

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 みやーく 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

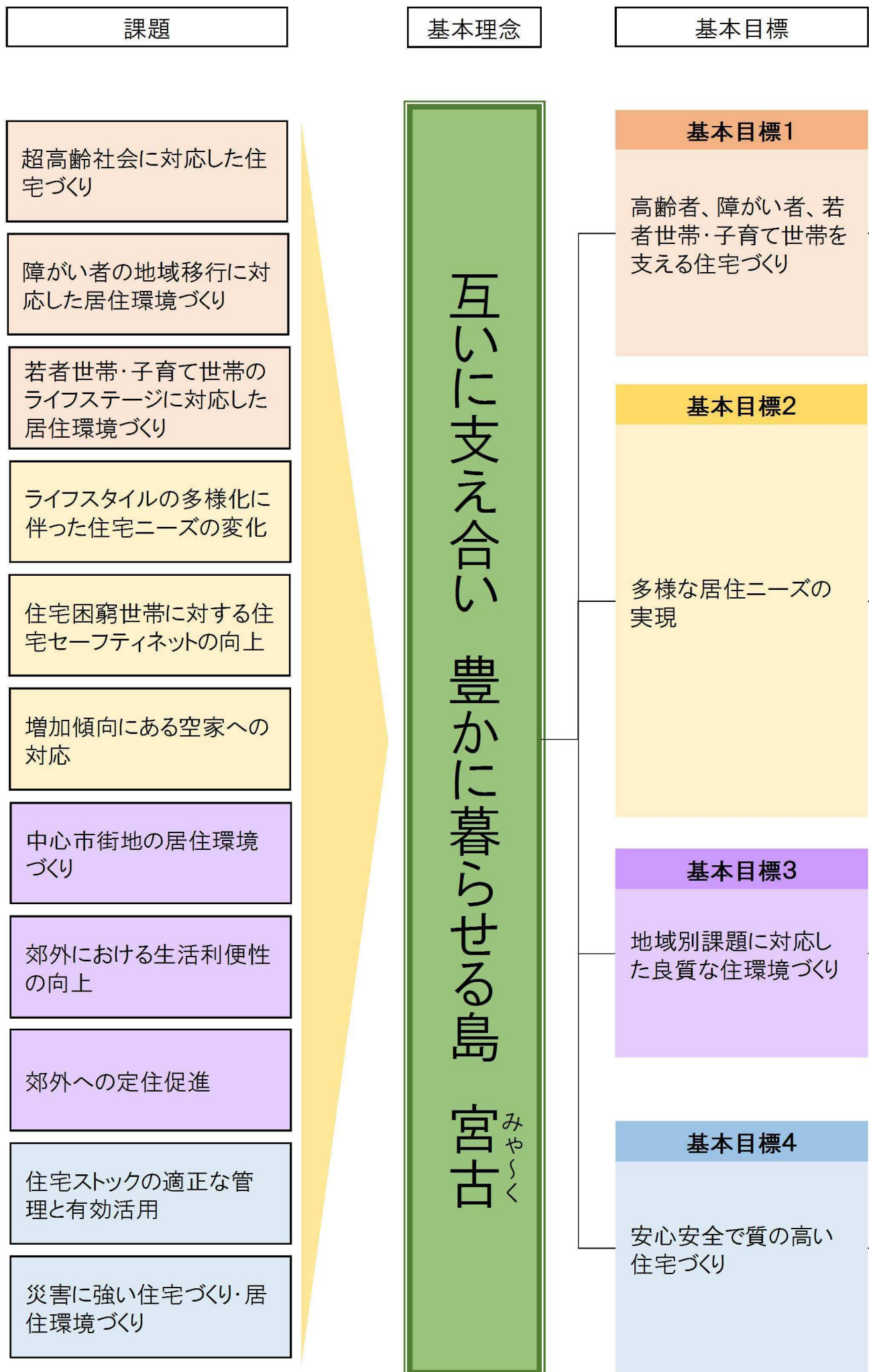
中心市街地の人口は増加傾向が続き、既に住宅ストックが不足していることから、中心市街地の住環境づくりが必要とされています。そのため、市街地の既存ストックの有効活用を図り、生活環境や活力の維持・向上を目指します。

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。



施策の方針	施策
-------	----

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 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
------------------------------	--

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 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
------------------------	---

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 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
----------------------------	--

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 ②市営住宅の適切な維持管理
--------------------------	--------------------------------

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 ②空家等の利活用の促進 ③特定空家等に対する措置
--------------------	--

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 ②計画的な住宅地の形成
-------------------	-----------------------------------

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

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 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
---------------------------	--

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 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
------------------	---

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ができるよう、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



基本目標 2

多様な居住ニーズの実現

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、空家が周辺の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の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※」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)