

第6回 自治体学会賞 田村明まちづくり賞受賞 —八女福島のまちづくり—



まちづくりネット八女代表 北島 力

1. はじめに

私は、2012年3月に八女市役所を定年退職した。現職の町並み担当の時代から行政マンながら草鞋を何足も履いて、民間のリーダーとしてもまちづくり団体を起こし、行政マンと市民の両方の立場から住民目線でまちづくりを展開してきた。

町並みを活かしたまちづくりには、色々なやり方、進め方があると思うが、ノウハウはそれぞれの地域の実情に応じて創り出していくもので、それをどのように活かし、将来に継承していくか、八女福島では課題と目標を明確にして、実践してきた。そこには、理念として使えるものがいくつかあると思う。

住民と行政が、それぞれの役割を共有し、車の両輪として協働を深めつつまちづくり活動を継続していけば、いい町並みが出来ていくのではないか。だとすれば、どんな視点で、どこにポイントをおき、何を実践していけばいいのかが重要となる。

今回の自治体学会賞・田村まちづくり賞の受賞を契機に、更に活動に磨きをかけたいと決意している。

2. 初動期の取組み



八女福島の町並みは、中心市街地に位置するが、商業機能の弱体化、人口流出・空洞化等の社会変化による衰退を余儀なくされていた。

町並み保存の機運が高まったのは、1991年(H3)の大型台風によって被害を受けた伝統家屋(町家)が取り壊されて空き地になるなど、町並みが歯抜け状況になるのを見て危機感を感じた市民有志が、まちづくり団体を複数発足させ、市民主導の形で、町並みを活かすまちづくりが活発になった。

H5年1月の市長選挙で、町並み保存を公約に掲げた34歳の若い市長が当選された。私は、同年4月の人事異動で「町並み保存の公約実行」の担当として企画部門に配属され、42歳で町並み担当となる。それ以降、町並み保存にどっぷり漬かって、約20年の行政マンとしての経験を絞り出し全力で頑張ってきた。

3. 町並み保存継承のまちづくりを持続的に取り組む 仕組みづくりに奔走

1) 修理・修景事業を担う地元建築集団づくり



現在、建築を教える学校では、木造建物の修理などは教えない。従って昔から伝わっている大工さん等職人の匠の技術は、全国一様のプレハブ住宅などの普及によって、需要が小さくなり途絶えようとする。そこで私は、町家等の修理・修景事業を担う建築士及び職人さん(大工、左官、瓦屋、建具屋、畳屋、など)の確保・育成をしなければ、町並みの保存継承はできないと考えた。そして、修理・修景事業を地元の建築集団が担えば、公共事業のお金が地域経済に貢献すると考えた。(特定物件が約220棟あったので、年間約7~8棟の修理・修景事業が必要と考え、市の補助

制度は、補助金に上限があって1棟主屋の場合で約1000万円、家主負担は、補助対象部分の負担分及び水廻りやその他の内部工事等で約800万円程度以上が必要。計算すると年間1億4千万円位の工事費となり、この工事のすべてを地元の建築集団が担う。）

私は、国の重要伝統的建造物群保存地区（重伝建地区）になる前（2002年国選定）、町並み保存にかかる有能な建築士を通じて、福岡県建築士会八女支部に依頼して、八女市に事務所等がある建築士と施工業者・大工等に呼びかけて集ってもらい、皆さんの伝統建築技術を活かして保存修理事業を担って社会貢献してくれないかと働きかけた。皆さんが汗をかかないことには、この事業は推進できないし、皆さんが技術を向上させ、事業は担っていただければ伝統建築技術の継承が可能で、市の税金も国の税金も地元で循環でき、市も市民もこの事業への理解が深まるという理念を説き、2000年に「NPO法人八女町並みデザイン研究会」（＝町並みデザイン研究会）を設立した。

このようにして重伝建地区選定の2年前に、住民への建物の修理等についての相談活動を担いつつ、伝統建築技術を研鑽して、地元で修理・修景事業（設計監理及び施工工事）を持続的に担っていく仕組みを確立した。



2) 空き家再生活用を担う専門集団づくり

① 専門集団を立ち上げる

八女福島の町並みは、市街地の空洞化とともに少

子高齢化が深刻さを増し、空き家の増加が顕著になっていた。保存すべき町家が空き家では、維持していく継手が存在しないし、修理事業はできない。地域の活力、コミュニティの維持をどうしていくかが、大きな課題となっていた。また、空き家は長く放置しておくとも家屋の老朽化が進み、解体を余儀なくされ、町並み景観が失われていくことに繋がり、景観にも悪影響となる。

私は2000年（H12）ごろからまちづくり団体「八女ふるさと塾」に依頼して、空き家再生活用の活動を行う、専門集団の立ち上げを働きかけた。しかし、組織づくりは、2カ年程度ぜんぜん動かなかった。自分自身が何とかしないと前に進まないことを悟った。そこで、日頃から付合っている職員を対象に、行政マンも町並みに汗をかこうと呼びかけて、組織づくりを巧みに仕掛けた。2003年（H15）にようやく「NPO法人八女町家再生応援団」（＝町家再生応援団）を発足させた。



空き町家の再生活用



具体的な活動は、まちづくり団体（市民）という立場と行政という立場とをうまく使い分け、空き家の所有者など住民の気持ちを掴んで、「空き家の所有者等（貸手）と移住者等で借りたい人（借手）とを紹介・斡旋（マッチング）する」取組みを一つひとつ丁寧に進めた。

② 具体的実践の積重ねと実績を上げる仕組みづくり

私たちは「町並み保存会」が行う町内会ごとの空き家実態調査に基づき、空き家の所有者等に対して、どなたかに貸して活用を図るように説得している。（賃貸の場合、借地借家法を説明し理解してもらう。修理事業の手出した費用を10年で回収できるように、家

賃収入計画を提案する。)そして、町並みや町家に魅力を感じて希望される「借手」の人(移住者等)に空き家を紹介する。(移住は町内会への加入が条件である。広報は「八女町家ねっと」のホームページを活用)建物の修理は、地元建築集団「町並みデザイン研究会」の建築士が、町家の価値を損なわないような修理工事をサポートしている。また、賃貸借契約をサポートし、その成立後、借手の人が店舗経営や住宅等で利用するようになった後も、地元住民との交流やコミュニティづくりなどの相談にのっている。



1993年(H5)から今日まで、約49件(内約27件は町家再生応援団が主体的にサポートした物件である。)の空き家が活用され、蕎麦屋、レストラン、居酒屋、カフェなどの飲食店やアンテナショップ、雑貨店等の店舗(店舗兼住宅が多い)、竹・木・革等の工房住宅、専用住宅などとして活用が進んでいて、一部では若い新住民による地域コミュニティ維持に積極的に寄与する現象も生まれている。

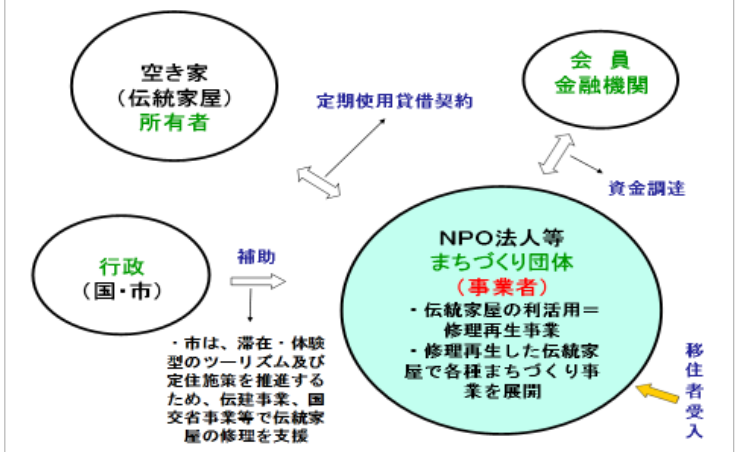
③ 空き家再生活用の取組みの実践によるノウハウの蓄積と実績

これまでの取組みは、所有者を説得し所有者自身が事業主体となり、改修事業をサポートして、空き家を再生した後、移住者等の希望のストックの中からマッチングをして活用してきた。いわゆる基本的なパターンで実績をあげてきた。

しかし、最近では空き家の所有者が何らかの事情で、空き家の改修事業等ができないケースが増えてきている。そこで、私は、所有者が維持管理のできない物件について、まちづくりのリーダー等による購入を

積極的に進めた。(町家買取実績17棟)そして、買取られた町家を含め所有者による再生活用が困難な場合、NPO等まちづくり団体が所有者に代わって再生活用(建物の改修から活用まで)を肩代わりする仕組みを模索した。それを「代行の仕組み」として、試行錯誤しながら仲間の知恵を結集して取組んでいる。空き家を再生するためには、市から伝建保存修理事業の補助はあるにしても、内部改修を含めてかなりの自己負担を伴う。社会貢献ファンド(まちづくり団体の会員からの借入・無利子)、金融機関等からの借入というリスクを背負いながら果敢に挑戦している。「代行する仕組み」は、約11棟において、ケースバイケースで所有者との関係、資金の調達などを実践しながら一つひとつ課題を克服し、着実に一棟一棟を再生しつつノウハウを蓄積してきている。

◇ 空き家再生活用の仕組みの例 ◇ (NPO等が事業主体) << 創造型・代行の仕組み >>



一方で、資金調達には苦勞している。これに行政の積極的な応援があれば、空き家の再生活用は、もっとスピードアップできる。行政も制度設計を至急検討し、充実した支援策を作るべきである。

これまで、地区外の市内及び周辺からの移住者は17名、市内及び周辺以外で県内からの移住者は9名、県外からの移住者は7名の実績を上げてきた。入居者の中で、多くの人が八女ふるさと塾に加入して、まちづくり活動に参画している。重要なことは、移住者が「空き家の継手」となり、「コミュニティ及びまちの担い手」になっていただくことで大きな成果が得られるのである。

5. 市域全体へまちづくりの広がりめざして

八女市は、国の平成の合併施策を受けて、生活・文化圏の歴史的経緯の中で、隣接する旧八女郡内の3町2村の要請を受け入れて合併を行った。その結果、中山間地域が大幅に拡大し、少子高齢化が激しさを増す中で、過疎という厳しい環境が深刻化している。この広大な市域において、持続可能な地域社会を地域住民が主体的に実践するまちづくり力は、その質と量が問われている。

私は、志を同じくする人とともに、拡大した市域の中で、「少子高齢化への積極的な対応、地域コミュニティの持続などを目標」として、各地域が連携し、響きあうまちづくりを発展させるべく、「まちづくりネット八女」を2013年に発足させた。

現在、市域全体の古民家の空き家を貴重な地域資源と受止め、空き家を再生しながら移住者を積極的に受入れるまちづくりについて、福島地区から中山間地の奥八女へと拡大を進めている。

団体名：まちづくりネット八女

事務所：〒834-0031 福岡県八女市本町 264 西棟

連絡先：代表・北島 力 (きたじま つとむ)

☎：090-8413-6128

email：bvnrt982@ybb.ne.jp

website：<http://www.yame-machiya.info/>