

第4回 働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会 議事概要

日時：平成30年4月10日（火）13時00分～15時00分

場所：国土交通省4階特別会議室（中央合同庁舎第3号館）

議事概要は、以下のとおり。

【東京急行電鉄株からの発表】

- 東京急行電鉄株においては、昨今の事業環境の変化に伴い、新たに2018年度から2020年度までの中期経営計画を策定。基本方針を『サステナブルな「街づくり」「企業づくり」「人づくり」』とし、東急グループの総合力を生かした生活サービス事業である「東急ベル」、サテライトシェアオフィス事業である「New Work」等を注力事業として展開。
- 「東急ベル」は、主に東急沿線の居住者に対して、ニーズにマッチした生活サービスをワンストップで提供するためのプラットフォーム。東急沿線の肥沃なマーケット、東急グループ各社の顧客基盤とサービス、東急ストアのリアル拠点といったグループの総合力を活かしながら、各種具体サービスの提供を通じて沿線価値を向上させていくことが目的。
- 「現代版 御用聞き」を標榜し、ネットスーパーを主力とする「EC事業」、グループ小売店舗等から自宅へ商品をお届けする「配送事業」、ハウスクリーニングや家事代行等を行う『家ナカ』事業の3事業を三位一体として一元的に運営。ネットスーパーや家事代行は30代～50代の「働く女性」が多く利用しており、働き方の変化に対応した生活サービスを提供。
- 「NEW WORK」は、完全会員制のサテライトシェアオフィスサービス。店舗は駅至近に設置し、利用者は都合に合わせて全ての店舗を利用することが可能。サテライトオフィスが顧客に提供するメリットとしては、①人材の確保（人材の流出抑制及び採用力強化）、②生産性の向上（残業時間の削減、集中環境の確保、通勤ストレスの緩和、リフレッシュ効果）、③BCP対策等があげられる。
- 直営は現時点で11店舗。利用者数が増えれば、東急線の混雑解消や沿線価値の向上にも繋がる。

【瀬田委員からの発表】

- 大都市圏への人口集中がもたらす諸問題を解決するためには、小さなまちづくりの工夫を各々の地域で推進していくことが重要。例えば、①創業オフィス、シェアオフィス、SOHO(Small Office, House Office)施設の整備、②図書館等の公共施設の改善、③空き家、空き店舗、空きオフィスの活用・転用促進、④民間の取組みに対する制度面での支援、⑤用途混合を踏まえたまちづくりの推進等が挙げられる。
- 多様な働き方・生活を支援する空間づくりを政策側からサポートするにあたっては、①空間（土地・建物）に対する意識の転換（所有重視から利用重視へ）、②用途純化を目的とした都市計画（用途地域等）から、用途混合を認め、まちの活動の総量を高めることでまちの魅力を高める都市計画への転換、③民泊やマンションの事務所利用等、働き方・生活の多様性向上につながる一方、地域によっては副作用を生ずる事柄に関して、地域のルールづくりを円滑に進めるための仕組みづくりが重要。
- まちづくりと空間政策については、従来は都市計画によって事前にそのエリアの機能を定めることが基本であったが、近年は、エリアの機能を事前に定めずに、都市の活力を活かす方向で誘導していくことがトレンド。
- 職の需給と、働き方・生活に資する都市サービスの需給のアンバランスな構造を認識することが重要。

職の集中する東京等の大都市においては保育園や介護・福祉施設等の都市サービスが不足しており、その結果、雇用・職のある場所（東京等の大都市）を基準に居住地を選ぶと、働き方・生活はその犠牲となる。

- 1つの場所で全ての働き方・生活を提供するのは不可能であり、**大学進学、就職、転職等の各段階で、多様な働き方・生活が可能となるように、地方を含めて空間的な選択肢を提供できるよう、公が誘導する必要がある。**
- **働き方の改善・多様化のためのまちづくり・空間政策においては、技術の進化と歩調を合わせる事が重要。**例えば、現在ではテレワークの広がりやセキュリティ技術の進展により対面のコミュニケーションが様々な電子的手段に代用されていく動きがある。こうした動きはゆっくりと起こるものだが、**距離の問題が電子的に解決できるとすれば、働き方の問題は空間政策に密接に関係していくこととなる。**

【井上委員からの発表】

- LIFULL は、あらゆる LIFE を FULL にすることを目指しており、WHO 憲章の Well-being で提言されているような、肉体的・精神的・社会的に全てが満たされた状態の創出を目標としている。同様に全てが満たされた状態の考え方として、アメリカの大学教授が提言した「Ikigai」があり、**これまでの年収やGDPの高さが幸せにつながるという考え方から、最近では「つながり」や、「やりがい」を見つけることに幸せを感じるという方向へ社会が向かっている。**
- このような社会背景を踏まえ、Living Anywhere プロジェクトでは、電気・通信・水道等のライフライン、医療、教育、オフィス（仕事）という4つのインフラを提供することで、**人々がどこでも暮らすことができる状態を構築しようとしている。**
- Living Anywhere プロジェクトに取り組む上での課題は、都市への人口集中の解消と住居費にかかるコストの削減。この課題の解決のために、**既存インフラに頼らない社会（オフグリッド）の実現を目指している。**
- **Living Anywhere プロジェクトは、仕事・暮らし・生活そのものが「場所」から開放されることを目指して、オープンイノベーション型で個人・行政・企業が連携活動し、様々なソリューションや（自動運転カーや循環型シャワー、空気の水分を利用した飲料精製水機等）、自産自消でエネルギーゼロにできるものを用意している。また、廃校、リゾートを活用して実証実験を実施。**月額3万で水道・光熱・家賃込みで生活し、拠点を移動でき、仕事がこなせるオフグリッドコミュニティを目指している。****
- **LIFULL 本社は、ENGAWA というコンセプトで運用し、「外部と境界のないオープンイノベーション」の場にしていこうとしている**（例：社内外の垣根を越えた食堂「LIFULL Table」、コワーキングスペース「LIFULL HUB」、暮らしの実験スペース「LIFULL Fab」等）。
- Living Anywhere プロジェクトでは既存の建築物を使っている。空き家率が急増する一方で、新築も増加していることから、**稼働率の低い建物を開発しても、空き家が解消できない状況であるため、政策対応も必要ではないか。**
- 空き家を活用した待機児童対策の一環として、保育室・キッズスペース付の事務所をトライアルで活用している。今後は複数社でコンソーシアムを組み、協働していきたい。

【質疑・委員発言等】

- 地方公共団体間においては、提供するインフラや生活サービスの違いによって競争が発生し、住民が区分されていくものであるが、今回紹介のあった東急電鉄の事業は、民間の提供するサービスが、新しいライフスタイルの実現を望む住民を集めているという点が興味深い。鉄道会社に住民を区分するインセンティブがあるのであれば、各沿線で提供されているそれぞれのサービスを観察することで、様々なモデルが出てくるのではないか。
- サテライトオフィス等の働き方改革に伴う取組みが、東京圏に偏っている印象が有る。このままでは、一方では地方創生を推進し、他方では働きやすい東京にますます人が集中するという、双方の効果を打ち消すようなことになりかねず、注意が必要。
- 人口減少を迎える日本においては、働き方改革にあたって、生活の質とともに生産性も向上させていくことが重要。今後、第三次産業やクリエイティビティが産業構造を支配していく中で、生産性を向上させていくためには、不動産についても一定の集積が必要だと考える。東京や政令市に集積が進んでいる現状に鑑みると、人口減少後の日本社会は、10 か所程度の大都市で集中的に付加価値を生むような社会となる可能性がある。オフグリッドの世界の実現は、このような、地方都市のような集積がなくなって、大都市以外ではオフグリッドの生活がなされるという不動産のあり方の可能性を提示している。
- 大都市における取組みは多く取り上げられているが、神山町等の地方都市における不動産のあり方やまちづくりについて勉強する必要ある。例えば、地方都市においても、不動産業者はネット環境を意識した開発や、仲介を実施しているのか、ということを考えることが必要。
- 働く場所を移せば、その場所での生活が発生する。働き方改革と生活を支える社会インフラの整備は同時に議論する必要がある。地方では、例えばテレワーク等で働くことはできるかもしれないが、ある程度の人口集積がないと、豊かな生活を送るための社会インフラを効率的に提供できないのではないか。
- 都市への集積・人口集中を議論するにあたっては、例えば中央区や昔の多摩ニュータウンのような同世代ばかりが集まるような集積や、様々な世代によるバランスの良い集積等、どのような集積が望ましいのか議論する必要がある。

(以上)