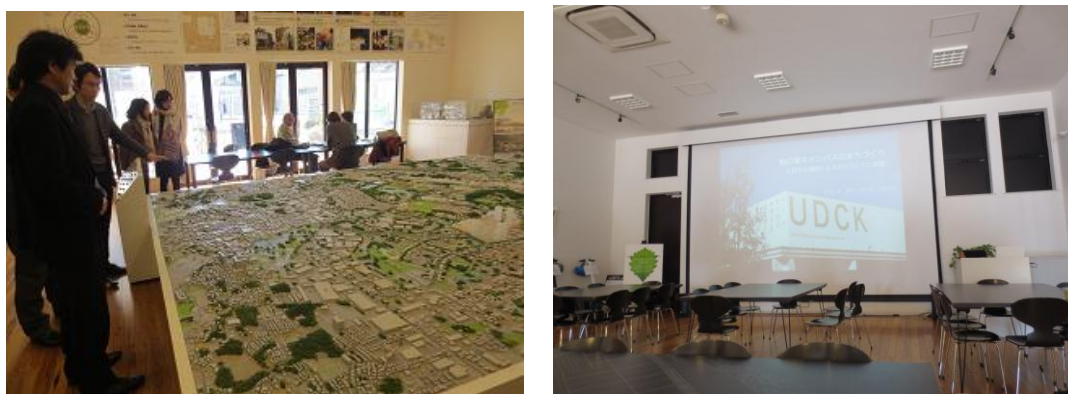


### 第3章 南草津のあるべき姿

#### 1 事例から見る駅前の都市機能

##### (1) 開かれたまちづくりの場：柏の葉アーバンデザインセンター（千葉県柏市）

約 230 m<sup>2</sup>のスペースに市民や教員、企業担当者等が絶え間なく出入りし、それぞれが思い思いの場所で専門家とまちづくりについて熱く、ときには気軽に議論を交わす場所がある。千葉県柏市にある柏の葉アーバンデザインセンター（以下、UDCK）である。



出所：草津未来研究所撮影 2013. 1. 30

図 3-1 UDCK の内部の風景

アーバンデザインセンターとは、開かれたまちづくりの場のことを意味しており、具体的には表 3-1 の 3 つの資質を備えたまちづくりの場と定義されている（アーバンデザインセンター研究会 2012： 9）。UDCK は国内初のアーバンデザインセンターであり、交流の拠点の見える化から机のレイアウトまで、あらゆるところに都市空間デザインの手法が取り入れられ、活発な活動が行われている。

表 3-1 アーバンデザインセンターの資質と側面

資質	①連携による空間計画 （開かれた組織）	②専門家の主導 （開かれた人材）	③拠点と見える化 （開かれた施設）
側面	新しい公共	アーバンデザインの技術	文化発信拠点
	まちづくりセンター	大学の貢献	市民交流拠点
	エリアマネジメント	自治体の職能開発	都市再生拠点

出所：アーバンデザインセンター研究会 (2012)

UDCK は、つくばエクスプレスで東京都心から約 30 分の場所に位置し、新たな都市開発が進む柏の葉キャンパス駅前にあるシンボリックなデザインの平屋の施設である。2006 年に東京大学教授の北沢猛<sup>37</sup>の提唱をきっかけとして、東京大学、千葉大学、千葉県、柏市が共同で創設した新たな産業と文化の創造拠点である。

2007 年に四者が共同で策定した「柏の葉国際キャンパスタウン構想」がこの地域の強力な推進力となり、「国際学術都市」と「次世代環境都市」という 2 つの将来ビジョンに向かって「公・民・学の連携」が進んでいる。

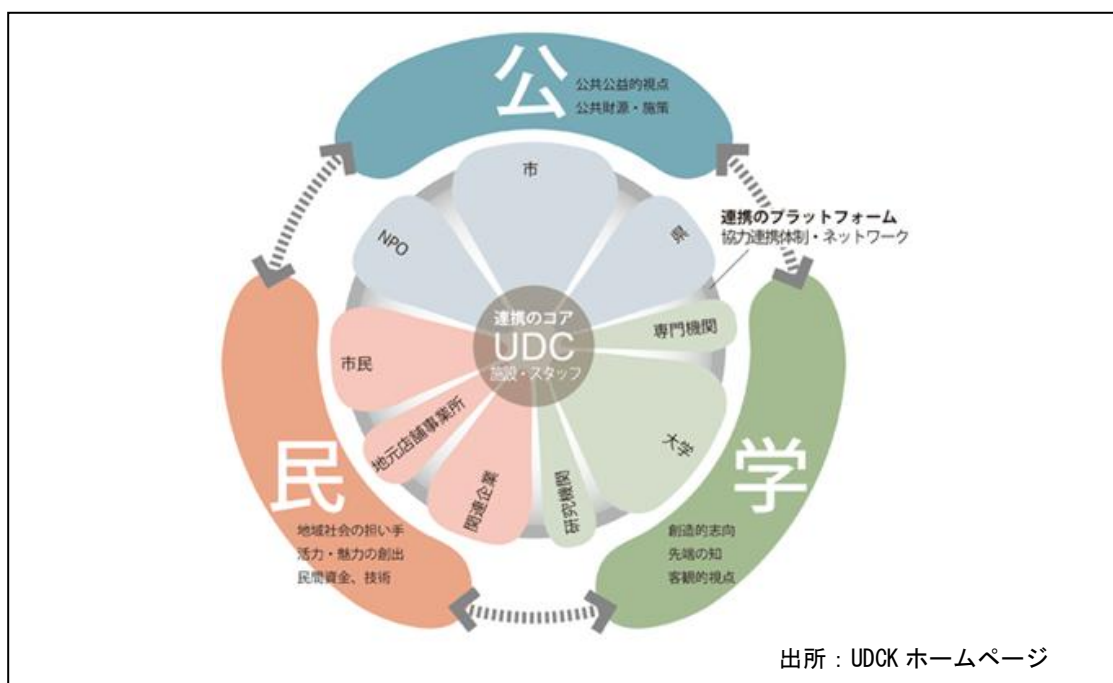


図 3-2 公・民・学の連携によるマス・コラボレーションのイメージ

UDCK 施設内の交流も盛んであり、2013 年 1 月の視察時点でも、絶え間なく UDCK に企業担当者や市民が訪れ、施設内の約 50 席の座席はほぼ満席状態であった。UDCK を担当する柏市役所の担当者自身も UDCK 内での会議が年間約 600 回あるということであった<sup>38</sup>。

<sup>37</sup> 当時は横浜市の都市計画室長であったが、その後、初代 UDCK センター長に就任することとなった。

<sup>38</sup> 2013 年 1 月 30 日に現地視察を行い、担当者からヒアリングを行った。

また、視察時、施設内やまちなかでは植物工場<sup>39</sup>やマルチ交通シェアリング<sup>40</sup>等の 42 の実証実験が継続中であった。特筆すべきは、すべての実証実験が、企業と大学からの費用負担で自治体からの支出はなく、特区申請や法解釈の場面で国と交渉することを自治体の主な役割としているしくみである。

UDCK には直接雇用の正職員は存在せず、多様な主体からの派遣で成り立っている。UDCK では、日々多様な関わりが生まれているため、方向性を見失わないためにも明確な検討課題を UDC アジェンダというかたちで定めている。これは多様な主体が開かれたまちづくりの場でまちづくりの方向性を共有する際にも参考になる。

表 3-2 アーバンデザインセンターのアジェンダ

UDCアジェンダ2011
1. 公・民・学連携の拠点となる
2. 明確な目標と戦略を打ち立て実行する
3. 常に具体のフィールドで活動する
4. 都市空間のデザインを担う専門家が主導する
5. 新しいアイデアに挑戦し続ける
6. 一人一人が活動をエンジョイする
7. 最新の情報を広く公開し、共有する
8. UDCネットワークを全国へ、そして世界へ

出所：アーバンデザインセンター研究会(2012)



出所：草津未来研究所撮影 2013. 1. 30

図 3-2 マルチ交通シェアリングのポート

<sup>39</sup> 千葉大学と不動産業者が協力し、いちごとアスパラガスの栽培装置を飲食店に提供する実証実験を行っている。

<sup>40</sup> 東京大学と自動車メーカー等が協力し、エコカー、電動バイク、自転車の 3 種類の乗り物を地域内で好きなときに好きな時間だけ乗って移動するしくみについての実証実験を行っている。

## (2) 住む人が老いることを考えたまち：ユーカリが丘（千葉県佐倉市）

比較的短期間に新しく形成されたまちの場合、住む人が老いることを考えることも重要な視点となる。短期間に住宅開発が進んだまちは、開発時にはまちに活気があったとしても、30年、40年後には彼らが同時に定年を迎えることとなることから、状況が一変する可能性がある。居住者が高齢化するに連れて食料や日用品の購買量が減り、地元商業の衰退が起こって、居住者もその地から出て行くという負のスパイラルも起こり得る。1970年代に一気に住宅開発が進んだ多摩ニュータウン（東京都多摩市）や千里ニュータウン（大阪府吹田市、豊中市）では、すでにその現象の一端を見ることができる<sup>41</sup>。

また、分譲販売された大型集合住宅では、計画外の大規模修繕や建て替え時には区分所有者の5分の4の総意を得る必要があるため、不測の事態や老朽化に対しての建て替えが難しいのが現状である。また、人口減少が続くなかで、住民の世代交代が半永久的に継続し、今後も他の地域から若者を集めていくことができるといふ保障もない。

このようななか、千葉県佐倉市のユーカリが丘では、40年以上に渡って毎年200戸ずつの住宅販売を手がけ、身の丈に応じた開発を行い、住民が年を重ねても住み続けることのできるまちづくりを実現している事例として参考になる。高度成長期から現在まで、メガスケールの開発を行わず、ヒューマンスケールで開発を行った結果、まちに時代の変化を取り入れることができ<sup>42</sup>、エリアマネジメントをしながら、常に発展を続けているまちの好例である。

ユーカリが丘は、電車で東京駅まで47分、都心から38km圏内に位置し、総面積245万㎡、計画人口17,000人のまちである。地元の不動産業者が一手に開発を担っているのも特徴的であるが、1971年の開発着手以降、独自に住みやすさを追及し続け、40年以上に渡って人口が増え続けている。ユーカリが丘にはモノレールが通り、どの家からも駅まで10分で行けるよう設計されている。2012年11月現在で16,722人、6,480世帯が住むまちとなっている<sup>43</sup>。

<sup>41</sup> 詳しくは福原(1998)を参照のこと。

<sup>42</sup> 交通インフラや情報インフラについても常に時代の最先端技術を取り入れるゆとりをもった開発が進んでいる（2013年1月31日佐倉市役所都市部ヒアリング調査）。

<sup>43</sup> ユーカリが丘公式ポータルサイト「統計資料」（<http://town.yukarigaoka.jp/bureau/press/3480/>、2012年12月27日閲覧）

「すべての世代にやさしく、安心して住み続けられる街」、「千年先までも発展し続ける街」をまちの基本理念とし、「文化の発信」「安心・安全の街づくり」「少子高齢化対策」「環境共生への取り組み」「高度通信技術の導入」という5つのコンセプトに沿ってまちづくりが進められている。

東京都多摩市の老朽化したニュータウンとは対照的に、開発業者が開発当初から長期的なビジョンをもち、住む人が老いることを考え、利益よりも住環境を優先して住民の年齢層が固まらないよう抑制しながら住宅販売してきた結果である。

開発業者の社長によれば、住み続けてもらうまちとなる重要な要素は、「自然環境が豊か」「交通アクセスが便利」「生涯住み続けたいと思う住環境」の3点であるという<sup>44</sup>。

とくに注目すべきは、「ハッピーサークルシステム」という住み替えの制度である。これは、先の開発業者が、住民のユーカリが丘内での住み替えを100%保証する制度であり、ライフスタイルに応じて居住環境を変えたいというニーズに応えるものである。例えば、世帯員が減って戸建からマンションに引っ越したいという高齢者に格安でマンションを譲り、空いた戸建をリフォームし、子どもが増えて戸建に引っ越したいという若い家族に売るといったかたちで、住み替えが行われている。これらの一連の作業をすべて一つの業者が担っていることもあり、売買の流れはスムーズである。ユーカリが丘の事例は民間業者によるところが大きい。草津市では直接参考にしにくいところではあるが、民間の担い手の発掘と、住み替えを促すインセンティブ等での誘導策は十分検討に値する。



出所：草津未来研究所撮影 2013. 1. 31

図 3-4 ユーカリが丘駅前の風景

44 テレビ東京『カンブリア宮殿』2010年9月13日放送分「不況でも売れ続ける驚異のディベロッパー～成長する街づくりビジネス～」





出所：草津未来研究所撮影 2013. 1. 31

図 3-5 ユーカリが丘線沿線の風景



図 3-6 ユーカーが丘のハッピーサークルシステム

## 2 南草津まちづくり研究会での一考察

2011年度に立命館大学、草津商工会議所、草津市役所のメンバーで組織する南草津まちづくり研究会を設置し、南草津の今後について検討するための基礎調査を行い、2012年度はその結果をもとにさらに議論を深めた。

2012年度には、南草津まちづくり研究会（以下、研究会）と南草津まちづくりワーキンググループ（以下、ワーキング）を置き、年度中にそれぞれ4回、5回の会議を行った<sup>45</sup>。そのなかで、第3章で見た南草津の強みと弱み等をもとにしてワーキングの各メンバーが「南草津まちづくり企画案」を出し合い、テキストマイニングという手法を使って分析した（参考資料7、8）。

「南草津まちづくり企画案」とは、ワーキングにおいて「発案者自らがリーダーシップをとって進めていける実現可能性のある企画案」という趣旨で、各メンバーが提案したものである。企画書には背景・具体的内容・地域的優位性・期待される効果・想定される課題・進め方・その他の項目が設けられており、A4用紙1～2枚程度で企画案をまとめる体裁となっている。そのため、本企画案を分析することにより、各メンバーの視点を通して「南草津に不足しているものやこれからの南草津のあるべき姿」を把握することが可能となる。

各メンバーからは、全部で18の企画案が出され、その概要は表3-3のとおりである。各企画案から名詞のみを抽出し、重み付け等を行った結果、頻出する名詞は表3-4のようになり、各主成分では「一周」、「食」、「地図」を意味する言葉が最も使われ、ほかに「自転車」「施設」「花」を意味する言葉等もよく使われていることがわかる。これら頻出した言葉は、南草津の今後を考えるうえでのキーワードとして捉えることができる。

さらに表3-4の主成分の上位と下位でカテゴリー分類することで、南草津のまちづくりの施策を考えるうえでの考慮すべき軸を2つに絞ることができた。その2つの軸とは、「取り組みの方向性軸（都市施設←→人的資本）」と「成果の方向性軸（内的充実←→外的発信）」である。これらの2つの軸を用いてワーキングメンバー15人から出た18の企画案を分類したものが図3-8である。

---

<sup>45</sup> メンバーの詳細は参考資料8、9のとおり。



出所：草津未来研究所撮影 2013. 1. 16

図 3-7 南草津まちづくり研究会の風景

表 3-3 南草津まちづくり企画案概要

企画タイトル	略記	発案者性別	発案者所属
「ミナクサ☆ミチクサ」——追いも若きもスタディツアー「歩いてみなくちゃ」——	スタディツアー(ST)	男性	立命館大学
M3計画(みなくさ・まちなか・まち歩き計画)	まち歩き(WLK)	男性	草津市役所
RHRB (Ritsumeikan Human Resources Bank): 立命館人材バンク	人材バンク(HRB)	男性	立命館大学
まちづくりマップ作成	マップ(MAP)	男性	商工会議所
みなくさ朝市	朝市(ASA)	男性	立命館大学
南草津駅周辺・美観プロジェクト	美観(BIK)	女性	商工会議所
学生も住民！町内会加盟制度	町内会(CHO)	女性	立命館大学
咲くよ・みなくさ・インフィオラータ	インフィオラータ(INF)	男性	草津市役所
世界の食文化Village構想	食文化(FDV)	男性	立命館大学
草津市版フットパス“急がば回れ” in みなくさ ~ウォーキンググルメツアー~	フットパス(FTP)	男性	草津市役所
大型店舗集積事業	大型店舗(MAL)	男性	草津市役所
知域交流 ビブリオバトル@みなくさ	ビブリオ(BIB)	女性	立命館大学
地域の特産品—南草津ブランドーをつくる	ブランド(BRA)	女性	立命館大学
南草津・科学館構想	科学館(SC)	男性	立命館大学
課外活動を駅前で	課外(KAG)	男性	立命館大学
南草津コミュニティサイクル	サイクル(CYC)	男性	草津市役所
サイクルロードレースの誘致~サイクリングのまち・草津の実現	レース(RAC)	男性	立命館大学
南草津まちづくりコンペティション	コンペ(COM)	男性	草津市役所

出所：南草津まちづくりワーキンググループで作成



表 3-4 主成分とタームの関係

順位	第1主成分		第2主成分		第3主成分		
	ターム	係数	ターム	係数	ターム	係数	
上位20ターム	1	一周	-0.006	食	0.217	地図	0.506
	2	周回	-0.006	自転車	0.212	施設	0.233
	3	府	-0.006	花	0.191	南草津	0.215
	4	世界	-0.007	南草津	0.187	人	0.161
	5	建設	-0.007	利用	0.171	花	0.159
	6	体験	-0.007	店舗	0.170	本	0.139
	7	2	-0.007	滋賀	0.132	紹介	0.133
	8	ベトナム	-0.007	店	0.132	街	0.113
	9	岐阜	-0.007	周辺	0.122	まち	0.105
	10	高速道路	-0.007	設置	0.109	散歩	0.095
	11	神戸	-0.007	地図	0.107	自分	0.094
	12	大型	-0.007	県	0.106	子育て	0.087
	13	大阪	-0.007	型	0.100	世代	0.086
	14	福井	-0.007	性	0.094	公園	0.081
	15	自然	-0.008	開催	0.093	案内	0.077
	16	km	-0.008	整備	0.092	機関	0.066
	17	カテゴリー	-0.008	施設	0.090	作成	0.065
	18	サイクリスト	-0.008	街	0.088	関連	0.065
	19	サイクリング	-0.008	公園	0.088	中	0.061
	20	選手	-0.008	ポート	0.083	観光	0.058
下位20ターム	261	企業	-0.091	市民	-0.050	選手権	-0.063
	262	場所	-0.092	課外	-0.051	性	-0.067
	263	会	-0.094	町内会	-0.052	企画	-0.067
	264	性	-0.098	時	-0.058	市	-0.071
	265	食	-0.102	データベース	-0.059	連盟	-0.074
	266	店	-0.104	知識	-0.059	設置	-0.075
	267	企画	-0.105	交流	-0.067	ポート	-0.086
	268	実施	-0.108	派遣先	-0.074	食	-0.087
	269	開催	-0.115	下宿	-0.076	立命館大学	-0.089
	270	等	-0.115	BKC	-0.081	地域	-0.099
	271	住民	-0.120	マンション	-0.086	店舗	-0.102
	272	人	-0.138	派遣	-0.088	競技	-0.106
	273	者	-0.149	人材	-0.089	大会	-0.106
	274	周辺	-0.156	企画	-0.095	企業	-0.120
	275	立命館大学	-0.172	登録	-0.096	科学	-0.120
	276	活動	-0.183	地域	-0.100	利用	-0.120
	277	大学	-0.191	人	-0.114	県	-0.124
	278	地域	-0.327	大学	-0.114	滋賀	-0.132
279	学生	-0.397	活動	-0.211	開催	-0.168	
280	南草津	-0.421	学生	-0.525	自転車	-0.288	

出所：南草津まちづくりワーキンググループで作成

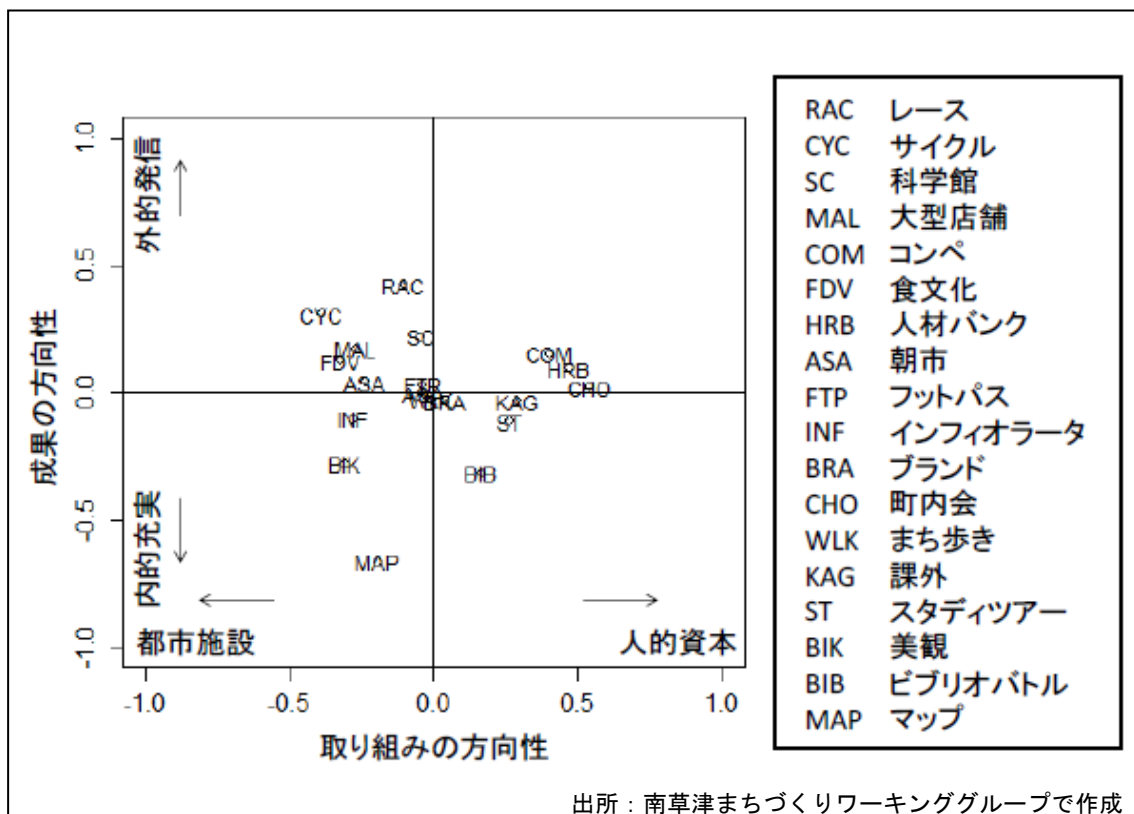


図 3-8 主成分得点による企画案のマッピング

これら企画案の詳細については、別紙（参考資料 9）で紹介しているが、ワーキングで議論が盛り上がったものから一例を紹介すると、次のようになる。

①ビブリオバトル（人的資本-内的充実型）

立命館大学の谷口忠大准教授の発案で全国的に広まりつつある、本の紹介コミュニケーションゲームである。「人を通して本を知る。本を通して人を知る」がキャッチコピーであり、参加者同士が自分のお気に入りの本に自らのエピソードを交えて紹介し合い、どの本が一番良いかを決める。立場や生活スタイルが異なる人同士をつなぐきっかけとなる。場所は南草津図書館または立命館大学内等が考えられる。

②咲くよ・みなくさ・インフィオラータ（都市施設 - 内的充実型）

花びらなどで道路や公園に模様を描くイベントである。南草津駅の周辺の公園に草津市産のカーネーションや青花を敷き詰め、アートの展示会をすること等が考えられる。住民はもちろんのこと、学生の参加と企業の協賛は不可欠である。

③南草津まちづくりコンペティション（人的資本 - 外的発信型）

「大学のまち」としてまちの一体化を図るため、学生を対象としたコンペを開催し、採択されれば、行政や企業が支援をして実現させる。行政と企業の資金面での協力は不可欠である。

④南草津・科学館構想（都市施設 - 外的発信型）

大学やものづくり系企業が立地する南草津のポテンシャルを活かすため、南草津に科学館を設置し、子どもに科学の面白さを伝える場をつくる。人が集える場所と維持管理に伴う資金の確保が必要である。

そして、これら4つの企画案とほかの14の企画案を合わせ、クラスター分析を実施し企画案を図3-9のように分類すると、次の3つのパッケージとして提案することもできる。

- ①立命館大学の学生力を活用し、地域活性化を図る取り組み
- ②都市インフラを整備し、南草津の新たな産業・魅力を外に発信する取り組み
- ③南草津の住民が主体となりソフト的にまちの魅力を高める取り組み

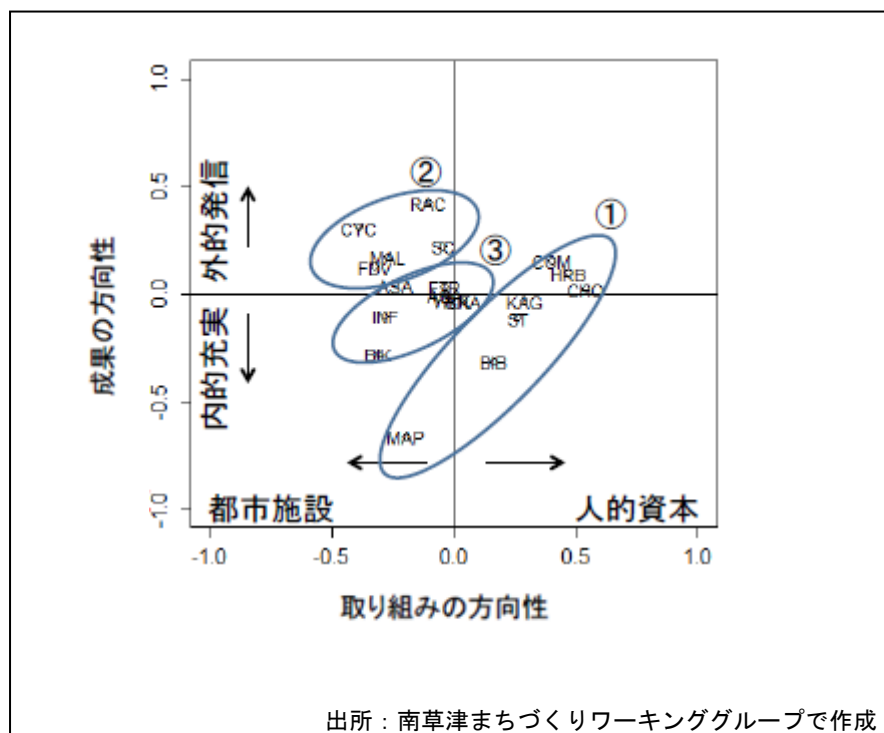


図3-9 主成分得点に基づくクラスター分析

### 3 副都心としての南草津の地域構造に関する考え方

研究会とワーキングでの議論も踏まえ、これまで見てきた南草津での集約型都市構造を考える際のキーワードを整理すると、「ヒューマンスケール」、「水平ネットワーク型都市構造」、「大都市化・分都市化」、「湖南 30 万都市」、「湖東トライアングル」、「南部副都心構想」、「町衆」、「コミュニティ」、「子育て」、「交通渋滞」、「立命館大学」、「公・民・学連携」、「住み替え制度」、「エリアマネジメント」等が挙げられる。なかでも南草津の強みを表すキーワードとしては、「立命館大学」と「公・民・学連携」が重要であり、弱みを表すキーワードとしては「コミュニティ」と「交通渋滞」が重要である。

南草津にすべての都市機能を集積することについては、ハード面や担い手の面から難しく、これからの水平ネットワーク型の社会においてはその必要もない。そのため、南草津は他の地域と都市機能のネットワークを強くもつ必要があり、そのことが今後の南草津の発展の鍵にもなる。

そして、それらの地域と水平ネットワークで連携していくために、他の地域にはない都市機能の充実を図ることを優先的に考えることが重要である。

そこで、南草津の強みと弱みから、副都心として機能強化すべき南草津の方向性について、次の3点を挙げた。南草津を周辺地域との関係性のなかでとらえ、短期的にはその強みを生かすことを優先し、中・長期的には弱みを克服していくことで、南草津の個性を際立たせ、南草津の持続可能性を高めることができる。

- ①立命館大学・草津商工会議所・草津市役所から始まる交流
- ②住みやすさの維持
- ③交通インフラの整備

①はすぐにでも取り組みを始めることが可能であるが、②と③はすぐに取り組みを始めることは難しく、中・長期的に取り組んでいく必要がある。