

大阪都市圏における住み替え動向に関する実証的分析

京都大学工学部 正 員 戸田常一
京都大学大学院 学生員 西村浩二
奥 村 組 正 員○磯上晃一

1.はじめに

昭和35年頃からはじまり昭和40年代末まで続いた高度経済成長期にみられた都市域への人口集中の傾向は、その後、経済が安定成長期に入るとともに大幅に緩和された。本稿では、昭和53年～昭和58年の大阪都市圏を取り上げ、今後の住宅施策上の課題を検討することをねらいとして、この期間に発生した住み替え行動を、その空間的なODパターンや、住み替えパターン（住み替え前後の住宅タイプ）等に着眼してミクロ的な分析を行なった結果を報告する。

2. 分析の概要

本研究では、路線地図と公示地価住宅平均を用いて図-1に示すように、大阪都市圏を、3つの都心ゾーン、10の周辺ゾーン、7つの郊外ゾーンの計20のゾーンに分割する。分析は、これらのゾーン内、もしくはゾーン間での住み替え行動について、図-2に示す3段階の分析を行なう。なお、その際に、昭和58年度住宅需要実態調査をデータとして使用した。

3. 分析結果と考察

【ステップ1】20のゾーンを単位として、ODパターン別の住み替え数を集計すると、表-1に示すように住み替え全体の約75%がゾーン内での近距離の移動であり、互いに異なったゾーン間での長距離の移動は少なく、特に隣接していないゾーン間での移動(非常に長距離の住み替え)はほとんどみられなかった。そこで、本稿では、紙面の制約から特にゾーン内での住み替えに対象を限定し、ステップ2とステップ3の分析の結果のみを述べる。

【ステップ2】ここでは、ゾーン内での住み替え前後の住宅タイプに着目して分析を行なう。この結果、代表的な6つの住み替えパ

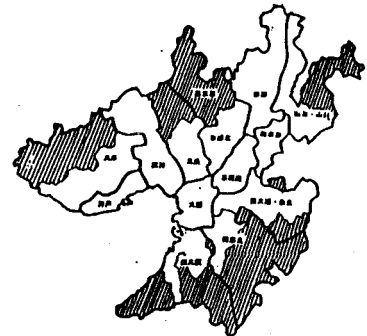


図-1 ゾーン分割図

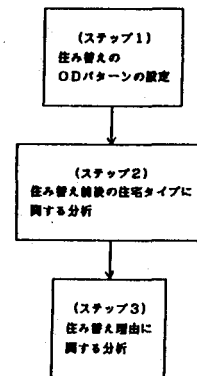


図-2 各ODパターンについての分析方法

表-1 住み替え前後の居住ゾーン

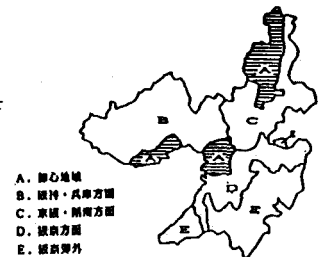
[illegible]

図-3 大ゾーン(A~E)

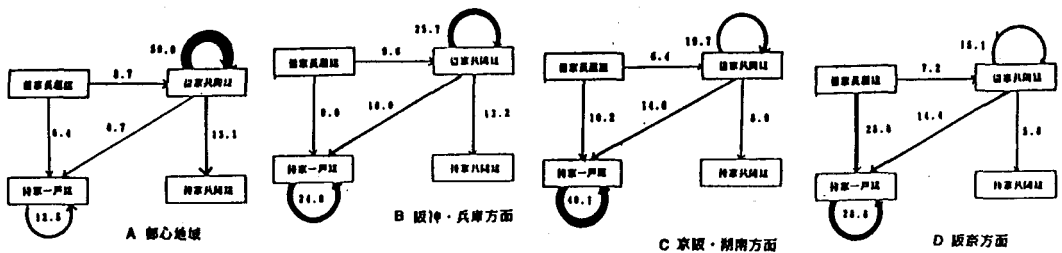


図-4 各大ゾーンにおける主な住み替えパターン

ターンが抽出できたが、それらの構成割合から、図-3に示すような地理的にも意味のある5つの大ゾーン(A~E)に分類できることが明らかとなった。図-4に、それぞれの大ゾーン内での主な住み替えパターンの特徴を示す。すなわち、A. 都心地域では「借家共同建から借家共同建への住み替え」が主であり、B. 阪神・兵庫方面では「借家共同建から借家共同建への住み替え」と「持家一戸建から持家一戸建への住み替え」がともに多く、C. 京阪・湖南方面では「持家一戸建から持家一戸建への住み替え」が主である。また、D. 阪奈方面では「持家一戸建への住み替え」が多いといえる。

[ステップ3] ここでは、住み替えパターン別にアンケート調査で回答された住み替え理由に関する集計を行ない、図-5にその結果の一部を示す。これより例えば、同じ「持家一戸建から持家一戸建への住み替え」でも、C. 京阪・湖南方面では「住宅が狭かった」という理由での住み替えが圧倒的に多いのに比べて、A. 都心地域ではそれとならんで「日照、通風、騒音などの環境条件が悪かった」という理由による住み替えが多いという結果が得られた。

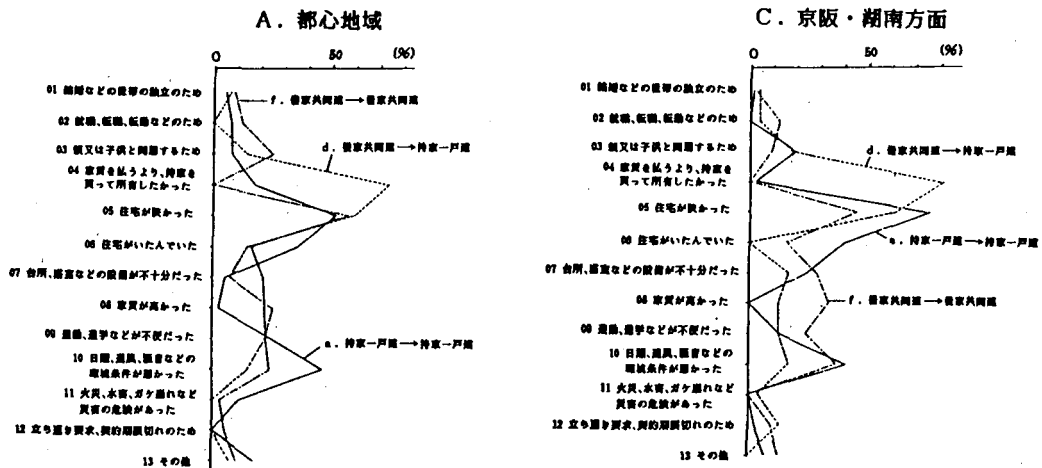


図-5 各大ゾーンにおける住み替えパターン別各住み替え理由の指標率

4. おわりに

本稿では、大阪都市圏における住み替え行動の特徴を実証的に分析し、さらに住み替えのための理由に関しても検討を行なった。さらに今後は、住宅条件・世帯属性といった個々の住宅または世帯に関する様々な要因と、住環境条件・住宅供給条件といった地域特性に関する要因を同時に考慮し、またその際に、どの要因が住み替え行動をより大きく規定しているかを検討する必要がある。