

氏名	徳尾野 徹
学位の種類	博士(工学)
学位記番号	第4534号
学位授与年月日	平成16年3月25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	住環境形成への対応からみた既成市街地立地マンションの計画に関する研究
論文審査委員	主査 杉山 茂一 副主査 坂 壽二 副主査 赤崎 弘平

論文内容の要旨

阪神・淡路大震災後の阪神間の既成住宅市街地における急速なマンション化は、一般市街地では緩慢に進む変容を短期間に凝縮したものと捉えることができる。本論文は、このような認識のもと、被災地で顕在化した相隣関係、駐車場、景観阻害等の市街地住環境形成に係る諸問題を分析・考察することにより、住環境形成に寄与するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題と課題を明らかにすることを目的としたものである。

第1章では、本研究に関連する既往の研究及び背景を踏まえ、本研究の位置づけと目的を示した。

第2章では、マンションの建築計画に大きく影響する法規制等を整理し、市街地住環境形成に対する問題点を探った。ここで扱うものは、マンション問題に対する行政の対応の結果である条例や指導要綱、及び地元住民の対応の結果である地区計画やまちづくり協定である。特にマンション紛争の主要因となる建物の最高高さの制限に注目した。対象としたのは西宮市・神戸市及びそれらから選定した調査対象地区4地区である。

第3章では、震災後の阪神間に供給実績のあるマンション開発企業の企画・設計担当者に対するヒアリングを通して、まず建築計画に直結する商品企画の最近の動向及び市街地住環境への設計上の対応を把握し、次に市街地住環境形成に対する現行法規制の問題点と開発事業者の意識を明らかにした。市街地住環境形成に向けてより有効なマンションに対する規制のあり方、さらに開発事業者の自主的な取組みの可能性を探るためである。

第4章では、実際の既成住宅市街地におけるマンション化とマンション建築の市街地住環境形成への対応の実態をみた。まず、前章までで明らかにしたような制約条件の中で、既成住宅市街地においてどのようにマンション化が進んできたのかを、調査対象地区4地区における市街地変容過程との関係で概観した。また、個別マンションの建物高さ、容積消化率等の建物実態は、敷地規模との関係が大きい。調査対象地区4地区における事例を比較して適用される法規制による違い、及び事業主体別・供給方式別に比較して事業の違いによる相違も明らかにした。さらに、個別マンション建築の相隣関係・街路側環境への配慮の有無から既存住環境への対応の現状を敷地規模別に分析した。

第5章では、4章で分析した結果をもとに、相隣関係・街路側環境を含む市街地住環境に焦点を当てて市街地立地マンションとして特徴的な数例を選出し、計画決定の経緯や計画に係る問題と課題を具体的に検証した。

第6章では、各章で得られた知見に基づいて、住環境形成へ対応するための既成市街地立地マンションの計画に係る問題を示し、これらの問題点を踏まえて個別マンションによる市街地整備上の課題を提示した。

論文審査の結果の要旨

わが国の都市近郊における既成住宅市街地では、低層建物を中心として住環境が形成されてきたが、市街地化が完了するとともに、マンションへの建替え等による中高層化が進行し、住環境の変質を招いている。このような状況でマンション紛争が頻発するなか、都市計画規制の強化などの対応が採られ一定の効果を上げているが、規制は一定の側面に限られたものであり、規制強化がマンションの計画内容を歪める面もある。市街地住環境形成への対応といった観点からみたマンションのあり方には多くの問題が残されたままである。本論文は、阪神・淡路大震災後の復興過程でマンション問題が凝縮して顕在化した地区を対象として、マンション化の実態を地区の住環境から個々のマンションの計画内容にわたって把握し、現行規制等の問題点を明らかにするとともに、良好な市街地住環境形成に向けたマンション計画の課題を探ったものである。

本論文では、第1章で研究の背景、位置づけ、目的を示し、第2章では、マンションの計画にかかわる法規制等を整理し、これが、マンション問題に対する個別対応の規制に留まっていることを明らかにしている。第3章では、マンション開発企業の企画・設計担当者に対するヒアリングを通して、マンションの商品企画や設計上の取り扱いの考え方、市街地住環境形成に対する意識を探って、マンションの計画が事業収支に大きく左右される実態と、開発事業者の市街地住環境形成への意識が希薄であることを明らかにしている。第4章では、神戸市、西宮市の調査対象4地区におけるマンション化の実態を調査し、法規制等の違い、開発規模、供給方式によって問題と課題が異なることを明らかにしている。さらに第5章では、第4章の調査対象マンションのなかから典型事例を抽出して、計画決定の経緯や計画に係る問題と課題を掘り下げている。第6章では、各章で得られた知見に基づいて、住環境形成に向けた既成市街地立地マンションの計画に係る問題を整理し、これを踏まえて市街地整備上の課題を提示している。

以上のように本論文は、地区住環境から個々のマンションの計画内容にわたる幅広い視点から市街地住環境形成に向けたマンション計画のあり方を探った点に特徴があり、提示された課題は今後の市街地立地マンションの計画の方向づけに一石を投じたものといえる。したがって、本論文の著者は、博士(工学)の学位を受ける資格を有するものと認める。