



No. 118 2015. 4

(株) よかネット

NETWORK

ハードへの公共事業をソフトに振り分け、地域経済が活性化
LCC の就航により追い風が吹く奄美大島・瀬戸内町 2

第 5 回公共施設マネジメント研究会 公開シンポジウム報告 (後篇)..... 5

新宮町協働のまちづくり指針策定に向けた取り組み② 8

カフェのような不動産屋『暮らしの間屋』 9

福岡県自主防災組織ブロック別研修会 報告 11

見・聞・食

八女の蔵元繁樹を巡る 14

郊外型団地に新たな息吹を〜大分市富士見が丘団地の挑戦 15

働きたい女性を応援する、あたたかい空間
「おしごとカフェ キャリア・ママ」 18

近況

大牟田のまちなかに響くこどもたちの声
〜絵本ギャラリー社会実験〜 21

●桜の見頃は入学式から卒業式へ

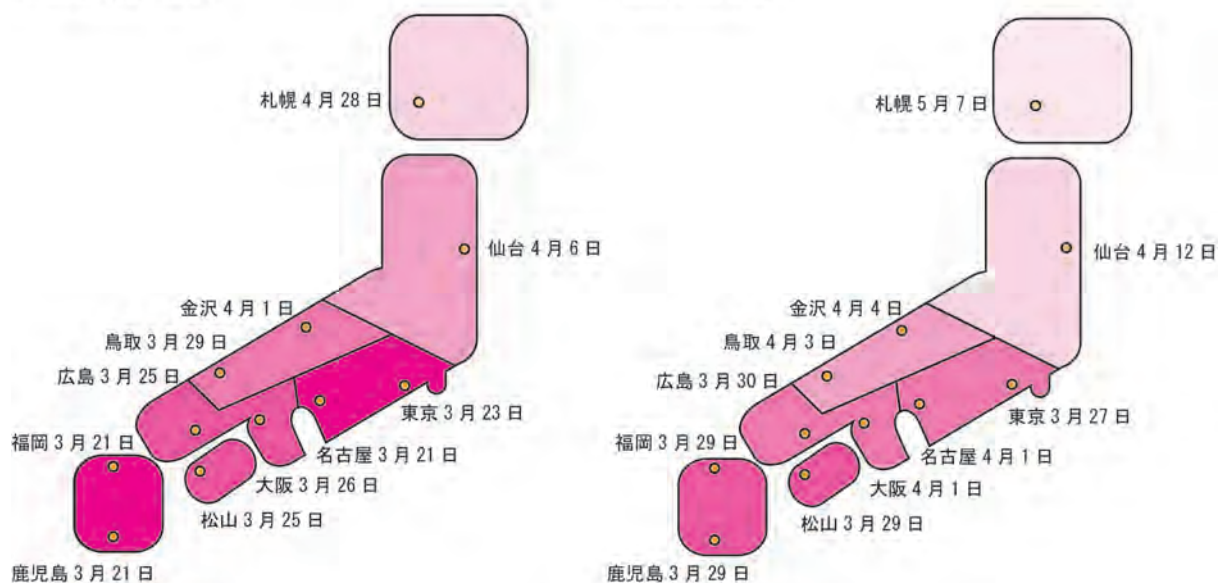
今年も桜の季節となりました。この時期になると気象関係の会社が開花予想日を発表しますが、みなさんご覧になりましたか。さて、桜の開花ですが、温暖化の影響はあるのかなと思い 50 年前の開花日※ 1 と今年の開花予想日※ 2 を比べて見ました。すると、やはり 3 日〜 9 日ほど早くなっているようです。私が小学生や中学生の頃までは入学式=桜のイメージでしたが、卒業式=桜という日も近そうです。

※ 1 気象庁 HP (さくらの開花日) をもとに 1955 年と前後 2 年間の開花日の平均値

※ 2 日本気象協会 HP 第 5 回桜の開花予想 (3 月 20 日発表)

今年の開花予想日

1955 年開花日



桜の開花が 50 年間で 3〜9 日早くなっている

ハードへの公共事業をソフトに振り分け、地域経済が活性化 LCC の就航により追い風が吹く奄美大島・瀬戸内町

原 啓介

今年度、NPO 法人価値創造プラットフォーム代表の石崎さん（商店街よろず相談アドバイザー）からのご紹介で、奄美大島の南端、瀬戸内町における観光客の回遊・消費の実態調査業務を担当させていただいた。発注元は瀬戸内町古仁屋の 36 店舗の店主らで構成する任意団体「せとうちポイント会」（政岡博重会長）で、全国商店街振興組合連合会の「地域商店街活性化事業」を活用した調査・研修事業の一環であった。

瀬戸内町は、奄美空港から車で約 1 時間半南下したところにある。昭和 31 年、4 つの自治体が合併し、瀬戸内町が発足した当初の人口は 26,638 人であったが、平成 22 年の国勢調査では 9,874 人と、54 年間で人口はほぼ 3 分の 1 となっている。面積は約 240 ㎢で、奄美大島最南端の地域と、加計呂麻島、与路島、請島などの島を町域とする。その人口の約半数が「古仁屋」という大字に住んでおり、瀬戸内町の商業、行政、交通、地域活動などの拠点となっている。

●土木事業への支援からソフト面の支援へ

奄美群島に対しては、国の「奄美群島振興開発特別措置法」に基づく予算措置があり、その振興のために 1953 年の日本復帰以降、毎年数百億円の国費が投入され、幾多の土木・建設系の公共事業が実施されてきた。しかし、平成 26 年 1 月に奄美群島振興開発特別措置法が改正され、平成 26 年度の補助金 251 億円のうち 230 億円は従来通りのハード事業への補助だが、残り 21 億円がソフト面を中心とした施策へ投入されることとなった。この 21 億円のうち 2.4 億円が冬季の閑散期対策として航空路線の運賃軽減措置にあてられ、それを受けて全日空系の LCC「バニラ・エア」が成田空港～奄美空港間の直行便を新規就航することを決定した。これまで関東から奄美大島への空路は JAL し

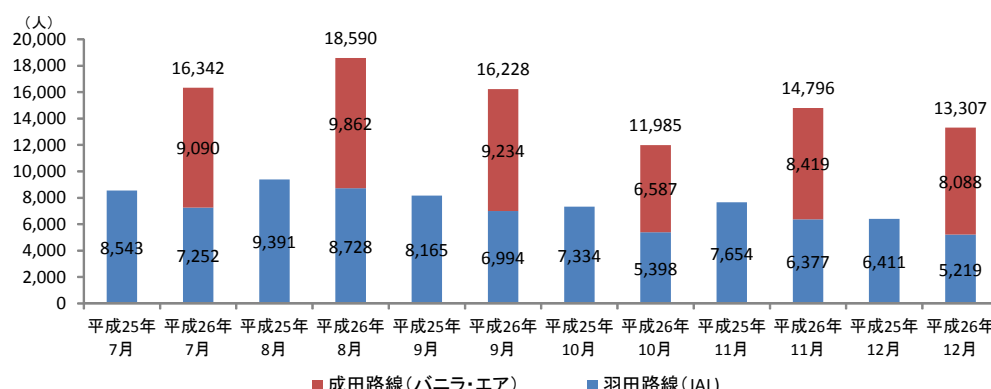
か選択肢が無く、その運賃は片道の普通運賃 51,800 円、28 日前購入の割引運賃が片道 32,300 円と高価であったが、バニラ・エアの夏の最安運賃は 8,000 円、冬期最安運賃は 5,500 円という安さである。

このバニラ・エアの就航により、奄美大島はにわかに活気づいている。町の人達は、「観光客が増えた」と実感しており、民宿では客が増加して忙しいと言っている。では、果たしてどれくらい観光客が増加し、どのような観光・消費行動を取っているのか調べて欲しいというのが、せとうちポイント会からのオーダーであった。そのため、奄美空港や、瀬戸内町古仁屋の渡船場において、来島者へのアンケート調査を実施した。また、同時に行政や観光関係事業者への聞き取りを行うとともに、観光交流が移住にどのようにつながっているのかを知るために、I ターン者への聞き取りも行った。今回、せとうちポイント会の許可を得て、この調査結果の一部を紹介したい。

●観光客は新規就航後の半年で 4 万 6 千人増加

奄美空港管理事務所の統計資料によると、平成 26 年の 1 年間の奄美空港定期便利用者は平成 25 年と比較して約 4 万 6 千人増加した。増加したのは 7 月 1 日のバニラ・エア就航後であり、実質的には 7 月から 12 月までの 6 ヶ月間でこれだけ増えている。特に羽田・成田から奄美空港への乗降客数は、月によってはほぼ倍増した。また、興味深いことに JAL の乗降客数の減少幅は 1～2 割程度であり、バニラ・エアが JAL のシェアを奪ったというよりも、バニラ・エアが新規の需要を開拓している。今回実施したアンケート調査結果でも、瀬戸内町に「初めて」訪れた観光客は、回答者全体では 59% であったのに対し、LCC「バニラ・エア」を利用した観光客は 94% が「初めて」訪問したと回答して

LCC 就航前後の羽田・成田～奄美空港便の月別乗降客数の比較



資料：奄美空港管理事務所

おり、バニラ・エアが新規顧客を呼び込んでいることを裏付けている。

●バニラ・エアを利用した観光客はアクティブな20～30代の女性

また、アンケート結果を大まかにまとめると、バニラ・エアの利用者は、関東在住、20～30代の女性が多く、家族や友人・知人の口コミにより奄美に行こうと思いたち、SNSやスマートフォンを活用して情報を検索しながら旅をしている。さらに、バニラ・エア利用者は各種アクティビティ・体験費などの支出が全体平均の約2倍であり、若く、アクティブな女性が多い。瀬戸内町では、平成26年2月より「女子旅」の商品開発や情報発信事業を進めておられ、今後、こうした客層をターゲットとした様々な商品、サービスが生まれてくることが期待される。

●2.4億円の運賃補助が、多大な波及効果をもたらした

今回把握した目的別消費額・宿泊率等をもとに、平成26年の一年間の定期便乗降客増加分(約4万6,000人)がもたらした奄美大島島内への経済波及効果を算出すると、約40億円と推計される(アンケート調査結果、総務省「産業連関表」「家計調査」をもとに(株)よかネット推計)。また、奄美大島出身者の帰省や島内から関東への旅行者も増加している。

このように、2.4億円の運賃補助が10倍以上の波及効果をもたらした、地域の経済だけでなく、地域内外の人と人とのつながり、賑わいなど、多大な効果をもたらした。

観光客の増加にあわせ、宿泊施設の開業も相

次いでいる。福岡のホテル運営会社が3年前から閉館していた古仁屋のホテルを買い取り、2014年10月にリニューアルオープンした。また、加計呂麻島でもペンション、ゲストハウスがオープンし、他にも新規開業に向けた動きが出てきている。さらには、新たに関西からLCCが就航するかもしれないという噂もあり、観光については明るい話題が多い。

●海や人の魅力に感動し、リピーターへ

奄美大島、加計呂麻島の魅力を聞いた設問では、「とにかく海が綺麗、海の青さ」など「海」に関する回答が45件で最も多かったが、次いで「人が温かい、人がのんびり、すれ違う人がニコってしてくれる」など、「人の魅力」についての意見が37件であった。その他、「手付かずの緑、マングローブ」など「自然」が22件、「島料理、鶏飯」などの「食べ物」が19件と続いた。こうした海、人、自然の魅力に多くの人々が惹きつけられ、感動し、リピーターになっている。私も、今回の業務を通じて瀬戸内町のことが大好きになった。奄美大島本島も良い景観なのだが、古仁屋から20分かけて渡ることができる加計呂麻島のとびきり澄んだエメラルドグリーンの海や、入り組んだリアス式海岸、その背後のこんもりとした山々や南国情緒たっぷりの町並みが作り出す景観は特に素晴らしかった。また、黒糖焼酎や新鮮な海の幸、沖縄と似た島料理など、ご当地独特の食も、これまた感動モノ。11月上旬、調査のために加計呂麻島を訪問し、宿泊したが、夜の星の瞬きと流れ星にこれまた感動。2月上旬の訪問では、この時期限定のタ

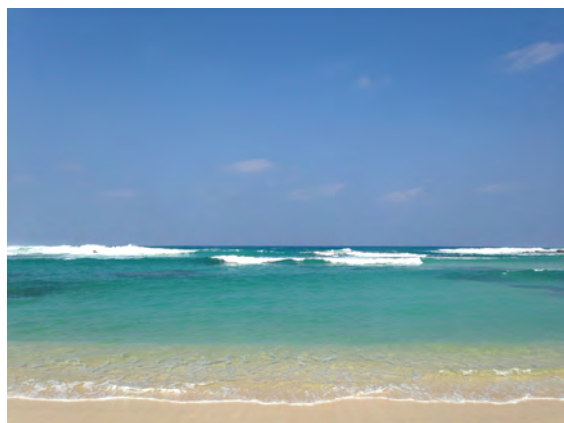


黒糖焼酎、島料理、島唄。奄美大島の夜を体感し、カンを堪能することができた。瀬戸内町、加計呂麻島は本当に地域資源のポテンシャルが高く、しかも季節ごとに異なっている。そして観光地化されていない分、地域固有の資源や生活風景が残っていると感じる。

●地理的制約に縛られず仕事や生活をする方々が移住

こうした地域資源に引き寄せられた観光客がリピーターとなり、さらには移住に繋がっている。アンケートでは、「奄美大島・加計呂麻島への移住に興味がある」という割合は36%であり、実際、町が把握しているだけで平成20年度から25年度までの6年間で101名が移住している。

移住した方々の職業は、よそ者ならではの目線で島の魅力を発掘し、飲食店や民宿、ダイビングショップや観光ガイドなどを営まれている方、農業・漁業など様々であるが、中でも印象に残ったのが、加計呂麻島にここ2～3年のうちに移住してきた3名の方々だ。一人は、関東のベンチャー企業でプログラマーとして働きながら「いずれ島暮らしをしたい」と漠然と考えていたが、一度訪問したことがある加計呂麻島の良好な物件が空いたとの情報で移住を即断し、退職。現在は島の店舗や団体のHPを作成したり、クラウドソーシングサイト（主にフリーランスの方々を対象とした公募案件・委託業務を掲載するサイト）で仕事を受注している。2人目は、美大を卒業された画家で、ネットで送ってもらった写真をもとに肖像画を作成するという事業をされている。3人目は新進の小説家・



奄美のビーチは、どこも美しい

ブロッガーである。この3名は、皆、東京から移住してきた30代の方々と、ネットでやりとりできる知的生産物・サービスを販売する所謂コンテンツビジネスをしているという共通点がある。首都圏から徳島県神山町の中山間地域にベンチャー企業を呼びこんでいるグリーンバレー大南さんの取り組みや、高知に移住した著名ブロッガーのイケダハヤト氏と同様の動きが、ここ瀬戸内町でも起きており、「これが時代の流れなのだなあ」と、加計呂麻島で改めて感じた。

移住者の多くは、amazonや「タイヨー」という鹿児島島のスーパーのネット通販で買い物をしている。また、周囲の方々が野菜や海産物を分けてくれ、家賃も安いので、生活費はあまりかからないそうだ。教育や医療にも特に不安・不便を感じることは無いとのこと。こうした、地理的制約に縛られない仕事や暮らし方をしている尖った人たちが、加計呂麻島の海や自然、そこでのライフスタイルに憧れ、移住してきている。

●観光客・移住者受け入れの改善余地はまだある

このように、民間の需要拡大が牽引する形で観光振興が図られ、移住者が増加しているが、自治体、観光協会など地元の受け皿に関しては、不慮の事態の影響もあり、体制整備や施策充実の余地がある。

そもそも町内の宿泊施設の収容人員が約570人（平成25年度末）と宿泊客受入のキャパシティが限定されており、ハイクラスな宿泊施設や、地域の生活文化を感じることができる体験

型の民泊がなく、宿泊施設の選択肢が少ない。さらには、「地域の商店は日曜が休みのところが多い」「家族経営の個店が多く、電話しても不在」「情報がネットにあまり掲載されていない」といった声は調査の中でもよく聞かれた。空き家に関しても、空き家バンクに登録されているのはほんの一部で、全く、あるいは年に1～2回しか利用されていないが顕在化していない空き家がまだまだ存在するという話を聞く。このように、まだまだおもてなし向上、受け入れ拡大の余地は大きく、それが逆に今後の可能性を感じる部分でもある。

●追い風をどう活かすか、今後4年間で勝負

国が地方創生を掲げ、観光立国を成長戦略の柱の一つとし、円安で海外から多くの観光客が訪れている今は、観光振興に取り組む自治体にとって追い風が吹いている。だが、こうした追い風はいつまで続くか分からない。改正奄美群島振興開発特別措置法の予算措置の期限は平成31年3月末までであり、その後の国からの支援に関しては不透明である。スカイマークが経営破綻し、撤退を決めた石垣島、宮古島の状況を考えると、外部企業が地域経済の命運を握る構造は不安定とも言える。加えて、瀬戸内町の人口減少・少子高齢化は今後もハイペースで進展すると予測され、町の内需は今後ますます縮小する。この追い風の状況下で、如何に地域として新たな投資をして魅力を創出するか、あるいは弱点を補強するか、31年3月末までの4年間は、町民や町内企業・団体、行政の総力をあげた取り組みが問われる大事な時期と思われる。

何度も繰り返すが、瀬戸内町、加計呂麻島の地域資源は独特で、素晴らしい。ぜひ、地域の関係者が、互いの損得や事業領域の縄張りを飛び越え、開発と保護のバランスを取りながら、この素晴らしい資源を後世に引き継いでいただきたいと、一ファンとして切に願う。

本調査・研修事業では講演会が3回開催されており、最終回の佐賀県の森本登志男CIOの講演会の前に、調査結果の結果報告をさせていただいた。その後の懇親会でも地元の方々と大変盛り上がり、SNS等でつながり、友人になった

と勝手に思っている。

せとうちポイント会の事務局を務める藤井さん（お茶の不二園・店主）を中心とした古仁屋・加計呂麻の方々は、これまでずっと地元で生活している方や、一度東京など外に出られて戻られた方、Iターンで他の地域から移住してきた方など、様々な年齢、性別、職業、感性の方々が集っており、素敵なチームが出来ている。瀬戸内町・奄美大島の今後の展開に注目しているし、仕事で関わらせていただき、応援したい地域がまたひとつ増えたことをありがたく思う。

（はら けいすけ）

公共施設マネジメント研究会 公開シンポジウム報告（後篇）

本田 正明

11月27日に開催した第5回公共施設マネジメント研究会では、前編で紹介した宮崎市の施設経営の取り組みに続き、研究会に出席いただいている自治体の公共施設マネジメントの取り組み状況を報告いただいた。後編ではその内容を紹介する。

●宗像市の取り組み

人口に関しては若干増加傾向にある。平成24年度から投資的経費が大幅に増えているが、合併特例債の期限が切れるということで、公共事業が増えた。合併特例債の期限切れの後、財政をどうするかというのが公共施設等総合管理計画を作成するきっかけになっている。

計画を進める上で明らかになった課題が3点ある。1点目は目標設定に関して、人口減少割合を参考に延床面積を削減すると15%になる。しかし人口だけでいいのかという問題もある。長期財政見通しで収支を出したところ、公共施設とインフラの更新費用が今後30年間で1千億円になったため、財政面からの目標値も検討している。

2点目は施設運営費の削減の問題である。宗像市は従前からコミュニティ施策や市民協働の施策を展開しており、その一環としてコミュニティセンターを市内の12地区にそれぞれ設置

している。その施設の管理運営は非公募の指定管理であるため、競争原理が働かない。運営費の多くを人件費が占めているが、施策として進めている以上、削減に踏み込めないという問題がある。

3点目は政策的な配慮とまちづくりの考え方である。基本方針として新たな施設は建設しないということを明記するが、新たな施設をつくることを公約にして政治家が当選してきた場合などが課題になる。

●大牟田市の取り組み

大牟田市は財政状況が厳しいため、10年以上にわたって各部局に予算を枠配分している。施設の維持補修もその枠内で行なうのが原則だが、どうしても後回しになり、事後的な対応になっている。最近では枠外での維持補修の要求も認めているが、どうしても限界があり、施設の老朽化も進んでいる。全体的な視点でのマネジメントが必要になっており、平成25年度から公共施設維持管理計画に取り組んでいる。

大牟田市は他の自治体以上に硬直した財政状況であるため「全ての施設の更新が不可能だと言ったほうが良いのでは」という厳しい意見もいただいた。しかし、行政機能の維持のために、更新が必要な施設もあるため優先順位を決めていきたい。建物の新設は行わない方向だが、コミュニティセンターの建設を施策としているのが悩ましいところである。

計画策定で一番悩んだのが目標の設定である。非常に厳しい目標設定をしないと更新費用をまかなえないと意見もいただいたが、現実からかけ離れすぎても取り組み自体に支障をきたすため悩んでいる。

延床面積が200㎡以上の公共施設の長期修繕計画を立てているが、施設自体をどのように維持するか方向性もまだ整理できていない部分がある。また、耐震化が未実施の施設も多い。職員を削減しているため、建築の技術職などのマンパワーが不足している。そうした状況を今後どう整理していくかも課題である。

●玖珠町の取り組み

玖珠町では公共施設マネジメントの取り組み

について始まったばかりだ。これから取り組んでいくために研究会に参加している。玖珠町の特徴は、西日本最大の日出生台演習場を抱えていることだ。九州唯一の戦車隊があり、戦車が市街地を走る非常に珍しい町である。大分県は平成の大合併によって、日本で4番目に市町村が少ない県になったが、玖珠町は合併していない。合併した市町村のように類似施設もあまり抱えていない。

公共施設の延床面積では学校施設と公営住宅を合わせて50%を占めている。人口の割に学校数が非常に多く、その多くが小規模校である。しかし、中学校の統廃合についても住民等の反対があり進んでいない。行政の説明不足もあると思う。

平成30年には投資的経費に充当可能な一般財源が完全にマイナスになると財政からの説明もあり、中学校の統廃合についても予算が組めない状況である。今後は公共施設等総合管理計画の策定を予定している。

●遠賀町の取り組み

遠賀町では、現在公共施設等総合管理計画を作成中である。歳出に占める投資的経費の割合が類似団体よりも少ないが、平成25年は退職者の退職金が多かったためであり、他の年度では類似団体よりも多い。インフラについては、橋りょうの築年がわからないものが多く、対応に苦慮している。下水道は建設時期が最近であるため、今後30年間の更新はほとんど発生しない。しかし、借金の返済を長期間、行っていないといけない。目標の設定についてだが、これまで学校施設に関してはなかなか踏み込めないという状況だったが、公共施設等総合管理計画の中で、小中学校の統廃合についても進めていければと考えている。

●パネルディスカッション

○宗像市にはもともと市民協働の土壌があったのか。

宗像市：市民参画のまちづくりを打ち出しており、情報は全ての市民と共有しながら、市民と方向性を一緒に探るという形で行っている。

○大牟田市の厳しい財政状況を市民がどれほど



パネルディスカッションの様子（宗像市の説明）

理解しているか

大牟田市：厳しい財政状況という認識はあると思うが、公共施設の現状とセットで考えている人は少ないのではないかな。ただ、平成16年度に公共施設の見直しを進めた際、動物園の廃止について「絶対残してほしい」と反対があり存続している。これからもっと周知していかなければと思っている。

○玖珠町の庁内、組織の雰囲気はどのような感じなのか。

玖珠町：危機意識を持った役所の仲間を選んで、この研究会に参加するという形で活動してきた。そのメンバーは危機意識が高いが、行政は縦割りなので、全体のことを考えていない人も多く、問題意識を持っている人は少ないと感じる。

○遠賀町が目標値を延床面積ではなくて財政負担とした理由は？

遠賀町：統廃合によって床面積が削減できればよいが、最終的には財政面の支出を見直さなければならぬため、すべてを含められる財政を目標にしている。

○大牟田市の将来負担の推計が明らかになった時の受け止め方はどうだったか。

大牟田市：やはり衝撃的な数字だった。今後、建物の更新が一切できず、延床面積の総量を半分にしなければいけないという話もした。しかし、どうしても更新が必要な施設もあり、現実から乖離しても計画として成立しないため、目標の落としどころを探っている感じだ。

○遠賀町でデータ収集や整理で問題はなかったか。

遠賀町：台帳で整理されたデータでも、その数

字すら正しいかどうか分からないものができた。橋りょうの場合、築年度が分からないものを一定の年度に振り分けてあったりして、調べようがなかった。その他の施設でも目視などによる劣化状況などをこまめに検査して、現状と付き合わせながらやっていくしかないと思う。

○玖珠町の今後の課題は？

玖珠町：課題は職員のやる気だ。「仕事をやらされている」と思ったらいいアイデアは出てこない。最初から仕事に関わっていないとやる気が出てこないと思う。この件に関しても多くの職員に、こうしたシンポジウムに参加してもらうなど、企画段階から関与してもらい「やる感」を持って取り組んでもらいたい。

○宗像市は計画ができつつあり、その次のステップをどう考えているか。

宗像市：平成27年度から実践と管理を進める予定だが、その中でどのような評価指標を設け、評価結果をどう反映するかが疑問だった。しかし今回、宮崎市の取り組みで偏差値で判断するアイデアをいただいた。もう1つ、避けて通れないのが都市計画と再配置の問題である。公共施設は市街化調整区域に建っている場合が多く、将来展望を持った上で再配置を行っていかねばいけないと感じている。

●第6回研究会は5月7日

進捗状況に応じて、自治体の抱える課題はさまざまである。中でも大牟田市で公共施設の長寿命化を行おうにも、技術職の人材が不足して対応しきれないという問題も生じていることは驚きだった。施設の劣化状況や財政面だけでなく、人材面も含めたマネジメントの必要性を感じた次第である。

今回は5月7日（木）に第6回研究会を開催する予定である。公共施設の劣化診断を弊社と一緒に行っていただいている一級建築士の片井氏を招き、公共施設の老朽化の実態や予防保全の必要性について、専門家の意見を伺う。公共施設の維持管理の担当者はもちろん、技術職員の方にも参考になる話が伺えると思う。興味のある方は、ご連絡いただきたい。

（ほんだ まさあき）

新宮町協働のまちづくり指針 策定に向けた取り組み②

山崎 裕行

前号にて策定に向けたプロセスをご紹介した「新宮町協働のまちづくり指針（以下、協働指針）」ですが、この度、策定検討委員会で協働指針案が承認をされましたので、その内容をご紹介します。

●協働指針の構成

出来上がった協働指針は、町民誰もが手軽に手に取って読んでもらいたいという思いも込めて、表紙や参考資料を含めて12頁です。したがって、実際の内容は6頁なのですがその中に、「なぜ協働のまちづくりなのか」、「協働のまちづくりを進める手順」、「協働のまちづくりを進めるポイント」、「協働のまちづくりの取り組みの芽」を盛り込んでいます。この協働指針を読んで頂ければ、協働のまちづくりが必要とされる背景から、実際に、協働のまちづくりをどのように進めたらよいか、また、注意すべき点はどういうところか、そして、新宮町における協働のまちづくりの事例を知ることが出来ます。

●協働指針をどのように活かしていくか

さて、せっかく策定した協働指針も、作って終わりでは意味がありません。前号でも触れましたが、今回の協働指針は職員13人からなるワーキングチームが主体となり、メンバーがそれぞれ手分けをして、文章、イラスト、デザインを手がけています。その意味で、協働指針について一番内容を理解しているのは、ワーキングメンバーかもしれません。まずは、ワーキングチームのメンバー1人ひとりが、協働指針で示した考えやポイントを日頃の業務に活かすことがあります。

もう1つは、今回、協働指針の策定にあたっては策定検討委員会を持ちました。策定検討委員会の委員は、行政区長会や福祉ボランティア団体、商工会、町民公益活動団体、社会福祉協議会から構成されています。いわば、各分野の代表の方に委員になってもらっています。各委



協働指針の表紙

見やすさを重視し片面又は見開きで完結する構成

員が今の活動をさらに充実させるために、この協働指針を活かすことが考えられます。

職員そして各団体がそれぞれの立場、活動で協働指針を活かすことで、指針の中でもっと充実させた方がよいことが明らかになるかもしれません。「指針自体をよりよいものにしていく」ということもできます。

●町内に周知を図るのは誰か

最後の策定検討委員会が2月27日に開催されました。委員会の中でパブリックコメントの結果報告があったのですが、寄せられた意見数は0件でした。この報告を聞いたとき、委員の皆さんが少し残念そうな表情を浮かべていたのが印象的でした。もう1つ印象に残っていることがあります。委員会では、最後に専門委員である十時裕氏（福岡県まちづくり専門家）の講評があったのですが、その時に「町民への周知を図っていくのも委員の皆さんの役割ですよ」とおっしゃられたことに対して、各委員が「そうだな」という具合に肯いていた点です。

「人々に周知する」というのは、言うは易く行うは難しです。新宮町では、完成した協働指針は広報と一緒に全戸配布されるそうです。これも周知を図るための1つの方法ですが、人間、何と言っても知人から聞いて知ることの方が記憶に残ります。各委員の皆さんが、それぞれの活動の場において協働指針の存在、内容を周知して頂くことで、多くの人が手に取って読んでもらえたならば、新宮町における協働のまちづくりがまた一歩前進するのではないかと思います。

●改めて「協働のまちづくり」とは

各地で協働が叫ばれるようになって久しいですが、改めて「協働のまちづくり」とは何なのでしょう。今回、策定検討委員会や職員ワークショップでの議論を通じて思ったことは、行政に任せ過ぎない、また地域住民やNPOなどの活動団体に任せ過ぎない。お互いが「すること」を明確にして「それを成就させるために全力を尽くす」、その結果、100%とはいかなくても、ある程度お互いに納得できるかたちにすることではないか、ということでした。出来る範囲で、無理をせずに行動にする。各地で、そのようなまちづくりのお手伝いができればと思います。

(やまさき ひろゆき)

カフェのような不動産屋 『暮らしの間屋』

本田 正明

『暮らしの間屋』というホームページ(<http://kurashino-tonya.net/>)があります。津屋崎で不動産業を営む古橋さんのサイトです。閲覧すると津屋崎や福間を中心に、緑の多い田舎の物件が目飛び込んできます。私は田舎暮らしに憧れて糸島に移り住みましたが、もし移住前にこのサイトを知っていたら、住んでいたのは津屋崎だったかもしれません。そんな魅力的な不動産屋さんを経営されています。

古橋さんの経歴はかなり異色です大分県の大学を卒業後、東京に移り、病児保育で有名なNPO法人のフローレンスでインターンシップをしていました。職員としても誘われたそうですが、当時は“バリバリの企業戦士になりたかった”そうでマンションデベロッパーに就職しています。営業経験がないのに営業広告企画部に配属されたりして苦労したそうです。そんなさなかに、人と人が触れ合うカフェに興味をもち、北欧発のコレクティブハウスをモデルにして建てられた、店舗、SOHO、賃貸住宅が一体化したマージュ西国分寺に住み始めます。仕事や生活、お店などのコミュニティが重なりあう場づくり

に感化され、同1階にオープンしたクルミドコーヒーで働くようになりました。

「本当は、津屋崎でもカフェをしたかったんです。クルミドコーヒーにカフェ経営のアドバイスをした『マメヒコ』のオーナーにも相談しました。でも津屋崎でカフェをすると、事業としてではなく“貧しさを良しとする”カフェになるといわれて、じゃあ『カフェのような不動産屋』ができればと発想を変えました。不動産屋は物件を紹介するものですが、僕はカフェのように住んでる人やそこでのライフスタイルを紹介してみようと思った」と不動産事業を始めたきっかけを話してくれました。

そもそも津屋崎にくるきっかけは、NPO法人地域交流センター「津屋崎ランチ」にいた都郷なびさん（奥さん）の存在。彼女とは同郷で高校の同級生なのだそうです。一緒に故郷の京都に戻るか、東京に彼女を呼ぶか、津屋崎に自分が行くかという三択の中で悩んだすえ、選んだのは津屋崎でした。

「クルミドコーヒーは、店主の影山さんの“強い思い”がこもった場所。津屋崎なら自分の思いを重ねる余白もあるのでは」と津屋崎を選んだ理由を話してくれましたが、男性の方から女性のいる場所へ移り住むのは、なかなかできることではないので正直驚きました。

●小さな田舎でも成り立つ不動産業

『暮らしの間屋』の事業を教えてもらおうと、不動産の①管理業務、②仲介、③売買、④サブリースの4つを行っています。

「現在7件の物件を管理しています。仲介は成約しないと収入にならないため安定しません。力を入れているのはサブリース事業です」

ちょうど元鍛冶屋の家を改修していたので、その実例をもとにサブリースの事業スキームを説明してもらいました。

「まず、暮らしの間屋が物件を大家さんから月2万円で5年間借り受け、それに120万円かけて改修を行います。改修費用を5年間で償還すると月2万円です。賃貸物件として6万5千円で転貸するので、差額の2万5千円が暮らしの間屋の収入になります（厳密には大家さんか



改修工事の説明をする古橋さん



元鍛冶屋の建物外観



元鍛冶屋さんの家の改修計画

ら管理料として月5千円いただくので実質1万5千円で借りていることになり、3万円の収入となる)「今のところ、管理物件が7件、サブリースが3件です。1年半やってみて、ようやく損益分岐点が見えてきました」と笑いながら答えてくれました。

管理業務とサブリースは、月々の収入が安定的に発生するので、小さな不動産でもなんとか生活していけるそうです。

●人と人の顔が見える関係づくり

実は、古橋さんの取り組むサブリース事業は、ベースがなかったわけではありません。5年前に津屋崎ランチが行った空き家改修事業を受け継いでいます。津屋崎ランチがこれまで培ってきた地元との信頼関係や空き家改修の実績が暮らしの間屋の事業の基礎になっています。

「暮らしの間屋の強みは、大家さん好みの借主さんを紹介できることです。田舎に家をもつ大家さんは、地域の目もありますからどんな人が借りるかにとても敏感です。暮らしの間屋では、借主の資金面だけでなく、人柄も非常に



雨漏りの防水状況

重視します。また、大家さんと借主のご家族が会う機会もつくっていて、そうすることで、ちょっとしたDIYを許してもらえなど、ちょっとした融通も効くようになりますね」

「かねてから人のニオイのしない契約には疑問を感じて、津屋崎では、ビジネスの論理だけではないものをやりたかったんです。効率では測れない豊かさも大事にしたい」といわれるように、人と人の顔の見える関係にこだわった取り組みをされています。移住相談も行っていて、現在45世帯ぐらいの移住希望者がいるそうです。

「相談者の多くは九州の人ですが、中国地方、関東からの人もいます。子育て世代が多いですね。主にホームページや津屋崎ランチ経由で相談が来ます」とのこと。津屋崎はバスの便数も少なく、大きなスーパーも近くにないため、車がないと不便な土地柄ですが、津屋崎ランチのように、若い人たちが地域コミュニティと上手に付き合いながら、地域の内外にファンを増やしていて、それがまた質の良い移住希望者

の増加につながっているように感じました。

●現代版のもやい再構築

2月の下旬に、古橋さんから、元鍛冶屋の家の改修現場の見学会を行なうので参加しませんかと案内をいただいたので、さっそく行ってきました。現地をみた第一印象は、まだ新しいのでそのままで十分使えるのではないかという感じでした。

「当初、大家さんの意向で、そのまま貸して悪いところは借り主さんに改修してもらうことを検討しました。7、8組のご家族に紹介したのですが、合意にはいたらなかったもので、改修することにしました」とのこと。改修についても、大家さんの意向を組み、間取りの変更などは行わず、軽微な改修にとどめています。

「床、畳の張替え雨漏りの工事などで、120万円ほどかかる予定です。当初は100万円以内で収まると思ったのですが、雨漏りを見つけられず、その部分の費用がかかってしまいました」

「畳の部屋を一つ、フローリングに改修するのは、借主さんの意向で、ご本人の負担でされる予定です。壁は借主さんと一緒にDIYでしようということで費用に含めていません」とのこと。改修費用の120万円をどのように調達したのか聞いてみると、

「総額を暮らしの間屋で負担することは困難な状況でしたので、半分の60万円を地域の人から集めることにしました」

「ものがたり銀行という仕組みをつくっています。本当の金融ではなく、一口5万円で出資者を12人募り、2年後に返却するというものです。利息は居住者が地元の山笠に参加したり、建物のビフォア・アフターツアーに参加できることです。現在10口集まっていて、まだ募集しています」

「この取り組みによって、鍛冶屋の物語が守られますし、新しい家族の物語も生まれ、地域の人たちとも仲間になれます」とのこと。

近所づきあいだけでなく、お金の可能性も含めて新しい人間関係を築こうとしている古橋さんの思いと行動には頭が下がりました。まさに“現代のもやい”の再構築だと思いました。

4月23日（木）には弊社の地域ゼミで古橋さんを招く予定です。人と人との関係に深く関わるがゆえに発生するリスクや責任についても、もっと聞いてみたいと思っています。

もし、ご興味のある方がいましたら、ご一報ください。
(ほんだ まさあき)

福岡県自主防災組織ブロック別研修会 報告

山崎 裕行

●東日本大震災から4年

2011年3月11日、東日本大震災が起きました。その時間、私はまだ京都で仕事をしており、年度末の非常に慌ただしいなか事務所で資料作りをしていました。突然、大きく揺れて、最初は何が何だか分かりませんでした。疲労も溜まっていた時期なので「ああ、ちょっと疲れたのかな」と思ったくらいです。

しばらくすると、事務所の先輩所員がインターネットをみて、「東北の方で凄いことになっているぞ」と言い、私もすぐにネットで検索しました。すると、震度6や7という数字が飛び込んできました。それから、家に帰りテレビを見ると地震直後のまちや、まちを襲う津波、高いところに上って助けを求める人、公共交通機関がマヒして帰宅困難者となった人々の様子が飛び込んできました。ようやく「ああ、大変なことが起こったんだ」と理解できました。それから4年が過ぎました。

福岡に戻ってから防災に関する業務に携わるようになり、今年度も自主防災組織の設立促進に関わる業務や、自主防災組織のリーダーを対象とした研修の講師などに携わっています。今年度はもう1つ、福岡県自主防災組織ブロック別研修会（以下、ブロック別研修会）の企画と運営をさせて頂きました。

●ブロック別研修会とは

ブロック別研修会は、福岡県を福岡地区、北九州地区、筑豊地区、筑後地区の4ブロックに分けて、各地区の自主防災組織のリーダーなど

を対象とした研修を行うものです。

今年度は講演と演習の2本立てとし、講演部分については、私が京都で仕事をしていた時に同じ事務所で大変お世話になり、京都市内をはじめ関西で長く地域住民主体のまちづくり活動を支援されている「京・まち・ねっと」主宰の石本幸良氏に、「顔の見える安心感のあるまちへー町内会を中心とした防災まちづくり・京都の事例ー」と題して講演をお願いしました。

また、演習部分については、日頃、防災に関する業務の中で地域住民の方から「災害に備えるために非常時持出品を準備する」との意見を聞くのですが、「では、何を準備しますか」と尋ねると、「どうしたらよいか」と質問されることを踏まえ、福岡市内で防災士として活躍されている長野幸一氏にご協力頂き、「非常時持出品ゲーム」を行いました。

●災害時や防災に限らず、「顔の見える関係」が一番

石本さんの講演では、京都市内のまちなかに位置する「成逸学区」の取り組みと、北部の山間地に位置する「大原学区」の取り組みを紹介して頂きました。ここでは成逸学区の取り組みについて、私が凄いと感じた内容を中心に紹介したいと思います。

1つ目に、平成16年度から福祉防災マップを作成されています。防災マップというと消火設備や、避難場所・避難所の位置をプロットするというのが多いと思います。成逸学区では、それだけでなく、寝たきり、独居老人、障害のある方、高齢者の方、幼児を抱えた世帯などを調査しプロットされており、それを数年毎に町内会長の協力で改定しているそうです。なお、世帯については、さすがに細かく把握しすぎたため、お年寄りや支援の必要な方をプロットする形にしたそうです。

2つ目に、避難所運営マニュアルを自主防災会が中心となって策定しています。これは、平成19年に起きた新潟中越沖地震の際の避難所の様子を見て、地震などの際に避難所をスムーズに運営するために独自に策定したそうです。石本さんによれば、当時は住民主体で避難所マ



石本さんの講演の様子。京都市内の2学区の事例を紹介して頂きました

ニュアルを策定する事例は全国的にも少なく、また京都市や京都府に手引きとなるようなものもない中で、阪神大震災の時に避難所を経験された方の話を聞いたり、大学の先生に助言を求めたりして、作り上げたとのこと。策定に際しては、文言を一言一句、読み上げて委員全員で確認したそうです。この策定プロセスもさることながら、避難所マニュアルが実際に機能するかどうかの確認も含めて、毎年防災訓練を実施し、内容の充実を図られています。「マニュアル」と名のつくものは、「作ったら終わり」ということが多いですが、成逸学区の場合は活用し、さらに充実を図っています。ちなみに、毎年の防災訓練も夜間に実施したり、子どもも楽しめるような内容にしたりと工夫が続けられています。

3つ目に、みんなの居場所づくりということで、空き家を活用して「ほっと・せいいつ」というサロンスペースを運営されています。誰でも自由に訪れることができる交流の場で、毎月第2、3、4火曜日に開いているそうです。この他にも、マンション居住者の町内会加入促進事業の一環として「住まい交流会」を開催されていたり、これは成逸学区に限らず京都市内の各地で開催されていますが、九州ではあまり馴染みがない「地藏盆」（私の理解で言えば「町内にあるお地藏さんを囲んだ夏祭り」）があり、この日は幼児から小学生まで年齢を超えて遊び、交流しています。大人達もその準備や後片付けなどで交流しています。このように、直接、防災に関係しない取り組みも含めて、成逸校区では日頃から様々な世代の「顔の見える関係づ



非常時持出品ゲーム。カードを使って持出品を検討

くり」をされています。

如何でしょうか。石本さんは講演の最後に、「町内会はご近所づきあいの原点であり、町内会を通じて、顔の見える安心感が生まれ、こちよいまちづくりにつながる。」とおっしゃいました。私は、この「顔の見える安心感」というのがキーワードになると思っています。

「顔の見える安心感」というのは防災に限らず、福祉や子育て、防犯などあらゆる分野に通じるものです。地震等の災害に備え、防災や減災に地域で取り組むことは重要ですが、大きな災害を経験することが少ないなかで、防災・減災だけを取り上げても、地域住民の方に浸透しないのが実情だと思います。そこで「顔の見える安心感」をキーワードに、既存の地域活動を見直したり、工夫したりすると、それが災害時の備えにもなるのではないのでしょうか。

●非常持出品は家族とも話し合って考える

次に、長野さんの演習ですが、こちらは「非常持出品ゲーム」ということで、水やラジカセ、懐中電灯など、よく持出品として名前が挙がる75品目をカードにし、そのカードを使って非常持出品を考えるというものでした。

まずは、「マイ非常持出品を考える」ということで、参加者1人1人がカードを選んで持出品を考えました。するとどうでしょうか、皆さん、欲しい物をアレやコレやと選ばれます。だいたい、10～15枚（品目）程度だったのですが、多い人は30枚近く選んでいました。実際であれば、持出品の重さや入れ物に影響されるはずですが、何も条件を設定しないと、色々選んでしまいます。

表：日頃の活動での悩み（上位5つ）

項目	意見数
防災意識の格差	30
地域活動の担い手不足	21
要支援者の把握・対応	19
防災訓練など参加者の減少・固定化(マンネリ化)	17
自主防災活動の活性化	15

出所：参加者アンケート（意見総数 170）

次に、「グループで非常持出品を考える」ということで、各会場とも1班8名程度で班分けをし、その班毎に考えてもらいました。すると、各会場、各班ともだいたい個人で選んだ時と同じように10～15枚程度カードを選び、今度は、持出品の大体の重さを測ったのですが6kg前後でした。長野さんに聞くと、普段であればもっと色々なケースがあり、今回のように回答が揃うことはあまり無いとのこと。ちなみに、非常持出品の重さですが、一般論として男性であれば15kg、女性であれば10kgが目安だそうです。あくまでも目安なので、自分にあった重さのものを準備することが重要です。

さて、何を非常持出品とするかには正解はありません。それ故に、いざと言うときに備えて、家族とも話し合って考えることが重要だと言えます。長野さんからは、「持出品を考える際には「0次」、「1次」、「2次」の備えがある」という話がありました。「0次」というのは、いつも携帯するもの。例えば、笛や常備薬、身分証明書などが考えられます。「1次」というのは、これが非常持出品にあたり、「とっさの時に、さっと持ち出して逃げられるコンパクトな1バック」ということで、そのバックの中に積めるもの。例えば、飲料水や携帯食、使い捨てカイロなどが考えられます。「2次」というのは、安心ストック、何日間かを自給自足してしのげるもの。例えば、衣類、保存食類、新聞紙・段ボールなどが考えられます。

皆さんであれば、0次～2次まで何を準備されますか。

●日頃の活動の悩み－解決の糸口は「組み合わせ」で考える－

今回の研修会では、参加者に「日頃の活動する上での悩み」を尋ねました。上位5つをみると、「防災意識の格差」、「担い手の不足」、「要支援者（要援護者）の把握・対応」、「防災訓練などの参加者の減少・固定化」、「自主防災活動の活性化」でした。どれも悩ましいものばかりで、苦労されていることかと思います。1つ提案は、「防災だけでは考えない」ことが突破口になるのではないかと思います。

例えば、「防災意識の格差」ですが、私自身もこれまで大きな災害を経験したことはありません。むしろ経験している人の方が少ないはずです。その中で、防災に対する意識に差が生じるのは仕方ないと思います。ただ、防災に対する意識は低くても、子育てや福祉、自然環境保全に関する意識は高いかもしれません。そうであれば、子育てや福祉、自然環境保全の活動にほんの少し防災の要素を取り入れる。河川のゴミ拾いのついでに災害時の危険箇所を把握する。子どもと一緒に、まち探検（避難所や避難場所の確認）する。高齢者の見守り活動のついでに要援護者の把握する、という具合です。視点を変えることで、防災につながることは多いように思います。（やまさき ひろゆき）

八女の蔵元繁樹を巡る

本田 正明

前回、筑後の酒蔵を巡る中で、きちんと見学できなかった蔵元繁樹にいつてきました。「繁樹」といえば、「喜多屋」と並んで八女の2大地酒ともいべき存在です。喜多屋で見られたような大型の冷蔵庫やサーマルタンクなどが並ぶ蔵を想像していましたが、現実とはまったく反対で、大掛かりな機械はほとんど導入しておらず、昔ながらの酒造りをしていました。「酒の仕込みを始めるのは、日の出前の一番冷え込む朝6時です。昨年までは、泊まり込みで



3時間以上も一緒に案内していただいた高橋社長



しづく搾りの袋掛けの様子。若い蔵人が多いのに驚きました

仕込んでいたんですが、インフルエンザが蔓延したことと労働基準法の遵守から、通勤制に変えました」と案内していただいた高橋社長は十八代目。蔵の成り立ちから酒造りの工程の1つ1つを丁寧に解説していただきました。

繁樹では、これまで引っ張ってきた池松杜氏が引退し、蔵頭をしていた立石さんが新杜氏として初めての仕込みなんだとか。

「今度の杜氏は、前の杜氏のもとで20年一緒にやってきた人で技術は十分なんですが、絞る時期を決断するのが難しいそうです」という高橋社長の話を聞きながら、ちょうど吟醸酒のしづく搾りの作業を行っているところを見学させてもらいました。タンクから汲み出す“もろみ”を数人掛かりで酒袋に移し、その一つ一つを手作業でタンクにぶら下げていきます。

繁樹は石高が2200石だそうで、一升瓶換算で年間約22万本のお酒を造っている計算になります。そのほとんどがこうした蔵人たちの手作業で、冬の寒さの中で行われていることを考えると、もっと味わって飲まないとバチがあたりそうです。

麹室や検査機械など2時間もかけて案内してもらい、さらには繁樹の17銘柄を試飲させてもらいました。地元のファンがいるので、普通酒も醸造酒もかなりの量を造っているそうです。銘柄が増えた理由を聞くと、「そもそも銘柄を増やすつもりはなかったのですが、お客さまからの問い合わせも多く、どうしてもつくらざるを得なくなり、銘柄が増えました」とのこと。一方で、そうやって消費動向の変化に対応しないと現在の石高はなかったともおっしゃっていました。今後も喜多屋とともにおいしいお酒を造りつづけてほしいと思いました。

(ほんだ まさあき)

郊外型団地に新たな息吹を ～大分市富士見が丘団地の挑戦

山田 龍雄

昭和40年～50年にかけて開発された郊外型団地の多くは、少子・高齢化や空き家の増加などで自治会運営や防犯・防災等の問題を抱えています。

今年度、NPO法人グラウンドワーク福岡が、久留米市青峰団地（昭和41年～46年の整備）をモデル地区とした「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」の採択を受けたことに伴い、弊社もグラウンドワーク福岡と一緒に、現況調査等のお手伝いをさせていただきました。

この調査・計画の一環として、懇話会のメンバーの方々（地元役員さん、大学関係者、行政の関係者、不動産協会関係者等）と一緒に大分市富士見が丘団地を視察してきました。

現地では、まず富士見が丘公民館に集合しました。公民館では、既に地元役員さん、大分市住宅課の担当者の方々が待っておられ、富士見が丘団地の概要と取組み経過などの説明をしていただきました。

富士見が丘団地の概要や取組みについては、このときの資料や意見交換会での意見をまとめた視察報告（グラウンドワーク福岡・堂園氏作成）を参考とし、私なりに感じたことを含めてご紹介させていただきます。



富士見が丘公民館での大分市住宅課の担当者と役員さんとの意見交換会

●大分市で最も大きな戸建て住宅団地 ～富士見が丘団地

富士見が丘団地は、大分市の南西部11kmの地点にあって、昭和45年に民間デベロッパーによって丘陵地が開発され、大半が戸建て住宅の団地です。団地からは由布岳や鶴見岳を望むことができます。由布岳は別名「豊後富士」とも云われており、団地名の由来は、この「豊後富士」の絶景が見渡せることから命名されています。大分市中心市街地までは車で約30分、鉄道はJR久大線の「豊後国分駅」から「大分駅」まで約15分という場所です。

地区の人口は約7,600人、世帯数約3,150世帯（平成26年3月末現在）であり、団地内には銀行2店、郵便局、食料品のスーパーマーケットや各種商店、保育園と認定子ども園があり、団地北側に小学校、東側に中学校があり、便利施設も整った団地です。

地区の高齢化率は約35%であり、大分市平均23.4%より約12ポイントも上回っています。富士見が丘団地も開発当時、30～40代で団地に入った世帯の子ども世代が、団地を離れ、団地内の高齢化と核家族に伴う少子化の影響で、児童・生徒数も減少しています。ちなみに団地の子供たちが通う横瀬小学校の児童数は平成11年度490人であったのが、平成24年度には329人と約160人減少しています。

地区内では、何も対策を打たず、このままの状態が続くならば、さらなる高齢化率の上昇、児童・生徒数の減少を招き、コミュニティの衰退、防犯等の安全性の低下、購買力の低下による商

活性化の基本的な方策

1. 住み替え対策
2. 交通対策
3. 公園の活用
4. まちづくりの人材（リーダー）の育成
5. 空地・空き家・空き店舗を活用したお店の立ち上げ
6. 新規イベントの実施
7. 若い世代の意識調査
8. 教育環境の向上
9. 子育て環境の向上
10. あいさつ運動

店施設の撤退といった問題が生じることを懸念されています。

●住民参加のワークショップにより団地再生へ盛り上がりが見られる

郊外型住宅団地における問題は、富士見が丘団地に限らず全国的な問題となっており、大分市の呼びかけで郊外型団地で同じような課題をもつ7つの自治体（札幌市、盛岡市、長岡市、川西市（以前は富山市）、堺市、久留米市、大分市）で連携しながら、「総合的アプローチ」「上手い仕組みづくり」「多様な主体の参加」といった視点に立って、郊外型団地の活性化に向け、全国モデルとなるような成果を目指すことを目的に、平成22年に協議会を設立されました。大分市では、この協議会のまとめ役として活動を始め、富士見が丘団地をモデル地区とした「ふるさと団地の元気創造プロジェクト」を立ち上げました。

このプロジェクトでは、まず、団地住民の参加のもと、団地活性化のテーマとして「知ろう」「考えよう」「描こう」と題して、現状把握から始まり、問題点の原因をさぐり、自助・共助・公助も視野にいた対応策が検討されました。

協議会設立の当初は、「何故、富士見が丘がモデル地区になったのか」といった疑問の声もあがったそうですが、手弁当で地区の活性化に取り組んでくれている市職員の背中をみながら、ワークショップを重ねるたびに、“自分たちのことは自分たちでやらなければ”といった雰囲気が出てきたそうです。ワークショップには100名近い人が集まり、住民同士で意見交換し、地区の問題を共有し合うことで、取り組みへの合



住民と行政との協働事業で芝生化された公園にて説明をうける

意形成もできたとのこと。

この取り組みの経緯をお聞きし、改めて、できるだけ多くの住民の皆さんが意見交換できる場をつくり、素直な意見を共有していくことの大切さを学びました。

●ワークショップを通じて出された10の活性化の基本的な方策

3回のワークショップの中で、参加された住民の意見から活性化の基本的な方策として10の柱があげられました。どれも団地活性化には重要な提案であり、どの提案も具体的なプロジェクトを掘り下げたときに、「自助、共助、公助」に分けて、それぞれの役割を決め、実践していくことが重要であることを再確認しています。

基本的な方向性としては「若者が魅力を感じる住みやすいまち」、かつ「現在の住民にとって住みやすいまち」であり、「若い世代を呼び込む」と「高齢者が活躍できる場」を両立して取り組んでいくことがあげられました。

●プロジェクトの実施と成果

上記の基本的な方策を目指し、平成23年から平成26年にかけて、具体的なプロジェクトが立ち上げられ、実践されています。大分市の協力を得ながら社会実験として取組まれた事業、団地として自主的に取組まれた事業があります。3ヶ年という短い期間でこれだけの事業を実現できたことには驚かされます。大分市の支援体制も大きな役割を果たしています。

○社会実験として取り組まれた事業

＜公園の芝生化＞

地域のコミュニティの再生として、地域の核となっている公園を住民参加のもとで再生することを提案し、平成23年8月に住民約300人が協働作業を行い、芝生植えを行ったそうです。

現在、公園は子どもたちのサッカーや高齢者のグラウンドゴルフ場など、多目的に利用されており、芝生の管理も自治会で行っています。

＜ふれあい親子動物園＞

同じく中央公園に、ポニー、マーラ、ヤギ、ペリカンなどの動物を連れてきて、子供達を集め、自治会の主催、大分市の協賛でふれあい動物園を開催しました。

＜あずまや設置＞

富士見中央公園に、利用者の休憩や交流に役立ててもらおうと設置されたものです。式典には住民ら300人が参加し、自治会主催のウォーキングや親子ふれあい動物園などのイベントもあり、大いに盛り上がりしました。

＜空き家・空き地バンク＞

大分市のホームページに富士見が丘団地の不動産情報提供サイトを設置し、団地内の空き家や空き地情報を紹介し、「貸したい・売りたい」または「借りたい・買いたい」というニーズを支援しています。現在、アクセス数は月に900件前後あり、掲載40件中32件が成約となったそうです。

＜子育て世帯に限定した家賃補助制度＞

この制度は、富士見が丘団地に移り住む子育て世帯が戸建て住宅を借上げて転居する場合に対する家賃補助制度であり、社会実験として開始しています。家賃の補助額は月額家賃の2/3で上限4万円です。事業期間については、団地活性化の効果の検証などから3年～5年と期間は幅を持たせています。平成23年8月以降、既に転居している人を除いて、この応募した世帯が資格通知を受けてから3ヶ月以内に応募者自身で団地内の戸建て住宅を確保して転居する場合に対象となります。補助対象世帯は、予算から10世帯分を用意し、5世帯ずつ2回に分けて募集し、応募多数の場合は抽選としています。

実施したところ延べ114世帯（実85世帯）

の応募があり、7世帯24名が入居しました。この取組みは、「郊外の団地を元気に」という見出しで新聞にも掲載されました。現在は、再募集は行っていないが、平成24年度末までに3人の新生児が誕生しており、一定の成果をあげています。

＜空き家等購入支援事業＞

この制度は、空き家・空き地情報バンクに掲載されている中古住宅・空き地を購入し、居住した場合は、支払った固定資産税相当額を3年間全額、子育て世帯は5年間、5年間に第3子以上を出生した場合は、7年間の補助を行うというものです。空き地の場合は、購入から1年以内に家を建てるのが条件で、家屋には国の軽減措置制度（戸建て住宅の固定資産税が1/2）があることから補助は土地に係わる分のみとなっています。

市は補助額を中古住宅の場合が1件あたり年額5万円、空き地が年額約2万円と想定しており、当初の補助総額は約110万円となっています。

この制度の事業開始前（平成25年5月）までは、22ヶ月間で6件の成約しかなかったのですが、当事業を開始し、平成26年12月までの20ヶ月間で空き家・空き地16件の成約となり、以前に比べて3倍近い効果がみられました。この事業が、中古住宅購入のインセンティブになっていることがわかります。

○自主的に取り組まれた事業

＜自宅解放ギャラリー＞

昨年の12月から始められ、今年の12月開催で4回目となります。自宅を解放し、裏千家のお茶会を開いたり、水墨画のガレージ展、作陶展などを開催し、口コミで拡がり、徐々に団地外からの参加も増えているそうです。

＜第2公民館の設置＞

団地中央部に位置する富士見が丘公民館は、近年の利用者の増加によって手狭になり、また住民の高齢化の進行により公民館まで行くのが身体的にも負担になるという問題があり、新たに団地内の空き家を借り受け、サブ公民館として利用しています。サブ公民館は、団地内に2



元歯医者さんの家を借り受け、第2公民館として活用

箇所があります。所有者に支払う家賃は市が2/3を補助し、残りを自治会予算から出しています。

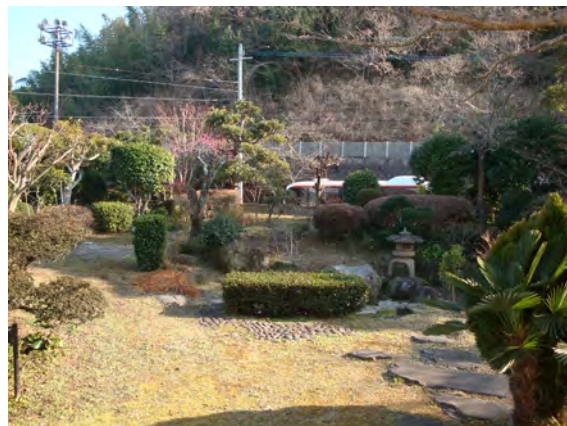
実際に元歯医者さんの空き家を借り受けているサブ公民館を視察しましたが、1階は8畳分の和室、食堂と厨房とがあり、自治会のちょっとした集まりには非常に適した空間であり、また南側に立派な庭もあって、ときどき食事会も催しているそうです。ここはサブ公民館というよりも自治会のサロンのような利用がなされており、地域のコミュニティづくりには良い活用方法であると感じました。

<団地再発見森林探検ウォーキング>

平成24年の3月に第1回の大会を実行委員会形式で行っています。この時には約300人の参加者があり、団地周辺の自然を満喫できることから、非常に評判がよかったそうです。

その他、Gotouchi・Good・Gourmetのコンセプトで、団地内のグルメ大会である「G級グルメ大会」や「合唱・オーガストラ等演奏会」などの新たなイベントも開催し、団地の魅力を高めています。

また、これまで自治会では富士見が丘公民館の駐車場がないことが懸案事項でしたが、隣接した空き地を自治会で買取り、駐車場として整備しています。この財源として自治会費を500円から580円と10年間限定で80円の値上げをお願いし、合意を取り付けました。一般に自治会費などの値上げは、なかなか合意形成は難しいものですが、この点でも地区のまとまりを感じます。



第2公民館のお宅は庭も立派であり、向川の山には、春には桜も見られるそうです

●新規事業や団地の魅力づくりにより、昨年度の人口は横ばいを維持

今回、視察をさせていただき、市のバックアップがあったとしても3～4年間で、これだけの事業を実施し、平成22年に43戸あった空き家が平成25年に5戸（他に2戸の取り壊しあり）になったというから驚きです。また、この期間内に新規の46戸の住宅開発もあり、平成11年をピークに毎年50人ずつ減少していた人口は、平成26年度はほぼ横ばいになっているとのこと。

空き家の解消は、団地の魅力づくりはもちろんのこと、「家賃補助制度」と「空き家等購入支援事業」が大きな効果を果たしています。最近では人口定住対策として、固定資産税相当額の補助に取り組んでいる市町村の見受けられますが、全体的に大きな補助でなくても、成果があがっていることを考えると、定住対策としては有効な制度であると考えられます。

今年度からは久留米市青峰団地においても社会実験等に取り組んでいくこととなりますが、やはり住民の盛り上げと市のバックアップの両輪でやっていくことが大切であることを感じた視察でした。（やまだ たつお）

働きたい女性を応援する、あた
かい空間
「おしごとカフェ キャリア・ママ」
佐伯 明日香

かつて唐津城近くに城内閣という4階建ての旅館がありました。この旅館が2012年10月に



おしごとカフェの所在地。多摩センター駅から徒歩5分です（HPより）

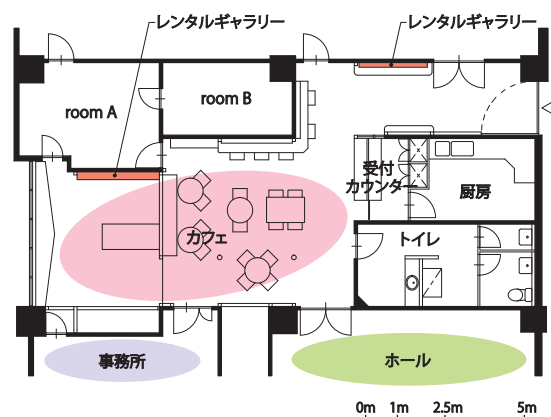
閉館したことに伴い、この旅館の1～2階を障がい者支援の拠点施設にリニューアルしました。今年の4月にオープンし、現在、空いている3～4階には子育て支援関係の機能を導入する予定です。

一昨年に引き続き、昨年度も弊社の方で、このリニューアル計画のお手伝いをしています。3階には（NPO 法人）唐津市子育て支援情報センター（以下「子育て情報センター」）が機能向上を図ることを目的に、入居することが決まっています。

今回の計画では、現在、子育て情報センターにあるフリースペースよりも広いスペースが確保されることから、このフリースペース活用の一つの事例として子育て情報センター長の山口さんから教えて頂いたのが、東京の多摩市にある「おしごとカフェ」という子育てママの交流スペースで、お母さんたちの交流の場になっているそうです。

早速、3月に「おしごとカフェ キャリア・ママ」を訪ね、経営企画室の田村さんにお話を伺いました。

運営母体である（株）キャリア・ママの事務所はこのカフェの奥にあります。働きたい女性と、企業や行政との架け橋として、マーケティング事業、商品・サービス企画開発事業、プロモーション事業、アウトソーシング事業などを行っています。全国に約10万人の会員の方がおり、その約92%が女性です。キャリア・ママ会員に対して、在宅業務やモニターリング、マーケティング調査といった仕事を紹介してい



おしごとカフェの間取り図

ると、在宅ワーカーから、こんな言葉がよく聞かれました。「ひとりで家で作業をしているのはさみしい」「何かあったときに相談するリアルな場所が欲しい」と。その言葉をきっかけに、子どもがいるならば、子連れでも集まり、交流でき、仕事もできる場所があればいいのではないかと思います。昨年7月におしごとカフェをオープンしました。

おしごとカフェは、多摩センター駅の近くにあるココリアという商業施設に入っており、大きく分けて2つの空間を提供しています。一つ目はカフェ、二つ目はイベントホールです。基本的にキャリア・ママさんは場所の提供をしており、今のところ自主的な企画は数回のセミナーとイベントです。

●スギやヒノキを使ったくつろぎ空間のカフェ。カフェの運営は別会社に委託

カフェに入った第一印象は、床や壁も木で仕上げられ、ゆったりとした雰囲気でした。私が訪ねた時、子連れで来ている方、お友達と来ている方、仕事の交渉をしている方、お一人の方と、客層も年齢層もバラバラな方が来られていました。

テーブル席と、子どもが寝転んだりできるように、こあがりになった席があり、木材に包まれた空間は、ほっとする空間になっています。

また、ここを訪れた誰もが自由にパソコンが使えるよう、カウンター席と、こあがりになっている席には、電源があり、店内はWi-fiもフリーで使えるようになっています。

カフェでは、軽食と飲み物が提供されていて、



カフェの店内

その運営は別の会社に委託しています。月間の利用者数は600人～900人ほど。毎月のイベントや入居しているココリアのビルの季節のイベントによっても異なります。

私は本日のパスタといちごヨーグルトのスムージーをいただきましたが、女性にはちょうど良い量で、美味しかったです。

●カフェの壁の棚は、展示販売できるレンタルスペース

カフェの壁には棚がいくつかあり、そこはハンドメイドの作品の展示・販売ができるレンタルギャラリーが設けられています。1つの区画を、3ヶ月継続利用の場合月1,000円（単月利用は1,500円）で貸し出されています。そして売上は100%出品者に渡すそうです。

そこには、母親目線で作られたランドセルにつけるキーケースや、フェルトで作ったがま口、本物そっくりのフェイクスイーツ（本物のお菓子を模した手芸品）など、すべてが手作りの品が並んでいました。ちなみに私は、一番人気というパスケースを購入しました。お値段も700円程で、とても優しい価格設定でした。

ただ、そこは売る目的だけでなく、自分の作品を見てもらう機会として、利用されているようでした。実際フェイクスイーツを作成されている方には、お菓子屋さんから自分の店のお菓子を作って欲しいという注文があったそうです。

出品者同士の交流会も不定期に開催しており、作家同士のコラボ企画も生まれています。

●もう一つの空間はイベント等が行えるホール



壁の棚のレンタルスペース

もう一つの空間は、120㎡あるイベントスペースです。こちらは、会員の方で1時間1,000円、会員以外や団体の方には1時間2,000円で貸しています。テーブルと椅子もあり、着席で40名程収容でき、セミナーや研修などで借りるには、格安だと思いました。

機材もマイク（1時間2,000円）、プロジェクター（1時間2,000円）と用意されています。

現在は主に企業や会員の方のイベント等に貸しており、人気のイベントは「和チャクラヨガ」という子連れでも参加できるヨガだそうで、参加費は、1回1,500円。ヨガの講師の方が、知り合いの保育士の方を連れて来られて、プラス100円で子どもを預ける事ができます。ただ子どもがぐずるとお母さんの元に行くので、そうになると、お母さんはあやしながらヨガをし、今度はこっちで別のお母さんが・・・と賑やかな感じになるそうです。私が伺った日がちょうどヨガの日で、話を聞きながら、その賑やかさを微笑ましく思えるお互い様の精神があふれており、素敵な交流の場となっているなと思いました。

●自社主催のセミナーとイベント

ホールを使ったキャリア・ママさん主催の行ったイベントは、①1月と2月に計5回の「女性の創業塾」という女性向けの創業支援のセミナーと、②創業塾の参加者30名のうち10名による事業のプレゼンの会と、③昨年行った「手作り作家マーケット&ワークショップ」（8月の土曜日に2回）等があります。手作り作家マーケット&ワークショップは、2回で参加者が延



120㎡ある貸しホール

べ 300 名ありました。子どもと一緒にモザイクタイルやアクセサリー、ペーパークラフトなどを作り、これらの活動が、子どもの夏休みの自由研究にもなるという事で、評判が良かったそうです。

●今後の展開

昨年 7 月にオープンし、まだ 8 ヶ月しか経っていません。まだまだ知名度が足りない事が課題だそうで、宣伝のひとつとして、3 月には「一般開放 DAY」といって、ホールを無料で開放し、おもちゃや DVD を用意して、子ども連れで来てもらうイベントもされるそうです。

今後はもっと、自社主催のイベントを増やしていきたいとのことでした。

カフェは、本当にくつろげるお店なので、お近くの方、お近くに行かれる方、是非寄ってみてください。

おしごとカフェに関すること、またイベントに関する情報は、http://www.c-mam.co.jp/oshigoto_cafe/ をご覧ください。

(さいき あすか)

近 況

総 大牟田のまちなかに響くこどもたちの声
～絵本ギャラリー社会実験～

昨年の 10 月末から 12 月末までの 2 ヶ月間、大牟田市の中心市街地の空き店舗を使って、『ともだちや絵本ギャラリー』の社会実験が行われた。事業主体は商工会議所で、ギャラリーの運営主体としては珍しい取り組みである。



ギャラリー入口に飾られた主人公「きつね」



ギャラリーオープンイベントの様子

この実験事業は、商工会議所が平成 25 年 2 月に作成した中心市街地グランドデザインの提案プロジェクト「街なか交流拠点整備」の実現可能性を検証しようというものである。当社はこのグランドデザイン作成の時から今回の絵本ギャラリー社会実験にも関わっている。

大牟田商工会議所では、中心市街地の活性化に向けて様々な取り組みが行われてきているが、商店街の活性化、空き店舗の解消は遅々として進んでいない状況である。中心商店街の一角にある百貨店跡地は、新たな所有者に替わったもののいまだに駐車場として利用されており、土地利用が進まない。そういう環境にある中心商店街の一件の空き店舗を利用して、絵本ギャラリーの社会実験は行われた。

「ともだちや」というのは、大牟田出身の絵本作家内田麟太郎さんの絵本シリーズ（偕成社）の一つである。ギャラリーの入り口に飾られたきつね（絵：降矢なな）が主人公の物語である。オープン日のイベントでは、昔懐かしいちんどん屋さんを先頭に、きつねの衣装をまとった子どもたちが商店街をパレードするなど、親子で楽しんでいる風景がみられた。

ギャラリー実験の期間は 2 ヶ月で、金曜日から月曜日までの 4 日間が開館日であった。



絵本を読む子どもたち



絵本原画の展示



絵本作品の展示（2階に読書スペース）



「ともだちや」のキャラクターきつね

期間中ほぼ毎日、読み聞かせ会や工作のワークショップなどが行われ、これらのイベント運営にはたくさんのボランティアの人たちが協力をしてくれた。期間中の利用者は、延べ2,700人、その半分以上が子どもたちであった。大人の来訪者へのアンケート調査では、「こういうギャラリーがまちなかに必要」と回答した人は9割以上であった。またギャラリー周辺の商店の人たちからも、久しぶりに子どもたちの声が聞こえて、賑やかだったと好意的な感想も寄せられた。

今回の実験は、これまでまちなかを訪れる機会が無かった子どもたちを新たな来街者として吸引することで、新たな賑わいを創出できるかどうかを試したものであった。実験の結果、これまでには無かった新たな賑わいの場づくりの可能性が見えてきたと言える。

しかし、子どもたちのためだけではなく、地域にとって必要なもの、あるいはここにしか無いもの等、まちなかの歴史や文化をテーマとしたギャラリー機能が、まちなかの新たな文化拠点の一つとして生まれれば、より多くの人々の応援も得られるようになるであろう。

今後は、これを地域で支えていくための仕組みづくりや運営を主導する組織づくり、そして運営を支える資金の調達、採算性確保の方策など、横たわっている課題を一つずつ解決していくため、さらなる検証を積み重ねていくことが必要である。（山辺眞一）

編集後記

総 毎年、仕事でお世話になった方々の異動が気になる時期です。昨年度もいろいろな人にお会いしました。今年度もどんな人と出会うのか楽しみです。（べ）

総 毎年、「今年の年度末こそは、窮屈なスケジュールは避けよう」と思うのですが、今年も上手くいきませんでした。よかネット、ようやく皆さんのお手元に届けることができました。遅くなりました。（や）

よかネット No. 118 2015. 4

（編集・発行）

（株）よかネット

〒810-0802 福岡市博多区中洲中島町3番8号
福岡パールビル8階

TEL 092-283-2121 FAX 092-283-2128

<http://www.yokanet.com>

mail:info@yokanet.com

（ネットワーク会社）

（株）地域計画建築研究所

本社 京都事務所 TEL 075-221-5132

大阪事務所 TEL 06-6942-5732

東京事務所 TEL 042-501-2531

名古屋事務所 TEL 052-202-1411

（株）地域計画・名古屋