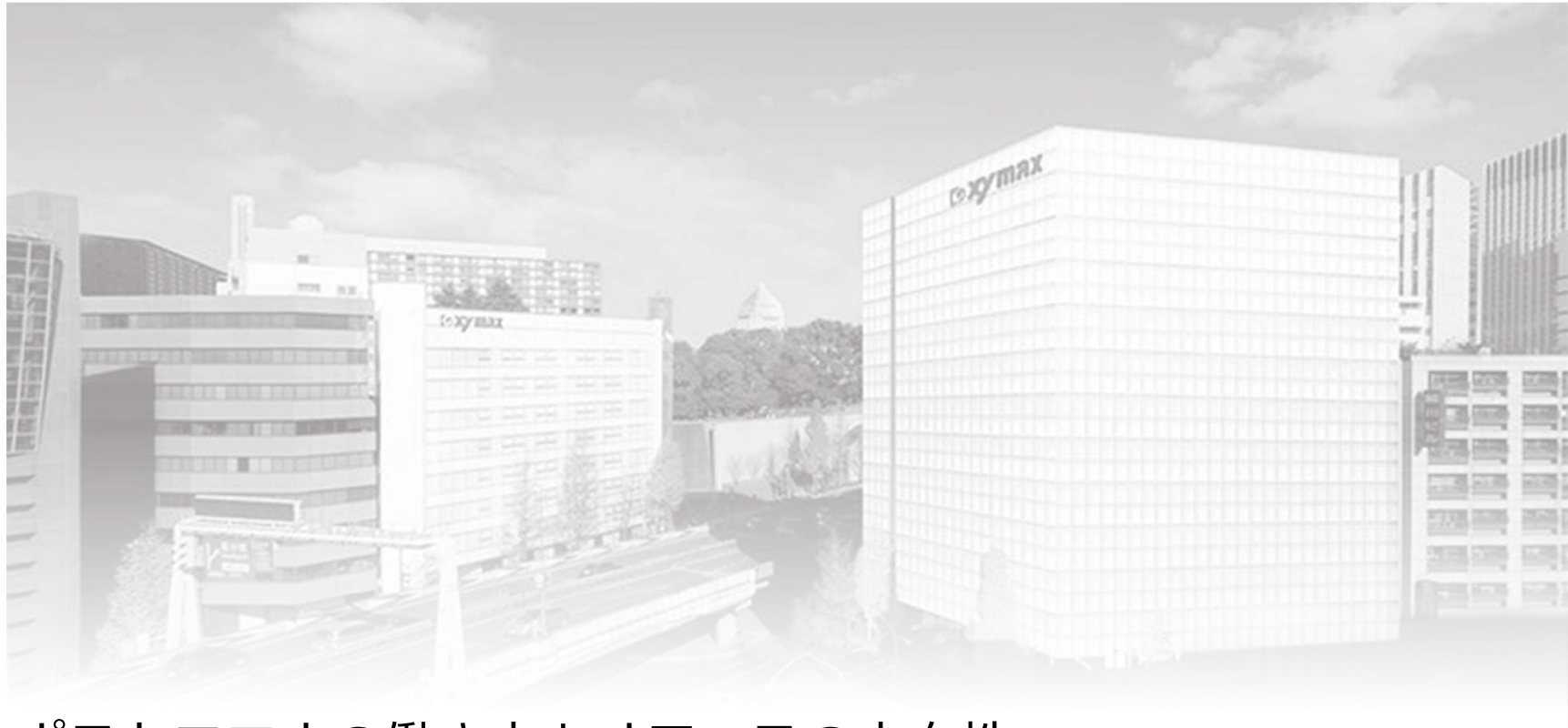


内閣府・第3回都市再生有識者懇談会

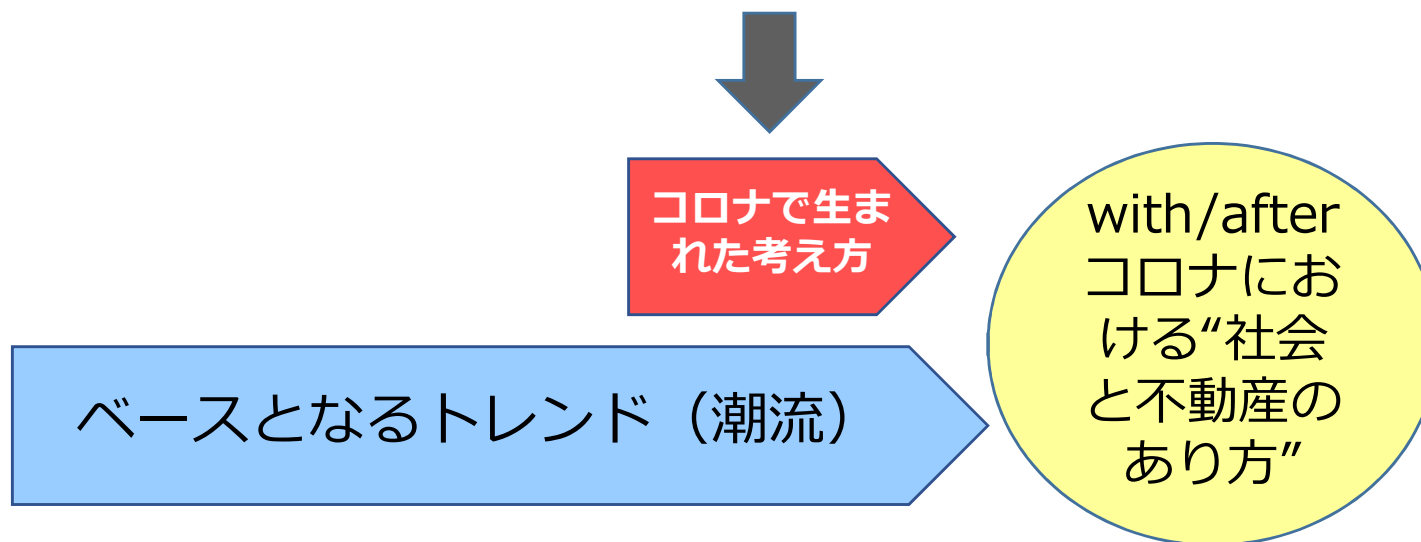


## ポストコロナの働き方とオフィスの方向性

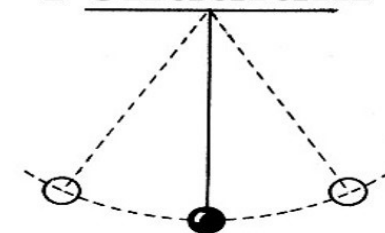
2021年2月24日

株式会社ガイマックス不動産総合研究所  
代表取締役社長 中山 善夫

# コロナ危機をどう捉えるか？



## Pendulum



スナップショットで振り子の動きを撮ると両端に止まって見える

しかし、もっと長い時間と視野で物事の動きを捉えることが必要

- コロナ危機は大きなインパクト。われわれの生活や行動、考え方を  
変えようとしている
- 一方で、コロナ禍では、現在の状況に目を奪われ、近視眼的とな  
り、この状態が今後もずっと続くと考えがち
- ベースとなるトレンドがコロナにより加速するのか、変更になるの  
か、新たなものが付け加わるのかの見極めが大切

# ベースとなるトレンド（潮流）とコロナによる影響

不動産リアルトレンド2021 ～新型コロナが社会と不動産に与える影響～  
社会経済の変化から、重要と考えられる以下の11のテーマを取り上げ、  
コロナ前からの潮流、コロナにより起きてきていること、不動産へのインパクトを考察したもの



- 1. 価値観の変化
- 2. 人手不足
- 3. 働き方改革
- 4. 国際化・外国人との共生
- 5. データ社会
- 6. テクノロジーの進歩
- 7. 都市と地方
- 8. 建物ストックの老朽化
- 9. 自然災害
- 10. ESG
- 11. メガイイベント

[https://soken.xymax.co.jp/2020/12/25/2012-real\\_trend/](https://soken.xymax.co.jp/2020/12/25/2012-real_trend/)  
(ザイマックス総研のHPで公表中)



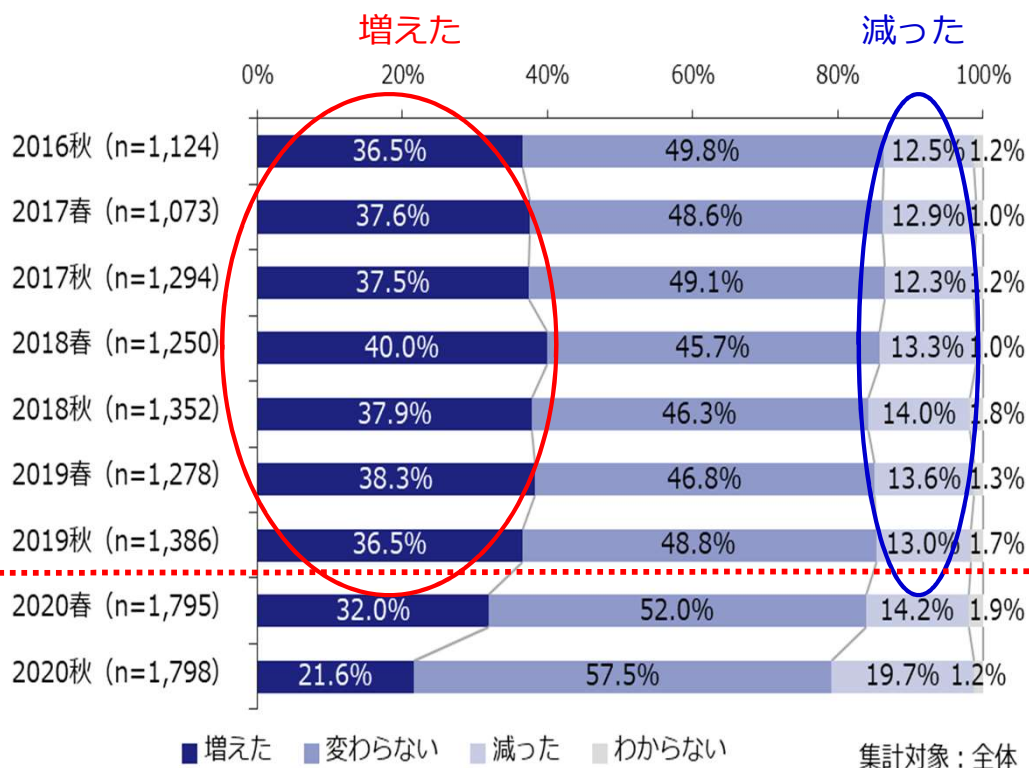
# 1. ビフォーコロナの状態は？

## 企業のオフィスに対するニーズの変化

### 量的変化

企業は好調な業績から人を増やし、オフィスニーズは量的に拡大した

【オフィスの利用人数の変化】

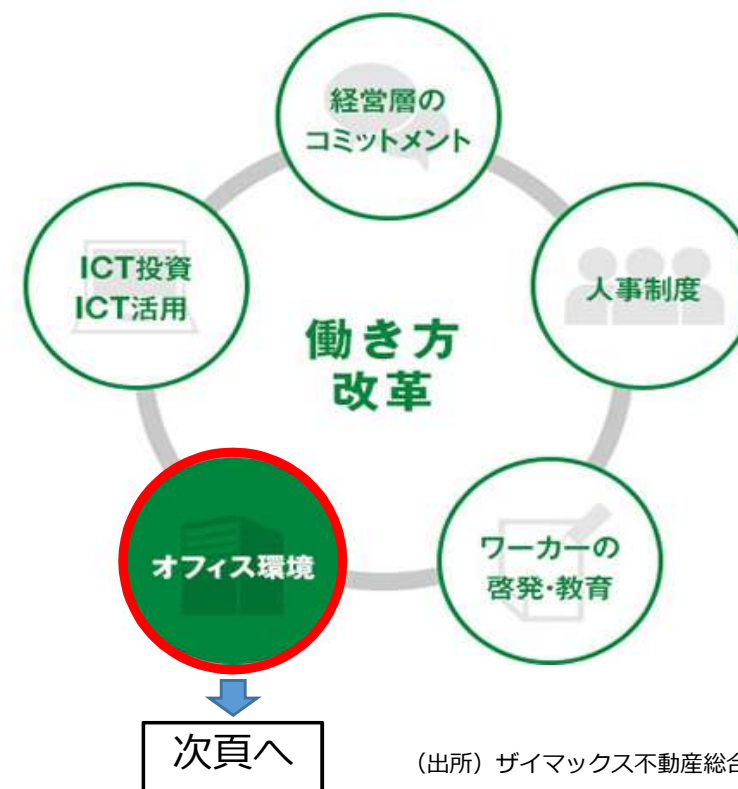


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」(2020年12月)

### 質的变化

企業の働き方改革へ進展に伴い、オフィス環境の重要性が増してきた

【働き方改革に必要な要素】

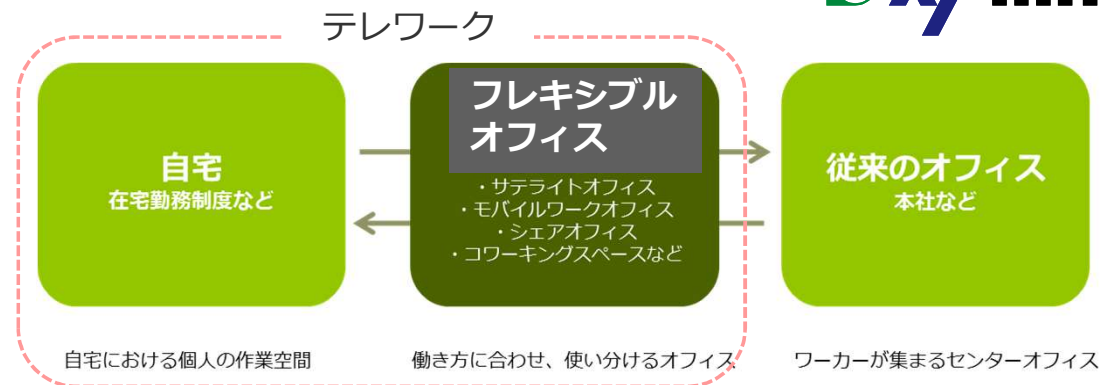


(出所) ザイマックス不動産総合研究所

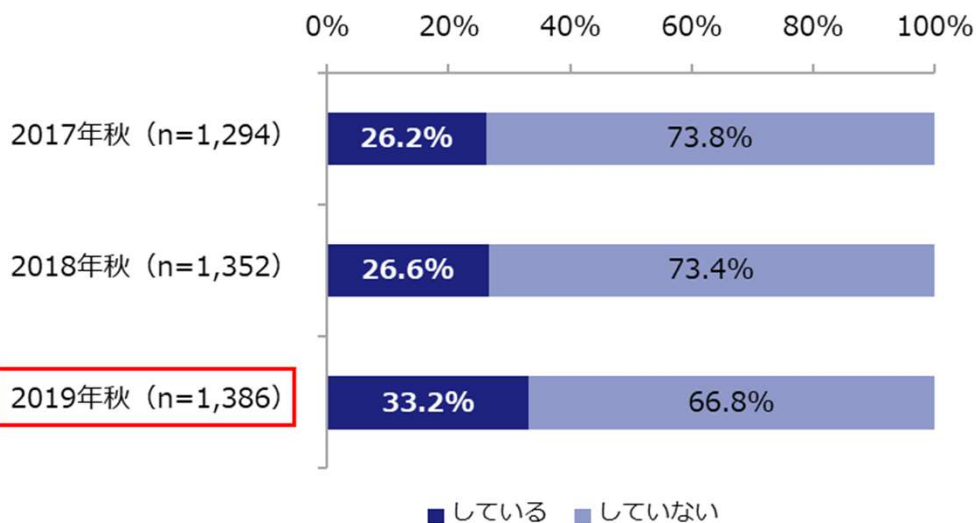
# 1. ビフォーコロナの状態は？

## オフィス環境の整備

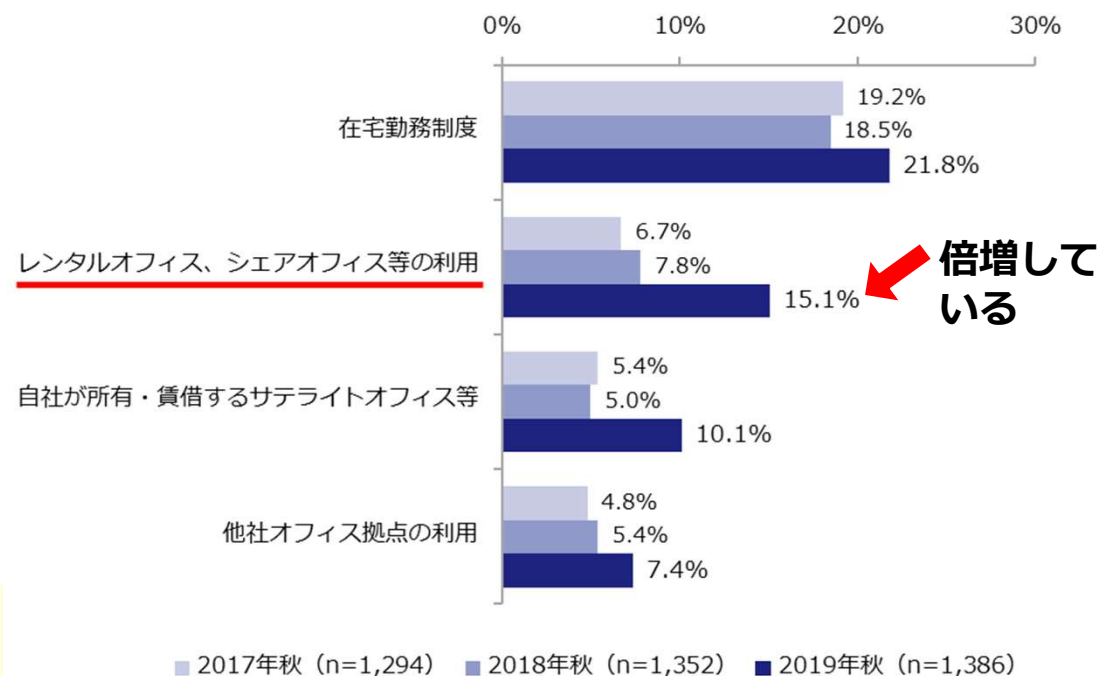
### ● オフィス外 テレワークが普及し始めていた



【テレワークする場所や制度の整備】



【テレワークする場所や制度の内容 (複数回答)】



### 働き方改革の切り札はテレワーク

### ● オフィス内

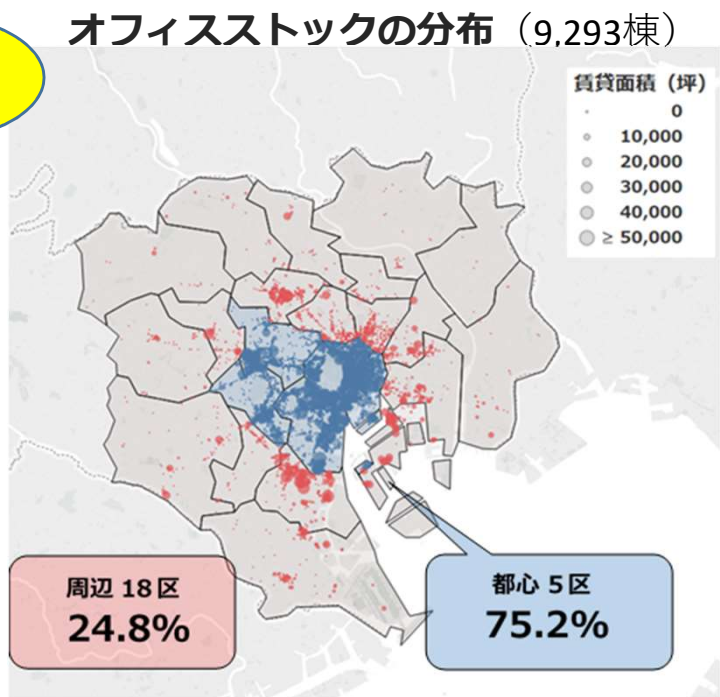
会議室、固定席のほか、フリーアドレス、リフレッシュスペース、オープンなミーティングスペースなどが増えていた

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2019秋」(2019年11月)

# 1. ビフォーコロナの状態は？

## そもそもオフィスは都心に集中している

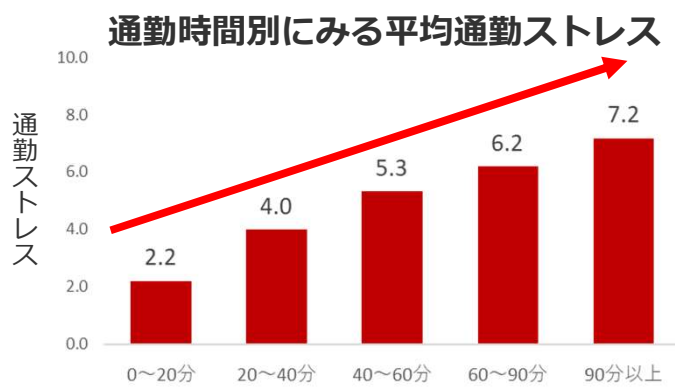
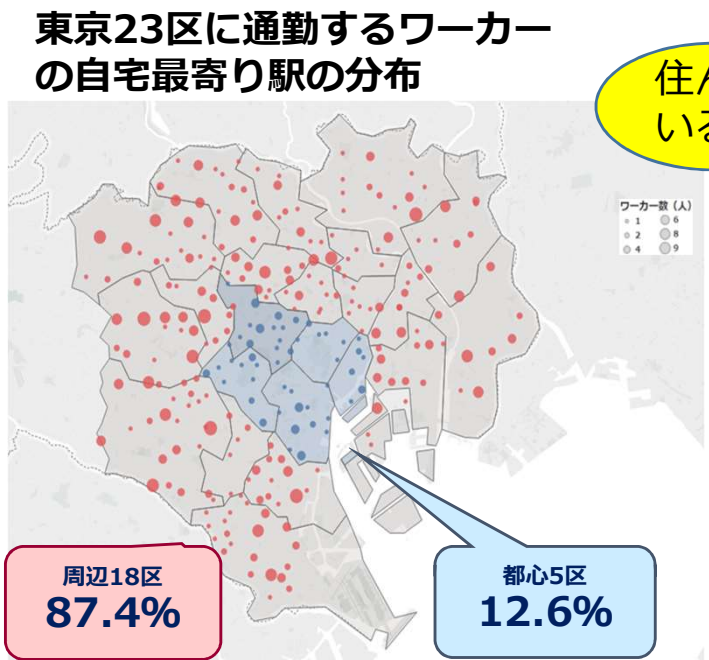
働く場所



VS.

通勤せざるをえない状況

住んでいる所



平均通勤時間…片道**49分**

通勤時間が長くなるとストレスが高まり、勤労意欲や生産性が落ちる

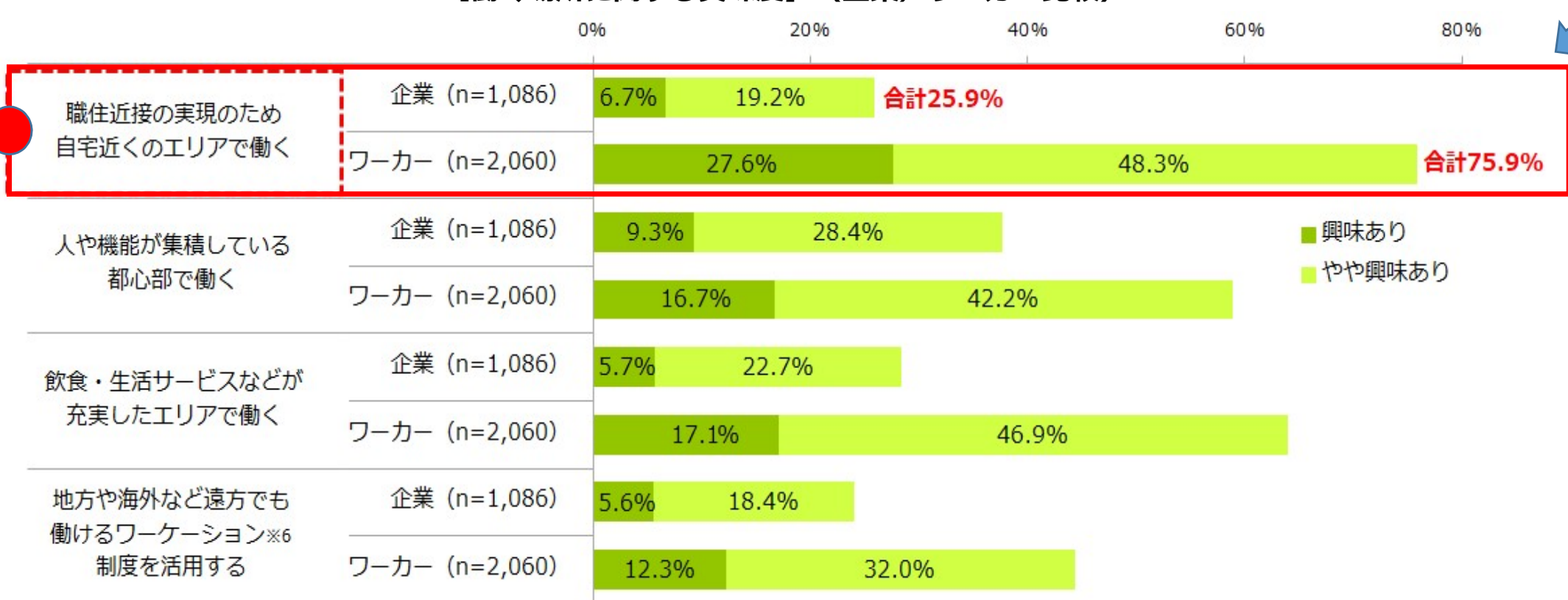
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2020」(2020年1月)

# 1. ビフォーコロナの状態は？

## ワーカーは職住近接のニーズが最も高い

全体的にワーカーの方が働く場所に対する興味度が高く、「**職住近接**の実現のため、自宅近くのエリアで働く」（ワーカー75.9%、企業25.9%）が、企業意見とのギャップが最も大きかった。

【働く場所に関する興味度】（企業／ワーカー比較）

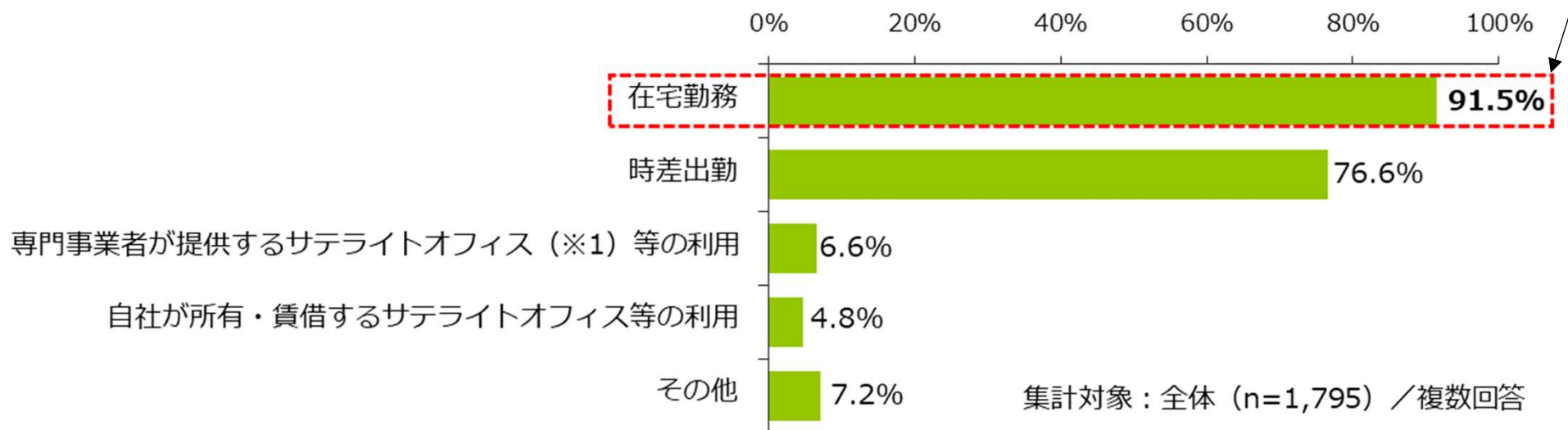


※6 ワーケーション...旅行先などで働くことを意味する、ワーク（仕事）とバケーション（休暇）を組み合わせた造語。

## コロナ危機で強制的な在宅勤務に (“大規模な社会実験”)

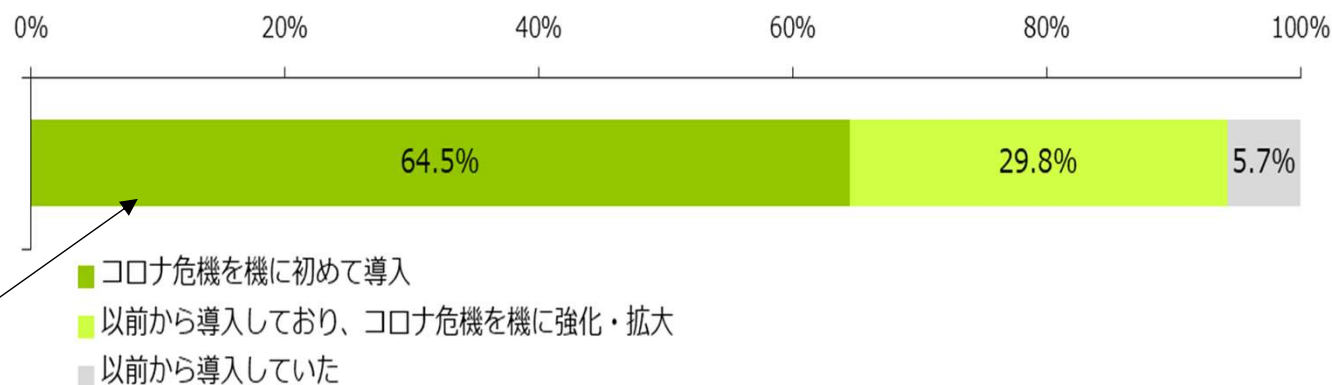
### 【新型コロナ対策として実施した施策】

9割以上が在宅勤務を実施した



### 【在宅勤務導入のきっかけ】

約65%がコロナ危機を機に初めて在宅勤務を導入



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」(2020年7月)

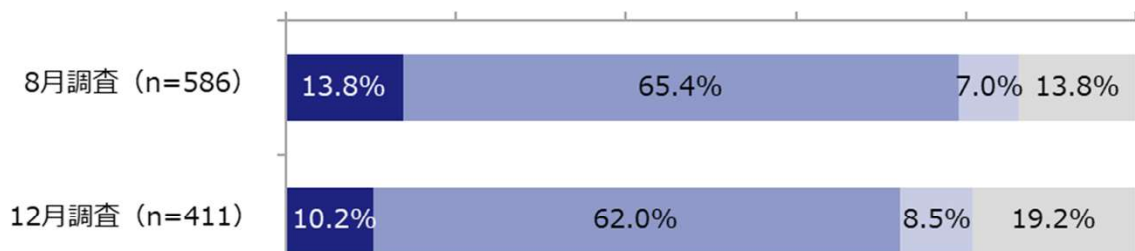


## 2. ウィズコロナで何が起きてる？

# 現在の出社率は？ポストコロナの意向は？

### 現在 【オフィス出社率の制御状況（首都圏企業調査）】

0% 20% 40% 60% 80% 100



- 極力オフィスが無人になるよう制御している
- 出社しつつもコロナ危機発生以前より少なくなるよう制御している
- 原則出社、または出社を推奨
- 特に制限していない

### 現在 【現在のオフィス出社率（首都圏企業調査）】

0% 20% 40% 60% 80% 100%

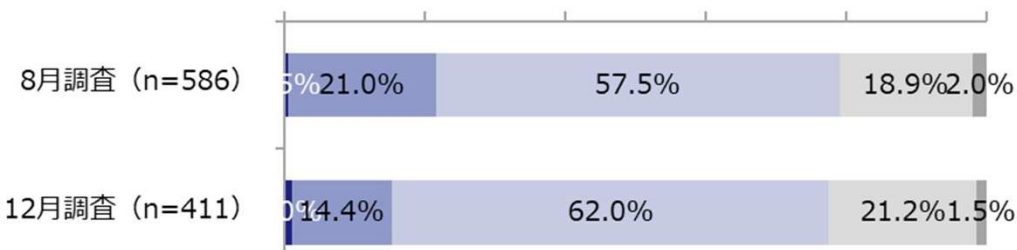


- 0%
- 0%超50%未満
- 50%以上100%未満
- 100%
- 無回答

2020年8月と12月を比較すると、12月の方がやや出社する方向に振れている

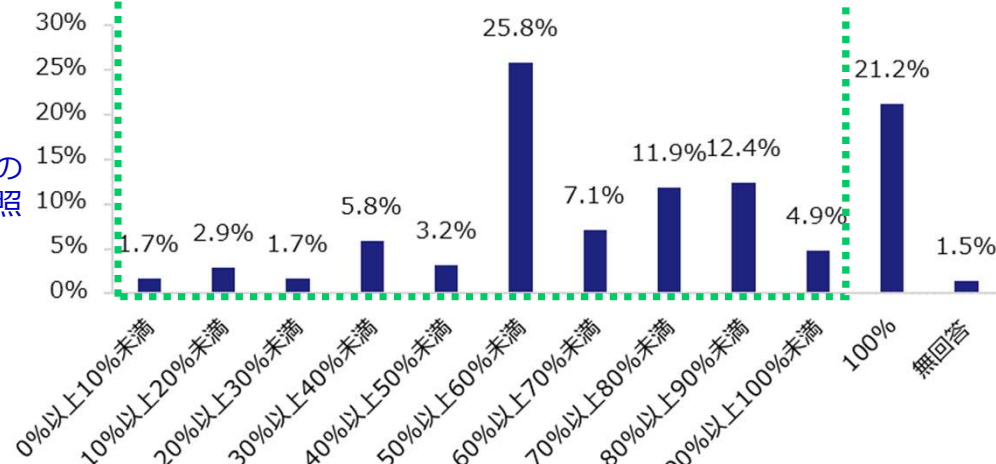
### 将来 【オフィス出社率の将来意向（首都圏企業調査）】

0% 20% 40% 60% 80% 100%



- 0%
- 0%超50%未満
- 50%以上100%未満
- 100%
- 無回答

### テレワーク意向あり：77.3%



12月調査の詳細は右図の棒グラフ参照

※上記2020年12月調査は、2021年1月の2回目の緊急事態宣言前のものであることに注意。当該宣言の影響については、さらに2021年1月時点で首都圏企業調査を実施しており、近日中に発表する予定である。

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2020年12月」(2021年1月)

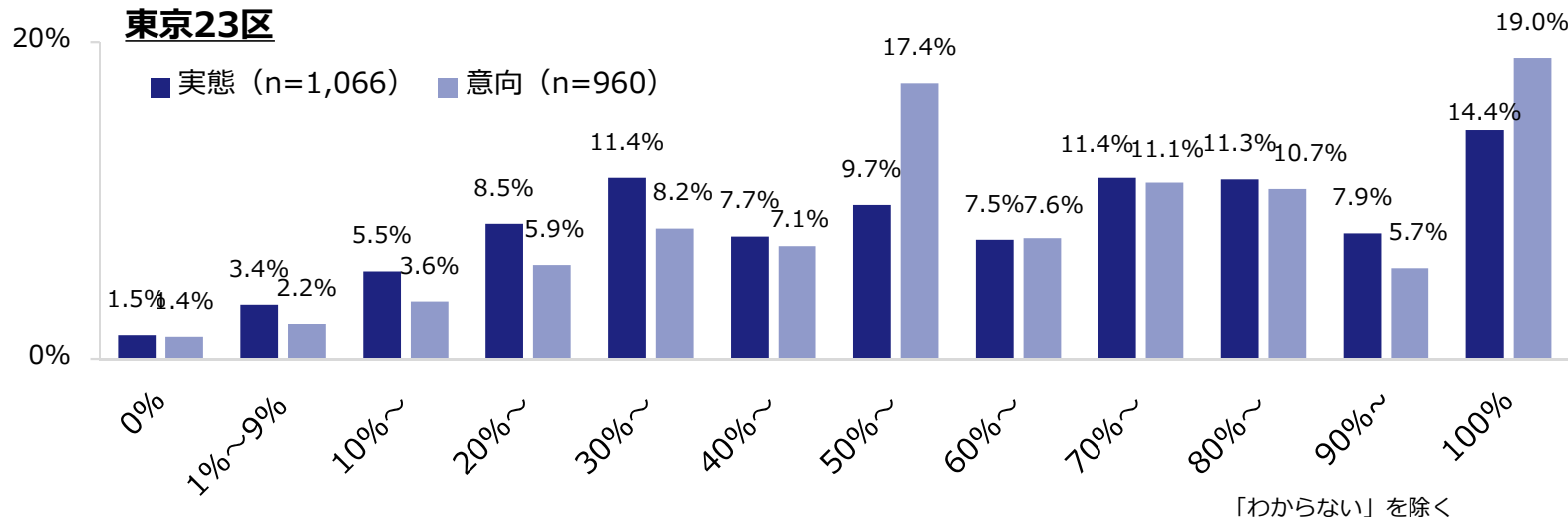
## 2. ウイズコロナで何が起きてる？

# 現在の出社率は？ポストコロナの意向は？（続き）

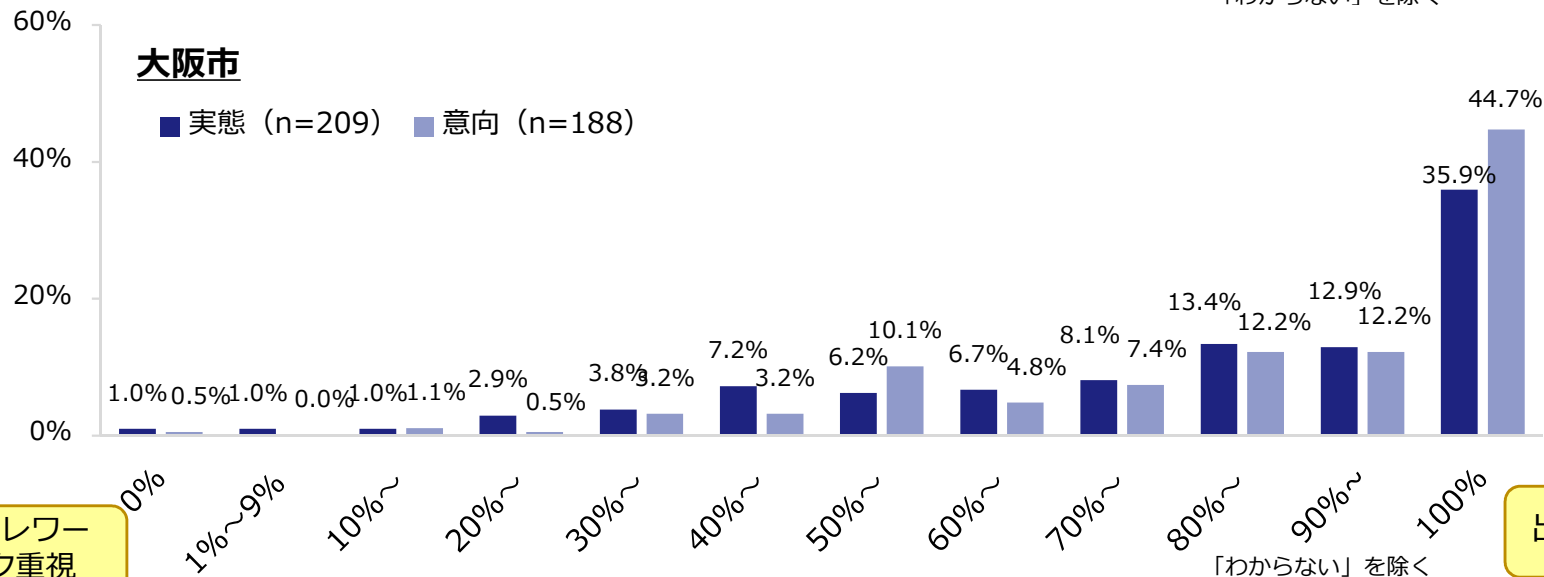
現在

将来

【10月時点の出社率（実態/コロナ危機収束後の意向）＜オフィス所在地別＞（全国大都市圏）】



東京23区は実態も意向も**なだらか**（テレワーク重視）な分布になっている



大阪市は実態も意向も**右寄り**（出社重視）で100%が一番多い。  
※名古屋市や他の政令指定都市も同様

テレワーク重視

出社重視

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」（2020年12月）

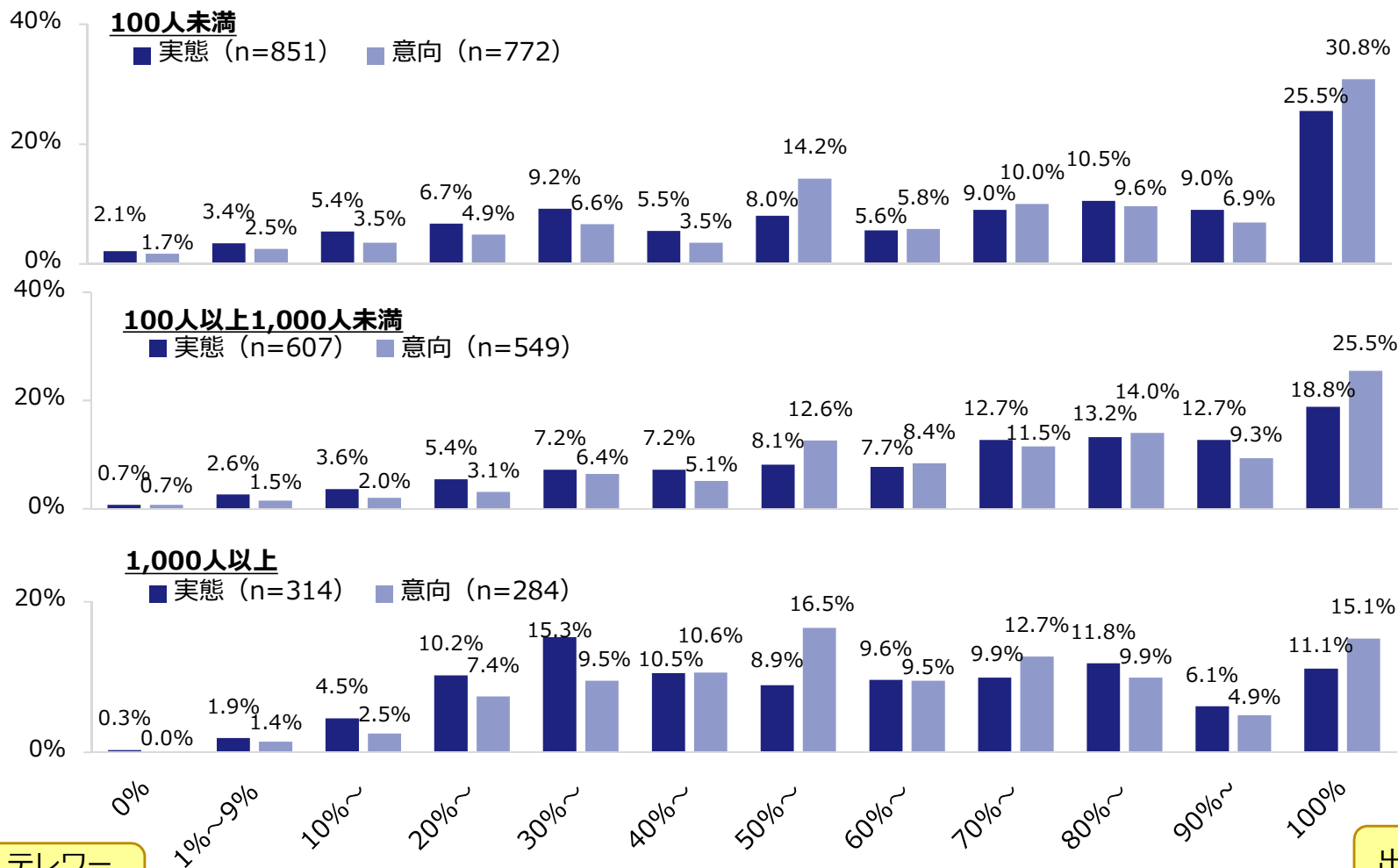
## 2. ウィズコロナで何が起きてる？

# 現在の出社率は？ポストコロナの意向は？（続き）

現在

将来

【10月時点の出社率（実態/コロナ危機収束後の意向）＜企業規模別＞（全国大都市圏）】



企業規模が小さくなるにしたがって、実態も意向も**右寄り**（出社重視）の分布となっている

1千人以上の大企業は実態も意向も**なだらか**（テレワーク重視）な分布になっている

テレワーク重視

出社重視

集計対象：「わからない」を除く

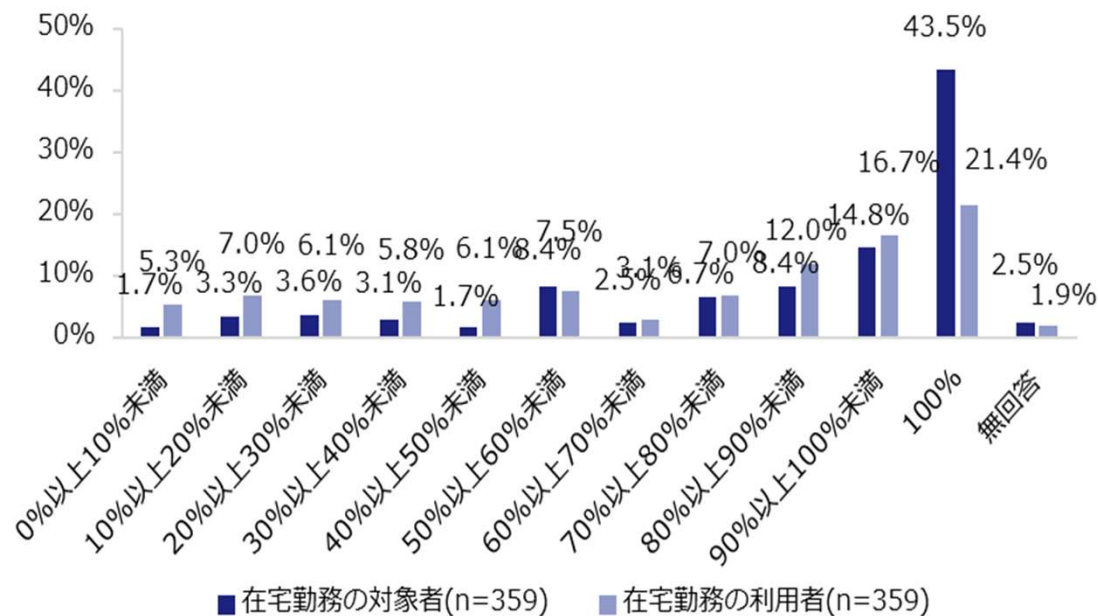
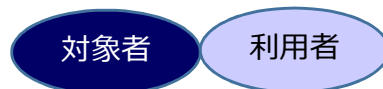
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」（2020年12月）

Copyright(c) xymax corporation All rights reserved.

## 2. ウィズコロナで何が起きている？

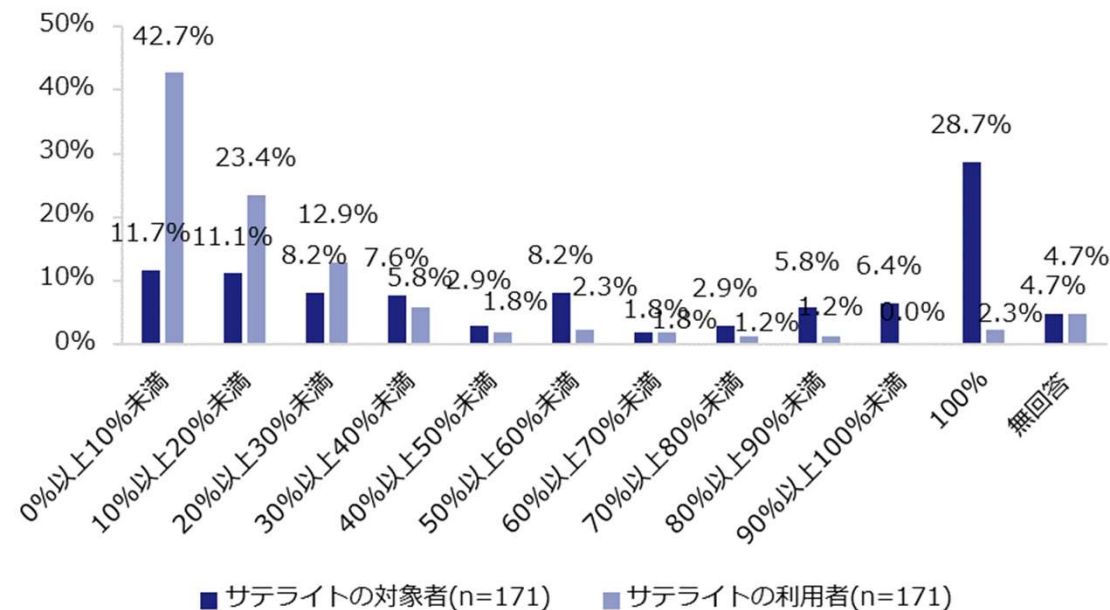
# 現在のテレワークは在宅勤務が中心

【在宅勤務の対象者と利用者の割合  
(首都圏企業調査・12月)】



在宅勤務ができる対象者の多くが実際に在宅勤務を利用している

【サテライトオフィスの対象者と利用者の割合  
(首都圏企業調査・12月)】



サテライトオフィスの対象者の一部しか実際にサテライトオフィスを利用していない

理由①…コロナ禍で今は在宅勤務を優先しているか、もしくは出社を選択

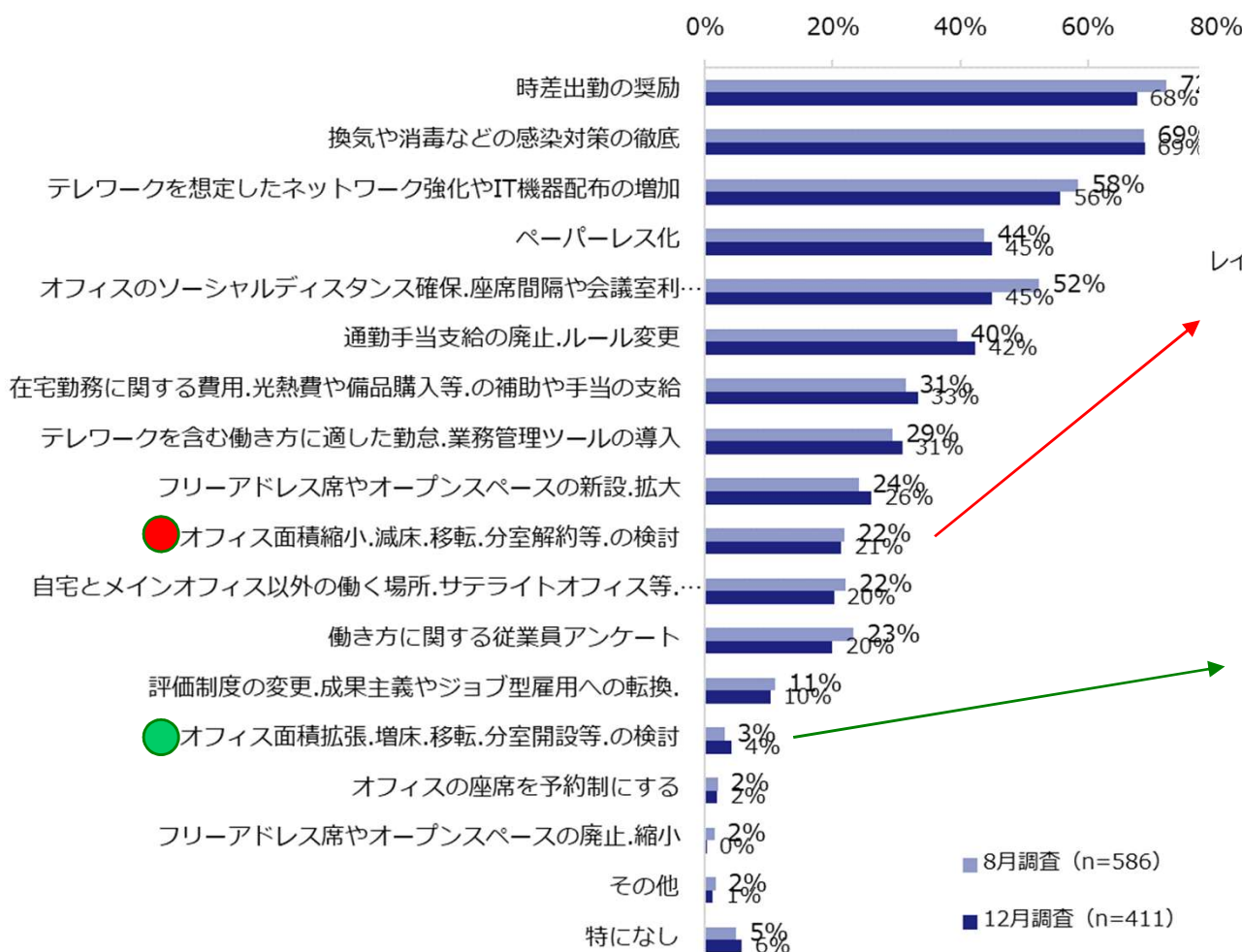
理由②…ニーズに対してサテライトオフィスの数が足りない

理由③…テレワークの選択肢として、サテライトオフィスがあること自体を知らない

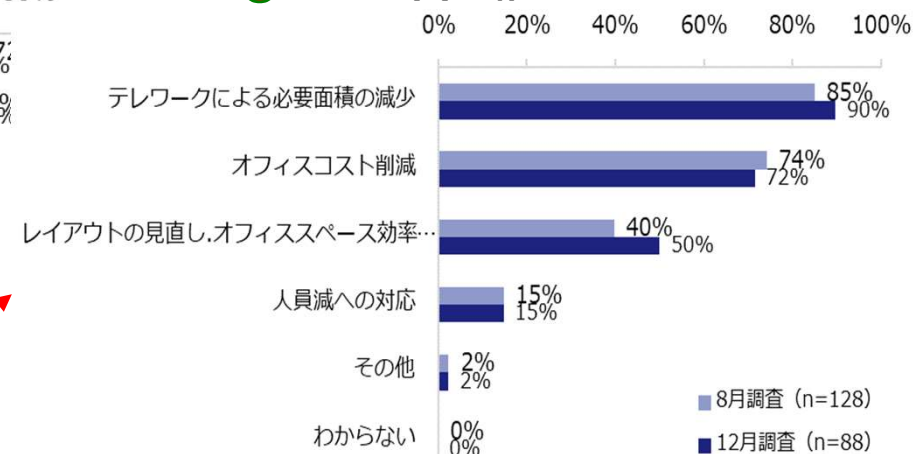
## 2. ウィズコロナで何が起きてる？

# 企業のオフィス面積見直しの動きも始まった

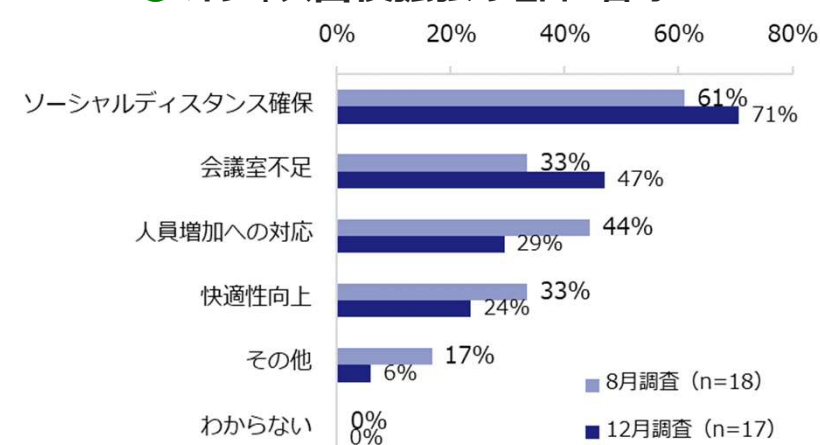
### 【働き方およびワークプレイスについての取り組み（首都圏企業調査）】



### ● オフィス面積縮小の理由・目的



### ● オフィス面積拡張の理由・目的

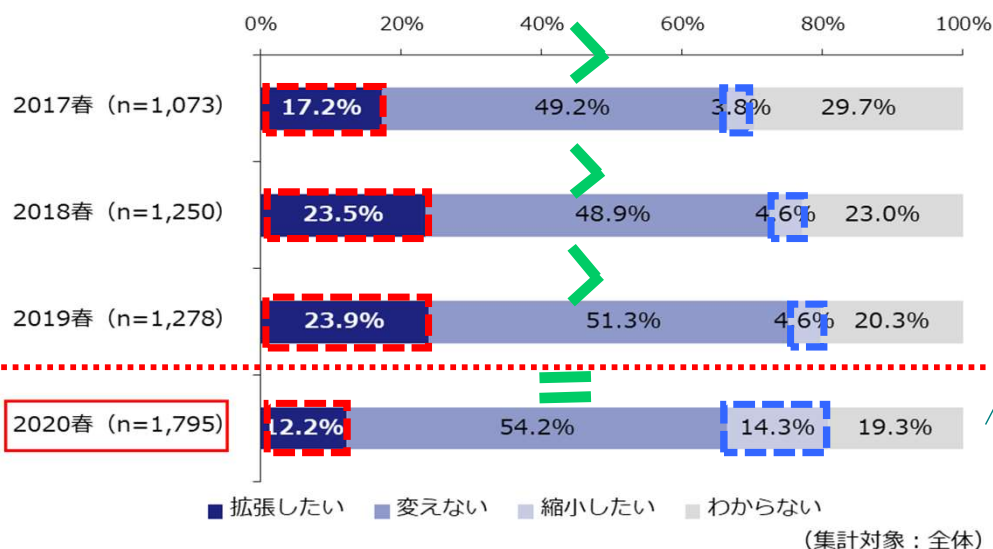


(出所) ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2020年12月」（2021年1月）

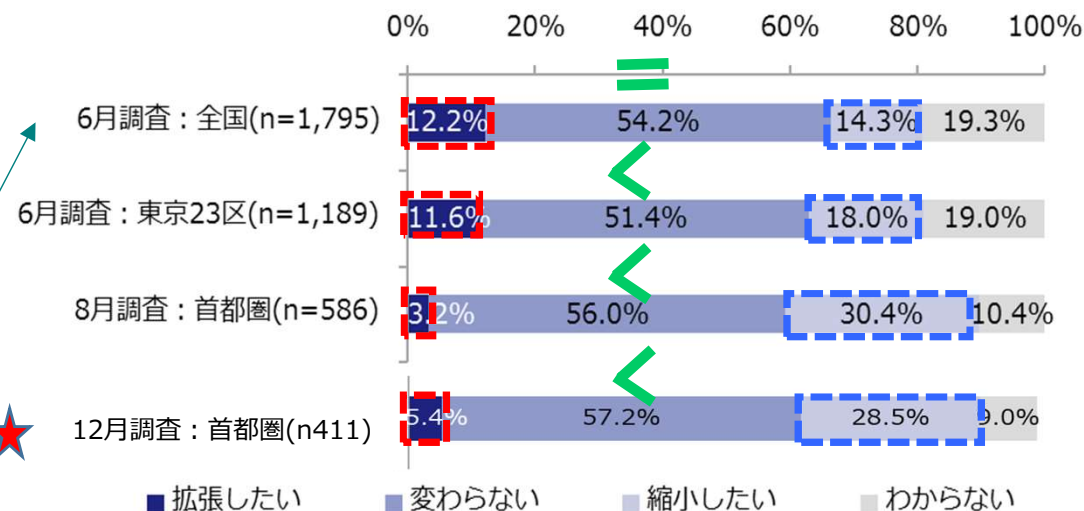
## 2. ウィズコロナで何が起きている？

# 今後の企業のオフィス需要にも変化が生じ始めている

### 【今後のオフィス面積の意向（全国大都市圏）】



### 【今後のオフィス面積の意向（首都圏）】

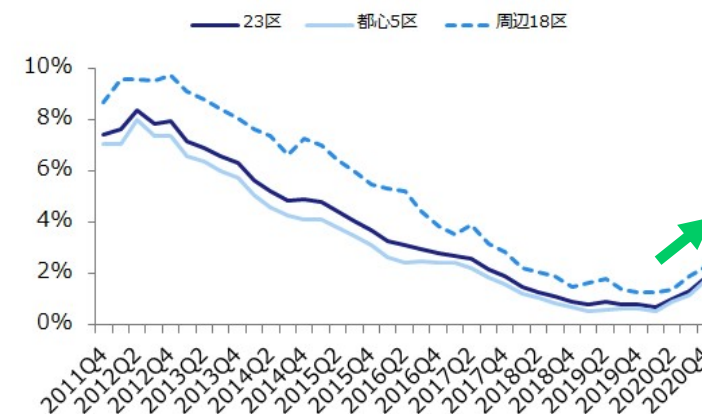


コロナ前では今後のオフィス面積の意向は「拡張したい」が続いていた。しかし、コロナ禍になり、変化が生じた

首都圏企業調査ではオフィス面積の縮小意向が強まっている

東京オフィスマーケットの空室率も上昇し始めている

### 【空室率（東京23区）】



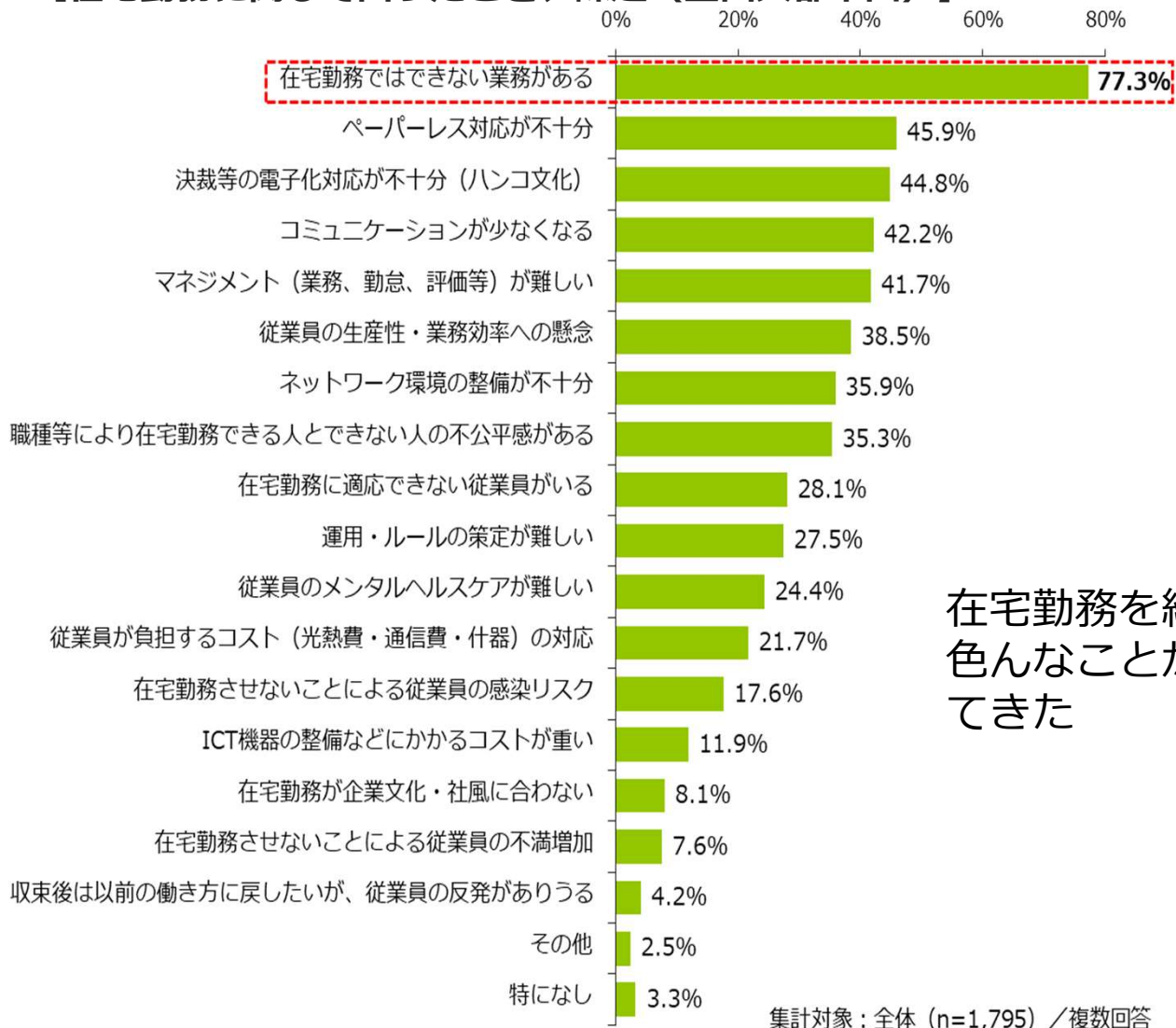
	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
空室率(23区)	0.78%	0.71%	1.01%	1.34%	1.87%
空室率(都心5区)	0.63%	0.54%	0.89%	1.17%	1.74%
空室率(周辺18区)	1.28%	1.27%	1.37%	1.90%	2.26%

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査」、「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査」、「オフィスマーケットレポート東京2020Q4」

## 2. ウィズコロナで何が起きてる？

# コロナ禍での在宅勤務で明らかになった課題とは

【在宅勤務に関して困ったこと、課題（全国大都市圏）】



【強制的な在宅勤務でみえた4つの“不”】

ツール・環境整備  
の**不**足

業務内容の  
**不**公平感

コミュニケーション  
の**不**足

マネジメントの  
**不**安

在宅勤務を経験して  
色々なことがわかってきた

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス」（2020年7月）

### 3. ポストコロナでどうなる？

## コロナ禍における働き方と働く場所の変化



#### 一部がテレワーク対象

テレワーク制度・場  
所整備していた企業  
**3割**

テレワークする制  
度・場所の選択肢が  
あったワーカー  
**1割**

- ・ オフィスに通勤・  
出社があたりまえ
- ・ 特定理由前提の  
テレワーク

#### テレワーク=強制在宅

企業の在宅勤務  
**9割**

オフィスワーカーの  
テレワーク導入 (パ  
ーソル総研/厚労省 (LINE)  
全国平均**3割弱**  
(東京都5割)

- ・ 中小企業も在宅経験
- ・ エリア、業種等の差
- ・ 満足度、評価に差  
(経験者と初心者)

#### 原則在宅勤務を緩和へ

段階的に出社再開

ローテーション出社

出社率20~50%~100%

原則在宅勤務を継続も

併せて人事制度や評価制  
度の見直しに着手

- ・ 大企業など、積極的な動き
- ・ 案外在宅でやれた
- ・ 紙文化、ハンコ文化の弊害
- ・ オンラインへの慣れ

#### 今後のワークプレイスの ニューノーマルは？

- ・ **テレワークがどう定着するか？**
- ・ **メインオフィス縮小が進む？**
- ・ **安心・安全なオフィスとは？**
- ・ **集約統合 → 分散が進む？**
- ・ **都心 → 郊外も働く場に？**
- ・ **メインオフィスのありかたは？**



中長期的にどう変化するか？



### 3. ポストコロナでどうなる？

## コロナで働き方と働く場所の変化が加速する

働き方改革＋  
コロナで加速

これまで

<働き方>

- ✓ 通勤するオフィスの場所は一つ
- ✓ 毎日同じオフィスに通勤
- ✓ 社員は固定席
- ✓ 営業はオフィスに戻り、事務処理
- ✓ 正社員終身雇用＋派遣雇用
- ✓ 労働時間で社員を管理
- ✓ 育児や介護による退職



<オフィス需要>

- ✓ 立地も面積もFIXしがち
- ✓ 人数を基にしたオフィス面積

企業を取り巻く  
社会環境と課題

- 人材不足
- 採用強化
- 生産性の向上
- ICT進化
- 雇用制度の多様化
- コスト効率化
- ワークライフバランス
- 女性・中高年層の活用
- 労働条件等の法整備
- 外資・外国人の流入
- 事業継続
- イノベーション
- 社員の満足度の向上

これから

<働き方>

- ✓ 働く場所が複数になる？  
業務にあわせて選択、移動する？
- ✓ 毎日同じオフィスに通勤しなくなる？
- ✓ 固定席ではなくなる？
- ✓ 営業は、オフィスに戻らない？
- ✓ 雇用形態の流動化が進む？
- ✓ 人事評価システムの見直しが進む？
- ✓ 多様な人材の雇用が進む？

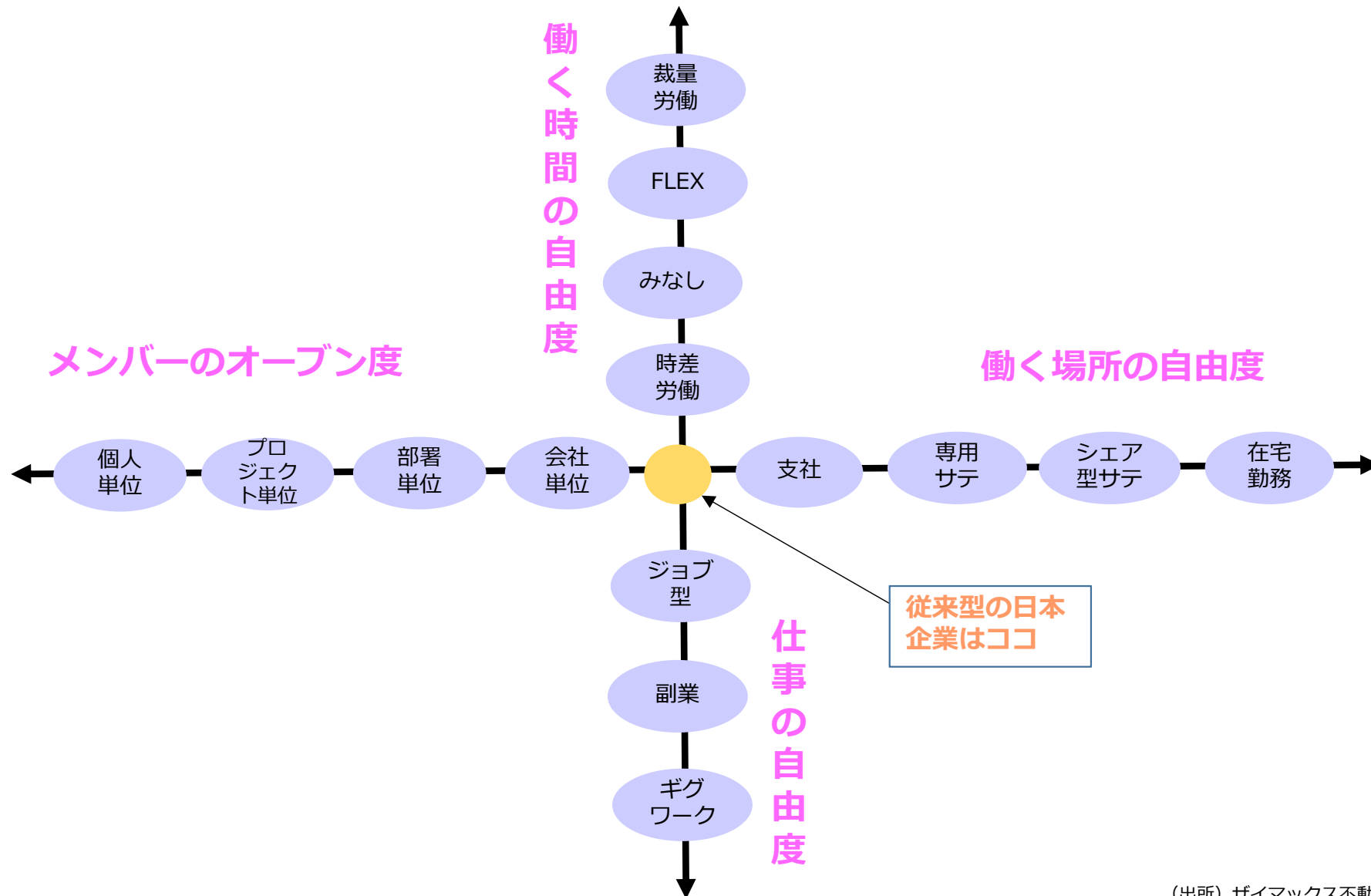


<オフィス需要>

- ✓ 集約するオフィスにこだわらない・分散するオフィスへ
- ✓ 都心に全員分のスペースを必要としない
- ✓ 賃貸借契約に縛られない、フレキシブルな利用形態のオフィスが増える

### 3. ポストコロナでどうなる？

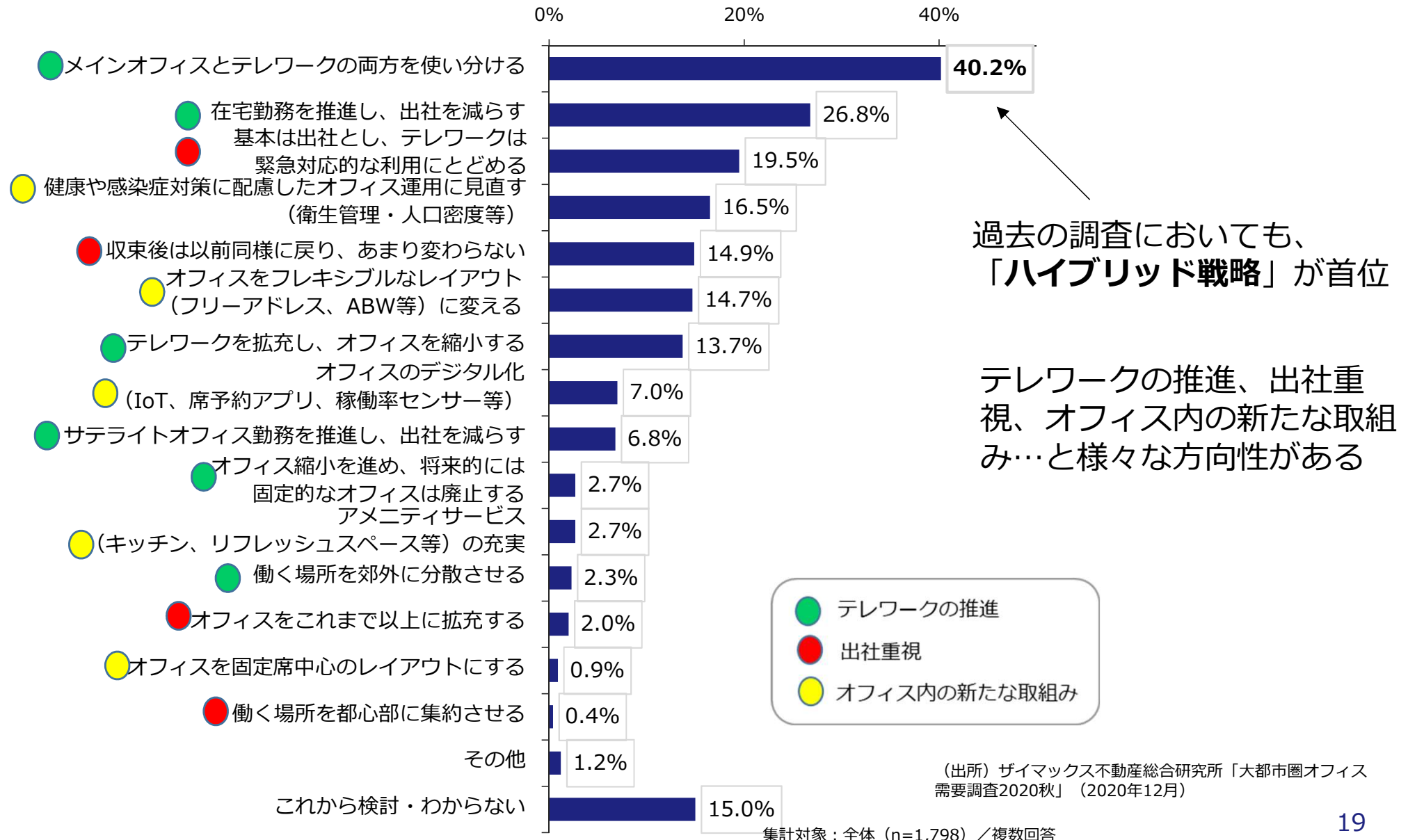
## コロナで働き方と働く場所の変化が加速する（続き）



(出所) ザイマックス不動産総合研究所

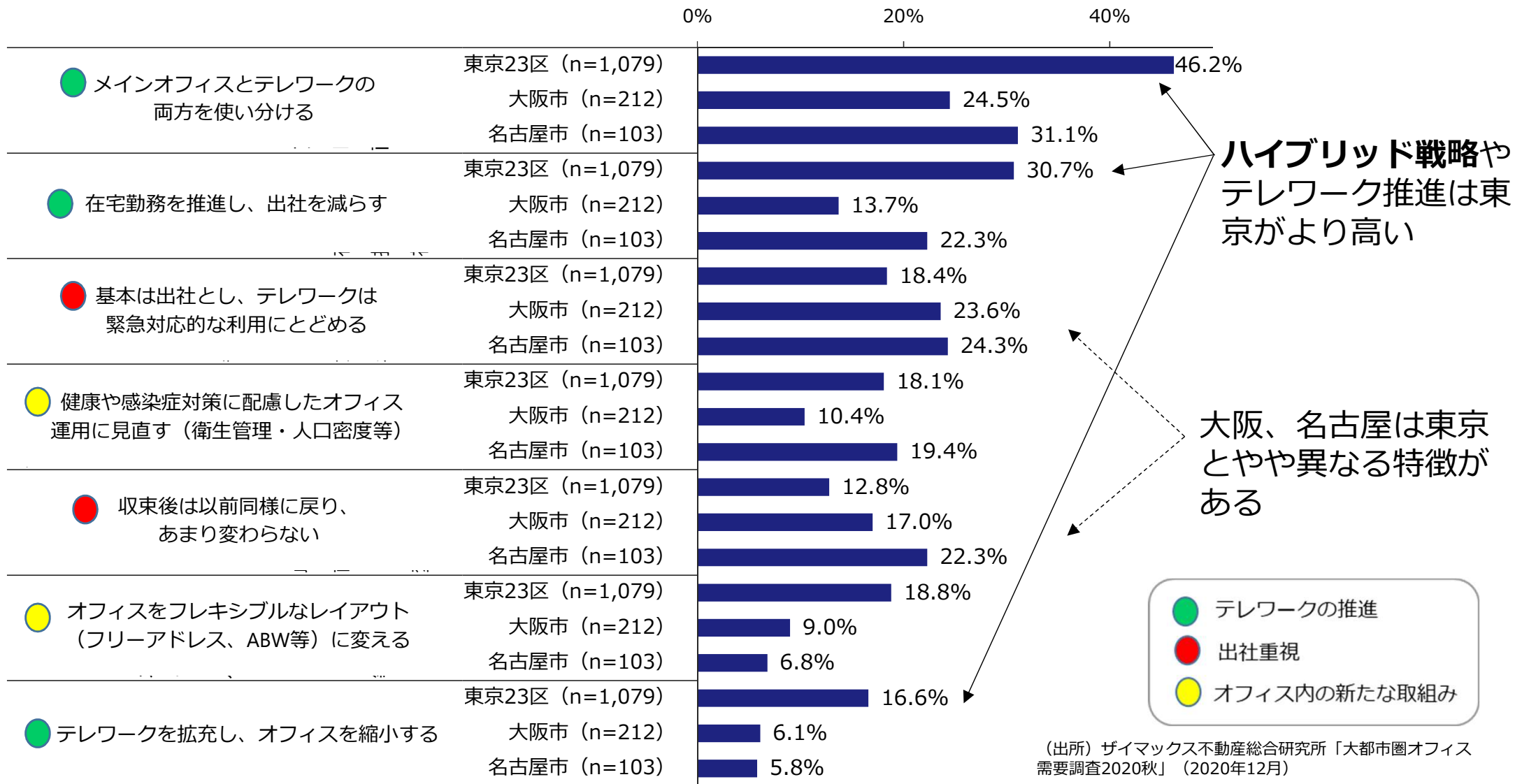
# 企業のポストコロナのオフィス戦略の方向性は？

【ポストコロナのワークプレイスの方向性＜全体＞（2020年10月）（全国大都市圏、以下同様）】



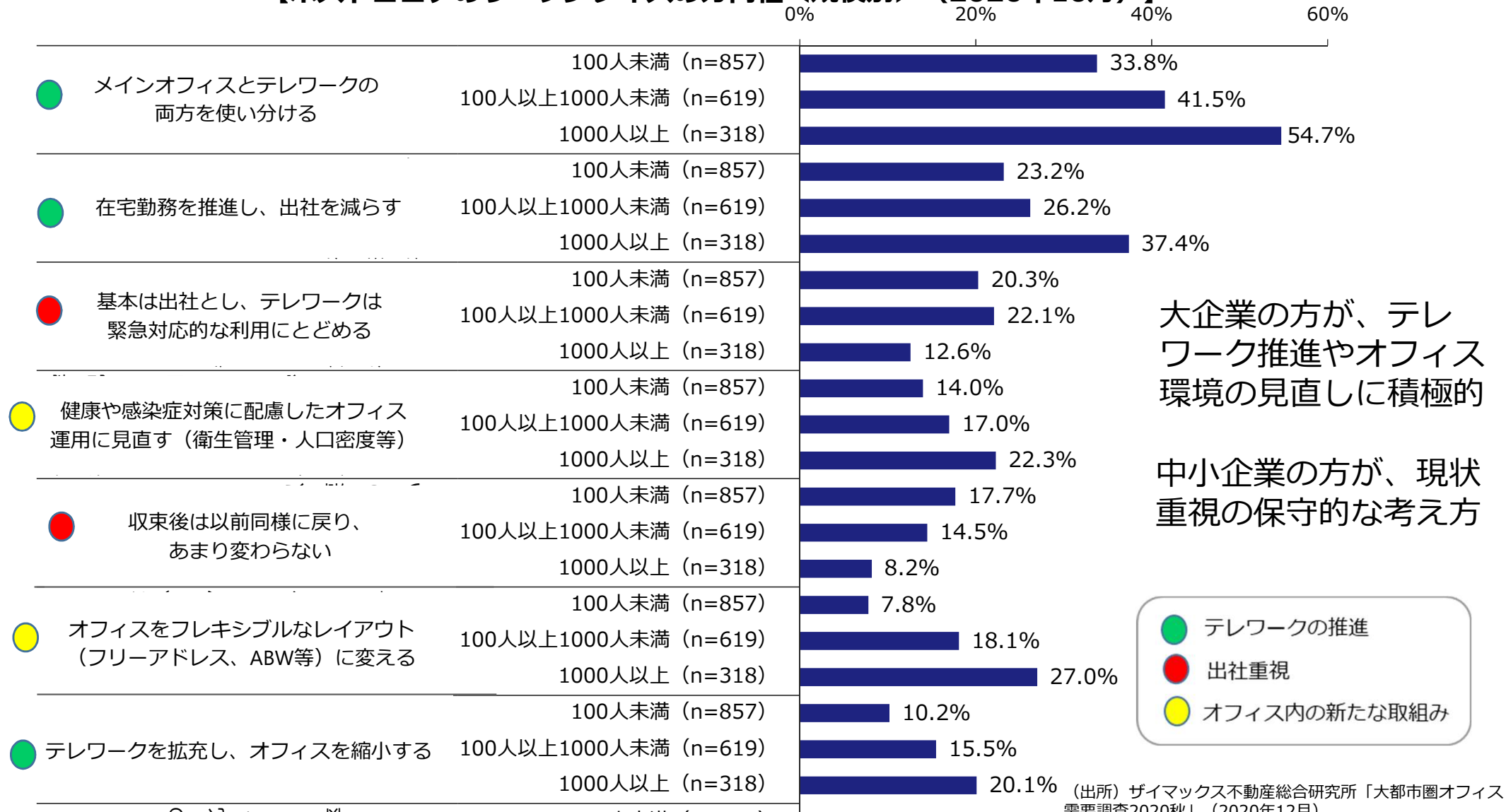
# 企業のポストコロナのオフィス戦略の方向性は？（続き）

【ポストコロナのワークプレイスの方向性＜オフィス所在地別＞（2020年10月）】



# 企業のポストコロナのオフィス戦略の方向性は？（続き）

【ポストコロナのワークプレイスの方向性＜規模別＞（2020年10月）】



（出所）ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」（2020年12月）

### 3. ポストコロナでどうなる？

## 集約と分散のハイブリッド戦略とは？

	集約	分散
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーションがとりやすい</li> <li>・アイデア出ししやすい(プレスト)</li> <li>・勤怠管理がしやすい</li> <li>・情報セキュリティ度が高い</li> <li>・ネットワーク環境が安定している</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WLBが保ちやすい</li> <li>・家事、育児、介護の両立がしやすい</li> <li>・通勤/移動時間を短縮できる</li> <li>・リフレッシュしやすい</li> <li>・集中しやすい</li> <li>・スペースコスト削減の可能性</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・WLBが保ちにくい</li> <li>・家事、育児、介護の両立がしづらい</li> <li>・通勤/移動時間が長い</li> <li>・リフレッシュしづらい</li> <li>・集中しづらい</li> <li>・スペースコストの固定化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニケーションがとりにくい</li> <li>・アイデア出ししづらい</li> <li>・勤怠管理がしづらい</li> <li>・情報セキュリティ度が低い</li> <li>・ネットワーク環境が不安定になりやすい</li> </ul>

これからの働き方と働く場所の主流 (⇒集約+分散)

メリットのみのいいとこ取り

「集約」と「分散」にはそれぞれメリット・デメリットがある

従来型の日本企業はココ

メリットもあるがデメリットもあった

#### <集約 : センターオフィス>

経営ビジョンの共有  
コミュニケーションUP  
コラボレーションUP  
雇用維持・採用強化  
イノベーション創出  
など



#### <分散 : テレワーク>

時間効率化  
健康増進  
リフレッシュ  
子育て  
介護支援  
ワークライフ  
バランス  
雇用維持  
採用強化  
オフィス  
コスト効率化  
BCP対策  
など

コロナ以前から、企業の今後のオフィス戦略はハイブリッド戦略が主流であった

(出所) ザイマックス不動産総合研究所



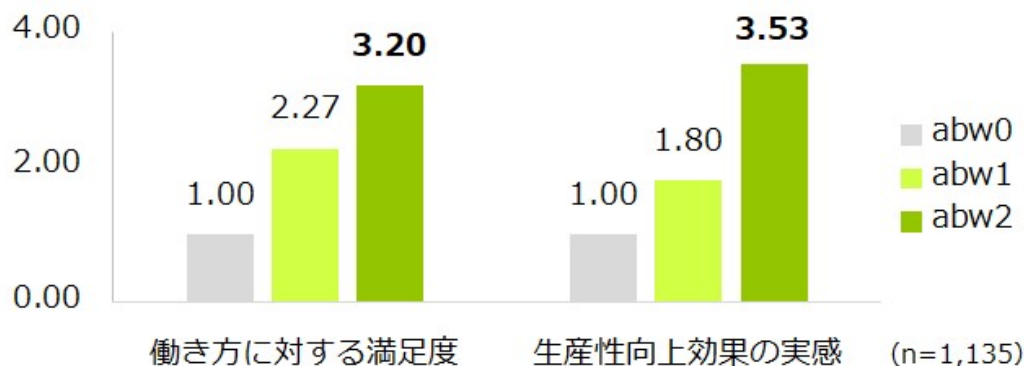
### 3. ポストコロナでどうなる？

## 多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性

【多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性（オフィスワーカー調査）】

		目的変数	
		働き方に対する満足度 ：満足/やや満足	生産性向上効果 ：感じる
説明変数	abw1	2.27 ***	1.80 ***
	abw2	3.20 ***	3.53 ***
	性別 <sup>※23</sup>	1.11	0.69 *
	年齢 <sup>※23</sup>	1.36 **	0.86
	個人年収 <sup>※23</sup>	1.13	1.43 **
	勤務先の従業員規模 <sup>※23</sup>	0.76 **	0.71 **

\*p<0.1; \*\*p<0.05; \*\*\*p<0.01 (n=1,135)



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「これからのワークプレイスを考える」(2020年6月)

ABWの実践として多様な働く場所の  
選択肢を持つ



選択肢が多ければ多いほど、**ワーカー  
の満足度**は上昇する



選択肢が多ければ多いほど、**生産性向上  
の効果**を感じることができる

**グローバルトレンド：  
「人フォーカス」と「フレキシブル化」**



### 3. ポストコロナでどうなる？

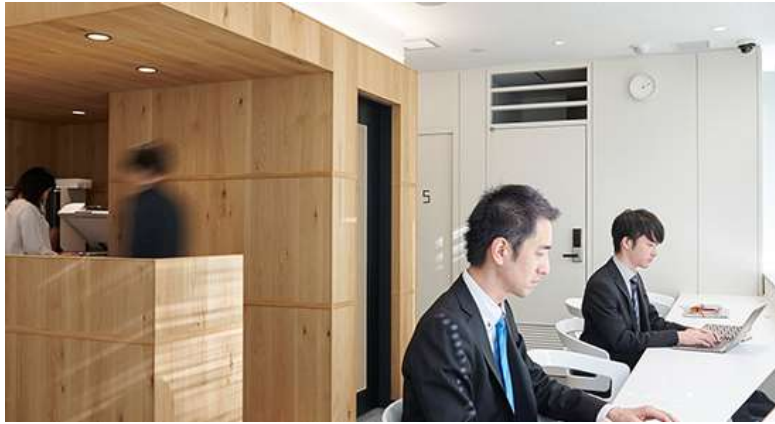
## 【参考】事例



<https://zxy.work/>



Share



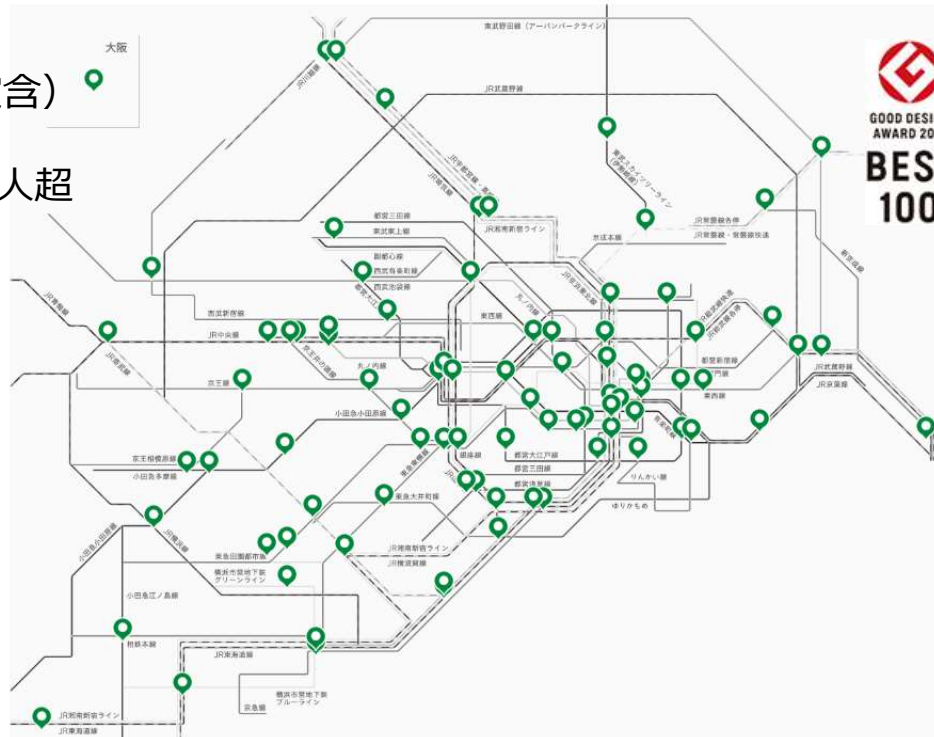
Monthly



Kids Space



約160拠点 (Open確定含)  
会員企業数：約1,500  
会員ユーザー数：30万人超



### 3. ポストコロナでどうなる？

## 柔軟な発想でワークプレイスを考える

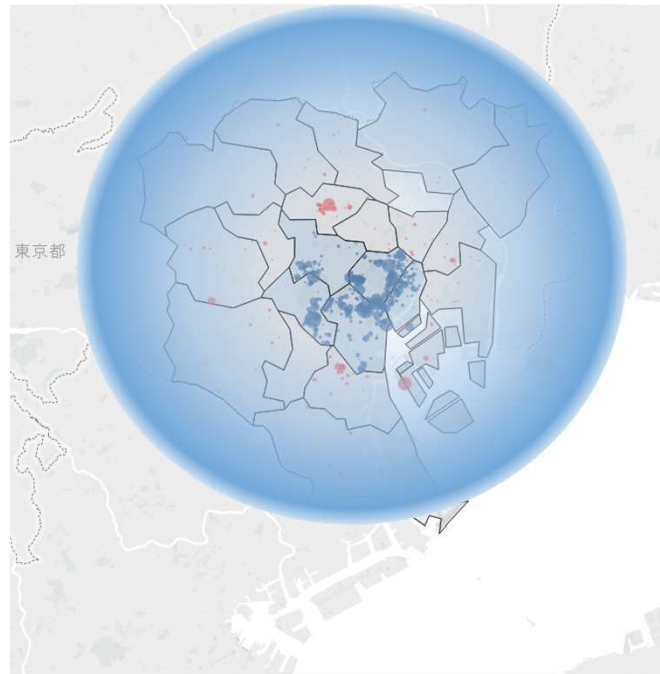
しかし、自宅近くで働く場所（ワークプレイス）を増やすためには、郊外のさまざまな空間（スペース）をオフィスで利用するアイデアが必要となる



中小規模オフィスビル



商業施設



駅舎・駅ビルスペース



スポーツクラブ

**不動産の使われ方の  
変化が起きている**



銀行店舗



郵便局



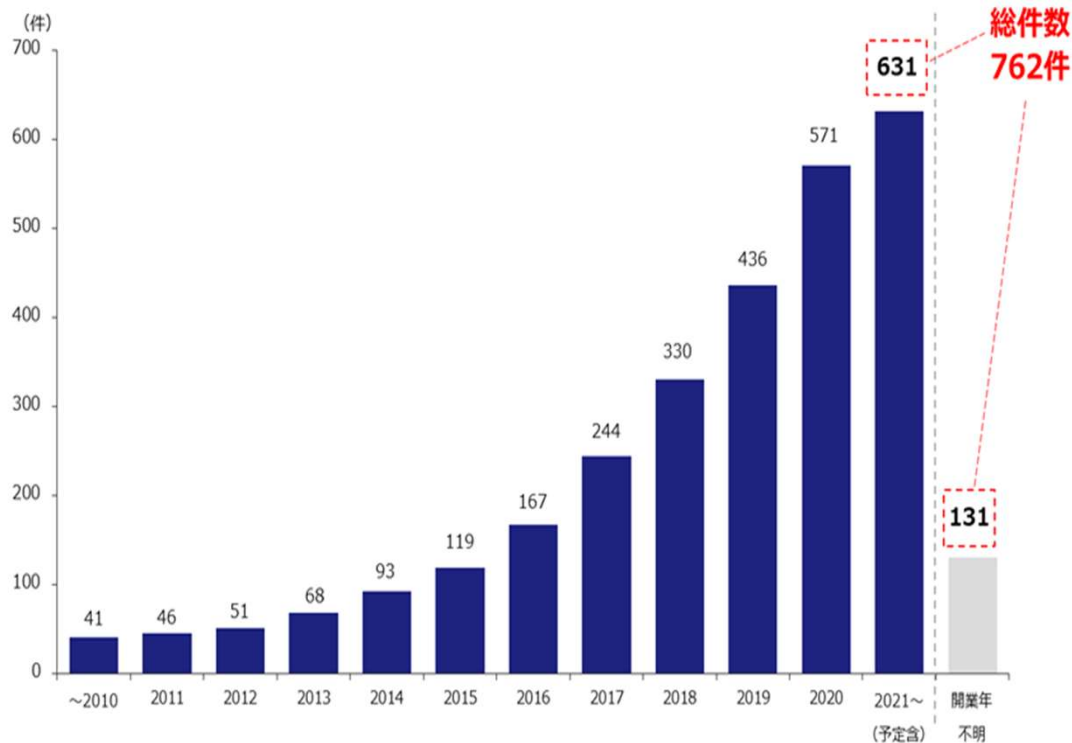
その他のスペース  
(ホテル、大学など)

など

### 3. ポストコロナでどうなる？

## フレキシブルオフィス市場は成長を続けている

【東京23区フレキシブルオフィスの累計件数】



テレワークの受け皿として、  
フレキシブルオフィスは拡大している

【同フレキシブルオフィスの分布割合（都心5区／周辺18区）】

全体	拠点数	拠点数割合	面積 (万坪)	面積割合
都心5区	551	<b>72.3%</b>	16.5	<b>85.1%</b>
周辺18区	211	<b>27.7%</b>	2.9	<b>14.9%</b>
23区合計	762	100.0%	19.4	100.0%

2020年単体	拠点数	拠点数割合	面積 (万坪)	面積割合
都心5区	87	<b>64.4%</b>	3.1	<b>81.6%</b>
周辺18区	48	<b>35.6%</b>	0.7	<b>18.4%</b>
23区合計	135	100.0%	3.8	100.0%

直近の2020年（下段）は過去（上段）と  
比べて、郊外への出店が増えている

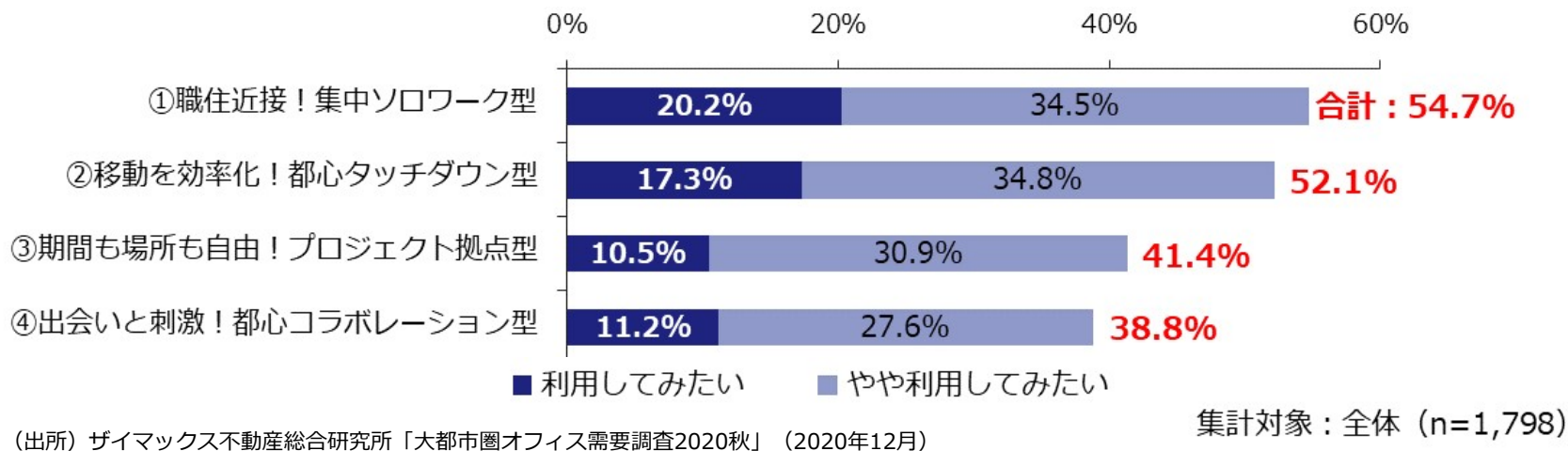
(出所) ザイマックス不動産総合研究所「フレキシブルオフィス市場調査2021」（2021年2月）

### 3. ポストコロナでどうなる？

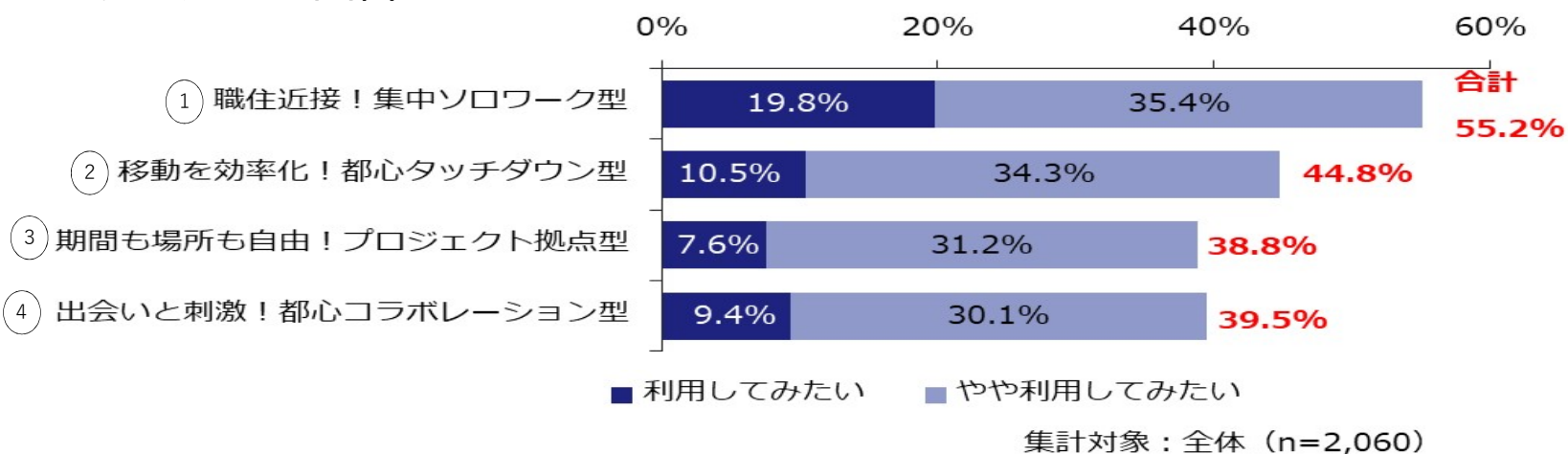
## 職住近接、個室型が一番人気

### 【タイプ別のフレキシブルオフィスの利用関心度】

#### ●企業の回答



#### ●ワーカーの回答



### 3. ポストコロナでどうなる？

## ワークプレイスの価値が再定義される

ABWを実践する場としてハイブリッドなワークプレイスを使い分ける

#### <本社などメインオフィス>

##### あらゆるアクティビティの場

(例)

- ・エンゲージメント
  - ・心理的安心感
  - ・健康的フード提供
  - ・リラックスしていい場がある
- 
- ・内装インテリア
  - ・ABWが可能なレイアウト
  - ・床効率の最適化
  - ・音環境
  - ・スマートアプリ導入
- 
- ・自然光
  - ・セキュリティ
  - ・スマートビルディング

「今までの議論の中心」

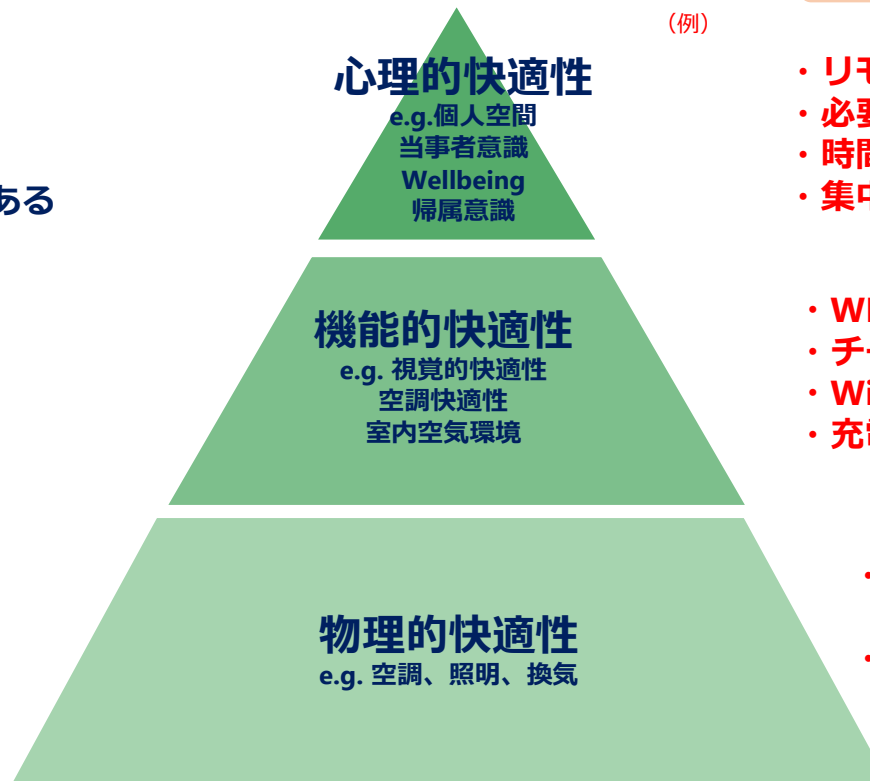
#### <フレキシブルワークプレイス>

##### 必要なアクティビティの場

(例)

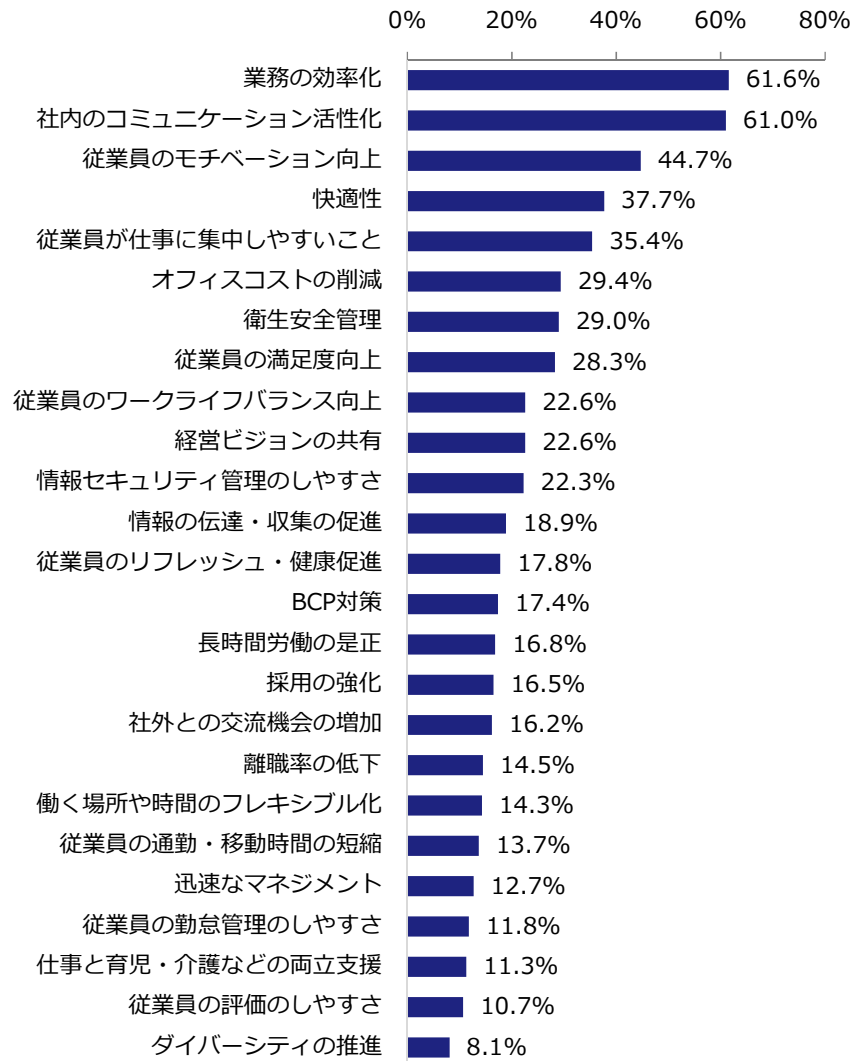
- ・リモートでもつながっている安心感
  - ・必要なときにすぐ使える利便性
  - ・時間コントロールでストレス減
  - ・集中とリラックスをコントロール
- 
- ・WEBミーティングが快適にできる
  - ・チームで使える個室や設備
  - ・Wifi
  - ・充電ケーブル、バッテリー
- 
- ・利用するワーカーにとって利便性が高い立地に点在
  - ・セキュリティ

「今後あわせて議論すべき対象」



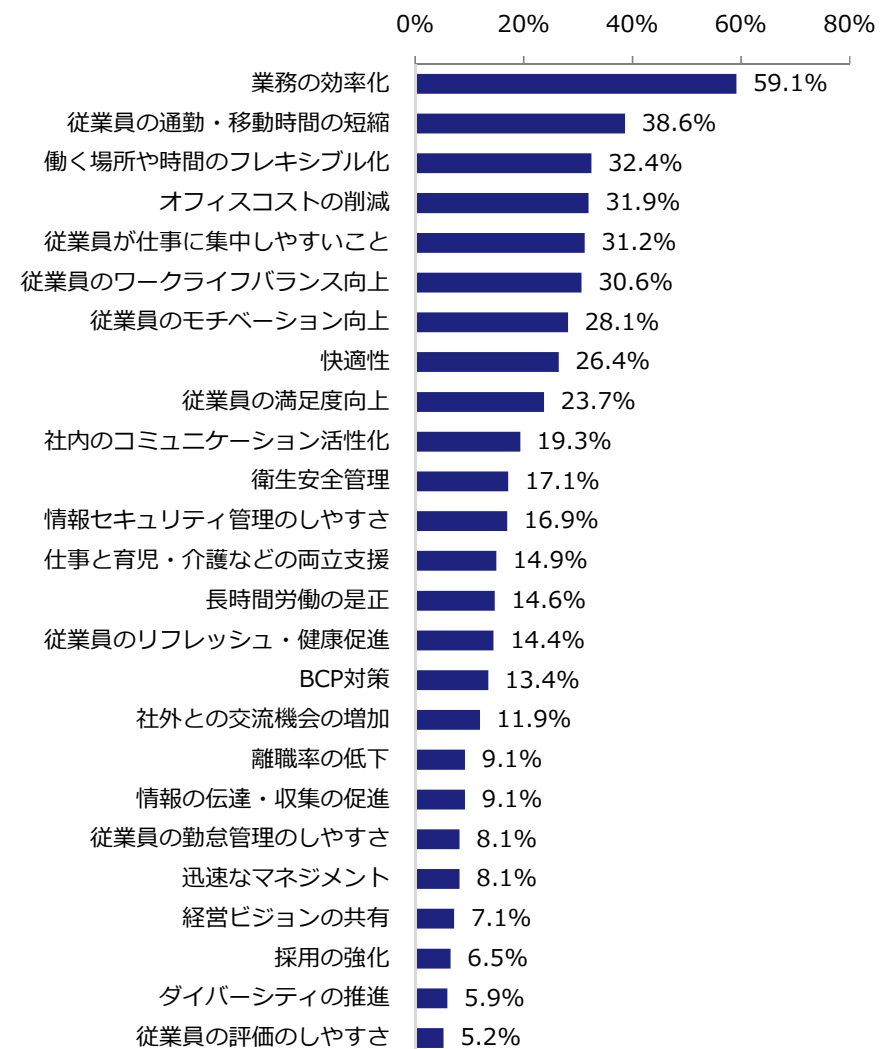
# メインオフィス/フレキシブルオフィスに求める価値・役割

【メインオフィスに求める価値・役割】



集計対象：「特になし・わからない」と回答した人を除く (n=1,657) / 複数回答

【フレキシブルオフィスに求める価値・役割】

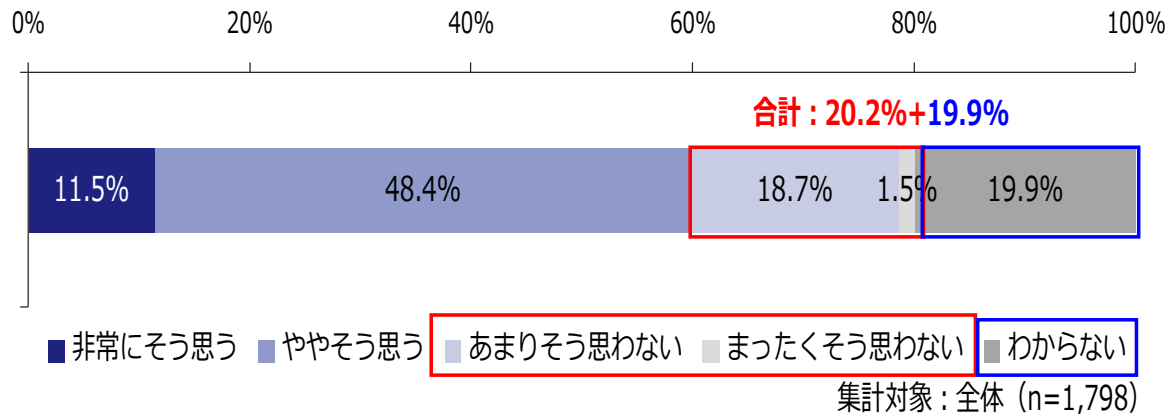


集計対象：「特になし・わからない」と回答した人を除く (n=1,105) / 複数回答

### 3. ポストコロナでどうなる？

## 現在入居中のオフィスについての評価

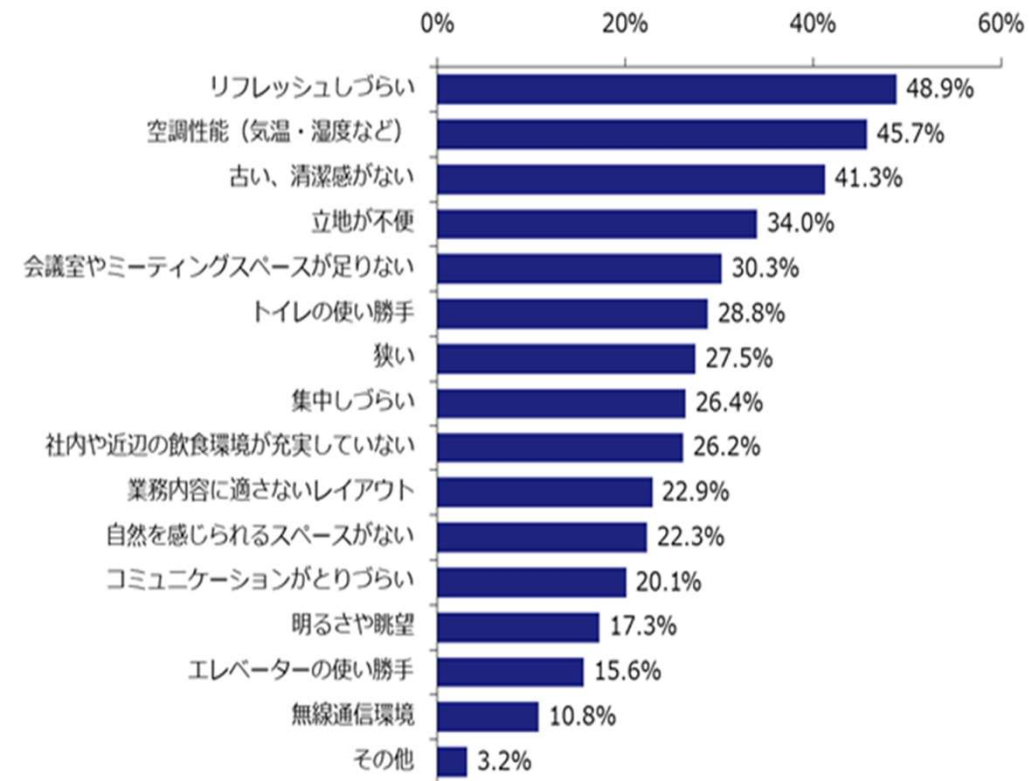
【ワーカーに安心・安全なオフィス環境が提供されているか（企業調査）】



(出所) ザイマックス不動産総合研究所「大都市圏オフィス需要調査2020秋」(2020年12月)

今回のコロナ禍は人々の衛生観念や安心・安全に対する意識を底上げ  
→ 企業の取り組みに対するワーカーの評価はシビアになっていく可能性がある

【オフィス環境への不満（ワーカー調査）】

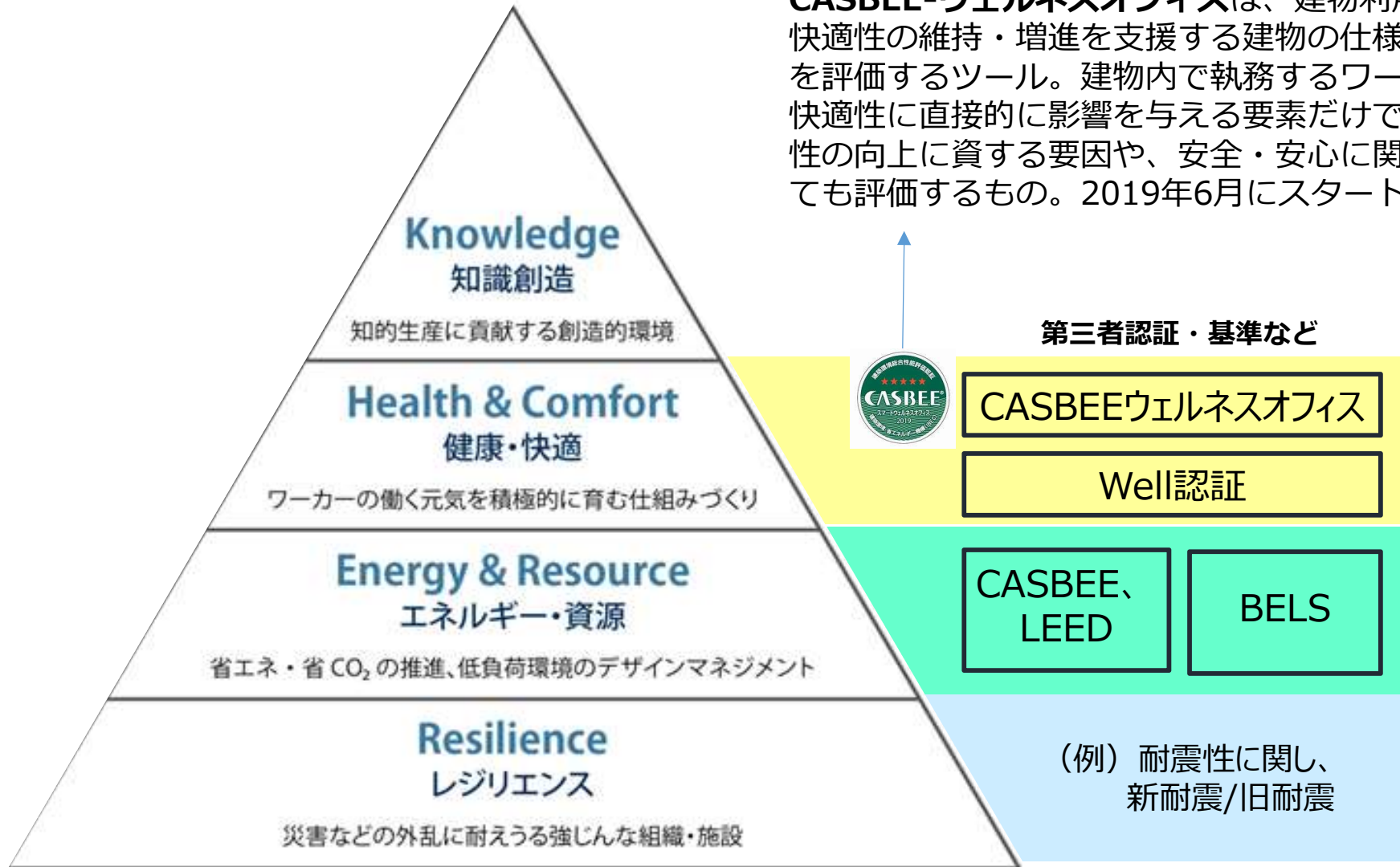


集計対象：「勤務先オフィスの環境がよくない」と答えたワーカー (n=462) / 複数回答

(出所) ザイマックス不動産総合研究所「首都圏ワーカー調査2019」(2019年12月)

# スマートウェルネスオフィス

**CASBEE-ウェルネスオフィス**は、建物利用者の健康性、快適性の維持・増進を支援する建物の仕様、性能、取組みを評価するツール。建物内で執務するワーカーの健康性、快適性に直接的に影響を与える要素だけでなく、知的生産性の向上に資する要因や、安全・安心に関する性能についても評価するもの。2019年6月にスタート。



(出所) (一財) 建築環境・省エネルギー機構／知的生産性研究コンソーシアム「知的創造のためのワークプレイス計画ガイドライン」



## 【参考】ワークプレイスの世界的な有識者のコメント



**Jeremy Myerson氏**

世界的なワークプレイスの研究組織であるWorktech Academy代表、英国Royal College of Arts特任教授

※ザイマックス不動産総合研究所はWorktech Academyのメンバーです。

### 「企業の本社は単なる空間から『体験』へシフト」

ウィズコロナの現状については、過去20年のオフィスの進歩が逆戻りし、仕切りや隔たりが戻ってきている。そのうえでポストコロナのオフィスについては、安心安全に対する要請から非接触ビルマネジメントをはじめとするテクノロジーの発展が促されるとともに、明確な目的を持ち、積極的に人とつながるために不定期で訪れるホスピタリティ重視の場所へ進化する。

従来のワークプレイスは、効率面では優れているがインスピレーションを促す空間とはいえない。企業の本社がルーティンワークではなくプレゼンやイノベーション、交流のための場となるとすると、今よりも『より良い体験』に重きが置かれるようになるだろう。好奇心や喜び、共感性のある優れた体験をワークプレイスが提供することで個々の創造力が高まりイノベーションが生まれ、職場内の信頼性も高まるだろう。

### 「今後テクノロジー投資が進む4つの分野」

今後、4つのキー分野でテクノロジー投資が進むと予測しています。まず、1つ目はリモートコラボレーション。ビデオ・ファーストの影響が本格化しています。2つ目は非接触ビルマネジメント。ウイルス汚染に対する不安感から、たとえばスマートフォンでエレベーターの操作やコーヒーの注文ができるアプリ、照明やAV機器を声で操作できるボイステクノロジー搭載の会議室などが広がるでしょう。3つ目はオートメーション技術です。今回のパンデミックをきっかけに、肉体労働の職場のみならず、オフィスにおけるロボティック・プロセス・オートメーション（RPA）などの技術活用が急増しています。4つ目は、トラッキング技術やそのデータ分析・活用に関する技術です。建物内にいる人をトラッキングし、空席や環境状態を管理することで職場復帰の安全性を確保することができます。ポストコロナにオフィスに戻る際、必ず求められるテクノロジーです。

## 【参考】ワークプレイスの世界的な有識者のコメント（続き）

### 「コンパクトシティへの転換」

コロナ禍は世界の都市構造に大きな影響を与えるでしょう。 今回のパンデミックでは、世界中の都市で行われたロックダウンにより道路から車が、空から飛行機が消え、空気の質が向上しました。専門家はこの状況を、よりサステナブルな都市計画を行う一生に一度の機会だと言っています。これは自動車の支配をなくし、自転車道と歩行者エリアを広げ、小さな公園を設けて都市の緑を増やすことを意味しており、応用性の高い公共空間やフレキシブルなワークスペース、屋外活動を重視した都市設計などへの注目が高まっています。以前から世界経済フォーラムをはじめとする多くの組織が、住まいや職場を含む諸機能が近接した「コンパクトシティ」を支持してきましたが、コロナ禍でその動きが加速しているといえるでしょう。コンパクトシティでは人々が職場の近くに住むため、通勤時間の短縮やそれに伴う大気汚染・騒音の減少、エネルギー消費の低下などのメリットがあります。つまりコンパクトシティは、「大衆が遠く離れた郊外住宅地域から中枢のビジネス街に通う」という20世紀モデルを覆すものです。テクノロジーによって今以上にリモートワークの可能性が広がるポストコロナの世界では、大都市圏の周辺部に新たなエリアが出現し、「中枢のビジネス街」というこれまでの概念は一変します。ビジネス街そのものが消滅することはないし、人が集まりやすい中心部の価値が失われるわけでもありませんが、これまでと違う特徴を持つようになることは間違いありません。結果として、オフィスビルのデザインにも影響が出るでしょう。

（出所）ザイマックス不動産総合研究所「働き方×オフィス」特設サイト

## まとめ

- コロナ危機は、働き方や働く場所に関して、見直す大きなきっかけとなった
- 緊急事態宣言下の強制在宅勤務は、テレワークの大規模な社会実験となり、メリットもデメリットもわかってきた
- 企業は都心に立地する、大規模な新しいビル（「近・新・大」）を好んで移転し、社員は毎日そこに通勤していたが、その現実は終わりつつある
- 企業にとって、オフィス戦略は重要な経営戦略の1つである。ワーカーの満足度や生産性向上のため、働きやすい環境作りを行う必要がある
- 職住近接の流れは、特に郊外のフレキシブルオフィスのニーズを拡大させると同時に、不動産の使われ方の変化を生み出している
- オフィスは企業の“知的生産工場”であり、今後とも大切であることは変わらない。しかし、単なる「空間」ではなく、安心安全で、快適で、コミュニケーションやイノベーションが促進され、ワーカーがそこで働きたくなるような場所に「進化」していく必要がある

ご清聴ありがとうございました。



**ザイマックス不動産総合研究所**  
**Xymax Real Estate Institute**

東京都千代田区永田町2-4-2  
2-4-2 Nagatacho, Chiyoda-ku,  
Tokyo  
Japan 100-0014

Tel: 03-3596-1477  
Fax: 03-3596-1478

[www.xymax.co.jp](http://www.xymax.co.jp)

ザイマックス不動産総合研究所URL

<https://soken.xymax.co.jp/reportlist/>

働き方×オフィス特設サイトURL

<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/>