

シティプロモーションのための 自治体居住満足度の実証分析

— 住みこちランキングデータの活用 —

大東建託株式会社 賃貸未来研究所 所長

宗 健

要約

全国自治体を対象とした住みこちランキングデータ（回答者約18万人）を分析した結果、住みこちランキングと住みたい街ランキングはあまり一致しないこと、政令市の居住満足度が高く人口20万人未満の都市と町村の居住満足度が低いこと、居住満足度の因子には①生活利便性、②行政サービス、③親しみやすさ、④交通利便性、⑤イメージ、⑥静かさ治安、⑦物価家賃、⑧自然観光という8つがあること、居住満足度と因子および個人属性の順序プロビット分析から物価家賃因子と行政サービス因子は居住満足度と負の関係があること、がわかった。

住みこちランキングデータは自治体に詳細データを提供可能だとリリースに記載があり、自治体の居住満足度の空間的分布や個別項目の偏差値等を自治体間で比較可能である。定住者獲得のためのシティプロモーションだけでなく、住民の厚生向上という自治体本来の政策にも住みこちランキングデータは活用可能である。

キーワード

因子分析, 順序プロビット分析, 主観的幸福度

I. 研究の背景と目的

日本の人口は減少し始めており、地方自治体を中心に定住人口をどのように増やしていくかが課題とされている。そのため各自治体は定住人口を増やすための政策に積極的に取り組むことが望まれており、様々なシティプロモーションが行われている。

しかし、それらのシティプロモーションは、必ずしも該当自治体に関する客観的な分析が行われた結果に基づいているというわけではないこともある。定住人口を増やしたいと考えても、実際には居住満足度が必ずしも高いわけではなく、プロモーションの効果が十分に得られなかったり、せっかく定住者を確保できても定着しなかったりするケースも見られる。

また、定住者を確保することができないばかりか、人口の流出に悩む自治体も多い。それは、その地域の居住満足度が低く、より満足度の高い地域へ移動することも要因として考えられる。

本研究は、こうした状況のなか客観的に自治体の居住

満足度を把握し、どのような要素が居住満足度に影響を与えているのか、他の自治体とどのような違いがあるのかを実証的に示し、自治体のシティプロモーションに貢献することを目的としている。

II. 先行研究のレビュー

シティプロモーションの前提として地域のブランドをどのように定義しどのようにマネジメントしていくかについては、和田・菅野・徳山・長尾・若林(2009)が体系的に整理している。そのなかにはアンケート調査を元にした因子分析等の結果も含まれているが、回答者数が880人と少なく知名度の高い都市が中心となっている。居住者のアンケート調査を基にした因子分析では、石川・浅見(2012)が東京都と柏市(9,423名)を、北見(2018)が全国(9,842名)を対象とした分析を行っている。

しかし、いずれの研究も調査の対象地域が限定されていることから、全国の傾向がどのようなものであるか、居住

満足度の構造に地域差があるのか、といった点は明らかではない。また、全国の自治体が活用できるような自治体別の詳細データが得られているわけではないため具体的なシティプロモーションに活用することは難しい。

III. 研究の方法

本研究では、大東建託株式会社賃貸未来研究所が実施した全国約18万人を対象としたアンケート調査(以下「住みこち調査」という)の個票データを使用する¹⁾。

住みこち調査では、回答者の個人属性(性別・年齢・年収や資産・家族形態・居住形態等)、居住地域評価に関する56項目の設問および主観的幸福度、住みたい駅・自治体、よく遊びに行く駅、ランダムに表示された非居住自治体に対する18項目の設問等が含まれており、回答者は全国のはほぼ全自治体を網羅している²⁾。

この住みこち調査データを用いて、記述統計量を確認したうえで、まず住みたい駅・自治体ランキング1-5位と実際の居住満足度1-5位が異なることを確認する。そのうえで居住満足度を構成する因子を抽出し、順序プロビット分析を用いて居住満足度と因子の関係を分析する。

さらに自治体の居住満足度の空間的分布と詳細項目を例示し、シティプロモーションにどのように活用できるのかを論じる。

IV. 調査設計

1. 調査の概要

1都3県の145自治体を対象とした調査を2018年10月23・24日に、全国を対象とした調査を2019年3月26日から4月8日に行っている。回答者総数は184,193名で回答者数は自治体の人口比率を基準に割り付けている³⁾。アンケートの配布・回収は株式会社マクロミルに委託している。

2. 住みこちランキングと主観的幸福度

居住満足度に関する設問に対する回答は、大変満足で

ある:2・満足している:1・どちらでもない:0・不満である:-1・大変不満である:2としている。主観的幸福度については1-10の10段階評価で回答を得ている。ランキングは回答を単純平均し偏差値に変換して作成している。

3. 住みたい街ランキング

住みたい街ランキングでは、住みたい駅・自治体をフリーワードで回答してもらい、それを正規化して得票率を集計している。また回答者の居住している自治体・最寄り駅を聴取しているためそれと一致している場合および「今住んでいるところ」といった回答は「今住んでいる駅・自治体」が住みたい場所だと判断し、「特にない」といった回答を「特にない」に分類している。

4. 非居住者の自治体評価

現在居住していない自治体をランダムに表示し⁴⁾、居住満足度の56問に含まれる18問について、そう思う:1・どちらでもない:0・そうは思わない:-1・わからない:nullという回答を得ている。その回答を単純平均し偏差値に変換してランキングを作成している。

V. 分析結果

1. 記述統計量

表-1は、回答者の属性・居住満足度・主観的幸福度の記述統計量および区分値の比率を全国・政令市・中核市(人口20万人以上)・普通市(人口20万人未満)・町村で集計したものである。

主観的幸福度には都市規模による大きな差は見られませんが、居住満足度は普通市・町村で0.5を下回っている。個人年収では中核市・普通市・町村は政令市よりもかなり低くなっており、大卒以上率も普通市・町村で低くなっている。また町村の月額住居費は政令市の半分程度となっており、政令市の持家率は38.3%と低く戸建比率も48.0%と低くなっている。

表-1 回答者属性・居住満足度・主観的幸福度の記述統計量および区分値の比率

都市区分		全国	政令市	中核市	普通市	町村
回答者数		184,193	73,121	42,635	52,576	15,672
居住満足度	平均	0.57	0.71	0.59	0.46	0.30
	標準偏差	0.88	0.82	0.85	0.91	1.01
主観的幸福度	平均	6.60	6.67	6.61	6.55	6.45
	標準偏差	2.17	2.15	2.15	2.19	2.25
年齢	平均	46.0	46.1	45.9	45.9	45.9
	標準偏差	13.4	13.3	13.6	13.4	12.9
個人年収	平均	316	347	299	297	275
	標準偏差	355	398	325	329	284
世帯年収	平均	571	602	562	549	522
	標準偏差	458	503	428	422	418
世帯金融資産	平均	1,102	1,261	1,055	996	841
	標準偏差	3,170	3,549	2,975	2,883	2,653
居住面積	平均	73.6	67.9	75.4	78.1	81.2
	標準偏差	31.2	30.6	30.5	31.1	31.7
月額住居費	平均	5.72	6.81	5.44	4.99	3.90
	標準偏差	6.72	7.17	6.34	6.38	5.73
居住年数	平均	13.9	12.7	13.7	14.9	16.6
	標準偏差	11.1	10.6	10.9	11.4	11.9
男性比率		49.5%	49.7%	48.7%	49.9%	50.2%
既婚率		65.6%	62.5%	67.8%	67.9%	66.7%
子ども有率		59.1%	54.0%	61.6%	62.8%	64.2%
持家率		53.4%	38.3%	55.9%	64.9%	78.9%
戸建率		50.8%	48.0%	52.4%	53.2%	51.7%
大卒以上率		33.0%	40.5%	32.0%	28.1%	17.3%

居住満足度は-2～2の5段階、主観的幸福度は1～10の10段階評価。個人年収・世帯年収・世帯金融資産・月額住居費の単位は万円、居住面積の単位は㎡。居住満足度0.5未満・個人年収300万円未満・月額住居費4万円未満・持家率50%未満・戸建比率50%未満・大卒以上比率は30%未満を背景黒白文字ボールド。

2. 主要都市の住みこちランキング・住みたい街ランキング・非居住者評価の比較

表-2は首都圏・関西圏・中部圏・福岡・札幌の住みこち（居住満足度）駅・自治体、住みたい駅・自治体、よく遊びに行く駅・非居住者の自治体評価を比較したものである³⁾。

特徴的なのは、札幌の住みこち自治体と住みたい自治体がほぼ一致していることを除けばいずれの都市でも住

みたい駅・自治体と住みこち駅・自治体のランキングがあまり一致しない点である。一方、住みたい駅ランキングとよく遊びに行く駅ランキング、住みたい自治体ランキングと非居住者の自治体評価ランキングの重複は比較的多い。

また、住みたい駅・自治体ともに「今住んでいる駅・自治体」「特になし」という回答が非常に多いことから、住みたい駅・自治体は、単に認知が高くよく遊びに行く街を回答している傾向が強く典型的な表明選好である、という

ことを強く示唆している。このことは、住みたい街ランキングに意味がないとまでは言わないもののシティプロモーションのKPIとしては必ずしも適切とはいえず、定住人口を増やすためには認知度を上げるだけではない施策が必要であることも示唆している。

3. 居住満足度の因子分析

表-3は、居住満足度に関する54の設問から抽出された因子分析の結果である⁶⁾。因子分析はScreePlotから因子数を8として最尤法・斜交（プロマックス）回転を用いて行い、①生活利便性、②行政サービス、③親しみやすさ、④交通利便性、⑤イメージ、⑥静かさ治安、⑦物価家賃、⑧自然観光という8つの因子が抽出されている。設問自体が「住んでいる場所に愛着がある」といった個人の人々の心理状態を問うものではなく、「飲食店の充実度」といったある程度客観的に判断できるような設問が中心となっており、比較的、一般的な実感値と一致しているものとなっている。

また、表は掲載していないが都市規模別・性別、年齢別といった属性別に因子分析を実施したところ、65歳以上の場合のみほかと違った傾向の因子が抽出されている。65歳以上の場合には、交通利便性因子がなくなり「歴史・伝統」「歩いて生活する良さ・歩行者への優しさ」といった項目が含まれる因子が現れた。これは65歳以上の高齢者の場合には、通勤がなくなることが多いことや思考が保守的になること等が要因として考えられる。

それでも、定住人口確保のためのシティプロモーションでは高齢者を対象にすることはあまり多くはなく、居住満足度の因子が都市規模や性別等によってあまり変化せず、比較的全国共通の傾向を示す、という結果は、シティプロモーションを考えるときに参考になると考えられる。

4. 居住満足度因子と居住満足度・幸福度との関係

表-4は、居住満足度因子・個人属性と居住満足度の関係を都市規模別に順序プロビット分析した結果である。分析結果からは個人属性や都市規模は居住満足度との

相関が低く、因子との関係が強いことわかる。「親しみやすさ」「静かさ治安」「生活利便性」「交通利便性」が居住満足度と強い正の関係にあり、「物価家賃」「行政サービス」は負の関係にある。特に行政サービスが居住満足度と負の関係にあるというのは極めて興味深い結果であり、行政サービスの充実度をアピールするシティプロモーションには留意が必要であることを示唆している。

また、自然観光因子は普通市・町村では有意ではなく、住んでみればあたりまえになってしまう可能性を示唆しており、物価家賃因子も普通市・町村では係数が小さくなっている。

さらに居住満足度自体も、全国平均0.572に対して政令市は0.705と非常に高く、普通市では0.457、町村ではさらに低く0.296となっている事実も認識しておく必要がある。

表-2 地域別住みこち駅・自治体、住みたい駅・自治体、遊びに行く駅・非居住者の自治体評価

	順位	住みこち駅	偏差値	住みたい駅	得票率	よく遊びに行く駅	得票率
首都圏	1位	広尾駅	76.23	吉祥寺駅	3.54%	新宿駅	6.43%
	2位	市ヶ谷駅	75.41	横浜駅	2.21%	銀座・丸の内駅	3.60%
	3位	北山田駅	75.01	恵比寿駅	1.44%	池袋駅	3.49%
	4位	南阿佐ヶ谷駅	74.80	鎌倉駅	1.10%	横浜駅	3.32%
	5位	柏の葉キャンパス駅	74.80	新宿駅	1.02%	渋谷駅	3.29%
				今住んでいる駅	31.60%	特になし	38.25%
				特になし	11.16%		
関西圏	1位	夙川駅	74.90	西宮駅	3.01%	梅田駅	13.13%
	2位	大阪天満宮駅	74.36	梅田駅	2.79%	なんば駅	6.59%
	3位	西宮北口駅	72.98	神戸駅	2.45%	天王寺駅	4.02%
	4位	六甲道駅	72.20	西宮北口駅	1.91%	京都駅	3.43%
	5位	岡本駅	71.29	芦屋駅	1.72%	神戸三宮駅	2.68%
				今住んでいる駅	23.58%	特になし	40.75%
				特になし	26.83%		
中部圏	1位	星ヶ丘駅	70.00	名古屋駅	8.02%	名古屋駅	14.31%
	2位	川名駅	68.39	栄駅	1.73%	栄駅	10.25%
	3位	神沢駅	65.16	覚王山駅	1.65%	金山駅	3.08%
	4位	八事駅	65.10	星ヶ丘駅	1.38%	岐阜駅	0.73%
	5位	上小田井駅	63.54	金山駅	1.20%	刈谷駅	0.65%
				今住んでいる駅	22.60%	特になし	55.05%
				特になし	38.00%		
福岡	1位	六本松駅	67.78	博多駅	5.39%	天神駅	7.74%
	2位	大濠公園駅	66.60	薬院駅	5.17%	博多駅	3.51%
	3位	赤坂駅	65.06	西新駅	4.29%	西新駅	2.12%
	4位	薬院駅	64.23	天神駅	4.19%	大橋駅	1.77%
	5位	唐人町駅	64.07	大濠公園駅	2.91%	香椎駅	1.74%
				今住んでいる駅	28.17%	特になし	45.56%
				特になし	26.03%		
北海道	1位	西28丁目駅	66.73	札幌駅	18.52%	札幌駅	20.39%
	2位	新札幌駅	66.55	円山公園駅	5.74%	大通駅	11.44%
	3位	大塚駅	65.40	新札幌駅	2.71%	すすきの駅	6.00%
	4位	豊平公園駅	64.59	琴似駅	2.56%	新札幌駅	3.13%
	5位	発寒・宮の沢駅	64.40	大通駅	1.77%	琴似駅	1.45%
				今住んでいる駅	22.04%	特になし	43.32%
				特になし	29.06%		
首都圏	順位	住みこち自治体	偏差値	住みたい自治体	得票率	非居住者の自治体評価	偏差値
	1位	東京都中央区	74.56	東京都港区	3.13%	東京都世田谷区	81.94
	2位	東京都文京区	71.10	東京都世田谷区	2.39%	東京都目黒区	79.69
	3位	東京都千代田区	69.23	東京都文京区	1.34%	横浜市青葉区	76.80
	4位	東京都渋谷区	69.02	東京都渋谷区	1.25%	国立市	76.34
	5位	東京都港区	68.53	東京都千代田区	1.18%	東京都港区	74.22
				今住んでいる行政区	27.21%		
				特になし	46.86%		
関西圏	1位	大阪市天王寺区	70.74	西宮市	1.84%	西宮市	69.15
	2位	大阪市西区	69.82	大阪市中央区	0.79%	神戸市中央区	65.12
	3位	神戸市灘区	68.20	大阪市北区	0.75%	草津市	63.98
	4位	大阪市北区	67.67	明石市	0.73%	大阪市天王寺区	60.57
	5位	箕面市	67.65	吹田市	0.64%	吹田市	59.06
				今住んでいる行政区	29.80%		
				特になし	50.43%		
中部圏	1位	名古屋市昭和区	70.92	名古屋市千種区	1.80%	名古屋市千種区	66.79
	2位	長久手市	69.89	名古屋市中区	1.79%	名古屋市東区	65.57
	3位	名古屋市名東区	64.32	名古屋市名東区	1.21%	名古屋市中区	64.01
	4位	名古屋市熱田区	63.66	長久手市	1.14%	名古屋市昭和区	63.86
	5位	名古屋市東区	63.47	名古屋市緑区	0.92%	名古屋市名東区	62.94
				今住んでいる行政区	25.91%		
				特になし	54.23%		
福岡	1位	福岡市中央区	69.95	福岡市中央区	7.74%	福岡市中央区	71.82
	2位	糟屋郡新宮町	66.29	福岡市博多区	3.51%	福岡市博多区	67.55
	3位	福岡市城南区	62.41	福岡市早良区	2.12%	福岡市西区	65.23
	4位	福岡市早良区	60.37	福岡市南区	1.77%	福岡市早良区	65.14
	5位	福岡市西区	57.79	福岡市東区	1.74%	春日市	64.93
				今住んでいる行政区	33.74%		
				特になし	40.79%		
北海道	1位	札幌市中央区	63.23	札幌市中央区	5.83%	札幌市中央区	77.48
	2位	札幌市西区	62.81	札幌市西区	1.31%	札幌市西区	69.10
	3位	札幌市厚別区	61.37	札幌市豊平区	0.63%	札幌市厚別区	66.96
	4位	札幌市手稲区	61.14	札幌市厚別区	0.60%	千歳市	66.51
	5位	札幌市豊平区	59.37	札幌市北区	0.54%	函館市	66.30
				今住んでいる行政区	24.82%		
				特になし	39.18%		

住みこち・住みたい共通をボールド。住みたい・非居住者評価共通を網掛け

表-3 居住満足度(設問数54)因子分析結果

設問	① 生活利便 性因子	② 行政サー ビス因子	③ 親しみ やすさ因子	④ 交通利便 性因子	⑤ イメージ 因子	⑥ 静かさ 治安因子	⑦ 物価家賃 因子	⑧ 自然観光 因子
1) 飲食店の充実度	0.80	-0.08	0.08	-0.09	0.04	0.01	0.01	0.01
2) 衣料品・雑貨やカフェ等の ショップの充実度	0.75	-0.03	-0.13	-0.07	0.20	0.05	0.02	0.04
3) ファミレス、コンビニ等の 充実度	0.71	0.04	0.07	0.05	-0.15	0.04	-0.02	-0.03
4) 美容院・クリーニング店、 酒屋、書店等の充実度	0.67	0.13	0.04	0.01	-0.10	0.07	-0.06	-0.02
5) スーパー・量販店等の 充実度	0.66	0.01	0.03	0.09	-0.17	0.10	0.05	-0.07
6) デパート等の大規模商業 施設の充実度	0.63	-0.07	-0.20	0.11	0.21	0.02	0.06	0.03
7) 商店街の充実度	0.58	-0.07	0.08	-0.08	0.22	-0.05	0.12	-0.03
8) 映画館・劇場等の娯楽 施設の充実度	0.54	0.00	-0.19	0.06	0.24	-0.03	0.06	0.06
9) バーや居酒屋、スナックなど 飲み屋の充実度	0.51	-0.01	0.15	-0.08	0.08	-0.06	0.02	0.06
10) 深夜営業の店の充実度	0.50	-0.02	0.11	0.00	0.07	-0.04	0.05	0.01
11) 郵便局や銀行(ATM)等の 充実度	0.45	0.15	0.09	0.13	-0.14	0.09	-0.07	-0.01
12) フィットネスクラブ等の スポーツ施設の充実度	0.40	0.30	-0.06	0.01	0.11	-0.07	0.00	0.02
13) 病院等の医療機関の 充実度	0.39	0.30	0.00	0.15	-0.04	0.01	-0.05	-0.05
14) 賑わい	0.36	-0.07	0.26	0.01	0.33	-0.05	0.02	-0.04
15) カルチャースクール・習い事 施設の充実度	0.35	0.36	-0.05	-0.05	0.20	-0.11	-0.03	0.01
1) 公立保育園や認証保育園、 児童館等の施設の充実度	0.05	0.66	0.00	-0.03	-0.03	-0.05	0.01	0.03
2) 小中学校や塾の教育の 充実度	0.11	0.57	0.05	0.01	0.04	0.00	-0.11	-0.02
3) 子供の医療費無料等の 行政サービスの充実度	-0.03	0.56	0.05	-0.01	-0.01	-0.09	0.08	0.01
4) 介護施設やデイサービス等 の施設の充実度	0.07	0.51	0.03	-0.01	-0.04	-0.03	0.09	0.05
5) 介護保険料が安い等の 行政サービスの充実度	0.02	0.45	-0.02	-0.06	0.12	-0.12	0.26	0.00
6) 図書館・公営プール・体育 館等の公共施設の充実度	0.28	0.44	-0.02	0.03	-0.01	-0.03	-0.02	0.08
7) 公園や緑地・緑道等の 充実度	0.14	0.27	0.05	0.05	0.07	0.19	-0.05	0.12
8) ゴミ収集の頻度の高さ・ 粗大ゴミ収集の簡単さ	0.09	0.18	0.14	0.15	-0.04	0.12	0.04	-0.05
1) 気取らない親しみやすさ	0.03	-0.05	0.57	0.06	-0.10	0.18	0.07	0.03
2) 地元出身でない人の なじみやすさ	0.06	0.02	0.51	-0.02	0.10	0.07	0.04	-0.01
3) 地域の繋がり	-0.03	0.17	0.45	-0.08	0.04	0.07	0.07	0.13
4) 近所付き合いなどが 煩わしくないこと	0.05	-0.05	0.44	0.07	0.07	0.15	0.00	-0.06
5) 地域のイベントやお祭りなど	0.09	0.21	0.36	-0.03	0.05	-0.01	0.00	0.18

1) 幹線道路へのアクセスの良さ	0.11	0.01	-0.04	0.66	-0.02	0.01	-0.01	0.03
2) 都心へのアクセスの良さ	0.23	-0.11	0.09	0.56	0.17	-0.10	-0.05	-0.07
3) 高速道路へのアクセスの良さ	0.07	0.07	-0.06	0.54	-0.07	0.03	0.00	0.08
4) ランドマークや話題のスポットへの近さ	0.26	-0.11	0.01	0.35	0.34	-0.13	0.04	0.09
5) あなたの勤務先・通学先へのアクセスの良さ	0.10	0.01	0.12	0.34	0.00	0.00	0.02	0.02
6) ゴミ焼却場や産業廃棄物処理場等がないこと	0.01	0.14	0.16	0.16	0.04	0.16	-0.01	-0.07
1) おしゃれ・洗練さ	0.32	-0.03	-0.01	-0.05	0.61	0.14	-0.11	0.05
2) 高級感・ステータス	0.20	0.02	-0.02	0.00	0.62	0.14	-0.13	0.04
3) 人口増加や再開発などの将来的な街の発展性	0.24	0.11	0.09	0.04	0.37	-0.09	0.07	-0.10
4) 歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ	0.20	0.04	0.14	0.10	0.20	0.11	0.03	-0.06
1) 閑静さ	0.01	-0.15	0.03	-0.01	0.05	0.79	0.01	0.08
2) 騒音や騒々しさのなさ	0.02	-0.15	0.03	-0.03	0.01	0.78	0.04	0.06
3) 治安の良さ	0.00	0.00	0.11	0.00	0.10	0.59	-0.06	0.03
4) 密集地火災の心配のなさ	0.00	0.16	-0.08	-0.06	0.09	0.39	0.13	0.00
5) 町並みの綺麗さ	0.14	0.05	0.09	-0.05	0.33	0.39	-0.09	0.09
6) 津波の心配のなさ	0.01	0.17	-0.07	0.01	0.00	0.37	-0.03	-0.17
7) 地盤の心配のなさ	0.05	0.18	-0.06	-0.03	0.12	0.35	0.04	-0.11
8) 道路の混雑度合い	-0.08	0.04	0.02	0.06	0.01	0.29	0.25	0.07
9) パチンコ屋やギャンブル施設がないこと	-0.16	0.05	0.03	0.04	0.21	0.28	0.00	-0.01
1) 家賃や不動産価格の安さ	-0.01	0.01	0.02	-0.02	-0.09	0.09	0.64	0.01
2) 物価の安さ	0.14	-0.01	0.12	-0.02	-0.17	0.04	0.59	-0.02
3) 電車・バスの混雑度合い	0.04	0.06	-0.02	0.15	-0.02	0.18	0.22	0.09
4) 不動産の資産価値の高さ、値下がりしにくさ	0.07	0.14	0.06	0.08	0.29	-0.02	0.17	-0.09
1) 海や川、山などの自然の充実度	-0.05	0.05	0.01	-0.08	-0.07	0.40	0.06	0.44
2) 有名観光地や景勝地などの充実度	0.17	0.00	0.00	0.08	0.30	0.05	0.00	0.40
3) 歴史、伝統	0.02	0.13	0.23	0.07	0.07	0.12	-0.08	0.34

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

表-4 居住満足度の順序プロビット分析結果

		全体		地域区分									
				政令市		中核市		普通市		町村			
		Coef.	P>t										
目的変数：居住満足度		0.572		0.705		0.592		0.457		0.296			
居住満足度因子	③親しみやすさ	0.54	0.0%	0.52	0.0%	0.53	0.0%	0.53	0.0%	0.60	0.0%		
	⑥静かさ治安	0.44	0.0%	0.45	0.0%	0.51	0.0%	0.42	0.0%	0.37	0.0%		
	①生活利便性	0.39	0.0%	0.40	0.0%	0.45	0.0%	0.38	0.0%	0.32	0.0%		
	④交通利便性	0.29	0.0%	0.37	0.0%	0.27	0.0%	0.25	0.0%	0.18	0.0%		
	⑤イメージ	0.21	0.0%	0.20	0.0%	0.17	0.0%	0.22	0.0%	0.25	0.0%		
	⑧自然観光	-0.01	0.1%	-0.03	0.0%	-0.02	3.9%	-0.01	47.2%	0.02	25.1%		
	⑦物価・家賃	-0.11	0.0%	-0.13	0.0%	-0.13	0.0%	-0.09	0.0%	-0.06	0.0%		
	②行政サービス	-0.13	0.0%	-0.18	0.0%	-0.14	0.0%	-0.09	0.0%	-0.06	0.3%		
地域	政令市	baseline		(omitted)		(omitted)		(omitted)		(omitted)			
	中核市 (20万以上)	-0.01	49.9%	(omitted)		(omitted)		(omitted)		(omitted)			
	普通市 (20万未満)	-0.02	1.5%	(omitted)		(omitted)		(omitted)		(omitted)			
	町村	0.04	0.1%	(omitted)		(omitted)		(omitted)		(omitted)			
駅徒歩	駅徒歩 16分以上	baseline											
	駅徒歩 15分以内	0.04	0.0%	0.04	0.00	0.05	0.00	0.03	0.2%	0.04	7.2%		
年齢	20-34歳	baseline											
	35-44歳	0.01	40.7%	0.01	54.1%	0.02	31.6%	0.01	50.8%	-0.02	37.5%		
	45-54歳	0.02	0.2%	0.05	0.0%	0.02	28.9%	0.02	11.4%	-0.06	3.3%		
	55-64歳	0.04	0.0%	0.05	0.1%	0.04	4.2%	0.05	0.8%	-0.02	54.0%		
	65歳以上	0.04	0.1%	0.02	25.3%	0.00	87.8%	0.09	0.0%	0.06	16.1%		
性別	男性	baseline											
	女性	0.00	58.9%	0.01	41.1%	0.00	85.2%	-0.01	23.5%	-0.04	6.4%		
学歴	大卒未満	baseline											
	大卒以上	0.00	60.5%	-0.01	42.9%	-0.01	60.4%	0.00	70.2%	0.01	61.3%		
婚姻	未婚	baseline											
	結婚	-0.01	30.8%	-0.04	0.4%	0.00	79.5%	0.01	65.6%	0.03	31.7%		
子供	子どもなし	baseline											
	子どもあり	0.02	0.1%	0.01	23.2%	0.05	0.1%	0.02	13.8%	0.03	25.7%		
世帯年収	世帯年収不明	baseline											
	0-199万	-0.03	2.9%	-0.04	8.1%	0.00	90.6%	-0.04	10.1%	-0.04	36.4%		
	200-399万	0.02	4.3%	0.05	0.6%	0.01	77.0%	0.00	90.8%	-0.01	88.8%		
	400-599万	0.03	1.0%	0.04	2.7%	0.01	59.2%	0.03	18.8%	0.00	94.8%		
	600-799万	0.02	4.4%	0.05	1.7%	0.00	93.3%	0.02	40.2%	-0.01	79.1%		
	800-999万	0.01	47.2%	0.03	18.0%	0.01	66.2%	-0.01	78.9%	-0.04	34.7%		
	1000万以上	0.01	50.8%	0.03	12.4%	-0.02	51.6%	0.00	92.3%	0.00	99.4%		
世帯金融資産	世帯金融資産不明	baseline											
	ゼロ	-0.03	0.3%	-0.01	58.7%	-0.07	0.0%	-0.01	47.7%	-0.04	14.3%		
	1-500万	0.01	25.9%	0.00	72.1%	-0.01	70.7%	0.03	6.0%	0.01	83.4%		
	500-999万	0.00	96.3%	0.00	88.2%	-0.02	44.9%	0.01	62.6%	-0.01	80.4%		
	1000-1999万	0.02	31.9%	0.01	73.6%	0.02	52.2%	0.01	64.7%	0.04	45.2%		
	2000-5000万	-0.03	3.0%	-0.04	4.9%	-0.04	20.0%	0.00	88.8%	-0.04	39.8%		
住居	持ち家以外	baseline											
	持ち家	0.06	0.0%	0.06	0.0%	0.06	0.0%	0.06	0.0%	0.08	0.0%		
居住面積	居住面積不明	baseline											
	25㎡未満	0.01	48.4%	-0.02	26.4%	0.01	81.7%	0.01	78.0%	0.13	1.9%		
	25㎡以上50㎡未満	0.02	10.3%	0.00	88.7%	0.03	27.8%	0.01	58.5%	0.02	59.9%		
	50㎡以上75㎡未満	0.06	0.0%	0.07	0.0%	0.05	1.5%	0.05	0.5%	0.08	0.5%		
	75㎡以上100㎡未満	0.08	0.0%	0.07	0.0%	0.06	0.4%	0.08	0.0%	0.11	0.1%		
100㎡以上	0.09	0.0%	0.09	0.0%	0.08	0.1%	0.10	0.0%	0.09	0.3%			
cutポイント	/cut1	-2.95		-2.95		-3.02		-2.92		-2.88			
	/cut2	-1.72		-1.77		-1.76		-1.67		-1.62			
	/cut3	-0.29		-0.28		-0.31		-0.26		-0.33			
	/cut4	2.10		2.15		2.15		2.10		1.92			
Number of obs		184,193		73,121		42,635		52,576		15,672			
参考：重回帰分析の修正R2乗値		0.517		0.492		0.502		0.517		0.545			
参考：主観的幸福度 (1-10)		6.60		6.67		6.61		6.55		6.45			

居住満足度は平均(最小値は-2・最大値は2の5段階) 0.5以上をボールド・0.5未満を背景黒白ボールド。

Coef.-0.1未満を背景黒白ボールド・0.1以上をボールド・P>0.1を背景グレー。参考値の主観的幸福度は1~10の10段階評価の平均値。

5. 自治体居住満足度の空間的分布と個別項目の比較

図-1は東北南部から九州北部の自治体満足度の空間的分布を示したものである⁷⁾。居住満足度が全国平均+標準偏差の地域（図中では黒）は、大都市圏に集中しているが、大都市圏以外でも居住満足度の高い自治体が存在していることがわかる。これは生活利便性といった因子以外にも居住満足度を構成する要素があることを示唆しており、それを見つけ出すことがシティプロモーションの重

要なポイントであることを示している。

表-5は大都市圏中心部の自治体（区）について個別項目の偏差値を示したものである。ここでは例示するにとどめているが、このような個別指標が多くの自治体で把握可能であり、シティプロモーションだけでなく、自治体本来の目的である住民の厚生向上のために多くの示唆を与えることが可能になっている。

図-1 自治体別居住満足度マップ（東北南部～九州北部）

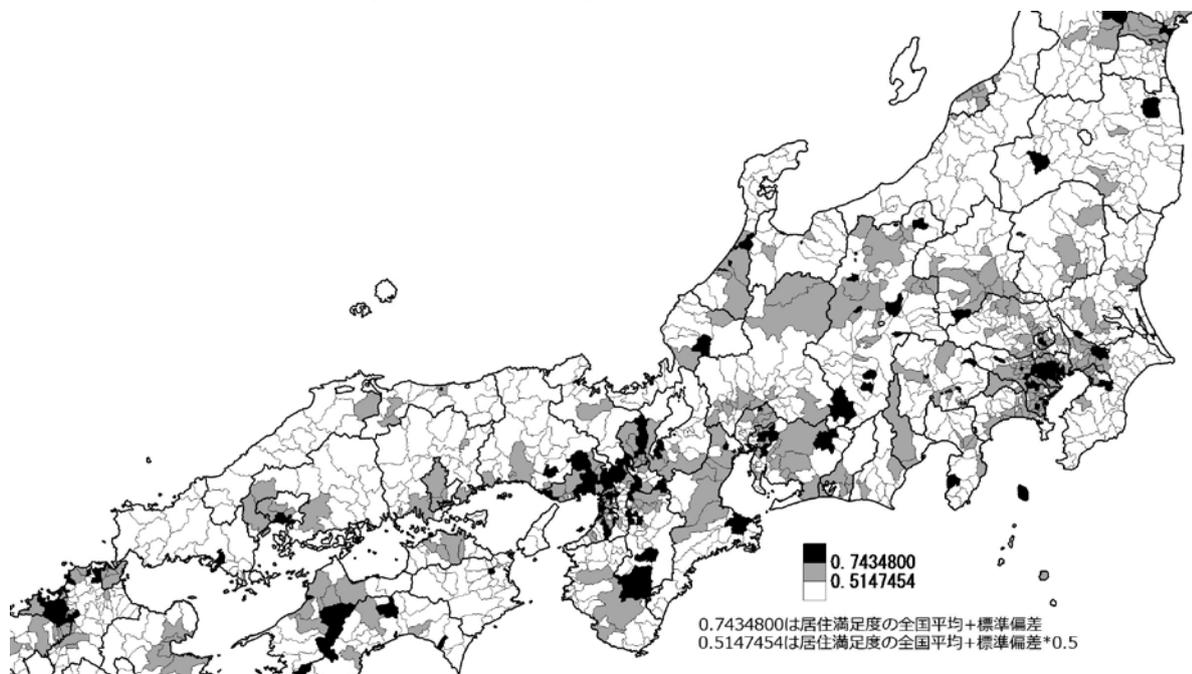


表-5 自治体別居住満足度因子と個別項目の偏差値例

都道府県名	北海道 札幌市 中央区	東京都 中央区	東京都 世田谷区	神奈川県 横浜市 西区	愛知県 名古屋市 中区	大阪府 大阪市 北区	福岡県 福岡市 中央区	
回答者数	579	418	2452	299	197	283	399	
全体としての現在の地域の評価	62.7	66.8	61.5	61.1	60.3	65.3	67.2	
因子	親しみやすさ	60.8	69.3	62.4	59.9	62.2	67.6	67.2
	静かさ治安	48.7	47.0	48.6	36.7	36.3	31.8	42.4
	生活利便性	68.1	68.3	63.3	68.6	71.1	75.2	73.1
	交通利便性	63.6	72.2	64.4	66.3	68.6	69.2	68.8
	イメージ	75.0	82.6	69.9	76.7	71.6	74.0	77.9
	観光自然	48.2	50.4	36.4	54.0	41.5	43.3	49.3
	物価家賃	54.0	49.6	45.1	49.4	53.3	53.1	54.0
	行政サービス	61.0	63.4	59.4	55.6	58.8	58.0	62.0
総合	62.7	66.8	61.5	61.1	60.3	65.3	67.2	
親しみやすさ因子	気取らない親しみやすさ	52.3	56.9	54.0	52.0	51.4	56.1	57.5
	地元出身でない人のなじみやすさ	60.3	62.7	58.6	57.9	57.9	63.0	64.7
	地域の繋がり	52.3	56.5	51.7	50.4	51.1	52.2	53.7
	近所付き合いなどが煩わしくないこと 地域のイベントやお祭りなど	62.9	68.1	61.0	61.1	64.6	65.0	65.8
静かさ治安因子	閑静さ	47.2	44.8	50.0	38.1	34.0	31.8	42.4
	騒音や騒々しさのなさ	44.8	43.6	46.3	36.8	35.7	30.5	38.8
	治安の良さ	50.9	61.9	54.2	47.4	39.3	40.7	47.2
	密集地火災の心配のなさ	51.8	51.7	45.5	44.3	47.6	44.7	48.6
	町並みの綺麗さ	62.3	67.0	59.6	58.7	54.9	53.5	61.9
	津波の心配のなさ	53.5	43.3	54.2	43.2	48.8	43.0	47.7
	地盤の心配のなさ	59.1	48.9	57.1	47.5	54.0	49.4	48.1
	道路の混雑度合い パチンコ屋やギャンブル施設がない	49.2	49.4	41.3	45.7	45.7	42.9	40.1
生活利便性因子	飲食店の充実度	68.3	70.2	62.8	69.3	75.3	79.6	74.2
	雑貨、花屋、カフェ等の充実度	70.8	67.0	63.3	69.9	70.7	74.7	76.0
	ファミレス、コンビニ等の充実度	62.7	64.6	59.8	61.9	67.4	68.6	66.8
	美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度	65.0	63.1	61.7	63.6	64.9	68.9	69.1
	スーパー・量販店等の充実度	59.1	57.0	59.0	57.7	59.3	63.1	61.4
	デパート等の大規模商業施設の充実度	70.0	70.8	58.4	73.8	72.9	72.0	74.8
	商店街の充実度	70.9	66.9	67.9	69.0	74.2	82.7	72.5
	映画館・劇場等の娯楽施設の充実度	70.1	70.2	60.5	73.2	68.5	74.5	73.4
	バーや居酒屋など飲み屋の充実度	65.6	67.8	61.0	66.8	69.5	76.9	72.5
	深夜営業の店の充実度	66.4	67.7	61.6	64.8	68.5	74.4	70.4
	郵便局や銀行(ATM)等の充実度	63.5	65.5	59.9	62.7	66.5	69.5	68.8
	フィットネスなどスポーツ施設の充実度	65.0	64.7	62.5	63.7	65.7	65.3	66.4
	病院等の医療機関の充実度	66.1	64.8	61.3	62.8	64.3	67.6	66.7
交通利便性因子	賑わい	66.8	71.1	65.1	70.0	71.6	75.8	73.2
	スクール・習い事施設の充実度	66.7	65.7	62.6	65.0	66.5	67.2	67.8
	幹線道路へのアクセスの良さ	61.9	66.1	61.5	62.9	66.1	65.6	66.1
	都心へのアクセスの良さ	68.7	74.7	69.3	68.2	73.0	74.1	72.8
	高速道路へのアクセスの良さ	49.0	59.9	56.0	57.6	58.3	59.4	57.1
イメージ因子	ランドマークや話題のスポットへの近さ	69.3	79.2	65.9	82.0	74.9	76.8	75.2
	勤務先・通学先へのアクセスの良さ	60.8	71.1	59.0	61.7	65.9	69.8	66.9
	ゴミ焼却場等がないこと	61.6	62.9	59.2	59.9	63.3	63.7	67.5
自然観光因子	おしゃれ・洗練さ	74.2	77.3	70.2	74.2	70.5	73.4	81.1
	高級感・ステータス	73.2	80.1	70.3	69.9	67.7	71.1	75.7
	再開発などの将来的な街の発展性	65.2	69.5	62.0	66.5	65.0	69.3	72.1
物価家賃因子	歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ	66.5	74.3	63.6	65.2	66.4	68.1	68.1
	海や川、山などの自然の充実度	44.9	35.6	33.9	36.3	31.2	30.5	43.0
行政サービス因子	有名観光地や景勝地などの充実度	65.3	67.9	53.4	71.1	59.1	61.8	61.6
	歴史、伝統	53.2	65.0	51.9	58.1	53.3	55.3	58.6
	家賃や不動産価格の安さ	48.0	38.0	41.2	43.8	45.9	41.5	48.5
	物価の安さ	49.7	43.0	46.4	44.5	50.3	54.7	53.5
行政サービス因子	電車・バスの混雑度合い	56.6	58.4	41.1	47.3	55.4	49.9	51.5
	不動産の資産価値の高さなど	65.6	77.0	64.3	68.4	65.1	68.0	66.9
	保育園、児童館等の施設の充実度	55.1	57.5	53.2	50.9	54.5	53.1	56.8
	小中学校や塾の教育の充実度	61.7	60.1	59.3	56.8	56.5	57.8	61.4
	子ども医療費無料等の充実度	49.7	56.8	54.1	46.9	53.7	53.4	54.1
	介護施設やデイサービス等の充実度	56.3	54.3	53.8	53.2	55.4	55.8	56.0
	介護保険等の行政サービスの充実度	56.3	60.0	56.3	54.4	59.4	56.6	55.4
	図書館等の公共施設の充実度	57.2	64.6	60.1	59.2	60.8	58.7	61.5
行政サービス因子	博物館、美術館等の文化施設充実度	69.2	66.3	59.6	53.7	69.7	65.5	74.0
	公園や緑地・緑道等の充実度	63.2	59.7	61.7	56.3	58.5	55.2	64.5
	ゴミ収集の頻度の高さなど	58.6	63.8	59.5	57.0	56.9	62.7	62.2

偏差値 65 以上を背景黒白ボールド・偏差値 35 以下をボールド

VI. 結論および今後の課題

本研究の結論は以下のようなものである。定住者獲得を目的としたシティプロモーションでは住みたい街ランキングよりも住みこち（居住満足度）ランキングを重視すべきである。その際、居住満足度は8つの因子から構成されることを考慮すること、特に居住満足度と行政サービス因子が負の関係を持つことに留意が必要である。

また、居住満足度は政令市では極めて高いが、人口20万人未満の市（普通市）と町村ではかなり低くなっている事実も認識したうえでシティプロモーションを考える必要がある。宗・新井(2018)では主観的幸福度に居住満足度が大きな影響を与えることが示されていることから、自治体はシティプロモーションだけでなく、住民の満足度を向上させるために住みこちランキングデータを積極的に活用することを検討すべきである⁸⁾。

今後の課題としては、交通利便性や生活利便性といった評価だけでなく、地域への愛着や場所がもたらす安らぎといった心理的側面を測定・評価すること、それらの心理的側面が居住満足度や主観的幸福度とどのような関係にあるのかを明らかにすることがある。

注

- 1) 調査結果の一部は「いい部屋ネット 街の住みこちランキング・住みたい街ランキング」として発表されている。
- 2) ただし十分な回答者数（30名以上など）が得られていない自治体もある。
- 3) 割付は一定比率ではなく首都圏等の大都市圏で0.2%程度、地方中核市で0.1%程度、町村で0.05%程度となっている。
- 4) 非居住自治体は、首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）、関西（大阪府・京都府・兵庫県・奈良県・滋賀県・和歌山県）、中部（愛知県・静岡県・岐阜県・三重県）は各地域内自治体を、それ以外は県内自治体をランダムに表示している。
- 5) 住みたい駅・自治体、よく遊びに行く駅については、中部圏：名古屋都市圏、福岡：福岡都市圏、北海道：札幌都市圏を対象としている。
- 6) 1都3県の調査では「博物館等の充実度」が含まれず全国対象調査では含まれている。そのため因子分析を全国を対象に

行う時にこの設問を除外して因子分析を行っており54問が分析対象となっている。

- 7) 図中の黒:0.7434800は全国平均+標準偏差,グレー:0.5147454は全国平均+標準偏差*0.5の地域を示す。
- 8) 住みこちランキングのリリースには、自治体等に詳細データを提供可能であると記載されている。

引用文献

- 和田充夫・菅野佐織・徳山美津恵・長尾雅信・若林宏保(2009)『地域ブランドマネジメント』有斐閣
- 石川徹・浅見泰司(2012)『都市における居住満足度の評価構造に関する研究』都市計画論文集 47(3), pp.811-816
- 北見幸一(2018)『都市生活の満足度と都市の表象要素』日本マーケティング学会カンファレンス・プロシーディングス Vol.7
- 宗健・新井優太(2018)『住まいが主観的幸福度に与える影響』都市住宅学会第26回学術講演会