

「スマートウェルネスオフィスとCASBEE-WOの最新動向と今後の展望」

(1) はじめに

国土交通省では、「働き方改革」の推進が我が国の重要課題となっているとして、2018年7月に「2030年を目途とする今後の不動産のあり方について」を取りまとめた¹⁾。機能性の高い“どこでもオフィス”が求められるとし、オフィス自体の性能向上の観点からは創造性・生産性向上に資する安全性や健康性に配慮したオフィス空間、多様なワークスタイル確保の観点からは集積と分散の適切な組合せの必要性について示された。また、2019年4月からは働き方改革関連法が順次施行され、人材確保や生産性向上を目的に、従来の固定的な働き方から、場所や時間に捉われない柔軟な働き方への転換を目指す企業が徐々に増えつつあった。

2020年に始まったコロナ危機は、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おり、多くの企業に働き方の見直しを迫っている。

このような背景を踏まえ、CASBEE-ウェルネスオフィス(CASBEE-WO)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として2019年に開発され、2021年7月時点で認証を受けた建物は43件に達した²⁾。

本稿では、CASBEE-WOの最新動向と、企業の今後のオフィス戦略に対する考え方やスマートウェルネスオフィスについて紹介する。また、新型コロナウイルスの感染拡大を受け「建物の感染対策チェックリスト(オフィスビル版)」が2021年6月に公開された³⁾。これはCASBEE-WO開発の成果をベースとしており、併せて紹介する。

(2) CASBEE-WOの最新動向

スマートウェルネスオフィスは、ワーカーが健康で元気に幸せに働ける新しいオフィスモデルの概念で、**図-1**の階層図で表現される。

ウェルネスオフィスが求められるようになった背景としては、第1に2006年に国連環境計画金融イニシアティブと国連グローバル・コンパクトなどにより公表されたPRI(Principle for Responsible Investment、責任投資原則)以降の不動産市場におけるESG投資の普及、次に健康経営への社会的要望の高まり、そして労働生産性の向上に向けた改革の必要性、という3つの社会的動向があげられる。スマートウェルネスオフィス研究委員会では、これらの背景を受けた次世代のあるべき新しいオフィスモデルを「スマートウェルネスオフィス」と定義している。CASBEE-WOの開発は、このスマートウェルネスオフィスという概念から出発している。

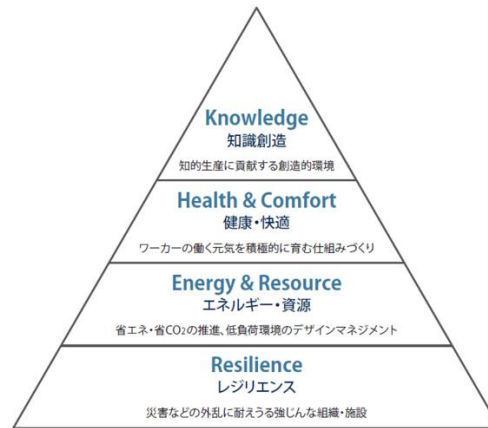


図-1 スマートウェルネスオフィスの概念⁴⁾

CASBEE-WO は（一財）建築環境・省エネルギー機構（IBEC）が立ち上げた、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、取組みを評価する評価認証システムである。

CASBEE-WO は、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、知的生産性の向上に資する要因を評価する。また、建築物の基盤性能といえる安全・安心性能についても、自然災害多発国である日本においては欠かせない項目と捉え、健康性、知的生産性と併せて評価に取り入れ、図-2 に示した3つの軸にて評価を行う。

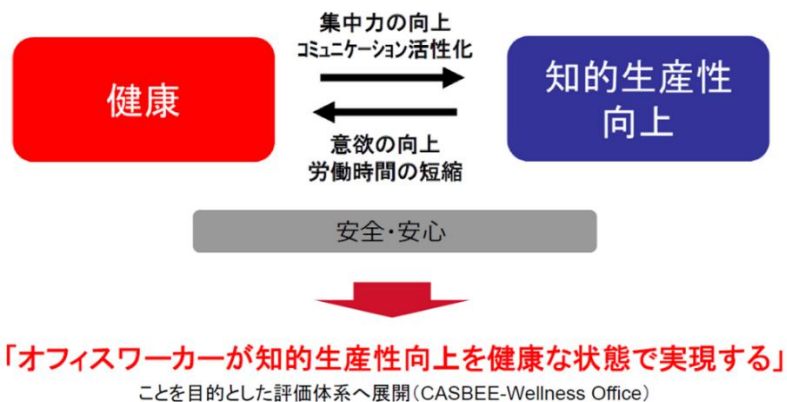


図-2 CASBEE-WO 評価軸⁵⁾

また、図-1 に示したスマートウェルネスオフィスの概念に含まれる要素を全て包含した評価体系を構築しようとする、従来の CASBEE-建築などの建物の総合環境性能評価システムとの概念整理が難しい。そこで CASBEE-WO では、CASBEE-建築の Q:環境品質に係る項目をスマートウェルネスオフィスの概念に沿って、知的生産性向上、健康維持・健康増進の視点から拡張したものとして整理されている（図-3）。

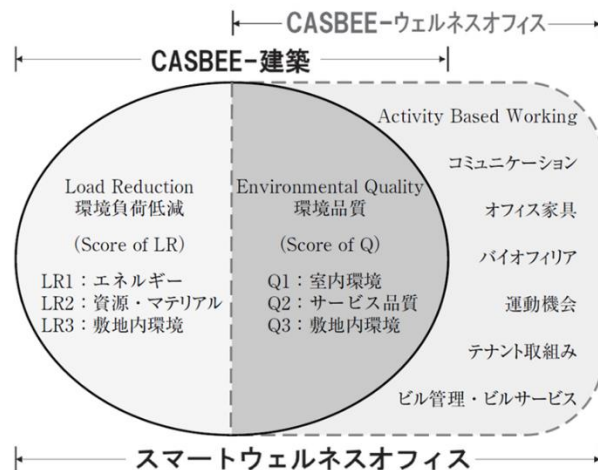


図-3 CASBEE-WO の評価範囲⁶⁾

CASBEE-WO は、QW1 健康性・快適性、QW2 利便性向上、QW3 安全性確保からなる基本性能 47 項目と、QW4 運営管理 10 項目、QW5 プログラム 3 項目の、計 60 項目で評価される。総合得点は 0～100 点で、対象評価項目の全てがレベル 1 であった場合に総合得点は 0 点、対象評価項目の平均スコアがレベル 3 だった場合に総合得点は 50 点、対象評価項目の平均スコアがレベル 4 だった場合に総合得点は 75 点となる。総合得点とランクの関係を表-1 に示した。

表-1 ランクと総合得点⁶⁾

ランク	評価	総合得点	備考
S ランク :★★★★★	すばらしい	> 75 点	平均評価でレベル 4 超
A ランク :★★★★	大変良い	≧ 65 点	
B+ランク:★★★★	良い	≧ 50 点	平均評価でレベル 3 以上
B-ランク :★★	やや劣る	≧ 40 点	
C ランク :★	劣る	< 40 点	

CASBEE-WO は、2019 年 6 月に「CASBEE-ウェルネスオフィス 2019 年版」が公開され、同年 11 月に第 1 号の建物が認証された。いくつかの修正が加えられた新しいバージョンである「CASBEE-ウェルネスオフィス 2020 年版」が 2020 年 5 月にリリースされ、2021 年 7 月時点での認証を受けた建物は 43 件に達している。認証された建物は、IBEC の Web サイトで一般に公開され²⁾、申請者は評価スコアの詳細を開示するかどうかを選択でき、43 件中 31 件は詳細を開示している。また、建物運用開始後 1 年を経過している「運用段階評価」は 19 件、しゅん工前またはしゅん工後 1 年未満の「設計段階評価」は 24 件であった。

表-2 と表-3 に、認証された建物のランクと評価要素の得点レベルを示す。認証制度の開始とともに認証されたこれらの建物は、健康性・快適性や ESG 投資に関心が高い企業による申請と考えられる。最高ランクの S を獲得している件数は 27 件で、総合得点の平均値は 76.7 点であった。また、データの分布については、上位から 25%に当たる第 3 四分位数は 85.3 点、中央値は 77.6 点、下位から 25%に当

たる第1四分位数は67.8点、第3四分値と第1四分値の差である四分位範囲は17.5点であった。評価項目の内訳の点数をみると、ハード面の基本性能だけでなく運営管理やプログラムといったソフト面でも高得点となっている。建物所有者と設計者、そして管理運営者がウェルネスの促進のための施策を進めていることを表していると言えるだろう。

表-2 認証された建物の評価（ランク）

	すばらしい	大変良い	良い	やや劣る	劣る
ランク件数内訳 (n=43)	S	A	B+	B-	C
	27	11	5	0	0

表-3 認証された建物の評価要素の得点レベル

	評価項目	平均値	最大値	第3四分位	中央値	第1四分位	最小値
基本性能	QW1 健康性・快適性	3.9	4.6	4.3	3.9	3.6	2.8
	1.空間・内装	4.4	5.0	4.8	4.5	4.1	3.1
	2.音環境	3.9	5.0	4.3	4.0	3.5	3.0
	3.光・視環境	4.0	4.7	4.5	4.0	3.7	2.7
	4.熱・空気環境	3.6	5.0	4.1	3.6	3.3	1.8
	5.リフレッシュ	3.8	4.8	4.2	4.0	3.3	2.5
	6.運動	3.9	5.0	4.5	4.0	3.0	2.5
	QW2 利便性向上	4.3	5.0	4.7	4.3	4.1	2.2
	1.移動空間・コミュニケーション	4.0	5.0	4.5	4.2	3.5	2.2
	2.情報通信	4.6	5.0	5.0	5.0	4.0	2.0
	QW3 安全性確保	4.4	5.0	4.8	4.5	4.0	3.5
	1.災害対応	4.0	5.0	4.7	4.2	3.5	2.2
	2.有害物質対策	4.2	5.0	4.5	4.5	3.8	2.0
	3.水質安全性	4.5	5.0	5.0	5.0	4.0	3.0
	4.セキュリティ	4.9	5.0	5.0	5.0	5.0	4.0
運営管理等	QW4 運営管理	4.1	5.0	4.6	4.2	3.6	2.8
	1.維持管理計画	4.3	5.0	4.6	4.3	4.1	3.1
	2.満足度調査	4.3	5.0	5.0	5.0	3.0	2.0
	3.災害時対応	3.7	5.0	4.5	3.6	3.2	1.6
	QW5 プログラム	4.3	5.0	5.0	4.6	4.0	2.0
	1.メンタルヘルス対策、医療サービス	4.1	5.0	5.0	4.0	3.0	1.0
	2.社内情報共有インフラ	4.5	5.0	5.0	5.0	4.0	1.0
	3.健康増進プログラム	4.2	5.0	5.0	5.0	4.0	1.0
	総合得点 (n=43)	76.7	92.4	85.3	77.6	67.8	51.4

（注：四分位数は QUARTILE.INC 関数を使用）

2021年4月に実施された「大都市圏オフィス需要調査 2021 春⁷⁾」中の、テナント企業が「メインオフィスを設置する物件に重視する要件」では、上位7項目中6項目がCASBEE-WOの評価項目と一致していた（表-4）。CASBEE-WOの認証物件の得点を見ると、中央値が4.0以上であることが確認できる。CASBEE-WOにおける換気性能（QW1 4.4.1 換気量）のレベル4評価基準は「中央管理方式の空気調和設備が設置されている居室の場合は30 m³/h人以上を満たす」であり、維持管理レベル（QW4 1.4.2 維持管理レベル）のレベル5評価基準は「建築物衛生基準の、空気環境の調整における基準に概ねすべて（一部の突発的な影響などによる特異値を除外）の計測結果において適合しており、記録が保管されていること」となっている。このように、CASBEE-WOの認証物件は、テナントの期待に十分に答える性能を有していることがわかる。

表-4 企業が重視する要件と CASBEE-WO の得点

大都市圏オフィス需要調査2021 春 ⁷⁾			CASBEE-WO		
メインオフィスを設置する物件に重視する要件			該当する評価項目	認証建物の得点	
順位	%	上位7項目		平均値	中央値
1	67.8%	利便性の高い立地にある	—	—	—
2	46.2%	耐震性能が高い	QW3 安全性確保 1.1.1 躯体の耐震性能	4.3	5.0
3	45.9%	セキュリティ性能が高い	QW3 安全性確保 4.1 セキュリティ設備	4.9	5.0
4	42.6%	ビルの清掃衛生・維持管理状態が良い	QW4 運営管理 1.4.2 維持管理レベル	4.0	5.0
5	31.5%	BCPに適応する	QW4 運営管理 3.1 BCPの有無	3.6	4.0
6	26.2%	ネット環境が整備されている	QW2 利便性向上 2.1 高度情報通信インフラ	4.6	5.0
7	25.2%	換気性能が高い	QW1 健康性・快適性 4.4.1 換気量	4.2	4.0

SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会「ウェルネスオフィスの便益検討部会（林立也部会長）」では、CASBEE ツールを通したウェルネスオフィスの普及展開を目的に、ウェルネスオフィスに関連する多様な便益の整理を行っている。2020 年度においては、健康性や快適性に優れたオフィスへの追加賃料の支払いについて、仮想評価法（CVM）を用いて推定している⁸⁾。これは、もともと市場がないものに対して仮想的に市場（シナリオ）を作り、支払っても構わない金額をアンケートによって尋ねることで、市場で取り引きされていない支払額（WTP：Willingness to pay）を計測する手法であるが、全サンプルで 5.63%、大企業で 4.32%、中小企業で 6.32%の追加賃料支払意志額が得られた。また、CASBEE-WO と賃料の関係として、CASBEE-WO スコア 1 点が 234 円/坪に相当するとの知見⁹⁾が得られたと報告している。CASBEE-WO 認証を受けた建物は現時点で未だ 43 件と少ないため、データに基づき建築物の健康性や快適性の認証の有無と賃料の相関分析を行うことが難しい。本調査⁹⁾においても、建築物の健康性や快適性の認証を仮に設定した場合で分析している。今後、オフィスマーケットの中でウェルネスオフィスが広く展開するには、関係するステークホルダーに便益が伝わる必要があり、CASBEE-WO の普及と便益についてのエビデンスの開発が求められている。

（3）建物の感染対策チェックリストの開発

建物における感染対策の重要性は高く、これを評価するためのツール作成の委員会が（一社）日本サステナブル建築協会に設置された。CASBEE-WO 開発の成果をベースとして評価ツールが取りまとめられ、「建物の感染対策チェックリスト（オフィスビル版）」として 2021 年 6 月に公開されている³⁾。

新型コロナウイルス感染対策については、本学会「新型コロナウイルス感染対策としての空調設備を中心とした設備の運用について（改訂二版）」、（一社）日本ビルディング協会「ビル事業における新型コロナウイルス感染症感染拡大予防ガイドライン」など様々な提言やガイドラインが示されている。建物の感染対策チェックリストは、CASBEE-WO に加え、これらの指針や見解を参考に取りまとめられている。

評価ツールは気づきのためのチェックリスト方式となっており、その構成もオフィスの室用途毎に評価する仕組みとしている。チェックリストの項目は新型コロナウイルスの感染対策に特化した表現となっているが、建築衛生を確保するための基本的要求と重なるもので、コロナ後に至っても利用可能

な内容となっている。なお適用対象について、今後は商業施設、集会・展示施設、学校など多用途への展開が想定されている。

表-5 「建物における感染対策チェックリスト」項目一覧³⁾

場所	対策			特に重要	所管区分			
	対策区分	No.	内容		ビルオーナー	設計者	ビルオーナー 管理者	利用者
①建物 全体共通	感染源/飛沫	1	利用者・従業員にマスク着用の徹底を周知している。	◎			■	■
		2	マスクなしでの対面での会話や飲食を原則制限している。	◎			■	■
	接触	3	定期的に共用部のドアノブ、扉、ベンチ等の清拭消毒を行っている。				■	
②エントランスホール	飛沫	4	人が密集する場所では、床面表示等により対人距離の確保を促進している。				■	
	換気等	5	機械換気設備により適正に換気が行われている。	◎	■		■	
		6	自然換気が行える窓や仕組みがある。		■			
		7	必要時に換気量を増加させる調整を実施している。				■	
	接触	8	建物の入口から執務室まで非接触で移動できる仕組みがある。		■			
		9	入口付近に手洗いもしくは手指消毒ができる場所・設備がある。	◎	■		■	
	感染源	10	感染疑い者のチェックができ、感染疑い者には必要な対応を行っている。				■	
③通路 廊下等	飛沫	11	EVの乗員上限数を表示し、密集の回避を促進している。				■	
	換気等	12	機械換気設備により適正に換気が行われている。		■		■	
④執務室	感染源/飛沫	13	対人距離が確保できる取組を実施している。	◎				■
	換気等	14	機械換気設備により適正な換気量が常時確保されている。	◎	■		■	
		15	自然換気が行える窓や仕組みがあり、必要に応じて開閉している。		■		■	■
		16	適正なエアフィルタが設置されている。		■			
		17	エアフィルタを定められた期間で交換もしくは清掃している。				■	
		18	換気の適正さを定量的に確認できる仕組みがある。		■			■
	接触	19	入口付近に手洗いもしくは手指消毒ができる場所・設備がある。					■
		20	定期的にドアノブ、机等の清拭消毒を行っている。					■
	健康衛生	21	室温、室内湿度が適正に管理されている。		■		■	■
⑤会議室	感染源/飛沫	22	机等では仕切り等により座席間の飛沫飛散を防止している。				■	■
	換気等	23	機械換気設備により適正に換気が行われている。	◎	■		■	
	接触	24	入口付近に消毒備品を設置している。				■	■
		25	利用毎にドアノブ、机等の清拭消毒を行っている。				■	■
⑥休憩室	感染源/飛沫	26	カウンター、机等では仕切り等により座席間の飛沫飛散を防止している。	◎			■	■
	換気等	27	機械換気設備により適正な換気量が確保されている。	◎	■		■	
	接触	28	入口付近に消毒備品を設置している。				■	■
	健康衛生	29	休憩室に水分補給可能な設備が設置されている。		■		■	■
		30	適切に分煙対策がとられている。		■			
⑦トイレ	換気等	31	機械換気設備により適正に換気が行われている。				■	■
		32	トイレ空間内で封水切れが発生しないよう対策している。				■	■
	接触	33	トイレの出入りにおいてウイルスの付着を防止する取組がある。		■			
		34	自動水栓が整備されている。		■			
		35	大便器ブース内を利用者が清拭できる設備が設置されている。		■			
		36	定期的に、床・壁等の清掃を行っている。				■	
⑧情報 共有 ・伝達	感染源	37	施設内で感染者、濃厚接触者が発生した場合の対応マニュアルが周知・徹底されている。	◎			■	
		38	施設内の医療施設で体調不良者を受け入れる場合の、標準的な予防策が文章化され、実行されている。				■	
⑨その他の対策		39	利用者のテレワーク推進を支援する環境、体制がある。				■	
		40	公的機関等で示されているその他の感染症対策を実施している。				■	■

チェック項目は40項目からなり、対象室用途（①建物全体、②エントランスホール、③通路・廊下など、④執務室、⑤会議室、⑥休憩室、⑦トイレ）における対策と、運営側と利用者側の⑧情報共有・伝達、⑨その他の大項目で構成されている（表-5）。チェックを行うための評価マニュアルは、感染防止対策を視覚的に理解しやすいようイラストを多用した構成とし、室用途毎のチェック項目の採点判断基準を解説している。また「換気・通風・空気清浄」については、特にページを割いて解説している。

チェックの結果として、室用途毎の取組実施率が表示される。また、建築設計・設備設計に関連する「設計者、ビルオーナー」、維持管理やビルサービスに関連する「管理者、ビルオーナー」、「利用者」の3つの所管毎に整理して表示され、感染対策の取組状況の確認や、ステークホルダーへの情報開示ツールとして利用できる。不動産仲介事業者のテナントビル選別中の顧客への追加情報としてや、投資家の不動産投資の判断材料として、また産業医の職場巡回におけるチェックリストとしての活用なども考えられる。

コロナ危機により、企業や個人の衛生観念や安心・安全に対する意識が底上げされ、オフィスに対する要求も高まっているものの、入居中のオフィスについて「ワーカーに安心・安全なオフィス環境が提供されていると思うか」と聞いたアンケート¹⁰⁾では、20.2%の企業は「あまりそう思わない」「まったくそう思わない」、19.9%は「わからない」と回答している。本チェックリストを活用して取組状況を確認すると、安心・安全に対する相互の理解が進み、感染対策の実効性を高めていく。

本チェックリストがインフルエンザなども含めた感染症予防に貢献し、建築衛生、建築環境の改善に幅広く資することが期待されている。

（4）アフターコロナのスマートウェルネスオフィスの方向性

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かもしれない。

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、在宅やサテライトオフィスなどを含めた様々な働く場を、どのように整備すべきなのかという、ワークプレイスに関する議論が活発化している。

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、2021年4月時点で、コロナ危機収束後の出勤率の意向を聞いたところ、「100%（完全出勤）」が25.2%に対し、残り74.8%の企業は頻度や程度に差はあるものの、テレワークを行う意向があると回答している⁷⁾。うち、最多は「50～59%出勤」の15.6%であった（図-4）。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は、コロナ危機による緊急事態宣言によるものではあったものの、企業規模や所在地や職種を問わず大多数の企業が経験した。これ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と考えられる。

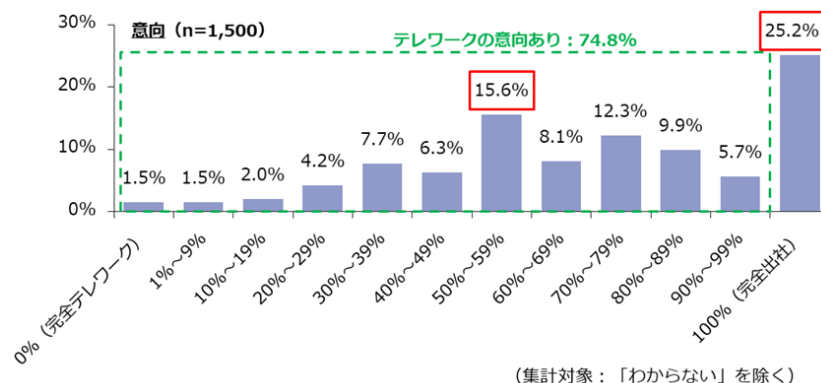


図-4 コロナ危機収束後の出社率の意向⁷⁾

また、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、「メインオフィスとテレワークを使い分ける」(40.2%)「在宅勤務を推進し出社を減らす」(26.8%)と回答している⁷⁾。

この流れを受けて、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年春の大都市圏オフィス需要調査では、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月調査でほぼ均衡し、2021年4月調査では「縮小したい」が16.4%と縮小意向が強まっている(図-5)。

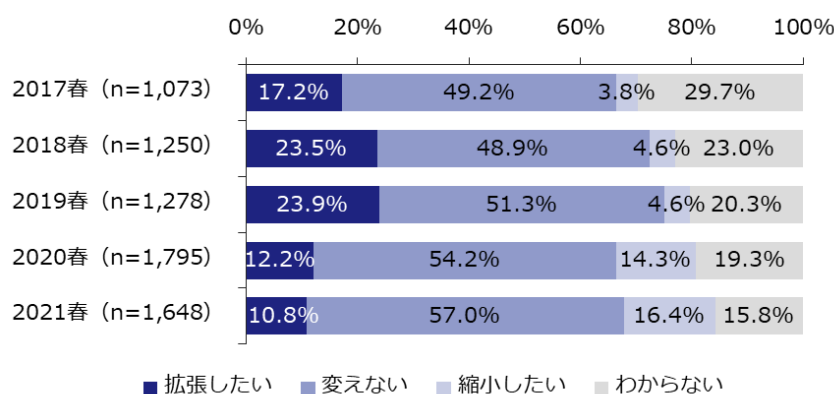


図-5 オフィス面積の拡張・縮小意向の推移⁷⁾

一方で「拡張したい」は10.8%であった。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、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・刷新させる検討も進んでおり、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だろう。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。

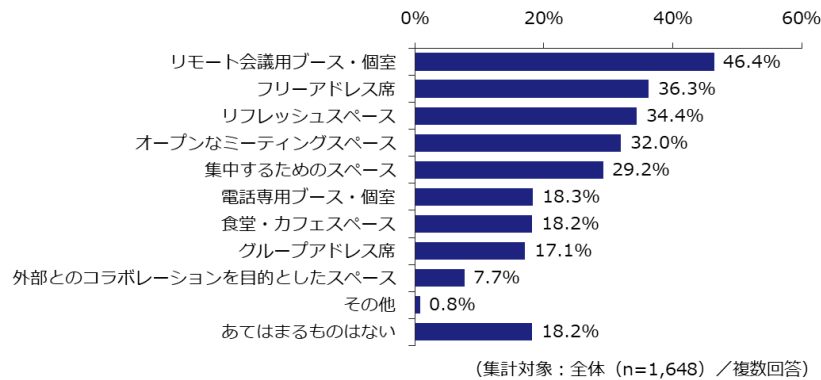


図-6 オフィスに今後あるとよいと思うスペース ⁷⁾

オフィスに今後（1～2 年程度先まで）あるとよいと思うスペースについて聞いたところ、「リモート会議用ブース・個室」は 46.4%の企業が「今後あるとよい」と考えており、現在の導入率を大きく上回った⁷⁾。「リフレッシュスペース」や「集中するためのスペース」、「電話専用ブース・個室」も現在の導入率よりも 10 ポイント以上高い結果となり、今後オフィスへの導入が広がる可能性が示唆されている（図-6）。

さて、海外に目を転じると、英国の WORKTECH Academy が 2021 年第 1 四半期に発表した「What Should Companies Do Next? Trend Report Q1 2021 ¹¹⁾」は、ポストコロナ企業とワーカーを取り巻く状況について、次の 6 つのアーキタイプ（原型）に分類することを試みている（表-6）。

表-6 6 つのアーキタイプ ¹¹⁾

	アーキタイプ		企業の例
①	Choice Champions	従業員に選択肢を与える企業	Spotify、Salesforce、Slack、Twitter
②	Tech Investors	新テクノロジーへ投資する企業	PwC、バンク・オブ・アメリカ、フィディリティ・インターナショナル、UBS
③	Resolute Returners	オフィスに回帰する企業	ゴールドマン・サックス、JPモルガン・チェース、Netflix、パークレイズ
④	Wellbeing Watchers	従業員のウェルビーイングを最優先する企業	Facebook、EY、Financial Times、Salesforce
⑤	Data Drivers	情報を駆使する企業	フィディリティ・インターナショナル、LinkedIn、英国航空、ScotiaBank
⑥	Space Shapers	スペースを再構成する企業	ロイズ、HSBC、リーチ、BP

①Choice Champions は、どこにいても仕事ができる WFA（Work From Anywhere）を目指す現在増加中のモデルである。③Resolute Returners は、コロナ危機収束後には以前のように全従業員をオフィスに

戻し、企業文化・イノベーション・学習・生産性などの改善を目指すタイプで、大手金融企業が従業員をフルタイムでオフィスに戻そうとする活動をリードしている。④Wellbeing Watchers は従業員の健康とウェルビーイングを企業戦略の中心に据えることで、共感を通じて業績向上を目指すタイプである。

なお、これらのアーキタイプはそれぞれが排他的なものではなく、①Choice Champions と②Tech Investors の新テクノロジーへの大規模な投資との組み合わせや、③Resolute Returner に分類される企業が④従業員のウェルビーイングや⑤データ分析などに配慮することもあるだろう。さらに時間の経過とともに、最初は⑥Space Shapers としてオフィス面積の削減から着手し、次第に①Choice Champions として WFA モデルへと切り替えていくという変化も考えられる。

WORKTECH Academy 代表のジェレミー・マイヤソン (Jeremy Myerson) 氏は 2020 年 10 月にオンライン開催された「WORKTECH 20 Tokyo」で、「オフィス分野では深刻な破壊が起きている。過去 20 年にわたる進歩が逆戻りし、近年ワークプレイスの設計として主流となりつつあったオープンプランや、偶然の出会いを促す動線、社員間の交流を増やす共同食堂などはいまや歓迎されず、むしろオフィスに仕切りや隔たりが戻ってきている。ニューノーマル水準の安心安全を確保したワークプレイスや未来の働き方を、我々は今一度考え直さなければならず、感染対策に苦慮しつつ試行錯誤を続ける現在は、理想形に向けた準備期間となりうるかもしれない。」と指摘している。

世界も、そして日本も、ニューノーマルに向けた模索が続く。

(5) おわりに

環境配慮建築に対する社会的な要請は、脱炭素に向けての動きとともに、今後強まっていく。中でも健康性や快適性に資する建築は、利用者にとって便益が大きいと感じられるので、注目度は増していくだろう。CASBEE や CASBEE-WO などの評価認証システムの役割は大きい。ビルの様々な情報が開示されることを通じて、ビル所有者とステークホルダーとの連携が深まると、スマートウェルネスオフィスとしてのワークプレイスの機能は高まっていく。

オフィスは単なる「空間」ではなく、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、ワーカが働きたくなるような場所となり、現在のオフィスは再定義されていく必要があるだろう。

オフィスに対する設計・設備などのハード面では、安心安全への要求に応えるために非接触のビルマネジメント、ロボットの活用、空席や環境状態を管理するトラッキング技術、リモートコラボレーション技術などが求められていく。またオフィスへ行く目的が明確化され、オフィスは毎日 PC を操作するルーチンワークのために通勤する場所から、積極的に人とつながり、交流するための場所へと変化していく兆しが見受けられる。

新たな役割を担うようになったオフィスは個々人の創造力を高め、イノベーションや、職場内の信頼の醸成が期待される。また、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、企業にとっての効果だけではなく社会的な意義も大きい。そして、働く場所の柔軟性を高めワーカの満足度や幸福度を高める。これは企業の生産性を高める原動力となる。

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、ワーカの意識は更新されている。ワークプレイス戦略を立案し、どのようなオフィスを準備できるかが、ポストコロナの世界での企業の競争力を左右するであろう。

参考文献

- 1) 国土交通省：2030 年を目途とする今後の不動産のあり方について,2018.7
<https://www.mlit.go.jp/common/001246567.pdf> (閲覧日 2021/7/28)
- 2) 建築環境・省エネルギー機構：CASBEE ウェルネスオフィス評価認証物件一覧
https://www.ibec.or.jp/CASBEE/WO_certification/CASBEE_wo_certified_buld_list.htm
(閲覧日 2021/7/28)
- 3) 日本サステナブル建築協会：建物の感染対策チェックリスト（オフィス版）,2021.6
https://www.jsbc.or.jp/swo/check_tool.html (閲覧日 2021/7/28)
- 4) 日本サステナブル建築協会：中小ビルの改修ハンドブック,2016.6
<https://www.jsbc.or.jp/swo/handbook.html> (閲覧日 2021/7/28)
- 5) 建築環境・省エネルギー機構：CASBEE-ウェルネスオフィス評価員講習テキスト,2021.1
- 6) 建築環境・省エネルギー機構：CASBEE-ウェルネスオフィス評価マニュアル（2020 年版）,2020.5
- 7) 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, 2021.6.9
https://soken.xymax.co.jp/2021/06/09/2106-office_demand_survey_2021s/ (閲覧日 2021/7/25)
- 8) 日本サステナブル建築協会:令和 2 年度 SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書,
pp.165ff.,2021.3
- 9) 日本サステナブル建築協会:令和 2 年度 SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会報告書,
pp.190ff.,2021.3
- 10) 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,2020.12.2
https://soken.xymax.co.jp/2020/12/02/2012-office_demand_survey_2020a/ (閲覧日 2021/7/28)
- 11) WORKTECH Academy：What Should Companies Do Next ? Trend Report Q1 2021, 2021.Q1
<https://soken.xymax.co.jp/hatarakikataoffice/viewpoint/worktrend/pdf/worktrend04.pdf>
(閲覧日 2021/7/28)

〔吉田 淳 （株）ザイマックス不動産総合研究所〕