

地方都市活性化を目指した都市再生事業構想に関する

地域マネジメント論的研究

－事例研究を通して－

地域施設マネジメント研究小委員会

委員長 春名 攻（立命館大学）

はじめに

本稿では、2007年度「建設マネジメント委員会・地域マネジメント施設研究小委員会」の研究活動成果を中心に、本研究小委員会が過去からの蓄積を活用して進めてきた研究活動と事例研究成果を、発表講演内容の理解をガイドする形で「地域マネジメント論」という観点からを整理・紹介することとする。なお、本講では草津市地域を対象とする内容に絞って限定的に記述した。

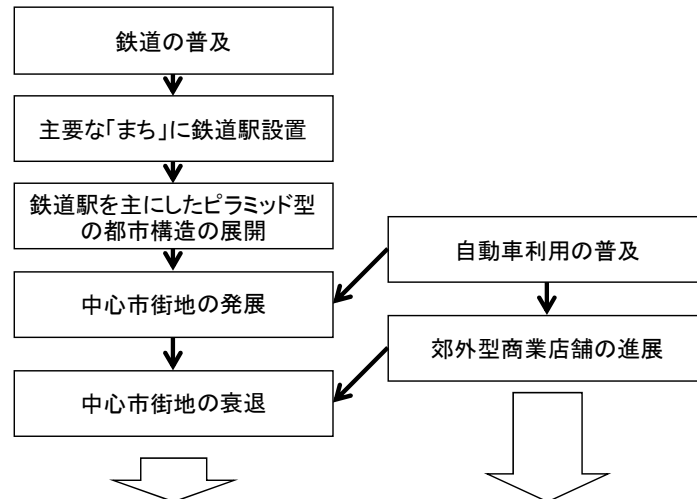
1. 草津市における中心市街地活性化構想の事例研究とマネジメント理論の開発

1-1 アプローチの概念的整理

1-1-1 中心市街地と郊外の相互関係について

下記に示すように両地区の土地利用・施設立地を「望ましいハイブリッド型」び再構成すべきであると考えて研究を進めた。

(1)時代の流れに逆行しないこと



中心部は、時代が進み昔のように戻れない。新たな視点に目を向けるべき

「まちづくり三法」の改定があったものの、自動車社会は当面続くものであろう。一方自動車にとって便利な中心市街地を形成することは財政的に困難でありリスクも高い。また、公共交通へのモーダルシフトの促進が図られたとしても、この地域でどこまで普及するかは疑問である。また、利用者にとって魅力的な郊外型のニーズは高いものであり、排除方向はかえって人々の生活の豊かさを阻害するものと思う。

鉄道駅を中心とした既存の中心市街地は、本来の利点（公共交通機関の結節機能、高い社会資本の蓄積、歴史・文化遺産など）を活かし、適切な規模での再整備を図っていくことが重要であるとする。

1-1-2 対象地域の都市・地域特性の的確な把握

下記の図に示すような都市・地域特性を的確に把握しておくことは、効果的・効率的な都市・地域整備と地域施設マネジメントを実現する上で欠かせない要件である

敵は郊外にあらず、利用者の行動特性を十分理解すること

現在、草津市周辺の住民の行動パターンは以下のように大別されると考える。

①公共交通を主に利用する都市型移動

②自動車を主に利用する郊外型移動

また、平日は都市型、休日は郊外型と分かれている方も多いものとする。

つまり、都市型移動の方は中心部で、郊外型移動の方は郊外で消費活動を行うものと捉えるべきである。そうすると、そもそも中心部と郊外の店舗が競いあうような土壌が成立しえないと言える。(自動車のように便利な公共交通があれば、郊外店舗と競えあえるのかもしれない)

郊外型移動(自動車交通)を中心部がこれ以上に受け入れることは、財政、空間的等から困難であり、整備したとしても費用対効果で郊外型に対抗できないものである。

郊外と中心部の商業が成立する「草津」

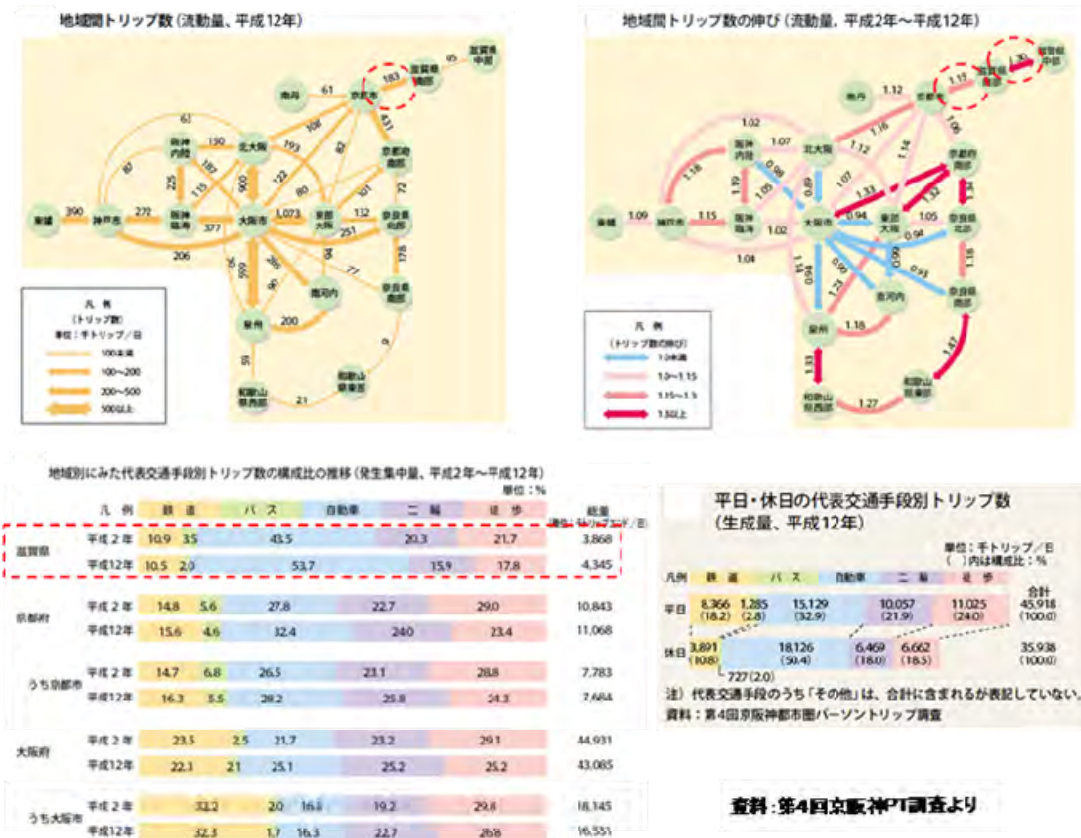
滋賀県全体からの考察になるが、草津市では自動車でのトリップが今だに増加しており、郊外型商業店舗等へのニーズは高くなっているものとする。一方、鉄道を中心としたトリップは草津駅の乗客が2.7万人/日と多く、近年でも減少していないのが現状である。

このような現状を踏まえると、郊外と中心部との共存が成立するものと考えられ、単に郊外型商業店舗を排除するような規制は、かえって不適切であり、郊外を敵対視せずに、中心部の再構築が重要と考える。



次頁資料参照

中心部と郊外整備の共存が成立する環境を整備すべき

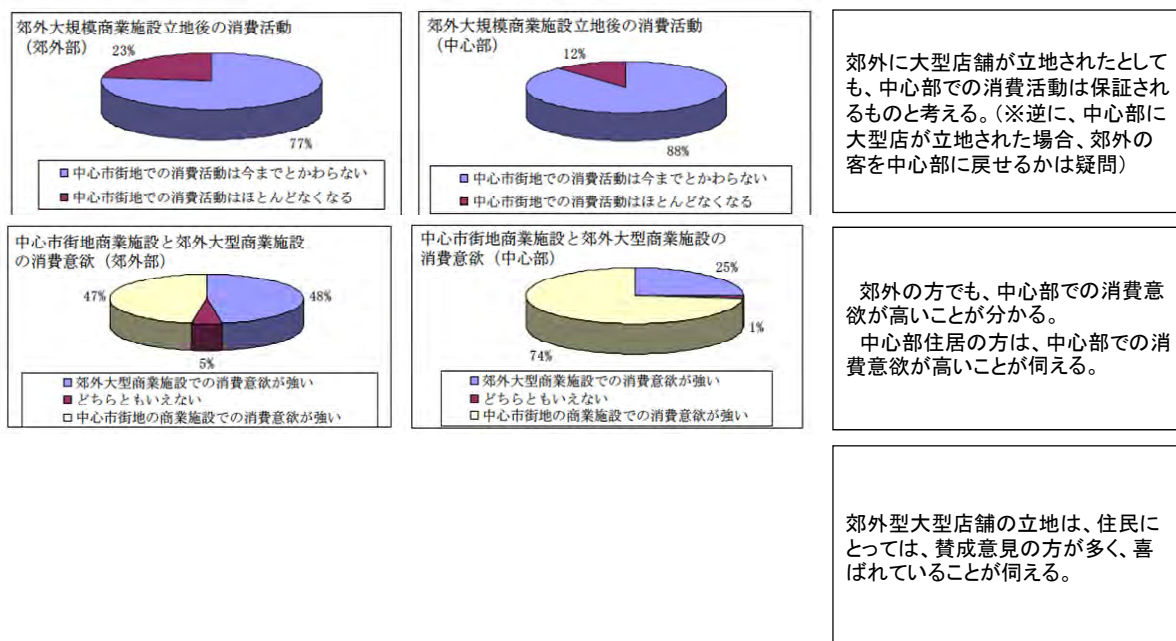


1-1-3 大型商業施設や郊外開発に関する意識・ニーズの的確な把握

都市行政をはじめ、地域社会の構成員や訪問者の意識・ニーズの的確な把握は大変重要であるにもかかわらず、民間企業で採用されているマーケティング調査の範疇の市場調査は行われない場合が多い。むしろ、地元社会のニーズ調査は「蔑ろ」にされている場合が多い。我々の研究会では重要な計画・マネジメント情報と位置づけ、アンケート調査・分析、ニーズにマッチする都市整備・マネジメントに関するアイデア創出に大きな努力を払った。

郊外型大型商業店舗のニーズがあり、中心部から郊外への消費行動に変化を若干与える。

人々の行動特性上からの必然的な意識結果であり、「都市型移動」に適さない中心部のサービスがある一方で、「郊外型移動」の量と、郊外型店舗の量の関係からこのような結果になっているものとする。



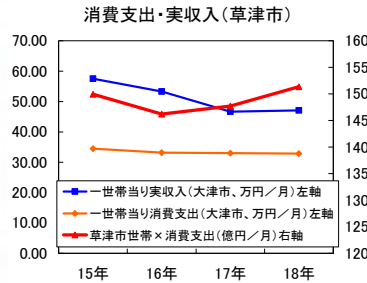
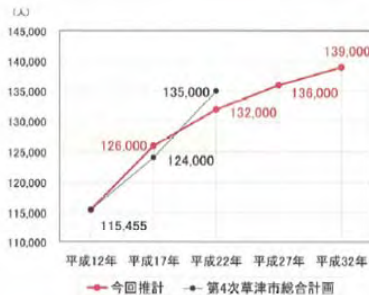
1-1-4 草津地域現況や将来発展（例えば人口）に即した地域計画都の関連把握

多重・多角度なアンケート調査から見ると、地元住民や企業は共通・類似な不安や要望を持っていることが判る。この事は、数の例に示すようごく一般・共通な時代の潮流・社会動向に起因していることが明らかであり、上記アンケート調査結果との相関性も高い。

地元社旗に受け入れられたり住民参加が得られやすい都市整備や地域施設マネジメントは、これらの方向に沿ったものが多いといえる。

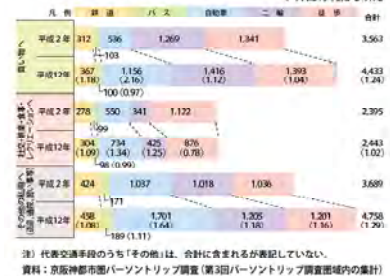
草津市が人口増加中・消費活動向上中に適正配置が必要。

- ・人口増加、消費支出の向上の統計的なデータからも、当面、商業の市場が確保されていると言える。
- ・平成30年以降は人口増加の傾きが緩やかになるまでには、継続的に発展できる都市構造を形成すべき。



H18草津市統計書、H18家計調査 (滋賀県)

図46 自由目的の内訳別代表交通手段別トリップ数の推移 (生成量、平成2年～平成12年)

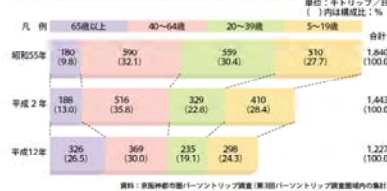


(注) 代表交通手段のうち「その他」は、合計に含まれるが表記していない。
資料：京阪神都市圏パーソントリップ調査 (第3回パーソントリップ調査調査地域内の集計)

中心市街地の少子高齢者対応が重要

バス利用者に占める高齢者の割合は大きく増加しており、平成12年には全体の1/4を超えています。

図39 年齢4区分別バス利用トリップ数の推移 (生成量、昭和55年～平成12年)



資料：京阪神都市圏パーソントリップ調査 (第3回パーソントリップ調査調査地域内の集計)

少子高齢社会において中心市街地が担う役割は大きくなり、次のような対応を推進すべきであるとする。

- ・公共交通による通勤夫婦の子育て、日常買い物支援対策
- ・高齢者をはじめとする公共交通利用者のための福祉・医療対策
- ・公共交通集結機能、結節機能の強化による駅中心型中心市街地の利便性向上 など

1-2 草津市中心市街地活性化の具体的課題

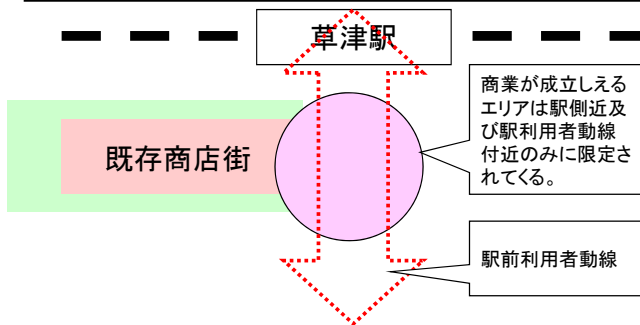
1-2-1 具体的課題の概要

過去に何回も本委員会研究発表会で述べてきたことなので、個々では以下の図に示す様に、その具体的課題を簡単に示すに留めた。

草津市地域は郊外型商業店舗が既に充実している。
このような中、中心部から郊外に客を取られるということは小さいものとする。
郊外VS中心部というより、郊外同士の競争、中心部内での競争の中で、無駄な投資にならない効果的な整備を進めることが重要と考える。

自動車利用による商業のみを目的とした訪問者の増は期待しないことを前提に、次のような対策を検討することが重要と考える。

- 草津らしさを出すには、草津全域の中で最も適切な場所
 - ①歴史・文化を活用した観光機能の導入により新規来訪者の増加をねらう。
- 駅前型中心市街地利用者のニーズに対応した再構築
 - ①商業エリアの再配置により商業の活性化
 - ②商業のみならず、福祉、医療などの生活必需機能の重視
- 公共交通の利便性の向上
- 郊外との連携の取れた中心部の形成 (観光で訪れた方への対応)



参考資料：草津市都市マスより

副都心づくりの目標

副都心は、JR草津駅周辺の商業・業務機能をさらに集約させ、かつ都市居住機能を充実させることにより、住居が共生する活力のある市街地を形成します。
また、JR南草津駅周辺市街地との連携をより一層高めることにより、大津湖南地域を代表する都市の形成を目指します。
さらに、これまで多くの時代を積み重ねてきた草津の歴史的な歴史資産については、まちの魅力として保全・活用を図り、次代に財産として継承します。

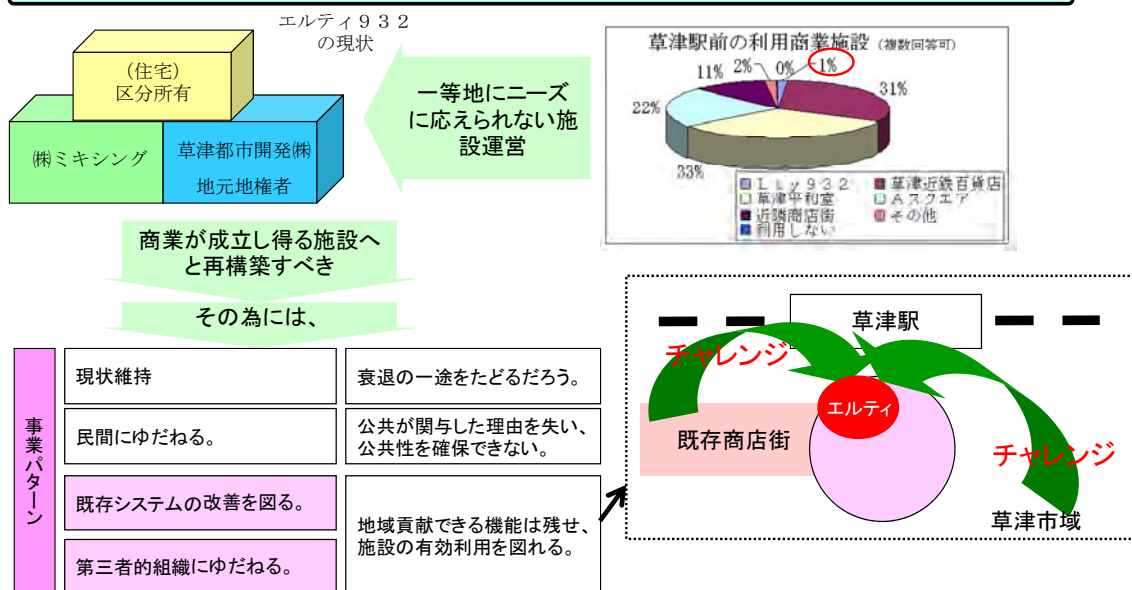
1-2-2 過去の大型商業施設「エルティ草津」とその再生による都市活性化の模索

JR 草津駅東口には過去の中心市街地における大型商業施設であった「エルティ草津」が存在している。その活用は本研究の一つの重要な施策となっている。

現在、中心市街地ではエルティ草津の低利用が解決できる課題としてあげられる。

エルティ草津の課題解決は今がチャンス。商業が成立しつづけ、地域貢献できる機能を確保すること

- ・従来通りの運営を継続していくことは、繰り返しを意味し、事業が成立しない状況が継続するだろう。運営方法の変革が必要。
- ・奥側の利用が確定した現在、全面リニューアル実施の好機である。
- ・資本の問題については、大規模郊外型商業店舗の支援可能性も高い状況であり、実に好機である。



昨年10月に草津市郊外の琵琶湖湖畔地区に「イオンモール草津」が敷地面積17ha規模で立地する開発が許可された。一般的に、中心市街地の商業は時代の潮流・動向に追従できず衰退してきているが、ここでは、逆に、琵琶湖湖畔地区に「イオンモール草津」の立地を活用した中心市街地区と郊外開発地区の関連づけを、低価格（あるいは無料）のシャトルバスや(単線)LRTの導入というアイディア取り入れ検討を進めることとした。

上でも述べたが、当研究小委員会では地域マネジメント研究の一環として、地方都市農村地域の開発のための「大規模農業公園開発構想と地域マネジメントシステム」の提案をしてきた。2007年度の地域施設マネジメント研究小委員会では、中心市街地を中心とする市街化地域と郊外農村地域、イオンモールのような郊外大型都市施設の開発・立地の、相乗社会発効果を取り上げ、複合事業化の方法論を研究してきた。

以下にその考え方の一端を模式図的に示している。ただしここでは、各施設・地区への訪問客の異動には上述した「低価格（あるいは無料）のシャトルバスや(単線)LRT」の導入によって対応することを考えた。なお、イオンモールは運営事業費の負担を承諾している。

イオンモールの流通を地域産業が活用することで

イオンモールの売り上げ向上

地域の産業(ここでは農業のイメージ)が潤う

全国的に地域ブランドが流通ルートを通じて普及

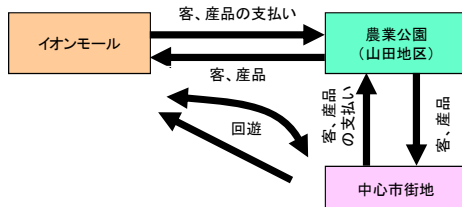
アメニティ性を付加(公園機能など)すると

地域への訪問拡大につながっていく

農業にアメニティ性を付加することによって

農業公園プロジェクトの複合的整備による相乗効果 (客の増加と回遊増加としての消費金額増加)

- ・地域特徴のある農業公園の立地による新たな客(客の取り合いではない)が見込める。
- ・イオンモールの大きな集客性・消費性により農業公園の経営的な保証ができる。
- ・イオンモールも地域との接点を持って独自色を出せる事業を展開できる。
- ・中心市街地が、農業公園・中心地間の客(十お金、品物)の流れが発生し活性化。
- ・中心市街地とイオンモールとの距離的問題を農業公園が補える。



農業公園プロジェクトとJR草津駅前再生事との
複合的整備としての相乗効果
(客の増加と回遊増加による消費金額増加)



このような施策からも、中心部としては、観光
等を主にした来訪者に対応できる空間である
ことが望まれることが伺える。

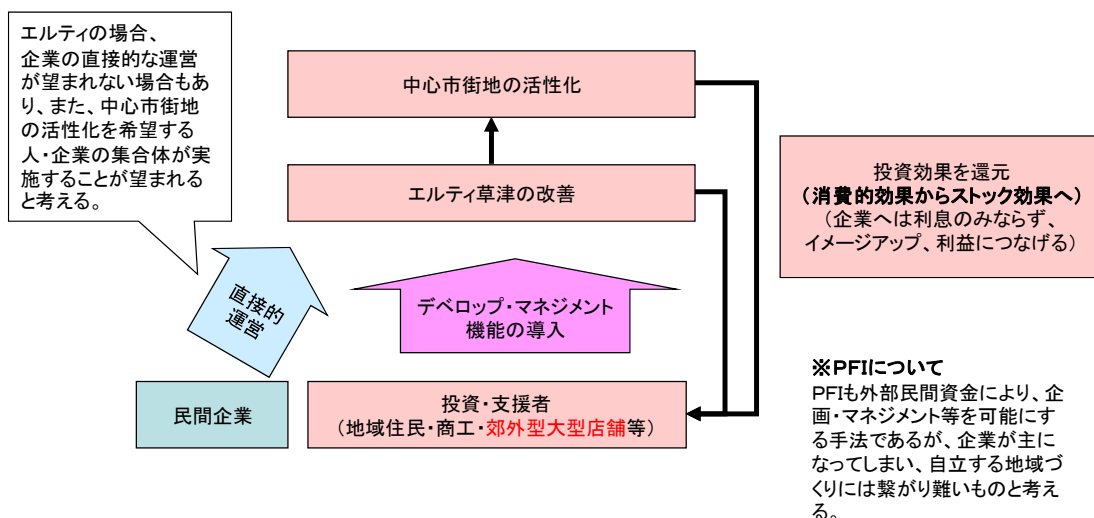
1-2-3 地域施設マネジメントの具体化の方法論

(1) 中心市街地の商業再生の基本方針

「エルティ草津」再生の考え方を示した。現在、この考え方の一部は実現している。

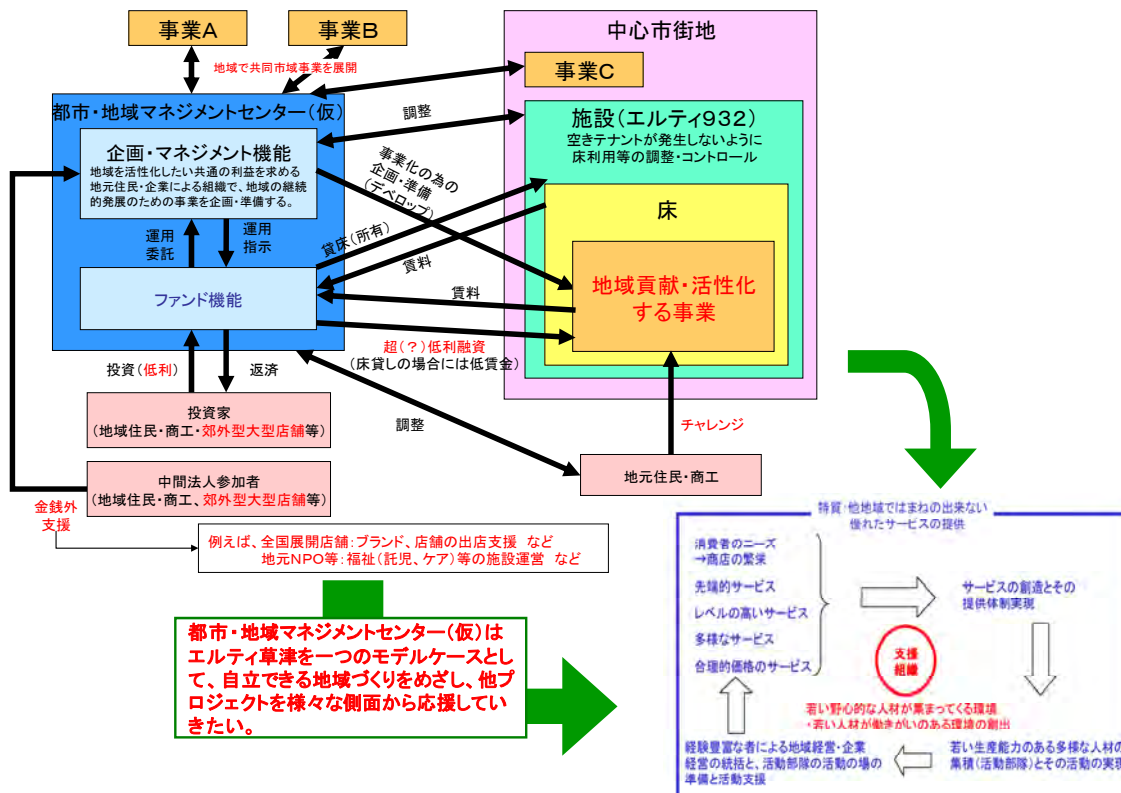
投資・支援をエルティ草津へ反映するためには、デベロップ・マネジメント機能の導入が必要である。

地域貢献できる機能を確保するためには、第三者的な組織による運営が適切である。従来通りの手法では、税金が注がれることになるが、厳しい財政状況の中、これ以上の投資は難しいと考える。
そこで、資本を地域住民・地元商工、郊外型大型店舗等からの投資・支援によって成立させる手法の期待ができる。
その為には、投資支援を受け、エルティ草津を改善するためのデベロップ・マネジメント機能の導入が必要となってくる。

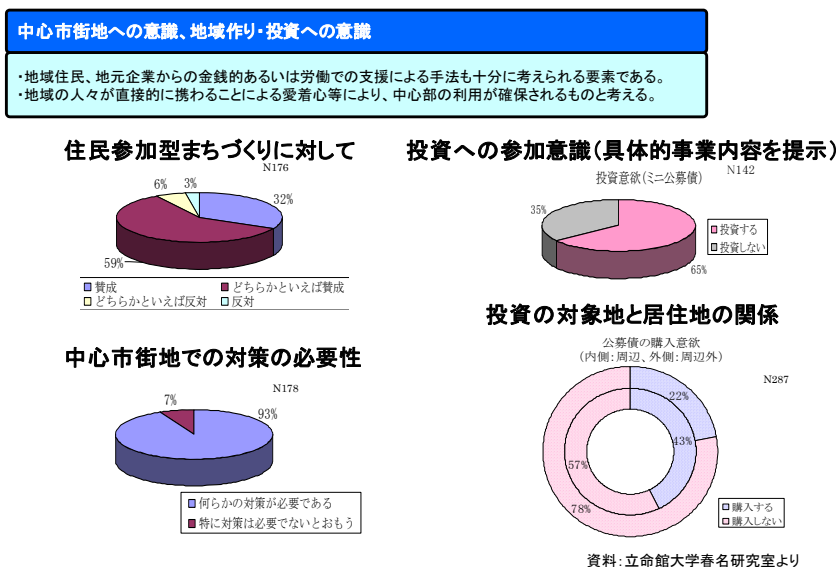


(2) 中間法人「都市・地域マネジメントセンター」とマネジメントスキーム

上で述べた中心市街地商業の再生の基本方針の効果的実現のためには、(これも度々研究発表・報告してきた内容であるが)『中間法人「都市・地域マネジメントセンター」』の機能を中心とする「地元住民・企業参加型開発事業」として取り上げている。



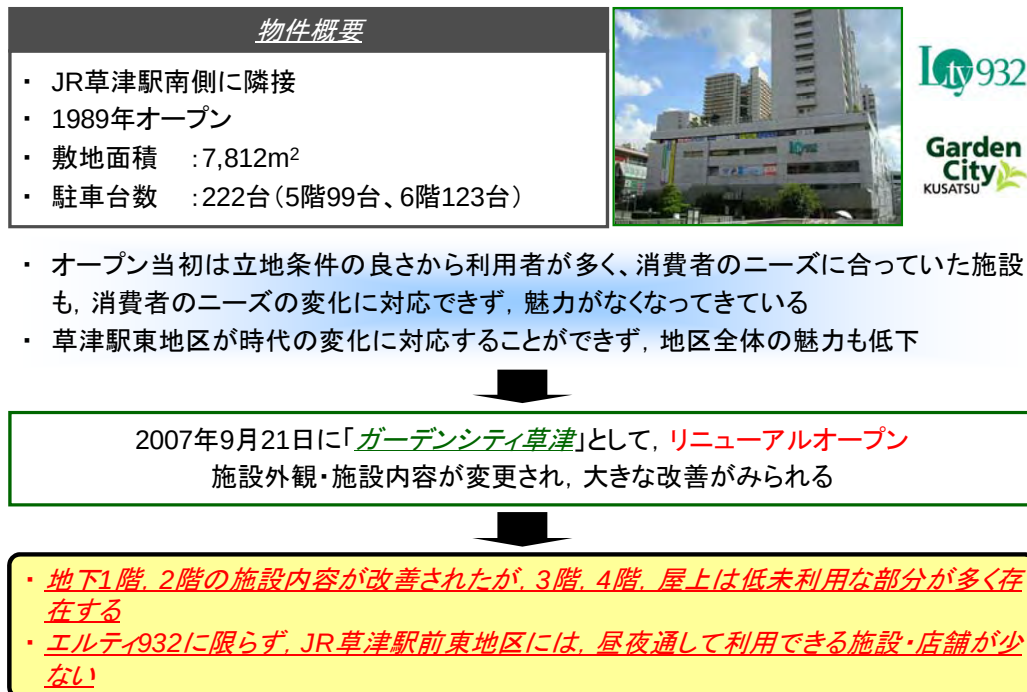
住民・企業の参加(支援)に関する意向調査に関しての情報を下図に示した。本調査では多くの人々が賛同してくれている事が理解できる。



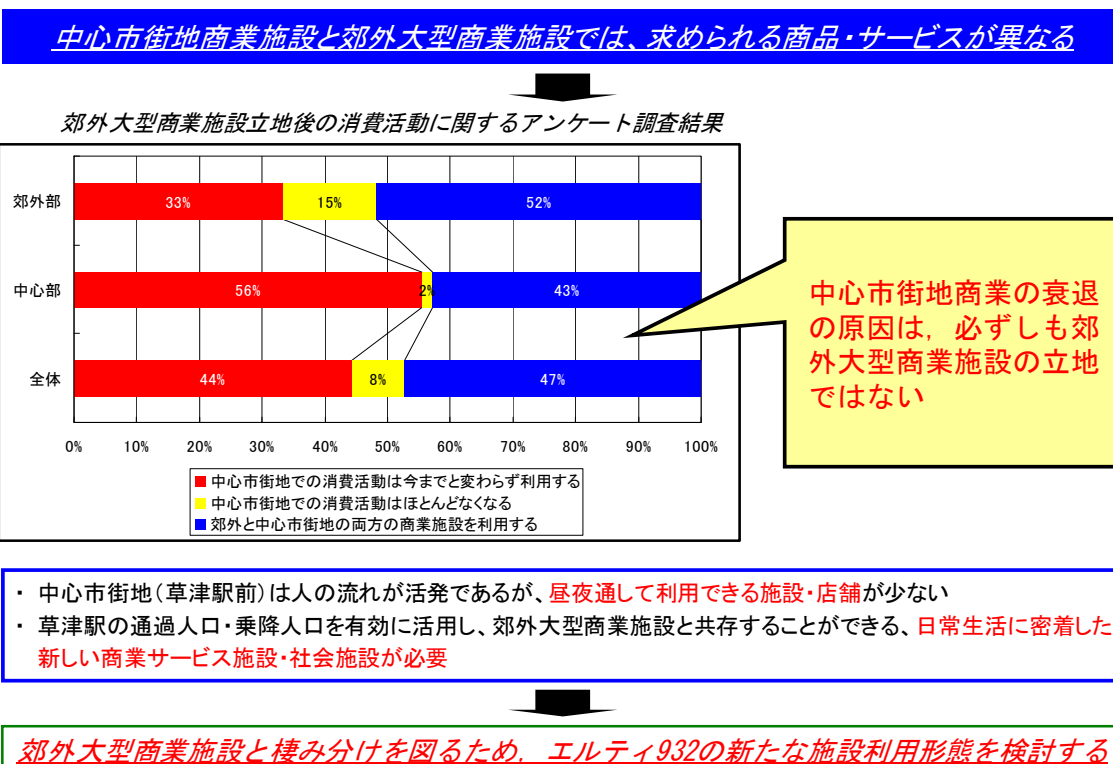
2. 事例研究

2-1 「エルティ草津」再生構想に関する研究

(1) 現況



(2) 再生の方向性（アンケート結果分析参考）



(3) 過去・今回の調査結果にもとづく再生への具体的提案 ー特に多重利用構想ー

a. フロア利用構想

- ・ 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

b. 多重施設利用構想

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	アスレチックルーム
		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

(4) 計画分析のための数理計画モデル

a. 施設整備（機能・規模・配置）計画モデル

Object to :

$$\begin{aligned} \text{Max} \quad & \bar{U} \\ & \bar{U} = \alpha_0 \prod (U_j)^{\alpha_j} \\ & U_j = \beta_0 \prod (u_i)^{\beta_j} \\ & u_i = \gamma_i \ln S_i + \varepsilon_i \end{aligned}$$

Subject to :

$$\sum S_i' \leq S_j$$

$\bar{U}$: 当該施設に対する効用 S_i : 当該施設に整備される各店舗の規模
 U_j : 当該施設に整備される各階の効用 S_i' : 当該施設の各階導入施設の整備面積
 u_i : 当該施設に整備される各施設の効用 S_j : 当該施設の各階整備面積
 $\alpha_0, \alpha_j, \beta_0, \beta_j, \gamma_i, \varepsilon_i$: 効用関数に関する各種パラメータ

b. 効用モデル

$$\begin{aligned} \bar{U}^{day} &= \alpha_0^{day} \prod (U_j^{day})^{\alpha_j^{day}} \\ U_j^{day} &= \beta_0^{day} \prod (u_i^{day})^{\beta_j^{day}} \\ u_i^{day} &= \gamma_i^{day} \ln S_i + \varepsilon_i^{day} \\ \bar{U}^{night} &= \alpha_0^{night} \prod (U_j^{night})^{\alpha_j^{night}} \\ U_j^{night} &= \beta_0^{night} \prod (u_i^{night})^{\beta_j^{night}} \\ u_i^{night} &= \gamma_i^{night} \ln S_i + \varepsilon_i^{night} \end{aligned}$$

$\bar{U}^{day}, \bar{U}^{night}$: 昼と夜の当該施設に対する効用
 u_i^{day}, u_i^{night} : 昼と夜の当該施設に整備される各施設の効用
 U_j^{day}, U_j^{night} : 昼と夜の当該施設に整備される各階の効用
 S_i : 当該施設の各階導入施設の整備面積
 $\alpha_0^{day}, \alpha_0^{night}, \alpha_j^{day}, \alpha_j^{night}, \beta_0^{day}, \beta_0^{night}, \beta_j^{day}, \beta_j^{night}, \gamma_i^{day}, \gamma_i^{night}, \varepsilon_i^{day}, \varepsilon_i^{night}$
: 各種パラメータ

(5) フロア利用の効用関数の定式化の分析

施設多重利用形態		回帰係数と定数		決定係数	重相関係数
		γ	ε		
3F	クリニック→アスレチックルーム	5.6954398	-30.60288	0.7610591	0.87238698
	サポート施設→市役所出張所・郵便局	7.2666956	-38.99835	0.8417549	0.917472
	保育所→健康施設	8.3019888	-45.67044	0.8362335	0.91445804
	音楽教室→音楽イベント	8.7550415	-48.52376	0.8850727	0.94078302
	フリーマーケット→各種展示会	10.222383	-73.36219	0.9159288	0.95704169
4F	図書館→本屋	4.2537685	-24.54837	0.8549869	0.92465504
	教育・研修施設→予備校・資格学校	4.6430656	-27.05464	0.8190352	0.90500562
	専門学校→学習塾	4.416339	-25.82007	0.7639546	0.87404499
屋上	カフェ・レストラン→レストラン・居酒屋	6.4689316	-42.32632	0.8239149	0.90769758
	屋上庭園→ビアガーデン	5.8086948	-38.77974	0.8231078	0.90725286

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	クリニック→アスレチックルーム	0.29401537	0.6067285	0.77892779
	サポート施設→市役所出張所・郵便局	0.12548649		
	保育所→健康施設	0.11008308		
	音楽教室→音楽イベント	0.08352469		
	フリーマーケット→各種展示会	0.06853751		
	定数項(自然対数)	0.56141871		
4F	図書館→本屋	0.78788652	0.7726292	0.8789933
	教育・研修施設→予備校・資格学校	0.08319441		
	専門学校→学習塾	0.17251812		
	定数項(自然対数)	-0.2403954		
屋上	カフェ・レストラン→レストラン・居酒屋	0.16648399	0.74382	0.86244998
	屋上庭園→ビアガーデン	0.49281149		
	定数項(自然対数)	0.58817974		

階数	偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	0.4178012	0.7240854	0.85093205
4F	0.19197818		
屋上	0.3841275		
定数項(自然対数)	0.00423394		

(6) フロア利用計画分析結果

階数	施設多重利用形態	整備面積(m ²)	各店舗効用	各階効用
3F	クリニック→アスレチックルーム	500	4.79204309	5.38381821
	サポート施設→市役所出張所・郵便局	500	6.16131898	
	保育所→健康施設	500	5.92316777	
	音楽教室→音楽イベント	500	5.88538777	
	フリーマーケット→各種展示会	1,874.80	3.67632419	
	計	3,874.80	—	
4F	図書館→本屋	1,500	6.56037667	5.19867037
	教育・研修施設→予備校・資格学校	804.8861002	4.01072021	
	専門学校→学習塾	1,177.37	5.40804799	
	計	3,482.26	—	
屋上	カフェ・レストラン→レストラン・居酒屋	1,664.71	5.65637542	5.38381821
	屋上庭園→ビアガーデン	2,000	5.37157982	
	計	3,664.71	—	

総合最大効用
5.36022971

(総合効用 6 以下.)

(7) 施設整備・多重利用効用の定式化分析と計画分析結果

施設多重利用形態		回帰係数と定数		決定係数	重相関係数
		γ	ε		
3F	クリニック	3.9828612	-18.92567	0.8349996	0.91378311
	サポート施設	7.1422197	-38.37292	0.8675094	0.93140184
	保育所	9.6494637	-53.45996	0.8386072	0.91575501
	音楽教室	7.1669644	-39.49363	0.8476653	0.92068738
	フリーマーケット	9.5209652	-68.21707	0.8700564	0.93276811
4F	図書館	3.5722703	-20.26745	0.8317188	0.91198616
	教育・研修施設	4.1349173	-24.09331	0.8544667	0.9243737
	専門学校	3.6459888	-21.45824	0.8549007	0.92460843
	カフェ・レストラン	4.9067607	-31.36819	0.8836507	0.94002694
屋上	屋上庭園	6.7855246	-45.30061	0.8429005	0.91809615
階数		偏回帰係数	決定係数	重相関係数	
3F		0.17571684	0.6617143	0.81345823	
4F		0.41824611			
屋上		0.55646896			
定数項(自然対数)		-0.325875			

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	クリニック	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	サポート施設	0.03289835		
	保育所	0.12251452		
	音楽教室	0.04052095		
	フリーマーケット	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	図書館	0.22918843	0.6537321	0.808537
	教育・研修施設	0.14752718		
	専門学校	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	カフェ・レストラン	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	屋上庭園	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

施設多重利用形態		偏回帰係数	決定係数	重相関係数
3F	アスレチックルーム	0.66999596	0.6610993	0.81308011
	市役所出張所・郵便局	0.03289835		
	健康施設	0.12251452		
	音楽イベント	0.04052095		
	各種展示会	0.19076795		
定数項(自然対数)		-0.204311		
4F	本屋	0.22918843	0.6537321	0.808537
	予備校・資格学校	0.14752718		
	学習塾	0.28952617		
	定数項(自然対数)	0.61086084		
屋上	レストラン・居酒屋	0.03744589	0.6721359	0.81983892
	ビアガーデン	0.36092352		
定数項(自然対数)		1.0916957		

||
||
||

b. ニーズの高い施設多重利用の方向性

イベント(広場での多重利用形態)

- ・ 大道芸
- ・ マジックショー
- ・ コンサート
- ・ フリーマーケット
- ・ 科学実験ショー
- ・ ファッションショー
- ・ 車両展示会
- ・ アカペラショー

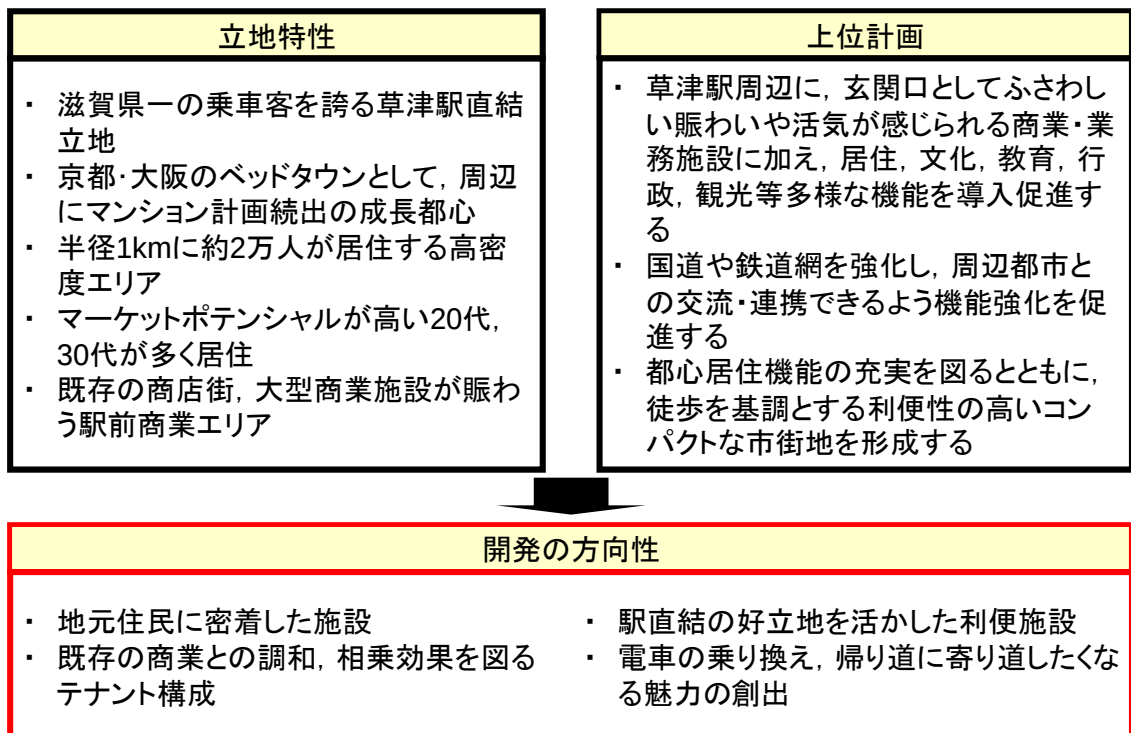
展示会(多目的ホールでの多重利用形態)

- ・ 展示会・展覧会
- ・ シンポジウム
- ・ 講演会

体験教室(教育・学習施設での多重利用形態)

- ・ ワークショップ
- ・ 料理教室

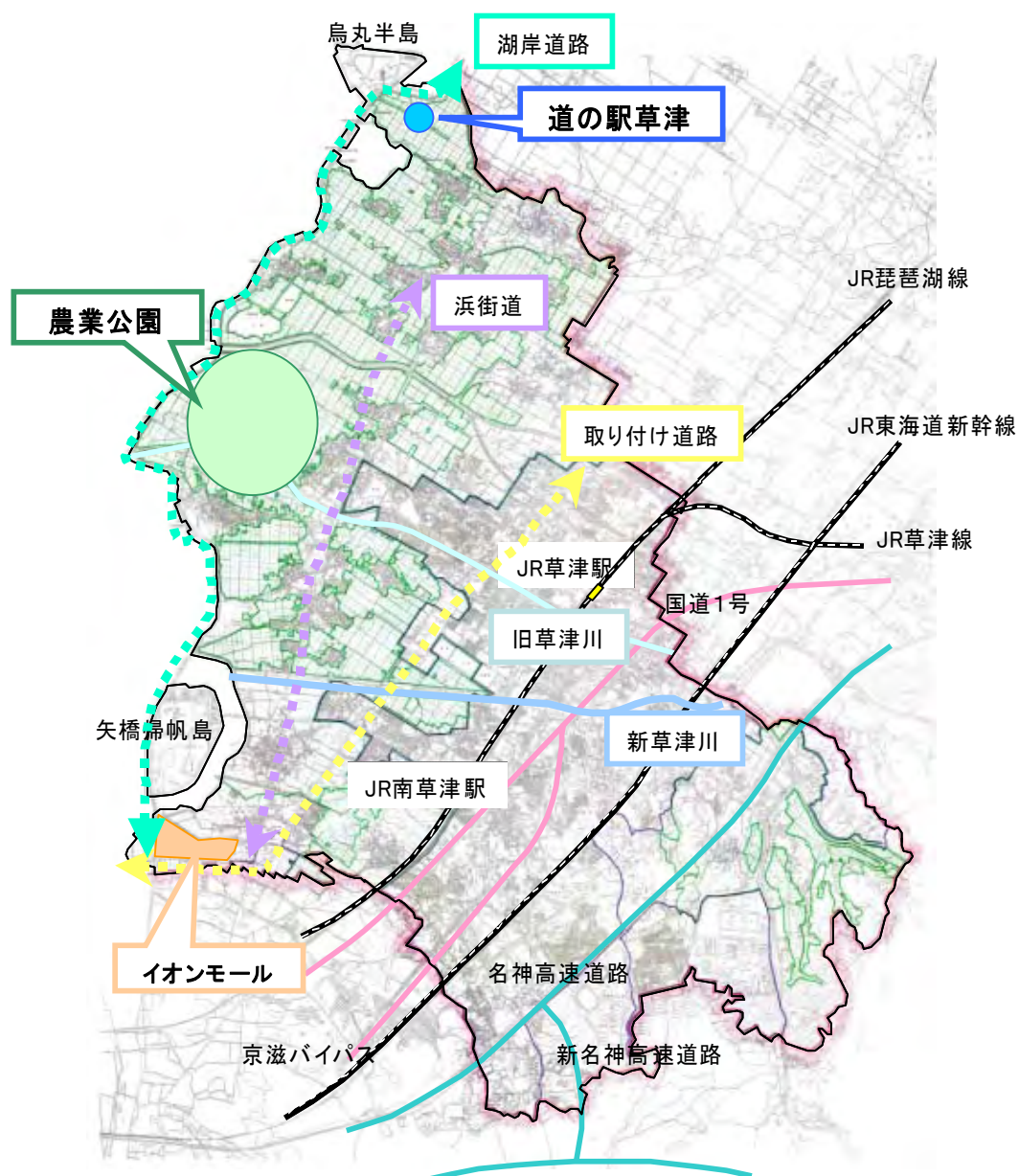
(9) エルティ再生構想の方向性



2-2 郊外地域における大規模商業施設・農業施設開発構想と交通基盤整理

2-2-1 本研究の目的—地域マネジメントとしての交通基盤(シャトルバスシステム)

本研究では、地方都市郊外地域を都市部との位置付け論として方法論的アプローチから議論し、地方都市における都市施設整備と地域マネジメントに関する方法論的考察を行った。また、郊外農業地域における適正な都市化をめざして行っている大規模農業公園開発に関する研究と、郊外大型商業施設（イオンモール草津）開発、並びに、既存中心市街地商業再生を効果的に支援するための郊外地域におけるシャトルバスシステム整備計画を提案し都市施設構想の評価を行ったものである。



2-2-2 郊外地域農業施設整備構想

(1) 農業施設整備形態

本研究においては、滋賀県草津市山田地区に当研究室で長年研究されており、建設を想定している大規模農業公園施設を核として、農業集客施設の複合化整備を行い、琵琶湖 湖岸沿いの地域の活性化・農業地域の活性化に繋げていく事を目的としている。

また、本研究で検討している整備計画の他に、琵琶湖博物館、水生植物公園などが立地する烏丸半島付近の地域にはバブル期に計画され、バブル崩壊により中断されていた開発計画が再度取り上げられ、将来的にリゾート施設が建設される計画が存在していることから、こういったレジャー施設とも連携を図りながら相乗効果を作り出していける効果的・効率的な施設整備を行っていく必要がある。

(2) 道の駅とイオンモールとの連

農業集客施設の複合化整備構想を進める上で、リゾート施設・レジャー施設との連携という観点から琵琶湖の湖岸沿いに活用できる既存の農業集客施設として注目したのが「道の駅」草津・グリーンプラザからすまである。また、この地域には、大規模商業施設であるイオンモールが滋賀県草津市、新浜町の近江大橋取り付け道路沿道に立地する。また、これら道の駅、大規模農業公園施設、イオンモールの立地距離はほぼ等距離である。今後この地域に大規模農業公園施設を核とした農業集客施設の複合化整備を進め、更にイオンモールと連携することによって琵琶湖湖岸に散策空間を創造することもできると考えられる。

(3) 農業集客施設複合化構想

上記から、開発対象地に「道の駅」草津・グリーンプラザからすまを大規模農業公園や散策空間を訪れる拠点として役割を果たすことの出来る農業集客施設の複合化を目的とした施設整備を行うこととする。そして、農業公園を核とした農業集客施設の複合化整備は年齢・性別を問わない新たな雇用機会の創出、地域における農業振興の促進、散策地域の創造などにより日常的に自然や農業と接してもらえるような機会の創出などをその目的としている。また、先に述べた立地条件を踏まえた整備を行うことによって、農業を主とする大規模農業公園施設の魅力向上、地元農業の活性化、ひいては地域の経済効果の向上が予測され、この農業集客施設整備事業における採算性・成立性も十分に考慮できると考えられる。

そして、これら複合整備された施設間の回遊性を高めるため、また、一部急速な都市化に追従できていない地域の交通手段としてバスシステム整備計画案策定を行い、草津市全体の地域活性化に結びつく効果的な連携施策についても検討を行う。

2-2-3 農業施設整備計画モデルの定式化

大規模農公園施設を含めた農業施設の複合化構想として道の駅の再編成や、対象地に新規立地予定であるイオンモールなどの草津市郊外地域を結ぶバス交通システムに関して計画モデルを構築する。さらにこれらの連携施策が行われると、草津市郊外地域の回遊性が増し、利用者（地域住民・来訪者）が快適に過ごせる空間となり、各施設間の総来訪者数が増すと考えられる。そこで、農業施設整備計画モデルでは、道の駅を利用した農業施設における複合化施設整備計画モデルや草津市郊外地域に導入を検討するバス交通システム整備モデルを構築し、対象地域の施設総利用者数の最大化を目指した。

(1) 道の駅施設最適規模算定モデル

$$\text{Max } U^{\text{total}} = \alpha_0 (u_1)^{\alpha_1} (u_2)^{\alpha_2} (u_3)^{\alpha_3} \cdots (u_k)^{\alpha_k}$$

$$u_i = \beta_i \ln X_i + \varepsilon_i$$

制約条件：開発用地内の整備可能面積

$$\sum_{i=1}^l X_i \leq A_{\text{outside}}$$

U^{total}	: 道の駅施設に対する来訪者の総合満足度
u_i	: 拡充・導入施設 <i>i</i> の規模に対する来訪者の満足度
X_i	: 拡充・導入施設 <i>i</i> の整備面積
$\alpha, \beta, \varepsilon$	: 各種パラメータ
A_{outside}	: 導入施設の屋外整備可能面積

(2) 道の駅施設来訪者数最大モデル

$$\text{Max } P_{\text{agn}} = r Q_{\text{agn}} \exp \left\{ \sum_{i=1}^n U_i(\delta_i, S_i) \right\}$$

制約条件：

$$S_{\text{agn}} = \sum_{i=1}^n S_{\text{agn}}^i \leq S_1$$

$$C_{\text{apk}}^{\text{con}} = C_{\text{pk}}^{\text{con}} + \sum_{i=1}^m {}^i C_{\text{ca}}^{\text{con}}(\delta_i, S_i) + \sum_{i=1}^k {}^i C_{\text{S}}^{\text{con}}(\delta_i, S_i) + \sum_{i=1}^l {}^i C_{\text{agn}}^{\text{arr}}(\delta_i, S_i) \leq N$$

$$T_{\text{agn}} = T_{\text{agn}}^{\text{rea}} + T_{\text{agn}}^{\text{bas}} \geq M$$

P_{agn}	: 道の駅施設の総来訪者数
Q_{agn}	: 道の駅施設の来訪者数の母集団
r	: 来訪確率
δ_i	: 道の駅施設内に導入・整備される各施設の種類

S_i	: 道の駅施設に導入・整備される各施設の規模
U_i	: 道の駅施設に導入・整備される各施設の効用関数
S_{agn}	: 道の駅施設内に整備される各施設の総面積
S_{agn}^i	: 道の駅施設内に整備される各施設の各面積
S_l	: 道の駅施設の敷地面積
C_{apk}^{arr}	: 道の駅施設の初期整備総費用（初期投資金額）
C_{arr}^{arr}	: 敷地の土地造成費
C_{rj}^{arr}	: 道の駅施設自体の整備費
C_{agn}^{arr}	: 道の駅施設内の各施設の整備費
iC_{ins}^{arr}	: 道の駅施設整備費用の上限
N	: 道の駅施設整備費用の上限
C_{tra}^{es}	: 土砂運搬費などその他必要諸経費
T_{agn}	: 道の駅施設から公共に納める税金
T_{agn}^{rea}	: 道の駅施設内の農地及び各施設の固定資産税
T_{agn}^{bas}	: 道の駅施設内で行う事業に対する法人税
M	: 都市基盤整備を行うために確保する税金の額

(3) 道の駅施設利潤最大モデル

$$\begin{aligned} \text{Max } Z_{agn} = & Z_{sf} + Z_{ca} + A - C_{agn}^{con} / RD \\ & - T_{agn}^{rea} - T_{agn}^{bas} - C_{agn}^B - C_{agn}^P \end{aligned}$$

制約条件：道の駅施設来訪者数最大モデルと同じ

Z_{agn}	: 道の駅施設の総利潤
Z_{sf}	: 道の駅施設内の体験農園施設の総利潤
Z_{ca}	: 道の駅施設内の利益のある施設の利潤
A	: 道の駅施設への補助金
C_{agn}^{con} / RD	: 道の駅施設の整備費の償却費用
T_{agn}^{rea}	: 道の駅施設の固定資産税
T_{agn}^{bas}	: 道の駅施設の法人税
C_{agn}^P	: 道の駅施設の運営費
C_{agn}^B	: 道の駅施設の人件費

(4) 主目的施設来訪者数推計モデル

$$V_{ij}^0 = V_i^D \times \frac{\exp(U_{ij})}{\exp\left(\sum_{j=1}^P U_{ij}\right)}$$

V_{ij}^0	: 地区 <i>j</i> の <i>i</i> 目的施設の第一目的来訪者数
U_{ij}	: 地区 <i>j</i> の <i>i</i> 目的施設の効用
P	: 都市の中で選択できる地区数

(5) 施設内総利用者数推計モデル

$$V_{ij}^l = V_{ij}^{l-1} + \sum_{k \neq i}^N (er_{ijk} \times V_{ij}^{l-1})$$

$$V_{ij} = \sum_{l=1}^Q V_{ij}^l$$

V_{ij}^l	: 回遊回数が l 回目のときの地区 j 施設 i の利用者数
er_{ijk}	: 地区 j 内で施設 k から施設 i に回遊する確率
V_{ij}	: 地区 j 施設 i の総利用者数
Q	: 回遊回数

(6) バス交通選択モデル

$$Max P_i = \frac{\exp(u_i)}{\sum_{k=1}^n \exp(u_k)}$$

$$u_i = \alpha_0 + \sum_{a=1}^b \alpha_a X_a$$

制約条件：

$$\sum_{i=1}^j M_i \geq \sum_{m=1}^n C_m$$

P_i	: 交通手段 i の選択確率
u_i	: 交通手段 i に対する効用
X	: 各種サービス内容
α	: 各種パラメータ

(7) バス利用者数算定モデル

$$V_{bus} = r_{bus} Q \sum_i^6 \sum_k^6 \beta_i r_k$$

V_{bus}	: バス利用者数（地域住民）
r_{bus}	: バス選択確率
Q	: 母集団
β_i	: 利用頻度選択肢 i の選択割合（アンケート調査より）
r_k	: 利用頻度選択肢 i の利用頻度（アンケート調査より）

(8) 各施設総来訪者数算出モデル

$$Max V_i = \sum_{l=1}^Q V_i^l$$

表-1 最適解算出結果

説明変数名	効用（理論値）	整備面積（m ² ）
駐車場	2.526583216	811.4
農園レストラン	4.498988323	180.0
生鮮野菜直売所	3.707306284	501.2
花・ハーブ直売所	3.663673877	491.4
加工品販売所	4.495913608	180.0
休憩施設	4.400106369	180.0
預かり・宅配施設	3.597399144	95.9
レンタルサイクル施設	2.736435671	60.0
総合効用	4.241448216	

※ 総合効用の最大値は 5

表-2 モデル適用結果（雇用）

区分	人数
社員	22
パート・アルバイト	184

表-3 モデル適用結果（利潤・税収）

区分	
初期投資金額（円）	440,000,000
農業集客施設の複合化を目指した道の駅施設の集客人数	616,438

$$V_i^l = V_i^{l-1} + \sum_{k \neq i}^N (er_{ik} \times V_i^{l-1})$$

$$V_i(s) = rQ \exp U_i(s)$$

V_i	: 施設の総利用者数
Q	: 回遊回数
V_i^l	: 回遊回数が l 回目の時の施設 i に回遊する確率
er_{ik}	: 地域内で施設 k から施設 i に回遊する確率
V_i	: 施設 i への来訪者数
r	: 来訪確率

2-2-4 モデル適用結果の分析「」

本研究で提案した農業施設整備構想に関して滋賀県草津市の地域住民および広域来訪者を対象に意向・意識を求めるためのアンケート調査を行った。その結果から、前述したモデルによる実証的分析を行った。同時に草津市内の地域回遊性を高めるために、導入するバスシステムに関するモデルの実証的分析を行った。モデルの適応結果を表-1、表-2、表-3、表-4、表-5に示す。表-1、表-2、表-3に示される結果のように新たな雇用の創出・農業施設単独における利潤・税収があるということが示される。そして、表-4に示すように償還計画を策定したところ、20年目において累積利潤が黒字に転換していることから、事業成立性も示すことができた。また、表-5に表すように本研究において地域内の回遊性を高めるために提案したバス交通システムについての適応結果についても、本研究での提案後のバス選択率が向上しているということと、またレンタルサイクル・自転車の移動手段を選択している利用者も多く、車の選択率が低下していることから自動車以外の交通手段による回遊性を高めることができるということを示すことができた。

2-2-5 本計画分析のまとめ

表-4 モデル適用結果（償還計画）

区分	1年目	5年目	10年目	15年目	20年目
経常収入	377,821,400	355,941,829	345,090,475	334,712,219	324,786,437
経常支出	248,510,924	248,510,924	248,510,924	248,510,924	248,510,924
税引前利益	129,310,476	107,430,905.2	96,579,550.53	86,201,295.21	76,275,513.02
法人税（国税）	38,793,142.8	32,229,271.57	28,973,865.16	25,860,388.56	22,882,653.91
法人税（地方税）	3,724,141.709	3,094,010.071	2,781,491.055	2,482,597.302	2,196,734.775
固定資産税	6,019,163.266	4,669,569.699	2,982,577.739	2,284,154.822	628,657.3833
税金総計	48,536,447.78	39,992,851.34	34,737,933.95	30,627,140.69	25,708,046.06
税引後利益	80,774,028.23	67,438,053.9	61,841,616.58	55,574,154.52	50,567,466.95
借入金返済額	22,000,000	22,000,000	22,000,000	22,000,000	22,000,000
利息	0	6,230,400	4,646,400	2,798,400	477,400
借入金返済残高	440,000,000	352,000,000	242,000,000	132,000,000	22,000,000
当年度純利益	58,774,028.23	39,207,653.9	35,195,216.58	33,574,154.52	28,567,466.95
累積純利益	-381,225,972	-312,792,346	-206,804,783	-98,425,845.5	6,408,550.648

表-5 モデル適用結果（バス選択確率）

効用値

3.799093

区分

係数

変数

本数

0.533647

2.856887

大きさ

-0.00363

20

時間

-0.19449

4

運賃

-0.01506

100

定数

4.631261

決定係数

0.511611

重相関係数

0.71527

バス無料化

交通手段

選択率

自動車

17.91%

徒歩

9.03%

バイク

3.71%

自転車

16.75%

バス

38.01%

地域住民のバス交通利用者数

本研究では、農業を中心とした地方都市の活性化を目的とした地方都市の土地利用と、農業施設整備構想に関して提案した。そして、今回導入する施設の効用を用いた整備計画により最適な整備面積を求め、雇用の増加及び集客数についても算出を行った。そして、事本施設整備構想における事業成立性について示すことができた。

今後の課題として、整備スケジュールや事業化段階の経年変化を表現した動的最適化を取り扱うモデルの開発、来訪者数減少などに伴うリスクアナリシスの検討、バスシステム恒久化の為、LRTなどの新たな交通基盤整備施策や環境への影響の把握などが挙げられる。

3. 事業化に向けての努力 ―2007 年度研究活動成果のまとめにかえて―

3-1 内閣官房地域活性化「元気再生事業」への公募

本「地域施設マネジメント研究小委員会」官・学・民（地元住民・企業を含む）の複合メンバーで、地域活性化・再生構想とその事業化（マネジメント）システム開発に関する実証的研究を進めてきた。

後述するように、これまでの研究活動成果をベースに、『内閣官房地域活性化「元気再生事業」への公募』を目的として、別途「草津元気会」という任意団体を、草津青年会議所基幹メンバーを世話役として複合的に構成して2008年度事業に申請した。

結果的には、地元住民・企業、地元大津市関連部局、草津市商工会議所関連部局、草津市商店街連合、その他の一般諸団体、等の全ての関係者間で完全な合意が得られず、申請期限の関係上、申請内容に不整合な点が消去されないままの申請となってしまった。この結果、残念なことに、外部委員を中心とする内閣官房内の検討委員会の判断で採択はされなかった。

ただ、このような試行の活動は、地元住民が ①地域整備・開発・運営事業への参画の可能性のあることと、② 地元住民・企業参加型の「都市再生事業」実現に於ける真の検討課題の内容を認識した点、で重要であったと言える。今後も上記グループとして継続的に活動していきたいと考えている。

3-2 公募内容の一部紹介

以下に、上述した公募内容を紹介しておく。この内容からは「本来の目標である元気再生事業の主要部分」が取り除かれているが、文章化できないので講演時に口頭で述べることとする。

（1）提案書

ここでは、草津らしさを出すために、伝統的な近江商人の哲学である『近江の三方良し』精神を中核に都市再生事業構想をとりまとめている。なお、前述の諸般の事情から、申請書では、小生が代表者を務め、プロジェクト補助金経理担当を立命館大学が分担することとなっている。

表紙（提案書 様式 1－1）

平成 20 年度 地方の元気再生事業 提案書

平成 20 年 5 月 15 日

内閣官房地域活性化統合事務局
近畿圏地方連絡室長 殿
内閣府地域活性化推進担当室長 殿

草津元気会議 代 表
立命館大学理工学部環境システム工学科
教 授 春 名 攻 印

地方の元気再生事業について、以下のとおり提案いたします。

【提案名】

^{さんぼうよ}
「三方良し」精神による地域繁盛プロジェクト

【問い合わせ先】

組織・役職名：草津元気会議 事務局長（社団法人草津青年会議所・交流室長）

氏 名：加 藤 典 義

（連絡は、勤務先の加藤機工商事(株)までお願いします）

住所 〒525-0055 滋賀県草津市野路町 2202-3

TEL : 077-562-0280 FAX : 077-564-6110

E-mail : n.kato@katokiko.jp

1/6

（2）地方の元気再生事業提案書（様式 1-1、1-2、および様式 2）

元気事業の提案内容を具体的に示すが、これらは様式 1-1 に記載されている。

次に、様式 1-2 には、元気再生事業実施（マネジメント）計画がプロセス図として示されている。

また、様式 2 には、2009 年以降の構想も示されている。

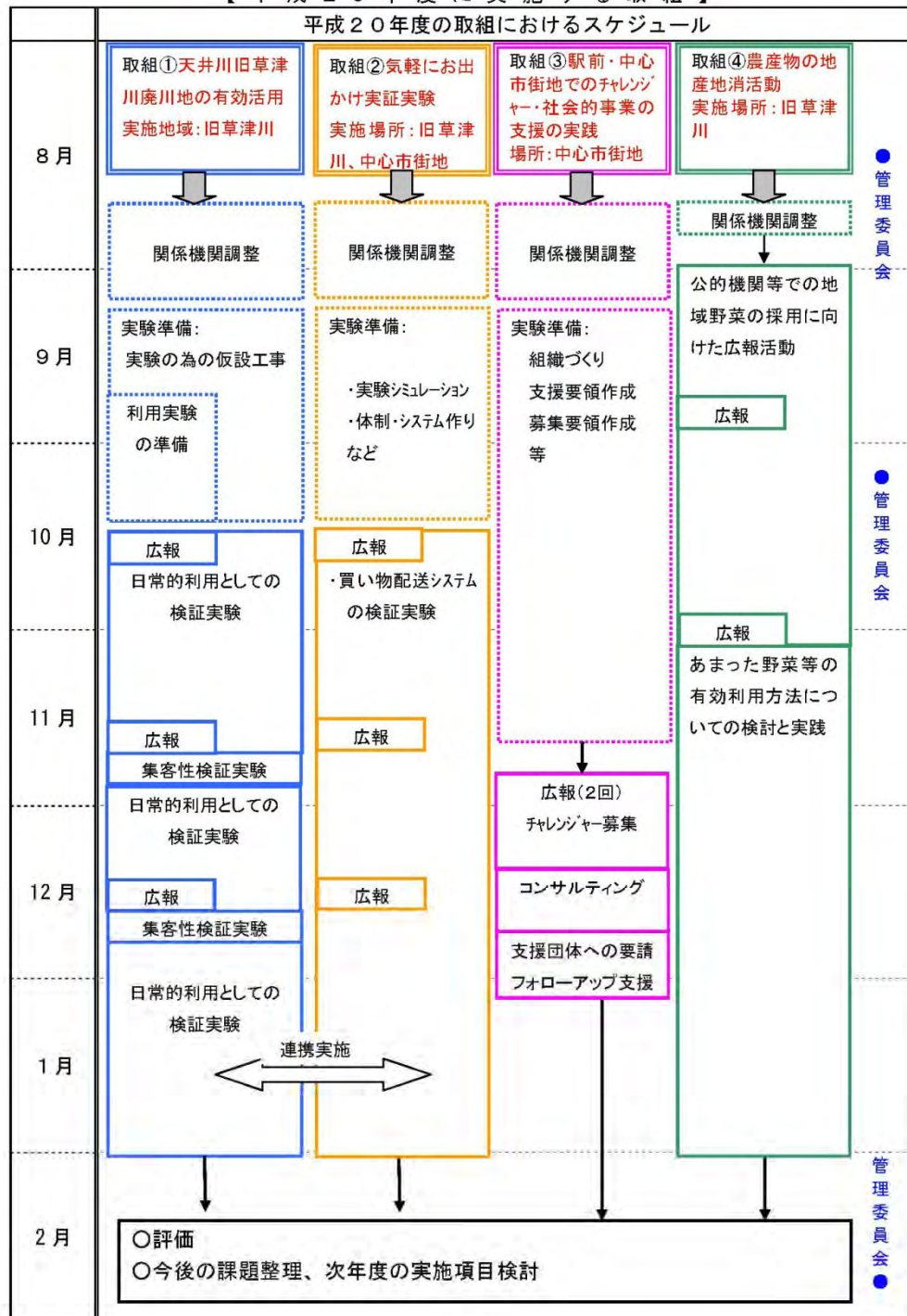
平成20年度 地方の元気再生事業 提案書（様式1-1）

(1) 提案名	「 ^{さんぽうよし} 三方良し」精神による地域繁盛プロジェクト
(2) 提案団体名	草津元気会議
(3) 推薦団体名	滋賀県草津市
(4) 対象地域	滋賀県・草津市
(5) 目指すべき地方再生の全体構想	琵琶湖畔の恵まれた環境のもと、「売り手良し、買い手良し、世間良し」の「三方良し」の精神で繁盛してきました。しかし、近代化によるベッドタウン化、急激な人口増加、郊外化の進展にともない、深刻な諸課題が表れてきました。今こそ、三方良しの精神に立ち戻り、地域の課題を解決し、地域の元気につなげていく時です。 そこで、この精神の核心部に宿る、次のことを主目的に目指します。 地域に根付く温かい「世間良し」の連携による継続的な地域繁盛システムの導入 そして、世間様に喜ばれて初めてやり甲斐のあるもの、その上に初めて商人と客とが分かち合うものがあること、の教えを尊重し、現在抱えている課題に取り組みます。 ■1 ■「世間良し」の向上を目指して■■■■■■■■■■ ①地元企業を捉えた商業・林業・サービス・観光の場を中心市街地に提供し、新サービスの創出、雇用・新規訪問者の増加により新たな草津らしいまちづくりを目指します。 ②郊外の高齢者の日常生活、地域訪問者の回遊行動を支援するために、自動車に頼らない環境保全型の自立した新たな交通・配送体系づくりを目指します。 ■2 ■「売り手良し・買い手良し」の向上を目指して■■■ ③若者のアイデアや斬新さ、活動ポテンシャルの広さを活用した中心市街地第3次産業の改革を行い、魅力あるまちづくりを行います。 ④農業の企業化によるアグリビジネスの創出、雇用の創出を行い、地場産業である農業振興を図ります。
(6) 提案の背景	○地域の課題 未利用地となっている天井川旧草津川廃川地の有効活用を契機に、地域の課題である①草津らしい魅力ある中心市街地の形成、②急激な人口増加による郊外型高齢社会に向けたサービス向上、③低迷している地場産業である農業の振興につなげたい。これらの個別課題を以下に示します。 ■1 ■ 通過から利用する駅前へ成長すべき ■ JR草津駅乗降客数（5.6万人/日（H18 滋賀県統計書））は県内1位ですが、ベッドタウンとしての通勤・通学の利用が殆どで、中心市街地活性化に結びついていません。 ■2 ■ 急激な人口増加に潜む高齢化問題に対応すべき ■ ベッドタウンの進展による急激な人口増加（昭和29年に3.2万人→平成17年に12.1万人）に伴う急激な高齢化が深刻化する前に対策を講じることが重要です。特に、郊外の高齢者の移動や消費等の生活支援が大きな課題となります。また、新住民の割合が非常に高い地域で、地域交流を推進させ、助け合える地域を目指すことが重要となっています。 草津市人口と高齢化 （出典：H19草津市統計書） 草津市人口（出典：H19草津市統計書） ■3 ■ 天井川旧草津川廃川地を利用すべき ■ 平成14年新草津川整備により中心市街地を流れていた天井川旧草津川が廃川地（巾60m、延長7.5km）になりましたが、財政的な問題から将来計画のないまま未利用地（残土処理場）となっています。街中の貴重な空間の活用に向け、地域を先導し、実際に利用することが必要です。（草津駅との距離：約400m）

	■4■ 若者にとって魅力的なまちにすべき ■ 滋賀県は県民当たりの学生数全国3位になり、草津市は、立命館大学（H19 学生総数 1.5 万人（草津市人口の 10 分の 1 以上））もあり、特に学生が多い地域です。しかし、地元出身者も含め、地域に残る方が非常に少ないのが現状です。ビジネスという観点から魅力的な街であることが重要であり、チャレンジしやすい環境を整えることが有効と考えます。 ■5■ 新たな地域の特色～スポーツ～を地域づくりに組み込むべき ■ スポーツが盛んな地域（サッカー、アメリカンフットボール等）で、昨年 12 月にサッカーの JFL 昇格があり、スポーツを通して人々が交流し、地域が地域を応援できる気運が高まってきました。今こそ、より一層、地域づくりにスポーツを取り込むことで、地域の活性化につなげられるものと考えます。 ■6■ 郊外型社会におけるコンパクトシティづくりに取り組むべき ■ 幹線道路(国道 1 号等)の慢性的な渋滞のある地域にあっても、社会資本を集約化するようなコンパクトシティ化は、財政的にも時間的にも困難であり、現在地域に広がっている機能をいかに合理的に結びつけるかが重要な政策になってくるものと考えます。 ■7■ 農業振興の為に取り組むべき課題 ■ 【大都市近郊型農業の伸び悩み】 大都市近郊型の農業生産地ですが、生産の実状は、個々の農家が個別に生産している程度であり、低迷してきています。 【農家の後継ぎ問題】 農家の後継ぎ問題は深刻で、農業の継続が困難な農家が多くなってきています。 【食する機会を増やすこと】 農業が盛んでありながら、地域野菜を食する機会が少ないのが現状です。地域野菜を食する機会を増やし、住民自らが草津農業の広告塔になるように、また草津野菜の名を広く普及させることが、農業振興の為に重要と考えます。 ○これまでの関連の取組 <table border="1"> <thead> <tr> <th>内 容</th><th>実施主体</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①くさつ街あかり・華あかり・夢あかり（商店街以外）等の実施経験を生かし、今回、地域づくりの政策実施集団として行動。</td><td>草津青年会議所</td></tr> <tr> <td>②新草津川河川環境の利用方法・管理活動の実施等の経験を生かし、旧草津川利用等に係わる支援を実施。</td><td>NPO 法人琵琶湖畔草津</td></tr> </tbody> </table>	内 容	実施主体	①くさつ街あかり・華あかり・夢あかり（商店街以外）等の実施経験を生かし、今回、地域づくりの政策実施集団として行動。	草津青年会議所	②新草津川河川環境の利用方法・管理活動の実施等の経験を生かし、旧草津川利用等に係わる支援を実施。	NPO 法人琵琶湖畔草津										
内 容	実施主体																
①くさつ街あかり・華あかり・夢あかり（商店街以外）等の実施経験を生かし、今回、地域づくりの政策実施集団として行動。	草津青年会議所																
②新草津川河川環境の利用方法・管理活動の実施等の経験を生かし、旧草津川利用等に係わる支援を実施。	NPO 法人琵琶湖畔草津																
(7)取組の目標	○目標1→ 旧草津川利用者の増加 <table border="1"> <thead> <tr> <th>H19(現状)</th><th>H20</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・近所の方の散歩程度の利用 ・利用価値のある川底部の利用者 0 人/日</td><td>・賑わいのある空間の利用 ・1,000 人/日（実験日）</td></tr> </tbody> </table> ○目標2→ バス・宅配システム利用者の満足度向上 <table border="1"> <thead> <tr> <th>H19(現状)</th><th>H20</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 点：不満、3 点：普通、5 点：満足の場合 公共交通利用者の満足度：2.24 点 (H18 データ、調査：立命館大学)</td><td>実験参加者の満足度：4.0 点以上</td></tr> </tbody> </table> ○目標3→ 中心市街地での起業等に協力する事業者数 <table border="1"> <thead> <tr> <th>H19(現状)</th><th>H20</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特になし</td><td>50 社</td></tr> </tbody> </table> ○目標4→ 農業の重要性の認識 <table border="1"> <thead> <tr> <th>H19(現状)</th><th>H20</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>特になし</td><td>市民の半数以上が認知すること</td></tr> </tbody> </table>	H19(現状)	H20	・近所の方の散歩程度の利用 ・利用価値のある川底部の利用者 0 人/日	・賑わいのある空間の利用 ・1,000 人/日（実験日）	H19(現状)	H20	1 点：不満、3 点：普通、5 点：満足の場合 公共交通利用者の満足度：2.24 点 (H18 データ、調査：立命館大学)	実験参加者の満足度：4.0 点以上	H19(現状)	H20	特になし	50 社	H19(現状)	H20	特になし	市民の半数以上が認知すること
H19(現状)	H20																
・近所の方の散歩程度の利用 ・利用価値のある川底部の利用者 0 人/日	・賑わいのある空間の利用 ・1,000 人/日（実験日）																
H19(現状)	H20																
1 点：不満、3 点：普通、5 点：満足の場合 公共交通利用者の満足度：2.24 点 (H18 データ、調査：立命館大学)	実験参加者の満足度：4.0 点以上																
H19(現状)	H20																
特になし	50 社																
H19(現状)	H20																
特になし	市民の半数以上が認知すること																
(8)取組の内容	○地方の元気再生事業で取組む内容のねらい 「目指すべき地方再生の全体構想」を導くために、天井川旧草津川廃川地の有効活用を契機に、三方よしにつながる、継続的に自立できる以下の取組を行います。なお、地域の現行ルールを踏まえるとともに、関係機関との調整を図りながら、以下の取組を行います。 ①天井川跡地の健康・スポーツ推進、農産物販売、交流推進の場等としての可能性を検証し、地域の人々のみならず、新規訪問者を呼び込む、あらたな草津らしい中心市街地の形成に向け、「世間よし」を図ります。 ②そして、例えば、草津大市を天井川跡地にて復活させ、草津農産物をはじめとする市場を設置し、「売手よし・買手よし」を図ります。 ③上の旧草津川廃川地の実験に併せ、郊外型高齢化社会にあっても気軽に出かけられ、訪問者の回遊性も向上する「世間よし」を図るために、買い物宅配システムの有効性に関する実験を行い、本格的導入の検証を行います。 ④若者に魅力ある中心市街地にするために、地域の若者でやる気のある人への起業支援、社会的事業として採算性が確保された事業の実現化を支援できる体制づくりを進め「売手よし・買手よし」を図ります。 ⑤上の市場開設に加えて農業振興を推進させるために、地域の地産地消活動を行い、農業の魅力向上と地域の食の安全を確保し、「売手よし・買手よし」を図ります。																

	取組①	天井川旧草津川廃川地の有効活用		
	実施主体	草津青年会議所、立命館大学		
	該当する目標	目標1：旧草津川利用者の増加		
	内 容	天井川旧草津川廃川地を、集客拠点の創出の場、街中の流動を変化・促進させる場等としての有効性を検証するための実験を行います。 ①広報：利用方法・問合せ等について広報 ②日常的利用としての検証実験（例えば健康・スポーツ、農産物販売の場としての利用） 内容・施設・健康に寄与する程度の広さを整地（事始めとしてこの規模にて実施） ・定期的な市場（予定）を開設 ・川底への乗降用の仮設階段、仮設水道、仮設トイレ、仮設照明等を設置 ③集客性についての検証実験（屋外イベント会場としての利用） ・例えば、農業関係者、大学生等の地域住民による現代版草津大市の復活、新旧住民の交流活性化としての草津県人会発足と県人会による当番制の行事開催等（1回の開催を予定） ※上記②の施設を利用、行事等開催者に準備費の提供を予定 ④評価：利用者意識調査、及び利用者数調査により評価 本格展開に向けた廃川地整備検討への情報提供 実験期間：平成20年10月～平成21年1月		
	取組②	買物宅配システム導入による「気軽に出かけ」実証実験		
	実施主体	草津青年会議所、立命館大学		
	該当する目標	目標2：バス・宅配システム利用者の満足度		
	内 容	天井川旧草津川廃川地の利用の実験に併せて、以下の実験を中心市街地や廃川地で実施します。 ①広報：利用方法・問合せ等について広報 ②買物荷物の宅配システムの検証実験 ・自動車でなくとも買い物等が気軽に行える環境整備を目指した検証実験 【実験概要】中心市街地・廃川地市場からの発送、配達エリアは市内、料金：有料 ③評価：利用者意識調査、及び利用者数により評価 上記の他、様々なサービスが受けられる地域サービスシステムの導入の検討。 実験期間：平成20年10月～平成21年1月		
	取組③	駅前・中心市街地でのチャレンジャー・社会的事業の支援の実践		
	実施主体	草津青年会議所、立命館大学		
	該当する目標	目標3：協力事業者数		
	内 容	・駅前・中心市街地の活性化を目的に、支援組織・システムの構築を行い、チャレンジャー（事業を興したい人）の募集と相談の開始、社会的事業導入の検討を行います。 ・次年度に予定する実践での具体的な支援の準備を行います。 【実験概要】①広報・募集、②コンサルティング、③支援組織へ協力要請と支援、④考察による評価		
	取組④	農産物の地産地消活動		
	実施主体	草津青年会議所、立命館大学		
	該当する目標	目標4：農業の重要性の認識		
	内 容	・公的機関等（学校や福祉施設）での地域野菜の採用に向けた営業活動、市民への広報 ・あまった野菜等の有効利用方法についての検討と実践 地域のあまった野菜500t（穀物外収穫量の3割程度と仮定（H19草津市統計書より）） 対象野菜：みずな、ホウレンソウ、キュウリ、なす、メロン等の実験中の収穫野菜 【実験概要】①広報、②営業、③アンケート調査による評価		
(9)関連補助事業等	調査・事業名	事業主体	補助機関	概要
	特になし			
(10)実施体制	・協議会（添付資料：草津元気会議規約参照）を中心に、協議会構成員によるワーキンググループ（WG）を構成し、各プロジェクトを実施します。各WGの主要な構成員は、上記の実施主体参照。 ・取組の目的が適切に図られるよう、プロジェクト全体の監理等を協議会の管理委員会が行います。 ・定期的に全体協議会を実施し、各取組の報告、連携、調整を行います。 ・協議会はオープンなものとして、契約確定後、参加者を広げながら地域一体となって実施します。 ・立命館大学が契約団体となりますが、大学のシステム上、会計管理は立命館大学研究部理工リサーチオフィスが実施します（なお、当経費は見積に計上）。			

平成20年度 地方の元気再生事業 提案書（様式1-2）
 【平成20年度に実施する取組】

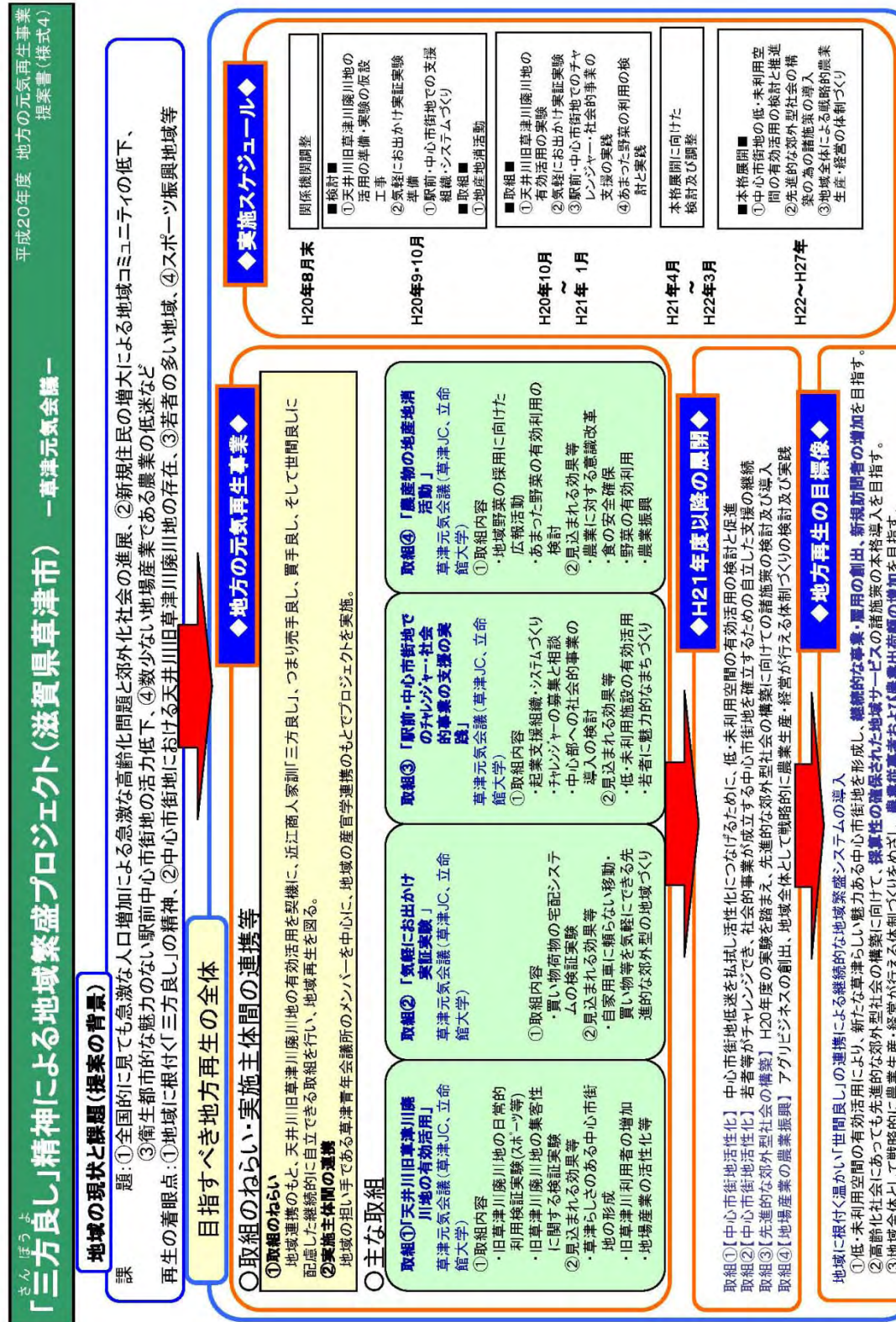


平成20年度 地方の元気再生事業 提案書（様式2）

【平成21年度以降の展開】

(11)取組の内容		■平成21年度■ 【魅力ある草津らしい中心市街地の形成に向けて】 ①天井川旧草津川廃川地における実験を踏まえ、低・未利用空間の有効活用を促進するための検討を行います。 ②H20年度に定まる予定である支援・応援事業に対する実際の支援を行い、地域の為になる新興事業の創出、雇用創出を目指します。そして、支援した担保を基に支援活動を継続し、若者等に魅力あるシステムとして地域定着を目指します。 【先進的な郊外型社会の構築に向けて】 H20年度の「気軽に出かけ」実験を踏まえ、次のシステムづくりを検討します。 ①郊外型高齢化社会において優れた生活環境を実現するための諸政策 ②訪問者の回遊性及び消費活動を向上するための諸施策（例えば地域サービス券） ③ハード対策も含め地域全体の交通システムの改善への情報提供を行います。 【地域全体でのアグリビジネスの成功に向けて】 H20年度活動により地域農業の魅力向上が図られることで、地域全体でアグリビジネスに取り組める気運を高め、次の取組を検討します。 ①外来魚、生ゴミ、草・間伐材等の地域資源の有機肥料による循環型農業 ②直販体制の充実化、大流通機関との連携による草津農業のブランド化 ③安定生産の確保、後継ぎ問題、地域雇用に対する地域一体となった体制の検討 ■平成22年度以降■ ①中心市街地の低・未利用空間の有効活用を促進させ、新規訪問者増加、雇用の創出のために草津らしい魅力ある中心市街地の形成を目指します。 ②先進的な郊外型社会に向けた採算性の確保された諸施策の導入を目指します。 ③農業従事者及び農業出荷額の増加を図るために、地域全体として戦略的に農業生産・経営が行える体制づくりを目指します。
(12)平成21年度以降の展開スケジュール	平成21年度 4月～3月	平成21年度の取り組み内容（予定） ○本格導入に向けた具体的検討項目 ・中心市街地の低・未利用空間の有効活用検討 ・若者等に魅力ある支援システムの構築と地域定着化の検討 ・先進的な郊外型社会の構築に向けての検討 ・地域全体でアグリビジネスの検討 ○本格導入に向けた関係機関調整
	平成22年度～平成27年度	○本格的な事業展開① ・実施地域：草津市中心市街地 ・実施期間：平成22年度～平成27年度 ・実施内容：地域合意形成のもと中心市街地の低・未利用空間の有効活用 ○本格的な事業展開② ・実施地域：草津市 ・実施機関：平成22年度～平成27年度 ・実施内容：先進的な郊外型社会に向けた採算性の確保された諸施策の導入（例えば、地域サービス券等の導入による各種サービスの低価格利用の実現化、新交通システムの導入検討等） ○本格的な事業展開③ ・実施地域：草津市 ・実施期間：平成22年度～平成27年度 ・実施内容：地域一体となった地域経営型農業の体制づくり

(3) 事業（プロジェクト構想）取り纏め図



（４） その他の事業申請資料の省略

本稿では①「地方の元気再生事業費」積算（見積もり書を含む）、②「草津元気会規約」、③「草津元気会組織構成員」、④草津市長推薦書、⑤その他、等々については諸般の事情から省略しておく。

おわりに

本稿では、紙面や時間の関係上、中間法人「地域マネジメントセンター」に関する論述が少なくなり、マネジメント論に関する議論もあまりできなかった。建設マネジメント委員会の「地域（施設）マネジメント研究小委員会」の活動も上述のような大臣官房による「地方の元気再生事業」へ申請する段階まで成長した。

今後は、できる限り早い時期に『中間法人「地域マネジメントセンター」』を発足させ、研究活動を（例えば、筆者が活性化事業のマスタープランを指導している奈良県大和郡山市のような）他の地方都市地域での都市再生事業や、そのための基盤整理事業の構想・地域（施設）マネジメントシステムの開発研究へと拡張・継続していきたいと考えている。