

## 1:「サンクチュアリコート琵琶湖ベネチアンモダンリゾート」

### 1-1:「ベネチアンモダン」をテーマに



「サンクチュアリコート琵琶湖ベネチアンモダンリゾート」は、リゾートトラスト株式会社が運営する完全会員制リゾートホテルで、「ベネチアンモダン」をテーマに、2024年10月29日に開業した。ベネチアといえば水の街、その水にこだわって、施設の池と琵琶湖の湖面が視覚的に一体になるように工夫されている。

サンクチュアリコート琵琶湖(以下 SAC 琵琶湖)がある高島に彦主人王(ひこうしのおう・15代継体帝の父)が居住(450年頃/伝・日本書紀)した時代と、ベネチアが成立しはじめた時期(西ローマ帝国滅亡476年の後)は、あるいは似たような世紀かもしれない…と想像すると、これも何か縁があったのであろう。

ヴェネツィア(Venezia)はラテン語で「Venetia」、その意味はヴェネチア人の土地である。ヴェニス(Venice)は英語読み、日本語ではヴェネチア、ベネチア、ベネツィアと呼ぶ(以下本稿ではベネチアと表記)。発祥は古く、西ローマ帝国滅亡、ゲルマン系民族が侵入、逃れた住民が湿地(アドリア海沿岸の干潟や砂州、小さな島々を「天然の要塞」に見立てて居住した。伝承によれば697年に初代元首が選ばれヴェネツィア共和国は成立したという。

次第に泥中深く木材を杭打、しんが・石材で基盤を造る土木

技術が確立する。用地がないので水路を道路に見立て、美しい「水の都」がはじまり、約1000年ほど続いた。その間、中国の「元」のフビライ・ハン(1215-1294)に仕え『東方見聞録』で大航海時代の先駆けとなったマルコ・ポーロ(1254-1324)はじめ、大商人やティツィアーノ・ヴェチッツリオ(1488?-1576)など著名画家を輩出する貿易・文化都市へと成長した。

長きにわたり繁栄を謳歌したが、17世紀に入り、黒死病(1630)が流行、オスマン帝国と戦い(1644~69)に敗れ、ナポレオン・ボナパルト(1769-1821)に敗戦し、共和国は消滅(1797)した。

いまベネチアはイタリア共和国ヴェネト州の州都、ヴェネツィア県の県都、周辺地域を含む人口約25万の基礎自治体で、そのうち約5万人が115の小島と150の運河からなる「水の都」に居住する。ただ75年前(1950)の17万人に比べると大幅に減少している。観光客の増加で民泊(Airbnb)が繁盛し、定住用賃貸物件が高騰、水害や地盤沈下(水面の上昇)により、生活が徐々に困難になり、陸側に移住する傾向にある。

観光立国イタリアのInboundは世界4位で5720万人(2023年実績)。ベネチアもまた看板観光地で国内ではローマ、ミラノに続く3位でフィレンツェが4位入る。ちなみにベネチア水域での2023年宿泊数は1336万泊、COVID-19前の2019年1,380万泊に届いていない。大規模防潮システムの導入など国家的な支援体制が取られている。

しかし、SAC 琵琶湖の方は、ベネチアのいいところ取りをして安泰であり、まさに「サンクチュアリ」な「コート」を提供している。

⑨Hotel Palazzo Stern



## 1-2:「サンクチュアリ」と「コート」

実際、サンクチュアリの名の如く、SAC 琵琶湖は会員に安穩樂園の日々を提供し、好評を得ている。昨今の日本は貿易収支は低迷、人口減少で市場も小さく、よって海外に事業機会を求めて直接投資を狙う。事業が好調でも現地再投資で円は還流せず、円は物価よりも金利が低い「実質金利マイナス」通貨なった。アセアン諸国から見ても円は安い。東京・京都の過般の客室を Inbound が使う(24 年統計)。宿泊料は高騰、予約が困難、主要駅は混雑、著名街区のとくに土休日の歩行者は肩を触れ合う。かく稼いだ外貨は、GAFAM の使用料になるのだが、その分、ホテルや駅や街区に落ち着きや静けさが消えた。ゆえに「サンクチュアリ」な「コート」が提供する空間はますます貴重になる。

そもそも「Sanctuary」というからには、静かで・平穏な・安全で・快適な空間、どちらかという人里離れた空間、排他的で・贅沢な空間を想像する。この空間に身をければ、日常のストレスから、一時的にせよ、解放され、あらたな意欲が湧出すると期待させる。

琵琶湖を地中海のアドリア海に見立て、水上に浮かぶベネチアの数世紀前から続く古い建物に代えて、湖岸にいまの時代を映し出す、いわば古典に代わり現代の空間を構成する。古いベネチアの街並みを思いっきり抽象化して、あたかも時代の先端を行く抽象画のように、水辺に現代のモダンな空間を提案した。もちろんモダンというからには機能的で合理的でなければならない。快適に「とき」を過ごせる、幻想に近い空間に映るかもしれない。

この空間の設計主務者は、「意匠、美意識を現代へと昇華させ、広大な水盤と美しい湖がひとつになった」と強調する。ただし誰でも味わえるのではなく、まさに会員が楽しむ空間である。

⑨画像挿入 原風景(動画からカット)vsコート(施設HP)



一方「Court」はフォーマルで厳粛なイメージが沸く。邦訳すると、裁判所や法廷・宮廷・宮殿とかの意味になる。リゾート施設になじむとはいいいにくい一面があるが、ただし前庭とか大邸宅を意味するなら、しっくり溶け合うかもしれない。実際、門から玄関まで前庭が続く。この前庭は実に楽しい空間である。ときを重ねることで、素晴らしい空間になるであろう。

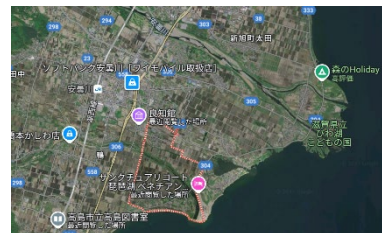
リゾート施設の設計は、概念設計が重要だ。この点はパリ・ミラノのクチュール・メゾンでいえば Stylisme に相当する。つまりスタイリングである。その任にある設計主務者役(メゾンなら Studio トップの Styleste)は設計会社(同 Atelier 部門の先任 Modéliste)に何を作るか指示する。開発用地の候補地をみて、そこにいかなる空間が成り立ちうるのか、その構想こそが製品(施設が提供するサービス)の価値をさめめる。SAC 琵琶湖の施設の設計主務者役を担った方々の構想に、湖畔のほかにも前庭とか大邸宅があったと推定する。あるいは、イタリア・ミラノ郊外のコモ湖の La Villa d'Este も含まれていたかもしれない(画像参照)。

## 2:地名に潜む昔話・・・「滋賀」「近江」「高島」「安曇川町」「下小川」・・・

### 2-1:京に近い

日本の中心はながらく山城国の京であったので、その周辺域は伝えられる出来事が多い。信長が信玄や謙信、輝元を超えて活躍できたのは、むしろ本人の能力はもとよりだが、やはり京に近かったのはメリットであった。

SAC 琵琶湖は、琵琶湖の西岸、滋賀県(近江の国)高島市安曇川町下小川 1113 に所在する。「滋賀」「近

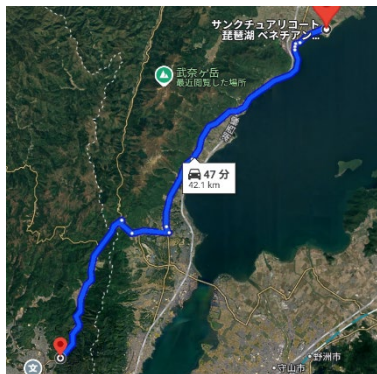




江「高島」「安曇川町」「下小川」、それぞれの地名に潜む昔話も少なくない。

旧下小川村は、寛永石高帳で高 1665 石余、内 1027 石余が大溝藩(2 万石)の領分であった。また、幕末旧石高帳で 950 石余、ほとんどが大溝藩(同)の領分であった。ただし石高が減少した理由是不詳である。

小川とは琵琶湖に注ぐ当地の鴨川のことであろうか。SAC 琵琶湖は鴨川の河口にあり、むしろ琵琶湖の眺望は抜群に良い。



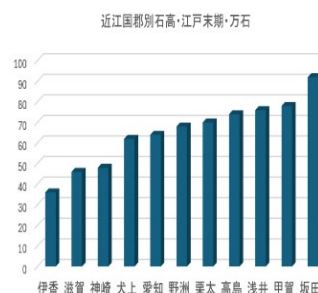
安曇川は「あずみがわ」ではなく、「あどがわ」と読む。鴨川も安曇川も、また琵琶湖も含めて、淀川水系に属する 1 級河川である。ついにながら、京の鴨川の水源は京都市北区雲ヶ畑・棧敷ヶ岳東部+棧敷ヶ岳南部・薬師峠、また、高島の鴨川は大津市北部の比良山地・武奈ヶ岳というように、水源は異なるとはいえ、流れ流れて最後は淀川河口に至るので、淀川水系に属する。

SAC 琵琶湖からみて比良山地・武奈ヶ岳を挟んで南南西方向に「エクスシブ京都八瀬離宮」がある(左の地図の左下)。琵琶湖西縦貫道路/国道161号 経由 47 分(42.1 km)とのことである。

## 2-2: 廃藩置県(1871 年)の頃の高島

悠久の歴史を持つ高島にとって、明治維新などわずか 150~60 年前の出来事に過ぎない。幕末、窮乏の淵にある小藩の大溝藩にとって、度々洪水を起こす河川の統治は重荷であった。廃藩置県以前に自主廃藩し、好んで大津県(当時)に併合された。大津はおおむね幕府直轄の天領で大津代官所があり、高島から 45 キロほど南にあたる。

幕末でみると、近江国 12 郡全体で 85.8 万石、内、高島郡 6.7 万石(8.7%) 滋賀郡 3.5 万石(5.4%)、また近江に占める大津県支配 17.9 万石(21.0%)であった。これには旧幕府直轄のほか井伊大老の件での彦根藩の領土削減分が含まれるのかもしれない(未調査)。琵琶湖の東側に耕地に適する土地が多かったのか、幕末の郡別石高を見ると琵琶湖の東側から南部にかけて米どころとみえる。



廃藩置県で領地を召し上げられ、怒り狂って天に向かって花火を乱射した島津久光のような殿さまもいたが、領民を支配し家臣を食わせ借金を返済することから解放され、爵位や補助金をもらって実際は楽になったという殿さまも少なくないようだ。知藩事(旧藩主)は全員罷免、東京移住を義務化、中央集権は徹底された。



高島にあった大溝藩の最後の藩主・分部光謙(わけべみつ) 1862-1944)もまた、9 歳で相続し翌年藩を返上しホッとした部類だが、彼は学習院で学び英語が達者な文明人に育った。1883 年に設立された「東京競馬場(東京・府中)」に深くかわるなど、日本の競馬振興に貢献したかたではあるが、しかし、いささか競争馬を抱え込み、凝りすぎて家政が行き詰まった。明治政府もイギリス王室に倣って競馬を奨励、明治帝は花瓶まで下賜され、いまの天皇賞レースに継承されるようだが、子爵分部はやりすぎた。彼は、素行不行き届きで爵位を返上、後年、旧領高島に逼塞して、収監中に接したキリスト教の布教に熱をいれたという。大溝城は遺構のみ、大溝陣屋総門は実在する。この総門は、競馬もまた社交の一端、自製の範囲にとどめよと語っているようだ。



大溝陣屋 総門

⑨高橋一タ「明治天皇と競馬— 近代日本における馬概念

の変容 —』『社会システム研究(京都大学)』第 21 号 2018 年 3 月

⑩<https://www.city.takashima.lg.jp/soshiki/kyoikusomubu/bunkazaika/3/1/10978.html>

### 2-3: 行政区域名「高島」は奈良時代に確立

高島市安曇(あど)川町の安曇は安曇族の居住地であったことを意味する。航海・漁業・海上輸送を得手とする弥生文化前期からの「海人族」で、福岡博多湾の志賀島(しかのしま)にある志賀海神社が発祥である。ここから東に遠征して安曇(阿曇ともいう)を広めていった。信濃の安曇(あずみ)野もここから別れた一族という。

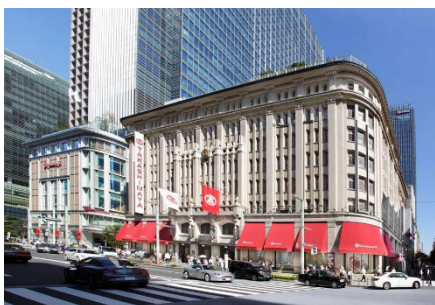
ところで高島市の「高島」は凡庸な地名に見えるが、これも古く、由来は万葉集記載の「太加之萬」にはじまり、転じて「タカシマ」と発音される。日本書紀によれば継体帝(在位推定 507~531)父君彦主人王(生没年不詳)の居所も「高島宮」と称したとのことで、その墓陵は現存し宮内庁の管轄下にある(後述)。「高島」は奈良時代(710~794)から通用していた行政区分である。

⑨参考: <https://yotayotayoshi.blog.fc2.com/blog-entry-1269.html>

右図上は福岡・博多湾の志賀島・志賀海神社の位置、下は玄界灘を見下ろす眺望所



### 2-4: 高島商人の系譜



それはそれとして、近世の出来事を抄書きするに、大阪・東京その他にある著名百貨店で、丸に高の印の「高島屋」もこの高島から名付けられた。日本の流通史では欠かせない飯田新七(1803-1874)は、越前敦賀中野宗兵衛の子・鉄次郎だが、1814(文化11)年、京の三条大橋東(京都市東山区)所在の角田呉服店に丁稚として採用になり、丁稚名の新七を通称した。そして当地高島郡南新保村(現高島市今津町南新保)の出身の飯田儀兵衛は、京都烏丸松

原(現京都市下京区)で米穀商『高島屋』を営む。儀兵衛は新七の勤務を高く評価、また角田が倒産したので、その一人娘おひで(秀)の婿養子に入れ、翌1829(文政12)年に分家させた。「古着・木綿商高島屋」は小さな貸家の店から始まったが、成長と革新を繰り返して、なんと現「高島屋」に至るのである。

その商いの原点は、「確実なる品を廉価にて販売し、自他の利益を図るべし」から始まる素晴らしい四綱領だが、家付き娘のお秀さんもなかなかの人物だったという。高島

屋の軌跡は「高島屋資料館」に詳しい。 <https://www.takashimaya.co.jp/shiryokan/history/>

古来、大坂・伊勢と並び近江もまた商人発祥の地であり、高島商人(高島郡大溝周辺)では件の高島屋の他、西川(甚五郎商店・寝具)、八幡商人(蒲生郡八幡)の伊藤忠商事・丸紅・武田薬品、日野商人(蒲生郡日野)では北川工業・福村書店、湖東商人(彦根藩を含む湖東地方)ではオーミケンシ・大塚製薬・関西ペイントなどが挙がる。

画像上は東京・日本橋高島屋、下は同・日本橋西川の店舗。

### 2-5: 琵琶と滋賀そして近江

さて、滋賀はもともと近江の国にあった12の郡の名称のひとつであり、それが県の名称に採用された。滋賀郡に所在した現県庁所在の津市は、古い歴史をもつ高島とは違って、徳川家康が主導して開発された新興都市である。滋賀の由来も、①いしが多いところ→石処→シカ→滋賀)、②すなが多いところ→砂処→スカ→滋賀、③優勢な安曇族→出生の志賀の島→志賀→滋賀と数々ある。

また、近江の名は、実在するおおきな湖水から、淡い海→あうみ→おうみに、京から近



い意味を重ねたともいえよう。ちなみに京から遠い浜名湖は、遠い湖水→とうとうみ→遠江と称したことにあるようだ。

そのおおきな湖水に琵琶湖と名付けたのは、比較的新しく、江戸時代の中期で、たとえば、1689 年の貝原益軒の日記に登場する。この湖の形が、湖水にある竹生島に弁財天さんが祭祀されており、彼女(七福神では唯一の女神)が抱える楽器の琵琶に似ていることから、この名を付け、いつしか流布され次第に定着したともいう。

<https://www.pref.shiga.lg.jp/file/attachment/21993.pdf>

### 3:施設と会員権の特徴

#### 3-1:美と健康

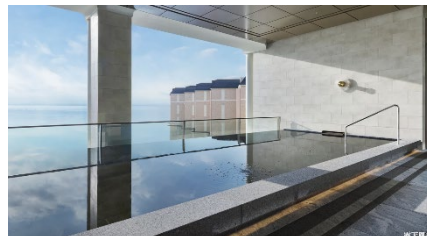
全 167 室の客室はスイートルームですべてレイクビュー、3つのタイプ(ロイヤルスイート・ラグジュアリースイート・クラブスイート)を用意した。客室はただ広だけでなく、あたかも戸建てのような印象を与え、ことにバスルームは秀逸である。

会員への健康の提案と推進は SAC 琵琶湖のもっとも重要なテーマである。当然のことながら、スパ&ウェルネス: 温泉を引いた露天風呂や内風呂、炭酸泉風呂、蒸気式サウナ、インドアプール、トレーニングジムなど、ハード面の整備と提供はもとよりとして、ソフト面を充実するべく、リゾートトラストグループのメディカル事業と連携し、独自のウェルネスプログラムを展開できるように、多彩なプランが用意されている。



#### 3-2:会員制・・・SAC 琵琶湖の場合

会員権は利用日数により2種類あり、①年間 20 泊タイプ: 1 室 18 名共有・年間 20 泊利用を保証、②年間 10 泊タイプ: 1 室 36 名共有・年間 10 泊利用を保証。日柄(利用日の属性)は公平に割り当て、①20 泊タイプは 18 年、②10 泊タイプは 36 年で一巡する。



会員権に期限を設けたことは、際立った特徴といえる。本来、会員制の本旨は預託金にあり、会員は無利息無担保無期限の債権を提供することで、会員権を取得していたが、不幸にして事業者の倒産に伴い、債権が消滅するリスクを回避する(倒産隔離)のため、区分所有の小口化が主流になった。ハワイ州法による会員権の権利保護が有名である。しかし、不要資産の相続、身体的理由による利用困難への対処などができにくい。そこで、本会員権では、ホテルの開業から 50 年間の定期借地権を設定、会員期間は 50 年間とし、事業者が永遠にホテルを運営し続けることを前提にした会員権ではなく、50 年間で一旦区切りをつけることができる会員権とすることにより共有制会員権のデメリットを解決しようとした。

#### 3-3:権利行使日の流動化

1 室を共有する会員制リゾートホテルは権利の交換で飛躍的に普及した。1990 年代のアメリカでヒルトンやシェラトン・マリオットのような大手ホテル業者、ディズニーエンタープライズのようなテーマパーク(不動産)業者が参入した。これには権利の交換会社の存在がある。自分の権利を時期と場所を変えて行使する・・・ことを可能にした。余事ながら、この交換業務は、いずれブロックチェーン技術が進むに及び、革新的に変化・充実していくであろう。日本に特有のカレンダー制も、週間単位基準の欧米流タイムシェアに、情報処理技術によって、ゆくゆくはうまくな



じんでいくと筆者は推定する。それによって 50 年という定期借地の期間、より堅固な価値を持ち続けると予想する。

さて、SAC 琵琶湖では、占有日の交換利用について改良を重ねた。利用予定のない占有日を事務局に預け入れることで、他の会員が預けた占有日と交換して利用できる。同グループの「サンクチュアリコート高山」や全国の会員制リゾートホテル「エクシブ」、「バイコート倶楽部」とも相互に交換利用を可能にする。

FEATURES 02

### 全国36カ所展開 交換利用も可能

リゾートトラストのホテルは、全国のリゾート地に展開しております。会員権をご購入いただくと、ご契約の占有日数の範囲内で全国のバイコート倶楽部・サンクチュアリコート・エクシブ・サンメンバーズリゾートをご利用になれます。スパ、ゴルフ、マリッジ、コンベンションなど、全国に展開するホテルから目的や同伴者に合わせて行き先を選択することが可能です。

※ 国内36カ所はバイコート倶楽部・サンクチュアリコート・エクシブ・サンメンバーズのホテル数です。  
※ 会員権の種類によってはご利用にならないホテルがございます。

フローティング期間の権利未消化利用について、自施設の利用に限り、利用日の1ヶ月前までに予約がない部屋については、1ヶ月前の同日から先着順で予約を可能とする。この場合、20泊タイプは月10日、10泊タイプは月5日を上限に、占有日を消化せずに利用可能とした。

年に10泊とはいえ、たとえば週5日を2回、20泊なら年に1回週5日を年に4回予定する。これを50年繰り返すには修業がいると考える。筆者は遠隔地に仕事を持ち、ほぼ毎週、あるいは隔週、30年にわたって移動した。千日回峰ではないけれど、「悟り」を開いたからよくわかるが、これにより会員

の計画的な施設利用の枠が広がることは、素晴らしいことである。

また、洋の東西を問わず、コートダジュールであれ、ワイキキやカリブのたとえばサントドミンゴであれ、いくら施設が立派でも、顕著なれん(ブランド)があっても、稼働が低くなった施設は衰退する。別荘の所有に伴う時間と経費の負担は、意外に固定化していく。使わなくなった別荘を強制的に維持する苦痛は、美と健康に反する。その点、秩序ある利用の流動化は会員にとっても施設運営側にもメリットがあり、ゆえに、サンクチュアリの名の如く、会員に安穩・楽園の日々を提供できることになる。結果、会員としての値打ちは向上していくことになる。

### 3-4:愛犬と過ごす

愛犬同伴エリア



この SAC 琵琶湖には、敷地と建物を一体にして、左図赤枠のように、愛犬同伴エリアを設けている。また、青枠が「ドッグラン」である。

入館の際も、愛犬同伴客と、非同伴客はバッティングしないように、導線を設定してあるので、互いに気兼ねなく、SAC琵琶湖を利用できる。

客室は 46.79~141.91㎡で、いわば住宅仕様の1ベッドルームは 76.77㎡(バルコニー6.84㎡)、2ベッドルーム 97.97~99.98㎡(同 8.63㎡)で、全4棟 167 室あるが、そのうち、1棟 29 室を、愛犬同伴区画に割り当てている。ここでは愛犬もまた家族の構成員であると位置づけ、愛犬にも居心地良い空間を提供する。

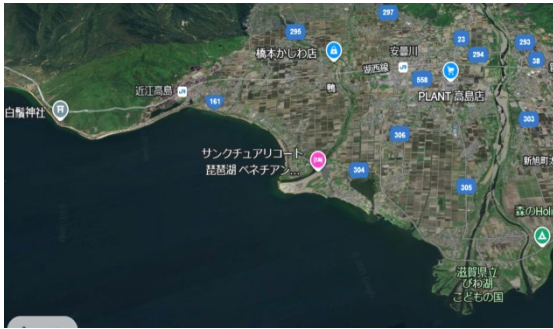
愛犬用チェア、アメニティやパブリックスペース(例:敷地内2か所のドッグラン)を備え、愛犬家相互の交流が深まるようなイベント

も用意している。愛犬用に、たとえば、ドッグラン入り口には愛犬専用のトイレや足洗い場、ドッグシャワールーム、有料で愛犬を預るケージルームなどを備えている。

客室には、それぞれ愛犬用に、ケージ・チェア・水飲み用フドーボール・フード用フドーボール・蓋つきゴミ箱・トイレトレー・ハンガー、また、アメニティには、ウェルカムトリーツ・ウンチ袋・タオル・ウエットティッシュ・ペットシート・お散歩用バッグ・タオル・粘着ローラー・消臭除菌スプレーが用意されている。



### 3-5:得難い立地



リゾート開発用の候補地を収集し、比較衡量して絞り込んでいく作業は、一面でワクワクする楽しさもないではないが、傍で見るほど容易ではない。登記があっても土地が海底にあたりする海そばや、川岸・崖っぶち・旧寺社領などなど、もともと扱いにくい属性があるし、加えて、地権者が複数だったり、反対運動の拠点にされたり、十重二十重に規制が敷かれ、取引が成立しにくい、どちらかというと「忌避」されがちな場所が多い。

もめれば揉めるほど、人件費や調査費がかかり、原価は埋没していく。結果的には会員の負担につながっていく側面もあるのだから、すんなり開発に着手できるに越したことはない。その点で、本 SAC琵琶湖 の場合、前高島市長・福井正明の尽力で、高島市が「誘致」した形で開発は円滑に進行した。

千葉県：浦安市とオリエンタルランド(東京ディズニーの事業主体)のような関係で、自治体は漁業権(ノリの養殖)を買って埋め立て、安価に売却したかわりに、ノリ

の養殖の補助金を払うことなく、事業主体の損益に関係なく、毎年々、土地と上物(含テーマランド諸設備)に対し固定資産税が入り、かつ雇用が生まれ・・・ということで、win-win の関係ができる。

福井は 1952 年生まれ、旧安曇川町出身、立命館大法学部卒、安曇川町役場・滋賀県庁勤務・滋賀県病院事業庁長を経て、2013 年高島市長選で当選、以降 3 期 12 年在任し、25 年 1 月の選挙で後継者に現市長を推して退任した。

本用地は、2 つの河川に挟まれ、幹線の風車街道(湖周の県道 333 号線)より湖水側にあって、湖岸に限りなく接しており、市民の日常の生活範囲から独立していて、異空間を作りやすい特徴を備えている。琵琶湖は淀川水系に属するので、湖岸は河川法や公有水面埋立法などが適用されるはずだ。具体的にどのように協定したかは不詳だが、おそらくは、SAC琵琶湖に付加価値が付くように発展していくと期待できる。

⑨画像:左上は上空約 7000M、下は約 500M の上空から SAC琵琶湖 を鳥瞰すると、こういう感じになるであろう(google-earth による)。また、右下は約 3000M から東京ディズニー(TDL)を鳥瞰した場合に見えるであろう画像(前掲同)。左下は TDL 前の浦安海岸で行われていた漁業者の光景(千葉県教育委員会サイト)。

