

東京都心における有配偶男性就業者の住宅立地選択要因の実証分析

立命館大学政策科学部
坂西明子

本研究はJSPS科研費基盤研究（C）JP20K01623（研究代表者（坂西明子）「都心回帰現象についての考察－人口構造変化に着目した研究」（2020～2024年度））の助成を受けて行ったものです。

この研究では主に、世帯規模の縮小と大都市圏の居住地の再都市化（都市圏の中心の人口増加：都心回帰）について、理論と実証面から考察を行ってきました。

研究背景と目的

- ・**大都市圏における住宅立地の重要性**：職場は中心都市に集中。住む場所がどのように決まるか。都市の発展、都市の広がり、空間的膨張や縮退に影響。
- ・これまでの住宅立地理論の研究の概要 (Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972)などの理論)
- ・**日本の世帯属性と都市圏の人口の中心都市への回帰の研究**：世帯規模の縮小により、都市中心の人口増(Population Centralization)が生じることを、理論モデルと実証から示した発表者の過去の研究。(Sakanishi (2023) (子ども数減少→中心都市居住に正の影響を与えることを提示)、坂西 (2023) (世帯人数減少と都市中心の人口増との関係を示した理論モデルを提示))
- ・夫婦が就業している共働き夫婦の住宅立地に関する理論的背景と研究の重要性
- ・本研究の目的：夫婦の就業属性と世帯属性が住宅立地に与える影響の実証分析

住宅立地理論と時間配分モデル

- Alonso (1964), Muth (1969), Mills (1972)などで提唱された、都市の**住宅立地理論**
- 都市の中心部に中心業務地区 (CBD) が存在。都市で働く就業者は、すべて CBD の職場に通勤するという仮定。
- 家計は、通勤費用と地代とのトレードオフを考慮して住宅立地を決定する。
- **有配偶世帯の住宅立地**に関する理論的背景と研究の重要性
- 坂西 (2014) の有配偶女性の時間配分モデル
- **家計の時間配分**も住宅立地に影響を及ぼす要因。妻もフルタイム就業の共働き夫婦の場合、1日の時間配分の中で就業時間が長くなり、収入も高くなる。時間価値が高まるため、地代の高い都心近くに住むことで、余暇時間を増やすインセンティブが高まる ⇒ **職住近接的な住宅立地**を選択する傾向が強くなる

研究方法

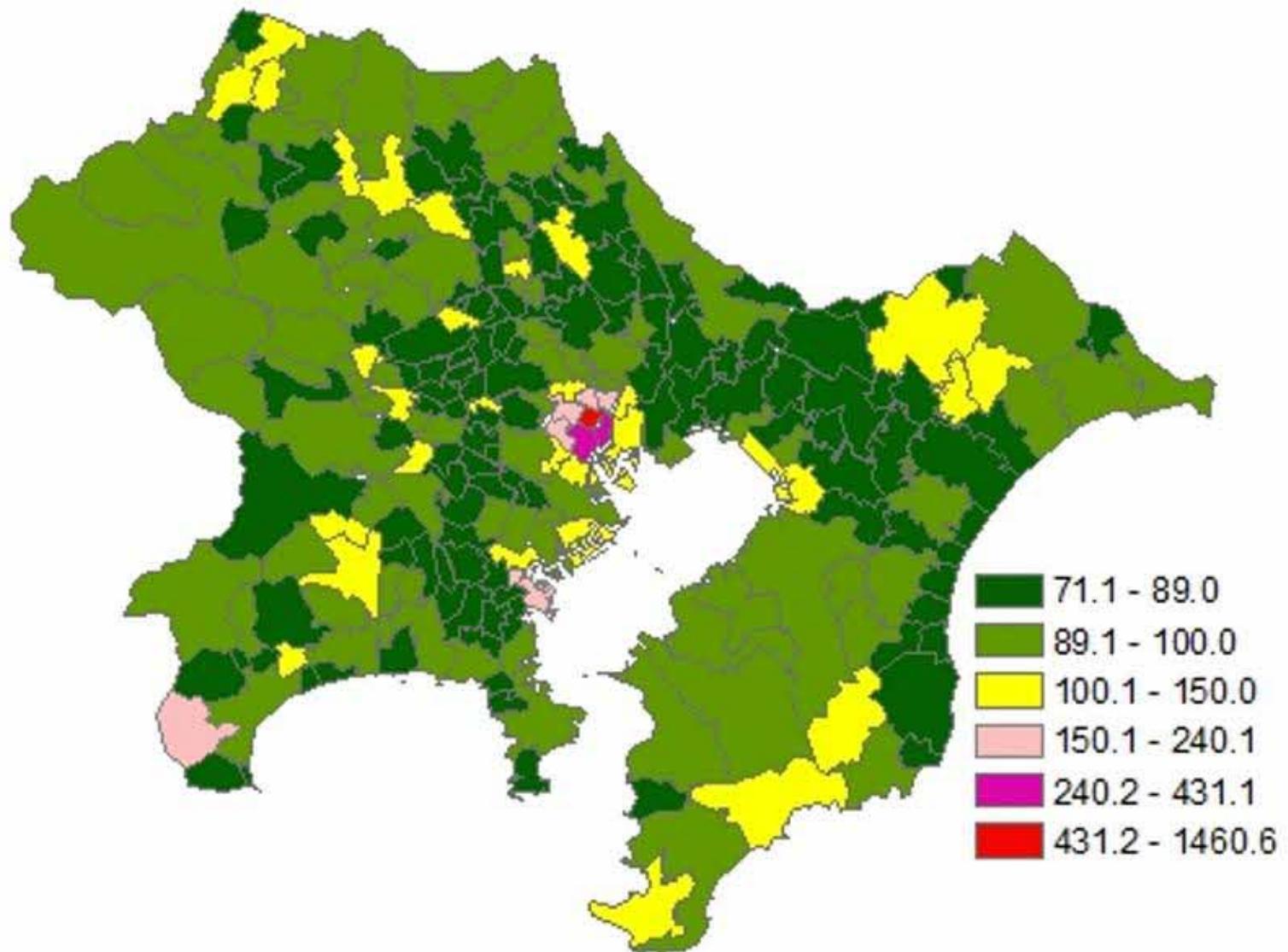
- ・「国勢調査」（総務省）の調査票情報から、独自に作成・加工した統計を用いる。
- ・集計データでは、表章の項目が限定されていて、研究目的に合った必要な分析が難しいが、調査票情報では柔軟に項目を選んでデータを編成することができる。
- ・平成27（2015）年「国勢調査」（総務省）の調査票情報から、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県に住む、東京都千代田区を従業地とする25～59歳の有配偶男性のデータを抽出した。
- ・以降ではまず集計データからみた東京大都市圏の職住分離の特徴を示し、データから都心地域を選定。その後でミクロデータを用いた住宅立地についての実証分析の概要と結果を示す。

※ 本研究で用いたのは、統計法に基づき、独立行政法人統計センターから「国勢調査」（総務省）の調査票情報の提供を受け独自に作成・加工した統計であり、総務省が作成・公表している統計等とは異なります。調査票情報を提供いただき、分析を行い、ここに発表できましたことに謝意を表します。

昼夜間人口比率の分析

- ・**昼夜間人口比率**の定義：夜間人口100人に対する昼間人口の比率。
都市活動の中心性を測る上で有用な**指標**である。
- ・夜間人口はその地域に住んでいる人口（常住人口）。
- ・昼間人口は夜間人口に他地域からの通勤・通学による流入人口を加え、他地域への通勤・通学による流出人口を引き計算される。
- ・一般に、就業地としての拠点性が高い地域では、流入人口が流出人口を上回り、昼間人口が夜間人口を超えるため、昼夜間人口比率は100を超える。**拠点性が高いほど、昼間人口の夜間人口に対する差**が大きくなり、**昼夜間人口比率は高い**数値になる。
- ・逆に、住民の多くが昼間には周辺他地域で就業し、夜間に住居に戻るという郊外的な性格を持つ地域では、昼夜間人口比率は100を下回る。郊外的な性質が強いほど、昼夜間人口比率は小さな数値になる。

東京大都市
圏の昼夜間
人口比率
(2015年)



東京大都市圏の昼夜間人口比率

表1 東京都特別区部の昼夜間人口比率 (%) (2015年)

	区名	昼夜間人口比率
1位	千代田区	1,460.6
2位	中央区	431.1
3位	港区	386.7
4位	渋谷区	240.1
5位	新宿区	232.5
	特別区部	129.8

表2：一都三県の昼夜間人口比率 (%) (2015年)

東京都	117.8
埼玉県	88.9
千葉県	89.7
神奈川県	91.2

出所：『平成27年 国勢調査』

ミクロデータを用いた実証分析：データと被説明変数

- 平成27（2015）年「国勢調査」（総務省）の調査票情報から、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県の一都三県に住む、東京都千代田区を従業地とする25～59歳の有配偶男性のデータを抽出した。
- 就業地（千代田区）から住居までの距離(km)を被説明変数とする。住所についてはデータ項目の制約があるため、市区町村単位で分析する。東京都千代田区（従業地）の役所から居住市区町村の役所間の距離を計算し、就業地と住居間の距離として役所間距離を代理変数とした。

表3 距離についての記述統計量

度数	平均値	標準偏差
285,333	20.39	12.79

説明変数と予想される符号

- 本人の年齢とその二乗値 (+)
- 夫と妻それぞれについて管理的職業、専門的・技術的職業のダミー変数（-）、妻について正規雇用（正規の職員・従業員）であることのダミー変数（-）
- 世帯にいる子どもの人数 (+)、65歳以上の人数 (+)
- 現在の住居の居住期間について、「1年未満」（-）、「1～5年未満」（-）、「5～10年未満」（-）、「20年以上」（+）のダミー変数。ベースカテゴリーは「10～20年未満」
- 持ち家のダミー変数（+）、住宅構造では長屋建あるいは共同住宅かどうか（-）、中高層建物に住んでいるかどうか（-）、オートロックマンションに住んでいるかどうか（-）

有配偶世帯の居住地に関する議論

- 有配偶世帯の住宅立地を分析した先行研究：
- 大都市圏郊外に住む夫婦世帯の生活と就業において、男性は昼間に中心都市の職場で働き、夜間に郊外の住居に戻る。一方、女性は郊外の住居近くで日中就業や生活活動を行うというパターンが観察されている (Hanson and Pratt (1988)、吉田 (2006)、坂西 (2007))。
- Costa and Kahn (2000)は、夫婦ともに大卒以上の学歴を持つパワーカップルの大都市圏への集中が、アメリカでは1940～1990年に大きく進んだことを示した。高い人的資本を持つ人々の都市集中が進む。大都市圏には高学歴の人々の希望する職種の仕事が相対的に多く存在するため、高学歴のパワーカップルが多く住むことになる。
- Compton and Pollak (2007)の研究では、夫婦ともに大卒以上のパワーカップルは、片方のみが高学歴の夫婦や高学歴の独身者よりも大都市に移住する可能性が高いとするCosta and Kahn (2000)の仮説を、アメリカのパネルデータを用いて検証した。回帰分析の結果、仮説は支持されず、夫婦双方ではなく夫の教育水準のみが夫婦の大都市圏への流入に影響を与えることが示された。
- 大都市圏内部で、夫婦の就業属性、世帯属性から、住宅立地を示した研究は行われていない。本研究では、この点について明らかにする。

回帰分析の結果

表4 千代田区（就業地）から住居市区町村までの距離に関する式の推定結果

- すべて1%水準で有意
- ほとんどの変数の符号は予想通り
- 就業属性、世帯属性、居住期間、住宅構造は住宅立地と密接な関係がある

カテゴリー	説明変数	係数	t値
	定数項	37.084	56.91
年齢	年齢	-0.616	-20.59
	年齢の2乗	0.007	19.94
職業（ダミー）	管理的または専門技術的職業（本人）	-2.849	-23.19
	妻が正社員	-2.026	-35.27
	妻が管理的または専門技術的職業	-4.117	-10.23
世帯人員	子供の数	0.640	24.16
	65歳以上人員の数	0.679	7.26
居住期間 (ダミー)	居住1年未満	-3.367	-36.30
	居住1から5年	-2.945	-42.49
	居住5から10年	-1.195	-17.51
	居住20年以上	1.020	11.12
住宅所有 (ダミー)	持ち家	1.884	29.99
建物構造 (ダミー)	長屋または共同住宅	-4.707	-67.33
	中高層ダミー	0.737	10.57
	オートロック	-2.555	-33.56
サンプル数		282,942	
R2乗値		0.102	

考察と結論

- 本研究では、東京の都心区で働く就業者の住宅立地について、就業属性、世帯属性から影響を与える要因を考察した。
- 集計データでは行うのが困難な分析を、研究目的に合った独自の項目で抽出した調査票情報のミクロデータを用いて示すことができた。世帯人員数が多くなるほど郊外型の住宅立地になることなど、住宅立地の理論から得られた結果が、東京圏のデータを用いた実証分析で当てはまることが示された。
- 有配偶男性について、本人や妻の就業属性が管理的または専門技術的職業の高度技能を要する職業の場合、妻が正社員の場合は、就業地へのアクセスを重視し、都心から距離の短い住宅立地になることが多い結果が得られた。高度技能を要する職業では一般的に所得が高くなるため、アクセスの良い都心近くの住宅を選びやすくなることが考えられる。
- 東京などの大都市圏では、全国と比べても少子高齢化が進んでおり、世帯規模の居宅分布の変化が中長期的に生じている。本研究で考察した世帯属性が、一貫して縮小する傾向については、これまで先行研究では十分に検討されていなかったが、掘り下げて明らかにしていくことが、近年大都市圏内部で生じている都心回帰の要因を解明するために必要である。

主な参考文献

- Alonso, W. (1964). Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent. Cambridge: Harward University Press.
- Muth, R.F. (1969) Cities and housing. Chicago: University of Chicago Press.
- Mills, E.S. (1972), Urban economics. Glenview, Illinois: Scott Foresman.
- Costa, D. L., & Kahn, M. E. (2000). Power Couples: Changes in the Locational Choice of the College Educated, 1940-1990. *The Quarterly Journal of Economics*, 115(4), 1287–1315.
- Hanson, S., & Pratt, G. (1988). Spatial Dimensions of the Gender Division of Labor in a Local Labor Market. *Urban Geography*, 9(2), 180–202.
- 吉田容子(2006)「郊外空間のジェンダー化」『地理科学』、61 (3)、200－209ページ。
- 坂西明子 (2007) 「性別にみた就業活動空間と通勤交通行動」『応用地域学研究』第12号、92－108ページ。
- 坂西明子 (2014) 「有配偶女性就業者の時間配分モデルについての考察」『経済政策ジャーナル』、第11巻第2号、67－70ページ。
- Sakanishi, A. (2023) "Changes in Family Formation and Reurbanization" Southern Regional Science Association (SRSA) 2023 Conference (2023年3月発表)。
- 坂西明子 (2023) 「世帯規模の縮小と大都市圏の再都市化：理論モデルの考察」R-RDIRI Forum - Working Paper-、第12号 (2023年6月刊行) 、1-8ページ。
- Compton, J., & Pollak, R. A. (2007). Why Are Power Couples Increasingly Concentrated in Large Metropolitan Areas? *Journal of Labor Economics*, 25(3), 475–512.