

マーケットアイ①

東京大学
不動産イノベーション研究センター
特任教授

辻田 昌弘

「どこ」でも職住近接」がもたらす
まちづくりの新たな可能性

コロナ禍がもたらす
働き方と働く場所の多様化

パソル総合研究所が2020年11月に実施した調査によると、全国のテレワーク実施率（正社員）は24・7%で、最初の緊急事態宣言下の2020年4月の27・9%に比べて若干低下したものの、引き続き高水準で推移している¹。テレワークが働き方のニューノーマル（新常态）として今後定着していくかどうかについては予断を許さないが、「全員が同じ時間に同じ場所に集まって働く」という従来型の働き方一辺倒ではなく、テレワークに象徴される「時

間や場所に縛られない柔軟な働き方（アクティビティ・ベースド・ワーキング（ABW））が現実的な選択肢として広く認識されたことは明らかだ。

働き方（ワークスタイル）が多様化すれば、働く場所（ワークプレイス）の選択肢も多様化する。従来の都心オフィス「一択」から、自宅のみならずサテライトオフィスやコワーキングスペース、あるいはカフェや公園や図書館、さらには地方やリゾート地で仕事をする人も増えるだろう。

各人がそれぞれの仕事の内容に応じて、あるいは子育てや介護といったそれぞれの生活の都合に合わせて、仕事をする場所と時間を

主体的かつ柔軟に選ぶことができるようになる。そんな働き方改革の未来をコロナ禍が大きく現実的に引き寄せたとと言えるだろう。

「過密」から「適密」へ

コロナ以前、東京23区への周辺からの1日のネットの流入人口は約276万人であった。広島県の全人口に相当する大量の人々が、自宅から東京23区内の職場や学校へと、混雑した電車で揺られて毎朝移動していたのだ。その結果、東京23区の昼間の人口密度は夜間のおよそ1・3倍の1万9201人/km²へと膨れあがる。都心5区（千代田・港・中央・新宿・渋谷、

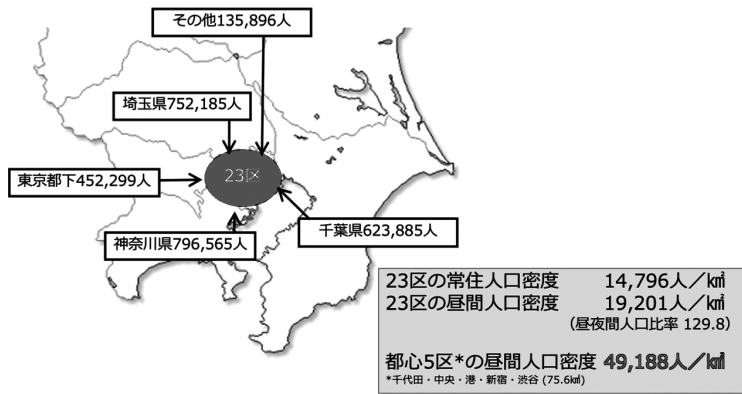
いわゆるCBD地区）に限れば、この数字は4万9188人/km²にまで跳ねあがる（図表1）²。

しかし、最初の緊急事態宣言が発出された2020年4月には、テレワークや時差出勤の効果により、首都圏主要ターミナル駅の通勤時間帯の利用状況は、平常時の3〜4割程度にまで減少し、直近でもなお平常時の6〜7割程度にしか回復していない（図表2）³。

コロナ禍によって多くの人が都心部への通勤を控えたことで、結果として東京都心部の昼間の「過密」がある程度緩和されたことになる。

そもそも、人や企業が特定の地域に高密度に集まることは都市の

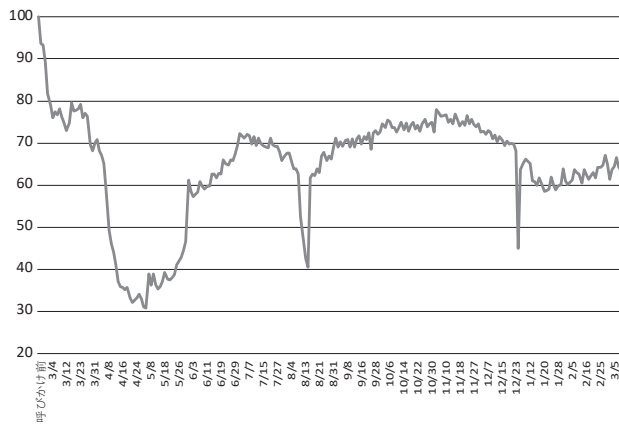
・東京23区への純流入人口 2,760,830人



図表1 東京23区への純流入人口

本質であり、都市の活力の源泉である。問題は密度が高いことそれ自体にあるのではなく、通勤の長時間化や混雑に代表されるいわゆる「都市集積の外部不経済」をもたらすまでに過剰に高密度になること、すなわち「過密」こそが問題なのだ。

だとすれば、今般のコロナ禍は期せずしてこうした東京都心部の「過密」を「適密」——適度な密——へと緩和させたとみることもでき

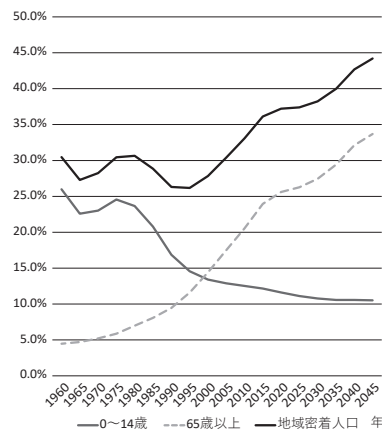


図表2 首都圏主要駅・ピーク時間帯の駅利用状況推移

るのではないだろうか。

どこでも職住近接

さて、都心部にワークプレイスが集中している状態では、多くの人は毎朝家を出て都心で働いて夜に家に帰ってくるというのが一般的なパターンであり、昼間の住宅地にいるのは子どもと老人が主であった。京都大学の広井良典教授は、この子どもと高齢者を足し合わせた人口を「地域密着人口」と呼んでいる⁴。この比率を首都圏（1都3県）についてみると、



図表3 首都圏（1都3県）の地域密着人口比率

1995年をボトムとして上昇を続け、2035年には40%に達すると予測されている（図表3）⁵。

この「地域密着人口」に在宅でテレワークをする人を加えると、この比率はさらに上方に押し上げられることになる。

よく「職住近接」と言われるが、働く場所が都心のオフィス「一択」であれば、職住近接を実現するのは「都心居住」という選択肢しかない。しかし、テレワークの普及とそれがもたらす働き方の多様化によっていわば「どこでも職住近接」が可能になるとすれば、住む場所は都心でも郊外でもよいということになる。

そうなると、住宅地は都心で働く人が夜に寝に帰るためだけの場所⇨ベッドタウンではなく、多様

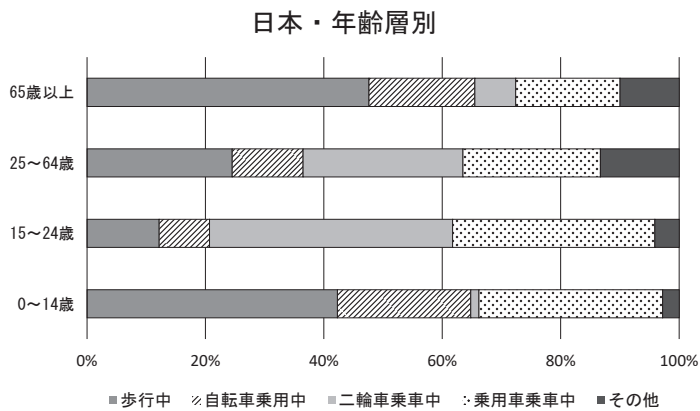
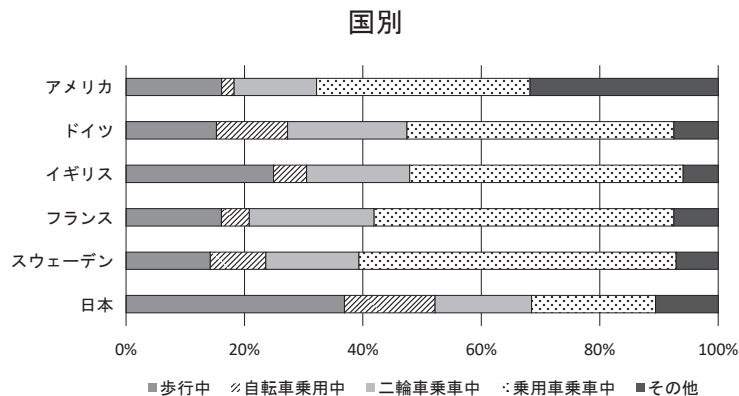
な年齢階層が日常を過ごす場所⇨リビングタウンとして再編成されていくというまちづくりの方向性が考えられる。

寝る場所（ベッドタウン）から居場所（リビングタウン）へ

では、そのような「リビングタウン」に求められる要件とは何だろうか。

第一に「ウォーカビリティ（歩きやすさ）」だ。交通安全白書によれば、我が国の交通事故死亡者に占める歩行者の割合は37%と先進国でも突出しており、これに自転車乗用中の死亡者を合わせると52%に達する。内訳を見ると、子どもと高齢者の歩行中・自転車乗用中の死亡者数が多いことがわかる⁶。（図表4）。

今後地域密着人口が増加するならば、市街地への自動車の流入を抑制して、人々が交通事故や自動車の排気ガスを気にせずに安心してまち歩きができるように、歩道を整備・拡幅し、街路樹を植え、ベンチを置くなどしてウォーカビリティを高めることは喫緊の課題となる。



図表4 交通事故死者数の状況

要件の第二は「居場所（コミュニティ空間）」だ。広井教授は地域密着人口―地域で過ごす時間の多い層―の増大に伴って、彼らが地域でくつろぎながら有意義に時間を過ごせるような「居場所」の存在が重要になると指摘している。「居場所」と言えば米国の社会学者レイ・オルデンバーグが唱えた「サードプレイス」が有名だ。サードプレイスとは、家庭（第一の場所）、職場（第二の場所）に次ぐ

第三の場所という意味で、カフェやパブ、あるいは公園や広場、街路といった、インフォーマルで中立的なコミュニティ空間を指す。東京都健康長寿医療センターによれば、「社会的孤立（人との接触合いが少ない状態）」と「閉じこもり（外出頻度が少ない状態）」の両方に該当する高齢者は、そうでない高齢者に比べて6年後死亡率が2・2倍になるといわれる。サードプレイス―高齢者の外出と交流

を促すようなコミュニティ空間―の創出は、広井教授も指摘しているように福祉政策としても意義があるということになる。

徒歩15分の生活圏

ウォーカビリティを高め、コミュニティ空間を充実させることは都市の「生活の質（QOL）」を高めることにほかならないが、このようなまちづくりのコンセプトは欧米の都市では既にコロナ以前から提唱されていた。パリ市の「15分の街（ville du 1/4 d'heure）」やメルボルン市の「20分生活圏（20-Minutes Neighbourhood）」がそれだ。

いずれも、自宅から徒歩あるいは自転車ですぐ行ける範囲内に、職場をはじめ病院・公園・主要公共施設・学校・公共交通へのアクセスポイントといった基本的な都市機能を配置するというものだ。生活上必要な諸機能に徒歩や自転車でアクセスできるようにすれば、自動車の利用が抑制されて温暖化ガスの排出量が削減され、住民の安全性向上と健康増進につながる。無駄な通勤時間が減ること

で住民のQOLの向上につながるし、育児や介護といった面でも生活機能が徒歩圏内にまとまっていれば便利なことはいくらでも言える。

SDGs、脱炭素、グリーン・リカバリー

このような欧米の先進都市が目指すまちづくりの方向性は、そもそもSDGsや脱炭素というコロナ以前から続く文脈のなかから生まれてきたものだ。

SDGs（持続可能な開発目標）について言えば、《目標11…住み続けられるまちづくりを》はもとより《目標3…すべての人に健康と福祉を》や《目標13…気候変動に具体的な対策を》なども含めて、17の目標の全てがなんらかのかたちでまちづくりと関連していると言つてよい。

また国連の推計によれば、世界の人口の約55%が都市部に暮らしているが、その都市部から世界の約75%の二酸化炭素が排出されているという。脱炭素化に向けては都市レベルでの取り組みが重要だとされる所以である。欧米の先進都市では、こうした

まちづくりに取り組んでいたところにコロナ禍が起きたわけだが、その渦中から生み出されたのが、コロナ対策と脱炭素化の「二兎を追う」グリーン・リカバリー」という戦略だ。

グリーン・リカバリーとは、コロナ禍からの経済復興のために投下する財政資金を、コロナ以前の状態に戻す単純な「復旧」のために使うのではなく、地球温暖化防止に寄与するような投資に積極的に振り向けていくことで、アフターコロナの社会をより持続可能なものに変えていこうというものだ。

温暖化対策に積極的に取り組む世界の都市の連合「C40（世界大都市気候先導グループ）」は、「5 minute cities」のまちづくり「道路の歩行者・自転車空間への転用」「グリーン・インフラの整備」などを復興施策の柱とするグリーン・リカバリーのアジェンダを2020年7月に公表した⁸。コロナ禍からの復興をレバレッジとして、サステイナブルなまちづくりを加速させていこうという「災い転じて福となす」発想だ。

ティッピングポイントを超えられるか

一般のコロナ禍を巡っては、「オフィスワークかテレワークか」「都心居住か郊外居住か」「東京に住み続けるか地方に移住するか」といった議論をよく聞くが、こうした二者択一的な議論は基本的には不毛である。なぜなら、これまでに述べてきたように論点は選択肢の多様化という点にあるからだ。

働き方が多様化すれば働く場所も多様化し、それに応じて住む場所の選択肢も多様化する。そのなかから各人が仕事の内容や生活状況、価値観やライフスタイルに応じて、働く場所と住む場所を主体的に選び取っていけるようになるという可能性が、コロナによってもたらされたとみるべきだろう。

そうした変化の先に、それぞれの地域の特性に応じたさまざまなまちづくりの方向性が模索されていくことになるだろう。私たちは今まさにそんなティッピングポイント（小さな変化が劇的な変化へと変わる分岐点）に立っているのだ。

問題は、はたして私たちはこのティッピングポイントを超えられるだろうかということだ。日本人は基本的にドラスティックな変化を嫌う。また我が国はコロナの感染者数も死者数も、世界的に見れば相対的に低位で推移している。それだけに、コロナが収束すればニューノーマルどころかオールドノーマルに戻るということも十分に考えられる。

元のオールドノーマルな状態に戻るだけの単純な「復旧」ではなく、コロナをいわば奇貨として、都市が抱えるさまざまな課題の解決を図るための「より良い復興(Build Back Better⁹)」へとつなげていくことができるかどうかは今、問われているのだ。

【注】

- 1 ㈱パースル総合研究所(2020)「第四回・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」
- 2 東京都(2015)「平成27年国勢調査による東京都の昼間人口」
- 3 国土交通省「駅の利用状況」
- 4 広井良典(2019)「人口減少社会のデザイン」(株)東洋経済新報社
- 5 2015年までは総務省「国勢調

査」、2020年以降は国立社会保険人口問題研究所「日本の地域別将来人口(平成30年推計)」より作成

- 6 内閣府(2019)「令和元年交通安全白書」
- 7 東京都健康長寿医療センター(2018)「高齢期の社会的孤立と閉じこもり傾向による死亡リスク約2倍」

- 8 C40(2020)“C40 Mayors, Agenda for a Green and Just Recovery”
- 9 OECD(2020)“Building back better: A sustainable, resilient recovery after COVID-19”

辻田 昌弘

1980年一橋大学法学部卒。慶應義塾大学大学院修士(政策・メディア)。技術士(都市及び地方計画)。三井不動産㈱入社後、経団連21世紀政策研究所研究主幹、三井不動産S&E総合研究所長、東京大学公共政策大学院特任教授等を経て、2020年より現職。