

## 6) - 4 中心市街地における既存公共建築物等の社会的効用評価に 関する研究 【基盤】

### Study on the evaluation method of aging public buildings in consideration of their historical and cultural value in Downtown

(研究期間 平成 21~22 年度)

住宅・都市研究グループ  
Dept. of Housing and Urban Planning

加藤真司  
Masashi Kato

There are some old public buildings which are constructed in Taisyo era and early Showa era in many cities in Japan. These buildings act as core for the formation of regional scenery and bountiful communities. From the perspective of enhancing the beauty of the national land and the true bountifulness of the citizen`s life, it is necessary to preserve such buildings. However the method of evaluation of those buildings is not established yet. So that we researched to verify the evaluation methods on a case study of Yokohama Meteorological Observatory office building by the using of Contingent Valuation Method (with Analytic Hierarchy Process ) and Conjoint Analysis method.

#### 【研究目的及び経過】

近年我が国の既存公共建築物は、逼迫した財政状況を背景として、より効率的な運用が求められると同時に、歴史的建築物の保存や景観問題などへの社会的関心の高まりから、これまで定量化が難しく曖昧に判断されてきた歴史的な“社会的効用”を適正に評価することが求められている。

本研究は、豊かな文化資本の形成に向けて、歴史性や文化性などを反映した建築物の価値を適正に評価する手法開発を目的とした。

#### 【研究内容】

- 1) 中心市街地の既存公共建築物を主対象として、具体的な事例のリスト化を行うとともに、事業計画や保存要望の有無などに関する調査を通して、問題の所在を明らかにした。
- 2) 対象建築物に関する保存要望書・評価書・回答書に盛り込まれたキーワードを、テキストマイニング手法によって属性との対応分析を行った。
- 3) 建築物に求められる社会的効用の考え方を図 2 のように整理し、効用レベルでの評価指標を抽出・検討した。
- 4) ケーススタディ対象建物として、国土交通省関東地方整備局が平成 22 年度に事業評価を行った横浜地方気象台庁舎を取り上げ、検討会委員として、AHP+CVM 手法を用いた評価手法について検討を行った。

- 5) さらに、同じく横浜地方気象台庁舎を対象として、コンジョイント分析手法を用いた評価を建築研究所が実施し、歴史的建築物保存の取り組みを評価する手法としての AHP+CVM 手法及びコンジョイント分析手法を比較することにより、それら手法の妥当性について検証した。これらの一連の研究成果を、社会的効用を組み入れた新たな事業評価・資産価値評価のあり方を提案する基礎資料としてとりまとめた。



図 1 建築物の社会的効用・公共性

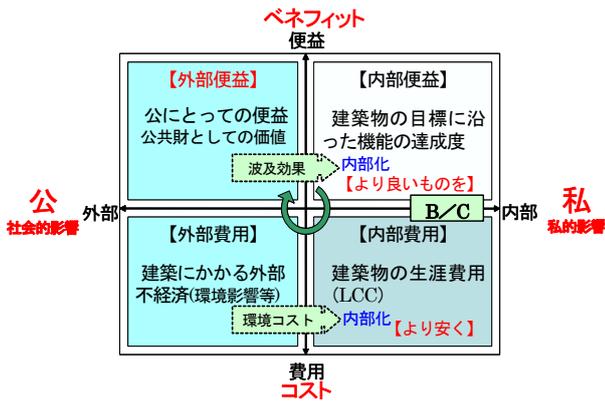


図 2 建築物の社会的効用・公共性

収集リスト番号	要望書記載年月日	要望書名
1	1969年3月17日	旧近衛師団司令部庁舎の保存についての意見書
2	1973年11月2日	京都中央郵便局保存に関する要望書
3	1974年2月25日	中之島東部の景観と歴史建造物の保全に関する要望書
4	1981年2月19日	三井銀行京都支店改築に関する要望書
5	1981年2月19日	日本銀行松山支店改築に関する要望書
6	1981年9月14日	旧大同生命金沢支社(現金沢信用金庫)の建物保存に関する要望書
7	1982年10月15日	横浜三井物産ビルに保存要望書
8	1982年10月28日	赤穂高校日本館に保存要望書
9	1985年7月30日	旧枢密院庁舎の建築学的価値についての判断と活用についての要請
10	1986年9月10日	旧鹿児島刑務所建造物保存に関する要望書
11	1990年10月11日	国税庁醸造試験所酒類醸造工場の保存に関する要望書
12	1992年4月16日	二条駅本屋保存に関する要望書
13	1992年10月26日	現大分県立大分図書館に関する要望書
14	1992年10月26日	旧琉球政府立法院議事堂および事務局棟保存に関する要望書

図 3 建築物リスト (一部抜粋)

【研究結果】

- 1) 社会的効用が問題となるような具体的な既存建築物に関する実態調査を実施し、特に保存要望が出されているような案件について、民間建築を含む 115 件を抽出し、社会的効用の評価指標に関する基礎資料としての対象建築物のリストを作成した (図 3)。
- 2) 対象建築物に関する保存要望書・評価書・回答書 (合計 148 件) に書かれた文章を、テキストマイニング手法を用いて、文法的な意味づけが可能な最小単位 (形態素) に分けて定量データ化し、そのデータ (キーワード) と対象建物の建築年代、要望書提出年代、建物用途などとの関連を検討した。提出年代、建物用途について一定の傾向が認められたものの、価値評価についてはより詳細な検討が必要である。
- 3) ケーススタディ対象建物として、国土交通省関東地方整備局が事業評価を行う横浜地方気象台を取り上げ、AHP+CVM 手法を用いて評価設定されたプロフィール (図 4) に沿って、同建物をコンジョイント

分析手法によって評価するアンケート調査票を作成した。

- 4) AHP+CVM 手法によって求められた WTP 平均値をベースに支援金額の水準を設定したところ、コンジョイント分析手法によるアンケート調査結果として、表 1 のように両手法から導かれる WTP 値は近い値が得られた。支援金の水準設定が妥当ならば、どちらの手法も歴史的建築物保存の取り組みの評価手法としての妥当性が確認できた。

また、コンジョイント分析から求められた部分効用値をもとに各プロフィールの重要度を求め、AHP+CVM 手法と比較すると表 2 によるようになった。取組 1 の傾向は両手法で類似するも、全体としては異なる面もあり、引き続き評価事例の蓄積が必要である。なお、本研究は、社会的効用を組み入れた新たな事業評価・資産価値評価のあり方を提案する基礎資料として、報告書にとりまとめた。



- 取組 1: 歴史的価値の後世への継承
- 取組 2: 地域に親しまれる施設
- 取組 3: 魅力ある観光地形成への配慮

図 4 アンケートで用いたプロフィール

表 1 WTP の比較

	AHP+CVM	コンジョイント
WTP(円)	1,036	1,118

表 2 重要度の比較

プロフィール	AHP+CVM	コンジョイント
取組 1	0.43	0.59
取組 2	0.27	0.23
取組 3	0.29	0.19

本研究は平成 21 年度は有川智上席研究員 (当時、現国土技術政策総合研究所) と実施した。