

2004年 3月 31日

環境・生命工学専攻	学籍番号	019401	指導教官氏名	三宅 醇 教官
申請者氏名	金川 久子			渡邊 昭彦 教官
				大貝 彰 教官

論 文 要 旨(博士)

論文題目	住み手の住宅選択を支援する自治体住情報整備に関する研究
------	-----------------------------

(要旨 1,200字程度)

本研究は、自治体住宅政策の立場から、住み手の適正な住宅選択を支援するための住情報整備の必要性・重要性と課題について実証的に論じたものである。

地方圏及び大都市郊外地域における「戸建て持家」の取得や、維持管理及び良好ストックへの改善は、住宅政策上の重要課題である。住宅供給主体の民間化、住宅供給方式の多様化・複雑化、情報化社会の進展など住宅市場が変貌するなかで、「住情報」は住み手の住宅取得や改善行為に多様な選択肢を提供してきたと考えられるが、住宅に関する苦情やトラブルは増加傾向にある。住み手が良質な住宅を取得し、安心して住み続けられる環境を整備していくという自治体の責任を果たすためには、自治体を中心とした適切な住情報整備が必要条件となりつつある。自治体住宅マスタープランでも住情報整備は主要施策の一つとして盛り込まれているが、理論的及び実証的検討は不十分である。住情報に関する研究は蓄積傾向にあるが、その成果は断片的であり、住み手の住宅需要の視点や自治体住宅政策への提言を含めて体系的に捉えようとする点に本研究の新しさがある。

本研究は全7章で構成し、1)都道府県レベルにおける自治体住情報の実態、2)代表的な住宅選択場面における住情報入手実態、を明らかにするため典型調査による検討を中心に考察を進めた。第1章では住情報研究の意義・目的・方法について論じた。第2章及び第3章では47都道府県及び12政令市の住宅マスタープランを対象に、住情報サービス実態の把握(第2章)、構想を含めた事例把握(第3章)を行った。第4章から第6章では住み手を対象に居住者調査を実施し、「戸建て持家」の取得時(第4章)及び高齢期の住宅改善時(第5章)における住情報入手実態とともに、住情報の果たす役割や今後の整備課題を明らかにした。第6章では戸建て住宅団地の調査を行い、経年変化に伴う住宅改善実態と居住支援ニーズについて検討した。第7章は結論であり、本研究の成果として以下の知見を得た。

1. 自治体は住宅マスタープラン策定を契機として住情報整備の必要性を認識し、構想を具体化しつつあるが、必ずしも十分な成果を挙げていない。都道府県住宅マスタープランは市区町村のそのパイロット的役割をもつことから、今後は都道府県と市区町村の連携、民間企業による住情報との住み分け等が課題であることを示した。
2. 第一次持家取得層と第二次持家取得層では知識や経験に差があり、住情報ニーズにも差がみられた。対象・目的・内容・方法を絞った住情報提供の必要性を指摘した。
3. 住宅取得と住宅改善では、住情報の入手経路、内容、量等が異なっていることを明らかにし、住宅改善のための住情報の充実や客観性の確保を課題として挙げた。
4. 戸建て住宅団地では居住期間の長期化に伴って居住者の高齢化・少人数化・低所得化が進行していることに鑑み、今後は良好な住環境形成のための住宅整備だけでなく、高齢期の「居住支援」につながるような住情報整備が重要になっていくことを論じた。
5. 高齢者を含む世帯の家族との同居・別居状況は経済的安定のみならず、住情報入手へも影響を及ぼしていた。特に、高齢者のみの世帯には住宅改善に必要な住情報が届きにくく、「居住」の将来展望に苦慮しており、高齢期の生活全般を視野に入れた「居住政策」への転換が必要なことを指摘した。