

「ハレとケ」 通信

第13号

「非日常」と「日常」の、日本の風情のかたちを楽しむ暮らしを

ご提案する季刊誌です。

建設に携わることの幸せを、おすそわけ。

物語のある建築 (13)

「まちをつくる」

「ハレとケ」のある暮らし 暮らしかた

【上巳の節句／雛まつり】

中津万象園「花の歳時記」(13)

ウメ

かさねの色(13)「氷重」



平成 23 年 12 月発行

ヒヤシンスの花。

香りも、咲くまでの過程も大好きな花です。
これは、昨年、本社事務所で咲いた色。

「宅地開発・分譲の歴史を振り返る」

「まち」をつくる。

家々が立ち並び、子どもたちが走り回る傍で奥さまがたが井戸端会議し、そして夜には明かりが灯る…。

—そんな「まち」の姿を現実のものとして。—

その思いが、一三〇〇区画を超える宅地分譲を行ってきた、我が社のエネルギーです。



詫間マリンガーデン 開発10周年記念のバーベキューで。

富士建設が、実はこれまで1300区画を超える分譲地の販売を手がけていることをご存知だろうか。

しかも、それらのプロジェクトは1分譲地あたり50区画、500区画と規模が大きく、「土地を購入し、開発・造成し、分譲する」という買い切りのスタイルをとっている。

広大な土地を一括で購入し、費用をかけて造成をした後、販売する…という事業には大きなリスクが伴う。販売するまで、そのプロジェクトにかかる費用は全て立て替えねばならず、当然借入が必要となる。販売計画の進捗状況には非常な気を遣わねばならない。いわばあまりにもハイリスクな事業で、自社のことながら、正直なところ、「なぜ、1300区画も続けるエネルギーがあったんだろう?」と思わないでもない。

ただ、その原動力として、思い当たるものがある。それは、「企業は得た利益を社会に還元せねばならない」という意思と、「仕事」というもののへかける情熱とロマンだ。つまり、名勝 中津万象園の修復・維持保全活動も、これらの宅地開発も、我が社にとっては、「地域社会に貢献したい」という一つのライン上に位置し

ていると思うのだ。

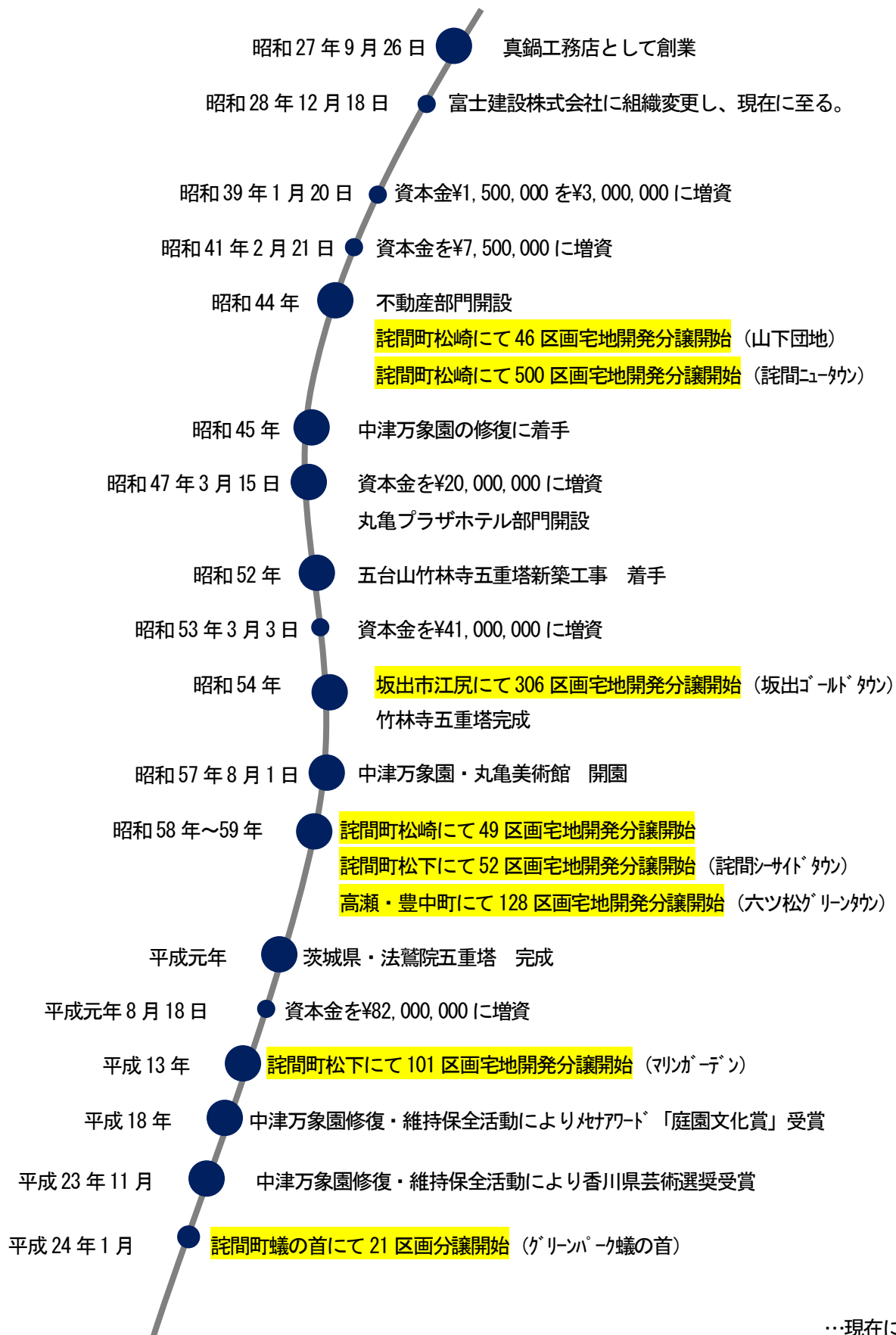
そう考える理由として、1プロジェクトあたりの区画数の多さと、必ず店舗と住宅地を組み合わせた形での計画を行っていることが挙げられる。利便性、事業としての回転率の良い小規模な開発を選ばず、100区画を超える開発を、リスクを承知で行っているのだ。

これは私の想像だが、おそらく、分譲地を手がけようとする際に、社長や開発担当者の脳裏には、『家々が立ち並び、子どもたちが走り回る傍で奥さまがたが井戸端会議し、そして夜には明かりが灯る』—そんな「まち」の姿が、まさまこと浮かんでいたのではないだろうか。

「まちをつくる」ことにロマンを感じ、常に志向し続けた結果、このような大きさのプロジェクト規模となったのだと思うと、納得がいくように思う。

今回の「物語のある建築」では、その宅地開発の歴史、つまり「まちをつくる」ことを題材とし、主な4つの分譲地(区画数が百を超えるもの)を取り上げることでその思いを語りたい。

○富士建設の主要な出来事と、宅地開発のあゆみ



◆「山下団地（46区画）」
「詫間ニュータウン（500区画）」

（昭和44年）

当社が、「不動産部門」を開設したのは昭和44年のこと。資本金750万円、創業17年目のことである。そして、同年に着手したのが、詫間町における二つの大規模な分譲地、「山下団地（46区画）」と「詫間ニュータウン（500区画）」だった。

○社会情勢

この当時の人口の推移を見ると、右肩上がりに増えており、昭和40年に香川県の世界帯数は220,808世帯（900,845人）であったのが、昭和44年には238,818世帯（904,510人）と増加し、特に世帯数の増加が顕著であることが分かる。

さらに、この頃、住宅取得のための資金調達の方法に大きな変化の潮流が生まれ始めている。それは、住宅ローンという個人向けのローンの誕生だ。

従来、「住宅を取得したい」と望めば、自己資金か、あるいは親族から贈与を受けるか、売り主と直接割賦販売のような契約を結ぶかの方法しかなかった。それが、大蔵省の主導により銀行等の金融機

関が共同出資して住宅金融を専門に取り扱う会社（住宅金融専門会社（住専））が設立され、個人向けのローンが登場したのが、この時代だった。

○この分譲地開発の経緯

当時、詫間町の駅近くにあった「弁天山」。その南側にフグの養殖をしていた5万坪の池があったという。この頃、当社は高松で労住協という勤労者向けの住宅開発を手がけている会社と仕事上の交流があり、宅地開発に関するノウハウは多少身につけていた。

そんな折、この5万坪の売却の話が起こり、義理もあつたことから半分程度を購入し開発することを考えていたが、この話を持ち込んだ方より「全部買つてほしい」との依頼を受け、やむを得ず全部を買い取ることとなる。

この5万坪の土地が、「詫間ニュータウン」である。

しかし、この広大な池を埋め立てるには、相当量の土が必要であり、それを確保するために、三野町の島坂へ抜ける道沿いの山を削り、その土をもつて埋め立てを行った。（この山を削ったことでできた土地がのちの「山下団地」である。）

こうして埋め立ては完了したものの、

不動産部門開設後の第一弾のプロジェクトが5万坪の分譲地では、さすがに荷が勝ちすぎる。当然のことながら販売に困り、このうちの1万坪を労住協に売却し、

3千坪を公共の用地として提供できないかという考えもあつたようだが、現実には難しい。また、博物館の建設を目指して美術品の収集を行っていたことから、その土地として確保するという計画も考えていたらしい。しかし、その計画も頓挫し、当時、当社に出資してくれていた株主の皆さま方からも、「こんな土地を身の程知らずに買って、利息の支払だけで会社が潰れてしまうのじゃないか。株主に對する義務違反だ」というようなお叱りも受けている。

結果的には詫間ニュータウン、山下団地ほか全区画を売り切り、現在のような駅前を中心地として詫間町における住宅開発の核をなすことができた。

三豊市の詫間町に本社を置く企業としてそのような開発に携わることができたことを、誇りに思っている。（今駅前にある当社所有のテナント「ゲオ、宮脇書店mac」などの各店舗が入居する）は、この詫間ニュータウンの開発による）

◆「坂出ゴールドタウン（306区画）」

昭和54年

この坂出ゴールドタウンという、自社の営業地盤から離れたプロジェクト。販売においては、大和ハウス工業さまの多大なご協力をいただいた。当社だけでは到底、開発・分譲を行うことはできなかったに違いない。

○社会情勢

これまで、預金の取扱いを行ういわゆる普通銀行が融資対象としていた個人は、企業の役職者や実業家、専門職、公務員など、ある程度の地位と安定収入がある者に限られていた。それが、この頃を境に一般の勤労者にも開かれた住宅ローン制度が普及していく。また、香川県の人口は相変わらず右肩上がり。世帯数も増え続けている。

○この分譲地開発の経緯

この経緯は、当時としてはちよつと珍しいものではないだろうか。

というのは、この土地は、ある会社の株式を買収したことで、会社ごと取得したものののだ。

今でこそ、ハゲタカなどの経済小説の

おかげで、企業買収や株式買付などの諸々の手法は身近となっているが、この当時、株式を取得することによりその会社の所有する資産を取得するというのは、どうだったのだろうか。当社でももちろん初めてのことと、見よう見まねで処理をした結果、不備が見つかり、後で慌てて修正する...ということも多々あったようだ。

また、私にとつては、中津万象園の購入・修復や五重塔の建設など何かにつけて仕事に大がかりなスケールの大きさと博打的な魅力、ロマンを追求した「創業社長らしい」エピソードとも思えるが、一般的には、少々「アクが強い」と感じられるかもしれない。

ちなみに、この時のプロジェクトは306区画と大規模であったため、大和ハウス工業と組んで販売をしている。

都会のベッドタウンならともかく、香川県という小さな地域でこの区画数の宅地を開発したということは、胸を張って「街」を作ったと言つても過言ではないのではないかと思う。

このプロジェクトの後、周囲からも開発業者として認められ、そのことで自信をつけたのだろうか。他にも開発を志し

た大型案件があったらしい。しかし、資金の調達ができなかったり、販売に対する懸念材料があったり、と計画と中止を繰り返す日々もあった。

◆「六ツ松グリーンタウン（128区画）」

昭和59年

これもまた金融機関との付き合い上から「やむをえず」購入してしまったという土地を、分譲地として開発したもの。

高瀬町、豊中町にまたがる山で、都会で山手に住宅地の開発された場所も見られるとはいえ、平地と比べ、確かにプロジェクトとして優良であったとは思えない。

このプロジェクトで特徴的であったのは、「協力業者との共同企業体」で開発・販売を行ったこと。当時の計画書を見ると、相当綿密に書き込まれており、プロジェクトが簡単でないだけに、慎重に臨んだことが見て取れる。

どこの分譲地でもそうであろうが、ここに暮らす住民の皆さまの高齢化が進んでいる。大型マンションなどでも同じであるように、そこに問題意識を持ち、先

進的に取り組む事例では、高齢化の進んだ皆さまへ今度はサービス付き高齢者住宅（マンション）を提供し、大型マンションへは若い世代の家族に入居していただく...という、いわば町の中で住まいとお客さまを循環させる流れが生まれているという。

当社の分譲地も例外ではない。平成二十四年度から始まる地域包括ケアサービスなどの流れも踏まえつつ、自社の開発した「まち」に對し何が出来るか、なにをすべきかを問い直す時期が来ている。



山の斜面を利用して作られた「六ツ松グリーンタウン」。

◆「詫間マリンガーデン（101区画）」 ※グループ会社であるラジ開発を主体に実施

これは、当社がもつとも最近に行った大規模な宅地開発プロジェクトである。

人口数も世帯数も下降に転じている平成13年から行われたもので、「絶対に完売できる」という確証は、もしかするとなかったかもしれない。また、土地の価格も下がり続けていたこの時代、事業としてリスクが大きすぎるという意見もあることだろう。

○この分譲地開発の経緯

人口数も世帯数も、土地価格も下降線を辿り、分譲地を開発することが、必ずしもプラスとは思えない時勢...では、なぜこのプロジェクトに着手したのか？それは、町の庁舎や施設の前に位置する場所、つまり詫間町の中心地であるにもかかわらず、長期に渡り開発が着手されず、放置されてきたからだという。

またしても100区画を超え、新しく自治会まで設立されたこの「詫間マリンガーデン」だが、実は、売出し当初、価格帯が安く抑えられていたこともあり、入居者は圧倒的に若い夫婦が多い。

結果、現在ここに暮らす子どもたちは

50人を軽く超えている。

先年、分譲開始十周年、また2期分譲の開始を期に、自治会の皆さまとバーベキュー&交流会を行った。係わった社員役員など総出で楽しんだのであるが、その時にも百名近い住民の方が集まってくださった。おそらく、これが、当社のエネルギー源なのだと思う。自分の描いた街の姿が現実となった光景を目にした感動や誇らしさが、「まちをつくる」ことの醍醐味なのだろう。

最後に述べた詫間マリンガーデンのプロジェクトについては、私自身も着手当時から係わっている。おかげさまで今春を以て101区画を完売する見込であるが、順風満帆に今日まで至ったわけではなく、開発時の苦勞、資金調達、販売の進捗状況、周囲で新に始まった他社による分譲地の影響、地価の下落、長期に渡ったことによる計画の軌道修正...など、決して楽な道ではなかった。

こういった、すでに人口も世帯数も右肩下がりとなつてからの開発プロジェクトを傍で見てきたからこそ、宅地開発と店舗を組み合わせた「街」づくりという大プロジェクトのリスクも、難しさも、

冷静に外から眺められるように思う。

それでも、こうして振り返れば、これらの分譲地は、いわば時代の要請、状況の命令によりなされた開発プロジェクトであった、とも思えるのだ。

「まちづくり」に係わってきたことは、決して楽なものでもなければ、事業として優れたものでもないのかもしれない。

ただ、我々にとつては、地域社会の活性化につながる、ひとつの社会貢献の表れであつたと思えることは事実で、また地域に根差した企業として、「まちづくり」に係われたという自負は、大変誇らしく、嬉しいことでもあるのだ。(了)



建築条件付き（建物の建築もお任せいただくこと）の宅地の時には、施工への信頼をもっていただくために、工事写真をお見せしてご説明することも。大規模な宅地の場合、購入を迷っている間に、すでに建築中の物件を実際に見て安全性や素材を確認できるのも魅力かもしれない。



「ハレとケ」のある 遊びかた・暮らしかた

この季節を暮らす。(13) 【上巳の節句／雛まつり】

日本には、女の子のすこやかな成長を祝う「雛まつり」という風習がありますが、これも現在日本に伝わっている多くの年中行事と同様、中国の禊の行事に起源があります。

◆雛のいにしえ◆

水ぬるむ3月。最初の巳の日である上巳(じょうし)に川辺で口をすすぎ、体を清めて厄払いする「上巳の節」という行事が、古代中国(漢代)で起こったのが始まりとされています。昔から季節や物事の節目には、災いをもたらす邪氣が入りやすいと考えられていた為、川の水に心身の穢れを流して厄を祓う行事として行われていました。

これが魏の頃には、3月3日に固定され、晋代には杯を流水に浮かべて詩歌をよみあう「曲水の宴」という遊びが行われるようになります。この頃には、季節の節目の邪氣祓い行事として、老若男女を問わず皆の幸福を願う行事だったようです。

この「上巳の節」が日本に伝わったのは600年頃、遣唐使たちが持ち帰ったことによります。日本でも古くより、水で身を清めて穢れを祓う禊や形代(かたしろ)といわれる身代わり信仰があったため、それ

が上巳節と結びつき、「上巳の節句」として日本独自の文化となり、定着していききました。

その一つにあげられる「流し雛」は、紙や草木で作った人形(ひとがた)で自分の体を撫で、身の穢れや病を移してから川や海に流すという神事です。現代ではあまり見られなくなりましたが、地方によってはこの風習が残っている処もあるそうです。



その後平安時代頃(700～1000年頃)から、宮中や貴族の子女の間で、紙の人形で遊ぶまことが盛んになります。これは「雛遊び(ひなあそび／ひいなあそび)」といわれ、『大きなものを小さくする』、『小さくてかわいらしいもの』という意味の『雛』の字が使われました。

この遊びが上巳の節句と結びつき、人の厄を受ける男女一对の紙製立雛が誕生しました。これが雛人形の原型です。やがて人形作りの技術が発達し、立派なものができるようになる、雛人形は流すものではな

く、飾るものへと変化していきました。

やがて江戸幕府が五節句を制定し、3月3日を「桃の節句」と定めると、5月5日の「端午の節句」が男の子の節句であるのに対し、3月3日は女の子の節句として定着していきます。

すると、娘の厄を受ける雛人形はその家の財力の象徴として華やかさを増してゆき、豪華な人形を雛壇に飾るようになります。傲慢の雛人形を見せ合う『雛合わせ』や、ご馳走を持って親戚を訪ねる『雛の使い』が流行し、雛祭りをするのが民衆の憧れとなりました。

ついには等身大の雛人形まで登場し、庶民の警戒を警戒した幕府によって、人形の大きさは24センチ以下と制限されたほどです。

やがて町民が豊かになると、雛まつりは町をあげての楽しい行事となり、我が子の幸せを願う行事として親しまれるようになります。

◆桃の節句のいわれ◆

江戸時代に3月3日の「上巳の節句」のことを、「桃の節句」と呼ぶようになりましたが、なぜ桃の節句というのでしょうか? 「桃の時期だから」という理由以外にも所以があります。

昔から桃には邪氣を祓う力があるとされ、様々な神事に取り入れられてきました。そこで、邪氣祓いをする「上巳の節句」を「桃の節句」としたのです。

また、桃は不老長寿を与える植物ともいわれ、百歳(ももとせ)まで長生きできるよう、桃の節句には桃花酒を飲む風習もありました。

◆桃太郎の名前の由来◆

民話「桃太郎」は、「桃から生まれた桃太郎」という名前の由来で親しまれているように思いますが、そもそも『どうして桃から?』と思ったことはありませんか。ここで豆知識をご紹介します。

昔から邪氣の象徴は鬼とされ、邪氣を祓う力のある桃には、鬼を退治する力もあると考えられてきました。この思想がもととなり、「桃から生まれた桃太郎が鬼退治する」という民話が誕生したのです。

こうしてみると3月3日は、女の子のみならず人々の幸せを願う節目の日であったことがわかります。桃の節句というところでも女の子のお祝いというイメージがありますが、家族みんなの健康や幸せを願って「雛まつり」のお祝いをするのもいいですね。

「花の歳時記 (13) ウメ」

如月は暦の上では春を迎えますが、瀬戸の内海から吹き付ける寒風は、松籟をとまなしい、寒さは益々厳しくなっています。

このような時、寒さにも負けず、力いっぱい咲いている花に巡り会おうと、急にうれしくなります。その花の一つが、「春告げ草」の別名を持つ梅の花であります。中津万象園では八景池の南岸の茶室・母屋の東側の路地や園内各所で紅梅や白梅に巡り会うことが出来ます。

梅は桜と共に古来より日本人に親しまれ愛されてきた花で、万葉集に数多く歌われています。しかし、桜の原産地が日本であるのに対して、梅の原産地は中国であることはあまり知られていません。

梅が中国から渡来したのは7世紀後半で、中国では烏梅『ウメイ』と発音されていた。この呼び名で渡来し、日本国内で訛

って発音されてウメになったと考えられています。当時の梅は白梅で、紅梅が渡来したのは9世紀後半とされています。

花鳥風月をこよなく愛し、詩文・茶道に長じた丸亀京極藩六代目藩主京極高朗侯は、このほか梅の花、特にその高貴な香りを好まれたようすです。そのことは中津別館（現在の中津万象園）で一夜を過された折の作であろうと思われる葵峰詩抄巻之一、『冬夜』と題した漢詩から偲ぶことが出来ます。（長岡 公）

虚室前茶霽乍颺 照砌月移疎竹影
穿嶂風送早梅香 牀頭默座挑燈火
一人茶室で茶を点でていると霧が風に吹き上げられ石畳を照らしていた月が竹の風に見え隠れしている。幃（たれ）が風で大きく揺れると寒紅梅の香りが茶室にみなぎった。私は静かに正座し燈火を明るくし、梅の香りを楽しんだ。

＜中津万象園・丸亀美術館へのアクセス＞
瀬戸中央道路 坂出北ICより約8.5km／約15分
坂出ICより約14km／約20分
高速道路善通寺ICより約5km 約10分



【長岡 公 氏】

昭和2年10月 香川県丸亀市津森町に生まれる。
昭和26年3月 鹿児島大学鹿児島農林専門学校農学科卒業
昭和26年4月以降 香川県公立高等学校教員として
主基高等学校・飯山高等学校・
笠田高等学校・農業経営高等学校教諭
高松南高等学校・飯山高等学校教頭
昭和63年3月 定年退職 香川西高等学校教頭
現在 公益財団法人中津万象園保勝会 理事
※主な著書に「讃岐の名園紀行」（栗林 玉藻編／中・西讃編）がある。

「氷重」 (13)

日本人の季節を感じる心、美しいと感じる色彩感覚。

そういったものの結晶とも言える「重色目（かさねいろめ）」は、平安時代に生まれ、季節の移り変わりを表現する配色として併せ仕立ての着物などに用いられました。現代でもしつらえなどにいかして、平安の風雅を味わってみては…。



表：鳥の子／裏：白
着用時期は冬
消息（手紙）用の重色目に古くから見られる組み合わせ。寒々しくも思えるが、季節感を重視したことが分かる。

【編集後記】

あつという間に年末を迎えてしましました。「何かなんだか分からないうちに…」というのが正直なところですが、今年は、皆さまにとつてどのような年でしたでしょうか。

年を取っていく…というのは怖いもので、「昨年より成長したかな？」と振り返ると、なんだかとても不安になってきます。そしてまた、『現状維持』というのは、後退と同じだということを実感します。

ここ数年、「おまえはもうなりたいんや」と言われるたびに、「私は、お客さまやお仕事先のひとにとつて、できるだけ役に立つパイプになりたい」と答えてきました。「二人で何かをできるわけではない私は、人と人をつなぐパイプ役としてお役に立つかない。じゃあ、できるだけ優秀なパイプになろう！」…やや消極的なような、いかにも建築屋らしい発想（イメージは配管でしょうか（笑））のようなちよつとおかしな目標ですが、たぶん間違っていないはず（？）、と自分では思っています。

どうぞ、2012年も宜しくお願い申し上げます。

*****御意見、御感想をお聞かせ下さい*****



建設業許可：香川県知事許可（特18）第189号
／一級建築士事務所：香川県知事登録 第416号
／宅地建物取引業免許：香川県知事登録（10）第1997号

富士建設株式会社

本社：〒769-1101
三豊市詫間町詫間 300 番地 1
TEL0875-83-2588(0120-832589)
FAX0875-83-5864
http://www.fujikensetsu.jp
mail y-manabe@fujikensetsu.jp（真鍋有紀子）

【発行者紹介】富士建設株式会社は、現存する五重塔55基のうち2基を建立し、「建築は文化なり」を理念に掲げて、官公庁建物・各種施設等大型建築物をはじめ、数寄屋風住宅、デザイン住宅、リフォームまで幅広く施工している。また、県下において1300区画超の宅地開発・分譲の実績を持ち、「街づくり」に対する貢献には定評がある。なお、丸亀市指定名勝である「中津万象園」の修復維持保全活動も行っている。

- 営業所：高松営業所・丸亀本店・観音寺営業所
- 中津万象園・丸亀美術館／丸亀プラザホテル／味処 懐風亭