



# 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究

鮫島, 和夫

---

(Degree)

博士 (工学)

(Date of Degree)

2007-09-07

(Date of Publication)

2008-02-04

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

乙2959

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D2002959>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



氏 名 鮫島 和夫  
博士の専攻分野の名称 博士（工学）  
学 位 記 番 号 博ろ第 285 号  
学位授与の要件 学位規則第 5 条第 2 項該当  
学位授与の日付 平成 19 年 9 月 7 日

【 学位論文題目 】

小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究

審 査 委 員

主 査 教 授 塩崎 賢明  
教 授 重村 力  
教 授 森山 正和

(別紙様式3)

## 論文内容の要旨

氏名 鮫島和夫

### 論文題目 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究

本論文は、序論と5部20章と結論で構成されている。

序論 居住地開発・整備を、「アメニティ充実の空間構成と居住システムを確保した居住地を地域に密着して生み出し、居住者による自律的主体的管理運営を促進し、コミュニティの形成・維持・発展継承を行うこと」と定義し、その計画原理として小集団性と協働性を仮説し、ハウジング・ユニットやハウジング・グループなどの空間モデルを提示した。

第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望 無秩序・乱雑などといわれる農用地等の都市的土地利用への転換を、地主の側から眺めてみれば、何がそのような現象を引き起こす原因であったのか。周辺の市街化の程度やそのスピード、当該土地の開発手法などによって、対応の違いがあるはずである。対象地区として全城市街化区域で市街化の最終段階にあった僅かに農地が残存する大阪市周辺部(第1章)、公団区画整理で大規模開発された団地のうち市街化が進んだ団地(第2章)と市街化がこれから始まるという団地(第3章)、スプロールが激しく進行する中でまとまった農地の都市的転換が課題となっていた堺市の市街地縁辺部(第4章)を選んで、地区の地主を対象としてアンケートとヒアリング調査を実施、市街化過程への対応と協働的土地利用への展望を市街化の程度と事業手法との関連を踏まえつつ明らかにした(第5章)。

第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向 地域と需要に密着して、小規模分散的に、しかし量的には市街地形成に大きな影響を与えるだけの住宅を供給してきたのが、いわゆるミニ開発・建売業者である。彼等は、どのように発生したのか。どのように土地を仕入れ、いかなる住宅を企画・建設し、販売してきたのか、その実態を克明な調査で明らかにした(第6章、第7章)。彼らのバイタリティ溢れる活動は、地域の住宅需要と結びついて、功罪はともあれ、住環境に乏しい独特の街並みを生み出している。この地域密着の住宅建設能力を、良好な居住地開発へと向かわせる条件は何か。コミュニティ・ビルダーへと転換していく意向と可能性はあるのか、業者へのヒアリングとアンケートから分析した(第8章)。

第3部 小圏域・小規模・分散・多様な地域住宅需要構造 なぜ無秩序な小規模居住地開発・整備が出現し、居住者に受け入れられているのか。残存農地を埋め尽くしていくような住宅需要が、どのように発生し、いかなる圏域の住宅市場で需給関係が成立しているのか。極めて地域的に特徴ある住宅需要の構造を、ミニ開発住宅の居住者のアンケート調査などを基に検討した(第9章)。長崎の斜面開発地の23年間前と現在の2回にわたる戸建住宅居住者調査を通して、その住宅選

択行動、住環境評価と定住意向そして居住継続志向を明らかにした(第10章)。需要の小圏域性、小規模・分散・多様性という特性と構造が明らかになり、居住地とコミュニティの存続には一定の住環境と立地の良さが不可欠であることも明らかにした。

第4部 協働的居住地開発・整備の原理と計画論 小集団・協働での居住地開発・整備の事例を制度や組織あるいはプロジェクトなどにわたって多数調査し、それら個々のプロジェクトや制度が持つ優位点と欠陥ないし限界を評価した。それに基づき小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と計画論を明らかにした。

まず、わが国の住宅供給制度の中で、小集団性と協同性を備えていた住宅組合法の歴史的検討(第11章)である。さらに、地域密着型業者の事業協同組合による協同的事業活動の検討で、東京都営協同組合、横浜市住宅建設協同組合、神戸ホームビルダー事業協同組合を取り上げた(第12章)。農協指導による地主の協同的住宅供給・経営で、町田南農協と神戸西農協の事例も取り上げた(第13章)。そして、既成市街地での自然発生的協働建替の事例を取り上げ、小集団的協働的居住地開発・整備への教訓をまとめた(第14章)。次ぎに、良好な居住地運営は、居住者による住宅・住環境の維持管理の程度に左右される。空間の共・私有や管理運営し易い空間構成、あるいは居住者の集住意識や管理運営組織のあり方などが影響する。これらの点で先進的な取り組みをした低層集合住宅団地を事例に考察した(第15章)。

第5部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践と検証 第4部までの調査や研究から得られた小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理・計画論を、戸建て集団住宅地や公営住宅建替、コレクティブやコーポラティブ住宅などで企画・実践し、検証した。

4プロジェクトを採り上げ、その計画のコンセプト、計画の具体的な内容、計画作成への居住者や関係者の参加、地区計画や各種協定など住環境維持のための方策、居住者の計画内容などへの意見等を紹介し、実践結果の評価を行った。

第1は地域性と領域性をコンセプトとした島原市菅柏野住宅(第16章)、第2は基本設計段階での居住者参加とインフィル型住宅供給を課題とした長崎県営植松住宅建替(第17章)、第3はハウジング・ユニットで構成するクラスター開発による戸建住宅団地・ウッドヒル矢上(第18章)、第4は高齢者を対象とした公営コレクティブハウジングの非震災地域での第1号となった本原すこやか住宅(第19章)である。

最後に、居住者・住民、行政、業者、専門家が、居住地開発・整備やまちづくりに主体的に関わりだすと、その過程でそれぞれが成長し、新たな能力と新境地を切り開いてゆく様子を、長崎県で筆者が関わった事例に即して整理し、主体間の協働の重要性を指摘した(第20章)。

結論 各章の結論をまとめ、小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理・計画論を一般的に実現していくための課題を整理するとともに、コモン広場アクセス(接道ではなく接コモン)などの具体提案を含め結論とした。

氏名	鮫島 和夫		
論文題目	小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究		
審査委員	区分	職名	氏名
	主査	教授	塩崎 賢明
	副査	教授	重村 力
	副査	教授	森山 正和
	副査		

## 要 旨

## 1. 研究の目的と方法

本研究は、ニュータウンや計画的な住宅団地開発とは全く別の文脈で広範な地域で大量に事業化され蓄積されてきた無秩序で小規模な住宅供給(居住地更新)＝居住地開発・整備を、住環境を備えた小集団の計画的居住地開発・整備に転換することを目的として、以下の点をあきらかにしようとしたものである。

第1に、なぜ無秩序な小規模居住地開発・整備が出現して、居住者に受け入れられているのか。これらに関わる主体(地主、業者、需要者)の住宅供給(居住地更新)における独自の行動メカニズムを調査し、その小圏域性、需要の小規模・分散・多様性等とそうならざるを得ない構造を明らかにしながら、協働化や小集団化など秩序化への志向や可能性を検討することである。

第2に、小集団・協働での居住地開発・整備の事例等を多数調査し、それら個々のプロジェクトや制度が持つ優位点と欠陥ないし限界を評価することである。それらを通して、小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備への展開の方途を導こうとしている。

第3は、戸建て集団住宅地や公営住宅建て替え、コレクティブやコーポラティブ住宅などの実践を検証することによって、小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の具体的手法を明らかにすることである。

これらの点を明らかにするため、本研究では、多数の事例について現地踏査、アンケート、ヒヤリングなどの調査を行い、一部、文献調査を併用している。

本論文は、序論と4部19章、および結論より構成されている。

## 2. 各章の概要

**序論** この40年間の居住地開発・整備の特徴と課題を明らかにした上で、小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理と計画論の枠組みを提示している。概括すれば以下のようである。

住宅と住環境は、土地に規定されるが、単なる地形的・立地的制約をこえて、独自の文化や志向を持った地主・住宅関連業者・住宅行政・専門家、そして住宅需要者(居住者)によって歴史的に形成される住まいづくりの地域性がある。序論では、この地域性と開発(更新)の小規模性を尊重しながら、居住者が経済的に負担可能な、実現と管理運営可能な住環境を備えた開発(更新)とすることおよび、その空間形成のプロセス(企画・計画・建設・居住地運営)において、関係する主体相互および主体間相互の協働(コラボレーション)のシステム化の意義を述べている。その上で、これらを実現するためには、空間や人間組織が小規模であること、敷地単位の建築コントロールをこえて、居住地開発・整備事業の単位が住環境を備えた住戸群の開発へと誘導され、かつ、それが居住地生活・管理運営、コミュニティ形成の基本単位となっていることの重要性を指摘している。

## 第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

無秩序・乱雑などといわれる農用地・山林原野の都市的土地利用への転換を、地主の側から眺めてみて、

氏名	鮫島和夫
<p>そのような現象を引き起こす要因とメカニズムを解明している。具体的には、周辺の市街化程度やそのスピード、土地開発手法の違いはどの程度関係していたのかが分析出来る多様な地区を選定し、地主へのアンケート調査とヒヤリング調査を実施している。全都市街化区域で市街化最終段階の大阪市周辺部(第1章)、住宅公団による大規模団地開発で民有地のビルトアップが進行中の団地(第2章)とビルトアップがこれから始まる団地(第3章)、スプロールが激しく進行しまとまった残存農地を計画的に都市的土地利用へ転換することが求められていた堺市の大阪市との接続部(第4章)である。1章から4章の分析を通じて、地主の市街化過程への対応と評価、今後の土地利用志向を明確にした上で、第5章では協働的土地利用への展望を論じている。</p> <p><b>第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向および住宅需要構造の地域特性</b> 地域の需要に的確に対応し、小規模分散的であるが、量的には市街地形成に大きな影響を与えるだけの住宅を供給してきたのが、いわゆるミニ開発・建売業者である。ミニ開発業者のバイタリティ溢れる活動は、地域の住宅需要と結びついて、住環境に乏しい独特の街並みを生み出している。彼等がどのように発生し、どのように土地を仕入れ、いかなる住宅を企画・建設し、販売してきたのか、その実態を克明な調査で明らかにしたのが第6章、第7章である。第8章では、この地域密着の住宅建設能力を、良好な居住地開発へと向かわせ、コミュニティ・ビルダーへと転換していく意向と可能性について、業者へのヒヤリングとアンケートを通して明らかにしている。</p> <p>また、第9章では、残存農地を埋め尽くしていくような住宅需要が、どのように発生し、いかなる圏域の住宅市場で需給関係が成立しているのか。極めて地域的に特徴ある住宅需要の構造を、ミニ開発住宅の居住者のアンケート調査などを基に検討している。</p> <p><b>第3部 協働的居住地開発・整備事業等の事例的検討</b> 第3部では、協働的居住地開発・整備のこれまでの実践例を通して、今後の展開条件を検討している。第10章では、わが国の住宅供給制度の中で、小集団性と協働性を備えていた戦前の住宅組合法の歴史的検討を行っている。良好な居住地運営は、居住者による住宅・住環境の維持管理の程度に左右される点にかんがみ、第11章では、空間の共有・私有、管理運営し易い空間構成、居住者の集住意識形成や管理運営組織のあり方において先進的な取り組みを行った東京都と大阪府の低層集合住宅団地を取り上げ、調査・考察している。</p> <p>第12章では、東京都管轄協同組合、横浜市住宅建設協同組合、神戸ホームビルダー事業協同組合を取り上げ、地域密着型業者の事業協同組合による協働的事業活動の検討を行っている。第13章では、町田南農協と神戸西農協の事例を取り上げ、農協指導による地主の協働的住宅供給・経営の検討を行っている。そして、第14章では、既成市街地での自然発生的共同建替の事例を取り上げ、小集団的協働的居住地開発・整備を推進するうえでの条件をまとめている。</p> <p><b>第4部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の社会実験的試み</b> 第4部では、筆者自らが関わった小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践例をとりあげ、これらのプロジェクトを追跡調査することによって、計画コンセプト、計画内容、居住者や関係者の参加状況、地区計画や各種協定など住環境確保の制度的手段、居住者意識からみた評価を行っている。</p> <p>第15章では、高齢者を対象とした公営コレクティブハウジングの非震災地域での第1号となった本原すこやか住宅をとりあげている。第16章では、地域性と領域性をコンセプトとした島原市菅柏野住宅第17章では基本設計段階での居住者参加とインフィル型住宅供給を課題とした長崎県管轄松住宅建替、第18章ではハウジング・ユニットで構成するクラスター開発による戸建住宅団地・ウッドヒル矢上をとりあげている。</p> <p>最後に、第19章では、居住地開発・整備やまちづくりに主体的に関わる居住者・住民、行政、業者、専門家が、その過程で成長し、新たな能力と新境地を切り開いてゆくプロセスを、長崎県での事例に即して整理し、主体間の協働の重要性を指摘している。</p> <p><b>結論</b> では、序論の仮説と各章の結論を踏まえて、小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と方法論をまとめた上で、今後の展開のための課題を示している。</p>	
<p>以上のように本論文は、都市における小集団性と協働性を考慮した居住地開発・整備のあり方をあきらかにしたものであり、重要な知見を得たものとして価値ある集積と認められる。よって学位申請者鮫島和夫は、博士(工学)の学位を得る資格があると認める。</p>	