

不動産価格帯毎の異質性を考慮した歴史地区登録効果と
ジェントリフィケーションの発現可能性に関する計量的研究

代表 大庭 哲治（京都大学大学院 工学研究科 都市社会工学専攻 准教授）

〔研究報告要旨〕

歴史地区登録を通じて、通常は、空間変化を抑制し、地区内の歴史的価値を有する過去の建築環境を保護することが試みられる。しかしながら、同じ都市においても、歴史的環境保全政策としての歴史地区登録が、既存住民、潜在住民、そして開発者にとって、それぞれ異なる意味合いを持つ可能性がある。したがって、他の都市政策と同様、歴史地区登録による平均的な影響を特定するだけでは、その影響における重要な異質性が不明瞭になる可能性がある。

そこで本研究は、米国南部の代表都市であるアトランタを対象に、連邦政府の登録による国家歴史登録財と、アトランタ市の登録による地方政府登録財による2種類の歴史地区が不動産価格（取引価格）に及ぼす影響、つまり、登録効果を定量的に明らかにする。さらに、それらの差異が、歴史的環境保全政策の政策メニューとして課せられる様々な制約の中で、どのように変化しているのかを明らかにすることを目的とする。

ここで、本研究における分位点回帰モデル(Quantile Regression Model)の適用は、不動産価格の高価格帯と低価格帯の特性間（価格帯間）における登録効果の不均一性の識別を可能にするとともに、連邦政府・地方政府（アトランタ市）間や歴史地区内側・外側間の特性の大きな差異についても、定量的に明らかにすることを可能にする。

本研究の分析結果を通じて得られる新たな知見としては、住宅市場が建築環境のマネジメントに、どのように反応するのかを定量的に解明しているとともに、ジェントリフィケーションの発現可能性についても解明することで、その重要性和複雑さを浮き彫りにしている点である。これらの知見は、わが国の歴史地区登録の制度設計の検討においても、有用な示唆をもたらしている。