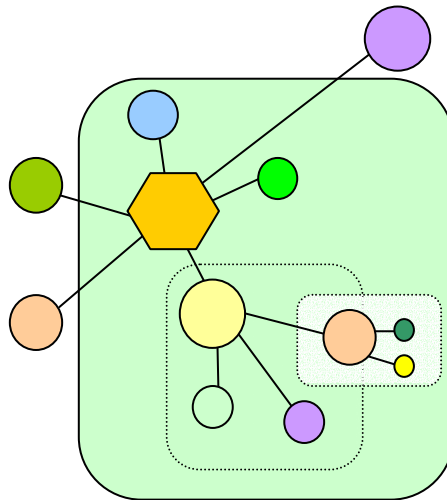


【様式 3 - 1】応募提案書フォーマット

新都市拠点ゾーンまちづくりアイデア構想 提案書



<p>提案者名 (グループの場合は全ての氏名 もしくは会社名を記載)</p>	<p>CVV(シビルベテランズ&amp;ボランティアズ) まちづくりグループ 代表 角野昇八 加藤正好、来馬章雄、近藤昌司、酒井 貞、隅野哲郎 中尾順二、鉤 真幸、松下晴彦、村上 正(50音順)</p>
--	---

## 1. 提案の主旨

水とみどりの SIGA は、「いのち」の世紀に向け、「水(湖)の誇り」を世界に発信する！  
新生・栗東は、<知・ロマン・伝統・先端>を大切に、その先陣の役割を果たす！

### 時空を超える「旅・観光」の「ホロニック・ネットワーク」

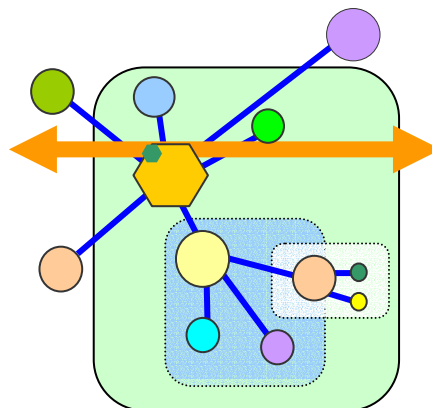
新都市拠点ゾーンは、21世紀の日本・世界の人々の「旅・観光」の基地である。

・ここは、栗東地域と広域・日本・世界を結ぶ単なる通過点となるばかりでなく、人や情報やモノが滞留・転生する結節点。[「時間」がじっくり流れる「旅」と、[地域の自然、歴史、生活の営み、文化、産業(農・林・漁業や先端産業も)に宿る「光るもの」を探る「観光(光を観る)」]を、自由に、自律的に選択するための「ベース(基地)」である。

「ベース」と「ステーション」で「ホロニック・ネットワーク」をつくる。

・複数の「地域ステーション」は、それぞれ固有の性格や機能を持つ。それらと「ベース(基地)」は情報と交通機能のネットワークで結合される。個々の「ステーション」は、ホロン(Holon)として、ネットワークの階層構造の中で全体と個の関係として位置づけられる。また、その結合は、剛な結合ではなく、自由な選択が可能な柔軟な結合(シナプス結合)である。

#### 「ホロニック・ネットワーク」イメージ



- ベース(基地)
- 地域ステーション(道の駅の利用)
- 情報・交通ネットワーク
- シンボル・ゾーン

「ホロニック・ネットワーク」が、いろんなつながり・ぶつかりから何かを産む。

- ・地域的なものと地球的なものがぶつかり合う
- ・伝統と先端とがぶつかり合う
- ・官・民・学・産がぶつかり合う

#### 世紀単位でものを見て考えよう-変化の本質と先端の追求-

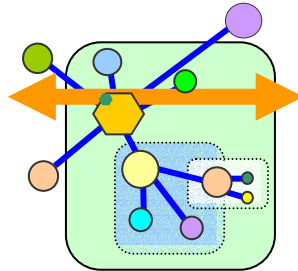
- ・地球・環境問題を見据える 地球温暖化 緑・自然エネルギー・ゼロエミッション
- ・美しいデザイン(景観)を追求する
- ・科学技術の先端を活用する IT技術の活用
- ・定常型社会(経済)への展望の模索(右肩上がりの社会経済からの脱却) 土地問題
- ・自由時間の自律的消費の価値 本当の観光・エコツーリズム
- ・自立的市民の台頭を促す 市民意識の変化 市民参画システムの模索

## 2. 地区整備構想

### (1)地区全体のテーマ/基本コンセプト

#### 時空を超える新しい「旅・観光 ホロニック・ネットワーク」を構想する

新都市拠点ゾーンは、  
21世紀の日本・世界の  
人々の「旅・観光」の基地  
である。



産官学民「ホロニック・ネットワーク研究機構」の  
設立が出発点

#### 研究課題

##### 交通システム

- ・アクセス手段・ルート新規開発
- ・新しい水上交通の開発
- ・時間切符の開発
- ・電車・バス・水上・新幹線・混合ルート開発
- ・ナビゲートシステムの開発

##### 土地利用誘導システムの研究

- ・経済システムとしての借地システム
- ・都市計画的規制と誘導策

##### ゼロエミッション施設の研究

##### 起業・新産業構造の模索(雇用創出)

- ・ツーリズムデータベースの構築
- ・新しい「旅・観光」のビジネス化
- ・農林水産業の連携と活性化
- ・名産品の開発 SIGA ブランド

##### 知名度を上げる演出を考える

- ・四季のイベント、農産物直販、祭り、馬
- ・民話、伝説、風習
- ・市民参加

#### 「ホロニック・ネットワーク」とは？

「旅・観光」の新しいかたちのネットワークの中心施設「ベース(基地)」  
を新駅前につくる。交通・情報によってネットワークされた「地域ステー  
ション」とともに、「旅・観光」の多様な選択肢(情報)を提供し、日本・世  
界からの来訪者の自律的観光を支援する。

- ・琵琶湖の自然・湖沼資源
- ・地域的・歴史的資源・地域の(なりわい)・文化

- 対象
- ・エコツーリズム(環境体験観光)
  - ・京都、福井、三重、岐阜、愛知等の広域資源
  - ・自律的に選択可能な多様な観光商品
  - ・多様な「旅・観光」選択のためのデータベース
  - ・ナビゲートシステムを備えた多様な交通手段(IT活用)
- 提供機能
- ・多様な新水上ルートの開発等アクセス手段の提供
  - ・自然エネルギー利用(エコカー)の推進基地
  - ・シンボルゾーン機能(森林・生態博物館)・SIGAの心
  - ・【(仮)花の知恵博物館】

#### 「ホロニック・ネットワーク」基地の基盤施設

- ・バス・タクシー・レンタカーの発着基地 駐車場  
(人工地盤・上部は、森を創る)
- ・長・短期滞在型の宿泊施設(多様な宿泊の仕方)
- ・イベント広場・ショッピングモール
- ・旅行企画情報・ナビゲーター・センター
- ・JR 粟東駅エリアの移動システム
- ・おみやげセンター(滋賀物産館)

#### シンボルゾーンのデザインが全体を誘導する

- ・水路(水のイベント)をデザインする
- ・植栽(花祭り)計画 森づくりへ
- ・街路、風、水、みどり、空を演出する
- ・人の交流の場をデザインする
- ・景観誘導規制が必要(地区計画)

## (2)地区整備の内容

### 地区整備内容の概要

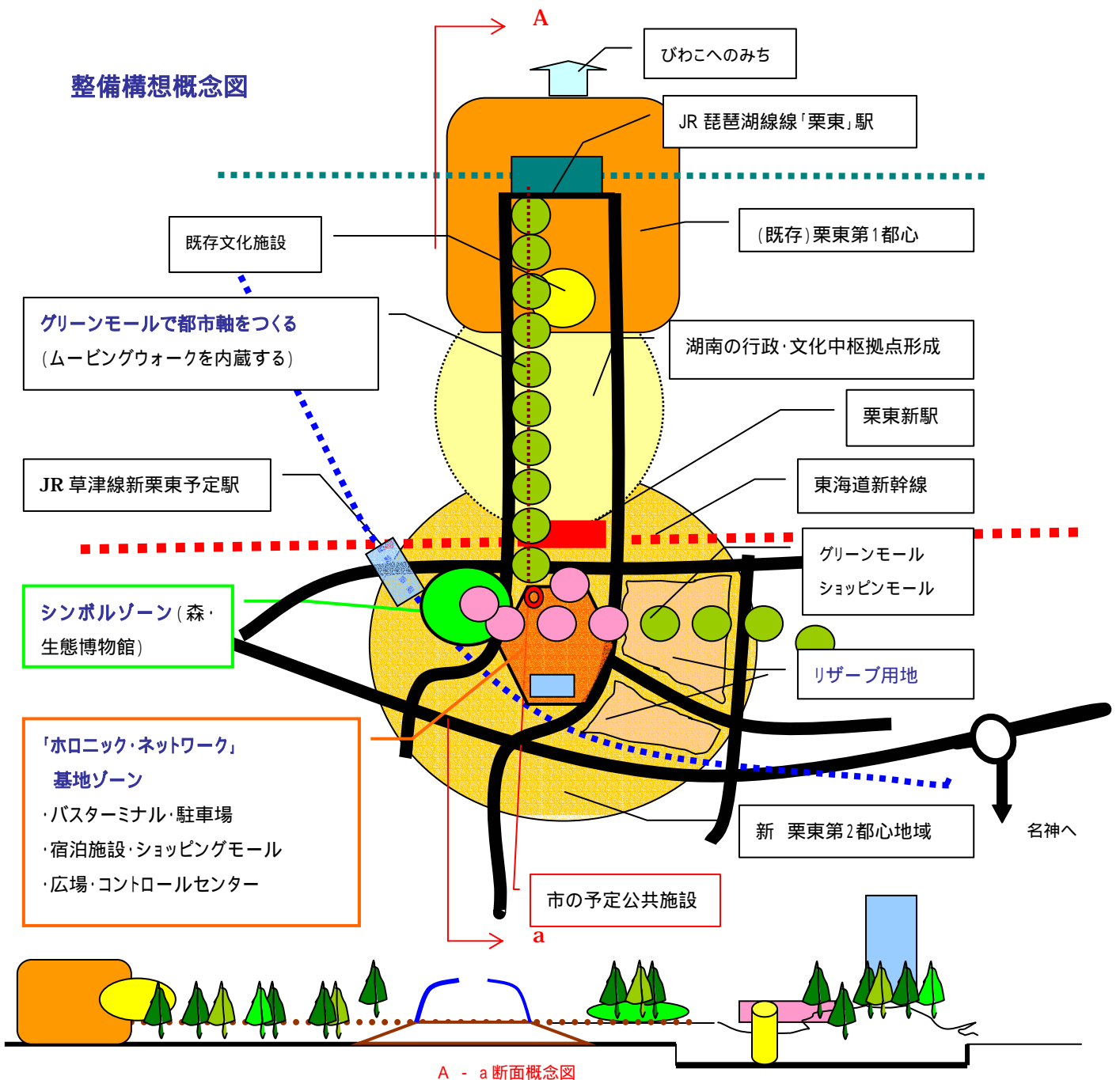
シンボルゾーン及び基地ゾーンの優先開発、他はリザーブ用地 緑化事業用苗圃として活用

ペDESTリアンデッキ(人工地盤)・バスターミナルは半地下構造

人工地盤上は盛土し十分な緑陰(森)水路などをつくる シンボルゾーンの森は新しい鎮守  
施設全面にバリアフリー計画を実施

ゼロエミッション施設推進(廃棄物処理施設など 廃熱による地域冷暖房・堆肥化など)

### 整備構想概念図



### (3)土地利用誘導方法、開発手法など具体化のアイデア

#### 在来の土地利用誘導方法、開発手法等の効用と限界

- ・本計画では区画整理が適用されている。
- ・この制度には制度上の本質的な問題として土地利用(上物の建設)が、なかなか進まないという難点をもっている。そのため、都市部においては立体換地等の試みも少なくないが、権利の輻輳などもあり必ずしも順調ではないようである。まして、当地は、現土地利用は農業系であり、立体換地手法の適用要件を備えているとはいえない。
- ・このように考えると、よほど中心地区の活性化が進展しない限り、周辺の土地利用が急速に進むことは期待できないと考えるのが妥当であろう。そこで、われわれは、土地に対する考え方の大胆な転換を提起してみようとする。

#### 土地の「利用価値の経済化」という考え方の導入

「土地」に関する考え方の転換の可能性の積極的な研究を提案する。具体的には、土地を「土地資本」的な考え方から、「土地の利用価値の経済化」という価値観への転換の可能性の研究を提案する。

#### 借地方式の導入

第一に、借地方式の可能性の研究を進める考え方である。定期借地権方式の住宅供給がすすみ始めているが、このような大型の開発プロジェクトについても、世紀単位(100年以上)という長い期間を視野に入れて考え、その制度、仕組みの研究を進めることである。

具体的には、区画整理の換地完了後の土地について、リザーブ用地として適切な利用価値(借地料)を設定し投機的な土地取引を禁止し、借地を前提とした上物の開発を推進することになる。

利用価値の具体的増進により借地料は更新されることになる。

#### 証券化の導入

第二に、土地利用権を証券化して分散所有を可能とする。上物の開発については、この土地利用権を前提条件として企画、建設、建設費の償還が行われるシステムを構築する。開発者にとっては総費用の削減、土地所有者は、中心地区の有効な土地利用が推進されることにより利用価値が増進し収入(証券の価格上昇)の上昇が期待できるという新しいシステムの構築の研究を提案する。

・中心地区の開発の進展により利用価値の増進が期待され、一時的売却利益とは質的に異なる「利用価値収入」が子々孫々に継承されていくという新しい「希望」が生まれてくるのではないだろうか。20世紀後半の日本が陥った土地狂乱から脱却する実験的なフィールドとしての意味合いは大きいと思われる。先に述べた産官学民からなる「ホロニック・ネットワーク研究機構」の大きな課題として研究を進めることを提案する。

・経過措置として、一定範囲を公共が土地利用料を負担し、植樹用の樹木の苗場(苗ほ)として活用することも考えられる。

中心地区の公共施設の開発については、当初から「PFI」の適用を前提条件とすることを原則とする。都市計画関連法上の用途地域の指定を行うとともに、適切な地区計画の積極的適用を進める。

### 100年に一度の「面的な起業・地域振興・活性化」の機会

- ・この提案では、新幹線新駅建設を契機とした新都心拠点づくりを栗東市民にとって栗東が日本・世界に開かれるという最大の機会であると考えた。
- ・新しい時代を展望した「旅・観光」のための基地をつくること、さらに周辺地域や関西、中京、三重にもおよぶネットワークを構築すること、またこの計画では、「基地」・「地域ステーション」をホロニックにネットワークすることなどを提案した。
- ・ホロニックという概念は、「基地」・「地域ステーション」がそれぞれ特徴をもった独立した組織であり、それが全体の中に位置づけられるという、分散・自立型連携のことである。
- ・「基地」・「地域ステーション」を産み出すためには、自立した市民の大きな働きが必要となる。新駅周辺拠点という「点」の「ベース」だけでなく、各地域においても「ステーション」の展開の可能性をもち、地域の各地域での地域振興、起業のきっかけとなることが期待できる。
- ・これは、「旅・観光」をテーマとして、今の「なりわい」の中から、どの地域からでも新しい「もてなし」を発見し商品化を進めることができる提案であると考えている。
- ・また、このシステムをサポートするために必要となる多様なシステム技術の形成には様々な技術の集積が必要となり、既存の諸産業の構造転換の機会としても期待できるとも考えている。
- ・さらに、もう少し大きい視点でみれば、滋賀県の機軸産業の一つとして「旅・観光」を位置づける問題（観光立県）でもありと考えられる。

### 市民参画の機会

- ・この提案は、幅広い多様な「栗東市民」の参画を必要とする提案である。
- ・このような意味から、構想段階から、本当に多くの市民の参画が保証される仕組みの模索が必要なのではないかと考えている。特に、法的手続きによる計画案の縦覧、公聴会方式に加えて、地域住民の参画できる「市民プロジェクト会議」ともいべき仕組みを当初から考えるべきであると思われる。
- ・そのためには、ここで提案している産・官・学・民が参画する「ホロニック・ネットワーク研究機構」の大きな役割が期待される。
- ・幸い、既に滋賀県には多様な大学がある。一方、活発な観光事業、先端的な産業集積、伝統ある農林水産業の集積もあり、このような研究機関の構築には恵まれた条件にあると思われる。
- ・この提案では、こうしたプロセスを経て、自立した新しい栗東市民の誕生を心から願う次第である。このようにして、まちづくりの新しいあり方が、栗東から、全国に向けて発信される。

### あとがきにかえて

CVV(シビルベテランズ&ボランティアズ)は、主として「土木」の仕事に長年携わってきたベテランボランティアたちの集まりである。多様で豊富な経験をもつ個人のホロニックな集団。メーリングリストで意見を交わし、数回の現地視察、10回ぐらいのワークショップにより提案をまとめた。詳しくはホームページをご覧ください。何でもご相談にのらせていただきます。(http://structure.civileng.kindai.ac.jp/cvv/)