

# 交通利便性の高い地域への居住地選択に関する 基礎的分析

児玉 健<sup>1</sup>・中西 賢也<sup>2</sup>・勝又 齊<sup>3</sup>・石井 儀光<sup>4</sup>

<sup>1</sup>日建設計総合研究所（〒101-0052 東京都千代田区神田小川町三丁目7-1）

E-mail:kodama@nikken.jp

<sup>2,3,4</sup>正会員 国土技術政策総合研究所 都市研究部（〒305-0804 茨城県つくば市立原1番地）

E-mail:nakanishi-k2m3@mlit.go.jp

コンパクトシティの促進に向けて居住者が自発的に交通利便性の高い地域への転居を図ることを後押しするための施策検討が必要となっている。そのためには、誰に対して何を働きかけることが有効であるか等を判断することが求められことから、府中市及び金沢市を対象とし、居住者に対してWEBによるアンケート調査を実施し、i) 世帯属性やライフステージ等別に居住地選択時の重要な要因の比較、ii) 居住地選択時に制約がない場合の交通利便性の高い地域の選択性の強さ、iii) コンパクトシティに対する意識と居住地選択要因の関連性などを分析した。

これらの分析により、土地・住宅価格が居住地選択の重要な要因であるものの、居住地選択の制約がない場合には交通利便性の高い地域への居住地選択希望が、現居住地選択に比べて高いことなどの結果が得られた。

**Key Words** : compact city, selection factor, living area

## 1. 本研究の背景と目的

都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画では、都市機能誘導区域を定め、その外側に居住誘導区域を定めることとされている。居住誘導区域外から居住誘導区域内への転居を効率的に促すためには、どのような世帯を対象として施策を実施することが効果的であるかを明らかにすることが必要と考える。

そのため、本研究では転居検討層へのアンケート調査を実施し、居住者の転居の実態、その際の居住選択要因等を把握するなかで、i) 世帯属性やライフステージ等別に居住地選択時の重要な要因の比較、ii) 居住地選択時に制約がない場合の交通利便性の高い地域の選択性の強さ、iii) コンパクトシティに対する意識と居住地選択要因の関連性などを分析し、「どのような人にどのようなタイミングで」、「どのような働きかけ」をすることが有効かを考察することを目的としている。

## 2. 既往研究のレビュー

本研究の目的に沿って、世帯のライフスタイルに応じた住み替えのタイミング、居住地選択の要因、将来の住み替えの可能性などについて、既往研究成果を把握した。

山崎ら<sup>1)</sup>は、集積地域/撤退対象地域に居住することにメリット/デメリットを与え、またそれを提示することが、居住地選好にどのような影響を与えるのかについてSP

調査データの分析を行っている。

さらに、山崎ら<sup>2)</sup>は、東京都市圏の都心部～郊外部を対象に個人のライフスタイルと将来居住地選好との関係分析を行い、人々の住替え意向や居住地選択に影響を及ぼすライフスタイルの要因とその傾向について分析を行っている。

張ら<sup>3)</sup>は、居住地選択行動における世帯の集団意思決定メカニズムを調べ、それを取り入れた集団離散選択モデルを構築し、世帯居住地選択に影響する要因の分析を行っている。

五十嵐ら<sup>4)</sup>は、一次通勤圏において更地を所有する民間事業者が賃貸住宅事業を行った際の収益性を算出することで、高齢単身・夫婦世帯にとってアフォードブルな住み替え先の供給が進む可能性及びその可能性を向上させる条件を分析している。

近藤ら<sup>5)</sup>は、東京都市圏を対象として、ライフスタイルを決定する要因であると考えられる個人属性や日常生活で重視する項目等に着目し、現在の居住地と勤務地および将来の居住地と勤務地の選択意向との関係を分析している。

また、藤井<sup>6)</sup>は、交通行動と居住地選択行動との間の“ミクロ”な関連を明らかにすることで、人々の交通行動を自動車に依存しない方向へと変容する施策がコンパクト・シティへの“自発的な都市変容”という“マク

ロ”な帰結をもたらす可能性を示している。

このような既往研究では、世帯特性、ライフスタイル、日常利用交通手段の相違が居住地選好に与える影響などが分析されているが、居住誘導区域などの公共交通の利便性が高い地域とそれ以外の地域における居住地域選択要因の相違、居住地選択時に制約が無い場合に選択される居住地、コンパクトシティ関連政策への意識の相違が居住地選択に与える影響などの研究は少ないことから、大都市圏と地方都市における居住地選択要因の分析も含めて、本研究で扱うものである。

### 3. 研究の手法

#### (1) 研究対象都市の抽出

本研究では、居住者を対象にWEBによるアンケート調査を行っているが、対象とする都市は、東京都市圏内から府中市、地方都市から金沢市を以下の視点から抽出した。

##### a) 東京都市圏内の都市

東京都市圏内を対象として、立地適正化計画策定済みの都市から、・近年、転入、住宅開発などで人口増加が進む鉄道沿線の都市、・駅周辺地域の人口増加地域を持つ都市から抽出する。

鉄道駅周辺の人口増減を2010年から2015年の5年間で比較した結果、郊外路線の中で駅1km圏域の人口増の上位路線は、「総武・成田・京成線」、「東北・高崎線」、「京王線」、「田園都市線」となる。

また、立地適正化計画を策定している市区町村において転出入が10%を超える都市を抽出すると府中市が最も多く、15.4%となる。上記より、本調査において府中市を対象とした。

##### b) 地方都市

人口 30-50 万人程度の立地適正化計画策定済みの都市から、近年、転入、住宅開発などで人口増加が進む都市は、金沢市、高松市が上位になり、さらに近年の駅周辺の人口増加などから、金沢市を対象とした。

#### (2) 調査方法

WEB調査によりそれぞれの鉄道沿線地域、都市圏の居住者のモニターを対象に行う。モニターの抽出については、過去5年間で転居をした人または検討をした人を対象とした。サンプル数は、それぞれの都市で最低500サンプル確保することとした。

#### (3) アンケート項目

本研究では、表-1に示す様に、以下の点を把握するためのアンケート項目を設定した。

- ・年齢、世帯構成、ライフステージ、住宅タイプ等世帯の特性
- ・転居の理由、転居の意思はあってもできない理由、転居する意思がない理由

- ・世帯構成等別の現在の居住地選択の重視項目
- ・居住地選択にあたり、理想と現実の判断の一致の程度と、異なる場合の理由
- ・まちづくり、公共交通、市町村財政等への関心の程度と居住地選択要因の関連性
- ・将来における居住リスクの認識
- ・将来における転居の意向
- ・転居を行う際に用いる情報収集の手段

表-1 アンケート項目

把握事項	アンケートの項目の構成
Q.1: 個人・世帯属性等	・回答者の属性、世帯構成、居住地の特性、住宅タイプ ・現在の居住地の特性 ・日頃の交通機関利用の状況(自動車依存の度合いの関連)など
Q.2: 過去5年の転居の有無	・転居の有無、検討の有無
Q.3: (転居した人に) 転居のきっかけ、居住地選択項目等	・転居前のエリア、住宅タイプ ・転居のきっかけ、居住地選択の重視項目 ・転居前の居住地の特性 ・転居後の満足度、不満の理由 ・転居のための情報収集の方法 など
Q.4: (転居を検討したがしていない人に) 転居のきっかけ、転居をしなかった理由等	・転居のきっかけ ・転居先のエリア ・転居しなかった理由 など
Q.5 将来の居住リスク	・将来の心配事(自身のこと、家族のこと)
Q.6 将来の転居の可能性	・将来の転居の可能性(現在、転居を検討中、将来、転居の可能性あり、特に考えていない)
Q.7 (現在、転居を検討中の人に) 将来の転居きっかけ、転居先	・転居検討のきっかけ ・転居先の検討エリア ・駅に近い場所を選ぶ理由 ・駅に近い場所へ転居する場合の想定される住宅のタイプなど
Q.8 (将来、転居の可能性ありの人に) 将来の転居きっかけ、転居先	・転居検討のきっかけ ・駅に近い場所を選ぶ理由 ・駅に近い場所へ転居する場合の想定される住宅のタイプなど
Q.9 まちづくり等への関心の程度、制約条件の無い場合の転居希望先	・まちづくり、コンパクトシティ施策の認知度 ・制約条件がない場合の転居希望先
Q.10 (便利なエリアを転居先に選ぶ人に) 制約条件、許容できる購入費用の差額	・想定されている制約条件 ・許容できる購入費用の差額

なお、本稿では、i) 世帯属性やライフステージ等別に居住地選択時の重要な要因の比較、ii) 居住地選択時に制約がない場合の交通利便性が高い地域の選択性の強さ、iii) 制約になっている事項について、両都市の比較とあわせて分析結果を示す。

### 4. 研究結果

#### (1) 回答者の属性

アンケート回答者数は、府中市、金沢市それぞれ500サンプルである。

##### a) 府中市

府中市のアンケート回答者は、世帯主が約73%であり、30歳以上が大半であり、60歳以上が約19%を占めている。職業については、世帯主は会社員が最も多く、配偶者は専業主婦(主夫)とパート・アルバイト多い。

配偶者は約27%であり、年齢構成は30歳~40歳が約38%と最も多く、世帯主に比べると若い世代の比率が高い。性別の比率は、男性が約64%、女性が約36%となっている。

##### b) 金沢市

世帯主は約67%であり、30歳以上が大半であり、60歳以上が約27%を占めている。職業については、世帯主は会社員が最も多く、配偶者は専業主婦(主夫)とパート・ア

ルバイト多い。

配偶者は約32%であり、年齢構成は30歳～40歳が約30%と最も多く、世帯主に比べると若い世代の比率が高い。性別の比率は、男性が約57%、女性が約43%となっている。

(2) 転居および転居の検討状況

府中市、金沢市ともに類似した結果となっており、転居を過去5年間で「複数回転居」もしくは「1回転居した」比率は、合計で約30%(府中市)、約29%(金沢市)であり、転居を検討した比率はそれぞれ約20%、約16%となっている。

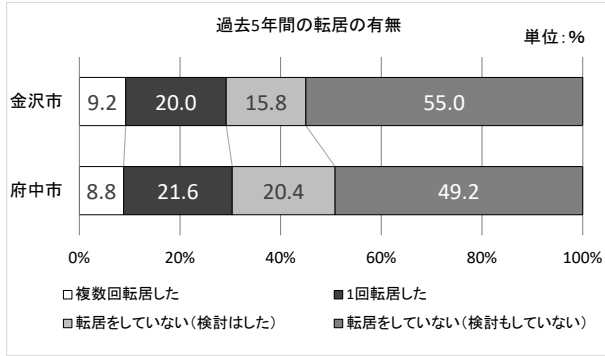


図-1 過去5年間の転居の有無

(3) 転居時の居住地選択要因

a) 重視する居住地選択要因

最も重視した居住地選択要因(図-2)は、「土地・住宅の購入予算・家賃」、「通勤・通学の利便性」、「親や親戚の近く」が上位3位となっており、特に前者2点が重要な選択要因となっている。

2番目に重視した項目については、「通勤・通学の利便性」について、「食料品・日用品の買物の利便性」が上位になっている。これらの傾向は両市で差異が少ない。

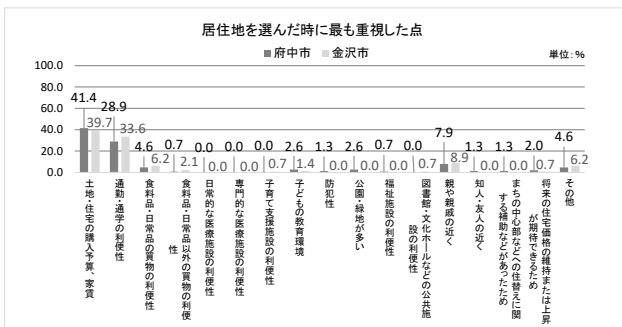


図-2 居住地を選んだ時に最も重視した点

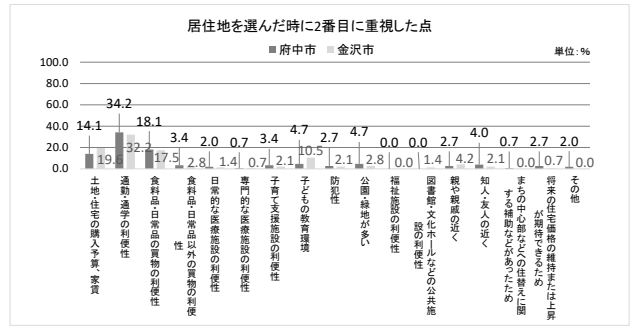


図-2 居住地を選んだ時に2番目に重視した点

b) 現在の居住地からみた重視した居住地選択要因

「最も重視した」と「2番目に重視した」選択要因の上位4項目について、現在の居住地がどの程度寄与しているかを分析した。

居住地については、表-2に示す様に公共交通のアクセス性、商業施設等の生活利便施設の集積状況からエリア1~5に区分して、回答者に現在の居住地がどのカテゴリーに入るかを聞いている。

最も重視した項目は、「土地・住宅の購入予算・家賃」が1位であるが、金沢市においては、エリア3、4居住者が「通勤・通学の利便性」の比率が高くなっている。

また、2番目に重視した項目でみると第1位は、「通勤・通学の利便性」、第2位は「食料品・日用品の買物の利便性」であるが、金沢市においては、エリア1、2の公共交通の利便性の高いエリアの居住者で重視される傾向が強いことが分かる。

府中市については、居住エリアによる重視する項目の差異は、金沢市に比べて小さい。

表-2 居住地の区分

エリア1：公共交通でアクセスしやすい公共施設や商業施設が集まる拠点的なエリア
エリア2：鉄道駅に近い住宅地のエリア
エリア3：駅からは遠いが歩いて行ける最寄りのバス停のバス利用が便利な商業施設等が集まるエリア
エリア4：駅からは遠いが歩いて行ける最寄りのバス停のバス利用が便利な住宅地のエリア
エリア5：駅から遠く、バスの利用もあまり便利ではないが緑が多いなど環境が良いエリア
その他

c) 世帯特性からみた重視した居住地選択要因

世帯構成の違いによる差異をみると、最も重視した居住地選択要因では、単身世帯で「通勤・通学の利便性」が住宅価格が同程度になり、夫婦、親子世帯では住宅価格を重視している。

2番目に重視した項目でみると、単身世帯では食料品・日用品の利便性の比率が高くなり、夫婦のみでは、通勤・通学の利便性をより重視する傾向にある。の比

率が高くなり、夫婦、親子世帯では、住宅価格となっている。

表-3 居住地・世帯構成別の最も重視した項目

最も重視した項目		n	賃 購 土 入 地 予 算・ 住 宅 家 家	利 通 便 動 性・ 通 学 の	便 品 食 性 の 料 買 品 物・ 日 常	く 親 や 親 戚 の 近	そ の 他
上段：府中市		152	41.4	28.9	4.6	7.9	4.6
下段：金沢市		146	39.7	33.6	6.2	8.9	6.2
現在の居住地	エリア1	38	39.5	34.2	5.3	5.3	0.0
	エリア2	25	48.0	28.0	16.0	4.0	0.0
	エリア3	67	38.8	31.3	7.5	7.5	3.0
	エリア4	17	41.2	17.6	0.0	17.6	11.8
	エリア5	9	55.6	33.3	0.0	0.0	11.1
世帯構成	単身世帯	18	33.3	44.4	11.1	5.6	5.6
	夫婦のみ	28	42.9	21.4	0.0	7.1	10.7
	親子(親族の同居を含む)	59	37.3	37.3	3.4	10.2	5.1
	夫婦のみ	8	50.0	12.5	0.0	25.0	12.5
	親子(親族の同居を含む)	24	41.7	33.3	4.2	4.2	12.5
世帯構成	単身世帯	37	37.8	37.8	2.7	8.1	5.4
	夫婦のみ	46	32.6	37.0	6.5	4.3	15.2
	親子(親族の同居を含む)	43	44.2	30.2	4.7	7.0	0.0
	夫婦のみ	33	36.4	39.4	9.1	9.1	3.0
	親子(親族の同居を含む)	68	41.2	23.5	5.9	8.8	7.4
親子(親族の同居を含む)	63	46.0	28.6	4.8	11.1	1.6	

注 1) 上表で網掛けした構成比は、各市の全体の平均値から 5%以上大きな値を示す。

表-4 居住地・世帯構成別の 2 番目に重視した項目

2番目に重視した項目		n	賃 購 土 入 地 予 算・ 住 宅 家 家	利 通 便 動 性・ 通 学 の	便 品 食 性 の 料 買 品 物・ 日 常	く 親 や 親 戚 の 近	そ の 他
上段：府中市		152	14.1	34.2	18.1	2.7	2.0
下段：金沢市		146	39.7	33.6	6.2	8.9	6.2
現在の居住地	エリア1	37	5.4	29.7	27.0	2.7	0.0
	エリア2	24	12.5	50.0	12.5	0.0	0.0
	エリア3	66	19.7	36.4	15.2	1.5	1.5
	エリア4	17	5.9	47.1	11.8	0.0	0.0
	エリア5	9	0.0	44.4	22.2	22.2	0.0
世帯構成	単身世帯	18	33.3	22.2	16.7	11.1	0.0
	夫婦のみ	27	14.8	29.6	18.5	0.0	3.7
	親子(親族の同居を含む)	57	19.3	26.3	17.5	5.3	0.0
	夫婦のみ	8	25.0	37.5	0.0	0.0	12.5
	親子(親族の同居を含む)	24	29.2	25.0	25.0	4.2	0.0
世帯構成	単身世帯	35	17.1	37.1	25.7	2.9	0.0
	夫婦のみ	45	26.7	42.2	15.6	0.0	0.0
	親子(親族の同居を含む)	43	16.3	44.2	16.3	2.3	2.3
	夫婦のみ	31	22.6	25.8	32.3	3.2	0.0
	親子(親族の同居を含む)	67	11.9	26.9	14.9	3.0	3.0
親子(親族の同居を含む)	63	14.3	28.6	11.1	7.9	0.0	

注 1) 上表で網掛けした構成比は、各市の全体の平均値から 5%以上大きな値を示す。

(4) 制約がない場合の転居先

a) 現在の居住エリアとの比較

本研究では、制約がなく転居先が自由に選べる場合にどこを選ぶかについて聞いている。府中市、金沢市ともにエリア 1,2 の公共交通の利便性が高く、生活利便施設の集積度合いの高いエリアを選ぶ傾向が強い。

府中市では、エリア 1 が約 42%、エリア 2 が約 39% で、現在の居住地エリアと比較すると、エリア 1 の比率が現況の 2 倍位近くになっている。また、金沢市では、エリア 1 が約 48%、エリア 2 が約 12% で合わせて約 60% であり、現在の居住エリアの比率 (28%) の約 2 倍となっている (図-3)。

b) 希望のエリアに住めない要因

希望のエリアに住めない要因は、土地・住宅の価格が最も多く、次いで通勤・通学の不便さ、買物の不便さであるが、親や親戚から遠くなるという要因も

約 8%-9% あり、親戚等との近接性も居住地選択の要因になっていることが分かる (図-4)。

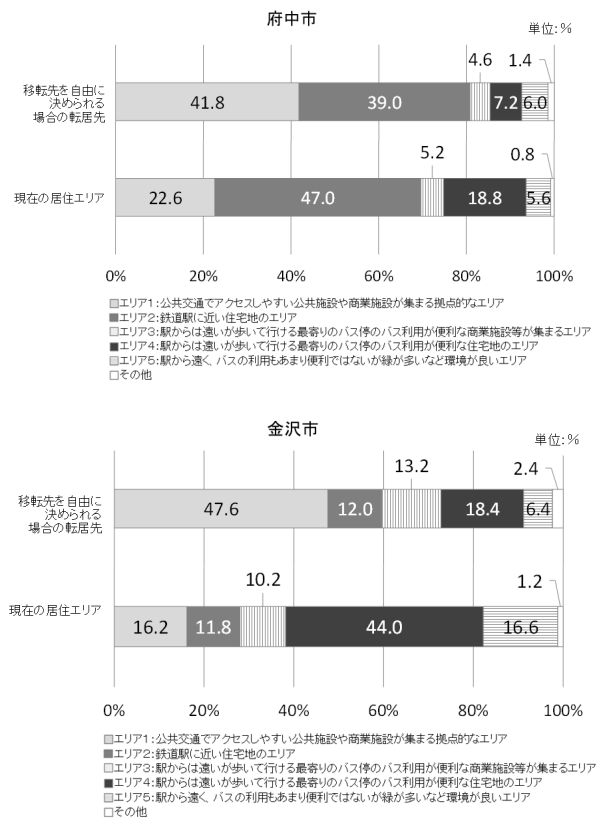


図-3 転居先を自由に決められる場合の転居先

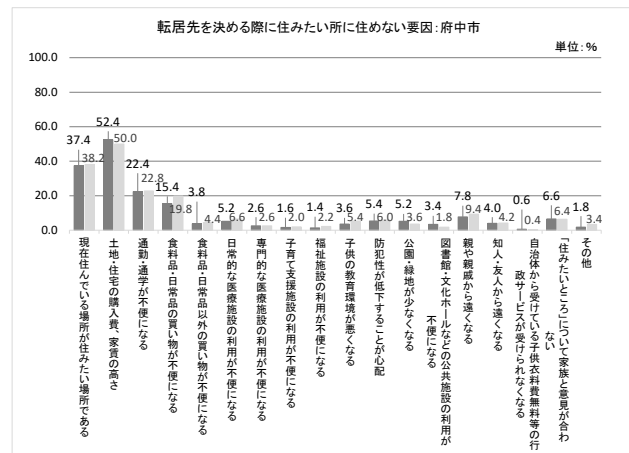


図-4 住みたいところに住めない要因

c) 転居を検討する家賃低減額

希望のエリアに住めない要因の 1 位は、「土地・住宅価格購入費・家賃の高さ」であり、その購入費、家賃がどの程度低減すると転居を検討するかを聞いている。

転居を検討する住宅家賃の低減については、府中市、金沢市ともに 3~5 万円/月が最も多く、それぞれ 34%、27% となっている。

回答については、「安ければ良い」と考えて、回答していることも考えられることから、転居の検討状

況別にみると、「将来、転居の可能性あり」、「特に考えていない」では、3万円/月~7万円/月の比率が高くなっている。一方、「現在、転居を検討中」の層では、2~3万円/月の比率が高くなっている。

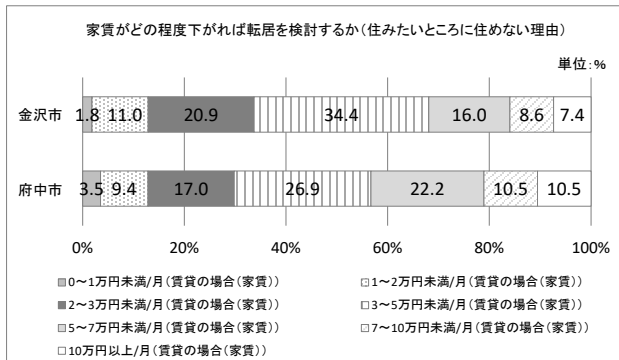


図-5 転居を検討する家賃の低減額

表-5 転居検討状況と家賃低減額

	n	賃(0~1)	賃(1~2)	賃(2~3)	賃(3~5)	賃(5~7)	賃(7~10)	賃(10以上)
		の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)	の万の円未(満/月)
石川県金沢市-全体	163	3	18	34	56	26	14	12
	100.0	1.8	11.0	20.9	34.4	16.0	8.6	7.4
Q7								
現在、転居を検討中	17	0	2	7	4	2	1	1
	100.0	0.0	11.8	41.2	23.5	11.8	5.9	5.9
将来、転居の可能性あり	59	2	9	12	24	4	3	5
	100.0	3.4	15.3	20.3	40.7	6.8	5.1	8.5
特に考えていない	87	1	7	15	28	20	10	6
	100.0	1.1	8.0	17.2	32.2	23.0	11.5	6.9

5. まとめ

本研究では、コンパクトシティの促進に向けて、居住者になるべく自発的に公共交通が便利な地域に住まうことを後押しするための施策検討のために、どのような層の人に向けて働きかけをすることが必要であるかについての把握するために、大都市圏の都市として府中市、地方都市として金沢市の居住者を対象にアンケート調査を実施した。その結果の概要は次の通りである。

- ・最も重視した居住地選択要因は、土地・住宅用地の購入予算、次いで「通勤・通学の利便性」であり、居住地別にみると駅、バス停に近いエリアに

居住している世帯において、「通勤・通学の利便性」、「食料品・日用品の買物の利便性」を重視する傾向にある。

- ・居住地選択については、制約がない場合に交通利便性の高い地域への居住希望が、現居住地の比率に比べて高いことが明らかになった。もっとも関心が高い居住費などについてのコンパクトシティ施策が有効であることを示唆している。
- ・希望のエリアに住めない要因は、土地・住宅の価格が最も多く、次いで通勤・通学の不便さ、買物の不便さであるが、親や親戚から遠くなるという要因も 10%弱があり、親戚等との近接性も居住地選択の要因になっている。

本研究では、交通利便性の高いエリアへの居住選択性が、一定の家賃低減などにより促進される可能性があることが把握できた。世帯構成、世帯主の年齢などに着目して、さらに精査することが有用だと考える。また、自発的な選択を促進する「ナッジ手法」の有効性などを検証するための取り組みの検討も必要であると考えられる。

参考文献

- 1) 山崎敦広・高見淳史・力石真・大森宣暁・原田昇, 公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol. 50 No. 1 2015年4月.
- 2) 山崎敦広・高見淳史・大森宣暁・原田昇, 都市計画論文集 Vol. 50 No. 3 2015年10月.
- 3) 張峻屹・藤原章正・桑野将司・杉恵頼寧・李百鎮, (社)日本都市計画学会 都市計画論文集 No. 41-3 2006年10月.
- 4) 五十石俊祐・石井儀光, 公益社団法人日本都市計画学会 都市計画論文集 Vol. 52 No. 3 2017年10月.
- 5) 近藤雄太・大森宣暁・長田哲平, 都市計画論文集 Vol. 50 No. 3 2015年10月.
- 6) 藤井聡: 交通工学, 43 (6), pp. 53-62, 2008.

Basic Study of Analysis for Select Factor of Living Area

Ken KODAMA, Kenya NAKANISHI, Wataru KATSUMATA, Yoshimitu ISHI

To encourage “compact-city”, it is important to study appropriate planning policy for moving spontaneously to the area that is higher accessible to public transportation. This study’s purpose is that to analyze important select factor as selecting living area from view point of people’s lifestyle, household type. This study’s main viewpoints are, 1) Analysis of important difference select factors among the people’s lifestyle, household type, 2) A tendency of selecting the higher accessible area to public transportation in case of no-restriction as selecting living area.