

都市居住者の転居行動に関する基礎的考察

京都大学工学部 正 員 天野 光三
 京都大学工学部 正 員 阿部 宏史
 京都大学工学部 学生員 松井 利孝

1. はじめに

大都市圏においては、住宅総需要中、住み替え需要の占める割合はかなり大きく、住宅の住み替え行動を把握することは、大都市圏における住宅政策を立案するうえで重要である。本研究では、住宅の住み替え行動を分析する1つの分析方法を提案するとともに、大阪市鶴見区で実施した住宅の住み替えに関するアンケート調査を用いて、都市に居住する世帯の住み替え行動を実証的に検討する。

2. 分析方法の概要

本研究で提案する分析では、転居前後の住宅属性や世帯属性のデータを必要とする。本研究ではこれらのデータをアンケート調査によって得るものとし、表1アンケート調査の内容表1の内容についてアンケート票を作成した。

分析の全体構成は図-1に示すように3つの分析より成り立っている。

まず分析1では、転居前の住宅タイプ属性のクロス集計、および転居後の住宅タイプ属性のクロス集計を行って、住宅タイプ属性間の関連を検討し、重要・独立と思われる属性を選択する。次に、転居前後について選択した住宅タイプ属性のクロス集計を行い、住み替えの傾向を分析する。また、この分析結果を用いて、以後の分析に用いる住み替えパ

ターンを設定する。

次に分析2では、個別の世帯属性と住み

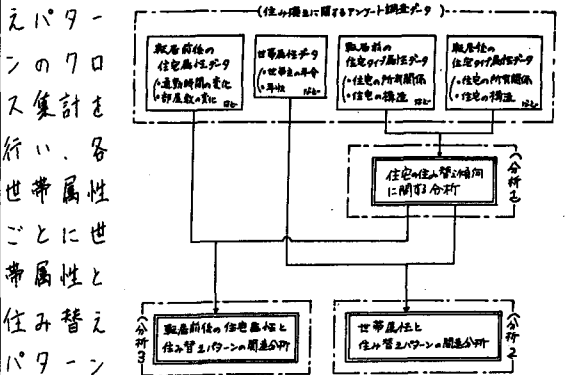


図-1 分析方法の全体構成

の関連を分析する。また、 χ^2 検定や関連係数により各世帯属性が住み替えパターンに及ぼす影響を定量的に分析する。さらに、この分析結果を用いて、住み替えパターンに有意な影響をもつ複数の世帯属性を選び、これらを組み合わせて代表的な世帯タイプを設定する。この世帯タイプと住み替えパターンのクロス集計を行い、各世帯タイプごとの住み替えパターンの特徴を調べる。

最後に分析3では、住宅属性と住み替えパターンのクロス集計を行い、各住宅属性と住み替えパターンの関連を検討する。また、 χ^2 検定や関連係数により各住宅属性と住み替えパターンの関連を定量的に分析する。

3. 分析対象地区と使用データ

本研究では、分析対象地区として大阪市鶴見区を選定し、昭和56年2月から7月までの6ヶ月間に住宅の住み替えを行った世帯に

してアンケート調査を実施した。調査方法は、鶴見区への転入世帯については訪問留置法、鶴見区からの転出世帯については郵送法を採用し、転入世帯について259票、転出世帯について143票の有効回答数を得た。

4. 分析結果とその考察

[分析1] まず住宅タイプ属性間の関連を検討したが、各属性間のクラーの χ^2 係数は0.3以上と比較的高い関連がみられた。そこでここでは、住宅の選好を検討するうえでとくに重要と思われる住宅の所有関係を用いて住み替えの傾向を検討する。

図-2は転居前後の住宅の所有関係のクロス集計を行い、各住宅間での住み替え率を図示したものである。図-2では、同じ所有関係の住宅間での住み替えが多いが、給与住宅、民営住宅では

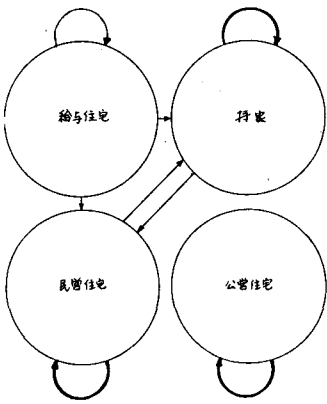


図-2 所有関係が異なる住宅の住み替え傾向

持家に住み替える率が比較的高く、これらの住宅の居住者は持家指向が強いことがわかる。また以上の分析結果にもとづいて表-2の住み替えパターンを設定した。

表-2 住み替えパターン

住み替えパターン	移動の形態	サンプル数
パターン1 (持家) → (持家)		42
パターン2 (持家) → (持家)		49
パターン3 (給与) → (持家)		19
パターン4 (公営) → (公営)		12
パターン5 (民営) → (公営)		23
パターン6 (民営) → (民営)		77

[分析2] 各世帯属性と住み替えパターンのクロス集計にもとづいて図-3の構成比率グラフを作成した。図-3では、世帯主の年令、年収、家族数の3属性とも住み替えパターンとの間に一定の関連がみられ、各属性の χ^2 値も有意水準5%の χ^2 値より大きいことから、これらの3属性は住み替えパターンと有意な

関係があると判断できる。そこで、世帯主の年令、年収、家族数を組み合わせて世帯タイプを設定し、世帯属性と住み替えパターンの関連をより詳細に検討する。

図-4に世帯タイプ別の住み替えパターンの構成比率グラフを示す。この図より世帯主の年令の高さ、年収および家族数の増加は持家への指向を強めることがわかる。

[分析3] 各住宅属性別の住み替えパターンの構成比率グラフを図-5に示す。図-5では通勤時間差よりも部屋数差の方が住み替えパターンによる差違が顕著であり、クラーの χ^2 係数でも部屋数差の方がやや大きい値をとっている。

5. おわりに

本研究では、アンケート調査データを用いて都市に居住する世帯の住み替え行動を実証的に分析した。今後は以上の分析結果にもとづいて、住み替え行動のモデル化を検討することが課題であると考えられる。

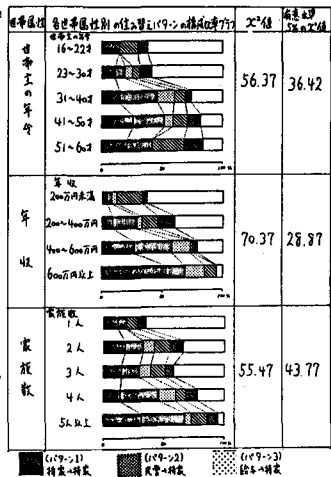


図-3 世帯属性別の住み替えパターンの構成比率グラフ

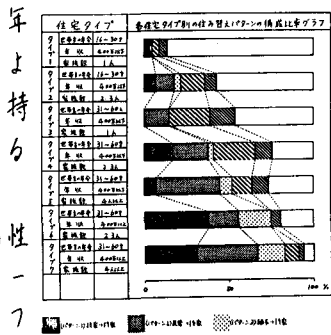


図-4 世帯タイプ別の住み替えパターンの構成比率

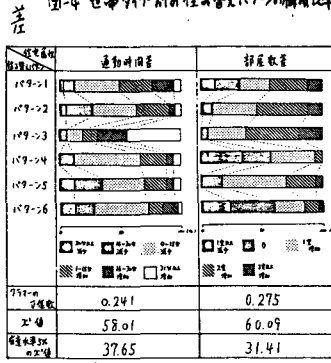


図-5 住宅属性別の住み替えパターンの構成比率グラフ