

審査の結果の要旨

氏 名 カストロ、マルガリータ

提出された学位請求論文「Conversion of Buildings in New York and London: -planning, politics, profitability and preference- (ニューヨーク及びロンドンにおける建築のコンバージョンに関する研究-そのプランニング、政策、経済及び住民の嗜好性に関する考察-)」は、住宅供給の手段としての建物のコンバージョンが、どのような都市計画、都市政策、都市経済及び住民の嗜好性によって成立するかを見極めようとした論文であり、全7章からなっている。

第1章では、先ず、研究の目的、方法等を明らかにしている。その中で、建物のコンバージョンが単体の行為から大量供給事業へと展開していく過程に注目し、それがどのような都市計画、都市政策、都市経済及び都市住民の嗜好性によって成立するかを明らかにすることを具体的な目的として設定している。

第2章「理論的な背景」では、先ず、ロンドンとニューヨークを主たる研究対象とすることとその理由が説明されている。具体的には、両者が共にコンバージョンによって都市を変化させる試みに成功していること、他都市と比べて長いコンバージョンの歴史があり、その展開に影響を及ぼした要素、規制や抑制を受けた要素、コンバージョンが社会に対して与えた影響について理解するための題材が豊富であること等を指摘している。また、コンバージョン活動の発生要因について、非工業化の過程、オフィス市場の縮小、住宅の高級化等、両都市の類似点を認められること、その一方で、地域の計画やコンバージョン活動の経験等において相違点が多く存在していることを指摘している。次に、既往研究のレビューに基づき、コンバージョンの展開の要因を把握するための視点として、「都市計画 (Planning)」、「都市政策 (Politics)」、「都市経済 (Profitability)」、「住民の嗜好性 (Preference)」の四つを取り上げることの妥当性を明らかにしている。

第3章「ニューヨーク」では、詳細な現地調査と広範な文献調査から、マンハッタンにおけるコンバージョンの展開の過程を明らかにしている。具体的には、コンバージョンが初期において違法行為として広範に行われる事態を招いたこと、その後その経験を踏まえてディベロッパーに対する税の減免措置や税制優遇によるコンバージョンの促進政策がとられたこと、その結果、現在ではコンバージョン活動が厳格なゾーニングによって規制を受ける一方で、ディベ

ロッパーは基準請願庁 (the Board of Standards and Appeals) を通じて、ゾーニングでは認められていない例外的な措置を要求できる等の事実を明らかにしている。また、ニューヨークにおいてコンバージョン活動の経済性が高いのは、政府が優遇措置を行ったことと、豪華で立地の良い住宅を購入する富裕層が存在したことによると指摘している。その上で、住民の嗜好性がコンバージョンを誘発させる重要な要素であるという仮説を提示している。

第4章「ロンドン」では、詳細な現地調査と広範な文献調査から、ロンドンにおけるコンバージョンの展開の過程を明らかにしている。具体的には、コンバージョン計画が増えるに従い政策が変化した経緯、現在のゾーニングによる規制の詳細や低家賃住宅の供給の義務付け等の関連制度を明らかにした後、ニューヨークのケースとは異なり、それらに基づく自治体の決定が覆ることがないことを指摘している。また、初期における「ロフト・スタイル」コンバージョンの成功がコンバージョンの継続的な成功の大きな要因になっていることを明らかにしている。

第5章「ケーススタディ」と第6章「比較評価」では、ニューヨークのローワー・マンハッタン、DUMBO、ロンドンのイズリントン、ロイヤル・アーセナルの4地区における詳細な調査に基づき、地区の性格の類似した前者同士、後者同士を比較することで、それぞれ、都市計画、都市政策、都市経済、住民の嗜好性の内どの要素がコンバージョンに最も影響を及ぼしたかを明らかにしている。先ず前者同士の比較では、ローワー・マンハッタンのコンバージョンが行政主導によるものであったのに対し、イズリントンにおけるコンバージョンはディベロッパー主導によるものであったことを明らかにし、合わせてローワー・マンハッタンで高級住宅しか供給されなかった理由、イズリントンで低家賃住宅も含む供給が見られた理由を明らかにしている。次いで後者同士の比較では、DUMBO の発生過程がディベロッパー主導であったのに対して、ロイヤル・アーセナルは行政主導であったことを明らかにした上で、両者とも前段階でインフラ整備と地域イメージの変革に注力した点が成功の要因であることを指摘している。

第7章「結論と展望」では、前6章で新たに得られた知見を整理した上で、今後の課題を提示し、本論文の結論としている。

以上、本論文は、広範な文献調査と緻密な実態調査とに基づき、ニューヨーク及びロンドンにおけるコンバージョンの展開過程を明らかにするとともに、それらを比較することによって大都市におけるコンバージョンの健全な展開方法を見極めた論文であり、建築学の発展に寄与するところが大きい。

よって本論文は博士（工学）の学位請求論文として合格と認められる。