

「働き方改革」におけるオフィスのあり方

【ポイント】

1. オフィス賃料は、優秀な人材の確保や生産性向上のための戦略的な投資として見直されている。テナントがオフィスに求める仕様も、より利便性が高く機能的で快適、かつ生産性の向上に繋がる機能の有無に重点を置きつつある。
2. 共用スペースに付加価値を加えることでテナントの満足度を上げ、オフィスビルの競争力の維持を図ることが可能となる。
3. フリーアドレスは、リラックスできる空間やコミュニケーションの場を併設することにより、オフィスの生産性向上が図られるという視点がポイントとなる。
4. 「働き方改革」のもと、効率性や生産性の高い働き方やオフィスの仕様のあり方が議論されているが、オフィスのあり方に最適解はなく、時代や社会の動きに合わせて今後も変化していくものと思われる。

1. 投資として見直されるオフィス賃料

このところ「働き方改革」という言葉をよく耳にするようになってきた。ともするとノー残業、定時退社などという狭義の受け止め方をされている面もあるが、少子高齢化が急速に進展していくなかで、デジタル化の進行と人工知能（AI）などの技術革新に伴う大きな構造変化（第4次産業革命）が起きており、人々の働き方もそれに伴い大きく変わっていく状況下での対応策と理解すべきであろう。

その変化の状況の概略を項目ごとに示したのが図表1だが、背景にはわが国の生産年齢人口の減少による労働力不足への懸念により、従来型の正社員的な働き方を望まない人たちや、ワークライフバランスを重視する人たちなど多様性のある人材を活用する必要性が生じてきた一方で、新技術の急速な発展により、定型性の高い業務がAIで充分対応が可能となったこと、情報通信技術（ICT）の発達により、場所や時間を選ばず（在宅勤務を含め）に働けるテレワークが可能となり、一般的にもこのような労働慣行が受け入れられるようになってきたこと、などがある。

図表 1. 産業構造の変化

| | 第1次産業革命 | 第4次産業革命 |
|---------|-----------|--------------|
| 産 業 | 工業化 | デジタル化, AI化 |
| 生産方式 | 集積的 | 分散的 |
| 生産手段 | 工場, 機械 | ICT, 情報機器・端末 |
| 企業組織 | 垂直・階層型 | 水平・ネットワーク型 |
| 付加価値の源泉 | 大量生産・低コスト | イノベーション・差別化 |

（資料）各種資料より富国生命作成

このような社会的とも言える変化が生じてきたことに伴い、オフィス・スペースに対する賃料は、これまで企業にとって従業員が働く空間を確保するための必要経費でしかなかったのが、居心地の良い職場環境を整えることで人手不足のなか、優秀な人材を採用し、労働意欲を高め、付加価値を創造し、生産性を引き上げるためのワークプレイスを創るという戦略的な投資として見直されるようになってきた。

2. テナントがオフィスに求める仕様の変化

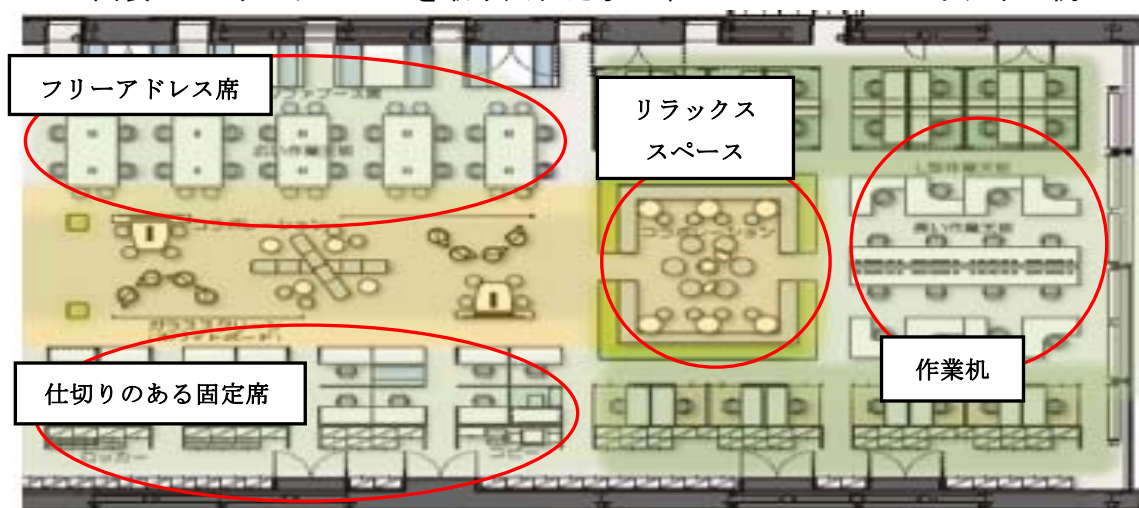
そのなかでオフィス賃料を負担するテナントは、これまでオフィスビルに求めてきたOAフロアや電気容量などの機能性、天井高や個別空調、整形無柱空間などの居住性、耐震やBCP対応、24時間入退館管理などの安全性、LED照明や室内の熱効率を高め、エネルギー消費量を低減する複層ガラスなどの環境性に加え、オフィス周辺にコンビニや保育所、フィットネス、カフェ、喫煙スペースなど従業員にとっての利便性の高い施設を求めるようになってきた。また、女性の洗面所には大型の化粧鏡を備え、食後の歯磨きが快適にできるパウダーコーナーや子供のオムツ替えなど多機能でパーソナルな空間や社内外の人達とのコミュニケーションやリラックスできるフリースペース、柱の無い広いオフィスフロアにおける間仕切壁を無くした繋がりのあるオープンなミーティングスペースの設置の希望も多い。更に一同に会するテレビ会議用の部屋を不要とし、場所を問わず自分のパソコンで相手の顔を見ながら会議ができるV-CUBE（Web会議）設備の設置など、より機能的で快適な、しかも生産性の向上に繋がる機能の有無についてもテナントが関心を持つ傾向が強くなっている。

3. 共用スペースが生み出すオフィスビルの競争力

これまでは、いかに共用スペースの面積を狭くし、オフィス・スペースを広くして運用効率を上げていくかを考えてきたオフィスビル経営の概念がいわば180度変わり、オフィス・スペースの面積が多少狭くなくても共用スペースに付加価値を加えることで、テナントの満足度を上げ、長期的に入居してもらうことでオフィスビルとしての競争力と賃料水準の安定化を図る動きが出てきている。オフィスビルのオーナーとしては、多少の設備投資が増えても比較的早期に投資分の回収が可能となるわけである。

オフィス・スペースの面積縮小の動きは、実はテナント側のニーズともマッチしている。営業など外回りの従業員が多い会社では、その部門の日中の在席率はかなり低いため必要最低限度の席数を用意し、無線LAN環境を整備。空いている席を自由に使えるフリーアドレス（自由席）を導入することによって執務スペースを減らし、別の空間に活用するなど全体の効率を引き上げようとする傾向にある。

図表 2. フリーアドレスを取り入れたオフィス・スペースのレイアウト例



（資料）清水建設株式会社提供

部門間の仕切りが無くなり、他部門とのコミュニケーションの頻度と密度が高まるため職場が活性化し、創造性を生むことに繋がるというメリットに加え、部門を超えたチ

ーム編成が可能となり、お互いの仕事ぶりが見えることが刺激となることで仕事の効率化に繋がる効果もあると言われている（図表 2）。

4. 集中とリラックスの組み合わせによるオフィスの生産性の向上

このフリーアドレスは、シェアリングエコノミーを享受している世代にとっては概ね受け入れられているようだが、自分の固定席が無くなることに抵抗感が強い世代もあるようだ。またフリーアドレスの効用は万能ではなく、固定席が適している業務内容があることも念頭においておく必要がある。フリーアドレスの概念は 30 年以上前からあったが、その時は主にコスト削減が目的であった。今はいかに従業員の労働意欲を高め、付加価値を創造し、集中力や効率性を高めていくのかがポイントとなっている。従って、固定席に比べ、いつも座る場所が異なるという意味で従業員に緊張を強いる可能性もあるフリーアドレスだが、生産性向上などのメリットは、単にフリーアドレスを設けるだけでなく、リラックスできる空間やフェイス・トゥ・フェイスのコミュニケーションの場を併設することによって生まれる、という新たな視点が加わっているところが以前とは異なる。フリーアドレスや V-CUBE などが活用できるようになった背景には、最近の ICT の発展がある。社外と社内のシステムの間での安全なリモートアクセス環境が構築され、外出先でもオフィスと同じ水準で業務に従事できるユビキタス環境などが整備されていることを入居の要件としている企業や事務所が増えつつある。

日本生産性本部の調査によると、2016 年の日本の労働生産性水準（就業 1 時間当たりの付加価値）は、OECD 加盟 35 ヶ国中 20 位で、米国の 2/3 の水準。1 人当たりの労働生産性は 21 位という状況にある。同調査によれば、わが国の GDP の約 8 割を占める非製造業の生産性が製造業に比べ伸び悩んでおり、その理由としては業務の効率化と新しいサービスや製品を生み出して付加価値を得る動きが遅れていることなどにあると分析されている。業務の効率化を行い、新たな付加価値を創り出すための働く空間をオフィスに限定しない一方で、そのオフィスに緊張感と居心地の良さを同居させようとする新たな取組みが、今後多くのオフィスで行われようとしている。

当然のことだが、オフィスをフリーアドレス化してコミュニケーションが行いやすく更にリラックスできる空間を整備し、テレワークを導入すれば、自然と業務の効率性や生産性が上がるわけではない。オフィスを利用する企業や事務所のマネジメントから従業員に至るまで、これまでと異なる新たな考え方により働くことに対する十分な理解が鍵となる。また各人の業務の遂行が職場の内外、あるいは自宅でも可能となるため、生産性に対する評価や労務管理をどのように人事制度上運営していくかという点も、この取組みを定着させていくためには重要な要素となる。

「働き方改革」という標語のもと、効率性や生産性の高い働き方やオフィスの仕様のあり方などが活発に議論されているが、どの仕組みやレイアウトがベストという解があるわけではなく、時代や社会の動きに合わせて変化していくものと思われる。当社としても自らの働き方改革のあり方を模索しながら、資産運用の一環として保有するオフィスパールに実質的に必要とされる仕様について、感度を高くして研究していく必要があると考える。

（不動産グループ 阿部 菜穂子）