

氏 名	延 藤 安 弘 えん どう やす ひろ
学 位 の 種 類	工 学 博 士
学 位 記 番 号	論 工 博 第 861 号
学位授与の日付	昭 和 51 年 3 月 23 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 5 条 第 2 項 該 当
学 位 論 文 題 目	都市住宅供給の計画的研究

論文調査委員 (主 査) 教 授 巽 和 夫 教 授 堀 内 三 郎 教 授 松 浦 邦 男

論 文 内 容 の 要 旨

本論文は、わが国における都市住宅供給の計画化を目的として、住宅供給のメカニズムを、住宅需要、住宅生産・供給活動、住宅性能評価、および居住環境整備の4要素とのかかわりにおいて解明するとともに、住宅供給計画の基本的なあり方を論じたもので6部23章からなっている。

第1部第1・2章は、住宅供給の計画化の必要性、意義、在来の研究方法論の吟味、住宅供給概念の検討を中心として、本研究における問題意識と方法論を総括的に述べている。

第2部においては、需要と供給の連関関係を動的にとらえる方法として、「住宅選択行動」および「住みかえ」の観点と方法論の意義について論述した後(第3章)これらの方法論を用いて、郊外持家(第4章)、都市内民間中高層賃貸住宅(第5章)、ニュータウン(第6章)、都市内中高層分譲住宅(第7章)という供給型別住宅の需要発生過程と今後予想される需要パターンについて分析し、供給計画上の問題点を抽出している。

第3部においては、生産・供給主体の諸活動を分析・評価することによって、住宅供給のプロセスをどのように制御し計画化するかという課題を、6章にわたって追求している。第8～10章は、住宅経営の考え方と課題、民間建売・分譲住宅経営、民間賃貸住宅経営のメカニズムの解明にあてられ、第11～13章は、各種産業からの新たな参入によって活発化しつつある住宅産業の構造の究明に向けられている。さらに、わが国の住宅生産供給機構の広大な底辺をなす大工・工務店の近代化について、問題点の指摘と今後の方向づけを行なっている。

第4部においては、第2部の需要分析の結果明らかにされた住宅選択行動において、共通して重視されている住宅規模、間取り、日照、プライバシーに関して、その内容をさらに深く分析し、住宅性能評価の方法および基準を確立するための考察をすすめている。第14章では、住宅としての総合的な性能評価に接近する意義について論じ、第15章では、中高層住宅居住者が入居時に重視したハウジング・エレメントの分析から、居住者要求を基本的要求と付加的要求に区分し、中高層住宅の計画要素の序列化を行なってい

る。第16章では、8タイプの中高層住宅について、居住者による住みよさの評価とプラン上の客観的特性との対応関係の分析を通じて、プラン評価を行なっている。第17章は、住宅性能評価システムの開発に関して論じている。

第5部においては、居住環境整備よりみた住宅供給についての基本的論点の整理と、具体的制度の検討を行なっている。第18章は、住宅供給からみた居住環境整備の概念を規定し、既成市街地における居住環境整備論の展開のための3つの側面として、空間構造、要求構造、活動構造について論じている。第19章では、既成市街地におけるこれからの住宅供給計画の備えるべきひとつの課題として、「修復型居住環境整備」をとりあげ、英・米の制度を例に挙げて考察している。第20章は、米国の「住居条例執行业」について、第21章は、既成市街地において再開発基本計画を策定する際の住宅側からみた地区区分の方法について論じている。

第6部結章においては、以上の各章の分析を通じてえられた諸結果をとりまとめるとともに、これからの都市住宅供給の方向性を5項目にわたって提言している(第22章)。最後の第23章では、住宅供給の諸側面の系統的な改善・発展をはかる行政上の手段として、地方自治体が「住宅基本計画」を策定する意義と必要性を提起している。

論文審査の結果の要旨

住宅供給の計画性は、公共住宅部門においてはかなり高いが、供給割合の多い民間住宅部門では非常に低いのが現状であり、このことが、住宅および居住環境の低水準と不均衡を生みだす有力な原因となっている。わが国は、都市化の速度の速さ、国土利用の高密性、住宅ストックの貧困性等の事情によって、住宅供給の計画化が特に強く望まれているが、計画内容が、空間、技術、経済の諸側面にわたるため、体系的な取扱いが困難であり、理論・実務の両面において未熟な状態にとどまっている。

本論文は、都市住宅を対象とした住宅供給計画の方法論の確立を目指して、住宅需要、生産・供給活動、住宅性能評価、居住環境整備の諸側面と住宅供給との関連を、文献資料および実態調査分析により明らかにしたものであり、得られた成果の主なものを挙げると次の通りである。

- (1) 現代の住宅供給の持つ複合性と相関性を適確に把握するには、住宅供給の概念を、システムとしての「ハウジング」と規定することが必要であることを論じ、これを、①住空間のスケールにおける段階性(素材、部品、室、住戸、住棟、住区、住宅地、都市)と、②住宅供給過程の段階性(需要把握、宅地開発、素材加工、部品生産、住宅組立・施工、住宅流通、居住、管理)との2軸によって構成した。
- (2) 住宅の需要と供給との連関関係を明らかにするため、需要者が住宅を取得する行動を「住宅選択行動」、居住状態を改善する行動としての住居移動を「住みかえ」と規定して、公共と民間、賃貸と分譲、低層と中高層、の相互の組合せからなる各種の住宅供給型について、所有関係、住宅形式、立地条件、発注者等と、需要者の所得階層、居住様式、住意識、住要求等との関連を分析し、都市住宅需給関係の態様と、時間的・空間的な変動状態を解析した。また、その結果から、住宅計画要素に、居住者からみた優先性の順序づけが明確に存在することを立証した。
- (3) 住宅計画要素のうち、居住者にとって優先度の高い住戸規模、間取り、日照、プライバシーについ

て、居住者の住みよさ評価と住宅平面計画条件との対応関係の分析を通じて、住宅性能評価を行ない、規範的な住戸規模水準および平面計画原則を見出すことに成功している。著者のこの方法は、「主客対応的評価法」と名づけられ、居住者の住要求や住意識を定量化して、空間構成や生産方法の最適化を計る住宅供給計画への新しい接近法として注目されている。

(4) 住宅生産・供給主体の活動を住宅経営としてとらえ、上述の各種住宅供給型のうち、民間部門に属する4つのタイプについて、経営の成立条件、経営上の特質と問題点、公共介入の必要性和手段、について論じ、いくつかの提言を行なっている。たとえば、民間中高層賃貸住宅の経営は、経営者の零細な所有地の活用と、地代の不算入による家賃の相対的な低廉化によって成立しうるアマチュア的・生業的な性格が強く、供給される住宅は市街地構成上に問題が多い。これに対して著者は、土地利用の公共への信託制度を提言している。

(5) 従来の住宅供給は、新規建設による住宅戸数の増加に主要な関心が払われていたのに対して、大都市の既成市街地における住宅供給は、居住環境整備へ多様な形態において寄与すべきであることを指摘した。ついで、居住環境整備は、「再開発型」、「修復型」、「保全型」に区分されることを明らかにし、それらのうち、「修復型」について英・米両国の制度の紹介と評価を行ない、わが国大都市の居住環境整備に資すべき具体的な示唆を抽出している。

以上のように、本論文は、住宅供給の現代的な概念を定立し、住宅供給の諸側面の詳細な分析を通じて、都市住宅供給のあり方を検討したものであり、今後の都市住宅供給計画に有力な指針を与えるものとして、学術上、實際上寄与するところが少なくない。

よって、本論文は工学博士の学位論文として価値あるものと認める。