

住みやすい街の実態調査および検証

史 中超 研究室

1461034 栗山 瑛里香

1. 研究背景・目的

毎年 SUUMO が住みたい街のランキングを発表している。過去 7 年のランキング上位 10 位以内に入っている街は継続的に上位に入っている街があれば、ここ最近急に人気になってランクインした街、人気がなくなり順位が下がってしまった街など様々である。表 1 は過去 7 年の中から 7 年連続でランクインしている街から 1 年しかランクインしていない街を抽出し、示したものである。

表 1 住みたい街のランキング

2017年ランキング		10位以内に入った回数
1位	吉祥寺	7
2位	恵比寿	6
3位	横浜	7
5位	品川	4
6位	武蔵小杉	4
8位	中目黒	4
9位	東京	2
10位	渋谷	1
11位	自由が丘	5
13位	二子玉川	3

ランキング変動の理由として、年々変わる流行によって、人々が注目している要素に変化があると考えられる。

本研究では、ここ数年人気下がっている街(たとえば、二子玉川、中目黒、東京)に何が足りないのかを調査し、人気を上げるための対策を提案・考察する。

2. 研究方法

まず、10代から20代の男女にアンケート調査を行い、現在人々が住みたい街としてどのような要素を考えているのかを分析する。アンケートの結果から、各項目の回答数をアンケートの総数で割り、重要度(ウェイト)を算出する。結果を表 2 に示す。

次に、本研究のアンケートでは若者を対象としているため、ファミリー層や高齢者の人々はそのような要素を重要視しているのか調査し、調査結果をアンケート結果に取り入れて年代を問わないアンケート結果としての重要度も算出する(表 3)。

さらに、研究対象とする街に対して 10 点満点で点数付けを行う。

最後に、街に対して各要素の重要度と点数の掛け算で得られた数値の高い順から順位付けし、SUUMO のランキングと比較し、検証する。

表 2 アンケートの結果と各項目のウェイト

	人数(330)	ウェイト	%
観光客が多い	0	0	0
メディアでよくとりあげられる	0	0	0
学校がある	4	0.01212	1.212121
公園がある	8	0.02424	2.424242
駅の規模が大きい	13	0.03939	3.939394
イメージが良い	14	0.04242	4.242424
医療施設がある	14	0.04242	4.242424
商業施設がある	17	0.05152	5.151515
騒音がなく静か	30	0.09091	9.090909
スーパーやコンビニがある	61	0.18485	18.48485
治安が良い	71	0.21515	21.51515
交通の利便性	98	0.29697	29.69697

	人数	調整	ウェイト
観光客が多い	0	2	0.004651
メディアでよくとりあげられる	0	8	0.018605
学校がある	4	17	0.048837
公園がある	8	15	0.053488
駅の規模が大きい	13	4	0.039535
イメージが良い	14	6	0.046512
医療施設がある	14	9	0.053488
商業施設がある	17	7	0.055814
騒音がなく静か	30	4	0.07907
スーパーやコンビニがある	61	9	0.162791
治安が良い	71	11	0.190698
交通の利便性	98	8	0.246512
合計		100	430

表 3 調整後のウェイト

3. 住みたいと思う街の要素について

表 2 に示すアンケートの調査の結果から、以下の三要素が上位にあり、最重要要素となっている。

- ① 交通の利便性の良さ
- ② 治安の良さ

③ スーパーやコンビニが近くにある

他に、「騒音がない」や「商業施設がある」なども条件も上位に取り上げられている(図3)。

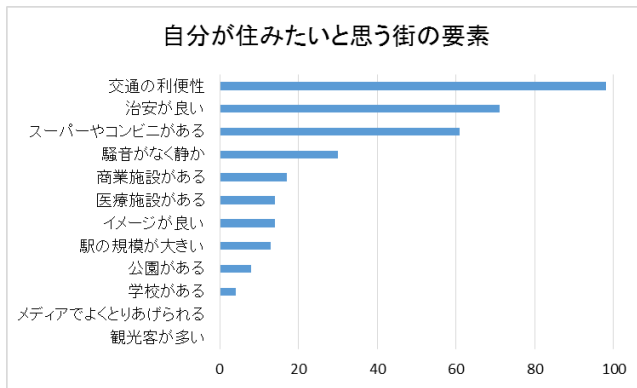


図3 自分が住みたいと思う街の要素

若者だけでなく、ファミリー層や高齢者などの住みたいと思う街の要素を調査した結果、以下の三要素が上位にあることが分かった。

- ① 交通の利便性
- ② 学校がある
- ③ 公園がある

ほかに、「治安が良い」や「医療施設がある」という条件も上位にあがっている。

4.評価と考察

若者を対象としたものとファミリー層や高齢者の人々の調査を取り入れたもの、それぞれの重要度と対象地の各要素の点数を算出し、順位付けした結果、以下のようなランキングを推測した(表4)。

表4 様々な要素により推測したランキング

若者対象			ファミリー層		
1位	吉祥寺	8.02	吉祥寺	8.1	1位
2位	武蔵小杉	7.64	武蔵小杉	7.8	2位
3位	自由が丘	7.64	横浜	7.57	3位
4位	横浜	7.6	自由が丘	7.4	4位
5位	恵比寿	7.56	渋谷	7.34	5位
6位	中目黒	7.5	二子玉川	7.32	6位
7位	二子玉川	7.24	恵比寿	7.17	7位
8位	渋谷	7.18	中目黒	7.14	8位
9位	品川	7.13	品川	6.94	9位
10位	東京	5.98	東京	5.89	10位

若者を対象としたランキングの結果は、SUUMOのランキング結果と比較すると5位以内にSUUMOランキング上位の街がランクインしており、6位以下にSUUMOランキング下位の街がランクインしている。また、ファミリー層や高齢

者を対象としたランキング結果も多少変動があるものの、若者を対象としたものの結果と類似した結果が得られた。ここで、二子玉川、中目黒、東京を中心に、なぜ近年ランキングが下がったか、ランキングを上げるためにはどうしたらよいかを考察する。二子玉川はウェイトが高い項目の中で「騒音がなく静か」「交通の利便性」の要素が不足しており、路線数に対して駅利用者数が少ないことや主要都市に出るためには必ず渋谷に出なければならない点で交通の利便性が低いことがランキングに影響を与えたことが分かった。人気を上げる対策として、駅利用者数を増やす必要があると考えられる。

中目黒は「医療施設」「商業施設」の要素が不足しており、医療施設が少なく、総合病院もないためファミリー層や高齢者が住みやすい街には適していないことが分かった。今後、医療施設を増やす必要があると考えられる。

東京は「治安が良い」「交通の利便性」の要素が不足しており、路線数は多いが、駅利用者数は路線数に比例しておらず、東京より路線数の少ない渋谷や横浜より駅利用者数が少ない。今後、路線数に比例させて駅利用者数を増やす必要があると考えられる。

6.まとめ

本研究では住みやすい街の要素調査を行い、SUUMOの住みたい街ランキングと比較して人気下がっている街を中心に、足りていない要素を分析したうえで、ランキングを上げるための改善策を提案した。上位のランキングを目指すには人々が住みやすいと思う要素のウェイトの高い交通の利便性や治安の良さ、買い物の利便性などの改善に力を入れる必要がある。

7.参考文献

- [1] 住みたい街ランキング - SUUMO
https://suumo.jp/edit/sumi_machi/
- [2] 国土数値情報 駅別乗降客数データ
http://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-S12-v2_2.html