

関西圏における持ち家住宅所有者の社会的属性構造に関する空間的解析

上山 翔平, 川向 肇

Spatial analysis on the socio demographic structure of the house owners in Kansai area

Shohei UHEYAMA and Hajime KAWAMUKAI

Abstract : In this paper, the authors shows some results of simple spatial analysis on the characteristics of house ownership ratio, in terms of age and income groups in Kansai area. By using the statistical data of the housing and land survey of 2003 and 2008, we have tried to clarify trends of house ownership ratio in some socio-demographic groups.

Keywords : 住宅所有者 (House Owners), 高齢化 (Aging Society), 空間解析 (Spatial Analysis)

1. はじめに

近年、我が国における既存の持ち家住宅ストックの利活用についての視点から多様な研究が着手されている。具体的には、石坂・番水・近江(2003)の数理計画モデルを利用した研究、石坂・金澤・近江(2004)の首都圏における空き家化および減失した住宅を含めた住宅ストックの流通についての研究などがある。住み替えに関しては、宇都・浅見(2003)による住宅土地統計の東京都23区居住者の個票データを利用した住宅の住み替え行動に関する詳細な分析、牛山(2007)による都市公団の賃貸住宅の居住者を対象とした高齢者の住み替えの意向に関する分析などがある。国土技術

研究センター・国土交通省(2004)では、ニュータウンでの居住者の高齢化について体系的にまとめている。ところで、住宅所有者の高齢化の自治体別の空間構造に着目した研究として、川向・岩場(2010)があるが、その分析は首都圏のみを対象としていた。そこで本研究では、関西圏における持ち家住宅の所有者の年齢や所得といった社会的属性構造についての空間的解析の結果の一部を紹介する。

2. 解析に利用したデータ

平成15年および平成20年の住宅・土地統計調査の集計表として「政府統計の総合窓口」で公開されている集計表のうち、世帯の家計を主に支えるものの年齢階層(6区分)・所得階層(6区分)・住宅の保有種別(3区分)の京都府、大阪府、兵庫県の市区別の集計統計データを用いた。ただし、

上山 : 〒658-0032

兵庫県神戸市東灘区向洋町中1丁目1-141-1322

兵庫県立大学 大学院 応用情報科学研究科

E-mail : ueyama424@gmail.com

住宅・土地調査はサンプル調査により実施されているため、町村部でのデータの不在、市町村合併に伴うデータの利用の制限、サンプル数の不足するグループでの推計バイアスの可能性など様々な問題はあるが、このデータを用いて分析を行った。その分析結果の一部を紹介する。

なお、中心駅は阪急電鉄の烏丸駅（京都府）、梅田駅（大阪府）、三宮駅（兵庫県）と南海電鉄の難波駅（大阪府）とした。

3. 分析結果

3. 1. 全世帯に占める持ち家住宅に住む世帯の比率と空間分布の特徴

図1は平成15年における全世帯に占める持ち家の住宅に住む世帯の比率（以下持ち家率）の空間分布を示した図である。各中心駅から10 km圏では持ち家率の低い市区が存在し、20 km圏以遠では市区別の持ち家率全体の平均値より大きい市区が見られた。平成15年と平成20年との比較における特徴的な結果は、三宮駅から10 km圏では持ち家率の平均値が増加していたが、梅田および難波駅から10 km圏では持ち家率の平均値は減少していたことである。

各中心駅からの10 km圏域別の持ち家率の平均値とそれに隣接するより郊外側の10 km圏の持ち家率の平均値の差に関しては、30 km圏までは5%水準での有意差が認められ、平成20年の場合も同様に認められた。また、その他の特徴としては、両年度ともレンジ（最小値と最大値の差）が最大であったのは中心駅から10 km圏の領域であり、特に難波駅のある大阪市浪速区で、持ち家率が突出して小さい。距離帯別の持ち家率の平均値に関する有意差が首都圏では40 km圏までについて確認されたが、関西圏では、有意差が確認されたのは30 km圏までであり、これは中心性のある三都市が並立しているためと考えられる。

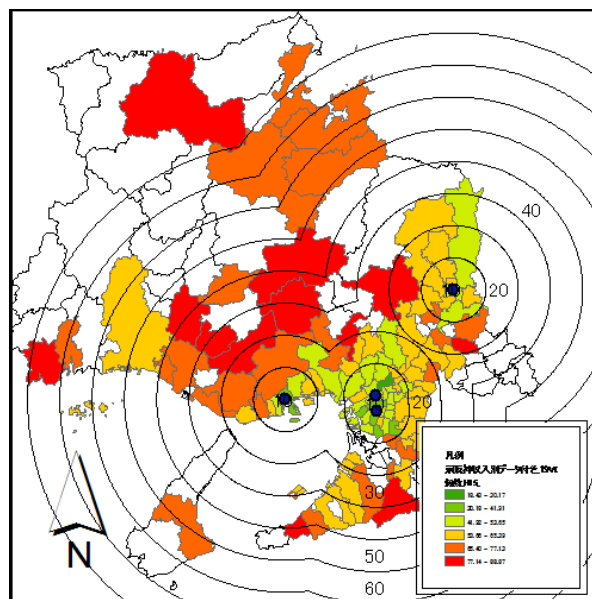


図1 持ち家率の空間分布(H15)

3. 2. 世帯の家計を主に支えるものの年齢階層別の持ち家率と空間分布の特徴

利用したデータの年齢階層（6区分）のうち、特徴的な結果が見られた若年層（35歳未満）と高齢者（65歳以上）の持ち家率についての結果を示す。なお、持ち家に住む世帯数の伸び率は平成20年の世帯数から平成15年の世帯数を減じたものを平成15年の世帯数で除し算出した。

（1）若年層世帯の持ち家に関する特徴

詳細な結果は、紙幅の関係で省略するが、各中心駅からの距離帯別の若年層の持ち家率の平均値に関して見ると、両年度ともに30 km圏の市区の持ち家率の平均値が40%弱と最も大きく、10 km圏での平均値は20%強にとどまっている。しかし、10 km圏内でも若年層の持ち家率が大きい市区が点在しており、平成20年では京都市南区（31.64%）・向日市（35.14%）大阪市西淀川区（32.40%）・鶴見区（48.44%）などが挙げられる。

持ち家に住む若年層の世帯数の伸び率を見ると、増加または変化のない市区が全体の約3割を占め、若年層で持ち家に住む世帯数の増加が見られたの

は、北摂地区、神戸市西区や三木市といった郊外の市区と、京都市下京区、大阪市福島区・浪速区、神戸市兵庫区といった都心周辺の市区であった。

（２）高齢者世帯の持ち家に関する特徴

各中心駅からの距離帯別に見た高齢者の持ち家率の平均値に関しては、各中心駅から 10 km圏の市区の平成 15 年の平均値は 62.55%、平成 20 年の平均値は 63.92%で、いずれの年度とも 20 km圏の市区の平均値（それぞれ 76.12%、78.69%）より 1%有意で小さい。20 km圏以遠では、高齢者の持ち家率の距離帯別の平均値に関する有意差は認められなかった。持ち家に住む高齢者世帯の伸び率は、10 km圏の市区の平均値（18.30%）は、20 km圏の市区の平均値（28.82%）より、1%水準で有意に小さい。20 km圏以遠の距離帯別に見た持ち家に住む高齢者世帯数の伸び率の平均値では有意差が認められなかった。持ち家に住む高齢者世帯数の減少が見られたのは、10 km圏内においては烏丸駅・梅田駅・難波駅付近の一部の市区と、60 km以遠の舞鶴市・宮津市であった。

（３）持ち家住宅所有者の高齢化について

次に、全持ち家住宅に対する高齢者世帯および準高齢者世帯（55～64 歳）の持ち家住宅の比率（以下高齢世帯比率）の空間的構造を把握し、持ち家住宅所有者の高齢化に関する分析を行うこととした。図 2 は平成 20 年における持ち家住宅所有者の高齢世帯比率の空間分布を示した図である。

関西圏における持ち家住宅所有者の高齢世帯比率の最小値を見ると、平成 15 年では 38.82%（三田市）平成 20 年では 44.55%（大阪市鶴見区）であり、最大値を見ると平成 15 年では 72.08%（綾部市）平成 20 年では 74.19%（綾部市）となっていた。各中心駅からの距離帯別に見た持ち家住宅所有者の高齢世帯比率の平均値の差の検定結果からは、平成 15 年では 10 km圏と 20 km圏の市区の高齢世帯比率の平均値はそれ以遠の距離帯の平

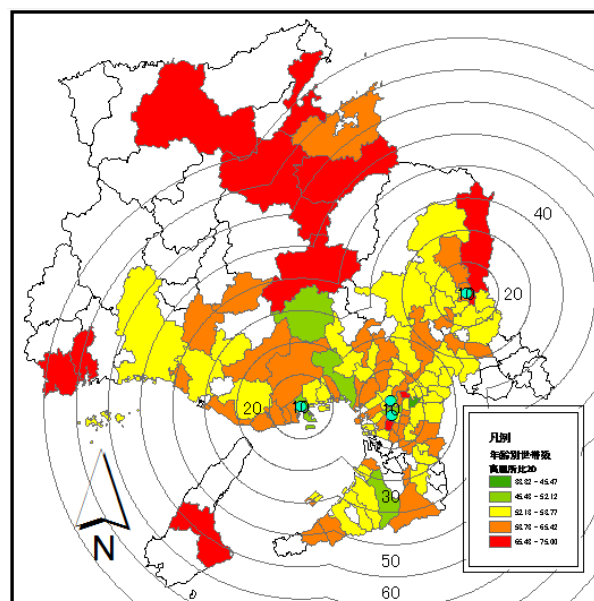


図 2 持ち家住宅所有者の高齢世帯比率の空間分布（H20）

均値よりそれぞれ 1%水準と 5%水準で有意に大きく、50 km圏以遠の市区の平均値は 40 km圏の平均値より 1%有意で大きく、2 極化していた。平成 20 年では 30～40 km圏の市区の高齢世帯比率の上昇に伴い、50 km圏以遠のみ 1%有意で 40 km圏の市区の平均値より大きい。このことは、従来住宅団地として開発されてきた地域での高齢化が進展してきたことを反映しているものと考えられる。

3. 3. 世帯の年間収入階層別の持ち家率と空間分布の特徴

ここでは、世帯の年間収入で 300 万円未満の所得者層の持ち家率の結果についてのみ示す。

世帯の年間収入が 300 万円未満の所得者層での市区別の持ち家率は、最小値が平成 15 年では 11.37%、平成 20 年では 9.50%（ともに大阪市浪速区）であり、最大値は平成 15 年では 74.91%、平成 20 年では 77.03%（ともに綾部市）であった。このように、300 万円未満の所得者層では持ち家率に関する地域差が大きい。図 3 は平成 20 年に

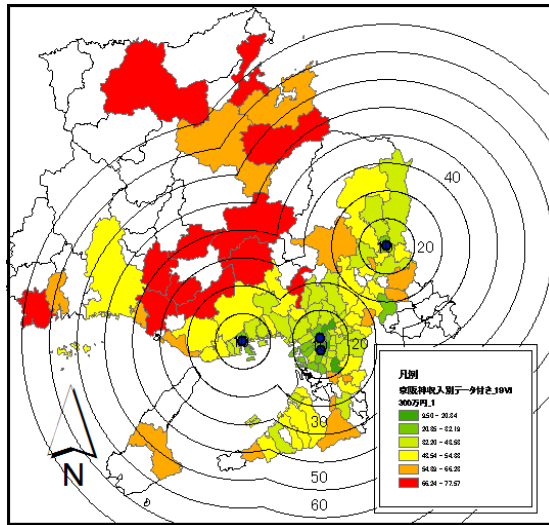


図3 300万円未満の所得者層の持ち家率の空間分布（H20）

おける300万円未満の所得者層の持ち家率の空間分布について示した図である。

各中心駅からの距離帯別の300万円未満の所得者層の持ち家率の平均値については、両年度とも10km圏内の市区の平均値は約35%であり、20km圏の平均値（約50%）より1%有意で小さく、20km圏の平均値は30km圏の平均値より5%有意で小さい。なお、30km圏以遠の各帯域の市区の平均値は60%以上であるが、帯域ごとの有意差は見られなかった。

4. 結語

本研究により、関西圏の2府1県における持ち家住宅所有者の社会的属性構造に関して以下のことが明らかになった。関西圏での中心駅からの10km圏ごとの市区別の持ち家率の分析結果からは、より中心駅に近い圏域ほど持ち家率の平均値は小さく、30km圏以遠で持ち家率の平均値は70%程度であった。世帯の家計を主に支えるものの年齢階層による中心駅からの距離帯別の持ち家住宅に関する分析結果のうち、特徴的な結果は、市区別での高齢者世帯が住む持ち家数の伸び率であり、

20km圏以遠の市区の伸び率の平均値はほぼ30%を超えている。持ち家住宅所有者の高齢世帯比率の高い領域は、平成15年では20km圏内と50km圏以遠に2極化していたが、20km圏以遠での持ち家に住む高齢者世帯の増加に伴い、平成20年では高齢世帯比率が全体的に上昇し、特に50km圏以遠の平均値のみが周辺の領域より際立って大きく、50km圏以遠の市区で今後多くの空き家発生に繋がることが懸念される。

世帯の年間収入が300万円未満の所得者層では、持ち家率に関して中心駅から10km圏の市区の平均値と30km圏以遠の市区の平均値は大きく異なっており、距離帯別での大きな格差があることが明らかになった。

今後は、空間的自己相関に関する分析などにより高度な分析手法を適用しつつ、関西圏における持ち家住宅所有者の社会的属性に関する空間構造を一層明らかにしていきたいと考えている。

参考文献

- 石坂公一・金沢雅樹・近江隆(2004), 首都圏における既存住宅ストックの流動性, 日本建築学会計画形論文集 第575号, pp.125-132
- 石坂公一・番水紀行・近江隆(2003), 既存ストック活用型の居住水準改善システムの提案と可能性, 日本建築学会計画形論文集 第569号, pp.169-176.
- 牛山美緒(2007), UR 賃貸住宅の「住宅双六」のプロセス - 平成17年UR賃貸住宅定住者定期調査より - .住宅, 2007年1月号, pp.50-57.
- 宇都正哲・浅見泰司(2003), 東京都区部の住み替え構造に関する研究 - 住宅ストックと居住世帯のミスマッチ解消に向けて -, 日本建築学会計画形論文集 第567号, pp.103-110.
- 川向肇・岩場貴司(2010), 首都圏における高齢者による持ち家住宅の保有の空間構造, 地理情報システム学会講演論文集 Vol.19, 4G-5.
- 国土技術研究センター・国土交通省(2004), 高度経済成長期に開発された郊外住宅地の現況に関する調査報告書.