

多様化社会におけるニュータウン開発の事業企画 に関する一考察 — 事例研究をととして —

立命館大学理工学部 正員 春名 攻
大阪府土木部都市整備局 正員 藤田健二
第一技研コンサルタント 正員 金城昌幸

1. はじめに

現在、我が国の社会経済は新しい時代を迎えている。「高度情報・高度技術化」、「国際化」、「都市化」、「高齢化」、「価値観の多様化（ライフスタイルの変化）」を底流として、「経済のソフト化・サービス化」など、新しい潮流への対応を含む多様化社会への変革が強く望まれている。そのため、望ましい都市・地域の開発計画を策定していくにあたっては、①これらの変化に適切かつ効果的に対応できるとともに、②個人および各種社会集団から構成される社会システムが健全でかつ活性的であるように、はかることが大切であり、このために、③都市・地域を、どのように形成すればよいのか、等々を見極める必要がある。

とりわけ、「多様化社会の到来」と呼ばれる複雑でわかりにくい社会環境の中では、高度な社会システムが要請されている。また、ニュータウン（以下、「NT」と略記）開発や、既成市街地の再開発等の面整備、さらには交通施設をはじめとする都市施設整備に関する計画等では、従来と異なった考え方や方法を用いて、検討・実施されていかなければ、初期の計画目的や開発効果を十分に達成することはできない状況となってきていると考える。さらに、我が国の経済的力からすれば、平均水準を高度に達成しうる能力は十分に備えたといえるが、一方では、その地域に他地域とは異なる特徴をもたせ、かつ発展性を持つ地域として整備していく工夫（アイデアとその実現）が強く望まれる時代へと移行にきていると考えられる。

そこで、本研究ではニュータウン開発、つまりテーマオリエンティッドなプロジェクトをととして多様化社会への対応を行っていく事例としてとりあげ、個性的でかつ発展性のある新しい都市開発の事業企画のあるべき方向についての考察を示すこととする。

2. 多様化の概念と望ましい方向

昨今、産業界では、経営におけるメガトレンドとして、「ハイテク」、「情報化」および「国際化」という3要因をとりあげ、その経営戦略の問題を大々的に論じている。また、「ハイクオリティ」、「ハイファッション」、「ハイテクノロジー」、「ハイブライス」の特徴を満たす製品の消費者嗜好が叫ばれているようになってきている。そして、このようなサブライサイドの姿勢やディマンド（ユーザ）サイドの嗜好が組み合わされて人々の流行を形成するとともに、これを起点として、従来はあまりみられなかった様々な社会現象が出現してきているが、一般的には上述のような社会現象傾向を「多様化」と呼んでいると考えられる。

ここでは、都市を構成する機能として、まず4つの基本的機能、つまり「住む」、「働く」、「憩う」という3機能と、これら機能の維持・発展および拡大を支援する「交流（交通・情報通信）」機能に関連する多様化要因を考えることとする。さらに、この他に、「学ぶ」、「楽しむ」という機能も重要ではある。ここでは、社会システムにおいては、それらの中にみられる表-1に示すような多様化要因が、各々個別に、または重合、複合された姿で現出していると考えるのである。

本来「多様化」は、人間の本質でもあり、同時にその集合体の生活する場としての都市の本質でもあるといえる。建設事業においては、多様化対応は過去の成果を引き合いに出すまでもなく、時代の要請にともなって実施されてきている。ただ、昨今の社会経済環境の変化の内容と振幅が大ききかつ急速でありすぎ、さらにその影響が広範かつ複雑になったため、大変重要な課題とにクローズアップされてきているのである。

表-1 多様化要因

多様化にみられる基本的な型	都市づくりで実現化をめざすべき特徴
・特化、専門化、専用化 ・ソフト化 ・高度化 ・差別化 ・複合化、総合化、一体化	・国際化、高度情報化、都市化 ・高齢化等の時代潮流 ・将来性、発展の可能性 ・新しさ、豊かな変化 ・個性化、魅力づくり、アイデンティティ、活力、賑わい ・定住化 ・余暇化 ・都市文化のストック意識（歴史遺産の継承） ・地域性、地域文化（価値観の共有化）

そこで、まずこのような現在の多様化傾向について概観すると、以下のような課題が生じていると考える。

- ①見えないおしきせとしての多様化の進展
- ②供給側（施設整備を含む）が誘導する多様化
- ③多様化の画一化
- ④本質的（構造的）多様化の見極めの困難さ

また、多様化における望ましい方向としては、

- ①他と異なる事・物に対しても、受容される社会的基盤・意識が現れてきていること等を踏まえ、また、今まで稀少性のあった物も、豊かさの中で豊富に供給されるようになってきたこと、

—— 本質をおさえ、他はバリエーションとして変化させて供給することで、人々のある程度の欲求の充足は可能＝多機能複合化等

- ②公共事業における“マーケティング・リサーチ”等により、“与える”姿勢から“多数の人々の求めるもの”を把握し、バランス調整（量・質・機能配置等）の後、供給すること

—— 公共事業におけるマネジメント理論的方法の導入における“多様化対応”から多様化の“演出”へ

- ③「国家百年の計」の観点から、将来住民に供給すべきサービス・財の計画・事業化の促進や、一方で、少数の希望でも多様化の波から守るべきものは断固守る姿勢へ

—— 廃棄すべき多様化の“見極め”の大切さ

- ④過度の価値観の多様化に対する「アイデンティティ」確保への回帰へ等を挙げることができる。

3. 都市開発における多様化の活用方策

先述のように、社会システムにおける諸活動が従来に比べて、多様化したり、社会変化のスピードを速めているという状況に対し、地域・都市づくりのための都市開発プロジェクトへの要請の内容にも新しい傾向が現出してきている。

そこで、都市開発プロジェクトの事業企画段階においては、上記のこれらとマッチした形で行うことが、地域の活性化や振興を図っていく上で重要である。しかし、現段階では、このような目的を確実に達成しうるようなプロジェクトの内容を的確に設計したり、実施に移していく方法に関するノウハウはいまだ確立されていないといえよう。プロジェクトの企画や設計に携わる人々にしても、過去に経験もなく、頼るべきノウハウの蓄積もない状態では、自信をもって企画の立案や計画化を行うことができない状況にあるといえよう。

よって、多様化への対応を前提とした地域・都市づくりにおいては、新しい計画のパラダイムの確立と、それを通しての計画技術の確立が重要であると考えられる。

そこで、多様化要因の都市開発への活用方策について、検討対象項目とその内容を表-2に示すこととする。

4. 都市開発における事業企画化のアプローチの方法と検討事例 - 多様化対応として -

他都市地域と異なる個性ある、発展性を持つ地域に開発するためには、先述の多様化要因を考慮して、アイデアの創出・導入をはかった開発目標の設定が必要である。特に、多様化社会におけるNT開発や再開発の開発目標としては、多様化要因として、①国際化、高度情報化、都市化等の時代の潮流、②将来性、発展の可能性、新しさ、③個性化、魅力づくり、アイデンティティ、活力、賑わい、④都市文化

表-2 多様化の検討対象項目

検討対象項目	検 討 内 容
(1)多様化要素の絞り込み (「何を」)	○新技術・装置を含む活用要素につき「活性化」の役割に関する明確な位置づけ
(2)活用対象レベル (「どの段階で」)	○上記の要素について各々、計画段階、事業段階、管理・運営段階のいずれのレベルで活用するのがよいかの検討
(3)活用時期 (「いつ」)	○活用要素について即活用か、育成後活用すべき要素か等その適切な活用時期の特定化
(4)活用主体 (「誰が」)	○行政、民間、第3セクター等、望ましい主体の検討
(5)活用方法 (「どのように」)	○単独・個別活用か、他の要素との複合活用か、 (特化、専門化、専用化、高度化、複合化等多様化のねらいにより活用方法は変化)

ンテッドなプロジェクトの企画では、そのプロジェクトの意味づけと開発計画のイメージ（開発コンセプト）の具体化が重要となる。開発目標・イメージをより具体化し、開発コンセプトから事業化プログラムにまで醸成するための方法論として、その具体化の方法・手順を、図-1に骨格的フローとして示している。

つまり、「こんな開発であって欲しい」というニーズを受け、または先取りし、当該地域の持つ資源（人的、物的、歴史的）と立地ポテンシャルを含めて、「資源を時間軸の中で十分活用」して、「

のストック意識—歴史遺産の継承、⑤地域性、等々を考慮する必要があると考えられる。

先例が少ない、または、全くない新しい都市機能の導入や、それらを考慮した街づくりの計画化を合理的に行うには、構想計画のスタートアップ時に、簡明な目標設定が必要となる。特に、テーマオリエ

こう開発すべき」というポリシーを持つことが必要である。さらに、開発関係者や地元等の同意が得られるようバランスのとれた開発論理を構築することが、多様化社会における都市開発においては必要であると考えられる。

また、現時点では、見通し困難な長期的、社会・

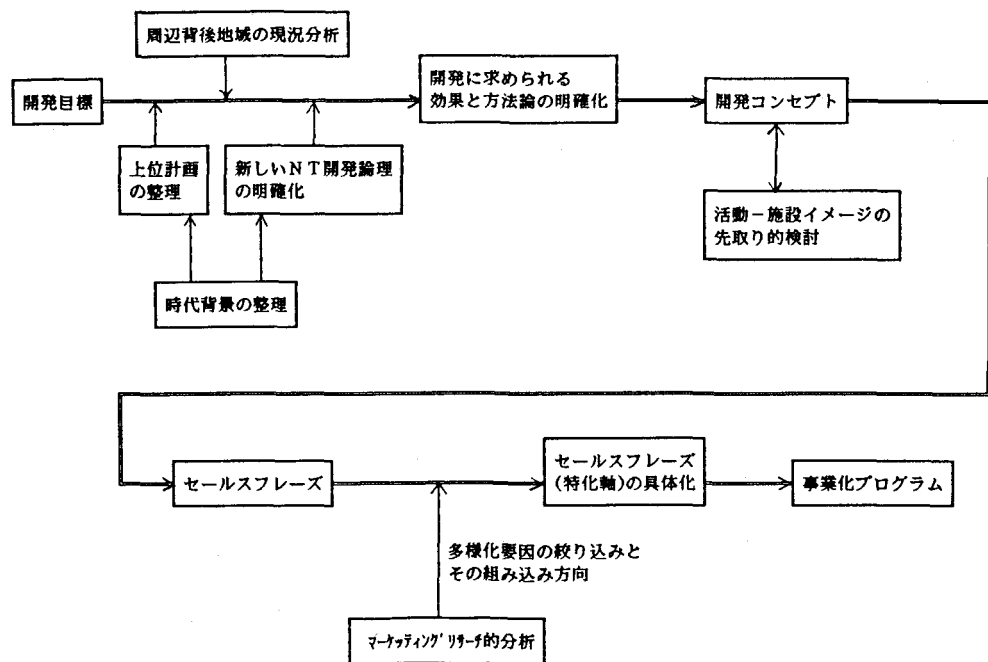


図-1 都市開発における事業計画の具体化の骨格的フロー

—— 作業のメインフロー
—— 分析情報の流れ

経済情勢の変化に対して、当該計画（プロジェクト等）全体として柔軟に対応し、計画目標（目的）が充分達成できるように、当初から意図的に計画しない（ディ・プランニング）領域を残しておくことは、多様化への対応を可能ならしめる上からも重要である。

以上までの事業企画化のアプローチ方法について、事例研究の対象としているのは、北大阪地域に建設が企画・構想されているNTであり、このNTにおける開発コンセプトから事業化プログラムまでの検討プロセスを示したものが、図-2である。

4. おわりに

多様化社会におけるNT開発（テーマオリエンティッドなプロジェクト）を事例として、個性的で、発展性のある新しい都市開発の事業企画化について考察を行った。

また、本稿は共同研究グループ（代表者：平峯悠、大阪府）成果を踏まえており、メンバー各位に謝辞を表します。

紙面の関係上、説明不足については講演時に示すこととする。

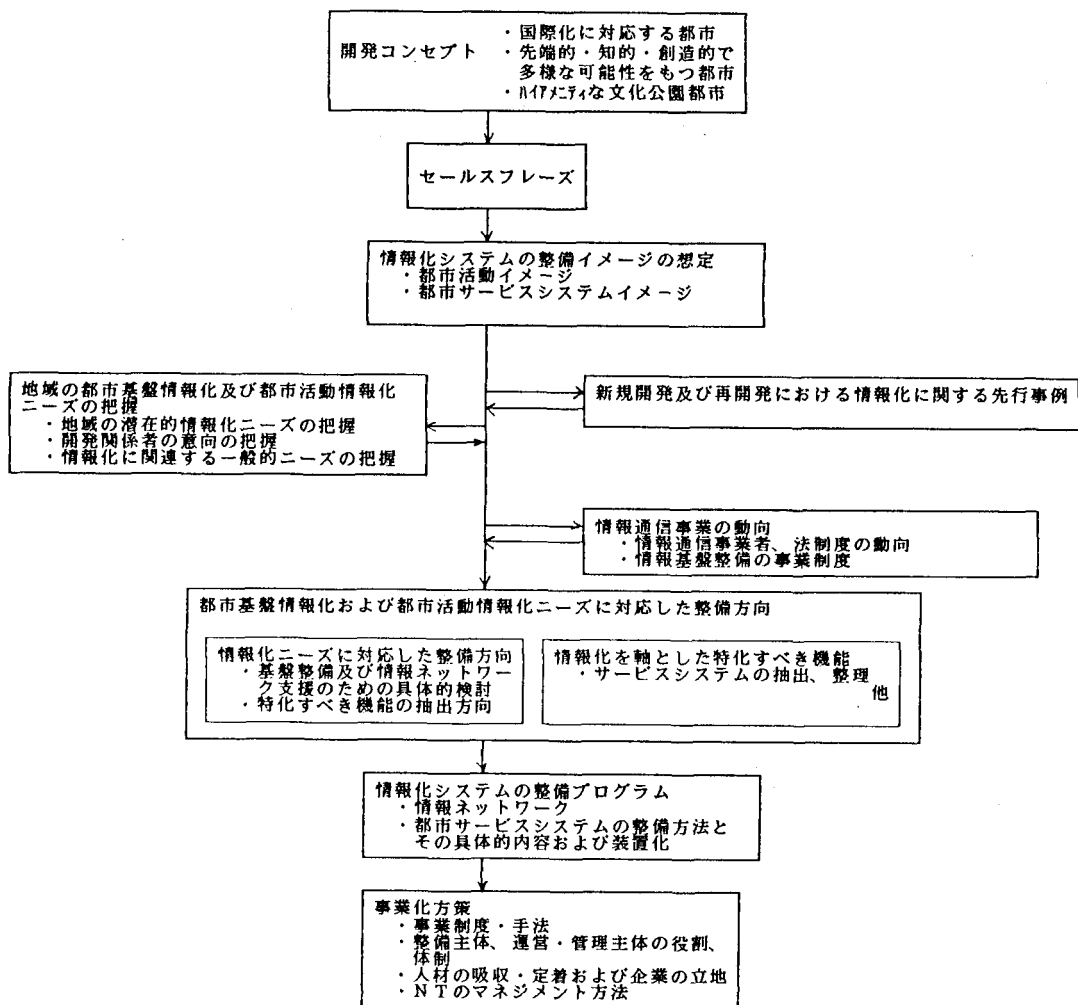


図-2 事業企画化における検討プロセス