

コロナ後の働き方・住まい方と居住地選択行動

～新たなまちづくりの方向性～

株式会社価値総合研究所 研究員 北川 哲



1 はじめに（本稿の目的）

新型コロナウイルス（以下、「コロナ」）の感染拡大が始まって2年近くが経過し、経済や人の流れへの影響も、感染拡大直後の最悪期から脱し、withコロナの状態が続いている。

本稿執筆時点（2021年12月）では、最悪期を脱したこともあり、コロナ禍が与えた経済的影響から、社会に与えた変化が、コロナ感染終息後（以下、「コロナ後」とする）にどの程度残っていくのかに、人々の関心事は移行している。

コロナによる影響は、一時的な変化（循環要因）と不可逆性を持った変化（構造要因）に区別できるが、コロナ後の社会に残る影響については構造要因をみていく必要がある（図表1）。

循環要因の代表的な事象としては、移動の制限等による経済活動の停止、雇用・所得環境の悪化、消費の減少、都心部への人口流入減少、インバウンド客の減少といった事象が挙げられる。これらはコロ

ナ後に向けて回復していくと考えられる。

一方、構造要因として、テレワークや電子商取引（EC）の進展、居住地選択の変化等が挙げられる。特に、住宅について、テレワークを採用する企業の増加に伴い、居住地選択が多様化し、郊外化が進展する可能性が言われ、人口動態や住宅需要に変化が生じるのではないかと議論がなされている。

構造要因について、自治体運営の視点からは、住民の働き方・住まい方の意識が変化したことによって、住宅・居住地選択の行動が変わってきている点に注目する必要がある。これは、住民の働き方・住まい方の意識変化によって住環境ニーズが変わったことによる影響である。

住環境ニーズの変化は、地域に配置すべき機能とそのために必要となる不動産開発等、まちづくりに対する影響が強い。

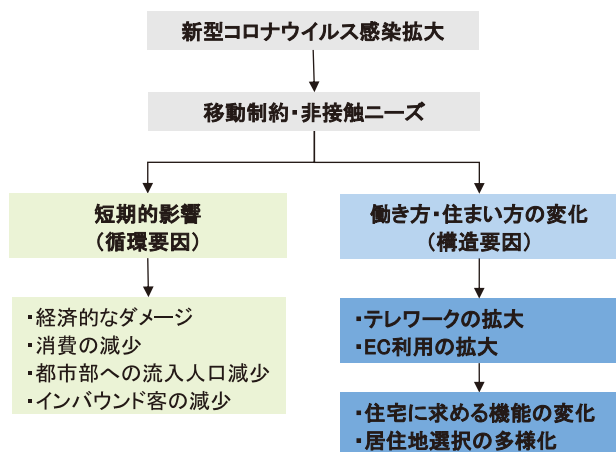
特に、住宅地としての性格が強い埼玉県においては、県内全域の市町村に対して政策上大きな影響を与えるものであり、まちづくりの方向性を変えていく必要性に迫られることになる。

本稿では、コロナによる影響のうち、住宅・居住地選択に関係するものにフォーカスをあて、自治体運営（特にまちづくり）に与える影響について考察する。

まず、働き方・住まい方の変化については、コロナが住民の意識に与えた影響を分析するために、弊社が実施したアンケート調査¹（首都圏の居住者が対象）の結果をもとに考察する。次に、働き方・住まい方の変化によって起きる住宅・居住地選択の行動変化について述べる。

最後に、これらの変化によって自治体運営上どのような影響があり、特に、まちづくりに関して、今

図表1 コロナによる影響の全体像



（出典：価値総合研究所）

後、どのような取組の方向性が求められるのかについて考察する。

なお、本稿においては、特段断りが無い限り、千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区の5区を「都心」と定義して以降では記載している。

2 働き方・住まい方はどう変わるのか

テレワークの定着（働き方の変化）

まず、働き方の変化についてみていくが、この観点では、「テレワークはコロナ後にどの程度定着するのか」が重要な論点になる。

弊社実施アンケート調査では、コロナが働き方に与えた影響として、「テレワークへの切り替え」や「勤務時間の短縮」、「時差出勤」を多くの回答者が挙げていたが、「働くことに対する価値観の変化」、「副業・兼業」など、働くこと自体の価値観の変化を示す回答も一定数みられる。

この価値観の変化が与える影響やテレワークの実施状況・今後の継続希望等を把握するため、特にテレワークの実施が進んでいるとみられる、都心に勤務するオフィスワーカー²に限定してアンケート調査を行った。

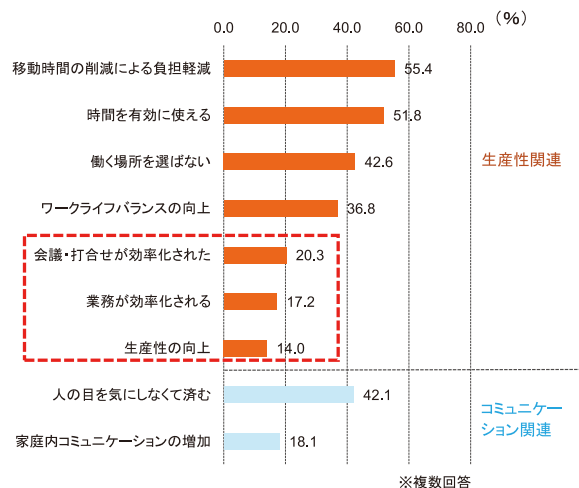
調査結果によると、コロナによって半ば強制的に実施されたテレワークは、第1回の緊急事態宣言期ほど社会的に徹底された状況に今はない。現在では、

テレワークの実施頻度（テレワークを実施している企業の従業員が、1週間のうちテレワークを行う平均日数）は週に2～3日というケースが多い（図表2）。

また、現在の実施頻度を選択している理由やコロナ後の傾向を考察するため、テレワーク実施によって感じたメリット・デメリットについても調査した。

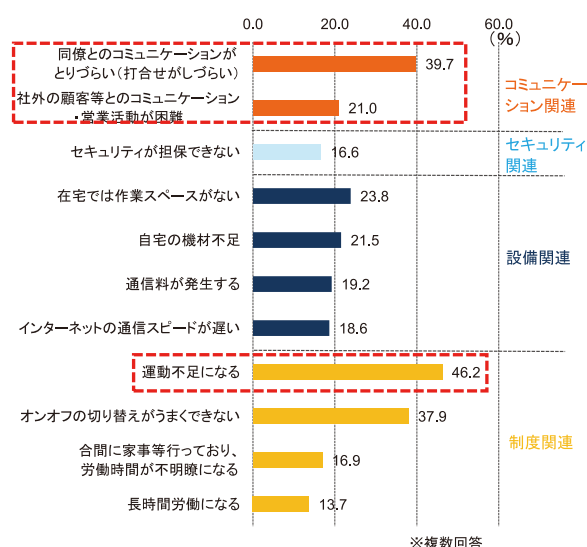
多くの従業員にとっては、テレワークによって通勤時間の削減や時間の有効活用、ワークライフバランスの向上といったメリットが感じられる一方、生産性が向上したという回答者は少ない。また、仕事上のコミュニケーションのしづらさに加え、運動不足など健康面への懸念をデメリットとして感じている（図表3及び4）。

図表3 在宅勤務でメリットと感ずること（従業員）



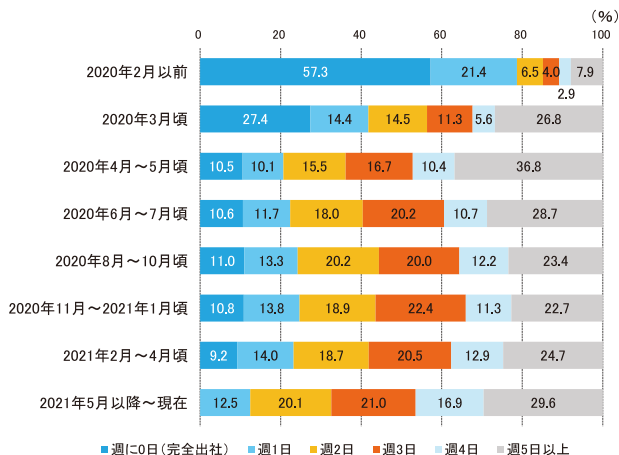
（出典：価値総合研究所実施アンケート調査）

図表4 在宅勤務でデメリットと感ずること（従業員）



（出典：価値総合研究所実施アンケート調査）

図表2 都心の就業者におけるテレワーク頻度



（出典：価値総合研究所実施アンケート調査）

このように、従業者にとってメリット・デメリットの両面があるため、テレワークを経験した従業者は、今後も制度継続の希望は強いものの、週2～3日程度テレワークを行う、テレワークとオフィス勤務を併用するスタイルを選択していくと考えられる。

他の既往調査の結果によれば、テレワークを実施している企業の割合は、コロナ感染再拡大期にあっても急激な上昇は見られず、加えて、今後もテレワークの継続意向がある企業が大半を占めているため、現状の動きが定着するとみられる。

住環境がより重要な判断基準に(住まい方の変化)

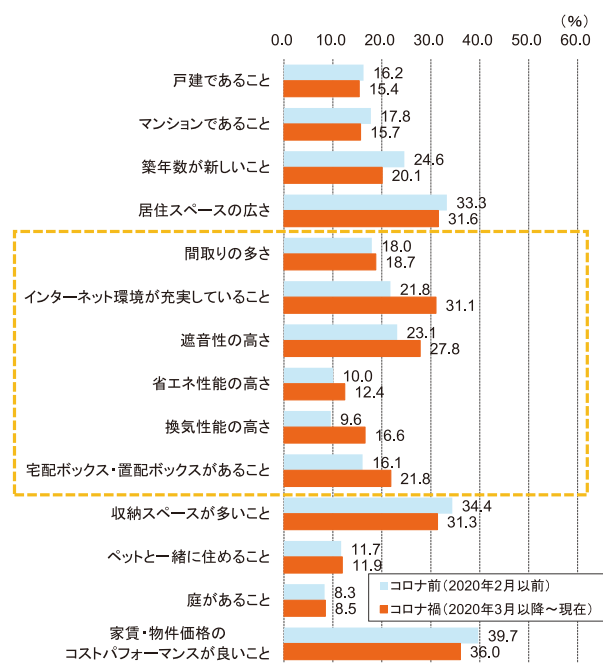
次に、テレワークとオフィス勤務の併用が定着することによる住まい方の変化についてみていきたい。

ここでは、住まいに求める機能や居住地選択の判断基準がどのように変化したかが主たる論点になる。

まず、住まいに求める機能の変化として特徴的なものは、テレワークの定着を受けて、「働く機能」の確保を望むケースが増加している点である。アンケート調査結果からは、間取りの多さやインターネット環境、遮音性といった項目が、コロナ前に比べ住宅選択において重視されていることがわかる。

加えて、住まいで過ごす時間が増加したことで、省エネ性能・換気性能といった住宅性能をより重視する傾向もみられる(図表5)。

図表5 住まいを選択する際に住宅設備で重視する項目



(出典：価値総合研究所実施アンケート調査)

次に、居住地選択の判断基準については、アンケート調査結果によると(詳しくは後段で詳述)、これまでの交通利便性を優先する考えは後退している。一方で、住まい及びその周辺で過ごす時間が増え、それらの価値を重要視するようになったことで、「自分にとって暮らしやすい場所を居住地として選択したい」という意識がコロナ前と比較し高まっている。

つまり、通勤利便性の居住地選択上の優先度が低下したことで、住環境の優先度が高まったことにより、居住地の選択肢が広がり多様化しているといえる。

また、アンケートで住環境への価値観変化について調査したところ、コロナ前との比較で見ると、若年層で特に重要度が高まっている傾向にある。加えて、それら価値観の変化の夫婦間での共有度についても同様の傾向であった。

居住地の移動を伴うか否かによらず、住替えには特に夫婦間の価値観の異同が大きく影響するため、今後、特に若年層の住替え行動が今後拡大するとみられる。

3 住宅・居住地選択はどう変わるのか

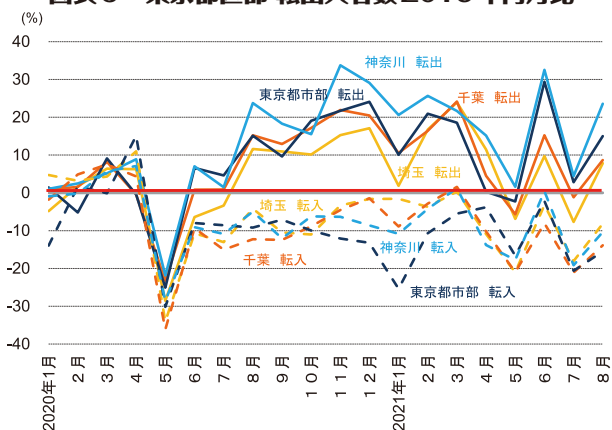
コロナ禍での居住地選択の行動変化

働き方・住まい方の意識変化を受けて、どのような影響が起きているのか、住宅・居住地選択の観点からみていきたい。

東京都区部からの人口転出は、2021年5月に大きな減少が見られたものの、依然として2019年同月比でプラス域にあり、コロナ前の東京一極集中の状態とは異なる、異例の事態が継続している。一方で、首都圏内から東京都区部への人口転入はマイナス域にあるものの、徐々にではあるが回復傾向が見られ、コロナ前の状態に回帰している状況にある(図表6)。

コロナの感染縮小傾向が継続し、終息が見えてくれば、転入は定常状態に戻り、転入超過傾向にシフトすると見込まれる。一方で、住まい方の変化の影響を受け、転出数が増加している傾向は、コロナ後も一定程度残る可能性が高いとみられる。

図表6 東京都区部 転出入者数2019年同月比



(出典：総務省)

居住地選択の行動変化は、コロナによる意識変化のほか、特に都心を中心とした、従前からの住宅価格高騰の動きが、コロナ禍でも変わらなかったことにも起因している。テレワークが定着したことで住まいに部屋数や広さが必要となる中、多くの住民は、ニーズに合った住まいを都心では購入できないため、

都心から周辺エリアへ住替える動きが拡大しているとみられる。

加えて、千葉・埼玉・神奈川では住宅価格が大きく上昇しており、都心以外への関心が高まっていることは明らかである。

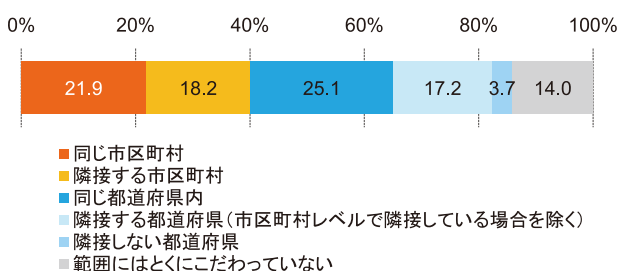
居住地選択の範囲の拡大

居住地選択の検討範囲の変化を確認するため、アンケート調査において、引っ越しをした、またはする予定がある人に、引っ越し先について確認した。結果として、同一都道府県内を検討した人(図表7のうち「同じ市区町村」と「同じ都道府県内」の合計)が半数近くを占めている(図表7)。

居住地選択のプライオリティが変化したことで、ワークスペースや広い家を求めて都心から離れた地域へ一部シフトしているものの、比較的現居住地に近いエリアで検討している場合が多く、一方で、都心から大きく離れる動きは少ない(隣接しない都道府県を検討した人は約4%に留まる)。

これらは、テレワークとオフィス勤務を併用するオフィスワーカーの割合が高く、オフィスへの通勤が無くなるわけではないため、例えば地方移住といった行動ができる層は限られているためとみられる。

図表7 引っ越しをした(する)際に検討した引っ越し先エリア



(出典：価値総合研究所実施アンケート調査)

一方で、一部に留まる動きではあるものの、地方移住や多拠点居住についても、関心はコロナ前より増加している状況にある。

内閣府の調査において、地方移住への関心がコロ

ナ禍で増加していることが確認されており、また、地方の自治体における空き家・空き地バンクでは、都市部からの移住に関する問合せがコロナ禍で増加している地域がある。完全テレワークに移行した企業の従業員では、通勤から解放されることで、地方移住へ関心を持つ層も一部で増加しているものとみられる。ただ、内閣府の同調査では、第1回の緊急事態宣言期に比べ、足元では関心がやや低下している結果も公表されており、今後も関心がコロナ前より高い状態が続くのかは、注視が必要である。

また、地方の空き家等を活用し、全国の登録物件を定額制で利用できる居住サービスを展開する「ADDRESS」の公表レポートによると、コロナ禍では、都心オフィス勤務者のサービス利用が圧倒的に増加している。都心オフィスに勤務しながら、たまにある通勤にも対応できる範囲で、例えば首都圏の郊外部などにある物件に住みたい、というニーズが拡大しているとみられる。

上述した点から、元々、地方移住・多拠点居住に興味があった層が、コロナ禍によって拡大し、具体的行動を起こす人も増加していることがわかる。

4 自治体運営にどんな影響を与えるのか

これまで述べてきたとおり、コロナによる住民の意識変化と住宅・居住地選択の行動変化によって、住環境の重要性が高まり、現在の居住地からより都心と離れた地域へ住替える動きが今後拡大することが考えられる。

この動きが、埼玉県下の市町村において、自治体運営上にどのような影響があるのか考えたい。特に、「まちづくりに何をもたらすのか」という観点から考察していく。

居住地選択の行動変化は、当然ながら人口動態に影響を与える。これまで、交通利便性、住宅価格やライフステージ、収入によって居住地選択の行動パターンは概ね決まっていたが、コロナ禍によって状況が変わった。都心から離れても、住環境が自分の

求めるニーズ（ライフスタイル）を満たしていることを優先するようになった。

しかし、通勤が無くなるわけではないため、都心への通勤圏内において、変化した住環境ニーズを満たし、自身の希望するライフスタイルを実現するための居住地選択行動が拡大することになる。

これは、都心への通勤圏内の自治体においては、人口動態に影響を受け、新たな都市間競争が始まることを意味する。一方で、通勤圏外にあたる自治体においても、一部で関心が高まっている地方移住・多拠点居住の希望者の動向が、今後の居住人口に影響を及ぼす。

自治体にとっては、居住人口を安定的に持続ないしは増加させることは、地域の持続的な発展や財政健全化等を図るために重要な課題である。

住民の住替え判断前の比較時点において候補として選ばれるか否かが、今後の（特に若年層の）居住人口及びそれに伴う税収の増減に影響を与える。

このため、住環境ニーズや居住地選択行動の変化に合わせて、まちづくりの方向性を再検討していくことが求められる。

5 新たなまちづくりの方向性

最後に、まちづくりの方向性を再検討する上で、これまでに述べたコロナ禍がもたらした変化を踏まえて、考えられる視点について、いくつか提示したい。

各自治体においては、地域が持つ強み・弱みを把握し、以下の各視点を参考として適切な政策を定め、魅力あるまちづくりを考える必要がある。

遊休ストックを活用した良質な住宅の供給

全国で空き家等の遊休ストックが市街地に点在していることがまちづくり上の課題になっているが、これらの遊休ストックの再生・建替等を図ることにより、コロナ禍によって変化したニーズを捉えた良質な住宅を供給することが考えられる。

事実、不動産ポータルサイトへのヒアリングでは、

東京都区部居住者の周辺エリアへの転居に関する関心は拡大しているものの、転居先の候補となる地域では、性能の高い良質な住宅ストックが十分でなく、具体的行動を起こしていないケースが多いことがわかっている。これらの関心層を引きつけることができる良質な住宅を、生活利便性の高い市街地において供給することが望ましい。

地域コミュニティが持つ機能への期待

弊社実施のアンケート調査では、「地域でのコミュニケーション」の重要度について、元々が低い水準ではあったものの、コロナ禍で高まりをみせていることが確認できた。これは、地域コミュニティが持つ、相互扶助機能・セーフティネット機能への期待が高まっている側面もあるとみられる。

コロナ禍で、人との接触を控え、また、生活面でのオンライン化が進行したため、コミュニティが希薄化し、地域とのコミュニケーションをより望む人が増加しているのではないかと推察される。

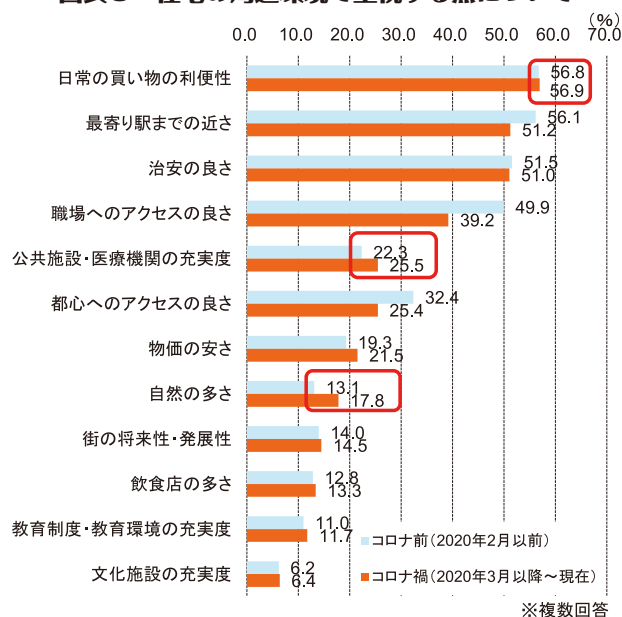
このため、例えば、単身高齢者世帯やひとり親世帯等の要配慮者に対して、地域との繋がりを創出する取組が必要になると考えられる。

住環境+魅力あるまちづくり

住替えを考える際に、類似した住環境や条件下の自治体同士で比較した場合、住替え需要を惹きつける、魅力あるまちづくりを推進する地域が注目されることが考えられる。

弊社実施のアンケート調査によれば、住まいの周辺環境へのニーズとして、コロナ前に比べ、都心やオフィスへのアクセス性の重要度が落ちる一方、日常の買い物の利便性、公共施設・医療機関の充実度、自然の多さ等の重要度が特に上昇している(図表8)。

図表8 住宅の周辺環境で重視する点について



(出典：価値総合研究所実施アンケート調査)

このため、他のエリアに比べ、自然の多い環境や周辺施設が充実しているエリアがより注目を集めていく可能性がある。

また、テレワークによって健康不安の意識が高まっていることから、公共施設や医療機関が充実しているエリアを重視する傾向がみられるため、健康に暮らすために、歩きやすい・歩きたくなるまちづくりが注目されることも考えられる。

加えて、住環境ニーズの変化全体を鑑みれば、今後は、居住地近郊の駅周辺など、居住者が利用しやすい・集まりやすいエリアには、ニーズが高まっている様々な機能を複合的に満たすまちづくりが求められ、それが居住人口・関係人口を増加させるための政策の方向性の一つになるといえる。

これらの魅力あるまちづくりを進め、変化した住環境ニーズを満たしたうえで、住替え希望者を選ばれるためには、行政だけでなく、その地域に暮らす企業・住民といった民間における取組も求められる。民間の取組を支え、行政がすべき分野はリーダーシップをもって政策を展開し、コロナ後に新たな住民を呼び込むことができる、住環境の形成を進めていくことが望まれる。

脚注

- 1 複数のアンケート調査を実施しており、首都圏の居住者全体を対象とした調査と、そのうち、都心5区（千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区）にあるオフィスに勤務している者に限った調査を実施している。このうち、首都圏の居住者全体を対象とした調査については、調査結果の一部を公表しているため、詳細については当該調査結果レポートを参照されたい。
(https://www.vmi.co.jp/jpn/bestvalue/pdf/bv35/bv35_01.pdf)
- 2 本稿でいうオフィスワーカーとは、第1次産業やサービス系業種等を除き、通常オフィスに勤務している場合が多いとみられる業種・職種の就業者を指している。

参考文献

- ◎小沢理市郎（2020年）「コロナ禍前後における暮らし方・働き方の変化」(株)価値総合研究所
- ◎小沢理市郎（2021年）「コロナ禍における暮らし方・働き方の価値観変化と不動産・まちづくりへの影響」『Best Value』vol.35、(株)価値総合研究所
- ◎室剛朗、北川哲、山本美夏（2021年）「Covid-19が不動産市場に与えるインプリケーション」『Best Value』vol.35、(株)価値総合研究所

寄稿者 PROFILE

北川 哲（きたがわ さとし）

株式会社価値総合研究所 パブリックコンサルティング第三事業部 研究員

経 歴：不動産会社にて販売・リノベーション業務を経て、2018年より現職。主にオペレーショナルアセットに係る不動産投資市場の調査・コンサルティング業務を担当する傍ら、省庁からの受託業務として空き家対策関連の調査・コンサルティング業務、低未利用不動産の再生に係るコンサルティング業務、地方の不動産会社の投資ビジネス参入の支援に従事。