

氏名(本籍)	お <small>また</small> もと <small>よし</small> 小 俣 元 美 (山 梨 県)			
学位の種類	博 士 (工 学)			
学位記番号	博 甲 第 6052 号			
学位授与年月日	平成 24 年 3 月 23 日			
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当			
審査研究科	システム情報工学研究科			
学位論文題目	需要縮小時代における市街地の実態と再生に関する研究 - 既成市街地の空き床・空き家等に関する事例的研究 -			
主 査	筑波大学教授	工学博士	小場瀬 令 二	
副 査	筑波大学教授	工学博士	糸井川 栄 一	
副 査	筑波大学教授	工学博士	谷 口 守	
副 査	筑波大学教授	工学博士	大 村 謙二郎	
副 査	筑波大学講師	博士(工学)	藤 井 さやか	

### 論 文 の 内 容 の 要 旨

日本社会は少子高齢化時代を迎え、かつてのような右肩上がりの社会経済は期待できない時代に入っている。本研究はこういった時代状況を需要縮小時代と認識し、市街地での高齢化や老朽化に伴う現象に着目し、特に中心市街地等における空き床・空き家現象、年月の経過した再開発事業地区の事例分析等を踏まえた実態把握、課題整理をおこない、今後の需要縮小時代に向けた都市・住宅政策の展開について示唆を与えることを研究目的としている。

本研究は5章構成となっている。第1章では研究背景と目的について論じており、1) 需要縮小時代における既成市街地の空洞化と課題、2) 近年の都市・住宅政策をレビューする中での本研究の位置づけ、3) 既往研究との関連での本研究の独自性について論じている。

第2章は地方中核都市、宇都宮市を取り上げて、中心市街地の空き床実態と課題について調査、分析を行っている。商業中核都市としての重要な役割を果たしてきた宇都宮市は、中心市街地の大型店の相次ぐ閉鎖、郊外大型店の進出により、商業環境が大きく変化している。本研究では商業床だけでなく、業務床にも対象を広げて、空き床の発生要因を考慮に入れた詳細な実態調査を実施し、問題把握の指標として、まちの空室率の推計にむけての提言を行っている。

第3章では中心市街地空洞化問題の背景を探るために、全国に視野を広げ、全国各都市で策定されている中心市街地活性化基本計画における目標に着目し、目標設定の状況、根拠について、中心市街地の実態と関連づけて評価、分析を行っている。また、中心市街地活性化の主要目標である居住機能の回復について、意識調査を用いて各都市の施策動向、施策展開について考察を行っている。

第4章では事業完了後、一定の年月を経過した再開発地区(市街地改造事業、防災建築街区造成事業、再開発法による市街地再開発事業のうち比較的初期の地区)を調査対象として、再開発ビル等の利用状況、管理運営状況などの現状と今後の課題について調査、分析を行っている。具体的には関東圏に存在する年月の経過した再開発事業地区を洗い出し、自治体及び再開発事業ビル管理者にアンケート調査、特色ある個別事

例への詳細調査を実施してデータ収集、分析を行っている。需要縮小時代の古い再開発事業地区の更新、建替えに対する準備、体制がマンションと比較して遅れていることを指摘している。

第5章では計画的住宅開発地区における既存住宅ストックの維持管理、更新課題等を探るために、都市再生機構が保有する賃貸住宅における、既存住宅ストックデータを用いて、その実態を把握するとともに、需要縮小時代の既存住宅ストック管理について事例団地のケーススタディ分析を行っている。遠距離郊外立地の古い団地ストックであっても必ずしも空き家率が高いわけでないこと、しかし、建替えを行った場合、低所得層向けの住宅ストックとしては維持困難であることを分析し、団地が成立する地域社会の動向を踏まえた、より詳細な検討が必要としている。

第6章は結論の部分で、本研究で得られた知見を整理して、今後の課題として、1) 継続的な市街地実態の把握、2) 市場流動性とセーフティネットを考慮した適正な空き家管理、3) 需要縮小時代に相応しい事業手法の開発、4) 市街地の縮退、建物の減築など縮小型まちづくりのための基盤整備、5) 地区の記憶、人々の意識を継承するまちづくり、6) まちの管理運営、6点にわたって分野横断的提言を行っている。

### 審 査 の 結 果 の 要 旨

本研究は人口・世帯の減少、高齢化が進行し、右肩上がりの成長時代の終焉が予想される近未来の日本社会を需要縮小時代と認識して、時代に対応した新たな都市住宅政策のあり方を探ろうとした意義深い研究と評価できる。特に次の点が本研究の大きな貢献として評価できる。

1. 国の近年の都市・住宅政策の系譜の中で需要縮小課題がどう取り上げられたかを整理した上で本研究の意義付けを行ったこと。
2. 地方中核都市宇都宮を事例として、商業床だけでなく事業床も含めて総合的に中心部の活性化の度合いを認識する視点を提示したこと。
3. 公的資金が投入された再開発事業地区も年月を経過することで新たな課題が出現し、相対的に事業縮小傾向となり、社会経済構造が変化する中での再開発ビルの維持、更新課題の重要性を指摘した点。

需要縮小時代の都市・住宅政策を議論するためには本研究のまとめの章でも指摘しているように詰めなければならない課題が多く残っている。本研究で現状把握、課題抽出はできても、例えば、大規模住宅団地ストックの管理についてのより深い分析など、今後の課題としてある。ただし、これについても、今後の行政経験を踏まえた研究進展が期待できる。総じて、本研究は学術的新規性、社会的有用性を備えた研究であり、学位論文として十分な内容をもつものと判定する。

平成24年1月25日、システム情報工学研究科において、学位論文審査委員の全員出席のもと、著者に論文について説明を求め、関連事項につき質疑応答を行った。その結果、学位論文審査委員全員によって、合格と判定された。

上記の学位論文審査ならびに最終試験の結果に基づき、著者は博士（工学）の学位を受けるに十分な資格を有するものと認める。