

博士学位論文審査結果の要旨

学位申請者氏名	土井 瞳浩
論 文 題 目	住宅地開発の評価方法に関する研究 —郊外型大規模団地における再生事業の実態解明を通じて—
論文審査担当者	主 査 井上 えり子 (印) 審査委員 野口 企由 (印) 審査委員 北尾 靖雅 (印)

本論文は、高度経済成長期に大都市圏の住宅不足解消の役割を担った郊外型公的賃貸住宅団地（公営・公社・公団）の団地再生事業について、現状では過去の事業を評価すること無しに新しい事業に着手していること、またそもそも事業の良否を測る評価指標が存在しないことに問題意識を持ち、再開発された住宅地（街区）に対し「景観」「居住機能」「安全・防災」の観点で評価を試み、さらに評価基準となる指標を作成・提案することを目的としている。

2章では、大阪府枚方市の香里団地において、公団賃貸集合住宅地から分譲戸建住宅地に再開発された11街区について、既往研究の成果にもとづく暫定的な指標を作成したうえで現地調査を実施している。そして調査の過程で、景観デザインへの評価に対する客觀性を担保するための指標の改良（擁壁の高さや緑視率等によりデザインを数値化する）や、街区全体の評価基準を加えることにより、周辺地域との関係も含む新たな評価基準（4要素26項目）を提案した。新指標により各街区についての比較評価を行った結果、これまで開発に係る問題点を指摘されることが少なかった分譲戸建住宅区においても評価値に大きな差異があること、差異が発現する要因は「敷地の高低差」や「外構の調和性・連続性・協調性の有無」、「緑量差」であることを指摘した。一方で、大きな高低差がすべて景観上良好でない高擁壁へと直結するのではなく、造成計画により解決している事例も確認できることや、緑量が少なくとも植栽の配置によりエアコン室外機を隠蔽すること等で美観効果を上げることができる等、計画・設計により改善可能であることも指摘している。

3章では、香里団地において、公団賃貸集合住宅地から民間分譲集合住宅地に再開発された5街区、公的賃貸集合住宅地に再開発された5街区の計10街区と、比較として再開発されていない公団中層団地2街区の調査を行っている。調査に際しては、2章で作成された指標を集合住宅地用に作り変えた指標（3要素21項目）が使用された。その結果、分譲民間集合住宅地については意匠性や高質感で、公的賃貸集合住宅地については共用部の開放性やコミュニケーション環境の整備で、公団中層団地については緑量で優位性が見られる等の差異が確認されたが、「景観」「居住機能」「安全・防災」の総合評価では、最も予算をかけていると思われる分譲民間集合住宅地が最も高い評価値となるわけではないこと（評価平均値が最も高いのは公的賃貸集合住宅地であること）、つまり計画・設計の工夫によって評価値は左右されることが指摘された。

4章では、評価指標の汎用性を確認することを目的に、2・3章とは異なる郊外型大規模団地（東

豊中第1団地・西武庫団地・浜甲子園団地)において調査を実施した。また調査に際し、2・3章では別々の指標を使用していたのに対し(戸建住宅用と集合住宅用)、4章ではこれまでの研究成果を踏まえ、共通した評価指標(3要素21項目)に改変した。この指標を用いて、香里団地の再評価を加え民間戸建住宅地18街区、民間集合住宅地12街区、公的集合住宅地12街区、公団中層団地4街区の計46街区を評価し、評価項目単位、要素単位、住宅種別単位で分析を行った。その結果、従前の2指標での評価結果・考察内容がおおよそ追認されるとともに、各住宅種別の優位点や課題点、課題を容易に良質化する手法の明示等を行っている。

5章では、評価指標の妥当性を検証するため、評価点の配分を変更して各街区の評価を再評価している。その結果、多少配分を変更しても街区の評価順位は変動しないことが確認された。一方で、今後の気候変動や社会変化により評価指標項目を新たに加えたり、事業の目的によって評価配分のバランスを大きく傾斜させる等の改変も必要であることが課題としてあげられた。

以上の通り本論文は、公的賃貸住宅団地の団地再生事業が、周辺地域との関係を考慮することなく、また過去の事業からの知見にもとづく方針や評価基準もなく進められているという現状に対して一石を投じるものであり、今後も全国的に進められるストック再生・団地再編への指針となり得ると評価できる。よって審査員一同は、本論文が京都女子大学大学院家政学研究科博士(学術)の学位論文として価値あるものと認めた。