

# WEB アンケートによる地方都市の住み替え・ 居住地選択特性に関する基礎的研究

阪田 知彦<sup>1</sup>・石井 儀光<sup>2</sup>・杉木 直<sup>3</sup>・鈴木 温<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 正会員 国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ（〒305-0802 茨城県つくば市立原 1）  
E-mail: sakata@kenken.go.jp

<sup>2</sup> 元国立研究開発法人建築研究所住宅・都市研究グループ（現国土交通省国土技術政策総合研究所）  
（〒305-0802 茨城県つくば市立原 1） E-mail: ishii-n92gb@mlit.go.jp

<sup>3</sup> 正会員 豊橋技術科学大学建築・都市システム学系（〒441-8580 愛知県豊橋市天伯町雲雀ヶ丘 1-1）  
E-mail: sugiki@ace.tut.ac.jp

<sup>4</sup> 正会員 名城大学理工学部社会基盤デザイン工学科（〒468-8502 愛知県名古屋市天白区塩釜口 1-501）  
E-mail: atsuzuki@meijo-u.ac.jp

人口減少期に入った地方都市の将来の都市構造を予測するにあたり、要素となるモデルの一つとして居住地選択行動モデルがあげられる。そのモデル化の基礎となる居住地選択の特性について、都市特性を加味した分析等とその蓄積が必要である。しかし、同じ調査内容で複数都市に対して同時に実施された調査事例は少ない。そこで、この 10 年以内に住み替えた 20 才以上の男女を対象として、住み替えおよび居住地選択に関する WEB アンケートを、2017 年 11 月から 12 月にかけて我が国の 39 都市を対象として実施し、結果約 6000 サンプルを得ることができた。本稿では、本 WEB アンケートの調査概要とその主な集計結果等について報告する。

**Key Words:** *WEB Questionnaire Survey, Relocation, Residential Location Choice, Local Cities  
Simple Tabulation Results.*

## 1. はじめに

本稿では、住み替えおよび居住地選択に関する WEB アンケートの調査概要とその単純集計結果について報告する。

本格的な人口減少期に入ったとされる我が国の今後の都市構造のあり方を考える上で、近年、様々な施策や取り組みがなされている。その代表的な施策のうち、都市再生特別措置法に基づき策定される立地適正化計画は、職と住の両面から誘導区域を設定することで、今後の都市構造の緩やかな誘導を目指すものである。その中でも居住誘導区域の検討においては、空間的・即地的な分析が不可欠であるが、理想的には人々の住み替え・居住地選択特性を空間的・即地的に把握することが有効であると考えられる。

その把握方法の一つとして、将来の都市構造を予測するアプローチが考えられる。既に様々な予測手法が開発されているが、上記のような居住誘導等に即した予測においては、その要素となる重要なモデルの一つとして居住地選択行動モデルの検討・構築が不可欠である。こ

ろが、その居住地選択行動モデルのモデル化の基礎となる分析に必要なデータのうち、都市特性別もしくは都市別の居住地選択についてのデータの蓄積は十分でない。

従来より、居住地選択の特性についての調査としては、例えば、自治体や大学等が実施する住基台帳からの無作為抽出等による質問紙アンケート調査の事例は多くある<sup>1)</sup>。一方で近年では、WEB アンケート調査による方法で居住地選択の動向把握等の調査事例も見られるようになってきた<sup>2)</sup>。WEB アンケートの場合、短期間で実施できるという利点大きい。ところが、上記の 2 つの方法を通して見ても、同じ調査内容で、都市特性を加味しつつ複数都市に対して居住地選択の特性等を含んだ調査を実施された既往事例は、管見では見られない。

そこで、地方都市圏の 39 都市に在住で、この 10 年以内に住み替えた 20 才以上の男女を対象として、住み替えおよび居住地選択に関する WEB アンケートを、2017 年 11 月から 12 月にかけて実施した。

以降次章からは、今回の WEB アンケートの調査方法の概要を述べ、続いて人口規模別の単純集計結果について述べ、最後にまとめと今後の課題を述べる。

2. 調査方法

(1) 対象都市と必要サンプル数

候補となる都市は、立地適正化計画を策定もしくは策定予定<sup>9)</sup>の357都市(2017年7月末時点)から、人口規模(4区分)とDID人口比(3区分)及び人口増減を考慮して57都市を候補として抽出した。

また、それぞれの都市において収集するサンプル数(以下、必要サンプル数)は、人口規模、調査会社でのモニター登録数(20才以上の男女)、この10年以内に住み替えを経験し、かつ調査項目数を勘案した既往調査での各都市における平均的な協力率等から、協力が得られそうなモニター予想数を推計した。これらを元に必要サンプル数(表-1)と対象都市39都市(表-2、ただし、調査は2回に分け、第1期26都市、第2期13都市とした)を設定した。

ただし、調査途上でサンプルの収集が極めて困難になった都市については、必要サンプル数を切り下げる等の措置を講じた(表-2)。

(2) 調査方法及び時期

調査は、調査会社が保有するモニターに対するWEBアンケート<sup>10)</sup>によって行った。

調査項目は、表-3の通りである。調査は、基本項目(年齢が20才以上100才以下の回答者のみスクリーニング項目に画面が遷移し回答できるようになる)、スクリーニング項目(ここでの居住年数が10年以下のモニターのみ本調査を回答)、本調査項目に分かれる。また、本調査項目は、現在の住居に対しての設問と一つ前の住居に対しての設問に分かれる。

調査は、スクリーニングを2017年11月17日から20日で実施(モニター回答数30237人)し、ここで現在地での居住歴が10年以下と回答したモニター(12331人)に対しては、引き続き第1期調査分として26都市についての本調査を2017年11月22日から12月4日で実施し、第2期調査として上記とは別の13都市についての本調査を2017年12月1日から12月7日まで実施した。

(3) 有効サンプルの精査

当調査では、地域別の特性を把握することを目的としているため、有効サンプルについては、アンケート配信都市名とその際に記入した郵便番号との整合性を持って有効サンプルとすることとした。具体的には郵便番号7桁から郵便番号データベースより類推した市区町村名と、配信都市の市区町村名が整合するものを有効サンプルとした(表-2中「居住地回答整合」)。この有効サンプルをもって、以降の集計を行うこととした。

表-1 人口規模別の必要サンプル数

人口規模	必要サンプル数	
	第1期	第2期
20万人未満	80	40~60
20万人以上40万人未満	150	100~135
40万人以上60万人未満	200	—
60万人以上100万人未満	300	—

表-2 調査対象都市と必要サンプル数・回収状況・有効サンプル数

調査	自治体名	人口規模	DID人口比	必要サンプル数	回収数	居住地回答整合	居住地回答不整合	不整合発生率
地方都市圏(第1期)	山口県山口市	20万未満	0-60%	80	91	91	0	0.00%
	鳥取県鳥取市	20万未満	0-60%	75	80	77	3	3.75%
	千葉県佐倉市	20万未満	60-80%	75	85	82	3	3.53%
	青森県弘前市	20万未満	60-80%	80	84	84	0	0.00%
	静岡県沼津市	20万未満	80-100%	80	91	88	3	3.30%
	北海道釧路市	20万未満	80-100%	80	92	82	10	10.87%
	千葉県流山市	20万未満	増加傾向	80	89	88	1	1.12%
	群馬県高崎市	20-40万	0-60%	150	178	177	1	0.56%
	群馬県前橋市	20-40万	0-60%	150	164	162	2	1.22%
	長野県長野市	20-40万	60-80%	150	162	157	5	3.09%
	岩手県盛岡市	20-40万	60-80%	150	165	159	6	3.64%
	秋田県秋田市	20-40万	80-100%	150	162	156	6	3.70%
	栃木県旭川市	20-40万	80-100%	150	162	154	8	4.94%
	愛知県岡崎市	20-40万	増加傾向	150	162	161	1	0.62%
	香川県高松市	40-60万	0-60%	200	215	211	4	1.86%
	富山県富山市	40-60万	0-60%	200	205	196	9	4.39%
	兵庫県姫路市	40-60万	60-80%	200	227	224	3	1.32%
	岐阜県岐阜市	40-60万	60-80%	200	225	222	3	1.33%
	鹿児島県鹿児島市	40-60万	80-100%	200	231	230	1	0.43%
	愛媛県松山市	40-60万	80-100%	200	215	210	5	2.33%
	栃木県宇都宮市	40-60万	増加傾向	200	214	208	6	2.80%
	新潟県新潟市	60-100万	60-80%	300	319	315	4	1.25%
	熊本県熊本市	60-100万	60-80%	300	334	329	5	1.50%
	福岡県北九州市	60-100万	80-100%	300	325	322	3	0.92%
	静岡県静岡市	60-100万	80-100%	300	339	335	4	1.18%
	岡山県岡山市	60-100万	増加傾向	300	322	315	7	2.17%
			4,500	4,938	4,835	103	2.09%	
地方都市圏(第2期)	新潟県上越市	20万未満	0-60%	50	54	52	2	3.70%
	山口県宇部市	20万未満	0-60%	55	59	59	0	0.00%
	長野県上田市	20万未満	0-60%	55	59	57	2	3.39%
	茨城県土浦市	20万未満	60-80%	40	42	42	0	0.00%
	愛知県瀬戸市	20万未満	60-80%	35	37	37	0	0.00%
	山梨県甲府市	20万未満	80-100%	60	67	67	0	0.00%
	茨城県日立市	20万未満	80-100%	50	54	51	3	5.56%
	三重県津市	20-40万	0-60%	95	105	102	3	2.80%
	福島県いわき市	20-40万	0-60%	90	101	95	6	5.94%
	愛知県豊橋市	20-40万	60-80%	110	118	116	2	1.69%
青森県青森市	20-40万	60-80%	110	117	113	4	3.42%	
高知県高知市	20-40万	80-100%	130	139	136	3	2.16%	
茨城県つくば市	20-40万	増加傾向	135	148	144	2	1.37%	
地方都市圏(第1期+第2期)			1,015	1,098	1,071	27	2.46%	
			5,515	6,036	5,906	130	2.15%	
人口規模別	20万未満	(14都市)	895	984	957	27	2.74%	
	20-40万未満	(13都市)	1,720	1,881	1,832	49	2.60%	
	40-60万未満	(7都市)	1,400	1,532	1,501	31	2.02%	
	60-100万未満	(5都市)	1,500	1,639	1,616	23	1.40%	

表-3 調査項目

大項目	項目記号	質問項目
基本項目	F1	回答者性別
	F2	回答者年齢
スクリーニング項目	SC1	回答者居住地
	SC2	世帯保有自動車台数
	SC3	世帯年収
	SC4	住居形態
	SC5	居住年数
本調査項目	Q1	世帯人数
	Q2	世帯構成人の性別、年齢、回答者との続柄、職業、自動車免許保有の有無、通勤・通学地、通勤・通学交通手段、入居時点での同居状況
	Q3	現在の住居の間取り
	Q4	現在の住宅の延べ床面積
	Q5	現在の住宅の築年数
	Q6	現在の住宅の居住費
	Q7	現在の居住地の選択理由
	Q8	居住地の最寄り駅までの徒歩時間
	Q9	現在の住居に入居時の同居家族数
	Q10	以前の居住地
	Q11	以前の住居の形態
	Q12	以前の住居の間取り
Q13	以前の住宅の延べ床面積	
Q14	以前の住宅の築年数	
Q15	以前の住居での居住年数	
Q16	以前の住宅の居住費	
Q17	以前の住宅からの住み替え理由	

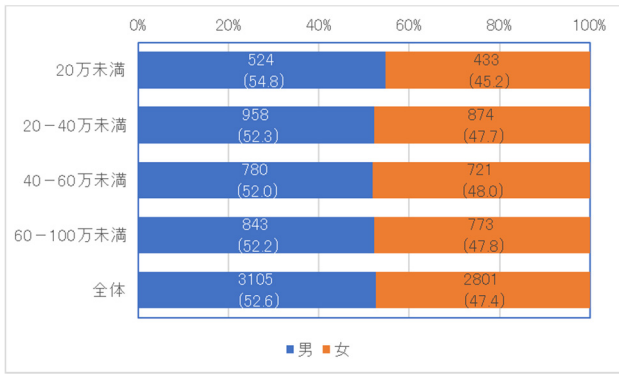


図-1 回答者性別 (F1)



図-2 回答者年齢 (F2)

### 3. 集計結果

ここでは、これまで人口規模別の単純集計が終わった主な項目について、その概要を述べる。

#### (1) 回答者属性

単純集計結果を見ていく前に、回答者の属性として、回答者の性別 (図-1) と回答者の年齢 (図-2) について見てみる。

回答者の性別 (図-1) は、今回の調査においてはどの人口規模でも若干男性が多い結果であるが、大きな差では無いため男女半々と見ても差し支えないと考えられる。

回答者の年齢 (図-2) は、人口規模による大きな違いはないと見受けられるが、細かく見てみると、人口規模 40 万人～60 万人未満の 30 代の回答者や、60 万人～100 万人未満の 60 歳代などでの回答者が占める割合が全体よりも若干ではあるが多いように見える。

#### (2) 単純集計結果

以降では、現段階で集計が終わった主な項目についての人口規模別の単純集計結果を示す。

当調査では、現在の住居についての設問項目と以前の住居についての設問項目で、同じような内容の設問項目を設定したものがあつたため、紙幅の関係から、これらを並べて述べることにした。

##### a) 居住年数 (図-3, 図-4, 表-4)

現在の居住年数 (図-3) では、8～9 年の回答がやや少

ないものの、10 年以内と区切っていることから、概ね各年とも 10% 程度の居住年数であり、人口規模による違いが大きくないことが分かる。現在の住居での平均居住年数 (表 4) で見ても、20～40 万人未満の都市で若干大きく出ているように見えるが、差があるとまでは言い切れないと考えられる。

以前の住居での居住年数 (図-4) では、10 年以下の傾向は大きく代わらないが、居住年数 10 年以上～30 年未満の回答がどの人口規模においても 20% 程度を占めている。以前の住居での平均居住年数 (表-4) を見ても、人口規模によらず、以前の住居の居住年数は概ね 9 年半くらいであることが分かる。

表-4 平均居住年数

人口規模	平均居住年数(年)	
	現在の住居	以前の住居
20万未満	4.9	9.5
20-40万未満	5.0	9.6
40-60万未満	5.0	9.4
60-100万未満	4.8	9.7
全体	4.9	9.6

##### b) 住居形態 (図-5, 図-6)

現在の住居形態 (図-5) では、全体で見れば、持ち家 (一戸建て) と賃貸 (マンション) がそれぞれ約 4 割を占めている。この両者の関係を人口規模別に見ると、両者の合計は人口規模によっても一定であるが、人口規模が大きくなるにつれて、賃貸 (マンション) の割合がやや大きくなっていく傾向が見られる。

以前の住居の形態 (図-6) では、持ち家 (一戸建て) が約 3 割、賃貸 (マンション) が約 4 割強を占めていることがわかる。こちらも上記と同様に、両形態の合計は人口規模によっても一定であるが、人口規模が大きくなるにつれて、賃貸 (マンション) の割合がやや大きくなっていく傾向が見られる。

##### c) 住居の間取 (図-7, 図-8)

現在の住居の間取 (図-7) では、全体では 3LDK > 2DK・2LDK > 4LDK の順で多く、これは人口規模別に見ても同じ傾向であるが、若干ではあるものの、60～100 万人未満では 1DK・1LDK の割合が若干多く、5LDK 以上の間取の割合が小さくなっていることが特徴的である。

以前の住居の間取 (図-8) では、3LDK > 2DK・2LDK > 4LDK の順で多い傾向はほぼ同じであるが、4LDK の割合が現在の間取よりも極端に小さいことが特徴的である。また、1DK・1LDK の割合は人口規模別に見てもほぼ同じであることから、人口規模別の違いはほとんど無い。

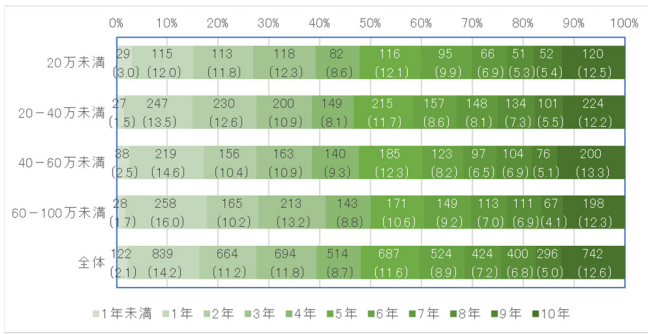


図-3 居住年数 (SC5)

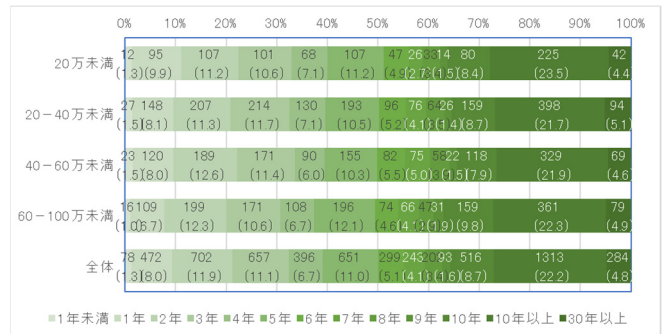


図-4 以前の住居での居住年数 (Q15)

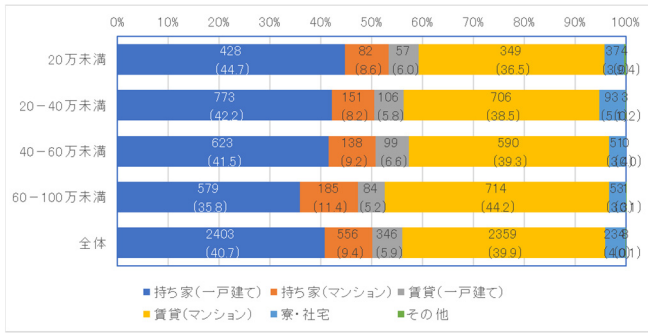


図-5 住居形態 (SC4)

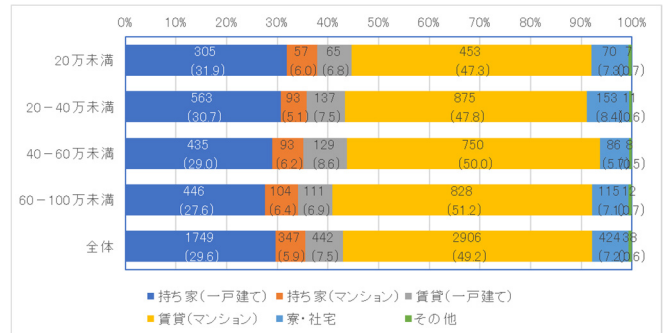


図-6 以前の住居の形態 (SC4)

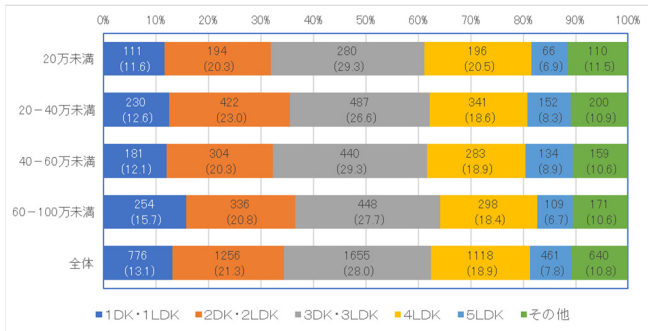


図-7 住居の間取り (Q3)

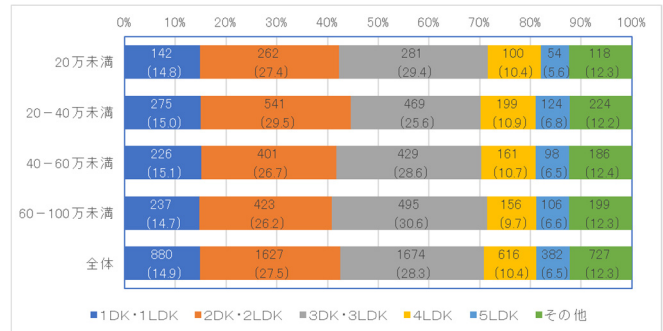


図-8 以前の住居の間取り (Q12)

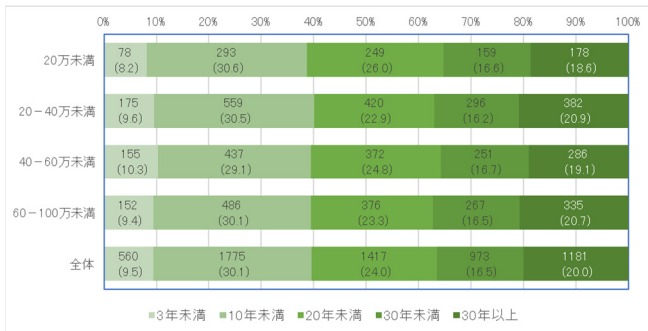


図-9 住宅の築年数 (Q5)

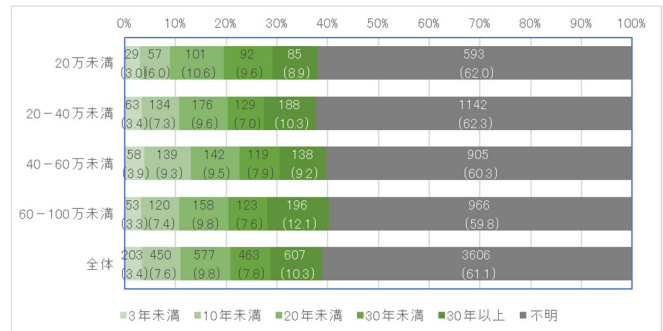


図-10 以前の住宅の築年数 (Q14)

d) 住居の築年数 (図-9, 図-10, 表-5)

現在の住居の築年数 (図-9) では、どの人口規模においても 10 年未満が最も多く、次いで 20 年未満が多い。平均築年数 (表-5) は、約 16 年という結果で、人口規模による差も大きくない。

以前の住居の築年数 (図-10) では、不明の回答が約 6 割であるものの、人口規模で 60~100 万人未満では、それ以下の人口規模と比較して、若干ではあるが築年数が

表-5 平均築年数

人口規模	平均築年数(年)	
	現在の住居	以前の住居
20万未満	16.0	18.9
20-40万未満	16.1	19.1
40-60万未満	15.8	17.8
60-100万未満	16.3	20.0
全体	16.1	19.0

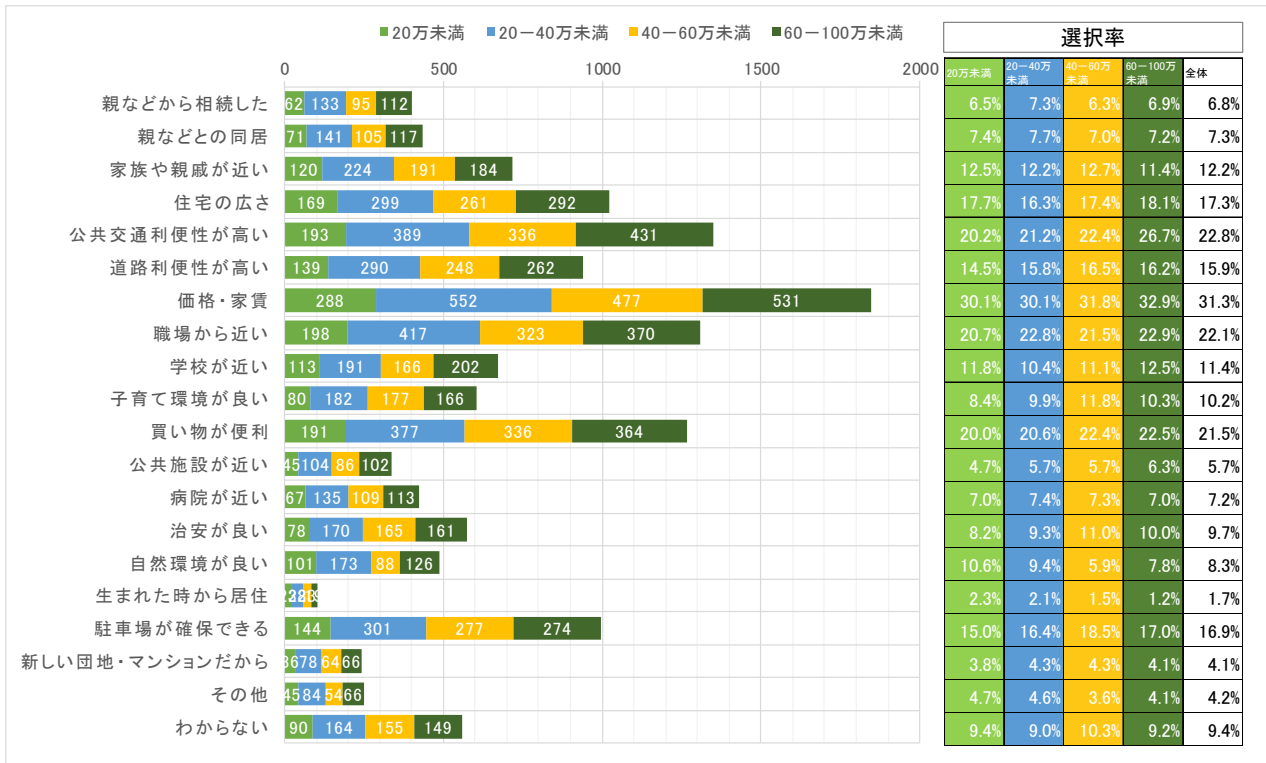


図-11 現在の居住地の選択理由 (Q7)

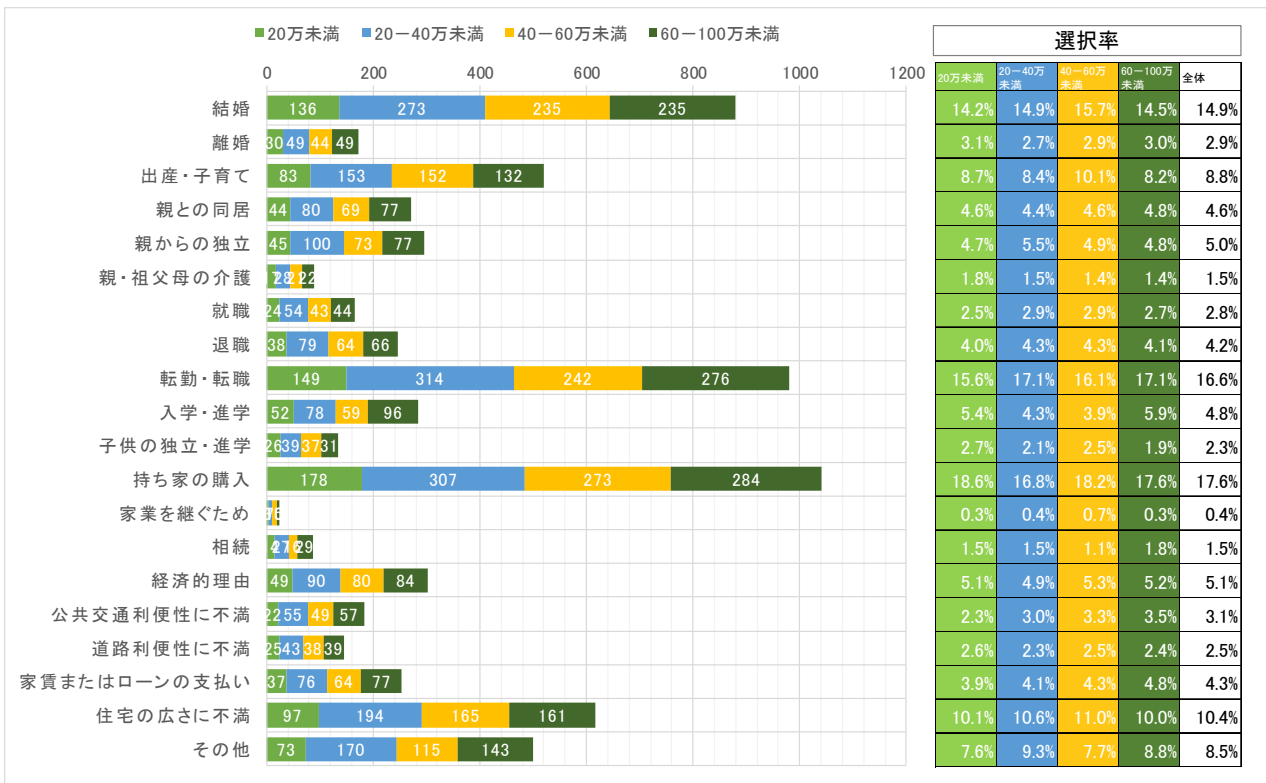


図-12 以前の住宅からの住み替え理由 (Q17)

高い傾向が見られる。平均築年数（表-5）を見ても、人口規模で60～100万人未満での平均築年数は20年という結果である。その反面、40～60万人未満では、平均築年数が他の人口規模よりも若干低くなっている。

e) 現在の居住地の選択理由 (図-11)

現在の居住地の選択理由（複数回答）では、「価格・家賃」，「公共交通利便性が高い」，「職場から近い」，「買い物が便利」，「駐車場が確保できる」の順で選択率が高いことが分かる。

人口規模別に見ると、「公共交通利便性が高い」では人口規模が大きくなるにつれて選択率も大きくなる傾向があり、20 万人未満と 60～100 万人未満では約 6%の開きが見られる。また、「自然環境が良い」では 20 万人未満が最も選択率が高く、最も選択率の低い 40～60 万人未満とでは約 5%の開きが見られる。

#### f) 以前の住宅からの住み替え理由 (図-12)

以前の住宅からの住み替え理由 (複数回答) では、「持ち家の購入」, 「転勤・転職」, 「結婚」, 「住宅の広さに不満」, 「出産・子育て」の順で選択率が高く、いわゆるライフイベントに起因するものが多いことが分かる。ただし、これらの選択肢に限らず、この設問のどの選択肢の選択率においても、人口規模別には大きな違いは見られない。

## 4. まとめ

以上、我が国の地方都市における住み替えおよび居住地選択に関する WEB アンケートの調査概要とその人口規模毎の単純集計結果等について報告した。

前述の通り、住み替えおよび居住地選択に関する WEB アンケートの事例はあるものの、複数都市を対象とした調査は管見では類例はなく、有益なサンプルが取得できたと考えている。また、人口規模別の集計結果からは、いくつかの差違や特徴が見られたが、個々の項目を人口規模別だけで見ている限りにおいては、人口規模が決定的要因となっている場合は多くないといっても過言ではないだろう。

今後の課題としては、他の都市特性での集計・分析や都市毎のデータに基づく分析をさらに行うとともに、項目相互の関係を考慮した分析等とその蓄積が必要である。さらに、当初の目的である居住地選択行動モデルの構築

に必要な都市特性を加味したパラメータセットの検討等があげられる。なお、このアンケート調査後に、大都市圏の 9 都市と対象とした同様の質問項目の WEB アンケートも実施したため、地方都市圏と大都市圏との比較分析についても、今後の課題である。これらについては、機会を改めたい。

なお、当調査の集計結果については、近日中に資料として取りまとめ、国立研究開発法人建築研究所 WEB ページ (<https://www.kenken.go.jp/>) 等にて、公開する予定である。

### 注釈

(1)当調査は、株式会社クロス・マーケティングの WEB アンケートサービスを利用した。

### 参考文献

- 1) 江見亮, 石垣文, 平野吉信: ライフステージに応じた居住選択意識に関する研究, 日本建築学会中国支部研究報告集, 35, pp.865-868, 2012.
- 2) 清水陽子, 中山徹, 土佐野美裕: 若年層の転居理由別に見た居住地選択要因に関する研究 奈良市からの転出入者を対象とした調査より, 日本建築学会計画系論文集, 732, pp.423-432, 2017.
- 3) 川島崇, 平居直樹, 村橋 正武: 大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究, 都市計画論文集, 40.3 巻, pp. 781-786, 2005.
- 4) 包薩目娜, 服部俊宏: 首都圏在住の移住希望者の移住情報収集行動: 移住希望者への web アンケートに基づいて, 農村計画学会誌, 36(Special issue), pp.209-216, 2017.
- 5) 国土交通省都市局: 立地適正化計画作成の取組状況 (立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている都市), [http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_fr\\_000051.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_fr_000051.html), 2018年4月25日確認.

## Basic Study on Characteristics of Relocation and Residential Location Choice by WEB Questionnaire Survey for Local Cities

Tomohiko SAKATA, Norimitsu ISHII, Nao SUGIKI and Atsushi SUZUKI