

北海道大学	学生員	○桐越 信
北海道大学	正 員	井上カ太
北海道大学	正 員	山形耕一

1. はじめに

都市の居住地としては、大きく分けて都心と郊外とが考えられる。そして大胆に言うならば、既成市街地、とりわけ都心部においては中・高層住宅（いわゆるマンション）の建設が主体を占め、郊外においては独立住宅の建設が主体を占めている。しかし、住宅立地の問題が基本的には、居住希望者に対応して、いかなる形態の居住地に開発していくべきかであり、持家指向世帯などのような居住地選択要因を重視して、居住地の選択を行っているかを知ることは重要なことである。本研究では、土地利用計画の中で重要な位置を占める住宅立地の問題を、居住地などの意識のもとで選択されるか、という観点から札幌市を例とし、実際にアンケート調査をして、居住地選択の要因分析を行った。

2. 居住地選択のプロセス

持家指向世帯などのような住宅形態（独立住宅と合議マンション）を選択するかは、その世帯などのような居住地選択要因を重視するかによってさまざま。ところで、居住地選択要因のいづれを重視するかは、その世帯の世帯特性によって左右される面が多いと考えられる。さらに、建設される住宅形態はその住宅用地を含む地域特性によって影響を受けることを考えれば、選択される住宅形態の違いは居住地の違いと表わされる。本研究では、持家指向世帯の居住地が都心と郊外とに大きく分けられることを前提にして、居住地選択意識の要因分析を数量化理論第Ⅱ類によって行った。対象地域は、独立住宅については札幌市の新興住宅地である西区手稲前田、北区新琴似と市外ではあるが居住者のほとんどが札幌市内に通勤あるいは通学している道管北広島団地と、合議マンションについては、札幌市内の地下鉄12条駅、24条駅付近や中島公園付近と近年特に合議マンションの建設が増えつつある地域を選んで抽出を行った。対象とした世帯は、昭和50年9月より昭和51年8月までの間に上記の対象地域に新しい居住地を選択した世帯で、独立住宅居住世帯と合議マンション居住世帯の両方に同じ質問を行った。調査方法は留置型家庭訪問調査法を用い、配布世帯数504世帯のうち有効回収世帯は421世帯で回収率は82.5%である。居住地選択要因で、本研究でとり上げた要因は、自然環境に関する要因として、①周囲の緑、②周囲の静かさ、③周囲の風光、④日当たり、社会環境に関する要因として、⑤子供の安全な遊び場の有無、⑥子供の通う学校の評判、⑦主たる家計支持者の通勤時間、⑧日常の買い物の便利さ、⑨冬季交通の便利さ（たとえば市や町が行なう除雪の程度）、⑩下水道の整備、住居そのものに関する要因として、⑪間取りや外観を自分で決められること、⑫居住地内における庭の有無、⑬住居の広さ、⑭集中暖房や給湯の設備の完備、投機的な観点から、⑮所有地や住居の財産性、⑯所有地や住居の値上りの可能性、経済的条件として、⑰住宅資金の想定限界、それに⑱予定居住年数である。ここで①から⑱までについては、①非常に重視した、②少しは重視した、③重視しなかった、の3つの選択枝より該当するものをひとつ選ばせ、⑱予定居住年数については、①5年未満、②5～10年未満、③10～20年未満、④20年以上、の4つの選択枝よりひとつ選ばせた。⑰住宅資金の想定限界についても、同様にいくつかの選択枝よりひとつ選ばせた。つぎに、居住地選択の要因の重視の仕方に影響を与えらると思われる家族特性の要因としては、①主たる家計支持者の職業、②その年齢、③乳幼児の数、④小学生の数、⑤中学生の数、⑥高校生以上の数、⑦以前の住宅形態などを考え、さらに居住地に対する評価と予定居住年数との関連についても分析を行った。

3. 居住地選択意識の要因分析

数量化理論第Ⅱ類(この場合の外的基準は、独立住宅と合議マンションであり、いわゆる2群判別である)による分析(表1)では、相関比の8/と高い値を得たが、④居住地区内における庭の有無、⑤予定居住年数、⑥集中暖房や給湯の設備の完備、⑦主たる家計支持者の通勤時間、と比較的高い偏相関係数を示している。ここで④住宅資金の想定限界の偏相関係数が低いのは、独立住宅を新築するための資金と合議マンションを購入するための資金とには、あまり差がないことによると思われる。実際、今回の調査では独立住宅新築世帯の86%、合議マンション購入世帯の83%が住宅資金の限界を1500万円に想定しているという結果を得た。表2は、居住地の選択に影響を与える要因で、④居住地区内に庭があること、を重視するかどうかを外的基準として行った数量化理論第Ⅱ類の分析結果で、相関比は0.82であるが、③乳幼児の人数、④高校生以上の人数、⑦以前の住宅形態、が他より高い値を示している。これは乳幼児の人数が多ければ、遊び場所などの問題により、緑を求めて郊外を指向するようになること、居住地の選択が以前の住宅形態と比較して行われ、以前にはなかったものを求めるようになることによると思われる。特に、以前の住宅形態が合議マンションであった世帯が最も強く居住地区内の庭を重視しているのである。居住地の将来性に対する評価と、予定居住年数との関連では、合議マンション居住世帯の67%が「現在すでに充分の便利さを持った地域」と評価して選択しており、そのうちの52%は10年未満の居住を予定している。一方独立住宅世帯については、86.6%が「現在は不満な点が多いが、近い将来便利になる地域」と評価して選択しており、そのうちの66%は20年以上の居住を予定している。このことは、同じ持家でも独立住宅と合議マンションとは質的に違うものであることを示している。

合議マンションは、多くの場合画一的であつたゆえに、いわゆる転売によって、いくつかの世帯に利用される可能性を持つてはいるが、独立住宅は本来そのような目的は持っていないと思われる。居住地選択の行動がほとんどの場合居住水準向上の方向で行われること、合議マンション居住世帯の予定居住年数が短いこと、さらに以前の住宅形態が合議マンションであった世帯が最も強く居住地区内の庭を重視していることから、合議マンション居住世帯のなかには、かなり独立住宅指向の世帯が存在すると思われる。

4. おわりに

世帯は、その変化に応じて居住水準向上の方向で居住地選択を行おうのであるから将来における世帯の特性を予想したうえで、世帯の要求する居住地を開発していかなくてはならない。

最後に、本研究を進めるにあたり有益な御助言をいただいた北海道大学工学部の五十嵐日出夫教授、佐藤肇一助手、中村晃助手に深く感謝致します。

表1 居住地選択における重視要因の分析

要 因	偏相関係数	順位
① 周囲の緑	0.053	
② 周囲の静けさ	0.110	
③ 周囲の風光	0.089	
④ 日当り	0.051	
⑤ 子供の安全遊戯場所の有無	0.096	
⑥ 子供の通う学校の評判	0.105	
⑦ 主たる家計支持者の通勤時間	0.051	(8)
⑧ 日常の買物の便利さ	0.140	
⑨ 冬季交通の便利さ(バスは除く)	0.059	
⑩ 下水道の整備	0.091	
⑪ 間取りや外観を自分で決められる	0.006	
⑫ 居住地区内における庭の有無	0.806	(1)
⑬ 住居の広さ	0.051	
⑭ 集中暖房や給湯の設備の完備	0.090	(3)
⑮ 所有地や住居の財産性	0.027	
⑯ 所有地や住居の値上がり可能性	0.082	
⑰ 予定居住年数	0.063	(2)
⑱ 住宅資金の想定限界	0.052	

表2 居住地選択に影響する

家族特性の要因分析

要 因	偏相関係数	順位
① 主たる家計支持者の年齢	0.172	
② 主たる家計支持者の職業	0.102	
③ 乳幼児の人数	0.033	(1)
④ 小学生の人数	0.086	
⑤ 中学生の人数	0.079	
⑥ 高校生以上の人数	0.018	(2)
⑦ 以前の住宅形態	0.182	(3)
⑧ 住宅資金の想定限界	0.158	