

FOCUS

地域の住みこちと人口の関係

麗澤大学客員准教授 宗健

コロナ渦で郊外・地方が人気に？

新型コロナウイルスの流行で大企業を中心に一気にテレワークが普及したことで、郊外や地方の人気が高まり、新たな人の流れが生まれるのではないかと、という意見もある。同時に、都心のタワーマンション等の価格が暴落するのではないかとという指摘もある。

しかし、現実にはそういった事象は観察されていない。5月には転出超過となった東京都も6月には転入超過に戻っているし、3～5月に大きく減少した不動産仲介件数も6月になって持ち直しており、家賃や不動産価格にも大きな変化は見られない。

テレワークをきっかけに郊外や地方へ実際に引っ越した人はいるだろうが、それはあくまで個別の事例であり、個別事例を安易に一般化することには慎重でなければならない。

また、アンケート調査等で「コロナをきっかけに地方移住への興味が高まった」という回答が増えたといった報道も見かけるが、興味があるということと、実際の行動に移すというのは次元が違うことにも注意が必要である。

テレワークは定常ではない

そもそもテレワークは定常ではない。確かに現状ではテレワークを実施している企業は多いが、一方でテレワークによるコミュニケーショ

ンの難しさやメンタルへの影響、人事評価などさまざまな問題も指摘されはじめている。企業も緊急避難的に始めたテレワークをいつまで、どの範囲で継続するかもわからない。

さらに、テレワーク自体が世の中全体で見れば主流ではないことも認識する必要がある。飲食業や店舗、交通・運輸、製造業などでは、そもそもテレワーク自体が業務的に不可能で、全国で見ればテレワークできない就業者が7～8割を占めている。

筆者が関与したテレワークの実態に関する調査結果からも、テレワークとは大企業の正社員ホワイトカラー中心の、むしろ特殊な働き方であることが示されている。そして、「テレワークできるなら郊外や地方でもいいかも」という動機よりも「通勤することがものすごく不安だから都心へ」という動機のほうが圧倒的に強く、郊外へという流れよりも、通勤リスクを回避できる都心へ、という人の流れが強化される可能性すらある。

住まいはどう選ばれるのか？

住まいは通勤や通学の便だけで選ばれるものではもとよりない。若い独身者の場合は、比較的自由に住み替えができるが、テレワークだからといって日常生活の刺激が少ない郊外が好まれるとも限らない。共働きで子どもがいれ

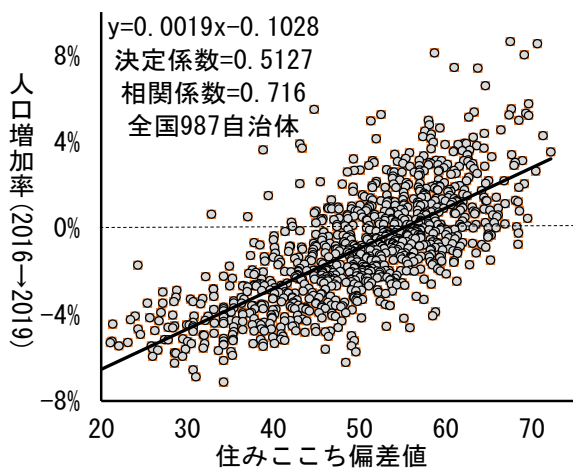
ば、夫婦の働き方も異なる場合も多く、子どもの学校等の事情もあり簡単には引っ越せない。高齢者の場合は、地域への愛着もありそもそも引越し率がかなり低い。

では、住まいはどのようにして選ばれているのだろうか。

住みこちと人口増加率の関係

筆者が関与した街の住みこちランキングの調査データと人口増減の関係を自治体別に分析してみると興味深いことが分かった。

住みこち偏差値と人口増加率 (2016→2019)

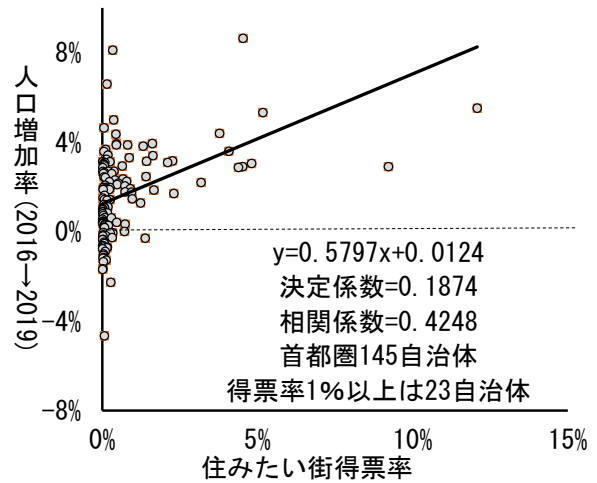


全国 987 自治体の住みこち評価の偏差値と 2016 年から 2019 年の人口増加率を散布図にすると、相関係数 0.716 という綺麗な相関が見てとれる。街の住みこちと人口増加にはかなり強い正の相関があるようなのだ。

個別の要素を見ていくと、街のイメージ・親しみやすさ、生活利便性は人口と正の関係があり、物価や交通利便性、行政サービスは有意な関係がなく、静かさや自然環境は負の関係がある。

一方で、住みたい街ランキングと人口増加の相関関係はかなり薄いことも分かっている。

住みたい街得票率と人口増加率 (2016→2019)



ひとは幸せになれる場所に住む

筆者の過去の研究では、住まいは主観的幸福度に大きな影響を与えることが分かっている。イメージとしては個人の性格が3割、家族関係が3割、住まいが2割、その他2割といったものである。

そして、都市区分毎の住みこちには大きな差があり、大都市の評価が極めて高くなっている。多くの場合、人々は都市生活の利便性と匿名性に強く惹かれており、それがひとりひとりの幸せに繋がっている。人々は幸せになれる場所に住むことを選択しているようだ。

<参考文献>

- ・大東建託賃貸未来研究所 (2020)「新型コロナウイルスによる住まいの意識変化やテレワークの実施状況を調査」
- ・大東建託賃貸未来研究所 (2020)「街の住みこちランキング 2019<総評レポート>」
- ・宗健 (2019)「居住満足度の構成因子と地域差の実証分析」都市住宅学会 2019 年学術講演会
- ・宗健 (2018)「住まいが主観的幸福度に与える影響」都市住宅学会 2018 年学術講演会