

個人のライフスタイルと将来居住地選好に関する基礎的研究
—集約型都市構造を目指して—

東京大学大学院 学生会員 ○山崎 敦広
東京大学大学院 正会員 高見 淳史
東京大学大学院 正会員 大森 宣暁
東京大学大学院 正会員 原田 昇

1. 研究の背景と目的

近年多方面で集約型都市構造実現の必要性が述べられているが、居住地の集約化に着目した場合、その実現には立地主体である個人や世帯が集約化を受容し、多数の個人の集約的な居住地選択行動が積み重ねられることが必要となる。本研究では、東京都市圏の都心部～郊外部を対象に、スプロール状に広がる居住地を集約化した集約型都市構造への誘導施策のあり方を検討することを意図し、個人のライフスタイルと将来居住地選好との関係を明らかにすることを目的とする。

2. 使用データおよび分析フレーム

本研究では、第5回東京都市圏パーソントリップ調査付帯調査「都市交通と暮らし方についてのアンケート調査」の個票データ（以後付帯調査と呼ぶ）を用いた。付帯調査は平成21年度に実施され、調査範囲は東京都市圏内の31市区町村で、地域特性が偏らないよう、通勤率や従業人口割合などの指標をもとに調査区域が決められている。個票データは、15,596人のデータが得られており、質問項目として個人属性、現住地への不満度、20年後の住み替え意向の有無、居住地選択意向、住み替えの際に重視する項目等が尋ねられている。

本研究では、個人のライフスタイルの観測変数として、付帯調査の調査項目を個人の「属性」と「価値観」に分け、これらと将来居住地選好との関係を分析し、どの要因が選好に強い影響を示しているかを示した。

分析を行った個人属性・価値観は次の通りである。
属性：「年齢」「現在の住宅タイプ（賃貸集合/分譲集合/分譲戸建）」「現住地の地域区分」「現在就業状況」「現在自動車利用頻度」

価値観：「交通手段（鉄道/バス/自動車/自転車/徒歩）へのアクセスの重視度」「身近な環境（通勤通学先/平

日休日買物先/病院/公園/緑地）に対する不満度・重視度」「将来希望する住宅タイプ」「将来就業希望」「将来希望居住地のイメージ（まちなか/郊外）」

なお、将来居住地選好は20年後の住み替え意向と住み替え意向を持つ人の居住地選択意向から構成される。

3. 住み替え意向の要因分析

まず、個人の属性・価値観と住み替え意向については、「住み替えたいが難しい」人を含め、何らかの住み替え意向を持つ人が半数強に上ることがわかった（表1）。

表1 住み替え意向の概要

回答	度数	パーセント
住み替えたいと思う	3,824	30.8
住み替えたいが実際には難しい	3,272	26.4
住み替えたいと思わない	5,304	42.8
有効回答合計	12,400	100.0

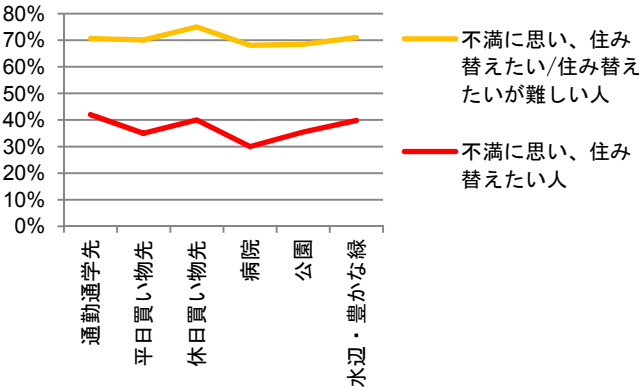


図1 生活施設への近さ不満度と住み替え意向の関係

分析から、①年齢が上がるほど住み替え意向（以後ここでは意向と記す）は低下すること、②現在居住住宅タイプでは賃貸集合住宅居住者で意向が高く、戸建て居住者で低いこと、③同居人数では独居者の意向が高く、5人以上では低下すること、④現在就業状況では学生の意向が非常に高いこと、⑤就業者の意向は非就業者に比べ高いこと、⑥図1で示した通り生活施設へ

キーワード：集約型都市構造、住み替え意向、居住地選択行動、ライフスタイル

連絡先：東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻 〒113-8656 東京都文京区本郷 7-3-1 TEL:03-5841-6234

の近さ不満度では意向の相関が強いのは「平日買い物先」「病院」「公園」への不満度に比べて「仕事先・通学先」「休日買い物先」「水辺や豊かな緑」への不満度であること、⑦意向がある人の方がいない人より不満度は高いが、「住み替えたいが難しい」人の不満度は「住み替えたいと思う」人よりも高いこと、⑧「住み替えたいが難しい」主な理由は経済的要因で、不満度が非常に高いにもかかわらず、制約条件のせいで住み替え行動により不満を解消することができないこと、⑨意向を持たない主な理由は「現在の居住地に満足しているから」であることが明らかになった。

4. 居住地選択意向の要因分析

次に、「住み替えたいと思う」「住み替えたいが実際には難しい」と答えた人について、個人の属性、意識から構成されるライフスタイルと将来希望する居住地の選択傾向との関係について分析を行った。

なお、希望居住地の区分として、図2の地域区分を用いた。これはPT調査の本体調査で用いられる8区分をもとにして5区分にまとめたもので、東京区部や業務核都市への通勤率、駅勢圏といった指標から分類した。なお、各地域区分の希望者は東京区部と近郊駅勢圏内がそれぞれ35%程度と多く、その他の近郊駅勢圏外、

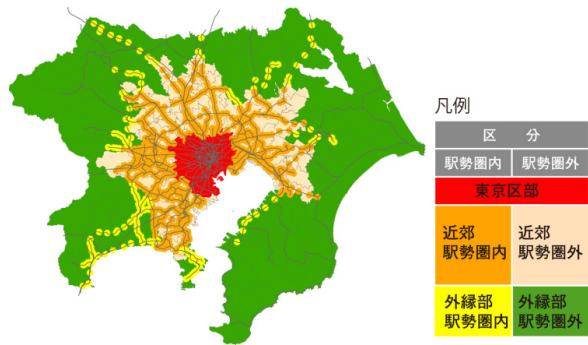


図2 地域区分の概要

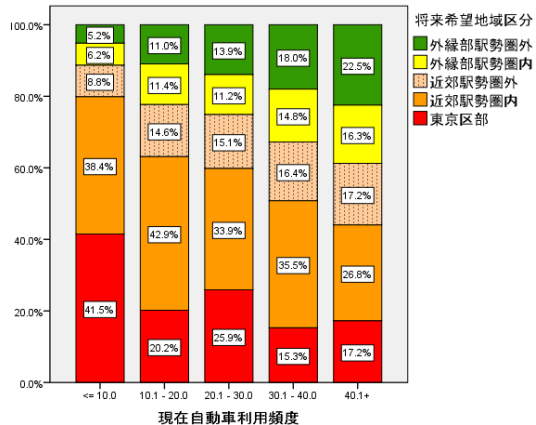


図3 現在自動車利用頻度と将来希望居住地

外縁部駅勢圏内、外縁部駅勢圏外はそれぞれ10%程度であった。また、現住地よりも都心側に居住しようとする傾向も見られたため、ここから施策を打たずとも将来的に集約型都市構造が実現できるような印象を受けるが、付帯調査はSP調査であり、人々の希望が強く出ている可能性が考えられる。

個人の属性・価値観と居住地選択意向についてクロス分析を行った結果、①図3の通り将来希望住宅タイプでは集合住宅希望者は東京区部、分譲集合希望者は郊外駅勢圏、戸建て希望者は外縁部を希望する割合が比較的多いこと、②将来就業状況では非就業希望者は近郊～外縁部、就業希望者は東京区部を希望する割合が高いこと、③現住地と同じ地域区分を希望する割合がどの地域でも多いこと、④将来居住地でまちなか居住をイメージする人は東京区部を希望する人が半数弱であり、郊外居住を希望する人は外縁部の希望割合が増えるが、最も多いのは近郊駅勢圏内であること、⑤生活施設重視度（住み替えの際にどの生活施設への近さを重視するか）では「仕事・通学先」や「平日買い物先」への近接性の重視度が上がると都心寄りの希望が増えるが、「病院」「水辺や豊かな緑」への近接性の重視度が上がると郊外寄りの希望が増えること、⑥各生活施設への近接性について、現在不満でかつ住み替えの際に重視すると答えた割合が高かったのは「平日買い物先」や「病院」への近接性であること、⑦交通重視度（住み替えの際にどの交通手段の利便性を重視するか）では「鉄道」や「徒歩」を重視する人が都心寄りで多く、「自動車」「バス」を重視する人が郊外寄りで多いこと、⑧現在自動車利用頻度と将来希望居住地には相関がみられ、頻度が高い人は郊外寄り、低い人は都心寄りを希望していること等が明らかになった。

5. まとめ

住み替え意向および居住地選択意向に影響を及ぼす要因をライフスタイルの観測変数を用いて明らかにした。今後の課題として、SP調査特有の問題である希望居住地の不確実性の補正、将来希望居住地設定方法の再検討等が挙げられる。

謝辞：本研究遂行に際し、東京都市圏交通計画協議会より第5回東京都市圏パーソントリップ調査 付帯調査「都市交通と暮らし方についてのアンケート調査」の個票データを借用しました。ご厚意に御礼申し上げます。