

不動産市場異聞-56  
地方創生に必要な適度な無関心

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

地方創生とは、14年に発表された政策コンセプトで、基本的には東京一極集中を是正し、地方の人口減少に歯止めをかけることが主眼とされている。そのためには当然、地方の人口をどうやって増やすのかという観点が重要になるが、日本全体の人口が減少し始めている中、本当に地方の人口を増やすことが可能なのだろうか。そして、それは本当に正しい政策目標なのだろうか。

◎住みこちがよいと人口増加

筆者の19年の論文「居住満足度の構成因子と地域差の実証分析」では、街の住みこちを構成する因子は8つあること、居住満足度と人口増加には、かなり強い相関があることが示されている。その中で「親しみやすさ」因子の影響が最も大きいこと、政令市と中核市(県庁所在地および人口20万人以上の市)、その他の市、町村で「親しみやすさ」には大きな違いがあることが分かっている。

実際、政令市の住みこちを1とすると、中核市は0.96、その他市は0.88、町村は0.89と違いがあり、親しみやすさについては政令市を1とすると、中核市は△(マイナス)0.22、その他市は△1.80、町村は△1.62と非常に大きな差がある。住みこちの差よりも親しみやすさの差のほうがはるかに大きく、これが都市への人口集中の大きな要因になっているのである。

人口増加に大きな影響がある「親しみやすさ」とは、簡単に言えば新しい住民の地域へのなじみやすさのことで、地方では普通にある既存の濃密な人間関係に参加することを強制せず、緩やかで適度な距離感のある人間関係を受容するということである。

こうした受容性は、ジェンダーフリーやマイノリティへの包摂、寛容性といった感度の高い話ではなく、もっとシンプルな、適度な無関心と距離感によって形成される緩やかな人間関係がつくり出すものである。

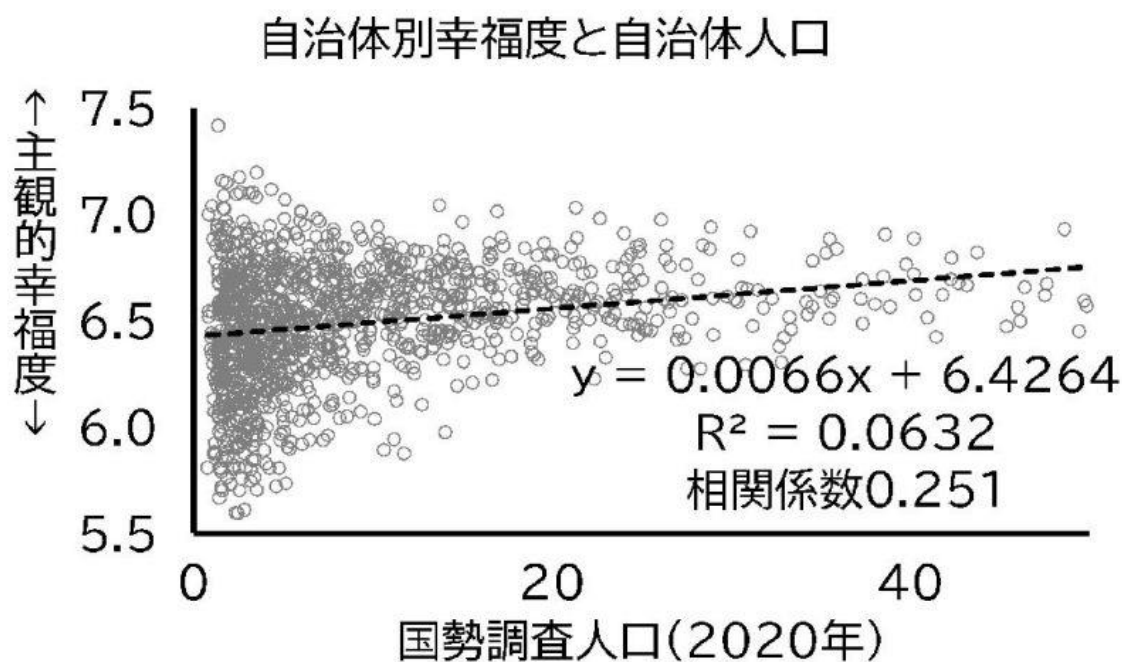
適度な距離感のある人間関係は、居住者の移動が多く、地域社会が共同体としての役割を持たない都市部でしか成立せず、それが住みこちを向上させ、人が集まる要因となっている。しかし、地方の濃密な人間関係は、そもそも米作を中心とした農業国であった日本を古来より支えてきた共同体に必要不可欠なものであり、単純に批判され排除されるべきものではない。ただ時代が変わったということに過ぎない。

◎目指すべきは「幸福格差」の解消

住みこちは都市規模によって大きな違いがあるが、幸福度について集計してみると政令市を1とすると、中核市は0.99、その他市は0.97、町村は0.98と、平均としては幸福度には地域差が小さいように見える。

しかし、散布図(グラフ)を見ると人口が少ない自治体では幸福度の分散が非常に大きいことが分かる。

すべての地域で人口を増やすことができない以上、住民の幸福度をいかにして上げていくかも政策目標になるだろう。詳細は別の機会に解説したいが、幸福度にも「親しみやすさ」が影響している。地方創生のポイントは、実は適度な無関心にあるのだ。



(2021年11月23日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒業後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・ITストラテジスト