

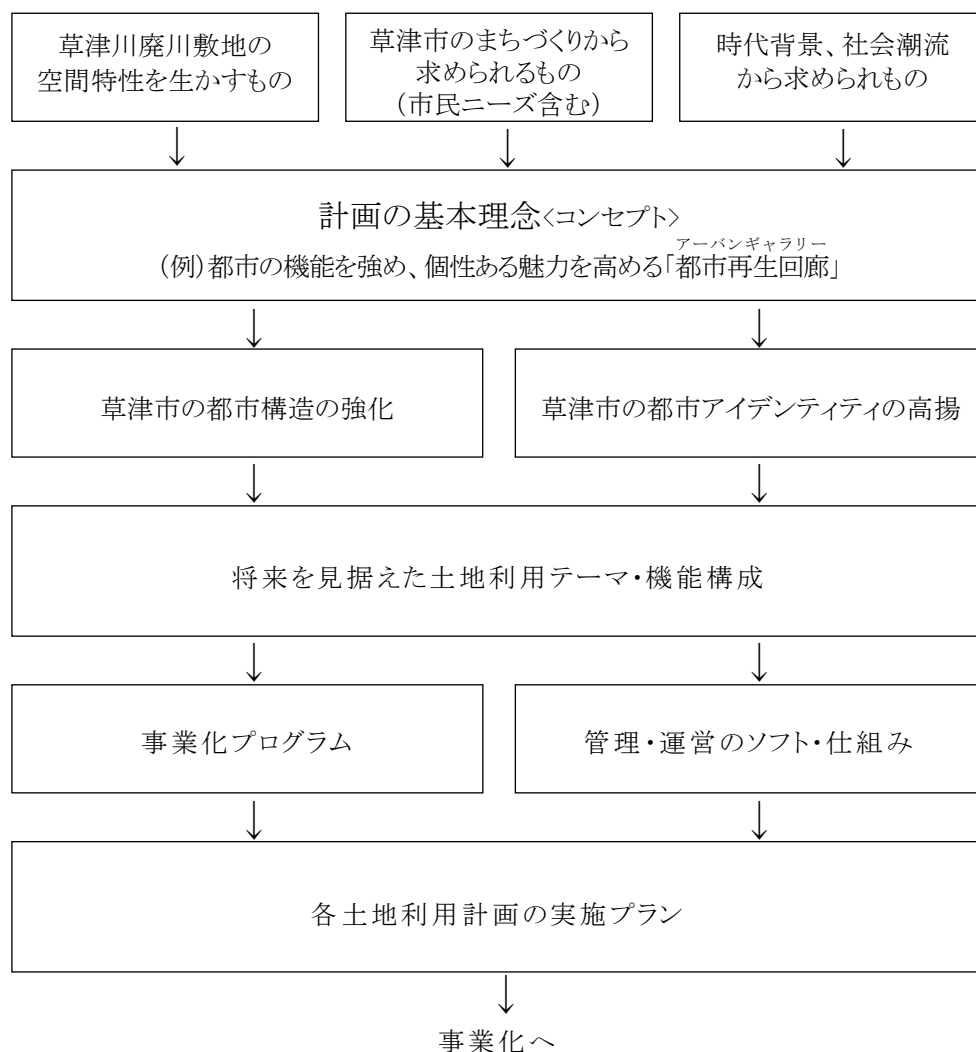
1. 土地利用の方向性を検討する視点

市の中心部を貫く約40haの未利用地を活用するにあたって、市民アンケートや各種提案があり、ゾーンイメージが検討されている。そこで伺える土地利用の方向性は、大旨道路、駐車場、公園、緑地が大半を占め、残りわずかがオープンカフェのような商業機能、観光スポット、スポーツ機能等である。即ち大部分は、都市における土地利用のうち、いわゆる「インフラ」にあたるもので、都市の本来の力となり、人を引きつける源となる生活や文化、学び、経済活動などの「基本機能」が、まだ見えて来ない印象を受ける。

例えば同じ公園・緑地であっても、高水準の農業技術と共に花や実がなる、あるいは教育や治療のノウハウと共に馬が走る、というものであればそこは単なる「緑の環境」「憩いの場」ではなく、生産の場であり、教育や健康づくりの場となりうる。木質バイオマスのシステムを組み込み、里山を復元させれば低炭素都市づくりが成立する。また、そうするためには主体や手法、マネージメント、資金などと連動させながらのプランニングでなければリアリティも、必然性もないものとなる。

要は、ここでの土地利用が目的とするところは何か、といった前提を押さえることが、まず第一歩であり、そのためにどんな事業計画が有効か、その実現にはどのような準備が必要か、といった手順で考えることによって、効果的な都市政策としての土地利用計画を創り出すことができる。

まず計画の流れを整理することを提起したい。



2. 全体を通しての計画理念、コンセプト

草津川・廃川敷地活用は、多くの可能性を有し、またそこに市民の多様なニーズが寄せられるところであるが、それらの要素を、万遍なく、並列的に取り入れる計画手法が妥当かどうか、ということから吟味されてよい。なぜなら、この空間は草津市にとって、多くの施策課題の中の一つ、という存在ではなく、草津市の将来を大きく左右しうる力を秘めているからである。

そのような見方からすれば、個別の土地利用の組み合わせで計画を立てる前に、全体に通じる計画理念、基本コンセプトを確立することであろう。その基本にかかわる背景としては、以下に記す三要素が考えられる。

(1) 空間特性を生かす

草津川は草津市中心市街地の真中を貫通し、農村部を経て琵琶湖に、そして多様な居住地、産業立地を経て丘陵・山地へとつながり、同時にこのラインに沿って重要な都市施設、歴史・文化環境、そして広大な未利用・活用可能スペースが存在している。そのような空間特性を考える時、計画の上位に置くべき基本的な方向性がきわめて重要となる。

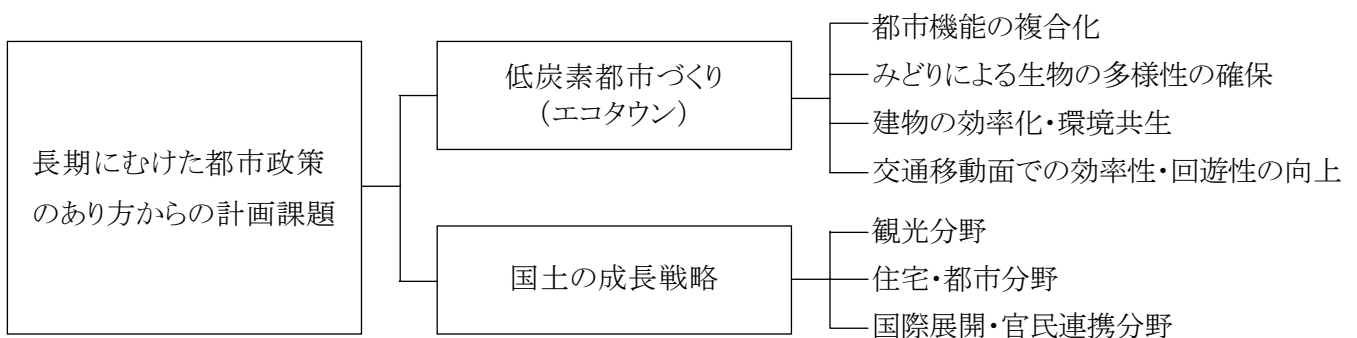
即ち、後述するように、草津市の都市構造、都市アイデンティティを構築しうる存在であり、それが求められるタイミングであると考えられる。

(2) 草津市のまちづくりから求められるもの

草津市第5次総合計画では、「ふるさと草津の心(=シビック・プライド)」をつくることを目的に、リーディングプロジェクトが打ち出されている。そこで「水と緑と文化」「はつらつ草津」「市民が学んで築く」がキーワードとなっているが、それらを一体として推進していく上で不可欠なのは、草津市のアイデンティティを確立し、それを市民が共有することである。

(3) 時代背景、社会潮流から求められるもの

都市の中心部に位置する広大な未利用地の活用を、長期の都市政策課題への対応可能なスペースとして捉える時、多くの課題がありうるが、その中で最優先されるべきは、環境面からは低炭素都市づくり(エコタウン)と経済面からは新しい成長戦略といえよう。



3. 草津の都市構造の強化

草津市は、歴史的な交通結節点としてのルーツを持ちながら、近代、現代においては工場立地、住宅立地が急速に進む中で、他の多くの都市と同じく、拡散型の都市構造へと変化してきた。しかしこれから低炭素型の都市づくりをはじめコミュニティの再生、自立する経済圏を形成して行くといった目的を達成するためには、意図的に集約型都市構造に転換していく必要がある。

そこで想定される主な課題は、以下の通りと考えられる。

- (1) 集約拠点への都市機能の立地および居住の誘導
- (2) 中心市街地の複合機能化(福祉、生活利便、健康、文化、新産業など)
- (3) 学び・交流・観光拠点づくり、ネットワーク化による新たな交流人口促進
- (4) 交通需要マネジメントによる移動の円滑化(P&R、P&BR、カーシェアリング、自転車利用環境整備、駐車マネジメントなど)

4. 草津市の都市アイデンティティの高揚

市民の「シビック・プライド」を醸成し、外からの来街者を多く受け入れるようにしていくために、多様な施策が計画され、実行にも移されてきた。

しかし、結果としては、都市アイデンティティの面ではイメージが拡散化し、都市としての画一化にむかうというジレンマを持っている。

草津川・廃川敷活用にあたっては、これまでの「街道・宿場町」「交通の要衝」「工業都市」「住宅都市」「大学のあるまち」といった要素を混ぜ合わせる発想を第一義にするのではなく、草津川そのもので強い印象づけを打ち出すことを優先させることで、結果として従来からの草津らしい要素を浮かびあがらせる方法が考えられる。

(アイデンティティ確立の例)

- ・天井川としての草津川そのものの形態の可視化、イメージ発信
- ・緑の軸で中心市街地と琵琶湖をつなぐ、わかりやすく明確なテーマ性
- ・植栽、道路、建築、トンネルなど「ランドスケープ」としてのデザイン、空間イメージの一体性
- ・新・旧草津川をめぐるツアー、イベント
- ・夜の「まちなみ」「光の景観」「光のイベント」などによる印象づけ

5. 将来を見据えた土地利用テーマ、機能構成

この事業は 2～3 年で完成するものではなく、全体を通して少なくとも5～10 年を見据えた取り組みとなる。そして、その事業効果が地域、市民に広く浸透するのは 20 年～30 年の展望を持つ類のプロジェクトである。

中には、すぐにも効果を挙げるべき事業も当然含まれるが、全体の事業目標はそのような長期の将来に通用するものでなければならない。

たとえば、クルマ社会のあり方は、道路・駐車場整備の重視から、多様な公共交通、徒歩、自転車を含む「地域交通戦略」の重要性を踏まえつつ、本格的なエコカーの時代、さらにはカーシェアリング、「クルマ離れ」などの方向にむかいつつある。

また緑化や景観は、目に見える緑の量の問題から、ヒートアイランド対策などの「都市環境」や

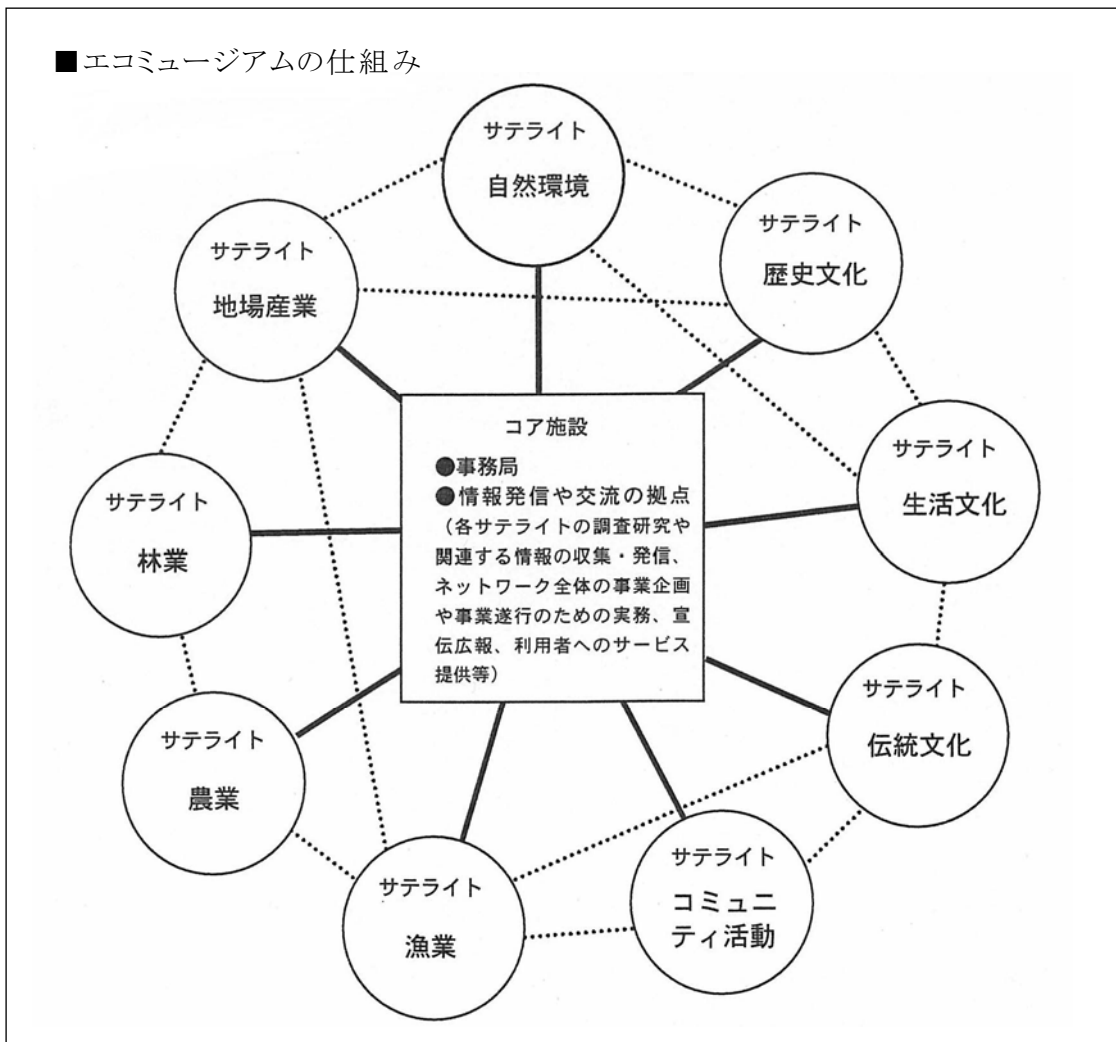
「多様な自然回復」(生物多様性基本法 2008 年)、地域での食料自給、園芸療法、田園空間整備など、多くの分野を視野に入れなければならないことが課題となっている。

そこで、長期の価値観に耐えられるような土地利用上の可能性、必要性を想定すると、以下のようなテーマが例として考えられる。

<例>

- (1) 農業・農家と連携する生産、教育、販売が一体となった「都市と農村の共生エリア」
- (2) 自然や生きものと触れ合い、遊びながら学ぶ「エコ・テーマパーク」「エコミュージアム」
- (3) 環境との共生、環境創造を生活、産業の面でリードする「エコハウス」「エコオフィス」
- (4) オーガニックなモノ、飲食を創り、提供する「オーガニックカフェ・ショップ群」

*道路、自転車道、遊歩道、駐車場、緑地・公園などは、上記のような機能を生かし、つなぐためのツールであり、それ自体が「基本機能」と位置づけるものとは考えない。



6. 事業化のプログラムを視野に入れた計画のあり方

固定化した「一つの完成予想図」をもとに、10年程かけて順次事業化していく手法は、時代の変化のスピードと、計画の質の面で多くの分野ですでに「制度疲労」をきたしている。従来の都市計画手法はもとより「総合計画」「国土利用計画」「都市マスタープラン」等がその典型といえよう。「計画」の必要性は認められるが、その計画のつくり方に、時代に合った工夫がされねばならない。

ましてや、草津川廃川敷利用のように、主体や手法が未確定で、土地利用のあり方も今後にまだ多くの可能性やバリエーションを残しているケースにおいては、計画理念を一貫させつつ「完成図」としてのプランはむしろ概念的なものであっても、段階的に実施しながら、次の展開をそのつど具体化する「成長型プラン」とするのが現実的で、適しているのではないかと考えられる。

(1) 段階的達成プログラムの立案(例)

- ・初動機(1~2年) 「社会実験」をしつつ、システム構築の準備(土地利用は理念的、概略的)
- ・第1期(3~4年) 「先導的プロジェクト」を実施、システム構築(土地利用は、「明示」する部分と「保留地」に分ける)
- ・第2期(5~10年) 「本格的プロジェクト」を始動、システム機能(土地利用は「明示」する部分と「予定地」に分ける)
- ・第3期(10年~) 「本格的プロジェクト」の持続的実施(土地利用は、「予定地」を順次「確定」に進化)

(2) 社会実験的プロジェクトの実施

特に目的性をもたないいわゆる「暫定利用」ではなく、強く今後のテーマ性の具現化や、パートナーシップ型の事業展開につながるような、小さくても意味のあるプロジェクトを実験的に実施
〈例〉

- ・本格的ビオトープ(田園地域ではなく市街地部で実施する方が効果的)
- ・コミュニティガーデン(いわゆる「花一杯活動」ではなく、新名所になりうる水準の「ナチュラルガーデン」)
- ・エコ・サイクリングイベント(土手道の利用)
- ・「マルシェ・ジャポン型」フリーマーケット(地元野菜、物産などの直売)・フードイベント
- ・大学探検部などが実施する「冒険キャンプ」「自然教室」など
- ・ホースセラピー
- ・スポーツ健康科学トレーニング
- ・国際的アートイベント

(3) 高度な事業計画チームの編成

総合プロデューサー・ランドスケープデザイン、構造計画、土壌設計、植栽デザイン、アートマネジメント、食文化、スポーツマネジメント、経営計画などの専門家による企画から運営に到る、持続的な企画・サポート体制の確立

7. 管理・運営のソフト・仕組みづくり

広大な緑地、公園、農園などのオープンスペース利用が、いずれにしても生み出されることになるが、それらを長い将来にわたってより良く育て、維持・管理していくことが必要となる。さらにはソフト面の市民活動やイベントが展開されて、常に新鮮な魅力を発し、市域全体への波及へとつなげていくことも求められる。

そこで、行政能力をはるかに超えた、強い地域マネジメント能力が不可欠となる。その仕組みや組織、人材をつくることと並行しない限り、事業化にリアリティが伴わない。

(1) 全体の管理(例)

・エリアマネジメントシステム

市はもとより関係機関と有力な市民活動(団体・個人)、企業を含むネットワークと、そのコアとなる機関の創設。近い例としてはフランス発祥のエコミュージアム。都市的なケースには欧米諸都市のタウンマネジメント系組織。

(2) 各土地利用区分ごとの管理(例)

・コミュニティガーデン

まちづくりの中に、街をみんなの庭と見立てるオープンなガーデンづくりと、その主体形成をとり入れる。目的は「人と自然」「人と人」そして「人と地域」のつながりの再生。

・クラインガルテン

ドイツ発祥の市民農園。日本型とは「都市公園としての役割をはたす景観」「長期借地による食料自給」「週末生活を可能とする空間」などの点で大差がある。

・コーポラティブハウス、コ・ハウジング

住民参加による住宅建設。土地の共有(共同借地)建物の自主・共同管理、共用施設(子育て、生活サポート、食事などの共同化)運営などによるライフスタイル志向型の生活・居住システム

・エコ・ビレッジ

コ・ハウジングの仕組みをベースに、環境共生、農的生活様式をとり入れた共同体

(3) 資金計画・経営計画

域内での経済循環の仕組み、即ち採算事業の導入及び域外からの資金導入の仕組み(サポーターグループ・基金・ファンドなど)、特に「収益部門」が「非収益部門」を支えるシステム構築が重要。

都市経営の視点からは、この計画による以下のような「経済的効果」の明示が求められる。

- ① 域内における自立経営・税収事業(ホースセラピー、スポーツ健康、農・食連携事業など)
- ② 広域集客・観光による周辺経済波及効果(少なくとも1日 2,000人、年間 50~60万人の集客)
- ③ 基金及びボランティアによる財源と運営体制の整備
- ④ 国の法的枠組み、補助制度適用