

ライフステージの変化に伴う
居住地選択に応じた都市空間形成戦略

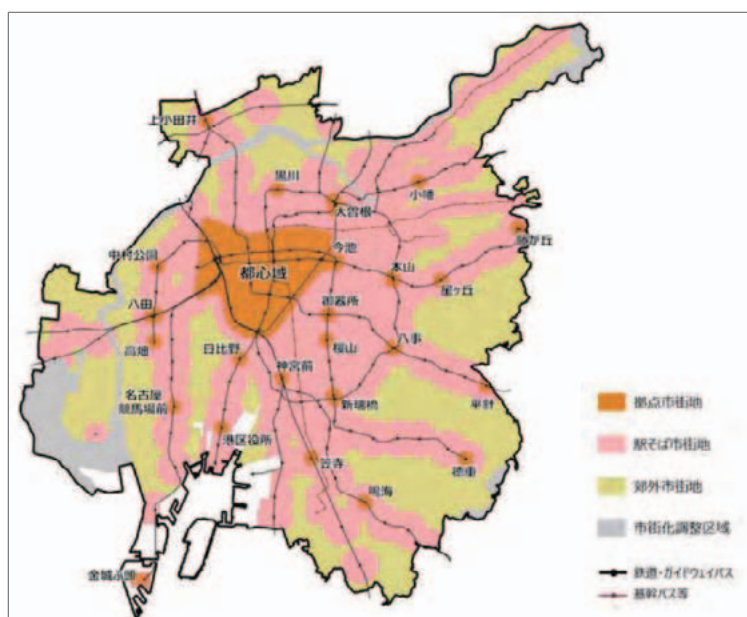
ライフステージの変化に伴う居住地選択に応じた都市空間形成戦略研究会

1. 調査研究の背景・目的

人口減少や高齢者の増加、南海トラフ巨大地震や激甚化する自然災害によるリスク、グローバル化の浸透などを背景とし、持続可能な都市としていくために、都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画として「なごや集約連携型まちづくりプラン」（2018年3月）が取り纏められている。同プランにおける居住の誘導の考え方として、拠点市街地や駅そば市街地の利便性の高い居住環境や、郊外市街地におけるゆとりとうるおいのある居住環境の持続をはかるとともに、今後人口減少が予測される中、市外から本市への転入やライフステージの変化による転居と言った機会をとらえた居住誘導ははかられるよう、駅を中心とした歩いて暮らせるまちづくりを推進するとしている。（図1）

そのような中、ライフステージの変化に伴う居住地選択のニーズを調査し把握することは、今後の居住誘導にかかる施策を効果的に実施していくためにも重要であると言える。また、人口増減の要因は、出生や死亡等の人口構造の変化に起因する自然増減と、主に転居による社会増減に大別され、居住地選択のニーズを定量的に把握する上では、社会増減の実態を把握することは肝要である。

本調査研究では、目標とする立地適正化計画の推進のために、社会増減の傾向を分析し、特に社会増加に着目したライフステージごとの居住地選択の要因分析を通じて、居住地選択要因を明らかにし、ライフステージの変化を捉えた居住誘導を図る居住空間形成に向けた提言を行うことを目的とする。



(出典)「なごや集約連携型まちづくりプラン」(2018年3月)

図1 集約連携型都市構造における区域図

2. 調査研究の進め方

本調査研究の進め方を以下図2に示す。

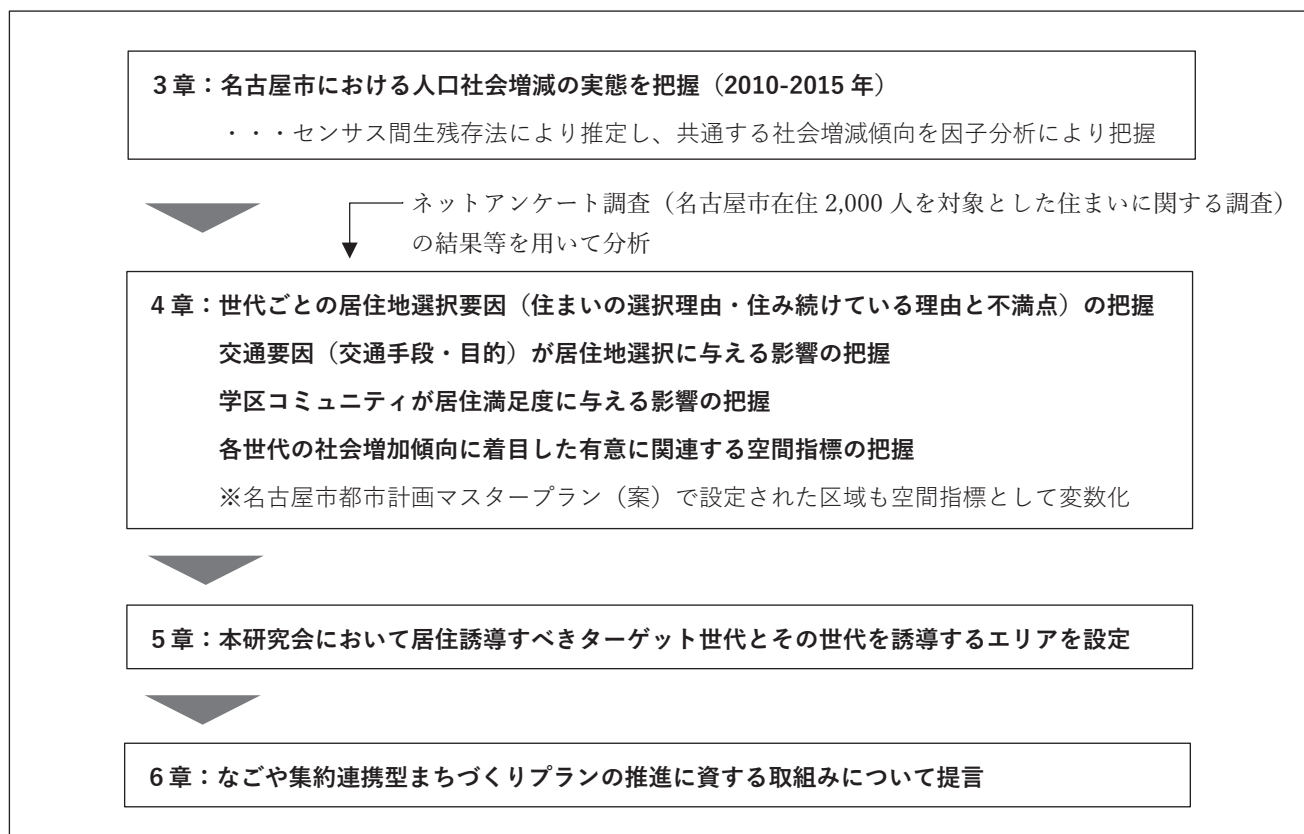


図2 本調査研究の進め方

3. 名古屋市における人口社会増減の実態分析

人口増減は、人口構造の変化によって生じる自然増減と居住地の移動によって生じる社会増減に分別され、今回はライフステージの変化に着目した調査研究であることから、特に社会増減に着目した実態分析をおこなう。

3-1. 分析の概要

愛知県を対象に年齢階層ごとの社会増減の傾向を分析し、因子分析により年齢階層間に共通する社会増減傾向を分析した高取（2018）¹⁾の研究を参考に、より空間スケールが詳細となるよう分析を行うため、名古屋市の国勢調査世界測地系・基準地域5次メッシュデータ（約250m四方）の性別・男女5歳階級別人口を用いて各メッシュの年齢階層別社会増減を推定する。

次に、得られたメッシュデータに対し因子分析を行い、性別・年齢階層間に共通する社会増減の傾向を明らかにする。

3-2. 年齢階層別社会増減の推定

年齢階層別社会増減の推定は、2010年と2015年の基準地域5次メッシュデータ（約250m四方）の性別・5歳階級別人口を用いて、センサス間生残存率法^{注)}により行う。データは、名古屋市が2011年に策定した都市計画マスタープランより、駅そば生活圏の集約連携型都市構造を目標としていることも踏まえ、また入手可能な最新のデータである2010年と2015年の2時点を用いた。なお、2010年データは（公

財) 統計情報研究開発センター (Sinfonica) による統計データを利用し、2015年データはゼンリンジオインテリジェンスの統計データを利用した。

センサス間生残存法は 2010 年の「 t 年の性別 $x \sim x+4$ 歳人口」に、「 $t \rightarrow t+5$ 年の性別 $x \sim x+4$ 歳人口 $\rightarrow x+5 \sim x+9$ 歳生存率」を乗じることにより封鎖人口を求め、「 $t+5$ 年の性別 $x+5 \sim x+9$ 歳人口」との差分により得られる。

なお、人口規模の小さい単位でセンサス間生残存法を用いると、自然・社会増減数の推定が実態と乖離してしまうことが頻繁に起こるため、2010 年あるいは 2015 年時点で総人口 100 人未満のメッシュは対象から除外し、また人口が秘匿されているメッシュも対象から外した。さらに、国勢調査では、85 歳以上人口データは 5 歳刻みでなく一括りにされており、85 歳以上は生残率についてもばらつきが大きく実態と乖離する可能性が高いため、社会増減の推定においては除外した。

注) 年齢別純移動率について、各年の国勢調査の年齢別人口から、それぞれの年齢の生残率を全国一律と仮定した上で割出す推計方法。

また、利用した生存率は国立社会保障・人口問題研究所の2010年～2015年の市区町村別の性別、5歳階級別生存率を用いた。

性別・年齢階層別の2010年から2015年にかけての社会増減合計人数と、その2010年人口に対する変化割合（社会増減率）を示したものを表3-1に示す。これを見ると、対象としたメッシュにおいては、5年間での社会増減率は、男女とも5-14歳が-0.5～-3.0（％）となっており、これは親の転勤等に伴う他地域（名古屋市域外）への転出が、転入より多いこと（転出超過）が分かる。一方、15-19歳の年齢階層から、50-54歳（男性55～59歳）の年齢階層では、社会増減率が正の値で、他地域からの転入超過である。特に20-24歳では男女ともに社会増減率が17.6～18.3（％）と最も高く、就職のタイミングで名古屋市内へ転入する単身者が多いことが考えられる。30代～50代になると、社会増減率が0.4～2.3（％）と他地域からの転入数は落ち着き、60-64歳（女性55-59歳）等の定年退職の時期において、他地域への僅かな転出超過に変化する。70代以上では、社会増減率の絶対値が0.5（％）未満となり、転出入量が減る傾向にある。

表3-1 性別・年齢階層別の社会増減人数と総人口中の割合

性別・年齢階層	2010年総人口(人)	社会増減合計人数(人)	社会増減率(%)	性別・年齢階層	2010年総人口(人)	社会増減合計人数(人)	社会増減率(%)
男5-9歳	50265	-1527	-3.0	男45-49歳	86919	684	0.8
女5-9歳	47919	-1399	-2.9	女45-49歳	81939	384	0.5
男10-14歳	49140	-269	-0.5	男50-54歳	76710	1092	1.4
女10-14歳	46870	-369	-0.8	女50-54歳	73896	634	0.9
男15-19歳	50492	3743	7.4	男55-59歳	66193	297	0.4
女15-19歳	48964	3454	7.1	女55-59歳	63818	-501	-0.8
男20-24歳	52832	9672	18.3	男60-64歳	69151	-847	-1.2
女20-24歳	51671	9119	17.6	女60-64歳	66853	-108	-0.2
男25-29歳	64680	4863	7.5	男65-69歳	81909	323	0.4
女25-29歳	63007	3443	5.5	女65-69歳	83006	-25	0.0
男30-34歳	75863	1705	2.2	男70-74歳	67719	-303	-0.4
女30-34歳	71674	1310	1.8	女70-74歳	72680	185	0.3
男35-39歳	81372	1205	1.5	男75-79歳	54299	245	0.5
女35-39歳	78648	129	0.2	女75-79歳	63969	387	0.6
男40-44歳	95277	2203	2.3	男80-84歳	42384	17	0.0
女40-44歳	92166	447	0.5	女80-84歳	55401	173	0.3
				社会増			

3-3. 人口社会増減の因子分析

(1) 因子分析の方法

性別・年齢階層間に共通する社会増減の傾向を詳細に分析するため、先に得られた全メッシュに対し、性別・5歳刻み年齢階級別の各社会増減数を変数として、斜交回転^{注)}による主因子分析を実施した。

注) 因子分析において因子間相関が見られたことから、本調査研究ではプロマックス法による斜交回転を採用した。

(2) 因子分析の結果

因子分析を行った結果を表3-2に示す。これにより、固有値1以上の因子は7つ抽出された。回転後の負荷量平方和は累積43.8%（因子1：4.5%、因子2：1.4%、因子3：6.1%、因子4：18.8%、因子5：2.6%、因子6：8.4%、因子7：2.0%）となり、7つの因子で約44%の名古屋市の人口社会増減が説明することができることが分かった。なお、ここでは数値が大きいほどその因子に影響することから、数値の最大となる因子をグループ化し、年代の若い順に因子1～7とした。

表3-2 回転後の因子負荷量（行列）

	因子4	因子6	因子3	因子1	因子5	因子7	因子2
男10-14	0.78	-0.05	-0.24	-0.09	0.00	0.02	0.03
女10-14	0.72	-0.03	-0.15	-0.06	0.03	-0.01	0.02
女40-44	0.71	0.06	0.11	0.01	-0.04	-0.07	0.05
男40-44	0.60	0.08	0.22	0.09	0.12	-0.04	0.09
女5-9	0.60	-0.05	0.30	-0.08	-0.03	0.01	-0.21
男5-9	0.56	-0.07	0.25	-0.09	-0.02	0.01	-0.22
女45-49	0.53	0.01	-0.11	0.09	0.16	0.02	0.12
男45-49	0.52	0.07	-0.02	0.05	0.10	-0.03	0.18
男70-74	0.01	0.70	-0.02	-0.01	-0.08	0.01	0.00
女65-69	0.01	0.68	0.01	0.02	0.03	-0.09	0.01
女70-74	0.07	0.60	-0.05	0.02	-0.1	0.12	0.06
男65-69	-0.12	0.52	0.04	-0.04	0.30	-0.07	-0.11
男75-79	0.03	0.38	-0.02	-0.03	-0.07	0.33	0.01
女30-34	-0.08	0.02	0.69	0.00	0.03	0.01	0.19
男35-39	0.16	0.01	0.68	0.05	0.01	0.02	0.00
男30-34	-0.13	-0.04	0.59	-0.07	0.07	0.02	0.29
女35-39	0.34	-0.01	0.56	0.03	-0.01	0.02	-0.11
男20-24	-0.14	0.01	0.01	0.76	-0.06	-0.03	-0.11
女20-24	-0.15	-0.01	0.08	0.74	-0.08	-0.01	0.08
男15-19	0.05	-0.01	-0.04	0.60	0.09	-0.01	-0.20
女15-19	0.21	-0.02	-0.09	0.52	-0.01	0.02	-0.07
男60-64	-0.01	0.14	-0.03	-0.15	0.62	-0.02	-0.13
女55-59	-0.04	-0.03	0.05	0.00	0.58	0.03	-0.04
男55-59	0.02	-0.10	0.01	-0.02	0.58	0.04	0.04
女60-64	-0.08	0.25	0.10	0.01	0.35	-0.06	-0.07
女50-54	0.13	-0.03	0.04	0.20	0.33	0.07	0.14
男50-54	0.24	0.01	-0.01	0.14	0.27	0.02	0.18
男80-84	-0.02	-0.07	0.01	-0.03	0.03	0.70	-0.03
女80-84	-0.06	-0.03	0.02	0.01	0.03	0.64	-0.02
女75-79	0.00	0.13	0.05	0.02	0.02	0.60	-0.02
男25-29	0.08	0.00	0.05	-0.13	-0.09	-0.01	0.65
女25-29	-0.06	-0.03	0.25	-0.04	0.03	-0.04	0.64
命名因子	40-49歳	65-74歳 (男75-79歳)	30-39歳	15-24歳	50-64歳	75-84歳	25-29歳
				0.30以上	0.20以上		

抽出された7つの因子について、各因子を以下のような世代だと解釈・定義した。

因子1： 男女ともに15-24歳の値が高いことから、「就学・就職の世代」（世代1と定義）

因子2： 男女ともに25-29歳の値が高いことから、「就職したての世代」（世代2と定義）

因子3： 男女ともに30-39歳の値が高く、ついで5-9歳も高いことから、「結婚し、出産・育児期に入った世代」（世代3と定義）

因子4： 男女ともに5-9歳、10-14歳、40-44歳、45-49歳の値が高いことから、「育児期にある世代」（世代4と定義）

因子5： 男女ともに50-59歳と、男性60-64歳の値が高いため、「子育てがひと段落し、退職前の世代」（世代5と定義）

因子6： 男女ともに65-74歳と、男性の75-79歳の値が高いため、「退職後の前期高齢者の世代」（世代6と定義）

因子7： 男女ともに75-84歳の値が高いことから、「後期高齢者の世代」（世代7と定義）

抽出された7つの世代の因子得点の空間分布を図3-1に示す。(赤：社会増、青：社会減の傾向)

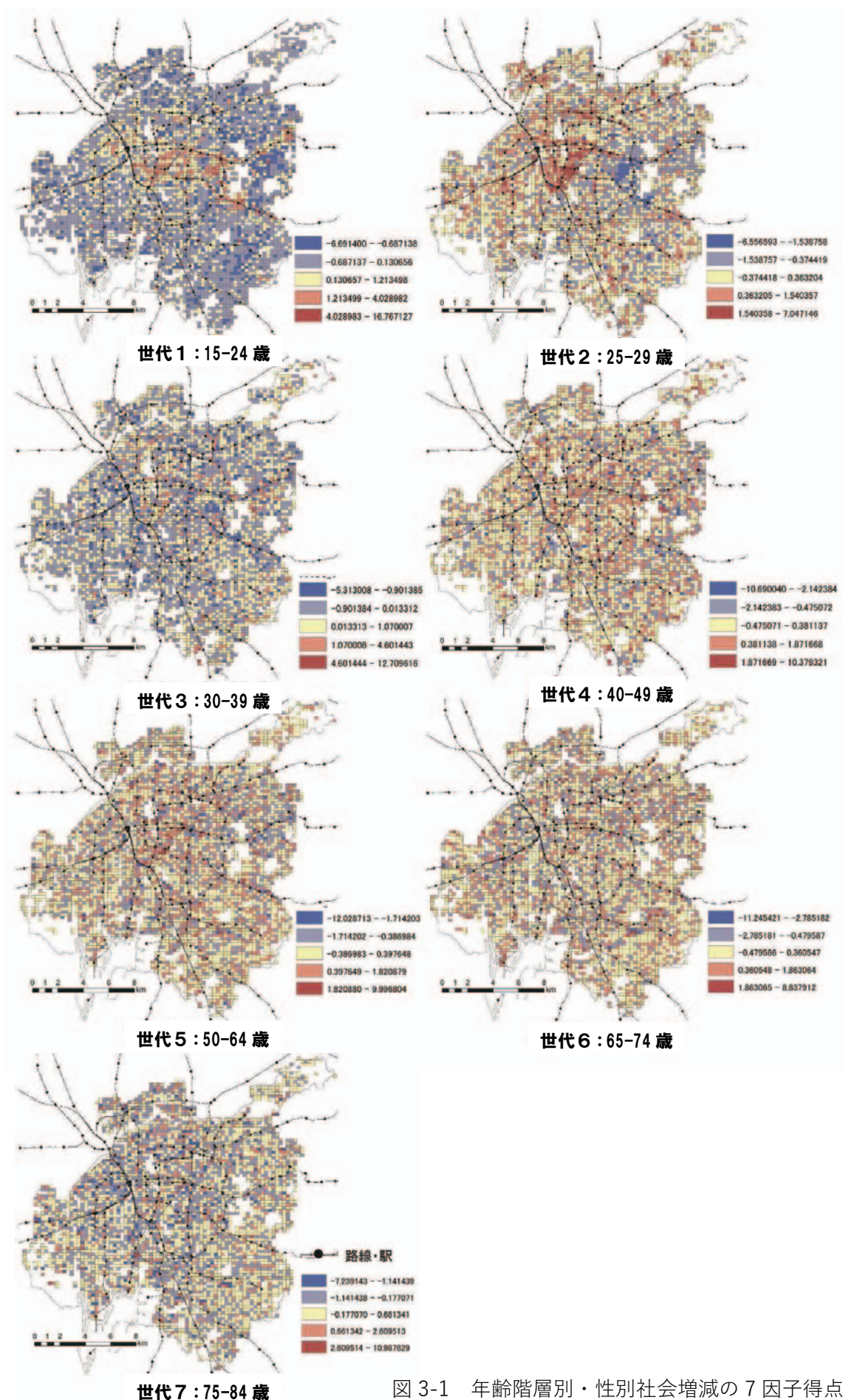


図3-1 年齢階層別・性別社会増減の7因子得点の分布

図 3-1 より、全般的な傾向を見ると、世代 1（15-24 歳）は、路線や駅近くの利便性の高い場所において社会増の傾向が見え、世代 2（25-29 歳）は、都心部において社会増の傾向が確認できるが、世代 3（30-39 歳）～世代 7（75～84 歳）では、一見すると社会増加する地域と社会減少する地域がモザイク状に入り混じっているように見え、傾向は図から読み取ることが困難である。こうした分布傾向に有意に影響する空間指標について詳細な分析が必要である。

3 - 4. 小括

本章では、男女 5 歳階級別人口の人口社会増減を推定し、得られた結果を因子分析によってライフステージの転換期と対応する形で、社会増減の共通する傾向をもつ 7 つの世代が抽出・分類できた。そして、得られた 7 つの世代ごとの因子得点の空間分布を示した。

次章では、本章で得られた 7 つの世代を基に各世代における居住地選択の要因を把握する。

4. 世代ごとの居住地選択要因の把握

本章では、アンケート調査の結果および重回帰分析を用いて、3章で把握した7つの世代ごとの居住地選択要因を把握する。なお、重回帰分析では、人口社会増に着目し、多様な空間情報との関連性について分析を行う。

4-1. アンケート調査

(1) 調査の概要

今回実施した調査の方法、対象、実施時期とサンプル数を表4-1にそれぞれ示す。

表4-1 調査の概要

調査方法	インターネットによるアンケート調査
対象	名古屋市内に住む20歳～79歳
実施時期	2019年2月、10月
サンプル数	2,000サンプル

注) 2月と10月にそれぞれ1,000サンプルずつ採取し、名古屋市の5歳階級別人口比率と同程度となるようにした。なお、回答者の重複はない。

(2) アンケート調査の設問内容

アンケート調査の設問内容を表4-2に示す。

表4-2 アンケートの設問内容

SC1.あなたがお住いの市町村をお選びください。
SC2.あなたがお住いの地域をお選びください。
Q1.あなたは世帯主ですか。
Q2.あなたは、配偶者がいらっしゃいますか。
Q3.あなたの居住構成をお答えください。
Q4.あなたの世帯人数をお答えください。
Q5-1.主な職業（業種）をお答えください。（あなた）
Q5-2.主な職業（業種）をお答えください。（配偶者）
Q6-1.主な職業（立場）をお答えください。（あなた）
Q6-2.主な職業（立場）をお答えください。（配偶者）
Q7-1.働き方について、お答えください。（あなたの勤務形態）
Q7-2.働き方について、お答えください。（あなたの週労働日数）
Q7-3.働き方について、お答えください。（あなたの日労働時間）
Q7-4.働き方について、お答えください。（あなたの家事・育児時間）
Q7-5.働き方について、お答えください。（配偶者の勤務形態）
Q7-6.働き方について、お答えください。（配偶者の週労働日数）
Q7-7.働き方について、お答えください。（配偶者の日労働時間）
Q8.あなたの居住形態についてお答えください。
Q9.あなたの勤務（通学）の市町村をお選びください。
Q10.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q11.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q12.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q13.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q14.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q15.あなたの勤務（通学）の地域をお知らせください。
Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。
Q17.現在の住まいの築年数をお答えください。

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。
Q19.現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由を5位までお答えください。
Q20.現在の住まいに不満を感じる点を5位までお答えください。
Q21.あなたの主要な外出時（通勤通学等）における主な移動手段（片道の時間）をお答えください。移動手段が複数ある場合は、全てお選びください。（いくつでも）
Q22.あなたの主要な外出時（買い物等）における主な移動手段（片道の時間）をお答えください。移動手段が複数ある場合は、全てお選びください。
Q23.あなたの平日の勤務時間（家事・育児含む）以外にとれる1日の平均自由時間についてもっとも当てはまるものをお答えください。
Q24.勤務時間（家事・育児含む）以外にとれる自由時間の過ごし方（平日・休日問わず）をお答えください。
Q25.あなたの次に起こりうるライフステージの変化をお答えください。直近に起こりうるものをお答えください。
Q26.先程回答した次に起こりうるライフステージの変化が、何年後に起こると思いますか。
Q27.先程回答した次に起こりうるライフステージの変化が起った時に、どのエリアでの居住を希望しますか。
Q28.先程回答した居住を希望する場所のイメージや理由をお答えください。
Q29.先程回答した居住を希望する場所を具体的にお答えください。
Q30.先程回答した居住を希望する場所に転居するとしたら、何が障害となりますか。
Q31.あなたの世帯年収（税込）をお答えください。
性別
年齢

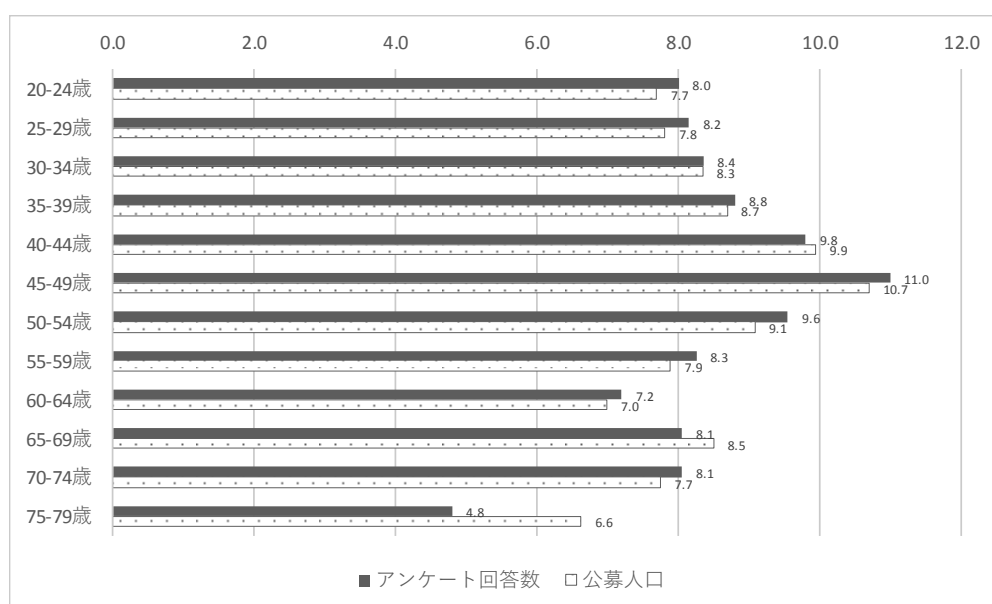
（3）アンケート調査結果

①アンケート回答者の属性（年代・性別構成）

名古屋市の5歳階級別人口比率及び男女構成比率と今回のアンケート調査の回答者の比較をそれぞれ図4-1、4-2に示す。なお、名古屋市の人口構成は統計なごやweb版の公募人口（2018年8月1日時点）を使用した。

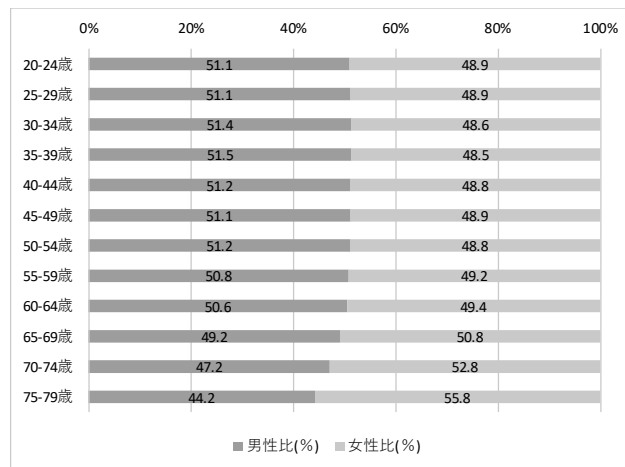
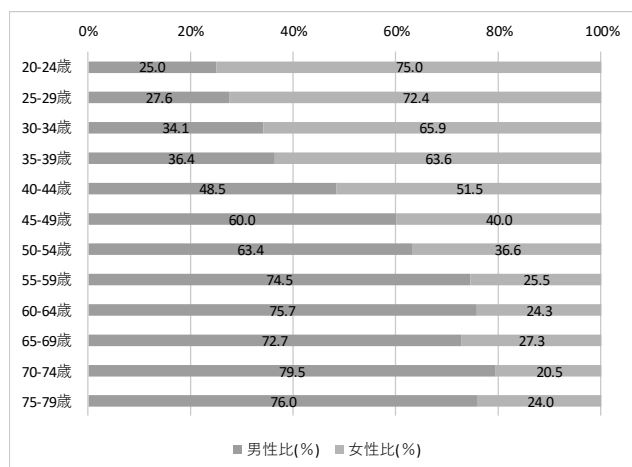
図4-1より、モニター登録者の少ない75-79歳は2ポイント程度の差があり、今後分析を行う際には注意を要する。また、他の年代は、最大でも0.5ポイント程度の差となり、偏った結果ではないと判断した。

次に、図4-2より男女比の比較をみていくと、アンケートの回答者は40歳までの年代では女性の割合が高くなっており、45歳以上の年代では男性の割合が高くなっていることから結果の解釈には注意を要する。



※統計なごやweb版より（2018年8月1日時点）

図4-1 アンケート回答者数と名古屋市の人口構成（5歳階級別人口割合）の比較

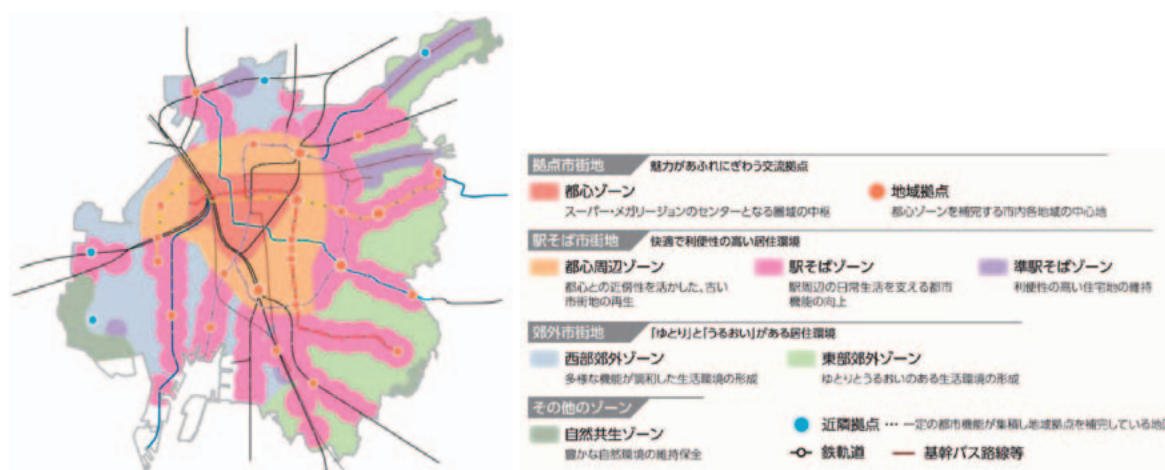


※統計なごや web 版（2018 年 8 月 1 日時点）より

図 4-2 5 歳階級別男女比の比較（左：アンケート回答者数、右：名古屋市の人口構成）

②アンケート回答者の分類（7つの世代・居住地のゾーン分類）

次に、アンケート回答者を3章で得られた7つの世代ごとに、下図4-3に示す名古屋市都市計画マスタープラン案（以下、「名古屋市都市マス」とする）で想定しているゾーンごとに分類する。



（出典）「名古屋市都市計画マスタープラン（案）」（2020年1月）

図4-3 名古屋市都市マス案におけるゾーン分類

年代の分類は、アンケート対象者の20～79歳に該当する年代を先に抽出できた7つの世代ごとに当てはめ、それらを世代1～世代7とした。（表4-3）なお、世代1では15～19歳、世代4では5～14歳、世代7では80～84 歳は含まれていないことに留意する。

表 4-3 各世代に対応する年代

世代1	世代2	世代3	世代4	世代5	世代6	世代7
20-24歳	25-29歳	30-39歳	40-49歳	50-64歳	65-74歳	75-79歳

各世代、名古屋市都市マスで位置付けられた各ゾーンの回答者数の内訳を表4-4に示す。なお、ゾーンごとの分類は質問番号SC2において住所を把握しているため、この情報を用いて分類を行った。

この結果、「地域拠点」、「準駅そばゾーン」、「自然共生ゾーン」、「港湾部」の回答者数がそれぞれ少ないため、「自然共生ゾーン」、「港湾部」は分析から除外し、「準駅そばゾーン」は「駅そばゾーン」にまとめ、「地域拠点」はエリアの重なる「都心周辺ゾーン」または「駅そばゾーン」にまとめた。以上を踏まえ編集したものを表4-5に示し、以降ではこのゾーン区分により分析結果を示す。

表4-4 世代、ゾーンごとのアンケート回答者数

	都心ゾーン	都心周辺ゾーン	地域拠点	駅そばゾーン	準駅そばゾーン	東部郊外ゾーン	西部郊外ゾーン	自然共生ゾーン	港湾部	不明	合計
世代1	20	39	6	52	4	17	17	2	0	3	160
世代2	22	38	3	63	3	11	18	0	0	5	163
世代3	31	81	6	101	10	54	48	1	0	11	343
世代4	38	102	8	138	7	50	52	3	3	15	416
世代5	48	136	14	175	7	67	31	1	1	20	500
世代6	29	80	8	104	5	53	27	1	0	15	322
世代7	7	15	2	41	7	18	4	2	0	0	96
合計	195	491	47	674	43	270	197	10	4	69	2,000

表 4-5 世代、ゾーンごとのアンケート回答者数（編集）

	都心ゾーン	都心周辺ゾーン	駅そばゾーン	東部郊外ゾーン	西部郊外ゾーン	合計
世代1	20	39	62	17	17	155
世代2	22	39	68	11	18	158
世代3	31	85	113	54	48	331
世代4	38	104	151	50	52	395
世代5	48	138	194	67	31	478
世代6	29	81	116	53	27	306
世代7	7	16	49	18	4	94
合計	195	502	753	270	197	1,917

③世代別・ゾーン別の属性（世帯主、配偶者の有無）

「Q1.あなたは世帯主ですか。」の質問に対し、「はい」と回答した人とその回答割合をゾーンごとに整理したものを表 4-6 に示す。

世代 3 と世代 4 を境に世帯主の割合が高くなっており、先の男女比の影響を受けているものと考えられる。また、世代 4 より高い世代では、都心ゾーンと東部郊外ゾーンの世帯主である割合が高くなっている。

「Q2.あなたは、配偶者がいらっしゃいますか。」の質問に対し、「はい」と回答した人とその回答割合をゾーンごとに整理したものを表 4-7 に示す。

世代 2 と世代 3 を境に配偶者がいると回答した人の割合が高くなっており、前章で定義づけたように世代 3 は結婚し、新しく家庭を持ち始めた世代であるといえる。また、ゾーンごとの配偶者がいると回答した人の割合を見ていくと、都心ゾーンでは低くなっていることから、先の世帯主の割合が高くなっていることから独身の人の割合が高くなっていることが分かる。

表 4-6 世帯主の割合

		都心 ゾーン	都心周辺 ゾーン	駅そば ゾーン	東部郊外 ゾーン	西部郊外 ゾーン	合計
世代 1	回答者数(人)	5	13	18	5	1	42
	割合(%)	25.0	33.3	29.0	29.4	5.9	27.1
世代 2	回答者数(人)	11	13	28	4	3	59
	割合(%)	50.0	33.3	41.2	36.4	16.7	37.3
世代 3	回答者数(人)	15	40	45	21	21	142
	割合(%)	48.4	47.1	39.8	38.9	43.8	42.9
世代 4	回答者数(人)	23	60	90	32	23	228
	割合(%)	60.5	57.7	59.6	64.0	44.2	57.7
世代 5	回答者数(人)	37	101	145	52	24	359
	割合(%)	77.1	73.2	74.7	77.6	77.4	75.1
世代 6	回答者数(人)	25	68	93	43	21	250
	割合(%)	86.2	84.0	80.2	81.1	77.8	81.7
世代 7	回答者数(人)	6	11	41	16	3	77
	割合(%)	85.7	68.8	83.7	88.9	75.0	81.9
合計	回答者数(人)	122	306	460	173	96	1,157
	割合(%)	62.6	61.0	61.1	64.1	48.7	60.4

表 4-7 配偶者のいる割合

		都心 ゾーン	都心周辺 ゾーン	駅そば ゾーン	東部郊外 ゾーン	西部郊外 ゾーン	合計
世代 1	回答者数(人)	1	4	12	3	3	23
	割合(%)	5.0	10.3	19.4	17.6	17.6	14.8
世代 2	回答者数(人)	9	10	24	4	10	57
	割合(%)	40.9	25.6	35.3	36.4	55.6	36.1
世代 3	回答者数(人)	13	52	79	46	33	223
	割合(%)	41.9	61.2	69.9	85.2	68.8	67.4
世代 4	回答者数(人)	21	70	111	34	31	267
	割合(%)	55.3	67.3	73.5	68.0	59.6	67.6
世代 5	回答者数(人)	31	91	143	51	21	337
	割合(%)	64.6	65.9	73.7	76.1	67.7	70.5
世代 6	回答者数(人)	24	68	99	47	23	261
	割合(%)	82.8	84.0	85.3	88.7	85.2	85.3
世代 7	回答者数(人)	6	13	42	17	3	81
	割合(%)	85.7	81.3	85.7	94.4	75.0	86.2
合計	回答者数(人)	105	308	510	202	124	1,249
	割合(%)	53.8	61.4	67.7	74.8	62.9	65.2

④世代別の次に起こりうるライフステージの変化

「Q25.あなたの次に起こりうるライフステージの変化をお答えください。直近に起こりうるものをお答えください。」の質問に対する結果を世代別に整理したものを表 4-8 に示す。また、各世代の中で最も割合が高いものを■、次に割合が高いものを■にて網掛けした。(「わからない」の項目を除く。)

これより、3章で示した7つの世代の解釈のうち、世代1(15-24歳:就学・就職の世代)、世代2(25-29歳:就職したての世代)、世代3(30-39歳:結婚し、出産・育児期に入った世代)、世代4(40-49歳:育児期にある世代)、世代5(50-64歳:子育てがひと段落し、退職前の世代)は解釈通りの結果となった。また、世代6、7は「わからない」、「その他」と回答した人の割合が多くなっている。

表 4-8 世代ごとの次に起こりうるライフステージの変化

		就職	転職	結婚	離婚	子供の出生	子供の就学	子供が独立	退職	親の介護	わからない	その他	合計
世代 1	回答者数(人)	54	17	37	0	10	6	2	1	1	27	5	160
	割合(%)	33.8	10.6	23.1	0.0	6.3	3.8	1.3	0.6	0.6	16.9	3.1	100.0
世代 2	回答者数(人)	5	26	52	3	20	12	0	1	3	37	4	163
	割合(%)	3.1	16.0	31.9	1.8	12.3	7.4	0.0	0.6	1.8	22.7	2.5	100.0
世代 3	回答者数(人)	19	39	31	6	46	77	4	7	19	88	7	343
	割合(%)	5.5	11.4	9.0	1.7	13.4	22.4	1.2	2.0	5.5	25.7	2.0	100.0
世代 4	回答者数(人)	14	33	9	7	12	74	21	11	54	159	22	416
	割合(%)	3.4	7.9	2.2	1.7	2.9	17.8	5.0	2.6	13.0	38.2	5.3	100.0
世代 5	回答者数(人)	8	24	7	5	6	14	47	110	83	164	32	500
	割合(%)	1.6	4.8	1.4	1.0	1.2	2.8	9.4	22.0	16.6	32.8	6.4	100.0
世代 6	回答者数(人)	2	0	1	1	5	2	22	35	22	158	74	322
	割合(%)	0.6	0.0	0.3	0.3	1.6	0.6	6.8	10.9	6.8	49.1	23.0	100.0
世代 7	回答者数(人)	1	0	0	1	0	0	1	5	1	53	34	96
	割合(%)	1.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	1.0	5.2	1.0	55.2	35.4	100.0

⑤世代別・ゾーン別の属性(世帯人数、居住形態、居住期間、住まいの満足度)

次に「Q3.あなたの居住構成をお答えください。」「Q4.あなたの世帯人数をお答えください。」「Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。」「Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。」のそれぞれの質問について世代別・ゾーンごとの回答結果を表 4-9~4-13 に示す。

■世帯人数

都心ゾーンにおいて「1人」、「2人」と回答した人の割合がそれぞれ高く、都心周辺ゾーン・駅そばゾーンでは「2人」と回答した人の割合が最も高く、「1人」・「3人」と回答した人の割合は同程度で次いで高くなっている。東部郊外ゾーン・西部郊外ゾーンでは「2人」と回答した人の割合が最も高く、次いで「3人」または「4人」と回答した人の割合が高い。

■居住形態

都心ゾーンにおいて、「賃貸（マンション等）」と回答した人の割合が最も高く、次いで、「持ち家（マンション等）」の割合が高い。他のゾーンでは、「持ち家（一戸建て）」と回答した人の割合が最も高く、次いで「賃貸（マンション等）」と回答した人の割合が高い。

■居住期間

どのゾーンにおいても世代が上がるにつれて高くなるが、世代1～3では若い世代ほどやや高くなっていることから、親と同居している世代だと推測できる。また、ゾーン間の傾向には大きな差異は見られない。

■住まいの満足度

「たいへん満足」、「満足」と回答した人を世代別・ゾーン別に整理しなおしたものを表4-14に、その回答割合を図示したものを図4-4にそれぞれ示す。世代ごとの傾向を以下のように把握した。なお、回答数が10未満のものは参考としたい。

- ・世代1は、都心ゾーン・都心周辺ゾーンの利便性の高いゾーンにおいて満足度が高い傾向にある。
- ・世代2は、都心ゾーン・東部郊外ゾーンにおいて満足度が高い傾向にある。
- ・世代3は、都心ゾーン・東部郊外ゾーンにおいてやや満足度が低く、世代2からの結婚・出産等のライフステージの変化によって住まいに求めるものが変化してきていることが推測できる。
- ・世代4は、都心周辺ゾーン・東部郊外ゾーンにおいてやや満足度が高く、西部郊外ゾーンにおいては満足度が低い。
- ・世代5は、大きな差異は見られないが、若干西部郊外ゾーンにおいて満足度が低い。
- ・世代6は、都心ゾーンにおいて満足度が低く、子供の独立・退職等のライフステージの変化によって住まいに求めるものが変化してきていることが推測できる。
- ・世代7は、都心周辺ゾーン・駅そばゾーンの利便性の高いゾーンにおいて満足度が高く、東部郊外ゾーンはやや低い傾向にある。

表 4-9 住まいに関する質問（都心ゾーン）

Q4.あなたの世帯人数をお答えください。

都心ゾーン		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
世代1	回答者数(人)	10	2	3	2	2	1	0
	割合(%)	50.0	10.0	15.0	10.0	10.0	5.0	0.0
世代2	回答者数(人)	11	5	2	2	1	1	0
	割合(%)	50.0	22.7	9.1	9.1	4.5	4.5	0.0
世代3	回答者数(人)	16	6	8	1	0	0	0
	割合(%)	51.6	19.4	25.8	3.2	0.0	0.0	0.0
世代4	回答者数(人)	12	13	4	6	3	0	0
	割合(%)	31.6	34.2	10.5	15.8	7.9	0.0	0.0
世代5	回答者数(人)	13	22	6	4	2	0	1
	割合(%)	27.1	45.8	12.5	8.3	4.2	0.0	2.1
世代6	回答者数(人)	6	14	5	3	1	0	0
	割合(%)	20.7	48.3	17.2	10.3	3.4	0.0	0.0
世代7	回答者数(人)	1	6	0	0	0	0	0
	割合(%)	14.3	85.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	69	68	28	18	9	2	1
	割合(%)	35.4	34.9	14.4	9.2	4.6	1.0	0.5

Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。

都心ゾーン		1年未満	1年以上、5年未満	5年以上、10年未満	10年以上、20年未満	20年以上
世代1	回答者数(人)	6	6	2	2	4
	割合(%)	30.0	30.0	10.0	10.0	20.0
世代2	回答者数(人)	5	14	0	1	2
	割合(%)	22.7	63.6	0.0	4.5	9.1
世代3	回答者数(人)	3	19	6	2	1
	割合(%)	9.7	61.3	19.4	6.5	3.2
世代4	回答者数(人)	4	8	11	9	6
	割合(%)	10.5	21.1	28.9	23.7	15.8
世代5	回答者数(人)	3	7	10	15	13
	割合(%)	6.3	14.6	20.8	31.3	27.1
世代6	回答者数(人)	0	2	6	5	16
	割合(%)	0.0	6.9	20.7	17.2	55.2
世代7	回答者数(人)	0	0	1	1	5
	割合(%)	0.0	0.0	14.3	14.3	71.4
合計	回答者数(人)	21	56	36	35	47
	割合(%)	10.8	28.7	18.5	17.9	24.1

Q8.あなたの居住形態についてお答えください。

都心ゾーン		持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
世代1	回答者数(人)	4	3	0	13	0	0
	割合(%)	20.0	15.0	0.0	65.0	0.0	0.0
世代2	回答者数(人)	4	1	0	15	0	2
	割合(%)	18.2	4.5	0.0	68.2	0.0	9.1
世代3	回答者数(人)	3	7	1	20	0	0
	割合(%)	9.7	22.6	3.2	64.5	0.0	0.0
世代4	回答者数(人)	6	17	0	11	0	4
	割合(%)	15.8	44.7	0.0	28.9	0.0	10.5
世代5	回答者数(人)	7	17	1	20	1	2
	割合(%)	14.6	35.4	2.1	41.7	2.1	4.2
世代6	回答者数(人)	10	11	0	7	0	1
	割合(%)	34.5	37.9	0.0	24.1	0.0	3.4
世代7	回答者数(人)	5	1	0	1	0	0
	割合(%)	71.4	14.3	0.0	14.3	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	39	57	2	87	1	9
	割合(%)	20.0	29.2	1.0	44.6	0.5	4.6

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。

都心ゾーン		たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
世代1	回答者数(人)	4	13	0	3	0
	割合(%)	20.0	65.0	0.0	15.0	0.0
世代2	回答者数(人)	4	15	1	1	1
	割合(%)	18.2	68.2	4.5	4.5	4.5
世代3	回答者数(人)	3	14	9	3	2
	割合(%)	9.7	45.2	29.0	9.7	6.5
世代4	回答者数(人)	9	14	14	0	1
	割合(%)	23.7	36.8	36.8	0.0	2.6
世代5	回答者数(人)	7	23	14	2	2
	割合(%)	14.6	47.9	29.2	4.2	4.2
世代6	回答者数(人)	2	13	11	3	0
	割合(%)	6.9	44.8	37.9	10.3	0.0
世代7	回答者数(人)	0	6	1	0	0
	割合(%)	0.0	85.7	14.3	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	29	98	50	12	6
	割合(%)	14.9	50.3	25.6	6.2	3.1

表 4-10 住まいに関する質問（都心周辺ゾーン）

Q4.あなたの世帯人数をお答えください。

都心周辺ゾーン		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
世代1	回答者数(人)	19	6	5	6	3	0	0
	割合(%)	48.7	15.4	12.8	15.4	7.7	0.0	0.0
世代2	回答者数(人)	13	6	11	5	2	1	1
	割合(%)	33.3	15.4	28.2	12.8	5.1	2.6	2.6
世代3	回答者数(人)	24	24	19	15	3	0	0
	割合(%)	28.2	28.2	22.4	17.6	3.5	0.0	0.0
世代4	回答者数(人)	24	28	25	20	6	1	0
	割合(%)	23.1	26.9	24.0	19.2	5.8	1.0	0.0
世代5	回答者数(人)	34	46	37	13	6	0	2
	割合(%)	24.6	33.3	26.8	9.4	4.3	0.0	1.4
世代6	回答者数(人)	11	39	22	7	1	0	1
	割合(%)	13.6	48.1	27.2	8.6	1.2	0.0	1.2
世代7	回答者数(人)	2	10	3	0	1	0	0
	割合(%)	12.5	62.5	18.8	0.0	6.3	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	127	159	122	66	22	2	4
	割合(%)	25.3	31.7	24.3	13.1	4.4	0.4	0.8

Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。

都心周辺ゾーン		1年未満	1年以上、5年未満	5年以上、10年未満	10年以上、20年未満	20年以上
世代1	回答者数(人)	3	19	5	6	6
	割合(%)	7.7	48.7	12.8	15.4	15.4
世代2	回答者数(人)	8	14	4	4	9
	割合(%)	20.5	35.9	10.3	10.3	23.1
世代3	回答者数(人)	9	43	17	8	8
	割合(%)	10.6	50.6	20.0	9.4	9.4
世代4	回答者数(人)	8	33	23	27	13
	割合(%)	7.7	31.7	22.1	26.0	12.5
世代5	回答者数(人)	2	13	17	39	67
	割合(%)	1.4	9.4	12.3	28.3	48.6
世代6	回答者数(人)	0	4	10	13	54
	割合(%)	0.0	4.9	12.3	16.0	66.7
世代7	回答者数(人)	0	2	1	3	10
	割合(%)	0.0	12.5	6.3	18.8	62.5
合計	回答者数(人)	30	128	77	100	167
	割合(%)	6.0	25.5	15.3	19.9	33.3

Q8.あなたの居住形態についてお答えください。

都心周辺ゾーン		持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
世代1	回答者数(人)	6	3	3	25	0	2
	割合(%)	15.4	7.7	7.7	64.1	0.0	5.1
世代2	回答者数(人)	15	0	2	21	0	1
	割合(%)	38.5	0.0	5.1	53.8	0.0	2.6
世代3	回答者数(人)	19	11	5	48	1	1
	割合(%)	22.4	12.9	5.9	56.5	1.2	1.2
世代4	回答者数(人)	42	24	1	35	0	2
	割合(%)	40.4	23.1	1.0	33.7	0.0	1.9
世代5	回答者数(人)	73	29	5	29	0	2
	割合(%)	52.9	21.0	3.6	21.0	0.0	1.4
世代6	回答者数(人)	55	14	2	10	0	0
	割合(%)	67.9	17.3	2.5	12.3	0.0	0.0
世代7	回答者数(人)	8	6	0	2	0	0
	割合(%)	50.0	37.5	0.0	12.5	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	218	87	18	170	1	8
	割合(%)	43.4	17.3	3.6	33.9	0.2	1.6

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。

都心周辺ゾーン		たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
世代1	回答者数(人)	10	20	4	5	0
	割合(%)	25.6	51.3	10.3	12.8	0.0
世代2	回答者数(人)	8	18	9	2	2
	割合(%)	20.5	46.2	23.1	5.1	5.1
世代3	回答者数(人)	16	39	19	10	1
	割合(%)	18.8	45.9	22.4	11.8	1.2
世代4	回答者数(人)	14	53	22	11	4
	割合(%)	13.5	51.0	21.2	10.6	3.8
世代5	回答者数(人)	11	72	40	12	3
	割合(%)	8.0	52.2	29.0	8.7	2.2
世代6	回答者数(人)	9	48	18	5	1
	割合(%)	11.1	59.3	22.2	6.2	1.2
世代7	回答者数(人)	5	9	1	1	0
	割合(%)	31.3	56.3	6.3	6.3	0.0
合計	回答者数(人)	73	259	113	46	11
	割合(%)	14.5	51.6	22.5	9.2	2.2

表 4-11 住まいに関する質問（駅そばゾーン）

Q4.あなたの世帯人数をお答えください。

駅そばゾーン		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
世代1	回答者数(人)	20	7	10	17	7	1	0
	割合(%)	32.3	11.3	16.1	27.4	11.3	1.6	0.0
世代2	回答者数(人)	24	17	16	5	6	0	0
	割合(%)	35.3	25.0	23.5	7.4	8.8	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	21	32	24	25	10	1	0
	割合(%)	18.6	28.3	21.2	22.1	8.8	0.9	0.0
世代4	回答者数(人)	22	60	31	24	10	4	0
	割合(%)	14.6	39.7	20.5	15.9	6.6	2.6	0.0
世代5	回答者数(人)	30	89	42	17	12	2	2
	割合(%)	15.5	45.9	21.6	8.8	6.2	1.0	1.0
世代6	回答者数(人)	13	71	16	12	3	1	0
	割合(%)	11.2	61.2	13.8	10.3	2.6	0.9	0.0
世代7	回答者数(人)	8	30	7	3	0	1	0
	割合(%)	16.3	61.2	14.3	6.1	0.0	2.0	0.0
合計	回答者数(人)	138	306	146	103	48	10	2
	割合(%)	18.3	40.6	19.4	13.7	6.4	1.3	0.3

Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。

駅そばゾーン		1年未満	1年以上、5年未満	5年以上、10年未満	10年以上、20年未満	20年以上
世代1	回答者数(人)	16	17	5	14	10
	割合(%)	25.8	27.4	8.1	22.6	16.1
世代2	回答者数(人)	12	35	5	4	12
	割合(%)	17.6	51.5	7.4	5.9	17.6
世代3	回答者数(人)	19	41	32	11	10
	割合(%)	16.8	36.3	28.3	9.7	8.8
世代4	回答者数(人)	9	38	40	38	26
	割合(%)	6.0	25.2	26.5	25.2	17.2
世代5	回答者数(人)	5	28	24	56	81
	割合(%)	2.6	14.4	12.4	28.9	41.8
世代6	回答者数(人)	1	11	13	22	69
	割合(%)	0.9	9.5	11.2	19.0	59.5
世代7	回答者数(人)	0	4	6	8	31
	割合(%)	0.0	8.2	12.2	16.3	63.3
合計	回答者数(人)	62	174	125	153	239
	割合(%)	8.2	23.1	16.6	20.3	31.7

Q8.あなたの居住形態についてお答えください。

駅そばゾーン		持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
世代1	回答者数(人)	14	12	1	35	0	0
	割合(%)	22.6	19.4	1.6	56.5	0.0	0.0
世代2	回答者数(人)	16	9	0	41	0	2
	割合(%)	23.5	13.2	0.0	60.3	0.0	2.9
世代3	回答者数(人)	46	14	0	51	1	1
	割合(%)	40.7	12.4	0.0	45.1	0.9	0.9
世代4	回答者数(人)	52	38	6	51	1	3
	割合(%)	34.4	25.2	4.0	33.8	0.7	2.0
世代5	回答者数(人)	101	42	4	44	0	3
	割合(%)	52.1	21.6	2.1	22.7	0.0	1.5
世代6	回答者数(人)	66	29	2	19	0	0
	割合(%)	56.9	25.0	1.7	16.4	0.0	0.0
世代7	回答者数(人)	27	11	1	9	0	1
	割合(%)	55.1	22.4	2.0	18.4	0.0	2.0
合計	回答者数(人)	322	155	14	250	2	10
	割合(%)	42.8	20.6	1.9	33.2	0.3	1.3

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。

駅そばゾーン		たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
世代1	回答者数(人)	13	26	16	6	1
	割合(%)	21.0	41.9	25.8	9.7	1.6
世代2	回答者数(人)	16	33	10	8	1
	割合(%)	23.5	48.5	14.7	11.8	1.5
世代3	回答者数(人)	21	56	20	14	2
	割合(%)	18.6	49.6	17.7	12.4	1.8
世代4	回答者数(人)	18	63	41	22	7
	割合(%)	11.9	41.7	27.2	14.6	4.6
世代5	回答者数(人)	22	100	40	25	7
	割合(%)	11.3	51.5	20.6	12.9	3.6
世代6	回答者数(人)	21	64	17	11	3
	割合(%)	18.1	55.2	14.7	9.5	2.6
世代7	回答者数(人)	6	31	8	2	2
	割合(%)	12.2	63.3	16.3	4.1	4.1
合計	回答者数(人)	117	373	152	88	23
	割合(%)	15.5	49.5	20.2	11.7	3.1

表 4-12 住まいに関する質問（東部郊外ゾーン）

Q4.あなたの世帯人数をお答えください。

東部郊外ゾーン		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
世代1	回答者数(人)	4	1	2	10	0	0	0
	割合(%)	23.5	5.9	11.8	58.8	0.0	0.0	0.0
世代2	回答者数(人)	3	2	3	2	1	0	0
	割合(%)	27.3	18.2	27.3	18.2	9.1	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	2	12	16	21	1	1	1
	割合(%)	3.7	22.2	29.6	38.9	1.9	1.9	1.9
世代4	回答者数(人)	10	10	13	11	5	0	1
	割合(%)	20.0	20.0	26.0	22.0	10.0	0.0	2.0
世代5	回答者数(人)	10	28	14	11	2	2	0
	割合(%)	14.9	41.8	20.9	16.4	3.0	3.0	0.0
世代6	回答者数(人)	5	32	10	4	0	2	0
	割合(%)	9.4	60.4	18.9	7.5	0.0	3.8	0.0
世代7	回答者数(人)	1	14	1	2	0	0	0
	割合(%)	5.6	77.8	5.6	11.1	0.0	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	35	99	59	61	9	5	2
	割合(%)	13.0	36.7	21.9	22.6	3.3	1.9	0.7

Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。

東部郊外ゾーン		1年未満	1年以上、5年未満	5年以上、10年未満	10年以上、20年未満	20年以上
世代1	回答者数(人)	3	6	0	3	5
	割合(%)	17.6	35.3	0.0	17.6	29.4
世代2	回答者数(人)	4	3	1	1	2
	割合(%)	36.4	27.3	9.1	9.1	18.2
世代3	回答者数(人)	5	22	14	8	5
	割合(%)	9.3	40.7	25.9	14.8	9.3
世代4	回答者数(人)	2	11	12	16	9
	割合(%)	4.0	22.0	24.0	32.0	18.0
世代5	回答者数(人)	2	11	7	17	30
	割合(%)	3.0	16.4	10.4	25.4	44.8
世代6	回答者数(人)	0	6	5	11	31
	割合(%)	0.0	11.3	9.4	20.8	58.5
世代7	回答者数(人)	0	2	0	0	16
	割合(%)	0.0	11.1	0.0	0.0	88.9
合計	回答者数(人)	16	61	39	56	98
	割合(%)	5.9	22.6	14.4	20.7	36.3

Q8.あなたの居住形態についてお答えください。

東部郊外ゾーン		持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
世代1	回答者数(人)	5	3	0	8	0	1
	割合(%)	29.4	17.6	0.0	47.1	0.0	5.9
世代2	回答者数(人)	3	2	0	6	0	0
	割合(%)	27.3	18.2	0.0	54.5	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	28	3	0	22	0	1
	割合(%)	51.9	5.6	0.0	40.7	0.0	1.9
世代4	回答者数(人)	22	10	2	15	1	0
	割合(%)	44.0	20.0	4.0	30.0	2.0	0.0
世代5	回答者数(人)	40	11	0	15	0	1
	割合(%)	59.7	16.4	0.0	22.4	0.0	1.5
世代6	回答者数(人)	35	10	0	8	0	0
	割合(%)	66.0	18.9	0.0	15.1	0.0	0.0
世代7	回答者数(人)	14	2	0	2	0	0
	割合(%)	77.8	11.1	0.0	11.1	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	147	41	2	76	1	3
	割合(%)	54.4	15.2	0.7	28.1	0.4	1.1

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。

東部郊外ゾーン		たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
世代1	回答者数(人)	2	7	5	2	1
	割合(%)	11.8	41.2	29.4	11.8	5.9
世代2	回答者数(人)	2	7	2	0	0
	割合(%)	18.2	63.6	18.2	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	6	23	12	9	4
	割合(%)	11.1	42.6	22.2	16.7	7.4
世代4	回答者数(人)	6	26	11	5	2
	割合(%)	12.0	52.0	22.0	10.0	4.0
世代5	回答者数(人)	8	32	17	5	5
	割合(%)	11.9	47.8	25.4	7.5	7.5
世代6	回答者数(人)	8	27	13	4	1
	割合(%)	15.1	50.9	24.5	7.5	1.9
世代7	回答者数(人)	2	10	4	2	0
	割合(%)	11.1	55.6	22.2	11.1	0.0
合計	回答者数(人)	34	132	64	27	13
	割合(%)	12.6	48.9	23.7	10.0	4.8

表 4-13 住まいに関する質問（西部郊外ゾーン）

Q4.あなたの世帯人数をお答えください。

西部郊外ゾーン		1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上
世代1	回答者数(人)	3	1	6	3	3	1	0
	割合(%)	17.6	5.9	35.3	17.6	17.6	5.9	0.0
世代2	回答者数(人)	2	6	5	5	0	0	0
	割合(%)	11.1	33.3	27.8	27.8	0.0	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	7	13	11	12	4	0	1
	割合(%)	14.6	27.1	22.9	25.0	8.3	0.0	2.1
世代4	回答者数(人)	7	20	12	9	3	0	1
	割合(%)	13.5	38.5	23.1	17.3	5.8	0.0	1.9
世代5	回答者数(人)	7	12	2	6	4	0	0
	割合(%)	22.6	38.7	6.5	19.4	12.9	0.0	0.0
世代6	回答者数(人)	4	17	3	0	2	0	1
	割合(%)	14.8	63.0	11.1	0.0	7.4	0.0	3.7
世代7	回答者数(人)	0	4	0	0	0	0	0
	割合(%)	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	30	73	39	35	16	1	3
	割合(%)	15.2	37.1	19.8	17.8	8.1	0.5	1.5

Q8.あなたの居住形態についてお答えください。

西部郊外ゾーン		持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
世代1	回答者数(人)	7	0	0	10	0	0
	割合(%)	41.2	0.0	0.0	58.8	0.0	0.0
世代2	回答者数(人)	8	2	0	8	0	0
	割合(%)	44.4	11.1	0.0	44.4	0.0	0.0
世代3	回答者数(人)	18	4	2	24	0	0
	割合(%)	37.5	8.3	4.2	50.0	0.0	0.0
世代4	回答者数(人)	21	12	0	18	0	1
	割合(%)	40.4	23.1	0.0	34.6	0.0	1.9
世代5	回答者数(人)	17	6	1	7	0	0
	割合(%)	54.8	19.4	3.2	22.6	0.0	0.0
世代6	回答者数(人)	15	5	0	7	0	0
	割合(%)	55.6	18.5	0.0	25.9	0.0	0.0
世代7	回答者数(人)	1	2	0	1	0	0
	割合(%)	25.0	50.0	0.0	25.0	0.0	0.0
合計	回答者数(人)	87	31	3	75	0	1
	割合(%)	44.2	15.7	1.5	38.1	0.0	0.5

Q16.現在の住まいの居住期間をお答えください。

西部郊外ゾーン		1年未満	1年以上、5年未満	5年以上、10年未満	10年以上、20年未満	20年以上
世代1	回答者数(人)	2	3	1	5	6
	割合(%)	11.8	17.6	5.9	29.4	35.3
世代2	回答者数(人)	4	10	0	3	1
	割合(%)	22.2	55.6	0.0	16.7	5.6
世代3	回答者数(人)	4	24	13	5	2
	割合(%)	8.3	50.0	27.1	10.4	4.2
世代4	回答者数(人)	1	11	11	20	9
	割合(%)	1.9	21.2	21.2	38.5	17.3
世代5	回答者数(人)	0	5	6	8	12
	割合(%)	0.0	16.1	19.4	25.8	38.7
世代6	回答者数(人)	0	2	2	6	17
	割合(%)	0.0	7.4	7.4	22.2	63.0
世代7	回答者数(人)	0	0	0	0	4
	割合(%)	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0
合計	回答者数(人)	11	55	33	47	51
	割合(%)	5.6	27.9	16.8	23.9	25.9

Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。

西部郊外ゾーン		たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
世代1	回答者数(人)	5	6	4	1	1
	割合(%)	29.4	35.3	23.5	5.9	5.9
世代2	回答者数(人)	3	10	2	1	2
	割合(%)	16.7	55.6	11.1	5.6	11.1
世代3	回答者数(人)	6	24	11	5	2
	割合(%)	12.5	50.0	22.9	10.4	4.2
世代4	回答者数(人)	5	19	19	8	1
	割合(%)	9.6	36.5	36.5	15.4	1.9
世代5	回答者数(人)	6	11	8	5	1
	割合(%)	19.4	35.5	25.8	16.1	3.2
世代6	回答者数(人)	2	16	8	1	0
	割合(%)	7.4	59.3	29.6	3.7	0.0
世代7	回答者数(人)	1	1	0	2	0
	割合(%)	25.0	25.0	0.0	50.0	0.0
合計	回答者数(人)	28	87	52	23	7
	割合(%)	14.2	44.2	26.4	11.7	3.6

表 4-14 住まいの満足度
(たいへん満足、満足と回答)

		都心ゾーン	都心周辺ゾーン	駅そばゾーン	東部郊外ゾーン	西部郊外ゾーン
世代1	回答数	17	30	39	9	11
	割合(%)	85.0	76.9	62.9	52.9	64.7
世代2	回答数	19	26	49	9	13
	割合(%)	86.4	66.7	72.1	81.8	72.2
世代3	回答数	17	55	77	29	30
	割合(%)	54.8	64.7	68.1	53.7	62.5
世代4	回答数	23	67	81	32	24
	割合(%)	60.5	64.4	53.6	64.0	46.2
世代5	回答数	30	83	122	40	17
	割合(%)	62.5	60.1	62.9	59.7	54.8
世代6	回答数	15	57	85	35	18
	割合(%)	51.7	70.4	73.3	66.0	66.7
世代7	回答数	6	14	37	12	2
	割合(%)	85.7	87.5	75.5	66.7	50.0
合計	回答数	127	332	490	166	115
	割合(%)	65.1	66.1	65.1	61.5	58.4

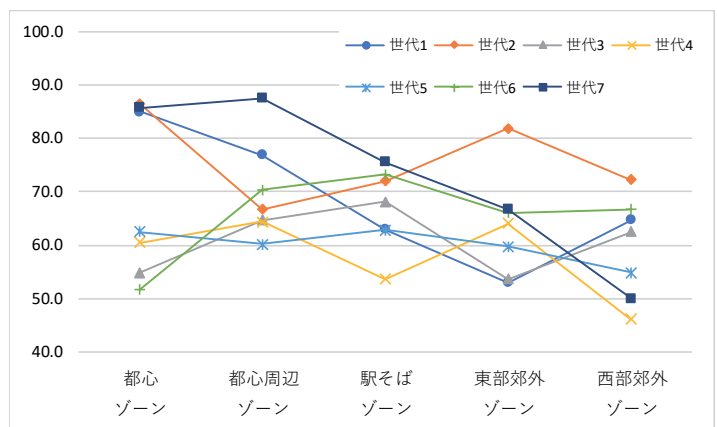


図 4-4 住まいの満足度
(たいへん満足、満足と回答した人の割合)

(4) アンケート調査の分析

①分析の方法

本項では、住まいの選定理由について、3章で把握した世代ごとにどのような特徴があるのかを把握するため、アンケート調査の「Q19.現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由を5位までお答えください。（順位をお選びください）」、「Q20.現在の住まいに不満を感じる点を5位までお答えください。（順位をお選びください）」の結果を用いて分析を行い、世代ごと・ゾーンごとの居住地選択要因を把握する。

分析方法は、選択した項目の1位を5点、2位を4点、3位を3点、4位を2点、5位を1点と回答に重みづけをし、それぞれのエリア、世代別にどのような傾向があるかを把握する。

なお、アンケートの回答項目を下表4-15、4-16にそれぞれ示す。

表 4-15 Q19 回答項目

1.親から引き継いだ（親族と同居している）土地
2.経済性（地価、家賃、税金等）
3.ご自身の通勤・通学の利便性
4.ご家族の通勤・通学の利便性
5.公共交通機関の利便性
6.総合病院の充実（車で30分圏内）
7.総合病院の充実（車で1時間圏内）
8.医院・診療所の充実（徒歩で15分圏内）
9.医院・診療所の充実（徒歩で30分圏内）
10.学校の充実（学校までの距離）
11.学校の充実（学校の評判）
12.高齢者施設の充実
13.子育て施設の充実
14.商業施設の充実（大型商業施設）
15.商業施設の充実（スーパー）
16.商業施設の充実（コンビニ・薬局）
17.商業施設の充実（お気に入りの店）
18.図書館の充実
19.美術館・博物館等の充実
20.スポーツ施設の充実
21.公園の充実（大きい公園）
22.公園の充実（小さい公園）
23.銀行・郵便局の充実
24.交番・派出所の充実
25.娯楽施設の充実
26.街のブランドイメージ（ステータス）
27.景観（街並み）
28.景観（緑の量）
29.景観（海・川などの水辺）
30.閑静
31.治安の良さ
32.災害からの安全性の高さ
33.親または親族との距離等
34.住居の快適さ（新しさ・広さ・施設の充実等）
35.その他：

表 4-16 Q20 回答項目

1.親から引き継いだ（親族と同居している）土地
2.経済性（地価、家賃、税金等）
3.ご自身の通勤・通学の不便さ
4.ご家族の通勤・通学の不便さ
5.公共交通機関の不便さ
6.総合病院の不足（車で30分圏外）
7.総合病院の不足（車で1時間圏外）
8.医院・診療所の不足（徒歩で15分圏外）
9.医院・診療所の不足（徒歩で30分圏外）
10.学校の不足（学校までの距離）
11.学校の不足（学校の評判）
12.高齢者施設の不足
13.子育て施設の不足
14.商業施設の不足（大型商業施設）
15.商業施設の不足（スーパー）
16.商業施設の不足（コンビニ・薬局）
17.商業施設の不足（お気に入りの店）
18.図書館の不足
19.美術館・博物館等の不足
20.スポーツ施設の不足
21.公園の不足（大きい公園）
22.公園の不足（小さい公園）
23.銀行・郵便局の不足
24.交番・派出所の不足
25.娯楽施設の不足
26.街のブランドイメージ（ステータス）
27.景観（街並み）
28.景観（緑の量）
29.景観（海・川などの水辺）
30.騒音
31.治安の悪さ
32.災害からの安全性の低さ
33.親または親族との距離等
34.近隣との関係性
35.住居の不満（古さ・狭さ・施設の不足等）
36.その他：

②世代別、ゾーン別の回答内訳

世代別、ゾーン別の回答者数について、表 4-17、4-18 にそれぞれ示す。また、Q19、Q20 の回答者数が 10 未満となった「都心ゾーンの世代 7（75-84 歳）」、「西部郊外ゾーンの世代 7（75-84 歳）」は正確な分析ができないと判断し、考察は行わないこととした。

表 4-17 回答者数・回答数の内訳（Q19）

		都心 ゾーン	都心周辺 ゾーン	駅そば ゾーン	東部郊外 ゾーン	西部郊外 ゾーン
世代1	回答者数(人)	20	39	62	17	17
	回答数	90	177	281	80	79
世代2	回答者数(人)	22	39	68	11	18
	回答数	98	183	312	45	80
世代3	回答者数(人)	31	85	113	54	48
	回答数	144	403	537	255	215
世代4	回答者数(人)	38	104	151	50	52
	回答数	174	502	689	233	223
世代5	回答者数(人)	48	138	194	67	31
	回答数	228	635	893	324	142
世代6	回答者数(人)	29	81	116	53	27
	回答数	136	389	534	250	130
世代7	回答者数(人)	7	16	49	18	4
	回答数	31	79	236	84	16

表 4-18 回答者数・回答数の内訳（Q20）

		都心 ゾーン	都心周辺 ゾーン	駅そば ゾーン	東部郊外 ゾーン	西部郊外 ゾーン
世代1	回答者数(人)	20	39	62	17	17
	回答数	87	154	260	69	76
世代2	回答者数(人)	22	39	68	11	18
	回答数	94	156	263	48	79
世代3	回答者数(人)	31	85	113	54	48
	回答数	132	348	477	217	214
世代4	回答者数(人)	38	104	151	50	52
	回答数	146	430	593	208	212
世代5	回答者数(人)	48	138	194	67	31
	回答数	186	554	822	293	132
世代6	回答者数(人)	29	81	116	53	27
	回答数	113	357	477	231	125
世代7	回答者数(人)	7	16	49	18	4
	回答数	25	71	197	74	16

③住まいの選定理由の世代別・ゾーン別得点率

回答順位によって重みづけされた各項目に対し、下記得点率の考え方にに基づき算出した住まいの選定理由に関する世代別・ゾーン別の得点率を表 4-19、4-20 にそれぞれ示す。なお、世代別・ゾーン別の得点率が高かったもの上位 5 項目を網掛けし、最も得点の高かったものを太枠で囲んでいる。また、例えば項目の「都心 1」は都心ゾーンの世代 1 を示し、他の表記も同様である。

また、各世代・ゾーンごとの特性をより詳細に把握するため、得られた得点率をもとに、当該回答項目の全体平均と比較して、どの程度特化しているかを下記特化度の考え方にに基づき算出したものを表 4-21、4-22 にそれぞれ示す。これにより、特化度が 1 以上の項目であれば全体平均よりも得点が高く、その世代・ゾーンの特徴とみることができる。

そして、世代別・ゾーン別の特化度が高かったもの上位 5 項目を網がけした。なお、回答数が少なくても、特化度が高くでてしまう項目もあるため、回答数が 5 以上の項目を対象とした。

$$\text{得点率（\%）} = \left(\text{当該回答項目の得点合計} \right) \times 100 \div \left(\text{全項目の合計得点} \right)$$

$$\text{特化度} = \left(\text{当該回答項目の得点率} \right) \div \left(\text{当該回答項目の全体平均得点率} \right)$$

表4-19 世代別・ゾーン別の得点率 (Q19. 現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由)

[illegible]

表 4-20 世代別・ゾーン別の得点率 (Q20. 現在の住まいに不満を感じる点)

[illegible]

表4-21 世代別・ゾーン別の特化度 (Q19. 現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由)

[illegible]

備考) 回答数が5未満のものは灰字とした。

表 4-22 世代別・ゾーン別の特化度 (Q20. 現在の住まいに不満を感じる点)

[illegible]

備考) 回答数が5未満のものは灰字とした。

④結果のまとめ

これまでの結果について、世代別・ゾーン別の得点率・特化度の上位5項目をまとめたものを表4-23、4-24にそれぞれ示す。なお、各世代で3つ以上のゾーンに共通する項目（世代7は2つ以上）を青字、各ゾーンで3つ以上の世代に共通する項目を赤字、両方に当てはまる項目を紫字とした。

表 4-23 世代別・ゾーン別の得点率・特化度の上位項目（Q19）

Q19	都心ゾーン	都心周辺ゾーン	駅そばゾーン	東部郊外ゾーン	西部郊外ゾーン
世代1	得点率	2.経済性	2.経済性	1.親から引き継いだ土地	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性
		16.コンビニ・薬局	34.住居の快適さ	31.治安の良さ	5.公共交通機関の利便性
	特化度	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	1.親から引き継いだ土地	2.経済性
		5.公共交通機関の利便性	8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	3.ご自身の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		15.スーパー	10.学校までの距離	4.ご家族の通勤・通学の利便性	15.スーパー
		16.コンビニ・薬局	16.コンビニ・薬局	31.治安の良さ	15.スーパー
		25.娯楽施設	34.住居の快適さ		
世代2	得点率	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	2.経済性	2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		4.ご家族の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		5.公共交通機関の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性	15.スーパー
		34.住居の快適さ	34.住居の快適さ	34.住居の快適さ	33.親または親族との距離等
	特化度	2.経済性	1.親から引き継いだ土地	3.ご自身の通勤・通学の利便性	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	16.コンビニ・薬局	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		31.治安の良さ	16.コンビニ・薬局	32.災害からの安全性の高さ	15.スーパー
		34.住居の快適さ	34.住居の快適さ	33.親または親族との距離等	33.親または親族との距離等
世代3	得点率	2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性
		31.治安の良さ	34.住居の快適さ	33.親または親族との距離等	34.住居の快適さ
	特化度	2.経済性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	11.学校の評判	13.子育て施設	10.学校までの距離
		5.公共交通機関の利便性	13.子育て施設	17.お気に入りの店	14.大型商業施設
		16.コンビニ・薬局	31.治安の良さ	27.景観（街並み）	33.親または親族との距離等
		31.治安の良さ	33.親または親族との距離等	31.治安の良さ	34.住居の快適さ
世代4	得点率	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地
		2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		5.公共交通機関の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性
		34.住居の快適さ	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性
	特化度	2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	10.学校までの距離
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	10.学校までの距離	10.学校までの距離	11.学校の評判
		14.大型商業施設	11.学校の評判	13.子育て施設	21.大きい公園
		26.街のブランドイメージ	13.子育て施設	22.小さい公園	23.銀行・郵便局
		34.住居の快適さ	18.図書館	30.閑静	33.親または親族との距離等
世代5	得点率	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地
		2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性
		4.ご家族の通勤・通学の利便性	4.ご家族の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性	15.スーパー
		5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	33.親または親族との距離等
	特化度	4.ご家族の通勤・通学の利便性	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地
		5.公共交通機関の利便性	6.総合病院（車で30分圏内）	6.総合病院（車で30分圏内）	10.学校までの距離
		8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	22.小さい公園	15.スーパー
		14.大型商業施設	9.医院・診療所（徒歩で30分圏内）	28.景観（緑の量）	31.治安の良さ
		26.街のブランドイメージ	14.大型商業施設	30.閑静	32.災害からの安全性の高さ
世代6	得点率	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	1.親から引き継いだ土地	2.経済性
		2.経済性	2.経済性	2.経済性	5.公共交通機関の利便性
		3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性
		4.ご家族の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性	5.公共交通機関の利便性	30.閑静
		5.公共交通機関の利便性	6.総合病院（車で30分圏内）	15.スーパー	34.住居の快適さ
	特化度	2.経済性	1.親から引き継いだ土地	6.総合病院（車で30分圏内）	6.総合病院（車で30分圏内）
		5.公共交通機関の利便性	6.総合病院（車で30分圏内）	8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	26.街のブランドイメージ
		6.総合病院（車で30分圏内）	8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	9.医院・診療所（徒歩で30分圏内）	28.景観（緑の量）
		8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	23.銀行・郵便局	22.小さい公園	30.閑静
		23.銀行・郵便局	32.災害からの安全性の高さ	28.景観（緑の量）	32.災害からの安全性の高さ
世代7	得点率		1.親から引き継いだ土地	2.経済性	2.経済性
			2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性
			4.ご家族の通勤・通学の利便性	5.公共交通機関の利便性	6.総合病院（車で30分圏内）
			5.公共交通機関の利便性	15.スーパー	15.スーパー
			6.総合病院（車で30分圏内）	31.治安の良さ	32.災害からの安全性の高さ
	特化度		1.親から引き継いだ土地	8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	6.総合病院（車で30分圏内）
			5.公共交通機関の利便性	9.医院・診療所（徒歩で30分圏内）	15.スーパー
			6.総合病院（車で30分圏内）	24.交番・派出所	28.景観（緑の量）
			8.医院・診療所（徒歩で15分圏内）	30.閑静	30.閑静
			15.スーパー	28.景観（緑の量）	32.災害からの安全性の高さ

表 4-24 世代別・ゾーン別の得点率・特化度の上位項目（Q20）

Q20		都心ゾーン	都心周辺ゾーン	駅そばゾーン	東部郊外ゾーン	西部郊外ゾーン
世代 1	得点率	2.経済性	2.経済性	2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	3.ご自身の通勤・通学の不便さ
		15.スーパー	14.大型商業施設	5.公共交通機関の不便さ	5.公共交通機関の不便さ	5.公共交通機関の不便さ
		20.スポーツ施設	15.スーパー	14.大型商業施設	25.娯楽施設	30.騒音
		30.騒音	31.治安の悪さ	25.娯楽施設	30.騒音	31.治安の悪さ
	特化度	31.治安の悪さ	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	32.災害からの安全性の低さ
		2.経済性	14.大型商業施設	1.親から引き継いだ土地	5.公共交通機関の不便さ	3.ご自身の通勤・通学の不便さ
		15.スーパー	16.コンビニ・薬局	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	25.娯楽施設	5.公共交通機関の不便さ
		20.スポーツ施設	27.景観（街並み）	17.お気に入りの店	30.騒音	31.治安の悪さ
世代 2	得点率	27.景観（街並み）	28.景観（緑の量）	20.スポーツ施設	35.住居の不満	
		31.治安の悪さ	31.治安の悪さ	25.娯楽施設		
		14.大型商業施設	2.経済性	2.経済性	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	5.公共交通機関の不便さ
		18.図書館	13.子育て施設	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	5.公共交通機関の不便さ	10.学校までの距離
	特化度	25.娯楽施設	25.娯楽施設	25.娯楽施設	25.娯楽施設	13.子育て施設
		30.騒音	30.騒音	30.騒音	35.住居の不満	14.大型商業施設
		31.治安の悪さ	35.住居の不満	35.住居の不満	2.経済性,4.ご家族の通勤・通学の不便さ,13.子育て施設	30.騒音
		14.大型商業施設	13.子育て施設	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	13.子育て施設	5.公共交通機関の不便さ
世代 3	得点率	18.図書館	25.娯楽施設	25.娯楽施設	35.住居の不満	30.騒音
		21.大きい公園	20.スポーツ施設	27.景観（街並み）		31.治安の悪さ
		25.娯楽施設	27.景観（街並み）	30.騒音		
		31.治安の悪さ	33.親または親族との距離等	31.治安の悪さ		
	特化度	15.スーパー	2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		30.騒音	13.子育て施設	5.公共交通機関の不便さ	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	5.公共交通機関の不便さ
		35.住居の不満	15.スーパー	25.娯楽施設	5.公共交通機関の不便さ	31.治安の悪さ
		2.経済性,14.大型商業施設,25.娯楽施設	30.騒音	31.治安の悪さ	34.近隣との関係性	32.災害からの安全性の低さ
世代 4	得点率	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満
		15.スーパー	2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		23.銀行・郵便局の不足	13.子育て施設	8.医院・診療所（徒歩で15分圏外）	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	4.ご家族の通勤・通学の不便さ
		30.騒音	15.スーパー	9.医院・診療所（徒歩で30分圏外）	4.ご家族の通勤・通学の不便さ	5.公共交通機関の不便さ
	特化度	33.親または親族との距離等	21.大きい公園	10.学校までの距離	10.学校までの距離	13.子育て施設
		35.住居の不満	22.小さい公園	11.学校の評判	13.子育て施設	22.小さい公園
		2.経済性	2.経済性	13.子育て施設	22.小さい公園	31.治安の悪さ
		30.騒音	27.景観（街並み）	26.街のブランドイメージ	16.コンビニ・薬局	5.公共交通機関の不便さ
世代 5	得点率	31.治安の悪さ	34.近隣との関係性	32.災害からの安全性の低さ	17.お気に入りの店	30.騒音
		34.近隣との関係性	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満
		35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満
		8.医院・診療所（徒歩で15分圏外）	13.子育て施設	10.学校までの距離	5.公共交通機関の不便さ	5.公共交通機関の不便さ
	特化度	20.スポーツ施設	26.街のブランドイメージ	11.学校の評判	10.学校までの距離	8.医院・診療所（徒歩で15分圏外）
		30.騒音	27.景観（街並み）	26.街のブランドイメージ	16.コンビニ・薬局	16.コンビニ・薬局
		31.治安の悪さ	34.近隣との関係性	32.災害からの安全性の低さ	17.お気に入りの店	32.災害からの安全性の低さ
		34.近隣との関係性	35.住居の不満	33.親または親族との距離等	23.銀行・郵便局の不足	33.親または親族との距離等
世代 6	得点率	2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性	2.経済性
		30.騒音	5.公共交通機関の不便さ	5.公共交通機関の不便さ	16.コンビニ・薬局	5.公共交通機関の不便さ
		31.治安の悪さ	30.騒音	30.騒音	17.お気に入りの店	30.騒音
		34.近隣との関係性	30.騒音	32.災害からの安全性の低さ	30.騒音	32.災害からの安全性の低さ
	特化度	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満	35.住居の不満
		15.スーパー	1.親から引き継いだ土地	9.医院・診療所（徒歩で30分圏外）	1.親から引き継いだ土地	3.ご自身の通勤・通学の不便さ
		28.景観（緑の量）	22.小さい公園	24.交番・派出所	3.ご自身の通勤・通学の不便さ	18.図書館
		30.騒音	27.景観（街並み）	26.街のブランドイメージ	5.公共交通機関の不便さ	20.スポーツ施設
世代 7	得点率	31.治安の悪さ	28.景観（緑の量）	29.景観（水辺）	12.高齢者施設	26.街のブランドイメージ
		34.近隣との関係性	29.景観（水辺）	32.災害からの安全性の低さ	19.美術館・博物館等	32.災害からの安全性の低さ
		35.住居の不満	2.経済性	2.経済性	5.公共交通機関の不便さ	2.経済性
		2.経済性	12.高齢者施設	12.高齢者施設	14.大型商業施設	5.公共交通機関の不便さ
	特化度	14.大型商業施設	28.景観（緑の量）	30.騒音	15.スーパー	30.騒音
		28.景観（緑の量）	19.美術館・博物館等	19.美術館・博物館等	19.美術館・博物館等	19.美術館・博物館等
		30.騒音	28.景観（緑の量）	20.スポーツ施設	24.交番・派出所	27.景観（街並み）
		31.治安の悪さ	29.景観（水辺）	32.災害からの安全性の低さ	29.景観（水辺）	32.災害からの安全性の低さ

■「Q19. 現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由」

表 4-19 より、「経済性」や「通勤・通学の利便性」・「公共交通の利便性」をどの世代・どのゾーンにおいても居住地選択の際には重要な要素であることが明らかとなった。

最も得点率が高くなっている項目をゾーンごとにみていくと、都心ゾーン・都心周辺ゾーン・駅そばゾーンでは、どの世代も共通して「公共交通の利便性」もしくは「自身の通勤・通学の利便性」の得点率が高い。また、東部郊外ゾーン・西部郊外ゾーンでは、世代7を除くどの世代も「経済性」の得点率が高い。これより、通勤・通学や公共交通等の「利便性」、家賃や地価などの「経済性」が居住地の選択要因として大きなウェイトを占め、その選択要因によって選ばれるエリアは大きく2つ（拠点市街地・駅そば市街地と郊外市街地）に分かれることが把握できた。

次に、表 4-21、4-23 より世代間での居住地選択要因の特徴（特に各世代の青字・紫字の項目）を特化度からみると、世代1では「ご自身の通勤・通学の利便性」や「スーパー」が、世代2では「経済性」や「ご自身の通勤・通学の利便性」の特化度が高い項目であり、いずれも大学への進学や就職等のライフステージに差し掛かる世代であり、通学・通勤の利便性や買い物利便性が居住地選択において重要であることが把握できた。

世代3では「ご家族の通勤・通学の利便性」、「子育て施設」、「治安の良さ」、「親等との距離」が特化度の高い項目であり、また、ゾーンによって違いがあるものの、「学校の評判」や「景観（街並み）」といった項目もあった。世代4では「学校までの距離」が特化度の高い項目であり、世代3とも共通する「子育て施設」や「学校の評判」、「景観（街並み）」といった項目も抽出されたことから、出産・育児等のライフステージに差し掛かる世代であり、子育てのしやすい環境を求めていることが分かる。

世代5では「親から引き継いだ土地」が特化度の高い項目であり、その他、「総合病院」や「医院・診療所」の近接性といった項目も抽出された。世代6では「総合病院」、「医院・診療所」が特化度の高い項目であった。また、ゾーンによって違いはあるものの、「銀行・郵便局」、「災害からの安全性の高さ」、「閑静」、「景観（緑の量）」といった項目も抽出された。世代7では「総合病院」、「医院・診療所」、「スーパー」、「景観（緑の量）」が特化度の高い項目であったことから、これら世代間には共通する傾向を有することが把握できた。

■「Q20.現在の住まいに不満を感じる点」

表 4-20 より、Q19 の質問と比較して、世代間・ゾーン間においてばらつきがあるものの、「経済性」、「公共交通の利便性」、「騒音」、「災害からの安全性」、「住居の不満」の大きく5つの項目について不満に感じている人が多いことが分かる。

それぞれの項目についてみていくと、「経済性」は、都心・都心周辺・駅そばゾーンの多くの世代が不満に感じており、「公共交通の不便さ」は、東部郊外・西部郊外ゾーンの多くの世代が不満に感じていることから、先の Q19 の結果の裏返しであると解釈できる。「騒音」は、都心ゾーンのすべての世代が不満に感じており、世代2～6では最も得点率が高くなっている。また、東部郊外ゾーンを除く他のゾーンにおいても上位の得点率となっており、世代間問わず共通の居住環境上の課題であることが分かる。「災害からの安全性の低さ」は、特に浸水等の災害リスクの高い西部郊外ゾーンの多くの世代が不満に感じていることが分かった。古さや狭さといった「住居の不満」は、全体平均の得点率が最も高く、居住地の満足度を左右する重要な要素であることが分かる。その中で、特に都心周辺・駅そば・東部郊外ゾーンの全ての世代が不満に感じており、世代2,3は共通して最も得点率が高くなっていることから、結婚等の大きなライフステージの変化によって現在の住まいに不満を感じている世代であることが予想される。

次に、表 4-22、4-24 より世代間での現在の居住地における不満点の特徴（特に各世代の青字・紫字の項目）を特化度からみてみると、世代 2 では「治安の悪さ」が特化度の高い項目であった。

世代 3 では「子育て施設」、「小さい公園」が特化度の高い項目であり、子育てに関する環境が整っているかが居住地選択の際の重要な要素であることが改めて分かる。

世代 6 では「美術館・博物館等」が特化度の高い項目であり、その他、「高齢者施設」や水辺や緑の量といった「景観」などの項目も抽出された。世代 7 では「高齢者施設」が特化度の高い項目であったことから、いずれも前期高齢者・後期高齢者といったライフステージに差し掛かる世代であり、高齢者施設の充実が居住地選択において重要な要素であることが把握できた。

Q19 の住まいの選定理由と比較し、世代で共通する不満点（青字・紫字の項目）は多くなく、世代 1、4、5 では共通する項目はなかった。一方、ゾーンで共通する不満点（赤字の項目）として現れた項目は多く、そのゾーン特有の不満がそれぞれの世代の傾向として現れることが把握できた。

（５）交通要因が住居選択に与える要因の基礎分析

アンケート結果より、「通勤・通学、買い物等における主な移動手段と片道の時間（Q21、Q22）」を用いて交通要因（交通手段や交通目的）が住居選択に与える要因の基礎分析を行った。

①アンケートの回答者の移動許容時間の把握

Q21（通勤通学等）、Q22（買い物等）では、交通目的別の主な移動手段と片道の時間を取得しており、この片道の時間を移動許容時間と定義し、アンケートの回答者の移動許容時間の把握を行う。分析には、各交通手段の違いが明確となるよう Q21（通勤通学等）、Q22（買い物等）の単一回答者のみのデータを使用する。移動目的別の単一回答者のサンプル数は、通勤通学等は 1,052（うち、「なし」は 44）、買い物等は 1,392（うち、「なし」の回答数 15）であり、「なし」のデータは分析に使用しない。

図 4-5 に単一回答者の選択した移動手段について示す。通勤・通学、買い物の全体の集計結果を見ると「車・バイク」の交通手段を利用する割合が最も高くなっていることがわかる。通勤・通学では、「電車・地下鉄」、「自転車」が 2 番目、3 番目に高い利用割合となっているのに対し、買い物では、「徒歩」、「自転車」が 2 番目、3 番目に高い利用となっており、交通目的によって選択される移動手段が異なることがわかる。年齢別にみると、15-24 歳台を除いて全体とほぼ同じ傾向となっていることが確認された。さらに、今回のアンケートの回答者の多くは、通勤・通学や買い物に「バス」を利用していない傾向となった。これは、実際に「バス」の利用が少ないか回答者属性として「バス」の利用が少ないか不明確であるため留意が必要である。

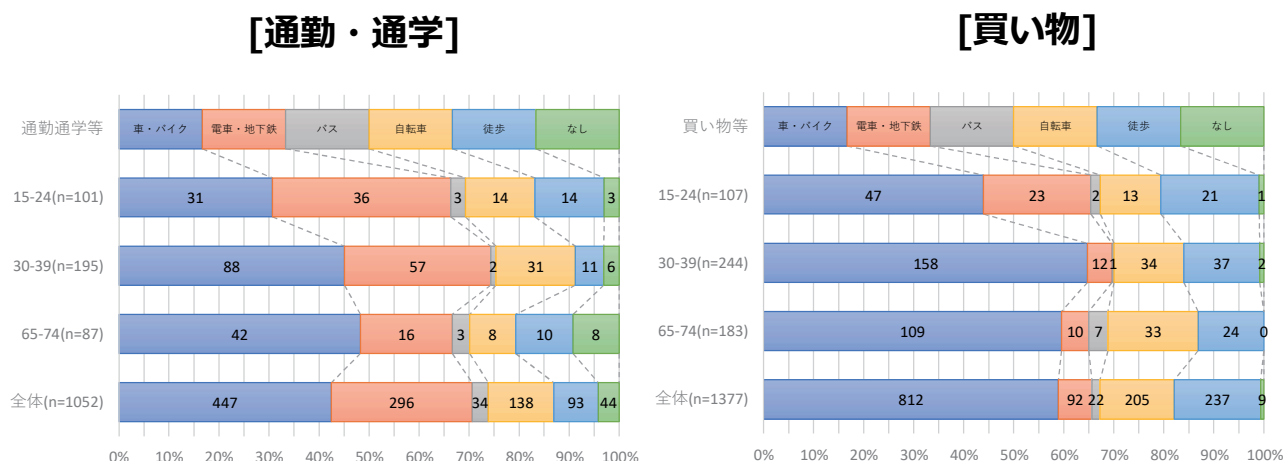


図 4-5 Q21,Q22 の単一回答者の移動手段（通勤・通学、買い物）

図 4-6 に目的別・移動手段別の移動許容時間の分布を示す。通勤通学等の移動目的（図の実線）では、車・バイクと電車・地下鉄では 20 分以上の長い移動時間も許容できることがわかる。また、徒歩が 5 分～10 分未満の移動に全体の約 50%が分布しており、長い移動を許容できないことがわかる。

買い物等の移動目的（図の破線）では、徒歩、自転車の移動許容時間の分布の傾向が同程度であり、5 分～10 分未満において全体の 50%以上が分布している。また、同じ短い移動時間であっても車・バイクを使って買い物に行く傾向があることがわかった。

移動目的別にみると、買い物等の移動目的（図の破線）が通勤・通学等の移動目的（図の実線）に比べて、図の左側に分布しており短い移動時間を好む傾向がわかる。特に、車・バイク、電車・地下鉄にその傾向が強く表れており、買い物に伴い荷物の有無などがこの移動許容時間に強く影響していることが考えられる。

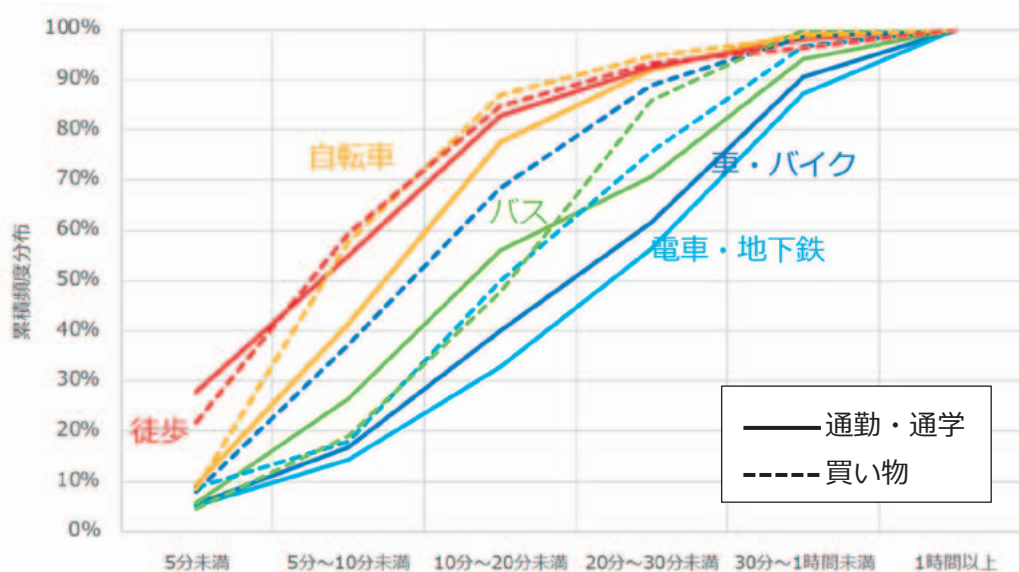


図 4-6 目的別・移動手段別の移動許容時間の分布（通勤通学・買い物）

②目的別の居住地の推定

本アンケートでは、主な移動先から居住地までの距離が把握できないため、Q21（通勤通学等）、Q22（買い物等）の移動時間を基に目的別の居住地の推定を行う。各交通手段に対して、旅行速度を仮定し移動時間から移動距離を推定する。Q21（通勤通学等）、Q22（買い物等）の両方を回答した者のデータ 1,449 サンプルを用いて、各交通手段の旅行速度を以下のように仮定し、移動時間から移動距離（居住地からの距離）を推定した。

・車・バイク、バス：20km/h、電車・地下鉄：60km/h、自転車：15km/h、徒歩：5km/h

さらに、設問の聞き方による移動距離の集計のずれを補正し、表 4-25 のように集計範囲を決定した。

図 4-7 に移動目的別の居住地からの距離分布を示す。通勤・通学の目的地が買い物の目的地に比べて居住地からの距離が広く分布していることがわかる。また、居住地からの買い物の目的地までの距離が 10km 程度の人が 80%以上を占めていることが明らかとなり、通勤・通学に比べて買い物の観点から居住地を選択している状況が窺える。

図 4-8、図 4-9 に移動目的別・年齢別の居住地からの距離分布の結果を示す。通勤・通学等の移動目的では、年齢ごとの差異はほとんど確認されなかった。買い物等の移動目的では、15-24 歳台が他の年代に比べて居住地からの距離が長いことが明らかとなった。また、いずれの移動目的においても、65-74 歳台では居住地からの距離が短い傾向にあることが把握された。さらに、通勤/通学は 3.3~20.0km が多

く、買い物は1.7~10.0kmが多いことが見て取れる。つまり、通勤/通学は20km未満、買い物は10km未満になる場所が多く選択されていることが把握できた。

図4-9の0-0.4、0.4-0.8の割合に着目すると、居住地からの距離が800m以内に通勤・通学もしくは買い物の目的地がある比較的職住(買い物)近接になっている回答者を把握することができる。これによると年齢にかかわらず、約10%程度の回答者が、居住地からの距離が800m以内に通勤・通学もしくは買い物の目的地があることが確認された。

表 4-25 集計範囲 (単位: km)

徒歩+自転車		徒歩・自転車(※)		車・バイク・バス		電車・地下鉄		集計範囲	
	0.42		0.42					0	0.42
0.42	0.83	0.42	0.83					0.42	0.83
0.83	1.67	0.83	1.67	1.67				0.83	1.67
1.67	2.50	1.67	2.50	1.67	3.33			1.67	3.33
2.50	5.00	2.50	5.00	3.33	6.67	5.00		3.33	6.67
5.00	7.50	5.00	10.00	6.67	10.00	5.00	10.00	6.67	10.00
7.50	15.00	10.00	20.00	10.00	20.00	10.00	20.00	10.00	20.00
15.00				20.00	30.00	20.00	30.00	20.00	30.00
				30.00		30.00	60.00	30.00	60.00
						60.00	90.00	60.00	90.00
						90.00		90.00	

※5-10に7.5-15の半分を移動

※10-20に7.5-15の半分と15-を移動

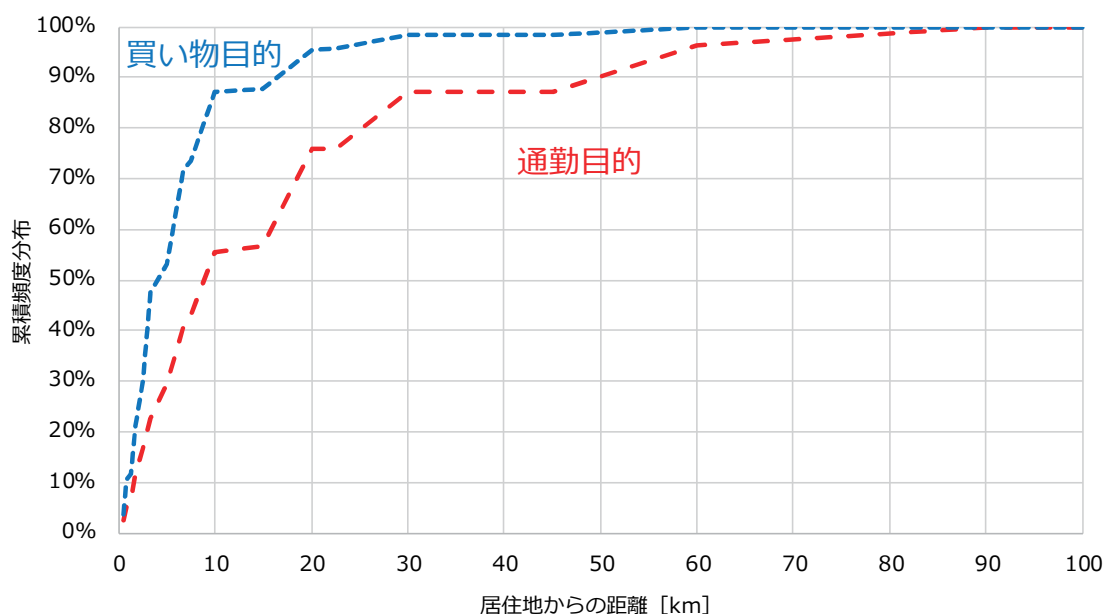


図 4-7 目的別の居住地からの距離分布

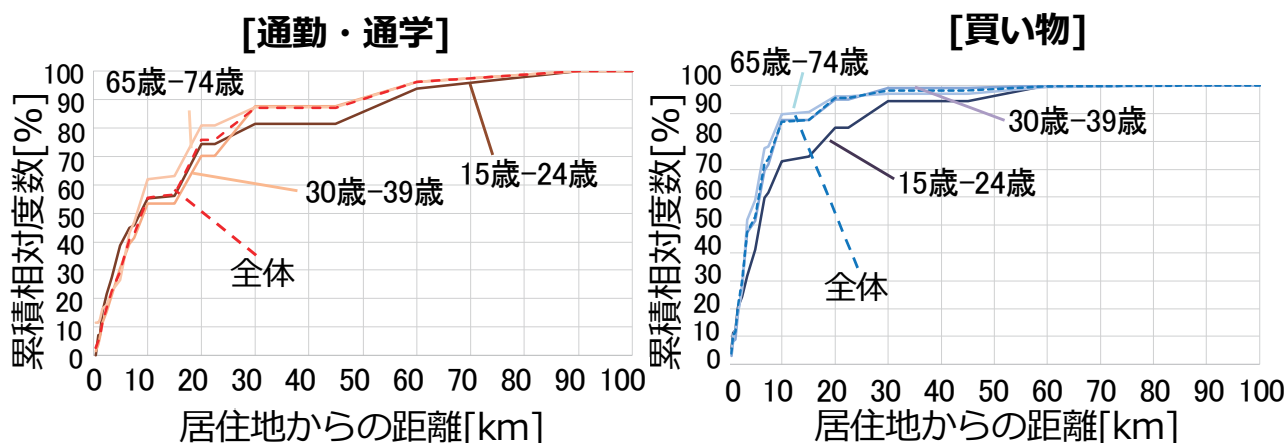


図 4-8 目的別・年齢別の居住地からの距離分布

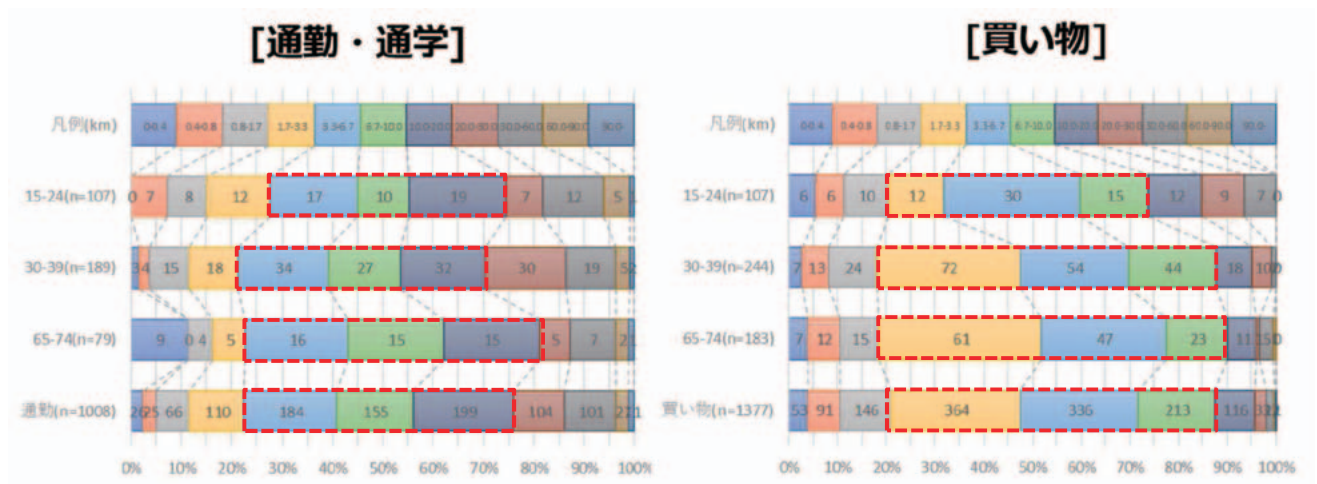


図 4-9 目的別・年齢別の居住地からの距離分布

図 4-10 に、居住地から通勤・通学地までの距離と居住地から買い物地までの距離の関係を示す。X 軸に通勤通学地までの距離、Y 軸に買い物地までの距離を取る。これを見ると、通勤・通学が買い物に比べて居住地からの距離が長く、特に 7 割以上の人が通勤・通学地 $\geq$ 買い物となることが読み取れる。

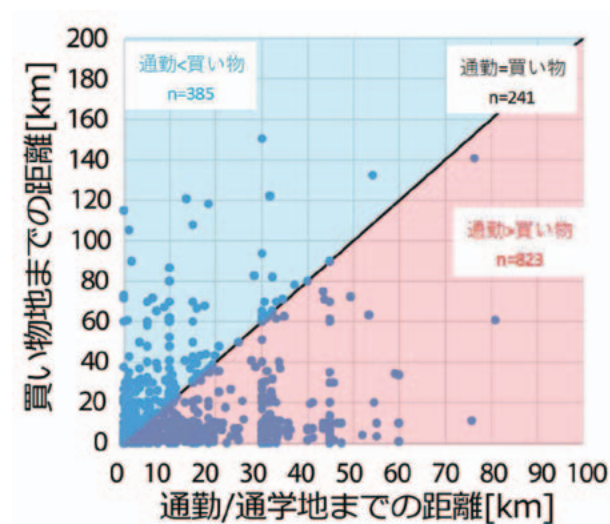


図 4-10 通勤・通学と買い物の居住地からの距離の関係

以上より、交通における居住地選択の傾向として、下記の 5 点が読み取れることがわかった。

- ・ 買い物が通勤・通学に比べて短い移動時間を好む
- ・ 通勤・通学が買い物に比べて居住地からの距離が長い
- ・ 年齢別の違いはあるものの大きくは変わらない
- ・ 居住地としては、通勤・通学は 20km 未満、買い物は 10km 未満の場所が選択されている
- ・ 7 割以上の人が通勤・通学地 $\geq$ 買い物となる

(6) 名古屋市におけるコミュニティの特性と市民の居住に関する意識

学区コミュニティを単位とした分析により、現在の名古屋市の社会-空間構造はどのようなものであり、学区コミュニティはどのように類型化できるかについて分析を行った。

また、アンケートの結果を用いて、回答者が居住する地域は居住満足度にどの程度の影響を与えているか分析を通じて明らかにする。

①名古屋市の社会-空間構造とコミュニティの類型化

学区コミュニティを単位とした分析により、以下の点について検討する。

- ・現在の名古屋市の社会-空間構造はどのようなものであるか、QGISを用いた社会地図の分析を実施
- ・名古屋市の学区コミュニティはどのように類型化できるか、階層的クラスター分析を実施

①-1 社会地図の分析

■使用するデータ

名古屋市が発表している平成 27 年国勢調査の学区^{注1)}別の集計データと学区別生活環境指標（の町内会推計加入率^{注2)}、2015 年）を用いる。なお、町内会推計加入率は各学区の地縁的ネットワークの一つの指標として捉えることができ、地域レベルのネットワークの指標として公開データから得られる唯一の指標である。

注 1) 「学区」は小学校区域を基準に設定された地域の単位（2015 年国勢調査では 266 学区）

注 2) 町内会推計加入率：区政協力委員の受け持ち世帯数÷世帯数

■使用する変数

分析に際して、使用する変数を表 4-26 に示す。なお、統計から計算可能な 18 の指標を用意し、相関係数が 0.7 以上のペアは片方だけを残した。（浅川 2008）²⁾

表 4-26 使用する変数（黒字が残した変数）

町内会推計加入率	ホワイトカラー比率	正規雇用比率
自営業主比率	完全失業率	労働力率
移動人口比率	外国人比率	ひとり親世帯比率
18歳未満世帯比率	持家比率	住宅用地率
非正規雇用比率	有配偶率	高齢者世帯
一戸建て比率	サービス業比率	単身世帯比率

■分析の結果（社会地図の分析）

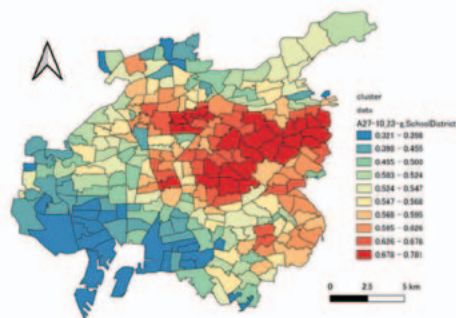


図 4-11 ホワイトカラー（管理・専門・事務・販売）比率

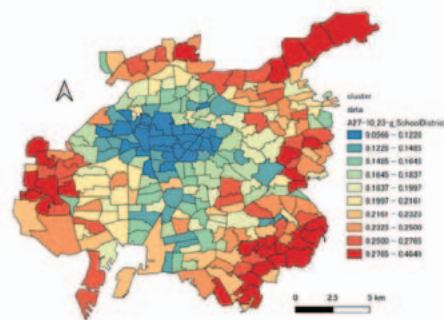


図 4-12 18歳未満のいる世帯比率

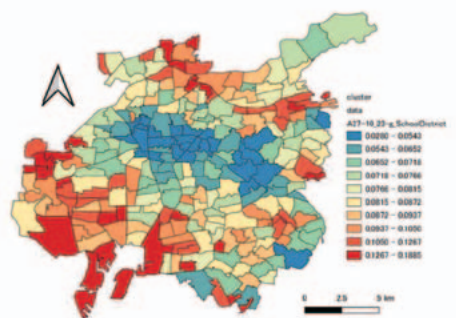


図 4-13 ひとり親世帯（男親と子供＋女親と子供）比率

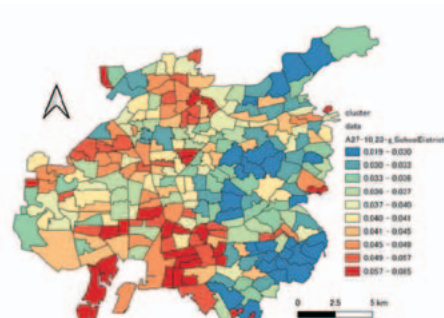


図 4-14 完全失業率

①-2 階層的クラスター分析

名古屋市内のコミュニティを類型化して把握するために階層的クラスター分析(ウォード法)を実施し、分析には R の hclust 関数を使用した。

浅川（2008）²⁾ など非階層的クラスター分析を推奨する研究もあることから、混合分布モデルを用いて探索的な分析を行ったが、意味のあると思われる解釈が得られなかった。

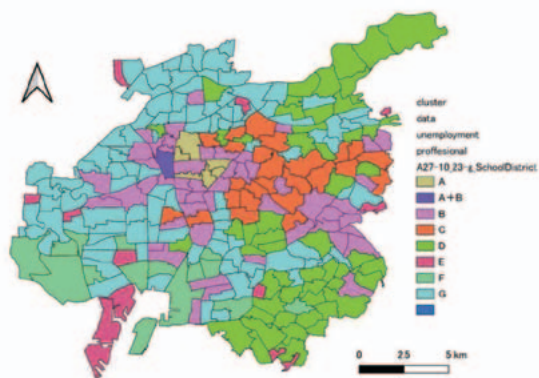
■分析の結果（階層的クラスター分析）

解釈可能な最大数のクラスターの結果を採択する方針を採用した。また、クラスター数を 8 つ以上にすると解釈が困難になるため、今回は 7 クラスターの結果を採用した。その結果についてクラスター A~G の平均値を表 4-27 に、地区類型の空間的分布を図 4-15 にそれぞれ示す。

表 4-27 クラスターごとの平均値

	A	B	C	D	E	F	G
町内会推計加入率	27.1%	55.9%	78.0%	81.1%	86.2%	88.2%	81.3%
ホワイ	56.5%	59.4%	69.3%	58.0%	37.2%	42.4%	50.5%
正規雇用比率	47.4%	52.3%	53.1%	53.8%	44.8%	49.4%	50.0%
自営業主比率	10.1%	9.0%	9.6%	8.5%	8.1%	9.9%	9.7%
完全失業率	5.0%	4.0%	3.3%	3.3%	6.7%	4.4%	4.5%
労働力率	71.2%	65.7%	62.1%	61.1%	56.8%	60.5%	61.9%
移動人口比率	29.0%	27.3%	29.7%	22.7%	21.0%	16.8%	21.3%
外国人比率	7.6%	3.3%	2.1%	1.4%	7.0%	2.9%	2.3%
ひとり親世帯	4.5%	6.3%	6.6%	8.2%	14.8%	10.4%	9.5%
18歳未満世帯比率	7.2%	14.9%	18.4%	27.1%	20.0%	21.5%	20.0%
持家比率	24.9%	39.4%	46.5%	64.9%	21.9%	65.8%	48.2%
学区数	7	51	26	56	12	14	100

※7 クラスターの平均値で赤は数字が最も高く、青は最も低い



※名古屋駅周辺が「A+B」となっているのは
使用した地図データと学区の領域が合わなかったため

図 4-15 地区類型の空間的分布

分析の結果、クラスターA～Gは以下のようなタイプに分類できる。なお、G型に分類される学区の数が100学区であり最も多い結果となった。

A：都心地区タイプ、B：駅周辺などの商業地区タイプ、C：高級住宅街タイプ、D：郊外子育てタイプ、
E：市営住宅の占める割合が高いタイプ、F：ブルーカラー層の多いタイプ、
G：中間的な性質を持つタイプ

以上の知見をまとめると、松本（1999）³⁾は中心市街地、中心を「C」の字を書くように取り囲む製造業優位地区、東部ホワイトカラーの3セクター構成ととらえ、今回のクラスターでは中心市街地がA型、製造業優位地区がG型、東部ホワイトカラーがC型にほぼ対応することを確認できた。また、住宅団地住民の比率の高い地区が1つのクラスターを形成し、飛び地的に分布（E型）することも確認でき、不利の集積があり、今後の少子高齢化や外国籍住民の増加を踏まえると支援が必要と思われるエリアである。

②居住満足度の分析

次に居住満足度の分析を行うため、「Q18.現在の住まいの満足度をお答えください」を用いて、「たいへん満足」、「満足」、「どちらでもない」、「不満」、「たいへん不満」の回答を満足度が高いほど数値が高くなるようにリコードし、通常の重回帰分析を行う。（推定にはRのlm関数を用いた）説明変数と説明変数のリコードを表4-28に示した。分析結果は図4-16のとおりである。このグラフはどのような変数が効果を持つのか一目で分かるように標準化回帰係数を○、その95%信頼区間を一で示したものである（プロットにはRのsjPlotパッケージを使用した）。

表 4-28 説明変数と説明変数のリコード

説明変数	説明変数のリコード
性別 (SEX)	female：女性ダミー
年齢 (AGE)	AGE：年齢（無加工）
世帯主ダミー (Q1)	reQ1：世帯主ダミー
配偶者有ダミー (Q2)	reQ2：配偶者有ダミー
世帯構成 (Q3)	reQ3：単身 (single, ref.)、核家族 (nuclear)、拡大家族 (extended)、そのほか (other)
就業する業種 (Q5.1)	reQ5.1：第二次産業 (secondary, ref.)、第三次 (tertiary)、そのほか (other)、無職 (unemployed)
居住形態 (Q8)	Q8：戸建て持ち家 (house, ref.)、集合持ち家 (apartment)、賃貸 (rented)、そのほか (other)
居住期間 (Q16)	Q16：居住期間5段階（無加工）
住居の築年数 (Q17)	Q17：10年未満 (under10years, ref.)、10～20年 (10-20years)、20～30年 (20-30years)、30年以上 (over30years)、不明 (DK)
世帯年収 (Q31)	Q31：世帯年収7段階（無加工）

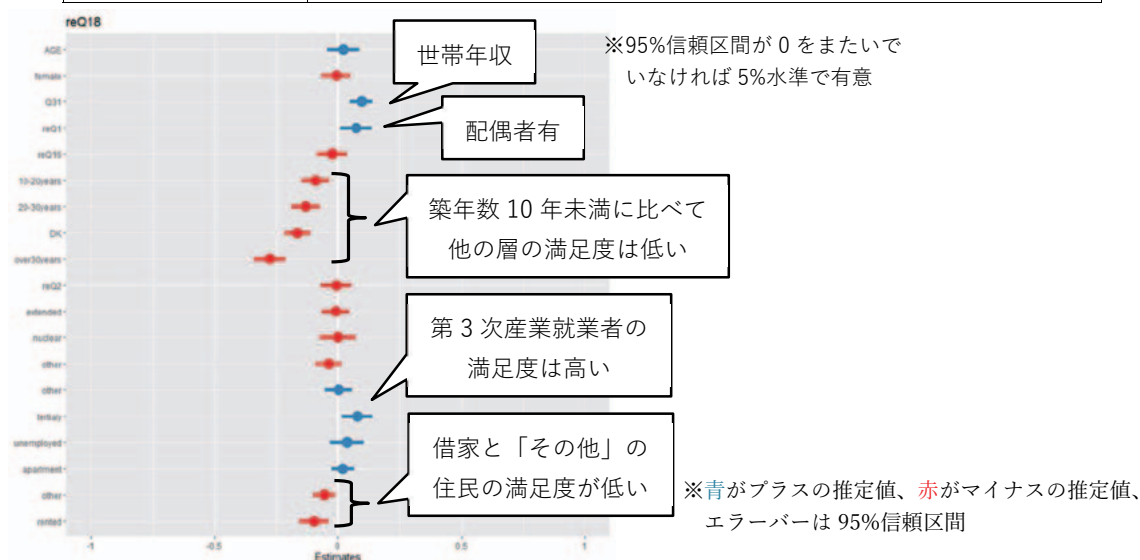


図 4-16 標準化回帰係数のプロット

次に、回答者が居住する地域は居住満足度にどの程度の影響を与えているかを明らかにする。学区内の居住満足度の類似性を示す級内相関係数^{注)} (ICC) は.045 であり、低い値だがデータに弱い階層性があることが示唆されるため、マルチレベル分析 (階層線形モデル) を使用し、居住地区レベルの変数を投入する。なお、回答者の町丁データより、GIS ソフトの機能を用いて居住学区を推定した。(推定には R の lmerTest パッケージを用いた)

マルチレベル分析は、複数のレベルを持つデータを分析する際に標準誤差を調整するために用いる手法 (具体的にはランダム効果を導入) であり、レベル 2 のデータを分析に用いることができる (たとえば回答者が居住する地区の様々な指標)。今回は学区内の雇用者におけるホワイトカラー (管理的職業+専門的・技術的職業+事務+販売) の比率 (2015 年国勢調査) を追加で投入した。なお、分析にあたり、回答者の数が 5 人以下の学区に住む回答者と学区が推定できない回答者を取り除いた。(158 学区)

図 4-17 にその結果を示し、ホワイトカラー比率の高い学区の居住者ほど居住満足度が高い傾向が明らかとなった。

注) 0 から 1 の間を取るグループ内の類似度を示す指標である。値が高いほどグループ内のデータの類似性が高く、そのような場合にはグループごとのまとまりが強いと考えられる。なお、グループごとのまとまりが存在するデータを「階層性がある」と表現する。

次に、近隣との関係性は居住満足度に影響を与えているかを明らかにする。アンケートの「Q20.現在の住まいに不満を感じる点を 5 位までお答えください」において、「34.近隣との関係性」の項目を 1 位～5 位のいずれかを選択した回答者を「近隣との関係に不満あり」と考えダミー変数にリコードし、さきほどのマルチレベルモデルに追加で投入し、近隣との関係への不満が居住満足度に効果を持つかを検討した。

図 4-18 にその結果を示し、近隣関係に不満がないと居住満足度は高まることが明らかとなった。

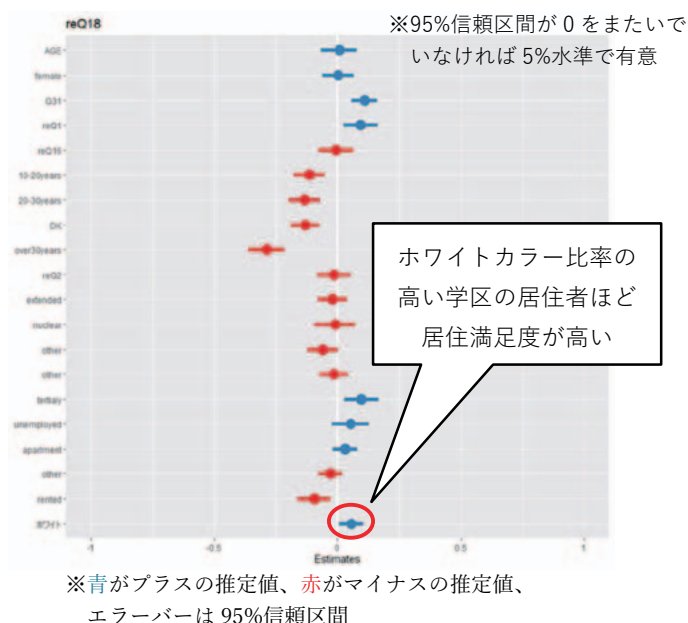


図 4-17 標準化回帰係数のプロット

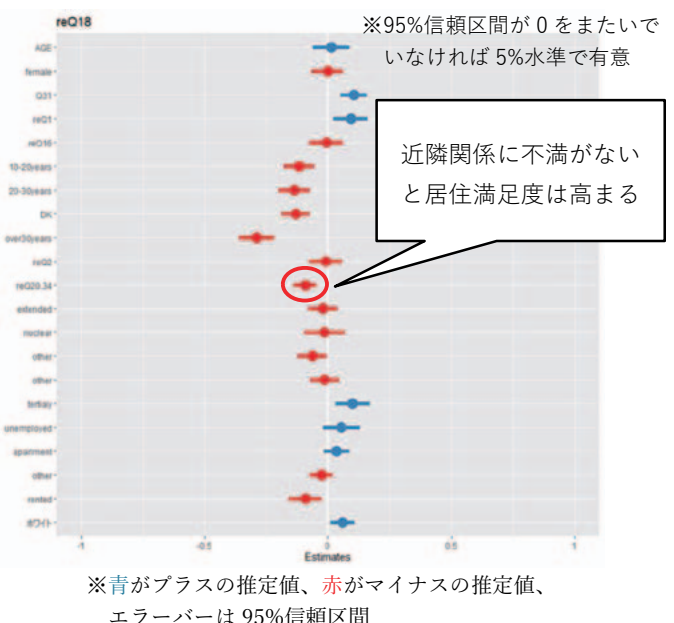


図 4-18 標準化回帰係数のプロット

以上の分析より以下の知見を得られた。

- ・回答者の社会経済的状況 (年収、居住地域) は満足度に影響する。
- ・古い住居ほど満足度が低くなるのは、日本における新築志向の強さの裏返しではないか。
- ・近隣関係に対する不満が解消されれば居住満足度が高まる可能性は示唆される

4 - 2. 回帰分析

(1) 調査の概要

公共交通や公共施設、商業施設など多様な空間情報を説明変数とし、3章で得られた7つの因子得点それぞれの正（社会増）のメッシュに対し、因子得点を被説明変数とした重回帰分析^{注1)}を行い、有意に影響する空間指標を分析する。なお、居住地選択の Pull（誘因）要因として、本研究では社会増に絞り分析を行った。重回帰分析においては、ステップワイズ法（説明変数を選択する手法）を用いた。さらに、多重共線性^{注2)}を排するため、変数間の多重共線性を検出するための指標の1つである VIF 統計量が 10 以上、あるいは共線性の診断により条件指数が 15 以上^{注3)}である変数は除いた。

注 1) 一つの従属変数を複数の説明変数を用いた式によって説明を行う方法

注 2) 説明変数間に関連性が認められる際に、回帰式の精度が悪くなる現象

注 3) 条件指数の数値が大きいものは共線性の可能性があるため

(2) 説明変数となる空間データ

説明変数として、表 4-29 の通り、人口社会増に影響すると考えられる 10 の項目（地形条件、区域区分、用途地域、都市マスゾーン分類、土地区画整理年代^{注)}、地価、事業所数、交通利便性、都市施設充実度、災害危険度）を選択し、「情報入手先」から入手した「整備したデータ項目」のデータを各メッシュに属性として与えた。国土数値情報から入手したデータに関しては、データごとに整備時期が異なっているため、最新データを入手した。なお、「都市マスゾーン分類」については、策定が予定されている名古屋市都市マスにおいて設定されたゾーンのシェープファイルを GIS 上で作成し、メッシュの重心点が位置するゾーンを属性として与えた。「地価」については、基準年の 2010 年を対象に、国土数値情報地価公示データと都道府県地価調査データを結合しクリギング補正を行いメッシュ平均値を算出した。「交通利便性」と「都市施設充実度」としては、駅・バス停や各種都市施設に対し、メッシュの重心から最も近い施設までの距離を該当メッシュに属性として与えた。

注) 名古屋市住宅都市局において整備されたデータを以下 4 つの年代（耕地整理：1905～1931 年、旧法における土地区画整理：1919～1954 年、戦災復興土地区画整理：1945 年～、新法における土地区画整理：1955 年～）に分け、ダミー値としてメッシュに属性として与えた。

表 4-29 説明変数として整備した空間データと情報入手先

項目	情報入手先	整備したデータ項目
地形条件	国土数値情報標高・傾斜度5次メッシュ(2009)	平均標高・平均傾斜角度
区域区分	国土数値情報都市地域(2011)	市街化調整区域ダミー
用途地域	名古屋市都市計画決定データ(2012)	用途地域13分類ダミー
都市マスゾーン分類	名古屋市都市計画マスタープラン(2020:新たな時代のあり方に対応した都市づくりのあり方)	都心ゾーンダミー、地域拠点ダミー、都心周辺ゾーンダミー、駅そばゾーンダミー、準駅そばゾーンダミー、西部郊外ゾーンダミー、東部郊外ゾーンダミー、自然共生ゾーンダミー
土地区画整理年代	名古屋都市センター土地区画整理年代	耕地整理ダミー、旧法における土地区画整理ダミー、戦災復興土地区画整理ダミー、新法における土地区画整理ダミー
地価	国土数値情報都道府県地価調査(2018)	2018年地価
事業所数	estat経済センサス5次メッシュ(2014)	事業所数
交通利便性	国土数値情報鉄道(2016)、バス停留所(2010)、高速道路時系列(2011)	最寄り駅までの距離・最寄りバス停までの距離
都市施設充実度	国土数値情報市町村役場及び公的集会施設(2008)、医療機関(2014)、福祉施設(2015)、文化施設(2013)、学校(2013)、都市公園(2011)、集客施設(2014)、名古屋市大規模小売店舗および緯度経度座標付き電話帳データベーステレポイント(平成22年)よりスーパー・コンビニ	最寄り施設までの距離(本庁・支所・行政サービス窓口、公民館・集会施設、警察署・交番、病院、診療所、歯科診療所、高齢者介護施設、保育施設、美術館、博物館・科学館・資料館・記念館、図書館、スポーツ施設、小学校、中学校、高等学校、大学・短期大学、街区公園、近隣公園、地区公園、運動公園、都市緑地、緑道、映画館、公会堂・集会場、劇場・演劇場、その他集客施設、スーパー・コンビニ)
災害危険度	国土数値情報土砂災害危険箇所(2010)、浸水想定区域(2011) 愛知県東海地震・東南海地震・南海地震予測調査(2011-2013)	土砂災害危険箇所面積割合、浸水想定区域面積割合(0m以上、1m以上、2m以上) 津波浸水深、想定震度、液状化危険度

(3) 回帰分析の結果

①世代1：15-24 歳

重回帰分析の結果、世代1(15-24 歳)は、社会増の自由度調整済み決定係数が0.14であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表4-30のようになった。

15-24歳の年齢層は大学進学(学生)や就職(単身)の際に利便性の高い地域を居住地選択する流動層と考えられるが、「商業地域」において社会増と相関があり、「駅までの距離」や「大学・短大までの距離」、「事業所までの距離」「スーパー・コンビニまでの距離」が大きい程社会増と有意に負の相関(言い換えると距離が小さい程社会増と正の相関)を有し、通勤・通学や買い物利便性が重要であることが示唆された。また「図書館」・「美術館」等の都市施設や、「都市緑地」からの距離の近さも社会増と有意に相関を有する傾向が見られた。一方、河川沿いに多い「運動公園までの距離」が遠い程社会増と相関を有している。名古屋市都市マスにおける「都心周辺ゾーン」「東部郊外ゾーン」では、社会増と負の相関が有意にあった。

表 4-30 世代1(15-24 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子1 (15-24歳) 社会増加の 因子得点 $R^2=0.14$	商業地域	0.103**
	運動公園までの距離	0.088**
	スーパー・コンビニまでの距離	-0.054*
	東部郊外ゾーン	-0.055*
	事業所までの距離	-0.059*
	大学・短大までの距離	-0.071*
	図書館までの距離	-0.073**
	都市緑地までの距離	-0.085**
	津波浸水深0m	-0.090**
	都心周辺ゾーン	-0.104**
	駅までの距離	-0.119**
	美術館までの距離	-0.127**
		**p<0.01, *p<0.05

②世代2：25-29 歳

重回帰分析の結果、世代2（25-29 歳）は、社会増の自由度調整済み決定係数が 0.17 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-31 のようになった。

「駅」「事業所」「スーパー・コンビニ」「図書館」までの距離が近い程、また「商業地域」において社会増と正の相関を有意に有している傾向は、世代1（15-24 歳）と同様であり、通勤・買い物利便性が居住地選択において重要であることが示唆される。一方、名古屋市都市マスにおける「都心ゾーン」や、「戦災復興土地区画整理」が該当する栄や金山等の都心部は、社会増と正の相関を有し、近年の都心回帰現象を反映していると考えられる。また「新法における土地区画整理」で整備された郊外の開発地や、「耕地整理」において早期に宅地開発された市街地においても、社会増の傾向を有していた。

表 4-31 世代2(25-29 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子2 (25-29 歳) 社会増加の 因子得点	都心ゾーン	0.211**
	商業地域	0.148**
	戦災復興土地区画整理	0.109**
	新法における土地区画整理	0.082**
	中学校までの距離	0.073**
	耕地整理	0.059*
$\overline{R^2}=0.17$	震度6	0.048*
	スーパー・コンビニまでの距離	-0.044*
	事業所までの距離	-0.066*
	図書館までの距離	-0.088**
	駅までの距離	-0.122**
	**p<0.01. *p<0.05	

③世代3：30-39 歳

重回帰分析の結果、世代3（30-39 歳）は、自由度調整済み決定係数がそれぞれ 0.07 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-32 のようになった。

30-39 歳は、ライフステージにおいて、単身世帯と結婚・出産・育児期に差し掛かった核家族世帯等の混在と考えられるが、「平均標高」の高い東部丘陵地、「戦災復興土地区画整理」の行われた都心部において、いずれも社会増の傾向が見られた。一方で、名古屋市都市マスにおける「東部郊外ゾーン」「準駅そばゾーン」とは負の相関が見られた。また、「事業所」までの近さ等の通勤利便性も世代1や2と同様に正の相関が見られ、「保育施設」や「病院」「歯科診療所」といった、子育て期においても重要と考えられる都市施設までの距離が小さい程、社会増と正の相関を有する傾向があった。一方で、河川沿いに多い「運動公園」や、「街区公園」までの距離が遠い程、社会増と正の相関があった。また、「津波浸水深」の大きいエリアは社会増と負の相関があることが分かった。

表 4-32 世代3(30-39 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子3 (30-39 歳) 社会増加の 因子得点	平均標高	0.131**
	戦災復興土地区画整理	0.096**
	運動公園までの距離	0.082**
	街区公園までの距離	0.066**
	第一種中高層住居地域	0.055*
	震度6	0.048*
$\overline{R^2}=0.07$	準駅そばゾーン	-0.044*
	映画館までの距離	-0.054*
	病院までの距離	-0.058*
	保育施設までの距離	-0.060*
	東部郊外ゾーン	-0.067*
	歯科診療所までの距離	-0.074**
	事業所までの距離	-0.080**
	津波浸水深	-0.096**
**p<0.01, *p<0.05		

④世代4：40-49 歳

重回帰分析の結果、世代4（40-49 歳）は、自由度調整済み決定係数が 0.05 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-33 のようになった。

世代4 は、5-14 歳の子供を持つ 40-49 歳の核家族世帯が主流であると考えられるが、表 4-33 を見ると、世代3（30-39 歳）と同様、都心部である「戦災復興土地地区画整理」か「平均標高」の高い東部丘陵地において、社会増と正の相関を有していた。また、「保育施設」や「病院」の近さといった子育て期において重要な指標が、世代3 よりも高い有意水準において社会増の傾向を有している。「街区公園からの距離」が遠い程社会増と正の相関が見られたのも世代3 と同様の傾向であった。マンション等の集合住宅の多い「第一種中高層住居専用地域」でも正の相関が見られ、「バス停までの距離」に近い程社会増の傾向が見られた。

表 4-33 世代4(40-49 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子4 (40-49歳) 社会増加の 因子得点 $R^2=0.05$	平均標高	0.159**
	戦災復興土地地区画整理	0.109**
	街区公園までの距離	0.054*
	第一種中高層住居専用地域	0.048*
	バス停までの距離	-0.055*
	病院までの距離	-0.090**
	保育施設までの距離	-0.090**

**p<0.01, *p<0.05

⑤世代5：50-64 歳

重回帰分析の結果、世代5（50-64 歳）は、社会増の自由度調整済み決定係数が 0.05 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-34 のようになった。

世代5 は、ライフステージとしては退職前で、子世代の独立・世帯分離、孫の誕生等の層が多いと考えられるが、「戦災復興土地地区画整理」等の都心部や、「商業地域」において、社会増と有意な相関が見られた。また、「博物館・科学館・資料館・記念館」等の主要駅や路線沿いに多い都市施設、「保育施設」「歯科診療所」までの距離の近さも社会増と正の相関を有していた。一方、「小学校までの距離」の近さは社会増と負の相関を有していた。また、「津波浸水深」の大きさと社会増は負の相関があり、世代3 と同様の傾向を有していた。

表 4-34 世代5(50-64 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子5 (50-64歳) 社会増加の 因子得点 $R^2=0.05$	戦災復興土地地区画整理	0.090**
	商業地域	0.073**
	震度6	0.059**
	小学校までの距離	0.051*
	津波浸水深	-0.056*
	歯科診療所	-0.064**
	保育施設までの距離	-0.070**
	博物館までの距離	-0.072**

**p<0.01, *p<0.05

⑥世代6：65-74 歳

重回帰分析の結果、世代6（65-74 歳）は、社会増の自由度調整済み決定係数が 0.04 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-35 のようになった。

世代6 は、ライフステージとしては退職後の前期高齢者の世帯が主流と考えられるが、マンション等の集合住宅の多い「第一種中高層住居専用地域」において、社会増と正の相関が見られた。また「平均傾斜」の大きい東部丘陵地においては、社会増と負の相関を持つ傾向が見られ、高齢者にとって生活負荷のより低い地域を転居先として選択していることが考えられる。「博物館・科学館・資料館・記念館」や、「保育施設」までの距離の近さが社会増と正の相関を有することは、世代5（50-64 歳）と同様の傾向であった。

また、世代6 の層から初めて、「高齢者介護施設」や「診療所」までの距離が近い程社会増と正の相関が見られ、介護・医療サービスへのアクセス性が居住地選択として有意に影響する傾向が見られた。一方、「土砂災害危険区域」では社会増と正の相関が、「浸水想定が 0m の区域」では社会増と負の相関が見られ、災害危険度のより高い地域と社会増が正の相関を有している。また、都市マスにおいて、早期に宅地開発され高齢化率が高いとされる「都心周辺ゾーン」では、社会増と負の相関があった。

表 4-35 世代6（65-74 歳）：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子6 (65-74歳) 社会増加の 因子得点 $R^2=0.04$	第一種中高層住居専用地域	0.105**
	土砂災害危険区域	0.078**
	図書館までの距離	0.066**
	診療所までの距離	-0.052*
	都心周辺ゾーン	-0.054*
	市街化調整区域	-0.057*
	保育施設までの距離	-0.057*
	浸水0m	-0.059*
	高齢者介護施設までの距離	-0.078**
	平均傾斜	-0.091**
	博物館等までの距離	-0.106**
	**p<0.01, *p<0.05	

⑦世代7：75-84 歳

重回帰分析の結果、世代7（75-84 歳）は、社会増の自由度調整済み決定係数が 0.06 であった。独立変数つきパラメータ推定の結果、有意な指標の標準化係数の推計値は表 4-36 のようになった。

世代7 は、後期高齢者の世帯が主流と考えられるが、表 4-36 を見ると、「高齢者介護施設」や「診療所」までの距離の近さといった高齢者に対する介護・医療サービスにおいて重要な指標が、世代6（65-74 歳）の前期高齢者と同様に社会増と正の相関を有し、標準化係数の絶対値よりも大きい。また、「商業地域」や「第一種中高層住居専用地域」において社会増の傾向を有するが、「土砂災害危険区域」や「液状化危険度中」、「津波浸水深」が大きい等、災害危険度の高い地域が社会増と正の相関を有する傾向が分かった。

表 4-36 世代7(75-84 歳)：社会増加の重回帰分析結果

被説明変数	説明変数	標準化係数の推定値
因子7 (75-84歳) 社会増加の 因子得点 $R^2=0.06$	商業地域	0.081**
	第一種中高層住居専用地域	0.073**
	土砂災害危険区域	0.061**
	街区公園までの距離	0.058*
	液状化危険度中	0.054*
	小学校までの距離	0.054*
	津波浸水深	0.047*
	診療所までの距離	-0.101**
	高齢者介護施設までの距離	-0.172**
	**p<0.01, *p<0.05	

⑦結果のまとめ

これまでの重回帰分析の結果を整理すると、ライフステージの異なる世代間ごとに有意な空間指標の共通点・差異点が次のように明らかとなった。

世代1（15-24歳）と世代2（25-29歳）では、大学への進学や就職等のライフステージに差し掛かる単身世帯が多く、いずれも「駅」「事業所」「スーパー・コンビニ」「図書館」までの近さや「商業地域」が社会増と有意に正の相関があった。世代1のみ、「大学・短大」と近い程社会増と正の相関であったことから、通学・通勤の利便性や買い物利便性が居住地選択において重要であることが明らかとなった。

一方、世代3（30-39歳）と世代4（40-49歳）では、「平均標高」の高い東部丘陵地や、「保育施設」や「病院」までの距離の近さといった育児期において重要な都市施設が有意に社会増に影響し、特に世代4においてその傾向が強かった。また「街区公園」の近さは社会増と負の相関があった。

さらに、世代6（65-74歳）、世代7（75-84歳）では、「高齢者介護施設」や「診療所」の近さといった介護・医療サービスにおいて重要な指標が社会増と正の相関を有し、特に世代7においてその傾向が顕著であった。また、世代3や世代6では、津波浸水深の小さい地域を選択する傾向にある一方、世代7で、災害危険度の高い地域において社会増の傾向があるという課題も分かった。

また、名古屋市都市マスにおけるゾーン設定と各世代の社会増との関連について、世代1と世代2の世代は他地域からの転入が最も多い世代であり、「駅」から近い地域を居住地として有意に選択するのもこれらの世代であったことから、駅そばへの市街地集約を目標としている名古屋市の都市計画マスタープランにおいては、単身世帯の流動層の転入により、一定の目標値は果たされるものと考えられる。しかしながら、世代3と世代4等の次のライフステージ（結婚・出産・育児等）の世帯が、「駅」や「駅そばゾーン」は社会増と有意な相関が見られず、長期的な空間戦略として、こうした一部の定住層の定着も図る必要がある。

世代2、世代3、世代4、世代5（50-64歳）では、「拠点市街地」の「都心ゾーン」あるいは「戦災復興土地区画整理」といった都心部が、社会増と有意に正の相関があったことから、2000年代以降確認される都心回帰は、現役世代に広く生じている現象であることが分かる。

一方で、「駅そば市街地」の「都心周辺ゾーン」は、居住誘導が図られるゾーンであるが、世代1や世代6においては社会増と負の相関があり、また、別の世代でも社会増と相関が無いことが分かった。

4-3. 小括

本章では、ネットアンケートの調査結果より世代別・ゾーン別における住まいの選定理由・不満点について、得点率と特化度を通じて明らかにした。また、交通要因（交通手段や交通目的）が住居選択に与える要因の基礎分析を行った。さらに、学区コミュニティの観点から見た居住満足度にどの程度の影響を与えているかについて分析を通じて明らかにした。

そして、人口社会増減が「社会増」である地域において、得られた7世代の社会増の地域に対し、因子得点と有意に関連する空間指標を重回帰分析により統計的に明らかとした。また、現行計画と社会増の実態との乖離を定量的に評価し課題を抽出した。

次章では、ターゲットとなる世代を絞り、居住誘導を図るエリアを設定した上でこれら結果を踏まえた、より有効な取り組みについて言及していく。

5. ターゲット世代と居住誘導する対象ゾーンの設定

これまでに、各世代における居住地選択の要因を明らかにするとともに、現行計画と社会増の実態との乖離を定量的に評価し、居住誘導の際の課題を抽出した。そして、立地適正化計画の推進のためには、抽出できた居住誘導の課題を踏まえ、どのゾーンにどの世代（ターゲット）を誘導していくかを明確にしていくなることが必要である。

そこで本章では、ターゲット世代とその世代を誘導する対象ゾーンを設定し、それら世代の居住地選択要因について詳細にみていく。

5-1. ターゲット世代と対象ゾーンの設定

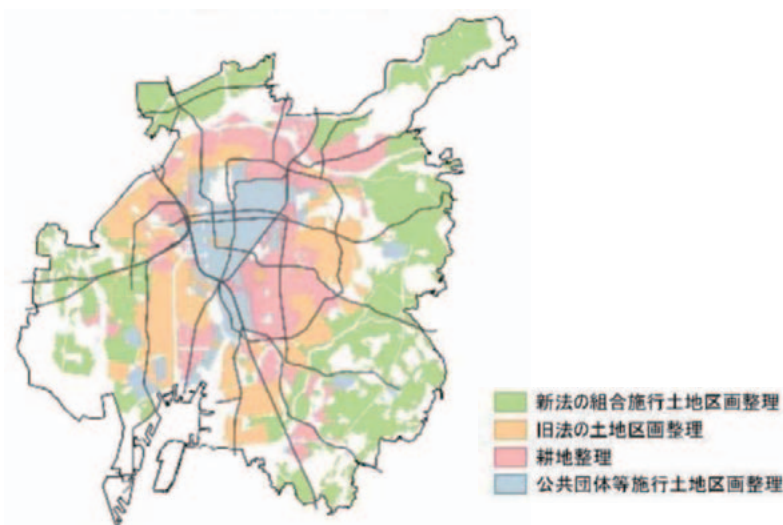
(1) ターゲット世代

一般的に結婚や出産・育児といったライフステージの転換は居住地を変更する大きなタイミングであると考えられる。また、第4章で示したように、結婚・出産・育児等のライフステージの転換を控える世代3（30-39歳）と世代4（40-49歳）は、居住誘導するとしている「駅」や「駅そばゾーン」における社会増と有意な相関が見られず、長期的な空間戦略としてこうした世代の定着を図る必要があることから、ここでのターゲット世代を30代・40代を設定した。

(2) 対象ゾーン

「駅そば市街地」の「都心周辺ゾーン」、「駅そばゾーン」は、居住誘導が図られるゾーンであるが、「都心ゾーン」では世代1や世代6においては社会増と負の相関があり、別の世代でも社会増と相関はみられなかった。また、世代3と世代4等の次のライフステージ（結婚・出産・育児等）の世代でも「駅」や「駅そばゾーン」は社会増と有意な相関が見られなかった。さらに、「都心周辺ゾーン」は早期に開発され（図5-1）、高齢化も進行する地域であることから、多世代交流を実現するために、多様な世代のニーズに応じた市街地更新を進め、居住誘導を進めていく必要がある。

そこで、ターゲットゾーンを「都心周辺ゾーン」、「駅そばゾーン」と設定し、先のターゲット世代のライフステージの転換を狙い当該ゾーンへ居住誘導するために必要となる取り組みについて考察する。



※「名古屋市都市計画マスタープラン（案）」（2020.1）より

図 5-1 土地区画整理事業施行区域

5-2. ターゲット世代と対象ゾーンとのギャップ把握

対象ゾーンへの居住誘導するためには、ターゲット世代の居住地選択要因を把握し、その機能充実を図っていく必要がある。そこで、第4章でのネットアンケート調査の結果も用いて、ターゲット世代の居住地選択要因と対象ゾーンに居住するターゲット世代の居住地に対する評価を比較し、そのギャップを明らかにする。そして、抽出できたギャップを埋め、対象ゾーンへの居住誘導につなげる取組みについて次章において考察する。

なお、同じ世代でも、配偶者がいるか・いないかによって居住地選択要因は異なると考えられることから、ここではネットアンケート調査における「Q2.あなたは、配偶者がいらっしゃいますか。」の質問に対し、「はい」と回答した配偶者がいる回答者を対象に分析を進める。併せて、「いない」と回答した回答者との属性の違いについても明らかにする。

(1) 都心周辺ゾーンに居住する世代3・4（配偶者有無）の属性

「Q2.あなたは、配偶者がいらっしゃいますか。」の質問に対し、「はい」と回答した世帯のうち、「Q5-1,-2.主な職業（業種）をお答えください。（あなた／配偶者）」の質問に対し、ともに「働いていない」以外の回答をした共働きである世帯の割合を表5-1に示す。また、「Q8.あなたの居住形態についてお答えください。」「Q18.現在の住まいの満足度をお答えください。」について配偶者の有無別の結果を表5-2、5-3にそれぞれ示す。

これらより、共働きである世帯は全体の60%程度であり、半数以上が共働きであることが分かったが、世代3・4に大きな違いはない。

居住形態については、持ち家（一戸建て・マンション等）の割合は配偶者有と回答した人は配偶者無と比較し20～30%程度高く、特に都心周辺ゾーン4・駅そば4の配偶者有と回答した人のうちおよそ70%が持ち家に居住している。住まいの満足度について、「たいへん満足・満足」と回答したのは、10～15%程度配偶者有の方が高く、都心周辺ゾーン・駅そばゾーンにおける満足度は高いことが分かった。

表 5-1 共働きの世帯割合

	配偶者有	
		内、共働き世帯
都心周辺3	52	34 (65.4%)
都心周辺4	70	42 (60.0%)
駅そば3	79	47 (59.5%)
駅そば4	111	73 (65.8%)

表 5-2 居住形態（配偶者の有無）

			持ち家（一戸建て）	持ち家（マンション等の集合住宅）	賃貸（一戸建て）	賃貸（マンション等の集合住宅）	賃貸（シェアハウス）	その他
都心 周辺3	配偶者有	回答者数(人)	14	8	4	25	0	1
		割合(%)	26.9	15.4	7.7	48.1	0.0	1.9
	配偶者無	回答者数(人)	5	3	1	23	1	0
		割合(%)	15.2	9.1	3.0	69.7	3.0	0.0
都心 周辺4	配偶者有	回答者数(人)	31	20	1	17	0	1
		割合(%)	44.3	28.6	1.4	24.3	0.0	1.4
	配偶者無	回答者数(人)	11	4	0	18	0	1
		割合(%)	32.4	11.8	0.0	52.9	0.0	2.9
駅そば3	配偶者有	回答者数(人)	35.0	11.0	0.0	32.0	0.0	1.0
		割合(%)	44.3	13.9	0.0	40.5	0.0	1.3
	配偶者無	回答者数(人)	11.0	3.0	0.0	19.0	1.0	0.0
		割合(%)	32.4	8.8	0.0	55.9	2.9	0.0
駅そば4	配偶者有	回答者数(人)	41.0	33.0	3.0	32.0	0.0	2.0
		割合(%)	36.9	29.7	2.7	28.8	0.0	1.8
	配偶者無	回答者数(人)	11	5	3	19	1	1
		割合(%)	27.5	12.5	7.5	47.5	2.5	2.5

表 5-3 住まいの満足度（配偶者の有無）

			たいへん満足	満足	どちらでもない	不満	たいへん不満
都心 周辺3	配偶者有	回答者数(人)	11	26	9	5	1
		割合(%)	21.2	50.0	17.3	9.6	1.9
	配偶者無	回答者数(人)	5	13	10	5	0
		割合(%)	15.2	39.4	30.3	15.2	0.0
都心 周辺4	配偶者有	回答者数(人)	9	38	10	10	3
		割合(%)	12.9	54.3	14.3	14.3	4.3
	配偶者無	回答者数(人)	5	15	12	1	1
		割合(%)	14.7	44.1	35.3	2.9	2.9
駅そば3	配偶者有	回答者数(人)	15	42	10	11	1
		割合(%)	19.0	53.2	12.7	13.9	1.3
	配偶者無	回答者数(人)	6	14	10	3	1
		割合(%)	17.6	41.2	29.4	8.8	2.9
駅そば4	配偶者有	回答者数(人)	14	57	24	10	6
		割合(%)	12.6	51.4	21.6	9.0	5.4
	配偶者無	回答者数(人)	4	6	17	12	1
		割合(%)	10.0	15.0	42.5	30.0	2.5

(2) ギャップの把握

図 5-2 の考え方のもと、ターゲット世代と対象ゾーンとの居住地選択要因に関するギャップを明らかにする。

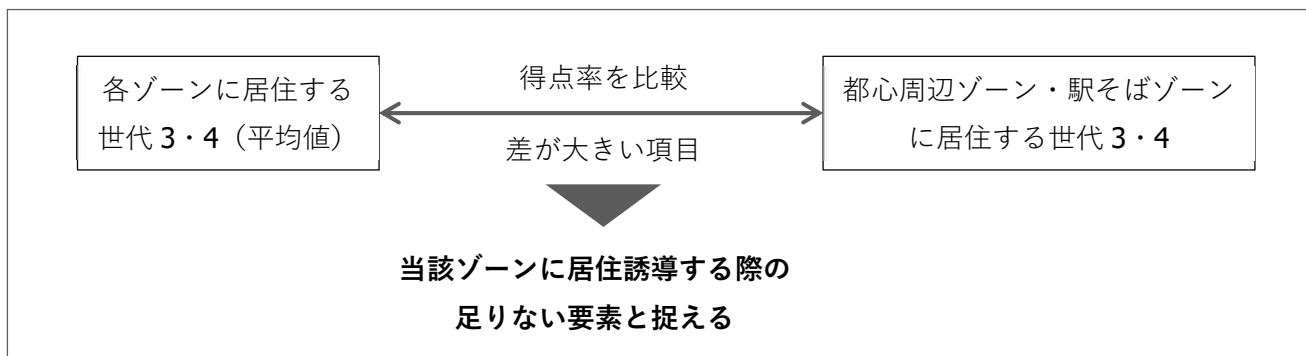


図 5-2 ギャップ把握の考え方

具体的には、次の i ～ ii によりギャップを把握し、その結果を以下にそれぞれ示す。

- i : Q19、Q20 のそれぞれの質問に対して、各ゾーンの世代 3・4 の得点率を算定する。そして、各ゾーンの平均値を算定し、上位 10 項目を薄いグレー (■) にて網掛けした。(表 5-4～5-7)
- ii : 都心周辺ゾーンの世代 3・4 の得点率と各ゾーンの平均値を比較し、各ゾーンの平均値より Q19 では小さい項目を、Q20 では大きい項目をそれぞれ濃いグレー (■) にて網掛け (1.0 以上差のある項目) した。その項目を表 5-8 に整理した。

(3) 結果のまとめ

表 5-8 より、世代 3 では、「経済性」の項目が Q19・Q20 のどちらの結果からも抽出され、得点率の差も最も大きかった。また、「住居の不満」や「ご自身の通勤・通学」についてもギャップが出ていることから、経済性を重視しつつも妥協している部分もあることが推測できる。他には、「子育て施設」や「大きい公園」の不満点の得点率が高くギャップも大きいことが明らかとなった。

世代 4 では、「住居の快適さ」、「住居の不満」の項目が Q19・Q20 のどちらの結果からも抽出され、いずれも得点率の差が最も大きかった。また、「経済性」、「親または親族との距離等」、「スーパー」といった項目についてもギャップがあることが明らかとなった。

表 5-8 ターゲット世代と対象ゾーンとのギャップ

世代	ゾーン	ギャップのある項目
世代 3	都心周辺ゾーン	「2.経済性」、 「3.ご自身の通勤・通学の利便性」、 「13.子育て施設」、「21.大きい公園」、 「35.住居の不満」
	駅そばゾーン	「33.親または親族との距離等」
世代 4	都心周辺ゾーン	「2.経済性」、「33.親または親族との距離等」、 「34.住居の快適さ」、「35.住居の不満」、 「15.スーパー」
	駅そばゾーン	「1.親から引き継いだ土地」、「2.経済性」、 「33.親または親族との距離等」

表 5-4 都心周辺ゾーンに居住する世代 3・4 の得点率 (Q19.現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由)

1.駅から引 き離れた土 地	2.経済性 の利便性	3.ご自身の 通勤・通学 の利便性	4.ご家族の 通勤・通学・通学 の利便性	5.公共交通 の利便性	6.総合病院 (車で30分 以内)	7.総合病院 (車で15分 以内)	8.総合病院 (車で15分 以内)	9.医療・診 療所 (徒歩 で30分以内)	10.学校ま での距離 (徒歩)	11.学校の 評判	12.高齢者 施設	13.子育て 施設	14.大型商 場	15.スー パー	16.コンピ ニ・運動 場	17.公園 への近さ	18.図書館 等	19.美術館 等	20.スポーツ 施設	21.大ま 公園	22.小ま 公園	23.銀行・ 郵便局	24.交通・ 派出所	25.緑地 施設	26.市のプ ランドイ メージ	27.景観 (街並み)	28.景観 (緑の量)	29.景観 (水辺)	30.閑静 な環境	31.治安 の良さ	32.災害か ら安全な 環境	33.緑ま たは自然 環境	34.住居 の快適さ	35.その他
都心3	3.28	16.39	14.21	21.31	0.00	0.00	0.00	0.00	1.09	0.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2.73	0.00	0.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
都心4	6.19	15.96	11.07	14.01	1.30	0.00	0.00	0.00	0.65	2.28	0.00	0.00	2.28	0.98	0.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
都心周辺3	4.99	12.47	11.15	14.17	15.49	1.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
都心周辺4	5.05	12.91	14.37	12.23	14.56	0.58	0.00	0.00	0.87	3.59	2.23	0.00	2.82	1.36	4.76	1.26	0.58	0.78	0.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
駅そば3	3.70	15.68	11.71	14.73	14.56	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
駅そば4	3.37	13.15	15.50	13.91	13.28	0.51	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
東部郊外3	4.70	11.52	10.91	11.97	8.94	0.76	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
東部郊外4	3.28	14.75	10.86	10.86	9.02	0.41	0.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
西部郊外3	6.03	18.10	11.42	18.75	6.03	1.51	0.65	1.08	0.86	5.60	0.00	0.00	0.43	3.23	2.16	0.86	1.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
西部郊外4	5.63	13.86	9.62	12.21	13.15	2.11	1.88	1.17	0.00	2.82	0.70	0.00	0.70	4.23	6.10	1.64	0.47	0.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
世帯平均	4.54	14.83	12.82	14.77	13.27	0.73	0.35	1.08	0.20	2.95	0.68	0.00	1.58	1.12	3.18	1.35	0.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
都心周辺3	4.99	12.47	11.15	14.17	15.49	1.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
都心周辺4	4.70	14.13	13.26	12.86	12.86	0.98	0.57	0.86	0.25	3.34	2.30	0.00	1.37	2.26	3.83	0.96	0.25	0.42	0.07	0.14	1.14	0.46	0.33	0.00	0.21	1.22	1.94	0.38	0.35	3.37	3.49	0.82	5.67	
都心周辺4	5.05	12.91	14.37	12.23	14.56	0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

表 5-5 都心周辺ゾーンに居住する世代 3・4 の得点率 (Q20. 現在の住まいに不満を感じる点)

1.都心から引 き離れた土 地	2.ご自身の 通勤・通学 の利便さ	3.ご自身の 通勤・通学 の利便さ	4.ご家族の 通勤・通学 の利便さ	5.10分以内 のバス・有 料駐車場	6.15分以内 のバス・有 料駐車場	7.30分以内 のバス・有 料駐車場	8.15分以内 のバス・有 料駐車場	9.15分以内 のバス・有 料駐車場	10.15分以内 のバス・有 料駐車場	11.15分以内 のバス・有 料駐車場	12.15分以内 のバス・有 料駐車場	13.15分以内 のバス・有 料駐車場	14.15分以内 のバス・有 料駐車場	15.15分以内 のバス・有 料駐車場	16.15分以内 のバス・有 料駐車場	17.15分以内 のバス・有 料駐車場	18.15分以内 のバス・有 料駐車場	19.15分以内 のバス・有 料駐車場	20.15分以内 のバス・有 料駐車場	21.15分以内 のバス・有 料駐車場	22.15分以内 のバス・有 料駐車場	23.15分以内 のバス・有 料駐車場	24.15分以内 のバス・有 料駐車場	25.15分以内 のバス・有 料駐車場	26.15分以内 のバス・有 料駐車場	27.15分以内 のバス・有 料駐車場	28.15分以内 のバス・有 料駐車場	29.15分以内 のバス・有 料駐車場	30.15分以内 のバス・有 料駐車場	31.15分以内 のバス・有 料駐車場	32.15分以内 のバス・有 料駐車場	33.15分以内 のバス・有 料駐車場	34.15分以内 のバス・有 料駐車場	35.15分以内 のバス・有 料駐車場				
都心3	2.9	6.4	3.4	0.0	5.2	1.7	0.0	2.9	0.0	1.1	0.0	5.8	4.0	11.6	0.0	2.3	0.0	1.8	1.2	3.0	4.5	0.7	4.1	3.0	3.4	6.4	0.0	9.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	
都心4	1.8	4.1	3.0	1.8	3.7	1.1	0.7	4.0	1.5	0.3	0.0	1.8	1.2	4.1	1.8	0.0	1.8	1.2	3.0	4.5	0.7	4.1	3.0	3.4	6.4	0.0	9.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0	6.8	0.0
都心周辺3	0.7	11.3	2.5	2.3	2.2	1.1	0.1	0.2	0.0	0.5	0.7	1.4	8.6	2.8	6.0	4.1	2.6	0.8	0.1	6.1	1.6	1.0	0.1	2.6	0.4	2.2	2.5	1.9	5.7	2.3	3.6	3.3	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9	2.9
都心周辺4	1.7	5.1	3.1	2.4	4.2	0.8	0.0	0.0	0.3	0.6	0.9	1.1	4.7	3.2	5.0	2.1	3.4	3.0	0.9	1.9	3.4	1.6	0.4	1.4	3.0	3.8	2.9	2.0	1.9	6.7	3.8	3.3	2.5	3.5	3.5	3.5	3.5	
駅そば3	0.1	5.6	3.5	2.1	5.4	2.3	0.7	2.2	1.2	2.8	2.3	0.8	5.3	1.4	3.8	1.9	4.1	2.6	1.0	2.8	3.8	0.2	2.1	1.5	4.7	3.8	1.9	0.5	0.7	4.3	4.6	2.8	3.4	6.3	1.5	1.5	1.5	
駅そば4	1.2	4.7	3.4	2.3	6.2	0.9	0.8	1.2	0.7	2.5	1.0	0.2	2.6	3.3	3.4	2.1	2.3	2.6	0.6	1.5	2.3	0.8	2.1	2.4	3.5	4.2	2.5	1.6	1.2	5.3	2.7	5.1	4.9	3.8	4.6	2.4	2.4	
東部郊外3	0.6	8.3	4.6	4.2	4.1	0.5	1.5	0.0	1.0	4.1	0.6	0.6	5.4	1.8	3.4	1.3	3.2	4.2	2.6	2.5	4.2	2.9	3.5	1.0	3.4	0.5	1.0	1.0	1.0	4.6	0.0	2.6	2.2	4.9	7.3	4.7	4.7	
東部郊外4	0.0	2.5	2.2	0.9	9.5	2.5	1.1	1.1	0.4	4.1	0.0	0.2	2.5	5.0	5.4	4.7	5.0	4.7	5.0	3.1	2.7	1.5	4.5	1.8	3.1	2.2	1.1	0.9	0.9	6.4	1.3	0.8	4.5	5.0	4.5	4.5		
西部郊外3	0.8	6.6	5.4	4.1	11.2	1.6	0.6	0.4	0.8	2.9	1.8	1.0	4.8	3.1	4.1	1.6	3.1	1.8	0.0	1.0	3.1	2.7	2.3	0.0	2.3	0.0	1.8	1.0	0.2	3.4	5.6	6.2	2.0	1.0	6.8	1.2	1.2	
西部郊外4	1.2	7.5	5.6	2.7	10.0	4.5	2.0	3.0	0.2	1.5	0.4	0.0	0.5	1.7	2.0	2.7	0.0	0.5	0.2	3.2	0.7	1.0	3.2	1.5	3.0	3.5	1.0	0.2	0.0	9.0	5.2	6.2	2.4	7.0	1.2	1.2	1.2	
世帯3	1.0	7.6	3.9	2.6	5.6	1.5	0.6	1.1	0.6	2.0	1.3	0.8	6.0	2.6	5.8	1.7	2.9	2.7	0.8	2.2	3.9	1.5	2.5	1.1	3.9	1.4	1.6	1.2	0.7	5.5	3.4	3.5	3.5	2.3	7.2	1.8	1.8	
都心周辺3	0.7	11.3	2.5	2.3	2.2	1.1	0.1	0.2	0.0	0.5	0.7	1.4	8.6	2.8	6.0	3.9	4.1	2.6	0.8	0.1	6.1	1.6	1.0	0.1	2.6	0.4	2.2	2.5	1.9	5.7	2.3	3.6	3.3	2.9	2.9	2.9	2.9	
世帯4	1.2	4.8	3.3	2.0	6.7	2.0	0.9	2.0	0.6	1.8	0.5	0.7	2.4	3.1	4.0	2.7	2.7	2.1	0.9	2.9	2.7	1.0	2.2	1.4	3.1	3.0	1.6	1.8	1.4	8.0	3.9	3.6	4.2	6.0	1.7	1.7		
都心周辺4	1.7	5.1	3.1	2.4	4.2	0.8	0.0	0.0	0.3	0.6	0.9	1.1	4.7	3.2	5.0	2.1	3.4	3.0	0.9	1.9	3.4	1.6	0.4	1.4	3.0	3.8	2.9	2.0	1.9	6.7	3.8	3.3	2.5	3.5	3.5	3.5	3.5	

表5-6 駅そばゾーンに居住する世代3・4の得点率 (Q19.現在の住まいを選んだ理由あるいは住み続けている理由)

[illegible]

表5-7 駅そばゾーンに居住する世代3・4の得点率 (Q20. 現在の住まいに不満を感じる点)

[illegible]

6. 集約連携型まちづくりプランの実現に向けた取組みの提言

ここでは、これまでに得られた知見をもと、世代3、4それぞれのターゲット世代を都心周辺ゾーン及び駅そばゾーンに居住誘導するために必要となる取組みを提言する。

【都心周辺ゾーン】

■世代3（30-39 歳）

- ・表 5-4、5-5 より都心周辺ゾーンにおいて、公共交通の利便性を評価している一方、「子育て施設」についてギャップがあり、前章の重回帰分析の結果からも「子育て施設」が社会増加と有意になっていることから、子育てのしやすい環境をいかに作り上げていくかが重要な視点となる。
居住誘導を図るため、より通勤の上で利便性の高い駅周辺部に子育て施設を充実させていくことが必要である。ただし、名古屋市における待機児童数は0人との発表もあることから、ここでの不満は希望の施設に子供を預けられなかったことなどが推察される。子育て施設の量だけに目を向けるのではなく、希望する保育園に通えるなどのソフト面での対応も必要である。
- ・都心周辺ゾーンは早期に区画整理事業が行われた地区であり、3%の公園用地面積割合が規定された新法における土地区画整理によって整備された地区と比較すると、十分な基盤整備がされていない地区であり、表 5-8 の「大きな公園」という項目が不満点として挙げられたと推察される。また、高齢化の進行に伴い空き家となる住宅も多くなることが予想されるから、「公園」をはじめとする都市基盤を併せて整備する「共同建て替え」を推進し、良好な子育て環境を整備していくことが必要である。

■世代4（40-49 歳）

- ・表 5-8 より「親または親族との距離」が近いことに対してギャップがあり、ネットアンケート調査の「Q25.あなたの次に起こりうるライフステージの変化をお答えください。直近に起こりうるものをお答えください。」の回答でも「親の介護」との回答割合が高くなっていることから、親の介護を見据えた近居について一定の需要があることが推察される。近居需要を活かし、空き家等の積極的な情報提供やマッチングなどを通じた住宅の購入を促進する施策が必要である。

【駅そばゾーン】

■世代3（30-39 歳）

- ・表 5-8 より「親または親族との距離」が近いことに対してギャップがあり、ネットアンケート調査の「Q25.あなたの次に起こりうるライフステージの変化をお答えください。直近に起こりうるものをお答えください。」の回答でも「子供の就学」、「子供の出産」との回答割合が高くなっていることから、親をはじめとした子育て中の支援が必要とされている推察される。また、表 4-24 より駅そばゾーンにおいても「医院・診療所の不足」の項目の特化度が高いことから、子育て期に特に必要となる小児科などの施設を求めているものと推察できる。これらを踏まえ、例えば、こうしたきめ細かい医療ニーズをくみ取り、通勤の上で利便性の高い駅周辺部に誘導・充実させるとともに、地域住民が中心となって子育て中の親同士の交流の場を提供する「子育てサロン」などの支援を通じて、子育てのしやすい環境をハード・ソフト両面から支えていく施策が必要である。

■世代 4（40-49 歳）

- ・表 5-8 より都心周辺ゾーンの世代 4 と同様に、「親または親族との距離」が近いことに対してギャップがあることから、親の介護を見据えた近居について一定の需要があることが推察される。近居需要を活かし、空き家等の積極的な情報提供やマッチングなどを通じた住宅の購入を促進する施策が必要である。
- ・また、表 4-24 より、世代 4~7 においては、「災害からの安全性」を不満とする特化度が高かったが、これは駅そばゾーンでは、特に西部低地において災害リスクの高いエリアが含まれるためと考えられる。こうしたエリアに関しては、防災・減災を実現するハード・ソフト施策の実現により、安心感の向上を図る、もしくは災害リスクの極めて高いエリアについては、長期的には居住誘導先としての位置づけを見直すことも必要と考えられる。

【全体】

- ・なごや集約連携型まちづくりプランにおいて、鉄道駅等の 800m 圏域等を駅そば市街地として区域設定し、生活の利便性を高める施設の充実を図ることとしているが、図 4-9 より居住地から買い物地までの距離について 1.7km~10km が多く、800m 以内の回答者割合は全体の 10%程度に留まることや、表 4-24 のアンケート調査の結果からも、「スーパーの不足」を不満点として抱えている世代も見受けられることから、こうした需要への対応も居住誘導の際には求められる。
- ・図 4-17 より、近隣との関係が居住満足度に影響を与えることが把握でき、居住満足度の向上は良好な住環境の形成にもつながるものと考えられる。一方、表 4-24 からゾーン間によって違いはあるものの、世代 3~7 における住まいの不満点として、「近隣との関係性」の得点率が高くなっていることから、異なるライフスタイルをもつ新旧住民間の関係性に不満をもつ人が一定数いることが推察できる。長期的な居住満足度の向上には、例えば新旧の地域住民が関わりを持てるような場づくりや、新たな協働の機会の提供等、ソフト施策も合わせて考案する必要がある。

7. おわりに

本調査研究では、なごや集約連携型まちづくりプランの推進のために、ライフステージごとの居住地選択の要因を明らかにするとともに、ライフステージの変化を捉えた居住誘導を図るために必要となる居住空間形成に向けた提言を行った。

第3章では、男女5歳階級別人口の人口社会増減を推定し、得られた結果を因子分析によって、ライフステージの転換期と対応する形で共通する社会増減の傾向をもつ7世代に抽出・分類できた。そして、7世代ごとの空間分布を明らかにした。

第4章では、因子分析によって抽出できた7世代を基に各世代における居住地選択の要因を把握するため、ネットアンケートの調査結果を用いて、世代別・ゾーン別における住まいの選定理由・不満点について、得点率と特化度を通じて明らかにした。また、交通手段や交通目的の交通要因が居住地選択に与える影響や学区コミュニティが居住満足度に与える影響についても明らかにした。さらに、人口社会増減が「社会増」である地域において、得られた7世代の社会増の地域に対し、因子得点と有意に関連する空間指標を重回帰分析により統計的に明らかにし、現行計画と社会増の実態との乖離を定量的に評価し課題を抽出した。

第5章では、居住誘導すべきターゲット世代を30代・40代（配偶者有の世帯）と設定し、居住誘導する対象ゾーンを「都心周辺ゾーン」、「駅そばゾーン」に絞り、ターゲット世代の居住地選択要因と対象ゾーンに居住するターゲット世代の居住地に対する評価を比較し、そのギャップを明らかにした。

第6章では、これまでに得られた知見をもとに、ターゲット世代の居住誘導を図るために有効な居住空間形成に向けた提言を行った。

昨今の新型コロナウイルスの感染拡大に伴い、在宅勤務の浸透により、ワークスタイル・ライフスタイルにも変化の兆しが見られる。居住地の近隣に存在する緑地空間やサテライト・ワークスペースに関する意識の高まり、社会的距離の取れるスペースの確保のための公共空間再配分の必要性等、居住地選択要因も変化する可能性があると考えられ、今後はその動向も注視していく必要がある。また移動に関する価値観も大きく変化していくことが考えられる。移動需要そのもの、また移動手段や目的地の変化は、通勤・通学の利便性という大きな居住地選択要因のトレンドを変化させる可能性がある。今回の居住地選択要因では、これまで毎日の移動の目的であった通勤・通学、買い物は、オンライン（ネット通販など）で代替可能なものであり、居住地選択の要因として弱くなると想定される。その代わり、どうしても移動をしなければいけない（対面しなければいけない）ことに対する感度が高くなると予想される。例えば、病院や薬局（処方箋）など。今後の居住地選択要因を検討する際には、移動による感染のリスクと移動先で得られるベネフィットを天秤にかけ慎重に要因を見定めていく必要があると考えている。また、そうした起こりうる居住地選択要因の変化が、名古屋市の長期的な都市ビジョン（駅そば生活圏）に対して、与える影響についても注意深く見ていく必要がある。

また、本研究においては、名古屋市内のみを対象として調査・分析を実施したが、名古屋市は、中部都市圏の中心に位置づくことを振り返り、隣接する市町村、都道府県、また東京・大阪との関係も含めた広域的な都市圏を対象とし、その居住地選択の動向・要因分析と人口誘導について、今後さらに議論を深める必要がある。例えば、東部丘陵地に位置する隣接する市町村においては、若い子育て世代の流入により人口増加が見られるが、長期的には、現在の名古屋市内の都心周辺部と同様に少子高齢化・人口減少が進行すると考えられる。そうした中で、都市圏レベルで長期的に持続可能な都市形態へと誘導しながら、どのように、どの程度各地域の世代更新や多世代居住をいかに進めるかという広域的な議論も必要となる。また、2027年にはリニア中央新幹線が開通することも踏まえ、首都圏・関西圏に対しても魅力ある都市

圏として人々を惹きつける都市・「名古屋」をいかに構築するか、安全で、快適で、住みよい街として都市圏レベルで再編していくことが必要と考えられる。

本調査研究では、アンケート調査などから世代ごとの居住地選択の要因を明らかにしてきたが、これまで見てきたように、性別・年代によって居住地選択の要因は実に多様である。さらに、そうした多様に存在するニーズに対応できるきめ細かな施策がなごや集約連携型まちづくりプランを推進していくためには必要となる。都市機能の集約化や複合化においても単一解を求めるのではなく、地域ごと、性別・年代ごとに異なる多様なニーズの実態を把握し、ターゲットとストーリーを明確化していくことが求められる。それにより、ライフステージの異なる主体別の居住地選択の緩やかな誘導を実現し、長期的に持続可能な都市形態を実現することが可能となると考える。まだ今後検証すべき課題は多く残されるものの、本研究会において議論した内容が今後の名古屋のまちづくりの一助になれば幸いである。

【参考文献等】

- 1) 「人口社会増減と空間指標の関連分析- 愛知県を対象として」高取千佳 (2018)、都市計画論文集 Vol.53、No.3、pp.392-399.
- 2) 「社会地区分析再考——KS 法クラスター分析による 2 大都市圏の構造比較」浅川達人 (2008)、『社会学評論』59(2)、pp.299-315.
- 3) 「都市社会の構造変容——都市社会—空間構造とパーソナルネットワーク」松本康(1999)、奥田道大編、『講座社会学 4 都市』東京大学出版会

参 考 ライフステージの変化に伴う居住地選択に応じた都市空間形成戦略研究会について

1) 研究会の検討目的・概要

ライフステージの変化に伴う居住地選択のニーズを調査し把握することは、今後の居住誘導にかかる施策を効果的に実施し、「なごや集約連携型まちづくりプラン」(2018年3月)を推進していくためにも重要であると考えられる。

そこで、下記のように「ライフステージの変化に伴う居住地選択に応じた都市空間形成戦略研究会」を設置し、2018-2019年度にわたりライフステージに応じた居住誘導を図るために必要な取組みについて検討を進めた。

2) 検討体制(敬称略)

所 属	役 職	2018 年度	2019 年度
		氏 名	
九州大学大学院芸術工学研究院	准教授	高取 千佳	
名古屋大学大学院工学研究科	准教授	恒川 和久	
名古屋大学大学院環境学研究科	准教授	河村 則行	
	助教	柿元 祐史	
椙山女学園大学文化情報学部	准教授	木田 勇輔	
名古屋市住宅都市局都市計画課	都市計画係長	安藤 修一	
名古屋都市センター調査課	課長	高山 直明	脇田 泰史
	研究主査	山崎 恭雅	吉岡 美保
	研究員	中島 壮太郎	矢野 孝幸

3) 検討の経緯

開催日時	主な内容
第1回 (2018.11.6)	● 研究会の目的・進め方／名古屋都市センター ● GISを活用した居住地特性について（世帯分類等）／高取准教授 ● ネットアンケート項目の検討
第2回 (2019.3.20)	● ネットアンケートの結果について／名古屋都市センター ● 共通する社会増減傾向をもつ年代因子分析の結果について／高取准教授 ● 分析方針の検討
第3回 (2019.7.31)	● 研究会でのアプローチイメージの提示／名古屋都市センター ● 社会増減の回帰分析結果について／高取准教授 ● 交通要因が名古屋市民の住居選択に与える影響に関する基礎分析について／柿元助教
第4回 (2019.12.2)	● 都市施設の立地等から見た世代別・ゾーン別の居住地選択要因について／恒川准教授 ● 名古屋市におけるコミュニティの特性と市民の居住に関する意識について／木田准教授・河村准教授 ● 分析結果より年代ごとの居住地選択趣向について議論
第5回 (2020.1.9)	● 取りまとめイメージについて／名古屋都市センター ● 都市施設の立地等から見た世代別・ゾーン別の居住地選択要因について／恒川准教授 ● （これまでの分析結果を踏まえた）年代ごとの趣向について意見交換

※第5回開催後は、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、メール等により内容及び報告書の確認を行った。