

住宅需要実態調査を用いた居住立地選好の要因分析

中央大学大学院
藤和不動産
財団法人計量計画研究所
中央大学

○学生会員
非 会 員
正 会 員
正 会 員

木暮 俊之
近藤 貴美子
杉田 浩
鹿島 茂

1. はじめに

本研究は、居住立地モデル作成のため居住立地選好の要因を明らかにすることを目的とする。

一般的に、居住立地選好要因としては、①住宅の広さ②勤務地までの距離、が挙げられている。本研究では、住宅の広さとして床面積、勤務地までの距離として通勤時間に着目し各要因が居住立地に与える影響が世帯属性、個人属性によりどのように異なるか明らかにする。

2. 使用データと世帯タイプの分類

本研究では、世帯のライフステージを考慮するため表1に示すように分類する。分析に使用したデータは住宅需要実態調査（平成10年）である。この調査から住宅を移転した世帯が移転前後でどのように世帯タイプが変化したのかを求めた結果を表2に示す。本研究では移転前後で世帯タイプの変化しなかった世帯のみを対象とする。

表1 世帯タイプの分類

世帯タイプ	ライフステージ
世帯1	単身就業世帯
世帯2	夫婦のみの就業世帯
世帯3	夫婦と子供からなる就業世帯
世帯4	夫婦と子供とその他の世帯員からなる就業世帯
世帯5	夫婦と高齢者を含む就業世帯
世帯6	その他の就業世帯
世帯7	高齢者のみの世帯

表2 世帯タイプ別サンプル数

移転前/移転後	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
世帯1	115	45	89	22	1	30	5
世帯2	822	256	175	3	1	41	1
世帯3	410	259	650	51	6	165	18
世帯4	488	307	765	129	12	132	29
世帯5	7	22	12	3	21	0	9
世帯6	787	668	2132	228	24	305	48
世帯7	2	3	5	11	4	8	557

3. 世帯タイプ別移転行動の分析

通勤時間と床面積の移転前後の変化(移転後－移転前の通勤時間、床面積)を世帯タイプ別に比較し、その変化が統計的に有意なものかウェルチの検定(母平均の差の検定)を行い検討した。また、同じ世帯タイプでも個人属性の違いによりその変化がどう異なるかについても同様に検討した。なお、世帯5はサンプル数が少ないため検定は行っていない。

3. 1 通勤時間の分析

(1) 世帯属性

世帯タイプ別移転前後の通勤時間の変化を図1、そのウェルチの検定結果を表3に示す。世帯1は通勤時間が移転前に比べて大きく減少している。世帯構成人数が少ない世帯タイプでは通勤時間が居住立地選好の要因として強く効くことがわかる。

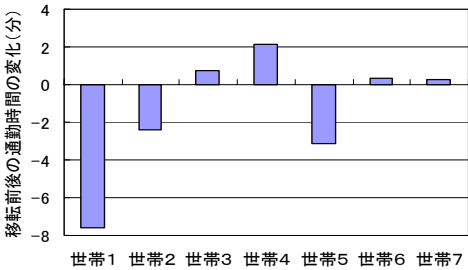


図1 世帯タイプ別移転前後の通勤時間の変化

表3 移転前後の通勤時間の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
検定結果	○	○					

注)○:5%有意水準

(2) 個人属性

世帯タイプ別収入別移転前後の通勤時間の変化を図2、そのウェルチの検定結果を表4に示す。世帯1、6で通勤時間の変化が異なる部分もあるが、全体としては収入により異ならないといえる。

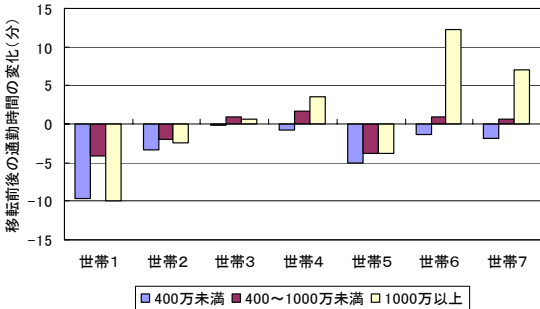


図2 収入別移転前後の通勤時間の変化

表4 収入別通勤時間の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
400万未満と400～1000万	○						
400万未満と1000万以上						○	
400～1000万未満と1000万以上							

注)○:5%有意水準

キーワード：居住立地選好、世帯タイプ、住宅需要実態調査

連絡先：中央大学 交通計画研究室 (〒112-8851 東京都文京区春日 1-13-27 Tel 03-3817-1817)

世帯タイプ別世帯主年齢別移転前後の通勤時間の変化を図3、そのウェルチの検定結果を表5に示す。世帯3は、世帯主年齢が高くなるにつれて通勤時間を選好しなくなる。これは、子供の成長により住宅の広さなど通勤時間以外を重視するようになるためであると考えられる。

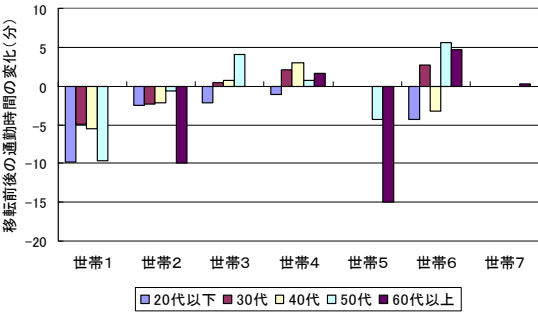


図3 世帯主年齢別移転前後の通勤時間の変化

表5 世帯主年齢別通勤時間の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
20代と30代	○						
20代と40代							
20代と50代			○			○	
20代と60代						○	
30代と40代							
30代と50代			○				
30代と60代							
40代と50代						○	
40代と60代						○	
50代と60代							

注)○:5%有意水準 斜線:サンプル数が少ないため検定不可能

3. 2 床面積の分析

(1) 世帯属性

世帯タイプ別移転前後の床面積の変化を図4、そのウェルチの検定結果を表6に示す。ほとんどの世帯タイプにおいて移転後は床面積が広がっている。その割合は世帯構成人数が多いと考えられる世帯タイプ程大きい。世帯構成人数が多い世帯タイプほど床面積が居住立地選好の要因として強く効くことがわかる。

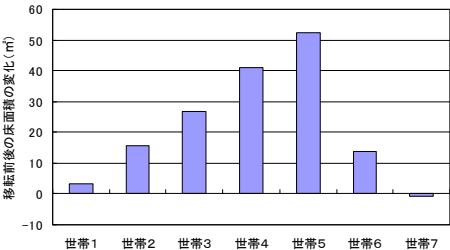


図4 世帯タイプ別移転前後の床面積の変化

表6 移転前後の床面積の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
検定結果		○	○	○	○	○	

注)○:5%有意水準

(2) 個人属性

世帯タイプ別収入別移転前後の床面積の変化を図5、そのウェルチの検定結果を表7に示す。世帯3、4で床面積の変化が異なり収入が大きくなるほど広がることがわかる。世帯人数が多い世帯は床面積の選好が強いため収入を床面積にあてていると考えられる。

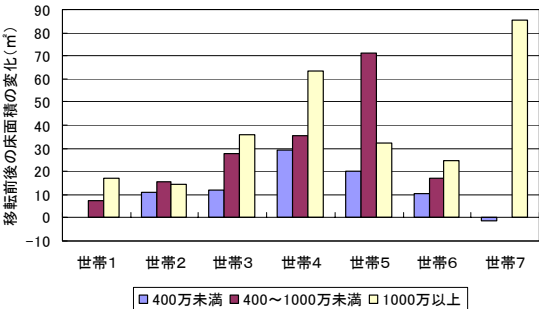


図5 収入別移転前後の床面積の変化

表7 収入別床面積の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
400万未満と400~1000万	○		○				
400万未満と1000万以上			○	○		○	
400~1000万未満と1000万以上			○	○			

注)○:5%有意水準

世帯タイプ別世帯主年齢別移転前後の床面積の変化を図6、そのウェルチの検定結果を表8に示す。世帯3は、世帯主年齢が高くなるにつれて床面積を選好するようになる。これは、子供の成長に伴い広さの選好が強くなるからであると考えられる。

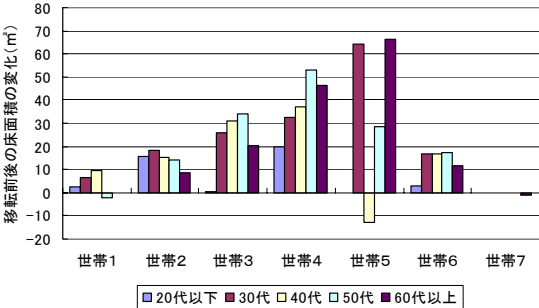


図6 世帯主年齢別移転前後の床面積の変化

表8 世帯主年齢別床面積の変化の検定結果

	世帯1	世帯2	世帯3	世帯4	世帯5	世帯6	世帯7
20代と30代		○					
20代と40代	○		○			○	
20代と50代			○				
20代と60代			○				
30代と40代			○				
30代と50代			○				
30代と60代							
40代と50代							
40代と60代							
50代と60代			○				

注)○:5%有意水準 斜線:サンプル数が少ないため検定不可能

4. まとめ

本研究の結果から以下のことがわかった。①世帯構成人数の少ない世帯タイプは通勤時間を選好する。②世帯構成人数の多い世帯タイプは床面積を選好する。③収入は、床面積に影響を与え世帯構成人数の大きい世帯ほど受ける影響は大きい。しかし、通勤時間には影響を与えない。④世帯主年齢は、世帯3に影響を与え高くなるほど床面積を選好し、通勤時間を選好しなくなる。また、世帯2、4には影響を与えない。今後は、今回の結果を取り入れた居住立地モデルを構築する。

(謝辞) データを提供していただいた国土交通省に感謝の意を表します。

【参考文献】 杉田浩：日本の土地利用政策・交通政策が都市構造に与えた影響に関する基礎的研究，中央大学博士論文，2002