

現住地定住意向の低下とその要因

■五島哲男・三村庄一

横浜市民意識調査

横浜市民意識調査は、横浜市が昭和四十七年度から二十歳以上の市民を対象に毎年実施しているアンケート調査で、市民の定住意向や生活の満足感、市政に対する評価や要望などについて、同じ質問を毎年繰り返してたずねることにより、市民意識の経年的な変化を追跡・把握している。以下では、昨年十月に実施した平成六年度の調査結果から、市民の定住意向の変化について報告する。

定住意向の経年変化

質問文「あなたは、これからもずっと今のお住まいに住み続け

るお気持ちですか。

選択肢①住み続ける、②たぶん住み続ける、③たぶん移転する、④移転する

この質問で、①と②を合わせた比率を「現住地定住意向」という。また、③・④を選択した人には、希望する移転先をたずねており、横浜市内への移転を希望する比率（「市内への移転意向」と現住地定住意向を合わせて、「市内定住意向」という）。

この定住意向の質問は、昭和五十三年度の調査から（希望する移転先は昭和六十年年度から）実施されている。図-1をみると、現住地定住意向については、平成元年に大幅に増加した後、近年は増減を繰り返しながら、全体的に低下傾向にある

（平成六年度六五・七パーセント）。一方、市内定住意向は、

やはり増減を繰り返しながら、八割前後で推移している（平成六年度七七・〇パーセント）。これは、市内への移転意向が増加していることによる（希望する移転先のうち市内への移転意向は、平成六年度四四・五パーセント）。

この現住地定住意向の近年の変化を見ると、印刷物など目にする「市民の定住意向の高まり」という表現には疑問を感じる。現住地定住意向は平成元年まで増加が続けたが、その後、低下傾向に転じている。市内定住意向も高まっているとはいえない。また、実際の人口移動では（図-2）、昭和五十九年以降市外への転出者が増え続けて

いる。

それでは平成元年以降における現住地定住意向の変化は、どのような要因によるものなのだろうか。

属性ごとの傾向

ここで、現住地定住意向について過去の調査結果からわかっている、回答者の属性による回答傾向の違いを確認しておく。

回答者を住居形態で持家と持家以外に分けてみると、持家の方が定住意向が高く、また、年齢別にみると、年齢が高いほど定住意向が高い。図-3をみると、平成元年に現住地定住意向が大幅に増加したのは、持家以外の定住意向が増加したためであることがわかる（持家の定住

図-1 定住意向の経年変化

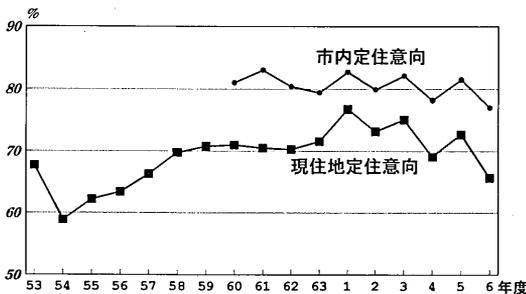
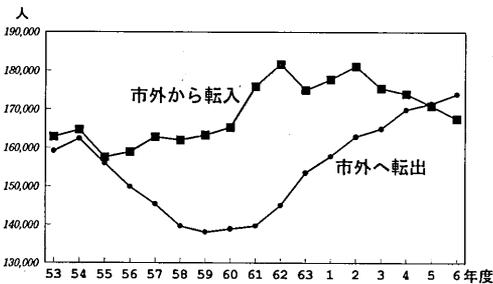


図-2 市外移動人口の推移



意向は低下している)。また、
 図-4で年齢別にみると、平成
 元年の現住地定住意向の増加は
 特に三十代で顕著にみられ、そ
 の後の低下についても三十代が
 最も大きく低下していることが
 わかる。

地価高騰のインパクト

人々はどんな理由・きっかけ
 で転居するのか。総理府が昨年
 六月に実施した「住宅・居住に
 関する世論調査」によると、転
 居する理由(きっかけ)の上位
 二項目は、職業上(就職・転勤・
 退職)の理由と、住宅取得(新
 築・購入・相続)である。ここ
 では住宅取得について、市民意
 識調査から確認できるデータを
 もとに考察する。

図-5は住居形態をライフス

図-3 住居形態別現住地定住意向

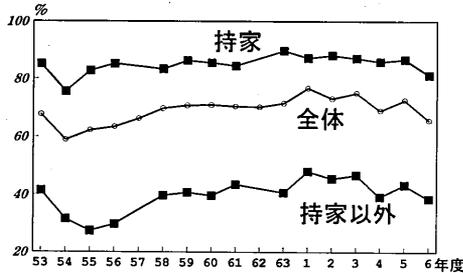
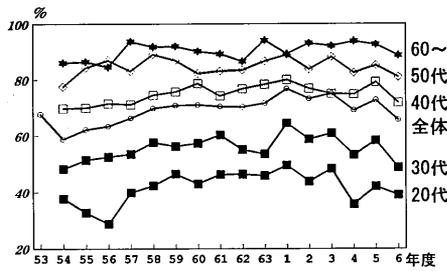


図-4 年齢別現住地定住意向



テージ別にみたものである(平
 成六年度)。夫婦のみのステ
 ージでは、賃貸アパート・マンシ
 ョンに住む人の比率が最も高く、
 その後子供が生まれ成長するに
 つれて(家族形成期・家族成長
 前期)、住宅を取得している
 (持家の比率が高まる)様子が
 わかる。現住地定住意向が住居
 形態と年齢により異なる点を考
 慮すると、夫婦のみ、家族形成
 期といった若いライフステージ
 に属する人の住宅取得に対する
 考え方が、現住地定住意向の変
 化をもたらす大きな要因である
 ことが推測される。

住宅取得については、いわゆ
 るパブルによる地価高騰が、人々
 の住宅購入に対する意識を大き
 く変えたと言われている。横浜
 市内の住宅地の地価公示価格が
 急騰したのは昭和六十三年で、
 翌年の平成元年に現住地定住意
 向が大幅に増加している。この
 ことについて、やや大胆ではあ
 るが、次のような仮説を提示し
 たい。

平成元年に現住地定住意向が

増加したのは、持家以外の市民
 層であり、これは、住宅購入を
 断念し、現在の住居(借家)に
 住み続けるしかないという、い
 わば「あきらめの定住意向」で
 あった。その後の定住意向の低
 下傾向については、特に若年世
 代に顕著であることと、最近の
 人口移動で若年の市外流出が多
 いこと、流出先は横浜市以外の
 神奈川県内と東京都区部が多い
 ことを考え合わせると、これは、

- ①地価が鎮静化することで再度
 住宅取得にチャレンジする人々
 は、横浜市以外の神奈川県内へ、
- ②住宅取得をあきらめた若年・
 非持家層はむしろ職場への近接
 性を求めて東京都区部の賃貸住
 宅へ、という図式でとらえるこ
 とはできないだろうか。

もちろん実際には、人々の定
 住意向は地価だけでなく、さま
 ざまな要因により影響を受ける。
 先述の総理府調査でも転居理由
 の第一位が職業上の理由であり、
 これは景気動向など経済環境の
 変化と企業の行動が鍵を握って

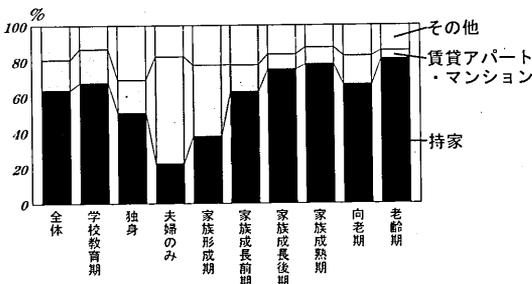
いる。しかし、地価高騰が都市
 部に居住する人々の意識に大き
 な影響を及ぼしたことは事実で
 あると思われる。

定住意向の高まり?

以上述べた横浜市民の定住意
 向は、横浜市民意識調査の結果
 でみる限り高まっているとは言
 えない。ただし、横浜市内への
 移転意向は高まっており、決し
 て横浜の魅力が失われたわけ
 ではない。ここで示した地価だけ
 でなく、さまざまな要因が市民
 の定住意向に変化をもたらして
 いると考えられ、人口が社会減
 (平成六年)になったことと
 もに、横浜市が都市成長の新た
 な段階に移行しつつあることを
 示していると考えられるのであ
 る。

△五島II企画局調査課長▽三村II
 同課▽

図-5 ライフステージ別住居形態



(平成6年度)