

働き方改革を支える今後の不動産の あり方検討会 これまでの議論まとめ

平成30年6月5日

土地・建設産業局 不動産業課

働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会について

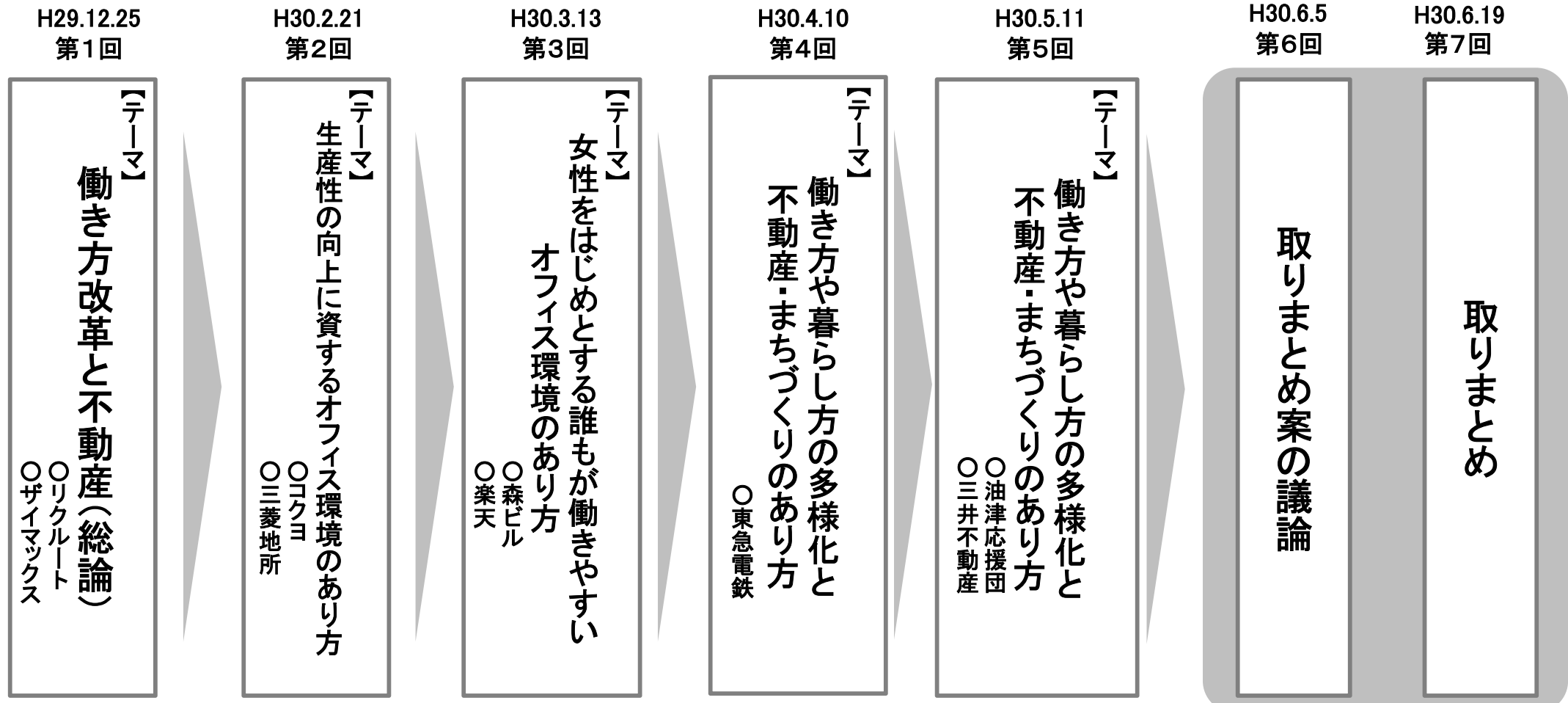
○趣旨・目的 ※第1回検討会資料より抜粋

現在、政府として働き方改革の推進が求められている中、不動産の分野においては、フリーアドレス(社員が個々に机を持たないオフィススタイル)やサテライトオフィスの設置など、業務効率や生産性の向上につなげる取組が進められつつある。

不動産は国民生活や経済活動を支える不可欠の基盤であり、開発やリノベーションに一定期間を要することを踏まえれば、中長期的な視点に立って今後の不動産の「あるべき姿」を検討・整理していくことが必要である。

このため、働き方改革を支えるための不動産のあり方や課題検証、働き方や暮らし方の変化に対応した今後の不動産のあるべき姿等を検討するため、『働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会』を設置する。

○開催経緯



第1回検討会における主なご意見等(不動産関係抜粋)

※ 委員及び民間企業発表者の発言内容を事務局にて解釈のうえ、分かりやすさ等の観点から適宜修正を加えている。

上段: (株)ザイマックス不動産総合研究所、下段: (株)リクルートホールディングス

民間企業発表

- 働き方や働く場所の**選択肢を増やす**ことが重要。従来の「集中型」から「**複合型(集中+分散)**」のオフィスを目指すべき。
- **フリーアドレス**や**サテライトオフィス**の導入等により、作業効率の向上、移動時間の短縮等を実現。時間や場所を選ばない働き方を実現するためには、**サイバーオフィス**の構築が有効。

委員コメント

- 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ものの、定量的な効果が不明。今後、**事例の積み重ねや分析**が必要。
- **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」**。「人的資本の高い人が集まる・接触する」空間として、「**心地良い**」ことが重要。
- 郊外にサテライトオフィスをつくるとしても、大企業でない限り一社で進めるのは困難。ニーズ(例:子育期の親の人数等)を的確に把握し、**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**を考えることが必要。
- **柔軟な働き方を実現するうえで、家族関係は重要なポイント**。例えば、緊急時に子どもを少しだけ預けられる公共サービスや、小学生の居場所ができるような公共サービスがあれば、働き方として多様な形がとれる。
- 「子育てと仕事が一カ所にある」という環境は良いが、**女性たちがどのような内容・形態の仕事をしているかを考える視点も必要**。郊外でも「**従来やってきた仕事に近い高スキルな仕事**ができる」環境が確保されるべき。
- **技術革新**により、従来はなかった仕組み(ビジネスチャット等)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。
- 観光分野では、オフィスの立地場所を、**オフィス所有者が共同でより高い付加価値を生み出せる地域へ変えようという動き**が出てきている(六本木・大丸有等: **エリアMICE**)
- **業態によって求められるオフィス環境のあり方も変容**することを念頭におくべき(建築分野等)。

第2回検討会における主なご意見等(不動産関係抜粋)

委員発表

※ 委員及び民間企業発表者の発言内容を事務局にて解釈のうえ、分かりやすさ等の観点から適宜修正を加えている。
上段:松田委員、下段:安藤委員

- オフィス環境の変化は、創造活動(ブレインストーミング)に影響を与え得る。家具・レイアウトの変更のみが被験者に与える影響は小さく、それらが室環境と組み合わせることによって、被験者のオフィスに対する印象に変化が生じ得る。
- 働き方改革のポイントは、人口減少による人手不足と技術的失業への対応。労働環境の改善を通じて採用促進や離職抑制を実現することが必要。
- 不動産の観点からいえば、企業側は労働者をどこで働かせるか(職場、自宅、駅前等のサードプレイスオフィス等)が課題。魅力的なオフィスに変えていくことが必要。労働者側はどこでどのように働くかが重要(自宅のダイニングテーブル、書斎等)。

民間企業発表

上段:コクヨ(株)、下段:三菱地所(株)

- 働き方は情報処理型(スキルワーカー)から知識創造型(ナレッジワーカー)へと変容してきた。これを受け、経済社会モデルや組織・働き方も変容。これからは、空間のみならず、ITや制度、文化なども含めたワークプレイス戦略が必要。
- 本社移転に当たり、4層の専用部を内部階段で連結しフロア上下の「境界」を極力無くす、目的に応じて選択できる多様な共用スペースを設置する、担当役員は個室を廃止、部長以下はグループアドレスの対象とし、併せてペーパーストックレス実施により自席に縛られない環境を整備(これらにより、本社面積20%削減、紙出力枚数約50%削減、キャビネット70%削減を実現)。

委員コメント

- 今後、イノベーションや情報スピルオーバーといった創造的活動において生産性を向上させる必要があると考えられるが、どのような生産性を向上させる必要があるのかという観点から、不動産のあり方を考えるプロセスが必要。
- 働き方改革については、個人の執務環境だけではなく、全体的な視点が必要。
- 中小企業に対して、オフィス環境の改善が社員のモチベーション向上に大きな効果があることを広めていくことも重要。
- クリエイティブなオフィスを新たに作るだけでなく、今ある不動産をどのように活用するかという視点も必要。

第3回検討会における主なご意見等(不動産関係抜粋)

※ 委員及び民間企業発表者の発言内容を事務局にて解釈のうえ、分かりやすさ等の観点から適宜修正を加えている。

委員発表

首藤委員

- ICTにより働きやすくなる女性と、以前とあまり変化のない女性が存在(対人サービス業従事者等)。
- 都市部・地方ともに、女性は地域で働いている場合が多く、**職住接近**を図ることが女性労働力を引き出す契機となり得る。

民間企業発表

上段: 楽天(株)、下段: 森ビル(株)

- 仕事とプライベートの線引きが難しい中、**オン・オフの切替え**が可能な環境(豊かな自然、ショッピング、映画等)や**通勤混雑を回避**できる環境を重視し、二子玉川を本社移転先として選定。
- **クリエイティビティ**が触発され、**イノベーション**が生まれる場が大事。「コミュニケーション誘発」、「効率的業務遂行」、「自己啓発」、「居心地がよく安全」を重視したオフィスづくりを展開(ハドルポイント、カフェテリア、託児所、フィットネス、ヘアサロン等)。
- 働く女性は、「時間が要因で退職を検討した」というケースが多い。**オフィスエリアで身の周りの用事を済ませるよう、職場近くで生活・自己啓発・リフレッシュを満たしたい等のニーズが高い**。出産後はさらに子育てニーズが追加。
- シェアオフィスなど多様なオフィス環境の整備、女性向け医療施設の拡充、子育て環境の向上(インターナショナルスクール等)等が必要。**多様な用途でシームレスに繋がる街**が誰にとっても働きやすい街になる。

委員コメント

- 家庭と職場の両立には、①**オフィス分散化**により働く場所の選択肢を増やす、②**住宅地の周りで育児等の家庭内の仕事をアウトソース**できる環境を作るの2手法があり、それぞれに対する不動産業の関わり方が論点。
- 本社を**都心から郊外に移転**させるのは、IT企業の特性を生かした働き方改革の新しいモデルといえる。
- 中小企業がどのようにオフィスづくりをしていけるかが課題。**同じようなニーズのある中小企業を複数連合させることは一案**。
- 地方の街づくりは今まで自治体が担ってきたが、**働き方の変化等を踏まえた街づくり**(保育所、オフィスの提供、職住近接等)の担い手について改めて考えることが必要。

第4回検討会における主なご意見等(不動産関係抜粋)

※ 委員及び民間企業発表者の発言内容を事務局にて解釈のうえ、分かりやすさ等の観点から適宜修正を加えている。

委員発表

上段: 瀬田委員、下段: 井上委員

- 働き方の改善・多様化のためには、小さなまちづくりの工夫を積み重ねる(シェアオフィス、空き店舗活用等)、多様な働き方・生活を支援する空間づくりをサポートする(用途混合等)、空間的にアンバランスな構造を認識する(職の需給と都市サービスの需給の問題等)、マクロの空間政策(国土政策等)の重要性を再認識する、技術の進歩と歩調を合わせる、距離の問題をゆっくり着実に克服することが重要。
- 現在、都市への人口集中と住居にかかるコストが課題。Living Anywhereプロジェクトは、仕事・暮らし・生活を「場所」の制約から開放させるべく、既存インフラに頼らないオフグリッド社会を実現することがテーマ。
- LIFULL本社は、ENGAWAをコンセプトに、「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。
- 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コワーキングスペースをトライアルで活用している。

民間企業発表

東京急行電鉄株

- 「沿線価値・生活価値の螺旋的向上」の一環として『東急ベル』を、「ワークスタイル・イノベーションの進化」の一環として『NEW WORK』を実施。前者は、30代～50代の働く女性が多く利用。後者は、業務効率向上、プライベートの充実等に寄与。

委員コメント

- 自治体間においては、提供するインフラや生活サービスの違いにより競争が発生し住民が区分されていくが、東急の事業は、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において興味深い。
- 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、大都市以外の地域におけるこれからの不動産のあり方の可能性を提示している。
- 働き方改革と生活を支える社会インフラは同時に議論する必要がある。豊かな生活を送るには一定程度の人口集積が必要。

第5回検討会における主なご意見等(不動産関係抜粋)

委員発表

池本委員

※ 委員及び民間企業発表者の発言内容を事務局にて解釈のうえ、分かりやすさ等の観点から適宜修正を加えている。

- 在宅ワークの進展に伴い、**住まいのハコとしての進化や工夫**が進捗。(例:ダイニングのワークスペース化、リビ充、マンション共用部のワークスペース等)
- 共働き層の増加に伴い、住まいに求める要素は、**居住空間に対するニーズから、日常生活の利便性やタイムセービングといった暮らしやすさ**に変化。「職住近接」に加え、昨今では「育住近接」もトレンド。
- 働き方改革の推進には、①**「育住近接」の促進**(容積率緩和や財政支援等)、②**暮らす場所の近くでの働く空間設置の推進**(大規模マンション開発とワークプレイス設置等)、③**先進自治体の取組み支援**、④**廉価・快適・おしゃれなサテライトオフィスの拡大**が必要。

民間企業発表

上段:三井不動産株、下段:(株)油津応援団

- 「WORKSTYLING」は、**ソフト改革・ハード整備を実施した“場”に、安心・安全と快適さを担保しているのが特長**。様々なシーンに対応することで、**移動時間削減・生産性向上にも繋がり、より質の高い「働き方」が可能**。
- **今の時代だからこそできる人・興味を集め方を考え、商店街をどのように変えていけるか。ゼロベースで市場を意識し、時代に応じた役割をもたせ、持続可能なまちづくりをすることが重要**。
- **県外のIT企業等の進出**により、20代・30代の雇用が創出され、2年間で100名採用。4年で29店舗が進出。大半は実家暮らしだが、それ以外は**住まい・店舗探しもサポート**。空き家・空き地も適宜活用。

委員コメント

- 技術革新により、サテライトオフィス等でも円滑なコミュニケーションや労務管理が可能となる中で、**一か所に人を集めて生産性を保つという従来の本社の役割や、本社の集中する都心の不動産マーケットがどのように変化していくかについて考察が必要**。
- 郊外の住宅団地におけるスキルのあるシニア層や主婦・子育て世代が**地元で働くための環境整備**が重要。自治体や電鉄会社等が主導して、**郊外における働き方改革を絡めたまちづくりの事例**を増やしていくことが必要。
- 東京はインフラ整備に対するリターンが大きいいため、環境整備が進むとさらに人口集中が起こる。そのため、**シェアオフィスなど働きやすい環境を全国的に整備し、全体のバランスを取る**ことが重要。