

「住総研 研究・実践選奨」受賞評

研究 No. 1601

主査 秋山 祐樹

マイクロジオデータを用いた家賃形成メカニズムの研究—住まい手からみた住宅の価値と市場価値の乖離に着目して—

本研究論文は、以下のような点において、秀逸であると評価できる。

第一は、研究の基礎にしたデータの悉皆性である。主査らは、日本全国の住宅用途建物 1 棟 1 棟の分布を収録したマイクロジオデータを整備するとともに、家賃形成に関連があると思われる要素にかかわる情報、及び、一般社団法人移住・住みかえ支援機構から提供を受けた郵便番号単位での最低保証家賃データを付与したデータベースを構築し、これを基礎に本研究を展開している。

第二は、集めたビッグデータの解析方法の卓抜さである。家賃形成要素の多様性、及び、地域特性により卓越する家賃形成要素が異なる可能性はあるという洞察をもとに、地域をクラスリングし、各クラス毎に最低保証家賃に対して正あるいは負寄与する形成要素を自動的に明らかにする手法を開発し、これをデータ分析に適用している。

家賃形成要因に関して、これだけ包括的なデータをもとに実証的に進められた研究は過去に例はなく、それだけに萌芽的・開拓的である。にもかかわらず、論文としての完成度も高く、反証可能性の検証を保証する誠実な記述は、主査らの研究者の良心を投影している。本研究のさらなる発展が大いに期待される。

以上の理由により、本論文を研究・実践選奨として選定した。

研究 No. 1606

主査 寺尾 仁

フランスにおける新たな「不適切住宅」の実態と対策の研究—日本の空家・管理不全マンションを考える示唆—

本研究は、フランスにおける民間の「望ましくない住宅」に焦点を当て、その定義、対策を制度と運用の両面から明らかにした労作である。とりわけ、「望ましくない住宅」には多様な概念があり、その予防・是正・除去制度については、区分所有建物の健全度（健全、不安定、荒廃、破綻、深刻な破綻、修復不能）に応じた手段及びそれらの措置の体系が整っていることを明らかにした意義は大きい。

具体的には、予防措置としての区分所有登録制度、特別受任者、是正措置としての臨時支配人、住宅・共用設備への警察権行使、保護プラン、破綻区分所有再生事業、除去措置としての所有者欠如状態等、実にきめの細かい制度体系により「望ましくない住宅」に対応していることを明らかにしている。

また事例調査を通じて、現況調査による診断に基づく処方箋が作成され、オーダーメイドの取り組みにより、法制度と市場機能を活かしながら「望ましくない住宅」の予防・是正・除去が行われているという運用面の実態を明らかにした点も評価したい。

わが国では、管理不全マンションや破綻マンションなど、「望ましくないマンション」に対応した現行の法制度は不十分であり、マンションの持続可能性を高める上でも、本研究の意義は大きいものと高く評価できる。

研究 No. 1614 主査 山中 新太郎
韓国ソウルの^{コシチョン}考試村の成立過程と居住機能分化に関する基礎的研究—考試院の分布と考試村での生活パターンを中心として—

本研究の対象としている考試院(コシウォン)は、そもそも、考試の受験生向け居室として登場したが、考試制度の見直しの影響で受験生が減り、代わって一般単身者を受け入れるようになったという。とくに、「まちに住む」という観点から、考試院が密集している考試村(コシチョン)において、まちの読書室や食堂など外部化された居住機能が狭い個室を補完するようにどう使われているかに目を向けているところが高く評価された。

考試院の分布、居住者の属性、成立過程にとどまらず、実際に自ら一定期間滞在しながら、居住者の生活パターンを調べている。包括的な研究成果を上げており、大きな意義が認められる。

本研究で、居住者の日常生活パターンを把握するためにヒアリングの対象となったのは、受験生4名であるが、今後は、低所得の単身者が居住している考試院へと研究を広げていただきたい。単身者が多く暮らす考試村でも、エリアで住生活の向上に資するまちの施設ができてきているのだろうか。あるいは、受験生向けだった読書室や食堂などが、寝るだけの個室に住む単身者の住生活に潤いをもたらす施設へと転換していく可能性はあるのかなど、より普遍的な現代都市の住まい方への研究の展開を期待している。

No. 実践 1618 主査 黒本 剛史
原発被災地域の大量空きストックの利活用に向けた実践的研究—人口激減と居住概念の変化に対応する新マネジメント方法の構築—

原発事故により避難を余儀なくされ、避難指示解除後も人口が激減している南相馬市小高区を対象とした実践研究である。

本実践研究の特徴は、地元自治体、住民、大学等の関係者を巻き込んで、建築や居住、不動産流通等に関する実態調査をもとに、関係者協議を重ね、社協会館のリノベーションによるセンター開設等の社会実験に結び付け、さらに、その一部は社会実験後も継続、展開されていることである。また、これらの活動を通じた成果として、原発被災からの復興における空き家ストックの活用可能性として、復興活動のハブ、さきがけ店舗、地域住民の集いの場、技能の再活用・醸成の場、来街者と地域の接点、一時居住・宿泊の6つの活用可能性を提示し、これらの活動可能性の時系列的展開過程についての知見を整理したほか、利活用方法を発掘する複数のチャンネルの存在と復興の段階に応じた活用手法の選択の2点を実践的知見として挙げている。

原発被災地という厳しい環境の中で、具体的な調査分析から地域の関係者との協議、さらには社会実験への展開と、その成果を踏まえた普遍的な知見の整理が行われており、研究・実践の両面で優れた成果を上げているものと、高く評価できる。