

## 戸建て住宅地の住環境マネジメントに関する研究

正会員 齊藤 広子 君

「住環境マネジメント」は、建築経済分野のみならず都市計画や建築計画の分野も含む学際的で新しい研究領域である。筆者は区分所有マンションの管理についての一連の研究を行ってきたが、並行して戸建て住宅地の住環境マネジメントに係る多くの研究論文を発表してきた。今回審査対象となった表記の論文では、それら戸建て住宅地の研究成果をもとに、住環境マネジメントを「地域の組織が主体となり、地域の文脈に応じた住環境を持つ住宅地（居住地）を開発し、地域の魅力としての住環境を維持し、常に地域にあったものへと更新する一連の行為」と定義し、これまでの住宅地管理・居住地管理・住環境管理の概念よりも幅広く設定し、開発・管理・更新という一連のプロセスととらえるという視点をもって再構成するという、意欲的な内容となっている。

論文は序論（序章・第1章）、第一部（第2章～第5章）、第二部（第6章～第8章）、結論（終章）から構成されている。

第1章は住環境マネジメントの研究を、建築経済分野における住宅経営・住宅管理だけではなく、都市計画学の住環境管理・住環境整備、さらには不動産学他におけるプロパティマネジメントやタウンマネジメントなどの隣接領域も含めた関連研究分野と比較し、「住環境マネジメント」として新しく研究領域を設定する重要性を指摘している。

第一部はコモンスペースの生成と管理（第2章）、景観形成と住環境コントロール（第3章）、地域における生活管理とサービス提供（第4章）などに関するテーマを、これまでの具体的な研究をもとにとりまとめており、それをふまえて第5章で住環境マネジメントの必要性と課題を整理している。

第二部は住環境マネジメントシステムの検討のため、米国のHOAによる方法（第6章）、英国の専門会社による開発・管理・更新を行う方法（第7章）、我が国における地主主導のケースである借地権による方法と、農住組合の活用ケースとが検討されている（第8章）。

終章では「日本における住環境マネジメントシステムの展望」と題して、各章から導き出せる住環境マネジメントの現状と課題が整理され、日本型HOAと、それを活用した農住組合活用による所有者組合によるマネジメント方式、次世代型定借エリアマネジメント方式などがわかりやすく提案されている。

本論文は日本建築学会等に提出された審査論文を、単に束ねたものではなく、「住環境マネジメント」という新しい概念で総合化しようとした点に大きな評価が与えられた。とりわけ、戸建て住宅地の不動産価値の維持向上を目指すシステムを創造する意図をもっている点に大きな独創性があること、マネジメントの方法が具体的に提案されていること、我が国のみならず米国・英国ともつながりをもつ広い視野にたつ研究であることが高く評価された。

よって、ここに日本建築学会賞を贈るものである。