

アフターコロナに向けた ワークプレイスの進化の方向性

株式会社ザイマックス不動産総合研究所
主幹研究員 吉田 淳

1. はじめに

2020年初頭から発生した新型コロナウイルスの世界的な感染拡大を受け、政府がテレワークの活用を求めしたことにより、多くの企業は働き方の見直しを余儀なくされた。出勤者数を大幅に削減するという制約は、これまで働き方改革の文脈において行われてきたワークプレイスに関する議論を活発化させる大きな契機となっている。

ザイマックス不動産総合研究所では2016年秋より、企業のオフィス利用の実態や働き方に関して半年に1回アンケート調査を行ってきた。2020年6月以降はさらに頻度を高めて調査を実施し、多くの企業が新型コロナによって日々変化する状況のなかで試行錯誤している様子を明らかにしてきた。

本稿はそれらの調査結果を通じて、企業のテレワーク導入の実態や今後のオフィス戦略に対する考え方などを紹介するものである。そのうえで、コロナ危機後の企業のワークプレイスのあり方について考察したい。

2. 2020年春の緊急事態宣言と テレワーク

コロナ危機が始まる以前から企業の働き方改革の取組みは年々増加し、2019年秋調査^{*1}では働き方改革を実施済または取り組み中と回答した企業は6割を超えた。在宅勤務制度の導入や、メインのオフィス以外にシェアオフィスを利用する企業も徐々に増加し、テレワークが普及し始めていた。しかし

ながら、2019年の時点では、育児や介護など特定の理由が前提のテレワークであり、多くのワーカーにとっては、オフィスへの出社が「あたりまえの働き方」であったといえるだろう。

2020年4月の緊急事態宣言の発出によって、在宅勤務が急速に拡大した。2020年6月の調査^{*2}において、新型コロナ対策として実施した施策を企業に聞いたところ、在宅勤務を91.5%の企業が実施し、次が時差出勤(76.6%)であった(図-1)。また、新型コロナ対策として在宅勤務を実施した企業のうち、64.5%はコロナ危機を機に初めて導入し、29.8%はコロナ危機を機に在宅勤務を強化・拡大している。コロナ危機が企業のテレワーク活用を急速に後押ししたことが分かる。

在宅勤務の実施率を企業属性別にみると、従業員数別

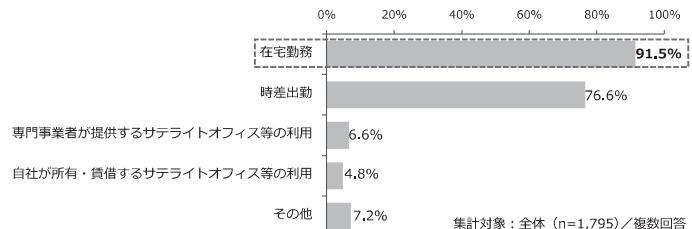


図-1 新型コロナ対策として実施した施策

(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^{*2}」)

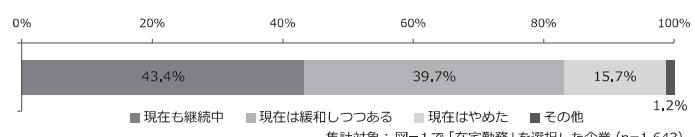


図-2 2020年6月初旬時点の在宅勤務の継続状況

(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^{*2}」)

では「1,000人以上」で96.3%、「100人未満」でも88.0%であった。オフィス所在地別にみても「東京23区」(93.6%)が最も実施率が高かったものの、最も低い「大阪市」(86.1%)との差は小さく、属性を問わず幅広い企業で在宅勤務が実施されていた。

しかしながら、第1回目の緊急事態宣言が解除された直後の2020年6月初旬時点の在宅勤務の継続状況を聞いたところ、15.7%が在宅勤務の利用をすでにやめていた(図-2)。これを企業規模別にみると、規模が小さいほど在宅勤務の廃止に移行している割合が高く、地域別にみると東京23区の企業は継続している割合が高いが、大阪市はすでにやめている割合が高く、対応に差が見られた。

3. 2021年春のテレワークの状況

コロナ危機はいまだ収束の兆しを見せず、政府は引き続き在宅勤務(テレワーク)や時差出勤など人との接触を低減する取組を呼び掛けている。新型コロナウイルスの感染が国内で初めて確認されてから1年経過後の2021年4月時点の出社率の実態と将来意向を見てみると、東京23区の実態では12.9%が「100%(完全出社)」と回答した一方で、32.9%は「出社率40%未満」(出社率40%＝全社員が平均して週2日出社する程度)に抑えていることがわかる。

コロナ危機収束後においては80.7%の企業がテレワークを行う意向を示し、「100%出社」と回答した企業は

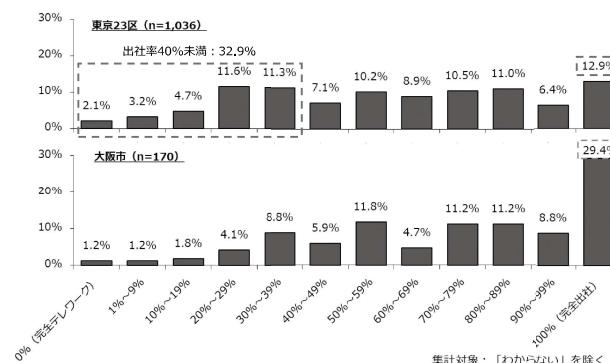


図-3 <オフィス所在地別> 出社率(実態)
2021年4月時点

(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2021春」調査)

19.3%であった。大阪市では、「100%出社」と回答した企業が4月時点の実態で29.4%、コロナ危機収束後の意向でも41.2%と、東京と比較すると出社を重視する企業が多くいた(図-3、4)。また、従業員数別では、大企業にはテレワーク推進の傾向がみられたのに対し、中小企業ほど出社重視の意向が強かった。

テレワークの実施について「東高西低」の傾向がみられるのは、関西は中小企業で働く人が多く、IT企業の割合が低いなど産業構造の違いもあり、また通勤時間が相対的に短いことが影響しているものと思われる。

4. 在宅勤務の課題と フレキシブルオフィス

コロナ危機による半ば強制的な在宅勤務であったものの、短期間で元の働き方に戻ってしまった企業も一定数あることについて、考えてみたい。

企業に対して「在宅勤務に関して困ったことや課題」を聞いたところ^{*2}、「在宅勤務ではできない業務がある」(77.3%)が1位であった。続いて「ペーパーレス対応が不十分」「決裁等の電子化対応が不十分(ハンコ文化)」「コミュニケーションが少なくなる」「マネジメント(業務、勤怠、評価等)が難しい」「従業員の生産性・業務効率への懸念」「ネットワーク環境の整備が不十分」などが並ぶ(図-5)。テレワークをやめてしまった企業は、これらの課題を多く感じていたものと思われる。

テレワークは、政府が進める働き方改革の「切り札」

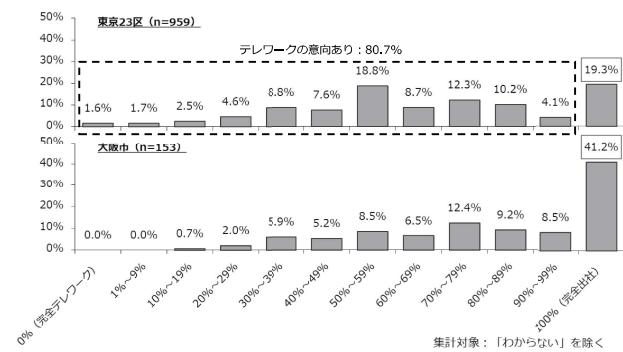


図-4 <オフィス所在地別> 出社率(将来意向)
2021年4月時点

(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2021春」調査)

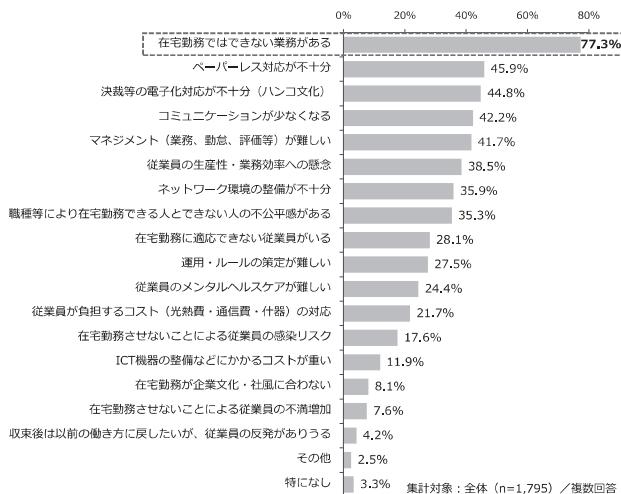


図-5 在宅勤務に関して困ったことや課題

(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²⁾」)

の一つであり、コロナ危機という突然の事態が契機となったとはいえ、テレワークのための最低限の環境整備が整っていなかったことが原因で、元の働き方に戻らざるを得なかつたとすれば、テレワーク環境の整備は急務であろう。

自宅の執務環境やネットワーク環境の課題に対する解決策として、サテライトオフィスを選択する企業が増加し始めている。このニーズの受け皿として、フレキシブルオフィス（シェア型サテライトオフィス）サービスを提供する事業者の市場参入が活発化してきた。

ザイマックス総研が把握している2021年1月時点の東京23区内のフレキシブルオフィスの総拠点数は762件、総面積は19.4万坪であり、これは東京23区のオフィスストック1,300万坪の約1.5%にあたる³⁾。少しづつではあるがフレキシブルオフィスがマーケットの中で、存在感を高めるようになってきた。

さらにその特徴としては、これまで主流であった都心のコワーキングタイプやタッチダウンタイプだけでなく、郊外型の個室タイプが増加している。

この背景にはワーカーの職住近接への強いニーズがある。2019年に実施したオフィスワーカー調査⁴⁾によると、自身が在籍するオフィスへの平均的な通勤時間（片道）は、40分以上60分未満の人が最も多く、平均値は49分であった。

また、通勤時間の長さがワーカーのモチベーションやエンゲージメントにどのような影響を与えるのかを調べたところ⁵⁾、通勤時間35分から「毎日楽しく働けている」と感じる確率にマイナスの影響がみえ始め、45分以上になると統計的に有意にマイナスの影響があることが確認されている。

職住近接型の施設を利用することにより、ワーカーは通勤ストレスから解放され、通勤時間も有効に利用できるだろう。

また、サテライトオフィスを利用している企業は、在宅勤務のみ利用の企業と比べ、テレワークによる生産性向上の効果を高く評価しているという調査結果⁶⁾が出ている（図-6）。

企業のテレワーク活用が進むとともに、在宅勤務だけでなくサテライト（フレキシブル）オフィス利用に対するニーズは高まり、フレキシブルオフィスサービスの市場はますます拡大するであろう。

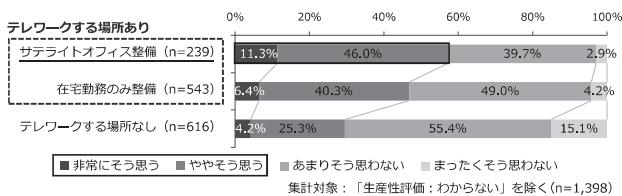


図-6 <テレワークする場所の充実度別> 生産性に対する評価

(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⁶⁾」)

5. ワークプレイスの進化の方向性

コロナ危機は企業のワークプレイスに関する議論を加速させた。特に、これまで働き方改革の下、徐々にしか進んでこなかったテレワークを、企業規模や所在地や職種を問わず大多数の企業が短期的にでも経験したことは大きな社会実験であり、ワークプレイスを今後どうしていくのかを考えるきっかけになった。

ワークプレイス戦略について、コロナを機に重要性や見直す必要性を感じたかを聞いたところ⁷⁾、8割以上の企業が「感じた」（「非常に感じた」と「やや感じた」の合計）と回答している（図-7）。

アフターコロナに向けたワークプレイスの進化の方向性

多くの企業が現時点ではオフィス戦略を十分に決め切れていないと思われるものの、一部の企業はオフィス面積の縮小の検討を始めている。コロナ危機以前の2019年春のオフィス需要調査では^{*8}、今後のオフィス面積の意向は「拡張したい」が23.9%に対し「縮小したい」が4.6%と拡張意向が強かったが、2020年6月調査^{*9}でほぼ均衡し、2021年4月調査^{*10}では「拡張したい」が10.8%に対し「縮小したい」が16.4%と縮小意向が強まっている(図-8)。

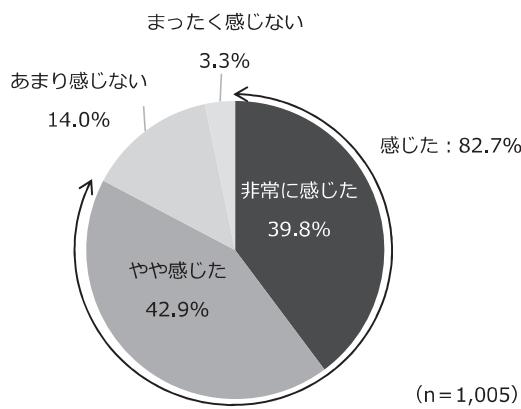


図-7 ワークプレイス戦略の重要性や見直す必要性

(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 2021年1月^{*7}」)

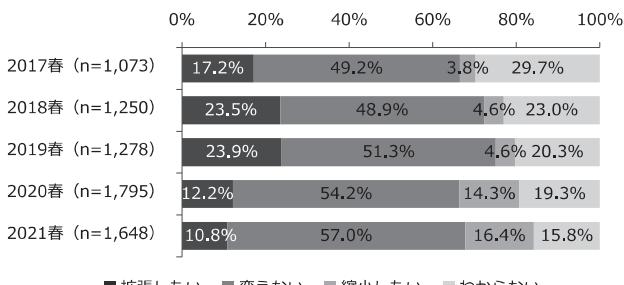


図-8 コロナ危機収束後の面積の意向

(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 2021春^{*10}」)

コロナ危機以前は、企業は都心に立地する大規模な新しいビル(「近・新・大」)を好んで選択してオフィスを構え、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ようだ。企業にコロナ危機収束後のワークプレイスの方向性について聞いたところ^{*6}、4割の企業が「メインオフィスとテレワークを使い分ける」と回答

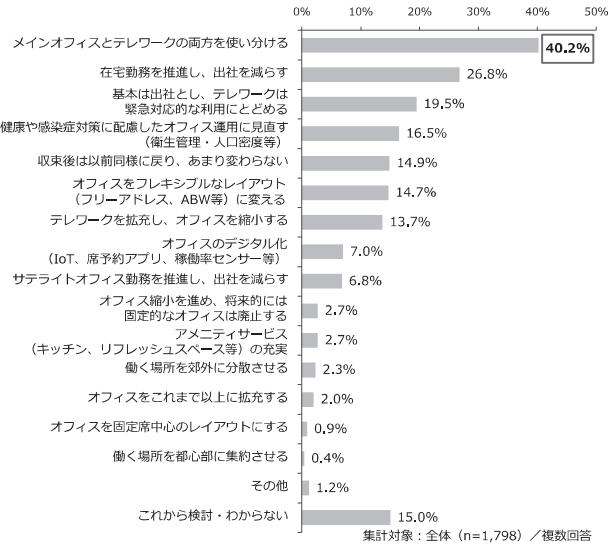


図-9 コロナ危機収束後のワークプレイスの方向性

(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^{*6}」)

し、メインオフィスを維持しつつもテレワークを併用し、分散型の働き方が進む可能性が示唆された(図-9)。

ハイブリッドな働き方の長所として、利用できる施策が多いほどワーカーの満足度や生産性向上を目指すうえで有効であることが、弊社の研究によって明らかになっている^{*11}。これは「首都圏オフィスワーカー調査2019」^{*12}のデータを用いて、ワーカーの「働き方に対する満足度」と「生産性向上の効果実感」という2項目に対して、ワーカーがオフィス内外に多様な働く場所の選択肢が与える影響度を分析したものである(図-10)。

「在宅勤務」「自宅以外のテレワーク拠点での勤務」「フレキシブルなレイアウト^{注1}のあるオフィスでの勤務」の三つの要素について、利用できる施策が多いほど^{注2}、ワーカーが満足度や生産性向上の効果を感じる確率が高まることがみてとれる。

注1：フレキシブルなレイアウトとはフリーアドレス席、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指す

注2：三つの要素のうちいずれか一つ利用できればabw1、二つ以上利用できればabw2

説明変数	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
	abw1	2.27 ***
abw2	3.20 ***	3.53 ***
性別	1.11	0.69 *
年齢	1.36 **	0.86
個人年収	1.13	1.43 **
勤務先の従業員規模	0.76 **	0.71 **

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

図-10 多様な働く場所の選択肢を持つことの有効性

(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*11」)

この分析結果は、企業がテレワークする場所の整備をするだけではなく、ワーカーが集まるメインオフィスにおいても、様々な業務を適切にサポートする多様なスペースを、ワーカーに提供することの必要性を示しているといえるだろう。

働き方改革では主にテレワーク活用に焦点が当てられてきたが、本社オフィスなどの従来からあるワークプレイスについても、デスクが並ぶだけの旧態依然としたレイアウトを見直し、機能を向上・刷新することが求められている。現状のオフィス面積では機能向上が実現できないおそれもある。コロナ危機はオフィス面積の縮小だけでなく拡張の必要性をも、もたらしているといえるのではないだろうか。

メインオフィスとテレワークを使い分ける「ハイブリッド戦略」は、集まって働くメインオフィスと分散して働くテレワークする場のそれぞれの価値と役割を再定義していくものと思われる。

コロナ危機収束後のメインオフィスとサテライトオフィスを設置する物件に重視する要件を聞いたところ*10、メインオフィスについては「利便性が高い立地にある」(67.8%)が1位であった。続いて「耐震性能が高い」「セキュリティ性能が高い」「ビルの清掃衛生・維持管理状態が良い」などが続く(図-11)。

サテライトオフィスについては「セキュリティ性能が高い」(59.7%)に続いて「従業員の居住地に近い」(50.9%)が2位であった(図-12)。ここで問題になるのは、現時点でのオフィスビルの大部分が都心に集積し、ワーカーの居住する郊外のエリアにはオフィスが少ないことだ。今後は、商業店舗や公共スペースなどオフィス用途以外のスペースの利活用が必要になるであろう。

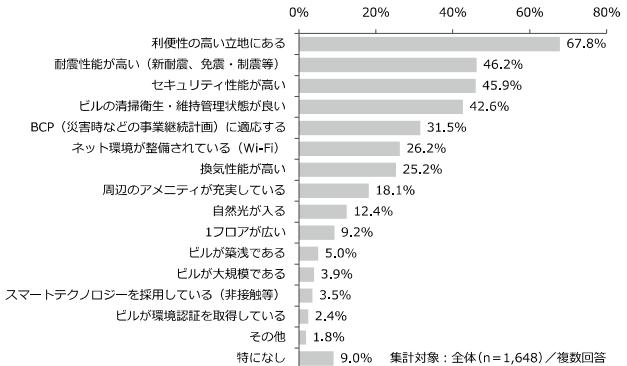
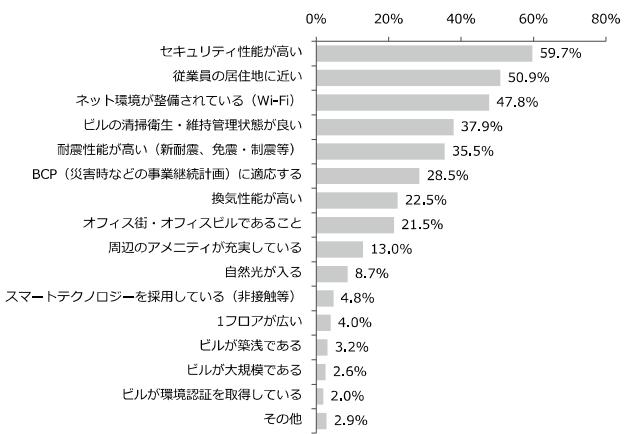


図-11 メインオフィスを設置する物件に重視する要件

(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 2021春*10」)



集計対象：「サテライトオフィスを利用するつもりはない」を除く (n=1,065)/複数回答

図-12 サテライトオフィスを設置する物件に重視する要件

(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 2021春*10」)

6. おわりに

企業経営にとって、オフィスは「知的生産工場」であり、都心のメインオフィスだけではなく、それ以外の働く場をどのように整備すべきなのかという課題への解が今までに求められている。オフィスは単なる「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、ワーカーが働きたくなるような場所に「進化」していく必要がある。そのことが企業の持続的な成長(サステナビリティ)に欠かせない要件となるであろう。

企業に、現在入居中のオフィスについて、ワーカーに安心・安全な環境が提供されていると思うかと聞いたアンケート^{*6}では、「あまりそう思わない」が18.7%、「まったくそう思わない」が1.5%、「わからない」が19.9%もあった。今までテナントの関心の低さもあってビルの所有者がビルの情報を十分に開示せずとも通用してきたが、今回のコロナ危機は人々の衛生観念や安心・安全に対する意識を底上げし、今後は、よりシビアになっていくと思われる。

近年、CASBEEなどの環境認証制度が普及し始め、2019年にはウェルネスへの取組み状況を具体的に確認できるCASBEE-ウェルネスオフィス認証がスタートした。また、新型コロナウイルス感染症の予防対策として「建物の感染対策チェックリスト(オフィス版)」が開発され公表されている^{*13}。これは、管理者と使用者双方が問題点に気づき、共有することで、感染対策の改善につなげる気づきのためのツールである。今後、ワークプレイスの機能を高めていくためには、テナント企業とビル所有者との連携は欠かすことはできないだろう。そのためには、ビル所有者が積極的にビルの情報を開示していくことが求められる。

また、今後はメインオフィスの役割や機能が見直されるとともに、郊外にも働く場が整備されていく動きが進むであろうが、これは、通勤ストレスの緩和やワークライフバランスの実現など、ワーカーにとっての直接的なプラスの効果をもたらすだけではなく、企業の生産性を高める原動力となるであろう。

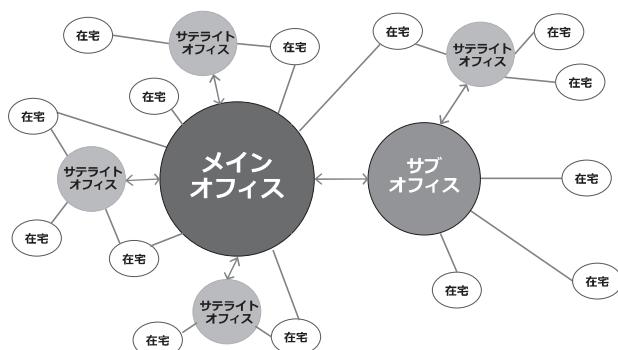


図-13 ワークプレイスの多様化 (HYBRIDオフィスのイメージ)

(出所：ザイマックス不動産総合研究所)

コロナ危機の収束後に、たとえ企業がオフィスの現状維持を望んだとしても、ワーカーの意識は更新されている。どのようなワークプレイス戦略を立案し準備できるかが、アフターコロナの世界での企業の競争力を左右するのではないだろうか。コロナ危機をきっかけにしたワークプレイスの進化が、ワーカーがより働きやすく、より幸せになる方向に向かうよう期待したい。

参考資料

- *1 2019.11.27 大都市圏オフィス需要調査2019秋
- *2 2020.07.15 コロナ危機における企業の働き方とワークプレイス
- *3 2021.02.17 フレキシブルオフィス市場調査2021
- *4 2019.06.04 通勤ストレスがワーカーの満足度に与える影響
- *5 2019.10.04 都心部以外に働く場所を設けることの有効性
- *6 2020.12.02 大都市圏オフィス需要調査2020秋
- *7 2021.03.10 働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査2021年1月
- *8 2019.06.26 大都市圏オフィス需要調査2019春
- *9 2020.07.29 大都市圏オフィス需要調査2020春(6月実施)
- *10 2021.06.09 大都市圏オフィス需要調査2021春
- *11 2020.06.10 これからのワークプレイスを考える
- *12 2019.12.19 首都圏オフィスワーカー調査2019
(*1~12 <https://soken.xymax.co.jp/>)
- *13 建物の感染対策チェックリスト
https://www.jsbc.or.jp/swo/check_tool.html
(閲覧日 2021年6月18日)