

地域再生計画

1. 地域再生計画の名称

市営住宅（宇久町）有効活用構想

2. 地域再生計画の作成主体の名称

長崎県佐世保市

3. 地域再生計画の区域

長崎県佐世保市の区域の一部（宇久町）

4. 地域再生計画の目標

（1）地域再生計画区域の特性

外海離島である佐世保市の宇久町は五島列島の最北端に位置し、本土（佐世保）から約 60 km の海上にある。本島と本土を結ぶ交通機関は航路のみ（佐世保行きと博多行き）であり、本土からフェリーで 2 時間かかる。

宇久町の第一次産業者数は、就業者全体の 27% を占めている状況であり、農業は肉用牛、水稻を中心に営農されている。また、漁業は一本釣と延縄漁が主体となっている。

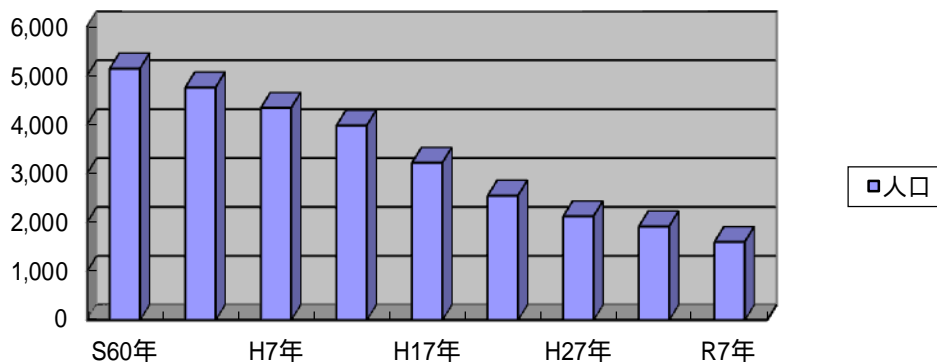
このような現状の中、全国的な傾向として深刻化している人口減少傾向は、宇久地区においても同様の傾向にあり、若者は都市部へと転出し、高齢化率が平成 27 年当時に 48%、令和 2 年現在で 57% と深刻な高齢化社会となってきており、年々人口が減少している（昭和 60 年時点では 5,139 人であったのに対し、令和 7 年 9 月 1 日時点では 1,594 人と、約 3 割にまで人口が減少している）。人口減少の主な理由としては、外海離島のため交通手段に乏しいという地理的な原因で、第一次産業以外の産業が育ちにくい環境にあることが考えられ、将来的にもその傾向は厳しいものとなることが予想されている。

このように人口減少は、全国的な傾向として避けられないものとして捉えつつも、高齢者人口が増える一方で、多様な年齢層の継続的居住が期待できなければ、島内の基幹産業である農水産業においても担い手不足が生じるとともに、ひいては後継者不足の結果、生産活動自体が立ち行かず、地域経済の衰退につながることを懸念される。またこうした傾向が深刻化すれば、相互扶助の基礎となるべき地域コミュニティの維持ができなくなり、高齢者へのケアなどの対応が難しくなってくることも危惧され

る。

人口減少の中にあっても、いかにその傾向を緩やかにできるか、また、地域コミュニティ維持の観点から住民生活に欠くことのできない福祉分野や生産分野などに貢献できるような人材をいかに確保できるかなど、住民生活の基盤を維持するための取組みが喫緊の課題になるものと考えられる。

その対策として、これまでの取組みとしては、地域経済の維持を目的に、その基幹産業である農業、漁業ともに研修助成、事業費利子補給等の資金助成をするなどして後継者育成に努めるとともに、国境離島新法における雇用機会拡充事業を利用した事業を行っている。また、大自然を活かした体験型観光メニュー開発と、滞在型観光事業を推進し、第一次産業と一体となった観光振興に取組み、質の高い観光地創造による宇久地域の魅力発信を行っている。こうした取組みを行いながら観光客等の来訪による交流人口の増加と移住希望者への認知度向上に向けた取組みを行ってきているが、依然として厳しい状況が続いている。



(2) 地域再生計画の意義

人口減少下における宇久町では、住民生活の安定を図る上で、どのように住民生活の基盤を維持していくかが課題であり、それに向けた取組みが必要となる。これまでの対応としては、基幹産業である農業、漁業の後継者育成対策や、エコツーリズム推進による交流人口の増加と移住希望者への認知度向上へ向けた取組みを行ってきている。しかしながら、宇久町においては民間事業者による借家の供給がほとんどなく、また、人口減少に伴い空き家が増加しているものの、その多くが老朽化しているため、移住者を受け入れる状況に至っておらず、人口減少を改善するには至っていない。

そこで、人口流出により常時空き家がある公営住宅を利用することで、本土からの移住者への対応を充実させ、住民生活の安定に貢献できるような取組みを行う必要がある。

本計画では、2つの視点として取組内容を整理し、また公営住宅の空き家解消施策を盛り込みながら体系整理を行うこととする。

第1の視点としては、住民生活や事業活動の維持に向けた取組みとして、一定以上の所得がある移住者の公営住宅への入居や親族以外の者同士による公営住宅への入居（ルームシェア）を実現することにより、当計画にて公営住宅の有効活用を図る取組みを行う。

第2の視点としては、移住希望者の確保に向けた取組みとして、従来行われてきた

農水産業の後継者育成事業や交流人口の増加に向けた観光施策等の情報発信を行う。

上記 2 つの視点から実施される取組みを補完するものとして公営住宅の空き家解消施策を位置づけて事業推進を行う。

このような取組みを通じ、公営住宅の特性を生かした住環境の整備による定住促進が図られるとともに、人口減少下における地域コミュニティの維持・強化に寄与し、ひいては新たな地域活性化施策を展開する上での土台として機能することを期待している。

(3) 目標

本計画期間の数値目標を以下の通り設定する。

	令和 8 年度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度
目的外使用住宅 8 戸のうち 目標入居戸数	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸	4 戸

5 . 地域再生を図るために行う事業

5 - 1 全体の概要

都市部への人口流出、公営住宅入居率の低下など、宇久町の地域活力の低下が否めない現状にある。外海離島ということもあり、交通手段にも乏しい。さらに、第一次産業が中心であることもあり、抜本的な対策が難しい。

こうした実情の中、本支援措置を活用し住民生活や事業活動の維持に向けた取組み（視点 ）として、公営住宅本来の入居対象者の入居を阻害せず、かつ公営住宅の適正かつ合理的な管理に支障のない範囲において、公営住宅の入居対象者以外の入居を可能にすることで定住人口の増加と入居率の確保を図り、地域活性化を図る。次に、移住希望者の確保に向けた取組み（視点 ）として、従来行われてきた農水産業の後継者育成事業や移住希望者も含めた交流人口の増加に向けた情報発信を行う。また、上記 2 つの取組みの相互補完として、公営住宅の空き家解消施策を位置づけ、事業推進を図る。

これらの取組みを行うことで、住民生活の基盤確保と、人口減少下における地域コミュニティの維持・強化が図られるとともに、移住希望者への公営住宅の有効活用も図られる結果、地域活性化に貢献することが見込まれる。

5 - 2 第 5 章の特別の措置を適用して行う事業

支援措置の番号及び名称

(番 号) A 1 2 0 2

(名 称) 公営住宅における目的外使用承認の柔軟化

(1) 公営住宅を住宅用途又は住宅以外の用途として目的外使用する理由及びその概要

宇久町では外海離島という地理的条件により、第一次産業が中心となっている地域であるため、本土からの移住者は少ない。そのため民間の借家を整備する事業者等が現れず、民間賃貸住宅の供給が著しく少ない。一方で公営住宅は、人口減少の影響で常時空家が一割程度ある状態であるが、その利用は、一定の要件を満たす者に限られている。

そこで一定以上の所得がある本土からの移住者や、親族以外の者同士の入居（ルームシェア）を希望している本土からの移住者などのケースに対応すべく、一定の要件を満たす者に限定して入居を認めている公営住宅を目的外使用可能とすることで、滞在人口の増加や空家が減ることでの防犯効果、人口が増えることによるコミュニティの活性化などが図られ、地域活力の向上を目指す。

(2) 目的外使用に係る期間

目的外使用する期間は1年とする。ただし、公営住宅のストックの状況等を勘案した上で、公営住宅の本来の入居対象者の入居を阻害せず、公営住宅の適性かつ合理的な管理に支障のない範囲内で、目的外使用を行う期間を更新する。

(3) 目的外使用する団地名、所在地、建設年度、団地総戸数、目的外使用戸数、補助金交付年度、当該団地に係る最近の応募倍率

団地名	朝日住宅	愛の里住宅	京の峰住宅
所在地	宇久町神浦	宇久町平	宇久町平
建設年度	H3～H9	S63～H8	H9～H10
団地総戸数	8戸	19戸	5戸
目的外使用戸数	8戸を上限として使用		
補助金交付年度	H2～H8	S62～H5	H8～H9
募集状況	定期募集、随時募集		
最近の応募倍率	0.25倍		

最近の応募倍率については、令和7年度中に行われる年4回の募集のうち、3回目までを記載している。

宇久町の公営住宅については、恒常的に2割程度の空きがある。

(4) 事業主体における過去3年間の応募倍率及び空家戸数

佐世保市全体と宇久町の定期募集状況

年度	対象	募集戸数	応募件数	応募倍率
令和4年度	佐世保市(全体)	225	414	1.8倍
	宇久町	4	6	1.5倍
令和5年度	佐世保市(全体)	282	449	1.6倍
	宇久町	6	2	0.3倍
令和6年度	佐世保市(全体)	256	326	1.3倍
	宇久町	3	2	0.7倍

宇久町には、募集戸数4戸以外に、通年随時募集をしている住宅が3戸ある。
(申請時点)

(5) 目的外使用の使用料

近傍同種の住宅の家賃の範囲内で使用料を決定する。

(6) 入居者に対する目的外使用時の主な条件

使用条件は、公営住宅の本来入居者と同等とする。

(7) 目的外使用する団地の図面

別紙添付

5 - 3 その他の事業

5 - 3 - 1 地域再生基本方針に基づく支援措置

該当なし

5 - 3 - 2 支援措置によらない独自の取組

(1) 観光振興による地域活性化対策

事業概要：宇久町の観光振興については、宇久観光協会が中心となり、体験型プログラムの造成、民泊事業の導入運営支援、修学旅行の受入体制整備、情報発信など進めており、また、長崎県においても「長崎県特定有人国境

離島地域の地域社会の維持に関する計画」に基づき、滞在型観光の促進に取り組むなど県市連携し、観光を核とした地域活性化の促進に努めている。

実施主体：長崎県、佐世保市

(2) 地場産業の後継者対策

事業概要：地場産業である第一次産業の後継者不足も深刻化しているため、農業・漁業ともに後継者対策として活動や研修への助成、事業資金の利子補給等を行っている。

具体的には、農業においては「農業担い手対策事業」として、農業後継者団体等の活動や新規就農者の経営開始に必要な経費等に対し補助金を交付しており、漁業においては「漁業後継者対策事業」として、新規就業者や指導者研修等に補助金を交付し、後継者の確保・育成に努めている。

実施主体：長崎県、佐世保市

(3) 公営住宅の空家解消対策

事業概要：宇久地区に所在する公営住宅の規格全てが一般世帯用であったため、単身者が入居可能な公営住宅として活用できるよう規格の見直しを行い、既存の一般世帯用住宅であっても単身者が入居可能となるよう環境整備を図っている。これにより、公営住宅への入居を促進させ、空き家解消を図るとともに、島外からの移住希望者に対しても居住の際の受け皿としての環境整備について情報発信を行っている。

実施主体：佐世保市

6. 計画期間

認定の日から令和13年3月31日まで

7. 目標の達成状況に係る評価に関する事項

7-1 目標の達成状況に係る評価の手法

入居率、人口統計をとり、推移を評価する。

7-2 目標の達成状況に係る評価の時期及び評価を行う内容

毎年度末時点で評価を行う。

7 - 3 目標の達成状況に係る評価の公表の手法

ホームページで公表を行う。