

令和 4 年 6 月 10 日現在

機関番号：22604

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2021

課題番号：19K01172

研究課題名（和文）東京中心地域におけるフレキシブルオフィススペースの展開

研究課題名（英文）Location of flexible office spaces in central Tokyo area

研究代表者

坪本 裕之（Hiroyuki, Tsubomoto）

東京都立大学・都市環境科学研究科・助教

研究者番号：40291570

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 800,000円

研究成果の概要（和文）：本研究は、2010年代後半以降の、東京圏に展開するフレキシブルオフィススペースの展開について、立地分布とサービス内容を中心に検討した。対象時期当初は都心部への立地が中心で、営業職のタッチダウンスペースとしての用途やコワーキングとしての利用を念頭に置いたスペース・サービスを提供したが、2020年の新型コロナウイルスの感染拡大を機に郊外地域に立地が拡大し、施設内容を含めたサービス内容も在宅勤務の支援への対応が重視された。しかし、提供される席数はオフィスワーカーの総数に比して限られており、特に郊外地域では開設可能なビルが限られており、立地展開に制約がかかることが判明した。

研究成果の学術的意義や社会的意義

研究開始当初は、フレキシブルオフィススペースの役割を、都心地域に限定して展開する不動産サービスの高次化と企業による不足したオフィス床の補完的利用の形態を議論の中心と想定していた。しかし、2020年のコロナパンデミックを機に広域に立地展開が拡大し、今後は制約がありながらも郊外地域に居住するワーカーの就労支援の場所として継続して機能する可能性がある。本研究は転換期の記録となった。

研究成果の概要（英文）：This study examined the development of flexible office space in Tokyo Metropolitan area since the late 2010s, focusing on the distribution of locations and service supply. At the beginning of the period under study, most of the flexible office spaces were located in the city centre and offered space and services designed for use as touchdown space for salesworker and co-working, but the coronavirus pandemic of 2020 led to an expansion of locations to suburban areas, and service content including facility, became more focused on supporting teleworking. The emphasis was on support for teleworking. However, the number of seats provided was limited relative to the total number of office workers, and the locations and opportunities for opening were found to be limited, particularly in suburban areas, which constrained location development.

研究分野：人文地理学

キーワード：フレキシブルオフィススペース 就労支援 不動産サービスの高度化 コロナパンデミック 東京大都市圏

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

2018年9月に発表された公示地価では、大都市や広域中心都市における商業地の地価上昇が顕著であり、インバウンドによる購買行動とともに、旺盛なオフィス需要なかでも開設数が増えているコワーキングスペースが下支えたと報道された。コワーキングスペースは、従来はスタートアップ企業の利用やフリーランスワーカーの就労する場所として開設されたものが多かったが、近年、大企業が新たな対外的コミュニケーションを求めて、利用する機会が増えていた。加えて、政府の推進する「働き方改革」に伴って、サテライトオフィスとしての利用も見られはじめていた。さらに、経営環境の急速な変化のもとで、大企業が出先機関オフィス、さらには本社の別室オフィスとして利用する事例もみられ、急速に利用形態が多様化している。一方、オフィススペースを提供する運営側についても、大手不動産会社や外資系不動産サービス企業など多様な運営主体が参入していた。それらが提供するサービスには、立地や施設状況、提供されるサービスも異なり、利用者層や利用形態の差異が想定される。また同一の運営主体でも、施設状況の違いから、場所によって利用者層や利用形態の差異も予想された。

2. 研究の目的

本研究は、近年開設数が増えているコワーキングスペースをはじめとするフレキシブルオフィススペースの立地展開を対象として、単なるオフィスの提供にとどまらない、大都市域に拡大するこの新たな不動産サービスの展開を整理し、新たな都市の社会経済的なインフラチャーターとしての可能性について検討する。フレキシブルオフィススペースについては、開設数の増加とともに開設主体や開設理由、運営形態も多様化しており、都市内部の企業立地や産業創出支援、さらにはワーカーの就労支援という多角的な視点から、現時点でのフレキシブルスペースの展開を把握し、大都市社会経済の持続性における意義と課題を見出す。研究対象地域は東京大都市圏とし、特に近年増加している都心部での事業展開に注目し、業務空間変容の一側面として位置付ける。なお、当初は対象地域を東京都心地域としていたが2020年のコロナパンデミックに伴う緊急事態宣言の発出と出勤抑制の要請を契機としてサービスの展開が広域化したため、対象地域を東京大都市圏に拡大して研究を行った。

3. 研究の方法

まず、フレキシブルスペースの定義を従来に比べて柔軟な働き方を支援するワークスペースとし、コワーキングスペース、シェアオフィスと類似する用語が使用されている現状を踏まえて、概念、対象の整理を行った。次に、インターネットや不動産情報誌から情報を収集し、企業集積や再開発との対応などの立地環境について考察する。その上で、収容規模や施設内容、付帯するサービスや料金などの属性から類型化を試みた。それに基づいて、運営主体に対する利用状況についての聞き取り調査を行い、ユーザー数や利用状況を把握した。さらに、ユーザー企業を対象として、利用目的、利用する人数や働き方に関する施策や自社のオフィス構築との関係性についての聞き取り調査を行った。

4. 研究成果

研究当初には想定できなかったコロナ禍における状況の変化を踏まえて、供給側の展開について検討した。その結果、コロナ禍前後で異なる立地展開が確認できた。まず、都心地域に集中していた立地展開は地域的に拡大し、とりわけ大都市近郊に進出し鉄道路線沿いに展開していた。さらに、商業施設に併設された施設も増加している。加えて、サプライヤーとして新規参入した業種も見られた。

フレキシブルスペース(以下、拠点)の立地展開を、施設内容や規模を考慮して詳細に分析した。まず、拠点数の増加においては交通結節点に立地する傾向が強まり、隣接する駅に立地が拡大している。また、駅から徒歩圏に集中しており、競合企業の拠点が同じビルに入居している事例も把握できた。都心での開設はタッチダウンや一時的に利用するスペース、さらに2018年以降は利用者の協働促進を目的として開設されたが、2020年以降に開設された拠点はブース型が多く、ビデオツールの利用を前提としたネット会議の音対策が強く意識されていると考えられる。一方で、オープン型の拠点も展開しており、コロナ禍のもとでのサテライト利用目的とポストコロナを考慮したコワーキング利用目的の棲み分け、言い換えればユーザーの棲み分けの進みがみられた。

2021年時点での施設規模を推計したが、対象としたサプライヤー合計で500拠点、用意される席数は1万2500席程度であり、1拠点につき平均25席程度の規模であった。コロナ禍でソーシャルディスタンスの確保を目的として席数が絞られるため、実際にはこれよりも少ない可能性がある。郊外就労の場としてのフレキシブルスペースの役割を検討したが、郊外での拠点数は増加しているもののオフィスワーカーとなりうる就業者数に対して提供される席数は限られており、それは限定的であるといえる。郊外に拠点を置く際には、郊外の駅周辺では拠点を開設できるビルや施設が限られることが課題として考えられる。郊外拠点ではコロナウイルス感染

対策も考慮してコンシェルジェを配置せず、コストダウンが図られた無人遠隔管理の拠点も増加している。

利用側の視点では企業に対してアンケート調査を実施した。その結果、働き方改革の推進施策の一つとして、コロナ禍の以前から利用が可能であった企業においては継続利用の上で利用対象者の拡大が行われていた。その一方で、利用実績のない企業では利用は進んでいなかった。利用側の視点からはコロナ禍の状況にありながらも利用が広範に拡大しているとは言い難い。

しかし、新たな展開も想定できる。今後は職場であるオフィス勤務と在宅を含む職場外でのリモートワークのいわゆるハイブリッドの勤務形態もコロナ禍が継続して常態化し、自宅での就業が困難な場合は代替としてのフレキシブルスペースの利用が継続される可能性がある。その結果として都心業務地域での立地機会が創出され、オフィス移転が活性化されることで業務空間の再編が進む可能性もある。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計1件（うち査読付論文 0件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 0件）

1. 著者名 坪本裕之	4. 巻 64
2. 論文標題 コロナ禍におけるオフィス空間と立地の傾向と今後の課題	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 不動産研究	6. 最初と最後の頁 1-10
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計2件（うち招待講演 0件 / うち国際学会 0件）

1. 発表者名 坪本裕之
2. 発表標題 東京大都市圏におけるフレキシブルオフィスの空間的展開
3. 学会等名 日本都市学会第68回大会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 坪本裕之
2. 発表標題 コロナ禍の東京におけるオフィスの現状と今後の展望
3. 学会等名 日本地理学会2020年秋季学術大会
4. 発表年 2020年

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
---------------------------	-----------------------	----

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8 . 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------