

第2節 宅地抽選

戸建て協議会では、前述の玄界島ぶろぼ、戸建て住宅建設ガイドラインの策定の終了後の平成19年4月から、島民の最大の関心事であった宅地の位置決め方法の検討を始めた。

しかし、福岡市が実施していた造成工事は平成19年8月末までの工期となり、工事完了後に宅地の位置決めを行い、各世帯の住宅の設計、工事を行っていたのでは、平成20年3月には新居に入居するという戸建て協議会の目標に支障が生じることから、宅地の位置決めは福岡市が作成した宅地調書(宅地図面)及び模型により、平成19年6月に行い、造成工事の竣工検査等が全て終了する10月には福岡市と各世帯との間で宅地分譲契約を締結することを、戸建て協議会で決定した。

以下に宅地抽選に至るまでの経緯を記す。

＜宅地の分譲価格について＞

戸建て協議会からは、斜面地の上部にできる宅地と、公民館等に近い斜面地の下部の宅地では利便性が異なるため、分譲価格に大きく差をつけてもらいたいという希望や、少しでも安くしてもらいたいという要望があった。

しかし、玄界島復興事業は公共事業であり、福岡市が分譲することから、その価格決定は福岡市不動産価格評定委員会を経て福岡市で決定するため、道路と宅地の高低差や敷地形状により、価格差はあるものの、島民の要望する程までは、宅地分譲価格に大きな差がつかない結果となった。

＜宅地位置決め方法の検討＞

宅地位置決定方法のたたき台として、福岡市から以下の3つの方法案を戸建て協議会に提案し、検討を行った。

| | 希望抽選方式 | 従前居住エリア内抽選 | 希望ゾーン別抽選 |
|-------|---|---|---|
| 概要 | 各世帯自由に50区画の宅地から希望する宅地を選び、希望が重複した場合は抽選とする方法。 | 50区画の宅地を従前に住んでいた家の位置をもとに、いくつかのグループに分け、従前の居住地ごとにその範囲内で希望する宅地を選び、希望が重複した場合は抽選とする方法。 | 50区画の宅地を数力所のゾーンに分け、まず、希望するゾーンを選び、そのゾーンの宅地数に見合う希望者数になるよう、抽選を行う。その後、それぞれのグループ内で希望する宅地を選び、希望が重複した場合は抽選とする方法。 |
| メリット | ●単純明快な手法。 | ●従前に住んでいた場所のお隣さん関係の復元に近い手法。 | ●希望する位置(ゾーン)に入ることができれば、その範囲内で宅地を選択できる。 |
| デメリット | ●希望が重複し、抽選した結果、外れた場合、自分が希望した宅地付近の宅地も全て決定している可能性が高く、希望とは全く違う箇所の宅地にしか申し込めない恐れがある。 | ●希望できる場所が限定される。 ●従前に住んでいた場所と新しい宅地のゾーン分けが円滑に行えない恐れがある。 (戸建て宅地は全て斜面地内であるが、戸建て希望者は従前、寄木・西地区の平地に住んでいた者も多数含まれるため。) | ●あらかじめ設定する宅地のゾーン数とそのゾーンを希望する世帯数が合わせられない恐れがある。 |

以上の検討の結果、平成19年6月に、戸建て協議会の総意で、「希望抽選方式」とすることが決定された。

＜宅地抽選会の実施＞

戸建て協議会及び福岡市は上記の検討を終え、平成19年6月11日に、各世帯の世帯主をはじめ、家族等も含めて、総勢約80名程度の参加のもと、宅地抽選会を実施した。

宅地の購入は、その世帯が未来永劫、その土地で生活することを意味するため、希望が重複し、抽選となった場合など、混乱しかねない恐れがあったが、戸建て協議会内でルールとして、希望が重複しても喧嘩の火だねにしないことを事前に確認していたため、思いの外スムーズに行うことができた。

特に、従前斜面地に住んでいた世帯の希望した箇所を見ると、やはり従前に住んでいた場所の付近を希望している傾向があり、それぞれが暗黙の了解があったようだった。とはいうものの、最後に抽選に落選した世帯については、残りの4宅地から1宅地を選ぶこととなったが、重い決断のため、当日には決定せず、土地に対する島民の思いの深さを象徴していた。



宅地抽選会の様子



希望が重複し、くじ引きをする様子

第3節 戸建て住宅の再建

1 建設協力会の設立

戸建て協議会の各世帯は、宅地抽選を終えた6月以降、実際にどこの建設会社と契約を締結するか検討を行いながら、戸建て協議会の目的の1つである共同事業の具体的な検討に着手した。

しかし、各世帯が建設会社を決定しない限り、共同事業等の具体的な検討が行えないため、戸建て協議会では7月末までに各世帯で建設会社を決定することを目標とした。

それに伴い、戸建て協議会は、その設立目的の1つである、建設会社の組織（建設協力会）を設立するため、8月10日には受注棟数が多い主要な建設会社を集め、建設協力会の幹事会社としての役割を要請し、8月27日に全建設会社を集めた「建設協力会」が設立された。以後、戸建て協議会と建設協力会が協議・調整を重ねながら、海上輸送をはじめとした共同事業の具体的な検討等を行っていった。

2 戸建て住宅建設ガイドラインのチェック

各世帯は建設会社決定後、宅地抽選時に配布した宅地調書（宅地図面）をもとに「玄界島戸建て住宅建設ガイドライン」を遵守しながら、住宅の設計を行っていった。また、戸建て協議会では、住宅の設計が終わったものは、その設計図等、ガイドラインとの整合が確認できる書類を準備し、戸建て協議会役員と福岡市による審査（チェック）を受け、審査終了後に工事着工することをルールとした。

しかし、実際に審査が始まると、このガイドラインに規定していない事項について、認めて良いのかと疑義が生じる事項（例：ウッドデッキは壁面後退の距離に含めるのか否か等）も多数生じた。そのたびに、戸建て協議会役員は、全体の公平性を念頭に置きながら検討を行い、戸建て協議会を開催して、その検討結果について、協議・確認を行い、整理していった。

ここまで自主的にガイドラインとの整合性を確認していったのは、各世帯の住宅が同時期に建設されるため、1軒許すと全体への影響が懸念されることや、何よりも無秩序に建設され、防災上等課題があった従前の玄界島の二の舞にならない、美しく住みやすい住環境を作るという全世帯の共通目標があったためである。

3 宅地分譲契約

一方、福岡市は、宅地抽選時は造成工事の計画図をもとに作成した宅地調書（宅地図面）により、説明を行っていたが、宅地分譲契約や各世帯の住宅の設計のためには、各宅地の面積や地番を確定させる必要があったため、8月末の造成工事竣工後、速やかに斜面地の測量を行った。

その結果、斜面地における造成工事であったため、宅地調書と実測図に誤差が生じている宅地が多数あり、その差には大小あったものの、既に住宅の設計に着手している島民には重大な事項であった。

9月中旬には各世帯にその結果を伝え、多少の不満が出されたものの、造成工事の大規模な手直しを行うことはできないことを理解してもらい、また、戸建て協議会としては3月入居を目標としていたことから、結果的には全世帯の了解を得られ、当初予定どおりの10月1日から宅地分譲契約を各世帯と締結していった。

4 工事着工

宅地分譲契約が終了した世帯から、戸建て協議会の共同事業の1つである「地鎮祭」が10月5日に開始された。

戸建て協議会での協議の結果、地鎮祭は全体で行うのではなく、各宅地（世帯）ごとに行うこととするが、日程を合わせるにより、円滑に行うこととした。実際には、どこの神主に地鎮祭をお願いしたいか、戸建て協議会でアンケート調査を行い、役員を中心にその段取りを行っていった。

その結果、10月20日までに5回に分けて地鎮祭を行い、10月末には、待望の戸建て住宅の工事着工、12月1日には1軒目の上棟式に至った。



地鎮祭の様子



上棟式の様子