

まちなか居住の実態と選好意識に関する調査分析

A Study on the Actual Condition and Consciousness of Habitation in City Center

熊本大学大学院自然科学研究科社会環境工学専攻 宮本 裕崇

1. はじめに

地方都市の都心部では商業の衰退や来街者の減少だけでなく、定住人口の減少や地域コミュニティの活力低下などの問題が生じている。まちなか居住の促進は、少子高齢化対策の先鞭となる住まいづくりや中心市街地の空洞化の抑制などに対する効果が期待される。本研究では、熊本市で実施した「まちなか居住に関する意識調査」によってまちなか居住動態を把握するとともに、まちなか居住に対する意向を分析し、まちなか居住を促進するための施策を見出すことを目的とする。

2. まちなか居住の実態

本調査は、中心市街地と郊外居住者の居住実態、居住環境やまちなか居住に対する両者の意識を比較すること、また居住地選択モデルを構築し、居住者の選択嗜好性を明らかにすることを目的としており、調査内容を表1に示す。なお、中心市街地とは上通町、下通町などであり(以下まちなかとする)、比較対象とした郊外部は都心より約 8km の早くに開発された長嶺や麻生田、楠、楡木、武蔵丘、秋津住宅団地である。

表1 アンケート調査の概要

(1) 配布対象	: 熊本市中心市街地約 5200 世帯 : 熊本市郊外と合志市約 25000 世帯
(2) 配布方法	: 郵送配布回収・訪問聞き取り調査
(3) 配布数	: 1930 サンプル
(4) 回収数 (率)	: 643 サンプル (0.33)

3. 居住地選択モデルの推定

居住地選択に対する意思決定構造を定量的に分析するために、まちなか居住と郊外居住を選択肢とする居住地選択モデルを構築する。ここで用いるモデルはランダム効用理論に基づく離散選択モデルのうち、選択嗜好性を考慮した潜在クラスモデルである。まちなか居住者に対する「まちなか居住環境に対する意識調査」ではまちなかに転居した際、比較した郊外の住居の住所や価格などを質問しておりまちなかの RP データが得られる。一方郊外居住者に対しては、仮想の住宅条件と現在の住宅との一対比較 SP 調査を行った。ここでは仮想のまちなか住宅はマンションであり、所有形式は分譲と賃貸の 2 種設定し、それぞれ購入価格と住宅面積と駐車場を 2 水準設定した。また、立地場所を具体的に草葉町と練兵町としてそれぞれから公共交通機関や総合病院までの距離を周辺環境条件として設定した。これら 2 種のデータをプールしたデータを用いて推定した結果が表 3 である。導入した説明変数はクラス分けを行うメンバーシップ関数に家族構成ダミー (単身、夫婦のみ、夫婦と子供)、年齢、通

勤先ダミー (中心市街地) を導入した。効用関数の説明変数には住宅費用、最寄公共交通機関と学校、日常品購入場所までの距離、通勤手段を導入した。家族構成の符号は年齢以外正の値をとり、単身であれば、夫婦のみであれば、夫婦と子供であれば、年齢が若いほど、通勤先が中心市街地であるほどクラス 1 に所属する確率が高くなる。クラス 1 の最寄り病院までの施設とクラス 2 の最寄施設までの距離は符号条件を満たせず、説明変数から除外した。その他の符号は理論的であり、クラス 1 は住宅費用が低いほど、最寄施設まで近いほど、自動車通勤でないほど、現在の住宅が戸建てでないほどまちなかを選択する効用が高くなる。クラス 2 も同様に住宅費用が低いほど、通勤が自動車でないほど、現在の住宅が戸建てでないほどまちなかを選択する効用が高くなる。尤度比は 0.88 であり、的中率はこの場合所属する可能性の高いクラスに属したと仮定して出した結果であり、94%である。これらよりモデルの適合度は高い。t 値の値は通常の方法では推定できず、2 段階ブーストラップ法により推定する。

4. おわりに

選択嗜好を考慮した潜在クラスモデルを構築することで、まちなかに転居しやすい個人属性を明らかにした。

表 2 SP 調査で設定した住宅条件の水準

	水準1	水準2
購入価格	2300万円	2800万円
家賃	7万	10万
床面積	70m	100m
駐車場	なし	あり
場所	1: 草葉	2: 練兵
公共交通乗り場	50m	50m
日常品購入場所	200m	500m
総合病院	1500m	700m
文化施設	300m	800m
小・中学校	1000m	100m

表 3 潜在クラスモデルの推定結果

		クラス1		クラス2	
説明変数		パラメーター	t値	パラメーター	t値
メンバーシップ関数	定数項	2.60496		4.36024	
	住宅費用	-1.21855		-1.21371	
	最寄り公共交通(m)	-0.00160			
	最寄り小・中学校	-0.00002			
	最寄り日常買い物	-0.00005			
	通勤ダミー(自動車=1)	-5.19016		-7.24872	
	住宅種類(戸建=1)	-11.08600		-9.53816	
	家族構成ダミー(単身)	0.55882			
	家族構成ダミー(夫婦のみ)	0.10561			
	家族構成ダミー(夫婦と子供)	0.23041			
クラスサイズ	年齢	-0.00992			
	通勤先ダミー(中心市街地=1)	2.21755			
	サンプル数	0.25		0.75	
	パラメーター数		257		11
尤度比					0.88
的中率					0.94