

No. 119 2015 7

(株) よかネット

#### NETWORK

	豊後高田市の定住促進と空き家活用の取り組み	-2
	対話の重要性と災害図上訓練の進め方を学ぶ ~平成27年度福岡県自主防災組織設立促進モデル事業~	- 5
	資源として古民家・空き家の再生・活用を考える ~八女市福島地区での取り組み~	- 7
	公共施設の維持管理の現状と重要性 〜第6回公共施設マネジメント研究会活動報告〜	. 10
	福岡県自主防災組織ブロック別研修会 報告	11
氕	・聞・食	
	「新しいまちづくりの学校」に参加しました	- 14
	香陵校区まちづくりビジョン・まちづくりルールづくりに向けて ~その2~	- 15
近	記	
	笑顔写真家と糸島の"木"をつなぐ旅	- 18
	イタリア旅行記	- 19
	最近は山を走っています	- 21

# ●空き家予防がますます大切な時代に

近年、人口減少・高齢化等を背景に空き家が増加しています。総務省「住宅土地・統計調査」によると、利用目的が不明の住宅や長期間不在の住宅などが含まれる「その他の空き家」の数は平成 25 年時点で約 320 万件存在し、その数はこの 15 年で 8 割増加しています。こうした状況を受け、平成 27 年 5 月、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(空き家対策法)が全面施行されました。

弊社は昨年、昭和40年代に開発された福岡県内の郊外型戸建て住宅団地「S団地」にて、現在の住まい方や、今後の居住意向等についてのアンケートを実施しました。その結果、現在の住宅を引き継ぐ方が「いる」という人は32%であり、6割以上の方が引き継ぎ手が「いるが引き継いでくれるかわからない」「いない」もしくは「未定」と回答されました。また、引き継ぎ手がわからない、いない、未定の世帯のうち、「一人暮らし」もしくは「夫婦2人暮らし」の世帯が50%、年代は「60歳代以上」が63%であり、今後10~20年でますます空き家が増加すると予想されます。

今後は、空き家予防のための啓発が重要になるとともに、活用可能な空き家の流通や、荒れた空き家の除却の促進 が必要になります。

福岡県内S団地アンケート調査結果

【現在の住宅を引き継ぐ方がおられますか】 (n=217)無回答 4% 引き継いでくれるかわか らない、いない、未定の 世帯の内訳 いるが引き継いで くれるかわからなし 1人暮らし、もしくは いる 32% 33% 夫婦2 人暮らし 50% 未定 12% いない 19% 60 歳代以上 63% **→64%** 

# 豊後高田市の定住促進と空き家活用の取り組み

本田 正明

「空き家等対策の推進に関する特別措置法(以下、特措法)」の全面施行(H27.5.26)に伴い、遠賀町で空き家実態調査をお手伝いしています。特措法に位置づけられた倒壊の危険性や衛生面・景観面での問題のある"特定空き家"の状況を把握するとともに、空き家の利活用や発生を抑制するための方策を検討しています。

豊後高田市は昭和のまちとして有名ですが、早くから定住促進や空き家活用の取り組みを行っています。多くの自治体で取り組まれつつもあまりうまく機能していない「空き家バンク」をどのように活用しているのか、遠賀町の担当者とともに視察に行きました。

#### ●絶えず攻めの姿勢で望む豊後高田市

大分県の豊後高田市は、平成17年3月に旧 豊後高田市、真玉町、香々地町が合併してでき た人口約24千人(平成26年度末時点)の市で す。国調ベースだと、H17年25,114人、H22年 23,906人と減少傾向です。昭和30年当時の旧 豊後高田市の人口が43千人であり、当時の市 制要件が30千人だったことから、30千人を目 標に定住促進の取り組みが進められています。

平成24年に見直しが行われた総合計画(後期)をみると、市長の挨拶文に「直接的に人口増に結びつく取り組みを最優先課題」として、住環境整備や婚活事業、健康づくりや子育て支援に取り組むと記述してあります。「婚活」という言葉が市長の挨拶の中に出てくるのも驚きですが、視察に対応していただいた地域活力創造課の馬場さんによると、市長は大分県の元商工労働観光部長で、企業誘致の先頭に立って中津市のダイハツなどの誘致に携わっていたそうで、トップセールスに重点を置いていることと、絶えず攻めの姿勢で望んでいるという話を聞いて、納得がいきました。

# ●プロモーションによる利用者登録と良質な空き家の確保

豊後高田市の空き家バンク事業は、H18年度

から行っており、H26年度までに95世帯(232人) が契約しています。H23年度を境に空き家の登 録件数や利用希望登録世帯数が伸びており、契 約件数も増加しています。

空き家の家主(オーナー)に物件を登録して もらい、それを居住希望者にマッチングすると いう形態は他の自治体と変わりませんが、少し でも登録物件を増やそうと、固定資産税の納付 書に空き家バンクのパンフレットを封入した り、空き家が登録された際に紹介者に2万円支 払うなどの取り組みを行っています。

また、空き家バンクの利用希望者の登録を 行っていて、登録すると家賃などの詳細な情報 が利用できるようになっています。某雑誌の住 みたい田舎ベストランキングなどで、第一位を 受賞するなど、雑誌や移住フェアなどに積極的 にプロモーションを行うことで、ネットへのア クセスや登録者数を増やしているそうです。

「空き家バンクはいかに良質な物件(空き家)を外に広報して、利用希望者に登録してもらうかだと思います。きっかけづくりとして雑誌の特集などで豊後高田市の良いところを発信できたのは大きかったと思います」と馬場さんが言われるように、初期の段階からメディア等を使ったプロモーション活動に力を入れていたことが、現在の良い循環を生んでいるようでした。

#### ●親身なサポートが信頼関係を築く

空き家バンクの仕組みはわかったものの、実際にどのように制度を運用しているのかが気になります。不動産会社と行政との役割分担などについて、長らく空き家バンクの運営や移住希望者のお世話をされてきた大塚さんに話を聞きました。

Q: 空き家所有者で登録される方はどういう人 が多いでしょうか?

A: 豊後高田市外や大分県外に居住する方が多いです。受け継いだ家で、荷物が残っていて年に何回か手入れに戻ってくる方などです。世話

#### 豊後高田市の空き家バンク事業の状況(累計) 800 685 ■■利用希望登録世帯数 700 ━━空き家登録件数 600 ▲ 空き家契約数 504 500 400 346 300 216 178 200 138 140 100 78 100 H18 H19 H20 H21 H22 H26 (年度) H23 H24 H25

#### 空き家登録者件数、利用希望世帯数、空き家の契約数

資料:豊後高田市

ができる間はいいのですが、できなくなる前に 登録していただかないと、建物はどんどん朽ち て行ってしまいます。できるだけ早いうちに、 誰かに家の管理をしていただくつもりで登録い ただけないですかというをお願いしています。

自分が生まれ育った家を貸すというのは抵抗があると思いますが、生まれ育った家だからこそ、その家を保つために管理していただくことが必要ではないでしょうかとお願いしています。

Q:空き家を見つけた場合、どのように空き家 バンクへの登録をお願いしていますか?

A: なかなか持ち主を特定できない場合が多いので、近所や自治会に聞いてみたり、その方々から電話をかけてもらうようにしています。また、老人クラブなどの地区のサロンにも出席して案内をしています。

Q:登録できる空き家の状態や基準はあるので しょうか?

A: 基本的に雨漏りしていなければ OK ということにしています。一番改修費用がかかるところが雨漏りです。原因や場所をなかなか特定しにくいので、事前に雨漏りがあれば断るケースもあることを伝えています。

Q:登録された空き家の管理はどうしていますか?

A: 所有者にお任せしている状況です。 鍵も市

では預かりをしていないので、実際に見学する 時も所有者や近所の方に開けていただいたりし ています。

Q:居住希望者にどのような対応を行っていま すか?

A:相談される方は、他もいろんなところを見て選ぼうとしている方が多いです。多くの物件を見せても決めきれないので、その人のこれか

#### 空き家バンク利用の流れ

- 1. 雑誌や移住フェアなどを通じて豊後高田市の空き家バンクのことを知る(個人)
- 2. ホームページ等を通じて空き家バンクの利用登録をする(個人+市)
- 3. 気になる物件について、家賃や台帳などの 詳しい情報のやりとり(個人+市)
- 4. 所有者と日程調整し、物件の見学(市職員も付き添い)(個人+市+所有者)
- 5. 意向の確認
  - → (市+所有者) 所有者の意向でお断り するケースもあり
  - → (市+個人) 空き家が想定と違う場合、 市営住宅や不動産会社を紹介
- 6. 居住希望者と所有者の交渉(家賃やリフォーム費用なども含む)(所有者+個人)
- ※市は契約の交渉には加わらない。仲介として市内の不動産会社、リフォーム会社を紹介。 仲介手数料の補助、改修費の補助を実施。

支援メニューの抜粋

事業名	内容
定住者向け分譲団地 (夢まち分譲地)	学校や図書館、温泉に近い城台地区に定住者向けの安価(坪単価 3 万円~) な宅地を販売
子育て支援住宅	家賃 48 千円の木造 2 階建てメゾネットタイプ (2LDK) の住宅を 18 戸整備
ハッピーマイホーム 新築応援奨励金	市内で住宅を取得した場合、10万円を交付 小規模地域や周辺部に取得した場合、最大30万円を交付
夢まち分譲地への新築奨励金	夢まち分譲地に住宅を新築した場合は、最大 50 万円を交付
高齢者・子育て世帯 リフォーム支援事業	65 歳以上の高齢者、18 歳未満の子どもがいる世帯で、持ち家等を改修する際 に最大 40 万円を交付
子育て世代いらっしゃい 引越し応援事業	市外にお住まいの子育て世帯が転入する際、引越し事業者に支払う費用を最 大10万円交付
ウェルカム 未来の高田っ子応援金	県外から移住してきた子育て世帯に対し 10 万円の応援金を交付援事
新婚さん応業事業	婚姻届提出後、市内に2年以上居住する新婚夫婦(どちらかが50歳未満)に 10万円の新婚生活応援金を交付
お帰りなさい 住宅改修事業	U ターン者が市内にある自宅(空家)の回収を行う際に、最大30万円を交付
生活応援リフォーム事業	3 千円以上家賃を減額する民間賃貸住宅の空き物件を改修するオーナーへの助成
生活応援住宅新婚・子育て世帯 家賃応援事業	上記リフォームで改修した物件に新婚・子育て世帯が入居した場合に家賃応 援金(36千円)を交付
ムーブイン就労家賃応援事業	市内に勤務し、市外に居住している方が転入し、民間アパート等に入居した 場合に家賃応援金(36千円)を交付
空き家バンク 仲介手数料支援事業	空き家バンクの物件について、トラブル防止のために賃貸借契約等の仲介手 数料を補助(上限5万円)
空き家リフォーム事業	空き家バンク登録物件の改修(上限 40 万円)や不要物の撤去(上限 10 万円) の費用を補助
空き家マッチング奨励事業	居住可能な状態の住宅を市に紹介いただき、空き家バンクへの登録に至った 場合、紹介者等に対し2万円の奨励金を交付
がんばれパパママ子育て 応援事業	保育園の保育料が第2子のお子さんは3歳になるまで無料、第3子以降は3歳以降も無料
病後児保育事業	保護者の就労等により、自宅で保育できない病気回復期のお子さんを看護 師・保育士がお預かり
Eスタート事業	3歳児の英会話レッスン。外国人講師とのマンツーマンレッスンを 45 回無料
(はじめての英語)	で受けられます
学びの 21 世紀塾 いきいき寺子屋活動	5歳児・小学生・中学生を対象に土曜日等を有効活用して、多様な学習講座を 無料で開設
学びの21世紀塾	
わくわく体験活動	各地域の公民館などで、地域の大人たちの協力のもと、普段の生活では体験 できない活動や交流を実施
名物番組	ケーブルテレビ (市民チャンネル) にて、家庭で小・中学校の授業を復習す
テレビ寺子屋講座	ることができます

らの生活に合った家を紹介するようにしています。『100%希望に合う家はないので、40%自分の意向に合えばいいと思ってください。住んだ後に自分がそこに沿うように努力していかないといけないですよ。じゃないと決まらないですよ』というようなアドバイスはしています。

大塚さんは移住者と顔見知りになっているそうです。丁寧に話し合いを通じた親身なサポートによって信頼関係を築いているので、トラブルも少ないのだとか。ただ、個人に依存していることや業務の負担が大きくなりすぎないよう、課内全体で対応できる体制づくりを進めて

いるとのことでした。

# ●全国から若い世代が集まる豊後高田市

空き家バンクの移住者の状況をみると、世 帯主が30代と60代が24%と最も多く、40代 19%、50代・20代13%と各世代がまんべんな く移住しています。40代以下が6割を超えるな ど、若い世代が多いのが特徴です。

地域別にみると大分県内からが29%ともっとも多く、ついで関東が25%となっています。九州内からも23%と多いのですが、5割近くが九州外の全国からの移住者です。全国からの移住があるのは、先に紹介したプロモーション活動

の成果でもあると思いますが、一方で若い世代 が多くい理由としては、宇佐市や中津市等への 通勤が便利なこと、一貫した定住支援施策にあ ると思います。

定住ガイドブックをみると、リフォーム、引越しの支援から始まり、空き家の仲介手数料から紹介料まで支援するなど、行政としてここまでやるのかという施策がいくつもあります。特に私のような小さな子どもを抱える世帯にとって、保育料の減免や病後児保育、大型遊具の整った中央公園など、子育て世代に力を入れていることは、非常に関心がそそられます。地域と一緒に市営の無料塾「学びの21世紀塾」を行うなど、教育にも熱心なことも評価につながっているようです。

コミュニティとの関係について気になったのですが、空き家バンクの利用登録時に自治会に参加することをお願いしているそうで、問題は生じていないそうですが、中には田舎過ぎて話し相手がいなくて寂しいといった声もあるそうです。移住者懇話会というものも開催しており、移住者同士の交流を深めたり、支援不足な部分をヒアリングし、施策に反映する取り組みも行っています。今後は、ぜひ移住者に豊後高田市のアピールをしてもらいたいという話でした。

#### ●バックアップこそが見習うべき姿勢

豊後高田市の定住促進の取り組みで、補助金や助成金の多さなどには賛否両論あると思いますが、過疎化の進む自治体に若い人を呼び込もうとする真剣さは伝わってきました。ただ今後、地方創生の取り組みが各地で始まる中で、豊後高田市のような施策を表面的に真似て、同様の補助制度が乱立することが心配です。補助金目当てが目的化してしまうと、携帯電話の高額キャッシュバックで顧客を奪い合ったような事態にもなりかねません。移住希望者の質も当然劣化するはずです。移住事業を実施する前に、移住してほしい方々をイメージした制度設計を行っていく必要性を感じました。

馬場さんが「空き家が綺麗だから来てくれる わけではありません。親身な世話や住み始めて からのバックアップなどで評価を頂いています。そのおかげで移住者の転出は今の所ありません。助成だけだと、すぐに出て行ってしまいます」というように、移住希望者とどれだけ顔の見える関係を築けるかが重要です。田舎の場合、地域と十分にコミュニケーションを図れる人を希望するわけですが、移住者と十分にコミュニケーションを図れる大塚さんのような仲介役の存在が重要だと思いました。

(ほんだ まさあき)

# 対話の重要性と災害図上訓練の 進め方を学ぶ

~平成 27 年度福岡県自主防災組織 設立促進モデル事業~

山﨑 裕行

さる平成27年5月22日に、福岡県粕屋総合 庁舎で、平成27年度福岡県自主防災組織設立 促進モデル事業にかかる災害図上訓練指導員養 成講座(以下、指導員養成講座)の企画・運営 を行いました。弊社では、一昨年、昨年と同事 業のお手伝いをさせて頂いています。本年度も 講演と演習の2本立てとして、講演は福岡県ま ちづくり専門家であり、県内各地で住民主体の まちづくりの支援をされている十時裕さんに講 師をお願いしました。演習部分については、災 害図上訓練の進め方を実際に体験して、学んで もらいました。今回は、この指導員養成講座の 内容について、簡単ですがご紹介します。

#### ●一人にならない・させないために出来ること

十時さんには、「一人にならない・させないために〜助け合い、支えあう対話による地域コミュニティーづくり〜」と題して、ご講演頂きました。講演は、十時さんの話を聞きっぱなしというのではなく、十時さんと参加者との対話や、参加者同士の対話を取り入れたものでした。講演の概要は、下記の通りです。

今回の講演のキーワードは、ずばり対話です。 日頃からの対話が災害時に大きな力を生むこと、また、対話を進めることで地域が抱えるほとんどの課題を解決できるとおっしゃっていました。講演を聞いて思ったことは、対話を繰り



講師の十時裕氏-講師が一方的に話すのではなく、 講師と参加者、参加者同士の対話により進行

返していくことで、「お互いに関心をもち、気に留めながら暮らす社会」を築くことができる。仮に、そういう社会を目指すならば、幾つかステップを踏む必要がありそうです。例えば、①相手を知る(存在確認)、②相手のことを知ろうとする(自分のことを知ってもらう=相互理解)、③適切な距離感を保つ、というような感じです。

「対話」の意味を、広辞苑でみると「向かい合って話すこと」とあります。さて、皆さんは、いきなり向かい合って話すことはできますか。私は、正直言って出来ません。私の場合、相手の人となりが少しでも分からないと話を展開できません。それ故、私が講師等を務める場合は、相手を知るために簡単なクイズをしたりしま

す。WSでも、参加者の緊張を取りほぐし、話しやすい雰囲気をつくるためにアイスブレイクを取り入れます。もっともこれは、みんなで集まって何かを話し合う場合であり、日常的には、「おはようございます」や「こんにちは」といった日頃の挨拶こそ対話そのものではないかと思います。相手のことを見ること無く挨拶する人は、あまりいないのではないでしょうか。災害時のことを思い浮かべると、普段、挨拶を交わさないような人と、一緒に何か活動しようと思えるかどうか。知らない者同士で、いきなり何かしようとしても出来ないと思うのは私だけでしょうか。

タイトルの「一人にならない・させないために」は、これからますます単身者の増加が予測されるなかで、非常に重いテーマと言えます。元気なうちは、一人であってもさほど気にしない。普段、色々な方と話をしていると「別に、他の人がどうであれ関係ない」、「何かあれば行政」という意識の方が多いように感じます。しかし、行政はマンパワーもお金もない状況です。そして、元気でなくなった途端に、「誰かの手助け無しでは、生きていけない」ということに直面する。十時さんの講演のなかで、「高齢化、だれもいないではすませられない」、「明日は我

#### 十字裕さん講演概要

# ①コミュニティーの力が試される地域防災

- ・かつて地域防災は消火活動や負傷者の救出といった元気な人がしっかり活動することを想定した取り組みが主体でしたが、超高齢社会を迎えて、地域防災はまずは自らの安全を守る「自助」、そして高齢者、要援護者を住民の力を合わせて助け出す「共助」の必要性が問われています。
- ・いざという時、お互いにみんなの安全を確め合い、助け合う活動ができるかどうかは普段から地域住民 同士、互いに関心を持ち、気に留めながら暮らしている共同社会(コミュニティー)をいかに築いていくかにかかっています。

#### ②対話が生みだすコミュニティーの力

- ・地域住民同士、お互いが知り合い、関心を持つコミュニティーの力は一朝一夕にできるものではありません。住民同士、普段から挨拶を交わし、声を掛け合うコミュニケーションがあって初めて生まれてくるものです。
- ・様々な活動に取り組んでいる地域におけるそれぞれの立場を理解、共有する対話の場を幅広く設け、地域への関心、地域課題への対応をみんなで考えていく話し合いの習慣(対話)を身につけていくことが求められています。

#### ③できることから始めることで正解に近づく

- ・地域防災は地域の地理地勢、土地利用、社会構成等それぞれの地域の特性によって異なった取り組みが 求められ、どこにも当てはまる、これが正解というものはありません。
- ・地域がこれまで経験した災害の教訓や地域住民の意識を踏まえ、防災活動を考え、話し合う対話の場を 設けることで、みんなが安心できる地域ならではの「共助」の姿、形を持った防災の取り組みが生まれ てきます。

災害図上訓練の大まかな流れ

#### ①地域の特徴を知ろう(色塗り)

- 海、川、池、湖、水路
- ・主要道路(4m以上)とそれ以外
- 避難場所 (学校、公民館、公園など)

#### ②地域の資源を知ろう(シール貼り)

- 災害救助に関わる公共施設
- 災害時に役立つ施設
- ・避難行動要支援者のいる世帯

# ③まちの特徴を話し合おう(話し合い) ・災害に対するまちの「弱み」や「強み」に ついて、自由に話し合う

が身の当事者意識」という言葉がありました。 まさにその通りで、自分の命を守るためにも、 日頃からお互い様の気持ちでご近所付き合いを しておくことは重要と言えます。まずは挨拶と いうことで十分だろうと思います。

# ●災害図上訓練は相手のことを知ろうとする キッカケづくりでもある

さて、もう1つの演習の内容についても触 れたいと思います。災害図上訓練 DIGとは、 Disaster (災害)、Imagination (想像力)、 Game (ゲーム) の頭文字を取って命名されたも のです。地域の地形や資源、災害が発生した場 合に危険が予測される場所や、災害の規模等を 地図に書き込んでいくことで、地域の防災力や 災害への強さ・弱さを知るとともに被害を軽減 するために有効な対策や災害時の対応策につい て自ら考えるための訓練です。大きな特徴とし て、①参加者が大きな地図を囲み、議論を交わ しながら進行、②地図に書き込みをしながら、 参加者が防災マップを作成、③簡単で誰もが気 軽に参加することができ、経費もほとんど要し ない、という3点が挙げられます。図上訓練の 良さは、特徴にもあるように「1人ひとりが知っ ている情報を、地図上に落とし込んで、みんな で共有できる」ことにあります。

大きな流れとしては、上図の通りです。

ご覧の通り、一人で全て出来る内容ではないです。一人ひとりが少しずつ情報を持ち寄ることで、初めて効果を生む訓練です。作業を通して、地理的特性や地域資源など、まちのことを改めて知るだけでなく、参加者同士、どこに住

んでいて、まちのことをどのように捉えているのか、相手のことを知ることにもつながります。 ものは試しです。災害図上訓練は、色々なやり方がありますが、基本的には初めてでも、地域のことを知らなくても、みんなでワイワイ話し合って作業することが苦痛にならない人であれば、出来ると思います。体験出来る機会があれば、是非、参加されて下さい。

ちなみに、福岡県自主防災組織モデル促進事業では、本年度、県内6市町のモデル地区で災害図上訓練を実施します。モデル地区以外の方でも、見学は受け付けていますので、ご興味・ご関心のある方は、福岡県防災ホームページ(http://www.bousai.pref.fukuoka.jp/chiiki/)で日程等をご確認の上、福岡県消防防災指導課防災指導係までご連絡をされるとよいかと思います。 (やまさき ひろゆき)

# 資源として古民家・空き家の 再生・活用を考える

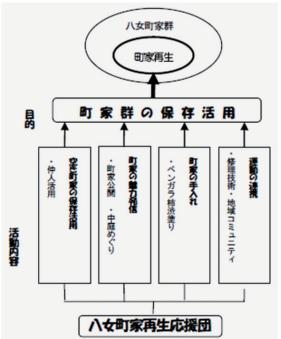
〜八女市福島地区での取り組み〜 山田 龍雄

「空き家問題を考える」シリーズということで、津屋崎にて空き家再生活用に取り組んでおられる古橋さんのお話しに続き、20年間近く八女市福島地区で町並み保存や古民家の再生活用に取り組んでこられた北島力(きたじまつとむ)さんにお話をしていただいた。

平成14年に「八女市文化的景観形成基本計画」のお手伝いをしたとき、この仕事の担当者が北島さんであり、この時にはじめて仕事を通じて八女市の町並みの取り組みを勉強させていただいた。これ以来、伝統的な町並み関係や保存再生の問題でわからない時には、北島さんにご相談し、助けられたこともありました。また、平成24年度に福岡市で開催された「第35回全国町並みゼミ福岡大会」では、北島さんが事務局長を担当され、私も北島さんからの依頼によって事務局の一員としてお手伝いをさせていただいた。

このような繋がりもあり、お忙しい中で時間

#### NPO 法人八女町家再生応援団・活動の概要



を作っていただき、スピーカーをお願いいたしました。

本レポートでは、八女福島の町並みの特徴や 町並み保存の取り組みの歴史は、割愛させてい ただき、北島さんが取り組んでこられた空き家 再生活用の手法等に焦点をあて、報告します。

# ●既に平成 15 年に空き家再生活用の専門集団 を設立

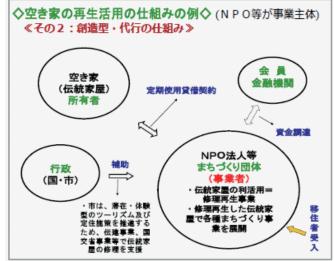
10 数年前から既に福島地区では、少子高齢化・空洞化の影響で町家が空き家化の傾向にあったことから「町家再生応援団」(平成15年)を8月に発足させ、活動している。

そのネライは①空き家の増加に対して先手を打つこと、②町家再生応援団が社会的に信頼を得て、不動産にも責任をもってアドバイスすること、③空き家再生活用は賑わいづくりとコミュニティの維持であり、特に八女の暮らしを楽しむ若者を増やす、④市役所の中に町並みの応援団を増やすことであった。

しかしながら、当初、町家再生応援団の活動は①不動産に関する専門的な人材がいなかった、②行政としての守備範囲から外れるという市役所内部の声もあり、当初はうまく機能していなかった。

そこで北島さんは、知合いの司法書士及び不 動産業者の知恵をかりてノウハウを学習した。

空き家再生活用の例(創造型:代行の仕組み)



また、市職員も少子化問題(人口減少)を自分 のこととして考え行動しなければ、自分の職場 が危うくなると訴えた。そして、まちづくり団 体の立場と行政の立場とをうまく使い分け、仕 組みづくりを積極的に仕掛け、協議を積み重ね ながら取り組んでいくうちに共鳴する仲間が集 まり、町家応援団は運動体として展開していっ た。

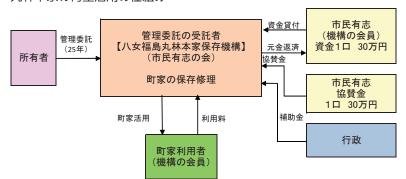
町家再生応援団の具体的な活動としては、先ず地元住民組織が行う空き家の所有者等の意向調査資料に基づき、所有者に対して賃貸化・空き家活用の打診、活用意志がある場合は「借り手」「買い手」の人に空き家を紹介してマッチングを行っている。古民家の修理にあたっては、建築の技術・技能者の集団「NPO法人八女町並みデザイン研究会」がサポートしている。現在までに45件の空き家の再生活用が進んでいる。

#### ●保存機構による空き家再生活用の取り組み

これまでの町家再生応援団の当初の活動としては、町家等で空き家の所有者と入居希望者を紹介・マッチングする単純なケースが多かったが、最近では相続の問題、寄付の問題、修理費用の問題など複雑に困難要素が絡み合ったものが増えているそうだ。

具体的には「所有者等が貸すために必要な修理費用の資金がない」「所有者等が遠方にあって、空き家の状態が長く続き、維持管理に大きな負担がかかり、売買を希望しても売れないで倒壊の危機にある」「所有者が維持管理に負担

#### 丸林本家の再生活用の仕組み



を感じ、行政に寄付したいと申し出ても行政も 財政難で受け取れない」などがある。このよう に所有者個人では維持していくことが困難な空 き家が多く存在している。時間が経つほど、こ のような空き家が増える一方であり、速やかな 対応が求められる。

そこで、北島さんたちは所有者に代わって空き家を再生活用していく仕組みとして、町家の空き家で再生活用が困難な物件の救済に特化した組織である「八女福島町家保存機構」及び「八女福島丸林本家保存機構」(以下「保存機構」という)」を立ち上げられて、一定のリスクを負いながら活動されている。

# ●保存機構が主体となった丸林本家・保存再生の取り組み

北島さんにとっても、非常に苦労された再生 活用の取り組みとして丸林本家がある。

丸林本家は所有者が1人であるが、敷地は3棟分(約280坪)あり、所有者の希望で安価(坪6~8万円の一般的な取引の半額)に売買を地元に勧められたが、修理のために多額の自己資金が必要ということで買い手はなかなか見つからず、時間の経過とともに建物は老朽化していく状態であった。

このような状況で、町家再生応援団を中心に 丸林本家に特化した組織をまちづくりのリー ダー達を中心に呼びかけ、「八女福島丸林本家 保存機構」を設立した。

修理の資金は市の補助 (960 万円×3 棟分)、 残りの資金を一口30 万円 (20 年間、無利子で借り入れる。) で借入金の募集 (保存機構の会員募集と同時に)を行った。この募集で50 口(1,500 万円)の大口も2人いたという。まさ に「志の資金」であり、町並みを保存したい、福島地区に賑わいの灯火を消してはいけないといった"思いのある人たち"からの資金調達である。3棟には入居者も決まり、現在では南棟が住宅兼木工房、中棟が専用住宅(現在、ゲストハウス「川のじ」)、北棟はアンテナショップ「うなぎの寝床」となっている。

特に「うなぎの寝床」は、八女に移住した若者が「八女地方の伝統的なものづくりの技術や文化を多くの人に伝えたい」といったコンセプトのもと、お洒落なものづくりのアンテナショップとなっている。私もここに立ち寄ったことがあるが、低い玄関口をくぐると、八女や筑後地域のものづくりの品々が、大きなテーブルにセンスよく展示されている。コンセプトが明快であり、ステキな空間となっている。

#### ●保存継承のため裁判まで覚悟した物件もあり

北島さんが取り組まれてきた再生活用の活動のなかで、非常に印象深いものとして、市の粘り強い保存継承の説得にもかかわらず、所有者が解体する意向が強く、市の許可なしに解体の足場がかかった物件がある。ギリギリの判断であったが足場を解かせて、保存することができ活用に至ったというものがあった。

この民家は伝統的建造物群保存地区内で角地 にあった物件であり、この町家が失われると八 女福島の町並み景観に重大な影響があるもので あった。

そこで、北島さんは、何とかこの町家を保存・ 活用しなければならないと考え、八女市文化的 景観条例には「伝統的建造物の除却については、 除却後の状態が、当該伝統的建造物群の特性を 維持していると認められなければ、許可をして はならない」とある。北島さんはこの条文を根拠として「市の許可なしに解体することは条例違反となる」ことを所有者に通知された。所有者の意向を受けた弁護士から、市へ買上げの要請があったそうだ。北島さんは、まちづくりのリーダーに購入を依頼されて解決されたとのこと。その後、建物は市の補助事業の活用で修理して、飲食の店舗、工房兼住宅として活用しているそうである。

この話で、町並みの保存・活用に取り組んでいくには、熱い思いとエネルギーが必要なことを改めて認識した次第である。北島さんによると「保存機構」のような「所有者を代行するシステム」にも資金調達の限界があり、この発展系としては、行政の支援制度の充実が欠かせないという。

その例として、行政としては、利子補給などの支援等で金融機関等による低金利の融資制度及び空き家再生活用の場合の建物内部への補助事業の創設などあると非常に助かるとのこと。伝統的な町並みを地域の財産として継承していくことを是とするならば、すべてを民間の資金調達では厳しい面があり、行政の機能を最大限活かした積極的な支援が必要であろう。

それでもまだ、八女福島地区には 25 ~ 27 件程度の空き家があるという。ますます「町家再生応援団」をはじめ、町並み保存に関わっている八女市の方達の活躍を期待したい。

ちなみに八女福島の町並み保存再生の取り組みをドキュメンタリー映画「まちや紳士録」として平成25年8月にクランクアップした。北島さんの方でDVD(3,500円)も販売されている。興味ある方は下記にお問い合わせください。

(やまだ たつお)

○八女文化遺産保存・活用ネットワーク 「まちや紳士録」製作委員会 連絡先事務局長 北島力

○問合せ先

TEL: 092-8413-6128
FAX: 0943-22-5804
mail: bynrt982@ybb.ne.jp

HP: http://www.yame-machiya.info

# 公共施設の維持管理の現状と重要性

〜第6回公共施設マネジメント研究会 活動報告〜

本田 正明

5月7日に第6回の公共施設マネジメント研究会を開催しました。大型連休の直後でしたが、7つの自治体から参加いただきました。特に今回は福岡市、熊本市、大分市と人口規模の多い都市の参加が目立ちました。

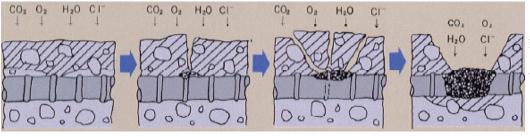
今回の講師は、筑前市で建築設計事務所を営む片井克美さん。弊社が関わる公共施設の劣化診断調査でもお世話になっています。マンションの大規模改修の設計・監理を専門にされていますが、昨年、大牟田市や遠賀町の公共施設を多数診断いただいたので、その知見を他の自治体とも共有したいという思いからお招きしました。以下、講演内容と質疑の内容を抜粋して報告します。

#### ● 3 つの劣化

片井さんは大学で建築学科を卒業し、福岡市内の建設会社で主に現場管理、現場監督を20年ほどやっていた。その後、独立して建築士事務所を開設し、マンションを中心に建物の長寿命化の為の調査及び改修計画、工事監理をやっている。「長生きマンションのお手伝い」というテーマで、平成12年から現在まで約70棟のマンションの大規模改修工事等に関わってきた。建物の使い方は違うが公共施設も鉄筋コンクリートの建物が多いことから、昨年、片井さんと一緒に公共施設を見て回らせてもらった。今回の研究会では施設の劣化の事例などを見てもらうことで、参加者の皆さんに危機意識を持ってもらい、必要な措置を取ることにつなげられればと思う。

まず建物は劣化する。建物の劣化は主に3つある。1つは物理的劣化である。地球上にある限り避けられない劣化である。コンクリート・塗装・防水などは自然現象の中で劣化していく。2つ目は機能的劣化である。生活レベルの向上に伴って実状に合わない、あるいは部品がなく

#### コンクリート中性化と鉄筋腐食のメカニズム



コンクリートが 中性化すると、 鉄筋の腐食が始 まり、鉄筋は 2.5 倍に膨張して周 囲のコンクリー トは剥落する

(1) 中性化の進行または塩化物の侵入

(2) 鉄筋腐食・腐食ひび割れ発生

(3) かぶりコンク リートの破壊 (4) 鉄筋断面欠損• 耐力不足

CO2:二酸化炭素 O2:酸素 H2O:水 CI-:塩化物イオン

なったもので、エネルギーの効率化、バリアフリーなど。3つ目が社会的劣化で法令の改正などで合わなくなるものである。

建物改修の必要性だが、「安全性の確保」が 一番ではないかと思う。様々な劣化を補修し、 建物の性能を長く維持し、安全に生活、使用で きるようにすることである。その次に新機能の 強化、断熱性能やバリアフリーなどがくる。

建物は劣化するので、点検や補修が必要である。コンクリートは、空気中の二酸化炭素により中性化する。中性化すると鉄筋がサビて崩壊していく。それを止めることが「補修」である。 塗装は紫外線により分解され、表面が劣化する。 タイルは太陽の熱、湿度などの作用により剥離する。

建物は自然現象や屋外の脅威から私達の生活を守るものである。そのためにはしっかりした 保守を行なわないと保てないし、逆に建物が危険なものになる。

#### ●建物の更新サイクル

建物ができた時点から劣化して、補修ごとにできた時点に性能が近づくが、さらに時間が経つとまた劣化していく。補修だけではなく修繕・改良(改修)することにより、初期の性能を上回る建物にすることができる。国土交通省はマンションに対し、12年に一度大規模な改修を行なうと良いと言っている。これを繰り返すことにより、36年目でも改修によって、その時代の建物と同レベルになると示している。基本的には公共施設も同じではないかと思う。12年というサイクルは建物によっても違うので15年か

ら20年の間で改修をしていけばよい。それ以上になると劣化が進行し改修時の費用も上がるため、適切な時期に改修を行う必要がある。

# ●コンクリートの中性化と鉄筋腐食のメカニズ ハ

コンクリートは基本的にはアルカリ性であり、空気中の二酸化炭素によってそのアルカリ性がなくなっていくことを中性化という。上の図のように、中性化が進行すると鉄筋が錆びはじめる。錆びるとその部分が2.5倍に膨張するので周りのコンクリートを押し出しはじめる。押し出しがひどくなると、コンクリートが落ちてくる。

標準的な仕様で、塗装にもよるが 10 年で 5 m mから 10 mmくらい中性化が進行する。コンクリートの密度が低ければ 10 年で 20 mmも進むケースもある。中性化はコンクリートの種類、強度、打ち方によっても違うし、場所、階によっても変わってくるため、それぞれで調べることが重要になる。コンクリートの中性化が鉄筋の位置に来た時がその建物の寿命といわれている。鉄筋からコンクリートの外側までの距離が、柱、梁で 40 mmくらい、基礎で 60 mmくらいである。

#### ●長期修繕計画のススメ

施設の維持管理については、今まで話した内容を色んな箇所でチェックしてもらい、問題があれば出来るだけ早く対応を検討してほしい。 大規模改修を行なう場合には、予防保全を考えて頂きたい。予算上厳しいかもしれないが、長期的な視野で考えると悪くなったところだけ替



階段の天井部分で、中の鉄筋が錆びてコンクリート が落ちた例



建物の梁の鉄筋が数十年に渡り腐食した例(9 mmの 鉄筋が錆びて 3 mmほどに)。上部に荷重がかかった り、地震で折れる可能性があり、とても危険な状態

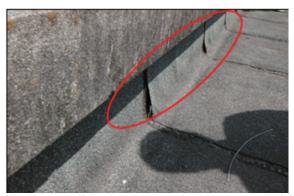
える事後補修よりも予防保全の方が財源的にも 良いと思う。ただし、最初の大規模改修は早め に行い、色んな問題点を洗い出すことで、2回 目以降は期間を伸ばすことができると思う。そ のためには長期修繕計画が必要。。長期修繕計 画には、およそ30年間に渡って、いつ頃、ど のくらいの費用が必要かということを記載して いる。これを個々の建物に関して作成すること が必要である。また、昭和56年以前の建物を 長期に渡って維持していくためには、耐震改修 も必要になる。大規模改修と耐震改修も別々に 工事するのではなく、一緒に行なうことで費用 も節約できるので、ぜひ検討していただきたい。

#### ●質疑応答

Q: 建物の寿命を何年にするかが悩ましいと感じている。中性化は10年で5mmから10mm 進むという話があった。それを踏まえると、鉄筋にたどり着くまで40年ぐらいになる。中性 化したとしても防水をしっかりしていれば鉄筋は錆びないのだろうか。



コンクリートが落ちる直前の様子。ひび割れに沿って中の鉄筋が錆びている



屋上の立上がり部の防水のはがれ。ここから水が浸入し、漏水する可能性がある

A:中性化を止めることは基本的に不可能だと思うが、進行を遅くすることは可能だと思っている。まず塗装によって全然違う。一般的な外壁の塗装であれば10年間に4~5mm前後、リシン吹きつけだとその倍くらい進行が早い。これは空気の影響なので通気性によっても違う。打ちっぱなしのコンクリートであればやはり中性化は早い。鉄筋はある程度の水と酸素が供給されないと錆びないので、しっかり防水することが大事である。

Q: 防水をしっかりしても、結露などの影響は あるのか?

A:影響はある。例えば、鉄のパイプが埋まっている場合は中で結露し、サビが進行することもある。止めることよりも定期的に見ていくことの方が大事である。外壁の表面にフッ素系の材料を用いても、中に水が入ってしまえば同じこと起きるため、高価な材料を使うよりもある程度の材料で途中、途中にしっかり保守していく方が良いと思う。

Q:長寿命化は重要だといわれるが、予防保全にしてもお金が掛かる。例えば120年の期間をみたときに、40年スパンで建替えをした方が良いのか、60年に長寿命化し1回建て替えた方が良いのだろうか。公共施設は高度経済成長期に建てられたものが多いが、それを長寿命化して80年、90年と延ばして利用することにどれだけ効果があるのかどうかが分からない。

A: なかなか難しい問題で、建物ごとにコストを出してみないと分からない。建物の重要性や建替えが可能なのか、用途の変更は出来ないのかとかも含めて考えていかなければいけない。ただ、古くなってきたからすぐに壊して建替えるという発想は止めてほしい。

Q: 実際に建物をみないと判断は難しいのだろうか?

A:建物によっては補修しても、それほど長持ち出来ないものもある。建物の耐久性だけの問題ではなく、その建物が今後も必要かどうかも含めた話になると思う。ただ、今から新たに空間が必要なのであれば、既存の建物をリノベーションして使うことは十分検討していただきたい。

Q:公共施設マネジメントを進めるにあたり、 現場での技術的な視点は非常に重要だと思う。 ただ、施設をどのように評価し使っていくか、 技術の世界と事務の世界をつなぐ翻訳が必要だ と思う。この劣化状況だと、維持は無理だとい うような一定のマニュアルがないのだろうか。

A: 不特定多数の人が利用する施設などは、3年に一度点検報告を行なう必要があり、そのマニュアルには危険な事例などが記載されているが、建物の使用を禁止するような判断は載っていない。コンクリートの剥落についても余り記載がない。技術者からみると、危ないかどうかは個々の建物の問題だという認識がある。最終的には行政で、標準化して予算をどう配分するかという話になると思うが、その中で優先順位をつけるのはものすごく難しいと思う。

Q:外壁タイルの剥離などは、施工業者の技術 的な問題というのがあるのだろうか。個人差や レベル差が影響しているのだろうか? A: タイルに関してはその通りだと思う。時代の変化と共に左官の技術的な継承が出来ていない。材料の不適切な使用などでの施工不良もある。

Q: コンクリートは中性化して劣化していくと 言われていたが、そもそも劣化しない、中性化 しないコンクリートはないのか?

A:コンクリートは中性化することで強度が変わるわけではない。鉄筋が錆びることが問題なので、逆に鉄筋の代わりにステンレスを使っているところがあったと思う。また、コンクリート全体をアルカリ性に変えるといった技術があるが、新築よりも費用がかかるらしい。重要文化財など日本でも数棟くらいしか実施例がないと思う。

#### ●建てた建物は大事に使ってほしい

昨年、片井さんと一緒に施設を診断して回りながら感じたのは、公共施設を資産として維持管理していく意識が乏しいということでした。マンションであれば、自分たちの快適な居住空間を維持し、資産価値を守るために、大切に維持管理をしています。公共施設の場合、維持管理や補修にほとんどお金をかけず、雨漏りがひどくなってから、ようやく部分的に屋上防水を行なうといった感じです。建物自体は水準の高い仕様なのに、維持管理がきちんとなされていないために、劣化の進行が早いというケースも見られました。

長寿命化を考えるより先に「本当にその建物が今後も必要か」ということを考えるのは、当然必要なプロセスです。ただ、せっかく建てた建物は大事に使ってほしいという片井さんの建築家としての思いも感じました。

次回は7月15日(水)に、PFIの可能性調査などの実績が多数ある㈱地域経済研究所の井上浩一氏を招いてPFI導入のポイントとその事例を伺う予定です。公共施設マネジメントの出口戦略として、どのような施設でPFIが可能になるのか、ご興味のある方、参加を希望される方はご一報ください。 (ほんだ まさあき)

# 「新しいまちづくりの学校」に参加 しました

本田 正明

5月8日から10日までの3日間、NPO法人地域交流センターの主催、津屋崎ブランチLLPの運営で開催されている「新しいまちづくりの学校」に参加しました。一昨年、昨年と参加できず、今年ようやく参加できました。この学校は、「自立する地域の構築」をテーマに、対話によって未来を創造するセンスと行動力を磨く「場」を提供しています。リピーターが5割と聞いていましたが、満足感の高い内容でした。しかし、その満足感はきっと参加者それぞれで違うと思います。自分の"気づき"を言語化して伝える難しさは、この3日間でいやというほど味わいました。この記事で、その"気づき"をどれだけ伝えられるか自信がありませんが、お付き合いください。

#### ●営業の下心アリの志望動機

今回、ありがたいことに笑顔写真家こと、かとうゆういちさんが写真やビデオで記録を残してくれていました。3分間の映像にするということで、参加動機を15秒にまとめよというお題をいただきました。

私は正直にいうと、参加者に行政の人が多いと聞き、営業になるかもという下心もあって参加しました。しかし、最初からそんな話をできるはずありません。かとうさんの作成する映像には、「地域づくりのやる気回復」とちょっと自信なさげにいう自分が写っているはずです。今回は、リピーターの人はおらず、初参加者だけが集まった会合でした。福岡近辺の人が来ているのかと思いきや、南は沖縄、北は富山県の氷見市からと全国各地から参加していました。

#### ●タイムラインで対話の基礎づくり

まちづくりの学校では3日間、ひたすら考えます。今回は人口減少をテーマとしていたので、データを扱うのかと思いきや、ひたすら、記憶にある歴史をみんなでたどります。客観性ではなく、徹底的に主観で考えます。年号すら調べ



グローバル、地域、パーソナルに分けて過去をたどる「タイムライン」

る必要はありません。このことは驚きでした。 でも、この作業が面白い。地震や災害など時期 が鮮明な時事が最初に並び、次いで新幹線開通 や大きなイベントが記載されるにつれ、自分の プライベートな記憶も引き出されます。

鹿児島の水害の記述をみて、当時高校生だった私は、西田橋の移転反対運動に参加したことを思い出しました。他人の記憶につながって、自分の記憶が引き出される。まだお互いをよく知らない者同士がタイムラインを通じて、少しずつ一緒に考える、対話の基礎を知らず知らずのうちに学んでいく、そんな感じでした。初日の最後は、作成した30年間のタイムラインをもとに旧河野家に移り、グループで議論し、過去からの学びを共有しました。

組織や家族単位というものがどんどん個人化する一方で、SNS などを通じてリアルタイムにつながっています。ランチに行きたいお店の選択も口コミを通じて失敗しなくなりました。でも、「そんな予定調和こそ、打破しないといけないのでは?」という問いかけが、一番印象に残りました。

#### ●おかげさま、恩をまわす視点

2日目は、初日の議論を踏まえ、「幸せな地域のために欠かせない視点」を議論しました。参加者のみんなが納得できる視点を1つ導こうというものです。この問いかけが、今回のプログラムの中で一番難しいものでした。

ワークショップでありがちなグルーピングは 行わず、ひとつひとつの意見の意味を全員で掘 り下げ、共有します。それでも30数個の意見 はほとんど減らず、集約されません。その後の グループワークでも、「お金ではない何か」と



宴会の後の部屋飲みワークショップ。視点を真剣に 考えながら深酒(撮影:山下健太郎さん)

か「幸せのパッチワーク」などのキーワードは 出ますが、核となる視点はなかなか出ず、夜の 宴会に持ち越しました。

まちづくりの学校は連夜宴会です。初日は バーベキュー、2日目は地元の海鮮居酒屋で した。この席で、誰とも先入観抜きで話せま す。学生さんや年上の人とでもフラットな関係 です。もちろん敬語は使いますが、説教っぽい 体験談を押し付けるような話になりませんでし た。対話を通じて誰からも学びや気づきがある という感覚が生まれていましたし、メンバーの それぞれが思いを持って集まっているので、話 がつきません。当然、2日間とも気がつけば12 時を過ぎていました。特に二日目の夜は、核と なる視点をまじめに議論しながら、深酒をする という貴重な体験をしました。

「おかげさま」、「おたがいさま」、「恩をまわす」という視点に、みんながなんとなく納得した感じがありました。この気づきが酔った勢いの勘違いでないことを祈りながら眠りにつきました。

私は「おかげさま」という言葉が、一番自分の心に残ったわけですが、プロセスに参加していないと実に共感しにくいものがあると思います。ここに文字にしても、議論の背景を深く知らない人には何のことかわからないままだと思います。参加したメンバーは、全体像を共有していますが、心に残る言葉はそれぞれで少しずつ違っているようでした。

#### ● 3 日間での学びは「問い」

まちづくりの学校は、私の感覚でいうと、お 寺で座禅を組んで自分の内面と向き合っている ような感じでした。でも周りのメンバーと一緒



最後にかとうさんに撮ってもらった集合写真。みんないい笑顔しています(撮影:かとうゆういちさん) に「まちづくり」や「人口減少」というテーマに向き合っていたことが大きく違います。

プロジェクトベースの集まりも実践的で非常にいいのですが、自分の思いは何なのかという根本的な問いを、時間をかけて、仲間の知恵を借りながら、深く考えることの大切さを学びました。この問いかけは、メンテナンスも兼ねて1年に1回ぐらいやるといいのだろうと思います。リピーターが多い理由もそうなのではないか、と思ったりしました。

個人的な事情で、最終日の途中で退席したことが心残りでしたが、とても得難い経験をさせていただきました。この恩をまわせるように地域づくりを実践していきたいと思っています。

(ほんだ まさあき)

香陵校区まちづくりビジョン・まち づくりルールづくりに向けて ~その2~

山田 龍雄

私が住んでいる香陵校区のまちづくりビジョンとルールづくりの背景と目的等については、 既によかネット113号(2014年1月)に掲載させていただきました。

共同住宅のみのまちである香陵校区で何故、 ビジョンやルールづくりをする必要があるのを おさらいしたいと思います。

香陵校区は、昭和48年頃から計画的に開発された住宅地であり、道路や公園が計画的に整備され、交通や買い物も便利なところです。さらに校区のシンボルとなっているネクサス・ワールドの建物群は、個性的なデザインにも拘



セットバックした歩道状の空間に高木が植えられ、2 重の並木道となっている



個性あるデザインの建物が並ぶ香陵校区 (マークマック棟とレム・コールハース棟)



- ・九州国際交流館の住宅が解体され、既に高速道路 延伸のために空き地となっている用地
- ・高架下の空間をどうのように活用するかも今後の 校区としての課題

わらず、壁面線が統一され、広い公開空地も確保されており、良好な住環境をつくっています。

しかし、2年前に校区北側の方でマンションの建設計画が持ち上がりました。このマンション計画は、当然ながら事業性が重視され、周辺のまち並みとは少し調和がとれていない南面13階建てであり、香陵校区自治協議会内の組織で

ある「安心安全・住環境部会」が中心となって マンション業者に計画変更要望書を6回出し、 市と協力しながら交渉を行いましたが、計画は 建築基準法上は抵触している訳ではなく、一部 歩道のセットバックなどが実現したのみで歩道 幅員の統一や公開空地の提供などはできません でした。

香陵校区内には九州大学国際交流会館、西鉄 香椎浜営業所、雇用促進住宅など、将来、土地 利用転換が行われる可能性のある大規模用地が あります。

特に九州大学国際交流会館は、概ね3年後以降には伊都キャンパスへの移転が予定されています。また、都市高速道路のアイランドへの延伸に伴い、この交流会館用地の一部がアイランドへつながる高速道路のカーブポイントとなっています。現在、交流会館の都市高速側にあった共同住宅4棟が解体され、広い用地が生まれています。

このような状況を踏まえ、一昨年からまちづくりのビジョン・ルールづくりに向けて取り組んででいるところです。

このまちづくりルールの取り組みは、「福岡市地域まちづくり推進要綱」に則ったものであり、3年間の活動助成金の支援を得ながら進めています。まちづくりルール等を掲載した「地域まちづくり計画」を策定すると、福岡市はホームページ等によって公開します。地域内の新築などの計画について、地域まちづくり計画に基づき、地域まちづくり協議会と開発事業者で協議を行い、必要に応じて開発事業者に計画の改善をお願いすることができます。

香陵校区まちづくり協議会は、福岡市の地域 まちづくり協議会登録の記念すべき第1号物件 です。

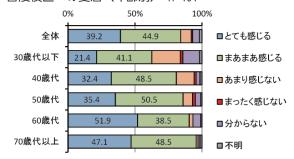
一昨年は、住民啓発を主体とした勉強会、ワークショップを中心に活動しました。

昨年は、本格的にビジョンとルールづくりに向けて住民アンケートの実施(H26.8)、親子まちあるきワークショップ(H26.11.8)、まちづくりビジョン及びルールづくりワークショップ(H26.12.14、H27.2)、まちづくりニュースの発

行(5回発行)、先進地視察(代官山ステキなまちづくり協議会、千葉の幕張ベイタウン、福岡市御供所まちづくり協議会)などの活動を行いました。私もまちづくりビジョン・ルールづくりの事務局の一員としてボランティアで参加させてもらっています。

昨年度の活動を振り返り、校区としての課題、 これから取り組むべきことを整理しました。

#### 香陵校区への愛着(年齢別) n=401



## 香陵校区のビジョン

#### ■守り育てたい住環境

みどり

- ・桜やイチョウ並木が美しい
- ・歩道の並木と敷地内の並木がきれい
- ・大きな公園や敷地内の樹木で緑豊か
- ・大きな公園にある草花がきれい

まちなみ

- ・デザイン、オブジェなどが個性的で楽しい
- ・敷地の歩道提供、壁面統一など周辺と調和
- ・広々とした並木の歩道は歩いて楽しい
- ・たくさんの敷地内に広場があって楽しい

利便性

- ・近くのショッピングセンターが便利
- ・マンションの足元のお店が便利
- ・都市高速やバスの便など交通環境が良い
- ・ 小中学校や病院も近く便利

人

・校区に愛着のある人が多く、みんな校区が 大好きです

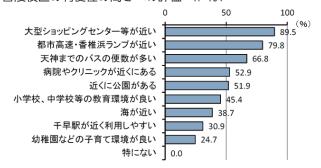
#### ●校区の愛着度は84%

香陵校区住民の方々へまちづくりルールの取り組みのPRと校区自体の評価を客観的に確認するため、全世帯(対象約2,000世帯、回答401通)のアンケートを実施しました。

その結果、約84%の方が校区に愛着を感じておられます、また、大型のショッピングセンター、都市高速IC、天神までのバスの便数など買い物や交通利便性が高く評価されています。

また、計画的に開発されたまちであることか

#### 香陵校区の利便性の高さへの評価 n=401



#### ■まちづくりの課題

#### 少子高齢化が進行

同じ時期に建設されたマンションが多く、高齢 化や香陵小学校児童数の減少が進んでいます。少 子高齢化に向けた対応が課題です。

# 守り育てたい住環境を維持・向上することが必要

愛着ある校区の住環境を今後も適切に維持・向上することが必要です。また新築される建物も校区の守り育てたい住環境にふさわしい建物になるための対応も必要です。

#### 校区内のいろいろな世代の交流が必要

少子高齢化に対応し、誰もが安心して生活できるようにするためには、気軽に集まることができる場所やコミュニティ、みんなで取り組むイベントなどを通した世代間の交流が求められています。

#### みどり豊かで美しく 活気あふれる多世代のまち 看穂

わたしたちは、いつまでも住みよい香酸較区としていくため、まちに 住み、働き、集うすべての人が力を合わせて、以下のビジョンの実現 を目指します。

#### ■5つの将来像(ビジョン)

上記キャッチフレーズのもと、以下の将来像の実現を目指してまちづくりに取り組みます。

#### コミュニティ

人と人のつながりを 大切にし、子どもから 高齢者までみんなが 互いに思いやり、心豊 かで活気あふれる交 流のあるまち。

#### 交通安全・防犯・防 災にみんなが関心を 持ち、安全・安心に 生活できるまち。

豊かな緑、美しい街 並み、ゆとりある空 間を守り育て、良好 な住環境を活かして 心地よく暮らせるま

# 広々とした歩道や公園、公共交通、買い物環境などの利便性の高い生活環境がいつまでも続くまち。

このまちに暮らす時代とともに変化しない。 代とともに変化しながら発展し、よりいかに成長し、長しないは、 大く、誰もが住み続けたいと思うまち、 たいと思うまち、

# よかネット No. 119 2015. 7

ら緑の豊かさ、公園が多い、歩道が広い、街並 みが整っているなど景観面でも高い評価となっ ています。

# ●どんなまちにしたいかの思いが大切。

当初、事務局サイドでは2年間あれば、ルールまで策定できるのでないかと考えていましたが、いきなりまちなみといったハードなルールづくりへ走っても住民の皆さんが共有できるまちづくりへとはなりません。やはり、香陵校区をどのようなまちにしたいのかを議論することの大切さを再認識し、昨年度はビジョンづくりに徹しました。

このまちづくりのビジョンを実現するための 一手段としてルールがあるわけです。

香陵校区のまちづくりの課題、将来像は前頁のとおりです。これを実現するために、どのようなルールをつくればよいのかを、今年の4月から事務局を中心に議論しており、住民の皆さんへの説明会(討論会)は9月以降になりそうです。

#### ●まちづくりルールの考え方

まちづくりルールは、大きくは「守るべき基準」と「できる限り配慮すべき事項」の2つの方針で考えています。現時点で、考えている守るべき基準と配慮すべき事項の方針と項目は下記のとおりです。詳細のルール(数値基準、文言等)については協議中であり、現時点では詳しくはご報告できませんが、次回には住民との合意形成の経緯や詳細な事項についてを報告したいと思います。 (やまだ たつお)

# 香陵校区まちづくりルールの方針

#### 【守るべき基準】

- ○まちなみの基本を構成する事項(壁面線、公開空地 高さ等)は数値基準で示します。
- ○周辺環境との調和を図るための定性的な基準 (まちかど広場、夜間の安全性、緑の連続性 防犯性向上への配慮、敷地内外の歩行者の安 全性、建物用途)

#### 【できる限り配慮すべき事項】

- ○建物に関すること(歩道に面した住戸や店舗 の確保)
- ○用途に関すること(集える場所の確保、賃貸 住宅の一定の確保、高齢者福祉施設や福祉サー ビス施設等の確保など)

# 近 況

## 緊笑顔写真家と糸島の"木"をつなぐ旅

津屋崎の新しいまちづくりの学校(14p参照)が終わったで2日後の火曜日。映像記録の作成のために学校に参加していた笑顔写真家のかとうさんからメッセージが届きました。糸島の地域づくりやまちづくりに係る人たちを取材して回りたいと。

かとうさんは、「地域」・「こども」・「大切な人」 にフォーカスをして、人と人を笑顔でつなぎ、 日本中に笑顔を増やそうと全国を回られていま す。まちづくりの学校初日のバーベキューの際、 参加者仲間でかとうさんを誘致しようと"おら が地域自慢"を始め、私も糸島を散々自慢して 案内しますとプレゼンした手前、断るわけには 行きません。しかし、学校終了後の翌週で時間 がない上に土日。さらに知り合いが多く参加す る伊都祭や落語会などが重なります。糸島には 工房や飲食店、農家など、まちづくりや地域づ くりで活躍されている素敵な方々はたくさんい ますが、これから注目してほしい人や地元の人 を紹介したい。そう思いながら、コンタクトを 取っていると、図らずも糸島の"木"に係る人 たちばかりと連絡がつきました。期せずして笑 顔写真家と糸島の"木"をつなぐ旅が始まりま

初めに訪れたのが、雷山の麓で林業を営む吉村翼さんの家。鶏舎やトラクターと1月に生まれたお子さんに囲まれながら、仕事や地域の話を伺いました。翼さんは、祖父の田んぼを受け継いでいて、酒米として有名な山田錦のつくり手でもあります。訪れたときは、ちょうど苗作りを始めるところでした。

彼は林業だけでなく、一般の人たちにも森を 身近に感じてもらうために、「森の健康診断」 というプログラムを行っています。人工林の密 植状況などを科学的に調べて、今後の手入れへ と繋げる取り組みです。「森はエンターテイメ ントです」といいながら、森の魅力を語る姿に は、2人とも引きこまれました。ぜひ、森の健



吉村さんに納屋で取り組みの話を聞く 康診断の様子をみたいということで、次回会合 の参加の約束をしました。

その後、糸島市が地元木材の利用促進を図る目的で作られたトンカチ館という木材加工所に行きました。ここで、翼さんと同じ林業家の薦田さんに施設を案内してもらいました。ちょうど、その時、かとうさんの宿を提供してくれた福井くんにも会いました。彼は「住み開き」という形で、自宅を開放し、九大生が地元の中学生に勉強を教える寺子屋や地元の人たちが集まるおやじの会などをしています。4月から前原南小学校近くに移り住んだため、新しい屋号の看板作成しているところでした。

夜は、その福井くんの「つなぎ家」で、かとうさんを囲んで話を聞く「えんがわサロン」を行いました。このサロンは私と福井くんが2ヶ月に1度程度開催しているもので、地域づくりに係る人を招いています。今回で8回目。告知が3日前にもかかわらず、木工家具職人の山本さん、県産材の家づくりをしている加賀田さん、デザイナーの今村さんが参加してくれました。木に係る仕事をしている人ばかりで、間伐材を使った作品づくりができないかなどと盛り上がりました。

次の日は、サロンにも参加してくれた加賀田さんに、棟梁として建てた家を案内してもらいました。市内でも古い住宅団地です。角を曲がると突如外壁のしっくいの白さが際立つ家が現れました。家主さんにお話を伺うと、もともと奥さんの実家があったところに建て直し、3世代で住まれているとのこと。加賀田さんの筆書きのチラシをみて惚れ込んだのだとか。天井が非常に高く開放感のある家でした。お子さんたちが棟梁をおじいちゃんのように慕い、柱の落



木についての話題に花が咲くえんがわサロン 書きを見ながら、「10年経ったら、カンナかけ て綺麗にしてやるけん」という会話を聞きなが ら、素敵な関係だなと羨ましくなりました。

帰りがてら、「ここは子ども達が明るくていいお施主さんなんよ。だけん、なんとか希望を叶えてやろうと思って仕事する。儲けはでらんけどね。でもお金の関係だけですぐに建ててくれという人とは仕事はでけんね」という棟梁の話を聞きながら、新しいまちづくりの学校でも話し合った「おかげさま」の視点を思い出しました。

今回の視察では、かとうさんはほとんど写真を取っていません。しっかりとした信頼関係が構築されないと笑顔は撮れないそうです。四季を通じて糸島を訪れ、関係を深めたいといっていました。次回の予定は7月。それまでによい出会いの場をつくれるよう、今度は入念に準備したいと思います。 (本田 正明)

#### 

4月16日から23日にかけて、新婚旅行ということでイタリアに行って来ました。ミラノからはじまり、ヴェネツィア、フィレンツェ、ローマという4大都市を巡るとともに、その途中でベローナ、ピサ、オルヴィエート、カプリ島を訪ねました。なぜ、イタリアかというと、ピッツァやパスタなど日本人にとって食が身近であることと、まちが丸ごと世界遺産というところもあり、まちの美しさを是非とも見てみたい、ということからイタリアにしました。

日本からイタリアに行くには、成田からの直 行便か、途中で乗り継ぎかの2通りありますが、 今回は直行便を選択しました。旅行会社さん から、「遠方に初めて行くならば直行便の方が、 待ち時間を考えなくてもよいし、荷物がなくな



ピサの斜塔・傾いています

るかもしれないリスクも低いし、ストレスがないですよ」と、言われたからです。ストレスで、早々に喧嘩はしたくはありません(結果として、早々に喧嘩してしまったのですが…)。

今回の旅行は、すべて旅行会社さんにお任せ、 添乗員付きだったので非常に楽な旅でした。そ の中で、大変だったのは、最初の成田に行くま でと、旅行中のバス移動でした。

福岡から羽田に向かう飛行機は、便数が多いのですが、福岡から成田は限られています。成田からミラノへ行く飛行機は12時40分発。その2時間前の10時30分に成田空港集合ということから、それに間に合うには福岡発7時20分。福岡空港での旅行業者との手続きの関係で、6時半までには空港に行かなくてはならなかったので起床は5時。6時半に空港ということで5時45分にタクシーを予約しておきました。

全ての準備は土日にしていたので、前日も、 当日もゆったりしていたのですが、この朝の動 きだけは、本当に慌ただしかったです。

旅行中は全てバス移動でした。長いときは、4時間以上移動することもありました。2時間を目安に買い物休憩やベローナやオルヴィエートといった町に立ち寄るということがありましたが、トイレのことを考えなくてはならないのは、なかなか大変です。

さて、イタリアに行った感想ですが、結論から言えば、もう一度行きたい。具体的には、ヴェネツィアとフィレツェ、あと、カプリ島です。ヴェネツィアとフィレンツェについては、もう少しゆっくりまちを散策したかったです。ガラ



ゴンドラからの眺め

ス製品、革製品をもっと見たかったし、教会や博物館なども巡りたかった。自由時間が大体2時間なので、大きな広場周辺をうろうろしただけで終わってしまいました。ちょっとお店を覗いているとあっという間に集合時間です。カプリ島は、青の洞窟の入り口まで行ったのに、中に入れなかったので、玄関口であるナポリ散策もかねて、リベンジをしたいとの思いからです。最低でも1日1都市、まちを歩いて回りたい私としては数時間では満足できず、かといって、何日もいることはできない。せめて、1都市、午前3時間・午後3時間の6時間くらい滞在できればなぁと思いました。

そんなイタリアですが、添乗員さんの話も含めて、今回の旅行で感じたことは、まず、どのまちも、街並みはきれいだが、まちは結構、ゴミが落ちているということ。落書きも多くみられたのですが、治安とは関係ないそうです。悪いところは悪いし、良いところは良いとのこと。

まちの話で言えば、まちの基本は3点セット(礼拝堂、ドゥオーモ、鐘楼)ということで、どのまちも中心にはこの3点セットと広場があり、各方面に道路が延びています。また、まちのどこを切り取っても絵になります。まちが丸ごと美術館、芸術作品と言え、添乗員さんの話を聞いていると、500年前というのがザラで、100年前では、まだまだ新しいという感覚になります。

次に、日本人は働き過ぎだなぁということ。 大変、失礼な言い方ですが、イタリアの印象と して民間、公共問わず、いい加減な仕事っぷり



青の洞窟の入口・この日は波が高く入れず

です。空港でも話をしながら、メールみながらの作業は当たり前でした。空港と言えば、2つ話題があります。1つは、今回はそうでもなかったのですが、イタリアでは預けた荷物を受け取るのに1時間待ちは普通で、しかも、荷物の扱いが乱暴らしいです。一方、日本は、到着後15分もあれば受取完了で、荷物を持ちやすいように取っ手を向けてくれています。その意味で、日本の真面目さ、サービス精神は改めて凄いと感じました。もう1つは、これは帰りの話ですが、中国人の旅行者の買い物意欲はどこでも旺盛ということ。免税の手続きのために列に並んでいると、その前後が中国人で、皆、スーツケースを3つ、4つ重ねて、かつ、免税のための書類の東が片手で持てないほどでした。

他には、皆さんご存知の通り、イタリアでは 車はあくまでも移動手段であり、動けば良いと いう感覚です。ボッコボコの車が多くみられま した。車と言えば、車の運転は結構荒かったで す。私の運転も非常に荒いと言われていますが、 そんな私の運転よりも数段粗いです。「煽る」「詰 める」「飛ばす」は当たり前のようで、死亡原 因の一番は交通事故らしいです。イタリアで車 を運転される際は、十分に気を付けて下さい。 トイレは、日本と違い、どこにでもあるわけで はありません。また、有料です。有料なのです が清潔さはマチマチです。トイレの前にはチッ プおばさんがいて、50セント~1ユーロを支払 わなくてはいけません。また、水を流す部分が トイレによって、場所もマチマチ、流し方もマ チマチ (押す、引く、上げる、下げる) で、慣 れるまではアタフタしてしまいます。

4月のイタリアは過ごしやすく、添乗員さん 曰く、「シーズン前ということもあり観光客は 少ない」と言うことで、どの観光地も待ち時間 なく見て回ることができました。あいにく、1 日目のミラノとベローナ、2日目のヴェネツィ アの天気は悪かったのですが、その他は晴れ。 思い出に残る新婚旅行となりました。

(山﨑 裕行)

#### **森**最近は山を走っています

昨年11月にサブスリーを達成してからというものの、一時期目標を失っていましたが、年が開けてからはトレイルランというスポーツにはまっています。

トレイルランとは、登山道や林道など、いわゆるトレイルを走るスポーツで、山岳マラソン、山岳耐久レースなどとも言われています。2012年の7月に、福岡県と佐賀県の県境にある井原山、雷山を走って以来、宝満山・三郡山・若杉山の縦走、英彦山、小岱山、久住山などを走ってきましたが、今年3月に始めてレースに出場しました。

最初に出場したのは、3月15日に大分市で開催された「森林セラピートレイルランニング大会」。鎧ヶ岳や烏帽子岳といった、標高800mほどの山々を41km駆け巡るというレース。この間、累計で2,500m程度登ります。当日はあいにくの雨で、地面がぬかるむ中、何度も足を滑らせて尻もちをつき、全身びしょ濡れ&泥だらけ。心臓破りの激坂や鎖を使って登るようなガレ場もあり、想像以上のハードさでした。ゴール間際では下り坂のふんばりが効かないため転倒しそうになり、足を前に動かすのがやっと。最後は歯を食いしばり、気持ちで足を動かすような状態でなんとか完走。

ロードのマラソンを 42km 走っても大した筋肉痛にはならないのですが、山を 41km 走るのは初めてで、腕、肩、背筋、腹筋、太もも、ふくらはぎなど全身筋肉痛となり、1 周間は普通の動きができませんでした。特に太ももの筋肉痛はひどく、レース後 2~3 日は座るときに毎回「ウッ」と声が出る始末。トレイルランの苛

酷さを初体験しました。

次に出走したのは、4月17日に開催された「平尾台トレイルランニングレース」。 奇岩がゴロ 転がるカルスト台地の絶景の中を走ることができ、地元の方のおもてなしが大変あたたかく、また、著名トレイルランナーの石川弘樹氏がプロデュースしているということもあって、全国屈指の人気大会です。レースのエントリーは IPP で行うのですが、700名の枠が5分ほどで埋まります。クレジットカードの番号や名前などの入力ミスをしていると、タイムアップということも。しかも、エントリー開始時間は日曜の深夜0時で、その時間まで起きていなければなりません。昨年はエントリーしようとして寝てしまったのですが、今年は無事にエントリーすることができました。

また、平尾台のレースに出走するにあたっては、前日に北九州国際会議場で開催されるコース説明会に必ず参加しなければなりません。というのも、平尾台は国定公園に指定されており、自然環境への配慮が大変重視されている大会なのです。説明会では、プロデューサーの石川さんや主催者の方々から植生や地質についての説明があり、「コースを踏み外して植物にダメージを与えないように」「雨が降った場合はトレイルが崩れやすくなるのでレース中止やコース変更がありえます」といった説明がされました。

当日朝は、大分での大会に引き続き、またもや雨。当初の計画では 40km のコースが 31km に 短縮されることに。見どころの一部である大平 山と周防台がカットされたため、ちょっぴり残 念な気持ちと、距離が縮まってホッとした気持ちが入り混じります。

レースは朝の7時にスタート。一部、鎖を使って登るパートはハードでしたが、コースの大部分は気持よく走れるトレイルで、平尾台独特の景観や、全6箇所のエイドステーションで提供されるレモネード、つきたてお餅などをいただきながら、前回よりはかなり余裕を持ってゴール。結果、26位と、目標の50位以内をクリアすることができました。

完走直後はいつも、「レースはキツすぎるし、

もういいかな…」という気持ちになるのですが、しばらく経つと「もうちょっと自分の限界を探ってみたい…」と思うようになってきまして、次はえびの高原で開催される「霧島・えびのエクストリームトレイル」という 60km のレースに出走予定です。ロードでも 60km を走ったことがないのに、果たして完走できるのでしょうか。

そもそもトレイルランのレースに出場した理由は、現在お仕事で関わっている、ある地域の首長さんが、「うちの町で山岳競走をやると面白いんじゃないのか」とおっしゃっていると聞いたこと。役場の担当者の方々ともその企画ネタで盛り上がり、なんとかかたちにしたいと思っています。全国的に評判の高い平尾台のレースに出走でき、そのおもてなしや環境への配慮、素晴らしいコースを体感できたことは大きな糧となりそうです。地域に根ざした歴史文化や自然環境、食文化などで差別化した競走を企画できれば、と思っています。 (原 啓介)



平尾台のカルスト台地を走る(公式 IPより)

よかネット No. 119 2015.7

(編集・発行)

㈱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)

㈱地域計画建築研究所

本社 京都事務所

大阪事務所

東京事務所

名古屋事務所

㈱地域計画・名古屋

TEL 075-221-5132

TEL 06-6942-5732

TEL 042-501-2531

TEL 052-202-1411