

## 福岡市における個人属性からみた居住地の選択要因

長 沼 佐 枝

荒 井 良 雄

### I. はじめに

今日、都市は新たな局面を迎えつつある。過疎と縮小をキーワードとした変化は、都市が内包する住宅地にも影響を与え始めている<sup>(1)</sup>。65歳以上の持家世帯率が80%をこえる日本では、人がどこに居住地を定めるのかが、都市における住宅地の分布や将来像を占う上でも極めて重要になる<sup>(2)</sup>。

住宅の購入を前提とした居住地の選択には、面積や価格のような住宅条件だけでなく、生活の利便性に代表される環境の良し悪しや、個人が持つ地区情報の多寡、土地への愛着なども影響する（由井、1986, 1987; 田口, 2001; 稲垣, 2003; 大塚, 2005 など）。なかでも、年齢・性別・世帯構成・ライフステージ・社会階層・収入のような個人属性が居住地を決定するとした堤（1989）の見解は興味深く、同様の視点から分析を試みた研究も散見される（Courgeau, 1985; 谷, 1997 など）。住宅需要者のライフステージの変化から居住地の選択を読み解く研究も、こうした流れのひとつであろう。中澤・川口（2001）は、家族の発達段階に応じて生じる居住ニーズは世代を超えて共通するものであるが、郊外の戸建住宅や都心の集合住宅のように、居住地や住宅形態の選択は、当該個人の住宅需要が生じた直近の市場動向に影響されるとみている。たしかに1980～90年代の都市において、ある程度の面積が確保される住宅は、郊外を中心に供給されていた。そのため、家族員数の増加期にある世帯は郊外を志向せざるを得ない状況にあり（佐藤・清水, 2011）、就業地から遠い地区に住宅を購入するケースなど（伊藤, 2001）、住宅の供給動向が居住地の選択に一定の制限をかけていたことは否定できない。もっとも、こうした報告の多くは大都市の郊外を対象としており、調査者の大半は地方出身者であることが暗黙の前提とされている。そのため、親の家を相続するケースが多い地方都市では、大都市とは異なる居住地選択のメカニズムが動く。親の持家という足場がある彼らは、住宅の取得にも時間的な猶

予がある。そのため、ライフステージの変化が即座に住み替え需要に結びつく大都市とは異なり、家族員数の拡大がそれほど逼迫した住み替えの契機とはならない（溝口，2002）。また、団塊ジュニアは、実家との近接性を優先して居住地を選択する傾向があることや（中澤ほか，2012）、親世代と同じ郊外の戸建住宅を取得するケースにおいても、都心への近接性や交通の利便性が高いエリアを選ぶなど（佐藤・清水，2011）、親世代との相違も生まれている。

一方、資産という視点から分析を試みた研究も、近年増加傾向にある。西山（2010）は、終の棲家と捉えがちな郊外住宅にも、キャピタルゲインを目的として売買されるものがあることを報告している。将来的な売却と転出を見据えた住宅の購入は、大都市の集合住宅でより顕著である（久保，2010）。こうしたケースでは、確実な資産形成によって将来不安を最小化しようとする心理が働くので（小泉ほか，2011）、転出時に住宅が相応の値段で売却できるかが重視される。彼らは、終の棲家として住宅を獲得する者とは異なるベクトルで、居住地の選択を行っている。

上述のような研究の多くは、調査対象者の世帯構成や住宅取得年齢といった大量の個人データを分析することで行われてきた。しかし、公的な調査から分析に足るデータを得ることは相当に困難であるため、この種の研究を行う者は独自に個人を対象としたアンケート調査を行う必要に迫られてきた。しかし、人々が数多ある候補地の中から特定の住宅地を選択する際に、どのような要因が重視されたのかを明らかにするには、データの収集方法に注意を要する。既存研究で用いられたデータの大半は、特定の着地（住宅を購入した住宅地）のみから収集されている。しかし、ひとつの住宅地で得た調査データは必然的に社会階層や世帯構成が類似した集団のものとなりやすい。特に分譲住宅は販売価格により居住者のフィルタリングが行われるため、いっそうデータの類似性が高まる傾向がある。

そもそも住宅を購入する際には、複数の候補地を比較検討したうえで購入地を決定すると考えるのが妥当ではないだろうか。年齢コーホートや世帯構成が同じ者でも、都心に住む者もいれば郊外に住む者もいる。彼らの選択において、なにが最も影響を与えたのかを知るには、性質の異なる複数の住宅地において、居住歴や世帯構成などのデータを個別に収集して、比較検討することが必要になると考えられる。そこで、ここでは地方中核都市である福岡市を対象に、都心・都心周辺・郊外にある分譲住宅地において、アンケート調

査を行うことで個人の属性データを収集し、前述の問題を克服しようと試みた。

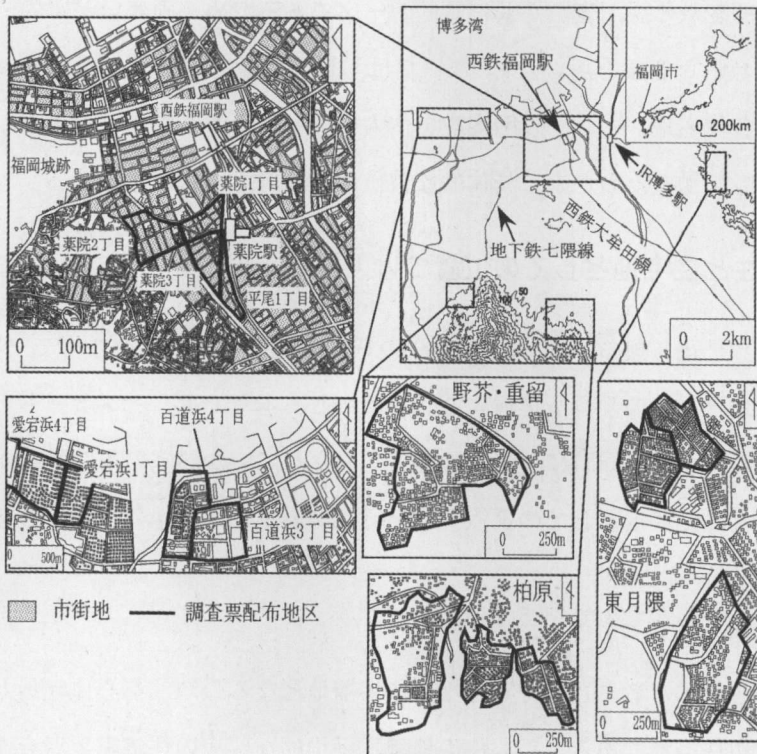
本稿の目的は、居住者の持つどのような個人属性が居住地を決定させるのに有意に働いたのかを読み解くことにある。

## II. アンケート調査と分析方法の概要

地方中核都市である福岡市を研究対象とする。同市は鉄道網が大都市ほど発達しておらず、都心からの距離によって都心と郊外が比較的明瞭に区分できる。そこで、都心と都心周辺ならびに郊外にある住宅地において住民アンケートを行った。なお、ここでは都心周辺住宅地という語句を、香川（2000）が用いている都心周辺部の住宅地と同義で用い、郊外ほど離れておらず距離的に都心に近い地区を想定して使用する。

都心住宅地として福岡市中央区薬院1・2・3丁目・平尾1丁目、都心周辺住宅地として福岡市早良区百道浜3・4丁目・西区愛宕浜1・4丁目、郊外住宅地として福岡市博多区東月隈1・2・5丁目・南区柏原2・3・4丁目・早良区野芥6丁目・重留3丁目を選択した（図1）。

図1 対象地域



調査票は日本郵便局（現日本郵便株式会社）の配達地域指定郵便を活用し、都心住宅地と都心周辺住宅地は2008年7月に、郊外住宅地は2006年8月に地区内の全郵便配達先に配布したのち、郵送による回収を行った。配布数は都心住宅地が10,605、都心周辺住宅地が2,858、郊外住宅地が2,887である。回収率は、都心住宅地が配布数の8.4%（住民基本台帳の総世帯数に対する回収率は12.7%）、同様に都心周辺住宅地は20.9%（同回収率は20.4%）、郊外住宅地が14.7%（同回収率は14.8%）である<sup>(3)</sup>。主な調査項目は世帯主の出身地・世帯構成・最終学歴・職種・居住歴・福岡市への転入経路である。なお、住宅の購入を前提とした居住地の選択要因を考察するため、分譲住宅のみを分析対象とした。また、今回用いる分析方法では、目的変数と説明変数に欠損がないデータが必要となる。そこで分析には1023世帯（都心住宅地343世帯、都心周辺住宅地377世帯、郊外住宅地303世帯）のデータを用いた<sup>(4)</sup>。

本稿では、居住地の選択に影響を及ぼした個人属性を、数量化Ⅱ類による分析から得られた外的基準によって解釈することを試みる。目的変数に対して、説明変数がどの程度影響を与えたのかを数値として得ることができる分析としては、重回帰分析が知られているが、今回は目的変数と説明変数が共に質的データであるため、両変数が質的データの場合に用いられる数量化Ⅱ類を用いた<sup>(5)</sup>。ここでは、目的変数を最終的な居住地（都心・都心周辺・郊外の各住宅地）とし、説明変数を個人属性とすることで、どのような属性が居住地の選択に有意に働いたのかを、具体的な数値から検討できると考えた。

### Ⅲ. 住民属性と住宅地としての位置づけ

次章で行う数量化Ⅱ類の分析では、最終的な居住地を目的変数とするので、分析に先だって着地の住宅地としての性質を把握する必要がある。本章では、アンケートデータから住民属性を明らかにすると同時に、当時の住民がおかれていた住宅の需給動向から、各地区の福岡市における住宅地としての位置づけを行う（表1）。

#### 1) 都心住宅地

都心居住を志向する者にとって有力な居住候補地となるのが、都心住宅地と次節で取り上げる都心周辺住宅地である。都心住宅地は、平均的な収入の住宅需要者をターゲットに

しているが、都心周辺住宅地は富裕層への販売を念頭に開発された住宅地であるため、両地区の住宅価格と居住面積には顕著な違いがある。都心周辺住宅地の物件は、5,000万円を下回ることはないと推定されるが、都心住宅地は1K・1LDKタイプの分譲住宅で2,000万円台（長沼・荒井，2010）、3LDK・4LDKタイプでも2,000万円台後半～3,000万円台前半と、都心周辺住宅地よりも入手しやすい価格帯にある（梶田，2007）。

表1 調査地区の住民属性

		(%)		
		都心住宅地	都心周辺住宅地	郊外住宅地
入居時の世帯構成	単身世帯	19.2	3.4	2.0
	夫婦のみ世帯	29.2	20.4	12.5
	子供がいる世帯	51.6	76.1	85.5
世帯主の世代	団塊世代	50.7	52.0	78.5
	団塊後世代	49.3	48.0	21.5
学歴	高等学校卒業相当	41.4	27.1	50.2
	大学卒業以上	58.6	72.9	49.8
入居時の年齢	30歳代以下	36.2	31.0	52.1
	40歳代	27.7	38.2	26.1
	50歳以降	36.2	30.8	21.8
各住宅地の対象者数		343人	377人	303人

アンケート調査をもとに作成

ここで取り上げた都心住宅地は、福岡市の繁華街である天神地区まで、徒歩10分程度の位置にある。同住宅地は1990年代以降に人口が急増した新しい地区である<sup>(6)</sup>。中高層の集合住宅が大半を占めており、都心回帰の受け皿として機能している。都心の住宅ストックが増加した現在では、郊外と同等の価格で都心に住宅を持つことができるため、同住宅地は郊外と住宅需要を分け合う競合関係にある。

地区は最寄り駅まで徒歩数分と交通の便に恵まれており、平均通勤時間は25分程度、買物に要する時間も徒歩10分前後である<sup>(7)</sup>。こうした利便性の高さに対する住民の評価は高く、生活のしやすさが都心住宅地の競争力の源泉となっている（長沼・荒井，2010）。

都心住宅地の主要な物件は単身や夫婦のみ世帯向けである。そのため、子供がいる世帯向けの物件が中心の都心周辺住宅地よりも、居住面積は相当に狭くなる。したがって、都心居住を前提に住宅の購入を検討する者は、過大な金銭負担は回避できるものの居住面積が限られる都心住宅地か、高額な居住費を支払うが十分な広さを得られる都心周辺住宅地かの選択を迫られる。

現実的には高額な居住費負担を担える者は限られるので、都心住宅地は、限られた面積

に耐えられる小規模世帯が中心になる。アンケート調査において、単身か夫婦で入居した世帯が約半数を占めたことも、この見解を裏づけている。その一方で、都心住宅地は面積の制約さえ許容できれば、多様な年代に都心居住の選択肢を与えているとみなすことができる。調査においても、40歳代までに住宅を購入した者が、約6割と早期に住宅を取得する者がいると同時に、50歳以降に住宅を入手した者も一定数存在するなど、同地区が様々な世代の住宅購入先として検討されていることがわかる。

ところで、都心住宅地では世帯主の約7割が市外出身である<sup>(8)</sup>。彼らの多くは、福岡県内や九州各県から市内に転入し、そのまま定着する（長沼・荒井，2010）。こうした居住歴を持つ者は、郊外住宅地にも数多くいるが、郊外では市外出身者の70%以上を団塊世代が占めるのに対して、都心住宅地では団塊世代と団塊後世代の数は拮抗する<sup>(9)</sup>。このことから、市外出身者の受け皿が、郊外だけでなく都心にも移り始めたと解釈できるので、都心住宅地が市外出身者の新たな居住候補地として成立していると考えられる。

## 2) 都心周辺住宅地

福岡市の都心には二つの核があり、それぞれの中心はJR線の博多駅と西鉄大牟田線の福岡駅である。両駅は近距離にあり、駅を中心に広がる都心の範囲も重複している。そのため、福岡市は都心居住と捉えうる範囲が広いという都市構造上の特徴がある。

都心周辺住宅地は、福岡駅から約5kmの距離で、繁華街にあたる天神地区へはバスや鉄道で20分程度かかるが、生活における利便性は、前節で取り上げた都心住宅地と同等である。平均通勤時間で比較すると、都心住宅地は片道25分程度で、都心周辺住宅地は30分程度と大きな違いは確認できない。同様に、買物に要する時間も、ともに徒歩10分程度と良好である<sup>(10)</sup>。つまり、生活上の利便性において、都心周辺住宅地は都心住宅地に引けをとらない環境にある。さらに、都心周辺住宅地は都心住宅地最大のマイナス要因である、居住面積の狭さを克服できる地区でもある。後に詳しく述べるが、十分な面積を確保できる同住宅地は、都心居住の利便性と一定の面積を確保できる希少な住宅地であり、福岡市ではここに住むこと自体がひとつのステータスとみなされる。

都心周辺住宅地は、1980年代に福岡市の開発事業で造成された埋立地で、住宅エリアには戸建と集合の住宅が並ぶ。ウォーターフロントに位置しており、近隣にはマリーナや

観光スポットである福岡タワーやヤフードームも立地する。地区内には福岡市の博物館や図書館が並ぶうえ、県内有数の進学校の学区域であるなど、文教地区としての性格も強い。調査時の人口は7,752人(2008)であったが、2013年時点で8,650人と都心住宅地と同様に、近年、増加傾向にある<sup>10)</sup>。

都心周辺住宅地最大の特徴は、高級住宅地として販売された点にある。分譲が行われた当時の福岡市は、未曾有の住宅不足に悩まされており、面積を優先して住宅の購入を検討するならば、郊外に行かざるを得なかった。そうした中で、都心周辺住宅地は都心居住の利便性と、郊外と同等かそれを上回る居住面積が確保できる、希少な住宅地であった<sup>11)</sup>。地区は御影石を用いた外溝や芸術作品を配置したメインストリートなど、高級感を前面に打ち出した造りとなっている。

当地区では、富裕層が販売ターゲットであったので、都心や郊外の住宅よりも住宅価格が高く設定された。実際、市の住宅供給公社が開発した集合住宅の最多価格帯は、4LDKタイプで5,000万円台前半、戸建住宅にいたっては8,000万円台後半と(長沼・荒井, 2010)<sup>12)</sup>、同時期に公社が販売した郊外住宅の集合が3,000万円台で、戸建が3,500～4,000万円台であることからみても、当地区の住宅が相当に高額であったのは確かである<sup>13)</sup>。

地区は子供がいる世帯が約7割と最多で、家族員数の多い世帯を対象とした住宅地である。しかし、都心や郊外の居住者よりも住宅の取得が遅い者が多く、世帯主の約7割は40歳を過ぎてから住宅を購入している。ただし、彼らの学歴は高く、最終学歴が大学・大学院卒である者が7割を超える。アンケート調査で、管理職や事務職にあると回答した者が57.1%(N=285)と、福岡市の16.3%(N=663,826)を大きく引き離していることを考え合わせると<sup>14)</sup>、彼らの収入が他地区の住民よりも高いことは容易に予想できる。つまり、都心周辺住宅地は相応の経済的な負担を担える社会階層にある者が、主要な居住者であると考えられる。

### 3) 郊外住宅地

福岡市は南西と南東が山に囲まれた地勢であるため、郊外住宅地の開発は海岸部を埋め立てるか、山地を切り開く形で行われてきた。調査地区も、1960～80年代にかけて丘陵地に造成された戸建住宅中心の郊外住宅地である。

当該地区における日常の買物は、自家用車で10分程度と好立地にある<sup>66</sup>。ただし、住宅地は斜面に造成されているので、地区内には急傾斜の坂が多く存在する。そのため、高齢になり自家用車の運転が困難になれば、生活上の利便性は著しく低下する<sup>67</sup>。2013年の地区人口は8,083人で、2008年から3%ほど増加しているが、同期間で7～10%の増加を記録した都心・都心周辺住宅地と比較すると、その伸び幅は狭い。また、地区人口の高齢化が予測されることから、現状の人口規模を維持し続けることは極めて困難だと考えられる（長沼・荒井ほか、2008）<sup>68</sup>。

8割以上は子供のいる世帯で単身世帯はわずかである。この点においては、都心周辺住宅地と同様に家族員数が多い世帯向けの住宅地だといえる。しかし、郊外住宅地では早期に住宅を獲得する者が多く、世帯主の半数以上が30歳代で住宅を入手する<sup>69</sup>。彼らの約8割は団塊世代に属しており、深刻な住宅不足に直面しながら、住宅を取得してきた者である。くわえて、大半が市外出身者であるため、彼らが市内に定住するためには、住宅の獲得が不可欠であったと思われる<sup>70</sup>。

彼らが若くして住宅を購入できたのは、世帯主の半数以上が高校卒業直後かそれ以前から就業しているため、早期に住宅資金の準備が可能であったことが一因にある。さらに、家族員数の増加といったライフイベントに起因する住み替え需要が、大卒の者よりも若くして訪れたことが容易に推測できるので、そうした事情も住宅の早期獲得を後押ししたのだろう。以上を勘案すれば、郊外住宅地の代表的な住民は、平均的な収入を得ていた団塊世代や市外出身者だと判断できる。

#### IV. 居住地選択要因の分析

##### 1) 個人属性の抽出と分類

本章では数量化Ⅱ類を用いて、居住地の選択に影響を及ぼした個人属性を考察する。数量化分析は質的な事象を恣意的に数値化して分析するのではなく、統計的に合理的な数量を与えて当該事象を解析しようとするものである（林、1985）。このうち、数量化Ⅱ類は質的データとして与えられる目的（被説明）変数があり、同様に質的データからなる説明変数が仮定できる場合に用いられる手法である。すなわち、目的変数をうまく説明できるように、説明変数（アイテム）に数量を与えることができれば、説明変数（アイテム）が、



目的変数に対して、どの程度の影響を与えたのかという情報を、具体的な数値として得ることができる。したがって、居住地の選択を質的な目的変数、個人属性を質的な説明変数として数量化Ⅱ類を適用し、その分析によって得られた数値を読み解けば、居住地の選択に影響を及ぼした個人属性とその影響の度合いを、外的基準から判断できると考えられる。なお、ここでの目的変数は最終的な居住地（都心・都心周辺・郊外の各住宅地）とし、説明変数（アイテム）は世帯主と居住歴に関する項目とした（表2）。

表2 数量化Ⅱ類の分析に用いたアイテム

アイテムおよびカテゴリー		(世帯)
入居時の世帯構成	単身世帯	85
	夫婦のみ世帯	215
	子供がいる世帯	723
世帯主の世代	団塊世代	608
	団塊後世代	415
世帯主の最終学歴	高等学校卒業相当	396
	大学卒業以上	627
世帯主の入居時の年齢	30歳代以下	399
	40歳代	318
	50歳以降	306
世帯主の居住歴	市内出身・非転出タイプ	194
	県内出身・ストロータイプ	244
	県内出身・飛び込みタイプ	100
	九州出身・Jターンタイプ	260
	市内/九州出身・初職時定着タイプ	225

アンケート調査をもとに作成

世帯主属性のアイテムは、入居時の世帯構成、世帯主の世代、学歴、入居時の年齢とした。居住歴属性に関しては、計算上の煩雑さを軽減するために以下の処理を施した。ここでは、世帯主の中学校卒業時や初職時など、移動の契機となりやすいライフステージごとの居所を、一連の線のように追うことで世帯主の居住歴とみなしている。しかし、同一の居住歴を持つ者は限られるので、そのまま解析を行えば、個々のサンプル数が少ない膨大な数の居住歴が分析対象になる。数量化Ⅱ類には、サンプル数が少ない項目があると、結果の読み取りが困難になる性質があるため、あらかじめ居住歴をいくつかのパターンに分類し、居住歴を一つのアイテムとすることで、この問題に対処した<sup>20)</sup>。具体的には、世帯主の中学校卒業直前・最終学校卒業時・初職時・現住地入居直前の各時点の居住地に対して、数量化Ⅲ類を行い2つの軸に内容を集約した<sup>20)</sup>。次に、得られた2軸のカテゴリースコアに対して、ウォード法を用いたクラスター分析を行い、得られた5つの類型をアイテムのカテゴリーとした。(表3)。5つの類型は、出身地と福岡市への転入経路から、それぞれ

表3 居住暦パターン

居住暦パターン	中学校卒業直前居所					最終学校卒業直前居所					初職時居所					現住地入居直前居所					回答者数(%)
	福岡市内	福岡市外	3大都市圏	福岡県を除く九州各県	それ以外の都道府県	福岡市内	福岡市外	3大都市圏	福岡県を除く九州各県	それ以外の都道府県	福岡市内	福岡市外	3大都市圏	福岡県を除く九州各県	それ以外の都道府県	福岡市内	福岡市外	3大都市圏	福岡県を除く九州各県	それ以外の都道府県	
市内出身・非転出タイプ	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	90.7	4.8	4.6	0.0	0.0	194(19.0)
県内出身・ストロー型定着タイプ	9.4	78.2	0.8	11.9	1.8	34.0	38.9	17.8	7.4	4.1	41.4	30.3	18.0	4.5	5.7	78.6	13.9	4.9	2.5	2.0	244(23.9)
県内出身・飛び込みタイプ	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	82.0	11.0	4.0	3.0	0.0	100(9.8)
九州出身・Jターンタイプ	1.2	1.9	18.8	58.9	21.2	0.8	0.0	45.0	41.2	13.1	1.2	1.2	53.1	31.9	12.7	68.9	5.8	10.4	11.9	5.0	280(25.4)
市内/九州出身・初就職時定着タイプ	38.7	0.0	3.6	50.2	7.6	50.7	0.0	23.8	17.8	8.0	62.7	0.0	28.2	8.0	3.1	83.6	6.2	8.2	2.7	1.3	225(22.0)

アンケート調査をもとに作成

注：ここでは大都市圏を、国勢調査（2005）の「地域区分・大都市圏を構成する中心市を含む周辺都道府県」の区分に基づき定めた。具体的には関東大都市圏（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県）・中京大都市圏（愛知県）・近畿大都市圏（京都府・大阪府・兵庫県）とした。なお、それ以外の都道府県は、3大都市圏と九州各県を除いたものを指す。

れ①市内出身・非転出タイプ、②県内出身・ストロータイプ、③県内出身・飛び込みタイプ、④九州出身・Jターンタイプ、⑤市内/九州出身・初就職時定着タイプと名づけた。

最も高い割合を占めたのは、④九州出身・Jターンタイプである。彼らのほとんどは九州各県の出身で、9割以上は進学を機に、大都市圏を中心とした県外へと転出するが、その後の転勤や転職で福岡市内に転入したと考えられる<sup>29</sup>。これに次ぐのが②県内出身・ストロータイプである。彼らは進学・就職・転勤・転職を契機に福岡市内へと転入する、ストロー効果（周辺地域からの人口の吸い上げ現象）による移動である<sup>29</sup>。初職時に福岡市内に転入し、そのまま定着するタイプ⑤は、出身地によって2つに大別できる。市内出身者は大都市へ転出した後に戻るUターンであり、九州各県の出身者は進学や初就職の折に市内へ転入して定着する<sup>29</sup>。タイプ①は、一度も市内から転出しなかったいわゆる地付きである。最も少ないのがタイプ③である。彼らは福岡県内の出身者で、進学や初就職までは地元にいるが、転勤や転職を契機として市内へと転入する移動経路をたどる。

## 2) 数量化Ⅱ類を用いた居住地選択要因の分析

上記の手順で得た個人属性を説明変数として、数量化Ⅱ類による分析を行ったところ、判別の中率56.3%の判別結果（マハラノビス汎距離による）が得られた。各軸の相関比は第1軸が0.206で第2軸が0.086（いずれも1%水準で有意）と、この種の分析としては比

較的良好な数値である。

第1軸のサンプルスコアの平均は、都心住宅地が-0.456、都心周辺住宅地が-0.120、郊外住宅地が+0.665であった。したがって、第1軸は郊外住宅地とそれ以外を区別する軸であり、カテゴリースコアがプラスであれば、郊外住宅地の選択につながったカテゴリーと判断できる。同様に第2軸の基準化されたサンプルスコアは、都心住宅地が+0.290、都心周辺住宅地が-0.376、郊外住宅地が+0.140であるので、第2軸は都心周辺住宅地とそれ以外を分ける軸だと判断できる。同住宅地は他2地区よりも住宅価格が高いため、高級住宅とそれ以外を区別する軸だとも解釈できる。

### 2-1) 第1軸の分析からみた郊外住宅地の選択要因

次に、居住地の選択に影響した属性をレンジから検討した(表4)。レンジの値が大きいアイテムほど、目的変数に対する影響が大きいので、この値が低い居住層は居住地の選択において、それほど重要ではなかったといえる。

郊外住宅地の選択に影響したと考えられるのが、入居時の世帯構成、世帯主の世代、入居時の年齢である。このうち最も大きな影響を与えたと判断できるのが、入居時の世帯構成である。特に、広い居住面積が必要な子供がいる世帯のカテゴリースコアはプラスであり、郊外住宅地の選択に有意に働いたことを示している。つまり、住宅購入時に面積の拡

表4 数量化Ⅱ類による分析結果

アイテムおよびカテゴリー	世帯数	1軸			2軸			
		カテゴリースコア	レンジ	偏相関係数	カテゴリースコア	レンジ	偏相関係数	
入居時の世帯構成	単身世帯	85	-1.246		2.022			
	夫婦のみ世帯	215	-0.591	1.568	0.253	0.328	2.357	0.197
	子供がいる世帯	723	0.322			-0.335		
世帯主の世代	団塊世代	608	0.596	1.470	0.309	0.289	0.713	0.098
	団塊後世代	415	-0.874			-0.423		
世帯主の最終学歴	高等学校卒業相当	396	0.142	0.231	0.055	0.556	0.907	0.129
	大学卒業以上	627	-0.089			-0.351		
世帯主の入居時の年齢	30歳以下	399	0.679			0.526		
	40歳代	318	-0.156	1.402	0.258	-0.370	0.897	0.121
	50歳以降	306	-0.723			-0.301		
世帯主の居住層	市内出身・非転出タイプ	194	0.237			0.159		
	県内出身・ストロータイプ	244	-0.281			0.137		
	県内出身・飛び込みタイプ	100	0.200	0.519	0.100	-0.469	0.695	0.083
	九州出身・Jタータイプ	260	-0.189			0.226		
	市内/九州出身・初職時定着タイプ	225	-0.106			0.099		

アンケート調査をもとに作成

注：夫婦と子供、親と子供、三世帯世帯を子供がいる世帯とした。団塊世代は1949年以前生まれ、団塊後世代は1950年以降生まれとした。また、小学校・中学校・短期大学・専門学校・高等専門学校卒業は高等学校卒業相当に、大学院終了は大学卒業とした。

大を最優先事項とした者が、郊外住宅地を選択したと解釈できる。

ただし、居住地の選択は、個人の住宅需要が発生した時点の住宅の供給動向に強く影響されるので、世代による違いが顕著に現れる。実際、世帯主の属する世代のレンジは、世帯構成に次いで大きく反応する。このことは、居住地の選択において、彼らが属する世代による影響が小さくないことを意味する。なかでも、団塊世代のカテゴリースコアは正の値を取っており、「団塊世代生まれ」という個人属性が、同住宅地の選択に大きく影響したと考えられる。

当時の住宅供給状況において、広い住宅を望むならば、郊外住宅地を目指すか、高額な住居費の負担を余儀なくされる都心周辺住宅地のいずれかにしか、選択肢はなかった。しかし、両者を分けたのは住宅価格だけではなかったと思われる。むしろ、住宅の購入時期に、どの程度の自由度があったのかという点が重要になる。

カテゴリースコアからみると、住宅購入時の年齢が30歳以下と若いことが、郊外住宅地の選択に大きく影響している。つまり、彼らにとって、すぐに住宅を購入できることは、居住地選択における最重要事項であったと考えられる。彼らが早期の住宅獲得に動いたのは、当時の住宅事情に拠るところが大きい。当時の福岡市は深刻な住宅不足に見舞われており、平均的な収入の者が購入できる住宅は郊外にしか望めなかった<sup>69</sup>。この時期に大量の住宅需要を生み出したのは団塊の世代であり、なかでも市外出身者はその中核的な存在であった。彼らのほとんどは現住地に入居する以前から市内に居住しており、多くは賃貸住宅の居住者であったと考えられる<sup>70</sup>。しかし、当時の賃貸住宅は狭く老朽化が進んでいくうえに、賃料も割高であったので、家賃を支払うよりもローンを組み住宅を購入するほうがはるかに有利であった（九州経済調査会,1967）。実際、調査地区のひとつである東月隈地区で試算してみると、住宅価格は平均的な給与所得者の年収の約3倍程度であるので、標準的な収入があれば購入可能であったと推測できる<sup>71</sup>。

居住面積の拡大は、彼らにとって早急に解決しなければならない課題であった。彼らには、すぐに入居できる住宅が必要であり、住宅の購入に掛けられる時間的な自由度はきわめて低かったと思われる。しかし、当時の住宅の供給状況において、必要な居住面積と居住費、ならびに購入までの時間的な猶予のすべての条件をクリアできる選択肢は、郊外以外にはなかった。家族員数の増加に伴う面積の拡大需要が、世代を通して共通する点を考

慮すると、郊外の住民は、彼らが生きた時代の影響を極めて強く受けながら居住地の選択を行った人々だと判断できる。

## 2-2) 第2軸の分析からみた都心周辺住宅地の選択要因

一方、第2軸のレンジに視点を移すと、高級住宅地の選択に影響を与えたのは、入居時の世帯構成、学歴、入居時の年齢である。なかでも、入居時の世帯構成の影響が最も大きいことがわかる。第2軸は、カテゴリースコアがマイナスであれば都心周辺住宅地の選択に正に影響していると判断できるため、子供がいる世帯、つまり当該地区においても、郊外と同様に居住面積の拡大に重きをおいた選択がなされたことがわかる。ただし、世代の影響が大きかった郊外住宅地とは異なり、都心周辺住宅地では、大卒以上の高学歴であることが強く影響する。もちろん、学歴の高さが居住地の選択に直接的に働いたわけではないが、学歴が高ければ収入も相応に高くなる可能性が高いので、居住にかけられる費用が増すことは想像に難くない。また、カテゴリースコアによれば、入居時の年齢が40～50歳代であることも、居住地の選択に有意に働いている。都心周辺住宅地の住宅価格は他2地区よりも高額である。若くしてこれだけの負担を担える者は限られるから、ある程度の年齢になり相応の収入を得られるようにならなければ、同地区に住宅を購入することは難しかったのだろう。つまり、住宅の獲得に時間的な自由度があったか、転勤等により住宅購入の時期が遅かった者が、当該住宅地を選択したと考えられる。いずれにせよ、都心周辺住宅地の選択には、経済的な要因が大きく影響したと解釈できる。

## 2-3) 居住地の選択要因

既存研究で指摘されてきたように、年齢・世帯構成・収入・ライフステージのような個人属性が、居住地の選択に影響を与えることは確かである。しかし、本章の分析によれば、こうした属性は個々の世帯で必要な居住面積と、負担できる居住費用を決定する要因としての説明が可能であり、個人属性という点に絞れば、面積と費用が居住地の選択に最も影響を与えたと判断できる。

ただし、居住地の選択は、家族員数の変化や住宅の購入に掛けられる時間的な自由度の違いなど、個別の条件が大きく影響する。そのため、彼らの住宅需要が発生した時点の住宅の供給状況によって、世帯構成や収入が同じ者であっても、選択肢の数は大きく変わる。特に団塊世代の居住地の選択には、当時の住宅の供給動向が色濃く反映されている。家族

員数が多い住宅需要者が、面積の拡大を住宅購入の最優先にする点は、世代を問わず共通する。しかし、郊外を選択した団塊の世代は、住宅の購入に際して時間や経済面での制限があり、彼らを取りうる選択肢は現実的にはひとつであった。これに対して、団塊後世代や、住宅の購入に時間的な自由度があったか、小規模世帯でそれほどの面積を必要としなかった団塊世代には、郊外以外も選択肢とすることができた。そのため、彼らは郊外住宅を選択した団塊世代とは異なる状況下で、居住地を吟味することが可能であったと考えられる。

これまでの居住地の選択に関する研究では、社会的な関心の高さやボリュームの大きさから、団塊の世代、その中でも郊外に住宅を購入した者に関心が払われる傾向があり、彼らの世帯構成や入居時の年齢、移動経路などが詳らかにされてきた。郊外の居住者に注目が集まったのは、彼らが団塊の世代を代表するライフコースを歩み、都市の拡大や形成に大きな足跡を残したからであろう。実際、福岡市においても、彼らの住宅需要の大きさが、郊外住宅地の開発を促し、福岡都市圏の縁辺部を形作ったことは確かである。しかし、裏返してみれば、彼らは団塊後世代や、団塊世代ではあるが経済的・時間的・面積的に自由度が高かった者よりも、取りうる選択肢が限られていた人々である。彼らには団塊世代であるという枷が嵌められ、居住地の選択においても、その影響を色濃く受けた選択をせざるを得なかった人々だと考えられる。

## V. おわりに

本稿は福岡市の住宅地において行ったアンケートをもとに、居住地の選択に影響を与えた個人属性について分析を行った。

数量化を用いた分析に先駆けて、まず着地である調査地区の福岡市における住宅地としての位置づけを、住宅が供給された時期と当時の住宅需要者がおかれていた状況から読み解くことを試みた。その結果、都心回帰の受け皿となった都心住宅地を選択できたのは、家族員数が少ないため居住面積に対する制約が少ない世帯が中心であった。これに対して、都心周辺住宅地は、都心居住の利便性と郊外と同等の居住面積を確保できる地区で、子供がいる世帯で相応の収入を得ていると想定される者が多く居住していた。郊外住宅地も子供がいる世帯が中心であり、多くはライフコースの早い段階で、住宅の獲得を余儀なくさ

れた市外出身者が団塊世代に属する、平均的な収入の者であると考えられる。

次に、居住地の選択に有意に働いた個人属性を分析したところ、郊外住宅地とそれ以外を区別する軸と、都心周辺住宅地と他2地区を分ける軸が得られた。軸の分析から、郊外住宅地と都心周辺住宅地は、共に居住面積の拡大が居住地の選択に大きく影響していた。しかし、郊外住宅地は世代の影響が大きかったが、都心周辺住宅地は経済的な要因が強いことが判明した。

本稿の分析の範囲においては、住宅需要者が必要とする面積と負担できる居住費が、居住地の選択に最も大きな影響を与える属性だと判断できる。ただし、実際の居住地の選択では各時代の住宅供給状況や購入に掛けられる時間的な自由度によって、住宅需要者が取れる選択肢の数は変動する。そのなかでも団塊の世代はその選択肢が最も少なかった人々である。

ここで取り上げたのは福岡市における一事例であるので、鉄道による交通網が発達した地域や住宅の価格差が著しい大都市では、本稿の結果とは異なる属性が居住地の選択に、より大きな影響を及ぼしている可能性もある。この点に関しては、地方都市や大都市圏において研究の蓄積がなされることを期待する。

## 謝辞

調査にご協力いただいた方々に厚く御礼申し上げます。なお、本研究の実施には、2007年度鹿島学術振興財団研究助成（研究代表者 荒井良雄）、および平成20～21年度文部科学省科学研究費補助金若手B（研究代表者 長沼佐枝、課題番号 20720229）を使用した。

## 文献

- 荒井良雄（1979）：地方中心都市周辺地域における購買行動の要因分析－新潟県豊栄市の事例－。経済地理学年報，25，14-31。
- 伊藤修一（2001）：千葉ニュータウン戸建住宅居住世帯の居住地選択－夫と妻の意思決定過程への関わり方を中心として－。地理学評論，74，585-598。
- 稲垣 稜（2003）：大都市圏郊外のニュータウン出身者の移動行動－高蔵寺ニュータウンを事例に－。地理学評論，76，575-598。
- 大塚俊幸（2005）：豊橋市中心市街地におけるマンション供給と居住地選好。地理学評論，78，202-227。
- 香川貴志（2000）：都心周辺部における住宅立地－バンクーバー市ウエストエンド地区の事例－。地理科学，52，35-47。
- 梶田 真（2007）：福岡市都心部における近年の人口回復に関するノート，史淵，144，143-164。
- 川口太郎（2007）：人口減少時代における郊外住宅地の持続可能性。駿台史学，130，85-113。
- 九州経済調査協会（1967）：福岡都市圏の住宅問題。九州経済調査協会。

- 久保倫子 (2010) : 幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程. 人文地理, 62, 1-19.
- 小泉諒・西山弘泰・久保倫子・久木美琴・川口太郎 (2011) : 東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開－江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として－. 地理学評論, 84, 592-609.
- 佐藤英人・清水千弘 (2011) : 東京大都市圏における持家取得者の住居移動に関する研究. 都市計画論文集, 46, 559-564.
- 田口 淳 (2001) : 北総線開業による千葉ニュータウン入居者の居住地移動と通勤行動の変容. 地理学評論, 74, 305-324.
- 谷 謙二 (1997) : 大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析－高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例－. 地理学評論, 70, 263-286.
- 谷 謙二 (2002) : 大都市圏郊外居住者の結婚に伴う職住関係の変化. 地理学評論, 75, 623-643.
- 堤 研二 (1989) : 人口移動研究の課題と視点. 人文地理, 41, 529-550.
- 山田浩久 (1992) : 東京大都市周辺地域における居住地移動の特性－千葉市を事例として－. 地理学評論, 65, 847-859.
- 中澤高志・川口太郎 (2001) : 東京大都市圏における地方出身世帯の住居移動－長野県出身世帯を事例に－. 地理学評論, 74, 685-708.
- 中澤高志・川口太郎・佐藤英人 (2012) : 東京圏における団塊ジュニア世代の居住地移動－X 大学卒業生の事例－. 経済地理学年報, 58, 181-197.
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治 (2006) : 東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察. 人文地理, 58, 399-412.
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治 (2008) : 地方中核都市の郊外における人口高齢化と住宅地の持続可能性－福岡市の事例－. 経済地理学年報, 54, 310-326.
- 長沼佐枝・荒井良雄 (2010) : 都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム－地方中核都市福岡市を事例に－. 地学雑誌, 119, 794-809.
- 西山弘泰 (2010) : 住民の転出入からみた首都圏郊外小規模開発住宅地の特性－埼玉県富士見市関沢地区を事例に－. 地理学評論, 83, 384-401.
- 箸本健二・長沼佐枝 (2009) : 広域中心都市の人口構造に関する地理学的研究－福岡市を事例として－. 早稲田教育評論, 23, 137-146.
- 林知己夫 (1985) : データ解析法. 放送大学教育振興会.
- 福岡市住宅供給公社 (1995) : ナイスティ 30 年のあゆみ. 福岡市住宅供給公社.
- 溝口貴士 (2002) : 地方都市住民の居住経歴. 荒井良雄・川口太郎・井上 孝編『日本の人口移動 ライフコースと地域性』113-129. 古今書院.
- 由井義通 (1986) : 広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. 人文地理, 38, 56-77.
- 由井義通 (1987) : 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. 地理学評論, 60, 775-794.
- Courgeau, D. (1985) : Interaction between spatial mobility, family and career life-cycle: A French survey. *European Sociological Review*, 1, 139-162.

## 注

- (1) 例えば、住宅ストックが拡大した都心では人口増加が確認されるが、これと住宅需要を分け合う形となった郊外では、高齢化と人口減少が進むなど、都市の住宅地は大きな転換点にある（長沼ほか, 2006, 2008；川口, 2007）。
- (2) 平成 20 年の住宅・土地統計調査報告によれば、全国の特有家世帯率は 60.3% で、65 歳以上では 80% を占める。



- (3) 調査時における住民基本台帳の世帯数は、郊外住宅地が2,910世帯（2005年）、都心住宅地が7,009世帯（2008年）、都心周辺住宅地が2,695世帯（2008年）である。
- (4) データの整合性を確認するため、住民基本台帳および調査データから年齢別人口構成を作成し、両者を比較したところ若干ではあるが若者層の回答率が低く50歳以上で高い傾向があった。しかし、いずれの地区においても住民基本台帳と調査データのずれはわずかであること、分析対象としない賃貸の居住者の多くが若者層であることを勘案し、データを注意深く扱うことで対応することにした。
- (5) 数量化を用いた地理学の研究として、荒井（1979）や山田（1992）、中澤・川口（2001）、谷（2002）などがある。
- (6) 住民基本台帳によれば1990年には6,640人であった地区人口は、2008年には11,463人に、さらに2013年には12,279人に増加している。
- (7) いずれも片道の移動にかかる時間である。
- (8) 中学校卒業直前の居住地を出身地としている。なお、市内出身者は30.9%（N=343）で、福岡県内出身者（市内出身者は除く）が31.5%、九州各県出身者が25.4%、それ以外の出身者が12.2%である。
- (9) ここでは1930～1949年以前生まれを団塊世代、それ以降を団塊後世代とした。団塊前世代も若干存在するが、いずれの地区においても数%程度であるのでここでは団塊世代として扱った。郊外住宅地では、市外出身者のうち団塊世代に属する世帯主は85.0%（N=220）で団塊後世代は15.0%である。一方、都心住宅地の同値は団塊世代が51.8%（N=237）で団塊後世代は48.1%である。
- (10) 都心周辺住宅地における平均通勤時間は片道33.7分（N=377）で、買物時間の同値は8.3分である。
- (11) 数値は住民基本台帳による。
- (12) 福岡市住宅供給公社が開発した、都心周辺住宅地にあるももち浜4丁目（早良区百道浜4丁目）の戸建住宅の平均居住面積（延べ床面積）は169.1㎡で、同時期に開発された郊外住宅地の美和台（福岡市東区美和台）の平均面積114.1㎡よりも広い。同様に都心周辺住宅地にある、集合住宅のクリスタージュ（早良区百道浜4丁目）では平均して105.9㎡程度の面積が確保されているが、都心から距離のあるリバーコート大橋南（福岡市南区向新町）の面積は、84.1㎡とクリスタージュよりも狭い。
- (13) 数値は福岡市住宅供給公社（1995）による。地区には民間開発の住宅も多数供給されている。民間業者の住宅価格は市の住宅供給公社よりも高額であったと推定される。
- (14) ももち浜4丁目の戸建住宅は1989年に分譲が開始された。同じ福岡市住宅供給公社により同時期に販売された、戸建住宅地の美和台の平均分譲価格（1989年に分譲開始）は3,562万円である。集合住宅についてはリバーコート大橋南（1993年に分譲開始）の平均価格3,157万円を参考とした。数値はいずれも福岡市住宅供給公社（1995）による。
- (15) 福岡市の値は国勢調査（2010）の産業基本分類（運輸業・郵便業・情報通信業・金融業・保険業・不動産業・物品賃貸業）を管理的職業・事務とした。
- (16) 買物にかかる平均時間は片道12.1分（N=303）である。
- (17) 唯一の公共交通であるバスで買物に行くには、自宅からバス亭のある幹線道路まで下り、そこから店舗へ向わなければならない、少なくとも片道30～40分程度は必要である。住宅地内まで運行する福祉バスもあるが、運行本数が少なく日常の足としては限界がある。
- (18) 人口増加率は住民基本台帳データによる。郊外住宅地の人口は8,083人（2013年）で、2008年と比較して2.7%ほど増加している。なお、同期間の都心住宅地の人口増加率は11.5%で、都心周辺住宅地は7.1%である。
- (19) 30歳代までに住宅を獲得した者は55.8%（N=303）、40歳代は25.4%、50歳代は14.2%、60歳以上は4.6%である。
- (20) 市内出身者は27.4%（N=303）、市外出身者は72.6%である。
- (21) 数量化Ⅱ類では、サンプルのなかに個数が少ないものがあると、このサンプルが解析結果（カテ

- ゴリースコアなど)において、大きく反応する性質がある。
- ② 第1軸の固有値(カッコ内は相関係数)は0.5320(0.7294)、同様に第2軸は0.5073(0.7123)、第3軸は0.4780(0.6892)、第4軸は0.4179(0.6464)、第5軸は0.2596(0.5095)である。
  - ③ このクラスターに属する者の多くは、進学を契機に出身県から転出し、福岡県以外の都道府県へと転入する。
  - ④ ストロー効果に関しては著本・長沼(2009)を参考にした。
  - ⑤ 市内出身者の72.4%(N=87)は、3大都市圏への転入経歴を持つ。
  - ⑥ 当時の福岡市における住宅不足数は56,000戸に及んだと試算されている(九州経済調査協会, 1967)。また、この時期は急速な市街地の人口減少と周辺地区の人口増加が確認されるなど、いっそうの郊外化が進んだ時期でもあった(九州経済調査協会, 1967)。
  - ⑦ 現住地に入居する直前に市内に居住していた世帯主は、83.8%(N=303)に及ぶ。
  - ⑧ 同住宅地の分譲価格は284万円(1969年募集開始)である。当時の平均月収(全国)は56,294(1970年度)円であるので、おおよその年収は908,040円であったと試算される。なお、月収は構成労働省による賃金構造基本統計調査の定期賞与額を用い、年収はこれに特別給与額をくわえたものを12ヶ月分足し合わせて算出した。

## A Quantitative Analysis of Residential Area Choice in Fukuoka focusing the Residential Attributes

Naganuma Sae · Arai Yoshio

### Abstract

Residential attributes, such as family life cycle, household income, and social status are important to residential area choice. This paper examines the residential attributes that affect residential choice using a quantitative analysis.

The study area is Fukuoka, Japan. The residential areas in Fukuoka consist of three regions: the downtown area, the surrounding central business district (CBD) area without downtown area, which is adjacent to the CBD district, and the suburbs.

Living in the downtown area has the convenience of easy access to shops and stations. According to housing stock growth, residents who range in the age from youth to senior are increasing. Housing prices in downtown are almost the same as those in the suburbs; however, most downtown apartments are narrow compared with houses in the other areas. Therefore, the most important factor determining who lives downtown is family size, as singles or couples are more likely to tolerate narrow houses.

In contrast, houses in the surrounding CBD and suburbs, which include mostly independent housing, are large enough to accommodate large families. Many households in these areas are comprised of couples with children. Thus, residents in both these areas emphasize a large house when selecting a residential area.

However, there is a clear difference in the housing prices in these areas. Housing prices in the suburbs cater to the middle-class, most of them are from the baby-boomer generation and migrated out of Fukuoka. Therefore, for them to settle down in Fukuoka, it was necessary to buy a house as soon as possible. At that time, owning a house was a better economic choice for couples with children than renting an apartment. With the housing supply during those days, those who had an average income could buy a house in the suburbs, as acceptable housing prices and an extended buying period existed. Hence those who live in the suburbs are affected by the baby-boom generation, as

compared to residents of other areas.

The surrounding CBD area is an affluent residential area in Fukuoka. This area has the convenient conditions of daily life, similar to those downtown, as well as larger houses, equivalent in size to suburban houses. Therefore, a house in this area is very expensive. Residents are separated into two types: the first type includes young residents with high incomes, and the other type includes individuals aged 40 and above, who wanted to make an income that was enough to buy a higher priced house. At that time, an employee's salary was increasing with advancing age in Japan. Thus, the most effective factor in choosing to live in this area is economics.

The quantitative analysis revealed that residential area choice is based on living space and house price. However, the choice is strongly affected by housing supply and the time period required to buy a house. In reality, residents have limited options.