

審査の結果の要旨

氏名 宇都 正哲

論文題目：居住者行動に着目した住宅市場の定量的分析

住宅・宅地審議会及び都市計画中央審議会の答申でも指摘されているように、現在は我が国の住宅政策の転換点である。本研究は、このような政策の転換期において、住宅政策に関する客観的かつ合理的な理論構築に資するため、現在議論されている重要な政策課題について、客観的かつ合理的な知見を得るため、住宅市場における定量的分析を大きく3つのテーマに絞り、居住者行動に着目した分析を行った。

以下では、本論文の主な内容にあたる、第2章～第4章における内容を要約する。第2章の「応募行動を考慮した公営住宅の応益家賃体系」では、住宅政策に関連した公営住宅の応益的な家賃設定の手法についての分析を行った。公営住宅の家賃設定については、応能応益的な家賃体系への転換が図られているが、本研究の視点は、応益性の評価を「応募」という入居希望者の実際の行動から効用概念を用いて定量的に推定しようとするものである。その結果、政策的に定められた家賃算定式では、老朽度と規模について、約4:10のウエイトで評価しているのに対し、実際の応募データを使った期待効用モデルで計算すると、約7:10のウエイトであった。つまり、実際の応募者は応益性として老朽度要因を政策的な家賃算定式よりも高く評価していることが判明した。今後の公営住宅における応益的家賃設定について、応益要因に対するウエイト付けをすることで、現行制度より適切かつ合理的な応益家賃の体系を構築できることがわかり、運営の改善を求められている公営住宅制度に対して重要な学術的知見を提供した。

第3章の「住宅ストックと居住世帯のミスマッチ現象」では、住宅政策に関連した住み替え構造の実態解明に関する分析を行った。本研究では、実際の住み替え行動を構造化することで、住み替え促進を行う際にターゲットとなりうる世帯像を明らかにした。CHAID理論を援用した分析の結果、量的にはダウンサイジング世帯全体の1割程度ではあるが、持家から持家へのダウンサイジングで世帯規模が縮小したあとの高齢単身者もしくは夫婦世帯が、小規模世帯による広い住宅から狭い住宅への住み替えであり、ミスマッチ解消に資する住み替え行動を行っていることが分かった。ただし、広さ的には3～5人世帯向け住宅（39～66㎡）への住み替えが多いため、小規模世帯であっても極端に狭い住宅へは住み替えない傾向がうかがえた。広さのミスマッチを解消する手段としては、高齢者単身や夫婦といったリタイアメント後の世帯による戸建住宅から共同住宅への住み替えを支援することがひとつの方向性として考えられる。今後の住宅ストックを活用した居住水準の向上を目指す中で、住宅政策上、重要な知見を提供した。

第4章の「地価及び周辺地域の状況と土地利用遷移の関係」では、住宅政策に関連した土地利用遷移の実態解明の分析を行った。ここでは、土地所有者が地価動向、交通条件、地域特性、法規制等の諸要因をどのように受け止め、その結果どのような土地利用遷移を起こしているのかという点に着目し、概ね小学校区程度の広がりを持つ1kmメッシュデータを用いて、明示的に諸要因の閾値を織り込んだ土地利用遷移モデルで定量的に分析した。その結果、都心部の土地利用遷移については、地価格差と地域特性に一定の閾値の存在が認められた。具体的には、地価格差の場合、住宅地から商業地への遷移では、閾値を越えると土地利用遷移確率が低くなる傾向が見られた。この結果は、我が国では地価格差がいくらあっても土地利用を変化させない特異点が多くあることを示している。地域特性については、1kmメッシュの住居系土地利用が31%の閾値を割込むと商業・業務用途への土地利用遷移が急激に加速する結果となった。この結果は、都心部で住宅地が成立する必要最

低限の条件とも捉えられ、都心居住を推進するための一つの客観的な数値を示しているとも考えられる。今までの閾値を仮定しない土地利用転換モデルのあり方に対して、実証的に学術的疑問を提示し、モデルのあり方を大きく変えた。

以上のように、本研究は居住者行動に着目した理論的モデルをもとに、住宅市場の傾向を定量的にとらえ、転換期にある住宅政策の指針となる重要な結果を得ており、学位請求論文としてふさわしい学術的貢献を行っている。

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。