

D-3

駅空間再整備による居住地選択における駅選択要因の影響分析

An analysis of station selection factors in residence area selection with station renewal

指導教授 轟 朝 幸 2006 阿 部 光 治

1. はじめに

近年、駅構内のスペースを利用して物販、飲食などの店舗展開が進んだことで、通勤者が会社帰りに簡単に買い物することが可能となった。また高齢社会に対応すべく、エレベータ設置などのバリアフリー化も進んでおり駅をリニューアルする際は利用者の快適性を求めるようになってきている。このように駅舎の快適性が向上することで地域の魅力が向上し、駅周辺に住みたいと考える人が新たに出てくる可能性がある。

そこで本研究は AHP (Analytic Hierarchy Process : 階層意思決定法) を用いて駅のリニューアルが、居住地選択者にどのような影響を及ぼすかを分析・考察することを目的とする。

2. ヒアリング調査による整備効果の把握

リニューアルされた駅の周辺を対象に居住地選択にどのような影響を及ぼしたかを、不動産業者 3 社へのヒアリング調査により把握した。対象とした駅は、2003 年度に再整備された JR 西荻窪駅である。駅舎がさほど大きくないため、整備効果が現れやすいことも選定理由の 1 つである。ヒアリング結果から、以前と比較し住居を探しにくる人が増えたとのことであった。これは JR 西荻窪駅の乗降客数のデータにも現れており、減少していたがリニューアルが行われた 2003 年度から乗降客数の上昇がみられた。しかし、乗降客数増加の要因は駅のリニューアルだけでなく、隣接地域から新居を探す人があふれてきたことによる飽和効果、地域の安全性、住みやすさなどの別の要因があることも考えられると不動産業者からの指摘があった。しかしながら居住希望者の増加、乗降客数の上昇から少なからず駅のリニューアルの影響があったとの指摘もあった。

3. 居住駅選択要因分析の手法とアンケートの概要

本研究では居住地選択要因を AHP を用いて分析し、リニューアルが居住地選択への影響を考察する。まず、居住地選択に関係する駅選択要因を抽出し、構成要素を階層化する。表-1 は駅選択要因の構成項目を表す。本研究における駅のリニューアルとは表-1 の「駅舎の快適性」の項目の整備を指す。駅選択要因としては、

鉄道サービスの充実度も重要な要素であることから、「駅舎の快適性」の他に「鉄道の利便性」も構成項目とした。次に各項目を一对比較し、どちらの項目を重視するかを被験者にアンケートで回答してもらう。なおアンケートでは、まず被験者に駅周辺で家を探し、家を探すにあたり最寄駅を決めることを想定してもらう。そして住む地域の安全性、環境、家賃、都心からの距離などはすべて同一条件であると仮定した上で回答してもらった。一对比較の回答の結果を基に一对比較行列を作成する。一对比較行列から重要度を算出し、居住地選択者に与える影響の大きさを分析する。その際に、表-1 のすべての項目を回答すると整合度の悪化による有効回答数の減少、被験者への負担増が予想される。よって本研究では表-1 の「明るさと清潔感」「バリアフリー」「駅構内の商業店舗」「サービス」の小項目間の比較で「駅舎の快適性」の影響分析を、「駅舎の快適性」「鉄道の利便性」の大項目間の比較で駅選択の総合的影響分析のみを行う。

アンケートは用紙配布形式で行い、直接回収し、配布枚数は 217 枚で回収枚数は 129 枚 (59.4%)、有効回答数は 85 枚 (65.9%) であった。

表-1 駅選択要因の構成項目

大項目	小項目	内訳・詳細
1 駅舎の快適性	1-1 明るさと清潔感	内訳・詳細 デザイン 景観 トイレ
	1-2 バリアフリー	エレベータ 点字ブロック 車椅子スペース
	1-3 駅構内の商業店舗 (エキナカ)	本屋 コンビニ 薬局
	1-4 サービス	無線LAN 駅員の対応
2 鉄道の利便性	2-1 鉄道の路線数	案内板 快速の有無 混雑率 所要時間
	2-2 列車の本数	ピーク時の本数 休日ダイヤ 終電時間
	2-3 他交通手段との接続	バス タクシー 駐輪・駐車場

注) 太枠内を一对比較

4. アンケート分析結果

図-1 に全サンプル「駅舎の快適性」の重要度分析結果、図-2 に全サンプル大項目の重要度分析結果、図-3 に年齢別「駅舎の快適性」重要度分析結果、図-4 に年齢別大項目の重要度分析結果を示す。

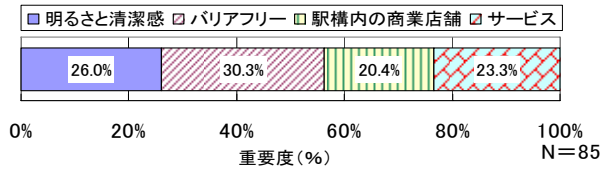


図-1 「駅舎の快適性」の重要度分析結果

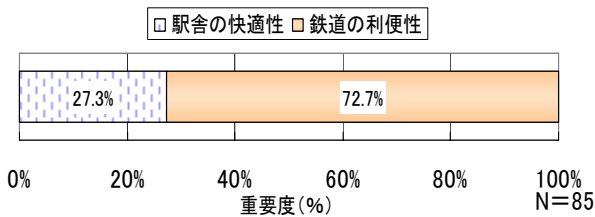


図-2 大項目の重要度分析結果

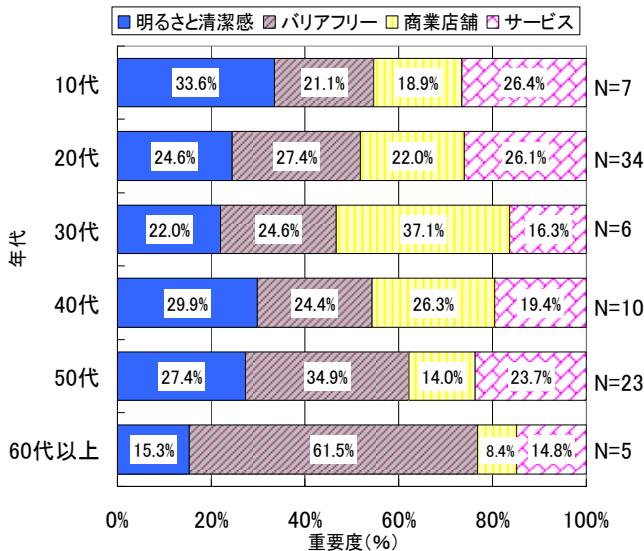


図-3 年齢別「駅舎の快適性」の重要度分析結果

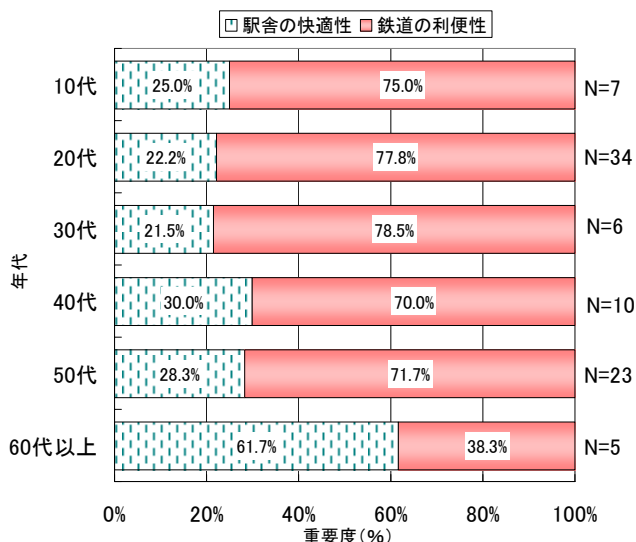


図-4 年齢別大項目の重要度分析結果

図-1 をみると、1 番高い数値となったのが「バリアフリー」の 30%で、次に「明るさと清潔感」の 26%、「サービス」の 23%となり、「駅構内の商業店舗」は 20%と 1 番低い結果となった。しかし、特に突出している値はなく、全項目が同程度となった。

図-2 をみると、「鉄道の利便性」のほうが高い値を示した。「駅舎の快適性」は居住地選択要因としては約 30%を占める結果であった。

図-3 をみると、年齢層が高くなるにつれて「バリアフリー」を重視している結果となった。今後、高齢者の鉄道利用増加が予想されることから、「バリアフリー」が重要な整備となっていくことと考えられる。また 30 代前後を中心に「駅構内の商業店舗」を重視している結果となった。この年代は実際に駅構内にある商業店舗を利用している人が多いため、それを便利だと感じており、居住地選択要因としても高い数値が得られたと考えられる。「明るさと清潔感」は 10 代で高い値を示した。

図-4 をみると、60 代以上で「駅舎の快適性」が高くなった。高齢社会に向かっていくことを考慮するとこの結果の与える示唆は大きく、今後「駅舎の快適性」が居住地選択要因として重要となっていくことが推察できる。

5. おわりに

本研究では駅のリニューアルが居住地選択に与える影響の大きさを分析した。「駅舎の快適性」の重要度分析では構成項目に突出した値はないことより 1 つの要因に留意せずに整備を取り入れることが必要である。また分析の中で高齢者は「バリアフリー」を重視し、30 代の人達は「駅構内の商業店舗」を重視するなど、機能毎に与える影響が個人属性によって異なるという特徴も確認できた。

また駅のリニューアルによる居住地選択の可能性は「鉄道の利便性」には及ばない結果となった。しかし、「駅舎の快適性」は約 30%の重要度があるということから、駅のリニューアルによる整備効果は少なからずあると考えられる。また高齢者が「駅舎の快適性」を重視する傾向にあった。これより駅のリニューアルは高齢者に大きな影響を及ぼしていることが明らかとなった。今後の高齢社会が進むことを踏まえると、居住地選択の重要な要因になる可能性が高いことを指摘することができた。