



No. 120 2015. 10

(株) よかネット

NETWORK

多様な事業スキームによる空き家再生 —集落丸山と一般社団法人ノオトの取り組み—	2
第7回 公共施設マネジメント研究会 中小規模自治体の PFI 導入の可能性について	6
空き家は地域の資産？それとも負債？ —遠賀町空き家実態調査中間報告—	9
第108回地域ゼミ 空き家予防セミナー 空き家にしないための家の相続 備えあれば憂いなし	11
皆様から寄せられた「よかネット」へのご意見、近況など	14

見・聞・食

株式会社西栗倉村・森の学校	14
---------------	----

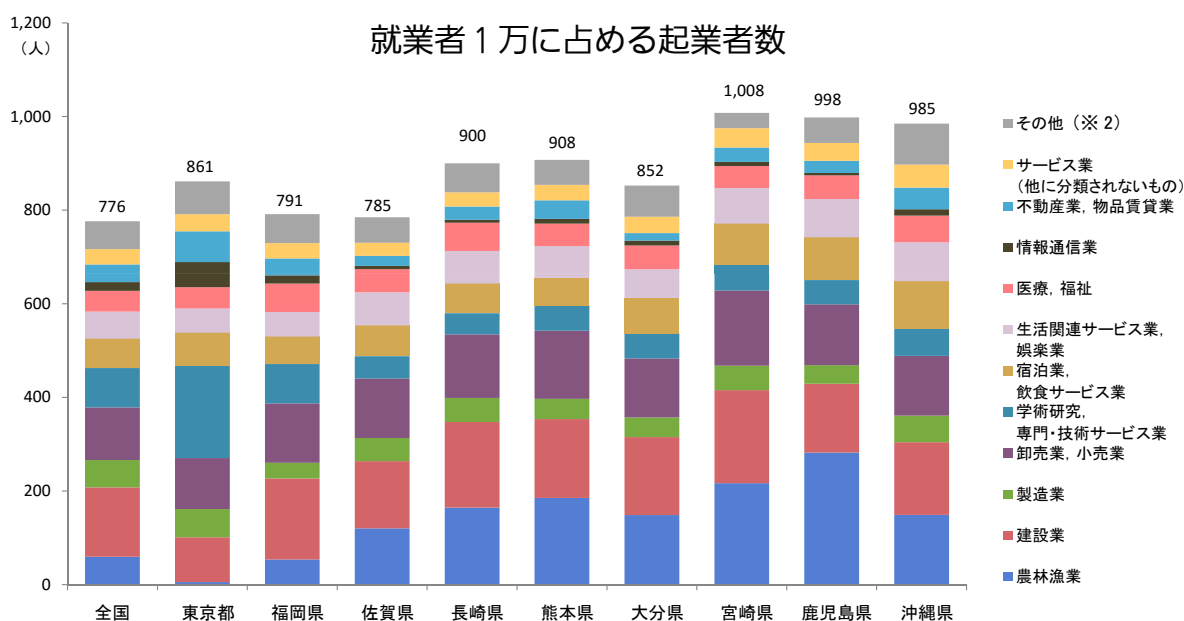
近況

津波避難を考える	16
なぜ東京では、甘めのお酒が好まれるのか？	17
志賀島体験農園	17

新人紹介	18
------	----

●九州は起業者の占める割合が高い？

就業者1万人に占める起業者（※1）数をみてみました。全国平均や東京と比べてみても、九州は起業者の占める割合が高いようです。特に宮崎県、鹿児島県、沖縄県で高くなっています（福岡県は全国平均と近似）。東京都は、学術研究、専門・技術サービス業の割合が高いのに対し、九州は農林漁業の割合が高くなっています。宮崎県、鹿児島県、沖縄県では宿泊業、飲食サービス業といった観光産業の起業の割合も高いようです。



資料：就業構造基本調査（2012年）

※1 起業者とは、今の仕事（事業）が自ら起こしたもの。「会社などの役員」及び「自営業主」を含む。なお、起業した時期は調査していない。

※2 その他には、運輸業、金融保険業、教育・学習支援業、分類不能産業を含む。

多様な事業スキームによる空き家再生

ー集落丸山と一般社団法人ノオトの取り組みー

櫻井 恵介

篠山市は古くから交通の要所として栄え、1609年には徳川家康の命により篠山城が築城、現在も市内中心部にはその面影が残っています。そのような町並みを抜けると今度は田園風景が広がります。景色に心なごませながら谷筋に行くこと10分ほどで、目の前に小さな集落が現れます。ノロノロと車を走らせていると1人の男性が。道を聞こうと窓を開けると「宿泊のお客様ですね、車はそこに止めて下さい」と逆に声をかけられました。まだまだ山奥深くに入っていく覚悟をしていたので驚きつつも、周囲を見回すと、今も誰かが住んでいるのであろう民家ばかり。再び男性の方を見ると「お疲れ様でした。ようこそいらっしゃいました集落丸山へ」と告げられ、別棟のフロントのところへ案内されました。

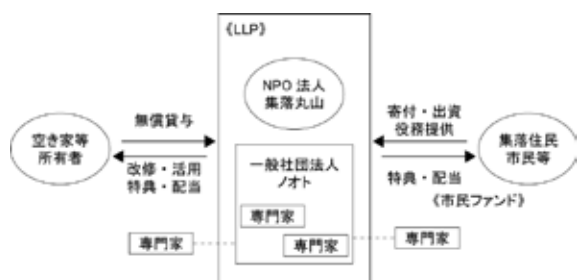
集落丸山は、兵庫県の中東部、篠山市にある古民家を改修したオーベルジュです。現在、空き家対策の仕事をしており、地元住民と共同で空き家を活用して事業を展開している事例として、7月21日～22日の日程で視察に行き、地元のNPO法人（集落丸山と同名）とともに集落

丸山の運営に携わっている一般社団法人ノオトの理事である伊藤清花さんにお話を聞いたので、報告します。

●空き家から「ただいま」と言いたくなる場所へ ＜集落丸山のきっかけ＞

集落丸山は平成20年当時、12戸のうち5世帯しか住んでおらず、限界集落と言われた小さな集落でした。ノオトの代表理事である金野幸雄さんが県職員の頃に、丸山集落と出会いその景色に感銘を受けて、景観地区の指定をしようとしたのが取り組みのきっかけだそうです。しかし、もはや景観地区の指定では手遅れで、別の手段での集落景観の保存を考えなければいけませんでした。これを機に集落の人たちと話を始めたそうです。

そこから半年間で集落再生のワークショップを計14回実施、その後の半年で改修工事が完了して、翌年には集落丸山が開業しています。丸山の面白いところは、ワークショップをやるに集落に住んでいる人以上の人数が集まっていたようです。これは集落の人が空き家所有者と普段から連絡をとっており、ワークショップの開催が空き家所有者に伝達されていたことに、要因があります。そのため最終的な方針が決まった時にも、所有者へ改めて説明する必要がなく、スピーディに合意形成が図られています。



	NPO法人集落丸山	一般社団法人ノオト
改修工事	○土地建物の無償貸与	○工事の委託契約
資金調達	・市民ファンドへの出資	○補助金の取得 ○市民ファンドの設立、運営 ○銀行融資
運営	○予約受付、接客サービス ○顧客情報管理 ○情報発信(インターネット等)	・イベント企画 ・デザイン管理 ・外国人観光客の誘致
収益配分	◎基金造成し、集落マネジメント事業に活用 一般社団法人ノオトHPより引用。再編集	

集落丸山の事業スキーム



集落丸山明かり棟



内装も古民家の良さを残しつつ設えはモダン

<集落丸山の運営体制>

集落丸山は地元住民による NPO 法人と中間支援組織としてのノオトが連携して運営を行っています。まず、所有者から 10 年間、空き家が無償で借り受けて、宿泊施設に改修します。そのオペレーション、運営は NPO 法人が担っており、ノオトは運営面について経費管理や、銀行からの資金調達等の総合的な支援を行っています。もちろん最初から NPO 法人を集落で運営していくことが理想ですが、実際はいきなり集落の人たちでは難しいためノオトが支援しているようです。そうやって少しずつノウハウを受け継いでいき、最終的に集落の NPO による単独での運営を目指すそうです。

<事業者のマッチングについて>

現在、集落丸山には 2 軒のレストランが有ります。この内、「ろあん松田」の松田さんは集落丸山開業以前に移住していましたが、「ひわの蔵」の高柳さんは丸山を訪れた人から紹介があり、実際に自分の目で見て移住を決めたそうです。丸山に限らず、事業者のマッチングはほとんど紹介で決まっています。事業が動き出したら人が来る、事業者もアンテナを張っているので、実際に空間を見るとやろうかなとなるそうです。加えて代表理事の金野さんが様々な一流の人に「今、こういうことをやっていてこういう人材がほしいんだよ」と営業をしていることも大きいとのことでした。

<集落丸山における活動の展開>

集落丸山は施設の稼働率が 3 割、基本は土日の受入となっています。これは最初の事業の組み立ての時に 3 割稼働すればペイできるような



明かり棟平面図（集落丸山 HP より引用）

計画が立てられたからです。3 割を頑張って 5 割にすることもできますが、そうすると集落の人が疲弊してしまいます。「今後空き家を改修してさらに宿泊棟を 1 棟増やすとなると集落の人だけでは手が足りない、そうすると移住者が必要になってくる。これからは移住者探しだね」と言う話も出ているそうです。平成 21 年に 5 戸 19 人だったのが、1 軒帰ってきて 23 人。残りの 3 軒を改修、移住者を募って最終的には 30 人を目標しているそうです。また、丸山地区では事業を開始してから耕作放棄地が無くなりました。これは丸山で農業をしたいという団体へ NPO 法人の代表である佐古田さんが理解を示され、農地使用を進めていることがあります。それは集落にとって投資であり、意欲のある若い人たちとのコネクションができ、丸山のことを好きになってもらって次世代のことを考えたいという思いからだそうです。そういう人たちのネットワークで新たな利用者が現れ、活動が広がっています。最近は耕作放棄地がなくなるだけでなく、新たに農地が開墾され作付面積が増えているそうです。

●ノオトは野武士集団

ノオトは集落丸山以外にも様々な事業を展開しています。引き続きノオトの取り組みについて紹介します。

<ノオトの概要>

一般社団法人ノオトは篠山市出資法人の再編民営化に伴い、前身の「株式会社プロビスささ



インタビューの様子（右が理事の伊藤さん）

やま」が担っていた施設の指定管理、学校校務員等の受託業務を引き継ぐ形で平成 21 年に設立されました。ただ、指定管理を継承するだけではなく、事業の成長性を確保するために自主事業として古民家再生事業を立ち上げ、その第一号として「集落丸山」のプロジェクトが行われました。

代表理事は前篠山市副市長の金野幸雄さんで、社員 10 名ほどで活動しています。ただ、全員で集まるのは月に 1 回のミーティングの時だけで、普段はそれぞれが担当しているプロジェクトに合わせて個別で動く、個人事業主のような形でやっているとのこと、「野武士集団みたいなもの。だから機動力は高い。それぞれが考えて動くからマネジメントもいらない。ただ情報を共有しながら、目線だけは揃えている」という伊藤さんの言葉が印象的でした。

ノオトは事業を行うにあたって 5 つのミッションを掲げています。そのうちの一つに「地域コミュニティの夢の実現」というものがあります。集落丸山でも最初、地元は集落に単価 3 万のオーベルジュをつくって人が来るとは信じていなかったそうです。一方で集落に人が帰ってきて賑わいができたら良い、活気が出たら良いという思いはあり、「それなら実現するために手段はこういうことですよ」「滞在する施設があるならこういうことですよ」と具体的な形にしてあげる、そして言うだけではなく一緒にやっていくというのが地域コミュニティの夢の実現に集約されているようです。ただ、これが難しくこの形がいいというのは地域から出てこない、「こんな感じですかね」と描

いたアイディアに地元から「そうそう、それがやりたいんだよ」と言ってもらえるかがひとつ大きなキーになるとのことでした。

＜ノオトの主な事業＞

県内や全国で行っている事業を紹介します。

①空き家活用事業

○活用提案型指定管理方式

【代表例】「旧木村酒造場 EN」（H25、朝来市）、「豊岡 1925」（H26、豊岡市）

公民連携で行う形式で、公募に対して事業提案をして、指定管理業務を受託する方式です。一般的な指定管理との違いは、ノオトの場合、年間の指定管理料を受けずに、そこでビジネスを回し事業収入を確保しながら管理を実施している点です。ホテルの運営はサブリースで行い、ノオトは事業者からの家賃収入を元手に、その場所を拠点として、地域をマネジメントしていく人材を配置しているとのことでした。

市にとってもイニシャルはかかるがランニングはかからないなどのメリットはあるものの、実際の運営はそれなりに難しく、責任を取ってビジネスを回さないと団体としても回らなくなる等、相当の覚悟が必要な分、競合も出てきづらいそうです。

○地域運営方式

【代表例】「集落丸山」（H21、篠山市）「大屋大杉」（H27、養父市）

「集落丸山」のように、ノオトと地元の住民団体による事業協同組合などで事業運営をしている方式です。

○サブリース方式

【代表例】「ささらい」（H23、篠山市）等

建物を所有者から 10 年間無償で借り受けて（固定資産税はノオトが負担）、改修をして事業者に出す、家賃収入で改修費を回収する方式です。通常のサブリースでは改修費に対して家賃収入を若干高く設定することで利益を得ますが、ノオトの場合利益は殆ど無いそうです。

○転売方式

【代表例】「篠山ギャラリー KITA'S」（H22、篠山市）

古民家を買って、躯体の部分くらいまで修繕をして売却する方式で、これまでの実績は

1 件だそうです。ただ、今後はこの形式は地域に賑わいが生まれ、テナント誘致がうまく行けば展開していく可能性があるとのこと。試行錯誤の必要はあるものの、コストを抑えて、趣を残しながら修繕していくノウハウは蓄積されているので、難しいことではないとのことでした。

○ファンド方式

【代表例】「篠山城下町ホテル NIPPONIA」（H27、篠山市）

ファンドからの資金を活用して土地・建物を取得、改修して事業者にも事業をしてもらう方式です。このプロジェクトは地域経済活性化支援機構等により設立された観光活性化マザーファンドと但馬銀行の融資により土地と建物を取得して事業を行っています。このファンド方式はこれまでの活動実績があることでファンドからの資金提供が受けられたそうです。視察当時は改修中でしたが、平成 27 年 10 月に第 1 期として 4 棟 11 室がオープン予定です。

平成 30 年には街なかで 10 棟 30 室の計画となっています。また「篠山城下町ホテル」の場合は国家戦略特区指定による歴史的建造物活用における旅館業法の規制緩和が適応される全国初の事例で、通常は全ての棟で設置が義務づけられている帳場が 1 箇所でまかなえ、費用の削減や効率的な運営が可能となるそうです。宿泊は 3～6 万円で地元篠山の食材を活かした食事を提供するそうです。

②コンサルタント業務

コンサルタント業務は、相談を受けて空き家や地域の特徴を調べて事業の計画をたてるところまでは、通常のコンサルタントと変わらないが、ノオトの場合は実際に計画を実現していくための事業者としても入ることが出来るのが大きな違いとなるそうです。事業者として入る場合でも、ノオトが全てをやってしまうのではなく、「地元の人もやらなきゃだめだよ、私達もやるけど」と言うスタンスで臨むようで、山形県の鶴岡市では実際に地元団体として KITE が立ち上がっています。

ノオトの活動の背景として、地域として篠山は伝建地区が 2 箇所あり、街並み・景観保存に



改修中だった篠山城下町ホテルの一棟

意識が高いこと、また観光地として年間 180 万人の入込客がいることもあるようです。さらに少しずつ実績ができることで、その後のイメージをしやすく、ここ数年は事業に対する理解を得やすくなっているとのことでした。

●おわりに

集落丸山へ向かう道中には案内の看板が一切ありませんでした。これは宿泊する人があたかもそこに住んでいるという気分になれるようにとの思いからだそうです。

「空き家の再生はビフォーアフターではなくアフタービフォー。そこにある本来の姿を大切にした上で、集落の生活の中に人を呼びこむ。」インタビューの中でとても印象に残った言葉です。

実際に宿泊をしてみると、確かに構造体や建具などはその建物の元々の形が残っており、家具等は現代風でありながらも古民家の持つ雰囲気や壊さぬように設えてありました。残念ながら併設されているレストランは休みだったためそこで食事をすることはできなかったのですが、集落のお母さんたちが地元の食材を使って作った朝食はとても美味しく、そしてどこか懐かしい味でした。

今や空き家の問題は社会的に注目されるものとなり、その対策は様々なところで検討されています。集落丸山の「もとある姿に戻す」「そこにある生活を活かす」という手法は、空き家を利活用していく上で、根本にあるべき大事な考え方なのだと感じました。

ぜひ、機会があれば集落丸山の生活を体験してみてください。（さくらい けいすけ）

第7回 公共施設マネジメント研究会 中小規模自治体のPFI導入の可能性 について

山田 龍雄

一昨年から始めた公共施設マネジメント研究会では、これまで公共施設の総合管理という視点から研究会に参加した各自治体の取組みや先進地視察などで勉強を重ねてきました。

公共施設の将来の方針として施設の統合や複合化を考える場合、その事業手法の一つとしてPFI事業があります。今回、PFI事業について、可能性調査の実情、実務的な面の問題点などを勉強することを主眼に、(株)地域経済研究所の井上浩一氏にお話していただきました。

井上氏には、昨年度に社内勉強会で同じテーマで話していただき、その経験に裏打ちされた説得力やわかりやすい説明に感銘を受け、是非、公共施設マネジメント研究会でも、機会あれば話をさせていただきたいと思っていました。

井上氏にはPFI事業の概要、中小規模自治体のPFI事業導入の課題、PFI事業の進化形、事例紹介と多岐に亘り、お話していただきました。その中でPFI事業導入に際して、ポイントとなる事項を中心に報告させていただきます。

●サービス購入型がPFI事業の約7割を占める

平成11年度からのカウントであるが、これまでPFIを導入した事業は、約590事業(事業中止も含む)。民間でインシヤルもランニングコストも賄う独立採算型は、全体の5%程度。70%が行政のコストで賄うサービス購入型、残り25%が施設の利用料と行政コストで賄う中間型であり、圧倒的にサービス購入型が多くを占



第7回の講師である井上氏の話聞く参加メンバー

めている。

今後、PFI事業等による民間資金活用の手法が多くなってくると、手間や時間のかからないPFI事業のノウハウのニーズが増々必要となってくる。

●PFI事業が従来方式より時間短縮できる場合もある

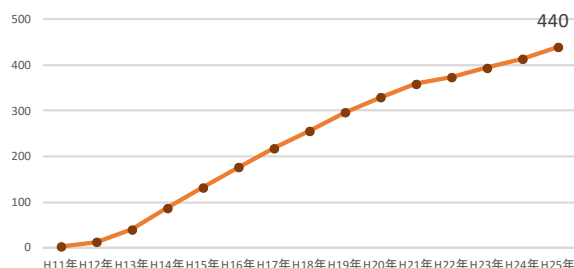
一般にPFI事業は、公募や性能発注の仕様書づくり、あるいはSPC(特定目的会社)の立ち上げなど手間と時間がかかると言われている。しかし、最近では基本計画と可能性調査を一体的に実施し、翌年度に公募、契約といったケースも増えてきており、ケースによっては従来型より早く建設着手できるものもある。

人口1万2千人の自治体において、公営住宅の建替えをPFI事業で実施したいという話があった。この町では、職員の中で技術職が2名しかいなく、10年ぐらい新しい施設を建設していない。また、設計の仕様書を長く作っていないのでノウハウが継承されていないといった問題があった。

このような場合は、職員さんが手さぐりで時間をかけて行うより、PFI事業の委託の中で、アドバイザーによる仕様書や契約書づくりなどのサポートがあるためPFIの方がスピーディに実施できることもある。

具体的な事例として、次のようなことがあった。基本計画とPFI事業可能性調査をセットにプロポーザルコンペがあった。井上氏の事務所では、コンペ当選後、設計事務所と協力し、3

事業実績の累積



・実施方針を公表した事業数(※事業中止は除く)
・「PFIの現状について H26年10月」
(内閣府民間資金等活用事業推進室)により、(株)地域経済研究所が作成

市営住宅整備の事業スケジュール

	日 程	内 容
平成26年	6月上旬	基本計画と可能性調査のプロポーザルコンペ
	7月上旬	コンサルタント決定
	7月末～9月末	事業計画策定・可能性調査の実施、事業者設定のコンペ
		要項、説明書等の作成
	10月初旬	入札公告及び入札説明書の公表
	10月中旬	入札説明書等に関する質問受付
	10月末	質問に関する回答・公表
	10月下旬～11月上旬	資格審査書類の受付及び審査
	11月18日	入札参加資格審査の確認結果
	12月初旬	提案書受付
	12月中旬	提案書に関するヒアリング
平成27年	1月上旬	入札書受付、入札書開札
	1月下旬	落札者決定
	2月上旬	基本協定の締結
	2月中旬	仮契約の締結
	3月下旬	特定事業契約の締結（3月市議会に上程予定）

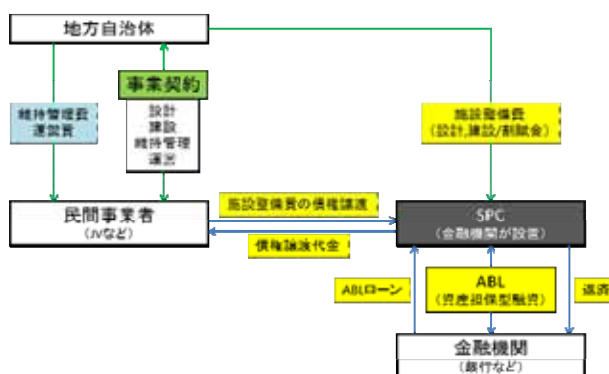
か月ぐらいで事業計画を作り上げ、可能性調査まで実施し、翌年度にPFI事業体の公募、契約といった段取りで実施した。比較的単純な事業では、実質9か月程度で特定事業者との契約に至ったケースもある。

●SPCを設立しないスキーム

一般にPFI事業でSPCを立ち上げた場合、時間もかかり、コストもかかることが足かせとなるが、最近では新たなSPCを設立しないケースも出てきている。

サービス購入型のPFI事業の場合、SPCが単に事業資金債務の窓口、器の機能しかない場合、もともと銀行が設立していた債権流動化SPCを活用し、新たなSPCを設立しないやり方もある。この場合、SPC設立と維持費にかかる年間200～300万円が削減できる。この方法は、SPCを設立しないため、事業者サイド負債分の負担が軽減され、比較的小さな事業規模でもPFI事業の可能性のハードルを低くすることができる。

SPCを設立しないスキーム図の例



実際に北海道釧路市の庁舎建設では、北海銀行が既に設立していたSPCが建設費の割賦債権をPFI事業者から買い取り、このSPCがPFI事業者に債権譲渡代金を支払い、SPCは釧路市から建設費を割賦払いで支払ってもらうという仕組みで、事業化した。

●地場企業へ配慮するためには

全国規模のゼネコンが、どのくらいの事業規模だとPFI事業に参画してくれるかということが気になる。最近ではゼネコンも全体的に仕事量が多いこともあって、10億以上の事業でないと参画意向はなく、50億以上の事業だと即、話を聞きにくる。30億以上だと来週に話を聞きにくるといった雰囲気である。

しかし、最近では地場の大手建設会社がPFI事業を研究し実施できる場所もあるので、それほど事業規模を気にする必要はない。しかし、自治体としてもPFI事業ノウハウのない地場の建設会社にも発注できないし、結果的には応募なしも避けたいというジレンマがある。

自治体としてもそれ相当に参加資格も設け、地場企業にもメリットのあるような方策を考えないといけない。そこで、地場企業も参加でき、恩恵に預かるような参加資格条件として①協力事業者を明記させ、「具体的に某企業に何億円発注します、技術移転します」といったことを明記させることを評価ポイントとする、②一定の割合で地元企業に発注を義務付けるなどの方法がある。

ただし、①の場合、特に小規模自治体の場合には、結果として地元企業同士の戦いとなるた

め、選択しづらいといったデメリットもある、また、元請企業となる立場からすると、地元企業の名前を明記することで、地元企業の配分を考えるとあまり安価な入札額は入れられないといったこともある。

現在、地元企業へ配慮する方策として、表のような想定が考えられる。

● PFI 事業の進化形としての PPP への模索～リース方式の事例

最近、内閣府が PFI 事業の進化形をつくっており、①債権の延べ払い型として実施してきた PFI 事業、②公共施設を公共が建て、運営権のみを民間に任せるもの、③収益施設併設での利用料で事業費の一部賄うもの、④公共の土地

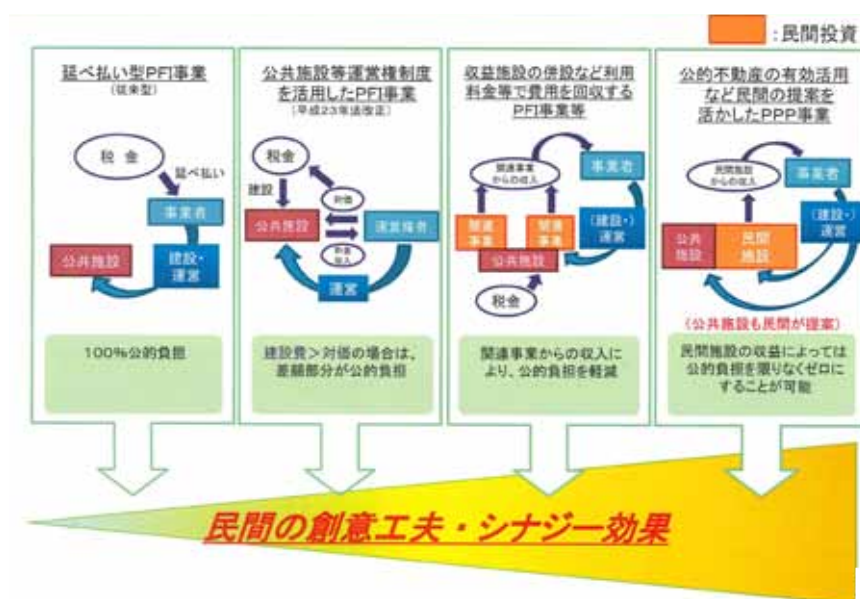
を活かして民間の提案を活かしたものなどがある。④の場合は、定期借地で民間に土地を貸して、その地代で公共施設の建設にあてるといった手法で、豊島区の庁舎では、民間のデベロッパーに 50 年の定期借地権で土地の権利を売却し、その地代で市役所を建てている。

その他 PPP の範疇としてリース方式もあり、愛知県高浜市（人口 4.5 万人）では庁舎を 20 年間のリース方式で事業化した例がある。

高浜市では、市内の小学校、庁舎も老朽化しており、建替えの時期にきていた。同時に両施設を建替えることは難しく、小学校は長持ちするものにし、庁舎は割り切って 20 年のリース方式として民間が建てたものに、入居する形態

地元企業への配慮方策の例

形態	内容	導入環境・効果
①参加資格 JV 想定	参加資格で地元（市町村内）企業とのJVを義務付ける	地元企業にゼネコンとJVが可能な有力企業が一定以上存在していることが必要
②専門工事業者は地元限定	専門工事業者（設備事業者等）も提案者の構成員とした上で、参加資格を地元登録者に限定する	地元に各分野の専門工事業者が十分に存在していることが必要（都道府県等でも有効）
③評価で優遇	地元季語湯の活用についての提案を行い、地元企業名を明記させる場合と、明記させず、業種、社員数等のみを記載させる場合がある	地元企業にゼネコンとJVが可能な有力企業がない場合も採用可能。地元有力企業の数に限られている場合に、地元企業名を提案書に明記させるとゼネコンと地元企業との力関係が逆転し、建設費の十分な低減化が得られない可能性あり
④発注義務づけ	自治体が発注する事業費内の一定割合以上を地元企業に発注することを義務づける発注先の企業名を明記する場合と、企業名を記載させない場合がある	基本的には上記③と同様であるが、地元企業への最低発注額が確保できる



PFI 事業の進化形としての PPP
資料：内閣府民間資金等活用事業推進室

となっている。

一方、中国地方では、校舎をリース方式でやったケースがある。将来、人口が減り、児童数も減るなかで50～70年間も長持ちする校舎はいらないので、鉄骨造の校舎にしたとのこと、これも市の英断、割り切りがあったからできた事業であった。

静岡県の場合では、市有地に民間事業者が事業用の定期借地権でショッピングセンターを建て、そのフロアの一部を図書館としているものがある。これは行政としてはイニシャルコストがいらないので、短期的には安上がりな手法であるが、将来、ショッピングセンターの経営が行き詰まり、撤退した場合には、維持管理をどうするかといった問題があるので、将来的には割高になる可能性もある。

昨年度から、公営住宅においてはPFI可能性調査に補助がつくようになるなど、国土交通省としては国も財源が限られていることから民間資金活用を促進しています。

これから、PPP、PFI事業とも公共施設の総合管理計画の立案に始まって、具体的に施設をどう統合化、複合化するといった中で、行政と民間双方で知恵を出し合い、新たな事業手法を模索していく時代が到来しているように感じます。
(やまだ たつお)

空き家は地域の資産？それとも負債？ —遠賀町空き家実態調査中間報告—

本田 正明

現在、遠賀町で空き家等対策計画の策定のお手伝いをしています。現在も実態調査の途中なのですが、今後どの自治体でも大きなテーマになりそうなので、遠賀町の協力も得て中間報告を行いたいと思います。

●住宅・土地統計では600戸存在する空き家

遠賀町はもともと人口1万人程度の農村地帯でしたが、昭和40年代の新町を皮切りに昭和50年代以降、北九州都市圏のベッドタウンとして住宅開発が進み、急速に人口が増加しました。

現在は2万人のまちとなっています。

H25年の住宅・土地統計調査をみると、遠賀町の賃貸や別荘用ではない空き家は600戸となっています。H20年の調査では230戸だったものが大幅に増加しています。この間人口の増減や移動に大きな変動はありませんし、理由がよくわかりません。まずは実態を把握しようと調査を始めました。

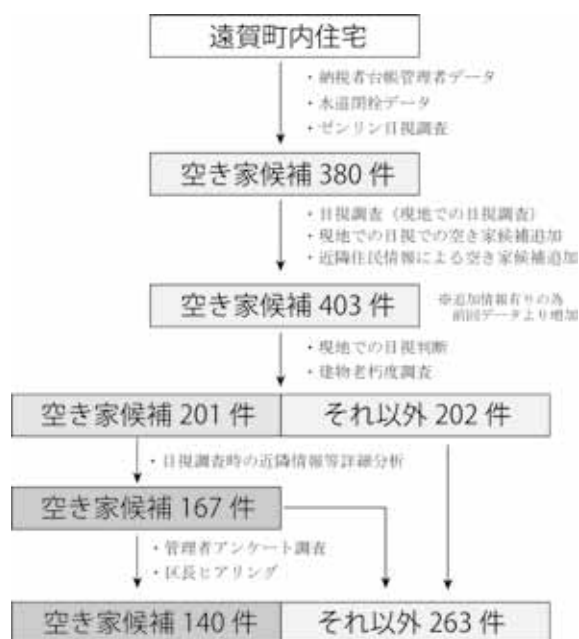
●住宅・建物統計より実際には少ない空き家

住宅の所有者の名称が記載された「住宅地図」というものがありますが、これはゼンリンが毎年現地を確認しながら更新しています。その際に、目視で空き家とみられる住宅の把握も行っています。

また遠賀町内ほぼ全域に上水道が普及しているため、閉栓された住宅の情報や納税者台帳の管理者データなどから空き家の把握を行いました。各データの重複分などを除くと全部で400戸ぐらいになりました。

どのデータも一長一短なところがあり、すでに更地のもの、住宅兼店舗で店舗部分だけが空き家のところ、賃貸物件などを精査する必要があります。実際に現地を見て回りながら、近隣の方々に住宅の使用状況などを伺っていくと、空き家に見えても住んでいる住宅も数多く、170戸ぐらいまで減りました。その管理者の方々に利用実態のアンケート調査を実施したところ（詳細は次号で報告）、さらに3割の住宅は居住しているようです。現在、各行政区長の協力を得て、空き家の現地確認を再度実施していますが、それらの結果を踏まえると最終的に遠賀町の空き家は100戸程度になるのではないかと推測しています。

住宅・土地統計調査は、15分の1の抽出推計であり、店舗や集合住宅も含めた目視調査です。遠賀町には集合住宅や店舗の空き家はおおよそ200戸ぐらいありそうですが、それを除いたとしても統計調査上は400戸ぐらい。実際の数と比べて4倍とかなり乖離しています。調査区は50戸単位で無作為抽出しているようです。後述しますが、行政区によっても空き家数はかなり異なります。今回の調査区では、よほど空き家



の密度が高かったのでしょうか。小規模な自治体での抽出推計値の限界を感じました。

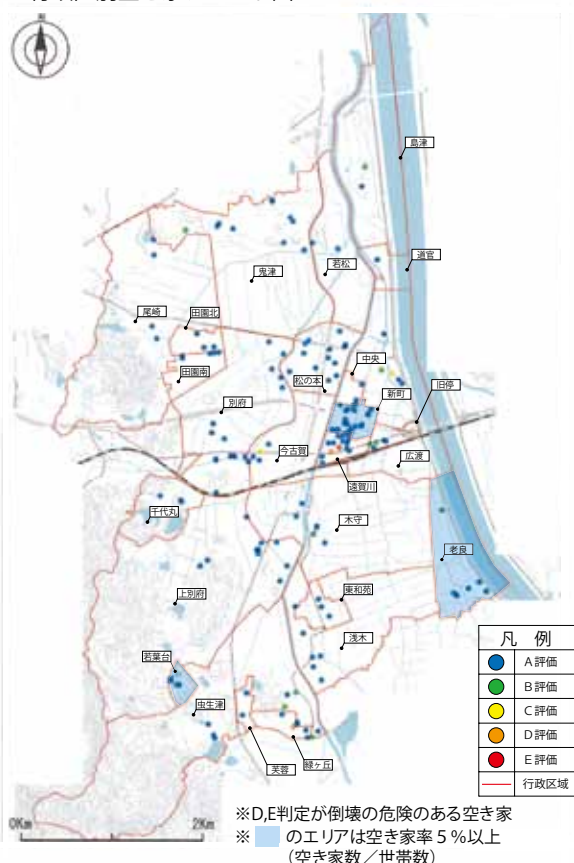
●街なかに多い空き家、意外と少ない特定空き家

空き家立地状況をみると、駅前の住宅団地に集中していました。昭和 40 年代に開発が行われた新町でもっとも多くなっていました。農村部だけでなく、比較的新しいベッタタウンにも空き家がみられます。世帯数に対する空き家の割合をみると新町、老良と若葉台で 5% を超えています。アクセスの不便な郊外団地や高齢化の進む農村集落の両方で空き地が目立ち始めています。

アクセスのよい駅前でも道路との間口が狭く駐車スペースが確保できなかつたり、閑静な住宅街でも前住者のいわくつき物件であったり、所有者が行方不明になっていたり、空き家になる理由はさまざまです。立地や値段などの需要だけではなく、さまざまな要素が絡み合い、不動産の流通が進まない実態があることもわかりました。

空き家等対策特別措置法で位置付けられた危険家屋である「特定空き家」を国土交通省の判断基準を参考に調査してみると、倒壊の危険性のある物件は 5 戸程度でした。特定空き家だけを把握するのであれば、大掛かりな調査せずとも、区長さんの協力などで十分把握することが可能だと思います。

■行政区別空き家プロット図



ただ、一方で特定空き家が少ないということ、逆に使えそうな空き家が多いということ、今回の調査では、建物の内部まで入ることはできませんでしたが、今後、空き家の利活用を進めていくためには、雨漏りやシロアリなどの状況も把握していく必要があると感じました。

●空き家予備軍も確実に増えている

行政区長と現地を巡る中で、気になったのは居住者が病院や施設に入院している空き家予備軍の存在です。すべてを確認したわけではありませんがかなりの数に及びます。また、区長でも近所付き合いがなく、所有者などの情報がわからない物件も多く、空き家を完全に特定することの難しさも感じました。

調査期間中にも空き家が売買され新しい人が入居したり、台風の被害によって劣化が進んでいたり、状況は刻々と変化しています。空き家だけでなく、空き家予備軍なども 1 年に 1 回ぐらいは各行政区長と空き家に関する情報交換を行い、データを更新していくことが望ましいと思いました。

●確実に空き家は余るという認識の必要性

人口と世帯数が減少していく中で、空き家は増え続ける傾向にあります。今後は状態のよい空き家でも利用されないケースが増えそうです。特定空き家のような危険家屋の問題は優先的な対応が必要ですが、数量の多い問題としては、状態のよい空き家を危険家屋である「特定空き家」にしないための予防的な管理が求められると思います。

農村部の空き家は敷地が広く、周辺部に影響を与えることが少ないため、地元で空き家と認知されていても実害がないので、特に対策が必要だという声はあまり聞かれませんが、一方で敷

地が狭く建物が隣接する都市部では、樹木や庭の管理状況が悪くだけで、早くなんとかしてほしいと調査する私達に訴えてくる人もいました。空き家の問題は、近隣の居住者の認識によってかなり異なっています。現在は、近隣住民の要請があった場合に対処しているのが実態のようです。今後、空き家が増え続ければ、自治体が対応することも難しくなり、地域全体の資産価値が下がっていくはずで、個人の財産としてだけでなく、地域として対応を考えないといけない時期に来ているように感じました。次回は、その具体的な取り組み方策についても報告できればと思います。（ほんだ まさあき）

第108回地域ゼミ

空き家予防セミナー 空き家にしないための家の相続 備えあれば憂いなし

山田 龍雄

今年の地域ゼミは、4月から空き家シリーズということで連続3回、空き家の問題や活用について開催してきました。空き家発生の要因には少子高齢化、世帯数の減少等の社会的背景があり、家族の問題としては相続があります。事前に相続について整理し、次の世代に家を引き継いでもらいやすくすることが空き家予防の最大のキーだと思います。誰しも、いつかは天国からお迎えが来ることは分かっているのですが、いつ来るかは予測できないことから相続といった面倒なことは、先延ばしすることが人の世の常というものです。

今回の地域ゼミは、仕事柄、資産の相続問題に係ってこられた会計士の養原俊樹さんに、相

続を切り口に空き家予防と税金といった観点で話をいただきました。

具体的には、空き家問題をわかりやすくするために、1つめは本人が長生きする場合、本人が亡くなって家の引き継ぎ・相続が発生した場合の考察、2つめは空き家を不動産として捉えた場合に保有（自己使用、貸付）と移転（取得、売却時）といったことが発生する場合の税金のを中心にして話をいただきました。

●自分の財産は、自分のために使いきる

我が国の平均寿命は長くなっており、65歳で年間で90歳まで年金暮らしとなった場合、25年間の生活費が必要となる。また、健康寿命80歳とした場合、10年間の介護費用が発生することを考えないといけない。具体的には生前に必要な生活資金と介護費用は下表のとおりであり、年金以外の生涯生活費に2,100万円、介護を独自に賄おうとすれば、年間約1,100万円が必要となる。

配偶者や子供考行のため、また介護費用をか

生活資金の試算

■収入

・国民年金・厚生年金	15万円
・その他の収入	7万円
計	22万円

■支出：余裕なしとみる。

■生涯必要金額（退職年齢65歳、寿命90歳）
・7万円/月×12ヶ月×（90-65）=2,100万円

介護保険料の試算

■介護費用の時給

○月給20万円の職員の時給
・20万円/（40時間/週×4週）=1,250円/時間
○他人を雇用して介護を賄う場合の人件費
・1,250円×24h×365日=1,095万円/年

けないためにも健康寿命を長くすることが大切であることは当たり前である。

健康で長生きすることを想定するのであれば、自分の家（不動産）は自分のために使いきることが肝要である。親の財産は自動的に子供に移譲させるのではなく、子供の方も買い取るといった考え方を持って事にあたるのが良いのではないか。

相続税を軽減させるため、本人が生前に相続対策として実施すべきこととしては、①不動産の評価額を下げる（借金をして賃貸を建てる、自用物件を賃貸するなど）②非課税の制度を活用して譲渡する（110万円の通年の贈与、1,500万円の教育用贈与など）などがあるが、これも次のようなことで後々問題が発生することもある。

子供に贈与していたら、子供が先に死亡し、全て子供の配偶者のものになってしまう。子供が出来ないうちに相続が発生したら、他人のものになる。子供に贈与して残りの財産が無く

なってしまうたら、面倒みてくれなくなったなど、非常に悪いケースもあるので、自分の生活資金を確保しておくといった準備が必要である。

●相続発生時、財産処分には法定相続人の全員同意が必要

本人が亡くなって相続が発生した場合、その相続財産は法定相続人の共有財産となる。この財産を売却する、あるいは担保にして借入れをしようとした場合、共有者全員の同意が必要となる。また、固定資産税の納税も連帯債務となり、共有者全員に請求がいくこととなる。

一方、相続人の全員合意が得られない場合には、小規模宅地の評価減（被相続人の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の限度面積部分に対しての減額措置、宅地の場合は330㎡が限度面積）や配偶者控除などの適用が受けられなくなるといった問題が発生し、相続問題が片付かないと、なかなか親の家が処分できず、空き家になって補修も出来ず、危険家屋となっ

算式1：円満ケース

■納税基礎額

〔家3,000万円＋土地2,360万円（5,000万円×（330㎡／500㎡）×0.8（小規模宅地の評価減係数）＋預金2,000万円〕－基礎控除額（3,000万円＋600万円×3人）＝2,560万円

■法定相続分

○配偶者＝2,560万円／2＝1,280万円 ○子供＝2,560万円／2人／2＝640万円

■法定相続額

○配偶者＝1,280万円×0.15－50万円＝142万円

○子供＝640万円×0.1＝64万円×2人＝128万円

■税額控除 配偶者控除＝270万円／2,560万円×1,280万円＝135万円

■納税額 法定相続額270万円－控除額135万円＝135万円

算式2：争族ケース

■納税基礎額

（家3,000万円＋土地5,000万円＋預金2,000万円）－基礎控除額（3,000万円＋600万円×3人）＝5,200万円

■法定相続分

○配偶者＝5,200万円／2＝2,600万円 ○子供＝5,200万円／2人／2＝1,300万円

■法定相続額

○配偶者＝2,600万円×0.15－50万円＝340万円

○子供＝1,300万円×0.15－50万円＝145万円×2人＝290万円

■税額控除 配偶者控除＝0

■納税額 法定相続額630万円－控除額0＝630万円

てしまう恐れが高くなる。

●遺言書があっても裁判上で争うこともある

相続では税務上の問題もあるが、財産の分割に異議を唱える親族がいる場合、いよいよ手続きが面倒になる。遺言書があっても、娘さんが「〇〇マンションが欲しいけど……」と母親に相談したら、母親が「いいじゃない……」と言われたことを本気にして、全員の合意のないままに自分のものと思い込んでいる相続人が多くいる。

遺言書を残しておいても、トラブルの発生を防止することは難しい。法定相続割合に異議のある親族が遺留分減殺請求を起こすと裁判上の争いとなり、問題が大きくなっていく。

財産分割では、親の財産形成に貢献したものを評価した寄与分は微増、または親の介護コストの評価も無いに等しい。

●相続税の円満ケースと争族ケースでの違いは？

簗原氏は、相続人が「配偶者と子供2人」家が3,000万円 土地が500㎡で5,000万円、預金2,000万円といったかなり裕福な家庭をケースに、その相続税が円満ケース（法定相続人の合意が得られた場合）と争族ケース（法定相続人の合意が得られてない場合）で、どう違ってくるのかを具体的に数字で示してくれた。円満タイプの納税額の135万円に対して、合意が得られない場合の争族ケースの納税額は630万円となり、500万円余計な納税となってしまう。

この円満ケースと争族ケースとの違いを説明された後、簗原氏は子供が親（配偶者）の介護をすることを前提に、右記のような財産分割案を提示されました。「貴方ならどうしますか？」と問いかけられた。

私は、これは親への愛情や兄弟・姉妹の仲の良さといった家族に関係する問題もあり、なかなか一概には決められないと思った。自宅で親の介護を全うするなら、躊躇することなくA案であり、介護は施設にお願いするとした場合には、B案が妥当ではないかと思うが、このような相続問題と介護の問題が発生した場合は、かなり家族との話し合いでいろいろなケースが出

〔A案〕

- ・家と土地の2分の1ずつを配偶者と子供（長男）が相続し（資産分割2,600万円）、預金2,000万円を残りの子供（次男）に分割した上で、長男は親と同居し、介護する負担を負う。

〔B案〕

- ・預金2,000万円は配偶者が相続し、家と土地は子供2人が2分の1ずつ相続（資産分割2,600万円）し、家と土地は介護費用のため、売却する。

てくることになるのだろうと思う。

●不動産価値を高めるためには地域の魅力づくりが大切

最後に簗原氏は、空き家や空き地を不動産という視点から捉えられ、話していただいた。

不動産とは利用価値であり、交換価値、使用価値と定義づけられている。この観点でみれば、管理しないまま空き家で残しておくことは地域の雰囲気や壊し、地域全体の不動産価値までも下げてしまうこととなる。個人々々が地域のことを考えたら、家を定期的に維持していくか、危険家屋になる前にちゃんと処分していくことが地域に寄与することとなる。

また、不動産の価値は、多くの人がそこに住みたいと思える地域の魅力（便利さ、人の賑わいなど）であることを考えると、人が集まるようなまちづくりを地域の人々が中心となって知恵を出し合い、活動していくことが大切である。

今回のゼミでは、家の相続を考える場合は、親の介護を含めて考えなくてはならないこと、事前の相続人同士の合意形成をしておくこと、地域全体で不動産価値を下げないようにすることの大切さを学ばせてもらった。

相続問題を自分のこととして考えると、私は相続税対象となる資産は保有していないものの、介護については子供をあてにしていないので、一定の年齢に達する前（要介護度1又は2ぐらいか）には、今のマンションを処分し、介護費用に当てるのが賢明ではないかと思う次第である。

（やまだ たつお）

皆様から寄せられた「よかネット」へ のご意見、近況などの紹介（敬称略）

- 主宰する楽土の森アートプロジェクトの2015年の主たる事業は舞踏家「田中泯」特集。映画・ドラマなどで大活躍の田中泯の本分はダンサー。ここでは2000年より毎年踊ってくれています。貴重なポスター展と共に独舞公演10月24日～11月8日。

詳細はHP：rakudosha.com

（袋井市 マツダ イチロウ）

- NPOで障害者の就労支援、米づくり、ナス、アスパラ、トウガラシ等の栽培をしています。又、校区の区長会長として、高齢でも住みやすい地域づくりで頑張っています。校区の小・中一貫校づくりで、一貫校反対で運動してきましたが、行政に負けています。

（玉名市 高群 正春）

- 斜面市街地の再生をコミュニティEVと横道整備による「菜園付マンション化」で図ろうと活動しています。自治会長を引き受けてからは、まちづくり協議会も発足させ、島原の民家保全活用と併せ、大忙しの毎日です。

（長崎市 鮫島 和夫）

- 「道の駅」豊前おこしかけも開駅15周年を過ぎました。これまでは順調に利益を積み上げてきましたが、一年後には東九州自動車道が全面開通となる予定。通過点になってしまわないためにはどうすればよいのか・・・悩んでいる毎日です。

（豊前市 白石 道雄）

- 日本の美しい自然風景の撮影をする毎日ですが、最近自然災害が多く、都市部だけでなく山野の被害が大きく、心痛める毎日です。

（川西市 高橋 久栄）

- 地方創生、大きなテーマですね。大分県は自治体数が、かつての58から18へと急減しました。この功罰を問うて、厳しく反省することがまずスタートと思います。

（国東市 福田 昂明）

- とりかかって丁度10年目の今年、ようやくオープニングフェスタが、雲仙古湯地区のま

ちづくり協議会主催で9月3日に開催されました。42棟の既存家屋が改修され、気持ちの良い街並みになりました。が、ハードの改善にあわせたソフトの充実はこれからです。

（小郡市 大渡 剛弘）

- 松くい虫の被害で松枯れした糸島の海岸松林を再生させるボランティア活動の手伝いをしています。

（糸島市 久保 秀明）

- 7月下旬より開始した「糸島ちびたび」は、連日満席で好評です！県の助成金のおかげでちびたびの存在と糸島の宣伝に役立ちました。

（糸島市 吉川 直子）

株式会社西栗倉村・森の学校

原 啓介

山間地や離島など、条件不利地域において雇用を生み出している事例は、徳島県の上勝町や神山町、島根県の海士町など様々あるが、岡山県の西栗倉村もその一つだ。今お手伝いしている山間部の産業振興業務の関連で、西栗倉村のキーマン、牧大介氏の講演を聞きに行った。

西栗倉村は、人口約1,500人の、山間にある小さな村。面積の約95%を杉やひのきなどの山林が占め、谷の川沿いに集落が張り付いている。九州の山間部とそう変わらない景色だ。姫路から車で1時間。岡山県の最北東部に位置し、鳥取自動車道の西栗倉インターチェンジが今年整備されたとはいえ、アクセスは必ずしも良くない地域である。

この西栗倉村では、「百年の森林構想」を掲げ、林業を核とした雇用の創出に取り組んでいる。2008年以降約100名が移住し、70人の新たな雇用が生まれており、村で新たに起業したベンチャー企業の売上が7億円を超えた。この雇用創出、ベンチャー育成の動きの中心人物が、牧大介氏だ。

●株式会社西栗倉・森の学校について

牧さんは、大学卒業後、民間シンクタンクに務めておられたが、2005年に独立し、2008年から西栗倉村の雇用対策事業に関わっている。

2009年には株式会社西栗倉・森の学校を設立された。

現在、株式会社西栗倉・森の学校は創業5年目、西栗倉村の森から生まれる家具や木工品、農産物の販売、イベント・ツアーなどを展開している。資本金は3億円で、村役場が100万円出資している。単年度の営業利益ベースではこれまで赤字だったが、金融機関からの借入れやクラウドファンディングを活用しながら資金を調達し、積極的に設備投資を行い、今年から黒字化の見込みだそう。

主力商品は、「ユカハリ・タイル」。これは、50cm四方の無垢の木でできたタイルで、釘や接着剤を使わず、床に置いていくだけでオフィスや家をフローリングに模様替えできるというもの。簡単で手間がかからず、温もりのある本物の無垢の床の香りや肌触りを楽しめる。牧さん曰く、「家を建てない人がターゲット。ベンチャーは、今まで材木屋さんが取り組まなかったマーケットに進出する。材木屋と戦うのではなく、大工さんと戦っている。」とのこと。

牧さんの主な役割は、経営の企画部分に加え、資金調達と採用だそう。特に、採用については、他の自治体の林務課職員を熱心に勧誘して移住させたり、自主開催の林業塾への参加者を引き抜いたり、相当な熱意で、適材適所の人財を配置している。その結果、村内にベンチャー企業が10数社立ち上がり、雇用70人の増加につながっている。その中心人物である牧さんの話を聞きたいと、全国から人が西栗倉村に学びに来ている。視察研修費は1人1万円だが、私達が行った日は40人の参加があった。

「西栗倉村のベンチャーは、材木や農産物など、地域にあるものに根ざしているのも、原価率が低い。また、既存流通に依存しない直販がほとんどで、サイズが小さくても中間マージンが低い。周りの会社を紹介し合い、群れとして育っている。売上数十億の1社を創るのではなく、小さくても多様な担い手をつくる。思いのある個人が新たな挑戦を続けることで、彼らのファンができ、結果的に地域のファンが増え、ブランドができる」

「森の学校は、成長していく土壌。その上に、多様な事業、家業が育つ。ローカルベンチャーの集積により、土が豊かになり、森が育つ。一番最初に必要なのは、苗を植えること。つまり、人を探してこないといけない。これが一番大事」

「計画しない、合意形成しない、前例に従わない。リスクをとってやってみて、変更する。新しいことに取り組み、結果で示す。反対意見が上がらないところまで調整すると、時間がかかる。徹底してやりぬく人、ベンチャーをやりたいたいという人がありきで、計画や予算をつける。課題解決に情熱を注ぐことが出来る人を、何とか探し、人を起点に計画や体制を見直す」

牧さんが、明確なビジョンや熱い思いを持った人を連れてきて、お金の工面を考え、村は森林の保全など基盤整備の部分や、少額の出資をすることで地元にお墨付きを付けたり、個人や企業が自由に活動する場を確保する役割を果たしている。実績を挙げられたからこそその重みのあるお話だった。

そもそも、牧さんの取り組みを知ったのは、私が佐賀市富士町の地域活性化プロジェクトである「情報化ビレッジ形成プロジェクト事業」に関わったことがきっかけだった。同事業は、厚生労働省のふるさと雇用創出特別支援事業の一貫として、2009年から2012年まで3年間で4名の方が緊急雇用され、町の特産品開発や情報通信端末の利活用促進事業に取り組んでいた。

その中でプロジェクトリーダーを務めた方が雇用期間中の2011年にスピンアウトする形で起業された。結果的に昨年、事務所は富士町から福岡市内に移転し、事業は事実上ストップしている状態だが、私も無報酬の社外取締役として、相談に乗ったり、サポートをさせていただいていた。

撤退の理由は、地元の支所から委託事業に依存し、他の自治体からの委託事業や販売・コンサルティング等の自主事業が育たないうちに、支所と上手く連携がとれなくなったことにある。

外から過疎地域、山間部にやってきて、そこ



森の学校のオフィスは、廃校を活用。ひぐらしの声が聴こえる中での講演でした

で起業し事業を回すことがどれだけ難しく、孤独なものであるか、すぐ側で見てきたので、牧さんや西栗倉村の妻さが少し分かるし、同時に悔しい思いもした。

富士町でのプロジェクトは、当初の思いとは違った結果になったが、今も、自然や農水産物など、地域にあるものを活用し、地元の方々と産業を興していきたいと思っている。五輪のエンブレムの件に象徴されるように、インターネット社会になり、仕事についての透明性が益々求められている。また、地方創生の流れの中で我々の業界に一時的に仕事が発生したことで、私たちの仕事に対する社会からの関心や、批判の目も少し増したように思う。牧さんのお話は、自分の仕事を見つめなおし、もう一度挑戦しよう、襟を正そうと思う機会になった。非常に感じるころの多い視察であった。

(はら けいすけ)

近 況

津波避難を考える

福岡県自主防災組織設立促進モデル事業をお手伝いしている関係で、今年は県内6箇所におじゃましていますが、それとは別に、ある地区の防災計画づくりに参加する機会を得ました。

その地区は、大規模な地震が起こると15分で津波が来ると言われているところで、住民の皆さんは毎年の避難訓練で、高台まで何分かかかるかを測り、少しでも早く避難できるように取り組んでいらっしゃいました。地区の周辺には

2箇所高台があるのですが、一番近いところで13分、もう1つのところで17分かかるそうです。ただし、一番近い方は、川を挟んで向かい側にあり、橋を渡らなければなりません。加えて、その橋自体が耐震基準を満たしていないということで、お話をうかがうと「避難場所としては考えにくい」とのこと。ただ、一方で、「目の前に高いところがあると、どうしてもそっちに避難するのではないか」という話もありました。我が身に置き換えて考えると、やはり躊躇するだろうなと思います。一刻も早く高台に避難したいという思いが勝れば、近いところを選ぶかも知れません。

そのような中、避難場所に非常に苦慮しているという地区の状況も踏まえて、津波避難タワーが今年度中の完成を目指して建設されるそうです。現段階で想定される最悪の事態を踏まえたものとのことで、地区の皆さんも非常に期待されていました。

先日、地区住民の皆さんの意見交換会に出させてもらったのですが、津波避難タワーについても話題になり、「どういうものが建設されるのか」「いつごろ完成するのか」ということから、「避難タワーまでの避難方法はどうしたらよいか」「津波避難タワーに避難した後はどうしたらよいか」ということまで、実に幅広く意見が出されていました。どれも非常に重要な視点で、地区内の情報共有のあり方、災害時の避難行動、その後の避難生活について考えさせられるものでした。このような意見交換の積み重ねが、地区の防災・減災力を向上させていくのではないかと思います。

色々な意見を聞くなかで、参加者の方が「津波避難タワーは川の近くに建つことになっているが、避難タワーは本当に大丈夫なのか」と質問をされました。その時に、今一度思ったのが、「本当に、川に向かって避難できるのだろうか」ということです。その方は、行政の担当者から津波避難タワーがどういう想定のもとで建設されているか話を聞いて、「それであれば、津波避難タワーに避難する」とおっしゃっ

ていましたが、タワー建設の先にある、実際に避難することを想定した際に生じる不安を少しでも解消していくことも重要であることに気づかされました。

私は、色々な専門家の方の話を聞く中で、「防災・減災対策には唯一の正解などではなく、強いてあるとすれば、より良い方法で、また、その時々にも最善を尽くすこと」だと思っています。先ほどの不安を少しでも解消していくことは、もしもの時に最善を尽くすためにも、重要なことだと思います。その意味で、丁寧に説明していくことが大切だと思うと同時に、避難しきれない方への対策、津波避難タワー以外で避難できる可能性はないかということも、追求していく必要があるなと感じました。

(山崎 裕行)

総 なぜ東京では、甘めのお酒が好まれるのか？

さる9月2日、弊社会議室にて酒文化&温泉文化研究家である平尾茂氏をお招きし、「佐賀の夏酒を飲む会」を行いました。

平尾氏セレクトの8本の佐賀の酒を飲み、幸せな気分にならせていただき、誠に感謝、感動の2時間でした。このあとも幸せな気分が、すぐには途切ぬよう、近くの居酒屋にて、同じ気分の連中4～5人で清酒を飲み、大いに盛り上がってしまいました。翌日は軽い二日酔い症状、久しぶりに過分な「幸せ」のあとには「しわ寄せ」が来ることを味わった次第です。

この夏酒の会で、平尾氏セレクトの最後に飲んだ酒が「宗政 夏吟 純米吟醸-15(宗政酒造 有田町)」でした。平尾氏曰く「今、これは東京で評判の酒ですよ。特に女性に人気です」とのこと。私の趣向からすると、かなり甘めであり、カクテル的な味わいのお酒でした。

この時にふと「焼酎も同じなのだなあ」ということを思いました。2ヶ月前、熊本県球磨郡あさぎり町に行く機会があり、樽漬け・リキュール・花酵母仕込みなど、多品種の米焼酎を造っている高田酒造場に立ち寄って、以前から気になっていた焼酎「山ほとる」を購入しました。「山ほとる」は、高田酒造場の社長が東京のデパートから特別注文(山田錦を使用)で製造した焼

酎で、今では東京で人気が出ているそうです。

帰宅早々、ロックで飲んでみました。これが結構、米焼酎特有の香りをわずかに残しながら、甘めの焼酎であった。別の表現で言えば、果実味を感じる味でした。

これは私の勝手な解釈ですが、東京は全国各地から人が集まっているところなので、甘いお酒から辛いお酒まで、幅広い趣向の人々の集合体であろうかと思います。しかしながら、その中でも東京では、甘いお酒を好む人の割合が高いのかも知れません。しかも東京、関東圏では絶対的に人口が多く、お酒を飲む女性も多いことから、甘めのお酒が好評なのかも知れない。

土地柄とお酒との趣向に詳しい方がいたら、是非、聞きたいテーマです。

(山田 龍雄)

総 志賀島体験農園

フリー栽培区画での野菜づくりは楽しい

福岡市志賀島勝馬地区の体験農園を借りて3期目の秋を迎えようとしています。

3期目は、この体験農園での初めての試みで、正規の畑(約6坪で農園主指定の野菜を植える:45,000千円/年)にプラス5,000円を支払えば、フリーに好きな野菜を植えられる農地(約6坪)を借りられるという企画があり、即申し込みました。約12坪の畑で4月～5月に植え付けた野菜だけで20数種類。大いに楽しませてもらいました。

今年の収穫状況を報告すると、長雨と急激な暑さの影響だったのか、ナス、トマトが不作でした。不思議なことに2年間不作続きであったニンジンが豊作で、何が原因でニンジンがよく採れるようになったのかは、全くわかりません。そのおかげで、今年は相当ニンジンの葉を天ぷらにし、ビールのつまみとして美味しくいただきました。

空心菜は、フリーの畑に1坪程度と正規の畑でナスやピーマンの回りに植え付けたところ、大いに実ってくれ、8月中旬頃からは、夫婦2人では消費できず、知り合いに贈るための収穫となりました。

フリーの区画が増えたことで手間と時間もか



志賀島の体験農園の畑
ナス・ピーマン・サツマイモ以外の農地は堆肥を入れ、秋の植え付けの準備中です

かりましたが、自分の家で多く食べたい野菜と、正規の区画と合わせて多くの種類の野菜が収穫できることもあって、重宝しました。

9月からは冬野菜の植え付け時期に入ります。正規の畑ではブロッコリー、カリフラワー、白菜、キャベツ、ミズナ、春菊、大根、カブ、レタスなどを植え付けますが、フリーの畑に何を植え付けるかは、カミさんと思案中です。カミさんは「何回も収穫ができる芽キャベツなどがいいね」と言っていますが、空心菜と同じように消費が収穫に追いつかない状況に陥らないよう、野菜は慎重に選びたいと思っています。

今年も、野菜の種類ごとに収穫量をカウントしていますので、来春には改めて結果報告をしたいと思います。

(山田 龍雄)

新人紹介

はじめまして、櫻井恵介です。6月までは九州大学の博士課程に在籍し、7月よりよかネットで勤務しています。

小学生の頃は地理が好きで、よく地図帳を眺めては、「このまちはどんなところかな?」とか「この地域はこれが特産品なんだ!」なんてことを考えていました。今振り返ればここに原点があるような気がします。

大学時代は、北九州をフィールドとして、地元の町内会や協議会の方々と一緒に、地域の住環境改善や住宅地管理などの自主管理活動のお手伝いをしてきました。地元の会合や行事に参加したり、点検活動でまちあるきをしたり、時には酒を酌み交わしたり。その中では、「あの人は昔、〇〇でね…」「ここには昔、〇〇があっ



てね…」なんて話をよく聞きました。気にも留めなければ普通のおじさんや何の変哲もない空き地でも、そこにはストーリーがあり、その積み重ねでまちができていて、それを肌で実感した5年間でした。

計画づくりのためには、マクロな視点とミクロな視点の両面を知り、地域の文脈を捉えないといけない。なかなか実践するのは難しいことですが、データだけではなく「人」「もの」「場所」、色々な出会いから地域の文脈を捉え、それを活かした計画づくりをしていきたいと考えています。

まずは日々を勉強として、しっかりと足元を固めたいと思いますので、皆様、ご指導ご鞭撻のほど、よろしくお願い致します。

(櫻井 恵介)

よかネット No. 120 2015. 10

(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