

住宅産業新聞連載 住まいづくりのための11のヒント  
～①コミュニティは万能ではない～

2023.1.31

大東建託賃貸未来研究所長 宗健

「いい部屋ネット街の住みこちランキング」の分析結果等を踏まえて街づくりのためのポイントを解説する連載。第1回目は、無条件に良いモノとされている感のある地域のコミュニティへの拒否感が意外と強いことを解説してみたい。

街づくりでは、子どもや高齢者を見守り、災害時の共助のためにもコミュニティ形成が欠かせないと言われている。

しかし、住みこちランキングの個票データを用いた分析結果では、地域の住みこちに対して濃密なコミュニティはマイナスの影響がある一方で、新しく移り住んで来た人もなじみやすい適度な距離感のあるコミュニティが好まれていることが示されている。

そのため、住みこちランキングの上位には、東京都中央区、福岡市中央区、大阪市天王寺区、名古屋市昭和区といった生活利便性・交通利便性の高い大都市中心部だけでなく、愛知県長久手市、奈良県王寺町、千葉県印西市、横浜市都筑区、北海道東神楽町、広島県府中町、宮城県富谷市、石川県野々市市といった大都市郊外の新興住宅地も多くランクインしている。

さらに、調査の設問間の関係を調べてみると、「人間関係が濃密だ」という回答が多ければ、「包容力のある街だ」という回答が減る(相関係数は-0.36)関係があり、「人間関係が濃密だ」という回答が多い街の人口は大きく減少している(相関係数は-0.53)。

解釈としては、「人口が減少している」街では、外から新しく移り住む人も少なく、結果的にそこで生まれ育った人達の比率が高くなり、より「人間関係が濃密」になっていく、逆に「人口が増えている」街では、新たな人間関係を構築することになるが、お互いに適度な距離感を保つことから地域全体としては「人間関係が濃密」にはならない、ということが考えられる。

また、「人間関係が濃密」な状態から逃れるために、その地域を離れていくということも考えられる。実際、男性よりも女性のほうが「近所付き合いが煩わしくない街に住みたい」と回答する傾向が強く、特に20-30歳代で顕著な差(100点満点で男性68.7点・女性76.6点)があり、地域の濃密なコミュニティは若い女性からは忌避される傾向にある。

このような実態があるにも関わらず、街づくりでコミュニティ形成が重要だと言われるのはなぜなのだろうか。

一つには、こうした街づくりに関わる専門家、有識者と言われる人達の思想的な影響があるだろう。本稿で示しているようなデータを根拠とせず、個別事例や個人の経験に基づいてコミュニティを重視する人達は多い。

そして、そうした専門家、有識者の意見を受入れる地域の側は、行政職員や議員、首長のほとんどが地元出身で、小中学校からずっと一緒に高校は地元の公立進学校に進んだスクールカーストの上位だった人達が多いだろう。そこには当事者達には当たり前の濃密な人間関係があり、それを維持・拡張しようと思っても何ら不思議なことではない。

しかし、地域のコミュニティへの評価は、新しく移り住む人達の視点を含めて、多面的に慎重に行うべきだろう。