

都市住宅地のMixed Developmentに関する研究 / 要旨

本論文は、都市住宅地の計画論としてのMixed Developmentの今日的必要性と、その望ましいあり方について論じた基礎的研究である。ある住宅地の居住者が、特定の階層のみに偏ることなく、あらゆるライフサイクルや社会階層、世代の居住者が混じり合ったコミュニティとして計画すること、すなわち住宅地の「Mixed Society（階層混住）」の形成が本研究の最終目的である。この階層混住を計画的に実現するための技術的手段が「Mixed Development」である。

日本の住宅地でみれば、最も計画的に形成されたはずの公営住宅団地の一部が、その制度的限定性・限界性（入居者の収入制限や住戸規模、家賃の上限・下限の設定等）によって、時間の経過と共に、今日では高齢層や低所得層、欠損世帯、生活保護世帯等の社会的弱者のみの過集中が進み、「計画的」にコミュニティが成立し得ないレベルにまでたち至っている。この社会的問題の解決のために、階層混住のあり方の検討が必要となってきた。

今後の住宅・都市政策では、既存ストックの建替・改善や高水準住宅の新規供給、立地の適正化等が課題であり、その際、コミュニティ計画としての階層混住のあり方の検討が重要な課題になってくると考えられる。階層混住のモデルやその具体的な達成方策が必要とされる。本論文は、今後の都市住宅地におけるMixed Developmentの望ましい方向づけを行うために、既存大数統計データの再集計と典型地調査の分析をベースに、Mixed Developmentの今日的必要性・重要性を量的・質的に明らかにし、さらに現実のミックスの様々な動きを把握することにより、将来のミックス計画のための指針を検討したものである。研究の対象地域は、主として名古屋市をとっている。

本論文は8つの章より構成される。第1章は序論であり、研究の目的と方法、及びMixed Developmentの概念を整理した。第2章は、現行公営住宅団地の階層特化とコミュニティ破壊の制度的必然性を明らかにし、計画的ミックス等の方策の必要性を示した。第3章では、階層混住を論じる前提としての、住宅型や住居水準、居住者の階層別の住宅要求とそれらの諸関係を分析した。第4章では、名古屋市の住宅需給と住宅立地構造を検討し、住宅地の構成原理を明らかにした。第5章では、自然発生的に形成・更新されてきた一般住宅地にあるべきミックスのモデルを求め、典型4地区の調査分析から一般のミックスの基本特性を分析した。第6章は、多様な住戸混合が入居者の操作性を高め、ミックスに寄与していることを公団住宅団地の事例より明らかにした。第7章は、公営住宅における高齢者対策の指針を得るために、世帯の変容と家族網について分析した。第8章は結論であり、以上の総括として、階層混住のあり方についての今後の方向づけを行った。現行公営住宅収入基準の緩和・撤廃、住宅供給形態の混合やすみかえ制度の創設、多様な住戸の混合等を提案した。