

# 居住地選択行動に及ぼす要因に関する考察

A Study of Factor Characteristics for Residential Location Choice

青木俊明\* 稲村 肇\*\*

By Toshiaki AOKI and Hajime INAMURA

## 1. はじめに

従来、数多くの居住地選択行動のモデル化が行われてきた。それらはみな利便性に強く依存した構造であり、“利便性の高い地域・地区＝効用の高い地域”という論理構造を備えていた。しかし、現実には利便性の低い地域を居住地として選択する事例も数多く見られ、これまでの居住地選択に関する理論は現実と必ずしも整合していない。従来開発においても利便性がより重要視され、住宅地の魅力が開発視点の中心に置かれることは少なく、住民の満足度も必ずしも高くない。<sup>1)</sup>

また、近年、社会全体の価値観の変化により、都市環境の改善やアメニティの向上に対する人々の関心は高まっている。

従来は、利便性を除いた住宅地の質に関する研究は数例<sup>2),3)</sup>あるにすぎない。そこで、本研究は、従来扱われることの少なかった住宅地の質に注目し、(1)質の観点から居住地選択行動を説明すること、(2)立地決定要因の特定化、(3)住宅地の魅力の明確化することを目的としている。

## 2. 従来への居住地選好に関する研究

### (1) 居住地選択に関する従来研究

これまで、大規模住宅開発の事例を中心に多くの分析がなされてきた。吉川<sup>4)</sup>、三輪<sup>5)</sup>、鎌田<sup>6)</sup>、高橋<sup>7)</sup>、土肥<sup>8)</sup>の研究ではアンケートの結果を用いて、住み替え後の居住環境の評価要因が何であるかを分析している。しかし、各研究対象地域の地域特性の違いはあるものの、これらの研究結果では一様に、住宅の質や居住環境に関する要因がアクセシビリティに関する要因を上回る評価を得ている。

*Key Words* 住宅立地、地区計画、空間設計

\*学生員 東北大学大学院 情報科学研究科

\*\*正員 工博 東北大学教授 情報科学研究科

〒980-77 仙台市青葉区荒巻字青葉

TEL 022-217-7502, FAX 022-217-7494

従来より、土地利用モデル、もしくは住み替えモデルとして多くの居住地選択モデルが構築されてきた。土地利用モデルの一部として居住地選択が行われているモデルの代表例として中村ら<sup>9)</sup>、宮本<sup>10)</sup>、芝原ら<sup>11)</sup>の研究が挙げられる。また、住み替えモデルの代表例としては林ら<sup>12)</sup>、森杉ら<sup>13)</sup>、宮本ら<sup>14)</sup>の、古倉ら<sup>15)</sup>の研究が挙げられる。

これらの研究はすべて効用の高い地域に世帯が立地するという論理体系に従っている。モデルに使用された効用関数では、説明変数としてアクセシビリティを中心とした経済的指標やインフラ整備達成率等を採用している。そこに地区の質的要素は含まれていない。

居住地選択の際に、選択基準となる要因を表-1に示す。従来研究の中で3つ以上のモデルで説明変数として採用されているものは◎、2つの場合は○、1つの場合は△で示す。使用されていないものは×で表記する。

表-1 従来研究の居住地選択の説明要因

立地選択要因	使用頻度
所得制約	◎
7ヶ所以上の利便	◎
インフラ達成率	◎
居住環境	◎
前居住地からの距離	◎
近隣商業施設	○
住宅の居住性	△
地理条件	△
緑地	×
街並み	×
近所のがら	×
街の活気	×

表-1より、従来モデルの効用関数の説明変数は経済的指標に傾倒していることが分かる。これは、「経済的要因以外は原因と思われる要因の単なる列挙に終わるおそれがある」という考えに従っていると思われる。しかし、前節の、経済的要因は現状の満足度に強い影響力を持っていないという分析結果及び、経済的指標で示される効用の低い地区への実際の立地量の多さから、そのみで地区の効用を表現する

ことに限界を感じざるを得ない。

## (2) 従来の居住地選択理論の問題点

従来の居住地選択理論の問題点について整理する。問題点として以下の3つが挙げられよう。

(a) 従来モデルは効用関数の説明変数と世帯の実際の立地行動との関係を言及しておらず、世帯の立地行動に対して説明不足である。この説明不備部分は経済的指標によるモデル化の限界を反映しているといえる。

(b) 従来理論が正しいと仮定した場合、人が挙って居住する街はアクセシビリティが高い街ということになる。しかし、アクセシビリティ等に代表される経済的要因のみではいい街は創れない。

(c) 経済的指標で示される要因は基本的に制約条件である。なぜなら、これらの要因は選択者の考える閾値以上であれば容認される性質のものだからである。例えば、公共施設や近隣商業施設、都心までのアクセス等は利便性が高いにこしたことはないが、許容限度を下回らねば十分である。すなわち、雰囲気等は一定値以上という判断は不可能であるが、経済的要因は可能だからである。

従来モデルの居住地選択理論は経済的指標を目的関数としている。この理論では、目的関数と同じ値を示す地区が複数存在する場合には対応できない。では、世帯は何を判断基準として意志決定を行うのか。その判断要素は表-1に×印で表記された住宅地の質的要因であると考えられる。次章では、質的要因を目的関数とした理論体系について詳述する。

## 3. 本研究における居住地選択の考え方

### (1) 本研究での居住地選択理論の概要

本研究で考える居住地選択理論と従来理論との相違点は制約条件の捉え方にある。経済的要因等で選択の意志決定を行うのではなく、それを1つの制約条件と考える。世帯の立地選択行動の説明の一般化を考慮し、制約条件と目的関数を明確に区分している。世帯は認識している住宅地の中から制約条件を満たす住宅地を選択し、その立地候補地の中から該当地区の質的性質を考慮し、最も高い評価を得た地区に立地を決定すると考える。本研究の居住地選択

の概念を図-1に示す。

本研究は市町村レベルの居住地域選択は対象としていない。都市圏内の住宅地区レベルの立地選択について考察する。

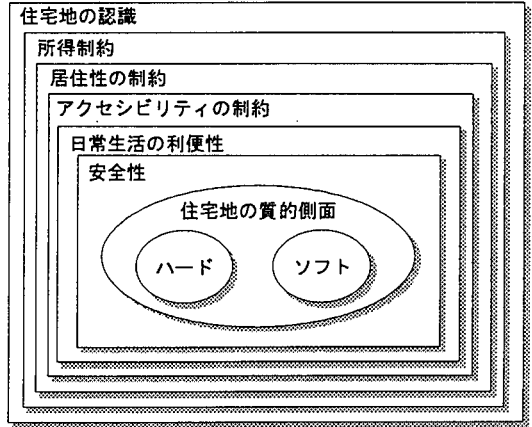


図-1 制約条件と立地要因の概念図

### (2) 各制約条件の考え方

#### (a) 住宅地の認識

世帯が居住地選択を行う前段階として、住宅地の認識が必要となる。世帯は認識した住宅地の中から居住地選択を行う。世帯が居住候補地として住宅地を認識するためには住宅地の情報量が重要な意味を持つ。開発主体は広告媒体を用いて住宅地の情報を発信し、情報量が多ければその住宅地が世帯に認識される確率は高くなる。林らの研究<sup>12)</sup>ではこの点に着目し、モデル化を行っている。

#### (b) 予算制約

予算制約は世帯の行動において最大の制約条件である。総所得から住宅取得費用に充てる割合は各世帯で異なるが、世帯は必ず予算制約の範囲内で立地選択をすると考えられる。

#### (c) 居住性に関する制約

世帯の住み替え行動の主たる目的はライフステージに応じた居住性の確保、もしくは生活環境の改善である。どちらにせよ、世帯は許容可能な最低限の住宅面積（広さ）以下の住宅地には移動しないと考えられる。すなわち、世帯はライフステージ毎に、立地を許容する最低限の住宅面積を満たすよう住宅地選択を行うと考えられる。住宅面積とは延べ床面積と宅地面積の両方を意味する。

#### (d) アクセシビリティに関する制約

前述のように、現状の満足度に占めるアクセシビリティの重要度はさほど高くなく、一定レベルを満たすことがアクセシビリティに関する条件であると解釈できる。これより、アクセシビリティも制約条件の一つに過ぎないと考えられる。

#### (e) 利便性に関する制約

利便性は、近隣商業施設の種類の量、都市ガスや下水道等の整備率、公共のサービスから得る日常生活の利便性であると定義する。日常生活では利便性は必要不可欠である。しかし、近隣商業やその他施設が多ければよい住宅地であるとは単純にはいえない。換言すれば、日常生活のための最低限の利便性を確保することが重要であり、利便性の高さを追求することは選択行動の本質ではない。これより、利便性も制約条件の一つであるといえる。

#### (f) 安全性に関する制約

住宅地の安全性とは事故または犯罪に遭遇する確率の低い環境を意味する。これは世帯のライフステージと深く関連している。子供を持つ家庭では特に注意を払う要因であり、世帯のライフステージにより重要度は変化する。安全性はより良い住宅地であるための付加的要因という性質上、立地選択の主要因になり得ないため制約条件であるといえよう。

上述の各要因が制約条件となり、世帯はライフステージ毎に設定される制約を満たす住宅地の中から目的関数が最も高い値を示す住宅地を選択する。目的関数は住宅地の質的側面であり、次節で述べる。

#### (3) 立地選択の判断要因

本研究では地区の効用は図-1に示される要因により構成される。“地区の効用＝地区の魅力”と考える。世帯は制約条件を満たす立地候補地を選定後、各候補地を見学し、そこで得た住宅地の質的側面に対する評価によって居住地の決定を行う。住宅地の質的側面はその地区の雰囲気や景観を意味する。個々の住宅地の質的側面は様々な要因から構成されており、各地区により異なる。

ところで、一般的に居住地選択はその地区のイメージの影響を強く受けているといわれる。イメージが存在するためにはそれを創造する要因が必要である。その要因は、勿論、街を構成している要因であ

る。すなわち、街のイメージというものは個々の構成要因に分解することにより前述した制約条件や街の質的要因に還元できる。そのため、街のイメージを独立的に扱う必要はないと考える。

居住地選択を行う場合に判断材料となる住宅地の魅力について次章で詳述する。

#### 4. 住宅地の魅力とは

##### (1) 魅力的な街とは

###### (a) 魅力的な街の定義

魅力ある住宅地とはどのような街であろうか。概念的には以下の条件を満たす街であると定義できる。

- ① 住民全員が健康的で楽しく生活をおくれる街。  
快適な生活を営むためには家族が皆、健康であることが大前提であり、快適な生活の根本である。
- ② 緑豊かで、美しい景観に恵まれ、自然と共存している街。  
単純に緑が多ければ良いというのではなく、日常生活のふとした瞬間に緑を感じ、街を歩けば美しい街並みや周辺の自然風景が目にはいり、心安らぐ街。遠くから街をみたときに周辺の自然環境に溶け込んでおり、自然との調和を感じられる街。それが緑豊かな街である。
- ③ 日常生活をおくるにあたり便利な街。  
毎日の生活には利便性は必要不可欠な条件である。都心部までのアクセスのよさ、近隣商業施設の発達、種々の公共施設、医療施設、余暇施設等、これらの施設は日常生活をより快適にする。
- ④ そこに住む者が誇りを持って、故郷と呼べるような街。

街を出た若者が友人や家族を連れて訪れたい、または戻りたいと思える街である。そのような街であるためには祭や郷土芸能、神社・仏閣等、その地区の性質を表現する独自の文化の存在が条件である。

###### (b) 魅力的な街であるための条件

魅力ある街づくりには何が必要か。本節では具体的に必要な条件について述べる。上述の定義を満たすために必要な要因を表-2にまとめる。ここでは上位階層の要因を扱い、個々の施設といった具体的要因に関しては扱わない。具体的要因は個々の設計に強く依存するため一概にはいえないからである。

表-2 魅力ある街のための必要条件

		定義No.	①	②	③	④
属性	前	住宅地の認識				
	提	住宅取得費用				
制約条件	提	居住性				
	必	都心までのアクセス			○	
	要	近隣商業施設			○	
	条	公共施設			○	
	件	安全性	○			
質的側面	ハ	独自の文化				○
	緑地			○		
	街並みの美			○		
	周辺の自然			○		
	コミュニティの和	○				
ソ	近所のがら	○				
	街の活気	○				

## (2) 住宅地の質的側面とは

住宅地を訪れた時に、誰もがその街が魅力的であるか否か直感的に感じることができる。何によってその街が魅力的であると感じているのか。それはその街の質的側面である。すなわち、街の質的側面こそが街の魅力を総括的に表現している唯一物であるといえる。人々のその街に対する住民意識、すなわち誇りは雰囲気となって現れる。街の活気も同様である。多少、日常生活に関する諸条件が劣ろうとも、雰囲気の良い街は魅力的である。では、その質的側面を規定しているものは何であろうか。本研究では2つの要因により規定されると考える。すなわち、ハード的要因とソフト的要因である。

ハード的要因はその街の景観的要因を構成するものである。具体的には、区画形状、街路構成、接道形式、個々の住宅の質、緑地の豊富さ、オープンスペースの豊富さ等の、いわゆる空間構成要素が挙げられよう。

ソフト的要因は、直接視覚的に知覚することは不可能である。具体的には、近所のがら、街の活気、コミュニケーションの和等の街の雰囲気を表現する要因である。一般的に、雰囲気はそれを構成しているハードを含めて用いられるが、本研究では一般的に使用される“雰囲気”からハードを切り離したものと定義する。

人々はどのような景観を好むのか、また、どのような雰囲気が暮らし安さを感じさせるのか。これらを把握することにより人々が住みたいと思う街の条件を発見でき、実際の街づくりに還元できる。

今後は、前述のハード的要因とソフト的要因の2つに対して、どのようなものが人々に満足されるのかという方向性でより綿密に定性的な分析とその実現可能性に対する研究を行う必要がある。

## 5. まとめ

本研究では、従来の居住地選択理論の見直しを行い、独自の居住地選択理論を構築し、その立地選択行動の論理体系について述べた。また、立地選好に影響を及ぼす要因について考察し、概略的ではあるが、それらの規定要因まで考察を行った。本研究での結果を以下にまとめる。

- 従来の居住地選択理論の要因を見直し、居住地選択行動における意志決定の過程を説明した。
- 考察の結果、世帯の立地の決定要因は住宅地の魅力であるとの結論を得た。
- 考察により、世帯の居住地選択の最終的決定要因はその地区の雰囲気と景観的要因であるとの結論を得た。

### <参考文献>

- 1) 花岡伸也:大規模都市開発の発展過程の比較分析,東北大学卒業論文,1994
- 2) 地域社会研究所,第一住宅建設協会:戸建て住宅地における街路の「格」に関する調査・研究,1993
- 3) 建築技術教育普及センター:建築・まちなみ景観の創造,1992
- 4) 吉川和広,細見 隆:都市開発のための生活環境の総合評価法に関する基礎的研究,土木学会論文報告集,第204号,PP.107-119,1972
- 5) 三輪康一,安田丑作:ニュータウンにいたる住み替え過程に関する研究,第28回日本都市計画学会学術研究論文集PP.475-480,1993
- 6) 鎌田宜夫:東京大都市地域の移転型の居住状況の変化,第18回日本都市計画学会学術研究論文集,PP.211-216,1983
- 7) 高橋道一:住民意識による生活環境評価に関する研究,東北大学修士論文,1984
- 8) 土肥絵里子,田端 修,他:都心居住者の環境評価に関する考察,第20回日本都市計画学会学術研究論文集,PP.175-180,1985
- 9) 例えば中村英夫,他:都市近郊地域の土地利用モデル,土木学会論文報告集,第309号,PP.103-112,1981
- 10) 例えば宮本和明,他:ランダム効用および付け値分析に基づく土地利用モデルの札幌都市圏における適用,土木計画学研究・講演集,No.12,PP.675-680,1989
- 11) 芝原,他:人口の社会移動を考慮した地域政策シミュレーションモデル,土木計画学研究・論文集,No.4,PP.61-68,1986
- 12) 例えば林 良嗣,他:マイクロシミュレーションモデルとラングA効用モデルを応用した世帯のライフサイクル-住宅立地-人口属性構成予測モデル,土木学会論文集,第395号,PP.85-94,1988
- 13) 森杉壽芳,他:地価を内生化した居住地選択モデル,土木計画学研究・講演集,No.8,PP.453-459,1986
- 14) 宮本和明,他:非集計行動分析に基づく都市圏住宅需要モデル,土木学会論文集,第365号,PP.79-88,1986
- 15) 古倉徹夫,他:住み替え行動を踏まえた首都圏人口予測モデルの実証的研究,土木計画学研究・論文集,No.6,PP.53-60,1988