

住宅に対する評価と改善計画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 谷口 守
 住宅都市整備公団 正員 ○松本 竜也

1、はじめに

昭和40年代末の石油危機以降、わが国の経済は安定成長期に入り、以前見られたような都市への人口集中はかなり緩和された。しかしここ数年、特に首都圏における地価の異常な高騰に見られるように、住宅問題は新たな局面を迎えつつある。このような状況下において、都市圏における最近の住宅需要の実態を明らかにすることは、今後の都市計画や地域計画を考えるうえで重要である。本研究では大阪都市圏を対象に、住宅需要実態調査のデータをもとに、住宅に対する評価と住宅改善計画との関連について明らかにする。

2、分析の概要

本研究では、表-1に示す住宅需要実態調査の調査項目の回答結果を用いることによって、住宅に対する満足度に着目した世帯の類型化を行い、「居住グループ」を設定する。次に、この居住グループごとに、住宅改善計画の有無やその内容についての分析を行い、住宅に対する満足度の違いが、住宅改善計画の形成にどのような影響を及ぼすかについて考察する。以上の手順を図-1に示す。

3、分析結果と考察

《ステップ1》住宅属性および世帯属性を表すさまざまな指標を集計分析の結果をふまえて組合せ、「居住タイプ」を設定する。ここで用いた指標とその分類を表-2に示す。この結果、58の居住タイプが得られた。

《ステップ2》居住タイプごとに、住宅に対する評価項目別の平均不満率を計算する。ここで平均不満率とは、その項目に対して「不満である」と回答した世帯数の、全世帯数に占める割合とする。次にこれをデータとして因子分析を行う。その結果、2本の因子軸が得られた。それぞれの軸に対する各評価項目の因子負荷量を求め、因子空間上に示したのが図-2である。これより、横軸は「設備・構造に対する不満」を、縦軸は「広さに対する不満」を表す軸と解釈できる。次に、各居住タイプの因子得点を計算し、因子空間上にプロットする。住宅属性や世帯属性を考慮に入れたうえで境界値を決定し、グルーピングを行った結果を図-3に示す。このひとつひとつのグループを以後「居住グループ」と呼ぶこととする。なお、図中の記号Ⅰ-Ⅰ～Ⅲ-Ⅲは居住グループの名称である。

《ステップ3》住宅改善計画の有無に関する調査項目のデータを用いて、居住グループごとに、「改善計画がある」と答えた世帯数の全世帯数に占める割合を求める。また、「改善計画がある」と答えた世帯について、さらに計画の内容を調べるために、改善計画の内容に関する調査項目のデータを用いて、改善

表-1 住宅の評価に関する調査項目

番号	住宅に対する評価項目
1	住宅の広さ、部屋数
2	住宅の間取り
3	便所・台所・浴室などの設備
4	住宅の暖房設備や給湯設備
5	住宅の遮音性や断熱性
6	住宅のいたみ具合
7	住宅の収納スペース
8	敷地の広さ
9	外部からのプライバシーの確保

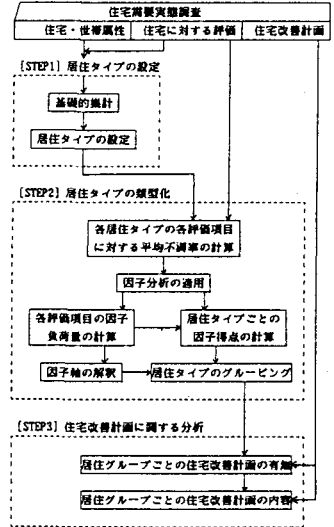


図-1 本研究の分析手順

表-2 居住タイプ設定に用いた指標とその分類

項目	分類
世帯属性に関する指標	・30歳未満
	・30歳以上40歳未満
	・40歳以上50歳未満
	・50歳以上
世帯人員数	・1人または2人
	・3人以上
1人当たりの居住室数	・7室未満
	・7室以上
立地ゾーン	・都心
	・郊外
住宅の種類	・単家一戸建
	・複家共居建 ・賃貸

Tsunekazu TODA, Mamoru TANIGUCHI, Tatsuya MATSUMOTO

計画の内容別世帯数を求める。その結果を図-4に示す。これによると、住宅の広さや設備・構造に対して不満の強いグループでは、「改善計画がある」の割合が高くなっており、住宅に対する不満が住宅改善計画の形成の要因となっていることがわかる。また、広さに対する不満の少ないグループの「改善計画なし」の割合は、設備・構造に対する不満の少ないグループのそれに比べ、大きな値を示している。このことは、広さに対する不満の少ない世帯は改善計画を持つ割合も低く、住宅に対する不満の中でも特に「広さに対する不満」が改善計画形成の大きな要因となっていることを示している。また、Ⅲ-Ⅲ、Ⅲ-Ⅱ、Ⅲ-Ⅰのグループでは、他に比べて「家を借りる」の割合が非常に高くなっている。これは、これらの居住グループに属するのは、そのほとんどが借家に住む世帯であるということに起因しているものと思われる。逆に、すべてが持家に住む世帯によって構成されるⅠ-Ⅲ、Ⅰ-Ⅱ、Ⅰ-Ⅰのグループでは、「家を借りる」という改善計画を持つ世帯はほぼ1に近くなっている。このことは、Ⅰ-Ⅲのように、たとえ広さに対する不満が高い世帯でも、持家を手放して借家に移ってまでも住み替えを行おうと計画するケースは皆無に等しいということを示しているといえよう。

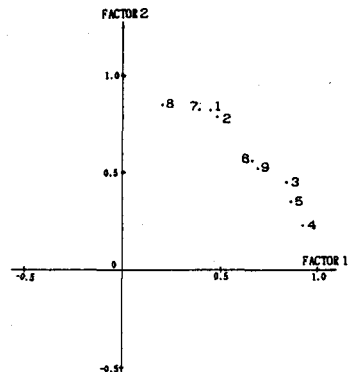


図-2 因子空間における各項目の分布状況
(項目番号は表-1を参照)

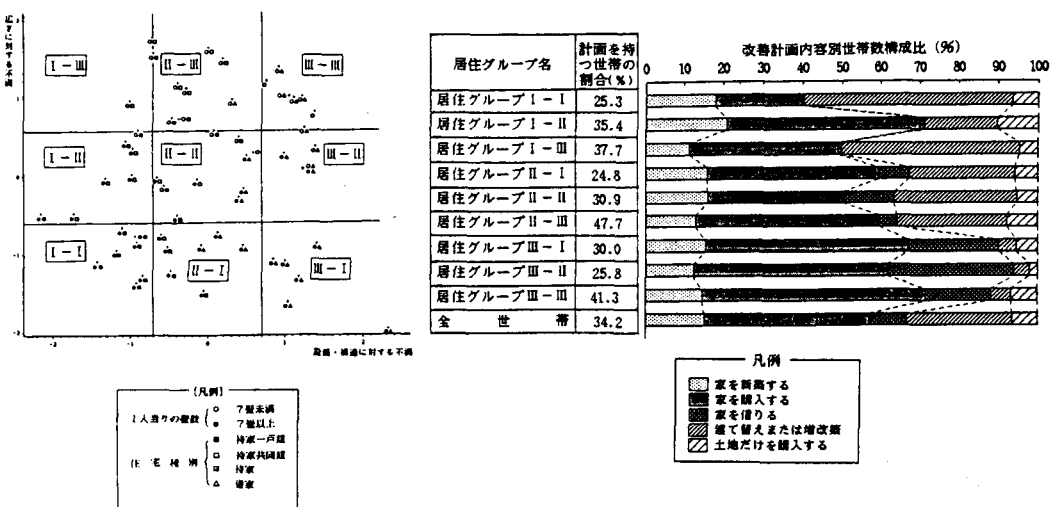


図-3 居住タイプのグルーピング

図-4 改善計画の有無とその内容別構成比

4. おわりに

本研究では、さらに居住グループごとに、住宅改善計画と実際の居住状況の変化との関連を分析し、住宅に対する満足度の違いが、実際の居住状況の変化にどのような差となって現れるか、あるいは改善計画を実行に移そうとする際にどのような影響を及ぼすかについても検討しているが、これについては、次の機会に発表したい。