All PROPINE ACCRES.	paulis.			
and in section with the section of the		YOKANI Sasas	ST (S)	As an adilbated
100				

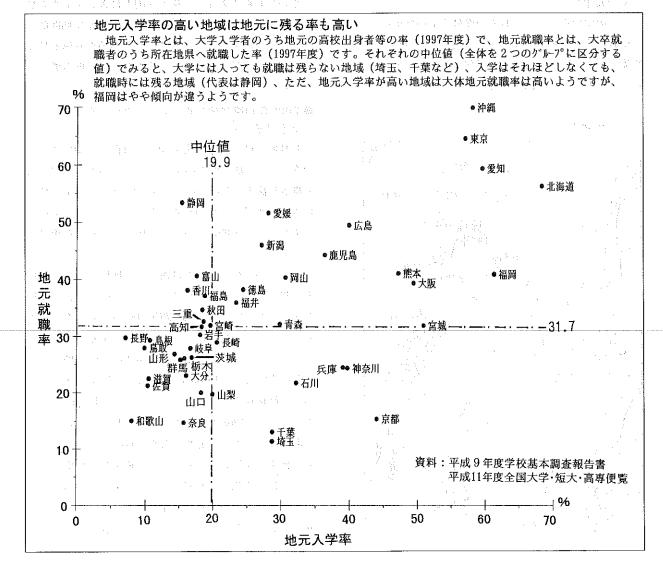
NO. 38

	< L
NETWORK	\ \ \ \
地域もどこと付き合えばプラスになるか考えて行動す	る時代に
~平戸の中野観光協会の取り組みをみて	2
もはや、モノ売り商業では、中心市街地の活性化はで	
- 元気のよい街づくりのための残された道	5
特定優良賃貸住宅供給 その後	
ー福岡県、福岡市のケースー	8
福祉サービスもする不動産屋さん	
-高優賃第1号を目指して-	11
見点聞:食	No. of Children
9 次立港、1 次立業、4 - 5 次立業	
- 岡垣町 "ぶどうの樹" ものがたり	12
最新の情報通信システムで学校の効率的運営	
-千葉県立幕張総合学科高等学校視察-	
<b>近 況</b> 句	of Brief Land
利恵な利用した抽場の活動ル	•

(株)九州地域計画研究所 最新の情報通 一千葉県 近 況 列車を利用し ~コダイ 所員近況 マ

1999.3

(大) 医抗性性 医二氏性 医甲基甲基



### 地域もどこと付き合えばプラスになるか 考えて行動する時代に

~ 平戸の中野観光協会の取り組みをみて

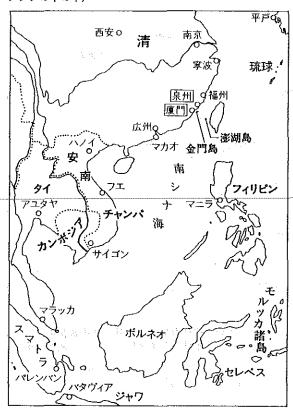
九州の西の端にある平戸市は、県庁所在地の長崎市から車で2時間、佐世保市から1時間、福岡市から3時間かかる場所にある。つまり日常的に有力なマーケットとなる母都市が近くにない地域である。

ここで地域づくりのお手伝いをしている中で、面白い話を耳にすることができた。全市を代表する観光協会とは別に、30年前に合併した旧集落で独自の観光協会が活動をやっており、固有のテーマで世界的な人や地域のネットワークを築く活動をしているという。

### ●歴史的には近所の国と広域な海洋交流圏を形成していた平戸

平戸の歴史をみると、日本の海外交流の歴史において中世の交易の拠点としてかなり栄えた時期がある。 交流の中心は明や宋を相手に「貿易」の形をとってい たこともあるが、明国沿岸部で倭冦として恐れられた

#### アジアの中の平戸



海賊活動に、松浦地域から参加していた人々も多数いたといわれる(倭冦の正体については諸説あり、倭人だけでなく明国沿岸部の流賊も日本式に武装し参加していたと伝えられ、数的には圧倒的に多かったという説もある)。平戸は海洋民族としての独自の広域な地域交流圏を形成していた。

梅棹忠夫先生の著書「世界史と私」(NHKブックス) では、当時の東アジアの海洋交流エリアの地図が紹介 されているが、日本国ではどうやら平戸が有力な窓口 であったらしい(地図参照)。

平戸は長崎と並んで、様々な国と付き合ってきた歴 史をもつが、オランダやイギリスとの関係は期間的に 短く、およそ30年くらいであり、その前から海を挟ん だお隣さんと付き合ってきた歴史の方が密度も濃いも のである。

### ● 2000 年以降は何で食っていくのか?平戸はどこと付き合うのか

長崎県では今、2000年を目途に日蘭修好400周年を記念して、全県を挙げているいろなシンポジウムや、観光拠点整備事業が進められているようだが、地元の様々な人に「平戸はこれからずっとオランダで食っていくのですか?」と聞いてみると、はっきりした返事は返ってこない。

平戸というのはこれだけ西にある地域だから、常に人に見てもらう状況をマメにつくらないと、行政主導のイベントだけでは客が継続的に呼べないし、第一、地元がそんな体質に馴れっこになるのはよくない、ということに触れたとき、市の職員が「市の中野地区(合併前の中野村)に中野観光協会があり『鄭氏宗親会』という、鄭成功を今なお慕っている人達の世界的なネットワークの活動をサポートしている」といった。

聞いてみると、手弁当で台湾からのお客さんを招いては盛んに交流し、こちらからも毎年台湾に出かけていっては会の親交を広げるようなことをやっている。 英雄「鄭成功」の映画まで作ろうとしている。早速紹介してもらった。



鄭成功復台 336 周年記念式典の一コマ 出典 : 「延平郡王祠の祭典と神道」から

#### ●中世の東洋の英雄・鄭成功は、平戸の女性を母親に もっていた

ここで鄭成功について少し触れたい。鄭成功は、鄭 芝龍(16世紀に明と平戸の交易を行っていた海上勢力 の頭目であったという)と平戸の女性・田川マツとの 間に生まれた子で、日本名は福松で、父に伴われて明 で成人した。

当時、明国は新興勢力の清に攻略されて滅亡の危機にあり、明国の王は、武勲の誉れが高い鄭成功に国の王室の「朱」姓を授けた。ちなみにこの「国の姓を授かった大人」を日本で紹介したのが近松門左衛門の原作である浄瑠璃「国性爺合戦」である。

鄭成功は明滅亡後にも明国復興運動を続け、アモイを中心に沿岸部で清と戦い大いに悩ませ、のちに台湾に渡って、当時台湾を支配していたオランダ軍を追い払うなど、中世の東洋が生んだ英雄の一人といってもいい。先立ってTBS系のテレビ番組「世界ふしぎ発見」で、鄭成功の生涯が放映されていた。番組では台湾と平戸の双方でロケをやっていたが、台湾における鄭成功の人気のすごさを見て、あらためて驚いた。

しかし現在、平戸で鄭成功のことを知ろうとしても 困難である。唯一、市内の川内という地区の海岸の一 角に「鄭成功児誕石」というものが残っている。母親 の田川マツが散策中ににわかに産気を催し、その石に しがみついて出産したという逸話も残っている。

また、川内には鄭成功廟という廟堂が作られており、 川内の入り江を見おろすことができる。しかし、東洋 の中世の英雄の出生地ということが地域として自慢さ れている感じではない。

●独自のネットワークをつくって海外と交流する観 光協会があった

中野観光協会のメンバーで、「鄭氏宗親会」の平戸側



海岸にある鄭成功児誕石

の中心的な役割を勤めている方を訪ねてみた。石田康 臣さんという方で、お仕事は川内郵便局長を勤めてお られる。

仕事が終わった後、無理をいってご自宅にお邪魔して、中野観光協会のことや、鄭氏宗親会のこと、世界的なネットワーク活動などについてお話をうかがってみた。以下はその概略。

- ○平戸市が昭和30年に1市6村の合併を行うのに前後 して、中野観光協会が作られた。旧中野村の川内は 中世時代に明の商船の泊地があって大層賑わってい たという。有名な長崎の丸山遊女の「丸山」の語源 は、川内の丸山の遊廓街からきているほどである。
- ○そういう歴史があるから、中野村では全市の観光協会の事業とは別に、地域の歴史を勉強する人が少数ながらいた。今でも公民館で地域の観光解説のボランティアの人達を中心に歴史の勉強などが盛んに行われている。
- ○日本では鄭成功の名前すら知らない人も多いかもしれないが、台湾では今なお英雄であり、孫文、蔣介石とならぶ「三人の国神」として崇拝されている。また、台湾城内に明延平郡王祠として祠られ、毎年4月29日復台記念式典が催されている。
- ○台湾では媽祖神(中国民俗信仰の一つで航海安全の 守護守、今では万能神、として敬われている)の参 詣者が大勢いる。台湾全土に媽祖神を祠る「媽祖廟」 が1,000箇所もある。そのうちの2箇所から、平成9 年4月に媽祖神が分霊され、川内町観音堂に安置され ている。平戸の鄭成功廟を再建しようと台湾の「媽 祖廟」に呼びかければ、すぐにみんなが参加しそう な雰囲気もある。
- ○中野観光協会は、「鄭氏宗親会」の活動の平戸での世 話役を行っている。「鄭氏宗親会」は文字どおり鄭成



現重祠王郡平延市南台在天昨儀祭式道神本日

台湾で行われた祭典は地元紙に大きくとりあげられた

功と媽祖の神の熱心な支持者たちのネットワークで、 全世界で約1.000万人もの人で成り立っている。常時 ◎連絡を取り合える人も世界中で約140万人くらいい るといわれる。経済活動にも関係する多国籍のネッ トワーク活動でもある。

- ○台湾では、鄭成功の母親の里である平戸に、一度は 行ってみたいという人が大勢いる。会の人にとって も平戸は特別な場所という扱いである。毎年7月13 ~14日にかけて、台湾から平戸に40~50人くらい - やってきて、鄭成功廟で鄭成功生誕祭を行っている。 。どういうわけか日本のエージェントは、そういう特 殊なテーマをもつツアーをなかなか受け合ってくれ っない。行政のサポートも国交がないだけにやりにく いといわれる。
- ○一方、台湾で行われている鄭成功を祭る行事には、石 田さんをはじめとする中野観光協会からも毎年出席 している。このものも、
- ○以前、平戸のこうした活動を支援してくれる大学の

先生もいて、平戸で国際学会を開いたこともある。そ の時の経緯からみても、台湾との交流などは、平戸 市の全市での交流を広げていくのが本来だとも思う が、観光都市としてこれだけのネットワークをまだ 生かし切れていない。

- ○これからの平戸の地域づきあいはアジア全域へとい うことを中野観光協会では考えている。台湾だけで なく、海でつなかった近所の国同士の関係を結べば 地域にとってもプラスになるという考えである。
- ●観光は本来相互産業。(地域間の付き合いの中で) マーケティングを広げていくべき) もっぽっぱいぬ

お話をうかがってみて、地理的条件からみて有力な マーケットのない地域にとって、マメで細々と繋いで いくパーソナルなネットワークが最も重要と思われた。

平戸の場合、中野観光協会の活動は、大都市が大々 的に行うコンベンション活動に比べれば、はるかに地 味でお金もかからないのであるが、その中味は濃い。

『石田さんはいかにも楽しそうに活動しておられるが、 こうした日常的な交流活動の結果、台湾と平戸という 数世紀前の地域間交流が今なお続いている状況をみて、 人や歴史やつながりの偉大さを感じさせられる。

石田さんの話では、「鄭氏宗親会」を通じて台湾で出 会う人たちの中には、60歳を過ぎた人もいて、幼年期 を日本の統治時代に過ごした人も多いという。ある意 味で今の日本に住む我々よりも、ずっと多く日本人が 本来持っていた美徳とでもいうものを身につけており、 昨今の日本人の政治・経済・教育などの情勢をみるに つけ、本気で日本の行く末を心配してくれる人が大勢 いるという。

石田さんは「観光は本来、地域間の相互関係として 成り立つものではないですか」と言う。平戸を通じて、 こちらも台湾を知り、反対に今の日本を真剣に見ても らう。こうした地域間の人の係わりなしで、一方的に 客引きにのっかって、呼びこむだけという鼻息の荒い 観光のあり方ではもはや成り立たないように思う。

- A A a Dead - Calling a Nat (尾崎 ) 正利)

#### 第7回 よかネットパーティのお知らせ

第7回"よかネットパーティ"を開催いたします。 昨年同様、持ち寄り型で行う予定です。

場所等の詳細については、次号でご案内いたします。

日 時: 平成11年5月29日(土)  $14:00\sim17:00$ 

# もはや、モノ売り商業では、中心市街地の活性化はできない

一一元気のよい街づくりのための残された道一

#### ●地域変動 20 年説 - 商店街の衰退は 20 年前から

20年ほど前に、都市の盛衰について、次のような法則性があるということを聞いた。これはアメリカのピッツバーグとデトロイトについて調べたものであるが、「衰退が始まって7~8年たって、やっと衰退の認識が受け入れられる。さらに対策が検討され、おおよその方針が出るまでに7~8年かかり、実行されて効果が出始めるまでに5~6年かかる」ということである。このことを聞いて、当時(1975年頃)、大阪市の衰退のプロセスに当てはめて調べてみると、全く同じことが言えたので驚いた。

そのころ(昭和52~53年頃)は、一応「大阪市は衰退し始めている」ということと「都市問題は大変だ」ということが認知されていた。大阪の都心4区の実態を調べると、昭和40年頃から衰退が始まっていたのだが、50年になっても、都心居住などは問題にされず、「都市機能の純化」はよいことだというような意見も多かった。人口増対策がとられ始めるのは昭和55~60年頃のことである。

商店街について、同じようなことを考えてみたい。 図表1の「商店街は衰退しているーその歴史」は、 1987年8月に再開発コーディネーター講座で用いた資料をそのままあげたものである。これは1985年頃、商店街で話すためのメモを作っていたところ、商店街の店舗の息子である若い所員(当時の)が寄ってきたので、彼の家の実話などを聞きながらまとめたものである。⑮の「反対していたスーパーへ買い物に行きだす」などは身につまされた項目であった。

このメモを書いた頃、すでに②までの状況に立ち至っていたのに、今になって「中心市街地活性化法」ができたということである。

#### ●人口が増えないし、小売業従業者数も減っている

買い物をする年齢層は、当然のことながら壮年期より若い層である。「モノが売れない」という問題の前提となる、日本人の年齢構成を図に示した(図表2)。パターンを一見して分かることは、1995年頃には明らか

#### 図表1 商店街が衰退しているーその歴史

- ①戦後復興とともに商業復活(闇市、買い出し)
- ②モノ不足ー仕入れれば何でも売れた
- ③商業参入者が増えた(新参商人時代 脱サラ商人以前、非サラ商業)
- ④インフレーほっておいても売れた-楽天的小売業時代
- ⑤経済成長の始まり一豊かなモノ社会へ一小売業の成長
- ⑥スーパーの出現 (アメリカからの輸入)、流通ルートの 合理化
- ⑦高度成長、大量生産-大量流通(消費)の時代
- ⑧小売業もゆとりができる、息子は大学へ
- | ⑨モータリゼーション-郊外にショッピング・センター
- ⑩オイルショックー商業に翳りが…
- ⑪スーパー反対運動が盛んになる
- ⑩しかし、小売の売上高は一応前年並みを維持していた。 あまり危機感は出なかった
- 13商売の面白味が減って、あまり熱心でなくなる
- ⑭人通りも減り始める
- 15同時に反対していたスーパーへ買い物に行きだす
- ⑩商店街に歯抜けが出始める
- の商店が揃わないので、一層さびれ、より多くスーパー へ行く
- ®売れないのでカアチャンがパートか内職
- ⑩今度はトウチャンが転職
- 効カアチャンまたパートへ、バアチャン店番
- ②こうなると再開発の意見がまとまらない

1987. 8 糸乘作成

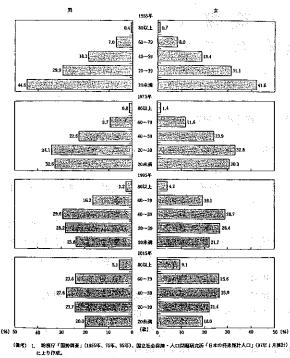
に若年層の減少局面に入っているということである。

将来のことをいうのが本意ではないが、今後「モノ が売れる」というパターンはやってこないことを示し ている。

小売業の従業者数も減りはじめている(図表3)。昔から不景気になると、農業や小売業に潜在失業者が救済されるので、かえって従業者が増えると言われてきている。しかしそれは今や、家族従業というシステムがなくなったことによって、完全に消え去ってしまった。

スーパーマーケット旋風が巻き起こったのは昭和38 年(1963年)であるが、1960年から1997年までの間

図表2 変化する人口の年齢構成



により作成。 2. 男女それぞれの人口に占める構成比である。

図表3 小売業の従業者数(全国)

						ng in ing	単位:	: 千人
		1960	1974	1985	1988	1991	1994	1997
а	総数	3,489	5,303	6,329	6,851	6,937	7,384	7,351
	1960を100	100	152	181	196	199	212	211
b	百貨店	109	304	381	394	427	478	489
L	1960を100	100	279	350	361	392	439	449
С	b/a·100	3.12	5.73	6.02	5.75	6.16	6.47	6.65
d	各種商品	118	314	389	405	440	478	505

資料:「商業統計調查」

図表 4 小売業の規模別従業者数(全国)

				単位	<u>:千人</u>
. 1 1 4 4 1 1 1	1982	1985	1988	1991	1994
計	6,369	6,328	6,851	6,937	7,384
1~ 2人	1,669	1,523	1,438	1,381	1,240
3~ 4人	1,388	1,372	1,424	1,404	1,256
5~ 9人	1,161	1,180	1,337	1,337	1,405
10~19人	708	758	924	948	1,187
20~29人	349	361	452	477	620
30~49人	355	374	458	479	581
50~99人	296	313	353	384	477
100人以上	443	446	467	525	618

資料:「商業統計調查」

に、小売業の従業者総数は2.11倍になっているが、大 規模店は4.49倍になっている。また1994年から1997 年にかけて、総数が減少に転じているが、大規模店は 増加を続けている。 従業者規模別でみると(図表4)、4人までの店は早くから減少し続けている。これは商店街で見られる風景を数字が立証していることになる。

今商店街では、①1~4人の店が閉店してシャッター通り化し、②商店街に近接立地した中型スーパーが閉鎖して郊外のロードサイドに移転したことによる倉庫化が進んでいる。③しかし売場面積は減っていないので、オーバーストアと言われる状況は変わっていない。

#### ●消費者は、食料と衣料品などは節約したが、交通・ 通信と教養娯楽は減らしていない

消費者の側の行動から、小売業のバックグランドを見ると、この数年食品と衣料品の節約が目に付く。一方、移動型・ネットワーク型社会になったことを示すように、交通・通信費と教養娯楽費は減っていない。また交通・通信費の構成比(10.4%)は、食料(23.5%)の半分に近いところまでになっている。教養娯楽に合わせると食料に匹敵することになる(図表5)。

商店街の振興を考えるにあたっても、食料支出が、全消費支出の23.5% (外食を除くと19.6%) でしかないことを意識しなければならない。食料の内訳についても消費動向が変わってきている。食料の消費動向を、内食(穀類、魚介類、肉類、野菜など)と中食(弁当、冷凍調理食品、惣菜など)、外食(食堂・レストランなどの利用)に分けて分析することが行われている。それによると、材料を買ってきて家で食事をつくる内食が減って、調理食品や出来合いの食物を買ってきて家で食べる中食や外で食べる外食が増えている(図表6)。この動きはすべての年齢階層で進んでいる(図表7)。この背景には主婦就業ばかりでなく、個族化とそれにともなう個食化がかかわっていると考えられる。

※個族化:核家族化を通り越して、1人暮らしの世帯 が若年層と高齢層で増えていること。「よかネット 32号」(1998.3)参照。

外食化も、在来の業種構成の商店街にとって不利な 条件となっている。今や近隣商店街も従来の考え方や 商品構成ではやっていけないのである。

では、どんな商店街づくりが考えられるのであろうか。 ストロスリンス アーニー アナヤー

●市・イチ(商業)と街・マチ(人々の出会いの場) を一体化させ、得意技(本卦還り)で新しいまちづくり

今まで述べてきたことを、中心商店街の立場からま

単位・%

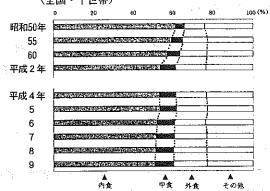
図表5 消費支出の費目別 対前年実質増加率 (全国・全世帯)

1 (2003) 11 (2004)

出典:家計調査年報 H9年版

						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	十四・/0
÷.			:			平成9年	
•	平成6年	7年	8年	9年	月平均額	構成比	実質増加率へ
4, 1	1994	1995	1996	1997	(円)	(%)	の寄与度(%)
消費支出	-0.9	-1.1	-0.1	-0.2	333, 313	100.0	-0.20
食 料	-2.0	-2.1	-1.0	-0.2	78,306	23.5	-0.04
住 居	6.9	2.0	2.6	-1.0	22,308	6.7	-0.07
光熱・水道	2.9	1.7	2.2	-1.0	21,065	6.3	-0.06
家具・家事用品	4.8	-1.1	-0.4	0.1	12,133	3.6	0.00
被服及び履物	-3.8	-4.1	-5.1	-2.5	19,336	5.8	-0.15
保健医療	-1.9	1.1	3.6	0.3	10,772	3.2	0.01
交通・通信	-0.8	0.8	6.5	-0.4	34,738	10.4	-0.04
教 育	0.6	-4.8	-6.0	0.8	15,248	4.6	0.04
教養・娯楽	-2.8	-3.8	2.1	1.6	32,833	9.9	0.15
その他の消費支出	-1.5	-0.7	-1.8	0.9	86,575	26.0	-

図表6 食料に占める内食、中食、外食などの割合の推移 (全国・千世帯)



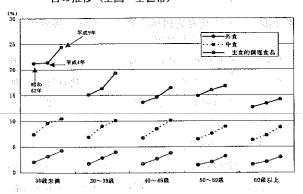
(注) 肉 食: 穀類、魚介類、肉類、乳卵類、野菜・海薬、油脂・調味料 中 食: 調理食品

外 食:一般外食

その他: 果物、菓子類、飲料、酒類、学校給食

出典:家計調査年報 H9 年版

図表 7 世帯主の年齢階級別食料に占める外食及び中食の割 合の推移(全国・全世帯)



出典:家計調査年報 H9年版

とめてみると、①モノを買う人が減っているし、今後 も減る。②従業者が1~4人の店は大幅に減ってシャッ ター商店街化している。③そこへモータリゼーション 化に伴って、ロードサイドへの店舗の増加だけでなく、 中心市街地にあったスーパーまでが郊外へ移転し、倉 庫化している。④消費者の側からみると、モノ消費が減って交通・通信費や教養娯楽費が増えている。つまり「モノ」を求めるより、他の人々と「ツナガリ」を求めるようになっているのである。⑤食品の消費についても、外向き指向に変わってきている。これらは、いずれも在来の考え方の商店街の在り方に合わない傾向である。だから、中心商店街が衰退しているのである。

結局のところ、いくら不況だと言っても、日本人は「モノを持って喜ぶ」人々ではなく、「ココロを直接喜ばせるようなコト」を望んでいることになる。つまり「モノからココロへ」、あるいは「モノからコトへ」と言われ続けていることが、商店街にもキッチリ当てはまっている。

今までわれわれは、1次商圏だとか3次商圏だとか言ったり、ライリーの法則だとかハフモデル(いずれも商圏間の吸引力を示す考え方)だとか言ってきたが、これはモノ商売の考え方である。

文化や遊びが人々の生活習慣(ライフスタイル)の中で比重を高めると、人々を引きつけるのは"量ではなく質"である。仮に二都市間に喜劇が同時にかかるとした場合、いくら近くても面白くないほうへは誰も行かない。同時でなくても、面白くない方は敬遠して、人々は次の機会を待つことにする。

### ●中心市街地再生のウリは、土地柄に合った「産業」や「祭り」、「遊び」などである

「不況時の本卦還り」ということがある。売れないからと言って、急に新商品開発をしてもおぼつかない。本来の得意な商品に磨きをかけ、高品質化と低価格化をはかるのが本筋であろう。

本卦還りの第一は、「あるもの生かす」ために地元の農業や漁業、中小工業の人たちの力を借りることであ

る。今まで商売人はあまりにも思い上がっていた。周辺で暮らしている人々を、単に売りつける対象としてしか考えていなかったが、今後は「お互いさま」の考えを取り戻さなければならない。近くの農家から仕入れるよりは、九州でさえ北海道のジャガイモが幅を利かせている。農産物の小売り価格は東京で約70~80%が流通費だと言われている。形は悪くても、新鮮な農・漁産物が安く買えることが本当の豊かさにつながる。

第二の方針は、「つながりつける」で、地域内外の人々とのネットワークを強化することである。例えば空き店舗を利用してイベントを行ったりして、とにかく人が集まる街づくりが必要だ。売上げは人々の滞在時間に比例する。地域の人々だけでなく、当地出身の本籍人間にも、土地の特産品を売ったり、帰郷時のサービスを行ったり、場合によっては墓の用意や世話までも仕事になる。常々縁のある人に情報提供することから

仕事は生まれてくる。

第三は「導入する」であるが、これも土地柄、人柄に合ったものでなければならない。工場誘致、スーパー誘致の時代は終わっている。どこの都市でも、市役所や文化会館などを郊外に転出させて、人が集まることを分散させ、中心市街地に人が集まりにくくなってきている。イチとマチと言ったが、マチとは人々の出会いのことである。その中心になっているのが市役所、公民館、スポーツ施設(体育館)、福祉施設などであった。これらの施設が、郊外にバラバラ立地している街が多い。これではスーパーならずとも中心市街地から逃げ出さざるをえない。「導入」はこれらの公共施設の復帰が第一歩である。

もう終わった話をいくらしても仕方がない。今あらためて、本来のマチの復活へ動き始めることに期待したい。 (糸乗 貞喜)

#### 特定優良賃貸住宅供給 その後

-福岡県、福岡市のケース-

特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」という。)とは、昭和61年度に施行された地域特別賃貸住宅制度(制度実施主体が指定都市及び建設大臣の承認市町村のみ)から発展したものであり、その目的は、主に都市部に居住する中堅勤労者向けの良質な借家供給を促進するため、平成5年に施行されたものである。また、この制度のしくみの大きな特徴としては、主に民間の土地所有者等に、一定の建設基準にそった建設をしてもらうための優遇措置として、共用部分への建設助成、家賃助成などを行うものである。この制度を活用した賃貸住宅は、特優賃施行の平成5年度以降、大幅な伸びを示している。

当社でも、平成5年度に九州2県、山口県の3箇所で特優賃供給計画の調査に係わり、需要調査やモデルケースなどの検討を行ったこともあり、次のようなことが気がかりとなっていた。そこで、供給開始後5年を経過した福岡県、福岡市の特優賃供給のその後の実態を知りたくなり、各担当者に取材してみた。

〈当初、気になっていた点〉

毎年5%家賃アップしていくということでは、地方都

市での入居者ニーズに対応できないのではないか。入 居率は落ちるのではないか

家賃の5%アップがあると、特優賃から特優賃に移住 する渡りがでてくるのではないか。

建設費補助といっても公共建築物での設計単価を求められたら、事業上のメリットはあまりないのではないか。

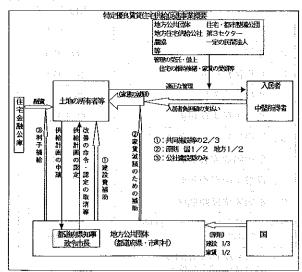
手続きに時間と手間がかかり、事業上のマイナス要 因となるのではないか。

## ●全国レベルで全賃貸供給戸数の5%弱、福岡県レベルで1%弱の供給実績

特優賃が全賃貸住宅供給に対して、どの程度の役割を果たしているのかが気にかかり、少し構成比を整理したのが次頁の表である。これでみると、全国レベルでは毎年度毎に3~7%と差があるものの、4年間(平成5~8年度)の平均で約4.9%となっている。

これを福岡県でみると、平成5年度は24戸と少なかったものの、翌年度以降から増加しはじめ、平成9年度は945戸の管理戸数となっている。5年間の実績(管理戸数)では、福岡県内の全賃貸住宅供給戸数の約1.0%となっている。全国レベルでみると、やはりニーズの高い3大都市圏での供給が多く、その比率を引き上げているものと考えられる。特優賃の規模要件が戸当たり65㎡~125㎡(ただし、知事が認める範囲で全戸数の

図表 1 特定優良賃貸住宅供給の仕組み

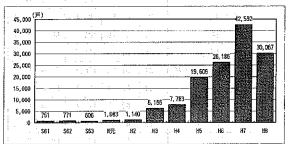


資料:福岡県特優賃供給計画募集説明資料より

#### 優遇税制

- ・認定を受けた特定優良賃貸住宅は5年間4.7割増償却 『(耐用年数 45年以上の場合は 6.5割増償却)
- ・認定を受けた特定優良賃貸住宅の固定資産税は、5年 間2/3を減額

全国での特定優良賃貸住宅供給実績 図表 2



- 注1) 平成4年度までは、地域特別賃貸住宅の戸数である。 注2) 平成3年度以降は、特定目的借上公共賃貸住宅を含む。 注3) 平成6~8年度については、実積見込みである。

出典:公営住宅の整備(H9)

1/2以内の戸数に限り55㎡~125㎡)となっているが、 平成9年度における、全国の規模別賃貸共同住宅の着工 状況をみると、特優賃で示されている基準規模の概ね の範囲(51~120㎡)での比率は約45%程度である。 これで考えると、この規模範囲での賃貸住宅供給に

対する特優賃供給戸数の構成比は、概ね全国で10%程 度、福岡県では2%程度ではないかと推察され、福岡県 では、良好なファミリー向け賃貸を増やしていくため には、さらに供給を進めていく必要があるようだ。

また、福岡県の4地域別(福岡、北九州、筑豊、筑後) の認定戸数実績(民間建設・管理受託のみ、福岡市と 北九州市は除く))をみると、その6割強が福岡地域で

図表 3 全国の賃貸住宅着工戸数と特優賃の供給実績

34 - 1	全国総	数	全国の特優賃	٠.
	住宅数	貸家数(a)	供給実績(b)	a/b
平成5年度	1,509,787	651,563		3.01%
平成6年度	1,560,620	574,151	26,186	4.56%
平成7年度	1,484,652	563,652	42,592	7.56%
平成8年度		616,186	30,067	4.88%
平成9年度	1,341,347	515,838	-	_
計	7,526,784	2,921,390	1935 <del>-</del>	-

資料:建築統計年報、公営住宅の整備

図表 4 福岡県の賃貸住宅着工戸数と特優賃の供給実績

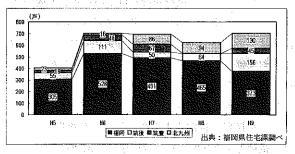
	<b>福叔</b>	県	V4 17 4	٠.	Ng Albanya	1 1 1 1	1 303
	着工総数	貸家数(a)	特定	優良賃貸住	:宅管理戸数	ž.	b/a(%)
			福岡県	福岡市	北九州市	計(b)	
. \			(政令市除く)	:			13
平成5年度	58,442	22,854	24	0	0	24	0.11%
平成6年度	63,140	24,457	: 0	157	0	157	0.64%
乎成7年度	53,322	23,029	384	58	100	542	2.35%
平成8年度	60,890	27,073	. 280	263	0	543	2,01%
平成9年度	53,089	24,567	510	125	154	789	3.21%
31	230,441	99,126	672	118	155	945	0.95%
	7 F S	14 13.		資料:建	系統計年報	、福岡県日	宅課調べ

図表 5 全国の規模別賃貸共同住宅の着工状況(平成9年度)

総計	20 m 以下	21~30 m²	31~40 m	41~50m
475,260	10,053	102,879	74,779	66,543
100.00%	2.12%	21.65%	15.73%	14.00%
51~70m	71∼100 mi̇́	101~120 m	121~150 m²	151 m <sup>2</sup> ∼
129,483	81,867	6,315	2,168	1,173
27.24%	17.23%	1.33%	0.46%	0.25%

資料:平成10年度 建築統計年報 下段:構成比 ※太線内は概ね特定優良賃貸住宅の規模範囲

図表6 福岡県4地域での地域別の供給状況



あるのに対して、北九州地域は約2%と大きな格差があ り、賃貸住宅需要のエリアの広がりと需要量に大きな 差があるのがわかる。

※毎年度の認定戸数と管理戸数が異なっているのは、認定し ても着工し、管理しはじめるのが次年度以降になるためで ある。

#### ●事業のきっかけは建設会社の営業力

毎年6月に、県の方で説明会を開催するようである が、毎年300人の席がほぼ満杯になるとのことで、関 心は高いようである。特に昨今の経済状況が厳しい中 で入居者を確保するために、少しでも家賃軽減につな がる特優賃制度は魅力があるようだ。また、説明会の 出席メンバーは、地主さんというより建設会社、不動 産事務所、設計事務所などの仕事を創るサイドの方が 圧倒的に多いとのことである。福岡市の担当者に聞い ても、事業のほとんどは建設会社からの働き掛けでの ものらしい。福岡県での認定戸数は、平成6年度以降 450~520戸と安定している。予算以上の申込みがある 場合は、県作成の判定基準(立地条件、建設基準、環 境共生に対する考え方などで構成した判定表)で振り 分けるとのことである。

#### ●入居率は福岡県で9割弱、福岡市で9割強

福岡県(福岡市、北九州市除く)における特優賃の 供給概要をみると、平均住戸面積が3LDKの少し小さ いタイプとなる68㎡、平均世帯主年齢34.1歳、平均家 族人数2.83人と当初のイメージに近い世帯が入居して いるようである。その入居率は福岡県で約86%(平成 10年3月末)、福岡市で約97%(平成11年1月)と、 入居者の家賃負担額が少ない分だけ入居率は高いよう でである。

特に、福岡市では主に都心部での人口定住対策として都心部の一定エリアのみを供給対象とし、これまで723戸の供給を行っており、一定の実績を上げているようである。特に公社の借上げでの供給システムとしていたため、安定した供給が行われていたが、平成10年度からは借り上げシステムを取りやめており、管理受託方式のみとなっている。このため、今後ともこれまでどおり安定した供給がなされるかどうかわからない。

#### ●今後、5年度以降の入居率が心配

当初、計画時点で気にしていた5%の家賃上昇率は、やはり福岡県、福岡市とも少し軽減した措置をしており、福岡県で3.5%/年、福岡市で2.50%/年としている。これでも福岡県の場合、概ね7年ぐらいで市場家賃に追いつき家賃助成はなくなり、一般の賃貸住宅との競争となる。このため、10年も経つと設備が老朽化し、多少入居者の制限のあるこの制度では不利になることから、当初に供給していた特優賃が、今から5年後に入居者が埋まるかどうかの心配がありそうだ。

また、当初気にしていた特優賃から特優賃への渡り 入居者の件であるが、ある不動産の人の話では、積極 的かどうかはわからないが、やはりいるそうである。

入居者の制限や手続き等が面倒なことから、あえて 特優賃制度を活用しないといった不動産の意見もある ことから、福岡市では管理費に対する一部助成措置を 考えているとのことのようである。

図表7 福岡県での管理特定優良賃貸住宅の概要

......H10.3.31現在

1110.0.015/1/11
86%
68.36 m²
3 L D K
75,000円。
60,500円
174,000円
2.83人
34.1歳
7年
42.9%

1 : 平成10年2月28日現在 2~8:補助対象団地のみのデータ 8 : 平成10年6月30日現在

図表8 福岡市での供給状況

F-4-7-4	IMILIAN C 42 DOMEN					
募集	団地名	管理 戸数	住戸床 面積	当初家賃	人居者負担	<b>(11)</b>
券 ·来 年 度	11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年11年	(戸)	(㎡)	《千円)	1型	川型
	島津直福岡ビル	19	82,20	106.8	83.0	95.1
H6年度	アーサー小林BLD	10	65.17	104.2	65,8	85.7
10年及	いまいずみ壱番館	48	71.10	115.9	71.8	94.7
	ファミールヨシダ	13	72.81	101.9	73.4	88.1
	NKビル	24	67.83	94.9	68.5	82.4
	コーポ福永	21	67.46	101.2	68.1	85.2
H7年度	センターコート天神南	58	67.26	114.3	70.0	93.0
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	アピターレ南天神	34	67.23	116.4	70.0	94.0
	恵比須ビル	17	65.61	94.5	68.3	82.2
H8年度	薬院・天ケ瀬ビル	45	67.65	111.6	67.0	87.5
5030	ラ・ペはかた	72	67.82	96.3	67.2	80.1
	ハ°ロス美野島	70	69.97	105.0	69.3	85.4
	ポートサイド博多	35	67.87	98.9	60.8	79.9
H9年度	シティコート中陽	29	67.55	95.0	60.8	77.9
110十度	アビターレ駅南	26	68.55	95.4	62.1	78.8
	サンアロア高砂	12	69.79	98.0	66.8	82.4
	シティコート中陽2	. 16	65.34	85.0	58.7	71.9

※家賃資料のある分のみ掲載

※入居者負担額のI型、II型は入居者の所得で区分している。 公社借上型での月額所得: I型200~322千円、II型322~445千円

特優賃は、これまでの供給状況をみると、当初の目的を果たしているようであるが、これから5~10年後には市場家賃となり一般賃貸住宅と同じ競争状況となり、立地条件の良くないところでは空家が発生していくことも考えられる。これからはリフォーム対策も含めた管理体制が重要になってくるのではないだろうか。

(山田 龍雄)

#### 福祉サービスもする不動産屋さん

-高優賃第1号を目指して-

#### ●高齢化の進む北九州市での生き残りをかけ

北九州市は大都市の中でも高齢化が進み、行政も福 祉政策には力を入れている。賃貸住宅の流通も福岡市 に比べれば勢いはない。そのような中、不動産業を営 みながら福祉サービスにも進出している方がおられる。

(㈱不動産中央情報センターでは北九州市を中心に賃貸管理業務をしていたが、社長の濱村和明氏は家主がだんだんと高齢化していくのを感じていた。そこで高齢社会に役立つ不動産業をしたいという思いから10年前に有料老人ホーム「ゆうゆう壱番館」を建設した。

県内の有料老人ホームは空きが多いと言われるなか、「ゆうゆう壱番館」はほぼ満杯である。終身利用権型で1,500万円前後と安く、サービス体系もはっきりし(例えば食事配膳1回150円、布団上げ下ろし1回200円など)、食事が何よりおいしいなど魅力が多い。

#### ●緊急通報から出動要請まで瞬時に対応

このノウハウを生かして、平成8年より「デマンド倶楽部」という緊急通報などのサービス事業を始めた。入居者が会員として登録すると、サービスを受けられる。 持家住まいの人でも入会できる。

24時間緊急通報サービスを受けるには、デマンド倶楽部に入会して、まず緊急ホンを部屋に取り付ける。緊急の場合にはボタンを押すと、北九州にあるデマンド倶楽部緊急連絡センターに連絡が入り、その場で会員に確認を取り用件を聞く。センターでは、連絡はパソコンを通して電話回線でつながっており、画面上でどこの誰から連絡が入ったか瞬時に分かる。用件を画面上で書き込み(大抵は選択し)送信ボタンを押すと、会員の最寄りの警備保証会社に出動要請の連絡がFAXで入る。そこには「どこの誰からどういう用件で、この人はどういう病気を持っていてかかりつけの医者はどこだ」といった情報が書かれ、自宅の地図もついている。緊急ボタンが押されてから出動要請の連絡を入れるまで、全国どこでも約20秒しかかからない。

この緊急通報サービスは、高齢者だけではなく、ひとり暮らしの女性の安全対策としても活用される。フランチャイズ方式で全国展開し、会員は現在約6,500世帯おり、約100社の警備保証会社と提携している。そ

#### 24時間サービスの案内チラシから



の費用は入会金3千円、緊急ホン設置費7千円、会員は 月々2千円の会費を払い、1回の出動費は2千円である。

#### ●話し相手にもなってくれるサービス

24時間元気宅配サービスは、家事や介護などの在宅の生活支援サービスを24時間提供するというもので、食事や排泄の介助から掃除、草刈り、寂しいときの話し相手まで対応している。緊急通報サービスと同じく緊急ボタンで連絡センターにつながり、内容に応じてサービスマンやホームヘルパーなどが出動する。ホームヘルパーは2級以上の人を契約社員としており、独自のネットワークを作っている。

元気宅配サービスは入会金1万円、月会費3千円としており、現在これでは採算はあっていないのだが、介護保険導入をにらんで先行的にやっているということだ。

これらの事業展開の根底には、賃貸管理業務つまり 家主代行業務を行うことで「切り売り型の不動産業」から「累積型の不動産業」へ転換し、顧客を確保した上 でいろんなサービスを提供して安定経営を目指す、と いう発想がある。このあたりは以前話を聞いた福岡市 の三好不動産会長の話(よかネットNo.35に掲載)に 似ているなと思ったら、この2人はどうやらつながって いたようだ。

#### ●サービス部門を生かして高優賃へ名乗り

「ゆうゆう壱番館」に続き、現在「弐番館」を計画中であり、2千坪の社宅跡地を購入し約150戸の有料老人ホームなど高齢者向けの住宅を建てる予定である。そのうち10~20戸に「高齢者向け優良賃貸住宅制度」(以下「高優賃」)を活用、また10戸程度は「ペット同居

型」にする計画を立てている。「高優賃」は、制度活用 の県内新築第1号を目指している。

高優賃は緊急通報システムの設置が義務化されているほか、在宅支援のサービスとうまく連携することが必要となる。サービスの部分は義務ではないが、これをオプションとして付けることで高齢者の安心感は増し、住宅の魅力がアップする。不動産中央情報センターではサービスの部分も抱えているので、連携がスムーズな上、管理面にも自信を持っている。

高優賃は家主にとって入居者確保や退去時の対応など、リスキーなのではないかという声もあるが、そういう面ではここは心配事が少ないので供給へ動いているといえる。「ゆうゆう壱番館」の経験から、いい住宅で、いいサービスを提供し、料金が安ければ需要もかなりあるとみている。

これからの高齢者の生活として、定期借家権を利用 して持家を貸し、自分は安くて過ごしやすい高優賃の ような住宅に住んで、差額を年金代わりにする、とい ったスタイルも考えられる。

まだ先のよく見えない高優賃制度だが、とりあえず は先行する「弐番館」の動向を見守りたい。

(伊藤 聡)

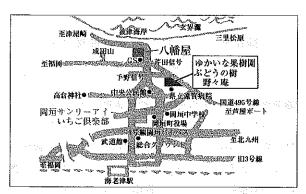
#### 3次産業→1次産業→4~5次産業

-岡垣町"ぶどうの樹"ものがたり-

私は4~5年前にある人から岡垣町に"ぶどうの樹" というのがあり、何か面白そうだということを聞き、早速、家族でバーベキュー料理を食べにいったことがある。この時は、建物はブドウ栽培の温室といった感じではあるが、ブドウの房の下(房の上には透明の塩化

ブドウの房の下での結婚式の様子





"ぶどうの樹"の位置

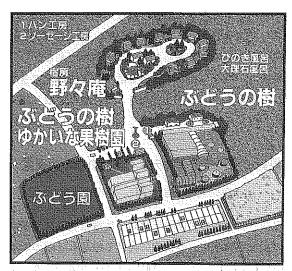
ビニールが掛けられている)での開放感と設備にお金をかけてなく、無理のない経営をしているといったことが印象に残っている。そして、今年の1月初旬に姪の結婚式が"ぶどうの樹"であったことから2度目の訪問となった。

指定された時間より30分ほど早く到着すると、隣のコーナーにはワインが用意されており、披露宴が始まるまで思い々々にワインを飲むことができ、すっかりいい気分になれる。ここではブドウの房の下での開放感からかホテルの結婚式と違って、あまりかしこまらないカジュアルな雰囲気が醸し出され、メインの肉料理も焼き立てのものが用意されているなど、気の利いた心遣いに感心した。従業員の方に年間の結婚式の回数を聞くと約230~240組ということであった。そこで、このような場所で都市部のホテルと同等あるいはそれ以上の(ハイアットホテル:約400組、ホテルソラリア:約200組)回数の結婚式をしているのは何か仕掛けがあるのではないかと思い、すぐ社長にコンタクトを取り、いろいろお話を聞かせていただいた。

#### ● "ぶどうの樹"の下での結婚式は、お客さんの要望 から生まれる

社長を訪ねて姪の結婚式のお礼を言うと、「冬場は本当は結婚式はしたくないんですよ。本物の房の下ではないんですよ。本当は4~11月頃までしかできないですが、あまりに要望が多いものですから、冬場は造花の下でやっています。」といった返事がかえってきた。

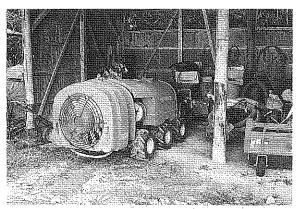
こんな話から始まり、この "ぶどうの樹" を始められたきっかけからお聞きした。ここに行き着くまでの経緯は祖母の時代までさかのぼり、タイトルに表しているように3次産業から始まり、1次産業からさらに4~5次産業(農業を基本としサービス業から製造業までを行っている)への変遷なのである。



"ぶどうの樹"の建物の配置状況

その物語を大まかにたどると次のような経緯である。 ○祖母の時代に八幡市(現北九州市)から岡垣に移り 住み、小さな旅館を始めた。この旅館の屋号が「八 幡屋」であるのは祖母の前住地からの由来。

- ○その後昭和26年に、現会長であるお父さんが、実家 の旅館業を引き継いだものの、自分の性に合わない ということで木材業と砕石業を始め、旅館業の方は 奥さんに任せっきりにした。しかし、石炭産業や八 幡製鉄所の規模縮小などで、経営もうまくいかなく なった。
- ○もともと農業をしたいという願望があったお父さんは、砕石業の廃業とともに、たまたま空いていた砕石残土の捨て場を有効利用するため、野菜づくりを始めた。
- ○しかし、野菜づくりは労働の厳しさの割には収益性 がないといったことから、かねてからの夢であった ブドウづくりを始めた。
- ○ブドウ生産は収穫はあってもなかなか売れず、いつかは観光農業の道を考えていた。
- ○昭和49年頃にぶどう畑の一角に離れ屋を主体にした 和風旅館をつくる。
- ○昭和55年に農協の旅行でニュージランドに行き、そこでのリンゴ園の下で羊が放牧されてた中でのバーベキューの味と牧歌的な雰囲気に感動し、帰国後すぐにブドウの下でのバーベキュー料理を始める。
- ○その後、簡単なパーティなどを行っていたが、平成 2年頃にブドウの下での雰囲気がうけ、「ぶどう園を 借り切って結婚式をしたい」という要望が舞い込ん



自宅横の小屋にあるブドウ栽培機械

できて徐々に口コミで広がり、その回数も増えていった。

- ○平成5年頃から敷地の一角にパン工房、ソーセージ工 房の農畜産加工部門を事業化する。
- ○平成6年頃までの結婚披露宴は年間20~30組だけであったが、申込が多いことから、平成7年にぶどうハウスの一部を結婚式に対応できるようにブドウ棚を鉄骨ハウスで囲い、床も全面板張りなどの全面改築をしたことから、その回数も飛躍な伸びを示し、昨年から200組以上の式を行っているとのこと。

バーベキューハウスが2~3年で軌道に乗り始めたこ ろ、現社長が結婚式場を案内する会社に「結婚式場に うちを取り上げて欲しい」とお願いにいったとき、そ の会社のお偉いさんは「うちはちゃんとした結婚式場 を紹介するところ。ぶどう園で結婚式とはあんた気が 狂っとんではないですか。」といわれたこともあったそ うだ。今ではあえて営業しなくても口コミで広がり、満 杯状態であるとのことであることから、実際はお客さ んのニードは変わってきているといえよう。ここでは お客さんの要望にできるだけ対応できるように心がけ ているようで、ある披露宴では新婦のお母さんの手料 理を出したことがあり、社長は「昔の田舎で行ってい たような隣近所での協同のもてなしの雰囲気で行いた い」とのこと。積極的に営業をしていないとはいって も町内外に設けている旅館やレストラン、カフェテリ アに常設されているパンフレットが充分その役割を果 たしているようである。

## ●バーベキューハウス開設当時は宅地か、農業用地かで農業関係者を悩ませる

現在、"ぶどうの樹"の敷地は約8,000坪で、うち施設 部分が5,000坪、残り3,000坪がぶどう園となっている。 "ぶどうの樹"に入ると農業といったイメージはなくなるのであるが、社長に案内された事務所裏の自宅に併設した小屋には、ブドウ栽培に使用する大型の機械があり、やはり「農業もやっているのか」ということを改めて感じさせてくれる。

昭和55年頃にブドウの下でバーベキューができるようにし、その後雨の日も対応できるようにビニール屋 根をかけたときに農業関係の役所の人が見学に来たそうである。

現会長は、当時としては農業の一環として事業をしているのであるから、宅地化の変更申請など全く考えていなかったのだが、役所の人から宅地化の変更届け出が必要ということで、今では宅地変更をしているとのことである。私もこの辺になるとよくわからないが、ハウスで囲ってしまい、レストラン営業とみなされるとやはり宅地化の届けが必要なのかも知れない。

今でも年間20~30組の農業関係者の視察があるということだから、やはり観光農業として評価が高いのではあろう。

### ●今やブドウ狩りからブライダル事業などの総合環境適応産業を目指す

平成5年頃からパン工房やソーセージ工房などに取り 組み、平成7年にはこれらの事業を総括するために㈱グ ラノ24Kを設立(グラノとはスペイン語でブドウの意 味)し、年商約12億円の観光産業となっている。その 売り上げ構成は農業生産部門が5%、農畜産加工部門が 10%、販売・流通部門が15%、観光・外食産業が70 %となっており、バーベキューと結婚披露宴は観光・外 食部門に含まれているので、手づくりのソーセージや パンが披露宴に出されていることを考えると、結婚披 露宴の役割は実質的にはさらに大きな比重を占めてい るようだ。経営組織は外食部門(結婚披露宴含む)、加 工部門、流通部門と3つの課での独立採算性を実施し、 各課毎の自主性と責任を明確にしている。また、ソー セージ工房開設にあたってはドイツの知り合いの元へ 若手従業者を修行にやらせるなど本物にこだわってい る。

社長の話でもうひとつ興味深い話を聞くことができた。「立地上は一見不利なようにみえるけど、一時間圏内に北九州市、福岡市、筑豊地域が入り、この岡垣の自然のよさ、環境を活かした産業を起こし、お客さんに喜んでもらうことしかない。いうなれば環境適応産

業を目指していかなくてはいけない。

この環境適応という言葉は、まさに"ぶどうの樹"の 事業をわかりやすく表したキーワードといえる。

将来は、近くに所有する山を活用して何かをできないかと模索しているようであり、これからの取り組みが楽しみである。 (山田 龍雄)

#### 最新の情報通信システムで学校の効率的運営

- 千葉県立幕張総合学科高等学校視察 -

現在、健文教施設協会と協同で佐賀県立多久工業高校の総合学科高校への再編に向けての基本計画のお手伝いをしている。そこで、別件で東京に出かけた折、土曜日にもかかわらす、先方のご厚意により千葉県立幕張総合高校を視察をさせていただいた。

総合学科とは、平成3年の第14期中央教育審議会の答申において「現在の普通科と職業学科に大別されている学科区分を見直し、普通科と職業学科とを総合するような新たな学科」をもつ、新しいタイプの高等学校として創設されたものである。例えば、情報系、商業系、工業系などの系列別に講座メニューが分かれ、生徒は自分の進路目的に応じて単位を取得すれば良いといったものである。具体的には80単位以上を修得すればよく、単位制のスタイルの高校ということである。

平成6年に全国あちこちに開設され始め、今では公立・私立合わせて80校近い高校で総合学科の運営がなされている。福岡県では平成9年4月に県立稲築高校が総合学科高校「志耕館高校」に改編、また定時制の単位制高校として「博多青松高校」が新設されている。

昨年の12月に志耕館高校を視察したときは、私が高校に通っていた頃の施設と違い、冷暖房完備の食堂や図書館などの充実したその施設や設備内容にカルチャーショックを受けた訳であるが、さらに千葉県立幕張総合高等学校(以下「幕張高校」)では、その管理システムがコンピューターで一括処理されている。そこで本稿では幕張高校の情報管理システムを中心に、その内容と私なりの感想を述べたいと思う。

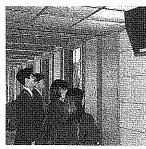
#### ●情報管理システムは便利も良いが、お金もかかる

・幕張高校は3高を合併した高校で、全生徒約2,200人のマンモス高校であること、また、21世紀に対応できる学校とするため、当初よりコンピューターを導入した管理システムを考えていた。

- ・生徒の出欠や成績、時間割作成、施設予約、その他事務などのすべての学校業務をコンピューターで一括処理しており、生徒はそれぞれIDカードを所有している。教室に入るときに、出入口に設置されている読み取り機にIDカードを通すことで出欠状況がインプットされる。当然、先生は出欠確認をする必要はない。
- ・校内には大型ディスプレイのテレビが管理棟の玄関 ロビーに1台、小型の天吊り型テレビが校内のあちこ ちに7台あり、生徒へ日常的な事項のお知らせをして いる。また、1週間の行事を示しているディスプレイ も2台設置されている。
- ・タッチパネルの案内装置が校内に9ヶ所あり、生徒は ID カードを差し込むことによって、自分の成績、出 欠状況、先生のプロフィール (先生が180人もいる ので多分これがないと先生の顔を覚えきれないであ ろう。) などを自由に見ることができる。
- ・この情報システムを管理するための部屋があり、ここには委託されたコンピューター関連の企業の方が 2名常駐し、トラブル時での対応、定期的なプログラムの変更などを行っている。
- ・入学式や終業式は、全生徒集合して行うことはせず、 ホームルームのテレビ画面でするそうだ。これは全 生徒を体育館に集めて並べるのに40分ぐらいかかり、 手間がかかるためしないそうであるが、事務長さん の話だと、今後の検討課題ではあるらしい。
- ・総事業費は170億で建設費153億、備品関係7億、情報通信システム設置費10億(約6%)である。
- ・この情報システムの開発費が約1億かかり、この情報 通信関連のみの毎年の維持費(校内に300台あると いわれるコンピューターのリース代、メンテナンス 費、外注費等)は2~3億とのこと。
- ●総合学科にすることで生徒は遠方からでも通学 総合学科にすることでどのような効果があったのか を聞いみた。
- ・本校(3校の合併)の総合学科前は幕張周辺市町の生徒しか来てなかったが、総合学校になって県下80市町村のうち50市町村から来るようになった。遠くは銚子市から2時間かけて通学してくる生徒もいる。
- ・稲築市の志耕館高校でも同じような話を聞いたが、目 的をもってくる生徒が増え、全体に活気が出てきた ようだ。志耕館では特に女生徒が元気が良いとのこ



自分の成績などを自由 にみれるタッチパネル。



生徒のお知らせ用の 天吊りテレビ

とであった。

・今年の3年生が初めての卒業生となることから、進学 状況などの効果は来年明らかになるであろう。

(山田 龍雄)

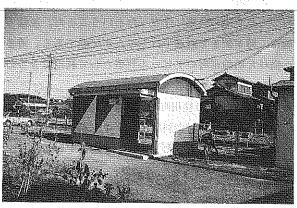
#### 列車を利用した地域の活性化

~コダイム列車~

#### ●石炭・セメント運搬のための路線

福岡県の中央、かつて石炭で栄えた筑豊地域に大正期に石炭、セメント運搬のために建設された路線がある。新飯塚(飯塚市の玄関口)〜田川後藤寺(田川市の玄関口)を結ぶJR後藤寺線である。田川地域の仕事をお手伝いする機会があり、初めて乗車した。

元々が産業列車だけに、見事に人の少ないところを 縫うように走っている。間の各駅は無人駅で利用者も



こんなに小さくてもれっきとした駅です。(後藤寺線 上三緒駅)

各駅100人/日以下と少ない。しかし、1時間に1本程 度ではあるが、まだまだ現役で運行されている。

新飯塚から田川後藤寺まではわずか20分ほどの路線だが、周辺の景色は新飯塚から順に住宅街、山あり、トンネルあり、白銀の!?セメントの採掘現場を突っ走り、田園となり、終点後藤寺へ到着と、なかなか変化に富んだ路線である(毎日乗ってたら飽きそうだが…)。テレビ番組に「世界の車窓から」というのがあるが、その「車窓」は鉄道の車窓である。ロードサイド店が乱立する幹線道路と違って、四季折々の自然を満喫できるのは郊外の列車のメリットであると思う。路線の周辺は、今のところ新たな住宅開発の計画もなく、利用者は増えそうにない。利用者は増えなくていいから(と言ったら言い過ぎだが)、観光での利用など、何か有効な活用できないかと考えている。

### ●列車を利用して町の活性化に役立てたところもある

例えば、同じ筑豊地域にある桂川 (けいせん) 町では「コダイム※列車」というのを年1回走らせている。一昨年は門司港 (レトロの町で有名)、昨年はスペースワールド (テーマパーク) で、桂川町の郷土芸能などを披露して、桂川町をもっと多くの人に知ってもらおうとアピールする目的で企画された。JR桂川からJR門司港駅までは直通で行くことができるため、列車を4両貸し切りにして、桂川町アピール隊及びその応援団を乗せて、アピール会場まで向かうというものである。列車貸し切り料金は1両あたり最大乗車人員 (約100人)×運賃だそうだ (片道1,000円の場合、1両あたり約10万円となる)。ちなみにこの企画の場合、町が50万の補助の出し、運賃やテーマパークの入場料などの実費はの参加者に各自負担してもらったという。

町企画調整課の人によると、この「コダイム列車」は、 町づくり意識の啓発に役立ったということだ。後藤寺 線は、博多駅まで直通で行くことが可能である。博多 へ向けた沿線市町のアピール列車として利用できるの ではないだろうか。

※「コダイム」とは桂川町内にある王塚古墳に隣接している、埋蔵文化財資料館「コダイム王塚」からとったもの。古墳のあった「古代」と掛けている。

(小田 好一)

#### 所 員 近 況 💮

#### 翻マスコミとの遭遇

福岡グラウンドワークトラスト研究会が8月にコカコーラ環境教育賞を受賞したあたりから、新聞、ラジオ、テレビなどの問い合わせや取材申込みの電話が来るようになった。イギリスのスタッフを呼んだイベントも新聞やテレビのニュース(もちろんローカル)で数回取り上げられている。1月には宮田町での炭焼きの様子がテレビ局に取材され、後日15分間の番組として放送された。

最近の話はおいといて、私が学生時代までにマスコミ (新聞社)の取材を受けたのが何度かあった。一度は小学校4年生の頃、筑豊地域の習字のコンクールで入選したとき。自分ではいつ何を書いたのが選ばれたのかも分からず、ほとんど誘導尋問状態で取材され、後日載った受賞コメントの見出しが「自分でもよく書けた」だった。そんなことを言った記憶もなく、たぶん「よく書けたと思いますか」という質問に生返事をしたくらいだったと思うのだが、それがコメントの見出しとは。新聞は勝手に拡大解釈して書くんだ、とそのとき学んだ。

もうひとつは大学3年のとき、ひとりで自然環境保護をキャンペーンしながら自転車で日本を渡り歩く途中、こちらから各地の地元新聞社へ押しかけた。合計4社飛び込んで、うち2社は記事にしてくれたが、2社はふんふんと話だけ聞いてあとは軽くあしらわれた。載せてくれた方も、自分としては環境問題について一所懸命話したつもりだったのだが、「自転車で旅をしながらこういうことをやってる人がうちに来たよ」的な内容だった。今思えば、写真入りの立派な記事なのだが、当時思ったのは、言ってることは誤解もされやすく伝わりにくいが、やってることは事実として案外伝わる、ということだった。

最近GWTに取材が来るのをみてると、NPOの流れに乗っているという面はあるけれども、我々の活動もだいぶ絵になってきてるのかな、と思う。その一方で、自分も人の話したことを文章にしたりしているが、相手の言わんとすることを分かってあげてるかなあ、と気になることも多い。 (伊藤 聡)

脚地域文化を継承するにも知恵がいる

~太宰府天満宮の火祭り"鬼すべ"~

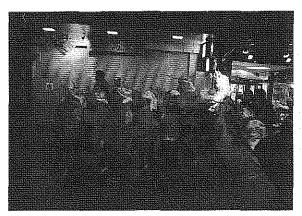
毎年1月7日、太宰府天満宮で行われる火の祭り「鬼 すべ」に行って来ました。

当日の夜19:00頃、太宰府行きの電車には、家路に向かうサラリーマンや学生に混ざり、正月のしめ縄飾りを手にした家族連れや、私たちのようにカメラを手にした見物客とみられる人達がいました。

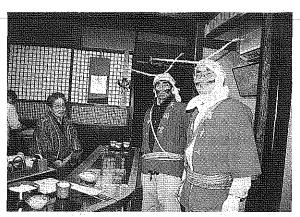
この祭りは、日本三大火祭りのひとつに数えられ、毎年三万人の観客で賑わうといわれている割には、私の周囲に「行った」とか「祭りの主旨は…」などどうんちくをたれる人がいないのと、その夜は雪もちらつき底冷えのする日だったため、内心、面倒くさいなと思っていました。

太宰府駅に着くと、駅前広場では、法衣姿に鬼の角のような縄はちまきをして、顔に炭を塗った男達が火を囲んで今か今かと出番を待っているようでした。この頃には私の面倒くさいという気持ちは消えており、火を見ると興奮するというのは本当だなあと感じていました。

「福岡県文化百選」によると、この鬼すべにはストー



「鬼じゃ鬼じゃ」といいながら松明を運ぶ子供達



祭りのために帰ってきた人達はこの期に挨拶まわりをしていた

リーがあるそうで、抜粋すると「鬼は大町、鬼警固は新町・五条、鬼の敵方の燻手は三条・連歌屋・馬場と、それぞれの氏子が役割を分担…」というように、鬼退治のような話で神事が進められ、役割や格好も地域によって違っています。大宰府の参道を通って「鬼じゃ鬼じゃ」のかけ声と共に天満宮へと松明(直径約1m、長さ約3mのきつく編まれた藁の束)を運び入れ、天満宮内の鬼すべ堂(この神事のための建物)前の藁や青松葉にその火が付けられます。そこから出る大量の煙が堂の中に送り込まれ、鬼が燻され、壁を叩き割って出てくる様子は、気持ちを高揚させる火の効果もあって、エキサイティングなものでした。

住宅地開発が進み、人口が増加し続けている太宰府市においても、祭りに参加するような古くからの地域では、人口が減少し、高齢化が進んでいるところもあるそうです。そのような地域においては、博多の山笠と同様に、他地域の友達の参加を募ったりもしています。また、進学や就職で他地域に出て行こうとも、祭りのために帰って来て参加するようにという願いを込め、子ども達も大人の半分くらいの松明を運び込み神事に参加しています。

この日、私のお気に入りの干菓子を売っている参道のお菓子屋さんに立ち寄りお茶をいただき鬼すべの話をうかがっていると、「年が明けて、この日まで"味噌汁"は食べない習慣だがその謂れはわからない」と聞きました。私も後日他の人に聞いてみましたが、「味噌汁を食べないことも知らなかった」などという応えも返ってきて、気持ち悪い状態が続いています。ご存じの方がいらっしゃいましたらお教えください。

(澤谷真紀子)

#### 圏中国の方が安全な野菜を食べている

去る2月9日、久留米大学で現在、日本学術振興会の 地域交流課に所属し、日中交流の橋渡しをしている楊 林(yang lin)さんの講演があった。

楊林さんは久留米大学に留学し、その後㈱アルパックインターナショナルに勤務したこともあり、何かと当社とも縁があり、3年前に事務所のメンバーで、北京〜上海旅行に行ったときは、3日間ガイドとして随行していただくなど、大変お世話になった。

当日、私は講演会は出席できなかったものの、食事会には何とか間に合うことができ、3年ぶりの再会で現在の中国事情など、いろいろお聞きすることができた。

数年前まで北京ではきれいな野菜が販売されていた が、中国人は穴の空いてないキャベツは誰も買わない どのこと。私の小学生のごろまでは日本でもキャベツ や白菜に虫穴がついているのは当たり前であったが、今 では綺麗な野菜が並んでおり、中国人からみれば全く 異常な風景なのかも知れない。農薬のついていない野 菜を食べているということでは、中国は日本より進ん でいるようだ。ファー・カーを出っていることには、自立

蛇足としてもうひとつ。楊さんの話では正月に北京 に2週間ほど帰省してきたそうであるが、東京に戻って きて東京の空気が本当に美味しく感じたとのこと。北 京は汚染問題をなんとかしないと、オリンピックの招 致はむずかしいかも知れない。 (山田 龍雄)



#### 「史実を歩く」

吉村 昭 著

著者は、戦史小説や幕末を中心とした歴史小説を数 多く著しているが、この本はその小説を書くための取 材や調査をどのようにしたかを書いたものである。

歴史上の事件や出来事の資料を集める場合、著者は 地元の図書館をよく利用する。そこには大抵郷土資料 室のようなものがあり、そこでしか見ることのできな いもの、例えば日記や書状などが保管されている。国 や県には見向きされなくても、地元にとっては大切な 資料、ということは少なくない。また、地域には郷土 研究家といった感じの人が多くの場合いて、そういう 人たちに会うことは重要な情報源となる。文献からの 情報、人の話、それに現地へ行くことで小説が具体的 にイメージされてくるのである。

戦史など当事者や関係者がいる場合は、この話は誰 に詳しく聞くといいと紹介され、その人に会うとまた 次の人を紹介されるといったことを繰り返していくと、 エピソードも含め出来事の全容が分かる。

ところが、記録や人の記憶は、様々なことが詳しく 分かる反面、いい加減な部分、つまり作られた話や思 い込みにすぎないものも混じっている。

例えば網走刑務所の脱獄者の事件で、「北海道警察史」 には「大暴風雨の夜を利用して難なく脱走した」と記 録されていた。印刷された書物を全面的に信じるのは 危険だと知っていた著者は、地方気象台で当日の天気 を調べるとその夜は快晴であり、関係者の証言からも それは裏付けられた。ドラマティックにするために記 録が曲げられたのである。

戦艦陸奥が瀬戸内海で爆沈したのを島から見たとい う老人の話では、正午頃大音響がして、夕方頃沖を見る と軍艦の船首が突き立ってゆっくり沈んでいくのが見え た、と生々しく語った。しかし実際には、その日は濃い 霧で、数キロ離れた軍艦が見えたとは思えない。また。 陸奥は午後零時過ぎに沈没している。老人は嘘をつい たわけではないのだが、爆音を聞いたあとは、自分で 幻想したものを信じ込んでしまったようなのである。

小説を書くのが目的ではないにしろ、我々の仕事も 調査をし、取材をするということでは同じである。「こ の町は人も減ってこんなに大変なんです」という地元 の人の話を聞いても、他の町に比べればずいぶんましょ ということもある。まちの事情を正確につかみ判断し ていくためには、複数の人に話を聞き、資料やデータ で客観的にみることが大切になる。いや、だけど主観 的にみるのも必要かな、地域づくりには。

(伊藤 聡)

#### - 編集後記

■最近、大学の現状を調べる機会があり、その一 部のデータを表紙にしました。入口情報は既に十 分のようですが、世間は出口情報をもっと欲しが っているようです。大学の情報公開要請も近いの では。

#### よかネット NO.38 1999. 3

#### (編集・発行)

㈱九州地域計画研究所

〒810-0001 福岡市中央区天神1-15-35 ホンダハピエ5F TEL 092-731-7671 FAX 092-731-7673

#### (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

TEL 075-221-5132

TEL 06-6942-5732

TEL 052-265-2401

名古屋事務所

東京事務所

TEL 03-3226-9130