

人口減少時代の住環境が消費者行動に与える影響に関する研究 -地方都市圏における購買行動・住宅取得を事例に-

その他（別言語等）のタイトル	Research on the influence of living environment in the era of population decline on consumer behavior -case of purchasing behavior and housing acquisition in local city sphere-
著者	西尾 洸毅
学位名	博士（工学）
学位の種類	課程博士
報告番号	甲第429号
研究科・専攻	工学専攻・先端環境創生工学コース
学位授与年月日	2019-03-25
URL	http://doi.org/10.15118/00009902

氏 名 西尾 洸毅

学 位 論 文 題 目 人口減少時代の住環境が消費者行動に与える影響に関する研究
-地方都市圏における購買行動・住宅取得を事例に-

論 文 審 査 委 員 主査 准教授 市村 恒士
教授 濱 幸雄
准教授 有村 幹治

論文内容の要旨

我が国はすでに長期の人口減少過程に入っており、国土全体の人口維持の要として地方都市圏には緩やかに集約型都市構造へと転換する中で、住環境の維持・向上が求められる。ここで住環境は「安全性・保健性・利便性・快適性・持続可能性」で構成され、この中で生活の基盤である「衣食・住」を担う消費者行動である「購買行動・住宅取得」が困難な地域においては、人口維持も困難となるだろう。

そこで本研究は地方都市圏における人口維持のために「購買環境・住宅事情」の実態を把握し、「購買行動・住宅取得」に対する住環境評価を消費者行動から捉えることを目的として、1 つ目に北海道の地方都市圏における「購買環境」の実態と「購買行動」の地域性を分析し、2 つ目に「購買環境」に課題を抱える地方小都市における「購買行動評価」の要因分析を行い、3 つ目に「住宅事情」に課題を抱える地方中核都市における新興住宅地における「住宅取得」の傾向を踏まえ、全国の地方都市圏における新興住宅地における「住宅取得意向」の要因分析を行った。

具体的な研究内容は、地方都市圏における「購買環境」と「購買行動」の地域性の分析では、人口規模別に「購買環境と購買行動」の関連を比較し、「購買環境」の利便性が低い地方小都市から利便性が高い地方中核都市への「購買行動」が多いことを示した。

次に、地方小都市における「購買行動評価」の要因分析では、札幌市での「購買行動」の評価要因を地方小都市と札幌市居住者で比較し、居住地の購買環境による差が小さく、地方小都市では家族同伴等が評価の向上要因となることを示した。

最後に、地方中核都市の新興住宅地における「住宅取得」の傾向として、近年の住宅取得は、購買環境の利便性が高いほど建設が早く、個別更新されたものは空き家として残る割合が高いことを示した。また、地方都市圏の新興住宅地における「住宅取得意向」の要因として、まちなみの美しさ等を評価していることを示した。

以上より、本論文はこれまで経験したことのない人口減少に対し、地方都市圏における人口維持のために消費者行動から住環境の評価を捉えたものである。そして、将来見込まれる人口動態や住環境の変化に対して、新しい計画の策定・運用や、最適な支援施策を検討する上で役立つことができると考える。

ABSTRACT

Japan has already entered a process of declining the population for a long time and as the regional urban area gradually converts to an intensive urban structure, it is required to maintain and improve the living environment as a key to maintaining the population of the whole country. Here, the living environment consists of "safety, health, convenience, comfort and sustainability", among which consumer behavior, which is the basis of daily life "food, housing", "purchasing behavior". In regions where it is difficult to acquire housing, it will be difficult to maintain population.

Therefore, in this research, in order to maintain population in local urban areas, we grasp the actual condition of "purchasing environment / housing circumstance" and aims to examine the applicability of consumer behavior analysis on "purchasing behavior / housing acquisition". Firstly, we analyzed the actual state of "purchasing environment" in the regional urban areas of Hokkaido and the regional nature of "purchasing behavior", and secondly analyzed "evaluations of purchasing behavior" in local small cities having problems in "purchasing environment". Thirdly, based on the tendency of "housing acquisition" in emerging residential districts in regional core cities with tasks in "housing circumstance", "evaluations of housing acquisition" in the emerging residential areas nationwide in the local metropolitan area Factor analysis was conducted.

In the analysis of the regional nature of "purchasing environment" and "purchasing behavior" in local city sphere, we compare the relation between "purchasing environment and purchasing behavior" by population size, and the convenience of the "purchasing environment" "purchasing behavior" from local small cities to regional core cities with high convenience are many.

Next, in factor analysis of "evaluations of purchasing behavior" in local small cities, evaluations factors of "purchasing behavior" in Sapporo city were compared between local small cities and respondents in Sapporo city, differences depending on the purchasing environment of the residential area is small, Indicating that family companion is an improvement factor in local small cities.

Finally, as a trend of "acquisition of housing" in emerging residential areas in regional core cities, recent housing acquisitions are more rapid as construction is more convenient in the purchasing environment, and those that are individually renewed remain as vacant homes showed that. In addition,

as a factor analysis of "housing acquisition evaluation" in emerging residential areas in local urban areas nationwide, showed that housing acquisition is evaluating the beauty of the town.

Based on the above, this paper captures evaluations of the living environment from consumer behavior to maintain population in local urban areas against the declining population that has never been experienced. And we believe that it will be useful for developing and planning new plans and considering optimum support creation against changes in demographic dynamics and living environment expected in the future.

論文審査結果の要旨

我が国は、すでに長期の人口減少過程に入っており、国土全体の人口維持の要として「地方都市圏」は緩やかに集約型都市構造へと転換を図る中で、住民にとって魅力のある住環境の整備・維持が求められる。すなわち、特に、住民の日常生活の基盤である「衣食・住」に関わる消費者行動である「購買行動・住宅取得」に対するニーズ等に応じることができないような魅力が低い住環境の都市・地域においては、人口維持も困難となると考えられる。

本論文は、人口減少問題が特に懸念される「地方都市圏」における購買環境や住宅事情といった「住環境」に着目し、それが「消費者行動（購買行動・住宅取得）」に与える影響について多様な角度から調査・分析し、得られた知見をもとに、地方都市圏における住環境整備の対策案を検討した。

まず、北海道の市区町村間の人口移動データに対するグラフ理論に基づいた分析により、道内を15の地方都市圏に区分し、各都市圏の将来推計人口予測をもとに人口減少による生活施設の変化や住宅地供給量の減少傾向等を明らかにした（2章）。

次に、地方都市圏における購買行動・住宅取得を対象として、購買環境・住宅事情といった住環境が消費者行動に与える影響について調査・分析を行った。

具体的には、購買行動については、「道央都市圏パーソントリップ調査」等の調査データによる市町村間の購買行動の分析により、地方中核都市と周辺都市における住民の他地区購買行動が、同伴率や高齢/非高齢といった購買者の属性により異なること（3章）、札幌都市圏3都市における住民の購買行動に対する評価についてのアンケート調査・分析により、地方中核都市における他地区購買行動の評価を向上させる要因が地方中核都市と周辺都市で異なること（4章）等を解明した。また、住宅取得については、「建築計画概要書」等の調査データによる地方都市圏における購買環境も考慮した住宅地の特徴とその供給・取得状況に関する調査・分析によ

り、購買環境の利便性や住宅地開発といった住環境が住宅取得に与える影響があること（５章）、また、特に住宅地の新しさに着目した住宅取得意向に関するアンケート調査・分析により、住宅地の新しさが住宅取得に与える影響があること（６章）等を示した。

さらに、得られた調査・分析結果の知見に基づいて、地方中核都市・周辺都市における住環境整備の対策案を検討した（７章）。

以上の本研究で得られた結果は、人口減少時代における地方都市圏の住環境整備に関わる具体の施策の検討、推進や、関連する都市・地域の計画やマネジメント研究に寄与する所が大きく、本論文は、博士（工学）の学位論文に値すると認められた。