

## I. 日本社会の変化とあるべき方向性 = 人々が働き、暮らす上で、**場所的・時間的制約から解放する**

我が国不動産の需要と供給  
をめぐる環境が変化



生産性の向上とともに、多様なワークスタイル、ライフスタイルを選択できる時代へ  
活動し、休息する人間の**1日24時間の充実**

## II. これからの不動産のあり方 = 1日24時間を充実させる『真に人に優しい不動産』の実現

ネットワークや新技術を活かした、**快適性・利便性、健康性、省エネ性、安全性等を確保**

【「オフィス」、「住まい」、「まち」の具体のイメージ】

＜別紙参照＞

### オフィス

#### 機能性の高い“どこでもオフィス”へ

創造性・生産性向上に資するオフィス空間（フリーアドレス、  
コワーキングプレイス、サテライトオフィス等）

※集積と分散の適切な組合せ（ベストミックス）

※室空間環境とレイアウトの工夫等（中小企業対策）

### 住まい

#### “生活+α”の住まいへ

テレワーク、ワークスペース、IoT住宅等

### まち

#### 多様なコンテンツに満ちた “サービス空間”へ

大都市近郊→駅前のワークプレイス確保や子育て支援  
郊外の団地→子育て、高齢者支援  
地方の中心市街地→若者の就業・起業、子育て支援

個々の不動産の質を高め、多様なサービスを提供する「場」とすると同時に、各種サービスの面的な展開により、地域の  
エリア価値を向上。また、個々の不動産価値とエリア価値の相乗効果で、相互の価値を更に発展させる。

→ 行政は、『真に人に優しい不動産』の普及・拡大に向け、**政策誘導的な措置の強化**に努めるべき。また、国の機関や自治体のモデルとなるよう、国土交通省において**フリーアドレスの導入等に先導して**取り組むべき。

## III. 今後の不動産業の関わり

人口減少社会にあっても、不動産とエリアの価値を相乗的に向上させるためには、交通、運送、医療等、他の業種や行政との連携・協働も重要。これからの不動産のあり方を踏まえ、**今後の不動産業に係る中長期ビジョンを年度内に策定**。

## IV. 先取的・戦略的な不動産政策研究の推進

・グローバル社会の中で、産学官が一体となって、戦略的に不動産ビジネスの発展に取り組むことが重要。このため、産学官連携による**不動産政策推進の研究拠点を2020年頃を目途に形成**。

・SDGs、Well-being等の世界的な潮流を踏まえつつ、不動産のあり方がどのように人々の幸福度に寄与し得るか等について研究を推進。 1

機能等\分野	オフィス	住まい	まち
快適・利便	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ IT環境の確保、利便性高い立地</li> <li>○ フリーアドレス、リフレッシュスペース、コミュニケーションゾーン、集中ブース、パウダールーム、キッズスペース、仮眠室、カフェテリアの開放</li> <li>○ オープンでフラットな空間、クリエイティブな空間、時間・場所を選ばないサイバーオフィス</li> <li>○ サテライトオフィス、シェアオフィス(学童保育・保育所サービス付き等)、コワーキングプレイス&lt;多様性に応えるハード+サービス&gt;</li> <li>○ 入退館管理システム、同時通訳ブース</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ IoT住宅で空調等を最適化</li> <li>○ テレワークのための通信環境</li> <li>○ 働く「場」としての機能確保(書斎、通信、セキュリティ等)</li> <li>○ マンションの共有部をリノベーションしたワークスペース、スタディールーム</li> <li>○ リビングにおけるワークスペースの設置(リビ充)</li> <li>○ 育住近接(共同住宅内への保育所設置等)</li> <li>○ 宅配受取ポスト</li> <li>○ 電気自動車への対応(充電設備)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ モビリティ、自動運転、物流施設・駐車場の最適配置</li> <li>○ 人が行き交い、佇む、憩う公共空間(電線地中化、緑などで寛げる洒落た広場、バス停、ベンチ等)</li> <li>○ 安心して歩ける、賑わいある街並み</li> <li>○ 身近な所での移送・買い物、子育て等の支援</li> <li>○ 地域の課題や特性を踏まえたまちづくり</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 5px;"> <p>(例)</p> <p>大都市近郊→駅前のワークプレイス確保や子育て支援</p> <p>郊外の団地→子育て、高齢者支援</p> <p>地方の中心市街地→若者の就業・起業、子育て支援</p> </div>
健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 運動スペース</li> <li>○ 診療所、メンタルヘルス対策</li> <li>○ 駐輪場確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ヒートショック防止・バリアフリー</li> <li>○ デジタルヘルス情報基盤の整備</li> <li>○ 遠隔医療可能な通信環境</li> <li>○ 介護等可能な環境</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 公園やジョギングコース等</li> <li>○ 自転車通行・歩行空間</li> </ul>
省エネ・環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ZEB仕様</li> <li>○ 壁面や屋上の緑化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ZEH仕様</li> <li>○ 植栽、緑化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 緑地、自然環境の保全・活用</li> <li>○ 地域循環型冷暖房システム</li> <li>○ CO2吸収源(森林等保全)</li> <li>○ スマートシティ</li> </ul>
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 耐震性</li> <li>○ 自動認証、防犯・警備システム</li> <li>○ 非常用電源・備蓄スペース</li> <li>○ 避難スペースの確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 耐震性</li> <li>○ 見守り・異常時通報システム</li> <li>○ 自動認証、防犯システム</li> <li>○ 非常用電源等の確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 防犯カメラの設置</li> <li>○ 非常用トイレ等の確保</li> <li>○ 多言語表示</li> <li>○ 無電柱</li> </ul>
エリア価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 学校・集客にぎわい施設の併設</li> <li>○ エリアマネジメントシステム</li> <li>○ 他業種交流を促す環境づくり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資産価値の重視</li> <li>○ 空き家の有効活用</li> <li>○ 日本版CCRC</li> <li>○ 民泊との調和</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 美術館・博物館等の文化施設</li> <li>○ コンパクト・プラス・ネットワーク</li> <li>○ スポンジ化対策</li> <li>○ 遊休不動産の有効活用</li> <li>○ ユニバーサルデザイン</li> <li>○ 二地域居住、二地域生活・就労</li> </ul>

## ■生産性を向上し業務効率化を実現

例) 偶発的な打合せを誘発しイノベーションを促進



フリーアドレスの例 内部階段の例 打合せスペースの例 緑地空間の例

### 【実現方策】

- ・フリーアドレス、内部階段、打合せスペース、リフレッシュルーム、緑地空間

## ■多様なニーズをオフィス内でワンストップ実現

例) 女性、高齢者など多様な主体の社会参画を促進



託児所の例 医療クリニックの例 フィットネスクラブの例

### 【実現方策】

- ・オフィス内への託児、医療、運動機能等の導入

## ■多様なワークスタイルの確保

例) 業務内容やその日の予定に応じて自由に職場を選択

例) 地方圏で二地域居住、二地域生活・就労を実現



サテライトオフィス・シェアオフィスの例 移住生活の例

### 【実現方策】

- ・サテライトオフィス、シェアオフィス等の活用(オフィスの分散化)
- ・地域の遊休不動産(空き家・空きビル等)の有効活用

## ■“生活+α”の実現

例) テレワークに適した自宅環境の整備(生活“+仕事”)

例) センシングを通じた最適環境の提供(生活“+健康管理”)



書斎の例 スタディールームの例 民間学童の例 IoT住宅の例

### 【実現方策】

- ・書斎、スタディールーム、育児サービス等の整備・展開
- ・住まいの高機能化(IoT住宅等)

※ 上記写真は「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」での各社等ご説明資料及びHPから引用。著作権は各社等にあるため、転載等の二次使用禁止。