

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 27 年 6 月 3 日現在

機関番号：34428

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2012～2014

課題番号：24560773

研究課題名(和文) 事前不確定性に基づく価値管理モデル構築にむけた動的な建築企画実務プロセスの体系化

研究課題名(英文) Systematization of Dynamic Architectural Planning Business Processes that Aim at the Formulation of a Value Management Model Based on Prior Uncertainty

研究代表者

木多 彩子(Kita, Ayako)

摂南大学・理工学部・教授

研究者番号：90330357

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,800,000円

研究成果の概要(和文)：事前不確定性を前提とした建築の長期的・継続的な価値管理モデルの構築は建築学と不動産学の両面から議論することに意義があり、本研究ではまず建築学から次の2点を分析した。建築実務プロセスにおける不動産価値のみならず広義の建築の価値のとらえ方、複雑に変化する条件に対する解答の導き方。結論は以下である。広義の建築の価値は、建築の歴史的価値の尊重と建築の価値をエリアマネジメントの中でとらえ直す傾向が確認された。一方で、貨幣的価値のみに依存しないビジネススキームは、未だ不十分である。予測不可能な条件への対応は、現在の社会情勢では20年以上先を読むことは難しく、特に産業系事業は予測が極めて困難である。

研究成果の概要(英文)：This study is part of a larger research effort intended to formulate a long-term value management models of architecture that explores prior uncertainty, which first focuses on architectural approaches, addressing two questions regarding architectural planning business processes: (1)Aside from its real estate value, how do managers understand the broader value of architecture; (2)how do managers produce solutions to address the condition of a continuous, complex change. In conclusion, (1)the trend has been to respect the historical value of architecture while at the same time there has been a movement to re-conceptualize architectural value within Area Management. On the other hand, a business scheme that permits the state of architectural value to depend on more than just monetary value is still being sought; (2)under current social conditions it is impossible to create business plans that extend more than twenty years. In particular, industry business is extremely difficult to predict.

研究分野：建築計画・都市計画

キーワード：事業計画 事前不確定 歴史的価値 エリアマネジメント CSR

1. 研究開始当初の背景

現在、地球環境保全の視点からわが国では建築の長寿命化が推進されている。建築の構造や施工の分野では技術開発が進み長寿命化が実現する一方で、建築事業計画（以下、建築企画とする）においては長寿命化に対応した有効な運用手法が重要課題になっている。また、社会情勢の目まぐるしい変化の中、特に経済分野、エネルギー分野には直面する問題が山積しており、従来の事前確定的な将来予測が困難になっている。

これまでの建築企画は、「有期」の建築事業の完結を目標に、「事前確定的」な将来を前提とした建築の不動産価値や事業収益性の予測を中心に行われてきた。しかし従来の建築企画の手法は、大きく2つの点において転換が急務となっている。ひとつは建築物の長寿命化が技術的に実現するに従い、従来の「有期」の建築企画から、所有者や利用者の交代を考慮した長期的・継続的な有期を内包する「無期」への変換が求められている点、もう一方は建築事業が経済分野やエネルギー分野と深く関わることは自明であり、従来の「事前確定的」な将来予測ではなく、「建築事業計画段階で事業が破綻に至らぬ程度の柔軟性を容認し、且つ事業計画も可能な限り変更しない」という意味での「事前不確定的」な建築の価値管理の手法が求められている点である。

2. 研究の目的

本研究を含む研究全体の構想は、事前不確定性を前提とした建築の長期的・継続的な価値管理モデルの構築を目的とする。この構想は、建築学と不動産学の両面から議論されることに意義があり、そこで本研究ではまず建築学からのアプローチを行う。建築実務プロセスにおける具体的議論として、関係者が建築事業遂行にあたり不動産価値のみならず広義の建築の価値をどのように捉えているのか、連続的に複雑に変化していく条件に対応する解答をいかに生み出しているのか、の2点を検討する。

3. 研究の方法

本研究チームが所属する日本建築学会建築企画小委員会において、これまでに事例研究をした建築事業実例を、改めて建設当時から現在に至るまでの変遷について各事業関係者、あるいはそれに近い関係者へのヒアリング調査し、事業価値をどのようにとらえ、どのように変化する条件に対応してきたのかを整理する（調査A）。これと並行して、建築の価値のとらえ方あるいは課題解決プロセスの先駆的事例調査を進める。特に「既存事例における新しいコンセプトの取り入れ方（調査B）」、「貨幣的価値のみに依存しない先駆的事例の価値意識（調査C）」、「調長寿命化に対応した用途変更過程の追跡（調査D）」から課題を整理する。これら調査結

果を踏まえて、動的な建築企画実務プロセスの傾向と注視すべき事項を示す。

4. 研究成果

(1) 調査A：既存事例における建築等価値管理に関する実態

建築企画小委員会で蓄積した事例研究より、住宅地開発（事例S：大阪府北摂地区）と大規模複合商業建築（事例H：大阪市北区）について、事業発案時から現在までの事業プロセスを概観できる関係者、あるいはターニングポイントとなった時点で深く関与していた関係者にヒアリング調査を行った。調査日時は、事例Sが2013年3月、事例Hが2013年5月である。

事例Sは、1980年代初めに事業計画が起こり、当時は経済が右肩上がり土地価格の上昇を前提とした土地区画整理事業として計画が進んだ。開発当初の大義は「国際化」「文化・学術研究」「公園」の融合する官民連携による都市開発であった。しかしその後、社会情勢と経済状況が激変し地価の急下落が起こり、区画整理事業の施行者がニュータウン開発事業から撤退するという異例の事態になった。現在、子育て世代をターゲットとした住宅供給や物流施設の建設工事が進んでいるが、民間事業者では開発できないエリアの減損処理も終えた企業もある。35年間の事業経緯から、長期にわたる土地区画整理事業は右肩上がりの時代の手法であり、現在の社会情勢には合わない。20年以上先を読んだ計画（都市計画決定）は不可能であり、特に産業立地はサイクルが短く予測が困難である。個人の地権者が存在する場合、事業の縮退を可能にするモデルは現在のところ国内には見当たらない。が明らかになった。

事例Hは、1990年代終わりに建替えられた商業施設である。競合店やネットショッピングの台頭で売上は近年減少傾向にあるが、特に事業変更は行っていない。その一因は、来店者層の減少は当初から想定しており、ターゲットを特化して、優良顧客を多く獲得する戦略で事業を進めてきたことにある。こまめにテナントに対して販促指導を行い、あるいはテナントの入れ替えを行い、常にソフト面でのブラッシュアップを行っている。また近年、同業他社を含めたエリアマネジメントを強化し、地区のポテンシャルを高めることに注力している。価値管理の具体的項目として、上記とがあげられた。

研究計画時点では、より数多くの事例に対する調査を予定していたが、企業経営方針に関わる調査内容となり、研究協力への了承を得ることに時間を費やした。また建築企画時から現在まで、短いものでも10年が経過しており、課題解決プロセスを概観できる関係者を特定しにくいことが、研究を進める中で明らかになり、調査Aは2事例に止まった。そこで調査Bに、当初は予定していなかった海外事例として、かねてから注目していたド

イッルール地域での価値転換に関する調査を加えることで、研究成果の充実を図った。
 (2) 調査B：既存事例における新しいコンセプトの取り入れ方

国内の事例では、既存施設に新しく付加するコンセプトとして、近年、増加傾向にあるカフェ併設型施設の調査を行った。対象施設は、2013年度は障がい者福祉施設内のカフェで、2014年度は書籍の販売・閲覧スペースを併設するカフェ(以下、ブックカフェとする)である。

障がい者福祉施設内のカフェは、大阪府豊中市、吹田市、大阪市内に立地する授産施設で、調査可能であった11施設で、ヒアリング調査と実測調査を行った。表1に示すように、業務内容は事業体制に合わせて設定されており、これに加えて店外イベント参加やギャラリー設置等の方法が確認された。移行支援型に比べて生活介護型の授産施設では、カフェとしての業務内容に制約が生じるが、それは施設のバリアフリー化などのハード面が不十分であることが一因の場合も散見された。

表1 事業種別の仕事内容の関係性

| 体制 | 事業所名 | 仕事内容 | | | | | | | | |
|------|------|------|----|---|----|----|----|---|---|----|
| | | 調理 | | | | 接客 | | | | |
| | | 簡易 | 調理 | 水 | 注文 | 運ぶ | レジ | 机 | 皿 | 電話 |
| 移行支援 | A | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | H | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 継続支援 | A | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | G | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | F | ○ | ○ | ○ | △ | △ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | I | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 生活介護 | B | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | △ | ○ | ○ | ○ |
| | C | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | D | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | E | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | K | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| | | | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |

○…障害者全員が行う仕事 △…個人々の能力に合わせて行う仕事

ブックカフェは、京阪神を中心とした文献調査をもとに、大阪市内に立地する19件でヒアリング調査および実測調査を行った。その結果、開設の経緯については、書店主導型、カフェ主導型ほか5タイプに分類できた。また一般の書店とは異なり、運営や店舗レイアウトにはオーナーの意向が大きく影響していることが確認できた。

海外の事例では、ドイツ中西部のルール地域で、産業の構造転換に伴う地域再生を実現したIBAエムシャーパーク事業の後10年を経た、同地域の現在の都市再生や生活環境整備をヒアリングおよび現地踏査した。具体的にはルール地域の中心地ドルトムント市を調査対象拠点とし、代表的な2つの都市再生事業を取り上げ、州の都市公社関係者や事業者への聞き取りにより、IBAの影響や効果を踏まえて、都市や地域の新しい価値の付加や転換を中心とする取り組みの特徴や課題を整理した。調査日時は2014年3月である。

ドルトムント市フェニックス地区再開発はドイツ屈指の大規模な製鉄工場クルップ社跡地の開発であり、業務用地であるフェニックス・ウエストと、人工湖を囲んだ住宅地であるフェニックス・シーで構成されている。フェニックス・ウエスト(写真1左)は、生



写真1 左フェニックス・ウエスト 右フェニックス・シー

産技術センター(ZfP)などのインキュベータ施設を配置し、またIBAの反省を踏まえて極力メンテナンスフリーのデザインを採用し、企業誘致を積極的に展開したが、当初の見込みとは異なり現在でも未誘致の空地が多く残る。対策として誘致業種の拡大等が考えられるが、事業はEU60%、NRW州30%、ドルトムント市10%の出資で行われており、事業変更時には補助金の変更義務が発生するために実際は難しい。他方、住宅地開発の他方フェニックス・シー(写真1右)は、2011年の住宅地分譲以降、大変な成功を収めており、ここ数年の住宅地の価格は急激に上昇している。2014年には既分譲地の転売価格が500€/m²になると見込まれており、この水準は、ルール地域の他都市と比較しても大変に高いことが図1に示される。IBAの反省から、事業の社会的影響を考慮し、居住者の社会階層の多様性を前提としたフェニックス・シー計画は、実際には居住者層が高所得者に偏る傾向が生じている。

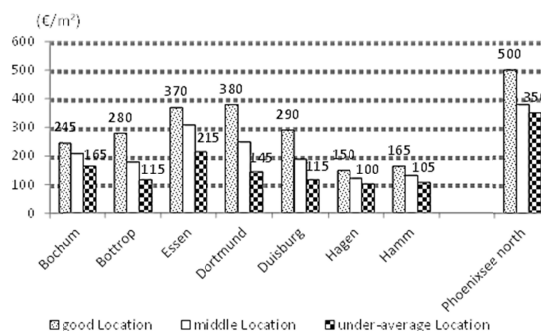


図1 フェニックス・シーと近隣都市の住宅地価格(2014年)

都市再生事業の一翼であるエムシャー水系の自然再生プログラムは、IBA 後もエムシャー排水組合(Emscher genossenschaft)が主体となって継続され、地域のマスタープランと一体化して展開している。エムシャー川は地域を貫く共通アイコンであり、水系の自然再生により居住者の生活の様々な質の改善が計画される中で、自治体の壁を超えた地域開発のプラットフォームとして重要視されている。エムシャー排水組合のマスタープランはエムシャー水系地域全体で350のプロジェクトを擁し、総額45億€を投入して、2017年に完全下水道の完成、2020年に自然再生の完成を目標として取り組まれている。水系の再生は、水質改善や水系の組み直しだけではなく、周辺居住者の生活の質の向上が重要視されており、自転車道や歩行者専用通路の整備、周辺の緑化、湿地の確保、公共の休憩スペースやパブリックアートのデザインなど

も同時に行われている

IBA エムシャープパーク事業後 10 年を経て、建築や都市における価値の転換や新しい価値の付加に対する IBA の効果として、以下の 4 点が確認された。1) 環境的資源は保存するという前提が説明なしで共有されるようになった。2) 古い建物を壊さずコンバージョンする価値観を広めた。3) 公共デザインはコンペあるいはデザインコミッションによる審査が通例化した。4) 大きなプロジェクトは近隣自治体で共同開発することが一般化し、IBA 以前にみられた都市間競争は、都市間協働へ転換した。

(3) 調査 C : 貨幣的価値のみに依存しない先駆的事例の価値意識

研究対象を絞り込むために文献調査を行い、その結果から本研究では、企業活動に社会的価値の創出が求められる観点から、一定の評価を得た企業の CSR 活動のなかで、建築空間を手段としたプロジェクトに着眼し、主にビジネススキームからその事業特性を明らかにした。CSR 活動を評価する世界的権威のある機関である DJSI、FTSE4GOOD、ESI、MS-SRI の四つのうち、日本の老舗格であり最も権威のある SRI インデックス、モーニングスター社が行う MS-SRI (モーニングスター・サステナビリティ・インデックス) は毎年約 150 社を選出している。その中から 2010 年から 2012 年の間に、3 年連続選出かつ建築空間を手段としたプロジェクトに絞り、ヒアリング調査の許可を得られた施設・プロジェクトを対象とした。選出された各事例の企画主体または企業に 2013 年 8 月から 12 月の期間、ヒアリング調査及び施設見学を行った。調査対象とした事例概要を表 2 に示す。プロジェクト主体と企業の関係性による分類を行い、各々の特徴と傾向を考察した(表 3)。また、ビジネススキームの移行プロセスが明らかとなった 6 事例について、主体構成の変化の観点からみた分類を行い、各々の特徴と傾向を考察した(表 4)。

表 3 プロジェクト主体と企業の関係性による分類

| 型 | スキーム簡略図 | 事例 |
|-----|---------|--|
| A-1 | | <p>《特徴》 行政からも企業からも協力を得ているスキームである。 《メリット》 ・行政からも寄付を得ている信頼出来るプロジェクトとして、企業からも寄付を受けやすい。 ・企業は市民社会組織に寄付することで、行政から税制優遇を受けることが出来る。 《デメリット》 ・行政から支援を受ける為には高い公益性が求められる。</p> |
| A-2 | | <p>《特徴》 行政が行うプロジェクトの運営手段である。行政が行うなかでも、市民社会組織に委託費を払う事例である。 《メリット》 ・行政にはない市民社会組織の持つノウハウを生かした、より市民に利用しやすい施設運営を提供出来る。 ・財政基盤が一般的には非営利に弱い市民社会組織にとって、一定の期間、安定して委託費をもらえる。</p> |
| A-3 | | <p>《特徴》 市民社会組織が主体となってプロジェクトを主導して、それに対して企業が支援する事例である。 《メリット》 ・資金面では自立している事例もある。 ・企業は行政から税制優遇を受けられる。 《デメリット》 ・寄付を集めるために宣伝活動が必要となる。</p> |
| A-4 | | <p>《特徴》 企業が企画した上で自らが主体となって運営している。直接的利益は求めているが、間接的利益を求めていることが多い。 《メリット》 ・第三者からの意見が全く企業本意で動くことが出来る。 ・企業立博物館の役割が強い。企業色が強いプロジェクトである。 ・学生の社会科学見学として利用される。 《デメリット》 ・資金面で大幅に企業に依存しており、自立性が低い。</p> |
| A-5 | | <p>《特徴》 企業が企画した建築プロジェクトが完成した後、所有を企業から寄付先に移す。学校や図書館などの公益性の高いもので、寄付先は町村である。地域の問題点を改善する目的を持つ。 《メリット》 ・早急に支援を行える点 ・維持管理にかかるランニングコストなどによる大幅な継続的赤字を出すリスクがない。</p> |

表 4 プロセスによる分類

| 型 | スキーム簡略図 | 事例 |
|-----|---------|--|
| B-1 | | <p>《特徴》 企業が企画しているプロジェクトに対して、企業が市民社会組織を設立し、運営委託する。 《メリット》 ・企業が自由に企画することが出来る ・設立した市民社会組織に第三者を介入させることで協力関係に結びつけることが出来る。 《デメリット》 ・委託費を払い続けなければならないこと。 ・この場合の市民社会組織は、委託を打ち切られると、存続が難しい。</p> |
| B-2 | | <p>《特徴》 市民社会組織が既に企画しているプロジェクトに対して、もしくは市民社会組織自体に対して、賛同を示し支援を行う事例である。 《メリット》 ・既に軌道に乗った状態に対して支援が出来る ・単発的に支援を行える ・直接運営には関わらずに資金援助のみ、もしくは技術提供のみで関わることが出来る。 ・市民社会組織は独立したものであるため、企業からの支援を打ち切られた場合でも存続可能である。 《デメリット》 ・企業の意思は反映されにくい。</p> |

表 2 事例概要

| プロジェクト | 企業 | 用途 | 所在地 | 概要 |
|---------------------------|----------------|------------------|------------|--|
| 1 野生動物レスキューセンター | 大成建設 | 野生動物保護施設 | マレーシアサバ州 | 怪我を負ったり、迫害されているゾウを保護するためにボルネオ島に作られた施設。 |
| 2 深川東京モダン館 | 清水建設 | 観光案内施設 貸しスペース | 東京都江東区 | 東京都江東区の観光拠点の役割を担う施設。文化遺産活用にも寄与している施設。 |
| 3 チャイルド・ケモ・ハウス | 積水ハウス | 療養施設 病院 | 神戸市中央区 | 小児がん患者と家族のための日本初の専門療養施設。治療を受けながら家のような生活を送れる施設である。 |
| 4 ニコロの森の学校 | アサヒグループ イオン | 教育施設 震災復興施設 | 宮城県東松島市 | 東日本大震災を受け、東松島市の被災した三つの小学校を合併して新たに建設する計画が進行中である。その隣接地の森を整備し、環境教育を行う土地をつくる計画である。 |
| 5 リサイクルプラザ紙遊館 | 日本製紙グループ | 教育施設 貸しスペース | 北海道旭川市 | 工場内の企業診療所をリノベーションして、リサイクル教育を目的とした施設として活用している。 |
| 6 資生堂アートハウス | 資生堂 | 美術館 | 静岡県掛川市 | 「SHISEIDO GALLERY」を通じて収集してきた美術品を展示する企業立美術館である。静岡県掛川市に元々あった工場の遊休地を利用している。 |
| 7 トヨタ白川郷自然学校 | トヨタ自動車 | 教育施設 宿泊施設 | 岐阜県大野郡 | トヨタ自動車が白川村に所有していた遊休地を利用し、環境教育を行う宿泊施設。 |
| 8 トヨタテクニウム | トヨタ自動車 | 教育施設 企業宣伝施設 | 愛知県名古屋 | 企業の不動産資産を活用し、「研究と創造の精神」と「モノづくりの大切さ」を社会に伝える事を目的とした文化施設である。 |
| 9 CCGA現代グラフィック アートセンター | 大日本印刷 | 美術館 芸術作品貯蔵施設 | 福島県須賀川市 | 印刷会社と密接な関係のあるグラフィックアートと版圖の作品を、一般に公開する役割を担っている美術館である。 |
| 10 にじのライブラリー | 三井物産 | 図書館 | 岩手県陸前高田市 | 東日本大震災の被災者の方々に本とコミュニケーションの場を提供することを目的として建てられた、「仮設図書館」である。 |
| 11 フィリピンテイケアセンター | 商船三井 | 多目的スペース | フィリピンナヴァス市 | フィリピンの教育環境改善・医療状況改善を目的とした、地域の多目的スペースを持つテイケアセンターである。 |
| 12 KDDIセンター | KDDI | 教育施設 | カンボジアに9校 | カンボジアの学校不足の対策として、一年に一校の小学校が「KDDIスクール」として建設されている。 |
| 13 ガスの科学館& 環境エネルギー館 | 東京ガス | 教育施設 | 東京都江東区 | エネルギーと環境について、科学と暮らしの視点から学ぶ機会を提供する目的を持つ、企業立科学館である。 |

ら、少しでも負担を軽減するためや何らかの形で利益を得るための工夫がビジネススキーム上に見られた。しかし大半は企業が身を削って支援し、間接的利益だけを得るに留まる事例であった。社会的貢献活動が一過性のもに留まらないためには、企業の事業特性を活かした相互利益を得ることのできるビジネススキームが必要であるが、未だ体系化には及ばない。

動的な建築企画実務プロセスを検討するにあたり、複雑で予測不可能な状況に直面する性質を強くもつ東日本大震災後の仮設商店街における企画・運営プロセスの調査を2014年度に行った。対象施設は、宮城県および宮城県との県境に位置する岩手県の一部の仮設商店街とする。すでに閉業した施設も複数含まれているが、これは、閉業に至るプロセスも重要な知見になりうると考えるからである。被災地という特殊性に加え、商業施設であること、また、建築経済的観点からの調査であることから、有用なデータ収集は、まず対象者との信頼関係づくりが前提となる。そこで本研究は2015度も含めた2カ年での取り組みとして計画している。2014年度に行ったプレヒアリングから、調査上改善が必要になる点として、以下の点が挙げられ、今後の研究方法へのフィードバックが必要である。・商店街の経営状況を具体的な数字として聞き出せない可能性がある。・メディア慣れしている商店街や行政が深く介入している商店街は、現状以上に良く見せようとする傾向がある。・店舗数の多い商店街に関しては、ヒアリング対象者の立場や視点が大きく回答内容を左右する可能性がある。

(4) 調査D：長寿命化に対応した用途変更過程の追跡

社会問題として注目される空き家を障がい者デイサービス施設へ用途変更した事例(大阪府豊中市)の、事業プロセスの聞き取り調査を2012年度に行った。設計の基本方針は、改修を最小限にし、既存住宅の雰囲気を残し、地域住民も利用できるカフェを併設し、かつ車いす利用者を考慮してバリアフリー化にすることである。規模は生活介護定員20名で、必要ならば耐震補強を行う。結果的には、改修物件の選定から竣工まで、耐震性の確保や法規の検討、そして、バリアフリー化が困難な所や予算内での工事など、設計途中あるいは現場で、各関係者の判断で個々に解決していく事項が多いことが明らかになった。

近年、増加している用途変更により開設されたプライダル施設に着目し、文献調査と、京阪神地区の施設を対象としたヒアリング調査を2013年度行い、プライダル施設の機能の特徴と配置手法の傾向を把握した。その結果、用途変更前の施設は1921年から1930年ごろに竣工した事例が多く、元用途は住宅、事務所、倉庫の順で多くみられた。その6割以上が文化財指定・登録されており、建築物

の風格が重要であることが推察された。また、庭園などの外部空間の魅力が施設利用方法の幅を広げることが明らかになった。

(5) まとめ

動的な建築企画実務プロセスの傾向と注視すべき事項を、不動産価値のみならず広義の建築の価値をどのように捉えているのか、連続的に複雑に変化していく条件に対応する解答をいかに生み出しているか、の2点から以下に整理する。

広義の建築の価値のとらえ方

建築の歴史的な価値を再確認し尊重する傾向が、日独の事例を通じて明らかになった。老朽化に伴い一度下降した不動産価値を再度上昇させる事例も散見され、今後のこの傾向は一定の継続が推察される。また、建築に留まらずその位置する地域の連携強化により、地区のポテンシャルを高める取り組みが日独で確認され、建築の価値をエリアマネジメントの中でとらえ直す傾向は興味深い。

一方で、環境的資源と建築のあり方については、ドイツでは自然環境ありきで事業を推進する傾向が近年顕著であるのに対し、日本では企業のCSR活動の一部に確認できるに留まり極めて認識は低い。同様に、貨幣的価値のみに依存しない建築の価値のあり方として、企業の建築空間を手段とした社会的貢献活動は、現状では一過性となる可能性が高く、物足りなさが残る。企業の事業特性を活かした相互利益を得ることのできるビジネススキームが必要であり、一層の掘り下げた研究が今後の課題である。

複雑で予測不可能な条件への対応

現在の社会情勢では20年以上先を読んだ地区計画は不可能に近く、特に産業系事業の誘致は予測が極めて困難であることが日独の事例から確認された。

個人経営などの小規模事業の場合には、経営者あるいは各関係者の判断で個々に不測の事態を解決していく事例が確認されたが、例えば開発行為を伴う大規模事業のターニングポイントでは、事業の縮退を可能にするモデルは現在のところ国内には見当たらない。海外の先駆的事例の背景に迫り、なぜ縮退モデルが成立するのかを洞観することが課題として残された。

5. 主な発表論文等

[雑誌論文](計5件)

木多彩子、飯田匡、辻井麻衣子

IBA エムシャーパーク事業後のルール地域における都市再生に関する調査報告 - 建築・都市における新しい価値の付加と転換手法に関する研究 -、2014年度 日本建築学会大会 学術講演梗概集、査読無、建築社会システム pp.57-58、2014.9

永井麻美、横田隆司、飯田匡、他
運営実態からみた障がい者福祉施設内のカフェの計画手法に関する研究、2014年度 日

本建築学会近畿支部研究報告集、査読無、
pp.113-116、2014.6

東奈生子、阪田弘一
社会的価値を創出する建築プロジェクトの
企画に関する基礎的研究 - 企業のCSRを対象
として -、2014年度 日本建築学会近畿支部
研究報告集、査読無、pp.273-276、2014.6

柳尚吾、飯田匡、辻本千夏
木造民家の改修による障がい者サービス
施設の計画 - 大阪府豊中市の「サポネの家」
を事例として、日本建築学会 地域施設計画
研究論文 31、査読有、pp.169-172、2013.7

江口圭介、横田隆司、飯田匡、他
プライダル施設へと用途変更された建築物
の平面計画に関する研究、2013年度 日本建
築学会近畿支部研究報告集、査読無、
pp.665-668、2013.6

〔学会発表〕(計5件)

木多彩子、飯田匡、辻井麻衣子
IBA エムシャーパーク事業後のルール地域に
おける都市再生に関する調査報告 - 建築・都
市における新しい価値の付加と転換手法に
関する研究 -、2014年度 日本建築学会大会
学術講演会、2014.9.12、神戸大学(兵庫県
神戸市)

永井麻美、横田隆司、飯田匡、他
運営実態からみた障がい者福祉施設内のカ
フェの計画手法に関する研究、2014年度 日
本建築学会近畿支部研究報告会、2014.6.21、
大阪工業技術専門学校(大阪府大阪市)

東奈生子、阪田弘一
社会的価値を創出する建築プロジェクトの
企画に関する基礎的研究 - 企業のCSRを対象
として -、2014年度 日本建築学会近畿支部
研究報告会、2014.6.21、大阪工業技術専門
学校(大阪府大阪市)

柳尚吾、飯田匡、辻本千夏
木造民家の改修による障がい者サービス
施設の計画 - 大阪府豊中市の「サポネの家」
を事例として、第31回 日本建築学会 地
域施設計画研究シンポジウム、2013.7.19、
建築会館(東京都港区)

江口圭介、横田隆司、飯田匡、他
プライダル施設へと用途変更された建築物
の平面計画に関する研究、2013年度 日本建
築学会近畿支部研究報告会、2013.6.15、大
阪工業技術専門学校(大阪府大阪市)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

木多 彩子 (KITA, Ayako)
摂南大学・理工学部・教授

研究者番号：90330357

(2) 研究分担者

阪田 弘一 (SAKATA, Kouichi)
京都工芸繊維大学・工芸科学研究科・准教
授
研究者番号：30252597

飯田 匡 (IIDA, Tadasu)
大阪大学・工学研究科・講師
研究者番号：40335378