

## 新型コロナウイルス感染症が都市に及ぼした影響と今後の見通し

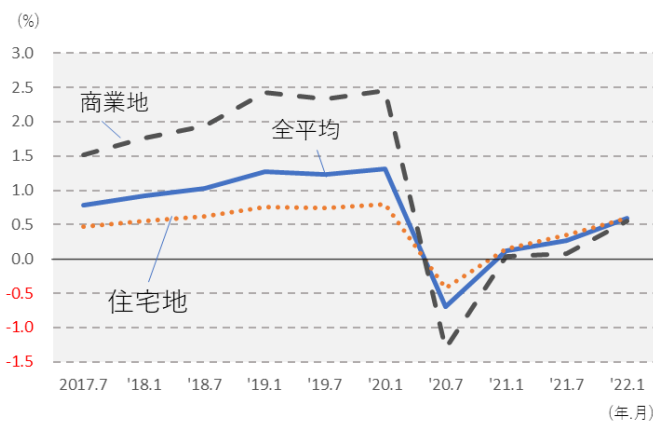
上野 賢一

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の位置づけは、2023年（令和5年）5月8日以降、「新型インフルエンザ等感染症（いわゆる2類相当）」から「5類感染症」へ移行された。2020年（令和2年）年1月15日に国内で最初の感染者が確認されてから、3年以上を経た。COVID-19の陽性者数は累計33,802,739人、死亡者数は74,669人（厚生労働省公表数値、2023年5月8日時点）となったほか、経済活動や人々のライフスタイルも大きな影響を受けた。

この間、3回の緊急事態宣言などが発出され、外出抑制や飲食店等に対する休業要請など、人と人との接触を減らす対策が主に取られた。COVID-19の感染予防には、人と人との接触を減らす対策が有効であり、人々が集積して経済活動を行う都市への影響は避けられない。本稿では、COVID-19が都市に及ぼした影響を振り返り、今後の見通しについて言及したい。

下図は、2017年（平成29年）7月1日の都道府県地価調査<sup>1</sup>から2022年（令和4年）1月1日の地価公示<sup>2</sup>までの共通地点（1,496地点）における地価の対前半期変動率の推移である。

図 COVID-19 前後の地価の推移（対前半期変動率）



（注）地価公示と都道府県地価調査の共通地点（1,496地点）の地価の対前半期変動率を単純平均して、筆者がグラフにした。横軸は、各年1月1日時点、7月1日時点であるが、月までの表示に省略している。

COVID-19の感染拡大により、2020年（令和2年）7月1日の都道府県地価調査時点で急落している。2020年（令和2年）4月に第1次緊急事態宣言が発出され、外出抑制と飲食店等に対する休業要請など、人と人との接触を極力減らす対策が取られた時期である。2021年（令和3年）1月1日以降は、徐々に回復しているものの、2020年（令和2年）7月1日から住宅地と商業地の対前半期変動率の上下が逆転している。つまり、COVID-19前は、商業地が住宅地を上回って上昇していたものの、COVID-19後は住宅地が商業地を上回って地価が回復している。人と人との接触を避けることで、自宅に滞在する時間が長くなり、巣ごもり需要ともいわれた、人々の行動パターンが顕著に反映されている。

COVID-19を契機とした人々の行動パターンの変化として、テレワークの普及が上げられる。2023年（令和5年）地価公示を見ると、東京圏における住宅地では、県庁所在地でない市、いわゆる郊外において上昇率が高い地域<sup>3</sup>が多くある。（公財）日本生産性本部の直近の調査によれば、従業員規模の多い企業のテレワーク実施率が高く<sup>4</sup>、大企業が多く立地する東京圏において、テレワークの実施率が依然として高いことが伺え、郊外の住宅地需要が増える一方、都心の商業地の回復が緩やかであることに影響していると考ええる。

2023年（令和5年）以降は、訪日外客数の大幅な回復が見込まれる<sup>5</sup>とともに、COVID-19の第5類への移行に伴い、2019年の水準に戻っていない経済活動<sup>6</sup>がますます活発になるであろう。ただし、3年にわたる外出自粛に伴うライフスタイルの変化、特にEコマースのように加速して生活が便利になったことなどは、元には戻らないと考える。また、テレワークについても、会社から遠くに家を購入しテレワークを実施する層がある程度存することが見込まれ、都心の商業地への回復に影響を与えると考ええる。

- 
1. 国土利用計画法施行令第9条にもとづき、都道府県知事が毎年7月1日時点における標準価格を判定し、同年9月に公表する。
  2. 毎年1月1日時点の地価を国土交通省から委嘱を受けた評価員が評価し、同年3月に同省が公表する。
  3. 2023年（令和5年）地価公示では、埼玉県川口市4.9%、戸田市5.8%、千葉県市川市6.8%、浦安市9.7%、神奈川県茅ヶ崎市4.1%など。これらは、住宅地の全国1.4%、東京圏2.1%と比べて高い。
  4. 公益財団法人 日本生産性本部「第12回働く人の意識に関する調査」（2023年1月27日）の従業員規模別・テレワークの実施率を見ると、2023年1月の調査では、調査企業全体が16.8%、従業員100人以下が12.9%、101～1,000名が13.2%、1001人以上が34.0%である。
  5. 2022年10月11日より日本政府が個人旅行の受け入れや査証免除措置の再開等を実施したことを受け、2022年10月から訪日外客数が大幅に増加している。
  6. 鉄道輸送統計月報（令和4年（2022年）12月分）によれば鉄・軌道旅客数は、2019年同月比84.7%である。一般社団法人日本フードサービス協会が公表した「外食産業市場動向調査（令和4年（2022年）年間調査報告）」によれば、COVID-19後に最も落ち込んだパブ/居酒屋の対前年売上高は、2022年には180.9%と回復したものの、2019年比49.2%の水準である。