

世帯ライフステージの進行に伴う交通機関特性を考慮した住み替え行動モデルの構築
- 郊外居住化および少子高齢化の進む地方都市圏について -

群馬大学 学生員 古澤 浩司
正会員 杉木 直
フェロー 青島縮次郎

1. はじめに

近年、地方都市圏ではモータリゼーションを伴った郊外居住化の進展と、全国的な少子高齢化を背景として、都市の低密拡散化と交通弱者の増加が急速に進行しており、公共交通の衰退や外出の潜在化といった問題が発生している。また、郊外部の大規模団地においては、ある特定の世帯類型をもった世帯が偏って居住しており、今後それらの世帯が同時的に高齢世帯へとシフトしていくことによって、局地的かつ急激に高齢化問題が発生する可能性がある。そういった現状を踏まえると、公共交通の効率的な整備や住宅供給のあり方の見直しといったことはもちろん、高齢者の都心居住促進やコンパクトな都市形成への誘導など、積極的な対策が必要になっていくと思われる。また、地方都市圏においては公共交通のサービス水準が低く、そのため高齢者を含めた交通弱者等にとっては交通機関選択の多様性が保たれておらず、交通機関の特性が居住立地選択に及ぼす影響が大きいと考えられる。

そこで本研究では、世帯類型に着目した交通機関特性と住み替え行動の関連性について現状を分析しその要因を探ることを目的とする。さらにその結果をもとに、「交通機関特性」を「詳細な世帯分類」に対して考慮した小地区単位での居住立地モデルの構築を行う。これは、高齢者世帯や単身世帯等といった世帯のタイプ別に小地区単位での交通機関特性に従って住み替え行動を記述するものであり、これにより都心居住化政策における都心居住費補助や公共交通機関のサービス改善の効果計測が可能となる。これまでも、居住立地モデルに関しては多くの研究が行われている。しかし、それらは居住地選択の条件として「一般的な通勤費用」を考慮するにとどまっており、特に交通機関選択における制約が大きい地方都市圏等では実際に政策の実施計画等に応用することは困難であった。本研究は、従来のような理論モデルでは対応が難しかった現実的な問題に対応できる実用性をモデルに盛り込むものである。本稿は、モータリゼーションの進展した地方都市圏の一つである群馬県の県都前橋市を取り上げ、郊外居住化と高齢化の現状を示し、世帯ライフステージの進行に伴う交通機関特性を考慮した住み替え行動モデルの概要を提案するものである。

2. 郊外居住化および高齢化の現状分析

前橋市における郊外居住化および少子高齢化の傾向をとらえるために、図1と図2にそれぞれ人口変化率と老年人口比率を示す。なお、2000年以降はコーホート変化率法によって予測を行った結果である。図1を見ると中心部では常に人口が減少する傾向にあり、外縁部では1990年ごろまで大幅な増加が続いている。さらに今後は周辺地域への人口の流出が起これ、郊外居住化の拡大が予想される。また、鉄道立地から離れた宅地開発が多く行われていることが、自動車依存を加速させる要因になっていると考えられる。図2からは、中心部の比較的古い宅地の存在する地区と、外縁部における人口密度が元々低かった地域において、老年人口比率の増加が著しいことがわかる。前者では、元々の居住者の高齢化が原因と考えられるが、後者では宅地造成によって流入した世帯の子世代の転出が大きく影響していると思われる。このように、団地整備の多く行われている前橋市外縁部では、急激な老年人口の増加をともなう可能性が高く、自動車依存が強い上に高齢化が伴うことにより、全体的なモビリティの低下が起きる可能性が高い。

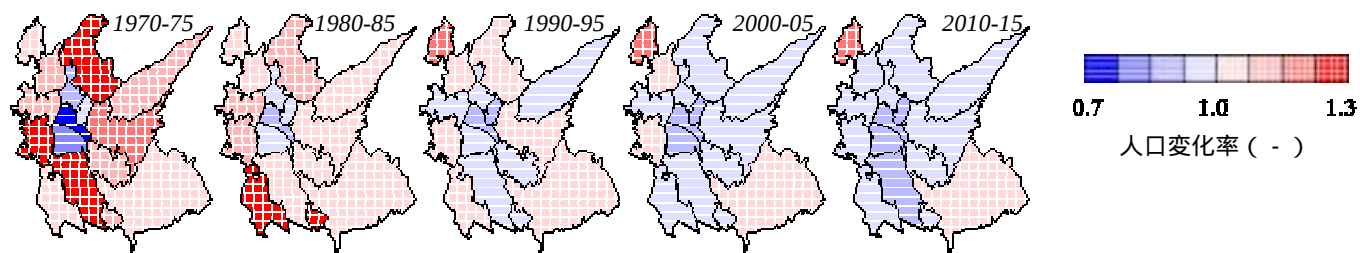


図 1：前橋市における人口変化率

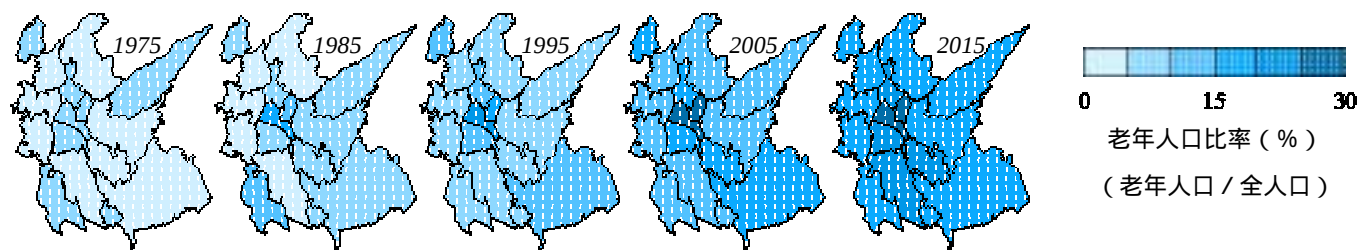


図 2：前橋市における老年人口（65歳以上人口）比率

図 3 は、前橋市における戸建住宅を対象としたアンケート調査の結果をもとに、前橋駅からの距離別入居年次別世帯類型の構成比を示したものである。これをみると、中心部では総じて高齢世帯の割合が多く、郊外部に行くに従ってその割合は低下していく傾向にある。しかし、図 2 から明らかなように、同時期にある一定の世帯類型をもつ世帯が多く住み着くような団地整備が多く行われていることも併せて考えると、郊外部においては今後急速に高齢化が進展していくことが予想される。つまり、都心部の現状は郊外部における将来の姿を示しているとも言え、郊外部においては交通弱者の増加による急速な交通の潜在化が起こると思われる。

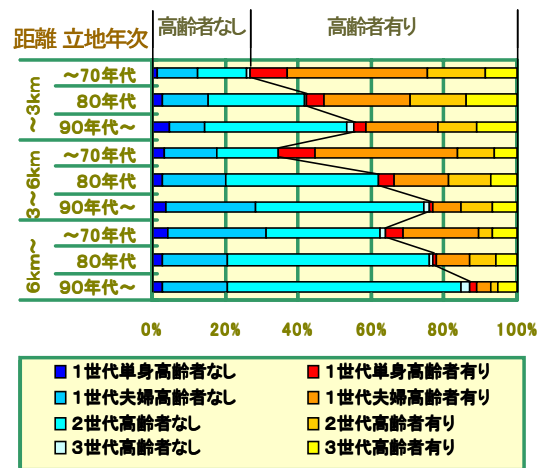


図 3：前橋駅からの距離別立地年次別世帯類型構成比

3．交通機関特性を考慮した住み替え行動モデルの構築

本研究では、以上の事を踏まえて世帯ライフステージ進行に伴う交通機関特性を考慮した居住地選択モデルの構築を行う。図 4 にモデルの分析フローを示す。本モデルは、世帯類型毎に交通機関の選択可能性を考慮した住み替え行動を捉えることより、自動車に依存する若年世帯の郊外への転出や、高齢者の都心回帰などを表現するものである。さらに、世帯ライフステージ進行の予測と組み合わせることにより今後の世帯単位での居住立地の予測が実現でき、また、住み替えの潜在需要と顕在需要について考慮することにより、都心居住費補助などの政策についての効果計測・評価も可能である。

4．おわりに

本研究では、地方都市圏での郊外居住化および少子高齢化の現状を捉え、それを踏まえてモデルの基本的な構造を提案した。今後はアンケート調査等を実施することにより、住み替え行動に関する要因分析を行い、順次モデル構築を行う予定である。

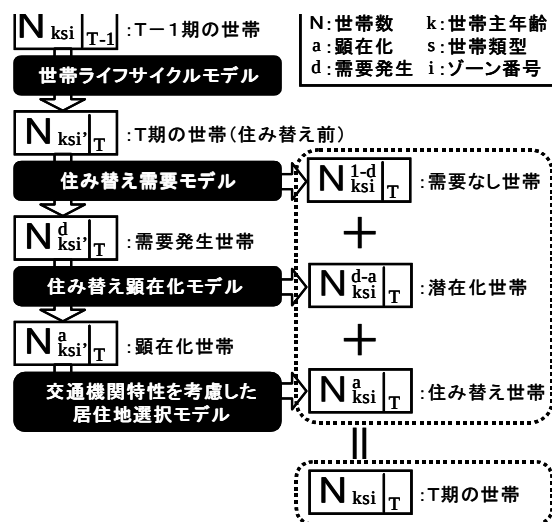


図 4：住み替え行動モデルのフロー