

氏 名	岸 本 幸 臣 きし もと ゆき おみ
学位の種類	工 学 博 士
学位記番号	工 博 第 574 号
学位授与の日付	昭 和 53 年 9 月 25 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 5 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	都市の住宅・居住地における「住みかえ」の研究

論文調査委員 (主 査)
教 授 巽 和 夫 教 授 堀 内 三 郎 教 授 西 川 幸 治

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、大都市地域で発生する「住みかえ」行動を住宅問題解明のための視点からとらえ、それが内包する問題点や構造的な特性について、実証的分析と理論化を行なったものである。

本論文の構成は2部6章の本文と序論・結論からなっている。序論では、本研究の目的や意義について述べており、「住みかえ」行動の概念を定義づけると共に、関連する既往研究の整理を試み、本研究の位置づけを行なっている。

第1部は大都市地域にみられる「住みかえ」行動の巨視的分析を行なっており、3つの章から成立っている。

第1章とその補章では、「住みかえ」行動の舞台となる大都市地域の居住地を、人口条件・住宅条件・職業条件の3指標から分析し、その結果、大都市地域にはこれら諸要因の相互規定作用から、一定の共通な、あるいは概ね同質的な居住地が、一つのまとまりある地域単位として抽出できることを指摘している。更にこれらの同質的居住地が、都市圏内の地域機能の影響を受けつつ、地域階層分化現象をもたらしている事実を明らかにしている。

第2章は、「住みかえ」行動のもつ住宅間移動の局面について分析を行なっており、「住みかえ」行動の発生率は住宅タイプによって階層差の大きい事実や、住宅間移動に一定の階層的パターンの存在することを説いている。又「住みかえ」行動の要因が、主に住宅水準の改善・世帯の独立・職業就業状態の改善の3つによって形成される傾向が強いことを明らかにしている。

第3章は、「住みかえ」行動のもつ居住地間移動の局面について分析を行なっている。「住みかえ」行動によって生じる地域空間の移動範囲は、実際面においても意識面においても比較的狭域であることを指摘している。同時に、こうした「住みかえ」の圏域は住宅階層や需要層の職種階層によって異なる点についても検討を加えている。

第2部では、「住みかえ」行動のもつ諸特性を詳細に検証するため、供給される住宅タイプ別にケース・スタディを試みている。

第4章は、ニュータウンへの「住みかえ」層を対象に住宅間移動の特性を扱っている。この中でニュータウンへの「住みかえ」タイプには、持家到達型と公的借家到達型の2つのタイプが存在することを指摘し、「住みかえ」層の過去の居住歴の中で、公的借家への入居経験を持つか否かが、ニュータウンでの持家階層化への大きな分岐点になっていることを実証的に明らかにしている。また、ニュータウンへの「住みかえ」行動をとる層の多くの部分が、ホワイトカラー系の核家族で構成される都市居住者に偏在している点を批判的に解明している。

第5章は、公団住宅の中高層分譲住宅への「住みかえ」層をとらえ、供給条件の中で、経済的負担面での政策的配慮が、対応する需要層に階層的分解をもたらす点や、来住圏の構成・「住みかえ」目的等に質的差異を発生させている点について検討を加えている。

第6章は、「住みかえ」行動がきわめて制約された条件下で発生する給与住宅をとりあげ、給与住宅をめぐる「住みかえ」行動の特性と問題点を分析している。給与住宅居住者の「住みかえ」行動は、企業帰属意識や、就労形態に強く規制されている事実、及び、「住みかえ」に関する意識面での指向性と現実の行動との間に矛盾関係がみられる点を指摘している。

結論では、本研究によって得られた成果を整理・要約するとともに、それらが今後の住宅計画に及ぼす意義を論じ、あわせて残された課題について述べている。

論文審査の結果の要旨

住宅供給計画は、従来、居住者の各社会的階層にそれぞれ住宅供給型を対応させるという方法をとってきている。こうした対応を行なうためには、新規建設のフローよりも圧倒的に大量のストックに依存する住宅市場においては、居住者の住宅間及び居住地間の移動の円滑化をはかることが必要である。居住者の住宅移動に関する「フィルタレーション理論」は、比較的に安定的な居住構造を持つ米国において生みだされたが、流動的な状況にあるわが国においては成立せず、わが国の居住構造の実態分析に基づく新たな理論化が求められている。

本論文は、居住者による居住地移動を伴う住宅移動を「住みかえ」行動として把握し、主として大阪大都市圏を対象として統計的分析を行うとともに、代表的な3つの住宅供給型に関して、実態調査に基づく事例研究を行ない、その結果をとりまとめたもので、得られた成果の主なものは次の通りである。

(1) 居住者の「住みかえ」行動はその目的によって、①居住状態の改善、②世帯の分離と統合、③職業上の変動の3要因に分類しうることを明らかにした。またこれら3要因は、定常的な家族のライフサイクルの周期性に影響を受けているが、大規模な都市人口移動、世帯の細分化、住宅の質水準の停滞性、等の諸要素によってより強い影響を蒙っていることを論じている。

(2) 「住みかえ」による居住地の移動圏域は、概ね同一または隣接市町村の範囲内におさまっている。とりわけ、居住状態の改善を目的とする「住みかえ」においては、居住者の持つ地縁性、職住関係の近接性、住宅選択情報の地域性、等の条件により、狭い圏域に限定されている。こうしたことから、大都市圏の住宅市場は、事実上、数個ないし十数個の小市場によって構成されていると理解される。

(3) 「住みかえ」発生率は、居住者の社会的及び経済的階層によって著しく相違し、居住者集団は、

「住みかえ」階層と定住階層とに区分しうることを実証した。また、新規住宅フローが、主として、「住みかえ」階層の需要に対応しており、定住階層、なかでも居住立地に限定性の強い階層に対しては、非常に不十分であることを明らかにした。さらに、「住みかえ」行動を発生させる居住者の経済的能力の把握の方法についても、従来行なわれてきた「所得方式」に検討を加え、新たに、家族条件等を考慮したより総合的な方式を提案している。

(4) 給与住宅は、これまで、居住者に居住上の拘束性を与えるものとして批判的にとらえられてきているが、筆者は、給与住宅供給企業の住宅供給上の集団化と適切な公共介入により、拘束性の軽減と「住みかえ」の円滑化をはかりうることを見出し、その方策を提言している。

以上を要するに、本論文は、大都市圏における居住者の住宅移動の構造を分析することにより、住宅の需給関係を動的に把握したものであり、今後の住宅供給計画及び立地計画に有力な指針を与えている。その成果は学術上、實際上寄与するところが少くない。

よって、本論文は工学博士の学位論文として価値あるものと認める。