九州大学学術情報リポジトリ
Kyushu University Institutional Repository

住宅団地の更新に関わる一団地の総合的設計制度の計画的課題

山中，雄登

https://hdl.handle.net/2324/6787625

出版情報：Kyushu University, 2022, 博士（工学）, 課程博士
バージョン：
権利関係：Public access to the fulltext file is restricted for unavoidable reason (2)

（様式６－２）

氏　　名	山中　雄登
論　文　名	住宅団地の更新に関わる一団地の総合的設計制度の計画的課題
論文調査委員	主　査　　九州大学　　教授　　田上　健一 副　査　　九州大学　　教授　　包清　博之 副　査　　九州大学　　教授　　鵜飼　哲矢 副　査　　九州大学　　教授　　黒瀬　武史（人間環境学研究院）

論　文　審　査　の　結　果　の　要　旨

戦後の日本では都市圏への人口集中が起こったが、その需要に対応するため都市郊外に大規模な住宅団地の整備がすすめられた。現在、こうした住宅団地は整備から数十年が経過し、建物の老朽化や住民の高齢化などを背景として、更新が求められている。人口が減少に転じる中、それぞれの住宅団地の条件に応じた多様な更新の方向性と、それを実現させる手法を整備することは喫緊の社会的課題といえよう。

建築基準法に基づく一団地の総合的設計制度は、住宅開発需要が大きい時代にとりわけ活用された制度であり、「一敷地一建築物原則」の例外的な規定とされ、複数の敷地を一つとみなして各種制限を適用することで、自由な空間利用が可能となるメリットがあった。しかしながら、住宅の「供給」プロセスにおいては有効であった制度は、「更新」プロセスの整備が必要とされる近年は様々な問題を露呈している。特に建替えに際しては、土地所有者・借地者全員の合意を必要としており、この合意要件の厳しさが更新の大きな妨げになっている。

本論文は、一団地の総合的設計制度の整備過程を概観するとともに、制度の適用実態や認定区域の現況、認定内容の変更状況について検討することを通じて、一団地認定による課題を明らかにするとともに、それに対処しながら住宅団地の更新をどのようにして進めることができるかについて、建築計画学の視点から論じたものである。

論文は、全９章により構成されている。

第１章では、研究の背景と目的、方法、既往研究等について述べている。

第２章では、一団地の総合的設計制度が果たした役割と、住宅団地の更新期において顕在化している問題点について論じている。特に、本制度は住宅の量的な供給が急がれた戦後の住宅政策に資する規定であった一方で、区分所有という権利形態と組み合わさることで住宅の更新を阻害している面があると整理している。また、特定行政庁による職権取消し等の範囲の未整備を課題として指摘した。

第３章では、一団地の総合的設計制度の整備過程について論じている。規程等は段階的に整備されてきたものの、計画変更等は対応が不十分な法体系の下で制度が運用されていたことを指摘している。

第 4 章では、制度の運用に関して各自治体が独自に定める規則や基準について比較、検討を行っている。各自治体の独自運用を明らかにし、自治体ごとの相違を指摘している。

第 5 章では、福岡市における制度の適用実態について論じている。認定台帳分析により、敷地範囲を特定する資料等が不足していることを指摘した上で、自治体と認識の共有を行うことが必要であると論じている。

第 6 章では、福岡市の認定区域における空間利用の特徴について論じた。住宅系用途が大半であることや、大規模区域は 1970 年代以前に当初認定がなされた場合がほとんどであること、容積率については年代を追うごとに高くなる傾向がみられること等を示している。さらに、1970 年代以前に当初認定がなされた区域について、敷地規模や立地状況等の特徴を整理し、増床による事業の実施が必ずしも現実的でない箇所が含まれることを指摘している。

第 7 章では、福岡市の認定区域において建替え等の事業が行われた際の、認定に関する手続きの状況について論じている。認定時と現在の各種規制等の相違があり問題が生じていること、分譲住宅として利用されている認定区域における認定の変更・取消し実績が乏しいことを指摘している。

第 8 章では、既往研究や本研究における分析・検討を踏まえて、住宅団地の更新を進めるにあたっての一団地認定の対応手法について、必要な手続きや判断の基準に触れながら論じている。

第 9 章では、住宅の更新期において認定区域に生じる課題や、再生事業を進める際の一団地認定の対応手法について、これまでの議論を総括している。都市の縮退を進める時代において、一つの枠組みに多数の要素を位置づける「一対多の関係性」が適さないことなどを指摘した上で、従来と比べて「一対少の関係性」を構築することを提言している。

本研究で得られた一団地の総合的設計制度の課題に関する知見は、住宅団地の更新において計画手法としてのアプローチの妥当性や実現可能性を検証する上で有用であるとともに、建築計画学の発展に大きく寄与すると考えられる。

よって本論文は博士（工学）の学位論文として合格と認められる。