

都内在住者の新幹線通勤への転換可能性 ～経済的・生活環境的側面から見た住環境評価～

都市再生マネジメント領域
武田研究室 山本 開士

本研究は、東京都在住者を対象として、新幹線通勤への転換可能性を経済的側面および生活環境的側面から評価することを目的とする。東京都心部では、雇用の集中に伴い住宅価格の高騰や居住面積の狭小化、慢性的な通勤混雑が問題となっており、居住環境の質の低下が課題となっている。また、地方移住に関する既往研究は多く存在しているが、近年ではテレワークが見直される動きが見られ、企業を中心に入社回帰の傾向が強まっている。このような状況下では、一定頻度で都心へ通勤することを前提とした居住地選択が必須となる。このような状況において、地方に居住しながら都心へ通勤する「新幹線通勤」という形態は、比較的安価で広い住宅や自然環境の充実といった居住環境上の利点を享受しつつ、都心部の雇用機会や所得水準を維持できる選択肢となるだけでなく、東京一極集中の緩和および地方創生に寄与する可能性があるとして注目されつつある。一方で、新幹線通勤によって東京都在住者が実際に郊外に転換し得る可能性については十分に明らかにされていない。

本研究の注目点は、新幹線通勤への可能性を、複数の要素から構成される住環境指標として捉え、多面的に分析した点にある。具体的には、東京都在住者を対象としたアンケート調査に加え、公的統計データおよび地理情報システム（QGIS）を用いた空間データを組み合わせ、居住形態ごとの差異を定量的に分析した。また、新幹線通勤に対する関心度に基づき、顕在的に関心を示す層（顕在ポテンシャル層）と、現時点では関心が低いものの条件次第で転換の可能性を有する層（潜在ポテンシャル層）を抽出し、それぞれの特性と実際の規模を整理した。

分析の結果、新幹線通勤を前提とした郊外居住は、経済的側面において、一部の新幹線駅周辺では都心近郊駅と同等、あるいはそれを上回る経済性を示すことが確認された。また、経済的側面に加えて生活環境的側面を加えた総合的豊かさの観点では、分析対象としたほとんどの新幹線駅が都心近郊駅を上回る結果となった。さらに、顕在ポテンシャル層は、世帯構成に大きな偏りは見られないものの、年齢や引っ越し検討状況を統制した場合、子育て世帯において新幹線通勤に対する関心強度が高まりやすい傾向が確認された。潜在ポテンシャル層については、40代以下の子どもを持たない世帯の割合が比較的多いことが明らかとなった。加えて、各ポテンシャル層が一定数存在することが示され、新幹線通勤が一部の特殊なライフスタイルにとどまらず、条件次第では東京都在住者にとって現実的な居住選択肢となり得る可能性が明らかとなった。

以上より、東京都在住者においても新幹線通勤は居住地選択の制約を緩和し、住環境の質を重視する層に対して有効な選択肢となり得ることが示唆された。本研究は、新幹線通勤を活用した居住地分散の可能性を、定量的に示す点に特徴があり、今後の住宅政策および交通政策の検討に資する知見を提供するものである。