



岡山市の黎明期きたる！ 目白押しの都心再開発

平成15年の新年を迎えた。世の中は、資産デフレが進行し、気持ちが沈みがちですが、岡山には、燃えたぎるのを感じます。岡山発展の「平成中興の年」にしたい。

1. 建設の鍵音が高く鳴り響く

都心回帰現象の顕在化と地価下落との相互作用により分譲マンション建築が、昨年あたりから随所に散見されるようになった。

今年は、平成17年の岡山国体を目指して、県都岡山市において本格化している大型プロジェクトが始まる。

主なものとして 駅元町再開発第2工区ビル（全日ホテル、NHKが入居する） 都市計画道路下石井・岩井線高架化（東口と西口を結ぶ自動車道路） 外環状道路の岡前線（浦安総合体育館と卸売市場を結ぶ新線） 駅東西を結ぶ駅構内の歩道道路による西口の整備の予定 桃太郎スタジアム（県総合グラウンドの再整備）すなわち国体の陸上競技場の新設 操車場跡地へできる多目的ドームが4月よりオープンする 県庁北側に

は県立図書館（200万冊収蔵）その他 民間主導による超高層マンションなど、さらに最大の関心事は、1500億円を投入する林原による駅前再開発（ザ・ハヤシバラ・シティ）の実現化である。

これらの全てが機能を発揮する近い将来には、岡山がずいぶん様変わりすることは間違いない。中心部への郊外からの移住と県外からの流入が課題。

それにしても大型プロジェクトが多く、マンション建設が勢いづいてくるとなると職人さんが不足してくるのが心配だ。建設費がアップする可能性も出てくる。

地元民の不満は、地場企業がメインでやっている工事が少ないことだ。競争入札に負けているのだろうが、しっかりしてほしいものだ。地元企業は仕事が完了しても逃げるわけにはいかないのだから、責任を感じるのだから、やはり受注を積極的に獲得してほしい。

2. 具体的な施策を！

3月には岡山市長・市議員のダブル選挙がある。選挙後は県都

（株）馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

岡山市の具体的な再開発計画を具体的に練る必要がある。うわさ話ばかりが先行して、できる話もできなくなっている。

例えば、深抵小学校跡地には岡山市市民病院を移転させこれを核として複合ビルを考えるなど、実現可能で、必要性のある公共事業を推進することが重要だ。

また、2市3町の合併による政令指定都市を目指すこと。現実問題として強力に進めることだ。いろいろな思惑による反対や時期早尚などという牽制球を投げかけている。100年先を見据えた市政の推進が必要となる。

市議は新陳代謝が進行中。若手の議員も目立つ。年齢だけで評価するのは危険だが、俗にいう定年になっているような人が、叙勲を期待して席を若手に譲らない場合もあるようだ。花がさかりのときに、引退するのが美德かもしれない。

本年も、ご愛読の程をよろしくお願いします。お気づきの点がありましたら、ご指導・ご鞭撻の程お願いします。

（14・12・19）



県知事は、どんとこいの気持ちで！ 市町村併合の天王山の時きたる。

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

新年が始まりました。なんだかんだ言いながらも、時間は過ぎていきます。政治の責任は重大です。最大級の寒波で大雪。岡山地方は、風は強く冷たいが、いいところですね…。

1. 寸鉄人を刺す。

年賀状は、やはりいいものだ。元旦の楽しみは、郵便受けを開ける瞬間に感動がある。

今年は、ずいぶんカラフルな賀状が多くなった。パソコンが家庭に浸透しているためだろう。持ち味がうかがえて、ほのぼのとした気分になる。全体的には、不況と健康の話が多かった。小さい字でいっぱい書く人とお経の本のように大きな字で書いてくださる人がいて、興味深かった。特に短い文の中に心情を吐露し、決意の程をうかがわせるものが少なからずあった。今年のモットーを誓っているものが結構ある。私が感銘を受けたものを拾い出してみると和顔温語 何とか面白い時代になるよう事業を通じて頑張る 山深く道遠い人生 過去はもう過去、

未来はあくまで予定、今が大事 変革の時代に乗り遅れないようにしたい 人との出会いを大切に 町の歴史が明日を作る。楽しく・元気に・時には真面目に 瞬く間に1年が過ぎ、今の1年は若いときの10年に匹敵するぐらいの価値を持っている 心あるものは必ずや立つ、この不況に耐えて後 変化する新しい価値観と、これまでの価値が対立している。まちづくりの主体としての住民の責任がより重要になる 目的に応じた不動産の価値を的確に客観的に見極める 健康で生き抜くことが一番の目標 家族と財産は自分で守るしかない。1に健康, 2に健康 人生に退職はない 元気で、今年も、元気で 安全で安心して暮らせる地域づくり ボクは本当に幸せな男だと思っています 何事にも執着しないことを心がける。静かに生くものは穏やかに行く 退職後も現役でありたい とにもかくにも健康第一、等々。

2. 市町村合併に思う。

合併するとなるといろいろ問題

が生じる。議員のセンセイが一番に、利害関係がらみの生臭い問題に突き当たるはず…。

「生きるか死ぬか」の問題だから、背に腹は代えられぬということだが、県知事が先走って発言するものだから、話が複雑になる。自分の立場を考えて、成り行きを見守ることだ。過去の経験では、県が動いてるくな事になったためしがないではないか。つまりところ何が言いたいのか？

石井知事は、県に匹敵するような政令指定都市ができるのが怖いのだろう。県都が栄えることは良いことではないか。県と岡山市は仲良くやってほしい。誰が見ても県知事の方が上なのだから、もっと存在感を示した方がよいと思う。大人になることだ。

先日、岡山経済同友会の新年会があり、県や市の幹部と話す機会があった。今年は積極的に主張すると言ったら、OKとのことでした。クビをかけて、発言・行動しますので、よろしくたのみます。

(15・1・8)

ごあいさつ

「1月は、行く」と言われるように、早くも月中場を経過しました。遅くなりましたが、新春以降の文章3部をお送りいたします。

不透明な時代ゆえ、明確なビジョンの主張がなければ、説得力や成る程と思わせる文章(主張)になりません。

岡山も、いろいろな意味で、前向きに動いているような気がいたします。ですから、今年は「岡山躍進の元年」になるのではないのでしょうか？いままでの先行投資やいろいろな議論などは、助走期だったように思います。世の中が不景気であっても、岡山だけが元気で活発に行動すればいいのです。現に、トヨタ等々のように最高の利益をあげている会社があるじゃないですか？「上を向いて歩こう」ということになるのではないのでしょうか…。

平成15年1月17日 馬場 勉



24時間、365日営業時代へ 収益力アップと信頼の確保

㈱馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

立春。暦の上では春になった。寒い冬だったが、もうすぐ春らしくなる。西大寺の会陽が“事初め”に入った。備前平野にも春の訪れが間近い。

1. ローテーションをフル回転

24時間営業しているコンビニやスーパーさらにガソリンスタンドなどがある。日常生活に利便性を寄与している。また公共性の高い病院、警察、消防なども然りである。

行政(公共企業体等)は最大のサービス業である。ところが、従来から、公務員諸兄におかれては、土・日・祝日は休みが、既成事実になっている。しかし、規制緩和が叫ばれている時代であるから、見直されなければならないだろう。

たとえば、図書館、公民館をはじめ、公共施設などは、生活の多様化にあわせて、できるだけ原則、年中無休としたいものだ。

交代制をしっかりとさせれば、できないことはないはずである。経費がかかるということにもなるが、市民サービスは至上命令だと思ふ。

料金をとっているものによっては営業的な面もある。いわゆる商売であるからだ。良い例が、チボリ公園だ。県庁OBがトップで行っていたときは、どうしても公務員的発想から脱け出せなかった。

しかるに、民間出身にトップが変われば意識改革が進み、1人3役で、喜々として働いているではありませんか。

4月より開業する岡山ドームは26億円程の投資をしている。管理運営方針を巡り紛糾している現実から判断しても、休館日なしで頑張るつもりでなければならないだろう。いかがでしょうか？

2. それをいっちゃおしまいだよ！

渥美清のセリフではないが、小泉総理の失言(本音)には失望した。失言ではないと思う。青筋をたてて、自己の信念(公約)をまくしたてたものだから、国民は本当にやってくれるものと信じていたのに...

新規国債30兆円枠の突破など公約違反を「この程度の約束が守れなかったのは大したことではない」と発言するなどには、ガッカリ

りした。意地を張ってはダメ、率直に事態を見極めて、国民に説明する義務がある。ワシのやることに文句があるのかというような態度はいかがでしょうか。不景気で苦しい時代だから「話せば分かる」。理解してくれるのです。

たとえば、約束手形を発行していて期日までに支払えなければ銀行取引停止になり倒産の烙印を押されて、市場から退場させられるのです。そのくらい約束したことは守らないとクレームだけでなく企業の存亡がかかっているのです。

総理たる者軽々しく発言してはいけません。敢闘精神が旺盛で、精神論を掲げてぶつのはいいですが、それだけでは世の中波っていきません。撤退の勇気が、それ行けどンドンよりも大切であると中国古典は論じています。過去の投資を捨てて、損切りをすることには耐えられないのですが、最高責任者は、冷静に現実を分析して国民に説明しかつ理解してもらい軌道修正する姿勢が大切です。

(15・2・4)

余寒(立春後の寒気。残暑に対する言葉)なお厳しいですが、一日ずつ春めいてきました。仕事や年度末の時期で、ご多忙のことと推察いたします。私は、少しの間、母の介護などで時間をとりましたが、これからの対応の段取りもできましたので、さらに一層仕事に精進したいと思います。選択と集中ということが経営の命題になっていますが、個人レベルでも事に当たっては強弱のメリハリをつけて処理に当たらないといけないようです。人生そのものが生き物ですから、常に変化していくものようです。したがって、そのときそのときの対応が大切になってくるように思います。遅くなりましたが、2月11日号及びくらしき宅建2月22日号を送らせていただきます。

平成15年2月24日 馬場 勉



**感動を人に与えるためには！
血と汗の実体験に基づく発露**

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

弥生 3 月。「3 月は去る」と言われるように、時間の経つのが早く惜別の時である。年度末の多忙かつ区切りの季節でもある。

1. 学歴はなくても成功する

学歴コンプレックスという心情がある。高等教育を受けても、世の中では使い物にならない人が多い中で、学歴は無くても立派な会社をつくり多くの従業員を雇用して社会のために貢献している人も多い。例えば、建築家の安藤忠雄さんは、独学で建築を学び、東大出の若者を採用し、自らは東大の教授になっているではありませんか。元首相の田中角栄さんは、話している内容はそんなに難しいことではなかったが、人に感動を与え、説得力があった。やはり苦労人だったから、人情の機微に長けていたのである。

しかるに、最近の政治家は党首討論などを聞く限り、非常にいいことを言っているようなのだが、話に迫力がなく、頼りない。いい育ちの 2 世・3 世議員が多く上品であるが、下積みの苦労が少ないのではないのでしょうか。若いときの苦労は将来のための

基盤作りに大切。「可愛い子には旅をさせよ」など、昔の人はいいことを言っています。

各々の事務所や世間の人も物分かりがよすぎて、まあいいやという甘やかしが強い。厳しく叱って注意をするときは、注意をしてやるという人間形成の土壌がいるのではないのでしょうか。甘やかしの体質は、非常にまズいと思う。

先日、岡山県経営者トップセミナーにおいて、お好み焼きの「千房」という会社の中井政嗣社長が「無印人間でも社長になれた。体験的“学歴不問”の人材づくり」と題して話をされたが、学のある人が気づかないような辛く厳しい体験に裏打ちされた生活の中から得た、自信に満ちた発言には人を感動させ、酔わせるものがある。

豊臣秀吉が足軽のときに、ぞうりを懐で温めたという逸話のように、成功者には人と何か少し違うところがある。やはり、学があり、いい育ちの人には分からない世界がある。

2. 審議会・委員会で学んだこと

少し前、高速道の民営化に関する 7 人の侍による委員会が、世間にぎわせた。結局、成果は何だったのか。「鉄屋」「鉄道屋」と、最高の地位に上りつめた紳士が、お互いをのしりあい、傷つけあっただけだったのか？

私の属していた「汚水処理施設整備検討委員会」が最終結論にこぎつけ、終わった。1 年半の間に 8 回の委員会を開催し、真摯に討議した。岡山市の助役・局長をはじめ、下水道局の幹部と議論した。過激発言も飛び出したが、下水道事業はどうあるべきかについて、公開の場で審議し盛り上がった。

イエスマンの人達ばかりではなく、色々示唆に富んだ発言をしてほしいのが役所の本心だ。やはり発言が施策に役立ち採用されて、初めて存在感が生まれる。地域の発展のため、いささかなりとも貢献できたものと満足している。お役目ごめんとなった。時間をやりくりして、出席したが、楽しかった。

(15・3・4)

桜開花予想が発表される時期になりましたが、寒の戻りを思わせる寒いときもあります。しかし、春は着実に迫っています。

退職の挨拶状をもらったり、第二の人生を再出発される旨の話があったり、節目になる新陳代謝のときでもあります。

長く生きれば楽しいことも多い反面、副産物も生じるものだと考えるようになりました。健康で、今を充実させて、懸命に生きるのが大切でしょう。念（今の心）ずれば花開くと申します。すべて、そうなるとは限りませんが、同行二人の八十八ヶ寺巡礼を楽しみにしています。これからがシーズンなのですが、宿が取れないのが玉に瑕です。

平成 15 年 3 月 20 日
馬場 勉



**飛躍発展させよ、岡山市を！
2期目萩原市長は責任重大ですぞ**

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

自然界は不思議だ。間違いなく
時候に合わせて花が咲く。今年も
例年通り桜が咲いた。必ず四季は
一定周期で巡ってくる。景気や戦
争で右往左往して騒ぐのは、人間
世界だけか。

1. 自宅介護を重視

高齢者等の介護が、現実の問題
となった場合どう対処するか...観
念的には分かっているが、実際に
起こってしまうと、対応に苦慮す
るものである。

母が、年相応に介護が必要とな
ったため、どう対応するのがベタ
ーかを考え、本人が希望する住宅
介護を選択することにした。24時
間の介護を希望し、対応策を模索
したが、民間の事業者では、無理
ということだった。

幸いにも、岡山市が関与してい
る(財)岡山シルバー人材センター
が、ヘルパーさん達を派遣してく
れることになり、助かった。やは
り、民間では人のやりくりとか、
いろいろな面で現在の介護制度で
は、やりにくいようである。

そんな場合に、市がシルバー(60

歳以上)の人材を抱えて、必要とす
るお宅に派遣して介護等をするこ
とは、「市民協働」という観点から
も優れている。シルバーの雇用と
ボランティアの貢献身、働きたい
人の勤労意欲の高揚などの面で、
評価すべき点がある。

現実の打開策として、こういう
政策は、やはり行政サービスの一
環として積極的に市役所が行うこ
とが、市民のニーズに応えること
になる。人生の始まりと終わりの
部分を行政が関与する大切さを重
要視しなければならない。

平素から人のために真摯に対処
し、助け合っておれば、本当に困
った時に、人は助けてくれるもの
だと母の介護の件で思った。

思いを巡らすに、「情けは人の為
ならず」、すなわち「他人に情をか
けておくと、それがいつか自分の
為になる」ということわざが生まれ
た。情けをかけるのは「人の為」
ではなく、「自分の為」であるとい
うことだ。

2. 具体的な議論をしよう！

岡山市が、中四国の交通の要衝で

あり、インフラが整備されている
ため地の利があるとか、住民意識
を云々するような総論はもういら
ない。これからは、具体的にどう
するかを真剣に、2期目の萩原市
長は、市としての立場や自らの考
え方を明確にすべきである。

例えば、学校用地は、行政財産
だから、教育が跡地利用について
の権限があるというような、縄張
り意識が強いようだが、全くの市
民感情を無視した思い上がりであ
る。深祇小学校などの跡地をどう
するかは、岡山の発展のために重
要な意味を持っているにもかかわ
らず、議論の対象にもなっていない。
私が主張しているように、市民
病院を統合して他の施設と複合
させて、深祇小学校に移転させる
というような、具体的かつ生臭い
話をすべきである。

中心市街地活性化推進の責任者
を新設(局長級)し、かつ、深刻
に受けとめて、岡山市の経済力を
高め、県外からの人口流入策を模
索すべきである。市長の奮起を期
待する。

(15・4・2)

桜吹雪。春先は天候が不順で、雨や風の日が多いため、桜は散るのが早い。
こういう現象が、日本人の精神構造の心の琴線に触れるところがあって、古
来から桜が好きな国民なのだろう。

4月は「出会いの季節」。新年度が始まり、始動しかかった頃だ。定年退
職された人は、どうされているのでしょうか？ 再雇用の声がかかれば、ありが
たいことですが、悠々自適に好きなことをするのも、うらやましい限りです。し
かし、氣力を充実させて、一気にふけないように願っています。人が恋しくなっ
たら、遊びにおいでください。何か、刺激がもらえるかもしれませんよ！

平成 15 年 4 月 11 日
馬場 勉



**完全燃焼した人生はすばらしい！
「明治の女」の生き様に学ぶ**

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

新緑の5月。目に青葉の頃は、生命の息吹を感じる。自然の摂理に学びたい。

1. 人生の幕引きに思う

私事を書かせていただき、大変に恐縮ですが、ご容赦下さい。

実は、本誌で時にふれ登場人物になっていた、「明治の女」の母が先日亡くなりました。94歳で大往生でした。90年以上生きれば「おしん」のような波乱万丈、とまでとは言わなくても、色々あったに違いないが、「精一杯の人生を生き抜いた」と身近な1人として思う。

明治の人は、「金さん・銀さん」に代表されるように、芯の強い反面、涙もろくかつ体が強くて、強靱な精神の持ち主が多いようだ。そういうタイプの母であった。頸椎症のため、約100日余、手足の痺れに悩まされ、1ヵ月足らずの入院で人生の終焉を自ら選んだ。終わりの頃は、付添い人に、ありがとうとにっこり笑っていた。明治は遠くなり、終わった。

エピソードは、88歳になった時に、四国八十八箇所のお遍路に連

れて行ってほしいと言い出し、高野山まで全部お参りした。続いて西国三十三ヶ所へ、さらに、2回目の八十八箇所の途中までお参りしたところで、人生を完結した。

また、過去の人生行路を振り返り、もう長くないと予見し、かつ長患いせずに死ぬと予言していたが、その通りになった。

残された者の「心の整理」は、介護や旅行などで、100%満足させることはできなかったとしても、80%は一所懸命にやったという充実感があれば、諦めも付くように思う。もちろん、後悔の心残りはあるが、限界に近いところまで介護したのだという自己満足の気持ちで、踏ん切りをつけた。

いつまでも過去を引きずるよりは、新たな出発を決意し、悔いのない充実した自分の人生を歩むのが、母への最大の供養と思う。

2. 岡山市民病院経営方針に異議

母は、市内にある岡山市民病院でお世話になった。岡山市は、病院事業管理者を置いている。赤字解消を目的に、利益が生じた場合

に、改善額の20%を成功報酬として支払う取り決めになっている。初回分の8,300万円は既に支払われたため、市民オンブズマンおかやまが訴訟中である。

思うに、患者と医師や看護師などが共に喜び、なおかつ儲けが出ればいくらでも報酬金を差上げればいいと思う。

しかし、公立の病院であるから、利益至上主義の大義名分をかざし、管理者が自分の儲けのために、医療従事者や患者をいじめてはいけないと思う。高収入をもたらさない患者はお客様でないから、すみに追いやればよいというような、経営方針には憤りを覚える。

患者を院内移動させるのは、ベッド数が不足している点もある。だから、早急に既存の3病院を統合して、都心部の深柢小学校跡地に定期借地権に基づくPFIを活用した500床以上の総合病院を複合施設と抱き合わせて作ればよいのだ。中心市街地に定住者を増加させるのが市長の方針だから、公立の病院が都心部になれば、安心して住めない。

(15・5・1)

汗ばむ気候になり、初夏の雰囲気を感じられます。上記に書かせていただきましたように、母が4月20日午前1時30分に亡くなり、4月22日に葬儀を執り行いました。お忙しい中、わざわざおいでくださり、感謝いたしております。『つとむ！ お母さんのことで、いつまでもメソメソするな！ 早く、本格的に仕事を開始して、遅れを取るな！』と、はっぱをかけられているような気持ちになっています。ですから、従来以上に性根を入れて頑張りますので、一層のご指導・ご鞭撻を賜りますと共に、ご愛顧の程をお願い申し上げます。

平成 15年 5月 9日
馬場 勉



行政はオンブズマンの気持ちで！ 首長は常に反省の心がけを

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

今年も既に6月。月日の経つのは速い。小泉首相は外遊ばかりして、国民の目をそらすより、経済の問題に、真摯に、取り組まなければ命取りになります。いつまでもあると思うな、国民の支持率。

1. すべてを水に流して成仏

前回に続き、個人的なことを書き失礼します。49日を迎え、季節外れの台風の余波のため、激しい雨の中、納骨をした。大雨で大変だったと考えるのは一般的な見方。私は雨のお陰で、生前のよかったことも悪かったことも全て洗い流してこの世ともサヨウナラをしたと思う。反面、思い残すことも多々ある送る側も不徳をわび、許してもらえたということでもある。

四国遍路をする人は、同行二人（どうぎょうににん）と書いた白衣などを着て、巡礼する。お大師さん（空海）と一緒に歩いているのだ。私の場合は、明治の女が常に後押ししてくれているように思える。厳しく叱られることはなくなったが、同行三人で、これからの人生を生き抜いていくことにな

ると思う。やはり、母の存在感は大きかった。母がいないと、なんだか歯が抜けたように感じる。

「ただ今」が一番若いのだから、誰が何と言おうと楽しい人生にしなければならぬ。悔いの無い1日1日にしたいと思っている。母の声が背後からしっかりせよと叱咤激励しているように聞こえる。不思議だ。これからは今まで以上に皆様の温かいご支援・ご協力をお願いします。

2. 仁術より、儲けが優先か？

私は、岡山市民病院を愛して利用するがゆえに、言いたいこともあるので書く。前号で市民病院のことを書いたところ、だいぶ雰囲気が変わってきたようだ。しかし、まだまだと思われる。

最大の市政の失敗は、病院事業管理者に成功報酬を毎年差益の20%支払うとの条例の制定にある。おかやま市民オンブズマンの提訴だけでなく監査委員会からも、改善をするようにとの具申がなされている。

公立病院は赤字経営が当然のよ

うに思われているが、公共性から民間がやりづらい仕事もなければならぬだろう。医療報酬体系に問題があるのだろうか？あるいは、職員は公務員のため、法律により過剰と思われるほど、身分保障をされているのが仇になっているのだろうか？先般、小児科の診療時間を延長するという内容の記事があった。病院長の話は、「軽症が多くて儲けにはならないが、公立だから立場上やる」との主旨だった。この言い方は、まさに市民のことより成功報酬のことが頭にあるように思えた。

まず、医師や看護師の資質の向上に努めるべきである。患者からクレームがつくような医師とか、注射がまともに打てないような看護師などはもってのほかだ、不信感を払拭する指導・監督を懸命にすべきである。一握りの医師等が足をひっぱっているのも事実だ。

何はさておき、体質改善・意識改革ができた暁に、応分の成功報酬料を支払えばよい。さもなくば、騒ぎが大きくなり内部告発も時間の問題になるでしょう。

(15・6・4)

梅雨入り。今年は4月によく降ったので、空梅雨になる可能性もある。実際問題、なってみないと分からない。ところが、母の件について、2回書きました。ひとまずこれで終わりにします。まだ、祭りごとなど残務処理は残っていますが、ボツボツやってゆきます。弊社は、新しい分野への事業進出意欲もあって、24時間勤務体制？で、頑張っています。私の健康状態は良好。生涯現役の第一線で、先頭を切って走り続ける考えです。やれるところまでやってみましょう。健康維持は自己責任の最たるものですから、常に気をつけながら...

平成 15 年 6 月 11 日
馬場 勉



岡山発展の好機来る！ 中心市街地活性化推進局の設置を望む

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

7月。今年は半分になった。比較的よく降った梅雨だったが、夏は、どのようになるでしょうか？暑さに負けず、デフレを乗り切ろう。とにかく、健康で生きのびることが大切ですから...

1. 放電と充電（学問のススメ）

「60の手習い」よろしく講習を受けに大阪へ日参した。再開発をコーディネートするための養成講座だが、興味をそそったのは、広域的なまちづくりの話だった。

行政の担当者と渡り合うためには、実をつけておく必要がある。話したり書いたりする機会の多い人は、放電ばかりしていると種切れになり、話が面白くなる。

充電も忘れず、裾野を広く、良質な情報を集めて正確を期す必要がある。情報は、多忙な人で情報を発信するところに不思議と集まるものらしい。呼び水として、学問（勉強）を大いにすることが大切だろう。単なる噂話や、根も葉もない作り話に振り回されるのはゴメンだ。時間のロスも甚だしい。

ところで、地方、特に、岡山県

は教育県だとうぬぼれているのだから、行政や企業は、人材豊富な岡山の士（サムライ）族や先進的企業を積極的に活用してほしい。

インターネットやメールで、世界は、時間と距離を克服した。どこにいても、仕事ができれば重用してくれるはず。実績と実力をつけて、迎え撃つ努力を惜しまず、充電に努めなければならない。

採用する行政等は、地元優先の心がけで、人材等を育ててほしい。地元の人たちだったら逃げも隠れもできないから、事後のフォローに余念がない。しかるに、県外の人たちは、逃げ足も早い場合が多い。地場は、それなりに実力を養っているから、ぜひ、地元優先で採用・活用をするように頼みます。

2. まちづくりのチャンス到来

岡山の立地性のよさは、聞き飽きた。良すぎて通過地点になり、事務所を引き上げて、通いになる場合も目立つ。少子高齢化時代は確実に来る。どういう現象が生じるかを予測して、早急に対策を練る必要がある。

中心市街地はインフラ（社会資本）が整備されており、生活基盤にも年輪があるから、出て行った人や新規参入者を呼び集めるための方策が必要になる。

課題は多い。小学校跡地活用や再開発ビル、さらに、駅前の大規模開発事業など、多彩である。そこで、ぜひ段取りしなければならない対策は、役所が縦割り行政組織であるため横の連絡を密にするために、横断的組織として中心市街地の問題を包括的に把握する機構を設置し、立ち上げることだ。

とにかく、関係部局から代表職員をかき集め、予算の裏づけも十分取って、一個師団を作ることだ。「局」扱いにして、局長は助役が兼務してもよいだろう。

いずれにせよ、本腰を入れて、中心市街地及びその隣接地域の活性化に取り組みなければならない時機が来ている。公務員の属性から、縦割り行政が染み付いているが、民間では、幹部が全体を見るのが常識。行政の一貫性や整合性を維持確保するためにも、ぜひ実現させたい。

(15・7・3)

梅雨明けも間近になり、夏本番がそこまで来ています。皆様いかがお過ごしでしょうか？私は、福岡から東京へと、講習会受講のため転戦してきました。まちづくりの実体験も兼ねて、夜の街を歩き、少し疲れました。博多の夜は活気があり、楽しい街のようでしたが、時間切れで残念。ライトアップされた東京タワーは美しかった。久方ぶりに美的感覚を覚えた。5月にオープンした新名所「六本木ヒルズ」の52階（238m）の展望台から、都心部を360度のパノラマで眺望し、一人勝ちしている首都の活気が読み取れた。岡山に200m級のビルが欲しい。ザ・ハヤシバラシティで実現させたい。

平成15年7月14日
馬場 勉



県と岡山市の不仲が、深刻化？ 坊主が憎けりや袈裟まで憎い！

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

梅雨寒。日照不足。夏物が売れず、海にも行かず、果物は不作。デフレが、一層進行するように思うが...

1. ファンは誠実を愛す

私のこの文章を楽しみにしてくださっている。隠れファンがたくさんいらっしゃるようでうれしい。嘘は絶対に書かない。首長や公務員のことを書くことは、真実の証明があれば違法性がない。転勤族は岡山という土地柄の事情が分からないゆえ、本誌の類は、参考になるとのこと。

情報の洪水の中では、ピカッとヒカルものがないと読んでもらえないし、売れない。誠意を持って、正確な情報に基づいて、的確に書くこと。読みやすくすらすらと理解できる文章を心掛けること。心に命じて努力します。

2. 不思議でならないこと

無線の携帯電話が、間違いなくつながるのは不思議です。空気中を無限の電波が飛び交っているの

に、痛くも痒くもないのはなぜなのか。体に悪くないのでしょうか。ネズミやゴキブリが這っている我が家においては、食中毒が発生しないのに、有名なホテルの厨房で、なぜ食中毒が発生するのでしょうか？素朴な疑問です。

基本的な行動が忠実になされていないのではないのかと思います。例えば、魚などはよく水洗いをするのが大切なのですが、手抜きがあるのでしょうか？さほど問題とならないような単純なところが見落とされやすく、慣れもあって失敗する。職種を問わず、ミスのないように細心の注意が必要。

3. 政治哲学の相違が原因か？

先に行われた建部町長選で、県庁出身の現職と、岡山市前局長を勤めた新人が争い、かなりの差で新人の中山さんが初当選した。収まらないのが県庁側。市長が市町村合併にからめて仕組んだと、不満をもらしているらしい。

しかし、敗者の現職側にも県庁は肩入れしていたようだし、最終的には町民の判断で決まったのだ

から、結果を尊重すべきだろう。当選した前局長は建部町から通っていた。退職後ふるさとの発展と地元への貢献を考えて立候補したのではないかな？

そもそも、県庁は市町村の選挙に首を突っ込みすぎるのである。地元感情を無視して、県庁出身者を応援するから、反感を買って負け戦になる場合が多いのである。

県知事は、岡山県の為に天下国家を考えてほしい。部下の選挙に力を注入するほど暇なのでしょう？県庁のムラ意識が根強く支配しているため、岡山市との関係は、微妙に悪化するでしょう。損をするのは岡山市民です。

例えば、岡山駅の東西連絡通路整備事業に県は補助金を出さないようです。県都の表玄関の顔であるし、県庁職員はJRを利用してはいるのに...。知事は飛行機と公用車を利用してはいるため、JRはどうでもよいのかもかもしれませんが...

公用車を廃止してハイヤーを借り上げれば、経費節減になります。こういうあたりから、構造改革に自ら取り掛かることが大切ですよ...。(15・8・4)

天候不順な年。やはり暑い時は、体力の限界に近いぐらい厚くならないと景気は回復しない。日本経済は、お天道様にも見放されている！聞きなれない横文字が氾濫して困っていたところ、国立国語研究所が言い換え語を考えた。それがまた「これなんじゃい」という、意味不明のものもある。時間が経てば慣れるかもしれないが...。マニフェスト(政権公約)は、しっかり根付いて、日本の政治を基本から変えて欲しい。最高の傑作は「経済」=経世済民(けいせいさいみん)からあみ出された。明治初期の先達は漢文の素養があったから、いい造語が考えられたようだが、さて現代版はどうか...

平成 15 年 8 月 11 日
馬場 勉



岡山武蔵倶楽部誕生に想う 支店長等の示唆は値千金！

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

9月。残暑が厳しくなったが、時すでに遅し。日照不足の冷夏。果物等が甘くない。不作年。

1. 行政陣の参画を望む

岡山商工会議所が名案をあみ出した。岡山へ転勤により、おいでになっている支店長等と地元企業や行政が集まって、ワイワイガヤガヤ本音を話し合う、県外の経験豊かな人からみた、岡山の感想を聞きだして参考にしようという試みである。

アイデアマンの古市委員長の指導のもと、現在160余名が結集。所帯が大きくなるだけが能ではないが、行政のキーマンは是非参加してほしい。多様な業種の支店や営業所などの代表者が、時間を割いて集まっている。岡山にいながらにして、全国や世界の生の情報が、入手できる。

反面、転勤族は岡山のことを知りたがっている。行政は何を考えているか。観光はどんなところがあり、夜の遊びはどこがよいかなど、情報収集に余念がないのです。ギブアンドテイクの精神で...

2. 交通マナーの悪さは定評

岡山武蔵倶楽部の会合の席や各種会議で、岡山の第一印象として、出る話は、交通マナーが悪いこと。井の中の蛙で、岡山に住んでいてそんなに悪いと思っていないのに、外から見ると、実に悪いということだ。反省の余地がある。

何が原因か？自分なりに考えてみると、ウインカーを出すのが遅い。止まれというところで、止まらない。街宣車が走りまくる。(岡山特有のものらしい)風俗店の宣伝カーが傍若無人に走り回る。暴走行為の為、ホテルで眠れぬ。などなどであろう。

自転車問題も難題。岡山は平地の為自転車が多いのに、整備が遅れている。国道沿いの植え込みを再整備して、自転車が置けるようにするとのこと、よいことだ。

警察はもっと車の取り締まりを強化する必要がある。教習所や免許書き換えのときに、問題点を指摘して、改善に努める必要がある。転勤族である岡山県警本部長もぜひ出席し発言してほしいものです。

3. 警察力の強化策を考える

犯罪が多発し、検挙率が低く治安が悪化。交番は空き状態が慢性化。とにかく、岡山県職員である警察官が少ないのが原因。

反面、アウトソーシングやパソコンの普及で人の省力化ができるのに、リストラ等をしないのが役所の体質。

各地の地方振興局の統廃合が行われた場合、相当な余剰人員が生じるはずである。私は、同じ県職員だから、知事部局から警察へ出向させて、事務系の仕事や交番勤務、さらに交通巡視、禪(たすき)をかけて犯罪予防の見回りなど、武器を必要としない警察分野を任せて行かせたらよいと思う。

法がどうであれ、行政改革の延長線上にあって解決できることから、すぐに配転すべきだろう。

民間は、死に物狂いでリストラや配置転換を行っている。公務員制度の抜本的見直しが急務だ。国民のうっ積した不満が公務員に向けられるときは近い。

(H15・9・4)

残暑が厳しい。冷夏だったが、今ごろになって暑さが顕在化している。大型台風がきていますが、今年は台風が多かったような気がする。公共事業は不要という主張の人も多いが、長い間の公共投資が蓄積されて被害を小さくしているのは間違いのない事実だと思う。世の中は調和が大切である。自分の生活には影響しないから必要ないと主張する人がいる。野次馬根性のマスコミが悪乗りするが、反面必要な人もいる。地方の国土の安全が保たれているため、東京が一人勝ちできて存在していることを忘れてはならない。世の中は二極化の時代。貧富や権力、首都と地方など、二極化の格差が進んでいるのが気にかかる。

平成15年9月11日
馬場 勉



男はつらいよ！ リストラの巻 地方経済の疲弊は深刻

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

よい時候になった。天気も安定するから、秋を満喫しよう。夜長をどう過ごすかが問題です。

1. 快楽は、常にリスクを伴う

文明の利器が、日進月歩している。使いこなしのできない私には、さほど心配することはないのだが、インターネットのアダルトサイトを楽しんでいると、ウイルスが移る危険性が高いそうだ。公務中に堂々と見る不埒者がいるらしく、病気をもらって駆除のお世話になるそうだ。また、携帯電話の出会い系サイトで隠密の逢瀬を楽しんだため、児童を買春した容疑で御用となります。

中国は100万人のエイズのキャリアがいるらしい。1000人に1人の割合。「備えあれば憂いなし」と申します。エイズが爆発的に拡散するのを防ぐ為にも若者の性教育啓蒙が必要。生きとし生ける者は子孫を残すためにウイルス(性病)との闘いをしながら、共生してきた。唯今、病原菌は社会へ警鐘乱打しているのではなんでしょうか。岡山も安心できません。要注意！

2. 東京1極集中を打破

六本木ヒルズの展望台から見下ろす関東一円は、繁栄している日本を見るようだ。東京へ1極集中している。地方の時代を勝ち取る為には、政府をあてにせず、自主独立の精神で行くしか方法がない。

また、高速道路をタダにして、地方との物資運送や観光を自由往来させればよい。都会人が地方や田舎に来てくれれば、自ずとお金は落ちるのである。高速道路の有効性は国土の防衛、災害時の利用などの面もあり、必要なのである。

目的と手段が混乱している民営化論者の本末転倒の論議は、地方に愛情のない東京中心の思い上がった独りよがりの思考だ。地方経済の建て直しをどうするかを、地方が真剣に考えねばならない。

皮肉にも新民主党が「高速道路をタダにする」と公約して戦う。

3. オバサン達の本音？

とある健康ランドで、3人の女性がワイワイ話していた。何気なく耳に入ったことは、「お父さんが

会社から辞めるように言われたが、定年まで5年だから石にかじりついてでも我慢しなきゃダメよと言っているんだあ」別の会社を探しあてても200~300万円にしかならないそうよ」夫婦がお互いに別れようと思いつつ、我慢して今日までやってきたんだから、会社からとやかく言われても辞めずに頑張るくらいはお茶の子さいさい。たいしたことないわよ」男のうって大変ねえ。私は女に生まれてよかったわ」「はっはっはっ」と全員大きな高笑いをしていました。

失業者はフリーターを入れれば1000万人になるそうだが、本当に「男はつらいよ！」です。特に、若者の失業状態が長引くのは、健全な社会とは言えず悪への転落を招き治安が悪化する。日本を立ち直させるための危機感が欠如している。犯罪のない社会を再構築するためにも、地方を豊かに再生させる政策を真剣に考えなければならぬ。

(H15・10・3)

蒜山高原は秋の気配が深まりつつあるようで、関西方面から観光客が押し寄せている。観光客の落ち込みも底を打ち、増加の傾向を示しているようだ。耐乏生活に慣れてきて、悪いなりに落ち着きを取り戻したようだ。高速道路がタダであれば、どっとくるだろう。

人が動けば金が落ちる。思い切った政策をしなければ経済は活性化しない。ガソリン税等は目的税なのに一般財源にするとか、諸説紛々だがそれならガソリン税を安くしなければ一貫性がない。やはり、高速道路建設の財源にあてればよい。一般国道と同じなのだから。国家的視野に立脚した目標が必要。所詮は政治家の仕事です。

尚、岡山市と定借機構が提携した宅地分譲(定期借地権を導入)は、即刻完売(抽選を含む)で岡山市は一人勝ちです。

平成 15 年 10 月 14 日
馬場 勉



熱意が人を動かす！

靴の底が抜けるほど歩いた成果だ

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

秋が深まった。先日、「白山スーパー林道」を走った。原生林の中、遠くには、雪が積った山々がそびえる雄大な自然に感動した。

1. 人の世は、住みにくくなった

夏目漱石が“草枕”で「智に働けば角が立つ。情に棹させば流される。意地を通せば窮屈だ。兎角に人の世は住みにくい」と名言を残している。個人情報保護法等がある。反面、情報公開による透明性を担保するために岡山市情報公開条例を制定している。

情報公開のために、公務員諸氏は、ずいぶん神経質になり、すぐ何でもかんでも隠したがる傾向になった。岡山市は情報がオープンになっている。よいことだ。

過去と何のつながりもない人が、企業等のトップになった場合は腐れ縁がないから思い切った改革ができる。長い間つながりがある場合は、なかなか思い切ったことができなくなるのが人情というもの。

初当選から時間がたつにつれて首長は、県や市の政策あるいは方針についてもあまり自分の考えを

示さない場合が多くなる。審議会とかパブリックコメントとか、民主的な手法をとることによって大衆受けする方が良しとする風潮が世の中の大勢。しかし、明確なリーダーシップを発揮してほしい。審議会等到下駄を預けるとのことでは本当は困ると思う。

2. やればできるじゃないですか！

公務員に対する批判は、世間でもかなり厳しい。身分保障がされています。民間から見ればやっかみの面もある。足りないのは自分の足で稼ぐという、民間の営業であれば当然のことでしょう。

私はもっと積極的に働けと思っていたのです。ところが、現実にもごとくに達成してくれたのです。それは、岡山市の住宅整備課です。課の存亡がかかっていた。担当者達は真剣だった。30年来、岡山市が住宅分譲をしてきたのですが、売りに出しても売れ残りがあった。また、最終の新規分譲地を来春に控えていたのです。担当の1個師団は、ハウスメーカーを回って情報収集に涙ぐましいほど力を入れ

たのです。

また、中国定期借地借家権推進機構との提携も取りつけて、事業を立ち上げたのです。そうしたところ、「即刻完売」という成果をあげました。成功の秘訣は、①ハウスメーカーの協賛等を得たこと②価格づけがよかったこと（前回の売値と原価及び売れる価格を熟考）③定期借地権付分譲を取り入れて所有権分譲との選択制にしたこと等一であると言えます。

来春は「アエル東ヶ丘団地」を新規分譲します。すでに多くのハウスメーカーが参画協賛等してくれています。やはり、実働部隊であるハウスメーカーを味方につけたことが、成功の鍵になったと言える。そこに至るまでの並々ならぬ市職員の熱意があったことを忘れてはいけません。

彼らには危機感及び使命感が漂っています。私も販売促進の一翼を担っている者として、何かの参考になればと思い書きました。「岡山市方式」として、必ずや、リーディングケースになるはずです。

(15・11・4)

スポーツの秋、読書の秋、芸術の秋などなど、形容のつく秋は多い。京都に遊んだ。ガイドさん曰く。公開している文化財などは1割程度。残り9割は非公開ということだ。非公開の文化財などをめぐる旅ということで参加した。どこかに旅して晩秋を堪能して下さい。

さて、上記の岡山市の住宅整備課の件は、私が経験したごく一部の体験談で、大部分はそれに勝るとも劣らないものです。しかし、残念ながら、どうしようもないと思われる経験もあります。頭が良いだけでは仕事は出来ません。試験の点数だけで人間を判断して採用する公務員体制には少し疑問を持ちます。身分保障や組合があり、守られているだけに自覚を持って欲しいものです。

平成15年11月11日
馬場 勉



東京ひとり勝ちを許すな！ 地方経済はどうすればよいか？

(株)馬場総合鑑定所、不動産
鑑定士、シティプランナー
馬場 勉

今年は、残りわずかになった。晩秋の頃、ピリッとした冷え込みが無く、紅葉はもうひとつだった。暖冬になるだろう。

1. 後悔先に立たず

今年を振り返り、楽しかったこと、悲しかったこと、うれしかったことなど、さまざまでしょう。私は、4月に母が亡くなり、それなりに忙しかった。いや、悲しみを忘れるために忙しかった。

知人がガンで亡くなった。従業員など悲しみにくれていた。人徳があった。ずいぶん慕われていた。体の体調が悪いということだったので、医師を紹介したが、忙しさと責任感で病院に行きそびれて、体が動かなくなって診察してもらったら、どうにもならない状態になっていた。

私の提言は、岡山市市民病院は夜間の診療（胃カメラ等）を行うべきだと思う。サラリーマンなど宮仕えをしていれば休んでまではなかなか行けない。夜なら行けるといふ人もいるだろうから、そういう人のために「夜間病院」を開院

したらどうか。

公営である以上赤字になってもいいじゃないですか。黒字経営でなくてはならないものでもない。市民にやる気の姿勢を示せば納得するし、応援もする。民間病院ができないことをやるのが公立の公立たるゆえんなのである。もう1度原点に立ち返って医療とは何かを考えてほしい。母や知人の死に際して切実に思ったことである。サービスに徹することだ。

2. 世間様は、ヤケッパチだ！

小泉総理は、国民に耐えがたきに耐え、忍びがたきを忍んで、我慢してほしいと言う。少しの間は我慢できても、こうも長くなるといいかげんにせえということだ。

六本木・品川・銀座など、東京は繁栄している。地方はいつでも疲弊し、奈落の底へと迷走中。大企業や都市銀行などは、リストラや下請けを叩いて、高収益体質を回復。反面、地方の経済や中小企業は死活問題に悩まされ振り回されて、右往左往している。

地方銀行の名門足利銀行が国有

化されて、外資等に投げ売りされる日も近い。このような事態であるにもかかわらず、竹中大臣や総理は、改革が成功していると自画自賛するが、バランス感覚の欠如と冷酷な人格者なのだろう。

自分が生き延びるためには、人を切るのをなんとも思わない人たちだ。親しい人が敵に回るくらい人間関係で悲しいことはないと思う。「徳」が少ないのではないか。今は権力を持っているから、人が寄り添ってくる。いずれ政権が崩壊すれば相手にされなくなり、寂しい末路になるような気がする人である。そうでなければよいが。

なぜこういうことを書いたかと言うと、近年にないというほど晩秋の京都は、大変な人出だった。いつまでも辛抱はできないという、やけくそ気分の人が旅行者の大半を占めたのだろう。土産を買う人が少ないことでも分かる。

世の中景気が悪いと言っても、年収以上に物価が下がったため、懐具合はバブルの時よりかえってよいと言う人が、小泉政権を支えているとも言える。

(15・12・4)

年の瀬になりました。余り寒くないため、冬物が売れず、スキー場にも足が遠のいて、不景気が深刻化するかもしれません。日本人はブランド好みで、高いバッグや時計などは結構売れているそうです。世の中すべて二極化の時代になり差別化され、好みに合うものは高くても買う層がかなりいるということです。住宅においても同様なことが言えるようです。この現象は一時的なものではなく、方向性は変わらないのではないかと思います。これからの商品開発、商売の仕方など、参考になれば幸いです。

来年は、よき年でありますようにお祈りしています。

平成 15 年 12 月 11 日
馬場 勉