

# 立地適正化計画での縮退エリアにおける 住民の転居意向の実態分析に基づいた 居住誘導施策の検討

田代 大智<sup>1</sup>・菊池 浩紀<sup>2</sup>・福田 敦<sup>3</sup>・石坂 哲宏<sup>4</sup>

<sup>1</sup> 学生会員 日本大学大学院 理工学研究科交通システム工学専攻

(〒274-8501 千葉県船橋市習志野台 7-24-1)

E-mail: csda20010@g.nihon-u.ac.jp

<sup>2</sup> 正会員 日本大学助手 理工学部交通システム工学科 (〒274-8501 千葉県船橋市習志野台 7-24-1)

E-mail: kikuchi.hiroki@nihon-u.ac.jp

<sup>3</sup> 正会員 日本大学教授 理工学部交通システム工学科 (〒274-8501 千葉県船橋市習志野台 7-24-1)

E-mail: fukuda.atsushi@nihon-u.ac.jp

<sup>4</sup> 正会員 日本大学准教授 理工学部交通システム工学科 (〒274-8501 千葉県船橋市習志野台 7-24-1)

E-mail: ishizaka.tetsuhiro@nihon-u.ac.jp

我が国の多くの都市では立地適正化計画を策定し、居住誘導区域内へ住居等の集約を目指している。しかし、今後居住誘導区域外から区域内への居住誘導を働きかけるためには多くの課題がある。本研究では、居住誘導区域外を縮退エリアと定義し、そのエリアに位置する戸建住宅地の住民の転居意向の実態を明らかにした上で、既存の居住誘導施策を整理し、縮退エリアの住民の転居意向の実態に基づいて、居住誘導を働きかけるための施策を検討した。その結果、現状で転居意向がない住民の半数以上が居住地に満足しておらず、居住誘導施策提示後も定住を続ける要因は、家族要因が大きく影響していることを示した。また、既存の居住誘導施策では、最も住民が転居意向を示した施策等の実施がなく、転居意向の実態に基づく施策の実施が必要なことを明らかにした。

**Key Words:** Location Normalization Plan, relocation attitudes, shrinking areas, residential relocation

## 1. はじめに

我が国では、今後長期に渡り人口の減少や少子高齢化が進むことから、持続可能なまちづくりが求められている。そこで、多くの自治体が、コンパクト・プラス・ネットワークの概念に基づいて、将来的に医療施設・福祉施設・商業施設を集約し、すべての住民がこれらの生活利便施設等にアクセスできるよう市街地を集約することを目指して、立地適正化計画を策定している。国土交通省によると<sup>1)</sup>、立地適正化計画の作成について具体的な取り組みを行っている都市は 594 団体あり、実際に立地適正化計画作成の取り組みを行っている都市は 336 団体にのぼる(令和3年11月1日現在)。この立地適正化計画の基本的な方針<sup>2)</sup>として、立地適正化区域内に居住誘

導区域と、居住誘導区域内に都市機能誘導区域を設定することが必須となっている。居住誘導区域は、人口減少下にあっても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に居住を誘導すべき区域として定義されている。一方、都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域として定義されている。このことは、居住誘導区域外となる地域があることを意味しており、長期に渡り居住誘導区域外から居住誘導区域内への誘導を図る必要がある。多くの自治体は、ゆるやかな都市の集約を目指しているが、居住誘導区域外の区域においても一定の開発需要が見られ、開発地が拡大し続けている自治体もあり、居住

誘導区域外から居住誘導区域内への誘導が単純に進められないのが現状である<sup>3)</sup>。加えて、立地適正化計画を策定している都市において検討または実施されている誘導する施策は、縮退エリアからの転居の実態を考慮しているかは不明である。

そこで、立地適正化計画で定められている居住誘導区域外の地域を、本研究では立地適正化計画における縮退エリアとして定義し、縮退エリアに位置する戸建住宅地の住民を対象に居住実態と今後の転居に関する意向に関するアンケート調査を実施した。その調査結果から、居住誘導区域へ誘導を働きかけるための施策を提示した前後での転居意向の違いとその要因を示し、誘導施策の提示後も定住する住民の要因の分析結果から立地適正化計画における縮退エリアの住民の転居意向の実態を明らかにした。さらに、立地適正化計画を策定している都市における居住誘導に係る施策を整理した上で、縮退エリアの住民の転居意向の実態分析の結果から、立地適正化計画での縮退エリアの住民に対しての居住誘導区域への誘導を働きかけるための施策を検討した。

## 2. 既往研究の整理

これまで、立地適正化計画の実施による住民の転居意向を分析した研究や、居住誘導施策の効果を推計した研究が実施され、多くの知見が得られている。

住民の転居意向を分析した研究として、例えば森ら<sup>4)</sup>は、福島県いわき市でアンケート調査を実施して、住民の潜在的な転居意向を分析している。その結果、公共交通機関の撤退によって日常生活が困難になる危険性があると実感している住民は潜在的な転居意向が高く、都心地域から離れた中山間地域に在住し日常的に公共交通機関を利用していない住民の方が転居意向が低いことを明らかにしている。また、近藤ら<sup>5)</sup>は、地域活動や日常の移動手段が、住民の居住地選好に与える影響を分析している。結果として、ブリッジング型ソーシャルキャピタルの観点では職業や転居経験、自己実現活動が転居の要因となりえる一方で、自家用車等の自身の都合や事情に合わせた移動形態を有する人にとって、公共交通の水準は転居の要因とならないことを明らかにしている。田中ら<sup>6)</sup>は、都心の中心部から離れた郊外型団地居住者を対象に、世帯属性の変化と生活環境の評価が定住及び転居意向に与える影響について分析し、転居または定住の希望については、住宅の老朽化、世帯構成員の人数、年齢によって異なると結論付けている。さらに、渡辺ら<sup>7)</sup>は、世帯数の減少が進む郊外の戸建住宅地における転入者の特性を明らかにしている。その結果、「夫婦と子供」が過半数を占める状況は変化しないものの、60歳以上の

夫婦によるいわゆる「老老転入」が増加しており、その特性として、「夫婦と子供」で転入する子育て世帯と比べて、敷地面積や緑の豊かな住環境へのこだわりが強く、敷地面積の広い宅地への転入を志向する実態を明らかにした。田中ら<sup>8)</sup>は、高齢化が進行している郊外型ニュータウンを対象に、高齢者ほど永住意向が強く転居意向を示す回答が相対的に少ない現状を示した上で、同居人数の少ない世帯や住宅設備に余剰のある世帯ほど転居意向が高まる傾向があることを明らかにした。このように多くの研究があるが、立地適正化計画における縮退エリアの住民に着目し、転居意向の実態を明らかにした研究は行われていない。

一方、居住の誘導のための施策に関する研究では、野澤ら<sup>9)</sup>が、立地適正化計画の策定における立地誘導施策の取り組み実態を整理し、立地適正化計画の策定前から取り組んでいる都市機能誘導区域内の整備に関する取り組みに留まっている自治体が多くみられることを明らかにした上で、住宅関連の補償制度について居住誘導区域を中心とした枠組みに変更する必要性を述べている。鈴木ら<sup>10)</sup>は、コンパクトシティを実現するための住み替え行動を誘発させるためには、ロケーション・マネジメント(LM)が必要であり、住宅機能のLMとして実施されている立地誘導策を転入誘導策、転出誘導策、移転促進策の3つに分類し、それぞれの施策を体系化した。その結果、補助金などの施策が多く、郊外からの撤退に関する施策や、特定居住地から都心部への移転促進といった施策は少ないことを示した。さらに、宮崎ら<sup>11)</sup>は、立地適正化計画が策定されている66自治体の施策内容を整理し、立地適正化計画で定めた誘導区域へ誘導するための具体的な施策が見受けられた都市は少なく、立地適正化計画における区域設定のみにとどまっている現状を明らかにした上で、居住を誘導するためには都市の特性を考慮した誘導施策を実施していく必要があると述べている。しかし、立地適正化計画における縮退エリアの転居意向の実態を考慮した居住誘導施策の検討に関する研究は行われていない。

## 3. 対象地域

本研究では、立地適正化計画が策定されている都市の中から千葉市を対象とした。千葉市は、人口976,853人(2022年2月現在)を有する政令指定都市であり、人口減少と少子高齢化を背景に立地適正化計画を策定し、DID地区に基づいて、**図-1**に示す居住促進区域を設定している。本研究では、居住促進区域外の区域を縮退エリアとして定義し、そのエリアに位置する4箇所の戸建住宅地を対象地域(高根グリーンタウン、いずみローズタ

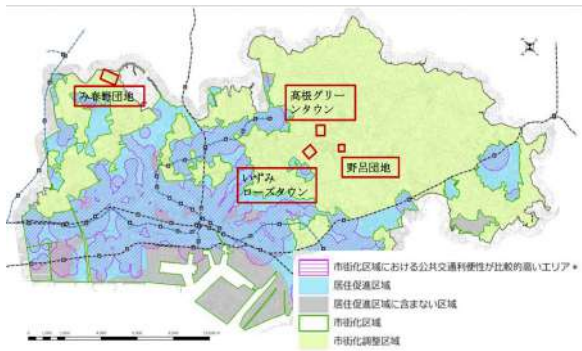


図-1 居住促進区域と対象地域の位置  
(出典：千葉市立地適正化計画，筆者加筆)

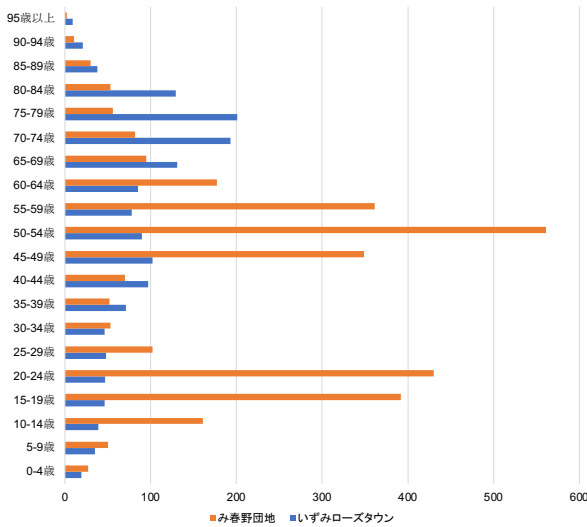


図-2 対象地域の人口ピラミッド  
(いずみローズタウン・み春野団地)

ウン，野呂団地，み春野団地)とした。これらの地域は、高度経済成長期やバブル経済期に造成された戸建住宅地であり、図-2に示したように人口ピラミッドの頂点が70代から80代にあり高齢化が進展している地区や、50代に頂点があり将来的に高齢化が進展することが想定される地区である。

#### 4. 縮退エリアにおける住民の転居意向の実態の分析

本研究では、縮退エリアの住民の転居意向を把握するために、対象地域の住民を対象に戸別訪問によりアンケート調査を実施した。そのアンケート調査の結果から、住民の現状の転居意向，満足度，居住誘導施策を想定した場合の転居意向について，それぞれ分析し，転居意向の特徴を明らかにした。

表-1 アンケート調査概要

対象者	対象地域の住民（46歳以上）
調査方法	・戸別訪問調査 ・対象地域の世帯へ配布したリーフレットによるWeb調査
調査時期	2021年11月
回答者数	・合計：111サンプル ・内訳：戸別訪問調査：71サンプル Web調査：40サンプル
調査項目	・個人属性（住所，年齢，世帯人数，子供の有無，貯蓄，居住年数，運転免許の有無，自動車の有無） ・現在の転居意向 ・現居住地の満足度 ・居住誘導施策の提示 ・居住誘導施策提示後の転居意向 ・居住誘導施策後も転居を行わない理由

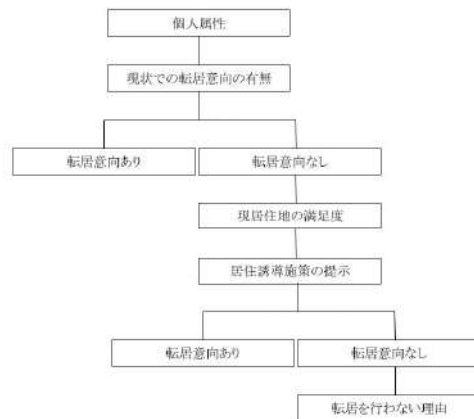


図-3 アンケート構成

#### (1) アンケート調査の実施

本研究で実施したアンケート調査の概要を表-1に示す。アンケート調査は2021年11月に、戸別訪問調査及びWeb調査にて実施し、回答者数は46歳から90歳までの合計111サンプルを取得した。

アンケート構成を図-3に示す。まず、アンケート対象者全員に個人属性及び現状での転居意向の有無を尋ねた。その中で、転居意向がないと答えた回答者に現居住地に対する満足度を5段階で回答してもらった。さらに、満足度を回答した住民を対象に3種類の居住誘導施策（居住誘導区域内への転居による補助金，縮退エリアからの公共交通機関の減便，縮退エリアからの生活利便施設の撤退）を提示し，再度転居意向の有無を尋ねた。最後に，上記の質問で再度転居意向がないと回答した住民に現居住地に定住を望む理由を尋ねた。

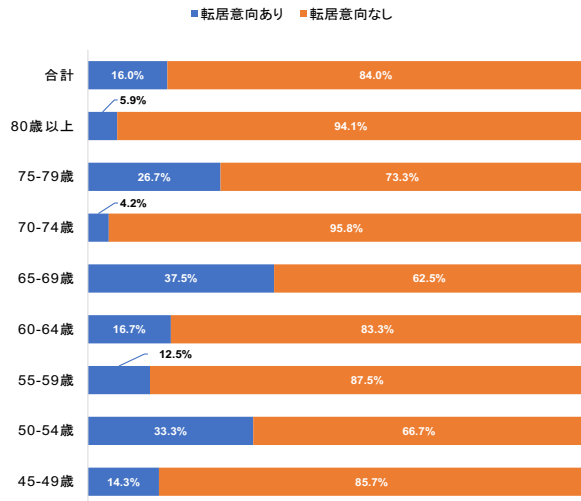


図4 縮退エリアからの現状での転居意向の集計結果

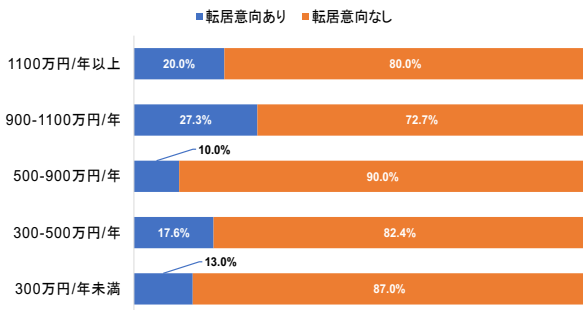


図5 居住年数と現状での転居意向の集計結果

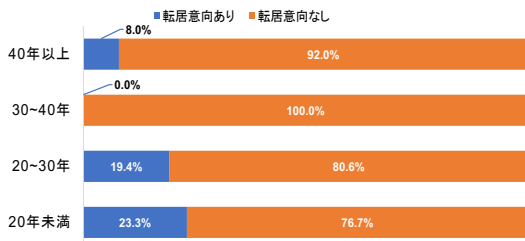


図6 年収と現状での転居意向の集計結果

(2) 現状での転居意向の分析

立地適正化計画における縮退エリアの住民の、現状での転居意向の集計結果を図4に示す。立地適正化計画における縮退エリアで、現在転居意向を有する住民が、満足度に関する調査項目と因子分析の結果 16.0%、無い住民が 84.0%という結果となった。一般社団法人不動産流通経営協会が実施した調査<sup>12)</sup>では、45歳以上の回答者のうち、現住居からの住み替え意向があると回答したのは全国平均で 20.8%であったことから、縮退エリアである本研究の対象地域では、住民の転居意向がある住民が、全国平均よりも少ないことが示された。

また、各個人属性と転居意向との関係性を明らかにするために、居住年数及び年収と現状での転居意向をそれ

表-2 満足度に関する調査項目と因子分析の結果

記号	項目	因子1	因子2	因子3	因子4
A1	緑が豊かな環境	0.3432	0.0330	0.5623	0.1901
A2	日照・通風・騒音等の環境条件	0.3794	0.1230	0.6210	0.3803
A3	治安や犯罪等の安全性	0.3104	0.0632	0.8005	0.3793
A4	地域でのつながり	0.2886	-0.0422	0.4581	0.5882
A5	ボランティア活動やサークル活動	0.3802	-0.0019	0.3845	0.7091
A6	自治会活動等の活発さ	0.3026	0.0424	0.2278	0.7412
A7	行政施設の近さ	0.6993	-0.0208	0.5946	0.3119
A8	医療・福祉施設の充実度	0.6293	-0.0343	0.4976	0.3266
A9	公共交通の利便性	0.9121	-0.1674	0.3790	0.4034
A10	日常的な買い物	0.8077	-0.0069	0.3349	0.3913
A11	現住居の外観	-0.0661	0.7530	0.1799	0.1342
A12	現住居の広さ	-0.0796	0.8988	-0.0293	-0.0781
A13	現住居の住宅設備	-0.0607	0.7933	0.0879	-0.0009
固有値		3.6450	2.1362	0.9586	0.7493
寄与率		28.04%	16.43%	7.37%	5.76%
累積寄与率		28.04%	44.47%	51.84%	57.61%
因子名称		利便性要因	住居要因	環境要因	コミュニティ要因

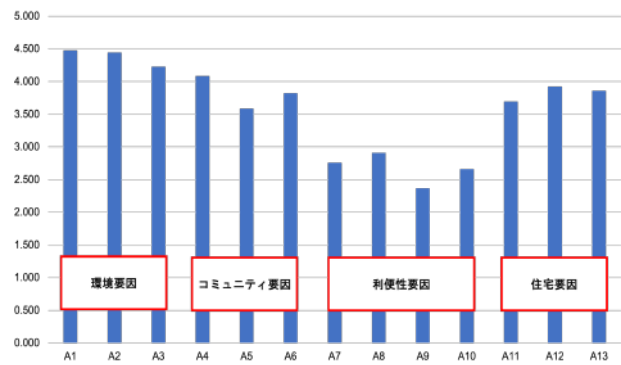


図7 調査項目ごとの平均尺度得点

ぞれクロス集計を行ったところ、図5や図6に示す通り、居住年数が 20 年未満の住民 (23.3%) や世帯年収 900 万円以上の収入を有する住民 (23.8%) が転居意向を有する傾向があり、居住年数や安定した収入が現状での転居意向に影響を与えている可能性があることが示唆された。

(3) 縮退エリアに居住する満足度の分析

現状で縮退エリアから転居の意向がないと回答した住民に対して、縮退エリアへの満足度に関して尋ね、住民がどの要因に満足、または不満を抱いているかを明らかにするために因子分析を行った。調査項目と因子分析の結果を表2に示す。本研究では、全部で 4 種類の因子を抽出した。第一因子は、「A7：行政施設の近さ」、 「A8：医療・福祉施設の充実度」、 「A9：公共交通の利便性」、 「A10：日常的な買い物」など利便性に関係する因子であることから、「利便性要因」とした。第二因子は、「A11：現住居の外観」、 「A12：現住居の広さ」、 「A13：現住居の住宅設備」などの現居住地に関係する因子であるため、「住居要因」とした。第三因子は、「A1：緑が豊かな環境」、 「A2：日照・通風・騒

表-3 各クラスターの分析結果

	利便性要因	住宅要因	環境要因	コミュニティ要因	n
クラスター1：全ての要因に満足しているクラスター	0.909	0.429	0.943	0.859	17
クラスター2：特に住宅要因に満足しているクラスター	-0.207	1.126	0.430	-0.109	14
クラスター3：全ての要因の満足度が低いクラスター	-0.471	-0.219	-0.527	-0.379	54
クラスター4：特に住宅要因の満足度が低いクラスター	1.841	-1.600	0.969	0.969	7

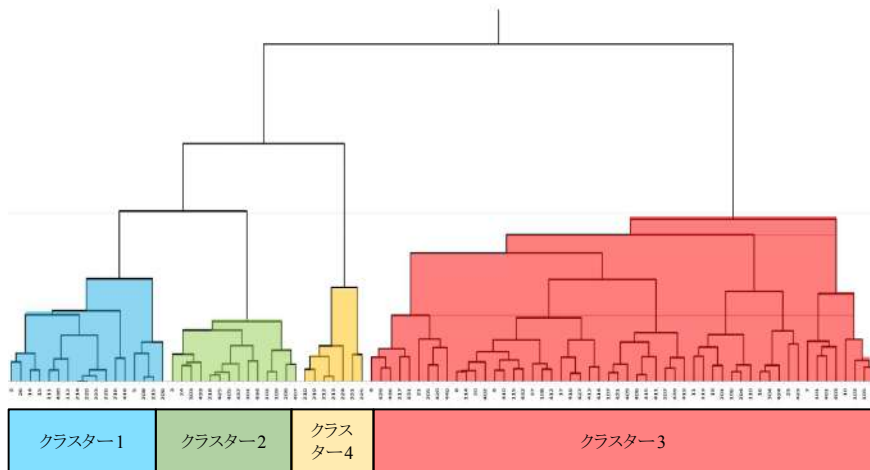


図-8 各クラスターのデンドログラム

音等の環境条件」「A3：治安や犯罪等の安全性」などの環境に係る因子であったため、「環境要因」とした。第四因子は、「A4：地域でのつながり」、「A5：ボランティア活動やサークル活動」、「A6：自治体活動等の活発さ」などの現居住地での地域コミュニティに係る因子であったため、「コミュニティ要因」とした。因子分析の結果、因子の寄与率は「利便性要因」が最も大きくなっていることから、現在の居住地の満足度の形成には「利便性要因」が最も大きく影響していることがわかる。また、各調査項目ごとの平均尺度得点を図-7に示す。この結果、立地適正化計画における縮退エリアの住民は、他の要因と比較して「利便性要因」について比較的満足度が低いことが示された。

さらに、表-3に示すとおり第一因子から第四因子までの因子得点に基づいてクラスター分析を行った結果4つのクラスターに分かれた。クラスター1は、他のクラスターと比較して全ての要因の因子得点が高いため、「全ての要因に満足しているクラスター」、クラスター2は、他のクラスターと比較して住宅要因の点数が特に高いので、「特に住宅要因に満足しているクラスター」、クラスター3は、他のクラスターと比較して全ての要因の因子得点が低かったため、「全ての要因の満足度が低いクラスター」、クラスター4は、他のクラスターと比較して住宅要因の点数が特に低かったため、「特に

表-4 居住誘導施策毎の転居意向

誘導施策	施策①	施策②	施策③
転居意向あり	10.8%	6.5%	15.1%
転居意向なし	89.2%	93.5%	84.9%

住宅要因の満足度が低いクラスター」とした。図-8のデンドログラムに示した通り、各クラスターの個体数は、クラスター3が半数以上を占めている。これらの結果から、立地適正化計画における縮退エリアの居住者で、現状で転居意向のない住民のうち、利便性を中心に全ての要因の満足度が低いと感じている住民が半数以上を占めていることが明らかになった。

#### (4) 居住誘導施策の提示による転居意向の分析

次に、現状で縮退エリアからの転居意向がないと回答した住民に対して3種類の居住誘導施策を提示し、これらの施策が実施された場合の転居意向を尋ねた。施策の提示によって住民の転居意向がある割合を表-4に示す。「居住誘導区域内への転居による補助金」は10.8%、「縮退エリアからの公共交通機関の減便」は6.5%、「縮退エリアからの生活利便施設の撤退」は15.1%となり、

表-5 二項ロジスティック回帰分析の結果

説明変数	偏回帰係数	標準偏差	標準偏回帰係数	偏回帰係数の95%信頼区間		オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		偏回帰係数の有意性検定			
				下限値	上限値		下限値	上限値	Wald	自由度	P 値	
年齢	-0.0467	0.0106	-0.5276	-0.0675	-0.0259	0.9544	0.9347	0.9744	19.3807	1	P<0.001	**
同居子供	1.5582	0.7314	0.7314	0.1246	4.7504	4.7504	1.1327	19.9221	4.5384	1	0.0355	*
クラスター3	1.6694	0.8094	0.8094	0.0829	3.2559	1.0865	1.0865	25.9417	4.2535	1	0.0436	*

表-6 年齢と自動車保有の有無とのクロス集計

年齢	自動車保有			合計
	有り	無し		
45-49歳	6	0		6
50-54歳	6	0		6
55-59歳	7	0		7
60-64歳	5	0		5
65-69歳	4	0		4
70-74歳	22	1		23
75-79歳	8	3		11
80歳以上	10	6		16
サンプル数	68	10		78
割合	87.2%	12.8%		100.0%

表-7 年齢と運転免許の有無とのクロス集計

年齢	運転免許保有			合計
	有り	無し		
45-49歳	6	0		6
50-54歳	6	0		6
55-59歳	7	0		7
60-64歳	5	0		5
65-69歳	4	0		4
70-74歳	15	8		23
75-79歳	7	4		11
80歳以上	9	7		16
サンプル数	59	19		78
割合	75.6%	24.4%		100.0%

公共施設や商業施設等の生活利便施設の撤退の施策が最も転居意向に影響を与える結果となった。

さらに、これらの居住誘導施策の提示によって転居意向がある住民の個人属性と満足度との関係性を明らかにするため、居住誘導施策の提示後の転居意向を目的変数として、個人属性及び前項で分析した満足度のクラスターをダミー変数化した上で説明変数とし、二項ロジスティック回帰分析を行った。なお、本研究では、より説明力の高い説明変数を選択するため、減増法（基準P値：0.05）を用い説明変数を選択した。

二項ロジスティック回帰分析の結果を表-5に示す。偏回帰係数の有意性検定は、説明変数のうち「年齢」はP値が0.01を下回っているため有意水準1%の区間において有意性がある。「同居する子供の有無」及び「満足度クラスター3」は、P値が0.05を下回っているため有意水準5%の区間において有意性がある。また、オッズ比の95%信頼区間は、3つの説明変数がオッズ比95%信頼区間で1以下であるため、有意性を示している。

以上の結果から、居住誘導施策の提示後の住民の転居

意向は「年齢」、「同居する子供の有無」、「満足度クラスター3」が統計的に有意に作用している。オッズ比の数値は、「同居する子供の有無」、「満足度クラスター3」が1より大きい数値を示しているため、同居する子供がいる場合及び、満足度に関する全ての要因の満足度が高くないクラスターに属している場合は、転居意向を持つ傾向があることがわかった。また、「年齢」のオッズ比の数値は1を下回る数値を示しているため、統計的に有意に減少している。これは、高齢になるほど転居意向を持たない傾向であることが示している。

一方で、既存研究<sup>3) 4)</sup>で転居意向に影響があるとされている自動車の有無等が、居住誘導施策の提示後の住民の転居意向に影響を与えなかったのは、対象地域が自動車に依存した地域であると推察される。また、表-6、表-7に示した通り、運転免許を保有していない住民や自動車を保有していない住民が65歳以上の高齢者に限定されていたため、年齢が縮退エリアにおける住民の転居意向の要因として有意ではなかった。

(5) 居住誘導施策の提示後の住民の定住要因の分析

さらに、居住誘導施策の提示後も転居意向がないと回答した回答者に対して、居住誘導施策の提示後も転居をしないと回答した理由について尋ねた。そのアンケートの質問項目を集計し、因子分析を行った結果を表-8に示す。分析結果から、全部で3種類の因子を抽出した。第一因子は「B1：子供や親族と同居・近居することで迷惑をかけたくないから」、「B2：自身または配偶者が仕事を続けているから」、「B3：自身または配偶者が現住所付近で介護を受けているから」という家族に関係する因子であったため「家族要因」、第二因子は「B4：自分の貯蓄や収入では住み替えが難しいから」、「B5：転居を行うと税金が上がるから」、「B6：今後の老後を考えると出費を抑えたいから」という家計や税金に関係する因子であったため「経済要因」、第三因子は「B7：現住居が気に入っているから」、「B8：老後は住み慣れた地域で暮らしたいから」、「B9：転居を行うような年齢ではないと感じるから」という個人に関係する因子であったため「個人要因」とした。また、寄与率は、家族要因が24.32%であり、最も大きい値を示したことから、縮退エリアへの定住要因として家族要因が大きく影響していることが分かった。そして、アンケート中の自由記述欄や個別訪問中に得た定住を続ける要因に関連する意見として、“転居後に現住居の管理・解体を行って欲しい”などの意見が挙げられた。

表-8 定住要因に関する調査項目と因子分析の結果

記号	項目	因子1	因子2	因子3
B1	子供や親族と同居・近居することで迷惑をかけたくないから	0.7046	-0.0520	-0.0336
B2	自身または配偶者が仕事を続けているから	0.6149	-0.1255	0.0806
B3	自身または配偶者が現住所付近で介護を受けているから	0.6348	0.0790	0.1558
B4	自分の貯蓄や収入では住み替えが難しいから	-0.2036	0.9772	0.0939
B5	転居を行うと税金が上がるから	0.4328	0.5720	-0.1193
B6	今後の老後を考えると出費を抑えたいから	0.0361	0.7393	-0.0143
B7	現住居が気に入っているから	0.2012	-0.0069	0.4635
B8	老後は住み慣れた地域で暮らしたいから	0.0141	-0.0859	1.0028
B9	転居を行うような年齢ではないと感じるから	-0.0705	0.3180	0.4637
	固有値	2.1886	1.4715	1.3141
	寄与率	24.32%	16.35%	14.60%
	累積寄与率	40.67%	16.35%	55.27%
	因子名	家族要因	経済要因	個人要因

5. 既存の居住誘導施策に整理と転居意向実態の分析に基づいた施策の検討

まず、実際に立地適正化計画を策定した都市において実施が検討されている居住誘導施策の整理を行った。居住誘導施策の整理は、立地適正化計画を公表している自治体のうち、居住誘導に係る施策が公表されていた 287 団体から整理した。その整理の結果を表-9に示す。大分類としては、「インフラや災害対策の優先整備」や「再開発」、「優良建物等整備」などの居住誘導区域内の機能強化に資する 8 つの施策を「居住誘導区域内の機能強化」とし、「公共住宅の居住誘導区域内への集約」や「公共施設の居住誘導区域内への集約」、「公共交通の再編」の居住誘導区域内への集約に資する 3 つの施策を「居住誘導区域内への集約関連」とし、「居住誘導区域外の公共施設の撤退」や「特定用途制限地域の設定」、「居住調整地域の設定」など居住誘導区域外の地域で規

表-9 立地適正化計画における居住誘導施策の整理

施策 (大分類)	施策 (小分類)	自治体 (n=287)
居住誘導区域内の機能強化	用途地域の見直し	60
	地区計画制度	70
	敷地統合 区画整理等	105
	再開発	46
	インフラや災害対策等の優先整備	181
	優良建築物等整備	29
	公的不動産等を用いた住宅供給	99
	サービス付き高齢者向け住宅整備	61
居住誘導区域内への集約関連	公営住宅の集約	94
	公共施設の集約	117
	公共交通の再編	163
撤退地域に係るディスインセンティブ施策	区域外の公共施設の撤退	13
	特定用途制限地域の設定	16
	居住誘導区域外のゾーニング (田園住宅ゾーン・住宅許容地域等)	39
	居住調整地域の設定	9
	50戸連たん制度の廃止	4
空き家関連	市町村空家バンク	239
	不良空家除去	162
	空家取得補助金	94
	空家退去補助金 (リフォーム・家具撤去)	47
インセンティブ施策	補助金 (外→内)	78
	税制優遇	11
その他	緑化・美化	49
	地域自治の強化	31
	住替情報提供	161
	居住誘導後の跡地活用	11
	複数都市での立地適正化計画策定	2

制を行う 5 つの施策を「縮退エリアに係るディスインセンティブ施策」とし、「市町村空家バンクの設定」や「不良空家除去」といった空き家関連に係る 4 つの施策を「空き家関連」とし、「居住誘導区域外から居住誘導区域内に転居を行なった際の補助金」「居住誘導区域外から居住誘導区域内に転居を行なった際の税制優遇」の住民が転居する際の資金的補助に係る 2 つの施策を「インセンティブ施策」とし、「居住誘導後の跡地活用」や「都市圏単位での立地適正化計画の策定」などの 5 つの施策を「その他」と分類した。

各自治体を実施している居住誘導施策は、第 4 章 4 節の分析において対象地域の住民が最も転居意向を示した居住誘導施策である縮退エリアにおけるディスインセンティブ施策（居住誘導区域外から公共施設等を撤退させることや、商業施設等の立地の規制等）や、第 4 章 5 節の定住要因としてアンケート調査で住民から要望のあった「居住誘導後の跡地活用」等の施策は、他の施策と比べて実施数が非常に少ないという結果であった。ゆえに、実際に立地適正化計画における縮退エリアの住民から挙げられていた施策に関しては、ほとんど実施されていないことが明らかになった。

居住誘導施策の整理とアンケート調査の分析から、立地適正化計画における縮退エリアから住民を居住誘導区域内への誘導を働きかけるための施策として、縮退エリアに対する公共施設の撤退や居住調整区域の設定などの施策に加え、縮退エリアに立地する商業施設や医療・福祉施設に撤退を働きかける等、既存で取り組まれている施策と比較しても規制の強い施策の検討や、公的機関を通じた家賃保証や解体費用の負担に関する等の撤退後の現在の持ち家に対する施策の検討が必要であると考えられる。

## 6. おわりに

本研究では、縮退エリアの住民の転居意向の実態をアンケート調査を実施して明らかにした上で、立地適正化計画における既存の居住誘導施策を整理し、転居意向の実態に基づいて縮退エリアから居住誘導区域内への誘導を働きかけるための施策の検討を行った。

アンケート調査の分析結果から、縮退エリアの住民の転居意向として、以下の点が明らかになった。まず、縮退エリアの住民のうち転居意向を有する住民が 16.0% であり、特徴として年収や居住年数が影響を与えており、貯蓄等の要素は影響を与えないことが明らかになった。また、現状で転居意向がない住民であっても、半数以上が居住地に満足しておらず、生活利便施設の撤退がある場合は 15.1% の住民が転居意向があることがわかった。

さらに、居住誘導施策の提示後に転居意向を持つ住民の特徴は、年齢・同居する子供・現居住地への満足度が低いクラスターが有意性を示した。一方で、自動車や免許の非保有は年齢が影響しており有意性を示さなかった。また、居住誘導施策の提示後も定住を続ける要因は、家族要因が大きく影響していると考えられる。

しかし、既存の居住誘導施策を整理した結果、アンケート調査で提示した居住誘導施策のうち、住民が最も転居意向を示した公共施設等の撤退等のディスインセンティブ施策や現在の持ち家の除却に係る諸費用の負担等についての施策が検討されておらず、縮退エリアにおける住民の転居意向の実態に基づいた施策が実施されないことがわかった。

本研究の結論として、縮退エリアの住民の居住誘導区域内への誘導を働きかけるためには、縮退エリアに対するディスインセンティブ施策（生活利便施設の撤退、居住調整区域の設定等）や、撤退後の持ち家に対する施策（撤退後の持ち家の活用や維持管理、撤退に係る費用の負担等）などが必要であると考えられる。

今後の課題として、本研究で検討した居住誘導施策の実施を想定し、縮退エリアの住民が転居意向を有するか明らかにすることが必要である。

## REFERENCES

- 1) 国土交通省：立地適正化計画作成の取組状況，  
[https://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_fr\\_000051.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_fr_000051.html)  
(最終閲覧 2022 年 2 月)
- 2) 国土交通省：立地適正化計画の意義と役割～コンパクトシティ・プラス・ネットワークの推進～，  
<https://www.mlit.go.jp/common/001171816.pdf> (最終閲覧 2022 年 2 月)
- 3) 千葉市：千葉市立地適正化計画本編，  
<https://www.city.chiba.jp/toshi/somu/documents/honpen-20190329.pdf>  
(最終閲覧 2022 年 2 月)
- 4) 森英高，谷口守：潜在的な転居意向の実態とその要因に関する調査報告—居住者の都市構造リスク認識という観点から—，日本都市計画学会都市計画論文集，Vol. 49，No. 3，pp.405-410，2014
- 5) 近藤紀章，中野桂，田中勝也：コミュニティへの関与実態と関与意向が居住地選好に与える影響，環境情報科学術研究論文，Vol. 33，pp.347-352，2019
- 6) 田中千晴，湯沢昭：ライフステージの異なる世帯属性の変化と生活環境評価を考慮した郊外型住宅団地居住者の定住・転居以降に関する検討—前橋市を事例として—，日本都市計画学会都市計画論文集，Vol. 45，No. 1，pp. 79-86，2010
- 7) 渡辺隆太郎，真鍋隆太郎，村山顕人，小泉秀樹：超高齢化が進む首都圏郊外戸建団地における土地利用・所有権

- の変化と転入者特性—上郷ネオポリスにおける全戸悉皆調査から—, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 54, No.3, pp.864-869, 2019
- 8) 田中康仁, 小谷通奏: 郊外住宅団地における高齢者の居住意識と転居意向に関する分析—神戸市西区の西神住宅団地を対象にして—, 日本都市計画学会関西支部研究発表会公演概要集, Vol. 13, pp.45-48, 2015
- 9) 野沢千絵, 饗庭伸, 讃岐亮, 中西正彦, 望月春花: 立地適正化計画の策定を機にした自治体による立地誘導施策の取り組み実態と課題—立地適正化計画制度創設後の初動機の取り組みに関するアンケート調査の分析—, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 54, No. 3, pp.840-847, 2019.
- 10) 鈴木和正, 森本章倫: 集約型都市実現に向けた立地誘導策の体系化の検討, 土木学会論文集 D3 (土木計画学), Vol.67, No. 5, I\_315-I\_10, 2011
- 11) 宮崎慎也, 鶴心治, 小林剛士, 宋俊煥: 立地適正化計画策定都市の誘導区域と誘導施策に関する研究, 日本建築学会技術報告集, Vol.25, No.60, pp.881-886, 2019

(Received ?? ?? ????)

(Accepted ?? ?? ????)

CONSIDERATION OF MEASURES FOR RESIDENTIAL RELOCATION BASED ON  
ANALYSIS OF ACTUAL CONDITIONS OF RELOCATION ATTITUDES IN SHRINKING AREAS  
ON LOCATION NORMALIZATION PLAN

Daichi TASHIRO, Hiroki KIKUCHI, Atsushi FUKUDA and Tetsuhiro ISHIZAKA

In recent years, an increasing number of cities in Japan have formulated location normalization plans against the backdrop of a declining population, low birthrate and aging society. Although Location Normalization Plan aims to consolidate residences and other facilities in residential areas, it is necessary to concrete strategy for moving residents who live in outside areas of consolidated areas. This study defined the area outside the residential guidance zone in the location normalization plan as the shrinking area, and researched to quantitatively clarify the actual situation of residents' intention to move to the shrinking areas, and to show the gap between the residential guidance measures that are being considered for implementation in cities that have formulated location optimization plans. Then, this study quantitatively showed the intention to move before and after the presentation of residential guidance measures, the degree of satisfaction with the shrinkage areas, and the factors for settling down. In addition, this study could show that there is a discrepancy between the measures implemented as a residential inducement in the existing Location Normalization Plan and the actual conditions.