

令和2年度

「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた先進事例構築モデル調査」

実施結果報告書

調査名

<奄美の文化・風土を守る為の土地の情報収集及びデータ蓄積の体制構築>

奄美の文化・風土を守るための土地の文化歴史的背景を含んだ「土地の履歴書」の作成

令和3年3月5日

一般社団法人 しま・ひと・たから
山下保博、松野勉、小野木透、原田博樹

◆目次

1.取り組みの計画・概要

■地域の現状と課題

- ・奄美大島（笠利町）の特徴／歴史文化／集落と人
- ・奄美大島（笠利地区）の現状／土地取引／リゾート開発／観光業
- ・取組の目的
集落文化を守る＝土地を守る
世界中に特筆すべき集落文化

■取組の方法・方針

- ・土地履歴調査：登記簿・役所記録・個別ヒアリング・郷土資料館（笠利町史）
- ・「土地履歴書」の作成：土地情報・家系情報等
- ・空き地の相談窓口の設置

■取組の実施体制

- ・メンバー
- ・役割
- ・連携方法：体制図

■取組実行工程

- ・フロー図
- ・調査：実地調査・委託調査・書類文献調査
- ・打合せ：議題と進行（主な議題と成果）

2.離島の類例調査（奄美大島と類する観光を基幹産業のひとつとする離島の事例）

- 屋久島の事例
- 与論島の事例
- 宮古島の事例
- 竹富島の事例

3.奄美大島、笠利地区の土地の履歴書

- 土地モデル調査
- 土地履歴調査の方針
- 土地リサーチの分類
- タイプ区分の概要：**関係ダイアグラムと解説**

4.集落文化の維持保全と土地開発の両立のための方策

- 1.事業用定期借地権
- 2.集落と行政連携による管理、運営、利活用
- 3.集落文化に造詣の深い民間事業者による適切な開発
- 4.地元住民への情報提供（知識武装）

5.今後の計画

- 1.相談窓口とホームページを活用した継続的な情報収集
- 2.利活用方法の実践事例分析
- 3.地域を広げた調査：笠利のさらに深い調査・龍郷町・名瀬・瀬戸内町（古仁屋・加計呂麻・於斎等）

別添資料

- ・笠利町土地リサーチマップ
- ・土地履歴書

1. 取り組みの計画・概要（業務の目的及び概要）

■地域（奄美大島笠利町）の現状と課題

1. 世界遺産登録を目前に控え、国内外からの土地の売買が急速に進んでいる。

2. 外部からの購入者が増加し、相場以上の価格で取引されている。

3. 奄美が僻地や離島であることから、外部の往来が少なく、土地の継承が代々続いており、若者が都会に出ることで土地継承の記録が不在のなか所有者がわからない土地が増えている。



▲ 2つの海に面した奄美大島



▲ 持主不明の土地

■モデル調査の目的

1. 最終的な到達地点：僻地や離島の複雑な土地問題をクリアするパイロットプランとなること。

2. 今年度の到達地点：地域の不動産業者と都市部の協力者を構成員として参加してもらうことで、客観性のある議論と情報をもとに、土地情報収集と管理方法を模索し、「土地の履歴書」を作成すること。

3. 歴史・文化の蓄積による価値の再定義を行う。



▲ 笠利町位置

■取組の方法・方針（業務フロー）

1.奄美市笠利町の土地調査

- ・土地の**実地調査**を20カ所行い、うち9カ所を重点的に調査。
- ・実地調査は実際に土地に訪れ、土地の状態や周辺環境を確認した。

2.地域へのヒアリング

- ・奄美の**不動産専門家**、**地域住民にヒアリング**し、集落の文化や土地に関する情報を直接入手。

3.歴史文献調査

- ・役所の記録や民族文化資料館から、集落の文化と土地に関する文献情報を入手。

4.乱開発に対する方策

- ・**島外の不動産専門家**にヒアリングし、外部からの乱開発に対する事業ベースの方策を検討。

5. 集落や住民と連携し、奄美大島の伝統・文化・歴史の継承に資する取り組みとする。

■相談窓口（ホームページ）の設置

- ・一般社団法人しま・ひと・たからのホームページに相談窓口ページを設置。

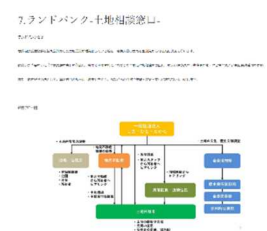
<http://www.shimahitotakara.or.jp/>



▲奄美市立歴史民俗資料館



▲奄美民族文化資料



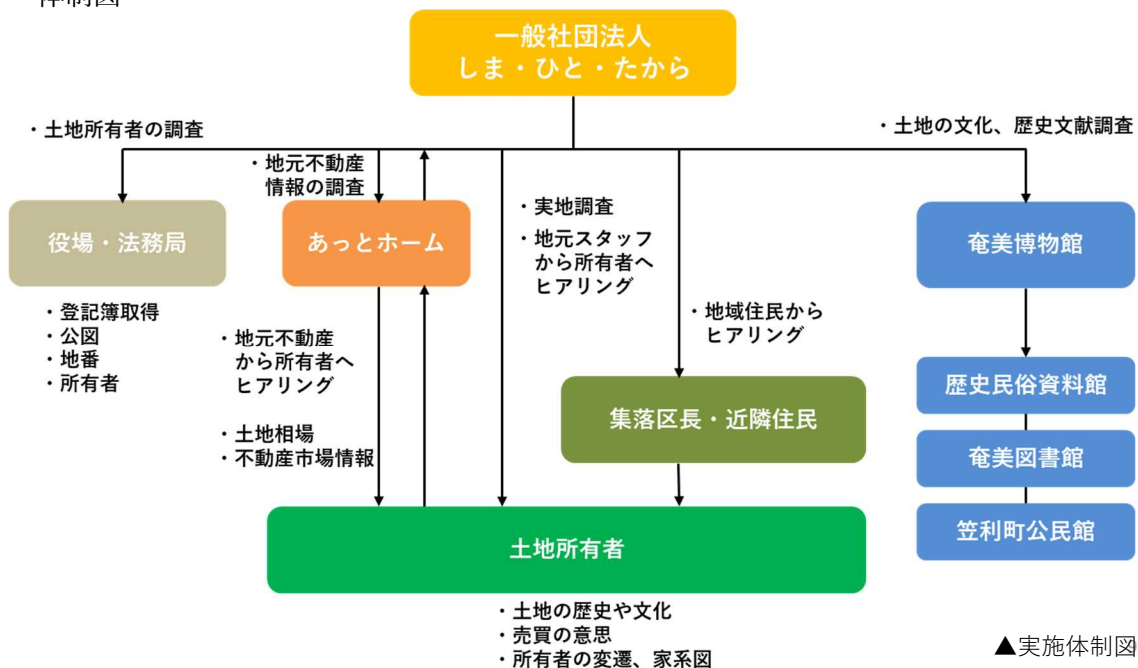
▲ランドバンク HP

■取組の実施体制

・メンバー役割表

メンバー	役割
一般社団法人しま・ひと・たから 担当：原田博樹	・空き家、空地のリサーチ及びデータの蓄積
有限会社あっとホーム 代表：伊東末隆	・空き家、空地のリサーチ・データの蓄積 ・奄美大島内及び笠利町の不動産の情報提供 ・島内不動産に関するの条例や決まり事の情報提供 ・リサーチした土地の相場及び周辺土地の相場の情報提供
奄美市立奄美博物館 館長：久伸博	・奄美大島、笠利町の歴史文化資料の情報提供
宅地建物取引士 山下風太	・空き家、空地のリサーチ・データの蓄積 ・国内外の土地の自由売買を制限する仕組みの事例リサーチ ・自由売買に関する法的措置のリサーチ
株式会社 奄美設計集団 代表建築家 山下保博 松野勉、小野木透	・空き家、空地の活用法のリサーチ・データの蓄積 ・笠利町の歴史文化、地形、開発履歴、所有者のリサーチ ・土地履歴書の作成 ・空地相談窓口の設置及び外部発信

・体制図



■取組実行工程

実施内容	令和2年度									令和3年度												
	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
実施体制構築	■	■																				
空き家・空き地のリサーチ	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
利用・活用方の計画			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
類例調査、歴史文献調査							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
専門家会議					■	■			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
実践(履歴書の作成)					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
窓口整備(HPの作成)							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
報告書作成									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

▲実施工程表

■専門家会議について

10/17 (土) 18:00～

参加者：山下風太氏／株式会社コスモイニシア、松野勉、小野木／奄美設計集団

議題

- 1.土地整理表・マップについて
- 2.土地系図分析のためのパラメーター（入口） 文化人類学的側面
- 3.乱開発を防ぐための方策案について

10/25 (日) 15:00～

参加者：伊東氏／あっとホーム、久氏／奄美市立博物館、山下風太氏／株式会社コスモイニシア、松野勉、小野木／奄美設計集団、山下保博、原田博樹／一般社団法人しま・ひと・たから

議題

- 1.ランドバンクの目的について
- 2.土地の分析及び乱開発の方策
 - ・事業用定期借地権の提案

1/17（日） 15:30～

参加者：伊東氏／あっとホーム、久氏／奄美市立博物館、山下風太氏／株式会社コスモイ
ニシア、松野勉、小野木／奄美設計集団、山下保博、原田博樹／一般社団法人しま・ひ
と・たから

議題

1.調査状況の報告

- ・土地及び事例リサーチ>>離島類例
- ・奄美の不動産情報
- ・土地の自由売買に関するリサーチ
- ・歴史文献資料

2.最終成果物の方針

- ・報告書構成
- ・成果報告会について

2/20（土） 17:00～

参加者：山下風太氏／株式会社コスモイニシア、小野木／奄美設計集団、山下保博、原田
博樹／一般社団法人しま・ひと・たから

議題

1.最終成果物の内容共有

2.事業継続のための今後の動きについて

2.離島の類例調査（奄美大島と類する観光を基幹産業のひとつとする離島の事例）

■屋久島

- ・利用者の9割以上が、縄文杉を見るための日帰り登山者。
- ・登山者数は、2008年のピーク時は9万人を超えたが、近年は年間約6万人。
- ・1993年に世界自然遺産に登録後、地価が上昇した。
- ・「屋久島憲章」設立、憲章をもとに観光計画の基本理念を構成。以下条文



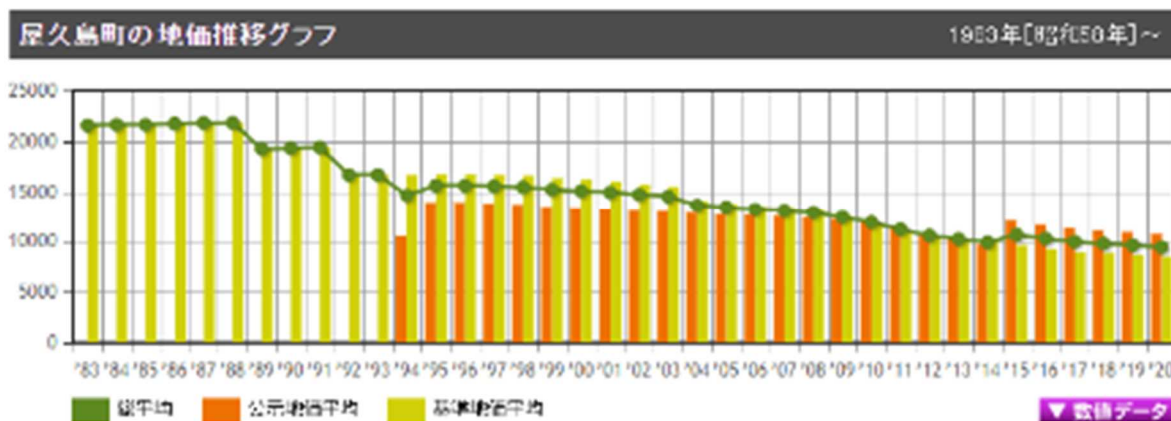
▲屋久島

- 1 わたくしたちは、島づくりの指標として、いつでもどこでもおいしい水が飲め、人々が感動を得られるような、水環境の保全と創造につとめ、そのことによって屋久島の価値を問いつづけます。
- 2 わたくしたちは、自然とのかかわりかたを身につけた子供たちが、夢と希望を抱き世界の子供たちにとって憧れであるような豊かな地域社会をつくります。
- 3 わたくしたちは、歴史と伝統を大切に、自然資源と環境の恵みを活かし、その価値を損なうことのない、永続できる島づくりを進めます。
- 4 わたくしたちは、自然と人間が共生する豊かで個性的な情報を提供し、全世界の人々と交流を深めます。

・空家対策基本計画の実施

令和元年に計画作成され、屋久島町の空家に関して専門家団体との連携により、相談窓口の開設や解体工事費の補助金の利用を想定している。

- ・現在は地価が減少傾向にある。5,100 円/m²～26,000 円/m²



▲屋久島の地価推移グラフ 出典：土地代データ

■与論島

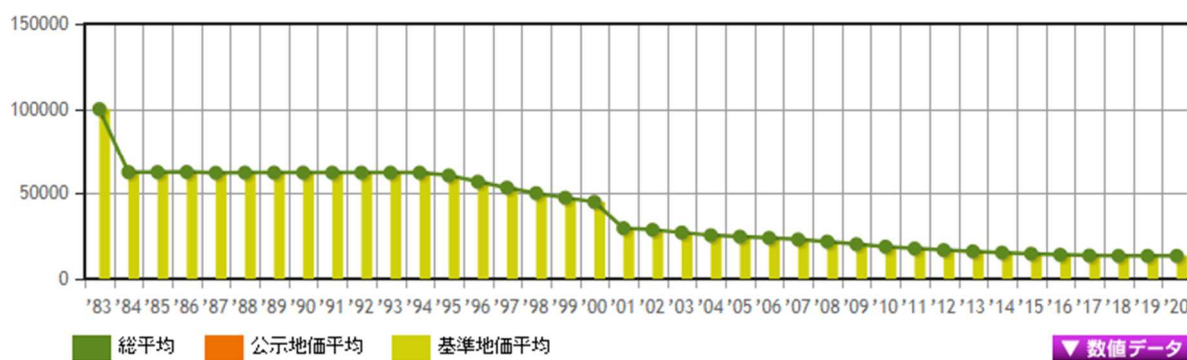
- ・1970年代の観光ブームをきっかけに、土地を都会の開発業者などが購入。
開発がやりにくくなった。
- ・その結果、空きホテルが頻出し、景観を損ねている。
- ・地価も減退を続けている。



▲与論島

与論町の地価推移グラフ

1983年[昭和58年]～



▲与論島の地価推移グラフ 出典：土地代データ

■宮古島

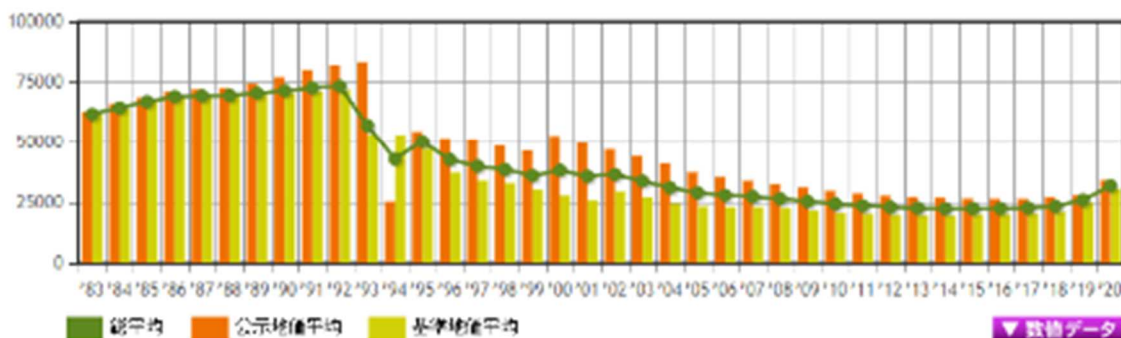
- ・バブル崩壊後、地価が格段に減少傾向であった
- ・昨今の観光ブーム隆盛により、前年から 15.28%UP、
変動率では全国市町村で 2 位
- ・観光ブームの過熱によりオーバーツーリズム、集落文化への影響が懸念されている。



▲宮古島

宮古島の地価推移グラフ

1983年[昭和58年]～



▲宮古島の地価推移グラフ 出典：土地代データ

■竹富島

・35年程前、リゾート開発に際し住民の反対運動が起き、集落の文化・伝統・美しさを保全するために、住民を中心に竹富島憲章を核とする仕組みを構築した。

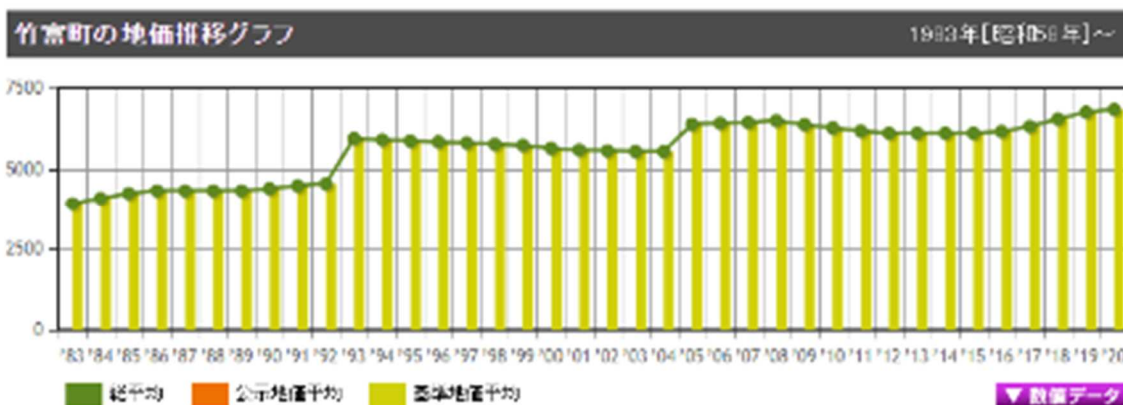


▲竹富島

そしてそれが実を結び、1987年に国の「街並み保存地区」に指定され、人口300人余りの小さな島は年間42万人余りの観光客が訪れる全国的に有名な観光地となった。

・「竹富島憲章」設立>>保全優先の基本理念であり、文化と美しさの保全がすべてに優先されることをもとに以下の原則を守る。

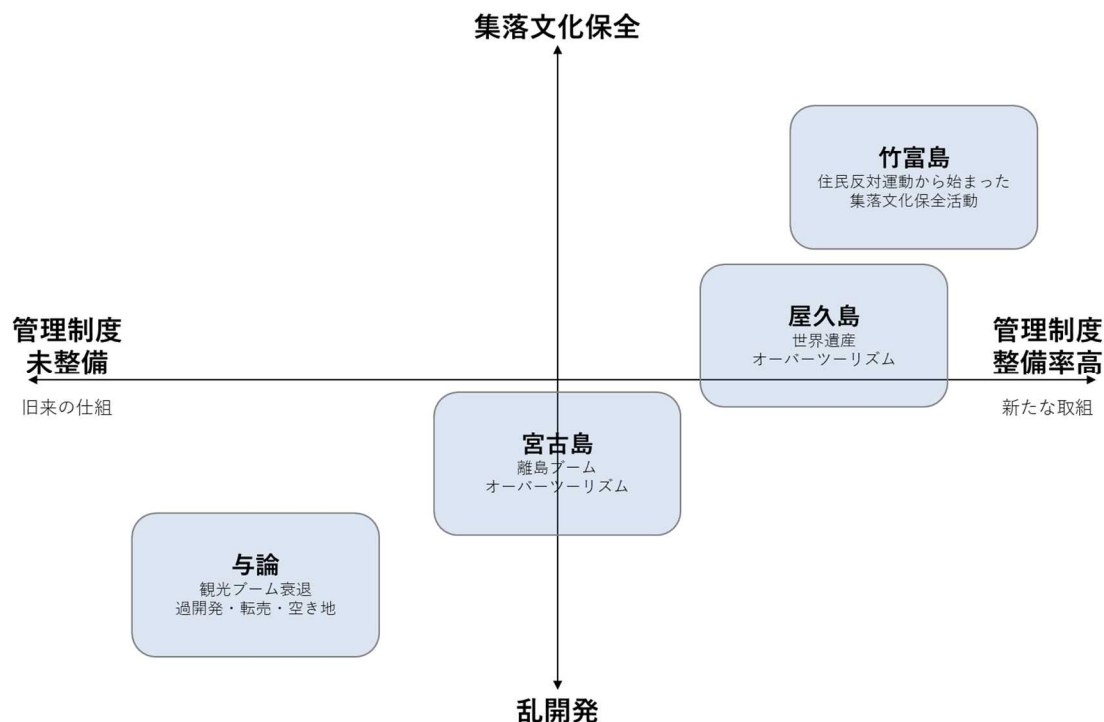
- 1、『売らない』島の土地や家などを島外者に売ったり無秩序に貸したりしない。
- 2、『汚さない』海や浜辺、集落等島全体を汚さない。また汚させない。
- 3、『乱さない』集落内、道路、海岸等の美観を、広告、看板、その他のもので乱さない。また、島の風紀を乱させない。
- 4、『壊さない』由緒ある家や集落景観、美しい自然を壊さない。また壊させない。
- 5、『生かす』伝統的祭事行事を、島民の精神的支柱として、民俗芸能、地場産業を生かし、島の振興を図る。



▲竹富島の地価推移グラフ 出典：土地代データ

■離島調査：分析ダイアグラム

・分析ダイアグラムを作成することで、集落文化保全や土地管理制度の整備率を明確に表現することができる。



■類例調査の成果

1.小さな町や集落単位で土地や文化を守る為の決まりや憲章をつくることで、乱開発を防いでいる。(屋久島・竹富島の事例)

2.法律、条例は個人の土地の売買に関して規制をかけることはできないため、奄美大島では小さなコミュニティである各集落で憲章をつくるのが、効果を発揮する。

3.世界遺産登録を目前に、行政主導ではなく、各町や集落が主体となった仕組みを作り、乱開発を抑制することが重要。



▲竹富島集落の風景



▲竹富島憲章

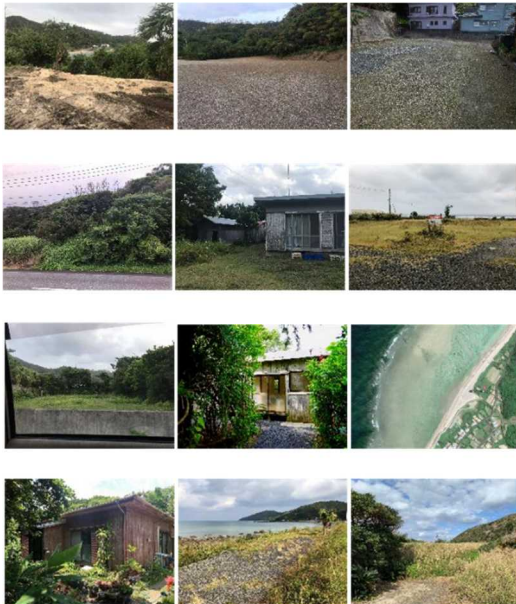
3.奄美大島、笠利地区の土地の履歴書

・土地履歴書とは、**地元住民が手放したくなくなるような、土地の価値の再定義**

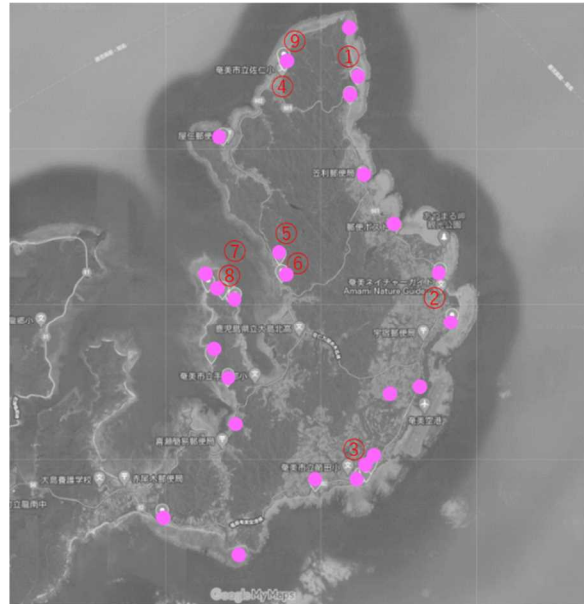
- 1.家系図等から、その土地の歴史及び人のつながりを割り出す
- 2.資料・文献から、地域の「家・家族・社会」の特徴を読み解く
- 3.所有者／関係者のヒアリングから、土地の経緯を抽出する
- 4.経済性だけでなく、歴史・文化の蓄積による価値の再定義

■土地モデル調査

・土地の実地調査を20カ所行い、そのうち9カ所を重点的に調査



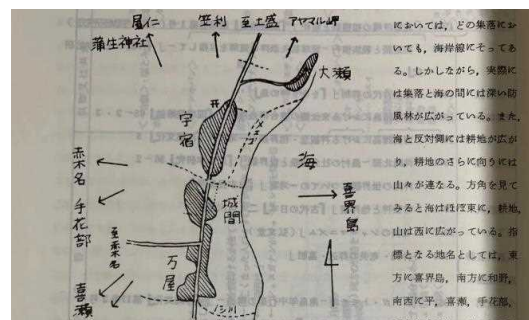
▲リサーチ写真



▲候補地マップ

■土地履歴調査の方針

- 1.地形的な経緯・要素（地質・高低・崖）
- 2.文化文明の歴史（貝塚・遺跡）
- 3.集落の歴史、伝統、文化（風習、風土）
- 4.所有者の歴史、変遷（所有者／人の属性）
- 5.土地履歴情報の分析



▲文献内の地形情報



■土地履歴調査の内容

土地が継承されてきた経緯、土地の守るべき価値を、明文化することにより、集落の住民同士の結束を高める。

1.登記簿の取得（法務局）

- ・土地おの基本情報の入手

2.役場記録調査（地番が不明な場合）

- ・周辺の土地整理がされていない場所は、地元の役場で昔の情報を調査。

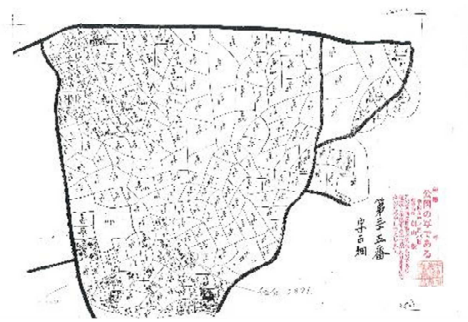
3.個別ヒアリング

- ・土地自体の歴史／経緯（物理的な情報）、集落文化（社会の情報）、所有者の歴史（人の情報）を記載した履歴書を作成することで、眠っていた価値を発見し、多面的にその土地の価値を高めることを企図。

- ・地域の不動産会社及び地元スタッフのネットワークを駆使し、住民個人へのヒアリングを行った。

4.笠利町関係の歴史資料館

- ・奄美市立奄美博物館
- ・奄美市歴史民俗資料館
- ・鹿児島県立奄美図書館



▲役所ヒアリング時の字図



▲土地の実地調査



▲調査時：住民へのヒアリング



▲文献資料



▲奄美市立奄美博物館

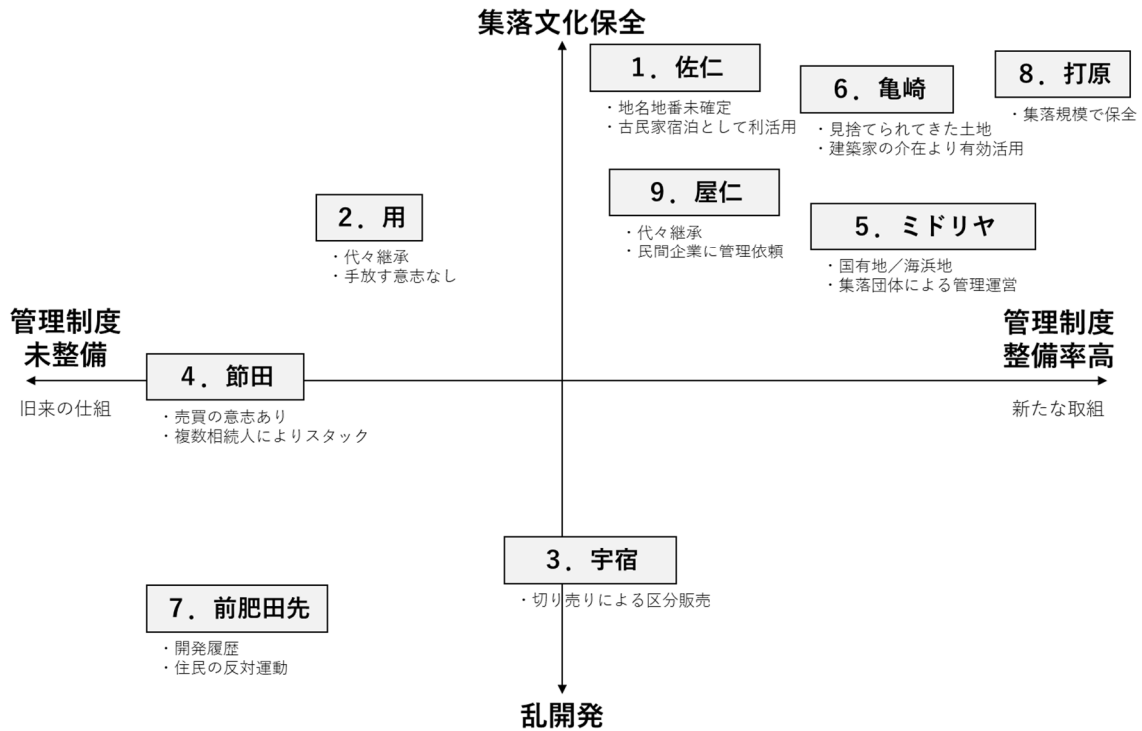
■土地リサーチの分類

・土地整理表の作成（別途資料添付）及び分類

No.	写真	名称	概要	所在地	用途	特徴	備考	活用イメージ	活用イメージ	活用イメージ
1		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
2		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
3		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
4		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
5		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
6		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
7		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
8		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
9		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
10		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅
11		田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	佐賀県	住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅	田舎暮らし型住宅

■土地調査：分析ダイアグラム

▲土地整理表



▲土地ダイアグラム

■タイプ別分類

・タイプ1 (佐仁)

：地名地番未確定だが古民家宿泊施設として利活用されている事例



▲タイプ1 佐仁

・タイプ2 (用)

：代々継承されており手放す意志がない事例



▲タイプ2 用

・タイプ3 (宇宿)

：切り売りにより区分販売が行われている事例



▲タイプ3 節田

・タイプ4 (節田)

：売買利活用の意思はあるものの複数の相続人（一部行方不明）によりスタックしている事例」



▲タイプ4 打田原

・タイプ5 (ミドリヤ海浜地)

：国有地を地元集落で利活用している事例

・タイプ6 (亀崎)

：利用方法がわからず放置されてきたが、建築家の介入により有効活用が図られた事例

・タイプ7 (前肥田)

：開発履歴と住民反対運動がある事例

・タイプ8 (打田原)

：開発がある場合は行政から集落へ情報が流れるようになっている事例

・タイプ9 (屋仁古民家)

：兄弟が出て行ってどうにかしなければならない。
代々の土地管理。築50年以上の既存建物あり
>伝泊に管理を依頼：Iターンの寮などに利活用)

■成果と課題

タイプ1（佐仁）

：地名地番未確定だが古民家宿泊施設として利活用されている事例

課題

- ・佐仁集落の外れにあり、管理が難しい土地。

成果

- ・笠利町の古民家を改修した宿泊施設「伝泊」として既存建物は利用。
- ・離島ブームもあり、多くの宿泊客が訪れている。



▲タイプ1の古民家宿泊施設



▲タイプ1の古民家宿泊施設

タイプ5（ミドリヤ海浜地）

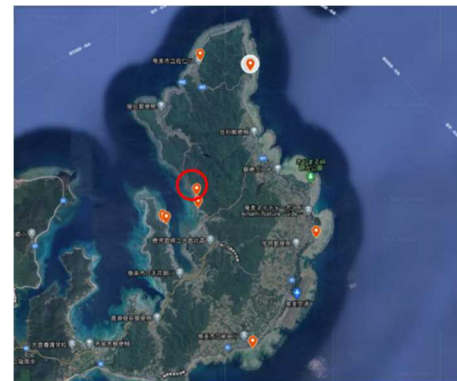
：国有地を地元集落で利活用している事例

課題

- ・左右をリゾート施設に挟まれた土地
- ・国有地かつ海浜地であるため、有効活用が困難。

成果

- ・地域住民とリゾート施設運営会社が「みじよら清掃隊」を結成し、土地周辺の砂浜を清掃する取り組みを行っている。
- ・集落の住民が共同で清掃活動をすることで、住民主体で国有地を管理運営するスキームとなっている。



▲タイプ5 笠利町北部



▲みじよら清掃隊

タイプ6（笠利町外金久亀崎）

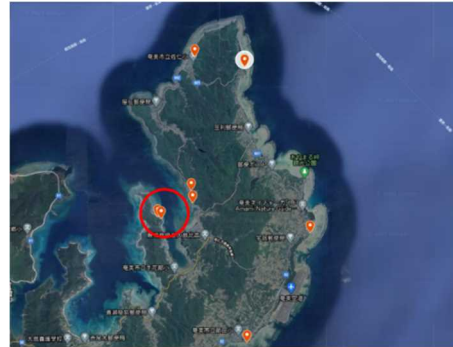
：利用方法がわからず放置されてきたが、建築家の介入により有効活用が図られた事例

課題

・海岸に面し、景観が綺麗な場所だが、奥行が狭く一般的には利用できない土地。

成果

- ・地元出身建築家が、有効活用を検討
- ・「地域交流レストラン」の建設計画を執行中。
- ・集落と観光客の交流を図り、飲食店過疎の地域活性に繋げる。



▲タイプ6 笠利町北部



▲タイプ6 土地写真

タイプ7（笠利町大字前肥田）

：開発履歴と住民反対運動がある事例

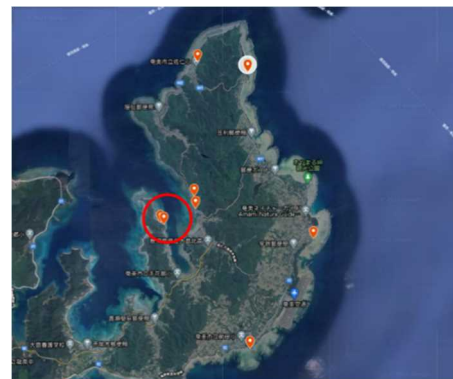
課題

- ・リゾートホテルの跡地（現在建物は撤去）
- ・笠利町内でも非常に砂浜が綺麗な場所のため、外部からの土地購入の話も多い。

成果

・土地所有者にヒアリング：周辺はパパイヤ農園があり、開発を行った場合、海風が入り込み、農業に影響がでるため、外部からの土地に関する話は断っている。

- ・代々集落住民で守っている土地。



▲タイプ7 笠利町北部



▲タイプ7 周辺のビーチ

4.集落文化の維持保全と土地開発の両立のための方策

1.事業用定期借地権

島外への土地流出の解決方法となり得る。

- ・土地の所有者は変わらず、権利を一定の期間借りる（更新無し）
- ・地主と借主が直接やり取りを行うことができる。
- ・借地権の譲渡や建物建て替えの際は、承諾料を求められることができる。（都度所有者の承諾が必要）
- ・広がらず、あまり認知されない理由としては、借地権なので売買には当たらず、不動産仲介業者の利益率が低いため。
- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法が令和元年6月1日に国交省により施行されたが、一人でも所有者を名乗る者が現れる場合は都度やり直しになる。また、司法書士に確認したところ経験者が少なく、実用的になるのはまだ先になる。

2.集落と行政連携による管理、運営、利活用、住民協定

・個人の開発において法規的な拘束力はないため、地域独自のルール（竹富憲章など）を地域（集落・行政）が連携することで策定し、土地を守っていく必要がある。



3.集落文化に造詣の深い事業者による適切な開発

・集落の歴史、文化、自然を理解した上で、それぞれに配慮した開発を行うことが大切。

4.地元住民への情報提供（知識武装）

・事業用借地権や住民協定など、独自に土地を守る方法は存在するため、地元住民への認知度の向上が大切である。

・履歴書を作成し、その情報を認知させることで持主が土地の価値を認識し、不当な売買に対しての対抗策となり得る。



5.今後の計画・展望

1.相談窓口とホームページを活用した継続的な情報収集

- ・事業継続するために、窓口やホームページ上で情報収集を行う。

2.笠利地区の住民憲章、立案へのアプローチ

- ・島内での乱開発を防ぐため、笠利地区独自の住民憲章を立案し、実行に移す。
- ・地域住民や行政と連携し、憲章を島内で広げていく。

3.地域を広げた調査

- ・今回の取組は、笠利地区という狭い範囲を対象としていたが、資金とネットワークをつくることで奄美群島に広げていきたい。

※龍郷町・名瀬・瀬戸内町（古仁屋・加計呂麻・於斎等）

4.本取組を離島のモデルケースとして、横展開を図りたい。

- ・奄美大島と類似の「離島」行政との連携