

# 宮古島市住生活基本計画

平成 30 年 2 月

沖縄県宮古島市



## 目 次

序章	1
1) 計画の目的と位置づけ	1
2) 計画の期間	1
第1章 上位・関連計画	2
1) 上位計画	2
2) 関連計画	3
第2章 宮古島の現況	5
1) 社会的条件	5
2) 住宅ストックの現状	17
3) 公営住宅ストックの現状	30
第3章 市民意識調査	31
1) 調査概要	31
2) 集計分析	31
第4章 課題の整理	43
1) 高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世代の課題	43
2) 多様な居住ニーズの課題	43
3) 地域別住環境に関する課題	44
4) 住宅ストックに関する課題	44
第5章 基本理念と施策目標	45
1) 基本理念	45
2) 基本目標	45
3) 基本目標別施策	48
4) 目標指標	55
第6章 計画の実現に向けて	56
<策定の経緯>	57
用語集	60



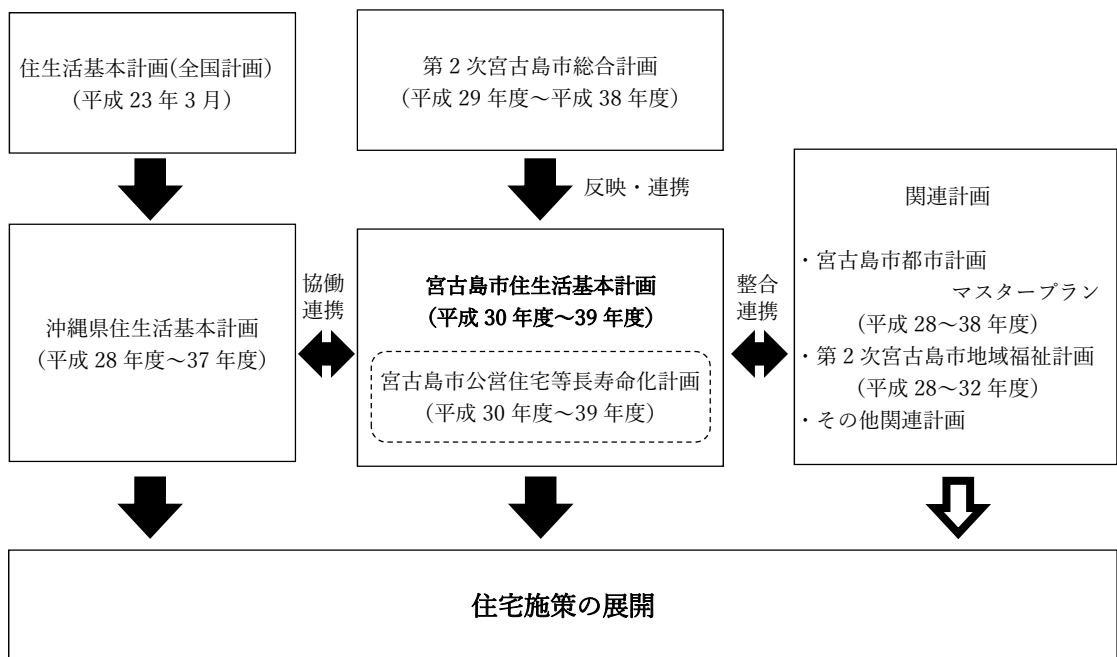
# 序章

## 1) 計画の目的と位置付け

沖縄県では県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活基本計画（全国計画）に即し、平成 28 年度に「第 3 次沖縄県住生活基本計画」を定めています。本計画に基づき、県や市町村をはじめとする多様な主体が連携・協働することにより、豊かな地域社会と住まいの実現を目指しています。

本計画は平成 19 年度に策定した宮古島市住生活基本計画を見直しすることを目的としています。「第 2 次宮古島市総合計画」を上位計画とし、都市計画マスタープランや福祉計画等の関連計画と整合・連携を図りながら、地域課題を検討し、住宅施策の目標や施策の展開について具体施策を示します。今後の住まいづくりと生活環境の「質」の向上を持続可能に推進する住宅施策を展開していきます。

### ○計画の体系



## 2) 計画の期間

本計画の期間は、平成 30（2018）年度を初年度とし、平成 39（2027）年度までの 10 年間とします。ただし、社会経済情勢の変化や国等の制度改正等を踏まえ、必要に応じて 5 年を目途に計画の見直しを行います。

## 第1章 上位・関連計画

### 1) 上位計画

#### (1) 第2次宮古島市総合計画

第2次宮古島市総合計画は、「心かよう夢と希望に満ちた島 宮古<sup>みやこ</sup>～みんなで創る 結いの島～」を基本理念に、6つの基本目標を掲げています。本市の豊かな自然や温かい人の繋がりなどの地域特性を活かしながら、文化、環境との調和を図り、新たな島としての魅力や誇りを再確認することで、夢と希望にあふれた活力ある島を創っていきます。

- ◇基本理念「心かよう夢と希望に満ちた島 宮古<sup>みやこ</sup>～みんなで創る 結いの島～」
- 【基本目標1】地下水や豊かな自然環境と共生したエコアイランド宮古
  - 【基本目標2】子どもたちが笑顔にあふれ活力と郷土愛に満ちた宮古
  - 【基本目標3】一人ひとりが支え合い幸せと潤いのある健康福祉の宮古
  - 【基本目標4】島の特色を活かした産業の振興、多彩な交流・活力にあふれる宮古
  - 【基本目標5】安全・安心で快適な暮らしが持続する宮古
  - 【基本目標6】市民との協働により夢と希望に満ちた島、宮古

#### (2) 沖縄県住生活基本計画

沖縄県住生活基本計画は、平成18年度に策定され、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本的方針、目標を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進してきました。現在までに社会経済情勢の変化に伴い、平成23年度に次いで平成28年度に見直しが行われています。基本方針を「誰もが安心して心地よく暮らせる 美ら島 沖縄」とし、基本目標を6つ掲げています。

- ◇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】多様な居住ニーズの実現
  - 【基本目標5】安全・安心で質の高い住まいづくり
  - 【基本目標6】沖縄県の特性を活かした住環境の形成

## 2) 関連計画

### (1) 宮古島市まち・ひと・しごと創生総合戦略

「宮古島市人口ビジョン」の実現に向けて、自然減を含めた人口減少への対策のみならず、若年層の流出を中心とする社会減への対策として宮古島の将来を担う若者を中心とする人材育成・確保に取り組んでいく必要があります。そこで、観光産業と農水産業の振興を中心とした『「働く場所」としての価値を高めるしごとの創出』や『多彩な交流によりひとを呼び込む』ことにより、若者の雇用の受け皿づくりを進め、「しごと」と「ひと」の好循環を目指します。また好循環を支える活力ある「まち」づくりとして、「若い世代の就業、出会い・妊娠・出産・子育ての希望をかなえる」ことや「健康で安全・安心に暮らせる持続可能な島をつくる」ことに取り組むことで、『若者をはじめとした「ひと」の流入・定着などにより社会動態を均衡にし、「先」を見つける島づくり』を目指します。

基本方針「若者をはじめとした「ひと」の流入・定着などにより社会動態を均衡にし、  
「先」を見つける島づくりを目指す」

【基本目標1】「働く場所」としての価値を高めるしごとを創出する

【基本目標2】多彩な交流により人を呼び込む

【基本目標3】若い世代の就業、出会い・妊娠・出産・子育ての希望をかなえる

【基本目標4】健康で安全・安心に暮らせる持続可能な島をつくる

### (2) 宮古島市都市マスタープラン

宮古島市都市マスタープランは平成20年度に策定され、平成38年度を目標年度としています。都市づくりの理念として、「自然環境を保全しながら、観光資源などとしての活用を促進」する“共生”、「各地域の拠点としての役割を明確化し、必要な機能の集積を促進」する“定住”、「陸・海・空のネットワーク機能の強化を促進」する“交流”の3つの理念を設定しています。

都市づくりの将来像「<sup>ぼん</sup>我が<sup>み</sup>ま<sup>すま</sup>が美<sup>う</sup>ま<sup>い</sup>島・み<sup>や</sup>〜く」

理念① “共生” —人と自然が共生した美しい島づくり—

理念② “定住” —合併を契機とした一体的な島づくり—

理念③ “交流” —活性化につなげる地域特性をいかした島づくり—

### (3) 第2次宮古島市地域福祉計画

第2次宮古島市地域福祉計画は「人とう<sup>ひと</sup>添い<sup>すう</sup> 結いぬ<sup>むす</sup>島みゃーく ～明るいあいさつから始まるご近所づきあい～」を基本理念に、2つの基本目標を掲げています。成熟していく社会においては、個人や各種組織の役割が多様化細分化しており、役割間を結びつけるような機能が必要となっています。集落域では人と人の絆を保持し、市街地ではその絆を再生し、地域での新たな支え合いの仕組みをつくっていくことを目指しています。

#### 基本理念

「人とう<sup>ひと</sup>添い<sup>すう</sup> 結いぬ<sup>むす</sup>島みゃーく ～明るいあいさつから始まるご近所づきあい～」

【基本目標1】地域の福祉力向上の支援～ひとづくり、地域づくり～

1. 支え合いの意識を高める取り組みの推進
2. 小地域ネットワーク体制の充実
3. 社会福祉協議会や関連団体等との連携強化

【基本目標2】地域における支援の仕組みづくり

1. 地域における相談支援体制の充実
2. 適切な情報提供の推進
3. 権利擁護の仕組みの充実

### (4) 宮古島市子ども・子育て支援事業計画

宮古島市子ども・子育て支援事業計画は「結いの力で拓く 子・親・地域の未来 ～ばんたがすま みゃーく ずまさい！～」を基本理念とし、「子どもの視点」「保護者の視点」「地域の視点」の3つの視点から、5つの基本目標を掲げています。市民相互の力をもって子どもの育ち・保護者の子育てを支え、子育てを通じて地域の未来を切り開くことを目指しています。

#### ◇宮古島市子ども・子育て支援事業計画

##### 基本理念

「結いの力で拓く 子・親・地域の未来 ～ばんたがすま みゃーく ずまさい！～」

##### 【I 教育・保育】

平等な教育・保育サービス提供体制の整備による教育・保育の量の拡充と質の向上の推進

##### 【II 地域】すべての地域子どもが健やかに育つ環境づくりの推進

##### 【III 母子保健】安心して子どもを産み育てる環境整備

##### 【IV ワーク・ライフ・バランス】

事業所・関係機等と連携した子育てしやすい雇用労働環境の創出

##### 【V 支援を必要とする世帯】

支援を必要とする子育て世帯へのきめ細やかな支援体制の整備

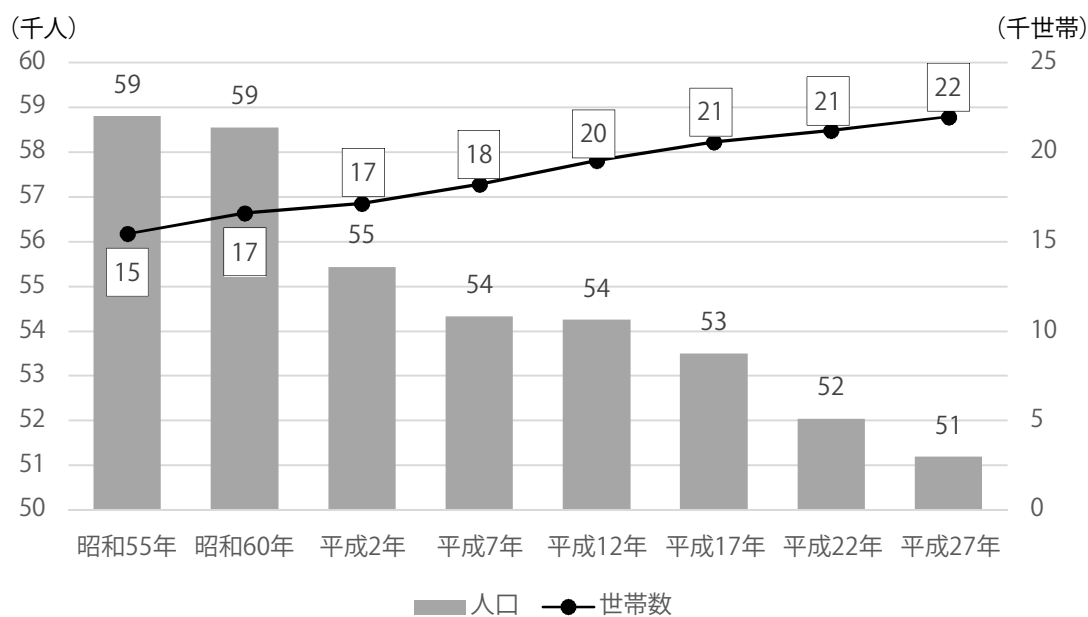


## 第2章 宮古島の現状

### 1) 社会的条件

#### 1-1 人口及び一般世帯数の推移

平成27年の宮古島の人口は平成27年の国勢調査で51,186人となっており、年々減少しています。一方で世帯数は増加し、一人当たりの人員が減少していることから核家族化の進展が伺われます。



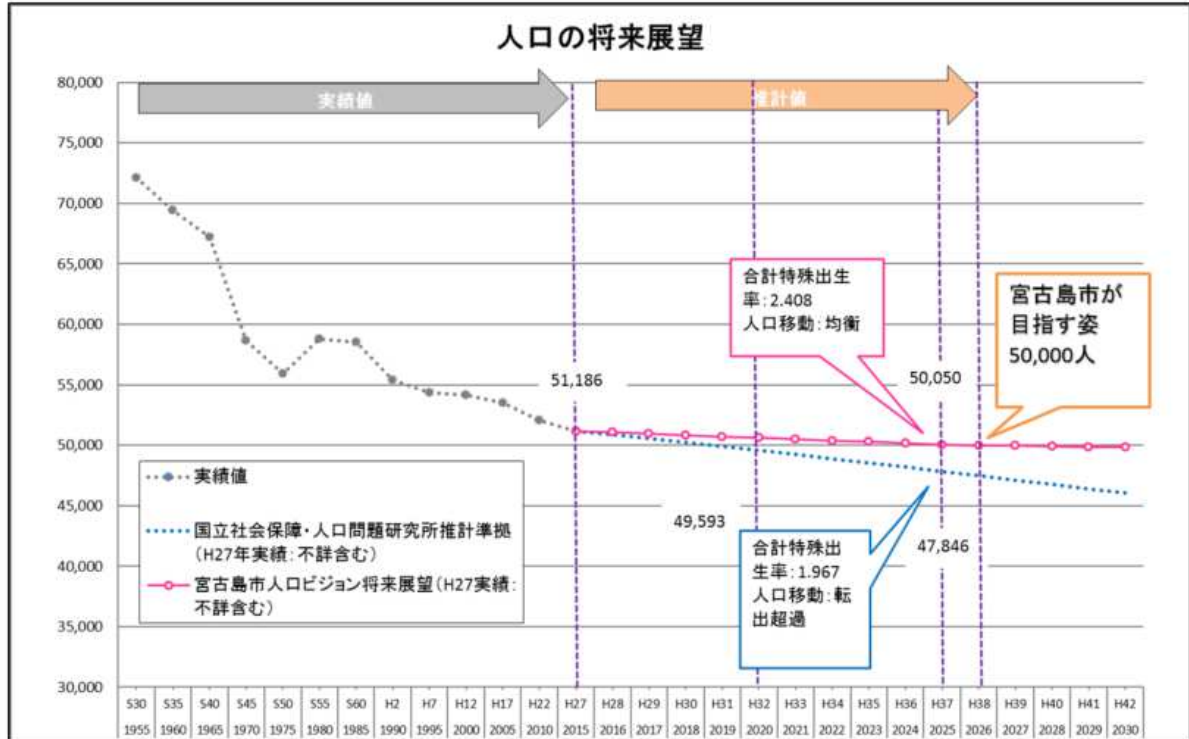
人口と世帯数の推移

#### 人口と世帯数の推移

	人口	人口 増加数	人口 増加率 (%)	世帯数	世帯 増加数	世帯 増加率 (%)
昭和55年	58,797	2,840	5.08	15,458	2,005	10.9
昭和60年	58,535	△262	△0.45	16,588	1,130	7.4
平成2年	55,429	△3,106	△5.31	17,150	562	3.4
平成7年	54,326	△1,103	△1.99	18,210	1,060	6.2
平成12年	54,249	△77	△0.14	19,520	1,310	7.2
平成17年	53,493	△756	△1.39	20,570	1,050	5.4
平成22年	52,039	△1,454	△2.79	21,196	626	3.0
平成27年	51,186	△853	△1.67	21,977	781	3.7

資料：国勢調査

第2次宮古島市総合計画基本構想の目標年度である平成38年度(2026年度)の人口については、宮古島市人口ビジョンの2つの考え方を基本に、将来人口を展望しています。①平成29年以降の人口移動を均衡状態とする。②平成37年の合計特殊出生率の目標を2408とする。以上の考え方に基づく人口の将来展望は次の図のとおりであり、平成38年(2026年)における将来人口の目標を50,000人とします。



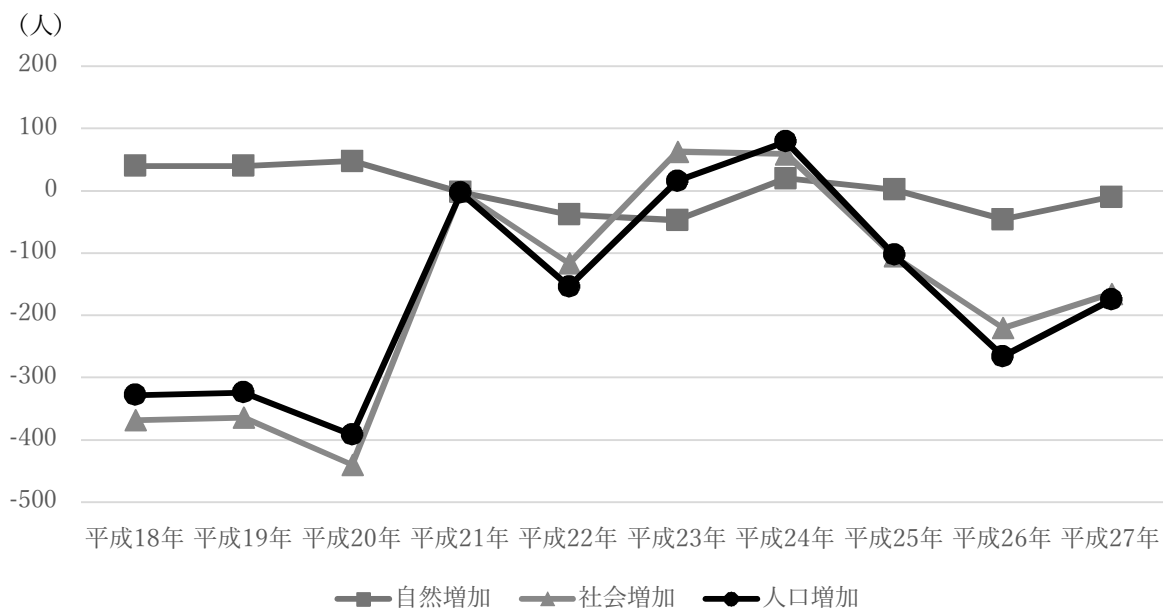
▶人口の将来展望

※青グラフは国立社会保障・人口問題研究所の推計を元に本市にて算出。

出典：第2次宮古島市総合計画

## 1-2 人口動態の推移

平成18年から平成27年の人口動態をみると、近年では自然動態と社会動態のどちらも減少しており、転入数が減少していることにより社会動態が減少しています。直近の平成27年の人口動態は175人の減少となっています。



人口動態の推移

### 人口動態の推移

	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年	H24年	H25年	H26年	H27年
自然動態	40	40	48	-2	-38	-47	20	2	-46	-10
社会動態	-368	-364	-440	-1	-116	63	59	-105	-220	-165
出生	559	572	596	565	539	579	606	556	551	602
死亡	519	532	548	567	577	626	586	554	597	612
転入	2572	2481	2453	2580	2460	2472	2653	2391	2317	2314
転出	2940	2845	2893	2581	2576	2409	2594	2496	2537	2479
人口動態	-328	-324	-392	-3	-154	16	79	-103	-266	-175

資料：国勢調査

### 1-3 合計特殊出生率の設定と人口の将来展望推計結果

合計特殊出生率は、人口置換水準（人口が将来にわたって増えも減りもしないで、親の世代と同数で置き換わるための大きさを表す指標：2.07）を上回っています。宮古島市人口ビジョン策定時に実施したアンケートによると、本市の理想の子どもの数は、20歳～39歳女性で2.73となっています。宮古島市人口ビジョンにおいては、平成27年の合計特殊出生率の目標を2.73と設定しており、この考え方にに基づき、基本構想の計画期間である平成38年にかけて段階的に上昇（0.046）することを目標として、平成37年の合計特殊出生率を2.408としています。

#### 合計特殊出生率

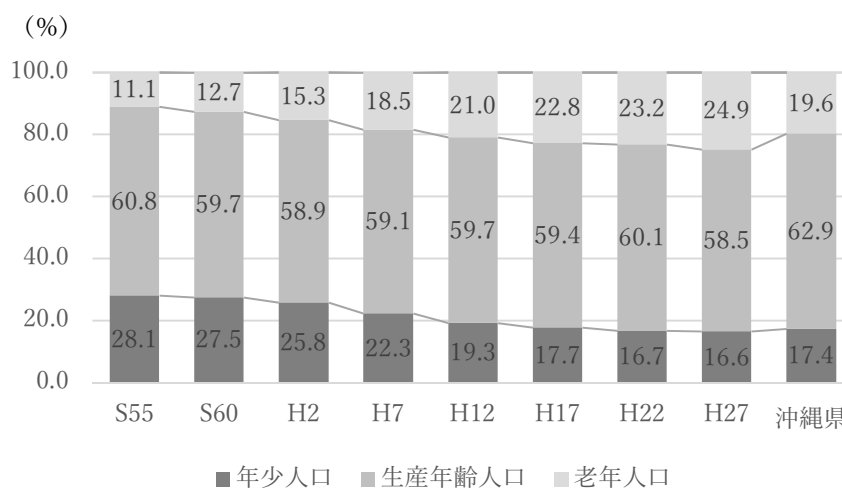
人口（人）					目標値	
	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	H32 (2020)	H37 (2025)
合計特殊出生率	2.020	2.270	2.270	2.316	2.362	2.408
総人口	54,183	53,493	52,039	51,186	50,613	50,050
年少人口（0歳～14歳）	10,445	9,495	8,685	8,487	8,139	7,854
生産年齢人口（15歳～64歳）	32,344	31,798	31,268	29,955	28,142	26,490
老年人口（65歳以上）	11,394	12,200	12,084	12,744	14,333	15,706

※合計特殊出生率・・・15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が一生の間に生む子どもの数に相当する。

資料：第2次宮古島市総合計画

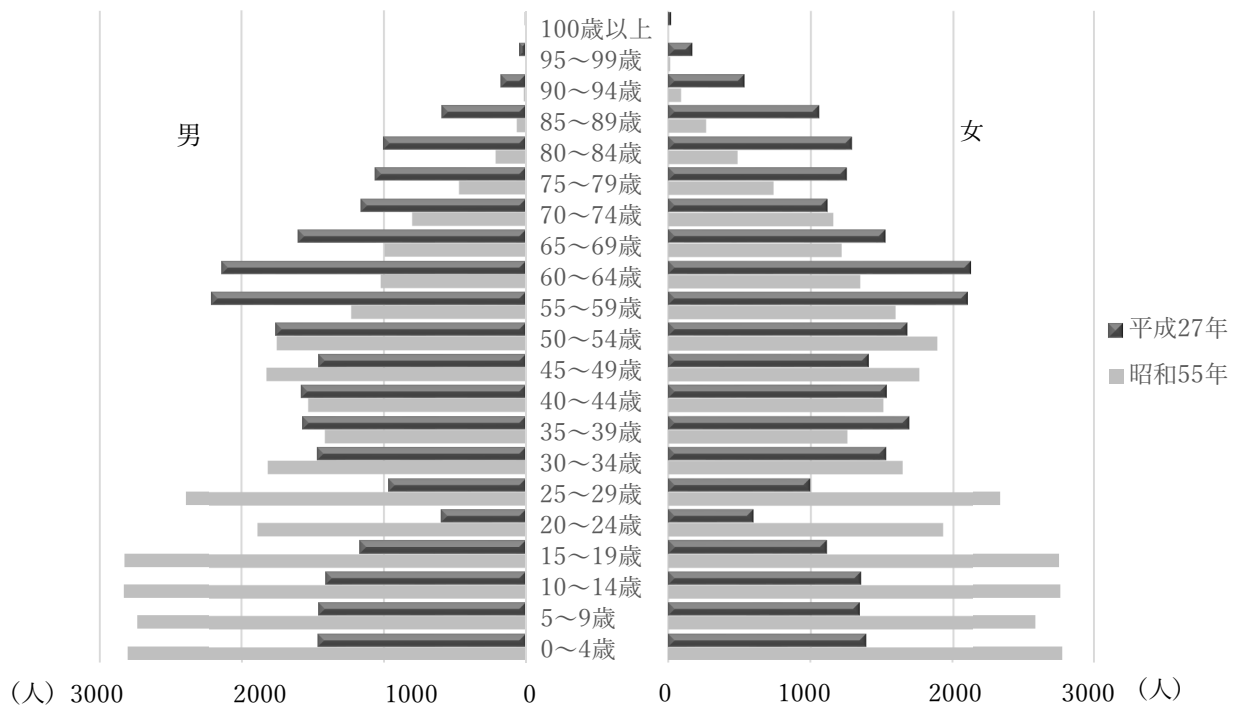
### 1-4 年齢別人口

国勢調査による年齢構成別人口構成比をみると、年少人口は昭和55年の28.1%から17.4%と年々減少しているのに対し、高齢人口は11.1%から24.9%と増加し、少子高齢化が進んでいます。生産年齢人口の割合はほぼ一定です。県平均と比べると、年少人口と生産年齢人口が低く、高齢人口が多い人口構成比となっています。



年齢階層別人口構成比の推移

※沖縄県は平成27年データ 資料：国勢調査



5歳階級・男女別人口

資料：国勢調査

出典：宮古島市人口ビジョン

年齢別の社会動態をみると、**15~19歳、20~24歳**では**転出超過の傾向**にあります。0~9歳、25~39歳を除く他の年代では転出者数と転入者数がほぼ同様の状況になっています。

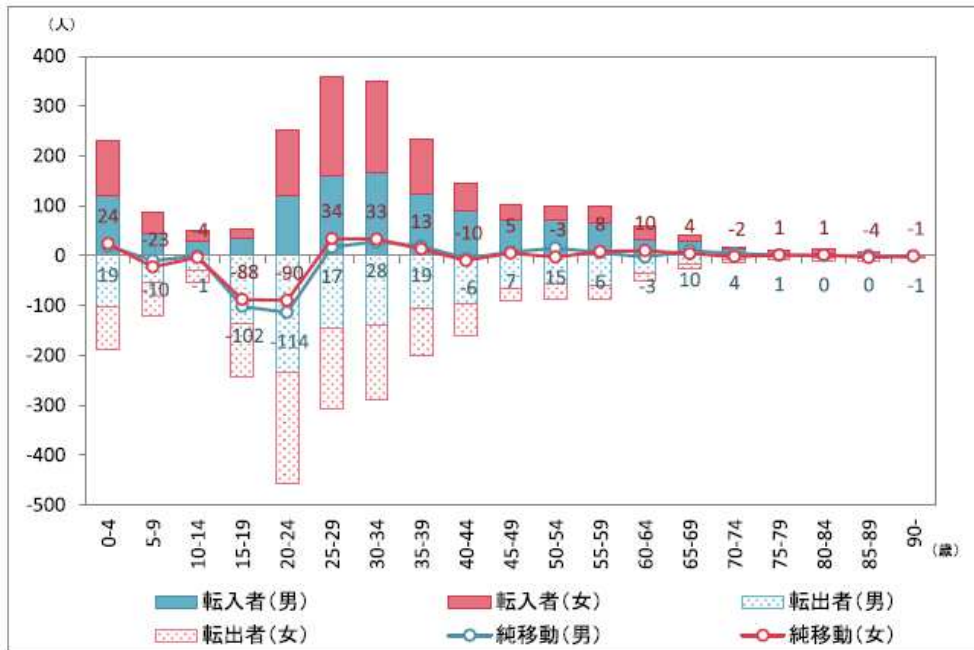


図 2-10 年齢別の転出者数と転入者数および社会動態増減数

※資料：住民基本台帳(平成26(2014)年)

出典：宮古島市人口ビジョン

## 1-5 地区別の人口及び世帯数

平成 27 年の地区別人口をみると、最も人口が多い地区は平良地区 35,280 人であり、宮古島市の 68.9%を占めています。次いで城辺地区 5,386 人 (10.5%)、下地地区 2,892 人 (5.6%)、上野地区 2,859 人 (5.6%)、伊良部地区 4,769 人 (9.3%) となっています。地区別の人口推移は、平良地区は平成 2 年から年々増加していますが、その他の地区は年々減少しています。世帯数も同様の傾向を示しており、平良地区の世帯数は昭和 55 年から 1.9 倍の 17,026 世帯になっています。

地区別世帯数割合をみると、全地区で世帯人員 3 人以下の割合は 80%を超えています。世帯人員 1 人は上野地区が最も高く 39.6%、世帯人員 2 人は伊良部地区が最も高く 40.8%となっています。

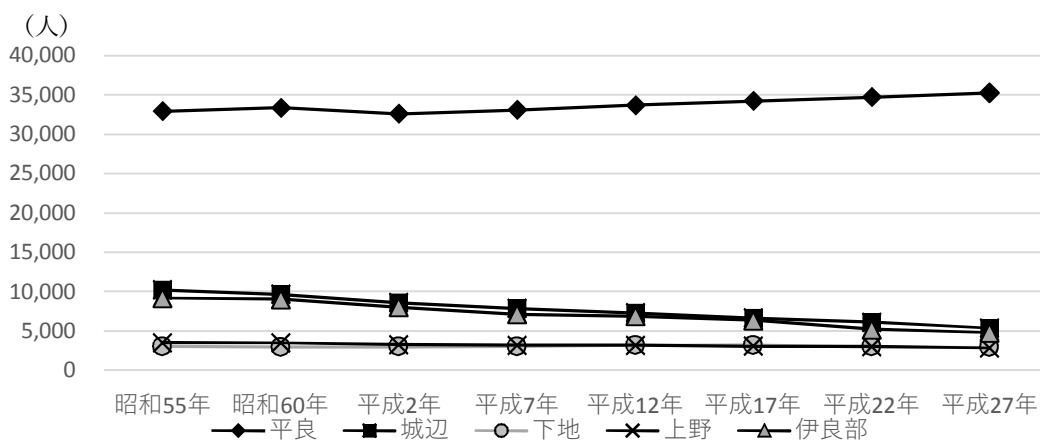
地区別人口・世帯数 (平成 27 年)

地区名	人口(人)	世帯数	一世帯当たりの 人員(人)	地区別人口割合 (%)
平良	35,280	15,024	2.35	68.9%
城辺	5,386	2,365	2.28	10.5%
下地	2,892	1,215	2.38	5.6%
上野	2,859	1,301	2.20	5.6%
伊良部	4,769	2,072	2.30	9.3%
合計	51,186	21,977	2.33	100%

地区別人口の推移

単位：人

地区名	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
平良	32,924	33,406	32,599	33,095	33,701	34,263	34,746	35,280
城辺	10,203	9,671	8,584	7,864	7,291	6,652	6,094	5,386
下地	3,017	2,921	2,974	3,036	3,172	3,166	2,963	2,892
上野	3,500	3,502	3,241	3,186	3,182	3,069	3,031	2,859
伊良部	9,153	9,035	8,031	7,145	6,903	6,343	5,205	4,769



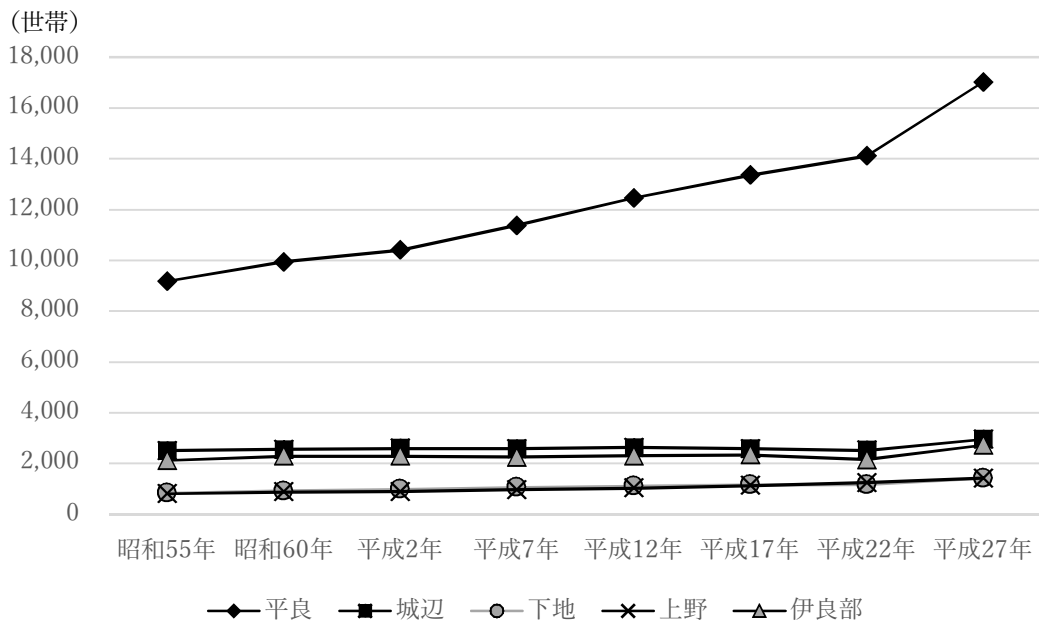
地区別人口の推移

資料：国勢調査

地区別世帯数の推移

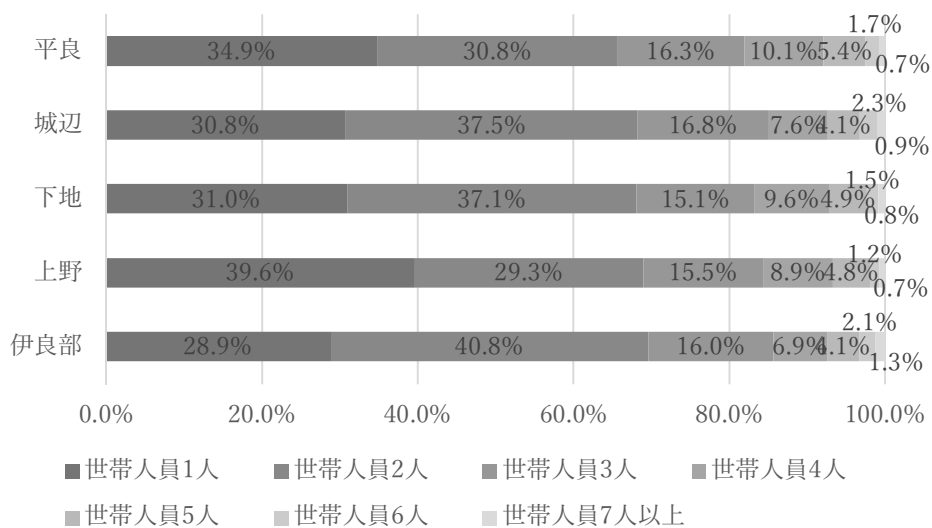
単位：世帯

地区名	昭和 55 年	昭和 60 年	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
平良	9,174	9,939	10,410	11,377	12,455	13,360	14,119	17,026
城辺	2,509	2,555	2,592	2,580	2,635	2,583	2,513	2,950
下地	840	919	973	1,048	1,098	1,151	1,170	1,417
上野	815	883	887	960	1,033	1,134	1,247	1,425
伊良部	2,120	2,292	2,288	2,245	2,299	2,342	2,147	2,717



地区別世帯数の推移

資料：国勢調査

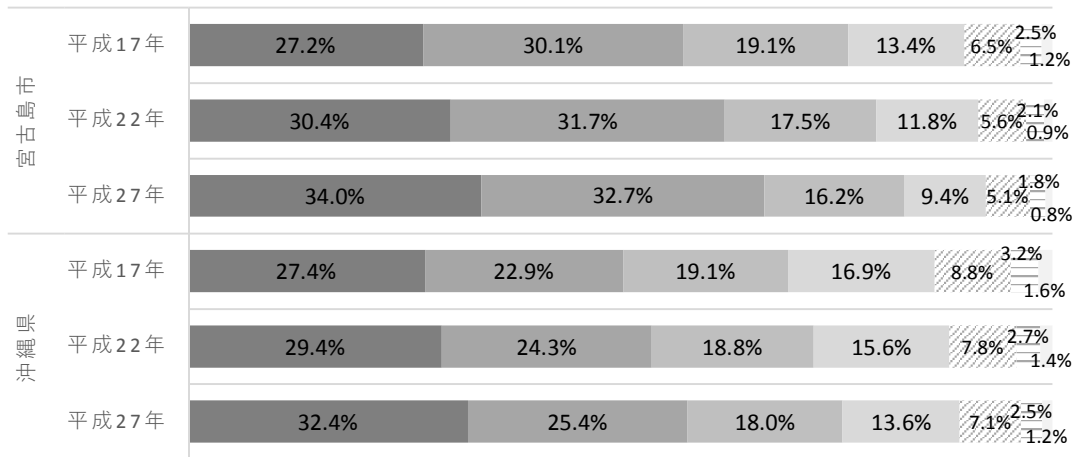


地区別世帯数割合

資料：国勢調査

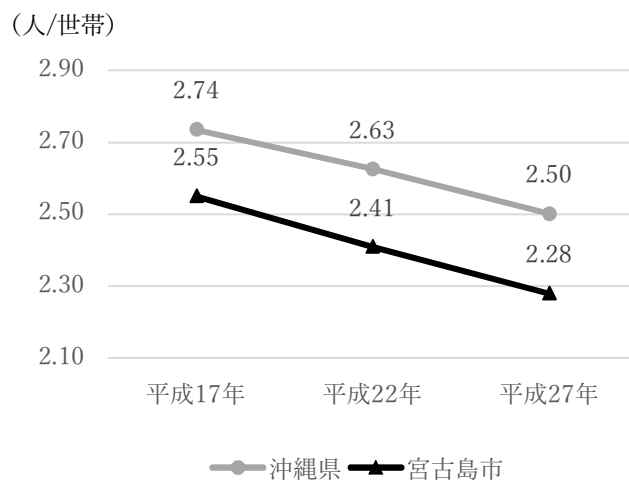
### 1-6 世帯人員

世帯人員別の世帯数は、平成22年まで2人世帯の割合が最も高かったが、平成27年には1人世帯の割合が最も高くなっています。構成比の推移をみると、1人世帯と2人世帯が増加し、3人世帯が減少しています。沖縄県と比較すると、1人世帯と2人世帯の割合が高いことが分かります。



■1人 ■2人 ■3人 ■4人 ▨5人 =6人 □7人以上

世帯人員別世帯構成比



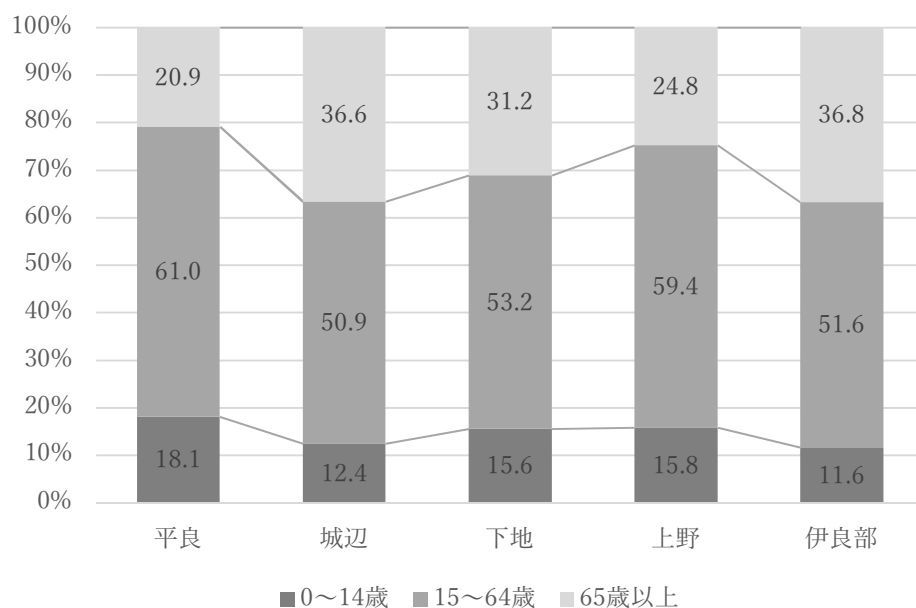
1世帯あたりの人員

資料：国勢調査



### 1-7 地区別高齢者人口

高齢者人口の割合が高い地区は、伊良部地区（36.8%）と城辺地区（36.6%）です。実数では、平良地区に7,321人（20.9%）と最も多くの高齢者が居住しています。



地区別年齢3階層別人口構成比

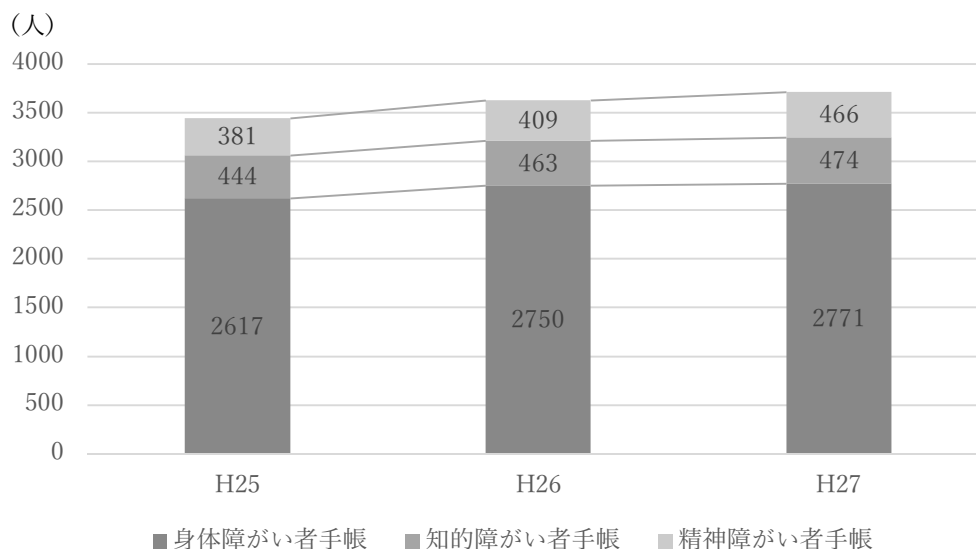
### 地区別年齢3階層人口（平成27年）

地区名	人口	0~14歳	地区人口に占める割合(%)	15~64歳	地区人口に占める割合(%)	65歳以上	地区人口に占める割合(%)
平良	35,280	6315	18.1	21328	61.0	7321	20.9
城辺	5,386	668	12.4	2742	50.9	1968	36.6
下地	2,892	446	15.6	1530	53.2	906	31.2
上野	2,859	439	15.8	1655	59.4	690	24.8
伊良部	4,769	551	11.6	2455	51.6	1755	36.8

資料：国勢調査

### 1-8 障がい者手帳の所持状況

障がい者手帳を所持している人の状況をみると、年々増加傾向にあり、平成27年度末で3,711人となっています。その内訳は身体障がい者手帳2,771人、知的障がい者手帳474人、精神障がい者手帳466人です。

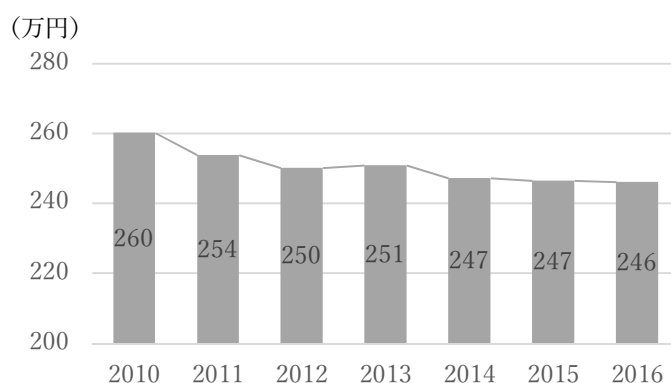


障がい者手帳の所持状況

資料：統計みやこじま 障がい福祉課

### 1-9 平均所得推移

課税対象所得の総額を納税者数で除算した額を平均所得と規定し算出した結果、所得は年々減少していることが読み取れます。2010年の平均所得は260万円でしたが、2016年には246万円に下がっています。

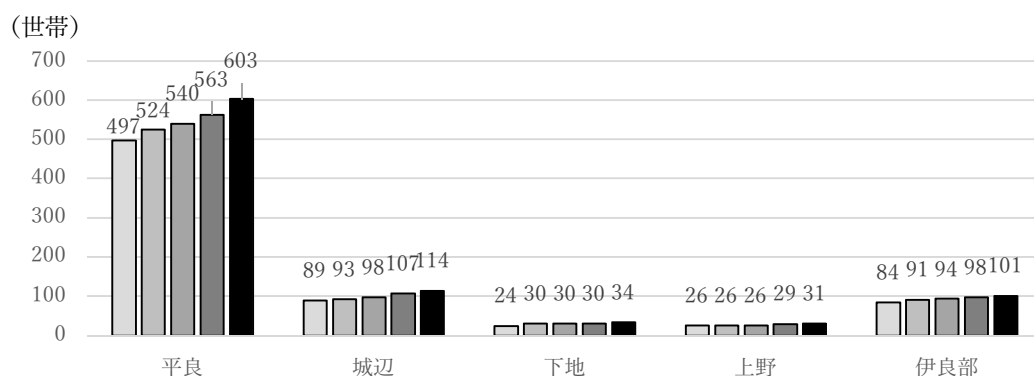


宮古島市の所得推移

資料：総務省統計データ

## 1-10 生活保護の状況

生活保護世帯数の推移をみると年々増加し、平成 27 年度には 895 世帯になっています。地区別にみると 67.4%が平良地区に居住しています。



生活保護世帯数の推移

## 世帯類型別生活保護世帯数の状況

区別	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	平成 27 年度					その他 (救護園等)	県費負担
				平良	城辺	下地	上野	伊良部		
総数	803	840	895	602	113	36	31	101	3	9
高齢者世帯	387	414	446	275	62	22	21	61	-	5
構成比	48.2	49.3	49.8	45.7	54.9	61.1	67.7	60.4	-	55.6
母子世帯	38	37	39	32	3	1	1	2	-	-
構成比	4.7	4.4	4.4	5.3	2.7	2.8	3.2	2.0	-	-
障害・傷病世帯	249	249	248	176	32	9	5	19	3	4
構成比	31.0	29.6	27.7	29.2	28.3	25.0	16.1	18.8	100.0	44.4
その他	129	140	162	119	16	4	4	19	-	-
構成比	16.1	16.7	18.1	19.8	14.2	11.1	12.9	18.8	-	-

資料：統計みやこじま

## 1-11 子育て世帯の現状

18 歳未満親族のいる一般世帯数は 5,224 世帯 (23.8%) であり、一世帯当たりの人員は 3.98 人となっています。そのうち 6 歳未満親族のいる一般世帯数は、2,410 世帯 (11.0%) です。

### 18 歳未満親族のいる世帯数 (平成 27 年)

単位：世帯、人

一般世帯			18 歳未満親族のいる一般世帯			6 歳未満親族のいる一般世帯		
世帯数	世帯人員	一世帯あたりの人員	世帯数	世帯人員	一世帯あたりの人員	世帯数	世帯人員	一世帯あたりの人員
21,908	49,923	2.28	5,224	20,766	3.98	2,410	10,329	4.29
100.0%			23.8%			11.0%		
			100.0%			46.1%		

資料：国勢調査

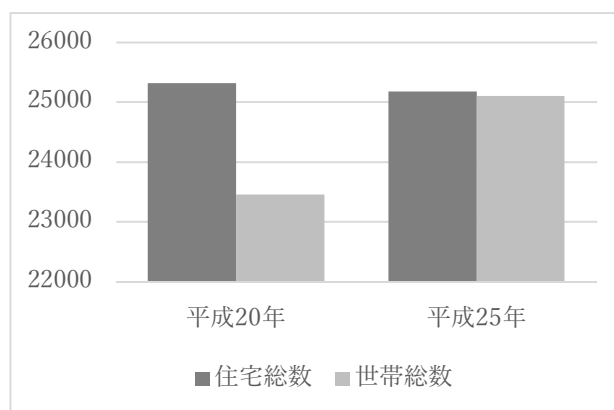
## 2) 住宅ストックの現状

### 2-1 住宅の推移

平成20年から住宅総数の変化はあまりありませんが、世帯総数が7.0%増加していることで、世帯数に対する住宅数は1.00倍になっており、住宅ストック量は充足しています。

住宅総数及び世帯総数図

	平成20年	平成25年
住宅総数	25,310	25,170
住宅増加率	—	-0.6%
世帯総数	23,453	25,098
世帯増加数	—	7.0%



住宅総数及び世帯総数

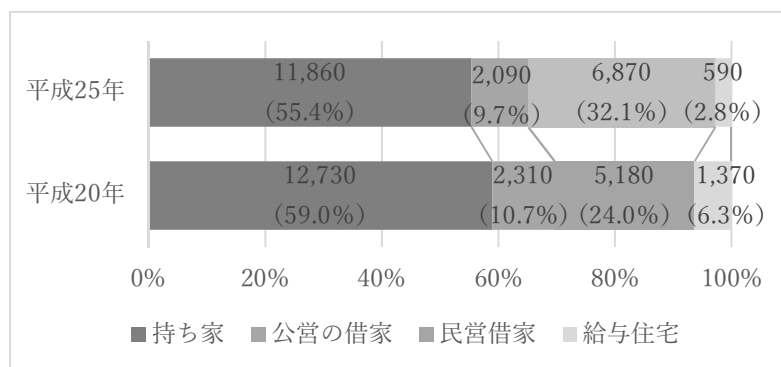
資料：住宅・土地統計調査

### 2-2 住宅の所有の関係

平成20年から持ち家数は12,730戸から11,860戸に減少し、民間借家は5,180戸から6,870戸に増加しています。借家の割合は平成20年の41.0%から3.6%増加して、44.6%となっています。

所有関係別住宅数

	平成20年	平成25年
持ち家	12,080	10,750
公営の借家	2,310	2,090
公団・公社の借家	—	—
民間借家	5,100	6,780
給与住宅	1,360	590



所有関係別住宅数の割合

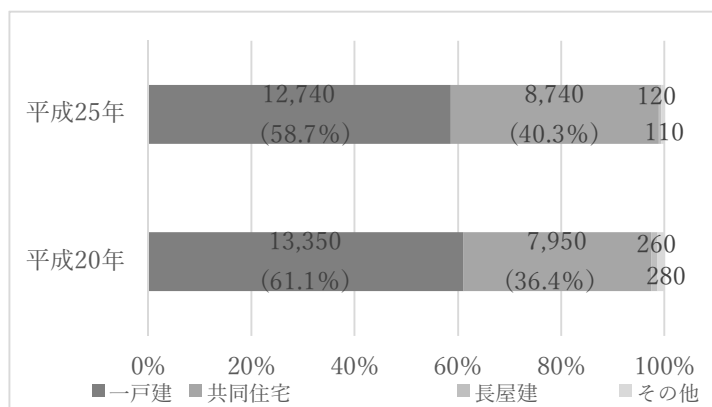
資料：住宅・土地統計調査

### 2-3 住宅の建て方

平成 25 年の住宅の建て方は、1 戸建が 12,740 戸（58.7%）と最も多く、次に共同住宅 8,740 戸（40.3%）となっています。平成 20 年からの推移は、1 戸建は 610 戸減少し、共同住宅は 790 戸増加しています。

表 建て方別住宅数

	平成 20 年	平成 25 年
一戸建	13,350	12,740
共同住宅	7,950	8,740
長屋建	260	120
その他	280	110



建て方別住宅数の割合

資料：住宅・土地統計調査

### 2-4 住宅の構造

住宅の構造は 21,450 戸（98.8%）が鉄筋・鉄骨コンクリート造になっており、その他の住宅の構造は減少しています。

構造別住宅数の推移

単位：戸

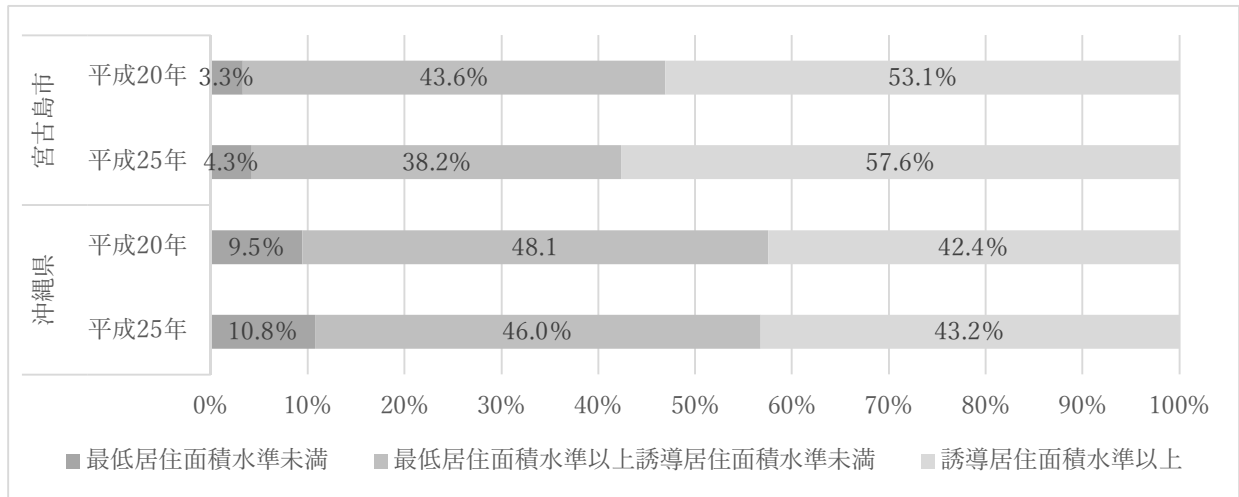
	平成 20 年	平成 25 年
木造	180	70
防火木造	60	30
鉄筋・鉄骨コンクリート造	21,110	21,450
鉄骨造	480	30
その他	20	130

資料：住宅・土地統計調査

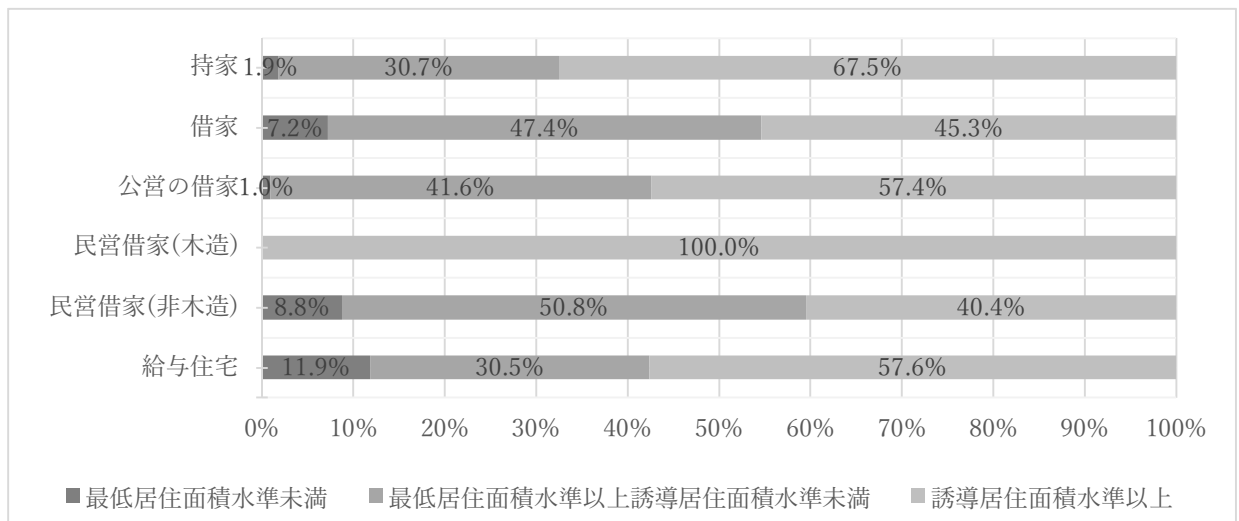
## 2-5 居住水準の推移

平成25年の最低居住面積水準未達の世帯割合は4.3%、また誘導居住面積水準以上の世帯割合は57.6%と平成20年から増加しています。沖縄県と比較すると最低居住面積水準未達の世帯割合は6.5ポイント低く、誘導居住面積水準以上の世帯割合は14.4ポイント高くなっています。

住宅の所有関係別にみると、持家は誘導居住面積水準以上の割合が高く、借家は最低居住面積水準未達の割合が持家よりも高くなっています。



## 住宅の居住面積水準の推移



## 住宅の所有関係別居住面積水準

資料：住宅・土地統計調査

### ※住生活基本計画における「居住面積水準」

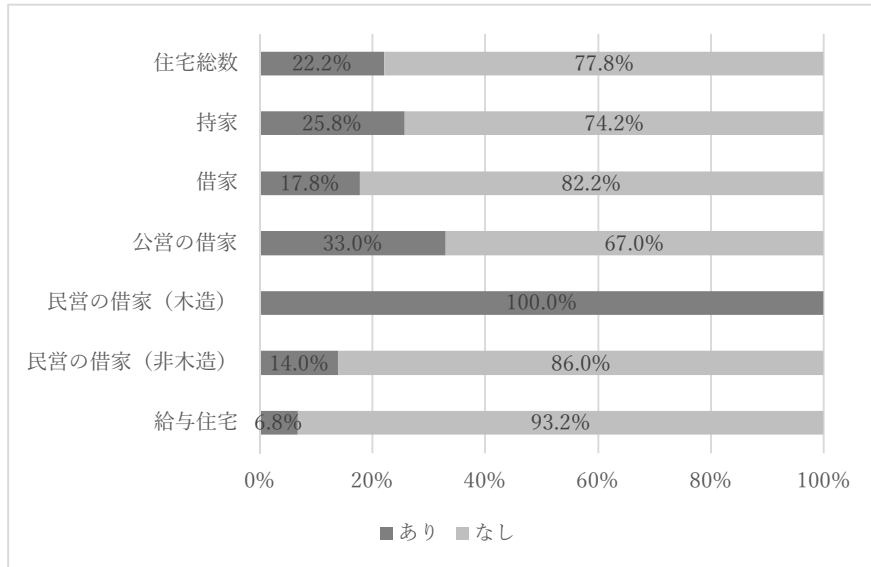
	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:㎡)				
				単身	2人	3人	4人	
最低居住面積水準	世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活の基本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者: 25㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要と考えられる住宅の面積に関する水準	【都市居住型】 都心とその周辺での共同住宅居住を想定  【一般型】 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者: 40㎡ ②2人以上の世帯: 20㎡×世帯人数+15㎡	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			①単身者: 55㎡ ②2人以上の世帯: 25㎡×世帯人数+25㎡	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

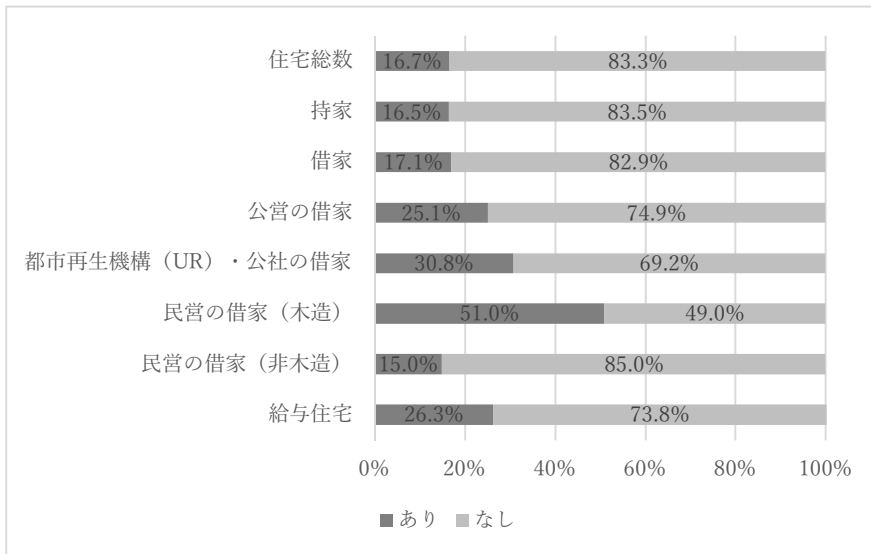
【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

## 2-6 腐朽・破損状況

住宅総数の22.2%が腐朽・破損ありとなっており、沖縄県よりも5.5ポイント高くなっています。特に公営の借家は、33.0%と腐朽・破損していることが分かります。年代別に見ると、平成2年以前に建築された建物が腐朽・破損率が高いです。

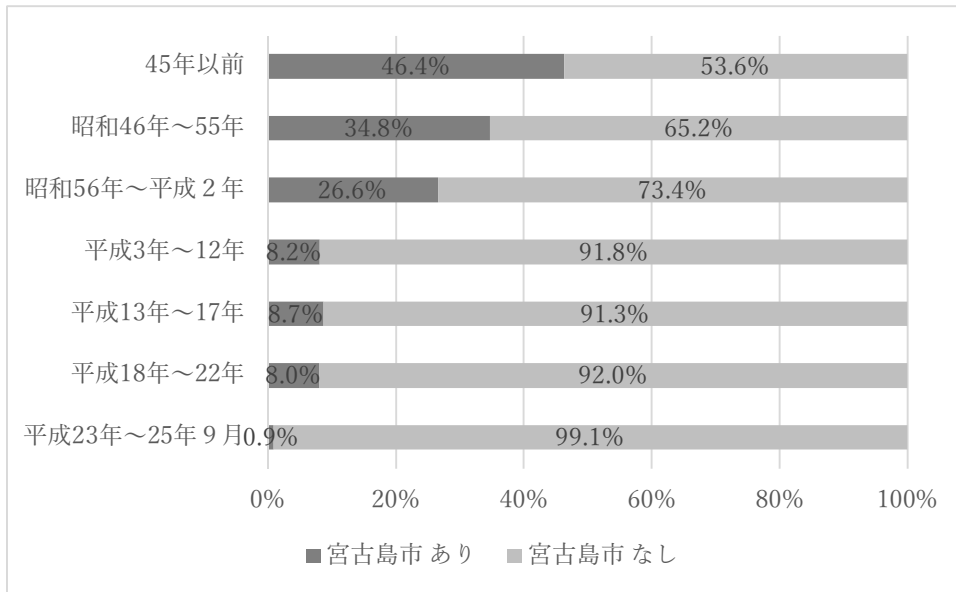


平成25年 住宅の所有関係別腐朽・破損状況（宮古島市）

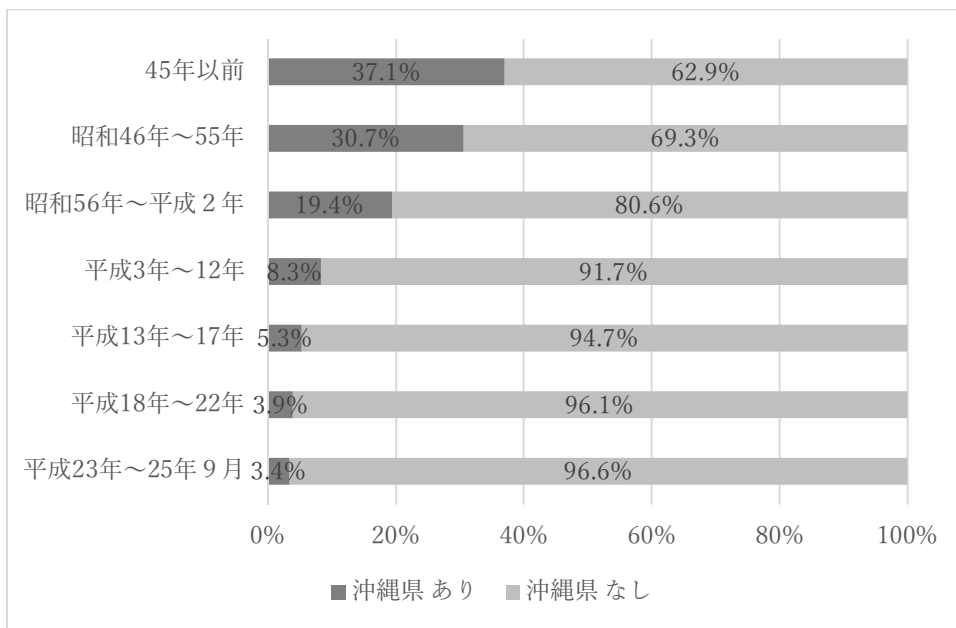


平成25年 住宅の所有関係別腐朽・破損状況（沖縄県）

資料：住宅・土地統計調査



住宅の建築時期別腐朽・破損状況（宮古島市）



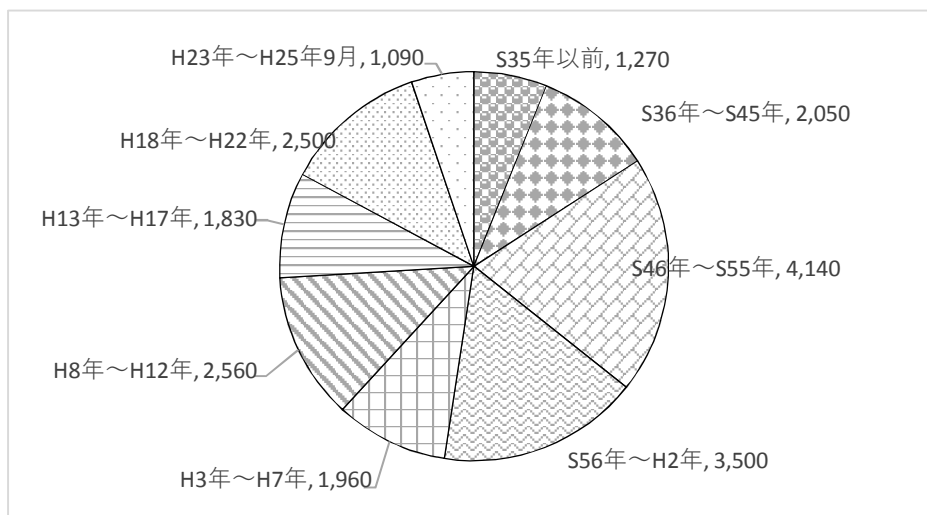
住宅の建築時期別腐朽・破損状況（沖縄県）

資料：住宅・土地統計調査



## 2-7 住宅の建築時期

平成2年以前に建築された建物は、全体の52.4%となっており、建物が老朽化していることが読み取れます。



建築の時期 (平成25年)

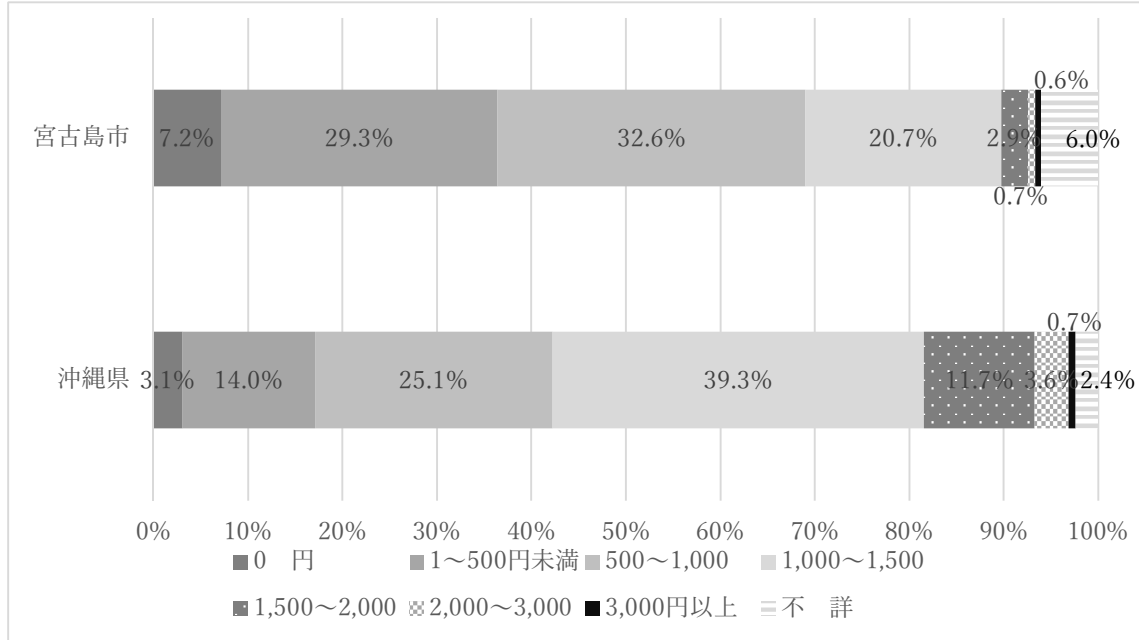
築年数別住宅数 (平成25年)

建築時期	戸数	割合
昭和35年以前	1,270	6.1%
昭和36年～45年	2,050	9.8%
昭和46年～55年	4,140	19.8%
昭和56年～平成2年	3,500	16.7%
平成3年～7年	1,960	9.4%
平成8年～12年	2,560	12.2%
平成13年～17年	1,830	8.8%
平成18年～22年	2,500	12.0%
平成23年～25年9月	1,090	5.2%

資料：住宅・土地統計調査

## 2-8 民営借家の家賃

1㎡当たり家賃別借家数の割合をみると、宮古島市は県よりも低価格な借家の割合が高くなっています。「500～1,000円」が32.6%で最も高い割合で、1,000円以下の割合は県よりも26.9ポイント高い、69.1%になっています。



1㎡当たり家賃別借家数の割合

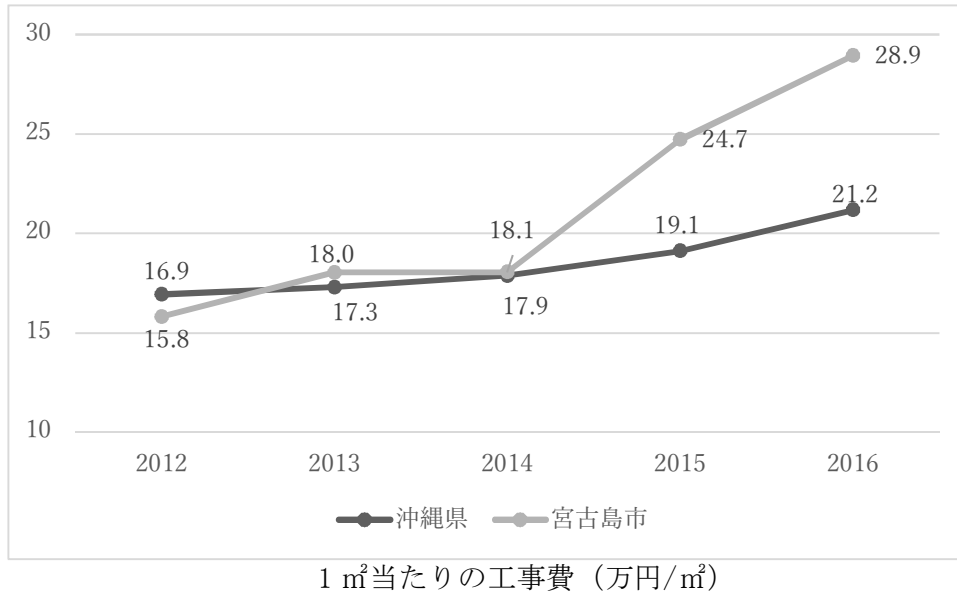
資料：住宅・土地統計調査（H25）

不動産情報（インターネット掲載情報から目安として収集）H29年10月現在

地区	部屋	賃料	建築年月	戸数	空き部屋
平良	1LDK	56,000	H28年3月	21	なし
平良	2LDK	72,000	H27年2月	9	なし
平良	2LDK	66,000	H24年3月	6	なし
平良	1K	43,000	H24年7月	24	なし
平良	1K	42,000	H26年3月	21	なし
平良	1K	42,000	H22年12月	23	なし
平良	2K	41,000	H21年1月	9	なし
平良	1K	38,000	H18年12月	8	なし
平良	3LDK	45,000	S52年	12	なし

## 2-9 建設費の推移

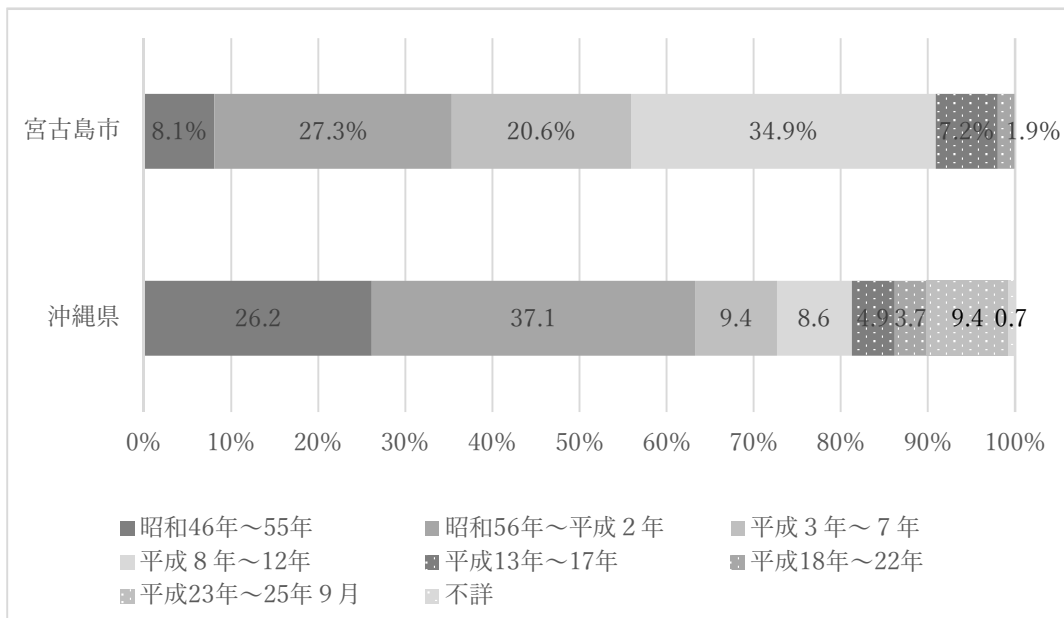
沖縄県の建設費は年々上昇傾向にあり、宮古島市も同様に上昇を続けています。特に2014年から2016年にかけて1.5倍に高騰し、沖縄県よりも7.7万円/㎡高い28.9万円/㎡となっています。



資料：建築着工統計

## 2-10 公営住宅ストックの現状

公営の借家の建築時期は、「平成8年～平成12年」が34.9%と最も高く、次いで、「昭和56年～平成2年」の27.3%です。



建築の時期別公営の借家

資料：住宅土地統計調査（H25）

## 2-11 公営住宅の応募状況

市営住宅の応募状況は平成24年から平成28年までの5年間の募集戸数277世帯に対して、1,303世帯の応募者数となっており、5年間の年平均応募倍率は4.7倍となっています。地区別にみると、平良地区の応募者数が最も高く、応募倍率も他地区と比較して高くなっています。

県営住宅の応募状況は平成24年から平成28年までの5年間の募集戸数219世帯に対して、951世帯の応募者数となっており、5年間の年平均応募倍率は4.3倍となっています。

### 市営住宅の応募状況

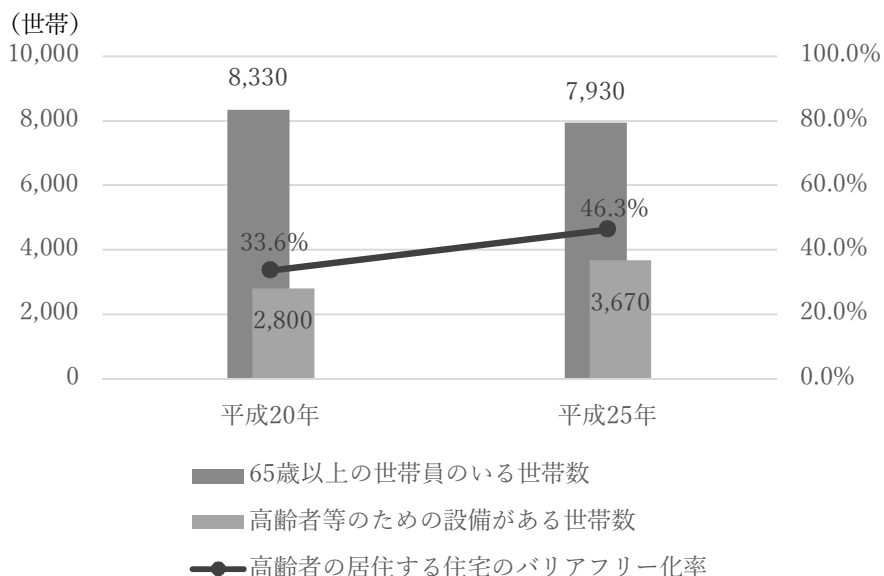
		募集戸数					応募者数					応募倍率				
		H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H
1	平良	12	19	13	15	20	178	146	180	134	127	14.8	7.7	13.8	8.9	6.4
2	城辺	11	10	9	16	13	20	12	6	33	32	1.8	1.2	0.7	2.1	2.5
3	下地	4	18	13	13	10	43	32	26	44	41	10.8	1.8	2.0	3.4	4.1
4	上野	8	3	8	5	13	78	12	16	24	40	9.8	4.0	2.0	4.8	3.1
5	伊良部地区	6	6	9	11	12	16	13	11	22	17	2.7	2.2	1.2	2.0	1.4
	合計	41	56	52	60	68	335	215	239	257	257	8.2	3.8	4.6	4.3	3.8
5年間の合計		277 世帯					1,303 世帯					5年間の年平均応募倍率 4.7 倍				
年平均		55.4 世帯					260.6 世帯									

### 県営住宅の応募状況

	募集戸数					応募者数					応募倍率					
	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	H24	H25	H26	H27	H28	
平良団地	8	6	14	9	4	49	49	26	55	28	6.1	8.2	1.9	6.1	7.0	
平良北団地	1	6	6	7	3	15	16	23	25	16	15.0	2.7	3.8	3.6	5.3	
平良南団地	6	7	8	1	8	13	13	17	2	16	2.2	1.9	2.1	2.0	2.0	
平良東団地	2	6	2	2	3	23	13	25	13	14	11.5	2.2	12.5	6.5	4.7	
平良東第二団地	1	1	2	1	—	12	9	8	1	7	12.0	9.0	4.0	1.0	—	
西里団地	2	2	1	5	4	34	36	30	43	22	17.0	18.0	30.0	8.6	5.5	
久貝団地	2	5	9	10	2	23	18	20	34	17	11.5	3.6	2.2	3.4	8.5	
西仲団地	2	6	2	3	2	26	15	22	12	20	13.0	2.5	11.0	4.0	10.0	
城辺団地	—	1	2	2	—	5	2	4	5	4	—	2.0	2.0	2.5	—	
下地団地	—	—	2	2	—	4	4	2	2	2	—	—	1.0	1.0	—	
上野団地	3	—	1	2	3	7	—	1	2	4	2.3	—	1.0	1.0	1.3	
上野第2団地	2	1	2	4	1	7	2	3	7	1	3.5	2.0	1.5	1.8	1.0	
伊良部団地	1	1	—	3	2	1	1	—	4	3	1.0	1.0	—	1.3	1.5	
伊良部第2団地	3	4	2	3	1	3	4	3	3	1	1.0	1.0	1.5	1.0	1.0	
計	33	46	53	54	33	222	182	184	208	155	6.7	4.0	3.5	3.9	4.7	
5年間の合計		219 世帯					951 世帯					5年間の年平均応募倍率 4.3 倍				
年平均		43.8 世帯					190.2 世帯									

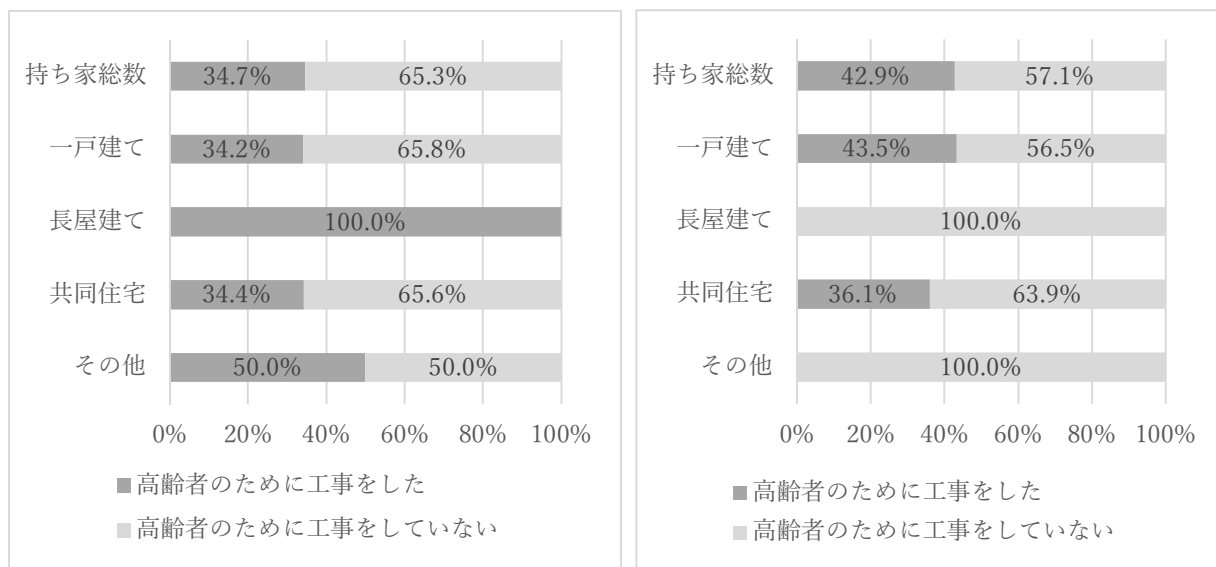
## 2-12 高齢者対応設備の状況

高齢者等のための設備がある世帯数は平成20年の2,800世帯から3,670世帯に増加しています。65歳以上の世帯員のいる世帯数は平成20年の8,330世帯から平成25年の7,930世帯まで減少していることに伴い、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率は平成20年の33.6%から12.7ポイント増加した46.3%になっています。



高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率

持ち家の建て方別高齢者のための設備状況は、平成20年の34.7%から8.2ポイント増加して、平成25年には42.9%となっています。



建て方別高齢者のための設備状況（平成20年）

建て方別高齢者のための設備状況（平成25年）

資料：住宅・土地統計調査

## 2-13 空家数の推移

平成5年から空家数は年々増加しており、平成25年には3,420戸まで増加しています。

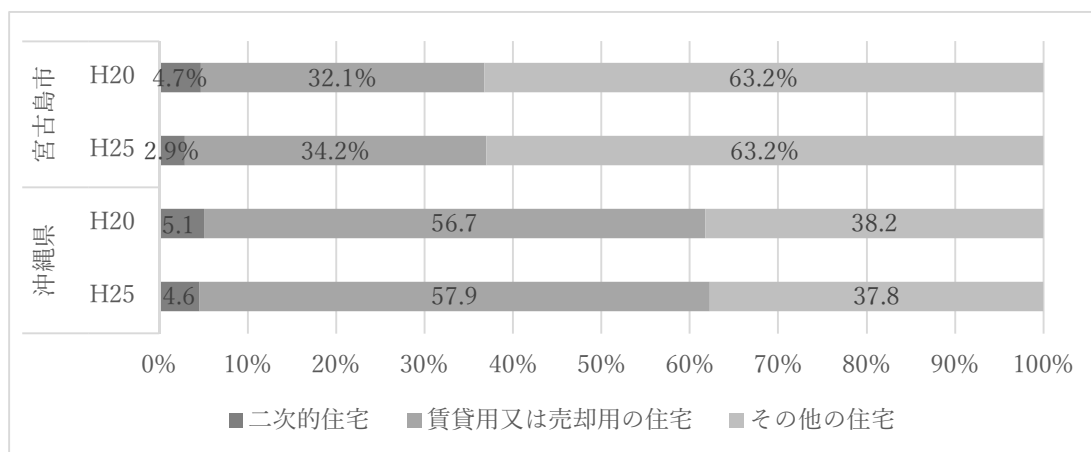
### 空屋の推移

	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
空家数(戸)	910	1,550	1,870	3,180	3,420
空家増加率(%)	—	70.3%	20.6%	70.1%	7.5%

資料：住宅・土地統計調査

## 2-14 空家の種類

空家の種類としては、「賃貸用または売却用の住宅」、「二次的住宅(別荘等)」、「その他の住宅(転勤や入院などで長期的に空いている持家など)」に分けられ、空家のうち最も多いのは、「その他の住宅」で平成20年から63.2%となっています。県と比較すると25.4ポイントも高い割合です。二次的住宅は、平成20年から1.8ポイント減少し、2.9%になっています。



空家の種類別推移

資料：住宅・土地統計調査

### 特定空家等(案)の件数

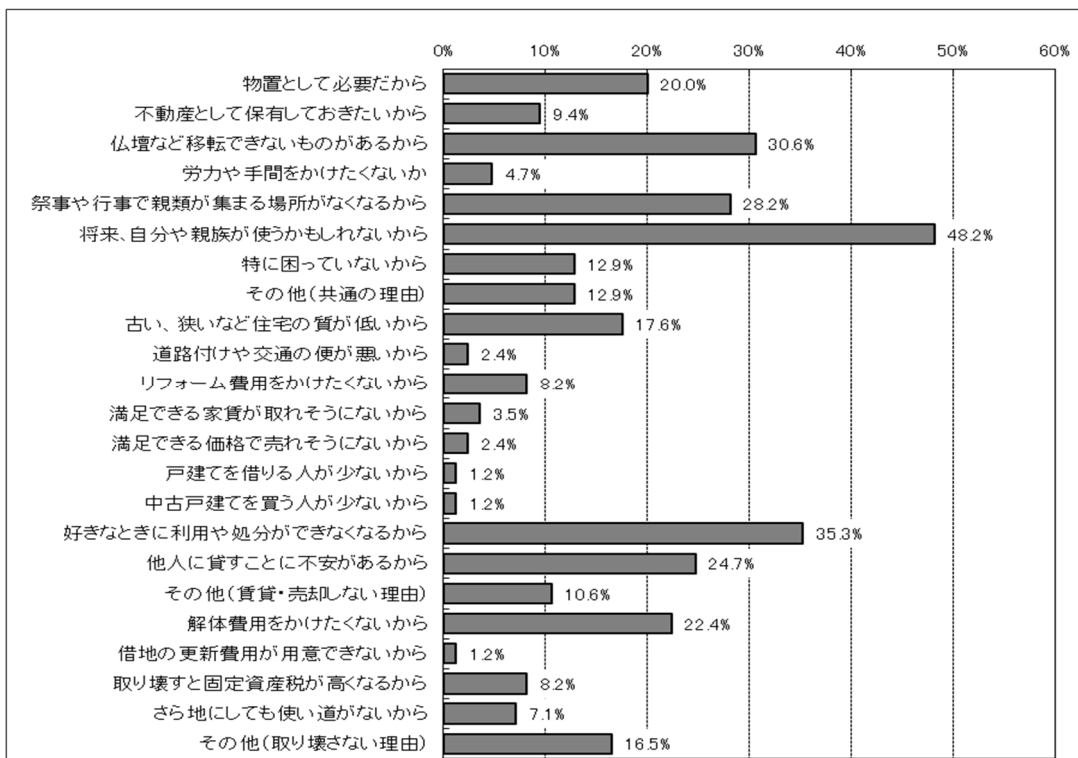
地区	空家等	うち特定空家等(案)
平良	170	85
城辺	192	83
下地	50	18
上野	21	17
伊良部	53	12
総計	486	215

出典：平成28年宮古島市空家等実態調査

## 2-15 活用または解体しない理由

「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が最も多く 48.2%となっています。次いで、「好きなときに利用や処分ができなくなるから」が 35.3%、「仏壇など移転できないものがあるから」が 30.6%となっています。

複数回答	対象者	物置として必要だから	不動産として保有しておきたいから	仏壇など移転できないものがあるから	労力や手間をかけたくないか	祭事や行事で親類が集まる場所がなくなるから	将来、自分や親族が使うかもしれないから	特に困っていないから	その他(共通の理由)	古い、狭いなど住宅の質が低いから	道路付けや交通の便が悪いから	
件数	85	17	8	26	4	24	41	11	11	15	2	
%		20.0	9.4	30.6	4.7	28.2	48.2	12.9	12.9	17.6	2.4	
	リフォーム費用をかけたくないから	満足できる家賃が取れそうにないから	満足できる価格で売れそうにないから	戸建てを借りる人が少ないから	中古戸建てを買う人が少ないから	好きなときに利用や処分ができなくなるから	他人に貸すことに不安があるから	その他(賃貸・売却しない理由)	解体費用をかけたくないから	借地の更新費用が用意できないから	取り壊すと固定資産税が高くなるから	
件数	7	3	2	1	1	30	21	9	19	1	7	
%	8.2	3.5	2.4	1.2	1.2	35.3	24.7	10.6	22.4	1.2	8.2	
	さら地にしても使い道がないから	その他(取り壊さない理由)	不明									
件数	6	14	4									
%	7.1	16.5	4.7									

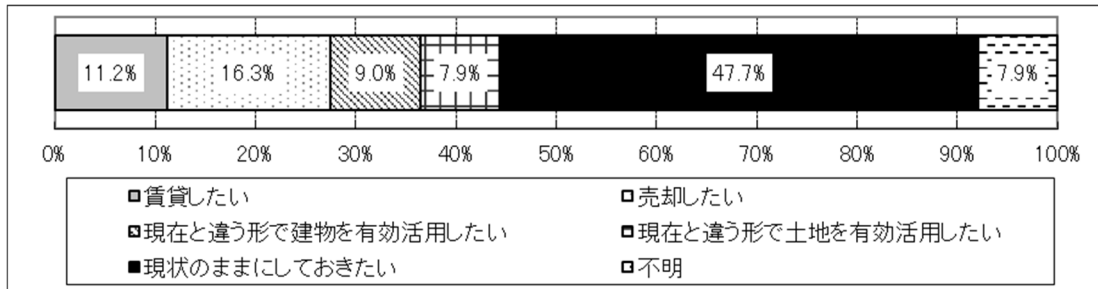


出典：平成 28 年宮古島市空家等実態調査

## 2-16 空家の活用意向

「現状のままにしておきたい」が最も多く 47.7%となっています。次いで、「売却したい」が 16.3%、「賃貸したい」が 11.2%となっています。

	賃貸したい	売却したい	現在と違う形で建物を有効活用したい	現在と違う形で土地を有効活用したい	現状のままにしておきたい	不明	全 体
件 数	20	29	16	14	85	14	178
%	11.2	16.3	9.0	7.9	47.7	7.9	100.0



出典：平成 28 年宮古島市空家等実態調査



### 3) 公営住宅ストックの現状

#### 3-1 市営住宅

	番号	市営住宅名	棟数	戸数	建設年度		番号	市営住宅名	棟数	戸数	建設年度
合計			213	1,414							
平良地区	計		37	477		下地地区	6	下地棚根市営住宅	2	4	H6~H7
	1	平良馬場市営住宅	13	177	H2~H9		7	下地入江市営住宅	2	4	H6~H7
	2	平良北市営住宅	4	60	H13~H16		8	下地嘉手苅市営住宅	1	2	H6
	3	平良上原市営住宅	6	72	S55~S56		9	下地高千穂市営住宅	1	2	H6
	4	平良松原市営住宅	2	24	S56		10	下地来間市営住宅	1	4	H7
	5	平良鏡原市営住宅	5	60	S57~S58		11	下地第3上地市営住宅	2	12	H8
	6	平良島尻市営住宅	1	12	S58		12	下地第2来間市営住宅	1	4	H11
	7	平良西原市営住宅	1	12	S59		13	下地第4上地市営住宅	2	12	H13
	8	平良荷川取市営住宅	2	24	S60		14	下地第5上地市営住宅	1	4	H14
	9	平良宮原市営住宅	1	12	S62		15	下地第2高千穂市営住宅	1	4	H14
	10	平良狩俣市営住宅	1	12	H7		16	下地第2嘉手苅市営住宅	1	4	H14
	11	平良狩俣第2市営住宅	1	12	H12		17	下地入江第2市営住宅	1	4	H15
計			53	308		18	下地第2棚根市営住宅	1	4	H15	
城辺地区	1	城辺福里市営住宅	7	38	H10~H14	19	下地第2与那覇市営住宅	2	16	H16	
	2	城辺福里第二市営住宅	4	48	S59~S61	20	下地皆愛市営住宅	1	8	H19	
	3	城辺福南市営住宅	2	8	H9	計		44	218		
	4	城辺福東市営住宅	2	8	H8	1	上野第一市営住宅	7	42	H9~H11	
	5	城辺西城市営住宅	6	60	S53~H28	2	上野第二市営住宅	4	36	S56~S58	
	6	城辺比嘉市営住宅	3	12	H4~H5	3	上野高田市営住宅	8	48	S62~H17	
	7	城辺農村型西中市営住宅	2	4	H3	4	上野新里市営住宅	2	4	S63	
	8	城辺砂川市営住宅	2	24	S56~S57	5	上野宮国市営住宅	2	4	H1	
	9	城辺砂川第二市営住宅	3	12	H6~H7	6	上野野原市営住宅	2	4	H2	
	10	城辺下北農村型市営住宅	4	8	H2	7	上野大嶺市営住宅	2	4	H3	
	11	城辺下南農村型市営住宅	2	4	H2	8	上野千代田市営住宅	2	4	H4	
	12	城辺福嶺市営住宅	2	24	S55~S58	9	上野高田第二市営住宅	2	12	H5~H6	
	13	城辺福嶺農村型市営住宅	2	4	H1	10	上野博愛市営住宅	2	8	H5	
	14	城辺新城市営住宅	1	6	H3	11	上野宮国第二市営住宅	1	4	H7	
	15	城辺保良市営住宅	2	8	H7	12	上野新里第二市営住宅	1	4	H7	
	16	城辺長中市営住宅	1	4	H15	13	上野名嘉山市営住宅	2	8	H12	
	17	城辺友利市営住宅	2	8	H16	14	上野豊原市営住宅	2	8	H13	
	18	城辺西東市営住宅	2	8	H17	15	上野千代田第二市営住宅	2	8	H14	
	19	城辺長北市営住宅	1	4	H17	16	上野新里第三市営住宅	1	8	H18	
	20	城辺福中市営住宅	1	4	H19	17	上野ガーラバル市営住宅	1	8	H19	
	21	城辺福北市営住宅	1	4	H20	18	上野東青原市営住宅	1	4	H24	
	22	城辺仲原市営住宅	1	8	H22	計		40	169		
下地地区	計		39	242		伊良部地区	1	伊良部横嶽市営住宅	8	46	H9~H12
	1	下地上地市営住宅	7	42	H9~H12		2	伊良部鯖置市営住宅	4	24	H9~H13
	2	下地川満市営住宅	5	60	S58~S62		3	伊良部鯖置第二市営住宅	6	24	S58~S62
	3	下地与那覇市営住宅	2	24	H1~H2		4	伊良部新生市営住宅	7	39	H9~H12
	4	下地第2上地市営住宅	3	24	H4~H5		5	伊良部仲地市営住宅	12	24	H6~H8
	5	下地洲鎌市営住宅	2	4	H6		6	伊良部平江市営住宅	3	12	S61

バリアフリー化された住戸

①平良馬場市営住宅 13 棟：7 戸連 3 階建のうち 1 階部分の 4 戸（H8 年度建設当時のバリアフリー化）

②下地上地市営住宅 5 棟：4 戸連平屋建のうち 4 戸（H14 年度建設当時のバリアフリー化）

### 3-2 県営住宅

団地名	所在地	完成年度	戸数	間取り	家賃
平良北団地	宮古島市平良西仲宗根 531	S55	144	3DK	14,800～34,400
平良南団地	宮古島市平良下里 244 17-20 263	S57	174	3DK	15,300～36,400
平良東団地	宮古島市平良東仲宗根 922	H1	92	2DK～3DK	16,200～41,600
平良東第2団地	宮古島市平良東仲宗根 949-1	H3	72	3DK	20,100～44,100
西里団地	宮古島市平良西里 935-8	H4	72	3DK	21,000～46,100
久貝団地	宮古島市平良久貝 1013	H6	102	3DK	21,700～47,700
西仲団地	宮古島市平良西仲宗根 328	H12	51	2LDK～3LDK	23,200～65,400
平良団地	宮古島市平良下里 228-1	H12～H13	180	1DK～4LDK	13,900～64,600
城辺団地	宮古島市城辺長間西更竹 704	H10	24	3LDK	22,700～49,900
下地団地	宮古島市下地上地 634-47	S60	24	3DK	17,000～37,700
上野団地	宮古島市上野野原 716-1	S60	24	3DK	17,000～37,700
上野第2団地	宮古島市上野野原 715-4	H10	24	3LDK	22,400～49,300
伊良部団地	宮古島市伊良部 1491-14	S61	12	3LDK	16,800～36,800
伊良部第2団地	宮古島市伊良部佐和田 1546	H10	24	3LDK	21,900～48,000
			合計	1019	

### 第3章 市民意識調査

#### 1) 調査概要

- ◆母集団：宮古島市民（住民基本台帳による無作為抽出）
- ◆調査実施時期：2017年9～10月
- ◆配布数：2000（不達返送：26）
- ◆調査方法：郵送配布・郵送回収
- ◆回収数：480 ※回収率24.3%

#### 2) 集計分析

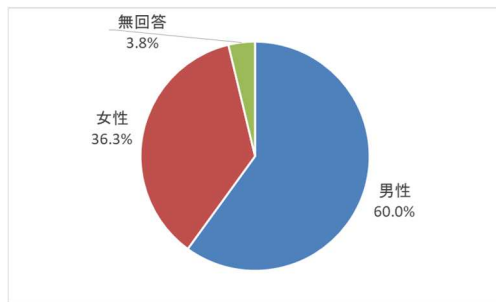
##### ①アンケート回答者属性

性別では男性の比率が6割と多い傾向がみられ、年齢では60歳以上が過半数を占めています。クロス分析からも「60歳以上の男性」の比率が高いが、子育て世代の30代40代は全体の1/4と比較的少ないことが分かります。

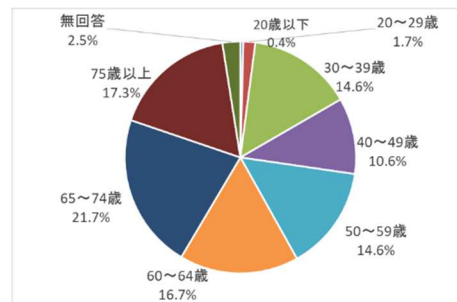
職業は、年齢構成を反映して「無職」が最も多いです。クロス分析で職業と年齢の関係を見ると、30代・40代は会社員や公務員が多く、60代以上は無職や農林漁業が多いことが分かります。

同居する家族構成は、「単身」と「夫婦のみ」が過半数を占めるなど、1～2人暮らしの世帯が多いです。また居住地域は平良地域が2/3と群を抜いて多いです。

F1：性別



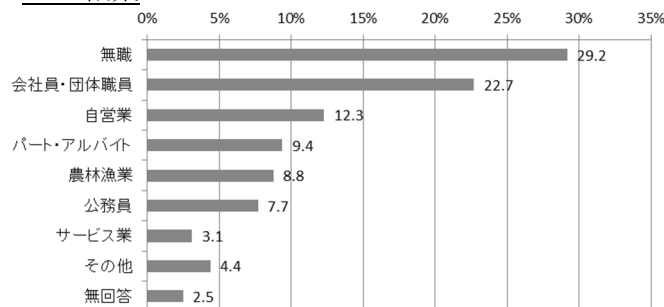
F2：年齢



[性別×年齢]

	総数	20歳以下	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65~74歳	75歳以上	無回答
総数	480	2	8	70	51	70	80	104	83	12
男性	288	1	4	38	31	45	56	73	38	2
女性	174	0	4	31	20	25	24	30	40	0
無回答	18	1	0	1	0	0	0	1	5	10

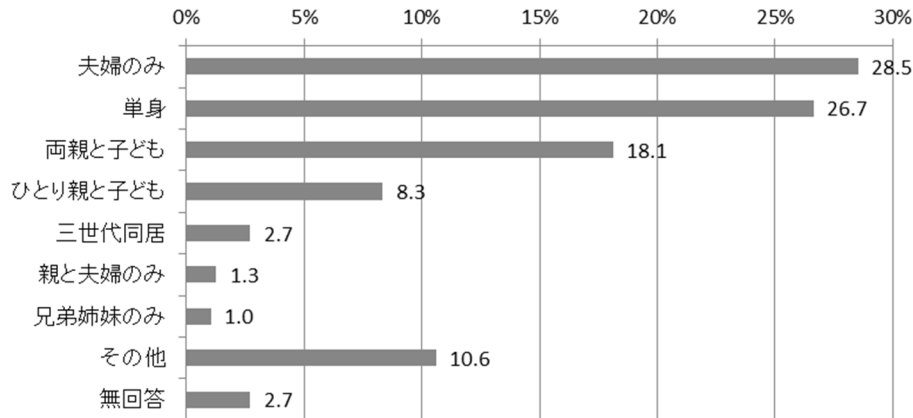
F3：職業



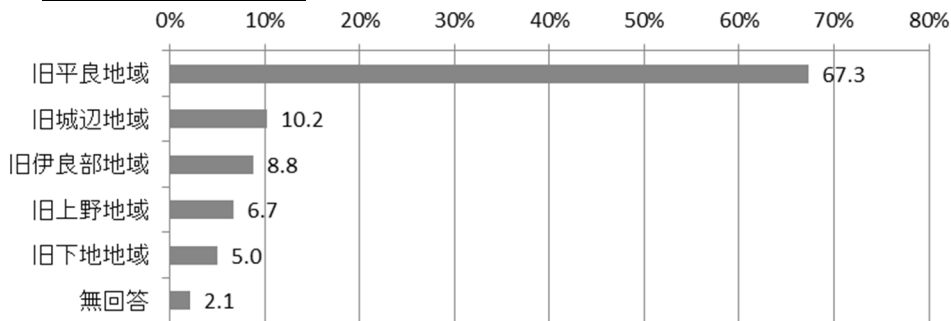
[職業×年齢]

	総数	20歳以下	20~29歳	30~39歳	40~49歳	50~59歳	60~64歳	65~74歳	75歳以上	無回答
総数	480	2	8	70	51	70	80	104	83	12
無職	140	0	0	2	1	6	14	54	62	1
会社員・団体職員	109	0	3	41	24	24	11	4	1	1
自営業	59	1	1	3	5	14	18	12	5	0
パート・アルバイト	45	1	0	7	8	8	11	8	2	0
農林漁業	42	0	0	0	1	4	11	16	10	0
公務員	37	0	2	14	8	9	4	0	0	0
サービス業	15	0	1	2	3	4	4	1	0	0
その他	21	0	1	1	1	1	6	8	3	0
無回答	12	0	0	0	0	0	1	1	0	10

F4：同居する家族構成



F5：現在の居住地区



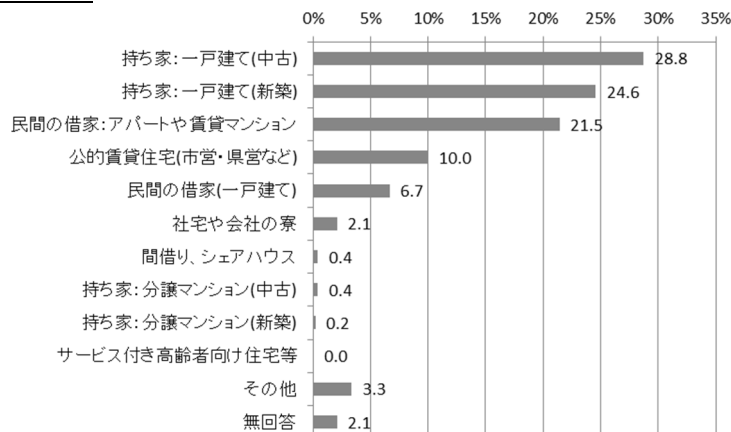
②現在の住まいについて

持ち家一戸建て（新築・中古）が過半数（53%）を占め、公営住宅は10%でした。年齢とのクロス分析を見ると、60代以上で「持ち家：一戸建て」が多く、30代で「民間の借家」「公的賃貸住宅」が多いことが分かります。

住宅の広さは「50～100㎡」が最も多く（44%）、居住年数は「30年以上」、「5年未満」、「5年～10年」、「10年～20年」がそれぞれ2割強で均衡しています。クロス分析から、30年以上居住している人は「持ち家：一戸建て(中古)」が多く、5年未満は「民間の借家」が多いこと、また、公的賃貸住宅は「5年以上10年未満」が多いことが分かります。

宮古島市では、昭和30～40年代に巨大台風が連続して襲来し、茅葺や木造の建物が大きな被害を受けました。これを契機にブロック造・コンクリート造の建物が多く新築されましたが、30年以上の居住者に一戸建て住宅が多いのは、この時期に建築され建て替え期を迎えている古い住宅であると考えられます。一方、公的賃貸住宅に居住しているのは、30代など比較的若い世代で、居住年数も5年未満と短い傾向がみられます。

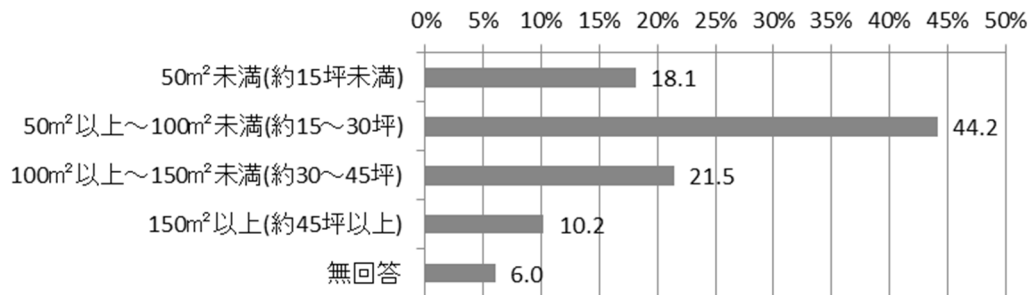
問1-①：所有関係と建て方



〔年齢×現在の居住形態〕

	総数	20歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答
総数	480	2	8	70	51	70	80	104	83	12
持ち家：一戸建て(中古)	138	1	0	8	5	15	37	33	34	5
持ち家：一戸建て(新築)	118	1	0	7	10	17	20	38	23	2
民間の借家：アパートや賃貸マンション	103	0	6	31	16	17	10	15	6	2
公的賃貸住宅(市営・県営など)	48	0	1	11	9	7	5	7	7	1
民間の借家(一戸建て)	32	0	1	6	4	6	2	7	5	1
社宅や会社の寮	10	0	0	2	4	2	1	0	1	0
間借り、シェアハウス	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0
持ち家：分譲マンション(中古)	2	0	0	0	0	0	1	0	1	0
持ち家：分譲マンション(新築)	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
サービス付き高齢者向け住宅等										
その他	16	0	0	4	3	3	3	1	1	1
無回答	10	0	0	0	0	2	1	3	4	0

問 1-②：住宅の広さ



問 1-③：入居年数



〔居住年数×現在の居住形態〕

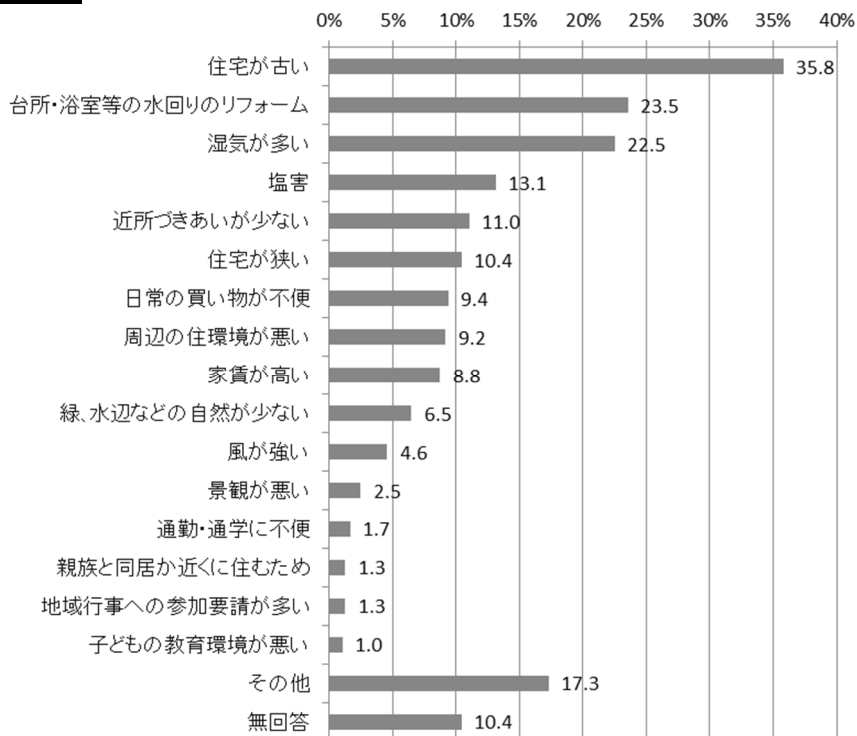
	総数	5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上	無回答
総数	480	112	101	98	54	106	9
持ち家：一戸建て(中古)	138	14	23	22	17	61	1
持ち家：一戸建て(新築)	118	18	21	28	18	32	1
民間の借家：アパートや賃貸マンション	103	50	19	27	6	1	0
公的賃貸住宅(市営・県営など)	48	6	24	8	5	3	2
民間の借家(一戸建て)	32	12	8	8	3	1	0
社宅や会社の寮	10	7	0	1	2	0	0
間借り、シェアハウス	2	0	2	0	0	0	0
持ち家：分譲マンション(中古)	2	0	0	2	0	0	0
持ち家：分譲マンション(新築)	1	0	0	0	1	0	0
サービス付き高齢者向け住宅等							
その他	16	4	3	2	2	5	0
無回答	10	1	1	0	0	3	5

### ③住宅や周辺環境の評価について

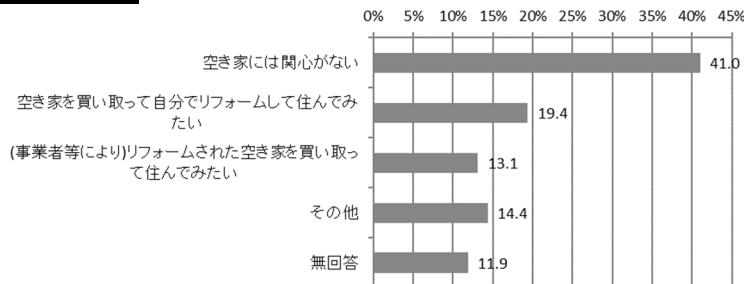
現在の住まいや周辺環境についての回答では、「住宅が古い」ことや、水回りの「湿気が多い」ことに困っていることが伺えます。また、空き家への関心は比較的低いことが分かりました。（「空き家には関心がない」41%）。空き家の活用意向について年齢と住宅の所有関係と建て方とのクロス分析からは、「民間の借家」と「公的賃貸住宅」に居住している「30代」など比較的若い人が空き家利用に高い関心を示していることが分かります。空き家の活用の施策推進に際しては、公的賃貸や民間の借家に住む30代など若い層をターゲットとすることが有効であると思われます。

建て替えやリフォーム工事に関しては「実施した」との回答が総じて低く、最も多い「台所・浴室等の水回りのリフォーム」でも15%でした。実施の際に困ったことは「資金面で問題がある」（28%）と「加齢などにより実施する体力がない」（15%）の回答が多かった。これらの結果からは、地域特有の湿気の多さ、建物の古さからくる水回りのリフォームへのニーズが強く読み取ることができます。それに対し、リフォームなどは資金面の問題や居住者の高齢化などが主な要因で進んでいません。

### 問2：困っていること



### 問3：空き家への居住への考え



### 〔年齢×空き家への関心〕

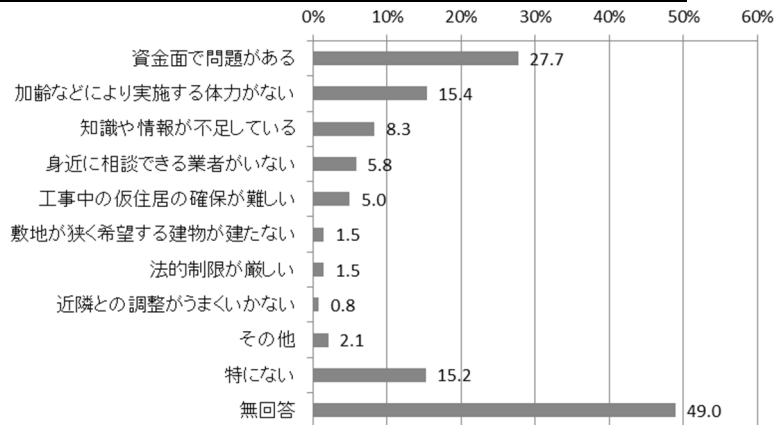
	総数	20歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答
総数	480	2	8	70	51	70	80	104	83	12
空き家には関心がない	197	1	4	15	17	27	37	47	44	5
空き家を買って自分でリフォームして住んでみたい	93	0	2	24	12	25	15	13	2	0
(事業者等により)リフォームされた空き家を買って住んでみたい	63	0	2	23	14	3	10	6	2	3
その他	69	1	0	7	4	10	8	23	15	1
無回答	57	0	0	1	3	5	10	15	20	3

問4：建て替えやリフォーム工事の実施経験および予定

※問1-①で借家等(選択肢1.～10.)と回答した人以外の287が対象

	実施した		実施予定		実施も予定もない		無回答	総数	
台所・浴室等の水回りのリフォーム	43	15.0%	35	12.2%	72	25.1%	132	287	100.0%
内装の変更(壁紙・床の張り替え等)	36	12.5%	34	11.8%			141		
高齢化に対応したリフォーム	19	6.6%	22	7.7%			169		
外断熱など断熱性向上のためのリフォーム	16	5.6%	25	8.7%			170		
家族構成の変化に合わせた増築・間取りの変更	15	5.2%	17	5.9%			179		
建て替えや改修工事	15	5.2%	9	3.1%			186		
太陽光発電等自然エネルギー導入のためのリフォーム	9	3.1%	9	3.1%			192		
耐震性向上のためのリフォーム	3	1.0%	12	4.2%			195		
その他	8	2.8%	3	1.0%			200		

問5：建て替えやリフォームの実施に際して困ったこと(持ち家のみ)



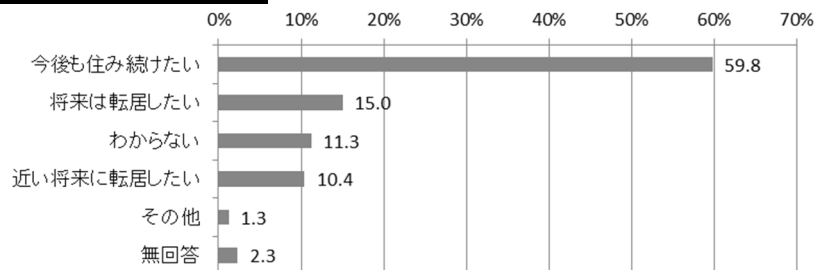
④今後の住まいについて

今後も「現在の住まいに住み続けたい」と答えた人は6割であり、年齢とのクロス分析結果からは60代の人が多いことが分かりました。一方、「(近い将来) 転居したい」と答えた人は30代に多かった。

転居を希望する理由は、「住宅が古い」が一番多く、次いで「住宅が狭い」「湿気、水回り」などが続いています。また、希望する転居先は圧倒的に旧平良地域が多いことが分かりました(57%)。引っ越し先に希望するのは「持ち家：一戸建て(新築)」が25%と最も多く、中古と合わせると持ち家一戸建てで35%を占めます。

3. 今後の住まいについて

問6：現在の住まいに住み続けたいか

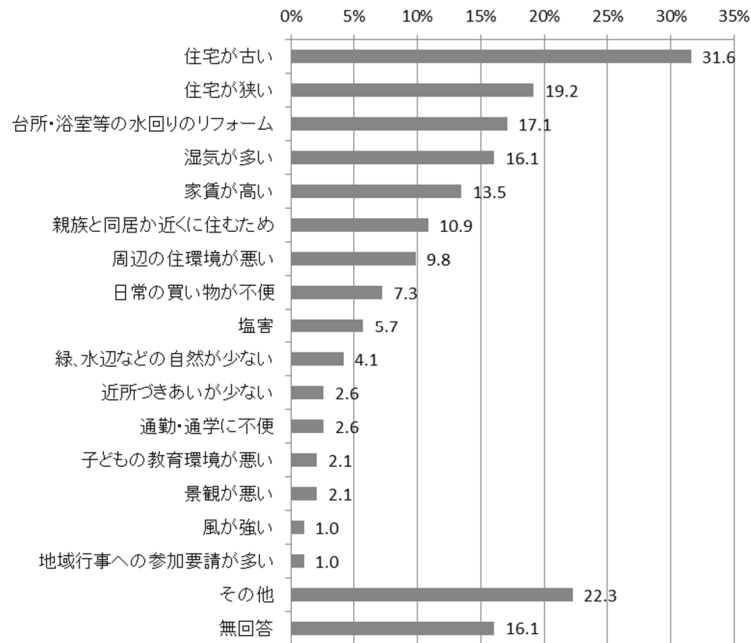


[年齢×居住意向]

	総数	20歳以下	20～29歳	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～74歳	75歳以上	無回答
総数	480	2	8	70	51	70	80	104	83	12
今後も住み続けたい	287	2	1	22	18	43	51	78	65	7
将来は転居したい	72	0	4	18	14	9	10	11	5	1
近い将来に転居したい	50	0	2	20	8	7	5	3	3	2
わからない	54	0	0	9	7	10	11	10	5	2
その他	6	0	1	1	2	0	1	0	1	0
無回答	11	0	0	0	2	1	2	2	4	0

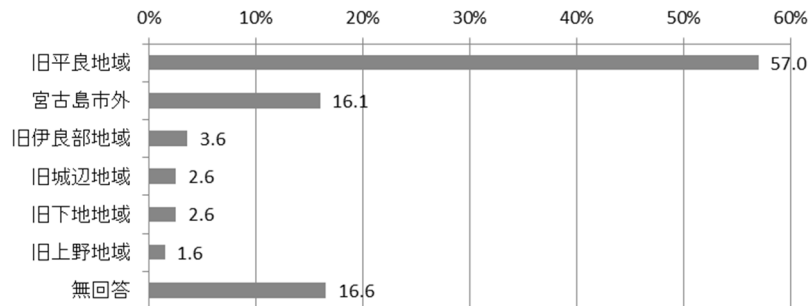
**問7：転居を希望する理由**

※問6で「1. 今後も住み続けたい」と回答した人以外 193 が対象



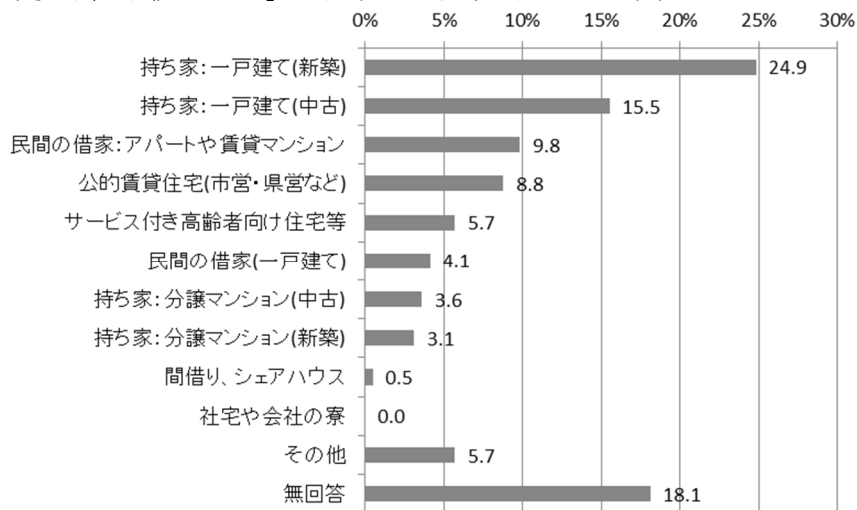
**問8：希望する転居先**

※問6で「1. 今後も住み続けたい」と回答した人以外 193 が対象



**問9：引っ越し先に希望する住宅タイプ**

※問6で「1. 今後も住み続けたい」と回答した人以外 193 が対象





⑤宮古島市の住宅政策について

満足している取組みは総じて1桁台の回答と低い傾向にあります。その中では「省エネルギーや環境に配慮した住宅政策」が9%でトップでした。市のエコアイランドというコンセプトが浸透していることも要因と考えられます。

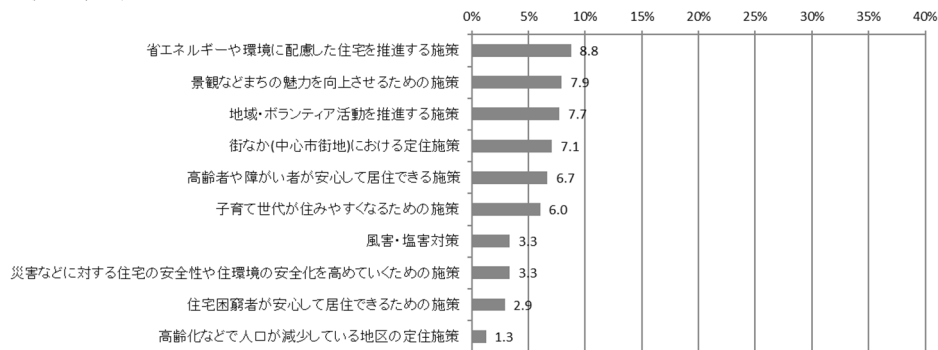
反対に不十分だと思う取組み並びに特に力を入れる取組みとして、ともにトップに挙げられているのは「高齢者や障がい者が安心して居住できる施策」でした。また、住民主体で取り組むことが望まれる分野でも、「高齢者・障がい者・子育て世帯に配慮した支えあいのまちづくり」が54%となっており、支えあいによる弱者に配慮したまちづくりへの要望が高い傾向にあります。

住んでいて感じるまちの魅力は何かという設問には、49%の回答者が「のどかで住みやすい」ことをあげています。2番目には「自然環境が豊か」と続き44%と多いです。3番目にあげられている「自然災害が少ない」(32%)という回答は、台風準備に良い意味で慣れており、災害に至らないという地域性が表れていると考えられます。

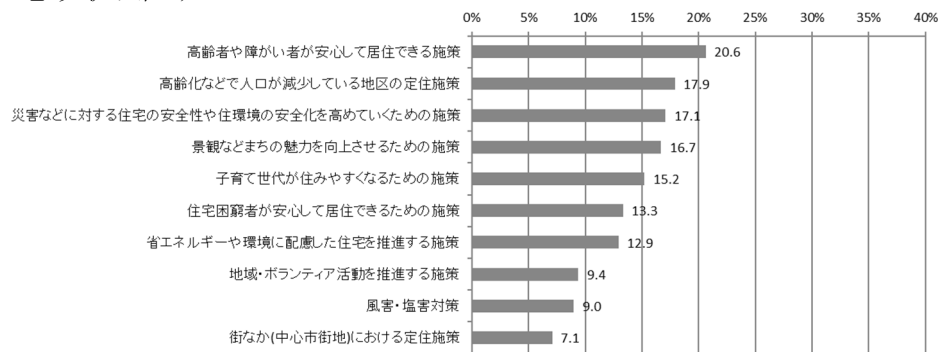
全体的には、自然が豊かで住みやすいと感じているが、今後の市の住宅政策に関しては、高齢者・障がい者などの社会弱者への配慮と、子育て世代への支援が必要という考えを読み取ることができます。

問10：住宅・住環境に関する行政の取組みについて

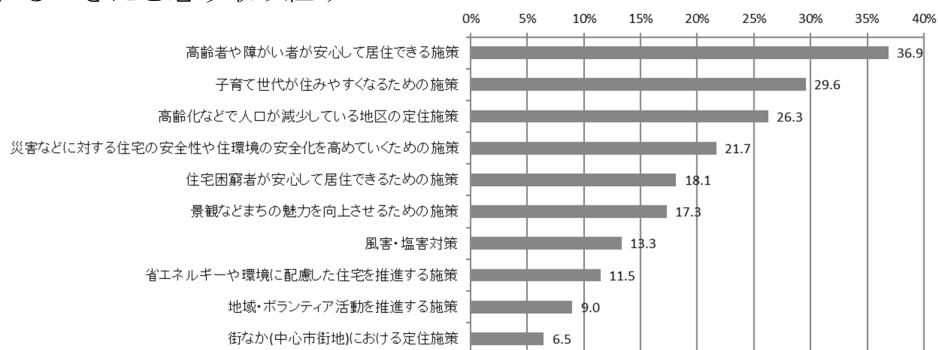
<満足している取組み>



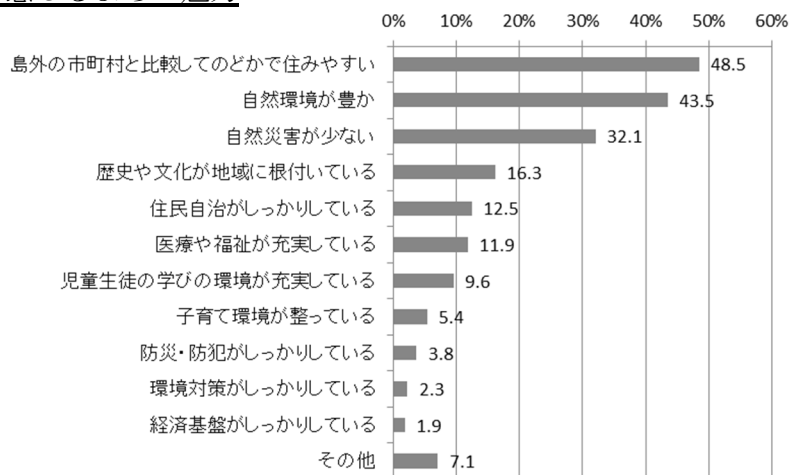
<不十分だと思う取組み>



<特に力を入れるべきだと思う取組み>



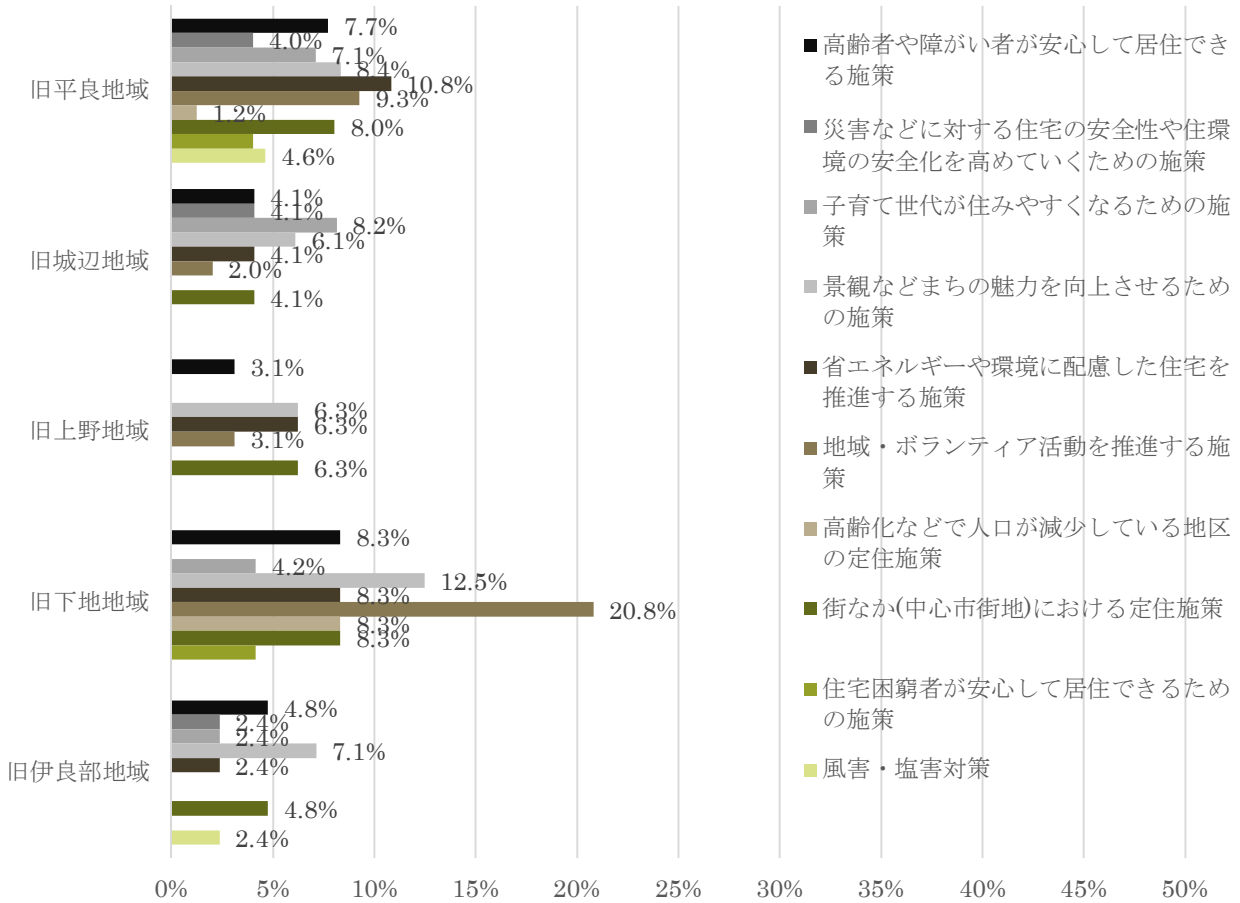
問 11：住んでいて感じるまちの魅力



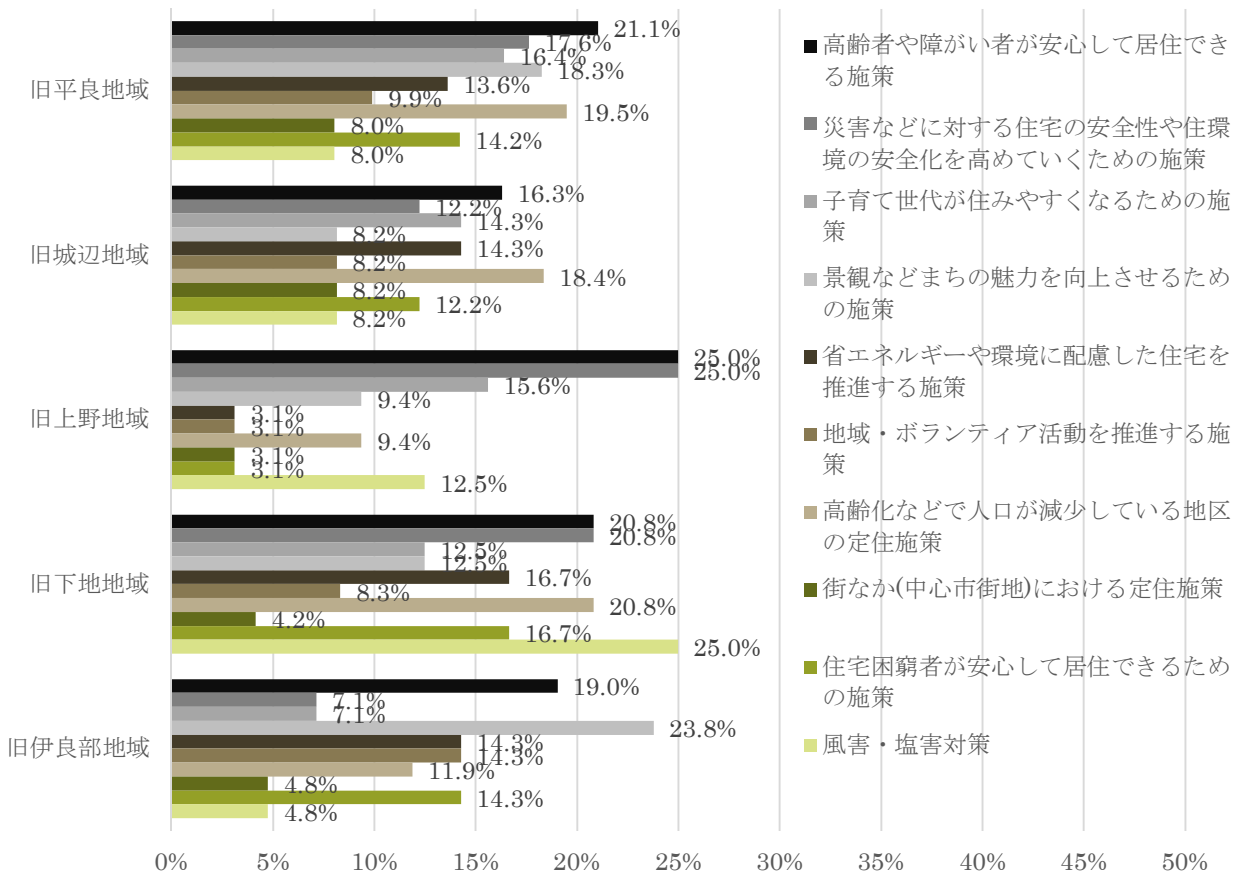
⑥地区別の住宅施策の評価について

地区名	住宅施策への評価	考 察
旧平良地区	○「省エネルギーや環境」への満足度は高い。 ○「高齢者や障がい者が安心して居住できる施策」に力を入れるべき。	都市部を含む旧平良地区でも高齢者や障がい者が安心して居住できる施策への支持が高い。 省エネルギーや環境施策への評価は、市の「エコアイランド」政策のイメージ浸透と推測される。
旧城辺地区	○「子育て世代が住みやすくなる施策」への満足度が比較的高い。 ○「高齢者や障がい者が安心して居住できる施策」、「高齢化など人口が減少している地区への定住施策」に力を入れるべき。	農村部が中心となる旧城辺地区では、少子高齢化に対応した住宅政策を望む回答が多い。
旧下地地区	○「地域・ボランティア活動推進」が際立って多い。 ○「風害・塩害対策」に対する不満が高い。 ○「高齢化など人口が減少している地区への定住施策」に力を入れるべき。	地区特有の住民組織の活動を反映していると推測される。 風害・塩害対策への回答は、地形的に標高が低い居住地区(特に与那覇、上地、下地、川満など沿岸部)が多いことに起因すると思われる。
旧上野地区	○「子育て世代が住みやすくなる施策」に力を入れるべきだという回答が群を抜いて高い。 ○「高齢者や障がい者が安心して居住できる施策」並びに「災害などに対する住宅の安全化を高めるための施策」が不十分。	少子高齢化に伴う子育て世代への支援と、防災への安全化につながる住宅政策への回答が目立つ。
旧伊良部地区	○「景観などまちの魅力を向上させるための施策」への関心が高いことが目立つ。 ○「子育て世代が住みやすくなる施策」に力を入れるべきだという回答が多い。 ○「高齢者や障がい者が安心して居住できる施策」に力を入れるべき。 ○「高齢化など人口が減少している地区への定住施策」に力を入れるべき。	景観や街の魅力向上への関心が高いのは、伊良部大橋開通後多くの観光客が流入している地区であることと関連性が強いと考えられる。 また、少子高齢化に対応した住宅施策への回答も多い。

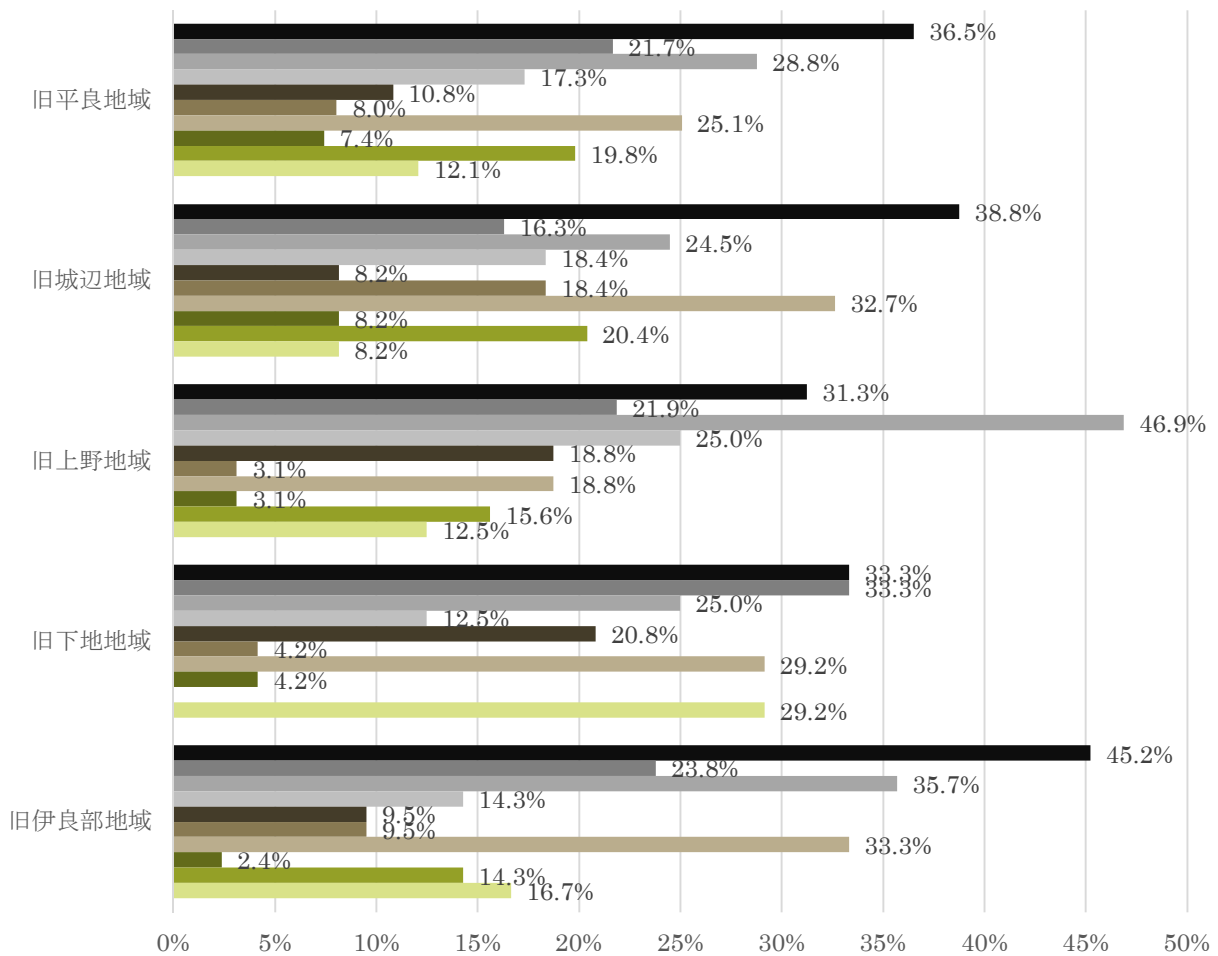
住宅・住環境に関する行政の取組について【満足している取組み】



住宅・住環境に関する行政の取組について【不十分だと思う取組み】



住宅・住環境に関する行政の取組について【特に力を入れるべきだと思う取組み】



## ⑦自由意見

### 問 13：住みよいまちづくりに向けた意見・提案など

#### ◆住宅問題・空家問題

- ・空家（空敷地）・団地の活用（特に高齢化などで人口が減少している城辺地区など）
- ・空家の活用の障壁となる仏壇の問題に対するルール作りが必要
- ・移住者が住みやすいように物件紹介などの制度が必要
- ・母子家庭世帯への配慮
- ・家賃の低兼化
- ・公営団地の供給

#### ◆ゴミ問題・まちの美化

- ・町や海岸へのゴミのポイ捨て・放置への対策
- ・ゴミ分別など市民のモラル改善
- ・観光地やビーチのトイレやシャワーが汚い

#### ◆道路・交通環境の改善

- ・観光客に対応した道路標識の設置
- ・電柱の地中化
- ・車道の路面状態の改善と歩きやすい歩道づくり（歩道の街路樹や雑草の整備など）
- ・外灯の設置など高齢者、障がい者、子ども達の安全な歩行環境の実現
- ・市内の駐車場不足

#### ◆自然環境・緑化

- ・花など緑化の推進
- ・手入れ不足により雑草が伸びた公園の管理

#### ◆生活の安心・安全、防犯防災

- ・防犯のための防犯カメラや街路灯の設置
- ・災害から身を守る場所づくり

#### ◆子どもたちの安心・安全、子育て

- ・高齢者や子どもが安心して遊べるまちづくり（公園・遊び場など）
- ・通学路の整備
- ・待機児童への対策
- ・子育て世代に対応した家賃の安い住宅整備

#### ◆高齢者の暮らし

- ・高齢者のための遊び場やふれあいの機会の増加（公民館におけるスポーツ関連事業など）
- ・単身高齢者が入居できる市営住宅の供給

#### ◆路線バス・公共交通

- ・買い物などに公共交通で行けるような、だれでも暮らしやすいまちづくり
- ・タクシー代の支援などの施策

#### ◆生活インフラ

- ・上下水道の整備によるきれいな水の供給
- ・下水道の掃除
- ・旧平良市と郊外の平等なインフラ整備

#### ◆島の将来に向けて

- ・大学や専門学校の誘致、若者が集まる仕組みづくり（教育環境の整備）
- ・島内外の人がうまく付き合い、島の歴史・文化を守りながらの生活の継続
- ・豊かな島の自然を守る
- ・平良市街と郊外の均衡ある発展
- ・コンパクトシティ化
- ・観光客へのルール徹底と移住者の住民票移動の徹底



## 第4章 課題の整理

---

### 1) 高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世帯の課題

#### (1) 超高齢社会に対応した住宅づくり

4人に1人が65歳以上となり、既に超高齢社会に突入しており、今後更に高齢化が深刻になることが見込まれています。また、高齢単身及び夫婦世帯が今後増加することが予想され、高齢者の生活を支える住宅の供給やまちづくりが求められます。

#### (2) 障がい者の地域移行に対応した居住環境づくり

国は、施設に入所している障がい者の削減及び地域への移行を方針としています。国の方針に従い、地域移行を推進するため、障がい者に対応したバリアフリーの住宅の供給やまちづくりが求められます。また、地域の理解と支え合いによる地域福祉の推進が必要です。

#### (3) 若者世帯・子育て世代のライフステージに対応した居住環境づくり

合計特殊出生率は、沖縄県内でも高い水準を維持していますが、近年、出生数の緩やかな減少が見られます。また、核家族化やひとり親世帯の増加、地域コミュニティの希薄化が見られ、妊娠・出産・育児に不安を抱える家庭が増加傾向です。また、市民意識調査では、「子育て世帯が住みやすくなるための施策」を望んでいる意見が3割となっています。その為、「子どもを産み育てやすい環境づくり」をより一層進めるための支援体制を強化し、安心して子育てができるよう子育て世代に配慮した取り組みが求められます。

### 2) 多様な居住ニーズに関する課題

#### (1) ライフスタイルの多様化に伴った住宅ニーズの変化

住宅ストックが不足するとともに、世帯人員の減少により世帯人数に適した間取りや家賃の住宅を選択できない状況となっています。住宅ニーズに適した住宅の供給を促進することで、ライフスタイルに合わせて自由に住み替えることができる環境整備や移住希望者が自由に住宅を入手することができる環境整備が求められています。

#### (2) 住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネットの向上

建築単価の高騰と平均所得の低下により、若者世帯や子育て世帯などのニーズにあった規模の住宅を持ちづらい状況となっています。高齢者世帯数の増加も予想され、いわゆる住宅困窮世帯の増加への対応が迫られています。安定した居住生活を継続できる新たな住宅セーフティネット制度が必要となっています。

#### (3) 増加傾向にある空家への対応

空家戸数は増加傾向にあるため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家所有者への適切な維持管理の意識向上、有効活用の促進を図ることが重要です。また、空家の発生の予防策として、住宅の所有者が建物の維持管理や資産活用に関する情報を入手しやすい環境を整備する必要があります。

### 3) 地域別住環境に関する課題

#### (1) 中心市街地の居住環境づくり

平良地区の人口と世帯数は年々増加傾向にあり、既に住宅ストックが不足している状態です。人口の約7割が集中する中心市街地の住宅供給や多様な世帯に対する居住環境の改善が求められています。

#### (2) 郊外における生活利便性の向上

中心市街地の人口は増加傾向にあり、高齢者人口割合は20.9%である一方、郊外の人口は減少傾向にあり、高齢者人口割合は30%を超えています。高齢化が進行する郊外において、バリアフリーの住宅整備や買い物、移動手段等の生活の利便性の向上など居住環境づくりが求められています。

#### (3) 郊外への定住促進

本市の空家等486件の内、65%は郊外に立地しており、人口が減少する郊外の地域コミュニティの希薄化が懸念されます。また、景観条例の制限により土地の有効活用が図れないことや、農地転用に関する現行制度では農地を住宅等に変更することが難しいため、農業従事者でさえ住宅の新築ができず市街地近郊に居住する事例が発生しています。郊外での住宅の供給がしやすい環境整備が求められています。

### 4) 住宅ストックに関する課題

#### (1) 住宅ストックの適正な管理と有効活用

人口は減少していますが世帯数は増加しており、既に移住希望者をはじめ住宅を確保できない状況にある等、住宅ストック量の不足が懸念されます。また、人口は平良地区に一極集中し増加傾向にあります。他地区は減少傾向にあるため、地区別の適正な管理が必要となっています。

建築時期が古い住宅の割合が高く、腐朽・破損率が高くなっています。高齢者世帯や子育て世帯の住み替えや、移住希望者の入居を促すために、住宅ストックの改修を促進し、有効活用していくことが求められています。

#### (2) 災害に強い住宅づくり・居住環境づくり

大型台風や地震等の自然災害に対応した良質な住宅ストックの創出を図るとともに、災害への意識向上を促すことが重要です。



## 第5章 基本理念と基本目標

### 1) 基本理念

上位関連計画の理念と将来像を踏まえて、本計画では次のような基本理念を設定します。

互いに支え合い 豊かに暮らせる島 <sup>みやこ</sup>宮古

住宅は生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間です。地域のだれもが安全・安心かつ快適に暮らしながら、社会生活や地域コミュニティ活動を行える住生活の実現を目指します。

### 2) 基本目標

上記の基本理念を実現するための基本的な目標を次のとおり4つを設定します。

#### 基本目標1 高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世帯を支える住宅づくり

年々、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、障がい者のいる世帯も増加傾向にあり、その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。

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。

#### 基本目標2 多様な居住ニーズの実現

ライフスタイルの多様化により、家族構成や居住形態等それぞれの生活に応じた住まいの選択が必要とされています。多様な家族構成に対応する公営住宅の整備と空家等の利活用を促進することで、多様なニーズに対応した住宅供給制度の構築を目指します。

経済的理由や社会的理由により、適正な水準の住宅を確保できない住宅困窮者に対し、居住の安定が確保されるよう公的賃貸住宅等によるセーフティネットの構築を目指します。

#### 基本目標3 地域別課題に対応した良質な住環境づくり

中心市街地の人口は増加傾向が続き、既に住宅ストックが不足していることから、中心市街地の住環境づくりが必要とされています。そのため、市街地の既存ストックの有効活用を図り、生活環境や活力の維持・向上を目指します。

郊外は高齢化と人口減少が進展し、地域の活力低下やコミュニティの希薄化が懸念されています。また優良農地が多い郊外での農業後継者の定住促進も必要とされています。高齢者や農業後継者が居住しやすい環境づくりを促進することで、地域振興と住環境の改善を目指します。

#### 基本目標4 安心安全で質の高い住宅づくり

住宅の安全性、快適性はもとより、高齢者や障がい者への配慮、省エネ対策等、良質な住宅性能を有した住宅ストックの形成を目指します。

宮古島市は台風の常襲地です。台風対策を基本に、地震、津波等の自然災害に対する安全性の確保の向上に努めます。また良好なコミュニティ形成を図り、安心して暮らせる住環境の向上を目指します。

課題

超高齢社会に対応した住宅づくり

障がい者の地域移行に対応した居住環境づくり

若者世帯・子育て世帯のライフステージに対応した居住環境づくり

ライフスタイルの多様化に伴った住宅ニーズの変化

住宅困窮世帯に対する住宅セーフティネットの向上

増加傾向にある空家への対応

中心市街地の居住環境づくり

郊外における生活利便性の向上

郊外への定住促進

住宅ストックの適正な管理と有効活用

災害に強い住宅づくり・居住環境づくり

基本理念

互いに支え合い 豊かに暮らせる島 宮古 みやこ

基本目標

基本目標1

高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世帯を支える住宅づくり

基本目標2

多様な居住ニーズの実現

基本目標3

地域別課題に対応した良質な住環境づくり

基本目標4

安心安全で質の高い住宅づくり

施策の方針	施策
-------	----

<p>1 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住環境づくり</p>	<p>①高齢者・障がい者に対応した住宅供給の整備促進 ②高齢者が安心できる支え合いネットワークの確立 ③公営住宅の建替え等における福祉施策との連携</p>
--------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

<p>2 若者世帯・子育て世帯の住環境づくり</p>	<p>①若者・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進 ②公営住宅への子育て世帯(多子世帯)の優先入居 ③安心して子育てができるまちづくり ④公営住宅の建替え等における子育て支援施策との連携</p>
--------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>1 多様なライフスタイルに対応した住環境づくり</p>	<p>①多様な家族構成に対応した住宅供給の促進 ②移住者を受け入れるための環境づくり ③公共交通の再編</p>
------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

<p>2 住宅困窮世帯に対応するセーフティネット</p>	<p>①住宅確保要配慮者への対応 ②市営住宅の適切な維持管理</p>
----------------------------------	----------------------------------------

<p>3 空家等の適切な管理・利活用</p>	<p>①空家等の発生の予防と適切な管理の促進 ②空家等の利活用の促進 ③特定空家等に対する措置</p>
----------------------------	-------------------------------------------------------------

<p>1 中心市街地の住環境づくり</p>	<p>①市街地活性化と連携したまちなか居住 ②計画的な住宅地の形成</p>
---------------------------	-------------------------------------------

<p>2 郊外の住環境づくり</p>	<p>①農業地域への定住促進 ②地域振興と住宅施策の連携</p>
------------------------	--------------------------------------

<p>1 良質な居住性能を有した住宅ストックの形成</p>	<p>①健康で快適な住まい・住環境の整備促進 ②「エコアイランド宮古島」に寄与する環境づくり ③省エネルギー性能を高めた住宅の普及 ④安心してリフォームできる環境づくり</p>
-----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>2 災害に強い住環境づくり</p>	<p>①自然災害に備えた整備・対策 ②地域による防災・防犯活動の推進 ③迅速に被災者住宅を確保する支援体制の充実 ④既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進</p>
--------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------

### 3) 基本目標別施策

各目標に対し、基本方針・施策を定め、それぞれの取組を示します。

## 基本目標 1 高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世帯を支える住宅づくり

### 施策の方針 1. 高齢者・障がい者が安心して暮らせる住環境づくり

#### ① 高齢者・障がい者に対応した住宅供給の整備促進

高齢者・障がい者が住み慣れた家で安心して居住できるよう、リフォームによる住宅のバリアフリー化への支援を実施します。また、高齢者が安心して生活することができるよう、地域による安否確認や専門家による生活相談サービス・高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者向け民間賃貸住宅の普及・啓発に努めます。

- ・住宅リフォームの支援（バリアフリー化）
- ・公営住宅のバリアフリー化の推進

#### ② 高齢者が安心できる支え合いネットワークの確立

市民の住み慣れた生活圏域を基本に、支援を必要とする市民を地域で見守り、支え合うネットワークの構築に向け取り組みます。

- ・地域の福祉力向上の推進

#### ③ 公営住宅の建替え等における福祉施策との連携

公営住宅の建替えの際に福祉施策との連携し、支え合いネットワーク拠点施設づくりを検討します。

- ・公営住宅への福祉支援施設の併設の検討





## 施策の方針2. 若者世帯・子育て世帯の住環境づくり

### ①若者・子育て世帯の住宅取得に向けた流通促進

若者・子育て世帯が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。

- ・多子世帯向け公営住宅の拡充

### ②公営住宅への子育て世帯（多子世帯）の優先入居

経済的負担が比較的大きい子育て世帯を支援するため、住宅に困窮する子育て世帯を対象に公営住宅への優先入居を可能とする仕組み作りを検討します。

- ・公営住宅への子育て世帯（多子世帯）の優先入居を可能とする仕組みづくり

### ③安心して子育てができるまちづくり

安心して子どもを産み育てることができるよう住宅整備のみならず、子育て支援施設やサポート体制の構築を促進します。

- ・地域子育て支援施設の整備促進
- ・子育て支援サービスに関する情報提供

### ④公営住宅建替え等における子育て支援施策との連携

公営住宅の建替えの際に、子ども・子育て施策と連携し、すべての地域の子どもが健やかに育つ環境をつくることのできるよう、支え合いネットワーク拠点施設づくりを検討します。

- ・公営住宅への地域子育て支援拠点の併設の検討



### 施策の方針 1. 多様なライフスタイルに対応した住環境づくり

#### ①多様な家族構成に対応した住宅供給の促進

家族構成に応じて適切な間取りや適切な家賃で入居できるように多様な間取りの公営住宅を整備するとともに、多世代が居住できるような入居の仕組み作りを検討します。

- ・多様な住戸タイプを備えた公営住宅の整備
- ・公営住宅における多世代が居住可能となる入居制度の仕組みづくり

#### ②移住者を受け入れるための環境づくり

移住希望者の定住化対策に向けた環境整備を推進し、定住化につながる効果的な取組を促進します。

- ・移住定住相談窓口の開設
- ・移住定住に関する情報発信
- ・移住定住促進にむけた空家の活用

#### ③公共交通の再編

市民の買い物や通院等の日常生活が行えるよう、利便性の高い持続可能な公共交通について再編を検討します。

- ・公共交通網の再編

### 施策の方針 2. 住宅困窮世帯に対応するセーフティネット

#### ①住宅確保要配慮者への対応

公営住宅への入居希望者が多い中、真に住宅に困窮する世帯の入居機会を拡大する為、セーフティネットの機能を充実させます。

- ・民間賃貸住宅等を活用したセーフティネットの構築
- ・公営住宅の入居制度の見直し

#### ②市営住宅の適切な維持管理

市営住宅による住宅セーフティネット機能を維持していくために、宮古島市公営住宅等長寿命化計画に基づく改修及び建替え等を実施し、適切な維持管理を図ります。

- ・宮古島市公営住宅等長寿命化計画の推進

### 施策の方針3. 空家等の適切な管理・利活用

#### ①空家等の発生の予防と適切な管理の促進

市内の空家等の対策を講じていくために、空家等の継続的な調査等を実施し、実態を把握します。また、空家が周辺的生活環境に及ぼす問題や、それに対処するための市の取組や各種団体等の活動について、公式ホームページや広報誌等を活用することにより市民意識の醸成を図り、空家等の発生予防に努めます。さらに、所有者が空家等に対する問題意識を持つことも重要であることから、所有者自身の空家等の管理を促し、自身での管理が困難な場合は、管理事業者等に関する情報提供により適切な管理を促進します。

- ・将来的な相続に関する相談会やセミナー等の開催
- ・相続人のいない所有者等からの相談対応
- ・近隣に居住していない所有者等への相談対応
- ・単身高齢者世帯や高齢者世帯の住まいの状況把握
- ・空家等の発生を抑制するための特例措置の周知

#### ②空家等の利活用の促進

空家等の利活用や流通促進の支援を実施し、空家等及びその跡地の活用を促進することで、空家等の増加抑制及び特定空家等の発生予防に努めます。また、専門家団体と協力して空家等利活用セミナーを実施し、不動産流通に乗りやすくするノウハウ等を所有者等に具体的に紹介するとともに、全国版空家バンクへの登録を促すことで、住宅市場の活性化を図ります。さらに、空家等の利活用については、地域コミュニティの維持形成に資する地域拠点、高齢者支援又は子育て支援の用に供する施設、観光客を受け入れる民泊や観光施設としての活用方策を検討します。

- ・民間による利活用への誘導・支援
- ・地域資源として、地域活性化や公共的空間として利活用の促進
- ・補助金等による活用促進

#### ③特定空家等に対する措置

空家等の所有者からの相談に対しては、庁内の関連部署や外部専門家への取り次ぎがスムーズに行えるように市の相談体制を整備します。さらに、相続をはじめとする法律相談や、住まいに関する悩み等、専門家による相談会を実施します。

特に管理不全な空家等に対して、その状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を総合的に判断し、特定空家等として認定します。特定空家等の所有者等に対して、関係部署等との連携により、状況に応じた助言・指導、勧告、命令等の措置を講じ、特定空家等の解消に努めます。

- ・所有者の意識の向上
- ・相談体制の整備
- ・特定空家等に対する措置の実施

### 基本目標3 地域別課題に対応した良質な住環境づくり

#### 施策の方針1. 中心市街地の住環境づくり

##### ①市街地活性化と連携したまちなか居住

活力のある市街地づくりを図る為、地域資源として空家等の利活用の促進を図るとともに、既存商店街の活性化と併せて、まちなかの賑わい創出とまちなか居住を促進します。

- ・空家等の利活用促進
- ・まちなか居住に資する NPO 法人等の活動支援
- ・まちなか居住の促進

##### ②計画的な住宅地の形成

用途地域・地区計画等による規制・誘導や、土地区画整理事業等の手法を用いることにより、計画的な住宅地の形成を図ります。

- ・都市計画マスタープランの推進
- ・道路、街路の整備の推進
- ・公園の安全、安心対策

#### 施策の方針2. 郊外の住環境づくり

##### ①農業地域への定住促進

農業振興のために郊外の農地周辺に農業後継者が居住しやすい環境づくりを促進します。

- ・農地転用許可基準の緩和
- ・農家の分家、近居の促進
- ・「優良田園住宅<sup>※</sup>」建設制度の構築

※農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域において優良田園住宅建設計画に基づき整備される住宅。

##### ②地域振興と住宅施策の連携

地域の自治会、NPO 等地域活動団体との連携を図りながら、高齢者の憩いの場や子育て支援の場等、地域に応じた活動を促進します。

- ・地域コミュニティ活動の拠点となる施設の環境整備





## 基本目標 4 安心安全で質の高い住宅づくり

### 施策の方針 1. 良質な居住性能を有した住宅ストックの形成

#### ①健康で快適な住まい・住環境の整備促進

良質な居住性能を有した住宅ストックを形成する為、公営住宅の適切な維持管理を推進するとともに、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ことで住宅の質や安全性の確保の重要性に対する市民意識の向上に努めます。

- ・宮古島市公営住宅等長寿命化計画の推進（再掲）
- ・良質な住宅整備に係る制度の普及（リフォーム支援）
- ・住宅性能表示制度の周知及び普及
- ・長期優良住宅の普及
- ・地域優良賃貸住宅の整備促進

#### ②「エコアイランド宮古島」に寄与する環境づくり

「エコアイランド宮古島」の実現に向け、自然環境への負荷軽減や資源循環型社会の構築を目指し、建設廃材の分別化や再資源化を推進します。また、生活用水である地下水の保全に向けた取り組みを推進します。

- ・建築リサイクル法の推進
- ・地下水保全の推進

#### ③省エネルギー性能を高めた住宅の普及

全ての家庭生活において必要不可欠であるエネルギーについては、効率的な利用を促進することにより、低炭素社会づくりやエネルギー自給率の向上、生活コストの低廉安定化を目指します。

- ・太陽光発電システム、省エネルギー設備設置の促進・支援
- ・低炭素建築物や省エネ型住宅（エコハウス）の普及・啓発
- ・環境教育の実施

#### ④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為、リフォームに関する情報提供を行うことで住宅のリフォームを普及・促進します。

- ・住宅リフォーム支援事業の普及・促進

## 施策の方針2. 災害に強い住環境づくり

### ①自然災害に備えた整備・対策

災害に強い住まいづくりを目指し、住宅における防災対策の取組の強化を図るとともに、住宅地としての防災性の強化と災害発生時に避難や救出活動が行いやすい居住環境の整備を図ります。

- ・災害に強いまちづくりの推進
- ・道路、街路の整備の推進

### ②地域による防災・防犯活動の推進

災害に強い都市基盤の構築や防災体制をより一層強化していくために、公助とともに、市民は日頃から災害に関心を持ち、自助、共助による一体的な災害対策及び防災対策を支援します。併せて、地域住民相互の助け合いによる防犯活動を支援します。

- ・自主防災組織の推進・支援
- ・自主防犯活動の支援

### ③迅速に被災者住宅を確保する支援体制の充実

災害発生時や復興時における被災者の生活再建に対するマニュアルを整備するとともに、応急危険度判定や応急仮設住宅の緊急時に対応できる体制をつくります。

- ・災害対応マニュアルの整備
- ・被災建築物の応急危険度判定、応急仮設住宅に係る体制づくり

### ④既存住宅の耐震診断・耐震改修の促進

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を含めて住宅地として耐震性の強化を図ります。また、耐震に関する情報を提供することで市民の意識啓発を図ります。

- ・耐震診断、耐震改修への支援
- ・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



#### 4) 目標指標

##### 基本目標 1 高齢者、障がい者、若者世帯・子育て世帯を支える住宅づくり

指標	現状	目標	備考
高齢者(65歳以上)の居住する住宅のバリアフリー化率(高齢者のための設備あり(手すり、浴槽等))	46.3% (H25年)	80%	住宅・土地統計調査
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	28.7% (H25年)	35%	住宅・土地統計調査

##### 基本目標 2 多様な居住ニーズの実現

指標	現状	目標	備考
最低居住面積水準未達率	4.2% (H25年)	早期解消	住宅・土地統計調査
特定空家等戸数の(除却・改善、利活用等)対策済割合	0% (H27年)	20.0%	第2次宮古島市基本計画 (H33年:15%目標)
住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	—	100戸 (年間10戸)	宮古島市

##### 基本目標 3 地域別課題に対応した良質な住環境づくり

指標	現状	目標	備考
街なか(中心市街地)における定住促進<満足している取り組み>	7.1% (H29年)	10.0%	市民意向調査
高齢化などで人口が減少している地区の定住促進<満足している取り組み>	1.3% (H29年)	6.0%	市民意向調査

##### 基本目標 4 安心安全で質の高い住宅づくり

指標	現状	目標	備考
住宅ストックに対するリフォーム実施戸数の割合	2.8% (H25年)	6.0%	住宅・土地統計調査 特別集計
公営住宅の新耐震設計適合住宅率の向上	89.4% (H27年)	100%	第2次宮古島市基本計画 (H33年:95%目標)

## 第6章 計画の実現に向けて

---

本計画で位置づけた各種施策の着実な推進にあたっては、計画内容の周知をはじめ、計画の実施、点検、改善していくための方策・体制等を検討し、計画の実現にむけて、以下のように取り組むものとします。

また、本計画の上位・関連計画の改定等が実施された場合には、その改定等の内容に応じ、本計画に基づく施策についても見直しを検討します。

さらに、本計画の計画期間は10年間にわたることから、社会経済情勢の変化等、必要に応じ、5年を目途に見直しを行い、そのなかで成果指標の達成状況や取組の進捗状況の管理を行います。

### (1) 計画内容の周知・広報

市民、関係機関に対して周知を図るため、本計画の内容と推進施策について、市ホームページや市広報誌への掲載、パンフレットの配布、関係団体への説明など、市民に周知・広報を行います。

### (2) 市内の推進体制づくり

計画の着実な推進にあたっては、建築・都市計画分野をはじめ、農水産・観光商工、福祉、環境、地域コミュニティ等、幅広い分野との連携体制により、総合的に施策を推進します。

### (3) 国や沖縄県等の関係機関との連携

本市の市内関係部課との連携もさることながら、国や沖縄県、研究機関、沖縄振興開発金融公庫、沖縄県住宅供給公社等、関連する各種機関との連携強化に努めます。

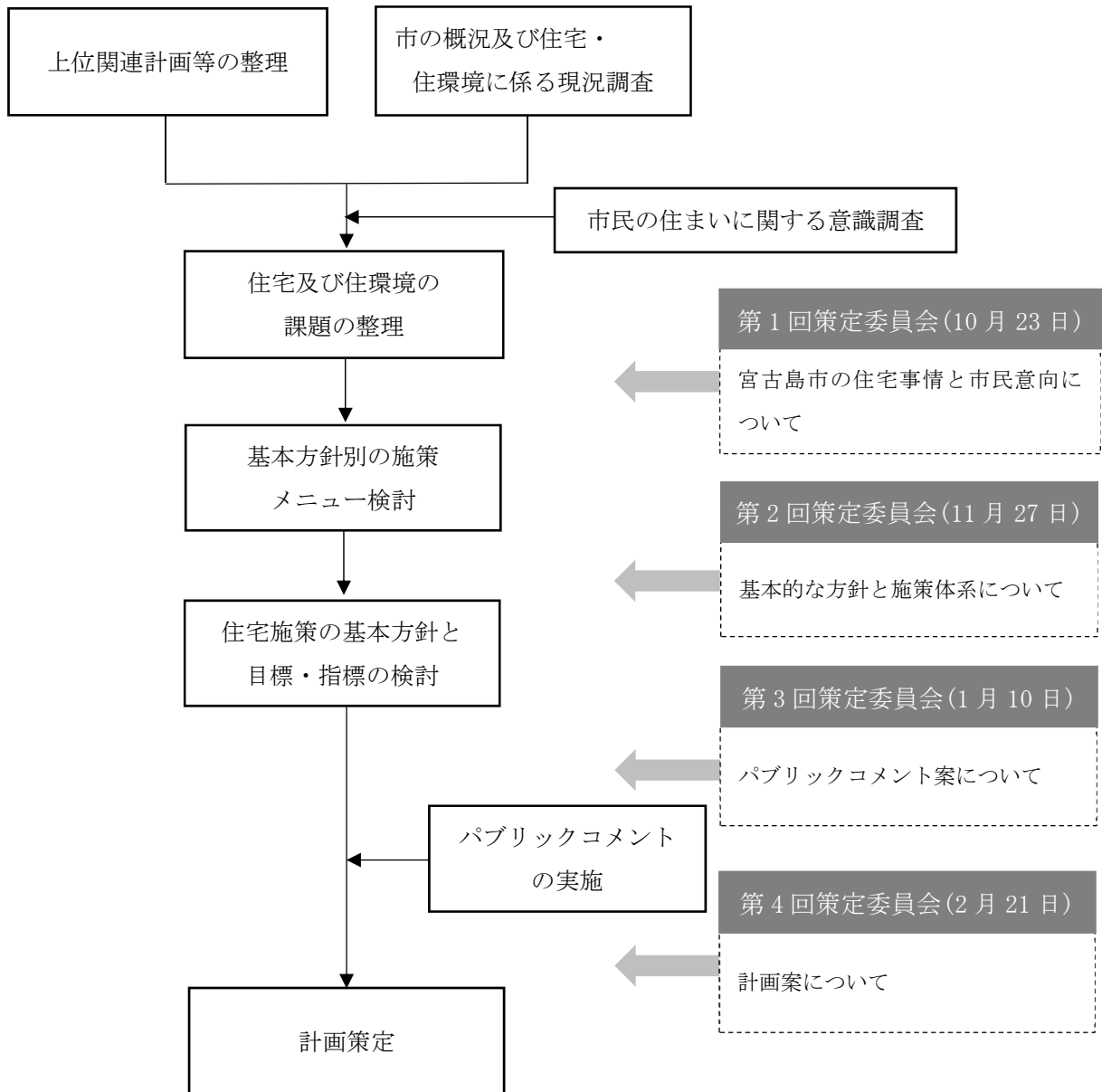
### (4) 市民・民間事業者等との連携・協働

住宅施策を推進していくためには、行政だけでなく、市民・自治会をはじめとした地域の各種組織・団体の理解と協力を努めます。また、建築士会や宅建協会、民間事業者等についても市の住宅施策に基づいた取組みが推進されるよう、啓発や情報交換などにより連携を図ります。

## < 策定の経緯 >

本計画は委員会、作業部会を開催し、以下のように進めました。

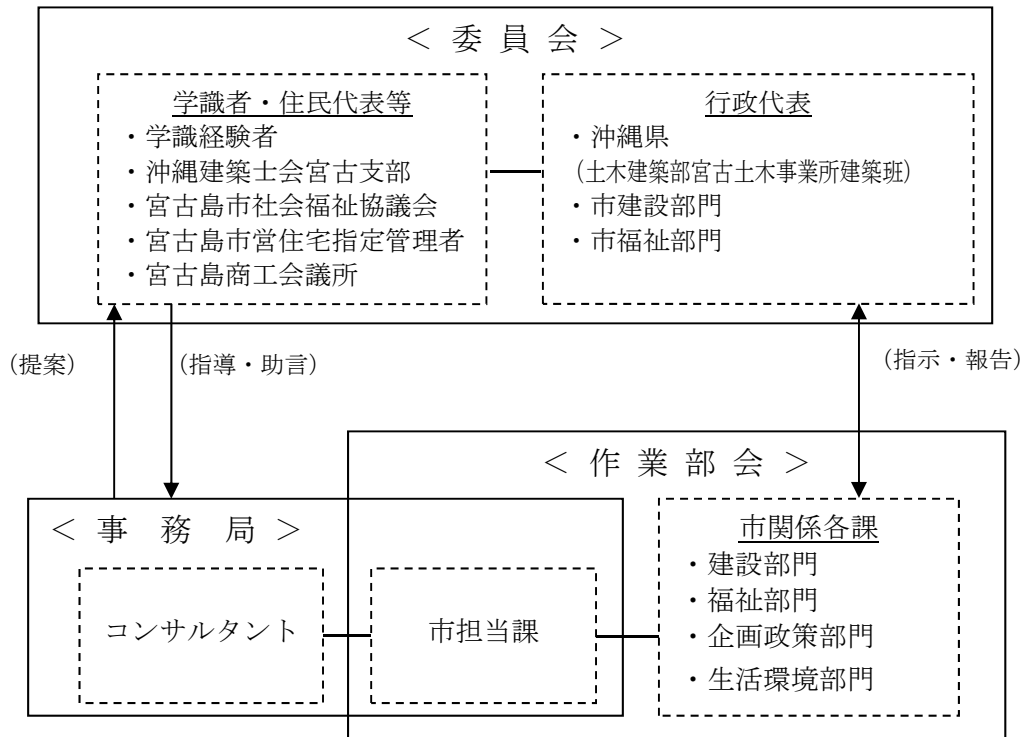
### ①計画策定のフロー



## ②計画策定の体制

本計画の策定にあたっては、学識者をはじめ、沖縄県や宮古島の行政職員、地元建築家や宮古島市社会福祉協議会等の住民代表等で構成する「委員会」を組織し、指導・助言を頂くものとします。

また、市行政内部においては、関連課で構成する「作業部会」を組織し、計画内容についての調整等を行います。



### ③委員会、作業部会の構成

#### ■宮古島市住生活基本計画変更計画等策定委員会 名簿

	氏名	所属
委員長	宮里 大八	琉球大学地域連携推進機構 地域連携企画室 特命准教授
副委員長	下地 康教	宮古島市建設部
委員	饒平名 建次	宮古島市社会福祉協議会
委員	下地 律子	宮古島市福祉部
委員	金城 利一	沖縄県土木建築部宮古土木事務所建築班 建築主事（建築班長）
委員	長濱 毅	公益社団法人沖縄建築士会 宮古支部 支部長
委員	江戸 欽一	宮古島市営住宅指定管理者 公営住宅管理課長
委員	与那覇 隆	宮古島商工会議所 総務課長

#### ■宮古島市住生活基本計画変更計画等策定作業部会 名簿

	氏名	所属
委員長	下地 康教	宮古島市 建設部 部長
委員	下地 律子	宮古島市 福祉部 部長
委員	新城 真八郎	宮古島市 建設部 建築課長
委員	砂川 靖博	宮古島市 建設部 都市計画課長
委員	亀川 隆	宮古島市 福祉部 生活福祉課長
委員	久貝 順一	宮古島市 企画政策部 企画政策課長
委員	下地 悟	宮古島市 生活環境部 まちづくり振興班長

あ行

●空家バンク

主に自治体等が空家の有効活用を通して、移住・定住促進による地域の活性化を図ることを目的に、空き家情報の提供を行うもの。国土交通省が全国の空き家情報を一元化的に提供することを平成 29 年 10 月より試行的に始めたものが「全国版空家バンク」。

●NPO

Nonprofit Organization まちづくりの推進を図る活動を含む多様な活動を行う非営利団体。「特定非営利活動促進法(平成 10 年 3 月 25 日法律第 7 号)」による認証を受けた特定非営利活動法人に限らない。

●応急危険度判定

地震により被災した建築物について、その後の余震等による倒壊の危険性ならびに建築物の部分等の落下あるいは転倒の危険性をできる限りすみやかに判定し、その結果により復旧するまでの間における被災建築物の使用にあたっての危険性を情報提供すること。

●応急仮設住宅

非常災害に際して、住家が全壊、全焼又は流失し、居住する住家がない者であって、自らの資力では住家を得ることができないものを一時的に収容するために仮設する簡易な住宅。

か行

●近居

法的な定義はなく、国土交通省では「住居は異なるものの、日常的な往来ができる範囲に居住することを指すものとし、具体的には、「同居」ではなく、「車・電車で 1 時間以内」の範囲まで」とされている。

●景観条例

宮古島市の市土及び周辺の海域の風土、文化及び環境を活かし、島の美しい景観を守り、育て、創造し、次代に継承する総合的なまちづくり（景観まちづくり）の実現に寄与することを目的に平成 24 年 3 月に制定された条例。景観計画に定められた地区ごとで開発面積や建築物の高さ等が制限されている。

●公営住宅

「公営住宅法」に基づき、地方公共団体が、住宅に困窮する低額所得者に対して、建設、買取り又は借上げを行って低廉な家賃で供給する賃貸住宅。

●公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等の点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの縮減をめざし、予防保



全的管理、長寿命化に資するための計画。

### ●合計特殊出生率

「15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもの」で、1人の女性がその年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当する。

### ●公的賃貸住宅

国、地方公共団体、公社、都市再生機構等が供給、あるいは家賃補助を行う賃貸住宅。

### ●建築リサイクル法

再生資源の十分な利用及び廃棄物の減量等を通じて、資源の有効な利用の確保及び廃棄物の適正な処理を図り、生活環境の保全及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的に制定された「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成十二年法律第百四号）」の略称。

### ●高齢社会

国連によれば、全人口のうち65歳以上が占める割合を「高齢化率」としており、一般的に、高齢化率が7%を超えると「高齢化社会」、14%を超えると「高齢社会」、21%を超えると「超高齢社会」と呼んでいる。

### ●国勢調査

総務省統計局が行う全国一斉の国勢に関する調査。全国都道府県及び市区町村の人口の状況を明らかにし、社会福祉、雇用、住宅、環境整備、交通等各種行政上の諸施設の企画・立案のための基礎調査を得ることを主たる目的として国内の全ての居住者について行われる。

### ●コミュニティ

community 一般的に地域共同体又は地域共同社会と訳される。

## さ行

### ●最低居住面積水準

住生活基本計画に基づき世帯人数に応じた健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積水準。

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	世帯人数別の面積(例)(単位:m <sup>2</sup> )				
				単身	2人	3人	4人	
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本として必要不可欠な住宅の面積に関する水準	①単身者:25m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:10m <sup>2</sup> ×世帯人数+10m <sup>2</sup>	3歳未満 0.25人	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】	
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の前提として、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	[都市居住型] 都心とその周辺での共同住宅居住を想定  [一般型] 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	①単身者:40m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:20m <sup>2</sup> ×世帯人数+15m <sup>2</sup>	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			①単身者:55m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯:25m <sup>2</sup> ×世帯人数+25m <sup>2</sup>	6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

(注1) 子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人数が2人に満たない場合は、2人とする  
(注2) 世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

## ●自然動態・社会動態

「自然動態」とは出生、死亡に伴う人口の増減、「社会動態」とは転入、転出に伴う人口の増減をいう。

## ●資源循環型社会

廃棄物等の発生抑制、循環資源の循環的な利用、適正な処分が確保されることによって、天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会。

## ●省エネ型住宅（エコハウス）

地域の気候風土や敷地の条件、住まい方に応じて自然エネルギーが最大限に活かされること、身近に手に入る地域の材料を使うなど、環境に負担をかけない方法で建てられた住宅。

## ●住宅確保要配慮者

「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(平成 19 年 7 月 6 日法律第 112 号)」に基づき、高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者。

## ●住宅困窮者(世帯)

適切な住宅の取得(購入又は賃借)等に困窮する人、世帯。

## ●住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年 6 月 23 日法律第 81 号)」に基づく、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために制定された制度。

この制度を利用すると、国土交通大臣から指定された指定住宅性能評価機関に所属する評価員が、10 分野の性能項目について等級や数値で評価を行い、設計段階と建設工事・完成段階の 2 段階でチェックを行う(新築の場合)。平成 14 年からは既存住宅も対象となった。

## ●住宅地区改良事業

「住宅地区改良法(昭和 35 年 5 月 17 日法律第 84 号)」に基づき、不良住宅が密集する地区について、これらの地区の整備及び改良住宅の建設等を行う事業。

## ●住宅・土地統計調査

我が国における住宅及び世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関係諸施策の基礎資料を得ることを目的とし、「統計法(昭和 22 年 3 月 26 日法律第 18 号)」に基づき、国(総務省統計局)が実施する、標本調査による指定統計調査。

## ●住宅リフォーム支援事業

市民が自己の居住する住宅を市内の施工業者を利用して住宅リフォーム工事を行う者に対し、その費用の一部を支給する事業。

## ●人口置換水準

人口が将来にわたって増えも減りもしないで、親の世代と同数で置き換わるための大きさを表す指標である。人口置換水準に見合う合計特殊出生率は、女性の死亡率等によって変動するので一概にはいえないが、日本における平成 27 年の値は 2.07 である。

## ●セーフティネット

安全網のこと。行政等が行う最低限の生活を保障する安全策・仕組み。住宅に関しては、様々な事情により住宅に困窮する者の、居住の安定を確保するための施策を指す。

## た行

### ●耐震改修

死者 6,300 名を超える被害を出した阪神・淡路大震災の教訓を踏まえ、現行の耐震基準に適合しない建築物の地震に対する安全性を向上させるために行う建築物の改修をいう。

建築物の所有者に対して適切な指導、誘導等の措置を講じ、建築物の耐震改修の促進を図ることを目的に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号)」が制定されたことによるものである。

### ●耐震診断

昭和 56 年(1981 年)以前に建設された建築物は、現在の建築基準法の新耐震設計基準に適合していないことがあるため、その構造耐力を調べること。

### ●地域公共交通

地域住民の日常生活若しくは社会生活における移動又は観光旅客その他の当該地域を来訪する者の移動のための交通手段として利用される公共交通機関。

### ●地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅のこと。その供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成制度がある。〔地域優良賃貸住宅制度要綱(平成 19 年 3 月 28 日付け国住備第 160 号)〕

### ●地区計画

それぞれの地区の特性に相応しい良好な環境を整備、保全するために定められる計画のこと。地域地区制度と建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置づけられる。

平成 4 年の「都市計画法(昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号)」改正により、市街化調整区域においても住宅開発が行われた地区等に適用することが可能となった。

### ●長期優良住宅

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅のことで、その建築および維持保全の計画を作成して所管行政庁に申請することで、基準に適合する場合には認定を受ける。

### ●低炭素建築物

二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁（都道府県、市又は区）が認定を行うもの。

### ●特定空家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）」に規定された、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態であると認められる空家等。

### ●都市計画

一般的には、「多角化している都市活動が一体として十全に機能しうるように都市の構成に統一を与え、街路その他の公共施設を整備するとともに、土地の利用を合理化することを目的とする総合的な計画」とされる。

「都市計画法」における都市計画とは、「都市の健全な発展と秩序ある整備を図るための土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する計画」とされる。

### ●土地区画整理事業

「土地区画整理法(昭和 29 年 5 月 20 日法律第 119 号)」に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更や公共施設の新設又は変更に関する事業。

## な行

### ●農地転用許可基準

食料供給の基盤である優良農地の確保、かつ計画的な土地利用を確保するという観点から、農地を立地条件等により区分し、開発要請を農業上の利用に支障の少ない農地に誘導するとともに、具体的な土地利用計画を伴わない資産保有目的又は投機目的での農地取得を制限するための許可基準。

第 1 種農地の転用は、原則不許可であるが、例外的に許可をすることができる条件の一つとして以下がある。

(e) 住宅その他申請に係る土地の周辺の地域において居住する者の日常生活上又は業務上必要な施設で集落に接続して設置されるもの（則第 33 条第 4 号）

なお、「集落に接続して」とは、既存の集落と間隔を置かないで接する状態をいう。

## は行

### ●バリアフリー

barrier free 高齢者、障がい者が社会参加する上での障害をなくすこと。

もともと段差等の物理的障害を除去する意味で建築用語として利用されていたが、現在では、より広く高齢者、障がい者の社会参加を困難にしている社会的、制度的、心理的な全ての障害を除去するという意味でも用いられる。

## ま行

### ●まちなか居住

公益施設や大規模集客施設の郊外への移転や、居住人口の減少など、衰退が進みつつある中心市街地の活性化を図るため、中心市街地への居住を推進すること。

## や行

### ●誘導居住面積水準

住生活基本計画に基づき、世帯人数に応じた豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積水準。都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した「一般型誘導居住面積水準」の2つがある。

### ●優良田園住宅

農山村地域、都市の近郊その他の良好な自然的環境を形成している地域において優良田園住宅建設計画に基づき整備される住宅。

### ●優良農地

一団のまとまりのある農地や、農業水利施設の整備等を行ったことによって生産性が向上した農地など良好な営農条件を備えた農地。

宮 古 島 市 住 生 活 基 本 計 画

---

( 宮 古 島 市 住 宅 関 連 基 礎 調 査 )

[発行年月日] 平成 30 年 (2018 年) 2 月

[ 発 行 ] 宮古島市 住宅課

〒906-0012 沖縄県宮古島市下地字上地 472 番地 39

電話 : 0980-76-6137

---