

地方都市の中心市街地再生・郊外農業社会整備プロジェクトの構想 ー循環型環境システムの下での持続可能な社会形成と 効果的地域施設マネジメントを目指してー

地域施設マネジメント研究小委員会委員長

立命館大学 春名 攻

1. 研究小委員会活動のねらい

先般の NHK テレビ番組で、鹿児島県地方都市で 2 つの大手企業の組立製造工場が閉鎖され、その企業に就業・定住化していた人々を始め人口が急激に減少し、地域経済・市行財政が壊滅的・回復不可能な打撃を被っていると報道された。ここ数年来、当研究小委員会が進めている「地域経済・社会再生・自立の方法論研究」をもっと強烈に進めることの必要性を感じた。すなわち、我々の研究活動の対象も一地方都市地域にとどまらず、広域的に、且つ、全社会・経済分野での「コンパクトで効率的で、且つ、自立的で永続的活動可能な地域社会・経済システム」を構築し、効果的に都市・地域経営・運営していく体制を早急に実現する事が必要と強く感じた。本年度の研究小委員会では、過去の研究成果にもとづいて、既存の地域一次産業再生を中心に「農・工・商一体化した多角的な地域社会・経済システム」を構築し、そのマネジメントシステム論検討をハイブリッド型にシステム分析して、望ましい合理的解答(方法論)を得たいと考えている。

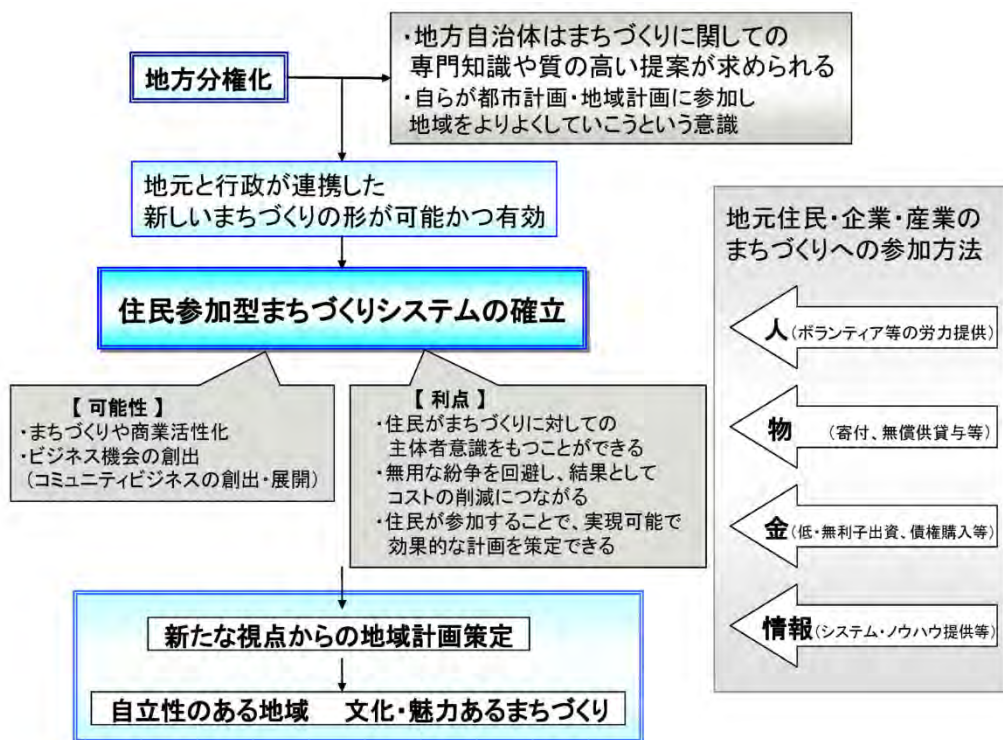
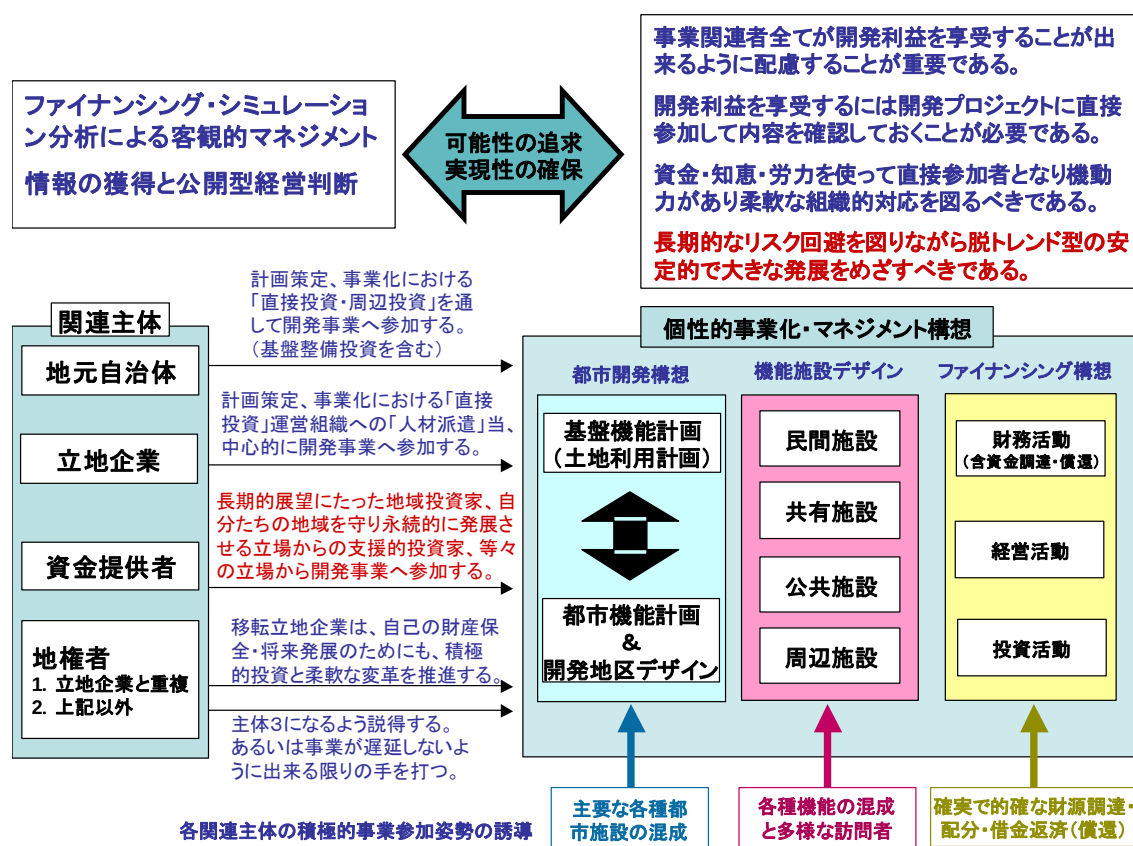


図-1 地方都市における地元住民・企業・産業参加型まちづくりシステム概念

2. 地方都市における地元参加型の開発・整備構想と地域（施設）マネジメント概念導入

地方都市において、都市整備事業の立ち遅れ、財源の減少等の問題が相乗し深刻化している。

今後、地方分権化の流れから地方都市を取巻く関連構造も変化していくことが予想され、各地方自治体に個性ある自立も求められている。これらの状況を受け、都市の発展・積極的な都市整備のためには、新たな財源調達方法の検討が必要であると考えられる。地方都市では、地域住民にとって必要とされる都市基盤整備、また教育環境の向上や雇用機会の創出等、公共性が強く効果も期待できる都市整備事業を計画していながら、財源不足という理由から積極的な対応ができずに好機を逸し、実現が不可能になり都市全体にとって損失を招くといった現状が多く見られる。このため、「地元住民・企業・産業参加型ファイナンスシステム」は、このような迅速な対応が望まれる整備事業があった場合に、自治体と市民及び地元企業等が計画面・資金面において事業参加・連携することで好機を逸する事のない迅速な対応を実現することを目的としたファイナンスシステムであり。その概念は図－2に示すような内容である。



図－2 新しい観点からの地元住民・企業・産業参加型ファイナンスシステム概念

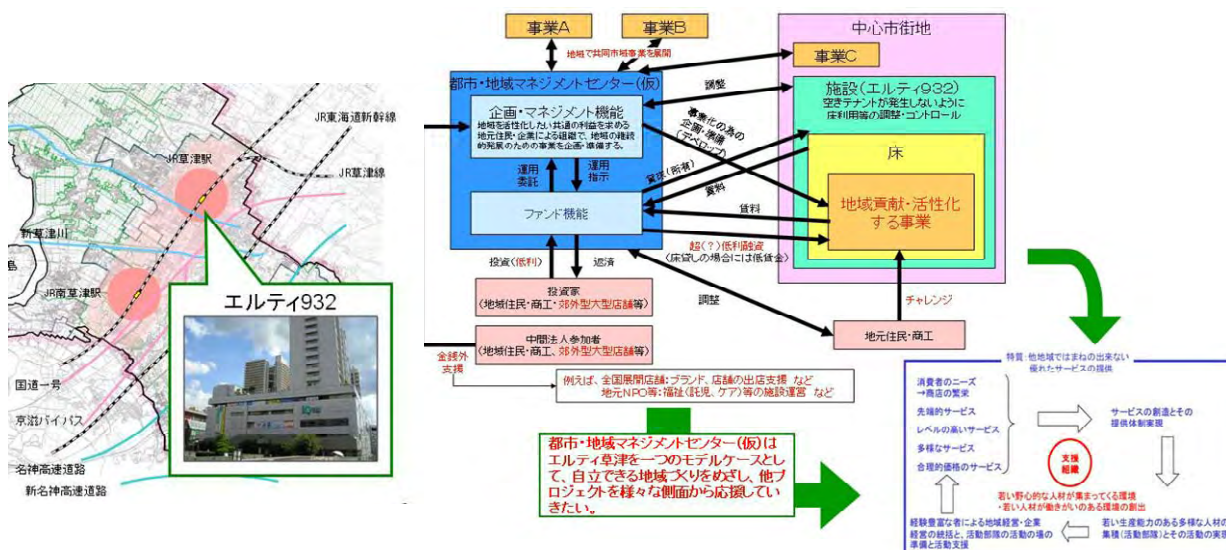
本研究小委員会活動では、地方都市活性化・産業再生化事業を、「自立的で永続的活動可能な地域社会・経済システムの構築」の一環として捉え、上記ファイナンスシステムによる事業推進方法の開発研究をめざして頑張っている。

3. 中心市街地開発・再生事業への都市・地域マネジメントセンター機能と再生事業事例

中心市街地活性化のための施設開発・再生事業に関しては、過去数年間、研究成果を発表してきた。図－3に示した草津駅東口にある複合ビル「エルティ 932」の再生事業も、草津市中心市街地再開発・活性化事業の一環として草津市や地元商工会に提言言したもので、過去に報告した。すなわち、既存の複数の商店街の活性化・再生の活動を効果的に誘導・支援するために、「都市・地域マネジメントセンター」設立を構想し、上述のファイナンス・マネジメントとも組み合わせて検討を加えてきた。この事業も、現在は提言内容の6割程度が事業として実現したが、ここ1年程度は経済状況の悪化に伴いまた停滞期に入っている。新しいアイディアの導入と実現化のための力強い後押しが必要になってきている。

なお、前年度も一部報告したが、ここではそれ以降の成果も踏まえて「エルティ 932 再生のアイディア・事業化のシナリオ」を基本的なところを簡単に紹介しておく。つまり、草津駅直近の複合商業施設の魅力が乏しい理由を、既存事例調査や文献調査、アンケート調査、等々を参考に分析した。この結果、施設利用対象者の要望にマッチするだけの施設・店舗サービスの多様性の実現を、利用価格は勿論のこと、種類・時間帯の単調さへの不満感が強く見られた。そこで、サービス種類の多様化、利用時間帯の多様化を目指した「施設の多重利用システム」を提案してまとめて検討を進めた。

研究活動では、「施設多重利用による魅力の創出・増大」を目指した施設利用種類選択・配置計画モデルを定式化し、利用者の総合満足度が最大になるように設計した。さらに、その結果を材料としてアンケート調査を実施した。この結果、「当初多くのアンケート対象者によって述べられていた強い不満」が解消し、満足状態へ移行していたことが確認できた。



(a) エルティ932 (b) 都市・地域マネジメントセンターとマネジメントの構成
図－3 エルティ 932 を中心とする再生事業マネジメントシステム概念とシナリオ

- ・ エルティ932はJR草津駅前立地であり人の流れが非常に多い
- ・ 中心市街地商業施設は郊外大型商業施設との共存の図る必要がある
- ・ JR草津駅前東地区では昼夜利用できる施設が少ない



既往研究での大型商業施設再生のためのフロアコンセプトに基づいた
施設多重利用形態の施設内容をエルティ932に導入することを提案

施設多重利用形態とは

時間帯によって施設・店舗内容を入れ替える施設の利用形態

既往研究での大型商業施設再生のためのフロアコンセプト

フロア	フロアコンセプト
屋上	飲食店・屋上庭園のフロア
4F	学習のフロア
3F	医療施設・公共的施設のフロア
2F	利用者が待ち時間などで使えるフロア
1F・B1	日常的な買い物ができるフロア

低未利用となっている**3階**、**4階**、**屋上**での施設多重利用を提案する

図－4（a）従来のエルティ 932 再生事業のアイディア

施設多重利用の具体的施設

階数	フロアコンセプト	昼間の施設内容	夜間の施設内容
3階	医療施設・ 公共的施設のフロア	クリニック	ドスレッチルーム
		サポート施設	市役所出張所・郵便局
		保育所	健康施設
		音楽教室	音楽イベント
		フリーマーケット	各種展示会
4階	学習のフロア	図書館	本屋
		教育・研修施設	予備校・資格学校
		専門学校	学習塾
屋上	飲食店街・ 屋上庭園のフロア	カフェ・レストラン	レストラン・居酒屋
		屋上庭園	ビアガーデン

施設多重利用の利点

- ・ テナント賃料が事業者間で分担できる
- ・ 多くの機能を導入することができ施設を有効活用することができる
- ・ 時間帯ごとに、一層違った魅力的な楽しみや賑わいが生まれる

図－4（b）新しいエルティ 932 再生事業のアイディア
ー施設多重利用による魅力の創出・増大ー

4. 地方都市地域での新しい農業関連産業システムの創出と地域雇用の創出

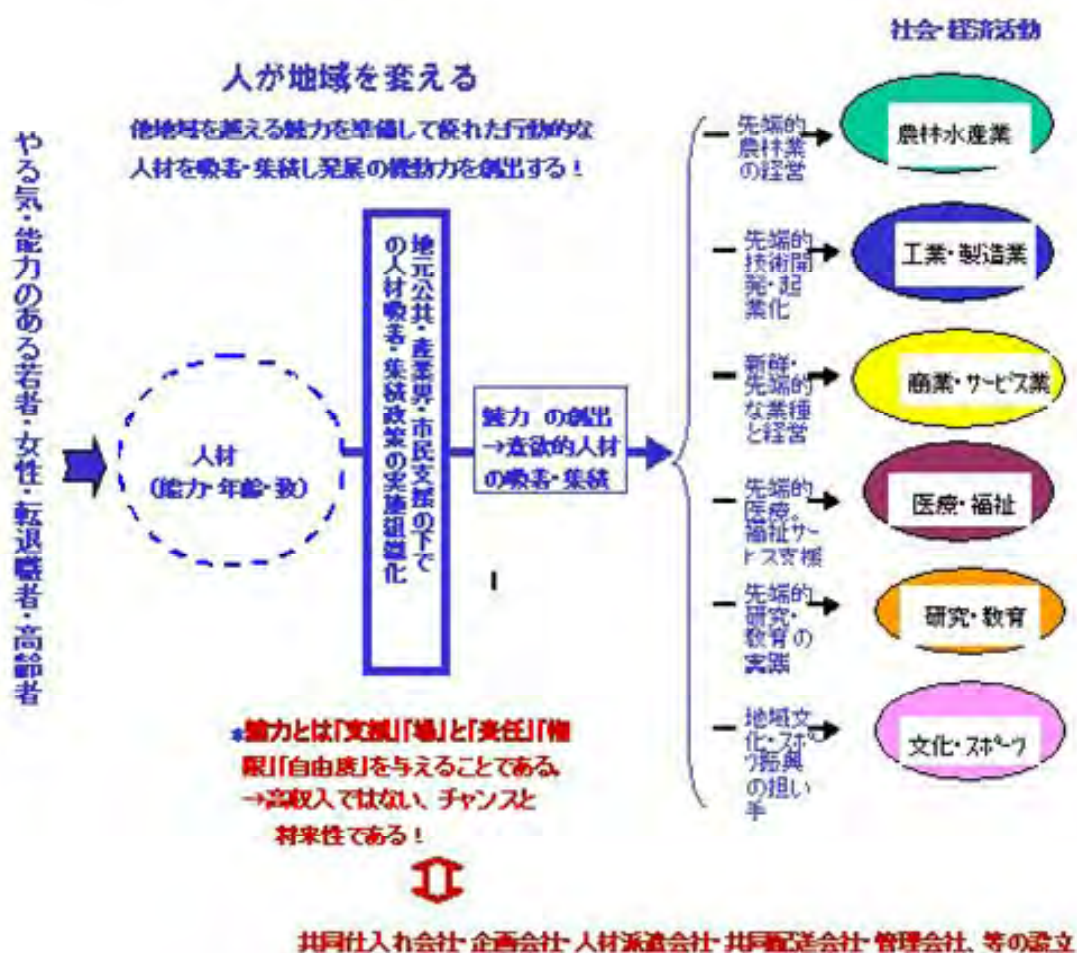
（1）中心的概念

社会的にも経済的にも発展する地方都市では、その時代の潮流にマッチして時代の動向に沿うような地域基盤や社会環境に恵まれている場合が多い。グローバル化の進展は、嘗て自立・独立的に経済・社会活動ポテンシャルを保持してきた地方都市を、全体社会の「一つの歯車」としてしか機能しない「不安定な状態」にしていると言えよう。高度経済成長時代発展してきた地方都市社会も安定成長・低成長期に入ってからでは、社会の体質（産

業構造・社会構造・地域経営構造）改善・変革を行わなかった場合、地域社会はそれを取り巻く社会・経済・自然環境の急激な変化に対応できず衰退せざるを得ない。

下図には、地方都市の多様な社会・経済活動の各分野での活性化や改善のための「人材」の確保の必要性を示した。当地で誕生し育ってきた若者たちが、当地以外の地域（特に大都市圏）で大学教育を受け企業に雇用され、最終的に出身地を離れて生活することが多い。結果的に、地方都市での高齢がはすすみ福祉対策に困難を感じている自治体も多い。

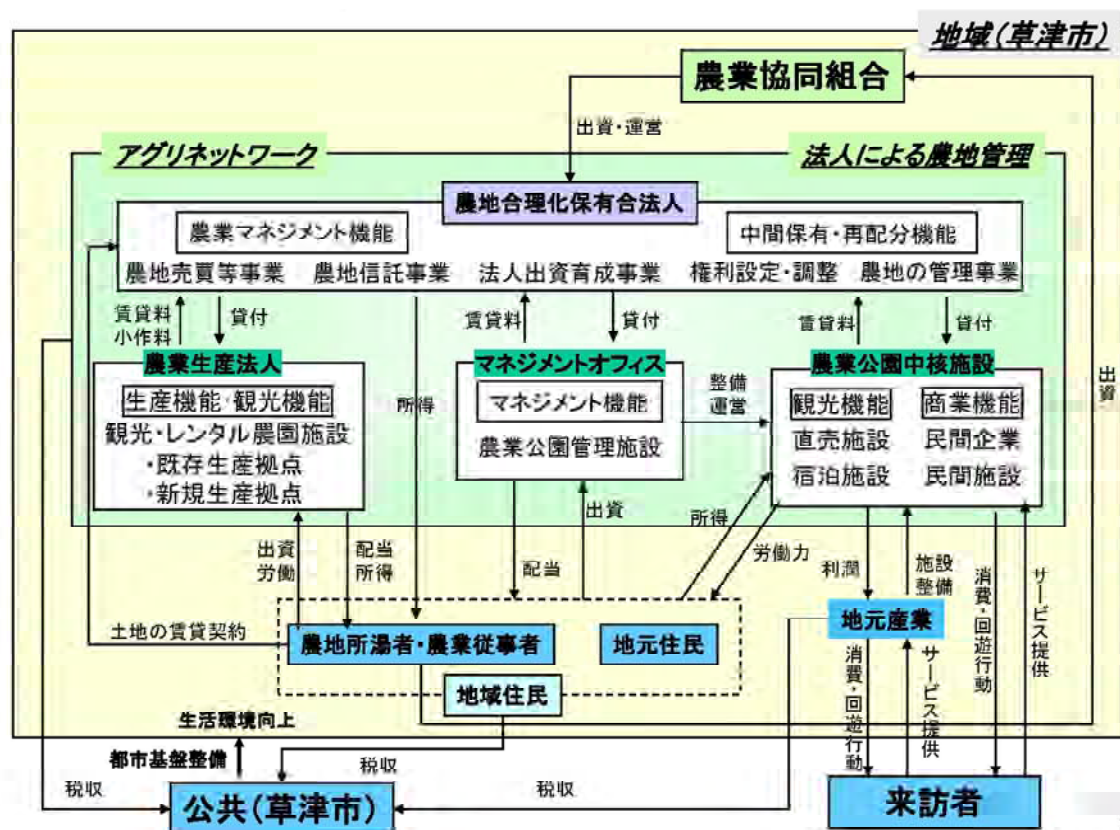
幸いなことに、本研究で取り上げている滋賀県草津市の位置する琵琶湖湖南地域は、我が国の主要な運輸・交通基盤が存在し、それに加えて、琵琶湖を中心とする自然環境も比較的穏やかで良好である。物価水準も低く、雇用源（従業地）も近隣（通勤可能な範囲）で、しかも農林業との兼業も可能である。従って、滋賀県民、特に、琵琶湖湖南地域住民の平均所得水準は常にランキングの上位を占めている。しかし、人口増や住民の生活水準向上、都市地域社会環境の魅力向上要請、自然環境保全要望、等々の強まりは、財政収入の継続的減少と相俟って、地域社会・経済構造の大幅な改善的变化を必要としている。



図一 5 地方活性化・再生のための中心的概念（人が地域を変える）－雇用の創出－
当小委員会はこのような観点から、当草津市の持続可能な社会環境発展や自然環

境保全を支えてきた「地場産業としての農業を中心とするニューアグリビジネスの創出と、効果的な発展を支えるアグリネットワーク形成」に関する実証的研究を目指すこととした。

(2) 前年度までの大規模農業公園とアグリネットワークの形成方針



図一6 大規模農業公園を中心とするアグリネットワークとマネジメントシステム
地域マネジメント施設研究小委員会では、草津市郊外地域における「大規模農業公園とアグリネットワークの開発計画」と「総合的マネジメントシステム設計」を、農業構造改善事業の一環として行うとともに、この開発を契機としての当該地域社会の都市環境整備や都市基盤整備をめざすこととした。図一6にはその概念設計の成果が示されている。これらの成果は、建設マネジメント委員会の研究発表会の講演論文や論文集掲載の論文として講評してきたので、ここではそれらの内容の詳細は省略する。また、以下の研究はこれらの研究成果をより高度化・発展させた研究である。

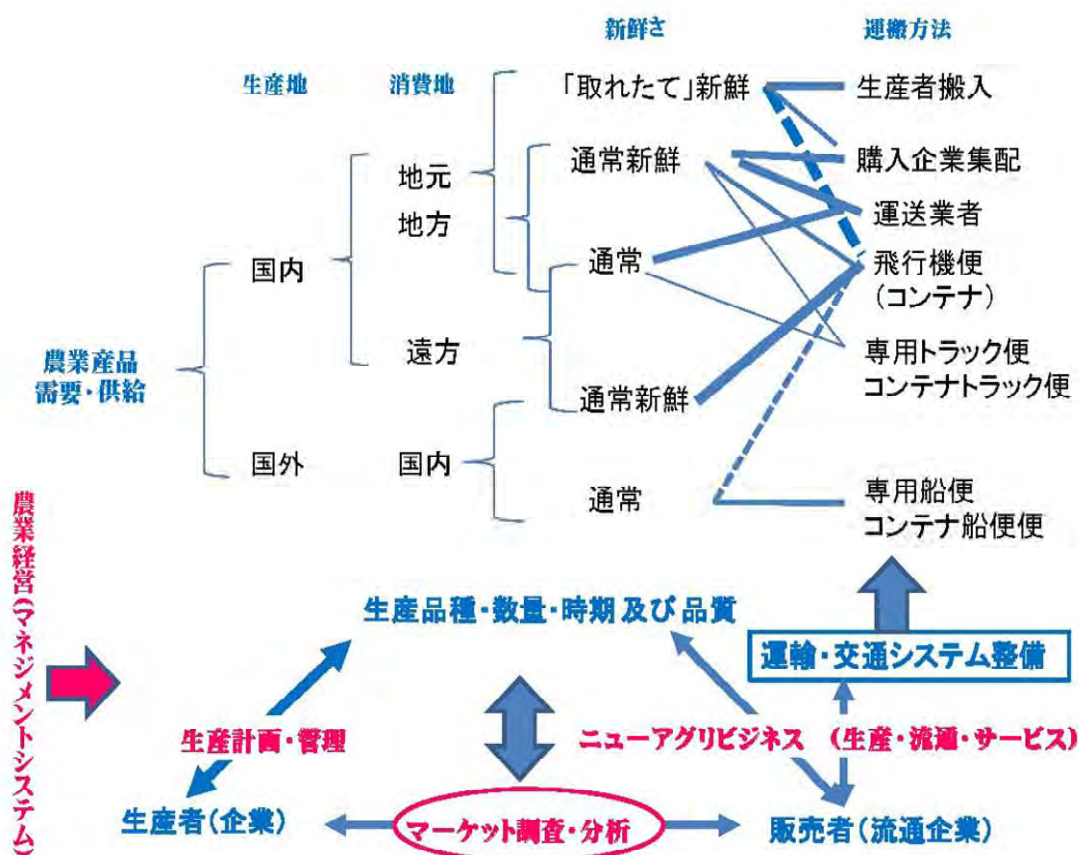
(3) 今年度研究課題としての「大規模農業公園を中心とするアグリネットワークとニューアグリビジネス（生産・流通・サービス）の開発」の概説

(a) 農工商一体化構想の方向とニューアグリビジネスの位置づけ

近年、日本では農業用土地（耕地）の所有権に対する規制が緩和しており、その運用も柔軟で効果的・効率的農業資産活用を目指す方向へ変化してきている。即ち、土地所有者の合意によ

り、大規模の農業地の管理権を自由に他人に委任することが可能になった。また、大規模農業用地を統合的に管理することもできるようになっている。このような情勢の中で、従来の生産・流通にたいしての新しい動向が芽生えてきている。そこでは農業用資源を観光・リゾート産業と結びつけたり、都市地域で発生する生ゴミの堆肥化を始め、廃棄物再利用という資源循環利用の促進などの可能性を追求したりと言う努力がなされている。このようにいくつかの優れた点を持っている「アグリビジネス」を総合的に育成し地域の経済発展に貢献させるという都市政策も可能となってきた。

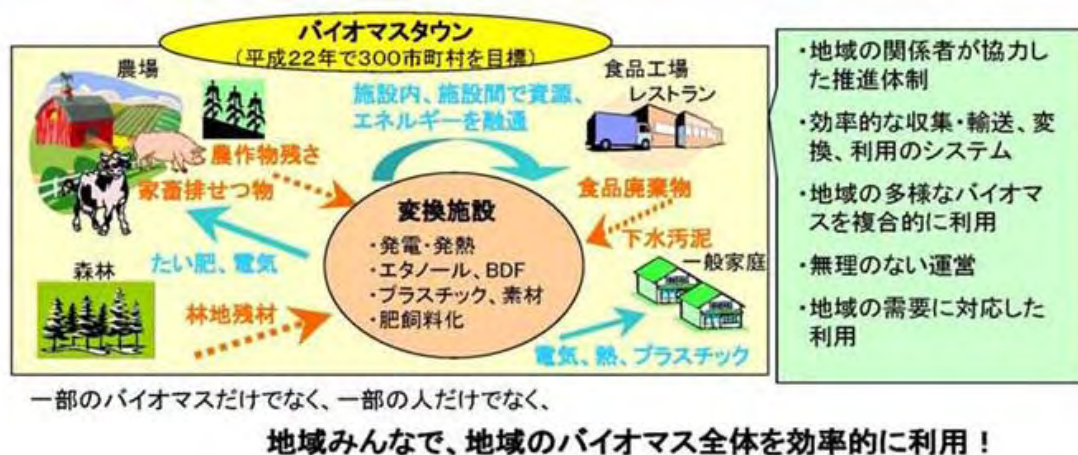
本年度の小委員会の研究活動では、日本で有数の都市・地域発展を見せ、伝統的な農業生産・流通システムを今日型システムへと改善しつつある「滋賀県草津市を中心とする湖南地域でのアグリビジネスの状況調査・研究」し、「地方都市における郊外地域整備とアグリビジネスシステム開発」を目指すこととする。尚、下記には近年日本で増加しつつある「地産地消（都市の郊外農地での農業製品の生産・直販と、都市住民を中心とする農産品消費）」と言う新しい流行の形態も含め、農業生産における『需要と供給』関係を視野に入れたニューアグリビジネスを示唆する概念図を示した。



図ー7 ニューアグリビジネス（生産・流通・サービス）開発の位置づけ

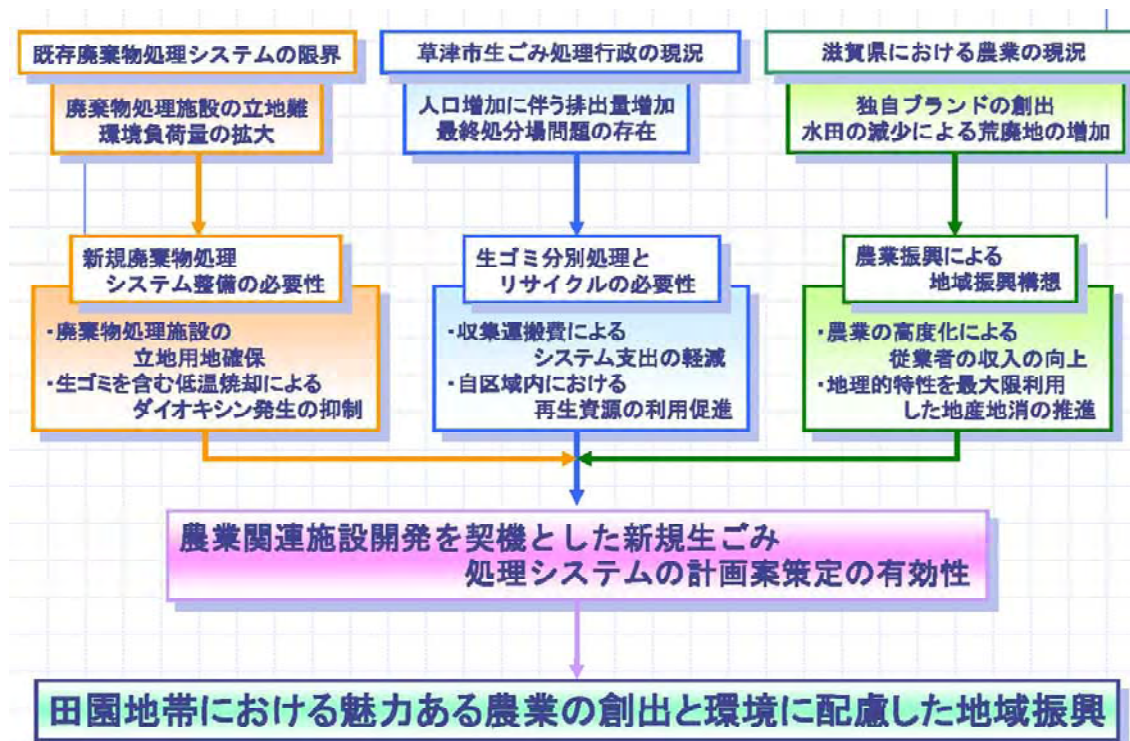
(b) バイオマスタウン構想と環境循環型農業生産システムとニューアグリビジネス構想

農林水産省は、地方自治体での多種多様な有機廃棄物処理体制を、地域の関係者の協力・推進体制の下に、図一８に示すようなバイオスタウンを形成しようとしている。すなわち、有機廃棄物処理システムを構築して、我々の生活でも利用可能な「電気・ガス（熱）エネルギーやプラスチック素材」を生産・供給使用というのである。



図一８ 農林水産省事業によるバイオスタウン構想

地域施設マネジメントシステム研究小委員会でも、下図に示すような一般廃棄物の生ゴミ処理体制の合理化を、大規模農業講演開発と複合事業化する事を提案してきた。



図一９ 草津市における魅力ある農業－環境保全型農業生産システム－の創造
上述の方法論の考え方を更に発展させたものを、下図のような「草津農業公園開発のス

草津市農業公園開発スキーム

国（産経省、農水省、国交省他）

滋賀県

草津市

公共団体

基盤整備

研究施設建設

立命館大BKCと・農業施設整備

道路・公園

湖畔、河川、港湾

上下水道

電力・ガス

農業公園用地(50ha)

周辺休耕農地

農産業者(10ha)

畜産業者

水産漁業者

周辺加工業者

関係企業

新卒者

観サラ組

リストラ組

リタイヤ組

公共公益施設

土地

借地

買地

周辺連携

地域活用

借与

出資

配当

融資

返済

資本参加

販売

支援

農業公園施設

一般市民

観光客・入込客

周辺農家

周辺住民

小売業者、卸売業者

関連企業(レストラン、メーカー等)

店舗(物販・飲食・サービス)

加工場、温室、倉庫、畜舎

塩化セメント

研修・宿泊所

福祉施設、診療所等

駐車施設

一般市民

観光客・入込客

周辺農家

周辺住民

小売業者、卸売業者

関連企業(レストラン、メーカー等)

農作物(近江米、草津ハチ等)

花木・観葉

鶏肉(近江牛等)・卵類

魚貝類(鮎、鮒)

その他地域名産品

各種レストラン

加工野菜

乾菜類

漬物、佃煮等

調味料等飲料類

農機、農具

飼料

堆肥、肥料

花菜類

喫茶・カフェ

研修・宿泊

福祉、検診

貸農圃

家畜園

アトラクション、遊園回廊、花見

直取り販売

体験バ・水(魚釣り等)

農業公園建設・運営農事法人

【土地(エリア)】

【建物・設備・施設】

【運営経費】

出資者

金融機関

農協

農家

関係企業

一般市民

その他

市中銀行

公的機関

市民ファンド

（直売部）

（加工部）

（関連部）

サービス販売

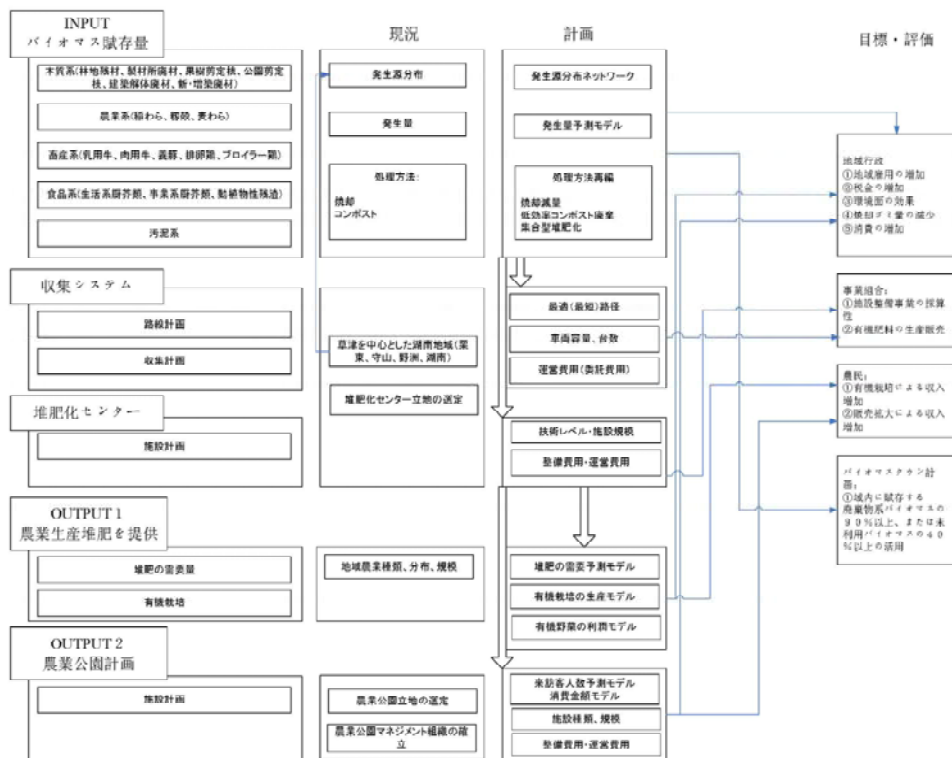
(c) 生ゴミを中心とする有機廃材を材料（資源）とする堆肥生産・利用システムの設計、

並びに、事業設計のためのシステムシミュレーションの構築

既に上記（b）において、今年度の研究目標や研究の狙いを概略的に示した。現段階は、草津市農業協同組合（組合組織と組合員の農家）、草津市農林水産課と環境事業（クリーン事業）課その他関連部局、アグリビジネス関連・廃棄物処理業関連民間企業、立命館大学、等々で研究会を構成して、事業化の可能性と技術開発に関して検討を進めている。研究小委員会メンバーはこれらの検討内容を、マネジメントの方法論や技術開発という観点から議論して、成果の取り纏めに協力している。なお、図－１１はバイオの雨量講演事業検討プロセスのWBS図であり、図－１２は、農業関連産業システムと地域雇用の創出のシミュレーションモデル構造であり、現在システム開発研究中である。



図－１１ （略称）バイオ農業公園開発事業検討のプロセス



図－１２ 農業関連産業システムと地域雇用の創出のシミュレーションモデル構造