

# 住んで、来て、楽しい

## 福岡「市街化調整区域」のまちづくり

平成 29 年度市民研究員 山崎 敬太

### はじめに

JR 博多シティがオープンして以降、博多駅周辺は、新築の商業施設が軒を連ねるなど、誰もが目をみはる街並みへと生まれ変わっている。天神やウォーターフロント地区に目を向けても景気の良い再開発の話が飛び交っているようで、福岡市を取り巻く環境は、多かれ少なかれ時代の変化とともに先進的都市化の方向へと邁進しているようだ。

一方で福岡市でもほとんど変わらない街並みもある。本研究の研究素材である「市街化調整区域」はその変わらない街並みのひとつといえる。福岡市の市街化調整区域といえば、例えば、西区では能古、今津、北崎、東区では志賀島、勝馬、早良区では脇山、内野、曲渕が代表的な区域となる。市街化調整区域とは、都市計画法の規定により市街化を抑制すべき区域のことをいう。そのため、たとえ所有者であっても許可権者(福岡市の場合は福岡市長)の許可がない場合は、新築、増築、用途変更などを行うことは出来ない。市街化調整区域という場所は、都心からどんなに開発圧力が押し寄せたとしても、文字通り「線引」された線(区域区分)によって遮断され、都市化されることを拒んでいる。そのため、今でもそこには変わらぬ田園風景や漁村集落という昔ながらの日本の風景が留め置かれているのだ。

とはいうものの、なんの変化も起こらず、その場に停滞し続けるのは、不自然であるといえるだろう。なぜならこの世の常は「変わりつづける」ことが摂理である。市街化調整区域が、仮に都市のような発展的変貌を拒むのであれば、その代償は、ある意味での衰退的凋萎<sup>ちようゐ</sup>を余儀なくされるのかもしれない。

福岡市が「市街化調整区域でも農山漁村地域などでは、人口の減少、少子化、高齢化等が進行しており、保全を基本としながらも、地域コミュニティ機能の維持・地域の特性を活かした活性化が必要となっている」<sup>2</sup>と報告しているように、市街化調整区域の置かれている現状は、決して楽観視できるものではないようだ。

そこで、その実情を確かめるため実際に福岡市の市街化調整区域<sup>3</sup>へ出向き、本当に市街化調整区域という場所は、昔ながらの変わらない街並みを維持しながら報告どおり、コミュニティの衰退が懸念されているのか、それとも市街化調整区域独自の変化(もしくは進化)の兆しのようなものこそが地域の中に内包しているのではないのか、というようなことを調べようと思った。

本研究では、最初に市街化調整区域における先行研究、閲覧可能な調査データを閲覧し、それを基に福岡市役所の各部署への聴き取り調査を行う。次に、福岡市の市街化調整区域、特に西区の今津校区、北崎校区において自治会関係者、事業者、住民の方々へヒアリングを実施し、区域内で実際におこっている様々な事象をケーススタディ<sup>4</sup>の手法によって調査する。また研究の過程で気づいたアイデアを整理し、市街化調整区域活性化のための提言としてまとめることも本研究の重要な役割であり、市民研究員としての特権だと捉えている。

## 1. 研究の目的について

表1は、5年毎の福岡市全体と市街化調整区域の人口の推移を表したものである。この表をみると平成7年から平成27年までの20年間で市街化調整区域全体の人口は、6,274人減少しているのに対し、福岡市全体では253,889人増加しているのがわかる。福岡市人口ビジョン<sup>5</sup>によると、福岡市の人口は2035年をピークに160万人を超える見込みとされている。全国的な人口減少、また東京圏への人口集中加速の状況からみても福岡市は特異な存在であるといえなくもない<sup>6</sup>。しかしその恩恵が、市街化調整区域に<sup>もたら</sup>齎されていないのは確かなようで、このままにも手を打たないでいると福岡市の市街化区域<sup>7</sup>と市街化調整区域との人口格差はより一層広がることになるだろう。

**表1 福岡市の人口の推移（全体と市街化調整区域の対比）**

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
福岡市全体	1,284,795人	1,341,470人	1,401,279人	1,403,743人	1,538,684人
市街化調整区域	43,662人	42,272人	40,734人	38,717人	37,388人

出典：国勢調査

冒頭で述べたように、福岡市は、市街化調整区域における人口減少、少子高齢化による地域コミュニティの衰退を懸念し、コミュニティの維持及び活性化の必要性を示している<sup>8</sup>。

福岡市は、その対策としてあらかじめ区域を指定し、住宅を中心とした小規模な建築物の立地が可能となる定住化を促進する新制度(以下本論文において「区域指定型制度」と記す)を創設し地域コミュニティの活性化を図っている<sup>9</sup>。この制度は自治体などが活用することで、今までできなかった市街化調整区域であらたな建物の建築や空き家の賃貸などが可能となるなど新規定住化促進に寄与することが期待されている。

また、福岡市は、農林水産業や観光業など地域産業の振興に寄与する建築物の立地が可能となる規制緩和も行っている(以下本論文において「地域産業振興施設」と記す)<sup>10</sup>。これは市街化調整区域であらたな事業をはじめようとする事業者のための土地利用規制緩和で

ある(これら「区域指定型制度」と「地域産業振興施設」については3章(1)、(2)にてそれぞれ詳しく後述する)。

本研究の目的は、これら福岡市が新しく打ち出した市街化調整区域活性化のための2つの新制度が、どのように運用され、実際にどのような効果をもたらしているのかをケーススタディの手法を用いて調査、考察することにある。また本研究では、そもそも福岡市が目指す市街化調整区域の「活性化」とはなんなのか。「活性化」とはどのような状態になったときにそれを「活性化」とよぶことができるのか。という根本的な問いに対して真摯に向き合い、答えのようなものを導き出すことも考えている。なぜならそれが本研究にとって、研究テーマ『住んで、来て、楽しい福岡「市街化調整区域」のまちづくり』を紐解く上での重要な「鍵」であると位置づけているからだ。

## 2. 福岡市の市街化調整区域について

この章では、市街化調整区域の特徴について整理し、それを踏まえて福岡市の市街化調整区域について述べる。

昭和43(1968)年に新都市計画法が改正されるが、それ以前の都市政策は、市場メカニズムあるいは既存の制度内での土地利用に拠っていたため、全国的に無秩序な土地開発が行われ、スプロール化などの問題に対応できなくなっていた。そこで新都市計画法の下、計画的な市街化を図るため、必要に応じて都市計画区域を、市街化区域と市街化調整区域に区分(線引き)し、後者については当面開発を抑制する地域として指定したのである<sup>11</sup>。

それでは、福岡市を例に、より具体的に市街化調整区域について説明する。

図1をみると、福岡市の市街化調整区域は、都市計画区域の周辺部に位置しており、また、それらは写真1において、概ね農地、山地、山間部によって占められていることが確認できる。新都市計画法が改正される以前は、それら農地、山地、山間部など開発に適さない土地においても工場や住宅が無秩序に開発されていたため、虫食い状態に宅地化が進むいわゆる「スプロール現象<sup>12</sup>」が起こっていた。そこで、福岡市は、昭和45(1970)年12月28日に都市計画区域を定め、市街化区域と市街化調整区域とに区分し(旧早良町の一部は昭和53年3月30日)<sup>13</sup>、積極的に都市化をすすめる「市街化区域」と開発行為を抑制する「市街化調整区域」にわけ、効率の良い都市計画を目指したのである。

図1 福岡市都市計画区域地図



資料提供 福岡市住宅都市局都市計画課 ※網掛け部分が市街化調整区域。それ以外は市街化区域

写真1 福岡市都市計画区域（航空写真）



出典：財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究（中間報告書）」  
次に福岡市の市街化調整区域の概要について説明する。

福岡市の都市計画区域の面積<sup>14</sup>は 34,072ha で、そのうち市街化調整区域は 17,741ha、市街化区域は 16,331ha の面積によってそれぞれ構成されている。若干ではあるが市街化調整区域の面積の方が大きい<sup>15</sup>。

表 2<sup>16</sup>は、福岡市の市街化区域と市街化調整区域の面積割合を各区ごとに分類したもので、これによると、市街化調整区域は、東区(33.4%)、早良区(79.7%)、西区(80.1%)に多く区分されている。

**表 2 福岡市の市街化区域・市街化調整区域**

	東区	博多区	中央区	南区	城南区	早良区	西区	全市
市街化区域面積 (h)	4,670.5	2,528.5	1,563.9	2,608.9	1,267.6	1,999.4	1,819.0	16,458.8
対区面積割合 (%)	66.5	78.2	100.0	82.6	77.1	20.3	21.3	47.0
対市域割合 (%)	13.3	7.2	4.5	7.5	3.6	5.7	5.2	47.0
調整区域面積 (h)	2,341.0	706.1	0.0	548.8	376.4	7,832.8	6,843.5	18,648.6
対区面積割合 (%)	33.4	21.8	0.0	17.4	22.9	79.7	80.1	53.3
対市域割合 (%)	6.7	2.0	0.0	1.6	1.1	22.4	19.6	53.3
計	7,019.2	3235.6	1,563.9	3,157.7	1,643.9	9,832.2	8,541.6	34,994.1

出典：平成 17 年国勢調査、(株)パスコ Market Planner

福岡市の市街化区域と市街化調整区域の人口を比較すると、市街化区域 1,501,296 人(97.6%)に対し市街化調整区域 37,388 人(2.4%)と約 40 倍の開きがある<sup>17</sup>。両区域共ほぼおなじ面積なので、それだけ市街化区域の人口密度が高く<sup>18</sup>都市部に人が集中していることがわかる。これにはコンパクトシティのような行政による市街地拡大の抑制といった社会的要因が作用しているからであり<sup>19</sup>、都心から車で 1 時間程度の距離に美しく自然豊かな環境が維持されているのは、都市計画に基づく「市街化調整区域の土地利用制度の運用方針<sup>20</sup>」が施策として機能しているからだといえる。しかしながら、前述したように土地利用(建物の建築や賃貸化)を抑制している反動により人の転入が極端に少なく、その影響で人口減少問題、少子高齢化問題が顕著になっていることも確かである<sup>21</sup>。

その一方で、市街化調整区域の土地の保全を維持しながらも市街化区域に隣接している場所においては、その近隣の環境状況を勘案し効果的に市街化区域に組み込んでいるという見方もある<sup>22</sup>。福岡市は「市街化調整区域の土地利用制度の運用方針」で、次のように述べている「市街化調整区域等において良好な市街地の整備が確実に行われる区域、及び既に良好な市街地が形成されている区域においては、長期的・広域的視点に立って、農林水産業上の位置づけや、周辺環境等を十分に勘案しつつ、市街化区域への編入などを検討し、計画的・段階的な市街地の整備を図る」<sup>23</sup>。また『西日本新聞』によると、「西区の市街化調整区域に位置する約 12ha の土地(JR 九大学研都市駅近く)を 2021 年度をめどに市街化区域に編入し住宅や商業施設を含めた新たな街をつくる構想を打ち出している<sup>24</sup>」とある。

これら2つの側面から分かるように、福岡市の市街化調整区域は、農林漁業を保全すべき地域と依然として都市化の圧力が強い地域とに分かれているため、それらを勘案し地域の健全な調和を図りながら効率的な公共投資を行っていく必要があると考えられる。

福岡市の市街化調整区域の基盤産業は、第一次産業(特に農業)に大きく依存している<sup>25</sup>。しかしながら生産者の高齢化、後継者不足により耕作面積は減少し、生産力は大きく後退しており、農業生産が行われない耕作放棄地が増加し、農地の荒廃に繋がっている<sup>26</sup>。市街化調整区域の活性化を考えるうえで、農業の活性化は重要なポイントであるといえるだろう。

### 3. 市街化調整区域活性化にむけての「2つ」の施策について

#### (1) 「区域指定型制度」について

##### (都市計画法第34条第12号条例第9条第2項第5号・第3項に基づく制度)

この章では、福岡市がすすめる市街化調整区域活性化に向けての新制度について、またそれに伴った地域の合意形成について考察する。

そもそも市街化調整区域の土地利用は、全国一律の基準により規制及び活用が行われていたが、平成12(2000)年の地方分権一括法施行より、開発許可制度については全て地域による独自の判断が可能となった。それは、市街化調整区域の土地利用の状況が地域ごとに異なっており、個別の地域の実情に対応した運用が求められるようになってきたからである<sup>27</sup>。

福岡市は、こうしたなか、市街化調整区域(なかでも農村漁村地域)において地域住民によるまちづくりに関する計画、合意等を踏まえ、地域の特性に応じ都市計画法第34条第11号<sup>28</sup>や同法第34条第12号<sup>29</sup>に基づく制度を活用するなど地域のまちづくりの取り組みを支援する方針を示した<sup>30</sup>。特に都市計画法第34条第12号においては、福岡市条例第9条第2項第5号・第3項による「市街化調整区域で“住”むこと<sup>31</sup>」(平成27年12月改訂)と「市街化調整区域で“住”むこと 新制度版<sup>32</sup>」(平成27年12月発行)の2つの「区域指定型制度」を制度化し定住化の促進をすすめている。

2つの制度は、共に市街化調整区域に指定された「指定既存集落<sup>33</sup>」内で住民による合意形成がなされ、市の手続きを踏まえた場合に限り、住宅の第三者による賃貸、あるいは余剰地の活用が可能になる制度である。

2つの制度の違いは、「市街化調整区域で“住”むこと」が個別の土地や建物のみにも適用することに対し「市街化調整区域で“住”むこと 新制度版」は「指定既存集落」の範囲内で、住民の合意形成を得た区域を指定し、その区域内に限り土地や建物を定住化のために有効活用ができることにある。

現在(平成30(2018)年1月)確認できる「市街化調整区域で“住”むこと 新制度版」を利用した事例では、志賀島地区(約5.7ha 平成28年8月22日公示)<sup>34</sup>今津地区濱崎町内会

(約 5.1ha 平成 29 年 7 月 6 日公示)<sup>35</sup>今津地区緑町町内会(約 7.5ha 平成 29 年 12 月 28 日公示)<sup>36</sup>今宿上ノ原地区堀ノ内隣組合(約 5.1ha 平成 29 年 12 月 28 日公示)<sup>37</sup>の 4 事例が公示され運用されている。指定を受けた 4 事例の地区においては、用途地域における第一種低層住居専用地域並の形態規制内で建築物を建築することができる<sup>38</sup>。また区域指定をうけた場合、指定区域内の土地の固定資産税評価額が「地目」によってはあがることが考えられる<sup>39</sup>。

## (2) 「地域産業振興施設」について

### (都市計画法第 34 条第 10 号ロ及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに基づく制度)

「地域産業振興施設」は「区域指定型制度」のような地域の組織<sup>40</sup>の発起が起点となるのではなく、市街化調整区域で新たにレストランや宿泊施設などの事業運営を目指す「事業者」の提案が制度運用の起点となる場所にその違いがある。

そもそも市街化調整区域では、自然や農地を保全するため、生活者の生活利便施設や生産者が行う店舗等以外は建築できないなどの規制が敷かれていた。そこで福岡市は活性化のため、それらの規制を緩和し(福岡市開発審議会付議基準の改正<sup>41</sup>を踏まえ)新たに生産者以外の事業者が営む施設や観光客を対象とした施設などの建築を可能とする新制度として「地域産業振興施設」創設したのである。

当制度は、平成 28(2016)年 6 月 8 日から主に市街化調整区域内の指定区域 8 校区(東区：志賀島、勝馬 早良区：脇山、内野、曲渕 西区：北崎、今津、能古)において運用をはじめている。当制度を活用することで、地域の農林水産業や観光などの産業振興に寄与する建物(レストラン、カフェ、直売所・休憩・宿泊施設、体験・交流施設・観光案内、土産物屋)を新たに建築できるようになる<sup>42</sup>。

当制度を活用した事例として、JA 福岡市東部が東区志賀島勝馬地区において、新規就農者を対象とした研修施設建設がある<sup>43</sup>。

JA 福岡市東部はインタビューの中で「当研修施設は勝馬地区の人口減少、農家減少に歯止めをかけるための施設であり、JA 福岡市東部が店舗として使っていた場所に建築した」また「当研修施設は、主にイチゴの農業研修を行う施設であり、農業研修を受け持つ勝馬地区のイチゴ農家の方はすでに確保しており、将来的には研修生が勝馬地区で農地を賃借し就農することを目指している」と述べている<sup>44</sup>。

「区域指定型制度」と「地域産業振興施設」の 2 つの市街化調整区域活性化制度は共に「FUKUOKA NEXT BOOK<sup>45</sup>」の「農山漁村 NEXT」の中で「福岡市の取り組み」として紹介されている。福岡市は「地域産業振興施設」と「区域指定型制度」を「車の両輪」と位置づけ、効果的な運用による相乗効果を期待している<sup>46</sup>。ここでいう相乗効果とは、例えば「地域産業振興施設」によって市街化調整区域に新しい事業が立ち上がり、雇用が生まれ、その被雇用者の住居が「区域指定型制度」の活用によって地域からタイムリーに提供されるようなことである。よって、どちらの制度が先に動くというものではなく、2 つが互いにうまく

機能しあい「車の両輪」のように地域活性化に寄与して走っていく姿こそがベストな運用イメージであるといえる<sup>47</sup>。

ちなみに「区域指定型制度」は福岡市住宅都市局都市づくり推進部地域計画課が、「地域産業振興施設」は福岡市総務企画局企画調整部の部署がそれぞれの所管となる。

### (3) 「合意形成」について

当制度施行における「合意形成」とは、地域住民に対して地域課題解決に向けての情報を公開しながら理解を得ていき、地域総会による議決などにより制度の適用について合意形成がはかられているかを確認する、それら全ての過程のことをいう<sup>48</sup>。

「合意形成」を必要とする理由は、制度が施行されることにより土地・建物の活用が広がることで、今その地域に住んでいる住民の固定資産税評価額が地目によっては上がる<sup>49</sup>などの可能性が考えられるからである。よって制度の適用については、土地、建物の所有者、地域住民の理解を得ることが必要となる。

では、実際に市街化調整区域において、当制度の適用にあたり、合意形成がどのように行われているのか。ここでは、2つの事例をもとに検証する。

#### ① 今津校区による区域指定の事例

今津校区では、前述した「区域指定型制度」の「市街化調整区域に住むこと新制度版」を活用して、校区内への新規居住者の定住化を促進している。

今津校区は「校区全体」として定住化の取り組みを開始するにあたり、まずは「町内単位」から個別説明会を実施し合意形成を図った経緯がある。それは、同じ今津校区内であっても制度に対して比較的寛容な人もいれば、逆に慎重な人も、またあまり関心のない人もいるなどすべての住民が「区域指定型制度」に対して同じような考えを持っているわけではないといえるからである(当然といえば当然であるが)。そこで今津校区自治協議会は、まずは新制度に対して比較的寛容な住民の多い町内(濱崎地区、緑町地区)から区域指定のための合意形成を図っていった<sup>50</sup>。

次にその流れ(実績)を他の町内にも同じように展開し、校区全体の合意形成をスムーズに図ることを目指した。そのためには当制度に慎重な人やあまり関心のない人の理解を得、さらに受け入れてもらうためのいわゆる「共感できる根拠」が重要になってくる。なぜなら既存住民の中には、地域の中に新しい転入者が入ってくると、今まで平和だった環境(みんな顔見知りなので鍵をしめなくても外出できるなど)がもしかしたら脅かされるのではないかという不安を持っている人も少なからずおり<sup>51</sup>、それらの不安を払拭させるためにも「共感できる根拠」が重要となってくるからだ。

今津校区自治協議会は、この「共感できる根拠」として「今津小学校の存続問題」を取り上げた。現在の今津小学校の全校生徒数は100人程度で、1学年1クラス体制で運営されているが、今後全校生徒数が落ち込んでいくと小学校存続が危ぶまれてくる。同じ市街化

調整区域である北崎校区の北崎小学校も同じ規模で運営されおり、隣同士の校区ということもあってか、以前に2校の統廃合の話が取り沙汰されていたようである<sup>52</sup>。また、同じ市街化調整区域の早良区曲淵小学校は、生徒数の減少により2019年3月末での休校が決まっている<sup>53</sup>。今津校区自治協議会はこの「今津小学校の存続問題」を解決するためにも「区域指定型制度」による新規定住者受け入れの必要性を、各町内会の集会の度に住民に対して訴え続けている<sup>54</sup>。このような継続的な活動が功を奏してか、岡区、本町町内でも合意形成に目処がついてきているようだ（平成30年1月現在）<sup>55</sup>。

## ② 勝馬校区における農業研修施設の事例

JA福岡市東部は、勝馬地区における人口減少、農家の減少に歯止めをかけるため、すでにJA福岡市東部が所有している土地(以前は店舗があった)に3000万円かけて前述した新規就農者のための新たな研修施設を完成させた。

本来であれば、いくらJA福岡市東部の所有する土地であろうと、そこが市街化調整区域に区域区分された場所であれば「研修施設」という用途での建築物を(都市計画法の規定に基づき)建築することはできない。そこで、福岡市とJA福岡市東部は、「地域産業振興施設」を活用した研修施設の建築を計画するが、それには、3章(2)で記した通り、まず事業者がその土地で新しい建物を建築し、あらたな事業を起こすことに対して地域の合意が必要となってくる<sup>56</sup>。

市街化調整区域の住民は、「仮に地域外の事業者が市街化調整区域内で事業を行うため、新しい建築物を建築しても、採算があわず事業を撤退すれば、結局そこには周りの風景にあわない建物だけが残ってしまうおそれがある<sup>57</sup>」という不安をもっている。このような不安が地域の中に少なからずある以上、地域の「合意形成」をとるには、本来であればそれらを払拭するべく、労力や時間が必要となるだろう。その点JA福岡市東部は、すでに地域に根付いた存在として確固たる信頼を得ているので(研修施設の管轄部署の営農生活課の担当者は勝馬出身である)、地域との合意形成はすでに出来上がっているといっているようだ<sup>58</sup>。

これら今津と勝馬の2つの事例から「地域の合意形成」を成すための必要な条件が、3つ見えてくる。1つ目は、地域住民が新制度を受け入れるための「共感できる根拠」。2つ目は、それを地域に問い続ける「継続力」。そして最後の3つ目が、それを発信する地域から信頼された「キーパーソン」の存在。これら3つの条件を適材適所に機能させることが、「合意形成」を成すための、必要な条件となってくるのではないだろうか。

## 4. 今津校区の事例

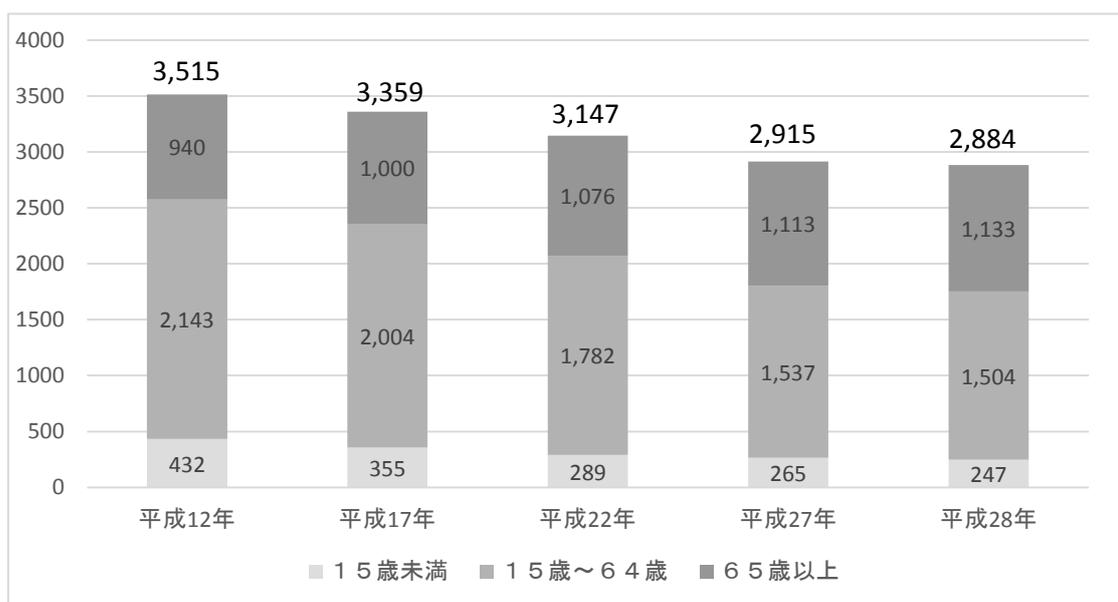
### (1) 今津校区の概要と状況

今津校区は、博多湾の西に位置し、東は毘沙門山、西は柑子岳、北は白砂青松の長浜海岸、南は渡り鳥の飛来地やカブトガニの生息地として知られる今津干潟、国指定史跡の今津元寇防塁跡など、豊かな自然環境と歴史資源を有している。また、自然環境を生かして、福祉施設と地域住民とが一体となった「今津福祉村」が組織され、今津運動公園、今津リフレッシュ農園などの充実した施設も整備されている。（平成 29 年 3 月福岡市西区 今津校区データ集より抜粋<sup>59)</sup>

表 3<sup>60)</sup>を見ると、今津校区の人口は、平成 12(2000)年を境に減少傾向となり、そこから平成 28(2016)年までの 16 年間で 631 の人口が減っている。世代別でみると 15 歳未満の世代人口が減少しているのに対し、逆に 65 歳以上の人口は増えている。これは典型的な少子高齢化の推移動向といえる。

今津校区住民へのインタビューの中で「ここ 20 年間をみたなかで、前半の 10 年と後半の 10 年では、人口減少、少子高齢化へのスピードが（肌感覚ではあるが）はやくなっているように感じる」「人口統計から予測しても（このままでは）人口が減り続けるのは確実だ」との意見を伺えた<sup>61)</sup>。

**表 3 今津校区世代別人口推移表**



資料：福岡市住民基本台帳（各年 9 月末時点・日本人のみ・平成 22 年以降の市・区の人口は外国人含む）

一方で西区全体の人口の推移は、表 4<sup>62)</sup>で示すとおり、福岡市全体と同様に増加傾向にある。しかも、今津校区が属する、西区の西部 7 校区（北崎、今津、元岡、周船寺、玄洋、今宿、西都）の中で、全区域が市街化調整区域に指定されている北崎校区（北崎校区の人口動向については次章にて詳しく記す）と今津校区以外は、すべての校区で人口が増加している。

**表 4 福岡市・西区人口の推移比較（万人）**

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	平成 28 年
福岡市全体	1 2 9 . 2	1 3 4 . 8	1 4 2 . 8	1 4 9 . 7	1 5 1 . 2
西区全体	1 6 . 7	1 7 . 9	1 9 . 2	2 0 . 3	2 0 . 5

資料：福岡市住民基本台帳（各年 9 月末時点・日本人のみ・平成 22 年以降の市・区の人口は外国人含む）

このように平成 12(2000)年を境に全区域を市街化調整区域に指定されている区域だけ人口減少問題が顕在化されている理由には、平成 13(2001)年に「既存宅地制度<sup>63</sup>」が廃止されたことが少なからず影響しているのではという意見もある。しかし「既存宅地制度」に変わって制度化された「区域指定型制度」では、既存宅地以外の土地（例えば雑種地）にも住宅を建てるができるようになるため、今後は計画的な土地利用の期待がもてるという点においては、良い方向に進むのではないかと考えられている。いずれにせよこのような状況の中、今津校区自治協議会は、「なんとかせんといかん」と、いちはやく人口減少、少子高齢化問題への対応に乗り出したのである。

## (2) 都市計画法第 34 条第 11 号について

「区域指定型制度」には 3 章(1)で述べたとおり、都市計画法第 34 条第 12 号に基づく制度とは別に都市計画法第 34 条第 11 号に基づくものがある<sup>64</sup>。

今津校区自治協議会は、人口減少、少子高齢化の課題を受け、平成 16(2004)年からまちづくりの取り組みを開始、試行錯誤を繰り返しながら平成 25(2013)年 6 月 20 日に、都市計画法第 34 条第 11 号による「区域指定型制度」の告示を受けた。それに費やした年月はおよそ 10 年である。これには地域で根気強く制度化を進めていった歴代の自治会会長などの尽力があったことにほかならない<sup>65</sup>。

その制度のもと、今津長浜地区において約 4.9ha の土地に新規居住ゾーンが設定され、この地区では、だれもが、地区計画に基づいた建物であれば建物を建築することができるようになった<sup>66</sup>。

地元住民は長浜地区の新規居住ゾーンについて「長浜地区はここ 10 年くらいで新しい家が立ち並び活気を感じるようになった」「新規居住者は、周船寺や今宿などと比べて土地代が割安なのでそこが最大のメリットだと話していた」「新規居住ゾーンには、まだまだ余剰スペースはあるようなので多くの人に居住してほしい」と語っている<sup>67</sup>。

今津校区自治協議会は、福岡市が本格的に市街化調整区域の活性化にむけた施策を打ち出す以前より、都市計画法第 34 条第 11 号による定住化促進に向けた活動を行っていたため、都市計画法第 34 条第 12 号に基づく「区域指定型制度」にも柔軟に対応でき、わずかの期間<sup>68</sup>で 3 章(1)で記したエリアの制度化が実現できたと思われる。

## (3) 都市計画法第 34 条第 12 号の現状

都市計画法第 34 条第 12 号に基づく「区域指定型制度」は、前述した第 11 号と比べて、福岡市の実情にきめ細かく応じた運用を行う制度であり、道路などの条件を緩和し、多くの既存集落で利用できる制度としている<sup>69</sup>。

福岡市が掲げる「FUKUOKA NEXT BOOK」の農山漁村 NEXT の「空き家の賃貸化、開発許可制度の緩和などによる居住者の増加<sup>70</sup>」は都市計画法第 34 条第 12 号を活用した指針である。

3 章「市街化調整区域活性化にむけての 2 つの施策について」では、指定された区域の中で、地域の組織（ここでいう今津校区自治協議会）が、どのようにして地域の合意形成を経て、都市計画法第 34 条第 12 号に基づく区域指定を受け、活性化に向けた第一段階をクリアしたかについて述べた。

ここでは、それら第一段階をクリアしたあとの次の段階、区域指定されたエリアに居住者を呼び込むにはどうすれば良いかということについて述べる。いわゆる空き家の所有者と居住希望者とのマッチング事業である。これは土地や建物を有効利用できなかった市街化調整区域が、区域指定されることにより、ようやく空き家問題などの対策に乗り出すことができるようになったということの意味する。しかし区域指定されることと、そこに不動産市場（需要と供給）が生まれることとは別問題であるともいえる。なぜなら空き家の問題は市街化調整区域に限らず、全国的な社会問題であり、空き家を流通させるには、流通を妨げる様々な弊害を解消しなければならないからである。例えば空き家の所有者が賃貸を拒むと理由として「面倒で資金もかかる」「知らない人に貸すのが心配」「家財道具や仏壇がそのまま」などの個人的な理由によるところが大きい。また、仮に賃貸できる空き家を確保できたとしても、そこに空き家をリフォームしてまで借りたいという賃借人の需要があるとも限らない。これらは一般的な事例であるが、空き家の流通を妨げる課題がある以上、たとえ区域指定されたとしても簡単にことが運ばないのも事実であろう。

そこで、今津校区は、これらの課題を踏まえつつ空き家の所有者と定住希望者のマッチングを円滑に行うための事業として、福岡市（住宅都市局地域計画課）と地域（今津校区自治協議会）と NPO 法人（わが家の 119 番）との 3 者による定住化促進共働事業「“今津” 住まわせ隊」を立ち上げた。

#### （4）3 者共働による定住化促進事業

福岡市（住宅都市局地域計画課）と地域（今津校区自治協議会）と NPO 法人（わが家の 119 番）との 3 者による共働事業「“今津” 住まわせ隊」とは、売買や賃貸に関する相談をワンストップでうける事業体である。例えば空き家の賃貸であれば片付け、リフォーム、施工、契約、家賃の収受までを偏<sup>ひとえ</sup>に行っている。当共働事業では、NPO 法人が物件を借り上げリフォーム費用を負担し一定期間家賃から差し引くなどの初期投資額ゼロでスタートできる魅力的なプランも用意している<sup>71</sup>。

福岡市は、今津地区を「モデル地域」として、3者共働による空き家を活用した（賃貸化）定住化を実践していく中で、ノウハウを収集し、それらの成果をその他の市街化調整区域にも応用したい考えをもっている<sup>72</sup>。

今津校区における定住化促進事業実行委員会『今津校区の「空き家活用」と「賃貸創出」による定住化促進事業<sup>73</sup>』によると、今津校区内には空き家が63物件確認でき、その内で19物件が賃貸化できそうであるという評価を得ている（評価はあくまで外観のみの判断）。その内の1物件はすでに賃貸化されている（平成29年6月契約、入居済）。

しかしながら、賃貸できそうな19物件は、区域指定型制度（3章(1)）によって指定された区域以外の区域にも点在しており、それら区域指定外の物件を賃貸化するには「既存賃貸化実施計画書<sup>74</sup>」→「賃貸化への用途変更の申請<sup>75</sup>」→「開発審査会の許可<sup>76</sup>」という手続きを踏まなければならない。これらの手続きには、手間、費用、時間等の実務的な負担が掛かり、仮に申請をしても「開発審査会」から意見ができれば、その改善に多くの費用や時間を要する可能性もでてくる。

また、区域指定型制度によって指定された区域（3章(1)で記した2区域）において空き家1物件の賃貸を行おうとしても「開発審査会の許可」は必要ないが、「賃貸化への用途変更の申請」の手続きは必要となってくる。市街化調整区域に既存する建物は、築年数が古いものが多く、そのような建物は概ね「賃貸化への用途変更の申請」に必要な申請図書が存在しないことが多い。よって空き家の賃貸化をすすめるには、それら申請図書の作成を要しなければならなくなる。この状況は、福岡市がすすめる市街化調整区域活性化のための定住化促進の足かせになっているように思われなくはない。今津地区を今回の3者共働による「モデル地域」として位置づけているのであれば、福岡市はそれら複雑な手続きを簡略化し、よりスムーズに定住化が進むように促すべきではないだろうか

## (5) 松原を守ろうプロジェクト

今津校区自治協議会が地域活性化の為に力をいれている取り組みの1つに「松原を守ろうプロジェクト」がある。

今津校区には長浜海岸沿に元寇防塁を囲むように松原が広がる。松原は防砂、防風、防災のために長い年月をかけて育ててきた貴重な地域資源であり、「西区の宝」にも認定されている。しかしながら松原を自主管理する地域住民の高齢化により、松原を適正に管理していくことが困難になってきている。そこで今津校区自治協議会は、次の世代にも松原を適正に保全するための取り組みとして「松原を守ろうプロジェクト」を立ち上げたのである。

当プロジェクトでは、毎月第1土曜日に、地域、地域外からボランティアを募り、松原の松葉かきや雑草を取り除く清掃作業を行っている。当プロジェクトでは、清掃により集まった松葉をコンポストを使って堆肥化し、玉ねぎ栽培の肥料として使用するというユニークな取り組みがある。

清掃ボランティアには、毎回 30 人前後の地域住民や地元中高校の生徒などが参加しており、その清掃ボランティアとは別に、地域住民による草刈り、植林などの保全活動も行っている。しかしながら全長約 3km にも及ぶ、松原の維持管理を継続して行くには、まだまだ人手が不足しているようで、今津校区自治協議会は、これからも地域や地域外からのボランティアの支援を募り、将来的には皆が交流できる公園のような松原にしていきたいと考えているようだ<sup>77</sup>。

本論文では、「松原を守ろうプロジェクト」の実情と福岡市が示す「観光資源や歴史資源の活用による交流人口の増加<sup>78</sup>」の方針を勘案し、今津松原を活かした活性化のアイデアを 8 章(1)で提言としてまとめる。

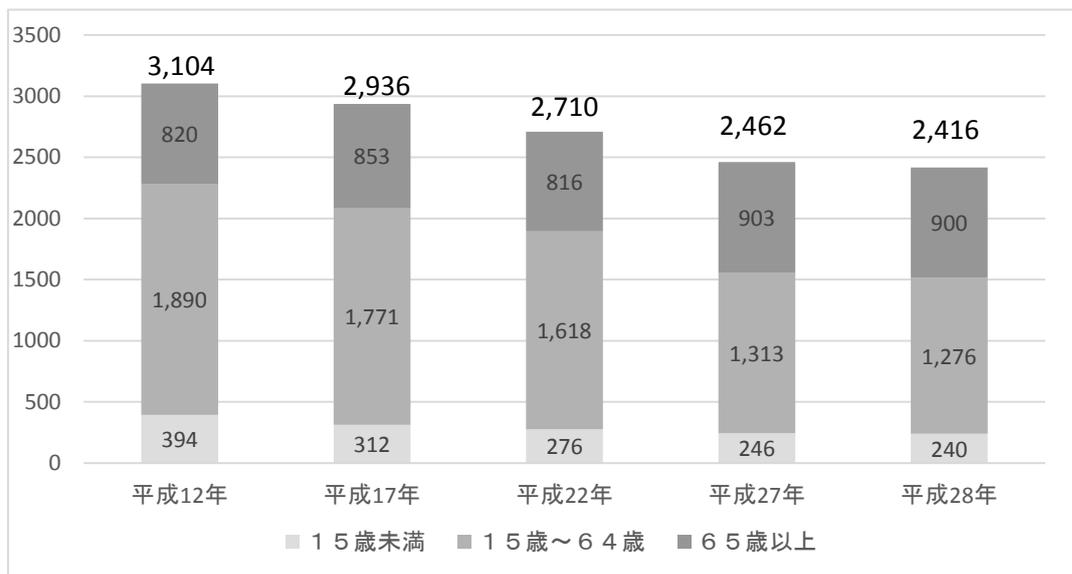
## 5. 北崎校区の事例

### (1) 北崎校区の概要と状況

北崎校区は福岡市の北西に位置し、博多湾と玄界灘に挟まれた半島の北端の地域である。美しい海岸線、灘山、柑子岳など自然豊かな環境を有している。地域の基盤産業は農業と漁業で、農業耕作面積は市内で最も多く、花、スイカ、大根が主力産物となっている。漁業は、市内有数の水揚げを誇る西浦漁港、「恵比寿牡蠣」を生産する唐泊漁港を有している。北崎校区では「はなたいこく花鯛郷北崎・ボートヒル帆音陽流宣言」を策定し、北崎地区の活性化活動に取り組んでいる（平成 29 年 3 月福岡市西区 北崎校区データ集より抜粋<sup>79</sup>）。

表 4<sup>80</sup>を見ると、北崎校区の人口も今津校区と同様に、平成 12(2000)年を境に減少傾向となり、平成 28(2016)年までの 16 年間の間で 688 の人口が減少している。世代別でみても今津校区とほとんど同じように 15 歳未満の世代人口は減っているのに対し、65 歳以上の人口は逆に増えている典型的な少子高齢化の人口動向で推移している（高齢化率は平成 12 度の 26.4%から平成 28 年度は 37.2%に上昇）。

表 4 北崎校区世代別人口推移表



資料：福岡市住民基本台帳（各年9月末時点・日本人のみ・平成22年以降の市・区の人口は外国人含む）

## (2) 北崎校区自治協議会への聴き取り調査<sup>81</sup>

そんななか、北崎校区自治協議会は、平成29(2017)年11月に土地利用規制緩和（新規定住者促進）についてはじめての説明会を行った。第1回目の説明会には、約40人（約2400人中）の住民が参加し意見交換を交わした。その中で「固定資産税問題」や「新規定住者への審査」などの規制緩和に対する懸念する意見が多少あがったようだ。

北崎校区も小学校の全校生徒数が100人程度と将来的な存続に危機感を募らせており、地域活性化のためには、今津校区同様に「区域指定型制度」活用による新規定住者の受け入れ促進が必要であるという認識を示している。

北崎校区自治協議会が望む新規定住者の理想像は「子育て世代の新規就農者」である。章の冒頭で述べたように北崎地区の基幹産業は農業と漁業である。よって農業耕作面積は市内で最も広い。ところが昨今の農業従事者の高齢化問題や後継者不足問題による生産力の低下、耕作放棄地の増加など今後の北崎地区の将来が懸念されており、北崎校区自治協議会は、北崎地区の伝統的な産業を傳承し守っていくうえでも子育て世代の新規就農者の定住を望んでいるようだ。

北崎校区自治協議会はバラエティに富んだ下部組織で構成されている。例えば「花部会」は、JA主催でお花教室を天神で開催するなど積極的に北崎の特産物をアピールしている。

「花部会」以外にも、北崎の地域情報をブログで発信する「ブログ部会」、九州大学と連携して地域活性化に取り組む「九大連携」、様々なイベントを企画する「イベント部会」、北崎の将来を考える「北崎を考える会」とさらにその下部組織である「北崎未来を創る会」などがある。

### (3) 北崎校区自治協議会「北崎未来を創る会」への聴き取り調査<sup>82</sup>

北崎校区自治協議会は、下部組織である「北崎未来を創る会」主導のもと、西区小田の海釣り公園敷地内に、主に北崎の特産物(野菜、果物)を販売する「花鯛郷生産者直売所きたざき」を期間限定でオープンした。直売所は、北崎地区の活性化のため、北崎校区自治協議会と市漁港と連携した「社会実験」という位置づけで運営されている<sup>83</sup>。

「北崎未来を創る会」の考える「社会実験」とは、持続性の高い「物流」を確立することで、高齢化の進む小規模農家でも、収益性の高い農業を営むことができる仕組みづくりのことをいう。一般的に、大規模農家であれば、単品大ロットで農作物(例えば大根)を生産し、その全てをJAに出荷することで「規模の経済」が働き、合理的に収益を得ることができる。また、たとえ小ロット出荷の小規模農家の場合であっても、直売所などへ直接持ち込むことで「こだわり」「安心、安全」をエンドユーザーに直接提供でき、収益を上げられる。しかし、北崎地区の場合は、直売所が生産地より遠方にあるため(「伊都菜彩」はJA糸島運営のため出荷することができない)高齢者が営む小規模農家が収益をあげるには、不利な状況が続いていた。

そんな折「北崎未来を創る会」が、なんとか小規模農家の農作物を効率の良い「物流」にのせ、収益性をあげようと企てたのが、今回オープンした直売所「花鯛郷生産者直売所きたざき」である。

市漁港との連携による直売所「花鯛郷生産者直売所きたざき」は、運営を市漁港や市農協に託すのではなく、民間事業者(ファームパーク伊都国)に委託しているため、通常の直売所とは多少色合いのちがう運営形態となっている。例えば、農作物の集配は、農家が直接持ち寄るのではなく、事業者(ファームパーク伊都国)と「北崎未来を創る会」が直接農家に出向き行っている。そのため交通弱者の農家も出荷できるようになった。また、収集した野菜、果物は、「ファームパーク伊都国」の直営店でも販売するため、売れ残りによる廃棄や引取りを最低限に抑えることができている。「花鯛郷生産者直売所きたざき」には、現在13の農家が参加しており、その多くは小規模で野菜を栽培している高齢者や親などから農地を引き継いだ兼業もしくは非農業者である。

このように地域の組織と民間事業者が協力して直売所を運営することで、小規模農家の自立を促し、次世代に繋がる強い農業を確立する狙いこそが、「社会実験」といわれる所以である。「北崎未来を創る会」は、北崎地区の農水産業に内在するポテンシャルから地元若い世代が協力し新たな価値(産業)を生み出すことで、皆が幸せに暮らせるような「北崎の未来」を目指している。

## 6. 「楽しい」について

広辞苑によると「楽しい」は「満足で愉快的気分である。快い」と記されている。では、人はどうすれば、「満足で愉快的気分」になれるのだろうか。

例えば、有り余るお金があれば、満足で愉快的気分になれる、という意見は多いだろう。中には充実した仕事という人もいるだろうし、いやそうではなく友好的な人間関係が最も重要だ、という人もいるだろう。いずれにしる本論文の中で「楽しい」を語る上で、広辞苑の説明だけでは不十分な感否めない。そこで、自ら「楽しい」という感情の表れについて考察し、それを提言の中で反映させようとおもう。

まず1つ目は、なにかひとつの物事(もちろん楽しそうなこと)について、複数の人間がそれを「共有」「共感」しあう「コミュニティの場」に参加していると「楽しい」という充足感に満たされるのではないだろうか、という考えである。例えば気の合う仲間との飲み会などが良い例だろう。

2つ目は、それら「コミュニティの場」などなにかしらの機会の中で、色々な知識を得たり、自分の生活にプラスになったり、自己の記録を更新したりするなど、自分自身やそのコミュニティ全体において起こればその過程の中で「楽しい」という充実感を味わえるのではないだろうか、という考えである。カルチャークラブやサークルなどが良い例だろう。

最後の3つ目は、少し色合いの違う「稼ぐ」というモチベーション的要素である。この「稼ぐ」という要素を加えることで、「楽しい」の感情はより強固になると考える。なぜなら人は「稼ぐ」ことから優先的に実行する傾向にあるため、チームはその目標に向かってより強固に団結すると思われるからである。そして、それが事業であれば「稼ぐ」ことにより、間違いなく継続性は増す。むしろ稼げない事業は、継続することができない。であるならば、一日の殆どの時間を過ごす、「職場」が「楽しい」場であれば、それがベストであるといえるだろう。

いずれにしても「楽しい」という感情は、一個人の中でじっくりと育まれるものではなく、他者の存在があってはじめて発せられる感情であるといえるのではないだろうか。それは、人は他者から承認を受けはじめて「満足で愉快的気分」になる生き物だからである。

以上に述べた「楽しい」の考察は、著者の独断によるものだが、ここで述べた考察の要素を、以下に述べる各「提言」の中で効果的に反映させていこうとおもう。

## 7. 「活性化」について

広辞苑によると、「活性化」の意味は「沈滞した機能が活発に働くようになること。また、そのようにすること」と記されている。この章では、当解釈をベースに市街化調整区域における活性化とはなにかについて、考察していくこととする。

まず「沈滞した機能」は、人口減少、少子高齢化問題で地域コミュニティの衰退が懸念される「市街化調整区域」の状況に置き換えることができる。「活発に働くようになること」とは市街化調整区域が、そうするための制度改正や規制緩和などを行っている様相のことだといえる。

それでは、実際に制度改正や規制緩和などを経て、市街化調整区域が活発に働き出す成功例とは、具体的にどのようなイメージなのだろう。

例えば、区域指定型制度により新规定住者（できれば子育て世代の家族）が増え、小学校の生徒数が維持されることは、明るい「未来のイメージ」として明確にビジュアライズできる。それは、4章、5章で述べたように少子高齢化が進む市街化調整区域にあって、子育て世代の家族が転入することは、地域にとっても小学校問題にとっても理想的だからといえるからである。そして、新しく転入された定住者がただ増えるだけでなく、既存の住民との繋がりがもてれば、それは紛れもなく、沈滞した機能が活発に働くような「未来のイメージ」の第1歩のように思えてくる。逆に、いくら新规定住者が増えても、「繋がり」がなければ、本当の意味での「活性化」とはいえない、という意味にもなる。

例えば、私の住んでいる約60世帯が入居する賃貸マンションを例にあげると（都心の賃貸マンションを例にとるのが適切かどうかは悩ましいところであるが）、賃貸ということもあり、エレベーターで他の住人といっしょになっても挨拶程度は交わすが、その住人が、何階の何号室の誰かまでは分からない。もしかしたら隣の部屋の住人かもしれないし、ともすれば住人ですらないのかもしれない。賃貸マンションとしては、住人の入れ替わりが程よく回転しているので、物件としての新陳代謝は良好に活性しているようだが、住民同士だれが隣に住んでいるのか、いつ入れ替わったのか、エレベーターでいっしょになった人は本当に住人なのか、お互いほとんど把握できていない。こうなると近隣同士のセキュリティ（危機管理機能）はほとんど働かなくなり、警備会社や防犯カメラによるセキュリティに頼らざるを得なくなる。このような住人同士の繋がりが関わりがない状態は決して「活性」しているとはいえないだろう。

このように活性化というキーワードを自分ごとに置き換えてみると「活性化」とはおおよそ「人と人の繋がり」のように思えてくる。どんなに人口が増えても、都市の賃貸マンションのような希薄な関係性しかなければ「活性」しているとはいえず、広辞苑の言葉を借りれば、機能は沈滞したままで、なにひとつ活発に働いてはいない。

このように論ずると「人と人の繋がり」いわゆる「コミュニティ」が必要であることは、誰しも認める事実のように思えるが、そうはいつでも実際のところ、人はコミュニティ（ご近所付き合い）に積極的に関わろうとしないのも誰しもが認める事実である。それは技術の進歩により様々なことが自己完結できるようになった現代の社会構造上、致し方ないともいえる。現代社会は極端なハナシ、お金さえ払えば、ありとあらゆるモノ、サービスを受けとることができる。そのため他者との関わりを持たずとも生活に特別な支障は生じない。むしろ煩わしさを排除できるため、人との関わりを持たない方が、快適な生活を実現できるという考えすらある。

甲斐(2016)は著書『不動産の価値はコミュニティで決まる<sup>84</sup>』のなかで「現代の都市において人間関係が希薄化してしまう理由は「共有する価値がないので人間関係がうまれる必

然性がない」ということ」といっている。であるならば、本論文において「活性化」＝「コミュニティ」「繋がり」という方程式を主張することは簡単ではないようだ。

今津校区自治協議会が、定住化促進PRのために発行している「今津で暮らしてみませんか」というリーフレットの表紙には、次のようなキャッチコピーが記されている。「とっても便利、ではないけれど豊かな暮らしとあたたかいつながりが待っています」。

このキャッチコピーに込められたメッセージを読み取ると、市街化調整区域が、都市から僅かの時間でいける距離であるにも関わらず、都市にはない豊かな暮らしとあたたかいつながりを育んでいる稀少な存在であるといっているように思えてくる。

甲斐(2016)は『不動産の価値はコミュニティで決まる』のなかで、このようにも記している。「人は他者との関係に煩わしさを感じる一方で、自分のことを承認してくれる他者がいなければ不安になる」。それは「現代人につきまとう不安がうまれる最大の要因は人がコミュニティから遊離してしまっていること」が原因であると考えられる。したがって「コミュニティを介して、自分自身が地域の文化に参加していることを実感できたら、過去の人からも、まだ見ぬ未来の人からも自分が承認されたことになる」。

当文献は、書籍のタイトルとおり、不動産の価値をあげるために書かれたモノである。文献では一貫して、不動産の価値を上げるのは、時間とともに劣化する「商品価値」ではなく、時間とともに価値が増大する「経験価値」であると述べている。そして、「経験価値」を増大させるには、その土地に備わっている資源（風景）を生かし、魅力的な暮らしを生み出すために、住人同士がその資源（風景）を共有しコミュニティを醸成させることが重要であると述べている。

本論文は、以上の文献から大きな示唆を得て「コミュニティ」「繋がり」の重要性を改めて理解し、市街化調整区域活性化に向けての提言の中で、反映させていきたいと考える。

## 8. 提言

### 提言について

本研究のテーマは、市街化調整区域の活性化（7章：「活性化」について）を促し、福岡市民や市民以外にとって「住んで、来て、楽しい市街化調整区域のまちづくり」となるには、市街化調整区域に備わっているポテンシャルをどのように活用すれば良いのかを、提言することにある。

そしてその内容は、福岡市の市街化調整区域の現状（2章：福岡市の市街化調整区域について）を踏まえ、福岡市が行っている様々な施策（3章：市街化調整区域活性化のための2つの施策について）を勘案し、主に今津校区（4章：今津校区の事例）と北崎校区（5章：北崎校区の事例）の事例を基に楽しい（6章：「楽しい」について）という要素を含ませるの提言とする。

## (1) 「風景」を活かす

### 今津松原「ネーミングライツ」大作戦

#### ① 背景

「ネーミングライツ」（命名権）とは、施設などの名称に企業や商品の名前をつける権利のことをいう。福岡市でネーミングライツといえば「レベルファイブスタジアム」が最も代表的な活用事例であろう。最近のネーミングライツ市場は、トイレや歩道橋といった生活に密着した小型案件が増え始め多様化しているようだが、これはどの自治体も財政難に苦しみ、社会資本を整備する財源が不足しているため民間企業の力を借りざるを得ない状況だからといえる<sup>85</sup>。そして財政難という面では、自治体が行っている森林保全も同じ状況であるようだ。

5章(5)「松原を守ろうプロジェクト」で述べたように、今津校区自治協議会は、松原を保全するため、地域などからボランティアを募り、定期的、継続的な維持管理を行っている。そして将来的には松原を皆が交流できる公園にしていく方針を示している。しかしながら、松原の継続的な維持管理には、まだまだ人手が不足しており、今津校区自治協議会のホームページや広報誌を通して地域住民に協力を呼びかけている。その一方で地域住民が抱く松原の印象については「松原は薄暗いので、一人で歩くのは怖い」「治安が心配で子供の遊び場としては不向きでは」とネガティブな意見も聞かれる<sup>86</sup>。そのような状況を鑑みると、清掃ボランティアを募るような「正統派」の試みと同時に、地域住民に松原への「親近感」「楽しさ」などの「ゆるさ」を訴求することも重要ではないかと考える。

そこで、本論文では、地域住民がもっと松原に親しみを感じ、自らすすんで維持管理に協力する仕組み（アイデア）として「今津松原ネーミングライツ大作戦」を提言する。これは、松の木自体に地域住民の名前をつけることができる権利のことをいう。そして松の木に自分の名前がついた命名権利者（オーナー）は、自分の松の木周辺を維持管理することを命名権の条件とされる。

#### ② 対象・仕組み・収益性

- ・「松原を守ろうプロジェクト」が「今津松原ネーミングライツ大作戦」の運営組織を兼ねる。
- ・命名権利者（オーナー）の対象は、地域住民またその近郊の「家族」もしくは「事業者」とする（個人での参加は不可とする）。
- ・命名権は松数本を含む1エリアに設定する。
- ・命名権設定者（運営組織）がオーナーを指名する。
- ・オーナーの命名権料は一切発生しない。その代わりオーナーの維持管理費用に一切の補助はない。
- ・柵や表札などは、オーナーが自らDIY<sup>87</sup>でつくる。

- ・松の木は、専門家によって健康な木が選別される。
- ・松苗の植樹からオーナーになることもできる。
- ・収益の発生は、DIY ショップが材料費、講習料などをオーナーから徴収する場合が考えられる。
- ・オーナーが自発的に維持管理することで、自治会の維持管理費が削減できる。

### ③ 期待

「今津松原ネーミングライツ大作戦」には2つのコンセプトがある。1つは「他人事から自分事」というコンセプトで、これは地域住民が「今津松原ネーミングライツ大作戦」に参加し、自分の名前のついた松の木を維持管理する過程で、今まであまり関心のなかった松原全体にも親近感が生まれ、定期的な清掃ボランティア等にも積極的に参加されることが期待できるというものである。これには、7章「活性化について」で述べた、その土地に備わっている資源（風景）を生かし、地域の人たちが魅力ある暮らしを生み出すためのコミュニティを醸成させるという要素を活かした狙いがある。

2つ目のコンセプトは「正しい事より楽しい事」である。人は、松原の保全是今津校区にとって正しいこと（松原保全是地域のため）だと分かっているにもかかわらず、それだけではなかなか行動（清掃ボランティア参加）に移そうとしない。しかし、そこに「楽しい」という要素が加わることで状況が一変する可能性が生まれる。なぜなら、人は「正しいこと」よりも「楽しいそうなこと」に触発され行動を起こす傾向にあると思われるからである。

6章でも述べたように「楽しい」という感情は、複数の人間がそこに集い、共感、共有し、皆で成長、スキルアップしていく過程が重要だと説いた。であるなら、自分が維持管理する松の木がまるで、庭園の松のように美しい姿かたちに変わりそれが維持されていれば、きっと「満足で愉快的気分」になることが期待できるだろう。そしてそれらは、他の命名権利者（オーナー）との交流にも繋がる。これはまさに、福岡市が取り組む「観光資源や歴史資源の活用による交流人口の増加<sup>88</sup>」という「未来のイメージ」と物の見事にリンクする。

「今津松原ネーミングライツ大作戦」とは、「人と人」「人と地域」との繋がりによる地域活性化を狙ったアイデアである。

## (2) 「農」を活かす<sup>89</sup>

### 地域まるごと「農泊」ツアー

#### ① 背景

「農泊」というと、旅行者が農家に泊まり農業体験をするようなイメージだが、実はそれだけが農泊のもつ魅力ではない。農林水産省は農泊について「農山漁村において生活体

験、農業体験、豊かな食、景観、住民との交流を楽しみながら、農家民宿、古民家を活用した宿泊施設など多様な宿泊手段による農山漁村滞在型旅行を指す<sup>90</sup>」と説明している。

全国でも農泊に取り組む自治体は増えている。例えば、農泊発祥の大分県安心院町（現宇佐市）では、農泊受け入れ家庭が60件を数え、年間平均売上120万円に達している。宮崎県高千穂町の限界集落では、地域が一体となって美しい土地柄を生かし、年間3万人が訪れる人気農泊スポットにまで成長させている。政府は、2020年までにビジネスとして農泊に取り組む地域を500にする目標を掲げているようだ<sup>91</sup>。

ここで気になるのが「農泊」と「民泊」との関係性である。賃貸マンションや空き家を利用した違法民泊（ヤミ民泊）が社会問題となっているが<sup>92</sup>、平成30年6月に、住宅宿泊事業法が新しく施行されることで、法の監視のもと違法民泊もある程度淘汰されるのではないかと予想する。市街化調整区域での民泊は、自らの住居の一室を民泊に活用する場合（家主居住型で、宿泊日数が年間180日を超えない）であれば可能である。

市街化調整区域には、農業体験や伝統的な日本家屋などの外国人旅行者が関心を寄せる「日本らしさ」がありながらホテルや旅館が極めて少ない。福岡市の市街化調整区域の位置する地域は、都市から僅かな時間で移動できるという立地条件から「農泊」を営めるポテンシャルとそれを活用する好機があると考えられる。

公益財団法人福岡アジア都市研究所(2010)は、「福岡市は、農業、漁業の従事者の減少、高齢化が深刻な課題であり、今後新規の農漁業就業者を大幅に増やす施策や効率改善施策を打たない限り今後10年程度で就業人口は半減する<sup>93</sup>」と警鐘を鳴らしている。昨今の野菜相場高騰の背景には、気候変動による影響も然ることながら、農業就業者数の減退が大きく影響しているといわれる<sup>94</sup>。本研究の考える農業就業者不足の根本原因は、その収益性や安定性の低さ（労働の対価が低いとの懸念）による後継者問題、新規就農者不足問題だと捉えている。

しかしながら、「農」若しくは「農地」には農作物を生産することの他に多面的な役割が備わっているのも確かである。例えば、景勝地としての役割、洪水対策としての役割、情操教育としての役割、生態系保全としての役割、災害時の緊急用地としての役割などで、それは自然と都市との緩衝的な機能も併せ持っているようなものである。よって「農」を考えるうえでは、それら多面的な機能を保全すると同時にそれらを効果的に活用して産業に結びつける発想も必要ではないかと考える。そこで、本研究は、市街化調整区域の地域活性化のため、地域全体で「農泊」に取り組むことの可能性について検討することを提言する。

## ② 対象・仕組み・収益性

- ・自治協議会主導で地域に根づいた事業者（一般社団法人やNPO）を組織する。
- ・宿泊施設を提供して頂く対象は、民泊を了承していただける農家や一般住宅の住民の方。
- ・旅館や宿泊施設を運営されている方も対象とする。

- ・地域に根づいた事業者（一般社団法人やNPO）が住民からの宿泊施設提供を開拓する。
- ・旅行代理店やJAの協力のもと、宿泊客の獲得、農業体験イベントを行う。
- ・宿泊、農業体験に留まらず、地域の歴史、文化、食、体験もツアーに含ませる。
- ・宿泊ターゲットは、旅慣れた欧米人<sup>95</sup>と小中学校の林間学校としての利用。
- ・宿泊を提供した家主は宿泊費の一部を収益として得る。
- ・旅行代理店は手数料として宿泊費の一部を収益として得る。
- ・事業者は「住宅宿泊管理業者」として宿泊費の一部を収益として得る。
- ・事業者、旅行代理店、JAは地域から価値を見出し、新たな観光収益を創造する。

### ③ 期待・懸念

「農泊」を行うことで、地域住民に地域以外の人との繋がりが生まれることが期待できる。その繋がりは、人と人、地域と事業者、地域と他校区の生徒、地域と外国人旅行者など多岐に渡る。多くの繋がりは地域を活性化させ、将来的には「地域産業振興施設」（3章2）を利用した宿泊施設の開業や農家レストラン、農産物直売所などの多彩な施設展開が期待できる。それらは、農山漁村が主役になる「未来のイメージ」といえるだろう。「農泊」は、市街化調整区域のポテンシャルを引き出して、地域活性化に繋げる可能性を秘めているといえる。

しかしながら、市街化調整区域内の空き家を「家主不在型<sup>96</sup>」で民泊活用することは、福岡市の条例に抵触する可能性がある。なぜなら、空き家の賃貸はあくまで定住化が目的であり、家主不在というのは「区域指定型制度」（3章1）の趣旨に反することになるからである。また、農家住宅や分家住宅、収用移転など属人性（その方の事情により特別に認められたもの）がある住宅は「家主居住型」でも民泊NGの方向で考えられているようだ<sup>97</sup>。

市街化調整区域で「農泊」を行おうとするとなにかと制限に阻まれる可能性はあるが、そこは福岡市の柔軟な対応を期待したい。

## (3) 「既存運送」を活かす

### 市街化調整区域「貨客混載」規制緩和

#### ① 背景

人と物をいっしょに運ぶ「貨客混載」が全国で広がりを見せている。今まで通常のタクシーや貸し切りバスでの荷物輸送やトラックの人員輸送は法で禁じられていたが、政府は、過疎地での交通インフラの課題（高齢化による交通弱者への対応）などから、平成29(2017)年9月から過疎地限定で許可をとれば人と物双方を運べるよう規制緩和に乗り出した<sup>98</sup>。

「貨客混載」の例として、例えば九州地区では、鹿児島県さつま町が乗り合いタクシーで農家の野菜を直売所に出荷代行する「やさいタクシー」の試験運行の例や<sup>99</sup>、宮崎県の宅配業者、路線バス、タクシーが乗客と荷物を「貨客混載」で過疎地の住宅地に荷物を届け

る実証事業がある。これには宅配業者の運転手不足や人口減少による需要減で、過疎地への配送が難しくなってきたという背景があるようだ。しかしながら、事業者ニーズの把握や損益計算が難しく新規事業の参入が進んでいないのも実情である。そのため宮崎県は、事業者のニーズ調査や赤字補填を計上することで事業の促進をすすめている<sup>100</sup>。国もこうした動きを後押しし、国土交通省は宮崎のような「貨客混載」の事例を国の補助制度に応募できる総合効率化計画として認定をはじめた<sup>101</sup>。

「福岡都市圏における公共交通機関に関する調査<sup>102</sup>」によると福岡市は、路線バスの休廃止に伴い、公共交通空白地（バス停・鉄道駅から概ね1km以上離れた地域）となる地域において代替交通の運行経費に補助を行っている（休廃止対策として市内5路線が運行している<sup>103</sup>）。しかしながら、地区によっては近年、補助路線の利用者が減少する傾向にあり、地域の実情を踏まえた運行方法について、地域や交通事業者とともに検討をすすめているようだ。いずれにしても市街化調整区域で生活するうえで、住民（高齢化による交通弱者）の交通事情は十分であるとはいえないだろう。

これら2つの実情（全国で広がりを見せる「貨客混載」と福岡市の公共交通空白地による持続可能な公共交通のあり方）を鑑み、福岡市の市街化調整区域（特に公共交通空白地）での貨客混載の可能性についての検討を提言する。

## ② 対象・仕組み・収益性

- ・対象は、休廃止対策として代替え交通補助をうけている地域とその周辺の地域。
- ・タクシー、循環ミニバスを使って野菜なども一緒に直売所などに運ぶ。
- ・タクシー、循環ミニバスが宅配業者にかかわって荷物の集配送を行う。
- ・宅配業者がタクシーやバスにかかわって人を乗せる。
- ・事業者は空き時間を使って収益拡大、若しくは人員削減による経営効率化。

## ③ 期待

5章(3)で述べた自治協議会の下部組織（北崎未来を創る会）の事例のように、地域の組織と事業者（直売所運業者）とが協力しあい、地域の農産物を流通させる仕組みがすでに出来上がっているのであれば「貨客混載」のような規制緩和も特に必要ないだろう。しかし、そのような取り組みがまだ行われていない地域であれば「貨客混載」を活用することで、交通弱者の足の確保はもとより、農作物生産者の掘り起こしにも繋がるのではないかと考える。さらに、事業者（宅配業者、タクシー業者など）も空き時間を使った収益拡大、若しくは人員削減による経営効率化により、公共交通空白地での自立性と持続可能性の高い公共交通の運用に寄与することも期待できる。

福岡市の市街化調整区域は都心に近いため、宮崎や鹿児島のように「貨客混載」のニーズがあるかは定かではないが「近い」という利点は、事業者（宅配業者、タクシー業者など）にそれほどの費用的負担がかからないということの裏付けになるのではないだろうか。

農水産業が主産業である市街化調整区域において、効率的で柔軟性に富んだ物流網が確立すれば、市街化調整区域の活性化により貢献できるのではないかと期待する。

#### (4) 「地形」を活かす

##### 志賀島一周バス自動運転実施実験

###### ① 背景

政府は、平成 29(2017)年 G7 イタリア・カリアリ島交通大臣会合において、自動運転の実現に係る具体的な取り組みを紹介し、より高度（レベル 3、レベル 4）な自動運転技術の実用にむけて、各国が知見を共有し、協力することを提案した<sup>104</sup>。

国土交通省は、公共交通機関に自動運転システムを導入する実証実験に乗り出している。また地域の路線バスは、自治体の財政難や運転手不足で運行本数が減っているなか、高齢者が買い物や通院に使う交通手段を維持するため自動運転システムの活用を狙っている。政府は今後、実験に前向きな自治体を数か所選び、2019 年 3 月までに始めることを発表した<sup>105</sup>。

8 章(3)「貨客混載を活かす」でも述べたように、福岡市にも休廃止対策で代替交通の運行経費補助を受けている公共交通空白地（概ね市街化調整区域）の路線が存在する。また、昨今は経済合理性の面だけでなく運転手不足によるダイヤの見直し（都市圏内）にも迫れているようで<sup>106</sup>、今後の公共交通のあり方が問われているのが状況である。

これらの実情を踏まえたうえで、運行経費補助を受けている路線の中から自動運転の実証実験の可能性を検討することを提言する。例えば、志賀島一周を自動運転レベルのレベル 3（条件付き運転自動化）<sup>107</sup>を想定した自動運転の実証実験は実現可能性が高いのではないだろうか。

###### ② 対象・仕組み・収益性

- ・志賀島を一周する自動運転バス（産官連携による自動運転の実証実験）。
- ・レベル 3 での自動運転を想定しているため、運転手は配置させる。
- ・自動運転領域が志賀島一周のみのため、システム設計が比較的容易だと予測する。
- ・地域住民の足としての機能のみならず、観光客需要も期待できる（閑散期でも一定の利用が見込めるのでは）。
- ・「走る直売所構想」志賀島産の農水産物をバス内で販売する（農家、漁師がバス内に直接出荷し、乗客への販売は「アマゾン・ゴー<sup>108</sup>」のようなスマート決済による無人販売）。

###### ③ 期待

志賀島は、志賀島校区と勝馬校区で構成され、全島市街化調整区域に区域指定されている。玄界灘に面する砂浜に海水浴場が整備されており、夏には海水浴客で賑わっているが、

人口の減少や少子高齢化が進み、通年をとおして島内のバス路線や市営渡船志賀航路の利用者の減少が課題となっている。近年、地域の組織で構成される「志賀島振興協議会」の「志賀島活性化構想」において、毎年10月に「金印まつり」が開催されるなど、地域活性化に向けての精力的な動きがみられる<sup>109</sup>。

産官連携による自動運転の実証実験は、日産自動車とディー・エヌ・エーが、横浜市中で「無人タクシー」の実証実験を行っているように<sup>110</sup>、福岡市が新しい交通サービスの本格展開を将来的に見据えているのであれば、今すぐ取り組まなければいけない施策であると考ええる。

本論文で提案した志賀島での自動運転は、自動運転領域が志賀島一周のみのため、システム設計が比較的容易だと予測する。さらに冬場の閑散期では交通量も少なくなるので、自動運転の実証実験には申し分ないロケーションとなる。

自動運転の実証実験には、前述した人口の減少や少子高齢化問題と島内バス路線利用者減少問題両方の活性化に効果的な期待がもてると考える。なぜなら、本論文が提言する「志賀島一周バス自動運転実施実験」は、単なる自動運転の実証実験の枠組みを超えて、地域産業振興（農水産業）と観光産業振興という両側面も併せ持っているからであり、これら3つの要素（自動運転実証実験、農業振興、観光業振興）が機能しあえば、相乗効果により地域全体の活性化に寄与するのではないかと考えるからである。

これらは、志賀島の地形（1周11km）と豊富な観光資源を要する志賀島ならではの提言である。

## (5) 「フィールド」を活かす

### 今津スポーツ・スタートアップ構想

#### ① 背景

福岡市は、平成26(2014)年に国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」に選ばれたことを契機に、創業環境を整える取り組み(スタートアップカフェの設立など)や創業を促進する取り組み(スタートアップ法人減税制度の創設など)を行い、平成30年度の新規開業率13%目標を掲げ、それを起爆剤のひとつに、福岡市の経済発展が達成させることを目指している<sup>111</sup>。

福岡市は、「人口増加率が高く、若者率が高い」「交通の便が良く、住みよいまち」「オフィス賃料が安い」「成長するアジア市場への好立地」という4つの強みを活かし、「グローバル創業・雇用創出特区」として福岡市が創業に適した環境であることを内外にアピールしている。しかしながらそれらのほとんどは、「市街化区域」のみの環境状況でしかなく、市街化調整区域の環境状況は、概ねこれらの逆であるように見受けられる。

したがって、福岡市における「グローバル創業・雇用創出特区」構想は、同じ福岡市であるにも関わらず、市街化調整区域の地域での創業が想定されていないと言わざるをえないようだ。

そこで、本論文では、福岡市が示す創業に適した環境の真逆の目線から、市街化調整区域での創業の可能性を見出したいと考える。

市街化調整区域の持つ強みのひとつは、市街化を抑制されてきたことによって守られてきた自然環境やゆとりのあるフィールドそのものであるといえる。例えば、西区今津地区には、毘沙門山や柑子岳というトレッキングコースがあり、大原海水浴場というビーチがあり、今津運動公園という総合運動施設がある。これらスポーツをするには最適なフィールドが、今津地区にすべて備わっているというのは、なんとも稀有なことではないだろうか。

本論文では、今津校区のこれら希少性をフルに活用したスタートアップ案として「今津スポーツ・スタートアップ構想」を提言する。スポーツ・スタートアップとは今注目されている「スポーツテック」によるスタートアップではなく、「新しいスポーツ」を創造、発明し、立ち上げることを意味する。これは本研究が提唱する新しい概念である。

広辞苑によるとスポーツとは「陸上協議・野球・テニス・水泳・ボートレースなどから登山・狩猟などにいたるまで、遊戯・競争・肉体的鍛錬の要素を含む身体的運動の総称」となっている。最近はこの枠から外れた「eスポーツ<sup>112</sup>」なるものが巷を賑わしているようだが、本論文で示すスポーツの領域は、広辞苑が記している概念の範疇に留める。

インターネットで「新しいスポーツ」と検索すると、様々な面白いスポーツを確認することができる。それらは概ね、既存のスポーツをベースに新しい要素を組み入れたアイデアや幾つかのスポーツの特徴を組み合わせたモノが多い。よって今津のような様々なスポーツをプレイすることに適した多くのフィールドを要する場所では、多種多様なスポーツの要素を組み合わせることによって、斬新で楽しくなるような「新しいスポーツ」が生み出され、それが新たな起爆剤となり福岡から世界へと広がるのではないかと期待できる。

## ② 対象・仕組み・収益性

- ・対象は、産学官による共同事業からベンチャーまで幅広い。
- ・今津スポーツスタートアップ協会（ISSA：イッサ）を設立して会員を募る。
- ・ISSAの会員は、平日の今津運動公園を無料開放する（そのかわり、定期的な清掃ボランティアに参加する）。
- ・定期的にISSA主催で「新しいスポーツ」のトライアルイベントを開催する。
- ・トライアルイベントは今津小学校や北崎小学校でも定期開催する。
- ・大学と連携して、子供やシニアはもちろん障害者でも楽しめる「バリアフリースポーツ」の研究を推進する。
- ・スポーツメーカーとタイアップして用具開発などで援助をうける。

- ・アウトドアスポーツのメーカーやショップとタイアップして、今津のフィールド（山、海など）で遊ぶ、「新しいアウトドアスポーツ」のイベントを開催する。
- ・「新しいスポーツ」のアイデアを一般からも募り、年1回、ISSA主催で「新しいスポーツ」コンテストを開催する（グランプリには賞金と副賞として市長と一緒にプレイする権利）。
- ・「新しいスポーツ」が多く揃えば、それらが一堂に会した「新しいスポーツのオリンピック：イマヅンピック」を今津で開催する。

### ③ 期待

スポーツを始める動機に自らの健康促進という人は多いとおもう。しかし、最初の動機はどうあれスポーツをプレイすること自体に「楽しさ」がなければ継続することは難しい。その「楽しさ」とは6章でも述べた、「共感」「成長」というポジティブな要素であり、さらに「スポーツ・スタートアップ」には「稼ぐ」が無限大に（あくまで）可能性として秘められているといっても過言ではない。

「スポーツ・スタートアップ」と聞くと、最初は意味が理解出来ずに戸惑うかもしれない。また、以上の説明からその実現可能性の低さに絵空事だと感じるかもしれない。しかし、スポーツがもつ人を引き付ける力には計り知れないものがあり、「新しいスポーツ」を創造するということは、その中に秘められた「夢」の可能性を考えると「スタートアップ」の枠組みを超越した「インダストリー」の規模の創造であるといえる。

スポーツの持つ可能性と今津の強みである恵まれた「フィールド」をかけ合わせれば、都心では到底生み出すことができない「市街化調整区域」ならではのスタートアップが実現できるのではないかと期待する。

## 9. まとめ

本研究は、福岡市の市街化調整区域が活性化し「住んで、来て、楽しい」まちづくりのための研究である。そのために市街化調整区域のもつポテンシャル「風景・農・既存運送・地形・フィールド」を様々な要素と組み合わせることで活性化を促し、より良いまちづくりに寄与することを提言した。

本研究は研究の過程において、実際に研究対象地区（今津校区・北崎校区）へ足を運び、自治協議会関係者、事業者、地域住民の方に直接もしくは間接的に聴き取り調査を行い、また街歩きや地域のイベントなどに参加しながら提言への示唆をうけた。

8章(1)「風景を活かす」で述べた「今津松原ネーミング・ライツ大作戦」は「松原を守ろうプロジェクト」に参加したことをきっかけに考えたアイデアである。8章(2)「農を活かす」で述べた「地域まるごと農泊ツアー」は北崎自治協議会へ農業の実情をヒアリングし、その後に市内でおこなわれた「農泊シンポジウム」の講演内容とを掛けあわせた結果

のアイデアである。8章(3)「既存運送を活かす」で述べた『市街化調整区域「貨客混載」規制緩和』は、北崎未来を創る会にヒアリングを行った際に伺った社会実験の事例を基に、「貨客混載」を用いて他の地域でそれを応用できないかと思案してできたアイデアである。8章(4)「地形を活かす」で述べた「志賀島一周バス自動運転実施実験」は冬の志賀島を車で走っている最中に、外国人旅行者らしきカップルが寒空の中、交通手段がなく途方にくれている姿をみて着想したアイデアである。8章(5)「フィールドを活かす」で述べた「今津スポーツ・スタートアップ構想」は、閑散として平日の今津運動公園や大原海水浴場を歩きながら思いついたアイデアである。

これら提言のアイデアは、実現可能性のある無し関わらず、それが実現されることで市街化調整区域のまちが「楽しくなる」様相を思い浮かべながら考え、まとめたものである。これら奇抜な発想は、市民研究員ゆえの特権として捉えている。また、市街化調整区域に新たな建築物を設けず、既存施設を活用するという点も提言の重要な要素である。それは、本研究がハードパワーからではなくソフトパワーからの地域活性化を目指しているからに他ならない。

7章でも述べたように本論文においての活性化とは「繋がる」ことを意味する。人や地域や事業者や自治体が「繋がる」ことで、沈滞した機能は活発に動き出す。そしてその「繋がる」を引き寄せるのが「楽しい」の要素といえる。だからこそ提言にはすべて「楽しい」がしっかりと入っているわけだ。市街化調整区域の「楽しい」が起爆剤となって、多くの人が遊びに来たり、仕事で来たり、学びに来たり、泊まりにきたりすることが、活性化の成功イメージだと捉えることができる。そしてそうなることを想定すると、間違いなく「住む場所」「仕事をする場所」「学ぶ場所」「泊まる場所」が必要となってくる。よって「区域指定型制度」「地域産業振興施設」をより簡便な手続きで空き家の賃貸化や建築などが行える制度として見直し、市街化調整区域の活性化に貢献できるようにすることが重要であると考え。つまり、最初にハードをつくるのではなく、まずはソフトから育てていき、いずれ必要になるハードのために今からそれに備えておくべきだということだ。

本研究のテーマは「住んで、来て、楽しい」であるが、現実としてシフトは、まず「楽しい」から「来る」そして最後に「住む」と逆方向へ転回しているようである。しかし、それが本質なのだ。

<sup>1</sup> 許可権者は、都市計画法 34 条の立地基準（特別基準）のいずれかに該当すると認められる場合でなければ許可することはできない。

<sup>2</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」（2015 年 9 月）

<sup>3</sup> 本論文における「市街化調整区域」とは、市街地に隣接しておらず、その地区のほとんどが市街化調整区域に区分された校区（例えば、北崎校区、今津校区、志賀島校区、勝馬校区、能古校区、脇山校区）などを指す。

<sup>4</sup> ケーススタディ（case study）：事例研究。社会科学では、すべての事象を網羅することが出来ない場合に 1 つまたは複数の事例を取り上げて、推論が当てはまっているか、傾向が確認できるかを確かめる。

「ウィキペディア（Wikipedia）：フリー百科事典」参照

<https://ja.wikipedia.org/wiki/ケーススタディー>（最終閲覧日：2018 年 2 月 26 日）

<sup>5</sup> 福岡市「福岡市人口ビジョン」（2015 年 10 月）The Fukuoka City Population Vision,（2015 年 10 月）

<sup>6</sup> 東京圏の人口集中加速のなかで、福岡市は転入が 8678 人増と全国 4 位の水準である。

「東京圏の人口集中加速」『西日本新聞』2018 年 1 月 30 日朝刊 3 頁

<sup>7</sup> 市街化区域とはすでに市街地を形成している区域とおおむね 10 年以内に優先的に市街化を図るべき区域をいう

<sup>8</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」（2018 年 4 月）

<sup>9</sup> 福岡市ホームページ（最終閲覧日 2018 年 1 月 5 日）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/chiikikeikaku/chikeihp/topics/shigaikachouseikuiki\\_leaflet.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/chiikikeikaku/chikeihp/topics/shigaikachouseikuiki_leaflet.html)

<sup>10</sup> 福岡市総務企画局企画調整部「市街化調整区域の土地利用規制緩和」

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53926/1/20\\_2kaiseigaiyou.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53926/1/20_2kaiseigaiyou.pdf)

<sup>11</sup> 財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究（中間報告書）」（2009 年 3 月）2 頁

<sup>12</sup> スプロール現象：都心部から郊外に宅地が無秩序・無計画に広がっていく現象

『広辞苑』第七版（2018）岩波書店

<sup>13</sup> 福岡市住宅都市局都市づくり推進部地域計画課「市街化調整区域で“住”むこと（新制度版）」

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet\\_green.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet_green.pdf)

<sup>14</sup> 福岡市は、すべての面積が都市計画区域に定められている。

<sup>15</sup> 福岡市「都市計画区域及び市街化区域・市街化調整区域（平成 29 年 3 月 30 日決定告示分まで）」（最終閲覧日 2018 年 1 月 5 日）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/template\\_4.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/toshikeikaku/machi/template_4.html)

<sup>16</sup> 財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究（中間報告書）」（2009 年 3 月）12 頁

<sup>17</sup> 平成 27 年度国勢調査による

<sup>18</sup> 平成 17 年国税調査によると、市街化区域の人口密度は 8,197.4 人に対し市街化調整区域は 278.2 人（共にキロ平方メートル辺り）でありその差は約 29 倍である。

<sup>19</sup> 財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究Ⅱ」（2010 年 3 月）2 頁

<sup>20</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」第 2 総論（2）②保全すべき区域（2015 年 9 月）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04\\_09\\_tyouseikuiki-unyouhousin\\_191-206.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04_09_tyouseikuiki-unyouhousin_191-206.pdf)

<sup>21</sup> 校区別人口増加率（1990-2014 年）においてほとんどの校区で人口増加しているが、周辺絵（市街化調整区域）では減少している。福岡市「福岡市人口ビジョン（素案）」頁 22（2015 年 8 月）

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/49519/1/jinko-vision-soan.pdf>

<sup>22</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」第 2 総論（3）①ア 計画的・段階的な市街化への対応（2015 年 9 月）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04\\_09\\_tyouseikuiki-unyouhousin\\_191-206.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04_09_tyouseikuiki-unyouhousin_191-206.pdf)

<sup>23</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」第 2 総論（3）① ア 計画的・段階的な市街地への対応（2015 年 9 月）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04\\_09\\_tyouseikuiki-unyouhousin\\_191-206.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1860/1/04_09_tyouseikuiki-unyouhousin_191-206.pdf)

<sup>24</sup> 「九大玄関口に新たな街」『西日本新聞』2018年1月8日朝刊 1頁

<sup>25</sup> 農業人口率の高い順に町丁目を並べた場合上位20位すべてが市街化調整区域の町丁目になる。  
財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究（中間報告書）」（2009年3月）14頁

<sup>26</sup> 福岡市ホームページ「第2章福岡市農業の現状と課題」（最終閲覧日2018年1月8日）

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/33130/1/04-part2-chap2.pdf>

<sup>27</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」第1 運用方針策定の背景及び主旨1(2) 地方分権と地域の実状に対応したきめ細かな運用（2015年9月）

<sup>28</sup> 「都市計画法第34条第11号、条例第7条、第8条」市街化区域に隣接・近接し一体的な生活圏を形成する市街化調整区域内の集落（概ね50戸以上の建築物が敷地間隔50m以内で連なる土地の区域内）について、条例で区域と用途を定めることにより、当該区域内の土地で定められた用途の建築目的であれば開発許可が可能となる制度。

<sup>29</sup> 「都市計画法第34条第12号、条例第9条第2項第5号・第3項」開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域において行うことが困難又は著しく不相当と認められる開発行為について、条例で区域、目的又は予定建築物の用途を定めることにより、定められた基準に適合するものについての開発許可が可能となる制度。

<sup>30</sup> 福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」第2総論1(3) ①イ農山漁村地域などにおける課題への対応、第2総論1(3) ②住民主体のまちづくり（2015年9月）

<sup>31</sup> 福岡市住宅都市局都市づくり推進部地域計画課「市街化調整区域に“住”むこと」（2015年12月改正）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet\\_red.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet_red.pdf)

<sup>32</sup> 福岡市住宅都市局都市づくり推進部地域計画課「市街化調整区域に“住”むこと 新制度版」（2015年12月発行）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet\\_green.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet_green.pdf)

<sup>33</sup> 条例第9条に規定する指定既存集落（平成16年4月1日指定）

区	指定既存集落	集落名
東 区	志賀島	志賀島、勝馬、弘
	蒲 田	蒲田、名子
早良区	入 部	四箇、西入部、東入部、西油山
	内 野	内野、早良、西、石窯、曲淵、飯場
	脇 山	脇山、小笠木、椎葉
西 区	北 崎	西浦、宮浦、小田、草場
	元 岡	元岡、桑原、田尻、太郎丸、今出、北原
	今 津	今津、浜崎、大原、呑山
	今 宿	横浜、今宿上ノ原、今宿青木、谷
	周船寺	周船寺、女原、飯氏、千里、徳永、宇田川原
	橋 本	橋本、福重、戸切
	金 武	金武、飯盛、羽根戸、吉武
能 古	能古	

福岡市「市街化調整区域における土地利用制度の運用方針」203頁（2015年9月）

<sup>34</sup> 志賀島地区

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/shikasima\\_kuiki\\_ki\\_jun.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/shikasima_kuiki_ki_jun.pdf)

<sup>35</sup> 今津地区濱崎町内会

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20170612imadu\\_hamasaki2.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20170612imadu_hamasaki2.pdf)

<sup>36</sup> 今津地区緑町町内会

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20171214imadu\\_midorimati.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20171214imadu_midorimati.pdf)

<sup>37</sup> 今宿上ノ原地区堀ノ内隣組合

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20171214imazyuku\\_kaminoharu\\_horinouti.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/57768/1/20171214imazyuku_kaminoharu_horinouti.pdf)

<sup>38</sup> 福岡市住宅都市局都市づくり推進部地域計画課「市街化調整区域に“住”むこと 新制度版」参照（2015年12月発行）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet\\_green.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/leaflet_green.pdf)

<sup>39</sup> 区域指定制度が告示された場合、すでに「雑種地」の所有者はその土地の50%評価減率がなくなるためその分評価額があがる。区域指定制度が告示された場合でも都市計画税は免除されたままである。告示後、仮に指定区域内の土地の売買等が活発になればその将来において評価額があがる可能性もでてくる。

福岡市財政局税制課への聴き取り調査（2018年1月16日実施）

<sup>40</sup> 自治協議会や地域まちづくり協議会などの地域住民で構成された組織

<sup>41</sup> 福岡市開発審査会（住宅都市局建築指導部開発・建築調整課）「福岡市開発審査会付議基準」第1市街化調整区域における開発行為・建築等行為 20-1 当該地域に密接に関連するもので、地域の産業振興等に著しく寄与すると認められる建築物で、市街化区域で開発行為等が困難なもの 20-2 地域コミュニティの維持等が課題となっている農村漁村地域で、地域産業の振興の観点から必要であり、地域住民等による合意形成がなされていると認められる建築物（2016年6月改正）

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/1393/1/kaihatsusinsakaifugikijun.pdf>

<sup>42</sup> 福岡市「市街化調整区域の土地利用規制緩和（豊かな自然と農水産物を活かした集約ビジネスを農山漁村地域で）」（2016年6月8日運行開始）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53926/1/20\\_2kaiseigaiyou.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53926/1/20_2kaiseigaiyou.pdf)

<sup>43</sup> 「福岡・志賀島であまおう作ろう」『西日本新聞』（2017年12月13日）朝刊 30頁

<sup>44</sup> JA 福岡市東部営農経済部営農生活課への聴き取り調査（2017年12月14日実施）

<sup>45</sup> 「FUKUOKA NEXT BOOK」農山漁村NEXT

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA\\_NEXT\\_BOOK\\_Part4.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA_NEXT_BOOK_Part4.pdf)

<sup>46</sup> 福岡市総務企画局企画調整部への聴き取り調査（2017年9月25日調査実施）

<sup>47</sup> 福岡市西区役所総務部への聴き取り調査で共有した内容（2018年1月15日調査実施）

<sup>48</sup> 福岡市住宅都市局建築指導部開発・建築調整課「都市計画法第34条第12号に基づく区域指定型制度（福岡市開発行為の許可等に関する条例第9条第2項、第3項）」運用手引 II 制度適用までの手続きについて1（3）地域住民の合意形成を図る 4頁（2016年4月）より

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/54091/1/20160401CPA\\_Article34xii\\_guidance.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/54091/1/20160401CPA_Article34xii_guidance.pdf)

<sup>49</sup> 区域指定制度が公示された場合、すでに「雑種地」の所有者はその土地の50%評価減率がなくなるためその分評価額があがる。都市計画税は免除されたままである。指定区域内の土地の売買等が活発になればその将来において評価額があがる可能性はある。

福岡市財政局税制課への聴き取り調査（2018年1月16日実施）

<sup>50</sup> 今津校区自治協議会への聴き取り調査（2017年11月28日調査実施）

<sup>51</sup> 今津校区住民への聴き取り調査（2018年1月15日調査実施）

<sup>52</sup> 今津校区自治協議会への聴き取り調査（2017年11月28日調査実施）

<sup>53</sup> 「曲淵小の休校決定」『西日本新聞』（2018年2月21日）朝刊 23頁

<sup>54</sup> 今津校区住民への聴き取り調査（2018年1月15日調査実施）

<sup>55</sup> 福岡市西区役所総務部への聴き取り調査（2018年1月15日調査実施）

<sup>56</sup> JA 福岡市東部営農経済部営農生活課への聴き取り調査（2017年12月14日実施）

<sup>57</sup> 今津校区自治協議会への聴き取り調査（2017年11月28日調査実施）

北崎校区住民への聴き取り調査（2017年12月18日調査実施）

<sup>58</sup> JA 福岡市東部営農経済部営農生活課への聴き取り調査（2017年12月14日実施）

<sup>59</sup> 福岡市ホームページ「平成29年3月福岡市西区今津校区データ集」

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20\\_imadu\\_H2903\\_1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20_imadu_H2903_1.pdf)

<sup>60</sup> 福岡市ホームページ「平成29年3月福岡市西区今津校区データ集」校区の人口・世帯数の推移参照

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20\\_imadu\\_H2903\\_1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20_imadu_H2903_1.pdf)

<sup>61</sup> 今津校区住民への聴き取り調査（2018年1月15日調査実施）

<sup>62</sup> 福岡市ホームページ「平成29年3月福岡市西区今津校区データ集」福岡市・西区人口と世帯数数値参照

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20\\_imadu\\_H2903\\_1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-20_imadu_H2903_1.pdf)

<sup>63</sup> 既存宅地制度：昭和49年の都市計画法改正（昭和50年4月1日施行）から平成12年の都市計画法改正（平成13年5月18日施行）までは、線引きの日の際すでに宅地であった土地であって、その旨の都道府県知事（福岡市では福岡市長）の確認をうけたものは「既存宅地」と呼ばれ、既存宅地における建築行為については許可不要とされていた。

福岡市ホームページより（最終閲覧日2018年1月31日）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561\\_2\\_3.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561_2_3.html)

<sup>64</sup> 都市計画34条11号12号に関してはこちら福岡市のホームページに詳しく記載させている。（最終閲覧日2018年1月31日）

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561\\_2\\_4.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561_2_4.html)

<sup>65</sup> 今津校区自治協議会への聴き取り調査（2017年11月28日調査実施）

<sup>66</sup> 福岡市都市計画の決定（都市計画今津地区地区計画）

[http://imazu.fukushimura.info/\\_src/6488/imazuchikukeikaku.pdf](http://imazu.fukushimura.info/_src/6488/imazuchikukeikaku.pdf)

<sup>67</sup> 今津校区住民への聴き取り調査（2018年1月15日調査実施）

<sup>68</sup> わずかな期間：平成 27 年 9 月 24 日に条例が創設、区域指定の告示は、濱崎地区が平成 29 年 7 月 6 日、緑町町内は平成 29 年 12 月 28 日。

<sup>69</sup> 都市計画 34 条 11 号 12 号に関してはこちら福岡市のホームページに詳しく記載させている。最終閲覧日 2018 年 1 月 31 日)

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561\\_2\\_4.html](http://www.city.fukuoka.lg.jp/jutaku-toshi/machinami/qa/FAQ2561_2_4.html)

<sup>70</sup> 「FUKUOKA NEXT BOOK」 農山漁村 NEXT

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA\\_NEXT\\_BOOK\\_Part4.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA_NEXT_BOOK_Part4.pdf)

<sup>71</sup> NPO 法人わが家の 119 番への聞き取り調査 (2018 年 1 月 17 日 2 月 14 日調査実施)

<sup>72</sup> 今津校区における定住化促進事業実行委員会 平成 29 年度福岡市共働事業 進捗状況資料『今津校区の「空き家活用」と「貸家創出」による定住化促進事業』(2) 事業目的

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/60381/1/04imadu-houkokusho.pdf>

<sup>73</sup> 今津校区における定住化促進事業実行委員会『今津校区の「空き家活用」と「貸家創出」による定住化促進事業』

<http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/60381/1/04imadu-houkokusho.pdf>

<sup>74</sup> 貸貸化計画書：自治協など地域の組織の承諾、登記等権利関係の調査

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/chintai\\_youshiki.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/45627/1/chintai_youshiki.pdf)

<sup>75</sup> 正式には「建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書(法第 43 条第 1 項)

図書の区分	申請図書(添付書類を含む)
1	建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設許可申請書
2	建築物概要書
3	付近見取図
4	公図(字図)
5	敷地現況図及び配置図
6	各階平面図及び立面図
7	土地の登記簿謄本
8	敷地求積図
9	令第 36 条第 1 項第 3 号に該当することを証する図書
10	その他市長が必要と認める図書

<sup>76</sup> 開発審査会：法律、経済、都市計画、建築等の学識経験者の委員 5 人以上をもって組織される期間で都道府県及び指定都市等に置かれる(法 78 条)

<sup>77</sup> 5 章(5)は、「さいとぴあ」で行われた「松原サミット」での講演内容をまとめたものである。

「松原サミット」福岡市西区西都 さいとぴあ (平成 30 年 2 月 17 日開催)

<sup>78</sup> 「FUKUOKA NEXT BOOK」 農山漁村 NEXT

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA\\_NEXT\\_BOOK\\_Part4.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA_NEXT_BOOK_Part4.pdf)

<sup>79</sup> 福岡市ホームページ「平成 29 年 3 月福岡市西区北崎校区データ集」より

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-23\\_kitazaki\\_H2903\\_1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-23_kitazaki_H2903_1.pdf)

<sup>80</sup> 福岡市ホームページ「平成 29 年 3 月福岡市西区北崎校区データ集」

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-23\\_kitazaki\\_H2903\\_1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52538/1/07-23_kitazaki_H2903_1.pdf)

<sup>81</sup> 北崎校区自治協議会への聞き取り調査 (2017 年 12 月 18 日、25 日調査実施)

<sup>82</sup> 北崎校区自治協議会「北崎の未来を創る会」への聞き取り調査 (2017 年 12 月 18 日、2018 年 2 月 21 日調査実施)

<sup>83</sup> 「西区北崎の直売所オープン」『西日本新聞』(2017 年 12 月 17 日)朝刊 20 頁

<sup>84</sup> 甲斐徹郎(2016)『不動産の価値はコミュニティで決まる』学芸出版社

<sup>85</sup> こんなところにも「命名権」トイレや歩道橋にも「Nikkei style」『日経新聞』

<https://style.nikkei.com/article/DGXMZ012049500U7A120C1TZD000> (最終閲覧日 2018 年 2 月 18 日)

<sup>86</sup> 今津校区住民への聞き取り調査 (2018 年 1 月調査実施)

<sup>87</sup> Do It yourself(自分自身でやる)の略。

<sup>88</sup> 「FUKUOKA NEXT BOOK」 農山漁村 NEXT

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA\\_NEXT\\_BOOK\\_Part4.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52908/1/FUKUOKA_NEXT_BOOK_Part4.pdf)

<sup>89</sup> 9 章(2)「農泊を活かす」は以下を参考に作成

農泊シンポジウム 2.0 福岡会場 (平成 30 年 2 月 15 日開催)への参加

営業日数が年間 180 日まで「民法新法」をひもとく「Nikkei style」『日経新聞』

<https://style.nikkei.com/article/DGXMZ026752850Z00C18A2NZKP00?channel=DF280120166591&style=1>  
(最終閲覧日 2018 年 2 月 19 日)

<sup>90</sup> 農林水産省ホームページより

<http://www.maff.go.jp/j/nousin/kouryu/170203.html> (最終閲覧日 2018 年 2 月 16 日)

<sup>91</sup> 社説「農泊」『西日本新聞』 2017 年 11 月 26 日朝刊 2 頁

<sup>92</sup> 「ヤミ民泊隣の家で」『西日本新聞』 (2018 年 2 月 26 日) 朝刊 33 頁

<sup>93</sup> 財団法人福岡アジア都市研究所「市街化調整区域の施策に関する研究Ⅱ」 (2010 年 3 月) 13, 14 頁

<sup>94</sup> 北崎校区自治協議会「北崎の未来を創る会」への聴き取り調査 (2017 年 12 月 18 日、2018 年 2 月 21 日調査実施)

<sup>95</sup> 農泊シンポジウム 2.0 福岡会場 「国内外の観光客が農泊地域に求めるもの」で語られた内容からターゲットは旅慣れた欧米人とした。(平成 30 年 2 月 15 日開催)

「旅行をする時、アジア人はエンターテインメント系を嗜好するのに対して、欧米人は自分探しを目的とした人との交流を求める傾向にある」。

<sup>96</sup> 家主不在型民泊：人の生活の本拠でない、または個人の生活の本拠であっても提供日に住宅提供者が泊まっていない住宅であること (法人所有も含む) ホームページ 「民泊新法とは」より

<https://www.point-device.com/minpakushin.html> (最終閲覧日 2018 年 2 月 16 日)

<sup>97</sup> 福岡市住宅都市局建築指導部開発・建築調整課への調査 (2018 年 2 月 20 日調査実施)

<sup>98</sup> 「野菜もタクシー相乗り」『西日本新聞』 (2018 年 1 月 28 日) 朝刊 28 頁

<sup>99</sup> 「野菜もタクシー相乗り」『西日本新聞』 (2018 年 1 月 28 日) 朝刊 28 頁

<sup>100</sup> 「バス、タクシーで宅配」『西日本新聞』 (2018 年 2 月 16 日) 朝刊 31 頁

<sup>101</sup> 「貨客混載で共同輸送」『西日本新聞』 (2018 年 2 月 21 日) 朝刊 6 頁

<sup>102</sup> 福岡市住宅都市局 交通対策特別委員会「福岡都市圏における公共交通機関に関する調査」

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53483/1/290125kotsu-siryo\\_Part1.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/53483/1/290125kotsu-siryo_Part1.pdf)

<sup>103</sup> 休廃止対策として、今宿姪浜線、板屋脇山線、志賀島内線、脇山支線、金武橋本線の市内 5 路線が運行している。

<sup>104</sup> 国土交通省自動運転戦略本部「自動運転の実現にむけた今後の国土交通省の取り組み」 (2017 年 6 月)

<http://www.mlit.go.jp/common/001188229.pdf>

<sup>105</sup> 「郊外バスで自動運転実験」『西日本新聞』 (2018 年 1 月 15 日) 朝刊 5 頁

<sup>106</sup> 「運転手不足西鉄バス減便」「運転手確保打開策なし」『西日本新聞』 (2018 年 2 月 24 日) 朝刊 1, 3 頁

<sup>107</sup> 自動運転レベルの定義

レベル	概要	安全運転に係る監視、対応主体
レベル 0 運転自動化なし	運転者が全ての運転タスクを実地	運転者
レベル 1 運転支援	システムが前後、左右のいずれかの車両制御	運転者
レベル 2 部分運転自動化	システムが前後、左右の両方の車両制御	運転者
レベル 3 条件付運転自動化	システムがすべての運転タスクを実施 作動継続が困難な場合の運転者は、システムの介入要求にたいして、適正に対応する	システム (作動継続が困難な場合が運転者)
レベル 4 高度運転自動化	システムがすべての運転タスクを実施 (限定領域内) 作動継続が困難な場合、利用者が対応することは期待できない	システム
レベル 5 完全運転自動化	システムがすべての運転タスクを実施 (限定領域内でない) 作動継続が困難な場合、利用者が対応することは期待できない	システム

参照：高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部・官民データ活用推進会議「官民 ITS 構想・ロードマップ 2017」

<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/kettei/pdf/20170530/roadmap.pdf>

<sup>108</sup> アマゾン・ゴー：米アマゾン・ドット・コムが開業したレジなしコンビニエンスストア

<sup>109</sup> 福岡市ホームページ「平成 29 年 3 月福岡市東区志賀島校区データ集」より

---

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52532/1/01-16\\_sikanosima\\_H2903.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52532/1/01-16_sikanosima_H2903.pdf)

福岡市ホームページ「平成29年3月福岡市東区勝馬校区データ集」より

[http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52532/1/01-17\\_katuma\\_H2903.pdf](http://www.city.fukuoka.lg.jp/data/open/cnt/3/52532/1/01-17_katuma_H2903.pdf)

<sup>110</sup> 「無人タクシー実証実験」『西日本新聞』（2018年2月24日）6頁

<sup>111</sup> 福岡市総務企画局企画調整部「国家戦略特区 福岡市グローバル創業・雇用創出特区」（平成29年5月）

<http://f-tokku.city.fukuoka.lg.jp/wp-content/uploads/2017/06/Pamphlet.pdf>

<sup>112</sup> eスポーツ：エレクトロニクス・スポーツの略で、広義には、電子機器を用いて行う娯楽、競技、スポーツ全般を指す言葉であり、コンピューターゲーム、ビデオゲームを使った対戦をスポーツ競技として捉える際の名称。

一般社団法人日本eスポーツ協会ホームページより <http://jespa.org/about>（最終閲覧日2018年2月26日）

---

**氏名：**山崎 敬太

**略歴：**福岡市生まれ。福岡大学卒業。仕事柄、「市街化調整区域」「都市計画」「空き家問題」などのキーワードに触れることがおおく、それらを体系的にまとめてみたいと以前より思っていました。

**研究員活動の感想：**この度は、市民研究員という貴重な機会を頂き大変感謝いたしております。7ヶ月間と短い期間のなかで、個人的には充実した研究活動ができたと思っております。

これもひとえに岡田先生はじめ福岡アジア都市研究所職員の方々のご協力のおかげです。また、調査にご協力頂きました、福岡市職員の皆様、今津、北崎自治協議会関係者様、各事業者様、地域住民の皆様、その他多くの皆様、大変感謝いたしております。本当に有難うございました。



