

松山都市圏における居住地選択ならびに自動車保有性向の分析

愛媛大学大学院 学生会員 ○萩尾龍彦
愛媛大学大学院 正会員 倉内慎也
愛媛大学大学院 フェロー 柏谷増男

1. はじめに

自動車利用に依存する地方都市では、中心市街地の空洞化や道路交通渋滞等への対策に加え、増加が著しい高齢者の交通事故対策やモビリティの確保が喫緊の課題となっている。それらの問題に対し、コンパクトシティや TOD 等、長期的かつ土地利用と一体となった対策が多く自治体で標榜されているが、現状では概念レベルで留まっているものがほとんどである。今後、その実現性を検討したり実効性を伴った計画を策定する上では、まず地域ごとの土地利用や交通システムの特性、ならびにその動向を把握することが不可欠となる。

そこで、本研究では、松山都市圏在住者を対象として実施した居住地選択および自動車保有に関する大規模アンケート調査を用いて、居住地および住居タイプのトレンドや自動車保有の変化に着目して分析を行う。

2. データ概要

2007 年に松山都市圏で実施したパーソントリップ調査の付帯調査である居住に関する調査データを利用する。調査概要を表 1 に示す。

表 1 居住に関する調査概要

調査主体	松山市、伊予市、東温市、松前町、砥部町
配布日時	2007年10月～12月
対象者	松山都市圏在住者から無作為に抽出
回収サンプル数	12573世帯
調査項目	住宅タイプ、居住地、居住年数、住み替え理由等（現在の住居への住み替えについて回答）

3. ライフサイクルに着目した居住性向の分析

居住地や住宅タイプは世帯構成に大きな影響を受けるものと考えられる。そこで、世帯をライフサイクルに分類した上で、さらに現在の住居へ住み替えた年代別に集計し、居住性向のトレンドを分析する。

(1) 青年単身世帯 (16 歳以上 34 歳以下)

図 1 に青年単身世帯の住宅タイプのトレンドを集計した結果を示す。持家一戸建て住宅に代わり、賃貸集合住宅への需要が急増していることがわかる。

次に、その理由を考察するため、住み替え理由に着目して集計を行った。表 2 からわかるように、1960 年

代以前では、世帯分離・独立の割合が極めて高いが、年代を経るにつれて、就職・就学・転勤等という項目が高くなっている。以上のことから、1960 年代以前では結婚への準備段階として、単身世帯の時から一戸建て住宅等の家を構えるような習慣が存在していたが、晩婚化や女性の社会進出、地価の上昇等の影響により、その習慣が薄れていったものと推測される。

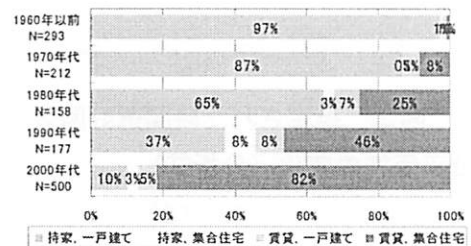


図 1 青年単身世帯の住宅タイプのトレンド

表 2 青年単身世帯の住み替え理由のトレンド

年代	世帯分離・独立 (結婚等)	その他	住宅の老朽化	子供の成長・誕生	住宅の狭い	親、子供との同居・独立	就職・就学・転勤等
1960年代以前	43%	11%	9%	8%			
1970年代	18%	13%	12%	11%			
1980年代	18%	16%	10%	9%			
1990年代	18%	17%	12%	9%			
2000年代	35%	14%	8%	7%			

(2) 夫婦世帯、夫婦・子供世帯

夫婦のみの世帯ならびに夫婦と子供から構成される核家族世帯に着目し、同様の分析を行った。結果を図 2 に示す。全世帯では持家一戸建ての割合が減少し、2000 年代では約 37% にまで低下している。夫婦および夫婦・子供世帯では、それと比べて持家一戸建てを選ぶ傾向にはあるが、青年単身世帯と同様に年々その需要は低下し、2000 年代では半数を割るに至っている。

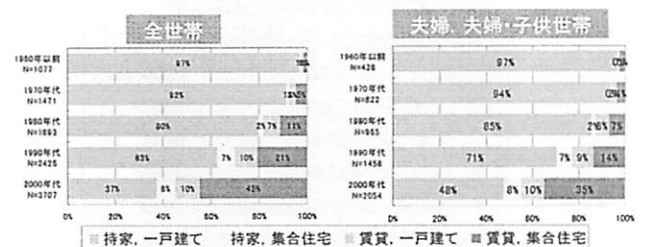


図 2 全世帯と夫婦、夫婦・子供世帯の住宅タイプのトレンド

(3) 高齢世帯

高齢世帯を高齢夫婦のみの世帯、高齢者単身世帯に分け、住宅タイプのトレンドを集計した。結果を図3に示す。いずれの世帯においても、賃貸住宅への住み替えが増加しており、特に、高齢単身世帯でその傾向が顕著である。すなわち、近年大都市において見られるような、退職や子供の独立等を契機とした賃貸集合住宅への住み替えが松山都市圏においても進みつつあるものと考えられる。

次に、居住地区と住宅タイプの選択の関係性に着目し、図5の地区分類を用いて居住地区および住宅タイプの経年変化を集計した。結果を図4に示す。また、図6は住み替え前後の居住地の移り変わりを集計したものである。図4より、いずれの世帯についても都心地区への住み替えには有意な変化は見受けられないものの、少し郊外である都市周辺地区、松山市郊外への住み替え需要が増加している。ただし、図6からわかるように、その大半は同一地区内での住み替えである。すなわち、高齢世帯は基本的には慣れ親しんだ生活環境を第一に考え、その上で地代や家賃、利便性等を踏まえて住宅タイプや居住地区を選択しているものと考えられる。

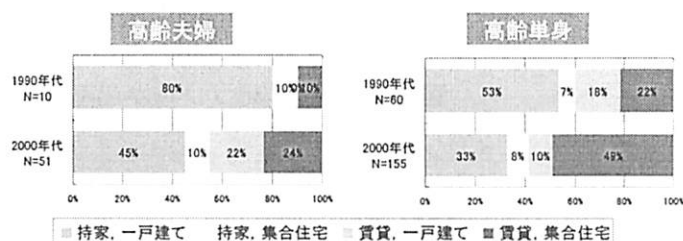


図3 高齢世帯の住宅タイプのトレンド

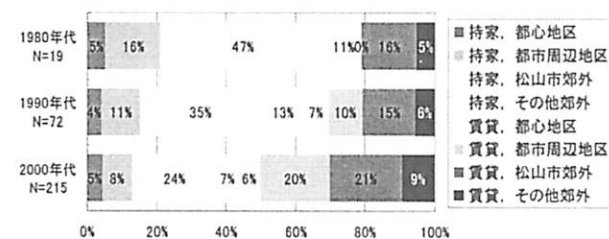


図4 高齢世帯の住宅タイプと居住地区のトレンド



図5 松山都市圏の居住地区分類（4区分）

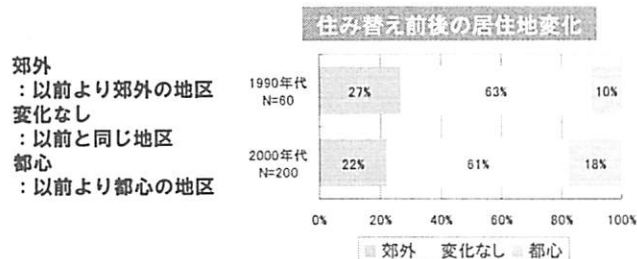


図6 高齢世帯の年代ごとの居住地区の移り変わり
4. 自動車保有の変化

居住地区や住宅タイプと自動車保有の相互関係を把握するために、住み替え時の自動車保有台数の変化に着目し集計を行った。図7に居住地区別の、図8に住宅タイプ別の自動車保有台数の変化を示す。図7より、郊外に住み替えるほど自動車保有台数が増加する傾向にあるものの、あまり居住地区による規則性は見受けられない。一方、住宅タイプ別に見てみると、賃貸集合住宅に住み替える場合、および持家一戸建て住宅を離れる場合に保有自動車を手放す傾向にあることがわかる。ただし、いずれについても、「変化なし」が7割程度を占めており、自動車利用が深く根付いている松山都市圏では、駐車スペースや駐車料金等の住宅タイプの影響をやや受けるものの、基本的には住み替え前の自動車を保有し続ける傾向にあるものと言えよう。

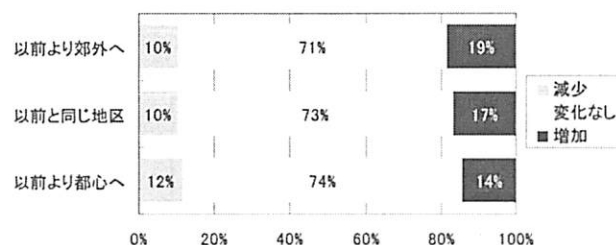


図7 居住地区による自動車保有台数の変化

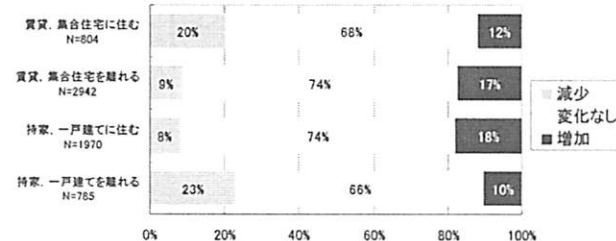


図8 住宅タイプによる自動車保有台数の変化

4. おわりに

庭付き一戸建て住宅に対する嗜好が低下している等の長期的変化は確認されたものの、基本的には同一地区への住み替えが大半を占め、かつ自動車もそのまま保有し続けるなどの強い保守性が確認された。ゆえに、松山都市圏では、単なる都心部への居住促進は容易ではなく、周辺の結節点近辺への居住促進も併せて検討する必要があるものと考えられる。