

居住地選定動機調査について

金沢大学工学部 正員 松浦義満

1. まえがき、ある従業ゾーンへの通勤目的の分布交通量を発生密度で表わすと周辺ゾーンに一樣に分布しており、分布交通量の方向性が認められない（昭和40年度国勢調査結果から）。例えば、都心から杉並区へ通勤する就業者の発生密度は、それと同一の通勤時間を費やして郊外から杉並区へ通勤する就業者の発生密度はほぼ一致する。すなわち居住地選定する支配的要因は通勤所要時間であって、その他の経済的社会的要因は居住地選定にはほとんど影響を及ぼしていない。この現象を時間価値および都心に向って指数関数的に上昇する地価に照合してみると、都心方向型は経済原則に法った正則立地をしていなければならないけれども郊外方向型および都心通過型は経済的に不利な住宅立地を選定を行なっているように推測される。この矛盾を解明し、通勤目的の分布交通量の予測方法を確立することがこの調査の目的である。ここには東京都市群における交通計画手法開発作業の一環として企画し、実行した居住地選定動機調査の予備調査の結果について報告する。

2. 調査方法、上述の目的に適う調査項目として事業所内容、通勤条件、住宅の現況、居住地選定理由、居住地移転計画の有無および理由、社会的属性、世帯の内容を大項目として取り上げて調査票を設計した。これらの調査項目を個別にすれば他の調査（住宅統計調査およびPT調査）の内容と合致するものがある。すなわち、ここでの居住地選定動機調査とは住宅統計調査とPT調査をリンクさせたものに動機を加えたものを指す（図-1参照）。ここでは、それらの関連調査と付き合わせが可能なように調査票を設計した。

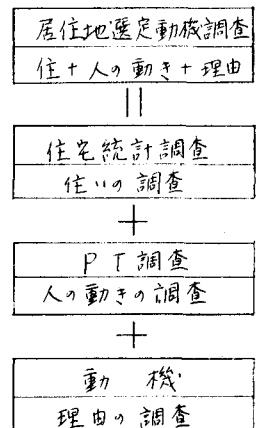
調査票の記入方法はOX方式を採用した。特に動機にかかわる調査項目については評定方式を採用した。PT調査および住宅統計調査は居住地別における調査である。この調査も居住ゾーン調査を行なうことが上記二調査と関連づける意味では都合がよいのであるが、回収率を上げることと調査票の記入の精度をよくするため、また調査に手間がかからないという点から従業地就業者を調査対象者とした調査票を設計した。

調査は調査員による事業所訪問調査とする。調査員は予め調査票を対象者に配布しておき、数日後回収する。その際、記入事項のチェックのために修正を行う。

3. 予備調査、上記の調査票および調査方法の有効性を確認するためには小規模な調査を実施した。この調査では労力を節約するため、また小規模な予備調査であるという気易さから調査の原則である無作為抽出を無視して、作為的にサンプリング抽出を行なった。調査対象者としては、順位の通勤者を明確に区別することと狙って杉並区で従業する就業者を選んだ。調査票の配布回収状況は表-1の如くである。

調査は各事業所人事課に戸別に配布し、数日後回収した。調査は昭和45年3月25日～3月30日

図-1 居住地選定動機調査
と他の調査との関係



の図に行なった。

表-1 調査票の回収状況

事業所	配布票	回収票	
A	800	704	無効票 84 票
B	40	16	有効回収率
C	150	137	$= \frac{1243-84}{1450} = 0.79$
D	400	347	
E	60	38	
計	1450 票	1243 票	

4. 予備調査の結果、調査結果を用いて通勤交通発生量密度を図示すると図-2 A の如くになる。全く同様にして、昭和40年度国勢調査結果を用いて杉並区に対する値を挿入とBのようになる。この図から発生密度に関しては順通勤と逆通勤の間には特徴的な差異がないことがわかる。

いま、通勤所要時間と通勤交通発生量密度がほぼ等しい順逆の対を取り出してみると、府中→杉並という順通勤に対して新宿→杉並という逆通勤が選ばれ、また三鷹→杉並に対しては中野→杉並が選ばれる。この二つの対は住宅内容、世帯内容を比較すると表-2 のようになる。この表をみると、各対で持家率、延べ床面積、世帯人員はかなりよく一致している。住宅費は大きく開いていなければならないけれども、これは集計方法を住宅費の内容別に行なわなかったことに原因がある。住宅地選定に大きな影響を与えると考えられる敷地面積に各対とも差がある。これは持家率、敷地の所有率に関係しているものと考えられる。その他、中野区に居住する就業者の所得が低くでている。

5. 予備調査の結論

i 居住地選定動機調査は従業地就業者を対象に行なうと回収率を高め、記入を正確にすることができるとは。しかし、母集団の促さずおおよそサンプリングが難しい。

ii 今回の予備調査はサンプル数が少いため調査結果について結論は出し難いが通勤所要時間と通勤交通発生量密度が一致する順逆の各通勤者は居住地選定に関してほぼ同じ経済的背景をもっていることが見込まれる。

図-2 杉並区への通勤交通発生量密度分布

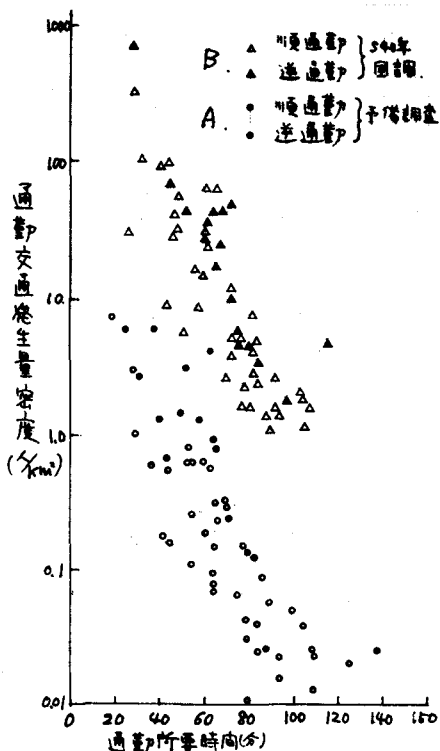


表-2 順逆通勤者の住宅世帯内容の比較

居住ゾーン	府中	新宿	三鷹	中野
ゾーン面積	29.96km ²	18.04km ²	27.86km ²	15.73km ²
通勤所要時間	47分	47分	34分	31分
通勤者数	19人	11人	77人	47人
発生密度	0.674%/km ²	0.609%/km ²	2.764%/km ²	2.988%/km ²
持家率	53%	62.6%	39.0%	42.6%
平均延べ床面積	79.6m ²	76.6m ²	42.6m ²	62.9m ²
平均敷地面積	187.5m ²	144.2m ²	150m ²	130.2m ²
敷地の所有率	0.58	0.37	0.28	0.25
平均地代	—	3,000円	1,278円	2,250円
平均住宅費	8,750円/月	6,750円/月	8,422円/月	8,654円/月
昭和40年以降の 主地率	31.5%	18.2%	53.3%	37.8%
住宅移動 プランの有無	0.52	0.45	0.57	0.51
平均世帯人員	3.7人	3.7人	3.2人	3人
所得	102,549円/月	117,749円/月	23,549円/月	64,249円/月