

世帯転居の意思決定過程に関する 意識構造分析

李 昂¹・佐々木 邦明²・西井 和夫³

¹正会員 公益財団法人豊田都市交通研究所研究員 研究部 (〒471-0026 愛知県豊田市若宮町1-1)
E-mail:ali@ttri.or.jp

²正会員 山梨大学教授 大学院医学工学総合研究部 (〒400-8510 山梨県甲府市武田4-3-11)
E-mail:sasaki@yamanashi.ac.jp

³正会員 流通科学大学教授 総合政策学部 (〒651-2188 兵庫県神戸市西区学園西町3-1)
E-mail: Kazuo_Nishii@red.umds.ac.jp

持続可能な都市空間の構築に向け、本稿では世帯転居の意思決定過程における心理的要因及び居住満足度を分析することを目的とする。本分析ではまず、調査対象世帯の特徴として、持ち家の9割、賃貸の6割が転居の意思を持たないことを明らかにした。また、転居を考える際の優先度に即して、居住地の住宅環境、日常生活の利便性、居住地周辺の土地利用状況及び購買活動の便利さのそれぞれの実態を把握した。そして、居住地に対する満足度評価から利便性、環境性及び経済性の3つの要因を抽出して、所有形態及び転居経歴の違いがそれぞれ居住満足度評価に対する影響を分析した。さらに、これらの諸分析結果を踏まえ、対象世帯における転居意向と居住満足度との関連について意識構造分析を行った。

Key Words : *resident satisfaction, intention to move, decision-making process*

1. はじめに

2008年に世界で都市部の人口は初めて農村部の人口を上回った¹⁾。人口の都市への集中と都市化の進展につれ、都市空間における不均衡の拡大は激化しつつあり、そして、グローバルな環境負荷を含む持続可能性の危機と郊外化やスプロール化など都市構造の変化による問題の深刻化をもたらしてきた²⁾。これらはわが国においても例外ではないが、さらに少子高齢化と人口減少化のもとで地域コミュニティの崩壊、バスなどの公共交通サービスレベルの低下及び中心市街地の衰退などの都市問題が顕著になってきた。

これらの課題を解決するために、近年はコンパクトシティという概念が持続可能な都市空間構造として提案されている^{例えば、3), 4)}。一方、コンパクトシティとは一体何か、そして、それが真の持続可能な都市空間構造であるか否かについてはまだ十分に検討する必要がある⁵⁾。Breheny⁶⁾は真実度(verbatim)、可能性(feasibility)及び受容性(acceptability)の3つの面からコンパクトシティを検討すべきであると提案した。また、これら3つの中で「受容性」が最もおろそかにされやすい部分であるが重要な論点の一つであると指摘した。

例えば、コンパクトシティでは、住民へよりよい公的サービス施設、より便利な公共交通サービスを提供することができ、また、エネルギーを効果的に利用させるなどの利点がある。一方、渋滞や過度な混雑などの短所がある。従来の研究では、数理モデルを通じ、各要因を説明変数として導入し、人々の選択行動の意思決定を考えてきた。しかし、藤井⁷⁾の述べたように、人々の行動変容はこのようなシンプルな過程として説明できるのではなく、習慣や意図などの心理的要因に影響されながら変化する。

本稿では、持続可能な都市空間の構築に向け、世帯転居の意思決定過程における心理的要因を取上げ、主に転居意向及び居住満足度に関する意識構造を分析することを目的とする。

2. 関連研究

(1) 転居意向に関する研究

世帯転居の意思決定過程における転居意向に関する研究として、Ginsberg and Churchman⁸⁾は、分譲マンションに居住している女性を対象に、その転居意向及び住宅満足度が受けている影響要因を分析した。その中で転居意向

の有無は必ずしも現居住地への満足度と必然的な関係を持つわけではないと結論づけた。また、孫ら⁹⁾は、地区の特徴的な項目に関する満足度構造を分析し、それが転居意向へ及ぼす相乗・相殺効果を明確にした。また、川島ら¹⁰⁾は、都心部での居住者の転居意向を捉えるとともに、どのような要因が転居意向に影響を与えているか、どのような居住環境整備を優先的にこなせばよいかを解明した。そして、Howleyら^{11) 12)}は、都心部での居住者の転居意向の高さ、すなわち低密度住宅地域への転居意向が高いこと、さらには各要因の中には住宅及び近隣の環境に対する満足度が転居意向に最も大きく影響を与えていることを明らかにした。そして最近の研究例として、田中・湯沢¹³⁾は、地方都市における郊外部の住宅団地居住者を対象として、居住者の定住・転居意向について世帯属性の変化と生活環境評価の観点から検討を行っている。

(2) 居住地に対する満足度に関する研究

これまでの居住満足度に関する研究として、Türkolu¹⁴⁾は、都市における地域と居住満足度との関係を明らかにした。また、相馬・畠山¹⁵⁾は、戸建及び集合住宅の居住者を対象にし、21評価項目を選定して、現在の居住環境に関する満足度及び今後住居を選択する際の重要度を評価した。その結果、満足度及び重要度の両者とも交通利便性と買物利便性も最も大きな規定評価項目であることがわかった。そして、高千穂らは、地域別の居住環境を構成する因子を抽出し¹⁶⁾、地域によってどのような要因が住宅・地域の満足度に影響するかを考察した^{17) 18)}。さらに、小林・鶴心¹⁹⁾は、キャンパス周辺土地利用変遷と居住地満足度を考察するとともに、学生、地域住民の居住地満足度に影響を与える要因を明らかにした。居住地をめぐる具体的な評価項目に関しても多くの研究成果がある。例えば、Thomas Ngら²⁰⁾は、ISO9000品質管理システムの住宅への導入が世帯主の住宅に対する満足度への影響を評価した。

(3) 本研究の位置付け

これらの先行研究は、世帯転居の意思決定過程における心理的要因と居住満足度評価を主として取上げ、考察を行ってきたが、さらなる検討の余地はあると考えている。例えば、所有形態別の転居タイミングが異なることについて既に考察されている²¹⁾一方、所有形態別の転居意向や居住満足度の相違についてはまだ検討されていない。したがって、本研究では、①所有形態別に着目して5段階の転居意向及び6種類の居住満足度を比較する。②転居経歴が居住満足度にもたらす影響を把握する。③先行研究に基づき、転居にあたる考慮する要因をまとめて14項目を細分化し、その優先度を明らかにする。

3. 使用データの概要

(1) アンケート調査

本稿で用いたデータは、京都市の世帯主を対象に、2007年1月に実施されたアンケート調査によるものである(表-1)。調査票は合計5,000枚で、各配布エリアの配布枚数を定め、配布エリア内の住居から無作為抽出によるポスティングを行った(回収サンプル数は907)。

アンケート内容は大きく分けて9部編成となっており、世帯構成や個人属性、居住地に関する質問、住居形態に関する質問などがある。また、居住地に対する満足度を10段階での評価、転居意向の意思決定をする際の優先度も質問している。なお、アンケート内容を現在、現在の居住地で居住をはじめた当時、前の居住地(現在の一つ前の居住地)と3つの時系列で分けることもできる。

表-1 調査概要

項目	内容
調査対象	京都市内に居住する世帯主
抽出方法	複数の元学区より、引っ越しに関する関心が高い層という観点から、「15歳未満人口比率」と「生産年齢(15～64歳)人口比率」の上位の地区を選定した。更に上記に加えて、「京都高速沿道の地区」及び「都心部」も選定した。選定した配布エリアの世帯数を考慮上に、各配布エリアの配布枚数を定め、配布エリア内の住居から無作為抽出。
調査時期	2007年1月
調査方法	郵送配布、郵送回収
回収状況	有効回答数907(有効回答率18.1%)

(2) 社会人口統計学的要因の把握

回答者の年代は、60歳以上が全体の45.1%と最も多く、50代が19.6%、40代が15.9%、30代が13.8%、30歳以下が5.6%となっている。また、男性が83.6%を占め、女性が16.4%を占めている。同居人数(回答者を含む)は、2人が最も多くて33.9%に達し、3人が21.8%、1人が17.8%、4人が16.9%、5人以上が9.7%となっている。

回答者の中には、有職者が65.3%を占め、無職者が34.7%を占めている。有職者の内訳をみると、その職業は専門的・技術の方が30.3%と最も多く、管理が18.9%、事務が11.6%となっている。また、従事する産業の上位は、製造業が23.2%、サービス業が21.9%、公務が12.4%となっている。そして、年収については300～500万円が25.4%、900万円以上が22.2%、300万円未満が19.3%、500～700万円が18.6%、700～900万円が14.5%となっている。

現居住地での所有形態は、持ち家が75.8%、賃貸が24.2%である。住居タイプは、3DK/LDKの方が28.7%、4DK/LDKが25.3%、5DK/LDK以上が20.2%であり、2DK/LDKが10.4%、1LDK以下が7.1%、その他が8.1%となっている。また、回答者の中には少なくとも1回転居したことのある者が90.5%に達している。現居住地の居住

年数は、最も短い方が1ヶ月未満、一番長いのが84年に達し、平均年数が16.6年となっている。

表-2 所有形態別転居意向^a

転居意向	所有形態	構成比 (%)
まったく転居は考えられない。そのつもりもない。	持ち家	59.5
	賃貸	24.0
転居のことは考えなくもないが、現時点では転居の意思はない。	持ち家	30.5
	賃貸	39.3
転居のことは少し考えている。いずれ条件が整えば転居するつもりである。	持ち家	7.0
	賃貸	20.4
転居のことを積極的に考えている。できるだけ早く転居したい。	持ち家	1.6
	賃貸	6.1
現時点ですでに転居の意思決定を行っており、転居先を探している。	持ち家	0
	賃貸	3.6
転居する予定である。	持ち家	1.3
	賃貸	6.6

a: 有効サンプル数は持ち家が613、賃貸が196である。

4. 転居意識の実態把握

(1) 所有形態別転居意向

表-2は、所有形態別転居意向を示している。現居住地から転居を考えた回答者は、持ち家の59.5%、賃貸の24%が「全く転居は考えられない、そのつもりもない」と答えた。また、持ち家の30.5%、賃貸の39.3%が「転居のことは考えなくもないが、現時点では転居の意思はない」と答えた。よって、持ち家の90%、賃貸の63.3%が現時点の転居の意思を持たない。持ち家の転居意向の低さなどは予想されたとおりであるが、賃貸の36.7%が転居を意識しているのは決して低くない割合と考えられる。また、転居意思を有する持ち家世帯には、具体的な転居先を考えている世帯主が70%に達し、同じ状況において賃貸の場合はさらに高くなって世帯主の80.3%に達している。

(2) 転居要因の優先順位

住居の所有形態に変更はないと仮定した場合において、

現居住地先から転居を考えると、優先度の高い順で最も重要なものを最大4つ挙げた結果を集計して、表-3にまとめている。

具体的にみると、転居を考えるあたり考慮する優先度の高い要因としては、「居住地の住宅環境の改善」(19%)と最も高く、次いで「日常生活の利便性の向上」(16.1%)、「居住地周辺の土地利用状況の改善」(13.8%)、「購買活動の便利さ」(13.3%)となっている。

一方で、優先度の低い項目としては、「世帯主以外の自動車による通勤の移動時間の短縮」(0.8%)と最も低く、次いで「業務や仕事での自動車による移動時間の短縮」(1.1%)、「世帯主の自動車による通勤の移動時間の短縮」(1.6%)となっている。

先行研究によると、交通の利便性は今後の転居先を考えるにあたる重要な項目とみられている^{例えば、15)}が、今回の研究によれば、転居を考える際に、移動時間の短縮は住宅環境や日常生活の利便性の改善と比べてあまり関心が低いことがわかる。なお、今回の回答者に占める自動車通勤者の割合は25%であり、これは鉄道通勤者(26%)に次いで第2位となっている。したがって、この結果は回答者に自動車通勤者が少なかったことによるものではない。このような本調査結果(交通利便性に対する心理的な認識)と先行研究による結果との相違の原因については、今後とも考察すべき課題である。

5. 居住地に対する満足度

(1) 因子抽出

居住満足度に関して、①地区・近隣の自然環境(居住地区周辺の緑の豊かさ、景観・眺望、自然環境)、②日常生活環境(買物の便利さ、生活基盤施設の整備水準、医療・福祉の便利さ、学校の便利さ)、③公共交通利便性(従業地までの移動、最寄り駅・バス停での乗り換え、運行頻度、終便時刻)、④道路交通利便性(従業地まで

表-3 転居を考える際の優先度

項目	件数 (件)	構成比 (%)
世帯主の自動車による通勤の移動時間が短縮	41	1.6
世帯主の公共交通による通勤の移動時間が短縮	118	4.5
世帯主以外の自動車による通勤の移動時間が短縮	21	0.8
世帯主以外の公共交通による通勤の移動時間が短縮	102	3.9
日常的な用事(買い物など)で自動車を使用する際の移動時間が短縮	76	2.9
日常的な用事(買い物など)で公共交通を使用する際の移動時間が短縮	244	9.3
業務や仕事での自動車による移動時間が短縮	30	1.1
業務や仕事での公共交通による移動時間が短縮	82	3.1
最寄り品・買回り品等の購買活動が便利になる(商業施設の立地と配置)	348	13.3
日常生活の利便性が向上する(文教施設、医療・厚生施設の立地と配置)	423	16.1
居住地周辺の土地利用状況(周辺地区住環境、緑地整備など)が改善	362	13.8
居住地の住宅環境(住宅の広さ、庭、内装設備・機能など)が改善	499	19.0
転居等に関連する更新費、転居先取得費用などの費用面の条件が改善	134	5.1
ローン返済などの費用面の条件が改善	145	5.5

表-4 居住満足度の評価項目および因子抽出^{a, b}

項目	第1因子	第2因子	第3因子
公共交通利便性	0.922	0.000	0.102
道路交通利便性	0.872	0.041	0.196
日常生活環境	0.799	0.288	0.010
地区・近隣の自然環境	0.009	0.909	0.039
住居環境	0.227	0.706	0.318
経済性	0.141	0.199	0.948
因子負荷平方和	2.32	1.45	1.05
累積寄与率 (%)	38.67	62.83	80.34
因子名称	利便性	環境性	経済性

a: 因子抽出法：主成分分析法。

b: 回転法：パリマックス法，4回の反復で回転が収束した。

の道路，最寄り駅・バス停までの道路，高速IC・幹線道路へのアクセス)，⑤住居環境(住居の広さ・間取り，庭，駐車場，建物の新しさ・機能)，⑥経済性(賃貸料，管理費，固定資産税，ローン，更新費用)を質問し，10段階で(1点～10点，10点が満点)の評価を行ってもらった。

以上のような6種類の評価尺度に対して主成分分析法及びパリマックス回転で因子分析を行い，初期の固有値の大きさと減衰状況から判断して3つの因子を抽出した。また，第1因子を「利便性」，第2因子を「環境性」，第3因子を「経済性」と解釈した。表-4にその結果を示す。

(2) 満足度評価

前節にて抽出られた因子得点について評価項目ごとに平均値を算出した。この結果を表-5に示している。そして，算出された因子得点平均値を2因子で軸を設け

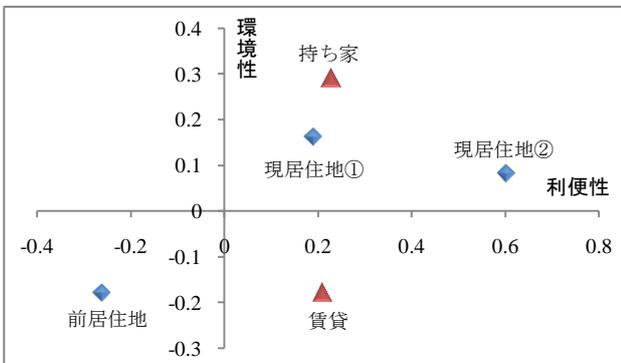


図-1 第1因子 (利便性) × 第2因子 (環境性)

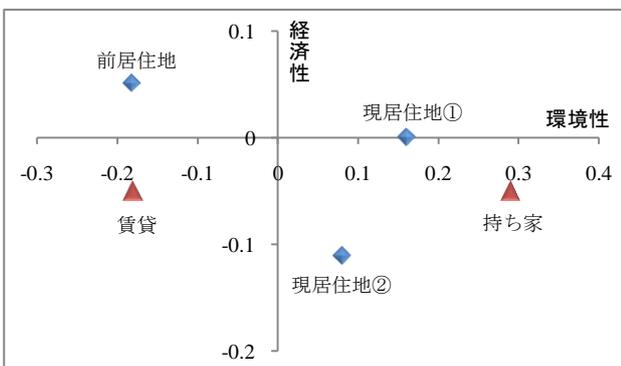


図-2 第2因子 (環境性) × 第3因子 (経済性)

表-5 因子得点の平均値一覧

項目	第1因子	第2因子	第3因子
前居住地 (n=753)	-0.26	-0.18	0.05
現居住地① ^a (n=753)	0.19	0.16	0.00
現居住地② ^b (n=54)	0.60	0.08	-0.11
現居住地平均値 (n=807)	0.40	0.12	-0.06
持ち家 (n=631)	0.23	0.29	-0.05
賃貸 (n=201)	0.21	-0.18	-0.05
所有形態平均値 (n=832)	0.22	0.06	-0.05
因子名称	利便性	環境性	経済性

a: 前居住地を持つ世帯主の現居住地は現居住地①とする。

b: 前居住地を持たない世帯主の現居住地は現居住地②とする。

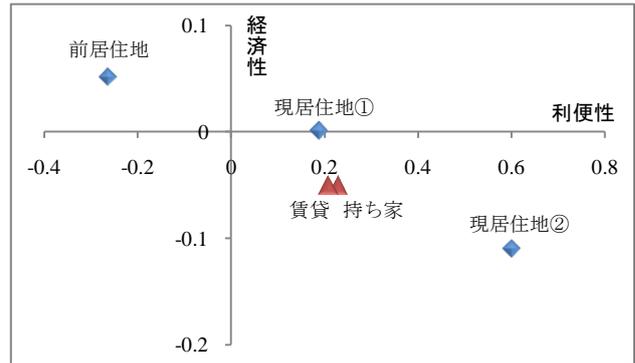


図-3 第1因子 (利便性) × 第3因子 (経済性)

たときの因子得点の散布を図-1～図-3に示している。

図-1より，現居住地②は現居住地①と比較し，「利便性」の得点が高くなっていることがわかる。また，前居住地はその「利便性」，「環境性」ともに現居住地①と比べて，低いことが分かる。これは転居をするにあたり，当時の居住地を基準にして次の居住先を探すために，より高い利便性や環境性を求めようとしているからであると考えられる。そして，図-1より，持ち家は賃貸と比べて，「利便性」の得点がほぼ同じであるが，「環境性」の方がはるかに上回っている。これは，持ち家は流動性が低く長期の居住を前提としているため，住居環境や地区・近隣の自然環境などに対するより高い基準を求めているためと考えられる。

図-2と図-3より，前居住地は「経済性」に現居住地①と比較し，高い得点となっていることがわかる。また，持ち家は賃貸とも「経済性」について否定的な評価をされている。一方で，前居住地の場合は「経済性」について肯定的な評価をされている。これは現居住地に対してより高い利便性と環境性を求めたために，より高い金銭的な代価を払ったと考えられる。

6. 居住満足度と転居意向の関係性分析

(1) 構造化の手順

ここでは，居住満足度と転居意向との関係を分析するため，共分散構造モデルを用いて意識構造分析を行う

(図-4)．また主要な観測変数が転居意向①と居住予定年数②である2つのモデルを構築する．ここでのモデル①の目的変数としての転居意向は第4章1節にあげられた6段階の転居意向のまとめである．すなわち、「全く転居は考えられない、そのつもりもない」と「転居のことは考えなくもないが、現時点では転居の意思はない」の2段階は転居意向なしとみなし、他の4段階は転居意向ありとみなす．一方、モデル②は、居住予定年数を目的変数としている．

また、これらのモデルでは、第5章1節に抽出された3つの因子に基づいて3つの潜在変数を仮定する．そして、観測変数の中には、道路交通利便性と住居環境の間、また日常生活環境と地区・近隣の自然環境の間に相関性があるため、誤差変数2と5の間、また誤差変数3と4の間にゼロ以外の相関を仮定する．

(2) モデルの考察

構築された意識構造分析モデルの推定結果を表-6に示す．まず、適合度のカイ二乗検定及び適合度指標AGFIとRMSEAにより得られた意識構造モデルの信頼性を評価する．モデル①とモデル②は、カイ二乗値がそれぞれ12.95と11.11で、その確率がそれぞれ0.11と0.20となり、これらに基づき、95%有意水準でモデル適合性に関する仮説は棄却されない．また、ここでのモデル①とモデル②は、適合度指標AGFIがそれぞれ0.92と0.93で、RMSEAがそれぞれ0.06と0.05であるため、AGFIは0.9以上、RMSEAは0.08以下という受容の目安²²⁾を達成し、十分信頼できるモデルと考えられる．

表-6は、居住満足度と目的変数の関係の強弱を表すパス係数を示す．これより、モデル①に利便性と転居意向

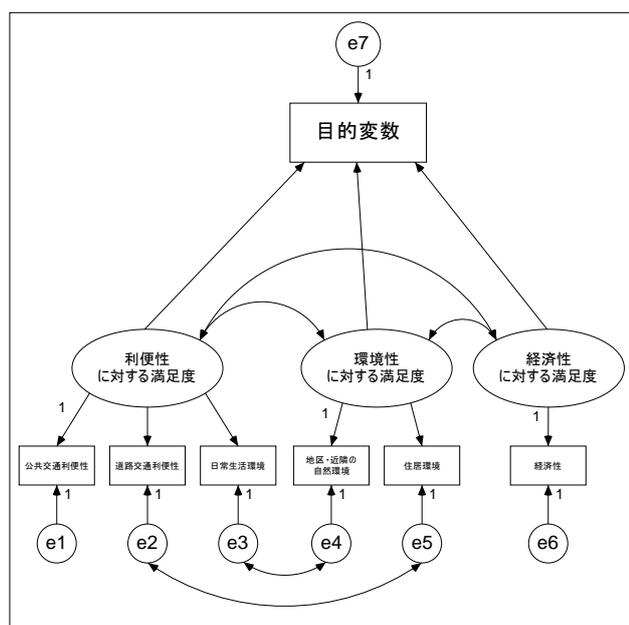


図-4 意識構造モデル

表-6 意識構造モデルの結果

項目	モデル①	モデル②
目的変数	転居意向(ダミー)	居住予定年数(年)
利便性→目的変数	0.09	0.02
環境性→目的変数	-0.04	0.19
経済性→目的変数	-0.07	0.12
カイ二乗値	12.95	11.11
P-value	0.11	0.20
AGFI	0.92	0.93
RMSEA	0.06	0.05

のパス係数値が経済性と環境性と比べて大きいことと、モデル②に環境性と居住予定年数のパス係数が利便性と経済性と比べて大きいことがわかる．また、潜在変数の測定部分を見ると、パス係数のすべてが99%有意水準で統計的に有意である．一方、潜在変数と目的変数間のパス係数のすべてが95%水準で有意ではない．さらに、モデルの全体的な構造は適合性が高いとの結果からみれば、居住満足度は転居するかいなかと統計的に関係を持たないといえる．すなわち、現居住地に満足していても、転居意向を持たない可能性がある．逆に、現居住地に満足しているとしても、転居意向を持つ可能性がある．この結果は先行研究^{例えば、8)}の結論を検証したと同時に、今後の世帯の転居意思決定構造における心理的要因に関する研究の視点の重要性を示唆することができた．

7. おわりに

本稿では、世帯転居の意思決定過程における心理的要因、主に転居意向及び居住満足度を検討した．その結果、以下のことが明らかになった．

- ▶ 京都市事例では、転居意向を持つ世帯主は持ち家の場合が僅か1割で、賃貸の方が4割となっていること．
- ▶ 転居を考える際に、通勤時間の短縮、経済面の改善に比べて、住宅環境、日常生活の利便性、周辺土地の利用状況や購買活動の便利さの方を重視していること．
- ▶ 転居経歴は環境性、利便性に関する満足度評価の向上、経済性に関する満足度評価の低下につながっていること．
- ▶ 利便性、経済性の満足度評価については、所有形態とも統計上有意差は認められない．一方で、住居環境、地区・近隣の自然環境の場合においては、持ち家は賃貸を大幅に上回っていること．
- ▶ 転居意向は居住満足度と必然的な関係を持つわけではないこと．

今後の課題として、移動に要する時間と費用を含む交通利便の転居意向に対する影響を詳細に検討する必要がある．

参考文献

- 1) United Nations - Department of Economic and Social Affairs - Population Division: World Urbanization Prospects The 2007 Revision, United Nations: New York, 2008.
- 2) Wegener, M.: Overview of land use transport models, *Handbook in Transport, Vol.5, Handbook of Transport Geography and Spatial Systems*, Elsevier: Oxford, pp.127-146, 2004.
- 3) Jenks, M., Williams, K., and Burton, E.: Urban consolidation and the benefits of intensification, *Compact Cities and Sustainable Urban Development: A Critical Assessment of Policies and Plans from an International Perspective*, Ashgate: Aldershot, pp.17-30, 2000.
- 4) 海道清信：コンパクトシティ 持続可能な社会の都市像を求めて，学芸出版社，2001.
- 5) Neuman, M.: The compact city fallacy, *Journal of Planning Education and Research*, Vol.25, No.1, pp.11-26, 2005.
- 6) Breheny, M.: Urban compaction: feasible and acceptable? *Cities*, Vol.14, Iss.4, pp.209-217, 1997.
- 7) 藤井聡：土木計画のための社会的行動理論－態度追従型計画から態度変容型計画へ－，土木学会論文集，No.688, IV-53, pp.19-35, 2001.
- 8) Ginsberg, Y. and Churchman, A.: Housing satisfaction and intention to move: Their explanatory variables, *Socio-Economic Planning Sciences*, Vol.18, Iss.6, pp.425-431, 1984.
- 9) 孫京廷，宗本順三，吉田哲，石原清行：金沢景観形成地区の居住者の満足度と転居意向のファジィ分析，日本建築学会計画系論文集，No.568, pp.1-7, 2003.
- 10) 川島崇，平居直樹，村橋正武：大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究，都市計画論文集，No.40-3, pp.781-786, 2005.
- 11) Howley, P., Scott, M., and Redmond, D.: An examination of residential preferences for less sustainable housing: Exploring future mobility among Dublin central city residents, *Cities*, Vol.26, Iss.1, pp.1-8, 2009.
- 12) Howley, P.: Attitudes towards compact city living: Towards a greater understanding of residential behavior, *Land Use Policy*, Vol.26, Iss.3, pp.792-798, 2009.
- 13) 田中千晴，湯沢昭：ライフステージの異なる世帯属性の変化と生活環境評価を考慮した郊外型住宅団地居住者の定住・転居意向に関する検討－前橋市を事例として－，都市計画論文集，No.45-1, pp.79-86, 2010.
- 14) Türkolu, H.D.: Residents' satisfaction of housing environments: the case of Istanbul, Turkey, *Landscape and Urban Planning*, Vol.39, Iss.1, pp.55-67, 1997.
- 15) 相馬一郎，畠山彰文：居住環境評価に関わる心理的要因の検討－満足度評価、重要度評価の分析－，早稲田大学人間科学研究，Vol.14, No.1, pp.61-72, 2001.
- 16) 高千穂詩織，矢野隆：居住環境を構成する因子の抽出，日本建築学会九州支部研究報告集，No.43, pp.29-32, 2004.
- 17) 高千穂詩織，矢野隆：居住環境の満足度のパスモデル，日本建築学会九州支部研究報告集，No.43, pp.33-36, 2004.
- 18) 高千穂詩織，川井敬二，矢野隆：居住環境の満足度評価に影響する要因の検討，日本建築学会九州支部研究報告集，No.44, pp.41-44, 2005.
- 19) 小林剛士，觥心治：キャンパス周辺土地利用変遷と居住地満足度に関する一考察，日本建築学会技術報告集，Vol.15, No.29, pp.245-250, 2009.
- 20) Thomas Ng, S., Palaneeswara, E., and Kumaraswamy, M.M.: Satisfaction of residents on public housings built before and after implementation of ISO9000, *Habitat International*, Vol.35, Iss.1, pp.50-56, 2011.
- 21) 李昂，西井和夫，佐々木邦明：生存時間分析手法による所有形態別転居タイミング決定のモデル化，土木計画学研究・論文集，Vol.26, No.3, pp.519-526, 2009.
- 22) Byrne, B.M.: Structural Equation Modeling with AMOS: Basic Concepts, Applications, and Programming, Second Edition, Routledge Taylor & Francis Group: New York, 2010, 416p.

AN ANALYSIS OF DECISION-MAKING PROCESS OF HOUSEHOLD RELOCATION USING THE STRUCTURAL EQUATION MODEL

Ang LI, Kuniaki SASAKI and Kazuo NISHII

Towards urban patterns for sustainable development, this paper aims to obtain a better understanding of relationship between households' residential satisfaction and their intention of moving. Both of them are regarded as a key psychological factor in decision-making process of household mobility. The data used in this study are derived from a survey conducted in Kyoto in 2007 to analyze household residential behaviors. The study firstly summarizes the characteristics of the respondents and their housings. Secondly, empirical results indicate that ninety percent of the owners and sixty-three percent of the renters in sample were not considering changing their residence. Thirdly, it is also shown that residential preferences are significantly associated with the household-size and physical conditions of the dwelling, availability of social, recreational and educational services, neighborhood environment, and accessibility to shopping. Based on the data applied with Factor Analysis, three aspects of accessibility, environment, and economy are determined to represent residential satisfaction evaluation. Furthermore, the influences of mobility experience and housing ownership on the satisfaction evaluation are identified confidently. Finally, a Structural Equation Model is applied to discuss the relationship between residential satisfaction and their intention to move.