

居住誘導区域外に在住する住民の居住要因に着目した転居意向に関する研究

日本大学大学院 学生会員 ○田代 大智 日本大学 正会員 菊池 浩紀
日本大学 正会員 福田 敦 日本大学 正会員 石坂 哲宏

1. はじめに

近年、集約型都市構造の実現を目指し立地適正化計画を策定する都市が増加している。立地適正化計画内では、集約の必要性や将来起こりうる課題の周知啓発を通じ居住の集約化を促進するゆるやかな集約を目指している。しかし、実際には居住誘導区域外から居住誘導区域内への転居はあまり進んでいないのが現状である。そこで本研究では、集約型都市構造への転換を目指す都市における居住誘導区域外の住民に着目し、現状における居住誘導区域内への転居意向と居住地の満足度を示した上で、転居誘導施策が実施された場合の転居意向及び居住を続ける要因を明らかにすることを本研究の目的とする。

2. 既存研究の整理

西山ら¹⁾は、10年以内に転居を行なった住民の居住地選好を類型化し、望ましい都市構造への誘導を行う上では長期の居住を前提として移転を行う人々の移転のタイミングでの誘導が特に重要であることを示した。山崎ら²⁾は、転居意向を有する住民に対し居住誘導施策によるメリット・デメリットを付与した居住地選好に関するSP調査を行い、郊外の施設撤退等の施策を実施した場合、実施しない場合と比較して居住を集約化させる方向に1割程度選択を変容させることを示した。しかし、既存研究では立地適正化計画における居住誘導区域外に在住する住民の転居意向が明らかにされていない。

3. 研究方法

(1) 研究の流れ

初めに居住誘導区域外に在住の住民にアンケート調査を実施する。次に現状における居住誘導区域内への転居意向を示した上で居住地の満足度を因子分析及びクラスター分析を用いて分析し、現状で転居意向を持つ住民がどの程度いるか、また現状で定居意向を持つ住民の現居住地に対する満足度を示す。

次に居住誘導施策を提示し、提示後の転居意向について二項ロジスティック回帰分析を用いて分析を行い、転居意向の有無と属性・満足度との関係を示す。最後に施策提示後も転居意向を示さなかった住民の定住要因について因子分析を用いて明らかにする。

(2) 対象都市の選定

本研究は立地適正化計画を策定し集約型都市構造への転換を目指す千葉市で実施した。対象となる地域は居住誘導区域外に位置する高度経済成長期やバブル経済期に建設された戸建住宅地とした。

(3) アンケート調査概要

アンケート調査は2021年11月に実施した。調査項目は、(1)現在の転居意向(2)現居住地の満足度(3)居住誘導施策の提示とその際の転居意向(4)施策後も転居を行う意思がない方へ転居を行わない理由の4項目を尋ねた。ここで提示した転居誘導施策は、転居の際の補助金(施策①)、公共交通の減便(施策②)、公共施設等の生活利便施設の撤退(施策③)の3つである。なお、本調査では46歳から90歳までの111サンプルを収集した。

4. 分析結果

(1) 現居住地の満足度に関する分析

現状の転居意向に関して、居住誘導区域外の住民の現状における転居意向を持つ方は16%であった。更に現状で転居意向を持たない方を対象に、現居住地の満足度を分析した。因子分析の結果、全部で4つの因子を抽出した(表-1)。第一因子はA7からA10を「利便性要因」と、第二因子はA11からA13を「住宅要因」と、第三因子はA1からA3を「環境要因」と、第四因子はA4からA6を「コミュニティ要因」と名付けた。平均尺度得点を見ると利便性要因の得点が低くなっており、特に利便性要因を中心に不満を抱えている住民が多いことがわかる。さらに各個人の因子得点についてクラスター分析を行なった結

キーワード 立地適正化計画, 集約型都市構造, 居住要因, 居住誘導施策

連絡先 〒274-8501 千葉県船橋市習志野台 7-24-1 日本大学大学院 TEL : 047-469-5355 E-mail : csda20010@g.nihon-u.ac.jp

果を表-2に示す。これらの結果より、現状で転居意向を持っていない住民は、利便性を中心に相対的に現居住地に不満を抱いている住民が多いことが明らかになった。

表-1 居住地の満足度に関する項目と分析結果

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	0.3036	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
平均尺度得点		2.6766	3.8261	4.3841	3.8333
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	住宅 要因	環境 要因	コミュニ ティ要因

表-2 クラスター分析の分析結果

クラスターNo.	利便性 要因	住宅要因	環境要因	コミュニ ティ要因	規模
1:全ての要因に相対的に満足しているクラスター	0.909	0.429	0.943	0.895	17
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
3:全ての要因に相対的に不満を感じているクラスター	-0.471	-0.219	-0.527	-0.379	54
4:住宅要因に不満を感じているクラスター	1.841	-1.600	0.919	0.969	7

(2) 居住誘導施策提示後の転居意向に関する分析

現状で転居を行わない住民に対し居住誘導施策を提示後の転居意向の有無を目的変数に、属性及び上記クラスターを説明変数に置いた二項ロジスティック回帰分析(説明変数の選択方法:減増法・基準P値0.05)の結果を表-3に示す。特に年齢と転居意向に関して、65歳を境に、65歳未満が転居意向を持ちやすく65歳以上が転居意向を持ちづらいことが明らかになった。

表-3 居住誘導施策提示後の分析結果

変数	偏回帰係数	標準誤差	偏回帰係数の95%信頼区間		オッズ比95%信頼区間		偏回帰係数の有意性検定		
			下限値	上限値	オッズ比	下限値	上限値	Wald	自由度 P 値
年齢	-0.0467	0.0106	-0.5276	-0.0675	0.9544	0.9347	0.9744	19.3807	1 P<0.001 **
同居子供	1.5582	0.7314	0.7649	0.1246	2.9918	4.7504	1.1327	19.9221	4.5384 1 0.0331 *
年収	-0.0005	0.0008	-0.2085	-0.0021	0.0011	0.9995	0.9979	1.0011	0.3963 1 0.5290
クラスター3	1.6694	0.8094	0.8330	0.0829	3.2559	5.3089	1.0865	25.9417	4.2535 1 0.0392 *

また、居住誘導施策毎の転居意向を見ると、施策①での転居意向を示す住民が12%、施策②での転居意向を示す住民が7%、施策③での転居意向を示す住民が18%となり、公共施設等の生活利便施設の撤退が最も転居意向に影響を与える結果となった。

(3) 施策後も居住を続ける要因に関する分析

居住誘導施策後も転居を行わない方々について、転居を行いたくないと考えた理由について因子分析を行った結果全部で3つの因子を抽出した(表-4)。第

一因子はB4からB6を「経済要因」と、第二因子はB1からB3を「家族要因」と、第三因子はB7からB9を「個人要因」と名付けた。寄与率を見ると家族要因が施策後も定住を続ける要因に大きく作用していると言える。また転居できない要因としてアンケート調査中に得られた意見として、生活圏が他都市と結びつきが強い他都市の拠点への転居なら考慮するといった意見や、転居後に現住居の管理や取り壊しに対する保証を行なって欲しいといった意見が挙げられた。

表-4 居住を続ける要因に関する項目と分析結果

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	-0.0520	0.7046	-0.0336
B2	自身または配偶者が仕事を続けているから	-0.1255	0.6149	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	0.0790	0.6348	0.1558
B4	自分の貯蓄や収入では住み替えが難しいから	0.9772	-0.2036	0.0939
B5	転居を行うと税金が上がるから	0.5720	0.4328	-0.1193
B6	今後の老後を考えると出費を抑えたいから	0.7393	0.0361	-0.0143
B7	現住居が気に入っているから	-0.0069	0.2012	0.4635
B8	老後は住み慣れた地域で暮らしたいから	-0.0859	0.0141	1.0028
B9	転居を行うような年齢ではないと感じるから	0.3180	-0.0705	0.4637
平均尺度得点		1.690	2.638	3.914
固有値		1.4715	2.1886	1.3141
寄与率		16.35%	24.32%	14.60%
累積寄与率		16.35%	40.67%	55.27%
因子名		経済要因	家族要因	個人要因

5. おわりに

居住誘導区域外に在住する住民のうち、現状で転居を考えている人は16%に留まったものの、利便性を中心に相対的に不満を抱えている住民が半数以上であった。また、居住誘導施策後の転居意向の有無について分析した結果、年齢・同居する子供の有無・現居住地に相対的に不満を抱えているクラスターが有意であり、居住誘導施策毎の転居意向の違いを見ると、施策③が最も転居意向に影響を与える結果となった。さらに、施策後も居住を続ける要因としては家族要因が影響していることが分かった。以上を踏まえ、集約型都市構造の実現に向けて、公共施設等の撤退などの撤退施策と、撤退後の住宅の保全・管理の保証や他都市と連携した立地適正化計画の策定が必要であると結論づけられる。

参考文献

1) 西山悠介, 中谷隼, 栗栖聖, 荒巻俊也, 花木啓佑著: 居住地属性の住民選好に基づく類型化による居住地選択行動の解析, 土木学会論文集G(環境), Vol. 67, No. 6, III_1-III_10, 2011年

2) 山崎敦広, 高見惇史, 力石真, 大森宣暁, 原田昇著: 居住のメリット・デメリットの提示に着目した居住集約化誘導方策に関する基礎的研究—SP調査に基づく個人の居住地選好の分析—, 日本都市計画学会都市計画論文集, Vol. 50, No. 1, pp. 20-27, 2015年