

居住満足度の構成因子と地域差の実証分析

Empirical Analysis of Component Factors and Regional Differences in Resident Satisfaction

宗健*

S0 Takeshi*

This study empirically analyzes the component factors and regional differences in residence satisfaction based on the results of a national questionnaire survey of 184,193 people. It then aims to provide basic information for the make of policy examinations. The conclusion of this study is as follows. I. Extracted factors were 1) lifestyle convenience factors, 2) government service factors, 3) friendliness factors, 4) transportation convenience factors, 5) image factors, 6) quiet and public order factors, 7) cost-of-living and rent factors, and 8) natural scenery factors. II. Personal and regional differences in resident satisfaction were small and largely explainable by these factors. III. Regional differences in factors were large, but this may be due to a population shift from rural to urban areas.

Key word : Resident satisfaction, Factor analysis, Regional Differences

居住満足度、因子分析、地域差

1. 研究の背景および目的

人口減少が続くなか、地方から大都市圏への若年人口の流入は依然続いており、首都圏への若年人口流入を抑制するために東京 23 区の学部新設を凍結するといった政策や、地方での人材受け入れ・定住・定着のための「地域おこし協力隊」といった制度も導入されている。

しかし、若年人口の大都市圏への流入には、進学以外にも仕事の選択機会の多さや、より高い所得を求めてといった理由も根強い。同時に地方の濃密な人間関係から距離を置きたいという意識や、日々の生活の満足度を上げたい、という意向もある可能性がある。高齢者ではよりよい医療や介護環境を求めて、都市部へ移住するケースもある。

そして、人口が減少している地方都市や町村部では、居住満足度が都市部に比べて低い可能性があり、その実態が明らかになれば、新たな地方への人口誘導策や地域活性化策を見いだすことができる可能性がある。

このような背景から、居住満足度の構成要因と、都市部と地方の居住満足度の差を実証的に明らかにすることが、本研究の目的であり、分析結果は地方の人口維持・地域活性化に対する政策検討のための基礎的な情報となり得る。

2. 先行研究のレビュー

赤井・大竹(1995)は、経済学的観点から地域環境として小売店数や飲食店数、図書冊数や犯罪件数、医師数や児童福祉施設数等を説明変数に用いて、賃金と家賃に対して与える影響と地域間格差の実証分析を行っている。

伊藤(2006)では、人口移動に及ぼすアメニティの影響を公園面積の割合・年間平均気温・年間降水日数等を用いて分析を行っている。

小売店数や公園面積といった数値をもとにした分析ではなく、居住者の地域に対する主観的評価に関する研究には石川・浅見(2012)があり、東京都と柏市在住の 9,423 名からのアンケート調査に用途地域等の情報を加えた因子分析の結果として、1)安心安全満足、2)ファミリータイプ居住、3)利便性満足、4)高密・商業系(非居住系)地域、5)居住環境満足、6)教育環境重視、7)教育環境満足、8)伝統的価値観、9)同居家族、10)長期間居住、11)農業系地域、12)工業系地域、13)イメージ満足という 13 個の因子を抽出している。

同様に、北見(2018)は、全国の 9,842 人に対するアンケート調査から 1)革新性、2)安全安心、3)文化活性化、4)伝統、5)人間関係、6)自然、7)子育てという 7 つの因子を抽出し^{注1)}、都市生活の総合満足度を目的変数に、7

* 大東建託株式会社 賃貸未来研究所 所長 博士(社会学)

* Daito Trust Construction CO.,Ltd. Manager Ph.D.

つの因子を説明変数にした重回帰分析を行っているが、説明力が低く、その構造は明確ではない。

このように先行研究では、小売店数や公園面積といった数値をもとにした経済学的アプローチと、居住者へのアンケート調査をもとにした社会学的アプローチによるものがある。しかし、小売店数や公園面積といった数値は居住者によって主観的評価が異なる可能性があり、アンケート調査をもとにした研究では、全国を対象として分析するために十分なサンプル数を確保することが難しく、都市と地方の自治体単位の居住満足度の差を明らかにしているとは言えない。

3. 研究の方法

本研究では、都市と地方の居住満足度を自治体単位に比較するために、全国の自治体を対象として、学歴や就業状態・家族形態、居住形態などの個人属性、55項目の居住地域に関する設問に対して184,193名から回答を得た大規模なアンケート調査のデータを用いる。

調査はインターネットを利用して回答を得ており、1都3県の145自治体を対象とした予備調査を2018年10月22日から同23日に、本調査を2018年12月11日から同19日に、1都3県145自治体以外の全国を対象とした予備調査を2019年3月22日から同25日に、本調査を2019年3月26日から2019年4月8日に行った。回答者数は各自治体の人口比率を基準に割り付けているが、人口の少ない市町村では目標回収数を下回っているところもある。アンケートの配布・回収は株式会社マクロミルに委託した^{注2)}。

居住満足度は、「全体として今住んでいる地域についての満足度をお答えください」という設問に対して、大変満足である：2、満足している：1、どちらでもない：0、不満である：-1、大変不満である：-2という選択肢がある主観的満足度である。そのほかの54項目の設問についても同様である。

居住満足度の構造と都市と地方の差を分析する基準となる地域の分類は、政令指定都市、人口20万人以上の中核市、人口20万人未満のその他の市、町村の4つの区分としている。

分析はまず、居住満足度の構造を明らかにするために、政令市および都市区分毎の年齢・個人年収・世帯年収・世帯金融資産・居住面積・月額住居費・居住年数といった記述統計量と性別・既婚率・子ども有率・持家率・戸

建率・大卒率といった区分値を把握する。

次に、居住満足度を構成する54の設問に対しては、設問数が多いため、これらの設問間の相関関係をもとにした潜在的な変数を仮定した共通の要因を導くために探索的因子分析を用いる^{注3)}。因子分析を用いるのは、今回の54の設問が居住満足度に対する全ての要素を網羅しているとは限らず、設問を合成変数として縮約する主成分分析が適さず、潜在的な変数を仮定する因子分析のほうが適していると判断したためである。

さらに、居住満足度が因子および年齢・性別・世帯年収等の個人属性および都市区分からどのような影響を受けているのかを順序プロビット分析を用いてその構造を明らかにする。順序プロビット分析を用いるのは、目的変数である居住満足度が順序尺度であり、居住満足度の値の差(大変満足である：2と満足している：1の差と大変不満である：-2と不満である：-1の差など)が同じとは限らないため、居住満足度の背後に潜在変数があることを想定し、境界値を推定することによって分析を行えるためである^{注4)}。

因子分析と順序プロビット分析を組み合わせたのは、個人属性や居住地、住宅所有形態、住居面積といった外的特性以外の居住者の54の心理的な評価変数をそのまま分析に使用すると結果が安定しないため54の設問から説明変数を抽出するためには因子分析による集約が必要であり、居住満足度が順序尺度であるためであるため重回帰分析が適さないと判断したためである。

以上の結果をもとにして、都市区分毎の居住満足度と因子を集計・比較し、居住満足度の地域差について考察する。

4. 分析結果

(1) 回答者属性の記述統計量・区分値の比率

表1は政令市および都市区分毎の記述統計量と区分値の比率を示したものである。区分値では、東京都区部の子ども有率が低く、持家率は札幌市・東京都区部・川崎市・大阪市・福岡市が低い。戸建比率は札幌市・仙台市・東京都区部・新潟市・静岡市・名古屋市・大阪市・広島市・福岡市・北九州市・熊本市で低くなっている。

表2は居住満足度を構成する因子を54項目の設問から抽出したものである。因子分析はScreePlotから因子数を8として最尤法・斜交(プロマックス)回転を用いている。

表1 政令市および都市区分別回答者属性の記述統計量・区分値の比率

都道府県	回答者数	年齢		個人年収		世帯年収		世帯金融資産		居住面積		月額住居費		居住年数		男性比率	既婚率	子ども有率	持家率	戸建率	大卒以上率
		平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差	平均	標準偏差						
札幌市	4,182	46.1	13.3	267	321	491	417	784	2,503	71.9	30.0	5.42	6.87	13.0	10.6	44.5%	61.8%	54.5%	38.1%	45.8%	20.9%
仙台市	2,207	44.4	13.2	276	298	530	394	907	3,067	70.7	31.8	5.53	6.51	12.5	10.6	42.2%	62.7%	54.9%	43.5%	44.7%	25.6%
さいたま市	3,162	46.5	13.0	362	370	636	447	1,310	3,345	74.4	29.9	6.65	6.88	12.8	10.3	52.9%	67.8%	60.7%	48.2%	54.5%	50.6%
東京都区部	21,161	46.3	13.0	419	472	686	604	1,567	3,958	60.6	30.1	8.35	7.78	11.7	10.3	52.4%	57.6%	46.5%	30.0%	43.9%	57.1%
千葉市	2,683	47.1	13.5	351	375	606	458	1,161	2,770	74.9	29.9	6.36	7.23	13.5	10.6	55.0%	65.9%	59.4%	42.5%	54.1%	47.0%
横浜市	6,684	47.8	13.6	366	385	636	490	1,386	3,279	72.1	29.8	6.89	6.67	13.5	10.7	54.2%	67.7%	57.6%	40.1%	54.9%	53.4%
川崎市	3,154	46.2	13.0	384	414	662	492	1,393	3,433	67.1	28.9	8.19	7.78	11.7	10.1	53.5%	66.6%	55.4%	30.7%	51.6%	55.6%
相模原市	862	47.2	13.6	326	325	563	395	975	2,341	70.9	30.3	6.18	6.27	13.6	10.6	57.8%	68.1%	59.3%	50.3%	53.8%	45.2%
新潟市	839	44.4	13.3	267	238	539	363	830	1,960	75.2	31.7	4.77	6.88	15.2	11.8	46.0%	64.6%	57.4%	69.6%	48.0%	21.6%
静岡市	739	45.7	14.1	278	294	545	358	985	2,979	75.2	31.2	5.12	6.05	14.4	11.7	44.4%	67.4%	58.3%	64.5%	49.3%	28.1%
浜松市	857	45.2	12.9	303	325	583	451	1,068	2,908	78.2	30.5	4.89	6.71	14.2	11.0	50.2%	70.7%	64.5%	70.4%	54.7%	27.3%
名古屋市	4,798	45.5	13.2	343	419	606	520	1,333	4,038	72.7	31.0	6.11	6.69	12.9	10.9	48.8%	64.8%	56.5%	41.4%	49.7%	28.5%
京都市	2,970	46.4	13.7	304	313	532	417	1,214	3,831	66.6	30.7	5.67	7.47	14.6	11.3	48.0%	60.8%	54.9%	53.6%	51.7%	25.9%
大阪市	5,684	45.2	13.3	301	344	522	446	1,047	3,393	61.9	29.0	6.51	6.39	12.5	10.6	45.8%	57.2%	49.8%	29.2%	44.5%	21.9%
堺市	1,728	46.8	13.4	306	402	547	432	1,246	4,469	75.0	30.3	5.66	6.50	14.7	11.0	49.2%	66.0%	60.7%	52.2%	52.2%	24.7%
神戸市	3,202	47.7	14.0	322	416	575	481	1,361	3,894	76.0	30.2	6.09	7.15	14.2	10.6	48.3%	66.6%	62.6%	41.6%	56.5%	29.0%
岡山市	757	45.3	13.6	281	303	539	495	1,090	4,933	75.7	30.9	5.13	7.08	14.1	11.3	46.0%	66.2%	62.6%	61.8%	50.6%	26.9%
広島市	2,452	44.7	12.9	295	318	562	390	886	2,228	74.4	30.1	5.71	6.34	12.7	10.5	44.9%	69.3%	63.0%	44.7%	47.6%	30.0%
福岡市	3,189	44.1	13.5	276	299	501	417	858	2,949	65.9	29.2	6.15	6.24	10.8	9.7	40.8%	61.0%	54.1%	23.9%	38.2%	25.6%
北九州市	1,029	45.8	13.8	271	304	502	378	845	2,655	74.2	29.0	4.70	6.18	14.2	11.5	44.8%	64.8%	62.5%	49.0%	44.6%	19.3%
熊本市	782	45.1	13.2	297	311	507	365	1,005	4,455	73.0	31.0	5.04	5.34	11.9	10.3	46.9%	63.7%	61.1%	47.3%	42.6%	23.4%
政令市	73,121	46.1	13.3	347	398	602	503	1,261	3,549	67.9	30.6	6.81	7.17	12.7	10.6	49.7%	62.5%	54.0%	38.3%	48.0%	40.5%
中核市	42,635	45.9	13.6	299	325	562	428	1,055	2,975	75.4	30.5	5.44	6.34	13.7	10.9	48.7%	67.8%	61.6%	55.9%	52.4%	32.0%
普通市	52,576	45.9	13.4	297	329	549	422	996	2,883	78.1	31.1	4.99	6.38	14.9	11.4	49.9%	67.9%	62.8%	64.9%	53.2%	28.1%
町村	15,672	45.9	12.9	275	284	522	418	841	2,653	81.2	31.7	3.90	5.73	16.6	11.9	50.2%	66.7%	64.2%	78.9%	51.7%	17.3%
全国	184,193	46.0	13.4	316	355	571	458	1,102	3,170	73.6	31.2	5.72	6.72	13.9	11.1	49.5%	65.6%	59.1%	53.4%	50.8%	33.0%

個人年収・世帯年収・世帯金融資産・月額住居費の単位は万円・居住面積の単位は㎡、大卒以上比率は30%未満を背景黒白文字ボールド50%以上ボールド、月額住居費4万円未満を背景黒白文字ボールド6万円以上ボールド、子ども有率50%未満・持家率40%未満・戸建比率50%未満・個人年収300万円未満・世帯年収500万円未満を背景黒白文字ボールド、

大卒比率は首都圏で高くなっており、個人年収は首都圏・東海圏・関西圏で高くなっている。月額住居費も同様の傾向となっている。

(2) 居住満足度を構成する因子

抽出された因子は、①生活利便性因子、②行政サービス因子、③親しみやすさ因子、④交通利便性因子、⑤イメージ因子、⑥静かさ治安因子、⑦物価家賃因子、⑧自然観光因子である。

設問には、「近所付き合いなどが煩わしくないこと」「賑わい」といった主観的判断の影響が大きいものも含まれているが「飲食店の充実度」などある程度客観的に判断できるような独自の設問としている。そのため先行研究とは異なる因子が抽出されている^{注5)}が、抽出された因子は、飲食店数や公共施設数、刑法犯数といった代理変数が具体的に想像しやすいものとなっている。

(3) 居住満足度の順序プロビット分析結果

表3は居住満足度を目的変数として、因子および都市区分、個人属性を説明変数として順序プロビット分析を行った結果である。

個人属性による変化を見るために、性別・未既婚・子どもの有無・年齢で層別化して分析を行っているが、因子の影響が相当大きく、政令市・都市区分や個人属性の

影響は相当小さい。

この結果は、居住満足度は変数を統制すると地域や個人属性ではなく、因子によってかなりの部分が説明できることを示している。なお、参考値として示している同じモデルに重回帰分析を適用した場合の自由度修正済み決定係数は0.500~0.529となっている。

因子では、③親しみやすさ因子、⑥静かさ安全因子、①生活利便性、④交通利便性、⑤イメージ因子の順に影響が大きく、特徴的なのは、⑦物価家賃因子および②行政サービス因子の符号がマイナスになっていることである。これは一般的な感覚と違い^{注6)}、居住満足度への世帯年収の影響がかなり小さい(または有意ではない)ことから解釈は容易ではない。仮説としては、行政サービスの充実度、物価や家賃の安さは、所得の低い人々にとっては優先順位が高くとも、一定以上の所得の人々にとっては、必ずしも優先順位は高くなく、むしろ自分たちと異なる属性の居住者が増えることとなり、それを好ましく思わないという可能性が考えられる^{注7)}。

(4) 政令市および都市区分別の居住満足度と因子

変数統制すると個人属性や都市区分の影響が小さく、因子の影響が大きいという結果からは、都市区分毎の因子の差が居住満足度の差を示すことになる。

表 2 居住満足度(設問数 54)を構成する 8 因子

因子名	設問	生活利便性因子	行政サービス因子	親しみやすさ因子	交通利便性因子	イメージ因子	静かさ治安因子	物価家賃因子	自然観光因子
①生活利便性因子	1) 飲食店の充実度	0.797	-0.082	0.078	-0.090	0.039	0.008	0.014	0.014
	2) 衣料品・雑貨やカフェ等のショップの充実度	0.749	-0.025	-0.132	-0.074	0.198	0.054	0.024	0.039
	3) ファミレス、コンビニ等の充実度	0.706	0.036	0.073	0.046	-0.151	0.039	-0.023	-0.029
	4) 美容院・クリーニング店、酒屋、書店等の充実度	0.670	0.128	0.042	0.007	-0.099	0.070	-0.062	-0.019
	5) スーパー・量販店等の充実度	0.656	0.013	0.031	0.093	-0.167	0.103	0.054	-0.065
	6) デパート等の大規模商業施設の充実度	0.631	-0.066	-0.200	0.114	0.212	0.022	0.059	0.030
	7) 商店街の充実度	0.580	-0.073	0.076	-0.077	0.224	-0.055	0.118	-0.028
	8) 映画館・劇場等の娯楽施設の充実度	0.543	0.001	-0.189	0.063	0.237	-0.031	0.065	0.061
	9) バーや居酒屋、スナックなど飲み屋の充実度	0.508	-0.012	0.145	-0.081	0.083	-0.062	0.019	0.063
	10) 深夜営業の店の充実度	0.498	-0.015	0.108	0.003	0.074	-0.041	0.045	0.009
	11) 郵便局や銀行(ATM)等の充実度	0.454	0.148	0.090	0.131	-0.136	0.093	-0.067	-0.015
	12) フィットネスクラブ等のスポーツ施設の充実度	0.395	0.295	-0.056	0.011	0.112	-0.068	-0.002	0.022
	13) 病院等の医療機関の充実度	0.393	0.300	0.002	0.150	-0.040	0.007	-0.049	-0.053
	14) 賑わい	0.359	-0.068	0.259	0.007	0.329	-0.048	0.015	-0.038
	15) カルチャースクール・習い事施設の充実度	0.352	0.358	-0.054	-0.053	0.201	-0.112	-0.033	0.014
②行政サービス因子	1) 公立保育園や認証保育園、児童館等の施設の充実度	0.048	0.661	-0.004	-0.027	-0.034	-0.054	0.014	0.032
	2) 小中学校や塾の教育の充実度	0.111	0.571	0.050	0.011	0.044	0.004	-0.110	-0.021
	3) 子供の医療費無料等の行政サービスの充実度	-0.034	0.557	0.049	-0.010	-0.014	-0.091	0.082	0.007
	4) 介護施設やデイサービス等の施設の充実度	0.065	0.506	0.034	-0.006	-0.044	-0.033	0.087	0.053
	5) 介護保険料が安い等の行政サービスの充実度	0.018	0.448	-0.022	-0.063	0.120	-0.121	0.260	-0.003
	6) 図書館・公営プール・体育館等の公共施設の充実度	0.278	0.439	-0.022	0.031	-0.014	-0.027	-0.023	0.077
	7) 公園や緑地・緑道等の充実度	0.136	0.266	0.050	0.051	0.075	0.189	-0.051	0.120
	8) ゴミ収集の頻度の高さ・粗大ゴミ収集の簡単さ	0.087	0.180	0.139	0.154	-0.040	0.122	0.039	-0.048
③親しみやすさ因子	1) 気取らない親しみやすさ	0.027	-0.052	0.571	0.057	-0.095	0.182	0.071	0.032
	2) 地元出身でない人のなじみやすさ	0.056	0.022	0.508	-0.023	0.098	0.073	0.037	-0.012
	3) 地域の繋がりが	-0.030	0.170	0.450	-0.078	0.041	0.071	0.066	0.125
	4) 近所付き合いなどが煩わしくないこと	0.053	-0.047	0.443	0.072	0.067	0.152	0.002	-0.064
	5) 地域のイベントやお祭りなど	0.095	0.207	0.356	-0.035	0.054	-0.013	-0.001	0.180
④交通利便性因子	1) 幹線道路へのアクセスの良さ	0.114	0.011	-0.043	0.664	-0.019	0.013	-0.010	0.029
	2) 都心へのアクセスの良さ	0.233	-0.105	0.087	0.564	0.168	-0.100	-0.052	-0.070
	3) 高速道路へのアクセスの良さ	0.074	0.070	-0.062	0.537	-0.071	0.030	-0.001	0.082
	4) ランドマークや話題のスポットへの近さ	0.259	-0.107	0.011	0.351	0.340	-0.127	0.035	0.086
	5) あなたの勤務先・通学先へのアクセスの良さ	0.101	0.011	0.120	0.344	-0.003	0.001	0.022	0.016
	6) ゴミ焼却場や産業廃棄物処理場がないこと	0.012	0.144	0.156	0.165	0.042	0.157	-0.014	-0.075
⑤イメージ因子	1) おしゃれ・洗練さ	0.324	-0.030	-0.013	-0.046	0.605	0.135	-0.110	0.047
	2) 高級感・ステータス	0.203	0.015	-0.018	0.003	0.622	0.139	-0.129	0.037
	3) 人口増加や再開発などの将来的な街の発展性	0.244	0.113	0.090	0.040	0.366	-0.087	0.066	-0.101
	4) 歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ	0.195	0.044	0.142	0.098	0.195	0.107	0.027	-0.056
⑥静かさ治安因子	1) 閑静さ	0.006	-0.154	0.030	-0.010	0.046	0.789	0.011	0.077
	2) 騒音や騒々しさのなさ	0.020	-0.149	0.026	-0.029	0.010	0.781	0.045	0.063
	3) 治安の良さ	0.004	0.001	0.113	0.000	0.102	0.591	-0.059	0.030
	4) 密集地火災の心配のなさ	-0.003	0.156	-0.079	-0.058	0.090	0.394	0.133	0.001
	5) 町並みの綺麗さ	0.137	0.045	0.094	-0.052	0.330	0.385	-0.087	0.093
	6) 津波の心配のなさ	0.008	0.170	-0.069	0.014	0.004	0.373	-0.033	-0.173
	7) 地盤の心配のなさ	0.048	0.183	-0.059	-0.031	0.120	0.355	0.038	-0.114
	8) 道路の混雑度合い	-0.085	0.037	0.018	0.055	0.010	0.294	0.251	0.067
	9) パチンコ屋やギャンブル施設がないこと	-0.163	0.049	0.029	0.037	0.213	0.278	-0.005	-0.006
⑦物価家賃因子	1) 家賃や不動産価格の安さ	-0.008	0.006	0.024	-0.023	-0.092	0.086	0.637	0.013
	2) 物価の安さ	0.143	-0.011	0.116	-0.024	-0.168	0.040	0.588	-0.019
	3) 電車・バスの混雑度合い	0.037	0.058	-0.019	0.154	-0.024	0.183	0.217	0.093
	4) 不動産の資産価値の高さ、値下がりしにくさ	0.068	0.139	0.061	0.083	0.289	-0.025	0.167	-0.085
⑧自然観光因子	1) 海や川、山などの自然の充実度	-0.047	0.051	0.006	-0.079	-0.073	0.398	0.062	0.438
	2) 有名観光地や景勝地などの充実度	0.172	-0.002	-0.004	0.082	0.302	0.045	-0.003	0.402
	3) 歴史、伝統	0.016	0.129	0.233	0.071	0.067	0.123	-0.078	0.342

因子負荷量0.3以上をボールド。どの因子に対しても因子負荷量0.3未満は背景グレー

表 4 は政令市および都市区分毎の居住満足度と因子の平均を集計したものである。

政令市は都市によって多少の差はあるものの各因子の平均値は比較的高くなっている。その他の市と町村の因子の平均値はかなり低く、居住満足度自体も相当低く、中核市は政令市とその他の市・町村の間となっている。

因子別に見ると、その他の市・町村では居住満足度に最も影響の大きな③親しみやすさ因子の評価が極めて低く、地元出身でないとなじみにくく、地域の繋がりが

強く、近所付き合いが煩わしいといった濃密な人間関係が、かえって居住満足度を下げている可能性を示唆している。

そして、その他の市・町村の居住満足度が相当低いことから、中核市・政令市に人口が移動している背景に、居住満足度の差が影響している可能性がある。地方からの都市圏への人口移動には、個々人の幸福を追求する切実な動機が存在している可能性があるのである。

表3 主観的地域満足度の順序プロビット分析結果

	全体		性別				未婚				子どもの有無				年齢				
			男性		女性		既婚		未婚		子どもあり		子どもなし		40歳以下		41歳以上		
	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t	
目的変数:居住満足度	0.572		0.572		0.572		0.621		0.480		0.618		0.507		0.564		0.578		
居住満足度因子	③親しみやすさ	0.54	0.0%	0.53	0.0%	0.55	0.0%	0.54	0.0%	0.54	0.0%	0.54	0.0%	0.54	0.0%	0.51	0.0%	0.57	0.0%
	⑥静かさ治安	0.44	0.0%	0.47	0.0%	0.41	0.0%	0.44	0.0%	0.43	0.0%	0.42	0.0%	0.46	0.0%	0.38	0.0%	0.48	0.0%
	①生活利便性	0.39	0.0%	0.34	0.0%	0.43	0.0%	0.38	0.0%	0.42	0.0%	0.36	0.0%	0.43	0.0%	0.40	0.0%	0.38	0.0%
	④交通便利性	0.30	0.0%	0.34	0.0%	0.25	0.0%	0.29	0.0%	0.31	0.0%	0.28	0.0%	0.32	0.0%	0.25	0.0%	0.32	0.0%
	⑤イメージ	0.21	0.0%	0.19	0.0%	0.23	0.0%	0.21	0.0%	0.21	0.0%	0.19	0.0%	0.23	0.0%	0.17	0.0%	0.24	0.0%
	⑧自然観光	-0.02	0.0%	-0.01	5.9%	-0.02	0.1%	-0.01	1.4%	-0.02	0.4%	-0.01	2.2%	-0.02	0.3%	-0.02	0.0%	-0.01	3.7%
	⑦物価・家賃	-0.12	0.0%	-0.12	0.0%	-0.10	0.0%	-0.13	0.0%	-0.08	0.0%	-0.14	0.0%	-0.08	0.0%	-0.09	0.0%	-0.13	0.0%
	②行政サービス	-0.13	0.0%	-0.15	0.0%	-0.11	0.0%	-0.08	0.0%	-0.23	0.0%	-0.04	0.0%	-0.27	0.0%	-0.12	0.0%	-0.14	0.0%
地域	札幌市	0.02	40.4%	0.00	87.1%	0.02	43.8%	0.04	18.1%	-0.01	85.7%	0.02	53.2%	0.03	38.6%	0.11	0.1%	-0.05	7.3%
	仙台市	-0.06	3.6%	-0.06	11.2%	-0.06	11.3%	-0.03	32.7%	-0.08	7.3%	-0.06	8.5%	-0.03	39.5%	-0.05	24.3%	-0.06	9.9%
	さいたま市	-0.05	4.5%	-0.05	14.3%	-0.05	12.5%	-0.04	14.5%	-0.04	25.7%	-0.03	27.0%	-0.05	15.7%	-0.01	85.6%	-0.07	1.2%
	東京都都区部	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline
	千葉市	0.06	2.2%	0.06	6.5%	0.04	22.4%	0.05	8.9%	0.07	8.1%	0.07	2.7%	0.06	13.4%	0.05	20.4%	0.05	7.1%
	横浜市	-0.03	13.3%	0.00	92.2%	-0.05	4.1%	-0.04	5.6%	0.02	55.7%	-0.03	18.0%	0.00	97.4%	-0.04	14.4%	-0.02	27.5%
	川崎市	-0.03	18.9%	-0.03	35.9%	-0.03	35.2%	-0.05	10.8%	0.01	73.8%	-0.05	9.4%	0.01	77.1%	-0.01	81.0%	-0.05	10.9%
	相模原市	-0.01	87.2%	-0.04	46.9%	0.03	58.3%	0.00	98.4%	-0.01	87.4%	-0.03	62.9%	0.03	58.2%	-0.02	76.6%	0.00	97.3%
	新潟市	0.01	82.7%	0.01	88.6%	0.00	96.9%	0.01	83.2%	0.03	68.2%	-0.02	68.9%	0.07	23.6%	-0.04	49.0%	0.06	24.2%
	静岡市	0.00	98.5%	-0.09	19.6%	0.07	26.3%	-0.01	90.4%	0.03	73.7%	-0.05	37.7%	0.08	22.1%	0.00	97.4%	0.00	98.7%
	浜松市	0.00	98.2%	-0.03	66.0%	0.02	73.9%	-0.02	75.0%	0.04	54.9%	0.02	72.3%	-0.01	86.1%	-0.01	88.8%	0.01	83.0%
	名古屋市区	0.04	6.6%	0.05	5.3%	0.01	62.0%	0.04	6.9%	0.02	43.7%	0.06	1.5%	0.01	77.8%	0.03	34.2%	0.04	10.2%
	京都市	0.01	82.9%	0.00	95.6%	0.01	79.4%	-0.03	38.3%	0.06	9.9%	-0.01	67.1%	0.04	20.3%	0.07	6.3%	-0.04	23.4%
	大阪市	0.02	20.6%	0.01	61.8%	0.02	30.9%	0.01	55.1%	0.03	27.3%	0.02	36.2%	0.02	36.8%	0.08	0.8%	-0.01	54.1%
	堺市	-0.05	7.8%	-0.07	8.1%	-0.03	40.5%	-0.05	15.0%	-0.04	47.1%	0.00	92.1%	-0.10	2.9%	-0.04	41.9%	-0.06	8.7%
	神戸市	0.01	82.0%	0.03	28.8%	-0.02	51.8%	-0.01	64.0%	0.05	22.8%	0.00	97.7%	0.03	33.7%	0.01	70.4%	0.00	89.7%
	岡山市	0.02	72.7%	-0.05	44.5%	0.07	26.0%	0.02	70.1%	0.03	70.5%	0.00	97.6%	0.08	26.8%	-0.01	84.8%	0.04	48.9%
	広島市	0.03	30.1%	0.04	28.7%	0.01	77.3%	0.04	25.3%	0.02	60.3%	0.04	18.7%	0.02	61.4%	0.06	14.9%	0.01	85.3%
	福岡市	0.06	1.0%	0.05	13.6%	0.06	6.5%	0.08	0.7%	0.03	43.4%	0.06	4.3%	0.06	8.1%	0.07	4.2%	0.05	8.6%
	北九州市	0.01	85.1%	0.02	69.3%	-0.01	84.9%	-0.02	62.3%	0.07	28.9%	-0.03	58.2%	0.08	17.6%	0.01	83.0%	0.00	93.3%
	熊本市	0.04	32.2%	-0.01	82.7%	0.08	16.9%	-0.02	67.0%	0.16	2.7%	0.02	71.4%	0.09	17.4%	0.05	43.7%	0.05	41.4%
中核市(20万以上)	-0.01	52.1%	-0.02	23.9%	0.00	96.1%	0.00	92.0%	-0.01	74.0%	0.01	63.5%	-0.01	55.1%	0.01	45.9%	-0.02	14.3%	
その他の市(20万未満)	-0.02	6.2%	-0.04	0.3%	0.00	96.5%	-0.01	28.4%	-0.02	30.2%	-0.02	25.8%	-0.01	63.1%	0.01	62.1%	-0.04	0.7%	
町村	0.03	2.3%	-0.03	15.9%	0.08	0.0%	0.04	1.1%	0.02	40.7%	0.03	9.2%	0.04	6.9%	0.10	0.0%	-0.01	47.8%	
年齢	20-34歳	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	
	35-44歳	0.01	36.8%	0.02	20.3%	0.02	1.9%	-0.01	23.7%	0.04	0.3%	0.01	46.9%	0.01	54.2%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	45-54歳	0.03	0.1%	0.06	0.0%	0.02	10.0%	-0.01	51.6%	0.08	0.0%	0.01	54.2%	0.06	0.0%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	55-64歳	0.04	0.0%	0.07	0.0%	0.00	92.1%	0.01	54.2%	0.10	0.0%	0.03	1.2%	0.06	0.0%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
	65歳以上	0.04	0.1%	0.06	0.0%	0.02	46.1%	0.00	76.2%	0.13	0.0%	0.03	7.0%	0.10	0.1%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)
性別	男性	baseline	(omitted)	(omitted)	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	女性	0.00	44.4%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	-0.05	0.0%	0.07	0.0%	-0.05	0.0%	0.05	0.0%	0.07	0.0%	-0.04	0.0%	
婚姻	未婚	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	結婚	-0.01	29.6%	0.04	0.1%	-0.05	0.0%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	-0.03	1.7%	-0.01	19.9%	0.00	82.3%	0.00	56.1%
子供	子どもなし	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	(omitted)	(omitted)	(omitted)	(omitted)	baseline	baseline	baseline	baseline	
	子どもあり	0.02	0.3%	0.02	2.2%	0.01	16.6%	0.00	59.2%	0.02	15.7%	(omitted)	(omitted)	(omitted)	0.01	50.5%	-0.03	0.7%	
世帯年収	0-199万	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	200-399万	0.05	0.0%	0.05	0.0%	0.05	0.1%	0.04	1.0%	0.05	0.0%	0.05	0.1%	0.04	0.2%	0.00	95.8%	0.03	0.0%
	400-599万	0.06	0.0%	0.05	0.1%	0.07	0.0%	0.06	0.0%	0.04	0.6%	0.07	0.0%	0.04	1.2%	-0.04	4.6%	-0.02	20.1%
	600-799万	0.05	0.0%	0.04	0.5%	0.06	0.0%	0.05	0.1%	0.06	0.1%	0.05	0.0%	0.05	0.1%	0.03	19.3%	0.02	29.7%
	800-999万	0.04	0.2%	0.03	4.5%	0.04	1.8%	0.05	0.4%	0.01	54.9%	0.05	0.5%	0.03	14.4%	0.04	4.7%	0.03	8.0%
	1000万以上	0.04	0.1%	0.04	3.8%	0.03	6.7%	0.05	0.3%	0.04	10.9%	0.05	0.2%	0.03	17.8%	0.04	1.9%	0.02	31.8%
世帯年収不明	0.03	3.1%	0.01	50.2%	0.03	5.3%	0.02	17.7%	0.02	31.3%	0.05	1.4%	0.00	82.3%	0.04	9.5%	0.00	89.1%	
世帯金融資産	ゼロ	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	1-500万	0.04	0.0%	0.02	6.1%	0.05	0.0%	0.03	0.1%	0.04	0.5%	0.03	0.3%	0.04	0.2%	0.01	69.2%	0.02	34.3%
	500-999万	0.03	5.2%	0.02	35.4%	0.04	5.5%	0.03	10.5%	0.01	59.2%	0.03	8.0%	0.01	53.6%	-0.04	0.5%	-0.02	14.2%
	1000-1999万	0.04	0.4%	0.05	2.3%	0.05	4.5%	0.03	12.1%	0.07	2.0%	0.03	13.6%	0.06	1.3%	0.01	60.4%	0.01	30.1%
	2000-5000万	0.00	99.5%	0.01	59.7%	-0.02	43.5%	-0.02	15.4%	0.05	6.6%	-0.03	13.0%	0.04	9.9%	-0.02	32.1%	0.01	46.2%
	5000万以上	-0.01	73.7%	0.00	87.8%	0.00	94.4%	-0.02	35.4%	0.02	63.2%	-0.02	37.6%	0.01	65.7%	0.03	33.4%	0.01	43.6%
世帯金融資産不明	0.03	0.1%	0.03	0.8%	0.03	1.9%	0.02	13.5%	0.05	0.1%	0.01	30.5%	0.05	0.0%	-0.02	47.6%	-0.03	4.5%	
住居	持ち家以外	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	持ち家	0.06	0.0%	0.08	0.0%	0.04	0.0%	0.06	0.0%	0.04	0.1%	0.06	0.0%	0.05	0.0%	-0.12	1.3%	-0.02	17.6%
居住面積	25㎡未満	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	baseline	
	25㎡以上50㎡未満	0.01	66.4%	0.00	82.3%	0.01	77.5%	0.04	19.3%	0.01	37.1%	0.04	10.6%	0.01	45.5%	0.04	0.0%	0.07	0.0%
	50㎡以上75㎡未満	0.05	0.0%	0.05	0.6%	0.05	0.5%	0.09	0.1%	0.06	0.0%	0.10	0.0%	0.06	0.0%	0.01	55.6%	0.02	33.4%
	75㎡以上100㎡未満	0.07	0.0%	0.07	0.0%	0.06	0.1%	0.12	0.0%	0.04	1.6%	0.12	0.0%	0.07	0.0%	0.01	66.3%	0.03	8.6%
	100㎡以上	0.08	0.0%	0.07	0.0%	0.07	0.1%	0.13	0.0%	0.05	1.1%								

表4 地域別の居住満足度と因子の平均値

地域	市区町村数	回答者数	居住満足度	因子							
				③親しみやすさ	⑥静かさ治安	①生活利便性	④交通利便性	⑤イメージ	⑧自然観光	⑦物価家賃	②行政サービス
札幌市	10	4,182	0.76	0.15	0.16	0.25	0.23	0.24	-0.05	0.14	0.17
仙台市	5	2,207	0.69	0.09	0.05	0.22	0.22	0.28	0.03	0.00	0.08
さいたま市	10	3,162	0.64	0.03	0.03	0.14	0.15	0.13	-0.43	-0.04	0.11
東京都区部	23	21,161	0.78	0.31	-0.15	0.30	0.42	0.39	-0.18	-0.03	0.17
千葉市	6	2,683	0.62	-0.03	0.03	0.06	-0.03	0.06	-0.09	0.04	0.04
横浜市	18	6,684	0.66	0.06	-0.03	0.11	0.14	0.27	-0.05	-0.05	0.03
川崎市	7	3,154	0.64	0.09	-0.24	0.19	0.17	0.22	-0.28	-0.12	-0.03
相模原市	3	862	0.54	-0.06	-0.10	0.13	-0.13	-0.08	-0.19	0.03	0.04
新潟市	8	839	0.46	-0.14	0.08	-0.23	-0.12	-0.30	-0.04	0.00	-0.11
静岡市	3	739	0.60	0.02	-0.01	0.06	0.08	-0.06	0.43	-0.18	-0.09
浜松市	7	857	0.49	-0.14	0.06	-0.10	-0.11	-0.19	0.22	0.02	-0.06
名古屋市	16	4,798	0.73	0.09	-0.11	0.30	0.39	0.27	-0.19	0.04	0.18
京都市	11	2,970	0.72	0.08	-0.08	0.29	0.17	0.38	0.21	-0.17	0.09
大阪市	24	5,684	0.70	0.24	-0.46	0.41	0.44	0.17	-0.21	0.11	0.03
堺市	7	1,728	0.57	0.01	-0.07	0.09	0.10	0.00	-0.10	-0.01	0.07
神戸市	9	3,202	0.76	0.17	0.08	0.22	0.30	0.33	0.18	0.07	0.15
岡山市	4	757	0.57	-0.08	-0.04	0.12	-0.02	-0.10	-0.01	0.01	-0.02
広島市	8	2,452	0.68	0.07	0.02	0.14	0.10	0.18	0.07	0.00	0.04
福岡市	7	3,189	0.86	0.31	-0.01	0.51	0.41	0.48	0.06	0.19	0.28
北九州市	7	1,029	0.64	0.08	0.05	0.18	0.18	0.00	0.12	0.24	0.22
熊本市	5	782	0.64	0.04	0.01	0.16	0.01	0.15	0.06	0.08	0.05
政令市	198	73,121	0.68	0.11	-0.08	0.21	0.22	0.19	-0.07	0.02	0.08
中核市	89	42,635	0.56	-0.03	-0.01	0.09	-0.05	-0.07	0.10	0.00	0.01
その他の市	682	52,576	0.30	-0.24	0.12	-0.46	-0.42	-0.43	0.16	-0.08	-0.23
町村	890	15,672	0.17	-0.36	0.29	-1.03	-0.71	-0.45	0.26	-0.06	-0.36

政令市は区別集計後の平均値、小計欄も各自治体別集計後の平均値。中核市は人口20万人以上、居住満足度は0.5未満を背景黒白ボード・0.65以上をボード、因子は-0.1未満を背景黒白ボード・0.1以上をボード

5. 結論

居住満足度を構成する因子は8個あり、居住満足度に対して、③親しみやすさ因子、⑥静かさ治安因子、①生活利便性因子、④交通利便性因子、⑤イメージ因子の順にプラスの影響がある。⑦物価家賃(が安い・手頃である)因子、②行政サービス因子は居住満足度に対してマイナスの影響がある。⑧自然観光因子はほとんど影響を及ぼさない。

また、居住満足度に対して都市区分や個人属性の影響が比較的小さいことから、居住満足度は因子によってその多くが説明できる。

そして、特に人口20万人未満のその他の市と町村の居住満足度・因子の平均値は相当低く(一方で、静かさ治安因子と自然観光因子は高い)、政令市や人口20万人以上の中核市の居住満足度が高いことが示されている。

これらの結果から、町村やその他の市からの中核市、政令市への人口移動は、進学や多様で所得の高い仕事を求めるといった動機だけではなく、町村やその他の市の居住満足度の低さも原因となっている可能性が示唆される。

6. 政策的インプリケーションと今後の課題

政策的インプリケーションには、以下のようなものが考えられる。

もし、地方の人口の少ない自治体の居住満足度の低さが都市部への人口移動の要因のひとつであるとするなら、どのようにすれば居住満足度を高められるのか、という視点である。行政サービス因子と物価家賃(が安い・手頃)因子の影響がマイナスであることを考慮すれば、物価や家賃が安いことや行政サービスの充実は有効な政策にはならない可能性がある。

そして、商業施設の誘致等による生活利便性の向上や、道路整備等による交通利便性の向上がどの程度人口流出を抑制することができるのかも検証される必要がある。注目すべきは「親しみやすさ因子」の改善であり、地域社会のあり方も再検討される必要があるだろう。

今後の課題としては、居住満足度向上がどのような経済効果、投資効果をもたらすかというものがある。また、人口全体が減少していく以上、地域毎の投資効果の違いといったものも明らかにしていく必要がある。

参考文献

- 1) 赤井伸郎・大竹文雄(1995)「地域間環境格差の実証分析」日本経済研究第30巻, pp. 94-137
- 2) 伊藤薫(2006)「長距離人口移動に対する社会環境アメニティの作用-1970年から2000年の国勢調査人口移動集計結果を利用して-」岐阜聖徳学園大学紀要第7巻1・2号, pp. 21-49
- 3) 石川徹・浅見泰司(2012)「都市における居住満足度の評価構造に関する研究」『都市計画論文集』47(3), pp. 811-816
- 4) 北見幸一(2018)「都市生活の満足度と都市の表象要素」日本

- 5) 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), pp. 82-89
- 6) 崔廷敏・浅見泰司(2004)「居住者満足度評価における居住者の価値観」日本建築学会計画系論文集 69(576), pp. 133-139
- 7) 東洋経済新報社(2018)「第 25 回全都市『住みよさランキング』(2018 年)の結果」
- 8) 宗健・新井優太(2018)「富裕層および団地の集積が家賃に与える影響」都市住宅学会 2018 年学術講演会

補注

- 注 1) 設問には「政治的に進歩的な都市である」「非日常の気分を味わうことのできる都市である」「少数者・異端者への寛容性の高い都市である」「世界とつながることができる都市である」といった主観的判断が多く入り込みそうなものも含まれていることに注意が必要である。
- 注 2) 調査内容の詳細は「いい部屋ネット街の住みこちランキング」<https://www.kentaku.co.jp/sumicoco/>を参照。
- 注 3) 居住満足度の分析でアンケートデータをもとに因子分析を用いている研究には、例えば丸谷・石川・浅見(2014)がある。
- 注 4) 居住満足度の分析で順序プロビット分析を用いている研究には、例えば崔・浅見(2004)がある。
- 注 5) 街の居住満足度といった指標では、設計された設問によって抽出される因子は大きく異なることがある。
- 注 6) 東洋経済新報社(2018)では、介護施設数等の多さはプラスに評価されているが、必ずしもそうした評価が適切ではない可能性を示している。
- 注 7) 本稿には結果を記載していないが、年収 1000 万円以上の回答者に限った分析結果では、物価家賃因子の偏回帰係数は-0.16 と全体を対象とした場合の-0.12 よりも絶対値が大きくなっている。また、宗・新井(2018)では、首都圏中心部や大阪府・兵庫県、名古屋市周辺では、所得に近い居住者が集住していることが示されている。