

「審査の結果の要旨」の概要

1. 課程・論文博士の別 課程博士
2. 申請者氏名（ふりがな） 崔 廷敏 （ちえ じょんみん）
3. 学位の種類 博士（工学）
4. 学位記番号 博士第 5697 号
5. 学位授与年月日 平成 16 年 3 月 25 日
6. 論文題目 居住者行動に着目した住宅市場の定量的分析
7. 審査委員会委員（主査） 東京大学 教授 浅見泰司
教授 岡部篤行
教授 原田昇
助教授 小泉秀樹
助教授 貞廣幸雄
8. 提出ファイルの仕様等 提出ファイル名 使用アプリケーション OS
崔廷敏.doc Word2000 WinXP
崔廷敏.txt

審査の結果の要旨

氏名 崔 廷敏

論文題目：住情報及び住意識に関する探索的分析－マイニング手法による情報の抽出及び都心居住者の住意識に関する一連の研究－

良好な住環境が自律的に整備、維持され、またときには行政の誘導などにより展開されて行くことは今日的政策課題であり、そのための適正な住環境の評価論の確立が重要なこととなってきた。住環境の評価を論ずる上で、評価の対象となる住環境の価値を居住者がどのように認識し、評価しているかを分析することは基礎的かつ重要な研究と言える。なぜなら、住環境の価値に対して、一般の認識では、より狭義に利便性や快適性のみを強くとらえたり、あるいは室内環境のみをかなり意識したりするなど人によって認識の違いが見られるからである。その結果、住環境に関するアンケート調査で仮に住環境という言葉を用いても、質問者と回答者に意識のずれが発生する。このため、国や自治体が住環境政策を行う際、微妙な認識のずれが生じ、結果として政策を遂行する上でなんらかの非効率性をもたらしている可能性がある。

一方、居住者のライフスタイルの多様化や価値観の高度化に伴い、住宅・住環境に対する住要求や住意識も多様化しつつある。居住者のこのようなダイナミックかつバラエティに富む住意識や住居選択の行動特性などを綿密に分析するためには、多面的な特性を網羅的に抽出し体系化することが求められ、その一つの方法論として「探索的分析」手法が有効となる。居住者の住意識や行動特性の分析における従来の研究では、ある一面的な特性のみを捉えて分析するケースが多く、その結果、捉えるべき重要な特性要因が欠けたり、あるいは特性要因間の関係が把握できない、などの問題が生じている。

このように「住環境」の分析は、その根源となるところを溯って行くと、多様な分野と繋がっている。今まで住環境に関しては多くの研究がなされてきているが、多面的かつ定量的な方法で「住環境」を捉えている研究はあまり見当たらない。この多面的な要素の分析の軸として、本論文では「住意識」と「住情報」を二本柱として導入した。さらに、本研究においては上記の分析を「マクロ」と「ミクロ」を軸に細分化し、住環境をより多様な視点から分析し考察を行った。

「住環境」の価値を分析するために、まず住環境の概念という世間のイメージを人々のマクロな住意識として捉え、その概念的変遷を過去の新聞記事や現在のインターネットを手がかりにして考察した(第3章)。次に、ミクロな視点からの住意識をテーマに、公団の定期調査を用いて首都圏賃貸住宅居住者の住意識について考察した(第4章)。続いて、マクロな住情報の特性を持つ「住宅建設五箇年計画」を取り上げ、特に「住環境」に関する

政策変遷に注意しながら文書データを定量的に評価する方法を提案した(第5章)。また、ミクロな住情報として、分譲マンション購入者データベースを用いて都心居住者の住居選択の行動特性について分析した。特に、ここでは購入者の住情報及び住意識の両者に焦点を当て、購入行動特性のうち興味深い特性のみを抽出し要約できる方法を提案し、提案手法を用いて都心居住者世帯の購入行動特性を明らかにできた(第6章)。

本研究は以下の特徴をもっている。まず住意識の分析では、公団の賃貸住宅居住者の満足度評価を用いて満足度評価に潜む居住者の評価構造や、評価軸を考察している。特に、今までの既存研究のアプローチとは逆に、居住者の属性を事前に分類するのではなく、事後確率で推定した後、推定したクラスターに基づいて居住者層の属性特徴を考察している。また、従来、内的変数の満足度評価への影響は広く認識されてきているが、実証分析までは至っていなかった。本研究ではそれを初めて厳密に実証分析し、内的変数の満足度評価への影響を明らかにしている。

次に、住情報の分析では、従来、住宅分野の内容分析では定量的分析は困難であると思われ、その研究は定性的な分析が大半であった。本研究では、都市・住宅分野では初めて文書情報を定量化し評価する応用例を提示し、具体的な分析結果を示している。ここでは、文書から抽出したキーワードの出現頻度を言語統計量として求めた後、対応分析による対応平面上に各キーワードを布置し、期別の変遷を分析することで住宅政策の変遷を考察している。また、「答申」と「計画」文書間の対応関係、「答申」文書同士間の類似度、対応関係なども考察している。また、分譲マンション購入者の特有な行動特性を網羅的に抽出するため、「興味深いルール」のみを網羅的に抽出する手法を提案し、それを実際のデータベースに適用し、購入者の属性に応じた行動特性の特色を明らかにしている。

さらに、世間のイメージを住環境の概念として捉え、その概念の変遷を過去の新聞記事や現在のインターネットを手がかりにして考察している。そこでは、18年間の膨大な新聞記事やインターネットから収集したPDF文書を対象に、住環境や居住環境に関するイメージや概念的な特性を網羅的に抽出し、住環境概念の歴史的変遷や概念認識の特徴を明らかにした。

このように、本研究は今までの研究とは違って「探索的分析」という新たなアプローチを都市・住宅分野の多様な場面に適用し、住環境を多様な観点から考察した点が高く評価できる。

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。