

住みこちランキングデータの街づくり戦略への適用可能性 Applying livability ranking data to city planning strategy

宗 健：大東建託株式会社 賃貸未来研究所

SO Takeshi : Daito Trust Construction Co.,Ltd. Institute of Future Design in Housing Market

要旨：既に日本の人口は多くの地域で減少し始めており、自治体間の住民獲得競争も激しくなっている。しかし全ての自治体が人口を増やすことは不可能であり、必然的に衰退する自治体が発生する。人口を増やすことに成功した自治体内部でも小地域別に見ればやはり住民獲得競争が起きる。このような状況の時、どの自治体が比較優位であるのか、自治体内でもどの小地域が比較優位であるのかを客観的に判断する必要がある。実際に、ある自治体を対象に住みこちランキングデータを用いた分析を行い、該当自治体とも議論した結果、住みこちランキングデータは自治体経営・街づくりに有益な基礎情報となることが確認できた。

キーワード：自治体経営、街づくり、調査データ

Abstract : I Japan's population in many areas has already begun to decline, and there is increasing competition among municipalities to acquire residents. However, some municipalities must decline, as it is impossible for all of them to increase their population. There is also a competition for acquiring residents even within a municipality that may have succeeded in increasing its population, if viewed by subregion. It is therefore necessary to decide objectively which municipality has comparative advantage, also which subregion within the municipality has comparative advantage. In fact, as a result of conducting an analysis using a livability ranking data from one certain municipality and discussing it with that municipality we can assert that livability ranking data is useful basic information for municipal management and town planning.

Keywords : Local government management, City planning, Survey data

1. 研究の背景および目的

近年、地方創生が叫ばれ 2014 年に施行された「まち・ひと・しごと創生法」に基づき首相官邸には「まち・ひと・しごと創生本部」が設置され、都道府県および市区町村は「まち・ひと・しごと創生総合戦略（地方版総合戦略）」の策定に努めなければならないこととなった。

しかし各自自治体が使える街の評価データは限られており、戦略策定のためのデータは不足している。

そうした状況のなか筆者が企画・設計・分析した大東建託(2019)「いい部屋ネット街の住みこちランキング 2019<首都圏版>(以下「住みこちランキング」という)データの街づくり戦略への適用可能性について明らかにすることが本研究の目的である。

2. 先行研究のレビュー

原田・杉澤(2015)は、1都3県の30自治体について4,676人のアンケート調査を使って地域環境と居住満足度の関係を分析しており、丸谷・石川・浅見(2014)では柏市を対象とした1,200人のアンケートで定住意向と居住満足度の関係が分析されている。

居住満足度の構造は石川・浅見(2012)で研究されている。宗・新井(2018)では、首都圏を対象にした12,608人のアンケートを基に居住満足度・建物満足度だけではなく主観的幸福度も含めた構造が分析されている。北見(2018)では全国9,842人に対する36項目のアンケートを基に7つの因子が抽出され都市生活の満足度との関係が分析されている。

住民の地域評価は含まれていないが宇丁目毎の住民属性データには、Experian(エクスペリアン)社が提供している有償のMOSAIC(モザイク)があり、中谷・植淵(2013)が、居住地域の健康格差と所得格差を分析している。

主観的幸福度の研究では、大竹ら(2010)があるが行政区単位の分析は行われていない。

このように街づくりに関する様々な理論的・実証的研究は行われているが、街づくりに利用可能な行政区別などの詳細データは公開されていない。

3. 研究の方法

研究は、首都圏を対象として61,319名から回答を得た住みこちランキングデータを用いて、街づくりのために、どのようなデータ分析が可能であるかを事例として示す。

アンケートは2018年10-12月にかけて行われ、ランキングデータ等の詳細は既に公表されており、自治体等には詳細データを提供可能となっている^{注1)}。

4. 分析結果

(1) 住みこちと住みたいランキングの比較

表1は、住みこちランキングに含まれる街の住みこちランキングと住みたい街ランキングの1-20位を比較したものである。

1-20位の街のうち重複しているのは、恵比寿(住みこち6位：住みたい3位)と自由が丘(住みこち14位：住みたい7位)の2駅のみであり、住みたい街ランキングだけでは街の評価は難しいことを示している^{注2)}。

表1 街の住みこち・住みたい街ランキングの比較

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	人形町水天宫	68.7	日本橋京橋	0.60%

築地Aとは築地・東銀座・築地市場・新富町

表2 自治体・駅別居住満足度詳細と回答者属性

no.	評価区分	評価項目	自治体別						駅別					
			平均	武蔵野市	三鷹市	横浜市西区	世田谷区	渋谷区	平均	吉祥寺	三鷹	横浜	自由が丘	恵比寿
		回答者数	61,319	380	386	293	2,436	564	43,414	105	155	139	62	78
1	総合評価	全体としての現在の地域の評価	0.62	0.92	0.80	0.82	0.81	0.95	0.70	0.95	0.88	1.01	1.11	1.18
2	親しみやすさ因子	気取らない親しみやすさ	0.58	0.71	0.73	0.54	0.60	0.61	0.62	0.70	0.75	0.42	0.50	0.77
3		地元出身でない人のなじみやすさ	0.30	0.50	0.42	0.36	0.38	0.43	0.34	0.56	0.43	0.40	0.39	0.47
4		地域の繋がりが	0.18	0.30	0.25	0.18	0.22	0.27	0.21	0.23	0.26	0.24	0.31	0.42
5		地域のイベントやお祭りなど	0.23	0.38	0.27	0.35	0.33	0.42	0.28	0.37	0.35	0.32	0.47	0.63
6		近所付き合いなどが煩わしくないこと	0.47	0.67	0.56	0.59	0.57	0.66	0.52	0.60	0.58	0.64	0.50	0.74
7		歴史、伝統	0.22	0.43	0.41	0.52	0.32	0.37	0.31	0.40	0.54	0.53	0.35	0.51
8		静かさ治安因子	閑静さ	0.46	0.60	0.65	0.19	0.60	0.39	0.46	0.39	0.55	0.09	0.71
9	騒音や騒々しさのなさ		0.38	0.44	0.54	0.14	0.48	0.25	0.37	0.33	0.52	0.12	0.55	0.47
10	治安の良さ		0.46	0.66	0.77	0.51	0.74	0.61	0.50	0.45	0.75	0.47	1.08	0.92
11		パチンコ屋やギャンブル施設がない	0.29	0.23	0.48	0.30	0.42	0.45	0.36	0.08	0.23	0.31	0.29	0.67
12	交通利便性因子	都心へのアクセスの良さ	0.39	0.96	0.88	0.93	1.01	1.43	0.60	1.05	0.98	0.96	1.32	1.51
13		勤務先・通学先へのアクセスの良さ	0.34	0.80	0.41	0.70	0.59	0.87	0.48	0.67	0.57	0.66	1.00	1.12
14		幹線道路へのアクセスの良さ	0.43	0.54	0.42	0.74	0.65	0.84	0.53	0.54	0.42	0.66	0.60	0.90
15		ランドマークや話題のスポットへの近さ	0.04	0.33	0.16	1.07	0.27	0.73	0.19	0.44	0.30	0.91	0.55	0.82
16		高速道路へのアクセスの良さ	0.40	0.14	0.32	0.66	0.55	0.74	0.45	0.08	0.12	0.71	0.27	0.76
17		歩いて生活する良さ、歩行者への優しさ	0.21	0.59	0.31	0.49	0.42	0.56	0.34	0.59	0.57	0.47	0.60	0.74
18	生活利便性因子	飲食店の充実度	0.05	0.67	0.24	0.57	0.24	0.64	0.08	0.95	0.52	0.73	0.84	0.99
19		雑貨、花屋、カフェ等の充実度	-0.06	0.62	0.10	0.48	0.14	0.45	-0.06	0.90	0.35	0.73	0.90	0.81
20		ファミレス、コンビニ等の充実度	0.36	0.76	0.51	0.56	0.43	0.69	0.36	0.87	0.79	0.86	0.69	0.72
21		美容院、酒屋、薬局、書店等の充実度	0.27	0.67	0.40	0.57	0.46	0.66	0.28	0.87	0.55	0.65	0.98	0.91
22		スーパー・量販店等の充実度	0.42	0.73	0.55	0.40	0.47	0.34	0.37	0.70	0.54	0.57	0.65	0.38
23		商店街の充実度	-0.15	0.47	0.11	0.25	0.19	0.25	-0.11	0.76	0.30	0.36	0.48	0.19
24		デパート等の大規模商業施設の充実度	-0.10	0.47	-0.06	0.81	-0.10	0.52	-0.07	0.70	0.03	0.96	-0.08	0.63
25		バーや居酒屋など飲み屋の充実度	0.03	0.44	0.15	0.42	0.17	0.44	0.08	0.60	0.32	0.63	0.40	0.85
26		郵便局や銀行(ATM)等の充実度	0.40	0.78	0.53	0.70	0.58	0.81	0.44	0.87	0.73	0.82	0.82	1.01
27		深夜営業の店の充実度	0.05	0.34	0.14	0.35	0.21	0.47	0.09	0.48	0.28	0.47	0.27	0.76
28		映画館・劇場等の娯楽施設の充実度	-0.20	0.15	-0.26	0.56	-0.17	0.29	-0.14	0.36	-0.18	0.53	-0.26	0.23
29		賑わい	0.18	0.63	0.34	0.60	0.38	0.56	0.24	0.72	0.46	0.78	0.66	0.81
30	イメージ因子	高級感・ステータス	-0.08	0.46	0.26	0.41	0.42	0.59	0.03	0.42	0.39	0.70	0.97	0.92
31		おしゃれ・洗練さ	-0.07	0.71	0.25	0.54	0.38	0.63	0.01	0.80	0.52	0.68	1.00	0.99
32		有名観光地や景勝地などの充実度	-0.12	0.16	0.01	0.69	-0.06	0.15	-0.03	0.30	0.16	0.71	0.16	0.23
33		町並みの綺麗さ	0.21	0.64	0.50	0.44	0.46	0.40	0.26	0.56	0.65	0.55	0.84	0.79
34		再開発などの将来的な街の発展性	0.09	0.39	0.19	0.43	0.19	0.40	0.15	0.33	0.34	0.53	0.24	0.60
35		不動産の資産価値の高さなど	0.08	0.35	0.21	0.41	0.28	0.49	0.15	0.30	0.35	0.50	0.50	0.59
36		海や川、山などの自然の充実度	0.06	-0.03	0.03	-0.04	-0.16	-0.38	0.01	0.03	-0.09	0.12	-0.40	-0.45
37	津波地盤安心因子	津波の心配のなさ	0.84	1.18	1.23	0.14	1.02	0.98	0.71	0.98	1.07	0.08	1.05	1.01
38		地盤の心配のなさ	0.28	0.72	0.67	0.06	0.47	0.50	0.26	0.62	0.65	0.08	0.47	0.77
39		密集地火災の心配のなさ	0.14	0.33	0.26	0.05	0.10	0.08	0.11	0.08	0.25	0.22	0.13	0.44
40		ゴミ焼却場等がないこと	0.41	0.48	0.38	0.59	0.56	0.60	0.50	0.44	0.42	0.55	0.81	0.51
41	行政サービス因子	保育園、児童館等の施設の充実度	0.16	0.32	0.24	0.12	0.20	0.29	0.19	0.34	0.19	0.14	0.16	0.46
42		小中学校や塾の教育の充実度	0.25	0.46	0.34	0.28	0.36	0.32	0.27	0.32	0.36	0.32	0.48	0.46
43		子ども医療費無料等の充実度	0.14	0.43	0.13	0.01	0.31	0.30	0.18	0.27	0.35	0.07	0.13	0.33
44		図書館等の公共施設の充実度	0.20	0.69	0.46	0.32	0.38	0.52	0.24	0.53	0.56	0.19	0.35	0.65
45		介護施設やデイサービス等の充実度	0.10	0.23	0.15	0.11	0.14	0.13	0.11	0.15	0.12	0.20	0.02	0.24
46		病院等の医療機関の充実度	0.31	0.62	0.60	0.55	0.45	0.54	0.38	0.60	0.52	0.53	0.60	0.83
47		介護保険等の行政サービスの充実度	-0.10	0.11	-0.02	-0.08	-0.02	0.02	-0.07	0.05	0.05	0.01	-0.11	0.09
48		公園や緑地・緑道等の充実度	0.43	0.84	0.74	0.39	0.62	0.55	0.47	0.89	0.75	0.48	0.47	0.64
49		スクール・習い事施設の充実度	0.00	0.34	0.13	0.23	0.14	0.21	0.02	0.38	0.23	0.40	0.48	0.56
50		フィットネスなどスポーツ施設の充実度	0.10	0.44	0.26	0.27	0.22	0.38	0.12	0.50	0.39	0.35	0.34	0.63
51		ゴミ収集の頻度の高さなど	0.44	0.57	0.51	0.55	0.64	0.68	0.51	0.43	0.56	0.59	0.53	0.82
52	物価家賃手頃因子	家賃や不動産価格の安さ	-0.04	-0.41	-0.22	-0.24	-0.32	-0.38	-0.08	-0.44	-0.39	-0.21	-0.39	-0.41
53		物価の安さ	0.01	-0.13	0.00	-0.28	-0.20	-0.36	-0.02	-0.13	0.02	-0.29	-0.55	-0.42
54		電車・バスの混雑度合い	-0.05	-0.08	-0.05	-0.03	-0.25	0.12	0.02	-0.06	-0.02	-0.12	0.06	0.27
55		道路の混雑度合い	-0.03	0.06	0.04	0.11	-0.09	0.06	0.02	-0.16	0.10	0.01	0.06	0.33
回答者属性		平均年齢(歳)	42.4	41.7	43.5	41.9	42.4	42.7		42.2	40.9	42.6	44.0	42.9
		単身世帯比率(%)	36.1%	38.9%	36.5%	39.9%	41.3%	50.4%		41.0%	37.4%	38.1%	43.5%	56.4%
		平均個人年収(万円)	375	434	396	434	434	478		424	436	498	470	549
		平均世帯年収(万円)	642	729	687	660	709	769		686	734	726	756	823
		平均月額住居費(万円)	7.1	8.0	7.6	8.2	8.7	9.3		7.9	9.1	9.3	9.1	11.1
		平均居住建物面積(m ²)	69.1	62.0	65.9	59.6	64.1	54.5		57.1	62.2	63.6	70.5	55.0
		平均居住年数(年)	12.7	11.6	11.6	12.8	12.5	12.0		11.9	12.1	12.1	11.8	14.3
		持家比率(%)	51.2%	41.3%	44.6%	56.3%	45.9%	43.4%		47.6%	43.2%	60.4%	54.8%	47.4%
		戸建比率(%)	40.8%	30.5%	36.8%	25.6%	38.2%	27.8%		29.5%	26.5%	17.3%	46.8%	33.3%
		大卒以上比率(%)	53.0%	61.8%	58.0%	58.7%	61.6%	64.4%		61.0%	65.8%	69.8%	62.9%	62.8%
	平均主観的幸福度	6.64	7.01	6.72	6.69	6.76	6.81		6.78	6.85	6.91	7.02	7.18	

背景黒の白ボールドは首都圏自治体平均+標準偏差以上・背景グレーの黒ボールドは首都圏自治体平均+標準偏差*0.5以上、平均+標準偏差未満・背景白の黒文字は首都圏自治体平均+標準偏差0.5未満かつ平均-標準偏差以上・背景白の黒ボールドは首都圏自治体平均-標準偏差未満・駅別回答者は徒歩15分以内・住みこち評価は大変満足2、満足1、どちらでもない0、不満-1、大変不満-2・主観的幸福度は1-10の10段階評価。

(2) 自治体・駅別居住満足度詳細と回答者属性

表2は、住みこちランキングデータから作成した武蔵野市・三鷹市・横浜市西区・世田谷区・渋谷区およびそれぞれの自治体にある吉祥寺駅・三鷹駅・横浜駅・自由が丘駅・恵比寿駅の居住満足度の詳細と回答者属性を集計したものである。詳細項目は55項目あるが、発表済の因子分析の結果で項目を区分している。

自治体別ではそれぞれの自治体の特徴を良く表しており、武蔵野市の評価が一般的に高く、住みたい行政区2位の世田谷区は首都圏全体平均よりも高いものの、武蔵野市よりも低くなっている。

駅別では恵比寿駅の評価が非常に高くなっているが、住みたい街ランキング上位の吉祥寺駅・横浜駅の親しみやすさ因子・静かさ治安因子・交通利便性因子等は首都圏の平均程度となっている。

また、自治体別・駅別ともに物価家賃手頃因子は首都圏平均よりも低くなっている注3)。

そして、自治体と駅の評価は異なっており、自治体内部の小地域毎に居住満足度が大きく異なることを示している。

また、表2記載の自治体・駅の回答者属性には、それぞれ特徴があり、一般的に年収や住居費が高くなっており、大卒比率も高く主観的幸福度も高くなっている。

(3) 非居住者の行政区評価と居住者評価の比較

住みこちランキングデータには、非居住者から見た各自治体の評価についての設問があり、表3は武蔵野市・世田谷区について首都圏居住者からランダムに回答を得た場合と隣接自治体居住者から回答を得た場合の評価と有効回答率、居住者回答を比較したものである。

首都圏全体の回答を見ると、武蔵野市の有効回答率は低く非居住者評価は居住者評価よりも低くなっているが、世田谷区は非居住者評価のほうが居住者評価よりも高くなっている。有効回答率も世田谷区のほうが武蔵野市よりも高くなっている。非居住者の回答を隣接自治体に限ると、武蔵野市の非居住者の評価と有効回答率は大きく上昇している。世田谷区については評価自体はあまり変わらないが、有効回答率は大きく上昇している。

これらは自治体に対する認知や評価は、広域と隣接地域で大きく異なっている可能性を示している。

(4) 通勤・遊びに行く・住みたい人の自治体間の関係

住みこちランキングデータには、居住している自治体・駅以外にも、働いている・良く遊びに行く・住みたい自治体・駅を聴取しており、図1-3は、武蔵野市と隣接する三鷹市について、それらの関係を示したものである。

通勤では三鷹市から武蔵野市へ通勤し

ているひとが多く、武蔵野市へ通勤して来る人のうち26.5%は三鷹市からとなっている。

武蔵野市によく遊びに来るひとの11.4%は三鷹市からであり、三鷹市によく遊びに来るひとの34.3%は武蔵野市在住者となっている。

表3 非居住者の行政区評価と居住者評価の比較

住みこち評価			首都圏平均	首都圏全体		隣接自治体		
no.	評価区分	評価項目	回答者数	武蔵野市	世田谷区	武蔵野市	世田谷区	
				677	4,368	37	492	
非居住者の評価	1	保育園児童館等が充実	111,741	-0.03	0.09	0.07	0.33	0.13
	2	小中学校や塾が充実		0.00	0.18	0.28	0.33	0.30
	3	行政サービス		-0.06	0.04	0.07	0.14	0.13
	4	ス因子		-0.09	-0.02	-0.04	-0.05	0.05
	5	介護施設等が充実		-0.13	-0.08	-0.14	-0.06	-0.07
	6	介護保険料が安い等		0.01	0.13	0.19	0.43	0.30
	7	図書館等の施設が充実		0.05	0.26	0.49	1.00	0.40
	8	交通利便性因子		0.10	0.25	0.37	0.46	0.41
	9	生活利便性		-0.05	0.16	0.39	0.50	0.41
	10	因子		0.14	0.21	0.24	0.42	0.26
	11	ファミレス、コンビニ等が充実		0.05	0.19	0.33	0.52	0.37
	12	美容院・薬局・書店等が充実		-0.42	-0.15	0.48	0.23	0.49
	13	イメージ因子		-0.34	-0.03	0.37	0.19	0.35
	14	高級感・ステータスがある		0.05	0.23	0.29	0.33	0.37
	15	静かさ治安		-0.07	0.03	0.06	-0.07	0.10
	16	因子		-0.10	0.05	0.12	0.17	0.19
	17	物価家賃手頃		-0.08	-0.31	-0.72	-0.50	-0.77
	18	因子		-0.12	-0.24	-0.70	-0.43	-0.70
有効回答率・わからない以外の回答率	1	保育園児童館等が充実	43.5%	46.7%	58.3%	56.8%	65.4%	
	2	小中学校や塾が充実	44.7%	47.4%	62.0%	56.8%	69.5%	
	3	行政サービス	41.8%	43.6%	55.1%	56.8%	61.6%	
	4	ス因子	41.8%	43.4%	54.5%	54.1%	59.6%	
	5	介護施設等が充実	40.9%	40.6%	52.9%	48.6%	58.9%	
	6	介護保険料が安い等	45.0%	48.0%	59.9%	62.2%	68.7%	
	7	図書館等の施設が充実	63.5%	55.3%	80.7%	75.0%	77.4%	
	8	交通利便性因子	53.7%	58.3%	70.8%	70.3%	77.2%	
	9	生活利便性	51.0%	57.5%	70.1%	75.7%	79.7%	
	10	因子	50.8%	54.1%	65.8%	70.3%	74.8%	
	11	ファミレス、コンビニ等が充実	48.0%	52.4%	63.7%	67.6%	70.1%	
	12	美容院・薬局・書店等が充実	62.7%	65.6%	81.4%	81.1%	86.2%	
	13	イメージ因子	60.3%	63.1%	78.0%	83.8%	85.4%	
	14	高級感・ステータスがある	57.0%	62.9%	75.4%	81.1%	82.1%	
	15	静かさ治安	55.9%	59.1%	71.6%	81.1%	79.1%	
	16	因子	55.3%	55.7%	70.8%	64.9%	79.3%	
	17	物価家賃手頃	56.4%	59.1%	77.1%	70.3%	83.9%	
	18	因子	55.4%	55.7%	75.8%	75.7%	81.5%	
居住者評価		回答者数	61,319	380	2,436	380	2,436	
	1	保育園児童館等が充実	0.08	0.16	0.10	0.16	0.10	
	2	小中学校や塾が充実	0.13	0.23	0.18	0.23	0.18	
	3	行政サービス	0.07	0.22	0.15	0.22	0.15	
	4	ス因子	0.05	0.12	0.07	0.12	0.07	
	5	介護施設等が充実	-0.05	0.05	-0.01	0.05	-0.01	
	6	介護保険料が安い等	0.10	0.35	0.19	0.35	0.19	
	7	図書館等の施設が充実	0.20	0.48	0.50	0.48	0.50	
	8	交通利便性因子	0.03	0.34	0.12	0.34	0.12	
	9	生活利便性	-0.01	0.31	0.07	0.31	0.07	
	10	因子	0.18	0.38	0.21	0.38	0.21	
	11	ファミレス、コンビニ等が充実	0.14	0.33	0.23	0.33	0.23	
	12	美容院・薬局・書店等が充実	-0.04	0.23	0.21	0.23	0.21	
	13	イメージ因子	-0.04	0.35	0.19	0.35	0.19	
	14	高級感・ステータスがある	0.23	0.30	0.30	0.30	0.30	
	15	静かさ治安	0.19	0.22	0.24	0.22	0.24	
	16	因子	0.23	0.33	0.37	0.33	0.37	
	17	物価家賃手頃	-0.02	-0.21	-0.16	-0.21	-0.16	
18	因子	0.01	-0.06	-0.10	-0.06	-0.10		

背景黒の白ボールドは首都圏自治体平均+標準偏差以上・背景グレーの黒ボールドは首都圏自治体平均+標準偏差*0.5以上・平均+標準偏差未満・背景白の黒文字は首都圏自治体平均+標準偏差0.5未満かつ平均-標準偏差以上・背景白の黒ボールドは首都圏自治体平均-標準偏差未満・駅別回答者は徒歩15分以内・住みこち評価は大変満足2、満足1、どちらでもない0、不満-1、大変不満-2・有効回答率が平均+10%以上20%未満は背景グレー、平均+20%以上は背景黒の白ボールド

また、吉祥寺駅に住みたいと考えている人のうち5.5%は三鷹駅徒歩15分圏内在住者であり、三鷹駅徒歩15分在住者の27.5%は吉祥寺駅に住みたいと考えていることがわかる。

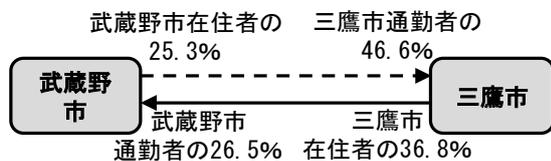


図1 武蔵野市・三鷹市の通勤者の比率

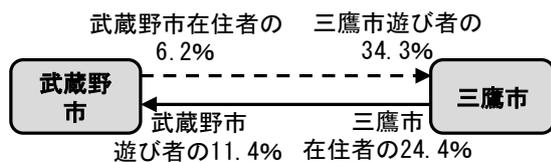


図2 武蔵野市・三鷹市の遊びに行く人の比率

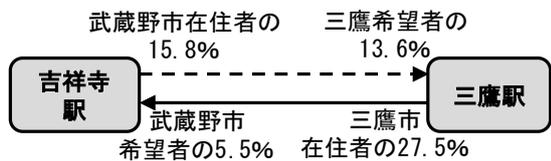


図3 武蔵野市・三鷹市の住みたい人の比率

5. 考察および結論と今後の課題

分析結果からは、多くの示唆が得られる。船橋市(2016)のように住みたい街ランキングを街の認知指標のKPIとして用いている場合は適切であっても^{注4)}、街づくりの視点からは不十分である可能性がある。一方、住民の居住満足度の向上を目標とする場合には、今回提示した住みこちランキングは有効な指標となる可能性が高い。

さらに、多くの自治体で行われている街づくりのための調査では、調査主体の自治体については調査が行われていても、非居住者からどのように評価されているかを調査されているものは少ない。非居住者からの評価も隣接自治体とそうでない場合で有効回答率に大きな違いがあることから、調査手法や分析に工夫が必要になってくる。

具体的な自治体のPR戦略を考える場合には、例えば居住者評価は高いが非居住者評価の低い項目に着目したり、有効回答率を認知指標とするとといったことも考えられる。また、隣接自治体との通勤や遊びに来るといった人の流れの把握も、街づくりのための重要な基礎情報となると考えられる^{注5)}。

実際、複数の自治体関係者に本研究で示したような集計・分析結果を提示し議論したところ、街づくりのための基礎情報として貴重なものである、という評価を受けている。

今後の課題としては、継続的に調査を実施することで経年比較ができるようにすること、自治体や駅あたりの回答データを蓄積していくことでサンプル数を増やし精度を上げていくこと、調査対象を全国に拡大していくこと、街づくりのニーズに応じて調

査項目を最適化していくこと、調査データの公開方法を検討していくこと、などがある^{注6)}。

今後は、住みこちランキングのデータを街づくり計画に活かしていきたいと考えており、興味のある自治体はお問い合わせ頂きたい。

文献

- 1) 大東建託(2019)「いい部屋ネット街の住みこちランキング2019<首都圏版>」,2019.2.20公表
- 2) 原田謙・杉澤秀博(2015)「居住満足度に関連する要因」理論と方法 Vol.30, No.1, pp.101-115
- 3) 丸谷和花・石川徹・浅見泰司(2014)「郊外都市における高齢者の定住意向と居住満足度についての分析-千葉県柏市を対象として-」都市住宅学 84号, pp.82-89
- 4) 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-居住属性、価値観、物理環境との関係から-」都市計画論文集 Vol.47, No.3, pp.811-816
- 5) 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
- 6) 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
- 7) 中谷友樹・植淵知哉(2013)「居住地域の健康格差と所得格差」経済地理学年報 Vol.59, No.1, pp.57-72
- 8) 大竹文雄・白石小百合・筒井義郎(2010)「日本の幸福度」日本評論社
- 9) 宗健(2019)「統計・調査データを経営に活用するために経営者に必要なテラシー-住みこちランキングと住みたい街ランキングを題材として-」経営情報学会2019年春期全国研究発表大会

補注

- 注1) アンケート項目の実施時期等の詳細や回答者の記述統計量については大東建託(2019)を参照。
- 注2) アンケートを基にした住みたい街ランキングにも、住みこちランキング以外にも、長谷工アーベストやSUUMOが発表しているものがある。詳細は宗(2019)を参照。なお、住みこちランキングに含まれている住みたい街ランキングでは、表1には記載していないが、最も多かったのは「今住んでいる街」:31.6%、次点が「特にない」:11.16%で表1記載の吉祥寺:3.54%よりも圧倒的に高くなっている。同様に住みたい行政区ランキングでも最も多かったのは「特にない」:46.86%で、次点が「今住んでいる行政区」:27.21%となっている。住みたい街といっても実際に移り住むことは多くない可能性があることには注意が必要である。
- 注3) 一般的には物価や家賃が手頃であることは、住みやすさに繋がるとされていることが多いが、大東建託(2019)p21に記載されているように、居住満足度(住みこち)を目的変数とし、各種因子等を説明変数にした順序プロビット分析の結果では行政サービス因子と物価家賃手頃因子は居住満足度にマイナスの影響を及ぼす結果となっている。表2記載の自治体・駅の居住満足度が高いことと総合的である。
- 注4) ただし、住みたい街ランキング自体が複数存在することから、どのランキングデータを用いるのが適切であるか慎重に検討する必要がある。
- 注5) もっとも、人の移動に関しては、主に交通計画の検討に利用されている国土交通省のパーソントリップ調査データのほうがより大規模で詳細な実態を把握できる。
- 注6) 本調査は来年以降も継続する予定であり、全国を対象とした調査も実施済で、順次公開していく予定である。また、各自治体・駅の回答者は3年程度蓄積し分析対象データとする予定である。調査データの公開方法は、現状では問い合わせのあった自治体に個別に結果を提示するにとどまっている。

経営情報学会春期全国研究発表大会(2019.6.22)