

論文審査の結果の要旨

氏名 金 令牙

我が国の高度成長期に開発された郊外住宅地の多くは、少子高齢化や住宅家屋・施設の老朽化の課題を抱えており、従来のマネジメント方法は開発後の住環境を維持・向上させていく点にも十分に対応できていない中、そうした課題はますます顕在化することが予測される。そのため、少子高齢化や家屋の老朽化等に対応し、住宅地の成熟化に向けた効果的な住環境マネジメントが求められているが、その役割や方法の整理と体系化は未着手であり、都市計画学上の課題となっている。

そこで、本研究は、住宅地の経年変化に対応した住環境の維持向上のためのマネジメントに着目し、国内の事例調査に基づきながら、その役割と方法について論じたものである。その所見は以下の通り取りまとめられる。

第1章では、本研究の社会的背景、研究目的、および既往研究のレビューを通じた本研究の学術的位置付けを整理した。

第2章では、住宅建設五箇年計画と過去の住宅建設実績データのレビューに基づき、日本における住宅需要と供給および住宅政策について、その変遷と住宅建設数の対応を整理し、時代別の特徴を明らかにした。また、全国の1960年代から80年代に建設された郊外ニュータウンの建設時期と年齢別人口構成の関連性、および人口動態の分析を通じ、ニュータウンの特性に応じた住環境マネジメントの必要性について論じた。

第3章では、「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」（国土交通省）から首都圏のニュータウン31事例を抽出し、それぞれのマネジメントに対する組織と活動の観点からの類型化を行い、6類型それぞれの役割と課題を整理した。特に、全般的な傾向として、多くの事例が自治会や管理組合、あるいは自治会が一体になった連合会として組織形成される中、その限界を指摘し、長期的ビジョン形成と高齢化に対応し得る予防型の住環境マネジメントの活動支援の必要性を論じた。

第4章では、高度成長期に首都圏の郊外住宅地として発展してきた千葉県柏市の大規模住宅開発地221件を対象として、鉄道駅との関係等の立地条件と人口構成の予測に基づく住宅地の持続性の判別を行い、類型別に課題を整理した。また、同市内の住環境マネジメント組織の先進例について、現地調査とヒアリング調査等からその実態を把握すると共に、大規模住宅開発地におけるマネジメントを担う組織の特徴と課題として、公的機関のサービスが不十分な現状の問題を住民自ら解決することに主眼が置かれている点、具体的な取り組みは福祉やコミュニティの課題に偏っている点、行政がマネジメント組織の自立を支援する制度等や高齢化の進行に対応した長期的なビジョンと予防的な方策が必要である点

を指摘した。

第 5 章では、公的機関が中心となった体制から多主体連携へと住環境マネジメントの体制が転換する事例として、千葉市の幕張ベイタウンを対象にしたケーススタディを行ない、ヒアリング調査、資料調査に基づき、千葉県企業庁を中心とした体制からの転換期にある同地区のマネジメントの方法と関連主体ごとの役割の変化、および新たな体制の構築に向けた段階的变化と今後予測される課題を整理した。その結果を踏まえ、高水準な住環境を維持するために求められる総合管理機構の構築、および関連主体の役割分担を含めた管理・運営体制の形成の必要性を指摘した。

第 6 章では、民間開発事業者が住環境マネジメントを中心的に担う 5 事例を対象にしたケーススタディを通じ、現地調査、資料調査、関係者へのヒアリングに基づき、各事例におけるマネジメントの具体的活動を洗い出し、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 5 項目に整理した。各活動の効果の分析に基づき、民間開発事業者主体による住環境マネジメント手法のモデルを提示すると共に、民間事業者の社会的責任と活動の持続性に立脚した住環境マネジメントの重要性、および開発後の経年変化に対応した住宅地での新たな収益事業の再創出の必要性を論じた。

第 7 章では、上述までの章を通じて得られた知見を総括すると共に、郊外住宅地の成熟化に向けて求められる住環境マネジメントについて、人口等の社会動態の予測に基づく予防的な対応を含めた新たな役割と方法を整理し、今後の展望を論じた。

以上の研究成果は、高度成長期以降に大量の住宅建設を伴い開発された郊外住宅地が高齢化や住宅家屋・施設の老朽化を迎える中、住民、開発事業者等の民間組織、行政が連携して取り組む住環境マネジメントの新たな役割と具体的手法を事例の検証により明らかにすると共に、その必要性と今後の展望を論じており、都市計画学に寄与するところが大きい。従って、博士（環境学）の学位を授与できると認める。

以上 1,955 字

