

竹富町住生活基本計画

令和5年3月

竹 富 町

目次

第1章 住生活基本計画策定の目的	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 上位・関連計画等の整理	3
第2章 住宅施策上の現状、課題と対応方策	6
1. 住宅事情等現況のまとめ	6
2. 住宅特性の課題	8
3. 課題への対応方針	9
第3章 住宅政策の目標設定	10
1. 住宅政策の目標	10
2. 計画の体系	11
第4章 具体的施策の展開	12
1. 島々の魅力を高める住まいづくり	12
2. 災害に強い住まいづくり	16
3. 誰もが暮らしやすい住まいづくり	18
第5章 計画の実現に向けて	23
1. 成果指標の設定について	23
2. 計画の推進方策	24

第1章 住生活基本計画策定の目的

1. 計画の背景と目的

本町では、平成15年度に「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」を策定し、住宅施策に取り組んできました。

その後、平成18年6月に「住生活基本法」が制定され、同年9月には「住生活基本計画(全国計画)」が策定されました。このことにより、住宅の「量」の確保を図る政策から、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、国民の住生活の「質」の向上を図る政策へと本格的な転換が図られました。

本町でも、「竹富町住生活基本計画」を平成26年に策定し、目標を達成するべく住宅施策に取り組んできました。

国においては、平成28年に「住生活基本計画(全国計画)」を見直し、若年世帯、子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らすことができる住生活の実現や住宅ストック活用型市場への転換等を目指した住宅政策の方向性を示し、総合的な施策を実施しています。また、令和3年の見直しでは、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現やライフスタイルに合わせて住替えが可能となるような住宅循環システムの構築などの方向性が示されました。

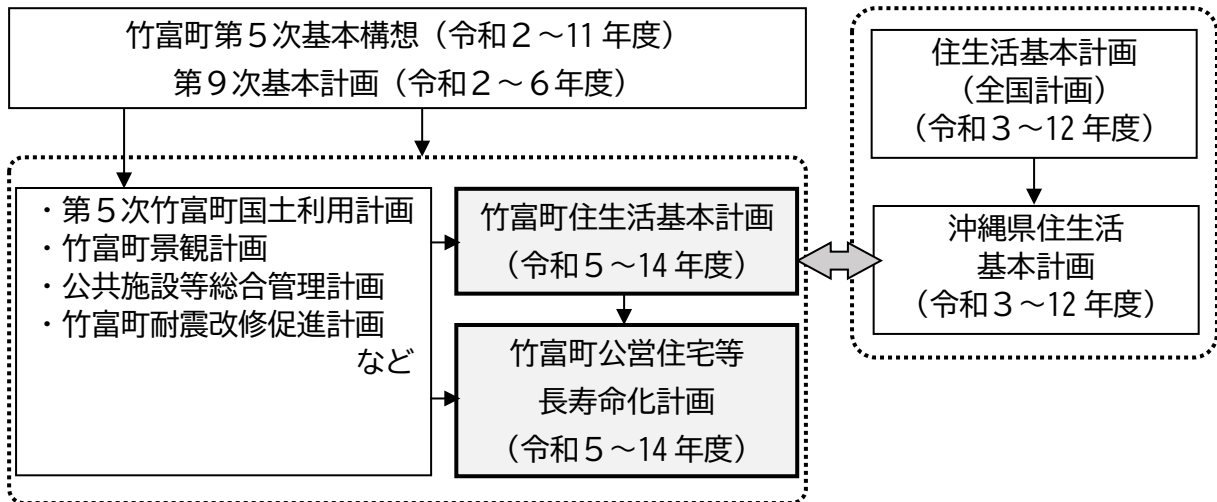
沖縄県においても、全国計画の見直しに併せて、「住宅環境システムの構築と質の高い住まいづくり」や「居住ニーズに応じた新しい住まい方の推進」などを施策の基本目標に定め、目標である「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」の実現に向けて取組を進めています。

こうした社会状況を踏まえ、本町の住宅政策を取り巻く状況の変化や新たな課題等が生じていることから、町内の上位計画「竹富町総合計画第9次基本計画(令和2年)」や国や県の住宅施策等との整合を図りつつ、本町の特性に合った住宅政策を推進するため、「竹富町住生活基本計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法第7条に定める地方公共団体の責務として、「住生活基本計画」の全国計画及び「沖縄県住生活基本計画」に即し、「竹富町総合計画第5次基本構想第9次基本計画」を上位計画とし、「第5次竹富町国土利用計画」をはじめとする関連する竹富町の各種計画との整合を保ち、かつ竹富町の住生活特性を考慮し策定するものです。

■計画の位置づけ



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度を初年度とし、令和14年度を目標年度とする10カ年計画とします。なお、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて概ね5年後に見直しを行うこととします。

4. 上位・関連計画等の整理

(1) 竹富町総合計画(前期基本計画)

◆計画期間:令和 2 年度～令和 6 年度

◆基本理念:

『島々の自然が生きる町づくり』『島々の文化が息吹く町づくり』『島々の発展とともに未来には
ばたく町づくり』

◆将来像:

島々の誇りと個性がきらめき、大自然と文化と暮らしが響きあう町～海ぬ美しさとともに生き
る安全・安心のばいぬ島～

◆重点プロジェクト:

町営住宅の整備、民間住宅の建設推進、医療、高齢者及び障がい者福祉と子育て支援関連
施設整備とサービス制度の充実、子育てしやすい環境づくり、景観の維持保全

(2) 第5次竹富町国土利用計画

◆計画期間:令和 2 年度～令和 11 年度

◆必要な措置:

- (1) 公共の福祉の優先
- (2) 国土利用計画法等の適切な運用
- (3) 地域整備施策の推進
- (4) 町土の保全と安全性の確保
- (5) 環境の保全と美しい町土の形成
- (6) 土地利用転換の適正化
- (7) 土地の有効利用の促進
- (8) 多様な主体の協働による町土管理の推進
- (9) 町土に関する調査の推進及び成果の普及・啓発
- (10) 指標の活用

(3) 竹富町景観計画

◆計画期間:平成 25 年度～令和 4 年度

◆将来像:島々の誇りと個性がきらめき、大自然と文化とくらしがともに生きる景観しまづくり

◆全体方針:

【方針1:まもる】(1)島々の個性ある自然環境をまもる(2)島々独自の歴史・文化的景観をま
もる

【方針2:そだてる】(1)生業の景観をそだてる(2)もてなしの景観をそだてる(3)町民、事業者、
行政等の連携による景観づくりをそだてる

【方針3:おさめる】(1)おさめる景観づくり

(4)公共施設等総合管理計画(第2版)

- ◆計画期間:平成 29 年度～令和 8 年度
- ◆施設類型ごとの管理に関する基本的な方針(公営住宅等):
 - ①竹富町公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な維持管理を図ります。
 - ②入居者の高齢化に伴い、共用部分の高齢化対応を検討していきます。
 - ③団地新設の際は、建設コストの削減を図るため適正な階層での集団化を検討していきます。
 - ④交通網の充実を図り、地域の近い箇所は集約・複合化を検討していきます。
 - ⑤今後の人口の推移により地域に適した配置の適正化を図ります。

(5)竹富町耐震改修促進計画

- ◆計画期間:平成 26 年度～令和 6 年度
- ◆目的:

地震による建築物の倒壊等の被害から町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する。
- ◆対象とする建築物:住宅、特定建築物、公共建築物

(6)竹富町地域防災計画

- ◆策定年度:令和 2 年度
- ◆防災対策の基本方針:
 - 1.周到かつ十分な災害予防対策
 - 2.迅速かつ円滑な災害応急対策
 - 3.適切かつ速やかな復旧・復興対策

(7)竹富町国土強靱化地域計画

- ◆策定年度:令和 3 年度
- ◆基本目標:
 - I. 人命の保護が最大限図られること
 - II. 町の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること
 - III. 町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
 - IV. 迅速な復旧・復興
- ◆事前に備えるべき目標:
 1. 大規模自然災害が発生したときでも人命の保護が最大限図られる

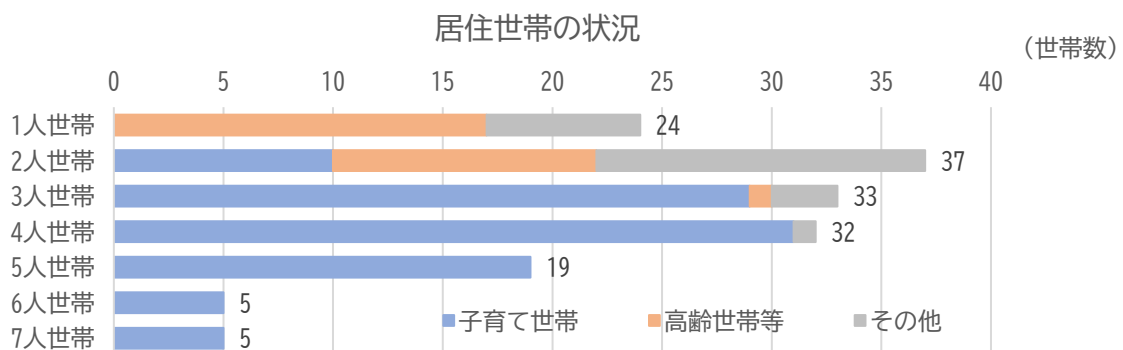
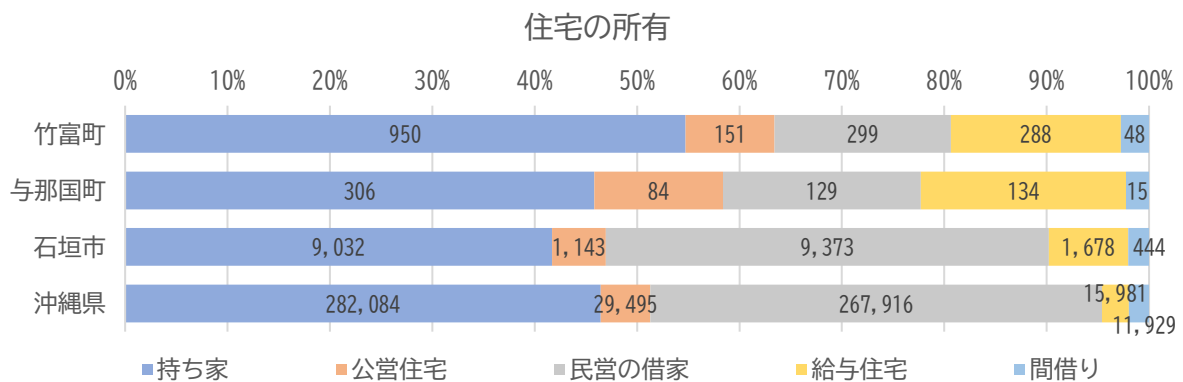
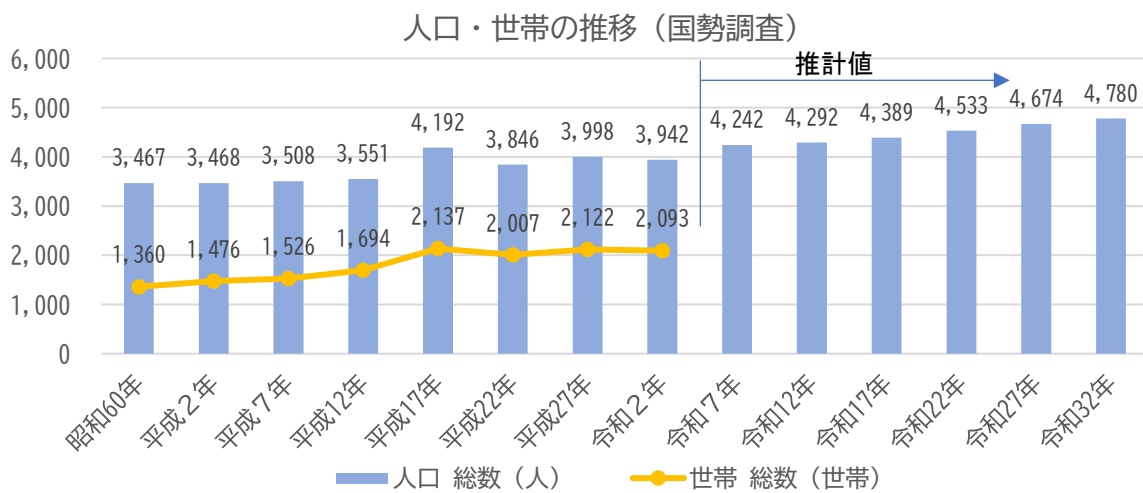
2. 大規模自然災害発生直後から救助・救急、医療活動等が迅速に行われる
3. 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な行政機能は確保する
4. 大規模自然災害発生直後から必要不可欠な情報通信機能は確保する
5. 大規模自然災害発生後であっても、経済活動(サプライチェーンを含む)を機能不全に陥らせない
6. 大規模自然災害発生後であっても、生活・経済活動に必要な最低限の電気、ガス、上下水道、燃料、交通ネットワーク等を確保するとともに、これらの早期復旧を図る
7. 制御不能な二次災害を発生させない
8. 大規模自然災害発生後であっても、地域社会・経済が迅速に再建・回復できる条件を整備する

第2章 住宅施策上の現状、課題と対応方策

1. 住宅事情等現況のまとめ

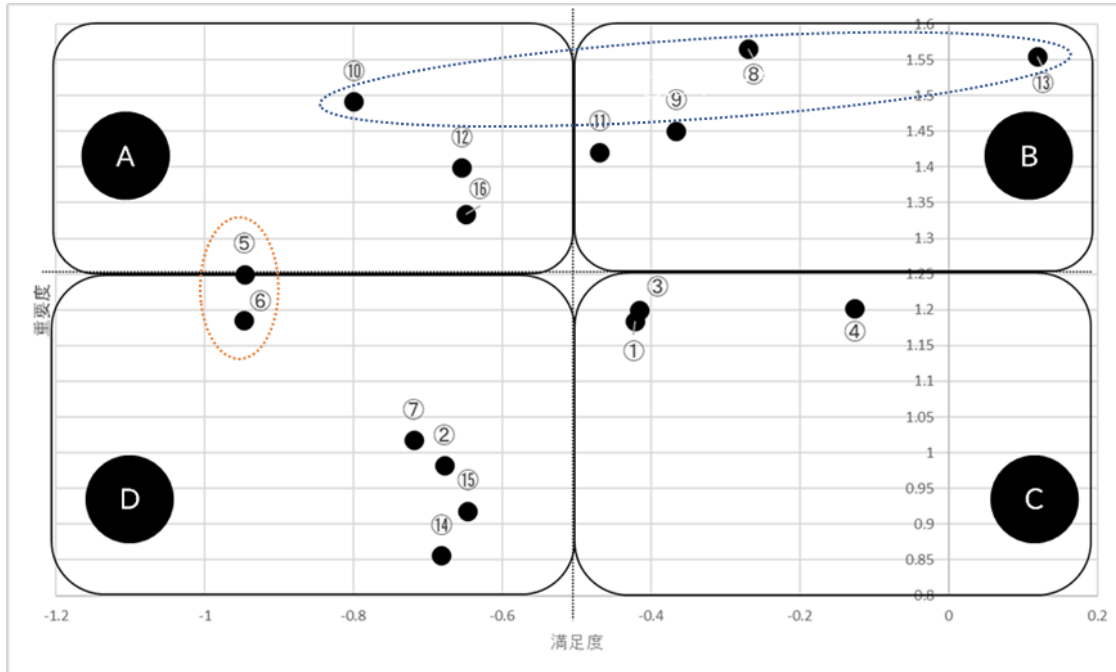
統計データ等のまとめ

- 貴重で豊かな自然環境を有し、令和3年には西表島が世界自然遺産に登録され、平成30年3月には西表・石垣国立公園が星空保護区に認定されました。
- 古民家に代表される伝統的な景観が形成されています。
- 標高が低いエリアでは津波の危険性が高くなっています。
- 小浜島以外で人口・世帯が維持から微減傾向にあります。
- 県平均と比較し、民間借家率が低く、持ち家率が高い傾向にあります。
- 公営住宅では少人数世帯がファミリータイプの住居に居住し、ミスマッチが発生している。



町民アンケート

- 「安心して子育てできる環境づくり」に関する施策の満足度が最も高くなっています。
- 「古民家の改修・再生支援の促進」「未利用、低利用の古民家の活用促進」に関する施策の満足度が低くなっています。
- 「自然災害に強い住環境の形成」「安心して子育てできる環境づくり」「省エネ・環境負荷の低減」に関する施策の重要度が高くなっています。



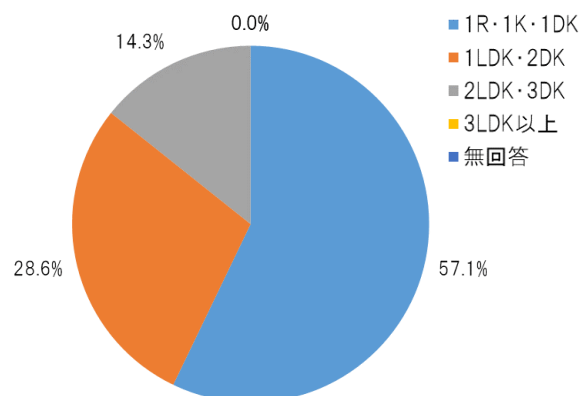
【凡例】

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ①町営住宅の整備 | ⑨地域の住環境の安全性向上 |
| ②民間住宅の建設促進 | ⑩省エネ・環境負荷の低減 |
| ③島々の景観をつくる豊かな住環境形成 | ⑪耐久性の高い住宅の整備 |
| ④八重山の風土に適した住まいづくり | ⑫高齢者・障がい者に対応した住まいの確保 |
| ⑤古民家の改修・再生支援の促進 | ⑬安心して子育てできる環境づくり |
| ⑥未利用、低利用の古民家の活用促進 | ⑭住宅市場の情報化、活性化促進 |
| ⑦伝統的住宅建材資材と技術者のネットワーク形成 | ⑮定住促進の多面的支援 |
| ⑧自然災害に強い住環境の形成 | ⑯町営住宅入居適正化 |

公民館長・民間集合住宅所有者アンケート

- 観光産業従事者などの単身世帯の移住者が増加しています。
- 建設コストが高騰により、新築建設が難しくなっています。
- 空家※はあるが、所有者不明や活用意向がない場合がある。また、管理されていない荒廃した空地や空家があります。
- 単身世帯用の間取りが過半数以上を占めており、ファミリー世帯向けの間取りがある民間集合住宅は少ない状況です。

※空家とは、概ね1年間を通じて居住その他の使用がなされていない建築物等のこと



2. 住宅特性の課題

(1) 景観計画への対応

「竹富町景観計画」が策定され、島ごとに景観形成基準において建築物の方針が示されました。竹富島をはじめ、集落景観を形成に沿った住まいづくりを進める必要があります。

(2) 古民家を含む中古住宅の活用

本町においては、Uターンや新規移住者を受入れるための住宅が不足しています。県平均と比較して、民間借家数が少なく、町民が入居することが難しい状況が見受けられます。さらに、古民家を含む空家や低利用の住宅が存在していますが、賃貸や活用に関して所有者が消極的であり、有効な活用が望まれます。

(3) 自然との共生

世界自然遺産の登録を受け、本町の適切な振興は、大自然を保全し共生することにあると考えられます。住宅・住環境においても自然環境との共生、環境負荷の低減が求められます。

(4) 防災対策

本町は台風の高頻度襲来地域であり、島々は常に地震の影響による津波の危険にさらされています。また、西表島西部地区には、土石流や一部崩壊の危険も存在しています。

「竹富町総合計画第5次基本構想」においても、本町を取り巻く諸課題の1つ目に「防災対策」を掲げており、住宅・住環境においても自然災害に対して、系統的な安全対策を講じる必要があります。個別の住宅に関する対策だけでなく、国土強靱化地域計画や地域防災計画に即した、地域全体で減災する方策を講じる体制づくりが求められます。

(5) 少子高齢化への対応

本町の老年人口は約20%に達しており、今後も増加することが想定されています。特に高齢単身世帯の増加が進んでいます。住宅のバリアフリー化や、福祉施策と連携しながら高齢者に対応した住環境づくりを進める必要があります。

一方、Uターンや新規移住者などの単身世帯も増加しています。今後の少子高齢化の進行を抑制するため、子育てをする若い世帯が安心して居住できる住宅を供給する必要があります。生活スタイルや世帯構成に対応する住宅供給、中古住宅のリフォームやコンバージョンを進める必要があります。

(6) 定住の促進

本町の人口動態は転入・転出による社会的な要因により大きく影響を受けています。今後安定的な地域活動を維持するためには、移住者等の定住化を図る必要があります。

3. 課題への対応方針

住宅政策上の各課題に対応する基本方針を、以下の5点とします。

住宅特性の現状と課題	課題対応への基本方針
・景観計画への対応 ・古民家の老朽化や低利用化の進行	⇒ ①伝統的集落の魅力を高める住まいづくり
・自然環境保全への対応	⇒ ②世界自然遺産をはじめとする島々の自然と共生する住まいづくり
・災害対策	⇒ ③安全・安心な住まいづくり
・少子高齢化への対応 ・定住の促進	⇒ ④子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり ⇒ ⑤多様なニーズに対する居住の安定の確保

第3章 住宅政策の目標設定

1. 住宅政策の目標

本計画の基本目標は、住生活基本法に基づき、豊かな住生活への住民の基本的な姿勢や行政の役割及び前述の課題対応への基本方針等を踏まえつつ、以下の3点とします。

目標1: 島々の魅力を高める住まいづくり

「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されている竹富島をはじめ、島ごと・集落ごとに伝統的な住宅(古民家)が残っています。

また、「世界自然遺産」に登録された西表島をはじめ、本町の自然環境は世界に誇れる財産であり、農林水産業、観光業等を支える産業の資源であるとも言えます。これらの自然を保護し、環境への負荷をできるだけ低減しながら自然と共生することが望まれます。

この地域の景観資源や自然資源を維持保全、育成するため、住民・事業者・行政が連携して、島々の魅力を高めるための住まいづくりを進めます。

目標2: 災害に強い住まいづくり

台風や豪雨、地震、津波など甚大な自然災害が増加しています。16の島々からなる本町においては、救援・救助が迅速に行えないことが想定されるため、島ごと・集落ごとの防災力向上による減災が重要です。

既存の住宅等に対する防災性能を向上させるとともに、地域の防災性を高める取組を行い、災害に強い住まいづくりを進めます。

目標3: 誰もが暮らしやすい住まいづくり

本町では、現時点では少子高齢化が進んでいるとはいえませんが、高齢単身世帯、ひとり親世帯が増加している状況です。地域で支える居住の安定に向けた取組の展開が求められています。一方では、移住希望者や世帯分離者が定住するための住宅が不足している状況です。

多世代が定住し、地域活動を促進するためにも、誰もが暮らしやすいバリアフリーなどの住環境、住まいづくりを進めます。

2. 計画の体系

本計画では住宅施策の目標を達成するため、以下の通りとします。

<p>目標 1 島々の魅力を高める 住まいづくり</p>	<p>基本方針 1 伝統的集落の魅力を高める 住まいづくり</p> <p>基本方針 2 世界自然遺産をはじめとする 島々の自然と共生する 住まいづくり</p>	<p>基本施策① 島々の景観をつくる豊かな住環境形成</p> <p>基本施策② 古民家の改修・再生支援の促進</p> <p>基本施策③ 未利用、低利用の古民家の活用促進</p> <p>基本施策④ 伝統的住宅建材資材と技術者のネットワーク形成</p> <p>基本施策⑤ 八重山の風土に適した住まいづくり</p> <p>基本施策⑥ 省エネ・環境負荷の低減</p> <p>基本施策⑦ 耐久性の高い住宅の整備</p> <p>基本施策⑧ 新たな技術の活用</p>
<p>目標 2 災害に強い 住まいづくり</p>	<p>基本方針 3 安全・安心な住まいづくり</p>	<p>基本施策⑨ 自然災害に強い住環境の形成</p> <p>基本施策⑩ 地域の住環境の安全性向上</p>
<p>目標 3 誰もが暮らしやすい 住まいづくり</p>	<p>基本方針 4 子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる 住まいづくり</p> <p>基本方針 5 多様なニーズに対する居住の安定の確保</p>	<p>基本施策⑪ 高齢者・障がい者に対応した住まいの確保</p> <p>基本施策⑫ 安心して子育てできる環境づくり</p> <p>基本施策⑬ 空家等既存ストックの情報化、流通促進</p> <p>基本施策⑭ 定住促進の多面的支援</p> <p>基本施策⑮ 町営住宅の適正管理の推進</p>

第4章 具体的施策の展開

1. 島々の魅力を高める住まいづくり

(1) 基本方針1 伝統的集落の魅力を高める住まいづくり

① 島々の景観をつくる豊かな住環境形成

島々の景観を維持、保全するため、引続き「竹富島重要伝統的建造物群」の保全を推進するとともに、「準景観地区」の指定を実現させます。また、他の島々における自然景観、農村集落景観等の保全に適切な方法を「竹富町景観条例」並びに「竹富町景観計画」に基づき推進します。

■具体的な取組

- 「竹富町景観計画」の改定
 - ・「世界自然遺産」の登録、「準景観条例制定」等を踏まえて計画を改定します。また、各種規制に係る数値基準（建築基準法）の検討を行います。
- 「景観計画」を踏まえた土地利用の促進
 - ・景観計画の普及を図り、景観に対する意識情勢、各種情報提供を本町HPや広報誌等で進めます。
 - ・景観地区区分に沿った・島づくりを推進します。
- 「景観形成基準」の普及・促進
 - ・「景観形成基準」の普及を図り、基準に則した住宅の新築、改築を促進します。

② 古民家の改修・再生支援の促進

島の魅力ある景観を構成する要素である古民家について、今後も維持保全、活用を進めるため、現状を把握し、データベース化を図り、定期的に情報更新を進めます。また、伝統的建造物群保存事業を活用した古民家の再生事業を継続的に実施します。

■具体的な取組

- 古民家の現況把握
 - ・伝統的住宅の所有、利用、築年数、破損・改修状況等について調査し、「古民家データベース（仮称）」の整備を進めます。
- 古民家の改修・再生の促進
 - ・「古民家データベース（仮称）」をもとに、古民家再生に関する方針検討、計画策定を進めます。
 - ・景観重要建築物の指定を検討するとともに、保全と再生の仕組みづくりを進めます。

③未利用、低利用の古民家の活用促進

古民家の中には所有者の高齢化が進んだり、普段は他所で生活したりしているために空家または準空家状態となっている建物も少なくないのが現状です。空家状態になると、手入れが行き届かず、破損や倒壊などの事態も想定されます。

古民家を地域の資源ととらえ、所有者・地域が一体となって活用・維持管理を進める仕組みをつくり、活用を促進する取組を進めます。

■具体的な取組

○未利用、低利用の古民家所有者の動向、意識の把握

- ・未利用、低未利用になっている古民家の所有者に対し、再利用の意向や関心度に関する調査を進めます。なお、古民家所有者の動向や意識の把握は空家実態調査等での実施を検討します。

○古民家活用推進体制の創設

- ・地域、集落単位での古民家の保全・再生・活用に関するワークショップ等を通じて、地域の意向や課題の把握を進めます。
- ・地域における古民家活用に関する検討体制の創設を支援し、古民家活用の方針検討、計画策定を進めます。

○未利用、低利用住宅の活用に関する情報提供

- ・「空家再生等推進事業」「空家住宅活用事業」（国土交通省住宅局住宅総合整備課）など関連支援事業の情報提供を進めます。
- ・伝統的住宅の再生・活用に関する相談窓口の充実を図ります。

④伝統的住宅建材資材と技術者のネットワーク形成

老朽化や破損が進行した古民家の修復、改修を促進するため、古民家を再生できる技術者・人材の育成を進めます。また、伝統的な住宅建材についても、主要な資材であるイヌマキなど現在は栽培が途絶えているために入手が困難な資材が多く、解体古民家や古材を資材として活用する仕組みづくりを進めます。

■具体的な取組

○伝統的住宅の建築、再生技術修得の支援

- ・伝統的木造建築技術、古材鑑定等技術の情報提供及び修得支援を図ります。
- ・技術者育成支援や人材ネットワーク形成に向けた講演会などの実施を検討します。

○解体家屋由来の資材の確保と管理

- ・経費がかかるために廃棄されている解体古材等をストックするため、古材保管庫の確保に努めます。
- ・古材に関する情報を集約し、提供できるような窓口の充実を図ります。
- ・新しい建材（イヌマキ）の栽培に関する人材育成を検討します。

(2)基本方針2 世界自然遺産をはじめとする島々の自然と共生する住まいづくり

⑤八重山の風土に適した住まいづくり

八重山地域の伝統的な住宅様式は、亜熱帯の自然や風土、独自の文化により培われてきたものであり、自然と共生する知恵を活かした構造となっています。

今後の住まいづくりにおいては、島々の景観との調和や気候・風土と共生する新たな現代の「八重山らしい」住宅形態を普及させていきます。

■具体的な取組

○建物マニュアルの作成

- ・「風土に根差した家づくり手引書」（沖縄県土木建築部）を参考に、「竹富町景観計画」改定に併せた「八重山らしい」住宅の新築・改修に関するマニュアルづくりを進めます。
- ・高齢者や障がい者、子育て等に配慮したユニバーサルデザインを取り入れた住環境の普及を図ります。

○地域特性を活かした住環境の整備

- ・公共施設や町道整備において、本町の伝統的な集落の景観形成に重要な要素であるサング石の垣根、生垣、フクギ並木等の保全・整備を推進します。

⑥省エネ・環境負荷の低減

本町の自然環境は世界に誇れる財産であり、これらの自然を保護し、環境への負荷をできるだけ低減するため、住生活において自然環境に対する負荷軽減策として、住宅自体の省エネ化や排出負荷低減を図った住まいづくりや、単独浄化槽から合併浄化槽への移行を推進します。

■具体的な取組

○環境共生型住宅に関する情報提供と意識啓発

- ・地球環境の保全、周辺環境や居住環境との親和性を踏まえた環境共生住宅の新築・改修に関する手引きの作成を進めることにより、情報提供及び意識啓発を図ります。

○環境共生型住宅の整備促進

- ・蒸暑地域の特性を踏まえた、沖縄型 ZEH¹の検討等を進めることで、健康的で快適な住まいの整備を促進します
- ・「沖縄県住宅遮熱化促進事業補助金」等、環境共生型住宅や住宅用太陽光発電の導入の整備に関する各種融資、支援制度の活用普及促進を図るとともに、相談窓口の充実を図ります。

○下水道整備の推進

- ・「竹富町汚水処理整備構想」に基づき、合併浄化槽の普及を促進します。

¹ Net Zero Energy House(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の略。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

⑦耐久性の高い住宅の整備

住宅建築における環境への負荷を低減するためには、良質な住宅を建て、長く住み続けることは有効的です。高耐久な住宅を普及するため、「住宅性能表示制度」「長期優良住宅制度」の周知を進めます。

■具体的な取組

○高耐久型住宅の整備促進

- ・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」、税制の特例措置等のある「長期優良住宅制度」の周知に取組みます。

○建築廃材等のリサイクル促進

- ・伝統的住宅の古材ストック再利用を含め、建築廃材のリサイクル率向上を促進します。
- ・町営住宅の長寿命化・建替え、公共施設の工事の際に発生する建築廃材等のリサイクルを徹底します。

⑧新たな技術の活用

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とした「新たな生活様式」に対応するため、また、町民のニーズに応じて、エネルギーの見える化に取り組むとともに、設備を制御する管理システムである HEMS²などの、住宅における IoT³を始めとした新技術の導入を促進します。

■具体的な取組

○新たな生活様式に対応した暮らし

- ・コロナ禍を発端とした新たな生活様式に対応するため、住宅に求められている換気や密の回避について、非接触型の設備やリモートワークが可能な設備に加えて、地域特性を活かした換気に優れた蒸暑地域に適応した住宅普及を促進します。

○新技術を活用した住まいの推進

- ・住民のニーズに応じて、エネルギーを見える化するとともに設備を最適に制御する管理システムである HEMS など、住宅における IoT をはじめとした新技術の導入を促進します。

² Home Energy Management System 家庭で使うエネルギーを効率的に使用するための管理システムを指す。

³ Internet of Things 自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

2. 災害に強い住まいづくり

(3)基本方針3 安全・安心な住まいづくり

⑨自然災害に強い住環境の形成

自然災害に対して被害をできるだけ抑えるため、住民・地域・行政等多様な主体が一丸となって災害予防に取り組む必要があります。災害に関する情報、ハザードマップの更新、周知に取り組めます。

特に、地震に備え、「竹富町耐震改修促進計画」に即して耐震改修率の向上を推進し、住宅耐震データベースの整備促進を図ります。

また、災害時に継続的な居住が可能となる蓄電池や太陽光発電設備の導入を検討します。

■具体的な取組

○災害対策への情報提供と意識啓発

- ・高潮被害想定、津波被害想定などハザードマップの十分な普及浸透を図るとともに、自然災害に関する危険性の周知に取り組めます
- ・高潮災害、土砂災害などの恐れのある区域を指定・公表するとともに、災害リスクの高いエリアにおける開発抑制、低いエリアへの住宅移転等について検討します。
- ・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。

○耐震に関する情報提供と意識啓発

- ・耐震基準に関する相談窓口の充実を図ります。
- 「耐震改修促進計画」と連携し、耐震に関する情報提供を推進するとともに、住民の耐震に関する意識の向上を促進します。

○住宅耐震化状況の把握

- ・住宅の構造、建築年、耐震改修の実施の有無等の調査を実施するなど、住宅耐震データベースの整備の促進を図ります。

○耐震診断・耐震改修の実施促進

- ・耐震改修診断、住宅性能向上に関する各種融資、支援制度の活用普及促進を図るとともに、情報提供を進めます。

○住宅の応急体制の強化

- ・地震被災後の二次災害防止のため、九州各県と連携した被災建築物の応急危険度判定体制等を整備する。
- ・被災した住宅の応急修理について、手法等を検討する。
- ・公営住宅については、被災者の受け入れを行うことが想定されることから、応急修理体制の構築を図る。

⑩地域の住環境の安全性向上

東日本大震災をはじめとする各地の大災害からは、地域の防災力向上による減災が重要であることが教訓として伝えられており、本町においても地域住民、行政等多様な主体が一丸となって災害予防に取組み、住環境の安全性の向上に努めます。

■具体的な取組

○地域の防災力の向上

- ・「竹富町地域防災計画」に基づき、自主防災組織の組成を促進し、地域の住環境の安全性向上を図ります。
- ・地域における防災訓練の実施を支援・推進するなど、地域の日常の連携を基にした防災力向上を促進します。

○住宅火災防止

- ・住宅防火診断の実施を促進するとともに、住宅用火災報知器設置の指導を推進し、定期的に情報を発信することで地域内での防災意識の向上を図ります。
- ・住宅の耐火性能向上に関する各種融資、支援制度の活用普及促進を図るとともに、情報提供を進めます。

○犯罪を未然に防ぐ住環境の形成

- ・犯罪を未然に防ぐ住環境の形成を促すため、防犯灯及び防犯カメラの整備を推進します。

3. 誰もが暮らしやすい住まいづくり

(4)基本方針4 子育て世帯や高齢者等が安心して暮らせる住まいづくり

①高齢者・障がい者に対応した住まいの確保

本町においても、今後は世帯分離の進行、単身や夫婦のみの高齢世帯の増加により、家庭内の介護力は弱まることが予想され、地域で支える居住の安定に向けた取組みを進めます。

また、高齢者等に対し、住宅情報の提供をはじめ、家賃債務保証制度の周知や住宅相談の支援に取組むため、「沖縄県居住支援協議会」の活用を図ります。

■具体的な取組

○住宅バリアフリー化の現状把握及び改修支援

- ・少子高齢化社会に対応するため、住宅バリアフリー化の現状把握調査の実施を検討し、バリアフリー化に対応する相談窓口の情報発信を強化します。
- ・住宅バリアフリー化に関する各種融資、支援制度の活用普及促進を図るとともに、情報提供を進めます。

○高齢者等の快適な生活を支援する体制づくり

- ・「竹富町第9期高齢者保健福祉計画及び第8期介護保険事業計画」「竹富町障がい者計画及び第6期障がい福祉計画・第2期障がい児福祉計画」に基づき、福祉分野と連携し、高齢者、障がい者の自立生活を支援します。
- ・住宅施策と介護サービス等の福祉施策の連携や地域活動との連携により、高齢単身世帯等が快適に暮らし続けられる支援体制づくりを促進します。
- ・ICT・IoT技術の活用、空家を活用した生活拠点形成などにより、地域における見守り体制の充実を図ります。

○居住支援協議会による高齢者等の入居支援

- ・住宅部局、福祉部局、不動産関係団体、居住支援団体などが連携し、高齢者等（障がい者、子育て世帯、低額所得者世帯等）の民間賃貸住宅への入居を支援することを目的とした「沖縄県居住支援協議会」の活用を図ります。
- ・居住支援法人等による生活支援の活用を促進するなど、高齢者等が地域で住まいを確保できるよう支援する。また、関係部局、団体等と連携を図り（仮称）竹富町居住支援協議会の設立に向けた検討を行います。

○ユニバーサルデザインに関する情報提供

- ・住宅の建築や改修におけるユニバーサルデザインの普及促進を図ります。

⑫安心して子育てできる環境づくり

本町においては民間賃貸住宅が少なく、若い夫婦や子育て世帯が居住する住宅の確保が難しい状況です。若年層の定住化を促進するだけでなく、安心して子育てができ、暮らし続けられる住宅ストックを充実させるとともに、地域全体で子育てを支援する環境づくりを進めます。

■具体的な取組

○町営住宅への子育て世帯の入居を想定した戸数の確保

- ・町営住宅は、子育て世帯の入居を想定した戸数を確保できるよう建替えや新築を計画するとともに、空家や空地の活用等を検討します。

○子育てしやすい環境整備

- ・安心して子育てができる環境を整備するため、必要に応じて医療機関や子育て支援機関等と連携し、総合的な相談支援を行います。

○ファミリー向け民間賃貸住宅の整備促進

- ・西表大原地区や上原地区などにおいて、民間事業者と連携したファミリー世帯向けの賃貸住宅の誘致を図ります。
- ・民間賃貸住宅の建設に関する支援制度整備を検討するとともに、相談窓口の充実を図り、情報発信も強化します。

(5)基本方針5 多様なニーズに対する居住の安定の確保

⑬空家等既存ストックの情報化、流通促進

本町には不動産を扱う専門業者がなく、石垣市内の業者が情報を持つ場合もありますが、不動産情報を収集する方法が限定されている状況です。また、沖縄県平均や石垣市と比べて世帯数に占める「民営の借家」に住む世帯の割合が低いことから、賃貸住宅ストックが少なく、新たな移住・定住機会が狭められていることがわかります。

空家等の活用を含めた既存ストックの情報化、流通促進に取り組めます。

■具体的な取組

○消費者に伝わりやすい賃貸住宅、中古住宅の情報提供

- ・定期借地権の活用による土地・住宅賃借について情報を提供するとともに活用促進を図ります。
- ・住宅相談窓口の拡充を図り、良質な賃貸住宅・中古住宅の情報提供を図ります。

○空家状況の把握及び空家活用に関する情報提供の促進

- ・空家、空き地状況調査、登記簿での所有者調査を行い、空家台帳の整備を促進します。
- ・空家所有者に対し、適正な管理や新たな活用に関する情報提供を進めます。
- ・「空家バンク」等の創設を検討するなど、空家の改修や賃借に関する相談窓口の充実を推進します。

⑭定住促進の多面的支援

本町の人口及び世帯数の増減は町外からの転入者によるところが大きい状況です。一方、進学や就職で町外への転出者がUターンするための、住宅も不足している状況です。将来の地域コミュニティを健全に保つためには、多様な世代で構成された定住人口が不可欠と考えます。定住を促進するための取組を進めます。

■具体的な取組

○移住や長期滞在者を受け入れるための住環境整備

- ・移住者受け入れに関して関係機関が連携し、定住促進を図ります。
- ・新規の住宅ストックとして、民間資金を活用した住宅整備の拡大を検討し、既存の住宅ストックである住宅リフォームを後押しするため、「住宅相談窓口」の周知、金融機関と連携した情報提供等に取組みます。
- ・長期的な定住を希望する世帯に対して新規住宅取得の助成、賃貸住宅の賃料助成など支援策を検討します。

○多様なニーズを受け入れる社会の形成

- ・移住相談会への出展や情報発信方法等を検討します。
- ・遠隔地集落における社会基盤整備を進め、生活の安定性、利便性の向上を図ります。
- ・移住者に対して地域の文化、習慣に円滑になじめるよう支援するとともに、公民館などと協力しこれからの地域コミュニティのあり方について検討を進めます

○安心してリフォームできる環境づくり

- ・利活用されていない空家や居住ニーズに合っていない住宅に対して、安心してリフォームを行える環境形成のため、関連機関との連携を図り、相談窓口を設置しリフォームに関する相談を推進します。
- ・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。

⑮町営住宅の適正管理の推進

本町は、161戸(令和4年9月時点)の町営住宅を有しています。住宅セーフティネットの要となる公営住宅について、老朽化の状況や住宅需要、地域バランス等を踏まえ整備を進めます。

整備にあたっては、入居条件の適正化や新たな入居方法の検討を進めます。

■具体的な取組

○公営住宅の再生・整備

- ・「竹富町公営住宅長寿命化計画」に基づき、原則、計画的に改修を進め長寿命化を進めます。
- ・老朽化が進行している大富団地の建替え、住宅需要が高い細崎地区（小浜島）での新築整備を進めます。

○町営住宅改修に伴う入居条件適正化

- ・建替えや改善の際には、高齢者世帯、子育て世帯、単身世帯などの世帯に併せた広さや間取りの変更等を検討します。
- ・公営住宅は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ものであるため、所得条件や世帯構成等の住居条件が変更した場合は的確に対応し、本来入居すべき世帯の入居を図ります。

○期限付き入居の導入検討

- ・「定期借家制度」の導入に基づく期限付き入居制度について、他事例を研究し、本町に即した制度を検討します。
- ・子育て世帯は子どもの成長に伴い入居要件を満たさなくなる時期が訪れるため、新たな子育て世帯に対して継続的に入居機会が与えられるよう支援を図ります。

○町営住宅地における敷地有効活用の検討

- ・建替え事業の実施に伴い、敷地に余裕がある場合などにおいて、敷地の一部宅地転用を含め検討します。
- ・民間事業者とも連携を図り、入居希望者の多い地域において、低廉で良質な住宅ストックの形成を促進します。

第5章 計画の実現に向けて

1. 成果指標の設定について

目標を実現するため、以下の通り成果指標を設定しました。

基本方針	指標名	現状値	目標値
基本方針1 伝統的集落の魅力を 高める住まいづくり	景観づくりに関する町民の 満足度(満足+やや満足)	33.1% (R4 町民アンケート)	50%
基本方針2 世界自然遺産を はじめとする 島々の自然と共生する 住まいづくり	認定長期優良住宅 ストック数 ※沖縄県住生活基本計画より	0戸 (R4時点)	10戸
基本方針3 安全・安心な住まいづくり	住宅の耐震化率	74.4% (H25時点)	90%
基本方針4 子育て世帯や高齢者等が 安心して暮らせる 住まいづくり	竹富町居住支援協議会	未設立	設立
基本方針5 多様なニーズに対する 居住の安定の確保	町営住宅整備数	161戸	181戸

2. 計画の推進方策

本計画を実行するにあたり、各施策の推進方策を以下に示します。

(1) 既存の制度や計画に関する情報提供

住生活に係る施策や制度について本町が整理し、情報発信するとともに、住民の住生活向上に係る意識啓発を図ることにより、住民による自発的な取組を促進します。

(2) 国、県、金融機関等による助成、補助などの情報提供

住宅の耐震化やバリアフリー化等の建築や改築に際し、国や県、沖縄振興開発金融公庫、住宅金融支援機構による助成や融資に関する情報を本町が整理、情報提供を行い、住民による自発的な取組を推進します。

(3) 調査による現状把握

本町は島々に分かれており、地域や居住者の実情、課題も異なっています。本計画に定めた施策を具体的に展開するにあたっては、それら地域の固有の課題を踏まえ、特性を活かしながら事業を展開する必要があります。

空家状況、耐震化状況などをはじめとする各地域の固有の現状について、本町が調査を実施し、データベースを整備、今後の事業展開の検討に活かします。

(4) 計画の進捗管理

本計画期間の範囲内であっても、定期的に計画の進捗状況等について以下の進捗状況確認を実施します。また、継続的な施設整備を推進するため PDCA サイクルを確立し、老朽化やその他最新の状況を踏まえて5年を目安に計画の見直しを検討します。

なお、計画見直しにおいては、目指すべき姿の実現や本計画の効率的な運用に資する改善策を提案するとともに、次回以降も継続して目標の実現に努めます。

(5) 町主体による取組推進

町道や町施設の建築工事において、周辺の住環境の集落景観を保全・再生するなど本町が主体となって整備を進めるとともに、公営住宅の入居適正化や定住促進など町各組織が一体となって取組を推進します。

(6) 民間との連携

新たな住宅ストックの形成や古民家の改修等において、本町が全て実施するだけではなく、民間活力の導入・誘致により、町財政の負担軽減を図ると共に、より機動的かつ柔軟な取組を促進します。

竹富町住生活基本計画

編集・発行 竹富町まちづくり課
〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町 11 番地 1
TEL:0980-82-6191(代表)
FAX:0980-82-6199(代表)

発行年月:令和 5 年 3 月