The University of Osaka
Institutional Knowledge Archive

Title	農住都市構想を契機に農家が建設した農住団地の管理運営
Author(s)	佐伯, 亮太
Citation	大阪大学, 2023, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://doi.org/10.18910/91949
rights	
Note	

The University of Osaka Institutional Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

The University of Osaka

様式３

論　文　内　容　の　要　旨

氏　名　（　佐伯　亮太　）	
論文題名	農住都市構想を契機に農家が建設した農住団地の管理運営

論文内容の要旨

本研究では1970年代に一楽照雄らが中心となって検討・実践された農からの都市開発の考え方である農住都市構想を契機に建設された農住団地の２種類の運営主体として、①建物所有者が役員となり農住団地を共同管理することを目的に創設された農住法人による管理運営（主に４章）、②建物所有者が農業協同組合に管理を委託し、建物所有者と農業協同組合で役割分担して管理運営する場合（主に５章）を対象とし、運営主体のあり様が農住団地の管理運営に与えた影響を考察し、今後の運営主体やそれらを取り巻くステークホルダーのあり方について示すことを目的とした。なお、本研究では現存する農住団地を対象とし、すでに解体・売却された建物については対象としなかった。

１章で本研究の主題である農住都市構想の背景を示すとともに、研究の背景、目的、研究方法について述べた。

２章では農住都市構想の歴史的な経緯、関連する事業、農住都市構想の提唱者である一楽照雄が求めた農住都市の空間的な概念や農住団地の運営主体や関連団体の位置づけについて整理した。

３章では、農住都市の具現化に着目し、農住団地を建設することを目的として国が農地所有者に建設費の利子分を負担した農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法を用いた農住団地の建設実態を明らかにした。文献資料等から、建設主体、建設棟数、戸数、農住団地の全国的な分布について、その建設特性を把握し、農住都市構想で求められた都市像と実際に創設された制度によって顕在化した市街地の差異を明らかにした。

４章では、農住法人による管理運営の特徴と課題を確認した。本研究では複数人で創設した農住法人を対象としており、その場合８法人が対象となった。2022年10月現在、建物所有者の世代交代などが影響し、対象とした８法人のうち６法人が解散していることを確認した。これらから農住法人は運営主体としての継続性がなく、脆弱であることが確認できた。

５章では、農住団地所有者が農業協同組合に委託した場合の管理運営の特徴と課題を確認した。この体制の場合、現状の建物管理に問題は起きていないことが確認できた。しかし、1970年代に建設された農住団地は築年数が40年以上経過しており、建物所有者の資産管理や生計維持という視点から、建物の今後について考える機会や助言が必要であるが、これらについて農業協同組合が助言、支援できていないことを確認した。

６章では今後も農住団地が住宅ストックとして機能するかを考察するために、４章で着目した農住法人の中からすでに解散した法人の中で、最も多くの建物管理をおこなった、コーポラスはりま農住管理株式会社を対象に、農住法人解散の経緯と農住法人解散後の建物管理状況を確認した。農住法人解散後は建物管理は建物所有者でおこなうことになり、所有者ごとに異なる管理運営方法ごとに分類し、それぞれの特徴を明らかにした。農住法人解散後は４つの方法に分けられることが確認でき、住宅ストックとして賃貸事業を継続する場合は、外部業者に管理業務を委託して賃貸を継続したか、自主管理をおこなうかであった。外部業者に管理業務を委託した場合でも、一部の農住団地では新規入居者募集を停止していることを確認した。

最後に７章では、２章から６章で得られた知見をもとに本研究で明らかとなった農住団地の運営主体と運営体制のあり様が管理運営に与えた影響を示した。運営主体については、農住法人はそのほとんどが解散していることから運営主体としての継続性に欠き、農住法人解散後は一部の農住団地で管理不全が起きていた。農協に委託した場合は現在の管理に問題はないものの、将来について見通しがたたないことが課題であった。考察の結果、農住都市構想があくまで構想にとどまり具体的な方策が示されなかったこと、農住団地に関する補助事業では農住団地建設が中心となり土地利用計画の作成やコミュニティによる地区マネジメントが実施されなかったことから、一楽の目指した都市像と実態の間には差異があることを指摘した。農住団地が今後も継続的に住宅ストックとして機能するための方策としては、現存する農住団地の積極的な活用、または土地・建物の売却等による再開発方式があり、これらの推進のために、農業協同組合等のステークホルダーによる資産管理の視点からの建物所有者の意思決定や専門的な助言・支援の必要性を指摘した。

様式 7

論文審査の結果の要旨及び担当者

氏　名　（　佐　伯　亮　太　）			
論文審査担当者	（職）		氏　名
	主 査	教授	澤 木 昌 典
	副 査	教授	矢 吹 信 喜
	副 査	准教授	福 田 知 弘

論文審査の結果の要旨

高度経済成長期の 1970 年代に提唱された農住都市構想は、住宅不足の解消と都市近郊農家の生計の維持を目的に農家による住宅供給を意図した構想であり、これを契機に制定された農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法による利子補給を利用して、全国で 700 棟以上（住戸数では 1 万戸以上）の賃貸集合住宅（「農住団地」と称す）を農家が建設し経営した。本研究は、これら農住団地が農家によるという経営面での脆弱性からの管理不全発生への懸念や、建築後 40 年以上を経過する中での建物の更新が進まないことへの懸念などを課題とした上で、①複数の建物所有者が設立した農住法人による管理運営、②建物所有者から農業協同組合への委託による管理運営の 2 種類の管理運営形態に着目し、これまでの運営形態のあり様が農住団地の管理運営に与えた影響を調査・分析するとともに、農住団地の運営主体のあり方について論じたものであり、得られた結果を要約すると、以下のとおりである。

（1）農住都市構想に関する歴史的経緯や国等による構想具現化に向けた関連事業、構想提唱者の描いた空間的な概念や運営主体等について整理するとともに、文献資料等を用いて上記利子補給制度を用いて全国に建設された農住団地の建設状況を建設主体・建設棟数・住戸数・地理的分布について明らかにし、その特性の分析から、農住都市構想が描いた都市像と実際に顕在化した市街地との差異を明らかにしている。

（2）建物所有者複数人が創設した農住法人 8 法人を対象として、農住法人による農住団地の管理運営の特徴と課題を確認しており、うち 6 法人が建物所有者の世代交代などが影響して解散していることなど、運営主体としての農住法人の継続性の点での脆弱さをその原因とともに明らかにしている。

（3）建物所有者が農業協同組合に委託した場合の管理運営の特徴と課題について、アンケート調査及び現地調査によって確認し、現状の建物管理には問題は生じていないが、高経年の農住団地の所有者の資産管理や生計維持という点からは、農業協同組合が専門的見地からの助言・支援ができていないことを明らかにしている。

（4）さらに、解散した農住法人について、最多数の建物管理を行っていたコーポラスはりま農住管理株式会社を対象に、解散の経緯と解散後の建物管理状況を詳細に調査し、解散後の建物所有者ごとに異なる 4 種の管理運営方法の特徴や現状を明らかにしている。

（5）以上の知見をもとに、農住都市構想が構想にとどまり国の支援も利子補給など農住団地の建設が中心であったため、地域の土地利用計画の作成や地域コミュニティによる地区マネジメントが実施されなかったことを考察するとともに、今後の方策として、良好な場合の農住団地の積極的な活用や、土地・建物の売却等による再開発、これらの推進のための農業協同組合等による建物所有者への専門的な助言・支援の必要性を指摘している。

以上のように、本論文は環境エネルギー工学の発展に寄与すること大である。

よって本論文は博士論文として価値あるものと認める。