

大阪都市圏における住み替え動向に関する一考察

京都大学大学院

学生員○西村 浩二

京都大学工学部

正 員 戸田 常一

阪 急 電 鉄

正 員 森 一孝

1. はじめに 近年、地方から大都市圏への人口の集中傾向は大幅に緩和しつつある。一方、これらの都市圏における人口の外延化は以前として続いている。これら都市圏内の人口移動は主に住宅、住環境の改善を目的にしたものと考えられるが、これらの発生形態を分析することが今後の住宅政策を展開していく上で重要である。本稿では1979~83年の大阪都市圏内の住み替え行動を分析した結果を報告する。

2. 分析の概要 本研究では図-1に示す大阪都市圏を対象地域とする。そして、転居のうち、住宅、住環境の改善を目的とするものについて取り扱う。また、分析で利用するデータは昭和58年度住宅需要実態調査である。

分析は大別すると2つの部分からなり、それぞれの分析内容は表-1に示したとおりである。

3. 分析結果と考察

[分析1について] 図-2に示したように住宅

に関する属性の中では、住宅の広さ、住宅タイプが住み替えの発生に大きな影響を持っていることがわかった。特に持家一戸建からの住み替えの発生は少なく根強い持家志向がうかがわれる。また、通勤時間はそれほど住み替えの発生に影響をもっていない。また図-3にみられるように世帯に関する属性の中では世帯主年令が住み替えの発生に大きく影響していることがわかった。

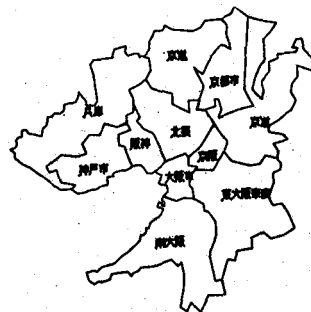


図-1 大阪都市圏とゾーン分割

表-1 分析の内容

〔分析1〕住み替えの発生に関する分析 世帯に関する属性、住宅の属性のうち、どのような要因が住み替えの発生に大きな影響を持っているのかを分析する。
〔分析2〕住宅タイプ・目的地選択に関する分析 発生した住み替え世帯がどのような住宅タイプを選択したのか、どこへ住み替えたのかを把握する。次にその選択にはどのような要因が影響しているのかを分析する。

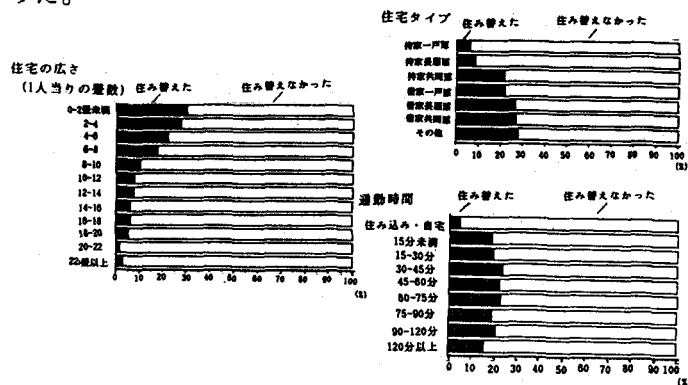


図-2 主な住宅に関する属性と住み替え率の関連

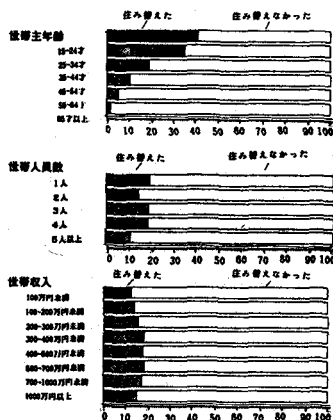


図-3 主な世帯属性と住み替え率の関連

〔分析2について〕 住み替え前後の住宅タイプについてみると表-2のようになる。持家一戸建へ住み替える世帯は多い反面、持家一戸建から他の住宅タイプへ住み替える世帯が少なく、持家一戸建が住み替えの最終目的になっていると考えられる。また主な住み替えの前後の住宅タイプの組み合わせについてどのような世帯からなるかを示したのが図-4である。住み替え先の住宅タイプの選択には、世帯主年令と、世帯年収が大きく影響しているといえよう。

次に、住み替え前後の居住地についてみると表-3のようにほとんどの世帯が同一のゾーン内で住み替えを行っていることがわかった。このうち大阪市を中心とする主なODペアについてどのような世帯からなるのかを示したのが図-5である。中核都市である大阪市に流入する世帯には若く世帯人員数の少ない世帯がおおいことがわかった。これは、このような世帯が、大阪市の交通の利便性を評価して住み替えをしているからであると考えられる。

4. おわりに 分析の結果、都市外縁部から都市中心への住み替えと中心から外縁部への住み替えとは構成する世帯の性格がかなり違うということがわかった。さらにこの点について分析を深めたい。また、世帯階層別に住宅属性がどのように住み替え行動に影響するのかについて検討する必要がある。

表-2 住み替え前後の住宅タイプ

	住み替え後					
	持家一戸建	持家長屋建	持家共同建	借家一戸建	借家長屋建	借家共同建
住み替え前						
持家一戸建	275	9	17	5	4	24
持家長屋建	45	5	7	0	1	5
持家共同建	53	7	36	0	0	6
借家一戸建	48	8	14	4	6	16
借家長屋建	121	30	32	10	32	92
借家共同建	172	31	138	22	49	384

表-3 住み替え前後の居住地

	住み替え後													
	大阪市	北区	東神	神戸市	兵庫	南大阪	東大阪	奈良	京都府	京都市	京滋	京神	京大	京北
住み替え前														
大阪市	255	29	5	6	0	28	25	22	1	4				
北区	23	179	7	1	0	7	9	4	6	4				
東神	8	12	115	19	3	1	5	1	2	3				
神戸市	2	2	5	205	25	0	1	0	0	0				
兵庫	0	2	0	13	68	0	0	0	0	0				
南大阪	17	2	5	1	2	205	12	3	0	1				
東大阪	7	6	0	1	0	10	168	3	2	5				
奈良	10	15	0	0	0	3	4	105	8	4				
京都府	3	1	0	0	0	1	3	3	117	25				
京都市	4	3	0	0	0	0	3	3	30	195				

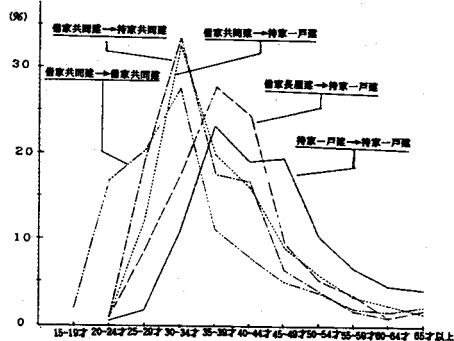


図-4(a) 主な住み替えパターンにおける世帯主年令の分布

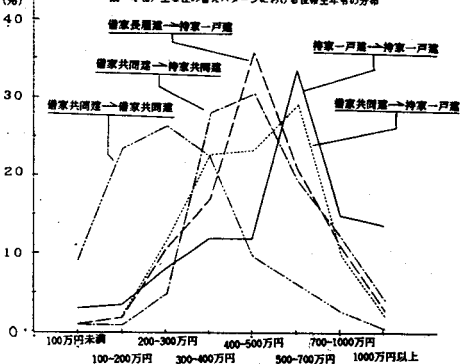


図-4(b) 主な住み替えパターンにおける世帯年収の分布

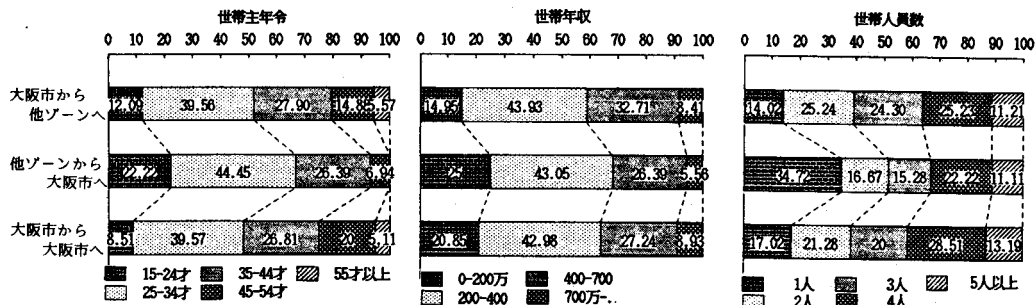


図-5 大阪市を中心とするODペアと主な世帯属性の関連