氏　　名：安　田　　純
学 位 の 種 類：博士（政策研究）
学 位 記 番 号：博政策第六十七号
学位授与の日付：2015 年 9 月 15 日
学位授与の要件：学位規則第 4 条第 1 項
学 位 論 文 題 目：高齢社会における集合住宅のあり方に関する研究
中庭型中層集合住宅がコミュニティ形成に及ぼす効果の分析

主　査：小　栗　幸　夫（千葉商科大学大学院政策研究科教授、
Ph.D. in City Planning）
副　査：原　科　幸　彦（千葉商科大学大学院政策研究科教授、工学博士）
副　査：天　野　克　彦（千葉商科大学大学院政策研究科客員教授、M.B.A）
副　査：高　田　一　夫（千葉商科大学大学院政策研究科客員教授、社会学修士）

内容の要旨及び審査の結果の要旨

1. 学位請求者の経歴

安田純氏は、1972 年に慶応大学経済学部を卒業後、三井不動産株式会社に就職（2008 年退社）、2007 年に公益財団法人日本住宅総合センターに出向（2013 年退職）と並行して日本大学大学院グローバル・ビジネス研究科に入学（2009 年修了）、2011 年に本学大学院政策研究科に入学した。住宅・不動産問題に実務と実践的研究の両面から取り組み、これまでの戸建て住宅を最終目的とする住宅取得競争が崩れる中で高齢期に再び住宅問題で悩む人々を見て、これを解決することが必要という問題意識を持ち、本博士研究に取り組むようになった。安田氏は、日本不動産学会、資産評価政策学会、実践経営学会、日本計画行政学会、政策情報学会の会員であり、それぞれの学会で研究成果を発表してきた。

2. 本研究の狙いと特徴

高齢化が進行する中で、大都市に大量の高齢者が生まれ、社会的孤立や災害時の対応の遅れが危険とみなされ、高齢者の生活の質の問題がいよいよ大きくなっている。高齢者がどのようなコミュニティのどのような住宅に住むべきかは重要な課題である。大都市における居住の形態は集合住宅の割合が多くなっており、郊外一戸建て居住が老朽化や交通の利便性などから高齢期の生活に適さないことからも、高齢社会のこれからの住宅を考える場合、高齢者の生活の質の向上に寄与するような集合住宅の形態が求められている。

安田氏は、「高齢社会の集合住宅のあり方」への関心をさらに一歩深めて、「中庭型中層集合住宅」に注目した。これは、高齢者の生活の質が、健康、安全と並んで、社会参加の機会、あるいは、コミュニティへの参加機会の多さに規定されるという安田氏の認識がある。そして、中庭型集合住宅がコミュニティへの参加を促すという建築家などの議論があり、現実にそのような集合住宅が供給されている。

しかし、博士課程の研究に着手し、文献調査を進めるなかで、安田氏は、中庭型中層集合住宅とコミュニティの関係についての研究が不十分であることを確認した。そこで、本研究は、中庭型中層集合住宅のコミュニティ形成に対する有効性を明らかにすることを目的とした。このため、より広く、住まいとコミュニティに関する既存研究をサーベイし、そこから、独自のコミュニティ形成モデルを構築し、そのうえで、中庭型住宅・集合住宅の歴史の研究、わが国の戦前・戦後の代表的な中庭型集合住宅の比較検討を経て、中庭型と一般型（非中庭型）の集合住宅居住者に対するアンケート調査を実施した。その分析から、中庭型中層集合住宅がこれからの高齢社会において有用なコミュニティ形成に有効であるかどうかを明らかにし、この成果を踏まえ、安政策提言も行っている。

3. 本論文の構成

本論文は第 1 章、第 2 章、第 3 章での研究目的と対象の絞り込み、用語の定義、既存研究の整理、分析枠組みのモデル化などを経て、第 4 章でアンケート調査の分析を通じての中庭型集合住宅のコミュニティ形成の特徴の検討、高齢社会における中庭型集合住宅の有効性の議論をおこない、第 5 章で研究結果を概観して政策提言と今後の課題を論じる構成になっている。

第１章「研究の背景と目的」で、安田氏は、わが国で高齢化が進み、大都市圏の高齢化が著しく、その生活の質を維持するために住まいの問題が重要であることを論じ、この問題に「エイジング・イン・プレイス」（住み慣れた地域で、自分らしく最期まで）という世界の基本的な考え方からのアプローチすることが必要であるという基本的視点を示す。そして、高齢社会における住宅問題の課題は、介助を要する虚弱高齢者及び居住保障をすべき住宅要配慮者の住まいと、自立して生活できる健常高齢者のための住まいの２つに大きく分けとられるが、この研究は、後者（健常高齢者が徐々に進行する心身機能の低下を緩和させつつも、エイジング・イン・プレイスを実現するための一般住宅の質の向上）に焦点をあてると述べている。そして、大都市で集合住宅が一般的になっていること、郊外庭付き一戸建て住宅が老朽化や交通利便性などから高齢者にとって望まれる住宅形式でないことなどから、集合住宅を対象とし、孤立化の回避や災害時・非常時共助の重要性から「コミュニティとつながる集合住宅」の研究の必要性を論じ、政府資料や公表統計などから、この研究の必要性を裏付けている。

安田氏は、中庭型集合住宅がコミュニティ形成に有効であるという議論がされているが、それを裏付ける分析が少ないとして、「住まい」「コミュニティ」をキーワードとする検索などから、戸建住宅や（中庭のない）一般型集合住宅を対象とした太田勝

敏、齋藤広子、室崎益輝、久保妙子などの研究からをコミュニティ形成モデル（後述）のヒントを得、中庭型集合住宅については山本邦史郎他、中西弘和他などの研究があるが、これらは分析モデルを持たず、アプローチの方法が異なると論じる。

第２章「研究の枠組み」で、安田氏は、研究を展開する上で必要な概念を整理し、研究の枠組みを示し、既存調査・研究から研究対象の重要性をさらに考察している。

まず、「都市の空間構造」について、それが、公 - 共 - 私空間に分けられるが、戦後日本の住宅は極端に私空間を重視し、それが、人々が社会的孤立を深める一因となってしまい、今後は社会との密接な関係を保つ機能を有する共空間の有用性を再評価すべきであり、共空間の一つである中庭の効用の評価が必要であると述べている。

「住まい」について、安田氏は、それが建築的（ハード面）・生活的（ソフト面）側面と、単体及び複合としての側面に分けら、その組み合わせから、住宅（ハード×単体）、住まい方（ソフト×単体）、街並み（ハード×複合）、コミュニティ（ソフト×複合）が研究対象となるが、この研究は、この４つの研究領域すべてと関連すると述べ、また、この研究の「住まい」は単体の側面であると定義するとした。

安田氏は本研究の基本視点である「エイジング・イン・プレイス」を詳述し、その実現のためには、そのためには質の良い住宅と、十分な地域のサービス支援が必要とされると述べている。「高齢者の生活の質」は、ポジティブな見方であるアクティブ・エイジングの視点から健康、安全、参加が、ネガティブな側面である社会問題の視点から高齢者の孤立防止、非常時の相互支援への対応が挙げられるとする。

「コミュニティ」について、安田氏は、「近隣居住地域に形成される社会関係のネットワーク」と定義し、広井良典の「日本社会における最大の課題は、独立した個人と個人がつながるような、都市型コミュニティないし関係性をいかに作っていけるかにある」という議論と「今後求められるものは、①本来都市的なもの＝公共性と、②「共」的なもの（コモンズなど）の再評価・再構築である」とする議論を重視している。

「住まい」と「コミュニティ」の関係について、安田氏は、コミュニティは住宅地を構成する「空間的要素」と居住者の属性など「人的要素」を構成要素とする「基本的条件」により規定され、「コミュニティ意識」と「コミュニティ生活行動」の相互作用から「コミュニティ形成」がなされるというモデルを構築し、これを分析枠組みとした。このコミュニティモデルの中で、コミュニティ生活行動を、Ⅰ層が「近所付き合い」（広井の言う農村型、都市型に共通する特質）、Ⅱ層が「管理組合活動」「自治会活動」（旧来的、義務的要素が強く、農村型コミュニティの特徴）、Ⅲ層が「イベントへの参加」「サークル活動への参加」（自主的・選択的な要素が強く、都市型コミュニティの特徴）、Ⅳ層を「地域ボランティア活動への参加」「社会貢献活動への参加」（より積極的な意識を伴う高度なコミュニティ行動）からなる４層構造とみなし、この中で、これからの高齢社会において有用なコミュニティかどうかは、Ⅲ層が活発であるかどうかで判断できると仮説を置いた。

次に、安田は、研究の主題「高齢社会における集合住宅のあり方に関する研究」と、副題「中庭型中層集合住宅がコミュニティ形成に及ぼす効果の分析」の関係を既存調査・研究のレビューなどによって説明している。まず、大都市、特に東京都においては、高齢者の住まいも、集合住宅が半数近くに達しており、今後はますますこの比率が高まると予想されることを述べた。しかし、バリアフリー対策などの設備を備えた住宅は少なく、集合住宅の大改修工事などの合意形成が難しく、あらかじめバリアフリー対策等が施された、あるいは軽微な改修でそれが可能な、質の良い住宅が求められていると論じている。

次に、高齢者の生活の質を高めるような集合住宅とはどのようなものかを検討し、まず、アクティブ・エイジングの視点から、高齢者が社会的に孤立せず、コミュニティとの関係を保つことを支援するような住居の意義が高いことを指摘し、また、高齢者の日常の健康、安全にとっても、非常時の生活などにおいても、高層住宅は問題が多いことも指摘している。さらに、高齢者にとってコミュニティへの参加は社会参加の大きな一形態であり、自宅近くでのイベントなどは高齢者が社会との関係を保つ重要な機会であると述べている。

また、社会問題の視点からも、防災・災害時支援、防犯、高齢者の見守りなどのニーズが高く、集合住宅において豊かなコミュニティが形成されることは、問題解決の一翼を担えるとの指摘もされていると明らかにしている。そして、これらから、高齢者の生活の質を高めるためには、豊かなコミュニティの形成を支援するような、高層ではない集合住宅が望ましいことが分かったとしている。

次に、都市の密度と中層集合住宅について都市計画面、環境面、経済面から検討している。都市計画の面からは、住宅地の環境を計る目安としては容積率 200%位が周囲の敷地への環境上の影響が少ないことが認められていることを示し、中庭型中層集合住宅が連続するパリの旧市街地などは、十分な公園面積、道路、居住水準などが確保され、良好な居住環境で生活できるモデル市街地とみなされていることを示した。また、都市環境の面からは、原科幸彦が、適正密度による成長管理が大切であり、そのためには広域環境計画に基づいた土地利用計画の作成が不可欠であると述べ、戸建住宅地の共同化による環境と調和した中低層集合住宅の開発の必要性を述べていることを紹介している。また、経済面からも、岩田規久男が、事務所ビルは超高層でも構わないが、住宅は中層化が望ましいと述べていることを紹介している。こうした議論から、都市型住居の形式として、中層集合住宅の選択が浮上してくると論じている。

そして、中庭型中層集合住宅のコミュニティ形成に有効であることが、山本邦史郎、中西弘和などによって研究されているが、限定的、間接的ではあり、これからの高齢社会において中庭型中層集合住宅に対する認識が共有され、かつ実際の事業計画において導入されていくためには、さらなる実証研究の蓄積が必要とされるとしている。

第３章「中庭型集合住宅とコミュニティ形成の関係」では、中庭型集合住宅が歴史的にどのように形成されてきたか、またその意味、役割はどう理解されてきたかを文

献により整理し、また現代ヨーロッパおよび日本において、復活、再評価されてきた事例を調べ、中庭型中層集合住宅の代表事例である幕張ベイタウン・パティオス街区について、コミュニティとの関係を設計意図としてどのようにとらえていたのかを整理し、実証分析の調査項目の抽出の参考としている。

まず、ヨーロッパでは、都市居住の高密度空間の中で、光、風、安定した住環境を確保し、コミュニティの中心としての広場的利用するなどの目的のため、メソポタミア、ギリシア、ローマの古代から、中世、近世においても、都市型住宅の基本形として中庭型住宅、中庭型集合住宅が建設されてきたことを論じる。そして、近代に入り高層建築化の流れの中で、一時は忘れられてしまった感があるが、都市における人間的な営みの重要性や、ヒューマンスケールでの都市造りへの回帰などコンパクト・シティや都市ルネッサンスの中で、中庭型集合住宅が見直され、ドイツなどにおいては復活してきていることを文献により確認した。

また、中庭型住宅に関心を寄せる建築家の代表として、欧米と日本からクリストファー・アレグザンダーと大谷幸夫の２人を取り上げ、中庭とコミュニティについてどう捉えているのかを探っている。アレグザンダーは、個々の建築の集合としての自然な都市づくりが望ましい都市を作ると主張し、高層建築を否定し、中庭など共有地としての小さな広場はコミュニティ形成に必要であると述べていることを明らかにし、大谷は、中庭は高密度な都市空間の中で住居を安定的に保障する機能を持つ一方、外界と内部を媒介する緩衝体として好ましい住環境を維持する役目も果たしており、望ましい都市空間の創出にも寄与しているとして、中庭の持つ役割を評価していることを論じた。

現代ヨーロッパの事例では、服部岑生他が、1970 年代以降のドイツにおいて中庭型集合住宅が復活した理由として、①歴史的保存地区として、あるいは、②安全で親密な外部空間として中庭を確保したなどを挙げたことを述べ、中庭計画としては、公開された遊び場や歩行者路の確保、駐車場の排除、緑の確保などが重要であるとしていることを示した。また、内山佳代子が、ベルリンにおいて近年中庭を半公共化したアルト・バウ（古い建物）の人気が高く、連続する中庭空間は路地のような雰囲気を醸し出しており、新しい都市空間創造の萌芽が見られると指摘していることを述べている。

日本において中庭型の代表的事例として、安田氏は、戦前には江戸川アパートメントが、現代では幕張ベイタウン・パティオス街区があるとしている。江戸川アパートメントは同潤会が建設し、豊かなコミュニティを創出した事例として評価の高いものであり、伊藤直明他が、中庭の特徴が、回遊路、前庭、豊かな植栽、様々なイベントの開催などにあり、これらが豊かなコミュニティの創出に役立っていると分析していることを紹介している。

安田氏は、幕張ベイタウンにおいても箕原敬、渡部定夫等の設計者が、コミュニティの形成を意図し中庭型を作ったと述べていることを紹介し、設計者の一人鈴木崇英の、「集合して住むことは、人と人、家族と他の家族の間に、微妙な心づかい、関心、

生物的・心理的距離を保つことであり、この日常関係からコミュニティは生まれる」という言葉を引用している。

安田氏は、江戸川アパートメントと幕張ベイタウン・パティオス街区を比較し、中庭の空間的構成要素を抽出するための参考とした。

第４章「中庭型中層集合住宅とコミュニティ形成に関する実証分析」は、目的① 中庭型中層集合住宅がこれからの高齢社会において有用なコミュニティ形成に有効であるかどうか、および、目的② 中庭を構成する空間的形態要素がコミュニティ形成に及ぼす効果はどのようなものかを明らかにするためのアンケート調査とその分析結果を示している。

安田氏は自らが設定したコミュニティモデルに従ってアンケート調査項目を作成し、調査対象住宅として千葉市幕張地区の幕張ベイタウン・パティオス街区の中庭型集合住宅 2 棟と駅への近接性や戸数が近い一般型集合住宅の２棟を選択し、居住者からアンケート票を回収する方法で、2014 年 7 月から 8 月にかけて実施した。回収率は 23.6%～35.0%で、中庭型集合住宅 54 戸（28 戸＋26 戸）、一般型集合住宅 60 戸（36 戸＋24 戸）から回答を得た。回答者の属性は一般型と中庭型で大きな差はないことが確認された。

安田氏の仮説Ｉは、目的①に対応し、「中庭型中層集合住宅は、一般型中層集合住宅に比べコミュニティ形成に違いがあり、中庭型の方がこれからの高齢社会において有用なコミュニティ形成に有効である」というものであり、この検証のために中庭型と一般型の住居住者のアンケート調査結果を比較分析している。この結果から、中庭型と一般型どちらでもコミュニティは形成されているが、コミュニティの形成経路と形成されたコミュニティの特質に違いがあることを示した。

すなわち、一般型集合住宅では、主に日常的な共用部で顔を会わせたり、挨拶をしたりすることをきっかけに、コミュニケーションが生まれ、近所付き合いが始まることが多く、そのコミュニティの特徴は、住棟内の居住者との挨拶や立ち話など軽い付き合いを中心に、共用部などで頻度高く付き合っており、付き合いの範囲は自棟を中心に狭い範囲である。コミュニティ生活行動は、Ｉ層（近所づきあい）、Ⅱ層（管理組合活動・自治会活動）で活発である。これは、以前住んでいたところと比べても変わらない、いわば旧来的、伝統的なコミュニティの姿であると安田氏は述べている。

一方、中庭型集合住宅では、日常的な近所付き合いという伝統的なコミュニティ形成経路に加え、中庭を使った地域のイベント・行事やサークル活動など多様なコミュニティ活動を通じて交流が深まることが明らかになり、そのコミュニティの特徴は、軽い付き合いから親しい付き合いまで多様な付き合いを、その付き合いにあった頻度で、適した場所で行っており、付き合いの範囲は自棟及び近隣の住棟まで広い範囲で広がっていることを明らかにした。さらにコミュニティ生活行動は、Ｉ層（近所づきあい）とⅢ層（イベント・サークル活動）が活発であり、Ⅲ層の活動は自主的、選択的なものであることから、中庭型集合住宅のコミュニティが広井良典のいう新しい都

市型コミュニティの特質を備えていることが示されたとしている。加えて、中庭型の多くの人が、以前と比べコミュニティ活動が多くなったと答えていることを明らかにし、これが中庭がコミュニティ形成に有効であることを示すものであり、居住者の交流促進に有効なものとしてイベントなどや共用施設（中庭など）を挙げている点も、中庭がコミュニティ形成に有効であると認識していることを示しているとしている。

これらから、安田氏は、中庭型集合住宅ではⅢ層のコミュニティ生活行動が活発化され、新しい都市型コミュニティが形成されており、仮説Ⅰを支持する結果を得たとしていうる。

次に仮説Ⅱは、目的②に対応し、「中庭型中層集合住宅の中庭の空間的構成要素は、居住者の意識に働きかけ、意識は中庭の利用を促し、コミュニティ形成に効果を及ぼす」というものである。仮説Ⅱの検証のため、中庭の満足度を空間的構成要素で説明する重回帰分析などがおこなわれ、中庭の緑・植栽の豊かさなどの自然環境の良さや、歩きやすさなどの使い勝手の良さ、また圧迫感が感じられない程度の広さなどが総合的満足度に影響を与えていることが明らかにした。

また、相関分析などから、日当たりのよさなど自然環境の良さに満足している人は、中庭を通行用や立ち話などに日常的に使っており、通行用としてよく使う人は、近所の人の顔を知っている人が多く、また近所付き合いの頻度が高いなど、コミュニティ形成に寄与していることを明らかにした。

中庭を囲む住棟の高さや、囲まれていることによる安心を感じている人は、子供の遊び場としてよく利用しており、これらの人々は近所付き合いが活発であることが分かった。また、散歩、軽い運動、夕涼み・日向ぼっこ、植木草花の手入れなどの利用は、中庭の歩きやすさやベンチなどの使いやすさ、ある程度の広さや、風通しや日当たりの良さなどの満足度に関係していることが明らかにされた。

全ての世代の居住者向けの利用である行事・イベントなどの開催に中庭は使われており、これらの用途として利用する人は、コミュニティ機能としてもイベントなどの開催を期待していることが示され、また、中庭に対する総合的満足度が高いことも明らかにされた。

これらから、安田氏は、①中庭の自然の豊かさに満足度が高い人は、中庭を通行用、立ち話などに日常的によく利用し、この結果、近所付き合いを活発化させるなど、コミュニティ形成につながっていることが分かった　②広さや総合的な満足度が高い人は、中庭をイベントなどでよく利用しており、このことは人々の交流を活発化させ、コミュニティの形成につながっていることも分かったなどと述べ、中庭の空間的構成要素については、各要素が総合的に、コミュニティの形成に効果をもたらしていることを示していると言ってよく、仮説Ⅱを支持する結果を得たとしている。

第５章「結論」では、以上の研究を要約し、中庭型中層集合住宅はこれからの高齢社会において有用なコミュニティ形成に有効であることがいえると述べ、中庭型中層集合住宅の建設が増えるための政策提言として、①中庭を開放型とした場合、敷地面

積から中庭の面積分を差し引いた面積を固定資産税の課税対象とし、固定資産税を軽減すること、②地下駐車場の容積率算入を緩和すること、③中庭を囲む１階に公共施設を導入する場合に公的補助金を導入すること提案している。最後に、今後の課題として、①都心部の中庭型集合住宅を対象に含めた分析、②コミュニティ活動についてのグラフ理論分析、③中庭型集合住宅が連続した市街地形成の効果とそのためのマスタープランの在り方、④環境アセスメントの導入などがあげられると述べている。

4. 評 価

安田氏の研究は、高齢化の進行がわが国の最大の国政課題と認識される中で、高齢者のコミュニティへの参加を促す住まい方として中庭型集合住宅に注目し、まず、住まいとコミュニティに関する既存研究をサーベイし、独自のコミュニティ形成モデルを構築している。そのうえで、建築家などの中庭型集合住宅論の分析、ヨーロッパにおける古代から現代に至る中庭型住宅・集合住宅の歴史の研究、わが国の戦前・戦後の代表的な中庭型集合住宅の比較検討をおこなっている。これらの周到な準備の上で、中庭型と一般型（非中庭型）の集合住宅居住者アンケート調査を実施し、以下の知見を得た。

① 中庭型中層集合住宅が、イベントやサークル活動などを促し、また、コミュニティの範囲を広げ、これからの高齢社会において有用なコミュニティ形成に有効である。

② 庭の適切な構成が中庭の評価を高め、ひいては、コミュニティの活性化に資する。

そして、これらの検討結果を踏まえ、政策提言を導いている。

安田氏の研究の社会的・政策的価値は高く、とられた研究手法は堅実で、この分野の研究を先に進めた本研究の学術的価値は高い。一方で、２棟の集合住宅の中庭に焦点をあてたことから、今回の実証検討の対象とした幕張ベイタウン・パティオスが集合住宅の連続として開発され、全体が街を形成し、街路も共空間として機能し、これらがコミュニティ形成にも影響を与えていると考えられるが、この側面の分析が十分に検討されていないなど、この研究の今後のさらなる課題もある。しかし、安田氏の論文の最終章の記述にはこのような方向性での今後の展望の端緒も記述されている。安田氏の的確な研究視点、分析力、今後の発展性は高く評価され、本研究は博士号（政策研究）にふさわしいと認める。