

RP 調査に基づく大都市から地方都市への転居行動に関する研究

Analysis on Moving Behavior from Large Cities to Local Cities Using RP Survey Data*

小俣元美**・牧浩太郎***・椿幹夫****・高見淳史*****

By Motoyoshi OMATA**・Kotaro MAKI***・Mikio TSUBAKI****・Kiyoshi TAKAMI*****

1. 研究の背景と目的

近年、地方都市を中心に中心市街地の衰退が大きな問題となっており、衰退の一因として地方都市の中心部に居住する人口が減少していることが挙げられる。居住人口の維持・回復のため、例えば街なか居住の推進などの施策が実施されているところである。さらに、地方都市では都市圏全体の人口が減少している都市が多く、平成12年から平成17年の間に32道県で人口が減少している¹⁾。このため、都市圏内の郊外部から中心部への転居の推進に加えて、三大都市圏など他の地域からの転居を促進し、そのうえで都市圏内でも中心部へ転居してもらった取り組みが重要であると考えられる。

大都市から地方都市への転居については、これまで、若年層を中心に、Uターン、Iターン、Jターンなどの転居や、転勤等による転居が多く見られていた。団塊世代(昭和22年~24年生まれ)の退職を機会とした地方都市等への転居についても注目されてきたところであるが、いわゆる2007年問題といわれる団塊世代の大量定年退職が始まっており、実際に転居を行う事例が増えていくと考えられる。団塊世代の転居については、豊かな自然環境を追求するケース、親類の介護などや望郷の念などから出身地へ転居するケースなど様々な状況があると想定される。しかし、転居の実態や転居先の選択要因については、十分に定量的に把握されているとは言い難い。

そこで、本研究では、三大都市圏から地方都市への転居に着目し、若年層から団塊世代まで幅広い世代について、実際に地方へ転居した人を対象にその転居の詳細について訊ねるRP(顕示選好)アンケート調査を実施した。調査結果に基づいて、転居先の選択(道県の選択、都市中心部・都市郊外部および農山漁村地域の選択)に関す

る分析を行う。

なお、本研究では、地方とは三大都市圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、愛知県、岐阜県、三重県、大阪府、兵庫県、京都府および奈良県)以外の地域を指し、地方都市とは三大都市圏以外の地域の都市を指すこととする。

2. 既存の調査・研究

これまで、地方への転居に関するいくつかの研究が実施されている。例えば、春名ら²⁾は、大都市近郊の農山村地域を対象に、当該地域出身者に対してUターンの意向に関するアンケート調査を実施している。アンケート調査結果より、親の扶養意識や高質な住環境などがUターンの選好要因となっており、家族が慣れない地に住むことや住宅の確保や風習・習慣などがUターンの抵抗要因となっていることを明らかにしている。尹ら³⁾は、岡山県津山市の出身者にアンケート調査を実施しており、転出の際には周辺要因などにより消極的な理由で転出した人が圧倒的に多いこと、定年後は帰りたいと考えていること、就職口などの経済的条件と町の活気が帰る条件や要求となっていることを明らかにしている。これらの研究で用いられている調査は、各地域から転出した人を対象にUターンを行う意向や条件を質問したものであり、Uターンに関するSP(表明選好)調査となっている。

実際に転居を行った人を対象とした研究としては、岡崎ら⁴⁾が宮崎県西米良村へのUターン者を対象にアンケート調査を実施している。有効回収数は34名で各個人について詳細な調査を実施しており、転入の要因として家族・親戚、村民の交流・活動、就職口、伝統文化などが挙げられることを明らかにしている。また、住田ら⁵⁾は、地方生活関連情報専門誌「田舎暮らしの本(宝島社)」に基づいて転居後に農業等に就くUIターン実践者307名を対象に分析を行い、実践者の類型化およびニーズに応える施策展開の検討を行っている。

実務における既存の調査として、例えば、山口県⁶⁾、呉市⁷⁾などが出身者を対象に今後のUターン等の意向に関するアンケート調査を実施している。また、総務省自治行政局過疎対策室⁸⁾は、過疎地域に転入した住民を対象

* キーワーズ: 都市計画, 人口分布, 居住地選択, UJI ターン
** 非会員, 工修, 独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所
*** 正員, 環峯, 株式会社三菱総合研究所社会システム研究本部
(東京都千代田区大手町2-3-6,
TEL.03-3277-0712, FAX.03-3277-3462)
**** 非会員, 工修, 株式会社三菱総合研究所社会システム研究本部
***** 正員, 工博, 東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻

にアンケート調査を実施している。

以上より、SP 調査としてこれからの地方への転居の意向について分析した事例や地方の農村部へ転居した人を対象とした研究については多数の蓄積があるものの、実際に地方都市へ転居した人を対象とした RP 調査に基づく定量的な研究は、十分に蓄積されていないと考えられる。

3. 三大都市圏から地方への転居に関する RP 調査

三大都市圏から地方への転居に関する RP アンケート調査を実施し、転居者による転居先の道県の選択に関する分析を行うとともに、都市中心部・都市郊外部および農山漁村地域の三肢選択に関する分析を行った。

(1) アンケート調査の概要

地方への転居に関する実態や転居先の選択要因を把握するため、アンケート調査を実施した。調査対象は、前居住地が三大都市圏で、現居住地が三大都市圏以外である 20 歳以上の男女とした。転居について記憶の比較的新しい人に質問するため、転居後 5 年未満の人を対象とした。調査は、インターネットアンケート形式で実施し、予め登録されたモニター会員に調査名称「地方居住に関するアンケート」と調査画面へのリンクを連絡して回答して頂いた。平成 20 年初旬に調査を実施し、360 票の有効回答を得た。主な調査項目は、表-1 のとおりである。

表-1 アンケートにおける主な調査項目

主な調査項目
個人属性（年齢、性別、同居人数、前居住都府県、現居住道県、現居住地における今後の居住意向期間）
現在の居住地（都市中心部、都市郊外部、農山漁村地域、その他）
現居住道県への転居理由（出身地だから、転勤で決まっていたため、自然環境が豊富だから、など）
住まいの選択理由（利便性、自然環境、価格の安さなど）
転居前に重視した利便性の種類
転居して満足している利便性の種類
転居した住まいの概要（分譲か賃貸か親類の家か、一戸建てか集合住宅か、間取り）
元の住まいの概要（所有、賃貸など）
転居先に求める誘致施策

被験者の属性は、表-2 に示すとおりである。回答者の年齢は 20 歳代が多く、50 歳以上は 30 歳代や 40 歳代と同数となっており少なめであった。この原因として、若年層のほうが都道府県間の転居をする人が多いこと、若年層のほうが本調査に関心の高かったこと、インターネット調査の特徴として高齢回答者の比率の低いことなどが考えられる。回答者の職業及び転居前居住都府県につ

いては、労働力調査及び国勢調査と類似した傾向にあり、概ね母集団を代表しているものと考えられる。

表-2 回答者の年齢・職業・転居前居住都府県

年齢		回答数	%
全体		360	100.0
1	20歳～29歳	102	28.3
2	30歳～39歳	86	23.9
3	40歳～49歳	86	23.9
4	50歳～59歳	46	12.8
5	60歳～69歳	35	9.7
6	70歳～	5	1.4

職業		回答数	%
全体		360	100.0
1	会社員	162	45.0
2	公務員	18	5.0
3	自営業・自由業	36	10.0
4	会社役員	11	3.1
5	定年退職後	14	3.9
6	家事専従	39	10.8
7	パート・アルバイト	41	11.4
8	学生	15	4.2
9	無職（定年退職後を除く）	20	5.6
10	その他	4	1.1

転居前居住都府県		回答数	%
全体		360	100.0
1	埼玉県	39	10.8
2	千葉県	38	10.6
3	東京都	124	34.4
4	神奈川県	45	12.5
5	岐阜県	2	0.6
6	愛知県	28	7.8
7	三重県	6	1.7
8	京都府	17	4.7
9	大阪府	36	10.0
10	兵庫県	20	5.6
11	奈良県	5	1.4

(2) 転居者による転居先道県の選択に関する分析

転居者が転居先道県に転居した理由を、図-1 に整理した。

回答者の 32.8% (118 名) が「出身地もしくは出身地の近くであるから」と回答しており、最も多くなっている。この内訳は、北海道 17 名、長野県 12 名、静岡県 11 名などとなっているが、14 県では 1 名以下となっており、道県によって状況が異なる。

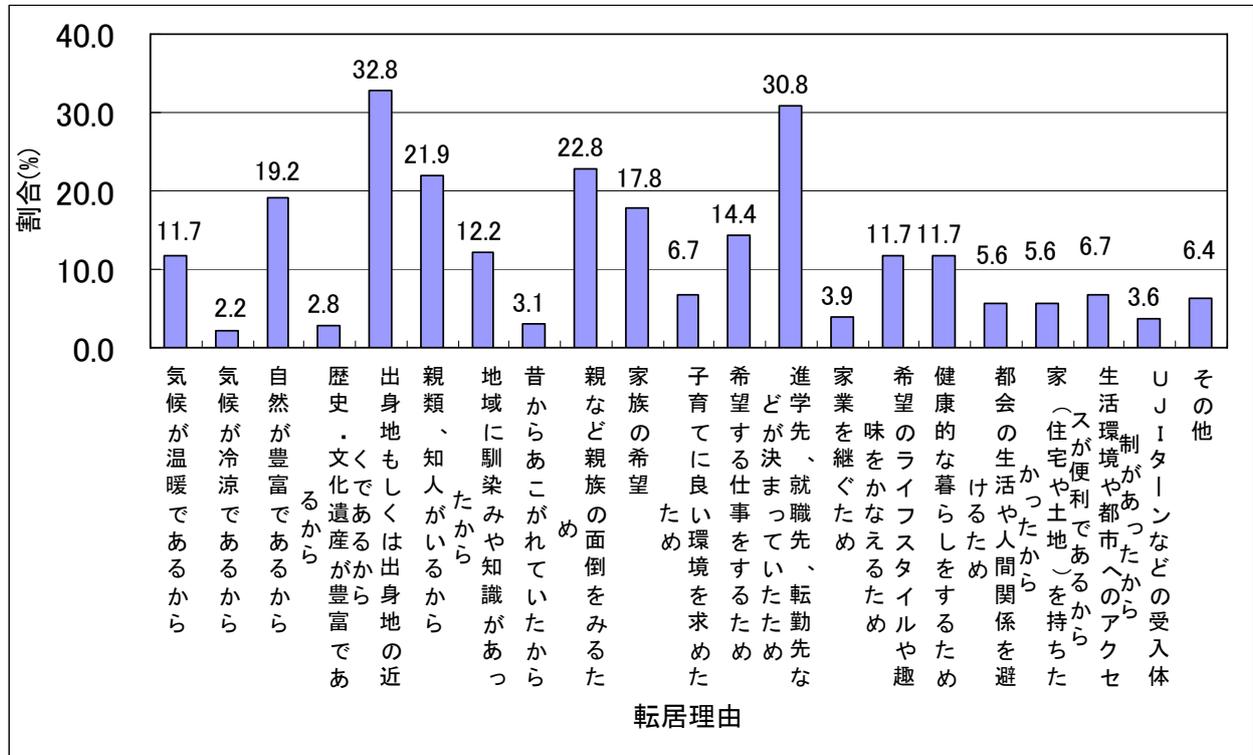
次いで、回答者の 30.8% (111 名) が「進学先、就職先、転勤先などが決まっていたため」と回答している。内訳は、福岡県 12 名、静岡県 10 名などとなっており、産業の盛んな地域が転居先として選択されていると考えられる。また、20 歳代では 41.2%、30 歳代では 33.7%、40 歳代では 31.4%、50 歳代では 19.6% と、年齢が低いほどこの理由で転居がなされる傾向にある。

3番目と4番目に回答者の多い転居理由は、それぞれ「親など親族の面倒をみるため」と「親類、知人がいるから」であり、いずれも転居先の道県が回答者の地縁に依存する転居理由である。

転居先の道県の魅力に関する転居理由としては、「自然が豊富であるから」が19.2% (69名) となっており、道

県別には、北海道14名、長野県7名、静岡県7名などとなっている。

以上のとおり、転居先の道県が回答者の地縁に依存する転居理由による転居が多く、その他には自然環境を理由とする転居などがみられることが確認された。



図一 1 現居住地道県への転居理由 (複数回答可)

(3) 都市中心部・都市郊外部および農山漁村地域の選択に関する分析

転居先としての都市中心部・都市郊外部および農山漁村地域に関する選択に影響した要因を明らかにするため、転居に関する意向や個人属性などを説明変数として、転居先選択に関する非集計ロジットモデルを推定した。転居先については、360票の有効回答のうち、95名(26.4%)が都市中心部、197名(54.7%)が都市郊外部、61名(16.9%)が農山漁村地域、7名(1.9%)がその他と回答している。

推定された2件のモデルを表一3に示す。モデル1では、自由度調整済み尤度比が0.170となり、7件の説明変数について統計的に有意な結果が得られた。個人属性に関しては、30歳代および60歳以上では、都市中心部に転居する傾向が確認された。30歳代では利便性を求めて都市中心部に転居しており、60歳以上では自動車に頼らない生活や医療施設が近隣にあることや雪かきの手間が軽減されることなどが理由で都市中心部へ転居している可能性がある。現居住地道県への転居理由として就職先、通勤先等であったことを挙げている回答者は都市中心部に

転居する傾向が見られた。日々の通勤等の移動の負担を軽減することや給与住宅の所在などのために都市中心部に転居している可能性がある。親の面倒や家族の希望を転居理由としている回答者は農山漁村地域に転居する傾向があり、親にあたる高齢者が農山漁村地域に居住していることが影響している可能性がある。利便性を重視して住まいを選択した回答者は都市中心部に転居し、価格を重視して住まいを選択した回答者は都市中心部以外に転居する傾向が確認された。これらの変数のほかに選択肢固有ダミー変数の導入を検討し、都市郊外部に関する変数のみ統計的に有意な結果が得られた。

モデル1では統計的に有意な結果が得られることを期待したいくつかの変数について統計的に優位な結果が得られなかったため、モデル2を推定した。モデル2については、自由度調整済み尤度比が0.081と低く課題があるものの、幾つかの説明変数について有意な結果が得られた。まず、同居人数が3人以上(本人を含む)の回答者は都市中心部以外へ転居する傾向が確認された。都市中心部では広い間取りの住まいの供給が十分ではなく価

格が高いことなどが影響している可能性がある。また、10年以内に転居を予定している回答者は都市中心部や都市郊外部に居住する傾向が確認された。さらに、良好な気候や豊富な自然を転居理由に挙げる回答者は都市中心部には転居しない傾向が確認された。

なお、各モデルで用いられた各説明変数間の相関係数の絶対値の最大値は0.46となっており、十分に低いものと考えられる。

表－3 転居先選択モデルの推定結果

説明変数	モデル1		モデル2	
	係数	t値	係数	t値
30歳代と60歳以上の人ダミー (都市中心部)	0.51	2.02	—	—
同居人数3人以上ダミー (都市郊外部, 農山漁村地域)	—	—	0.65	3.32
10年以内に転居予定ダミー (都市中心部, 都市郊外部)	—	—	0.93	4.57
就職先, 転勤先等のために転居ダミー (都市中心部)	0.75	2.93	—	—
親の面倒・家族の希望のために転居ダミー (農山漁村地域)	0.57	2.09	—	—
良好な気候や豊富な自然のために転居ダミー (都市中心部)	—	—	-0.74	-2.60
利便性を重視して住まいを選択ダミー (都市中心部)	1.26	5.38	0.99	4.52
価格を重視して住まいを選択ダミー (都市郊外部, 農山漁村地域)	0.76	2.55	0.97	3.50
親類の家・社宅であることを重視して住まいを 選択ダミー(農山漁村地域)	0.56	2.09	—	—
「都市郊外部」選択肢ダミー (都市郊外部)	1.64	9.31	—	—
サンプル数	353			
的中率	45.1%		38.7%	
自由度調整済み尤度比	0.170		0.081	

*) 例えば、「就職先, 転勤先等のために転居ダミー(都市中心部)」は、現居住道県への転居理由として就職先, 転勤先等であったことを挙げていたサンプルについては、転居先の選択肢のうち都市中心部について1、その他の選択肢について0を設定。

*) 的中率は、選択された選択肢について推定された選択確率を平均することで算出。

4. おわりに

本研究では、三大都市圏から地方へ実際に転居した人を対象に実施したアンケート調査に基づき、転居先選択の理由や影響要因について検討した。

転居先道県を選択した理由として、「出身地もしくは出身地の近くであるから」、「進学先, 就職先, 転勤先などが決まっていたため」、「親など親族の面倒をみるため」、といった、回答者の地縁や他の道県を含めた転居先の選択が困難な理由が多いことが分かった。その他には自然環境を理由とする転居がみられることが確認された。

また、転居先(都市中心部・都市郊外部および農山漁村地域)の選択行動に関する分析から、日々の通勤等の移動の負担が軽減されること、利便性などが都市中心部

が選択される一因になっていると考えられる。一方で、価格を重視する回答者、同居人数が3人以上の回答者、良好な気候や豊富な自然を転居理由に挙げる回答者からは都市中心部が選択されていない傾向が把握された。

より多くの人に都市中心部に転居してもらうためには、上記の都市中心部の魅力を高めるとともに、敬遠されている理由を改善する取組みが重要であると考えられる。また、30歳代や60歳以上、10年以内に転居予定、就職や転勤のために転居してきた人が都市中心部を選択する傾向にあり、これらのセグメントの転居者に対して中心部への転居を推進することが重要と考えられる。

今後の課題として、特に転居者による転居先道県の選択に関する分析について、統計的な分析を進化させる余地がある。また、アンケート調査において団塊世代のサンプルをより多く回収することで、団塊世代を念頭においた分析や考察が深められるものと考えられる。

なお、本研究は独立行政法人都市再生機構都市住宅技術研究所「UJI ターン等の実態と意識・ニーズに関する調査」⁹⁾におけるデータと成果の一部を活用している。

参考文献

- 1) 総務省統計局：平成17年国勢調査報告 第2巻 その1 全国編, 2007.
- 2) 春名攻, 川端信之, 村澤範一：大都市近郊農山村地域におけるUターン促進施策に関する考察, 土木計画学研究・講演集, No.17, pp. 895-898, 1995.
- 3) 尹孝鎮, 三村浩史, リムボン：転出時期別に類型化された地方都市出身者の“ふるさと帰郷意識”構造—津山市地域住宅計画にみるUターン世帯向け住宅施策の課題—, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 25, pp. 745-750, 1990.
- 4) 岡崎京子, 後藤春彦, 山崎義人：Uターン者増加の過程における転入要因の変遷—宮崎県西米良村を事例として—, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 39-3, pp. 25-30, 2004.
- 5) 住田和則, 渡辺貴介, 羽生冬佳：地方自治体におけるUIターン施策に関する研究, 日本都市計画学会学術研究論文集, No. 36, pp. 355-360, 2001.
- 6) 山口県地域振興部地域政策課：山口県へのUターンに関するアンケート調査, 2006.
- 7) 呉市：呉市へのUターン等に関するアンケート調査, 2006.
- 8) 総務省自治行政局過疎対策室：過疎地域における近年の動向に関する実態調査報告書, 2004.
- 9) 小俣元美, 鈴木康嗣, 宮田公一：UJI ターン等の実態と意識・ニーズに関する調査, 都市再生機構調査研究期報, No.147, 2008.