

超高齢化地区における居住意思決定に関する試論

東北大学大学院国際文化研究科 学生会員 ○安 思奕
東北大学大学院国際文化研究科 正会員 青木 俊明

1. はじめに

少子高齢化に伴い、都市周辺部でも潜在的限界地区が増えている。その住民の生活の質を維持するために、拠点地区への誘導的移転を図る撤退策も実施されている。しかし、潜在的限界地区住民には高い定住意向が示されており、撤退が効果的に機能しない例も少なくない。有効的な施策立案に先立って、住民の定住傾向を説明できる居住意思決定構造について解明することが重要と言える。

近年、過疎化や都市スポンジ化の進展に伴い、住民を取り巻く居住環境と居住意向との関連性を検討した研究が多くみられるようになってきた。森田ら（2013）は限界自治体における生活の質に着目し、利便性が居住意向に強い影響を及ぼすことを示した¹⁾。丸谷ら（2014）は、「愛着」が都市郊外における高齢層にとって定住効果が最も高い変数であることを示した²⁾。しかし、これらの研究では、地区特性を考慮しておらず、また、居住に関する意思決定構造についての理論的検討も行われていない。潜在的限界集落は、単に高齢化が進んでいるだけではなく、中山間や都市的地区などにも存在するため、多様な地区特性を持つ可能性もある。そのため、地区特性を踏まえた上で、理論的に個人の居住意思決定構造を明らかにする必要がある。そこで、本研究では、潜在的限界集落を超高齢化地区として再定義し、その住民の居住意思決定構造を検討する。具体的な目的は以下3点である。

- 既存理論の枠組みを踏まえ、居住意思決定の一般的構造を検討する
- さらに、地区特性を踏まえて超高齢化地区の居住意思決定構造の相違を明らかにする
- 効果的な居住誘導策について検討する

2. 仮説

土地利用交通モデルなど、都市経済学に基づく居住意思決定モデルでは、自己を取り巻く生活環境に

対する期待効用を最大化し、転居か継続居住を決定する、と考えられる³⁾。本研究でも、このフレームに従い、居住意思決定の一般的構造として、居住することで得られる期待効用を最大化するように、居住継続も含めて居住地を選択する仕組みと想定した。また、居住意思決定要因は期待効用に介して居住意思決定に影響を及ぼすとした。

居住意思決定要因として、既往研究を踏まえて「物理的要因」、「社会的要因」、「心的要因」の3つを想定した。物理的要因は住宅属性や物理的な生活環境からなる要因を指す。超高齢化地区での物理的要因として、主に交通利便性や生活関連施設へのアクセスビリティなどが挙げられる⁴⁾。社会的要因は、人との付き合いや社会的関係を指す。主としてSC（ソーシャル・キャピタル）が挙げられる⁴⁾。その定住効果が特に農村部では強く見られる⁵⁾。心的要因とは、内的感覚や経験などによって形成される要因を指す。既存知見によれば、超高齢化地区では地域への愛着感²⁾や土地の継承に固執する⁶⁾といった文化的規範による影響が、都市郊外や農村地区などそれぞれに見られた。これらを踏まえ、本研究の仮説は以下3つを想定した。

仮説1：地域を問わず、物理的要因が居住効用を介して居住継続意思を高める。

仮説2：農村部では、社会的要因が居住効用を形成し、居住継続意思を高める。

仮説3：地域を問わず、心的要因が居住効用を介して居住継続意思を高める。

3. 調査方法

本研究では、宮城県内に65歳以上人口の割合が50%を超える地区（津波被災地と特養施設あり地区を除き）を超高齢化地区とし、その全世帯を調査対象として質問紙調査を行った。調査票では、居住意思決定要因、個人属性、居住意向を尋ねた。

キーワード 居住意思決定、潜在的限界集落、地域愛着、居住効用

連絡先 〒980-8576 宮城県仙台市青葉区川内4-1 TEL 022-795-468

表-1 調査概要

地区属性	都市郊外	中山間
調査対象地	41丁目・字	108丁目・字
配布数	591通	632通
実施期間	2018/11/19(月)～2018/11/29(木)	
配布方法	質問紙の郵送にて回答を依頼した	
回収率	383通(31.3%) (都市169通、中山間地区214通)	
有効回答数	150通(25.4%)	178通(28.2%)
回答者属性	性別 男性209人(63.7%)、女性118人(36.0%) 平均年齢 67.3歳(最高齢95歳、最年少23歳)	

まず、地区特性を把握するために、人口と立地特性を表す変数を用いて階層型クラスター分析を行った。その結果、超高齢化地区として、人口流動性が高く、かつ交通が相対に便利な「都市郊外地区」と居住人口の変動が少なく、地域中心から離れている「中山間地区」の2つを得た。これに該当する宮城県内の全地区に調査票を郵送で配布し、郵送で回収した。調査概要を表-1に示す。

4. 結果

居住意思決定要因を把握するために、因子分析を行った。その結果、「居住利便性」、「地域愛着」、「SC水準」、「地域資産の魅力性」、「文化的規範」、「お付き合い行動」、「安全性」の7つの因子を抽出した。その後、地区ごとに共分散構造分析を行った。結果を別々に図-1と図-2に示す。

都市郊外地区では、居住効用と文化的規範の2つで居住意思決定が行われていたが、中山間地区では地域愛着のみでの居住意思決定であった。また、両地区ともに居住利便性と地域愛着の2つの居住意思決定要因からなる構成であり、地域愛着の説明力が最も大きかった。いずれの地区でも近所付き合いやSCが居住効用や居住意思決定に与える影響は認められなかった。

5. 結論

本研究では、超高齢化地区における居住意思決定の構造と、地区特性による相違について分析を行った結果、得られた知見を以下3点でまとめた。

- 都市経済学モデルに用いられた一般的の居住意思決定構造が本研究では支持されなかった。この結果から、居住満足度が必ずしも居住意思決定に結びつかないことが示唆された。

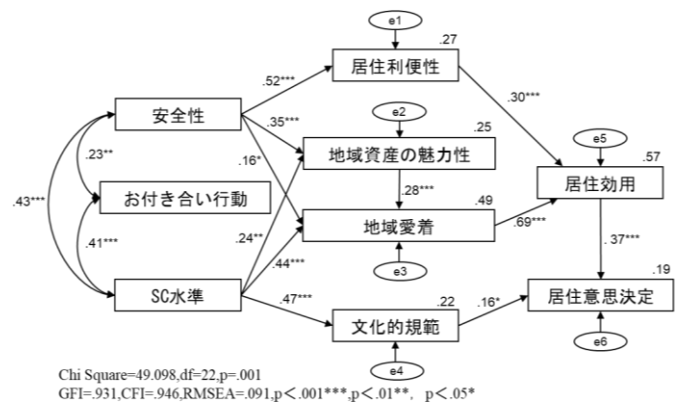


図-1 都市郊外地区における居住意思決定構造

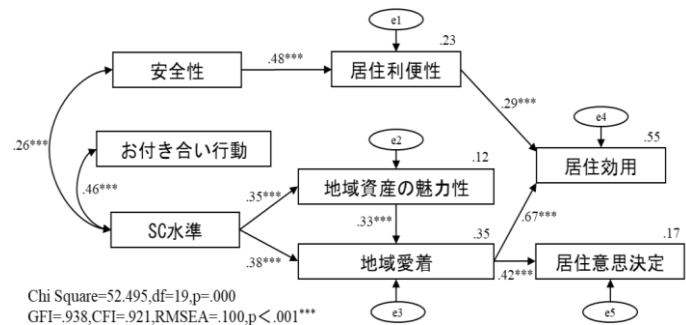


図-2 中山間地区における居住意思決定構造

- 居住意思決定構造について、都市郊外地区では、居住満足度と文化的規範からなる一方、中山間地区では、地域愛着のみが意思決定の構成因子であった。社会的要因による影響が確認されなかった。また、心的要因が物理的要因より、居住満足度に与える影響が大きいことが示された。
- 居住誘導策としては、愛着感が維持される範囲内に移転を誘導すれば可能となる。その際に、空き家を活用すると、空き家対策にもなる。

今後、知見の一般性を検証するためには、他の地区特性を持つ居住意思決定構造の解明を課題とする。

参考文献

- 1) 森田哲夫・木暮美仁・塚田伸也・橋本隆・杉田浩 (2013). 限界自治体の生活の質と居住意向に関する研究 社会技術研究論文集 10, 86-95
- 2) 丸谷和花・石川徹・浅見泰司(2014). 郊外都市における高齢者の定住意向と居住満足度についての分析—千葉県柏市を対象として— 都市住宅学 84, 82- 89
- 3) 青木俊明・稲村肇 (1997). 人口移動研究の展開と今後の展望 土木計画学研究・論文集 14, 213-224
- 4) 伊丹絵美子・横田隆司・伊丹康二・佐野こずえ・飯田匡 (2013). ソーシャル・キャピタルと住みよさに関する居住者の意識との関係 日本建築学会計画系論文集 78-688, 1340-1346
- 5) 山口創・中塚雅也・星野敏 (2007). 農村集落の社会特性と定住に関する実証的分析 農村計画学会誌 26, 287-292
- 6) 菊地吉信・野嶋慎二 (2007). 地歩都市郊外戸建て住宅地における居住者の居住選択意向—福井市郊外4住宅地を事例として— 都市計画論文集 42-3, 217-222