

一人暮らしの継続年数に伴う居住地選択要因の変化に関する研究 ～都心のキャンパスに通う大学生を対象として～*

A study about a change of a place of residence choice factor with the continuation the number of years of a single life
～Intend for a university student going to a campus of the downtown area～*

四宮 弘意**・浅野 光行***

By Hiromoto SHINOMIYA**・Mitsuyuki ASANO***

1. 研究の背景・目的

都内で一人暮らしを始める大学生が行わなければならないことの1つに「住居」を見つけることが挙げられる。一般的には「家賃」「大学に近い」「最寄り駅から近い」「セキュリティ」などを高く重視するケースが多いように思われる。もちろん個人によって重視する条件は様々であるが、その決定には、いくつかの選択要因を持つと推測される。

ただし、これらの要因の重視度は一定ではなく、居住地の評価・一人暮らしを行う中で得る「居住地域の情報やイメージ」「個人の経験」など、一人暮らし開始時には存在しなかった条件も新たに考慮することで、重視する条件やその重視度は変化することが予想される。その結果、契約更新時などに転居や継続の選択を行うのではないだろうか。もちろん、個人の収入・支出状況を考慮した選択を行うことは言うまでもないが、大学生の場合、アルバイトなどでの収入増加を反映し、経済性のある程度犠牲にした快適性・利便性などへの欲求に応じた居住地の選択を考えることも可能であると考えられる。そこで本研究では、都心のキャンパスに通う大学生を対象として、一人暮らしの継続年数によって居住地選択の要因がどのように変化するのか、またその結果、転居もしくは継続の選択を行ったかについての分析を行う。

都内は、例年20歳前後の進学目的での転入が、強い傾向にある。その下宿先として多数の学生が住む地域にとっては、地域内の評価だけでなく、居住地として選ばれる、さらに地域に愛着を持ってもらい、長く住んでもらうための街の条件を明らかにすることは、今後の地域整備の方向性を検討する上で重要であると考えられ、本研究はその一助となることを研究の目的とする。

*キーワード：居住地選択要因、一人暮らしの継続年数

**学生員、早稲田大学大学院創造理工学研究科建設工学専攻

***フェロー会員、工博、早稲田大学創造理工学部社会環境工学科教授

(東京都新宿区大久保3-4-1 51号館15階07室、

TEL03-5286-3408、FAX03-5272-9723)

2. 研究の位置づけ

従来の単独世帯の居住地選択に関する研究のうち、大学生を対象とした研究も多く見られるが、短期的な視点で捉えた研究が多く、現状の居住地選択もしくは居住地評価の一方に関する研究がほとんどである。また、時系列的な視点での居住地選択に関する研究は、佐藤¹⁾長谷川²⁾らによってこれまで行われているが、本研究のように大学生を対象とし、学生生活を通じて居住地選択がどのように変化し、現状に至ったかについての研究はなされていない。

3. 選択要因の定義、対象者の選定理由

本研究では、居住地の選択条件を以下の4グループに分類する。(表3 調査項目を参照)

- ①住居関連の要因
- ②交通関連の要因
- ③周辺地域の要因
- ④個人の要因

対象者の選定については、交通機関の充実など居住地選択における条件の多様性、大学の立地からみた居住範囲の広さといった点から、都心にキャンパスが立地する早稲田大学の西早稲田・戸山・大久保キャンパスのいずれかに通学する者、もしくは下宿先が都内である早稲田大学の学生を調査対象者とし、対象地域を対象学生の下宿地域とした。調査対象の早大生にアンケート調査を行い、一部の学生に、回答内容について詳細な情報を得るためにヒアリング調査を行った。

4. 一人暮らし世帯が多い地域の特性把握

表1に、都内で通学目的の一人暮らしを行う世帯数が多い地区を示す。

都心には、大学・専門学校が多数存在する。地理的にみて杉並・中野・練馬・新宿区は、通学距離・通学時間などから一人暮らしを行う学生の居住地域として便利である。さらに、他社鉄道会社との相互乗り入れなどで、新宿・池袋・渋谷などの繁華街にも便利なことから表1に示した地域で通学目的での一人暮らしの世帯数が多いと考えられる。ただし、各区内には、JR線・西武新宿

線・西武池袋線が通っていて同じ区内でも西武新宿線沿線が家賃設定は低めであり、通学定期代もJRに比べてかなり安いことや各区で一人暮らし向けの住宅提供数が異なることなども表中の世帯数に影響を与えている。

表1 一人暮らしが多い地区
(平成12年国勢調査報告より一部抜粋)

通勤・通学者数	通勤・通学者のみの世帯		
	通勤者のみ	通学者のみ	通勤者と通学者のいる世帯
東京都			
住宅に住む一般世帯数	1,575,036	155,648	307,016
通学者が1人	1,073,778	1,073,778	-
世田谷区			
住宅に住む一般世帯数	125,854	15,698	2,843
通学者が1人	93,224	15,025	-
杉並区			
住宅に住む一般世帯数	91,195	9,777	8,281
通学者が1人	70,245	9,313	-
中野区			
住宅に住む一般世帯数	71,835	7,057	11,099
通学者が1人	59,222	6,776	-
新宿区			
住宅に住む一般世帯数	47,024	6,812	752
通学者が1人	36,042	6,522	-
練馬区			
住宅に住む一般世帯数	76,467	6,065	3,677
通学者が1人	50,483	5,786	-

5. 学生の居住地域選択の傾向

早大生は、居住地域をどのような条件から選んでいるのか把握するため、地域の情報に詳しく、早大生と接する機会が多い不動産業者2社にヒアリング調査を行った。交通面を中心に各地域の特徴を表2にまとめた。

表2 不動産業者へのヒアリング調査の結果

沿線	物件の地域	代替可能な交通機関 / その他の特徴
A 西武新宿線沿い	高田馬場～中井	大江戸、JR中央、東西線 / 山手通が近い
	新井薬師～沼袋	東西線、JR中央線 / 練馬～中野行のバスが運行
	野方～蔵/宮	環七通が近い
B JR中央線沿線	～吉祥寺・三鷹	
C 高田馬場～早稲田		
D 東西線有楽町線 大江戸線 都電荒川線	中野～東横町 ～東池袋 ～牛込柳町 ～大塚	通学手段は、鉄道利用ではなく 自転車通学(=自転車を通る距離)で、20分以内を希望する
E JR山手線沿い	大塚・巣鴨	JR山手線沿いでは家賃は安い。 しかし「なじみが強い」「イメージが暗い」印象。 同じ距離なら、定期代の安い西武新宿線沿いを選ぶ。
F その他	山手線内は「一人暮らし向けの家が少ない」「ビジネス街が多く、家賃も高い」などの理由から。A～Cの地域を選ぶケースが多い。	

6. アンケート調査および調査結果

(1) アンケート調査概要

本調査の質問項目を表3に示す。

表3 調査項目

1 個人属性		
・性別・年齢・一人暮らしの期間・出身地・所属・居住地の変遷		
2 一人暮らし開始時期に関する質問		
・住所・住まい探しを行った人		
各要因に与えられる重み	①建物に関する要因	タイプ/間取り/広さ/家賃の予算/収納スペース/バストイレ別/日照/騒音/通風性/オートロック付/ネット環境の充実
	②交通に関する要因	通学にかかる時間/通学時の混雑度/最寄駅への所要時/通学手段
	③周辺地域に関する要因	店舗の充実/医療機関/公園・緑・オープンスペース/地域コミュニティ/治安/お祭り・伝統
	④個人に関する要因	登校/下校する時刻/サークルに便利/アルバイト/予備校・専門学校に便利/繁華街へのアクセス/住所のネームバリュー/定住志向

※重視度についての質問は、「最優先した」～「条件に含まなかった」の5段階評価

3 居住後の評価

①～④それぞれに対するプラス面、マイナス面の評価
・転居計画の有無・その後の行動(転居したか、しなかったか?)・その決定に至ったきっかけ、理由

4 現在に関する質問

・住所・住まい探しを行う人		
各要因に与えられる重み	①建物に関する要因	タイプ/間取り/広さ/家賃の予算/収納スペース/バストイレ別/日照/騒音/通風性/オートロック付/ネット環境の充実
	②交通に関する要因	通学にかかる時間/通学時の混雑度/最寄駅への所要時/通学手段
	③周辺地域に関する要因	店舗の充実/医療機関/公園・緑・オープンスペース/地域コミュニティ/治安/お祭り・伝統
	④個人に関する要因	登校/下校する時刻/サークルに便利/アルバイト/予備校・専門学校に便利/繁華街へのアクセス/住所のネームバリュー/定住志向
毎月の総収入額・総支出額		仕送り額/アルバイト収入額/要学金の給付額/家賃
現在の経済状況などを考慮して、住まい選びを行うと仮定したケースでの居住希望地(3つまで)		
※重視度についての質問は、「最優先した」～「条件に含まない」の5段階評価		

(2) 調査結果

各年数で満遍なくサンプルを得られたが、一人暮らし5年目以上のサンプル数が他と比べて少なく、4年目までのデータについて分析を行った。

a) 個人属性

回答者の一人暮らしの期間は以下に示すとおりである。

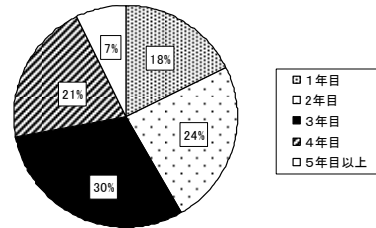


図1 回答者の一人暮らしの期間

b) 選択条件の経年変化

まず、本研究で定義した4つの要因の経年変化については一人暮らしの年数によらず、交通、住居、個人、周辺地域の順に重要度が高い結果となった。単調増加、単調減少のような変化は見られなかった。

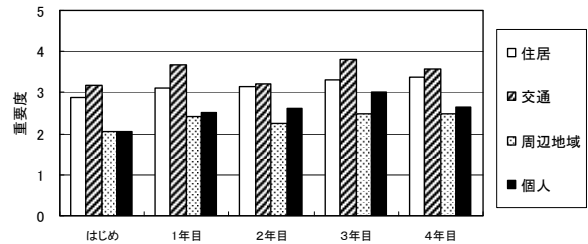


図2 4つの要因の経年変化

次に、4つの要因ごとに、重要視する条件の経年変化を図3から図6に示す。

◆「住居」に関する条件の経年変化

一般的に知られているような「家賃の予算」「バス・トイレ別」を重視する傾向が見られた。

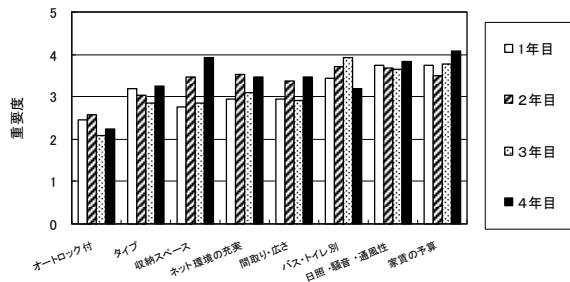


図3 「住居」の経年変化

◆ 「交通」に関する条件の経年変化

回答者の通学手段は、鉄道が大多数だったが途中から鉄道を利用しなくてもすむ地域に引越すケースも多く、3年目以降“通学にかかる時間”が重視されている。

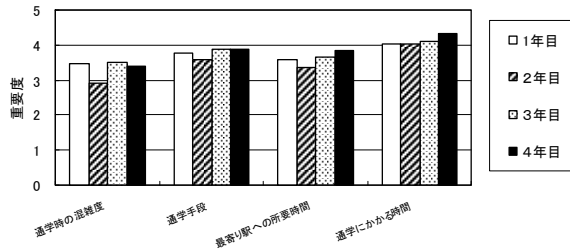


図4 「交通」の経年変化

◆ 「周辺地域」に関する条件の経年変化

利用頻度の高いスーパー、コンビニなど“店舗の充実”と“治安”を重視した傾向が見られた。その他の項目は、評価が低く選択条件に入れていないと推測される。

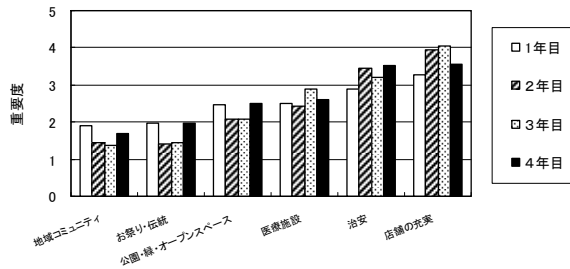


図5 「周辺地域」の経年変化

◆ 「個人」に関する条件の経年変化

どの条件も1年目から4年目で大きな変化はないが、条件によって重要度が最大となる年数が異なっている。3年目・4年目で“登校・下校する時間”の重要度が高くなっている。

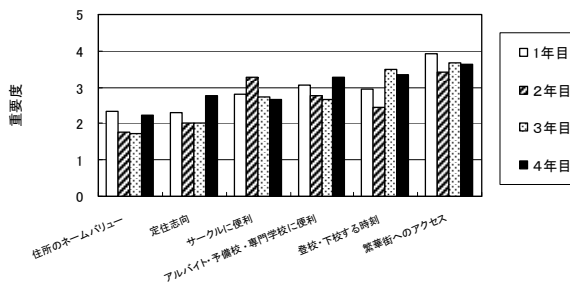


図6 「個人」の経年変化

c) 居住地の変遷

これらの重視条件を基に一人暮らしの経過年数ごとに、どこに住んでいたのかを自宅最寄り駅で示す。

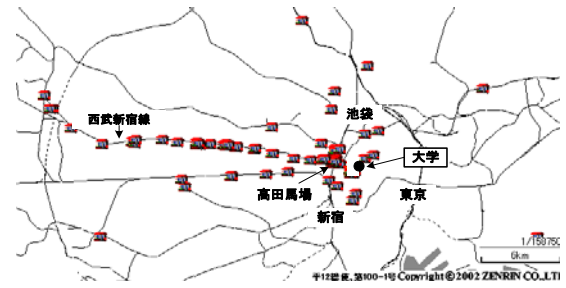


図7 1年目の居住地 (該当者96人)

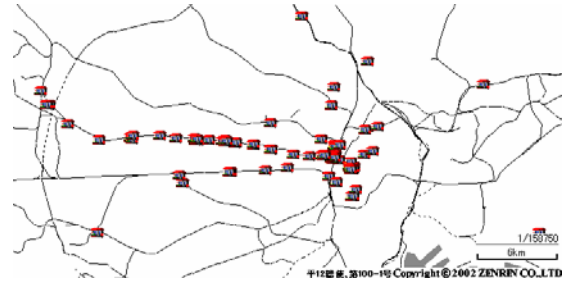


図8 2年目の居住地 (該当者77人)

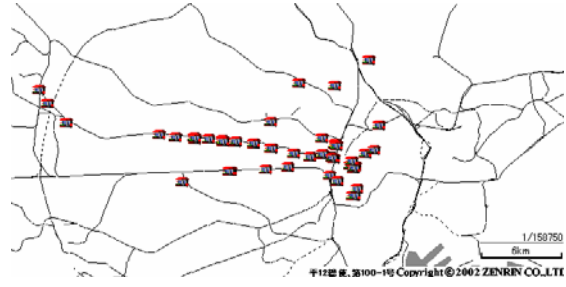


図9 3年目の居住地 (該当者54人)

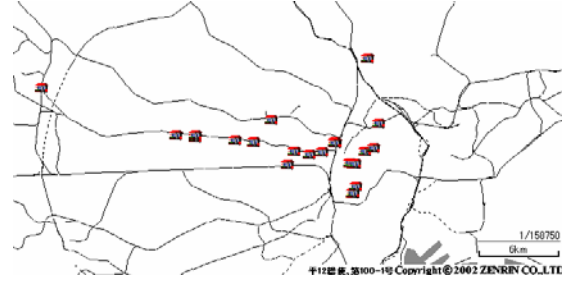


図10 4年目の居住地 (該当者26人)

一人暮らし開始当初の居住地は、都心から西部にかけて、広範囲に広がっている。しかし年数とともに居住地は狭い範囲に絞られ、特に一人暮らしの年数が3年以上になると大きく以下の2パターンの傾向が見られた。

- ◆ 現住所もしくは現住所近辺に継続して住み続ける
- ◆ 一人暮らし開始時に、電車通学する必要がある地域(郊外)に居住していた場合、大学の近く、徒歩か自転車で通学可能な地域に転居を行う。

居住地の移動には、特に“交通利便性”を考慮した住環境への満足度が関係している傾向が見られた。

d) 居住地選択要因の変化の背景

ここでアンケート調査の結果にみられる選択要因が変化した背景・原因として考えられることについて探る。

まず一人暮らしを行う中で、転居を検討した時期とその後の実際の行動について図 11 に示す。

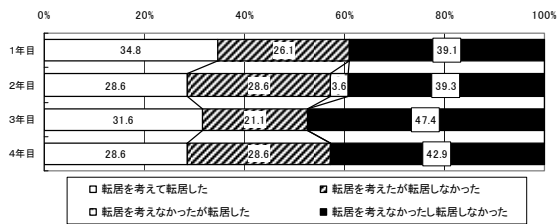


図 11 転居の検討、その後の行動について

さらに一部にヒアリングを行い、各パターンの決断に至ったきっかけ、理由について調査した。

● 転居を考えて、実際に転居したきっかけ、理由

- ・ 電車の混雑。
- ・ 狭い。周りの部屋からの騒音が嫌だった。
- ・ サークル活動での交通の便が悪かった。
- ・ 寮だと生活環境が制限される（入浴時間など）、卒論のため。

● 転居を考えたが、実際は転居しなかったきっかけ、理由

- ・ 部屋に不満はあるが、家賃が安く通学時間が短かったから
- ・ 少々不満はあるが、部屋も環境も気に入っている。
- ・ 転居したところで、今よりプラスになる点が少ない。
- ・ 金銭的に無理
- ・ 親が今の家を全部決めたので何をすれば良いのか分からない。

● 転居は考えていなかったが、実際には転居したきっかけ、理由

記述なし

● 転居を考えず、転居しなかったきっかけ、理由

- ・ 一度、住み慣れた街なので、離れてまた一から築き上げるのは大変だと思った
- ・ 新宿まで20分かかるので、交通の利便性は十分
- ・ 自転車でも30分もあれば学校へ行ける
- ・ 周りに一人暮らしの友達が多いから

交通や家の設備に関する内容が多かった一方、生活している地域に関する内容は乏しかった。

図 11 より、引越しの有無に関わらず転居を考えた割合が5割を超えているが、転居を考える背景には、“親”中心の住まい選びから“自分”中心の選択へと変化することが挙げられる（図 12 参照）。

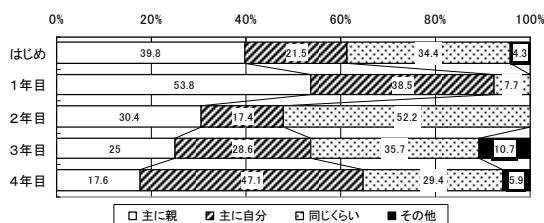


図 12 各年数で主に住まい選びを行う人

7. まとめ

- ・ 住居や交通に関係する要因は、居住者と密接な関係を持ち、継続年数に関わらず非常に高く重視される。また、住み替えに対しても交通利便性への満足度が大きな影響力をもつ。
- ・ 継続して住み続ける背景には、大学生の場合、日々の生活が大学やその他の課外活動などに制約されるので、できるだけ現状の環境で住生活を満足させようとする傾向がある。
- ・ 一方で転居を行う背景には、通学との関連性、もしくは家の設備への不満が主な原因となっている。キャンパスから遠いほど「流出元」となり以前利用していた同一鉄道沿線の移動や大学まで電車通学しなくて済むキャンパスから近距離地域が主な「流入先」となる。

一人暮らしの経験を積む中で、当初はなかった土地勘・地域に対する愛着が生まれることが期待されるが、下宿先として選択される居住地域の評価に対する差は、交通利便性や家の設備が重視され、それ以外での大きな差は、現状では見られない。もし、一人暮らしを行う中で得た経験・知識が、居住地選択において、現時点では高く重視されていないような要因、例えば、地域に関連する「地域コミュニティ」「恒例行事」などにも目が向けられ、住生活への満足度も変われば、地域の魅力向上だけでなく“長く住みたいと思う街”の姿にもつながると考えられる。

8. 今後の課題

本研究で定義した、「住居」「交通」「周辺地域」「個人」に関する要因に含まれる条件だけでは、居住地選択に明確な変化を与える要因を判別できなかったため、その他にも、一人暮らしの継続年数ごとに影響を与えている要因があるのではないかと考えられる。

また、本研究では調査標本数の不足があり、一般的な傾向と言えるものではないが、短期の住み変えで次の住人が埋まっていくことを街にとってどう評価するかについて、社会人・ファミリー層の時系列的分析、各区の住宅市場の特性の分析なども考慮して検討する必要がある。

参考文献

- 1) 佐藤京子、藍澤宏：「都心における住民の居住地選択と居住後評価に関する研究」日本建築学会学術講演梗概集、E-2, pp. 281-282, 2003.
- 2) 長谷川洋、石坂公一：「昭和59年～63年の間の居住地移動からみた首都圏の圏域構造」日本建築学会計画系論文集、第493号, pp. 215-222, 1997.