

新型コロナ禍が明らかにした働き方と暮らし方の分断

大東建託賃貸未来研究所長／麗澤大学客員教授 宗 健
そう たけし

1. はじめに

新型コロナ禍に対して2019年4月に7都府県で最初の緊急事態宣言が発出されてから4年になろうとしており、2023年5月には感染症法上の位置づけも「2類相当」から「5類」に移行する方針となっている。

そのような状況のなか市場や社会生活も少しずつ新型コロナ禍前に戻りつつあると言えるが、すべてが元に戻るわけではない。

実際、新型コロナ禍を契機に一気に普及したテレワークやWeb会議はすっかり定着し、契約書も多くが電子化され、ペーパーレス化が進んだ経理処理も元に戻ることはないだろう。

筆者の所属する大東建託賃貸未来研究所が2020年6月から継続的に実施している「新型コロナウイルスによる意識変化調査」の2022年9月調査¹⁾(以下「意識変化調査」という)の結果を見ると、「コロナ収束に数年かかる」という回答は2020年6月の85.3%が2022年9月にも依然として80.6%と高い水準を維持しているが、「社会が大きく変わる」という回答は2020年6月の78.1%が2022年9月には61.5%まで下落している。

しかし、新型コロナ禍は、これまで顕在化していなかった社会の変化や分断を明らかにした面もある。

それはテレワークが出来る仕事と出来ない仕事があること、仕事の分布が地域によって異なること、日常使う交通手段が違うことで通勤に対する不安感が異なること、地域コミュニティへの参加意欲の低

下といったものである。

さらに新型コロナ禍によって郊外や地方の再評価が進み新たな人の流れが生まれるだろうという期待もあったが、実際には地域への評価はほとんど変化せず、郊外・地方へという人の流れは生まれなかった。

本稿ではこうした点について考えてみたい。

2. テレワークという働き方による社会の分断

「意識変化調査」は全国3152名の回答を集計したもので、テレワーク実施率は2020年6月の26.6%が2022年9月には22.8%まで低下しており、「テレワークしていたが止めた」という回答も13.3%ある。

「いい部屋ネット街の住みこちランキング」²⁾の2022年回答者186,426名の個票データ(以下「住みこちデータ」という)を集計してみてもテレワーク実施率は16.6%(ほぼテレワーク:4.9%、テレワーク主体:4.6%、たまにテレワーク:7.2%)となっている。

テレワーク実施率は調査によって多少数値が異なるが、社会全体で見れば少数派であることは間違いない。

宗健(2020)³⁾では、テレワークすることができるのは、大企業勤務のホワイトカラーが中心であることが示されている。そうした属性の人は学歴が高く、年収も高く、居住地は大都市圏が多い。

もとよりテレワークするかどうかは自営業・自由業を除けば個人が選択するものではなく、所属組織

が制度的に許可するかどうかによる。

そのため、テレワークに関する制度が整備されており、仕事内容もテレワークに適しているものが多い大企業のテレワーク実施率が全体を押し上げていると言える。

また、テレワーク実施率は、「意識変化調査」では、首都圏（1都3県）が31.0%、関西（2府3県）が23.1%、愛知県が20.4%、その他の地域が18.8%と地域差が大きい。これは企業と職種の分布が地域によって異なることを示している。

表-1は「意識変化調査」の「テレワークしている友人・知り合いが多い」と回答した人の比率を地域・テレワーク実施の有無毎に集計したもので、「テレワークしている友人・知り合いが多い」という設問に対して、テレワーク実施者がyesと回答した割合は53.7%と過半数だった一方で、テレワーク未実施者がyesと回答した割合は17.0%に過ぎない。

表-1 テレワークしている友人・知り合いが多いと回答した比率の地域・テレワーク実施の有無による違い

地域	テレワーク	
	実施者	未実施者
首都圏(一都三県)	64.7%	27.1%
近畿圏(二府四県)	51.5%	21.2%
愛知県	46.8%	19.1%
その他	46.7%	11.3%
全国	53.7%	17.0%

「テレワークしている友人・知り合いが多い」と回答した人の比率は首都圏在住のテレワーク実施者では2/3近くの64.7%に達し、地方に行くほど低くなる。そして、テレワーク未実施者で「テレワークしている友人・知り合いが多い」と回答した人の比率は、首都圏・近畿圏・愛知県以外ではわずか11.3%に過ぎない。

これは、首都圏ではテレワークしている人同士の繋がりが強く、地方ではテレワークしていない人同士の繋がりが強いことを示唆している。

このことは、全体としてはテレワークができる高学歴で所得の高い大企業勤務のホワイトカラーと、テレワークすることができない職業の人たちの人的ネットワークが分断されていることを強く示唆している。

このような人的ネットワークの分断がメディアに登場するようなテレワークしている有識者・コメンテーターたちが、あたかも世の中ではテレワークという働き方が主流になっているかのように語ることになるチェンバー効果を生んでいるのだろう。

新型コロナ禍は、それまでは見えにくかったこうした社会の分断を因らずも明らかにしたと言える。

さらに、新型コロナ禍によって地方・郊外移住への関心が高まっているという指摘もあるが、「意識変化調査」では、「地方へ引っ越しを検討している」「郊外へ引っ越しを検討している」という回答と「都心へ引っ越しを考えている」「都会へ引っ越しを考えている」という回答に大差はない。

その背景には、テレワークできない人々にとっては、都心への引っ越しは通勤時の不安を解消する有力な手段であり、テレワークできないことが、こうした新しい志向を生んでいることにも留意すべきだろう。

また、引っ越し検討の意向そのものもテレワーク実施者のほうが未実施者よりも高く、引っ越しを検討することができるかどうかという点でも社会的な分断が起きている、ということになる。

3. 都市と地方の交通手段と通勤不安の違い

表-2は、「住みこちデータ」の就業者が「日常使っている交通手段」と「通勤が不安」という設問について都道府県別に集計したものである。

大都市に長く住んでいると、クルマを使わずよく歩く生活に慣れて、それが当たり前だと思うような傾向が強いが、都道府県別に日常使っている交通手段を集計してみるとその傾向は大きく違う。

首都圏の東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県および近畿圏の大阪府・兵庫県・京都府では、クルマを日常の使っている交通手段と回答した比率は半数に満たず、東京都は16.4%、大阪府は28.6%と非常に低くなっている。一方、地方では77.1%の山形県を筆頭に日常使う交通手段はクルマが圧倒的なシェアを占めている。

そしてこの日常使う交通手段の違いが新型コロナ禍による通勤不安の違いに繋がっており、鉄道利用率の高い首都圏の東京都・神奈川県・千葉県・埼玉

表-2 都道府県別日常の交通手段と通勤への不安

都道府県	日常使っている交通手段				通勤が不安
	クルマ	鉄道	バス	自転車	
北海道	60.1%	14.8%	8.4%	7.0%	20.9%
青森県	72.7%	2.3%	4.4%	4.4%	15.8%
岩手県	75.0%	3.2%	4.4%	4.7%	15.1%
宮城県	59.6%	15.3%	6.0%	8.0%	21.5%
秋田県	74.2%	2.6%	2.8%	6.1%	14.2%
山形県	77.1%	1.7%	1.6%	2.5%	14.1%
福島県	75.0%	4.1%	2.6%	5.4%	16.2%
茨城県	70.5%	8.7%	3.8%	6.4%	20.5%
栃木県	72.3%	5.5%	2.5%	7.0%	18.1%
群馬県	75.2%	4.5%	1.3%	6.5%	16.4%
埼玉県	41.1%	34.3%	6.5%	18.8%	30.6%
千葉県	42.9%	35.3%	7.9%	14.0%	30.0%
東京都	16.4%	52.1%	11.6%	21.3%	35.1%
神奈川県	30.2%	44.7%	13.4%	15.2%	34.2%
新潟県	73.1%	3.2%	3.5%	5.3%	13.9%
富山県	75.4%	4.1%	2.1%	3.8%	15.1%
石川県	74.1%	2.3%	3.9%	5.7%	17.5%
福井県	76.6%	2.7%	2.4%	4.2%	14.5%
山梨県	75.9%	4.7%	1.2%	4.2%	15.0%
長野県	75.8%	3.8%	1.9%	5.4%	15.7%
岐阜県	72.3%	7.4%	2.3%	5.9%	17.6%
静岡県	69.3%	6.2%	4.2%	8.4%	16.6%
愛知県	58.7%	20.3%	5.1%	12.7%	22.0%
三重県	70.9%	8.4%	2.4%	5.1%	17.7%
滋賀県	62.6%	15.5%	3.4%	10.4%	23.4%
京都府	42.5%	28.2%	11.9%	19.9%	24.5%
大阪府	28.6%	38.5%	6.2%	26.7%	28.4%
兵庫県	44.7%	28.9%	7.5%	15.5%	25.9%
奈良県	53.1%	25.4%	5.2%	12.0%	25.1%
和歌山県	67.4%	6.6%	2.3%	9.9%	16.1%
鳥取県	74.3%	1.9%	1.8%	5.6%	11.4%
島根県	72.7%	2.1%	2.4%	4.0%	12.9%
岡山県	70.9%	5.8%	3.0%	11.3%	16.6%
広島県	56.3%	11.6%	7.9%	14.2%	20.3%
山口県	70.7%	3.6%	3.2%	5.7%	14.2%
徳島県	73.8%	1.4%	2.2%	7.7%	13.5%
香川県	70.2%	4.8%	1.3%	10.6%	16.2%
愛媛県	64.8%	3.0%	2.3%	10.8%	13.9%
高知県	68.4%	2.6%	2.1%	12.1%	13.4%
福岡県	55.3%	17.4%	10.4%	10.2%	22.8%
佐賀県	70.2%	4.2%	3.2%	6.3%	13.9%
長崎県	63.4%	5.3%	9.4%	2.4%	17.8%
熊本県	69.5%	3.8%	4.7%	6.8%	16.8%
大分県	72.4%	3.2%	3.4%	5.8%	15.3%
宮崎県	73.8%	2.0%	1.9%	5.2%	14.5%
鹿児島県	67.9%	3.8%	5.2%	6.1%	15.9%
沖縄県	70.0%	4.3%	5.2%	3.4%	18.1%
合計	51.9%	22.4%	6.7%	12.6%	23.7%

平均+1標準偏差以上のセルは背景黒・白文字、平均-1標準偏差のセルは背景グレー

県および近畿圏の大阪府・兵庫県・京都府・奈良県では、「通勤が不安」という回答がその他地方よりも高くなっている。

こうした通勤を含めた人との距離の近さを含めた大都市圏の生活に対する漠然とした不安感が、新型コロナ禍以降の東京都への人口流入の減少に繋がった可能性がある。

また、こうした日常使う交通手段の違いは不動産市場にも影響を及ぼしていると考えられ、首都圏で

は駅からの距離が家賃・不動産価格に大きな影響を与えるが、地方では駅からの距離の影響がほとんど無くなることの背景となっている。

さらに、クルマ中心の生活様式は、近年関心が高まっているコンパクトシティ政策に反して市街地が拡張していく遠因にもなっている。

4. 地域への評価はコロナ禍でも変わっていない

一部には新型コロナ禍によって郊外の評価や人気が高まっているという指摘もあるようだが、「住みこちデータ」による地域の居住満足度評価に大きな変化は見られない。

表-3は「住みこちデータ」の居住満足度評点の高い市区町村について2019年から2022年までの4年間の評点を集計したものである。

2019年の調査はコロナの影響がほとんどないと考えられる2018年12月と2019年3月に実施しており、2020年以降の調査は各年の3月に実施している。

評点は、現在住んでいる街に対しての居住満足度を、大変満足：100点、満足：75点、どちらでもない：50点、不満：25点、大変不満：0点として平均を算出している。

表には評価の高かった市区町村を掲載しているが、2019年から2022年の4年間で比較が可能な541市区町村の点数の変動は、2019年に対して2020年がプラス0.89点、標準偏差2.42点、2021年がプラス0.68点、標準偏差2.45点、2022年がマイナス0.10点、標準偏差2.33点に過ぎず、新型コロナ禍は街への評価を変化させたとは言えない。

人口動態を見ても、首都圏への地方からの人口流入はコロナ禍で減少したとは言え続いており、東京都の人口増加も止まったように見えたが、それは流出の増加よりも流入の減少と、外国人の減少が大きな要因であり、そうした傾向も2022年に入ってから緩和されている。

東京都から周辺への人口流出は、2008年のリーマンショック時にも見られた現象で、テレワークできるから郊外へという積極的な理由によるものよりも、経済的な理由で郊外へ移動せざるを得なかったケースも多かったと思われる。

さらに「意識変化調査」の「家賃は下がると思う」

表-3 居住満足度評価の変化

市区町村名	居住満足度評点(100点満点)				評点差(対2019年)			
	2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年
埼玉県 さいたま市 浦和区	70.7	72.4	71.7	72.8	0.0	1.6	0.9	2.1
千葉県 浦安市	72.0	72.9	73.4	74.2	0.0	0.9	1.4	2.2
千葉県 印西市	71.4	73.3	72.3	74.5	0.0	1.9	0.9	3.1
東京都 中央区	76.4	77.1	75.4	74.6	0.0	0.7	-1.0	-1.8
東京都 港区	73.6	74.4	75.7	73.5	0.0	0.9	2.1	-0.1
東京都 目黒区	73.8	74.4	73.9	74.1	0.0	0.6	0.1	0.3
東京都 世田谷区	70.2	71.2	72.3	71.4	0.0	0.9	2.1	1.1
東京都 渋谷区	73.9	74.1	75.2	73.4	0.0	0.2	1.3	-0.5
東京都 武蔵野市	73.0	75.8	72.9	74.0	0.0	2.9	0.0	1.0
東京都 国立市	72.4	69.2	70.1	73.6	0.0	-3.1	-2.2	1.3
神奈川県 横浜市 西区	69.9	72.5	73.3	72.7	0.0	2.6	3.4	2.8
神奈川県 横浜市 都筑区	71.7	73.5	73.6	71.4	0.0	1.8	1.9	-0.3
愛知県 名古屋市 昭和区	75.6	75.1	71.6	74.7	0.0	-0.5	-4.0	-0.9
愛知県 長久手市	75.0	76.1	81.4	71.0	0.0	1.1	6.4	-4.0
大阪府 大阪市 天王寺区	76.2	75.9	73.4	72.6	0.0	-0.3	-2.7	-3.6
大阪府 箕面市	74.6	76.3	74.8	72.2	0.0	1.7	0.1	-2.4
兵庫県 神戸市 東灘区	73.0	70.8	73.6	72.4	0.0	-2.2	0.5	-0.7
兵庫県 神戸市 灘区	74.9	72.0	71.8	74.6	0.0	-2.9	-3.1	-0.3
兵庫県 芦屋市	74.1	76.4	73.6	74.0	0.0	2.2	-0.5	-0.2
福岡県 福岡市 中央区	76.8	74.2	74.4	72.6	0.0	-2.6	-2.4	-4.2

という回答は2020年6月の55.2%が2022年9月には26.3%と半減しており、「不動産価格は下がると思う」という回答も2020年6月の69.5%が2022年9月には40.0%まで大きく減少している。

全体としてみれば、新型コロナ禍は、街への評価に影響はほとんど与えず、不動産市場への影響も極めて限定的だったと言えるだろう。

5. コロナ禍が明らかにしたコミュニティの限界

前述のように新型コロナ禍によって急速に普及したテレワークは、テレワーク出来る人と出来ない人の人的ネットワークが分断されていることを図らずも明らかにしたが、地域コミュニティへの参加意欲の低さも明らかにしたようだ。

稲垣(2022)⁴⁾「今後の地域活動実施に『否定的』な割合が増加」は、「地域活動の実施に『消極的』『否定的』と回答する割合が増えている傾向について、感染拡大が長期化し感染を回避する生活様式が常態化したことにより、一部の生活者にとっては地域活動が行われないことも常態化し、地域への帰属意識の低下や住民間関係の希薄化を招くのではないかと述べた。今回の調査結果でもその傾向は変わらず、地域への帰属意識や住民間関係の希薄化は今後さらに進むのではないかと、という懸念は強まっている。」

と指摘している。

表-4は、「住みこちデータ」の街への志向性に関する項目を集計したものである。

「住んでいる街の人間関係が濃密」だと感じている人は、18.9%とあまり多くはないが、「地域の活動に積極的に参加している・したい」という人も19.7%と2割を下回っている。

地域活動の一環として行われることの多いイベントやお祭りについても、「イベントやお祭りなどが多い街に住みたい」という回答は27.4%しかない一方で、「地元出身でなくてもなじめる街に住みたい」は64.3%、「近所付き合いが煩わしくない街に住みたい」は68.0%と非常に高い比率になっている。

こうした結果は、いわば新型コロナ禍が元々あった地域コミュニティの在り方の限界を顕在化させたとも言えるだろう。

お祭りやイベントといった地域活動には多くの人が元々乗り気ではなく、コロナ禍によって中止されたことをむしろ歓迎し、わざわざ復活させなくても良い、と考える人が多かったと解釈することもできるだろう。

一方、「意識変化調査」の2022年9月回答者について「新しい人との出会いが無くなった」という設問にyesと回答した人の比率は56.8%と半数を超え、

表-4 街への志向性の集計結果

街に対する志向性	そう思う	どちらか といえば そう思う	小計
今住んでいる街は、人間関係が濃密だ	3.5%	15.4%	18.9%
地域の活動に積極的に参加している・したい	4.2%	15.5%	19.7%
イベントやお祭りなどが多い街に住みたい	7.6%	19.9%	27.4%
地元出身でなくてもなじめる街に住みたい	22.2%	42.1%	64.3%
近所付き合いが煩わしくない街に住みたい	32.4%	35.6%	68.0%

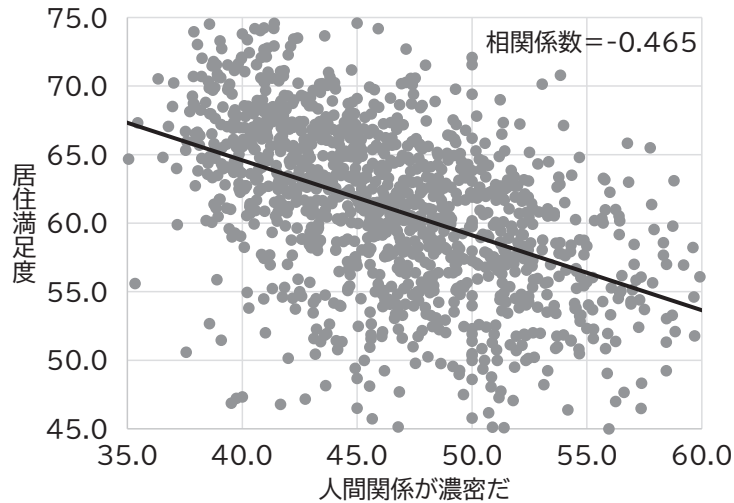


図-1 「人間関係が濃密だ」と「居住満足度」の散布図

「人と対面で会うことが大切だと思い直した・再認識した」という設問に yes と回答した人の比率も 38.5%と比較的多かった。

義務的な意味合いが強い地域活動の場合は、防災や防犯、災害時の必要性をいくら思想的に説かれても積極的に参加する気にはならないが、自分のビジネス等に関することであれば、人との繋がりはやはり重要で、そこには積極的なコミュニティとしての意味を見いだすことができる、ということだろう。

図-1は、「住みこちデータ」の2021年と2022年の回答者について、「今住んでいる街は人間関係が濃密だ」という回答の評点平均（そう思う：100点、どちらかといえばそう思う：75点、どちらでもない：50点、どちらかといえばそう思わない：25点、そうは思わない：0点として点数化）と、地域に対する居住満足度の評点平均（大変満足：100点、満足：75点、どちらでもない：50点、不

満：25点、大変不満：0点として点数化）の回答者50名以上の市区町村の散布図である。

相関係数はマイナス0.465とそれなりの相関があり、人間関係が濃密な地域では居住満足度が低くなる傾向があることを示している。

また、宗健（2020）⁵⁾では、地域の居住満足度が高ければ人口増加率が高く、地域の居住満足度を構成する8つの因子のうち「地元出身でない人のなじみやすさ」「近所付き合いなどが煩わしくないこと」といった項目が含まれる「親しみやすさ因子」が居住満足度に最も大きなプラスの影響を及ぼしていることが示されている。

同様に、宗健（2022）⁶⁾では「地域に友人や知り合いが多い」ほうが人口減少率が高いことが示されている。

新型コロナ禍はそうしたコミュニティの限界だけでなく、コミュニティを重視する思想とコミュニティにはこだわらない住民の実態の間にある分

断をも明らかにしたと言えるだろう。

6. おわりに

新型コロナ禍は死者数の多さだけでなく、感染への不安、海外との物理的交流の途絶、飲食業・宿泊業・交通事業者等への経済的影響、医療関係者への負担増、国全体の財政状況の悪化など様々な影響を及ぼした。

日本経済全体への影響は小さくないが、不動産市場への影響は、当初懸念されたようなイメージよりも小さかったと言えるだろう。

社会的にも、テレワーク、Web 会議、電子契約等によるペーパーレス化など不可逆的な変化をもたらし、それは本来もっとかかるはずだった未来に向けた変化の時間が大きく短縮されたことを意味している。

さらに、Web 会議の普及によって物理的な出張が減少する一方で、新たな人脈形成のためには業界の会合や研究会、他社との打ち合わせなど、対面での出会いが欠かせないことが再認識された。

また、オフィスを単なる出勤して仕事をする場から、コミュニケーションの場へ意味を変える企業も出始めている。

そして、本稿で論じたような、テレワーク出来る人たちと出来ない人たちの社会的分断が明らかとなり、いったん途切れた地域の義務的コミュニティの限界も露呈している。

これから社会全体としては様々なことが新型コロナ禍前の状態に戻っていくことが想定されるが、新型コロナ禍前には戻らない、戻れないこともあり、新型コロナ禍によって強制的な変化が起きた部分について、これから社会との調整がされていくだろう。

その変化に対する調整と対応は、本来あるべき姿を実現するためのチャンスとも言えるだろう。

参考文献

- 1) 大東建託賃貸未来研究所 (2022) 「7 回目となる『新型コロナウイルスによる意識変化調査』を実施」
https://www.kentaku.co.jp/corporate/pr/info/2022/corona_chosa_20221107.html
- 2) 大東建託賃貸未来研究所 (2019・2020・2021・2022) 「いい部屋ネット街の住みこちランキング」
<https://www.eheya.net/sumicoco>
- 3) 宗健 (2020) 「テレワークに関する実証分析」日本マーケティング学会カンファレンス
- 4) 稲垣円 (2022) 「With コロナの地域コミュニティへ変化する生活者の意識、地域活動のこれから～」
<https://www.dlri.co.jp/report/1d/210836.html>
- 5) 宗健 (2020) 「地域の居住満足度と人口増減の関係」都市計画論文集, 55 巻 3 号, pp. 422-427
- 6) 宗健 (2022) 「地域の居住満足度およびシビックプライドと人口増減の関係」日本建築学会計画系論文集, 87 巻 799 号, pp1731-1740