

IV-69

住宅の評価構造をふまえた住宅需要の顕在化に関する分析

京都大学工学部 学生員○谷口 守
 京都大学工学部 正 員 戸田 常一
 住宅都市整備公団 正 員 松本 竜也

1. はじめに 現在、大都市圏における住宅ストックは、その広さや設備などの面において必ずしも十分であるとはいえない。今後の住宅供給計画において、居住者が満足できる住宅を効率的に供給していくためには、住宅に対する評価の違いによって住宅需要の顕在化の仕方（住宅改善計画の保有から実行に至る状況）がどのように異なるかを明らかにする必要がある。本研究では大阪都市圏を対象とした住宅需要実態調査のデータをもとに、このような住宅需要の顕在化特性を住宅に対する評価の構造をふまえて明らかにする。

2. 分析方法の概要 本研究では、まず昭和58年に実施された住宅需要実態調査の調査項目（表-1）の回答結果を用いて、住宅に対する満足度に着目した世帯の類型化を行ない、「居住グループ」を設定する。次に住宅改善計画に関する調査項目の回答結果を集計することにより、居住グループごとに各種の住宅改善計画を保有している世帯の比率を求める。また、各サンプルが昭和53年に属していた居住グループを推定し、そのグループごとに昭和53年から58年の5年間に各種住宅改善計画を実行した世帯の比率を求める。最後に、このようにして求めた住宅改善計画の保有率と実行率を比較することによって住宅需要の顕在化特性について考察を行なう。以上の手順を図-1に示す。

3. 分析結果と考察 まず〔STEP 1〕において、「居住グループ」の構成単位となる「居住タイプ」を住宅属性および世帯属性を示すさまざまな指標を組合せることによって設定する。具体的には表-2に示す指標を適宜組合せて58の居住タイプを設定した。次に居住タイプごとに、住宅に対する評価項目別の平均不満率（「不満である」と回答した世帯数/全世帯数）を計算し、これをデータとして因子分析を行なった。この結果、「住宅の広さに対する不満」と「住宅の設備・構造に対する不満」を示す2本の因子軸が得られた。この結果から各居住タイプの因子得点を求め、因子空間上で住宅属性や世帯属性を考慮して境界値を決定し、居住タイプのグルーピングを行なった。以後このグループを「居住グループ」と呼び、図-2にその因子空間上での分布状況を示す。なお、図中のⅠ-Ⅰ～Ⅲ-Ⅲは居住グループに対する記号である。

〔STEP 2〕において、住宅改善計画を①家を新築する、②家を購入する、③家を借りる、④増改築、建て替えを行なうという4タイプに分類して分析を行なった。これら改善計画のうち①～③は住み替えを伴っている。居住グループごとに①～④の住宅改善計画を保有している世帯の比率を求め、その結果を図-3に破線で示した。この結果から、住宅の広さや設備・構造に対して不満の大きいグループでは相対的に改善計画を保有する割合が高く

表-1 住宅の評価に関する調査項目

番号	住宅に対する評価項目
Q1	住宅の広さ、部屋数
Q2	住宅の間取り
Q3	便所・台所・浴室などの設備
Q4	住宅の暖房設備や給湯設備
Q5	住宅の遮音性や断熱性
Q6	住宅のいたみ具合
Q7	住宅の収納スペース
Q8	敷地の広さ
Q9	外部からのプライバシーの確保

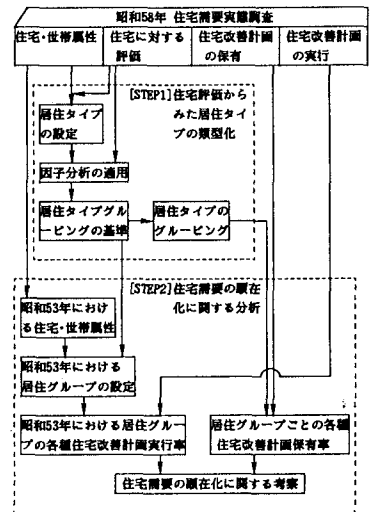


図-1 本研究の分析手順

表-2 居住タイプ設定に用いた指標とその分類

項目	分類
世帯属性に関する指標	・30歳未満
	・30歳以上40歳未満
	・40歳以上50歳未満
	・50歳以上
世帯人員数	・1人または2人
	・3人以上
住宅属性に関する指標	1人当りの
	・7畳未満
	・7畳以上
立地ゾーン*	・都心
	・郊外
住宅の種類	・持家一戸建
	・持家共同建
	・借家

なっていることがわかる。この傾向は特に広さの不満に対して顕著にあらわれており、広さに対する不満が住宅改善計画の保有に至る大きな要因になっていると考えられる。

次に、居住グループごとの住宅改善計画実行率を求めるために、昭和58年の調査に回答した各世帯が、昭和53年においてどの居住グループに属していたかを明らかにする。そのため、まず最近5年間の住宅・世帯属性の変化に関連する調査項目の回答結果を用いることによって回答した各世帯が昭和53年においてどのような住宅・世帯属性を持っていたのかを推測し、次に〔STEP 1〕で設定したものと同じ基準を推測した住宅・世帯属性に適用して昭和53年における居住グループを設定した。この昭和53年における居住グループごとに、昭和53年から58年の間に実行された住宅改善計画を集計し、実行率を求めた結果を図-3に実線で示す。居住グループごとの住宅改善計画保有率は経年的に変化がないと仮定すれば、図-3の破線と実線を比較することによって、住宅改善計画の保有とその実現のギャップを明らかにすることができる。この図からどの居住グループにおいても①家を新築する、②家を購入する、は計画の保有率よりも実行率の方が低くなっている。このかわりに、広さに対する不満よりも設備・構造に対する不満が相対的に大きいグループ（Ⅲ-Ⅱ、Ⅲ-Ⅰ）においては、③家を借りるという選択肢を選び、広さに対する不満が相対的に大きいグループ（Ⅰ-Ⅲ、Ⅰ-Ⅱ）は④増改築、建て替えを行なうという選択肢を選ぶ確率が高くなっていることがわかる。

4. おわりに 住宅需要の顕在化について分析を行なうには、同一の世帯をサンプルとして経年的な調査を実施することが望ましいが、統計的な理由から住宅需要実態調査はそのような形では実施されていない。そのため本研究では一時点のデータである住宅需要実態調査を用い、いくつかの仮定をおくことによって住宅需要の顕在化特性を明らかにすることを試みた。今後は、過去における住宅・世帯属性の推定精度を向上させるとともに、住宅需要の実現において障害となっている要因を明確にする必要がある。

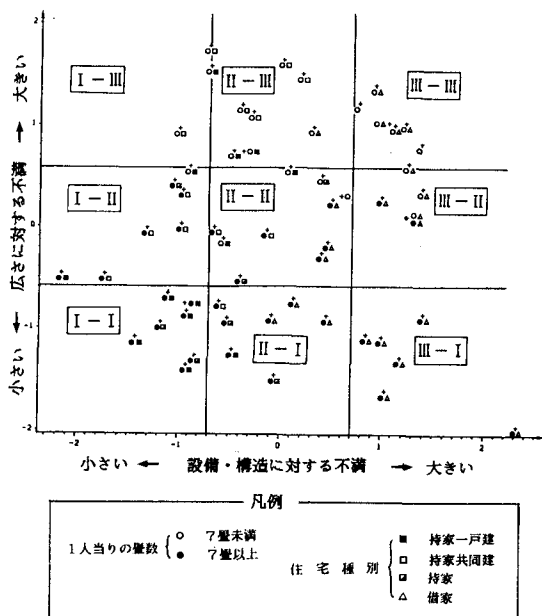


図-2 居住タイプのグルーピング結果

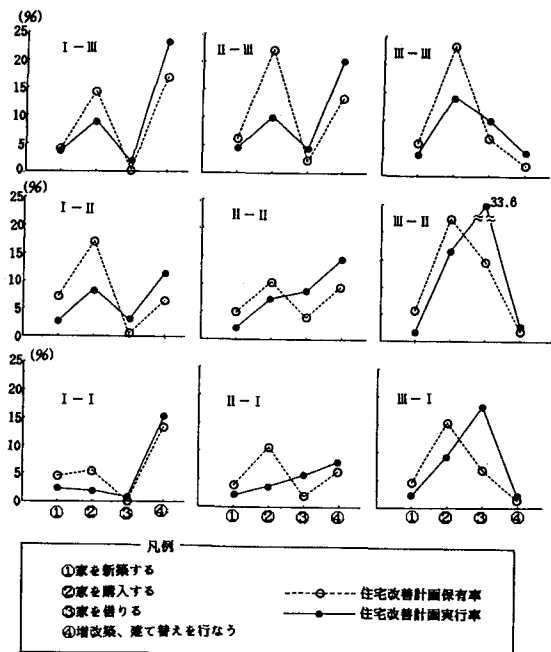


図-3 住宅改善計画保有率と住宅改善計画実行率