

竹富町住生活基本計画

資料編

平成26年3月

竹 富 町

資料編（目次）

第1章 住生活基本計画策定の目的	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
第2章 竹富町の住生活に関する現状と課題	3
1. 自然特性	3
2. 集落基盤の特性	7
3. 社会特性	15
4. 住宅特性	28
5. 上位・関連計画等の整理	37
第3章 地域別住生活の特性と課題及び施策方針	45
1. 竹富島	45
2. 黒島	48
3. 小浜島	50
4. 西表島（東部）	52
5. 西表島（西部）	55
6. 新城島	58
7. 鳩間島	60
8. 波照間島	62
第4章 計画実現に向けて	64
1. 関連する法令、制度	64
2. 計画の推進体制	79

第1章 住生活基本計画策定の目的

1. 背景と目的

竹富町では平成16年3月に「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画（平成16年度～25年度計画）」を策定し、ストック活用の基本理念や整備水準等を設定するとともに、それらに基づく効率的かつ的確な町営住宅の供給を進めてきました。

その後、住宅事情や財政状況等社会情勢の変化から、国は従来の「住宅建設計画法」を廃止し、平成18年6月新たに「住生活基本法」を制定しました。これに伴い沖縄県においても新たに「沖縄県住生活基本計画(H19.3)」を策定し、更に平成24年7月に同基本計画の新たな計画期間の策定見直し(H23年度～H32年度)が行われたところであります。

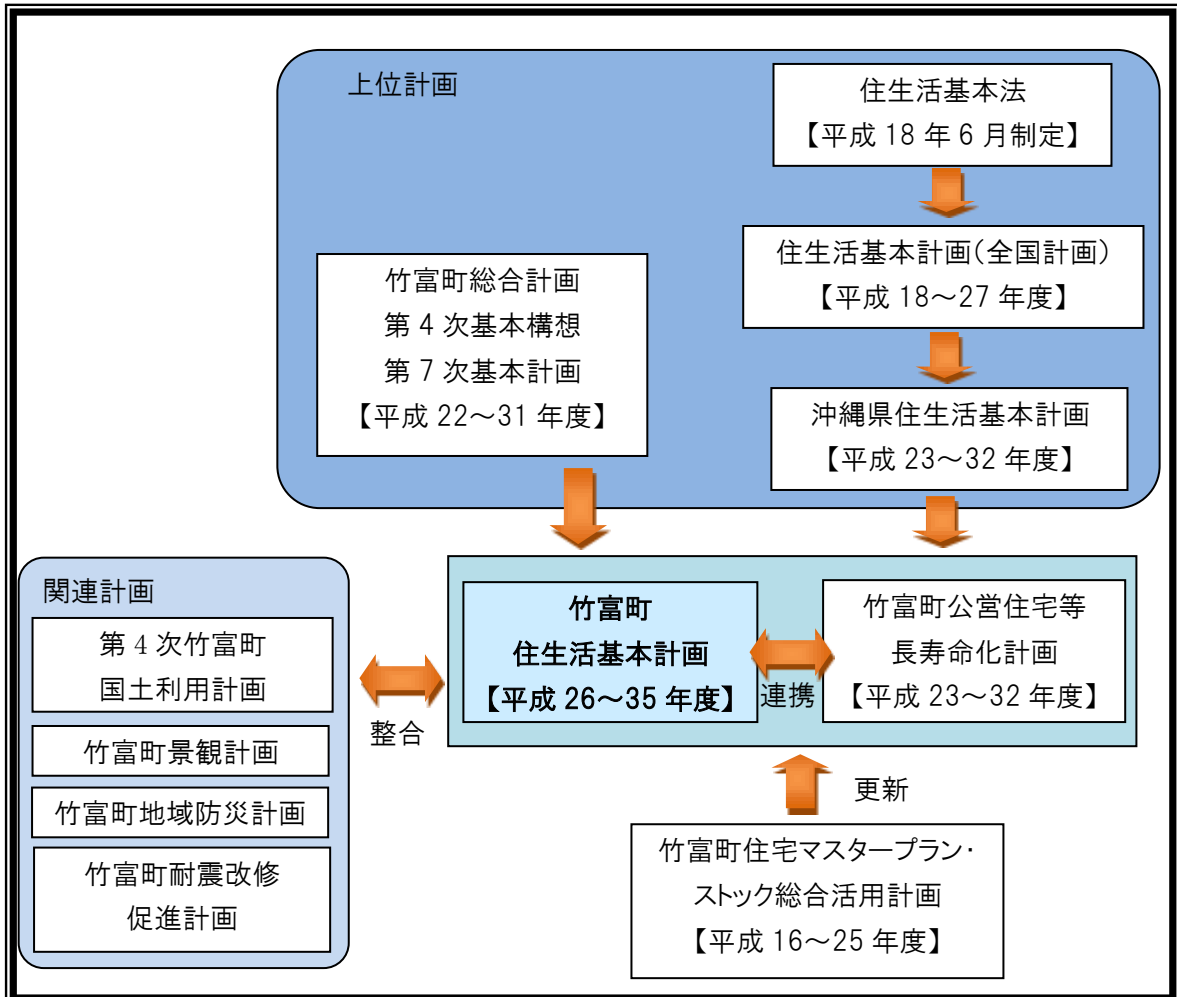
現在の「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画（※本年度計画最終年度）」は、「沖縄県第八期住宅建設五箇年計画(H14.2)」等を上位計画としているため、現在の「沖縄県住生活基本計画(H24.7)」を上位計画とする位置づけがなされていない状況にあります。

また、竹富町においても、人口減少と核家族化・高齢化が進み、多様なライフスタイルの変化など、公営住宅を取り巻く社会的状況も変化してきており、公営住宅に対する需要の変化や新たなニーズ等に適切に対応すると共に、新たな社会情勢の変化に応じた住宅施策の再考が必要となっています。

上記のような背景のもと、既存の「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」のうち、住宅マスタープランに係る内容について見直し更新を行い、今後の竹富町の住宅政策の展開方向や主要施策の立案、施策の推進方針、実現方策を定め、新たな公共住宅の指針とするため、「竹富町住生活基本計画」を策定することとなりました。

2. 計画の位置づけ

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則し、竹富町総合計画第4次基本構想第7次基本計画を上位計画とし、第4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。



3. 計画期間

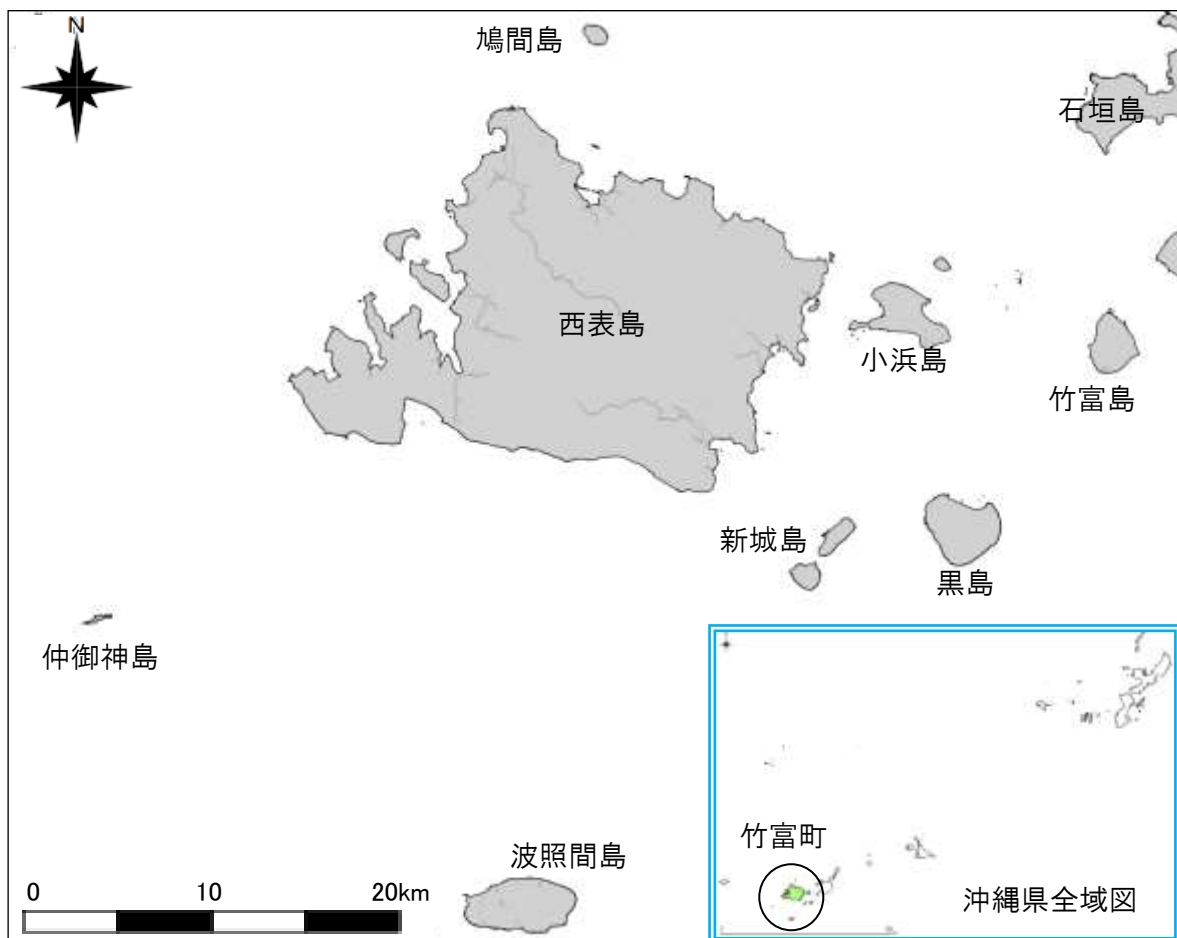
本計画の計画期間は、平成26年度を初年度とし、平成35年度を目標年度とする10カ年計画とします。なお、社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて概ね5年後に見直しを行うこととします。

第2章 竹富町の住生活に関する現状と課題

1. 自然特性

(1) 地理的特性

竹富町は、東京から2,100km、沖縄本島的那覇から約400km離れた日本の最南端に位置し、点在する有人島9島、無人島7島の合計16の島々からなる島嶼の自治体です。町域は東西約42km、南北約40kmと広範で、沖縄本島中南部に匹敵する広がりを持っています。



Point

海に囲まれた豊かな自然により、島々が個性あふれる文化・社会を形成しており、地域の実情を踏まえた計画づくりが必要

(2) 地震・津波の想定被害

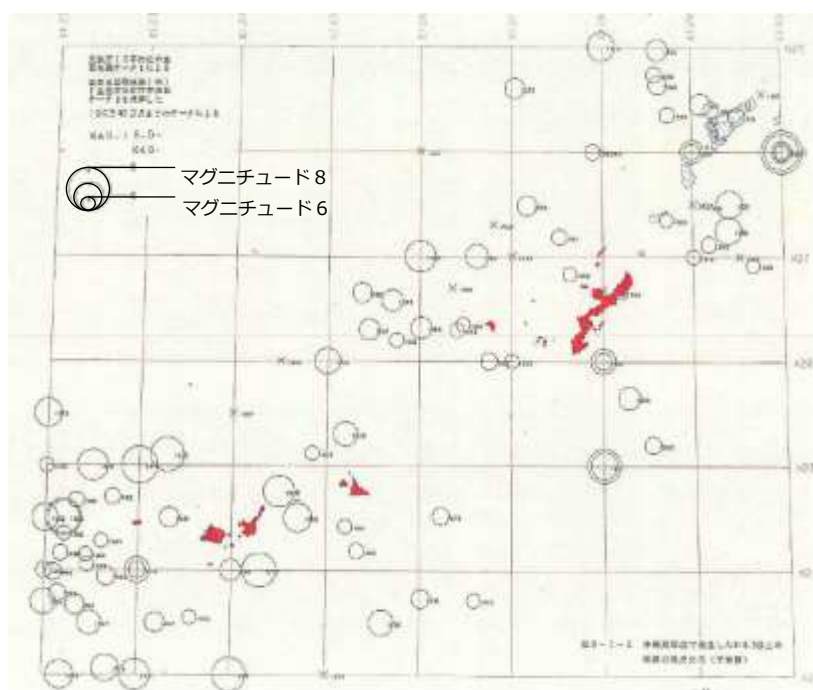
鹿児島県の喜界島付近並びに台湾の東海岸付近で比較的活発な地震活動が認められており、八重山地方でも約 12,000 名の死者を出した 1771 年の「八重山地震」をはじめ、多くの地震を経験しています。「沖縄県耐震改修促進計画」によると、近年は人命に関わる大きな地震被害の経験がないものの、今後も引き続き地震活動が低いと判断するのは大変危険とされています。

■沖縄県付近における主な地震被害

発生年	震源	マグニチュード	被害概要
1664 年	沖縄島島付近	—	死者 1 名、海底から噴火、津波被害
1771 年	石垣島近海	7.4	死者 11,757 名 津波により家屋流出 3,229 棟
1909 年	沖縄本島近海	6.2	死者 2 名、家屋全壊 7 棟
1911 年	奄美大島近海	8.0	死者 12 名、家屋全壊 422 棟
1947 年	与那国島近海	7.4	死者 5 名、山崩れ、地割れ、落石
1966 年	与那国島近海	7.8	死者 2 名、家屋全壊 1 棟
1992 年	西表島近海	5.2	1,336 回の有感地震を観測
1995 年	奄美大島近海	6.6	喜界島で震度 5
2010 年	沖縄本島近海	6.9	糸満市で震度 5 弱

資料：沖縄県耐震改修促進計画

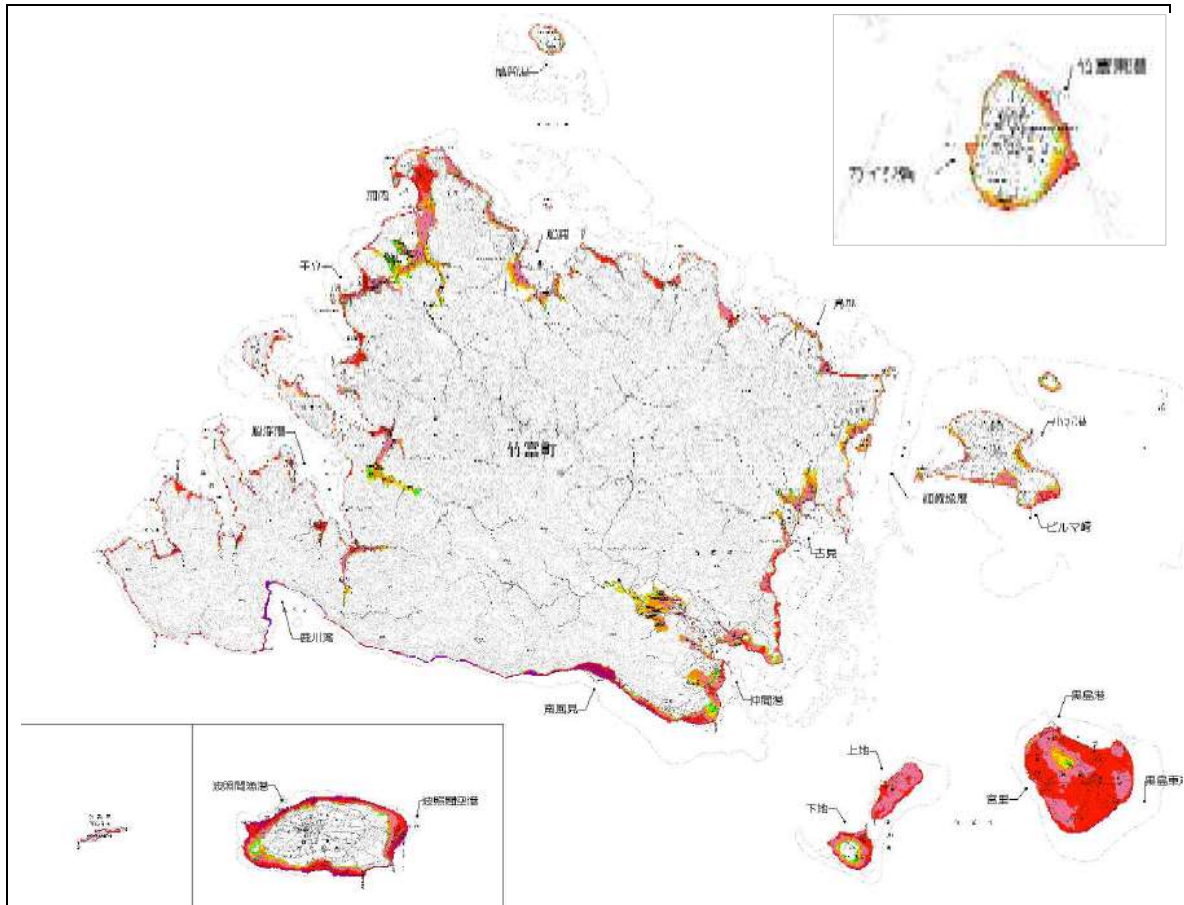
■沖縄県における過去の震源位置



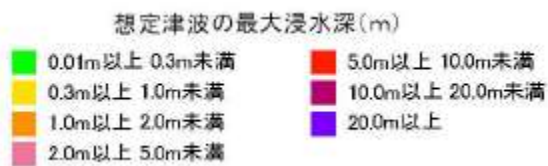
資料：沖縄県耐震改修促進計画

さらに、「沖縄県津波被害想定調査」によると、「石垣島東方沖地震」では黒島や新城島をはじめ、町内各地の沿岸部に最大 10m 以上の津波の津波浸水が想定されています。

■地区別の津波浸水予測図



●津波シミュレーション結果について
右図に示す 15 の想定地震について、シミュレーションを行い、最大の浸水範囲、最大浸水深を表示しています。



資料: 沖縄県津波浸被害調査委託業務報告書

Point

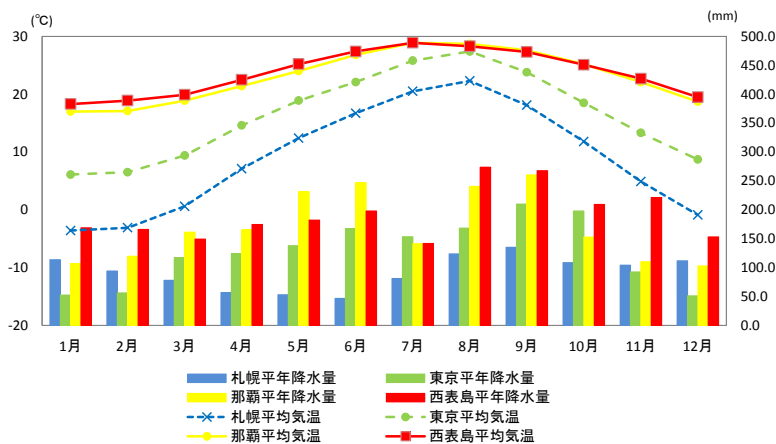
石垣島東方沖など近海で地震が発生した場合、町内全域に地震・津波の被害が想定され対策を講ずることが必要

(3) 気象特性

本町は亜熱帯海洋性気候に属し、黒潮の影響により年間を通しての気温差が少なく、国内では顕著な季節の変化がみられない温暖な地域です。

沖縄県内においても最南端に位置することから、西表島の年平均気温は 23.7℃、波照間島は 24.1℃で、那覇市 (23.1℃) と比べて約 1℃程高くなっています。山地からなる西表島の年間降水量は 2,304.9mm で那覇 (2,040.8mm) より 260mm 程多く、特に 8～11 月にかけて降水量が多いのが特徴的です。しかし、底平な波照間島は年間を通して降水量が少なく、年間降水量は 1,789.7mm で、干ばつにみまわれる年もあります。また、西表島は多湿であり、特に夏期に高くなります。

八重山地方の風向は、夏は南よりの風が多く、冬には北よりの強い季節風が吹き、年間を通し西よりの風の出現が少なくなっています。また、夏期には、例年強風や豪雨を伴う台風が来襲します。



	年平均気温 (°C)	年間降水量 (mm)
西表島	23.7	2304.9
那覇	23.1	2,040.8
東京	16.3	1,528.8
札幌	8.9	1,106.5

■西表島の気候概略表

位置：北緯24度23.3分、東経123度44.8分

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年	備考 (統計期間)
気温 (°C)	平均	18.3	18.9	19.9	22.5	25.2	27.4	28.9	28.3	27.3	25.1	22.7	19.5	23.7	1981～2010
	最高	20.4	21.4	22.8	25.1	28.3	30.2	32.1	31.1	30.1	27.6	25	22.1	26.4	
	最低	16.3	16.7	17.6	20.1	22.7	25.1	26.5	25.8	24.8	23	20.5	17.7	21.4	
日照時間 (h)		74.5	77	95.5	121.8	170.3	199.8	253.2	230.6	198.7	146	93.4	75.4	1736	
降水量 (mm)		168.9	166	149.2	174.6	182.1	197.8	141.6	273.6	267.7	209.1	221.2	153.1	2304.9	
平均風速 (m/s)		4.8	5.1	4.4	3.9	3.7	4	4.3	4.1	4.1	5.6	5	5	4.5	

■波照間島の気候概略表

位置：北緯24度03.3分、東経123度46.1分

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年	備考 (統計期間)
気温 (°C)	平均	18.8	19.3	20.8	23.1	25.4	27.7	28.9	28.6	27.5	25.6	23.1	20.3	24.1	1981～2010
	最高	21.3	21.9	23.7	26	28.4	30.6	32.1	31.7	30.4	28.3	25.6	22.7	26.9	
	最低	16.9	17.2	18.6	21	23.3	25.6	26.6	26.2	25.3	23.8	21.3	18.4	22	
日照時間 (h)		91.9	93.6	118.4	126.3	164.2	210.6	259.3	233.2	189	168.8	122.1	107.9	1881.2	1986～2010
降水量 (mm)		115.7	120.5	127.5	136.2	176.1	151	126.1	192.1	197.7	165	161	106.2	1789.7	1981～2010
平均風速 (m/s)		5.5	5.3	4.9	4.5	4.1	4.4	4.3	4.1	4.5	5.2	5.5	5.5	4.8	

資料：気象庁HP

Point
 年間の気温差が少なく温暖である一方、強い季節風や多湿、豪雨など厳しい気象特性にあり、住生活形成に大きな要因となる

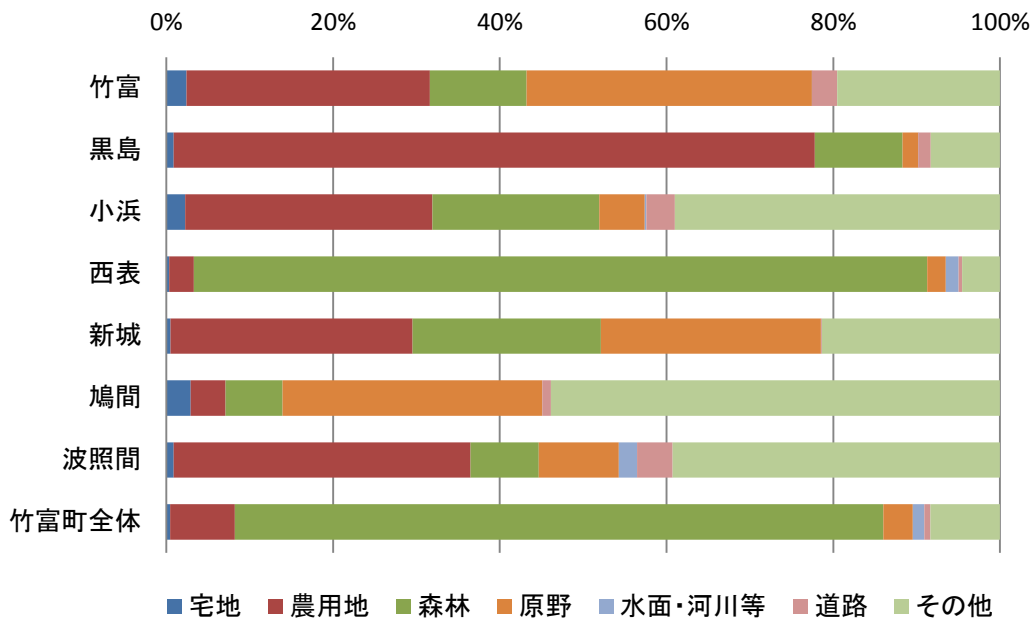
2. 集落基盤の特性

(1) 土地利用の現状

本町の土地利用は、西表島の自然公園地域を含む山岳部や海岸域の保安林等を形成している「森林」が大きな面積を占めています。また、台地や段丘地、低地に農用地や原野が見られます。集積した都市的土地利用はなく、島毎に集落が散在しています。

平成 18 年の地目別土地利用面積の構成比は「農用地」7.8%、「森林」77.8%、「原野」3.5%、「水面・河川等」1.4%、「道路」0.7%、「宅地」0.5%、「その他」8.3%となっています。

■地目別土地利用



資料:竹富町国土利用計画より作成

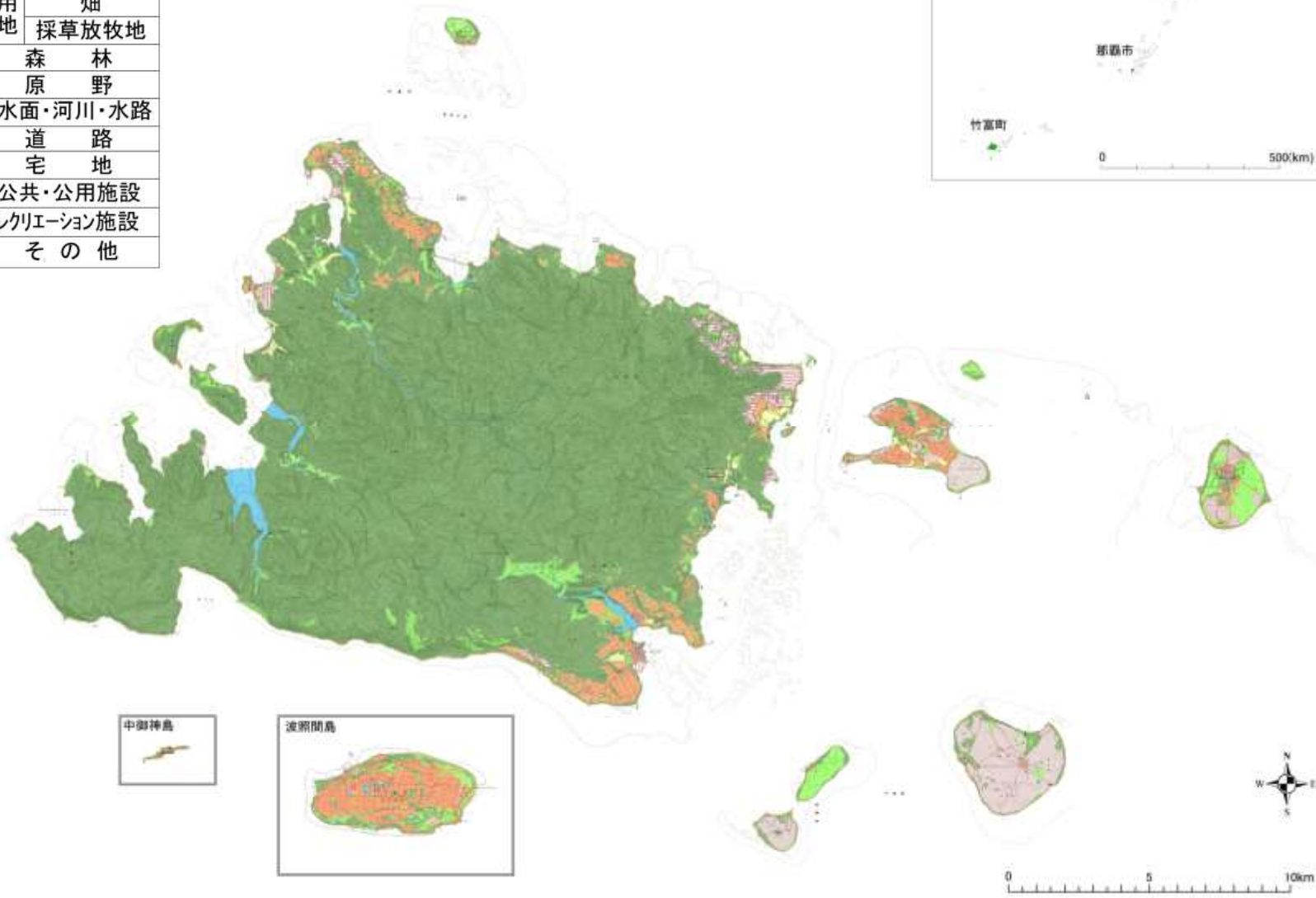
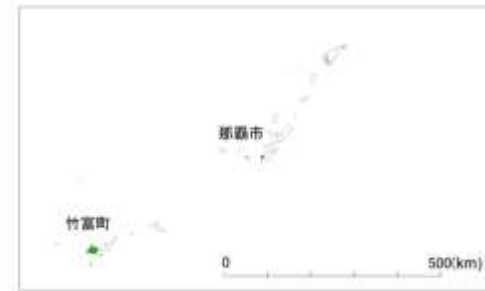
Point

宅地面積は町全体の0.5%で島毎に集落が散在

凡例

	農田
	畑
	採草放牧地
	森林
	原野
	水面・河川・水路
	道路
	宅地
	公共・公用施設
	レクリエーション施設
	その他

■ 国土利用計画現況図
(平成 24 年改訂)



(2) 公共・公益施設の現状

西表島は、町内で最も人口規模の大きな島であり、西部地区、東部地区の 2 地区を中心に施設が立地しています。行政サービス施設はじめ、小学校、社会教育施設、保健・医療施設等の各種公共・公益施設が集積しているほか、大学の研究機関も立地しています。

西部地区には、行政サービス施設の他、社会福祉施設である「南風見苑」や「西表西部保健指導所」、「八重山病院附属西部診療所」などの保健、福祉、医療施設が立地しています。

さらに、「琉球大学熱帯生物研究センター」や「東海大学沖縄地域研究センター」などの大学研究施設が立地しています。また、干立には集落で運営している体験滞在交流施設があります。

東部地区も、離島振興総合センターや行政サービス施設、診療所の立地があるほか、大原地区には、歯科診療所が立地しています。

竹富島は、集落の中心部に郵便局や診療所等の生活関連施設が立地しています。また、集落の全域が「重要伝統的建造物群保存地区」に選定されていることもあり、まちなみ館や、竹富島ビジターセンターといった観光・文化関連施設が立地しています。さらに、島の東部にはリゾート・レクリエーション施設が立地しています。

小浜島は、中心集落内に郵便局、診療所、小・中学校や駐在所が立地しています。また、島の北側や南側の海岸沿いにはリゾート・レクリエーション施設が立地しています。

黒島は、島の中央にある中心集落内に、郵便局をはじめとする生活関連施設等が立地しています。また、保育所、小中学校などの教育施設については、点在する集落から等距離の位置に立地しています。

鳩間島は、島の交通の拠点である港近くに、公共・公営施設が立地しています。

新城、上地島については集落が小規模なこともあり、港湾の他には公共・公益施設の立地はありません。

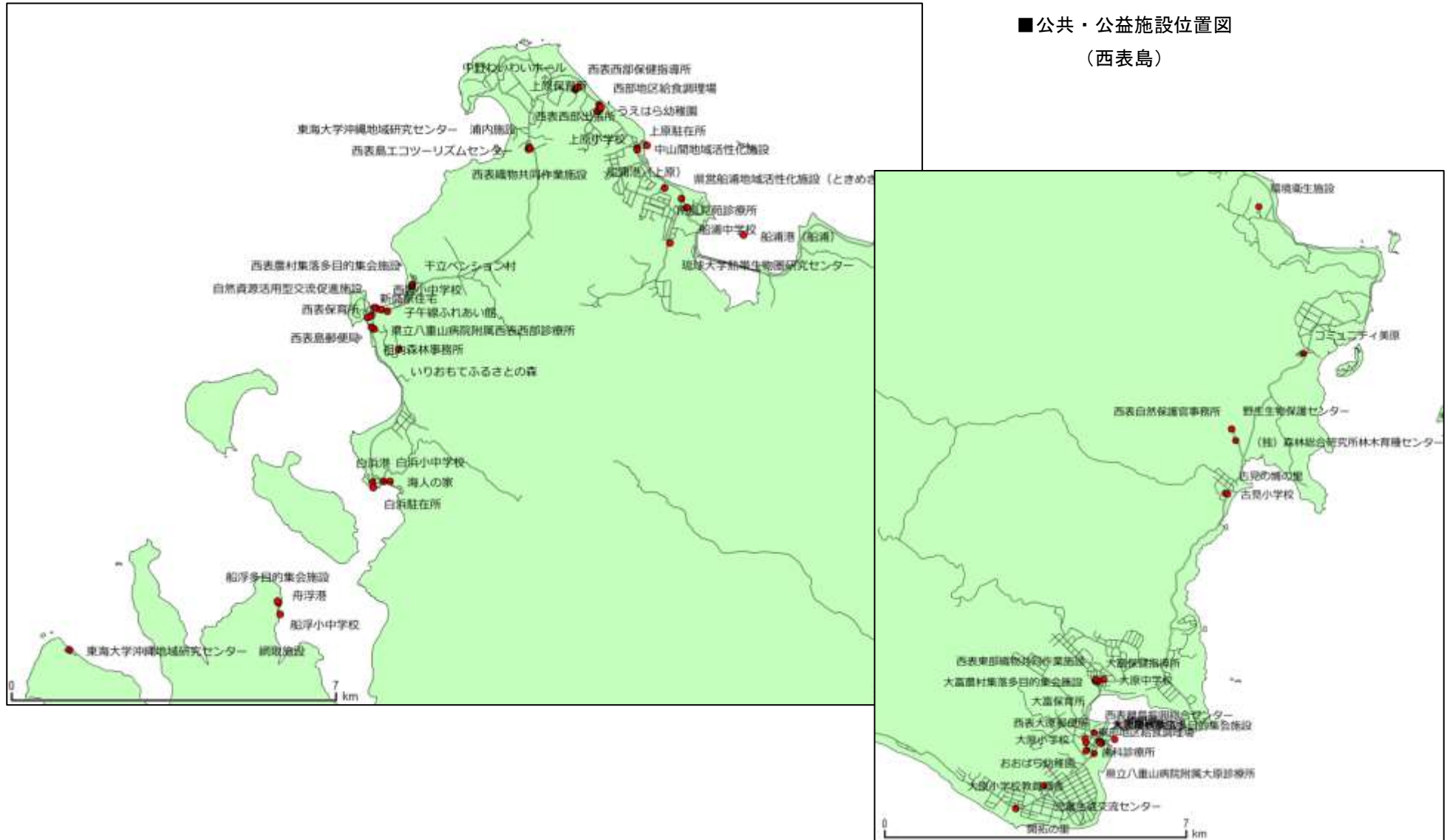
波照間島は、集落内に立地する小学校付近を中心に、行政サービス施設、駐在所、郵便局などの生活関連施設が立地しています。また、診療所や保健指導所といった、医療・保健施設の立地も見られます。

■ 公共施設一覧

地区	区分	施設名	所在地	
西表島	行政サービス施設	離島振興総合センター	南風見 201-47	
		西表西部出張所	上原 584-1	
	学校教育施設	うえはら幼稚園	上原 383	
		おおはら幼稚園	南風見 201-8	
		大原小学校	南風見 201	
		大原中学校	南風見 508-142	
		古見小学校	古見 160	
		上原小学校	上原 383	
		西表小中学校	西表 869	
		白浜小中学校	白浜 1499	
		船浮小中学校	西表 2435	
		船浦中学校	上原 870	
		大原中学校	南風見 34	
		琉球大学熱帯生物圏研究センター	上原 870	
		東海大学沖縄地域研究センター	上原 870-277	
		社会教育施設	中野わいわいホール	上原 329
			開拓の里	南風見 508-35
	児童交流センター		南風見 162-3	
	西表農村集落多目的集会施設		西表 973-3	
	大原農村集落多目的集会施設		南風見 201-143	
	大富農村集落多目的集会施設		南風見仲 29-43	
	干立ペンション村(イルンティ フダティムラ)		西表 973-3	
	中山間地域活性化施設		上原 9-3	
	自然資源活用型交流促進施設		西表 650-1	
	西表織物共同作業施設		上原 870-277	
	西表東部織物共同作業施設		南風見仲 36-32	
	竹富町船浮多目的集会施設		西表 2435-1	
	古見の浦の里		古見 7-1	
	コミュニティ美原			
	新盛家住宅		西表 620	
	福祉施設	大富保育所	南風見仲 29-41	
		上原保育所	上原 382	
		西表保育所	西表 650	
		南風見苑	上原 870-3	
	医療・保健施設	八重山病院附属/大原診療所	南風見 201-131	
		八重山病院附属/西表西部診療所	西表 694	
		西表西部保健指導所	上原 329-1	
		西表西部歯科診療所	南風見 191-127	
		大富保健指導所	南風見仲 29-40	
	公園・緑地	いりおもてふるさとの森施設	西表	
	郵便局	西表島郵便局	西表 628	
		西表大原郵便局	南風見 201-117	
	その他	子午線ふれあい館	西表 921-2	
		西表島エコツーリズムセンター	上原 870-270	
		海人の家	西表 1499	
		東部地区給食調理場	南風見 201-4	
		西部地区給食調理場	上原 383	
	環境衛生施設	高那 443-1		

地区	区分	施設名	所在地
竹富島	学校教育施設	竹富小中学校	竹富 545
	社会教育施設	高齢者コミュニティセンター	竹富 779-2
		竹富島まちなみ館	竹富 430
		竹富織物共同作業施設・竹富民芸館	竹富 381-4
		竹富島ビジターセンターゆがふ館	竹富
	社会福祉施設	竹富保育所	竹富 326-1
	医療・保健施設	竹富診療所	竹富 324
	郵便局	竹富郵便局	竹富 500
	その他	旧与那国家	竹富 536
		環境衛生施設	竹富 878
竹島島浄化センター		竹富 264	
黒島	学校教育施設	黒島小中学校	黒島 1140
	社会教育施設	農村婦人の家	黒島 2686-9
		黒島伝統芸能館	黒島 1475
		黒島ビジターセンター	黒島 1
		黒島研究所	黒島 136
	福祉施設	黒島保育所	黒島 1138-2
	医療・保健施設	黒島診療所	黒島 1474
	郵便局	黒島郵便局	黒島 1032-1
その他	環境衛生施設	黒島 2601	
小浜島	学校教育施設	小浜小中学校	小浜 2583
	社会教育施設	小浜織物共同作業施設	小浜 1798
	福祉施設	小浜保育所	小浜 26-1
		ふれあいセンター	小浜 60
	公園・緑地	海人公園	小浜
	郵便局	小浜島郵便局	小浜 59
	その他	環境衛生施設	小浜
鳩間島	学校教育施設	鳩間小中学校	鳩間 582
	社会教育施設	鳩間島コミュニティセンター	鳩間 2
	郵便局	鳩間島簡易郵便局	鳩間 28
	その他	環境衛生施設	鳩間
波照間島	行政サービス施設	波照間出張所	波照間 2751-1
	学校教育施設	はてるま幼稚園	波照間 8
		波照間小学校	波照間 58
		波照間中学校	波照間 58
	社会教育施設	はてるまふれあいセンター	波照間 62
	福祉施設	波照間保育所	波照間 2890
		老人共同施設すむずれの家	波照間 2750-1
	医療・保健施設	波照間保健指導所	波照間 129
		波照間保健センター	波照間 2751-1
	郵便局	波照間郵便局	波照間 106-2
	その他	波照間島星空観測タワー	波照間 9305-1
		波照間島ニシハマ観光施設	波照間 886
日本最南端広場周辺施設		波照間 9305	
環境衛生施設		波照間 4969-1	
波照間海水淡水化施設		波照間 5688-8	
波照間地区農業集落排水処理施設	波照間 333		

■ 公共・公益施設位置図
(西表島)



(3) 社会福祉施設の状況

社会福祉施設及び介護保険事業所数の状況をみると、西表島に3件、小浜島に1件が登録されているものの、施設数に限りがあり、その他離島地域には石垣市及び沖縄本島等の施設・サービスも利用されていると考えられます。

■島別社会福祉施設の状況

地区名	平成24年3月末		生活保護 (平成24年3月末)			社会福祉施設数 (平成24年11月1日現在)			
	人口 (A)	世帯数	世帯数	被保護 人口(B)	生活保 護率% (B/A)	保護 施設	老人福 祉施設	障害者 支援施 設	児童福 祉施設
竹富町	竹富島	333	176	1	1	3.0			
	黒島	209	118	4	4	19.1			
	小浜島	542	321	3	3	5.5		1	
	西表島	2,239	1,185	27	29	13.0		3	
	新城島	14	43	1	1	71.4			
	鳩間島	52	33	0	0	0.0			
	波照間島	526	259	2	3	5.7			
合計	3,915	2,135	38	41	10.5	0	4	0	0
石垣市	48,503	21,797	782	1,173	24.2		13	2	3
沖縄県	1,413,583	568,860	20,766	30,008	21.2	2	279	45	93

資料：八重山要覧(H24年度)

■島別介護保険事業所数

	介護保険事業所数																									
	施設			居宅										地域密着型				予防支援								
	介護老人福祉施設	介護老人保健施設	介護療養型医療施設	訪問介護	訪問入浴介護	訪問看護	訪問リハビリ	居宅療養管理指導	通所介護	通所リハビリ	短期入所生活介護	短期入所療養介護	福祉用具販売	福祉用具貸与	特定施設入所者生活介護	居宅介護支援	夜間対応型訪問介護	認知症対応型通所介護	小規模多機能型居宅介護	複合型サービス	認知症対応型共同生活介護	地域密着型特定施設入居者介護	入居者生活介護	地域密着型介護老人福祉施設	介護予防支援	
竹富町	竹富島																									
	黒島																									
	小浜島					1	1	1	1																	
	西表島	1				3	3	3	1		1															
	新城島																									
	鳩間島																									
	波照間島						1	1	1																	
合計	1	0	0	0	0	5	5	5	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
石垣市	2	2	14	24	19	35	16	4	2	2	3	3	1	17		2	2		3						2	
沖縄県	56	45	16	282	8	813	724	996	546	115	62	57	64	68	22	372	2	36	68	1	83	3	5		45	

資料：八重山要覧(H24年度)

3. 社会特性

(1) 人口・世帯の動向

① 人口・世帯の推移及び将来予測

本町の人口は平成 22 年の国勢調査によると 3,859 人、1,997 世帯、一世帯当たり世帯人員は 1.93 人となっています。

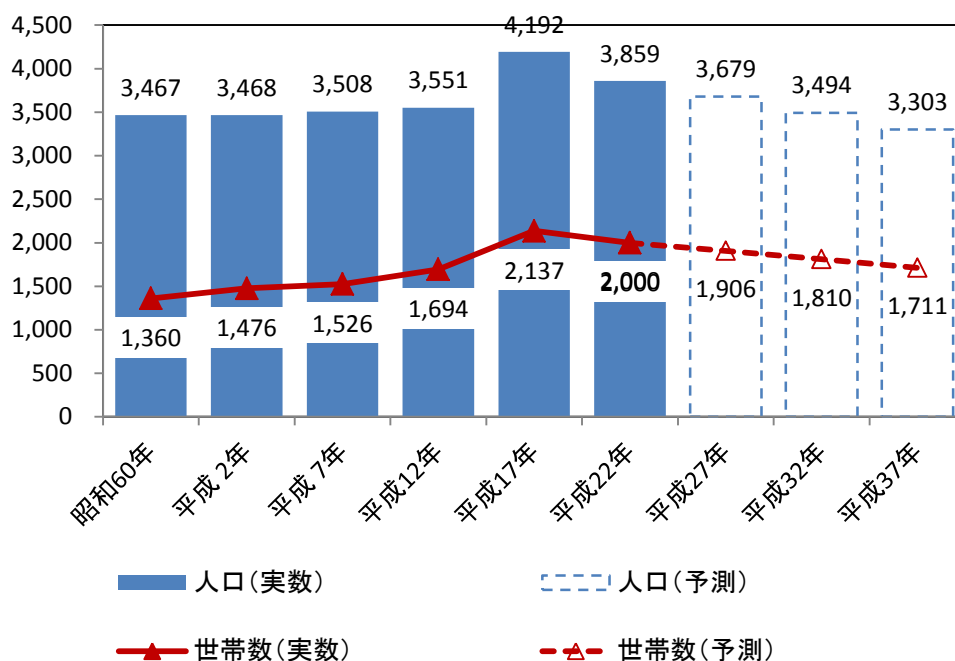
昭和 60 年以降の推移をみると、人口世帯数ともに平成 12 年にかけては微増傾向にありましたが、世帯数の増加率がやや上回り、世帯人員の減少、世帯分離の進行がみられていました。平成 17 年にはUターン者や新規移住者などの増加を受け、移住者人口 641 (18.1%増)、世帯数 437 (25.8%増)と急激な増加を示しましたが、平成 22 年には一転して減少となっています。

将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所が平成 22 年の国勢調査結果をもとに本町の将来人口及び将来世帯数予測を算出しています。本計画ではこの計算値を計画期間における目標値として設定します。

平成 32 年の人口予測値は 3,494 人、平成 37 年の人口予測値は 3,303 人であることから、本計画期間（平成 35 年）の目標人口を **3,400 人**と設定します。

また、世帯当たり人員についてみると、平成 22 年度は 1.93 人であり、世帯分離の進行を抑制させるため、目標世帯人員は現状維持を図り 1.93 人と設定すると、人口および世帯人員の関係から、目標世帯数を **1,750 世帯**と設定します。

■人口・世帯の推移



資料: 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所による将来予測

Point

近年増加傾向にあった人口が減少に転じており、住宅ストック確保だけでなく質の向上も求められる

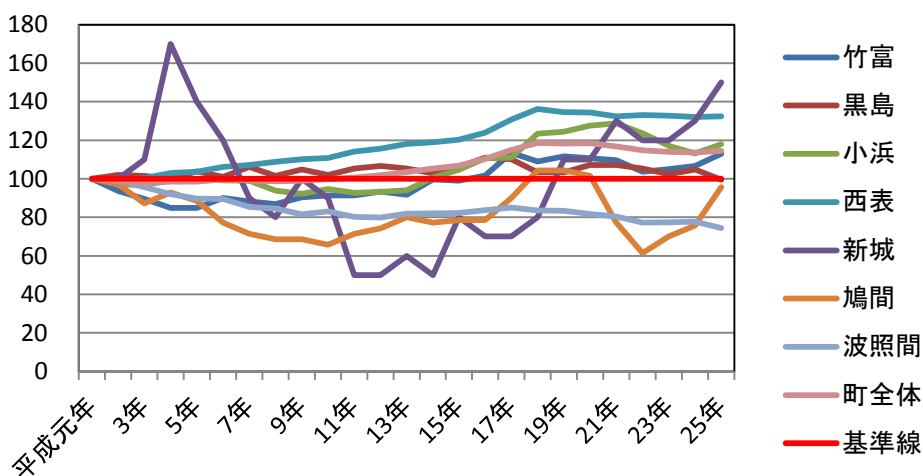
② 島（地区）別人口の動向

島別の人口を平成25年1月の住民基本台帳で見ると、最も人口が多い西表島は2,279人で、町人口の半数以上（56.6%）を占め、次いで小浜島が591人（14.7%）、波照間島527人（13.1%）、竹富島342人（8.4%）、黒島209人（5.4%）となっています。

平成元年からの人口・世帯数の推移をみると、竹富町全体では人口・世帯数ともに増加傾向にあったものが平成20年ごろをピークに減少に転じており、同様の傾向は西表島、小浜島で示されています。一方、波照間島は平成元年から継続して人口減少傾向にあるものの、世帯数はやや増加傾向にあります。その他の島では増減を繰り返しつつ一定の人口・世帯数で推移しています。

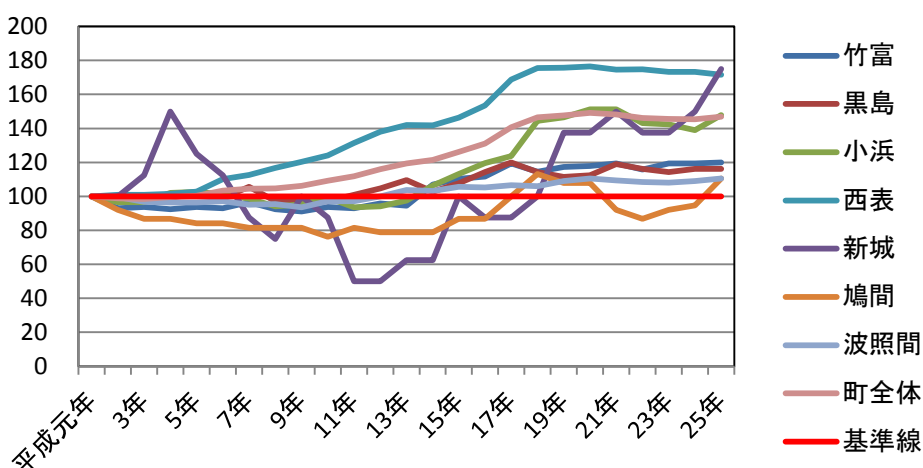
■ 島別の人口・世帯数の推移

平成元年を100とした場合の人口推移



資料:住民基本台帳

平成元年を100とした場合の世帯数推移



資料:住民基本台帳

Point

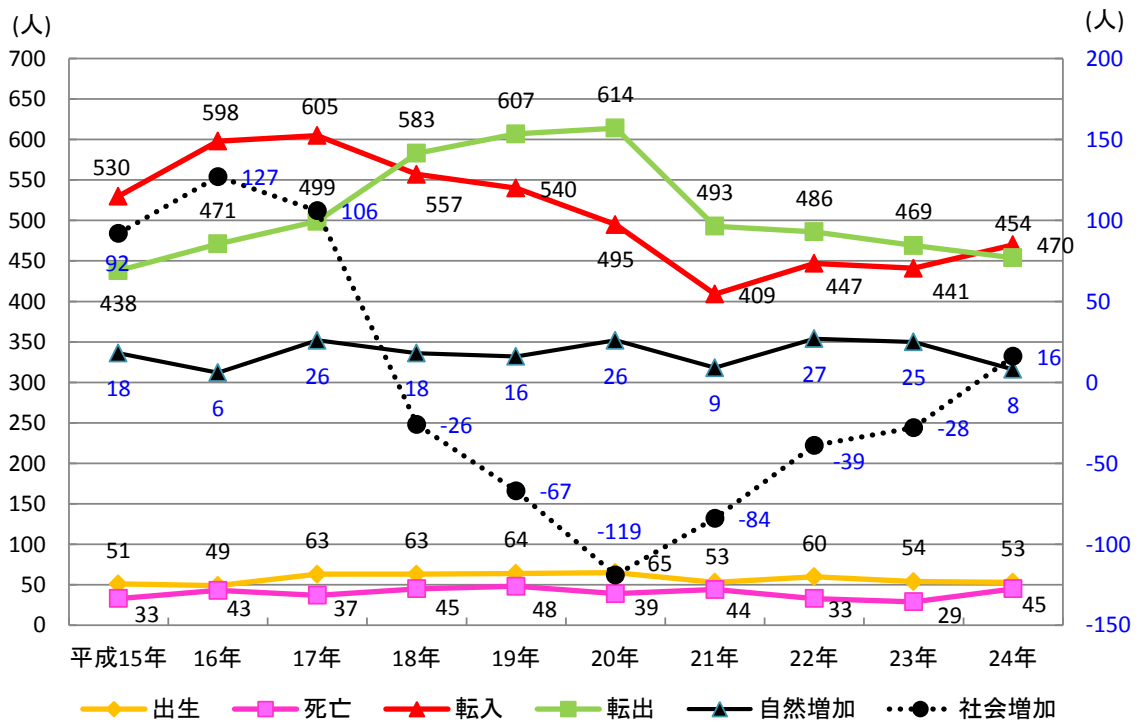
人口は西表島、小浜島で増加、波照間で減少
世帯数は全体的に増加し世帯人員が減少している

(2) 人口動態

平成24年の人口動態をみると、出生数53人、死亡数45人に対し、転入数454人、転出数470人となっており、社会的要因による増減が大きな割合を占めていることがわかります。

平成15年からの推移をみると、出生数、死亡数に大きな変化はなく、自然増加数は6～26人の中で安定して推移している。一方社会的要因では、平成17年までは転入超過となり1年あたり100人前後の増加があったものの、平成18年以降は転出超過に転じています。しかし、平成21年からは転入数が再び増加し始め、平成24年には転入数が転出数を上回るようになりました。

■人口動態の推移



資料：住民基本台帳

Point

UターンやIターンの転入及び転出に伴い、自然要因に比べて社会的要因による人口の増減数が大きい

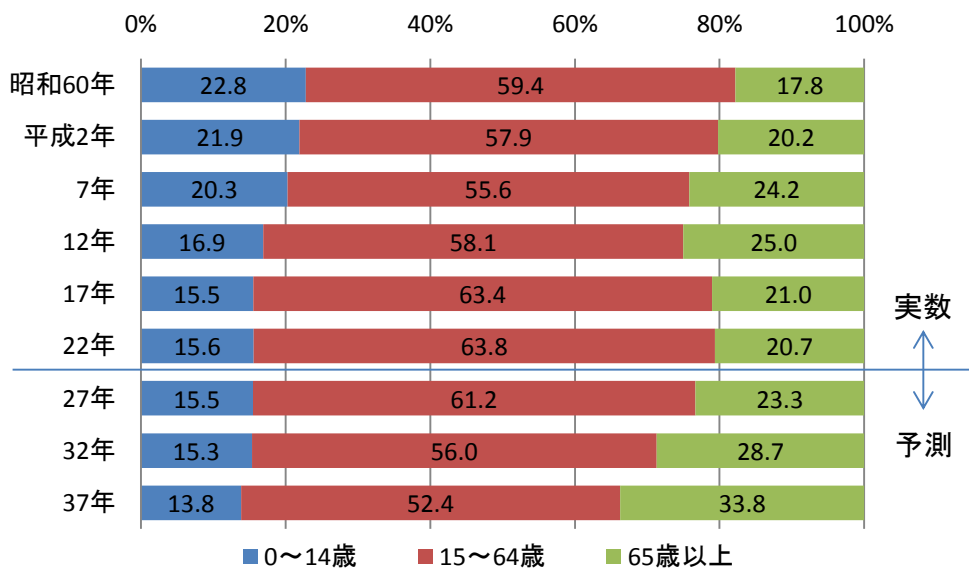
(3) 年齢階層別人口の動向及び将来予測

年齢3階層別人口をみると、平成22年では0～14歳人口（年少人口）が15.6%、15～64歳人口（就業人口）が63.8%、65歳以上人口（高齢人口）が20.7%で、高齢社会に位置づけられます。

昭和60年以降の推移をみると、高齢人口は平成12年には25%に達していたものの、その後減少に転じています。一方、平成7年から12年を境に就業人口の割合は増加しています。また、14歳以下の若年人口の割合は昭和60年以降減少傾向にあります。

年齢別の人口割合予測をみると、65歳以上の割合が上昇に転じ、平成22年の20%から平成37年には30%以上まで増加することが示されます。

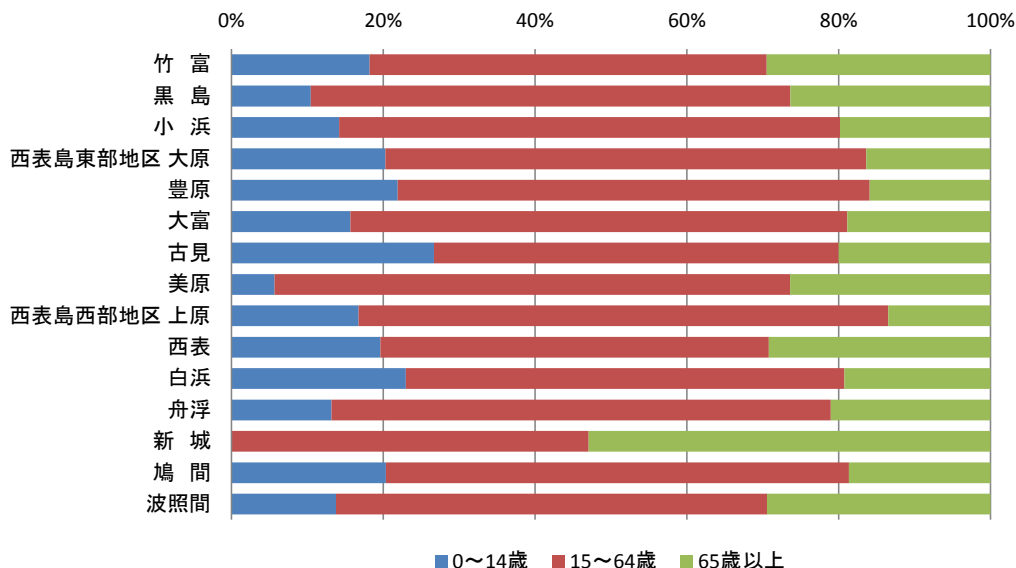
■年齢階層別人口の推移及び将来予測



資料：国勢調査

地区別に年齢階層別人口をみると、竹富、黒島、新城、波照間及び西表の美原、西表、舟浮で65歳以上が21%を占める「超高齢社会」にあたります。一方15歳未満の年少人口は西表の古見、白浜、豊原などで割合が高くなっています。

■地区別の年齢階層別人口割合(平成25年3月)



資料:住民基本台帳

----- 高齢化率の定義 -----

65歳以上の人口が総人口に占める割合で、その値により以下に分類される。

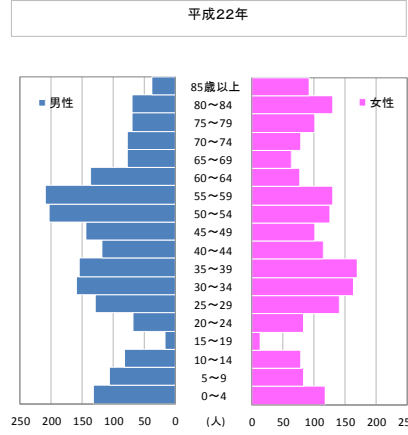
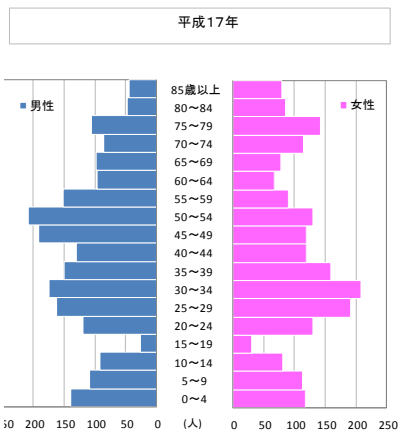
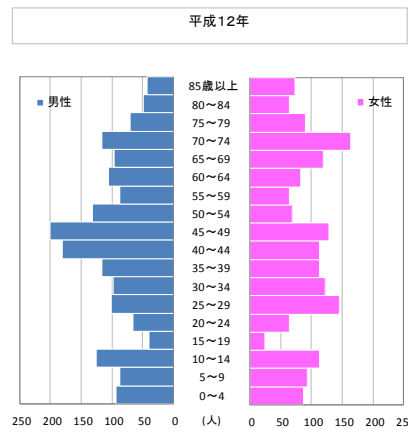
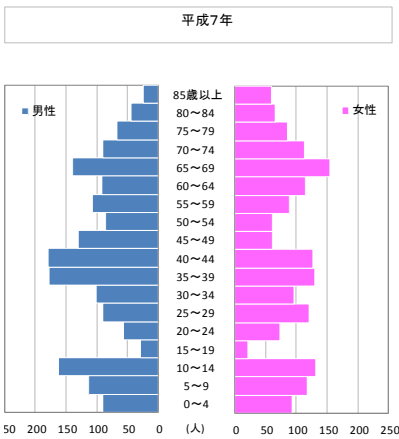
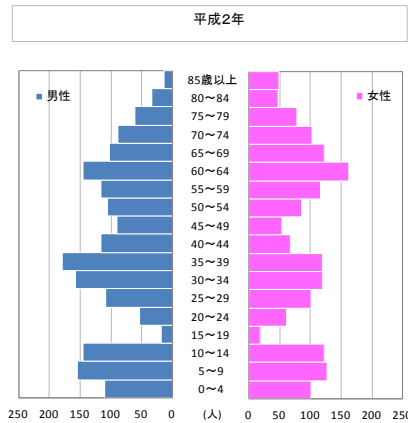
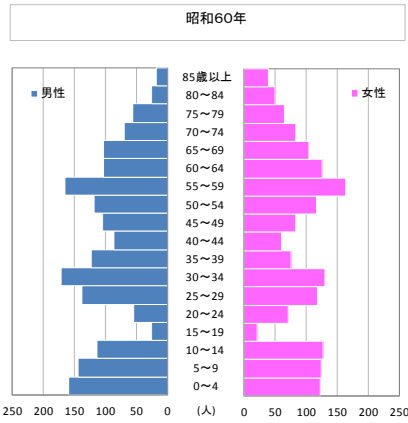
- 高齢化率が7%~14%の場合：高齢化社会
- 高齢化率が14%~21%の場合：高齢社会
- 高齢化率が21%以上の場合：超高齢社会

Point

65歳以上の割合は、現在は横ばいであるが今後増加が見込まれ、若年人口は減少傾向にあり少子高齢化が進行する

男女別 5 歳階級別人口についてみると、本町は高等学校が立地していないため、15～19歳の人口が少ないことが各年共通の特徴となっています。

昭和 60 年～平成 12 年調査時には、昭和 26～30 年生、平成元～5 年生世代がピークとなる世代構成となっていました。平成 17 年以降はUターンや移住者の増加を受け、昭和 46 年～50 年世代、昭和 51 年～55 年世代（平成 22 年に 30～39 歳の世代）もピークを形成しています。さらに、その影響を受け、平成 2 年から平成 12 年に比べて 0～4 歳世代が多くなっています。



資料:国勢調査

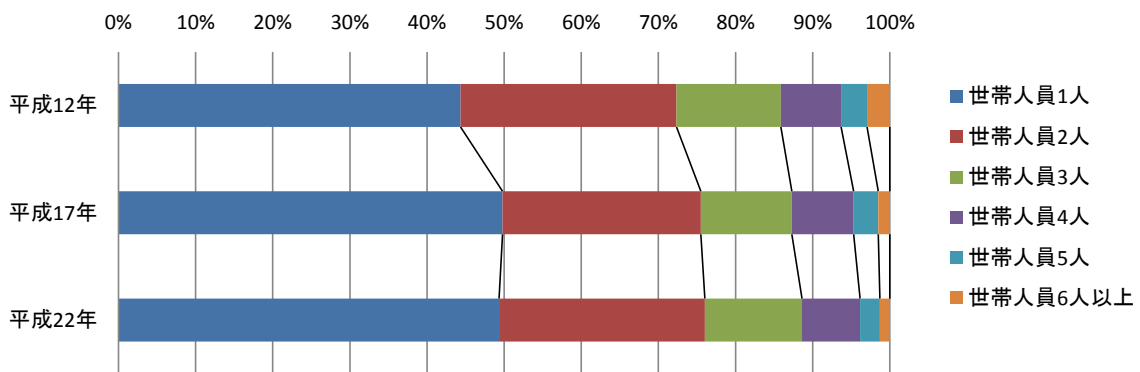
(4) 世帯類型別世帯数の動向

平成 22 年における世帯人員は平成 17 年以降 2 を下回っています。さらに、世帯構成の推移をみると、単独世帯が約半数、世帯人員 2 人の世帯と合わせて約 75%であり、沖縄県全体と比較して単独世帯、2 人世帯が大きいことが本町の特徴となっています。

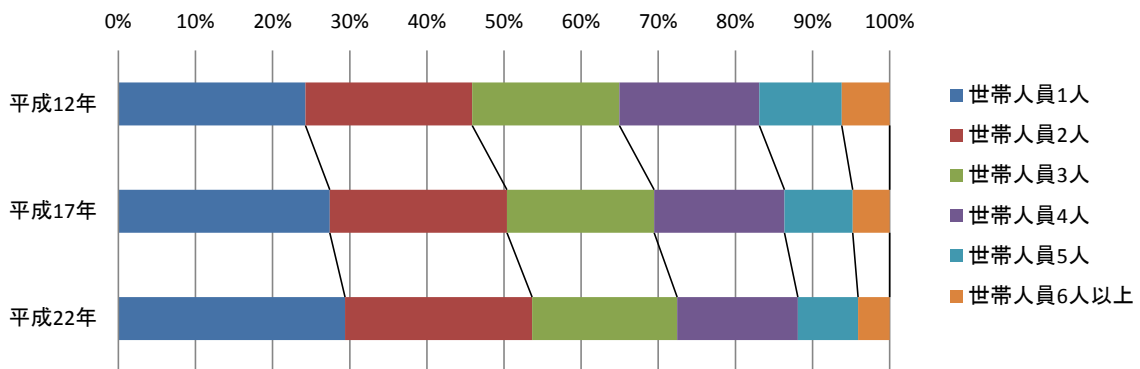
昭和 60 年と平成 22 年の世帯数を比較すると、「非親族世帯」が 9.8 倍、「単独世帯」が 2.3 倍、「核家族世帯」が 1.2 倍の増加、「その他の親族世帯」が 0.5 倍と減少しており、世帯構成が変化している状況が伺えます。なお、3 世代家族は 0.3 倍と大幅に減少しています。また、高齢世帯をみると、「高齢単身世帯」が 1.8 倍、「高齢夫婦世帯」が 1.1 倍、「65 歳以上親族のいる世帯」が 1.3 倍と高齢世帯が増加している状況が伺えます。

■ 世帯構成の推移

【竹富町】



【参考：沖縄県全体】



資料：国勢調査

Point

単独世帯が約半数、夫婦のみの世帯が約 2 割を占める

■世帯類型別世帯数の推移

	昭和60年		平成2年		平成7年		平成12年		平成17年		平成22年		沖縄県(平成22年)	
	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比	実数	構成比
総数	1,359	100	1,472	100	1,524	100	1,693	100	2,131	197.1	1,997	100	519,184	100
A 親族世帯*1	920	67.7	889	60.4	921	60.4	914	54.0	1,035	48.6	963	48.2	359,697	69.3
I 核家族世帯	711	52.3	715	48.6	768	50.4	785	46.4	924	43.4	852	42.7	314,152	60.5
①夫婦のみの世帯	320	23.5	348	23.6	359	23.6	369	21.8	412	19.3	368	18.4	75,038	14.5
②夫婦と子供から成る世帯	306	22.5	280	19.0	316	20.7	306	18.1	386	18.1	350	17.5	172,115	33.2
③男親と子供から成る世帯	14	1.0	15	1.0	17	1.1	14	0.8	15	0.7	22	1.1	9,764	1.9
④女親と子供から成る世帯	71	5.2	72	4.9	76	5.0	96	5.7	111	5.2	112	5.6	57,235	11.0
II その他の親族世帯	209	15.4	184	12.5	153	10.0	129	7.6	111	5.2	111	5.6	45,545	8.8
⑤夫婦と両親から成る世帯	9	0.7	9	0.6	6	0.4	6	0.4	5	0.2	9	0.5	910	0.2
⑥夫婦とひとり親から成る世帯	36	2.6	34	2.3	20	1.3	27	1.6	26	1.2	25	1.3	3,532	0.7
⑦夫婦、子供と両親から成る世帯	30	2.2	36	2.4	23	1.5	15	0.9	3	0.1	2	0.1	3,354	0.6
⑧夫婦、子供とひとり親から成る世帯	48	3.5	33	2.2	32	2.1	21	1.2	23	1.1	24	1.2	9,442	1.8
⑨夫婦と他の親族(親、子供を含まない)から成る世帯	19	1.4	18	1.2	17	1.1	7	0.4	8	0.4	11	0.6	1,749	0.3
⑩夫婦、子供と他の親族(親を含まない)から成る世帯	21	1.5	12	0.8	15	1.0	13	0.8	10	0.5	9	0.5	6,848	1.3
⑪夫婦、親と他の親族(子供を含まない)から成る世帯*2	8	0.6	1	0.1	3	0.2	2	0.1	5	0.2	1	0.1	940	0.2
⑫夫婦、子供、親と他の親族から成る世帯*2	11	0.8	8	0.5	6	0.4	9	0.5	6	0.3	2	0.1	3,171	0.6
⑬兄弟姉妹のみから成る世帯	7	0.5	7	0.5	10	0.7	8	0.5	9	0.4	12	0.6	5,913	1.1
⑭他に分類されない親族世帯	20	1.5	26	1.8	21	1.4	21	1.2	16	0.8	16	0.8	9,686	1.9
B 非親族世帯*3	5	0.4	3	0.2	5	0.3	28	1.7	35	1.6	49	2.5	6,494	1.3
C 単独世帯*4	434	31.9	570	38.7	598	39.2	751	44.4	1,061	49.8	985	49.3	152,589	29.4
単身世帯	71	5.2	14	1.0	14	0.9	23	1.4	25	1.2	15	0.8	14,137	2.7
母子世帯*5	14	1.0	5	0.3	5	0.3	4	0.2	3	0.1	5	0.3	1,770	0.3
父子世帯*6														
高齢世帯	454	33.4	497	33.8	579	38.0	583	34.4	593	27.8	570	28.5	158,798	30.6
高齢夫婦世帯*7	121	8.9	140	9.5	169	11.1	171	10.1	165	7.7	131	6.6	33,797	6.5
高齢単身世帯*8	107	8.0	132	9.0	169	11.1	177	10.5	196	9.2	197	9.9	40,390	7.8

- *1:親族世帯＝二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にある世帯員のいる世帯なお、その世帯に同居する非親族(住み込みの従業員、家事手伝いなど)が
 - *2:夫の親か妻の親か特定できない場合を含む
 - *3:非親族世帯＝二人以上の世帯員から成る世帯のうち、世帯主と親族関係にあるものがない世帯
 - *4:単独世帯＝世帯員が一人の世帯
 - *5:母子世帯＝未婚、死別又は離別の母親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯(他の世帯員がないもの)をいう
 - *6:父子世帯＝未婚、死別又は離別の男親と、未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯(他の世帯員がないもの)をいう
 - *7:高齢夫婦世帯＝夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯(他の世帯員がないもの)をいう
 - *8:高齢単身世帯＝65歳以上の者1人のみの一般世帯(他の世帯員がないもの)をいう
- 注)単身世帯、高齢世帯の母数は人口総数

(5) 就業及び所得の状況

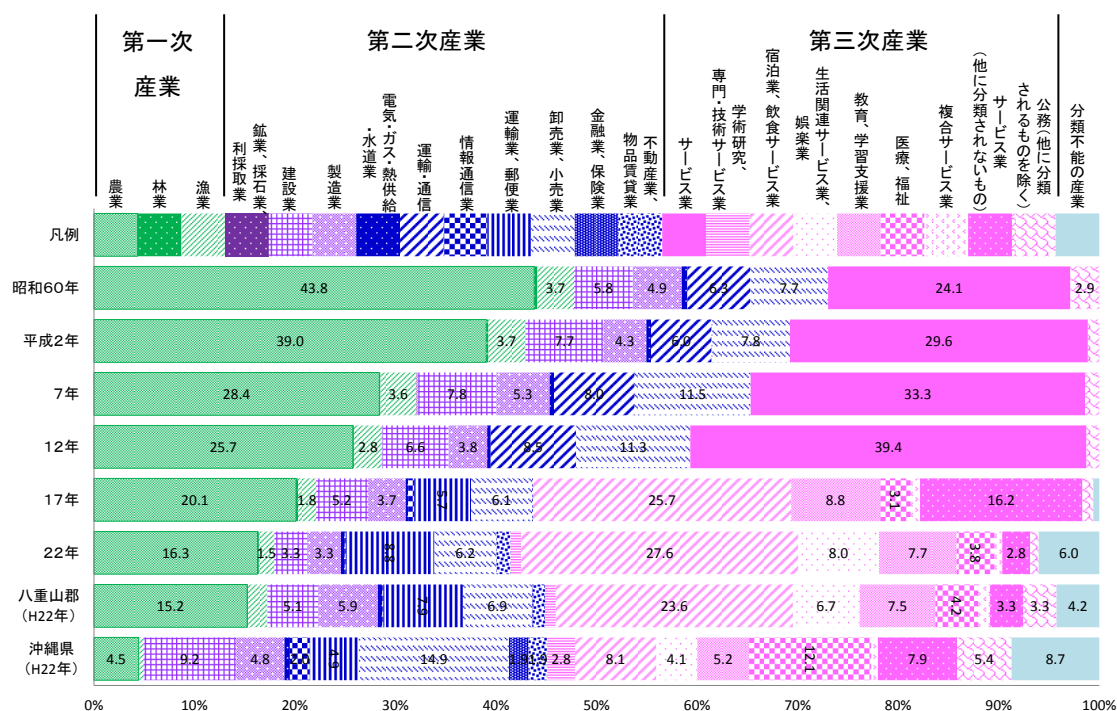
平成 22 年における本町の就業者人口数は、第一次産業が 17.9%、第二次産業が 6.6%、第三次産業が 69.4%となっています（「分類不能の産業」が 6.0%）。

産業分類ごとでみると、「宿泊業・観光サービス業」が最も多く 27.6%、次いで「農業」が 16.3%、「運輸業・郵便業」8.8%と続きます。

昭和 60 年からの推移をみると、かつては本町の基幹産業であった「農業」は減少を続け、「宿泊業・観光サービス業」や「生活関連サービス業・娯楽業」の割合が増加を続けている傾向がうかがえます。

沖縄県と比較すると、「宿泊業・観光サービス業」の割合が非常に高く、「農業」もいまだ沖縄県全体に比べて高い割合を示しています。一方「卸売業・小売業」や「医療・福祉」は割合が低くなっています。

■産業別就業人口の推移



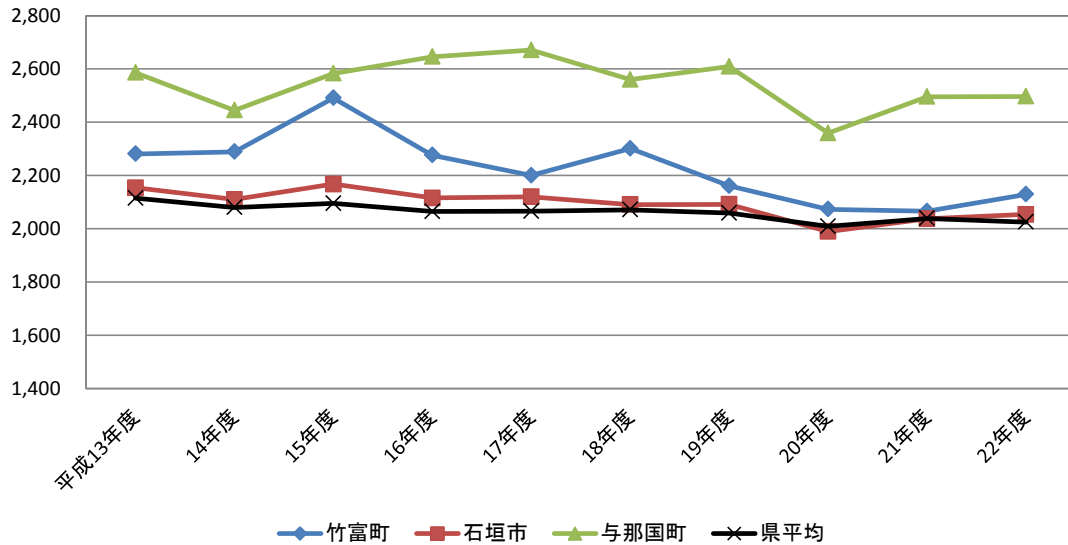
資料：国勢調査

次に、1人あたり市町村所得（属人）をみると、平成22年度における本町の1人あたり所得は2,129千円で、県内41市町村中で13位となっています。所得総額は平成13年から平成15年にかけては上昇傾向にありましたが、その後は低下傾向に転じています。

沖縄県を基準とした所得水準は、毎年度、県水準以上で推移しており、県内では比較的高い水準にあることが分かります。

■ 1人あたり市町村所得(実数)

(単位:千円)



■ 所得水準

(県=100)

	平成13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
竹富町	107.8	110.0	118.9	110.2	106.5	111.1	105.0	103.2	101.3	105.1
石垣市	101.8	101.4	103.5	102.5	102.6	101.0	101.6	99.1	100.0	101.4
与那国町	122.3	117.5	123.3	128.1	129.3	123.6	126.7	117.4	122.4	123.3
県計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

資料:国勢調査

Point

農業従事者の減少、宿泊・観光サービス業の増加が続いており、生活形態の変化につながっている

(6) 介護保険実施状況

平成 24 年 7 月末現在の竹富町内における要介護認定者は 171 名となっています。介護保険サービス受給者数をみると、施設サービス受給者は「介護老人福祉施設」の 30 名、居宅サービス受給者は「居宅介護支援」の 80 名、「通所介護」の 60 名となっています。

サービス受給率を石垣市と比較すると、石垣市では「訪問介護」利用者が 25%ありますが、本町では 14%となっています。一方、「居宅介護支援」は石垣市の 5%に対して本町は 47%となっています。

町内には福祉施設数が少なく立地や島間の交通事情から、町内での訪問介護サービスの利用が受けにくいことから居宅介護支援を受けることが多いと考えられます。そのため、住宅内において、介護や生活のしやすい設備、環境を充実させることが必要です。

Point

入居型の介護老人福祉施設は西表島の 1 箇所のみであり、居宅介護の割合が高く、住環境の高齢化対応が望まれる

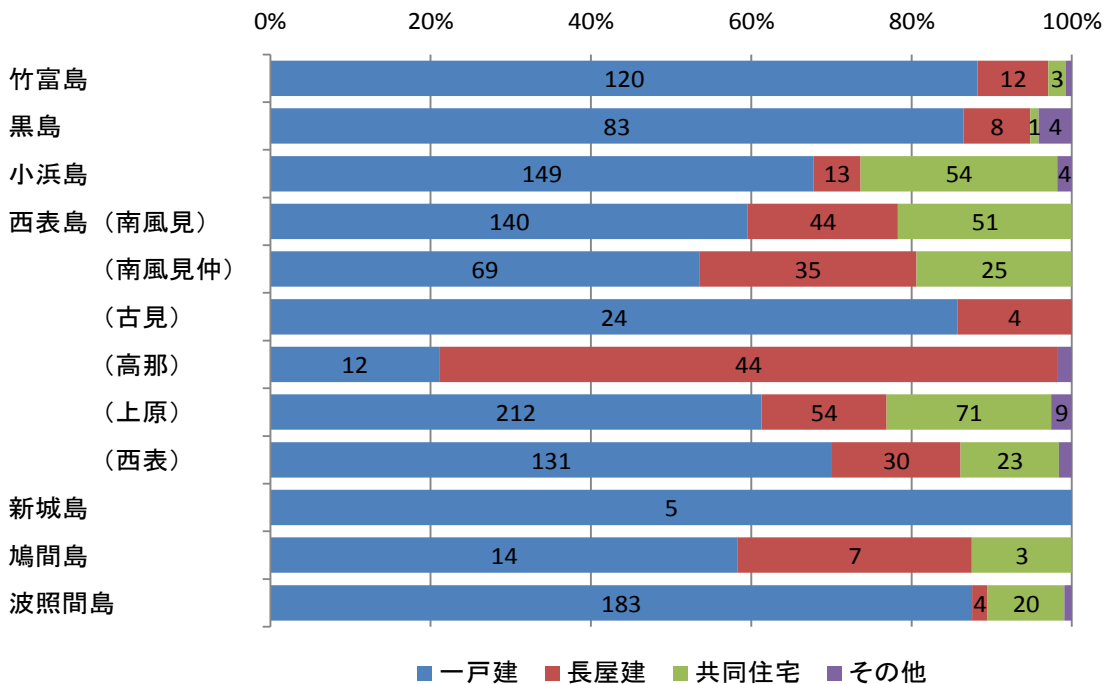
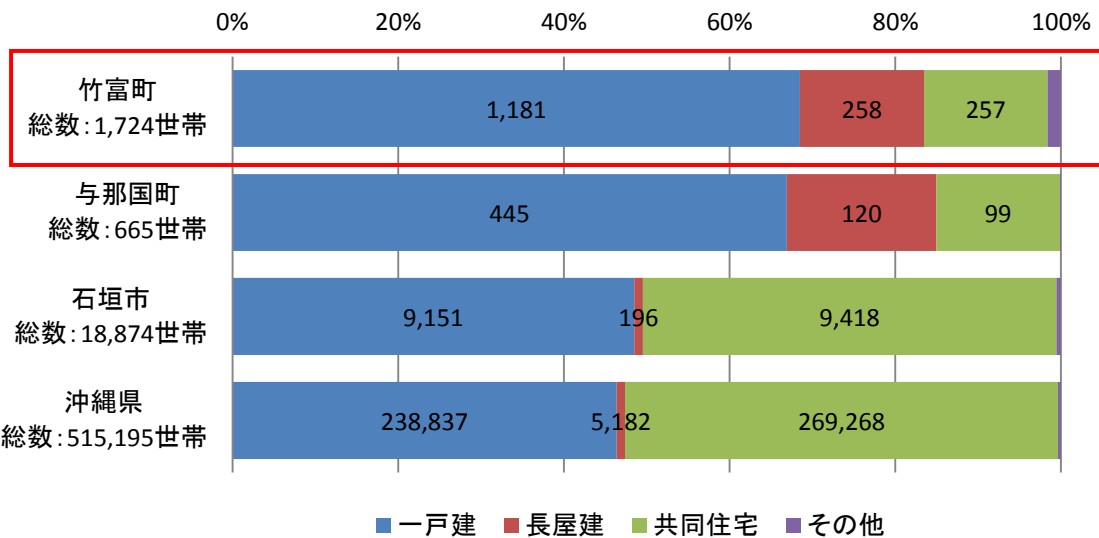
4. 住宅特性

(1) 住宅の現状

① 住宅の建て方

本町の住宅の建て方は、平成 22 年で 1,724 世帯のうち「一戸建て」が 68.5%で、「長屋建て」が 15.0%、「共同住宅」が 14.9%で、約 7（一戸建て）：3（長屋建て、共同住宅）の割合となっています。なお、都市部を含んだ石垣市や沖縄県と比較すると一戸建ての割合が多いことが特徴としてあげられます。

地区別の状況を見ると、特に竹富島、黒島、新城島、波照間島では「一戸建て」が約 9 割を占めています。



資料：国勢調査

----- 住宅の建て方の分類 -----

国勢調査における区分は以下のとおり

- 一戸建て（いっこだて）：住宅の建て方を区分したもので、一つの建物が1住宅であるもの。
- 長屋建て（ながやだて）：住宅の建て方を区分したもので、二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもの。各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
- 共同住宅（きょうどうじゅうたく）：住宅の建て方を区分したもので、一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」である。

Point

集合住宅や長屋建ての住宅が少なく、一戸建て世帯の割合が相対的に高くなっている

② 住宅の所有関係

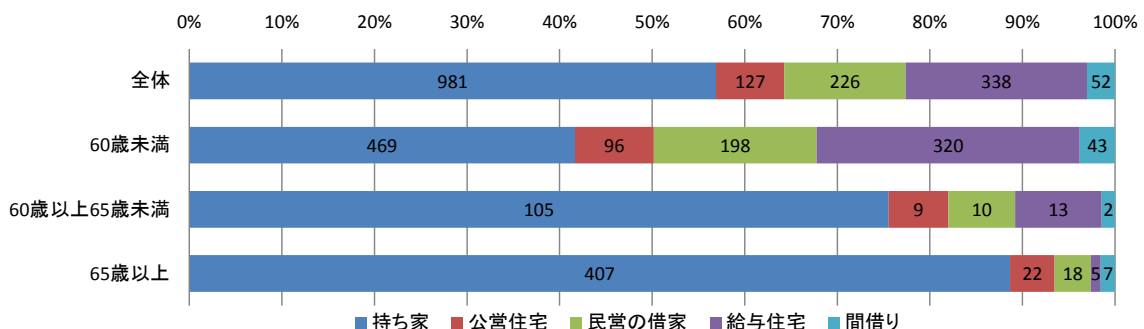
本町の住宅の所有関係は、平成22年の住宅に住む一般世帯数1,724世帯のうち、「持ち家」が56.9%と半数以上で、「公営住宅」7.4%、「民営の借家」13.1%、「給与住宅」19.6%、「間借り」3.0%となっています。

世帯主の年代別にみると、60歳未満では「給与住宅」が28.4%、「民営の借家」が17.6%と一定の割合を占める一方、60歳以上65歳未満では75.5%、65歳以上では88.7%が「持ち家」となっています。

本町の住宅所有関係の推移（昭和60年～平成22年）については、「持ち家」が（974→981世帯）、「公営・都市再生機構・公社の借家」（27→127世帯）、「民営の借家」（101→226世帯）、「給与住宅」（174→338世帯）などの集合住宅が増加しており、また「間借り」（34→52世帯）と増えている。特に公営住宅については、この間、年次ごとに整備を推進してきたが、民活による住宅供給は、その倍以上の供給量となっています。

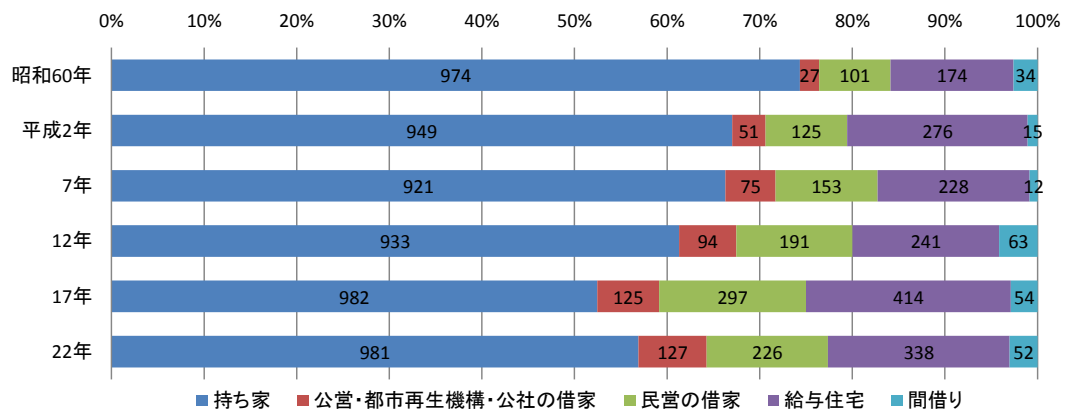
■ 住宅所有関係の比較

【年代別比較】

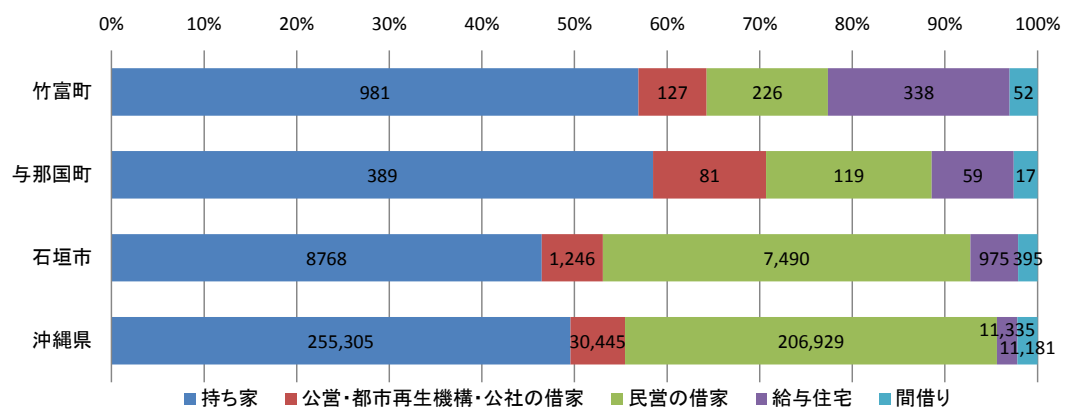


資料：国勢調査

【推移】



【近隣市町及び県との比較】



資料: 国勢調査

Point

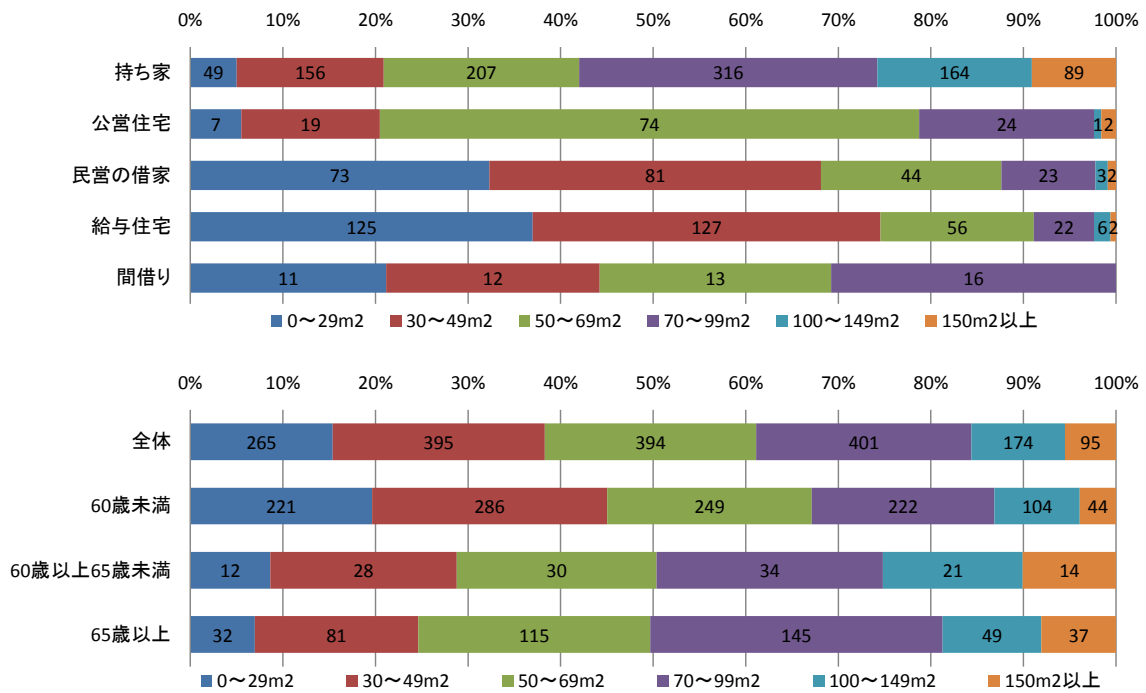
勤労世代では借家や給与住宅の世帯が多いものの、高齢世帯では持ち家率が非常に高い

③ 住宅の広さ

住宅の広さ別世帯数をみると、「持ち家」では70～99㎡の世帯が最も多く、約8割が50㎡以上となっています。一方、「民営の借家」及び「給与住宅」では49㎡未満がそれぞれ約7割を占めています。

年代別にみると、「民営の借家」及び「給与住宅」に住む世帯の割合が高い60歳未満では他の世代に比べて相対的に住宅面積が狭い傾向があります。

■住宅の広さ別世帯数の比較



Point

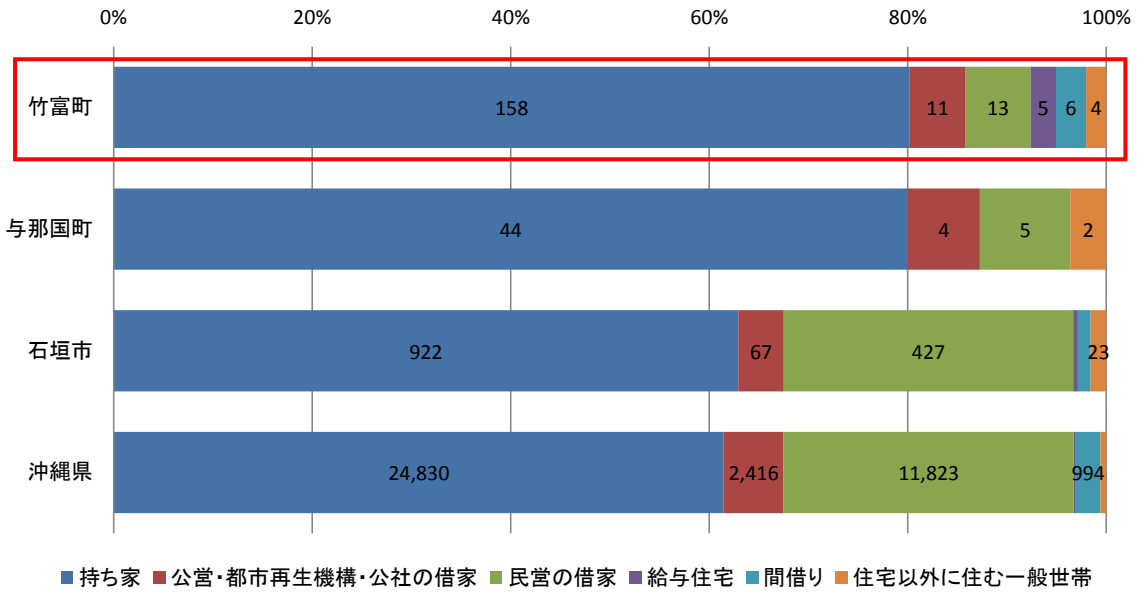
60歳未満の世帯では借家や給与住宅の居住世帯の割合が高いことを反映して、居住面積が相対的に狭い

④ 高齢世帯の居住の状況

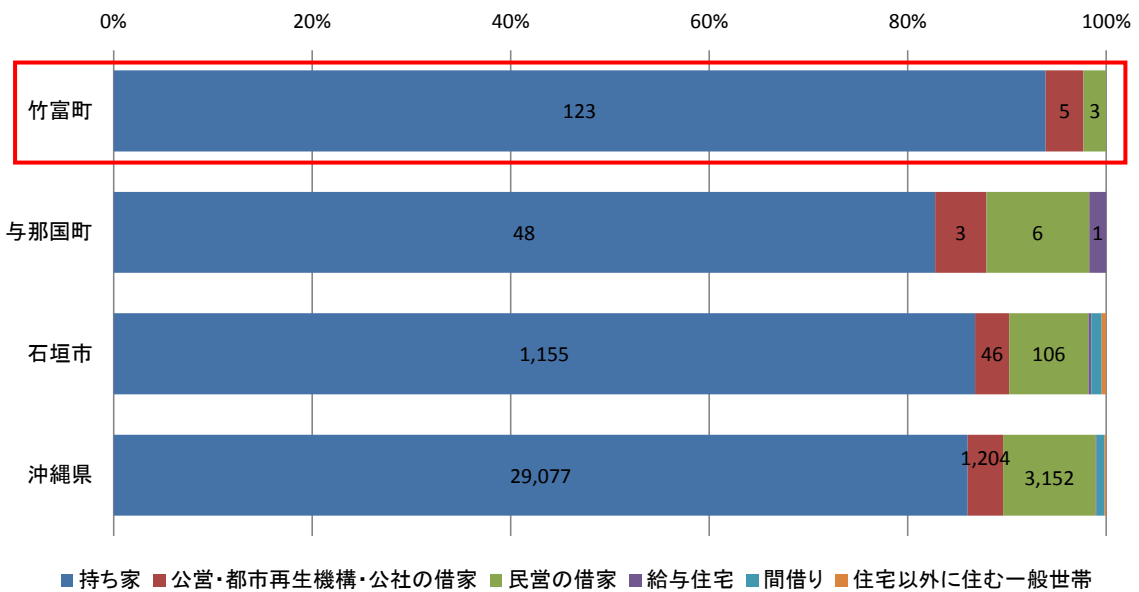
平成 22 年における本町の高齢世帯をみると、高齢単身世帯は 197 世帯、高齢夫婦世帯は 131 世帯で、高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を合わせた数は全世帯数の約 16%を占めます。

それぞれの住宅所有関係をみると、高齢単身世帯の 80. 2%、高齢夫婦世帯の 93. 9%が「持ち家」居住者で、高齢単身世帯では約 2 割が町営住宅や民営の借家などに居住しています。高齢単身世帯では、都市部のある石垣市や沖縄県全体と比べて「持ち家」の居住率が高いことが特徴としてあげられます。

■ 高齢単身世帯の住宅所有関係の比較



■ 高齢夫婦世帯の住宅所有関係の比較



Point

単身、夫婦のみの高齢者世帯の持ち家割合は県平均よりも高く、住宅のバリアフリー対応が急がれる

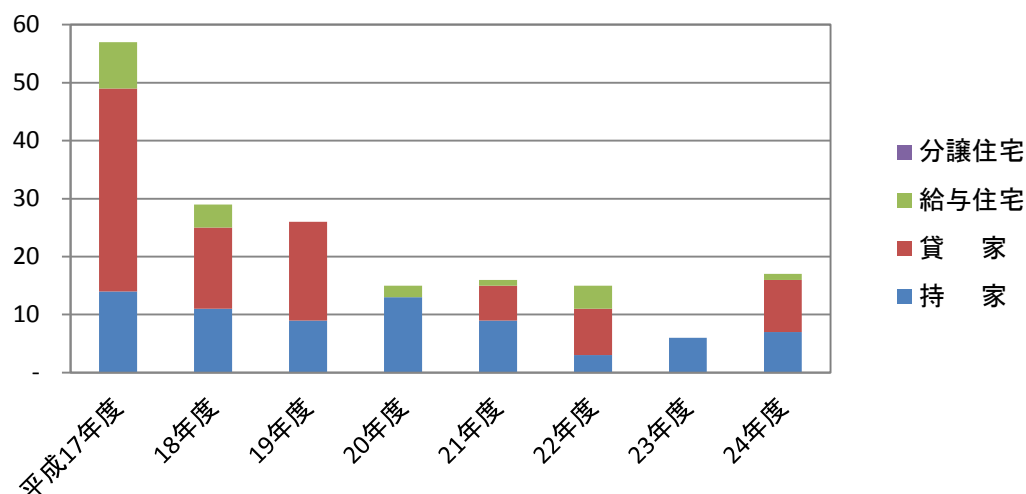
(2) 住宅着工件数の状況

平成 17～24 年度の 8 年間の住宅着工件数をみると、新築が計 171 戸（年間平均 21.5 件）の住宅供給がありました。年度別の状況をみると、平成 17 年度が最も多く 57 戸ありましたが、18 年度は 29 戸まで減少し、20 年度以降は横ばいの状態となっています。

利用関係別の内訳をみると、持ち家が 40%、貸家が 49%、給与住宅が 11%で、分譲住宅はありませんでした。持ち家は平成 17 年度以降 10 戸前後で推移していますが、貸家は平成 17 年度の 35 戸から減少しています。なお、貸家には町営住宅も含んでいます。

■新築・増改築の状況

着工件数



※貸家には町営住宅も含む

資料：沖縄県住宅着工統計

Point

移住増加のピークを過ぎ、建築増加数は鈍化しており、特に貸家でその傾向が強い

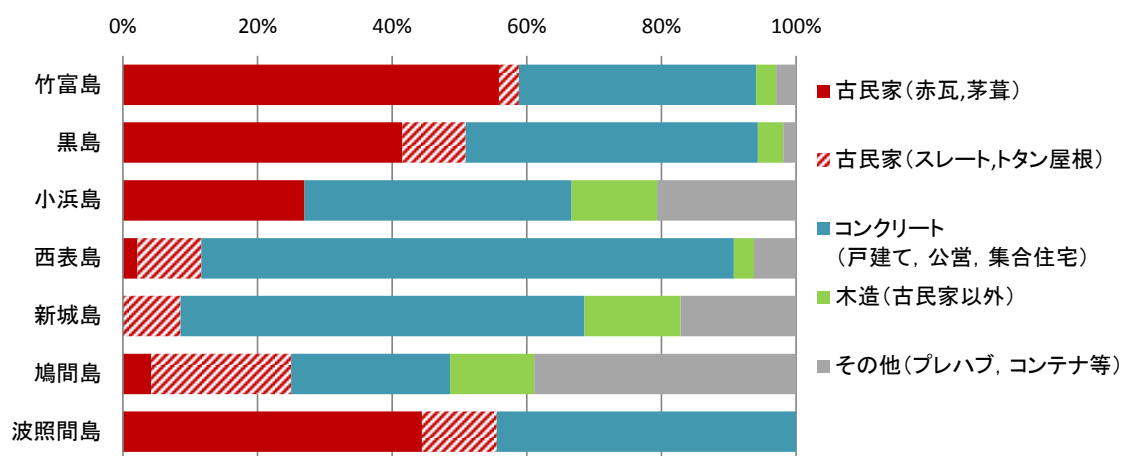
(3) 住宅の構造、建築様式の状況

国の「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、町内各地に伝統的木造住宅（古民家）が残されています。

地域別にみると小浜島、黒島、波照間島などでは赤瓦屋根の古民家が多く残されています。西表島ではRC造建築が高い割合を占めていますが、祖納、干立、大富、大原などに残る古民家も多くはトタン屋根やコンクリートブロックを用いた修復が行われている建築物が多くなっています。

また、伝統的住宅様式の屋敷造りを踏襲した現代の建築や、大幅なリフォームを行ったと思われる伝統的住宅なども多くみられ、八重山の建築様式を保存、伝承する傾向が現れています。

■住宅の建築形態の割合



独自調べによる

Point

竹富島の他に小浜、黒島など各地で伝統的木造住宅が多く残されており、維持管理策を講じる必要がある

(4) 公営住宅の状況

町営住宅に関する施策については平成23年度に「竹富町公営住宅等長寿命化計画」を策定し、町営住宅ストックの状況、居住者の状況、空室募集状況、修繕履歴等を把握するとともに、町営住宅のストック管理、予防保全的な管理・修繕について取り組んでいるところです。

このうち「居住の安定の確保」の観点から、居住者の状況についてみると、古い住宅ほど高齢世帯が多く建設以来住み続ける世帯が多いこと、入居世帯の58%が子どものいる世帯であることがわかります。また、空室の募集状況をみると総戸数152戸に対し、空室8戸、新規2戸の合計10戸（平成25年9月現在）の募集があります。平成22年度の応募状況を見ると入居希望の多い豊原、上原などで2～5倍程度の高い倍率となる一方、西表島のその他の地区では1～2倍、その他の島ではほとんど募集がないか、あっても倍率は1倍以下となっています。

■町営住宅一覧

No.	島名	団地名	建設年度	戸数	構造	1戸面 (㎡)
1	西表島	白浜団地	昭和53年度	15	簡耐火平屋	51.41
2	西表島	大富団地	昭和58年度	12	耐火2階建	64.55
3	西表島	大富団地	昭和59年度	18	耐火2階建	64.55
4	西表島	舟浮団地	昭和63年度	6	耐火平屋建	62.59
5	西表島	船浦団地	平成3年度	10	耐火平屋建	64.15
6	西表島	中野団地	平成3年度	6	耐火平屋建	64.15
7	西表島	豊原団地	平成5年度	10	耐火平屋建	69.03
8	西表島	古見団地	平成5年度	6	耐火平屋建	69.03
9	波照間島	波照間団地	平成8年度	4	耐火平屋建	74.71
10	黒島	黒島団地	平成9年度	2	耐火平屋建	74.71
11	西表島	祖納団地	平成10年度	4	耐火平屋建	74.71
12	西表島	干立団地	平成10年度	4	耐火平屋建	74.71
13	小浜島	小浜団地	平成11年度	4	耐火平屋建	74.71
14	鳩間島	鳩間団地	平成12年度	2	耐火平屋建	74.71
15	竹富島	竹富団地	平成13年度	2	耐火平屋建	74.71
16	黒島	ふしま保里団地	平成14年度	1	耐火平屋建	74.71
17	黒島	ふしま伊古団地	平成14年度	1	耐火平屋建	74.71
18	西表島	住吉団地	平成14年度	2	耐火平屋建	74.71
19	西表島	豊原第1団地	平成15年度	2	耐火平屋建	74.80
20	西表島	古見第1団地	平成15年度	2	耐火平屋建	74.80
21	西表島	住吉第1団地	平成15年度	2	耐火平屋建	74.80
22	鳩間島	鳩間第1団地	平成15年度	2	耐火平屋建	74.80
23	西表島	祖納第1団地	平成16年度	1	簡耐火平屋	46.90
24	西表島	祖納第1団地	平成16年度	2	簡耐火平屋	64.80
25	小浜島	小浜第1団地	平成16年度	8	耐火2階建	82.50
26	西表島	白浜第1団地	平成16年度	4	耐火2階建	82.50
27	波照間島	波照間第一団地	平成18年度	4	耐火2階建	82.50
28	西表島	上原団地	平成20年度	4	耐火2階建	82.50
29	西表島	大原団地	平成22年度	6	耐火2階建	82.50
30	西表島	浦内団地	平成22年度	4	耐火2階建	82.50
31	西表島	美原団地	平成25年度	2	耐火平屋建	82.50
合 計				152 戸		

資料：竹富町建設課

■家族構成別世帯数と空室の募集状況(平成22年集計値)

No.	地区	総棟数	総戸数		単身者			夫婦のみ			夫婦と子			母子・父子	三世代	その他
					～54歳	55～64歳	65歳以上	～54歳	どちらかが55～64歳	どちらかが65歳以上	5歳以下	6～17歳	18歳以上			
1	竹富島	2	2	戸	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0
				%	0	0	0	50	0	0	50	0	0	0	0	0
2	黒島	4	4	戸	1	0	0	0	0	0	0	1	1	1	0	0
				%	25	0	0	0	0	0	0	25	25	25	25	0
3	小浜島	4	12	戸	0	0	0	2	2	0	1	5	0	1	0	0
				%	0	0	0	16.7	16.7	0	8.3	41.7	0	8.3	0	0
4	西表島	65	113	戸	4	1	10	7	4	5	17	27	10	13	1	0
				%	3.5	0.9	8.8	6.2	3.5	4.4	15	23.9	8.8	11.5	0.9	0
5	鳩間島	2	4	戸	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
				%	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	25
6	波照間島	3	6	戸	1	0	0	2	0	0	4	0	0	1	0	0
				%	12.5	0	0	25	0	0	50	0	0	12.5	0	0
合計	世帯数	80	143	戸	6	1	10	12	7	5	23	33	11	16	1	1
				%	4.2	0.7	7	8.4	4.9	3.5	16.1	23.1	7.7	11.2	0.7	0.7

資料：竹富町公営住宅等長寿命化計画

■団地別応募倍率(平成19年～平成24年)

団地名	募集戸数						応募件数						応募倍率										
	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H19	H20	H21	H22	H23	H24					
竹富	竹富南			1					1				1.0	-	1.0	-	-	-					
	竹富北	1					1						-	-	-	-	-	-					
小浜	小浜				1						2		-	-	-	-	2.0	-					
	小浜第一			1					2				-	-	2.0	-	-	-					
西表島	白浜		2	1	2			5	1	2			-	2.5	1.0	1.0	-	-					
	大富		1	2	2	2		1	1	3	1		-	1.0	0.5	1.5	0.5	-					
	舟浮					2	1				2		-	-	-	-	1.0	0.0					
	船浦			1	2		1		4	3		1	-	-	4.0	1.5	-	1.0					
	中野					1	1					6	4	-	-	-	-	6.0	4.0				
	豊原		2	3	1		1		11	7	4		3	-	5.5	2.3	4.0	-	3.0				
	古見		9	9		3	1		2	2				-	0.2	0.2	-	0.0	0.0				
	住吉		1						6					-	6.0	-	-	-	-				
	古見第一			1		3	1			1				-	-	1.0	-	0.0	0.0				
	古見第一(A-1)		1											-	0.0	-	-	-	-				
	古見第一(A-2)		2						1					-	0.5	-	-	-	-				
	祖納第一				1						1			-	-	-	1.0	-	-				
	白浜第一					1						1		-	-	-	-	1.0	-				
上原	4			1	1		22			5	2		5.5	-	-	5.0	2.0	-					
大原					6							7	-	-	-	-	1.2	-					
浦内					4							8	-	-	-	-	2.0	-					
鳩間	鳩間		1		3	1		2					-	2.0	-	-	0.0	0.0					
	鳩間第一			1		3			1		1		-	-	1.0	-	0.3	-					
波照間	波照間		3					3					-	1.0	-	-	-	-					
合計	4						22	18	9	29	7	22	31	17	18	28	8	5.5	1.4	0.9	2.0	1.0	1.1
	6年間の募集 合計 93世帯						6年間の応募 合計 130世帯						6年間の年平均 応募倍率 1.9倍										
	年平均 15.5世帯						年平均 21.7世帯																

資料：竹富町建設課

Point

空室発生の少なさ、希望居住地域の偏りなど、入居希望者と住宅供給のミスマッチが生じている

5. 上位・関連計画等の整理

(1) 住生活基本法

①目的（第1条）

この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する政策について、基本理念を定め並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

②基本理念（第3～6条）

- ・ 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等
- ・ 良好な居住環境の形成
- ・ 居住のために住宅を購入する物等の利益の擁護及び増進
- ・ 居住の安定の確保

③国及び地方公共団体の責務（第7条）

- ・ 国及び地方公共団体は、第3条から前条までに定める基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

④基本的施策（第11～14条）

- ・ 住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
- ・ 地域における居住環境の維持及び向上
- ・ 住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
- ・ 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

(2) 住生活基本計画 全国計画

目的・期間

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定。計画期間は、平成18年度から平成27年度の10年間。

第1 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の基本的な方針

1 住宅の位置づけと住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の意義

- ・ 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の持続的発展及び安定を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。
- ・ 国民の居住ニーズが多様化・高度化していることをふまえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。

- ・ 国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねては適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補間を行うことにある。
- 2 豊かな住生活を実現するための条件
 - ・ 国民の多様な居住ニーズを満たす安全安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場が形成されること
 - ・ 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットが構築されていることが必要不可欠である。
 - 3 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の横断的視点
 - (1) ストック重視の施策展開
 - (2) 市場重視の施策展開
 - (3) 関連する施策分野との連携による総合的な施策展開
 - (4) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

第 2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

- 1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
 - ① 住宅の品質又は性能の維持及び向上
 - ② 住宅の合理的で適正な管理等
- 2 良好な居住環境の形成
- 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

第 4 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進

- 1 住生活に関わるすべての主体の連携及び協力
～途中省略～

都道府県においては、本計画に即して都道府県計画を定めることとされているが、より地域に密着した行政主体である市町村においても施策の方向性を示す基本的な計画を策定することを促進することとし、必要な情報の提供などを通じて強力に支援する。その際、地方公共団体において、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる施策分野との連携を図りながら、総合的な計画策定や施策の実施が可能となるよう、国の関係行政機関においても緊密な連携のもとに地方公共団体の取組を支援する。

(3) 沖縄県住生活基本計画

計画期間：平成 23～32 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
- ・ 施策の基本目標
基本目標 1：質の高い住まいづくり

1. 良質な居住性能を有した新規住宅ストックの形成
2. 既存ストックのリフォームによる居住水準・住宅性能の向上
3. 長期利用可能な住宅の普及
4. 耐震性の向上
5. 住まいのユニバーサルデザイン化
6. マンションの適正な管理・修繕・建替え

基本目標 2：安全・安心な居住環境づくり

1. 災害に強い居住環境づくり
2. 密集市街地の改善
3. 防犯性の向上

基本目標 3：社会ニーズに対応した住まいづくり・まちづくり

1. 高齢者世帯に対応した多様な住まいの確保
2. ファミリー世帯・子育て世帯に適した住まいづくり
3. 離島・過疎地域の定住促進
4. まちなか居住の促進

基本目標 4：沖縄の特性を活かした住まいづくり・まちづくり

1. 「循環」と「共生」の住まいづくり
2. 沖縄の風土に適した住まいづくり
3. 良好な住宅地景観の形成・保全
4. 伝統的な技術の継承、地域素材を活かした住宅の普及促進

基本目標 5：多様な居住ニーズが実現される環境づくり

1. 住宅性能表示制度の普及
2. 中古住宅に関する情報提供
3. 定期借地・定期借家制度の活用促進
4. 住宅に関する相談体制と情報提供

基本目標 6：全ての県民の居住の安定の確保

1. 真に困窮する低所得者に対するセーフティネット
2. 多様な住宅困窮世帯に対応するセーフティネット

・ 地域別施策の展開

6. その他離島

(2) 施策展開の基本方針

- ・ 過疎化が進行する離島においては、離島が有する、良好な自然環境や景観等の重要な財産の保全に配慮しつつ、転入者の受け入れ体制を検討し、定住化を促進する。
- ・ 高齢化の進行が著しい離島については、高齢者対応の住宅整備を促進する。
- ・ 多様な手法による集落内の空き家活用及び支援策等を検討する。

・ 施策の実現に向けて

7-1. 各主体の役割

(1) ②市町村の役割

- ・ 住まい・まちづくり施策の実施主体である。

- 沖縄県の住宅施策に即した市町村独自の住宅施策である市町村住生活基本計画の策定を行う。
- 地域事情や特性を踏まえ、地域住宅交付金を活用した独自の施策を展開する等、主体的で積極的な役割を担う。その際、バリアフリー等のローコスト事業に対する助成や定住促進等に関する施策等を提案事業の円滑な活用により、展開を行う。
- 市町村計画に即した、地域特性に対応した施策の展開を担う。
- 公営住宅の手続き等利便性を図るために、県営住宅を含めた公的賃貸住宅の情報を共有すること等について検討を進める。
- 住民及び地域に最も近い行政機関として、住民をはじめ、地域、民間事業者等の活動をサポートする役割を担う。
- 住宅施策に関わる様々な NPO 等の活動の支援・サポートを行う。

(4) 竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画（前計画）

① 計画の実施状況

平成16年3月に策定された「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」において、3つの住宅政策の目標、24の基本施策をもとに、住宅ニーズへの適切な対応、住宅・住環境を取り巻く諸問題の対応に取り組んできました。各施策における実施状況を以下にまとめました。

■ 地区別基本施策の実施状況

	基本目標	基本施策	実施状況
地区別 基本施 策	1. 伝統的集落 の魅力を高める住 宅・住環境づくり	(1)伝統的集落景観と調和した公営住宅の整備 (モデル計画)	「公営住宅等長寿命化計画」に より見直し
		(2)伝統的住宅の改修支援事業の創設	前計画の重点項目 「景観計画」で景観形成指針を 作成済み
		(3)伝統的住宅建築資材と技術者のネットワーク	なし（本計画で検討継続）
		(4)建物マニュアルの作成	なし（本計画で検討継続）
		(5)定住促進の多面的支援	里親制度の実施、観光振興計 画等多方面において取り組み
	2. 産業の振興を 支える住宅・住環 境づくり	(6)地域の活力を支える公的住宅の整備（モデ ル計画）	「公営住宅等長寿命化計画」に より見直し
		(7)建物譲渡特約付借地権活用型町営住宅の 整備	前計画の重点項目 「公営住宅等長寿命化計画」に より見直し
		(8)民活借上げ型町営住宅の確保	前計画の重点項目 「公営住宅等長寿命化計画」に より見直し
		(9)民間集合借家の整備促進	継続して整備を進行
		(10)民間戸建て住宅の整備促進	継続して整備を進行
		(11)垣根の整備促進	「景観計画」で景観形成指針を 作成済み
	3. 自然と調和し た交流拠点の住 宅・住環境づくり	(12)拠点機能形成のための公的住宅の整備 (モデル計画)	「公営住宅等長寿命化計画」に より見直し
		(13)新拠点地景観形成指針の作成	「景観計画」で実施

■ 共通基本施策の実施状況

共通基本施策	(14)老朽化した公営住宅の建て替え・改善	「公営住宅等長寿命化計画」で実施
	(15)集落域を明確にした土地利用の確立	「景観計画」で実施
	(16)地域毎の景観・建築形成指針の作成（配置・屋根・軒高・素材等）	「景観計画」で実施
	(17)空き部屋・トーラ、空き家等の活用システムの確立	なし（本計画で検討継続）
	(18)公営住宅入居条件・管理マニュアルの作成（地域行事等への参加・環境管理等）	「公営住宅等長寿命化計画」で公営住宅の範囲において計画・検討（一般住宅については本計画で検討）
	(19)高齢者・障がい者住宅の改修支援	
	(20)環境共生型住宅の整備促進	
	(21)安心して子育てできる環境づくり	
	(22)必要な地域交流施設の整備・拡充	
	(23)適切なゴミ・生活廃水の処理	「下水道整備構想」で検討を進行中
(24)防犯灯・外灯等の整備	継続して整備を進行	

② 計画の変更点

前計画である「竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画」と本計画の関係を以下に示します。

■ 計画の位置づけ

計画名	竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画		竹富町住生活基本計画
計画期間	平成 16～25 年度		平成 26～35 年度
根拠となる法律	住宅建設計画法	⇒ 量から質へ 住宅政策の 転換	住生活基本法
	住宅の建設に関し、総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図る。		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、基本理念等を明らかにするとともに、施策の基本となる事項を定めることにより、豊かな住生活を実現。
上位計画 (国)	住宅建設五箇年計画		住生活基本計画
	5 か年間における住宅の建設の目標 (特に公営・公庫・公団住宅の建設の事業の量)		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。(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等)
上位計画 (県)	沖縄県住宅マスタープラン		沖縄県住生活基本計画
上位計画 (町)	竹富町総合計画(平成 12～21 年度)		竹富町総合計画(平成 22～31 年度)

■ 計画の目標、基本施策の関係

計画名	竹富町住宅マスタープラン・ストック総合活用計画	竹富町住生活基本計画
住宅政策の目標	I 伝統的集落の魅力を高める住宅・住環境づくり II 産業の振興を支える住宅・住環境づくり III 自然と調和した交流拠点の住宅・住環境づくり	I 島々の魅力を高める住まいづくり II 質の高い住まいづくり III 誰もが暮らしやすい住まいづくり
基本施策	(13)新拠点地景観形成指針の作成	
	(15)集落域を明確にした土地利用の確立	⇒
	(16)地域毎の景観・建築形成指針の作成（配置・屋根・軒高・素材等）	⇒
	(4)建物マニュアルの作成	⇒
	(11)垣根の整備促進	⇒
	(2)伝統的住宅の改修支援事業の創設	⇒
	(17)空き部屋・トーラ、空き家等の活用システムの確立	⇒
	(3)伝統的住宅建築資材と技術者のネットワーク	⇒
		新規
	(24)防犯灯・外灯等の整備	⇒
	(22)必要な地域交流施設の整備・拡充	⇒
	(20)環境共生型住宅の整備促進	⇒
	(23)適切なゴミ・生活廃水の処理	⇒
		新規
	(19)高齢者・障がい者住宅の改修支援	⇒
	(21)安心して子育てできる環境づくり	⇒
	(17)空き部屋・トーラ、空き家等の活用システムの確立(再掲)	⇒
	(9)民間集合借家の整備促進	⇒
	(10)民間戸建て住宅の整備促進	⇒
	(5)定住促進の多面的支援	⇒
(18)公営住宅入居条件・管理マニュアルの作成（地域行事等への参加・環境管理等）	⇒	
(1)伝統的集落景観と調和した公営住宅の整備（モデル計画）	⇒	
(6)地域の活力を支える公的住宅の整備（モデル計画）	⇒	
(7)建物譲渡特約付借地権活用型町営住宅の整備	⇒	
(8)民活借上げ型町営住宅の確保	⇒	
(12)拠点機能形成のための公的住宅の整備（モデル計画）	⇒	
(14)老朽化した公営住宅の建て替え・改善	⇒	

第3章 地域別住生活の特性と課題及び施策方針

1. 竹富島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	竹 富 (人口:352 人 世帯数:177 世帯 1 世帯当たり人員:1.98 人)
主な地域資源	西塘御嶽・蔵元跡・子城盛(火番盛)・ミーナ井戸・新里村遺跡 等
主な生活関連施設	竹富島まちなみ館・いんのた会館・あいのた会館・羽山会館・高齢者コミュニティセンター・竹富診療所・竹富郵便局・環境衛生施設・竹富島浄化センター・竹富小中学校・竹富保育所・竹富小型焼却炉 等
留意すべき法規制等	伝統的建造物郡保存地区・保安林・農用地

竹富町景観計画における位置づけ		
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 「竹富町竹富島歴史景観形成地区保存計画書」に基づき、伝統的な集落景観の保全を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、周辺の伝統的な家屋と調和するものとします。 	
	景観形成基準	
	伝統的様式の外観を持つ屋敷	伝統的建造物以外の建物
高さ・配置・敷地規模等	<ul style="list-style-type: none"> ①建物の構造は木造とするともに、高さは平屋とする。 ②伝統的様式に応じた軒高・軒の出の範囲で、垂木・野地板をみせることとする。 ③建築物の配置は、伝統的な主屋、トーラの配置パターンを基本とし、ゆとりある前庭を設けることとする。 ④敷地については、伝統的な規模と様式を基本とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の高さは平屋とする。 ②軒は周辺の伝統的な様式と調和のとれた範囲で野地板をみせることとする。 ③建築物の配置は、伝統的な主屋、トーラの配置パターンを基本とし、ゆとりある前庭を設けることとする。 ④敷地については、伝統的な規模と様式を基本とする。
形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の屋根の形状は寄棟(4.5～6寸勾配)とし、素材は琉球赤瓦葺き又は茅葺とする。 	<ul style="list-style-type: none"> ①建築物の屋根の形状は寄棟(4～6寸勾配)とし、素材は琉球赤瓦葺き又は茅葺とする。 ②屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行う。

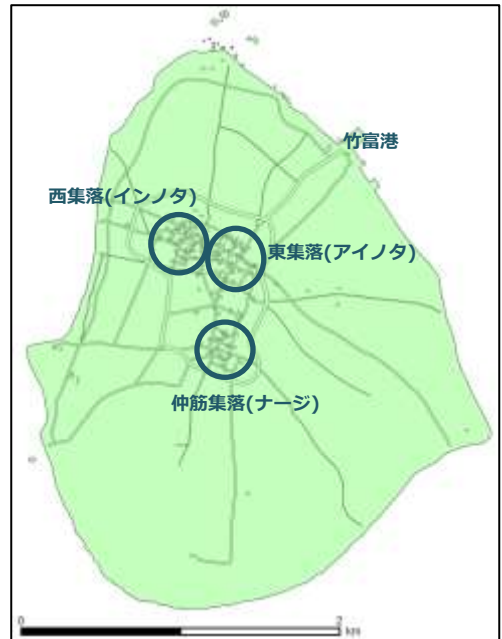
色彩	①建築物の外壁は板壁とする。	①建築物の外壁は、伝統的な集落景観になじむよう、板張付け（無着色）とする。
敷地内の緑化、屋敷囲い（垣・柵）等	①屋敷林は在来種（フクギ等）を主とする。 ②屋敷囲いは、サンゴ石灰岩の野面積みとする。 ③マイヤシ（ヒンプン）は、サンゴ石灰岩野面積み又は生垣との組み合わせとする。	①敷地内は緑化するものとし、敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用を行う。 ②屋敷林は在来種（フクギ等）を主とする。 ③屋敷囲いは、サンゴ石灰岩の野面積みとする。 ④マイヤシ（ヒンプン）は、サンゴ石灰岩野面積み又は生垣との組み合わせとする。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

<p>地区の概況</p> <p>■土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> 竹富島の集落は、島の中心に位置し、西集落（インノタ）、東集落（アイノタ）、仲筋集落（ナージ）からなる。集落周辺はギンネム林及びその他の樹林に取り囲まれ、さらに農耕地を挟んで海岸付近には保安林（防風林）が島の外郭を取り囲んでいる。集落周辺には御嶽及び御嶽林、墓地、わずかな農地が点在する。 <p>■住環境の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> 竹富島は、国の重要伝統的建造物群保存地区に選定され、伝統的な住宅（赤瓦屋根・石垣・屋敷林等）の修復及び復元が進められ、集落全体にその家並みが広がる。なお、島では、伝統的住宅を保存、再生するために、技術者をはじめ建築資材をストックする仕組みも確立されている。 集落内には生活関連施設が充実し、内外の交流拠点として多様に活用されている。 住民により「まちなみ保存調整委員会」が組織され、新築・増改築を自主的に審査する仕組みが出来ている。 住環境に関しては、集落自体を観光資源として行政・住民が一体となって保全・維持に取り組んでおり、良好な景観が保たれている。 <p>■住宅等の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> 観光の中心地である西集落（インノタ）は、伝統的な住居が維持されており、屋敷構えもヒンプンやトウを有する家が多く、外壁を木張りの表装を施すなど意匠にも配慮されている。 東集落（アイノタ）は民宿や旅館が多いことから、竹富島では少ないRC2階建ての住宅が見受けられるものの、赤瓦の屋根は設置されており、サンゴ石の石垣も形成されている。 仲筋集落（ナージ）は近年リフォームしたと思われる新しい伝統建築家屋があるものの、RC、

CB 造りで赤瓦屋根が無い家庭も少なくない。さらに石垣のない家、石垣が低い家もありやや取り組みが遅れている。

■住生活の課題及び施策方針

- 竹富島は、南島の風土に根ざした伝統的な住宅・住環境の形成そのものが観光及び生活の主な基盤となっており、その拡充に伴い若年者の定住もみられることから、今後、居住ニーズを鑑み、住宅を確保していくことが求められる。
- 伝統的建造物の保存活動を継続していくためには、技術の継承が重要であり、今後技術者を育成する仕組みを確立することが求められる。



2. 黒島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	黒島 (人口:209 人 世帯数:120 世帯 1 世帯あたり人員:1.74 人)
主な地域資源	番所跡・ブズマリ(火番盛)・イヌムル(按司の城跡)・イサンチャヤー(古墓)・アサビシナバ(遊び岩)・桑の老木・黒島ビクターセンター・海中公園センター
主な公的施設	黒島伝統芸能館・農村婦人の家・黒島診療所・黒島郵便局・黒島保育所・黒島小中学校・焼却炉 等
留意すべき法規制等	森林地域・保安林・農用地・港湾区域・自然公園地域・海中公園地区

竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な集落景観、御嶽や文化財等の維持・保全を図ることで、歴史文化景観の継承を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。
景観形成基準	
景観形成基準	
高さ・配置	①建築物の高さは、原則として3階以下かつ12m以下とする。 ②建築物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。
形態・意匠	①建築物の屋根の形状は、勾配屋根とすることが望ましい。
色彩	①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とする。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷林、屋敷囲い(垣・柵)等	①敷地内は緑化するものとする。 ②敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用するものとする。 ③既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。 ④屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。 ⑤屋敷囲いの高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。但し、防災上の観点から必要と認められる高さについてはこの限りではない。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 島の中心部に東筋(アガリスジ)集落、北に伊古、西に仲本・宮里、北西に保里の4集落が分散し、各集落の中央部に小・中学校が立地する。島の周囲を保安林が取り囲んでおり、大部分は採草放牧地である。またウミガメの産卵場として貴重な海浜・海域環境を有すると共に、海水浴を始めとしたマリレジャーに利用されている。

■住環境の特性

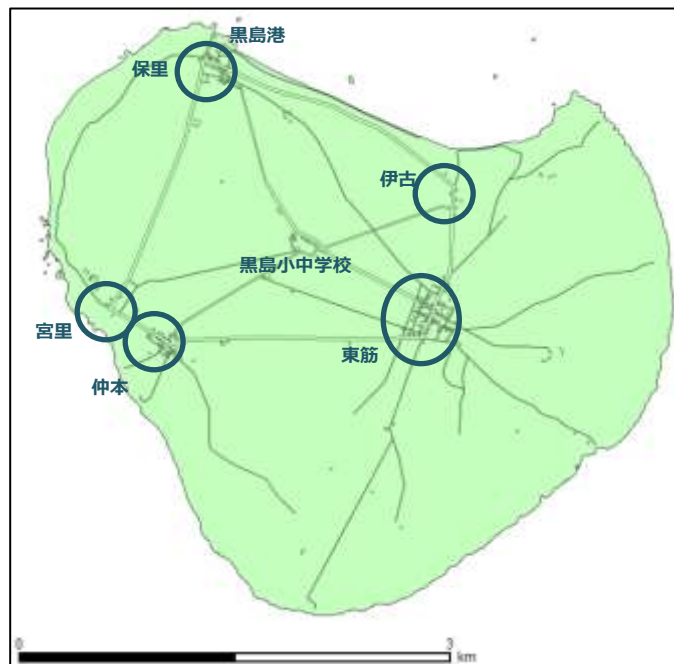
- ・ 港湾がある保里集落が島の玄関口となっており、島の主要産業である畜産関係の施設が多く立地する。
- ・ 伊古集落はかつて港が立地しており伊古棧橋がその名残として保存されている。
- ・ 宮里、仲本集落はビジターセンター、研究所、民宿、ホテル跡地などがあり、宿泊施設、食堂などが立地する。
- ・ 東筋集落は郵便局、診療所、公民館、商店などの公共、生活関連施設が集中する島の中心地となっている。
- ・ 集落以外の大部分の土地は放牧地が広がっている。

■住宅等の特性

- ・ 保里、東筋集落には赤瓦寄棟の伝統的な住宅が多く残されている。RC、CB造りの住宅も勾配屋根を赤い色にした家も多い。戸当たりの敷地面積はやや広く、建築様式に関わらず屋敷林や石垣が多く保存されている。一方、管理が不十分な空き家、空き地も散見される。
- ・ 仲本集落は、伝統的様式の住宅が多く残るが、トタン屋根、CB壁で補修された建物も多い。2階建てもあるが、ほぼ平屋。屋敷囲いは石垣が多く残る。
- ・ 島全体としては伝統的住宅が多く残存しているがヒンブンが残る家は少ない。屋敷囲いは公営住宅、空き地なども含め石垣が残っている。

■住生活の課題及び施策方針

- 良好な古民家、屋敷林や石垣等の伝統的な集落環境が残っており、保全、改修支援の推進による景観形成が望まれる。
- 各集落に比較的多くある空き家、空き地は適切な管理が必要である。
- 竹富町島嶼の南部に位置し、島の標高が低いことから、高潮や津波のリスクが他地域に比べて高く適切な防災対策が必要である。



3. 小浜島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	小 浜 (人口:538 人 世帯数:337 世帯 1 世帯当たり人員:1.60 人) 細 崎 (人口: 82 人 世帯数: 38 世帯 1 世帯当たり人員:2.16 人) 加屋真 (人口: 2 人 世帯数: 1 世帯 1 世帯当たり人員:2.00 人) 計 (人口:662 人 世帯数:376 世帯 1 世帯当たり人員:1.65 人)
主な地域資源	海垣・大岳・ガンドウウラ石(雷石, 霊石)・節定め石・小浜島民俗資料館
主な生活関連施設	小浜公民館・細崎公民館・小浜織物共同作業施設・ふれあいセンター・構造改善センター・小浜診療所・小浜駐在所・小浜郵便局・小浜保育所・小浜小中学校・小浜小型焼却炉 等
留意すべき法規制等	森林地域・保安林・農用地・自然公園地域・港湾区域・漁港区域

竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な建造物や石積み、屋敷林については、できる限り保全・活用を図るとともに、御嶽や文化財等の保全を図る等、歴史文化景観の継承を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。 ● 地形を活かした建築物等の配置を行う等、眺望を活かした景観づくりを行います。
景観形成基準	
景観形成基準	
高さ・配置	①建築物の高さは13m以下とする。 ②建築物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。
形態・意匠	①建築物の屋根の形状は、勾配屋根とすることが望ましい。 ②屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うものとする。
色彩	①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)を基調する。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷囲い(垣・柵)等	①敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用するものとする。 ②既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。 ③屋敷囲いの高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から2.0m程度とする。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 島の中心大岳の南面には小浜集落、南西部には漁港に隣接し細崎集落が立地する。小浜集落周辺には農地や採草放牧地が広がり、島の周囲を森林が取り囲んでいる。また、島の東南部にはリゾート施設が立地する。

■住環境の特性

- ・ 小浜地区は伝統的な木造建築が多く残っており、観光客が多く訪れる。公民館、診療所、郵便局、駐在所、小中学校などの公共施設、民宿、商店、飲食店等の生活関連施設が集まっている。
- ・ 細崎地区はかつて漁業で栄えた集落であり、漁村環境の雰囲気が残る。小浜地区と比べて伝統的な行事等も少なく、近年の移住者も多い。公園、レストラン、宿泊施設が立地する。
- ・ 空き家が散在しているが、多くは祭祀、行事などの際に所有者がもどったり、定期的に管理されたりするようであるが、空き地も比較的多くみられる。

■住宅等の特性

- ・ 小浜集落は、赤瓦寄棟の家屋、フクギ等の屋敷林、石垣で構成される伝統的な集落景観が残されているが、RC、CB などにより改装された住宅もみられる。RC/陸屋根、2階建ての住宅も多い。ヒンプンは多くの家で保存、設置されている。
- ・ 細崎集落の住宅は、RC・陸屋根が主で、家囲いを設けない住宅もあるが、コンクリートブロック塀が多くを占める。敷地面積は広めで、2階建ても多い。

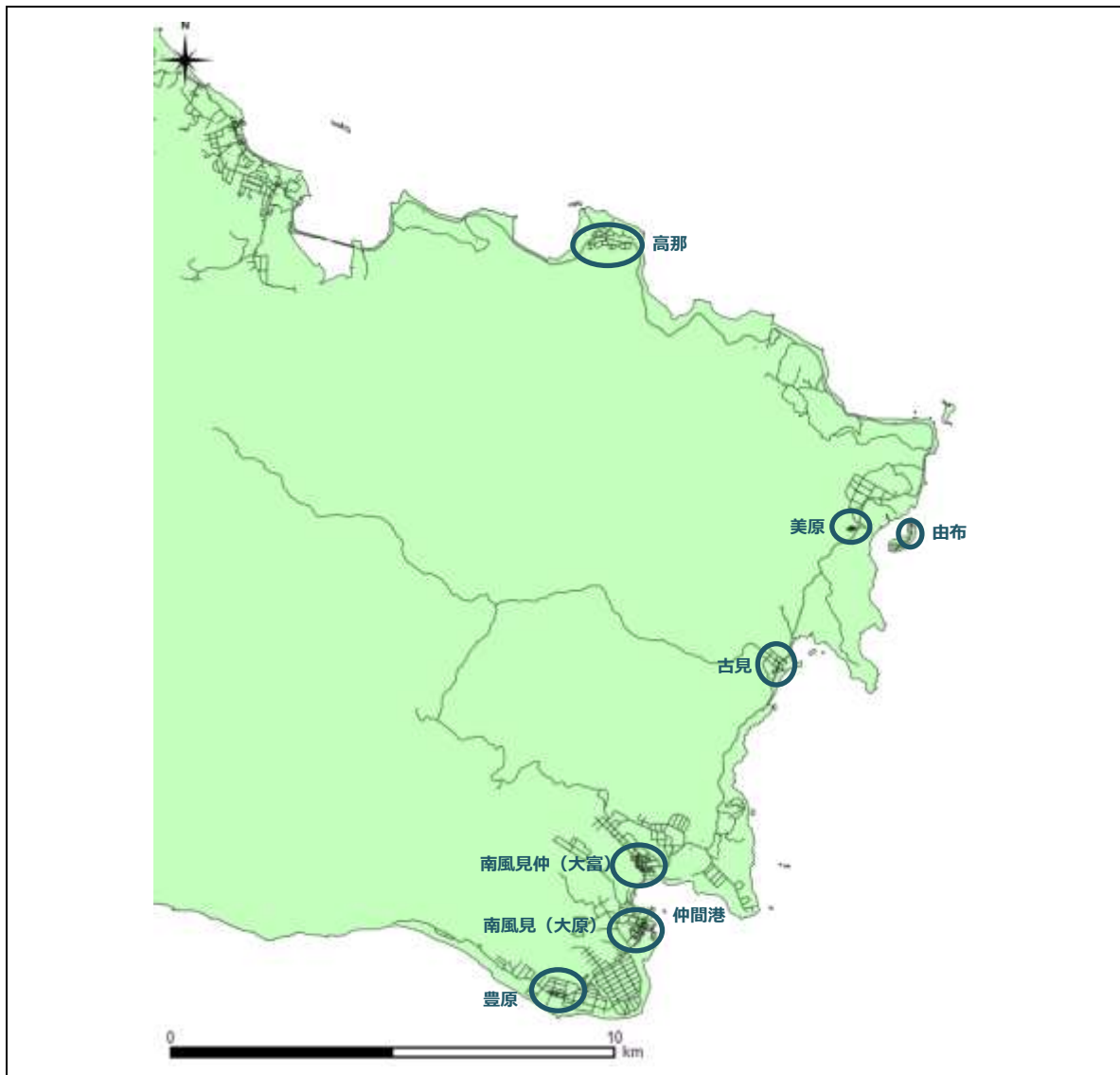
■住生活の課題及び施策方針

- 小浜地域は良好な古民家、屋敷林や石垣等の伝統的な集落環境が残っており、保全、改修支援の推進による景観形成が望まれる。
- 定住希望が一定程度ある一方、空き地が多くみられており、活用策の検討や市場の情報化や活性化が必要である。



4. 西表島（東部）

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	大原 (人口:294 人 世帯数:148 世帯 1 世帯当たり人員:1.99 人) 豊原 (人口:198 人 世帯数: 87 世帯 1 世帯当たり人員:2.28 人) 大富 (人口:283 人 世帯数:149 世帯 1 世帯当たり人員:1.90 人) 古見 (人口: 60 人 世帯数:28 世帯 1 世帯当たり人員:2.14 人) 美原 (人口: 29 人 世帯数:13 世帯 1 世帯当たり人員:2.23 人) 由布 (人口: 11 人 世帯数:11 世帯 1 世帯当たり人員:1.00 人) 高那 (人口: 14 人 世帯数:13 世帯 1 世帯当たり人員:1.08 人)
主な地域資源	仲間川天然保護区域・仲間第一・第二貝塚・南風見貝塚・南風見田の浜・平西貝塚・請原嶽・由布島・由布御嶽 等
主な生活関連施設	竹富町役場東部出張所・竹富町離島振興総合センター・大原公民館・豊原公民館・大富多目的集会施設・古見公民館・美原公民館・保健指導所・大原診療所・歯科診療所・大原駐在所・大原郵便局・大富保育所・大原小学校・大原中学校・古見小学校・仲間港 等
留意すべき法規制等	自然公園地域・自然公園特別地域・森林地域・国有林・保安林・農用地・港湾区域



竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 各地域の特性を活かした集落景観の形成を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。 ● 地形を活かした建築物等の配置を行う等、眺望を活かした景観づくりを行います。 ● 古見集落においては、残された伝統的な建造物や石積み、屋敷林についてはできるだけ保存します。

景観形成基準	
景観形成基準	
高さ・配置	①建築物の高さは、原則として、大原地区、大富地区においては4階以下かつ13m以下、その他の地区においては3階以下かつ12m以下とする。 ②建築物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。 ③地形を活かした建築物等の配置を行うこととする。
形態・意匠	①建築物の屋根の形状は、勾配屋根とすることが望ましい。 ②周辺の景観との調和に配慮し、光を反射する素材は用いないものとする。
色彩	①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とする。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷囲い(垣・柵)等	①敷地内は緑化するものとする。 ②既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、できる限り保全・活用するものとする。 ③屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック塀等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。 ④屋敷囲いの高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.0m程度とする。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 南風見・南風見仲地区(豊原、大原、大富)は、石西礁湖に面し仲間川河口(天然保護区域有)周辺に位置する集落で、陸側を・石垣西表国立公園の山岳地帯、海浜・河川を保安林(防風林)に囲まれる。宅地周辺に基盤整備の整った農地が広がる。
- ・ 古見地区(古見、美原、高那)は西側に古見岳がそびえ、前良川、後良川、相良川、与那原川などが東流し、河口部には広大な干潟が広がる。集落は海浜域に点在する。
- ・ 仲間港は西表島東部の玄関口であり、人、物のターミナルとして宿泊施設や各種事業所、公共施設等も多く立地する町内の要所となっている。また、仲間川、由布島は団体観光の人気コースとなっており、多くの観光客が訪れる。

■住環境の特性

- ・ 大原、大富集落は戦前・後の開拓移住集落(本島・宮古島・新城島等から移住)であり、新城等から住宅部材がそのままちこまれた古い民家も残っている。
- ・ 豊原集落は1950年代にできた移住集落(本島、宮古島等から移住)であるが、近年は民間借家が多く建設され、新たな移住者が増加している。
- ・ 古見集落は島内では古い歴史をもつが、廃村を経て戦後移住者により再形成されている。
- ・ 由布島は戦後引揚者等で栄えていたが、高潮被害をうけ各地に離散、美原はその一部。
- ・ 住環境に関しては、仲間港周辺には商店やガソリンスタンド、医療機関、郵便局など生活関連施設、公共施設等が充実しており町内では最も利便性の高い環境である。一方、古見、美原周辺では主な生活関連施設・商店などがなく、利便性に難がある。

■住宅の特性

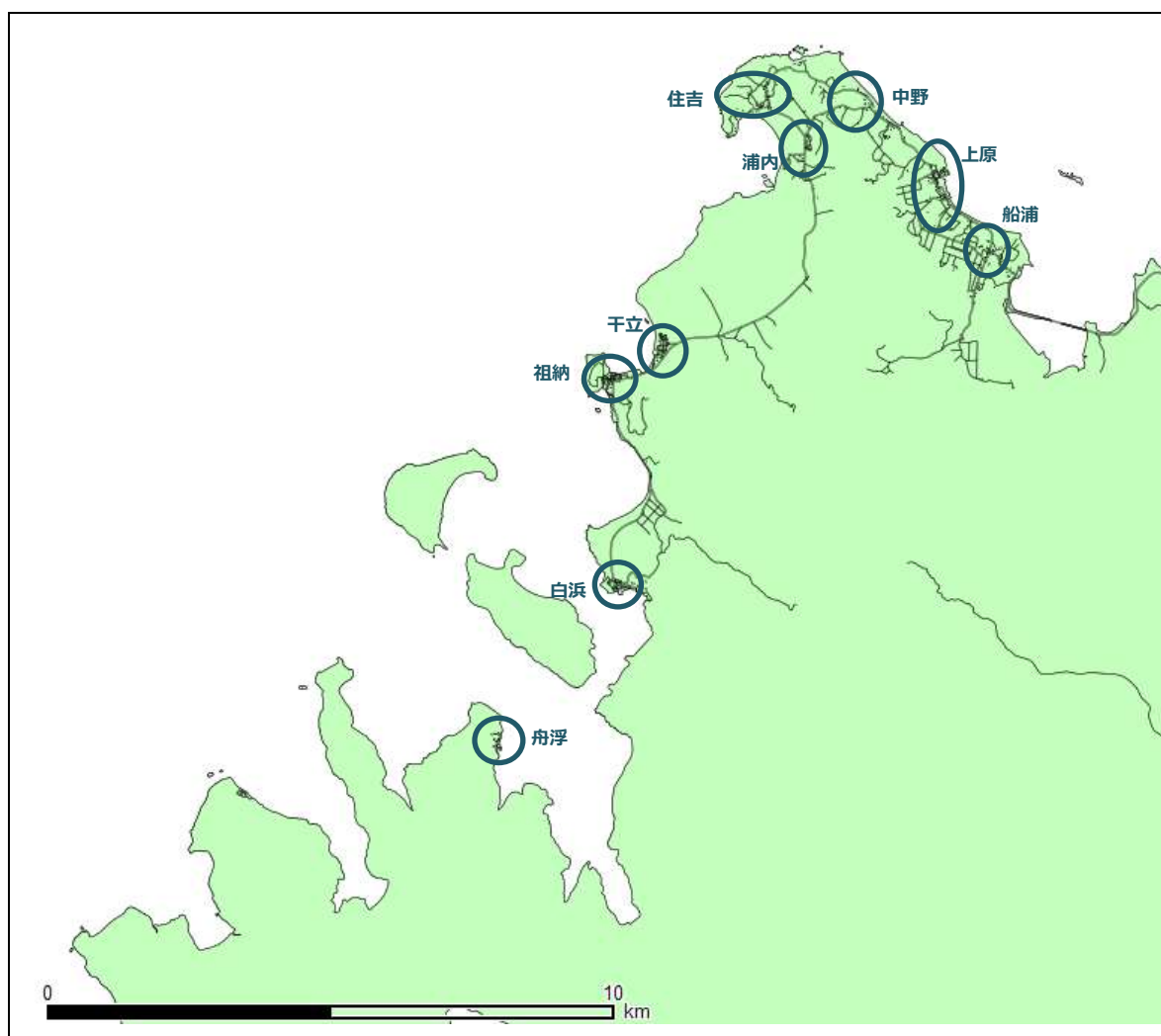
- ・ 住宅は、RC・陸屋根が主で、木造・瓦屋根の古い家屋もコンクリートブロック壁、トタン寄棟屋根に改装されたものが多い。
- ・ 近年の移住者も多く、民間借家が町内の他所に比べて多く立地する他、簡易な造りの給与住宅もみとめられる。
- ・ 集落内には、空き屋敷等の未利用地が散在する。

■住生活の課題及び施策方針

- 南風見・南風見仲地区は、利便性や移住者が比較的なじみやすい文化性などの特徴を有し、今後も人口増が想定されるが、新たな宅地のニーズに対しては、現住宅地域における未利用地の有効利用を優先し、住宅地域の拡大については、周辺の自然環境との調和及び生産環境に配慮した土地利用の展開が求められる。
- 移住希望者が多くあるため、住宅市場の情報化を進めると共に、住生活環境全般の向上が課題である。
- 人口増に伴う、環境への影響を低減するため、適切な生活排水やごみ処理等への対応を計画的かつ速急に進める必要がある。
- 古見・美原・高那地区は人口の流出がみられており、定住の促進が課題である。

5. 西表島（西部）

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	船 浦 (人口:213 人 世帯数:135 世帯 1 世帯当たり人員:1.58 人) 上 原 (人口:217 人 世帯数:118 世帯 1 世帯当たり人員:1.84 人) 中 野 (人口:208 人 世帯数:121 世帯 1 世帯当たり人員:1.72 人) 住 吉 (人口:240 人 世帯数:128 世帯 1 世帯当たり人員:1.88 人) 浦 内 (人口:112 人 世帯数: 48 世帯 1 世帯当たり人員:2.33 人) 祖 納 (人口:141 人 世帯数: 76 世帯 1 世帯当たり人員:1.85 人) 干 立 (人口:107 人 世帯数: 57 世帯 1 世帯当たり人員:1.88 人) 白 浜 (人口:138 人 世帯数: 69 世帯 1 世帯当たり人員:2.00 人) 船 浮 (人口: 38 人 世帯数: 20 世帯 1 世帯当たり人員:1.90 人)
主な地域資源	新盛家住宅・大竹祖納堂儀佐屋敷跡・慶来慶田城翁屋敷跡・大平井戸・子午線ふれあい館・祖納ふるさとの森・西表島エコツーリズムセンター 等
主な公的施設	竹富町西表西部出張所・ときめきホール・わいわいホール・船浦公民館・上原多目的集会施設・住吉公民館・浦内地域活性化施設・干立多目的集会施設・祖納公民館・海人の家白浜公民館・船浮公民館・自然資源活用型交流施設(祖納)・上原小学校・船浦中学校・西表小中学校・白浜小学校・船浮小中学校・西表西部診療所・祖納保健指導所・西表郵便局・ 等
留意すべき法規制等	自然公園地域・森林地域・国有林・保安林・農用地・港湾区域



竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 各地域の特性を活かした集落景観の形成を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。 ● 地形を活かした建築物等の配置を行う等、眺望を活かした景観づくりを行います。 ● 干立、祖納集落においては、残された伝統的な建造物や石積み、屋敷林についてはできるだけ保存します。
※景観形成基準は西表島(東部)と同じ	

地区の概況
<p>■土地利用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上原地区(船浦、上原、中野、住吉、浦内)は、島の最北端に突出したニシ崎の半島部分で、東に船浦湾・西に浦内川があり、海岸段丘上に農地及び牧草が広がる。集落は主に海岸低地にあるが、住吉地区では一部丘陵地にも住宅が広がる。 ・ 西表地区は、浦内川と仲良川の間干立・祖納・白浜集落が、白浜集落から船浮湾をはさんで船浮集落が立地する。各集落とも複雑な地形を活かした入り江や山林が背後までせまる海岸低地に立地しており、屋立天然保護区域やヤエヤマハマゴウ群落などの自然保護区域が存在する。 <p>■住環境等の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上原地区は上原港を中心に宿泊施設が数多く立地し、主に個人観光客が多く利用する。 ・ 西表地区は歴史のある集落で、フクギ等の屋敷林や石垣等が良好に保存されており、伝統的な木造建築も多く残る。白浜は石炭の流通拠点として形成された集落で、屋敷林は比較的少なく、祖納集落等とは異なる住宅景観を呈している。 ・ 上原地区、西表地区とも商店やガソリンスタンド、医療機関、郵便局など生活関連施設、公共施設等が比較的充実している。 ・ 船浮地区は陸路がなく移動手段は船舶によらなければならないものの、観光客も比較的頻繁にあるため、食堂や店舗も立地する。 <p>■住宅の特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上原地区は RC・陸屋根の住宅が主で、RC 造の民宿も多いため、全体的に戸当たりの敷地面積は広い。 ・ 祖納集落は RC 造の住宅が主であるが、伝統的な木造建築も多く残る。 ・ 干立集落には木造の観光ロッジが複数建てられた他、近年の新築住宅も多く、新たな景観が形成されつつある。 ・ 白浜集落は木造・CB/トタン屋根の住宅が多いが、近年 RC 造の新築も増えている。 <p>■住生活の課題及び施策方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 上原地区は、利便性や移住者が比較的なじみやすい文化性などの特徴を有し、今後も人口増が想定されるが、新たな宅地のニーズに対しては、現住宅地域における未利用地の有

効利用を優先し、住宅地域の拡大については、周辺の自然環境との調和及び生産環境に配慮した土地利用の展開が求められる。

- 移住希望者が多くあるため、住宅市場の情報化を進めると共に、住生活環境全般の向上が課題である。
- 人口増に伴う、環境への影響を低減するため、適切な生活排水やごみ処理等への対応を計画的かつ速急に進める必要がある。
- 祖納・干立地区は、地域の歴史文化的資産となる伝統的な家屋や石垣等を保存し、景観形成基準を重視した集落づくりを進めることが望ましい。

6. 新城島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	上 地 (人口:14 人 世帯数:12 世帯 1 世帯当たり人員:1.17 人) 下 地 (人口: 2 人 世帯数: 2 世帯 1 世帯当たり人員:1.00 人) 計 (人口:16 人 世帯数:14 世帯 1 世帯当たり人員:1.14 人)
主な地域資源	クイヌパナ・タカニク(火番盛)
主な生活関連施設	新城公民館(建設中)・上地港
留意すべき法規制等	森林地域・保安林・農用地・港湾区域・自然公園地域・海中公園地区

竹富町景観計画における位置づけ

景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な集落景観、御嶽や文化財等の維持・保全を図ることで、歴史文化景観の継承を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。
---------	--

景観形成基準

景観形成基準	
高さ・配置	①建築物の高さは、原則として平屋かつ8m以下とする。 ②建築物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。
形態・意匠	①建築物の屋根の形状は、原則として勾配屋根とする。 ②屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うものとする。
色彩	①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩(マンセル値:明度8以上、彩度2以下)を基調とする。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷囲い(垣・柵)等	①敷地内は緑化するものとする。 ②敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用するものとする。 ③既存の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。 ④屋敷囲いは、生垣又は石積みとする。 ⑤石積みを設置する場合の高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 新城は上地島と下地島の 2 島で構成され、いずれも丘陵のない平坦な地形で島の外郭を保安林(防風林)が取り囲んでいる。上地島は中央西側の港湾に集落が隣接しており、島の大部分は原野となっている。下地島は島全体が採草放牧地となっている。

■住環境の特性

- ・ 両島とも大半の住民が西表島等へ移住したため、住宅件数よりも人口は少なくなっているが、祭祀への強い思いと郷土での静かな暮らしを求め帰郷する住民が多い。
- ・ 屋敷は手入れされており、島民の伝統的文化である祭祀、行事また静かな環境での居心地を求めた住環境を守るという意識の強さを感じる。
- ・ 上地島は、砂地で芝の集落道や低く積んだ石垣・屋敷林等、伝統的な集落景観が残っており、集落周辺には、拝所が分布する。
- ・ 現在公民館の建設が進められているがその他生活関連施設はない。

■住宅等の特性

- ・ 住宅は木造、RC、CB・トタン屋根の平屋建て、庭は芝の家が多く、約 4 割の家にヒンプンが残っている。家囲いは低い野面積みのサンゴ石と生垣で構成された伝統的な集落景観が残されている。
- ・ ほとんどの家の庭にはかつて使用されていた円筒型貯水タンクが残されている。

■住生活の課題及び施策方針

- 島の固有文化を継承していくためにも、定住者の確保が求められる。



7. 鳩間島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	鳩 間 (人口:61 人 世帯数:39 世帯 1 世帯当たり人員:1.56 人)
主な地域資源	鳩間中森・下り井戸
主な生活関連施設	鳩間島コミュニティセンター・鳩間簡易郵便局・鳩間小中学校・鳩間港 等
留意すべき法規制等	森林地域・保安林・農用地・港湾区域

竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な集落景観、御嶽や文化財等の維持・保全を図ることで、歴史文化景観の継承を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとします。
景観形成基準	
景観形成基準	
高さ・配置	①建築物の高さは、原則として2階以下かつ10m以下とする。 ②建築物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。
形態・意匠	①建築物の屋根の形状は、勾配屋根とすることが望ましい。 ②屋外に設ける設備は、目立たないよう配置の工夫や遮へい等を行うものとする。
色彩	①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とする。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷囲い(垣・柵)等	①敷地内は緑化するものとする。 ②敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用するものとする。 ③既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。 ④屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック塀等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。 ⑤屋敷囲いの高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。
その他	①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 島の中央に鳩間中森があり、その南側に港及び集落が立地している。島の外郭を保安林が取り囲んでおり、集落周辺には農地がある他、樹林、原野が残る。

■住環境の特性

- ・ かつては漁業等で栄え屋敷林や石垣等の伝統的な環境となっている。
- ・ 集落周辺には遺跡や拝所が多く残っている。
- ・ 鳩間港を中心とした集落には集会所、簡易郵便局、学校などの公共施設がひとつとっており、民宿も多い。
- ・ 冬季にはフェリーが欠航することが多く、孤立することがある。

■住宅等の特性

- ・ 伝統的な木造建築が比較的多く残っており、民宿等として活用されている。
- ・ RC造/陸屋根の建築は町営住宅、教員住宅に限られており、木造やプレハブ造の住宅が一般的である。

■住生活の課題及び施策方針

- 人口流出に伴い小中学校の存続が危ぶまれており、海浜留学制度や就業支援等、総合的な定住促進を進める必要がある。
- 空き家、準空き家や空き地が多くみられるため、適切な活用や維持管理方法を検討する必要がある。



8. 波照間島

人口・世帯数 (データ:H25.12 末)	波照間 (人口:539 人 世帯数:278 世帯 1 世帯当たり人員:1.94 人)
主な地域資源	長田御嶽・アカハチの誕生の地・シムスケー・コート盛・星空観測タワー
主な公的施設	竹富町波照間出張所・はてるまふれあいセンター・波照間農村集落センター・富嘉会館・名石会館・南会館・北会館・前会館・波照間診療所・波照間保健指導所・老人共同生活施設すむずれの家・農業集落排水処理施設・波照間駐在所・波照間郵便局・はてるま保育所・はてるま幼稚園・波照間小中学校・波照間漁港・波照間空港 等
留意すべき法規制等	森林地域・保安林・農用地・漁港区域

竹富町景観計画における位置づけ	
景観形成の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 伝統的な家屋形態、フクギの屋敷林、野面積みの石積みで構成される集落景観の維持・保全を行うとともに、御嶽や文化財等の保全を図り、歴史文化景観の継承を図ります。 ● 新たに建築物や工作物の建築・建設等を行う際は、高さ、色彩等、周辺環境に調和するものとしします。 ● 美しい星空の保全を図るために外灯施設の改善を図ります。
景観形成基準	
景観形成基準	
高さ・配置	<ol style="list-style-type: none"> ①建築物の高さは、原則として3階以下かつ12m以下とする。但し、フクギ屋敷林が周辺にある場合は、その高さを超えないものとする。 ②建築物や工作物が大規模となる場合は、周辺への圧迫感を軽減するために分節化、分散配置等の工夫を行うこととする。
形態・意匠	<ol style="list-style-type: none"> ①建築物の屋根の形状は、勾配屋根とすることが望ましい。 ②周辺の景観との調和に配慮し、光を反射する素材は用いないものとする。 ③屋外に設ける設備は、目立たないように配置の工夫や遮へい等を行うことが望ましい。
色彩	<ol style="list-style-type: none"> ①建築物の外壁は周辺の景観に配慮し、落ち着いた色彩（マンセル値：明度8以上、彩度2以下）を基調とする。但し、着色していない木材等の自然素材によって仕上げられるものや、外壁の一部にアクセントとして用いる色彩についてはこの限りではない。 ②建築物の屋根等に用いる色彩は、極端な低明度、高彩度を避け、周辺の景観との調和に配慮することとする。
敷地内の緑化、屋敷囲い(垣・柵)等	<ol style="list-style-type: none"> ①敷地内は緑化するものとする。 ②敷地内にフクギ等の樹木がある場合は、できる限り保全・活用するものとする。 ③既存のフクギ等の屋敷林及び石積みは、保全・活用するものとする。 ④屋敷囲いはできる限り石積み又は生垣とし、ブロック塀等の人工物を設置する場合には、緑化等により修景するものとする。 ⑤屋敷囲いの高さは周辺に圧迫感を与えないよう、敷地地盤面から1.5m以下とする。
その他	<ol style="list-style-type: none"> ①屋外において常時設置する照明は、過剰な光が散乱しないようにし、過度の明るさや色彩のものを用いないこととする。

地区の概況

■土地利用

- ・ 波照間島は、島の中央に北・南・名石・前、西方に富嘉集落が位置し、その周辺に基盤整備を導入した農地が広がり、島の外郭を防風林の機能を担う森林域が取り囲んでいる。集落の中心部に祭事等を行う広場・公民館等があり、また集落内に御嶽及び御嶽林や、小規模農地が点在する。

■住環境の特性

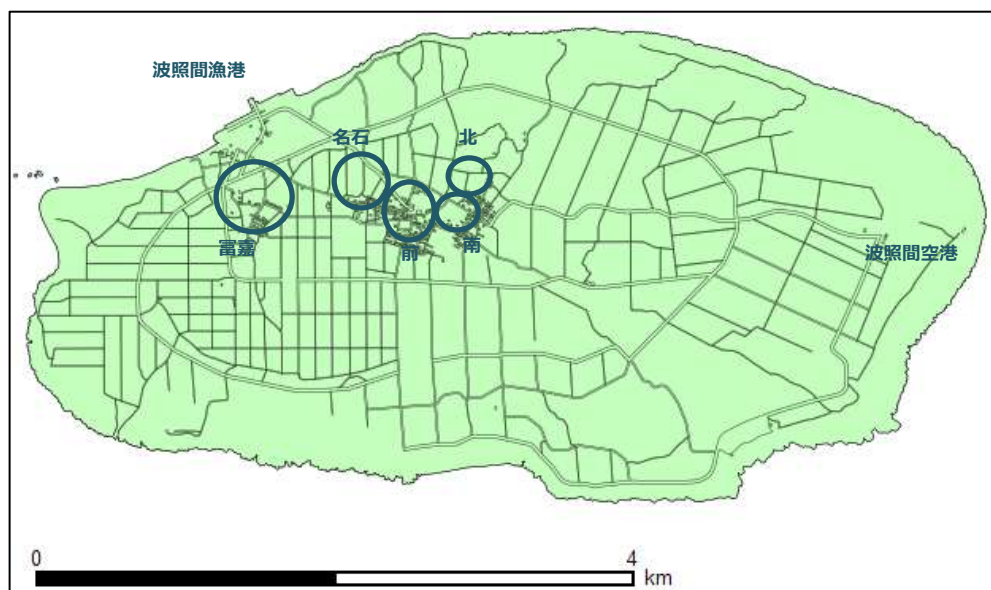
- ・ 集落ごとに共同売店があり、中心部に公民館やその他生活関連施設が集積する。
- ・ 集落内には空き屋・空き屋敷がみられ、また荒蕪地となっている集落内小規模農地も多い。
- ・ 集落内をはじめ島内各所に緑地と一体となった御嶽が多く分布している。
- ・ 住環境に関しては、農業集落排水処理施設が整備されている。また、屋敷や集落内にフクギや花々が植栽され、集落境界の記号となるスンマーシャ(シンボルツリー)もみられる。

■住宅等の特性

- ・ 主に中央集落では、木造／赤瓦屋根・石垣・屋敷林等の伝統的な景観の残る住宅が数多くみられるものの、壁をRC、CBなどに、屋根をトタンに改装した建物も多い。戸当たりの敷地面積もやや広い。またRC、CB／陸屋根、2階建ての住宅も多く、いずれも両戸などに青い塗装を施した住宅が数多く見られた

■住生活の課題及び施策方針

- 波照間島は、伝統的住宅ストックが数多く残ることから、この資産を継承できる住宅政策が求められる。
- 今後の住宅ニーズに対しては、既存住宅ストック(空き家)や空き屋敷等を活かした住宅供給も含めた検討を進める必要がある。



第4章 計画実現に向けて

1. 関連する法令、制度

(1) 住生活基本法の関係法令

住生活基本法	良質な住宅の供給	建築基準法
		建築士法
		住宅の品質確保の促進等に関する法律
		建築物の耐震改修の促進に関する法律
		エネルギーの使用の合理化に関する法律
		高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
		特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律
		高齢者の居住の安定確保に関する法律
		良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法
		マンションの管理の適正化の推進に関する法律
		マンションの建替えの円滑化等に関する法律
		建物の区分所有に関する法律
		大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法
		優良田園住宅の建設の促進に関する法律
	良好な居住環境の形成	都市計画法
		景観法
		土地区画整理法
		都市再開発法
		住宅地区改良法
		密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
		都市再生特別措置法
		中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律
		都市公園法
		都市緑地法
		下水道法
	廃棄物の処理及び清掃に関する法律	
	住宅の取得・利用等の取引の円滑化	独立行政法人住宅金融支援機構法
		住宅融資保険法
		産業労働者住宅資金融通法
		勤労者財産形成促進法
		住宅の品質確保の促進等に関する法律(再掲)
		建設業法
		宅地建物取引業法
		借地借家法
	居住の安定確保	公営住宅法
		独立行政法人都市再生機構法
		地方住宅供給公社法
		特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(再掲)
		高齢者の居住の安定確保に関する法律(再掲)
		地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法
罹災都市借地借家臨時処理法		
被災市街地復興特別措置法		
特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律		

(2) 関連する事業制度

① 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫が活かせる総合的な交付金として平成 22 年度に創設されました。

社会資本整備総合交付金は、「活力創出基盤整備」、「水の安全・安心基盤整備」、「市街地整備」及び「地域住宅支援」といった政策目的を実現するため、地方公共団体等が作成した「社会資本総合整備計画」に基づき、目標実現のための基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト事業を総合的・一体的に支援する制度です。

○交付金事業の概要（住宅に関するもの）

◆地域住宅計画に基づく事業

地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備

- ・ 公営住宅等整備事業
- ・ 地域優良賃貸住宅整備事業
- ・ 公営住宅等ストック総合改善事業
- ・ 住宅地区改良事業
- ・ 空き家再生等推進事業
など

◆市街地再開発事業

都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る事業について、国が必要な助成を行う。

◆優良建築物等整備事業

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について、国が必要な助成を行う。

◆暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、町中に公共公益施設等の都市機能等の導入を図る。

◆住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善及び街なか居住の推進等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行う。

◆街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅地区の形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う地方公共団体及び土地所有者等に対して国等が必要な助成を行う。

◆住宅市街地基盤整備事業

住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏の重点供給地域等における住宅宅地事業及び宅地開発事業並びに既存の住宅ストックを有効活用するための改善事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を行う事業について、地方公共団体に対し、国が必要な助成を行う。

◆住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅・建築物の最低限の安全性を図るため、住宅・建築物の耐震性の向上に資する事業、住宅・建築物のアスベスト対策に資する事業又は危険住宅の移転を行う事業について、地方公共団体に対し、国が必要な助成を行う。

◆狭あい道路整備等促進事業

老朽ストックの建て替え等の円滑化を図り、狭あい道路の解消による安全な住宅市街地の形成を図るため、狭あい道路の調査・測量、データベースの構築・運営、安全性を確保する必要性の高い狭あい道路の整備等を行う地方公共団体及び民間事業者に対して国が必要な助成を行う。

【沖縄県（市町村）】社会資本総合整備計画（一覧表）

番号	整備計画名	最終更新年月
1	歩行者の安全歩行を確保する道路整備	H23.9
2	観光地や宿泊施設及び空港等へのアクセスを改善する道路整備	H23.9
3	活力ある地域づくりを支援する道路整備	H23.9
4	安心できる暮らしを構築する道路整備	H23.9
5	沖縄県の地域活性化と観光振興を支援する港湾整備	H23.3
6	県民が安全・安心に暮らせる総合的な浸水対策の推進	H23.6
7	災害に強い県土づくり～土砂災害対策の推進～	H23.6
8	災害に強い県土づくり～海岸における安全・安心の確保～	H23.3
9	沖縄地域の自然環境の保全・再生および安全なまちづくりを推進する下水道整備	H23.9
10	沖縄県における県営都市公園整備の推進	H23.3
11	那覇市都市公園整備推進計画（那覇市）	H22.11
12	宜野湾市都市公園等統合事業（宜野湾市）	H22.11
13	石垣市における公園施設の安全・安心対策事業（石垣市）	H22.11

14	花と緑と水につつまれる爽快都市の創造	H22.11
15	名護市都市公園整備推進計画(名護市)	H23.3
16	糸満市都市公園等統合事業(糸満市)	H23.3
17	沖縄市都市公園整備計画(沖縄市)	H23.3
18	豊見城市都市公園整備計画(豊見城市)	H22.11
19	うるま市都市公園等統合事業(うるま市)	H22.11
20	宮古地区における市民や観光客の利便性・安全性の向上と環境緑地の確保(宮古島市)	H22.11
21	南城市都市公園等統合事業(南城市)	H22.11
22	読谷村都市公園安全・安心対策緊急総合支援事業(読谷村)	H21.10
23	中城村都市公園等統合事業(中城村)	H22.11
24	南風原町都市公園等統合事業(南風原町)	H22.11
25	八重瀬町都市公園等統合事業(八重瀬町)	H22.11
26	西原町都市公園等統合事業(西原町)	H22.11
27	宮古島市の住宅市街地の環境改善(宮古島市)	H22.11
28	沖縄市中心市街地活性化基本計画区域における住人目線での良好な生活空間の創出(沖縄市)	H22.4
29	公共施設の整備改善による安心・安全な住み良いまちづくり(うるま市)	H22.11
30	土地区画整理事業により整備改善し周辺環境と調和した田園居住区の形成	H22.11
31	那覇市農連市場地区における災害に強いまちづくり実現・まちなか居住による地域活性化(那覇市)	H22.4
32	モノレール牧志駅周辺地区都市再生整備計画(那覇市)	H23.3
33	浦添市仲間地区都市再生整備計画(浦添市)	H22.3
34	浦添南第一地区都市再生整備計画(浦添市)	H22.3
35	石川地区都市再生整備計画(うるま市)	H22.3
36	西原中心核地区都市再生整備計画(西原町)	H22.3
37	南風原町黄金森公園周辺地区都市再生整備計画(南風原町)	H22.12
38	沖縄県における住宅セーフティネットの構築	H23.3
39	沖縄県における住宅セーフティネットの構築と住環境の向上	H22.12
40	沖縄県北部地域における定住条件の整備(地域住宅計画含む)	H22.12

①-1 住宅に関する交付金（旧 地域住宅交付金）

対象：都道府県、市区町村

制度概要：地方公共団体が作成した地域住宅計画に基づく事業の実施に要する経費に充当するため、事業費の概ね45%を交付。交付金を交付する期間は、交付金の交付が開始される年度から概ね5年以内。

対象となる事業

○基幹事業

公営住宅・地域優良賃貸住宅の整備、既存公営住宅の改善、不良住宅地区の改良、密集住宅市街地の整備、関連公共施設の整備等

○提案事業

地方公共団体の提案による地域の住宅政策の実施に必要な事業等

事業例

耐震関係	民間木造住宅の耐震改修工事の一部助成 民間住宅の耐震建替に対する一部助成 ブロック塀等の耐震改修助成 地域材を使った耐震工法の普及 耐震化に関する相談の実施 耐震改修セミナーの実施
高齢者・バリアフリー関係	公共住宅に併設する福祉施設の整備 民間住宅のバリアフリーリフォームへの一部助成 バリアフリーに係る講習会の実施 高齢者の安定居住のための住宅相談
子育て支援関係	子育てに配慮した民間マンションの建設に対する一部助成 公営住宅の建替と併せた保育所の整備
定住促進関係	UJIターナー者を対象とした住宅の整備 過疎地域における民間住宅の建設に対する一部助成
木造住宅関係	地域材を活用した民間木造住宅の建設に対する一部助成 木造住宅振興のための説明会等の開催 中山間地型復興住宅のモデル住宅建設
環境・省エネ関係	民間住宅への太陽光発電装置の設置費用の一部助成 屋上緑化の工事費に対する一部助成 飛散性アスベストが露出している民間住宅に対する対策工事費の助成
住環境・相談窓口関係	公共賃貸住宅の情報を提供するシステムの整備 リフォームについての住宅相談
景観関係	優れた景観形成のための民間住宅の赤瓦屋根や石垣等に対する工事費助成
防犯関係	民間住宅の防犯対策改良工事の一部助成
家賃助成	優良な民間賃貸住宅に入居する者に対する家賃助成

	一時的に住宅に困窮する者に対する家賃助成 コミュニティビジネス支援のための家賃助成
利子補給	子育て世帯向けの利子補給 地域材を利用した木造住宅の建設促進のための利子補給 既存マンションの建替等に係る利子補給
移転費・借り上げ費	団地の統廃合に伴う移転費助成 出産のために必要となる住宅の借り上げ コミュニティ広場の借地
住宅整備	過疎地域における医師向け住宅の整備 教員用住宅の建設に対する助成 新規就労者のための住宅等の整備 二地域居住に対する助成
住環境整備	老朽化した建築物の除却
施設整備	NPO の活動拠点施設の整備 津波避難施設の設置
施設改修	公益的施設の耐震改修 工場のアスベスト除去 橋梁の修景改修
設備・部材等	木造住宅の注材の支給 家庭用生ごみコンポストの設置 住宅地における案内板等の整備 街なか居住推進のためのモール整備 温泉付住宅開発のための温泉掘削等
イベントの実施等	住まいに関するイベントの実施 外国人のためのビデオ等の作成等 除雪ボランティアの育成等
公営住宅関係	地上波デジタル対応に伴う電波障害防除設備 入居者管理のためのデータベースの開発等 公営住宅の除却
公営住宅の機能向上	居住性や安全性の向上 防犯性の向上 集会所の改善等
高齢者等対策	高齢者等の一時居住施設の整備 高齢者向け優良賃貸住宅の機能向上 高齢者巡回バスの試験運行・購入 居住支援団体による入居支援
他の補助事業等との組み合わせ	がけ地近接等危険住宅移転事業との組み合わせ 介護保険との組み合わせ

①-2 都市整備に関する交付金（旧 まちづくり交付金）

対象：市区町村

制度概要：市区町村が作成した都市再生整備計画に基づく事業の実施に要する経費に充当するため、事業費の概ね 4 割を交付。交付金を交付する期間は、交付金の交付が開始される年度から概ね 3 年～5 年。

対象となる事業

○基幹事業

道路、公園、河川、下水道、土地区画整理事業、公営住宅等整備等の公共事業

○提案事業

市町村の提案に基づく事業（各種調査や社会実験等）

(3) 関連する融資制度

①沖縄振興開発金融公庫の融資

融資の種類		概要																						
個人住宅資金	マイホーム新築融資	自分で所有及び居住する床面積 80m ² 以上 175m ² 以下、敷地面積が 100m ² 以上の住宅を建設する方への融資 返済期間： 35 年以内																						
	建売住宅購入融資	自分で所有及び居住する床面積 80m ² 以上 175m ² 以下、の住宅を購入する方への融資 返済期間： 35 年以内																						
	マンション購入融資	自分で所有及び居住する専有面積 55m ² 以上 175m ² 以下の住宅を購入する方への融資 返済期間： 35 年以内																						
	リフォーム融資	<p>自分が居住する住宅(本人、本人の配偶者、本人または配偶者の親族の所有する住宅)を改築、増築、修繕・模様替、耐震改修工事する方。また、建築基準法第 6 条第一項(建築確認を要する工事)に該当するもので、工事完了後の住宅部分の床面積が[※] 50m² (共同建の場合は 40m²) 以上の住宅への融資</p> <p>※但し、耐震改修工事については、建築確認を要しない工事であっても、融資対象とみなす</p> <p>融資額</p> <p>融資額は住宅改良に要する費用の 50%以内で、下表の基本融資額が限度となる (申込み可能額は 10 万円単位で、借入希望額の最低額は 100 万円)</p> <p style="text-align: right;">(単位: 万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">工事の種類</th> <th>貸付限度額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">政策誘導型リフォーム工事 (注 1)</td> <td>長期耐用改修工事</td> <td>1,060</td> </tr> <tr> <td>長寿社会対応住宅工事</td> <td rowspan="2">1,060(530)</td> </tr> <tr> <td>環境共生住宅工事</td> </tr> <tr> <td colspan="2">歴史的・文化的街並み保存継承住宅改良工事の場合(注 2)</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">その他の場合</td> <td>560(250)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※()内の金額は、建築基準法第 6 条第 1 項に規定する大規模な修繕又は大規模な模様替えの場合(修繕工事に併せて増築工事又は改築工事を行う場合を除く)</p> <p>(注 1)政策誘導型リフォームの対象となる工事</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>工事区分</th> <th>長期耐用改修工事</th> <th>長寿社会対応住宅工事</th> <th>環境共生住宅工事</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・耐久性向上工事 ・耐震改修工事 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー住宅工事 ・高齢者等対応設備設置工事 </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・断熱構造化工事 ・省エネルギー型設備設置工事 ・シックハウス対策工事 </td> </tr> </tbody> </table> <p>(注 2)歴史的・文化的街並み保存継承住宅改良工事とは、地方公共団体が条例等で定める基準に適合する工事を行うものをいう</p>	工事の種類		貸付限度額	政策誘導型リフォーム工事 (注 1)	長期耐用改修工事	1,060	長寿社会対応住宅工事	1,060(530)	環境共生住宅工事	歴史的・文化的街並み保存継承住宅改良工事の場合(注 2)			その他の場合		560(250)	工事区分	長期耐用改修工事	長寿社会対応住宅工事	環境共生住宅工事		<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性向上工事 ・耐震改修工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー住宅工事 ・高齢者等対応設備設置工事
工事の種類		貸付限度額																						
政策誘導型リフォーム工事 (注 1)	長期耐用改修工事	1,060																						
	長寿社会対応住宅工事	1,060(530)																						
	環境共生住宅工事																							
歴史的・文化的街並み保存継承住宅改良工事の場合(注 2)																								
その他の場合		560(250)																						
工事区分	長期耐用改修工事	長寿社会対応住宅工事	環境共生住宅工事																					
	<ul style="list-style-type: none"> ・耐久性向上工事 ・耐震改修工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー住宅工事 ・高齢者等対応設備設置工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・断熱構造化工事 ・省エネルギー型設備設置工事 ・シックハウス対策工事 																					

融資の種類		概要
個人住宅資金	リフォーム融資のつづき	<p>郵貯加算額：下記の要件を満たしている場合、基本融資額に加算できる</p> <p>①加算額：100万円</p> <p>②融資を受ける方の要件：「住宅積立郵便貯金」の積立をなさっている方で、ゆうちょ銀行が発行する「貸付あっせん書」の交付を申込年度に受けた方</p> <p>返済期間：20年以内</p>
	財形住宅融資	<p>自分で所有し居住する住宅を建設、購入、リフォームする方、一般財形貯蓄・財形年金貯蓄・財形住宅貯蓄のいずれかを1年以上継続しておこなっており、貯蓄残高が50万以上ある方への融資</p> <p>住宅・土地の要件：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム新築(床面積が70m²以上280m²以下の住宅) ・新築住宅(建売住宅、マンション)の購入 <ul style="list-style-type: none"> 共同建ての床面積(専有面積)が40m²以上280m²以下 一戸建て、連続建て、重ね建ての床面積が70m²以上280m²以下 ・中古住宅(一戸建て等、マンション)の購入 <ul style="list-style-type: none"> 床面積が40m²以上280m²以下のもの 1棟全体の敷地面積が100m²以上あること(一戸建の場合、面積の制限はない) ・住宅のリフォーム <ul style="list-style-type: none"> 増改築、修繕、模様替えをする方で、リフォーム後の床面積が40m²以上となる工事 <p>返済期間：・マイホーム新築 新築住宅購入(マンション)：35年以内</p> <p>・新築住宅購入(一戸建て)耐火、準耐火、木造(耐久性)：35年以内</p> <p>・中古住宅購入 優良中古住宅・優良中古マンション：35年以内</p> <p>一般中古住宅・一般中古マンション：25年以内</p> <p>・リフォーム：20年以内</p>

融資の種類		概要
民間 賃貸 住宅 建設 資金	賃貸住宅 (ファミリー)	<p>融資対象地： 沖縄県地域</p> <p>敷地の要件： 敷地 500m² 以上</p> <p>建物の要件： 住宅延べ面積 500m² 以上、一戸当たり床面積 50m² 以上 125m² 以下、耐火構造又は準耐火構造のもの</p> <p>融資限度額： 建設費・間接工事費等の 99.45%を限度(但し、土地建物の担保評価額が上限)</p> <p>返済期間： 35 年以内</p> <p>入居者の募集： 原則として公募</p> <p>家賃・敷金・礼金等： 家賃は公庫の承認が必要。敷金は家賃の 3 カ月分まで。権利金・礼金・敷引き・更新料等は受け取ることができない</p> <p>※小規模なアパートの建築については、生業資金制度で対応</p>
	賃貸住宅 (サービス付き 高齢者向け)	<p>融資対象地： 沖縄県地域</p> <p>敷地の要件： 165m² 以上。</p> <p>建物の要件： 住宅延べ面積 200m² 以上、一戸建て以外の建て方で、階数に制限はなし。一戸当たりの床面積(専有面積)は一般住宅型で 25m² 以上、施設共用型で 18m² 以上。耐火構造又は準耐火構造のもの</p> <p>融資限度額： 融資の対象となる事業費の 100%以内(但し、土地・建物の担保評価額が上限)</p> <p>返済期間： 35 年以内</p> <p>家賃・敷金・礼金等： 高齢者住まい法第 6 条第 1 項第 11 号に規定する登録した家賃額</p>
	中高層ビル	<p>融資対象地： 沖縄県地域</p> <p>敷地の要件： 330m² 以上。但し、商業地域及び近隣商業地域においては 250m² 以上。</p> <p>建物の要件： 3 階建て以上。延べ面積 1,000m² 以上の建物のうち、建物に占める住宅部分の割合が 1/4 以上、一戸当たり床面積(専有面積)30m² 以上 125m² 以下、耐火・高性能準耐火構造(1時間以上の耐火性能を有するものに限る)のもの</p> <p>融資限度額： 建設費・間接工事費等の 80%を限度(但し、土地・建物の担保評価額が上限)</p> <p>返済期間： 20 年以内(建物全部が賃貸住宅の場合は 30 年以内)</p> <p>入居者の募集： 公募の必要なし</p> <p>家賃・敷金・礼金等： 家賃は公庫の承認が必要。敷金は家賃の 6 カ月分まで。但し、店舗等については制限なし。権利金・礼金・敷引き・更新料等は受け取ることができない</p>
住宅宅地債権 (マンション修繕コー ス)	<p>沖縄振興開発金融公庫が発行する債券を定期的に購入することで、マンションの修繕積立金を適切に管理し、計画的な修繕工事の実現に資する為の制度</p> <p>募集： 年一回の募集で、要件審査を行う。募集口数を上回る応募がある場合はマンション管理組合単位での抽選により選定</p>	
マンション共有部分 リフォーム融資	<p>マンション共用部分のリフォーム費用を管理組合に融資する制度</p> <p>返済期間： 10 年以内</p>	

融資の種類		概要
沖 縄 公 庫 独 自 融 資 制 度	赤瓦住宅資金	屋根を赤瓦で葺くための個人住宅建設等に対する融資 融資限度額： 所要資金の 6 割。床面積・構造に応じて、1,410 万円～2,070 万円 返済期間： 35 年以内
	位置境界明確化資金	位置境界不明地域内の各筆の土地の位置境界の明確化に伴い、土地、借地権、建物等を取得するために必要な資金 融資限度額： 所要資金の 8 割（最高 1,500 万円） 返済期間： 土地 20 年以内、建物 20 年～30 年から建物等の建築後の経過年数を控除した年数以内

(平成 19 年 1 月 31 日制度改正)

(4) 自治体による助成事業例

①集合住宅の誘致に関する助成事業の参考例

奈井江町民間賃貸住宅等建設助成事業	奈井江町(北海道)
町内に個人・法人の方が集合住宅を新築する場合、又は立地企業が自社の従業員宿舎を新築する場合に、その費用の一部を助成する制度	
[施行業者] 1. 本町に住所を有する個人・法人の方が新築する場合→町内・町外の建設業者 2. 本町に住所を有しない個人・法人の方(町外の方)が新築する場合→町内の建設業者	
[対象住宅] 1. 民間賃貸住宅 ①1棟4戸以上の賃貸契約を締結して賃貸する集合住宅 ②住戸1戸当たり間取り1LDK以上 ③住戸1戸当たり専用部分床面積→1LDK:30m ² 以上、2LDK以上:40m ² ~90m ² ④敷地内に住戸1戸当たり1台以上の駐車場が確保されていること ⑤各戸に玄関、便所、浴室、台所が設置されていること ⑥建築基準法その他の関係法令の基準に適合していること ⑦組立式仮設住宅や公共事業により補償を受けて新築するものではないこと ※④⑤については高齢者等を対象とした賃貸住宅の場合、要件の緩和があります。 2. 立地企業の従業員宿舎 ①立地企業が自社の社員及び従業員の居住を目的に新築する共同住宅 ②住戸1戸当たり間取り1ルーム以上 ③建築基準法その他の関係法令の基準に適合していること ④組立式仮設住宅や公共事業により補償を受けて新築するものではないこと	
[対象者] 1. 次のいずれかに該当する方 ①町内に住所を有し新築する方 ②町内に住所を有しない方で、町内建設業者と工事契約を締結し町内に新築する方 ③町内に従業員宿舎を新築する立地企業 2. 町税や町に納付すべき公共料金等を滞納していない方 3. 暴力団の構成員でない方 4. 暴力主義的破壊活動を行う団体等に所属していない方	
[助成金額] 1. 町内建設業者で新築: 1戸当たり40万円、1棟当たり限度額400万円 2. 町内建設業者以外で新築: 1戸当たり20万円、1棟当たり限度額200万円 3. 高齢者等に対する配慮をした構造(町長が定める基準)で新築: 1戸当たり10万円を加算、1棟当たり加算限度額100万円 4. 立地企業が町内建設業者で従業員宿舎を新築: 1戸当たり50万円、1棟当たり限度額1,000万円 5. 立地企業が町内建設業者以外で従業員宿舎を新築: 1戸当たり25万円、1棟当たり限度額500万円	
[施行期日] 平成23年4月1日~平成27年3月31日	

若者世帯の転入促進により市の活性化を図るため、民間資金を活用した賃貸共同住宅の建設費用の一部を助成する制度

【対象住宅】

- ・ 建築基準法(昭和25年法律第201号)に規定する共同住宅又は長屋
- ・ 建設する賃貸共同住宅等の戸数が、1棟につき6戸以上であること
- ・ 2DK以上の戸数が2分の1以上であること
- ・ 各戸が居間(台所と共有している場合を含む。)のほか、1室以上の居住室があること
- ・ 各戸に玄関、便所、浴室及び台所が設置されていること
- ・ 建設した賃貸共同住宅等の10分の1以上に、三笠市若者移住定住促進家賃助成事業に該当する世帯を入居させるよう努めること

【対象者】

- ・ 平成23年7月1日以降に市内で賃貸共同住宅を建設し、その所有者となる法人又は個人の方
- ・ 市又は現住所地の市町村に納入する税及び使用料等を滞納していない方
- ・ 三笠市商工業等元気支援条例による補助金の対象となる方は除く

【助成金額】

賃貸共同住宅の建設費用の10分の1以内とし、600万円を上限とする

※賃貸共同住宅を建設後、新たに固定資産税を課される年度から3年以内は、固定資産税相当額(建替えの場合は、従前の額との増加額)の50パーセントに相当する額を限度として軽減する

【施行期日】

平成23年7月1日～平成28年3月31日

まちなか地区内で、小規模で良質な集合住宅を建設する場合に補助金を交付する制度

【対象住宅】

- ・ 1戸あたりの住戸面積が40㎡以上あること
- ・ 各住戸に台所、便所、浴室及び居室を備えていること
- ・ 住宅性能表示基準 等級3 であること(省エネ、シックハウス、バリアフリーのいずれも)
- ・ 併設される店舗等は、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律、風俗営業等に係るものでないこと

【対象者】

- ・ 2戸以上4戸以下の小規模で良質な賃貸集合住宅を建設する方
- ・ 市税の滞納がないこと
- ・ 建築基準法、都市計画法、その他の法令、条例、規定等まちづくりに関する指導、勧告を遵守すること

【補助額】

住戸1戸当たり80万円(ただし、1戸あたりの住戸専用面積が40㎡以上55㎡未満の場合は戸当たり上限40万円)

併設店舗を設ける場合、別に当該店舗1㎡当たり1万円(上限50万円)

【施行期日】

平成25年4月1日～平成30年3月31日

中心市街地内への居住促進と良好なまちなみ景観に配慮した城下町の快適な暮らしづくりを実現するため、一定水準を満たした集合住宅を建設・リフォームする方に工事費の一部を補助する制度

補助対象となる中心市街地内の区域は、中心市街地活性化法に基づき策定した「白河市中心市街地活性化基本計画」で定める区域

■白河市集合住宅建設事業

中心市街地内に集合住宅(分譲型、賃貸型、共同建設型)を建設する方に補助金を交付する制度

[対象住宅]

- ・ 4戸以上の住戸を有する集合住宅であること
- ・ 各住戸の住戸専用面積が25m²以上であること
- ・ 各住戸に台所、便所、浴室及び居室を備えていること
- ・ 市が定める集合住宅景観形成基準に適合すること
- ・ 新築工事であり、建築基準法、都市計画法、その他の法令、条例、規定等まちづくりに関する指導、勧告を遵守すること
- ・ 併設される店舗等があるものについては、風俗営業等の店舗や市長が制度の目的に反すると判断した店舗等ではないものであること

※ 1棟の一部の住戸を補助対象とすることも可能

[対象者]

- ・ 市税の滞納がないこと
- ・ 建築基準法、都市計画法、その他の法令、条例、規定等まちづくりに関する指導、勧告を遵守すること

[助成金額]

- ・ 1戸あたり50万円に戸数を乗じた金額
- ・ 限度額は、400万円

[施行期日]

平成21年12月1日～平成26年3月31日

■白河市賃貸型集合住宅リフォーム事業

中心市街地内の集合住宅(賃貸型)をリフォームする方に補助金を交付する制度

【対象住宅】

- ・ 2戸以上の住戸を有する賃貸型集合住宅であること
- ・ リフォーム施工業者が白河市内に事業所を有する法人または白河市内に住所を有する個人事業主であること
- ・ 各住戸に台所、便所、浴室及び居室を備えていること
- ・ 併設される店舗等があるものについては、風俗営業等の店舗や市長が制度の目的に反すると判断した店舗等ではないものであること
- ・ 店舗、事務所等が併設する場合は、住宅部分の床面積が全体の床面積の1/2以上であること
- ・ 工事費の総額が100万円以上であること(複数の工事を実施する場合は、それらの工事費を合算した総額が100万円以上であること)

【対象者】

- ・ 白河市内に事業所を有する法人又は住所を有する個人事業主が施行する工事
- ・ 市税の滞納がないこと
- ・ 建築基準法、都市計画法、その他の法令、条例、規定等まちづくりに関する指導、勧告を遵守すること

【対象工事】

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| (1) 省エネルギー対策工事 | (5) 共同施設改修工事 |
| (2) 高齢者対策工事 | (6) 外観改修工事 |
| (3) 設備改修工事 | (7) エレベーター設置工事 |
| (4) 内装改修工事 | (8) 耐震化改修工事(耐震化診断を受け、改修工事を施工しようとする場合) |

※(1)～(7)までの工事は、昭和56年6月1日以降に建築された集合住宅をリフォームする場合に補助の対象となる
このほか、耐震診断を受け改修済みであるか改修する必要のない評価を受け、(8)の工事を実施する場合は対象となる

【助成金額】

- ・ 補助金額は、対象となる工事ごとに、
 - (1)各工事に要する費用の30%に相当する金額
 - (2)1戸あたり25万円に認定された住戸の戸数を乗じた金額のいずれか低い金額
- ・ 限度額は、200万円(単独の工事、複数の工事を施工しても同額)

【施行期日】

平成21年12月1日～平成26年3月31日

2. 計画の推進体制

竹富町住生活基本計画策定委員会

委員長	副町長	
副委員長	教育長	慶田盛 安三
	総務課長	西原 章恵
委員	企画財政課長	勝連 松一
	税務課長	根原 健
	健康づくり課長	與那覇 忠
	介護福祉課長	加原 恵子
	商工観光課長	大浜 知司
	自然環境課長	白保 隆男
	農林水産課長	野底 忠
	建設課長	東舟道 博昭
	水道課長	宮良 用和
	会計課長	玉城 よしみ
	農業委員会事務局長	長浜 康
	議会事務局長	通事 善則
	教育委員会総務課長	西原 啓栄
	教育委員会教育課長	浦崎 喬

竹富町住生活基本計画
(資料編)
平成 26 年 3 月発行

編集・発行 沖縄県竹富町 建設課
〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町 11 番地 1
TEL:0980-82-6191 FAX:0980-82-6199
