

IV-21 都市内高層住宅居住者の立地特性に関する研究

京都大学工学部 正 員 天野光三

京都大学工学部 正 員 柏谷増男

京都大学工学部 学生員 中島 浩

1. はじめに

近年、大都市圏における中高層住宅の建設は、急速に拡大しつつある。東京都においては、昭和44年の持ち家建設戸数約65万戸のうち、3割以上が中高層住宅でしめられていると推察される。さらに、住宅の高層化・高密度化、共同化は今後も推進されるものと考えられる。そこで本研究では、アンケート調査を通して、都市内高層住宅居住者の立地特性に関する、若干の分析を試みた。

2. アンケート調査

本研究の基礎資料となったアンケート調査は、京阪神に立地している民間高層分譲住宅17棟、および、公社・公団の高層分譲住宅9棟、計26棟、500世帯を対象として、昭和45年11月に実施したものである。

3. 居住世帯の特性

世帯主年齢は30才代が48%をしめ、家族構成では、3人家族、4人家族がそれぞれ、32%、36%をしめている。また、家族型では「夫婦+子供(最年長が18才未満)」が52%をしめている。年間所得は、100万円〜200万円が49%、200万円〜300万円が28%をしめている。世帯主の職業は、専門職、管理職、事務職で85%に達している。また、通勤手段については、電車通勤が67%をしめるとともに、自家用車通勤も28%にのぼっている。

4. 居住者の立地特性の分析

表-1 現住居に対する評価項目と評価の平均・分散			
	説明変数	平均	分散
1 自然に親しめる点	X ₁	2.88	1.27
2 日当りのよさ・空気のきれいさ	X ₂	2.31	1.12
3 住宅地としての品のよさ	X ₃	2.22	0.99
4 商店・病院などへの便利さ	X ₄	2.65	1.22
5 子供の成長にとっての環境	X ₅	2.48	1.09
6 都市やタミナルへの便利さ	X ₆	1.85	0.95
7 通勤の便利さ	X ₇	1.94	1.04
8 迷惑をかける工場や交通事故などがない点	X ₈	2.43	1.11
9 ガス・上下水道・道路などの公共施設	X ₉	1.75	0.74
10 住宅地としてのよさ(1~9を総合して)	X ₁₀	2.15	0.77
11 部屋数・広さ	X ₁₁	2.47	1.09
12 間取りのよさ	X ₁₂	2.40	0.98
13 住居内の設備(台所風呂やトイレなど)	X ₁₃	2.10	0.88
14 戸じまり・プライバシー	X ₁₄	1.80	0.78
15 建物の外観がよい	X ₁₅	2.33	0.94
16 家の中の住みやすさ(11~15を総合して)	X ₁₆	2.15	0.72
17 不動産としての魅力	X ₁₇	2.90	0.84
18 分譲価格	X ₁₈	2.56	0.87
19 住宅への総合評価(1~18を総合して)	X ₁₉	2.33	0.72

居住者の立地特性を分析するために、住宅に対する評価項目を表-1のように設定し、5段階法で表記してもらった。各項目ごとの評価に関しては、表-2に示すように全体的に満足度が高いが、特に、通勤条件、ガス・上下水道・道路等の公共施設、および合理的な居住性に対する評価が高い。次に、評価項目の間の関連性を調べるために、バリ・マックス法を用いて分析を行った。(表-3)この結果、次のように項目をグループ分けすることができた。第1グループは都市センターミナルへの便利さ、通勤の便利さ、第2グループは自然に親しめる点、日あたり、空気のよさ、住宅地としての品のよさ、小児の成長にとっての環境、工場や交通事故がないこと、住宅地としてのよさであり、第3グループとしては部屋数・広さ、間取りのよさ、家の

中の住みごころ，第4グループとしては不動産としての魅力，分譲価格，総合的な評価である。この結果と，相関係数より，居住者の側から見た住宅の立地因子は「通勤条件」，「環境条件」，「住居条件」，「経済条件」の4つの因子に分けることが可能であり，立地の利便性が高く評価されていると考えられる。次に，それぞれの因子の構成要因を分析するために，各項目を一応独立とみなして，重回帰式によるあてはめを行った。（表-4）「住宅地としてのよさ」には「通勤条件」と「環境条件」が含まれているが，左式より判断すると，「環境条件」によって，評価がなされていると考えられる。

表-4 重回帰式による推定	
「住宅地としてのよさ」と説明変数 $x_1 \sim x_9$	
$y = 0.147 + 0.058x_1 + 0.144x_2 + 0.247x_3 + 0.006x_4 + 0.107x_5 + 0.105x_6 + 0.062x_7 + 0.121x_8 + 0.039x_9$	重相関係数 $r = 0.762$
「家の中の住みごころ」と説明変数 $x_{10} \sim x_{18}$	
$y = 0.479 + 0.125x_{10} + 0.218x_{11} + 0.238x_{12} + 0.106x_{13} + 0.062x_{14}$	重相関係数 $r = 0.702$
「住宅Hの総合評価」と説明変数 $x_{10}, x_{16}, x_{17}, x_{18}$	
$y = 0.140 + 0.173x_{10} + 0.396x_{16} + 0.127x_{17} + 0.245x_{18}$	重相関係数 $r = 0.733$

「家の中の住みごころ」であり，次いで「分譲価格」，「住宅地としてのよさ」，「不動産としての魅力」の順になっており，住宅選択時の評価の基準は，立地特性よりもむしろ，他の要因であると考えられる。

5 立地特性の考察

住宅型選定理由の重要な要因としては，表-5にみられるように，「通勤時間」や「自然環境条件」等の立地特性があげられている。また，これらに対する居住者の満足度は高い。一方，居住者の現住宅の評価の重回帰分析によると，これらの要因の説明力は小さい。こうした結果から次のことが推察される。現在の居住者は，住宅選定時に通勤条件や環境条件を重視し，その結果，それを満たしうる住宅を得ている。したがって，調査対象となった資料全体が，通勤条件や環境条件を重視したものでいえる。今回の重回帰分析は，このような基本特性をもった資料に対する分析であるから，そこで得られた結果は，この基本特性を含んだ住宅評価の特性であると考えることが必要である。以上のことから，都市内高層分譲住宅居住者は，住宅選定時においては，立地条件，特に通勤条件を重視し，それが満足された段階で，家の中の住みごころや価格条件等の要因を重視するという選択特性をもっていると考えられる。

6 都市内高層住宅の諸特性

都市内高層住宅居住者の住宅選択特性は，郊外1戸建て住宅居住者の特性と比較して，かなり異なった特徴をもっている。しかし，高層分譲住宅居住者には，あまらかな都市内居住指向者が存在するとともに，郊外1戸建て住宅居住指向者も存在しており，今回の分析は，それらの混在したものに対して行われたと考えられる。都市内高層住宅の特性は，庭がないこと，共同住宅様式に代表されるが，これに対して，1戸建て住宅を指向したと考えられる層は，不満をより強くしめている。

7 あとがき

今後は，アンケート調査による立地特性とソシカルデータとの対応関係进行分析し，郊外1戸建て住宅指向層と都市内高層分譲住宅指向層との相異に関して，検討を加えていくつもりである。表-2，表-3，表-5は講演時にスライドで発表する予定である。なお，この調査研究は，昭和43年度，文部省科学研究費によるものである。