

福野地域 会議録

件名	福野地域提言実現検討組織 空き家等活用グループ 第8回会議		
日時	令和2年2月10日(月)19時~21時	場所	福野庁舎3階 302会議室
出席者	空き家等活用グループ メンバー:5名、地方創生推進課:2名		
内容	・前回会議の振り返り、 ・宿題の確認、 ・庁舎跡地の利活用案における具体的な付加価値の検討		
概要	<p>◆北川リーダー挨拶 ○今日は、①前回の振り返り、②庁舎跡地の利活用案について、具体的にどのような付加価値を付けるかを検討、③2月29日開催予定の住民との意見交換会での報告内容等について議論したい。</p> <p>◆前回会議の振り返り (○…北川リーダー発言、●…メンバー発言、→…事務局発言) ○まず、駅周辺・空き家・空き地・空き店舗の活用については、商工会主催のリノベーションまちづくり研究委員会においても、福野地域のまちづくりの戦略をどのように立てていくかを調査・研究しており、2月29日開催予定の住民との意見交換会では、このことについても報告したいと考えている。次に、庁舎跡地の利活用については、特徴のある宅地や住宅づくりの具体的な付加価値の検討の中で、福野のまちなからしさをコンセプトにしたいとのご意見があった。そのためにも、福野の歴史を掘り下げる必要があるということだった。また、エリアの価値を下げないような配慮が必要とのご意見もあった。</p> <p>◆宿題の確認 (○…北川リーダー発言、●…メンバー発言、→…事務局発言) ○前回会議からの宿題として、庁舎跡地を宅地として分譲する場合の、福野らしさを表現出来る付加価値や建築条件等のコンセプトのアイデア出しについてお願いしていたが、提出していただいた方から、その内容について報告していただきたい。</p> <p>●(嶋田氏) 福野らしさを考えた時に、まずイメージするのは祭り。祭りに参加することもさることながら、稼いでその利益を祭りに投資出来る事業を始める、等、祭りへの関わり方はいろいろと考えられる。また、人とのふれあいを大切にしたい買物が出来るということも挙げられる。更に、円城のラーメンを始めとした福野を代表する食が徒歩圏内にあることも挙げられる。これらから、福野を愛する人の集まったエリアになればと思い、福野らしく暮らすことをコンセプトに掲げた、ふくらしプロジェクトを考えた。</p> <p>●(森田氏) 住宅の建築条件として、南砺市産材の使用100%、地元の大工さんによる請負、ペレットストーブあるいは薪ストーブの設置必須、ソーラーパネル設置必須、パッシブハウス等、エコ住宅を意識し、コンパクトで、近所付き合いも楽しいエリアを目指すべき。</p> <p>●(岩崎氏) 宅地分譲する際に付加価値等で条件付けをすることで、売りづらいエリアとなってしまうことが懸念されることから、もし条件付けをするならば、相当な覚悟が必要だと思う。販売に時間がかかると、資金回収は困難になる。しかし、皆の心を掴むような条件であれば話は別だろう。エコビレッジ構想を掲げ、SDGs未来都市に選定されている南砺市としては、高気密・高断熱でエネルギー効率が高く、環境にやさしい住宅地がふさわしいのかもしれない。前回会議でも紹介があったが、電力も大きなポイントになるのではないだろうか。例えば、ゼロエネルギー住宅など。これらを踏まえながら、このエリアがコンパクトシティとしての受け皿になれば、賛同も得られて、移り住む人も少なからず存在するのではないだろうか。</p> <p>●(北川氏) 仮にエコタウンとして考えると、エコタウンは規模がもっと大きくなるイメージなので、このエリアでは手狭だと思っているが、このエリアは自然が豊かで緑も多い、屋敷林という特徴もある。熱を利用して融雪する仕組みがあっても良いと思う。また、先のご意見にあった薪ストーブやペレットストーブの設置を必須とするならば、薪やペレットの確保をそのエリアの住民同士で共有する仕組みがあると良いのではないかと。全国の様々な事例も良いが、南砺福野らしいデザインがあっても良いと思う。</p> <p>◆庁舎跡地の利活用案における具体的な付加価値の検討 (○…北川リーダー発言、●…メンバー発言、→…事務局発言) ○いろいろなアイデアが出されたが、それらについてご意見などはないか？ ●例えば、米国の住宅地には、どの家も同じ形であったり、白やクリーム色など、どの家も同じ色であったりと統一感のあるデザインとなっているものがある。好みがあるので一概にこれが良いとお勧め出来ないが、造成地のエリアをどのようにデザインするか、という点も検討するポイントになり得ると思う。また、一体感を持たせる場合には、その範囲を造成地のエリアにするのか、その町内一円にするのか、という点も考えても良</p>		

いと思う。

- 「ここに住みたい」という魅力を、このエリアにどのように付加していくか。例えば、電力の供給であったり、災害に強いことであったり。ゴミを燃やしたエネルギーを利用して発電している自治体もあるようだ。また、射水市では、木質バイオマス発電に取り組んでいて、ペレットで発電しているとのこと。その他、地下空間を何か課題解決に利用出来ないだろうか？現庁舎の地下室部分が利用出来ないだろうか？
- 東京の南池袋公園の地下に東京電力の変電所が建設されている。
- 地下なら、シェルターの役割も考えられそうか？
- あまり特殊過ぎても人は集まらないし、費用が高くなれば価格にも影響する。「程良く便利に暮らす」ということになるだろうか。
- 例えば、エネルギーはもちろんのこと、住宅自体でも循環によって空き家にならないような仕組みが確立されると、コストも安くなるだろう。
- 北海道でのブラックアウトや千葉県の台風被害による停電などを踏まえて、蓄電池としての電気自動車の活用なども考えられるだろう。電力のこと、電柱の地中化、それから、雪対策など。
- いろいろとアイデアが出されたが、個別に取り組むよりも、まとめて取り組む方がコスト面などから、効率が良いということが言えそう。
さて、福野らしさ、とはどういうことになるだろうか？
- ロケーションがコンパクトであることが既に福野らしい。円城に近い、駅に近いなど、立地の良さであろう。
- 意図的に、周りから見てもらうというのも良いのかも。
- 南砺でここだけ！の区域にしたい。
- 災害に強いという点は外せないだろう。停電にも負けない、雪にも強い。先ほどのご意見にもあったが、熱で融雪するのは面白いと思った。
- 太陽熱温水器というか、太陽熱で温水を発生させ、その温水をエリア内に循環させるような仕組み。
- ペレットや薪を住民同士で共有する、という発想は興味深い。
- デザインの話もあったが、その範囲は、造成地のエリアか？あるいは、町内一円か？
- 造成地のエリアだろう。
- 何を統一すべきか？どんなイメージを持ってもらうのが良いか？例えば色など。
- 屋根を瓦葺きとし、しかも、黒色の瓦を使用するのはどうか？屋根で住宅の印象は結構変わる。
- 2月29日開催予定の住民との意見交換会で、そのあたりについての意見もたくさん出してもらえたら良いと思っている。
次回は、住民との意見交換会の直前となるが、このグループの報告内容について確認したい。

◆次回会議

日時…令和2年2月26日（水）午後7時から
場所…福野庁舎3階 302会議室
内容…住民との意見交換会での報告内容の確認

◆次々回 住民との意見交換会

日時…令和2年2月29日（土）午後7時から
場所…福野体育館 会議室

◆次々々回会議

日時…令和2年3月16日（月）午後7時から
場所…福野庁舎3階 302会議室
内容…住民との意見交換会での意見を踏まえた今後の取組の検討

福野地域提言実現検討組織

空き家等活用グループ **第8回** 会議

R2.2.10(月)

◆ 前回のあさらい ◆

- ・ 空き家 ... 商工会主催
リノベーションまちづくり研究委員会
↳ 2/29にお話し
- ・ 庁舎跡地の活用

↳ **特徴のある宅地・住宅づくり**

福野のまちなからしさ



福野の歴史の掘り下げ

福野地域

住民との意見交換会

2月29日(土) 19時～

福野体育館 会議室

◆ 宿題について ◆

・ 嶋田さん ...

祭り

← 参加

← 稼いで

利益を投資

福野を
愛する人の
集まったエリアに

人とのふれあいを大切にした
買い物ができる

福野らしい食 (Ex) 丹城 etc

福野らしく暮らす

コンセプト

= **ふくらし**

プロジェクト

・ 森田さん ...

100%南砺市産木材使用
地元の大工さんで!

コンパクトで

ペレットや薪ストーブを!

近所づき合いも
楽しく!

パッシブハウス

・岩崎さん... 付加価値をつけるのなら、
相当な覚悟が必要

コンパクト
シティとしての
受皿に

みんなの心をつかむための

電力も大きなポイントか。

Ex) ゼロエネルギー住宅

・北川さん... エコタウン = 規模(大)

ここをどんな場所に
したいか?

南の風らしい
デザインも
あると良い

自然、緑、屋敷材

熱で融雪

まき、ペレットの確保

住民同士で共有する仕組み

・造成地のデザイン

Ex) アメリカの統一感のある作り

同じ家の
かたち
白が多い
クリーム色

・一体感

← (宅地一帯
のその町内)

ここに住みたい、という魅力

Ex) 電力の供給

・災害に強い

電気
雪

・ゴミを燃やして発電

・地下を何か課題

現存の
地下室を
利用も

解決に利用できるか?

・循環できる仕組みが

確立されるとコストも安くなる

ペレット...

・電気自動車の活用

蓄電池としても使う

シエラ

・射水市

木質バイオマス
ペレット発電

・南池袋公園
地下

エネルギー

住宅
空き家に
たまる

北海道
ブレイクアウト
千葉県

個別に取組むよりも

まとめて取組む方がよいよ

コスト

・時間とかけて販売すると、資金回収困難

・平屋、賃貸の一戸建

・福野らしい...

コンパクトロケーションが既に福野らしい

- ・丹城近、馬近 etc
- ・立地の良さ

・あえて見ってもらう

・南砺でここだけ!の区域にしたい

・災害に強い

電気

雪 → 熱で融雪

Ex) 太陽熱で温水を
太陽熱 温水器

・ペレット、薪

・デザイン
まち全体

何を統一するか
どんなイメージ
色

瓦ぶき (瓦店多い!)
黒!
屋根で印象が
けいこう 変わる

◆ 住民との意見交換会に向けて

・1グループ 15~20分で説明

懇親会
します

↓
質疑応答

エコビレッジの観点も
盛り込むと市としては難しい

◆ 次回会議 ◆

2/26 (水)
19:00~

302 会議室

↓

3/16 (月) 19:00~

件名	福野地域提言実現検討組織 空き家等活用グループ 第7回会議		
日時	令和2年1月10日(金) 19時~21時20分	場所	福野庁舎3階 302会議室
出席者	空き家等活用グループ メンバー:3名、地方創生推進課:2名		
内容	・前回会議の振り返り、 ・庁舎跡地における具体的な取組内容の検討		
概要	<p>◆北川リーダー挨拶</p> <p>○今日は、①前回会議の振り返り、②庁舎跡地の具体的な利活用案について、どのような付加価値を付けるかを検討、③2月29日開催予定の住民との意見交換会での報告内容等について議論したい。</p> <p>◆前回会議の振り返り (○…北川リーダー発言、●…メンバー発言、→…事務局発言)</p> <p>○12月2日の3グループ合同会議後の、各グループの検討状況は？ →人づくりグループが12月16日に会議を開催している。 人づくりグループのメンバーが中心となって企画等を行う部門と、実働部隊として取材をしたり記事を書いたりする部門との組織構成を想定していて、高校生には実働部隊の部門に参画をしてもらうことを検討しているとのこと。</p> <p>○なるほど。 拠点づくりグループはどうか？</p> <p>●合同会議では、グループ内の1人が自分の意見で押し切ろうとしているようにも見受けられたが。 →民間事業者団体で具体的に経営を回せる仕組みを検討中と伺っているが、そのメンバーの1人は、拠点づくりグループにも入っておられる。そのこともあり、拠点づくりグループでの検討結果や様々なニーズは民間事業者団体による検討にも盛り込んでいただけていると思っている。</p> <p>○ファブリカ跡地に、市営住宅もみじ野団地の移転の話があるとのことだが？ →もみじ野団地の建替えの話が出ているとの事。老朽化の進んでいる、城端の市営住宅荒田町団地と合わせて、福野に建てればどうかという内容。場所については未定。</p> <p>●そもそも、行政が住宅供給する必要があるのか？ →低所得層向けに、適量の住宅を供給しなければならないとのこと。</p> <p>○その他にも、福野には旧雇用促進住宅が2箇所もある。</p> <p>●先日、ニュースに挙がっていたJR北上駅東口の市有地開発については、良くない公民連携(PPP)の事例としての指摘があったようである。</p> <p>○その件については、その土地の使用者がきちんと土地代を支払ってこそ、その土地の価値が上がる、という考えに基づくものであり、ファブリカ跡地の活用についても、土地の価値が下がらないような活用策を検討していただきたい。公民連携(PPP)は仲介役が重要。拠点づくりグループも、なかなか難しいポジションだと思う。 3グループ合同会議の中で、唯一共通意見だったのは、早く宅地開発しないと売り切ることが出来ないから、早く複合交流施設を新築し、市民センター等を早く移転して、福野庁舎を取壊して土地の価値が下がらないうちに、宅地造成しよう、というものであった。前回会議の振り返りはこんなところかと。</p> <p>◆庁舎跡地における具体的な取組内容の検討 (○…北川リーダー発言、●…メンバー発言、→…事務局発言)</p> <p>○続いて、庁舎跡地の宅地造成による利活用について、特徴のある宅地や住宅づくりの内容を検討していきたい。 例えば、エコタウンについて、私が今までに勉強してきた事柄をいくつか皆さんに紹介したい。</p> <p>【1】オガールタウン(岩手県紫波町)</p> <p>○こちらの土地は建築条件付土地売買として、様々な条件が設けられている。 まず、住宅性能面での基準が設定してある。年間暖房負荷…48kWh/m²以下、相当隙間面積(機密性)…0.8cm²/m²、構造材における町産木材の利用率80%以上。期間内にこれらの基準を満たす契約が結べない場合は、買戻しされ、購入出来ないことになっている。 また、景観協定設定区域内であり、宅地内緑地スペースの整備や管理についても、しっかりと条件がある。 紫波町内で経済が回る取組みとして、紫波町の各種事業者が指定業者となり、その指定</p>		

業者同士で勉強会を行い、住宅性能の基準を達成するための工法を取り扱えるようにするなど、努力されているとのこと。
それから、全 56 区画の土地を 4 期に分けて分譲されている。一度に売ってしまうと、オガールタウンの住民の年代が偏ってしまうことが懸念されることから、このまち全体を維持しやすくするために配慮したとのこと。民間事業者であれば「早く売り切りたい」と一度に分譲するのが常識だが、そこは、行政に担当してもらうことで慌てることなくじっくりと販売していける、というメリットが活かされている。
さらに、主たる燃料に木質バイオマスを利用した地域熱供給事業も実施されており、暖房用・給湯用として各区画に供給しているとのこと。

【2】エコタウン椿（山形県飯豊町）

○こちらは、令和元年 11 月に分譲を始めたばかりであり、販売状況が確認出来ないが、条件設定については、先のオガールタウンと遜色のない内容。特徴としては、エコタウン内に設定している緑化協定になるだろうか。各区画には柵を設置しない、落雪スペースの確保、など。また、タウン内の街路灯の色や設置箇所を指定し、それらの維持管理は住民で行うことになっている。

1 区画 100 坪前後となっており、家と家との間隔は広くなると思うので、ゆったり建てられそう。

【3】みの市民エネルギー株式会社（岐阜県美濃市）

○地域電力（新電力）事業の収益を社会問題の解決に役立てたいとの目的によるもの。例えば、「病児保育施設の維持のためにこの会社の電力を買ってください」と予め利益の使用目的を決めた上で、契約の PR をされている。祭りの維持やスポーツの支援などにも活用出来そうである。要は地域で経済を循環させる仕組み。福野庁舎跡地の宅地造成にも併せて、エネルギーやエコに関係するような収益を上げられる取組みを行うことが出来たらよいと考えている。

みの市民エネルギーは、現在 97 契約あり、供給電力は 4,368kw/月、それに対する売上が 1,500 万円/月とのこと。電気代は、大手電力会社よりも 4%程安くなるそう。年間利益が数百万円あり、いずれはコミュニティーバスの赤字路線への対応といった社会問題の解決や太陽光発電への設備投資に活用したいとのこと。

このような取組を南砺でもやりたいと考えている。南砺市が SDGs 未来都市・自治体モデル事業に採択されていることもあり、地域の経済を循環させる仕組みとして、地元にお金の落ちる電力会社などの検討も、必要だと考えている。

○紹介する内容は以上であるが、これらを参考に皆さんにブラッシュアップしてほしい。

●新電力なども大事だが、エコタウンを「福野で取組む」という意義を考える必要があると思う。

福野地域には、山があつて、農地があつて、地域の中心部にはまちがあつて、都市の 1 つの典型的な形であると感じている。農村部もまちなかも、それぞれの暮らし方がありながらも、お互いにつながっている。せっかく庁舎跡地を宅地にするならば、田畑を耕しながら暮らすというような農村部的な暮らし方よりは、まちなかでちょっと便利に暮らす暮らしの方が適しているように思う。

○この場所では、どんなことが出来ると良いだろうか？

●「程良く便利に暮らす」ということになるだろうか。

→「この場所だからこそ」という魅力が必要なのではないか。

前々回の会議で、共同浴場付きマンションの事例が紹介されたが、非常に魅力的だと感じた。例えば、冬季の除雪が完全に不要となるようなシステムなどはどうだろうか？

福野は地下水が豊富なイメージだが、これは正しい情報か？

●（全員）正しいと思う。

→だとすれば、融雪には十分使える。

○でも、融雪だけに使うのはもったいない。

→この地下水を通年で使用するようなことが出来れば良いのではないか。

●全く新しいものが良いのだろうか？

●新しいものよりも、福野のまちなからしさ、例えば、昔からあつた暮らし方をイメージしてはどうだろうか？そこで、昔の暮らし方の話を聞きたいと思っている。この点では、人づくりグループと繋がってくる。

○まちなかには、今はほとんどが暗渠になっているが、芝井川が流れている。河川や用水と暮らしとの関わりのようなことについても調べたら面白いかもしれない。

●先日のローカルサミット Next でのことだが、「1000 年後に残る物は何か？」の答えが、農地と水路だった。そう考えると、原点に帰るという視点も必要なのかもしれない。

- 「市（いち）」はどうか。2と7の日の市のように。
- 自然発生的に、市（いち）なりマルシェなりが出来ると良いと思う。それこそ、福野の歴史として、2と7の日に市をしても良いという許可を得たという話があるから、そこから考えてみるのも一考か。または、歳の大市など活気があった時の福野のまちなかをイメージするとか。
- 福野の古い歴史から魅力を引っ張ってくるようなイメージもいいが、福野と言えば、音楽イベントのスキヤキ・ミーツ・ザ・ワールドのイメージもある。スキヤキの関係が魅力にはならないだろうか？
- 空き家等を活用して、スキヤキに出演しているアーティストに数年間滞在してもらい、楽曲提供やワークショップ開催、楽器の製作などをしていただく、というようなことも考えられるだろうか。
- 行燈はどうだろう。ここに住めば、いつでも行燈製作に携われるとか。
- 福野に、昔話、民話、伝説のような話はあるのだろうか？福光の河童の話のように。
- 安居寺の歴史は非常に古い。そもそも、福野は村部の方が、歴史が古い。村部から、町立てされた福野へ移り住んだという経緯がある。
- 以前の会議で意見のあった長屋の話だが、どんなメリットがあるのだろうか？
- 今で言う、平屋のアパートだとすれば、余りメリットは感じられない。
- 福野の特徴から鑑みて、仕事と暮らしが隣り合わせであるようなことだろうか。
- 体験ハウスのような、中長期的に借りられる住宅などはどうか？
- 以前の会議でも話したが、海外からの外国人の方たちが住めるエリアを設けて、そこに住む外国人の方から子どもたちが生きた外国語を学べるような国際交流が出来ると良いと考えるがどうか。
- 自分たちの身近に住んでいる外国人と普段から話せる場があるなど、外国人と交流して互いに理解し合えるようなことが出来ると良い。
- これらの検討を宿題にして、本日の欠席者からも意見等をもらうことも一考だが、2月29日開催予定の住民との意見交換会で参加者からご意見やアイデアを求めているだろうか？
- 今日出された意見には、まだ核となるものがなく、インパクトに欠ける。
- ところで、この取組の事業主体は誰になるのだろうか？もし、新電力事業も行うのであれば法人組織になるだろうし、または、オガールタウンのように市が事業主体となってじっくりと売るか。但し、市が事業主体になったからと言っても安売りはしないこと。
- オガール内にある居酒屋やコンビニエンスストアが、オガールタウンの住民の身近な存在であるように、生活に密着しているものも魅力になるのではないかと。
- 今検討している、宅地分譲における福野のまちなからしいコンセプトについては、様々なアイデアがあると良いので、宿題とするか？
- オガールタウンやエコタウン椿のような細かい条件を設定しつつ、別の魅力も備えているという付加価値をイメージするという理解で良いか？いずれにしても、市長に「それいいね～」と言わしめるようなインパクトがあると良いと思う。
- 宿題について、アイデアは、1つにこだわらず、たくさん欲しい。様々なアイデアをつなげたり、掛け合わせたりすることで新たなアイデアになる。また、事例紹介もお願いしたい。

◆次回会議

日時…令和2年2月10日（月）午後7時から

場所…福野庁舎3階 302会議室

内容…①庁舎跡地における具体的な取組内容の検討
②住民との意見交換会での報告内容の検討

宿題…庁舎跡地を宅地として分譲する場合の、福野らしさを表現できる付加価値、建築条件等のコンセプト（キーワードだけでも可）

◆次々回会議

日時…令和2年2月26日（水）午後7時から

場所…福野庁舎3階 302会議室

内容…住民との意見交換会での報告内容の検討

◆次々々回 住民との意見交換会

日時…令和2年2月29日（土）午後7時から

場所…福野体育館 会議室

空き家等活用グループ 宿題シート

[嶋田良太]

庁舎跡地における具体的な取組内容について

庁舎跡地を宅地として分譲する場合に、その宅地に付加すべきと考える建築条件等（付加価値）やコンセプトのアイデア出し（キーワードだけでも可、出来るだけたくさん挙げてほしいです。）

（案）

プロジェクト：ふくらし

コンセプト：福野らしく、暮らす。

条件：

ひとつ 福野のお祭りに参加するべし

ひとつ 福野のソウルフードを愛するべし

ひとつ 福野のデザインガイドラインを遵守するべし

（キーワード）

祭りに参加、稼いで祭りに利益を投資できる事業、プラスエネルギー、温浴施設、サービス付き高齢者向け住宅に駄菓子屋、ソウルフードが徒歩圏内、

空き家等活用グループ 宿題シート

[森田 貴規]

庁舎跡地における具体的な取組内容について

庁舎跡地を宅地として分譲する場合に、その宅地に付加すべきと考える建築条件等（付加価値）やコンセプトのアイデア出し（キーワードだけでも可、出来るだけたくさん挙げてほしいです。）

- 1 もちろん南砺市産木材使用率100%
- 2 南砺市内工務店請負
- 3 ペレットor薪ストーブ必須
- 4 ソーラーパネル必須
- 5 パッシブハウス
- 6 歩いて買い物
- 7 歩いて楽しいまち
- 8 近所付き合いが凄い

空き家等活用グループ 宿題シート

[岩崎 弥一]

庁舎跡地における具体的な取組内容について

庁舎跡地を宅地として分譲する場合に、その宅地に付加すべきと考える建築条件等（付加価値）やコンセプトのアイデア出し（キーワードだけでも可、出来るだけたくさん挙げてほしいです。）

ビジネス的な視点から申し上げますと、建築条件を付けると一気にニッチな土地となってしまうので、売り難くなります。

しかし、エコビレッジを掲げたり、SDGs未来都市に選定されている南砺市ですから、高气密・高断熱でエネルギー効率の高い、環境に優しい住宅地、そして、コンパクトシティ的な行政に負荷の少ない住宅地というコンセプトであれば、賛同して移り住む人は少なからず存在すると確信します。