

三大都市圏を発地とした COVID-19 による 「分散型」転居意向の発生要因 —地方居住の促進に向けて—

松場 拓海¹・武田 陸²・宗 健³・谷口 守⁴

¹学生会員 筑波大学 理工学群 (〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1)

E-mail: s2012150@s.tsukuba.ac.jp (Corresponding Author)

²正会員 八千代エンジニアリング株式会社 (〒111-8648 東京台東区浅草橋 5-20-8)

E-mail: rk-takeda@yachiyo-eng.co.jp

³非会員 大東建託株式会社 賃貸未来研究所長 (〒108-8211 東京都港区港南 2-16-1)

E-mail: st102456@kentak.co.jp

⁴正会員 筑波大学教授 システム情報系 (〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1)

E-mail: mamoru@sk.tsukuba.ac.jp

COVID-19 流行下ではテレワークの進展などにより人口の地方分散が期待されている。しかし、実態としては大都市圏郊外への分散に留まっている。実効力のある地方居住施策を行うためには、流行下で発生した大都市圏の都心部から離れる方向への転居意向(以下、「分散型」転居意向)の実態を定量的に捉えることが重要である。そこで本研究では COVID-19 流行下における三大都市圏での「分散型」転居意向の発生状況を把握した上で、地方への転居意向の発生要因が郊外への転居意向と比較した際にどのような特徴であるかについて分析した。その結果、テレワークの実施頻度が高いほど「分散型」転居意向が発生しやすい傾向にあるが、その行き先が地方か郊外かを決定づける有意な要因とはなっていないことが明らかとなり、テレワークを軸とした地方居住施策における課題が明らかとなった。

Key Words: *changing residence intention, COVID-19, discriminant analysis, local city*

1. はじめに

COVID-19 流行により、テレワークをはじめとしたオンラインサービスの利用が大きく進んできた。こうした生活行動の変化はワークライフバランスの重視など人々の生活への意識にも変化を与えている。そうした中で、東京圏居住者の地方移住に関心がある人の割合が流行前より増加していることが明らかとなっている^{注1)}。

こうした状況から、COVID-19 流行により、大都市圏から地方への人口移動が拡大することが期待されている。実際に、安倍元内閣総理大臣は 2020 年 6 月 18 日の記者会見で「集中から分散へ、日本列島の姿、国土の在り方を、今回の感染症は、根本から変えていく、その大きなきっかけであると考えています。」と発言している^{注2)}。さらに、デジタル田園都市国家構想総合戦略においては、COVID-19 による変化により大都市圏から地方部への人口分散が起こることを想定した上で戦略が立てられてい

る^{注3)}。

しかし、谷口・岡野⁴⁾は、COVID-19 流行下での大都市圏における人口分散の行き先は、実空間では「地方」のみならず、都市のコンパクト化に逆行する恐れがある大都市圏の「郊外」も想定されると論じている。実際に 2020 年、2021 年では三大都市圏での転入超過数は減少し、特に東京圏では東京圏外への転出者数が増加していることが明らかになっている。しかし実態としては、東京圏から地方への人口分散は東京都から埼玉県、千葉県、神奈川県といった郊外地域への人口移動といった東京圏の内々での分散に比べて小さな量であったことが明らかとなっている^{注4)}。これに加え、2022 年には東京圏の転入超過数は再び増加に転じ、22 道府県で東京圏に対する人口流出が拡大するなど、再び大都市圏への人口集中が拡大する状況となっている^{注5)}。従って、COVID-19 流行による生活行動・意識の変化は期待通りに地方への人口移動を加速させる動きとなっていないことがわかる。

以上より、COVID-19 流行を踏まえて地方部への人口移動の拡大を目指す上では、COVID-19 が地方居住を促すといった期待に基づいた施策検討を行うのではなく、まず流行下で大都市圏から地方や郊外といった都心から離れる方向への転居意向(以下、「分散型」転居意向)の発生実態を定量的に捉えることが必要と考えられる。その上で、「分散型」転居意向がある人に対して実際に地方居住を促すにはどのような施策が必要なのかを検討するといった段階を踏むことが重要となると考えられる。

加えて、COVID-19 により「分散型」転居意向が生じた人の中でも、特に地方への転居意向が生じた人の特徴を捉えることが地方への人口分散の拡大施策を検討する上では重要となる。つまり、COVID-19 流行下で地方への転居意向が生じた人と郊外への転居意向が生じた人と比較することにより、「分散型」転居意向が郊外にとどまるものと地方まで行こうとするものの要因の違いを解明することができる。これにより、ポストコロナにおける地方への人口分散の拡大を目指す施策が、COVID-19 流行下で見られたように単なる郊外への人口の分散にとどまらないようにするための施策を検討することにつながると考えられる。

2. 本研究の位置づけ

(1) 既存研究の整理

大都市圏の都心部から郊外部、地方部へと分散する人口移動、転居意向に関する研究はこれまでに数多く行われている。例えば、伊藤³⁾は1971年から1996年にかけての東京都からの転居を東京都内々の転居と南関東への転居、それ以外への転居に分類し、それぞれで挙げられていた転居理由の傾向を明らかにしている。布施・久米⁴⁾は40-65歳の首都圏居住者における地方への短期滞在や長期滞在・永住に対する意向の有無に影響を与えている個人属性やライフスタイル、居住地特性など要因を解明している。

COVID-19 流行下における日本全国での人口移動の変化とその要因を捉えた研究として、小坪・中谷⁵⁾は東京都区部からの転出において、COVID-19 流行前と比べ、流行下では東京圏郊外部と東京圏外の北西部・南西部に対する転出者数が増加している傾向を明らかにしている。福田⁶⁾はCOVID-19 流行下における三大都市圏からそれ以外の地方圏に対する人口移動に与える要因が流行前後でどのように変化したのかを分析している。

さらに、COVID-19 流行下での転居意向について分析を行った調査、研究も複数見られており、転居意向の発生しやすい個人属性について見たものとしては、内閣府⁷⁾は流行前よりも地方移住に関心を持つ人の割合が高

まり、20代で地方移住への関心が高い傾向を捉えている。三菱UFJリサーチ&コンサルティング⁸⁾は流行下で移住を検討・実施した人は賃貸の集合住宅に住んでいる人やリモートワークを実施するようになった人でその割合が高いことを示している。坊⁹⁾は地方・郊外移住を希望する人の割合が高い属性には、若年層、会社員(事務系)、ライフステージが「第一子誕生」や「第一子小学校入学」時である人などがあることを明らかにしている。また、武田ら¹⁰⁾は流行下での郊外や地方に対する転居意向からCOVID-19 流行下での人口の分散元となりうる地域の特徴を自治体レベルで明らかにしている。

流行下での転居意向の発生に寄与する要因を定量的に見た研究も存在する。藤¹¹⁾は東京都に居住する若年層の移住意識に与えた要因として、モデル分析によりテレワークの実施状況、収入の変化、新型コロナへの感染に対する不安感などがあることを示している。

また、流行下での郊外に対する人口分散が発生した要因を実際に行われた転居行動から明らかにした研究も見られ、武田ら¹²⁾は転居者の属性と転居先選択志向に変化をもたらした要素から郊外分散の発生要因を解明している。

以上のような既存研究では、COVID-19 の流行を踏まえた人口移動の変化や転居意向の発生要因の変化を定量的に分析したものも見られるが、COVID-19 を経て地方居住を拡大する上で重要となる三大都市圏居住者の「分散型」転居意向の発生実態を定量的に明らかにしたものは見られない。また、流行下での地方への転居意向の発生要因を郊外への転居意向と比較して把握したものも見られない。

加えて、流行下での地方移住意向の要因を見た研究では、要因として人々の性格や住みたい居住地への意識などを十分に考慮されていない。テレワークなどの要因のみならず、こうした性格特性などの要因も考慮した分析を行うことで、ポストコロナでの地方居住拡大に向けた施策のアプローチやターゲットを明確にすることにつながると考えられる。

(2) 本研究の目的・内容

以上を踏まえ、本研究の目的を、COVID-19 流行下での三大都市圏における「分散型」転居意向の発生実態を捉えることで、COVID-19 を契機とした地方居住の促進に向けた施策検討を行う上での参考となる情報を得ることとする。

この目的を達成するために、COVID-19 流行下における三大都市圏居住者の地方や郊外への転居意向に関する情報が必要となる。そこで、本研究では全国各市区町村から一定割合以上サンプルを抽出しており、流行下での

転居意向の有無に併せて、多様な回答者属性情報を有している大東建託賃貸未来研究所が実施した住みこち調査^{注8)}を用いて分析を実施する。

本研究の構成は以下の通りである。まず3にて住みこち調査の概要を説明するとともに、本研究で対象とする転居意向である「分散型」転居意向、地方のみ転居意向、郊外のみ転居意向の定義を行う。その上で、4ではCOVID-19による「分散型」転居意向の発生のしやすさの地域差を明らかにする。そして、5ではまず「分散型」転居意向の発生要因について定量的に明らかにする。その上で、特に三大都市圏の中心都市にエリアを限定し、「分散型」転居意向のなかで、その行き先が地方となるのか、それとも郊外となるのかを分けることに寄与している要因を定量的に捉える。

3. 分析の概要

(1) 使用データの概要

本研究においては、大東建託株式会社賃貸未来研究所が実施した住みこち調査を用いる。調査概要は表-1の通りである。本調査は2019年から毎年3月に継続的に実施されているが、本研究ではCOVID-19流行下での人々の転居意向を捉えるため、2021年度調査と2022年度調査を用いる。調査対象地域は全国となっており、各自治体の人口比で割付を行って回答を回収している。有効サンプルサイズは269,646である。本研究では「分散型」転居意向の実態を把握するため、三大都市圏^{注9)}に着目した分析を行うことから、分析対象サンプルサイズは59,528となった。

調査項目としては、性別、年齢などの個人属性、世帯年収、世帯構成などの世帯属性、職業やテレワークの実施状況などの勤務属性、居住地特性に加え、回答

表-1 住みこち調査の概要

実施主体	大東建託株式会社賃貸未来研究所
手段	マクロミル調査モニターに対するWebアンケート調査
調査期間	2021年調査：2021年3月17日～3月30日 2022年調査：2022年3月8日～3月29日
調査対象	全国(各自治体の人口比に割付)
有効サンプルサイズ	269,646 (2021年調査：135,033 2022年調査：134,613)
分析対象サンプルサイズ	59,528
主な設問項目	<ul style="list-style-type: none"> 個人属性(性別・年齢など)/世帯属性(世帯年収、世帯構成など)/勤務属性(職業、勤務時間、テレワークの有無など) 居住地の地域属性(居住自治体、周辺地域の特徴)/住居特性(所有形態、面積) ライフスタイル/価値観/性格因子 居住地・建物への満足度/まちへの気持ち COVID-19による意識の変化・転居実施状況

表-2 COVID-19流行下での転居意向に関する設問

設問文
コロナをきっかけにして郊外に引っ越ししようと考えている【郊外転居意向】
コロナをきっかけにして地方に引っ越ししようと考えている【地方転居意向】
コロナをきっかけにして都心部へ引っ越ししようと考えている【都心転居意向】
コロナをきっかけにして大都市へ引っ越ししようと考えている【大都市転居意向】

者の性格・価値観や住みたい地域の特徴などについても聴取している。

(2) 転居意向の定義

本研究における転居意向の定義を行う。まず、「分散型」転居意向について、都心から外側、つまり地方や郊外への転居意向のみを持つ回答者とする。また、「転居意向無し」については、COVID-19流行下でも明確に転居意向が発生していない回答者とする。そして、「分散型」転居意向の行き先を分ける要因を分析するため、「地方のみ転居意向」と「郊外のみ転居意向」を定義する。「地方のみ転居意向」について、「分散型」転居の中でも、地方への転居意向のみを持つ回答者とする。同様に、郊外への転居意向のみを持つ回答者を「郊外のみ転居意向」とする。これらの定義に基づき、表-2に示すCOVID-19流行下での転居意向に関する設問に対して、該当する回答者を選定した。

(3) 分析のフロー

分析のフローについて記載する。まず、COVID-19により「分散型」転居が発生するポテンシャル(以下、発地ポテンシャル)の地域差を明らかにするために、4では三大都市圏において市区町村ごとに、全回答者に占める「分散型」転居意向を持つ回答者の割合(以下、「分散型」転居意向率)を算出し地図上に示す。

そして、「分散型」転居意向の発生要因について明らかにするために、5では「分散型」転居意向と転居意向無しを目的変数、個人属性や世帯属性、居住地属性、性格特性などを考慮した説明変数として考慮した判別分析を行う。その上で、特に三大都市圏の中心都市を対象地域を限定し、判別分析により郊外のみ転居意向が生じた人に対する地方のみ転居意向が生じた人の特徴を分析し、「分散型」転居意向のなかでの行き先の違いに寄与している要因を明らかにする。

4. 「分散型」転居意向の発地ポテンシャルが高い地域の特徴

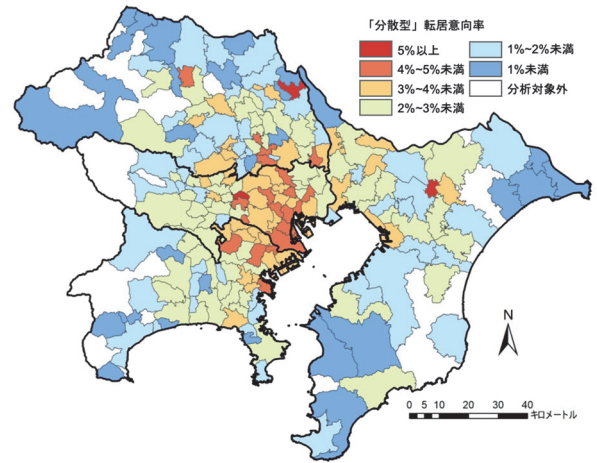
COVID-19 流行を踏まえた三大都市圏からの地方居住の促進を考える上では、まず三大都市圏の中のどのような地域が「分散型」転居の発地としてのポテンシャルが高いのかを把握することが重要と考えられる。「分散型」転居の発地となりうるのは、COVID-19 流行下で「分散型」転居意向が発生しやすい地域であると考えられる。そこで、本章では市区町村ごとに「分散型」転居意向率を算出し、その地域ごとの違いを明らかにする。

各自治体の「分散型」転居意向率を地図上にプロットしたものが図-1である。なお、集計にあたっては、人口規模が一定程度ある自治体を対象とするため、都市圏の大きさを考慮して、東京圏は全域、中京圏、大阪圏はそれぞれ名古屋市中区、大阪府中央区から 50km 圏内にある自治体を対象とした。加えて、回答者数が 30 未満の自治体も集計から除外した。ここから以下のことがわかる。

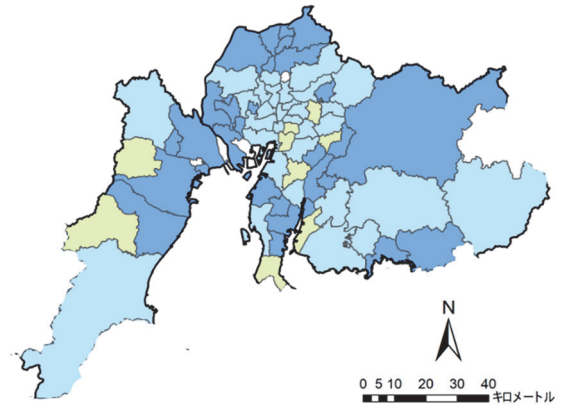
- 1) 都市圏ごとに「分散型」転居意向率の高低に差はあるものの、それぞれの都市圏の中心部には比較的「分散型」転居意向率が高い自治体が存在している。そして、都心から離れるほど概ね「分散型」転居意向率が減少する傾向が見られる。
- 2) 特に東京圏において「分散型」転居意向率が 3%以上と相対的に高い自治体が集積している。また、東京圏では東京都 23 区のみならず、埼玉県南部や千葉県北西部、神奈川県横浜市、川崎市などにおいても「分散型」転居率が高い地域が見られた。こうしたことから、東京圏は三大都市圏の中でも COVID-19 流行を契機とした「分散型」転居の発地としてのポテンシャルが高いエリアが大きいということが明らかとなった。

5. COVID-19 流行下での転居意向の発生要因

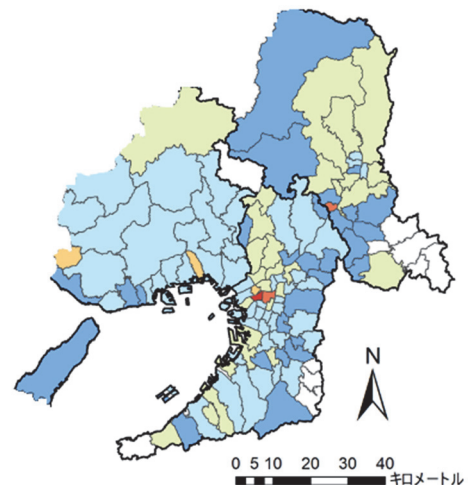
本章では、COVID-19 流行下で三大都市圏において都心を離れる方向に向かう転居意向の発生要因の実態を捉えることを目的とした判別分析を行う。まず(2)では、COVID-19 流行下で実際に発生した都心からの「分散型」転居意向の発生要因を定量的に捉えることを目的とし、「分散型」転居意向と転居意向無しを目的変数とした判別分析を行う。次に(3)では「分散型」転居の発地ポテンシャルが高い三大都市圏の中心都市である東京 23 区、名古屋市、大阪市を対象を絞り、「分散型」転居意向を示した人の中で都心からの「分散型」転居の行き先を決める要因を明らかにするため、地方のみ転居意向と郊外



その1 東京圏



その2 中京圏



その3 大阪圏

図-1 三大都市圏における各市区町村ごとの「分散型」転居意向率の分布

のみ転居意向を目的変数とした判別分析を行う。

(1) 使用する変数の概要

判別分析において使用する変数の概要について記載する。本分析では、転居意向の発生に関係すると考えられる世帯属性、住居特性や居住地特性についての変数を使用した。それに加え、COVID-19 流行による生活行動変化の代表例といえるテレワークの実施状況に関する変数を使用した。また、施策検討にあたり、外部観察可能な情報のみならず、より詳細な、転居意向の発生要因に関係していると考えられる個人の内的な特徴に関する情報を得ることが重要と考えられる。そこで、本分析では価値観・性格に関する変数と住みたいまちの特徴に関する変数を使用した。

(2) 「分散型」転居意向の発生要因

図-2は、三大都市圏からの「分散型」転居意向の発生要因を把握することを目的とした、「分散型」転居意向と転居意向なしを目的変数とした判別分析の結果である。この結果から以下のことがわかる。

- 1) 年齢が低い人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあることがわかる。これは、若い人ほどオンライン移行など COVID-19 流行による生活行動の変化に親和性が高く、居住地や住居に求める要素が変化したことが影響している可能性があると考えられる。
- 2) 居住地が都心から近い人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあり、特に東京都市圏においてその傾向が顕著であることがわかる。東京都は全国で比較して COVID-19 感染者が特筆して多い地域であり、感染への不安から「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあったことが推察できる。
- 3) テレワーク実施状況について、「ほぼテレワーク」が「分散型」転居意向の発生に最も大きな影響を与えているなど、テレワーク実施頻度が高くなるにつれて「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあることが見てとれる。これはテレワークの頻度が高いほど出勤の頻度が低くなることから、勤務先から離れた場所を居住地として選択しやすくなるためと考えられる。これに加え、テレワークの普及により住居に求めるものや居住地への選好が変化したことも影響を与えていると考えられる。
- 4) コロナで収入が減った人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向がある。生活コストは居住地移動に影響を与える要素の一つであり、生活コストが低い地域に転居することが、収入減少への対処法の一つとして考えられる^{注 10)}ため、このような傾

説明変数		標準化判別係数	
個人属性	女性	-0.043 ***	
	年齢(連続変数)	-0.196 ***	
勤務属性	テレワーク実施状況(ほぼ出勤・たまに出勤)	0.230 ***	
	テレワークでないが(たまにテレワーク)	0.180 ***	
	自宅勤務が基準)	0.112 ***	
	働いていない・無職	0.046 ***	
世帯属性	世帯構成(夫婦のみ世帯が基準)	0.014	
	単身世帯	-0.070 ***	
	夫婦+(未婚の)子	-0.034 **	
	その他世帯	-0.028 *	
	世帯年収(600~800万円未満が基準)	0.002	
	400万円未満	0.011	
	800~1000万円未満	0.013	
1000~1500万円未満	0.019		
1500万円~	0.121 ***		
コロナで収入が減った(該当:1 非該当:0)			
住居特性	住居形態(戸建住宅が基準)	0.063 ***	
	集合住宅	0.134 ***	
	所有形態(自己・親族所有が基準)	0.055 ***	
	民間賃貸・公営・UR	0.073 ***	
	社宅	-0.023 *	
居住特性	面積(50~75㎡未満が基準)	-0.014	
	50㎡未満	0.143 ***	
	75~100㎡未満	0.082 ***	
居住地特性	居住地自治体の位置(東京都心から40km以上が基準)	-0.002	
	東京都心から20km以内	-0.027 *	
	大阪都心から20km以内	-0.014	
	大阪都心から20km以上	-0.051 ***	
	中京都心から20km以内	-0.040 ***	
	中京都心から20km以上	-0.040 ***	
	現住地が地元である(該当:1 非該当:0)	-0.040 ***	
性格特性	主観的幸福度(1~10の10段階)	-0.065 ***	
	価値観・性格(該当:1 非該当:0)	新しいものが好き	0.068 ***
		計画的に行動する	0.019 *
		初めての人も気軽に話ができる	0.050 ***
		あまり他人の意見を気にせず行動するほうである	0.053 ***
		ストレスはあまり感じないほうだ	0.003
	住みたいまちの特徴(該当:1 非該当:0)	コロナで居住地を悪いと思うようになった	0.748 ***
		飲食店や映画館などの多い街に住みたい	-0.035 ***
		スーパーなどが多い	-0.108 ***
		便利な街に住みたい	0.027 **
		行政サービスの良い街に住みたい	0.014
		イベントやお祭りなどが多い街に住みたい	0.045 ***
		親しみやすさのある街に住みたい	-0.169 ***
		都心へのアクセスの良い街に住みたい	0.019
		おしゃれで洗練されたステータスのある街に住みたい	0.005
閑静で騒々しくない街に住みたい		-0.063 ***	
治安の良い街に住みたい	0.006		
街並みの綺麗な街に住みたい	0.002		
できるだけ物価の安い街に住みたい	0.059 ***		
できるだけ家賃の安い街に住みたい	0.043 ***		
資産価値が高く値下がりしにくい街に住みたい	0.162 ***		
自然環境豊かな街に住みたい	0.048 ***		
有名観光地や人気スポットのある街に住みたい	0.112 ***		
歴史や伝統のある街に住みたい	0.027		
調査年(2021年が基準)	2022年	0.027	
重心	「分散型」転居意向(n=3,194)	1.736	
	転居意向無し(n=56,334)	-0.098	
正準相関		0.382	
判別率		89.7%	

* : P<0.1 ** : P<0.05 *** : P<0.01

図-2 「分散型」転居意向と転居意向無しを目的変数とした判別分析結果

向がみられたことが考えられる。

- 5) 住居の所有形態について、自己・親族所有と比較し、賃貸住宅や社宅に居住する人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向にある。このことから、一戸建て居住者に比べ賃貸や社宅居住者のような、自由に居住地を変えやすい人の方が「分散型」転居意向が生じやすい可能性が明らかとなった。
- 6) 価値観・性格について、COVID-19 を機に居住地を悪いと思うようになった人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあることがわかる。一方、主観的幸福度が高い人ほど転居意向が生じない傾向にあることがわかる。
- 7) 標準化係数は小さいものの、新しいものが好きな人についても「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあることがわかる。そのような人は COVID-19 を機に流行した「分散型」転居に対する反応が大きく、流行に対する意向の反映が素早かったためこのような傾向が生じたと考えられる。
- 8) 住みたいまちの特徴について、都心へのアクセスの良い街や治安の良い街を志向する人ほど転居意向がないことがわかる。その反面、自然環境や街の歴史や伝統を重視する人ほど「分散型」転居意向が生じやすい傾向にあることがわかる。

(3) 「分散型」転居意向の行き先を分ける要因

(2)では、「分散型」転居意向の発生に影響を与えるような要因を明らかにした。本節では、三大都市圏の中心都市である東京 23 区、名古屋市、大阪市を対象に、地方のみ転居意向と郊外のみ転居意向を目的変数とした判別分析を行う。図-3に示す分析結果より、以下のことがわかった。

- 1) 個人属性について、女性と比較して男性の方が、郊外と比較して地方のみ転居意向が発生しやすい傾向にあることがわかる。また、若い人ほど「分散型」転居意向が発生しやすい傾向があったものの、「分散型」転居意向の行き先が地方であるか郊外であるかについては、年齢は有意な影響を与えていないことがわかる。
- 2) テレワーク実施状況について、出勤がメインでたまにテレワークの人ほど、地方と比較して郊外を志向する傾向にあるものの、概ねテレワークの頻度は「分散型」転居意向の行き先を地方か郊外かを分ける有意な要因とはなっていない傾向があることがわかる。
- 3) 世帯年収について、世帯年収が低い人ほど地方と比較して郊外のみ転居意向が生じやすい傾向にあることがわかる。このことから、COVID-19 流行下では「分散型」転居意向が発生した場合でも、世

説明変数		標準化判別係数	
個人属性	女性	-0.311 *	
	年齢(連続変数)	-0.021	
勤務属性	テレワーク実施状況(ほぼ出勤・たまに出勤)	-0.225	
	テレワークでないが自宅勤務が基準)	-0.236	
	働いていない・無職	-0.292 *	
	働いていない・無職	-0.050	
世帯属性	世帯構成(夫婦のみ世帯が基準)	0.300	
	単身世帯	0.277	
	夫婦+(未婚の)子	0.096	
	400万円未満	-0.472 **	
	世帯年収(600~800万円未満が基準)	400~600万円未満	-0.240
	800~1000万円未満	-0.171	
	1000~1500万円未満	-0.209	
1500万円~	0.058		
コロナで収入が減った(該当:1 非該当:0)	0.039		
住居特性	住居形態(戸建住宅が基準)	集合住宅	-0.027
	所有形態(自己・親族所有が基準)	民間賃貸・公営・UR	-0.139
	社宅	-0.219	
	面積(50~75㎡未満が基準)	50㎡未満	-0.023
75~100㎡未満	-0.023		
100㎡以上	-0.132		
居住地特性	居住地自治体(大阪市が基準)	東京23区	0.348 **
	名古屋市	0.466 ***	
現住地が地元である(該当:1 非該当:0)	0.092		
価値観・性格	主観的幸福度(1~10の段階)	-0.091	
	価値観・性格(該当:1 非該当:0)	新しいものが好き	0.042
		計画的に行動する	0.035
		初めての人とも気軽に話ができる	0.090
		あまり他人の意見を気にせず行動するほうである	0.084
		ストレスはあまり感じないほうだ	-0.105
		コロナで居住地を悪いと思うようになった	0.276 **
	住みたいまちの特徴(該当:1 非該当:0)	飲食店や映画館などの多い街に住みたい	-0.05
		スーパーなどが多い便利な街に住みたい	-0.057
		行政サービスの良い街に住みたい	-0.117
		イベントやお祭りなどが多い街に住みたい	0.298 **
		親しみやすさのある街に住みたい	-0.187
		都心へのアクセスの良い街に住みたい	0.047
		おしゃれで洗練されたステータスのある街に住みたい	-0.215
		閑静で騒々しくない街に住みたい	0.065
治安の良い街に住みたい		-0.038	
街並みの綺麗な街に住みたい	-0.215		
できるだけ物価の安い街に住みたい	-0.067		
できるだけ家賃の安い街に住みたい	0.045		
資産価値が高く値下がりしにくい街に住みたい	-0.131		
自然環境豊かな街に住みたい	0.296 **		
有名観光地や人気スポットのある街に住みたい	-0.339 **		
歴史や伝統のある街に住みたい	0.079		
調査年(2021年が基準)	2022年	0.002	
重心	地方のみ転居意向(n=169)	0.546	
	郊外のみ転居意向(n=206)	-0.448	
正準相関	0.444		
判別の中率	67.5%		

*: P<0.1 **: P<0.05 ***: P<0.01

図-3 地方のみ転居意向と郊外のみ転居意向を目的変数とした判別分析結果

帯年収が低いとその行き先は地方ではなく、郊外への転居意向にとどまってしまう可能性が示唆された。

- 4) 住みたい街の特徴について、有名観光地や人気スポットのある街に住みたいと回答した人ほど地方と比較して郊外のみ転居意向を示す傾向にある。地方と比較して、三大都市圏郊外地域の方がそのようなコンテンツが充実しているというイメージ

があることによるものと考えられる。また、三大都市圏中心都市居住者は郊外地域について、有名観光地や人気スポットが充実しているというイメージを抱いている傾向にあることも推察される。

- 5) COVID-19 を機に居住地周辺に求める要素が変化し^{注9)}、加えてマイクロツーリズムの拡大により居住地周辺で文化見聞や自然体感ができる観光を行う人が増えている¹⁰⁾。これを背景に、COVID-19 を契機とした意識変化が生じた人が、そのような要素が充実している地域への転居を志向した結果、郊外と比較して地方のみ転居意向を示す傾向がみられた。

6. おわりに

本研究では、ポストコロナにおける人口の地方居住施策を検討する上での課題を把握するために、COVID-19 を契機とした「分散型」転居意向の実態について、意向が発生した人の空間的な分布や、転居意向発生 の要因分析から明らかにした。本研究の主な成果は以下の通りである。

- 1) 三大都市圏について、自治体ごとに COVID-19 を契機とした「分散型」転居意向率を算出したところ、「分散型」転居意向の発地ポテンシャルが高い地域は三大都市圏中心部に多くみられ、特に東京 23 区などの東京中心部で多くみられた。
- 2) テレワークの実施頻度が高いほど、「分散型」転居意向が発生しやすい傾向にあるものの、その行き先が郊外となるか、それとも地方となるかについてはテレワークの実施状況は与える影響は小さいことが明らかとなった。現状、テレワークの普及が人口の地方分散を促すといったイメージや期待をベースとした議論がなされているが、それは妥当なものでない可能性がある。
- 3) 世帯年収について、「分散型」転居意向の発生要因としては影響が小さいが、その行き先が地方となるか郊外となるか分ける要因としては、低収入の人については郊外への転居意向にとどまることが明らかになった。
- 4) 個人の性格や考え方に着目し、転居意向への影響を分析した結果、COVID-19 をきっかけに居住地を悪いと思った人や、居住地周辺の自然環境、居住地でのイベントやお祭りが多く、街の歴史や伝統を求める人が郊外に比べ、地方への転居意向が生じる傾向にあることが明らかとなった。

本研究の今後の課題について述べる。本研究では様々な回答者属性に基づき転居意向の発生要因を把握したが、

それらがどの程度実際の地方や郊外への転居につながったのかまでは把握できていない。今後、地方居住施策を検討するにあたっては、COVID-19 流行下で実際に地方に対して転居を行った人と郊外に対して転居を行った人それぞれの特徴の違いを捉えることがポストコロナでの地方居住施策の方向性を検討するうえで重要であると考えられる。

謝辞：本論文の作成にあたっては、JSPS 科学研究費(20K21017)および一般社団法人日本国土開発未来研究財団の研究助成を得た。記して謝意を表す。

NOTES

- 注1) 内閣府：第 5 回新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査、https://www5.cao.go.jp/keizai2/wellbeing/covid/pdf/result5_covid.pdf, 最終閲覧 2023.2
- 注2) 首相官邸：令和 2 年 6 月 18 日安倍内閣総理大臣記者会見、https://warp.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11547454/www.kantei.go.jp/jp/98_abe/statement/2020/0618kaiken.html, 最終閲覧 2023.2
- 注3) 内閣官房：デジタルの力を活用した地方の社会課題解決、<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/digitaldenen/about/social-issues.html>, 最終閲覧 2023.2
- 注4) 総務省統計局：住民基本台帳人口移動報告 2021 年(令和 3 年)結果、<https://www.stat.go.jp/data/idou/2021np/jissu/youyaku/index.html>, 最終閲覧 2023.2
- 注5) 総務省統計局：住民基本台帳人口移動報告 2022 年(令和 4 年)結果、<https://www.stat.go.jp/data/idou/2022np/jissu/youyaku/index.html>, 最終閲覧 2023.2
- 注6) 三菱リサーチ&コンサルティング：移住の決め手はコロナ前後で変化したか？自然環境は移住の決め手になりうるか？、https://www.murc.jp/wp-content/uploads/2021/08/seiken_210804_02.pdf?utm_source=twitter&utm_medium=sns&utm_campaign=cc&utm_term=seiken_210804_02, 最終閲覧 2023.2
- 注7) 坊美生子：地方・郊外移住を希望するのはどんな人か～「第 8 回 新型コロナによる暮らしの変化に関する調査」より、https://www.nli-research.co.jp/files/topics/71817_ext_18_0.pdf?site=nli, 最終閲覧 2023.2
- 注8) いい部屋ネット：街の住みこちランキング調査概要、<https://www.eheya.net/sumicoco/outline/index.html>, 最終閲覧 2023.2
- 注9) 株式会社日本政策投資銀行発行の 2022 年度版地域ハンドブックによる三大都市圏の定義を参照した。
東京圏：埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
中京圏：愛知県、三重県
大阪圏：京都府、大阪府、兵庫県
- 注10) 内閣府：新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査、https://www5.cao.go.jp/keizai2/wellbeing/covid/pdf/result4_covid.pdf, 最終閲覧 2023.2
- 注11) 内閣官房：デジタル田園都市国家構想総合戦略(2023 年度~2027 年度)、https://www.soumu.go.jp/main_content/000853677.pdf, 最終閲覧 2023.2

REFERENCES

- 1) 谷口守, 岡野圭吾: 分散型国土とコンパクトシティのディスタンス, —COVID-19 下での国土・都市計画に対する試論—, 土木学会論文集 D3(土木計画学), Vol.77, No.2, pp.123-128, 2021. [Taniguchi, M. and Okano, K.: The Distance Between “Distributed Land” And “Compact City”—A Note On National Land And City Planning Under COVID-19—, Journal of Japan Society of Civil Engineering Part D3 (Infrastructure Planning and Management), Vol.77, No.2, pp.123-128, 2021.]
- 2) 小林由里子, 大都市圏からの人口流出者の類型化に関する考察, 人口学研究, Vol.21, pp.57-60, 1997. [Kobayashi, Y.: A Consideration on Typology of Out-migrants from Major Metropolitan Regions(Report), The Journal of Population Studies, Vol.21, pp.57-60, 1997.]
- 3) 伊藤薫: 東京都の人口移動理由の推移(1971年～1996年), 地域学研究, Vol.32, No.1, pp.245-263, 2001. [Ito, K.: Changes of Migratory Movements by Reason in Tokyo Metropolitan Prefecture from 1971 to 1996, Studies in Regional Science, Vol.32, No.1, pp.245-263, 2001.]
- 4) 布施匡章, 久米功一: 退職後の田舎暮らし志向と地方の移住施策に関する分析, —首都圏住民アンケートと小規模地方自治体アンケートを用いて—, 都市住宅学, Vol.75, pp.14-19, 2011[Fuse, M., and Kume, K.: Empirical analysis of the rural life after retirement and immigration policy by local government, Urban housing sciences, Vol.75, pp.14-19, 2011.]
- 5) 阿部正太郎, 近藤光男, 近藤明子: 地方圏へのUIターン人口移動の要因分析と促進施策に関する研究, 土木計画学研究・論文集, Vol.27, No.2, pp.219-230, 2010. [Abe, S., Kondo, A., and Kondo, A.: Factors Analysis of “UIJ-turn” Migration and Policies of Population Inflow, Infrastructure Planning Review, Vol.27, No.2, pp.219-230, 2010.]
- 6) 小坪将輝, 中谷友樹: コロナ禍における東京都区部からの転出者分布パターンの変化, E-journal GEO, Vol.17, No.1, pp.112-122, 2022. [Kotsubo, M. and Nakaya, T.: Changes in Destinations of Migrants from Tokyo Special Wards during the COVID-19 Pandemic, E-journal GEO, Vol.17, No.1, pp.112-122, 2022.]
- 7) 福田峻: 新型コロナウイルス禍の下での国土レベル人口移動の特徴, 都市計画論文集, Vol.57, No.3, pp.1210-1217, 2022. [Fukuda, R.: Characteristics of Nationwide Migration in Japan under the COVID-19 Pandemic, Journal of the City Planning Institute of Japan, Vol.57, No.3, pp.1210-1217, 2022.]
- 8) 武田陸, 小林泰輝, 谷口守: ピークレス化する生活時空間の実態, —COVID-19 流行下での生活時間・居住地選択に着目して—, 土木計画学研究・講演集, Vol.66, 2022. [Takeda, R., Kobayashi, T., and Taniguchi, M.: —The Actual Condition of Peakless Living Time and Space Focusing on Living Time and Residence Choice under the COVID-19 Pandemic—, The 66th Conference of the Committee of Infrastructure Planning and Management, 2022.]
- 9) 藤媛媛: コロナ禍が東京都に居住する若年層の移住意識に与える影響, 季刊地理学, Vol.73, No.4, pp.250-263, 2022. [Teng, Y.: Internal Migration Intentions of Young Adults Living in Tokyo: Focusing on the Effects of the COVID-19 Pandemic, Quarterly Journal of Geography, Vol.73, No.4, pp.250-263, 2022.]
- 10) 山口一美, 長田悠希, 小口孝司: 東京都におけるマイクロツーリズムの観光動機と観光地選択との関連, 日本観光研究学会全国大会学術論文集, 第36回, pp.17-120, 2021. [Yamaguchi, K., Osada, Y., and Oguchi, T.: Tourism motive and tourist destination selection of micro-tourism in Tokyo, 36th Japan Institute of Tourism Research Annual Conference, pp.117-120, 2021.]