

# 高知市を対象とした住民の現在の居住環境が 将来の居住地選択に与える影響に関する研究

高知工科大学 古崎 寛子  
指導教員 西内 裕晶

## 1.はじめに

わが国は、人口減少や高齢化、都市の低密度化に伴い、地域経済が衰退したり、環境負荷・エネルギー負荷・都市コストが増加したりすることが近年の課題である。そこで、住まいや施設の集約で諸問題の解決を目指すコンパクトシティの必要性が指摘されている。コンパクトシティの実現に向けては、コンパクトシティの効果に着目した研究に加えて、居住地選択の要因を考慮した、住民が住みたいと思う都市を提案する必要があるが、そのような研究は少ない。そこで本研究では、高知市を対象としたアンケート調査を行うことで住民の居住意向特性を把握し、居住地として魅力ある都市の姿を検討するための基礎的な知見を得ることを目的とする。特に、居住環境ごとに異なる居住意向の要因分析と、居住地選択に影響を及ぼす施設の必要度に着目した居住意向特性を分析する。

## 2.調査概要と結果

本研究では、都市の将来像を考えるため、20年後の将来の暮らしに関する意向を尋ねるアンケートを実施した。表1にアンケート調査の概要を示す。具体的には、現在の居住環境の違いを評価するため、高知市をまちなかとまちなか以外の2つのエリアに分類し、現住所から回答者がどちらに属するかを判断した。エリアの分類方法としては、過去と現在のDID地区を使用し、常にDID地区である地域はまちなかと定義し、かつてDID地区でなかったが現在はDID地区に該当する地域をまちなか以外と定義した。さらに、定住や転居などの居住地の移動についても分析するため、回答者が将来どちらのエリアに居住したいかも尋ねた。また、居住者にとって望ましい施設環境を明らかにするため、「絶対に必要である」から「必要で無い」の5段階評価で、居住したい都市における各種施設の必要度を尋ねた。

基礎集計の結果、現在の居住地はまちなか以外が6割以上であり、将来住みたい地域については、まちなかとまちなか以外で同じ割合を示した。コンパクトシティという概念が浸透してきている中でも、まちなか以外に住みたい人が存在していることが明らかになった。また、施設の必要度についてはスーパーなどの日常生活関連施設が上位を占め、レジャー施設などの休日に使用される施設は下位であった。

## 3.分析手法と分析結果

居住地として魅力ある都市の姿を把握するため、本研究では、アンケートで得た居住意向や、施設の必要度に個人属性がどのように影響するかを、共分散構造方程式により各モデルを構築し、検証する。

### (1) モデルの構築と分析手法

居住環境によって個人属性と居住意向が異なるために、モデル1では多母集団同時分析を用いて集団ごとに関係性を検証する。また、居住意向が異なる人々が必要とする施設の特徴についても把握する。そのために、個人属性が施設の必要度の背後にある潜在変数に与える影響を明らかにするため、モデル2では、探索的因子分析により共分散構造分析で検証した。

キーワード コンパクトシティ、住民意向、アンケート調査、多母集団同時分析、共分散構造分析

表1 調査の概要

調査方法	web アンケート
対象者	高知市在住の15歳以上69歳以下の方
配布期間	2025年6月13日～7月16日
有効回答数	204
主な調査項目	・個人属性(性別・年齢・現住所等) ・将来の暮らしに関する情報(将来住みたい地域・施設の必要度・将来の交通手段等)

## (2) モデル 1 の分析結果

モデル 1 の分析結果を図 1 に示す。構築されたモデルの適合度は、CFI=0.990 と高く示され、個人属性と居住意向の関係を適切に再現できている。モデル 1 より、まちなか在住の集団において、男性ダミーが居住意向まちなか以外ダミーに正の影響を与えている。これは、男性が持ち家志向の影響を受け、まちなか以外に転居する意向を示している可能性がある。また、高齢者ダミーが居住意向まちなか以外ダミーに負の影響を与えている。長距離の徒歩移動が困難な高齢者は、公共交通や都市施設が充実したまちなかが住みやすいと感じ、定住意向を示している可能性がある。さらに、まちなか以外在住の集団において、単身世帯ダミーが居住意向まちなか以外ダミーに負の影響を与えている。基礎集計より、単身者は自動車を所持しない割合が高いため、公共交通が充実したまちなかへの転居意向を示していると考えられる。

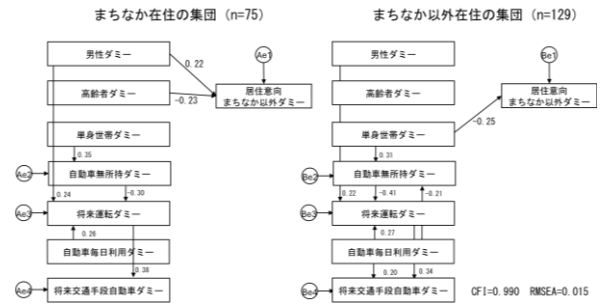


図 1 モデル 1 の分析結果

これらのことから、居住環境の違いにより、居住意向の要因が異なることが明らかになった。よって、居住意向を把握するためには、現在の居住環境ごとに分析することの重要性を示唆した。また、まちなか以外に住みたい人が一定数存在するため、まちなかに一極集中する都市ではなく、まちなか以外のよう、まちなかに隣接しつつも、住宅敷地に余裕があるような地域を設けることが必要であると考えられる。さらに、将来まちなかに居住する意向を示した要因としては、徒歩圏内に都市施設などが充実し、施設へのアクセス性や公共交通の利便性が高いことが挙げられる。

これらのことから、居住環境の違いにより、居住意向の要因が異なることが明らかになった。よって、居住意向を把握するためには、現在の居住環境ごとに分析することの重要性を示唆した。また、まちなか以外に住みたい人が一定数存在するため、まちなかに一極集中する都市ではなく、まちなか以外のよう、まちなかに隣接しつつも、住宅敷地に余裕があるような地域を設けることが必要であると考えられる。さらに、将来まちなかに居住する意向を示した要因としては、徒歩圏内に都市施設などが充実し、施設へのアクセス性や公共交通の利便性が高いことが挙げられる。

## (3) モデル 2 の分析結果

モデル 2 の分析結果を図 2 に示す。構築されたモデルの適合度は、CFI=0.811 であり、モデルが居住意向・個人属性と施設の必要度の関係を適切に再現できていることが示された。モデル 2 より、居住意向まちなかダミーは生活利便施設・食料関連施設・余暇子育て施設の需要に正の影響を与えており、まちなかにはこれら 3 種類の施設を適切に配置する必要がある。また、自動車毎日使用ダミーが余暇・子育て施設の需要に正の影響を、将来交通手段自動車ダミーが、食料関連施設の需要に正の影響を与えている。このことから、自動車に依存していても、徒歩圏内にある一定の施設の配置が求められていることが明らかになった。また、個人属性や居住意向によって必要な施設が異なるため、まちなか以外においても、複数の拠点へのアクセスを確保することが必要であり、拠点間や拠点とまちなかを繋ぐことの重要性が示唆された。

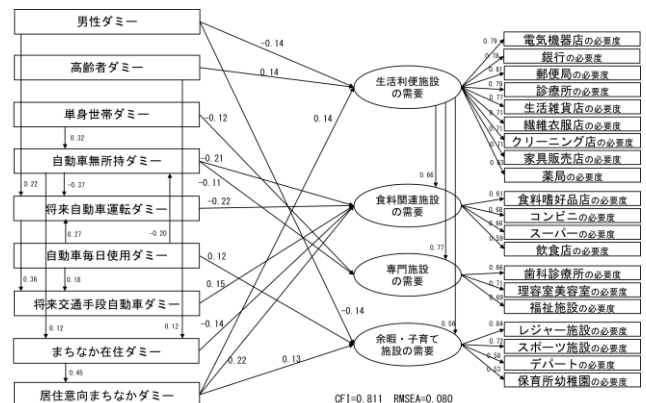


図 2 モデル 2 の分析結果

このことから、自動車に依存していても、徒歩圏内にある一定の施設の配置が求められていることが明らかになった。また、個人属性や居住意向によって必要な施設が異なるため、まちなか以外においても、複数の拠点へのアクセスを確保することが必要であり、拠点間や拠点とまちなかを繋ぐことの重要性が示唆された。

## 4. おわりに

本研究では、居住環境によって異なる居住意向や、施設の必要度に個人属性が与える影響を分析し、高知市のまちなかやまちなか以外における必要な施設や交通ネットワーク整備の重要性が示唆された。一方で、居住意向には個人属性以外にも世帯構成、公共交通の利便性、生活満足度等が関係する可能性がある。今後は、これらの要因を含めた総合的な検証が求められる。

## 5. 参考文献

- 1) 和田夏子, 大野秀敏:都市のコンパクト化の CO2 排出量評価ー長岡市を事例としたコンパクト化の評価に関する研究ー, 日本都市計画学会環境系論文集, Vol.76, No.668, pp.935-941, 2011.