

住宅需要実態調査に基づく住み替え行動の分析

岐阜大学 (正)森杉壽芳 (正)大野栄治 (学)○松浦郁雄

1. はじめに

本研究は、人口移動の原因究明により、どのような計画が地域の人口政策に有効であるのかを明らかにし、同時に政策による人口変動を予測可能にすることを第一の目的とする。そこで、本稿では、住み替えの理由として住環境に焦点を当て、住宅需要実態調査のデータをもとにして世帯の住み替え行動の分析を行なう。

2. 研究方法

世帯は住み替えをする際にどのような環境状況あるいは住宅タイプを選ぶのか、岐阜県住宅需要実態調査¹⁾のデータをもとにしてその傾向を分析する。この調査は、5,296世帯(全世帯の約1%)を対象に実施されたものであり、調査時点からさかのぼって過去5年間に住み替えを行なった868世帯に注目してその行動を分析する。

さて、個人の価値観が多様化してきた現代社会において、住み替えなどの人々の選択行動を記述する場合に、同種の価値観をもった個人の集合に分けて考える必要がある。そこで、世帯を職業別(①農林漁業世帯、②自営業世帯、③サラリーマン世帯、④その他)および居住形態変化別(①〔持家→持家〕、②〔持家→借家〕、③〔借家→持家〕、④〔借家→借家〕)の各々4グループに分ける。そして、住環境に関する29項目(表-1)を考え、世帯の住み替えとの関係を分析する。

まず、各項目に対する満足度の点数化(表-2)を行ない、移住世帯について住み替えによる各項目の満足度の変化をグループごとに集計する。そして、各グループの世帯が住み替えの際にどの項目を重視して、またどの項目を犠牲にしているのかを検討する。(クロス分析)

次に、各項目の満足度と移住世帯数との関係をグループごとに調べる。そして、各グループの移住世帯数がどの項目でよく説明されるのかを検討する。(回帰分析)

3. 世帯の住み替え行動分析Ⅰ(クロス分析)

グループごとに住み替えによる各項目の満足度変化の度数分布および平均値を調べ、各グループの住み替え行動の特徴を分析する。その中で、度数分布の違いがグループによって顕著であったものを図-1に示す。

【職業別】

全移住世帯におけるグループごとの割合は、①農林漁業世帯が2%、②自営業世帯が13%、③サラリーマン世帯が77%、④その他が8%である。住宅に関する項目については、各グループとも住み替えによって各項目の満足度を上昇させる傾向にある。特に、農林漁業世帯においてこの傾向が著しく、その中でも点数の項目は図-1

表-1 項目の内容

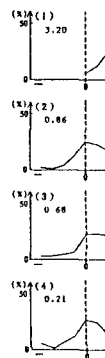
住居に関する項目	環境に関する項目	
(1)広さ・部屋数	(12)災害に対する安全性	(23)環境総合評価
(2)間取り	(13)公害条件	(24)下水
(3)浴室などの設備	(14)衛生条件	(25)主要道路までの距離
(4)暖房・給湯施設	(15)建て込み状況	(26)駅までの距離
(5)遮音性・断熱性	(16)道路整備状況	(27)バス停までの距離
(6)いたみ具合	(17)通勤・通学の便	(28)D I D地区
(7)収納スペース	(18)買物・病院の利	(29)通勤時間
(8)敷地の広さ	(19)公園などの景	
(9)プライバシーの確保	(20)図書館などの接近性	
(10)住宅総合評価	(21)緑・景観の良さ	
(11)騒音	(22)風紀の良さ	

表-2 点数付け

項目	評 価	点 数
(1)~(10) (12)~(23)	4点 満足, 3点 やや満足, 2点 多少不満, 1点 非常に不満	
(11)	得点=総点数/10	
(24)	1点 公共下水処理区域内, 0点 区域外	
(25)	5点 50m未満, 4点 50~100m, 3点 100~200m, 2点 200~500m, 1点 500m以上	
(26)	5点 200m未満, 4点 200~500m, 3点 500~1,000m, 2点 1,000~2,000m, 1点 2,000m以上	
(27)	5点 100m未満, 4点 100~200m, 3点 200~500m, 2点 500~1,000m, 1点 1,000m以上	
(28)	2点 D I D地区, 1点 非D I D地区	
(29)	4点 住み込み・白宅 4点 15分未満, 3点 15分~30分未満, 3点 30分~45分未満, 2点 45分~1時間未満, 2点 1時間~1時間15分未満, 1点 1時間15分~1時間30分未満, 1点 1時間30分~2時間未満, 0点 2時間以上	

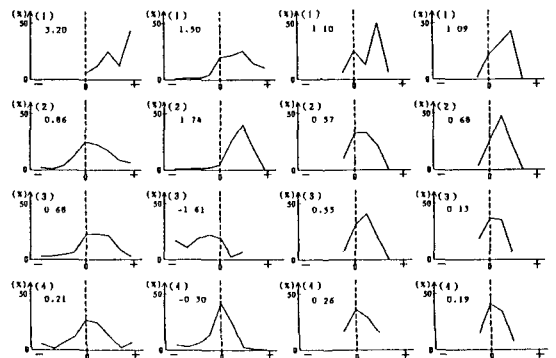
職業別

項目(11)



居住形態変化別

項目(6)



注)図中左上の数値は、満足度変化の平均値

図-1 グループ別・満足度変化の度数分布形

に示すように平均32点という大幅な増加になっている。また、環境に関する項目については、駅までの距離を除く項目についてわずかではあるが満足度を上昇させる傾向にあり、ここでも農林漁業世帯の増加が目立った。そして、各グループにおいて度数分布形が右寄り、あるいは左寄りになった項目は、それぞれ①が住宅の広さ・部屋数(右寄り)、②が衛生条件(右寄り)、③が駅までの距離(左寄り)、④が衛生条件(右寄り)であり、各グループ

の住み替え予測においてこれらの項目を予測モデルに組み込む必要がある。

【居住形態変化別】

全移住世帯におけるグループごとの割合は、①〔持家→持家〕が20%、②〔持家→借家〕が35%、③〔借家→持家〕が6%、④〔借家→借家〕が39%である。住宅に関する項目については、〔持家→持家〕の世帯は全項目の満足度を上昇させており、〔借家→借家〕の世帯は以前の状態を維持できればよいとする傾向にある。全体的に見ると、住み替えにおいて各項目の満足度を上昇させる傾向にある。ここでも世帯数の変化が顕著であり、図1に示すように〔持家→持家〕・〔持家→借家〕の世帯において平均16世帯の増加となっている。その反面、〔借家→持家〕の世帯においては平均16世帯の減少となっている。また、環境に関する項目については、どのグループも満足度の顕著な上昇は見られなかった。そして、各グループにおいて度数分布形が右寄り、あるいは左寄りになった項目は、それぞれ①が住宅のいたみ具合(右寄り)、②が浴室などの設備(右寄り)、③が駅までの距離(左寄り)、④が衛生条件(右寄り)であり、前と同様にこれらの項目を予測モデルに組み込む必要がある。

4 世帯の住み替え行動分析Ⅱ(回帰分析)

ある居住地ゾーンへの移住世帯数とそのゾーンの住環境との関係を分析する。そこで、(1)式のような回帰式を設定し、そのパラメーター推定ならびに推定値の統計的検定を行なう。

$$Y_j = \alpha_k + \beta_k X_{kj} \quad (1)$$

Y_j : j グループにおける j ゾーンへの移住世帯数
 j ゾーンの世帯数

X_{kj} : j ゾーンにおける k 項目の平均満足度

α_k, β_k : パラメーター

ここで、被説明変数 Y に移住世帯数を用いなかったのは、ゾーンの規模により1世帯の重みが異なると思われたからである。そして、統計理論により、 β の値だけでその説明変数の重要性を判定した。回帰分析の結果は表3に示すとおりである。

【職業別】

表3より、住宅水準は世帯の住み替え行動にあまり関係していないことがわかる。それに対し、環境水準は関係しており、たとえば農林漁業世帯は公害・景観・風紀などの良いゾーンへ移住し、サラリーマン世帯は公害条件・通勤時間を犠牲にして買い物などの利便性が良く広場の多いゾーンへ移住する傾向にある。

【居住形態変化別】

表3より、〔持家→持家〕の世帯は住宅水準が比較的高いゾーンへ移住し、〔借家→持家〕の世帯は住宅水準が多少低くても交通の便が良くて下水処理が行き届い

たゾーンへ移住する傾向にある。また、〔借家→借家〕の世帯は各項目の水準にあまり関係なく移住する傾向にある。

表-3 回帰分析結果(β について)

職業別	①	(5)	(13)	(15)	(21)	(22)	(23)
	②	-(11)	(19)	(20)	(24)	(27)	
	③	-(11)	-(13)	* (18)	* (19)	* (29)	
	④	(18)	(19)	(24)	(25)	(28)	
	⑤	(5)	(9)				
居住形態変化別	②	-(28)					
	③	-(2)	-(11)	(17)	(24)		
	④	* (1)	* (2)	-(11)	* (13)	* (21)	
	⑤						
	⑥						

注)・t値2.145(信頼度95%)以上

・マイナスは、 β の値がマイナスのもの

・*は、 β の値が特に大きかったもの

5 おわりに

クロス分析の結果より、世帯の住環境に対する満足度は、住み替えによって全体的に上昇しているが、その傾向としては環境に関する項目よりも住宅に関する項目の方を重視しているようである。その中で、サラリーマン世帯の住み替えにおいて、通勤(・通学)の利便性を良くし、駅・バス停までの距離を短くするような傾向がなかったことに疑問が残る。さらに、買物などの利便性の項目に対する満足度の変化は、ほとんど見られなかったが、回帰分析からは、その項目がその移住世帯数を大変よく説明しているという結果が得られ、両分析の結果は矛盾しているように思われる。しかし、本稿で行なったクロス分析は世帯の住み替えに伴う住環境水準の変化を調べたものであり、回帰分析は移住世帯が選択する居住地ゾーンの住環境水準を調べたものである。それゆえ、ある項目の水準が相対的に低いゾーンに住み替えた世帯でも、その項目の満足度は上昇しているということも十分に考えられる。

以上の分析により、世帯が住み替えを行なう際に重視する住環境項目の集合は、グループによって異なることが明らかになった。その結果、人口移動を予測する上で、世帯を分類することは、多様化した個人の価値観を重視する上でかなり有効な手段であるといえる。また、移住世帯の約80%が住み替え理由として住環境を挙げており、地域の人口政策における住環境整備の効果は少なくないといえる。さらに、移住世帯の約80%がサラリーマン世帯であることから、企業誘致も重要な政策となるであろう。

【参考資料】

- 1)建設省住宅局、岐阜県(1984)『住宅需要実態調査及び県単独拡大調査結果報告』