

住宅産業新聞連載 街づくりのための 11 のヒント
～⑩所得による居住地の分断～

2023.10.31
麗澤大学教授 宗健

欧米では人種毎に居住地が分かれていることが多く、人種によって所得水準が異なることから、地域毎の平均所得が異なり、治安や建物品質、街の雰囲気も異なることも多い。

しかし、日本では外国籍の住民が増えたとはいえ、その数は 2020 年国勢調査によると約 275 万人にすぎず、総人口に対する比率も 2%程度と低い。

日本でも一部に外国人が多い街というのは存在するものの、欧米のような地域毎の所得格差を感じにくい。しかし、筆者の研究では、大都市圏では所得による居住地の分断が進んでいることがわっている。今回は、所得による居住地の分断の実態と、居住地選択への影響を考えてみたい。

日本の戦前は山手と下町が分かれています。都市と農村部の所得格差も大きかったが、戦後の高度成長期を経て、所得格差は縮小し、身なりや住居で所得の違いを感じるものが少なくなった。

また、外見で区別しやすい外国人も比較的少ないことから、地域毎の所得格差を感じ取ることは難しい。しかし、実際には大都市部では所得による居住地の分断が進んでいる。

例えば、首都圏では所得の高い地域は、東京都では都心の千代田区・中央区・港区・文京区および中央線と東横線に挟まれた南西部、神奈川県では横浜市北部と横浜市中区・鎌倉市・逗子市・金沢区・葉山町といった南東部、埼玉県ではさいたま市浦和区周辺、千葉県では浦安市と千葉市美浜区と印西市周辺となっている。

関西では首都圏とは分布がやや異なり、大阪のいわゆる北摂と呼ばれる地域と兵庫県の阪神間に所得の高い地域が多い。愛知県では名古屋市東部の所得が高くなっているが、札幌市、仙台市、広島市、福岡市では特定の場所の所得が高いという状態はほとんど見られない。

国税庁の 2021 年のデータによれば、年収 1000 万円以上の人数は、全国で約 159 万人いるが、そのうち 46.9%が東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県に、14.3%が関西の大阪府・兵庫県・京都府・奈良県に、6.4%が愛知県に居住している。ここまでの合計で 67.7%となり、東京都だけでも約 42 万人 26.5%を占める。

こうした結果を見ると、地方と大都市という所得格差と、大都市内での所得による居住地の分断という二重構造が存在することがわかる。

首都圏ではこの所得による居住地の分断が大規模に起きているが、この分断は地域の住民の多様性を失わせていることにも繋がっている。しかし、皮肉なことに地域住民の属性が均質化していることが、一方で住みこち評価を押し上げている可能性がある。

そして、所得と学歴には強い関係があり、東京都都心と南西部の中高一貫校への進学率、大学進学率も非常に高くなっている。そのため、子どもの教育という面では、塾が多く中高一貫校や大学の多い都心のほうが環境的に有利であり、所得の高さが教育への支出にもつながっている。その意味では、居住地の選択は子どもへの教育投資の一部とも言えることになる。

また、東大合格者の出身地では、近年は東京都が 1/3 を占め、関東の 1 都 6 県で 6 割以上を占めるという状況になっている。

こうして、地方と都市、都市内での所得による居住地の分断の二重構造が、地域格差、学歴格差の再生産にも繋がっているとも言えるだろう。

こうした状況をどうすべきか、地方創生といったかけ声だけでなく、深い議論が必要な状況になっているとも言えるだろう。

なお、各都市圏の所得の空間的分布に詳細については、宗健・新井優太(2018)「富裕層および団地の集積が家賃に与える影響」都市住宅学会 2018 年学術講演会を参照いただきたい。