

# 都市開発の方向性を探る

## —「豊かさ」の創出—

(株)三菱総合研究所システムコンサルティング部  
情報戦略第一室長

窪川 耕治\*

(株)三菱総合研究所システム政策部  
情報政策室

大塚 勝利\*\*

### はじめに

今日、日本経済は、長期間にわたった平成景気も収束し、景気の後退も鮮明になっている。この平成景気は、これまで戦後最長であった「いざなぎ景気」を凌駕しようとするものであったが、この背景には貿易不均衡をにらんでの国の内需拡大政策があった。その内需拡大政策と昭和62年に策定された四全総が「多極分散型国土の形成」を掲げたことを受け、全国に広がった開発ブームは、一部見直しをされながらも今も続いており各地で大型プロジェクトが進められている。

本レポートでは、この開発ブームの方向性の一つが「豊かさ」創出にあると考え、トレンドといわれる開発について事例を紹介しながら検証を行い、これからの都市開発の展開を考察した。また、最後に、広島における都市開発に対し私見ではあるが、若干の提言をさせていただいている。

### 第1章 都市開発の方向性

#### 第1節 都市開発と「豊かさ」の関わり

我々は、都市で働き、遊び、そして暮らしている。都市という言葉をも農村と対比して使われるこ

とがあるが、このような意味においては大多数の人々が都市で暮らしていることになる。すなわち、都市は人が暮らす場所であり、人の集合体であるともいえる。

このことから、都市開発は、人の暮らす場所を作り出し提供するものであるということができ、また、都市開発にあたってはこれらの人々の求めているものを明らかにし、それに応えていくべきであると考えられる。

人々は今、何を求めているのであろうか。その大きな社会の潮流の一つに「豊かさ」があることは、誰しもが認めるところであろう。

戦後、日本は、荒廃の中から経済復興を目指し驚異的な発展を遂げた。2回にわたる石油危機や円高等に対しても優れた対応力を発揮し、見事にこれらを克服した。この間、経済活動を貫いていた基本的な命題は、自由な市場経済下において「いかに、優れた財の供給を増大させていくか」ということであり、政府、企業、国民はこの目標達成に向けて最大限の努力を傾注してきた。

その結果、一人当たりの国民所得は、今やアメリカやヨーロッパの主要国をしのぎ、フロー面での物質的な充足度では世界でも有数の水準に達した。そして21世紀になっても日本の位置は変わらないと考えられる。

このような市場経済下における効率一辺倒という経済システムは日本の経済力の発展に大きく貢献してきたが、国民生活の「豊かさ」や「ゆとり」

\*広島大学経済学部附属地域経済研究センター客員研究員  
\*\*広島市開発局より(株)三菱総合研究所へ派遣 (1991. 4  
~1992. 3)

とは大きな隔たりができてしまった。

すなわち、現在の日本は、経済力は世界有数であるにも関わらず、低い居住水準、長い労働時間、高い生計費等、「豊かさ」や「ゆとり」を実感する環境にはほど遠いのである。そして今日、人々はようやく「豊かさ」を模索しはじめたのである。

第2節 都市開発における「豊かさ」

人々の求めている「豊かさ」とは、具体的にはどういう状態を指すのであろうか。昨今の出版物には「豊かな○○」といったタイトルが多く見受けられ、活字として「豊かさ」が氾濫しているが、「では豊かさとは一体何であろう」と考えた時、それを明確に定義したものは見つからない。すなわち、「豊かさ」とは基本的に主観の問題であり、

それをつきつめると恐らく哲学の領域に入っていくことになるためであろう。とはいえ、ここでは都市開発における「豊かさ」のイメージをある程度作りあげておくことが必要であり、若干の検討を行うこととする。

「豊かさ」を求める時代を象徴するかのようになり、最近、「豊かさ」に関して各都道府県をランク付けした4つの調査が発表になった。(図表1-1参照)

これらはそれぞれ独自に「豊かさ」の指標を設定して調査を行っており、結果の違いも見られるが、共通点も多い。住宅の面積が広い北陸3県は各調査ともまんべんなく上位に顔を出し、下位には、都市基盤整備が遅れている地方や、通勤時間が長く、住環境も良くない県が並んでいる。

また、「豊かさ」を感じる要素は何かという、

図表1-1 最近行われた「豊かさ」調査

調査名	○豊かさ総合指標 経済企画庁 (91年11月)	○幸せ生活指数 地域活性化センター 電通総研 (91年10月)	○豊かさの指数 日本開発銀行設備投資研究所 (91年5月)	○暮らしやすさ指数 日経産業消費研究所 地域経済研究部 (90年12月)
評価分野	・住む ・働く ・楽しむ	・住宅 ・仕事 ・家庭 ・暮らし・環境 ・文化 ・熟年	・所得 ・時間 ・空間 ・文教・余暇 ・安心・安全	・住宅・環境 ・生活・経済力 ・都市基盤・交通 ・余暇・教育 ・安全・福祉・医療
総合順位	①山 梨 ②長 野 ③富 山 ④福 井 ⑤島 根	①石 川 ②福 井 ③鳥 取 ④山 梨 ⑤愛 知	①東 京 ②富 山 ③香 川 ④岡 山 ⑤石 川	①石 川 ②北海道 ③福 井 ④富 山 ⑤島 根

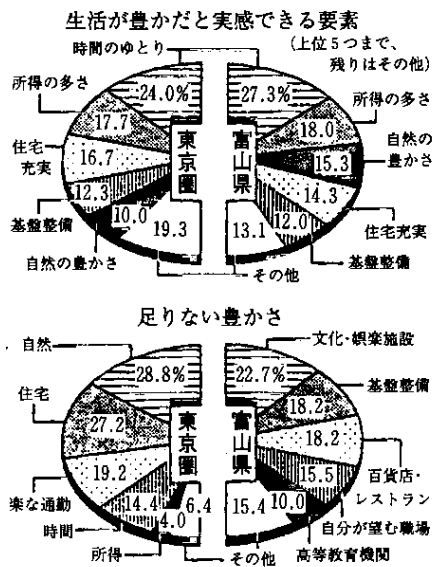
資料：「日本経済新聞」1991年12月2日より作成

一步踏み込んだ調査も行われている。(図表1-2参照)調査対象は、東京圏と「豊かさ」調査で常に上位に顔を出している富山県であるが、これによると、生活が豊かであると感じる要素のうち不足しているもので都市開発に関係するものは、「住宅」「基盤整備」「自然」「文化・娯楽施設」であった。そして、これらを都市開発によって提供した場合、人々は「安らぎ」「憩い」「楽しさ」「利便性」を感じ、これらを総称して「豊かさ」と表現する

ものと考えられる。

したがって、都市開発により創出する「豊かさ」を、「安らぎ」「憩い」「楽しさ」「利便性」とイメージしたうえで論をすすめていく。

図表1-2 「豊かさ」の要素



資料：「日本経済新聞」1991年12月2日

ターフフロントから遠ざけられたのである。また、暗渠化された川は、水質は汚れ、悪臭を発生し、命はぐくむ川から、単なる排水路へと化してしまった。そして、近年になると経済のソフト化・サービス化により、エレクトロニクスを中心としたハイテク産業が重厚長大型の石油化学工業や鉄鋼業に代わって経済の主役へと踊り出たため、臨海部における工業活動が大幅にスローダウンし遊休地が発生しはじめた。また、倉庫等の港湾施設も輸送体制の変化や、輸送物質の変化により遊休地化するものがみられるようになり、これらの遊休地を活かし積極的に都市開発が行われ、ようやく人々はウォーターフロントへ戻りはじめたのである。

ウォーターフロント開発のブームの根底には、治水、利水機能が充足されれば、それでよしとする考えから、人々が「憩い、安らぐ」ことのできる水辺を取り戻そうという考え方へと、意識の変化があると考えられる。一旦、水辺から離れた人々がもう一度水辺に立ち、アシなどの植物や、カモやシギなどの水鳥達と触れ合いたいという気持ちの現れであり、まさに21世紀への潮流である「豊かさ」を求める姿といえる。

## 第2章 「豊かさ」の検証

都市開発において創出する「豊かさ」について、「安らぎ」「憩い」「楽しさ」「利便性」というようなイメージづくりを行ったが、現在行われている開発は、果たして本当に「豊かさ」というものを志向しているのであろうか。

現在、トレンドといわれるいくつかの開発について、若干の事例を紹介しながら、都市開発において創出する「豊かさ」について検証を行う。

### 第1節 ウォーターフロント開発

都市は古来より、海や川そして湖といった水に恵まれた環境の中で繁栄してきた。文化や文明はウォーターフロントから生まれており、いわば、ウォーターフロントは「都市の母」ともいえる。

ところが、戦後の高度経済成長の中で、優れた景観を呈し、独特の風情を作り出してきた都市のウォーターフロントが、いつの間にか、人々の生活から遠い存在となってしまった。海辺や川辺には工場や流通基地、石油科学コンビナート、製鉄所、倉庫等の施設が集中し、いきおい人々はウォー

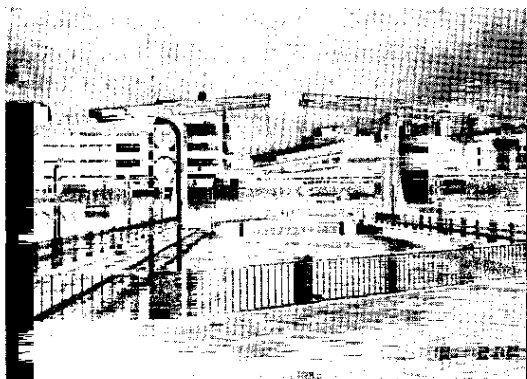
### 神戸ハーバーランド

ウォーターフロントを活かした複合的な都市づくり

神戸ハーバーランド整備事業は、JR神戸駅の南側に位置する貨物駅跡地を中心とした再開発で、平成4年秋にまち開きを予定している。JR神戸駅周辺は、大正時代には、市電網が整備され、また、三越神戸支店が開店するなど、神戸市の中心地として栄えていたが、現在では都心機能は三宮一点に集中し、当地域は激しい地盤沈下の状態にある。この一点集中構造を是正するとともに、地盤沈下の激しい当地域を活性化するため、ハーバーランド地区において住居、業務、商業、文化等の複合的な機能の整備が予定されている。

このハーバーランド地区にある、ハーバーランド広場は、ウォーターフロントを上手に取り入れ、木製の栈橋や日本では珍しいはね橋などがあり、対岸の倉庫にはペイントをしているように人形を配置するなど種々の工夫がされている。また、レンガ造りの倉庫をそのまま利用したレストランも

写真2-1 ハーバーランド広場のはね橋



人気を呼んでおり、ウォーターフロント空間をより「憩い、楽しむ」ための色々な仕掛けがされている。当地区は、開発前には工場や倉庫等により人々が遠ざけられていた場所であったが、本開発

により、人々が港の風景をゆっくりと楽しみ、水辺のもつ心の鎮静作用というのであろうか、心をなごませることができる場所となったのである。ハーバーランド開発は、複合的な都市づくりの中に「憩い」「安らぎ」「楽しさ」という「豊かさ」を盛り込んだ、潤いのある都市づくりである。

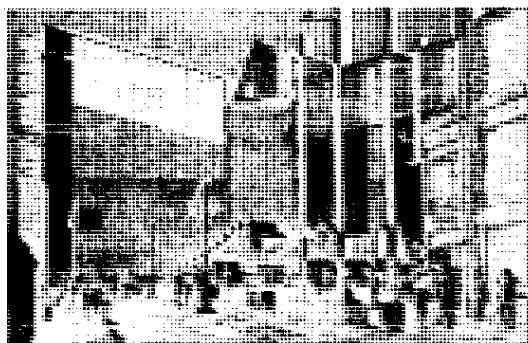
**海遊館** 一年間500万人以上を動員する水族館—  
海遊館は平成2年7月に大阪市にオープンした水族館で、年間500万人以上を動員し、現在の水族館ブームの先駆けとなった施設である。  
海遊館のある天保山地区は港発祥の地であり、かつては港大阪の要衝として栄えていた。ところが物流については、南港埋立地へ、人流については京橋付近の水上バスへとその機能はシフトし、地盤沈下が続いていた。このような地域を活性化

図表2-1 神戸ハーバーランド整備事業の概要

事 例	神戸ハーバーランド整備事業
所 在 地	神戸市中央区東川崎町1丁目
1. 概 要	神戸ハーバーランド整備事業は、貨物駅跡地を活用したウォーターフロント開発で、神戸市における三宮一点集中構造を是正するためJR神戸駅に隣接した当地に業務・商業・住居等の複合的な機能を備えた新しい都市づくりを行っている。
2. 完 成	1992年秋にまちびらきを予定
3. 事業主体	神戸市、住・都公団、神戸市住宅供給公社、民間
4. 事業概要	
(1) 計画人口	
就業人口	約15,000人
利用人口	約100,000人/日～150,000人/日
居住人口	約3,000人
(2) 面 積	地区面積 約23ha (うち跡地面積10.5ha)
(3) 施 設	
・ A区画	ハーバーランドセンター棟、ホテル棟、店舗棟
・ B区画ビル	事務所棟、店舗棟
・ 神戸ガスビル	
・ 旅客ターミナル	
・ ウォーターフロント施設	
	(ハーバーランド広場・公園、多目的広場、レンガ倉庫レストラン) 等
5. 事業費	総額約4,000億円

資料：パンフレット等より作成

写真 2-2 海遊館



するため、都心に近いこと、ウォーターフロントであることなどから、水族館が整備された。

海遊館には、全長4mを超すジンベイザメをはじめとした約60種18,000点の生物が展示されている。この水族館は、リング・オブ・ファイアというコンセプトのもとに展示が行われ、らせん状に整備された通路をおりることにより、水上から海底へと潜っていくように魚達を楽しめること、また、いわゆる額縁式の水槽ではなく、水深9mも

ある水槽を使用するそのスケールの大きさなどが、大きな魅力となっている。また、水族館に隣接したサンセット広場も、沈んで行く夕日を見ることができ、若者のデートスポットとして人気を呼んでいる。

当地はもともと港湾の典型ともいえる地区で、人気の少ないところであったが、海遊館の整備により年間500万人以上の人が集まり、「憩い、楽しむ」場所へと変貌した。ウォーターフロントにおける海遊館の整備、これもやはり、「豊かさ」を創出する開発といえる。

## 第2節 複合商業施設

商業施設とは、商品を購入する場所である。子供の頃、給料日やボーナスの後などに「買い物に連れて行ってもらう」時は、前日からワクワクしていたことを覚えている。買い物に行くのは、それだけでも結構楽しい物であるが、最近はこの商業施設がさらに楽しい場所へと変化を見せてきている。本来の商業ゾーンに加え、工夫を凝らした

図表 2-2 海遊館の概要

事 例	海 遊 館	
所 在 地	大阪市港区海岸通1丁目1番	
1. 概 要	海遊館は年間500万人を動員する水族館ブームの先駆けとなった施設である。海遊館のある天保山地区は、港発祥の地であり、かつては港大阪の要衝として栄えていたが、現在では地盤沈下が続き、当地域の活性化を睨んで水族館の整備が行われた。	
2. 開 館	1990年7月	
3. 事業主体	大阪ウォーターフロント開発(株)	
4. 事業規模		
(1) 面 積	敷地面積約4ha	
(2) 施 設		
	(海遊館メインビル)	(海遊館エントランスビル)
建物の高さ	約50m	約22m
建物面積	約3,900㎡	約3,000㎡
延床面積	約18,800㎡	約7,700㎡
5. 事業費	約285億円	
6. 入場者数	512万人(1990.7~1991.7)	

資料：パンフレット等より作成

アトリウムやモールなどを整備し景観の楽しさと賑わいを創出し、映画館や、スポーツクラブ、イベントホールなどの買い物以外のパーツも備えている。このことは、商業ベースで考えれば単に商品購入目的のみで人が集まるよりも、多くの目的で人が集まる空間を作ってしまうほうが集客能力があることを想定すれば当たり前のことと考えられるが、この背景には人々が単なる商品購入の場よりもより「楽しい」空間を求めていることがあることを忘れてはならない。すなわち、商業空間は単なる商品購入の場から、生活における様々な人間活動の場を持つ複合的な空間、「より楽しい」、「豊かな」空間へと変化してきているといえる。

#### つかしん

—単なる商業空間よりも「楽しい」生活空間—

つかしんは、1985年にオープンした兵庫県尼崎市にあるデパート「SEIBU」を中心とした複合商業施設である。タウンの中央に伊丹川が流れ、これを境に街の色分けがされている。

伊丹川より東側は「SEIBU」を中心とした都会的のゾーンで、ホールも整備されている。伊丹川よ

り西側は低層の建物が多く、飲み屋横丁や生鮮食料品売り場、チャーチやスポーツクラブなどがあり、下町ゾーンとして位置づけられている。つかしんモールは、賑わいのあるストリートでしゃれた散歩道である。伊丹川の河岸や川の両側の道も自然との融和を上手に図りながら整備されており、コミュニティ広場も異国的な雰囲気うまく持たせている。また、「いらっしゃいませ、おおきに」などと声を発する「こま犬」がいたりもする。このように、つかしんは買い物だけでなくふらりと散歩に行きたくさせるような仕掛けを沢山持って

写真2-3 つかしんモール



図表2-3 つかしんの概要

事 例	つかしん
所 在 地	兵庫県尼崎市塚口本町4丁目8番1号
1. 概 要	つかしんは、百貨店、ホール、飲み屋、テニスコート、チャーチなどが集合している複合商業施設で、単なる商業空間ではなく安らぎと憩いのある生活空間を創造する新しい街である。
2. 開 設	1985年9月
3. 事業主体	株式会社 西洋環境開発
4. 事業規模	
(1) 面 積	敷地面積約6ha
(2) 施 設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 専門店街（つかしんモール、ヤングライヴ館、生鮮館、手作り館）</li> <li>・ 飲食店・業務・公共サービス</li> <li>・ つかしんホール</li> <li>・ ホテル</li> <li>・ グンゼスポーツ</li> <li>・ 西武百貨店</li> </ul>

資料：パンフレット等より作成

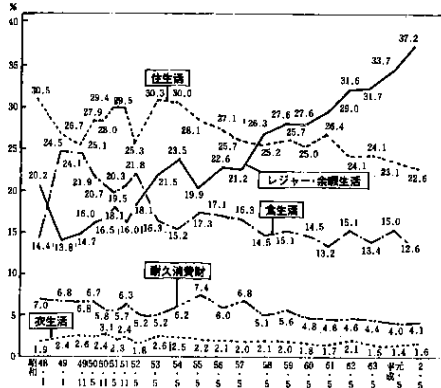
もいえ、これまでの商業空間に、「楽しさ」や「憩い」を盛り込んだ、「豊かさ」を創出する開発である。

### 第3節 テーマパーク

テーマパークという、ディズニーランドや長崎オランダ村、スペースワールドなどがすぐに思いだされるが、テーマパークとは、ある特定のテーマを設定し、それに沿ってアトラクションを展開する娯楽施設ということができ、日光江戸村や各地にある外国村もこのテーマパークに含まれると考えられる。また、テーマパークは、従来の乗り物を中心としたライドパークや動物園とは異なり、「単に乗り、見る」のではなく、「どう乗せるか、どう見せるか」についてテーマやストーリーを持ち、さらに、それをスタッフやパーク全体の景観、構成などにも複合的に生かした娯楽施設である。

このようなテーマパークが支持される最も大きな社会的要因は、余暇に対する国民の価値観の変化であろう。総理府「世論調査」によると「今後の生活の力点を何に置くか」という問に対し、昭和58年頃から、レジャーや余暇生活を最も重視する傾向が表れている。労働時間の短縮という政治的かつ人間的な目標とあいまって、余暇が重視され始め、心身のリフレッシュやレクリエーションのための受け皿が求められている。この国民のニーズに対応し、「楽しさ」や「憩い」を提供していくのが、テーマパークである。

図表 2-4 今後の生活の力点



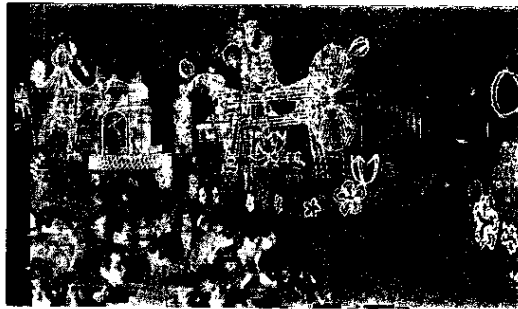
資料：「世論調査」総理府

### 東京ディズニーランド

—大人も子供も楽しめる夢の世界—

東京ディズニーランド（以下TDL）は、1983年に千葉県浦安市にオープンした年間1,000万人以上の来場者を数える、日本最大のテーマパークである。パーク面積は約46.2haと広大で、「ファミリーエンターテイメント」のテーマの下に園内をワールドバザール、アドベンチャーランド、ウエスタンランド、ファンタジーランド、トゥモロランドという5つのテーマランドに分けている。

写真 2-4 TDLのパレード



TDLはこの「ファミリーエンターテイメント」のテーマのとおり、非日常の世界の中で親子、友人、カップルと一緒に楽しむことができ、その抜群の「楽しさ」が他の追随を許さないことは、他の施設に比べリピーターの割合が圧倒的に多いことが証明している。

では、その圧倒的な「楽しさ」を創り出しているものは一体何であろうか。

それは、設定したテーマをモチーフやストーリーとしてアトラクションに展開するとともに、施設全体の景観やサービスにまで徹底的に展開をしていることであろう。施設やアトラクションはテーマやストーリーを歪曲しないよう本場のものをそっくりそのままコピーし、異国情緒とメルヘン感覚たっぷりの夢の世界をつくり出している。サービスについても「楽しむ場」であることを実現するため非常に力を入れている。例えば、乗り物は、全て2人がけ以上で、キャスト（従業員）が乗る前に何人で来たかを確認したうえで案内してくれるため、家族や友人、カップルが離れて座ることがない。また、キャストが素早く片づけるため園内にはゴミ一つ落ちていないことも評価に値する。そして、これらキャストはそれぞれがコ

図表 2-5 TDLの概要

事 例	東京ディズニーランド
所 在 地	千葉県浦安市舞浜
1. 概 要	東京ディズニーランドは、アメリカのディズニーランドを忠実にコピーしたテーマパークである。園内は、5つのゾーンに分けられ、数々のアトラクションや園内の雰囲気は大人も子供も楽しませてくれる夢の空間である。
2. 開 園 日	1983年 4 月
3. 事業主体	(株)オリエンタルランド
4. 事業規模	(1) 面 積 総面積約82.6ha (うちテーマパーク面積約46.2ha) (2) テーマランド及びアトラクション ① ワールドバザール ミッキーやドナルド映画館、ペニーアーケード等 ② アドベンチャーランド カリブの海賊、ウエスタンリバー鉄道、ジャングルクルーズ等 ③ ウエスタンランド カントリーベア・ジャンボリー、ビッグサンダーマウンテン等 ④ ファンタジーランド ピーターパン、白雪姫と7人のこびと、ミッキーマウスの冒険等 ⑤ トゥモローランド スペースマウンテン、キャプテンEO、ミートザワールド等
5. 事業費	約1,800億円
6. 入場者数	約1,588万人 (1990. 4 ~1991. 3)

資料：「テーマパーク・テーマリゾート企画開発・実務資料集」  
総合ユニコム

スチュームを身につけており、作業着姿のキャストを見ることはなく、食料、資材などの搬入の様子も地下道を利用し、来場者の目に付かないようにするなど日常を徹底的に排除することで、非日常性を維持し、夢の世界をつくりあげているのである。

このように、TDLは、「ファミリーエンターテイメント」というテーマをソフト、ハード、さらにサービスに至るまで完璧に展開していくことで「楽しさ」を創出しているのである。

#### 第4節 リゾート開発

リゾート開発は、近年の余暇の見直しという社

会的傾向とレジャーブームに乗り、そして昭和62年9月に施行された「総合保養地域整備法」いわゆるリゾート法の後押しを受け空前のリゾート開発ブームとなった。現在では、バブル経済の崩壊、とりわけ不動産投融資の失敗が顕在化し、リゾート開発を見直す声も高まっている。とはいえ、健全な経済活動として、また、環境との調和に十分配慮したリゾート開発も存在するのであり、ここでは理想的なリゾート開発をイメージしながら論を進めたい。

リゾート開発というと、豪華なホテルとゴルフ場やビーチ、スキー場というものをイメージしやすいが、本来リゾートは人々がリフレッシュする



ため、憩うための場であり、ゴルフやスキーといったものは、長期滞在し自然や文化に親しむというリゾート生活の中での、一つの刺激として存在するものと考えられる。すなわち、日常の喧噪と仕事に追われる生活の中を離れ、非日常の中で「憩い」、そして「快適さ」を味わいながら、リフレッシュする。これがリゾートの主目的であり、この「豊かな」空間を創造するのがリゾート開発である。

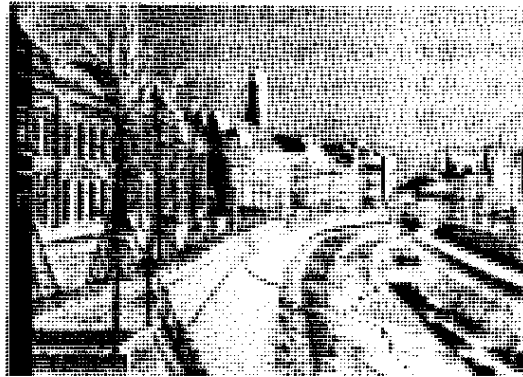
#### ハウステンボス

ーオランダの都市を忠実に復元したリゾート都市ー

ハウステンボスは、1992年3月に長崎県佐世保市でオープンするリゾート都市である。長崎がオランダと交流の歴史を持っていたことから、大村湾の自然を最大限に活かしながら、オランダの宮

殿、劇場、迎賓館、ミュージアム、風車、レストラン等をオランダに居るのかと錯覚するほど忠実に復元し、エキゾチックな雰囲気溢れる新しい都市づくりを行っている。

写真2-5 ハウステンボスの街並み



図表2-6 ハウステンボスの概要

事例	ハウステンボス
所在地	長崎県佐世保市ハウステンボス町
1. 概要	ハウステンボスは、オランダの都市を復元したリゾート開発で、オランダにある宮殿、ホテル、迎賓館、ミュージアム、劇場などが完璧なコピーとして復元されている。
2. 開園	1992年3月
3. 事業主体	長崎オランダ村(株)
4. 事業規模	
(1) 面積	敷地面積152ha
(2) 施設	
① 港町ゾーン (マリーナを持つ港町で海の玄関口)	マリーナ、魚市場、シーフードレストラン、マリナーミナル帆船等
② 旧市街地ゾーン (広場を中心としたオランダの歴史的町並みそのものを復元した都市)	レストラン街・博物館・ホテル・商店街・イベント広場等
③ 新市街地ゾーン (アメニティ施設など様々な体験施設のゾーン)	ノアの劇場、宇宙帆船館、企業館等
④ 森のゾーン (ハウステンボス宮殿と湖を中心とした森の公園地区)	宮殿、フォレストヴィラ等
⑤ 田園ゾーン (入出国ゲートのあるゾーンと運河に囲まれ風車が回る牧歌的な田園地区)	城、別荘、風車、花畑等
5. 事業費	約2,204億円

資料：パンフレット等より作成

ハウステンボスの特徴は、まず、文化と自然を主体にしたリゾートということである。オランダの宮殿や劇場、街並みなどをそっくりそのまま忠実に再現したり、石材についても現地のものを使用するなど、オランダの文化をそのまま再現することに対し妥協なき本物志向であり、その規模も152万㎡とスケールの大きさを感ずる。また、運河の川底を土のまま残したり河岸の工事を生物が生息しうる手法で行うなど、自然との共生に最大限に取り組んでいる。

第2に、定住型のリゾートを志向しているということである。リゾートというと長期滞在型をイメージするが、地域開発の観点からすると、リゾートがその地域の自然、産業、文化を吸収しつつ発展し、定住人口が増加し、コミュニティが成立することが理想型である。ハウステンボスのコンセプトはこの理想型に近いものといえよう。

このようにハウステンボスは、異国情緒の中で「憩い、快適に過ごす」という「豊かさ」を感じる空間を創出する開発である。

## 第5節 インテリジェントビル

現代は高度情報化の時代である。産業においては、FA化、OA化による効率化、合理化が進み、我々の生活においてもワープロ、パソコンの普及や、冷蔵庫、電子レンジなどの電化製品、交通情報システムや医療情報システムといった社会システムなど多くの分野で情報化が進んでいる。

インテリジェントビルは、こうした情報化時代のインフラストラクチャー（基盤的施設）として整備されており、デジタルPBXやLAN、テレビ会議システム、衛星通信設備などの高度な情報通信機能を備え、ワーカーにとって利便性が高く快適な業務環境を提供している。また、インテリジェントビルには、大きなアトリウムがあり、玄関や廊下には絵画や植栽が設置され、スポーツクラブを設けているところも多い。これらは、高度情報機器の操作による心身の緊張感や疲労感を取り除きリフレッシュするための空間であり、オフィス空間を単なる作業場としてでなく生活の場として捉えたものと考えられる。

このように、インテリジェントビルは「利便性」「快適性」を創出するとともに、「憩い」を盛り込むという「豊かさ」を志向した開発である。

図表2-7 ツイン21の概要

事 例	ツイン21	
所 在 地	大阪市中央区城見2丁目1-61	
1. 概 要	ツイン21は大阪ビジネスパーク内にあるツインビルで、パークのシンボリックな役割を果たすインテリジェントビルである。大阪城公園に隣接しており緑豊かな環境の中にある。	
2. 完 成	1986年3月	
3. 事業主体	松下興産(株)	
4. 事業規模		
(1) 建 物	地上38階、地下1階	
(2) 面 積	敷地面積	約31,900㎡
	建築面積	約14,300㎡
	延床面積	約172,500㎡
(3) 施 設	オフィス、テレビ会議室、多目的ホール、アトリウム、展望台、イベントスペース、商業施設、ショールーム等	

資料：「インテリジェント・ビルの活用と展開」  
 (財)日本建築センター、(社)日本ビルディング協会

ツイン21 —豊かな自然環境の中のオフィスビル—  
ツイン21は1983年に完成した大阪市中央区の大  
阪ビジネスパーク内にあるインテリジェントビル  
である。

地上38階のツインビルには、オフィスの他、ア  
トリウム、多目的ホール、テレビ会議場、展望台、  
イベントスペース等があり、高度情報通信網とし  
てデジタルPBXや、LAN、映像情報センターなど  
の機能が整備され、ワーカーの利便性、快適性を  
向上させている。

ツイン21には、2つのタワーをつなぐ役目を持  
つ空間プラザという4層吹き抜けの大きなアトリ  
ウムがあり、高さ21mの屋根面からは自然光がふ  
りそそぎ、あたかも屋外にいるような感じにさせ  
る。2階のプラザデッキからの眺めは、大阪城が  
目の前に見える素晴らしい眺めで、四季のうつろ  
いが楽しめる快適な空間を創り出しており、1階  
から4階には、飲食店舗やショールームを設け、  
生活空間としての賑わいの場も提供している。ま  
た、手洗室や階段室はコアの両端に配置し、いず  
れも窓からの眺望を楽しめるように配慮している。  
車寄せエントランスも上方に開放し、陽光を取り

写真2-6 ツイン21のアトリウム



入れた明るい雰囲気のものとしている。

このように、ツイン21はオフィスを生活の場と  
してとらえ、人間性を志向し、「憩い」を盛り込  
んだインテリジェントビルである。

#### 第6節 研究開発施設

現在、全国で研究開発施設の整備が進められて  
いる。テクノポリス構想や民活法のリサーチコア  
といった法制度の後押しを受けていることもある

が、果たしてそのブームの根底には何があるの  
であろうか。北海道恵庭市のリサーチコア周辺はグ  
レードの高い住宅地である。仙台市の21世紀プラ  
ザや計画中の福岡市のソフトリサーチパークにつ  
いても同様のことがいえ、このことから、憩い、  
安らぎ、快適に暮らせる「豊かな住環境」と研究  
開発施設は非常に相性がよいといえることができる。  
研究開発施設は豊かさを創出するものではないが、  
「豊かさ」を確実に志向した開発といえよう。

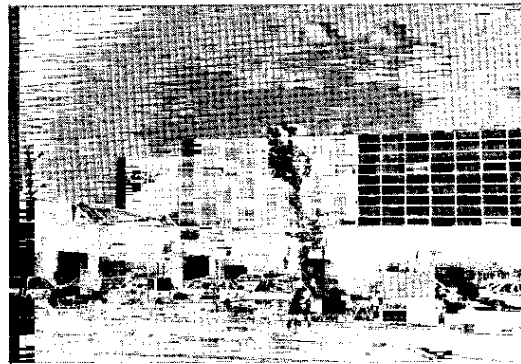
#### 恵庭リサーチ・ビジネスパーク

—豊かな住環境に適合した働く機能—

恵庭リサーチ・ビジネスパークは1989年に開設  
した北海道恵庭市にある研究開発施設である。民  
活法のリサーチコアの指定を受けて、リサーチコ  
アの中核機能をなすセンタービルを中心に、専門  
教育機関、関連企業ゾーン等の関連する諸施設を  
周辺に配置した地区であり、道央圏における研究  
開発・産業支援の頭脳拠点を形成している。

この恵庭リサーチ・ビジネスパークはニュータ

写真2-7 恵庭リサーチ・ビジネスパークのセ  
ンタービル



ウン恵み野というグレードの高い住宅街の中央部  
に位置している。働く機能として周辺の環境と適  
合しており、また、リサーチ・ビジネスパークの  
存在がニュータウンのイメージアップにもつなが  
り、快適性を向上させている。このように、恵庭  
リサーチ・ビジネスパークは「豊かな住環境」と  
非常にマッチしており、「豊かさ」を志向してい  
る開発である。

図表 2-8 恵庭リサーチ・ビジネスパークの概要

事 例	恵庭リサーチ・ビジネスパーク (恵庭RB)
所 在 地	北海道恵庭市恵み野北3丁目
1. 概 要	恵庭RBは、北海道唯一のリサーチコア (民活法1号施設) でリサーチコアの中核機能をなすセンタービルを中心に、専門教育機関、関連企業ゾーン等の関連する諸施設を周辺に配置した地区であり、道央圏における研究開発・産業支援の頭脳拠点を形成している。
2. 開 設	1989年4月
3. 事業主体	恵庭リサーチ・ビジネスパーク(株)
4. 事業規模	
(1) 面 積	敷地面積約6.7ha
(2) 施 設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 恵庭リサーチ・ビジネスパークセンタービル</li> <li>・ 専門教育機関</li> <li>・ 関連企業用地、ホテル用地等</li> </ul>
5. 事業費	センタービル建設費約20億円

資料：パンフレット等より作成

### 第3章 今後の都市開発の展開

#### 第1節 「豊かさ」の重要性

前章において、現在トレンドといわれるウォーターフロント開発やリゾート開発などが「豊かさ」を志向していることが明らかとなった。物質的に満たされ、精神的、人間的な再考を始めた今の時代においては、都市開発についても人間性本位に行われることは当然のことであろう。したがって、この「豊かさ」をいかに創出していけるかが今後の都市開発の重要なテーマの一つになると考えられる。(図表3-1参照)

#### 第2節 「豊かさ」を創り出すもの

トレンドといわれる開発は「豊かさ」を志向しているが、現実に全ての事例がそれを実現しているとはいえない。では、これら開発における「豊かさ」創出のポイントとは何であろうか。

#### ウォーターフロント開発

ウォーターフロント開発は、殺伐とした人気の

少なかった場所を開発し、人が集まる場所になるという意味で「豊かさ」の創出を実現しやすい環境にあるといえるが、現実には、これまでの倉庫の代わりに高層ビルが建設されただけの「豊かさ」という意味では疑問符のつく開発も多い。

ウォーターフロント開発においては、次の点が「豊かさ」創出のうえで重要と考えられる。

- ・ 水の特性を生かすこと  
ウォーターフロントは人の心を癒す不思議な作用をもっているが、それはウォーターフロントにある、波の音や、潮の香りによるところが大きい。したがって、ウォーターフロントの開発を行うに際しては、水に近づき、触れ、遊べる空間づくりが必要である。
- ・ 風景を大事にすること  
ウォーターフロントから眺める海や港の風景は心身ともにリフレッシュさせてくれる。ウォーターフロント開発においては、この広々とした展望を確保するか、港の風景を味あえる空間を創りたい。神戸ハーバーランドでは、ウォーターフロント広場の対岸に倉庫があり視

図表3-1 都市開発が創出する暮らしの「豊かさ」

開 発	「豊かさ」を感じさせるもの	創出する「豊かさ」
ウォーターフロント	・水との触れ合い ・殺伐から賑わいへと空間が変化	「憩い」「安らぎ」 「楽しさ」
複 合 商 業 施 設	・買い物以外の機能 ・モールや広場などの歩行空間	「楽しさ」
テ ー マ パ ー ク	・景観、雰囲気の非日常性 ・アトラクション	「楽しさ」
リ ゾ ー ト 開 発	・自然、文化、景観 ・快適な施設	「憩い」「快適性」
インテリジェントビル	・高度情報通信設備 ・広い作業スペース ・リフレッシュスペース	「利便性」「快適性」 「憩い」
研 究 開 発 施 設	・緑豊かな住環境とマッチ	

界を遮っているが、さもペイントをしているように人形を置き景観向上の工夫をしている。福岡市の博多埠頭は展望はきかないが、フェリー乗り場であるため港としての活気があり一つの風景をつくりだしている。

また、このようなウォーターフロントから眺める風景とともに、ウォーターフロント自体の景観が重要であることはいうまでもない。

・ 複合性を持たせること

人が全くいないウォーターフロントの公園を見たことがある。ウォーターフロント開発をする場合には、「憩い」の場と併せて「賑わい」の場をつくる必要があると考えられる。レストランなどの商業施設や、水族館などの文化施設を整備し賑わいをつくり、それらの人々が「憩う」ことができるようにすることが重要であろう。

複合商業施設

複合商業施設における「豊かさ」創出のポイント

トとしては次のものが考えられる。

・ 歩行空間を重視すること

マーケット空間は歩行空間である。歩きながら物を選んで買っていくのであるから、この歩くことが買い物の基本となっていることはいうまでもない。この歩行空間の主役であるモールは、緑樹、草花を植え、採光を取り入れたり、そのコースを交差状の回遊型やジグザグ、放射状にするなど、より楽しめるような工夫が必要である。

・ 街の景観を工夫すること

壁をレンガ貼りにしエキゾチックな雰囲気のあるものにしたたり、モールの途中に川や池があるような雰囲気づくりが「より楽しい」空間づくりになる。

・ 複合性を活かすこと

映画館やホール、美術館、スポーツクラブなどを複合的機能として設けるとともに広場を使ったイベントやコンサートなどを開催することにより、「より楽しさ」を創出することがで

きる。

### テーマパーク

テーマパークは、そのテーマによりいろいろなタイプのものがあるが「豊かさ」創出という視点からは次の点が重要と考えられる。

- ・ サービスの質が高いこと

テーマパークは、親も子供と一緒に遊べる空間である。親も「楽しさ」「快適さ」を感じるためには、アトラクションだけでなく、従業員の態度や施設の清潔さなど質の高いサービスが重要である。

- ・ ハードへの継続的な投資をすること

テーマパークは初期投資が莫大なものとなるが、その魅力を維持し、高めて行くためにはその後のメンテナンスや施設整備への継続投資が必要である。メンテナンスを怠り施設が汚れた状態では、日常感が見えてしまい来場者の減少傾向につながるであろう。また、施設を段階的に整備することは、現在の来場者に新たな「楽しさ」への期待を持たせることができ、それがリピーターの確保にもつながることになる。

- ・ 複合性を持たせること

パークのテーマについては、アトラクションだけでなく、施設全体の構成や景観、サービスに至るまで複合的に展開することがテーマパークの生命線であるともいえる。また、パーク周辺において、ホテルやゴルフ場、ショッピングセンターなどの複合的な機能の整備も「より楽しい」空間づくりに貢献するのではないだろうか。

### リゾート開発

リゾート開発は、現在ブームとなっているがリゾート効果を疑問視する向きもあり、その創出する「豊かさ」の質で今後各地の開発も淘汰されていくのではないであろうか。そして次の点が「豊かさ」創出のうえで重要と考えられる。

- ・ 自然や文化を中心とすること

リゾートの主目的は日常で疲れた心と体を癒すことである。そのため、豊かな自然の中で安らぎ、文化と触れあいながら過ごすことで心身ともにリフレッシュできることが望ましい。

- ・ 施設が快適であること

非日常性の中でリフレッシュするためには施設は快適でなければならない。

- ・ 複合型の環境空間づくりをすること

リゾートは長期滞在をイメージしているため、複合的な機能を有し長期滞在のなかで刺激を持たせることが必要である。

- ・ 本物志向であること

リゾート開発は非日常性の中でリフレッシュする空間である。施設づくりにおいては、中途半端な手抜きをするとそこに現実が見えかくれするため、本物志向が望ましい。

### インテリジェントビル

昭和60年前後から始まったインテリジェントビルも、現在では相当数にのぼっているが、「豊かさ」創出の意味では「利便性」を提供したにとどまる片手落ちの事例も多い。インテリジェントビルの画期的な点は、高度情報通信設備を付設したという点だけでなく、むしろ、一日の大半を過ごすオフィスを作業の場ではなく生活の空間として捉え、人間性を志向した空間をふんだんに取り入れたところにあるのではないであろうか。したがって、このためのリフレッシュ空間を安易に削減したり、空間だけはあるが緑や水などそのほかの配慮がなされていないものは、インテリジェントビルの本来の意義を半減させているものといわざるおえない。今後は、直接的には非経済的な空間をいかに確保できるかがインテリジェントビルの質を大きく左右するであろう。

トレンドといわれる開発も、成功するためにはこのような「豊かさ」創出のポイントをしっかりと押さえることが重要である。現在、これらの開発は全国各地で行われ競争状態に入ったものもあり、その開発の成否は、このような「豊かさ」をいかに創出できるかに大きく左右されるものと考えられ、今後の都市開発においてはこの点を十分に考慮すべきである。

### 第3節 「豊かさ」の新たな展開

「豊かさ」を志向した都市開発には、トレンドとして検証してきた開発以外にも新しい流れがある。

まず、文化を中心とした開発である。都市開発

図表3-2 大型文化施設の事例

<ul style="list-style-type: none"> <li>○日本現代詩歌文学館（岩手県北上市） 平成2年オープン 全国唯一の詩歌専門文学館</li> <li>○仙台市科学館（仙台市） 平成2年オープン ハイテク技術を駆使した科学館</li> <li>○天童市立美術館（山形県天童市） 平成2年オープン 市出身の芸術家の作品を展示</li> <li>○水戸芸術館（茨城県水戸市） 平成2年オープン 美術館、コンサートホール、会議場の複合施設</li> <li>○川越市立博物館（埼玉県川越市） 平成2年オープン 城下町の模型など近世川越藩に関する資料を展示</li> <li>○万葉歴史館（富山県高岡市） 平成2年オープン 大伴家持が在任した万葉集ゆかりの地に万葉集写体を展示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○飯田市美術博物館（長野県飯田市） 平成元年オープン 市出身の芸術家の作品・資料を展示</li> <li>○斎宮歴史博物館（三重県明和町） 平成元年オープン 斎宮とその背景にある三重の歴史風土を映像と展示で紹介</li> <li>○日本城郭研究センター（兵庫県姫路市） 平成2年オープン 全国の城郭の歴史、建築資料を収集</li> <li>○カプトガニ博物館（岡山県笠岡市） 平成2年オープン カプトガニ繁殖地でその進化過程を映像で紹介</li> <li>○自由民権博物館（高知県高知市） 平成2年オープン ペリー来航、立志社や憲法草案づくりに関する資料を展示</li> <li>○屋久杉ミュージアム（鹿児島県屋久町） 平成元年オープン 屋久杉の生態、用途を紹介</li> </ul>
--	---

資料：「グリーンフロントの時代」滝澤敏明

のテーマに占める文化のウェイトはますます大きくなってきている。ハウステンボスに見られる文化中心のリゾート開発や、宮城県中新田町のパッハホールに代表される文化中心の地域おこし、また、各地ですで行われている芸術村づくりにもその傾向はみられる。釧路市においても美術館的な施設を中心とした再開発が考えられており、話題になったフィッシャーマンズワーフMOOもその先導的な役割を果たすに過ぎない。文化は、人間の活動の集大成であり、「憩い」や「安らぎ」を与えてくれるのである。（図表3-2参照）

次に、農業、土をテーマとした開発である。土や自然との触れあいは、子供の頃に帰ったような、人間性の再考の機会を与えてくれる。現在は神戸市の農業公園に代表されるような観光型のものが主流であるが、今後は実際に作業を行う体験型のものが志向されると考えられる。（図表3-3参照）

そして、生活におけるゆとりを重視した開発である。今日、長時間勤務の形態の見直しや、都心

部におけるオフィス賃料の高騰から、都市郊外やリゾート地へオフィスを設けるサテライトオフィスやリゾートオフィスの試みが行われている。これらは、ライフスタイルや人生の目的を再考し人間本位に仕事を捉えたものといえ、埼玉県の志木サテライトオフィスはこの先駆けとなった事例である。今後はニュータウンにおけるサテライトオフィスや豊かな自然環境を活かしてのリゾートオフィスが展開されるのではないだろうか。（図表3-4参照）

また、ファクトリーパークも注目されている。従来、工場は、経済大国日本をここまで牽引してきた大功労者であり機能、効率一辺倒であったが、最近では地域への同化や環境問題を意識したファクトリーパークが整備されている。博物館やイベントスペースを設け、市民がいつでも入場できるようにしている。従来、工場は、「憩い」とか「安らぎ」とかとは決して相入れない物とのイメージが強かったが、「豊かさ」を志向する社会潮流が

図表 3-3 観光農園、農業公園の事例

<ul style="list-style-type: none"> <li>○フルーツ農園（北海道滝川市） 昭和60年オープン 果樹や野菜の収穫ができその場で食べることもできる</li> <li>○ハーブアイランド（千葉県大多喜町） 昭和59年オープン ハーブガーデン、レストラン、ホテル「ノルマンジーの家」など</li> <li>○長瀬観光農園村（埼玉県長瀬村） 平成元年オープン 楽市、楽座を設け、ぶどう、りんご、くりなどを提供</li> <li>○日野観光農園村（埼玉県荒川村） 昭和55年オープン ぶどう、しいたけ、きゅうり、くりなどの生産物の異なる農家が共同して観光農園を開設</li> <li>○寺家ふるさと村（横浜市） 昭和62年オープン 体験農場、陶芸、観光果樹園、釣り堀など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市農業公園（東京都足立区） 昭和59年オープン 水田、温室、区民農園などを配置</li> <li>○アルプガーデン（長野県穂高町） 平成元年オープン 展示即売所を設けた花工場、熱帯植物園園芸資料展示館など</li> <li>○農業文化園（名古屋市） 平成元年オープン 名古屋の農業を紹介する農業科学館とフラワーセンターを中心に栽培展示農場や農作業舎など</li> <li>○神戸市立農業公園（神戸市） 昭和59年オープン 神戸ワイン工場、研修農園、農業体験実習館、レストランなど</li> <li>○東浦サンパーク（兵庫県東浦町） 平成元年オープン 農園、体験実習館、テニスコートなど</li> </ul>
--	--

資料：「グリーンフロントの時代」滝澤敏明

図表 3-4 サテライトオフィス、リゾートオフィスの事例

事例	所在地	開始	推進主体
志木サテライトオフィス	埼玉県志木市	1988. 5	鹿島建設、富士ゼロックス、NTT、住友信託銀行、内田洋行、リクルート等
コミュニティオフィス武蔵野	東京都武蔵野市	1989. 9	富士ゼロックス、日本設計、三井不動産
KSPサテライトオフィス	川崎市	1991. 6	NTTデータ通信、富士ゼロックス、飛鳥建設
大宮サテライトオフィス	埼玉県大宮市	1988.12	三菱マテリアル
NTTサテライトオフィス	千葉県船橋市など	1991. 6	NTT
阿蘇リゾートオフィス	熊本県久木野村	1988. 9	内田洋行、清水建設、NTT九州、住信基礎研究所、住友商事、富士ゼロックス
安曇野リゾートオフィス	長野県穂高町	1989.10	泉郷、内田洋行、清水建設、住信基礎研究所、東急建設、NTT信越、日立製作所
ニセコリゾートオフィス	北海道蘭越町	1989.10	内田洋行、JR北海道、清水建設、進学会、住信基礎研究所、富士通システム総研等

資料：パンフレット等より作成



図表3-5 ファクトリーパークの事例

<ul style="list-style-type: none"> <li>○サッポロビール北海道工場 (北海道恵庭市) 庭園だけで約10haで、庭や池の美しさが売りもの</li> <li>○十条製紙釧路工場 (北海道釧路市) 大規模な緑地帯を設け、市民に開放。緑の少ない同市の貴重な市民の憩いの場</li> <li>○キッコーマン野田工場 (千葉県野田市) 紫の里・もの知りしょうゆ館を中心にしょうゆ文化などを紹介</li> <li>○麒麟ビール麒麟横浜ビアビレッジ (横浜市) 工場に庭園とレストランを組み合わせ、見学コースでビールが飲める</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○サントリー白州蒸留所 (山梨県白州町) 敷地内の森林を見学者に開放、探鳥会などを開催</li> <li>○日置電気HIOKIフォレストヒルズ (長野県上田市) 6万本の木を植えた敷地を公園として開放。グラウンド、テニスコートは地元の学校のクラブ活動に提供</li> <li>○ゴールドバックあずみ野工場 (長野県堀金村) 8ha以上の敷地に大規模な緑地を造成し池や川を整備</li> <li>○ダイニック滋賀工場 (滋賀県多賀町) 8ha以上の広さのアストロパーク(天文公園)には大型望遠鏡を備えた天文台。ゴルフ場も一般開放</li> </ul>
--	---

資料：「日本経済新聞」1992年1月20日

このように、都市開発の新しい流れを見ると、都市開発において創出する「豊かさ」は今後はより一層人間性を志向したものが重視されるのではないだろうか。特に、「利便性」をある程度享受している場合ほどその傾向は強くなるであろう。

21世紀は人間性の時代といわれている。都市開発の潮流も、確実に「豊かさ」を志向しており、今後、その「豊かさ」は人間性を中心にさらに展開されていくものと考えられる。したがって、個々の都市開発に際しては、これらの潮流を的確に見据えながらプランを創りを進めていくことが重要である。そしてこれらは、流行として捉えるのではなく、都市は人が暮らす場所であるという視点からより本質的なものとして捉えていくべきである。

#### あとがき

これまで、都市開発の方向性の一つとしてその創出する「豊かさ」について述べてきたが、ここで、広島市における都市開発について若干の私見を述べさせていただく。

#### ウォーターフロント開発

広島市のウォーターフロント空間は、現在、五日市沖、観音沖、宇品・出島沖地区などでプロジェクトが進行中で、野鳥園、マリナー、メッセ・コンベンション施設など「豊かさ」を志向した空間づくりが盛り込まれているが、ウォーターフロントの開発にあたっては、次のような点にも留意すべきであろう。まず宇品地区については、現状ではフェリーの発着場があるにも関わらず殺伐とした空間であり、お世辞にも「豊かな空間」とはいえない。「豊かさ」創出という観点からは、福岡市の博多埠頭に見られるような商業施設や文化的な施設を整備し、「人が集まり、憩う」ことのできる空間づくりを期待したい。また、西部商工センター地区については、現在業務機能の集積地となっておりウォーターフロントには「豊かさ」は見られず、時代の潮流を反映した「憩える」空間の創造が必要である。

#### 複合商業施設

広島市商業の中心地は、長い間紙屋町・八丁堀の一点に集中していたが、平成元年4月に西部商業街区にアルパークが誕生し新たな核ができあ

がった。このアルパークは、複合商業施設ということができ、単なるデパートや商店街にはない「より楽しい空間」づくりがされている。今後は、広島駅周辺地区や西部丘陵都市などの広域拠点、己斐地区や横川地区などの地域拠点において、このような複合的な「楽しさ」を盛り込んだ商業施設の展開が望まれる。

#### テーマパーク

広島地域のレジャーの方法はテニスやゴルフ、釣りなどのスポーツやドライブが圧倒的に多く、「楽しさ」を感じる空間づくりは遅れているといえる。テーマパークは、この不足している「楽しさ」創出の重要な仕掛けである。テーマと規模、立地場所を十分に考えたうえでテーマパークの整備が、広島市における複合的な「楽しさ」の創出には重要である。

#### リゾート開発

ウォーターフロントをリゾートとして活用する場合には、憩い、リフレッシュするための空間として捉えたい。単にホテルとマリナがあるだけでなく複合的な展開が必要である。また、山地部については、農や土をテーマとしたファームリゾートや、自然、文化をテーマとしたリゾートの展開が可能であろう。いずれにせよ、リゾート開発においては、ホテルとゴルフ場やスキー場といった施設中心の開発ではなく、リゾート本来の目的である「長期滞在し自然や文化に親しみながら心身をリフレッシュする」というコンセプトを確実に展開し、質の高い「豊かさ」を創出することが望まれる。

#### インテリジェントビル

広島市においては、リフレッシュ空間を設けたインテリジェントビルはまだ見受けられない。今後は、市内中心部やJR広島駅周辺の業務地区の開発にあたっては、インテリジェントビルを整備し「憩う」空間を創出することが期待される。

#### 研究開発施設

西部丘陵地区などの都心部に遠いベッドタウン地区に、豊かな自然環境とマッチする研究開発施設やサテライトオフィスなどを整備し、複合的な

機能を持たせ、ワーカーの「ゆとり」や地域の活力を創出することが重要である。

#### ファクトリーパーク

これまで機能、効率一辺倒であった臨海部や内陸部の工場をファクトリーパークとして整備し、「憩い」を創出する空間づくりを行うことが考えられる。このことは、環境問題への配慮や地域への同化の試みであり、企業イメージのアップによる人材の確保にもつながるであろう。

このような「豊かさ」を創出する都市開発の実現に向けては、以下の事項を考慮しておく必要がある。

#### ○ 広島広域都市圏への展開

広島市の都市開発における「豊かさ」の創出については前述のとおりであるが、このような都市開発を広島市内のみで行うことは果たして可能であろうか。広島市の都市構造上の問題や中・四国地方の中核都市として担うべき使命を考えれば、少なくとも広島広域都市圏への展開が必要であり、広島市が中心となり検討、実行、実施支援を行うべきである。

まず、テーマパークについては、広島市における大規模な用地確保の困難性や広域都市圏西部の既存のライドパークとの競合性から、現在進められている呉地区での整備計画を、単なるライドパークとしてでなくテーマパークとして更に質を高めていくことが望まれる。

次にリゾート開発については、海洋レジャーと瀬戸内海の景観、そして海洋文化、歴史的な文化などをテーマとした広域回遊型リゾートを、元宇品や金輪島の周辺から江田島や能美島に至る区域まで、広域的に展開することが考えられる。また、農や土をテーマとしたファームリゾートについては、広域都市圏北部の町村において、豊かな森林資源を活用し文化の薫りを盛り込みながら、都市生活者が憩うことのできる開発が期待される。

また、ファクトリーパークについては、呉地区や岩国・大竹地区についても大規模な工場があるため、ファクトリーパークの積極的な展開を行い、工場における「憩う」機能の創出が必

要と考えられる。

○ アジア大会の有効活用

アジア大会まであと2年半余りであるが、この大会は行政と民間が一体となって総力を挙げて取り組むべき課題であり、今後の広島地域の発展にとって大きな役割を果たすものである。

「豊かさ」を創出する都市開発を推進するにあたっては、このアジア大会で集約された人、資本、組織、情報などをアジア大会終了後においても有効に活用しながら進めていくことが重要である。

○ 経済志向から豊かさ志向へ

都市開発において「豊かさ」を創出する為には、経済的側面よりも文化・生活といった精神的側面を重視することとなろう。従来の都市開発は、多くの場合、産業振興や経済活性化を主

目的としてきたが、今後の都市開発については、「豊かさ」といった文化・生活的側面の充実を基調とした、いわゆる環境経済的な側面からのアプローチも重要と思われる。また、広島市が21世紀へとさらに飛躍して行くためには、国際平和文化都市を一つの原点としつつ、市民ひとりひとりが自由闊達に活動し、発想できる「豊かな」環境（ハード及びソフト面）を創出していくことが都市開発の大きな使命であろう。

広島市は中国・四国地方の中核都市であり国土の主軸を担う大都市である。今後も高次都市機能の集積がはかられるであろうが、これに伴う都市開発に際しては、人間性を志向した「豊かさ」を創出するための十分なコンセプトワークが必要であり、このことは平和の発信基地ヒロシマのひとつの義務であるとともに、新しいひろしまの創造につながるものとする。

参考文献

- ・ 「新・都市開発の時代」大岡 哲
- ・ 「グリーンフロントの時代」滝澤敏明
- ・ 「都市開発情報1991」ユー・シー・プランニング
- ・ 「大都市開発プロジェクト89-90」ユー・シー・プランニング
- ・ 「都市」(東京大学出版会)
- ・ 「都市開発のフロンティア」川手昭二
- ・ 「テーマパーク・テーマリゾート企画開発・実務資料集」総合ユニコム
- ・ 「インテリジェント・ビルの活用と展開」(財)日本建築センター、(株)日本ビルデング協会 連合会
- ・ 「ゆとりと豊かさ」通商産業省生活産業局
- ・ 広島市第3次基本計画
- ・ 各事業のパンフレット等