

# 博士論文審査報告書

## 論文題目

首都圏の民間による集合住宅供給における  
住環境価値の商品化と立地地域の変容

Commodification of Values for Living Environment  
and the Transformation of Residential Area  
Seen in the Private-led Housing Supply  
within Tokyo Metropolitan Area

申請者

吉江	俊
Shun	YOSHIE

建築学専攻 景観・地域デザイン研究

2019年2月

新自由主義の住宅政策と都心回帰現象を背景に、日本の首都圏では民間企業による住宅建設が再都市化を促しており、住宅ならびに住環境の価値は急速な商品化を遂げた。すなわち、住宅供給の市場領域は拡大し、情報化・消費化社会の成熟と呼応して住宅の市場価値は広告媒体の普及とともに高次化・多様化し、人びとの居住地選好や民間企業の住宅開発の原理は根底から変化しつつある。

本論文は、日本の集合住宅供給が行政によるマスハウジングから民間による商品住宅へと転換した20世紀末以降の首都圏（一都三県）を対象に、第一に、民間による分譲集合住宅供給がもたらした住環境価値の変容と居住者の住宅選択を明らかにすること、第二に、これと対応する立地地域の変容を地理空間上に描出すること、第三に、民間の集合住宅供給が促してきた住環境価値の商品化の実態と、多様性の観点から計画的課題を明らかにすることを目的としている。

本論文では住環境を、住居、立地地域、接続地域（立地地域から公共交通網を介して繋がる商業業務地を指す）の3つの空間スケールからなると仮定し、供給者にとっての住環境の価値と居住者の求めるそれとの両側面に着目する。本論文は序章と終章および3部7章からなる。

序章「研究の視座」では、研究の背景、用語の定義、分析の枠組み、既往研究のレビューと本論文の位置づけを示して、研究の前提を整理した。

第I部「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその変容」（第1章－第3章）

第1章「住宅の商品化の社会史と集合住宅に期待された役割」では、文献・統計資料より明治末期から現在までにおける住宅供給主体や暮らしの変化およびその社会背景、首都圏の集合住宅に求められた社会的役割を時系列的に整理し、6度にわたるマンションブームの変容を考察した。

第2章「民間住宅供給者にとっての住環境価値とその複合像にみる暮らしのモード」では、住宅広告の売り口上から生活像や地域像を含む住環境価値を102種類抽出し、その内容変化を1980年から30年間にわたって分析した。ここから、住環境価値は基本的な性能に関するものから、イメージ的なものへ展開したこと、また室内にとどまらず都市空間に関する要素を多く含むようになり、とくに接続地域に関する住環境価値が多様化したことが明らかになった。次に住環境価値の複合像によって、7つ

の暮らしのモードを抽出し、その変化を立地地域の空間構造と対応させて論じた。

第3章「首都圏における民間住宅供給者と暮らしのモード変化の三十年史」では、暮らしのモードごとにそれらを供給した民間企業や間取り変化、住宅広告における語りの内容の差異の分析を行った。そして、建築の高層化や共用空間の多様化、小規模な住宅供給者の増加、さらに住環境価値の焦点が機能から過ごす時間へと変化してきたことなどを把握した。

## 第Ⅱ部「居住者の求める住環境価値と住宅選択」（第4章、第5章）

第4章「社会属性と求められる住環境価値に基づく居住者の類型」では、7つの暮らしのモードに該当する首都圏の民間集合住宅の居住者へアンケート調査を行い、社会属性との関係のもと彼らが求める住環境価値を把握した。次に、求められる住環境価値と社会属性からなる居住者の類型として、住環境を選択する5つの居住者像を得た。

第5章「住宅選択における住環境価値の一致と不一致」では、前章で得られた居住者像に対して、彼ら各々が求める価値と、選択される暮らしのモードが含む価値との一致・不一致の傾向を把握し、これまで分析してきた住環境価値、居住者像、暮らしのモード相互の対応関係を明らかにした。

## 第Ⅲ部「民間集合住宅の立地地域における地域像の変化の空間構造」（第6章、第7章）

第6章「民間集合住宅開発にみる地域像の変化」では、首都圏に供給されてきた集合住宅をその広さや価格等の基本的性能より「標準民間分譲住宅」と「非標準民間分譲住宅」に類型した。ここから民間による住宅供給は、首都圏全域に立地する前者と一部の鉄道沿線に立地する後者による二重構造の性格を強めていることを指摘した。次に、住宅広告に記載された集合住宅の立地地域に関する語りを駅圏単位で集計し、6種の地域像の類型とその分布特性を明らかにした。以上を踏まえ、民間による住宅供給が価格や広さといった住宅の基本的性能と地域像の双方において地域差を生じさせていることを指摘した。

第7章「地域像の変化が確認された地域の実態と課題」では、前章において地域像の変化が確認された地域を選出し、ケーススタディを行った。住環境価値の商品化に起因する立地地域の課題として、住環境としての地域の魅力が再発見されたことで住宅開発が集中し、もとの立地地域の価値が減じられ、一過的開発に陥るといった悪循環のプロセスを明らかにした。

終章では各章を要約し、民間企業による住環境価値の商品化の実態と空間構造、ならびに都市計画における課題を総括し、消費社会における住環境価値と居住者の乖離、多様化と均質化の同時進行、住環境価値の商品化による一過的開発の悪循環の三点を結論として掲げた。

以上、要するに本論文は、住環境価値の商品化がどのような制度や民間企業の活動とともに進行し、首都圏の住環境価値と暮らしのモードがいかに変化したのかを論じた。

また、居住者の求める住環境価値を明らかにし、需要と供給の両側面から住環境価値にもとづく住宅選択を論じた。

さらに、住環境価値の変化と呼応して、立地地域がどのように変化しているかを、立地地域の価値の質的内容と物理的特性の両面から論じた。

すなわち、情報化・消費化社会を背景に、住宅市場を仲立ちとして住宅・居住者・立地地域を実証的に論じる方法論を独自に開発し、商品化される住宅と住環境価値を網羅的に把握しており、それらの変化の解明から得られた知見は示唆に富むもので高く評価できる。

これらの成果は、建築学および都市計画学の発展に寄与するところ大である。よって、本論文は博士（工学）の学位論文に値するものと認める。

2019年2月

審査員

(主査) 早稲田大学教授 工学博士  
(早稲田大学)

\_\_\_\_\_後藤\_春彦\_\_\_\_\_

早稲田大学教授 Ph. D.  
(カリフォルニア大学バークレー校)

\_\_\_\_\_有賀\_隆\_\_\_\_\_

早稲田大学教授 博士(工学)  
(東京大学)

\_\_\_\_\_佐々木\_葉\_\_\_\_\_

埼玉大学准教授 博士(工学)  
(早稲田大学)

\_\_\_\_\_内田\_奈芳美\_\_\_\_\_