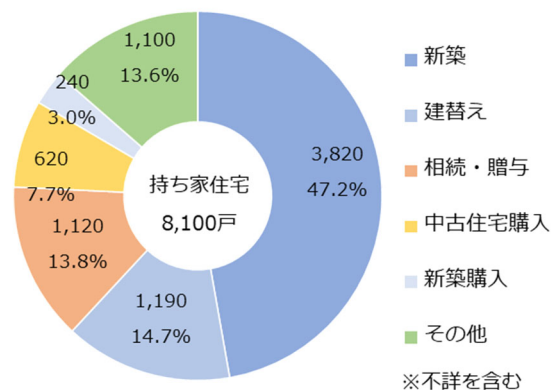


図 1-18 持ち家の取得状況

出典：[平成 30 年] 住宅・土地統計調査

※各要素の合計値と総数に相違があります

表1-5 持ち家取得状況の推移

単位：戸

	新築	建替え	相続・贈与	中古住宅購入	新築購入	その他	合計
平成 20 年	4,340	2,190	710	710	180	670	8,800
平成 25 年	4,380	2,090	550	990	190	1,020	9,220
平成 30 年	3,820	1,190	1,120	620	240	1,100	8,090

出典：[平成 20 年～平成 30 年] 住宅・土地統計調査

4 居住水準の状況

(1) 住宅の所有別

本市では、居住水準を住宅の所有別にみると、誘導居住面積水準[※]以上の世帯は、「持ち家」が69.8%、「借家」が36.3%であるのに対し、最低居住面積水準[※]未満の世帯は「持ち家」が3.1%、「借家」が17.0%となっています。

また、平成25年から平成30年までの5年間で、最低居住面積水準未満の世帯数は減少しており、誘導居住面積水準以上の世帯数は増加しています。

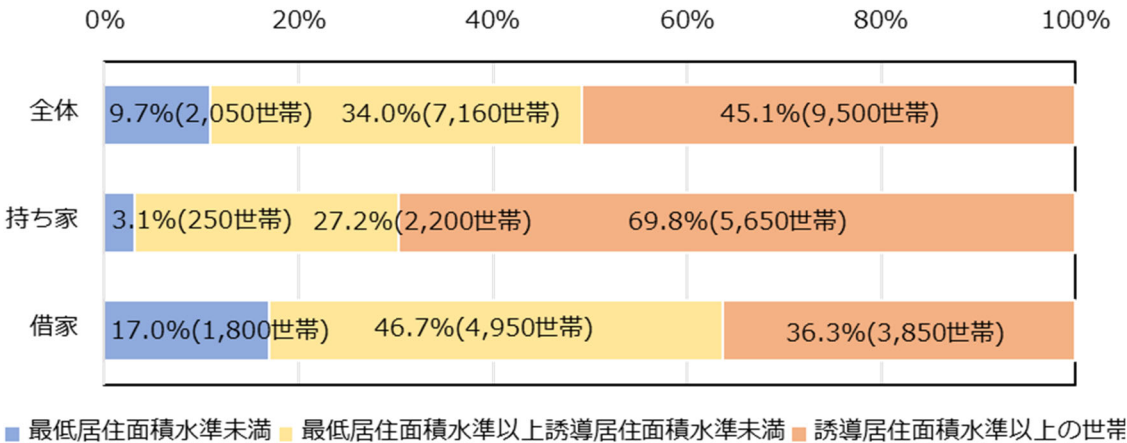


図 1-19 所有関係別居住面積水準

出典：[平成30年] 住宅・土地統計調査

表1-6 所有関係別居住面積水準の推移

単位：世帯

	最低居住面積水準未満			最低居住面積水準以上 誘導居住面積水準未満			誘導居住面積水準以上		
	全体	持ち家	借家	全体	持ち家	借家	全体	持ち家	借家
平成20年	1,920	120	1,800	1,340	910	430	7,950	5,610	2,330
平成25年	2,730	260	2,470	7,650	2,820	4,830	8,200	3,080	5,120
平成30年	2,050	250	1,800	7,160	2,200	4,950	9,500	5,650	3,850

出典：[平成20年～平成30年] 住宅・土地統計調査

最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に係る水準

2人以上の世帯：延べ面積が次の算式以上を確保していること。

「10㎡×世帯人員+10㎡」

【例】・2人世帯の場合 10㎡×2人+10㎡ = 30㎡

・3人世帯の場合 10㎡×3人+10㎡ = 40㎡

・4人世帯の場合 10㎡×4人+10㎡ = 50㎡

誘導居住面積水準：世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現を前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準
一般型 2人以上の世帯：延べ面積が次の算式以上を確保していること。

「25㎡×世帯人員+25㎡」

【例】・2人世帯の場合 25㎡×2人+25㎡ = 75㎡

・3人世帯の場合 25㎡×3人+25㎡ = 100㎡

・4人世帯の場合 25㎡×4人+25㎡ = 125㎡

(2) 世帯類型別

本市の居住水準を世帯類型別にみると、「夫婦と6歳～18歳未満の者」の世帯で最低居住面積水準以下の割合が最も高く、次いで「夫婦と18歳未満及び65歳以上の者」の割合が高くなっています。

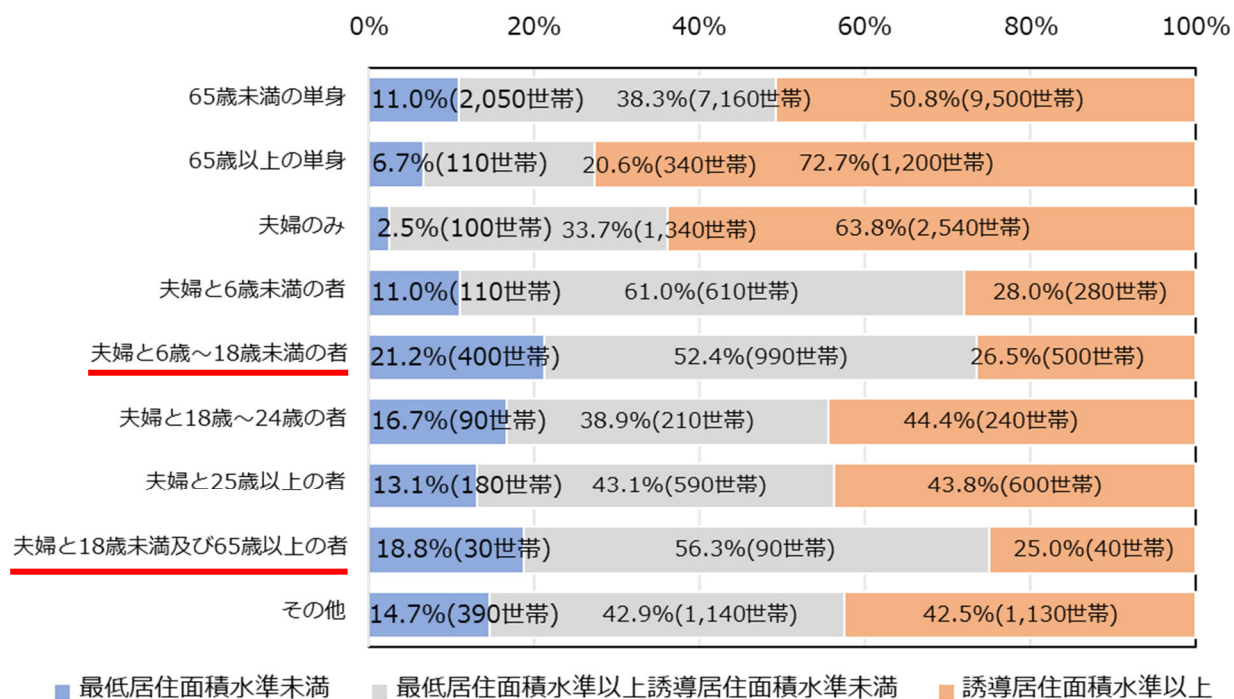


図 1-20 世帯類型別居住面積水準

出典：[平成 30 年] 住宅・土地統計調査

5 市営住宅の状況

(1) 市営住宅の管理戸数

本市の市営住宅管理戸数は、令和6年3月末現在、一般住宅42棟148戸、農漁村住宅31棟64戸の計73棟212戸となっています。

このほか、県営住宅の10団地、1,136戸が立地しています。

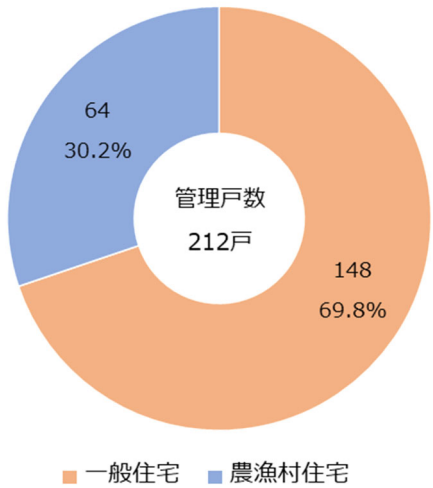


図 1-21 公営住宅の管理戸数（令和 5 年度）

資料：石垣市資料

(2) 市営住宅の現況

住棟の専用床面積をみると、「70～75 m²」がもっとも多く 35%を占めています。これより広い戸数を合わせると 66%になり、ファミリー向け住宅が主流であると言えます。

また、階数をみると、「平屋建」が 48%と最も多く、住棟の構造は、全てが耐火造となっています。

■専用面積別戸数割合

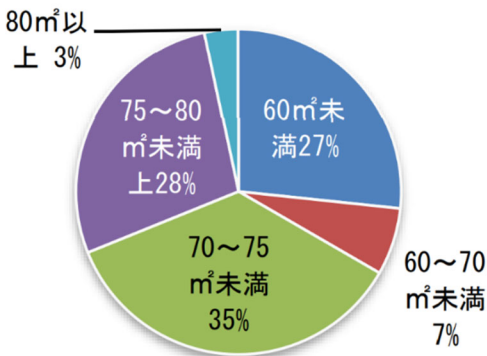


図 1-22 専用面積別戸数

出典：石垣市公営住宅等長寿命化計画

■階数別戸数割合

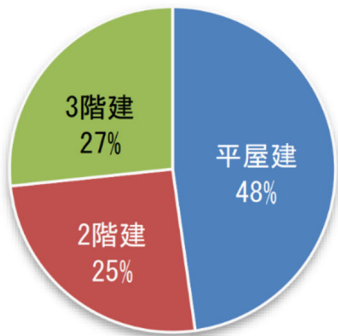


図 1-23 階数別戸数

出典：石垣市公営住宅等長寿命化計画

6 住生活に関する市民の意向

市民が日頃感じている住まいや住環境等に関する意向を把握し、本計画策定に係る基礎資料の一つとするため、調査・分析を行いました。

(1) 住まいへの満足度

「①住宅の広さや部屋の数、間取り」「⑭居室など、主な居住空間の採光」「⑯駐車スペースの広さ・使い勝手」に対する満足度が比較的高くなっています。

一方、「⑧住宅のいたみの少なさ」「⑨住宅の維持管理のしやすさ」「⑫バリアフリー性能（手すり、段差の解消など）」に対する満足度が低くなっています。

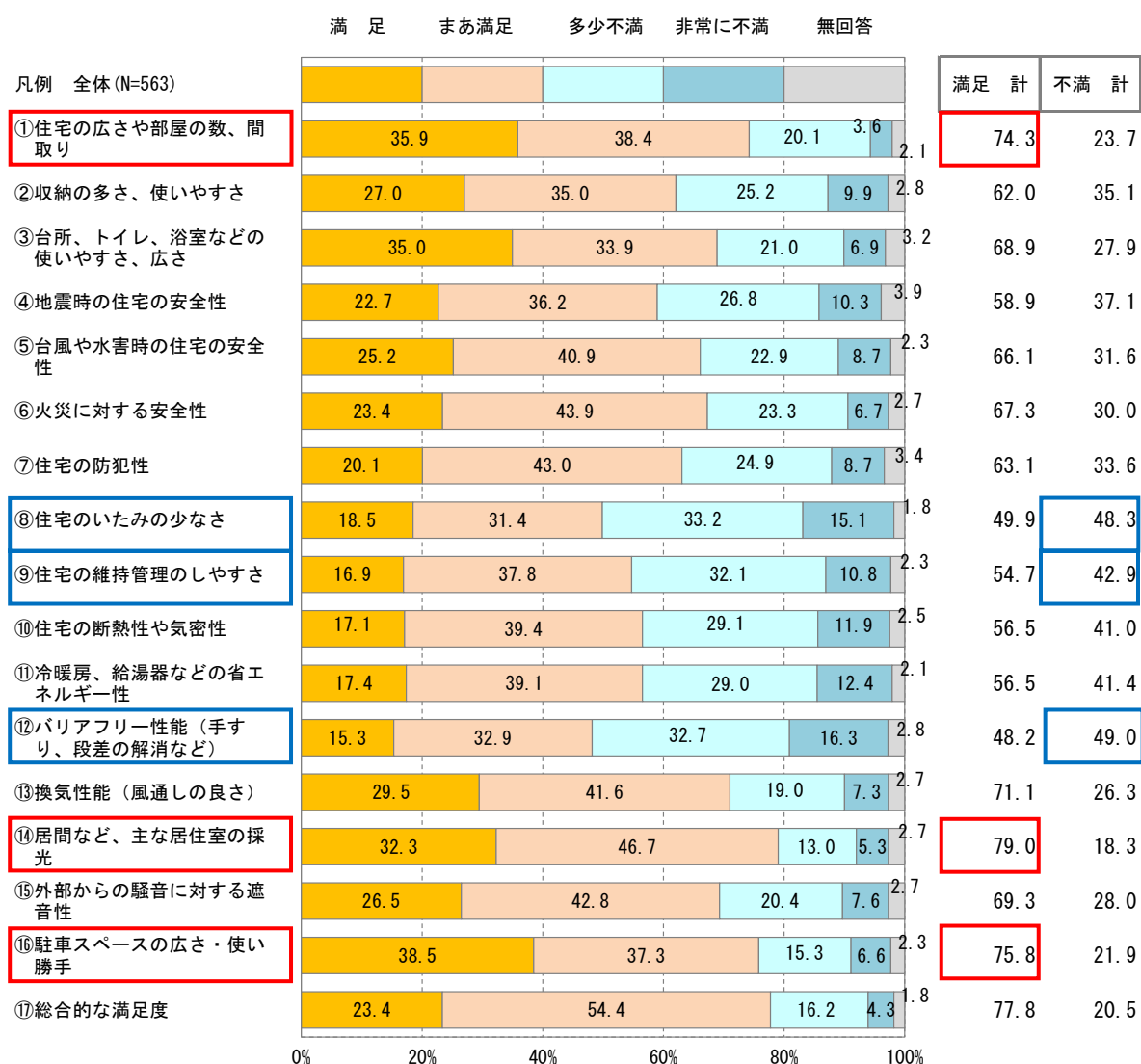


図 1-24 意向調査結果（住まいへの満足度）

(2) 住環境（周辺環境）への満足度

「⑨地区の風紀や治安」「⑪周辺の自然環境の良さ」「⑫街並みの景観」に対する満足度が比較的高くなっています。

一方、「②病院や福祉サービスの便利さ」「⑥公園や子どもの遊び場の充実」「⑦火災、地震、水害など災害に対する安全性」に対する満足度が低くなっています。

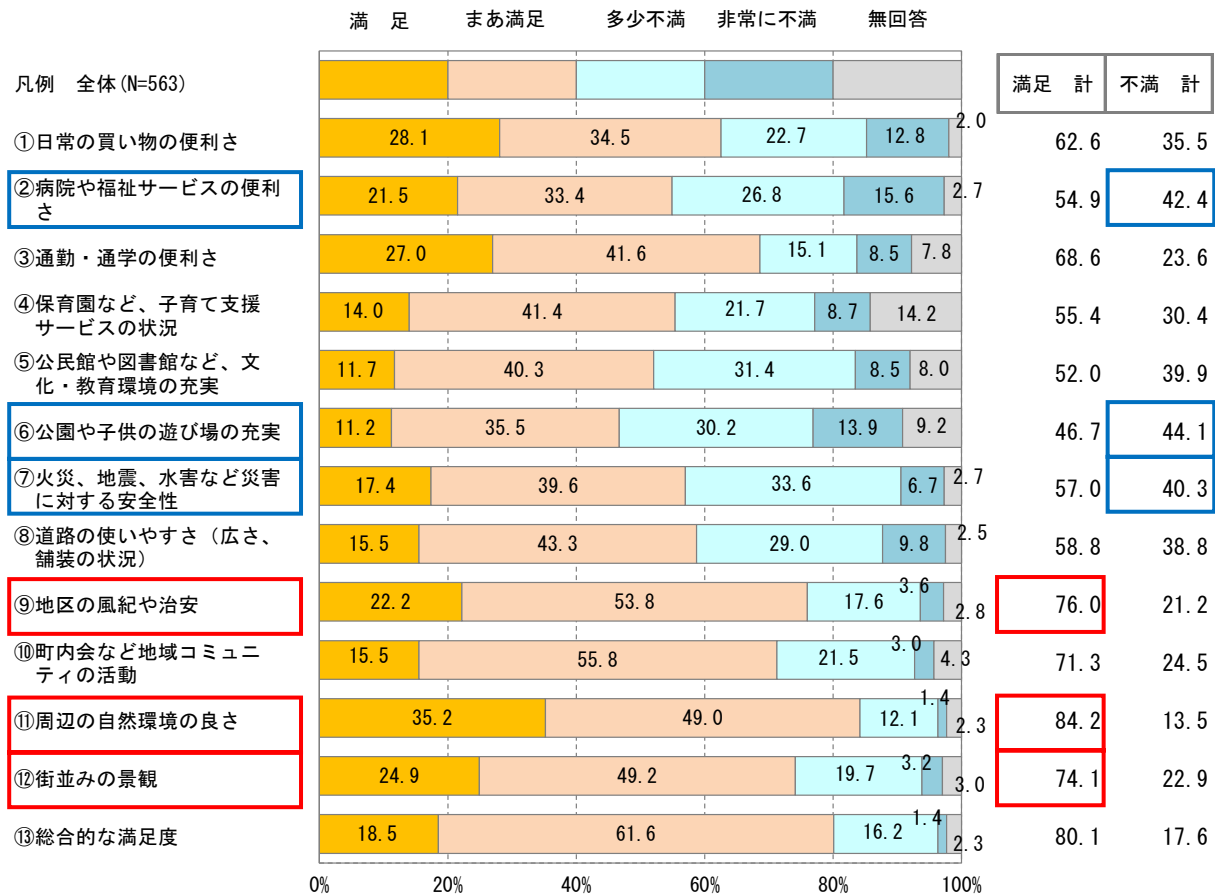


図 1-25 意向調査結果（住環境（周辺環境）への満足度）

(3) 住み替えに対する意向

「考えていない」が47.4%と最も多く、「あまり考えていない」と合わせると6割を占めています。また、住み替え予定場所は、市内が約6割となっています。市外では那覇市、浦添市、北中城村などとなっています。

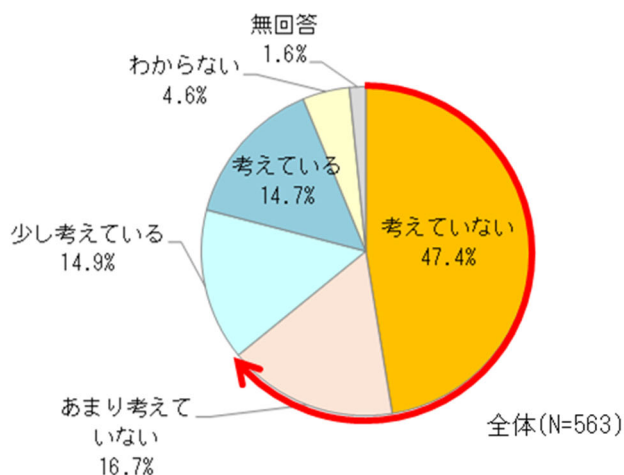


図 1-26 住み替えの意向

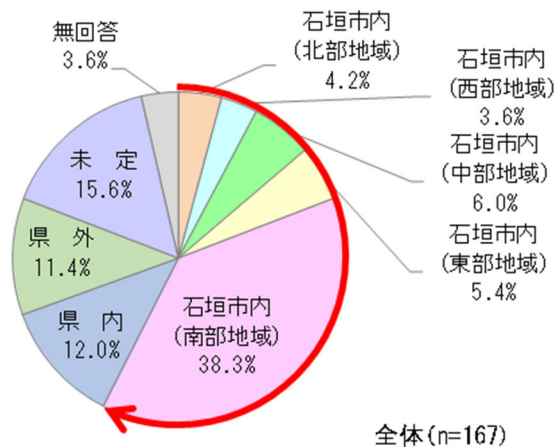


図 1-27 住み替えたい地域

(4) 高齢期の住環境で重視すること

「徒歩圏内での利便性のよい場所」が約4割と最も多く、次いで、「多少不便でも、長年住んでいる場所」が約2割、「そのときの所得に応じた利便性のよい場所」が約2割となっています。

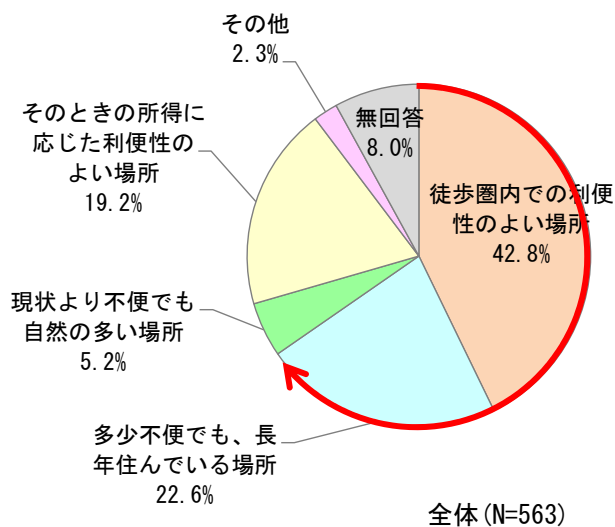


図 1-28 高齢期の住環境で重視すること

(5) 住環境（周辺環境）について重視すること

「日常の買い物の便利さ」や「病院や福祉サービスの便利さ」が6割程度を占め、「火災、地震、水害など災害に対する安全性」や「地区の風紀や治安」、「病院や福祉サービスの便利さ」が4割程度となっている。

また、居住地別に見ると、北部地域や西部地域では、「周辺の自然環境の良さ」を最も重視しています。

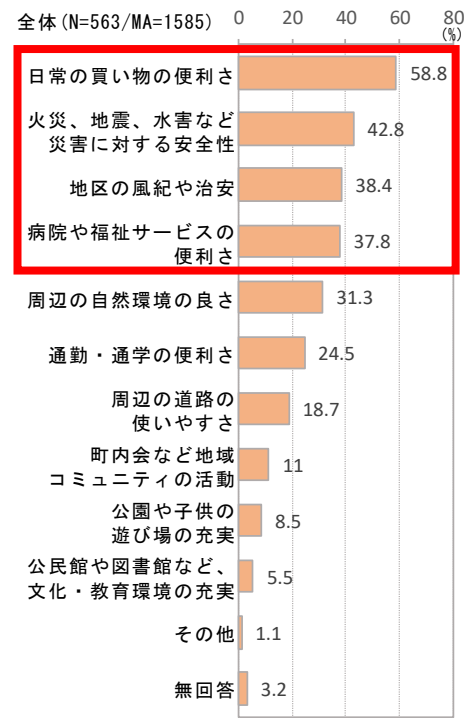


図 1-29 住環境で重視すること

(6) 住宅関連政策への要望

「道路や公園など住環境整備の推進」「災害に強い安全なまちづくりの推進」が約4割で最も多く、次いで、「子育て世帯の住宅取得費用に対する補助」「住宅のバリアフリー化に対する補助」「空き家活用の推進（空き家解体への補助含む）」が約3割となっています。

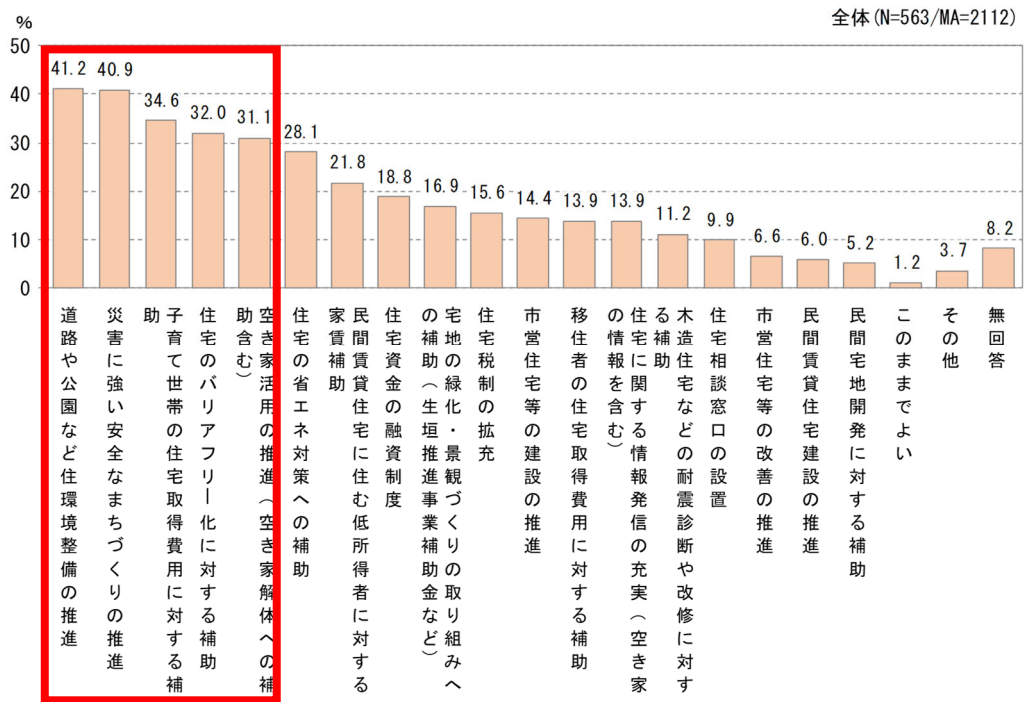


図 1-30 住宅関連政策への要望

(7) 市営住宅施策への要望（市営住宅が担っていくべき役割）

「子育て世帯の入居を優遇する」が約6割で最も多く、次いで、「高齢者や障がい者の入居を優遇する」、「各地域集落に市営住宅を建設し戸数を増やす」となっています。

その他、高齢者や障がい者に対する福祉施策に対する要望も多くみられます。

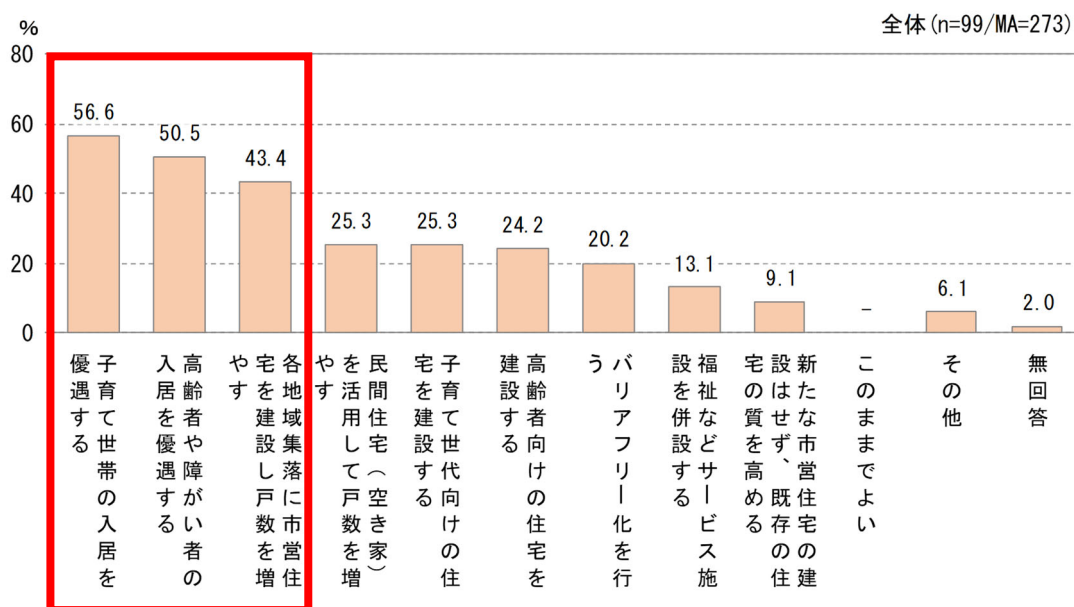


図 1-31 市営住宅施策への要望

(8) 自由意見

自由記入方式で回答を求めたところ、次のような意見等が多く得られました。

自由意見
空き家対策（空き家の利活用）の強化が必要
子育て世帯や高齢者向けの住宅政策を充実させてもらいたい
木造住宅の改修等に住宅リフォーム支援がほしい
景観を損なう建物の規制、石垣らしさを守る住宅政策が望ましい
災害に強いまちにするため、都市基盤の強化が必要
農業振興地域の規制緩和を行い、宅地化してほしい

7 住宅施策に関する法律・計画

本計画の指針となる法律や上位計画等については、次のとおりです。

(1) 主な法律

法律名称	目的、内容
住生活基本法 (平成 18 年 6 月制定)	住生活の安定の確保及び向上の促進に向けた住宅、住環境の整備によって、豊かな住生活の実現を図るため、国及び都道府県において住生活基本計画が策定されました。
公営住宅法 (昭和 26 年 6 月制定) (平成 29 年 6 月改正)	平成 24 年 4 月の改正では、地方分権一括法の制定を受けて、これまで国が定めていた公営住宅の入居者資格の一部要件、入居収入基準、公営住宅等整備基準について、各事業主体が条例で定めるようになりました。
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一部を改正する法律 (住宅セーフティネット法) (平成 19 年 7 月制定) (平成 29 年 4 月改正)	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ました。 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りました。
長期優良住宅の普及の促進に関する法律（長期優良住宅普及促進法） (平成 20 年 12 月制定) (令和 3 年 5 月改正)	平成 20 年に公布され、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優良な住宅の普及を促進するため、基本方針について定めるとともに、その建築、維持保全に関する施策の基本となる事項等が定められました。 令和 3 年 5 月からは、長期優良住宅認定制度において、新たに創設された災害配慮基準等の新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた「省エネ対策の強化に係る認定基準の見直し」が実施され、新たな基準や制度が整備されました。
高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法） (平成 13 年 4 月制定) (令和 4 年 7 月改正)	国土交通省が所轄していた高齢者居住法を厚生労働省と共同で所轄する法律に改め、住宅と福祉の両面から高齢者の住まいの対策を総合的に進めるものです。平成 23 年の改正では、高円賃・高専賃・高優賃を廃止し、サービス付き高齢者向け住宅に一本化するなどの措置が講じられました。
建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法） (平成 7 年 10 月制定) (平成 30 年 6 月改正)	平成 18 年の改正で地方公共団体による耐震改修促進計画の策定が位置付けられたほか、平成 25 年の法改正では、不特定多数が利用する建築物等について、耐震診断の実施が義務付けられました。また、耐震改修計画の認定基準の緩和、容積率や建ぺい率の特例措置、区分所有建築物（マンション等）の耐震改修に係る議決要件の緩和などの措置が講じられました。
空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成 26 年 11 月公布) (令和 5 年 12 月改正)	適切な管理が行われていない空家等に対応し、あわせて空家等の活用を促進するため、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作成等が定められ、特定空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令、行政代執行が可能となるとともに、勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特約が解除される等、税制上の措置が可能となりました。 令和 5 年 12 月からは、今後放置すれば「特定空き家」となり得るような空き家を「管理不全空き家」として指定することになり、行政による改善の指導・勧告が行えるようになります。

(2) 国・県上位計画の概要

① 住生活基本計画（全国計画）

策定年次	令和3年3月
計画期間	令和3年度～令和12年度
視点と目標	【社会環境の変化からの視点】 目標1：「新たな日常」やDXの推進等に対応した新しい住まい方の実現 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 【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 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 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 【住宅ストック・産業からの視点】 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 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 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

② 沖縄県住生活基本計画（沖縄県計画）

策定期間	令和4年8月
計画期間	令和3年度～令和12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
基本目標	【基本目標1】若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した住生活の実現 【基本目標2】高齢者等のニーズに対応した住生活の実現 【基本目標3】住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保 【基本目標4】住宅循環システムの構築と質の高い住まいづくり 【基本目標5】状況に応じた適切な空き家対策 【基本目標6】安全で安心な住宅・住宅地の形成 【基本目標7】居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進

(3) 市関連計画の概要

① 第5次石垣市総合計画

策定期間	令和4年3月	
計画期間	令和4年度～令和13年度	
基本理念	いつの世までも 魅力と幸せあふれる 島づくり	
将来像	誰もが自分らしく幸せに暮らせる 持続可能な交流都市 いしがき	
目指す まちの姿	① 地域の魅力と活気があふれるまち ② 一人ひとりの個性を尊重し、発揮するまち ③ 安全で快適に生活できるまち ④ 島の自然環境を守り、活かすまち	
住環境に 関する 基本施策	1.地域の魅力と活気があふれるまち	
	5.都市機能	(3)市街地の再整備（空港跡地、美崎町等） (4)市街地の拡大（シードー 線以北）
	2.一人ひとりの 個性 を尊重し、発揮するまち	
	6.移住・定住	(1)移住希望者への効果的な情報発信 (2)移住支援体制の充実 (3)北部・西部地域等の振興
	3.安全で快適に生活できるまち	
	1.住環境	(1)公共下水道の整備と接続率の向上 (2)道路の舗装改修と排水機能の改善 (3)花が咲き誇る公園整備 (4)石垣らしい景観の保全・創出 (5)交通安全対策の強化 (6)衛生的で快適な住環境の形成 (7)公共交通の利便性向上 (8)防犯対策の推進
	2.スマートシティ	(1)スマートシティの検討 (2)スマートシティづくり
	3.防災・消防	(2)地域 防災力・災害対応力の強化 (3)津波避難対策の強化 (6)消防力・予防体制・地域消防防災力の強化
	4.福祉	(1)健康で生き生きと暮らせるまちづくり (3)子育て支援の充実 (6)障がい者・障がい児への支援 (11)生活困窮者への自立支援の推進
	6.地域コミュニティ	(2)自治会活動等の促進
	4.島の自然環境を守り、活かすまち	
	2.資源・エネルギー	(1)低炭素型ライフスタイルの推進

② 石垣市公共施設等総合管理計画【改訂】

策定期間	令和5年4月
計画期間	平成28年度～令和37年度
公共施設等の管理に関する方針	(1) 建物系施設 ① 住民一人当たりの延床面積を現在の水準に維持する ② 施設を建設する際にライフサイクルコストの低減を図る ③ 既存施設の更新の際には複合化を検討する
市営住宅の今後の管理方針	「石垣市公営住宅等長寿命化計画」を着実に実行することで、計画的に公営住宅等の用途廃止・建替・維持補修・長寿命化を進め、施設全体としてのライフサイクルコストの削減、費用負担の平準化に努めます。

③ 石垣市空家等対策計画

策定期間	令和6年3月
計画期間	令和6年度～令和10年度
対策理念	いつの世までも 魅力と幸せあふれる 島づくり
空家対策の基本的な方針	(1) 空家等の発生の予防 (2) 流通促進・活用支援 (3) 適正管理の推進 (4) 除却・跡地利用の促進 (5) 管理不全空家等の措置 (6) 特定空家等への措置 (7) 推進体制の整備
空家等の利活用	(1) 民間による利活用への誘導・支援等 (2) 行政による利活用に関する方針 (3) 補助金等による活用促進 (4) 空家等活用促進区域の活用
空家等の適切な管理の促進	(1) 所有者等の意識の向上 (2) 所有者等に対する相談対応 (3) 管理不全化の予防

④ 石垣市耐震改修促進計画

策定期間	平成 25 年 3 月
計画期間	平成 25 年度～平成 27 年度
耐震診断及び耐震改修の促進を図る為の施策	① 普及・啓発の促進及び支援 (1)耐震診断及び耐震改修関連の情報提供 (2)ハザードマップの普及 (3)耐震診断及び耐震改修に係る支援策の PR (4)リフォームに合わせた耐震改修の推進 ② 実施体制の整備 (1)相談窓口の設置 (2)耐震診断実施機関の活用 (3)耐震診断評価機関の活用
耐震化率の目標設定	(1) 住宅 平成 25 年度：74.5%→平成 27 年度：90%を目標 (2) 石垣市公共施設 平成 27 年度：100%を目標

⑤ 石垣市公営住宅等長寿命化計画

策定期間	令和 3 年 2 月（改定）
計画期間	平成 30 年度～令和 9 年度
公営住宅の役割	役割 1. 住宅セーフティネットの構築 役割 2. 高齢世帯をはじめとする住宅確保要配慮者世帯の居住の安定 役割 3. 若年世帯等の定住促進とコミュニティ形成
長寿命化および LCC の縮減に関する方針	◇ 住宅の各所・部位での破損や不具合等が生じてから修繕・改善を実施する維持管理のあり方ではなく、予防保全的な維持管理及び耐久性の向上等を図る改善を実施することによって、公営住宅の長寿命化を図る。 ◇ 外壁の断熱性向上や給排水管など工事仕様のアップグレード等による耐久性の向上、予防保全的な維持管理の実践による修繕周期の延長などによって、ライフサイクルコストの縮減を図る。 ◇ 修繕標準周期に先立って点検を実施することで、建物の老朽化や劣化による事故発生や居住性の低下を未然に防ぐとともに、修繕や改善の効率化を図る。

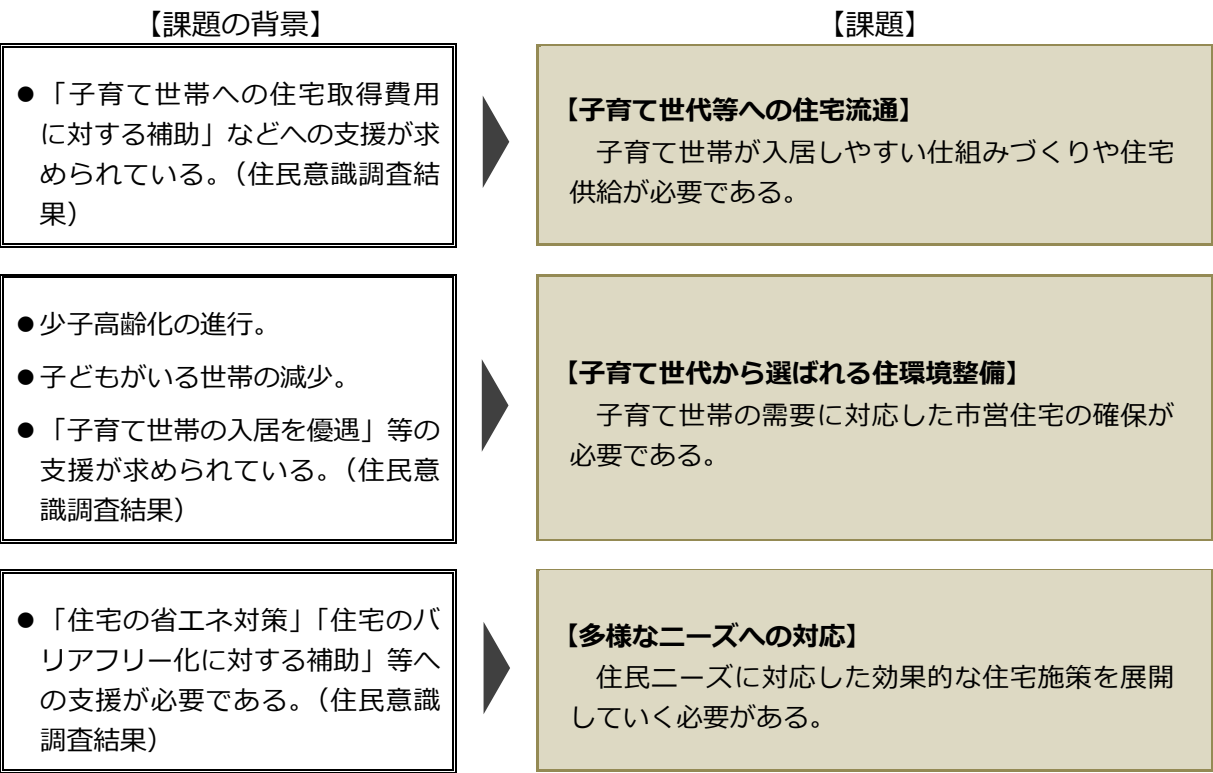
第 2 章 住まい・住環境の課題

1 住宅・住環境における課題

本市の住まい・住環境に関する基礎調査や市民アンケート等から住まい・住環境の課題を抽出し、次のとおり、6つのグループに整理しました。

住まい・住環境の課題		
課題1	【定住促進】	子育て世代・若年世代の定住促進
課題2	【住宅の質】	少子化・高齢者への対応
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
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
課題5	【防災・減災】	自然災害に備えた防災・減災の取り組み
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

課題1	【定住促進】	子育て世代・若年世代の定住促進
-----	--------	-----------------



課題2

【住宅の質】 少子化・高齢者への対応

【課題の背景】

- 「高齢者や障がい者の入居を優遇する」市営住宅施策が求められている。(住民意識調査結果)

- 少子高齢化の進行。
- 現住居のバリアフリーへの満足度が低い。(住民意識調査結果)

- 町内会など地域コミュニティの維持・強化が必要である。(住民意識調査結果)

【課題】

【高齢者等への住宅流通】

高齢者・身障者等が入居しやすい仕組みづくりや住宅供給が必要である。

【高齢者等への配慮】

高齢者や障がい者など多様な住民・世代が支えあう社会の実現のため、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン化等を進める必要がある。

【地域コミュニティの維持・強化】

現在の地域コミュニティの維持・強化する必要がある。

課題3

【住宅セーフティネット】 住宅確保要配慮者への支援等

①住宅確保要配慮者への支援

【課題の背景】

- 住宅確保要配慮者に対する支援が必要である。
- 最低居住面積水準未達の世帯への支援が必要である。

- 「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」の改正。
- 民間賃貸住宅の供給（活用）を促進する。(県計画)

【課題】

【住宅確保要配慮者の居住確保】

自力で適正な居住水準を確保することが困難な世帯が、確実に最低居住面積水準を確保できるよう支援する必要がある。

【民間との連携】

住宅確保要配慮者が安心して住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅の的確な活用を図るとともに、民間市場での居住支援等に取り組む必要がある。

②公営住宅の維持管理や有効活用

【課題の背景】

- 入居する高齢者世帯等の割合が多い。
- 高齢者、低所得者等の居住の安定を高める役割を市営住宅が担う。

【課題】

【公営住宅の適正管理】

住宅困窮世帯に対し、限られた市営住宅で対応するため、より公正かつ的確な供給が必要である。適正な入居管理に努める必要がある。

課題4

【住宅ストック】既存住宅の活用と改善等

①既存住宅の活用と改善

【課題の背景】

- 中古住宅は、物件により品質が異なり、不安要素が多い。
- 住宅の維持管理等に関する意識啓発や消費者が理解しやすい中古住宅の情報提供が求められている。(県計画)

- 住宅ストック、空き家とも増加傾向にある。
- さらなる空き家の増加が見込まれる。(全国計画)

【課題】

【中古住宅の循環利用】

中古住宅が市場で循環利用されるような仕組みを整備していく必要がある。

【相談窓口の周知】

住宅市場の問題に的確に対応できる相談窓口の周知に努める必要がある。

【空き家対策】

総合的な空き家対策（既存住宅の管理、流通、リフォーム等）の推進が必要である。

②住宅の循環利用促進と住生活産業の発展

【課題の背景】

- 住宅活用型市場への転換。(全国計画)
- 住居リフォームの支援が求められている。(住民意識調査結果)

- 市営住宅ストックの適切な維持管理が必要である。

【課題】

【住宅の循環利用促進】

住宅リフォームに関する市民からの様々な相談事に対応できる相談体制を構築する必要がある。

【住宅ストックの質の向上】

既存の市営住宅ストックを適切に維持管理し、質を高める必要がある。

課題5

【防災・減災】 自然災害に備えた防災・減災の取り組み

【課題の背景】

- さらなる空き家の増加が見込まれる。(全国計画)
- 民間賃貸住宅の供給(活用)の促進。(県計画)

- 災害に対する安全性への満足度が低い。(住民意識調査結果)
- 自然災害による甚大な被害の発生。(明和大津波等)

- 住宅の品質・性能の向上。(県計画)
- 「住宅のいたみの少なさ」「住宅の維持管理のしやすさ」「災害に対する安全性への満足度」が低い。(住民意識調査結果)

【課題】

【災害時における公民連携体制の構築】

大規模災害発生時の住宅確保のため、民間事業者(不動産業、建設業)と連携を図る必要がある。

【自然災害に強い住生活への工夫】

定住促進のための自然災害に強い住まい・住環境の整備(リスクの低いエリアへの居住誘導や住まい方の工夫(宅地かさ上げ等))が必要である。

【既存住宅の品質確保】

住宅の品質・性能(防犯性、快適性、耐震性、耐久性など)の向上を図ることが必要である。

課題6

【住環境の整備】 石垣らしい住宅景観の保全継承

①石垣らしい住宅景観の保全継承

【課題の背景】

- 石垣らしさを守る住宅政策が望ましい（住民意識調査結果）

- 良好な風致・景観を備えた地域環境の形成が必要である。（住民意識調査結果）

- 沖縄の地域素材を活用した住宅の普及（県計画）

- リゾート型住まいは、家主不在の状態が続くことにより、防災、防犯面で留意が必要。

【課題】

【島独自の住宅景観の保全】

地域の特性・ニーズに応じた住環境づくり、まちづくりが必要である。

【地域環境の形成】

地域の特性・ニーズに応じた住環境づくり、まちづくりが必要である。

【沖縄の地域素材の活用】

地域産材の利活用、建築資材の地産地消に向けた取り組みが必要である。

【島の住環境の保全】

防災、防犯の観点から適正な維持管理を行うため、民間事業者（不動産業等）と連携を図る必要がある。

②新たな住まいへの取り組み

【課題の背景】

- 省エネルギー性を高めた住宅の普及（県計画）
- 住宅の断熱性や気密性、冷暖房、給湯器などの省エネルギー性の満足度が低い（住民意識調査結果）

- 在宅勤務やテレワーク実施の拡大、働き方、ライフスタイルの変化(全国計画)

【課題】

【環境への配慮】

環境に配慮した住宅の普及に努めるとともに、既存住宅への環境対策が必要である。

【新技術の活用、新しい生活様式への対応】

AI、IoTなどの新技術を活用するなど、新しい生活様式を踏まえた住まい方の実現が必要である。

第 3 章 基本的な方針

1 基本理念と基本目標

(1) 計画の基本理念

本計画では、本市の将来像、前計画の基本目標『山から海へとつなぐ、島の豊かな暮らしと安心・安全な住まいづくり』を踏まえ、基本理念を設定します。

「基本理念」 誰もが自分らしく幸せに暮らせる
安心・安全な住まい いしがき

(2) 計画の基本目標

本市の住生活に関する課題を踏まえ、基本理念の実現に向け、以下のとおり基本目標を設定します。

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

子育て世代や若年世代等が、それぞれのライフステージやライフスタイルにあった住まいを確保できる住まいづくりを目指します。また、移住定住促進のため、移住希望者への情報発信や移住支援体制の充実を図ります。

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

高齢者や障がい者等が快適に住み続けられる住まいづくりを目指します。また、住み慣れた住まいで暮らし続けられるような住環境やコミュニティの形成を図ります。

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

住宅確保要配慮者に対し、居住の安定が確保されるよう、住宅セーフティネットの充実を図ります。

基本目標 4 活力ある良質な住宅市場の形成

多様な居住ニーズに柔軟に対応する、活力ある住宅市場の形成を図ります。また、既存ストックの質的向上と有効活用を図り、空き家対策を推進します。

基本目標 5 自然災害に強い住まいの形成

近年、全国各地で頻発、激甚化する自然災害の発生に備えた、防災・減災に資するよう、ソフト・ハード面での住宅・住環境の整備を図ります。

基本目標 6 いしがきの個性を活かした住環境づくり

島の地域特性に対応した住環境づくりを目指します。また、「いしがき」の豊かな自然環境と調和するまちづくりを進めます。

2 基本方針と施策の方向性

本計画の基本理念及び基本目標の実現に向けて、6つの基本方針及び住宅施策の方向性を以下のとおり設定します。

基本方針 1	住宅ニーズに対応した定住支援
ライフステージやライフスタイルにあった住まいの確保、子育てしたいと思える住環境整備を図ります。	
施策の方向性	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 方向性 2 : 子育てしたいと思える住環境づくり

基本方針 2	住宅の質の向上
高齢者世帯、障がい者世帯など多様な世帯が安心して暮らし続けるために、住宅の質の向上、地域や福祉サービスとの連携強化を図ります。	
施策の方向性	方向性 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 3	住宅セーフティネットの構築
低額所得者、被災者、高齢者、障がい者などの住宅確保要配慮者に対し、安定した居住を確保するため、住宅セーフティネットの構築を目指します。	
施策の方向性	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 方向性 5 : 民間活力を活用したセーフティネット

基本方針 4	住宅市場の環境整備
既存住宅と空き家の流通・利活用などを推進させ、住宅市場の環境整備を図ります。	
施策の方向性	方向性 6 : 住宅ストックの適正な維持管理 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 方向性 8 : 既存住宅の流通促進 方向性 9 : 空き家の適切な管理

基本方針 5**安全・安心な住まい・住環境の確保**

近年、頻発化・激甚化している自然災害に対する住まい・住環境の安全性の向上を図ります。

**施策の
方向性**

方向性 10：災害に強い居住環境づくり

方向性 11：耐震性の向上

方向性 12：災害発生時の住まいの確保

基本方針 6**島独自の住環境の保全**

石垣らしい住宅景観を保全継承していくとともに、環境共生型のライフサイクルへの展開を目指します。

**施策の
方向性**

方向性 13：まちなみ景観に資する住宅づくりの普及・啓発

方向性 14：良好なリゾート住宅地景観の形成・保全

方向性 15：環境や健康に配慮した住宅ストックの形成

第 4 章 施策の展開

1 施策体系

基本理念の実現に向け、6つの基本目標、6つの基本方針に即した住宅施策の方向性を展開します。

<基本理念>

誰もが自分らしく幸せに暮らせる

安心・安全な住まい
いしがき

<基本目標>

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

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

基本目標 3

住宅の確保に特に配慮
を要する者の居住の安
定の確保

基本目標 4

活力ある良質な住宅市
場の形成

基本目標 5

自然災害に強い住まい
の形成

基本目標 6

いしがきの個性を活か
した住環境づくり

<基本方針>

基本方針 1

住宅ニーズに対応した定
住支援

基本方針 2

住宅の質の向上

基本方針 3

住宅セーフティネット
の構築

基本方針 4

住宅市場の環境整備

基本方針 5

安全・安心な
住まい・住環境の確保

基本方針 6

島独自の住環境の保全

<施策の方向性>	<主な推進施策>	
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	P39
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	P39
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	P40
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	P41
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	P43
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 ・金融機関によるリフォーム支援の活用 ・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	P44
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	P45
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	P46
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	P47
方向性10：災害に強い居住環境づくり	・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	P48
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	P49
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	P50
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	P51
方向性14：良好なリ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	P52
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	P52

2 住宅施策の展開

(1) 基本方針1 住宅ニーズに対応した定住支援

若者世帯や子育て世帯の家族構成の変化に応じて住宅を選択できるよう、多様な住宅の供給と流通を促進します。また、子育てしやすい、子育てしたいと思える住環境を実現するため、子育て支援施設やサポート体制の構築を目指します。

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

これからの世帯形成期にある若者世帯や子育て期にあるファミリー世帯に対応した住宅ストックを形成するとともに、それぞれの世帯のライフステージに対応した住宅を選択できる住環境づくりの実現を図ります。

1) 若者世帯・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進

- 若者世帯が家族構成の変化に応じて住宅もステップアップしながら本市で定住できるよう、それぞれのステージに対応した住宅の供給と流通を促進します。
- 子育て世帯が必要とする規模や設備を備えた住宅の流通を促進することにより、子育てしやすい住宅を取得できるよう支援します。
- 若者世帯・子育て世帯が居住できる空き家情報の発信などによる住宅の情報提供の取組を支援します。

2) 子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給

- 既存の民間賃貸住宅を子育て世帯向けにリフォームするなど、低廉な家賃で子育て世帯が入居できる住宅の供給や仕組みづくりを推進します。
- 子育て世帯等居住の安定に特に配慮が必要な世帯向けの住宅に対し、整備費や家賃減額に対する助成を行うことができる地域優良賃貸住宅の制度を推進します。

方向性2

子育てしたいと思える住環境づくり

まちづくりと連携した環境整備に取り組むとともに、子育て支援施設の整備やサポート体制の構築等を行うことにより、子育て環境を整備します。

1) 地域子育て活動の支援

- 子育て世帯が安心して住まうことができる環境づくりのために、地域コミュニティとの関わりが不可欠であることから、地域の子育て活動を支援します。

(2) 基本方針2 住宅の質の向上

少子高齢化が進展し、高齢者のいる世帯でも安心して生活できる住宅の必要性が高まっています。また、障がいに対応した住宅が必要とされています。それらを踏まえ、高齢者や障がい者に対応した住宅供給制度の整備促進と住宅情報の提供を図るとともに、安心して暮らし続けるための地域支援策の充実を目指します。

方向性3

高齢者や障がい者向け賃貸住宅等の普及・啓発

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

また、高齢者が望む地域で安心して住み続けることができるよう、福祉部局や居住支援協議会等との連携により住環境の充実を図ります。

1) 高齢者や障がい者の住まいに関する情報提供

- 市民が高齢者や障がい者の住まいに関する情報を必要とした時に、より簡単に分かりやすく提供できるような仕組みづくりをすすめます。

2) 集落内での高齢者居住支援

- 集落内で高齢者が安心して住み続けられるように、福祉事業者等と連携して、住まいの様々なサポートを行えるように支援します。

3) 高齢者等のニーズに対応した住宅の整備促進

- 民間活力を活用した高齢者対応の良質な住宅ストック形成と生活支援サービスの充実を図るため、加齢対応構造の住宅にあわせて安否確認・生活相談などのサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅の供給を促進します。
- 居宅生活が困難な高齢者のニーズに対応するため、「石垣市高齢者福祉・介護保険事業計画」を踏まえ、特別養護老人ホームや認知症グループホーム等高齢者福祉施設の整備を促進します。

4) 住宅施策と福祉施策の連携による支援体制の確立

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

(3) 基本方針3 住宅セーフティネットの構築

公営住宅においては、適正な公営住宅の供給・管理や居住環境の整備を行い、適正な管理運営を推進します。

また、低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など多様な住宅確保要配慮者の要望に合った居住の供給促進を図るため、空き家の活用検討、住宅セーフティネット制度の推進など、住宅セーフティネットの構築を図ります。

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

真に住宅に困窮する世帯に公営住宅を供給するため、適切にストックを管理するとともに、ストックの再整備や、より適切な世帯に供給できる仕組みづくりを推進します。

1) 民間賃貸住宅では対応が困難な真に住宅に困窮する低額所得者への対応

- 市場において、最低居住面積水準確保のための家賃の支払いが困難であることから民間賃貸住宅への入居が制限される低額所得者については、健康で文化的な生活を営むに足りる公営住宅の供給を行います。

2) 公営住宅の入居制度の見直し検討

- 住宅に困窮した世帯に対して公平かつ的確に公営住宅を供給するために、所得の条件に加えて世帯人員数や現在の居住状況等、より困窮度の高い世帯を優先的に入居させられる期限付き入居等の導入等の仕組みづくりを検討します。
- 子育て世帯や障がい者がいる世帯、DV 被害者などへの優遇入居を継続して実施します。
- 公営住宅においては、住宅に困窮する低額所得者へ住宅を提供するという設置目的を踏まえ、連帯保証人の確保を前提とした公営住宅の入居の手続を見直します。

3) 公営住宅のバリアフリー化

- 高齢者や身体障がい者に対応した公営住宅の整備を促進するため、公営住宅のバリアフリー化を推進します。

4) 公営住宅の適正管理の推進

- 公営住宅の管理にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、建替えや改善、修繕等を適切に実施します。
- 公営住宅ニーズに柔軟に対応するために民間賃貸住宅の借り上げ等の民間活力の導入についても検討します。

5) 公営住宅の再生・整備

- セーフティネットの要となる公営住宅について、老朽化した住宅が増加していることから、老朽化の状況や需要を踏まえ、P P P / P F I の導入も見据えながら、建替えや大規模改善による更新を進めます。
- 建替えや改善の際には、高齢者世帯、子育て世帯など、世帯に合わせた広さ・間取りの住宅を供給する、型別供給を推進します。

6) 収入超過者や高額所得者等への適切な対応

- 真に住宅に困窮する世帯への公平な公営住宅の供給のため、収入超過者や高額所得者へ公営住宅明渡等について適正な指導・措置及び住情報の提供等の支援を行います。

7) 世帯状況に応じた公営住宅間の住み替えの推進

- 公営住宅の居住世帯が、世帯状況の変化等により住居とのミスマッチが生じた場合は、公営住宅間での住替えを推進します。

8) 公的賃貸住宅への生活支援施設等の併設の推進

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

方向性5

民間活力を活用したセーフティネット

これまで住宅セーフティネットの役割の中心を担ってきた公営住宅に加え、様々な住宅困窮世帯に幅広く対応するため、民間賃貸住宅ストックを有効活用したセーフティネット住宅等の仕組みの活用を促進します。

1) 空き家リフォーム補助等の普及

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

2) セーフティネット住宅の登録促進

- 低額所得者や高齢者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅である、国の登録制度であるセーフティネット住宅について、賃貸住宅オーナーや不動産事業者への働きかけを行い、その登録を促進します。
- セーフティネット住宅に対する家賃及び家賃債務保証料への補助の実施を検討します。
- 相続人が明らかでない単身高齢者が死亡した際の賃貸借契約の解除や残置物の処理に対する、賃貸人の不安を解消するため、国土交通省が策定した「残置物の処理等に関するモデル契約条項」に基づき、残置物処理契約の普及を進めます。

(4) 基本方針4 住宅市場の環境整備

既存住宅の流通・利活用の促進を図るとともに、住民の多様なライフスタイルなどに対する住み替えの支援を行い、住宅市場の環境整備を図ります。

近年、増加している空き家対策について、予防対策（改修、リフォーム）、流通・活用促進（空き家バンク）の施策を展開します。

また、新技術（AI、IoT等）の活用、近年の働き方改革の推進によるテレワーク等の新しい住まい方の推進に向けた施策の検討を行います。

方向性6

住宅ストックの適正な維持管理

長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックの形成に向けた取組を進めるとともに、適切な維持管理やリフォームなどを行うことができる環境整備や、維持管理、リフォーム等に関する情報提供を行います。

1) 市民に対するリフォームの普及

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

2) 安心してリフォームできる環境づくり

- 市民が安心してリフォームを行える環境形成のため、消費者行政部局等の関連機関との連携を図り、「住まいの総合相談窓口」へのリフォームに関する相談を推進します。

3) 金融機関によるリフォーム支援の活用

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

4) 住宅の維持管理に関する意識啓発

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

5) 賃貸住宅管理業に係る登録制度の普及促進

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

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

良質な居住性能を有した住宅ストックを形成するため、住宅の品質や性能・資産価値の向上に資する各種制度の周知普及を図るとともに、良質な住宅を取得できるようにするための支援の周知を行います。

1) 良質な住宅整備に関わる制度の普及

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

2) 長期優良住宅制度の普及

- 住宅の長期的な使用による環境負荷の軽減と資産価値の向上のため、税制の特例措置等のある「長期優良住宅制度」の普及を進めます。

3) 金融機関による良質な住宅取得への支援の活用サービス付き賃貸住宅等の整備支援

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

方向性 8

既存住宅の流通促進

消費者が安心して良質な既存住宅を取得することができるよう、多様な賃貸住宅の流通促進や、良質な中古住宅の情報提供を関係機関との連携により行います。

1) 消費者が理解しやすい中古住宅の情報提供

- 消費者の中古住宅に対する不安の解消と新たな価値の向上のため、住宅性能表示制度の活用、リユースによる環境面への配慮等、消費者にわかりやすい情報や関心を高める情報について、周知を図ります。

2) 定期借地・定期借家制度の普及

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

方向性9

空き家の適切な管理

空き家の適正管理を促進するとともに、適正に管理が行われていない空家等に対し、生活環境の保全のため必要な措置を適切に講じます。また、空き家の所有者が抱える課題を踏まえ、抑制策などを検討します。「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策計画の策定や空き家対策の支援を行います。

1) 空き家対策の促進

- 本市においては「石垣市空家等対策計画」により、空き家等対策を実施します。

2) 管理不全空き家の解体・撤去

- 空き家対策特別措置法に基づき本市が指定する特定空き家をはじめとして、管理不全状態となり、周辺に悪影響を及ぼしている空き家について、解体撤去を促進するため、国の補助制度等の活用を推進します。

3) 空き家の転用による活用

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

4) 空き家バンクの活用

- 空き家所有者と利用希望者とのマッチングを図り、本市による空き家バンクの活用を促進します。

(5) 基本方針5 安全・安心な住まい・住環境の確保

近年、全国各地で頻発化・激甚化している大規模自然災害の発生を想定し、災害に強い住まい及び住環境づくりに向けて、ハード面・ソフト面双方の対策を講じます。

ハード面では、住宅市街地の基盤整備等インフラの整備を推進します。ソフト面では耐震に関する情報提供や意識啓発等、事前防災について取り組みます。

方向性 10

災害に強い居住環境づくり

多様な災害に強い居住環境づくりを目指し、住宅地としての防災性の強化を進めるとともに、災害発生時に避難や救出活動等が行いやすい居住環境の整備を図ります。

1) 津波避難ビルの指定促進及び支援

- 津波発生時の津波避難ビルについて、市民が津波発生時に迅速に避難行動がとれるように、指定要件に適合する建物については積極的に避難ビル指定をすすめます。
- また、高齢者や身体障がい者の避難が容易に可能な状況にするための改修や耐震改修など、津波避難ビルに対する支援について検討します。

2) 避難ルート・避難場所の整備

- 災害発生時の避難ルートや避難場所について、日常的に市民に意識づけできるよう整備、周知徹底をはかります。

3) 住宅市街地の防災性を高める基盤整備

- 緑地等のオープンスペース、緊急車両の通行可能な道路を整備する等、避難路・避難場所を確保します。
- 地域における防災力の向上を図り、自主防災組織の活動を支援するとともに、災害時要援護者の避難支援体制づくりを行います。
- 老朽化している空き家が被災により周辺住宅に被害を拡大させることを未然に防ぐため、空き家の適正管理を支援します。

4) 災害リスクの低いエリアへの住宅立地誘導

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

5) 災害時にも居住継続が可能な住宅設備の普及促進

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

方向性 11

耐震性の向上

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

1) 既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進

- 本市では鉄筋コンクリート造の住宅が多く、木造住宅に比べて耐震化診断や改修費用が高額となることから、既存民間住宅の耐震診断・改修に関する普及啓発や、簡易診断及び塩分分析調査を行う簡易診断技術者等を派遣することで、耐震診断・改修を行いやすい環境の整備や負担軽減を図ります。
- 耐震診断・改修への助成制度の実施や、リフォームに合わせた耐震改修を支援します。

2) 公共空間や屋外空間の安全性確保の支援

- コンクリートブロック塀や石垣等の倒壊防止や落下物等に関わる改善指導及び広報媒体等を活用した周知を行います。

3) 耐震に関する情報提供と意識啓発

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

方向性 12

災害発生時の住まいの確保

災害時において、被災者の住まいを確保するため、仮設住宅の供給や公営住宅の活用を適切に進められるよう支援体制の構築を図ります。

1) 住宅の応急体制強化

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

2) 災害時の公営住宅活用

- 災害時において、指定管理者との連携により県営及び市営住宅の空き家状況を把握し、沖縄県と連携して入居を希望している被災者に県営及び市営住宅を提供します。

(6) 基本方針6 島独自の住環境の保全

石垣市は、沖縄の原風景を残しながら独特の文化的発展をしてきた都市といえます。

また、亜熱帯海洋性気候に属することから、強い日差しや湿気、潮風等のなかで快適に暮らす南国特有の生活様式を育んできました。そのような島の風土を活かし、先人の知恵を尊重しながら、新しい石垣市ならではの豊かな住まいづくりをすすめます。

方向性 13

まちなみ景観に資する住宅づくりの普及・啓発

観光が重要な産業である石垣市においては、沖縄・石垣島独特のまちなみ景観が大きな魅力要素の一つとなり、島の経済の活性化に重要な役割を果たしています。今後さらに魅力的な風景としてまちなみ景観を形成するため、まちなみ景観に資する住宅づくりを進めます。

1) 石垣市風景づくり条例の周知徹底と支援

- 石垣市風景づくり条例に基づき、良好な住宅地景観のあり方について、パンフレット等による周知徹底を行うとともに、市民の景観づくりへの取り組みに対する支援体制を検討します。

2) 石垣市赤瓦等助成金の周知徹底と拡充

- 石垣市赤瓦等助成金の制度や活用状況などを市民に広く知らしめるとともに、助成金の増額等を含めた拡充を行います。

■望ましい景観形成の例（自然風景域／農村風景域）

(1) 住宅－前面駐車タイプ（約100坪）

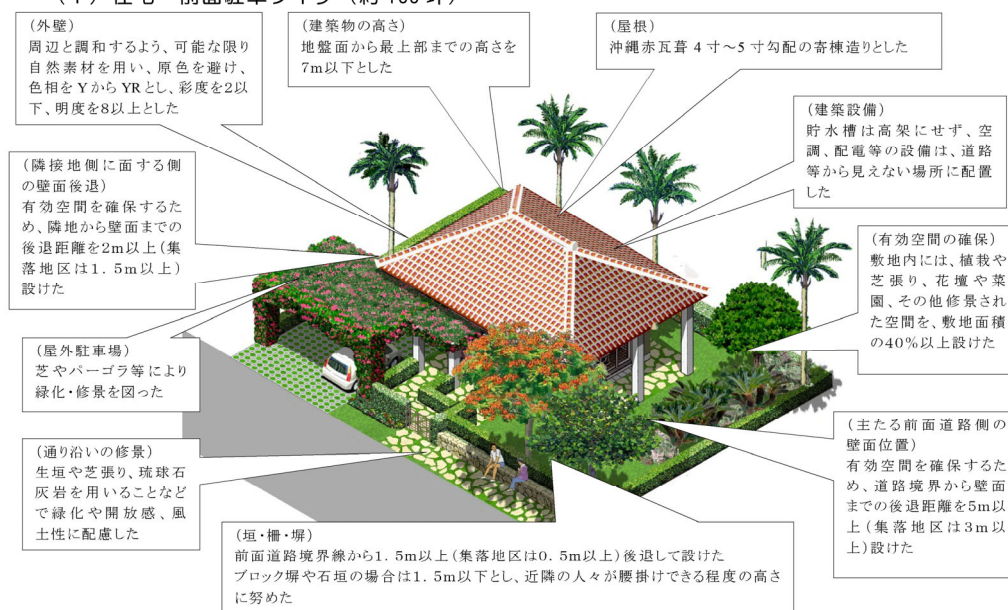


図4-1 望ましい景観形成の例

出典：石垣市風景計画

方向性 14

良好なリゾート住宅地景観の形成・保全

石垣市では海岸線に近い道路脇を中心に、リゾート型住宅が徐々に増加し、それらが集合することでリゾート住宅地が形成されている場所がいくつかみられます。自然発生的に少しずつ集落を形成していくことから、ルールづくりが行われず、一体的な景観形成ができていないために、自然景観を阻害する要因になっています。石垣市風景づくり条例の周知等により、良好なリゾート住宅地景観の形成・保全をすすめます。

1) 石垣市風景づくり条例の周知徹底

- 不動産業者等と連携し、新たな宅地開発やリゾート住宅開発が企画される場合に、早期に石垣市風景づくり条例について周知し、条例が遵守されるよう徹底を図ります。

2) 景観地区指定の活用

- 景観地区の制度を活用して、民間による良好なリゾート住宅地景観の形成が促進されるように周知を図ります。

方向性 15

環境や健康に配慮した住宅ストックの形成

風土に根ざした家づくりや、住まいにおける省エネルギー行動を促進することにより、環境に配慮した住宅を誘導します。また、健康で快適な住まい・住環境の整備のため、各種制度の普及・啓発を図ります。

1) 石垣島型環境共生住宅の普及

- 建築設計業者、不動産業者等と連携しながら、石垣島らしい環境共生住宅のモデルについて研究し、島ならではの環境共生住宅の確立をめざすとともに、その普及・啓発を行います。

2) 省エネルギー性能を高めた住宅の普及

- CO₂ の削減による脱炭素社会の実現に向けて、太陽光発電や太陽熱温水器、外断熱や都心部における遮熱性複層ガラス、雨水利用、HEMS などの新技術等、住宅における省エネルギー手法の提案や、民間事業者による省エネルギー設備の導入支援などの情報を提供します。さらに、国等が示す省エネルギーに関する基準等の情報提供な

どを行うことで、ZEH や LCCM 住宅など、省エネルギー性能を高めた住宅の普及を図ります。また、CLT（直交集成材）等の新素材についても技術開発の動向を注視しつつ、本市に適した住宅への普及の可能性を検討します。

- 公営住宅において、新築・建替えの際に太陽光発電設備が原則設置になったことを踏まえ、導入に向けた検討を行います。

3) 健康で快適な住まい・住環境の整備促進

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

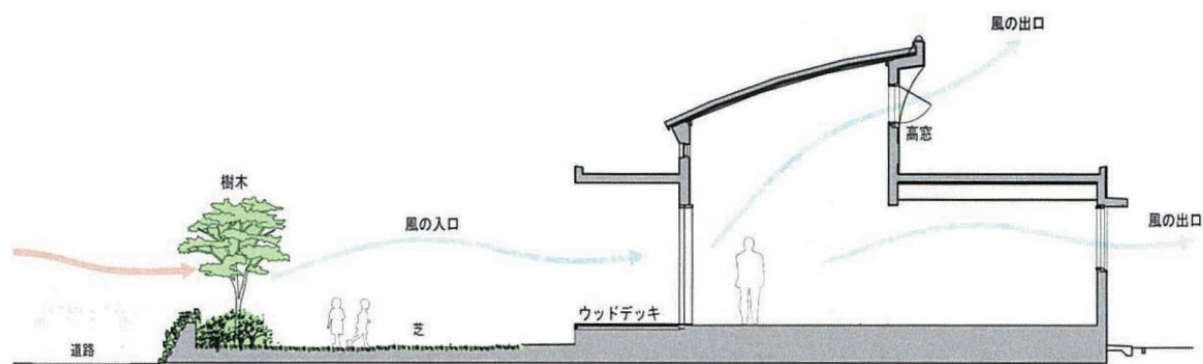


図4-2 自然風の利用について

出典：沖縄地域における環境共生住宅推進事業報告書（沖縄県）

3 成果指標の設定

本計画における成果指標については、住生活基本法の理念を踏まえ、住生活における「質」の向上を目指し、次のとおり設定します。

なお、成果指標の達成状況については、住宅・土地統計調査の統計値等により検証を行うとともに、成果指標の項目や目標値は5年毎を目処に見直しを検討します。

表4-1 成果指標一覧

基本目標	指標名	現況値	目標値	数値の根拠
【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	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)	住宅土地統計調査
【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	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)	石垣市資料
【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	最低居住面積水準未満率	9.7% (H30年度)	早期解消	住宅土地統計調査
【基本目標4】 活力ある良質な住宅市場の形成	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)	住宅土地統計調査
【基本目標5】 自然災害に強い住まいの形成	耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ※1	74.5% (H25年度)	90% (R15年度)	石垣市資料
【基本目標6】 いしがきの個性を活かした住環境づくり	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)	石垣市資料

※1：石垣市耐震改修促進促進計画における成果指標

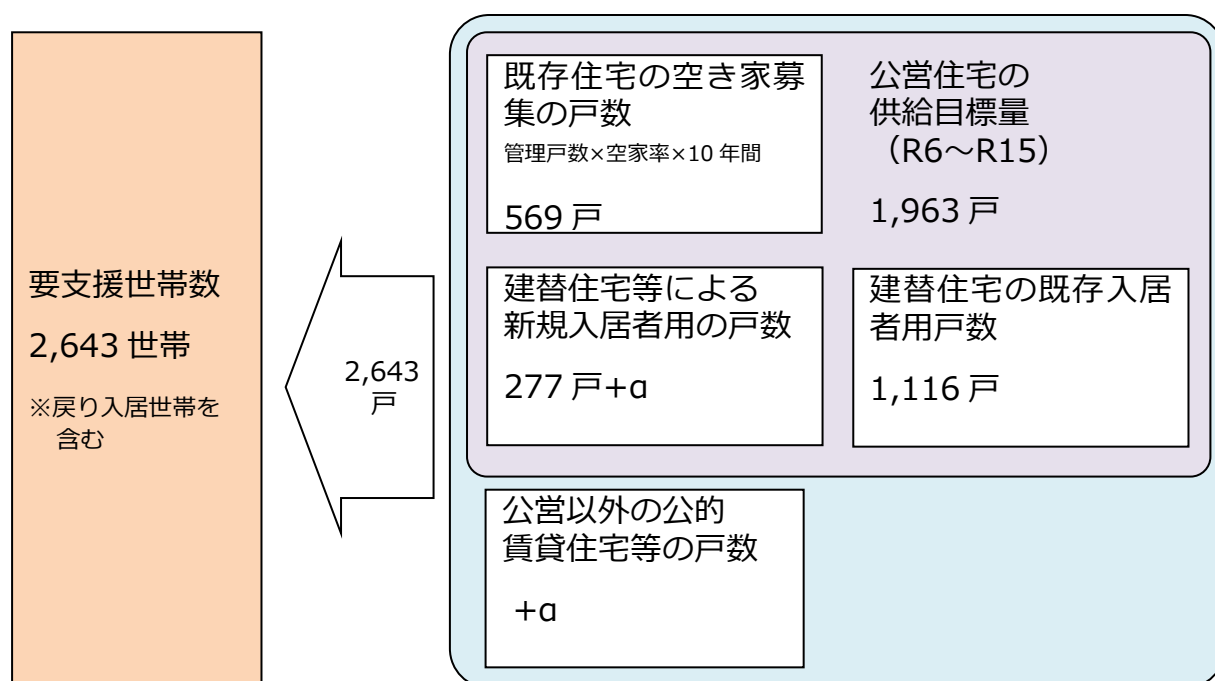
第 5 章 公的賃貸住宅の供給目標量

1 公営住宅の供給目標量の算出

(1) 公営住宅の供給目標量の算出

- ①市内における多様な住宅困窮者の居住状況の把握・分析
- ②民間賃貸住宅の需給、家賃等の状況の分析
- ③政策的優先順位を加味するとともに、公営住宅の空家募集、建て替え及び公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況を勘案し、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯）数を算出

上記の「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算出します。



2 公営住宅の供給目標量

本市内における公営住宅供給目標量を下記のように定めます。

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

第 6 章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

本計画に基づき、魅力ある住まい・住環境づくりを推し進めるには、地域の主役である「市民」、住宅の整備・供給等を担う「事業者」、そして「行政」がそれぞれの役割を踏まえ、良い住まい・地域・まちづくりを主体的に取り組むとともに、協働・連携することが必要です。

2 市民・事業者・行政の役割と連携

(1) 市民

市民は、住まいや地域に対する知識・意識を高め、行政から提供される情報を含めて積極的に情報を収集し、住生活の向上に努めることとします。

住生活の施策に対し、市民の要望を的確に施策に反映していくには市民の理解と協力が不可欠であることから、行政やNPO等の活動への参画を促すとともに、市民と行政との協働により住生活の向上に取り組むこととします。

(2) 事業者

事業者は、住宅の整備・管理等を担うことから、市場を通じて市民のニーズを的確に把握し、良質な居住環境の形成に努めることとします。

住まい・住環境に関する情報提供や相談等の支援には、業界団体、専門家等との連携が不可欠であることから、事業者は市民や行政に向けて、助言や支援を行い、行政はこれらの協力が適切に得られる体制づくりに取り組むこととします。

(3) 行政

住生活に関連する行政分野は広範囲にわたることから、福祉や都市整備、防災関係等の関係部局と連携し、良好な住まい・住環境の整備に係る施策等に取り組むこととします。

そのため、全庁的な対応を図るとともに、市民や事業者、国・県と協働・連携し、各種施策の推進を図っていくものとします。

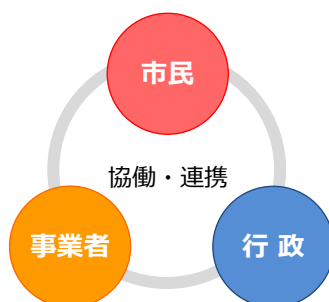


図6-1 3者の協働・連携イメージ

3 計画の進行管理

(1) 国・県との連携

「住生活基本計画（全国計画）」や「沖縄県住生活基本計画」の方針を踏まえ、住宅施策に取り組むこととします。

また、国・県の補助事業・制度・支援を積極的に活用するとともに、必要に応じて制度の拡充等の要望を行います。

(2) 庁内関係課との連携強化

住まい・住環境に関連する具体的な施策を進めるには、関連分野との密接な連携が必要であることから、庁内における検討や調整を行うとともに、関係課との連携強化を図るものとします。

(3) 成果指標等による達成状況の把握と進行管理

本計画に基づく施策の進捗状況については、本計画で設定した成果指標により達成状況の確認を行います。

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。



図6-2 住宅施策の進行管理イメージ

石垣市住生活基本計画

令和 6 年 3 月

石垣市 建設部 都市建設課

〒 9 0 7 - 8 5 0 1

沖縄県石垣市真栄里 6 7 2 番地

TEL 0980-83-4207 FAX 0980-83-1427