

住みかえの阻害要因に関する研究

○ 央戸 和子

(大阪教育大学・院)

【目的】本研究は、近年さらに複雑化する住要求と住宅市場との関係である住宅の需給関係を明らかにするための1つのアプローチとして、住みかえの住宅市場への顕在化を阻む要因の意識構造の特性、および阻害要因が住みかえ行動に及ぼす影響について考察を加えることを目的としている。

【方法】留め置き自記法によるアンケート調査法を採用した。調査対象として、住みかえ行動の大きな需要基盤となっている借家に限定し、八尾市の公共および民間供給の集合住宅形式の借家を選定した。調査実施期間は平成11年7月29日から8月2日であり、一部の回収については、郵送による間回収を行った。配票数は281票で、有効回収数は157票となり、有効回収率は55.9%となっている。

【結果】(住みかえ志向層の特性) 居住者の住みかえ志向は62.0%を占めており、借家を「仮のすまい」と考えている傾向がみられる。また、住みかえ志向層の特性として、拡大期の家族周期に位置する核家族と、比較的高所得を得ている世帯が住宅水準の向上を目的としていることが指摘できる。

(次住宅への志向) 住みかえ層の次住宅志向は、一戸建て持家への志向が強く、住宅規模への要求が借家と持家で2分されていることから、持家志向は住宅規模の改善が要因の1つと考えられる。(阻害要因の大きさ) 阻害要因として大きく作用するものとして、転居費や住居費等の経済的要因、住宅探索の困難さが挙げられ、居住地の地縁性やコミュニティに関する要因を上回っている。住宅市場と居住者の次住宅志向との乖離も大きな阻害要因として作用している。