

## まちづくり

## 住みこちちランキングと街づくり

大東建託株式会社賃貸未来研究所長 宗健

## 「住みたい街」と「住みこちち」

10年ほど前から「住みたい街ランキング」が毎年数社から発表されるようになり、メディアだけでなく行政担当者からも高い注目を集めるようになってきている。しかし住みたい街ランキングは、知名度・イメージ調査の側面が大きく、街選びや街づくりに必ずしもそのまま適用できるとは限らない。

一方、筆者が設計と分析を行った「街の住みこちちランキング」は、実際にその場所に住んでいる人々の評価を元にしており、街の実態をかなり正確に把握することができる。なにより大量のサンプル数を確保しているため行政区や駅を統計的に比較することが可能であり、街のポジショニングを客観的に理解できる。これは街づくりを考えると大変役に立つ。

## 住みこちちランキングの特徴

住みこちちランキングには、①首都圏145自治体約6万人から回答を得ているため誤差が比較的小さくなっていること(各社の住みたい街ランキングの回答者は数千人規模にすぎない)、

②行政区や主要駅毎のサンプル数が十分確保されているため比較が可能であること、③居住駅だけではなく通勤先の駅、住みたい駅、よく遊びに行く駅といった情報がありそれらの位置関係が分析できること、④居住地の評価だけではなく非居住自治体の評価も設問に含まれること、⑤居住地や非居住地、住みたい駅等に関する大量のフリーコメントが含まれること、といった特徴があり、街づくりのための多面的な分析が可能になっている。

## 住みたい街は今住んでいる街

住みこちちランキングでは住みたい駅をフリーワードで聴取しており、回答の中から「特にない」や「今の駅」といったものを正規化して集計すると、圧倒的第1位は「今住んでいる街(得票率31.6%)」で、第2位は「特にない(同11.2%)」となった。

具体的な1位は吉祥寺(同3.5%)、2位は横浜(同2.2%)、3位は恵比寿(同1.4%)で、4位以下は、鎌倉・新宿・二子玉川・自由が丘・北千住・中野・品川となっている。

このように4割以上が現在の居住地に住み続けたいとしていて、特定の街に人気が集中しているわけではないという事実は、街づくりにも大きな示唆を与える。

また、一般的な住みたい街ランキングでは、「今住んでいる駅」や「特にない」をそもそも選択できないようになってるなど、非常に大きな回答バイアスがかかっていると考えられるものもある。各社のランキングの違いはサンプル数の違い(少ないと毎年の変動が大きくなる)と聴取方法の違いによって説明できることが強く示唆されており、街づくりの参考データとする場合には、注意が必要である。

### 住みたい街と住みこちは違う

住みたい街ランキングと住みこちランキングの各上位 20 位を比較すると、両方にランクイン

順位	住みこち	偏差値	住みたい	得票率
1	広尾	76.1	吉祥寺	3.54%
2	市ヶ谷	75.3	横浜	2.21%
3	北山田	74.9	恵比寿	1.44%
4	南阿佐ヶ谷	74.7	鎌倉	1.10%
5	柏の葉キャンパス	74.7	新宿	1.02%
6	恵比寿	73.7	二子玉川	1.00%
7	江田	73.0	自由が丘	1.00%
8	築地A	72.0	北千住	0.88%
9	都立大学	71.0	中野	0.85%
10	後楽園	70.9	品川	0.85%
11	代々木公園	70.6	武蔵小杉	0.85%
12	大岡山	70.6	赤羽	0.78%
13	麻布十番	70.5	池袋	0.77%
14	自由が丘	70.3	立川	0.77%
15	飯田橋	69.7	中目黒	0.74%
16	森下	69.7	目黒	0.70%
17	東松原	69.7	浦和	0.68%
18	大崎	69.1	大宮	0.68%
19	本郷三丁目	69.1	三鷹	0.61%
20	人形町水天宮	68.7	日本橋京橋	0.60%

している街は、恵比寿と自由が丘しかない。それほど住みたい街と住みこちは一致しない。

また、住みこちランキングでは1位が広尾(偏差値 76.1)、2位市ヶ谷(同 75.3)、3位北山田(同 74.9)で、4位以下は南阿佐ヶ谷・柏の葉キャンパス・恵比寿などとなっている。10 位の後楽園の偏差値は 70.1 で、住みたい街ランキングの1位と 10 位の差よりも相当小さい。実は街の住みこちから見ると、住みたい街のような突出した街はない、ということがわかる。

### 住みこちの構成要素

住みこちランキングの回答 55 項目を統計的に分析すると、8個の因子が抽出され、それぞれの因子の住みこちへの影響度がわかる。たとえば「親しみやすさ因子」が1段階上がると住みこちは 0.378 押し上げられる。

非常に興味深い結果となったのは「行政サービス因子」と「物価家賃手頃因子」の符号がマイナスになっていることで、これは行政サービスに対する満足度が上がると、わずかではあるが住みこちを下げるということで、物価や家賃の手頃感も住みこちを押し下げる効果があることを示している。

住みこち因子	偏回帰係数
親しみやすさ因子	0.378
静かさ治安因子	0.361
交通利便性因子	0.329
生活利便性因子	0.290
イメージ因子	0.174
津波地盤安心因子	0.050
行政サービス因子	-0.041
物価家賃手頃因子	-0.164

## 非居住者から見た行政区評価

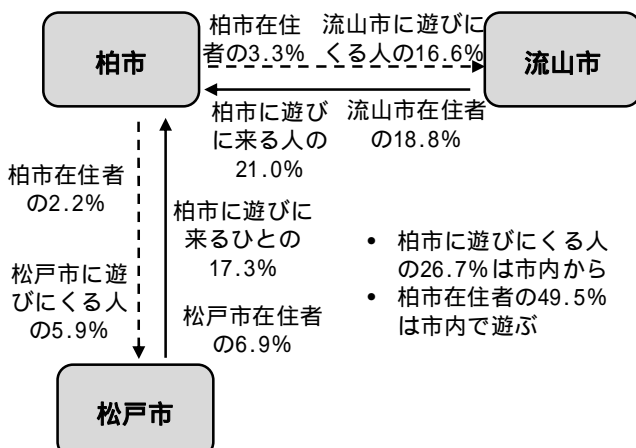
今回の調査では6万人に対して居住行政区以外の2つの行政区をランダムに表示して、55項目の住みこちに関する設問のうち18項目について評価してもらっている。その結果から以下のようなマトリックスに分類できることがわかった。集計対象を隣接行政区居住者だけに限定するとこのマトリックスの分布が変わることも確認されている。

		居住者評価	
		高い	低い
非居住者 評価	高い	A	C
	低い	B	D

このような結果を見れば、行政区がどのセグメントに位置するかによって、適切なPR戦略や行政施策をある程度客観的に選択することができる可能性がある。

## 隣接自治体との移動関係

住みこちデータを使って居住駅・通勤駅・良く遊びに行く駅の相互関係を分析することができる。例えば千葉県北部の柏市・流山市・松戸市の遊びの関係は以下のように図示できる。



柏市は商業集積が進んでいるため、周辺から遊びに来る人が多い。通勤関係も同様の傾向である。この相互関係の通りに、流山市・松戸市居住者の柏市の商業集積等に関する評価は高くなっている。このことは、柏市では、商業集積を生かした市街地再開発の可能性を示唆している。

## おわりに

自治体経営は首長の手腕とリーダーシップに寄るところが極めて大きい、「子育てといえど子どもの医療費無償化」といった短絡的とも思える根拠が明確でない公約が提示されることがある。

実際に住民がそれを優先順位で高く望んでいるかや、隣接行政区との違いなどにも留意する必要があるが、そのようなデータは非常に少ない。自治体が行う各種調査も隣接自治体まで調査対象とすることはほぼない。

今後は自治体間の比較や関係性分析が可能な住みこちランキングデータを街づくりのために生かして活かしていきたいと考えている。現在、全国に拡大して調査を実施中であるので、興味のある自治体はお問い合わせ頂きたい。

※街の住みこちランキング 2019<首都圏版>の詳細は、大東建託賃貸未来研究所ホームページを参照ください。自治体には住みこちランキングに関する詳細データを提供可能ですので個別にお問い合わせください。また、本稿の意見・見解については個人のものであり所属する組織の公式見解ではありません。