

〈研究ノート〉

高層マンション集積地における継続居住に必要な土地利用政策  
－草津市中心部を例に－

戸 所 隆\*

Land-use Policies on Renewable Living Communities Filled  
with High-rise Condominiums :

A Case Study in the Core of Kusatsu City in Shiga Prefecture

Takashi Todokoro

Summary

This paper proposes that a municipal government create an innovative vacant land reserve system that would make it easier for its inner city residents and businesses to rebuild their buildings within the same areas while living or doing their businesses in the areas : the municipal government would secure and reserve such lots that have become vacant because of depopulation or business closures and facilitate the rebuilding by the inner city residents and businesses. In particular, the vacant land reserve system would be necessary for the inner city residents to rebuild their high-rise condominiums. A case study in Kusatsu City in Shiga Prefecture is discussed in this paper.

Kusatsu City is located about 20 km east of Kyoto City. Its population has been increasing. The daytime population in Kusatsu is larger than its nighttime population because Kusatsu has been accumulated by major companies' research laboratories, mother-factories and higher education institutions such as Ritsumeikan University's Biwako-Kusatsu Campus. Those accumulations have contributed to the increase of population, employment and tax revenues in Kusatsu.

Both of JR Kusatsu Station and Minami-Kusatsu Station have over 60,000 passengers getting on and off every day totaling 120,000. High-rise condominiums and commercial businesses have remarkably gathered in the areas nearby. However, its population growth and business increases don't seem to last forever under Japan's declining birthrate and aging society. Under the circumstances, in order to maintain steady urban renovation, it is essential for Kusatsu Municipal Government to provide its present residents with both environmental

---

\* 高崎経済大学・名誉教授（高崎経済大学地域科学研究所・名誉研究員）

policies and land-use policies that support their sustainability in the areas. It is also important for Kusatsu City to strengthen its community-management capabilities and to facilitate its citizens' community development activities comprehensively.

In reality, however, land prices in suburban inner cities within commutable distances from metropolises have been higher, resulting in accumulating more high-rise buildings and condominiums and higher population density in the inner cities. That has made it difficult for existing households to rebuild their buildings on the same sites or within the same areas while continuing living. Therefore, municipal governments should reserve vacant lots and let them use while rebuilding within the same areas.

## I はじめに

### (1) 高層マンションの立地と危惧される将来の建て替え

人口減少社会において都市力維持を図るには継続的に居住・事業できるまちづくりが不可欠で、それを可能とする政策形成が求められる。すべての居住・事業について論じる紙幅はない。本稿では大都市圏の鉄道駅周辺高層マンション集積地について論じる。

2016年度国土交通省調査による新設住宅着工戸数（全国）は96.7万戸で、そのうち11.9%にあたる11.5万戸が分譲マンションである。また、長谷工総合研究所調査によれば、現有マンション居住者は約1,500万人と推計され、国民の11.8%となる。また、高層マンションの多くは大都市および近郊の鉄道駅周辺に集積地し、その多くは特定の建て替え用地を持たない。近年では数百戸を有する超高層マンションもめざらしくなく、これらが将来スムーズに建て替えできない場合、一気に人口減少が生じ、中心市街地衰退の引き金になりかねない。

長谷工総合研究所調査によると、最寄り駅からの徒歩時間別分譲マンション供給戸数は、徒歩5分以内の占める割合が1995年以降年々増加してきた。その数は首都圏全体で

2005年以降35%を上回っており、東京23区内では40%以上を占める<sup>2)</sup>。高層マンションの大規模化と鉄道駅周辺へ集積が進む中で、将来を見据えた新たな土地利用政策が求められている。

### (2) 研究目的

数百戸からなる超高層マンションが林立する真新しい景観も、いずれ老朽化し、建て替え時期を迎える。しかし、活力ある都市ほどその地価は高く、土地利用も高度化・稠密化しており、同一地域で居住・事業を継続しながらの建て替えは難しい。こうした大規模建物更新が順調に進まないことが、人口や企業の域外流出を招き、将来の衰退要因になりかねない。現在の人口増加もいつまでも続かない。

将来にわたり居住・事業継続できるシステム形成に必要な基本条件は以下と考える。

- ①時代に対応した基盤整備
- ②技術革新に対応しうる人材の確保とシステム開発
- ③安心安全性を確保した各世代対応型の人間味豊かなまちづくり
- ④数十年後に発生する建て替え需要に対応可能なりザーブ用地の確保
- ⑤後世に負担をかけない政策立案とその実施

### ⑥マンションの建て替えに不可欠な居住者の合意形成

以上の遂行には、その基盤として広汎な視点でのコミュニティの再生が重要となる。

本稿では以上の観点に立ち、急速に都市発展をしてきた滋賀県草津市を例に既存企業や現住市民が継続的に事業・生活できるための都市内土地利用政策を考えたい。具体的には将来における大規模建築物建て替え支援のための都市内土地利用政策の提案である。これは人口減少や土地利用転換などで現在鉄道駅周辺で発生する空き地などを、将来の建て替えに利活用する政策立案であり、制度構築の試みである。

## II 近郷・近在中心から大都市近郊都市そして大都市圏内中核都市へ変化した草津市

琵琶湖の南部（湖南）に位置する滋賀県草津市は、宿場町の歴史をもち、そこは近代以降も近郷・近在の中心であった。今日の草津市もその伝統を引き継ぎ、1954年に市域面積46.30㎢、人口32,152で市制施行し、湖南における中心都市であるとともに京阪神大都市圏の近郊都市として発達してきた。2015年の人口は137,247、市域面積48.65㎢（国勢調査）で、市域面積は市制施行当時とほとんど変わらない。しかし、人口は市制施行当時3.2万の4.3倍となり、滋賀県内では大津市の340,973に次いで第2位である。

草津市の都市形成を概観すると以下のようになる。明治・大正・昭和前期は湖南農業地域における宿場町起源の地域中心地にすぎなかった。この時期の人口は微増で3万前後を推移していた。高度経済成長期の1960～1975年には工業開発による生産地域化が進み、人口も3.5万から6.5万（国勢調査結果）へほぼ倍増している。この間の工場立地としてオム

ロンは平野部の農地であったが、ダイキン工業やパナソニックなど他の巨大工場群の主たる進出地は丘陵部の大規模新規開発地であった。そのため、伝統的な近郊農業地域としての草津市の特性は今日まで維持されている。

商業的には1960年代後半から滋賀県において最も早くJR東海道本線草津駅周辺にヒカリ屋、平和堂、西友ストアなどの大型店進出が見られた。そして1975年以降の安定成長期には、工業開発による人口増加（1990年人口9.5万）や経済基盤の充実を背景に商業中心地としての利便性・快適性が向上している。また、バブル崩壊後の低成長期には文化・教育・研究機能の充実が図られた。その代表が立命館大学（2017年現在、びわこ・くさつキャンパスBKC、7学部・6研究科、学生数約1.5万人）の誘致開設（1994年）であり、パナソニックなどの先端産業分野における製造施設・研究開発機能を持つマザー工場への転換やその種機能の立地増加である。そのため低成長期と言われる日本にあって、草津市の1990～2005年人口は9.5万から12.1万に増加し、知識情報社会に適応した都市形成を図ることができた。

以上の都市的性格の変化は第1表「産業3部門別就業人口比（国勢調査）」に明確に見られる。また、バブル崩壊後の低成長期における文化・教育・研究機能の充実によって、草津市は中心性を高めた。すなわち、1960年の昼夜間人口比は93.1%で、その後も1995

第1表 産業3部門別就業人口比（国勢調査）

（単位：％）

	草津市			全国		
	第一次	第二次	第三次	第一次	第二次	第三次
1965年	28	35	37	25	32	43
1975年	9	47	44	14	34	52
1990年	3	44	53	7	33	59
2000年	2	37	61	5	30	65
2010年	2	31	67	4	24	67

年の95.6%まで徐々に中心性を高めてきたが、依然として大都市近郊・衛星都市的状況にあった。しかし、2000年には昼夜間人口比が102.5%、2010年には109.0%となり、昼間人口が夜間人口より多くなり、大都市圏内中核都市へ変化している（第2表）。

第2表 草津市における昼夜間人口比の変化（国勢調査）  
（単位：人）

	夜間人口	昼間人口	昼夜間人口比
昭和35（1960）年	35,022	32,600	93.10%
昭和40（1965）年	38,328	35,821	93.50%
昭和45（1970）年	46,409	45,081	97.10%
昭和50（1975）年	64,873	60,917	93.50%
昭和55（1980）年	77,012	72,683	94.40%
昭和60（1985）年	87,542	82,108	93.80%
平成2（1990）年	94,767	89,537	94.50%
平成7（1995）年	101,828	99,370	97.60%
平成12（2000）年	115,455	118,715	102.50%
平成17（2005）年	121,159	127,382	105.40%
平成22（2010）年	130,874	142,677	109.00%

### Ⅲ 他律型衛星都市から自律発展型自立都市へ転換した草津市

筆者は草津市のまちづくりに過去約50年の間、深く関わってきた。その過程で著した1997年の拙稿「草津市の地理的性格と発展方向」の「おわりに」で概ね次のような発展方向<sup>3)</sup>を示している。

すなわち、草津市は他律型衛星都市から自律発展型自立都市へと転換過程にある。また、時代の大転換にともない市内各所で土地利用転換が生じており、草津駅周辺にも未利用地がある。それらは今後の草津市の発展を考慮すれば、私的な土地であっても全市的・全県の・近畿圏的視野に立ち有効利用する必要がある。たとえば、駅前広場に十分容量がないために地域発展を阻害した他都市の轍を踏まないためにも、広い視点からの草津市の発展に寄与する方策が不可欠となる。草津市は低経済成

長の日本にあって最も活性化している都市の一つであるが、この状態がいつまで続くとは限らない。幸いなことに、草津市には知識情報社会における重要な都市・社会・経済基盤である大学や研究所が多数立地しつつある。また、京都・大阪方面から有能な人々が住宅を求めて多数きている。かかる人的資源や施設条件を生かし、新旧市民の協調による住み良い草津市の創造が期待できると記載した。

今日の草津市は、筆者が予測した方向に成長してきた。また、他律型衛星都市から昼間人口が夜間人口を上回る自律発展型自立都市としての琵琶湖南部における中核都市へ転換した。草津市は人口減少社会の日本において、現在でも高い人口増加率を持つ。すなわち、2000～2005年の増加数は5,704人で増加率4.9%、2005～2010年の増加数は9,715人で増加率8.0%、2010～2015年の増加数は6,373人で増加率4.9%である。また、市内には大手企業の研究所や開発工場、立命館大学など域外市場産業の立地集積により昼間人口が夜間人口を上回り、草津駅周辺には近鉄百貨店や巨大ショッピングモールAスクエアなどの商業集積も進み、活力のある都市となっている。その結果、東洋経済新報社による「住みよさランキング2017」において近畿第1位と評価も高い。

草津市はこれまで時代の変化を巧みに捉え、その立地条件を活かして日本有数の成長都市となり、湖南地域の中核都市となった。そうした草津市の人口増加・都市的発展は、それぞれ乗降客約6万を有するJR東海道本線（びわこ線）草津駅および南草津駅周辺への高層マンションや商業施設の急速な集積で可視化されている（第3表、第4表）。しかし、こうした人口増加や企業立地がいつまでも続くとはいえない。現在全国的に、少子高齢化・人口減少社会の波に洗われているが、草津市

のように急成長都市した都市ほど今後、急速に衰退しやすい。そうした危険性を回避するための都市政策が問われている。

これまで順調に成長発展してきた草津市の都市力を維持し、少子高齢化・人口減少社会においてサステナブルな次世代型まちづくりへと新たな転換を図ることが求められている。そのためには、従前の人口・機能・市街地拡大を前提とした政策から、現有の居住・事業継続による都市力維持を図る政策への転換が必要となる。その上で、時代の変化に対応した更新型まちづくり政策によって市民にとって住みよいまちの実現が求められる。そのためには、本論の目的である現在の居住者や企業が将来にわたり居住・事業継続できる環境整備とそれを支える将来を見据えた土地利用政策を考える必要がある(写真1～4)。

第3表 草津市中心部の人口変化(国勢調査結果)

＜草津駅周辺＞	2000年	2005年	2010年	2015年
渋川1～2丁目	2,105	2,082	2,782	2,944
大路1～3丁目(大路井)	2,629	4,249	4,982	6,050
西渋川1～2丁目	4,140	4,327	4,265	5,162
西大路	4,181	4,103	3,832	3,877
計	8,874	14,761	15,861	18,033
草津1～4丁目(本町)	4,464	4,252	4,025	3,945

  

＜南草津駅周辺＞	2000年	2005年	2010年	2015年
南草津1～5丁目			2,699	3,857
野路1～9丁目		2,252	6,175	6,721
計			8,897	10,578

第4表 JR駅の1日の平均乗車人員

		2001年	2005年	2010年	2015年
草津駅	総数	27,231	27,031	27,654	28,629
	普通	9,476	8,651	8,025	8,463
	定期	17,755	18,506	19,629	20,166
南草津駅	総数	16,313	19,146	22,757	29,128
	普通	4,519	5,558	6,414	9,793
	定期	11,797	13,588	16,343	19,335

資料：西日本旅客鉄道(株)



写真1 草津駅(中央)と周辺の高層マンション集積



写真2 草津駅前の商業施設と超高層マンション群



写真3 南草津駅東口周辺における高層マンション集積



写真4 南草津駅西口周辺における高層マンション集積状況

(写真1～4：戸所 隆撮影)

#### Ⅳ 居住地としての魅力と価値の向上に必要な政策

将来にわたり居住継続できる都市は、基本的に自律発展型自立都市であり、働く場・税収確保に必要な諸事業所の継続経営が求められる。そのため、継続居住に必要な土地利用政策を論じる前に、将来にわたり居住・事業継続できる都市形成への基本条件と居住地としての魅力と価値の向上に必要な政策を整理する。

##### （１）時代に対応した基盤整備

居住・事業継続できる都市は時代に対応した基盤整備が不可欠である。現在の日本の都市では基本的な基盤整備はほぼ済みであり、もはやハードな基盤整備は必要ないとの意見がある。しかし、時代に対応した基盤整備のリニューアルを常にしない限り、都市は衰退する。新陳代謝は都市の生命を維持・発展させる原点である。人口減少社会にはそのための新たな基盤整備も必要となる。この常なる新陳代謝性と接近性、結節性、創造性、中心と周辺からなる明確な構造、地域性（個性）、移動性が都市発展の必要条件となる<sup>4)</sup>。

接近性は、都市の内外から、その都市や都市内目的地への近づきやすさである。接近性を左右するものは交通条件で、今日では高速鉄道や高速道路、国際空港などの都市間交通と都市内交通網が有機的に結びついているか否かが問われる。また、情報をもたらす交通・通信網による情報への接近性が都市発達を左右する。

しかし、接近性によって人・物・情報・金が都市に集まるだけで都市的発展は生じない。良好な接近性により集まった多様な人・物・情報・金が接触・結合して創造力を惹起して新たな価値を生み出すことが重要となる。この結節性の有無が都市を都市たらしめる大きな役割をもつ。すなわち、人や物・情

報・金を集め、結びつける中枢管理機能を媒体に、多くの要素が結節することで様々な考えや製品が創出され、都市力となる。こうした接近性と結節性によって創造される価値が都市力を高める基本である。

また、都市力の付加価値を高めるのが、地域の歴史文化、技術・技能、人材、都市基盤、学術研究などの人文環境と自然環境とがからみあって創出される地域の個性と魅力（地域性）である。それは地域に生きる人々のコンセンサスによって生まれ、新たな伝統・文化となる。したがって、都市はコンセンサスをとりうる一定の空間的範囲の中で成長せざるを得なく、一定の範囲をベースにして多くの地域や人々が交流し、営々と都市的魅力を高める（移動性）ことで、いわゆる地理的慣性・歴史的慣性も働き、新たなコンセンサスと伝統が創られる。また、その空間的範囲は都市成長過程において機能地域分化し、明確な中心と周辺を持つ都市構造を構築する必要があり、その成否がさらなる発展の鍵となる。

このように居住・事業継続には時代に対応した基盤整備が不可欠であり、人口減少社会・低成長時代においても都市の魅力を高める上で重要となる。

##### （２）人々の住みたい・行きたいと思う街

人々の住みたい・行きたいと思う街は筆者のこれまでの様々なアンケート調査結果や全国各地での現地調査等の都市研究から、概ね次のことを提供できる街である<sup>5)</sup>。

- ①安全で美しい街並みを持つ街
- ②特色ある美味しい料理・酒を提供する街
- ③魅力的な商品を揃え、楽しくショッピングできる商店街のある街
- ④もてなしの心で満ち溢れた人と街
- ⑤思い出に残る地域性豊かな芸術・娯楽のある街

- ⑥公共交通で自由に動け、歩いて楽しい街
- ⑦優れた教育環境と雇用のある街
- ⑧未来を感じる街

### (3) 居住地の魅力と価値の向上に必要な町衆と五感的魅力

自律発展型の自立した魅力ある都市づくりには、自立した個人からなる市民社会・コミュニティが必要であり、新しい時代を先導する地域リーダーの育成が課題となる。この魅力ある都市づくりに欠かせないものとして町衆の存在がある。筆者は町衆を、自分が生活する地域の過去・現在・未来を語り、時代の変化に対応して地域を良くしていこうと自己実現する人と定義している<sup>6)</sup>。京都の都市形成の歴史をみたとき、そこには常に時代の変化を俯瞰的に掴んであるべき方向へ導いた“町衆”の存在がある。京都の強さは、たとえ外からきた為政者が権力者を振るおうとも、古来、町衆がしっかりと都市づくりを担い、持続的発展システムを構築してきたことにある。

また、居住地としての魅力と価値の向上には五感的魅力を持つ街の形成が求められる。五感的魅力を持つ街の必要要件は次の事項である。すなわち、まちづくりに際して、①人と人が会う場の面白さ・楽しさ、②境界性・雑然性・喧騒性、③美しさ・質の高さ、④複合・錯綜的な土地利用(機能)の展開等であり、それを重視したまちづくりが求められる。人間的臭さの漂う雑然とした街でありながら、美しさ・清潔さ・質の高さを感じる街といえよう。こうした街は個人が生きるコンパクトな街が相互に連携し、大きな都市力を発揮できる都市であり、大都市化分都市化型都市構造を持つ都市となる。この個々のコンパクトな街に魅力的な人間・地域コミュニティがなければ、まちづくりは不可能である。

人々の住みたい・行きたいと思う街も五感

的魅力を持つ街もその地域に継続的に人が住み、事業を続けることが基礎的条件となる。そこで次に土地利用が錯綜した人口稠密・建物稠密な都市中心部において高層マンション建て替え時に居住継続を支援するために必要な土地利用政策について考えたい。

## V 継続居住に必要な土地利用政策

業務ビルでは立地場所によって収益格差が生じるため、一時的に他地域で営業してでも事業に適した地域での建て替えを成し遂げる。しかし、居住目的の高層マンションは交通や買い物に便利で快適であっても、そこに居住することにより営業利益のような収益を生み出すわけでない。立地地域の経済価値が高まるほどに地価そして固定資産税は高騰し、業務機能等との立地競争では追い出される傾向にある。また、多数の権利者が存在する高層マンションの建て替えには権利者の5分の4の同意が必要となり、それを得るのに多大な労力と時間が費やされる。

老朽化や震災などによる大規模マンションの建て替え時における最大の問題は、居住者の合意形成と建て替え用地の確保である。この問題が解決できない場合、経済力・人間力を持つ人から他地域へ転出し、結果としてマンションのスラム化と立地地域の衰退を招くことになる。他方で、2haの敷地に建蔽率20%・容積率100%の数棟からなる中層マンション団地の場合、将来、空きスペースを活用して居住しながら建て替えができる。しかも、容積率も200~300%増加可能であるため、入居需要が高い地域であるなら従前より大規模化して余剰スペースを第三者に販売することで、建て替え費用の捻出も可能となる。また、こうした余裕をもつマンションは、管理組合・自治会の活動も活発で、メンテナン

スを実際に実施すると同時に、将来の建て替えを見通した管理計画を持つところが多い<sup>7)</sup>。

しかし、草津市のような大都市近郊都市における鉄道駅周辺の高層マンション集積地は、地価も高く、高度な土地利用となり、高層マンション居住者がそこでの居住を続けながら近隣で建て替えることはほとんど不可能である。しかも草津市のマンションは過去10年ほどの間に急速に建設されており、将来の老朽化も一気に発生する可能性が高い。その際、スムーズに建て替えが行われない限り、それまで築いてきたコミュニティは崩壊し、町衆の離散による衰退が急速に惹起しかねない。こうした将来、確実に発生する建て替え需要に対する政策を見だし、将来に備えることが急務と考える。

こうした状況下において民間マンションが個々に建て替え用地を確保することは難しい。そのため、将来的にも都市環境を維持し、税収確保を担保するために、行政が立替え用地を公的に保有する政策が必要と考える。また、現在なら物理的に用地確保は可能である。すなわち、草津市の鉄道駅周辺は現在急速に

マンションや事業所等の立地変化が生じている。そのため、現在の土地利用変化は著しく、マンションが集積すると同時に、一時的に広大な休閒地が見られる（写真5）。それらを公有地化し、マンション居住者の継続居住を図る建て替え用地にする必要がある。現在の休閒地も早急に公有地化しない限り、マンションその他の土地利用へ転換し、近い将来にはすべて建物空間になると予想される。

建て替え用地として公的保有した土地は、当面公園緑地として利活用し、必要に応じて等価交換方式で建て替え用地に提供すれば良い。これまでのアンケート調査や聞き取りから、緑地や公園の少ない鉄道駅周辺の高層マンション集積地での公園緑地の設置要望は、子育て中の人たちや高齢者を中心に高い<sup>8)</sup>。そのため、建て替え用リザーブ用地の公園緑地化は、一時的利用であってもマンション集積地における居住環境と永続的居住意識の向上に大きく貢献することにもなる。また、一時的利用緑地とはいえ、必要に応じて等価交換方式で用地提供した後、従前建物跡地がすぐに他のマンション建て替えに利用されない限



写真5 この種の空閑地をリザーブ用地に想定（草津駅東口・戸所 隆撮影）  
（高層マンションが空閑地を埋め尽くす前に早急にリザーブ用地確保が必要）



り、新たな公園緑地として活用できる。

このリザーブ用地を公園緑地利用する場合、注意すべきことがある。公園緑地に整備されていてもこの空間は継続居住に資する目的のリザーブ用地であり、本来の緑地空間ではない。数十年後にマンション建て替えに活用する段になって、公園緑地存続運動に遭遇しないようにする必要がある。そのためには設置当初から、この公園緑地は将来的のマンション用地であり、永続的な公園緑地でないことを常時周知していく必要がある。

こうした高層マンション建て替えリザーブ用地の必要性は、中心市街地を核としたコンパクトシティ化が国家政策として推進される今日、必ずしも大都市近郊の鉄道駅周辺のみの問題ではない。高層マンションが集積しつつある市街地に多かれ少なかれ必要になる政策といえよう。そうした中であって、草津市のような人口増加都市の鉄道駅周辺地域では特に現在の都市力を維持するために、都市構造転換期に発生した一時休閑地を活用した政策が求められている。リザーブ用地を確保せず、将来建て替えがスムーズに進まず、居住者や事業所が離散を始めてからでは手遅れである。その段階で衰退化を止めることはできない。都市の発展論理を踏まえたりザーブ用地確保を主体とした土地利用政策は、将来を見据えて果敢に挑戦すべき新たな都市政策といえよう。

## VI 継続居住土地利用政策を支えるコミュニティの再生 —まともに代えて—

居住空間の需要には職場・雇用環境の存在が不可欠であり、建て替え需要の前提になる。鉄道駅周辺の高層マンション集積地区に将来の建て替えを見据えたりザーブ用地の保有確保は、その前提を満たした上での継続居住に

不可欠なハードの必要条件である。しかし、リザーブ用地を確保・保有するだけで、建て替えや継続居住が展開する訳ではない。良好なまちづくり・継続居住土地利用政策には、魅力的な人間・地域コミュニティの存在が十分条件として不可欠となる。

住宅地の環境維持と時代に対応した住宅地再生への解決すべき課題は多く、しかも諸問題が相互に関係・循環している。その解決には物理的環境整備とともに、コミュニティのマネジメント力強化を図り、多面的で包括的な取り組みによって生活者の暮らしを支えることが重要となる。すなわち、誰もが動きやすい交通環境、共有空間の管理、住まいの改善、多様な住まい方の提供、地域福祉の推進と支援、地域の中での子育て支援、介護予防の推進、居場所づくりの推進と支援、地域文化づくり、居住者間の融和支援、地域商業の活性化など、安心安全で良き教育環境・雇用環境を住民参加や地域ファンドの創設によって包括的に推進するシステム構築が求められる。こうした取り組み効果に関する報告・研究も見られる<sup>9)</sup>。

筆者は、多面的で包括的な取り組みによって生活者の暮らしを支え、コミュニティのマネジメント力の強化を図るシステムとして、千葉県柏市から始まり、全国的に展開しつつあるアーバン・デザイン・センターUDCに注目している。UDCは非営利組織の活動であり、生活者の暮らしを支え、コミュニティ・マネジメント力強化を図る様々な活動を結節・支援するプラットフォームとなる。多様な主体による多面的で包括的な取り組みが図れるシステムと考えている。草津市においても、組織内シンクタンクである草津市未来研究所がアーバン・デザイン・センターびわこ草津UDCBKを2016年に立ち上げ、新たな活動に入っている。それぞれの都市が先進

事例を模倣するのではなく、その都市にあった独自のUDCを模索・確立していくことが、良好なまちづくり・継続居住土地利用政策に必要なになっていると考える。

## 〔注〕

- 1) 長谷工総合研究所『C R I』467号, 2017年, p.25。
- 2) 長谷工総合研究所『C R I』469号, 2017年, pp.1-7。
- 3) 戸所 隆「草津市の地理的性格と発展方向」, 京都地域研究 第12号, 1997年 p.57。
- 4) 戸所 隆『地域政策入門』, 古今書院, 2000年, pp.48-54。
- 5) 戸所 隆『日常空間を活かした観光まちづくり』, 古今書院, 2010年, pp.140-141。
- 6) 戸所 隆 前掲5) pp.10-11。
- 7) 筆者が1979年から17年間居住したマンションでの経験やこれまでに建て替えがスムーズに実

施された例からこのことは導き出される。

- 8) 長谷工総合研究所『C R I』467号, 2017年, pp.2-7。

過去10数年にわたる筆者による草津市中心部調査でも公園緑地への要望を多く得ている。

- 9) 堀田祐三子『イギリス住宅政策と非営利組織』日本経済評論社, 2005年, 226p。

鈴木雅之「団地再生の取り組みを考える②」『C R I』462号, 2017年, pp.10-13。

鈴木雅之「団地再生の取り組みを考える④」『C R I』468号, 2017年, pp.17-19 など。

## 〔付記〕

本稿の作成には、日本学術振興会科学研究費補助金・平成28～30年度基盤研究（C）（一般）（課題番号16k03191 研究代表者 山下博樹）「地方中小都市における中心市街地居住の課題と持続可能な生活環境の再構築」の一部を使用した。