

(論文内容の要旨)

本論文は、「我が国の住宅地形成史等の充実に資する開発経緯の解明」及び「今後の住宅地計画に資する計画条件の抽出」を図ることを目的として、我が国を代表する民間開発郊外住宅地である多摩田園都市を対象として行った事例研究の結果をまとめており、序章を含む6章から構成されている。

序章では、研究の意義と目的を論じ、多摩田園都市を選定した理由を示した上で、「民間」と「経年」の2つを、論文全体を貫く視点に据え、さらに3つの視点(「計画プロセス」、「人口」、「生活関連施設」)から対象事例を「変化過程」あるいは「経年変化」として時間経過の中で動的に把握・分析するという、本研究の視点と分析の特色を明示している。併せて、後者の3つの視点毎に異なる研究の方法と関連する既往研究について明示している。

第1章では、研究対象地域の概要を明らかにするために、「位置」、「区画整理地区の概要」、「定着人口の推移」などを簡潔に取りまとめている。さらに、多摩田園都市の開発特性として、「複数の組合士地区画整理事業の組み合わせによる民間開発であること」、「都市開発と鉄道建設の両者を同一事業者が同時に行ったセット開発であること」、「現在に至るまで開発事業主体である東急電鉄が街づくりへの関与を継続していること」などを明示している。

第2章では、多摩田園都市開発の進捗段階に応じて策定された5つの計画を取り上げ、夫々の計画が策定された時点における開発事業を取り巻く状況など関係付けながら、個々の計画内容についての考察と併せて、時系列的な流れに沿って計画プロセスを俯瞰するという視点から考察を加えている。

まず始めに、多摩田園都市開発の背景や社会的な評価を把握するために、多摩田園都市開発の前史にまで遡り、田園都市株式会社(東急電鉄の前身)によって開発された多摩川台(田園調布)などの流れを汲む「田園郊外住宅地」として発想された多摩田園都市の誕生の背景を明らかにし、続いて日本建築学会及び日本都市計画学会による2度の学会賞授賞の経緯などを踏まえて、多摩田園都市開発が「良好な街づくり」と評価されるに至った要因を明らかにしている。

続いて、5つの計画が「開発理念を取りまとめた構想書」から始まり、行政との「事前調整用基本計画」に移行し、実施段階では「街の成長段階毎の課題対応型計画」へと変化していったプロセスを明らかにしている。併せて、低層低密度開発という理念のもとに始められた多摩田園都市開発が、事業開始後に喫緊の課題となった先行投資回収のために、相当早い段階で当初の開発理念を離れ、多数の共同住宅立地を促進し、高密度化の方向に転換した結果、学校を始めとする生活関連施設の不足や住環境の悪化を生じさせるなど、計画と現実の乖離が顕在化した状況を明らかにした。東急電鉄は、こうした状況を街づくりの課題として捕らえ、適宜新たな計画を策定し、それに対応するという作業を繰り返してきたが、こうした計画プロセスは、言い換えれば、東急電鉄自らが持つ「柔軟性」、「継続性」、「総合性」などの特質を発揮しつつ、民間らしい「柔らかなPDCAサイクル」を継続的に実施してきたということであり、これが良好な街づくりを実現してきた大きな要因であったことを指摘している。

氏名	石橋登
----	-----

第3章では、定着人口の経年変化を「人口密度変動」に置き換え、地区毎の変化について考察を行っている。その結果、用途地域指定や住宅形式などの反映によってもたらされる各地区の特性によって、「増加型」や「波動型」など複数の変化パターンが存在することを明らかにしている。次いで、何ら制御されないまま住宅地供給が進められてきた多摩田園都市では、各地区で計画人口密度を超える高密度化が進んできた経緯を明らかにすると共に、その主因が共同住宅立地にあることを明らかにしている。さらに、高密度化がもたらす生活関連施設の不足や住環境の悪化などに対応するための方策として人口制御手法導入の必要性を指摘したが、この際、期限付き誘導方策である建築協定の不安定さや地区計画による対応の可能性などを併せて指摘している。

第4章では、民間が設置運営する生活関連施設（小売業、飲食店、サービス業、療術業、教育・学習支援業、金融保険業）を対象とし、その立地経緯について考察を行っている。東急電鉄は、事業実施前の初期の構想・計画段階では一定の公共公益施設も含む生活関連施設を自ら整備するという意思を有していたが、実施段階では、現実的な判断から収益施設に偏った整備状況となった経緯を踏まえ、民間開発事業主体の限界を指摘している。また、初期の頃には、生活関連施設を含む拠点を分散配置する計画もあったが、結局駅周辺に駅周辺に生活関連施設が集積し、「駅中心の街」が形成された経緯を明らかにしている。さらに、生活関連施設の立地原単位を約40年にわたる経年変化として捕らえた結果、原単位は経年的に多様に変化すること、そして変化過程のパターンは業種によっても異なり、概ね「減少傾向」と「増加傾向」の2つに分かれることを明らかにしている。加えて、「各地区が成長過程で蓄積・継承してきた異なる特質」の反映により、原単位とその経年変化は多様であることを明らかにしている。

第5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。

氏名	石橋 登
----	------

(論文審査の結果の要旨)

本論文は、「我が国の住宅地形成史等の充実に資する開発経緯の解明」及び「今後の住宅地計画に資する計画条件の抽出」を図ることを目的とし、我が国を代表する民間開発郊外住宅地である多摩田園都市を対象として、約60年にわたる開発の経緯を3つの視点（「計画プロセス」、「人口」、「生活関連施設」）から調査・分析した研究についてまとめたものであり、得られた主な成果は次のとおりである。

1. 低層低密度開発という理念のもとに始められた多摩田園都市開発が、相当早い段階で当初の開発理念を離れ、高密度化の方向に転換した結果、学校を始めとする生活関連施設の不足や住環境の悪化を生じさせるなど、計画と現実の乖離が顕在化した状況を明らかにした。
2. 東急電鉄は開発の進捗と共に顕在化してくる課題に対応するため、自らが持つ「柔軟性」、「継続性」、「総合性」などの特質を發揮し、民間らしい「柔らかなPDCAサイクル」を継続的に実施することにより、良好な街づくりを実現してきたことを明らかにした。
3. 人口密度変動には、用途地域指定や住宅形式などの反映によってもたらされる各地区の特性によって、「増加型」や「波動型」など複数の変化パターンが存在することを明らかにした。
4. 各地区で計画人口密度を超える高密度化が進んできた経緯を明示し、その主因が共同住宅立地にあることを明らかにした。併せて高密度化がもたらす生活関連施設の不足や住環境の悪化などに対応するための方策として人口制御手法導入の必要性を指摘した。
5. 東急電鉄は、事業実施前の初期の構想・計画段階では一定の公共公益施設も含む生活関連施設を自ら整備するという意思を有していたが、実施段階では、現実的な判断から収益施設に偏った整備状況となった経緯を踏まえ、民間開発事業主体の限界を指摘した。
6. 生活関連施設の立地原単位を約40年にわたる経年変化として捕らえた結果、原単位は経年的に多様に変化すること、そして変化過程のパターンは業種によっても異なり、概ね「減少傾向」と「増加傾向」の2つに分かれることを明らかにした。加えて、「各地区が成長過程で蓄積・継承してきた異なる特質」の反映により、原単位とその経年変化は多様であることを明らかにした。

以上、本論文は、今後の郊外住宅地計画についての計画条件を明らかにする上で大きな示唆を与え、住宅地形成史、あるいは都市計画現代史に関して新たな知見を提供するものであり、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21年4月30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。