

住替え前の立地・住宅条件が住宅立地選定に及ぼす影響の非集計分析

ト・ニチコンサルタント 正員〇八木秀生

名古屋大学工学部

正員 河上省吾

名古屋大学工学部

正員 林 良嗣

1. はじめに

従来いくつかの住宅立地モデルが提案されているが、それらの多くはいわば新規立地を想定したものである。しかしながら我国の都市域においては既に大量の流入傾向が止まり、住宅需要は都市圏内部での住替え需要がその大半を占める(表-1)に到っている。住替え需要について言えば建設省住宅需要実態調査(昭和53年)などからも住宅及び立地選択は移転前の状態と世帯属性の変化にかなり支配されると言える。そこで本研究ではこの点に着目して住宅立地行動の分析を行う。

2. 分析内容

2-1. 前住宅・立地条件と世帯属性が立地選択に及ぼす影響分析

数量化Ⅱ類を用いた外的基準を立地場所(都心・近郊・郊外)とし説明要因を前住宅条件、立地条件(通勤条件)、世帯属性として分析した結果を表-2に示す。これは従業地別(都心・近郊・郊外)に分析したものである。従業地の位置によらず有効な説明要因となるのは住宅条件(住替え前の居住室数/世帯人員)、世帯属性(世帯年収)である。ここで用いられた要因についてそれらが立地行動にどのように影響を及ぼしているかを検討してみる。居住室数/世帯人員が低いと近郊・郊外へ、高いと都心へと移り住む傾向にある。世帯年収についてみると低所得世帯と高所得世帯は従業地にこだわらず一様に都心に住む傾向にある。一方で中所得世帯は近郊・郊外に住む傾向にある。通勤時間についてみると時間が長いと短縮するように移り住み、逆に短いと従業地から離れて移り

住む。通勤手段として車を利用すると従業地に近く、大量輸送機関を手段とすると従業地から離れて立地する傾向にある。

2-2. 前居住地と現居住地との地理的関係

首都圏(東京・神奈川・埼玉・千葉)を図-1に示すように7の居住ゾーンに分割する。そして前居住地ゾーンに対してどの新居住地ゾーンを選択したかを示すのが表-3である。表から明らかに前居住地ゾーンに再立地する世帯が多い

表-1 首都圏における住宅需要の実態

非移転世帯	移 転 世 帯				合 計
	住替え世帯	転入世帯	新規組立世帯	小 計	
10152 (63.1)	4462 (27.7)	579 (3.6)	887 (5.5)	5928	16080 (100.0)

()内は比率、過半数は四捨五入

抽出率 1/774

表-2 数量化Ⅱ類を用いた立地要因分析

従業地		都 心		近 郊		郊 外	
		都心(+近郊(-)郊外(-))	都心(-)近郊(+郊外(+))	都心(-)近郊(+郊外(+))	都心(-)近郊(+郊外(+))	都心(-)近郊(+郊外(+))	都心(-)近郊(+郊外(+))
外的基準	カテゴリ	スコア図	レンジ	スコア図	レンジ	スコア図	レンジ
	住替え前の住宅タイプ		1.0306 (4)		1.0497 (5)		0.5368 (6)
住替え前の居住室数/世帯人員	1 -0.5						
	2 0.5-1.0						
	3 1.0-1.5		2.3772 (1)		1.7407 (3)		3.0852 (1)
	4 1.5-2.0						
	5 2.0-2.5						
	6 2.5-						
世帯年収(万円)	1 -200						
	2 200-300						
	3 300-400		1.0415 (3)		3.3078 (1)		2.0597 (3)
	4 400-500						
	5 500-700						
	6 700-						
世帯主年齢(才)	1 -30						
	2 30-40						
	3 40-50		0.9223 (5)		1.8480 (2)		1.3264 (4)
	4 50-60						
	5 60-						
	6 60-						
住替え前の通勤時間(分)	1 -15						
	2 15-30						
	3 30-60		0.5352 (6)		1.7082 (4)		2.1832 (2)
	4 60-90						
	5 90-120						
	6 120-						
通勤手段	1 徒歩						
	2 車		1.4215 (2)		0.1129 (5)		1.5598 (5)
		n = 0.3658 総サンプル数	1371	n = 0.2794 総サンプル数	1756	n = 0.6050 総サンプル数	123

という特徴が読みとれるが、こういった要因から影響を受けているかを数量化Ⅱ類を用いて分析した。外的基準を前居住地と同ゾーンに再立地（内々立地）と他ゾーンに再立地（内外立地）することとして分析した結果を表-4に示す。これから住替え前の“通勤時間”，“住宅タイプ”，“居住地”が説明力の高い要因であることがわかる。この結果から通勤時間が長いほど、借家世帯ほど、そして都心に居住しているほど内外立地する傾向にあることが読みとれる。

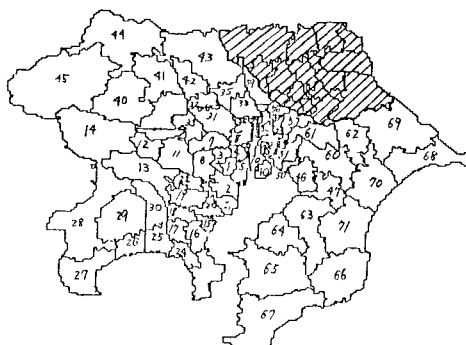


図-1 ゾーン分割図

2-3 住替え世帯の居住条件の改善指向

2-1で分析した要因のうちどの要因を改善したいかは世帯によって大きく異なる。そして改善指向内容によって立地行動も異なってくる。住替え世帯の希望していた改善内容とその比率が示された表-5から住宅・通勤条件改善を希望していた世帯が約8割も占めていたことがわかる。ここで立地主体を改善指向別にセグメント分割して各指向別にロジットモデルを用いて立地選択の違いを分析した。しかし住宅改善世帯については有意なモデルにならなかった。それは意思決定プロセスの設定に問題があったためであり住宅改善世帯はまず住宅タイプを選択し次に立地場所を選択するとし、通勤改善世帯は立地場所を次に住宅タイプを選択すると設定すべきであると考えられる。（図-2）

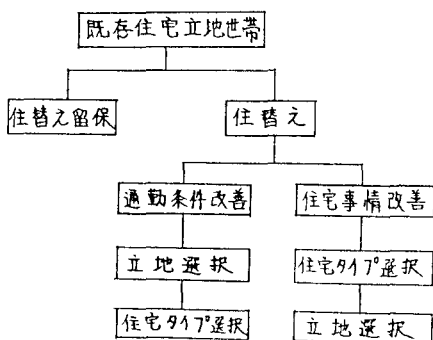


図-2 意思決定プロセス

表-5 改善指向の内容

	住宅改善	通勤条件	その他	合計
改善世帯	2876 (58.6)	274 (5.8)	743 (15.1)	1016 (20.7)
	3033 (61.8)	862 (17.5)		3895 (79.3)

()内は比率

表-3 前居住地別現居住立地量

前居住地 別居住世帯	居住地ゾーン別立地量									
都心ゾーン (2)	3154	8	0	2	19	12	1	0	1	
	9	0	4	0	0	6	1	2	9	6
	6	6	1	1	5	1	1	0	0	4
	5	3	1	1	1	1	0	1	2	0
	0	1	5	1	0	2	0	2	0	0
	2	6	0	0	2	0	0	1	0	2
	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	0									
近郊ゾーン (19)	0	5	1	1	0	6	0	0	0	0
	1	0	2	0	0	0	4	38	8	
	3	11	1	2	2	2	0	0	1	2
	2	0	1	0	0	0	0	0	1	0
	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
	1	2	0	0	0	0	1	0	0	1
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0									
郊外ゾーン (33)	0	0	3	0	0	0	5	1	0	0
	8	1	1	0	0	0	1	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	0	61	14	0	0	0	1	1	0
	4	0	1	0	0	1	0	1	1	0
	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0
	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
	0									

表-4 数量化Ⅱ類を用いた内々内外立地要因分析

	世帯数・内々立地世帯	内外立地世帯	平均年齢	スラム率	レンジ	居住環境指数
住替え留保	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154	0. 4263 0. 1950 -0. 8290 0. 0693 0. 2168	1066 112 1124 724 1889			
住替え世帯	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	0. 4553 0. 0613 0. 0066 -0. 6758 0. 3135 -0. 7696	333 2008 2030 274 223 43			
世帯平均	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	0. 3635 0. 0612 -0. 1998 -0. 2764 0. 2669 0. 0862	1060 1686 1043 607 282 175			
世帯平均	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	-0. 2097 -0. 0839 0. 3147 0. 2533 0. 4727 130	1343 2109 971 360 130			
住替え世帯	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	0. 8441 0. 2223 -0. 0413 -0. 4697 -1. 3338 -2. 1502	1056 952 1677 983 198 45			
住替え世帯	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	-0. 2697 0. 2961 -0. 5418 0. 4687 0. 8500	2570 2341 1860 2332 729			
前居住地	1. 154 2. 154 3. 154 4. 154 5. 154 6. 154	0. 5658 0. 2937 1. 3937 0. 4687 0. 8500	0. 0895 0. 1603 1. 3937 0. 4687 0. 8500			