

B-84 コンパクトシティ実現に向けた 居住地移転促進要因と阻害要因の解析

○西山 悠介^{1*}・栗栖 聖²・中谷 隼¹・荒巻 俊也³・花木 啓祐¹

¹東京大学大学院工学系研究科 都市工学専攻 (〒113-8656 東京都文京区本郷7-3-1)

²東京大学先端科学技術研究センター (〒153-8904 東京都目黒区駒場4-6-1)

³東洋大学国際地域学部 国際地域学科 (〒112-0001 東京都文京区白山2-36-5)

* E-mail: nishiyama@env.t.u-tokyo.ac.jp

1. はじめに

近年、人口減少、少子高齢化、環境問題の深刻化などの社会問題が顕在化してきており、日本は大きな時代の転換期にあると言える。また、都市構造の面では、無秩序な郊外化の進展による中心市街地の衰退などの問題が指摘されており、これらの様々な社会問題や都市問題の緩和につながる新たな都市像の一つとしてコンパクトシティが注目されてきている。

コンパクトシティは、開発を郊外ではなく既成市街地に向けることにより、中心性の高い、効率の良い都市構造を実現することを目的としている。また、中心性を高めることにより公共交通の成立可能性や徒歩での生活利便性が高まり、自動車交通の抑制にもつながる。これらはさらに、少子高齢化社会にも望ましいと考えられる¹⁾。

しかし、コンパクトシティの概念が都市計画研究者や行政関係者の主張によって正当化されたとしても、その考え方が市民の選好と調和するかどうかは未知である。そのため、特に市民の選好という観点からコンパクトシティ実現の可能性を探る必要がある。

市民の選好に即した自発的なコンパクトシティ実現を目指す場合、市民の居住地の移転判断及び居住地選択(居住地移転行動)のモデル化によって、コンパクト化を誘導する施策の効果を定量的に予測することができ、住民選好に即したより効果的な施策提言へつなげることができると考えられる。

本研究では、都市のコンパクト化実現に向けた居住地移転行動モデルの構築を目的とする。本稿では、その基礎的な調査として、居住地移転行動のうち移転判断について、移転を促進する要因及び阻害する要因を、宇都宮都市圏の住民へのアンケートを通じて分析した。

2. 方法

(1) 調査方法

移転の促進要因及び阻害要因を把握するためにアンケート調査を行った。アンケートの形式は、質問シーケンスを自由に設定できる点を重視して、オンラインアンケートを利用した。

調査は2010年6月15日～22日の1週間、調査会社Yahoo!リサーチを通じて宇都宮都市圏に住む20歳以上のモニタを対象として実施し、3254人から有効回答を得た(有効回収率35%)。

(2) 質問項目

平成15年の住宅需要実態調査によると、過去5年以内に移転した世帯の移転理由で一番多かったのは「就職、転職、転勤などのため」で24.2%。次いで「結婚や離婚などによる世帯の分離・独立のため」17.5%、「住宅が狭かった、又は狭くなったため」17.0%、「通勤、通学、買い物などが不便だったため」13.1%、「子供の成長や教育のため」10.1%と続く²⁾。

このように就職や結婚、子どもの成長といったライフステージ(以下、「LS」と略す)の変化による移転が多かった先行調査結果を踏まえ、LS変化と居住地移転の関係を詳しく分析できるように質問を設定した(表-1)。

表-1 主な質問項目

番号	質問
Q4	過去10年以内に居住地を移転したか
Q5	過去10年以内に各LS変化を経験したか(全19項目)
Q6	経験したLS変化に伴って移転したか
Q7	直近の移転理由(移転した人に対して)
Q8	引越しをしなかった理由(移転しなかった人に対して)

また、年齢別に移転理由の多かったものを表-4 にまとめた。20代から30代にかけては年齢に依存する就職、就学、結婚などのLS変化が移転理由となっているケースが多い一方、30代から50代にかけて多く選ばれている住宅狭について、同時に選ばれている他の理由を分析してみると、子どもの誕生や資産形成といった理由があげられている。また、60代以上の高齢者が移転する理由としては、退職、高齢期準備、より良い住宅へ、などが多く選ばれ、他の年代との違いがはっきり表れている。

(3) 移転阻害要因

最後に、移転阻害要因について分析する。過去10年移転していない人に対して質問した、移転しなかった理由(複数回答)についての結果を表-5 に示す。概して半数の人が「現在の住まいに満足」という理由を選んでいる。20代から40代までは40%ほどであるが、70代以上になると80%の人がこの理由を選んでいる。また、70代以上を除く各年代全てにおいて、女性に比べ男性がこの理由を選ぶ割合は5%~20%高かった。また、「住みなれているので離れたくない」という理由も年齢層が上がるにつれて多くなっている一方、「資金がない」という理由は年齢が上がるにつれて少なくなっている。

表-4 各年代の移転理由トップ3

年代	1位	2位	3位
20-29	就職	就学	結婚
30-39	結婚	住宅狭	転職
40-49	住宅狭	資産形成	通勤・通学
50-59	住宅狭	転職	良い住宅へ
60+	退職	高齢期準備	良い住宅へ

表-5 移転しなかった理由の選択割合(年代別)

	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70+	全体
現在の住まいに満足	44%	43%	41%	54%	56%	81%	47%
住みなれているので離れたくない	22%	25%	21%	26%	32%	33%	24%
特にない	24%	26%	25%	16%	20%	11%	22%
引越すきっかけがなかった	30%	26%	18%	15%	9%	11%	19%
資金がない	14%	12%	13%	10%	3%	4%	11%
商売や勤務の都合	5%	4%	10%	11%	7%	7%	8%
こどもを転校させたくない	0%	6%	11%	7%	3%	4%	7%
持家売るあてがなかった	3%	2%	7%	7%	10%	7%	6%
雇用や家計の先行きに不安	7%	9%	4%	4%	4%	0%	5%
その他	3%	2%	5%	6%	5%	4%	5%
気に入った住宅がなかった	3%	4%	5%	2%	3%	4%	4%
将来、親・子・親族の所に移るまたは相続することを考えているから	2%	4%	4%	1%	4%	4%	3%
忙しくて検討する時間がなかった	3%	2%	2%	1%	1%	4%	2%
家族の意見が合わなかった	2%	1%	1%	2%	1%	0%	1%
もう少し経てば状況がよくなりそう	0%	1%	1%	2%	1%	0%	1%

4. まとめ

以上の調査結果から、以下のような考察を得られた。

- ・ 若年層ほど移転割合は高く、年齢が上がるごとに移転頻度が減っていく。
- ・ ライフステージ変化のなかでは結婚が最も大きい移転促進要因である。その他転職や就職、就学といった半強制的移転の割合も高い。
- ・ 逆に定年退職を機会に移転する人の割合は低く、60代以上の退職者のうち6%しかいない。
- ・ 全体を見てみると住宅を広くしたい欲求や資産形成などが移転理由として多く選ばれているが、これらは単独で移転促進要因となっているのではなく、他の主要因に付随する副要因であることが多い。
- ・ 移転阻害要因としては、現状への満足、住みなれている土地への愛着が大きく、ともに年齢層が上がるにつれて多く選ばれるようになっている。
- ・ 資金不足は全体の1割が選ぶ移転阻害要因であり、若年層ほど割合が高くなっている。

今後、これらの調査結果を踏まえ、移転促進要因となっている結婚など特定のLS変化を経験する世帯に的を絞って、居住地移転行動をモデル化する。

参考文献

- 1) 箱崎幸佑, 久 隆浩: 都市構造のコンパクトシティとしての評価に関する研究, 都市計画学会関西支部発表会, 2007
- 2) 国土交通省住宅局: 平成15年住宅需要実態調査