

## はしがき

本研究報告は、都市開発研究室・勝又済主任研究官が国総研での研究業務として自ら携わった基礎研究「ミニ開発住宅地における整備・誘導手法に関する研究」（2001年度）および基礎研究「既成市街地における住宅ストックの更新誘導方策に関する研究」（2002～2004年度）の成果に、旧建設省建築研究所時代等、今までに行った研究成果を加えて、ミニ開発住宅地の居住環境整備をテーマに横断的に取りまとめ執筆した博士論文を、一部加筆、修正したものである。

1960～70年代の高度経済成長期に大都市圏郊外で広範囲に形成され、既成市街地化したミニ開発住宅地においては、近年居住面積の拡大を目的とした3階化更新等の高容積化に伴う日照等の相隣環境の悪化とともに、居住者の高齢化や建物更新の停滞による防災性・居住性の低下の問題が新たに進行している。本研究報告では、現在都市計画・住宅政策的に有効な取り組みがなされていない郊外既成ミニ開発住宅地の居住環境の持続可能性を向上させることを目指し、地区の変容実態と整備課題を明らかにした上で、居住者アンケートによる意識調査や逆日影計算による建物形態シミュレーション等を通じ、トレード・オフの関係にある居住水準、住環境、防災性のバランスに配慮しながら、日照確保型の個別建て替えの誘導を中心とした居住環境整備の方向性を新たに提示するものである。

本研究報告は、居住者の高齢化や建物更新期を迎えた既成ミニ開発住宅地の詳細な実態に加え、建て替え誘導方策に関する提案や情報等、多くの示唆に富む内容を含んでいる。当該住宅地を抱える郊外都市等において、居住環境整備の方針・計画の立案や整備の促進を図る上での参考にしていただきたい。

国土技術政策総合研究所