

氏名	ヨム 廉	チヨル 喆	ホ 浩
学位(専攻分野)	博士(工学)		
学位記番号	工博第2712号		
学位授与の日付	平成18年9月25日		
学位授与の要件	学位規則第4条第1項該当		
研究科・専攻	工学研究科建築学専攻		
学位論文題目	分譲集合住宅団地の再生における区分所有者の意思決定支援に関する研究		
論文調査委員	(主査) 教授 高田光雄	教授 加藤直樹	教授 門内輝行

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、郊外分譲集合住宅団地の再生において、意思決定主体である区分所有者個々人の意思決定支援が必要であることに着目し、意思決定支援システムの構築に向けて、シナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法の開発と、団地再生手法に対する区分所有者の意識の把握を行った結果をまとめたものであり、7章からなっている。

第1章は序論であり、分譲集合住宅団地の再生と区分所有者の意思決定に関する背景について概観した上で、研究の目的と課題について説明している。次に、本研究と関連する既往研究を検討し、研究の位置付けを行っている。

第2章では、1970年代に京都府八幡市男山地域に建設された大規模で高経年の分譲集合住宅4団地を対象として、団地の管理組合関係者に対するヒアリング調査を実施し、管理の現状を把握している。次に、八幡市内のすべての分譲集合住宅を対象に管理体制に関するアンケート調査を実施し、大規模分譲集合住宅団地と他の分譲集合住宅との比較分析を通じて、大規模で高経年の分譲集合住宅で団地再生という持続的な団地住環境の整備に向けた管理水準が形成されていることを明らかにしている。

第3章では、団地再生における区分所有者の意思決定を支援する手法として、起こり得る未来のストーリーであるシナリオを作成することを通して意思決定を支援する「シナリオ・アプローチ」を取り上げ、その方法論的な考察を行っている。団地再生におけるシナリオ・アプローチのフレームワークとして、第Ⅰステップ：まちのシナリオの作成、第Ⅱステップ：個人のシナリオの作成、第Ⅲステップ：住環境の検証と団地再生の方向性の検討という3つのステップと、まちのシナリオの作成手法と個人のシナリオの作成手法を開発している。

第4章では、1970年代に開発された郊外ニュータウンである兵庫県明舞地域の分譲集合住宅団地を対象として、団地の区分所有者との共同作業として一連のワークショップを通じて、第3章で開発したシナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法を適用している。まちのシナリオの作成、個人のシナリオの作成、住環境の検証と団地再生の方向性の検討を通じて、参加者は現在の生活状況だけではなく、シナリオで描かれた未来の生活に対しても住環境の対応可能性を考えることができ、また、まちの状況によって団地再生の方向性を決める必要性を共有・認識し、既存の住環境の検証を通じた団地再生の方向性が議論できるといった適用可能性と手法として改善すべき点を示している。

第5章では、区分所有者の再生ニーズを把握するため、男山地域の4団地を対象として、現地調査で把握された問題点と関係主体の意見を整理し、団地再生の課題と再生項目を抽出した後、具体的な再生手法を設定している。その後、設定した団地再生手法に対する評価を求めるワークショップを企画・開催し、ワークショップの結果と出た意見の考察を通じて、団地・住棟・住戸レベルにおける区分所有者の再生ニーズを明らかにしている。

第6章では、団地再生に対する区分所有者の意識構造を把握するため、明舞地域の分譲集合住宅団地をモデルとして開催された団地再生アイデアコンペを取り上げ、応募作品から団地再生手法を抽出した後、該当団地の区分所有者を対象として、団地再生手法に対するアンケート調査を行っている。団地・住棟・住戸レベルの再生において、再生手法に対する区分所有

者の選好傾向と、数量化Ⅲ類を用いた分析を通じて、区分所有者の属性が団地再生に対する立場にどのように影響するかを明らかにしている。

補章では、韓国の大規模分譲集合住宅の建替え事例を対象に、まず、関係主体に対する資料収集と建替えの進め方に関するヒアリング調査を行っている。その後、調査結果を整理し、建替えおける区分所有者の活動と意思決定の比較考察を通じて、その特徴を把握した上で、区分所有者主導による建替えの実現のための意思決定上の課題を明らかにしている。

第7章は結論であり、本論文で得られた成果について要約している。

論文審査の結果の要旨

本論文は、郊外分譲集合住宅団地の再生において、意思決定主体である区分所有者個々人の意思決定支援が必要であることに着目し、意思決定支援システムの構築に向けて、シナリオ・アプローチを用いた意思決定支援手法の開発と、団地再生手法に対する区分所有者の意識の把握を行った結果をまとめたものであり、主な成果は次のとおりである。

1. 団地再生の担い手となる団地の管理組合の管理水準を把握するために、1970年代に京都府八幡市男山地域に建設された大規模で高経年の分譲集合住宅4団地を対象として、関係者に対するヒアリング調査を行うとともに、八幡市内のすべての分譲集合住宅を対象に管理体制に関するアンケート調査を実施している。大規模分譲集合住宅団地と他の分譲集合住宅との比較分析を通じて、大規模で高経年の分譲集合住宅で団地再生という持続的な団地住環境の整備に向けた管理水準が形成されていることを明らかにしている。

2. 団地再生における区分所有者の意思決定支援手法を開発するために、まず、意思決定支援手法としてシナリオ・アプローチを取り上げ、団地再生への適用に向けた方法論的な検討を行い、シナリオ・アプローチのフレームワークとシナリオの作成手法を開発している。次に、1970年代に開発された郊外ニュータウンである兵庫県明舞地域の分譲集合住宅団地を対象として、開発した意思決定支援手法の適用を行い、適用可能性と課題を明らかにしている。

3. 団地再生手法に対する区分所有者の意識を把握するために、まず、男山地域の4団地を対象として、団地再生手法を評価する区分所有者参加のワークショップを開催し、結果の考察から区分所有者の再生ニーズを明らかにしている。さらに、明舞地域の分譲集合住宅団地をモデルとして開催された団地再生アイデアコンペを取り上げ、該当団地の区分所有者を対象に、応募作品で示された団地再生手法の評価を行うアンケート調査を実施し、結果の分析から団地再生手法に対する区分所有者の意識構造を明らかにしている。

以上、本論文は、分譲集合住宅団地の再生において、従来のような全体の合意形成ではなく、区分所有者個々人の意思決定が重要であるとの視点から、意思決定支援システムの構築に向けた検討を行ったものであり、学術上、實際上寄与するところが少なくない。よって、本論文は博士（工学）の学位論文として価値あるものと認める。また、平成18年7月11日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行った結果、合格と認めた。