平成 24 年 1 月 14 日（土）
午後 2 時 30 分～4 時 30 分
三国商工会館　ホール

【　文　化　講　演　会　】

演題　「文化遺産を活用した景観まちづくりの展開」

NPO 法人八女町屋再生応援団

代表　北島　力　氏

八女福島遺産再生プロジェクト

八女福島の伝統構法と空き町家の再生による町並み文化の継承

＊社）日本ユネスコ協会連盟：プロジェクト未来遺産　2010登録＊

― 2012.01.14　みくに歴史を生かすまちづくり推進協議会 ―

NPO法人 八女町並みデザイン研究会・ NPO法人 八女町家再生応援団 ：北島力

＊インターネットで八女福島の町並みの日々をご紹介してます＊

【　八女町家ねっと　】http://yame-machiya.net

1

ご紹介いただきました北島と申します。まず資料の説明からさせていただきます。今日、私が話すパワーポイントのデータは、封筒の中に入っておりまして、今日は、参加者が多いということで資料が足りなくなりましたので、もし資料がない方で資料が欲しいという方は、事務局の方に言っていただければ後日送らせていただきます。

八女のことですが、八女福島という地名は、町並みのパンフレットにも書いてありますが、福島城が起源ではないかということです。八女というところは、お茶が有名でございます。玉露は、生産が日本一ですけれども煎茶は、高級煎茶ですから全国の生産のシェア率は２％ぐらい、静岡が 60％ぐらい、鹿児島の知覧が 25％ぐらいですかね。これで大体日本のお茶（緑茶）は、生産のシェアは決まっているんですけれども、その中でも八女の煎茶は、非常に美味しいと評判でございますが、ただ生産量が 2％ぐらいしかございません。「茶の国　八女・奥八女」というのは合併しましたので、このキャッチフレーズを使って観光を推進しております。

今日は、「どういう風に話そうかな。」ということで考えてパワーポイントを作りましたけれども、私どもがやっております活動ですが、インターネットされている方は、「八女町家ねっと」と検索していただければ、ホームページが出てまいります。日々の暮らしを中心として、「暮らすように旅をする」というのが今流行の言葉ですけれども、八女福島での暮らしというものをテーマにしながら全国へ発信をしていこうということで、昨年の 10 月に立ち上げました。このＨＰを充実にしながら全国に情報発信していこうと思っております。

画像に「日本ユネスコ協会連盟プロジェクト未来遺産」とありますが、これは、最初は 2010 年から始まりまして、日本の文化や、自然，歴史を大切にして後世に残していこうという人と活動、人材を発掘し登録していこうという主旨で始まりまして、第１回目に私どもの「八女福島遺産再生プロジェクト」が登録されましたので、最近は、こういうフレーズで話させていただくことが多ございます。

私どもが、町並みを残していこうというきっかけは、九州ですから非常に台風が多く有明海を通った台風が直接被害を及ぼします。熊本の方を通りますと、あまり影響はありませんが、福岡市を抜けていき日本海を通って北陸、東北に抜けていくコースが一番ひどい台風です。平成３年の２度襲った台風で八女福島の町家の屋根が飛ばされて、ビニールシートが２～３年かけても修理が出来なくて壊れてしまう町家がでてきた。ということで、当時「このまちはいいまちだ」と思っている人達が集まって勉強会をして残そうという運動から発展しました。最初の画像の写真の町家は、台風の影響で建物が少し傾いて、西隣りの家からクレームがきまして、所有者は「もう使いようがない。解体したい。」ということでしたが、「待って下さい！修理する補助事業もありますから」と、いろいろ説得しましたが修理する意思は全くないということでした。今後もいくつか、こういう物件が出てくるだろうという

ことで仲間と対策を考えていたところ、「この建物を活用し料理屋をしたい。」という方が現れたので、「それなら、その橋渡しをやっていこう。」ということになりました。

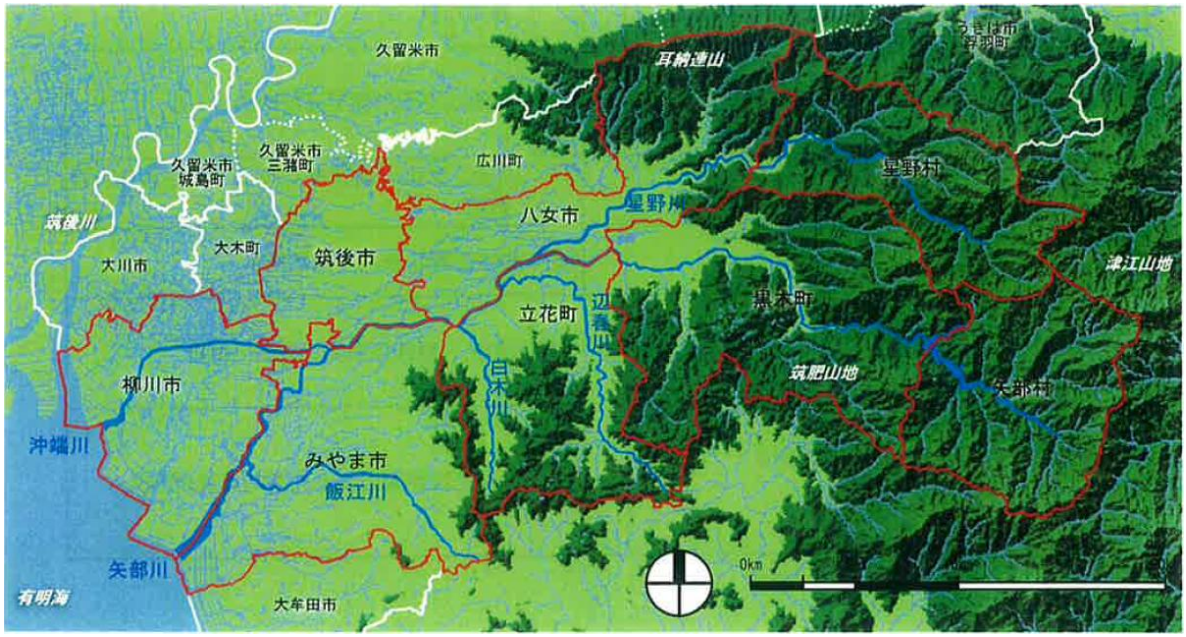
ＮＰＯ法人が、町並みの活動を目的にして３団体ありますが、私はその３団体の理事をしております。町家を斡旋する活動をやっている「町家再生応援団」の代表をさせていただいておりまして、前述のような空き家になって時間がたち壊れかけた町家を再生して息吹を吹き込むというか、新たな歴史を積み重ねてもらい魅力に変えていこうということで、賛同する仲間を集めて始めました。この写真は、斡旋のサポートがうまくいって、市の補助事業により建物を修理しているところで、梁と柱に番号を付けて一度解体をして、梁と柱の仕口を養生して最初から建てているところです。　修理後は、イタリアンのレストランとして生まれ変わりました。耐震的には少し補強をしたりしていますが、内部空間はデザイン的に素晴らしいものになっています。昔は、本屋だったのですが、レストランに替る。また、住宅だったけれどもギャラリーに替る。あるいは、お店だったけれども住まいに替る。そういった再生、事業を行っているのが、私どものＮＰＯでございます。

それから、もうひとつ「デザイン研究会」というものがありますが、これは建築の専門家集団ということで、修理するにはなるべく安くあがったほうがいいし、修理した後も戸口が閉まらなくなったとかで直ぐに来てもらわないといけないので、地元の建築士や工務店などに呼びかけました。町家の修理事業は、文化庁や国土交通省等の国の補助事業を導入し、市が補助金を出しますから、市民の税金も使うことになります。したがって、地元の人にその税金をまわしてもらおうということで、地元の建築に携わっている人でつくった集団でございます。
この二つの集団が連携を強めて、現在活動を行っているということでございます。

八女市は、どういう所かと申しますと、皆さんは久留米は良く御存知だと思います。九州で一番大きな川は筑後川でありますが、久留米市の平野部を流れます。久留米市より南に約１０ｋｍに位置するのが八女市で、筑後川より少し小さい矢部川という川が流れております。そこの中心が、八女福島でございます。

ちょっと歴史をひも解いてみますと、大河ドラマで「江」というのがございましたが、関ヶ原の戦いの時に西軍の大将・石田三成をつかまえた田中吉政が、「良くやった。」ということで、愛知の岡崎藩から柳河城に転府してきまして、久留米から大牟田まで治める 32 万石の大大名として赴任してまいります。しかし、田中家は後継ぎの御家騒動で、大阪冬の陣、夏の陣と徳川と豊臣が戦う中で、夏の陣の時に遅参してきまして、徳川家康からしかりを受け、また、後継ぎがいなくなりますので 20 年ぐらいで絶えてしまいます。田中家が、柳河城を治めた時に福島と久留米を守りのために城下町を整備します。福島はその時の城下町が起源になっています。その時の町人地から町並みの形成が始まっております。その後は、田中家が断絶後、矢部川を境に南を柳河藩と北を久留米藩に分けられます。立花宗茂という元

柳河城主が再度復権して柳河藩を治めて久留米藩は丹波の方から有馬氏が治めます。福島は久留米藩に属するということになりまして、徳川幕府は中央集権化を進めるため、一国一城令を発し、福島城は破却されて久留米城の再整備のために石垣等の部材をすべて持っていかれることになります。



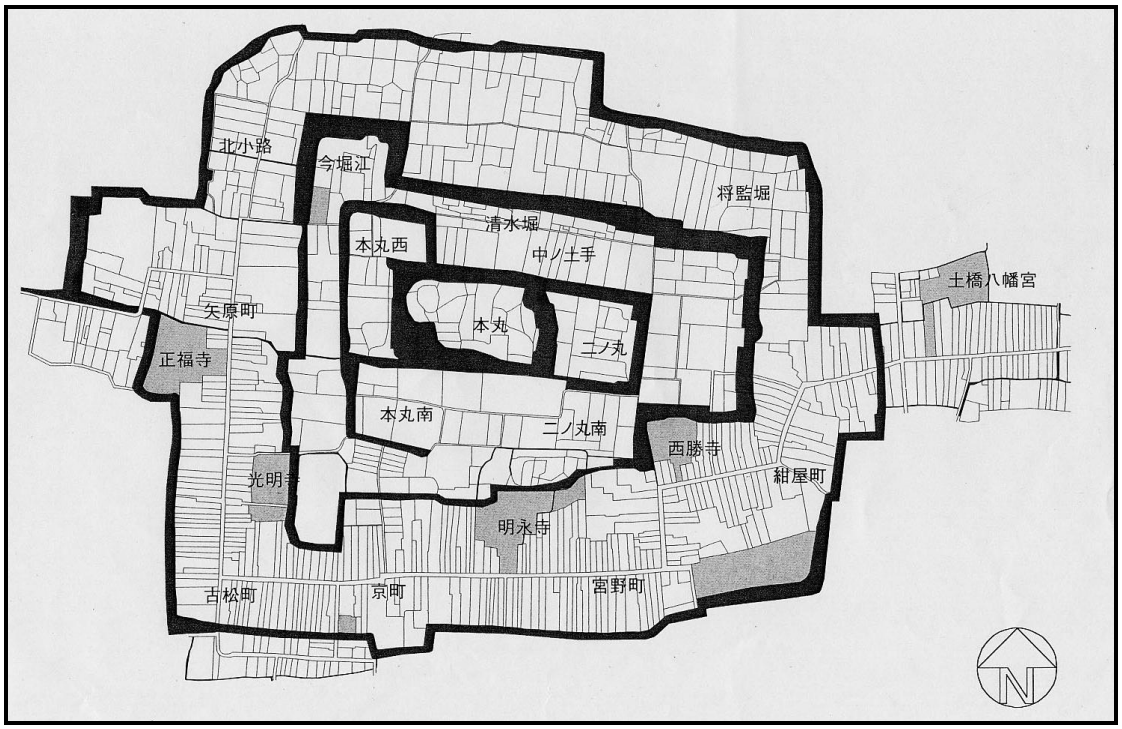
矢部川流域の地形と周辺の市町村の図

画面の地図を説明しますと、久留米の南には、有明海側に柳川が位置し、陸側に八女が位置します。そして、さらに南に大牟田が位置します。

ＪＲの鹿児島本線は、当時、八女を通す予定でしたが福島の有力な商家の商人たちが反対したために、久留米から西隣の現・筑後市を通って大牟田に通じました。今考えれば不思議なものでＪＲが八女福島を通っていれば、駅前が再開発等で発展して町並みは残らなかっただろうと思います。

八女市は、面積の小さいところですが、２年前に平成の大合併で合併しまして、福岡県では北九州に次いで面積が大きくなりました。その殆どが中山間地域をかかえてしまうことになりましたけれども、八女市の人は大らかの人で、矢部川という川が文化圏なんです。矢部川に流れこむ支流が八女市に集まってまいりますので、交通の要所の地でもあるわけなんですが。元の八女市に人と物、情報も集まっていいたので、生活文化圏が同じなんです。八女はひとつということで合併を受け入れております。

ここ三国町は、対等合併ということをお聞きしましたが、八女の場合は、全て八女市の制度に合わせるから合併させてくださいと懇願されまして合併したという状況になっております。



福島城下町　空間復原図　　（慶長 6 年／1601 年整備）

次に、まちの形成について話します。八女福島は城下町を経験しています。この地図は復元図ですが、本丸があり二の丸がありました。内堀, 中堀, 外堀があって、中堀の内側には上級武士、下級武士を配置しました。中堀と外堀の南半は、町人を住まわせた町人地を配置し、道路網を含めて今の都市計画的な整備が行われていますけれど、20 年足らずで廃城されますので、残った町人地は、久留米藩から通じて豊後に抜ける豊後別路（旧往還道）を中心に山間部との連絡網が整備され、江戸時代以降久留米藩有数の商家町として発展をします。

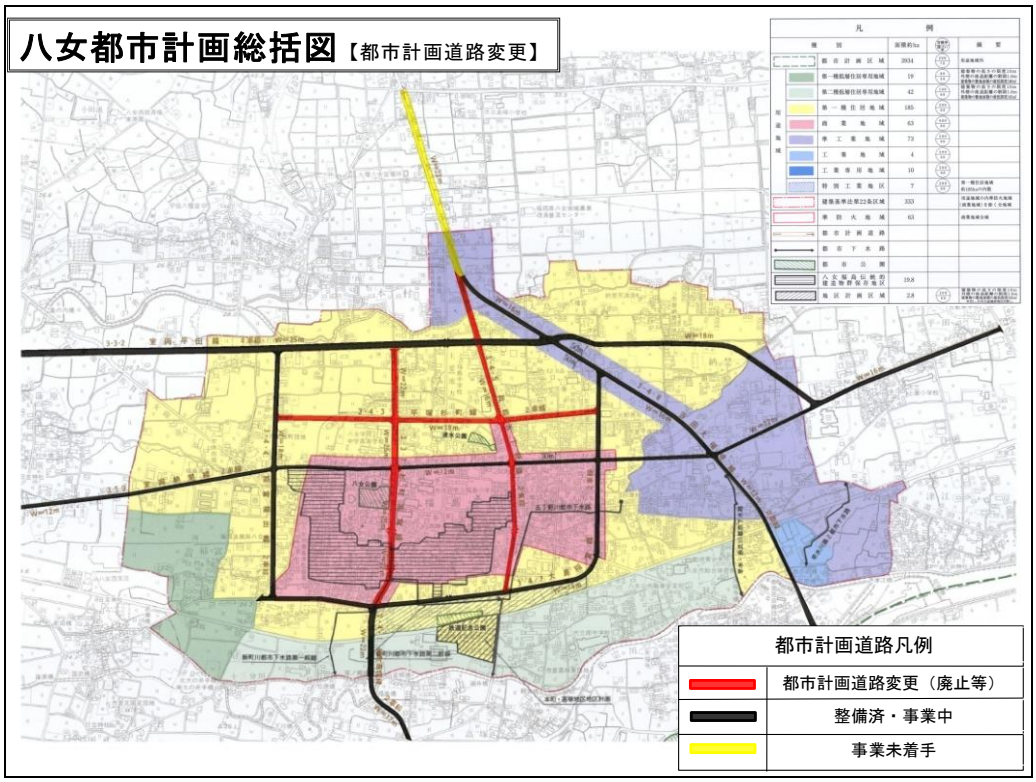
城下町整備で中堀と外堀の間の町人地を短冊状に地割をしており、時代の変遷で所有者が変わったり、合筆されたりすることはありますけれども、現在も城下町時代の地割が残っているということで、有識者から歴史的価値があるのではないかと言われ出したので、「これは価値があるのかな。」と住民も気付き始めました。建物が台風などで被害を受けて修理するとお金がかかります。お金がかかるのは、粘土瓦を葺いたり土壁でなおしたいけれど非常にお金がかかり過ぎる。したがって町家の修理は、公的な支援がないと無理ではないか。と住民の方々も気づき始めます。住民は、自分たちでまちづくりを積極的にやるんだけれども、「建物の修理は行政が支援をしていただけないか。」と市長に要請をされました。その時私は、企画課におりまして市長から「何か国の制度を持ってきて、市の助成制度の創設を提案してくれないか。」と使命を受けまして平成５年から現在まで、数年前は別の部署に行ったこともありましたが、一貫して町並み保存の仕事に頑張ってきました。

戻りますが先程の町人地ですが、八女福島の場合、歴史的価値のある町人地をそのまま町並みの保存地区にしたということです。これは、大学の歴史をふまえた学

術調査をいただいて、その調査に基づいてその価値付けを行い決めたということであります。

都市計画道路の話をします。福島の歴史的市街地の中心は、旧往還道沿いの町なみ保存地区から昭和になりモータリゼーションの発達と共に次第に東西に走る国道 442 号と北から南東に走る旧国道 3 号の交わる土橋の交差点付近シフトすることになります。戦後昭和 40 年代以降は、歴史的市街地を四角に囲むように環状道路としての都市計画街路が決定され、道路整備が進み環状線としての機能を果たしてくると、郊外の大型量販店の立地が進み、昭和 50 年代半ばから、もともと中心市商店街と言われて賑わった所はシャッターが下りて、全国どこも変わらない厳しい状況が続き衰退、空洞化が進行しています。

今、全国的には、中心市街地の整備は、コンパクトシティーの考え方が主流となり、通過交通を排除する方向で取組みが進んでいて、歩行者が歩いてまわれる空間としてイメージがなされます。本市も中心市街地の中に都市計画街路が縦に 2 本、横に 1 本ありまして、縦の 1 本は、町並み保存地区の中央を、もう 1 本は東の端を走っています。町並み保存地区を決める時に中央を走る縦 1 本は、保存地区を分断し町家が数棟壊されるので見直すべきだとの考えを示しました。その時、「都市計画として一旦決めたことは廃止できない。」と散々言われましたけれども、「いや時代が変われば計画も変わってくるはずだ。」と強く主張しましたし、「本市にとってこれからのまちづくりは、この道路整備よりも町並み保存再生が優先すべきテーマであると。」と言い切りまして、市の方針として打ち出すことが出来ました。私が、数年前に町並み保存整備の部署がかなり長くなっていることもあって、都市計画部部門に異動した時、都市計画道路を決定したのは、昭和 40 年頃で高度成長期に入る前の時ですから。今は低度成長で道路を広げて整備するような時代はないということで、タイミングよく全国的な都市計画道路の検証の流れが始まっている頃で、前任者も検討に入っていましたから、真一直線に見直し廃止の手続きに入りました。様々な意見はありましたけれども「約 40 年もの間整備されない状態で、今後の見通しがないまま放置は出来ない、決断のするときだ」ということで 3 本とも廃止しました。廃止にするには私が担当して 2 年ほどかかりましたけれど、町並み保存の取組みが高まる中で、道路が広がれば、町家が数棟壊れてしまう訳ですから、逆行することになる。国や県とのやりとりも時間的にかかりましたが、国が景観法を施行し景観に対する国民の関心も高まっていましたので、後押しになっていました。また、市の上層部、市議会の方々も町並み保存を優先したまちづくりを推進することに異論はなく、道路の拡幅整備には多額の財政が必要であることもあり、きちんと説明を行い納得していただきました。このことは、県内はもとより全国的にも非常に注目されました。計画した道路を一度に 3 本も無くすということで非常に注目をされましたが、「本気でやればできる。」ということで前に進みました。

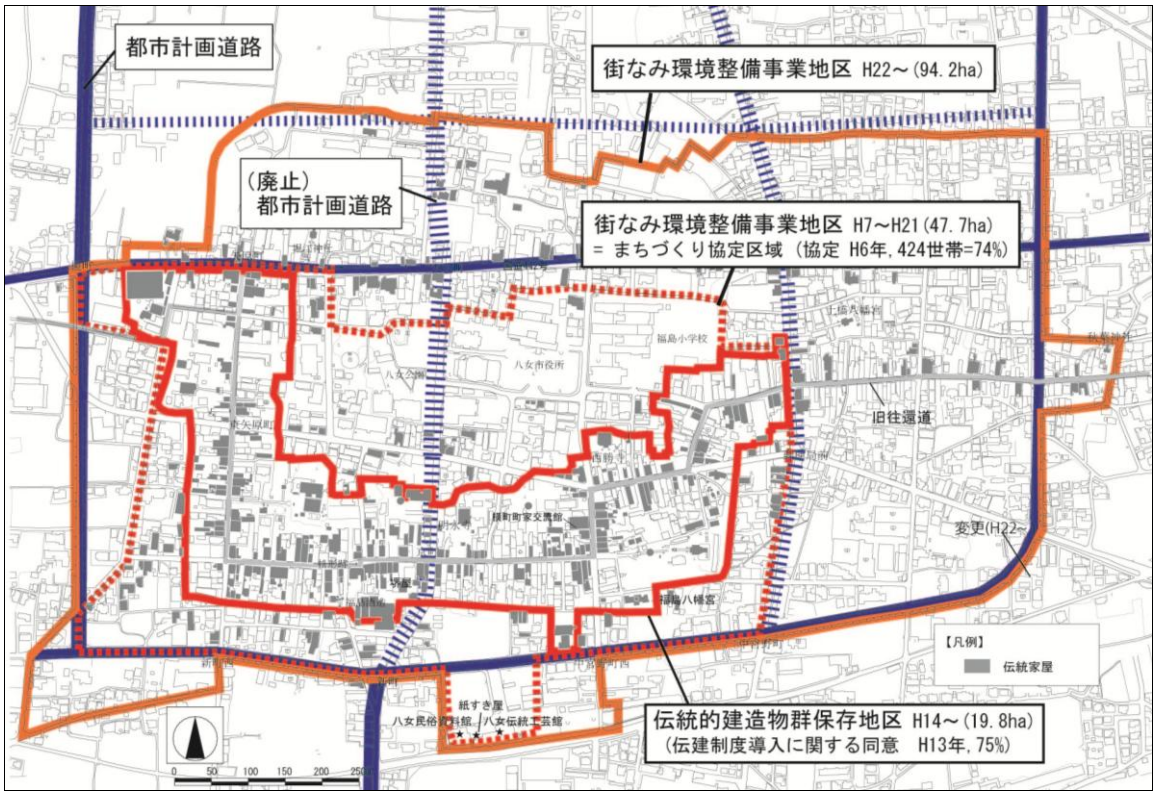


八女都市計画総括図【都市計画道路変更】

この図は、町並み保存地区の範囲を示しています。外にも中心市街地として栄えた明治から昭和にかけて発展しますので、中心市街地、歴史的市街地ということで国土交通省の支援を受けた整備の範囲で、事業を拡大するために最近広げた範囲です。この範囲が「国土交通省所管の街なみ環境整備事業地区」でございます。ここにも個人の財産に補助金がでるというのは、当事、国の制度では２つぐらいしかないと私は記憶しているんですが、一つは制度的に一番充実しているのが文化庁の「伝統的建造物群保存事業」です。二つ目は、国土交通省の「街なみ環境整備事業」です。最近は「まちづくり交付金事業」も新しく創設されています。一番新しい制度は、歴史まちづくり法から「歴史的風致維持向上計画」に基づく補助事業です。文化庁と国土交通省が合同で作成した歴史まちづくり法ですので内容も充実していると思います。ただ、国土交通省は事業期間が 5～10 年で一区切りとなり、延長は可能です。また、ひとつの計画がよく 10 年と言いますが。文化庁の事業は、半永久的で市町村に町並み保存の条例が存在する限り、期限がなく使うことが出来ます。住民と市が町並み保存をしようと決めて制度を作れば、それは期限なしで使えます。本市の条例を含めた計画は、国の制度は可能な限り使えるようにしようということで、文化庁と国土交通省の事業を使っているということでございます。都市計画図を見ていただくと、黒の線が整備済み（一部整備中）の都市計画道路で、整備率は、90％を超えています。赤の線の 3 路線が今回廃止した路線です。また、国道 3 号線が縦に熊本まで走っていて、ここの黄色のところが未着手路線で、国が

整備してくれれば完全に整備が終わりということです。

この三国町の場合は、町並み保存地区は中心市街地ですから、都市計画上どうなっているか分かりませんが、八女福島は、商業区域に入っていまして建築基準法で、準防火地域になっていて、延焼のおそれがあるところは不燃材が必要ですし、容積率 400%、けんぺい率 80%で狭い敷地に高い建物が建てられますので、町並み保存はやりにくい地区となっています。町並み保存地区は、市条例で道路に面した場合は木造 2 階建てまでで、セットバックして建てることができないルールとなっています。敷地が奥の場合は、見えなければ鉄筋でも鉄骨でもいいんですが、傾斜屋根が必要で 2 階までということでルールをしておりまして、現在も大きな建物はあるのですが、「建替えの時は 2 階までしかたてられないルールになっています。」ということを保存地区の方にお知らせをして、行政区ごとに説明会をして「こういう規制がありますがどうしますか。建物の修理の場合は、充実した助成制度がつくることができますよ。」と、メリット、デメリットの説明を粘り強く行いました。地元の方々の努力の成果が表れ 75%が住民同意が進み、市は 4 人に 3 人の住民が、町並みを保存しようという同意をいただいたといいうことで、保存地区を決定することができました。



八女福島の町並み　地区範囲の図

国土交通省の事業区域は歴史的市街地全体を囲んでいますので、とても広くなっています。特に、範囲内の住民の同意をいただいた訳ではなく、「まちづくり協定」によりまちづくりのルール化について住民の意思決定があれば、できるということ

でしたので、行政区ごとの説明会は行いましたが、それほど時間をかけずに事業導入ができました。一方、保存地区の決定は、建築行為に対して一定の規制があるということで、住民の合意形成のために同意をいただくことにしたので、約１年と半年ほどの時間がかかりました。

次は、町並みを紹介させていただきたいと思います。
今日は、三国町の町並みを歩いてみて非常に範囲が広いのと、歴史の重みも感じましたし、立派な建物がたくさん有るなあと思いました。それをどう後世に保存継承していくかが大きな課題です。町並み保存に対する住民団体の活動は非常に熱が入ってきていると感じていますし、法人資格を取得しようかと、というところまできているというお話しを聞きました。この活動を持続して皆様の記憶に残る一つひとつ町家を未来に継承していくために、三国町の歴史や文化を生かすまちづくりを展開するということになると、やはりどうしても建物に対する助成制度の導入が避けて通れないことになるのではという気がします。そのためには、どういう制度が一番いいのかということを検討していかなければならないのではということで、合併した坂井市の担当部署の人が、どう考えるのかな。と思いましたけれども。皆さんもどういう制度が必要か学習し、市長に提案することが必要と思います。

これから八女福島のことを紹介して、様々な質問があるのかなと思っております。
八女福島は、道路が明治と昭和初期の２回拡幅されていまして現在７ｍ強あります。一階の前下屋が短くなっています。三国町はそれが無いからいいですね。道路が拡幅されていないから、とても素晴らしいです。道路の整備のデザインは、もう少し工夫が必要かなと思いましたけれども。道路が昔のままの幅であることは、町並み保存がやりやすい条件の大きな一つであると思います。八女福島の町家は、道路に面して屋根の妻面を直角に見せる妻入りという町家の形式ですが、度重なる火災への対策として、江戸後期から２階の軒裏まで漆喰で塗り固めるという町家形式を確立します。商人型の町家の場合は、２階の単窓は、一つだったり二つだったり三つあったりしますけれども、荷物を上げるための吹き抜けがあり２階は閉鎖的になっております。一階は商いのため開放的になっています。一方職人型の町家は、伝統工芸の生産に携わる町家が多く、第一に八女福島仏壇で、現在は生活様式の変化や中国等の低価格品に押されて下火になっていますが、ピーク時はたくさんの生産量がありました。第二は、八女提灯で、岐阜に納めている業者もあり岐阜提灯を買われている方は八女の提灯がかなりきていると思ってください。福島の周辺の農村部では、伝統工芸の生産が盛んで多くの職人がいました。今でも矢部川沿いには八女手すき和紙が継承され、福井も和紙のところはありますね。少し山手では、阿蘇山の八万年前の噴火による火砕流が流れてきていまして、それを切り出す石工の技術がありまして八女石灯籠というのが有名な産地になっています。仏壇、提灯、和紙、石灯籠のこの四つが八女を代表する伝統工芸の産業でございます。この福島

は仏壇と提灯を生産している町家が多いということで、職人が２階で仕事をしたりしますから商人型と違い２階が開放的になっています。商人型と職人型という風に分類されるのも特徴です。

商家町としての特徴：商人型町家の町並み（東宮野町）

※２階は商品の収納に使うため、窓が閉鎖的

職人型町家の町並み（西古松町）

※２階は居室に使うため、窓が開放的

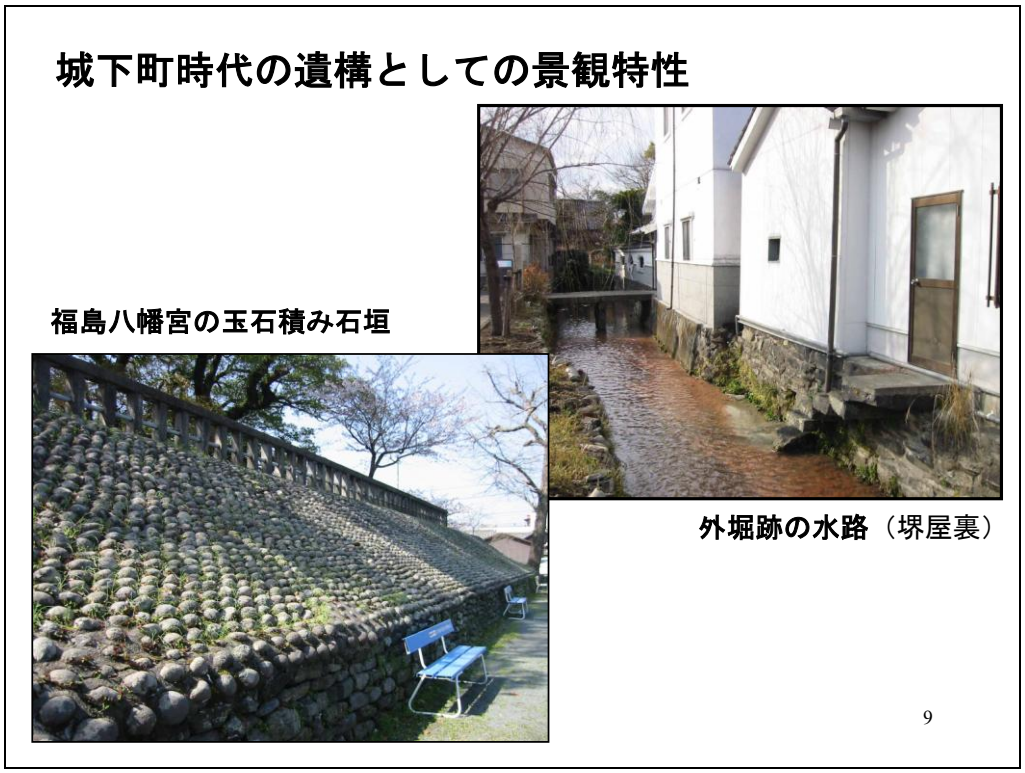
八女福島の町家の特徴的な意匠

居蔵(いぐら)**造り**
「房屋（ふさや）**」**
建築年：天保９年
(1838年)

軒切りをまぬがれた町家（西京町）

写真で紹介しますと、道路の拡幅（明治期と昭和の初期の２回）で対照的な二つ

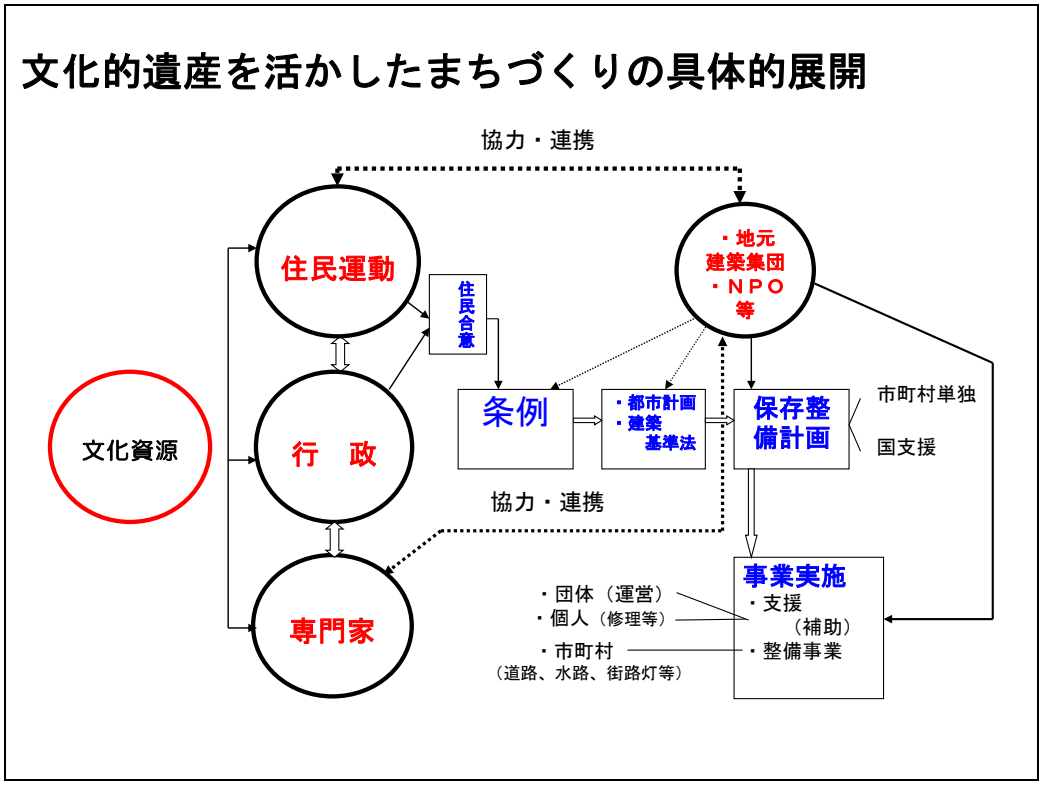
の町家を比較します。前下屋が原形に近いほど長いのが、道路拡幅の影響を受けずに軒を斬られるのを逃れたもの、前下屋が極端に短くなっているのが道路拡幅の影響を受けて軒を斬られたものです。もう一つの特徴はですね、この今里家は天保九年築で大黒柱墨書に「於居蔵（いぐら）建始る」とあり、両袖に袖下屋を下し重厚感のある意匠とし、防火構造のため二階の軒裏まで漆喰で塗り固める様式を「居蔵」造と呼んでいます。袖壁の腰から下に雨水対策に石を張る。八女福島の町家のデザインの特徴になっておりまして非常に質の高い町家です。伝統家屋全体で保存に同意をいただいたのが 207 棟ありますかね。207 棟の中には当然主屋、土蔵、離れ座敷など様々な種類があるということでございますので、町家自体としては、やはり 100 棟ぐらいかなと思っております。同意をしていない町家を含めた伝統家屋もまだございますので、それを加えると伝統家屋は 230 ぐらいになるのかなと思っています。



この写真は、外堀りの跡の水路（河川）です。現在は宮野町川という河川になっておりまして、川幅は約 4m 前後と狭くなっています。当時は 8m 以上あったのではないかと思います。この水路の対岸の糊面からが保存地区になっておりまして、この護岸も伝統的建造物群を構成する重要な要素なので、伝統的建造物（工作物）として保存するようにしております。したがいまして修復する時は、伝統工法である玉石、切り石積み等で修復するようにしております。

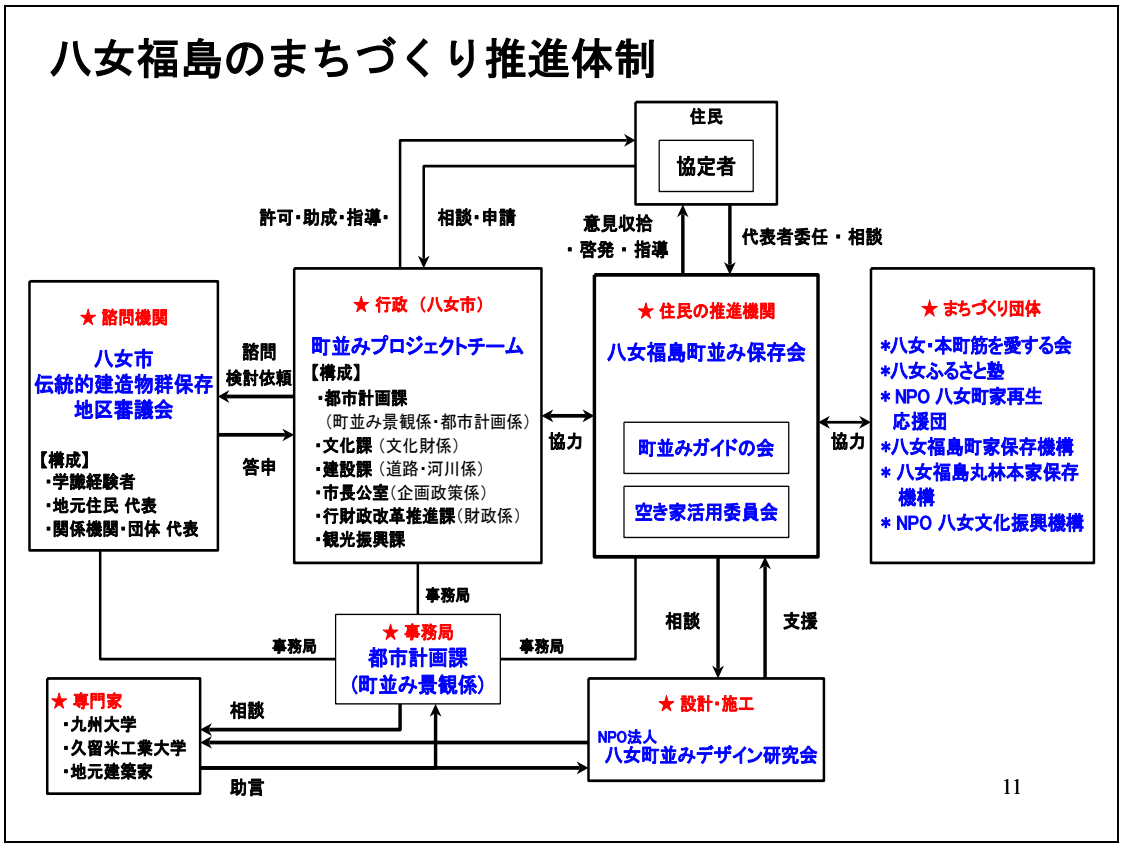
また、城下町でしたので敵からの侵入を防ぐため、あるいは進入してきた時の防御のためにお寺や神社等も配置していますが、この写真は福島八幡宮という神社の敷地で、城下町の南東の角に大きな堀を設けまして盛り土をした高台に神社を配置

しています。境内には美しい玉石積みの石垣が残っており、この石垣の前の広場は、今は何もない状態ですが、毎年、一ヶ月以上もかけて三階建の建物を建てて、国の重要無形文化財である「八女福島の燈籠人形」いわゆるからくり人形の公演が、9月 23 日前後、豊穣を祝って三日間だけ行われます。この石垣はその時の、桟敷席になっています。



これからがまちづくりの話をします。できれば皆さんからの多くの質問をいただいた方がいいと思いますので、私の話は短くしたいと思います。三国町は現在、歴史を生かかすまちづくりをがんばっておられると聞いておりますが、詳細の状況は充分に把握出来ていません。したがって、八女福島で実践に基づき展開していることをお話し、八女福島の経験から三国町がどういう方向を目指せばいいのかのヒントになればと思っています。八女福島もやはり最初は住民の方々から、この町並みを残そうという動きが始まりまして、その活動が広まるにつれ、なんとか行政も手助けというか支援をしていこうではないかということで、当時、市長の支持で、町家の修理等に対して補助を出すような制度を研究してくれということから始まっております。考えたのは八女福島の町並みがどういう価値があって、どこに力を入れてまちづくりを展開していけばいいのかということで、専門家の方々の知恵をお借りしてメリハリをつけた保存整備のための基本計画を作って計画的にやっていくことが必要であるということです。この図の三つの体制、住民、行政、専門家。この三つのトライアングルでまちづくりを推進して行くべきだということです。住民の機運が高まり、基本計画が出来れば、その計画を具体的に進めるには「条例」

というものを作らなければなりません。実際、制度として都市計画上の問題あるいは建築基準法の問題、色々出てまいりますので行政の中ではオーソライズした内部組織のプロジェクトチームを立ち上げて対応していかないと前に進みません。また、事業の導入に当たっては、当然国から支援を受けるというのを前提にプロジェクトチームと住民団体、専門家が協働で、きめ細かな実施計画を作りました。事業実施をしていく段階になりますと、町家等を修理して活用していくことが中心になりますので、やはり地元の建築士及び大工等の建築集団の協力がないとなかなか進まないことになります。市民の代表である市議会は、中長期の事業であり町家等の修理に多額の市民の税金を使うのだから、経済効果はどうなんだと聞かれます。したがって、地元の建築士さんや工務店等が参加して、ＮＰＯという社会貢献を行う建築集団を立上げ、地元の方々が事業をがんばるので、地域に経済的な効果が生まれる仕組みになっていますと説明すると納得していただけます。



この図は、住民と行政の協働のまちづくり体制です。様々な連携強化が非常に重要であると思っています。そして、国の支援を受けて様々な事業をしていくことになる訳ですけれども、どういう仕組みになっているかといいますと、住民の代表的存在として、住民団体の八女福島町並み保存会が行政の支援も受けて組織されています。運営は各行政区の代表で構成されていて、市民が中心の民間主導の様々なまちづくり団体の代表も保存会に参画しています。具体的には、例えば、道路の整備とかのハードを含めまして、市は保存会や審議会等の専門家の意見を聞くようにな

っておりますので、行政主導で事業を進めないようにしています。また、町家等の伝統的な建造物は老朽化が進んでいますので、修理の希望はたくさんあります。どの町家から修理していくか、優先順位をつける時もあります。その場合、保存会の依頼で老朽化の具合を建築集団のＮＰＯが調査をし、その結果に基づいて、保存会より行政に上がってくるようなことになっています。

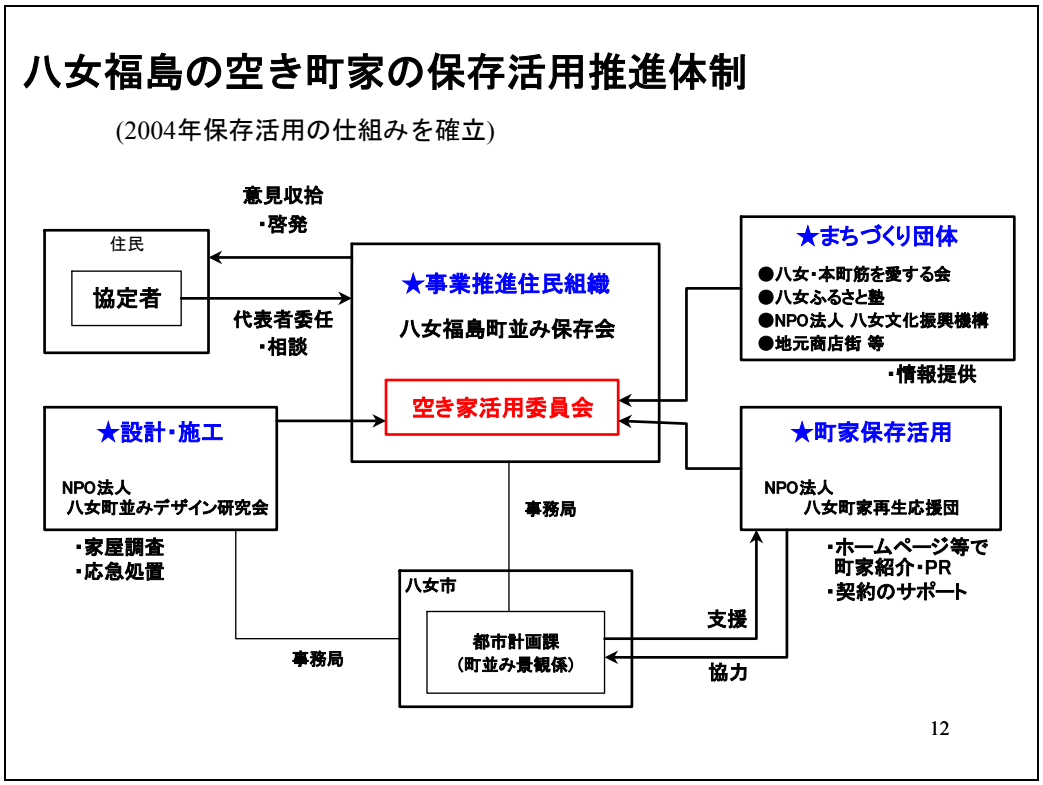
保存会に建築集団が協力連携をして、町家等の修理希望が上がると建築集団が建物の傷みをチェックしたり見積もり等をＮＰＯ活動の一環として行っています。「全体の工事費がいくらで、補助金がいくらで出て、どのくらいの自己負担が必要で、いつぐらいに資金を準備しなければいけないか」といった相談を無料で行っています。

それから、行政の支援をまったく受けなで市民主導のまちづくり団体もたくさんありまして、私が主宰おりますＮＰＯ法人八女町屋再生応援団も、行政からの支援を受けないでやっている団体ですけれども、他のまちづくり団体の代表も保存会の運営に代表が入って情報の共有をしながら活動を進めています。「この分野は、このまちづくり団体が専門的にやっているので、その存在をみんなが認める。イベントなどには協力をしていく。」そして、保存会の運営に情報をあげていくように努めています。まちづくりは様々な分野に分かれますので、多様な市民が様々な分野で汗をかきまちづくりを行い、団体が生まれることを歓迎し、協力連携を強めることでまちづくり全体の底上げをしていると考えています。また、行政では、専門家、地元やまちづくり団体の代表で構成する審議会という組織がありますので、様々な角度から意見のキャッチボールや検討しながら、町家等の修理のデザインはどうあるべきか、あるいは町並みの主役は建物なんですけれども脇役の道路が主役になってはいけませんので、道路の舗装を含めたデザインはどうあるべきなのか。など、様々なハード事業についても審議会でご意見いただいて市はその意見を尊重する。というようなことをやっております。そういう総合的な体制で、それどれの団体やセクションがうまく絡んでいます。市の体制も都市計画課がその担当部署ですが、いろんな部署が集まっておりまして、お金を持っている部署もありますし文化財の部署もありますし、ハード事業を行う道路や河川の部署もございます。そういった部署の代表が集まってプロジェクトを作っています。

先程申しました少子高齢化で空き家が非常に増えてまいりました。それで、空き家をなんとか再生活用し、市の税金を使っているんだから活性化に繋げようでないかということです。空き家がなくなることはまちが活性化すると強く私は言い続けています。空き家がなくなればコミュニティーも継続されるし、経済活動も起こる。これは、活性化そのものであると考えています。空き家をとにかく再生活用させ、若い人で、住んだりお店をしたりする人が増えてくれば、コミュニティーやまちづくりに参画してもらうことで、新たな魅力が出てくると考えています。

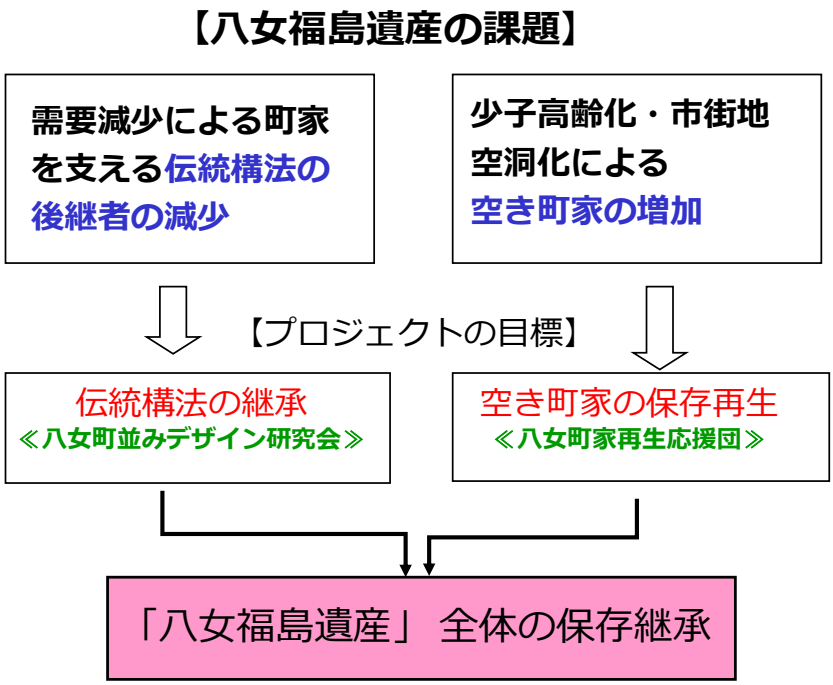
この図は、空き家の再生活用の体制です。保存会の中に空き家活用委員会を発足しまして、様々なまちづくり団体と行政で構成し、実働部隊は私どもの町家再生応

援団でございます。所有者の所へ行きますので、私の名刺は、町家再生応援団の代表の名刺にしていまして、下の方に小さく都市計画課長と書いています。この名刺を持って空き家の所有者を訪問しますと顔見知りですから、職員であることは分かってありますので、まず安心されて空き家を活用したいという気持ちになられることがあります。空き家活用の仕組みがなかなか出来なかったことから、市役所の職員も町並みに汗をかこうということで、市役所の職員でＮＰＯを立ち上げておりまして、「この指止まれ」で 15 人ぐらい関係課の職員が入ってくれておりますけれども、実際の活動としては、所有家と借りたい人、購入したい人の仲介をして賃貸契約や売買契約を含めてサポートをしているところです。



それから、空き家の修理になりますと、先程の建築集団のＮＰＯが活躍してくれます。実際、空き家の入居者が先に決まって修理事業を行うという仕組みを基本としていまして、内部の改修の設計デザインに入居者の意見を反映させることも行っています。ただ、設備等は入居者の負担となりますけれど、内部の改修において所有者負担の修理事業で行えるところはそうしています。したがって、建築集団の役割は非常に重要であります。具体的な事例としては、私ども町家再生応援団は、「八女町家ねっと」のホームページで空き家の入居者を募集しています。入居したいとの連絡がありますと、八女福島に来ていただき町歩きの後に面接をします。町内会への加入、家賃、人間性など必要事項が確認できれば、空き家活用委員会に諮り、その後、所有者との面会をしていただき、ＯＫであれば条件が整えば借地借款法に基づいて賃貸借契約をサポートします。その場合、私は、法人の代表だからその契

約の保証人にもなったりします。ということで所有者も安心して貸していただくという仕組みを作っております。



● 伝統構法の技術等の継承 ●

《NPO法人八女町並みデザイン研究会のプロジェクト》

・目的 ： 伝統家屋・伝統構法の技術の継承
・発足 ： ２０００ 年(H12) ４月
・会員 ： ５３名 （建築士１６、工務店３３、職人等４）

活動： 子ども・市民を対象とした伝統構法体験学習
活動： 伝統構法の継承及び技術者・技能者の育成

14

今進めている八女遺産プロジェクトは、現代のハウスメーカーのプレハブなどは、そんなに長持ちはしませんし、解体してしまえば部材再利用できず、全て産業廃棄物になるような家が多いんですけれども、昔の伝統工法の建築物というのは、自然

の素材を使っていますので非常に体にもやさしいし、再利用できます。しかし、ハウスメーカーの宣伝のせいなのか伝統工法で建てる人が現実的には非常に少ない。ということなので、なんとか伝統工法の技術を継承していこうというのが、プロジェクトの一つの目的です。それから、増加している空き家をなんとか再生活用させて、コミュニティーを継続させつつ、まちに賑わいをつくっていこうというのがプロジェクトの二つ目の目的で、この二つを連携して取組んでいます。

これから、伝統工法の技術の継承の話をします。私が福岡県建築士会八女支部の役員会に出掛けていきまして、突然でしたので「どんな話に来られたのかな。」と皆さん疑心暗鬼であったのですが、「八女福島はこれから町並みを活かしたまちづくりを推進するため、町家等修理を中心とした事業が始まりますが、建築に携わってある皆さん勉強していますか。」と建築士や工務店の皆さんに呼びかけました。「地元で建築の仕事をしているあなた達が伝統家屋の修理というものを勉強して汗をかかないと事業はうまくいきませんよと。」たきつけました。建築について学習したことを皆さんに尋ねると、鉄筋コンクリート造や鉄骨造、木造の新築が中心で伝統的な木造建築の修理とかは、殆ど学習しないそうです。だから修理をやっている現場に足を運び具体的なことを勉強していかないとすぐには出来ないということでした。したがって、最初は相当、修理技術の学習には苦労しました。今はずいぶん慣れてきておりますけれども、慣れてくればこの工程は短縮できるとか様々な効果が現れ、最初は余りお金にならないというようなボヤキも聞こえたほど、殆ど儲けのない世界でございましたが今は、多少利益が出て仕事になるようなところまで上達しているようです。修理の手順も例えば、湿気等で柱の根元が腐っていることが多いんですが、その場合柱を１本取替えるのではなくて、根継ぎという伝統工法で修理をする。あるいは、土壁の場合は、下地の竹小舞まで悪かったら土壁をすべて撤去して、下地づくりの一連の工程を「えつりかき」といい、格子状に竹を編む作業の竹小舞から、その竹と竹を縄等で縛っていく作業などを最初からやります。また、土壁の状態が良ければ養生して悪いところだけを補修します。それらは経験の中から生まれます。現代のプレハブの建物は左官屋さんがする仕事がほとんどありませんし、大工の仕事も伝統的な技術を使うところがありません。現実、ハウスメーカーの建築の普及に押されて、職人も激減しています。したがって、伝統工法の技術を継承していくことは、伝統家屋の修理事業を継続的に推進していくことが不可欠で、今年はこの家の修理、来年はこの家の修理と需要が見込めれば、木材もストックが出来、粘り気のある土を作るために藁を混ぜて寝かせておくことも出来るなど、余裕を持って準備しておくことが出来、段取りも効率的になっていくということでございます。現在、市内のもう一箇所の黒木の町並みも国の選定を受けましたので、会員は 53 名に増えました。私もこの地元建築集団のＮＰＯの立ち上げをサポートしましたので、自らも理事としてお手伝いをしております。

最近力を入れておりますのが、地域の小学校の子供たちに町家の修理現場の体験をしてもらうことです。伝統工法とはどういう匠の技術か。土壁塗りや土間の叩き締めというのはどういうことか。小学校とＮＰＯが連携し、授業の一環として地元の歴史や文化に触れ、伝統家屋の修理現場での体験を毎年企画しています。土壁塗りの場合は、荒壁づくりとして丸くした土を下地の竹小舞にはりつけていく作業をやっていただく。最初は土そのものになれない子どもたちも時間が経つにつれてコテも使うようになります。中塗りや漆喰仕上げの工程は職人がやります。ということで子どもたちに町家の修理現場を体験させながら、地域の風土やその風土を育んできた先人の匠が凝縮している町家建築などなど大切なものへの愛着や誇りを高めていく取組みを展開しています。これからは、修理の現場を機会あるごとに市民の方々に見学していただく取組みをしたいと考えています。

町家修理の実践の話をします。この写真の家は、昭和の戦争時代に町内会長さんだったから率先して空襲などのとき、敵から見えないように白壁に黒くペンキを塗られたそうです。そこで、修理の基本的な考えは、この建物が一番輝いていて時代というか、商家であれば一番財力があって商売が繁盛していた時代をイメージできるようなことで、建物が喜ぶように修理をしてあげようということなんです。その考えで、壁は白漆喰であったということで、黒のペンキは後付けでやったので戻してあげようということになり白漆喰で綺麗に仕上げていきます。　また、前の道は、旧往還道という歴史的な道で二度拡幅が行われています。昔の道幅の時は、商家が

ほとんどですから入り口は全て吐き出しで、戸を開けてしまえばお客様にとって開放的な空間でありました。

道が昭和初期の二回目に大幅に拡幅された時に、入り口部分を狭くして腰壁を立ち上げて窓にしたという歴史がありまして、道幅は現時点では、昔の幅員に狭められませんので、正面のデザインは昭和初期の道路拡幅時を踏襲することになります。

屋根の奥は、通から見えないんですけども建築当時財力がありましたのでもともとは本瓦葺きでした。しかし、本瓦葺きの場合、工事費が通常の桟瓦葺きの 4 倍から 5 倍するということで、大きな建物で屋根の工事費が大変な額になり、施主さんの財政状況や要望を取り入れて、通りから望見できるところの前下屋等を本瓦葺きにして、残りの屋根は桟瓦葺きでやむをえないと判断しました。次の修理の時は本瓦葺きに戻そうと話をしています。さらに、壁や梁、柱等の構造体の修理ですが、状態が悪いという場合は、土壁を撤去して梁と柱の軸組みだけにして、特に柱の下の部分が悪かったので、根継ぎをして土壁を竹小舞の下地の最初から造って行くことになりました。壁の状態がよければ養生してそのまま使う場合もございます。また、修理等の場合、一般的に考えますと修理の程度は、施主の資金の準備がどの程度まで出来るのかということが大きく左右します。特に、水廻りを含めた内部の改修は、補助対象外ということもありますので、施主が出せる資金次第ということでもあり、施主が店舗をするのか、あるいは専用住宅なのか、その用途や将来の生活設計など充分な施主との協議がもっとも重要だといえます。

建造物の修理・修景事業の補助制度

事業	伝統的建造物群保存地区保存事業		街なみ環境整備事業（社会資本整備総合事業）	
所管	文化庁		国土交通省	
国県補助	国65%(過疎)・県10%(定額)		国 50%	
補助対象	外観・下地・(市長が認める)構造耐力部分			
市補助率	修理 4／5	修景 2／3	修理 2／3	修景 2／3
主屋	960万円	600万円	800万円	600万円
土蔵	600万円	400万円	500万円	400万円
附属屋	400万円	300万円	350万円	300万円
工作物	250万円	200万円	250万円	200万円

次に補助事業の仕組みを話します。八女市は、現在、主屋の場合で文化庁の伝建保存修理事業は、補助率を 5 分の 4 に決めていて、補助の限度額すなわち上限が 960 万となっています。1 棟 1,200 万円以上の修理工事の場合、960 万の補助金が出て、施主の自己資金は 240 万円以上が必要ということになります。しかし、当然のことですが台所、トイレ、風呂などの水廻りも良くしたいということになります。基礎や梁、柱の構造体の修理は補助対象になりますが、それらを除いた建物の内部の仕上げを含めて内部改修は、補助対象になりませんので、すべて自己資金ということになります。したがって、施主の様々な生活設計に合わせて自分の懐ぐらいでどこまで修理するかということを決めてもらうことが重要です。一方、大規模

な建物は、修理工事が 2 ヵ年適度かかり、修理費用も大きくなるので限度額を 2 回受けられることにしています。さらに、市の指定文化財とか国の登録文化財とか文化財の指定とか登録をしたものは、それだけ価値の高いものであり補助金の限度額を設けてありません。例えば 1 億円の工事費がかかれば 8,000 万円までは補助金が出きるという制度になっています。町家の敷地には色々な建物が建っていまが、土蔵は 600 万円を限度に補助が出せますし、付属家には離れ座敷や倉庫などの色々な種類がありますが、400 万円を限度に補助が出せます。建物の種類それぞれに補助金の限度額が設定されていて、修理等の際、補助が出るようになっています。それから、塀とか門などの工作物に対しても、限度額はありますが、補助金が出るような制度なっています。これらの補助制度の内容は、市町村の判断に任されています。したがって、伝統的な建造物は様々な種類があり、たくさん残されていますが、補助制度がないと所有者の自己資金だけでは、修理費用が高いので、なかなか保存していけないのが現実であると思います。

補助金の負担割合は通常は国が 50%、県が約 10～15%、市がその残りで 35～45%です。八女市の場合、過疎地域の町村と合併して市全域がみなし過疎地域になりましたので、国が 65%、県が約 10～15%、市がその残りの約 20～25%になっています。文化庁の伝建制度というのは、伝統的建造物群が国の文化財という考え方なので制度が充実していて、市町村としては、国の手厚い支援を受けて、伝統的な建造物の修理等を取組みながらまちづくりに活用できるための事業として、優れた制度であると思っております。それから、国交省の街なみ環境整備事業の制度は補助率が 3 分の 2 ということですが、主屋の場合、補助の限度額すなわち上限が 800 万となっています。1 棟 1,200 万円以上の修理工事の場合、800 万の補助金が出て、施主の自己資金は 400 万円以上が必要ということになります。もちろん市町村の判断で、土蔵、付属屋など建物の種類ごとに補助の限度額及び工作物の補助等を設定することができます。補助金の負担割合は全国共通と思いますが、国が 50%、県はなし、市が 50%となっています。

一方、保存地区には一定の規制があります。八女市の場合、旧往還道に接道して建てる場合は木造二階建てという厳しい規制をしていますので、その代わり新築を含めて基準を満たせば充実した補助が受けられるという制度になっています。また、昨年、主屋の修理をしていて、今年、大きな台風がきて屋根瓦が甚大な被害を受けたとき、屋根の修理をする場合、また、補助事業で屋根を修理できます。伝建制度は伝統的な建造物を日常に使いこなしながら暮らしとともに後世に継承していくというのが目的ですから、町並みを保存継承しながらまちづくりに活かしていくということでは、住民にとっても行政にとっても非常にいい制度だと言えると思います。

「伝統構法の現場研修会」
「技術者・技能者のリスト作成」
「修理･修景した建造物の
データベース化」

土間三和土の現場研修

工事中の現場研修

木製大戸修理の工房見学

現場研修では、会員が修理工事の途中を見学し、担当の設計士・施工者の説明を受け、課題等について学習を行います。時々は自分達で体験して学習することもあり、例えば土間の叩き締めでは、体験の中で土の選び方とつくり方、石灰と塩化ナトリウムの配合の仕方などを学びます。このような現場の講習会を非常に重要視して活動をしています。また、技術者というのが建築士、技能者が職人と分類しますが、特に少なくなっている職人のリストを作ったり、さらに、どの部分をこの時修理したかというのをきちんとしておき、次の修理に生かすため、修理したものをデータベース化することも活動の一環として行っています。あるいは、特殊な建具を作る時などは、大川が家具の産地で建具は非常にいいものを作っていますので、そこに施工者を含めて、希望会員と一緒に研修に行ったりします。いろんなことを勉強する必要があるので様々な取組みやっています。

地元建築集団の課題としては、一般の住宅において住宅メーカーを希望されるケースが多くなっていますので、地元の工務店等の仕事も減少の一途をたどっているといえます。したがって、日本経済が高度成長を経験する以前は、建物は材料含めて循環型で、地域で賄ってきたという歴史を踏まえ、自分たちの地域や風土にあった住宅の普及を広げなければならないと思っています。そのため、八女の木材を使って伝統工法に生かしたモデル住宅を造り、手ごろな値段で販売できるようなものを開発したいと考えています。この八女産住宅の開発の考えは、環境に配慮したエコ社会が見直されている昨今、地域の中で、建築文化を循環型に見直すきっかけにしなければならないと肌で感じているところです。

課題への挑戦：

建築活動を地域で循環

伝統構法を継承　→「八女産住宅」の開発・供給

１．　八女地方の気候風土に合った住宅

２．　八女地方及び周辺の地場産材を使った住宅

３．　地元の建築士・工務店・大工・左官などの
　　職 人で伝統構法を活かした造りの住宅

● 空き町家の保存再生と活用 ●

《NPO法人 八女町家再生応援団のプロジェクト》

・目的 ： 福島地区の空き町家の保存再生と活用
・発足 ： ２００３年(H15) ８月
・会員 ： １５名 （市職員が参画）

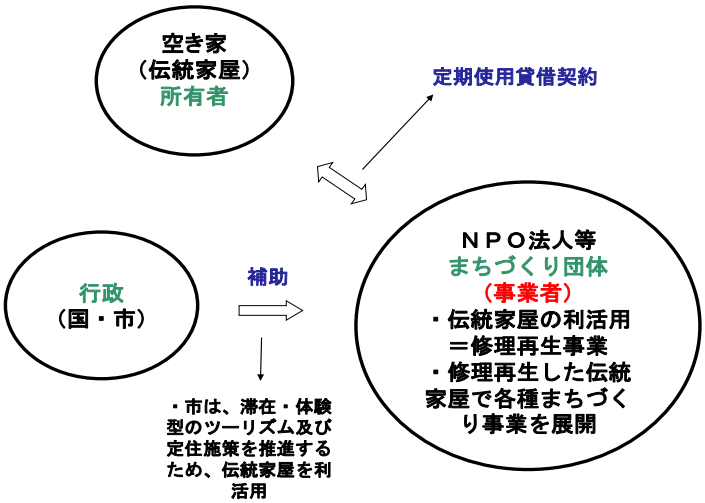
活動： 空き町家の保存再生のための仲介
　　及びコミュニティー再生
活動： 町家の魅力発信・メンテナンス支援

22

ここからが今日皆さんが特に関心をもっておられるところだと思いますが、空き家をどのように再生していくかという話です。町家の空き家再生を目的としたＮＰＯ法人を私が代表で、市役所の職員をメンバーになぜ作ったのかといいますと、私は、まちづくり団体を様々なサポートをしながら発足させてきましたが、皆さん口をそろえて少子高齢化社会の影響をもろに受け、空き家が増える一方で衰退がとまらない、どうにかして空き家を活用し減らさんといかんといいます。しかし、誰も自分達でやろうというのが出てこなかったんですよ。そこで、誰も具体的に動かな

いということは、やはりそれを強く思っている人がするしかない。という結論に達した訳です。したがって、自らが中心になって組織を作ろうと決意し、まず、まちづくりに汗をかこうという職員に呼びかけ、市役所の職員もがんばっている姿を地域に見せようと、町並みに関心のある人を集め、できることからやろうということになり発足しました。どういう仕組みかと言いますと、空き町家が地図に青色でマーカーがしてありますが、空き家は今でも 20 件以上はあります。これまでの空き家活用の実績で一番苦労しているのは、長年空き家の状態で建物が老朽化し、どうにか手を入れないといけない状態になっているもので、所有者が修理費用の自己負担のお金も持ってない場合、遠くに居住していて帰ってくる見込みがない場合など、どうにもならないケースがあります。これをなんとかしなければということで、私どもはこれらの専門組織として「八女福島町家保存機構」という、任意団体ですが社会貢献を行う別組織を有志で立ち上げています。その機構が所有者にかけあって土地及び建物について、無償で管理委託契約、又は定期借地借用契約など、そういうものを結びまして、同保存機構が 20 年から 25 年お借りするということを行っています。そこで、保存再生に向けて修理事業は、市の伝建保存修理事業を活用します。自己負担の資金が必要ですが、不特定多数から出資を集めちゃうと出資法に触れるということもあるので、有志で集まった会員の中から、必要な資金をお借りして、事業を行っています。もちろん事業に取り掛かる前に、改修後の入居者を先に決めておくことが重要と思っています。住宅、お店は問いませんが、人間性を重要視して入居者を決めていて、会員から借用した自己負担の資金を入居者の家賃で返していくので、長く入居できる人が条件のようになります。この方式は、かなりエネルギーのいることなので、事業化する場合、特に慎重に検討していますし、気の合う人が会員で機構を運営しているのが実情です。

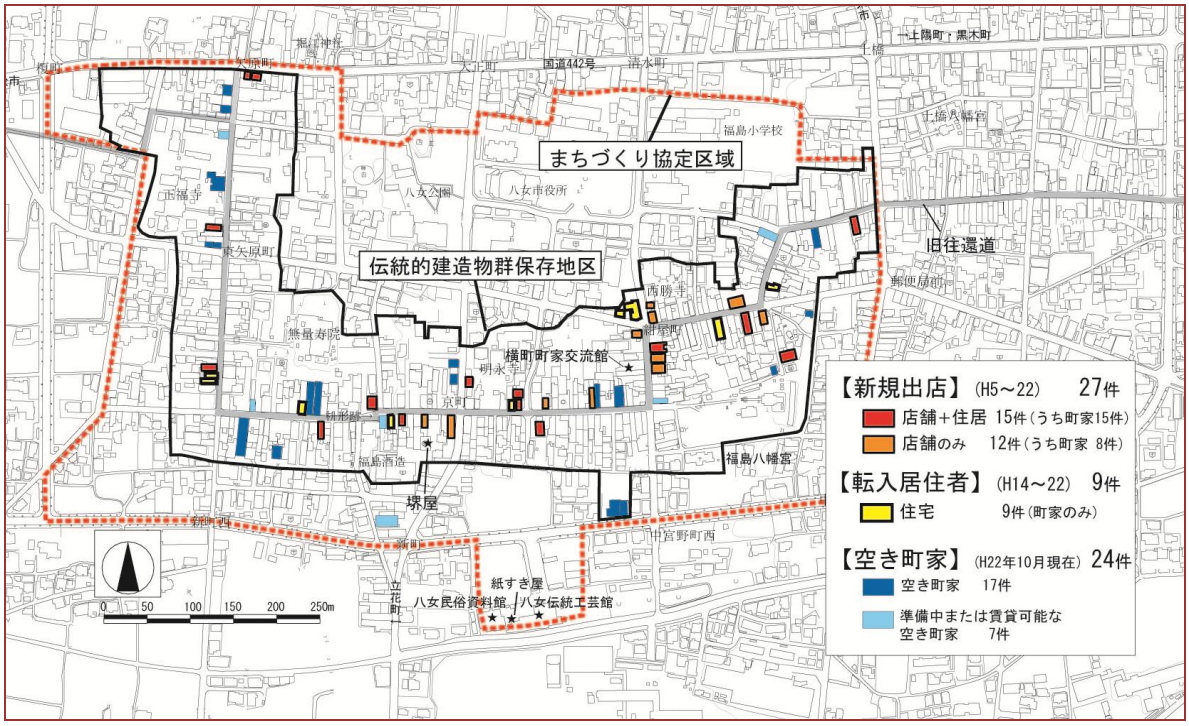
◆空き家の再生活用の仕組みの例◆ (ＮＰＯ等が事業主体)



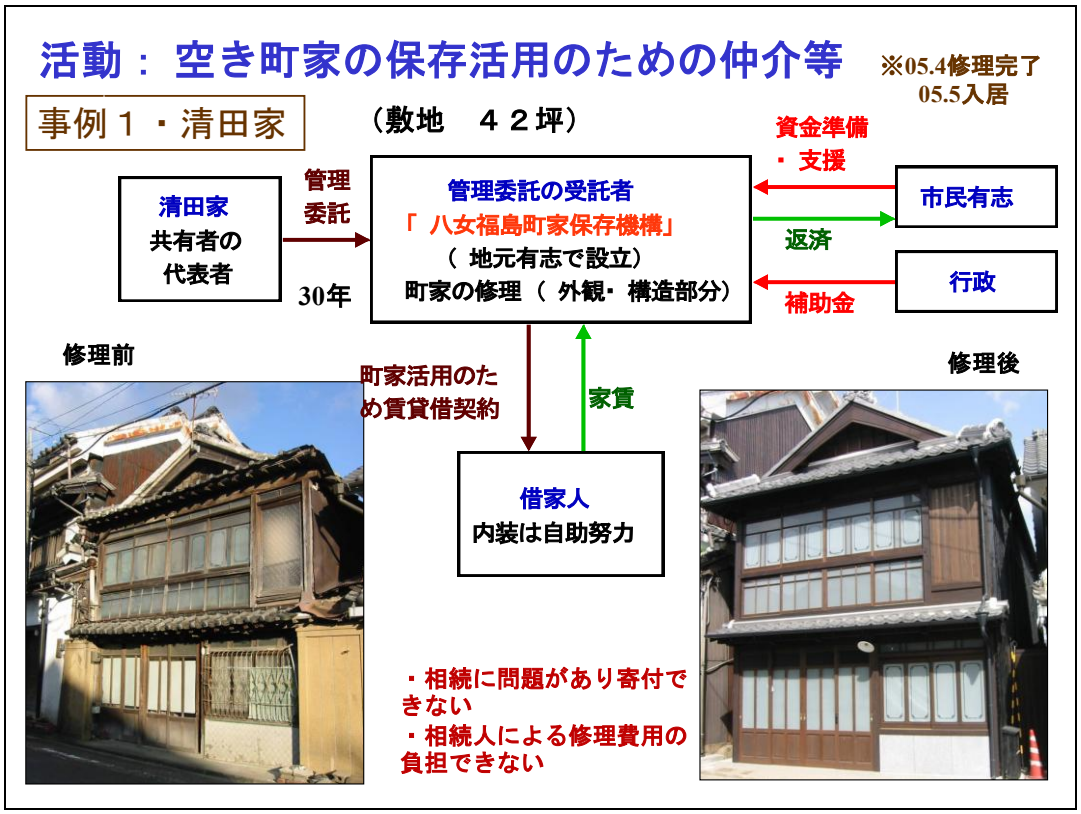
これからは空き家保存再生の実例を紹介します。所有者である施主が空き町家の改修の自己資金を準備して、市補助事業を利用した修理して、入居希望者に賃貸で貸すケースですが、私どもが所有者を説得して、ストックしている入居希望者をコーディネートして入居していただくということで、所有者と面接してもらって決まれば、今度は町家の修理事業を行政に相談し、市の伝建保存修理事業に採択していただくという方法ですね。いろんな方法があります。あるいは、所有者が売買を希望するケースの場合は、まず、地元で買う人はいないか情報を発信し探します。隣近所の人で購入されるケース、また、ストックしている購入希望者が、希望するケースもあり、所有者と面接してもらって決まれば、新しい所有者が町家の修理事業を行政に相談し、市の伝建保存修理事業に採択していただいています。三国町は土地の売買価格がどのくらいの値段がするか分かりませんが、市街地の八女福島の場合は、福岡から 1 時間という地の利はありますけれども地価は、久留米のように高くはなく坪 10 万弱というところです。町家の敷地は間口が狭く奥行きがとてもあるのですが、平均的には 60 坪から 100 坪程度です。狭い敷地の町家であれば 50 坪以下のものもありますので、一般的に手の届く値段ではないかと思います。売買を希望されるケースの場合、所有者は口をそろえて「解体し更地にして売りたい」といわれます。そこで、私どもは所有者に対し、「建物を解体する費用を土地の値段から差し引いてください。それでしたら文句ないでしょ。」と強く説得します。建物を壊さないで済むし、買い手の人は町家の建物に魅力を感じて買われるわけですから。また、解体費用についても今リサイクル法による処理が義務づけられているので、見積もりを見せ高くなることを説明します。このようなやり取りをしながら値段の協議も行い、双方に損得ないように売買をサポートします。

では、具体的にどう進めてきたかといいますと、この地図の黒線の中が保存地区なんですが、敷地の色が、赤から黄色までありますが、これが実際、空き家を活用した町家です。うち売買が 7，8 軒ございますが、他はほとんどが賃貸で入居しておられます。中には、所有者が所有している空き家を改修して自ら店舗等の事業を行うケースが 2 から 3 軒あり、喫茶店とかカフェを営業されています。10 数年でトータル 30 数軒、空き家に店舗、工房、住宅等で新しい人が入居し、再生活用しています。しかし、地図上の敷地が青とか水色はいまだに空き家ですので、これをどう再生活用していくかというのが頭の痛い問題でございまして、これらは相続の問題がある、売買で価格が折り合わない、改修の自己資金が準備できないとかの問題があるケースです。30 数軒ぐらいを解消しましたが、空き家で利活用が進んでいないのが 24 軒程度あり、加えて高齢者の一人暮らしの世帯も増加しています。少子高齢化はまだまだ進行しますので、空き家が増加する傾向は歯止めがかかっていません。このような社会の状況は永遠と続くだろうと見ていますので、私たちの活動はもっともっと輪を広めないといけないし、地域全体の課題として住民全体の共有を図っていく必要があります。

空き町家　位置図・活用実績（1993 年～2010 年 11 月現在）



次は、困難なケースをＮＰＯ等が事業主体となって再生活用した事例を数件紹介します。事例 1 は、雨漏りがひどく建物の屋根にビニールシートが架かっていて、そのビニールシートが破れて梁が腐食し折れて危険な状態になっていました。所有者は住んでいたおばあちゃんが亡くなり帰ってくる予定がなく維持ができないということで、市、又はＮＰＯ法人に寄付したいと申し出られました。よくよく調べられたところ権利者が 5 人おられたのですが、3 人は寄付に同意され、残り 2 人のうちの一人は市が話に訪問しても無視して会おうとされませんでした。一人が会ってくれないし、手紙の返事もない、これでは所有権移転手続きが進まない。市の顧問弁護士に相談したところ、一人でも同意をしなければ所有権移転は困難との回答でした。そこで、解決策として、私たちは、現在の管理者の意思を尊重し、土地と建物を管理するため民間団体・八女福島町家保存機構を設立し、5 人のうち 3 人から同意をいただき、同意者の代表者と長期（30 年）の管理委託契約を結びました。そして、同機構が事業主体となり、事業計画を模索する中で、高専建築学科の先生がまちづくりに参画するため八女福島に足を運ばれていて、自分も町家を借りて住みたいという人が現れ、会員になっていただき入居者が決まりました。そこで、修理事業を進め、改修の見積もりは約 2,000 万円ということで、市の補助事業で 960 万円が見込めるということで、残りの約 1,000 万円を同機構の会員から無利子で借り受けて、20～25 年程度で借入金を家賃で返済する事業計画を決定しました。貸した会員も、無利子だけれども自分の貸したお金で空き家が蘇り、そこに新しい住民が住んで生活活動もありコミュニティーにも参加されることから、自分は社会に役に立っているという気持ちが湧き、素晴らしい社会貢献だと思われています。

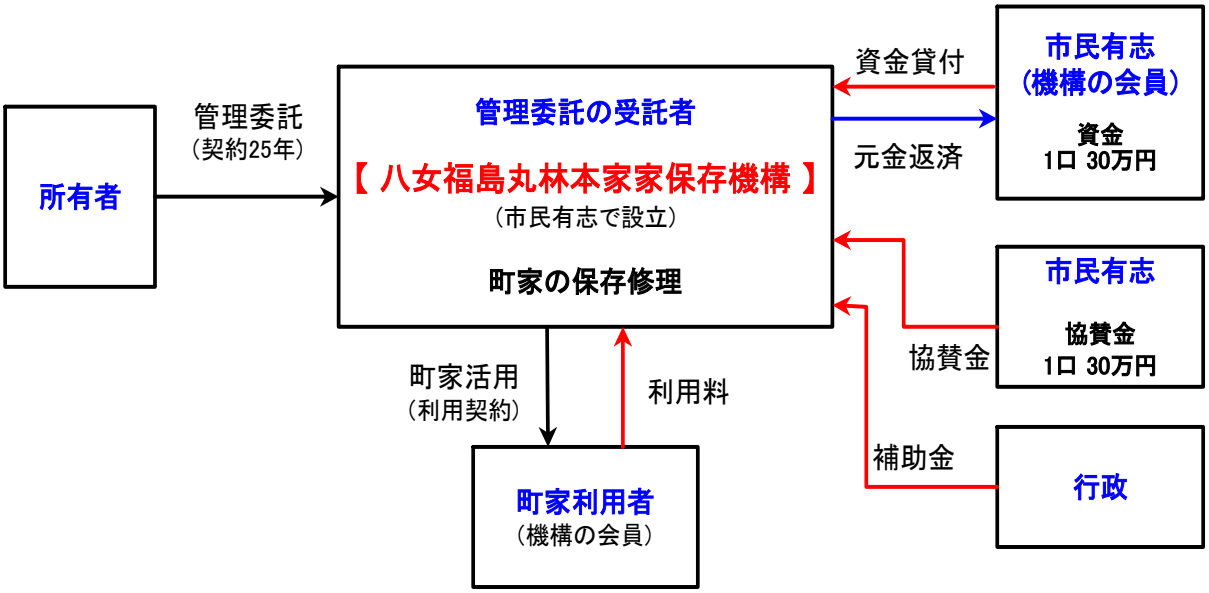


この場合は、直接ＮＰＯ法人がなぜ事業主体にならなかったのかといいますと、私達のＮＰＯ法人は、空き家の所有者を説得し、利活用について、希望者とのマッチングを含めて斡旋活動を行います。しかし、資金を実際出して保存再生をするという事業について、借りた資金は法人の取締役である理事が連帯責任を持たなければなりません。市役所の職員 15 名でＮＰＯ法人を立ち上げましたから、その中の 8 名が理事で、理事全員が借金の責任まで持つ覚悟はできていませんでした。したがって、「資金を出してもいいという覚悟を持った人が集まらないといけない。」ということで、別にこの機構を立ち上げました。これから少子高齢化が進行し、さらに空き家が増えてくる社会状況の中、その空き家の問題に対して、資金を調達できるＮＰＯ的な組織を創らないといけないということで実践しているわけです。

それから、事例 2 です。これは今までで一番困難状況でした。所有者は一人ですが、敷地が 3 棟分あり、町家も 3 棟あります。真ん中の中棟に提灯のガワを作るということで、福島周辺の集落からここに来られて、事業を拡大するとともに左右の町家を買い足して事業を大きくし、昭和の初めぐらいまで事業を展開されました。しかし、息子さんは、勤め人になられ事業の跡を継ぐ人がいなくなり、息子さんの転勤もあり、長く空き家状態が続いていました。当初、市の街なみ環境整備事業計画（平成 6 年策定、国交省所管）では、町並みの交流施設として公共的に活用するため、市の事業として、保存整備する予定でしたけれども、バブルが弾けた時代頃から市の財政状況も悪くなりまして、市の事業としての保存整備は困難な状況になりました。しかし、建物の老朽化が進み、さぁどうするか !! ということで、所有者の人は土地代が安くてもいいから保存してくれる人に売りたいといことでした。

300 坪と大きな物件ですので、坪 3～4 万程度で一般の売買価格の半分以下と安くても約 1,000 万円になりますから、なかなか売れませんでした。

《丸林本家　活用の仕組み》



地元の人の意見は、「価格が安くても将来主屋３棟とも修理せにゃいかん。多額の自己資金がいる。」ということで、どなたも手を挙げられませんでした。そこで困りまして、この町家が提灯のガワをつくり明治後半から成長したという歴史を持

ち、主屋が 3 棟、土蔵 2 棟、離れ座敷 1 棟が残り、町家も南棟から「明治初期」「明治中期」「明治後期」と時代背景もわかっており、加えて八女福島の特徴である「居蔵」という防火構造の建築でもあることから、貴重なものである。しかし、これを修復するということになるので、多大な費用を必要とすることから、資金調達を見通して、この丸林本家に特化した組織を市民有志に呼びかけて、八女福島丸林本家保存機構を立ち上げ、所有者と長期（25 年）の管理委託契約を結びました。事例 1 の経験から、事業計画を決定する前に、3 棟の町家に入居する人を先に募集し、見通しがついてから、具体的な事業の実施を行いました。

会員の設計士の見積もりでは建物の老朽化が激しく 3 棟とも半解体修理程度の費用が必要で、1 棟約 2,400～2,500 万円（設計監理費・工事費の約 8～10%込）必要との見積もりが出て、入居者の要望を入れて設計を行い、4 社による入札を行いました。落札者と「これ以上安くはできないといわれる」まで交渉を重ねて、工事費を抑え、自己資金調達のメドが 50%以上になって着工しました。自己資金の調達は、市の補助事業で 960 万円×3 棟分をいただく予定にして、残りの事業主負担分を会員から一口 30 万円で 20 年間、無利子で借り入れることを決定し、19 名の会員に借入金の募集を行いました。一口の人もかなり多いですけれども、50 口の人も 2 人出てきまして、工事が竣工するときには約 130 口をどうにか集めることができました。このことは、無利子での資金提供が社会貢献としてとらえる考え方が徐々に定着してきていると感じています。

工事は、3 人入居者が決まり同機構にも入会していただき、建物の内部仕上げについて、意見を反映でき順調に進みました。南棟は、一度解体をして梁と柱に番号を付けて仕口を養生して立ち上げました。中棟は、柱、梁の仕口を養生したり、補強をしてやりました。北棟は、立ちが倒れていたので直してやりました。3 棟とも相当大掛かりな修理になったんですけれども予算ぎりぎりで完成をしておりまして、南棟は住宅兼木工房、中棟は専用住宅、北棟は住宅兼ギャラリーショップとして、利活用しています。3 棟とも家賃は 7 万円で設定しています。特に、真ん中は完全な住宅で、イベントの時などに「見学者に一般開放」していただいていまして、通り土間、中庭なども見学でき、町家の修理がどういう風になるものか、町家暮らしがどういうものか体験できるようにしています。また、お店をされる方は、そこに住めば別に家賃は二重にいらないので 7 万円はそんなに高くないといわれます。1 棟が月 7 万円で年間 84 万円ですよね。10 年で 840 万円、20 年で 1,680 万円。そう考えていきますと約 20 年で借入金の元金を返済するというのは、おかしくない数字なんです。ただ、建物のメンテナンスは必要になりますから、ひょっとしたら借入金の返済が 20 年が 1～2 年延びるかもしれませんが、済んだら土地及び建物の管理委託契約は解消し、オーナーの方に返すようにしているんです。ただ、そのオーナーの気持ちからすると、引き続き同機構にお任せすることになるかもしれませんし、ここまで面倒を見ていただいたとして私どもの機構に低価格でお譲りになることも考えられますので、不動産を所有できるようＮＰＯ法人を取得するのも

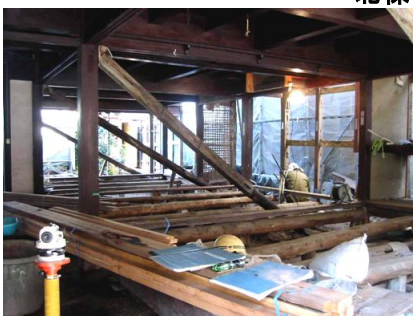
選択肢かもしれません。

修理中

南棟

中棟

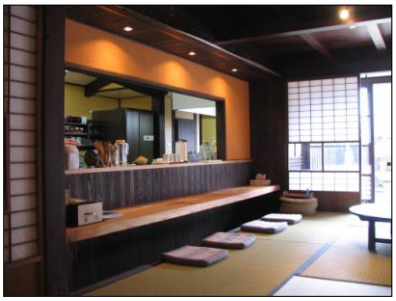
北棟



29

修理後の活用

北棟：
町家カフェ



南棟：
木工房・作品ｷﾞｬﾗﾘｰ

中棟：
町家の公開（ｲﾍﾞﾝﾄ時）

30

活動： 町家の魅力発信

期間限定:「町家カフェ・町家一般公開」

「町家での芸術展」

「町家の中庭めぐり」

次は、空き家斡旋以外の活動を紹介します。この写真は、外壁にワークショップで「べんがら柿渋塗り」を行っているところです。毎年、年一回のお祭りの前に外壁のメンテの目的もあり、板の外壁に柿渋にべんがらを混ぜて塗っていましたが、高齢化世帯が多くなりできなくなっていました。そこで、材料費と養生のための職人の費用をオーナー出して貰って、私どもが市民に呼びかけ労力を提供して、昔ながらの活動を復活させて、町家の魅力と価値をアピールしているところです。

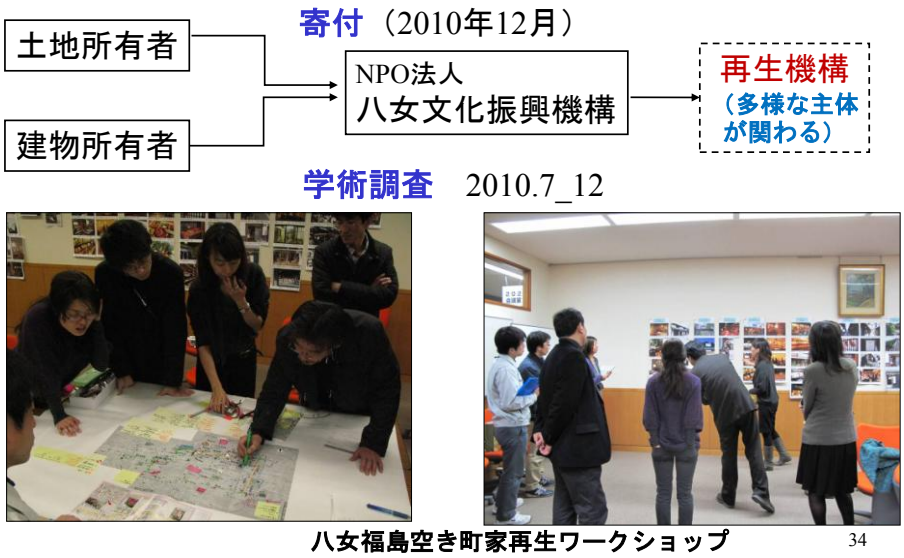
活動： 町家のメンテナンス支援

「ベンガラ柿渋塗り」ワークショップ

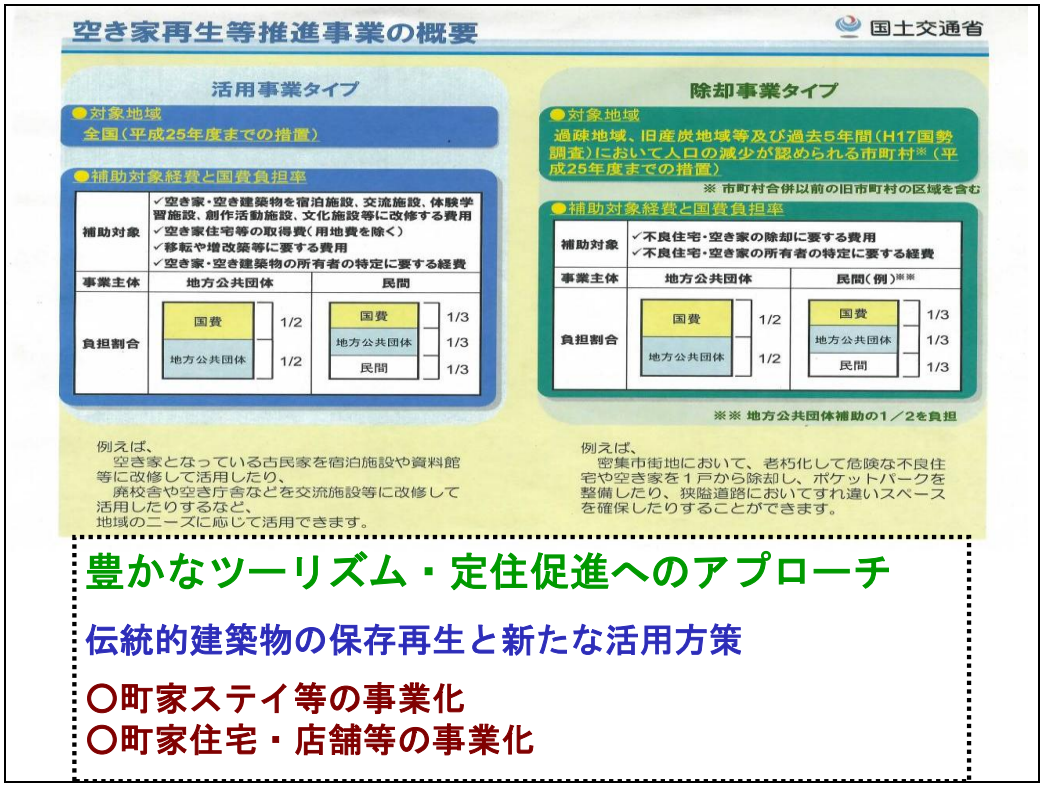
次に、今後の町並み保存をめぐる課題について話します。非常に深刻な課題がありまして、この写真で紹介するのは、明治 20 年代建築の旧八女郡役所の建物です。敷地が 500 坪、建物が敷地の約半分に建っているのです。写真のような独特の骨組みがありますので木造建築としての歴史的価値も高いし、残したいということであります。そして土地と建物の所有者の方も大規模な物件のため維持できないし、伝建地区内の特定物件のため、壊し更地にすることも出来ない。ということで市に寄付をするので、利活用をお願いしたいと申し出られたんですけれども、市の方もこれだけ大規模なものを再生し、どのように活用するか事業計画が生み出せないということで、受け取りを渋るという状況が続き、ＮＰＯとしては、元々雨漏りがひどくて応急措置としてビニールシートをかぶせることはしましたが、所有者としては固定資産税のこともあり、ＮＰＯに寄付の申し出をされました。ＮＰＯとしては市が受け取らないなら、寄付を受け入れるのは仕方ないだろうという結論になったんです。そこで、公益法人として所有者に税の負担がかからないように国税局と交渉していまして譲渡所得の減免申請を行いました。寄付は、国や地方自治体の場合、譲渡所得はかかりませんが、一般的な寄付の場合、課税されるということで、びっくりしました。ただ、国税局が言うには公益法人だから減免する方法はありますよ、ということだったから、減免の申請をしているのですが、いろいろ注文が出てきます。「建物をいつ修理し、いつから使用しますか。どのように使いますか。」と細かく資料を求めるので困っているんですが、とにかく再生にむけてがんばろうということで若者を集めてワークショップをして、資金を出す人を募らなきゃいかんという状況にあります。非常に困難な道だとは思うのですが、修理工事に 7,000 万円以

上はかかるということなんです。市の方にもご協力を強くお願いんということで、ＮＰＯとして市長さんと直談判してですね、公益的な事業ということで工事費の80％程度を市の補助事業（伝建保存修理事業・文化庁所管）として支援をお願いしています。

旧八女郡役所の保存・活用方策の検討



市の補助事業のもう一つの選択肢としては、空き家再生等推進事業（国交省所管）というのがあるというのを最近見つけまして、この制度が比較的使い勝手がよく、建物内部の仕上げや設備費等も補助対象と聞いています。この事業は期間限定付きのようでございまして過疎地域とか厳しい所は、別に期限はないようですが普通のところは、平成25年までと聞いています。この制度を利用して空き家を宿泊施設に改修したり、店舗、住宅そういったものに改修をして再生していこうと考えています。そういうことを様々な方に相談しましたら「ＮＰＯ法人の事業でできる」ということでした。特に、税務申告さえしておけば問題ないとのことです。それはＮＰＯ法人の目的が八女福島の文化遺産の保存再生ということにしておりますので、全然目的からはずれていませんね、ということでした。ＮＰＯの活動でこれらの事業がやれると考えていまして、事業資金を私どもが全額集めるということは出来ませんので、当然、国、市から助成をいただかないことには出来ない。制度を利用して3分の2補助金をいただければ、3分の1はなんとか自分達で集めようじゃないかということで挑戦を始めようとしております。



次は、町並み保存整備としてのハードである公共整備事業を紹介します。代表的なものが道路、防災施設、水路、ストリートファニチャーなどですが、本市の場合遅れていましたが、現在本腰を入れて整備を進めています。最初にストリートファニチャーの一つである街灯の整備を始めました。この写真の円盤のような街灯が景観を阻害しているので、これをなんとかしないといけないな。ということで撤去しまして、通りから見えないように電柱の高い所に街灯を付けておりまして、あえて豪華なデザインの街灯ではなく主役の建物の邪魔にならないようにと、そういう方針で公共整備事業の原則を行政と住民が共有して実施しています。この写真は、街灯の整備と建物の保存整備が進んだ通りですが、建物は戦後お店をするときに前面をモルタルで看板建築に改修したんですよ。これを修理するとき、改修前の写真が出てきて、建物が輝いた時代に戻してあげようということになり、こういう風に修理しました。まったく違いますでしょ。家並が蘇るとこのように変わってくるんですね。建物と街灯を改修するといかに町並み景観が良くなるかということが分かると思います。

次は道路の整備ですが、町並みの保存整備について私の考えの基本は、「主役は建物である。道路は建物をひきたてる脇役である。」というのが原則でございますので、建物を保存することを優先に事業を進めました。遅くなりましたが、ようやく道路の整備にかかっています。道路整備のデザインについての成功例は、全国的にこれはというのがないのが現状で、模索が続いています。そこで、大学の先生や

地元建築士など専門家も入っていただいた委員会をつくり検討しました。まとめたのは道路としての排水を含めた機能性及び道路の階高を可能な限り下げるということを追及することでした。また、見慣れたアスファアルト舗装は町並み景観を阻害するものではないといいうことありました。そこで、現状は、側溝も古く排水が悪いうえに道路の中央が盛り上がっていましたので、宅急便の車が止まったら傾くようにひどかったんです。とにかく中央のマウンドを下げるため削れるだけ削ってフラットにするということと両側にスリット側溝の整備を行いました。舗装の仕上げは、雨の時の対策として排水性を採用し、昔の道路巾をイメージできるように、中央の約４ｍ弱をレジモルタルという工法で景観に配慮した着色をしました。道路の端の縁石からスリット側溝までが明治の拡幅、スリット側溝から中央の着色の端までが昭和の拡幅と分かるようしています。道路はあくまでも脇役だから建物の主役に変わってはいかんということで整備をしたわけでございます。一方、財政が許せば電柱を埋設すれば良かったのですが、財源と関係機関との手続きの関係でやむなく将来に譲りました。

八女の文化遺産・文化財の保存活用とのネットワーク化

国史跡・岩戸山古墳

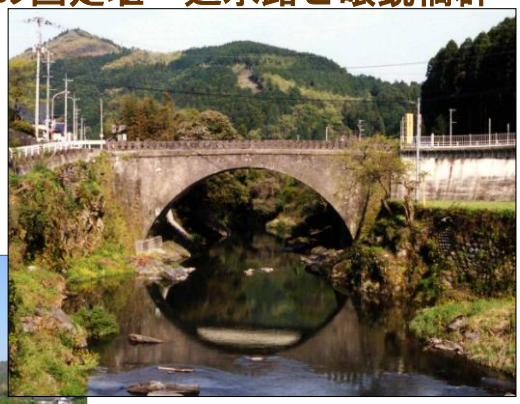
文化的景観・星野の棚田群

最後に、今後のまちづくり全体の課題として考えていることを話します。八女には、大和朝廷と九州、独立戦争を戦った岩井という豪族の前方後円墳の岩戸山古墳という国指定の史跡があります。北部の丘陵には、岩戸山古墳を中心に３００基ほどある八女古墳群がありまして、古墳をテーマに調べている方が良く八女に来られますが、こういう有名な史跡もある。あるいは、合併しましたから山奥に棚田１００選に選ばれている星野の棚田をはじめ、今現役の棚田がたくさんあり、文化庁の重要文化的景観としての申請はしていないのですが、地域のまちづくりにも活用さ

れています。

また、石工の技術がありましたから、廃藩置県後、熊本の石工集団から眼鏡橋を造る技術を習いまして、眼鏡橋が八女地方に約 50 基あるんですね。こういう眼鏡橋群もあるということ。そして、江戸時代に国を豊かにするため清流矢部川の水を余すことなく利用するため、多くの固定堰や廻水路が整備されて現在に継承されています。このような、人々の往来や利水などの暮らしから生まれた貴重な土木遺産群を保全しながらどう将来に継承していくのか。

土木遺産：矢部川水系の固定堰・廻水路と眼鏡橋群



（八女眼鏡橋群・洗玉橋）

（中の井堰）

この写真は、国の重要無形民俗文化財のからくり人形と天然記念物の黒木の大藤ですね。こういう文化遺産，文化財群と町並みをどういう風に結び付けていくかというネットワーク化を模索して、個人やグループで来られる方に滞在時間を長く、特産物の買い物もしていただいて、美味しい食べ物も食べていただけるようにするということですね。訪問者にお金を落としていただけるように、パッケージとしての観光戦略づくりも今やっているところです。文化庁では文化財を観光に生かすということで新しい事業を起こしていますが、三国町では、全国に先駆けてその事業を導入しておられますので、関心しているところでございます。

国重要無形民俗文化財・八女福島の燈籠人形

国天然記念物・黒木大藤

この三国の町並みを見させてもらって、私ならどうしたいかといいますと住民のやる気がかなり高まってきているような気がしておりますので、町家の再生活用に行政が支援する制度的なものをもっと充実していくべきではないかと思います。三国町では町家のファサード整備で数百万の市の補助が出るとおっしゃっていましたけれども、古い建物というのは築 100 年以上がたくさんありますが、ファサードだけの化粧直し程度では、保存することができません。例えば屋根瓦は賞味期限を過ぎていますので、全てを葺きかえる必要がありますし、軸組の柱も下が根腐れしていて根継ぎも必要ですし、基礎の養生、土壁の塗りなおしなども必要ですので、町家の全体修理に対する補助制度が求められていますので、さらに国の支援制度を引っ張ってきて建物の修理に支援出来るようすることが大切だと思います。イベントを含めたソフトのまちづくりについては、住民が汗をかき住民がなんとか出来るとしても、ハード整備である町家は相当の数なので、私が少し見ただけでも重要な建物が相当数目に留まりました。三国町の歴史を生かすまちづくりには、町家の魅力は欠かせないと思うので、時代の要請として行政の手厚い支援が不可欠ではないかと思います。これは新しい坂井市の大きな財産として捕らえていくような、市の中でも市議会の中でもですね、町並の価値づけを明確にする学術的な調査が実施されているとすれば、そういったものをきちんとアピールして、エリア設定は、難しいですけれども大学の専門家等と相談をしてある程度メリハリをつけて、歴史的に残しておくべきエリアを決めて、国の制度を使い分けて建物の方に手厚い支援を出来るようなことを考えていくのかなぁと、私になりには、そういう印象を持ちましたので、今後、行政の中で熱心に仕事をやれるような人材を探し出し、「お前首！」

と言われても「俺はやる！」という気構えがないとなかなか出来ないことかも知れませんが、粘り強く三国町のことを思ってくれる職員さんは必ずいると思いますので、皆さんの力になるんじゃないかなぁという気がしています。皆さんが市長さんに直談判して町並み保存事業を推進するようお願いしてください。是非皆さんで頑張っていただきたいなと思っております。どうも有難うございました。