

# 瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画



令和5年3月

鹿児島県 瀬戸内町



# 目 次

## 序章 計画の位置づけ

1. 公営住宅等長寿命化計画とは	1
2. 「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」の位置づけ	2
(1) 計画の位置づけ	2
(2) 計画期間	3
(3) 計画対象となる町営住宅の種類	4
3. 上位計画・関連計画の概要	5
(1) 上位計画	5
(2) 関連計画	5

## 第1章 瀬戸内町の概況と住宅事情等

1-1. 瀬戸内町の概況	8
(1) 瀬戸内町の概況	8
(2) 人口・世帯の動向	11
(3) 産業	16
(4) 地域別の特性	17
1-2. 瀬戸内町の住宅事情	20
(1) 住宅ストックの概況	20
(2) 住宅の新設着工戸数	22
1-3. 公営住宅の概況	23
(1) 町営住宅の概況	23
(2) 町営住宅の入居者の状況	29
(3) 県営住宅の概況	35

## 第2章 町営住宅の入居者の意向

2-1. 調査の概要	36
(1) 調査の目的	36
(2) 調査の概要	36
2-2. 集計結果	37
(1) 世帯の属性等	37
(2) 現在の住まいについて	40
(3) 今後の居住意向	47
(4) 今後の住宅づくりについて	49
(5) フリーアンサーのまとめ	52
2-3. 調査結果のまとめ	57

## 第3章 公営住宅の必要戸数の推計

(1) 必要戸数の推計手順	59
(2) 推計結果	60

## 第4章 町営住宅の長寿命化に向けた課題

(1) 瀬戸内町の地域特性と課題	62
(2) 町営住宅の長寿命化に向けた課題	63

## 第5章 長寿命化に関する基本方針

(1) ストックの状況把握・修繕の実施・データ管理に関する方針	65
(2) 改善事業の実施による長寿命化及びライフサイクルコストの縮減に関する方針	66

## 第6章 公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定

6-1. 公営住宅等長寿命化計画の対象	67
6-2. 団地別・住棟別活用判定	68
(1) 判定の考え方	68
(2) 判定結果	72
6-3. 団地別・住棟別活用計画	75
(1) 団地別・住棟別活用計画	75
(2) 事業手法の選定結果	77

## 第7章 点検の実施方針

(1) 法令に基づく保守点検	78
(2) 日常的な点検	79

## 第8章 計画修繕の実施方針

(1) 計画修繕の内容	82
(2) 経常的な維持修繕等	83

## 第9章 改善事業の実施方針

(1) 改善事業の実施方針	84
(2) 改善事業の実施住棟	84

## 第10章 建替事業の実施方針

(1) 建替事業の実施方針・実施住棟	86
(2) 建替事業の密度検討（ケーススタディ）	89

## 第11章 長寿命化のための事業実施予定一覧

11-1. 事業実施予定一覧	91
(1) 計画修繕・改善事業の実施予定一覧	91
(2) 新規整備事業及び建替事業の実施予定一覧	94
(3) 共同施設に係る事業実施予定一覧	94
11-2. 活用プログラム・概算事業費	95
(1) 活用プログラム	95
(2) 概算事業費	96

## 第12章 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

(1) 試算の概要	98
(2) 算出の方法	98
(3) 算出結果	100

## 第13章 計画の推進に向けて

(1) 入居者の合意形成	102
(2) 一時的な町営住宅需要への対応	102
(3) 用途廃止後の町営住宅敷地の活用	102
(4) リモートワークやワーケーションなどの新たな生活様式への対応	102

## 資料編

参考資料1 町営住宅入居者アンケート調査票 一般用	資-1
参考資料2 町営住宅入居者アンケート調査票 改善用	資-7
参考資料3 判定指標の解説	資-13
参考資料4 団地別住棟別活用判定一覧表	資-15

## 序章 計画の位置づけ

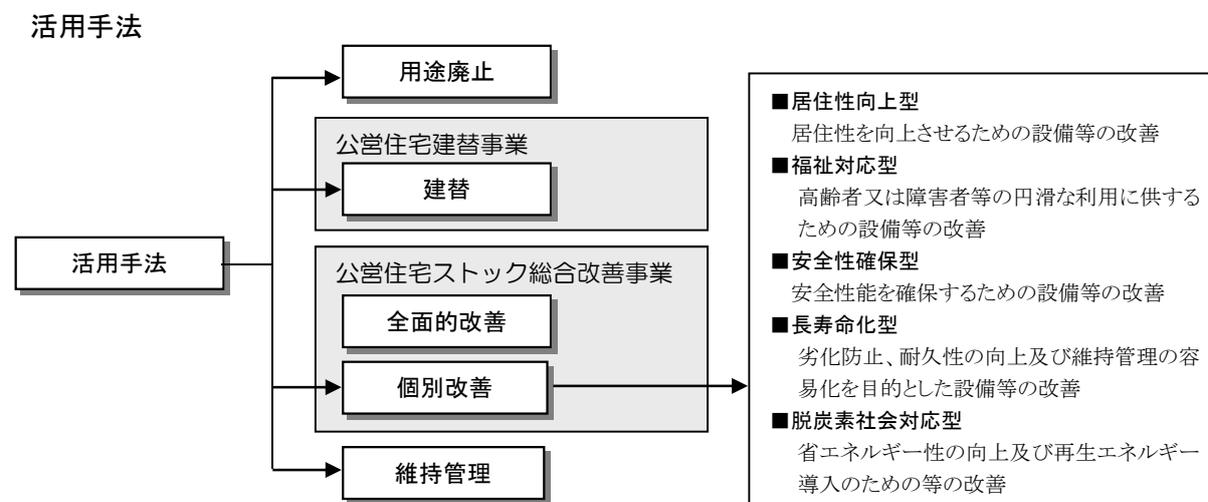
### 1. 公営住宅等長寿命化計画とは

国民の居住ニーズの多様化・高度化、人口・世帯減少社会の到来、環境制約の一層の高まり等様々な課題を抱える21世紀の我が国において、住生活基本法に掲げられた基本理念にのっとり、国民が真に豊かさを実感できる社会を実現するためには、住宅単体のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図るとともに、フローの住宅建設を重視した政策から良質なストックを将来世代へ継承していくことを主眼とした政策へ大きく舵を切っていくことが不可欠です。このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅等の分野については、厳しい財政状況下において、更新期を迎えつつある老朽化した大量の公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を行い、公営住宅等の需要に的確に対応することが地方公共団体の課題となっています。公営住宅等の効率的かつ円滑な更新を実現する上で、公営住宅等の長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

公営住宅等長寿命化計画は、公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うべく、適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業手法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト（LCC）の縮減等をめざすものです。

なお、公営住宅整備事業等補助要領（平成8年8月30日建設省住備発第83号）において、「公営住宅整備事業及び準公営住宅整備事業は、公営住宅等長寿命化計画に基づいて行われるものであること」と規定されています。したがって、交付金、補助金の種別によらず、公営住宅等長寿命化計画は当該事業に対する補助の前提となる計画です。（以上、「公営住宅等長寿命化計画 策定指針（改定）」平成28年8月 国土交通省住宅局 住宅総合整備課）

「公営住宅等長寿命化計画」に基づいて実施される活用手法には、下図のとおり、用途廃止、建替、全面的改善、個別改善、維持管理があります。また、個別改善には、5つのタイプが用意されています。



## 2. 「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」の位置づけ

### (1) 計画の位置づけ

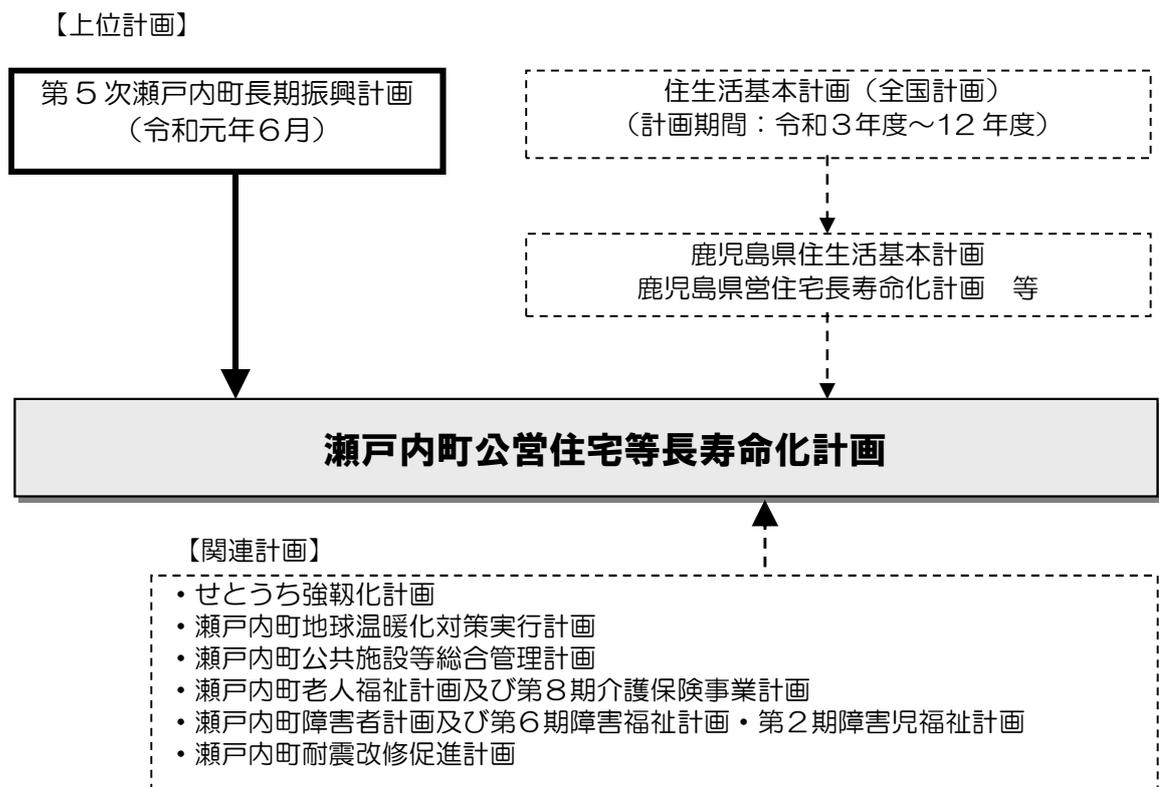
瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画（以下、「本計画」という。）は、瀬戸内町（以下、「本町」という。）の町営住宅政策の基本的方向及び町営住宅の今後の活用方針（建替、改善等）や維持管理方針を定めるものです。

本町では平成26年3月策定の「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」に基づき、これまで改善事業等を実施してきましたが、社会経済情勢の変化等に合わせて今回見直しを行うものです。

本計画では、「第5次瀬戸内町長期振興計画」、「鹿児島県住生活基本計画」及び「鹿児島県営住宅長寿命化計画」との整合を図りながら、国土交通省住宅局が示した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）平成28年8月」を踏まえ策定します。また、復興・振興住宅や定住促進住宅についても公営住宅に準じて検討することで、町営住宅全体の今後の活用の方向性を定めます。

なお、公営住宅については、平成19年に施行された「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（略称 住宅セーフティネット法）」において、低額所得者以外に、高齢者、障がい者、子育て世帯等が安心して暮らせる住まいとして中核的な役割を果たすことが位置づけられました。したがって、高齢者施策、障がい者施策、子育て施策等の福祉施策との連携も一層重要となるため、これらの関連計画との整合にも留意する必要があります。

#### 計画の位置づけ

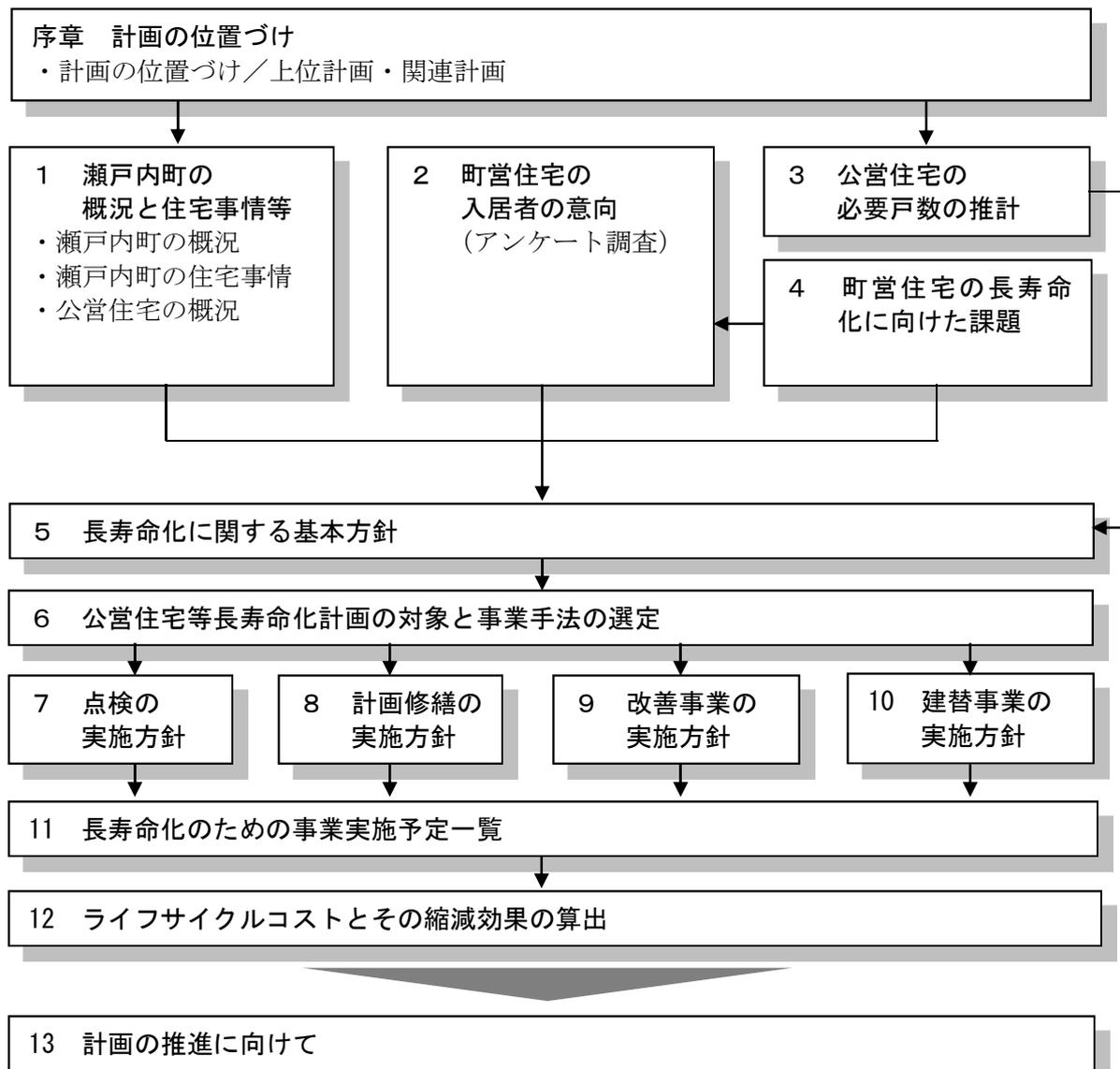


## (2) 計画期間

公営住宅等長寿命化計画は、その計画期間を10年以上とすることが条件となっていることから、本計画では計画期間を令和5～14年度（2023～2032年度）の10年間とし、社会・経済状況等の変化などを勘案し、必要に応じて5年後に見直しを図ります。

■計画期間：令和5～14年度（2023～2032年度）  
（おおむね5年後に見直し）

## 計画書の構成



### (3) 計画対象となる町営住宅の種類

#### ①住宅の種類

本町が管理する住宅には、下表に示す大きく2種類の住宅、公営住宅、公営住宅以外（単独住宅）があります。単独住宅は、復興住宅、振興住宅、定住促進住宅の3種類があります。

本計画では、公営住宅等長寿命化計画において社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となる公営住宅について計画を定めることとします。なお、単独住宅については社会資本整備総合交付金の基幹事業の対象となりませんが、町が管理するものであり、公営住宅同様、今後の維持管理などが課題となっていることから、その活用方針を定めることとします。

本町が管理する町営住宅団地は、公営住宅 618 戸、復興住宅、振興住宅 18 戸、定住促進住宅 22 戸の計 658 戸となっています。（令和5年3月31日の見込み戸数）

町営住宅の種類と管理戸数(令和5年3月31日見込み)

住宅の種類		管理戸数	備考
公営住宅等長寿命化計画での基幹事業の対象	公営住宅	618 戸	14 団地
上記以外（単独住宅）	復興住宅、振興住宅	18 戸	7 団地
	定住促進住宅	22 戸	12 団地
合計		658 戸	

#### ●公営住宅

公営住宅法に基づき整備し管理運営する低所得者向けの賃貸住宅で、現在の収入分位25%に相当する額である月収15.8万円/月以下の借家居住世帯で住宅に困窮している世帯を対象に供給するもの。

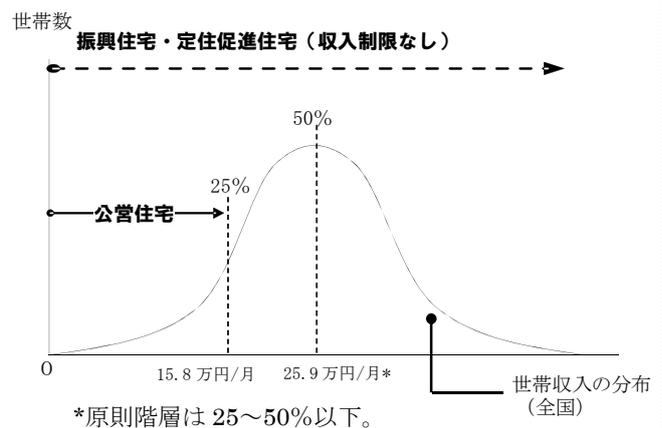
#### ●復興住宅、振興住宅

災害の被災者対応で建設された住宅（復興住宅）、奄美群島本土復帰に伴い離島振興等の目的で特別措置法に基づき昭和48年度までに建設された住宅（振興住宅）

#### ●定住促進住宅

地域に定住し就労する者等の生活安定及び地域の活性化を図るための住宅で、町が建設または他の事業主体より移管を受けたもの。

町営住宅の入居基準



#### ②構造別耐用年限（公営住宅）

公営住宅法で定める構造別の耐用年限は、下表のとおりです。

住宅の構造別の耐用年限(公営住宅)

耐火構造	70 年
準耐火構造・簡易耐火構造二階建	45 年
木造・簡易耐火構造平屋建	30 年

### 3. 上位計画・関連計画の概要

#### (1) 上位計画

##### ①第5次瀬戸内町長期振興計画（令和元年6月）

###### ●基本理念とまちの将来像

基本理念：ひとが輝く 夢と希望に満ちた 魅力あるシマ

###### ●計画期間

令和元年～令和10年

###### ●基本方針

基本理念を具体化した6つの「シマ」の姿をまとめており、関連する分野として「安全・安心で快適に暮らせるシマ」があります。この中で、本計画と特に関連する部分を下表に整理します。

I 住宅への取組	令和元年度～令和5年度
快適に暮らせる住宅の供給	<p>■屋上防水改修・外壁改修(長寿命化型改修)、浄化槽改修(居住性向上型改修)</p> <p>近年急速に進展する少子・高齢化社会・過疎化等に対応し、人口定着の受け皿として安価で良質な住宅を供給し、誰もが安全で快適に暮らせる住宅・住環境の整備を図り、地域の活性化に繋げる。</p>

#### (2) 関連計画

以下に、本計画の策定にあたり、特に踏まえておくべき関連計画の概要を以下に要約します。

##### ①せとうち強靱化計画（令和4年4月）

基本目標	<p>①人命の保護が最大限図られること</p> <p>②町の重要な機能が致命的な障害を受けず維持されること</p> <p>③町民の財産及び公共施設に係る被害の最小化</p> <p>④迅速な復旧復興</p>
町営住宅に関する取り組み	<p>町営住宅の老朽化対策については、町営住宅ストックの長寿命化とライフサイクルコストの削減を図るため、公営住宅等ストック総合改善事業を活用し、平成26年3月に策定した「瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画」に基づく予防保全的管理及び長寿命化に資する改善を推進する。</p>

##### ②瀬戸内町地球温暖化対策実行計画（平成30年2月）

計画期間	2018年度から2022年度までの5年間
町営住宅に関する取り組み	<p>建築・改修、機器更新等における環境配慮</p> <p>①省資源に配慮した建築・改修の推進</p> <p>公共建築物の建築・改修に当たっては、合板型枠材料等の削減や反復利用の可能な代替型枠の活用、省エネ・省資源に配慮した資材の利用や運用方法、また節水に有効な器具の導入を図ります。</p> <p>②省エネルギーに配慮した建築・改修の推進</p> <p>公共建築物の建築・改修に当たっては、自然採光などの活用、太陽光発電や太陽熱利用等の設備や省エネルギー機器導入等に関する環境配慮指針に沿った機器整備・更新を行い、省エネルギー型機種を導入、断熱性の向上を図ります。併せてエネルギーの見える化の推進などに努めます。</p> <p>③適切な機器の運用</p> <p>機器の適正な管理や運用を行うことで、環境への負荷が過大にならないように配慮します。</p>

## ③瀬戸内町公共施設等総合管理計画（令和4年10月）

計画期間	平成27年度から令和26年度(30年間)
施策整備の目標と基本原則	<ul style="list-style-type: none"> <li>・30年間で施設総量(延床面積)を10%縮減する</li> <li>・公共施設の建替えは既存施設の規模以下とする</li> <li>・公共施設の集約化・複合化を促進する</li> <li>・新規整備と改修・更新を合わせた更新費用を平準化する</li> </ul>
現状や課題に関する基本認識	<p>瀬戸内町公営住宅等長寿命化計画に基づいて改修を行い、安全で安心な町営住宅の供給を推進します。</p> <p>建築後50年以上が経過している公営住宅や集落振興住宅、高丘復興住宅については、特に老朽化が進んでいる施設です。耐用年限を超過しており、かつ、建物の老朽化が顕著なため、今後の需要や人口世帯動態などを勘案しつつ、建替えまたは用途廃止の検討を行います。</p> <p>地域活性化住宅は築後40年前後になるため、公営住宅と同様、今後計画的に住宅改修を実施することにより、安全で安心な地域活性化住宅の供給を推進していきます。</p> <p>定住促進住宅は比較的新しいものが多いですが、施設数も多いため、更新費用が平準化するよう、今後計画的に修繕していく必要があります。</p>
公共施設等の管理に関する基本的な考え方	<p><b>【点検・診断等の実施方針】</b></p> <p>瀬戸内町公営住宅長寿命化計画を基に、老朽化する住宅の延命を図るため、計画的に点検や修繕を実施します。</p> <p><b>【維持管理・修繕・更新等の実施方針】</b></p> <p>点検結果を踏まえた計画的な修繕により、既存ストックの適正な維持管理に努めます。</p> <p><b>【安全確保の実施方針】</b></p> <p>点検結果に基づく修繕においては、入居者が安全かつ安心して生活ができるよう、危険の除去を優先的に実施します。</p> <p><b>【耐震化の実施方針】</b></p> <p>耐震診断や耐震補強が未実施の施設もあるため、今後、長期的な活用を図るべき住宅において耐震補強の必要性の有無について検証し、予防安全的な改修を行うことで、入居者の安全で安心な生活維持を図ります。</p> <p><b>【長寿命化の実施方針】</b></p> <p>瀬戸内町公営住宅長寿命化計画を基に、老朽化が進む前に予防保全を実施し、現存ストックの延命措置を進めます。</p> <p><b>【統合や廃止の推進方針】</b></p> <p>老朽化が著しく耐震性を確保できない住宅については、今後の需要や人口世帯動態などを勘案しつつ、用途廃止の検討を行います。</p>

## ④瀬戸内町老人福祉計画及び第8期介護保険事業計画（令和3年3月）

計画期間	令和3年度～令和5年度までの3か年
町営住宅に関連した取り組み	<p>(1) 高齢者の住まいの安定的な確保 高齢者が居宅において快適で自立した生活を営めるよう、「我が事・丸ごと」支え愛地域づくり推進会議「住まい部会」と連携しながら、生活環境の整備、所得や資産が少ないなど、地域での生活が困難となっている高齢者を対象に、空き家の活用等による低廉な家賃の住まいの確保に努めます。</p> <p>・居住支援協議会の設立(令和3年度設立予定)</p> <p>(2) 賃貸住宅等への入居支援 持家や賃貸住宅の住宅改修支援に加え、生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助、緊急時対応等のサービスを提供するシルバーハウジング・プロジェクトや加齢対応構造等を備えた公営住宅、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅、その他の高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームに関する供給目標等について、必要に応じて県と連携を図ります。</p> <p>(3) “我が事・丸ごと”支え愛地域づくり推進会議、部会の設置(住まい部会)</p> <p>・身寄りがない公営住宅入居者の対応・支援の検討(やどかりサポート鹿児島(連帯保証提供)との協定締結)</p>

## ⑤瀬戸内町障害者計画及び第6期障害福祉計画・第2期障害児福祉計画(令和3年3月)

計画期間	「障害者計画」は平成30年度～令和5年度の6年間、 「第6期障害福祉計画及び第2期障害児福祉計画」は、令和3～5年度の3年間
町営住宅に関連した取り組み	<p>(1) 住宅環境の整備 ・公営住宅の改造にあたっては、障害のある方や高齢者に配慮した整備を推進します。 ・バリアフリーの導入、また手すりやスロープの設置等により、車いす使用者の通行幅の確保や段差解消を行います。</p> <p>(2) “我が事・丸ごと”支え愛地域づくり推進会議、部会の設置(住まい部会)</p> <p>・身寄りがない公営住宅入居者の対応・支援の検討(やどかりサポート鹿児島(連帯保証提供)との協定締結)</p>

## ⑥瀬戸内町耐震改修促進計画(平成27年3月)

計画期間	平成27年度～令和2年度
町営住宅に関連した取り組み	<p>・平成32年度の住宅の耐震化率の目標:95%</p> <p>(1) 耐震診断・改修を促進に係る基本的な取り組み方針</p> <p>②役割分担</p> <p>●町 建築物所有者等の取り組みをできる限り支援するという観点から、耐震化に関する意識啓発や情報提供の充実を図り、耐震診断及び耐震改修を行いやすい環境を整備します。また、町が管理する建築物の耐震化に努め、防災拠点ともなりうる公的施設(学校、公民館等)の耐震化を優先的に進めます。</p>

## 第1章 瀬戸内町の概況と住宅事情等

### 1-1. 瀬戸内町の概況

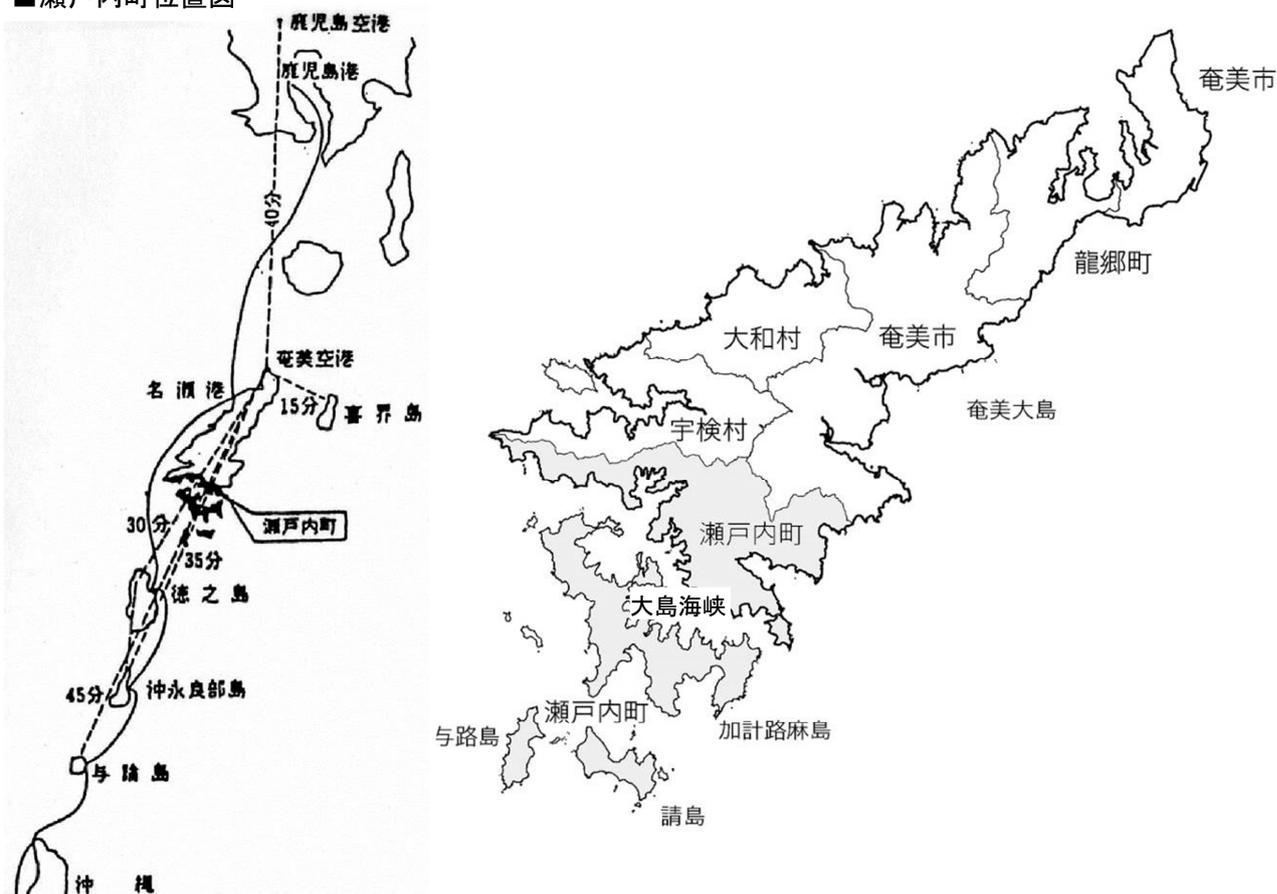
#### (1) 瀬戸内町の概況

##### ①位置・町域

本町は、鹿児島市の南方約400km、奄美大島の最南端に位置しており、北部を宇検村と奄美市住用町に接しています。

町域は、奄美大島と大島海峡を挟んで、加計呂麻島、請島、与路島の有人3島を含み、東西28.8km、南北27.8kmにわたる総面積239km<sup>2</sup>の広範な行政区域となっています。

■瀬戸内町位置図



##### ②地勢

面積のほとんどが山林で占められ、いずれも300~400m程度の山岳地が連なり、急傾斜となって海岸に迫っています。海岸線はリアス式海岸を形成し、水深が深い良湾が多くなっています。また、平地が少なく、集落は全て海沿いに位置しています。

なお、大島本島と加計呂麻島の間の大島海峡は、海峡全域が奄美大島国立公園に指定され、特に海底の景観は亜熱帯海洋性観光資源として高い評価を受けています。さらに、令和3年7月26日には、奄美大島・徳之島は沖縄本島北部・西表島とともに「世界自然遺産」として登録されました。

## ③土地利用

令和4年1月1日現在の地目別面積をみると、宅地は1.0%に過ぎず、宅地利用可能な土地が非常に限られています。

地目別面積

地目	田	畑	宅地	山林	原野	雑種地	その他	合計
地積	1.05	12.2	2.28	26.71	34.87	0.65	161.89	239.65
構成比	0.4	5.1	1.0	11.1	14.6	0.3	67.5	100

資料: 税務課  
期日: 令和4年1月1日現在  
単位: km<sup>2</sup>、%

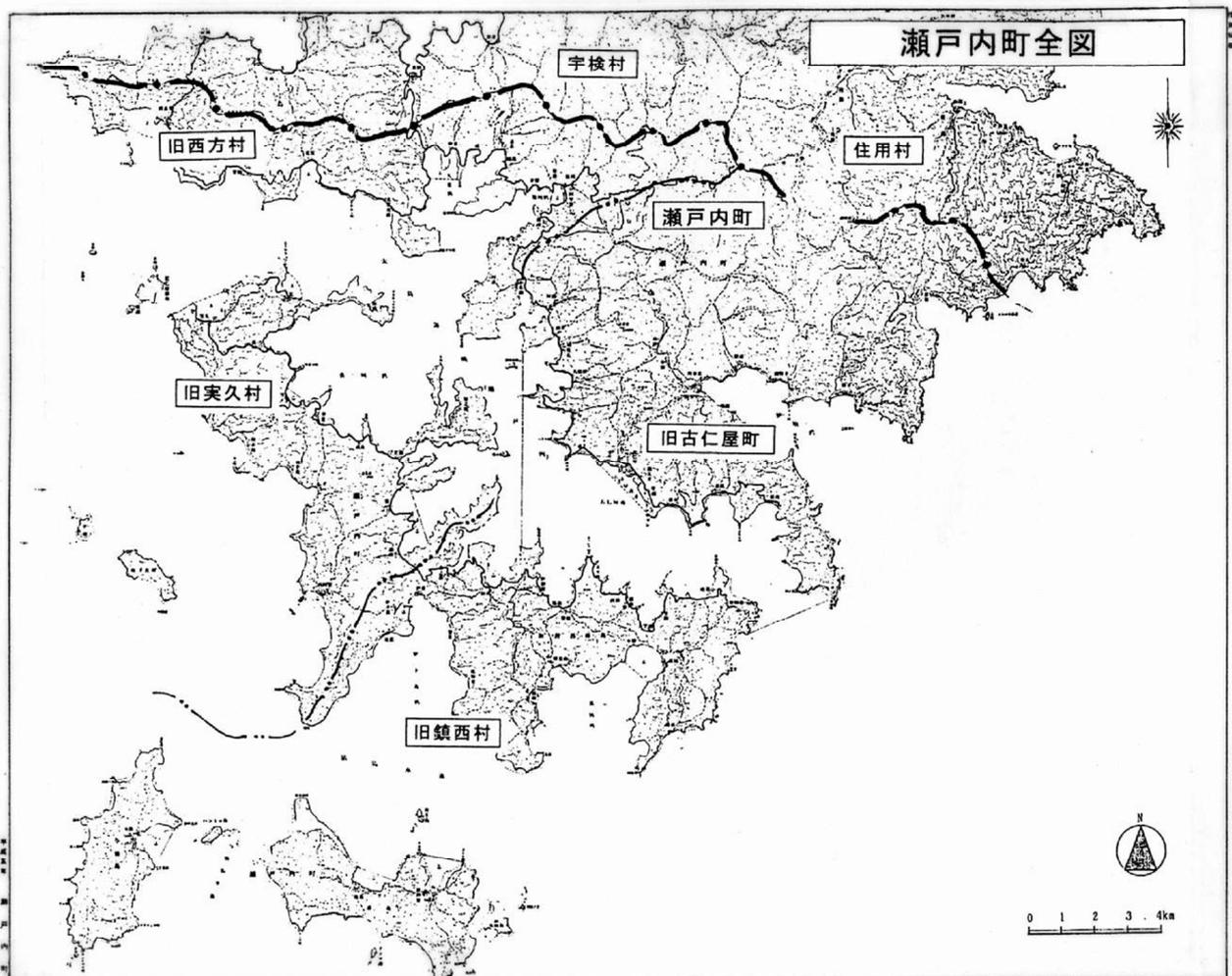
資料: 瀬戸内町 町勢要覧2022 資料編

## ④沿革

明治41年の町村制施行の後、幾度となく区域の改編、合併・分離を繰り返し、昭和31年9月1日、町村合併促進法の適用を受けて、古仁屋町・西方村・鎮西村・実久村の4カ町村が合併し、瀬戸内町として発足しました。

地域の特殊性（戦略上）により、戦前から我が国陸海軍の要塞地として取り扱われ、各集落とも多くの戦災を受けました。戦後は米国占領下におかれ、昭和28年12月に日本復帰しています。復帰後は国の強力な援助のもとに奄美復興事業、引き続き奄美振興事業が実施され、各種開発事業が進められています。

町の中心である古仁屋は、昭和33年の大火で多大な被害を受けており、その翌年に行われた火災復興土地区画整理事業により、今日の市街地の原形が形成されています。



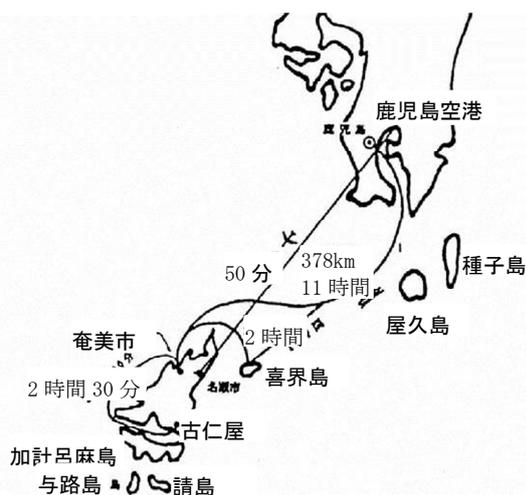
⑤交通体系

県本土から本町への広域交通は、空路と海路の2通りがあります。

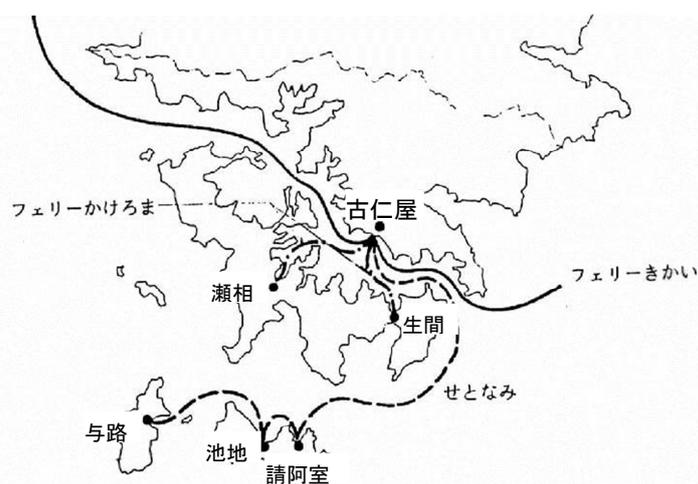
空路は、鹿児島空港から奄美大島空港まで 50 分、空港から古仁屋市街地へバスで2時間 30 分、海路（フェリー）は、鹿児島新港から名瀬新港を経由して古仁屋港まで 16 時間 40 分です。

町内の海上交通は、大島本島（古仁屋）と加計呂麻島間に町営フェリーと民間定期船が、請島・与路島へは町営定期船が運航しています。

広域交通図



瀬戸内町内の海上交通



⑥気候

本町は北緯 28 度の亜熱帯圏にあり、年間平均気温 22.4 度、年間降水量 2,481mm と、農作物の生育には有利な条件下にあります。

しかし、台風常襲地帯にあるため、強風や豪雨により毎年農作物被害や道路決壊等の災害が発生しています。

令和2年古仁屋地域気象観測所気象表

	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
平均気温(°C)	17.0	16.9	18.2	18.1	23.2	26.7	28.3	29.1	27.2	24.4	22.2	17.5	22.4
日最高気温の平均(°C)	19.6	19.5	21.0	21.4	25.8	28.9	30.4	31.7	29.7	27.6	24.7	19.9	25.0
日最低気温の平均(°C)	14.5	13.9	15.3	14.8	20.8	25.0	26.6	26.7	25.1	21.8	19.8	15.3	20.0
最高気温の最高(°C)	24.0	23.8	24.7	24.9	28.5	31.8	32.9	33.3	32.5	29.8	29.2	23.8	33.3
起日	25	14	23	18	29	14	22	16	3	2	7	11	8/16
最低気温の最低(°C)	10.1	9.8	11.5	12.4	16.0	22.9	24.3	24.1	22.2	17.4	15.6	9.1	9.1
起日	30	6	6	13	1	6	17	23	30	25	29	31	12/31
平均風速(m/s)	2.4	2.4	2.4	2.2	2.4	2.4	2.2	2.7	2.5	2.2	2.4	2.4	2.4
降水量(mm)	104.5	47.5	191.5	131.0	288.0	615.5	251.0	225.5	447.5	71.5	19.5	88.0	2481.0
日最大日降水量	56.5	11.5	51.5	46.0	66.5	123.5	66.5	50.0	136.0	41.0	6.5	21.5	136.0
同上起日	26	16	19	12	18	17	1	27	6	22	20	24	9/6
日照時間(h)	101.6	102.1	116.2	153.7	124.6	75.9	146.0	209.5	114.2	176.7	139.3	58.5	1518.3

資料：2021年 瀬戸内町 町勢要覧資料編

## (2) 人口・世帯の動向

### ①人口・世帯数の動態

本町の人口・世帯数は、長期にわたり減少を続けており、令和2年の総人口は8,546人、世帯数は4,270世帯となっています。なお、一般世帯※の1世帯当たり人員は、2人を下回って1.89人となり、鹿児島県平均(2.11人)より0.22人少なく、大島郡内で最も少なくなっています。

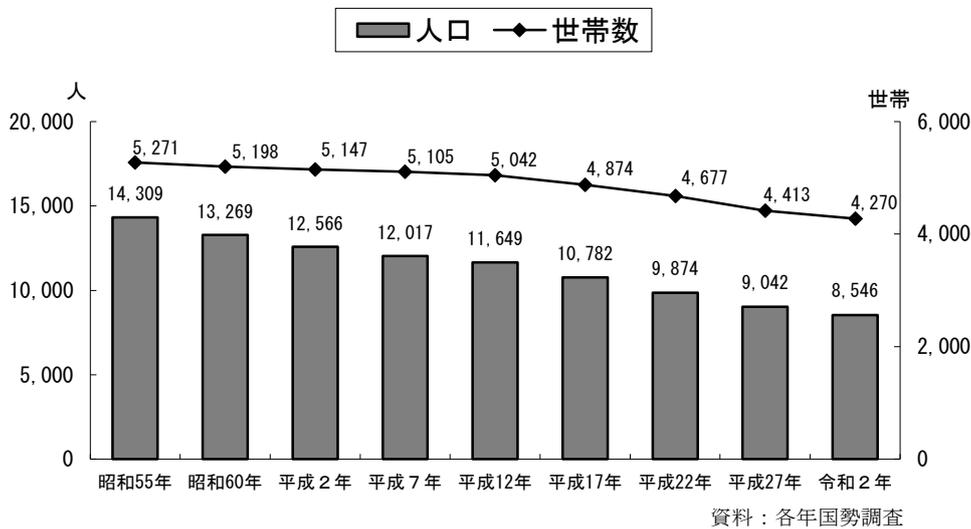
※ 一般世帯とは「施設等の世帯」以外の世帯をいいます。施設等の世帯とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などから成る世帯をいいます。

1世帯当たり人員の推移(鹿児島県、大島郡)

	A.平成27年	B.令和2年	差(B-A)
鹿児島県	2.20	2.11	△ 0.09
奄美市	2.12	2.03	△ 0.09
大島郡	2.16	2.06	△ 0.10
大和村	2.09	1.91	△ 0.18
宇検村	1.89	1.91	0.02
瀬戸内町	1.95	1.89	△ 0.06
龍郷町	2.28	2.16	△ 0.12
喜界町	2.07	1.97	△ 0.10
徳之島町	2.15	2.06	△ 0.09
天城町	2.21	2.13	△ 0.08
伊仙町	2.16	2.15	△ 0.01
和泊町	2.27	2.11	△ 0.16
知名町	2.22	2.07	△ 0.15
与論町	2.43	2.28	△ 0.15

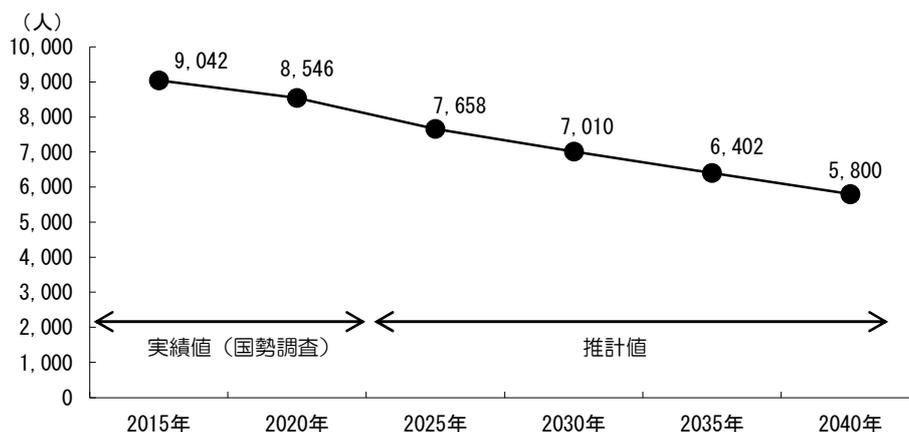
資料:国勢調査

人口・世帯数の推移(瀬戸内町)



国立社会保障・人口問題研究所の推計(2018年推計)によると、人口は今後も減少を続け、2030年(令和12年)には7,010人、2040年(令和22年)には5,800人になるとされています。

将来人口推計(瀬戸内町)

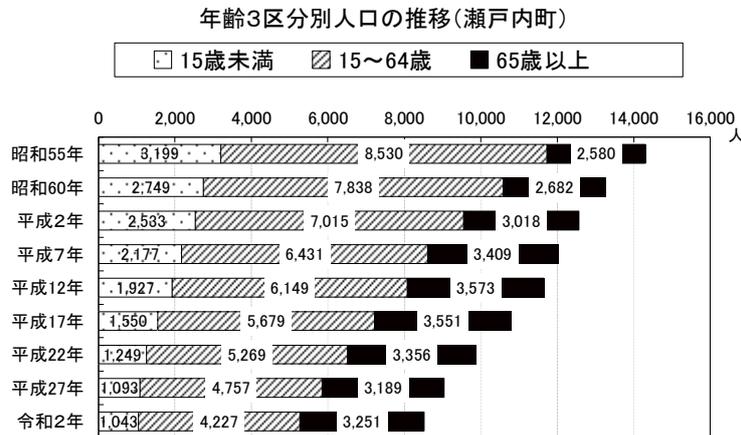


②年齢別人口

●年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口の推移をみると、「15歳未満」と「15～64歳」は年々減少しており、「65歳以上」は平成12年まで増加していたものの、その後減少に転じ、平成27年から令和2年は再び増加しています。

また、「15歳未満」の減少が著しく、令和2年においては昭和55年の1/3の水準となっています。



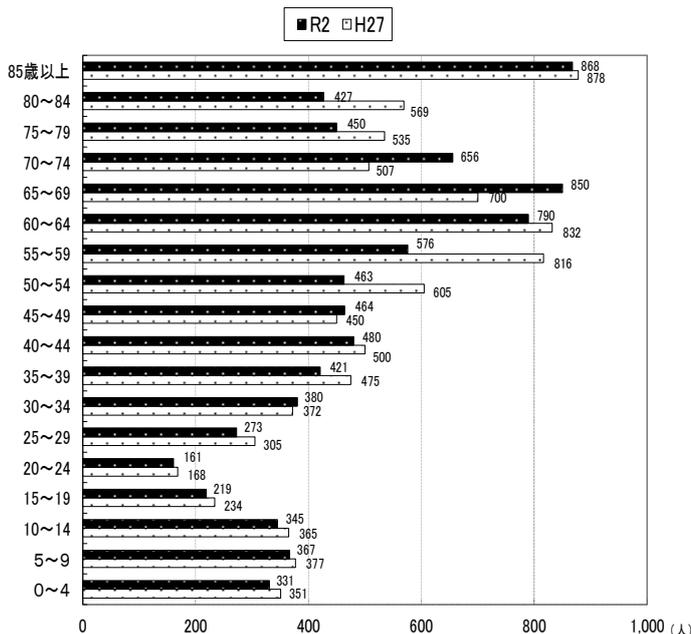
資料:各年国勢調査

●5歳階級別人口の割合

5歳階級別人口の推移(平成27年～令和2年)をみると、「65～74歳」の団塊世代の増加が目立っています。「30～34歳」、「45～49歳」もわずかに増加していますが、その他は減少しています。

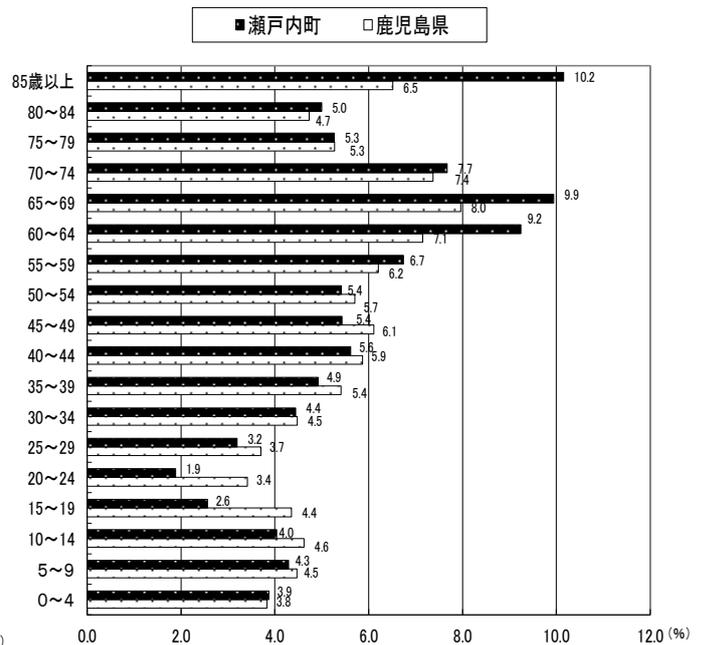
鹿児島県と比べると、「15～19歳」、「20～24歳」の割合がかなり低く、逆に55歳以上の各階級の割合が「75～79歳」を除き鹿児島県を上回っており、特に「85歳以上」の割合が高くなっています。

瀬戸内町5歳階級別人口比較



資料:各年国勢調査

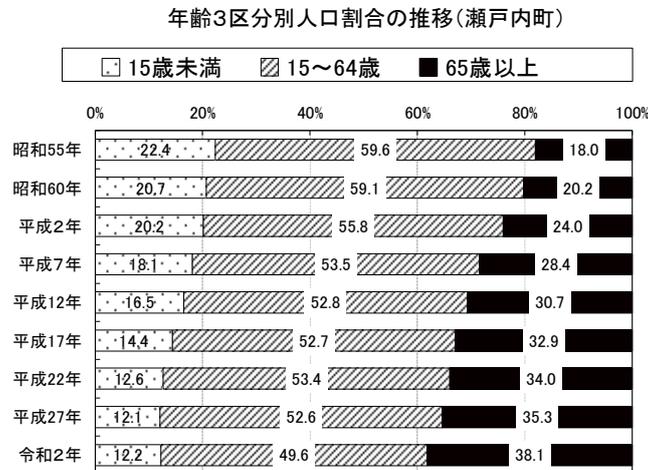
5歳階級別人口構成比比較



資料:令和2年国勢調査

●年齢3区分別人口の割合

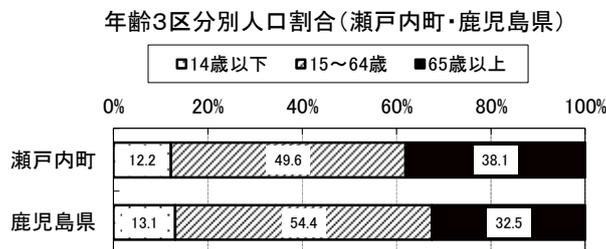
年齢3区分別人口割合は、「15歳未満」は平成27年から令和2年は若干増加したものの、すう勢として減少しています。また、「15～64歳」は減少傾向にあり、逆に「65歳以上」は増加しています。



資料: 各年国勢調査

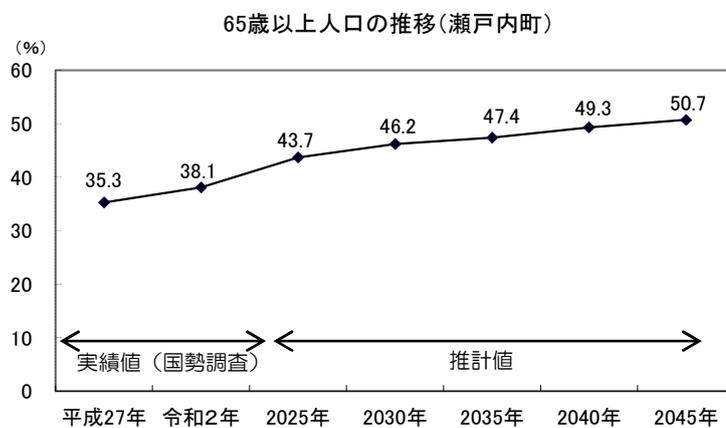
●高齢化の予測

高齢化率(65歳以上人口の全人口に対する割合)の推移を見ると増加傾向にあり、令和2年は鹿児島県(32.5%)より5.6ポイント高い38.1%となっています。今後とも高齢化率は増加し、2045年には50.7%と過半数を超えると推計されています。



注) 割合は、総人口から「不詳」を除いた分母で算出している

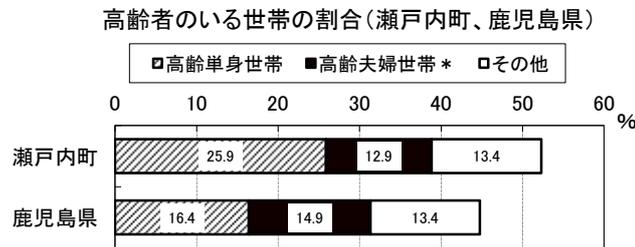
資料: 令和2年国勢調査



資料: 令和2年国勢調査人口等基本集計結果(令和3年11月30日総務省公表) 鹿児島県の概要。令和2年以前は国勢調査(年齢不詳補完値)による。2025年以降は、国立社会保障・人口問題研究所/2018年推計による。

●高齢者のいる世帯の状況

高齢者のいる世帯をみると、本町における「高齢単身世帯」(25.9%)、「高齢夫婦世帯」(12.9%)の割合をあわせて38.8%を占めています。特に、「高齢単身世帯」の割合は鹿児島県の16.4%と比べてかなり高くなっています。



\*65歳以上の世帯員がいる夫婦  
注)「不詳」を除く

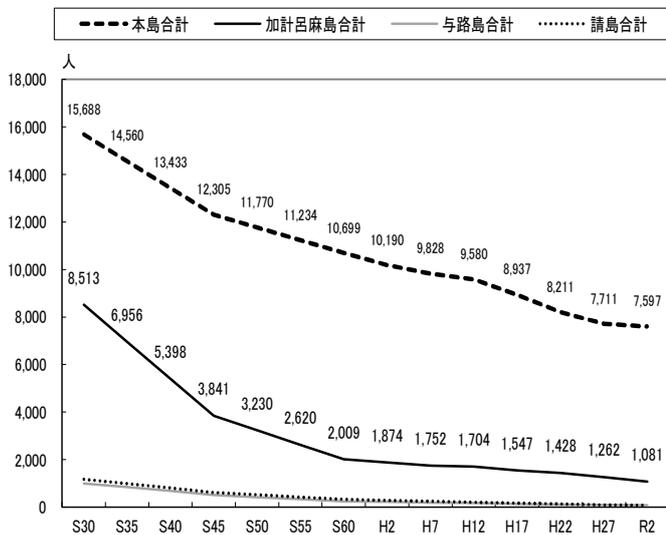
資料：令和2年国勢調査

③島別の人口・世帯

島別の人口をみると、本島、加計呂麻島、与路島、請島とも減少傾向にあります。

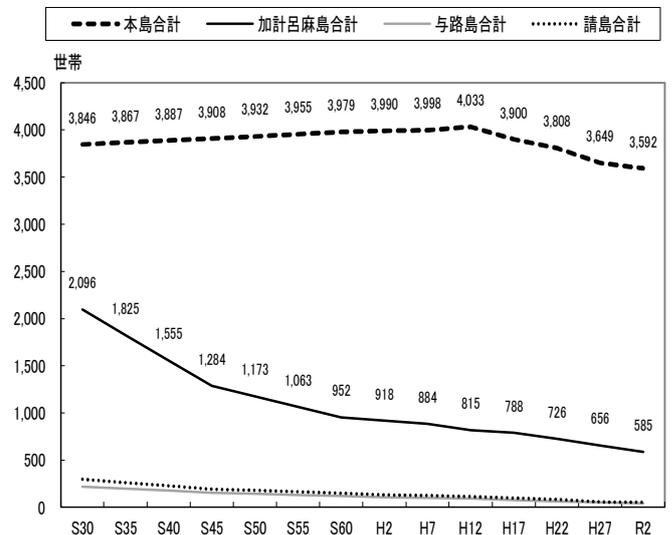
一方、世帯数についてみると、本島では平成12年までは微増でしたが、それ以降は減少に転じています。加計呂麻島は昭和30年の1/3以下に減少しています。

島別人口の推移



資料：各年国勢調査

島別世帯数の推移

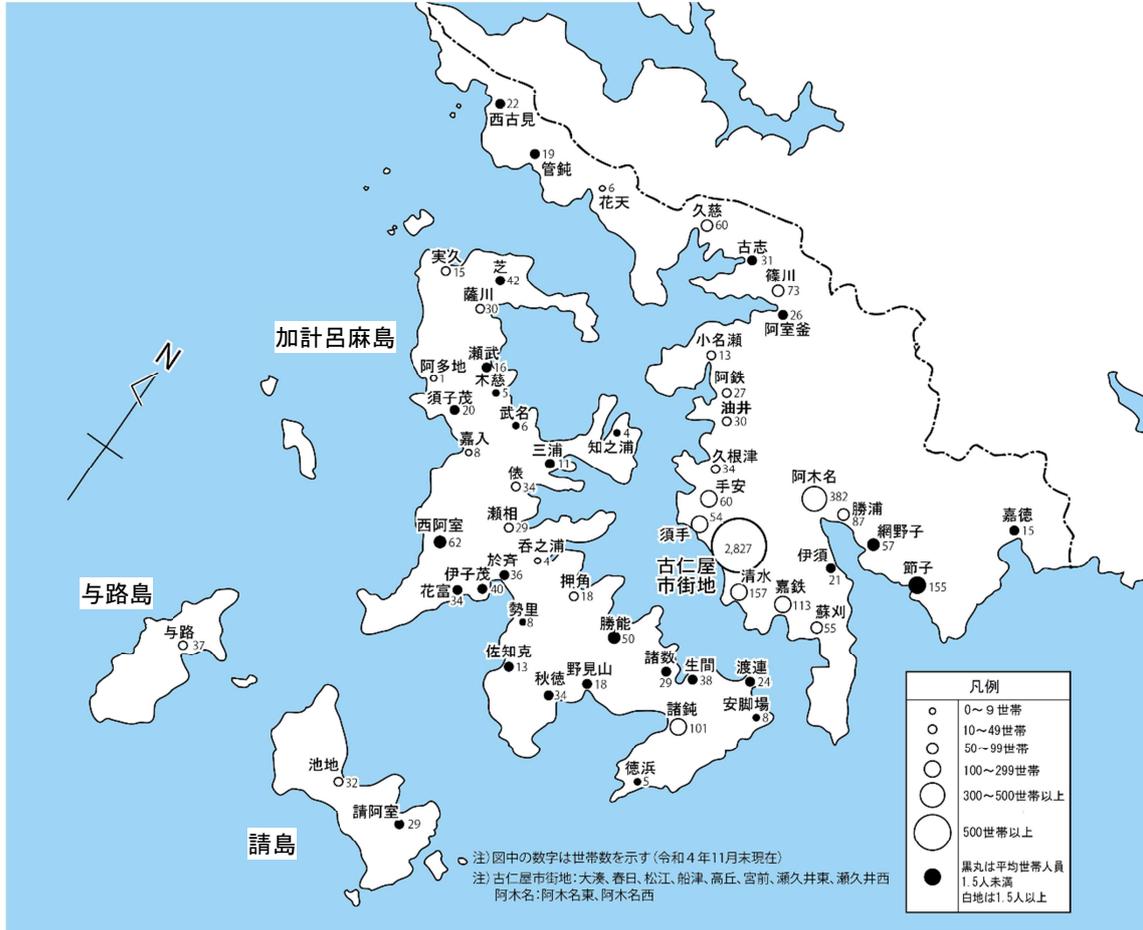


資料：各年国勢調査

④集落別の人口・世帯

集落別の世帯数をみると、古仁屋市街地を除き小規模な集落が多く、阿木名、清水、節子、嘉鉄、諸鈍を除くと100世帯未満となっています。また、1世帯当たり人員の平均が1.5人に満たない集落が多くなっています。

集落別世帯数の分布（令和4年11月末現在）

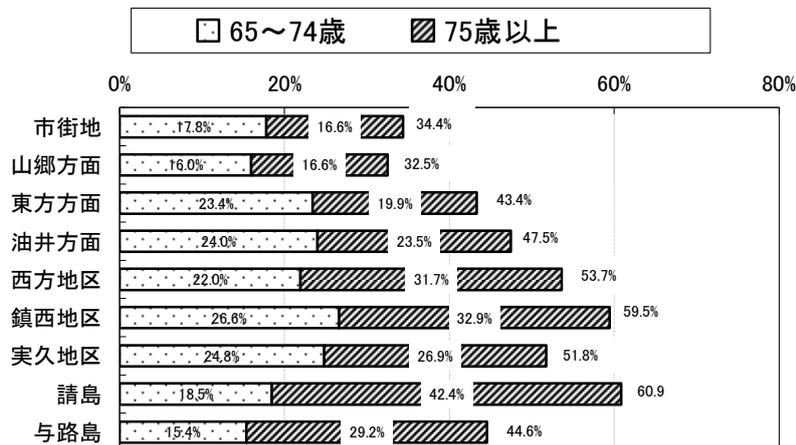


資料：瀬戸内町HP

⑤地域別の高齢化率

地域別の高齢化率をみると、西方地区、鎮西地区、実久地区、請島は50%を超えています。これらの地域では特に後期高齢者（75歳以上）の割合が高くなっています。

地区別高齢化率(R4.4.1現在)

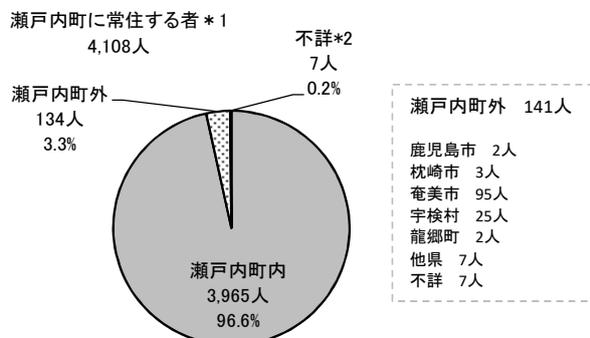


資料：住民基本台帳

### ⑥通勤・通学の動向

本町に居住している者の通勤・通学先をみると、「町外」は134人(3.3%)となっています。また、本町に通勤・通学している者のうち、町外居住者は167人(全体の3.9%)しかおらず、独立性の高い生活圏を構成していると推測されます。

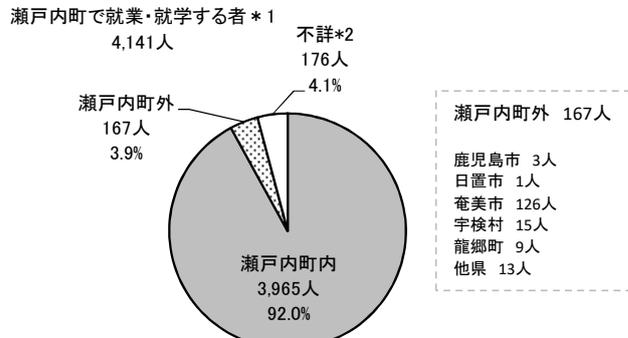
瀬戸内町に居住している者の通勤・通学先



\*1: 従業地・通学地「不詳」を含む

\*2: 他市区町村に従業・通学で、従業地・通学地「不詳」  
資料: 令和2年国勢調査

瀬戸内町に通勤・通学している者が居住している市町村



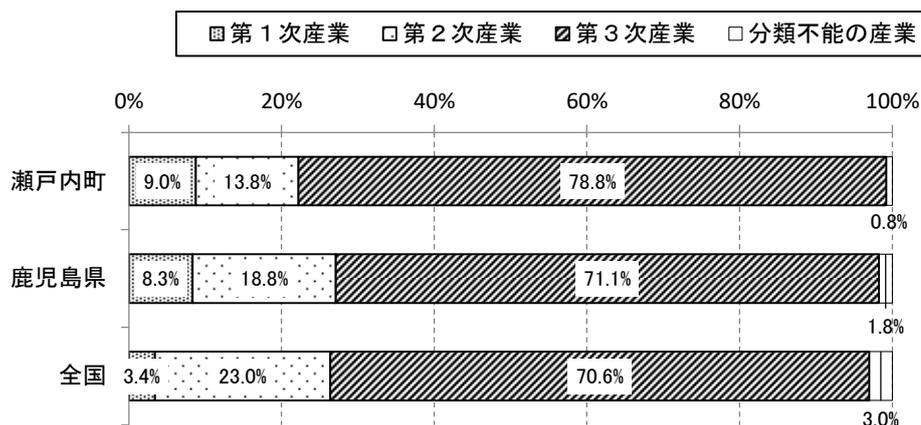
\*1 従業地・通学地「不詳」で町内常住者を含む

\*2 従業地・通学地「不詳」で町内常住者  
資料: 令和2年国勢調査

### (3) 産業

産業別人口の構成比をみると、第1次産業、第2次産業、第3次産業はそれぞれ9.0%、13.8%、78.8%となっています。第1次産業の割合が鹿児島県(8.3%)、全国(3.4%)より高く、第3次産業についても鹿児島県(71.1%)、全国(70.6%)より高くなっています。

産業別就業人口の割合(瀬戸内町、鹿児島県、全国)



資料: 令和2年国勢調査

(4) 地域別の特性

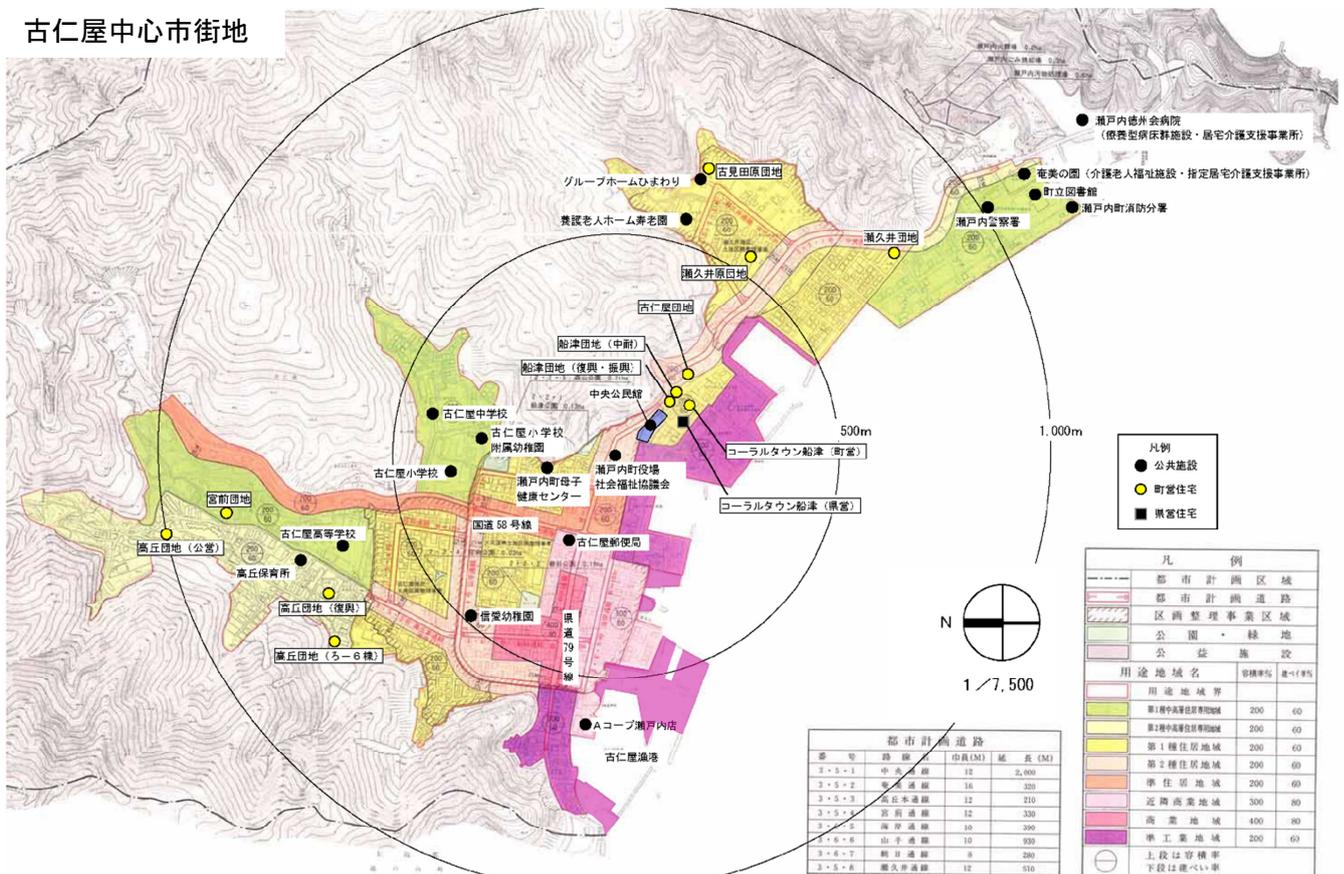
①古仁屋中心部・集落部の特性

地域別の特性は、古仁屋中心部と、加計呂麻島・与路島・請島及び旧西方村のその他の地域（ここでは便宜上、「集落部」という。）に分けることができ、住宅・住環境の特性を整理すると下表のようにまとめられます。

古仁屋中心部・集落部の特性

	古仁屋中心部	集落部
市街地特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>古仁屋市街地は商店街や公共施設等の町の都市機能が集中しており、その周辺に住宅地が広がっています。</li> <li>国道 58 号が中心市街地まで伸びており、町の陸上交通、海上交通の起点となっています。海上交通は古仁屋中心部に位置する古仁屋港が町内の各島を結んでいます。</li> <li>土地区画整理事業（計 3 地区 36.9ha）により道路区画は整然としていますが、整備水準は低い状況です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>離島内の各集落はバスで結ばれていますが便数は少なく、特に加計呂麻島、与路島、請島は海上交通に頼らざるを得ないため、利便性は良いとは言えません。</li> <li>湾部近くの狭い平地に小規模集落を形成しています。住民の転出等により空き家や空き地が一層目立つようになっています。</li> </ul>
住宅事情	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅の敷地は狭いものが多い状況です。</li> <li>町営住宅のほとんどが立地し、民間賃貸住宅や官舎、社宅も見られます。</li> <li>簡易耐火構造の町営住宅はすべて耐用年限を経過、老朽化が進んでいます。</li> <li>コーラルタウン船津には県営・40 戸（うち 9 戸 SH）・平成 15～16 年度）及び町営・44 戸（うち 16 戸 SH）・平成 18～19 年度）が整備されています。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定住促進住宅は集落地区において整備が進み、令和 4 年度現在で 22 戸あります。</li> <li>それ以外の町営住宅は全て簡易耐火構造平屋建及び 2 階建で老朽化が著しくなっています。</li> <li>集落内道路には狭小で車の離合が難しい箇所も多数あります。</li> </ul>

古仁屋中心市街地



●古仁屋中心部の概況

本町の市街地は古仁屋中心部に一点集中しており、436ha が都市計画区域に指定されています。また、97.6ha で用途地域が指定されており、そのうち約 75%の 74.6ha が住宅系の用途となっています。

用途地域別面積表

	第一種 中高層 住居専 用地域	第二種 中高層 住居専 用地域	第一種 住居 地域	第二種 住居 地域	準住居 地域	近隣 商業 地域	商業 地域	準工業 地域	合計
面積(ha)	21.2	10.5	26.2	11.1	5.6	5.9	2.8	14.3	97.6
建ぺい率/容積率(%)	60/200	60/200	60/200	60/200	60/200	80/300	80/400	60/200	—

資料:瀬戸内町建設課資料

●古仁屋中心部の都市整備の状況

市街地の約4割(36.9ha)は土地区画整理事業により整備されており、道路区画は整然としています。そのうち18.6haは昭和33年の古仁屋市街地で発生した火災復興事業として実施されたもので、道路幅員などの整備水準は十分なものといえない状況です。

土地区画整理事業実施区域外は、道路等の都市基盤整備が充分されていないまま住宅が立地しています。

土地区画整理事業の概要

地区名	事業主体	事業面積(ha)	事業期間
古仁屋地区(火災復興)	瀬戸内町	18.6	S34~S36
古仁屋地区	瀬戸内町	8.1	S46~S56
瀬久井地区	瀬戸内町	10.2	S58~H15

資料:瀬戸内町建設課資料

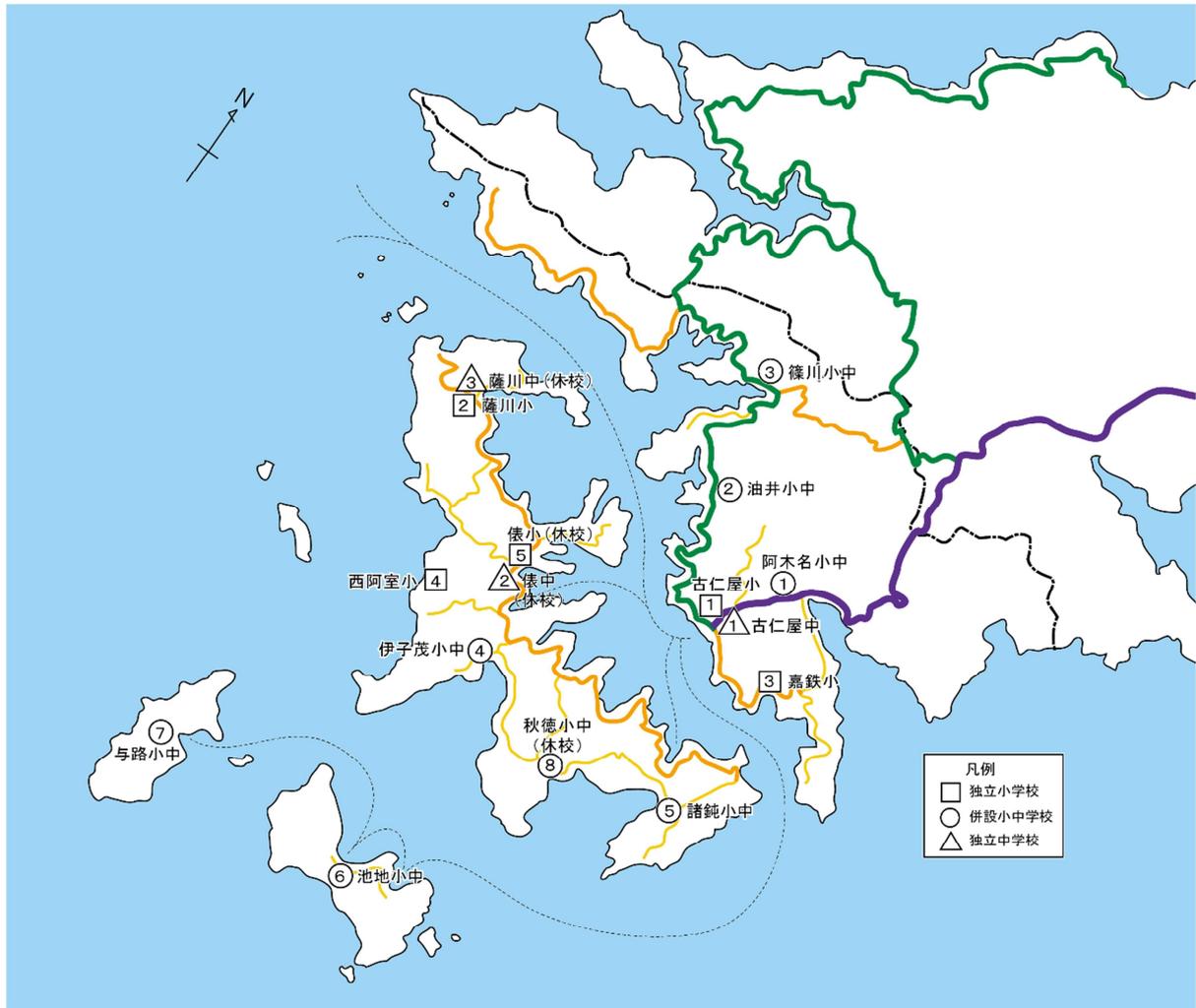
②小中学校等の状況

本町の小中学校は、独立小学校が4校(古仁屋、薩川、嘉鉄、西阿室)、併設小中学校が7校、独立中学校が1校(古仁屋)の計12校です。また、高校は1校(県立古仁屋高校)あります。(休校中の学校は除く)

児童・生徒数の減少に伴い休校・廃校となった小中学校もあるため、長距離通学を余儀なくされている児童・生徒もいます。

令和3年度の小学校の児童数は、町全体で424人、学級数は47となっています。また、中学校の生徒数は、町全体で201人、学級数は18となっています。

小・中学校位置図



■小学校児童数及び教職員数

資料：学校基本調査  
期日：各年5月1日現在

年度	児童数(人)						計	学級数	教職員数(人)										学校数
	1年	2年	3年	4年	5年	6年			校長	教頭	教諭	講師	養護	養助教	栄養教	事務職	計		
平成30年	77	76	76	86	75	58	448	44	10	5	30	19	8	—	1	7	80	14	
令和元年	72	81	78	78	88	75	472	48	10	5	34	17	8	—	1	7	82	14	
令和2年	73	71	85	79	72	89	469	49	9	3	38	15	11	—	1	7	84	14	
令和3年	65	74	65	81	73	66	424	47	9	4	37	10	9	—	1	7	77	13	

■中学校生徒数及び教職員数

資料：学校基本調査  
期日：各年5月1日現在

年度	生徒数(人)			計	学級数	教職員数(人)							学校数
	1年	2年	3年			校長	教頭	教諭	講師	養護	事務職	計	
平成30年	76	61	63	200	19	3	5	31	10	1	1	51	12
令和元年	54	75	58	187	15	3	5	31	5	1	1	46	12
令和2年	68	55	73	196	18	3	5	25	14	1	1	49	12
令和3年	83	66	52	201	18	3	6	33	8	1	1	52	11

出典：町勢要覧 2021

## 1-2. 瀬戸内町の住宅事情

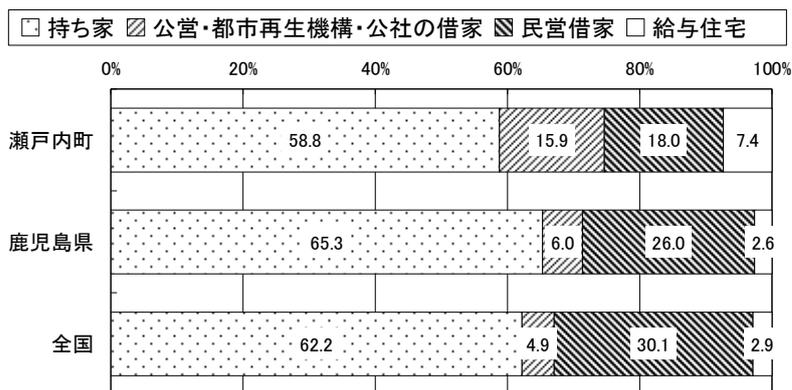
### (1) 住宅ストックの概況

#### ①住宅の所有関係・建て方

所有関係別でみると、「持ち家」の割合は58.8%で鹿児島県（65.3%）、全国（62.2%）より低くなっています。

一方、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合\*1は15.9%で鹿児島県（6.0%）、全国（4.9%）の2倍以上の割合を占め、その割合が顕著に高いことが特徴といえます。

住宅の所有関係(瀬戸内町、鹿児島県、全国)



注) 間借り、住宅以外に住む一般世帯数を除く総数に対する割合

資料：令和2年国勢調査

\*1 調査の分類上、「公営・都市再生機構・公社」となっていますが、本町には都市再生機構や公社の借家はないことから公営住宅等と捉えられます。

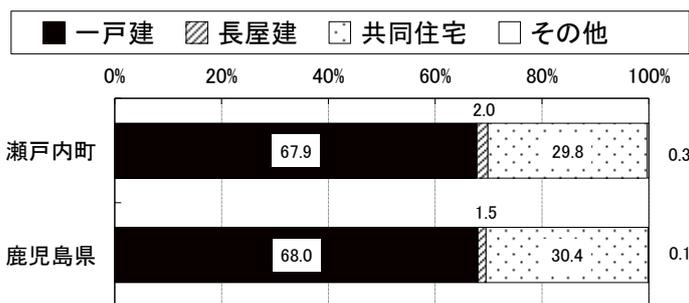
住宅の所有関係別世帯数(令和2年 瀬戸内町)

住宅に住む一般世帯総数	持ち家	公営・都市再生機構・公社の借家	民営借家	給与住宅	間借り	住宅以外に住む一般世帯
4,175	2,414	651	740	302	68	58

資料：令和2年国勢調査

建て方別でみると、一戸建、長屋建、共同住宅の割合はそれぞれ67.9%、2.0%、29.8%で、鹿児島県（68.0%、1.5%、30.4%）と概ね同様の傾向です。

住宅の建て方別世帯数(瀬戸内町、鹿児島県)



資料：令和2年国勢調査

公営住宅や共同住宅が多い理由として、古仁屋中心部が山に囲まれ平坦地に乏しいため高度利用が不可欠な土地事情にあることや、昭和33年の大火を契機とした耐火構造の建物への更新があげられます。また、大島紬など地域産業の活性化と連携した受け皿住宅（共同住宅）の供給が進んだことなどが背景にあると考えられます。

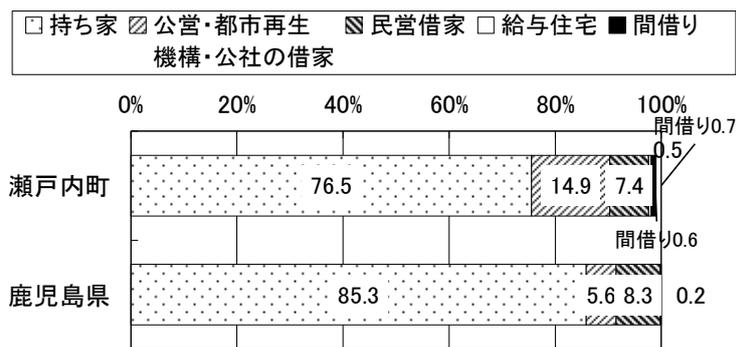
公営住宅は、町内に民間賃貸住宅の供給が少なく、賃貸住宅需要の受け皿として、また「大島紬」などの地域産業を支える従業者等の住まいとして供給されてきたことなどから、その割合が高くなったものと考えられます。

②高齢者がいる世帯の住宅の所有関係・建て方

高齢者がいる世帯の住宅の所有関係別で見ると、「持ち家」、「公営・都市再生機構・公社の借家」、「民営借家」の割合はそれぞれ76.5%、14.9%、7.4%で、鹿児島県（85.3%、5.6%、8.3%）と比べ、「公営・都市再生機構・公社の借家」の割合が高くなっています。

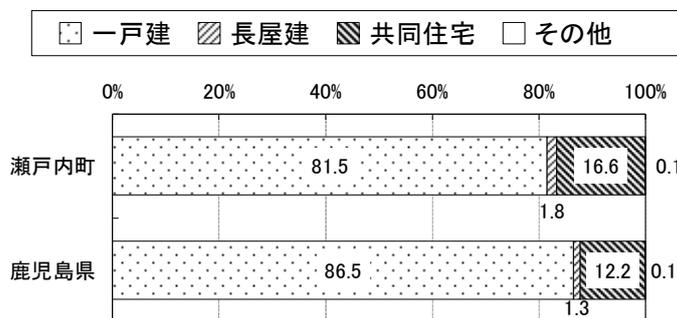
建て方別で見ると、「一戸建」の割合は81.5%で鹿児島県（86.5%）より5.0ポイント低く、共同建は16.6%で鹿児島県（12.2%）より4.4ポイント高くなっています。

高齢者がいる世帯の住宅の所有関係(瀬戸内町、鹿児島県)



資料：令和2年国勢調査

高齢者がいる世帯の住宅の建て方(瀬戸内町、鹿児島県)



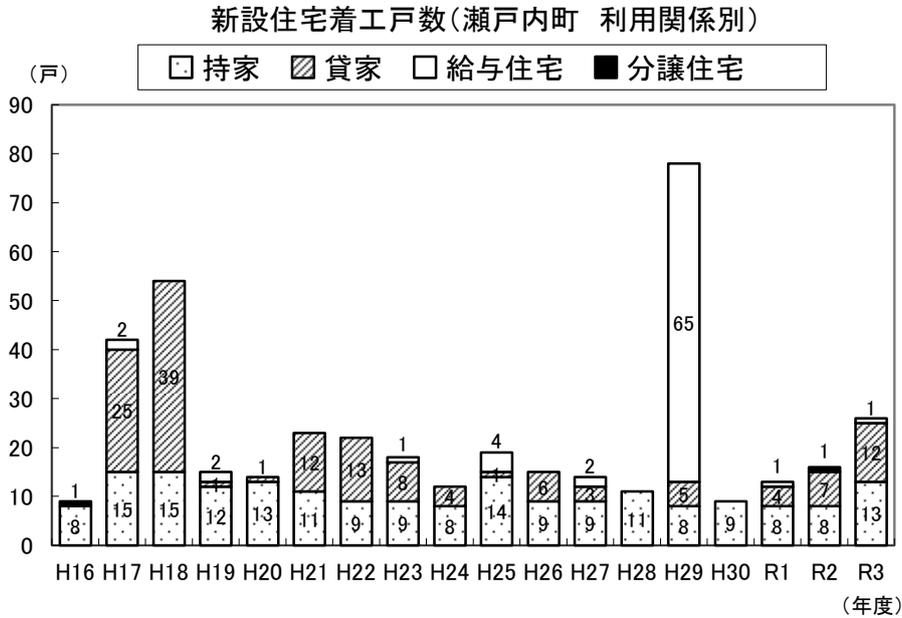
資料：令和2年国勢調査

(2) 住宅の新設着工戸数

① 利用関係別着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は年により変動がみられるものの、平成29年度に給与住宅の着工が多かった点を除き、近年は年間10~20戸前後で推移しています。

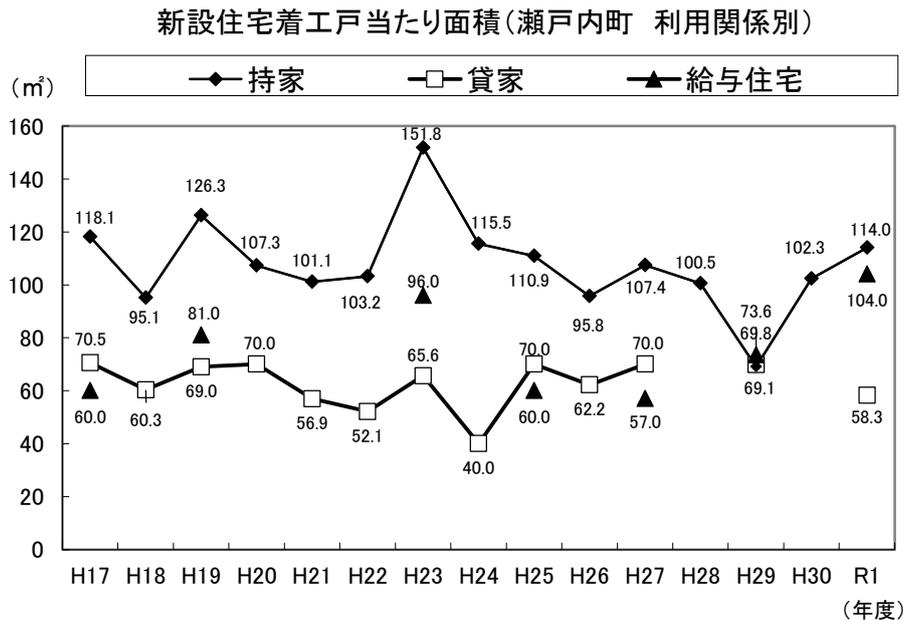
利用関係別でみると、持家着工は10戸程度で安定的に推移しているのに対し、貸家は年度により変動があります。



資料:建築統計年報 新設住宅着工統計 R2年度以降は鹿児島県HP

② 着工床面積の推移

新設住宅の平均床面積(着工床面積/着工戸数)の推移を見ると、持家は100㎡弱~150㎡で推移しています。一方、貸家は持家より小さく、50~70㎡で推移しています。



注)分譲住宅は、平成17年度以降着工実績が無いため上図から除外しています  
 図中の数字は、持家又は貸家の床面積を示しています  
 着工実績の無い年度は、上図にプロットしていません

資料:建築統計年報 新設住宅着工統計

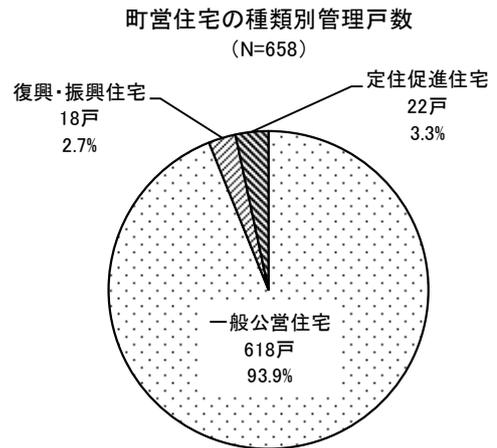
### 1-3. 公営住宅の概況

#### (1) 町営住宅の概況

##### ①管理戸数

令和5年3月31日見込みの町営住宅の管理戸数は658戸です。

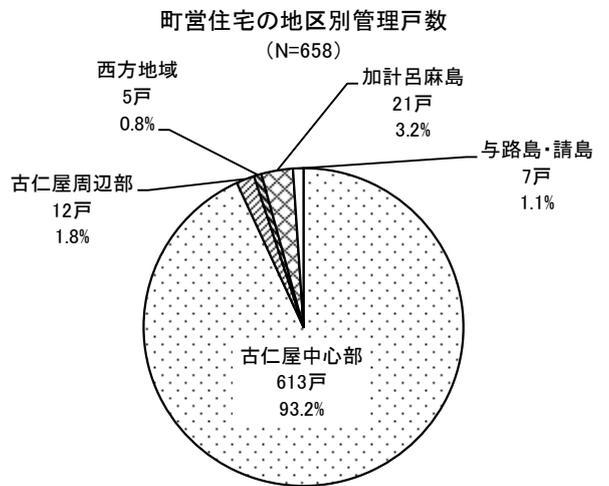
このうち、一般公営住宅が618戸(93.9%)を占め、復興・振興住宅が18戸(2.7%)、定住促進住宅が22戸(3.3%)となっています。



資料：瀬戸内町建設課

##### ●地区別の管理戸数

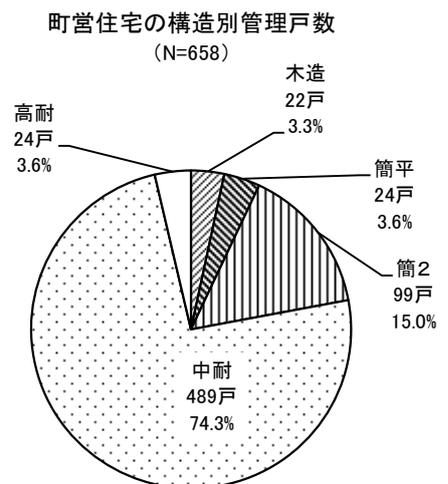
地区別にみると、古仁屋中心部に613戸(93.2%)の住宅が集中しており、古仁屋中心部以外では、10戸以下の小規模な団地となっています。



資料：瀬戸内町建設課

##### ●構造別の管理戸数

構造別にみると、中層耐火構造(以下、「中耐」という。)の住宅が489戸(74.3%)、簡易耐火構造2階建(以下、「簡2」という。)が99戸(15.0%)を占めています。なお、木造はすべて平屋建です。



資料：瀬戸内町建設課

注) 図中の略称  
 ・木造：木造平屋建  
 ・簡平：簡易耐火構造平屋建  
 ・簡2：簡易耐火構造2階建  
 ・中耐：中層耐火構造  
 ・高耐：高層耐火構造

町営住宅団地管理状況一覧（令和5年3月31日見込み）

一般公営住宅

地域	番号	団地名	構造	棟数	戸数	建設年度	戸当り面積(㎡)	備考		
古仁屋中心部	1	高丘	簡2	3	15	S46	39.78			
				3	15	S48	44.10			
				6	30					
					中耐4階	1	24	S47	47.35	
					中耐5階	1	35	S55	71.55	ろー1棟
					中耐3階	1	6	S55	72.78	ろー2棟
					中耐4階	1	24	S56	74.41	ろー3棟
						1	16	S56	74.41	ろー4棟
					中耐5階	1	30	S57	72.28	ろー5棟
						1	10	S60	75.18	ろー6棟
							15		56.48	
						7	160			
						13	190			
		2	宮前	簡2	7	31	S41	39.59		
	6				29	S42	39.59			
	13				60					
		3	コーラルタウン 船津	中耐5階	1	5	H18	77.70	1号棟	
					15		54.45	うち8戸シルバー		
	高耐6階			1	14	H19	60.68	2号棟		
					10		54.45	うち8戸シルバー		
				2	44					
		4	古仁屋	中耐4階	2	48	S44	40.62	A、B棟	
					1	10	S58	75.82	1号棟	
		5	船津	中耐5階	1	19	S58	75.44	2号棟	
						2		46.68	単身者	
					2	31				
		6	瀬久井	中耐5階	1	30	S50	55.72	C棟	
	1				20	S51	58.70	D棟		
				1	30	S52	63.00	E棟		
				3	80					
	7	瀬久井原	中耐5階	1	15	S52	59.47	F棟		
					25			・心身障害者世帯向け ・老人世帯向け ・母子世帯向け		
			中耐5階	1	37	S53	63.00	G棟		
					3		63.60	・身障者向け		
					1	40	S54	63.00	H棟	
		3	120							
	8	古見田原	中耐5階	1	15	S59	74.90	S棟		
					15		53.14			
					1	30				
古仁屋周辺部	9	油井	簡平	1	2	S37	30.08			
	10	清水	簡2	1	5	S48	44.10			
	11	嘉徳	簡平	1	2	S37	30.08			
西方地域	12	久慈	簡平	1	2	S37	30.08			
	13	池地	簡2	1	2	S48	44.10			
与路島・請島地域	14	与路	簡2	1	2	S48	44.10			
			簡2	1	2	S48	44.10			
				45	618					

復興住宅

地域	番号	団地名	構造	棟数	戸数	建設年度	戸当り面積(㎡)	備考
古仁屋中心部	1	高丘※	簡平	5	10	S32	31.73	保育所下
合計				5	10			

※:高丘住宅は復興住宅、その他は振興住宅

振興・復興住宅

地域	番号	団地名	構造	棟数	戸数	建設年度	戸当り面積(㎡)	備考
古仁屋周辺部	15	須手	簡平	1	2	S39	37.19	
	9	油井	簡平	1	1	S39	37.19	
	16	篠川	簡平	1	1	S39	37.09	
西方地域	17	西古見	簡平	1	2	S43	36.00	
	18	秋徳	簡平	1	1	S40	37.19	
加計呂麻島東部地域	19	俵	簡平	1	1	S40	37.19	
合計				6	8			

定住促進住宅

地域	番号	団地名	構造	棟数	戸数	建設年度	戸当り面積(㎡)	備考
加計呂麻島東部地域	18	秋徳	木平	1	1	H10	69.56	
	20	伊子茂	木平	2	2	H8	69.56	1、2号棟
			木平	1	1	H9	69.56	3号棟
			木平	1	1	H18	69.56	4号棟
	21	勝能	木平	1	1	H10	69.56	
	22	於音	木平	1	1	H22	69.56	
加計呂麻島西部地域	19	俵	木平	1	1	H6	69.56	
			木平	1	1	H9	69.56	1号棟
	23	西阿室	木平	1	1	H14	69.56	2号棟
			木平	1	1	H11	69.56	1号棟
	24	瀬相	木平	1	1	H13	69.56	2号棟
			木平	1	1	H19	69.56	3号棟
			木平	1	1	H20	69.56	4号棟
			木平	1	1	H11	69.56	1号棟
	25	薩川	木平	1	1	H16	69.56	2号棟
			木平	2	2	H7	69.56	1、2号棟
27	須子茂	木平	1	1	H17	69.56		
		木平	1	1	H12	69.56	1号棟	
与路島・請島地域	14	与路	木平	1	1	H15	69.56	2号棟
			木平	1	1	H12	69.56	
合計				22	22			

注)木平:木造平屋建

町営住宅位置図



簡易耐火構造平屋建 (須手)



木造：定住促進住宅 (請阿室)



中高層耐火構造 (コーラルタウン船津)



中層耐火構造 (船津中耐)



木造：定住促進住宅 (俵)



中層耐火構造 (古仁屋)

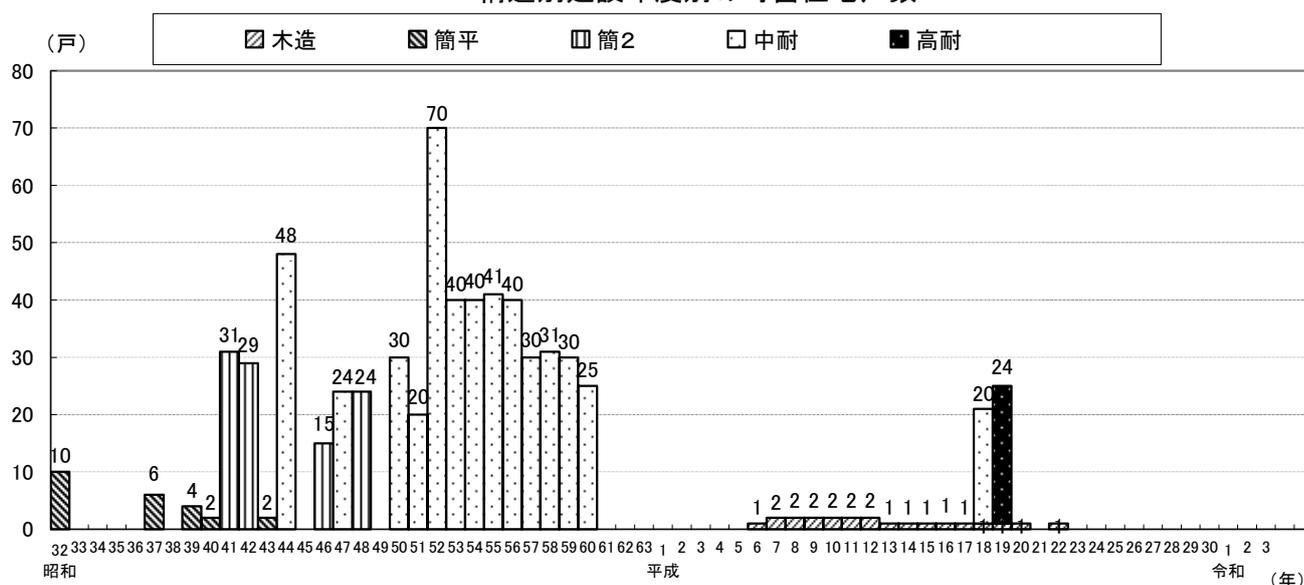
●建設年度別の管理戸数

簡易耐火構造平屋建（以下、「簡平」という。）の住宅は、昭和43年度以前建設、簡2は昭和48年度以前建設で、老朽化が進んでいます。中耐の住宅は、昭和44年度に建設された住宅が最も古く、昭和50年度代に年間約30～40戸（昭和52年度は70戸と多い）が建設されています。

木造平屋建の住宅は、すべて定住促進住宅で、平成6年以降の建設となっています。

また、平成18～19年にコーラルタウン船津の中耐（5階建・20戸）、高層耐火構造（以下、「高耐」という。）の6階建（24戸）が建替により整備されています。

構造別建設年度別の町営住宅戸数



②町営住宅の耐用年限経過状況

耐用年限の経過状況は、下表のとおりとなっています。

公営住宅法に定める構造別の耐用年限を当てはめると、町営住宅のほとんどが既に耐用年限の1/2を経過しており、耐用年限を経過している住宅は18.7%となっています。

計画期間中に、さらに15戸が耐用年限を経過します。

町営住宅の耐用年限経過状況(令和5年3月31日見込)

種類	耐用年限の経過状況	木造(30年)		簡易耐火平屋建(30年)		簡易耐火2階建(70年)		耐火(70年)		総計	
		戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比	戸数	管理戸数比
公営住宅	耐用年限の1/2を経過	0	0%	6	25.0%	99	100%	469	91.4%	574	87.2%
	うち耐用年限を経過	0	0%	6	25.0%	99	100%	0	0%	105	16.0%
	耐用年限1/2を未經過	0	0%	0	0%	0	0%	44	8.6%	44	6.7%
	小計	0	0%	6	25.0%	99	100%	513	100%	618	93.9%
復興住宅 振興住宅	耐用年限の1/2を経過	0	0%	18	75.0%	0	0%	0	0%	18	2.7%
	うち耐用年限を経過	0	0%	18	75.0%	0	0%	0	0%	18	2.7%
	耐用年限1/2を未經過	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	小計	0	0%	18	75.0%	0	0%	0	0%	18	2.7%
定住促進 住宅	耐用年限の1/2を経過	15	68.2%	0	0%	0	0%	0	0%	15	2.3%
	うち耐用年限を経過	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
	耐用年限1/2を未經過	7	31.8%	0	0%	0	0%	0	0%	7	1.1%
	小計	22	100.0%	0	0%	0	0%	0	0%	22	3.3%
合計	耐用年限の1/2を経過	15	68.2%	24	100%	99	100%	469	91.4%	607	92.2%
	うち耐用年限を経過	0	0%	24	100%	99	100%	0	0%	123	18.7%
	耐用年限1/2を未經過	7	31.8%	0	0%	0	0%	44	8.6%	51	7.8%
	合計	22	100%	24	100%	99	100%	513	100%	658	100%

注) 復興住宅、振興住宅、定住促進住宅は公営住宅法上の耐用年限を適用した場合

資料: 瀬戸内町

町営住宅の耐用年限の経過状況

	現時点（令和4年）		計画期間中（令和4～13年度まで）に耐用年限の区分に変更が生じる住宅	
	公営住宅	復興・振興・定住促進住宅	公営住宅	復興・振興・定住促進住宅
耐用年限経過	油井（2戸） 嘉徳（2戸） 久慈（2戸） 簡易耐火構造平屋建 3団地6戸 高丘（簡二30戸） 宮前（60戸） 清水（5戸） 池地（2戸） 与路（2戸） 簡易耐火構造2階建 5団地99戸	高丘（10戸） 須手（2戸） 油井（1戸） 篠川（1戸） 秋徳（1戸） 俵（1戸） 西古見（2戸） 簡易耐火構造平屋建 7団地18戸	—	秋徳（1戸） 伊子茂（3戸） 勝能（1戸） 俵（1戸） 西阿室（2戸） 瀬相（2戸） 薩川（1戸） 与路（1戸） 瀬武（2戸） 請阿室（1戸） 木造平屋建 10団地15戸
	計 15 団地 123 戸（18.7%）			
耐用年限の1/2を経過	高丘（中耐160戸） 古仁屋（48戸） 瀬久井（80戸） 瀬久井原（120戸） 船津（中耐31戸） 古見田原（30戸） 中層耐火構造 6団地469戸	秋徳（1戸） 伊子茂（3戸） 勝能（1戸） 俵（1戸） 西阿室（2戸） 瀬相（2戸） 薩川（1戸） 与路（1戸） 瀬武（2戸） 請阿室（1戸） 木造平屋建 10団地15戸	—	伊子茂（1戸） 瀬相（2戸） 薩川（1戸） 与路（1戸） 須子茂（1戸） 於斉（1戸） 木造平屋建 6団地7戸
	計 16 団地 484 戸（73.5%）			
上記以外	公営住宅		復興・振興・定住促進住宅	
	コーラルタウン船津（44戸） 中層・高層耐火構造 1団地44戸	伊子茂（1戸） 瀬相（2戸） 薩川（1戸） 与路（1戸） 須子茂（1戸） 於斉（1戸） 木造平屋建 6団地7戸	—	
	計 7 団地 51 戸（7.8%）			

注) 団地数は重複があります。

## ③町営住宅の応募倍率

平成30年から令和4年度までの町営住宅の空室数に対する入居待ちの倍率（応募倍率）をみると5年間の平均では2.2倍となっており、一定の需要があることがわかります。

町営住宅の入居待ちの状況

年度	A. 空室数	B. 入居待ち数	倍率(B/A)
平成30年	9	14	1.6
令和元年	6	19	3.2
令和2年	17	32	1.9
令和3年	9	29	3.2
令和4年	20	22	1.1
5年間の平均	12.2	23.2	2.2

資料:瀬戸内町

## ④公営住宅の使用料収入

公営住宅の使用料収入の推移は下表のとおりです。調定額は漸減傾向、収納額は横ばいで推移しています。また、収納率をみると、平成29年度の96.46%から令和3年度には98.54%と、年々改善しています。

住宅使用料収納状況

	調定額	収納額	未納額	収納率
平成29年度	121,118,300	116,836,200	4,282,100	96.46%
平成30年度	120,926,200	115,871,600	5,054,600	95.82%
令和元年度	120,242,300	115,787,100	4,455,200	96.29%
令和2年度	119,095,800	117,001,700	2,094,100	98.24%
令和3年度	117,401,200	115,687,900	1,713,300	98.54%

資料:瀬戸内町

(2) 町営住宅の入居者の状況

令和4年10月1日現在の町営住宅管理台帳によると、公営住宅、復興住宅、振興住宅、定住促進住宅の入居世帯のある住宅の戸数は556戸で、空き家戸数は104戸（空き家率15.8%）となっています。

住棟別で見ると、簡易耐火構造の住宅で空き家率が高くなっています。

右表の★印は、政策空き家対象団地です。また、勝浦は令和4年度中に解体予定です。

町営住宅の住棟別の入居状況（令和4年10月1日現在）

単位：戸数

種類	団地名（棟名または構造）	入居戸数	空き家	空き家率	総計
公営	嘉徳団地 ★	0	2	100.0%	2
	久慈団地 ★	0	2	100.0%	2
	宮前団地簡2 ★	28	32	53.3%	60
	古見田原団地S棟	28	2	6.7%	30
	古仁屋団地A棟	23	1	4.2%	24
	古仁屋団地B棟	22	2	8.3%	24
	高丘団地ろの1号棟	32	3	8.6%	35
	高丘団地ろの2号棟	6	0	0%	6
	高丘団地ろの3号棟	24	0	0%	24
	高丘団地ろの4号棟	16	0	0%	16
	高丘団地ろの5号棟	30	0	0%	30
	高丘団地ろの6号棟	25	0	0%	25
	高丘団地簡2 ★	6	24	80.0%	30
	高丘団地中耐4階	22	2	8.3%	24
	勝浦団地 ★	0	2	100.0%	2
	瀬久井原団地F棟	39	1	2.5%	40
	瀬久井原団地G棟	40	0	0%	40
	瀬久井原団地H棟	36	4	10.0%	40
	瀬久井団地C棟	28	2	6.7%	30
	瀬久井団地D棟	18	2	10.0%	20
	瀬久井団地E棟	30	0	0%	30
	清水団地 ★	0	5	100.0%	5
	船津団地1号棟	10	0	0%	10
	船津団地2号棟	20	1	4.8%	21
	池地団地 ★	0	2	100.0%	2
	町営コーラルタウン船津1号棟	20	0	0%	20
	町営コーラルタウン船津2号棟	24	0	0%	24
油井団地★	0	2	100.0%	2	
与路団地★	0	2	100.0%	2	
小計		527	93	15.0%	620
復興	高丘団地簡平 ★	4	6	60.0%	10
振興	篠川団地簡平 ★	0	1	100.0%	1
	秋徳団地簡平 ★	1	0	0%	1
	須手団地簡平 ★	1	1	50.0%	2
	西古見団地簡平 ★	0	2	100.0%	2
	俵団地簡平 ★	0	1	100.0%	1
	油井団地簡平 ★	1	0	0%	1
小計		3	5	62.5%	8
定住	ふるさと伊子茂	4	0	0%	4
	ふるさと於斉	1	0	0%	1
	ふるさと薩川	2	0	0%	2
	ふるさと秋徳	1	0	0%	1
	ふるさと勝能	1	0	0%	1
	ふるさと須子茂	1	0	0%	1
	ふるさと瀬相	4	0	0%	4
	ふるさと瀬武	2	0	0%	2
	ふるさと西阿室	2	0	0%	2
	ふるさと請阿室	1	0	0%	1
	ふるさと俵	1	0	0%	1
	ふるさと与路	2	0	0%	2
小計		22	0	0%	22
総計		556	104	15.8%	660

★：政策空き家を実施中の団地

資料：町営住宅入居者管理台帳

以下に、町営住宅の入居者の状況について、ア)住宅の構造別（耐火構造、簡易耐火構造、木造）、イ)地区別（古仁屋に立地する町営住宅とそれ以外の集落）に分けてそれぞれ整理します。

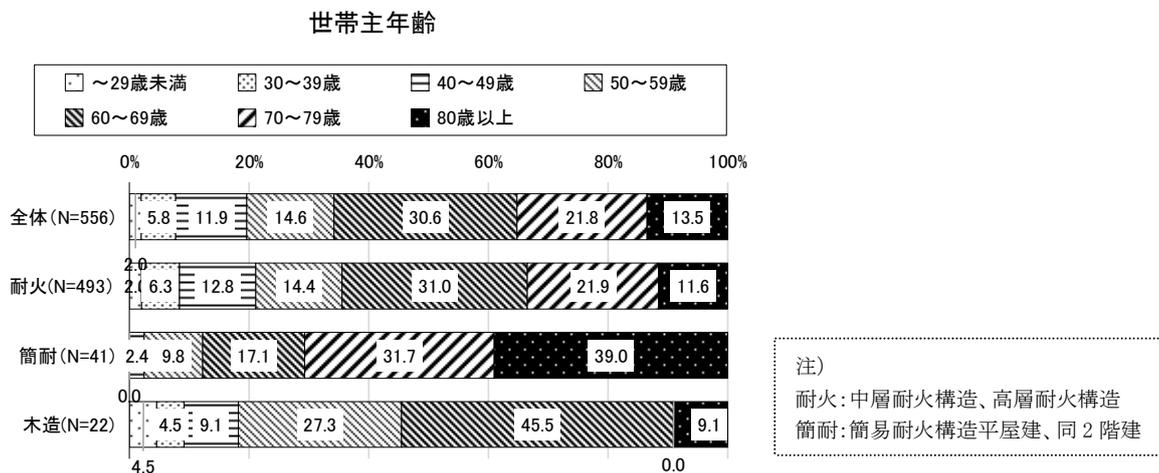
ア)住宅の構造別で見た入居者の状況

公営住宅は耐火構造（以下、「耐火」という。）または簡易耐火構造（以下、「簡耐」という。）、復興住宅・振興住宅はすべて簡耐、定住促進住宅はすべて木造となっています。前述のとおり、簡耐の住宅は老朽化したものが多い一方、木造は比較的新しいものが増えていますが、入居開始時期により入居者の属性が異なっていると考えられることから、ここでは構造別に入居者の状況を整理します。

①世帯主年齢

全体では「60～69歳」が30.6%で最も高くなっています。

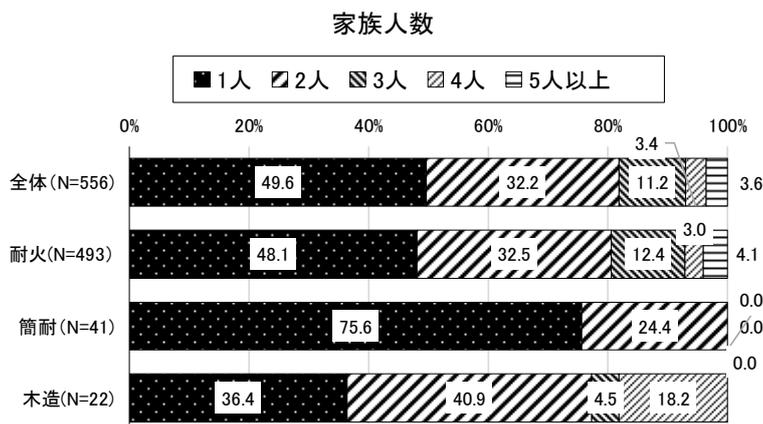
構造別で見ると、簡耐では「80歳以上」の割合が39.0%と高くなっています。一方、木造は他の構造と比べ若い年代の割合が高いものの、最も割合が高いのは「60～69歳」の45.5%となっています。



②家族人数

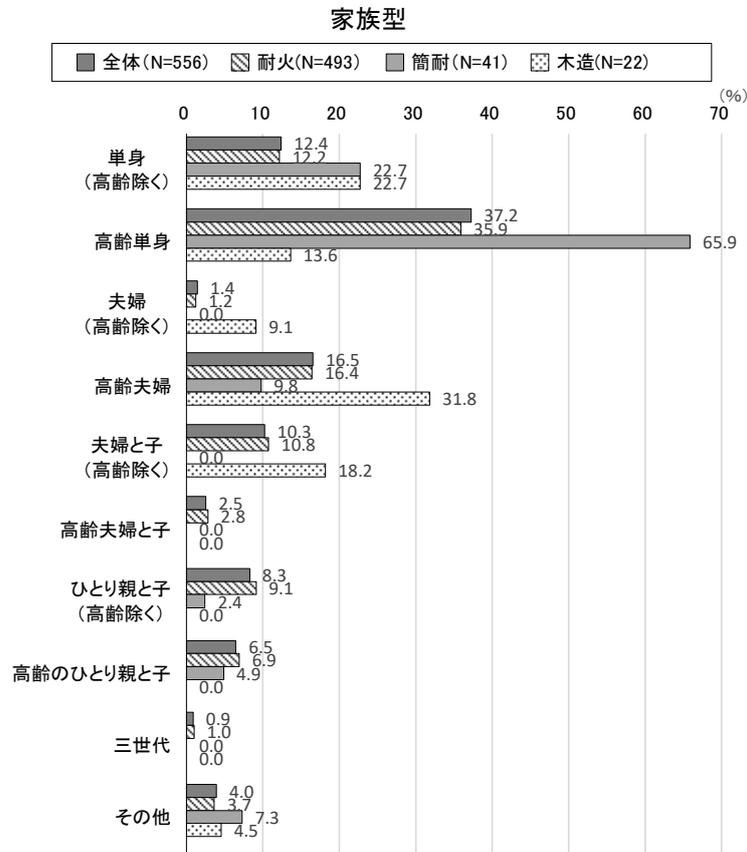
全体では「1人」が49.6%、次いで「2人」(32.2%)、「3人」(11.2%)となっており、2人以下の小家族世帯は全体の8割以上を占めています。

構造別で見ると、簡耐では、「1人」が75.6%、「2人」が24.4%で、すべて2人までの世帯です。耐火では「3人」の世帯が12.4%となっています。



③家族型

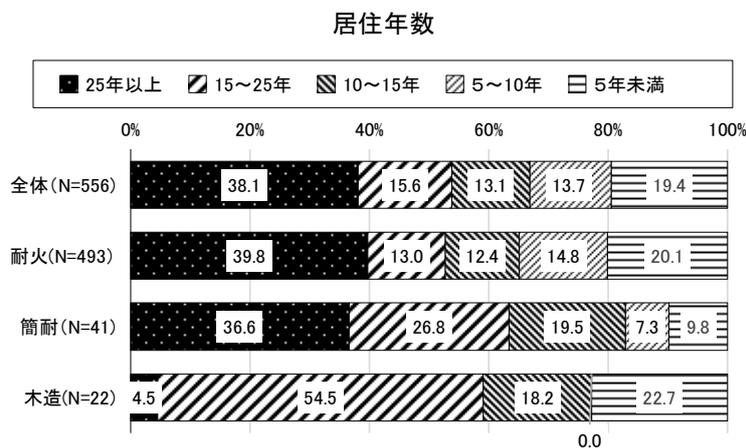
全体では、「高齢单身」が37.2%で最も高く、次いで「高齢夫婦」16.5%となっています。構造別でみると、簡耐では「高齢单身」が65.9%を占めています。また、木造では「高齢夫婦」、「夫婦（高齢除く）」、「夫婦と子（高齢除く）」の割合が他と比べてやや高くなっています。



④居住年数

全体では「25年以上」が38.1%と最も高く、次いで「5年未満」(19.4%)となっています。

構造別でみると、簡耐は「25年以上」が36.6%、「15~25年」が26.8%で、居住年数が長い世帯の割合が高くなっています。一方、木造では「15~25年」が54.5%、次いで「5年未満」(22.7%)と比較的居住年数が短い世帯の割合が高くなっています。

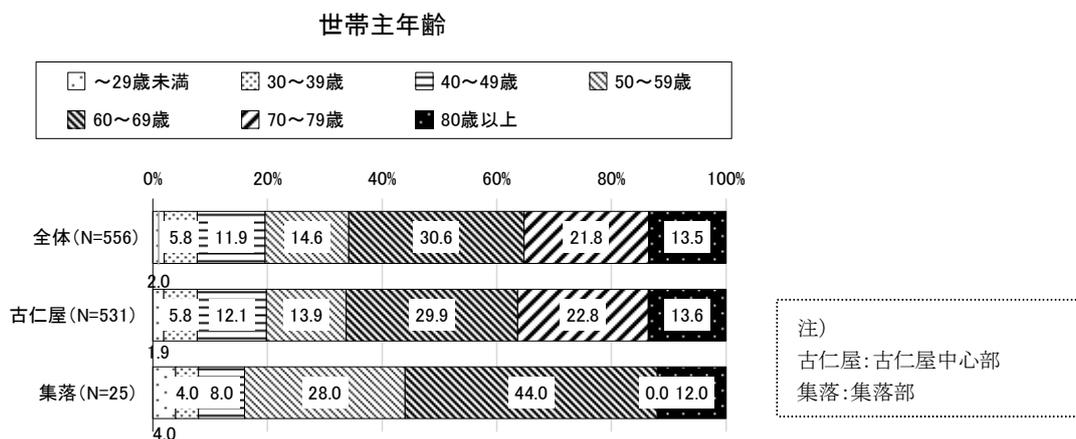


イ) 地区別で見た入居者の状況

以下では、世帯数の割合から、古仁屋と集落の違いに着目して整理しています。

①世帯主年齢

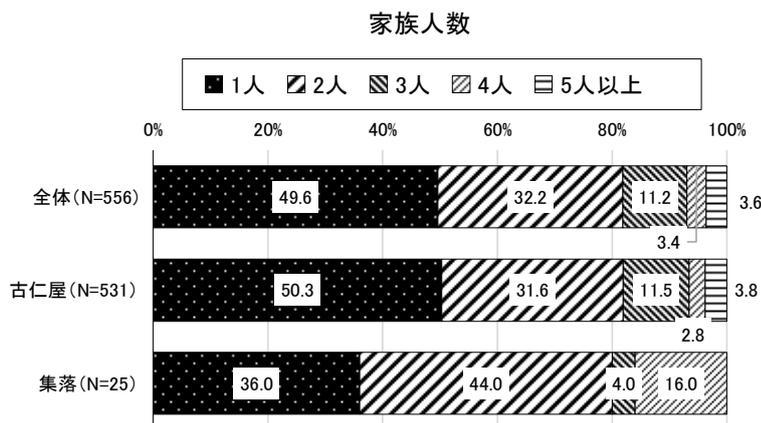
古仁屋は「60～69歳」が29.9%で最も高く、次いで「70～79歳」(22.8%)となっています。一方、集落は「60～69歳」が44.0%で最も高い点は同じですが、次いで「50～59歳」(28.0%)となっており、古仁屋(13.9%)と比べ、その割合はやや高くなっています。



②家族人数

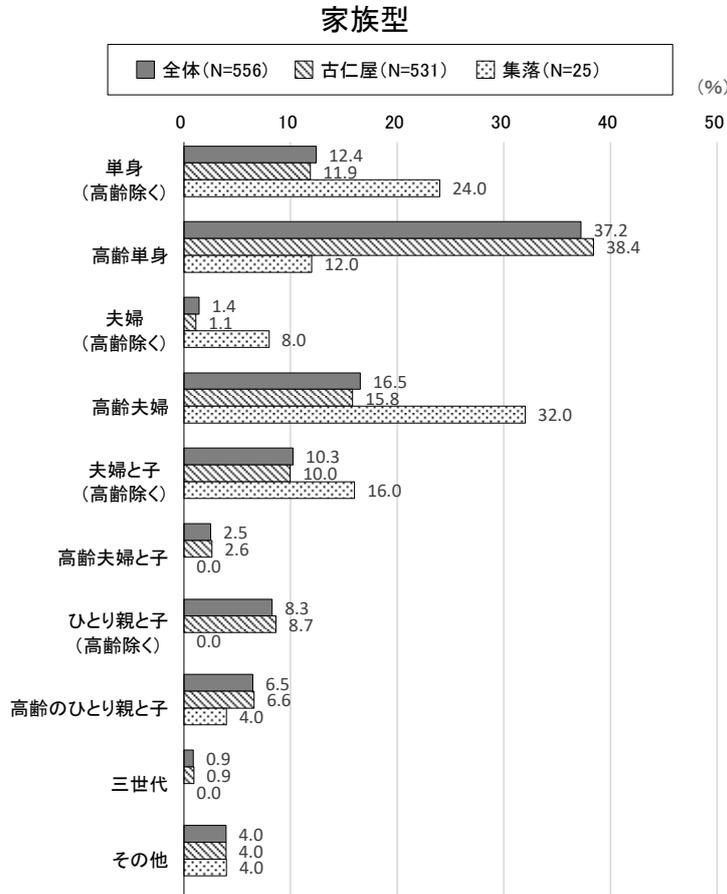
古仁屋は「1人」が50.3%で最も高く、次いで「2人」(31.6%)となっています。一方、集落は「2人」の割合が最も高く、44.0%となっています。

2人までの世帯の割合は変わりませんが、古仁屋は1人の世帯の割合が高くなっています。



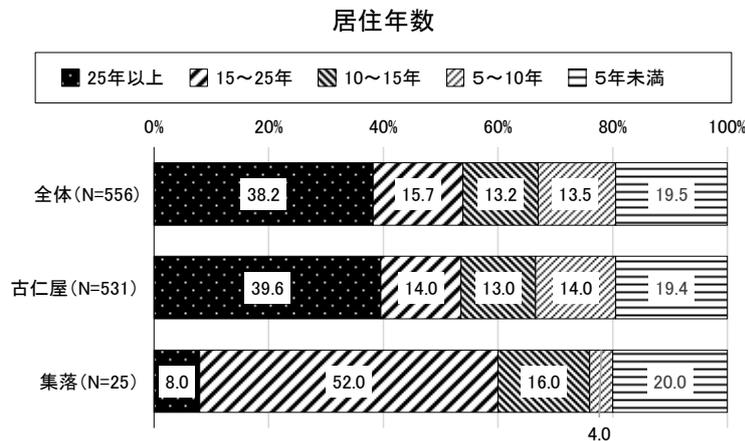
③家族型

古仁屋、集落とも「高齢单身」の世帯の割合が最も高くなっていますが、集落では「单身（高齢除く）」（24.0%）、「高齢夫婦」（32.0%）の割合が古仁屋と比べて顕著に高くなっています。



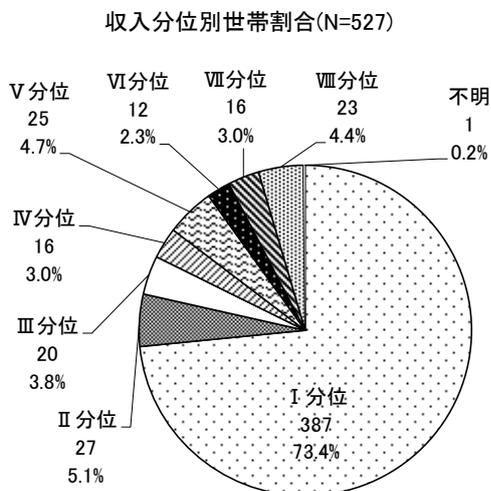
④居住年数

古仁屋は「25年以上」が39.6%と居住年数の長い世帯の割合が高くなっています。集落は、「15～25年未満」（52.0%）が最も高く、「25年以上」の割合は8.0%と古仁屋と比べて低くなっています。



ウ) 収入階層別世帯数（公営住宅）

町営住宅のうち公営住宅に入居の世帯の収入分位を見ると、Ⅰ分位が73.4%で、Ⅰ～Ⅳ分位の合計は85.3%となっています。一方、Ⅶ分位～Ⅷ分位は39世帯（7.4%）となっています。



公営住宅の収入分位別入居世帯数

収入分位	収入範囲	政令月収		家賃算定基礎額	入居世帯の収入分位	
		下限値	上限値		該当世帯	割合
Ⅰ分位	0～10.0%	0円	104,000円	34,400円	387	73.4%
Ⅱ分位	10.0～15.0%	104,001円	123,000円	39,700円	27	5.1%
Ⅲ分位	15.0～20.0%	123,001円	139,000円	45,400円	20	3.8%
Ⅳ分位	20.0～25.0%	139,001円	158,000円	51,200円	16	3.0%
Ⅴ分位	25.0～32.5%	158,001円	186,000円	58,500円	25	4.7%
Ⅵ分位	32.5～40.0%	186,001円	214,000円	67,500円	12	2.3%
Ⅶ分位	40.0～50.0%	214,001円	259,000円	79,000円	16	3.0%
Ⅷ分位	50.0～	259,001円		91,100円	23	4.4%
不明					1	0.2%
合計					527	100.0%

注) 四捨五入の都合上、合計が100%とならない場合がある

資料: 町営住宅入居者管理台帳

エ) 最低居住面積水準の状況（公営住宅）

最低居住面積水準※未達の世帯は0.8%（4世帯）となっています。

最低居住面積水準未達世帯の状況

	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	8人	総計		
30㎡未満											
30～40㎡未満	26 9.9%	8 4.8%							34 6.5%		
40～50㎡未満	53 20.2%	11 6.5%	5 8.2%						69 13.1%		
50～57㎡未満	50 19.0%	23 13.7%	6 9.8%	1 6.7%	1 6.3%				81 15.4%		
57～67㎡未満	73 27.8%	59 35.1%	28 45.9%	8 53.3%	8 50.0%		1 33.3%		177 33.6%	最低居住面積水準未達 (左記の網掛け部分) 4世帯 (0.8%)	
67～76㎡未満	60 22.8%	63 37.5%	22 36.1%	6 40.0%	7 43.8%	1 100.0%	2 66.7%		161 30.6%		
76㎡以上	1 0.4%	4 2.4%							5 0.9%		
総計	263 100%	168 100%	61 100%	15 100%	16 100%	1 100%	3 100%		527 100%		
最低居住面積水準未達世帯数					1 6.3%		3 100.0%		4 0.8%		

注) 公営住宅入居者のみ

資料: 瀬戸内町

※ 居住面積水準は、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画(全国計画)に定められた住宅の面積に関する水準です。ここでは、下記の簡便な内容で計算しています。

・単身者: 25 ㎡

・2人以上の世帯: 10 ㎡×世帯人数+10 ㎡(4人超の場合は床面積を5%控除)

## (3) 県営住宅の概況

本町内には県営住宅として、阿木名団地と、コーラルタウン船津団地の2団地 90 戸が立地しています。このうち阿木名団地の5戸は、特定公共賃貸住宅です。

県営住宅団地管理状況一覧（令和4年4月1日現在）

地区	団地名	構造	棟数	戸数	建設年度
古仁屋 周辺部	阿木名	中耐5階	1	50 戸 (うち特定公共賃貸住宅5戸)	平成8～ 11 年度
古仁屋 中心部	コーラルタウン 船津	高耐6階	1	40 戸 (うちシルバーハウジング9戸)	平成 15～ 16 年度
		計	2棟	90 戸	