

IV-109

家族関係を考慮した居住選好の分析

日本債券信用銀行 正 堀内伸之

東京工業大学 正 肥田野登

1. 研究の背景と目的

近年、東京都心部を中心とした大都市過密問題は業務活動や生活の面で大きな歪みを生じさせている。企業の都心立地は、地価高騰やオフィススペースの拡大を背景に困難となってきた。それにともない企業の首都圏周辺部への立地が研究・情報関連企業を中心に顕著になりつつある。しかしそのような立地は企業本位であり、生活者に対する配慮に欠けている。一方、生活者の方に目を向けるとライフスタイルの変化、ニーズの多様化等により生活構造は複雑化している。そのためには今までの平均的な居住空間整備ではなく、人と人、人と社会の関わりを認識したソフトな面からの対応も必要である。

そこで本研究では、生活者の基本である家族の関係、すなわち、夫婦、親子関係を考慮して、居住選好に関する意識を調べ、居住選好を定量的に分析をした。

2. 居住選好の分析

2-1 調査の概要

周辺部へ移転した企業（神奈川県中井町）の就業者へのヒアリング、サテライトオフィス（志木、大宮）のヒアリング、既存研究等より企業及び生活者の問題を調べ、重要と思われる要因を6つ（住居の広さ、子供の教育、主婦の就業機会、親の扶養、都心へのアクセス、夫の就業地）とりあげ、一対比較により生活者の居住選好を分析する。対象者として周辺部の企業に就業し、かつ居住している人との比較の意味で都心立地企業の就業者・配偶者を選定した。なお対象者の年齢は主に20～50歳である。また、女性就業者は数が少ないため以下の分析では除外している。表-1

表-1 調査の概要

対 象	配布数	実配布数	回収数	有効数
都心就業者	150	150	111	107
都心配偶者	150	80	67	66
周辺就業者	120	120	78	74
周辺配偶者	120	50	42	41
配布方法：都心部・・・訪問委託方式 周辺部・・・郵送方式				

に調査の概要を示す。

2-2 居住選好要因の分析

(1) 要因の分析

各要因を4水準に分け、最も良いと思われる水準を10点、最も悪いと思われる水準を0点として得点をつけた。これを用い、居住選好要因の重要度を比較するためにクロス分析を行った。

①住居の広さ 対象者すべて広いことを強く望んでいる。就業者よりも配偶者、都心よりも周辺の方が住居の広さを望む傾向があるが、他の5要因とは相関関係は認められない（5%有意ではない）。

②子供の教育 特に都心配偶者が重視しているといえる。全体に教育は重視され、40歳代の一部の都心配偶者には絶対的な要因であることがわかる。一般に配偶者、家庭に就学者がいる人ほど重視する傾向が強い。

③主婦の就業機会 全体的には重視されない要因と考えられるが就業している配偶者には大変重視される要因である。夫たる就業者よりも自分の就業を重視しており、自分中心的な考えが強い。就業者では周辺の方が女性の就業機会を重視しており、周辺部の就業機会の少なさの影響がみられる。年齢でみると女性の30代が就業意欲が高い。

④親の扶養 同居・別居（地方、1都3県内）による有意性（5%）は見られず、共通性の比較的強い要因である。都心よりも周辺、就業者よりも配偶者、また年齢が高くなるほど重視する傾向がある。

⑤都心へのアクセス 周辺よりも都心、配偶者よりも就業者の方が重視する傾向がある。この要因は比較要因に影響を受け易く、属性に共通性がみられない。

⑥夫の就業地までのアクセス この要因が最も重視されている。配偶者の就業の有無では就業者の方が夫の就業地までのアクセス性を低く評価している（1%で有意）。

2-3 効用関数の推定

一対比較の結果をもとに、非集計ロジットモデルで各グループの効用関数を推定しパラメータを求めた（表-1）。意識調査データであるため、説明変数の尺

度に個人が各水準に与えた得点（10点法）を入れ、主観量として扱っている。

表-2 非集計ロジットモデルによる分析結果

	住居の広さ	子供の教育	主婦の就業	親の扶養	アクセス	夫の就業地
都心就業者						
パラメータ	0.180	0.140	0.103	0.212	0.143	0.351
T 値	9.62	5.44	4.41	10.56	8.14	14.51
サンプル数 1000 尤度比 0.274 約中率 73.3						
周辺就業者						
パラメータ	0.155	0.207	0.148	0.198	0.107	0.345
T 値	8.45	8.17	6.25	9.76	6.19	13.92
サンプル数 1000 尤度比 0.282 約中率 75.0						
都心配偶者						
パラメータ	0.165	0.234	0.120	0.198	0.083	0.251
T 値	6.17	9.05	5.08	9.55	4.64	11.99
サンプル数 958 尤度比 0.178 約中率 70.4						
周辺配偶者						
パラメータ	0.182	0.123	0.128	0.251	0.093	0.312
T 値	7.42	4.41	3.39	9.38	4.25	10.77
サンプル数 609 尤度比 0.262 約中率 75.2						

都心就業者・配偶者、周辺就業者・配偶者のグループ別では都心配偶者に特徴がみられる。子供の教育を重視する分、夫の就業地への評価が低い。全体的に夫の就業地、親の扶養、住居の広さが重視される。特に周辺配偶者の親の扶養が高くなっている。主婦の就業機会、都心へのアクセスの評価は比較的低い。ただし周辺就業者は、主婦の就業への配慮を示している。

各グループ間の相違の構造をみるためにクロス集計によって有意性があつた年齢別にパラメータを求めた（表-3）。一般的に住居の広さ、親の扶養、子供の教育は年齢が高くなるほど重視される。就業者は年齢が高くなるにつれ主婦の就業機会に対する評価を下げ、40代はほとんど重視していない。年齢別にみても都心配偶者が特異といえる。住居の広さ、都心へのアクセスは40代になると評価は大変低く、子供の教育の評価は大変高い。主婦の就業機会は20代、40代と比べて30代がかなり強い要因であり、30代の女性の就業意欲が高いことがわかる。子供の教育は、40代に大きな違いがみられる。都心は、配偶者がかなり高く評価し、周辺は就業者の方が逆転しており、配偶者はほとんど重視していない。就業者と配偶者を年齢

表-3 年齢別分析結果（合計=1の標準化）

	住居の広さ	子供の教育	主婦の就業	親の扶養	アクセス	夫の就業地
都心就業者						
20代	0.120	0.090	0.156	0.175	0.163	0.295
30代	0.156	0.105	0.111	0.193	0.115	0.350
40代	0.213	0.140	0.106	0.173	0.166	0.297
周辺就業者						
20代	0.099	0.148	0.128	0.185	0.121	0.338
30代	0.165	0.161	0.149	0.185	0.076	0.265
40代	0.178	0.268	0.045	0.185	0.062	0.262
都心配偶者						
20代	0.128	0.225	0.081	0.197	0.117	0.293
30代	0.119	0.195	0.168	0.193	0.101	0.224
40代	0.100	0.334	0.035	0.247	-0.011	0.275
周辺配偶者						
20代	0.139	0.159	0.091	0.262	0.068	0.281
30代	0.173	0.084	0.120	0.254	0.087	0.282
40代	0.212	0.077	0.154	0.140	0.106	0.312

別に比較すると、配偶者の方が年齢による影響が大きいことが解る。

2-4 夫婦の意識の違い

順位付けの結果をもとに、二元配置法に習い分散分析を行い夫婦間での順位の一致係数の分布を調べた（図-1）。横軸の一致係数の値は1に近くなるほど一貫性が高いことを示している。F検定により1%有意、5%有意となる一致係数の値は、それぞれ0.858、0.774である。

全体でみると、一致係数は比較的高く、5%有意で一致しているといえる割合が、52.2%と半数に至っている。都心と周辺とを比較してみると、1%有意、5%有意での一貫性を占める割合はほぼ同じであるが、周辺の方が一致係数のばらつきが大きい。

夫婦間での意識の違いがみられる要因は、地域・人付き合い、親の扶養、日常サービスであり、一致している要因は、住居の広さ、自然環境、主婦の就業機会である。地域・人付き合い、日常サービスは、夫に比べて妻の方が重視しているため違いがみられる。

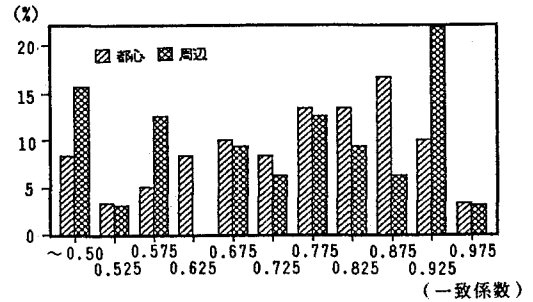


図-1 夫婦の居住選好の一致

3. 結論

①非集計ロジットモデルをつかい属性別に居住・就業に関わる効用関数を推定した結果以下の事が判明した。

- ・親の扶養に対する意識が共通して高い
- ・30代の女性の就業意欲が高い
- ・都心へのアクセスは必ずしも重視されない

②居住選好は就業の有無、子供の有無に左右されるが、夫婦間で順位の一致性がみられる。夫婦間の違いは、地域・人付き合い、親の扶養、日常サービスによくみられる。