

IV-42

世帯属性からみた仙台市における都心居住者の 居住地選好に関する研究

東北大学 学生員 ○高橋伸輔
東北大学 正会員 増田聡
東北大学 正会員 稲村肇

1. はじめに

東京や大阪などの大都市を中心に都心部の夜間人口減少が問題視され、これまで都心居住に関する研究が数多く行われてきた。例えば、佐藤¹⁾は都心民間分譲共同住宅の需要要因として都心的な特殊条件（職業、交通・生活利便性）と居住地一般の持つ需要発生要因（地縁・血縁）があるとしているが、都心居住者のどの世帯属性がどの需要要因に強く引き寄せられているか判断できない。田端²⁾、大江³⁾は居住年数で居住者を4類型に分類した。高田⁴⁾は都心居住に最も適さないとされる子育て期の世帯のみを対象にしている。しかし、居住者はそれぞれのライフステージごとに様々な効用を考慮して住居を選ぶため、これを考慮し世帯を分類する必要がある。また、今後都心居住政策を推進するには人が住みやすい住宅及び居住環境を提供することが重要である。そのために居住者が様々な居住環境をどう評価しているかを明らかにする必要がある。

本研究は仙台市の都心部の共同住宅を対象に行ったアンケート調査をもとに世帯を分類し、その類型毎に居住地選好要因を明らかにする。

2. 調査の概要

アンケートの調査対象は仙台市都心部の共同住宅居住者である。本研究では商業・業務機能の集積による居住機能の駆逐及び居住者の減少などの弊害を少なくするためにも各機能相互の共存が必要であると考えるので、集積が見られる仙台駅西側の商業地域（図-1参照）を対象とする。調査は郵送配布・郵送回収による。配布部数は2524部、回収部数286部、有効回答数282部、回収率11.3%である。アンケートの主な調査内容は家族構成（単身赴任者等の場合現在同居していない家族も記入してもらった）、職業、現住居の居住環境評価、居住地を選好した理由などである。



図-1 調査対象地域

3. 世帯類型

図-2は都心部居住者と仙台都市圏居住者との世帯主の年齢階層による比較を示したものである。45歳未満の比率は仙台都市圏全体の方が都心居住者より大きく、45歳以上では反対になっていることがわかる。

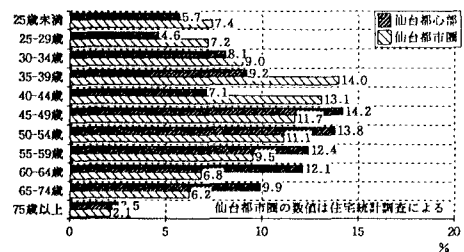


図-2 世帯主の年齢分布

アンケート調査の結果をもとに世帯を世帯主の年齢と家族構成から6つの類型に分類する。

- 1) 若年単身世帯(16%):世帯主年齢が40歳未満
- 2) 中年単身世帯(17%):世帯主年齢が40～64歳
- 3) 単身赴任世帯(12%):

居住地選択が特殊であると思われるため分離

4) 夫婦のみ世帯(20%):

5) 子供のいる夫婦世帯(20%):

6) 高齢者世帯(12%):世帯主年齢が65歳以上で、子供との同居世帯が少なく大半が妻と2人世帯か独居世帯であり世帯主の約7割が職を持っている。

本研究では別居して職を持っている子供は世帯が分離しているとみなし家族に含んでいない。また、本来ライフステージを考慮して世帯分類を行うのであれば、子供のいる夫婦世帯・子供のいない夫婦世帯もそれぞれ年齢により分類する必要があるが、本研究においてはサンプル数の関係で分類していない。

4. 調査結果

図-3は各類型ごとの世帯主の職業を表したものである。全体として経営者・管理職が多く、特に単身赴任者世帯では約80%を占め職業上高い地位にある人が都心に多く居住していると言える。若年単身者世帯では販売・サービス業、学生、事務・技術職が上位を占め、合わせて約80%になる。

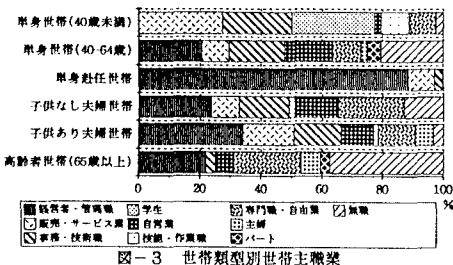


図-3 世帯類型別世帯主職業

図-4は現在の住居の居住環境評価を表したものである。全体で比較的に満足度が高く、特に利便性に関して80%以上の満足度を示している。不満度が多いのは“駐車スペース”で不満度74%、ついで“戸外からの騒音”で63%、“子供の遊び場”で61%となっている。世帯類型別では中高年単身世帯、高齢者世帯が満足度が高く、単身赴任世帯、子供のいる夫婦世帯で不満度の割合が高い。

表-1は現住居への引っ越し理由(複数回答)を世帯類型別に上位5つまで表したものである。全体として“通勤通学の利便性”が最も多く居住地を選択する際、仕事上の都合が大きな要因となっている。次に多いのが“住宅の広さ”である。中高年単身世帯や高齢者世帯などの年齢層の高い世帯では“資産形成のため”が引っ越し理由の第3位に、高齢者世

帯で“医療・福祉機関に対する利便性”が第2位に入っている。

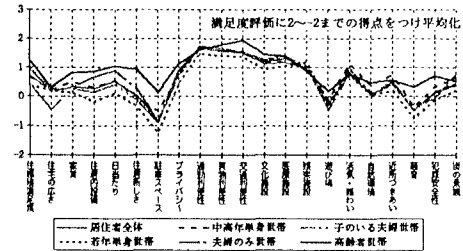


図-4 居住環境評価

表-1 世帯類型別引っ越し理由

	第一位	第二位	第三位	第四位	第五位
若年単身世帯	通勤利便性 25%	住居の広さ 25%	交通利便性 20%	その他 20%	アライバシーの削減 16%
中高年単身世帯	通勤利便性 33%	住居の広さ 25%	資産形成 21%	賃物利便性 21%	日当たり・風通し 21%
単身赴任世帯	通勤利便性 24%	交通利便性 20%	賃物利便性 17%	その他 14%	
夫婦のみ世帯	通勤利便性 29%	住居の広さ 24%	資産形成 24%	賃物利便性 24%	日当たり・風通し 12%
子供あり夫婦世帯	住居の広さ 33%	通勤利便性 29%	資産形成 22%	交通利便性 13%	近所・親戚の近さ 9%
高齢者世帯	賃物利便性 32%	医療福祉施設 26%	資産形成 24%	住居の広さ 24%	住居内設備 16%

数値は世帯類型別サンプル数に対する各理由を選択したサンプルの割合で

5. 結論

本研究で分かったことは以下の通りである。

- ①都心部居住者は世帯主の年齢が45歳以上の中高年者世帯が多く、現在の居住環境に対して高い満足度を示している。
- ②都心部の居住地選好要因として、最も大きいのが仕事上の都合で、資産形成をあげているものも多い。
- ③駐車スペース、戸外からの騒音、子供の遊び場に対する不満が多く、都心居住を考えるとこれらに対する改善策をとる必要がある。

最後に、本研究では都心居住者のみを対象として調査したため都心から郊外へ転出した人の意識を明らかにできなかった。これらの人々は都心居住に対して実際に様々な不満を抱き転出したのだから、その意見は今後の都心居住政策にいかされるべきである。この点は今後の課題である。

<参考文献>

- 1) 佐藤圭二: 都心地域における民間分譲共同住宅の需要要因と性能評価、第18回日本都市計画学会学術研究発表会論文集、pp229-234、1983
- 2) 田端修: 都心居住者の環境評価に関する研究、第20回日本都市計画学会学術研究発表会論文集、pp175-180、1985
- 3) 大江守之: 東京都心域における新規定着居の居住動向と定住意識、日本都市計画学会学術研究発表会論文集、pp505-510、1984
- 4) 高田光雄: 子育て世帯の都心居住、日本都市計画学会学術研究発表会論文集、pp775-780、1991