

令和5年度 徳之島町北部地区空き家活用による移住定住促進事業

業務報告書

令和6年3月

NPO 法人 あまみ空き家ラボ

【目次】

序. 事業の概要

1. 大家向け普及啓発・相談窓口の設置とサブリースサポート
 - 1) 大家への普及啓発と相談会の実施
 - ① 大家への普及啓発用「空き家活用チラシ(初級編)の配布
 - ② 定期相談窓口の開設・運営
 - ③ 都市圏イベントでの空き家相談窓口の設置
 - 2) 成果と課題
2. 空き家活用ワークショップ
 - 1) モデル活用の募集
 - 2) モデル活用検討の目的と検討の視点
 - 3) 空き家活用を促すオープンプロセスのモデル化(提案)
3. 移住検討者を対象とした取組
 - 1) 移住検討者向けのオンライン講座の開催
 - 2) 首都圏での相談会
 - 3) 各種ツアーの企画・実施
 - (1) 空き家見学ツアー
 - (2) 2世、3世向けの移住体験ツアー企画・募集
 - 4) 成果と課題
4. 次年度以降の取り組みについて

0 序. 事業の概要

(1) 目的

町内でも高齢化が特に顕著な北部地区において、移住定住の促進による空き家活用を推進するため、空き家活用事業者や空き家の借主が改修費用を負担する「大家の負担が低廉なサブリース方式」による空き家活用手法を実践することで、地域の実情に即した空き家流動化モデルの構築を目指すことを目的とした事業である。

(2) 業務内容

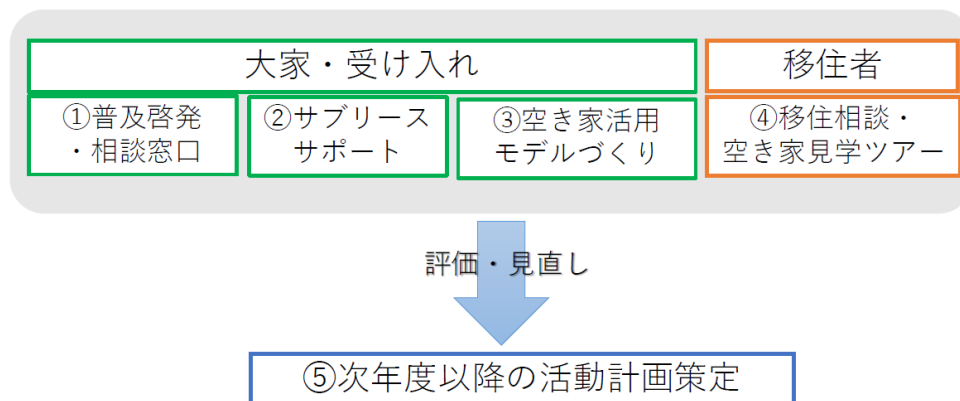


図 業務の全体像

(1)-1 大家向け広報活動(図①)

地域住民や大家の意識醸成を目的とした広報資料の作成、配布を行うとともに、空き家についての不安や悩み、活用相談などを行う窓口を設置し対応した。

また、都市圏で開催される徳之島のイベントに参加し、徳之島出身者向けの普及啓発を行った。

(1)-2 サブリース契約サポート(図②)

北部地区の空き家を活用したい大家の相談に乗りながら、不動産会社の紹介、希望者にはサブリース契約のサポートを行った。

(2) 空き家活用ワークショップの実施(図③)

地域住民の空き家活用に関する意識醸成を図るため、空き家活用に関心がある集落等を募集し、モデル集落1集落を選定し空き家活用ワークショップを実施することを目指した。

(3) 移住検討者に向けた取組(図④)

移住検討者に向けたオンライン講座の開催、空き家見学ツアーの企画・実施、徳之島にルーツを持つ方向けのツアーの企画と募集を行った。

また、首都圏での移住イベントに参加し、徳之島の地勢、暮らし、住まい等について紹介し、移住相談を行った。

(4) 次年度以降の取り組みについて

(1)～(3)の取り組みを踏まえ、次年度以降の取り組みについてまとめる。

表 業務の流れ

		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
(1)-1 大家向け 広報活動	相談会(花徳支所)				★★	★★	★★	★★★★	★★	★★		
	住民・郷友会等への チラシ配布			—————								
	都市圏イベント									★	★	
(1)-2 サブリー スサポート		—————										
(2) 空き家活用 ワークショップの 実施	モデル集落募集		—————									
	現地ヒアリング等							★		★	★	
	次年度以降計画策定							—————				
(3) 移住希望者 向け情報発信	オンライン講座			★								
	都市圏での魅力発 信・PR						★					
	空き家見学ツアー							★				
	ルーツを探る旅企画・ 募集		—————									
(4) 次年度計画策定											—————	
北部創生推進委員会説明、報告		★						★			★	

1. 大家向け普及啓発・相談窓口の設置とサブリースサポート

地域住民や大家の意識醸成を目的とし広報資料を配布するとともに、定期的に大家の空き家についての不安や悩み、活用相談などを行う窓口を昨年度同様に花徳支所に設置し、対応した。

また、昨年度に引き続きサブリース希望の物件の所有者と諸条件を協議しながら、契約条件を決め、条件が決まった物件から家を探す方を案内し、大家及び入居者との契約を行った。

1) 大家への普及啓発と相談会の実施

① 大家への普及啓発用「空き家活用チラシ(初級編)」の配布

昨年度作成した、大家向けの空き家活用チラシを今年度も広報及び郷友会に配布した。

② 定期相談窓口の開設・運営

花徳支所振興北部対策室内(隔週水曜日 9時~12時、全13回)での相談窓口を設けた。

「相談会」のお知らせを北部地区の広報に挟み込んで配布したほか、集落放送でお知らせを行い広報した。

表 相談窓口開設日

9月	6日(水)、20日(水)
10月	4日(水)、18日(水)
11月	1日(水)、15日(水)、29日(水)
12月	13日(水)、27日(水)
1月	17日(水)、31日(水)
2月	14日(水)、28日(水)

③ 都市圏イベントでの空き家相談窓口の設置

東京代々木公園、尼崎駅前において、徳之島のイベントが開催されるのにあわせて、徳之島町ブースに相談窓口を設置して相談を受け付けた。

また、ブースに訪れ空き家活用チラシを手に取った徳之島出身の方が、「親戚が空き家を持っているので渡してみる」「島に空き家になりそうな家があるので興味がある」などの声が聞かれ、各イベント 100 枚ほど持参したチラシはほぼ捌けた。

<東京代々木公園イベント>

開催日：2024年2月18日

結果：大家の相談3件（諸田、徳和瀬、天城町浅間）

移住相談2組、事業物件相談1企業



<尼崎駅前イベント>

開催日：2024年3月16日、17日

結果：大家の相談1件（天城町与名間）

移住相談2組



2) 成果と課題

<相談件数>

北部地区では、新規に11軒の相談があり、昨年度と合計し、流通に向けて動き出した物件は34軒となった。今年度、相談窓口へ直接来所された方はいなかったが、花徳支所やNPOへの電話、相談窓口時間以外に来所され情報提供いただいた。

表 2023年度新規物件一覧

	集落	情報提供者	居住地	受付窓口	賃貸/売買	構造等	備考
1	池間	親族	島外	NPO	賃貸	木造2階	元倉庫 サブリース希望
2	池間	第3者	島内	NPO	売買	木造1階	
3	花時名	区長	島内	花徳支所	賃貸	木造1階	
4	花時名	賃貸人本人	島内	花徳支所	賃貸	木造1階	サブリース希望
5	花時名	賃貸人本人	島内	花徳支所	賃貸	ブロッグ造2階	サブリース希望
6	花徳	賃貸人本人	島内	花徳支所	賃貸	木造1階	直接契約済
7	山	第3者	島内	NPO	賃貸	木造1階	直接契約済
8	山	第3者	島外	NPO	売買	木造2階	
9	山	賃貸人本人	島外	NPO	売買	木造1階	
10	金見	親族	島内	NPO	売買	木造1階	
11	手々	賃貸人本人	島外	花徳支所	賃貸	木造1階	サブリース希望

表 流通に動いた物件数

	令和5年度	令和3-4年度	累計
大家相談軒数	11軒	23軒	34軒
サブリース希望	5軒	20軒	25軒
売買希望・不動産扱い・直接取引	6軒	3軒	9軒

表 集落別件数

集落名	相談件数
母間	12(+5)
花徳	4(+1)
轟木	1
畦	0
山	8(+3)
金見	3(+1)
手々	2(+1)
合計	34(+11)

<サブリース件数>

大家とのサブリース契約は手続き中を含め8軒、うち入居済が5軒であった。

今年度のけ+

表 サブリース状況

	累計
大家相談軒数	34軒
サブリース希望	25軒
大家契約済(手続き中含む)	8軒
入居者契約済	5軒
うち2023年度契約数	2軒
賃貸取り下げへ(自分で使う)	1軒
これから大家と交渉、契約を進める	16軒

<成果>

空き家提供の呼びかけを始めた昨年度より、物件数は少なかったものの、直接情報提供をいただく機会が増えてきた。空き家活用に困ったら、ひとまず花徳支所やNPOに相談するという流れが生まれできたといえる。

また、都市圏のイベントでは、すべて北部地区以外の空き家相談であったものの、「北部地区以外の空き家なのですが」と前置きして空き家相談に来られる方もみられ、徳之島町が北部地区の空き家活用

に取り組んでいることは島外にも周知されていることがわかった。空き家活用チラシを手に取り興味を持つ徳之島出身の方も多く、普及啓発としての効果は大きいといえる。

<課題>

北部地区の空き家相談については、花徳支所に定時に来所しての相談、都市圏イベントでの相談は皆無である一方で、集落を歩いていると声をかけて空き家の情報提供をいただくことや、電話等での相談は増えていることから、相談窓口の設置方法については検討の余地がある。

<今後の取り組み>

○より身近な場所での相談窓口の設置

<集落出張相談-空き家キャラバン-の復活>

サブリースの契約や交渉などに集落に出向くと、空き家の情報提供をいただく機会も増えてきた。コロナを気にすることも少なくなったことから、昨年度に実施した、地域サロンなど地域単位の集まりやイベントに出向いて地域の方と交流しながら空き家活用について周知をはかり、情報収集を図るとともに、相談へと結びつけることも再度試行してみることも良い。

<新規空き家相談窓口の設置>

また、相談窓口を花徳支所だけではなく、花徳支所から距離のある手々から山にかけて、また島の中では大家が多く居住すると考えられる亀津周辺に新規に相談窓口を設置することも効果的ではないかと考える。

2. 空き家活用ワークショップ

1) モデル活用の募集

集落、校区、任意団体、個人等が挑戦する空き家活用を支援するため、募集チラシを配布し、活用ワークショップをする予定であったが、集落等からの相談や応募がみられなかった。一方、区長経由で地元の民間企業からの相談が1件あり継続して検討を進めることとなった。

(1) 募集方法


募集チラシを広報に挟み込むかたちで広報した。

**こんなことやりたい！
を私たちがサポートします！**

地域の実情、課題に即した空き家活用が将来にわたって展開されるよう
空き家活用に挑戦する集落、個人、団体等を支援します。

集落のみんなと、空き家活用を考えてみたい
集落にある〇〇さんの空き家を活用できないかしら？
集落にこんなものがあったらいいな。

例) 集落の思いをパンフレットにした上検福



**地域のために空き家を活用しませんか？
まずはご相談下さい。**

【対象】 集落、集落内組織(青年団や女性連等)、校区、任意団体
個人(空き家の所有者、所有者以外も含む)※集落の推薦が必要です。


【応募方法】 花徳支所に設置する応募用紙に必要事項を記入し送付。
右のQRコードから、応募用入力フォームに記入し送信。

【サポート数】 1～2事業

【募集期間】 随時(定員に達し次第終了)

【サポート期間】 2023年8月1日～2024年1月31日

◆問い合わせ◆
NPO法人あまみ空き家ラボ(担当:佐藤)
TEL: 070-6656-0278 メール: info@npo-nr.org
令和5年度 徳之島町北部地区 空き家活用による移住定住促進事業


応募フォーム

(応募用紙)

応募者名	
代表者氏名(ふりがな) ※個人・任意団体の場合は集落の承認書必須	
連絡先	電 話： メー ル：
やりたいこと <input checked="" type="checkbox"/> に✓	<input type="checkbox"/> 普及啓発 <input type="checkbox"/> 地域ビジョンづくり <input type="checkbox"/> 空き家活用の実践 <input type="checkbox"/> その他
	具体的に
なぜ、やりたいのか	
地域にとって期待できる効果	
対象物件(ある場合)	住所：徳之島町 所有者(土地) 所有者(建物)
今年度の達成目標	

◆申請書提出先◆
NPO法人あまみ空き家ラボ(担当:佐藤) メール: sato@npo-nr.org
徳之島町役場花徳支所北部振興対策室(担当: 猿山、島崎、長井)

(承認書)個人、任意団体の場合

承認書

私は、令和5年度徳之島町北部地区空き家活用による移住定住促進事

業内で実施する空き家活用モデル支援について、

_____氏が応募することについて承認いたします。

2023年7月 日

集落名：

氏名：

(2) 結果(地元企業からの相談概要)

母間の農園で働く期間限定の農業アルバイトの滞在先を探す民間企業からの相談。

北部地区で滞在场所を探しており、初期投資の少ない空き家を借上げリフォームし農繁期は滞在施設として、その他期間を宿として提供することを検討していた。そのための候補物件探しの相談であった。しかし、初期投資がかかる物件ばかりで当該企業にとっては採算性の面から断念せざるを得なかった。

そこで、民間運営のシェアハウスや宿を農繁期のみ借上げてはどうかという提案を行ったところ、提案が受け入れられた。

NPOあまみ空き家ラボでは、預かっている空き家をシェアハウスや宿で運営できないか、新村、金見、山の物件で検討したものの、立地・間取り・面積などの面から事業採算性をクリアできず断念した。

現在、当該企業に紹介された商業施設併設の居住スペースを事業採算性・居住環境・運営者・初期投資負担者などの整理を継続検討している。

(3) 考察

今回、集落や北部地区の住民の方を中心に募集を行ったが、募集がみられなかった。理由のひとつは、募集チラシを見て、気軽に申し込めなかったのではないかということ、もうひとつは、駐在委員会の説明会で紹介した集落運営によるサブリースや宿泊施設の事例のなかで、集落運営の難しさを強調しすぎてしまったことで「集落でやってみよう！」という気をそいだのかもしれない。また、「集落」運営を強調しすぎて「価値観の合う仲間・地元グループ」という選択肢をつぶしてしまった可能性もある。

もう少し気軽に申し込んだり相談したり、まずはやってみよう！という気にさせる募集方法が必要だったと考える。

さらに上記の検討のなかで、新たな課題も見つかった。

第三者によるシェアハウスや宿泊施設の運営は、維持管理など集落の方との協力関係が必須であるため、集落の方と意見交換をした結果、受け入れ体制の構築が伴っていない状態での事業化は難しいことが見えてきた。地域住民との協働プロセスが大切であることが分かった。

集落での課題解決や自分の暮らしをより豊かにするための空き家活用への理解や、検討に対する協働を促すオープンプロセスが必要である。

集落や地元の方からのニーズや要望を吸い上げるプロセスを見直し、集落や地元グループ、また個人としても主体的にかかわりたいと考えられる空き家活用のオープンプロセスをモデル化することが必要であるといえる。

2) モデル活用検討の目的と検討の視点

集落や地元グループ、また個人としても主体的にかかわりたいと考えられる空き家活用のモデル事業を構築していくためには、個人の夢や切実な思いなどを源泉にすることや、「楽しい」という経験、小さな成功体験の積み重ねなどが大切になってくる。

また第三者による空き家を活用した事業展開については、受け入れ体制の構築が伴っていない状態での事業化は難しく、地域住民との協働プロセスが大切であることが分かった。

さらに、空き家活用の用途については、地域住民や個人にとって生活を向上させることに直結することも大切であるため「サードプレイス」の視点をもって、検討する。

(1) サードプレイスの場所としての徳之島内の事例から見えること

令和5年度1月にあまみ空き家ラボが伊仙町で実施したアーティストインレジデンスでは、空き家を簡易に利用し子どもの造形教室や展示会、お茶会などを開催した。

参加者からは、空き家が新しい活動や趣味嗜好の近い方との新しいつながりを創り出す「地域の余白」として利用できることの可能性を感じる声や、絵を描くのが趣味の方が一緒に造形をし始めるなど活動が広がった。

また、子どもたちの文化的な視点での情操教育の場を求める保護者の声もあげられるとともに、参加し芸術思考の方から、主体的なワークショップ開催をしていきたいとの感想が得られた。

やりたい人に場所の提供と開催のサポートすることで空き家活用が進んでいくことが予測されると同時に、中立的立場で、文化に特化した場（サードプレイス）へのニーズがある可能性が見えてきた。



子どもの造形教室・絵画の対話型鑑賞会・展示会場・パフォーマンス会場として利用

NPO法人「あまみ空き家ラボ」、あむとう式ハウス、旅するうなぎのねどこの3団体が主導（令和5年度1月 国土交通省「空き家対策モデル事業」会場：伊仙町内の空き家2件/通電・水道利用可）

(2) 空き家活用によるサードプレイスづくりのモデル事業の提案

24年度に2年間の休校が決定した山中中学校校区でのふるさと留学などにつながる関係人口づくりに寄与する利用や将来的に移住者の受け入れ先となるお試し暮らしハウスや交流を促す居場所などへの展開をイメージする。

特に、「観光」から「暮らし」に転換するきっかけとなる寄り所や地域住民との自然なつながりをつくる「交点」としての場、地域住民の自己実現や趣味の場としてなどのサードプレイスの活用を視野に入れる。

集落運営による空き家活用を促すプロセスを検討するため、山集落の候補物件（NPOへの相談があった空き家）をイメージし、集落や青年団・婦人会等が自主的に行えるプロセスをモデル化の検討を行う。



(3) 検討の視点「暮らしを豊にし」「関わりしろ」となるサードプレイス(第三の場所)づくり

① サードプレイスとは

コミュニティにおいて、自宅や職場とは隔離された、居心地のいい居場所のことを指し、

しがらみから解放され憩うことのできる場所は人間の社会生活のなかで大変重要で、住まいの場の選定にも重要な役割を持つと言われている。

サードプレイスはアメリカの都市社会学者レイ・オルデンバーグが提唱しており、その著書『ザ・グレート・グッド・プレイス』(The Great Good Place)で、市民社会、民主主義、市民参加、ある場所への特別な思いを確立するのに重要だと論じている。

例えば、金見のジビエカフェとうぐらは、移住希望者にとってサードプレイスと思える場である。(あまみ空き家ラボがサブリースした居住者やツアー参加者談)





一般的に趣味や嗜好などの価値観の近いベーカリーやカフェ、飲み屋、コミュニティスペースなどがサードプレイスになると言われており、ゆるやかなコミュニティをつくりやすいと言われている。空き家活用にサードプレイスとしての視点を入れることで暮らしを住んでいる方の豊かにし、これから住む可能性のある人にとって交流するきっかけとなる「関わりしろ」をつくることも大切である。



【事例】MEEDAFU'S YUI HOSTEL and COFFEE / 与論町茶花

2018年6月オープン・地域住民の方が日常的に喫茶店として利用し集っている。ゲストハウスの滞在者に朝食を提供しており、自然と交流が生まれている。

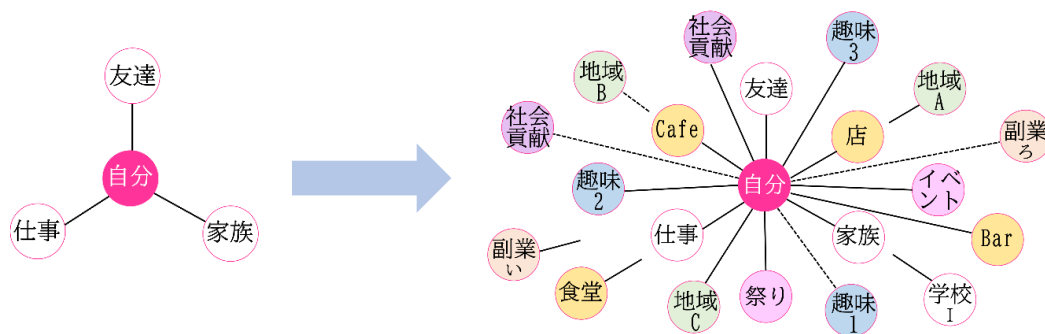
②サードプレイスの効果

サードプレイスがあることで、下記の効果があると言われている。

濃淡のある関係性が閉塞感・疎外感・孤独感を排除したり、新たな活動を生んだりするきっかけとなる。

■サードプレイスの効果

- ・自分らしさを体現でき、ストレスや精神的不安が軽減され、生活に潤いを与える
- ・共通の関心を持つ仲間に関わり、心を通わせることで、疎外感や孤独感を覚えにくくなる
- ・新しい価値観や人とのつながりを得ることができる
- ・市民活動が活発になり、文化や心の豊かさが生まれる



(4) 一層豊かな暮らしを実現する空き家のサードプレイス利用の事例紹介

今現在徳之島町北部に住んでいる方々にとって、空き家を自己実現や趣味や嗜好に特化したサードプレイス利用をすることで、一層豊かな暮らしの実現し、楽しく豊かに暮らす。

その姿こそが、結果的に UI ターン者にとってあこがれや移住の決め手となる可能性がある。

地域住民が住み続けたいと思い、住み続けられる、また、帰ってきたい、帰ってこさせたい。思わせるために、地域住民にとっての暮らしやすさを一層向上させる、「自己実現」の場・居場所・助け合いの場としての役割を空き家活用と同時に実現することにつなげていくことが必要である。

集落運営空き家活用の事例として、サードプレイス利用の事例を紹介する。

■紹介するサードプレイスの例

- ・働く場：コワーキングスペース
- ・趣味の場：音楽スタジオ・ダンススタジオ・シェアアトリエ
- ・起業や自己実現の場：飲食店営業・菓子製造業許可付きシェアキッチン
- ・地域活動の場：居場所・助け合い食堂・イベントスペース
- ・宿泊・体験居住：島宿・ゲストハウス・お試し移住ハウス 等

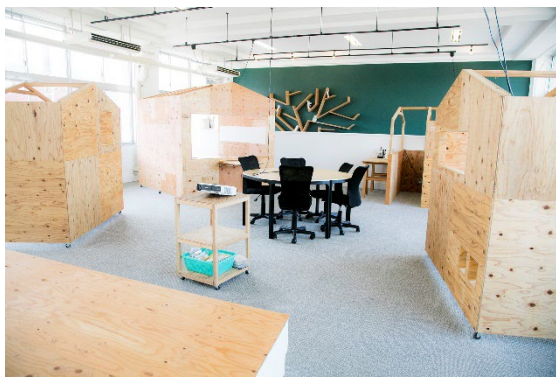
■事例紹介



小さな図書室「すきま鎌倉店」——築 80 年の空き家をアップサイクルした、仕事・休憩・読書ができる(神奈川県鎌倉)基本料金(席利用料金)3 時間まで 1,650 円



まちのお茶の間「岡さんの家」——子どもたちや地域のために役立てて」という遺言を活かし、たたみに座り、ちゃぶ台を囲んでお茶やおしゃべりを楽しむ地域のコミュニティの拠点(東京都世田谷区)




地域のアトリエ「mirai studio しまとりえ」——コワーキングスペース(鹿児島県甕島)電源・WiFi・プロジェクターを完備、リモートワークやテレワーク、勉強、地域づくりの会合や研修会場としても利用(事前予約制)




たからの庭——築 90 年の古民家シェアアトリエ。陶芸、料理、ヨガ、整体などの利用者が拠点として使い、「予約制」で提供。マルシェなどのイベントなど実施(神奈川県鎌倉)

音楽スタジオ



防音室で楽器演奏やカラオケを楽しんでみませんか？ 少人数の楽器練習などにも最適です。
 料金（税込）：1時間 1,000円
 (30分 500円) ※何名様でも料金は変わりません。
 設備：カラオケ、ギターアンプ 1台、キーボード 1台

貸スペース



8畳と6畳の和室をあなたのアイデアで楽しい空間に！物販や展示会など色々活用できます。
 料金（税込）：1時間 1,000円
 ※8畳のみのご利用と、8畳+6畳の2間のご利用、共に料金は変わりません。

古民家cafe「楽時屋」——築150年の古民家で皆様楽しい時間を創る場として防音音楽スタジオ・レンタル座敷・カフェが併設。1時間1,000円～カフェの貸し切りでの音楽コンサートなども実施(大阪府藤井寺市)



みんなの古民家
シェアキッチン
会員さん募集

シェアキッチンとは・・・
 シェアキッチンとは、築150年の古民家を改装したシェアキッチンです。お菓子作りやパン作り、イベントやマルシェ、ネット販売が可能です。入会金 ¥3,300/月額 ¥11,000+使用料(¥500/時間) (東京都町田)

内覧・説明会
 2/11(日)・14(水)・18(日)・28(水)
 いずれも14時～16時
 ※事前予約 (080-5039-4863) 担当：石川



みんなの古民家(会員制シェアキッチン)——築150年の古民家、飲食店・製造業許可取得済みのキッチンで作ったお菓子やパンは、イベントやマルシェ、ネットで販売が可能(入会金 ¥3,300/月額 ¥11,000+使用料(¥500/時間) (東京都町田)




わどまりヤドカリ隊——和泊字の空き家をサブリース賃貸。青年団を中心とした任意団体(コアメンバー3人)。荷物処分や伐採、DIYを行い、Uターン者が入居(2家族)している。運営にかかる労力を考慮し、ゲストハウスではなく賃貸として運営している。



和室



浴室



トイレ





展示室



和室



台所



ダイニング



花良治しまぐらしハウス——花良治集落運営の宿として発足。1泊 3,000円～最大6名まで、当初は宿泊客と集落の方との交流会を無料で行っていたが、ポ毎のおもてなしに疲労が出つつあったため有料オプションとした。宿泊費の利益が集落費になるため、人口減少しても、集落費を増額せずにすんでいる。

3) 空き家活用を促すオープンプロセスのモデル化(提案)

・使いたいイメージや利用者を示して、大家さんを募集または説得する。

用途と立地・建物や環境条件、受け入れ態勢とのミスマッチングの回避する

・簡易利用による活用イメージの共有

初期整備をしない、お試し利用やゲリラ利用などすることで、利用者・大家双方でイメージを共有し対話を創りだし、運営体制構築のきっかけづくりとなる。



(1) 具体の空き家によるモデル検討

① 候補物件について

・立地、土地面積

鹿児島県大島郡徳之島町山のナゴリ神社や山里公民館に近い一軒家。
道が狭くアクセス悪い。

土地約 350 m²

・所有者、活用意向等

相談者は、相続人で東京在住。

相続人は1名（相談者のみ）

土地の登記名義人は相談者の父（故人）

売却意向

・空き家になった経緯・管理状況

相談者のお母様が3年ほど前に亡くなり空き家に。

管理（草刈り、風通し）は、近所の方が行っている。

固定資産税はお母様が払っていたが、亡くなってから通知が来ないため、相続不動産がほかにあるか不明（相談者に名寄帳を取り寄せ中）。



② 候補地区(山集落)人口・コミュニティ状況

国勢調査令和2年度によると、山集落の人口は約300名、そのうち、山山里の人口は47名、世帯は24となっている。

町名	人口総数	男	女	世帯総数
山畦	31	13	18	14
山港川	168	82	86	90
山内千川	84	46	38	52
山山里	47	23	24	24
合計	330	164	166	

男女別人口及び世帯数一覧

そのうち1人世帯が24世帯、2人世帯が7世帯、3人世帯が3世帯、4人世帯が1世帯で、一世帯あたりが人員は1.6となっており、山エリアで独り暮らしの割合が多い。

町名	一般世帯数 (世帯人員6人以上含む)	世帯人員1人	世帯人員2人	世帯人員3人	世帯人員4人	世帯人員5人	一世帯当たりの人数
山畦	14	5	3	4	2	-	2.2
山港川	90	36	35	15	3	1	1.8
山内千川	52	29	18	2	2	1	1.9
山山里	24	12	7	3	1	-	1.6
合計	180	82	63	24	8	2	

世帯人員別一般世帯数一覧

また人口別にみると高齢化率が40%程度となっている。

町名	男15歳未満	女15歳未満	男15～64歳	女15～64歳	男65歳以上	女65歳以上
山畦	-	3	8	6	5	9
山港川	5	8	42	37	35	41
山内千川	3	3	18	15	25	20
山山里	3	3	10	12	10	9
合計	11	14	70	64	70	70

年齢別(5歳階級、4区分)、男女別人口一覽

山エリアは、豊年祭や毎年8月下旬で「徳之島町どんどん祭り・ハーレー舟大会」などが盛んであり、青年団の活動も活発で、空き家活用の担い手としても期待できる。

徳之島町山 3年ぶり豊年祭

2021年6月13日

徳之島通信
今日の話題



「コロナ禍」の一掃も願い、3年ぶりに雨の中開催された山地区「豊年祭」=13日、徳之島町

奄美新聞 2019年6月

ハーレー舟大会&東天城祭り

2023年8月27日

徳之島通信
今日の話題



4年ぶりに水しぶさと歓声が上がった徳之島町どんどん祭り・ハーレー舟大会=27日、同町山港

奄美新聞 2023年8月

(2) 地域団体を対象にした空き家活用の検討プロセスの提案

山青年団等の地域団体を対象に、空き家の確保から活用までのプロセスを提案する。

■具体例

【ふさわしい空き家を確保する】

現時点での、相談されている空き家での簡易利用の可能性を考える。

↓

【空き家を緩やかにオープンする(アクションリサーチ・イメージ共有)】

具体的には

- ・見学と掃除イベントと意見交換
- ・簡単イベントの実施

茶話会

ヨガ・ダンス

音楽会

お絵描きコーナーなどやってみて、使い方のイメージを図る。ニーズを把握しイメージ共有する

↓

【実現に向けた構想を立案する】

具体の空き家での実現に向けた構想を立案する。

- ・活用イメージ・資金調達・スケジュール(オープンプロセス)
- ・事例勉強
- ・持続可能な管理運営体制検討・仲間・組織づくり 等
- ・区長さんや集落の会合で提案、意見交換

↓

【具体の事業計画案の検討する】

建築プラン・予算案・DIY 等工事計画・工事工程・スケジュール・運営体制 等

↓

【大家と契約】

契約条件を整理し、契約者を決める

↓

【掃除やDIYのイベント化・プロ工事】

掃除やDIYなど、実現に向けたプロセスに周辺住民やボランティアが参加できる機会を増やす。

↓

【活用開始と空き家活用隊の結成】

関係人口としてオープン後もかかわってもらえるように、コミュニケーションをとり続ける。



【次年度の取り組み(提案)】

集落運営での空き家活用を、集落として、仲間と、そして個人が気楽に応募できるような仕掛けとして、前頁のフローのようなプロセスで行っていくことが考えられる。

特に下記を重点的に考えながら進めていく

- ・ 幅の広い空き家活用の事例(サードブレイス利用等)紹介によるアイデアワークショップ
- ・ イメージづくりサポート(相談・コーディネーター)
- ・ 簡易利用の企画ワークショップ
- ・ 計画案を実現にする資金調達方法の情報提供(わっきゃぬシマさばくり事業など具体的な資金調達の方法を収集、共有)

3. 移住検討者を対象とした取組

移住検討者に向けたオンライン講座の開催、空き家見学ツアーの企画・実施、徳之島にルーツを持つ方向けのツアーの企画と募集を行ったほか、首都圏での移住イベントに参加し、徳之島の地勢、暮らし、住まい等について紹介し、移住相談を行った。

1) 移住検討者向けのオンライン講座の開催

徳之島町北部地区への移住という限定的なオンライン講座では、参加者が少ないことが想定されるため、奄美群島への移住を検討している方が良く参加する株式会社ねりやかなや主催の「ゆるゆるオンライン交流会」の場を借り、より多くの方に徳之島、さらには徳之島町北部地区の魅力を知っていただく機会とした。

参加者9名のうち来島経験があるのは1名のみ、ほかの参加者は知らない島のことを知りたいというのが主な参加理由であった。

講座のなかで、北部地区には状態の良い空き家が多いことを紹介すると、参加者からは、移住先の候補にしたいという声が聞かれた。また、利便性が思ったよりも高いことに驚きの声が多く、一度来島してみたいという声がきかれた。

開催日：2023年8月24日 20時～21時

タイトル：世界遺産だけど、無名すぎる徳之島の魅力



ゆるゆるオンライン交流会告知ページ

表 参加者一覧

	年代	性別	居住地	移住時の家族構成	来島経験	備考
1	40代	男性	静岡県	シングル	なし	
2	50代	女性	大阪府	シングル	なし	
3	50代	男性	東京都	シングル	なし	
4	50代	-	大阪府	カップル・夫婦	あり	
5	40代	女性	東京都	シングル	なし	名前は聞いたことがあるがよく知らない。
6	50代	女性	東京都	シングル	なし	一度も行ったことがないけれど、海と山のバランス、大きさがちょうど良く気に入っている。
7	40代	-	岡山県	カップル・夫婦	なし	

8	50代	女性	大阪府	シングル	なし	
9	50代	男性	東京都	ファミリー	なし	

2) 首都圏での相談会

島外の方に、

- ・徳之島町を知らない人に魅力や場所（アクセス方法）を知ってもらう
- ・徳之島町北部地区で暮らすイメージを持ってもらう
- ・「すぐ住める空き家」があることを知ってもらう

ことを目的に以下のイベントに参加した。

【参加イベント概要】

イベント名:かごしま移住相談会IN東京

場所: ふるさと回帰支援センター(東京都有楽町:東京交通会館 8F)

開催日:2023年11月5日(日)

参加者:30組(鹿児島県への移住希望者)

開催概要:参加自治体が10分程度でプレゼン後、参加者が各自治体に移住相談を行う形式。



1名から移住に関してより詳しく話を聞きたいという人があったが、全体的に鹿児島県エリアに移住希望の方の多くが、奄美群島にではなく温泉や芋焼酎、桜島など本土への移住を希望していた。

“離島や南の島“での暮らしをイメージする方の参加は少ないイベントで、徳之島、さらに徳之島の北部地区というピンポイントでの紹介はピンと来ない方が多く見られた。

昨年度は、移住や地方暮らしをテーマに全国の自治体が集まる1年に1度の祭典「ふるさと回帰フェア(東京国際フォーラム)」に奄美群島ブースの一員として参加したところ、奄美ブースに30組、そのなかでも徳之島を移住候補地として相談に来られた方が3組あった。ただ、このイベントは、奄美群島12市町村がかわるがわる参加するイベントで毎年は参加できない。

都市圏のイベントに参加する場合は、離島フェアなど、徳之島への興味を持つ可能性が高いイベントに毎年顔を出し、「徳之島を知ってもらう」をテーマに参加を検討すると良い。



3) 各種ツアーの企画・実施

移住希望者に対する空き家見学ツアー及び2世、3世向けの移住体験ツアーの企画・募集を行った。

(1) 空き家見学ツアー

【ツアーの趣旨】

徳之島の空き家は奄美群島のなかでも上質な空き家が多いにもかかわらず、すぐに住める不動産物件を求める需要が高いため、なかなかマッチングできない現状がある。一方で、奄美大島に移住する方のなかには、住める状態にない空き家をDIYして暮らす方が多くみられる。

そこで、奄美大島で状態の悪い空き家を借りた移住者にもツアーに参加してもらい、徳之島町北部地区の魅力や空き家のポテンシャルを評価してもらうとともに、徳之島に移住を希望する方と空き家の住まい方について情報交換するなかで空き家を借りるハードルを下げるとのツアーを企画した。

【開催日程】2023年12月8日～9日

【参加者】4組8名

表 参加者

	家族構成	年代	居住地 /前居住地	職業	移住理由
奄美大島 移住者	単身 男性	20代	オーストラ リア	電気工事士と して電気工事 会社勤務	コロナで帰国、オーストラリアで日本には手広という有名なサーフスポットがあることを聞いて知っていたため、奄美大島へ。
	単身 男性	20代	大阪府	ツアーガイド 会社勤務	コロナ禍でワーキングホリデーを断念、国内で暮らす先を探していた。地方暮らしへの憧れや自然にかかわる仕事がしたいとガイドを志す。
徳之島移 住希望者	夫婦	30代	神奈川県	会社員(リモ ートワーク)	もともと移住をしたくて島をめぐっていたところ、徳之島と波長が合う。移住を決め、リモートワークできる会社に転職し、家を探しにツアーに参加。
	家族	30代	神奈川県	会社経営	現在の事業が徳之島と連携できないかを模索(母親が徳之島出身、手々のふるさと留学生)

表 ツアー行程

日にち	時間	行程
12/8 (金)	11:00	花徳支所でオリエンテーション→山小学校見学
	12:00	ランチ/とうぐら
	13:00	徳之島めぐり(金見～天城～伊仙～ときわや)
	18:00	交流BBQスタート
	宿泊	
12/9 (土)	9:00～	空き家見学(母間) 空き家4軒
		空き家見学(花徳) 空き家1軒
		畦の散策
	12:00	昼食/ホワイトビーチでランチ
	13:00～	轟木の集落散策
		金見の集落散策+空き家見学 空き家4軒
		空き家見学(手々) 空き家1軒
18:00	夕食+意見交換会	



【感想】

(空き家のポテンシャルが高い)

- ・ 徳之島の空き家はかなり上等で家賃が安くて驚いた。奄美大島にあるような修繕しないと住めないような空き家は見学した12軒中数軒しかなく状態の良さに驚いた。

(来島して実感した徳之島の魅力)

- ・ 徳之島にサーフィンスポットがあることを知っていれば、移住していたと思う。
- ・ 徳之島に別荘を持ち、週末にサーフィンに来るような生活を夢見た。
- ・ 奄美大島とは風景が違い、徳之島の風景は奄美大島よりも壮大。
- ・ 牛と間近で触れ合うことができ感激した。
- ・ 奄美大島では、徳之島は怖いイメージしかなかったが、人が温かく愛にあふれていた。来てみないとわからないことだらけ。

【徳之島を一文字で表すと】

「愛」「心」「縁」「人」

【成果】

ツアーに参加した1組（神奈川県からの30代ご夫婦）が移住を決断し、見学した空き家のうち1軒を借り、2024年2月28日に金見集落に移住。

また、移住された方の友人夫妻も、徳之島への移住を検討しはじめ、2024年4月中旬に物件探しのため来島予定。

(2) 2世、3世向けの移住体験ツアー企画・募集

【ツアーの趣旨】

移住者が少ない徳之島町北部地区では、縁もゆかりもない移住者が増えることを不安視する声も多く、祖父母や両親が徳之島出身の2世、3世などルーツがある方のほうが受け入れやすいことから、2世、3世向けの移住体験ツアーを企画。

【募集方法】

広報へのチラシの挟み込み、郷友会を窓口とした会員への送付、都市圏イベントでのチラシ配布

【結果】

代々木公園のイベントで2名の応募があったが、日程が合わず延期。参加者はいなかったものの企画に対する出身の方の反響が良く、来年度も引き続き開催が望まれる。

令和5年度 徳之島町北部地区空き家活用による移住定住促進事業

あなたのルーツを探す旅

徳之島で暮らししてみたいみなさまへ

モニター募集!

【モデルコース】

1日：徳之島町花徳支所に集合
オリエンテーション・行程決め（2時間程度）

2日：空き家巡り
ルーツのある集落を歩く
しまんちゅとの交流会

※事前にいただく情報を元にオリジナルコースを設定致します

▼お申し込みフォーム

Access

先着3組

参加費 無料* モニター謝礼 2万円/組

【参加条件】

- ・徳之島暮らしに関心がある方
- ・免許の免許が徳之島町北部（手々、金見、山、辻、藤本、花徳、厚間）と思われる方
- ・モニターとしてアンケート及びヒアリングにご協力いただける方

お問い合わせ・お申し込み
NPO法人あまみ空き家ラボ

Mail: info@npo-ntc.org
Tel: 070-6656-0278

※ 相談料、島内移動車にお金がかかります。島内移動はドライバーのご協力をください。

ツアー企画・主催
NPO法人あまみ空き家ラボ（東京都渋谷）
徳之島町役場花徳支所北部振興対策室

〒894-9201 徳之島町大島町新徳之島536-2
〒891-7425 徳之島町大島町新徳之島536-1118

4) 成果と課題

<成果>

相談軒数とマッチング件数は、令和4年度までが23組に対し令和5年度は31組と増加した。

表 家探しの相談軒数(令和4年度までの相談者の属性については未調査)

	令和5年度	～令和4年度	累計
家探しの相談件数	33組	23組	54組
移住希望者	15組	-	-
単身	4組	-	-
夫婦・カップル	5組	-	-
家族	6組	-	-
島内転居	10組	-	-
事業用	8組	-	-
マッチング組数	6組	4組	10組
うちサブリース件数	3組	2組	5組

奄美群島全体の相談属性と比較すると、事業用物件（一棟貸など）探しの割合が高い。また、多拠点居住を含む移住希望者の家族構成では、奄美群島全体に比べ、家族の割合が高いことがわかる。

表 家探しの相談者属性比較

	徳之島 (2023/4～2024/3)		奄美群島 (2022/6～2024/3)	
家探しの相談件数	33組		199組	
移住希望者(多拠点含む)	15組	45.5%	131組	65.8%
単身	4組	26.7%	43組	32.8%
夫婦・カップル	5組	33.3%	32組	24.4%
家族	6組	40.0%	39組	29.8%
不明・その他	0組	—	17組	13.0%
島内転居	10組	30.3%	56組	28.1%
事業用	8組	24.2%	12組	6.0%

表 2023年度徳之島町北部地区への家探しの相談者一覧

NO	目的	居住地	年代	家族構成	備考
1	移住	島外	20代	夫婦	Uターン
2	移住	島外	30代	家族	
3	移住	島外:兵庫県	30代	家族	二地域居住
4	移住	島外:神奈川県	30代	夫婦	サブリース契約
5	移住	島外:神奈川県	40代、50代	夫婦	
6	移住	島外:鹿児島市	50代	家族	Uターン
7	移住	島外:奈良県	50代	カップル	
8	移住	島外:イギリス	60代	単身	徳之島ルーツ
9	移住	島外:東京都	60代	夫婦	沖永良部に移住
10	移住	島外	家族	家族	転勤
11	移住	島外		単身	尼崎イベント
12	移住	島外:東京都		単身	代々木イベント、徳之島に知人
13	移住	島外:東京都		単身	代々木イベント、徳之島に知人
14	移住	島内			
15	移住	島外		家族	ふるさと留学
16	移住	島内			
17	移住	島外		家族	
18	島内転居	島内	40代	単身	サブリース契約
19	島内転居	島内	50代	夫婦	サブリース契約
20	島内転居	島内	60代	夫婦	
21	島内転居	島内			
22	島内転居	島内			土地を購入
23	島内転居	島内	50代	単身	中学校教頭
24	島内転居	島内			
25	島内転居	島内			
26	事業用	島外:東京都			化粧品会社
27	事業用	島外:神奈川県			徳之島ルーツ、福祉事業
28	事業用	島外:東京都			徳之島ルーツ、保険会社(農繁期に農業バイト受入)
29	事業用	島内			賃貸事業
30	事業用	島内			
31	事業用	島内			
32	事業用	島外:東京都			
33	事業用	島外:東京都			

<課題>

(住民が理想の移住者像を描き、実現)

移住者が少ない徳之島町北部地区では、急激な人口増や、縁もゆかりもない移住者が増えることを不安視する声が聞かれる。

いまの暮らしが騒がしくなるのではないかという想像、移住者との接点が少ないことから移住者とのトラブルなど良くない噂から移住者像を描いてしまっていることが原因のひとつと思われる。

受け身ではなく、まずは、「こんな人に来て欲しい」という理想の移住者像を住民ひとりひとりが思い描けるようにし、「こんな人に来て欲しい」を実現するプロセスを住民自身が体験していくことが大切と考える。

(地域とのミスマッチを防ぐための対策)

「こんな人に来て欲しい」を実現するプロセスを住民自身が体験していくのとあわせて、地域とのミスマッチを防ぐための対策を打っていくことも重要である。

以下のようなことが対策として考えられる。

- ・ 集落やNPO法人などが大家と入居者との間に入るサブリースというしくみの中で、入居希望者をフィルターにかけるしかけを増やす（集落住民の接点をつくる＝審査の機会を増やす、集落のルールを理解してもらう、定期借家契約など）。
- ・ サブリースというしくみを大家や住民によりわかり易く伝えるための広報。
- ・ 集落のルールや行事などを説明するパンフレットの作成、集落での共有、移住希望者への配布。
- ・ 移住者向けの空き家見学ツアーのほか、今年度新たに企画した祖父母や両親が徳之島出身の2世、3世など徳之島にルーツがある方向けの移住体験ツアーを実践しながら、住民が移住希望者と接する機会を増やし、理想の移住者像をみつけていく。

4. 次年度以降の取り組み

今後さらに、北部地区の空き家の流動化と移住促進を図るため、次年度以降必要と考える取り組みを以下に列挙する。

① 大家向け普及啓発活動の継続

大家や地域(主に区長)に、いつでも相談できる窓口があるという安心感を持ってもらうことが重要と考えられ、毎月の定期相談、相談日以外にも相談窓口があることの告知は継続が必要。

また、現在定期相談窓口となっている花徳支所にわざわざ足を運ぶことが困難な方も多いため、各集落に出向いての相談窓口“空き家キャラバン”や、大家が暮らす亀津、首都圏での広報も継続する必要がある。

② 徳之島町北部での実例入りの大家向け普及啓発チラシの作成

大家からの相談件数を増やし、流通物件を確保するためには、より身近な事例、例えば徳之島町北部地区のサブリース紹介(活用できた空き家の外内観、ビフォアアフター、大家の声、入居者の声、地域の声など)などをコンテンツとしたチラシを作成し、住民や大家に配布し、普及啓発を図る。

③ サブリース契約の普及と集落運営型の検討

サブリース契約のメリットとして、大家負担が軽減されるだけでなく、移住者にフィルターをかけることができるなどのメリットも加え、②のチラシなどで紹介するなどして、サブリースの普及を図るとともに、集落でもサブリースができることを周知しながら、流通を増やしていく。

④ 移住者と集落とのミスマッチを防ぐための対策強化

移住者と集落とのミスマッチを防ぐため、以下のようなことが対策として考えられ、それをひとつひとつ実践していくことが求められる。

- ・ 集落やNPO法人などが大家と入居者との間に入るサブリースというしくみの中で、入居希望者をフィルターにかけるしかけを増やす。
- ・ 集落のルールや行事などを説明するパンフレットの作成、集落での共有、移住希望者への配布。
- ・ 移住者向けの空き家見学ツアーのほか、今年度新たに企画した祖父母や両親が徳之島出身の2世、3世など徳之島にルーツがある方向けの移住体験ツアーを実践しながら、住民が移住希望者と接する機会を増やし、理想の移住者像をみつけていく。

⑤ 地域団体等での空き家活用実践に向けたサポート

空き家は、地域の問題でもあり資産でもある。大家が空き家の活用を考えることはもちろんのこと、地域として空き家をどうしたいか、地域のためにどう活用したいか考えて自ら取り組むことが、今後の地域づくりにとって大変重要な視点である。

例えば、どんな集落にしたいのか、誰に住んでほしいのか(離島留学生、飲食店を開業してくれ

る人、地域活動活発化に貢献してくれる人、Uターン、農繁期をサポートしてくれる人など)、集落や校区において求められる移住者像を描き、そのための空き家の活かし方、そのための情報発信の在り方を地域で今一度考え、実践する機会を作る必要がある。

ただし、スタートダッシュしすぎて疲れてしまう、言い出しっぺにだけ責任がのしかかってしまうなど、空き家活用が難しいものと捉えられかねない結果を生んでは本末転倒であり、本報告書2章で提案した地域団体等が主体となった検討・実践プロセスを踏まえて、小さな活用モデルづくりに一歩を踏み出すことが求められる。

そのために、当面、専門家によるサポートが必要といえる。

令和5年度

徳之島町北部地区空き家活用による移住定住促進事業 報告書

令和6年3月

請負機関 NPO 法人あまみ空き家ラボ

住所 鹿児島県大島郡知名町余多586番地2

(発注元 徳之島町)