

都市郊外居住者の住居選択に関する選好意識分析

東京電機大学大学院 学生員 飛田 聡
東京電機大学理工学部 正会員 高田 和幸

1. はじめに

建設白書においては、大都市地域では住宅立地の遠隔化により通勤時間が長時間化し、職住近接のニーズが高まっており、政策的に都心部の高度利用と住宅供給を促進する必要性があると述べられている。またバブル崩壊後の地価下落により都心部の物件の価格も下落し、住民の都心回帰もより顕在化していることが報告されている¹⁾。

一方、東京 23 区内のマンション購入者を対象として実施された調査からは、購入者の約 8 割は、転居前にも 23 区内に居住していたことが報告されている²⁾。このことは、現在の都心回帰が、郊外居住者が都心部に転居して進んでいるのではなく、都心近接地域の住民が、より都心内部に転居することにより進んでいることを示すものである。

今後、政策目標とする職住近接型ライフスタイルが形成されるか否かは、都心郊外居住者の居住環境に対する評価に依存していると言えよう。

そこで本研究では、都心までのアクセス条件の異なる 3 地域の住民に対して、居住地選択に関する選好意識調査を行い、居住地選択モデルの推定を通じて都心回帰の将来動向に関する知見を得ることを目的として分析を進めた。

2. 使用データについて

本研究では、東武東上線沿いの住民を対象にアンケート調査を実施した。調査地域は、東武練馬駅周辺、川越駅周辺、高坂ニュータウン内の住民とした。川越市は、都心より 30km 離れている住宅地である。一方、高坂ニュータウンは都心から約 50km 離れた郊外型住宅地である。調査方法は家庭訪問形式で実施した。調査概要を表 1 に示す。また各居住地の通勤時間、住居面積、居住年数の平均は図 1 に示す結果となった。

3. 居住環境に対する満足度評価

調査では被験者に、住宅の評価項目に対する満足度と、住宅周辺環境の評価項目に対して 5 段階の評価を実施した。図 2, 3 は、各評価項目に対する居住地別

表 1 アンケート調査実施概要

調査日時	2000 年 12 月 2 日～4 日	
調査地点	板橋区・練馬区、川越市、東松山市	
調査項目	1. 居住環境に対する満足度調査, 2. 余暇時間の活動内容, 3. 居住地選択に関する SP 調査, 4. 転居経歴, 5. 社会経済属性等	
調査地域 回収数/配布 数(回収率)	練馬	153/329 (46.5%)
	川越	284/339 (83.8%)
	高坂	153/284 (79.7%)
	合計	645/929 (69.4%)

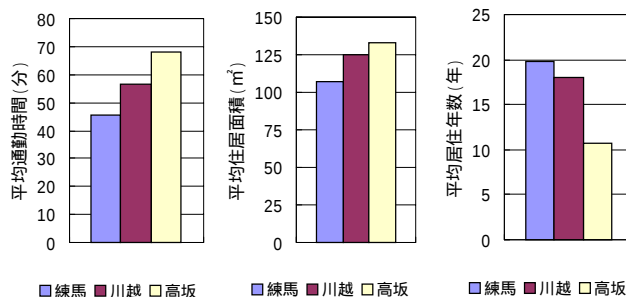


図 1 エリア別居住環境

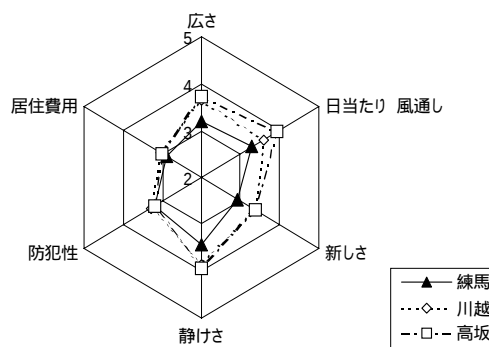


図 2 住環境の満足度 (居住地別)

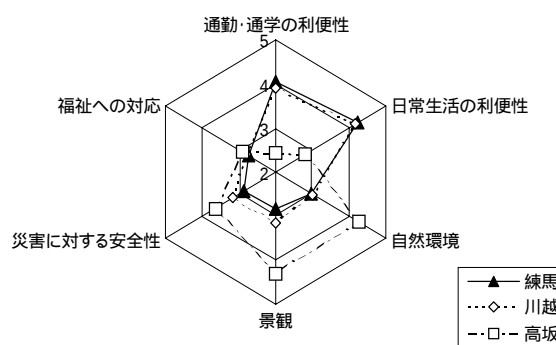


図 3 周辺環境の満足度 (居住地別)

の平均満足度評価を示している。図2より、住環境に対しては、最寄駅から都心ターミナルまで 30～50 分程要する川越、高坂の被験者が似た評価をしているのに対し、練馬の被験者は全ての評価項目において満足水準が低いことが見て取れる。また、周辺環境に対しては、練馬、川越の被験者が似た評価をしているのに対し、高坂の被験者は、福祉への対応、通勤・通学の利便性、日常生活の利便性において満足度が低いことが明らかとなった。

4. 居住地選択に関する選好意識調査

前節の結果より、住民は住環境や周辺環境に対する様々な評価項目を総合的に評価して居住地を選択していると推察される。そこで本節では、SP 調査により住居選択における選好意識分析を行った。SP 調査時に被験者に提示した選択肢は表2に示す通りである。ただし、選択肢の全ての住居は、経済的には同価値であるという条件を設けている。

4.1 選択結果の考察

各被験者が最初に選んだ住居の属性を調べた。図4は都心ターミナルまでの所用時間に関する集計結果である。都心に近い居住者ほど、所要時間の短い住居を選択していることが示されている。また図5は住宅面積の変化に関する集計結果である。高坂、川越の居住者よりも、より都心部の練馬の居住者において面積の減少に対する抵抗が大きいことが読みとれる。さらに図6は住居タイプに関する集計結果である。いずれの地域の居住者でも、依然として一戸建て住居を望む者が70割強いつことが示されている。

4.2 居住地選択モデルの推定

ランクロジットモデルにより居住地選択モデルを推定した。表3に推定結果を示す。パラメータの比較により、現在の郊外地域に居住している住民ほど、郊外地域での居住、一戸建て住居に対する選好が強いことが見て取れる。

5. まとめ

本研究の結果より、郊外居住者においては、都心回帰に対する選好が強いものではないことが示された。また一戸建て居住に対する選好も依然として強いものであることが明らかとなった。

今後は、余暇時間の活動内容や都心居住の履歴と、居住地選択との関連性について分析を進める。

表2 SP 調査に用いた選択肢

	都心ターミナルまでの所用時間(分)	床面積の現住宅との比較(%)	住居タイプ
住居1	10	-30	一戸建て
住居2	10	-10	マンション
住居3	30	-10	一戸建て
住居4	30	±0	マンション
住居5	60	±0	一戸建て
住居6	60	+20	マンション
住居7	90	+50	一戸建て

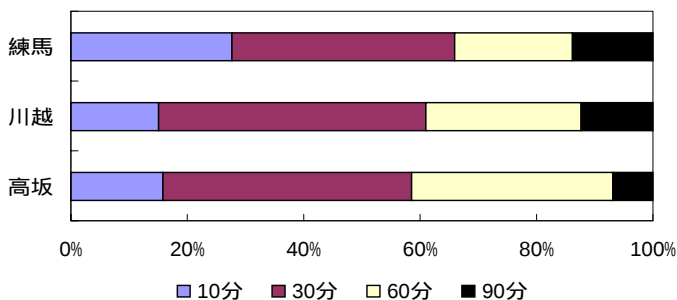


図4 第1選択居住地の属性(都心ターミナルへのアクセス)

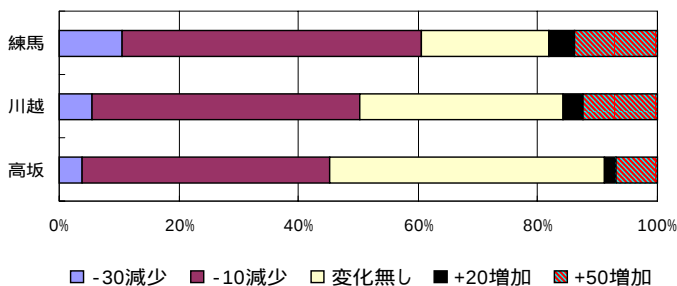


図5 第1選択居住地の属性(床面積の現住居との比較)

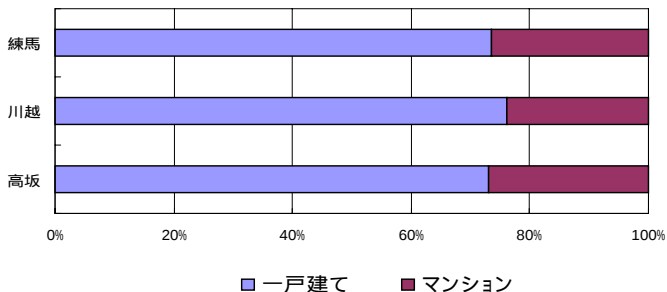


図6 第1選択居住地の属性(住居タイプ)

表3 住宅地評価モデルの推定結果(居住地別)

説明変数	上段:推定値 下段:t値			
	全体	練馬	川越	高坂
都心ターミナルまでの所用時間(分)	0.0164 (6.45)	0.0072 (0.99)	0.0215 (5.51)	0.0254 (4.59)
床面積の現住宅との比較(%)	-0.184 (-7.88)	-0.164 (-1.98)	-0.225 (-6.22)	-0.309 (-4.98)
一戸建て住宅に対するダミー変数	0.2706 (3.76)	0.135 (1.01)	0.2626 (2.33)	0.271 (3.76)
的中率(%)	25.7	14.9	26.5	26.0
サンプル数	1314	282	555	477

<参考文献>

- 1) 設省編：建設白書 2000
- 2) 都心マンション族 - 東京23区内マンション購入者の意識と行動：日経産業消費研究所，1999。