

第1章 都市の「住みやすさ」に関する各種調査等の状況

1 先行研究・調査等の整理

ここでは、先行研究や調査、ランキング等において採用されている指標や重視されている領域を整理した。

(1) 都市データパック 住みよさランキング

東洋経済新報社は、全国791市を対象として「都市データパック 住みよさランキング（以下、「住みよさランキング」という。）」を1990(平成2)年から毎年発表している。(参考資料2：p.36)

「住みよさランキング」では、「安心度」「利便度」「快適度」「富裕度」「住宅水準充実度」の5つの要因を設定し、計15種類の客観的指標を使用して判定している。(表1-1)

表1-1 住みよさランキングの指標

要因	指標
安心度	1 病院・一般診療所病床数(人口当たり)
	2 介護老人福祉施設・介護老人保健施設定員数(65歳以上人口当たり)
	3 出生数(15～49歳女性人口当たり)
	4 保育所定員数-待機児童数(0～4歳人口当たり)
利便度	5 小売業年間販売額(人口当たり)
	6 大型小売店店舗面積(人口当たり)
快適度	7 汚水処理人口普及率
	8 都市公園面積(人口当たり)
	9 転入・転出口比率
	10 新設住宅着工戸数(世帯当たり)
富裕度	11 財政力指数
	12 地方税収入額(人口当たり)
	13 課税対象所得(納税義務者1人当たり)
住宅水準充実度	14 住宅延べ床面積(世帯当たり)
	15 持ち家世帯比率

出所：東洋経済新報社(2015年)を修正

2015(平成27)年の住みよさランキングにおいて、草津市は「利便度」が最も順位が高く全国4位、次いで「快適度」が全国16位となっている。「利便度」で使用されている指標は「小売業年間販売額(人口当たり)」や「大型小売店店舗面積(人口当たり)」であり、主に買物等、生活行動にかかる利便性を判定するものとなっている。交通の利便性については反映されていない。また「快適度」については「汚水処理人口普及率」「都市公園面

積（人口当たり）」「転入・転出人口比率」「新設住宅着工戸数（世帯当たり）」が指標であり、都市基盤の整備状況を判定するものが多い。このことから、草津市に大型小売店舗が複数立地することや、近年の開発事業による新設住宅の増加、人口の社会増等が草津市の順位を押し上げる要因となったことが推測される。

しかし、今後は大規模な開発の余地がなくなることや、少子高齢化が進行することによる経済活動の収縮等の新たな課題を抱えることとなる。

この「住みよさランキング」については、「どの項目が重要なのか、つまり各々の指標と『住み良さ』との関連の強さの差異がまったく考慮されていない」（守谷 2000）、「人口当たりや世帯当たり以外の基準がなく人口にしか着目していないことと、全ての指標が同列に扱われており重要度が反映されていない」（長久手市・名古屋市立大学 2015）等の問題点を指摘する研究もある。また、生活の質を高めるものや安全・安心等、統計指標等により客観的に測ることが難しいものについては反映されていない。

生活するのに便利であること、都市基盤が整っていること、経済的な豊かさ、人口の出入りが活発であること等は、「住みやすさ」の一面を表しているが、「ハード的な側面が充実していることが住みやすさに直結するわけではない」（杉本 1995）。さらに「客観的な統計指標が直ちに主観的な住みやすさに直結するものではない」等の批判的意見もある（杉本 1995）。これらは客観的指標のみを使用した「住みやすさ」評価に共通した点である。しかし、ランキング付けをしようとすると比較可能な共通した指標を用いなければならないというジレンマがある。

(2) シティプロモーションにおける住環境資源指標の考察

中島・岡本(2013)は、シティプロモーション（シティセールス）に関連して「住みやすさ」を住環境資源と捉え、地域間の優位性を表す指標を作成した。（表 1-2）

ここでは、「人口増加率」「ゆったり度」「利便性」「生産性」「雇用力」「医療充実」「高齢者支援」「環境」「安全」「子育て支援」「地域活発度」の 11 要因において 39 の要素を指標として採用している。住民の意識や体感を計測するため「ゆったり度」という要因を設定し、住んでいてゆったりしていると感じるかを測ろうとしたところに特徴がある。また、パート等でも働く場があることが生活向上に繋がるという考えから「雇用力」、環境政策の活発さを測る「環境」、市民活動の活発さに視点を置いた「地域活発度」等を設けている。ただし中島・岡本(2013)はデータが入手困難であった教育面については課題

を残しているとしている。

表 1-2 住環境資源調査の指標

要因	指標データ
「人口増加率」領域	人口増減率
「ゆったり度」領域	非可住地面積 可住地人口密度
「利便性」領域	住宅地地価 小売店数 飲食店数 大型店店舗数 大型店店舗面積
「生産性」領域	生産年齢人口増減率 製造品出荷額増減率および従業員1人当たりの額 粗付加価値額 小売業年間販売額増減率および従業員1人当たりの額 納税者1人当たり所得
「雇用力」領域	労働力人口増減率 労働力率(30～40代女性) 労働力率(高齢者) 完全失業率 完全失業率(若年層)
「医療充実」領域	病院・診療所数 医師数
「高齢者支援」領域	介護老人施設定員数 特別養護老人ホーム定員数 高齢者向けグループホーム定員数
「環境」領域	公共下水道普及率 ごみリサイクル率
「安全」領域	火災出火件数 刑法犯罪認知件数 交通事故発生件数
「子育て支援」領域	年少人口増減率 保育園・幼稚園、認可保育園数 所得に対する月額保育料割合
「地域活発度」領域	NPO数 図書館・公民館利用数

出所：中島・岡本(2013)、p109を修正

中島・岡本(2013)は、「住みよさ」には住民のコミュニティや人的資本等のソフト面が重要であることに加え、次のように述べている。「例えば、若い子育て夫婦にとっては『緑・公園の多さ』や『買い物の利便性』が住みやすいと言えるかもしれないが、高齢者からすれば『歩きやすい街並み』や『高齢者支援制度の充実』が挙がる」(中島・岡本 2013:p. 106)。これにより、「住みやすさ」が、住む人の年代や個人の背景によって異なるものであると

いうことを述べている。

(3) ソーシャル・キャピタルと住み良さに関する居住者の意識との関係

伊丹ほか(2013)は、ソーシャル・キャピタルという概念を用いて、ソーシャル・キャピタルの豊かさが住みよさに関する意識にプラスに働くことを明らかにしている。ソーシャル・キャピタルとは、パットナムにより「人間の協調行動を活発にすることによって社会の効率性を高めることができる、『信頼』『規範』『ネットワーク』といった社会組織の特徴」と定義されている(パットナム 2001: pp. 206-207)。

住民同士のネットワークや地域コミュニティの重要性は国レベルで注目され始めており、池邊は、「ソーシャル・キャピタルが豊かであることは、市民や地域全体のつながりが緊密であることを示し、地域社会の信頼感が高いと考えられ、地域社会を図る一つの指標となりつつある」と述べている(池邊 2010 : p. 30)。

伊丹ほか(2013)は住環境への満足度について影響がある要因として「利便性」と「周辺環境」の2つを抽出している。ここでは「利便性」の中に交通アクセスのよさや医療施設の利用のしやすさ等も分類されている。(表 1-3)

表 1-3 住環境への満足度指標

要因	指標
利便性	買い物のしやすさ
	医療施設の利用のしやすさ
	通勤・通学のしやすさ
	自家用車のアクセスのよさ
	バス・電車の利用のしやすさ
周辺環境	治安のよさ
	自然環境のよさ
	災害に対する安全性の高さ

出所：伊丹ほか(2013)、p1341 を修正

また、居住している地域によってもソーシャル・キャピタルの豊かさと住みよさ実感が異なることを示している。新興住宅地と既存集落に居住している人を対象として比較したとき、「既存集落においてはソーシャル・キャピタルが、振興住宅地においては利便性への満足が、住みよさに比較的強く影響している。特に、既存集落においては地縁的な活動

やボランティア活動に積極的な人が、振興住宅地においては買い物や医療施設の利用に満足している人が、住宅地を住みよいと感じる傾向がある」と述べている(伊丹ほか2013 : p. 1345)。

(4) 「地域の豊かさ指標」に関する調査研究

植野(1998)は、老人、女性、サラリーマン等、生活主体者によって各々の住みやすい地域の特徴は異なるという前提のもと、「生活者活力指数」を設定した。ここには、「誰にとって住みやすい地域なのか」という生活主体者からの視点を取り入れ、年齢層に応じて「共通指数」「子ども指数」「若者指数」「大人(女性)指数」「大人(男性)指数」「高齢者指数」の6つの「生活主体者別指数」と、「住む・暮らす」「働く」「学ぶ」「安らぐ・生きる」「交わる・興じる」という5つの「行動分野別指数」を設定し、日常生活における各年齢層の住みやすさを測る280の指標を抽出した。また、「地域活力指数」として「経済活力指数」「行政活力指数」「交流活力指数」「情報化活力指数」という4つの指数を設定して同様に93の指標を抽出した。(表1-4)

ここでは、生活主体者を年齢層や性別によって区分し、また暮らしの行動を分野化したことにより、個人の背景や日常生活の行動によって必要とされる「住みやすさ」が異なることが示された。植野(1998)は、ライフスタイルの多様化・個性化により、生活の質の向上が「住みやすさ」に影響するようになったことを示唆しており、「行動分野別指数」の「学ぶ」においては生涯学習や進学、「安らぐ・生きる」においては福祉、「交わる・興じる」においては文化・教養やスポーツ、余暇・娯楽等の視点を用いて指標を設定している。

これらの多くの指標によって地域の豊かさを多面的に捉えることができたが、指標は全て客観的指標を使用している。植野(1998)は、物質面での豊かさとともにライフスタイルが多様化し、日常生活に求められる快適さも多様化している中で、「そもそも計量化するには困難な『生活の質』をいかに客観評価するか、という課題には一つの解が与えられるものではない」と述べている(植野1998 : p. 27)。

表 1-4 分野別指数となる指標

○生活者活力指数		
	分野	要因と指標
生活主体者別指数	①共通指数	共通してベーシックに必要な機能整備(病院、図書館など) 主体が共通して関わる状態を表す数値(火災死傷者数など)
	②子ども指数 中学生までの年齢の男女	子どもに関連の深い機能整備(小学校、中学校に関連する指標など) 状態を表す数値(乳児死亡率、15歳以下の交通事故死者比率、14歳以下の自殺率など)
	③若者指数 高校生から大学生程度の年齢の男女	若者に関連の深い機能整備(大学・短大に関する指標など) 状態を表す数値(16~24歳の交通事故死者比率、16~24歳の自殺率、15~24歳の睡眠平均時間など)
	④大人(女性)指数 25~64歳程度の女性	女性に関連の深い機能整備(保育園数など) 状態を表す数値(女性の現金給与額、25~64歳女性の交通事故死者比率、25~64歳女性の自殺率、25~64歳女性の睡眠平均時間など)
	⑤大人(男性)指数 25~64歳程度の男性	男性に関連の深い機能整備(ゴルフ場数など) 状態を表す数値(男性の現金給与額、25~64歳男性の交通事故死者比率、25~64歳男性の自殺率、25~64歳男性の睡眠平均時間など)
	⑥高齢者指数 65歳以上の男女	高齢者に関連の深い機能整備(老人ホームヘルパー数など) 状態を表す数値(65歳男性の交通事故死者比率、65歳男性の自殺率、65歳男性の睡眠平均時間など)
行動分野別指数	①住む・暮らす	住環境(持ち家率や1住宅あたり延べ面積など、住宅に関する指標群) 利便性(小売業や金融機関の集積など、利便性に関する指標群) 生活基盤(可処分所得など、基本的な生活力に関する指標群) 都市基盤(公共下水道普及率など、都市インフラに関する指標群)
	②働く	就業機会(有効求人倍率など、就職に関する指標群) 労働条件(初任給や労働時間数など、労働環境に関する指標群) 産業力(製造業粗付加価値額など、産業の競争力に関する指標群)
	③学ぶ	生涯学習(青少年学級や成人学級の受講者数、公立図書館蔵書数など、学校以外の自主的な学習活動に関する指標群) 国際化(留学生数や国際会議開催数など、国際的な学習や研究に関する指標群) 学校教育(小・中・高校での学校教育に関する指標群) 進学(高等学校卒業生の進学率など、上級学校への進学に関する指標群)
	④安らぐ・生きる	医療(病院数や病床数など、医療機関に関する指標群) 福祉(児童福祉、身体障害者福祉、老人福祉に関する指標群) 保健(保健婦家庭訪問や薬局数など、健康の維持に関する指標群) 安全(出火件数や警察署数など、防災、防犯などに関する指標群)
	⑤交わる・興じる	文化・教養(県民文化会館収容定数など、文化活動に関わる指標群) スポーツ(体育館延面積など、スポーツに関わる施設や活動に関する指標群) 余暇・娯楽(旅行や映画館数など、余暇に関わる施設や活動に関する指標群) 交流(町内会数や1日交流可能面積など、交流に関する指標群)
○地域活力指数		
経済活力指数	ストック	就業者数や労働力人口、持ち家比率や金融機関の店舗数など
	フロー	可処分所得や有効求人倍率、工場立地件数や新設住宅戸数など
行政活力指数	ストック	都市公園面積、道路整備状況など
	フロー	財政力指数や地方債発行額、選挙の投票率やボランティアの活動状況など
交流活力指数	ストック	姉妹都市提携数や空港数
	フロー	海外渡航者数やコンベンション開催数、国内線や国際線の発着便数など
情報化活力指数	ストック	情報サービス産業の事業所数や従業者数、衛星放送契約数やパソコン所有率
	フロー	携帯・自動車電話総発信数や全メディアの選択可能情報量、郵便引受数など

出所：植野(1998)、p4, p8-9 を修正

(5) 静岡県下 21 都市の住みやすさに関する統計的分析

杉本(1995)は、静岡県下 21 都市の住みやすさ分析において 37 指標を項目分析した結果、最終的に「都市の経済的豊かさ」「医療の充実度」「商業施設の充実度」「文化的側面の充実度」の 4 要因において 16 指標を設定した。(表 1-5)

この分析では「住みよさランキング」で安心度や快適度に分類されている指標が「都市

の経済的豊かさ」としてまとめられているという疑問点はあるが、「文化的側面の充実度」として「千人当たり蔵書冊数」や「1万人当たり公民館数」等によって文化的側面の充実度を変数に入れることによって、住民の主観的な「住みやすさ」に迫ろうとしたものと考えられる。

しかし、杉本(1995)は、この分析の問題点として、第一に、入手可能なデータしか使えないため、限られた側面しか定量化されていないこと、第二に、統計的に表すのが困難なものや、住民の主観的住みやすさと客観的指標との対応関係を探ることが今後の課題であること、第三に、ハード基盤の整備がどう生活の快適向上に活用されているかを明らかにするデータが必要であることを指摘している。

その他、余暇時間の過ごし方や情報の入手可能性、コミュニティでの人間関係や異質な文化の受容性や排他性等、多くの側面から見るが必要であり、「統計的には表すのが困難な側面がその土地での住みやすさを大きく規定している可能性も大きい」と述べている(杉本 1995 : p. 77)。

表 1-5 主成分分析の特徴

要因	指標		
都市の経済的豊かさ	商業活動の活発さ	1人当たり飲食店年間販売額 1人当たり小売業年間販売額	
	居住者の富裕度	1人当たり課税対象所得額 1万人当たり高額納税者数	
		社会的基盤の整備度	10万人当たり診療所数 10万人当たり病院数 下水道普及率
	自治体の財政力		
	医療の充実度		10万人当たりの看護婦数 10万人当たりの医師数 10万人当たりの病床数
		商業施設の充実度	10万人当たりスーパー数 1人当たり大型店売場面積
			文化的側面の充実度

出所：杉本(1995)、p75を修正

(6) スマイティ(不動産情報サイト)

一方、民間(不動産提供側)から見ると、sumaity.comが「スマイティ 不動産住宅情報

サイト」に独自の住みやすい街ランキング「住まい探しに失敗しない本当に住みやすい街は？」を掲載している。このランキングについては統計指標を使用しているが、併せて14項目（全体表を含む。）からなる「街レビュー」がある。主要項目として扱われている「買い物」「グルメ」「自然」「子育て・教育」「電車・バスの便利さ」「車の便利さ」以外に、「あそび・イベント」「環境」「医療」等のほか、特徴的なものとして「介護」や「ペット」といったものもある。これらにおいてサイト利用者のレビューによる評価を掲載し、統計指標と住民の主観的な評価を同時に提供することにより、閲覧者自身による総合的な住みやすさ判断を行いやすくしている。

レビューの項目は主に日常生活の利便性や交通、生活環境、福祉・教育等に対するものになっており、産業や地域交流等の分野が存在しないため偏りがあるが、一般的な生活者目線を持って転出入を検討する場合、重要視されるのがこれらの要因であることを端的に表しているとも考えることもできる。ただし、レビューの件数が少ない場合があること、レビューの内容が古い場合等にデータとしての正確性が確保できないことは課題といえる。（参考資料3：p37-38）

2 先行研究・調査等のまとめ

本調査研究において調べた先行研究等のうち、(1)(2)(4)(5)は全て統計データを使用した客観的指標である。(3)は統計データでは測れない意識をアンケート調査により抽出した主観的指標である。(6)は統計データによるランキングと「街レビュー」での個別のコメントという形で主観的指標と客観的指標を併用している。客観的指標が具体的であるのに比べ、主観的指標は意識等を表すものは「治安のよさ」「買い物のしやすさ」のような表現になっている。

今回、先行研究等の調査において、都市の「住みやすさ」を測るために、統計指標を使用した客観的データのみで実証しようとするものと、住民の主観的な意識を反映させようとするものがあることがわかった。統計指標は入手可能なデータしか使用できないことから、それだけで判定された「住みやすさ」は限られた側面しか示していないという問題点があり、それをもって都市全体の「住みやすさ」の状況を判断するには不十分であることも示されている。また、統計データの中には入手困難なものもあり、それらをどのように収集していくかが課題とされている。さらに、主観的な意識を定量的に計測することについては、都市間での比較に必要な基準を作成することが困難であることが示されている。

しかし客観的指標に加え、主観的指標を使用することで、個人の実感により近い測定が可能になることが期待できる。

さらに、先行研究等から、「住みやすさ」は個人の年齢層や性別等の基本的な背景や、居住地域の環境、社会参加の状況、個人の価値観等、その人固有の背景にも左右され、それらの条件によって「住みやすさ」の実感に影響があることがわかった。

表1-6は先行研究等をもとに、都市の「住みやすさ」の要因として、5分野、12要因に整理したものである。

12の要因は、①利便性(消費行動)、②産業・雇用、③富裕度(個人・自治体)、④人口を「豊かさ」分野、⑤都市基盤(交通含む)を「快適」分野、⑥高齢者福祉等(障害福祉含む)、⑦子育て支援(教育含む)、⑧安全・安心、⑨医療を「安心」分野、⑩環境・自然、⑪文化・娯楽を「ゆとり・うるおい」分野、⑫交流を「つながり」分野の5つに分類した。それぞれの要因に記載した指標は、先行研究から主要なものを転記し例示した。

表1-6 先行研究等からの「住みやすさ」領域の整理

分野	要因	先行事例からの指標例
豊かさ	利便性(消費行動)	【客】小売店数、飲食店、大型店店舗数、大型店店舗面積、小売業年間販売額、金融機関の集積 【主】買い物のしやすさ、グルメ
	産業・雇用	【客】新設住宅着工戸数、製造品出荷額増減率、粗付加価値額、小売業年間販売額増減率、労働力率、完全失業率、有効求人倍率、初任給や労働時間数、就業者数、持ち家比率、金融機関の店舗数
	富裕度(個人・自治体)	【客】課税対象所得、住宅延べ床面積、持ち家世帯比率、高額納税者数、1住宅あたり延べ面積、可処分所得、財政力指数、地方税収入額、地方債発行額
	人口	【客】出生数、転入・転出口比率、人口増減率、生産年齢人口増減率、労働力人口増減率
快適	都市基盤(交通含む)	【客】公共下水道普及率、都市公園面積、道路整備状況 【主】通勤・通学のしやすさ、家用車のアクセスのよさ、バス・電車の利用のしやすさ
安心	高齢者福祉等(障害福祉含む)	【客】介護老人施設・特別養護老人ホーム・グループホーム定員数、障害者福祉に関する指標 【主】介護に関すること
	子育て支援(教育含む)	【客】保育所定員数・待機児童数、保育園・幼稚園、認可保育園数、小・中・高校での学校教育に関する指標、高等学校卒業者の進学率、所得に対する月額保育料割合 【主】保育・教育に関すること
	安全・安心	【客】刑法犯罪認知件数、交通事故発生件数、火災出火件数、警察署数 【主】治安のよさ、災害に対する安全性の高さ
	医療	【客】病院・診療所数、病床数、保健師家庭訪問、薬局数 【主】医療施設の利用のしやすさ
ゆとり・うるおい	環境・自然	【客】非可住地面積、可住地人口密度、ごみリサイクル率 【主】自然環境のよさ
	文化・娯楽	【客】蔵書冊数、公民館数、青少年学級や成人学級の受講者数、留学生数、文化会館収容定数、体育館延面積、旅行や映画館数 【主】スポーツ・趣味・娯楽活動への参加状況、遊び・イベント、ペット
つながり	交流	【客】NPO数、図書館・公民館利用数、町内会数、1日交流可能面積 【主】近所づきあいの程度、近所づきあいのある人数、友人・知人との恰好・職場外での交流の頻度、親戚との交流の頻度、自治会や地区の活動への参加状況、ボランティア・NPO・市民活動への参加状況

出所：草津未来研究所作成

① 利便性(消費行動)

どの調査等も共通して店舗数や店舗面積等の統計指標を使用しており、買物や外食等消費行動のしやすさが指標になっている。経済的豊かさに分類している場合も見られた。

② 産業・雇用

地域の産業や雇用の活気を測るものとして客観的指標のみで計測されており、類似した統計指標が使用されていた。

③ 富裕度(個人・自治体)、④人口

個人や自治体の「富裕度」や「人口」は、経済活動の活発さと結びつき、市民の実感を計測できるものではないが、間接的には生活満足度に結びつくと考えられる。

⑤ 都市基盤(交通含む)

都市の快適な生活は一定程度充足されているという意識から、ハード整備は主観的な住みよさについての指標には現れない傾向がある。本調査研究で行った先行研究の整理では、下水道普及率あるいは都市公園面積を用いるものがほとんどであった。また、交通の利便さについては、交通の利便性に関する客観的指標を持つ調査等がなく、主観的指標としてあるのみであった。生活実感としては関心を持たれているにもかかわらず、主観的な「しやすさ」というものを測るのにふさわしい統計データがないことが推測される。

⑥ 高齢者福祉等(障害福祉含む)、⑦子育て支援(教育含む)

福祉政策が多岐にわたる中でも、高齢者福祉・児童福祉・子育て支援が主要な要素として扱われていることがわかった。指標としては施設数や定員数等、ハード面に偏る傾向が強くなっており、これらの充実による安心感等を測るには別の指標が必要と考えられる。教育については、生涯学習あるいは学校教育に関するものに分かれ、教育に接する機会の多さを測るものが多いが、「住みやすさ」のうえで教育に関する指標を採用した調査等が少ない。

⑧ 安全・安心

防犯、防災、交通安全等、生活安全が主要な要素である。「住みよさランキング」の安心度領域には安全・安心分野の指標が用いられていないが、他の先行研究には安心という主観が取り入れられているものもある。

⑨ 医療

先行研究の整理で行ったどの調査においても医療機関に関する指標があり、全ての人に共通して必要なものと認識されている。また、地域保健の活動についての指標は今回「医療」に入れたが、健康寿命やネウボラに関する項目として分類すれば、「住みやすさ」の要因として今後存在感を増す可能性もあるといえる。

⑩ 環境・自然

自然環境と、エコを含む居住環境のよさに大別されており、人の密集度に着目した指標もあり、住環境の快適さをとらえようとしたものといえる。

⑪ 文化・娯楽、⑫交流

余暇の充実度を測り、「住みやすさ」の向上に影響する要因として、参加状況や頻度等の主観的指標で取り上げられるものが多い。

以上の整理を踏まえて、次の段階として草津市民を対象にアンケート調査を実施することとした。