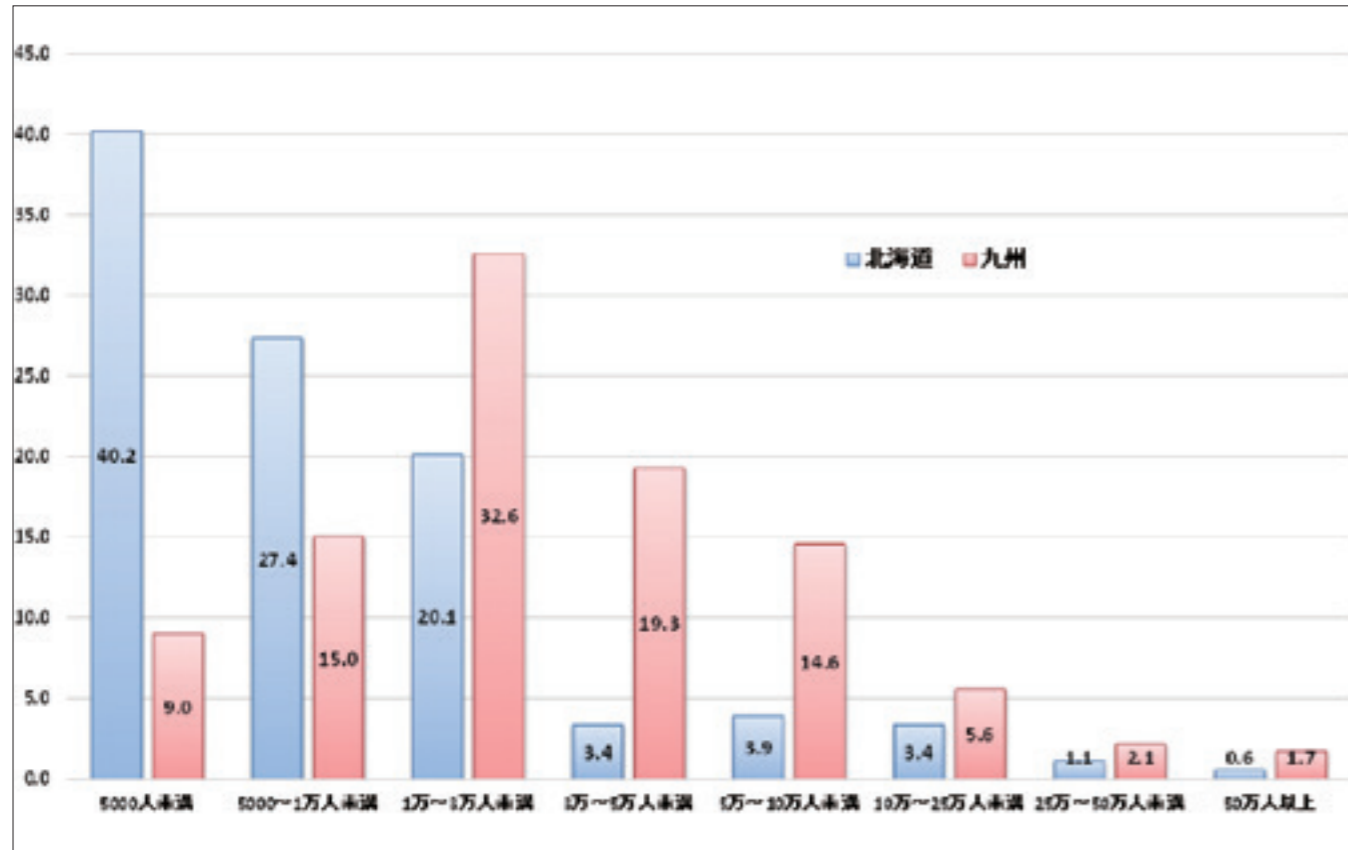


図表2 人口規模別自治体構成比



地方全体がおかしくなってしまいます。もって他山の石とすべしでしょう。なぜ九州と北海道を比較の例に出したかと、読者はいぶかしく思うでしょう。

なんと多摩と23区は、面積割的に北海道と九州と「瓜二つ」。北海道・九州と同じ人口区分で比較しますが、2つの大きい島と違い「隣接」する多摩と23区とも、棒グラフの最高の区分（最頻値）は10万以上25万人未満ですが、多摩の自治体はそのクラス以下が大半です。比較して23区はそれよりも上のクラスで56.5%です。二つの地域の人口総数は面積と逆転して、多摩と23区で1：2です。

都道府県の人口と住宅地平均価格（平米当たり円）の関係を分析してみると、人口が1万人増加すると住宅地価格は概算で平米当たり159.4円上昇するようです。同じく人口が1万人増加すると商業地価格は概算で平米当たり353.4円上昇するようです。これから人口の増加に相対的に高く反応するのは商業地ということがわかります。日本全体で見ても、都心回帰

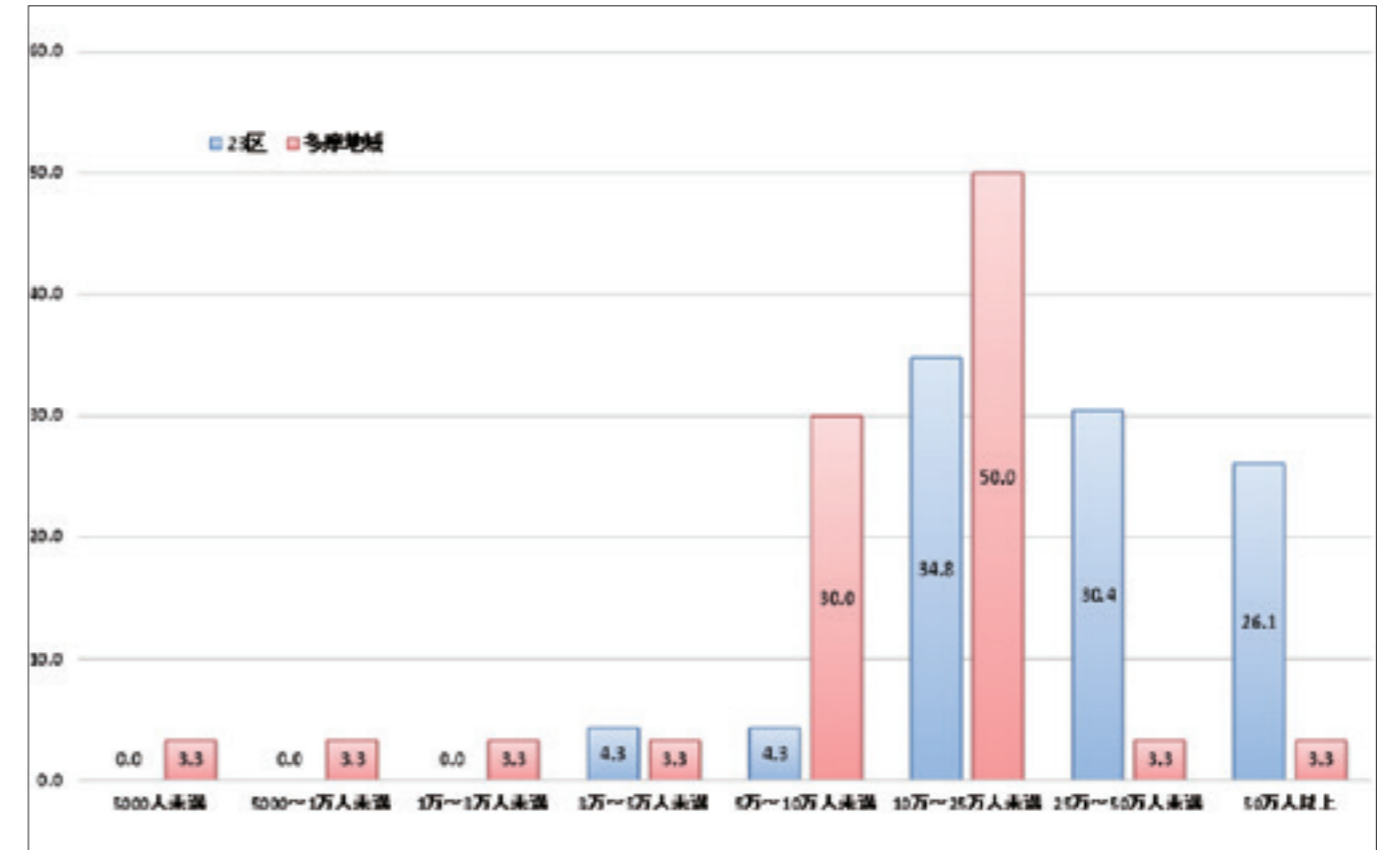
やコンパクト化は中心地の地価を引き上げます。人口は需要を作りだし、供給を支え、まちの賑わいを作り出す重要な役目を持ちますから、人口減少時代本格化で中長期的には、住宅地も商業地も地価は下落するという予測が成立するのです。

4. 地価と時間距離

私たちの日々の生活は、暮らし、学び、働くことで成り立っています。通学と通勤、ショッピングのために、いろいろな交通手段を使って空間を移動します。多摩地域から都心へ54万人、23区から多摩地域に10万人毎日移動しています。

ところで、だれにも平等に1日24時間ありますよね。時間の価値はその人の獲得金額に比例します。だから所得が高くなれば無駄な時間を嫌う傾向が強くなるでしょう。獲得できる所得がその分減少すると感じるからです。専業主婦と比較して、兼業主婦は時間の経済価値が給料で目に見えますから、無駄な時間を極力削る工夫をします。体力的にもそうせざるを得ません。

図表3 二地域自治体の人口規模分布



パートナーが家事や育児にどれほど協力してくれますか？ですから事業所の多い都心ほど兼業主婦の住宅需要は高くなるのは当然です。これは大都市圏ばかりでなく、地方都市でも同様です。共働き夫婦は職住近接が可能な都心へ。さらに医療機関もそろい、車依存生活も嫌う老夫婦は郊外の一戸建てを引き払い都心へ。その上に企業の事業所も都心に集まる若者や人材の獲得のために都心へ。これらはみな都心の地価を上げるのです。

一昔前の人口が増加していた時代は、国内どここの都市でも「郊外への移動」が行われました。この移動に合わせて学校などの公共施設も郊外に移動しました。当時の子育て世帯の大半が、子どもの成長に合わせて部屋数を増やす必要から郊外の広い住宅を求めたからです。「もう一部屋のために」子育てを妻に任せ、夫は長くなった通勤時間に耐えます。とくに専業主婦は通勤時間がゼロですから、余った時間を子育てや家事の時間に自由に回せました。郊外ニュータウン住民の典型的ライフスタイルです。

バブル崩壊後、自分たちのライフスタイルを維持するために、共働き世帯が一般化しました。比較的年齢が若い世帯は専業主婦より兼業主婦を選択せざるを得ませんでした。当然、家事・育児の時間は削られます。育てる子どもの数もその分減らすしかありません。結婚した若いカップルは、所得が高くなるほど子どもの数よりも子どもの質（とくに授ける教育期間）に目を向けます。ですから、彼らにとって都心を主とする稼ぎの場、そして人数が減った分だけ大切な子育ての場、日々の暮らしを支える住まいの場で構成される「時間距離の三角形」のどの距離を短くするかが死活問題になってきます。

男女問わず正社員数は極力抑制され、彼らの勤務時間は長くなる一方です。待機児童も一向に解消されません。時間距離節約の窮余の策は、ダブルインカムが強みを生かし、若干割高の都心の高層マンションへととなります。こうして都心や都心により近い場所の需要は上昇するのです。ですから、若い人たちにも、孫の養育の手助けをしたい一部の高齢者たちにも、都心、あ