

住宅産業新聞連載 街づくりのための 11 のヒント  
～⑧東京は住みこちが良いがそう思われていない～

2023.8.29  
麗澤大学教授 宗健

東京に対する世の中の一般的なイメージは、「大都会で利便性は高いが、人が多く、ゴミゴミしていて、騒々しく、物価が高いうえに人間関係が希薄な住みづらい街」というものだろう。確かに数十年前の筆者自身にもそういったイメージがあった。

しかし、東京に住んでいる人たちの評価はそうしたイメージとはずいぶん異なる。

筆者が企画・設計・分析を行っている「いい部屋ネット街の住みこちランキング 2023<都道府県版>」が8月23日に発表されたが、住みこち街ランキング1位は東京都(評点は100点満点で68.6点、偏差値74.4。以下同じ)、2位は神奈川県(66.3点・66.1)、3位は兵庫県(66.2点・65.7)、4位は福岡県(66.2点・65.4)、5位は沖縄県(66点・64.8)となっている。

東京都の住みこち偏差値は47都道府県中唯一70を超えて、2位神奈川県の偏差値と8.3ポイントもの差がある圧倒的な評価の高さを示している。

住みこちを構成する8つの因子の順位を見ても、生活利便性、交通利便性、行政サービス、親しみやすさの4因子で全国1位となっている。そして防災は14位で、順位は非公表だが東京都の静かさ治安と自然観光の評価はかなり低い。物価家賃については平均よりやや低い程度の評価となっている。東京はイメージ以上に実際に住んでいる人たちからの評価は高いのだ。

一方、東京に住んでいない人たちからの評価はかなり異なる。「街の住みこちランキング特別集計『街の魅力度ランキング』」の2022年版(2023年版は10月発表予定)を見ると、1位は福岡県、2位は兵庫県、3位は神奈川県、4位は京都府、5位が東京都となっている。

この魅力度ランキングは、居住者が回答した12項目と非居住者が回答した18項目から構成されているが、非居住者評価のうち、住んだことがある、友人知人が住んでいる、仕事で行ったことがあるといった経験・関係に関する5項目で東京都は1位である一方、住みやすそう、自然が豊か、景勝地や温泉が多いの3項目は47位と最下位となっている。

つまり、東京に住んでいる人たちの評価は高く、その東京に住んでいる人たちを多く知っていて、訪れたことがあるにもかかわらず、住んでいない人たちからは住みにくいと思われている、という現象が起きているのだ。

非居住者の東京への評価の構造を調べるために、東京に住んだことがある人とない人、現在の居住道府県ごとの評価をそれぞれ集計してみると、東京に住んだことがある人の評点は100点満点の48点だが、東京に住んだことのない人の評価は31点と極端に低くなっている。

また、現在の居住道府県ごとの評価では、埼玉県48点、千葉県47点、神奈川県47点と首都圏内での評価は高く、地方での評価が低くなっている。

さらに、東京に住んだことがある人は、半数以上が東京に住んでみたい(また住みたい)と思っ

ていることから、東京が嫌いで去った人たちばかりでもなさそうだ。

おそらく、高度成長期から続く東京一極集中と、バブル崩壊後の地方の衰退と地方創生のかけ声とともに、ずっと続けられてきた、「住みにくい東京と住みやすい地方」という分かりやすいステレオタイプの報道の蓄積がこのような状態を招いた背景にあると考えられる。しかし、その多くが東京都在住者であろう報道関係者・有識者・政策関係者も自らが感じている東京への評価を再確認されてはいかがだろうか。