第15回建設マネジメント問題に関する
研究発表・討論会講演集　1997年12月

滋賀県米原町における医療・福祉・健康・スポーツ施設を複合化したウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェクトの計画方法に関する研究

Study on Planning of Wellness and Welfare Project, a Complex of Medical, Welfare, Fitness and Sports Facilities at Maihara-cho, Shiga Prefecture

立命館大学　春名　攻*
立命館大学　○馬場　美智子**
立命館大学　寺田　英樹***
立命館大学　川治　淳祐***
By Mamoru HARUNA, Michiko BANBA, Hideki TERADA, and Junyu KAWAJI

地方の活性化を目的とした都市開発や産業立地が求められており、豊かな自然環境を生かした地方都市における都市開発への要望は強い。地方の活性化のためには、望ましい定住条件を創出し、居住人口の増加を図ることが重要である。そのためには「職・住・学・遊」の４つの都市機能をバランスよく適切に都市環境において創出し、都市基盤施設の整備を行うことが必要である。さらに、新規産業や集客施設の立地による雇用の場が必要である。そこで本研究では、滋賀県米原町において都市計画マスタープランにもとづいてすすめられてきた開発プロジェクトである健康・福祉・医療・スポーツ施設を複合化したウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェクトの問題を取り上げることとした。開発プロジェクトの構想計画におけるプロポーザル案策定のプロセスに関して実証的に考察を加えるとともに、策定の方法論に関する考察を実証的に進めた。

【キーワード】都市・地域開発、開発プロジェクト構想、医療・福祉・健康・スポーツ施設開発

１．はじめに

近年、地方の活性化や地域振興を目的とした都市開発や産業立地を行おうとする動きが多くみられる。観光・リゾート開発への取り組みも数多くなされているが、魅力的なまちづくりの成功例は多くない。その問題の原因として、開発による地域住民への利益がないこと、地域内に雇用の場がないこと、地域外からの人の流入がないことなどが考えられる。これらの問題を解決し、魅力あるまちづくりを行うためには、開発プロジェクトの進行とバランスが取れた形であるのと同時に、「職・住・学・遊」の４つの都市機能を備えた優れた定住環境の整備を行い、地域住民のニーズや地域の特性を取り入れていくとともに、広域から集客が可能な要素を取り入れることが重要である。

一方では、このところ、開発プロジェクトの事業化は大変厳しい状況といわれている。その原因としては、①公共財源、特に地方財政が困窮していること、②地価の値上がりにより土地取得に費用がかかり過ぎることから事業採算をとるのが困難であること、③バブル経済崩壊後の経済が低迷していること、④先行きの不透明感から開発事業の成立性への不安があること等

*正員　工博　理工学部環境システム工学科教授
（０７７５－６１－２７３６）
**学生員　M.S.　総合理工学専攻
（０７７５－６１－２７３６）
***学生員　理工学研究科環境社会工学
（０７７５－６１－２７３６）

々が挙げられる。

現在、滋賀県米原町では医療・福祉に対する住民の強い要望に対応し、マスタープランにもとづいての医療・福祉・健康・スポーツを複合化したウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトが進められている。そこで本研究では、この開発プロジェクトの構想計画におけるプロポーザル案の策定方法に関する考察を行うとともに滋賀県米原町において実証的に考察を行った。

2．本研究の基本視点と事業化計画案の策定プロセスに関する検討

（1）開発プロジェクト構想化の検討における基本視点

まず、始めに、ウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトの満たすべき要件の構想の検討を行う際に必要な基本視点について整理しておくこととした。この視点を図－1に示した。

この図から明らかなように、第1の視点として、開発プロジェクトにおいて、社会動向や将来の方向性、需要予測などを考慮の上、プロジェクトの必要性及び可能性を検討するという視点を設定することが必要である。第2の視点として、地域の社会経済活動のためにに必要とされている基盤整備や、開発プロジェクトの実現化のために必要とされる基盤整備等々の明確化の重要性を明らかにするための視点が挙げられる。第3の視点として、地域の現況分析などから導出された地域特性に対応した社会システム構築のために役立つ開発プロジェクトを実現していかなければならないと云う視点を持つことも必要である。

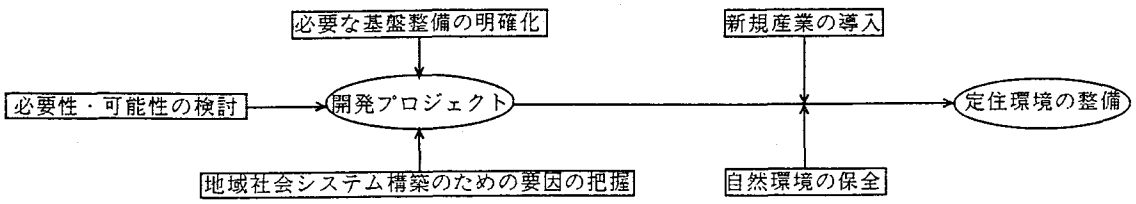
これらの3つの視点からの検討をふまえた上で、開発プロジェクトによる地域振興のために必要とされる新規産業の検討を行うとともに、地域内の自然環境を保全することに配慮し、均衡のとれたまちづくりが行われることが必要である。そして、結果として当該地における定住条件の向上という本来の目的を達成しようとするものである。

3．開発プロジェクト構想計画におけるプロポーザル案策定プロセスの概要

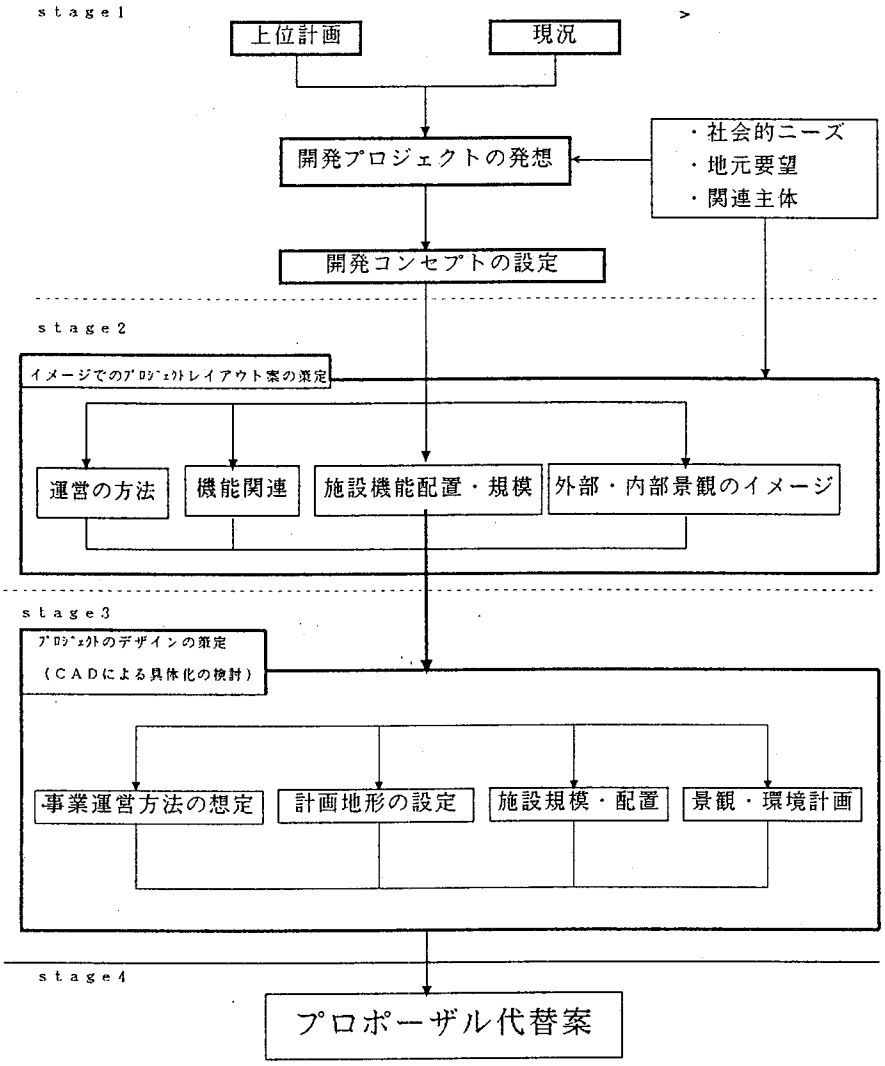
ここで、開発プロジェクトの構想計画におけるプロポーザル案の策定プロセスの概要について図－2に示し考察を行っていく。プロポーザル策定プロセスは大きく分けて4つのステージに分けられる。Stage1 では、上位計画の内容や地元地域から広域圏にわたる社会的ニーズ調査、等々に基づく開発コンセプト設計を行う。Stage2 では地区内への導入機能構成や施設機能と規模・配置、さらには開発プロジェクトのレイアウトを設計する。Stage3 では、で求められた開発プロジェクトのレイアウト案にもとづき、具体的な計画地形のデザインと、施設の規模と配置のデザイン案を総合的かつ同時的に検討するとともに、土造成計画、景観計画としての具体手化の検討や、事業経営の方法の具体的な想定を行う。Stage 4 では Stage3 の成果をプロポーザルとして効果的にプレゼンテーションとする方法のとりまとめを行う。

4．開発プロジェクトの発案と開発テーマに関する検討

続いて、前述の開発プロジェクト構想のプロポーザル案の策定プロセスをふまえた上で、ウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェ



図－1　開発プロジェクトの検討項目の基本視点



図－２　開発プロジェクトのプロポーザル案策定プロセス

クトにおいて実証的に考察を行うこととする。

（１）開発プロジェクトの発案に関する検討

プロジェクトの発案は、上位計画である琵琶湖東北部拠点都市整備構想や米原町の都市マスタープランにもとづいて行われた。すなわち、ここではまず、現況調査などからこの地域の問題点や課題の摘出を行った。さらに、過去に米原町の住民に対して行われた地域における意識調査や、施設・サービス整備に対するニーズ調査の調査結果を整理したが、その結果から、図－３に示すように医療・福祉施設に対する要望が強いことが判明した。このことをきっかけにここでの開発プロジェクトの発案を行った。実際に、米原町には救急病院、総合病院が立地しておらず、隣接する彦根市や長浜市の救急病院を利用しなければならい現状である。このような現状を配慮した、健康と福祉のまちづくりを目指したウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェクトを発案したというのが本研究に至る簡単な経緯である。

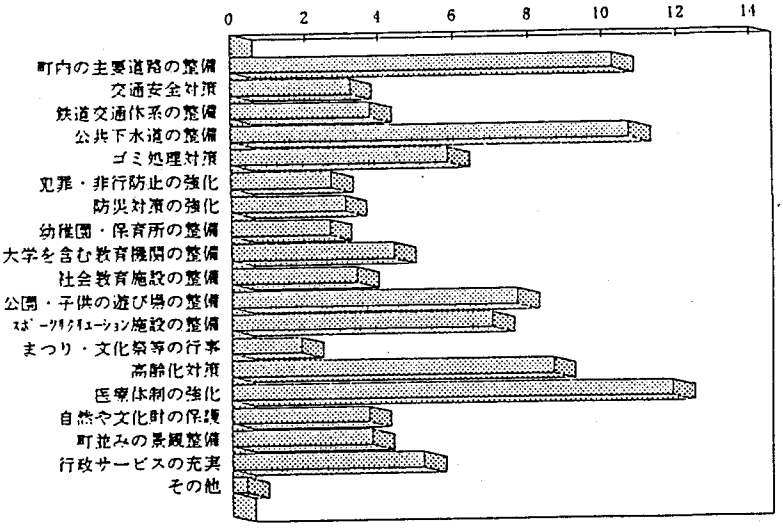
先述の基本的視点を下に、ウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェクトの目的を次のように具体的に整理して示すこととする。

①米原町の住民ニーズ調査結果に示されている中でも特に要望の強い医療（救急病院、総合病院）施設や福祉施設など、住民が安心して暮らせる都市基盤施設の整備を取り上げて開発プロジェクトの構想化の検討を行うようにした。さらに、健康・スポーツ施設を整備することにより健康で生活を楽しむことのできる魅力的な環境づくりを整えることにより、定住条件の向上を図ることとした。

②医療・福祉施設などの都市施設の整備を行い定住条件を整えることにより、他地域からの転入者を受け入れるための都市の条件を備えることとした。

③開発地域に医療・福祉に関連した産業を新規に立地させることにより雇用機会の創出を図ることとした。さらに、他地域からの就業者も受け入れ、近隣地域間の連携を図るとともに、居住人口の増加のための誘因とすることとした。

④地域開発プロジェクトを実施することにより、



図－3　アンケートによる施設・サービス整備ニーズ調査の結果

他地域との交流を促進し、集客がはかれるような施設機能を導入することにより、地域における消費市場の拡大をはかり、地域の収入源の増加を確保することとした。とくに、このような、他地域からの施設利用者数の増加を促進させることにより事業収入の増加を図り、開発事業の採算性を高めると考えた。

（2）開発コンセプトの検討

開発構想策定のプロセスを図－3に示すように、プロジェクトの発案をした後に開発コンセプトを設定していくこととしている。すなわち、ここでは、住民のニーズを受け入れるだけでなくでなく、社会経済動向、社会的ニーズなどを考慮しながら、将来の都市像やビジョンに沿った形で進めていく必要があると考えた。そこで、米原町において都市マスタープランの理念に沿って医療、福祉、健康、スポーツの4つのテーマを中心に検討し、以下のような内容を中核とした開発コンセプトを設定した。

①安心して生活できるような高度な医療サービス施設の整備

②高齢者が安全に楽しく暮らせるような福祉施設の整備

③楽しく健康に暮らせるようなスポーツ施設の整備

④健康を増進し、活力のある生活ができるような健康施設の整備

⑤ウエルネス＆ウエルフェアに関わる必要な情報サービスシステムの整備

5．ウエルネス＆ウエルフェアにおける機能・施設整備内容とそのレイアウト

（1）導入機能・施設とその関連関係に関する検討

ここで、開発コンセプトをもとにウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトに導入する中核機能・施設とそれを支援する付帯機能・施設に関する検討を行った。すなわち、ここでは、これらの導入施設を以下に列挙するとともに、開発対象地における位置づけと機能・施設とそれらの間の関連関係を図－4に示した。さらに、利用者の利便性を考慮して、ウエルネス＆ウエルフェアセンター内に情報サービス機能の導入を検討した。

a）中核機能・施設

ここでウエルネス＆ウエルフェアに導入する中核機能を次のように列挙した。

①医療施設（救急医療技術システムを有する高度医療技術を提供する医療施設）

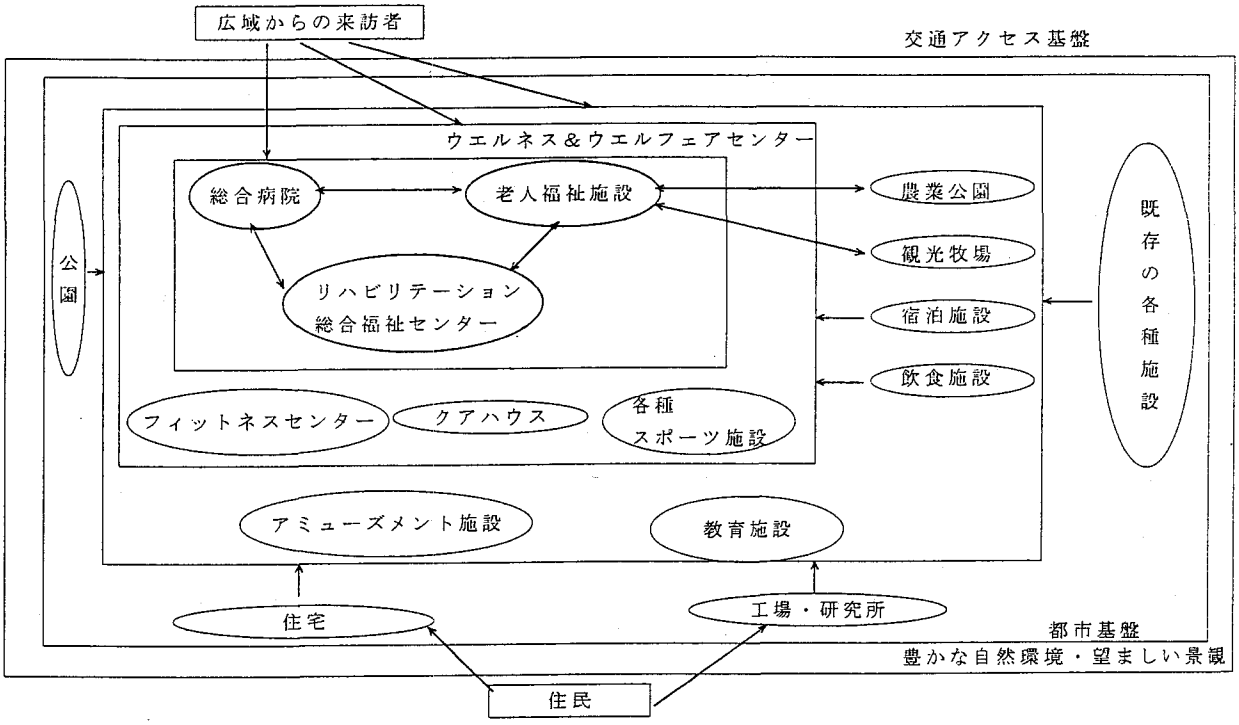
②老人福祉施設（高齢者のためのデイ・ケア、老人ホーム、老人福祉・リハビリ用の機器販売などを総合的に取り扱う福祉サービス施設）

③フィットネス・センター（一般人の健康チェックや体力・能力チェックを行うとともに健康維持・増進の指導を行う健康人の体力増進のための施設）

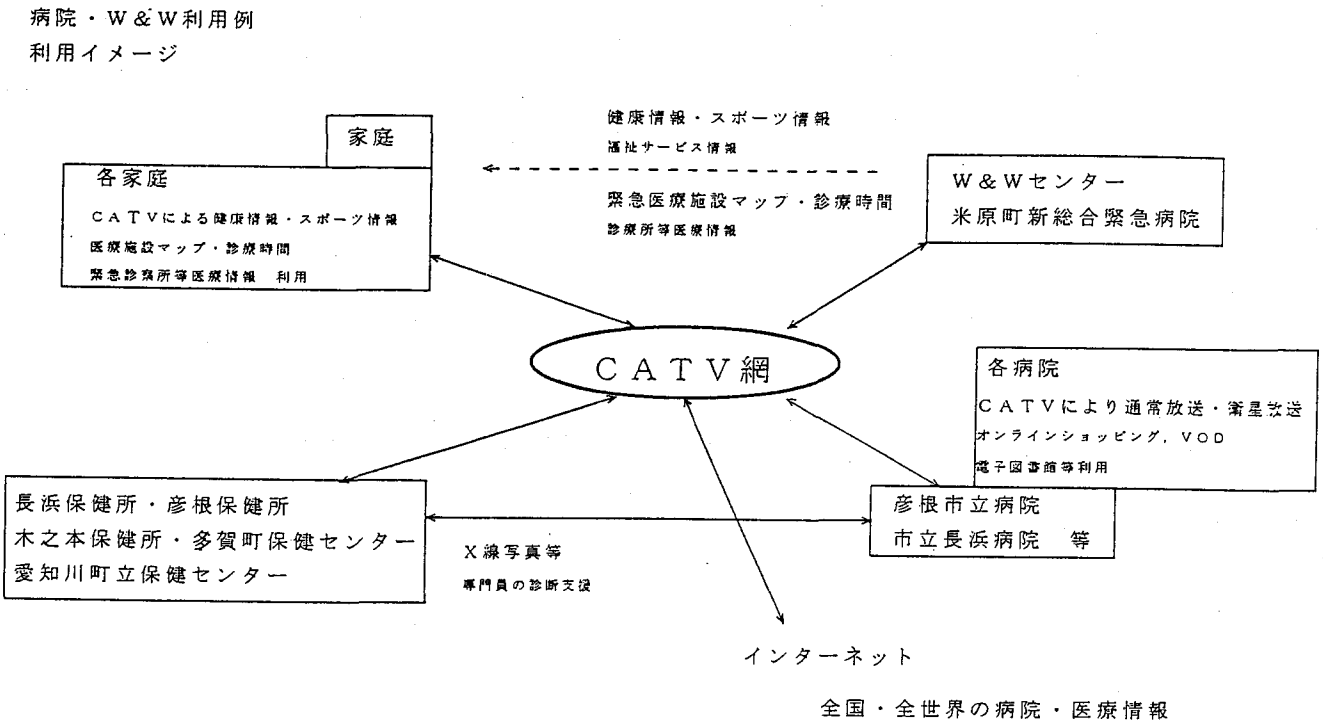
④リハビリテーション・総合福祉センター（理学療法士などの専門家の下で一般人、各種障害者、スポーツ関連競技者が精神的・身体的リハビリテーションを受けられる施設）

⑤その他各種スポーツ施設（一般人から競技者までがスポーツを楽しめる施設）

⑥クアハウス（ハーブなどを使った様々な薬湯を中心としたリラクゼーションのための施設）



図－4　施設機能関連関係と開発地区イメージ図



図－5　ウエルネス＆ウエルフェアを中心とした情報化機能概念図

b）付帯機能・施設

ウエルネス＆ウエルフェアセンター訪問者が一般施設と同様なサービスが受けられるような付帯施設を整備することとし、以下にその内容を列挙した。

①レストラン・ティールームなどの飲食関連施設

②マルチ・メディア・シアターなどのエンターテイメント・アミューズメント施設

③ショッピング・モール街などのサービス施設

④専門学校（医療・福祉関連および情報化に対応した人材を育成するための教育施設）

⑤農業公園・観光牧場（広域集客施設とともに、老人福祉施設と連携して高齢者が生きがいを持って働ける場とする）

c）情報サービス機能・施設

ウエルネス＆ウエルフェアセンター関連の情報サービスを提供するサービス・施設を整備することとし、それらを以下に列挙して図－5に機能概念図を示した。メディアとしては、ＣＡＴＶやインターネットが想定され、一般家庭に医療・福祉に関する情報を提供したり、通院できない患者や高齢者のための遠隔監視・診断などを行うとともに、核となる総合病院が地域の病院、診療所などと連携してカルテの情報化や遠隔医療を行うような医療サービスのシステム作りを目指すこととする。

①遠隔監視、遠隔医療、緊急医療情報、病院内ＣＡＴＶ

②福祉情報サービス

③スポーツ情報案内

（２）開発地区内のウエルネス＆ウエルフェアセンターの立地点と施設レイアウトに関する検討

開発地区内への導入機能・施設の配置に関する検討を行っていく際に、立地条件、土地利用状況、交通基盤整備状況、都市基盤施設整備、地形情報などの情報を下に検討していくことが必要である。これらの情報を下に、米原町におけるウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトの施設立地場所として米原駅前地区と醒井地区を設定した。

米原駅前地区には、ＪＲ新幹線および在来線の停車駅が立地していることから、広域的な集客が期待される。また、国道８号線が通過し、線路を挟んだ反対側に８号バイパスも計画されており、交通の便がよい。さらに、北陸自動車道と名神高速道路のジャンクションからも近く、非常に交通の結節点に位置し、非常に立地条件が良いといえる。

醒井地区にはＪＲ醒井駅が立地しており、高速道路の米原ジャンクションからも近い。一方で、山を間近に控えた自然環境が豊かな地区でもあり、リゾート的な要素が求められるような機能・施設を立地させることが望ましいと考えられる。開発規模によっては山を造成する必要があり、さらなる検討が必要である。これらの立地条件から以下の２つの案が考えられる。

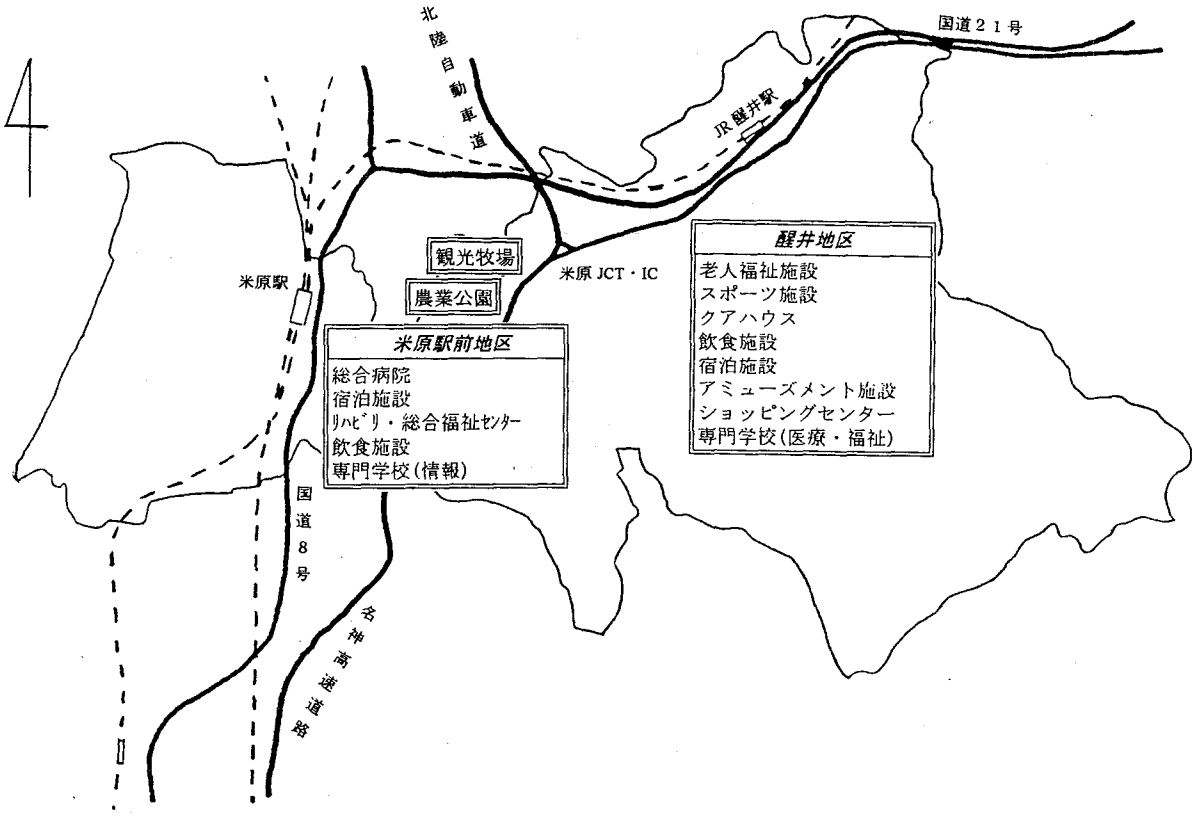
a）案１

ウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトが健康や福祉をテーマとしていることから、豊かな自然環境の中での立地が望ましいと考えられることから、すべての機能・施設を醒井地区に配置する。この案においては、機能・施設が一箇所に集中するため事業運営上効果的また、効率的である。また、施設を複合的に利用する利用者にとっては利便性の高い施設レイアウトといえるが、それぞれの施設単体で考えると米原駅前地区に比べて利便性が劣ると考えられる。

c）案２

醒井地区と米原駅前地区の２つの地区にわけて施設整備を行う。この案は、利用者の交通の便を考慮し、総合病院を駅前に配置しようとするものである。それにともなって、リハビリテーションセンターや情報専門学校、宿泊施設なども駅周辺地区に配置する。案１に対し、施設立地が２つに分割されることから、両地点を結ぶネットワークが必要であると考え、２地区を結ぶシャトル・バスの運行を行う。そのことにより、２地区の距離というマイナス面を解消し、利用者に利便性を持たせることができるとした。

これら２つの案に関するさらに詳細なる検討は現在も進行中であり、様々な観点からの考察が行われているが、現段階では２番目の案に関



図－6　米原町における施設機能配置例

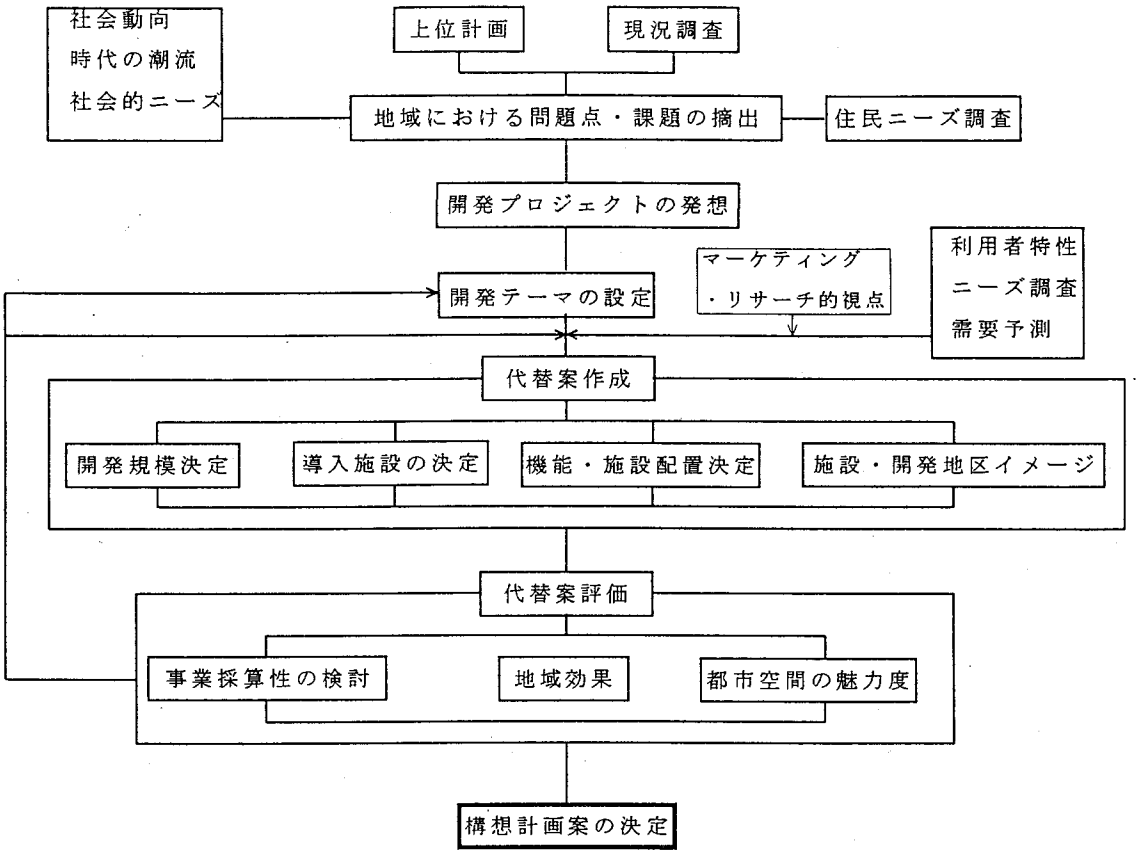
して、図－6に示した。

6．おわりに

本研究では、開発プロジェクトの構想計画案策定のプロセスにおける検討項目、作業等々の考察を行い計画方法に関する検討を行った。ここで、本研究の問題点と今後の課題について述べていくこととする。

まず、実証的考察に関して、実証例として滋賀県米原町のウエルネス＆ウエルフェアセンター開発プロジェクトの構想計画案策定における検討を行ったが、現段階では開発コンセプトの設定、導入機能・施設の設定、立地点と施設レイアウトに関する検討を行うにとどまった。今後は、ＣＧなどを利用して具体的に開発プロジェクトの開発イメージ設計を行うとともに、導入機能・施設、施設規模、地形情報、施設配置等々の情報から開発地区内のレイアウト設計などの作業が必要であると考える。さらに、事業化のための検討課題として、事業主体、事業手法、運営方法なども検討していく必要がある。

第２の課題として、構想計画代替案（プロポーザル案）の評価の必要性が考えられる。ここで、構想計画案策定のプロセスにおける代替案評価作業の位置づけを図－７に示す。代替案の評価を行う際、評価項目、評価主体、評価要因について検討を行っていく必要があるが、本研究で取り上げたケースが医療・福祉をテーマとした地域振興型の開発プロジェクトであることから、その評価主体として地域住民および事業者を想定し、評価項目として、事業採算性、地域効果、都市空間の魅力度を挙げた。今後は具体的に評価要因に関する考察を行っていくこととする。特に都市空間の魅力度の評価方法において質的なデータ評価を定量的に測定可能な評価システムの構築に取り組んでいきたいと考えている。



図－7　代替案評価とマーケティング・リサーチ的視点を取り入れた構想計画案策定のプロセス図

第3の課題として、図－7に示したように、構想計画案策定プロセスにマーケティング・リサーチ的視点を導入することが重要であると考える。すなわち、ウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトにおける導入機能・施設の内容や事業内容、施設規模・配置などを具体的に検討していく際に、医療・健康・福祉・スポーツ機能・施設に対するニーズ調査、施設利用者特性調査や重要予測調査等々の実施を行うことにより、計画情報の摘出を行おうとするものである。これらの計画情報は質的データであることが多いため、定量的に取り扱うことが難しいと考える。そこで、これらの質的データを定量的に計測できるような方法やシステムの構築を目指していくこととする。

今後、ここで述べた計画方針に沿って、ウエルネス＆ウエルフェア開発プロジェクトの構想計画案の策定を行っていくとともに、これらの検討作業を1つのシステムとしてまとめることにより、開発プロジェクト計画の方法論の構築を目指していく。さらに、方法論の構築において、地域・都市開発プロジェクトに関わる様々な問題を客観的・科学的な判断基準の下でシステム的に定型化・定式化することが重要である。また、問題の処理方法とその際使用する技術に関して科学的に判断するようなシステムの構築が必要であると考え、考察を行っていくこととする。

【参考文献】

1）春名攻，抱江卓哉，川崎増雅史，曽我亨彦：農山村地域における土地開発構想・プロジェクト企画方法に関する研究，第10回建設マネジメント問題に関する研究発表・討論会講演集，1992.12

2）村澤範一：地方都市圏における地域振興を目的とした農林業関連都市開発プロジェクト企画に関する方法論的研究，立命館大学修士論文，1995

3）米原町都市マスタープラン：米原町,1995.3