

## 居住地選択時の重要要素に関する意向調査と一考察

八千代エンジニアリング（株） 正会員 ○高森 秀司, 杉本 達哉, 非会員 内田 瑞生

## 1. はじめに

東京一極集中傾向は一貫して継続している<sup>1)</sup>。一方、近年はテレワークの導入拡大等によると推察される社会移動の変化あり<sup>2)</sup>、技術の普及等による都市構造の改変可能性が示唆されていると考えられる。

社会移動は、人口減少下社会における持続可能な地域づくりにも大きく影響する。居住地選択時に重要視される要素の把握は、社会移動を検討する際の重要情報となる。そこで、WEB 調査により全国で10,500人を対象としたアンケートを実施した。

本論は、その結果の概要と考察について報告する。

## 2. アンケート調査の設計

## (1) アンケート調査の概要

アンケート調査の回収数の割付は、表1のとおりとした。実施時期は2021年6月である。

## (2) 設問項目

設問項目の構成は表2のとおりである。基本情報としての【属性情報】の他、【現在の居宅/次の転居時/テレワーク等により日常的な外出が不要な条件下の転居時の居住地選択時の重要要素】、また、【技術革新が相応に進んだ未来社会における移動・外出目的】について確認する構成とした。

## 3. アンケートの代表的な結果の概要

## (1) 転居理由と住まいの変化

転居経験がある回答者（8,050票）の転居理由の整理結果を図1に示す。【結婚】【マイホーム購入】【就学・就労】【転勤】の順に高く、概ね「結婚・子育て」及び「進学・就職」のライフステージの変化が主たる理由となっていると言える。その他では、従前住環境への不満等が高い選択割合を示している。

転居前後の住居形態の変化を表3に示す。全体的には「持ち家（戸建て）」に遷移する傾向がある。

また、「転居前が戸建て」の場合は、約8割が戸建てに転居、「転居前が集合住宅」の場合は、約6割が集合住宅に、4割弱が戸建てに転居する傾向がある。

表1 回収数割付 [N=10,500票]

項目	設定条件	割付
対象地域	【全国】 47都道府県	・各都道府県 100 以上 ・政令市のある都道府県は 400 程度
年齢構成	【6 区分】 10~20 代/30代/40代/50代 /60代/70代以上	・60 代及び 70 代以上は各 1,000 以上, ・その他は 2,000 程度
性別	【区分なし】	—
転居経験	【2 区分】 有/無	・転居経験ありを優先的に 回収の方向性(⇒8,050 票)

表2 設問構成

項目	選択肢例	趣旨
属性情報	都道府県/職業/過去の転居経験/転居理由/世帯構成/居宅の種類 等	回答者の属性把握
現在の居宅 次の転居時 日常的な外出 が不要な条件	地元/地縁/イメージ/自然・都市環境/利便性/安全・安心/娯楽/学習/医療福祉/子育て/通勤通学/コスパ 等	居住地選択時の重要要素の把握
技術革新社会 での外出目的	友人/コミュニティ/飲食/買い物/運動/健康/遊行/文化/学習/自然 等	将来の外出目的の把握

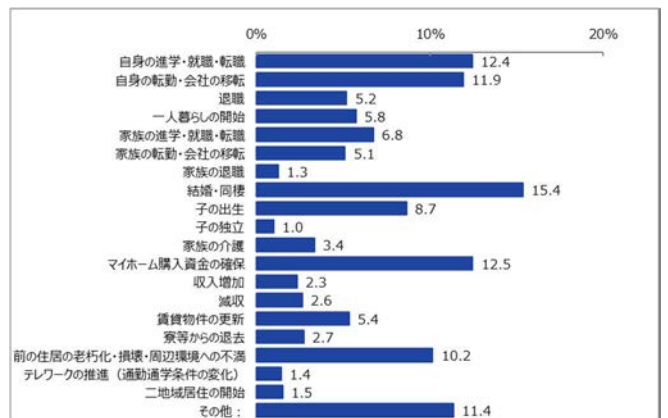


図1 現在の居宅に転居した理由 [MA※1], N=8,050

表3 転居前後の住居形態の変化 [SA※1], N=8,050

	現在の住居							合計	
	持ち家 (戸建て)	持ち家 (集合)	借家 (戸建て)	借家 (集合)	公営 住宅	寮・ 社宅	その他		
転居前の住居	持ち家(戸建て)	1,972	92	32	286	16	37	10	2,445
	持ち家(集合)	130	407	5	54	0	8	1	605
	借家(戸建て)	315	27	144	44	12	6	5	553
	借家(集合)	1,209	318	76	1,698	49	43	9	3,402
	公営住宅	158	20	5	23	89	1	2	298
	寮・社宅	296	57	10	72	4	153	3	595
	その他	83	7	5	17	4	6	30	152
	合計	4,163	928	277	2,194	174	254	60	8,050

※1) MA は複数回答, SA は単一回答. 以下同様.

キーワード 居住地選択, 意向調査, 技術革新

連絡先 〒111-8648 東京都台東区浅草橋 5-20-8 八千代エンジニアリング株式会社 TEL 03-5822-2543

(2) 居宅選定時の重要要素

1) 現在の居宅選定時の重要要素

現在の居宅を選定した際の重要要素を図2に示す。

【通勤・通学】【地元】【生活利便性】の順に高い。

2) 次の転居先の選定時に重視したい要素

次の転居時に重視したい要素は図3のとおりで、

【安心】【生活利便性】【安全】の順に高い。図2と比較して一人当たり選択数は増加(2.7個/人⇒4.1個/人)している。上位3要素と【医療・福祉】が10%以上増進している点、また、【財産】と【通勤・通学】の2要素の選択率が低下している点が特徴的である。

なお、次の転居の発生理由は「進学・就労」「転勤」

「一人暮らし」が上位(各10%程度)を占める。

また、「テレワークの推進」を理由とする回答者は全体で2.1%となり、内訳として「現在導入済みの回答者」では5%程度、「未導入の回答者」では1~2%程度となる。図1より、テレワークを理由に既に転居した回答者(1.4%)を踏まえると、テレワークの推進は3~5%程度の転居促進効果が認められる。

3) 日常外出が不要な条件下での転居先の選定

「日常生活のための外出は不要」な条件下<sup>※3</sup>での重要要素を図4に示す。平均回答数は3.4個/人で、図3との比較からは、全体的な傾向は同様としつつ、移動や通勤・通学等が低下している。特徴的な挙動としては【自然環境】の選択率の上昇がある。

地域別では、東北・甲信越・山陰地方等での【地元選好】や一都三県等での【都市/自然環境選好】、京阪神等での【治安選好】の高さ等が特徴的である。

(3) 技術革新普及後の社会での外出目的

技術革新普及後<sup>※4</sup>の「外出目的」の結果を図5に示す。【飲食】【友人】【ショッピング】【健康維持】【気分転換】が上位となる。【頻度低下】は9%である。

4. 今後の居住地選択に関する一考察

経済効率性等による都心集中の流れに対し、本調査の結果からは、技術革新の普及等をきっかけとした価値観の変化、ひいては居住地選択行動の変容可能性が示唆されている。今後は、重要要素の変化傾向等を念頭においた地方部の生活環境整備や地方創生に寄与する施策展開への活用可能性の検討を続ける。

参考文献

- 1) 例えば国土交通白書 2020
- 2) 例えば住民基本台帳人口移動報告

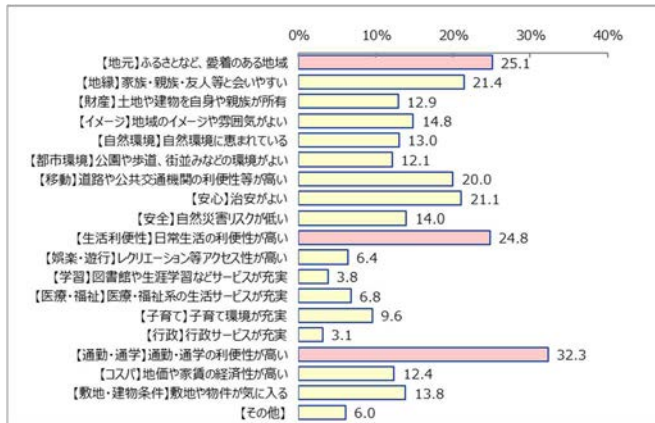


図2 現在の居宅選択の要素 [MA], N=8,050

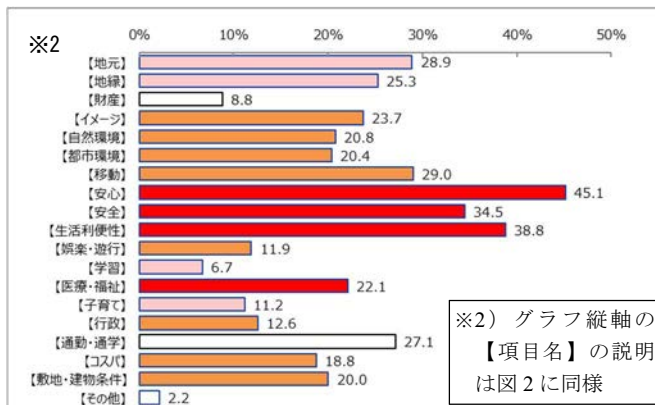


図3 次の転居時の居宅選択 [MA], N=10,500

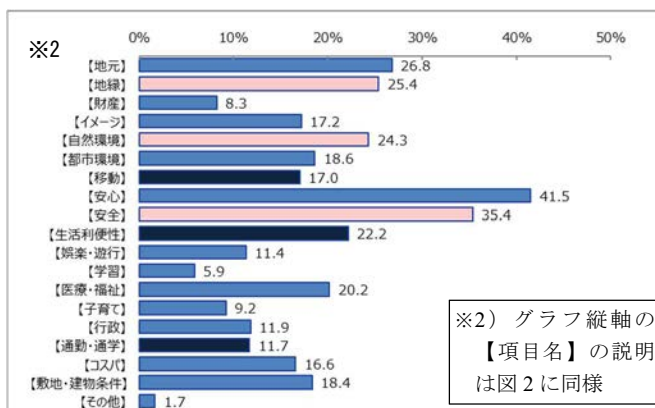


図4 日常外出不要<sup>※3</sup>での居宅選択 [MA], N=10,500

※3) テレワークやEC, 遠隔医療等が普及した社会

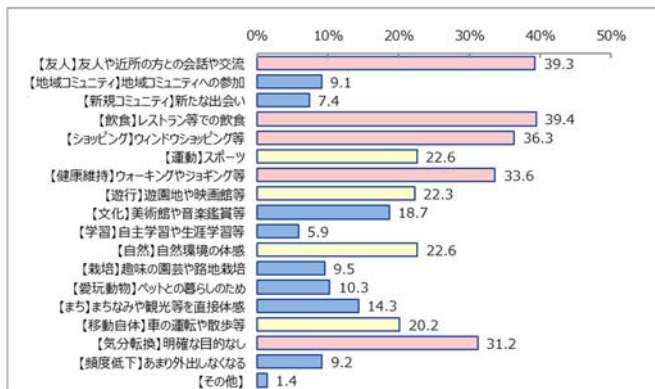


図5 技術革新普及後<sup>※4</sup>の外出目的 [MA], N=10,500

※4) ※3の条件がさらに進化して普及した社会