

潤沢な自然環境を持つ離島で、 地域や家族と過ごすセカンドライフ

徳之島
地域資源運用型仲介事業



奄美群島の離島のひとつである徳之島は、豊かな自然環境の一方、高齢過疎化が深刻な課題である。限られた産業ゆえ多くの次世代が島を離れて暮らす為、相続した家屋農地等の維持管理は物理的な負担である。そこで空き家畑の維持管理の一環として、定期滞在型賃貸システムを提案する。農家との連携でサトウキビ・果樹等の地域産業の消費を還元しながら、ゆるやかに地域とつながるセカンドライフを提供する。



浜・干瀬・沖という三段階構造の美しい海岸を持つ徳之島は、人口約27000人の小さな離島である。ヤマト文化と琉球文化の出会い場所として、日本民俗文化のルーツと言える希少な自然が残る。主な産業はサトウキビ、果樹等の農業、カツオ、イセエビ等の近海漁業、黒糖を原料とした加工業である。シンプルな産業構造を持ち、海との関わりにより保たれてきた島文化が、近年、産業を支える人材の高齢化、過疎化が進み、その存続が危ぶまれている。徳之島出身の2,3世が中心となり、島文化を守り継承する担い手として、誇りを持ち徳之島の海民俗文化を調査、研究、発信していく。

定期滞在型賃貸システム

【物件提供】

物件所有者と仲介管理契約を締結する。賃貸対象は家屋、畑・果樹園・釣り場など所有地内の地産品も含む。

【賃貸条件】

- ①年間滞在日数 下限14日
- ②地産維持貢献 下限2品目
- ③利用者登録制 一物件 上限4人
- ④滞在の様子をSNS・ブログ等で情報発信する。

物件維持管理の為に賃貸条件を理由に、物件の賃貸料を相場より割安にするなど、離島ゆへの交通費多額負担の還元を念頭に賃貸料を設定する。

物件提供者のターゲットは、他地域に暮らす30代～50代の世代。現在、行政主体で、空き家改修の促進事業内で空き家登録を行っている。(空き家バンク)

賃貸利用のターゲットは、親の老後を支える30代～50代。長期休暇を利用したリゾート利用等。自分以外でも、登録者であればいつでも自由に滞在できる。



↑石垣塙のアプローチ

天城町瀬滝地区の空き家→



ビジネスプラン03



↑種牛



↑近海漁業 遠浅の海岸

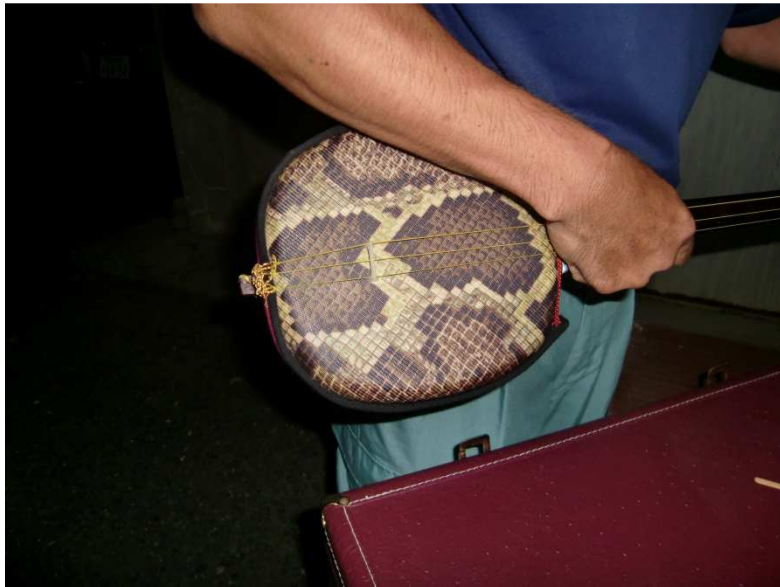
【連携農家】

島内滞在時以外の畑・果樹園の管理は近隣の連携農家と協働する。賃貸所有地内の地産品の収穫や梱包発送業務等

空き家利活用に加え、リゾート性、物価安、温暖な気候といった徳之島の地域資源を最大限に価値化していくことで、過疎化進行を軽減する地域貢献となり、かつ将来を見据えた自己資産の運用としての利用価値がある。



□生産者提携管理 サトウキビ(3社)、果樹園(8社)、キビ加工品(2社)、穀類(2社) 養鶏養豚(1社)、近海漁業(2社) 調味料加工品(2社)=20社



个上:三味線 地域文化 下:パッションフルーツ



【1】徳之島の生活体験の実施

- 1.時期:2015年3月、5月、7月、11月(年4回)
- 2.場所:滞在先)鹿児島県大島郡天城町瀬滝 体験)徳之島町、天城町周辺
- 3.対象者:全国希望者、徳之島住民、(定員15名/回)
- 4.内容:地域の一軒家に、4日間/回×4回/年=16日間滞在する。季節の折り目ごとの海からの知らせを体験する年間プログラム。海と身近にかかわることができる。

【2】徳之島海民俗文化研究会の開催

- 1.時期:2015年2月、4月、6月、8月、10月、12月(隔月/6回/年)
- 2.場所:(東京)東京都港区北青山 (徳之島)鹿児島県大島郡天城町
- 3.対象者:関東在住者(10名/回)
- 4.内容:徳之島の海民俗文化を学ぶべく、ワークショップやフィールドワークを行う。文化継承のための人材育成。継続的な研究が新たな文化を創り出すことを期待している。



【中長期の事業展開】

- ◆空き家仲介物件数30件、成約率6割を目指す。
空き家改修促進事業、空き家バンクと連動して、地域のタイムリーな情報を収集、発信する。
- ◆事業用地整備 長期間手つかずのままの土地を整備予定。(大島郡天城町)
島の自然環境保全、環境把握の為、3300㎡(1000坪)以上の土地所有者対象に、維持管理状況のアンケート調査を行う。

◆サトウキビの収穫タームである3年毎に、利用形態の見直しを図る。賃貸に関する利用状況など把握するための調査を行い、農作物のターム、生産消費に合わせて、賃貸契約内容を更新する。

◆地域資源の利活用が活発になることで、島内の環境整備がなされ、農作物産業だけでなく、多業種の職域が活性化されることを期待する。

【収支計画】

売上目標 700万円

- 物件仲介業務 成約20件 90万円(1件当たり/家賃3万円/月、年間48万円換算・初年度は2年契約)
- 物件管理業務 20件 200万円(1件当たり4170円/月、年間5万円換算・2年契約)
- 生産者提携管理 サトウキビ(3社)、果樹園(8社)、キビ加工品(2社)、穀類(2社)
養鶏養豚(1社)、近海漁業(2社) 調味料加工品(2社) = 20社
120万円(1社当たり/5000円/月、年間6万円換算)
- 研究助成 80万円(海民俗文化研究)
- 所有(予定)土地・会場利用料 20万円(年間)地域行事会場等
- 所有物件賃貸料 180万円(1件当たり3万円/月、年間36万円換算)

支出(予算) 300万円

- 物件管理人件費 180万円(15万円/月×12か月)
- 生産者提携管理 48万円(4万円/月×12か月)
- 諸経費 80万円

代表者プロフィール

基真由美(もといまゆみ)

M.A.D一級建築士事務所代表
東京都市大学非常勤講師
東京デザイナー学院非常勤講師、
久之浜大久地区まちづくりサポートチーム共同代表
チーム徳之島代表
日本建築学会会員

建築意匠設計、復興支援まちづくりサポート活動、建築都市のフィールドワーク、地域ワークショップを通して、地域特性の発見、活用、民俗文化継承などまちづくりの礎となる事柄を調査研究している。

主な調査対象地域は、横浜市西区久保町地区(2009～)、福島県いわき市久之浜町(2012～)鹿児島県大島郡徳之島(2014～)福岡県福岡市(2014年～)