

第1回検討会の議事概要及び参考事例

平成30年2月21日

土地・建設産業局不動産課

第1回 働き方改革を支える不動産の今後のあり方検討会 議事概要

日時：平成29年12月25日（月）13時00分～15時00分
場所：3号館4階特別会議室

委員等からの発言概要は、以下のとおり。

○ パブリック・スペースのあり方として、環境を良くすることや交流を促進することが何となく良いということは分かっているが、具体的な効果がまだよく分からない。定量的な効果が出てこないのが当面の課題。事例の積み重ねや分析により調査をすることが必要。

○ 都市計画の世界でも、「用途混合が良い」という議論が出てきて、不動産のあり方が興味になりつつあるが、今後の不動産のあり方を考える上でのポイントは「交流」と「快適性」。昔は機能重視だったのが、今は快適な環境で創造性を高めていくという方向性がオフィスのトレンドになってきている。

○ 「人的資本の高い人が集まる・接触する」という空間として、「心地良い」といったことが非常に重要であるという研究は経済学にもある。パブリックスペースや緑の空間について、短期的なB/C以外の部分で、どのように評価してプロジェクトが進むかといったことについては興味がある。そういった事例もこれからのオフィスのあり方としてこういった場所で勉強させてもらいたい。

○ 郊外にサテライトオフィスをつくっていきたいと考えても、大企業でない限り一社で進めるのは難しい。複数企業のコソングラムとして運営し、その上で、対象となる子育て期の親がどのエリアに、何人いるのか、ということとをデータ化し、需要に応じた形で空き家を改修して保育士に来てもらい、母親には仕事を提供することができないか。そうすることで、空き家問題の解消や女性の就業率の上昇が期待できる。当社では空き家の一戸建てを20万円ほどで借り上げ、保育士を設置して、2～3歳の子ども連れの母親がそこに來ることができるようなトライアルをはじめている。

○ 柔軟な働き方の実現において、家族関係は重要なポイントとなる。国土交通省の資料を見ると、住環境について、子どもの遊び場・公園や、まわりの道路の歩行時の安全性、子育て支援サービスの状況等といったことを気にしている方が非常に多い。こうした視点を拡充するのが不動産のあり方については重要であるという印象を持っている。例えば、風邪等で保育園に預けられない等の緊急時に子どもを少しだけ預けられる公共サービスや、小学校に上がった後に子どもたちの居場所ができるような公共サービスがあれば、働き方としていろんな形がとれるのではないか。

○ 子育て期の女性の就業率を上げるために、自宅の近くや郊外において、「子育てと仕事が一カ所にある」という環境は良いと思うが、一方で、その女性たちがどのような内容・形態の仕事をしているのかを考える視点も必要。個人事業主が進み、労働時間の管理から外れる労働者が多く出てきたときに、「女性は、子どもを産んだら自宅近くの郊外サテライトオフィスで働き、男性は都心でバリバリ働く」というのはやはり違う。郊外で働いたとしても、「従来やってきた仕事に近い高スキルな仕事ができる」という環境について考えていくことはできないか。

○ 働き方改革を進めたいけば、多様な働き方が広がり、会社が様々な部下を抱えることとなる。そうすると、それ

その下の事情を把握しながら、誰にどういった仕事を割り振るか、といった上司のマネジメント能力が問われるようになる。こういうことをサポートできる空間としてのオフィスや、インターネット・サイバー空間上での上手な仕組みを作っていくなければ、業務効率性・生産性は上がっていくかない。

- サービス業においては、収入から支出を引いて労働時間で割ったものを生産性として定義しているが、この時、サービスの質がデータから抜け落ちてしまう。良いサービスを安く提供すれば、生産性が低い数値となるが、この場合、生産性という言葉は、サービスを提供する企業側の利益しかカウントしておらず、日本全体の利益を考えれば、消費者が安く良いサービスを得ているという消費者余剰側もカウントしなくてはならない。経済学の視点からは、トータルで企業側の利益と消費者側の利益が大きければいい、というのが、論点を引き戻す為によくある話である。一方で、企業が正当に儲けていないために、労働者に適切な配分ができない、次への投資に資産が回らないといった場合、このプロセス・チャネルを通じて、非効率が発生するということも理解しなければいけないと考えている。生産性を高めるといった時に、悪いサービスを高く売りつけてデータ上の生産性を上げるといったことを求めている訳ではないということをしつかり理解する必要がある。

- リクルートホールディングスからご説明があった「ITと組み合わせる」ということについては、コミュニケーションを支援するビジネスチャットにしても、昔にはなかったような仕組みが出てきている。こうしたものを組み合わせることで本社とサテライトオフィスの機能が実体化するのではないかと思う。現在では、このようなツールが揃ってきている段階にあると考えられる。

- 将来的には、兼業・副業が許されていき、その兼業・副業が本業を豊かにしていく、という動き方をする人が出てくることを考えると、サテライト・リモートオフィスといったものを一社で持つのか、複数社で持つのか、地域で持つのかといった所有形態・運営形態についても考えて行く必要がある。

- 観光分野においては、オフィスが立地している場所を、オフィスの所有者が共同でより高い付加価値を生み出すことができる地域へ変えていこうという動きが出てきている。例えば都内では、大本木や大丸有等でエリアMICEという考え方があり、エリアの中の情報発信をしつかり行い、パブリックスペースを活用しながら、エリアに集積している事業者が、海外からの知識を受け取りたりすることができるといった動きをしているところがある。そういった動きとも本検討会の論点がかぶってくるのかもしれない。

- 建築では設計関係は資料が多くうまくいかない。オフィス家具の会社に行っても、営業分野はお話しいただいたような改革が可能だが、設計はなんともいかない。業態によって違う方法を考えなければいけないと感じた。また、福祉の分野についても、職場への拘束が非常に強いが、ウェアシステムといったものを使い、就労環境が良くなる可能性があるのではないか。

- オフィスが分散化・複合化といったテーマは、「古くて新しいテーマ」であり、テクノロジーが進展することで都市がいなくなる、集積する必要がなくなるという話は、以前から言われているにも関わらず、なかなか進んでいない。しかし、ザイマックス社、リクルートホールディングス社のご説明は、今後は、確信をもってそういった方向に行くだろうというような内容であった。それは恐らくテクノロジーの確度が高くなった、労働環境等に関する制度的な取組が変わってきているということが背景にあると思う。

(以上)

事例①:ナレッジキャピタル(グランフロント大阪)

概要

- ✓ JR大阪駅北側のうめきた(梅田・北ヤード)の先行開発区域「グランフロント大阪」のビル内の中核的な施設。
- ✓ 大阪市により策定された「大阪駅北地区まちづくり基本計画」に基づき開発。**2013年竣工**。
- ✓ 企業人、研究者、クリエイター、一般生活者等が行き交い、それぞれの知を結び合わせたビジネスマッチングや、企業の情報交換・発信を促進。新しい価値を生み出す“知的創造・交流の場”。
- ✓ 2期区域のまちづくりの目標は、都市における自然との共生等をテーマとした「みどり」の空間の創出。

施設

●アクティブラボ

大学や研究所、企業が製品化する前のアイデアや試作品を展示するスペース。



●コラボオフィス

ベンチャー企業をはじめ、教育・研究機関、メディア関係者、技術者、クリエイター、海外出先機関など、あらゆる分野のエキスパートが入居し、交流が可能。



(資料)写真はナレッジ・キャピタル公式HPから引用。

事例②:MICE誘致の促進(日本版DMO)

MICE誘致と日本版DMO

- ✓ **MICE**とは、企業等の会議(Meeting)、企業等の行う報奨・研修旅行(インセンティブ旅行)(Incentive Travel)、国際機関・団体、学会等が行う国際会議(Convention)、展示会・見本市、イベント(Exhibition/Event)の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称。
- ✓ 我が国でも、MICE誘致の促進に向け、地域全体の魅力向上に取り組む地域が増えている。
- ✓ 「**日本版DMO**」(Destination Management / Marketing Organization)は、このような**地域の取組の舵取り役**となり、地域の多様な関係者を巻き込みつつ、観光地域づくりを行う上での調整機能を備えたもの。

事例

●DMO東京丸の内

(事務局はNPO法人 大丸有エリアマネジメント協会)

大丸有エリアの20団体で構成。豊富なコンベンション施設やホテル等のMICE施設の活用促進のため、大丸有全体の情報を集約し発信。



●(一社)下呂温泉観光協会

(「日本版DMO」として観光庁に登録済み)

下呂市における事業者等と連携して、全国的には珍しい温泉地としての MICE 及びインバウンド誘客を推進。

下呂温泉「素肌美人プロジェクト」



下呂市観光計画ロゴ

