

with/afterコロナのTOD（鉄道とまちづくり）

2020年10月26日

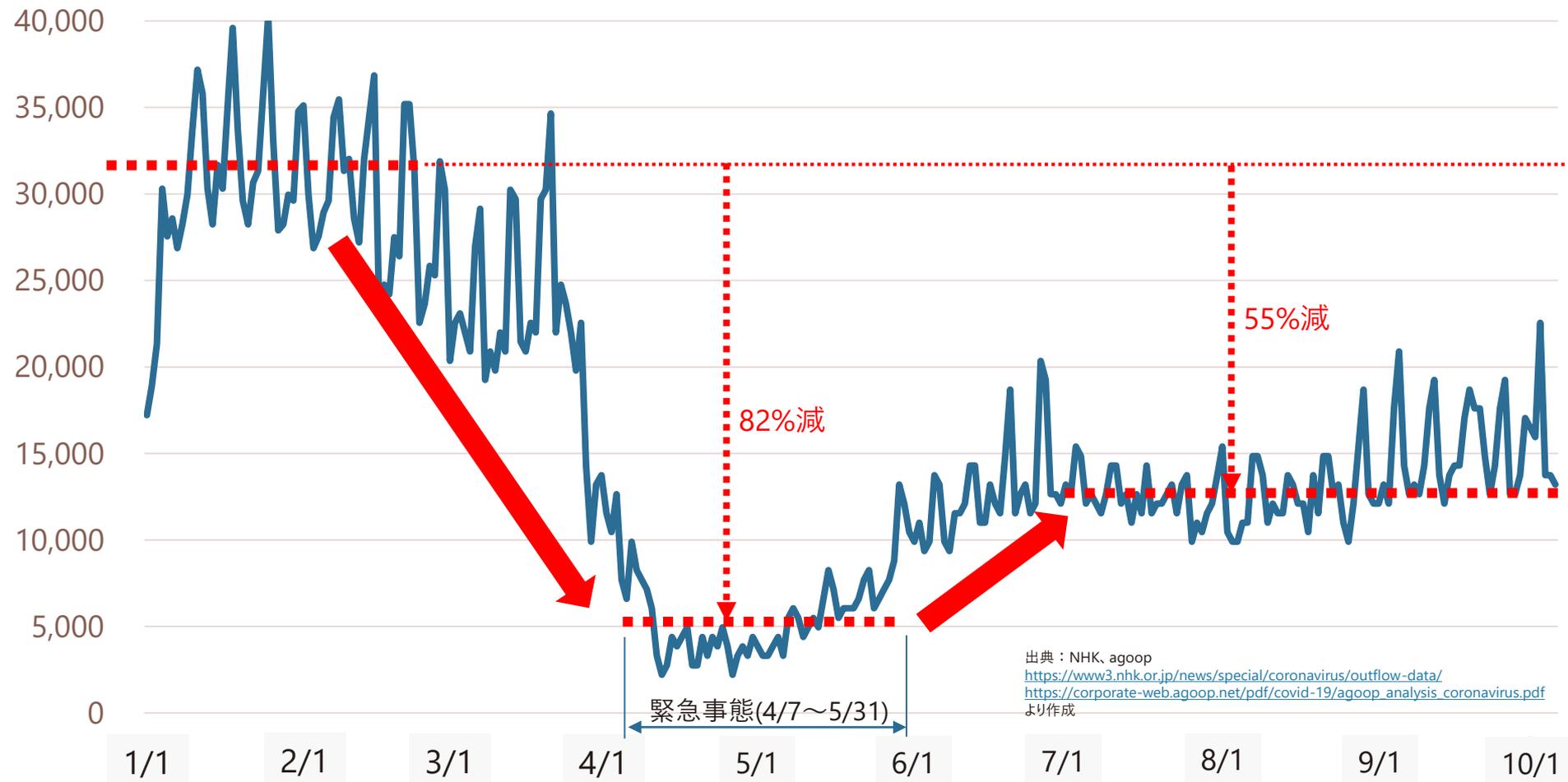
太田雅文

(株)東急総合研究所 主席研究員
東京都市大学都市生活学部 非常勤講師

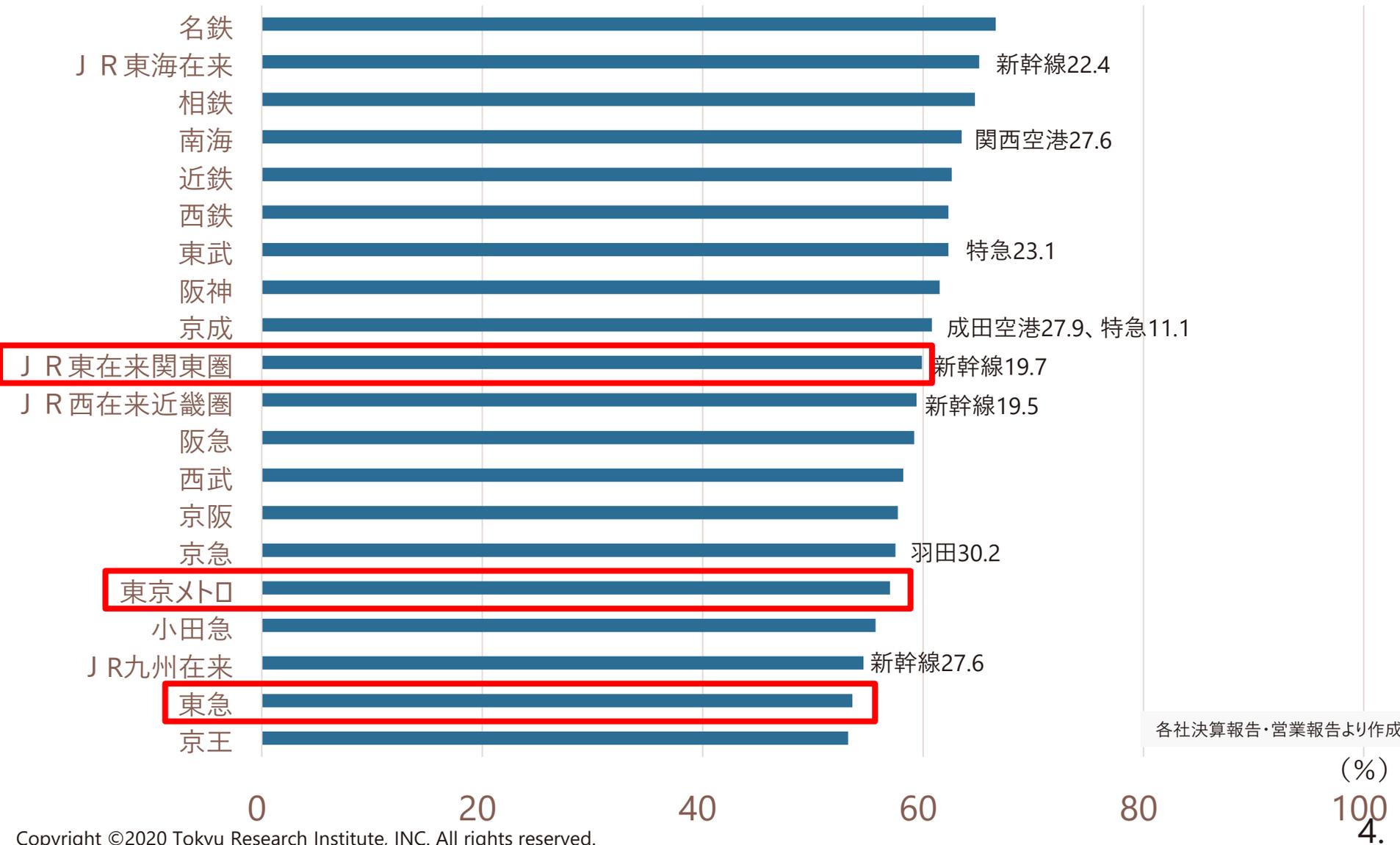
渋谷スクランブル交差点・センター街付近人出（1時間あたり）



歌舞伎町（夜）人出（1時間あたり）

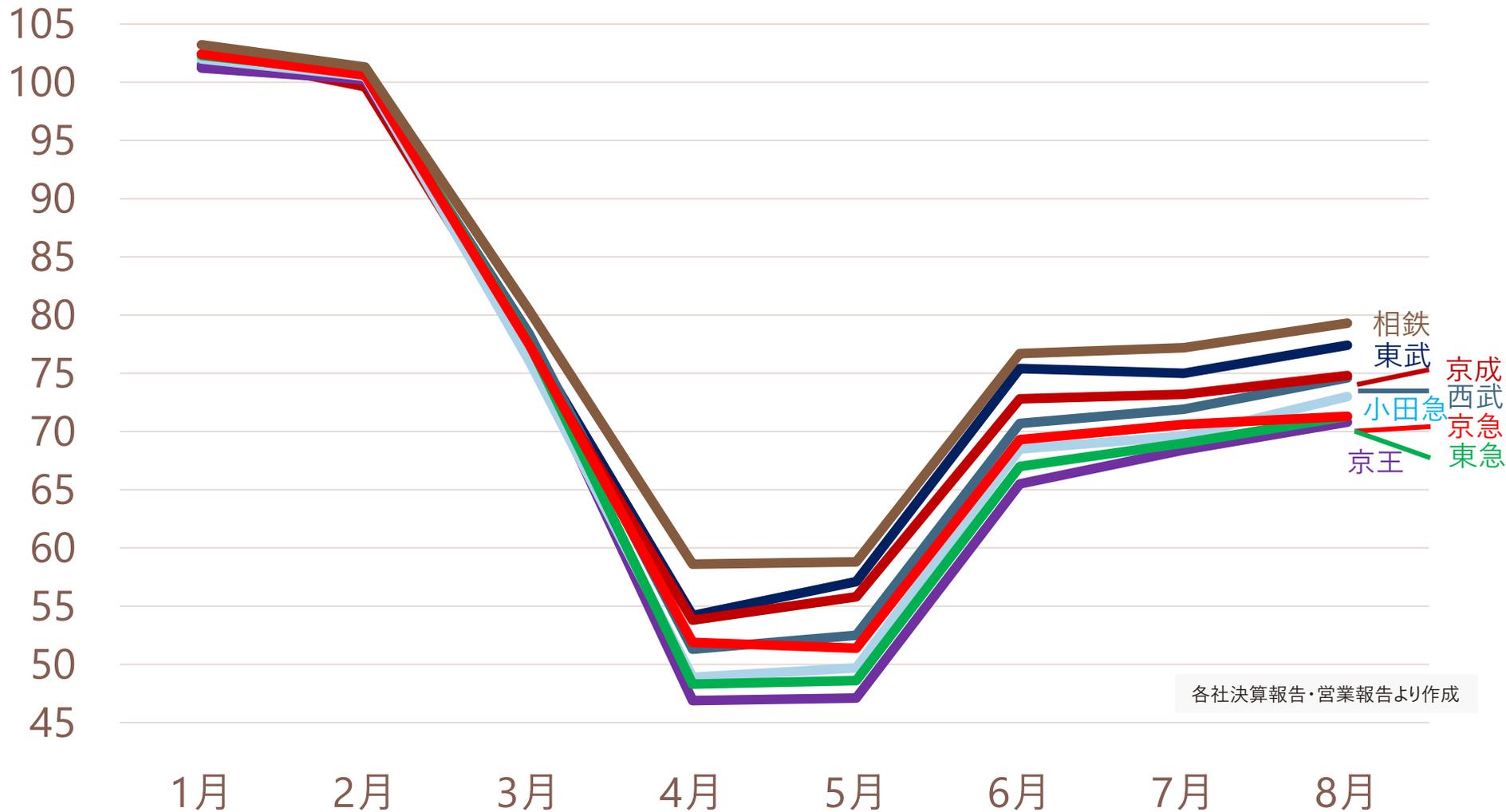


2020年度第一四半期鉄道輸送人員（対前年同期比）



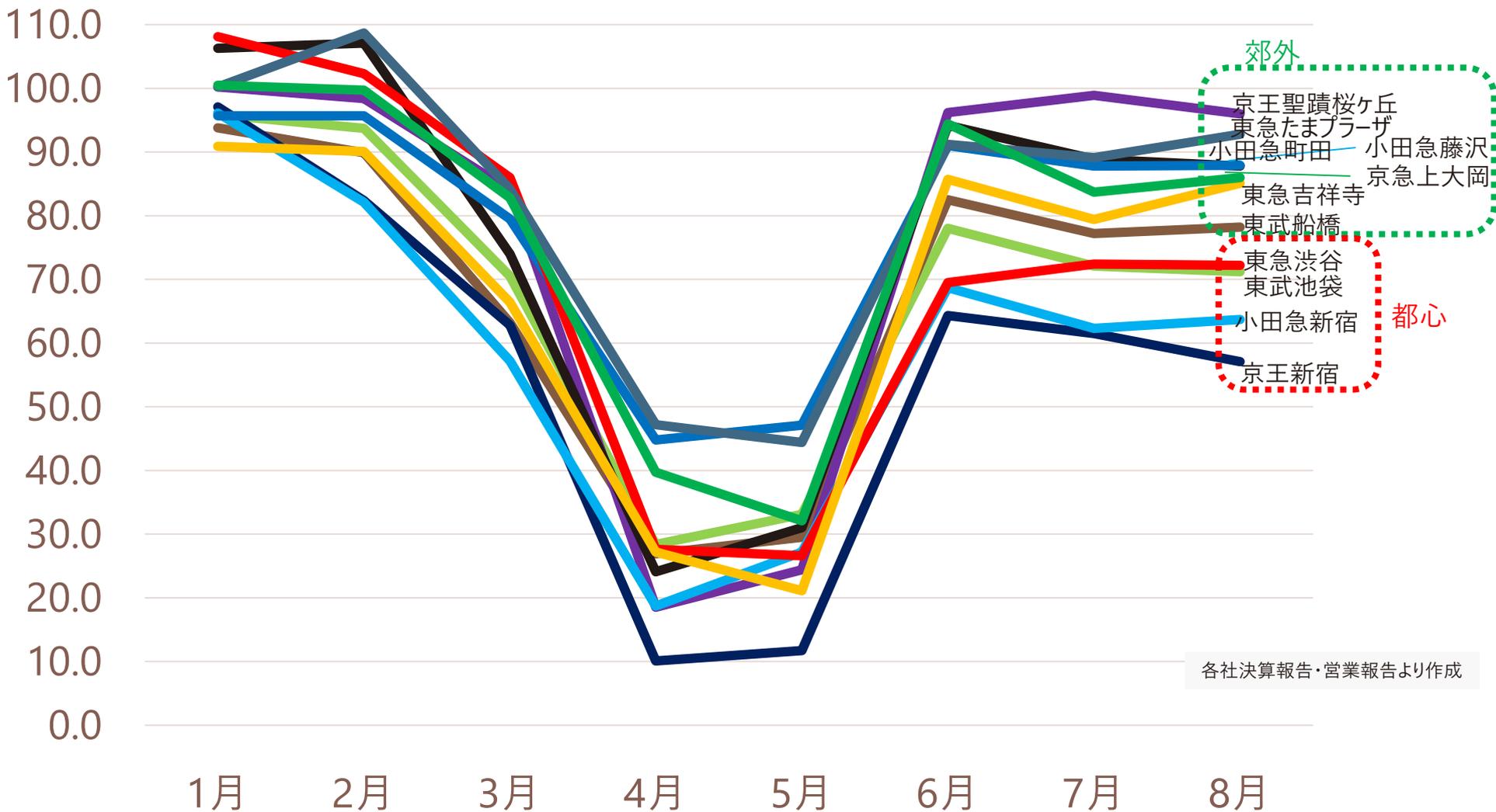
各社決算報告・営業報告より作成

2020年月別輸送人員推移（関東民鉄・対前年同月比）



各社決算報告・営業報告より作成

関東民鉄系百貨店売上推移（対前年同月比）

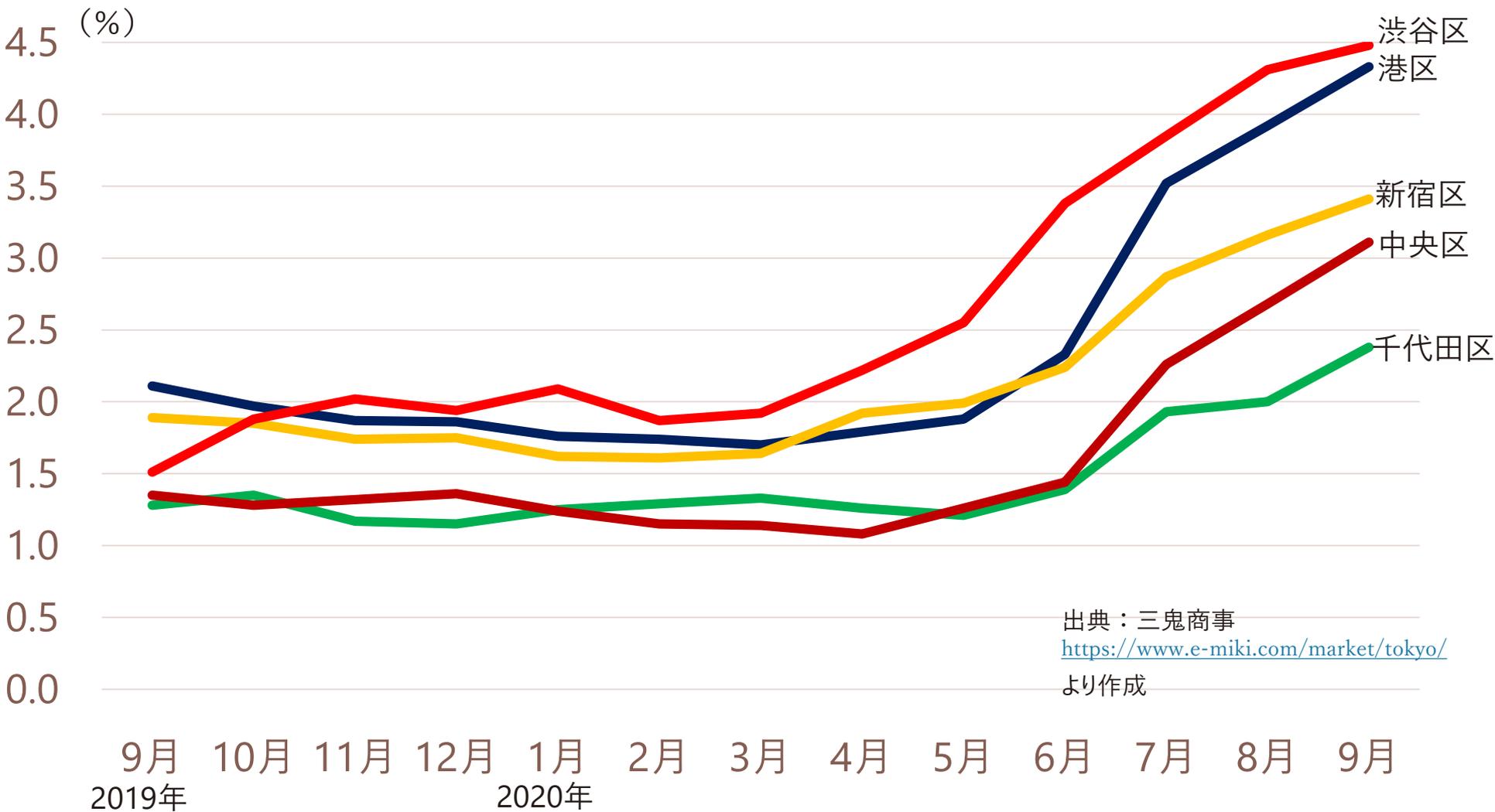


各社決算報告・営業報告より作成

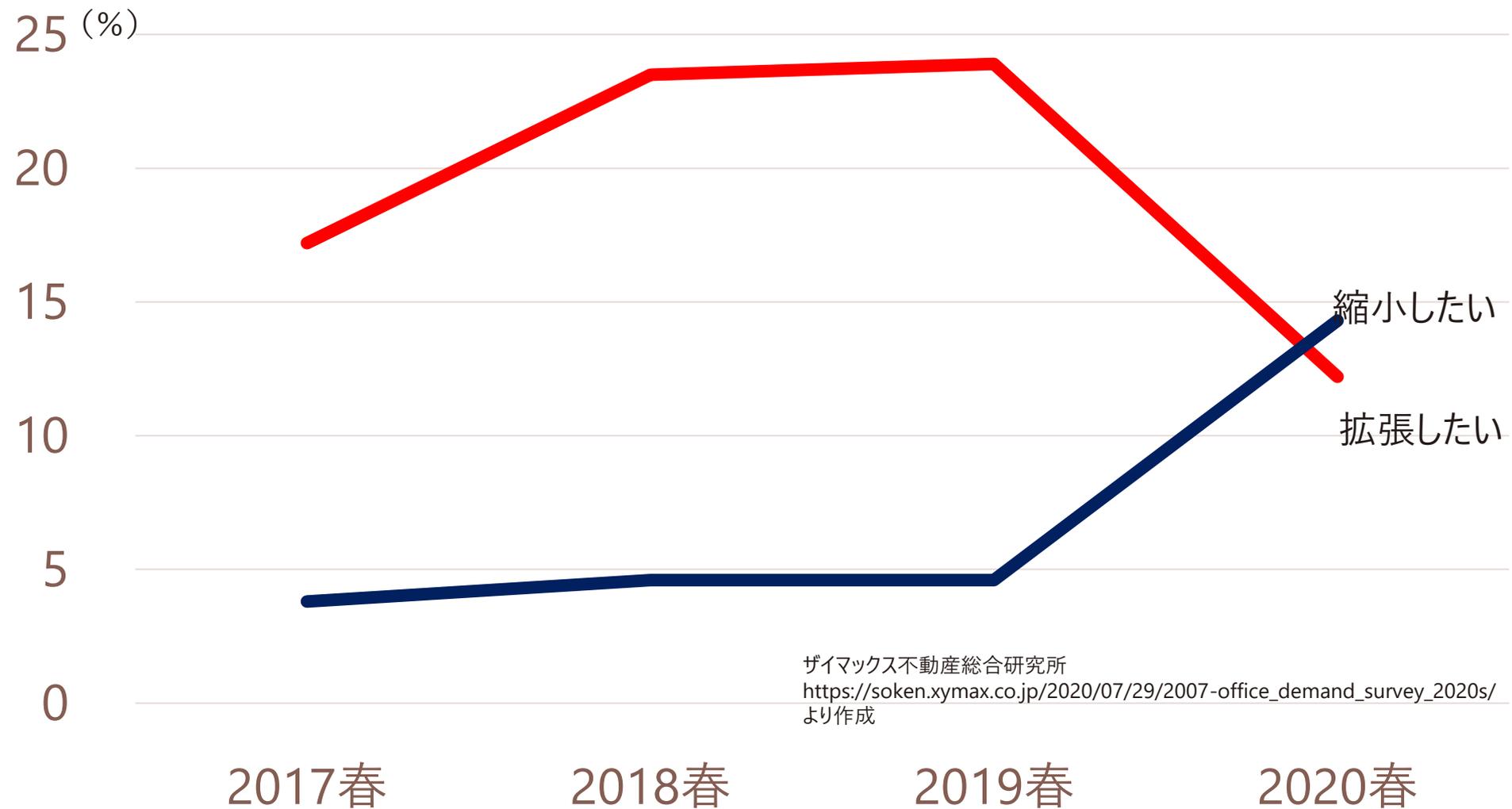
Afterコロナ・在宅勤務関連新聞記事

5月13日 ツイッター、在宅勤務を「永遠に」許可へ 新型コロナウイルス対策で効果実感	BBC NEWS JAPAN
5月26日 日立、週2～3日出社 在宅前提に脱・時間管理 ジョブ型雇用を本格導入	日本経済新聞
6月5日 東芝、在宅勤務を恒久化へ コロナ後も積極活用	JIJI.COM
6月27日 カルビー、在宅勤務を標準化 単身赴任解除&モバイルワーク手当導入も	RBB TODAY
7月2日 トヨタ、在宅勤務制度を拡充へ 9月から制度化	朝日新聞
7月3日 伊藤忠は原則出社に 在宅ワーク定着の壁とは	日本経済新聞
7月8日 富士通、コロナ後も原則リモート勤務へ 在宅手当導入し、新しい働き方導入を推進	財経新聞
7月24日 あいおいニッセイ、本社オフィスを半減 在宅が定着	日本経済新聞
8月11日 NTT 10月から在宅勤務手当 通勤費は実費支給	日本経済新聞
8月27日 SMBC日興、コールセンターを5割在宅勤務に	日本経済新聞
8月29日 ホンダ、通勤手当廃止 在宅勤務手当を新設	日本経済新聞
9月2日 キリンHD、通勤手当を実費精算	日本経済新聞
9月3日 大東建託、通勤手当を実費精算	日本経済新聞
9月7日 ロゼッタ、本社機能をVR空間に移転 場所問わず業務	日本経済新聞
9月10日 新生銀の勤務体系、リモート前提に 通勤手当を廃止	日本経済新聞
9月10日 オリンパス、在宅勤務の日数上限撤廃 ジョブ型制度拡大	日本経済新聞
9月15日 東芝、サテライトオフィスを2倍の180拠点に	日本経済新聞
9月25日 所属は本社、職場は地方 生保が新職種 明治安田・アフラック、全国の営業網を遠隔拠点に	日本経済新聞
9月28日 脱・東京一極集中、パソナが一石 本社機能を兵庫、淡路島に移転、1,200人移住計画	朝日新聞
9月28日 ヤフー、全社テレワークに10月から正式移行	日本経済新聞
9月28日 LIXIL、都内の拠点を本社に集約 生産性など向上	日本経済新聞
9月29日 みずほ、従業員25%を遠隔勤務に 支店の余剰スペース活用	日本経済新聞
10月3日 JDI、通勤補助を実費精算に	日本経済新聞
10月4日 パーソルHD、テレワーク手当導入 月2000～4000円	日本経済新聞
10月5日 SMBC日興、全従業員を遠隔勤務可能に 21年から	日本経済新聞
10月14日 ベルシステム24、コールセンター4000人在宅に	日本経済新聞
10月16日 丸紅が最低週1日出社に 双日は週半分、オフィス回帰	日本経済新聞

オフィス空室率推移



今後のオフィス面積の意向

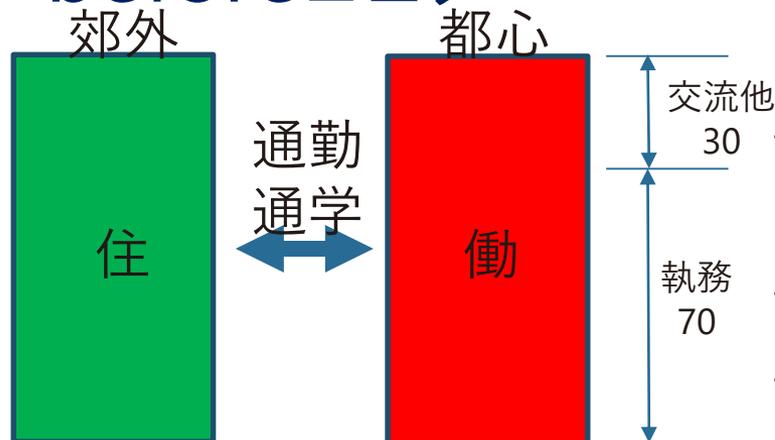


ザイマックス不動産総合研究所
https://soken.xymax.co.jp/2020/07/29/2007-office_demand_survey_2020s/
 より作成

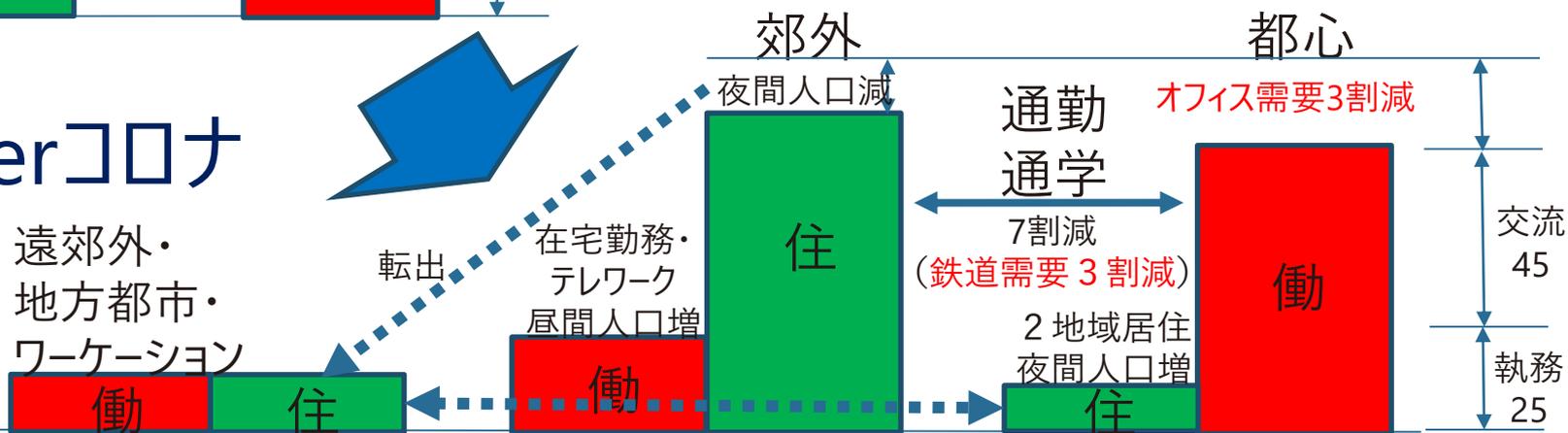
DXは「破壊的イノベーション？」：通勤鉄道と都心オフィスを駆逐？

- ・テレワークオンライン率**70%**を想定（2050年頃？）
- ・鉄道需要 3 割減
 通勤通学業務：私事 = 1.5 : 1 = 60 : 40（2015年PT、三大都市圏鉄道）
 60のうちの2/3すなわち40がオンライン可能者、20が不可能者と想定
 ((40×(1-0.7)+20)+40=72→7割（通勤付帯私事の減は考慮していない）
- ・都心部オフィス床需要 3 割減
 執務：交流他（会議室等）= ほぼ70 : 30（1-キークブ レイステータブック）
 7割テレワーク&1人あたりスペース2割増：執務は25%=70%×0.3×1.2
 交流他スペースを1.5倍拡張で45%=30%×1.5 計7割（=25%+45%）
- ・遠郊外、地方都市、ワーケーション職住増
 これらと2地域居住による都心居住増
- ・郊外からは「住」転出、「働」転入

beforeコロナ



afterコロナ



出典：東急総合研究所

https://www.triinc.co.jp/researcher_column/%ef%bd%84%ef%bd%98%e3%81%af%e3%80%8c%e7%a0%b4%e5%a3%8a%e7%9a%84%e3%82%a4%e3%83%8e%e3%83%99%e3%83%bc%e3%82%b7%e3%83%a7%e3%83%b3%e3%80%8d%ef%bc%9f-%e2%80%95%e9%80%9a%e5%8b%a4%e9%89%84%e9%81%93%e3%81%a8/

これからどうなるのか、予測するよりも

どうあるべきか、あるいは、

どうしたいのか、

ビジョンやシナリオを考えるべきでは？

先駆的取組事例：町田市（町田市未来都市研究2050）

不確実性を前提に、複数の未来を想定したシナリオ作成し、シナリオに応じた都市戦略を描き出す「シナリオプランニング」の手法により、テクノロジーの進化を見据えた、2050年の町田市の都市像に関する研究

1. 住民意識調査（2020.6.26～7.6実施、4,141サンプル、対象：町田市プラス八王子市、所沢市、柏市）
例：「都心よりも郊外に魅力を感じる」：70.3%

2. PEST分析

P：政治・法的要因（Political）

E：経済的要因（Economical）

S：社会・文化的要因（Socio-cultural）

T：技術的要因（Technological）



今後どのような環境変化が起こる可能性が高いのか、何が分岐点になるのかを抽出
例：DX

町田市未来づくり研究所

[http://miraitoshi-](http://miraitoshi-tcu.com/cms/data/img/img2009260109270.pdf)

[tcu.com/cms/data/img/img2009260109270.pdf](http://miraitoshi-tcu.com/cms/data/img/img2009260109270.pdf)

東京都市大学未来都市研究機構

[https://futurecity.tokyo/topics-](https://futurecity.tokyo/topics-2/machida2050-no1/)

[2/machida2050-no1/](https://futurecity.tokyo/topics-2/machida2050-no1/)

東急総研「コラム」より

この破壊的イノベーションは、多少は既存事業に痛みを与えるかもしれませんが。
しかしながらこれを乗り切れれば本来目指すべき世の中を実現することができ、かつ新しいビジネスチャンスを開拓できる「絶好機」がこのコロナ禍によりやって来た、と見るべきかと思います。
皆様のお考えはいかがでしょうか？

https://www.triinc.co.jp/researcher_column/%ef%bd%84%ef%bd%98%e3%81%af%e3%80%8c%e7%a0%b4%e5%a3%8a%e7%9a%84%e3%82%a4%e3%83%8e%e3%83%99%e3%83%bc%e3%82%b7%e3%83%a7%e3%83%b3%e3%80%8d%ef%bc%9f-%e2%80%95%e9%80%9a%e5%8b%a4%e9%89%84%e9%81%93%e3%81%a8/