

居住世帯満足度の意識推移に関する研究

神戸大学工学部 正 員 枝村俊郎

神戸大学工学部 正 員 川井隆司

㈱リクルート 正 員 〇角前庸道

1. はじめに

都市を取り巻く諸問題の中で、とりわけ住宅の需給不均衡に起因している問題が多い。特に、都市部での夜間人口の空洞化と高齢化により発生するインナーシティ問題は先進諸国の大都市共通の課題である。よって、効率的かつ戦略的な住宅供給は都市政策にとって欠くことのできない重要な課題である。本研究では、効率的かつ戦略的な住宅供給に必要な、世帯の居住住宅に対する満足意識の動向を実証的分析により明らかにすることを目的とする。

2. 研究の概要と使用データ

神戸市域における昭和53年と58年の建設省住宅需要実態調査データを使用して、世帯の居住住宅に対する満足意識の推移動向を住宅タイプ別に把握する。また、数量化理論第Ⅱ類モデルにより世帯の居住住宅に対する満足度の意識構造分析を持家借家別を実施し、その推移動向についても考察する。さらに、都市中心部での住宅供給においてインナーシティ対策として重要な借家住宅に対する世帯満足度の意識構造分析結果について述べる。なお、使用した総標本数は昭和53年が3,019世帯で、昭和58年が4,661世帯であった。

3. 住宅タイプ別満足意識の推移動向

神戸市に居住している世帯が居住住宅に対して感じている満足意識を住宅タイプ別に単純集計したのが図-1と図-2である。この昭和53年と58年の集計結果を比較すると、借家の設備共用アパートの満足意識が極度に低下傾向にあり、満足度（「満足している」と回答した世帯割合）が昭和58年において全住宅タイプ中最低となっていることが分かる。これは、借家の設備共用アパートの9割以上が共同建ての木造賃貸住宅であり、それらの約8割が中央4区（長田、兵庫、中央、灘）に立地していることを考えると、昭和53年に比べて58年にインナーシティ問題がより深刻化していることを意味する。つぎに、上記以外の特徴的な点について述べる。不満足度（「何とかしなければならぬ程困っている」、「非常に不満がある」に回答した世帯割合）が昭和53年と58年ともに最低となっているのが持家の分譲マンションである。また、借家の公団公社住宅の満足度が向上している。

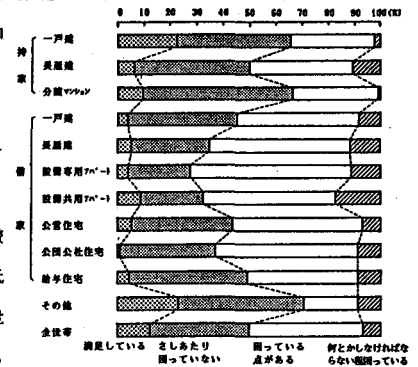


図-1 昭和53年の住宅タイプ別満足意識

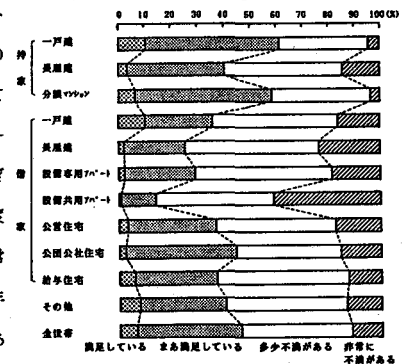


図-2 昭和58年の住宅タイプ別満足意識

Toshiro EDAMURA, Takashi KAWAI, Youdo KAKUZEN

4. 居住住宅に対する世帯満足度の意識構造分析

世帯の居住住宅に対する満足度の意識構造分析モデルを昭和53年と58年の持家借家別に作成し、満足意識の要因分析を実施した。ここで、意識構造分析モデルとして数量化理論第Ⅱ類を採用するとともに、外的基準を居住住宅に対して満足である世帯と不満足である世帯の2分類とし、説明アイテムを住宅属性、世帯属性と立地属性から構成した。なお、作成した各意識構造分析モデルについて、各アイテムの偏相関係数を表-1に示す。

すべての分析モデルにおいて、1人当り畳数と住宅タイプの偏相関係数が非常に大きくなった。特に、1人当り畳数の偏相関係数が大きいことは、世帯の居住住宅に対する満足度を決定する最大因子であることを意味している。これは、世帯の居住水準尺度として、住宅の広さを採用する根拠の1つとなる。また、説明アイテムの過去5年間の転居の有無が満足度を決定する因子として、昭和53年より58年において決定力が増大する推移動向が特徴的である。

5. インナーシティ対策としての借家供給

世帯の転居行動は、一般に共同建て住宅より一戸建て住宅へ、借家より持家へという転居パターンが存在する¹⁾。しかしインナーシティ対策として、経済的理由により都市中心部において供給可能な住宅は、転居パターンとは逆向きの借家共同建て住宅である。ゆえに、インナーシティ対策として借家共同建て住宅を供給する場合は、世帯のより高い満足を得る住宅でなければならない。よって、表-2の昭和58年における借家に対する満足意識分析結果から、より高い満足を得る借家は1人当り畳数が4畳以上の公団公社住宅で、1畳当り家賃が月2千円から3千円の3階建て以上の中高層住宅であることが判明した。

6. おわりに

以上より、本研究では世帯の居住住宅に対する満足意識から、都市中心部での共同建て木造賃貸住宅の困窮意識の動向把握と、インナーシティ対策としての借家のサービス供給について数量化理論第Ⅱ類より明らかにした。

【参考文献】 1) 枝村俊郎, 川井隆司, 橋本宗明: 阪神臨海地域における転居世帯の行動分析について, 土木計画学研究発表会講演集, 5, pp. 556~564, 1983.

表-1 満足意識構造分析モデルの各アイテムと偏相関係数

アイテム	昭和53年				昭和58年			
	持家	借家	持家	借家	持家	借家	持家	借家
住 1人当り畳数	1	0.19377	1	0.24015	1	0.24899	1	0.15889
住宅の階数	5	0.05579	3	0.08688	8	0.03302	4	0.06904
住宅の構造	2	0.10540	4	0.07089	12	0.01717	9	0.03205
住宅の老朽度	10	0.03355	9	0.03785	11	0.01875	6	0.03709
住宅タイプ	3	0.05927	2	0.10849	3	0.08126	2	0.10285
ローン返済金	8	0.04516			9	0.03251		
1畳当り家賃			7	0.06043			5	0.04503
世帯主年齢	4	0.05851	5	0.06638	7	0.03971	7	0.03643
世帯収入	12	0.01785	11	0.02816	6	0.05109	8	0.03585
職業	6	0.05082	8	0.04439	2	0.06378	11	0.02098
転居の有無	11	0.02445	12	0.02091	4	0.06081	3	0.08791
夫婦組数	9	0.03501	10	0.03714	5	0.05501	12	0.01259
通勤時間	7	0.04547	6	0.06564	10	0.02572	10	0.02997
相 関 比	0.291252				0.292768			
約 中 率 (%)	62.30				65.67			

表-2 昭和58年における借家の満足意識構造分析モデル

アイテム	カテゴリー	セグメント	カテゴリー・ウェイト -0.020.02	レンジ	偏相関係数
住	1人当り畳数 (畳)	4未満 4~8 8~12 12以上	0.015306 0.001205 0.017242 0.022954		0.045290 0.15889
	住宅の階数 (階)	1 2 3以上	-0.011594 0.014400 0.011563		
	住宅の構造	木造 鉄筋のフ-ト その他	0.006383 -0.005355 -0.001803		
属	住宅の老朽度	修繕不要 修繕必要 一戸建 長尾建 設備専用フ-ト 設備共用フ-ト	0.000710 -0.010288 0.011465 -0.000968 -0.009021 -0.020606		0.012327 0.03205 0.010998 0.03709
	住宅タイプ	公営住宅 公団公社住宅 給与住宅 1未満 1~2 2~3 3以上	0.005797 0.010649 0.007571 -0.004861 -0.002243 0.004635 0.001159		
	1畳当り家賃 (千円/月)	340 30~40 40~50 50~60 60以上	0.032073 0.10285		
世	世帯主年齢 (歳)	200未満 200~400 400~700 700以上	0.001361 -0.001287 -0.002022 -0.001743		0.094360 0.04503
	世帯年収 (万円)	379 1197 0.002526 0.010274	0.011071 0.03643		
	職業	自営業主 会社員 公務員			
性	職業	1587 195		0.000523 -0.004822	
	転居の有無	有 無	0.008231 -0.005110		
	夫婦組数	無 1組以上	-0.001806 -0.000901		
立地属性	夫婦組数	538 1616	0.001806 -0.000901		0.002407 0.01259
	自宅 30未満 30~60 60~90 90以上	0.005641 0.001252 -0.001541 -0.002635 0.001118			
	通勤時間 (分)	147 875 789 291 52	0.005641 0.001252 -0.001541 -0.002635 0.001118		
相 関 比			0.295294		
約 中 率 (%)			62.98		