

住宅産業新聞連載 街づくりのための 11 のヒント

～⑦街に住み続けたい気持ちの構造～

2023.7.25

麗澤大学教授 宗健

人口減少時代の自治体間の人口獲得競争では新たな住民を獲得することも重要だが、街からの流出人口を抑制することも重要な課題となる。このとき重要な基礎情報となる「街に住み続けたい気持ち」とはどのような構造なのだろうか。

国立社会保障・人口問題研究所が 5 年ごとに調査している人口移動調査の 2016 年の調査結果では、居住地の移動は減少傾向にあることが報告されている。年齢別の移動率は年率換算でピークの 30-34 歳では 10%程度あるが、35 歳以降は急激に低下し、50 歳以上では年率 3%程度にまで減少する。日本全体では高齢化によって高齢者の比率が高まっているため、人口移動自体が減少する傾向は止まらないだろう。

移動の理由としては、住宅を主とする理由が 35%程度と最も多くなっており、職業上の理由や結婚・離婚がそれぞれ 15%前後となっている。

このような傾向を考えれば、人口の流出自体が減少していく可能性が高いが、それでも積極的に住み続けたいと思ってもらえることは街づくりには重要な要素だろう。

いい部屋ネット街の住みこちランキングの 2019 年からの 4 年分約 52 万人の回答データを分析して、「街に住み続けたい気持ち」の構造を分析してみると興味深い結果が得られた。

最も大きな影響があるのは居住満足度(住みこち)で、次いで地元出身であることとなっている。住んでいる住居に対する満足度と持ち家であることも住み続けたい気持ちを強め、街並みの綺麗さや街の歴史伝統、地域のつながりは街への誇りにつながり、街への誇り、友人や知人が多いことも住み続けたい気持ちにつながっている。年齢別に見ると 60 歳を超えると「住み続けたい気持ち」が強まるが、これは体力的にも金銭的にも引っ越すことが難しいという消極的なものだろう。

こうした分析結果には、2 つの構造が内包されていることを示唆している。

一つは、全体の構造からみれば内側にあたる、地元で生まれ育ち、街の歴史や伝統、昔からのコミュニティに支えられた街に住み続けたいと思う気持ちの構造である。

もう一つは、新たに住宅を購入して移り住んで来る人たちを中心とした、生活利便性の高さや住居に対する満足度の高さ、新しい住民同士の緩やかなコミュニティや新興住宅地特有の整備された街並みに対する評価といった外部構造である。

人口が減少しているが街に住み続けたい人が多い街は、昔ながらのコミュニティが住み続けたい気持ちを支えている場合もあるだろうし、人口が増えている街では、新しい住民が作り上げる適度な距離感のあるコミュニティや生活利便性の高さ、持ち家の満足度といったことが住み続けたい気持ちを作り上げている場合もあるだろう。

街の歴史、伝統や昔ながらのコミュニティは、一朝一夕に作れるものではなく、行政が関与して作り出せるとも限らない。また行政サービスへの評価は、街に住み続けたい気持ちと有意な関係が見られなかったことから、住み続けたいと思う人を増やすには、生活利便性を高め、持ち家を中心とした新しい住民に移り住んでもらい、新しい住民同士の適度な距離感のある人間関係を許容し、昔からの地域コミュニティへの同調圧力をなくす、といったことが必要になるだろう。

分析結果の詳細については、筆者の論文「街に住み続けたい気持ちの構造」都市計画論文集 57 巻 3 号と「いい部屋ネット街の住みこちランキング 2021 <総評レポート>」を参照いただきたい。