

論点整理：

アフターコロナの都市と不動産

2020年8月11日

東京大学連携研究機構
不動産イノベーション研究センター

特任教授 辻田昌弘



Center for Real Estate Innovation The University of Tokyo

1. ウィズコロナとアフターコロナ

[第1フェーズ] 感染拡大期	[第2フェーズ] ウィズコロナ期	[第3フェーズ] アフターコロナ期
感染拡大防止を最優先	感染防止と経済活動の両立	ワクチン、治療薬の完成等により終息
ステイホーム	新しい生活様式	オールドノーマルに回帰 ニューノーマルとして定着

ニューノーマル（新常态）として定着するもの

||

既に起きている変化がコロナを契機として顕在化 or 加速化する場合

新しい生活様式の具体例



外出

- マスク着用
- 帰宅後、せっけんで手や顔を洗う。シャワーも
- できるだけ2メートルの間隔



移動

- 会った人と場所を記録
- 帰省や旅行は控えるために
- 感染状況に注意



生活

- 毎朝の体温測定
- こまめに換気
- 「3密」の回避



買い物

- レジでは前後スペースの確保
- 少人数ですいた時間に
- 展示品への接触控える



スポーツ

- 筋トレやヨガは動画を活用
- すいた時間、場所で
- 応援は十分な距離かオンライン



公共交通機関

- 混んでいる時間帯避ける
- 会話を控えるために
- 徒歩や自転車の併用



食事

- 横並びで座る
- 大皿料理、お酌、回し飲み避ける
- おしゃべりは控えるために



働き方

- テレワークやローテーション勤務
- 時差通勤
- 会議や名刺交換はオンライン



冠婚葬祭

- 多人数の会食避ける
- 発熱あれば欠席

2020年5月27日付東京新聞 web 「<新型コロナ>「新しい生活様式」 感染再拡大、防ぐ鍵に」より転載

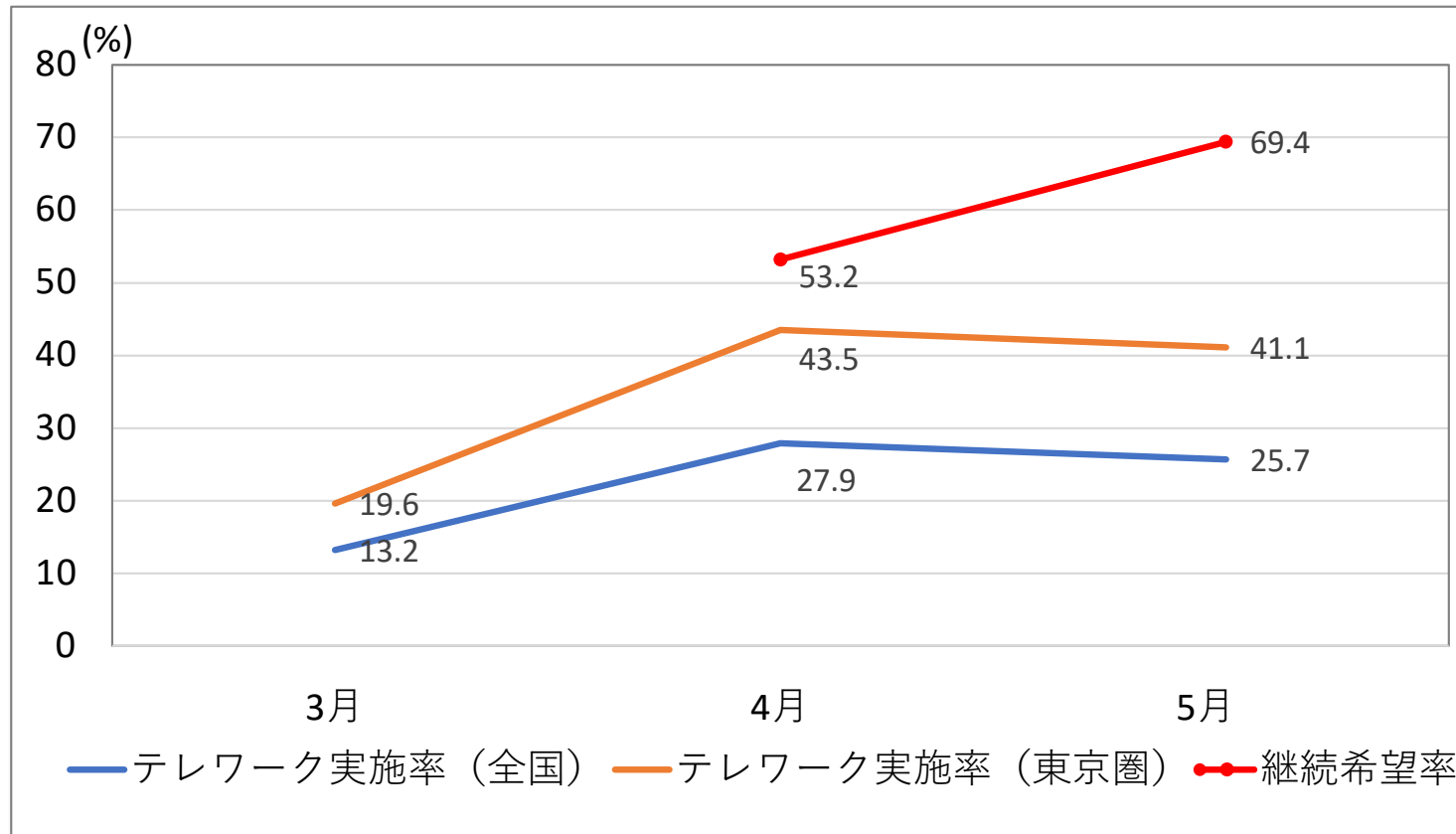
ニューノーマル（新常態）として定着する可能性が高いものは？



テレワークを契機とした
働き方（ワークスタイル）の多様化・分散化

2. ワークスタイルの多様化・分散化—従業員サイドの変化

- ・特に東京圏で高いテレワーク実施率
- ・緊急事態宣言解除後も高い継続希望意向



パーソル総合研究所(2020)「第三回新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」より作成

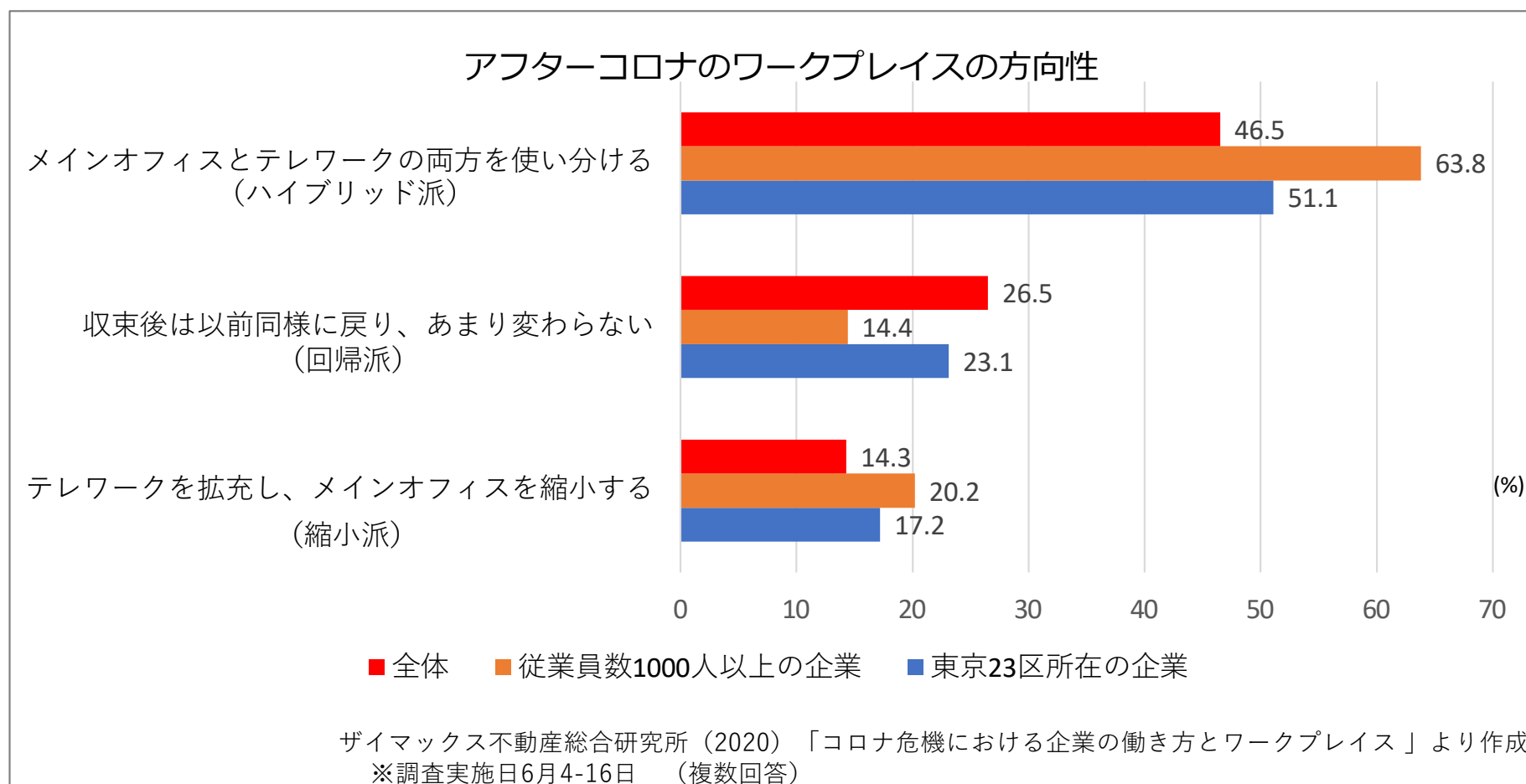
3. ワークスタイルの多様化・分散化—企業サイドの変化

- ・ 時間管理型 → 成果管理型へ
- ・ 同じ場所に集まって働く → 場所や時間にとらわれない働き方へ
(Activity Based Working)
- ・ 働き方改革、健康経営、ウェルビーイング経営…
→ 優秀な人材の確保、従業員のパフォーマンス向上、企業イメージの向上

コロナ禍を契機に人事制度の見直しに着手した主な企業

資生堂	オフィス出社を5割に減らすことを「標準化」。 21年1月から約8,000人のオフィス社員にジョブ型人事制度を拡大。
日立製作所	21年4月以降、国内従業員の出勤率を全体の50%に抑制。 21年7月から約23,000人対象にジョブ型人事制度を本格導入。
NTTグループ	6月以降も在宅勤務を5割以上に。 「コロナ終息後も、以前の働き方に戻すことはない。」
カルビー	約800人のオフィス社員を対象に、在宅勤務を原則とする働き方を無期限で延長。業務に支障がなければ単身赴任の解除も認める。
富士通	20年度に課長級以上約15,000人にジョブ型人事制度を導入し以後順次拡大。 オフィス出勤率を最大25%に抑制。
麒麟HD	グループ全体の半数にあたる1万人を対象に、「原則在宅勤務」を基本的な働き方として定着させる。

・ワークスタイルの多様化・分散化に伴うワークプレースのあり方の模索



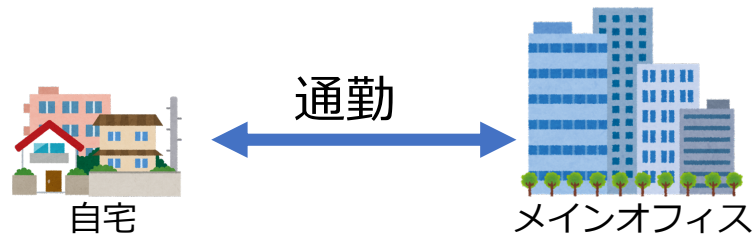
↓

・メインオフィスが担うべき役割・機能の再考



4. ワークプレイスの多様化・分散化

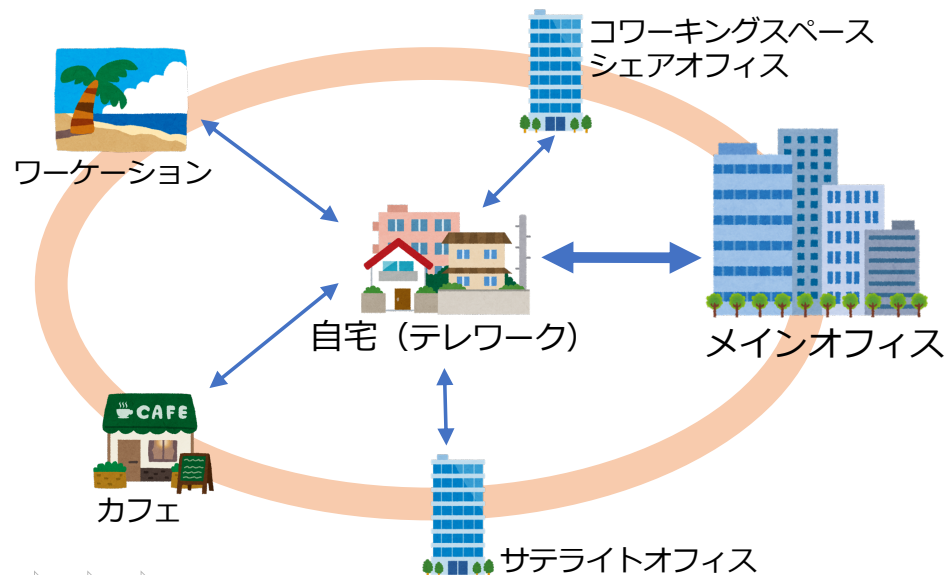
Before : 少ない選択肢



東京23区への純流入人口	2,760,830人
神奈川県	796,565人
埼玉県	752,185人
千葉県	623,885人
東京都下	452,299人
その他	135,896人

東京都「平成27年国勢調査による 東京都の昼間人口」より作成

After : 多様な選択肢



場所や時間にとらわれない多様な働き方

+

専有空間・共用空間における適切なスペースの確保



5. 「郊外住宅地」再考

地域密着人口 = 子ども + 高齢者
(地域で過ごす時間の多い層)

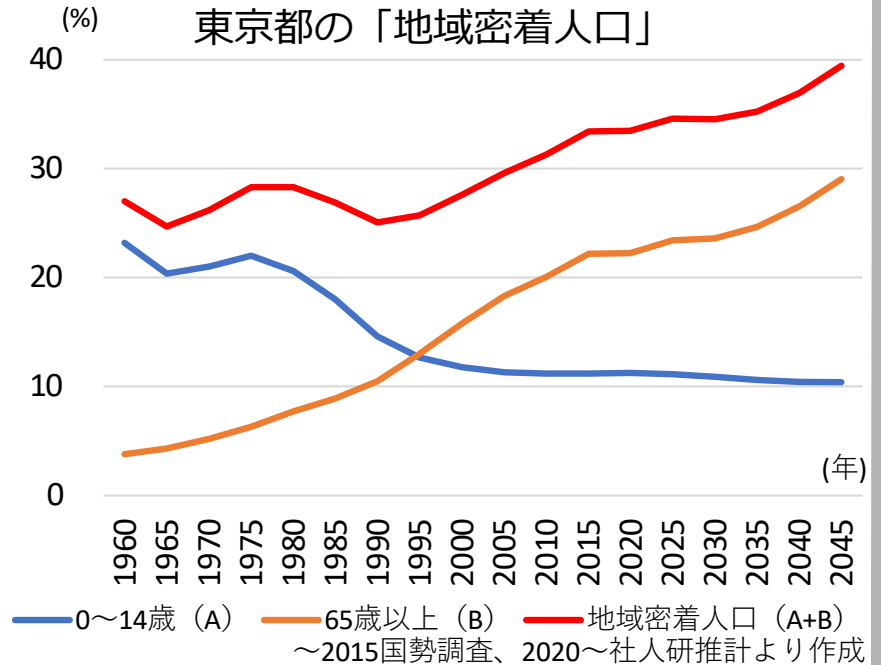
※広井良典2019『人口減少社会のデザイン』

2015年33% → 2045年39%へ

「ベッドタウン」



職住近接の「歩いて暮らせるまち」へ



メルボルン「20分生活圏 (20-Minute Neighbourhood)」
"Plan Melbourne 2017 - 2050"



パリ「15分の街 (ville du 1/4 d'heure)」
イダルゴ市長 (6月再選)



6. 公共空間の活用

道路 → 自転車レーン

(公共交通の「密」を避けて移動)

ベルリン、パリ、ミラノ、ローマ、バルセロナ、ニューヨーク、モントリオールなど

温暖化対策として元々計画されていたものを前倒しして整備するケースが多い。

道路 → 飲食店のテラス席

(屋内席の「密」を避けて営業)

ニューヨーク、パリ、リトアニアなど

日本でも 国交省道路局が「コロナ道路占有」

7. その他の論点

← オールドノーマルに回帰？

→ ニューノーマルとして定着？

東京一極集中は
今後も続く？

人口動態

地方移住、多拠点居住
は増える？

体験消費・時間消費
の場として引き続き
支持される？

商業施設

Eコマースに
代替されていく？

観光の本質は
変わらない？

宿泊施設

ビジネストラベルは
減少する？

視点…「既に起きている変化の顕在化／加速化」なのかどうか

8. おわりに

“The crisis may provide a short window for our unaffordable, hypergentrified cities to reset and to reenergize their creative scenes.

Predictions of the death of cities always follow shocks like this one. But urbanization has always been a greater force than infectious disease.”

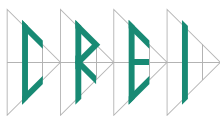
–Richard Florida

今回の危機は、高額化・高級化してしまった我々の都市において、そのクリエイティブシーンをリセットし、活性化するための絶好の機会を提供してくれているのかもしれない。

このようなショックの後にはいつも「都市の死」ということが語られる。しかし、都市化の力は常に感染症よりも強大であり続けてきた。

“Cities Will Survive the Coronavirus”

<https://foreignpolicy.com/2020/05/01/future-of-cities-urban-life-after-coronavirus-pandemic/>



【出典・引用元】

- p.2 2020年5月27日付東京新聞 web 「<新型コロナ>「新しい生活様式」 感染再拡大、防ぐ鍵に」
<https://www.tokyo-np.co.jp/article/31485>
- p.3 パーソル総合研究所（2020）「新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」
<https://rc.persol-group.co.jp/research/activity/files/telework.pdf>
パーソル総合研究所（2020）「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査」
<https://rc.persol-group.co.jp/research/activity/files/telework-survey3.pdf>
- p.5 ザイマックス不動産総合研究所（2020）「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」
https://soken.xymax.co.jp/wp-content/uploads/2020/07/2007-covid19_workstyle_survey.pdf
- p.6 東京都（2018）「平成27年国勢調査による 東京都の昼間人口」<https://www.toukei.metro.tokyo.lg.jp/tyukani/tj-index.htm>
- p.7 広井良典（2019）『人口減少社会のデザイン』東洋経済新報社
東京都の地域密着人口…2015年までは国勢調査、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）』より作成
ビクトリア州政府（2018）"Living Locally - 20 Minute Neighbourhoods"
https://www.planmelbourne.vic.gov.au/_data/assets/pdf_file/0003/509736/Brochure-January-20-min-neighbourhood-2019.pdf
ヒダルゴ市長のFacebook <https://www.facebook.com/HidalgoAnne/posts/10157665601954597>
- p.8 国土交通省道路局（2020）「テイクアウトやテラス営業などのための 道路占用の許可基準を緩和します」
<https://www.mlit.go.jp/report/press/content/001347069.pdf>
- p.10 Richard Florida（2020）"Cities Will Survive the Coronavirus"
<https://foreignpolicy.com/2020/05/01/future-of-cities-urban-life-after-coronavirus-pandemic/>