

## 論文の内容の要旨

論文題目:

### 郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントに関する研究 (Management of Residential Environment for Maturation of Neighborhoods)

氏名：金 令 牙

高度経済成長期に大都市圏の外縁部には多くの住宅地が建設されたが、その一部の住宅地は魅力を失い、若年層の流出、居住者の転居や死亡、相続人の不在等により空き家・空き地が増加している。人口減少と少子高齢化による様々な課題が深刻化する中で、住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの必要性が認識されつつある。社会構造が大きく変化している中で、高度経済成長期に建てられた住宅地は成熟化に向けて転換すべき課題を抱えている。

本研究では、成長途上にある住宅地において、発生が予測される課題に対して事前に対処し、適切な管理を行う活動、もしくは課題の解決や改善、地域組織による活動の活性化、環境の豊かさや深みが増した住宅地へと変化させるための活動を「住環境マネジメント」と定義すると共に、人口減少や高齢化の課題に直面する郊外住宅地に着目し、住宅地の成熟化に向けた転換すべき課題を整理し、持続性の観点から各主体担うべき役割と対応策を把握することで、成熟化に向けた住環境マネジメントの役割と可能性を提示することを目的とする。

まず、日本の住宅政策の変遷と住宅開発との関係を分析した上で、経済成長期以降に開発された全国のニュータウンの特徴と課題を整理した。次に、住環境マネジメントの概念を明確化し、首都圏のニュータウンを対象とした住環境マネジメントの具体的活動を類型化し、各類型の特徴を明らかにした。その上で、一般的な郊外住宅地におけるマネジメントの内容とその限界について、ケーススタディを通じて把握すると共に、その持続性の観点から、郊外住宅地の転換期における多様な主体による住環境マネジメントと民間開発事業者による住環境マネジメントの実態と課題を把握し、住環境マネジメントの役割とその可能性を追究した。

本論文は、序論、本論及び結論の7つの章により構成されている。

第1章では、序論として、研究の背景、目的と意義を述べるとともに、論文の内容と構成、用語について概説し、本論における「成熟化」の概念と郊外住宅地についての定義を行った。

第2章では、住宅建設計画法および住宅建設五箇年計画とレビューすることにより、日

本における住宅政策の変遷とその特徴を明らかにすると共に、2000年代以降に少子高齢化社会に対する対策と住宅ストックの活用が主たる政策目標となり、住宅政策のソフト面が着目され、住環境マネジメント活動が注目されることに繋がってきた点を論じた。また、全国のニュータウンを対象に、1960年代から80年代に建設された住宅地の「建設時期」と「年齢別人口構成」の関連性について考察し、両者の関連性は低いことを明らかにした。概して大都市郊外で計画的に建設された住宅地の典型的な課題は、住民の高齢化、高齢者のみの世帯の増加、若年層の流出と減少、空き家・空き地の増加、新住民の流入数の低下、住宅や施設の老朽化、福祉施設の不足、公共交通サービスの低下、住宅地としての魅力の低下など、多分野にまたがっていることから、このような課題を解決する観点から、地域が主体となり景観整備、課題解決、サービスの提供、といった地域の価値を向上させる取り組みを行う住環境マネジメントの必要性を論じた。

第3章では、住環境マネジメントの概念と都市計画やまちづくりの実践から培われてきたマネジメントの概念を比較すると共に、各住宅地におけるマネジメントを担う組織について整理した。既往の様々な定義を参照する中で、本研究では「住環境マネジメント」の概念を、地域の課題の予防、解決、および居住環境の維持・向上を目的として実践されるハード・ソフト両面にまたがる地域主体のマネジメントとして定義し、国土交通省の「全国のニュータウン・郊外住宅地におけるエリアマネジメントの活動団体リスト(30地区、39団体)」に基づき、首都圏の郊外住宅地におけるマネジメントの実態を把握した上で、本研究の定義の観点からみた各組織の役割と限界について論じた。即ち、組織の大半は自治会や管理組合、自治会が一体になった連合会が多く、コミュニティ活動や高齢者の生活支援といった活動に力点を置いていることが多い。長期的な視点から地域で発生しつつある課題を予防的に対応する機能や住環境の価値を再発見し、再価値化する役割を担う上での限界について論じた。

第4章では、戦後の高度成長期に首都圏郊外のベッドタウンとして成長してきた柏市を対象に、同市における典型的な郊外住宅地の住環境マネジメントの実態を明らかにすると共に、地域主体による地区別マネジメントの課題と対応の方向性を整理した。まず、市内の大規模住宅開発地に対し、鉄道駅との関係性、及び人口構成の観点から「住み続けることが可能な住宅地」とこのままでは「住み続けていくことが困難な住宅地」に区分する方法を考案し、その結果と共に市街地再編を検討する一つの考え方として提示した。また、大規模住宅開発地におけるマネジメントの実態調査を行い、マネジメントを担う組織の特徴と課題について論じた。即ち、調査対象地における取り組みは福祉やコミュニティ形成に力点が置かれ、地域価値の向上や地域課題に予防的に取り組む活動には至っていないこと、住宅地の価値を再価値化する住環境マネジメント活動が必要であることから、住環境資源を発見し、新たな価値を生み出し、維持する活動を住民・行政・民間開発事業者など住宅地の利害関係者が合意形成できる場が必要である点などについて論じた。

第5章では、地域の多主体による住環境マネジメントへの転換という課題に着目し、現

在マネジメント体制の過渡期にある幕張ベイタウンを対象に調査を行った。幕張ベイタウンでは、計画期から建設後にいたるマネジメントの中心的組織であった千葉県企業庁の撤退に伴う、転換期を迎えており、関係主体の役割とマネジメント体制が変化しつつある。そこで、新たなマネジメント体制構築に向けた変遷を4段階に分けて整理し、各段階におけるマネジメント体制の特徴を整理し、現状の課題および今後果たすべき各主体の役割を整理した。

また、将来人口を予測した上で、街開きから20年が経過した幕張ベイタウンに対し、居住者の観点、経済的観点、景観・街並みの観点から再評価し、その結果に基づき住環境マネジメントの動向と新たな体制について提案した。幕張ベイタウンでは、施設の経年変化に伴い、空間的変化と管理体制の変化の双方が生じることから、住民、民間事業者、管理機関の総合的管理運営機構といった組織的取り組みが求められることを論じた。具体的には、住民のコミュニティ活動の促進とルールづくりの機能を担う住民協議会、コミュニティ・コアや公共駐車場などの施設運営・管理を担う地権者の協議会、商業施設の管理運営組織、住宅管理組合、撤退する千葉県企業庁の地代徴収業務の代行の役割をする総合的管理運営機能といった組織体制が今後必要となる点を指摘した。また、ヒアリング調査等の実態調査に基づき、成熟化に向けた幕張ベイタウンの景観維持と環境価値共有の仕組づくりと「練り上げられた街」の価値を維持するためには、県と民間開発事業者の官民協力、デザインコンセプトや趣旨を理解し、住民自ら守る意思を持つ必要があることを指摘した。

第6章では、民間開発事業者により開発され後も事業者が住環境マネジメントの役割を担っている住宅地を対象に、住宅地の持続性と事業者の社会的責任の観点からマネジメントの実態を整理し、その特徴を明らかにした。更に、各住宅地における住環境マネジメントの活動内容の時系列変化の調査分析を通じて、住宅地の経年変化の段階に応じた住環境マネジメントのモデルを提案した。まず、民間開発事業者による郊外住宅開発地の事例を対象に、社会的責任とその役割に着目し、マネジメントの内容を景観維持、コミュニティ形成、世帯交代誘導、生活の利便性、防犯・防災対策の項目別に整理し、その結果に基づき、住宅地開発後の時間軸に基づき指向すべき住環境マネジメントのモデルを提示すると共に、今後日本で人口減少と高齢化が急速に進行していく中で考慮すべき民間開発事業者の社会的責任の考え方に基づいた住環境マネジメントの必要性を論じた。また、合わせて、民間開発事業者による住環境マネジメントの特徴と課題として、①企業運営の持続性、②快適な住環境の持続性、③少子高齢者社会に対する予防性、④景観維持の仕掛けの必要性を示した。

最後に、第7章では、本論を通じて得られた知見を総括し、郊外住宅地の成熟化に向けた住環境マネジメントの新たな機能と役割をまとめ、本論文の結論とした。即ち、本研究を通じて得られた知見に基づく成熟化に向けた住環境マネジメントの新たな機能と役割について、①住環境マネジメントは少子高齢者社会に対応できる予防的機能、②住宅地の変化に応じた住環境マネジメント要素の適応、③住環境マネジメントの活動を通じて街の価値創出のための民間開発事業者による社会還元、④住民の環境価値の共有と住宅地全体の価値向上

につながる共同の目標の追求、および持続的な居住環境の維持、⑤現世代の「居住の持続」と次世代への「居住空間の継承」の二つの機能の両立、の5点を整理すると共に、成長期から成熟期に向けて変化する住宅地の課題把握に基づき、その対処の方策としての住環境マネジメントの有効性とそのための仕組みづくりの重要性を論じ、本論文の結論とした。