

専攻	システム情報工学専攻	学籍番号	917950	指導教官氏名	三宅 醇
申請者氏名	HO CHIN SIONG				鈴木 康
					瀬口 哲夫

論文要旨

論文題目	マレーシアの住宅供給における住宅団地開発の評価に関する研究 ～ジョホールバル都市圏の事例研究～
------	--

(要旨 1,200字以内)

マレーシアの住宅団地開発に於て、80年代後半の開発遅延や「放棄住宅」の急増は、住宅供給計画上の深刻な問題となっている。これらは緊急課題であり、マレーシアの都市経営や住宅供給に関して、学術的のみならず実務的に寄与する研究が必要とされており、本研究はジョホールバル都市圏を対象とし、住宅団地開発の評価を目的として行ったものである。開発途上国で行われる住宅・都市計画研究の限界として、データ未整備による実態把握の困難さがある。そのため①行政当局内の団地開発情報の掘り起こし ②団地居住者へのアンケート調査 ③開発業者や専門家へのヒアリング調査を行った。調査対象を、住宅市場を主役としての行政当局者・開発業者・居住者の三者に設定した。主な知見は次の通りである。

(a)第6次マレーシア計画では、団地立地の不適性、開発業者の問題、認可の遅延をその理由にしているが、筆者の研究では、この他に住宅需給の不整合の意味が大であることが明らかになり、放棄住宅の実態と共に、住宅需給構造を把握することの重要性を示した。

(b)行政当局にも認知されている、着工後に放棄された「放棄住宅」は、実は「氷山の一角」であり、それらは開発認可は受けたが建設されていない広義の「放棄住宅」9万戸余りのわずか2%に過ぎない。また広義の「放棄

住宅」は、現在建設中の住宅を含めたトータルフローの59%を占める。これら「放棄住宅」の効果的な再利用計画と今後の放棄住宅防止策の必要性を示した。

(c)多民族社会・住宅階層混在といったマレーシアの住宅団地の特殊性を考慮し、準・無作為抽出法などの手法を用い、住宅階層・民族・団地立地別等により分析を行った。居住者の住宅所有形態・転入理由・収入・雇用形態に、居住者層の住宅需要の型の把握をし、モデル的な住宅需要像の型設定を行った。これにより、今後の大がかりな住宅需要調査の為に、有益な基礎知見を提供できた。

(d)効果的な住宅需要に必須である居住者の住宅選択や選好把握では、住宅階層・立地・開発規模・開発年次の開発属性別に傾向が異なるが、特に立地・治安・居住環境が選択要因として最重要視されていることが分かった。

(e)開発に関する試算を行うと、低コスト住宅の価格を一定額以下に固定的に定める現行制度では上昇する建設費に対応できない。また現行の住宅政策による住宅売却制限が住宅内の過密や不法賃貸につながっており、低コスト住宅についての見直しが必要であることを示した。

(f)民間開発業者による住宅建設の役割が急増している点からも、行政当局の遅れがちな開発許認可の改革、住宅需給構造の正しい知見と住宅情報改善が将来の効果的な住宅計画や決定のための必須条件であることが示した。

論文は、第1部マレーシアの住宅供給の概要、第2部事例研究、第3部知見と結論、終章で将来のマレーシアの住宅供給計画のあり方をめぐるモデル的提案を試みた。