

都市のサービス水準が 地方都市住民の居住意向に及ぼす影響

日野 智¹・藤原和也²・鈴木 雄³

¹正会員 秋田大学大学院 准教授 理工学研究科 (〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)
E-mail : hino@gipc.akita-u.ac.jp

²正会員 秋田市建設部(〒010-8560 秋田市山王一丁目 1-1)

³正会員 秋田大学大学院 技術職員 理工学研究科 (〒010-8502 秋田市手形学園町 1-1)

わが国の多くの都市では、高齢化と人口減少が課題となっている。特に、人口減少は様々な都市サービスに影響を及ぼすと考えられる。そのため、わが国の都市施策はコンパクトシティを指向しており、このような動きを支援するため、立地適正化計画制度が設けられた。しかしながら、地方都市では自己所有の戸建住宅が少なく、住み替え・移住に対する抵抗感が強いものと考えられる。そのため、本研究では地方都市住民を対象とした意識調査を実施し、様々な都市サービスが住民の居住意向に影響を及ぼしうる水準を明らかとすることを目的とした。分析の結果、持家に住んでいる被験者のうち、住み替えを希望している人は少ないことが明らかとなった。そして、商業・医療・公共交通などの要因が移住意向に大きく影響していることも明らかとなった。

Key Words : compact city, relocation, residential consciousness, awareness survey and analysis

1. はじめに

わが国の多くの都市では、高齢化と人口減少が課題となっている。特に、人口減少は様々な都市サービスに影響を及ぼすと考えられる。これまでも、地方都市を中心に郊外部への市街地拡大と人口密度の低下が進んでいたが、人口減少に伴い、人口密度のさらなる低下が懸念される。そのことが商業・医療・教育・交通など、都市サービスの維持が困難となることが懸念される。そのため、わが国の都市施策はコンパクトシティを指向しており、多くの都市が都市計画マスタープランなどにコンパクトシティの実現を目標としていることを謳っている。また、このような動きを支援するため、都市再生特別措置法による立地適正化計画制度が設けられた。

立地適正化計画では、都市計画区域に医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導・集約することで各種サービスの効率的な提供を図る都市機能誘導区域、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導する居住誘導区域を設定する。都市機能誘導区域や居住誘導区域の設

定により、人口の集積・人口密度の維持を図るものであり、人口減少下においても区域内における都市サービスの維持・改善が期待される。また、都市機能誘導区域・居住誘導区域での人口密度を維持するためには、区域外への人口の流出を抑え、区域外からの人口流入を促すことが望まれる。すなわち、区域内への住み替え・移住が求められる。しかしながら、特に地方都市では自己所有の戸建住宅、いわゆる持家が少なく、住み替えに対する抵抗感が強いものと考えられる。

そのため、このような施策をより効果的なものとするためには、都市サービスの維持・改善が住民の居住意向に及ぼす影響を把握し、適切な施設の誘導やサービスの提供、サービス水準の設定が望まれる。本研究では地方都市住民を対象とした意識調査を実施し、様々な都市サービスが住民の居住意向に影響を及ぼしうる水準を明らかとすることを目的とした。

2. 都市サービスと居住意向に関する意識調査

本研究では秋田県秋田市を対象とし、意識調査を実施した。秋田市でも 2017(平成 29)年に『秋田市立地適

正化計画』が策定され、「暮らし・産業・自然の調和した持続可能な都市」をまちづくりの理念としたコンパクトな市街地形成が目指されている。

本研究は現在居住している地区やその周辺地区の都市サービス水準が変化した場合の住民の居留意向を把握する。そのため、居住誘導区域の周辺である秋田市飯島地区・勝平地区を対象に 2017(平成 29)年 12 月に投函配布・郵送回収方式による意識調査を行った。調査票は各地域 400 世帯に 800 部を配布し、224 世帯から 331 票を回収した。調査では移住意向と移住経験、現居住地の満足度、都市サービスが変化した場合の居留意向などを質問している。なお、被験者は 60 代が 30% と最も多く、50 代、70 代がそれに次いでいる。また、30 代以下の被験者は 1 割程度となった。また、住居の形態をみると、大半が自己所有の戸建て住宅(持家)であった。現在の居住地での居住年数は 20 年以上の被験者が約 6 割であり、10 年以下である被験者は約 2 割であった。

3. 住み替えに対する意識と要因

調査では、住み替え(移住)に対する意識を質問している(図-1)。多くの被験者が「現在の地域に住み続けたい」と回答している。その一方で、「移住をたく、ある程度予定も決まっている」「機会があれば移住したい」と回答した被験者が 23%を占めている。被験者の大半が持家に居住していることを考慮すると、移住を希望する被験者の割合は少なくないものと考えられる。このような移住意向のある住民に住み替え先として検

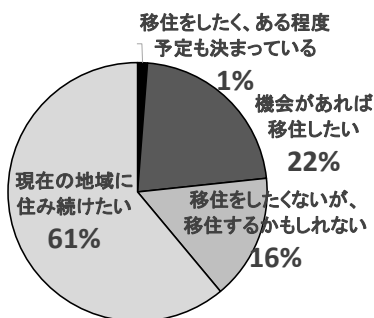


図-1 住み替え(移住)に対する意識

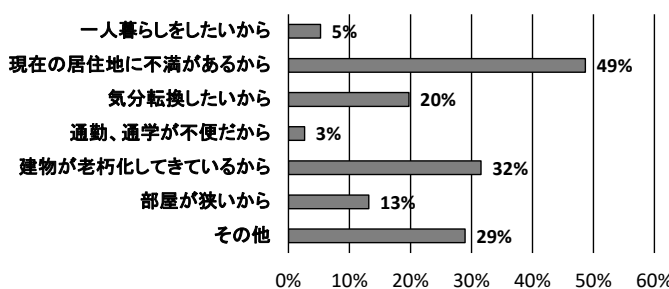


図-2 移住をたく理由(移住希望者)

討してもらうことが都市機能誘導区域や居住誘導区域には必要とされる。

移住をたくと回答した被験者には、移住をたく理由も質問している(図-2)。「現在の居住地に不満がある」とした理由が最も多く、「建物が老朽化しているから」がそれに次いでいる。その他としては除雪の大変さを理由とする回答が多くみられた。また、年代別にみると、10~30 代の被験者の移住意向は比較的高い。一方、50 代と 80 代の被験者の移住意向も少なくない。

一方、「現在の地域に住み続けたい」と回答した被験者に移住をたくない理由も質問している。「持家であるから」とした回答が最も多く、「現在の居住地に満足しているから」とした回答がそれに次いでいる。「居住地に愛着があるから」「費用がかかるから」とした回答も少なくなかった。移住をたくない理由は必ずしも現在の居住地に満足しているからではないことが明らかとなった。すなわち、「住み続けるしかない」という意識で住み続ける住民がいるものと推察される。

4. 居住地に対する満足度と住み替え意識

(1) 居住地に対する満足度

本研究では要因毎に居住地に対する満足度を質問している。商業施設や医療施設、子育て環境に満足と感じる被験者の割合が高い。一方で、公共交通や公共施設には不満と感じる被験者が少なくない。商業施設については、不満と感じる被験者も少なくなく、被験者によって意見がわかる項目といえる。

居住地に不満があり、移住意向のある被験者の満足度をみると、商業施設や公共交通の項目に不満と感じる被験者の割合が高い。また、公共施設についても不満と感じる被験者が少なくない。被験者全体の結果と比べると、全体的に不満とする回答が増加し、満足とする回答が減少している。移住を希望する理由として、「居住地に不満がある」ことが最も多く挙げられていたが、そのことを反映したものと考えられる。特に、商

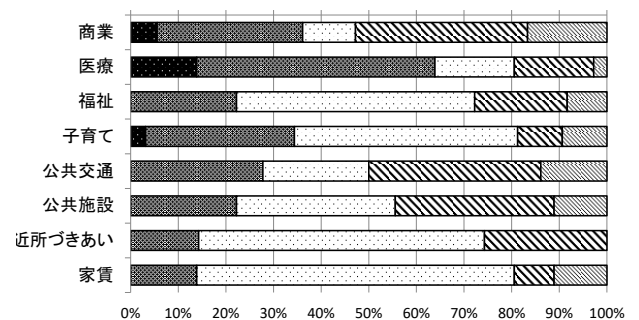


図-3 居住地に不満がある移住希望者の満足度

業施設では不満とする被験者の割合が大きく増加している。移住意向のある被験者の主な不満要素については、今後、そのサービス水準が低下すると移住意向に影響することも考えられる。

(2) 住み替え意識に対する影響要因

居住地の各項目に対する満足度が住み替え意識に及ぼす影響を明らかにするため、数量化理論Ⅱ類による分析を行なった。外的基準を住み替え意識、アイテムを居住地に対する満足度としている。算出されたカテゴリスコアとレンジ値を表1に示す。なお、カテゴリスコアは正の値が移住を希望する意識を示している。

レンジ値から移住意向に影響する項目は商業施設、子育て環境、近所付き合いに対する満足度といえる。また、カテゴリ数量からこれらの3項目はいずれも満足している場合は、被験者は現居住地に住み続けたいと考え、満足していない場合は移住したいと考える傾向にあると考えられる。子育て環境に関する満足度をみると、不満とする回答がさほど多くない。しかし、移住意向に及ぼす影響は大きい。すなわち、実際に子育て環境に関係する被験者は子供がいる被験者に限定されるために実数は少ないが、その大半が子育て環境に不満がある場合には住み替えを希望するものと考えられる。近所付き合いでは満足度のカテゴリスコアが正の方向で値も小さくない。そのため、近所付き合いに満足している場合、現居住地に住み続けることを希望している被験者が比較的多いと考えられる。

移住意向に影響すると考えられる3要因はいずれも、他の項目と比べて居住地区内での必要度の高い要因といえる。医療・福祉・公共施設などは居住地区外の施設でも機能が代替できると考えられる。そのため、3要

表-1 移住意向と居住地に対する満足度

アイテム	カテゴリー	カテゴリスコア	レンジ
商業	満足	-0.29	0.80
	どちらともいえない	0.51	
	不満	0.50	
医療	満足	0.04	0.46
	どちらともいえない	-0.35	
	不満	0.11	
福祉	満足	0.42	0.67
	どちらともいえない	-0.24	
	不満	0.33	
子育て	満足	-0.33	1.50
	どちらともいえない	0.82	
	不満	1.17	
公共交通	満足	-0.10	0.25
	どちらともいえない	0.15	
	不満	0.03	
公共施設	満足	0.08	0.18
	どちらともいえない	0.03	
	不満	-0.10	
近所付き合い	満足	-0.47	1.06
	どちらともいえない	0.39	
	不満	0.59	
家賃	満足	-0.03	0.14
	どちらともいえない	0.04	
	不満	-0.10	

因が住み替え意識と高い関係性を示していると推測される。

5. コンジョイント分析による居住意向分析

(1) 都市サービス水準の設定

立地適正化計画による都市機能誘導区域・居住誘導区域の設定に伴い、これらの区域では都市サービス水準の向上が期待される。一方、都市機能誘導区域・居住誘導区域外では人口密度の低下により、サービス水準の低下が懸念される。

住み替え意識などの居住意向は、現在の居住地や将来の移住先の様々なサービス水準の組み合わせによって変化するものと考えられる。本研究では、移住先の都市サービス水準が向上する場合(パターン 1)と現居住地のサービス水準が低下する場合(パターン 2)の2つのパターンについて、商業・医療・子育て環境・公共交通の4要因に3水準を設定したL₉直交表を作成した(表-2)。パターン1はサービス水準の向上した都市機能誘導区域・居住誘導区域への区域外からの住み替えを想定しており、パターン2はサービス水準が低下した区域外からの住み替えを想定している。

直交表による要因と水準の組み合わせから仮想の居住地を提示し、それぞれに「移住したいと思う」、「移住をするかどうか迷う」、「移住したいと思わない」の3つから回答を選択してもらった。被験者の選択結果をみると、パターン2の方がパターン1よりも住み替えを選ぶ被験者が多い傾向にあった。そのため、現居住地の都市サービス水準が低下した方が居住意向に大きな影響を及ぼすものと考えられる。

表-2 設定した要因と水準

パターン1	現状	良い	かなり良い
商業	スーパー：1	スーパー：1 個人商店：1	スーパー：1 個人商店：1 専門店：1
医療	クリニック：2	総合病院：1 クリニック：1	総合病院：2
子育て	教育施設あり	教育施設あり 公園：1	教育施設あり 公園：1 習い事教室：1
公共交通	バス2本/h	バス4本/h	バス6本/h
パターン2	現状	悪い	かなり悪い
商業	スーパー：1	個人商店：1	なし
医療	クリニック：2	クリニック：1	なし
子育て	教育施設あり	なし	なし
公共交通	バス2本/h	バス1本/h	なし

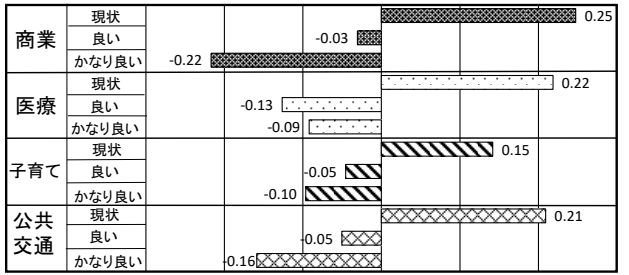


図4 コンジョイント分析による部分効用値(パターン 1)

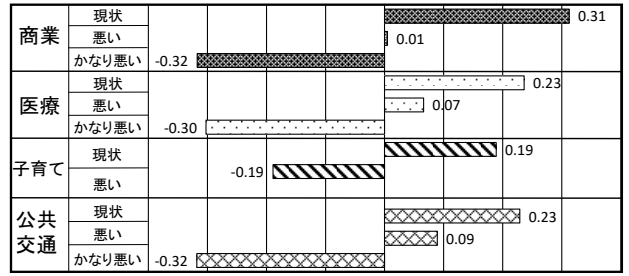


図5 コンジョイント分析による部分効用値(パターン 2)

(2) 都市サービス水準と居住意向

得られた結果に対し、本研究ではコンジョイント分析を行った。コンジョイント分析を用いることにより、個別の要素を評価するのではなく、都市全体を評価(全体効用値)することで、個々の要素が居住意向に影響する度合い(部分効用値)を算出することができる。

パターン 1 の部分効用値を図 4、パターン 2 の部分効用値を図 5 に示す。なお、部分効用値が負方向に大きいほど、強い移住意向を示している。パターン 1 では、商業の部分効用値が負方向に大きく、移住意向に大きな影響を与えている。また、公共交通の影響も少ないものといえる。

医療施設は「かなり良い」水準よりも「良い」水準の方が強い移住意向があらわれている。これは、水準を設定する際に「かなり良い」は複合病院 2 つにしたが、「良い」は複合病院 1 つとクリニック 1 つとしたためと考えられる。すなわち、医療施設は多様な施設が存在していることの方が望まれていると推測される。

パターン 2 では、商業・医療・公共交通の部分効用値が負方向に大きなものとなった。「かなり悪い」水準におけるそれぞれの部分効用値は他の水準と比べても大きな値であり、やはり居住地の都市サービス水準が悪化した場合の居住意向は強いものと考えられる。しかしながら、「悪い」水準に対するそれぞれの部分効用値は正の値であり、多少の悪化であれば許容して住み

続けることもわかる。その中で、商業は部分効用値から特に移住意向に影響を及ぼす要因といえる。

6. おわりに

本研究における分析の結果、被験者の多くが持家に住んでいるが、少なくない人数が住み替えを希望していることが明らかとなった。そして、商業・医療・公共交通などの要因が移住意向に大きく影響していることが明らかとなった。特に、商業は移住先のサービス水準が向上した場合、現居住地のサービス水準が低下した場合のいずれにおいても移住意向に大きく影響する重要な要因といえる。商業に対する満足度も移住意向に強く関係していた。一方、子育て環境は子供がいるなど、特定の住民にとっては非常に重要な要因である可能性が示唆された。また、コンジョイント分析から部分効用値を求めることにより、要因の組み合わせによって移住意向が変化することも示された。すなわち、立地適正化計画における都市機能誘導区域・居住誘導区域において適切な都市サービス水準が実現されない場合、十分な効果が発揮されないことが懸念される。また、居住地に対する満足度と移住意向の関係から、近所付き合いなどの都市サービス水準以外の要因も移住意向に影響する可能性が示唆された。

本研究では移住先の都市サービス水準を向上させる場合と現居住地のサービス水準を低下させる場合とで住み替え意識を比較した。結論として、現居住地のサービス水準を低下させた方が移住意向は高まることが明らかとなった。そのため、都市機能誘導区域・居住誘導区域外となった地域の都市サービス水準を低下させることで、住み替えが進むものと考えられる。しかしながら、特定地域の都市サービス水準を意図的に低下させることは望ましい都市施策とはいえない。ただ、居住誘導区域などのサービス水準が低下した場合、区域から人口が流出することも同様にいえる。そのため、人口減少下においても、これらの区域における都市サービス水準の低下は避けなければならない。

参考文献

1) 国土交通省: みんなで進める、コンパクトなまちづくり ~いつでも暮らしやすいまちへ~, 2014.
(2018.7.31 受付)

AN ANALYSIS ON WILLINGNESS OF RLOCATION
BY URBAN DEVELOPMENT LEVELS IN LOCAL CITIES

Satoru HINO, Kazuya FUJIWARA and Yu SUZUKI