

氏名	乾 康 代
学位の種類	博 士 (学 術)
学位記番号	第3826号
学位授与年月日	平成12年6月27日
学位授与の要件	学位規則第4条第2項該当者
学位論文名	住環境管理のための戸建て住宅地計画に関する研究
論文審査委員	主査教授 梶浦 恒男 副主査教授 谷 直樹 副主査教授 宮野 道雄

論 文 内 容 の 要 旨

本研究は、都市の居住地の典型的な形態のひとつである戸建て住宅地を対象とし、居住者による住環境管理が進みやすいソフト面とハード面の条件を考察しようとするものである。ソフト面では、ルールの設定とそれをマネジメントしていく手立てのあり方を、ハード面では、共用空間であるコモンスペース（以下、コモン）の計画のあり方を考える。論文は、序章、6章からなる本論および結章で構成されている。

序章では、本研究の背景と目的を述べたうえで、関連する既存研究の整理をし、本研究の位置づけを行った。第1章では、本研究の対象である戸建て住宅地の全般的傾向を把握するために、大阪府を対象に近年の戸建て住宅地の供給動向を分析した。第2章では、戸建て住宅地における住環境施設の整備や住環境管理ルール（以下、ルール）の設定がどのように進展しているか、また事業主体が、住環境管理のシステムがうまく働くためにどのような手立てを講じているのかを考察した。ルール設定は、住環境施設の整備水準の向上と連動して進展していること、しかし進展の具合は開発手法によって異なっていることなどを示した。

第3章では、民間事業主体による住環境管理体制づくりの対応状況を見、どのような対応が、居住者による自立的な住環境管理を導く助けとなるのかを考察した。この分析で、事業主体のルール設定段階の関与の程度がその後の居住者による住環境管理体制づくりに影響しており、初動期の事業主体の取り組みが大切であることなどを示した。第4章では、居住者による自主的な住環境管理の実態を分析し、居住者の自主性に基づくルール運営に対する行政支援についても考察した。居住者による自主協定運営は、地区の実情に対応しながら、形式、内容の展開を伴ってかなりの効果を得ており、その効果を高める上で行政支援が重要であることを示した。

第5章では、居住者による住環境管理を進めやすくする居住地の空間計画のあり方を考察した。コモンによって居住地は大きくはクラスター構成とグリッドパターン構成に分けられること、コモンの利用は前者の方が後者よりよくみられ、これを反映して前者で近隣づきあいにも広がりがみられることを示した。第6章では、居住者による共同の住環境管理を進めやすい空間計画のあり方を検討した。居住者の自発的管理行為は、コモンの利用や近隣づきあいの多いクラスター構成でよくみられ、第5章の知見と総合するとクラスター構成がよいといえる。しかし利用価値が低かったり、不特定多数が利用され管理費用負担感が大きくなる場合等には、居住者の自立的な住環境管理にとってコモンの共有は阻害要因となるという関係を示した。

第7章では、以上の知見をまとめ、戸建て住宅地におけるより質の高い空間の計画を確立し、これを広げていくための制度手法や、居住者の管理費用負担についての方針を述べた。さらに、住環境管理におけ

るソフト面の諸条件を住環境管理体制として確立するための方策や、これに対する行政支援についていくつかの提言を述べた。

論文審査の結果の要旨

本研究は戸建て住宅地を対象に、居住者参加の住環境管理が進みやすい住宅地計画の条件の解明を目的に、二つの側面から考察している。一つは、計画時のルールの設定とその後のマネジメントの方法というソフト面からであり、もう一つは、コモンスペースの計画の方法というハード面からである。

論文は序章と6章からなる本論部分と結論からなる。まず序章において、関連する既往研究を整理し、本研究の課題と目的を明確にした上で、第1章では約20年間にわたる戸建て住宅地の全般的な開発動向を大阪都市圏を取りあげて分析し、研究対象の総括的な把握を行った。ついで第2章では、それらの戸建て住宅地の住環境整備と管理ルールの設定が経年的にどのような進展をしたかを開発事業主体に対する調査と住宅地資料の分析を通して明らかにしている。これらの分析過程で注目されるのは、一つは、コモン施設の種別設置の特質と開発手法による相違性を、詳細な調査データの分析を通じて示した点である。もう一つは、戸建て住宅地の住環境水準を維持し、管理していく方法としての開発時のルール設定には、法的裏付けのあるものを含め五種類があることを明確にし、それらの内容の特徴を整理するとともに、それらの巧みな組み合わせが効果をあげていることを示した点である。

次いで、第3、4章では居住者の住宅地管理の取りくみ及びそれらに対する事業主体や行政体などの支援策について考察している。第3章においては、住宅地開発の初動期の施策は、その後の管理に対して大きな影響を与えるが、初期における事業主体のルール設定への積極性は、その後の管理体制への対応にもあらわれること、またその事業主体の態度が居住者の自立的な住環境管理を育てる上で重要な役割をはたしていることを実証している。第4章では、法的な建築協定制度にこだわらない住民の自主的な協定の分析を行っているが、これはこれ迄の既往研究に全く見られなかったもので、その形式、内容、普及程度と効果などを示し、調査の困難性を克服して自主協定の解明に成功している。

第5章、第6章は居住者による住環境の共同管理にとってどのような居住地の空間計画が望ましいかを実態調査によって分析した部分である。第5章では、コモンのあり方として、住宅地のグリッドパターン構成とクラスター構成を比較し、前者より後者の方が住民の利用をうながし、その結果居住者同士のコミュニケーションを育てていることを明らかにした。続く第6章では、居住者の自発的管理行為についても、クラスター構成の方がそれらを引き出しやすいことが実証されるが、ただし、利用が不特定になる場合や利用価値に比して管理費用負担が大きくなる場合などにおいては、居住者管理にとってコモンの共有が阻害要因になることなど複雑な構造を有していることを明らかにした。

以上、本研究は戸建て住宅地における居住者参加の住環境管理に注目し、計画におけるルールの設定や空間計画のあり方がどのように居住者参加の管理を促すか、共同管理促進要因を分析して重要な知見を得た。フローからストックへのハウジングの転換期に、本研究は居住者参加の管理の促進という点に注目して住宅地計画のあり方を考察し、重要な知見を得ており、ハウジングの改善に寄与する点が大きいといえる。以上の審査結果から、本研究者は博士（学術）の学位を授与されるに値するものと認められる。