

第1回与論町空家等対策協議会
資料

令和3年11月15日

与論町 建設課

目次

はじめに	1
1. 計画の背景と目的.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	1
4. 対象とする地区.....	1
5. 対象とする空家等.....	2
第1章 与論町の現況	3
1 人口・世帯の状況.....	3
2. 住宅の状況.....	9
第2章 空家等の状況	11
1 全国・鹿児島県の空き家率.....	11
2 与論町の状況（空き家実態調査結果）	13
3 空き家に関する与論町の取組状況	15
第3章 空家等に関する課題の整理.....	16
1 空家等の発生抑制と適正管理.....	16
2 空家等の利活用.....	16
3 管理不全な空家等の解消.....	16

はじめに

1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会のニーズや産業構造の変化に伴い、空家等が年々増加しています。

適切な管理がされず放置されたままの空家は、老朽化による屋根材等の飛散やゴミの放置など防災・防犯・衛生・景観等の面でさまざまな問題が生じる恐れがあり、今後、空家等の増加により、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を背景として、国では平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が全面施行され、特措法に基づき、市町村は空家等対策計画の作成及びこれにもとづく対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることが求められています。

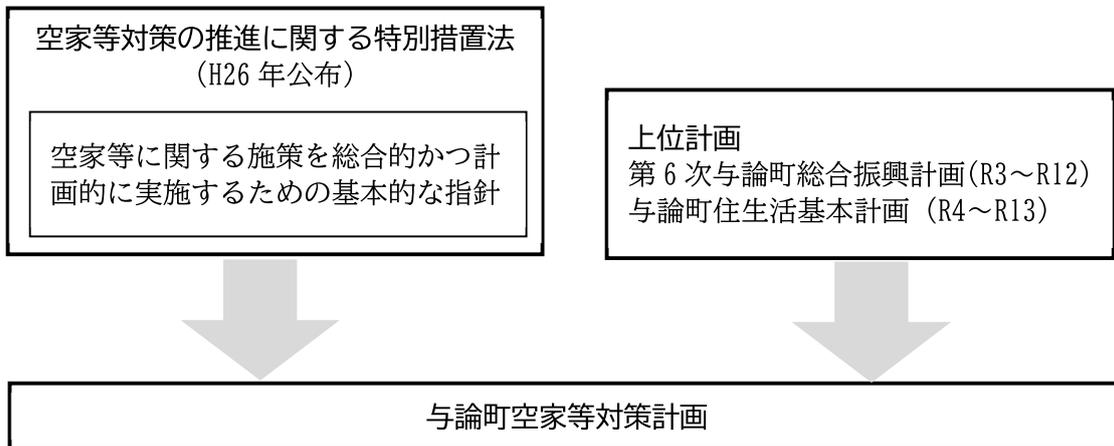
「与論町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、本町の空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全など、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本方針や具体的対策等を定めることにより、町民の生活環境の保全及び空家等の利活用を促進し、地域の活性化に役立てることを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第 6 条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本町が取り組むべき方策の方向性等について、国が示す「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に基本的な考え方を示したものです。

上位計画である「第 6 次与論町総合振興計画」や「与論町住生活基本計画」と整合を図るとともに、他のまちづくり関連計画と連携して施策を展開していきます。

◆計画の体系



3. 計画期間

本計画の期間は、令和 4（2022）年度を初年度とし、令和 13（2031）年度までの 10 年間とします。ただし、今後の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うこととします。

計画期間：令和 4（2022）年度～令和 33（2031）年度
（必要に応じて 5 年を目途に見直し）

4. 対象とする地区

本計画の対象区域は、与論町内全域とします。

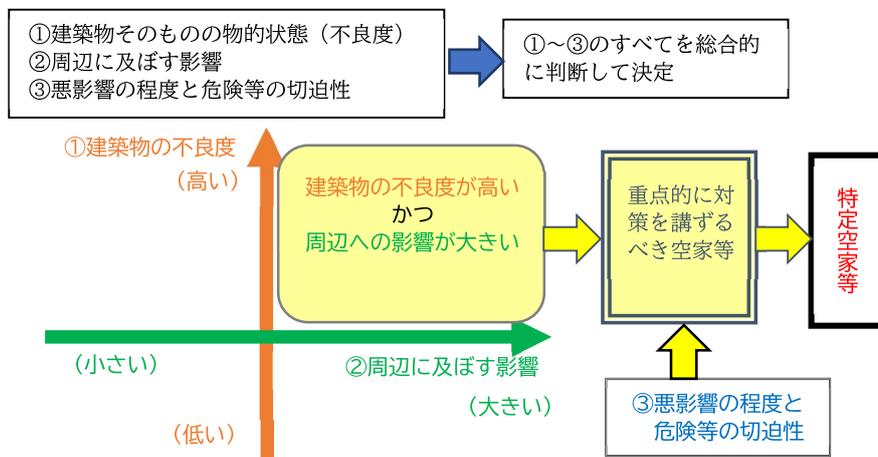
5. 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項の規定による「空家等」及び第2項の規定による「特定空家等」とします。

なお、町民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空家等の対策に優先して取り組むこととします。

空家等 (特措法第2条第1項)	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
特定空家等 (特措法第2条第2項)	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にあると認められる空家等をいう。

■参考： 特定空家等の判定の観点



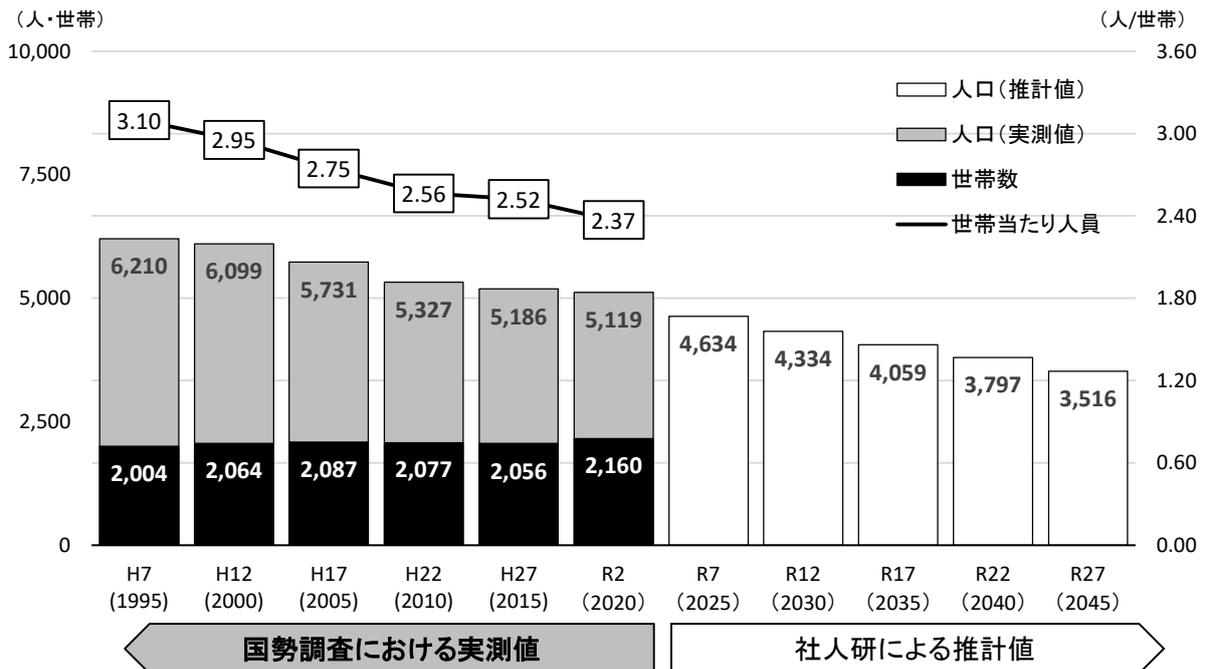
第1章 与論町の現況

1 人口・世帯の状況

(1) 人口及び一般世帯数の推移

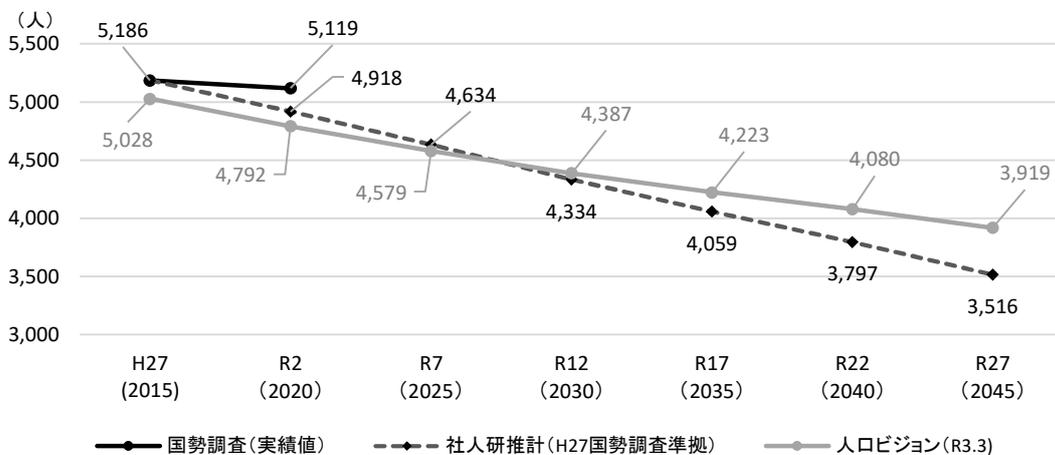
与論町の人口は、平成7年以降、令和2年まで減少傾向にあり、令和2年は5,119人となっています。20年後の令和22年には4千人を下回る3,797人という人口推計値になっています。

世帯数は平成17年以降は減少傾向でしたが、令和2年には増加に転じ2,160世帯となっています。一方で、世帯当たり人員は減少しており、少人数世帯化が進んでいます。



資料：国勢調査（実測値）、国立社会保障・人口問題研究所（推計値）

令和3年3月に策定された第2期の与論町総合戦略における人口ビジョンの目標人口と社人研推計値、国勢調査の実績値を比較すると、令和2年では実績値が社人研推計値を200人、人口ビジョンを300人程度上回っています。



資料：国勢調査（実測値）、国立社会保障・人口問題研究所、第2期与論町総合戦略（推計値）

(2) 高齢化の状況

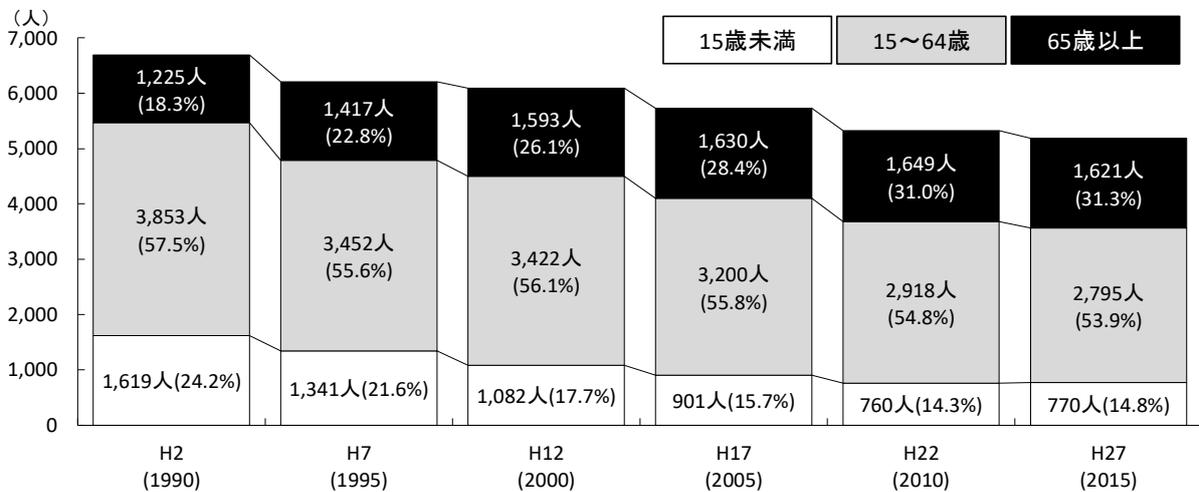
年齢別人口の推移をみると、生産年齢人口（15～64歳）は平成2年以降一貫して減少しています。年少人口（15歳未満）は平成22年まで減少していましたが平成27年には微増に転じました。高齢化率は平成2年の18.3%から平成27年には31.3%と13ポイント上昇しており、県平均を2.2ポイント上回っています。

また人口ピラミッドは平成2年は比較的ピラミッド型に近い形でしたが、平成27年にはつぼ型の傾向となり、令和12年には逆ピラミッド型に近づく見込みとなっています。

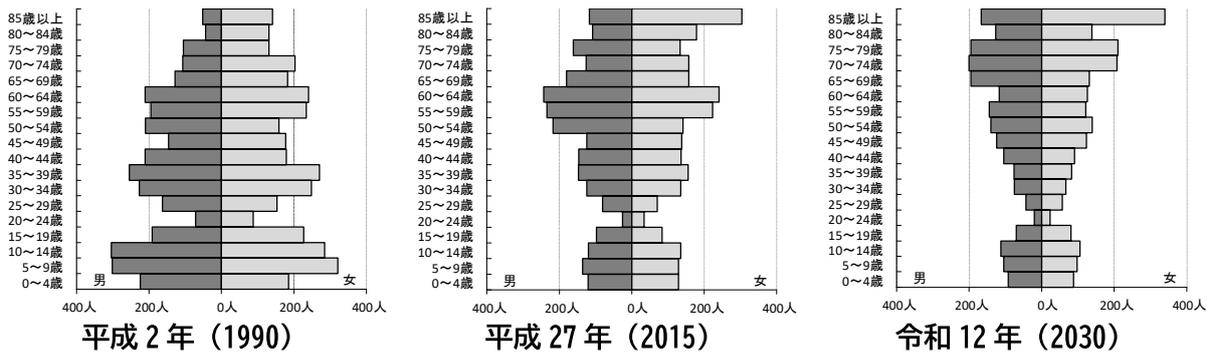
◆高齢化率の推移（与論町、鹿児島県）

	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)
与論町	18.3%	22.8%	26.1%	28.4%	31.0%	31.3%
鹿児島県	16.6%	19.7%	22.6%	24.8%	26.4%	29.1%

資料：国勢調査



資料：国勢調査

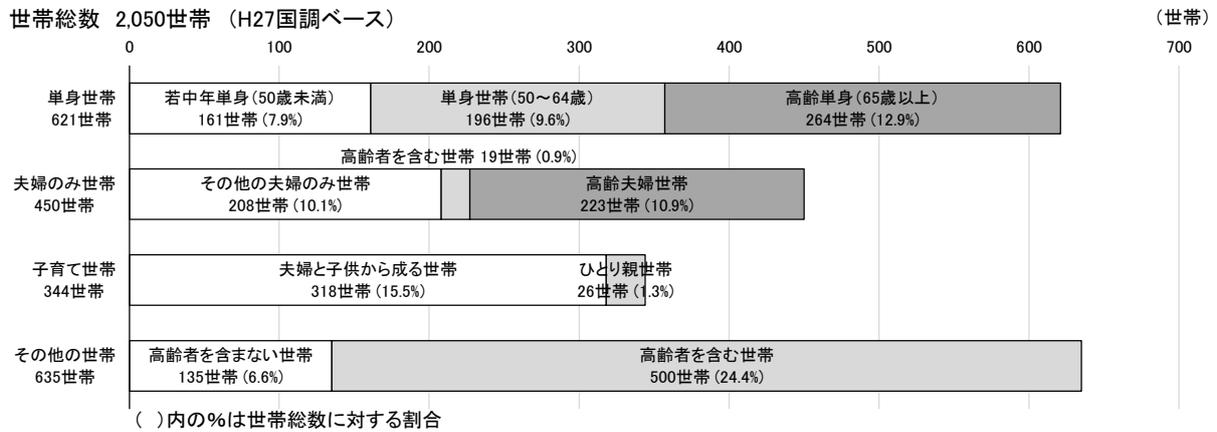


資料：国勢調査（実測値）、国立社会保障・人口問題研究所（推計値）

(3) 世帯構造

世帯構造をみると、高齢者を含むその他の世帯の割合が最も高く 24.4%となっています。一般世帯における高齢者を含む世帯の割合は 49.1%となっており、約半数の世帯で 65 歳以上の高齢者が含まれています。また、高齢単身世帯の割合は 12.9%となっています。

一方で、子育て世帯は 344 世帯で 16.8%となっています。



資料：国勢調査（平成 27 年）

(4) 地区別状況

ア 地区別人口・世帯の推移

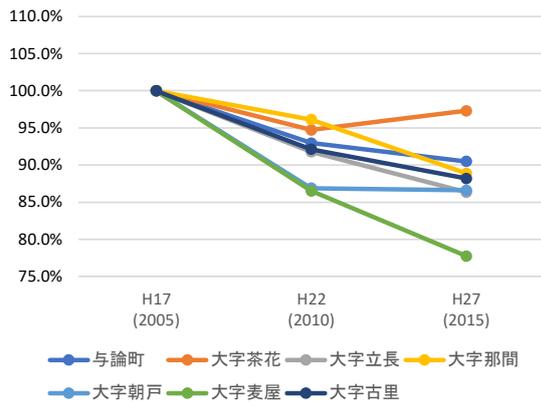
地区別の人口の推移をみると、茶花地区が最も多く平成 27 年は 1,901 人と、総人口の約 1/3 が集中しています。次いで那間地区で 1,239 人（23.9%）となっています。世帯数も同様に茶花地区が最も多く 742 世帯（36.1%）、次いで那間地区 501 世帯（24.4%）となっています。

人口の推移では平成 17 年からはすべての地区で人口減少となっていますが、茶花地区では平成 27 年は人口増加となっています。世帯数は茶花地区、朝戸地区で平成 27 年の世帯数が平成 17 年から増加しています。

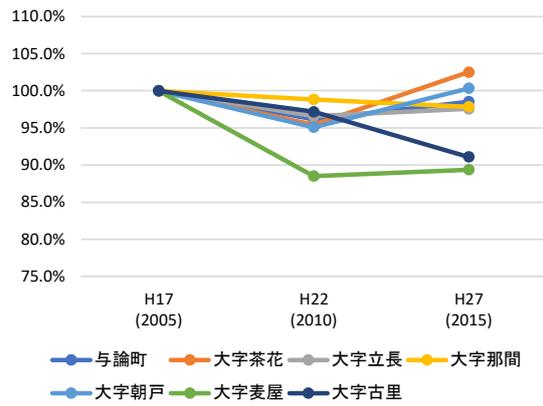
地区	人口						世帯					
	H17 (2005)		H22 (2010)		H27 (2015)		H17 (2005)		H22 (2010)		H27 (2015)	
与論町	5,731	100%	5,327	100%	5,186	100%	2,087	100%	2,007	100%	2,056	100%
大字茶花	1,954	34.1%	1,851	34.7%	1,901	36.7%	724	34.7%	691	34.4%	742	36.1%
大字立長	572	10.0%	525	9.9%	494	9.5%	206	9.9%	199	9.9%	201	9.8%
大字那間	1,394	24.3%	1,340	25.2%	1,239	23.9%	512	24.5%	506	25.2%	501	24.4%
大字朝戸	755	13.2%	656	12.3%	654	12.6%	285	13.7%	271	13.5%	286	13.9%
大字麦屋	319	5.6%	276	5.2%	248	4.8%	113	5.4%	100	5.0%	101	4.9%
大字古里	737	12.9%	679	12.7%	650	12.5%	247	11.8%	240	12.0%	225	10.9%

資料：国勢調査

◆地区別の人口増減率（H17年比）



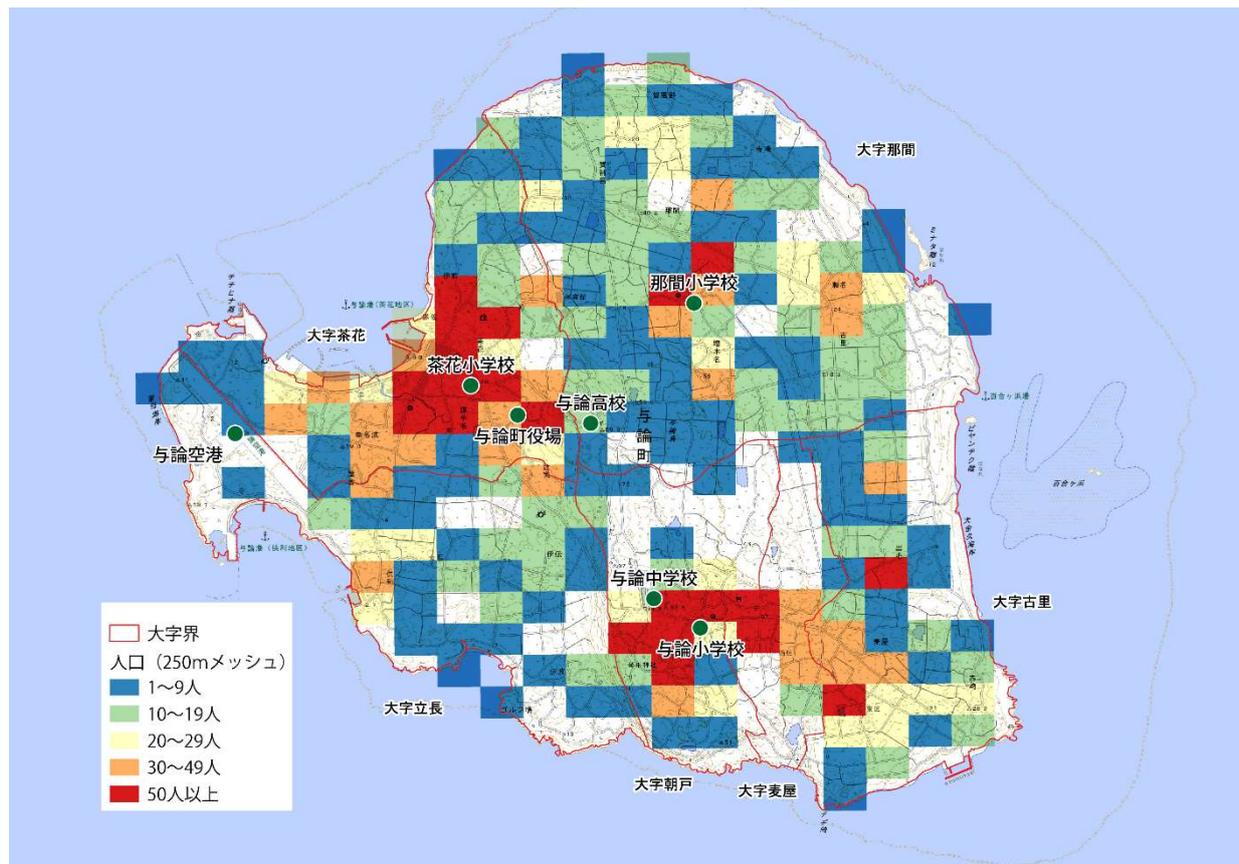
◆地区別の世帯増減率（H17年比）



資料：国勢調査

イ 人口分布（250mメッシュ）

人口の分布を250mメッシュ単位で見ると、小学校、中学校の周辺に人口の多いエリアが集中しています。



資料：国勢調査（平成27年）

ウ 集落別人口・世帯・高齢化率の推移

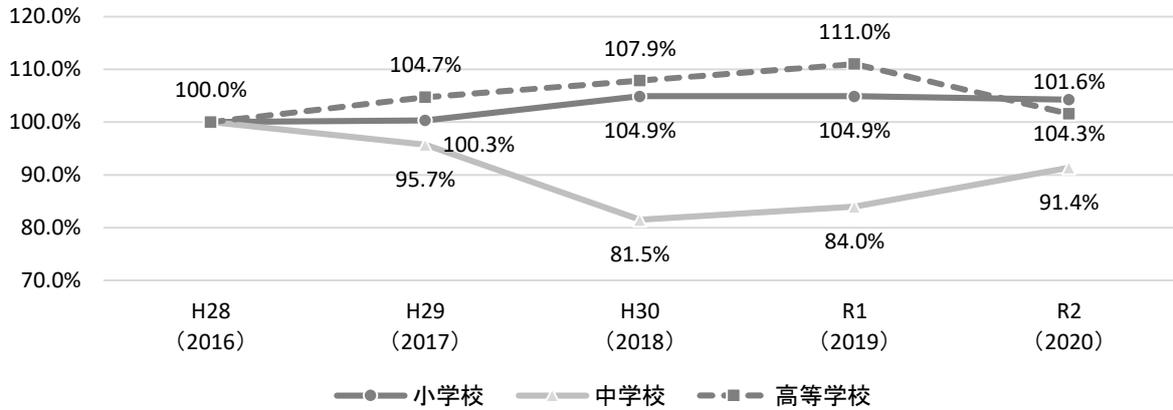
		平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度
茶花	人口	1,811	1,793	1,791	1,785	1,778
	65 歳以上人口	495	522	533	546	558
	高齢化率 (%)	27.33	29.11	29.76	30.59	31.38
	世帯	869	879	887	888	891
立長	人口	497	488	490	496	488
	65 歳以上人口	181	180	179	184	191
	高齢化率 (%)	36.42	36.89	36.53	37.10	39.14
	世帯	243	250	254	258	257
城	人口	402	407	393	385	374
	65 歳以上人口	128	127	128	128	131
	高齢化率 (%)	31.84	31.20	32.57	33.25	35.03
	世帯	187	187	181	178	174
朝戸	人口	333	328	318	319	308
	65 歳以上人口	122	130	129	129	127
	高齢化率 (%)	36.64	39.63	40.57	40.44	41.23
	世帯	166	167	167	168	168
西区	人口	283	288	289	299	274
	65 歳以上人口	80	83	86	91	91
	高齢化率 (%)	28.27	28.82	29.76	30.43	33.21
	世帯	131	136	135	141	133
東区	人口	603	596	603	600	599
	65 歳以上人口	226	234	242	246	241
	高齢化率 (%)	37.48	39.26	40.13	41.00	40.23
	世帯	310	314	322	329	321
古里	人口	393	383	387	390	377
	65 歳以上人口	142	149	151	161	167
	高齢化率 (%)	36.13	38.90	39.02	41.28	44.30
	世帯	183	182	187	193	193
叶	人口	208	214	206	197	196
	65 歳以上人口	67	68	69	72	76
	高齢化率 (%)	32.21	31.78	33.50	36.55	38.78
	世帯	105	107	102	105	109
那間	人口	739	743	726	708	696
	65 歳以上人口	245	241	249	254	255
	高齢化率 (%)	33.15	32.44	34.30	35.88	36.64
	世帯	354	353	354	354	353
計	人口	5,269	5,240	5,203	5,179	5,090
	65 歳以上人口	1,686	1,734	1,766	1,811	1,837
	高齢化率 (%)	32.00	33.09	33.94	34.97	36.09
	世帯	2,548	2,575	2,589	2,614	2,599

※各年度 4 月 1 日現在

資料：町提供資料

(5) 児童・生徒数の推移

小学校の児童数は増加傾向にあります。直近3年間はほぼ、横ばいとなっています。
中学校・高等学校の生徒数は減少傾向にあります。

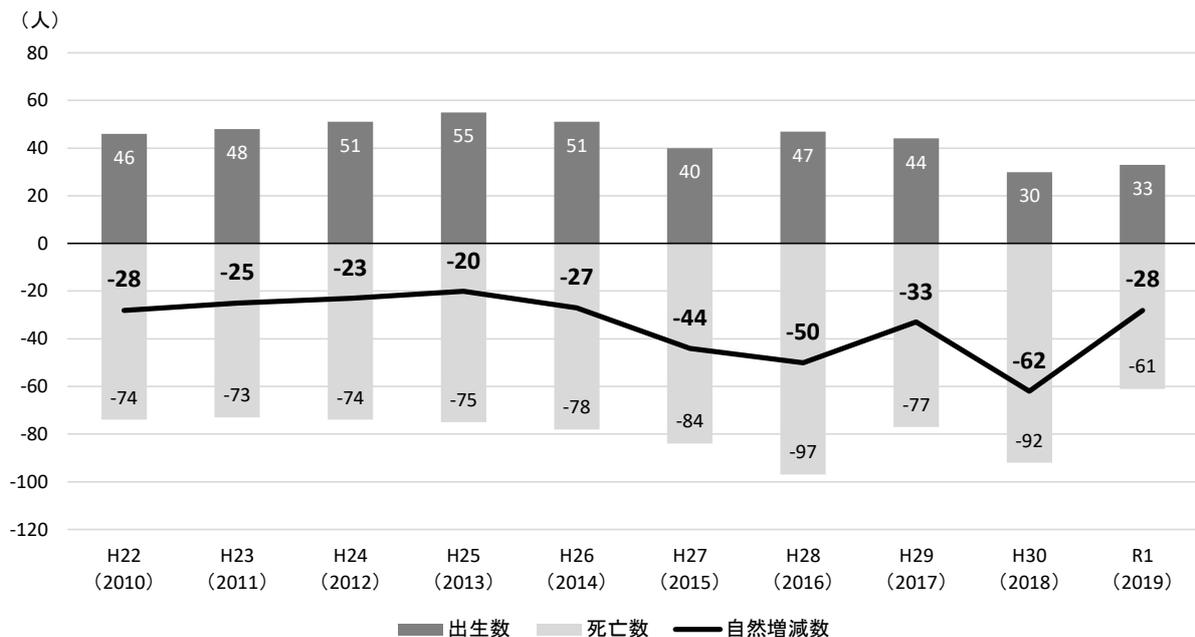


		H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)
小学校	与論小学校	101	99	109	108	113
	茶花小学校	144	153	159	157	158
	那間小学校	84	78	77	80	72
	小学校 計	329	330	345	345	343
		100.0%	100.3%	104.9%	104.9%	104.3%
中学校	与論中学校	162	155	132	136	148
		100.0%	95.7%	81.5%	84.0%	91.4%
高等学校	与論高等学校	127	133	137	141	129
		100.0%	104.7%	107.9%	111.0%	101.6%

※パーセンテージはH28年比、各年5月1日現在
資料：町勢要覧

(6) 自然動態 (出生・死亡)

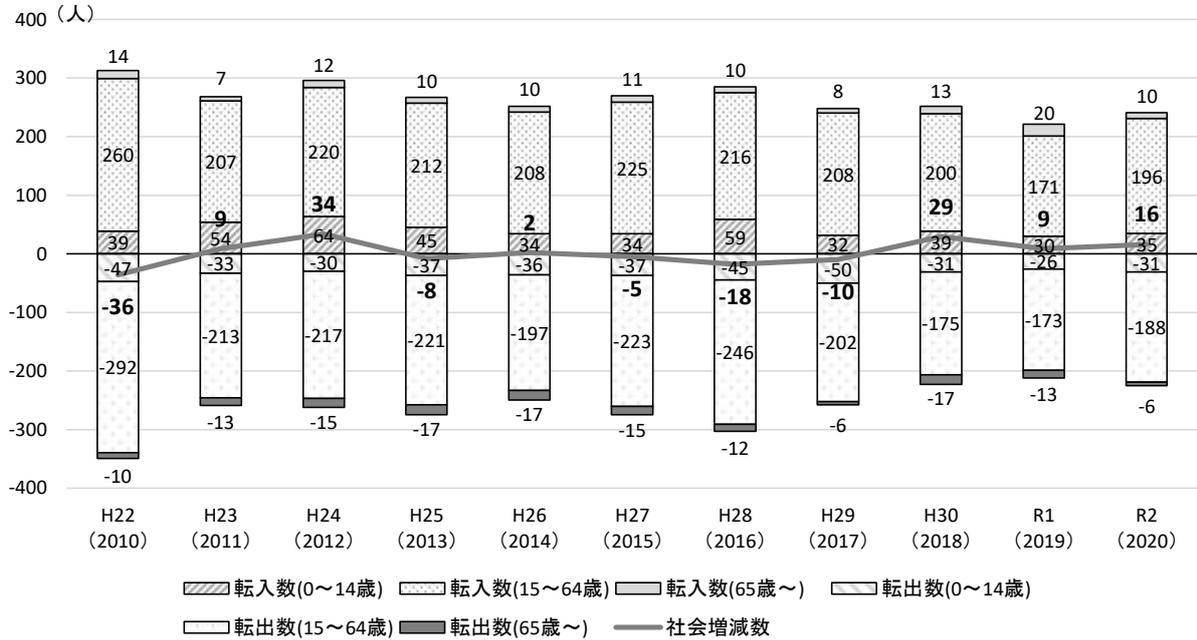
出生数は約30~50人、死亡数は約60~100人で推移しています。自然動態は死亡数が出生数を上回り、約20~60人の減少となっています。



資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

(7) 社会動態（転入・転出）

毎年 200～300 人の転入がありますが、転出も同程度あるため、社会増減はほぼ均衡となっています。直近の 3 年間は微増の傾向にあります。

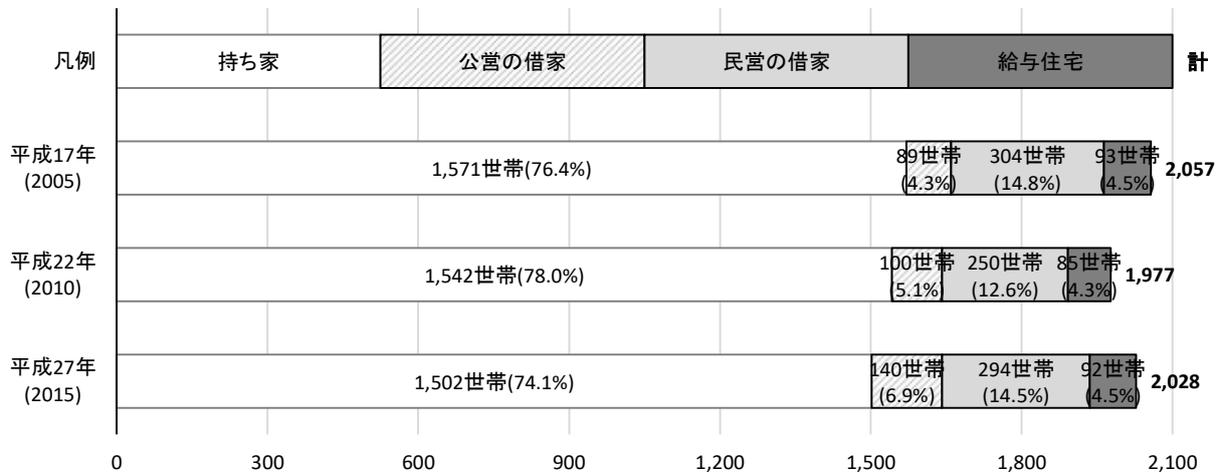


資料：住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査

2. 住宅の状況

(1) 所有関係別世帯数

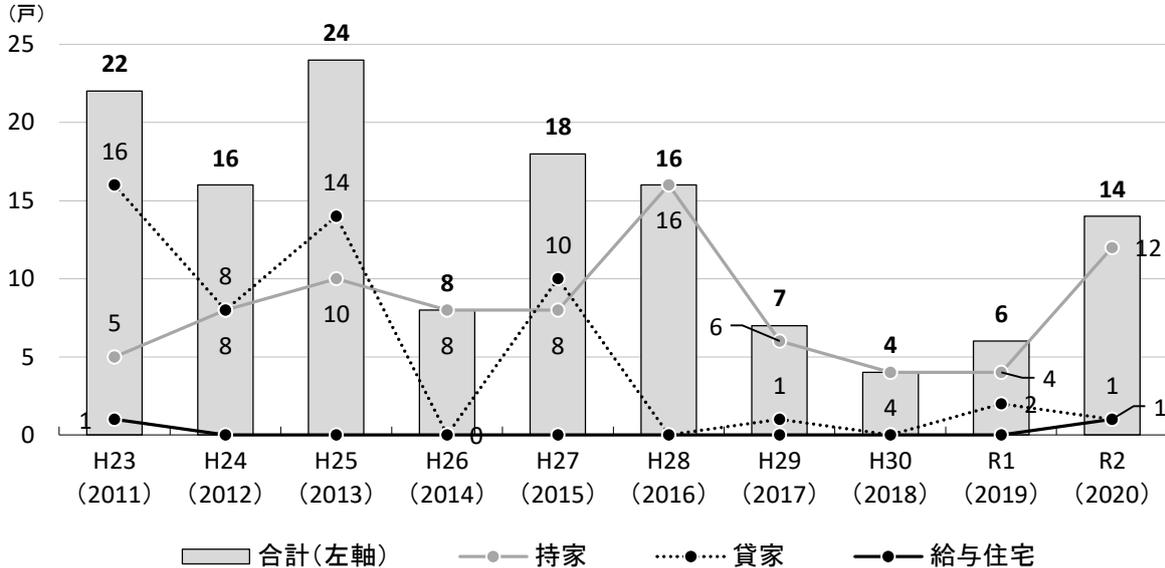
持ち家に住む世帯が最も多く主世帯数の約3/4を占めています。平成17年からの推移をみると、持ち家世帯、民営の借家世帯、給与住宅の世帯は減少傾向にありますが、公営の借家世帯は増加傾向にあり、10年間で51世帯（H17年比+57.3%）の増加となっています。



資料：国勢調査

(2) 利用関係別新設着工住宅数の推移

平成25年度までは20戸以上の年もみられましたが、徐々に減少傾向となり、近年は10戸未満で推移していました。令和2年度は14戸で若干の増加となっています。
利用関係をみると、直近5年は持家がほとんどとなり、貸家の供給は停滞しています。



資料：建築着工統計

(3) 住宅ストックの状況

町内の住宅ストックの状況について、耐震改修促進計画（平成30年2月）より、抜粋します。

平成28年時の家屋課税台帳では、2,366棟の住宅のうち、50年経過している昭和45年（1970）以前建設は、505棟、21.3%、40年経過した昭和55年（1980）以前建設は、1,219棟51.5%を占めるなど、老朽化が懸念される住宅の比率が5割を超えているものと思われます。

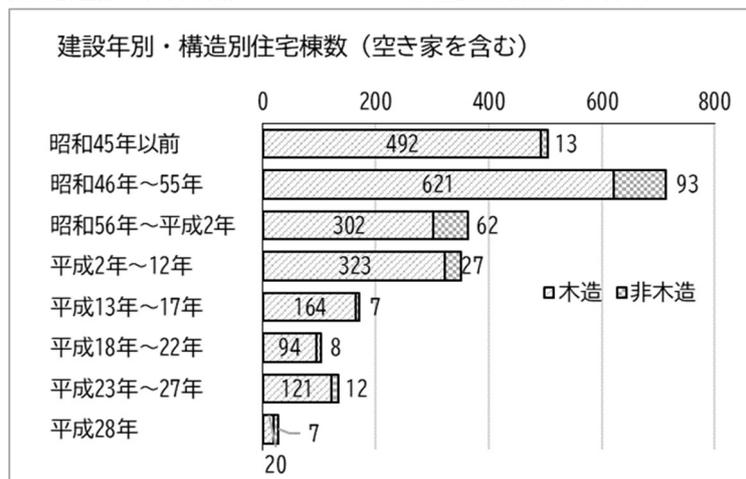
住宅着工戸数でも、近年は10戸前後の新設着工戸数であり、全住宅に対するストック更新率（新設戸数/ストック数）は、1%に満たない率となっています。

表 全住宅の建設年別・構造別住宅棟数（空き家を含む）

	昭和45年以前	昭和46年～55年	昭和56年～平成2年	平成2年～12年	平成13年～17年	平成18年～22年	平成23年～27年	平成28年
木造	492	621	302	323	164	94	121	20
非木造	13	93	62	27	7	8	12	7
総計	505	714	364	350	171	102	133	27

資料：「耐震改修促進計画」（H30.02）

※家屋課税台帳より作成

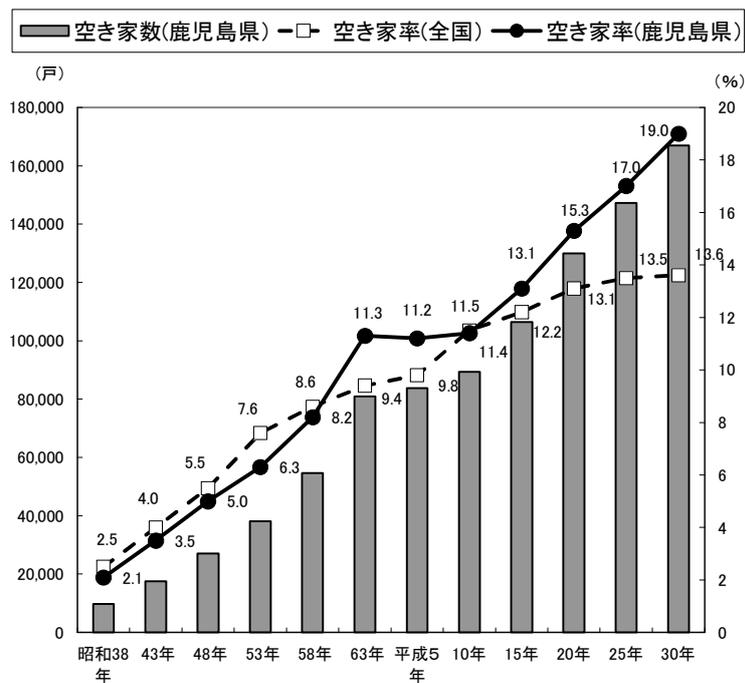


第2章 空家等の状況

1 全国・鹿児島県の空き家率

(1) 空き家率の推移

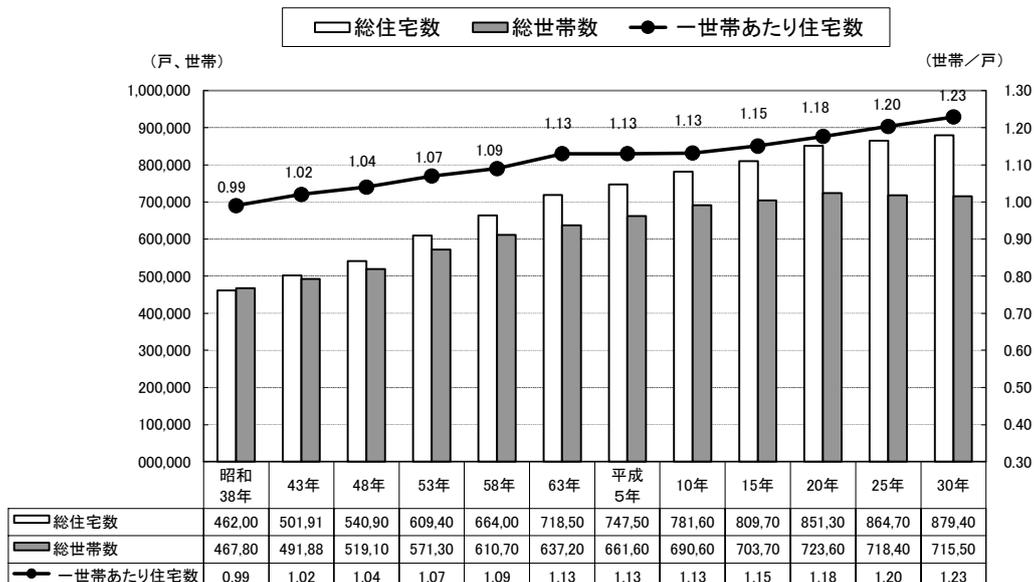
全国の空き家率はやや頭打ち傾向がみられるなか、鹿児島県は依然として増加傾向のため、全国と鹿児島県の空き家率の差（平成30年は5.4ポイント）が開きつつあります。



(資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査)

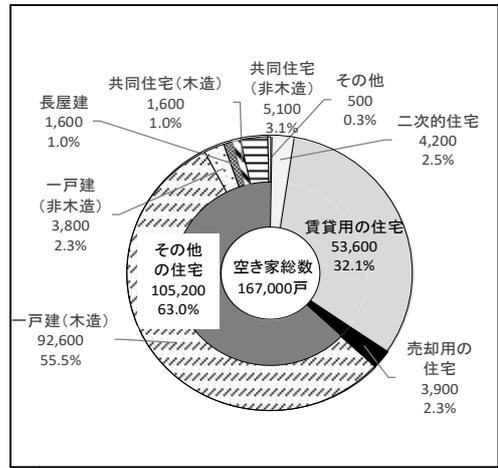
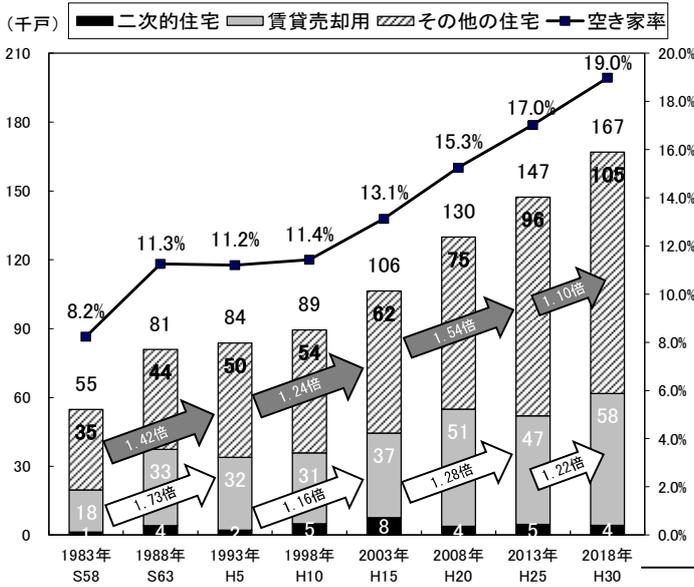
(2) 鹿児島県の状況

総住宅数は約88万戸、総世帯数は約72万世帯で、1世帯当たりの住宅数は1.23戸と、充足しています。また、平成30年の空き家戸数は約16.7万戸、空き家率は19.0%となっています。



(資料：住宅統計調査、住宅・土地統計調査)

空き家率は全国で第6位とその割合は高く、特に、居住目的のない「その他の住宅」の総戸数に占める割合は12.0%（全国第2位）となっています。



(資料：住宅統計調査，住宅・土地統計調査)

注) 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅やふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

順位	1世帯当たり住宅数		空き家率		住宅総数に占める「その他の空き家」の割合	
	都道府県	戸	都道府県	%	都道府県	%
1	山梨県	1.27	山梨県	21.3	高知県	12.8
2	和歌山県	1.26	和歌山県	20.3	鹿児島県	12.0
3	長野県	1.25	長野県	19.6	和歌山県	11.2
4	徳島県	1.24	徳島県	19.5	島根県	10.6
5	鹿児島県	1.23	高知県	19.1	徳島県	10.3
6	高知県	1.23	鹿児島県	19.0	愛媛県	10.2
7	愛媛県	1.22	愛媛県	18.2	山口県	9.9
8	香川県	1.22	香川県	18.1	香川県	9.6
9	山口県	1.21	山口県	17.6	宮崎県	9.1
10	栃木県	1.21	栃木県	17.3	三重県	9.1

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

2 与論町の状況（空き家実態調査結果）

(1) 調査対象

与論町内の全建築物

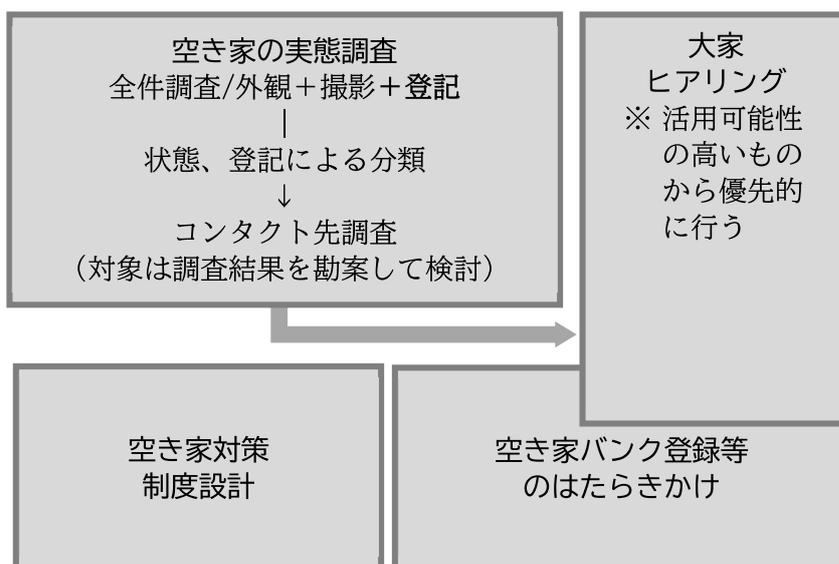
(2) 調査期間

令和3年7月～（現在も調査中）

(3) 調査方法

「与論中・高等学校全学年2学級存続プロジェクト委員会」による調査

◆調査スキーム

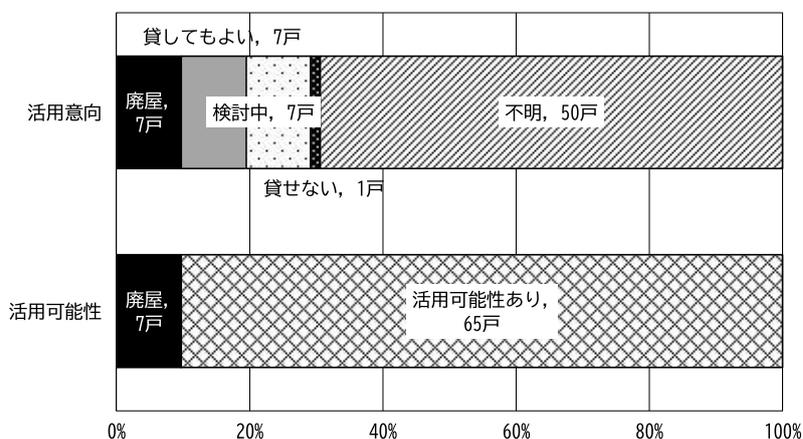
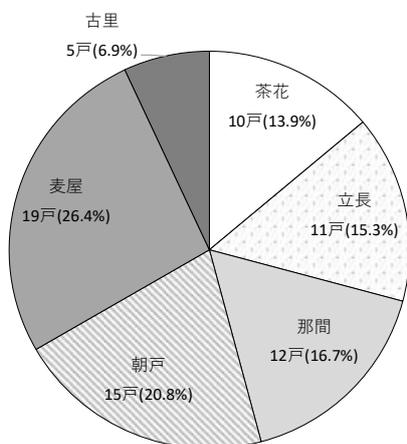


(4) 空き家の状況

町内に空き家は72戸（所有者調査において回答がなかった物件を含む）が確認されています。大字別では麦屋地区が19戸（14.3%）と最も高くなっています。

なお、このうち廃屋と想定されるものが7戸、活用可能と想定されるもの65戸あります。

また、所有者が確認されたものは15戸で、このうち7戸が「貸してもよい」、7戸が「検討中」、1戸が「貸せない」と回答していることから、14戸が利活用の可能性があります。



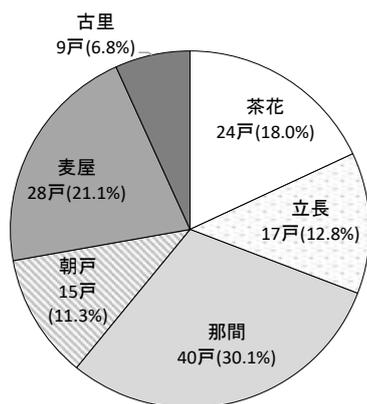
■参考：平成27年度調査との比較

町内の空き家は133戸確認されました。大字別では那間地区が最も多く40戸で全体の30.1%を占めています。次いで麦屋地区の28戸(21.1%)となっています。

空き家の状態別では大規模な修繕が必要または建直しが必要な空き家が44戸(33.8%)存在しています。

平成27年度調査と令和3年度調査と比べると、調査方法に違いはあるものの、空き家総数で61戸減少し、廃屋に限ると37戸減少しています。

地区別にみると、朝戸地区を除く地区では空き家数が減少しており、特に那間地区では28戸減少しています。

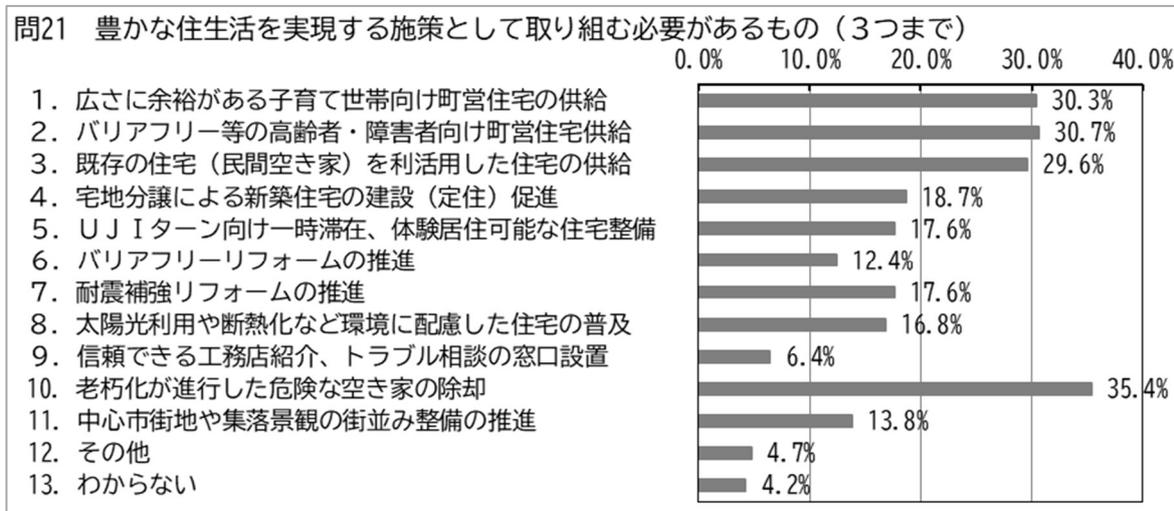


		即入居可	要修繕(軽)	要修繕(重)	要建直し	不明	総計
茶花	戸数	10	5	5	3	1	24
	構成比	41.7%	20.8%	20.8%	12.5%	4.2%	100.0%
立長	戸数	5	3	6	1	2	17
	構成比	29.4%	17.6%	35.3%	5.9%	11.8%	100.0%
那間	戸数	15	14	6	4	1	40
	構成比	37.5%	35.0%	15.0%	10.0%	2.5%	100.0%
朝戸	戸数	7	3	3	1	1	15
	構成比	46.7%	20.0%	20.0%	6.7%	6.7%	100.0%
麦屋	戸数	10	4	10	4		28
	構成比	35.7%	14.3%	35.7%	14.3%	0.0%	100.0%
古里	戸数	4	3	1	1		9
	構成比	44.4%	33.3%	11.1%	11.1%	0.0%	100.0%
総計	戸数	51	32	31	14	5	133
	構成比	38.3%	24.1%	23.3%	10.5%	3.8%	100.0%

※データは2015年度時点
資料：町提供資料

(4) 住民の意向

令和3年度策定の与論町住生活基本計画で行ったアンケート調査によると、今後の住宅施策に対する要望では、第一位が「老朽化した空き家の除却」で35.4%、第四位が「既存住宅(民間空き家)の利活用による住宅の供給」で29.6%と、空き家に関する住宅施策を望む意見が多くなっています。



3 空き家に関する与論町の取組状況

(1) 空き家の除却

本町では、個性的で魅力あふれる良好な景観を守り、創るため、平成 24 年度から「与論町廃屋解体・撤去補助金交付要綱」を施行し、周辺の景観を著しく阻害している廃屋及び防災・防犯上不適切な状態にある廃屋の解体・撤去に係る事業費用の 2/3 に相当する額かつ 60 万円を限度として補助しています。

直近 5 年間では、1～2 件/年の補助実績となっています。

H28	H29	H30	R元	R2
1件	0件	1件	2件	2件

資料：町提供資料

(2) 空き家の活用

本町では、居住可能な住宅を確保することにより地域の活性化を図るため、令和 2 年度から「与論町住宅整備支援補助金交付要綱」（令和元年度までは空き家リフォーム補助金）を施行し、賃貸住宅の新築、住宅の改修、空き家のリフォーム及びこれに類する工事に係る事業費用の 2/3 に相当する額かつ 100 万円を限度として補助しています。

直近 5 年間の平均は、1 件/年強ですが、住宅整備支援補助金の創設以降の補助実績が増えています。

H28	H29	H30	R元	R2
1件	0件	0件	2件	4件

※R2.6：住宅整備支援補助金創設（空き家リフォーム補助金廃止）

資料：町提供資料

(3) 空き家バンク

本町では、空き家を有効活用して移住・定住の促進および地域活性化を図るため、空き家バンクを創設しています。

令和 3 年 10 月末現在で 8 件の登録があり、全て賃貸物件で戸建てだけでなくシェアハウスやアパートもあります。

登録日	登録番号	種別	契約	備考
2016/12/2	28-1	賃貸	直接	シェアハウス(2部屋)
2020/1/7	R1-1	賃貸	直接	アパート(9部屋)
2020/2/26	R1-2	賃貸	直接	
2020/10/2	R2-1	賃貸	直接	アパート(4部屋)
2020/1/19	R2-2	賃貸	間接	
2020/12/1	R2-3	賃貸	直接	アパート(2部屋)
2021/2/16	R2-4	賃貸	直接	シェアハウス(5部屋)
2021/7/1	R3-1	賃貸	直接	

資料：町提供資料

第3章 空家等に関する課題の整理

1 空家等の発生抑制と適正管理

(1) 発生抑制

本町では人口減少と高齢化が進んでおり、高齢者の死亡・入院等に伴い空き家が増加することが予想されます。また、その空き家が増えることにより、周辺環境に影響を及ぼす恐れもあります。

新たな空き家を発生させないためにも、早期発見・早期対応を行うとともに、町民等への空き家に関する情報提供、相談体制の整備が必要です。

(2) 適正管理

空き家実態調査では、72戸の空き家が確認され、6年前の調査より61戸減少していますが、今後の人口・世帯数の減少傾向を考慮すると、再び増加に転じることも想定されます。

空き家になる前の家屋整理の方法や空き家となった後の家屋管理及び利活用の方法、空き家として放置することのリスクなどを所有者に示し、適正な管理を促す必要があります。

2 空家等の利活用

空き家等実態調査によると、活用可能と想定されるもの65戸がありました。このうち、所有者が確認されたものは15戸で、このうち7戸が「貸してもよい」、7戸が「検討中」、1戸が「貸せない」と回答していることから、14戸が利活用の可能性があります。

空き家の利活用を促進するため、支援策の充実・周知を図る必要があります。また、空き家の利活用の成功事例を積み重ねることで、所有者が空き家の利活用に前向きになるような環境整備を図る必要もあります。

3 管理不全な空家等の解消

空家等実態調査の結果によると、廃屋に該当するような空き家は7戸と数は少なく6年前よりも減少していることがわかりました。

しかしながら、その存在自体は顕在化しており、中には、主要施設の近辺や通学路沿いにあるため、このまま放置が続くと飛散や倒壊等により周辺に悪影響を与えることも予想されます。

町民の意向調査でも住宅施策として「老朽化した空き家の除却」を望む意見が最も高くなっています。

空き家は私有財産であることから、法令にもとづいた指導・助言などの行政による対応は限定的ですが、地域の安心・安全性を確保し、良好な住環境を維持するため、これらの管理不全空き家の改善に向けて、庁内関係課が連携して積極的な取組を進める必要があります。

