

小笠原諸島における住宅供給の現況

小笠原村における住宅供給の現況①

■分譲地の整備(小笠原村)

【母島】 静沢地区に分譲地の整備を計画中(時期未定)

【父島】 奥村地区において宅地8区画(1区画160㎡程度)を分譲、販売

⇒全区画販売済で土地譲渡契約手続き中

※土地譲渡契約締結後、4年以内に着工し、5年以内に完成させる予定のため、
今後の住宅の建築状況に注視

<申込状況>

	申込者数
第1優先順位	12名
第2優先順位	3名
第3優先順位	1名
合計	16名

- 第1優先順位：R6.5.1現在、引き続き3年以上小笠原村に住民登録をして居住し、かつ、
現に同居する親族又は同居しようとする親族がある者
○第2優先順位：R6.5.1現在、引き続き3年以上小笠原村に住民登録をして居住している者
○第3優先順位：R6.5.1現在、小笠原村に住民登録をし、かつ、居住している者

※個人情報保護の観点から、申込者の年齢等は非公表。



■小笠原における新たな住まいのモデル事業

○ファミリー世帯向けの住宅が不足する小笠原村において、
東京都、小笠原村、東京都住宅供給公社(JKK)が連携し、
新たな住まいを提供するモデル事業を実施。

⇒ 令和7年2月に全戸賃貸契約済(村民向け2戸、一般向け2戸)

<申込結果(最終倍率)>

住戸番号	間取り	家賃	申込倍率
101号室	2LDK (ロフト付き)	158,700円	3倍
102号室	2LDK (ロフト付き)	147,800円	3倍
103号室	2LDK (ロフト付き)	148,000円	3倍
104号室	2LDK (ロフト付き)	149,400円	2倍

【申込資格】

同居予定者がいること等
※101号室、103号室は、
小笠原村に住民登録をしている者に限る。

※守秘義務の関係上、申込者の年齢等は非公表。



<モデル住宅の概要>

- ・住宅名称：カーメスト小笠原父島
- ・令和6年9月竣工
- ・建物構造：鉄筋コンクリート造(2階建て)
- ・計画戸数：4戸(メゾネット住戸)
- ・住戸面積：約56㎡～62㎡

小笠原村における住宅供給の現況②

■小笠原住宅の建替事業(東京都)

- 小笠原住宅(全393戸)のうち、老朽化が進行している父島清瀬アパート 30戸、母島沖村アパート 60戸を「地域優良賃貸住宅」として建替を実施中。父島清瀬アパートについては、現状より14戸増加する予定。

清瀬アパート(父島)



30戸(3DK 50㎡)

建替

(仮称)清瀬第2アパート



RC造5階建
2棟 44戸

〔 15戸(2K・43.6㎡)
15戸(2DK・56.7㎡)
14戸(3DK・64.7㎡) 〕

⇒現状より14戸増加

沖村アパート(母島)



60戸(3DK 50㎡)

建替



RC造4階建
4棟 60戸

〔 12戸(2K・43.6㎡)
36戸(2DK・56.7㎡)
12戸(3DK・64.7㎡) 〕

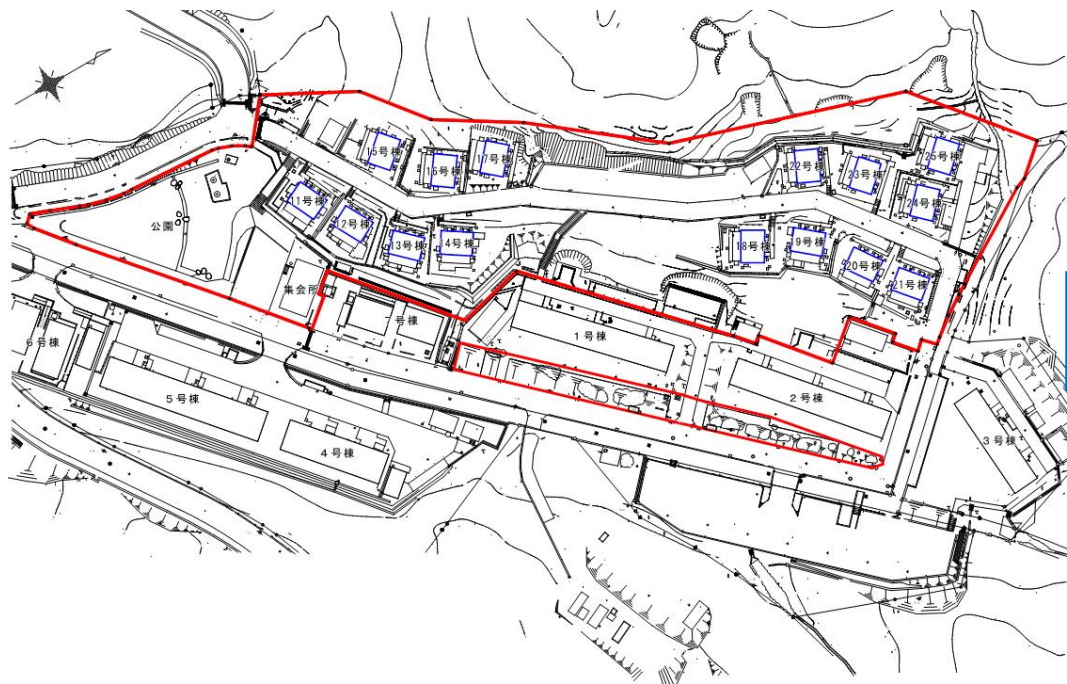
(仮称)清瀬第2アパート(父島)の概要

■構造規模

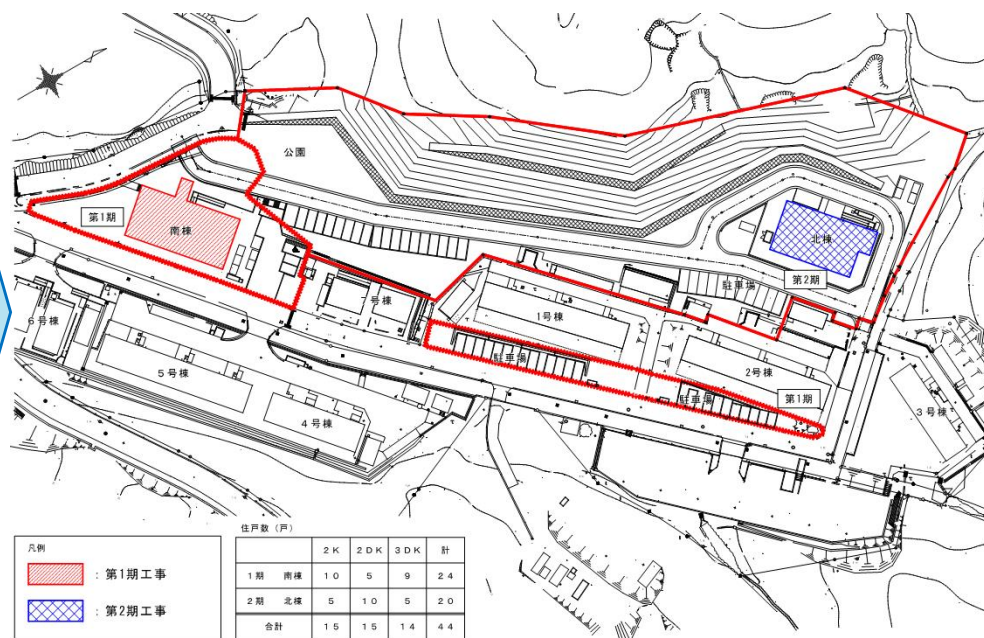
鉄筋コンクリート造 5階建て 2棟44戸（第1期:南棟 24戸、第2期:北棟 20戸）

■配置計画図

<現況>



<計画>



■整備スケジュール(第1期:南棟)

- ・造成工事:令和6年度完了済み
- ・建築工事:令和8年度竣工予定

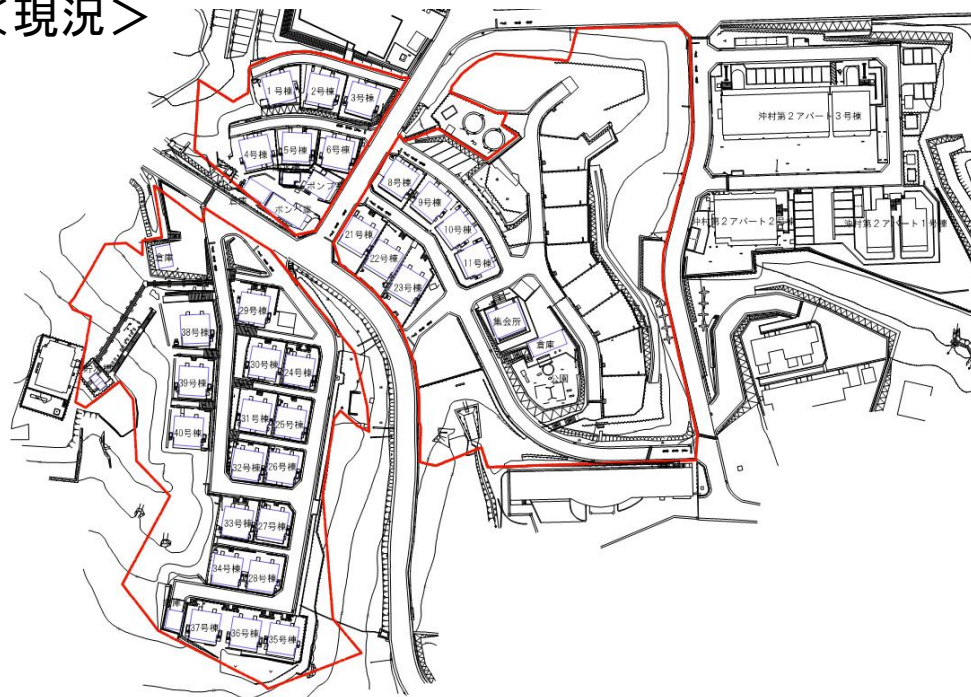
(仮称)沖村第3アパート(母島)の概要

■構造規模

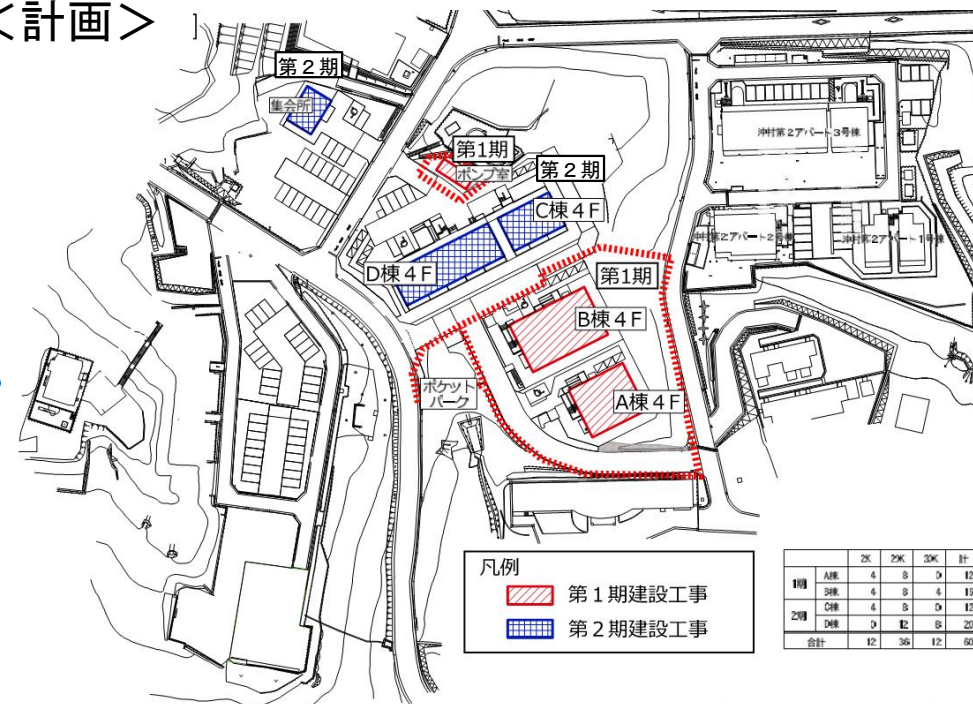
鉄筋コンクリート造 4階建て 4棟60戸（第1期:A棟12戸、B棟16戸 第2期:C棟12戸、D棟20戸）

■配置計画図

<現況>



<計画>



■整備スケジュール(第1期:A棟、B棟)

- ・造成工事:令和7年度完了予定
- ・建築工事:令和7年度着手予定、令和9年度竣工予定

小笠原村における住宅供給に向けた取組①

○小笠原村内外の建設事業者やハウスメーカーなど、8事業者に対するヒアリングを行なった結果を整理すると主に以下の課題が挙げられる。

■住宅供給における課題

(1) 建設業の担い手確保

- ①様々な土木工事や建築工事があり、事業者の確保が困難になっている。
- ②島内の建設業者の人員不足や高齢化。
- ③作業員の宿泊所の確保が難しい。(特に観光シーズン)

(2) 民間住宅の課題

- ①民間工事について、建設コストの増大により施主の資金調達が難しくなっている。
- ②プレハブ住宅の需要が増えているが、島外の事業者に依存が多く、修繕が必要になった際の対応が懸念される。

(3) 建設工事における小笠原村特有の課題

- ①島内で重機・資材の確保が困難(特に大型機材の輸送等)
- ②島外からの専門技術者を招聘する場合、人件費の負担が大きい。

このうち、課題解決に向けた優先順位が特に高いと考えられる「(1)建設業の担い手確保」について、令和7年度に国土交通省が調査を実施予定。

小笠原村における住宅供給に向けた取組②

- 現在、住宅供給の課題、需要の把握等を実施中
- これらの課題を適切に把握した上で、今後、小笠原村の住宅方針を策定予定

供給の把握

- 住宅供給の課題整理【継続実施中】(国)
 - ① 建設業の担い手確保
 - ② 民間住宅の課題
 - ③ 建設工事における小笠原村特有の問題
- 住宅用地確保のための土地利用計画見直し【継続実施中】(東京都・小笠原村)
 - ①土地利用の現状を踏まえ、農業地域の一部を集落地域に見直し

需要の把握

- 村の現状を踏まえた「小笠原村人口ビジョン(令和2年3月作成)の改定【令和7年度着手】(小笠原村)



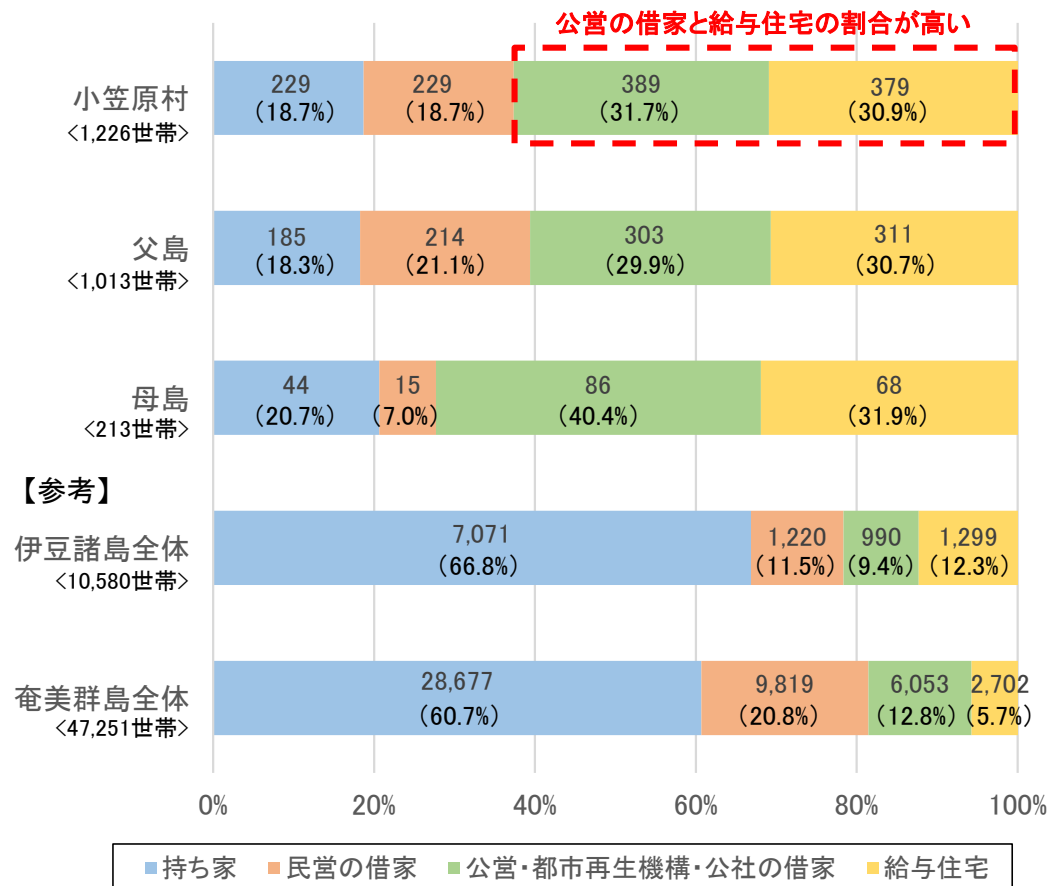
小笠原村の住宅方針の策定

【参考】第103回審議会資料(抜粋)

小笠原村における住宅の現状

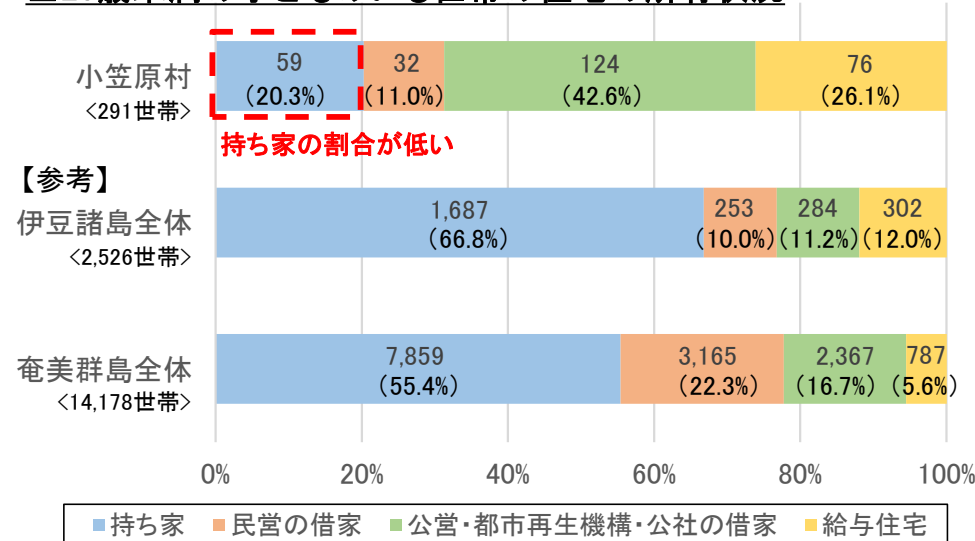
- 住宅の所有状況は、公営の借家（小笠原住宅）と給与住宅（公務員宿舎）の割合が高く、持ち家が低い。
- 20歳未満の子どもがいる世帯においても、公営の借家と給与住宅の割合が高く、持ち家が低い。
- 民営の借家を所有する世帯は、単独世帯の割合が高い。

■住宅の所有状況

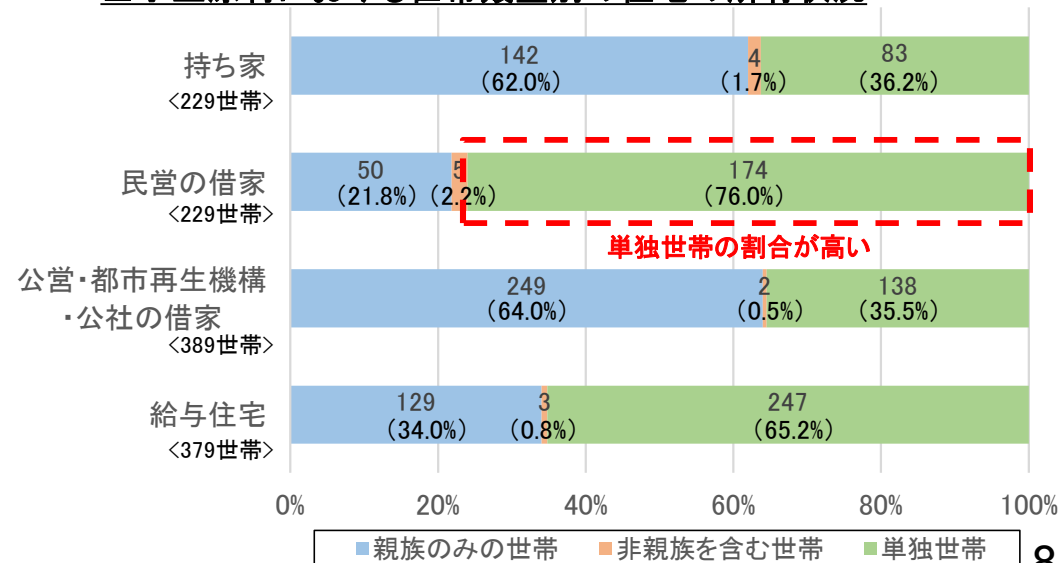


出典：令和2年国勢調査

■20歳未満の子どもがいる世帯の住宅の所有状況



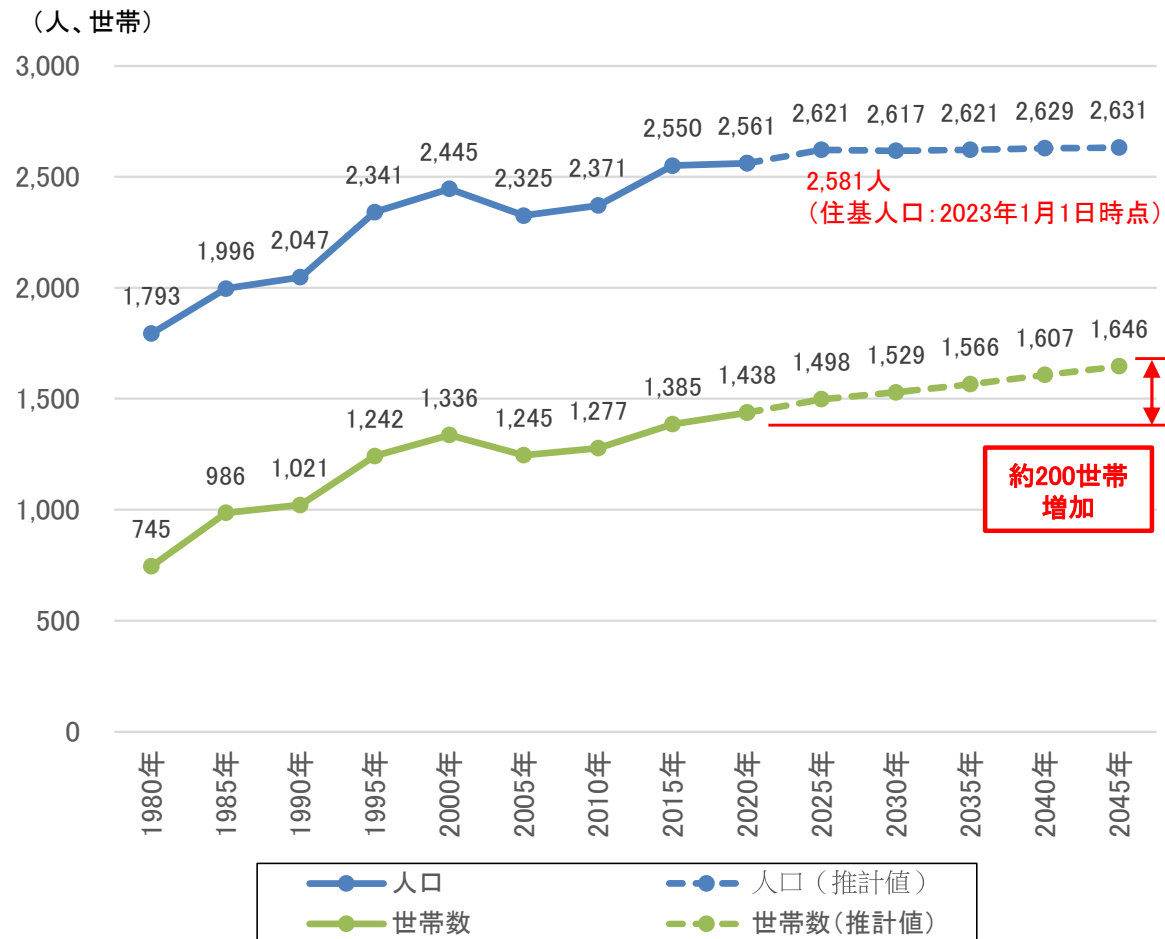
■小笠原村における世帯類型別の住宅の所有状況



小笠原村における住宅需給の見通し

- 小笠原村の世帯数について、2045年には2020年より約200世帯増加が推計され、年平均約8戸の住宅供給が必要。
- 小笠原村では、近年、年平均で約17戸の住宅に着工されている状況。
- 今後の人口動向等を踏まえつつ、不足する住宅用地の確保、安定的な住宅建設に向けた取組を段階的に進める。

■小笠原村の将来人口と将来世帯数



■小笠原村における住宅着工数(新設)

	計	持家	分譲住宅	貸家
2013年 (H25)	19	1	0	18
2014年 (H26)	19	9	0	10
2015年 (H27)	7	6	1	0
2016年 (H28)	10	3	1	6
2017年 (H29)	14	5	0	9
2018年 (H30)	7	3	1	3
2019年 (R1)	15	0	0	15
2020年 (R2)	20	4	0	16
2021年 (R3)	33	4	0	29
2022年 (R4)	24	0	0	24
年平均	17	4	0	13

出典：各年の東京都統計年鑑

※人口、世帯数：各年の国勢調査

人口(推計値)：小笠原村人口ビジョン・総合戦略(第2期)(令和2年3月小笠原村)の人口の将来展望

世帯数(推計値)：人口(推計値)／1世帯あたり人員(推計値)で算出

1世帯あたり人員(推計値)：2010～2020年の1世帯あたり人員の減少傾向を踏まえた近似式により算出

