

IV-481

土地開発プロジェクトにおけるプロポーザル案作成のための方法論的研究

立命館大学理工学部 正 員 春名 攻
松村組 正 員 ○村澤 範一

1. はじめに

地方都市における地域振興型の大規模土地開発プロジェクトの実現化や、そのプロジェクトの成功のためには、初期の開発企画ならびに事業推進組織の検討が重要である。そのため、この段階では、関係者が判断しやすくプロジェクトへ参画すべきかどうかを決定したり、参画にあたっての要望を提示しやすいような内容のプロポーザル案を設計することが重要な役割を果たすものとする。

本研究では、プロポーザルの重要性を十分に認識した上で、プロポーザル案作成の具体的内容を、土地開発プロジェクト企画の効果的・効率的代替案策定のための全体的な開発プロジェクトのレイアウト計画から、地区内施設の規模・配置や周辺環境のデザイン等々のプロジェクト目標の具体化のためのプロジェクトデザインに関する検討までとして捉えている。特に本稿においては、これらの検討作業に含まれる多種多様なアプローチを実施することのできるシステム設計とともに、本システムの流れに沿ったプロポーザル案作成に際する総合的な検討概念を中心に論ずることとする。

なお、以下に示すプロポーザル案作成のためのトータルシステムにおいては、既に開発ずみの土地造成計画システム、景観設計システム等のCADシステムなどを積極的に取り込んで、迅速かつ効率的にプロポーザルの総合的・効果的な作成が行えることに留意している。

2. プロジェクトプロポーザル策定の方法論に関する考察

本研究で取り扱うような土地開発プロジェクトの企画案のプロポーザル代替案の策定では、後に実現化することとなっている土地開発プロジェクトにおける検討作業を、このプロポーザル段階で先取りしておくことができるような作成方法を構築し、そのプロジェクトに関係する各関係者が納得のいく代替案を作成することが必要である。そこで本プロポーザルにおいては図-1のような検討システムを設計した。プロポーザルの作成方法は、開発プロジェクト企画の策定作業の流れに沿って、①Stage1：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、等々にもとづ

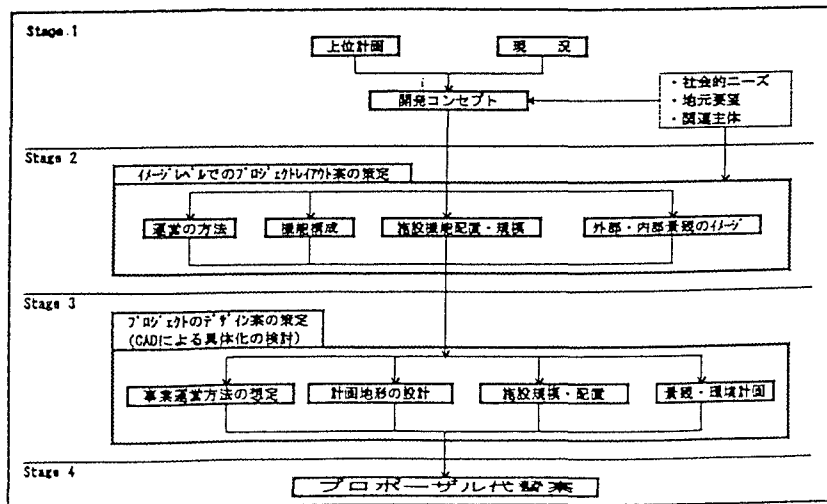


図-1 土地開発プロジェクトの検討とプロポーザル策定システム

く開発コンセプト設計②

Stage2：地区内への導入機能構成や施設機能と規模・配置、さらには土地開発プロジェクトに携わる事業主体と運営方法、等々のイメージにもとづく開発プロジェクトのレイアウト③Stage3：

Stage2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く、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、総合的かつ同時並行的に検討すると

もに、土造成計画、景観計画としての具体化の検討や、事業経営の方法の具体的な想定④Stage4：Stage3の成果をプロポーザルとして効果的なプレゼンテーションのとりまとめという4つのStageを設定した。

ここでは、検討を効率的かつ効果的にすすめていくために、目標設定という理念・ビジョンレベルの段階から、構想というイメージレベルの段階、機能システムレベルでの機能の種類やバランスを検討する段階、空間や施設などの規模・配置の検討を行う物的レベルの段階、等々の段階的具體化のプロセスを設定した。そして、それぞれにおいて、具体的な案をビジュアルに示しながら論議していくことによって、計画内容の合理性の検討も行ないやすく、プロジェクトに関わる多くの人々の意見も取り入れやすい方法となるように配慮することとし、コンピュータグラフィックスをはじめとする多様なシステムのツールを活用することとした。

3. プロポーザル案作成のための検討概念構成

プロポーザル策定においては、対象プロジェクトの実施目的を十分に達成するための多種多様な検討作業が内在している。このような多くの検討

作業を体系的かつ効果的に行っていくためには、プロポーザル案作成作業全体を通しての総括的な検討概念の論理構成を明確にしておくことが重要である。このため図-2には、地方都市での土地開発プロジェクトにおけるプロポーザル案作成に際する多様な検討作業のための概念構成を示した。この図には、まず土地開発事業の企画・調査・分析という検討過程を通して、その土地開発の可能性や必要性の明確化を目指した諸要因および情報を外環部に示した。ついで、その内部にこれらの検討を通して設定されたプロジェクトの実施目的を実現していくための努力として、プロジェクトの実現化や目的充足性を追従することのできる事項の各種計画的検討の内容構成を明示している。

4. おわりに

本研究では、土地開発プロジェクトのプロポーザル策定において、開発コンセプトをはじめ、導入機能の構成、事業形態、施設の規模や配置・地元要望等々、土地開発プロジェクトに関わる諸条件を総合的に勘案し、それらを多様にかつ柔軟に組み合わせることによって、社会潮流や上位計画との適合および事業主体や利用者のニーズを充足した土地開発プロジェクトの目的達成度の高い土

地開発プロジェクト企画案の策定とそのプロポーザルを作成するためのシステム論的方法を確立することができた。

なお、本研究においては以上論述してきたプロポーザル案作成のためのシステムフローに従った実証的検討を亀岡市の地域振興プロジェクトを対象として行っているが、これについては講演時に本システムの説明に沿いながら随時紹介させていただくこととする。

【参考文献】

- 1) 吉川 和広：土木計画とOR，丸善，1980。
- 2) 田村 誠邦：建築企画のフロンティア，建設物価調査会，1993。

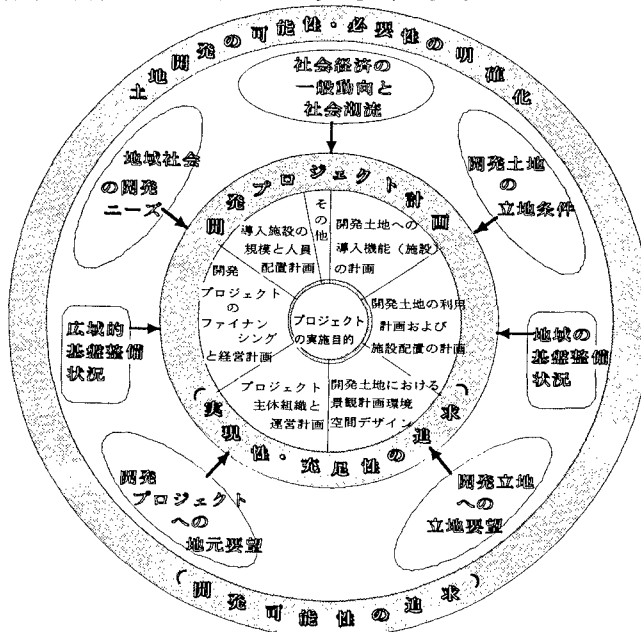


図-2 プロポーザル案策定の検討概念図