

1.5 コロナ禍が国土構造にもたらす影響

はじめに

2020年初頭からの新型コロナウイルス感染症による世界的なコロナ禍の拡大と長期化は、我が国を含めた世界の経済社会へ大きな影響を与えた。現在、パンデミックそのものは変異株等により予断を許さないながらも、ワクチン接種の浸透や治療に関する知見の蓄積、治療薬の開発等により、欧米を中心に行動規制を撤廃する国が複数出てくる等、徐々に世界はコロナとの共存への道を歩み始めている。一方、コロナ禍による「密」の回避への意識や、各国のロックダウンや緊急事態宣言の発出による人流抑制施策は、経済の失速、それに伴う失業率の増加等をはじめ、テレワーク¹・オンライン授業・ウェビナー²の浸透、また個人にとってはエンターテインメントへの参加や出会いの場の喪失、婚姻数・出生数の低下、会社組織等にとっては社員の出勤の抑制や取引先との面談機会の減少といった形でも影響を及ぼし、ひいては人々の行動や暮らし方・働き方そのものにも大きな影響を与えた。

国土構造・人口構造といった観点において特に顕著な面としては、特に東京圏においてテレワーク等により通勤・通学の機会が減少したことにより、居住地やオフィスの郊外化・地方移転、ワーケーションの実施³等がみられるようになってきたことや、地方部からの東京圏への流入が減少したことが挙げられるであろう。例えば、東京圏在住者で地方移住に関心がある者の人数は2019年以降増加し続けており、また東京23区の転入超過数は2020年以降減少していることが明らかになっている。

そもそも、都市がなぜ存在するのか、なぜ生活コストの高い大都市に人口が集中するのかという点については、都市経済学では、移動が自由な場合人口は効用の高いほうに移動し、企業は利潤が高くなるほうに移動するものであるから、都市集積により経済的な便益がもたらされている＝都市の実質的な生活水準が高いことにより都市に人口が集中するものとされている。では都市集積による経済的な便益とは何かといえば、東京のようなサービス業や本社機能の充実した都市においては、集積の経済と公共財の存在が大きな要素として挙げられる。これに関して、コロナ禍による世相の変化、特にテレワークの浸透により、少なくとも集積の経済については、若干の変化があったと考えてよいと思われる。

また、コロナ禍による世相の変化を地方の側から見れば、まず企業・人材の流入及び流出の

¹ 情報通信技術（ICT = Information and Communication Technology）を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方のこと。自宅利用型テレワーク（在宅勤務）、移動中や移動の合間に行うモバイルワーク、サテライトオフィスやコワーキングスペースといった施設利用型テレワーク、リゾートで行うワーケーションを含む。

² ウェブ（Web）とセミナー（Seminar）を合わせた造語で、インターネット回線を通じてオンラインで行うセミナーを指すことが多い。

³ 観光庁「「新たな旅のスタイル」に関する実態調査報告書」（2021年3月）によれば、ワーケーションを「実施した経験がある」が4.3%、「会社では実施しているが自分は経験がない」が7.4%となっている。

減少等によって企業数、人口及び関係人口の増加といった面から地域の活性化につながる。また、会議や各種イベント等のオンライン化や EC⁴の発達により、地方に居ながらにして全国レベル・世界レベルの活動が可能になる等、これまで考えられなかったような、ある意味チャンスともいえる場面にある。一方で、東京を含めた大都市圏そのものの魅力は世界的に見ても失われておらず、地方に移転・移住する、または上京しないで地元に残るといった選択を企業や個人にしてもらうためには、東京圏と異なる独自の魅力を地方に見出してもらう必要があるだろう。

本稿では、各種統計調査や既存アンケートの結果を用い、コロナ禍を経て人々の意識や実際の行動がどのように変化したかを分析し、また都市のあり方を踏まえて今後の我が国の国土構造や地域づくりの方向性について考察を行うとともに、ダイバーシティを尊重する働き方の一環として取り組まれてきたテレワーク等の取組をニューノーマルに呼応する形で加速化し、価値観の多様化する現代社会に対応して進化する企業や、受け入れ側の地方公共団体の取組等の先進事例を紹介する。

最後に、本調査研究に当たっては、株式会社 KADOKAWA、株式会社 JTB、ゲストハウス五島時光、コクヨ株式会社、五島市役所、内閣官房、福岡市役所、福岡地域戦略推進協議会、その他多くの公共機関や学術研究機関のご協力を賜り、沢山の貴重な情報やご意見を頂戴した。ここに深く感謝の意を表したい。

1.5.1 コロナ禍を踏まえた人々の意識・動向等の変化

(1) 東京圏におけるテレワーク等の浸透

コロナ禍により、いわゆる「新しい生活様式」が世界的に求められるようになったことによって、人々は「密」を回避することが必要となり、これまで育児・介護等の特別な事情がある者を中心に展開されてきていたテレワークが大きな広がりを見せた。

地域別のテレワーク実施率⁵では、図表 1-5-1 に示すとおり、東京 23 区が地方圏⁶に比べ突出して高くなっており、就業者におけるテレワークの実施率は 2021 年 9-10 月時点で東京 23 区では 55.2%と半数を超えている。この理由としては、東京の人口当たりの感染者が多く危機感を抱きやすい、東京の通勤が公共交通中心であり移動距離も他の都市と比べ比較的長い⁷等、種々の理由が考えられるが、その中でも特に東京都に情報通信業や学術研究、金融業、不動産

⁴ Electronic Commerce の略。電子商取引を指す。

⁵ 「基本的に出勤だが、不定期にテレワークを利用」等、実施日数が少なくても状況としてテレワークを実施していれば「実施」にカウントされている。

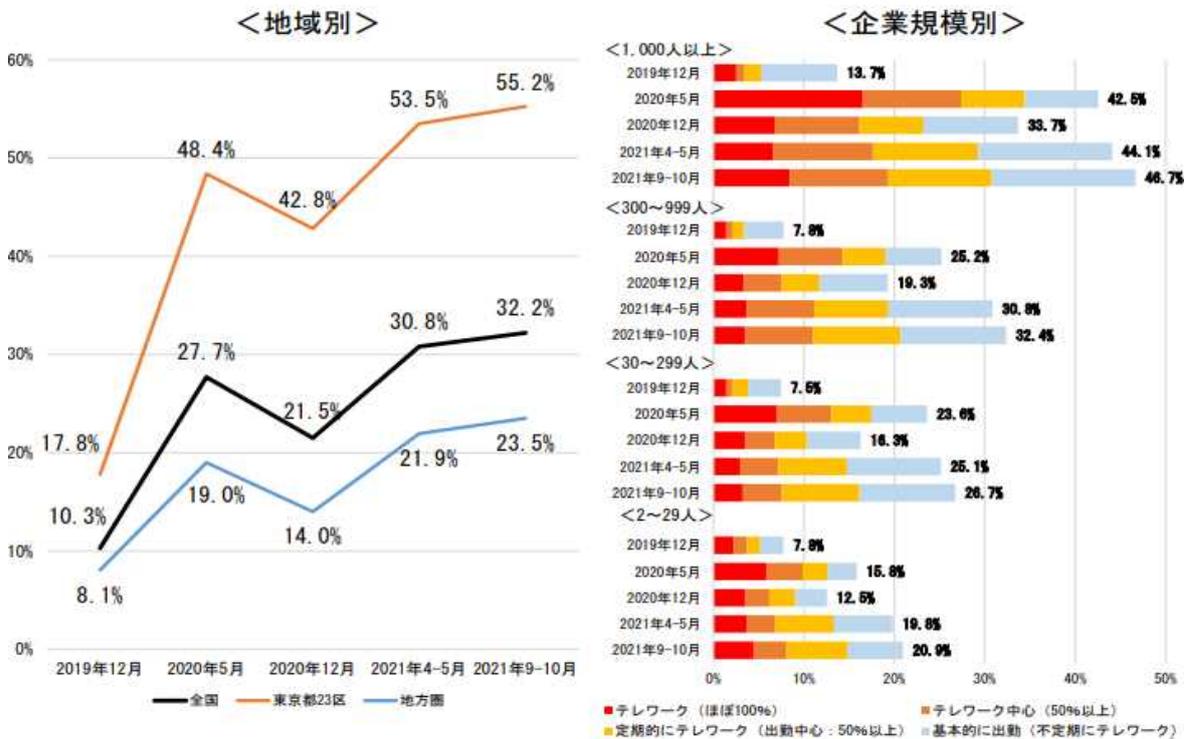
⁶ 三大都市圏以外の 36 道県。三大都市圏は、東京圏：東京都・埼玉県・千葉県・神奈川県、名古屋圏：愛知県・三重県・岐阜県、大阪圏：大阪府・京都府・兵庫県・奈良県。

⁷ 総務省「平成 28 年社会生活基本調査」によれば、東京都の平均通勤通学時間は 1.34 時間で全国 4 位。

業、専門・技術サービス業等のテレワークと親和性の高い業種が集中⁸していることが大きな理由として考えられる。また、全国平均でも2019年末には10%程度であったテレワーク実施率が3倍以上となり、就業者全体の3割超がテレワークを活用していることが見て取れる。

企業規模別では、就業者数1,000人以上の大企業がテレワークの実施率が突出して高く、2021年9-10月時点で半数近くがテレワークを実施しており、規模が小さくなるにつれ導入率が下がっていることがわかる。ただし、大企業であっても50%以上が出勤の割合が過半を超えており、テレワーク中心の就業（50%以上テレワーク）は初めての緊急事態宣言中の2020年5月を除けば徐々に増えているとはいえ、全体の2割を切っている。

図表1-5-1 地域別・企業規模別のテレワーク実施率（就業者）

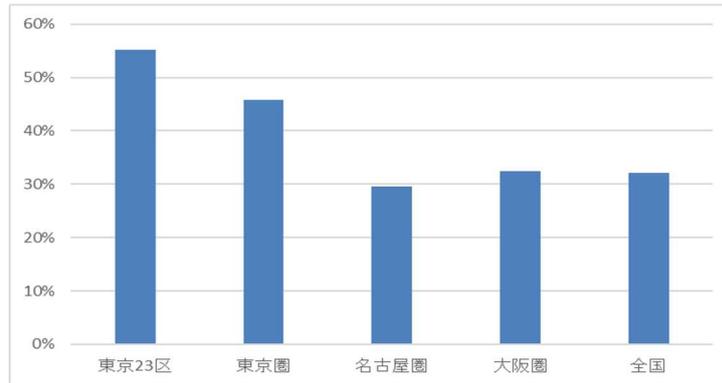


（出典）内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

一方で、名古屋圏・大阪圏のテレワーク実施率は全国平均とほぼ同等の30%前後であり、テレワークの導入に関しては東京圏（特に東京23区）のみが突出して高い実施率となっている。

⁸ 例えば、東京都産業労働局発行『東京の産業と雇用就業2020』17ページにおいて、「「情報通信業」、「学術研究、専門・技術サービス業」の割合をみると、東京は全国に比べて高くなっていますが、これは、それらの業種が東京に多く集積しているためと考えられます。」との指摘がある。また、同42ページによれば、金融業・保険業、不動産業・物品賃貸業の東京都の就業者もそれぞれ全国の26.9%、23.9%を占める。

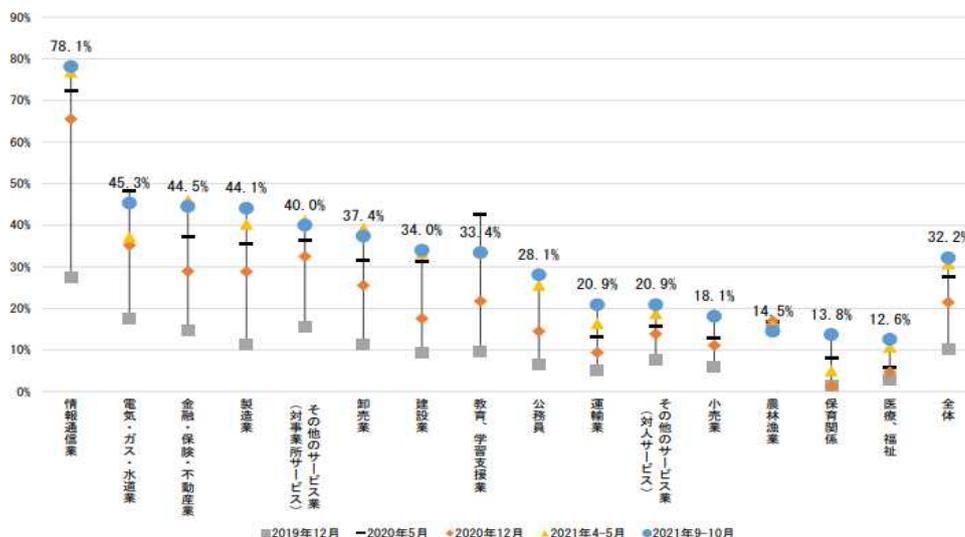
図表1-5-2 三大都市圏のテレワーク実施率（2021年9-10月）



(出典) 内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」
個票等を基に当研究所にて作成

図表1-5-3に示すとおり、テレワーク実施率の高い業種としては情報通信業があり、就業者の78.1%がテレワークを実施している。次いで電気・ガス・水道業就業者の45.3%、金融・保険・不動産業就業者の44.5%がテレワークを実施している等、ICTとの親和性が高いと思われる業種ほどテレワーク実施率が高い。テレワーク実施率の低い業種は医療・福祉、保育関係をはじめとした対人業務を主とする業種となっている。また、2021年9-10月については、電気・ガス・水道業や金融・保険・不動産業、その他のサービス業（対事業所サービス）等、従前の調査時期と比べてテレワーク実施率が減少している業種も目立つことがわかる。

図表1-5-3 業種別のテレワーク実施率（就業者）

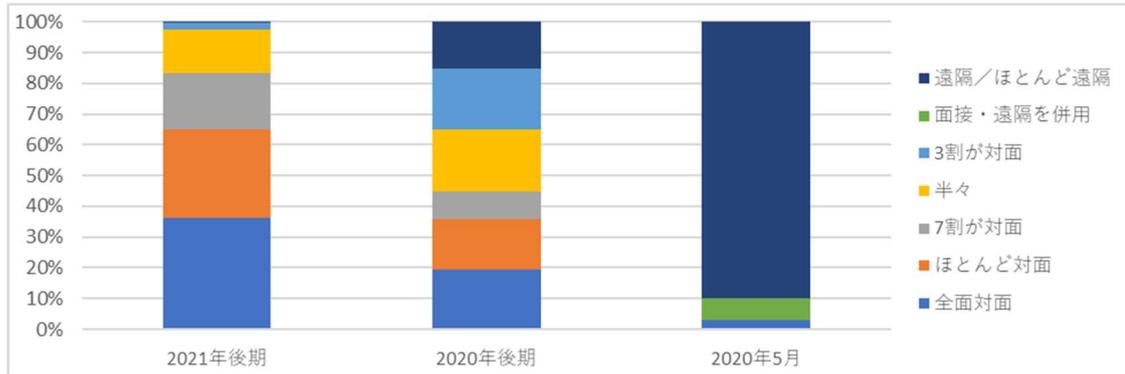


(出展) 内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

なお、オンライン授業については特に大学や専門学校等の高等教育機関において当初実施率が顕著であり、図表1-5-4に示すとおり、最初の緊急事態宣言下にあった2020年5月時点で

は約9割の学校がオンライン授業を行っていた。しかし、対面授業や通学に伴う学生生活等への要望は強く、2021年度後期については7割以上を対面授業の予定とする大学が83%超となった。小・中学校におけるオンライン授業については、2021年4-5月時点で「オンライン授業を受けている」と回答した者が5.2%にとどまる⁹など、低調に推移している。

図表1-5-4 大学等における対面授業の割合の推移



(出典) 文部科学省「新型コロナウイルス感染症の状況を踏まえた大学等の授業の実施状況」、「大学等における後期等の授業の実施方針等に関する調査」及び「大学等における令和3年度後期の授業の実施方針等に関する調査及び学生への支援状況・学生の修学状況等に関する調査の結果について(周知)」を基に当研究所にて作成

こうした働き方の変化に伴い、図表1-5-5に示すとおり、感染拡大前に比べ通勤時間は全体として減少しており、特に東京23区においては顕著である。テレワーク等の浸透により通勤機会そのものが減少したことが影響を及ぼしていると考えられる。

⁹ 内閣府「第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

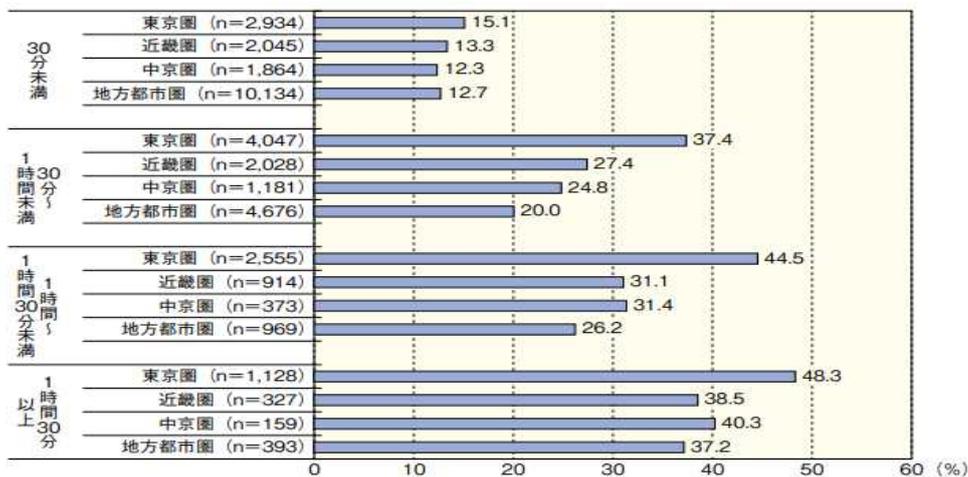
図表1-5-5 通勤時間の変化（就業者）



（出典）内閣府「第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

また、図表 1-5-6 に示すとおり、地域に限らず通勤時間が長い者のほうがテレワークの実施率は高い。したがって、テレワークの拡大により通勤時間が長い者を中心に通勤回数が減り、全体としての通勤時間を押し下げたとみることができる。

図表1-5-6 居住地域別・通勤時間別テレワーク経験者の割合（就業者）



（出典）国土交通省「令和2年度首都圏整備に関する年次報告」

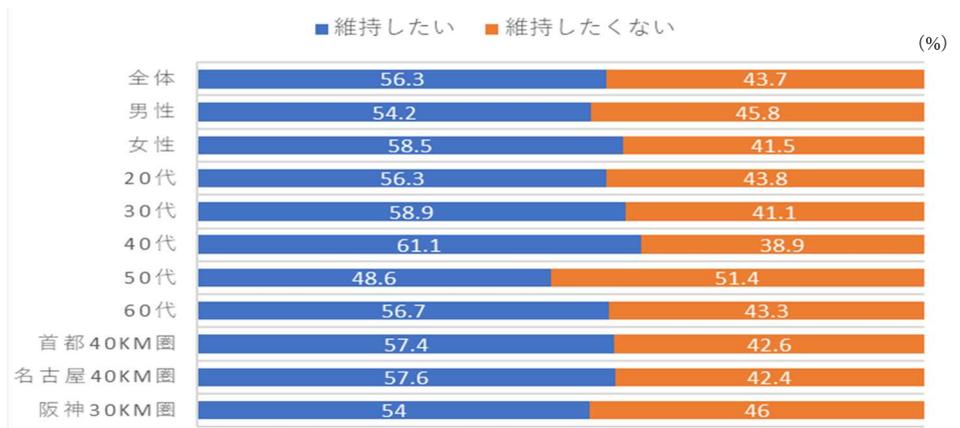
以下では、コロナ禍の影響によるテレワーク等のニューノーマルの働き方が顕著に表れた東京圏と、それを受けて新たに企業や人材の流入等の動きがみられる地方部の2点に焦点を当てて論考を進める。

(2) 人々の意識の変化

上記のように、テレワークやオンライン授業はコロナ禍を機に特に東京圏を中心に一般に浸透し、「全員が毎日定刻に出勤し、一斉に同じ場で業務を開始する」ことが当たり前ではなくなっている。これにより、人々の意識もコロナ禍を通して変容してきた。

コロナ禍が終わったとしても現在の生活スタイルを維持したいとの意向を持った者は全体の56.3%と過半を超えている（図表1-5-7）。特にこの傾向は男性より女性、高齢層より子育て世代（40代）以下の若年層に多く見られた。

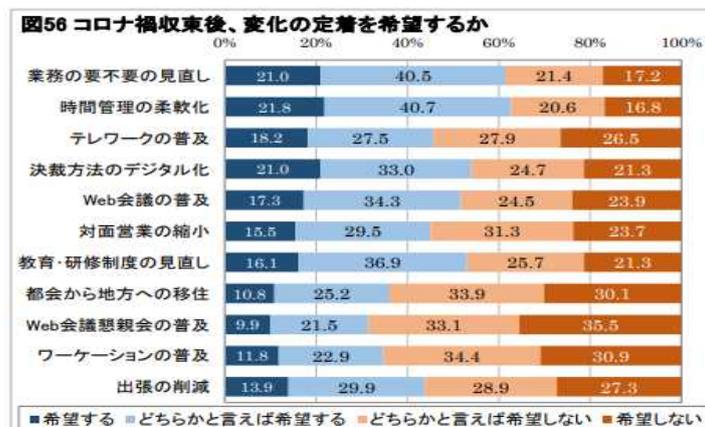
図表1-5-7 現在の生活スタイル維持の意向



（出典）株式会社博報堂プレスリリース（2021.4）を基に当研究所にて作成

また、雇用者に対するアンケートにおいても、図表1-5-8に示すとおり、テレワークの普及に肯定的な意見が45.7%、時間管理の柔軟化に肯定的な意見が62.5%等、コロナ禍での「ニューノーマル」を維持したい意向が比較的多いことがわかる。

図表1-5-8 コロナ収束後の変化についての希望



（出典）公益財団法人日本生産性本部「第7回働く人の意識に関する調査 調査結果レポート」

これを裏付けるように、図表 1-5-9 では現在の生活スタイルを維持したいとしたきっかけと考えられる、コロナ禍における「気づき」については、「家族や家で過ごすことが楽しかった」「必ずしも会社等へ行く必要はないと感じた」「自由に使える時間が増えた」といった項目について、特に若年層での肯定感が目立っている。例えば、「家で過ごすことが楽しかった」については、全体では 52.6%と若干肯定が多いもののほぼ賛否が半ばしているが、男女別では女性の 6 割程度が肯定しているのに対し男性は 46.8%と過半を割っており、また年代別では 20 代・30 代がそれぞれ 67.1%、56.4%と高い割合であるのに対し、40 代は 50.8%とほぼ相半ば、50 代・60 代ではそれぞれ 48.0%、44.0%と年代が上がるごとに割合が低くなっている。また、「必ずしも都会に住まなくてよいと感じた」については、男女別では男性 33.9%、女性 32.0%と男性が多めであるが、年代別にみれば 20 代・30 代がそれぞれ 46.7%、39.4%と高い割合となっており、50 代・60 代の 24.6%、24.0%と比べると大きく異なる。

図表 1-5-9 コロナ禍における生活で気づいたこと

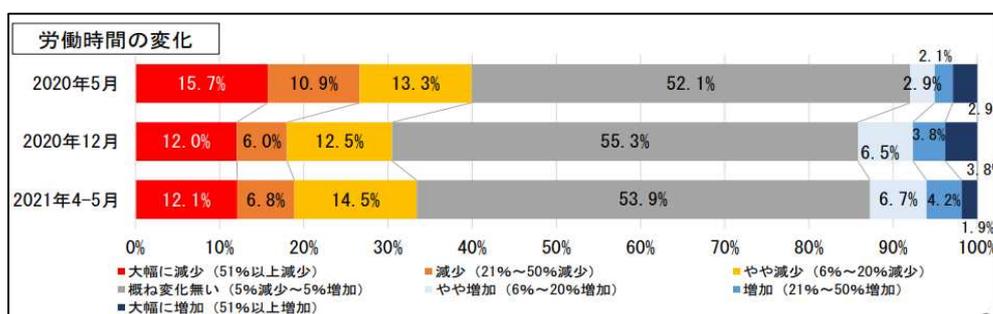
(単位：%)

	全体	男性	女性	20代	30代	40代	50代	60代
家族と過ごすことが楽しかった	57.9	54.6	61.2	60.8	66.0	57.8	52.3	53.8
家で過ごすことが楽しかった	52.6	46.8	58.5	67.1	56.4	50.8	48.0	44.0
必ずしも会社や学校へ行く必要はないと感じた	38.7	39.4	38.1	53.8	45.5	41.4	31.8	23.6
必ずしも都会に住まなくてよいと感じた	33.0	33.9	32.0	46.7	39.4	33.5	24.6	24.0
通勤時間などが減って、自由に使える時間が増えた	32.1	33.7	30.4	47.9	36.2	28.9	27.6	23.6

(出典) 株式会社博報堂プレスリリース (2021.4) を基に当研究所にて作成

図表 1-5-10 によれば、労働時間そのものも 2021 年 4-5 月時点で全体の約 1/3 が減少したと回答している。このように、コロナ禍により通勤時間・労働時間が減少するとともに、飲食店やイベントの自粛要請に伴い、在宅時間が伸びたと考えられる。

図表 1-5-10 労働時間の変化

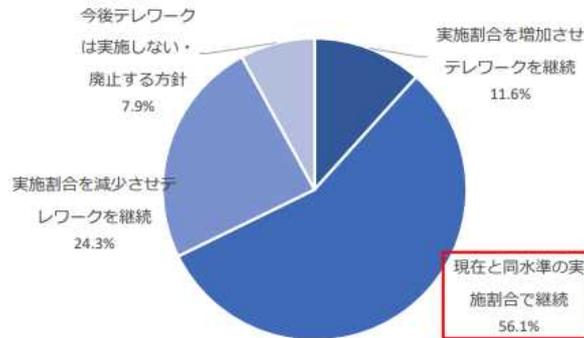


(出典) 内閣府「第3回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

また、東京都内中小企業へのアンケートによれば、図表 1-5-11 のとおり、東京 23 区においてテレワークを実施している中小企業 (回答全体の 31.2%) のうち、92%の企業が今後も何らかの形でテレワークを継続する意向となっており、労働者 (被用者) だけでなく経営者側から

もテレワークを継続することへの意欲があることがうかがえる。

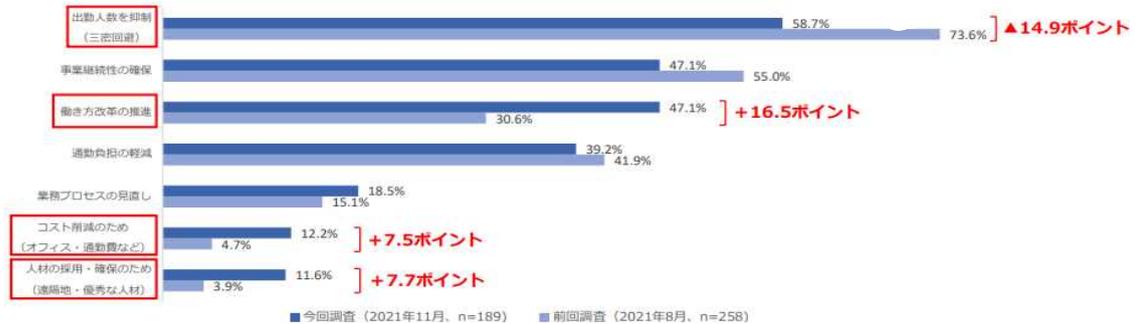
図表1-5-11 今後のテレワーク継続意向（23区内中小企業）



（出典）東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」2021年12月15日公表

図表 1-5-12 に示すとおり、テレワークを継続する理由としては出勤人数の抑制が最も高い割合ではあるものの、この理由は前回調査と比べ減少しており、一方で働き方改革やコスト削減、人材の採用・確保など、コロナとは関係ない理由を挙げている会社が前回調査と比べ増加している（図中赤字は前回調査とのポイント差）。

図表1-5-12 テレワーク継続の理由



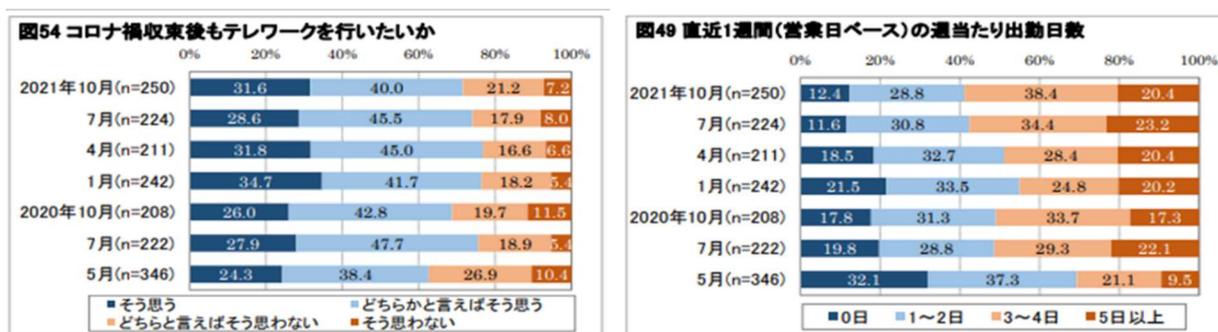
（出典）東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」2021年12月15日公表

これらから、特に東京圏においては、全員が定刻に出勤し、時に、または頻繁に無限定に残業したり社内や関係者との会食を行うといった従来型の働き方・生活から、ある程度の割合でテレワーク等を活用し、自由に時間や場所を選択して働く柔軟な働き方・生活（いわゆるニューノーマル）への移行がコロナ禍を機に加速的に進みつつあり、また若年層（20代～30代）ほどその生活を肯定的にとらえ、家族との時間を大切にする傾向があることが見て取れる。また、若年層に限らずテレワーク等の現在の生活・就業スタイルをコロナ禍後も何らかの形で維持したいと考える者や企業は多く、これらの結果を踏まえればコロナ禍後も一定程度ニューノーマルの働き方や生活が定着するものと考えられる。

一方で、図表 1-5-13 のとおり就業者のコロナ禍後のテレワーク継続の意向は依然高い数字

を維持しているものの2021年4月以降順次減少しており¹⁰、また週当たり出勤日数が2021年1月以降徐々に増えてきている。また、2021年11月には一般社団法人日本経済団体連合会が新内閣への提言として「今後は、「出勤者数の削減」目標について、(中略)見直すべきである」とする文書を発出¹¹するなど、2021年度以降、オフィス回帰ともいえる動きもみられる。

図表1-5-13 テレワーク継続意向(左)・週当たり出勤日数(右)



(出典) 公益財団法人日本生産性本部「第7回働く人の意識に関する調査 調査結果レポート」

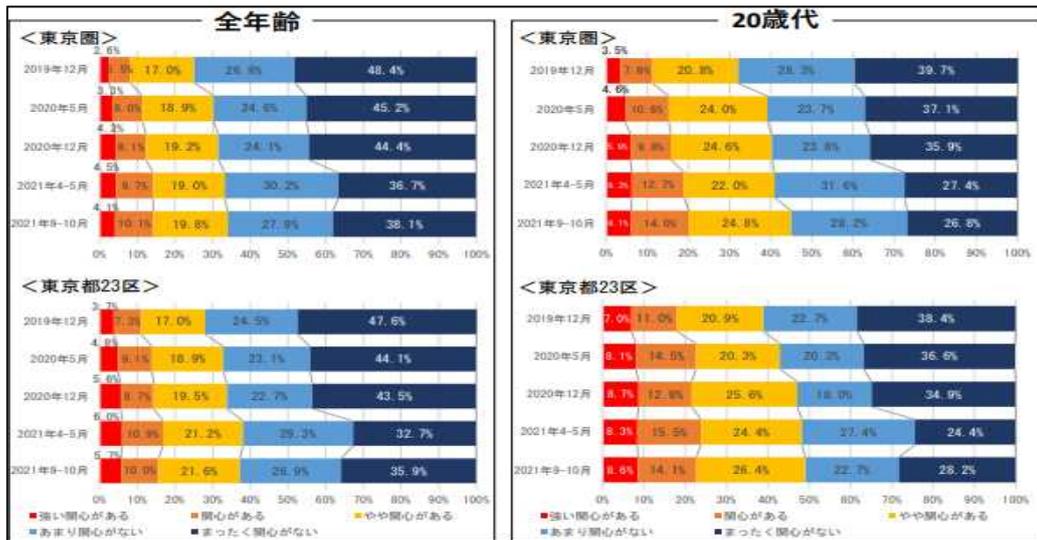
前出の内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」によれば、就業者が挙げたテレワークのデメリットとして「社内での気軽な相談・報告が困難」「画面を通じた情報のみによるコミュニケーション不足やストレス」がそれぞれ3割を超えており、就業者の意識としてもテレワークのみでは同僚とのコミュニケーションに支障を感じている結果となっている。これらから、コロナ禍後には打合せ等のコミュニケーションのための週数日の出勤と、ある程度単独で遂行可能な業務を行う在宅勤務を組み合わせるハイブリッド型のパターンがテレワークの主流となっていくことが予想される。

こういった長期的な意向・意識の変化が国土構造に与える影響として、東京一極集中からの転換の可能性が考えられる。例えば、図表1-5-14で示すとおり、東京圏在住者で地方移住への関心を持つ者はコロナ禍が長期化するにつれ増加しており、特に20歳代においてはその傾向が顕著である。これには、テレワーク等の浸透により通勤の機会が減少したことに加え、人口過密地域である東京圏においては新型コロナウイルス感染者が比較的多いことから、東京圏を離れたいといった意向があることにもよるであろう。

¹⁰ 公益財団法人日本生産性本部の解説によれば、統計的有意差はないとの注記がある。

¹¹ 一般社団法人日本経済団体連合会「感染症対策と両立する社会経済活動の継続に向けて—新型コロナウイルス感染症対策に関する新内閣への提言—」(2021年11月16日公表)より。なお、同会は一般的にはテレワークを推進する立場であり、例えば同月8日に発表した「当面の課題に関する考え方」においては、「場所と時間にとらわれない働き方を推進すべく、テレワークを巡る人事評価・労務管理上の課題について検討する」としている。

図表1-5-14 地方移住への関心（東京圏在住者）



（出典）内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

また、地方圏までの移住でなくとも、テレワークのためのスペースの確保または収入の減少・失業に伴う家賃負担の軽減等の目的から、東京23区などの賃貸・不動産価格の高い物件から郊外への移住を考えるといった意向も考えられる。

一方で企業の側からすれば、テレワークが浸透することで、総従業員数より少ない座席数でのフリーアドレス制の導入を検討することができるとともに、打ち合わせスペースやイベントスペースの拡充が求められるようになる。ひいては、都心を中心にオフィス床の減少や、逆に十分にゆとりのあるオフィス空間を求めて郊外・地方への移転、地方での起業につながっていくものと考えられる。

(3) 東京圏における人々や企業の行動の変化

(2) まですべて述べてとおり、コロナ禍を機に、特に東京圏においては、テレワーク等のニューノーマルが業種に偏りがありつつも浸透し、それによって人々の意識やオフィス（経営者）の考え方にも影響が及んできている。また、観光・小売等の業種では人流抑制政策等の影響により売上高が低調となっている。このような変化による実際の人々の行動やオフィスの動向の変容、また今後どのような変容があると目されるかについて見ていきたい。

① 人口移動に関する変化

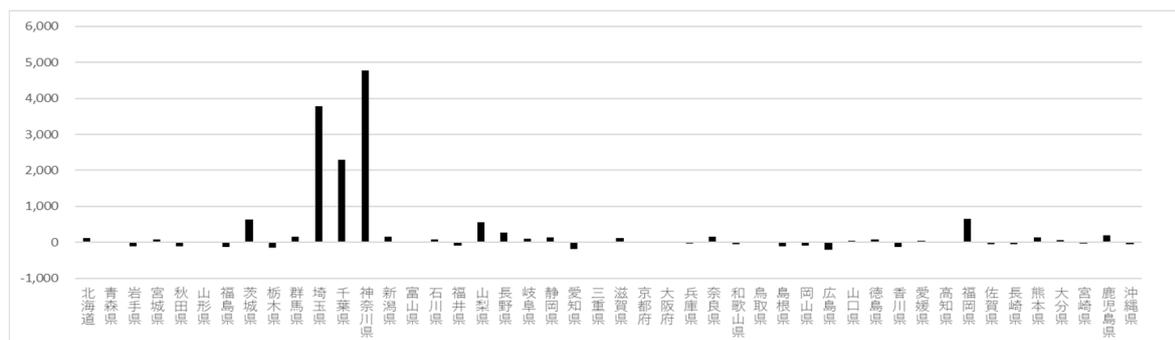
これまで述べてきたように、テレワークの全国的な導入率が3割を超え、特に東京圏でのテレワークの実施率が半数近くに及んだことや、コロナ禍においては人が集まって住む都市において特に感染者数が多く、感染のピークにあたる時期には医療崩壊の危険があること、小売関係の売上が減少し都心店舗の維持が難しい一方でECが拡大している等の事情から、報道等で

も地方移住が脚光を浴びた。

これに関して、2021年の東京都の社会増（転入－転出）は3,897人であり、少ないとはいえ転入超過となったが、市区町村別に見れば人口が増加したのは郊外部であり、東京23区では転出者数が転入者数を1万4,828人上回って転出超過となった。一方で、図表1-5-15によれば、東京都からの人口移動はそのほとんどが東京圏内（埼玉県、千葉県、神奈川県）にとどまり、地方への移住が大きなトレンドとなっているとはいいがたい。また、東京圏外にあっても、東京都心への交通の便がよい山梨県、長野県、茨城県などが目立つ。

ただし、多くの道府県で東京都からの転出者数が増となっている点については注目すべきであろう。すなわち、人口構造という意味で大きなトレンドとはいいがたいところであるが、絶対数としては増加しており、受け入れ側の地方公共団体から見れば大きなインパクトとなるといえる。例えば、東京都からの転出者の増加率（2019年と2021年の比較）は鳥取県で25.1%に上る。

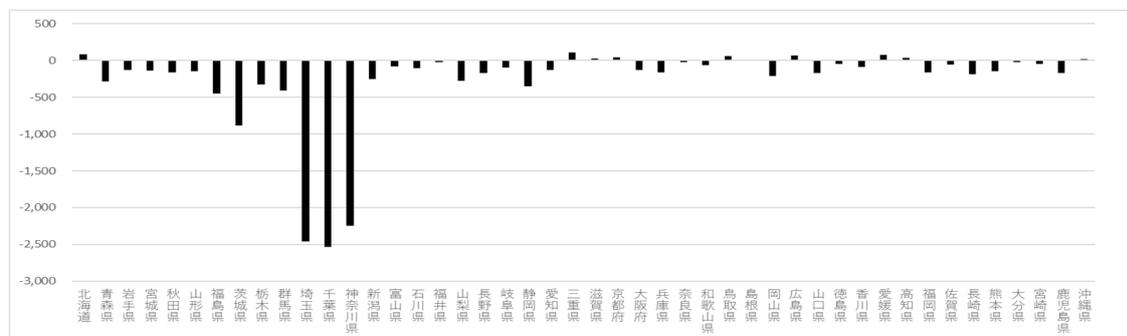
図表1-5-15 東京都からの転出者数の前年同期差（2020年→2021年）



（出典）総務省「住民基本台帳人口移動報告」等を基に当研究所にて作成

また、図表1-5-16に示すとおり、コロナ禍を経て、地方から東京都への流入は大きく減少しており、関東圏や東京都への交通の便の良い山梨県、長野県等を除いても福島県、岡山県、福岡県など、ある程度の大きな都市規模のある地域からの流入の減少が目立つ結果となっている。

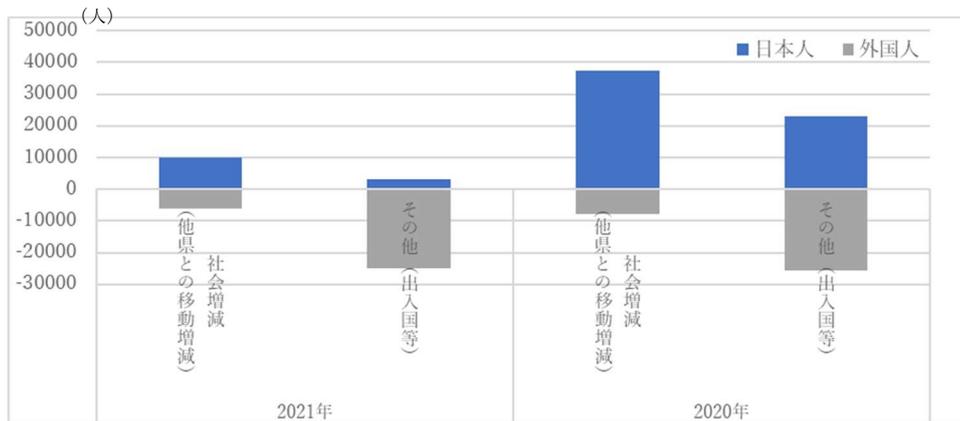
図表1-5-16 東京都への転入者数の前年同期差（2020年→2021年）



（出典）総務省「住民基本台帳人口移動報告」等を基に当研究所にて作成

なお、2020、21年において社会増減及びその他の増減（出入国等）の内訳は図表1-5-17のとおりであり、水際対策の強化等による出国等により外国人は日本人と異なる動きをしているため、コロナ禍後の動向に注意が必要である。

図表1-5-17 2020・2021年東京都の社会増減・その他増減の内訳



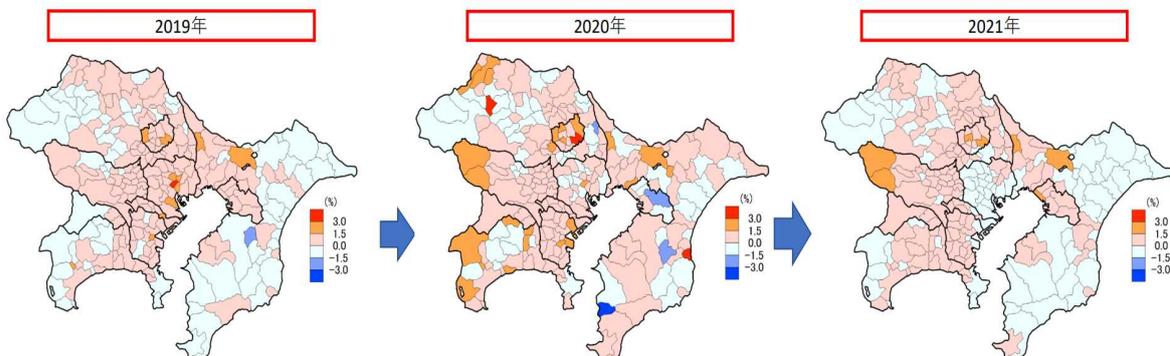
(出典) 東京都公表資料を基に当研究所にて作成

② 住宅地の動向

東京圏の人口に関しては、2021年は東京都全体でも転入超過数が大幅に減少し、東京23区は25年ぶりに転出超過になるなど、都心を離れる者が増えてきていることが特徴である。

市区町村別に東京圏内の人口増減をみると、図表1-5-18に示すとおり、2019年と比べ、2020・21年は東京都心を中心に23区の多くで人口が減少または微増にとどまる一方、周辺の地方公共団体の人口は増加していることがわかる。特に、2021年では23区の多くが社会人口減に転じており、郊外化の傾向が強い。

図表1-5-18 東京圏の市町村ごと人口増減 (2019-2021年)



(出典) 総務省住民基本台帳人口移動報告等を基に当研究所にて作成

年齢層別にみると、図表1-5-19に示すとおり、年代により大きく傾向が分かれる結果となっている。0～14歳の転出超過数は都心を中心に拡大し、一方で、郊外のうち、鉄道路線等の

関係で都心部へのアクセスが良い地域の転入超過が目立つ結果となっている。0～14歳はほぼ自らの事情でなく家族単位での転出入と考えられ、実際に子育て世代である30代・40代の転出入傾向とほぼ同様となっている。

これには、コロナ禍による景気の悪化や収入減の一方、後述のとおり地価や住宅価格は高止まりしていることから、広い住居面積を必要とする子育て世帯が家賃や住居取得費の比較的低い郊外に転出する場合や、これまで都心に住んでいた共働き世帯が、テレワークの導入により出勤の回数が減少したことにより、多少通勤に時間を要しても子育て世帯に優しいエリアや実家により近いエリアに引っ越すといった場合が考えられる。

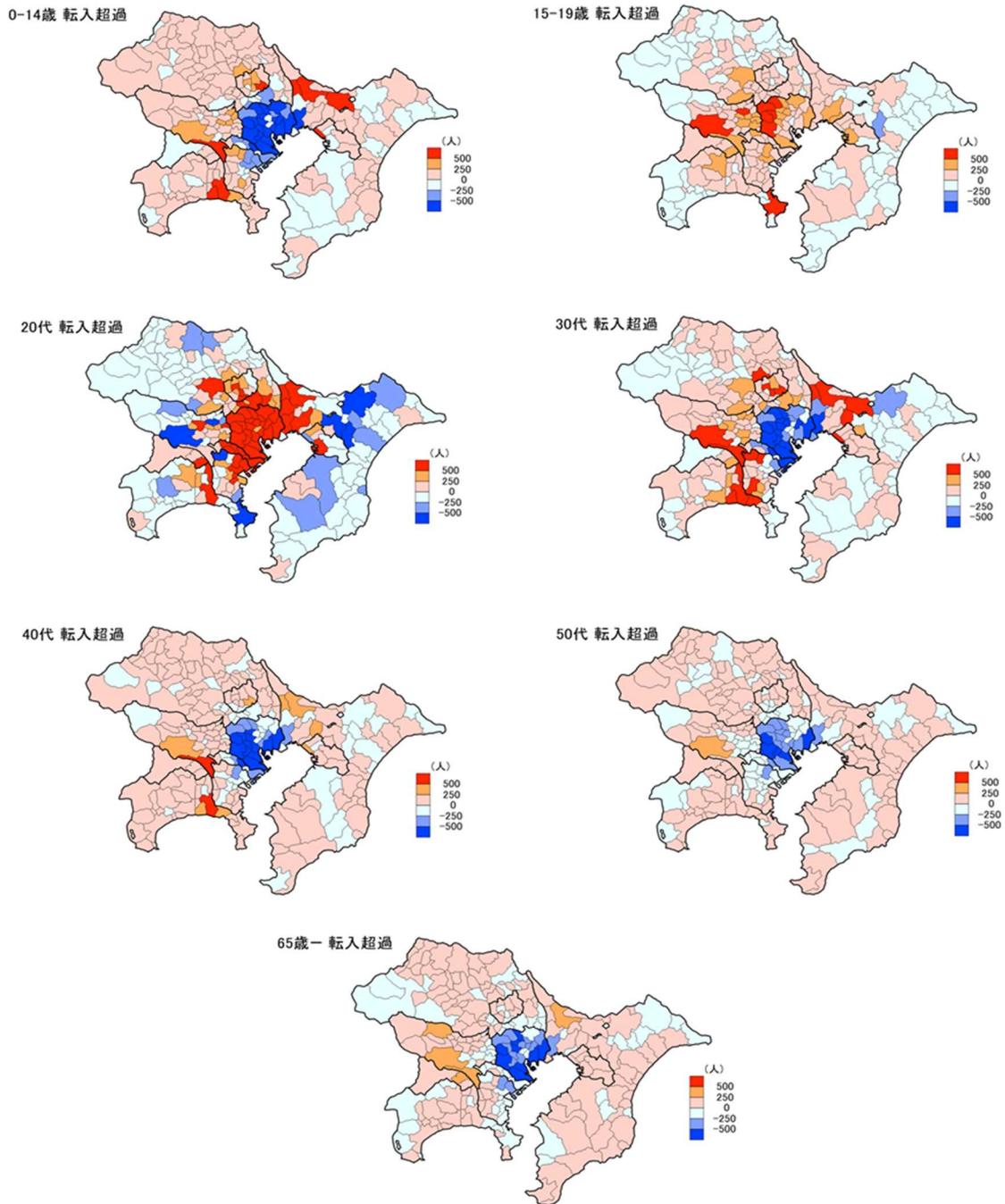
50代以降でも都心人口減・郊外の人口増という傾向は同様である。55歳程度で役職定年となる制度や早期退職勧奨が大手民間企業を中心に広がるなど、この年代になればセミリタイアし通勤が必要となる頻度が減少すること、子供の養育についても一段落し子供の通学の都合等を考慮せずに住居の選択が可能であること、リタイア世帯を中心にコロナ禍を機に別荘地への本格的な移住を検討した層が多かったこと等、都心に住むインセンティブが若い世代に比べ大きくないことが挙げられると考えられる。

逆に、高校卒業すなわち就職や大学進学の前年齢である18・19歳を含む10代後半、大卒者の就職や若手労働者を含む20代前半については、他の年代とは大きく異なる動きをしている。これは、進学・就職に伴い、地方からの流入を含めて都心部へコロナ禍前と同様に人口が移動する動きがあることを示すとともに、エッセンシャルワークや飲食関係を含めた現場業務などテレワークで対応しづらい業務について若手が担うことが多いことや、オフィスワークでも業務上の裁量が少なくテレワークがしにくいこと等¹²を背景に、出勤をする割合がその上の年代より多いことも原因である可能性がある。

一方で、東京圏を全体としてみれば、東京都からの移動先はほとんど東京圏内であるように（図表 1-5-15）、東京圏の人口増加の基調に大きな変化はなく、コロナ禍によって都心部において人口集中緩和の兆しがみられるにとどまるといってよい。

¹² 株式会社ニッセイ基礎研究所 基礎研レター「年代別に見たコロナ禍の行動・意識の特徴～働き方編」
(2021年1月19日)

図表1-5-19 年代別の転入超過数（東京圏、2021年）



（出典）総務省住民基本台帳人口移動報告等を基に当研究所にて作成

このように、コロナ禍をきっかけとした郊外化に伴い、従前は単なる住宅地として扱われてきた郊外のいわゆるベッドタウン等においても、サテライトオフィスやシェアオフィスのニー

ズが増加するなど、新たな職住近接への動きが加速している¹³。また、都心・郊外のいずれにおいても、テレワーク実施者が自宅や自宅周辺で過ごすことが増えたこと等により、身近な自然資源として、また運動不足の解消・ストレス緩和の効果が得られる場として、グリーンインフラやオープンスペースが注目され、道路空間など既存施設の活用も含めて、いわゆるウォークアブルシティ化が進んだ。世界的にもパリの15min-city政策¹⁴に代表されるように、このような徒歩や自転車で職住遊学を賄えるまちづくりが注目されている。

図表1-5-20 道路空間の緑化実証（Marunouchi Street Park（2019～2021））



（出典）特定非営利活動法人大丸有エリアマネジメント協会提供資料

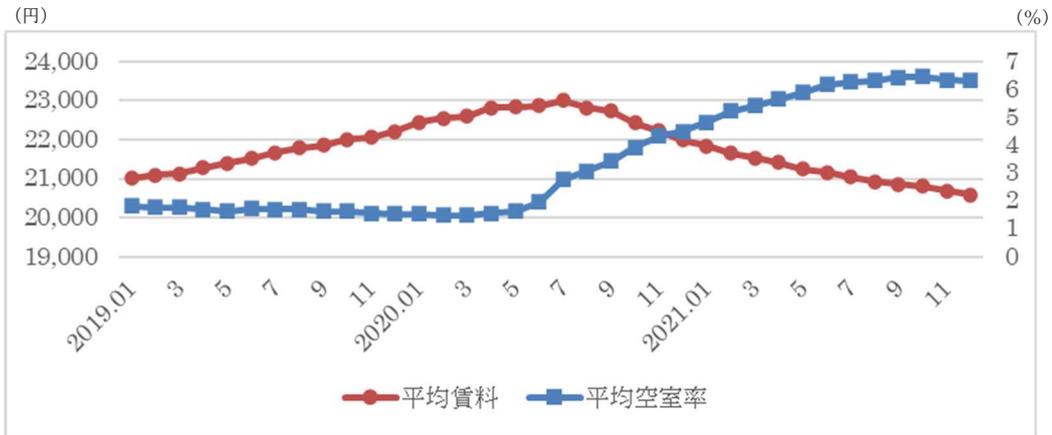
③ オフィスの動向

図表 1-5-21 で示すとおり、東京都心部におけるオフィス空室率はコロナ禍以降上昇、平均賃料は下落を続けていた。2021年11月には感染症の落ち着きや企業のオフィス戦略の見直しが一段落したこともあり、底を打った。

¹³ 国土交通省都市局「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会 中間とりまとめ報告書」3ページ

¹⁴ 都市住民が主要な都市施設・サービスに徒歩または自転車で15分以内にアクセスすることができるべきであるとする施策。（The 15-Minute City Project ウェブサイトより当研究所訳）

図表1-5-21 東京ビジネス地区¹⁵の平均空室率・賃料推移



(出典) 三鬼商事株式会社オフィスマーケットデータを基に当研究所にて作成

また、2011年に発災した東日本大震災を契機に、BCP（Business Continuity Plan、事業継続計画）の観点から本社機能の一部移転等を検討していた企業も多い。コロナ禍をきっかけに、このように従前から計画のあった企業を含め、大手・有名企業の本社移転を含めた企業の郊外移転の動きが続くとともに、オフィスの役割そのものについても再考し、面積の縮小等を行う企業が増えてきている。

図表1-5-22 コロナ禍以降に郊外・地方への本社移転・縮小等を行う・行った主な企業

企業名	移転時期	移転先・縮小規模等
株式会社ルピシア	2020.7	北海道ニセコ町へ本店所在地を移転
富士通株式会社	2020.7～	2022年度末までにオフィス規模を約半減
株式会社パソナグループ	2020.9	兵庫県淡路市へ本社機能の一部を移転
森田薬品工業株式会社	2020.9	広島県福山市の事務所に本社を移転・統合
株式会社 KADOKAWA	2020.11	所沢市へ本社機能の一部を移転、飯田橋オフィスの縮小
ピクスタ株式会社	2021.2	面積を縮小
三菱ケミカル株式会社	2021.4	都内3か所のオフィスを1か所に集約
株式会社アミューズ	2021.7	山梨県富士河口湖町へ本社を移転
ヤフー株式会社	2021.9～	都心オフィス床の減少（約半減）
株式会社ジャパネットホールディングス	2021.12	福岡県福岡市へ本社主要機能を移転
株式会社 LIXIL	2022.8	オフィス移転により本社面積を9割減

(出典) 各社プレスリリースを基に当研究所にて作成

④ 地価の動向

これまで見てきたような状況の変化を踏まえ、地価全体についても変化が起きている。2021

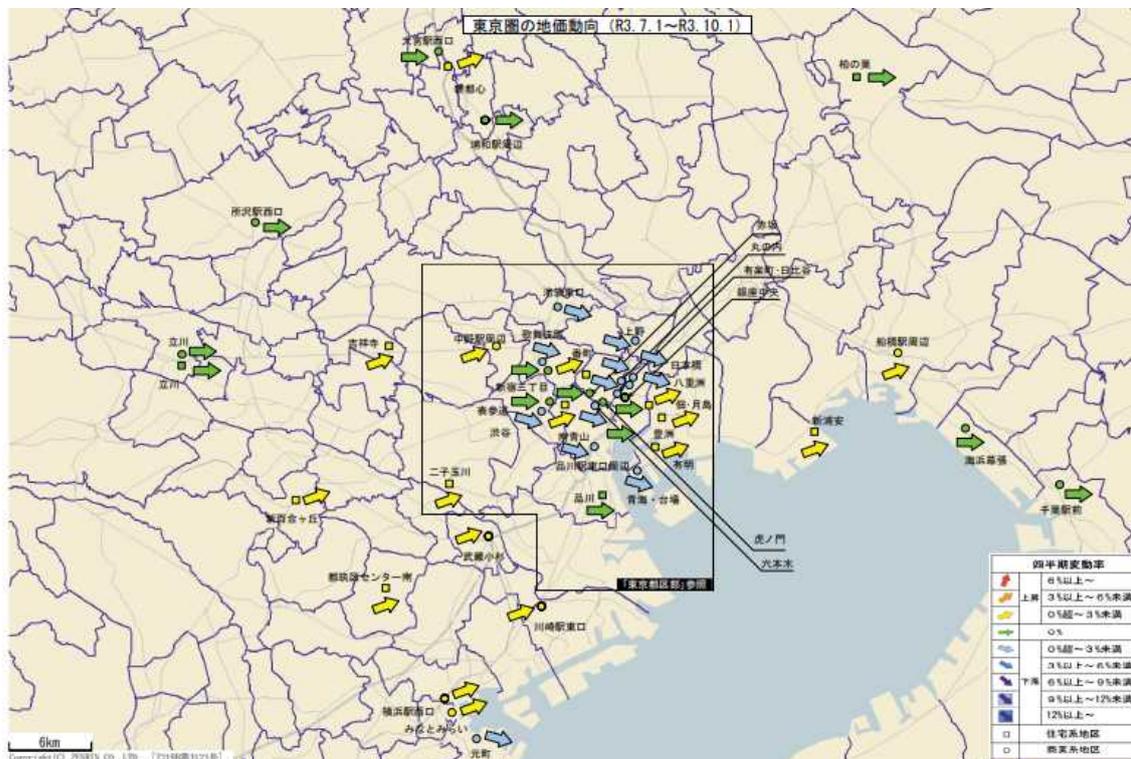
¹⁵ 都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷区）

年第3四半期（同年7～9月）の動向を見れば、東京都内においては、まず住宅地の地価は、都心の高級住宅街である番町、青山やタワーマンションの多く立地する豊洲、有明等を中心におおむね上昇傾向にある。一方で、吉祥寺、新百合ヶ丘等の郊外も価格は上昇傾向にあり、郊外化と都心居住のニーズが同時に発生しているといえる。特にファミリータイプのマンションについての需要は底堅い。

一方で、オフィス街や商業地区においてはやや下落となる地域が目立つ。商業地についてはコロナ禍の影響で訪日外国人及び国内買物客が大幅に減少し、小売店や飲食店の売上高が低調な水準となっていることが大きな原因となっている。また、オフィスについては空室率の上昇や賃料の低下傾向が地価の下落の要因である。一方、商業地・オフィス地域であっても、世界的な金融緩和を受け、将来的な開発期待等を背景とした国内外の投資需要は衰えておらず、全体としては横ばいまたはやや下落にとどまった。

23区以外の東京圏では、横ばいの地域より上昇の地域が若干多くなっている。住宅においては開発・再開発に伴う新規供給への需要が引き続き高い。オフィスや商業地区においてもコロナ禍の影響は23区に比べ部分的で、逆に埼玉県や千葉県的主要駅近辺では都心からのオフィス移転も見られるようになってきている。

図表1-5-23 東京圏の地価動向



(出典) 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 LOOK レポート～【第56回】」

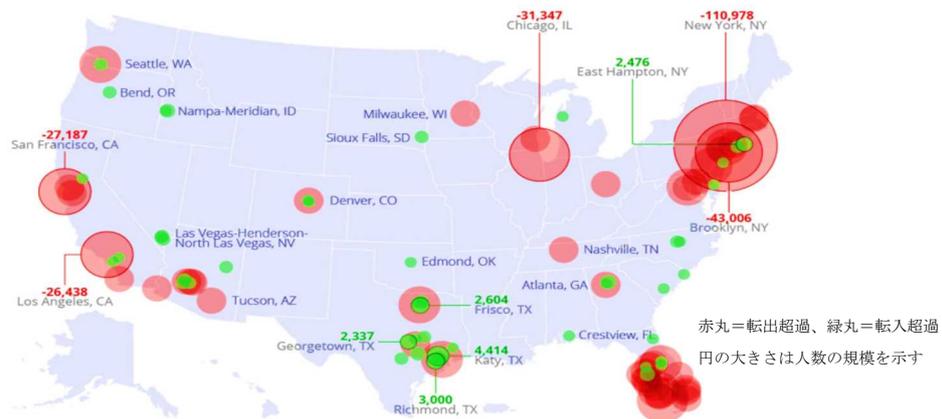
(4) 海外の状況について

主要各国では、コロナ禍を受けて 2020 年以降都市のロックダウンを実施し、多くのオフィス労働者に自宅からのテレワークを義務付けた¹⁶。執筆時点（2022 年 1 月末）ではワクチンの普及等によりロックダウンは多くの地域で解除され、街に人が戻りつつあるが、一方で感染者数の増加により再度のテレワーク等の義務付けがなされている国もあるほか、日本と同様にテレワークの浸透に伴う企業や個人の地方移転の動きの兆しもある。ただし、OECD のレポートによれば、人々やオフィスの郊外・地方移転の動きはあるものの、一方で都市の魅力は引き続き健在であり、都市からの大規模な移動は起こらないとされている。ここでは、アメリカ合衆国主要都市、ロンドン、その他主要都市について社会人口動態や不動産市況を概観する。

① アメリカ合衆国主要都市

アメリカ合衆国では、コロナ禍前から、住居費や物価等の生活費の高さや持ち家志向等から、大都市から郊外への移転傾向が顕在化していた。コロナ禍を経て、感染症への不安や過密の回避の観点から、この傾向が大幅に増加している。図表 1-5-24 に見られるように、ニューヨーク、フロリダ、シカゴ、L.A.、サンフランシスコと大都市からの転出が多く見られ、テキサス州を中心として郊外都市への移転が多くなっている。テキサス州は租税公課等、生活、営業コストの低さ等から、コロナ禍前から人口・企業流入・拠点設置が進んでおり、この傾向が加速したものと思われる。

図表1-5-24 アメリカ合衆国における転出入各上位 50 都市（2020 年 2 月～7 月）



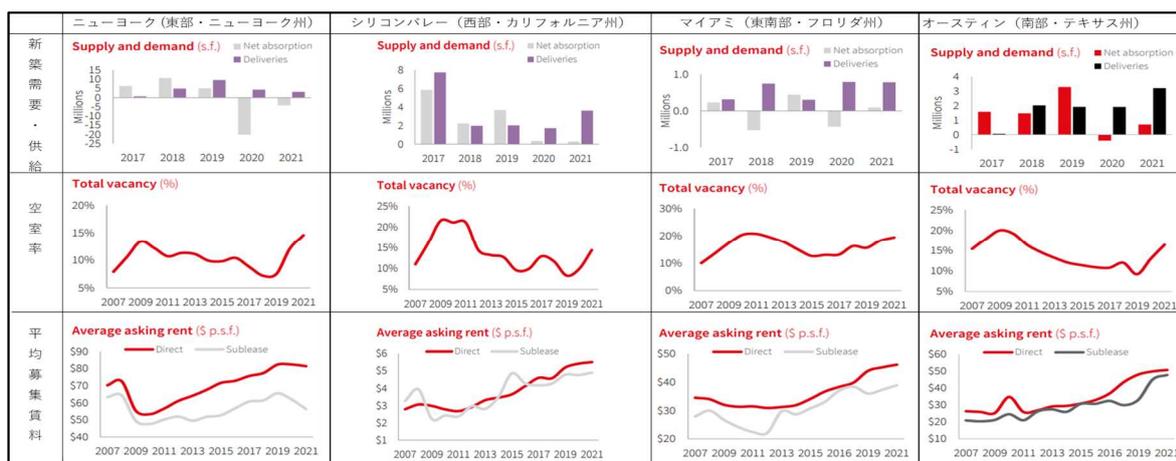
(出典) MyMove.com

一方で、2021 年半ば頃からワクチンの普及により政府が経済の回復に向けて舵を切って以降、GAFA やマイクロソフトといった大手 IT 企業を含め、多くの企業では一定程度の割合で

¹⁶ 本項の記載について、OECD 政策ハイライト「G7 各国におけるリモートワークの実施状況と地域の実情に応じた政策」（2021 年 6 月）等を参照した。

の出勤を求めるようになっており、これに伴い大都市のオフィス賃料や新規需要は多くの場合大幅に改善している。また、住居についても、パンデミックによるテレワークの普及及び低金利政策に伴う、大都市アパート（賃貸等）から郊外戸建て住宅（購入等）への流れにより、2020年4月頃からニューヨーク等大都市の家賃が大幅下落していたが、2021年1月を底として賃貸住宅需要が回復し、家賃相場は大幅に上昇している。

図表1-5-25 アメリカ合衆国主要都市のオフィス指標



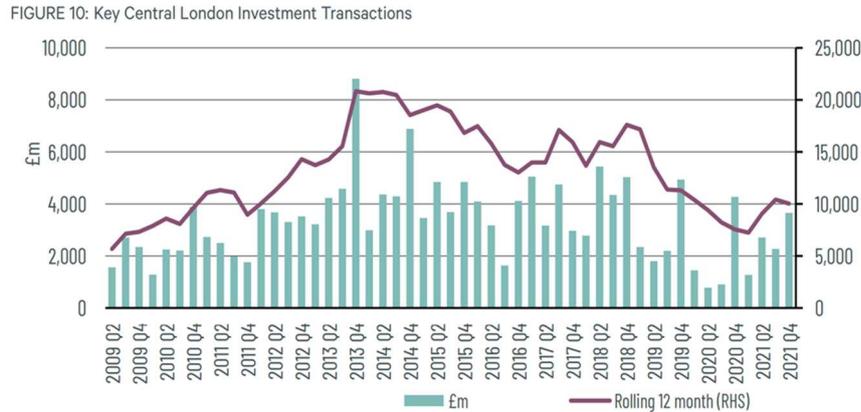
(出典) ジョン・ラングラサール (JLL) OFFICE OUTLOOK 2021-Q4

② ロンドン

イギリスにおいても、もともとロンドンの高い家賃や住宅不足、生活コストの高さ等を理由に従前から郊外・地方への転出が進んでいたところ、コロナ禍を経てロンドンから郊外や各都市への移住志向や、また欧州の特殊性として欧州圏内での移民や出稼ぎ等の者が出身国に戻る動きが加速している。

一方で、不動産全体を見ればロンドンの供給不足は引き続き深刻であり、需要は根強いことから、2021年に入って資本価値指数は大きく上昇している。特にオフィス市況においてはクリエイティブ産業と、銀行・金融業界を中心にオフィス占有率が上昇し、空室率は減少に向かっている（図表 1-5-26）。

図表1-5-26 ロンドン中心部オフィス占有面積（棒グラフ）及び使用可能面積（折れ線グラフ）



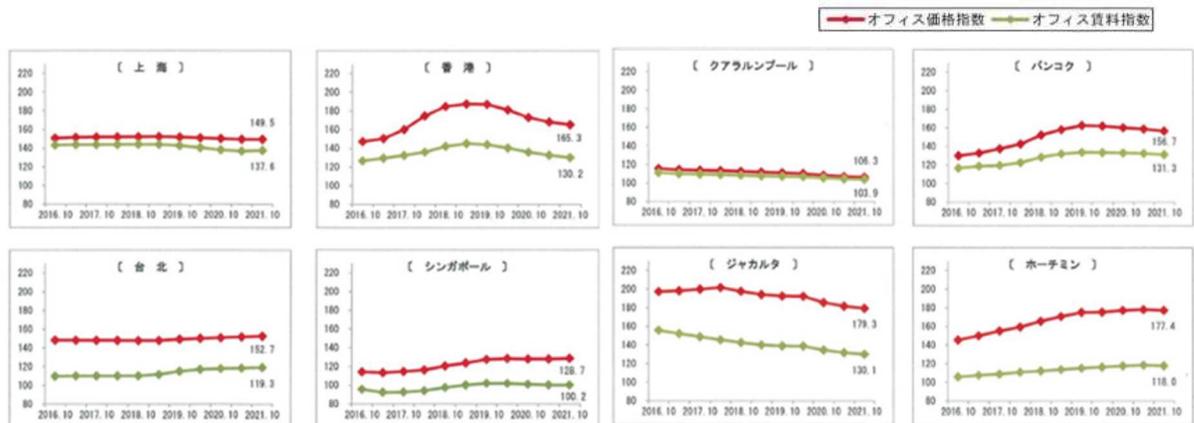
（出典）CBRE Research, January 2022

③ その他主要都市

その他主要都市においても、オフィスワーカーにおいてはテレワークが普及しており、これに伴い、特にヨーロッパにおいて大都市住民の郊外・地方への移住意欲も旺盛となっている。

一方で、実際の不動産価値としては、供給不足を反映しコロナ禍以前からの上昇傾向が継続している都市が多く、コロナ禍の影響はおおむね限定的である。今後コロナ禍の影響が薄れ経済が回復するにつれ、オフィス・物流施設を中心に投資額は増加する見込みとなっている。

図表1-5-27 海外主要都市のオフィス価格指数及び賃料指数



（出典）一般財団法人日本不動産研究所「国際不動産価格賃料指数（2021年10月現在）」

(5) 地方圏における人々や企業の行動の変化

地方圏においては、東京圏ほどテレワークの導入率が高くなく、そういった意味では東京圏ほどの働き方の変化があったとはいえない。地方圏におけるコロナ禍での変化は、むしろオフィスの地方移転や東京圏からの転入者の増加、会議やイベントのオンライン化等による地方

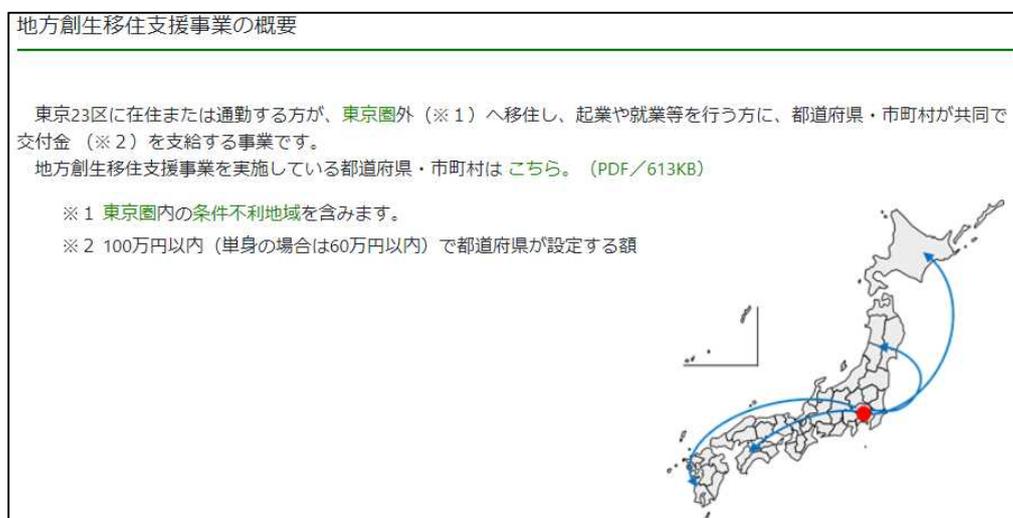
からの参加障壁の解消と、それによる人口流出の緩和にあるといえるだろう。また、これらにより地価にも若干の影響が生じている。以下で詳述する。

① オフィスの地方移転や東京圏からの転入者の増加等

オフィスの地方移転や東京圏からの転出、ワーケーションの実施等については、上記(3)で述べたとおり東京圏全体の動向を左右するほどではないが、絶対数としては増加傾向にある。

このような状況に関連して、東京23区に在住または通勤する者が一定の条件下で東京圏外へ移住して起業や就業等を行う場合に支給される、地方創生移住支援事業に基づく移住支援金については、2021年度よりテレワークによって移住前の業務を継続したまま東京圏外へ移住する者にも支給されることとなり、制度利用者が急増している。また、テレワークと出勤のハイブリッド型を志向する企業が多いことや、レジャーのアウトドア化・郊外化等の意向、コリビングサービス¹⁷の充実等を踏まえれば、移住とまで踏み切れなくとも、ワーケーションやコリビングなどにより、コロナ禍前以上に短期滞在人口などのいわゆる関係人口が今後増加することは十分に考えうる。さらに、企業側でも先述のとおり郊外・地方への移転や機能分散等の動きがみられる。

図表1-5-28 地方創生移住支援事業



(出典) 内閣官房・内閣府総合サイト

② イベントのオンライン化等による地方からの参加障壁の解消

ニューノーマルの仕事等のあり方において、もっとも地方圏の企業や個人に影響があったのは、会議、打合せ等の業務色の強いものから、各種イベント、エンターテインメント等、可能

¹⁷ 月額費用を支払うことで全国にある登録物件（コワーキングスペースつきシェアハウスやホステル等）に自由に滞在できるようになるサービス

な限りのものがオンライン化されたことであろう。これに伴い、往復の移動時間や、自宅を離れて何日も過ごさなければならないストレス等が大幅に減少している。

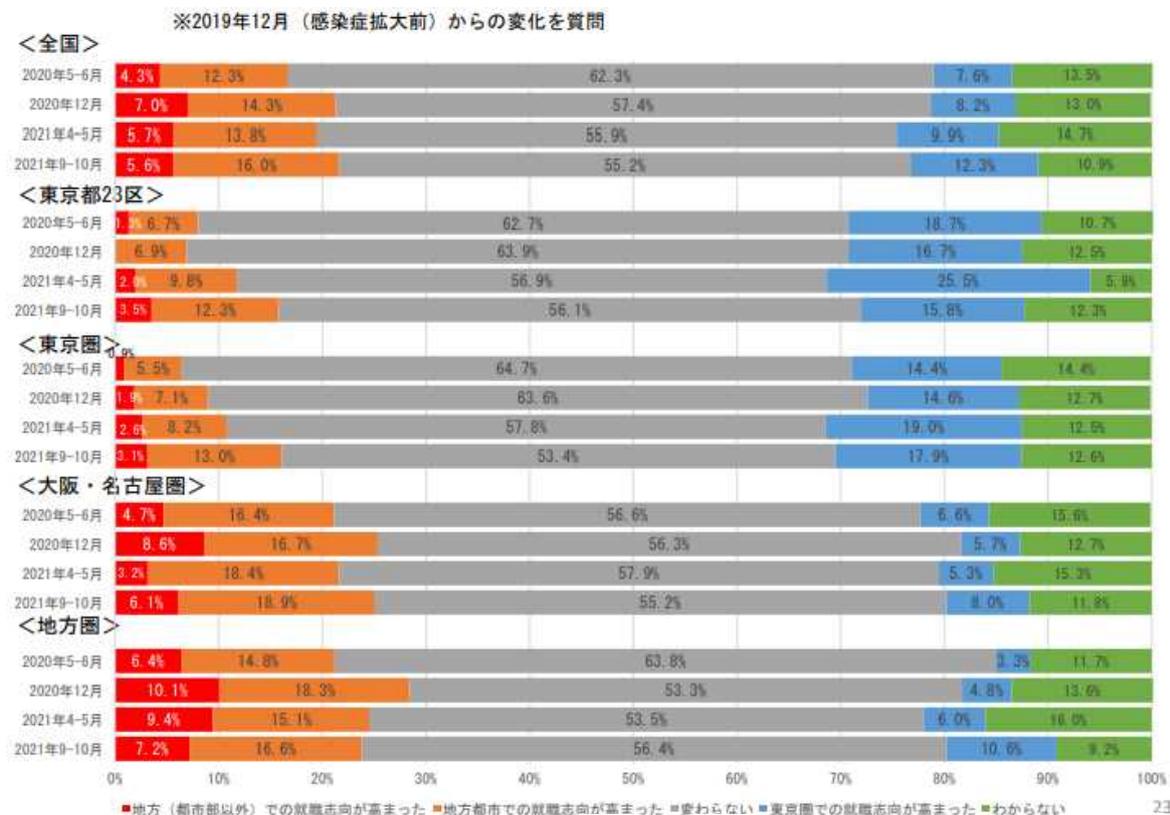
また、これまで以上に EC が発達し、どこに住んでいても同じ商品を閲覧し購入することができるようになった。逆にいえば、どのような立地であってもやり方によって大きな売り上げを上げることも可能になったともいえる。

コロナ禍前から地方の人口減少とそれに伴う地域の経済・産業活動の縮小は全国的な問題となっており、積極的に企業誘致や移住促進の取組を行う地方公共団体は多く存するが、これらの動きを踏まえれば、コロナ禍はそういった地域にとってある意味チャンスともいえるだろう。そのためには、大都市圏からの移住者や、郊外・地方移転等を検討する企業に選ばれる地域である必要がある。

そのためには、基礎的な事項として住みやすさや東京圏・地方都市圏へのアクセスの良さなどが挙げられるほか、近年注目されている企業や個人の誘致のあり方の1つとして、イノベーション関連の取組等が考えられる。イノベーションの創出には、大学などの研究機関や事業化を目指す企業等がある程度の規模で集積し、相互に活発なコミュニケーションを取り必要に応じて連携することができる必要があるとされる。また、イノベーションで大きな役割を担うことが多いスタートアップ企業は、社員の人数が少なく、また年代的にも若く経験が少ない場合が多いため、気軽に相談したり商品の PR をする仲間やアドバイザーの存在が重要なものとなる。そのため、ハード面ではセキュリティやインターネット環境などに加え気軽に雑談や相談が可能な現代的なオフィス環境の整備、ソフト面では人が集積しコミュニケーションを取る「場」、すなわちイベントの実施やコミュニティ創出といった環境整備が必要となろう。

また、東京圏の人口増減で見たとおり、東京圏への地方からの人口流出はコロナ禍において減少傾向にある。人口流出の最も大きな要因は大学等の高等教育機関への入学と新規就職であるところ、これについて図表 1-5-29 に示すとおり、地元への就職意向が多くなっていることがわかる。

図表1-5-29 将来の進路希望の変化（感染症拡大前と比較、高校生・大学生等の学生）

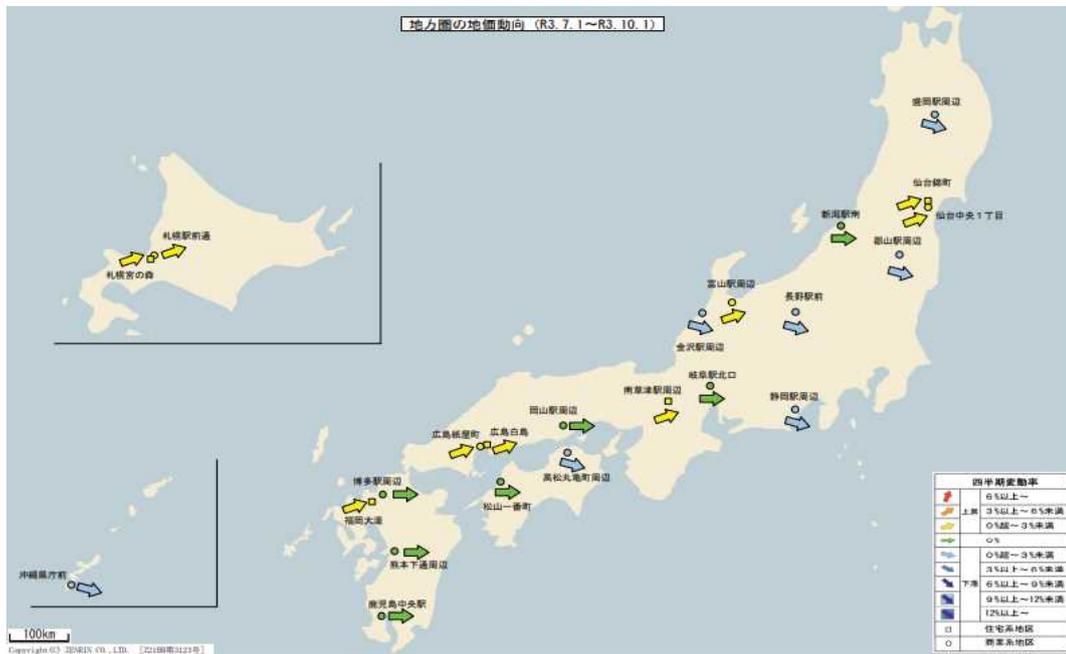


（出典）内閣府「第4回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

③ 地価の動向

地方圏における地価動向は地域によりさまざまであるが、コロナ禍の影響による小売り・飲食・ホテルの売上高の減少といった事象はおおむね共通している。下落傾向にある地域ではこれに加え、テレワークの浸透等の影響によるオフィス床の減少や大手企業の業績悪化に伴う支店の撤退などの影響もみられる。逆に上昇傾向にある地域では交通アクセスの充実等の住みやすさから住宅地の需要が高く推移しているほか、東京圏等の企業の地方への移転（一部移転を含む）需要や地元企業の新規オフィス開設などのオフィス需要が高く、また元からのオフィス床の供給不足も手伝ってオフィス賃料が底堅く推移している傾向にある。

図表1-5-30 地方圏の地価動向



(出典) 国土交通省「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 LOOK レポート～【第56回】」

1.5.2 具体的な先進事例

これまで見てきたとおり、コロナ禍を経て東京圏では新たな働き方が大きく浸透し、また地方ではコロナ禍での変化を踏まえた新たなあり方の可能性が芽生えてきた。本項では、コロナ禍前からの取組が現在奏功している例も含め、具体的な事例を取り上げる。

(1) 民間企業における先進的取組

① コクヨ株式会社

テレワークと出勤を組み合わせたハイブリッド型の新たな働き方は、在宅勤務では充足できない上司・同僚とのコミュニケーションを出勤時に積極的に図る必要がある等、これまでの全員出勤前提の働き方とは大きく異なることになるだろう。このような、東京圏で求められる新たな働き方の例として、本稿ではコクヨ株式会社の取組を取り上げる。

事務用品、オフィス家具、空間構築サービス等を事業領域とするコクヨ株式会社は、従来の「オフィス＝組織が人を集めて仕事を進めてもらう場」から、新たな働く「場」のあり方＝「イノベーションを起こすための創意工夫をちりばめることで多様な人が集い、仕事を超えた経験を拡張し、新たな知（イノベーション）が生まれる場」への進化を提案しており（図表1-5-31左）、「働き方の実験の場」として2021年2月に東京・品川に構える自社ビルのオフィスとシ

ョールームをリニューアルし、「THE CAMPUS」をオープンさせた（図表 1-5-31 右）。オフィスでは、階ごとに「集う」「試す」「育む」「捗る」等のテーマが設定されており、従業員は当日の作業内容や混雑状況等を勘案して日ごとに自席を選択するフリーアドレス制が取られ、また階の中央に中階段を設置してフロア間を可視化することで相互のつながりが深められている。

図表1-5-31 コクヨ株式会社の「THE CAMPUS」の考え方（左）及びオフィス 8F「集う」（右）



（出典）取材先提供資料

このように、同社はテレワークで多くみられる帰属意識の希薄化やコミュニケーション不足といった課題について、出勤を併用することで解消し、むしろフリーアドレス制の強みを生かして机の配置や構造によりコミュニケーションを促進する等のイノベーションを起こせる「来なくなる」オフィスに取り組んでいる。このようにすることで、目の前の仕事をこなすだけでなく学びや新たなつながりを得、ひいては事業における競争力と創造性を高めることができると同社は考えている。テレワークを働き方改革や感染症予防として仕方なく導入するのではなくポジティブな変化として捉える同社の取組は、ニューノーマルにおける出勤する機会の活用モデルとして非常に有意義な取組であるといえよう。

② 株式会社 KADOKAWA

コロナ禍中の 2020 年 11 月に株式会社 KADOKAWA が埼玉・東所沢に文化複合施設「ところざわサクラタウン」を開業、同施設内にオフィスも開設し、都心（飯田橋）と近郊外の 2 拠点体制へと移行したことは、報道等でも大きく扱われた。しかし、同社によれば、これはコロナ禍を原因としての移転ではなく、これまで行ってきた多拠点化・テレワークの推進等の取組の一環であるとのことである。

同社では、東日本大震災後に企業の BCP が注目されていた 2015 年に、本社機能を飯田橋と所沢の 2 拠点体制とすべく改革プロジェクトが動き始めた。一方で、全社が移転するのではないかなどといった社内の声もあったため、そうした不安を払拭するために、社員へのヒアリングやアンケートを参考に、まずテレワークの推進や座席のフリーアドレス化、サテライトオフィスの活用など、どこでも仕事ができるという意識と、そのための書類のデジタル化や社内 SNS 等のデジタルツールの利用等、これまでと異なる業務遂行やコミュニケーションの在り

方を定着させていった。この積み重ねがコロナ禍という思ってもみなかった事態にも力を発揮し、出勤率を抑えても業務が支障なく遂行できる状態となっていたという。

図表1-5-32 ところざわサクラタウン（左）及びKADOKAWA 所沢キャンパス内部（右）



(Photo: Tomooki Kengaku)

(出典) 取材先提供資料

現在、同社の働き方としては、ワークプレイスとして飯田橋（都心）・所沢（近郊外）・Anywhere（自宅やサテライトオフィス）という3つの軸を持ち、業務状況やライフスタイルに合わせて社員が働く場所を選択する形をとっている。

コロナ禍においてはそれまでの取組を生かして在宅勤務を推奨し、取材時点(2021年10月)での在宅勤務率は約7割、所沢キャンパス・東京キャンパスそれぞれにある執務フロアの稼働率は約1割から3割程度である。コロナ禍の終息後も在宅勤務から全員をオフィス勤務に転換させることは考えておらず、必要に応じ在宅勤務を継続する者をサポートする取組を行っている。

一方で、書籍や付録の現物をチェックする等、在宅勤務ではどうしても対応できない業務もあり、企業文化の継承や発信、対面でのミーティングや雑談などの重要性に鑑みれば、全面的なテレワークへの移行は考えていない。「集まる場所」としてのオフィスの必要性を突き詰め、都心と郊外の双方にオフィスがあることに伴い発生するデメリットを働き方改革という手段で克服し、双方の持つメリットを十分に活用する株式会社KADOKAWAの取組は、多くの企業の参考になると考えられる。

③ 株式会社JTB

テレワーク等のICTを活用した働き方が浸透し、一定の者はテレワークと月に数度の出勤を組み合わせて働くようになる。これに関連し、複数の企業で転勤や単身赴任の廃止または減少に向けた取組が進められている。本稿では、ICT企業等テレワークに親和性の高い業種ではなくても取組を進められる事例として、株式会社JTBの取組を紹介する。

株式会社JTBでは、コロナ禍での環境変化を受けて多様な働き方の推進を加速的に進め

ているところであり、このうち一般的には転居を伴う異動でも、生活の拠点として社に登録している居住登録地で転居せずに業務が可能な制度が2020年10月に開始された「ふるさとワーク制度」である。取材時点（2021年10月）で23名が同制度を活用して転居を行わずに業務を遂行しており、今後も適用者を拡大していく予定である。

図表1-5-33 「ふるさとワーク制度」活用イメージ



（出典）取材先提供資料を基に当研究所にて作成

同制度の活用により、従業員側からは引っ越し作業が不要になることや単身赴任の解消、高齢の親世代との近居などのメリットが挙げられている。また、企業としても、コスト面では転勤にかかる諸手当、社宅費用、帰省旅費や引っ越し代の補助等の削減というメリットに加え、事業の特性上、実際に業務を遂行している居住登録地での知見をリアルタイムに勤務先の業務に活かすことが可能であるといった、業務遂行面でのメリットも大きい。一方で、同制度を導入するに際しては意思疎通の難しさ等、業務遂行に支障があることも予測されたが、同制度の利用者と遠隔地の勤務先所属員とのコミュニケーションの取り方への工夫等により、実際には近接地に居住しテレワークやフリーアドレスの勤務先に出勤して行う業務と比して業務遂行状況や生産性に大きな差はないとの評価を得ている。

このような取組は、実際に在住している地方公共団体でも人口流出を防ぐことができるとともに、ボランティアや副業などの社会活動を居住地で行うことにより、地域の活性化にも期待ができる。

このような働き方が可能であることは、共働きが増え、教育・介護等多くの課題を抱える労働者にとっては大きな希望となりうるし、企業側、地域側にもメリットのある働き方の変化であるといえる。なお、株式会社JTBでは、同制度の対象者はテレワークにより遠隔地からでも支障なく業務が可能で、自己管理の元、計画的かつ円滑に業務を完遂できる入社5年目以上の社員が対象となっている。現時点では新入社員に近い若手社員は対象外となっているが、世の中の動きを見ながら、柔軟に対応していきたいと考えているとのことである。若い頃は実

際に複数の勤務地や幅広い業務を経験し、中堅以降、介護や育児の問題など転居に伴うデメリットが大きい期間はふるさとワーク制度を活用するなど、フレキシブルに制度を活用することにより、自らのキャリアを適切に積みながら働く場所を自由に選択する等の多様な働き方の推進を目指している。

(2) 地方公共団体の先進的取組等

① 地方中核都市×市街地再開発・スタートアップ支援 ～福岡県福岡市～

福岡県福岡市は、福岡県の県庁所在地であると同時に九州地方の中心都市でもあり、人口はコロナ禍前から一貫して自然増減、社会増減ともに増加傾向にある。社会増の大きな要因は九州各地からの人口流入であり、2020年の国勢調査によれば同市の人口は161万3,361人となっている。

一方で、古くからの九州を代表する都市として発展してきたことで、都心部では容積率が現行法に適していないいわゆる既存不適格建築物が多く、また航空法に基づく建築物高さ制限などの規制があり、都心部の機能更新が長く進んでいない現状があった。

そこで、2015年2月より天神地区でのプロジェクト「天神ビッグバン」を開始しており、国家戦略特区の活用や市独自の規制緩和により民間ビルの建替えを誘導するとともに、新たな雇用を生み出すスタートアップ支援、地下鉄の延伸など公共交通の充実、公園の再整備など快適な公共空間の創出等、種々の施策を組み合わせることで都市としての役割や機能を高め、新たな空間と雇用を創出することとした。同プロジェクトは執筆時点（2022年1月末）で7年目となり、コロナ禍にあっても図表1-5-34にあるとおり大規模な建物更新が続々と進んでいるところである。天神ビジネスセンターについては2021年9月に竣工し、コロナ禍により本社機能の移転を決めた株式会社ジャパネットホールディングスをはじめ、日本電気株式会社、米ボストン・コンサルティング・グループなど、地元企業のみならず国内外の大企業も注目するプロジェクトとなり、取材時点（2021年10月）で約9割の入居率となっている。また、コロナ禍においては、福岡市は「感染症対応シティ」の取組を早期に開始しており、2020年8月には「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」などの感染症対策を取った場合にも容積率の緩和制度を拡充した。

図表1-5-34 天神ビッグバン施策体系（左）及び進捗状況（ビル建替え計画等）（右）



（出典）取材先提供資料

一方で、中心市街地の機能更新のみで地域の活性化に直接つながるわけではない。この点、福岡市においては、「住みたくなる都市」の構築・維持に取り組んでいるほか、産業振興策としては特に創業支援に力を入れており、国家戦略特区「グローバル創業・雇用創出特区」の指定を受け、全国でも先進的なスタートアップ支援を行うなど、住民の定着、経済における新陳代謝の促進に注力している。

福岡市の取組による人口増は、福岡県内の他の地方公共団体にも波及しており、福岡都市圏を構成する地方公共団体の人口は総じて増加傾向となっている。地方の中心都市であるという地の利、また既存の生活基盤の充実といったすでに持っている好条件を生かし、都市機能の更新、スタートアップの活用など時代の変化を捉えて変わり続けることが、福岡市、ひいては福岡都市圏が発展を続けるキーポイントとなっている。

② 条件不利地域×観光資源×ワーケーション ～長崎県五島市～

長崎県五島市は、五島列島最大の島である福江島のある地方公共団体である。一般的に、離島地域では長く高度経済成長期の産業構造の転換、進学・就職による若者の転出増加等により、人口減少や高齢化が急速に進んできており、所得や雇用の場の減少、従来のコミュニティ機能の低下、学校の統廃合、医療施設の縮小・閉鎖などにより、さらに人口減少が進むという悪循環¹⁸が続いている。そんな中、五島市は 2019、20 年と転入数が転出数を上回る社会増を実現している珍しい地方公共団体である。

同市の移住促進施策として特徴的なのは、コロナ禍を経て現在では多くの地方公共団体で行われているワーケーション体験である。コロナ禍前の 2019 年からこれに取り組んでいる同市は、ワーケーション参加者と地元住民が密に関わることで、双方にイノベーティブな化学反応を起こすことを目的としており、アクティビティへの参加や家族単位での参加の推進等を積極

¹⁸ 「島づくりのトリセツ ～島の将来を考える～」1 ページ、平成 30 年 3 月国土交通省国土政策局離島振興課

的に行っている。実際の移住者の職業は、市の高齢化率の高さ等を反映して医療・福祉・介護関係での就職が最も多いが、このような取組が奏功し、フリーランス業の人が五島を生活・仕事の拠点として、福岡のクライアントや取引先と打合せ等のため定期的に福岡に行くというケースも近年では珍しくない。

五島市には、このような状況を反映し、いくつかのシェアオフィス・コワーキングスペースができています。その中の1つ、ゲストハウス五島時光は、PCショップ、シェアオフィス、コワーキングスペースが併設されたゲストハウスである。シェアオフィスの経営者やスタッフは島外からの移住者が多く、コワーキングスペースについてはWeb会議などで高齢者も含めた島内在住者も利用している。

図表1-5-35 ゲストハウス五島時光コワーキングスペース（左）及び屋上からの景色（右）



当研究所による撮影（2021年10月26日）

離島の多くは、観光資源は豊富にあるものの、本土からのアクセスの悪さに加え、速度やセキュリティ等の面で業務遂行に耐えるネットワーク構築がなされていないことが多いが、五島市の場合は高速船のほか飛行機も就航しており、ゲストハウス五島時光では十分なネットワーク環境を確保し、観光の拠点としても業務遂行の場としても快適な場となっている。立地としても中心街にあり、フェリーターミナルから徒歩10分弱と、ビジネスにも島での観光の拠点としても快適に過ごすことが可能である。こういったワーケーションに活用できるコワーキングスペースが十分に備わっていることもあり、五島市はワーケーションへの取組によってまずはICT人材やフリーランスといったジャンルの関係人口を増やし、地域が活性化することで、移住者の増加、企業誘致につなげ人口の社会増を継続しようとしている。

おわりに

新型コロナウイルス感染症については、冒頭に記載したとおり徐々に世界が共存へ向けて歩みを進めているところであるものの、本稿執筆中にも相次ぐ株の変異や流行の波があり、オミクロン株の拡大等いまだ完全な終息が見通せないところである。政府は2021年10月以降ワクチン接種者を対象に飲酒を伴った飲食やイベントなどを徐々に解禁したが、2022年1月末

現在 34 都道府県に感染再拡大によりまん延防止等重点措置が適用されるなど、新型コロナウイルス感染症のことを気にせずに生活ができるようになるのはもう少し先のことと思われる。

そのような状況下で、コロナ禍を踏まえた今後の国土構造を予測するという点に関しては、予測の基礎となる材料がすべて現在進行形であり、趨勢が日々変化するという点で困難があった。しかし、東京圏におけるテレワークの浸透、オフィスの役割の変化、地方圏における ICT を活用した条件不利の克服やイノベーションへの取組など、コロナ禍前から少しずつ進んでいた事象が、コロナ禍を機に一気に加速し、またそれに対応した先進的な企業が都心オフィスの縮小やあり方の再考、従業員の居住地の自由化、郊外や地方への本社移転を行うなど、社会の変革が起きていることは間違いのないことであろう。建設業界としては、その変化を的確にとらえた新たな市場が生まれることが考えられ、その果たすべき役割は大きい。例えば東京圏ではテレワークに適したワークスペースのある住宅や、社員のコミュニケーションの場へと役割が変化したオフィスの建設・リニューアル、またウォークアブルシティに必要とされるオープンスペースや緑地などの整備など、地方ではオフィスの地方移転に対応した十分なセキュリティを有したオフィスビルなどの建築とそれに伴う老朽化した中心市街地の更新、大企業の社員の社宅として適切なセキュリティや建築基準を備えた住宅、イノベーション関連施設やワーケーションに適した施設の建築等のニーズが考えられよう。また、有為の人材を確保するためには、現場以外の部門ではテレワークを推進する等、自らの働き方もニューノーマルに対応していく必要がある。その意味で、本稿で紹介した先進事例などが参考になれば幸いである。

特に注意が必要な点としては、テレワークや遠隔地における勤務を積極的に導入したり、郊外や地方への本社機能の移転等を行ったりする企業の多くに共通しているのは、単に働く場を自宅や地方、郊外に移転させるのではなく、価値観や働き方そのものを組織ごとパラダイムシフトする姿勢であるということである。すなわち、都心、自宅やサテライトオフィス、地方オフィス、ワーケーション、郊外オフィスと働く場が異なることで、様々な人やモノ、事象との出会いや気づき、ひいてはイノベーションが生まれ、それを業務へと還元することで価値観の多様化する現代に対応するビジネスにつなげているものであり、単にこれまでオフィスで行っていたことを自宅や地方でも行えるというだけでは、出社する者とテレワークの者に不公平感やコミュニケーション不全が生まれ、効率的な業務遂行に支障があるという結論になりかねない。むしろ、様々な業務遂行の場で得られた知見を社内外にフィードバックし、新たなビジネスなどのアクションにつなげていくことが、これからの企業・組織に必要とされるのではなかろうか。

国土構造といった点からは、このような動きを反映し、東京一極集中の緩和や地方の活性化に向けた施策を的確に実施することで、さらなる効果を得ることが期待できる。コロナ禍というピンチをチャンスに変え、日本の新たな発展の礎とする考え方が、今求められているといえよう。