

不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第92回



長谷川理音
大学院博士
前期課程2年

私は修士論文として、人口減少下にある地方都市において、駅前集約と都市内部の利便性向上を中核とする従来の都市政策が、住宅市場及び居住地選択と必ずしも整合的ではない可能性がある、という問題意識から、千葉県木更津市を対象として実証的に研究を行った。

駅前集約は“定住”を生むのか

高速道路への接続性を重視する選択意識は定住確率を上昇させることが確認された。更に、駅と高速道路の重要性を相対的に評価した分析においても、高速道路を相対的に重視する転居者ほど定住確率が高いという関係が一貫して観察された。これらの結果は、広域移動の利便性を重視する居住者が、定住を前提とした居住地として木更津市を選択している

いる。木更津市の事例は、地域の都市政策や住宅政策は従来の中心市街地を活性化するだけではなく、高速道路アクセスを通じて形成されてきた視点の必要性を示している。また、この知見は、広域交通インフラの整備によって生活圏が拡張しつつある地方都市一般に共通する課題を示唆するものであり、住宅市場・居住者行動・交通条件を統合的に捉える視点の重要性を示した点に本研究の意義がある。

交通利便性の向上による影響を分析

木更津市は東京湾アクアラインの開通などにより、都心までの交通利便性が大幅に改善している。こうした変化を踏まえて、まずは外生的な交通利便性の変化が、住宅価格にどのように反映されたかを分析した。その結果、住宅価格は一貫して駅への近接性が重要であるものの、高速道路を利用した広域移動の利便性が

への近さのみに基づく構造から、広域移動の利便性を含む形へと部分的に変化していることを示唆している。次に、転入者の交通選択意識が定意向に与える影響を、内生性を考慮した推計によって検証した。その結果、駅への近さを重視する選択意識は定住確率を低下させる一方で、可能性を示している。都市外部への移動コストが低下した木更津市での居住行動は、駅までの距離と高速道路による広域移動の容易さを併せ持つ複合的な構造によって形成されていることが示唆される。

【教員コメント】

交通利便性の向上が、不動産市場及び居住地選択に及ぼす影響を実証的に分析した修士論文である。郊外部の再開発は、現居住者の意向を反映した形になりがちだが、定住を希望する潜在的住民の意向を踏まえた都市政策の立案は不可欠である。

(原野啓)