

# 東京都および全国を対象とした人々の居住地選択意向の解明（概要）

研究責任者 近畿大学 理工学部 社会環境工学科  
准教授 高島 知行

## 1. 研究の背景・目的

人は、どんな場所に住みたいのか？人々の居住地選択の意向を知ることは、都市空間を創生・再生していく上での重要なステップである。実際に、人々の居住地選択意向を対象とし、それを元に地域の人口流入や流出予測を行うことを目的とした研究は豊富に存在している。一方、2020年以降に蔓延した新型コロナウイルス感染症の影響により、人々のライフスタイルは大きく変化した。具体的には、リモートワークなど仕事環境の変化や仕事そのものの変化による年収の増減、人との接触に対する価値観の変容が生じている。特にリモートワークの増加は、これまで都市機能として非常に重要視されてきた交通の利便性に関する考え方を大きく変える可能性を秘めている。また、近年は自然災害が激甚化・頻発化している。地球温暖化に伴う更なる豪雨や高潮の発生や、南海トラフ地震津波の発生が懸念される中、自然災害に対する安全性を重視して居住地を選択する人々の割合も高まっていると予想される。実際に我が国では、近年の大規模水災害の頻発とそれによる甚大な被害を踏まえて、2020年8月に地建物取引業法施行規則の一部が改正された。これにより、宅地建物取引業者は、不動産取引時において、購入者へ水害ハザードマップを提示し、取引対象物件の所在地について説明することが義務化されている。

このように、特に2020年以降、居住地選択意向に影響を及ぼすと思われる事柄が多く発生しているが、新型コロナウイルス感染症や自然災害の激甚化、ハザードマップの提示の義務化の影響を含めて、居住地選択意向を分析した事例は、著者の知る限り存在しない。そこで本研究では、東京都および全国を対象として、大規模Web質問紙調査を行い、人々の最新の居住地選択意向を明らかにすることを目的とした。特に、調査結果を元に統計解析を実施することで、人々の属性（性別、年齢、学歴など）や生活スタイル、価値観、防災意識、新型コロナウイルス感染症により受けた生活への影響が、居住地選択意向とどのような関係があるのかを明らかにすることを目指した。

## 2. 既往の研究

人々の居住地選択意向に関する研究は、これまでに活発に実施されてきている。例えば、Frenkel et al.<sup>1)</sup>は、イスラエルの知識労働者を対象として居住地選択意向について調査し、職場への移動時間、周辺地域の社会経済水準、住宅の価格が居住地選択に重要であることを示している。また、Kim et al.<sup>2)</sup>は英国・オックスフォードシャーの住民を対象として、交通環境が居住地選択に与える影響について分析し、通勤時間や通勤コストが増加するほど、対象地域から移転したいという意向を持つ人が増加する

傾向があることを示している。Traoré<sup>3)</sup>は、ワガドゥグ（ブルキナファソ）の人々の居住地選択意向を調査し、同地域には職場の近郊に居住するよりも都市公園周辺に居住することを好む人が多いことを明らかにしている。日本国内の事例に目を向けると、菊池・野嶋<sup>4)</sup>は福井県福井市の郊外部の戸建て住宅に居住している世帯を対象に入居理由に関する調査を行い、39歳以下の回答者の多くが、実家や親族に近いことを入居の理由に挙げていることを示している。清水ら<sup>5)</sup>は、奈良県奈良市の若年層を対象に、居住地選択意向に関する調査を行い、すべての回答者が価格・家賃、通勤（通学）先への距離を優先的に重視しており、次いで、街並みの美しさ・景観、治安など、住宅周辺の環境を重視している傾向があることを明らかにしている。また、中谷ら<sup>6)</sup>は新潟県長岡市を対象に質問紙調査を行い、職場や親族の居住地へのアクセスの良さが、30～49歳で小さな子供を持つ住民の中でより優先される傾向にあることを示している。加えて、坪井ら<sup>7)</sup>は愛知県豊田市を対象に、コロナ禍における人口動態の変化と居住地選択意向の変化を分析している。その結果、年齢層別にみると、若年層（15～24歳）の中心市街地への居住意向が小さく、逆に郊外地域への居住意向が向上していることから、将来的に都市のスプロール化が進行する可能性を示している。この他にも、数多くのケーススタディが、中国（Xiaoyu et al.<sup>8)</sup>）、フランス（Palma et al.<sup>9)</sup>）、ドイツ（Heldt et al.<sup>10)</sup>）、日本（山崎ら<sup>11,12)</sup>、近藤ら<sup>13,14)</sup>）、パキスタン（Masoumi et al.<sup>15)</sup>）など、世界各国で実施されている。

自然災害と人々の居住選択意向との関係

性についても既往研究がいくつか存在している。例えば、1995年の阪神淡路大震災（Imai and Tada<sup>16)</sup>）、2011年の東日本大震災（平山ら<sup>17)</sup>）、2015年のネパール・ゴルカ地震（Kotani et al.<sup>18)</sup>）、2016年の熊本地震（Watanabe and Maruyama<sup>19)</sup>）、2018年のインドネシアのパル地震津波（Surjonon et al.<sup>20)</sup>）の被災者を対象として居住地選択意向が分析されている。また、気候変動や温度上昇（Mueller et al.<sup>21)</sup>）、サイクロン／ハリケーンの激甚化（Groen and Polivka<sup>22)</sup>）、洪水の激甚化（Albert et al.<sup>23)</sup>）、干ばつの激甚化（Gray and Mueller<sup>24)</sup>）、海水面の上昇（Davis et al.<sup>25)</sup>）が人々の移転意向に及ぼす影響に目を向けた研究も海外ではいくつか存在している。

### 3. 東京都を対象とした居住地選択意向の解明

#### 3. 1 質問紙調査

東京都23区に居住する2,000名の方を対象として、居住地選択意向に関するWeb質問紙調査を実施した。質問紙調査は、民間の調査会社（クロスマーケティング株式会社）に委託して実施した。東京都23区内のどこに居住しているかによって、居住地選択意向が異なると考えられたため、まず23区を3つの区分（都心・副都心、23区西部、23区東部）に分割し、その3区分の人口比と回答比が一致するように質問紙調査の回答に割付を行った。具体的には、都心・副都心、23区西部、23区東部の人口比から、必要回答数を326（都心・副都心）、638（23区西部）、1036（23区東部）と定め、それぞれの回答数が得られるまで、

合計回答数が 2,000 名を超えたとしても回答収集を続けることとした。なお、3 つの区分は、「千代田区、港区、中央区、文京区、豊島区、新宿区、渋谷区」を「都心・副都心」、「品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区、練馬区、板橋区、北区」を「23 区西部」、「足立区、葛飾区、荒川区、台東区、墨田区、江東区、江戸川区」を「23 区東部」と定義した。回答収集は 2022 年 8 月 20 日から開始し、8 月 21 日に 3 地域での必要回答数分が得られたため、収集を終了した。なお、回答収集の対象としたのは、20 代から 60 代の方のみである。

本研究では、各回答者に 21 問の質問に回答してもらった。これら 21 問の質問は大きく以下 5 つのカテゴリーに分類することができる。1 つ目は、性別や居住地など回答者の属性に関する質問、2 つ目は、回答者の価値観に関する質問（人生において重要視しているものを複数回答）、3 つ目は、自然災害に関する意識や備えに関する質問、4 つ目は、新型コロナウイルス感染症に関する質問、5 つ目のカテゴリーが居住地選択意向に関する質問である。最後の質問は、居住地選択に影響すると思われる 12 個の項目について、重要だと思う順に順位（1 位～12 位まで）をつけてもらった。12 個の項目は、「物件自体の良さ（土地や家の価格、家の広さ、間取りなど）」、「自然環境（緑や水辺の多さなど）の良さ」、「通勤のしやすさ」、「公共交通機関の充実度」、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」、「治安の良さ」、「自然災害に対する安全性」、「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」、「子育て環境の充実度」、「地域の人や文化の魅力」、「買物施設の充実度」、「自身の趣味に

関する施設・場所の充実度」である。

### 3. 2 解析手法

質問紙調査によって得られた回答は、まず単純集計解析によって回答者の属性や価値観、居住地選択意向の回答比率をまとめた。居住地選択意向については、各項目が選択された順位の割合を示すとともに、それぞれの項目が上位（1 位～6 位）に選択された割合と下位（7 位～12 位）に選択された割合についてもまとめた。

その後、居住地選択意向に関する 12 項目すべてについてロジスティック回帰分析を行った。具体的には、各項目を上位に選択した（すなわち、その項目を相対的に重要だと考えている）か下位に選択したか（すなわち、その項目を相対的に重要でないと考えている）を従属変数に、その他の 19 質問の回答を独立変数にとり、12 項目分のロジスティック回帰分析を行った。なお、ロジスティクス回帰分析を実施する上では、 $p$ 値が 0.20 未満の回答のみを保持する変数増減法を用いて独立変数を入力・選択した。また、いくつかの質問については、回答を 2 値化して入力することとした。統計解析を行う上では、統計解析ソフトウェア「エクセル統計（BellCurve 社）」を用いた。また、ロジスティクス回帰分析を実施する上では、回答の中に 1 つでも「未回答」の項目を選択した回答者は、分析から外すこととした。結果として、ロジスティクス回帰分析には 1,554 サンプルの回答を用いた。

### 3. 3 解析結果

#### (a) 単純集計結果

回答者の個人属性を確認すると、本調査

の回答者は、男性（60.2%）や比較的年齢層の高い世代（40代～60代）の回答が多く（81.7%）を占めていることがわかった。また、最終学歴としては、60%以上が大学卒業以上の学歴を有しており、職業の質問からは、回答者の80.5%が何らかの職業（パート・アルバイト含む）に就いていることがわかった。また、同居者に関する質問から、半数以上（67.6%）の回答者が同居者を有しているが、要介護者（本研究では、小学校入学以前の乳幼児、75歳以上の高齢者、身体に障害がある方、知的障害がある方、妊産婦、とした）と同居している回答者は少ないことがわかった。世帯年収に関する質問に着目すると、未回答者も多いものの、18.2%の回答者が世帯年収1000万円以上と回答していた。加えて、回答者の7割近くが一戸建て住宅ではなく集合住宅に居住しており、43.5%が持ち家ではなく賃貸住宅に居住していることがわかった。

回答者の価値観に関する質問を見ると、回答者の多くが人生において重要であると選択した項目は、「健康」（64.3%）であった。これに引き続き、「お金」（52.0%）、「趣味」（39.0%）、「食事・お酒」（36.2%）、「パートナー」（35.2%）の項目が比較的多く選択された項目であった。また、11.2%の回答者が「特になし」と回答した。

自然災害に対する防災・減災意識に関する質問の回答結果に着目すると、回答者のおよそ半数が防災・減災意識は「普通」と回答しており、「高い」、「やや高い」を選んだ回答者は4.6%、16.9%であった。災害経験に関する質問の回答結果を見ると、被災経験がある、もしくは被災経験を有する親戚・友人がいる、と回答した割合は2割以

下であった。自身の防災行動に関連する質問を見ると、ハザードマップの閲覧経験（閲覧経験あり：67.1%）や避難所の把握（把握している：58.3%）は半数以上の回答者が有しているものの、地域の防災活動に参加経験のある回答者は16.1%であった。備蓄品については、「備蓄していない」と回答した回答者が18.8%であった。

新型コロナウイルス感染症によって受けた生活への影響に関する質問の回答結果を見ると、新型コロナウイルス感染症によって世帯年収が増加した回答者はわずか3%であり、28.5%の回答者が「減少した」と回答していた。職場環境のリモートワークへの変化については、半数近くが「変化なし」と回答したが、完全にもしくは部分的にリモートワークに移行した回答者も比較的多く、全体の32.9%であった。また、新型コロナウイルス感染症の影響によって、自然災害時に避難所に避難することへの抵抗感が「非常に強まった」または「強まった」と回答した回答者は、40.4%であった。

## (b) 居住地選択意向

居住地選択意向に関する12項目のそれぞれが選択された順位の回答割合を、図1に示す。ここで、横軸の数字は順位を示している。また、各項目が上位（1位～6位、すなわち比較的重要である）に選択された割合と下位（7位～12位、すなわち比較的重要なでない）に選択された割合を計算し、まとめた結果を図2に示す。

結果に着目すると、本質問紙調査で提示した12項目の内、「物件自体の良さ」が最も1位に選択される割合が高いことがわかった（49.1%の回答者が1位に選択）。また

同項目は、83.0%の回答者が上位に位置付けていたこともわかった。「通勤のしやすさ」「公共交通機関の充実度」「治安の良さ」も比較的上位に位置付けられていた項目であり、それぞれ69.5%、83.6%、80.5%の回答者が1位～6位までに同項目を選択していた。「買い物施設の充実度」は、これら4項目の次に上位に位置付けられた割合の

多い項目(55.2%)であったが、11位に選択する回答者が最も多い項目でもあった。

「自然環境(緑や水辺の多さなど)の良さ」、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」、「自然災害に対する安全性」、「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」の4項目はいずれも上位・下位に選択した割合が50%以下であった。「子育て環境の充実度」、

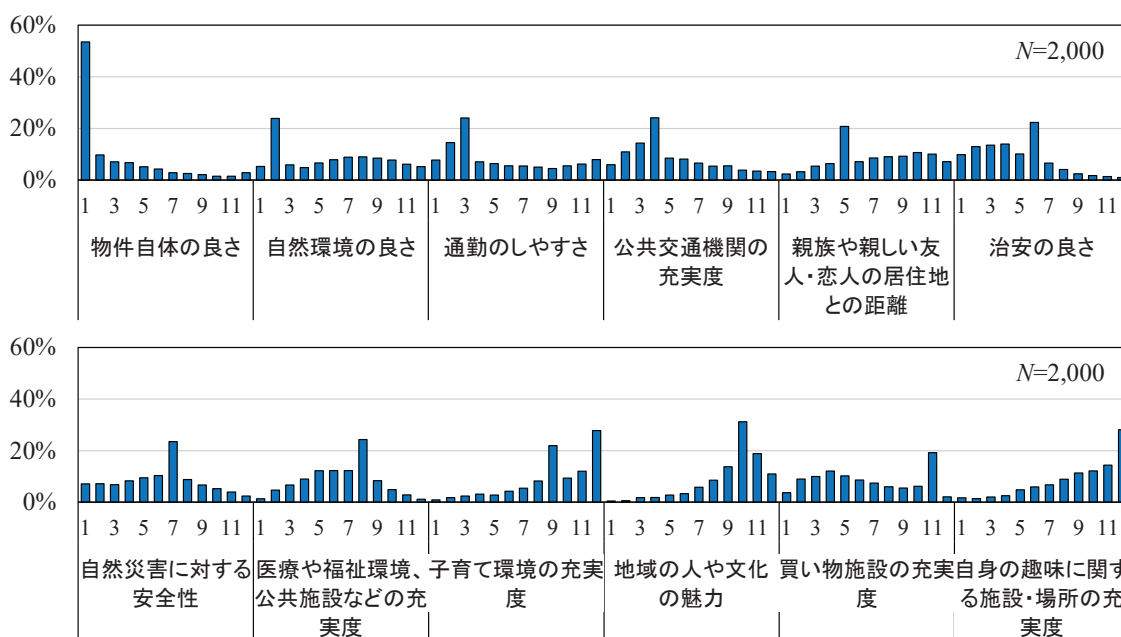


図1 居住地選択に関する各項目の選択順位 (N=2,000) : 各数字が選択順位を示す(数字の“1”が1位を意味し、右に行くほど順位が下がる)。

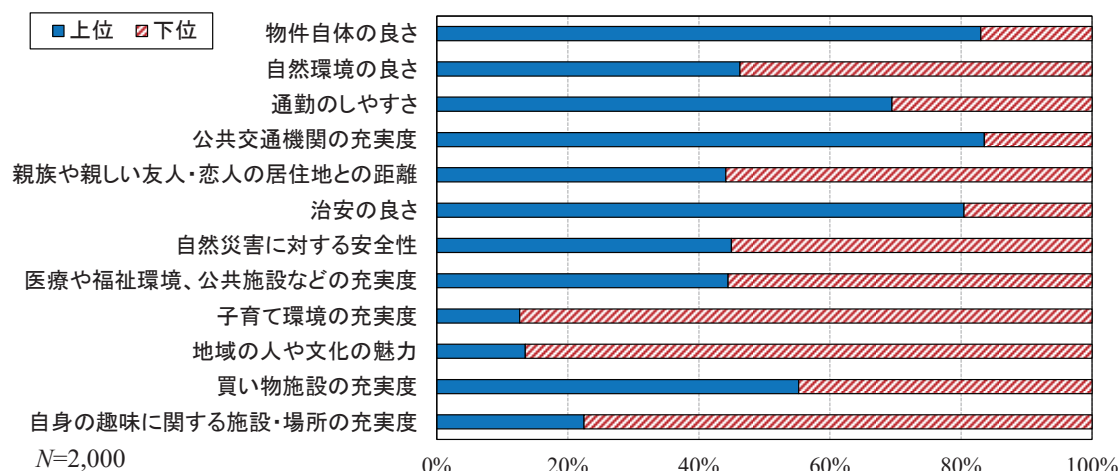


図2 居住地選択に関する各項目が上位(1位～6位)に選択された割合と下位(7位～12位)に選択された割合 (N=2,000)



「地域の人や文化の魅力」、「自身の趣味に関する施設・場所の充実度」の3項目については上位に選択する回答者は少なく、それぞれ12.7%、13.5%、22.5%であった。

### (c) ロジスティクス回帰分析

居住地選択に関する12項目それぞれを従属変数としてロジスティクス回帰分析を実施した結果を抜粋して、表3.1～表3.3に示す。各表において数値が記載された独立変数は、ロジスティクス回帰分析の変数増減法を用いて  $p$  値が0.20以下であった変数である。また、 $p$  値が0.05以下であった数値については赤字で示した。

「物件自体の良さ」の結果(表1)に着目すると、「趣味、時間が人生において重要である」「自身・同居家族以外に災害被災経験がある」回答者は、そうでない回答者よりも「物件自体の良さ」を比較的重要視する傾向が有意(ここでは、 $p$  値が0.05以下とした)に見られることがわかった(オッズ比(OR)はそれぞれ1.41, 1.50, 1.57)。一方、「コロナウイルス感染症により世帯年収が減少した」回答者は、逆に比較的重要視しない傾向が有意に見られた(OR=0.70)。

「通勤のしやすさ」の結果(表2)に着目すると、「定職についている(OR=2.42)」「仕事が人生において重要である(OR=1.48)」「自身・同居家族に被災経験がある(OR=1.76)」回答者は、そうでない回答者よりも「通勤のしやすさ」を比較的重要視する傾向が有意に見られることがわかった。一方、「60代である(OR=0.52)」「持ち家に居住している(OR=0.74)」「子供・孫(OR=0.75)が人生において重要である」

「コロナウイルス感染症により世帯年収が減少した(OR=0.67)」回答者は、そうでない回答者よりも「通勤のしやすさ」を比較的重要視しない傾向が有意に見られることがわかった。

「自然災害に対する安全性」の結果(表3)に着目すると、「健康(OR=1.34)、自然環境(OR=1.50)が人生において重要である」「ハザードマップを見た経験がある(OR=1.38)」「新型コロナウイルス感染症により職場環境が変化した(OR=1.31)」「新型コロナウイルス感染症により避難所へ避難する抵抗感が強まった(OR=1.44)」回答者は、そうでない回答者よりも「自然災害に対する安全性」を比較的重要視する傾向が有意に見られることがわかった。一方、「定職についている(OR=0.63)」「同居家族に要介護者がいる(OR=0.64)」「地位・名誉(OR=0.54)が人生において重要である」回答者は、そうでない回答者よりも「自然災害に対する安全性」を比較的重要視しない傾向が有意に見られることがわかった。

## 4. 全国を対象とした居住地選択意向の解明

### 4.1 質問紙調査

日本全国に居住する3,000名の方を対象として、居住地選択意向に関するWeb質問紙調査を実施した。東京都23区を対象とした調査では、東京都23区を3区分に分類したが、全国を対象とした調査では、47都道府県を以下の7区分に分類した。すなわち、北海道地方(北海道)、東北地方(青森県、岩手県、秋田県、宮城県、山形県、

福島県), 関東地方 (茨城県, 栃木県, 群馬県, 埼玉県, 千葉県, 東京都, 神奈川県), 中部地方 (新潟県, 富山県, 石川県, 福井県, 山梨県, 長野県, 岐阜県, 静岡県, 愛知県), 近畿地方 (三重県, 滋賀県, 奈良県,

和歌山県, 京都府, 大阪府, 兵庫県), 中国・四国地方 (岡山県, 広島県, 鳥取県, 島根県, 山口県, 香川県, 徳島県, 愛媛県, 高知県), 九州・沖縄地方 (福岡県, 佐賀県, 長崎県, 大分県, 熊本県, 宮崎県, 鹿児島

表 1 「物件自体の良さ」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果 ( $N=1,554$ ): 表中の赤字は  $p<0.05$  であることを示す.)

変数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P 値
		下限値	上限値			
q1_23区東部=1	0.80	0.61	1.05	2.61	1.00	0.11
q2_女=1	-	-	-	-	-	-
q3_60-69_1	0.77	0.55	1.06	2.55	1.00	0.11
q4_大学、大学院=1	-	-	-	-	-	-
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	1.29	0.96	1.74	2.84	1.00	0.09
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	-	-	-	-	-	-
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	-	-	-	-	-	-
q9_持ち家=1	-	-	-	-	-	-
q10_健康=1	-	-	-	-	-	-
q10_美容=1	1.54	0.99	2.39	3.68	1.00	0.06
q10_仕事=1	-	-	-	-	-	-
q10_お金=1	-	-	-	-	-	-
q10_地位・名誉=1	-	-	-	-	-	-
q10_夢・志=1	0.68	0.44	1.06	2.84	1.00	0.09
q10_社会貢献=1	0.62	0.37	1.02	3.48	1.00	0.06
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	-	-	-	-	-	-
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	-	-	-	-	-	-
q10_友人=1	0.69	0.47	1.02	3.40	1.00	0.07
q10_ペット=1	1.38	0.86	2.22	1.83	1.00	0.18
q10_趣味=1	1.41	1.03	1.92	4.72	1.00	0.03
q10_時間=1	1.50	1.06	2.11	5.37	1.00	0.02
q10_食事・お酒=1	-	-	-	-	-	-
q10_自然環境=1	0.67	0.40	1.12	2.30	1.00	0.13
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い, やや高い=1	-	-	-	-	-	-
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	1.57	1.06	2.33	5.08	1.00	0.02
q14_ハザードマップを見た経験=1	1.30	0.97	1.76	3.00	1.00	0.08
q15_避難経路の把握=1	-	-	-	-	-	-
q16_防災活動の参加経験=1	-	-	-	-	-	-
q17_備蓄している=1	-	-	-	-	-	-
q18_世帯年収減少=1	0.70	0.52	0.93	6.00	1.00	0.01
q19_変化あり=1	-	-	-	-	-	-
q20_抵抗感強まる=1	-	-	-	-	-	-
定数項	3.68	2.53	5.37	45.91	1.00	0.00

県，沖縄県）である。

質問紙調査は，東京都 23 区の時と同様に民間の調査会社（クロスマーケティング株式会社）に委託して実施した。回答の回収は，前述した全国 7 区分の人口比と回答

比が一致するように行った。具体的には，126（北海道地方），207（東北地方），1032（関東地方），501（中部地方），530（近畿地方），262（中国・四国地方），342（九州・沖縄地方）の回答数をそれぞれの地域から

表 2 「通勤のしやすさ」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果（ $N=1,554$ ）：表中の赤字は  $p<0.05$  であることを示す。）

変 数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P 値
		下限値	上限値			
q1_23区東部=1	-	-	-	-	-	-
q2_女=1	0.79	0.61	1.02	3.35	1.00	0.07
q3_60-69_1	0.52	0.39	0.69	21.11	1.00	0.00
q4_大学、大学院=1	-	-	-	-	-	-
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	2.42	1.85	3.17	41.76	1.00	0.00
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	0.80	0.59	1.08	2.11	1.00	0.15
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	-	-	-	-	-	-
q9_持ち家=1	0.74	0.58	0.95	5.55	1.00	0.02
q10_健康=1	-	-	-	-	-	-
q10_美容=1	-	-	-	-	-	-
q10_仕事=1	1.48	1.12	1.95	7.72	1.00	0.01
q10_お金=1	-	-	-	-	-	-
q10_地位・名誉=1	-	-	-	-	-	-
q10_夢・志=1	-	-	-	-	-	-
q10_社会貢献=1	-	-	-	-	-	-
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	0.75	0.58	0.97	4.87	1.00	0.03
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	-	-	-	-	-	-
q10_友人=1	-	-	-	-	-	-
q10_ペット=1	-	-	-	-	-	-
q10_趣味=1	0.82	0.65	1.05	2.48	1.00	0.12
q10_時間=1	-	-	-	-	-	-
q10_食事・お酒=1	0.82	0.64	1.06	2.24	1.00	0.13
q10_自然環境=1	-	-	-	-	-	-
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い、やや高い=1	-	-	-	-	-	-
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	1.76	1.13	2.73	6.22	1.00	0.01
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	0.76	0.53	1.09	2.17	1.00	0.14
q14_ハザードマップを見た経験=1	-	-	-	-	-	-
q15_避難経路の把握=1	-	-	-	-	-	-
q16_防災活動の参加経験=1	-	-	-	-	-	-
q17_備蓄している=1	-	-	-	-	-	-
q18_世帯年収減少=1	0.67	0.52	0.87	9.54	1.00	0.00
q19_変化あり=1	-	-	-	-	-	-
q20_抵抗感強まる=1	-	-	-	-	-	-
定数項	2.52	1.79	3.56	27.63	1.00	0.00



得られるまで回答収集を行った。結果として、2022年9月22日から回答を開始し、2022年9月26日に回答収集を終了した。東京都23区の質問紙調査と同様、回答収集の対象としたのは、20代から60代の方

のみである。

#### 4. 2 解析手法

東京都23区の時と同様に、質問紙調査によって得られた回答は、まず単純集計解

表3「自然災害に対する安全性」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果 (N=1,554) : 表中の赤字は  $p<0.05$  であることを示す.)

変数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P値
		下限値	上限値			
q1_23区東部=1	0.75	0.61	0.93	7.20	1.00	0.01
q2_女=1	-	-	-	-	-	-
q3_60-69_1	1.44	1.11	1.87	7.35	1.00	0.01
q4_大学、大学院=1	-	-	-	-	-	-
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	0.63	0.49	0.81	12.60	1.00	0.00
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	0.64	0.48	0.85	9.33	1.00	0.00
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	-	-	-	-	-	-
q9_持ち家=1	-	-	-	-	-	-
q10_健康=1	1.34	1.06	1.70	5.94	1.00	0.01
q10_美容=1	-	-	-	-	-	-
q10_仕事=1	-	-	-	-	-	-
q10_お金=1	-	-	-	-	-	-
q10_地位・名誉=1	0.54	0.30	0.97	4.29	1.00	0.04
q10_夢・志=1	-	-	-	-	-	-
q10_社会貢献=1	-	-	-	-	-	-
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	-	-	-	-	-	-
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	-	-	-	-	-	-
q10_友人=1	-	-	-	-	-	-
q10_ペット=1	-	-	-	-	-	-
q10_趣味=1	-	-	-	-	-	-
q10_時間=1	-	-	-	-	-	-
q10_食事・お酒=1	-	-	-	-	-	-
q10_自然環境=1	1.50	1.04	2.18	4.69	1.00	0.03
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い、やや高い=1	-	-	-	-	-	-
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q14_ハザードマップを見た経験=1	1.38	1.08	1.77	6.44	1.00	0.01
q15_避難経路の把握=1	-	-	-	-	-	-
q16_防災活動の参加経験=1	-	-	-	-	-	-
q17_備蓄している=1	1.32	0.97	1.80	3.20	1.00	0.07
q18_世帯年収減少=1	1.19	0.94	1.50	2.03	1.00	0.15
q19_変化あり=1	1.31	1.03	1.66	4.96	1.00	0.03
q20_抵抗感強まる=1	1.44	1.15	1.79	10.29	1.00	0.00
定数項	0.51	0.35	0.73	13.69	1.00	0.00

析によって回答者の属性や価値観、居住地選択意向の回答比率をまとめた。居住地選択意向については、選択された順位を示すとともに、上位に選択された割合と下位に選択された割合についても算出した。

その後、居住地選択意向に関する 12 項目すべてについてロジスティック回帰分析を行った。東京都 23 区の時と同様に、各項目を上位に選択したか下位に選択したかを従属変数に、その他の 19 質問の回答を独立変数にとり、12 項目分のロジスティック回帰分析を行った。なお、同分析を実施する上では、20 の質問の中に「未回答」の項目を選択した回答者と、回答に要した時間が 2 分未満（全回答者の回答時間の中央値は 5 分）の回答者は、分析から外すこととした。結果として、ロジスティクス回帰分析には 1,962 サンプルの回答を用いた。

#### 4. 3 解析結果

##### (a) 単純集計結果

回答者の個人属性に関する質問の回答結果を見ると、東京都 23 区の質問紙調査の結果と同様に、男性（60.4%）および 40 代～60 代（83.6%）の回答者が多いことがわかった。また、回答者の半数以上が大学卒業以上の最終学歴を有していることがわかった。職業の質問に対する回答結果を見ると、会社員の回答が最も多く（43.2%）、また 74.0%が何らかの職業（パート・アルバイト含む）に就いていることがわかった。同居者に関する質問を見ると、8 割近く（79.1%）の回答者が同居者を有しているが、要介護者と同居している回答者は少ないことがわかった。世帯年収に関する質問に着目すると、11.7%が世帯年収 1000 万円

以上と回答していた。また、東京都 23 区の結果では、回答者の半数以上（69.1%）が集合住宅に居住していたが、全国の結果では回答者の半数以上（55.9%）が一戸建て住宅に居住しており、東京都と全国で異なる結果が得られた。賃貸住宅に居住している回答者の割合は、東京都 23 区（43.5%）よりも低い結果（30.7%）であった。

回答者の価値観に関する質問の回答結果を見ると、東京都 23 区の調査結果と同様に、最も選択された比率が高かったのは、「健康」（61.8%）であった。これに引き続き、「お金」（50.9%）、「趣味」（38.4%）、「パートナー」（36.7%）、「食事・お酒」（32.4%）、「時間」（32.4%）の項目が回答率の高かった上位 6 項目であった。

回答者のおよそ半数が自然災害に対する防災・減災意識は「普通」と回答していること、「高い」「やや高い」を選んだ回答者の合計が 2 割程度であることは、東京都 23 区の調査結果と一致していた。災害経験に関する質問の回答結果を見ると、自身に被災経験があると回答した回答者は 1 割以下、被災経験を有する親戚・友人がいると回答した割合は 2 割以下であった。自身の防災行動に関連する質問を見ると、ハザードマップの閲覧経験（閲覧経験あり：58.2%）や避難所の把握（把握している：74.9%）は、半数以上の回答者が有しているものの、地域の防災活動に参加した経験のある回答者は 26.2%であった（この傾向も東京都 23 区の調査結果と一致していた）。備蓄品については、「備蓄していない」と回答した回答者は 21.6%であった。

新型コロナウイルス感染症によって、世帯年収が増加した回答者は 2.6%であり、

「減少した」と回答した回答者（23.8%）の方が多かった。職場環境のリモートワークへの変化については、半数以上が「変化なし」と回答しており、完全にもしくは部分的にリモートワークに移行した回答者は合計で 15.4%であった。東京都 23 区の結果ではリモートワークに移行した回答者は 32.9%であり、東京都 23 区と全国で倍以上の差があることがわかった。また、新型コロナウイルス感染症の影響によって、自然災害時に避難所に避難することへの抵抗感が「非常に強まった」もしくは「強まった」と回答した回答者は、35.2%であった。

### (b) 居住地選択意向

居住地選択意向に関する 12 項目それぞれが選択された順位の回答割合を、図 3 に示す。また、各項目が上位に位置付けられた割合と下位に位置付けられた割合を計算し、まとめた結果を図 4 に示す。図 3 より、東京都 23 区の結果と同じように、「物件自体の良さ」が最も 1 位に選択される割合が高く、53.5%の回答者が 1 位に選択していたことがわかる。また同項目は、86.5%の回答者が上位に位置付けていた。東京都 23 区の調査結果と同様に、「通勤のしやすさ」「公共交通機関の充実度」「治安の良さ」も比較的上位に位置付けられる割合が高く、それぞれ 65.4%、71.9%、82.7%の回答者が上位に位置付けていた。東京都 23 区の場合、これら 4 項目の次に上位に位置付けられた割合が高かったのは、「買い物施設の充実度」であったが、全国の調査結果では「自然環境の良さ」が 54.5%であり、「買い物施設の充実度」の 53.6%を僅かに上回った。次に上位に位置付けられる割合が高

かったのは、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」(45.4%)、「自然災害に対する安全性」(49.3%)、「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」(46.2%)であったが、いずれも 50%を下回った。「子育て環境の充実度」、「地域の人や文化の魅力」、「自身の趣味に関する施設・場所の充実度」の 3 項目については、東京都 23 区の調査結果と同様に上位に選択する回答者は少なく、それぞれ 15.2%、10.8%、18.4%であった。

### (c) ロジスティクス回帰分析

居住地選択に関する 12 項目それぞれを従属変数としてロジスティクス回帰分析を実施した結果を抜粋して表 4～表 6 に示す。

「物件自体の良さ」の結果（表 4）に着目すると、「女性である (OR=1.37)」「お金が人生において重要である (OR=1.73)」「新型コロナウイルス感染症により避難所へ避難する抵抗感が強まった (OR=1.46)」回答者は、そうでない回答者よりも「物件自体の良さ」を比較的重要視する傾向が有意に ( $p$  値が 0.05 以下) 見られることがわかった。一方、「子供や孫が人生において重要である (OR=0.69)」回答者は、逆に比較的重要視しない傾向が有意に見られた。

「通勤のしやすさ」の結果（表 5）に着目すると、「定職についている (OR=2.74)」「仕事が人生において重要である (OR=1.80)」回答者は、そうでない回答者よりも「通勤のしやすさ」を比較的重要視する傾向が有意に見られることがわかった。一方、「60 代である (OR=0.53)」「自然環境 (OR=0.66) が人生において重要である」「ハザードマップを見た経験がある (OR=0.64)」回答者は、そうでない回答者よりも「通勤

のしやすさ」を比較的重要視しない傾向が有意に見られることがわかった。

「自然災害に対する安全性」の結果（表6）に着目すると、「女性である（OR=1.74）」「ハザードマップを見た経験がある（OR=1.72）」「避難経路を把握している（OR=1.30）」「備蓄品を備蓄している（OR=1.51）」「新型コロナウイルス感染症により

避難所へ避難する抵抗感が強まった（OR=1.37）」回答者は、そうでない回答者よりも「自然災害に対する安全性」を比較的重要視する傾向が有意に見られることがわかった。一方、「友人（OR=0.76）が人生において重要である」回答者は、そうでない回答者よりも「自然災害に対する安全性」を比較的重要視しない傾向が有意に見られ

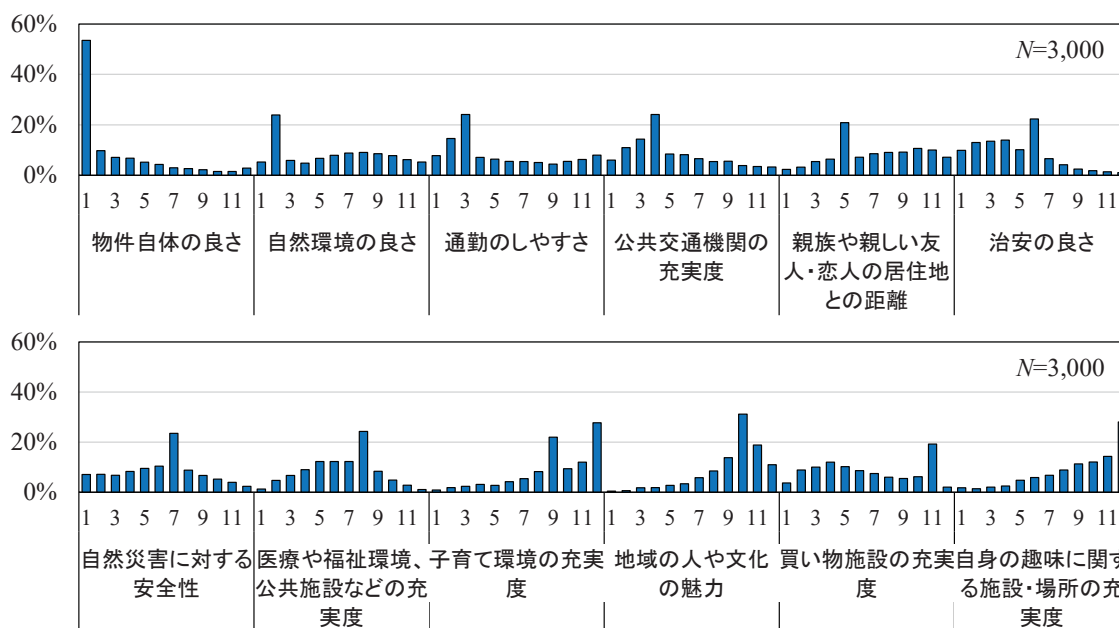


図3 居住地選択に関する各項目の選択順位（N=3,000）：各数字が選択順位を示す（数字の“1”が1位を意味し、右に行くほど順位が下がる）。

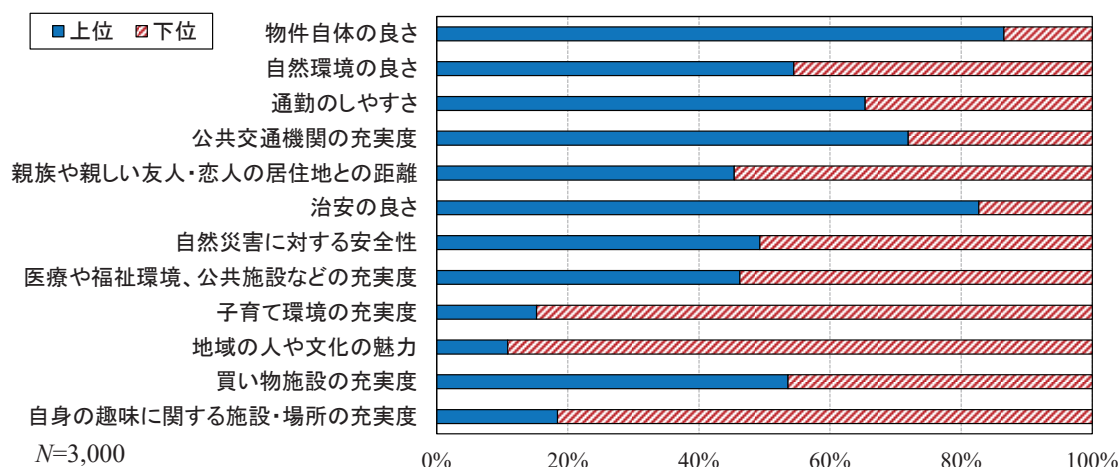


図4 居住地選択に関する各項目が上位（1位～6位）に選択された割合と下位（7位～12位）に選択された割合（N=3,000）

ることがわかった。

## 5. 考察

東京都 23 区および全国を対象とした質問紙調査の回答結果・分析結果を比較し、

考察する。まず、居住地選択に関する 12 項目の選択順位の結果に再度着目する。上位 (1~6 位) に位置付けられる割合が高かった上位 3 項目は、東京都 23 区では「公共交通機関の充実度 (83.6%)」「物件自体の良さ (83.0%)」「治安の良さ (80.5%)」

表 4 「物件自体の良さ」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果 (N=1,962) : 表中の赤字は  $p<0.05$  であることを示す.)

変 数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P 値
		下限値	上限値			
q2_女=1	1.37	1.02	1.84	4.31	1.00	0.04
q3_60-69_1	-	-	-	-	-	-
q4_大学、大学院=1	-	-	-	-	-	-
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	-	-	-	-	-	-
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	0.76	0.56	1.03	3.17	1.00	0.07
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	-	-	-	-	-	-
q9_持ち家=1	0.78	0.57	1.07	2.37	1.00	0.12
q10_健康=1	0.76	0.56	1.04	3.00	1.00	0.08
q10_美容=1	-	-	-	-	-	-
q10_仕事=1	-	-	-	-	-	-
q10_お金=1	1.73	1.30	2.30	14.40	1.00	0.00
q10_地位・名誉=1	0.53	0.26	1.06	3.26	1.00	0.07
q10_夢・志=1	-	-	-	-	-	-
q10_社会貢献=1	-	-	-	-	-	-
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	0.69	0.50	0.94	5.45	1.00	0.02
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	1.24	0.91	1.69	1.84	1.00	0.18
q10_友人=1	-	-	-	-	-	-
q10_ペット=1	-	-	-	-	-	-
q10_趣味=1	0.80	0.61	1.06	2.45	1.00	0.12
q10_時間=1	-	-	-	-	-	-
q10_食事・お酒=1	-	-	-	-	-	-
q10_自然環境=1	-	-	-	-	-	-
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い, やや高い=1	-	-	-	-	-	-
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	0.72	0.47	1.09	2.36	1.00	0.12
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	1.33	0.90	1.96	2.00	1.00	0.16
q14_ハザードマップを見た経験=1	-	-	-	-	-	-
q15_避難経路の把握=1	-	-	-	-	-	-
q16_防災活動の参加経験=1	-	-	-	-	-	-
q17_備蓄している=1	-	-	-	-	-	-
q18_世帯年収減少=1	-	-	-	-	-	-
q19_変化あり=1	-	-	-	-	-	-
q20_抵抗感強まる=1	1.46	1.09	1.95	6.55	1.00	0.01
定数項	6.96	4.84	10.00	110.02	1.00	0.00



であった。全国でも同じ3項目が上位に位置付けられる割合が高かったが、順番は「物件自体の良さ(86.5%)」「治安の良さ(82.7%)」「公共交通機関の充実度(71.9%)」であり、「公共交通機関の充実度」が東京都23区よりもやや上位に位置

付けられる割合が低かった。東京都23区は、全国平均と比べると、移動の際に自動車よりも公共交通機関に頼ることが多いと予想されるため、東京都23区の調査結果ではこの割合が高くなった(重要視されやすい)のだと考えられる。「治安の良さ」は、

表5 「通勤のしやすさ」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果(N=1,962):表中の赤字は $p<0.05$ であることを示す。

変数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P値
		下限値	上限値			
q2_女=1	-	-	-	-	-	-
q3_60-69_1	0.53	0.42	0.66	30.06	1.00	0.00
q4_大学、大学院=1	-	-	-	-	-	-
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	2.74	2.23	3.37	91.71	1.00	0.00
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	0.75	0.59	0.95	5.93	1.00	0.01
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	1.17	0.93	1.48	1.80	1.00	0.18
q9_持ち家=1	0.82	0.65	1.03	2.81	1.00	0.09
q10_健康=1	0.83	0.66	1.06	2.27	1.00	0.13
q10_美容=1	1.26	0.92	1.74	2.05	1.00	0.15
q10_仕事=1	1.80	1.40	2.31	20.68	1.00	0.00
q10_お金=1	0.86	0.69	1.08	1.69	1.00	0.19
q10_地位・名誉=1	-	-	-	-	-	-
q10_夢・志=1	-	-	-	-	-	-
q10_社会貢献=1	-	-	-	-	-	-
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	-	-	-	-	-	-
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	-	-	-	-	-	-
q10_友人=1	-	-	-	-	-	-
q10_ペット=1	-	-	-	-	-	-
q10_趣味=1	-	-	-	-	-	-
q10_時間=1	0.83	0.66	1.05	2.48	1.00	0.12
q10_食事・お酒=1	0.84	0.67	1.05	2.38	1.00	0.12
q10_自然環境=1	0.66	0.47	0.93	5.69	1.00	0.02
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い、やや高い=1	-	-	-	-	-	-
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q14_ハザードマップを見た経験=1	0.64	0.49	0.84	10.39	1.00	0.00
q15_避難経路の把握=1	-	-	-	-	-	-
q16_防災活動の参加経験=1	0.83	0.66	1.04	2.71	1.00	0.10
q17_備蓄している=1	-	-	-	-	-	-
q18_世帯年収減少=1	-	-	-	-	-	-
q19_変化あり=1	-	-	-	-	-	-
q20_抵抗感強まる=1	-	-	-	-	-	-
定数項	2.61	1.89	3.61	33.97	1.00	0.00

この項目の中では6位に選択する回答者が最も多かった（東京都23区・全国共に）が、下位で選択した人は2割以下であった。これを踏まえると、「治安の良さ」は居住地を選択する上での積極的な指標とはならない（＝「治安の良さ」を第1の決め手とし

て居住地を選択する人は少ない）が、治安が悪いとほとんどの人がその場所に居住することを躊躇する可能性があることが推察できる。そのため、犯罪発生率を一定以下に抑えることは、その地域からの人口流出を抑制し、人口流入を阻害しないために重

表6 「自然災害に対する安全性」を従属変数とした場合のロジスティクス回帰分析の結果（N=1,962）：表中の赤字は  $p < 0.05$  であることを示す。）

変数	オッズ比	オッズ比の95%信頼区間		Wald	自由度	P値
		下限値	上限値			
q2_女=1	-	-	-	-	-	-
q3_60-69_1	1.74	1.40	2.16	25.38	1.00	0.00
q4_大学、大学院=1	0.85	0.70	1.02	2.95	1.00	0.09
q5_会社員、公務員、自営業、自由業=1	0.86	0.70	1.04	2.37	1.00	0.12
q6_同居人数2人以上=1	-	-	-	-	-	-
q7_要介護者1名以上=1	1.22	0.98	1.52	3.03	1.00	0.08
q8_世帯年収(>800万円)以上=1	-	-	-	-	-	-
q9_持ち家=1	-	-	-	-	-	-
q10_健康=1	-	-	-	-	-	-
q10_美容=1	-	-	-	-	-	-
q10_仕事=1	0.84	0.67	1.05	2.32	1.00	0.13
q10_お金=1	-	-	-	-	-	-
q10_地位・名誉=1	-	-	-	-	-	-
q10_夢・志=1	1.29	0.94	1.78	2.49	1.00	0.11
q10_社会貢献=1	-	-	-	-	-	-
q10_親=1	-	-	-	-	-	-
q10_子供・孫=1	0.84	0.69	1.02	3.08	1.00	0.08
q10_パートナー(妻・夫・恋人)=1	-	-	-	-	-	-
q10_友人=1	0.76	0.59	0.98	4.33	1.00	0.04
q10_ペット=1	-	-	-	-	-	-
q10_趣味=1	1.15	0.94	1.41	1.86	1.00	0.17
q10_時間=1	1.19	0.97	1.47	2.71	1.00	0.10
q10_食事・お酒=1	-	-	-	-	-	-
q10_自然環境=1	-	-	-	-	-	-
q10_特にない=1	-	-	-	-	-	-
q11_高い、やや高い=1	1.21	0.95	1.54	2.31	1.00	0.13
q12_自身・同居家族被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q13_自身・同居家族以外被災経験あり=1	-	-	-	-	-	-
q14_ハザードマップを見た経験=1	1.72	1.33	2.22	17.38	1.00	0.00
q15_避難経路の把握=1	1.30	1.01	1.67	4.14	1.00	0.04
q16_防災活動の参加経験=1	-	-	-	-	-	-
q17_備蓄している=1	1.51	1.16	1.97	9.22	1.00	0.00
q18_世帯年収減少=1	-	-	-	-	-	-
q19_変化あり=1	-	-	-	-	-	-
q20_抵抗感強まる=1	1.37	1.13	1.67	10.09	1.00	0.00
定数項	0.36	0.25	0.49	37.40	1.00	0.00

要なことであると推察できる。

「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」「自然災害に対する安全性」「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」は東京都 23 区・全国共に 5 割をやや下回る（44%～49%）項目であった。すなわち、これらの項目は人によって、上位に位置付けるか下位に位置付けるかで意見が分かれる項目であると言える。一方、「子育て環境の充実度」「地域の人や文化の魅力」「自身の趣味に関する施設・場所の充実度」は、東京都 23 区・全国共に比較的下位に位置付けられる割合が多い項目であった。

次に、ロジスティクス回帰分析の結果、有意な（ $p$  値が 0.05 以下の）独立変数として選定された変数をそれぞれの項目ごとに再度眺めてみる。まず、「物件自体の良さ」と「治安の良さ」については、東京都 23 区・全国の結果の両方において有意と選択された独立変数は存在しなかった。「自然環境の良さ」は、予想通り、「自然環境が人生において重要である」回答者は、東京都 23 区・全国共に「自然環境の良さ」を居住地選択において重要視していることがわかった。一方、「女性である」「友人や食事・お酒が人生において重要である」回答者は、「自然環境の良さ」を重要視していないことがわかった。自然とのふれあいよりも、人と人との触れ合いに重きを持つ人は、この項目を重要視しないのだと考えることができる。「通勤のしやすさ」は、「定職についている」「仕事が人生において重要である」回答者は、東京都 23 区・全国共に居住地選択の際に重要視している項目であることが確認された。逆に、「60 代」の回答者は同項目を重要視していなかった。これ

は仕事を引退した回答者の回答によるものと思われ、仕事を引退すると、この項目の重要度が明確に低下する傾向が確認された。

「友人が人生において重要である」回答者は、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」を上位に位置付けやすい傾向が東京都 23 区・全国共に有意に見られることがわかった。一方、「親やパートナーを人生において重要視している」という独立変数と同項目は有意に結びついてはいなかった。

一般的には、親やパートナーの方が友人との結びつきよりも強いものと考えられるが、居住地選択の際により影響するのは、友人との結びつきの強さであるということがわかった。また、「ハザードマップを見た経験がある」回答者は、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」を下位に位置付けやすい傾向が東京都 23 区・全国共に有意に見られた。一方、「ハザードマップを見た経験がある」回答者は、「自然災害からの安全性」を上位に位置付ける傾向が有意に見られることがわかった（東京都 23 区・全国共に）。「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」については、東京都 23 区・全国共に「60 代である」回答者は比較的重要視しており、「定職についている」「美容が人生において重要である」回答者は逆に比較的重要視していない傾向が有意に見られた。

「子育て環境の充実度」は、上位に位置付けられた割合は小さかったが、有意となる独立変数には明確な特徴が見られた。具体的には、「同居家族が 2 名以上である」「同居家族内に要介護者がいる」「子供や友人が人生において重要である」回答者は同項目を比較的重要視しており、「60 代である」回答者は比較的重要視していない傾向が有

意に見られた。特に、「子供が人生において重要である」回答者のオッズ比は、東京都 23 区では 4.12、全国では 4.57 であり、本調査によって得られた最も大きいオッズ比であった。そのため、子育て世代を都市に誘致することを考えた場合には、子育て環境を整備することは非常に効果的と考えられる。ただし、全体としてみると、その魅力は限定的であるということにも留意が必要である。「地域の人や文化の魅力」に着目すると、「社会貢献が人生において重要である」と考える回答者は、同項目を比較的重要視する傾向が東京都 23 区・全国共に有意に見られた。オッズ比は 2 を超えており、比較的高い影響度だと判断できる。「買い物施設の充実度」については、「女性である」「食事やお酒が人生において重要である」回答者が上位に位置付ける傾向が有意に見られた。一方、「人生において重要なものは特でない」回答者は下位に位置付ける傾向が、東京都 23 区・全国の調査結果ともに見られた。なお、東京都 23 区の結果では、この独立変数のオッズ比は 0.45 であり、本調査において得られたオッズ比の中で最も低かった。すなわち、人生において重要なものを特に持たない人は、買い物施設を比較的重要視していない傾向が明確に見られることがわかった。最後に、「自身の趣味に関する施設・場所の充実度」の項目については、予想通り「趣味が人生において重要である」回答者は、東京都 23 区・全国共に有意にこの項目を重要視する傾向が見られた。

自然災害の観点から結果を俯瞰する。近年激甚化する自然災害の被害を踏まえれば、人々が意識的に自然災害から安全な場所を

選択して居住することは、長期的に見て我が国の自然災害被害を低減させていく効果があると期待できる。本研究の結果、「自然災害に対する安全性」を上位に位置付ける割合は、「物件自体の良さ」、「自然環境の良さ」、「通勤のしやすさ」、「公共交通機関の充実度」、「治安の良さ」、「買物施設の充実度」よりは低く、その他の項目よりは高いことがわかった。また、「ハザードマップを見た経験がある」回答者は、東京都 23 区・全国共に「自然災害に対する安全性」を居住地選択時に重要視する傾向が有意にあることが明らかになった。このことを踏まえると、2020 年 8 月から施行されている宅地建物取引時のハザードマップの提示・説明の義務化は、自然災害から安全な場所に居住しようとする人々を増加させるのに一定の効果があると期待できる。自然災害に対する脆弱性を踏まえれば、要介護者が同居家族内にいる場合は、「自然災害に対する安全性」を重要視することが望ましいと思われるが、要介護者の存在は同項目を重要視する傾向とは関係がないことが、本調査結果からは示された。むしろ、東京都 23 区では、要介護者が同居者にいる場合には、「自然災害に対する安全性」を比較的重要視しない傾向が見られた。要介護者が同居者にいる場合は、「子育て環境の充実度」や「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」を比較的重要視する傾向が見られたため、自然災害から比較的 안전한場所に子育て施設や医療施設などを戦略的に建設することで、要介護者（とその同居者）がその周辺に集まり、結果として地域全体の自然災害被害の低減に繋がれると期待できる。

新型コロナウイルス感染症の影響の観点

から結果を俯瞰する。東京都 23 区の結果を見ると、「世帯年収が減少した」回答者は、「物件自体の良さ」「自然環境の良さ」「通勤のしやすさ」を重要視しなくなる傾向があった。また、「職場環境がリモートワーク化した」回答者は、「自然災害に対する安全性」を重要視する傾向が見られた。加えて、「避難所に避難する抵抗感が強まった」回答者も「自然災害に対する安全性」を重要視する傾向が見られた（同傾向は、全国を対象とした質問紙調査の結果にも見られた）。これらの結果は、新型コロナウイルス感染症が有意に人々の居住地選択意向にも影響を及ぼしていることを示すものである。

## 6. 結論

本研究では、東京都および日本全国の人々を対象として、居住地選択意向を分析することを目的とした。具体的には、東京都 23 区の居住者 2,000 名、日本全国の居住者 3,000 名を対象とした Web 質問紙調査を実施し、居住地選択に関係する項目を重要だと思ふ順に回答者に順位付けをしてもらった。質問紙調査では、回答者の個人属性や価値観、防災意識、新型コロナウイルス感染症によって受けた影響についても質問し、それらの項目と、居住地選択意向の関係を分析した。

居住地選択に関する 12 項目それぞれについて、上位に位置付けられた回答割合と下位に位置付けられた回答割合を算出して整理すると、東京都 23 区・全国共に、「物件自体の良さ」「公共交通機関の充実度」「治安の良さ」が上位に位置付けられた割合の高い 3 項目（上位選択割合：8 割程度）で

あることがわかった。また、東京都 23 区・全国共に、「買い物施設の充実度」は、上位に位置付けられた割合が 5 割以上、「親族や親しい友人・恋人の居住地との距離」「自然災害に対する安全性」「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」の割合は 5 割以下、「子育て環境の充実度」「地域の人や文化の魅力」「自身の趣味に関する施設・場所の充実度」は、上位に位置付けられる割合が比較的低い（1 割～2 割程度）項目であった。「自然環境の良さ」は、東京都 23 区と全国の調査で上位選択割合の差が大きく、東京都 23 区では 5 割以下、全国では 5 割以上が上位に位置付けた。

回答者の個人属性や価値観、防災意識、新型コロナウイルス感染症によって受けた影響と、居住地選択意向の関係はロジスティクス回帰分析を用いて分析した。その結果、東京都 23 区・全国共に、これらの項目は、居住地選択意向と有意（ $p$  値が 0.05 以下）に関係していることが確かめられた。地域によって、どのような人に対して魅力的なまちにしたいかは異なると考えられる。本研究の成果は、ある属性や価値観を有する人を誘致するためには、まちにどのような特徴を創出するべきかを考える一つの指針になると考えている。

また、新型コロナウイルス感染症が、人々の居住選択意向に有意に関係していることもわかった。例えば、東京都 23 区では、「新型コロナウイルス感染症により世帯年収が減少した」回答者は、「物件自体の良さ」「自然環境の良さ」「通勤のしやすさ」を比較的重要視せず、逆に「医療や福祉環境、公共施設などの充実度」を比較的重要視する傾向が有意に見られた。また、東京都 23 区・



全国共に、「新型コロナウイルス感染症の影響により避難所へ行く抵抗感が強まった」回答者は、「自然災害からの安全性」を重要視する傾向が見られた。ただし、東京都 23 区と全国の結果を比較すると、東京都 23 区の回答者の方が、新型コロナウイルス感染症の影響が居住地選択意向により強く影響していることも明らかとなった。加えて、本研究の結果、「60 代」「ハザードマップを見た経験がある」回答者は、東京都 23 区・全国共に、「自然災害からの安全性」を居住地選択時に比較的重要視する傾向があることがわかった。このことは、2020 年 8 月から施行された宅地建物取引時のハザードマップの提示・説明の義務化は、自然災害から安全な場所に居住しようとする人々を増加させるのに一定の効果があることを示唆していると思われる。

## 参考文献

- 1) Frenkel, A., Bendit, E., and Kaplan, S. (2013) “Residential location choice of knowledge-workers: the role of amenities, workplace and lifestyle.” *Cities*, 35: 33–41.
- 2) Kim, J. H., Pagliara, F., and Preston, J. (2005) “The intention to move and residential location choice behaviour.” *Urban Studies*, 42(9): 1621–1636.
- 3) Traoré, S. (2019) “Residential location choice in a developing country: what matter? A choice experiment application in Burkina Faso.” *Forest Policy Econ.*, 102: 1–9.
- 4) 菊池吉信・野嶋慎二 (2007) “地方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.
- 5) 清水陽子・中山徹・土佐野美裕 (2017) “若年層の転居理由別に見た居住地選択要因に関する研究 奈良市からの転出入者を対象とした調査より”, 日本建築学会計画系論文集, 82(732): 423–432.
- 6) 中谷拓人・樋口秀・中出文平・松川寿也 (2019) “地方都市における新築戸建住宅居住世帯の居住地選択意向からみたまちなか居住促進に向けた課題-長岡市を対象としたケーススタディ-”, 都市計画論文集, 54(3): 1222–1228.
- 7) 坪井志朗・三村康広・山崎基浩・鈴木雄・西堀泰英 (2021) “コロナ禍を境とした人口動態の変化と居住地選択の意向変化に関する研究 - 愛知県豊田市をケーススタディとして -”, 都市計画論文集, 56(3), 1405–1412.
- 8) Xiaoyu, L., Jian, G., Fei, C., et al. (2007) “Residential environment evaluation model and residential preferences of the Changjiang delta region of China.” *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 6(2): 299–306.
- 9) Palma, A., Picard, N., and Waddell, P. (2007) “Discrete choice models with capacity constraints: an empirical analysis of the housing market of the greater Paris region.” *Journal of Urban Economics*, 62: 204–230.
- 10) Heldt, B., Gade, K., and Heinrichs, D. (2016) “Determination of attributes reflecting household preferences in location choice models.” *Transportation Research Procedia*, 19: 119–134.
- 11) 山崎敦広・高見淳史・大森宣暁・原田昇 (2012) “個人のライフスタイルと将来居住地選好に関する基礎的研究”, 都市計画論文集, 47(3): 349–354.
- 12) 山崎敦広・高見淳史・力石真・大森宣暁・原田昇 (2015) “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-”, 都市計画論文集, 50(1): 20–27.
- 13) 近藤紀章・中野桂・田中勝也 (2019): 社会属性と地域特性が将来居住地選択に与える影響に関する研究, 都市計画論文集, 54(3): 766–771.

- 14) 近藤紀章・中野桂・田中勝也 (2019): コミュニティへの関与実態と関与意向が居住地選好に与える影響, 環境情報科学 学術研究論文集 33, 347-352.
- 15) Masoumi, H., Aslam, A. B., Rana, I. A., et al. (2022) "Relationship of residential location choice with commute travels and socioeconomics in the small towns of South Asia: the case of Hafizabad, Pakistan." *Sustainability*, 14: 3163.
- 16) Imai, N., and Tada, T. (2001) "Influence of the great Hanshin-Awaji earthquake disaster on people's preferences for housing and residential areas of housing - case study on residents of housing of the housing development corporation in Nara and Hamamatsu -." *J. Home Econ. Jpn.*, 52(3): 265-276.
- 17) 平山洋介・間野博・糟谷佐紀・佐藤慶一 (2012) "東日本大震災における被災者の住宅事情 岩手県釜石市の仮設住宅入居世帯に関する実態調査を通して", 日本建築学会計画系論文集, 77(679), 2157-2164.
- 18) Kotani, H., Honda, R., Imoto, S., et al. (2020) "Transition of post-disaster housing of rural households: a case study of the 2015 Gorkha earthquake in Nepal." *Int. J. Disaster Risk Reduct.*, 44: 101443.
- 19) Watanabe, H., and Maruyama, T. (2021) "Residential preference transitions of disaster victims: a case using three-wave panel data in Mashiki following the 2016 Kumamoto Earthquake in Japan." *Int. J. Disaster Risk Reduct.*, 54: 102062.
- 20) Surjono, S., Wardhani, D. K., Yudono, A., et al. (2021) "Residential preferences of post great disaster in Palu city, Indonesia." *Evergreen*, 8(4): 706-716.
- 21) Mueller, V., Gray, C., and Kosec, K. (2014) "Heat stress increases long-term human migration in rural Pakistan." *Nat. Clim. Chang.*, 4: 182-185.
- 22) Groen, J. A., Polivka, A. E. (2010) "Going home after Hurricane Katrina: determinants of return migration and changes in affected areas." *Demography*, 47: 821-844.
- 23) Albert, S., Bronen, R., Tooler, N., et al. (2018) "Heading for the hills: climate-driven community relocations in the Solomon Islands and Alaska provide insight for a 1.5 °C future." *Reg. Environ. Chang.*, 18: 2261-2272.
- 24) Gray, C., and Mueller, V. (2012) "Drought and population mobility in rural Ethiopia." *World Dev.*, 40: 134-145.
- 25) Davis, K. F., Bhattachan, A., D'Odorico, P., et al. (2018) "A universal model for predicting human migration under climate change: examining future sea level rise in Bangladesh." *Environ. Res. Lett.*, 13: 064030.