

論文の内容の要旨

論文題目 日韓米における中高層共同住宅の維持管理支援体制に関する研究

氏 名 朴 常 勲

ソウルは、世界の超大型都市に劣らない莫大な住宅ストックを有しているが、いまだに既存の住宅を活用したり、維持したりするよりは、新たな住宅を建てる等、既存の住宅を活用するための維持管理支援体制が非常に不足している状態である。

そこで、世界的な地域拠点であると同時に、数多くの住宅ストックを有するニューヨーク市と東京都において、既存ストックの安全と品質を保つために行政機関等がどのように共同住宅の維持管理を円滑に誘導しているのかを比較・把握し、これに基づき、今後のソウル市における共同住宅の維持管理の枠組みを整えることを本研究の目的とする。

第2章は、維持管理支援体制の捉え方、対象都市の選択基準、対象都市の維持管理現況と位置づけについて論じた。本研究の目的が、今後のソウル市における共同住宅の維持管理の枠組みを整えることを目的としているため、枠組みの要素である維持管理支援体制と比較対象都市について論じた。

第1節の‘維持管理支援体制の捉え方’では、本論文における‘維持管理支援体制’の概念整理と、研究対象として①法律的な基準、②金融・補助金・税金優遇プログラム、③人材育成体制、④ITシステム等をなぜ選定するのかの理由及びその範囲を述べた。

さらに、第2節の‘対象都市の選択基準’では、ソウルへこれらを適切に適用できる対象都市として、1案(世界の拠点都市として選定)と2案(世界の人口第15位都市を選定)を検討した。

第3節の‘対象都市の維持管理現況と位置づけ’では、本研究の対象都市として選定したニューヨーク市、東京都、ソウル市における住宅ストックの規模、共同住宅の割合、5階以上の中高層住宅の割合など、それぞれの都市の維持管理の現況を調べた。なお、以上三つの都市(又は国)の維持管理関連機関の業務及び提供サービスを調べた上、住宅マスタープラン等の中から、維持管理部分をまとめ、現在と今後の維持管理関連の課題と計画を検討した。

第3章は、既存ストックの安全と品質を保つために、行政機関等がどのように共同住宅の維持管理を円滑に誘導しているのかについて、ニューヨーク市、東京都、ソウル市における中高層共同住宅の法律的な基準、金融・補助金・税金優遇プログラム、人材育成体制、ITシステムに分けて、維持管理支援体制を調べた。

第1節では、ニューヨーク市、東京都、ソウル市における‘法律的な基準’として、それぞれの都市や国で、法律で定めている安全点検を中心に調査した。ここでは、根拠法、対象、点検時期・回数、点検項目、点検資格などを扱った。

第2節では、それぞれの都市で、共同住宅の円滑な維持管理を誘導するため備えている金融・補助金・税金優遇プログラムを調べた。

第3節では、住宅維持管理の知識や技術の伝達手段として有効な‘人材育成体制’について調べた。ここでは、各都市と国で行っている市民向けの教育プログラム、協会の専門家向けのライセンスと一般市民の教育体制を中心に述べた。

第4節は、住宅維持管理 IT システムを調べる。複雑で、数多くの建築物の安全と管理効率化のため、各都市の建築物管理システムの運営方針と IT システムがどのように構成されているのかを述べた。

第4章は、ニューヨーク、東京の維持管理体制をソウルへ適用するため、第3章で述べた、ニューヨーク、東京、ソウルの維持管理支援体制について比較・分析した。まず、第1節では、比較・分析の対象と内容等、枠組みを設定し、第2～5節では、法律的な基準、金融・補助金・税金優遇プログラム、人材育成体制、ITシステムについて比較・分析し、これに基づいて各都市の維持管理体制の特性を把握した。第6節は、ニューヨーク、東京との比較により、ソウルの支援体制に不足していると考えられる事項を把握し、これを踏まえ、新たな維持管理体制をソウルへ提案した。

第5章は、これまでに本研究において得た成果を総括し、その上で、今後の研究課題について触れ、本研究をまとめた。