

特集 都市のニューノーマル



コロナ禍をきっかけに社会・経済のデジタル化やDXの取り組みが加速している。
都市を取り巻く環境も変化し、DXを活用した
新たな不動産サービスの導入やスマートシティの推進が求められている。
持続的な経済成長を実現するためには都市の果たす役割が引き続き重要だ。
都市への集積のあり方を含め、ポストコロナを見据えた都市のニューノーマルを探る。

アイスランド レイキャヴィク

巻頭対談	都市のニューノーマルに向けて
特別レポート	国土構造・都市構造を決めるもの
コロナと都市	新しい都市像を示す場にー2025年大阪・関西万博
政策ウォッチ	次世代の都市ースーパーシティ
デベロップメント最前線	技術の社会実装
	●まちのスマート化を進める拠点ー東京ポートシティ竹芝・東急不動産
	●データプラットフォームと新産業創造拠点ー柏の葉スマートシティ・三井不動産
不動産協会の活動記録	令和3年度税制改正主要要望項目結果

Prologue

コロナ禍をきっかけに
社会・経済のデジタル化や
DXの取り組みが加速している。
都市を取り巻く環境も変化し、DXを活用した
新たな不動産サービスの導入や
スマートシティの推進が求められている。
持続的な経済成長を実現するためには
都市の果たす役割が引き続き重要だ。
都市への集積のあり方を含め、
ポストコロナを見据えた
都市のニューノーマルを探る。



特集 都市のニューノーマル

Contents

- 巻頭対談 ① 都市のニューノーマルに向けて
小黒一正・法政大学経済学部教授
御友重希・野村総合研究所未来創発センター主席研究員(財務省より官民交流)
- 特別レポート ⑥ 国土構造・都市構造を決めるもの
中川雅之・日本大学経済学部経済学科教授
- コロナと都市 ⑧ 新しい都市像を示す場—to 2025年大阪・関西万博
若林厚仁・日本総合研究所調査部 関西経済研究センター長
- 政策ウォッチ ⑩ 次世代の都市—スーパーシティ
岡田 豊・みずほ総合研究所調査本部政策調査部主任研究員
- デベロップメント最前線 ⑫ 技術の社会実装
●まちのスマート化を進める拠点—東京ポートシティ竹芝・東急不動産
●データプラットフォームと新産業創造拠点—柏の葉スマートシティ・三井不動産
- 不動産協会の活動記録 ⑰ 令和3年度税制改正主要要望項目結果



野村総合研究所 未来創発センター 主席研究員

御友重希氏

御友重希（みともしげき）
野村総合研究所未来創発センター主席研究員（財務省より官民交流）

1995年東京大学経済学部卒業。1995年大蔵省（現財務省）入省。証券局、米国コーネル大学経営大学院（MBA）、主税局、在伊日本大使館を経て、国際局でG7/20・IMF、主計局で総務省・外務省等予算、理財局で財政投融资担当。内閣官房副長官秘書官、英国王立国際問題研究所（チャタムハウス）客員研究員。英国ロンドンメトロポリタン大学ロンドンギルドホール法経学部客員研究員。大臣官房信用機構課を経て、環境省に転出しG7富山・伊勢志摩等担当。その際設立した一般社団法人CePiCのメンター共同代表理事（SDGs Innovation HUB、ANR理事）。CePiCと協働する「次の一万年クラブ」も主宰。金融庁で証券取引等監視委員会やG20福岡・大阪等担当などをを経て2019年8月より財務省から野村総合研究所に官民交流派遣（現職）。主著に「チャタムハウスから世界へ」（2014年、きんざい）、「SDGsの本質～企業家と金融によるサステナビリティの追求」（2020年、中央経済社）など多数。

小黒 足元の経済状況を概観すると、飲食業と観光業などは相当なダメージを受けていますが、製造業などはそこまで大きな影響は出ていません。世界でも同じ傾向です。また、日銀の調査やDI（景況判断指数）にもあるように、大企業は回復傾向が見える一方で、零細企業は厳しい状態です。ダメージを受けた業種には目配りが必要です。

内閣府が昨年12月に発表したGD
P統計を見ると、2020年7～9月期の名目GDPは2次速報で1次速報より上方修正されて131兆円（年率換算539兆円）でした。前年同期比では6兆円のマイナスです。緊急事態宣言が発出された2020年4～6月期は126兆円（年率換算510兆円）と、前年同期比で12兆円減と大幅に落ち込みました。ただし、2020年1～9月期の四半期GDPを合計すると396兆円で、前年の2019年1～9月期の416兆円と約20兆円の差です。コロナ第3波の影響がどれだけ大きい

法政大学経済学部 教授

小黒一正氏



小黒一正（おぐろかずまさ）
法政大学経済学部教授

1997年京都大学理学部卒業。1997年大蔵省（現財務省）入省後、大臣官房文書課、関税局監視課総括補佐等を歴任。2005年 財務省財務総合政策研究所主任研究官、2010年 一橋大学経済研究所准教授等を経て、2015年から現職。この間、財務省財務総合政策研究所上席客員研究員、経済産業研究所コンサルティングフェロー、厚生労働省「保健医療2035 推進」参与、内閣官房「革新的事業活動評価委員会」委員、会計検査院特別調査職、鹿島平和研究所理事、日本財政学会理事、新時代戦略研究所理事、日本医療福祉建築協会理事、キャンングローバル戦略研究所主任研究員等を歴任。主な著書に、「日本経済の再構築」（2020年、日本経済新聞出版社）、「孤立する都市、つながる街」（2019年、共著、日本経済新聞出版社）など多数。

巻 頭 対 談

コロナ第3波で 日本経済は正念場

重希主席研究員が議論した。

都市の ニューノーマルに向けて

新型コロナウイルスの感染拡大により、我が国のみならず世界経済の本格回復は見通しにくい。一方、人口減少と世界的な低成長の中でも、持続的な経済成長の実現と生活の豊かさを確保すべく、官民においてデジタル化が図られている。コロナ禍の下、都市をとりまく急速な環境変化を踏まえつつ、インフラ、社会保障、医療・介護・健康、そして国際競争力向上等の観点から、まちづくりのさらなる推進も求められる。コロナ禍を克服し、人口減少・少子高齢化やDXに対応しつつ持続可能な経済社会を実現していくためには、官民に何が求められるか。デジタル政府に詳しく、経済学者の立場からコロナ対策への提言も行っている法政大学の小黒一正教授と、DXやSDGsに精通する野村総合研究所の御友

かによりますが、仮に2020年10月12月期のGDPが昨年並みに回復してしていれば、年間では20兆円よりも少ない落ち込みで踏み止まるかもしれません。コロナショックは2008年のリーマンショックとよく比較されますが、リーマンショックは金融業から製造業、サービス業へと影響が及んで、2009年のGDPを32兆円も落ち込ませました。2010年頃には若干回復しましたが、2011年に東日本大震災が起きたこともあり、なかなか回復できませんでした。コロナ禍を克服し、経済を回復させるには、コロナ第3波もあり、2021年の前半が感染症対策にとっても今後の経済にとっても正念場です。年初を乗り越えられれば経済も回復が早いかもしれません。

御友 私も経済の中でも生活者に近い業種、経済の裾野、経世済民の基本の部分が痛んでいる印象を持っています。コロナ禍でマクロ的にいうとリーマンの時のトップダウンに対するボトムアップ、体に例えるなら外部に接する繊細で重要な部分である皮膚が傷ついてしまった。それを回復させなくてはいけないので、そこに向けた施策がなされているということだと思っています。生活者・消費者に近い業種は、個別性・多様性が強いので、誰がどれくらいのダメージなのか把握しにくく、行政支援が行き届きにくい面があります。支援の対象が広範かつ多様な場合、デジタル技術を使うことによって迅速かつ適切な支援が行える可能性が高まります。

コロナ禍で多くの人がステイホームを経験し、デジタル化やDXのような構造変化を、身をもって考え、実践する時間を経験できたことは不幸中の幸いだったと思います。

経済全体でいうと、デジタル技術を背景に売り上げが伸びている業種やサービスも存在していて、経済の回復を支えている側面があり、株価にも表れています。そうした業種や取り組みを邪魔しない形で応援・支援していくことが望ましいですね。

小黒 本来、2020年は増税の影響もありますが、新型コロナの感染拡大がなければそれなりの経済成長をしていたはずでした。2012年11月を底とした景気拡張期は2018年10月にピークを打ったというのが内閣府の暫定評価ですが、成長はまだ緩やかなトレンドで、GDP成長率が年間でマイナスになるような状況ではなかったと思われます。それが落ち込んだ原因はやはり緊急事態宣言で外出や営業の自粛が強制し、対人サービスの売り上げが大幅に蒸発したことでしょう。ただ、緊急事態宣言も5月には一時的に解除になり、観光業や飲食業向けのGOTOトラベル・イートといった需要喚起策が昨年は展開されたわけですから、経済が回復するのは自然だと思っています。問題はこれからで、第3波で感染者が増える中でも経済を回せるかどうかですね。

コロナ禍とデジタル技術

御友 コロナ禍で多くの人がステイ

ホームを経験し、デジタル化やDXのような構造変化を、身をもって考え、実践する時間を経験できたことは不幸中の幸いだったと思います。子どもたちと働くお父さんお母さんが家庭で一緒になって、在宅勤務やリモート学習を体験しました。言葉としてのテレワークは知られていましたが、日々の現実になりました。政府、菅首相がデジタル政府を提唱するのは、この構造変化を体現していると思います。

野村総合研究所未来開発センターでは、昨年5月7月、コロナ危機を乗り越え「レジリエントなニューノーマル」に向けた再興への処方箋について提言し、今年1月、その具体的な実践についての対談をホームページで公開しています。インターネット黎明期から通信ビジネスをリードしてきた藤原洋氏は、今後もインターネットは世界を変革させていくと言っています。現在のインターネットは、GAFAMのようなプラットフォームがサービスを提供する無料・廉価で使わせる代わりに、個人情報情報を中央集権的に独占しています。これがブロックチェーンの普及によってシフトするかもしれません。ブロックチェーンはビットコインが象徴的ですが、情報（データ）は自分だけのものです。プラットフォームは介



コロナ禍を「トリガー」として急速に回転し始めています。
官庁の押印省略もデジタル化を象徴しています。
例えば、オンライン診療の実現はなかなか進みませんが、
コロナ禍で時限的に解禁されました。

在しません。つまり、個人情報保護をブロックチェーンで蓄積することで、保護しながら活用できます。例えば、医療機関での初診の際に、プラットフォームを通さずにブロックチェーン化された前のカルテを提出し、受診することができます。こうした民間主導の先端技術や先駆的取り組みを、今後は、政府が主導して、法人・個人情報保護しつつ活用できるデジタルインフラを整備していくことが求められるのだと思います。

小黒 これまでもデジタル化、DXは進んでいましたが、コロナ禍を「トリガー」として急速に回転し始めています。例えば、なかなかオンライン診療の実現は進みませんでした。コロナ禍で時限的に解禁されました。官庁の押印省略もデジタル化を象徴しています。こうした変化はなぜ起きたのか。おそらく、多くの人が諸外国の政府が行っているデジタル化、具体的には給付金の支給の速さを目の当たりしたことが大きいと思います。

長年、多くの経済学者が我が国の政府が取り組んでいるデジタル化の遅れを指摘し、政府も大蔵省の時代から納税者番号制度は納税だけではなく、社会保障などのインフラになると説明してきましたが、国民にとってはプライバシーへの懸念に対する比重が大きく、納税者番号制やマイナンバー制度の活用は進んできませんでした。

コロナ禍を経て、マイナンバー制度の活用やデジタル政府の構築に向けて国民的合意がある程度取れたのではないのでしょうか。大きな前進です。私見ですが、政府のデジタル化を進めるには「隼より始めよ」で、児童手当や住民票の申請など、行政官自身がすべての手続きをデジタルで行うことを義務づけるのが大事だと思います。大臣を含め行政官は全員マイナポータルやe-Taxを使うこととする。財務省、国税庁自らが、使い勝手を認識することで、改善されていくでしょう。徐々にですが、建設DXやスマートシティという試みがあるように、不動産、まちづくりの分野でもデジタル化は確実に進み始めていると思います。オフィスや商業施設の入館者の体温をサーモグラフィで計測することは既に実施されています。プライバシーの面でハードルはありますが、新たな感染症対策として、センサー情報などを利用すれば、高熱が出ている人をサーチすることも可能でしょう。こうした新技術はコストがかかりますが、集積で生産性が高い都市でこそ、導入の効果は大きいはず。

コロナ禍と都市集積のこれから

小黒 もともと、コロナ禍は、感染者が都市に集中しており、今後の都市集積をめぐる議論を生じさせています。私は、コロナ禍のシナリオ次第で都市集積のトレンドも変化すると考えます。ワーストなシナリオは、新型コロナが恒久的にシヨックをもたらすケースですね。つまり、感染力も致死率も低下せず、経済的シヨックが継続するシナリオです。ベターなシナリオは、スペイン風邪のように、2〜3年の一時的なシヨックで収束していくというものです。多くの人はこの2つのシナリオの実現性を判断できず、様子見の状態でしょう。都心にオフィスを構える大企業の幹部だけでなく、マンションを買おうかと迷う個人を含め、不動産に関わる人の大半は、判断を保留し、中間的な対応を取っています。例えば、企業であれば、オンラインで対応できる部署はオンラインで、対面に価値があり企画などクリエイティブな部門は出社とする。都心のオフィスをなくすのではなく、あくまで都市近郊のサテライトオフィスを活用する、などです。都心から地方に本社機能を移すトレンドがあるかといえば、現状では一部の移転がニュースになるほどで、トレンドとは言えません。



SDGsは政府セクターだけでは
もはや達成できず、民間セクターと共に
達成していく世界共通の目標・言語です。
これからの官民連携は、政府・自治体が
大まかな方針を示しつつ、
政策を試行錯誤しながら共創していく形が
望ましいのかもしれない。

す。私見ですが、人間は様々なコミュニケーションツールを情報の交換量と時間的・空間的コストに応じて使い分けています。手紙や電子メールは、時間も空間も縛られない代わりに、やり取りする情報量は多くない。

トを最小化しながらコミュニケーションを最大化するには、人々は集まった方がいいわけですね。

その次は電話です。時間的には縛られるものの、やり取りする情報量は大きい。そして、情報量が圧倒的に大きいのは対面コミュニケーションです。社会的動物といわれる人間が、他人と深いコミュニケーションを行うには、空間・時間とも共有する必要があります。人と人とのコミュニケーションの量が多ければ多いほど、価値の交換やイノベーションが生じ、互いに刺激を受けて生産性が向上します。もしくは生産性が高い人や企業ほどコミュニケーション(情報)を求めます。時間・空間的コスト

都市学者のリチャード・フロリダは、先進国の経済成長を担うクリエイティブクラスと呼ばれる知的労働者が、寛容な都市に集積する傾向や、芸術など創造的な体験を求めることを明らかにしています。創造的な体験とはコミュニケーションの一種です。また、都市経済学者のエンリコ・モレッティも、IT企業のような知識集約型の企業が集積する都市では活発な知識の交換が行われており、さらに生産性が高まると指摘しています。これらを考えると、経済成長における都市集積の重要度は増していくかもしれません。先ほども言及しましたが、本来は技術を使って、集積と感染症対策を両立することは

可能なはずですが。

御友 生産性の観点では、集積―都市への定住は引き続き重要です。同時に、ボヘミアンスタイルのような移動生活も注目されています。私は金融や経済、社会や環境の専門家の有志と「次の一万年クラブ」という産官学民の「公共創造家」共創ハブを主催しています。過去一万年を振り返ると、世界では農業革命に伴って定住が始まりだし、日本では縄文人が世界でも稀に見る高い文化・技術を持った平和な狩猟・採集生活を続けつつ、自然と一体となって定住し、災害や気候、食糧の変化に応じて移住するなど一万年持続する生活を送っていました。都市居住の歴史は人類史では最近のことで、人間は生物、動物として本能的に移動生活を好むのかもしれませんが。昔から芸術家や富裕層は移動生活を好んでいましたが、昨年4月の緊急事態宣言下では一般の人にも二拠点居住といった半移動生活が現実的になりました。とりわけ注目されたのは和歌山県白浜町や長野県軽井沢町をはじめとするワーケーションです。ワークとバケーションを繋げた造語で、リゾート地で都心と変わらない設備を持つオフィスで働きつつ、休日にも楽しむスタイルです。軽井沢町はバケーションだけでなく企業研修のよ

うなエデュケーションやイノベーションにも力を入れています。移動生活的な働き方、住まい方のニーズは顕在化するかもしれません。不動産会社もこうした動きに注目して、例えば、三菱地所は既に南紀白浜、軽井沢に施設を整備しています。

いずれにせよ、重要なことは低迷してきた生産性の向上です。最近、労働生産性を計測できるメガネのようなウェアラブル端末が登場しています。このメガネなどを使って、仮にワーケーションでの生産性が高いというデータが計測できれば、夏休みなどからワーケーションを採用するといった企業が登場するでしょう。

IoT端末でデータを計測することで、地方の不動産価値を向上させるDXといえます。都心のタワーマンションの付帯施設として全国各地のワーケーション施設の利用権を提供するサービスもあり得るかもしれません。人々のマインドはコロナ禍で変化しています。都市への集積傾向は変わらないとしても、多様な働き方・住まい方を求める動きは残ると思います。

B・C・P、ウェルネスにおける 官民連携

御友 ワーケーションは、大都市での感染症含む災害時のバックアップ



私は「ケア・コンパクトシティ」を
提唱しています。団塊世代が
全員後期高齢者になる2025年に
介護難民が発生するといわれています。
これに対処するため、
高齢者向け施設や住居を市区町村の
都心部に集約して提供するという構想です。

ブにもなります。企業も従業員も、避難先としてサテライトオフィスを活用できます。自治体が企業と推進するワーケーションが、企業と地域のBCPに貢献するという新しい官民連携といえます。世界的にSDGsが注目されていますが、SDGsは政府セクターだけでは、もはや達成できず民間セクターと共に達成していくという世界共通の目標・言語です。

大まかな方針、ゴールはありますが、実際の施策は政府や民間に任されています。これからの官民連携は、政府・自治体が大まかな方針を示しつつ、主導する企業・個人と密にコミュニケーションを取って、政策を試行錯誤しながら共創していく形が望ましいのかもしれない。例えば、企業版ふるさと納税制度^{※1}など活用しながら、BCPで企業や従業員が避難先として選んだ自治体の担当者と一緒に、企業側の防災担当者が研修を行って、地域全体の避難計画を策定するなどです。既に都心部では都市再生特別措置法の都市再生安全確保計画制度によって防災分野の官民連携が図られています。地方自治体が都心や地場の企業と連携することもSDGs時代に非常に重要だと思います。

小黒 防災だけでなく、厚生分野、健康や長寿といったウェルネス分野でも官民連携は効果的です。高齢者に対応しつつ、コロナを始めた感染症に強いまちづくりもデジタル化で実現できるかもしれません。

私は「ケア・コンパクトシティ」^{※2}を提唱しています。我が国の健康年齢を考えると、団塊世代が全員後期高齢者になる2025年に介護難民が発生するといわれています。これに対処するため、高齢者向け施設や住居を市区町村の都心部に集約して提供するという構想です。集住を実現することで、一人当たり介護給付費を抑制できる可能性があります。

介護費を抑制しつつスケールメリットを生じさせれば、センサーやロボットの整備に公的支援を充てられるかもしれません。実現すれば、介護従事者の負担を抑え、パフォーマンスを向上できます。収集した健康データを利用して、新サービスやロボット開発にも繋がられるでしょう。また、収集した健康データ、ビッグデータを整理することで、ビッグデータと金融市場を結びつけるビッグデータファンダの創設も考えられます。

ビッグデータを有価証券や不動産のように金融商品化することで、ビッグデータの流通促進とさらなるデータ収集を促進するというものです。Jリートが不動産を金融商品化したことで、不動産の質・量とも向上。拡大したように、ビッグデータ市場が創設されれば、経済成長にも繋がれるかもしれません。

御友先生が指摘するように、コロナ禍を経て多様な働き方、住まい方が定着すれば、生産体制や都市構造は複雑になっていきます。納税や行政サービスも多様な形が求められます。

発生するといわれています。これに対処するため、高齢者向け施設や住居を市区町村の都心部に集約して提供するという構想です。集住を実現することで、一人当たり介護給付費を抑制できる可能性があります。

御友 軽井沢町は「さわやか軽井沢ふるさと寄付金」という制度を設けています。寄付をする際に、寄付者が企業と大学が連携する広域実験や産業クラスター構築への活用を指定できるユニークな制度です。軽井沢町と協定を結んでいる信州大学社会基盤研究所が行っている軽井沢地域における長寿まちづくりや防災減災、AI・ロボティクス、テレワークなどの研究を支援することもできます。

軽井沢町にワーケーションなどで関わる企業にとっては、軽井沢町に寄付をすることで間接的にBCP拠点形成と地域や世界のSDGs達成に資することができます。企業版ふるさと納税はコロナ危機を乗り越え「レジリエントなニューノーマル」に向けた再興への有力な処方箋となります。寄付金の活用方法を企業に示すことで、デジタル変革DX時代の新しい官民連携により、コロナ感染症を含む災害に強く持続可能なヒト・モノ・カネの流れ、SDGs時代のパブリックの共創、百年〜千年、一万年の繁栄する地域や都市の新たな価値創造が実現できると思います。

※1 企業版ふるさと納税：地方公共団体が行う地方創生の取り組みに対する企業の寄附について法人関係税を税額控除する制度（内閣府地方創生推進事務局より）

※2 小黒一正著「2025年、高齢者が難民になる日」（日経プレミアシリーズ）にて用いられる用語

国土構造・都市構造を決めるもの

コロナ禍は世界的に人々の行動を変容させている。そして、人々の居住や経済活動の結果として形成されていく国土・都市の将来像をも見えにくくしている。不動産協会はコロナ禍を受けて、都市工学、経済学、医学の有識者などで構成する「With コロナ・After コロナにおける国土構造・都市構造のあり方に関する研究会」を設置。これからの国土構造・都市構造についての議論を積み重ね、昨年11月の中間とりまとめを発表した。

同研究会の座長を務めた日本大学経済学部の中川雅之教授が、同研究会の中間とりまとめを踏まえ、「With コロナ・After コロナにおける国土構造・都市構造のあり方」をレポートした。



中川雅之（なかがわ まさゆき）

日本大学経済学部経済学科教授

1961年秋田県生まれ。1984年京都大学経済学部卒業。1984年建設省入省。大阪大学で経済学博士号取得。大阪大学社会経済研究所助教授、国土交通省都市地域整備局まちづくり推進課都市開発融資推進官などを経て、2004年から現職。主な著書に「都市住宅政策の経済分析」（2003年、日本評論社、日経・経済図書文化賞、NIRA大来政策研究賞）、「公共経済学と都市政策」（2008年、日本評論社）、「コンパクトシティを考える」（2018年、プログレス）など。

ず、これからの豊かな社会を支えうる国土構造や都市構造を見すえた議論を行うことが求められる。

国土・都市は コロナ禍に影響されるか

今、そのような議論を行うことは、2つの意味があると考ええる。1つは、今回のショックに対する向き合い方である。今後の都市のあり方は、
i パンデミックの影響がどの程度継続すると考えられるのか、
ii パンデミックによって阻害された人と人のコミュニケーションを補完する手段がどの程度機能するのか、
という点に大きく依存し、この2点については不確実性が高い。

i については、比較的長期に亘ってこのパンデミックの影響が継続するという見方も説得力をもって唱えられている。しかし、筆者他の研究（参考文献）では、パンデミックに代表されるショックが各国の都市化に与えてきた影響がないこと、COVID-19の感染は人口密度に代表される高い都市集積のある地域で高いレベルで発生しているものの、死亡者についてはその関係が観察されなくなることがわかった。

ii についても、フェイス・トゥ・フェイスコミュニケーションを代替する手段として、ICT技術の活用やテレワークのような働き方の変更が、企業による生産活動の大きな変更をもたらすという意見がある一方で、その影響は限定的だとする見方もある。このため、今後の国土構造や都市構造に与える影響についての検討は、複数のシナリオを考慮して行う必要がある。

国土・都市構造は 産業や機能の集積に依拠

議論の2つ目の意味は、国土構造や都市構造に対する関与の仕方に関するものである。地方創生などの議論では、「地方のがんばりを支援する」とことで分散型の国土を実現するというトーン議論が展開されることがある。しかしこの2つの構造は、基本的には、技術的な環境によって決まってくる部分が多いと考えられる。つまり、「日本がどのような技術構造を持つ産業によって付加価値を生み出して行こうとしており、その産業は人々や機能の集積にどれだけ依存しているのか」、「これからの技術的發展やインフラの整備は、様々な主体の移動・コミュニケーションコストをどう規定していくのか」などの要素が、2つの構造の大きな枠組みを決める。このため、それを無視して政府が強い関与を行うことは大きな国民の損失をもたらす可能性がある。

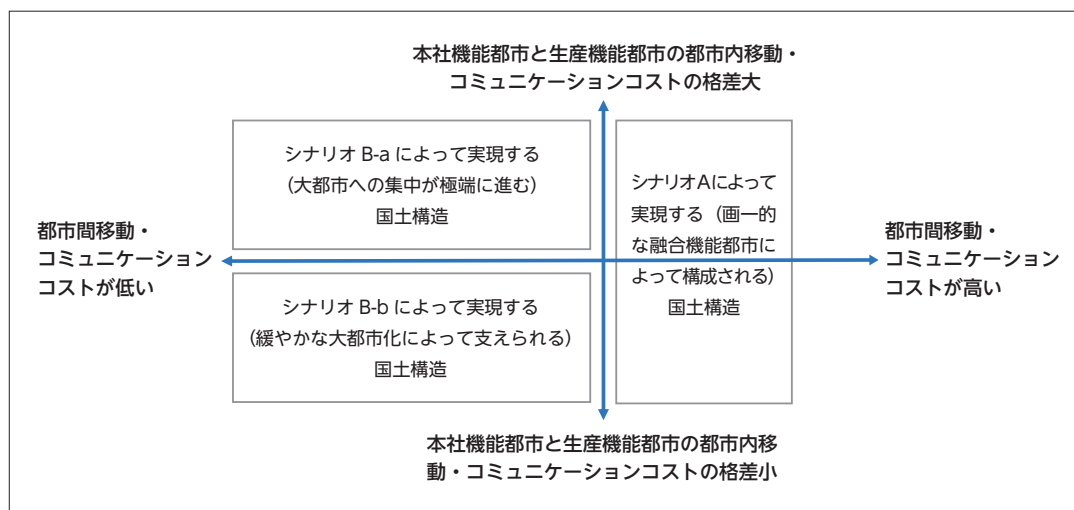
このような立場に立つと、都市間の移動・コミュニケーションコスト、都市内のコミュニケーションコストに応じて、図表1のようなシナリオとそれに対応した国土構造が想定できる。し

豊かな社会を支えつる 国土・都市に向けた議論を

COVID-19はわれわれが思い描いてきた、将来の国土・都市のあり方を不透明なものとしている。本稿は、一般社団法人不動産協会内に設けられた「With コロナ・After コロナにおける国土構造・都市構造のあり方に関する研究会」の中間とりまとめと並行して、中川他が進める研究（参考文献）に基づき、将来のビジョンを議論している。

現在、いわゆる三密という環境がCOVID-19の感染リスクを高めることや、それを契機としてテレワークが急速に普及したことを背景に、都市のサステナビリティ、特にいわゆる東京一極集中に批判的な議論が持ち上がっている。背後にあるメカニズムを考慮せずに、多くの人々が感じとっている「雰囲気」に引きずられる形で、国土政策や都市政策のあり方が議論されることは好ましいものではない。中長期的な政策のあり方は「現在われわれがさらされている危機」のみなら

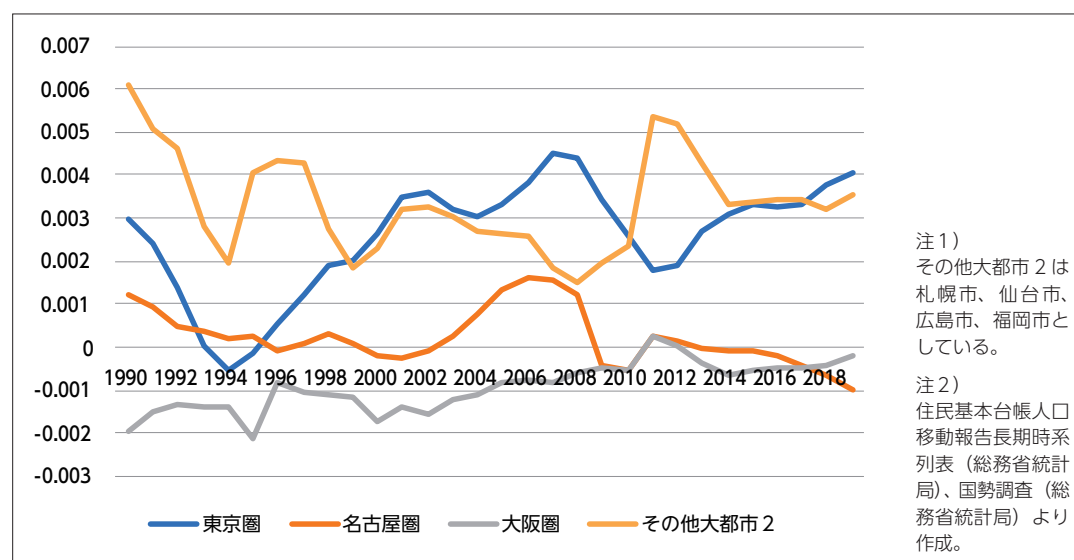
図表 1 シナリオ別の国土構造の整理



かし、各シナリオの社会にとっての望ましさや蓋然性は異なる。

シナリオ A はパンデミックが終息せず、都市間の移動・コミュニケーションコストが都市の（本社機能と生産機能への）機能分化を逆戻りさせるほど増高したシナリオであり、社会として

図表 2 大都市圏及びブロック中心都市に対する人口純転出入率



回避しなければならないものである。

都市の機能分化が維持されるシナリオ B は2種類ある。本社が集中する大都市内においてはテレワークの進展などが進む一方、生産機能を担う地方都市においては実出勤が必要で、公共交通機関のサステナビリティが低下するた

めに都市内の移動・コミュニケーションコストの格差が大きく開いたシナリオ B a においては、極端な大都市への集中がもたらされてしまう。しかし、テレワークがフェイス・トゥ・フェイスコミュニケーションの不完全な代替物だと考えられることや、地方都市においてもコン

パクト化が進むことを前提とすれば、図表2のように、緩やかな大都市化の基調は変わらないものと考えらるべきではないだろうか（図表1のシナリオ B b）。

豊かな社会を支える集積の重要性

このような見通しを踏まえて、2つの点を強調しておきたい。日本で人々がこれから豊かな暮らしを維持していくためには、集積の重要性を軽視すべきではないだろう。先進国では共通の現象となっているが、第三次産業、その中でも知識集約産業によって付加価値を生んでいくことが、日本において

も求められている。第二次産業においても、生み出される財にいかにか他の財にはない機能やデザインをつけることができるかが、企業の運命を分けるようになって久しい。集積が可能とするフェイス・トゥ・フェイスコミュニケーションが、そのような付加価値生産に大きくかわっていることは、多くの先行研究で指摘されている。

また日本は今回のパンデミックを乗り越切ったとしても、人口減少、少子高齢化には引き続き立ち向かっていく必要がある。そのような中で、行政サービスののみならず、介護等の社会的サービスを持続可能な状態で提供するた

めには、一定の集積が必要だろう。COVID-19は三密という環境で感染が広がることはよく知られているが、COVID-19による重症化を防ぐ高度な医療サービスは一定の集積があるところではしか提供できない。

そのような観点から、東京対地方のようなゼロサムゲームとして集積をとらえるのではなく、東京に代表される大都市圏のみならず、全ての地方においても集積を進めることは避けられないことではないだろうか。その中でも、過度な密集状態をモニタリングして管理するスマートな技術を社会が身に着けていくことに期待したい。

（参考文献）
中川雅之、浅田義久、行武憲史、安田昌平、石井健太郎（2020）、「COVID-19及びICT技術の業務フローへの導入が国土構造及び都市構造に及ぼす影響」、NUPRI Working Paper, 2020-01