



ワーカーが幸せに働ける環境とは？ フレキシブルワークプレイスという選択肢

2020年2月21日
株式会社ザイマックス不動産総合研究所
石崎 真弓

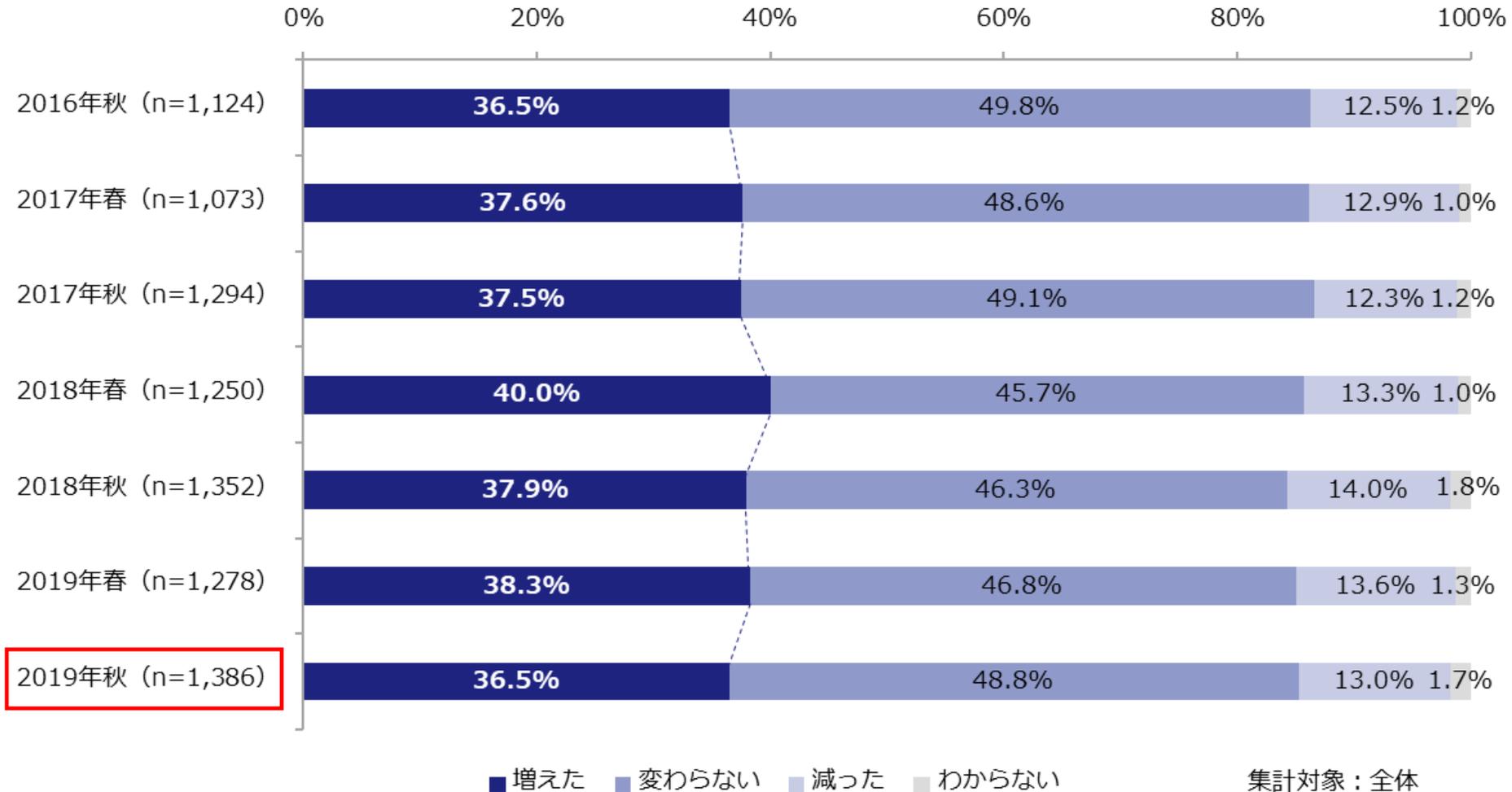
ワーカーが幸せに働ける環境とは？

Agenda

1. 働き方とワークプレイスに起こっている変化
2. ワーカーが快適に働ける環境とは
3. フレキシブルワークプレイスの選択肢

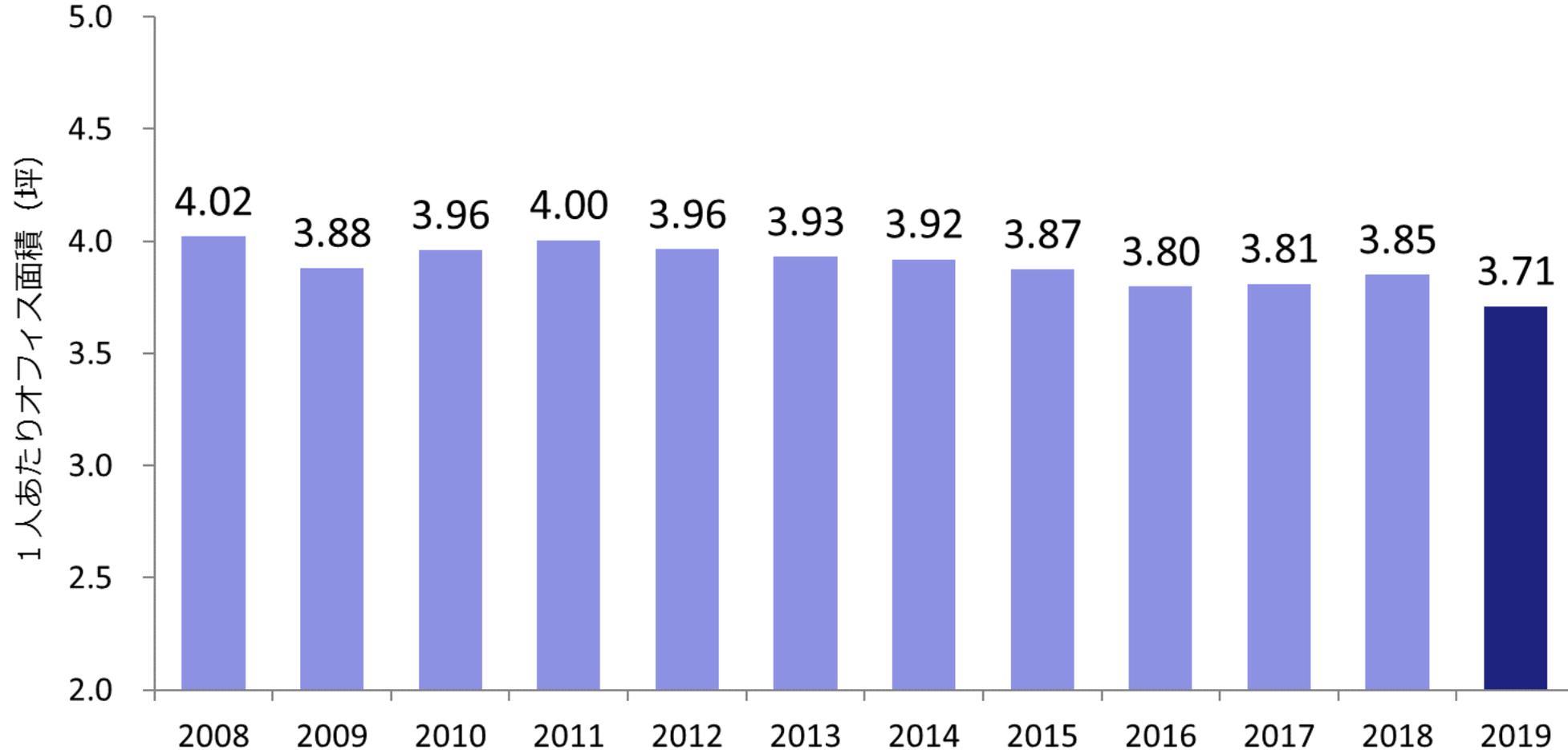
オフィスの利用人数は増え続けている

【オフィスの利用人数の変化】



オフィスの1人あたり面積は縮小傾向か

【1人あたりオフィス面積の推移（2008～2019、東京23区）】

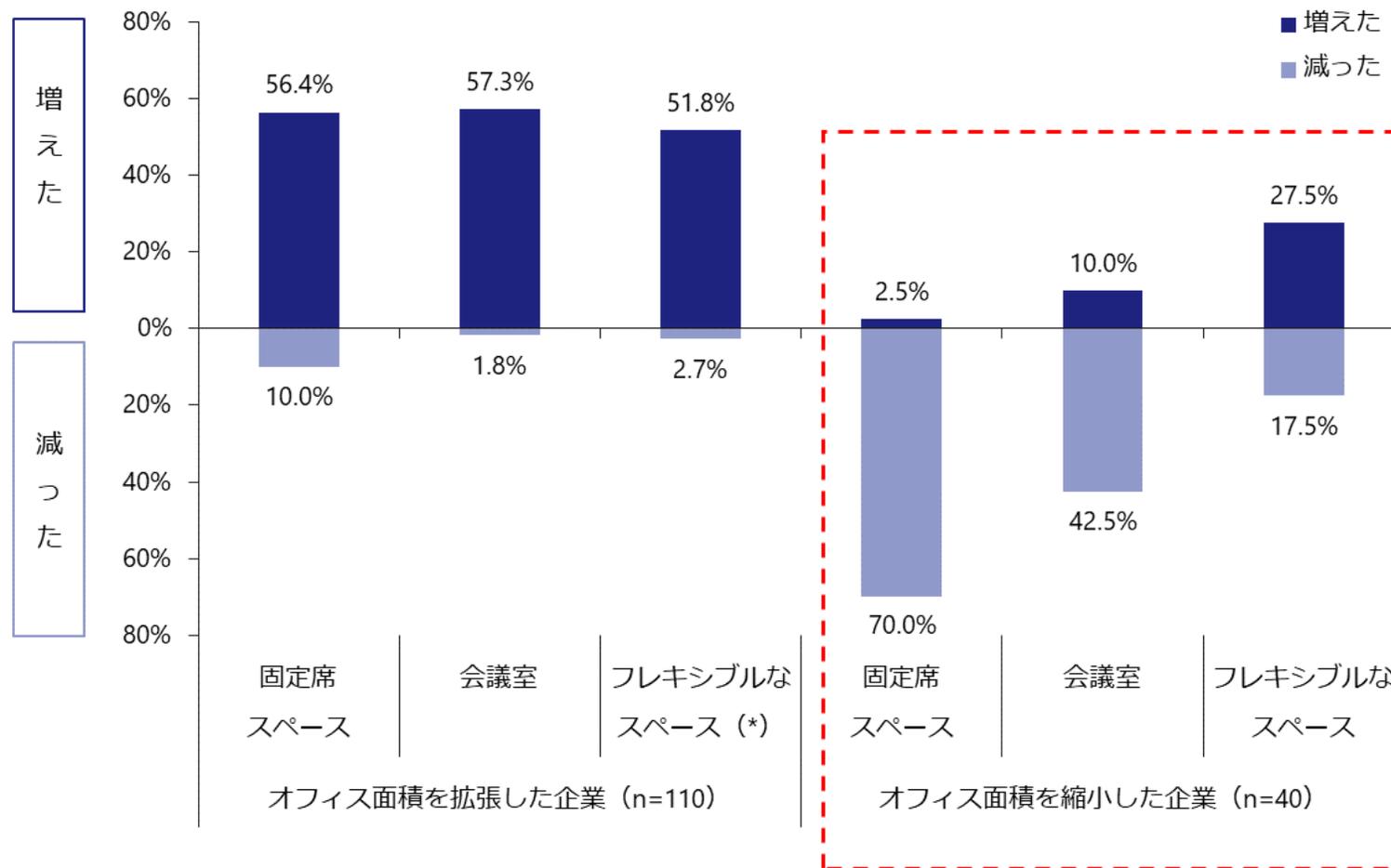


1人あたりオフィス面積調査（2019年）

https://soken.xymax.co.jp/2019/10/02/1910-office_space_per_person_2019/

オフィス面積増減によってレイアウト施策が異なる傾向

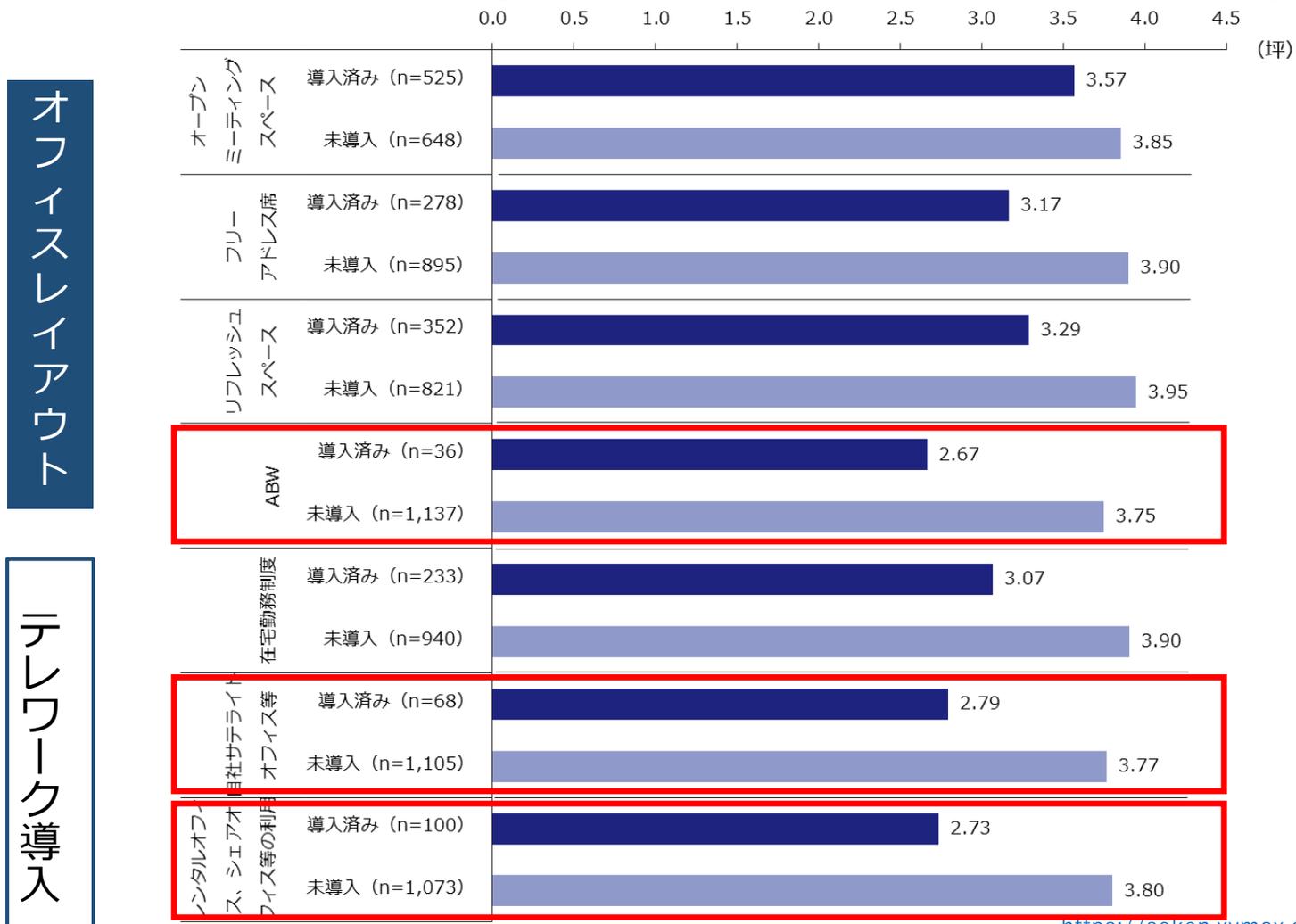
【オフィス面積の変化別にみたレイアウト配分の変化】



* フレキシブルなスペース... フリーアドレス席、グループアドレス席、オープンなミーティングスペース、リフレッシュスペース、ABW、食堂・カフェスペースなどを指す

各取組みでオフィス1人あたり面積はより小さい傾向に

【ワークプレイスに関する取り組み状況別にみる、オフィスの1人あたり面積（中央値）】

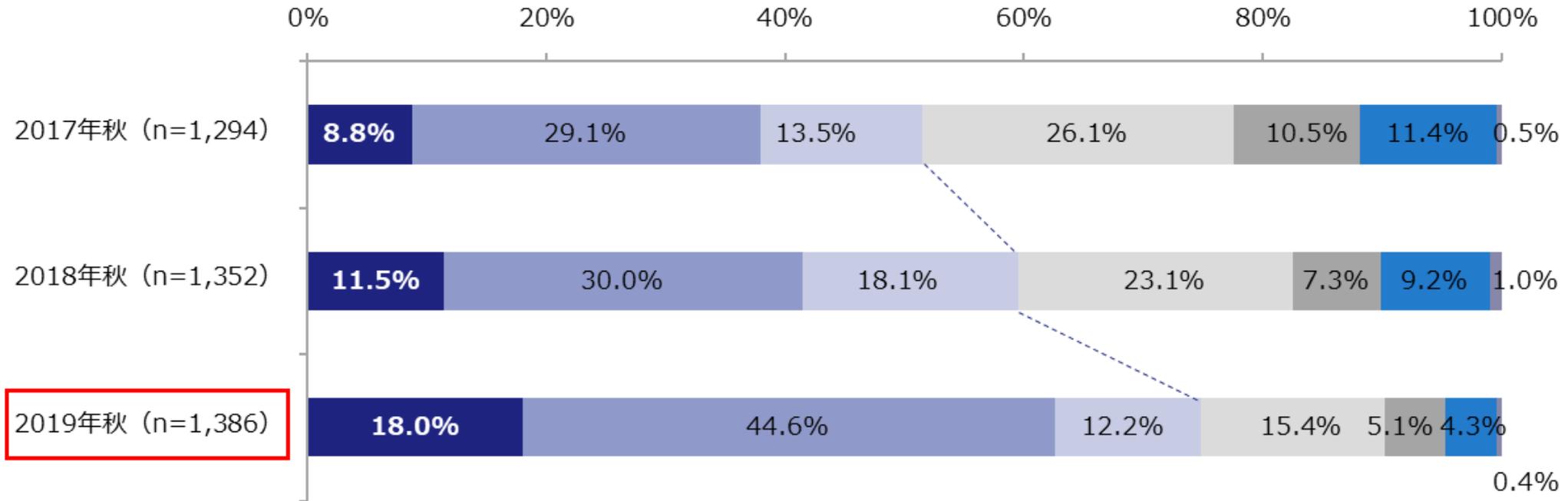


オフィスレイアウト

テレワーク導入

企業の働き方改革の取組みは進んでいる

【働き方改革への取組み実態】

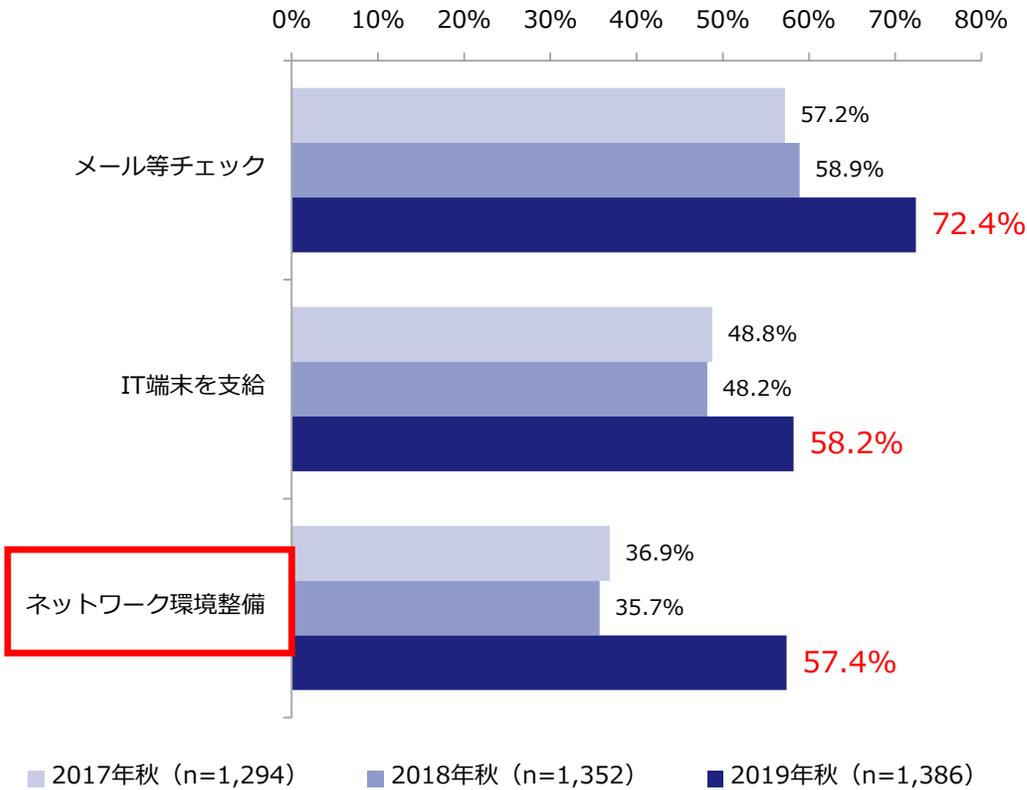


- すでに働き方改革を実施済み
- 現在、働き方改革に取り組み中
- これから働き方改革に取り組む予定・検討中
- 働き方改革は必要だと感じているが、まだ取り組んでいない
- 働き方改革は必要だと感じておらず、取り組んでいない
- わからない
- その他

集計対象：全体

2019年にテレワークの取組みが進んだ

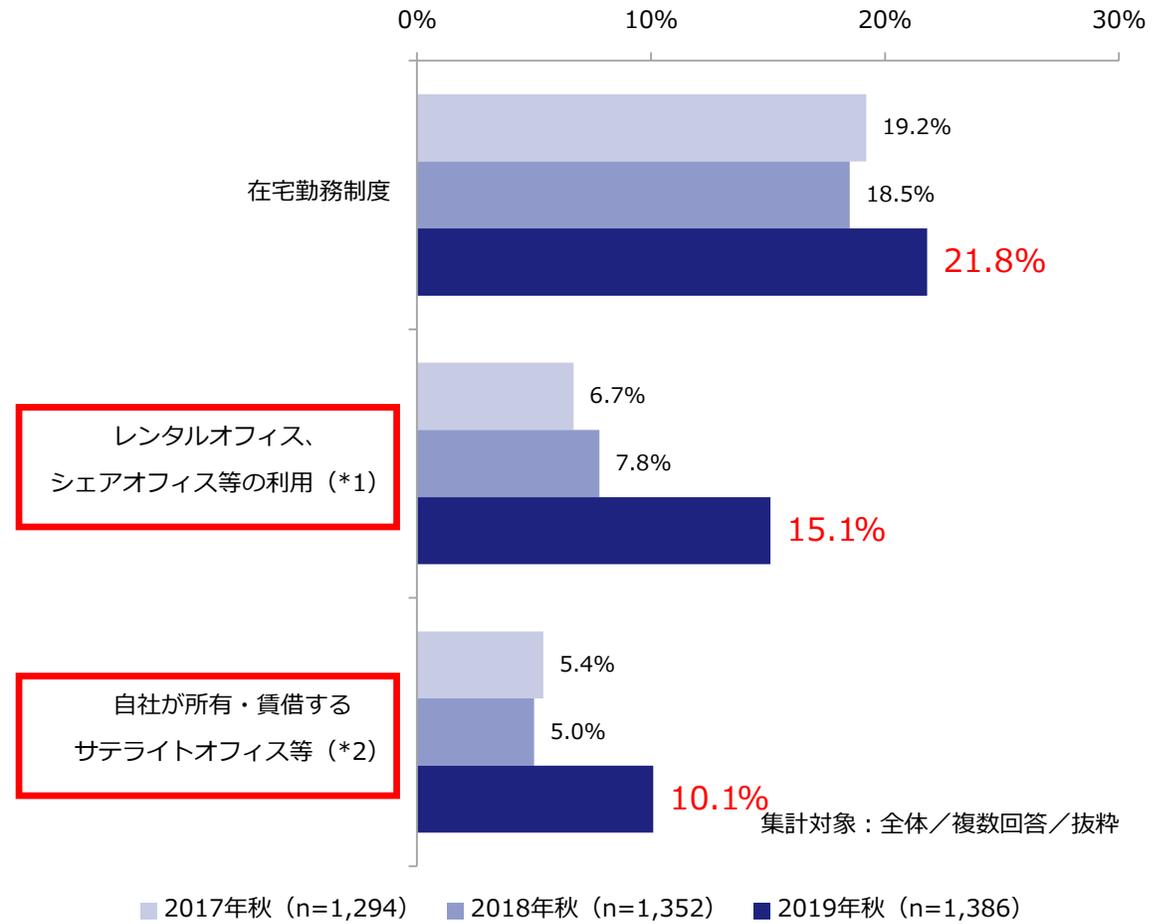
【ICT投資の内容】



* 2019年春調査から定義のIT端末にスマートフォンを追加

集計対象：全体／複数回答

【テレワークする場所や制度の内容】



集計対象：全体／複数回答／抜粋

1. 働き方とワークプレイスに起こっている変化

しかし、企業の働き方改革の効果実感はまだ低い



働き方改革の目的

Why Work Style Reform? (n=1037)

感じている効果は

How successful they think (n=868)

長時間労働の是正

Reducing long work hours

60%



43%

従業員の満足度向上

Enhancing Employee Satisfaction

57%



26%

生産性の向上

Increasing Productivity

61%



22%

ワーカーが幸せに働ける環境とは？

Agenda

1. 働き方とワークプレイスに起こっている変化
2. ワーカーが快適に働ける環境とは
3. フレキシブルワークプレイスの選択肢

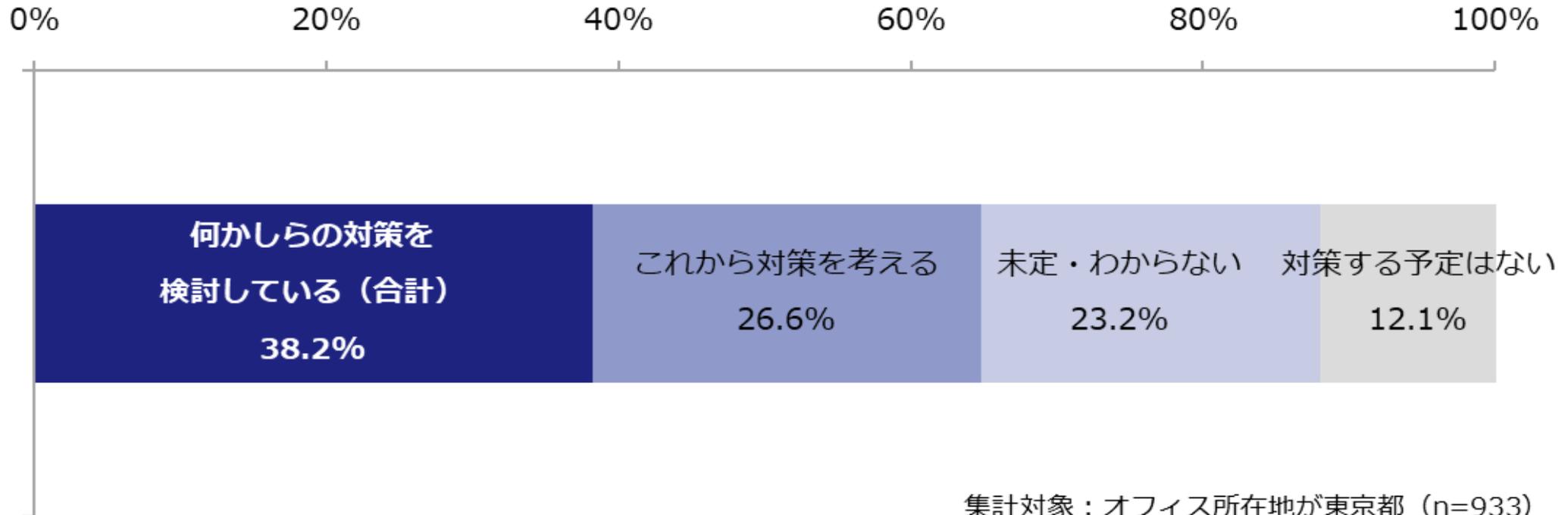
2. ワーカーが快適に働ける環境とは

そもそも首都圏の通勤ストレスはますます増大している 

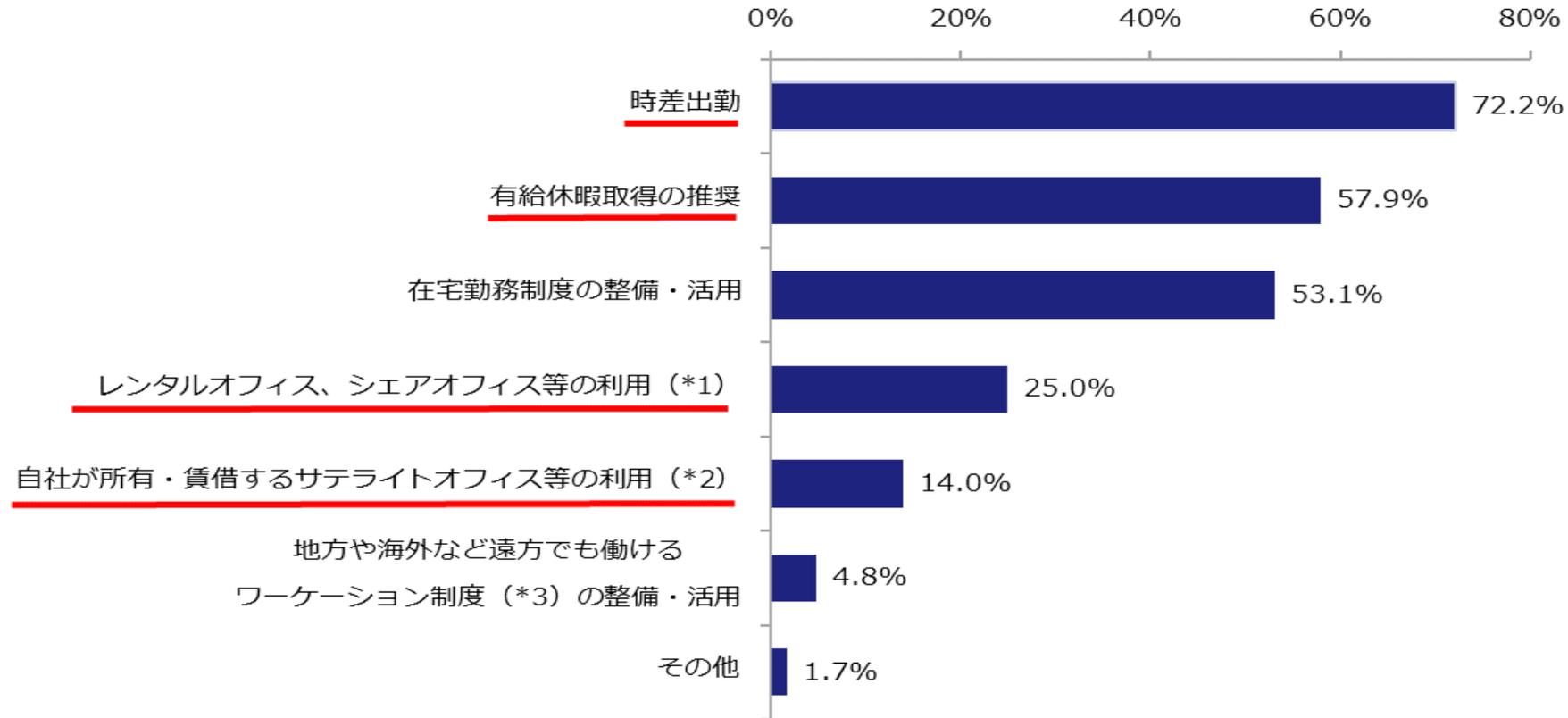


実際、企業の対策は？

東京2020大会開催期間中の交通混雑対策の有無



2. ワーカーが快適に働ける環境とは 具体的な対策は？

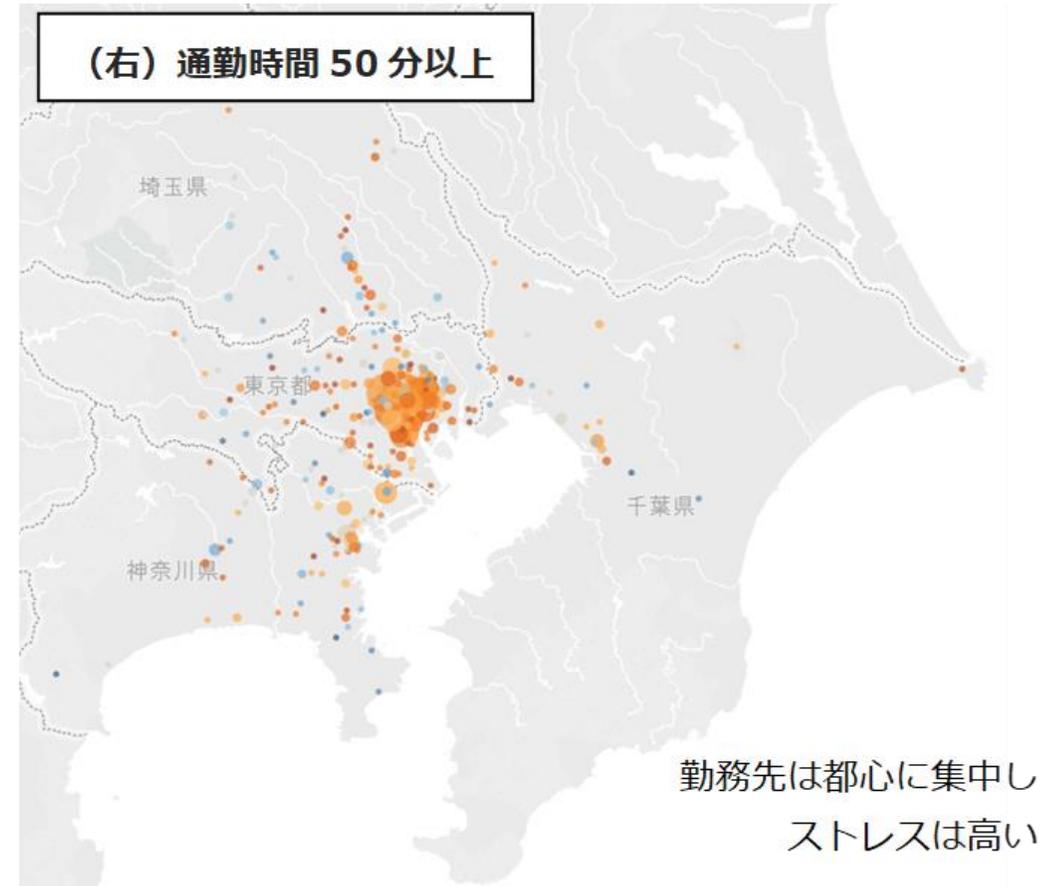
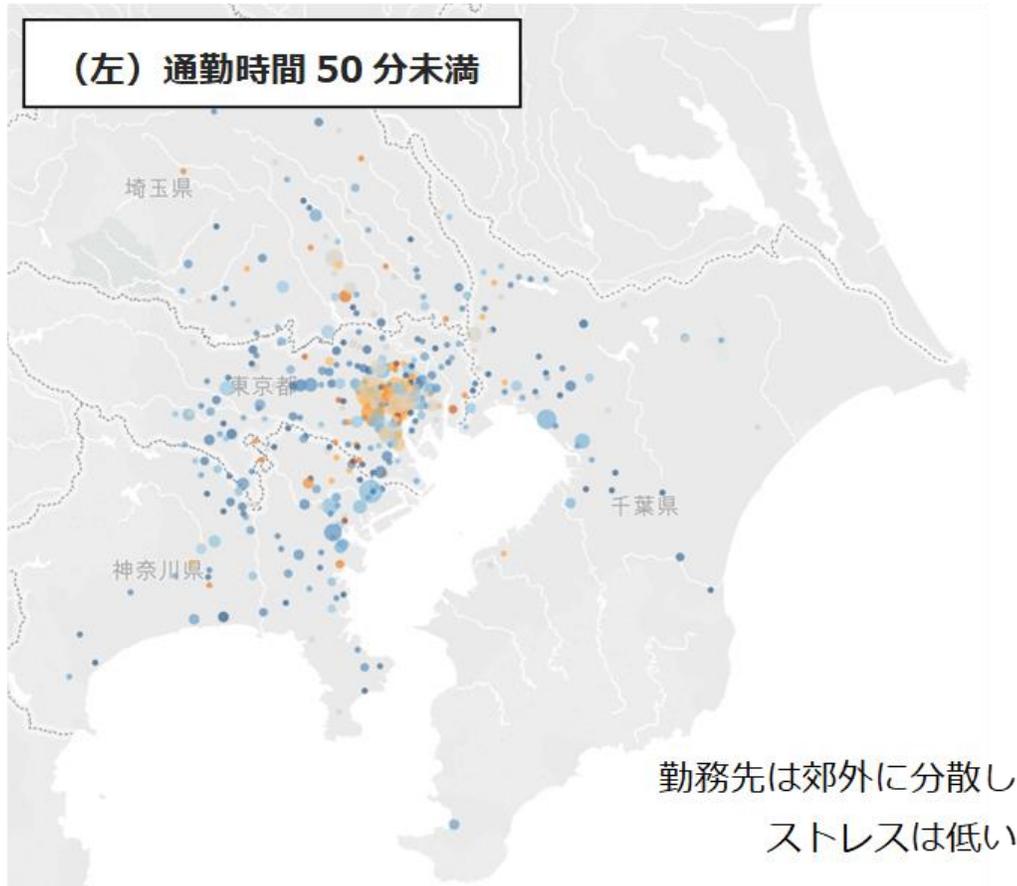


集計対象：【図表27】で「何かしらの対策を検討している」企業（n=356）／複数回答

- *1 専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等。月極め／時間貸しといった契約内容の別は問わない
- *2 サテライトオフィス …主に従業員の移動時間等を考慮してターミナル駅至近や郊外などに設置する、主たるオフィスと同様の環境を整えたオフィス
- *3 ワケーション…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

都心に長時間通勤しているオフィスワーカーは高ストレス

通勤時間別の勤務先分布および平均通勤ストレス

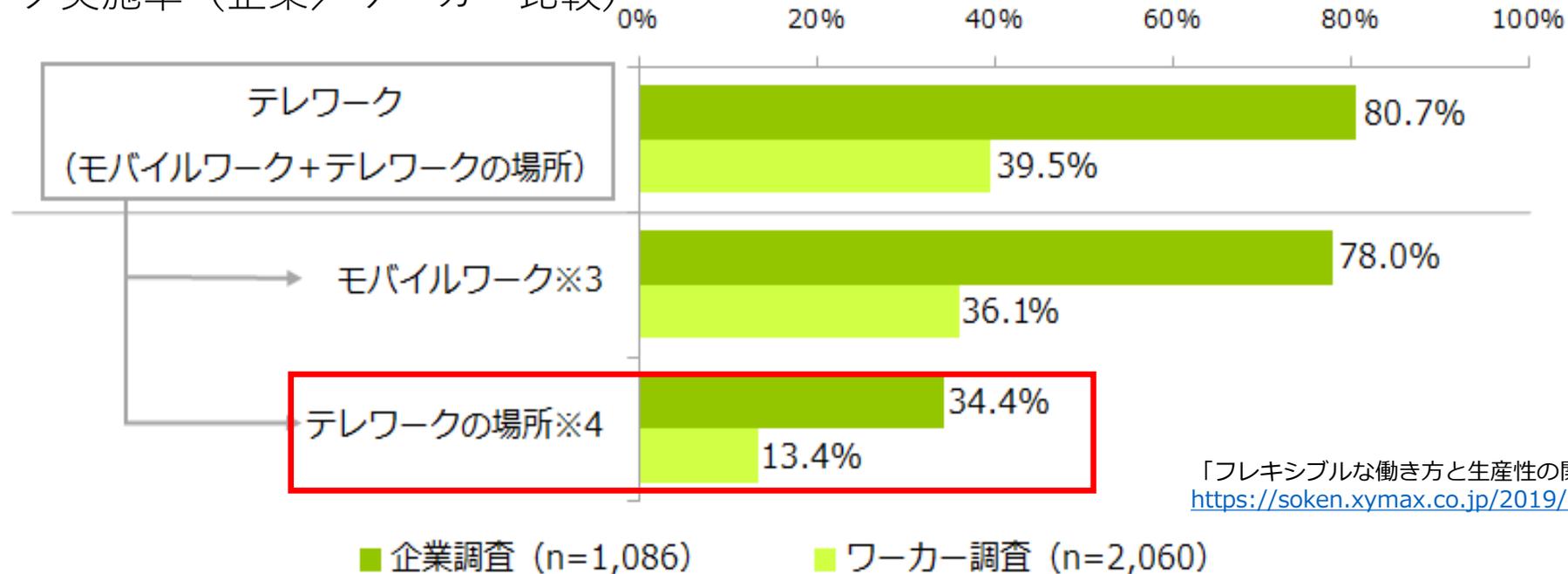


「通勤ストレスがワーカーの満足度に与える影響」 2019.06.04
https://soken.xymax.co.jp/2019/06/04/1906-worker_survey_2019/

まだテレワークできる場の選択肢があるワーカーは少ない

- ・テレワークに取り組む企業とテレワークしているワーカーは、2倍以上の差がある。
- ・「テレワークの場所」に関する施策を一つでも実施している割合は企業でも3割、ワーカーではさらに低く1割程度にとどまった。

テレワーク実施率（企業／ワーカー比較）



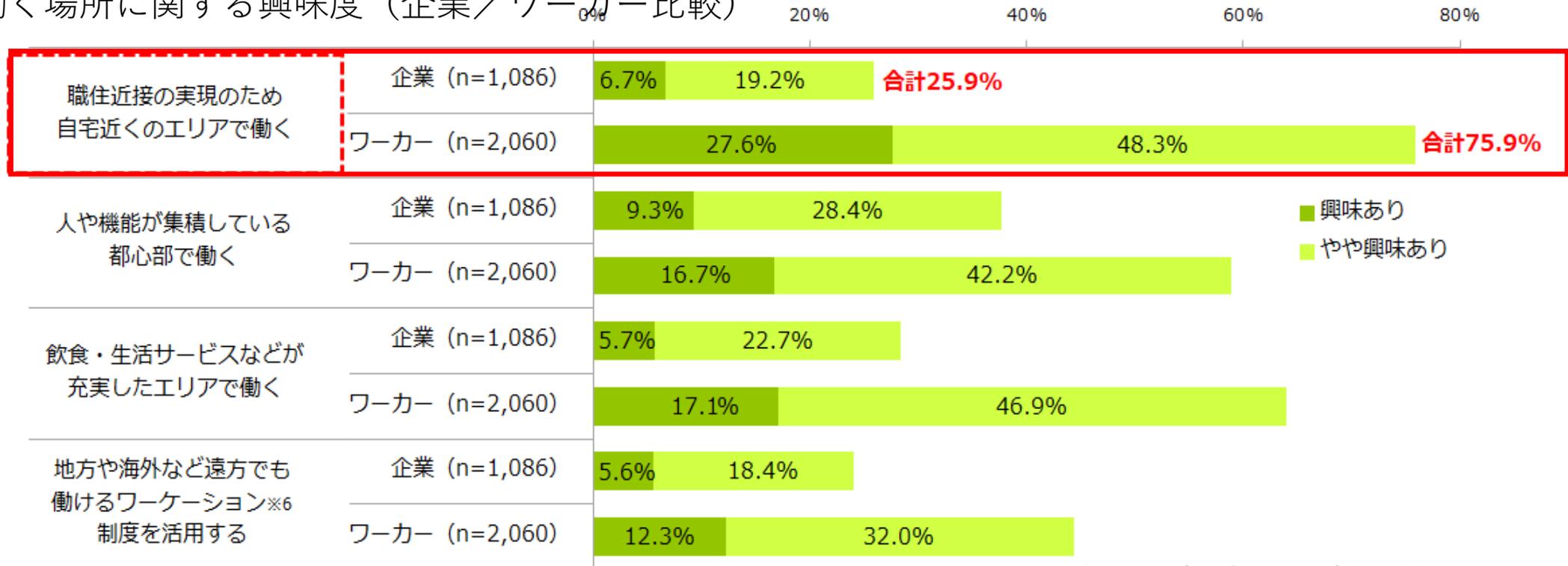
※3 「スマートフォンやモバイルPC等により、どこでもメールやスケジュールがチェックできる仕組みの活用（モバイルワーク）」、「スマートフォンやモバイルPC等により、外出時でもオフィス同様のネットワーク環境で仕事ができる仕組みの活用（モバイルワーク）」、「モバイルワークができるように、スマートフォンやモバイルPC、タブレットなどのIT端末が会社から支給されている」の三つを指す。

※4 「在宅勤務制度」、「専門事業者等が提供するレンタルオフィス、シェアオフィス等の利用」、「勤務先が所有・賃借するサテライトオフィス等の利用」の三つを指す。

ワーカーは自宅近くのエリアで働くニーズが最も高い

- ・全体的にワーカーの方が働く場所に対する興味度が高い。
- ・「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、最も差が大きかった。

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。

2. ワーカーが快適に働ける環境とは

ワーカーは働く場の選択肢があると生産性向上を感じる



- ・テレワークは、ワーカー個人が享受するメリットにプラスの影響。しかし、長時間労働の是正は生産性向上に寄与しないと考えられる。
- ・一方で、「働き方に対する満足度」「ワークライフバランス向上」「リフレッシュ・健康促進」の効果を感じることは、生産性向上に有効であることがわかった。

テレワークが、各種メリットを感じる確率に与える影響(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	ワークライフバランス 向上効果 : 感じる	リフレッシュ・健康促進 効果 : 感じる	長時間労働の是正 効果 : 感じる
フレキシブルオフィス勤務 : 有	0.1578 **	0.1652 **	0.1482 **	0.1900 ***
在宅勤務 : 有	0.3034 ***	0.3294 ***	0.2506 ***	0.1160 *
性別※11	0.0233	0.0355	0.1164	-0.0783
年齢※11	0.1562 **	-0.0391	0.1956 ***	0.0782
勤務先の従業員規模※11	-0.1279 **	0.1309 **	0.0592	-0.0148

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

各種メリットが、生産性向上の効果を感じる確率に与える影響(ワーカー調査)

	目的変数
	生産性向上効果 : 感じる
働き方に対する満足度 : 満足/やや満足	0.3614 ***
ワークライフバランス向上効果 : 感じる	0.3042 ***
リフレッシュ・健康促進効果 : 感じる	0.2171 ***
長時間労働の是正効果 : 感じる	-0.1917 **
性別	-0.2754 ***
年齢	-0.0731
勤務先の従業員規模	-0.1019

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

「フレキシブルな働き方と生産性の関係」

https://soken.xymax.co.jp/2019/12/26/1912-flexible_workstyle/

企業はテレワーク導入で生産性向上の効果を感じているか



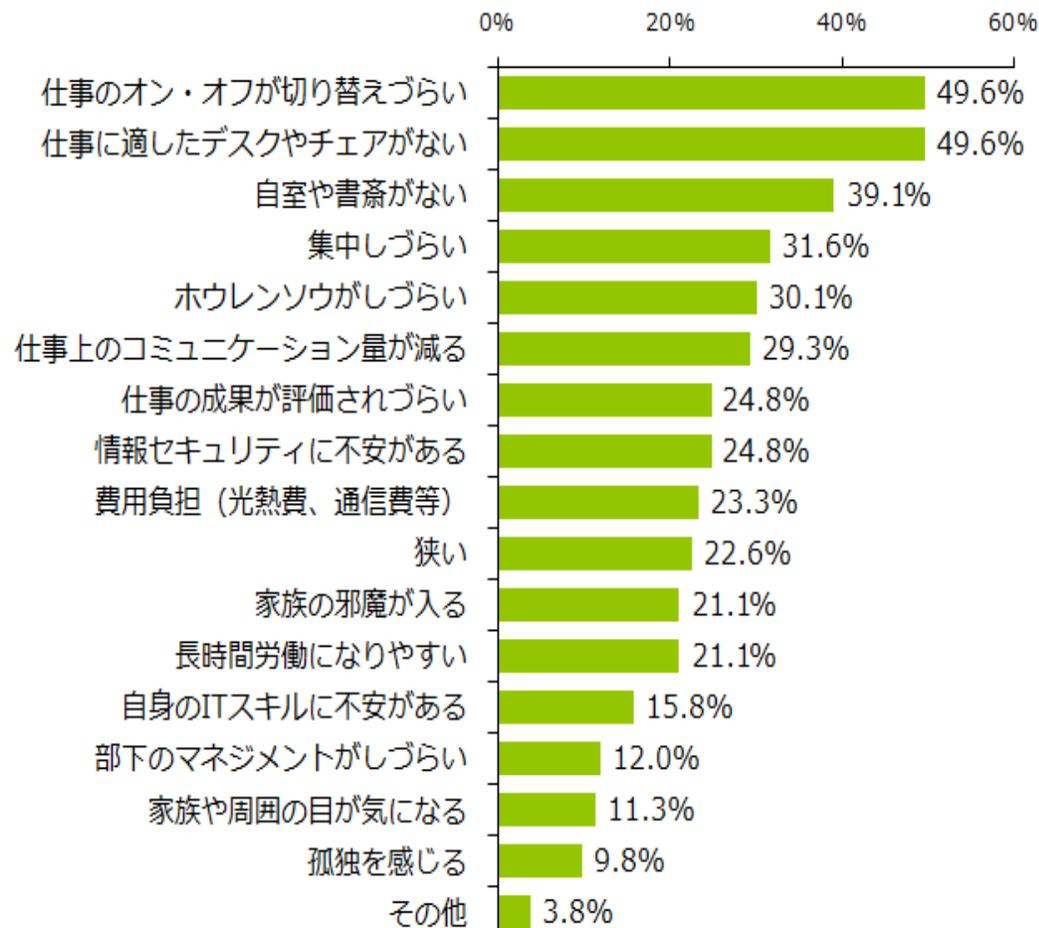
- ・フレキシブルオフィスの利用をしていると、企業として生産性向上の効果を感じる確率を高める。
- ・一方で、在宅勤務の導入については有意な結果が得られなかった。

テレワークが、生産性向上の効果を感じる確率に与える影響(企業調査)

説明変数	目的変数	
	生産性向上効果：感じる	
フレキシブルオフィス勤務：有	0.3634 ***	
在宅勤務：有	-0.1623	
従業員の平均年齢	-0.0095	
従業員規模	-0.0427	
設立年数	0.0035	

*p<0.1; **p<0.05; ***p<0.01 (n=644)

在宅勤務の不満(ワーカー調査)

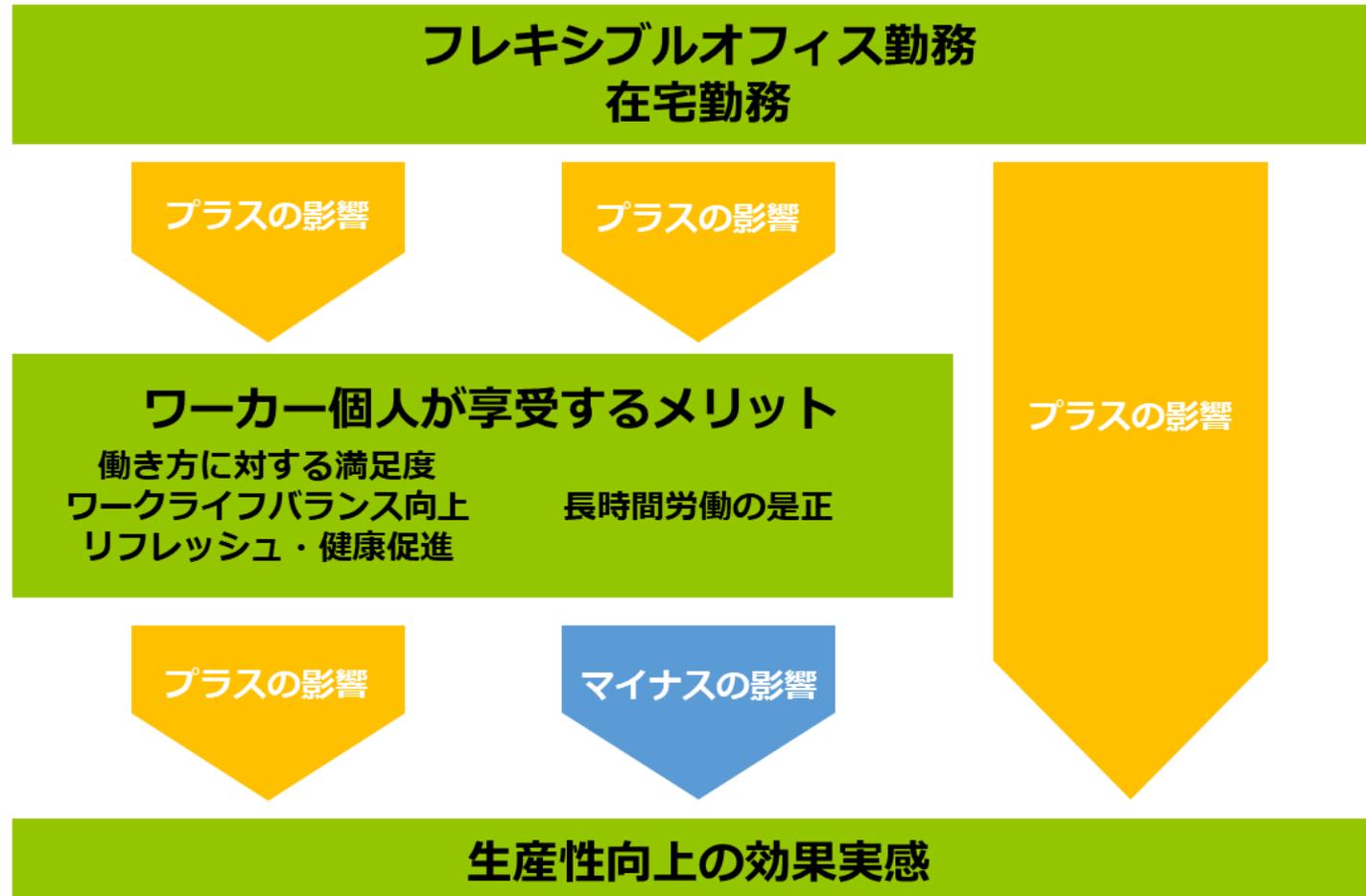


集計対象：「自宅の環境ではテレワークしづらい」と答えたワーカー (n=133) / 複数回答

「フレキシブルな働き方と生産性の関係」

企業がフレキシブルオフィスを整備することの効果

- ・フレキシブルオフィス利用は、生産性向上の効果実感にプラスの影響があることがわかった
- ・ワーカー自身が、自分の働き方をどう感じているかが大事



「フレキシブルな働き方と生産性の関係」

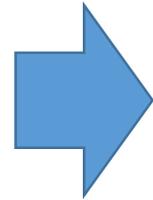
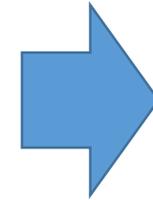
各施策の導入だけでは失敗するケースも

<オフィスレイアウト施策>

- ✓フリーアドレスが固定化
- ✓フリーアドレスでだれがどこにいるかわからない
- ✓オープンオフィスでリアルコミュニケーション減
- ✓オープンオフィスで集中できる場がない
- ✓リフレッシュスペース作ったが使われない

<テレワーク施策>

- ✓オン・オフの切り替えがしづらい
(集中しすぎる・さぼりすぎる)
- ✓自宅は仕事に適した環境にない
- ✓1人リモート会議で疎外感や孤独感を感じる



不満の声・失敗と判断

ワーカーが幸せに働ける環境とは？

Agenda

1. オフィスに起こっている変化
2. ワーカーが快適に働ける環境とは
3. フレキシブルワークプレイスの選択肢

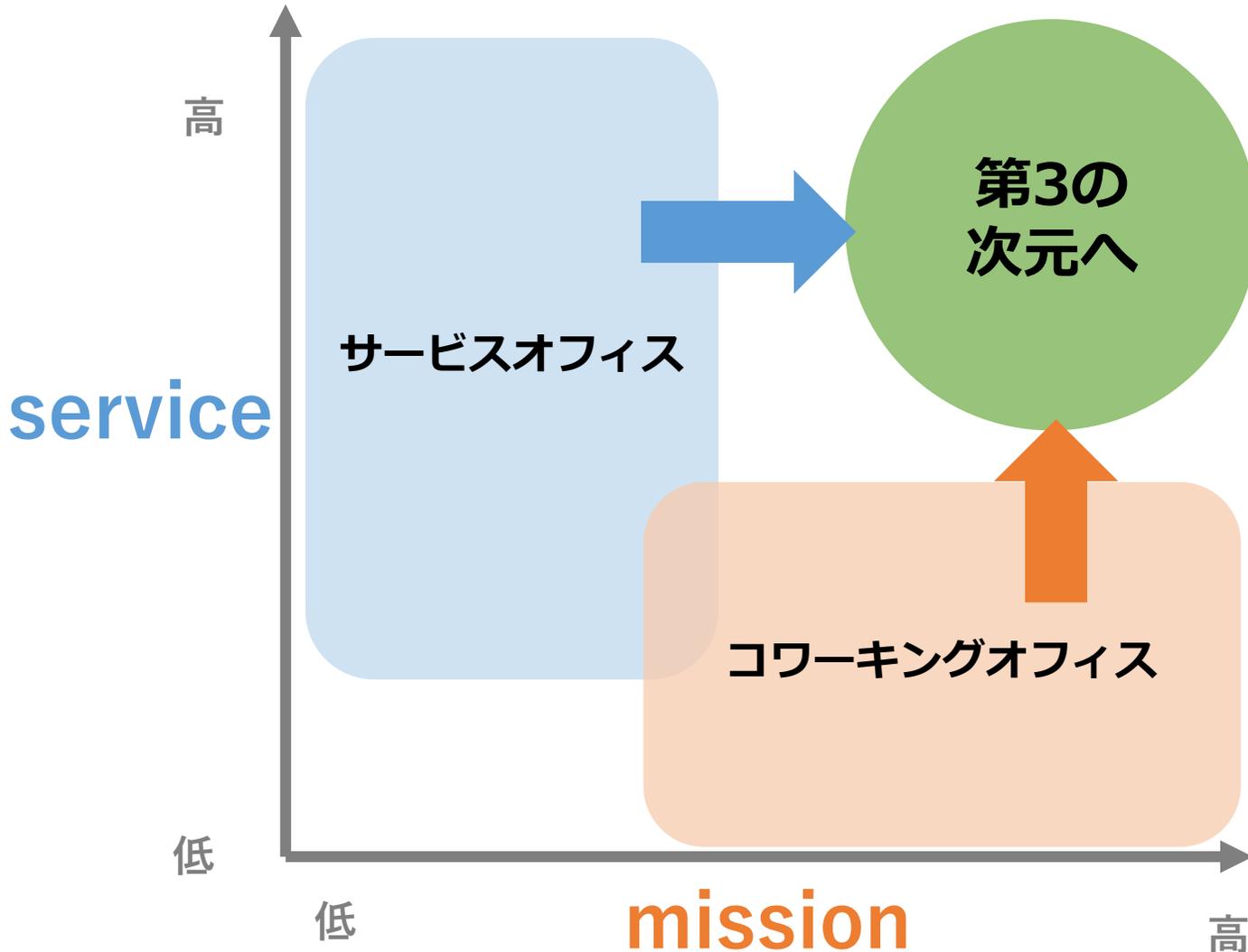
フレキシブルオフィスのタイプ

	サテライトオフィス	サービスオフィス (レンタルオフィス)	コワーキングオフィス (小規模型)	シェアオフィス (法人向け)	コワーキングオフィス (コミュニティ型)
時期	1980年代後半～	1990年代～	2010年前後～	2016年ごろ～	2017年ごろ～
エリア・立地	首都圏郊外 ほか各地方都市	都心主要オフィスエリア ほか地方主要オフィスエリア	広範囲	都心主要オフィスエリア ほか郊外エリア	都心主要オフィスエリア
規模(全体)イメージ	中小規模ビル 一部～1フロア	大規模ビル 一部～1フロア	中小規模ビル 一部～1フロア	中小規模ビル1フロア ～大規模ビルの一部	大規模ビル1～複数フロア 中規模ビル1棟など
主な利用対象(契約者)	法人 (比較的大規模)	個人 小規模法人	個人 小規模法人	法人 (中小～大規模)	個人 法人
主な利用目的	都心オフィスコスト削減 通勤時間削減	オフィス入居時の イニシャルコスト軽減など	自宅以外にオフィスを構える	時間効率化 業務効率化 コミュニケーション	(個人) ビジネス創出 (法人) 新規事業開発 イノベーション
特徴・利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> 企業が都心の自社オフィスとは離れたエリアに別途用意するオフィス 従業員が居住するエリアに近い 通勤時間が短縮される リフレッシュや研修など一時利用も 	<ul style="list-style-type: none"> 小規模な専用区画(1人～数人用)を一定期間使用 秘書受付サービスや会議室などを共有 会社登記が可能が多い 	<ul style="list-style-type: none"> 個人事業主やフリーランサーなどがデスクやその他什器備品、共用スペースを共用使用 一部、イベント企画などのソフト機能提供 	<ul style="list-style-type: none"> 複数拠点に立地 ユーザが都度利用拠点を選び、時間単位で利用 外出や直行直帰の前後に立ち寄り、事務作業 1人の集中作業 社内ミーティングや外部とのコミュニケーションに利用 	<ul style="list-style-type: none"> 専用区画スペースとコワーキングデスク、またソファやキッチンなどのリラックス空間も設置 メンバーのコミュニティをリアル・ネット双方で形成 コラボレーションやイノベーションの創発を期待

(注) 上表は明確な線引きではないことに留意。上記以外にも、不動産会社や事業会社が運営するインキュベーション目的のタイプやビルオーナーがビル内に貸会議室やコワーキング可能なスペース、カフェなどを設置し、入居テナント企業に対してサービス提供する形態、鉄道事業者等が駅ナカに設置する一人用ボックスタイプなど、多様な事業者による様々なサービスが登場している。

グローバルトレンドの潮流は

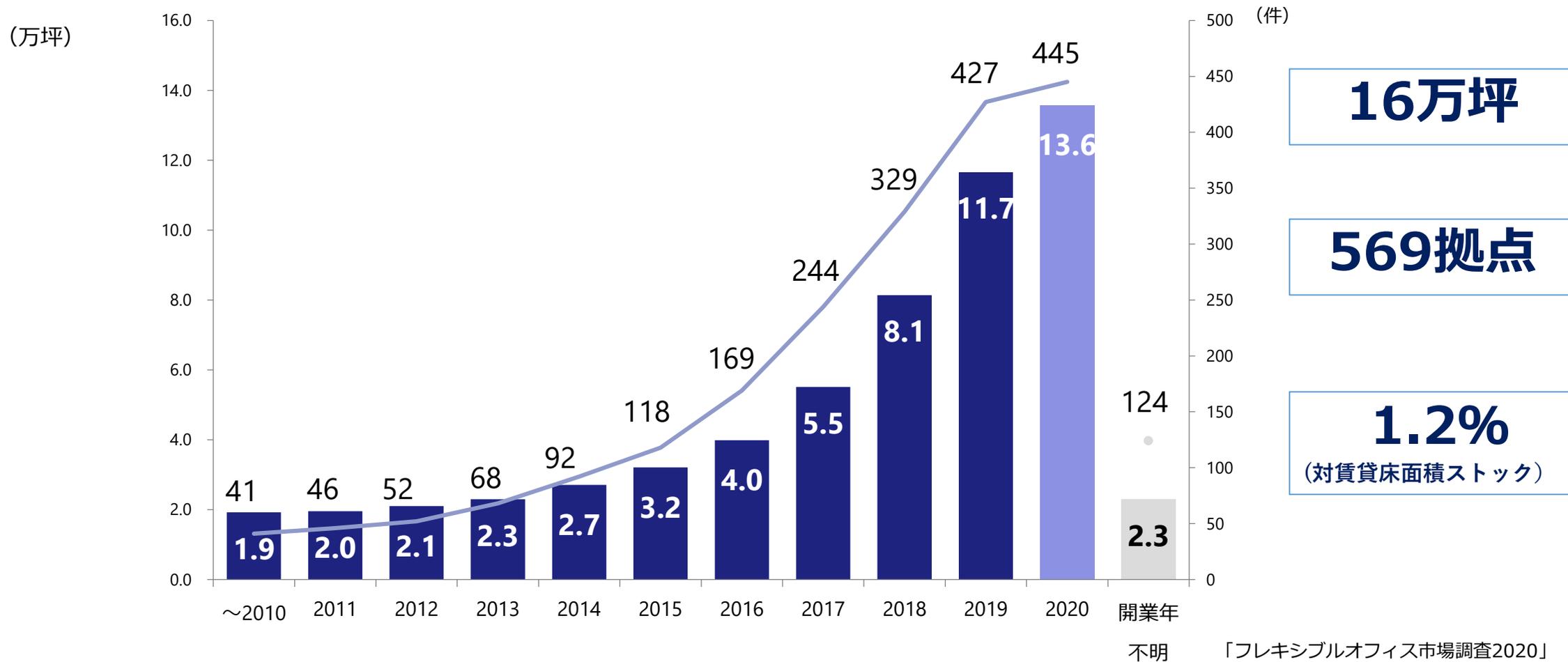
コワーキング要素とサービス要素のミックス軸へアップデート



- ✓ ABWで働く
(テレワーク的利用も)
- ✓ 人材が豊富な郊外への拡大
- ✓ 大企業がターゲットに。
本社オフィスとの競合へ
- ✓ サービサーの競合時代へ

東京23区のフレキシブルワークプレイス市場も急成長

フレキシブルオフィスの累計面積と累計件数



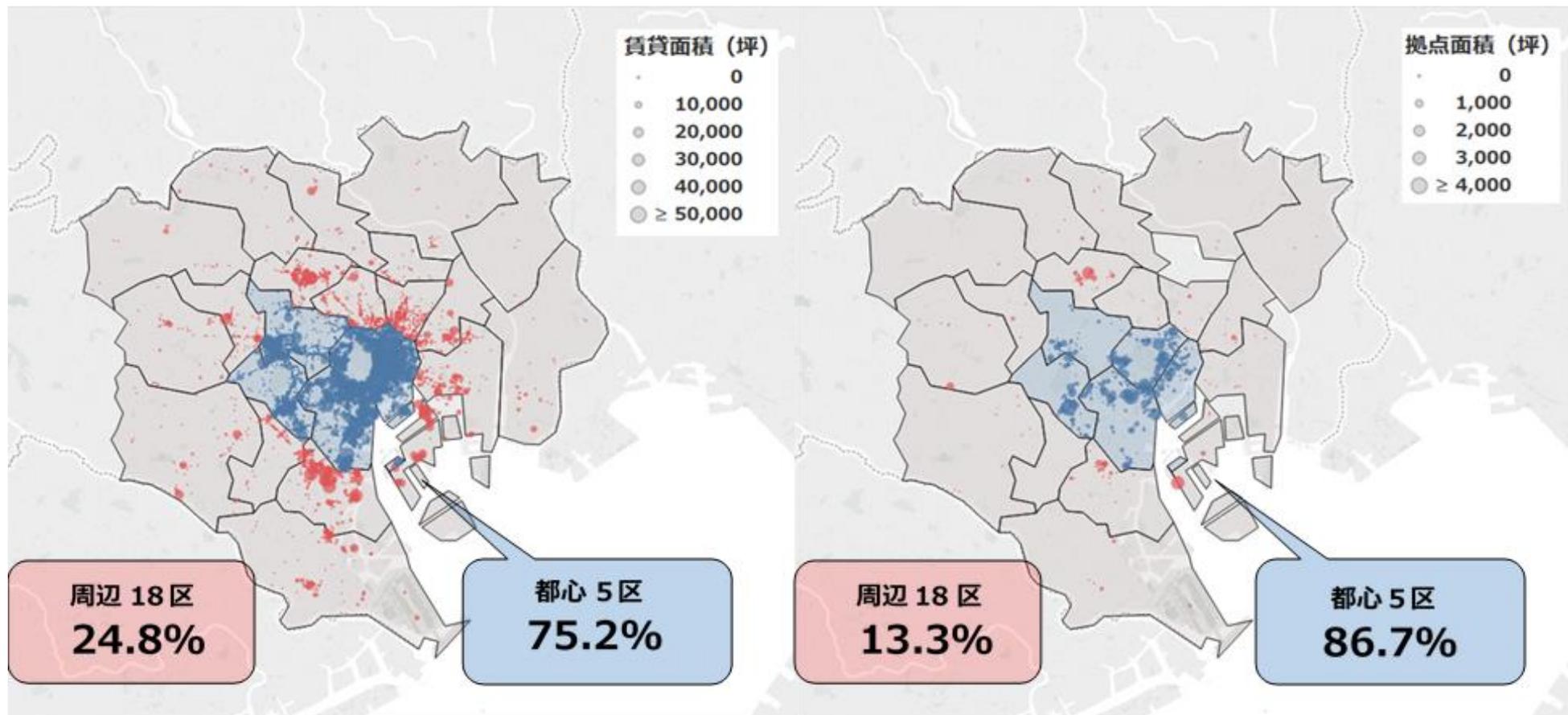
「フレキシブルオフィス市場調査2020」
<https://soken.xymax.co.jp/2020/01/31/2001-flexible-office-survey-2020/>

フレキシブルオフィスは都心に集中している

東京23区におけるエリア分布の特徴

オフィスストックの分布 (9,293棟)

フレキシブルオフィスの分布 (569件)

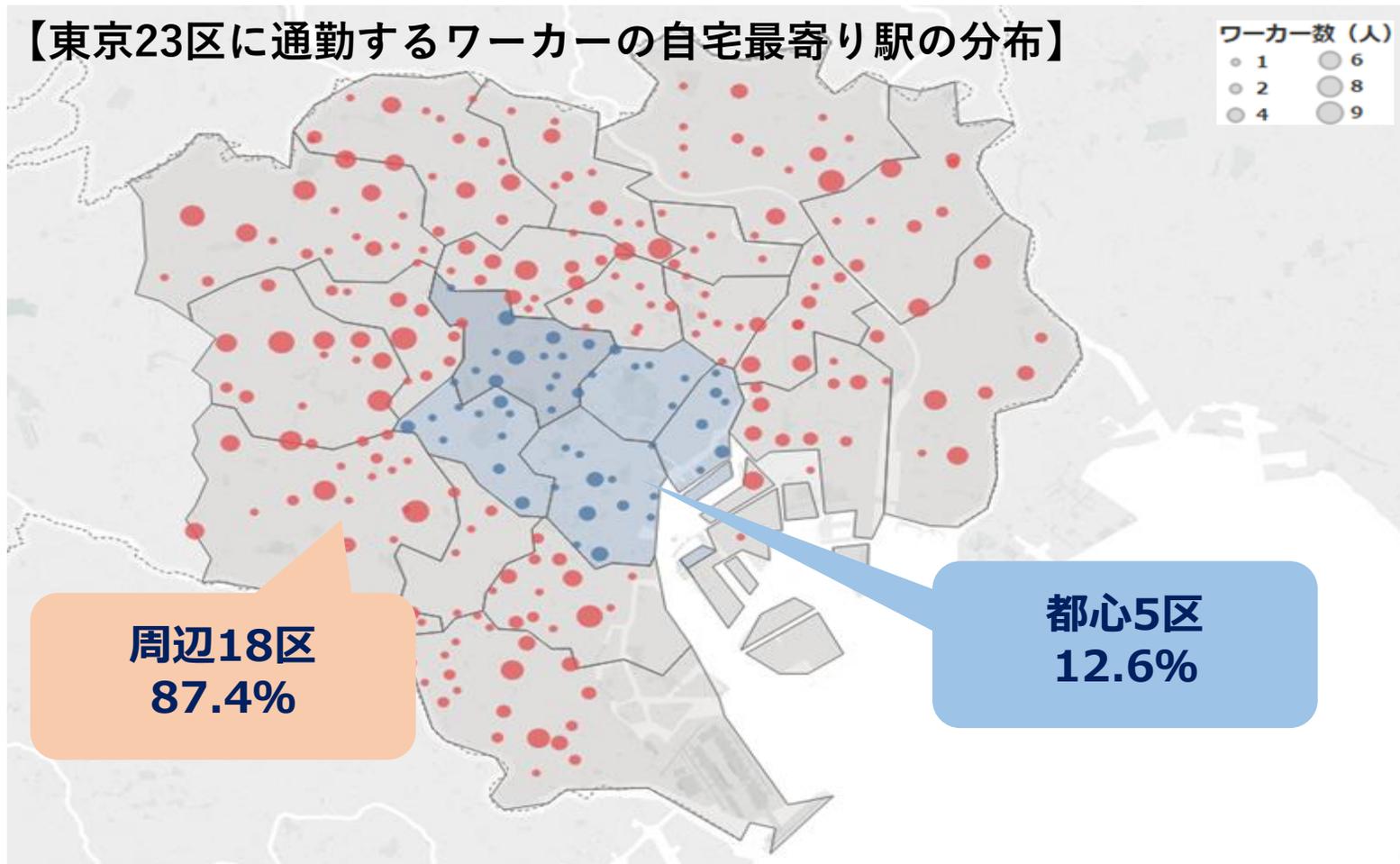


「フレキシブルオフィス市場調査2020」

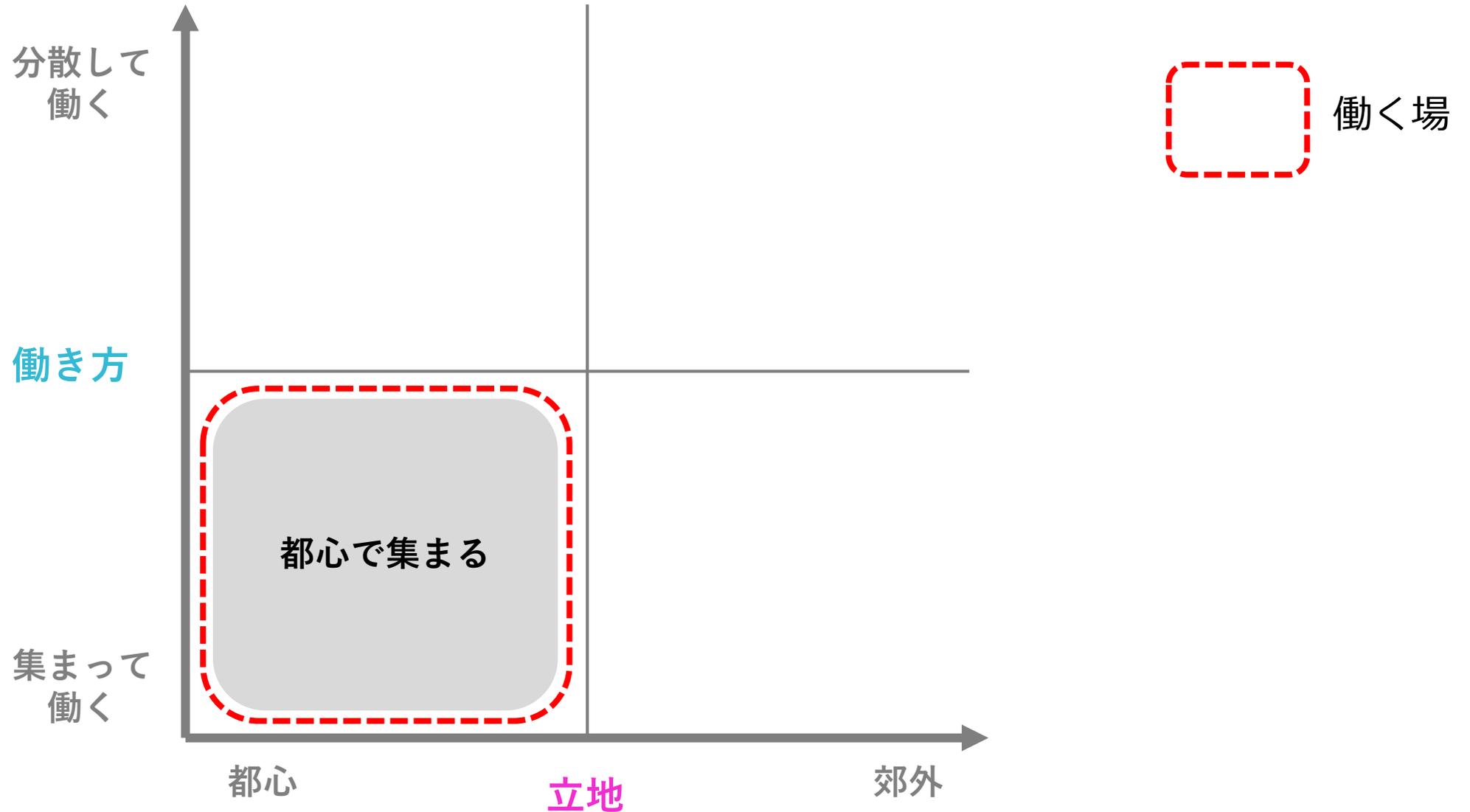
https://soken.xymax.co.jp/2020/01/31/2001-flexible_office_survey_2020/

郊外エリアにもワークプレイスが必要

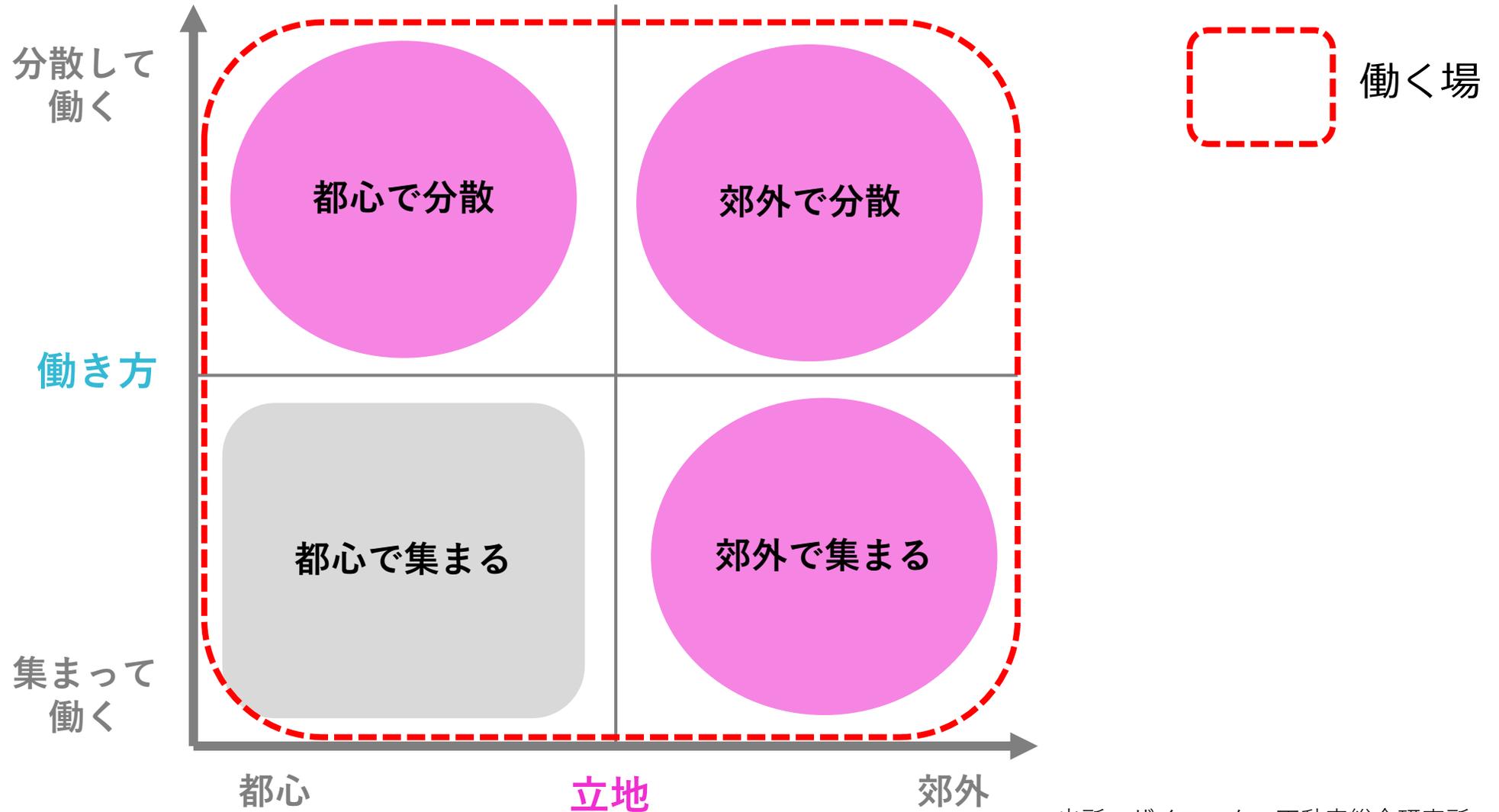
- ✓ 23区オフィスワーカーの9割は周辺18区に住んでいる
- ✓ さらに23区外に住んでいるワーカーも都心に通勤している



働き方も働く場所も選択肢が増える



働き方も働く場所も選択肢が増える



フレキシブルワークプレイスも本社同様の快適性が求められる

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)

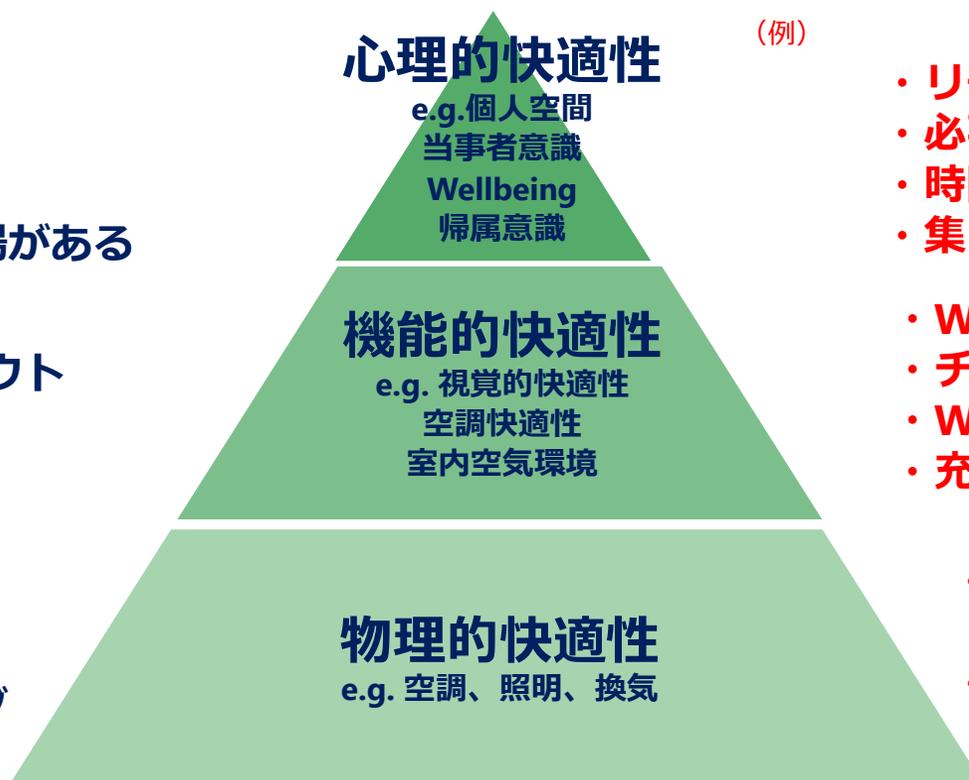
- ・エンゲージメント
- ・心理的安心感
- ・健康的フード提供
- ・リラックスしていい場がある
- ・内装インテリア
- ・ABWが可能なレイアウト
- ・床効率の最適化
- ・音環境
- ・スマートアプリ導入
- ・自然光
- ・セキュリティ
- ・スマートビルディング

<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

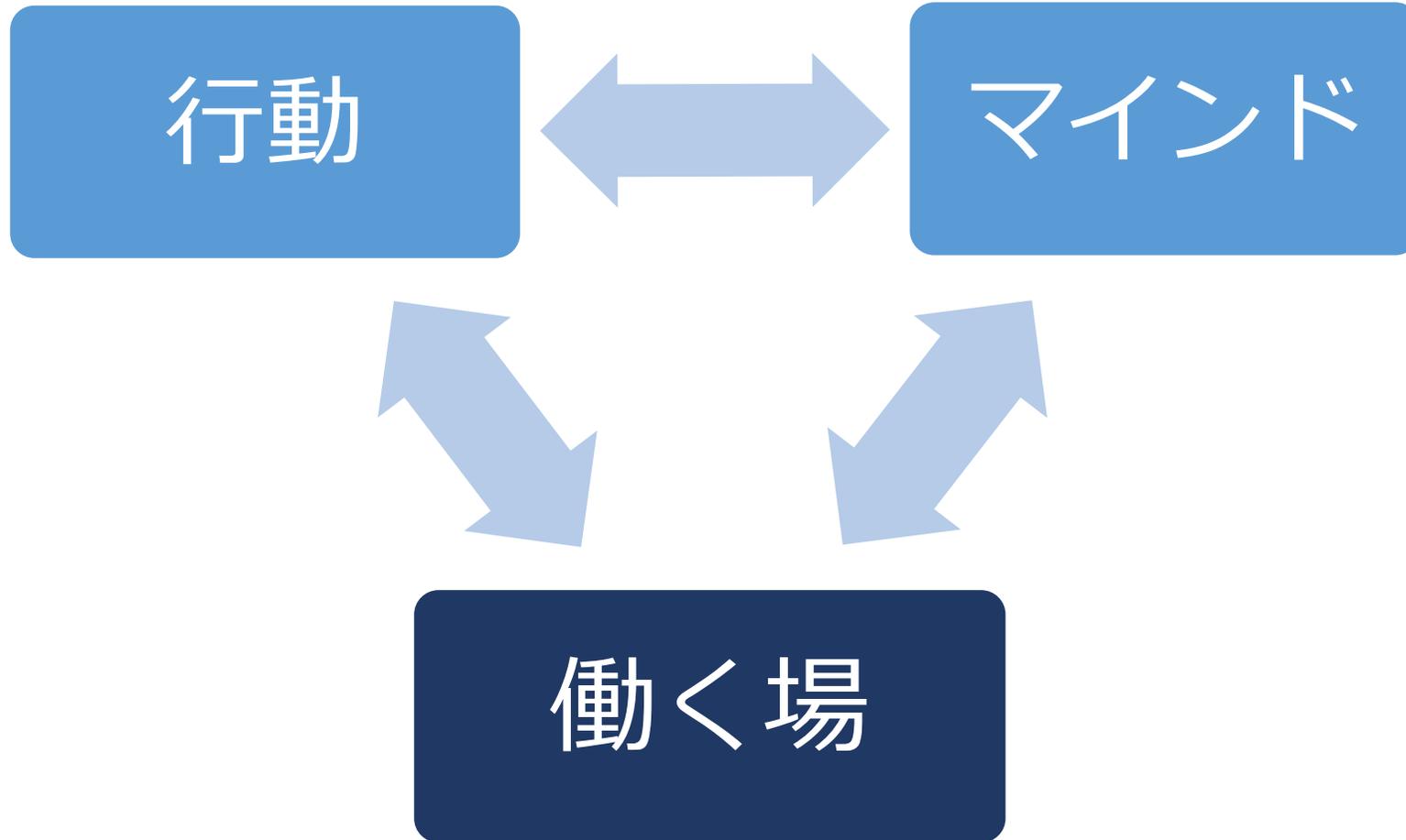


Vischer's model of comfort in the workplaceを基に作成

「今までの議論の中心」

「今後あわせて議論すべき対象」

Facility Managementの役割は大きい



ワーカーが幸せに働ける環境とは？

今日お伝えしたかったこと

1. 働き方改革の効果はまだこれから。ワーカー自身の働き方改革がもっと広がるべき
2. ワーカーが働く場所の選択肢を持つことが、満足度や生産性向上を感じる働き方につながる
3. 首都圏では、郊外エリアにもっとワークプレイスが求められる
4. FMは、本社とフレキシブルワークプレイスの両面から働く場の環境をアップデートする時代へ