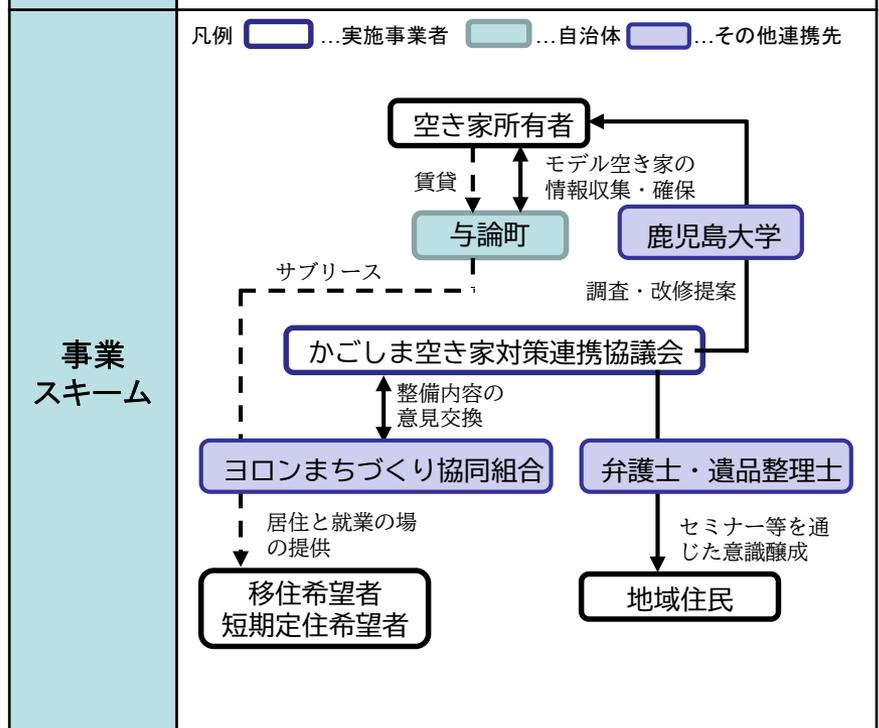


# かごしま空き家対策連携協議会

**事業概要** ワーケーションや短期定住（就労）など新たな生活様式が定着しつつある中、移住・定住の促進を図り、豊かな島のコミュニティを引き継いでいくことを目的に、行政や地域住民・事業者、特定地域づくり事業協同組合等が連携して、空き家を活用した居住の場とマルチワークによる就業の場の提供を検討した事業です。

事業者情報	
団体名	かごしま空き家対策連携協議会
所在地	鹿児島県鹿児島市新屋敷町16番228号
設立時期	平成28年8月5日
団体HP	<a href="https://kjc.or.jp/">https://kjc.or.jp/</a> （※事務局HP）

**活動地域** 鹿児島県大島郡与論町



## 取組内容及び成果

1. 移住・定住の需要等調査

- 移住に関する情報取得の入口は移住サイトやSNSなどが主流となっていました。
- 一定の移住・定住需要はあるものの、住宅賃貸市場が形成されておらず、住まいの確保は個人間の信頼性に基づいて住宅の賃借が行われているため、移住者等が地域コミュニティになじんでいくきっかけや場をいかに創出するかという点が課題としてあげられました。

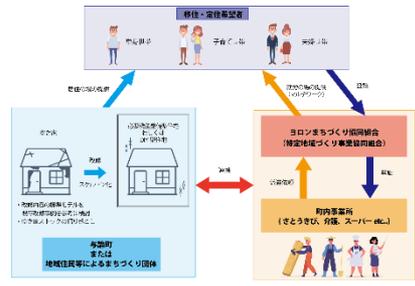
2. 空き家改修内容の検討

- 鹿児島県はもともと県民所得が低く、季節雇用という形態を考慮すると、移住者等の所得も決して高くはないと思量されるため、家賃などの住居費の低減は島での暮らしの維持安定を図るうえで重要なポイントとなることから、シェアハウス化による空き家の活用を検討しました。
- モデルとなる空き家の調査や改修案の検討にあたっては、鹿児島大学の協力を得て行いました。



3. 移住・定住のための居住と就業のモデル検討

- 与論町のサブリースによる空き家を活用したシェアハウスの提供と、ヨロンまちづくり協同組合による就業の提供を移住・定住のモデルとして検討・整理しました。



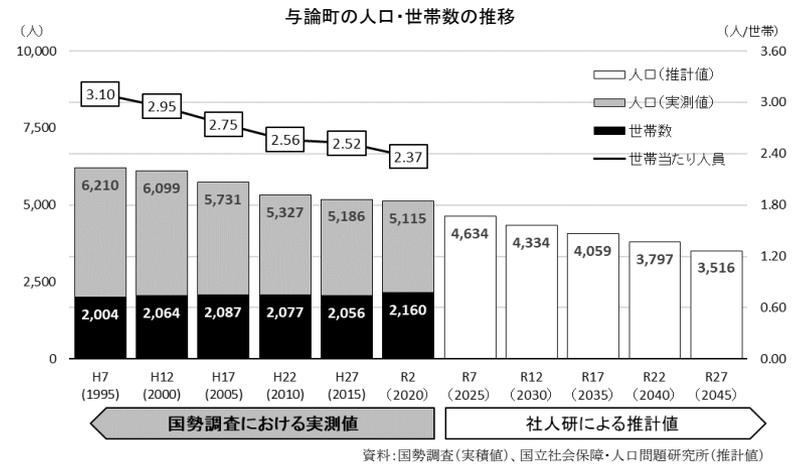
## 事業の背景・目的

鹿児島県最南端の与論島に位置する与論町は人口減少が進行しており、25年後には現在の約75%（3,500人）にまで落ち込むと想定されています。

一方で、一年を通して温暖な亜熱帯に位置し、自然が豊かなことから、近年のワーケーションや短期定住など新たな生活様式の定着を背景とした移住・定住に関する希望は多く寄せられています。

しかしながら、良質な住宅ストックが十分に確保されておらず売買・賃貸ともに住宅流通が旺盛でないことから、移住・定住の需要を十分に取り込めていない状況にあります。

このようなことから、既存ストック（空き家）の改修・活用による居住の場と島のポテンシャルを活かしたマルチワークによる就業の場を提供することで、移住・定住需要の取り込みと定着を図り、島の豊かな住生活を将来につないでいくことを目的として検討を進めました。

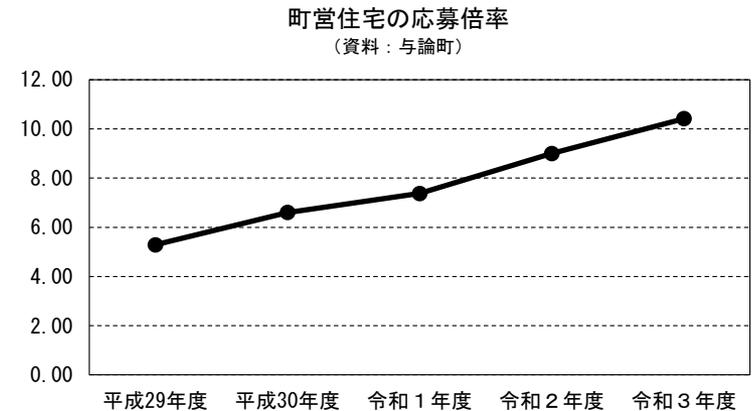


## 取組内容①： 移住・定住の需要調査

町営住宅の応募倍率は5～10倍と高水準にあり、また、町民アンケートによると、高齢者・障害者向けや子育て向けの町営住宅の供給、既存住宅の利活用による住宅供給など住宅ストック拡充要望が高くなっていました。

少子高齢化が進む中、医療福祉、生活サービス等などのいわゆるエッセンシャルワーカーの確保は必要不可欠ですが、受け皿となる住宅がないため島外からの労働力を確保することができない状況も顕在化しています。

世帯分離やUIJターン、短期就業に対する住宅が十分に供給されていない等、住宅ストックの不足が指摘されていることから、新設及び空き家を含めた既存住宅の活用による貸家を中心とした住宅ストックの拡充を図ることが住宅政策上の課題となっています。



## 取組内容②： 移住・定住経験者へのヒアリングと支援内容の検討

移住に関する情報取得の入口は移住サイトやSNSなどで、与論町の海の自然や人の良さなどに魅力を感じており定住志向が高いことが分かりました。

住まいの確保においては、都市部のような不動産市場とは異なり、個人間の信頼性に基づいて住宅の賃借が行われていました。

住まいの確保という面では、移住者が地域コミュニティになじんでいくきっかけや場をいかに創出するかという点も課題としてあげられます。

鹿児島県はもともと県民所得が低く、季節雇用という形態を考慮すると、移住者等の所得も決して高くないと思量されるため、家賃などの住居費の低減は島での暮らしの維持安定を図るうえで重要なポイントとなると考えました。



【ヒアリングの様子】

## 取組内容③： 空き家改修内容の検討

移住・定住経験者へのヒアリング結果等をもとに、住居費の低減を図ることを念頭にシェアハウス化による空き家の活用を検討しました。

モデルとなる空き家の調査や改修案の検討にあたっては、鹿児島大学の協力を得て行いました。

さいえんコミュニティ

菜園 再緑

周辺との関わり  
各部屋からは与論町ならではの風景を見ることが出来る。また、既存の入口以外に「フクギの小径」を通る入り口も設けた。この空間は敷地周囲の空き地を利用した共同菜園を行うための出入口となる。

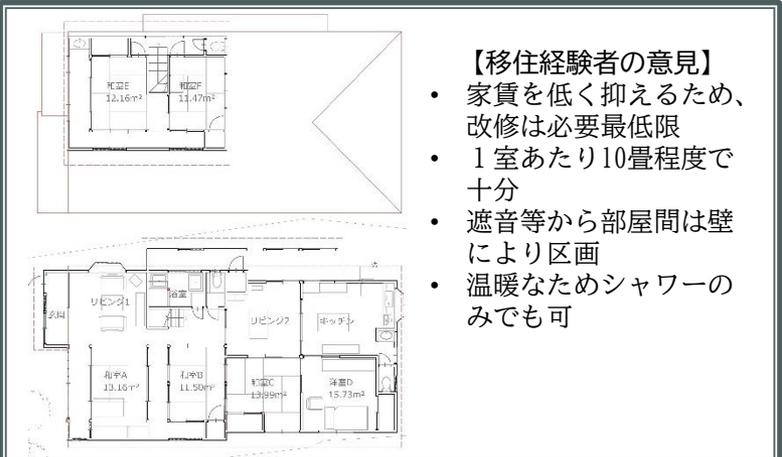
場所：鹿児島県与論町  
用途：シェアハウス  
敷地面積：297.18㎡  
建築面積：141.19㎡  
延床面積：186.4㎡  
入居人数：5戸  
各部屋面積：図面に記載  
資料：未定



【空き家のシェアハウス改修（案）】

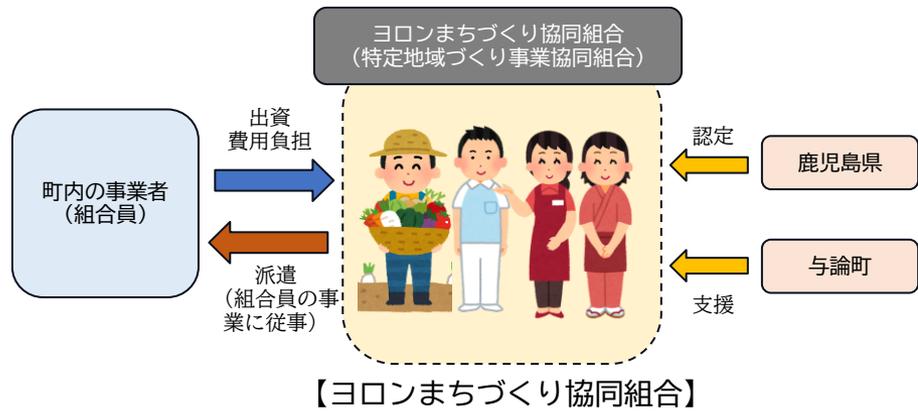
### 【移住経験者の意見】

- 家賃を低く抑えるため、改修は必要最低限
- 1室あたり10畳程度で十分
- 遮音等から部屋間は壁により区画
- 温暖なためシャワーのみでも可



## 取組内容④： 就業モデルと就業先のデータベース化の検討

鹿児島県知事の認定を受けたヨロンまちづくり協同組合（特定地域づくり事業協同組合）における農業とサービス業などのマルチワークを念頭に、就業モデルと就業先のデータベース化を検討しました。



就業 (派遣) 先	業務概要	就業時期
①サトウキビ農家	収穫業務補助	12月～3月
②社会福祉施設	介護業務など	上記以外
③スーパー	商業施設でのレジや品出しの業務	同上
④宿泊施設	宿泊施設でのパソコン事務と清掃	同上

【マルチワークのモデル】

就業者	労働期間	派遣先								
		さとうきび農家A	さとうきび農家B	さとうきび農家C	スーパー	介護老人保健施設	宿泊施設	こども園/学童	スポーツ施設運営管理	
A	通年		12～3月		4～11月				4～11月	
B	通年	12～3月			4～11月	4～11月				
C	通年			12～3月				4～11月		4～11月
D	12月～3月		12～3月	12～3月						
E	12月～3月	12～3月								

【就業先データベース化のイメージ】

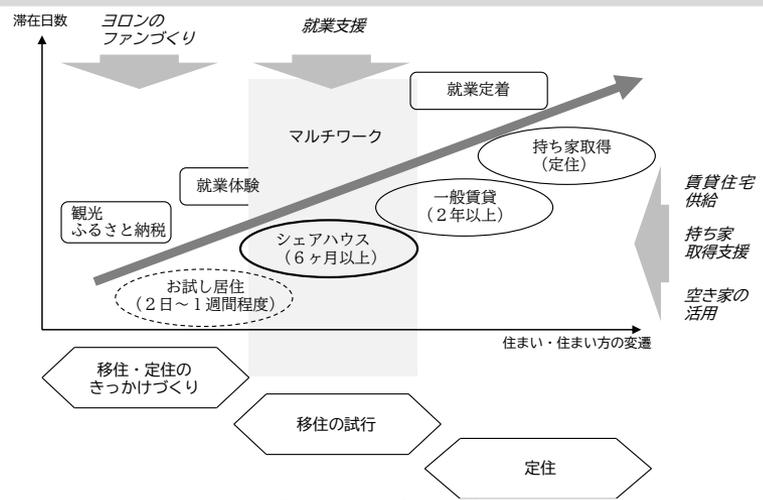
## 取組内容⑤： 移住・定住のライフプラン作成

与論島での暮らしは、経済的な収入は大きくないものの、移住者等のヒアリング結果からうかがえるように、自然豊かな環境でゆったりと暮らせることにその魅力があります。

このため、シェアハウス居住において都会並みの収入はなくても与論島では十分に生活できることを確認するため、モデル的な家計例と定住を見据えたときのライフプランについて検討を行いました。

■収入	
勤務時間	8:15～17:15
出勤日数	21.6日
1日勤務時間	8時間
基本給	172,800円
社会保険料	25,920円
所得税・住民税	8,640円
手取り①	138,240円
■支出	
家賃	35,000円
共益費	13,000円
小計	48,000円
ガソリン代	1,700円
税金	520円
各種保険料	4,000円
食費	25,000円
NHK受信料	1,100円
医療費	3,000円
交際費	10,000円
外食代	5,000円
小計	50,320円
支出合計②	98,320円
収支 (①-②)	39,920円

【家計モデル】



## 取組内容⑤： 住民の意識啓発、情報発信

与論町における住宅不足の現状の周知を図り、今後も増加が見込まれる空き家の活用を促すため、与論町の住宅を取り巻く現状を説明するとともに、専門家による相続登記、空き家活用、終活等の説明を行うセミナーを開催しました。

なお、町外の空き家所有者等も想定し、YouTubeでのライブ配信とあわせたハイブリッド方式により行いました。



【セミナーの様子】

## 取組内容⑥： 調査結果の実現に向けた検討

調査結果を踏まえ、右図のような事業スキームを検討しました。

### 【居住の場の確保】

- 与論町が活用可能な空き家の掘り起こしを行うとともに、空き家所有者から一定期間、定期借家契約（マスターリース）により借り上げ、これをシェアハウスに改修したうえで、「ヨロンまちづくり協同組合」にサブリース（転貸借）します。

### 【就業の場の確保】

- 「ヨロンまちづくり協同組合」が就業者を募集し、町内の事業者へ派遣します。
- 就業者（移住者）の住まいに関する受け皿として、シェアハウスを運営管理します。

