



地域間の居住満足度と愛着に影響を与える要因の差異

東京理科大学 経営学部 経営学科
水越めぐみ・内田美奈

目次

1. 本研究の背景
2. 先行研究レビューと本研究の意義
3. データ概要と分析手順
4. 分析結果①~55個の質問と居住満足度、愛着の関係~ (JASP使用)
5. 分析結果②~テキストマイニング~ (TMS使用)
6. まとめと今後の課題

本研究の背景

日本の現状

東京に人口が集中(東京一極集中)



東京は待機児童数の多さなどにより、
子育てがしづらい環境



出生率の低下



人口の多い東京での出生率低下は全国的な人口減少、
少子高齢化を引き起こす



日本の生産力の低下

本研究の背景

日本の少子高齢化、人口減少問題を解消するために
東京一極集中の解消を図る必要がある



地方圏は**転出人口の減少**と**転入人口の増加**に
取り組むことが必要

東京以外の転出人口の減少、転入人口の増加に繋がる研究をすることで日本の人口減少に歯止めをかけ、生産力の向上に寄与する。

先行研究レビューと本研究の意義

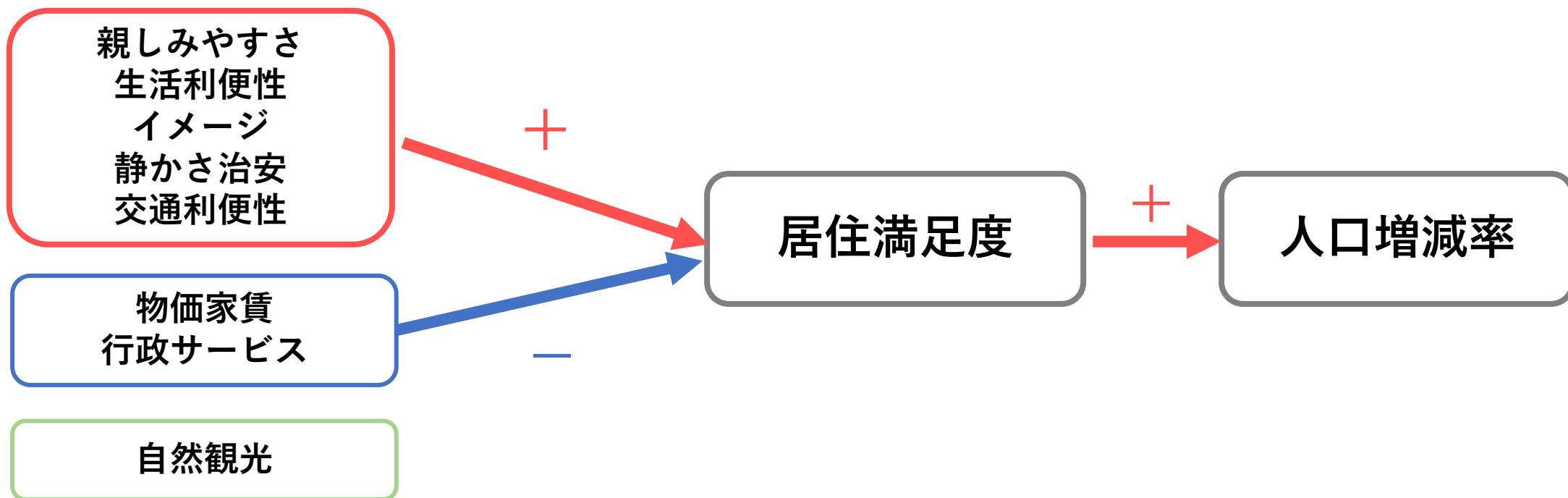
先行研究①

居住満足度と人口増減に関する研究

地域の満足度に関する55の質問を8つの因子に分類し、そのうち「親しみやすさ」「生活利便性」「イメージ」「静かさ治安」「交通利便性の順」に居住満足度と正の関係が強く、「物価家賃」「行政サービス」は負の関係、「自然観光」は影響はほぼないことが分かった。

さらに居住満足度と人口増減率も正の相関があることが明らかになった。

(宗,2020)



先行研究①

居住満足度8因子の詳細

総合評価	全体としての現在の地域の評価
親しみやすさ	気取らない親しみやすさ 地元出身でない人のなじみやすさ 地域のつながり 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
交通利便性	幹線道路へのアクセスの良さ 都心へのアクセスの良さ 高速道路へのアクセスの良さ ランドマークや話題のスポットへの近さ 勤務先、通学先へのアクセスの良さ ゴミ焼却場や産業廃棄物処理場等がない
生活利便性	飲食店の充実度 雑貨、花屋、カフェ等の充実度 ファミレス、コンビニ等の充実度 美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度 スーパー、量販店等の充実度 デパート等の大規模商業施設の充実度 商店街の充実度 映画館、劇場等の娯楽施設の充実度 バーや居酒屋など飲み屋の充実度 深夜営業の店の充実度 郵便局や銀行(ATM)等の充実度 スポーツ施設等の充実度 病院等の医療機関の充実度 賑わい スクール、習い事施設の充実度

静かさ・治安	閑静さ 騒音や騒々しさのなさ 治安の良さ 密集地火災の心配のなさ 町並みの綺麗さ 津波の心配のなさ 地盤の心配のなさ 道路の混雑度合い パチンコ屋やギャンブル施設がないこと
イメージ	おしゃれ、洗練さ 高級感、ステータス 再開発などの将来的な街の発展性 歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ
自然・観光	海や川、山などの自然の充実度 有名観光地や景勝地などの充実度 歴史、伝統
行政サービス	公立保育園や児童館等の施設の充実度 小中学校や塾の教育の充実度 子供の医療費無料等の充実度 介護施設やデイサービス等の充実度 介護保険料等の行政サービスの充実度 博物館などの文化施設の充実度 図書館等の公共施設の充実度 公園や緑地、緑道等の充実度 ゴミ収集の頻度の高さ・粗大ゴミの簡単さ
物価・家賃手頃	家賃や不動産価格の安さ 物価の安さ 電車、バスの混雑度合い 不動産の資産価値の高さなど

先行研究②

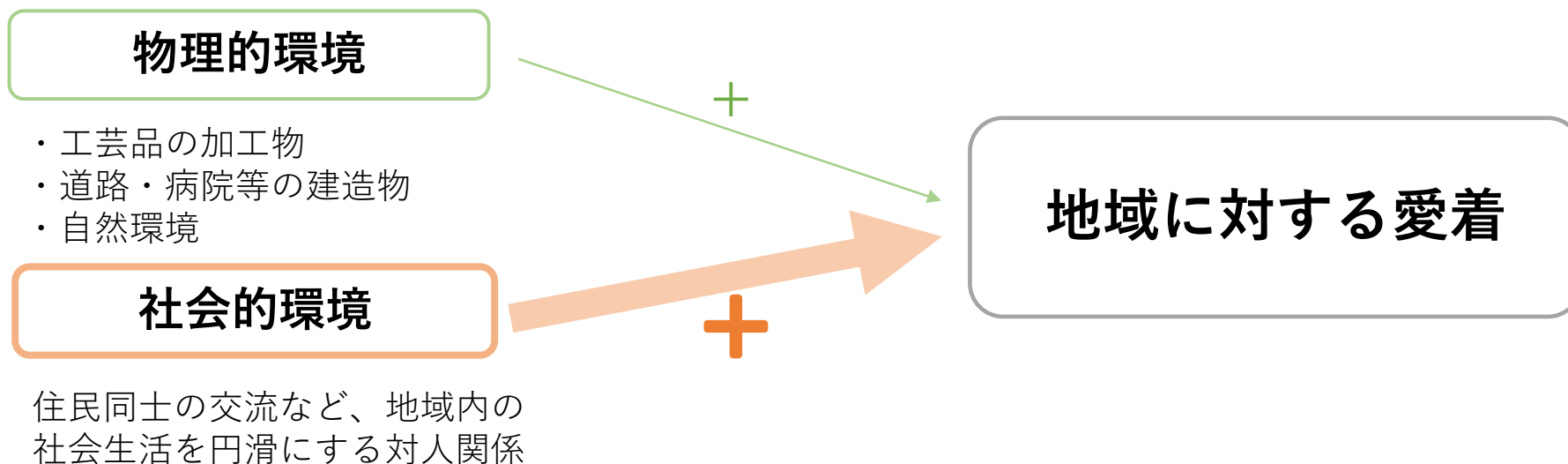
地域の愛着に関する研究

地域に対する愛着は、長期の居住願望を持つことが明らかになっている。

(Riger, s. & Lavrakas, P.J., 1981)



地域環境の内、物理的環境（工芸品の加工物、道路・病院等の建造物、自然環境）、社会的環境（住民同士の交流など、地域内の社会生活を円滑にする対人関係）はそれぞれ、愛着形成の要因となり、特に社会的環境は物理的環境と比較して愛着形成効果が大きいことが明らかになっている。（引地博之・青木俊明・大淵憲一, 2009）



先行研究の課題と本研究の位置づけ

先行研究

先行研究では居住満足度に関する質問を8つの因子に分類し、居住満足度との相関を見ている。

また愛着に関する研究では物理的環境と社会的環境が愛着に与える影響を見ている。

本研究

居住満足度に関する8つの因子をさらに細かく分類し、地域別で共分散構造分析をすることで、より詳細に居住満足度と愛着との関係を明らかにする。

また、回答者属性を含めた自由回答データをテキストマイニングすることで、共分散構造分析では得られない住民の意見を読み取り、地域の居住満足度と愛着の向上に繋げる。

本研究の意義

全国を9つの地域に分類し、各地域の居住満足度・愛着に影響を与える要因を分析



各地域、特に三大都市以外の人口を増やしたい地域の居住満足度や愛着の要因を明確化



地方の居住満足度を向上し、愛着を持たせることで地方への転入増、都心部への転出減を目指す



東京一極集中による人口減少問題を解消し、日本全体の活力を向上

データ概要

大東建託株式会社・賃貸未来研究所より提供いただいた、「街の住みこち&住みたい街ランキング 2020」に関するアンケートデータ

アンケート項目	回答者数	市区町村数
<ul style="list-style-type: none">全57問の回答データフリーコメント (街に対して満足している点・不満な点)	177,116	1,057

- 全57問の回答データの内55問を12の因子に分類し、他2問を「総合居住満足度」「愛着」として分析を行う
- 全回答データを都市雇用圏(金本・徳岡,2002)と国土形成計画(2015)に基づいて地域分類する

データ概要

居住満足度因子の変更点

変更前		変更後
交通利便性	→	変更なし
生活利便性	→	変更なし
イメージ	→	変更なし
家賃物価	→	変更なし
静かさ治安	→	静かさ治安 災害リスク
行政サービス	→	文化施設 子育て支援 高齢者支援
観光自然	→	観光 自然
親しみやすさ	→	地域交流

先行研究の因子を細分化し、より詳細に居住満足度、愛着への影響について分析する

データ概要

居住満足度因子の詳細(改定版)

総合評価	全体としての現在の地域の評価
地域交流	気取らない親しみやすさ 地元出身でない人のなじみやすさ 地域のつながり 地域のイベントやお祭りなど
交通利便性	幹線道路へのアクセスの良さ 都心へのアクセスの良さ 高速道路へのアクセスの良さ ランドマークや話題のスポットへの近さ 勤務先、通学先へのアクセスの良さ 道路の混雑度合い 電車、バスの混雑度合い
生活利便性	飲食店の充実度 雑貨、花屋、カフェ等の充実度 ファミレス、コンビニ等の充実度 美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度 スーパー、量販店等の充実度 デパート等の大規模商業施設の充実度 商店街の充実度 映画館、劇場等の娯楽施設の充実度 バーや居酒屋など飲み屋の充実度 深夜営業の店の充実度 郵便局や銀行(ATM)等の充実度 スポーツ施設等の充実度 病院等の医療機関の充実度
保留	近所付き合いなどが煩わしくないこと ゴミ焼却場や産業廃棄物処理場等がない 賑わい ゴミ収集の頻度の高さ・粗大ゴミの簡単さ

静かさ・治安	閑静さ 騒音や騒々しさのなさ 治安の良さ パチンコ屋やギャンブル施設がないこと
イメージ	おしゃれ、洗練さ 高級感、ステータス 再開発などの将来的な街の発展性 歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ 町並みの綺麗さ
自然	海や川、山などの自然の充実度 公園や緑地、緑道等の充実度
観光	有名観光地や景勝地などの充実度 歴史、伝統
文化施設	博物館などの文化施設の充実度 図書館等の公共施設の充実度
子育て支援	公立保育園や児童館等の施設の充実度 小中学校や塾の教育の充実度 子供の医療費無料等の充実度 スクール、習い事施設の充実度
高齢者支援	介護施設やデイサービス等の充実度 介護保険料等の行政サービスの充実度
物価・家賃手頃	家賃や不動産価格の安さ 物価の安さ 不動産の資産価値の高さなど
災害リスク	密集地火災の心配のなさ 津波の心配のなさ 地盤の心配のなさ

データ概要

大分類	小分類	人口規模	定義	市町村数
3大都市	3大都市		3大都市圏内に属する 東京都特別区部及び政令指定市	134
地方中枢都市	地方中枢都市	70万人～	政令指定都市 ※3大都市に含まれる政令指定都市は除く	63
高次都市機能を有する都市	中心都市	20～70万人	都市雇用圏内（中心都市）	48
	ベッドタウン	20～70万人	都市雇用圏内（郊外都市）	41
中小都市	中心都市	1～20万人	都市雇用圏内（中心都市）	174
	ベッドタウン	1～20万人	都市雇用圏内（郊外都市）	518
	他都市への 依存が低い都市	1～20万人	都市雇用圏外	79

※回答数30以上の1057市区町村対象

分析手順

共分散構造分析

12因子・居住満足度・愛着に関する分析



テキストマイニング

フリーコメントのテキストマイニング

分析結果①

～55個の質問と居住満足度、愛着の関係～

分析結果①

12因子と居住満足度の共分散構造分析の結果

居住満足度				
Outcome	Estimate	Std. Error	z-value	p
交通利便性	1.855	0.043	43.172	< .001
生活利便性	0.995	0.025	39.191	< .001
自然	0.774	0.02	39.493	< .001
子育て支援	0.76	0.016	47.712	< .001
文化施設	0.676	0.022	30.805	< .001
イメージ	0.635	0.019	32.706	< .001
災害リスク	0.5	0.065	7.69	< .001
高齢者支援	0.442	0.013	33.693	< .001
地域交流	0.417	0.011	36.412	< .001
観光	0.272	0.02	13.779	< .001
物価・家賃	0.192	0.023	8.321	< .001
静かさ・治安	0.03	0.022	1.377	0.168

- 先行研究では「親しみやすさ」が最も強い正の関係があったが、「近所付き合いが煩わしくないこと」を除いた「地域交流」の係数値は他因子と比較して小さい
- 負の関係があるとされていた「行政サービス」も「子育て支援」「高齢者支援」「文化施設」に分けることで、それぞれ正の係数値が算出された
- 影響なしとされていた「自然観光」も「自然」と「観光」に分けることで、それぞれ正の係数値が算出された

分析結果①

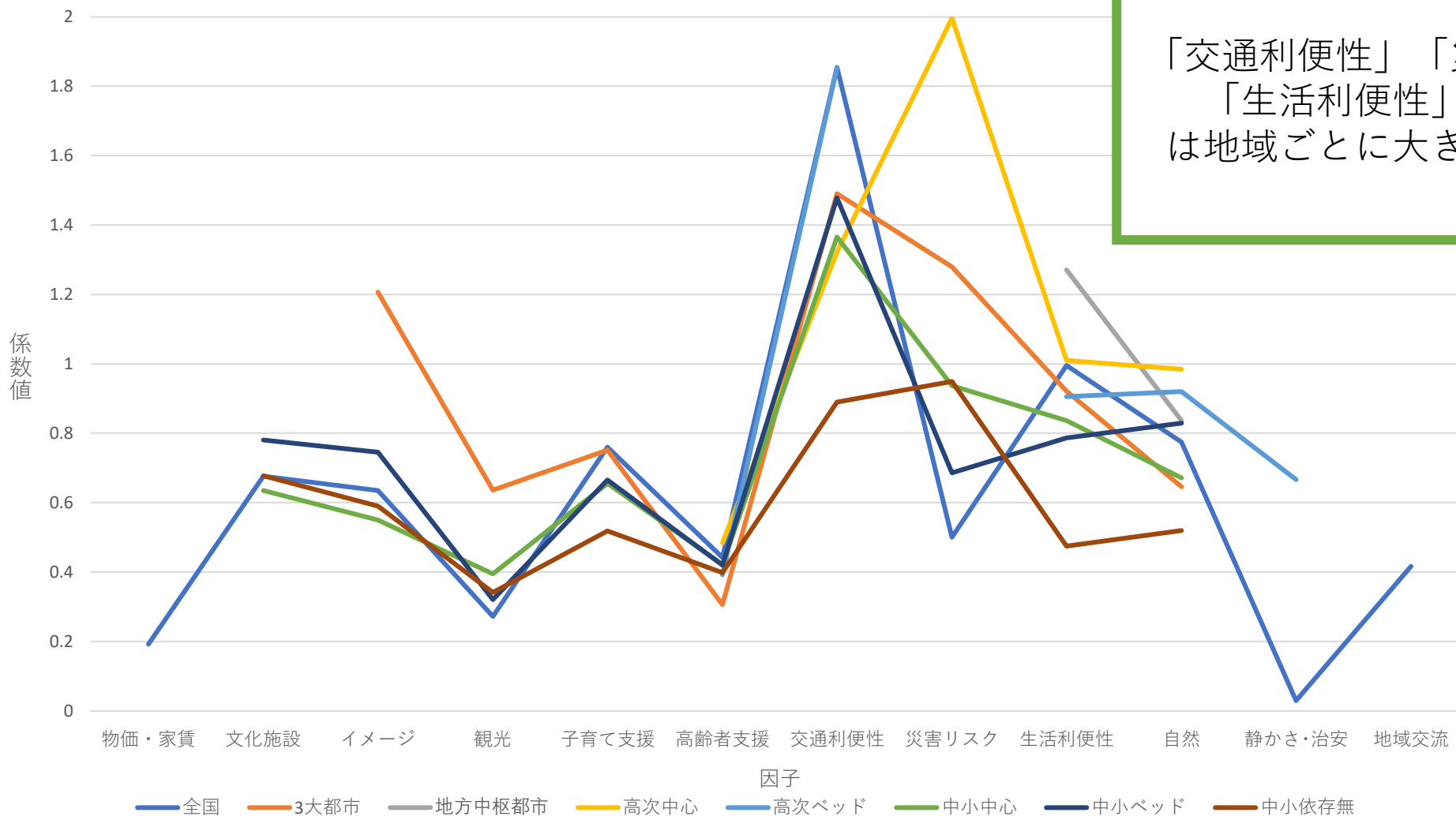
12因子と愛着の共分散構造分析の結果

愛着				
Outcome	Estimate	Std. Error	z-value	p
交通利便性	1.233	0.088	14.064	< .001
生活利便性	0.714	0.048	15.01	< .001
自然	0.575	0.039	14.923	< .001
子育て支援	0.56	0.034	16.658	< .001
イメージ	0.56	0.029	19.374	< .001
文化施設	0.554	0.035	15.664	< .001
観光	0.411	0.027	15.042	< .001
地域交流	0.391	0.019	21.081	< .001
高齢者支援	0.315	0.023	13.442	< .001
災害リスク	0.285	0.09	3.15	0.002
静かさ・治安	0.168	0.03	5.63	< .001
物価・家賃	-0.033	0.033	-1.001	0.317

- 居住満足度の結果と比較して、上位4因子が同じなど、因子順位や係数値に大きな違いはない
- 先行研究では、社会的環境（住民同士の交流,対人関係など）は物理的環境（病院等の建造物,自然環境など）と比較して愛着形成効果が大きいとされているが、社会的環境と類似する「地域交流」の係数値は他因子と比較して小さい

分析結果①

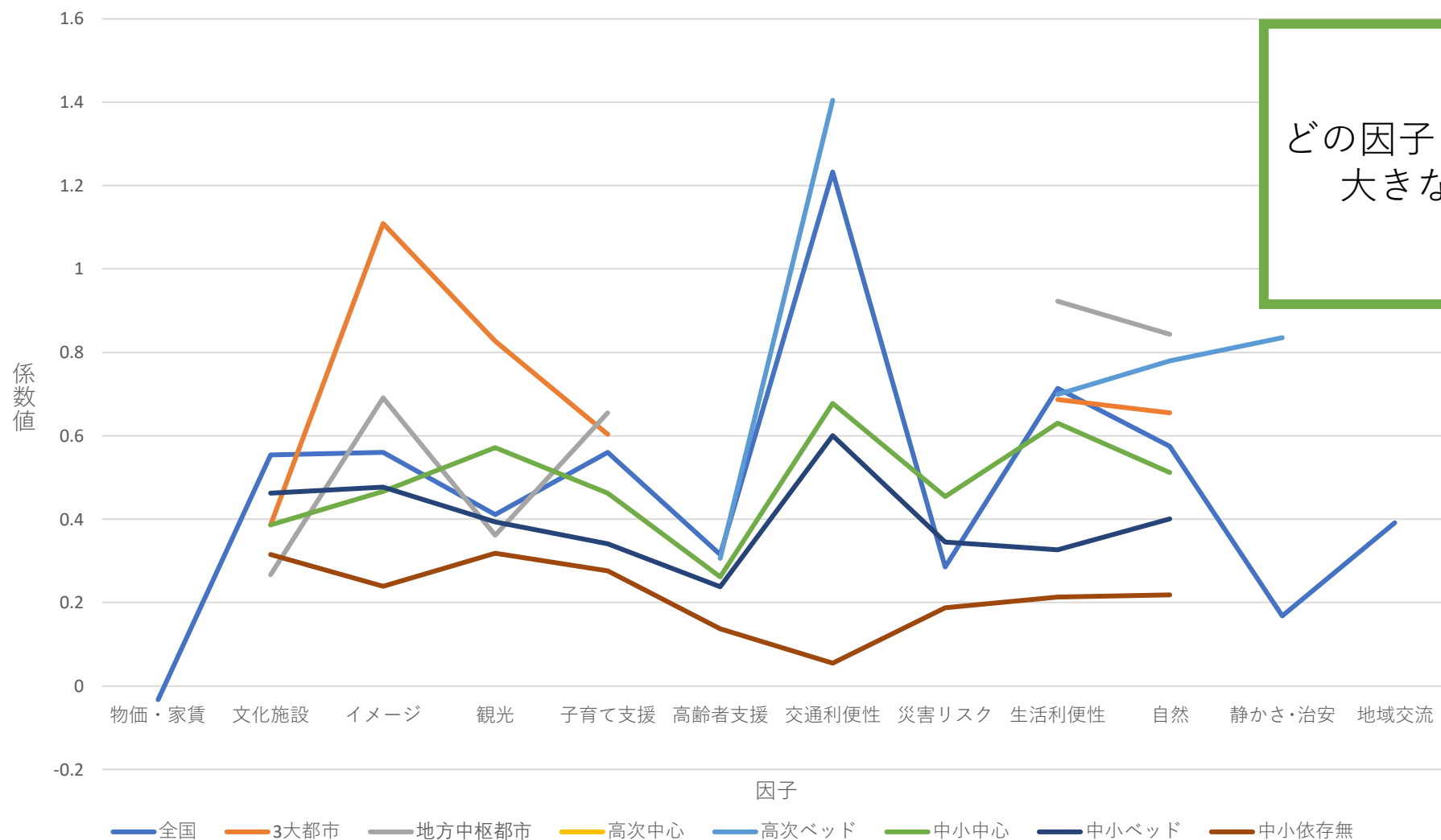
地域別の12因子と居住満足度の関係



※有意性のない結果はデータを削除し分析したため、結果の出ていない項目あり

分析結果①

地域別の12因子と愛着の関係



※有意性のない結果はデータを削除し分析したため、結果の出ていない項目あり

研究の背景

先行研究・意義

データ概要と分析手順

分析結果①

分析結果②

まとめと課題

分析①のまとめ

- 「交通利便性」「生活利便性」「自然」「子育て支援」「文化施設」「イメージ」は居住満足度と愛着への影響が共に大きい
- 先行研究で最も居住満足度と正の関係があった「親しみやすさ」と類似する「地域交流」の係数値が低いという結果が出た。「近所付き合いが煩わしくないこと」の質問項目を省いたことが結果に強い影響を与えたのではないか
- 影響がないとされていた「自然観光」を「自然」「観光」に分けた結果、どちらの係数値も正になった
- 居住満足度と負の関係があるとされていた「行政サービス」を「子育て支援」「高齢者支援」「文化施設」に分けた結果、どちらの係数値も正になった



フリーコメントを地域別や属性別にテキストマイニングし、より詳細を見る

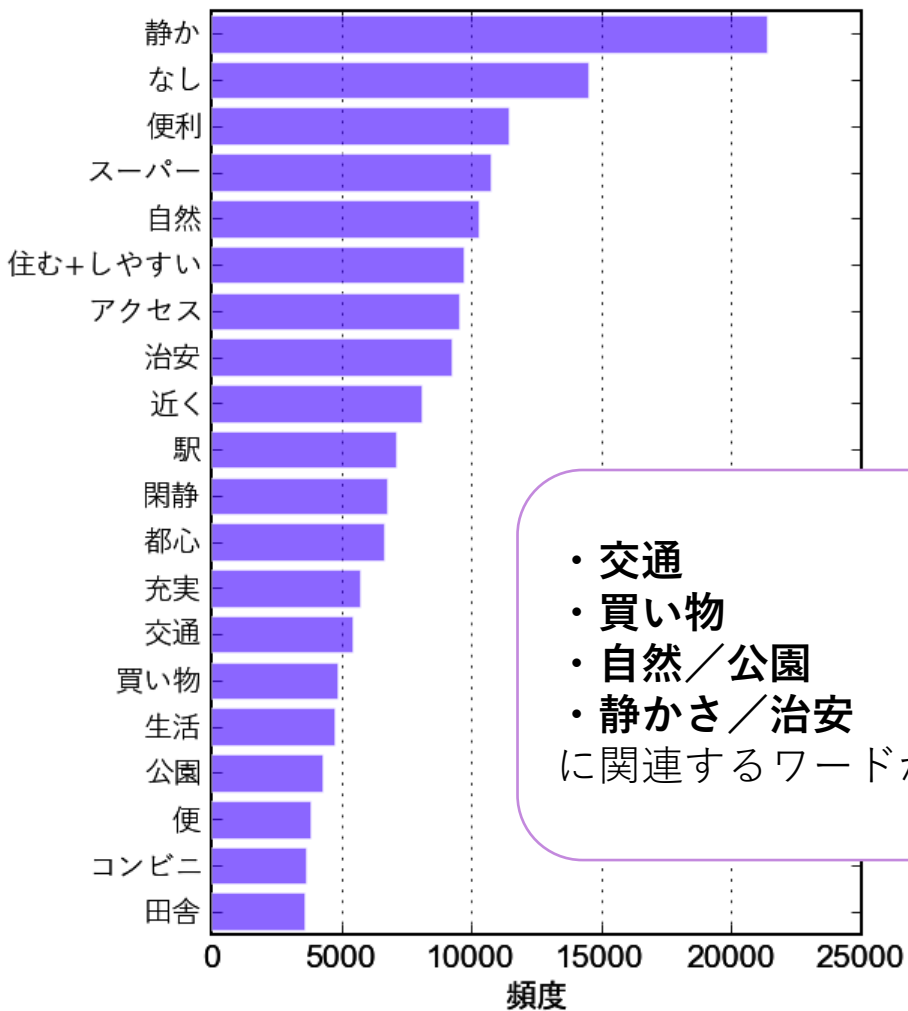
分析結果②

～テキストマイニング～

単語頻度解析

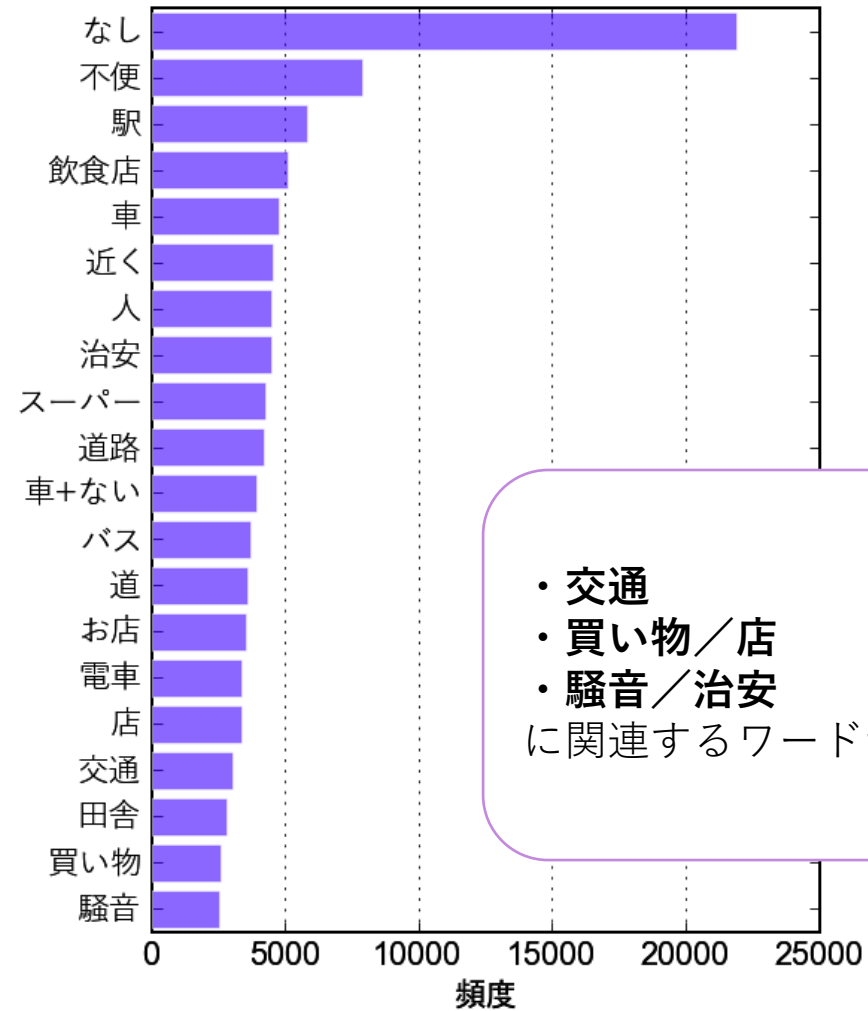
街の満足している点・不満な点(全国)

街の満足している点



・交通
・買い物
・自然／公園
・静かさ／治安
に関するワードが多い

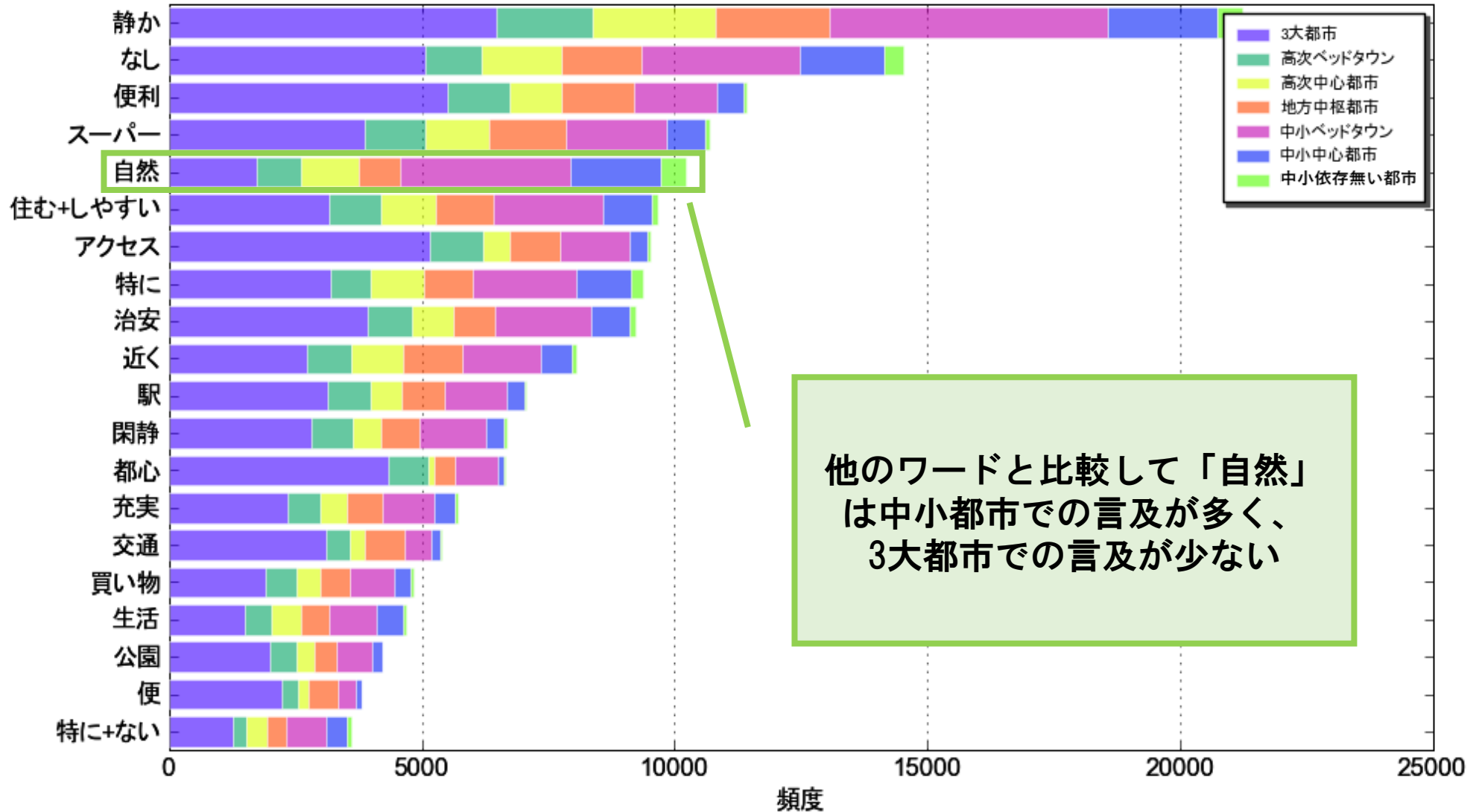
街の不満な点



・交通
・買い物／店
・騒音／治安
に関するワードが多い

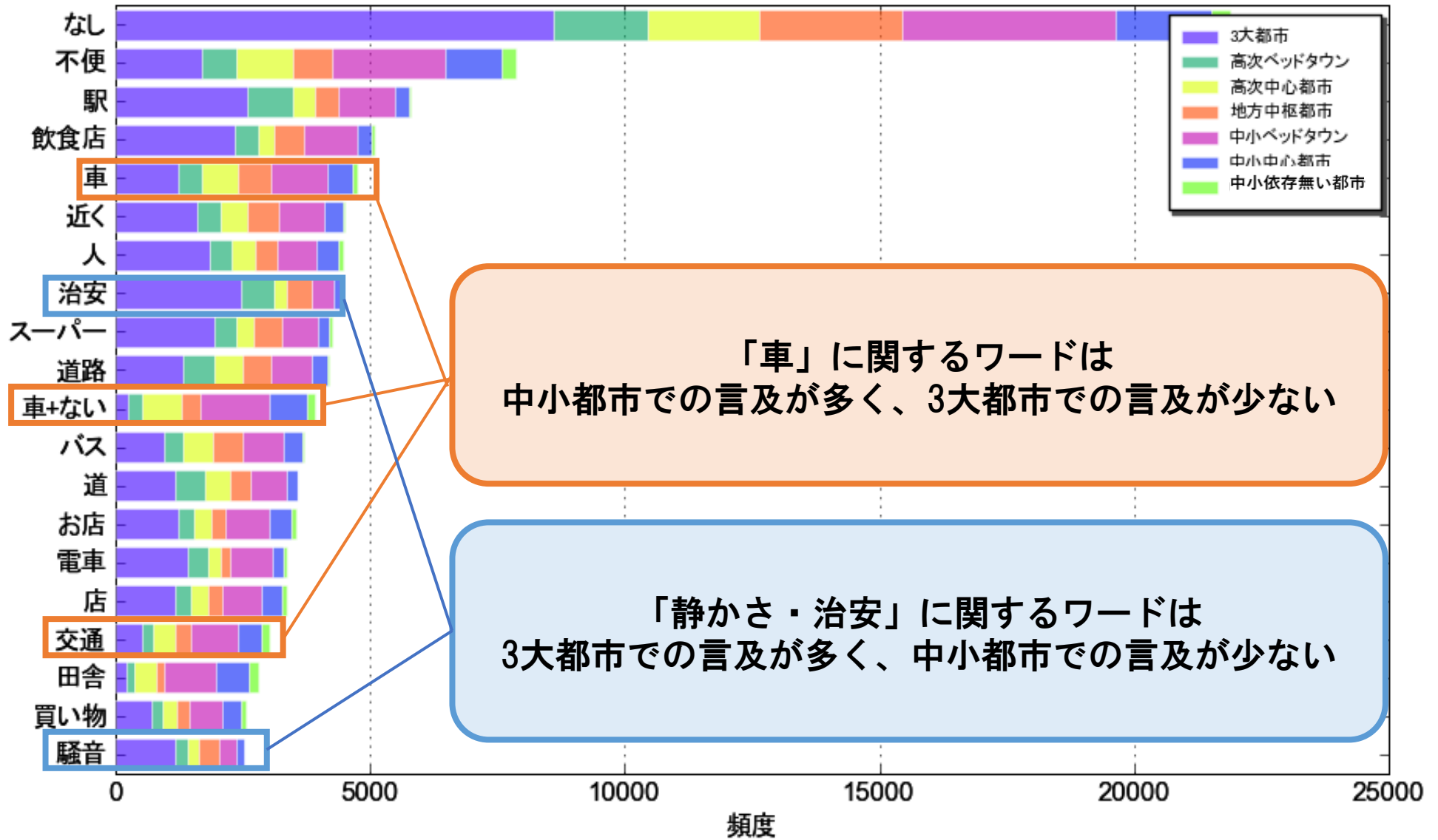
単語頻度解析

街の満足している点(地域別)



単語頻度解析

街の不満な点(地域別)



「車」に関するワードは
中小都市での言及が多く、3大都市での言及が少ない

「静かさ・治安」に関するワードは
3大都市での言及が多く、中小都市での言及が少ない

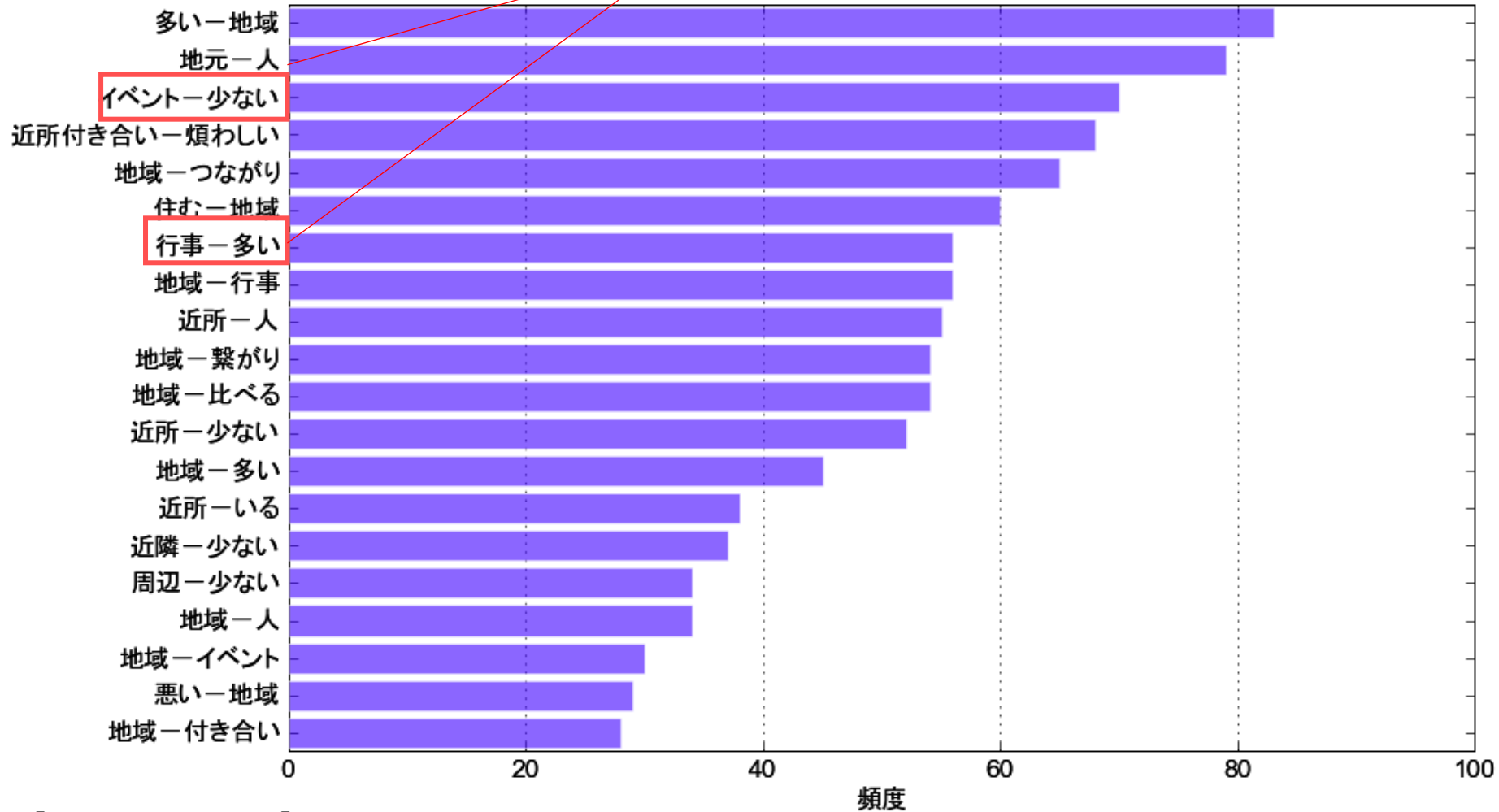
単語頻度解析 まとめ

- 「交通利便性」「生活利便性」「静かさ・治安」に関するワードは満足している点、不満な点の両方で多く使われていることから、住民にとって重要度の高い事項であることが分かった
- 満足している点で「自然」に関しての言及は3大都市で少なく、中小都市で多いことから、中小都市の住民の方が自然環境に満足している人が多い
- 不満な点で「車」に関しての言及は3大都市で少なく、中小都市で多いことから、中小都市の住民の方が車社会に不満な人が多い
- 不満な点で「静かさ・治安」に関しての言及は3大都市で多く、中小都市で少ないことから、3大都市の住民の方が騒音や治安に不満な人が多い
- 共分散構造分析で着目した「地域交流」に関する言及がなかったため、地域交流に関するワードを抽出し、注目語情報による注目分析を行う

注目語情報

街の不満な点(地域交流関連ワード抽出)

正反対の意見が出ている

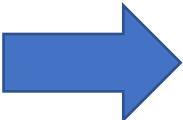


【地域交流関連ワード】

近所, つきあい, つながり, 地域, 交流, イベント, 行事, 地区, 区域, 一帯, かかわり, 関係, 近隣, 周辺, むすびつき, 催し, 人間関係, 地元, 出身, 転入, コミュニケーション, よそ者, 参加

行事-多いの原文

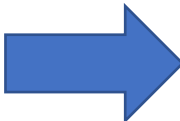
- 地区の行事が多く、仕事の都合をつけなくてはならないのが困る。
- 地域の行事が多く、かりだされる。子ども会や自治会、集まりが多すぎる。もっと少なくして欲しい。すっごい不満です！！！！
- 自治体の行事が多いので共働きだと辛い。商業施設が少ない。
- 昔からの行事が多く、柔軟性がない。
- 地区の無駄な行事が多い
- 地域の行事や役員の頻度が多すぎる。
- 子ども会などの地域の行事が多く、必ず役員をするなどの縛りが厳しく、億劫に感じる。
- 自治会の行事が多い。住民数が少ないため地域の役が回って来て、仕事を休んでまで参加しなければならない。
- 地域の行事が多く、役等が煩わしい
- 地域の行事が多く、消防や祭りの若社など半分強制的にやらされるのが苦痛。
- 町内会費が高く行事が多い。町内会の役員になるとなかなか降りられない。



「行事」は住民が自ら企画・運営をして、当番や役員をする必要があり、半強制的に参加しなければならないものの意味合いで使用されていることが考えられる

イベントが少ないの原文

- 文化的な施設やイベントが少ない
- 子供達が遊ぶ場所が少ない親子向け家族向けのイベントが少ない
- 深夜までやっている店がなく、文化的な施設やイベントも少なく、息抜きしにくい。
- 観劇等のでイベントが少ない，都心から遠い
- 駅周辺の賑わいが無い。飲食店が少ない。町のイベントが少ない。映画館やライブスポット等がなく老いも若きもカルチャーから縁遠い。
- 田舎でありイベントなど行事ごとが少ない
- 児童館が充実していない。子育てに関するイベントが少ない。
- 隣の市町に比べて、出歩いている人が少ない。楽しいイベントが少ない。



「行事」と比べ、「イベント」は当番や役員などがなく、住民が自ら企画・運営をする必要のないものの意味合いで使用されていることが考えられる

注目分析の結果

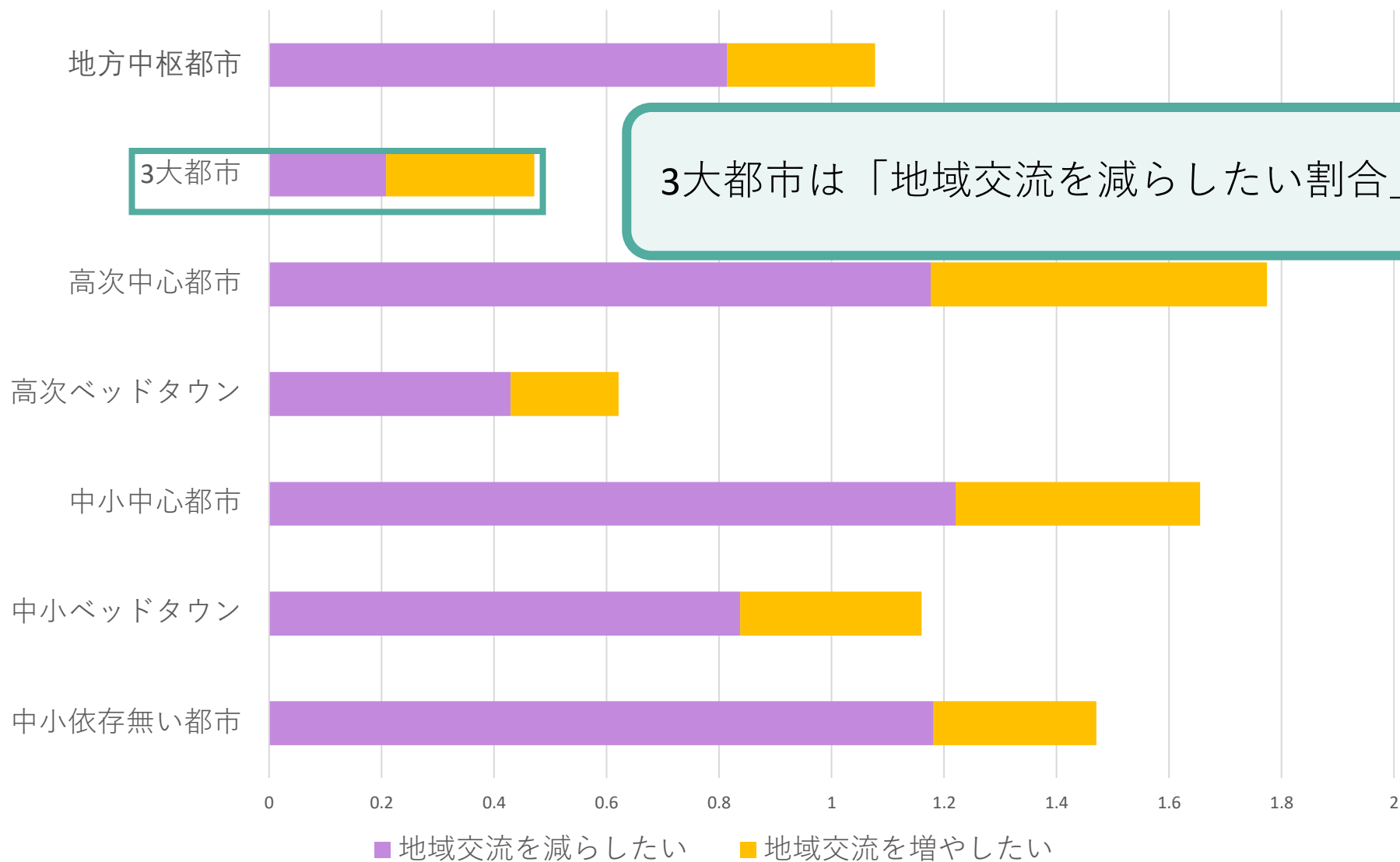
- 「行事ー多い」と「イベントー少ない」という一見真逆な回答が得られた
- 詳細を調べるために原文を見ると、行事は役員や当番があり半強制的に参加させられるものの意味合いで使用されていた
- 一方イベントは、役員や当番がないため自由度が高く、住民が気軽に参加できるものの意味合いで使用されていた



地域交流に対して様々な意見があることが分かった。
地域交流に対して前向きなワードを「**地域交流を増やしたい**」、否定的なワードを「**地域交流を減らしたい**」に分類し属性や地域によって地域交流に対する感じ方に差があるかどうかを調べる

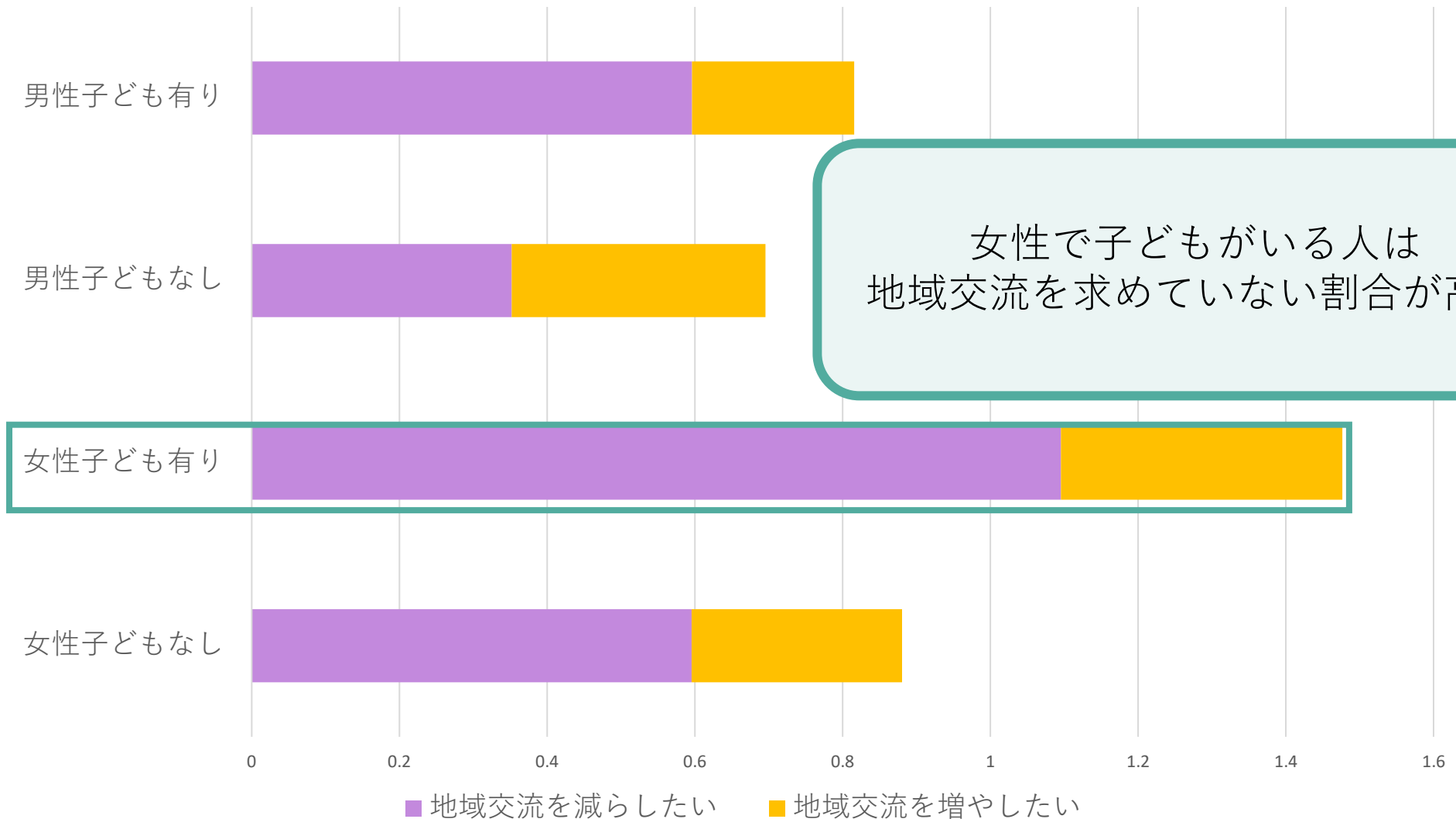
地域交流に対する感じ方(地域別)

地域交流に対する感じ方(地域別)



地域交流に対する感じ方(属性別)

地域交流に対する感じ方(属性別)



女性で子どもがいる人は
地域交流を求めている割合が高い

テキストマイニング(地域交流関連ワード) 考察

- 地域交流を減らしたい人が多いのは、当番や役員をやることに強制感を感じ、「煩わしい」と思ってしまうから
- 住民は自治体の行事のような強制的なものは求めている。一方、自ら企画運営する必要がなく、自由に参加することのできるイベントのようなものは求められている
- 3大都市が地域交流を減らしたい割合の方が低いのは、他地域に比べ地域交流自体が少なく不満を感じる機会が少ないから
- 子供のいる女性が地域交流を減らしたい割合が高いのは、学校の行事や母親同士のつながりなど、普段から交流をする機会が多いため、その分不満を感じる機会が多いから

まとめ

本研究では、アンケートデータを用いて、12の因子と居住満足度・愛着との分析及び、テキストマイニングによる分析を行った。

- 「**交通利便性**」「**生活利便性**」「**自然**」「**子育て支援**」「**文化施設**」「**イメージ**」は居住満足度と愛着への影響が共に大きい。特に「**交通利便性**」「**生活利便性**」「**自然**」に関しては単語頻度解析でも多く言及されており、住民にとって重要な項目であることが分かった。
- 注目語情報による注目分析の結果から、自治体の行事のような**強制的なものは求めている**。一方、自ら企画運営する必要がなく、**自由に参加することのできるイベントのようなものは求められている**ことがわかった。
- 「**地域**」「**性別**」「**子どもの有無**」の属性毎に、**地域交流に対しての考え方には差がある**。

今後の課題

今回「地域」「性別」「子どもの有無」に関する分析を行ったので、その他の「年齢」「職業」などの属性を用いたテキストマイニングを行い、属性毎の考え方の違いを調査する。

今回愛着に関するテキストマイニングはできなかったため、「街に対する愛着」に関する自由回答データを集計しテキストマイニングすることで、愛着の要因を調査する。

参考文献

- 宗健(2020)「地域の居住満足度と人口増加の関係-住みこち調査データを用いた全国987自治体の人口増減の分析-」
- Riger,s. and Lavrakas,P.J.:Community Ties(1981):Patterns of Attachment and Social Interaction in Urban Neighborhoods, American Journal of Community Psychology, Vol9, No1pp.55-66
- 引地博之,青木俊明,大渕憲一(2009)「地域に対する愛着の形成機構-物理的環境と社会的環境の影響-」
- 国土交通省(2017)「「住み続けられる国土」の地域構造について」
『第4回住み続けられる国土専門委員会 配布資料』資料1 p.3