

ワークショップ 議事録

令和7年1月12日（日）15:40～16:50

奄美市役所 5階会議室

【テーマ】

「空き家活用で考える奄美の未来」

【ねらい】

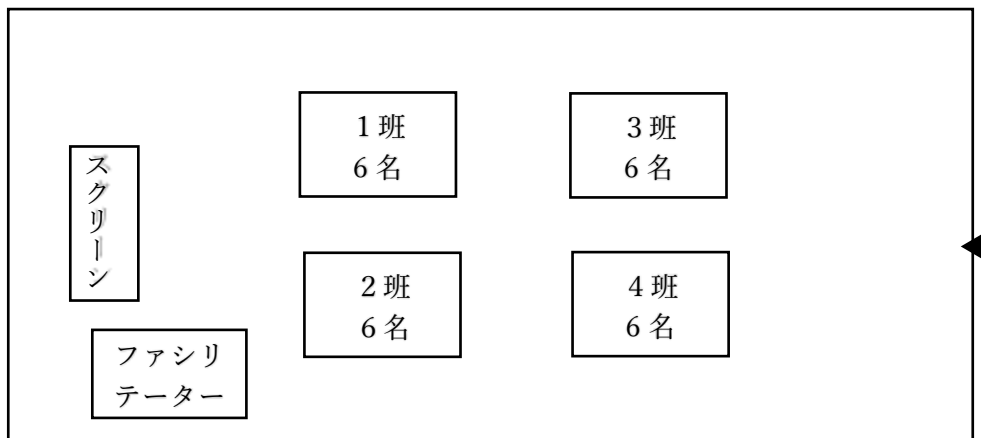
住宅・宅地不足の解消となるため、増加する空き家の利活用による、サステナブル、持続可能な地域社会の在り方を考える。現状の課題・現状を踏まえ、自身が住む地域・集落を念頭に、持続可能な社会、いわゆるSDGsの達成に向けた将来の理想像を話し合う。

【参加者】

ファシリテーター：中江室長（奄美市総務部プロジェクト推進課官民連携推進室）

ワークショップメンバー：24名

【会場レイアウト】



【ワークショップの流れ】

1. 奄美市の空き家の現状の説明（約10分）
2. グループミーティング（約40分）
3. 発表（約15分）
4. 講評・記念撮影（約5分）

【1. 奄美市の空き家の現状の説明】

配布資料（奄美市空き家の現状～空き家解消による幸せの島実現プロジェクト～）を読み合せ、奄美市の空き家の現状、地域ごとの課題と対策、人口の推移、移住者の状況について共有したのち、ワークショップに臨んだ。



【2. グループミーティング】

～ワークショップの流れ～

- ①各班で自己紹介を行い、進行役及び発表者を選ぶ。
- ②各自、奄美大島について、テーマごとに色分けされた付箋紙に意見を書き出す。
（桃色：良い点 青色：課題・改善点 黄色：将来像）
- ③グループ内で意見を共有し、意見のグルーピング等を行いながら、付箋紙を模造紙に貼り付ける。
- ④グループ内で話し合ったことを全体に向けて発表する。

➤ 1班

グルーピング	意見	付箋紙
	・ 自然環境	桃
	・ 海と山と川が近い	桃
	・ 自然の環境は*****。釣りもできる。*****できる。	桃
	・ 畑ができる	桃
	・ 空いた土地（畑等）が利用できる	桃
	・ 静か	桃
	・ 冬でも暖かい／自然が多い／人のつながり	桃
	・ 自然環境／生態系の保持／海の生き物／サンゴ	桃
	・ 地域コミュニティが残っている。／集落行事等により近所のつながりがある	桃
	・ 集落の人達が親切。／「ゆい」「***」の精神がある。	桃
	・ 近所のつきあい／＊／親切	桃

	・ グランド工*の場所は***** ・ 公民館の*****集落の**に参加しやすい。	桃 桃
	・ 空き家の活用 ・ 空き家が多すぎる／全く**しない／物価高い ・ 不動産****がほとんど無い。 ・ 浄化そうの設置／龍郷町は設置がない住まいがある。 I ターン者へ貸すには設置が必要だと思う。 ・ 停電が発生しやすい ・ 白蟻が発生しやすい ・ 物価が高い ・ 交通費がかかる／島外との行きき ・ 防災対策／シェルターを作る／地下道を作る ・ 公共の交通／台風等自然災害 ・ コンビニ・スーパーが近くがない／喫茶店も****／食べることに****／買い物****がとても** ・ 商店が少ない、遠い ・ 医療が不* ・ 排他的、保守的な面がある ・ シマ意識（よそのも意識がある）	青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青
	・ 自然を保ちつつ何か産業を！！ ・ 龍郷町では I ターン***増えており、家族で住みやすい***学校 ・ 交通費（船・飛行機）の補助拡大 ・ 働く場所があること／若い人が積極的に移住してくる町・島／移住したくなる**奄美／活性化、島の活性化 ・ **が盛ん／産業が活発／魅力のある島／移住したくなる島 ・ 移住したいと思える魅力創り ・ 本気で移住者をよびこむ気持ち／意識を高める。 ・ 集落ブランドの周知をはかる。 ・ 自然（海・山） ・ 移住者の仕事づくり ・ 台風に強い住宅／サビにくい材質	黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄



➤ 2班

グルーピング	意見	付箋紙
自然	・ 自然と共生 ・ 自然と調和した住まい（景観を損なわないような住まい） ・ 台風に強く、すきま風がない家 ・ 自然（海、**）／*****／***** ・ 山がきれい ・ 海がきれい ・ 温暖な地域である ・ 海・山／自然豊か ・ 世界自然遺産／***が近い ・ 花粉症がない ・ 動物が***** ・ 自然が身近にある。 ・ 豊かな植生 ・ 温暖 ・ 1年を通して温暖な気候 ・ 風雨／日射 ・ 塩害等により老朽化が早い ・ 梅雨時期に羽アリが入ってくる。 ・ 災害に弱い／台風、水害などで家が傷みやすい ・ 台風が多い ・ 古い建物と台風	黄 黄 黄 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 青 青 青 青 青
インフラ	・ 道の改善／でこぼこ ・ 狭い道路 ・ 集落の道が狭い	黄 青 青

	・道路せまい／**ない ・娯楽なし（子供むけ）	青 青
地域	・I・Jターン者が望んだ住宅に居住できる ・集落に子どもの声がきこえる ・情報発信／空き家利用 ・家が流通する仕組みづくり ・小さい単位のコミュニティ ・インバウンド	黄 黄 黄 黄 黄 黄
環境	街中のゴミが少なく悪臭がしない 騒音がなく静かで落ち着いて暮らせる	青 青
土地	・土地が大きい／***／***	桃
人	・人と人のつながり ・暮らしの文化 ・移住の増と地域おこしの気運	桃 桃 桃
家	・流通に繋がりにくい物件が多い／借地が多い ・山すそに多くの古い建物が点在（ほとんどが借地） ・未登記物件が多い ・空き家の家財道具、処分 ・改修費用大／物価高 ・神棚、仏壇じまい ・家がない ・家賃が高くなってきている ・ペット同伴型の物件が少ない ・単身者向けの住居が少ない	青 青 青 青 青 青 青 青 青 青



➤ 3班

グルーピング	意見	付箋紙
住まいの良い所	<u>(家)</u> ・家がたくさんある ・家賃が安い ・奄美市は、徒歩、自転車で病院、学校、役所がコンパクトにある。 ・古き良き家 ・台風に強い <u>(環境)</u> ・外資金によるホテル・マンションが少ない ・選択が少ないところ ・景観が良い ・自然の中で住める ・夏でもさわやかな涼しい <u>(人)</u> ・隣近所との適度なきより ・人が優しいイメージがある ・人とのつながりが多い ・子供を育てる環境がよい ・自助共助	桃 桃 黄 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 黄 桃 桃 桃 桃
住まいの改善したいところ	<u>(交通ほか)</u> ・バス路線の不自由さ ・タクシーがつかまらない ・名瀬に呑みにいきづらい。帰れない。 ・美味しい飲食店が少ない。 ・公共のものが少ない（バス・しせつ） ・空の便を**ってほしい。 ・オーガニック商品が少ない <u>(人)</u> ・親族関係が複雑（高齢世代の兄弟が多いため） ・知らない人がふえた <u>(環境)</u> ・台風で飛ぶ ・台風が強い ・シロアリがつきやすい／駆除代が高い ・庭の手入れが大変	青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青

	・ハブ <u>(家)</u> ・空き家が多い ・くずれた（くずれかかった）家が多い ・未登記・相続の物件が多い	青 青 青 青
住まいの理想像	・どんな島になるのか？を明確に！ ・空き家がない ・空き家が活用できる ・移住希望がすぐ叶う ・リフォーム・建替がしやすい環境 ・奄美の良さが残った、新しい仕組 ・持続可能？／町の提供古民家 ・県有地活用（***） ・自転車の活用	黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄 桃 青
まとめ	・見た目が良くない家・店 ・空き家が管理されていない ↓資産価値…？ ・人が高校を出てから流出しない。仕事や教育	青 青 黄



➤ 4班

グルーピング	意見	付箋紙
良いところ (残したいところ)	・ 人柄、行事、作業→皆で頑張る ・ 子供に優しい ・ 高齢者に優しい ・ 集落が機能している／「結の精神」 ・ 自然が豊か ・ 自然が多い ・ (季節によって) 鳥の鳴き声が聞こえる。 ・ コンパクト (市街地) ・ スーパーが近くにある。 ・ トタン屋根、木造住宅→地球にやさしい (解体しやすいので) ・ 高い建物が少ない (景観が良い)	桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃 桃
課題・改善したいところ	・ 集落の道の幅がせまい ・ 夜道が暗い ・ 居住地域のせまさ ・ 不動産、家賃の高さ ・ 所有している土地のほとんど区画整理がされていないので番地の範囲が分かりにくい。 ・ 環境的に道路の街路樹の検討 (花が咲くものとか) ・ 移住者等新規参入者との壁 ・ 空き家が年々増えている傾向。／D I Yを活発化 ・ 高齢化／過疎化 ・ 高齢者の一人暮らしが多く心配 ・ 自然災害 (台風・雨) ・ 湿気・害虫 ・ 家の内外でかびが生えやすい。 ・ 島外に出た若者が島に帰ってこない ・ 管理不全の土地建物が散見される ・ 相続未登記の土地の問題	青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青 青
理想像	・ リモートワーク***／農業 ・ 災害時避難しやすいよう道路が拡大された町並。災害も多いので。 ・ 集落・自治体ネットワークコミュニティがしっかり構築出来ている ・ 道路を明るくしたい (花、植物など) ・ やはり物件数が増え子孫の声が*****！！ ・ 大学や企業を誘致して人口流出を防ぐ ・ 若者が戻ってくる	黄 黄 黄 黄 黄 黄 黄

	・携帯の電波が良くなってほしい。 ・外国籍の企業や個人が土地を買いあされないように 住みたい人が住めるような住環境を（特にUターン）	黄 黄 黄
まとめ	・魅力ある学科（農業・薬草など地域資源を活かした学び） ・景観を守るための取組みを地域住民といっしょに ・ネット環境の整備、災害時に強いシステムの構築（集落や自治体まで） ・新たな生活様式に合わせたまちづくり	
 		

【3. 発表】

➤ 1 班

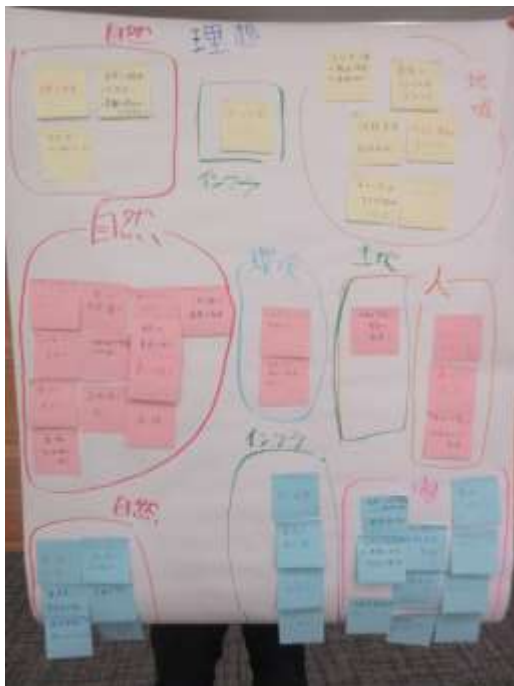


I ターンやI ターン希望者、地元の人間で構成された班でした。

良い点は、自然環境が良いというところで、畑があったり、静かな環境であったり、暖かいといった島の自然環境が挙げられました。

改善したい点としては、空き家を活用できていない、お店が遠い、医療施設が地元がない、停電が発生しやすい、シロアリが出る、物価が高い、島外に出るための交通費が高いといったところでした。

将来像としては、自然を生かしつつ、集落のブランド化などで交通費の助成につなげられればという意見がありました。あと、島の排他性、保守性について気になるというものがありました。これについては、島外出身者のアイデア、エネルギーを、島の人とうまく折り合いをつけて活かせば、島にとって良い影響が期待できるのではという話になりました。



奄美の良い点として、やはり自然が挙げられました。そのほか、代表的なところで、集落ごとの強いつながり、人が好いという意見がありました。

改善すべき点として、道が狭い、土地がない、相続や登記手続きがなされていない、また、自然の豊かさと引き換えに雨風や災害等が発生するという意見がありました。

これらを踏まえ、奄美の理想像として、奄美の良いところは既に確立されているので、これを生かしたまちづくりをしていく。個人的に不動産に興味があって参加し、家探しをする中で、未登記や不動産屋が紹介しにくい物件が多いため、飲み屋に行くのが一番早い、仲良くなって譲ってもらうのが一番良いという冗談もありました。そういった話を今回セミナーに参加して思い出しました。奄美の事情として、土地と建物の所有者が違うこと、集落のつながりが強いために土地建物を手放しづらいという話もお聞きしたので、そういった点も踏まえ、移住希望を受け入れられる奄美にしていけたらと思いました。



2人ほどIターンがいる班で、島の方と色々と意見交換できたのではないかと思います。

奄美の良いところで、家がたくさんあったり、Iターンの目線では家賃が安いことだったり台風が強かったりがありました。環境の点からは、自然の中で住めることや、大きなマンションなどが無く景観が良いという意見がありました。また、人のやさしさ、適度なつながりがある、子育て環境が良い、自助共助が根付いていることも挙げられました。

改善したいところとして、バスやタクシーなど交通の不便さ、飲み屋が名瀬に集中している、飲食店が少ない、親族関係が複雑、台風やハブ、シロアリなど自然の問題、空き家が多い等がありました。

理想像として、やはり改善点の逆になるだろうというところで、なぜ空き家が多いのか考えたときに、資産価値がない、登録費用がかかるなどが課題だと思われたので、登録がしやすいような制度や補助があれば、活用が進むのではないかととなりました。また、進学や就職を理由に島から人が出ていくという事情があり、オンデマンドの発達により、人口流出が抑えられるのではないと思いました。



事務局が多く、地元の方は2名の班でした。

良いところとして、集落が機能している結の精神から、子どもや高齢者に優しい人柄、行事等をみんなで取組むところを残したいという意見がありました。自然の豊かさで、私の家もいろいろな鳥の鳴き声が聞こえます。そういった環境を残していきたいというところがありました。また、町がコンパクトで、スーパーが近いなども良い点だと思います。もう一つ、奄美の家はトタン屋根や木造住宅が多く、再利用や持続可能な地球にやさしい家が多いこと、高い建物が少なく、景観がよいところを残していきたいとなりました。

課題、改善したいところとして、道幅の狭さ、夜道が暗い点が出ました。また、居住地域の狭さや、移住者と集落の方との関係構築が課題かなと思います。あと、高齢化、過疎化、自然災害や害虫、管理不全空き家や土地の未登記などが挙げられました。

理想像として、住みたい人が住めるような住環境をとということで、若者が戻ってくるような地域づくりのため、大学や企業を誘致して人口流出を防ぐ、集落や自治体のネットワーク、コミュニティが引き続き構築される状況だといいなと思います。外国籍の企業、個人が安価で土地を買い集められないような制度整備をしながら、いろんな人を呼び込めたらと思います。

これらを踏まえた理想像として、一つ目に、魅力ある大学、学部学科の誘致として、昔の奄美看護学校に薬草学科というものがあつたそうで、地域資源を生かした学びが得られるような魅力ある学部学科があればと思います。二つ目、景観を守る取組を、行政、地域住民一人ひとり意識を高めながら取り組んでいければと思います。三つ目と四つ目は似通った内容になりますが、新たな生活様式に合わせた街づくりとして、ネット環境整備を進めること、災害時に強いシステムの構築を、集落、市町村、県が一体になって取り組んでいければと思います。

【4. 講評・記念撮影】

- 講評（（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター企画部次長兼企画課長 新福 剛）



私自身もワークショップに参加して色々と意見を聞き、また、他の班の意見も聞いたうえで思ったことを話させていただきます。

魅力というところで行くと、どこの班もまず「自然」が挙げられたのではと思います。この豊かな自然、美しい景観を守っていきたい。一方で、自然災害に対する不安も挙げられていました。相反するところではありますが、この自然といかに上手く付き合っていくかがポイントだろうと思いました。

もう一つ、「コミュニティ」もキーワードとして挙げられると思います。保守的なコミュニティという話がある反面、自助共助、いわゆる結の精神といったところの温かさを育んで、これからも繋いでいきたいという話であったと思います。さらには、一定のものが揃った程よい都会という住みやすさの一方で、交通の不便さも挙げられました。すぐには解決できることではありませんが、社会的インフラという点では行政に頑張っていただきながら、地元の方々、コミュニティというところでは、守る場所は守りながら、変わっていくところは変えていけば、魅力ある奄美、ひいては今回テーマに関連して、空き家の流通につながるのではと思っています。

私がいた班では、不動産情報を得るのに口コミでないと入手が難しいという話があったので、こういう情報発信の場が取り組むうえで重要なところで、行政、民間、NPO、市民・町民の皆さんが一緒になって進めていただければと思います。