

建設経済の最新情報ファイル

RICE monthly

RESEARCH INSTITUTE OF
CONSTRUCTION AND ECONOMY

研究所だより

No. 403

2022 10

CONTENTS

視点・論点『いろいろな建築物』		1
I. 阪神・淡路大震災 27 年と人と防災未来センター20 年目の挑戦		2
II. アフターコロナを見据えた「オフィス」のあり方		12



一般財団法人 **建設経済研究所**

〒105-0003 東京都港区西新橋 3-25-33 フロンティア御成門 8F

Tel: 03-3433-5011 Fax: 03-3433-5239

URL: <https://www.rice.or.jp/>



いろいろな建築物 統括研究理事 大森 茂

ものすごい建築物を見た。

SF 映画の写真かと思った。ファイナンシャルタイムズ紙の不動産売買欄にあった小さな写真だった。

1 本の超超超高層ビルが、マンハッタンの他の高層ビル群をその数倍の高さで突き抜け、セントラルパークを睥睨していた。

こんな建物が実在しているのか。SF 的イメージ図なのか。以前のニューヨークには存在していなかった。

数日後、ファイナンシャルタイムズが、このビルを特集していた。

実在していた。世の中には、想像を超える建物があるものと思った。

面白い建築物を見た。

40 年ほど前、北フランスの有名なモン・サンミッシェルの近くでのことだ。何もない北の海の上に飛び込み台の頭だけが突き出ている。訳が分からなかった。

次の日、そこに忽然と、飛び込み台付きの巨大なプールがあった。多くの人が楽しんでいた。訳が分からなかった。

多くのヨットがコロコロと泥の上のいたるところに転がっていた。海の上にあるべきヨットが、なぜ泥の上で転がっているのか。訳が分からなかった。

何がどうなっているのか。北の海で、一所懸命考えた。

地球上の緯度の高いところでは、日本では考えられないほど、潮の満ち干が大きく、潮位は一日で最大 15 メートル上下するという。6 階建てのビルと同じ高さだそうだ。

プールは、よく見ると、コの字型のコンクリートの壁でできていた。潮が引くとその中に海水が取り残され、天然のプールとなるのだった。

深さ 5 メートルはありそうだった。よく考えたものだと感心した。

日本のヨットハーバーや漁港が干上がることなどないと思うが、この地では、潮が引くと、停泊中のヨットはコロコロと泥の上で転がるのだった。

この潮位差を利用して、発電がなされていた。潮が引く時と満ちる時の潮流を利用してタービンを回している。堰の上は道路になっており、多くの車が行き交っていた。道路の下に、双方向に機能するタービンが 24 基設置され、24 万キロワットの電力を生み出しているという。

東京でいえば、多摩湖（村山貯水池）や狭山湖（山口貯水池）で、満水から水位 0 まで放水し、その後水位 0 から満水まで注水するということを 1 日に 2 回毎日繰り返していることを想像していただければよい。

動力源は、自然の力なので、ランニングコストはゼロである。よく考えたものだと感心した。世の中には、面白い建築物があるものと思った。

ラオスにいた時も面白いものを見た。

結構な高さの近代的なミラーガラス張りのビルを建築していたが、足場はすべて青竹で組まれていた。そのミスマッチに驚いた。

ところどころ青竹がしなっていたりして見て、私の方が怖くなったが、とび職の人は軽々と作業をこなしていた。

それぞれの地で、それぞれの地のものを有効に活用し、建築を行っているのだと感心した。世界に目を向けると、日本では目にすることのないさまざまな工夫に満ちた建築物を見ることができる。

新たな刺激を受けることが多かった。



「あの阪神高速が倒れたんですか？」

神戸の大学に通う学生に言われた言葉です。

「あなたは震災の時いくつだった？」「まだ生まれてませんでした。」

これは当センターを某大臣が視察した際の記者とのやりとりです。

6,400 名以上の尊い犠牲を出した 1995 年の阪神・淡路大震災から 27 年という時の流れは、「風化」という一言では言い尽くせないような変化をこの街と人にもたらしています。一方で、筆者が神戸に来て言われたことのひとつは、「震災の時は大丈夫だったか？と安易に聞いてはいけない」ということでした。地元の間人なら親しい人に犠牲者がいたり、自宅が壊れていたりすることは当たり前で、事情を知らない外の間人が過去の傷にうっかり触れてしまうことを戒める言葉です。表面的には震災の影が見えなくなった神戸の街ですが、お洒落な港町の背景に通奏低音のように流れる震災の記憶を感じる場面は今でも多々あります。

本稿では、既に多くの日本人にとって遠い記憶となりつつある阪神・淡路大震災を振り返るとともに、当センターの機能をご紹介しますことで、今後起こりうる大災害への備えを改めて意識していただく機会となればと考えています。



【左】倒壊した阪神高速道路、【右】長田方面の火災（人と防災未来センター資料室保存資料より）

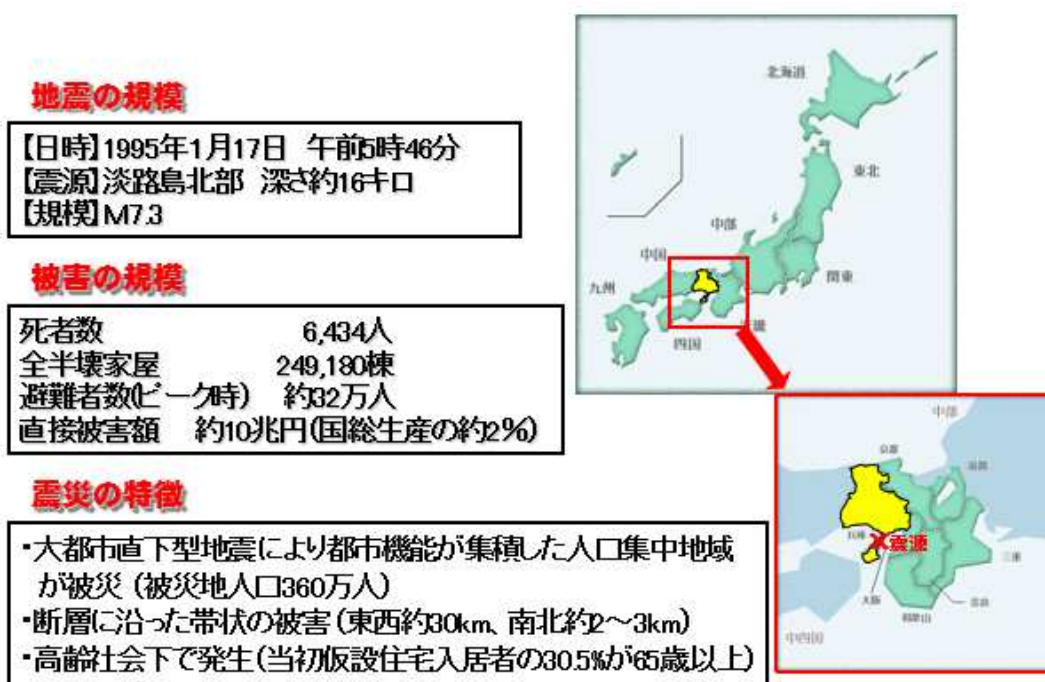
筆者が国土交通省より兵庫県職員として人と防災未来センターに赴任したのが 1 年と少し前です。震災から四半世紀以上の年月がたち、既に神戸の中心部三宮をはじめ街中には震災の痕跡はほとんど見当たりませんが、震災遺構として残されている被災当時のままの姿の箇所や、震災後にその教訓を後世に残すために作られた様々な施設や記念碑などがあり、尊い犠牲を後の世に語り継いでいきたいというこの街の意思を感じることが出来ます。震災後に復興まちづくりが行われた HAT 神戸、その中心に位置する人と防災未来センターも、こうした震災の教訓と経験を後世に伝え、我が国の災害対策を進めていくために設立されたものです。



人と防災未来センター外観。夜はライトアップを実施。

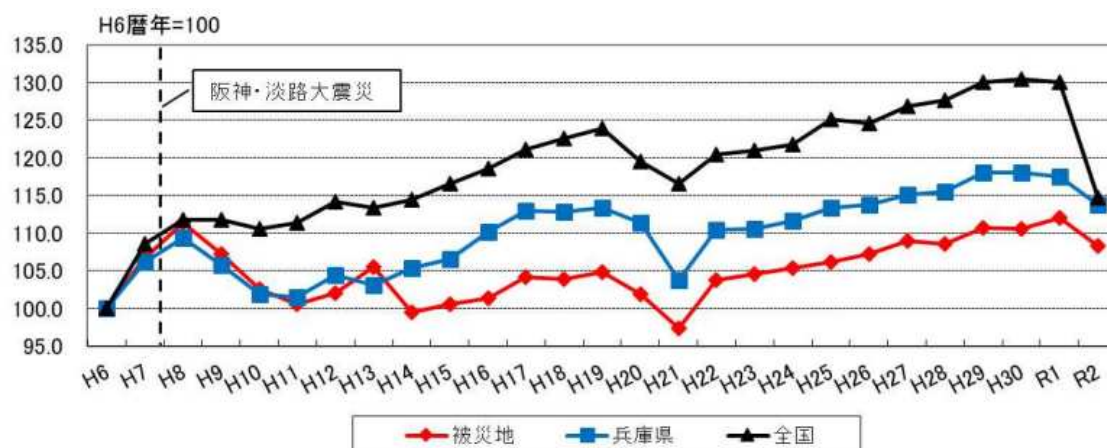
阪神・淡路大震災は、1995 年 1 月 17 日午前 5 : 46 に発生し、マグニチュード 7.3 の大きな揺れにより淡路島から阪神間にかけての広い地域で大きな被害を出しました。活断層を発生源とする深さ 16 k m の浅い地震が大都市直下で発生したのがこの地震の特徴であり、全壊 20 万棟を超える住宅等の被害により、多数の人的被害を出すことになりました。また

神戸市の長田地区を中心に大きな火災が発生し被害を増大させることとなりました。（上の震災当時の写真は当センター資料室に保存されているものです。当センターでは写真のほかにも被災家屋から取り出されたもの、避難所で使用されたもの、全国各地や世界中から届けられた支援物資、あるいはメディア資料など震災当時の様子を振り返ることができる約24万点の資料を保存しており、その一部を展示しています。）



阪神・淡路大震災の概要

阪神・淡路大震災は日本の経済・社会に大きな影響を与えた災害でもありました。80年代後半のバブル経済が90年代に入り崩壊し、景気が急速に冷え込んでいく中で起きたこの大災害は、当時既に進行していた高齢化社会の状況ともあいまって、その後の復興の難しさを浮き彫りにしました。最大時に30万人を超えた避難者の避難生活は、その後の復興過程において約5万戸建設された仮設住宅へと移っていき、最終的に仮設住宅が全て解消されるまでに5年を要しています。また、被災地の実質GDPや観光客数などの指標も震災を契機として大きく落ち込み、被災地の経済に影を落とすことになりました。もちろんこうした経済への影響は震災によるものだけではありませんが、兵庫県ではその後の経済復興は難しいものになりました。



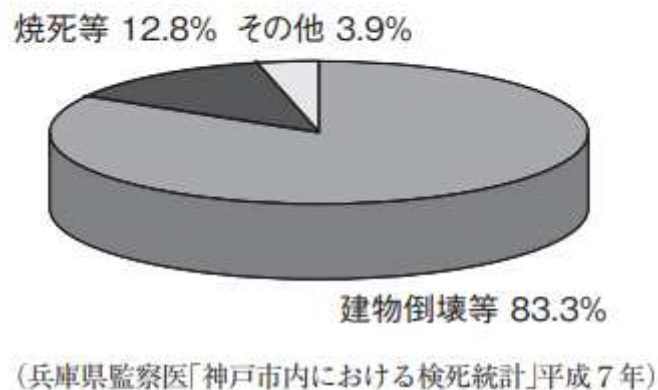
震災以降の実質 GDP の推移（出典：兵庫県資料）

(単位:千人、%)														
区分	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度	10年度	11年度	12年度	13年度	14年度	15年度	16年度	17年度	18年度
神戸市	27,500 (100)	21,600 (78.5)	12,280 (44.7)	21,130 (76.8)	22,710 (82.6)	25,130 (91.4)	26,130 (95.0)	25,250 (91.8)	27,670 (100.6)	27,128 (98.6)	28,226 (102.6)	29,566 (107.5)	28,808 (104.8)	30,653 (111.5)
阪神地域	28,901 (100)	27,722 (95.9)	22,033 (76.2)	25,821 (89.3)	26,686 (92.3)	27,607 (95.5)	27,878 (96.5)	28,361 (98.1)	27,837 (96.3)	29,178 (101.0)	26,992 (93.4)	26,622 (92.1)	27,441 (94.9)	28,931 (100.1)
三木・明石*	7,270 (100)	7,163 (98.5)	6,787 (93.4)	7,656 (105.3)	7,097 (97.6)	8,075 (111.1)	7,981 (109.8)	7,902 (108.7)	8,057 (110.8)	7,470 (102.8)	7,591 (104.4)	7,932 (109.1)	9,564 (131.6)	9,680 (133.1)
淡路地域	8,890 (100)	7,886 (88.7)	6,009 (67.6)	7,029 (79.1)	7,233 (81.4)	22,975 (258.4)	15,027 (169.0)	17,310 (194.7)	10,347 (116.4)	10,800 (121.5)	10,653 (119.8)	10,615 (119.4)	10,694 (120.3)	11,971 (134.7)
被災地計	72,561 (100)	64,371 (88.7)	47,109 (64.9)	61,636 (84.9)	63,726 (87.8)	83,787 (115.5)	77,196 (106.4)	78,823 (108.6)	73,911 (101.9)	74,576 (102.8)	73,462 (101.2)	74,735 (103.0)	76,507 (105.4)	81,235 (112.0)

震災以降の観光客入込数の推移（出典：兵庫県資料）

阪神淡路・大震災以前に国内で数千名規模の犠牲者を出した自然災害は、1959年の伊勢湾台風まで遡りますが（1961年に災害対策基本法が制定される契機となりました。）、それ以降それほど被害規模の災害はなく、阪神・淡路大震災によって日本の災害対策の大きな見直しが必要となりました。特に問題視されたのが初動対応の遅れでした。被災状況がなかなか東京に伝わらず、政府の対応が遅れたこと、県と自衛隊の連携が不十分で災害派遣要請が遅れたこと、全国から消防隊が集まったものの消防車のホースの口径がまちまちだったことから消火栓に繋がずに消火活動が十分に出来なかったことなど、事前に準備していればもっと多くの命が救えたのではないかと多くの指摘がありました（もっとも、後の研究によればほとんどの犠牲者は震災直後に亡くなられたことが判明しており、初動の遅れが実際にどの程度の影響を与えたかは定かではありません）。また、犠牲者のほとんどが住宅の倒壊によるものであったこともこの震災の特徴のひとつでした。1923年の関東大震災では、本所被服廠跡で発生した火災旋風に象徴されるように火災による被害が最大のものとなったため、その後の地震対策は火災対策に重点が置かれていましたが、阪神・淡路大震災を契機として改めて建築物の耐震性が注目されることとなります。

■ 阪神・淡路大震災における死亡 要因



出典：兵庫県「伝える 阪神・淡路大震災の教訓」

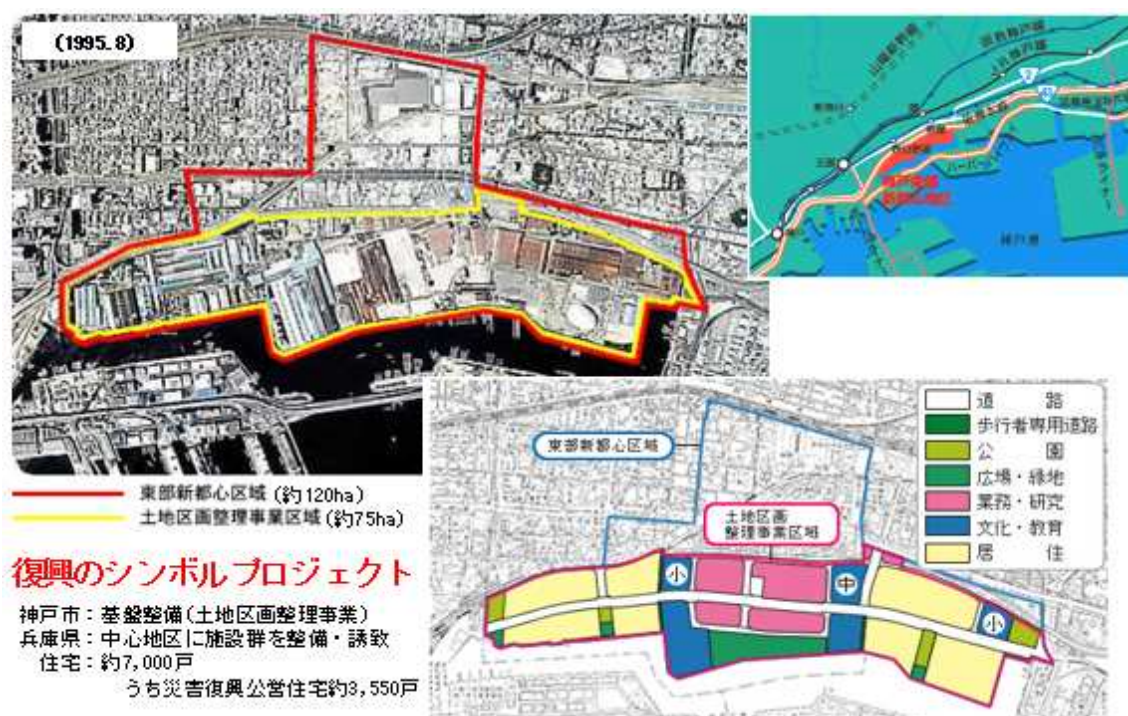
この災害の教訓をもとに、国では災害対策基本法の改正はじめ様々な制度改正が行われ、初動対応においても迅速かつ広範囲からの応援により被災地を支援する仕組みが整えられていきます。また震災被災者への支援が十分行き届かなかった教訓をもとに地元からの要望により実現した被災者生活再建支援制度は、その後の多くの災害で被災者の住宅再建を後押しする力となっています。

兵庫県においても、震災後に制度や組織の大幅な見直しを図っています。震災前の兵庫県庁は必ずしも防災に熱心ではなく、防災を担当する職員は消防交通安全課の20名がいたのみでしたが、その後防災行政の司令塔として防災監を創設し、さらには防災企画局、災害対策局を置き（2局は令和4年4月に危機管理部に改編）、職員数も現在では70名を超える規模に増員されています。また災害対策センター（2000年）や災害待機宿舎も整備し、市町への応援体制として「ひょうご災害緊急援助隊」の仕組みも整えました。被災者への支援では県独自の制度として年5千円の負担で最大600万円の支援が受けられる兵庫県住宅再建共済制度（フェニックス共済）を創設し、相互扶助による支援の仕組みを整えています。

こうした将来への災害への備えの一環として、阪神・淡路大震災の経験と教訓を後世に残すべく兵庫県が国の支援のもとに2002年に設立したのが「人と防災未来センター」です。

「人と防災未来センター」は神戸市中心部より少し東の沿岸部、現在HAT神戸と呼ばれる地区にあります。この地区は昭和期には製鉄所が立地し工業を中心に発展した地区でしたが、昭和末期から平成期には産業構造の転換から大規模工場跡地の遊休化が問題となるようになり、震災を契機に神戸市の基本計画により東部新都心と位置付けられて再開発の

対象となりました。こうした状況を背景として、震災後に HAT 神戸では貝原知事（当時）が掲げる「創造的復興」のシンボルとして、震災前とは全く異なるまちづくりが始まります。当時、被災地の復興方針の支柱となったのが国の阪神・淡路大震災復興委員会でしたが、同委員会の委員長を務めた下河辺淳氏にはワシントンのスミソニアン型研究機構が作れないかという思いがあったと聞きます。この復興委員会の提言を受けて兵庫県により阪神・淡路大震災記念プロジェクトが具体化され、HAT 神戸に行政機関、研究機関、国際機関、医療機関などを集約し、その中心に人と防災未来センターを配置する構想がスタートします。



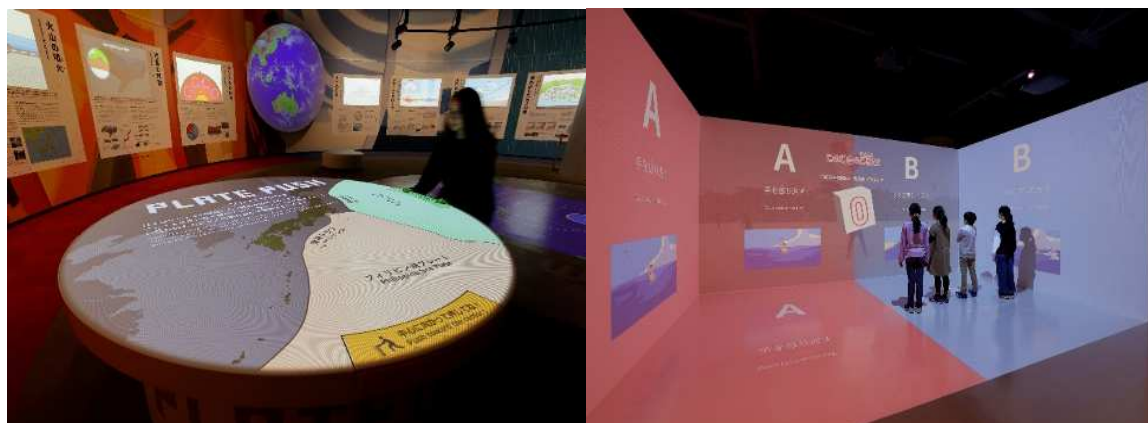
神戸東部新都心（HAT（Happy Active Town）神戸）の概要

人と防災未来センターは、阪神・淡路大震災を追体験することで震災の経験や教訓を後世に伝えるための西館と、災害全般について幅広い知識を身につけるための東館により構成されています。西館では、地震直後の状況をリアルに体験できる「1.17 シアター」や、地震発生から復興へ至る過程を一人の女の子の目線で振り返る「大震災ホール」、また震災関係資料を提供者の体験談とともに見る事が出来る展示コーナーなどがあり、ボランティアの語り部から被災体験談を伺うことも出来ます。東館では、昨年リニューアルオープンした「BOSAI サイエンスフィールド」で、自然災害の脅威やその対処を、VR 映像による体験やゲーム形式で学ぶことができ、子どもたちに人気のコンテンツとなっているほか、今年4月からは「こころのシアター」で災害からの避難の重要性を学ぶ「にげよう ー大切な命をまもるためにー」が上映されています。センターの展示には年間 50 万人が訪れ（コロナ禍では大幅に減少しましたが、現在は平年の水準に戻りつつあります）、20 年間で 900 万人

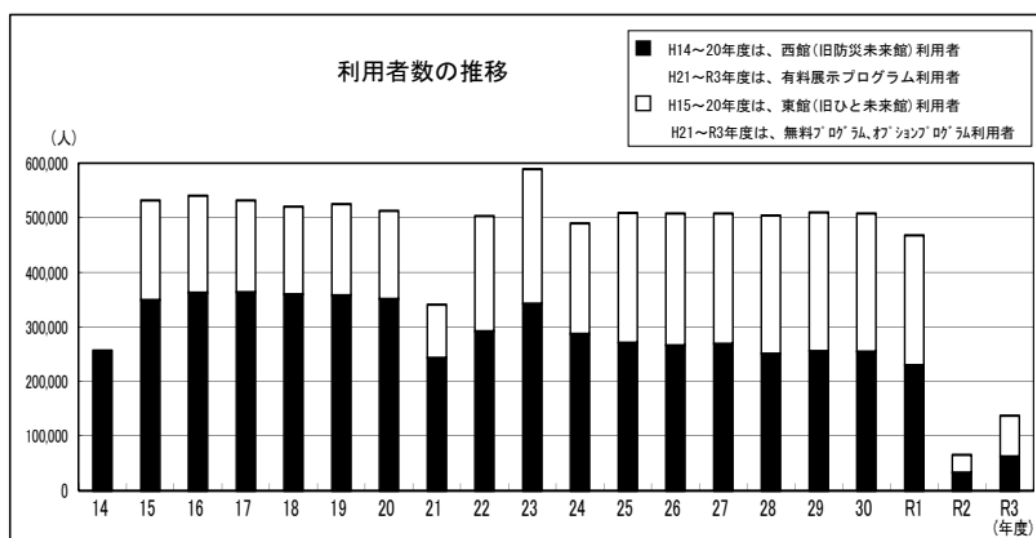
を数えました。特に修学旅行などで訪れる高校生以下の児童・生徒が 6 割を占め、県内のみならず全国、あるいは海外からも多くの訪問者があります。



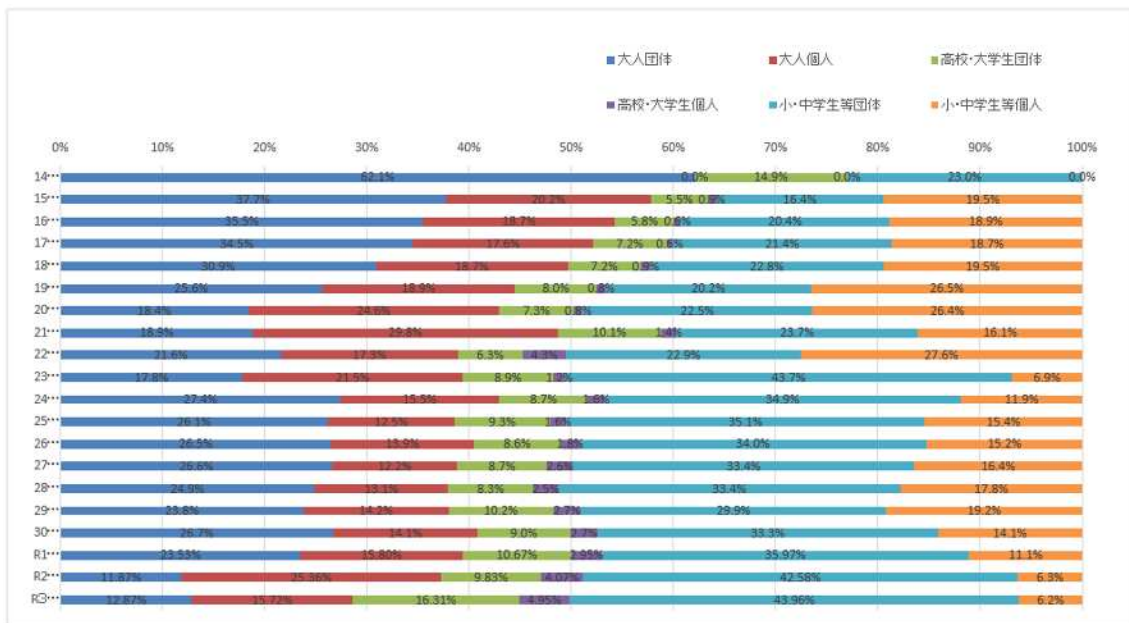
阪神・淡路大震災を追体験できる西館



BOSAI サイエンスフィールドで楽しく防災を学べる東館



人と防災未来センター利用者数の推移。毎年約 50 万人が訪れている。



利用者内訳。設立当初は大人の団体が多かったが、現在は高校生以下が 6 割を占める。

展示の他にもセンターには様々な機能がありますが（6 つの機能）、中でも特徴的なのは研究機関としての機能です。センターには常時 10 名近い常勤の研究員等が在籍し、他にも著名な防災研究者を上級研究員、当センターOB をリサーチフェロー、あるいはメディア関係者・法曹関係者などを特別研究調査員としており、研究者のネットワークを構築しています。こうした研究体制により実践的な防災研究を行っているほか、これら研究員たちが全国の自治体職員に対する研修や、実際に災害が発生した際にはチームを編成して自治体の災害対応などの現地支援を行います。

さらに、毎年秋に HAT 神戸地区の防災訓練として開催される ALL HAT や、県内外の高校生や大学生が阪神・淡路大震災を語り継ぐための取組を披露するメモリアルアクション神戸など、多くのイベントも開催されています。ほかにも、HAT 神戸に所在する防災関連の多分野の機関が連携して国際的な防災・人道支援に貢献する国際防災・人道支援協議会（DRA）の枠組みでも活動が行われています。

また、今年は当センター 20 周年を記念して、「防災絵本 100 年計画」を始める予定です。これは毎年 5 冊、100 年で計 500 冊の防災絵本を作成し、国内はもちろん翻訳して全世界へ届けることで、災害文化を育んでいこうという取組です。イソップやアンデルセンのように、児童文学を通じて防災・減災の文化を災害大国日本から世界へ発信することで、災害による犠牲を少しでも減らしていくことを目指しています。

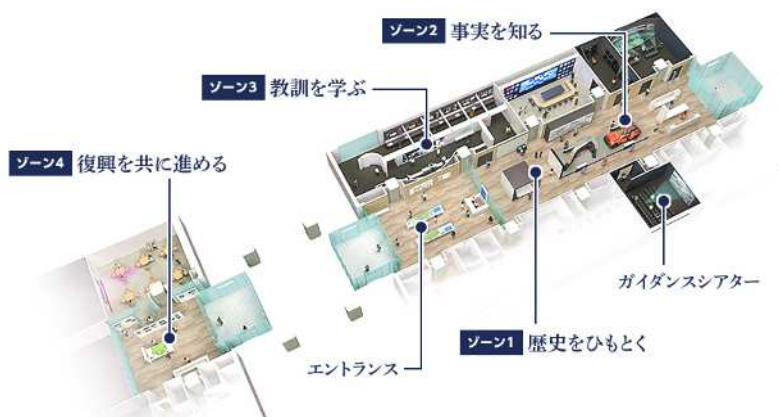
災害教訓の伝承に関する取組は全国では兵庫県がトップランナーですが、近年では、2011 年の東日本大震災の被災地でも、2019 年には岩手県陸前高田市に「東日本大震災津波伝承館」が、また 2020 年には、福島県双葉町に「東日本大震災・原子力災害伝承館」が開館す

るなど、東北地方各地にこうした災害の教訓を伝えるための施設が作られています。国土交通省ではこうした施設を「3.11 伝承ロード」の取組によりネットワーク化し、防災に関する学びや備えを国内外に発信しています。

人と防災未来センターでは、これらの東日本大震災の災害教訓伝承施設ほかにも、2004 年の新潟県中越地震や 1993 年の雲仙普賢岳噴火災害など全国各地の災害教訓伝承施設とネットワークを結んで「災害伝承ミュージアム・フォーラム」を定期的を開催し、全国レベルでの知見の共有を行っています。



東日本大震災・原子力災害伝承館（福島県双葉町）（出典：同館ホームページ）



東日本大震災津波伝承館（岩手県陸前高田市）（出典：同館ホームページ）

今年 10 月 22 日、23 日には、当センターを中心とする HAT 神戸で内閣府等が主催する「防災推進国民大会」（通称「ぼうさいこくたい」）が開催されます。ぼうさいこくたいは第 3 回国連防災世界会議（2015 年 3 月仙台）で採択された「仙台防災枠組 2015-2030」において、自助・共助の重要性が国際的な共通認識とされたことを受けて、内閣府等が国民の更なる防災意識向上を図るために 2016 年から開催している日本最大級の防災イベントで、今年が 7 回目、近畿圏では初の開催となります。今回のぼうさいこくたいでは、「未来につなぐ災害の経験と教訓～忘れない、伝える、活かす、備える～」がテーマとなっており、これまで 27 年間阪神・淡路大震災の経験と教訓を伝えてきた当センターとしては、震災からの創造的復興のシンボルとして歩みを続けてきた HAT 神戸の今の姿を全国の皆様にご覧いた

だけの貴重な機会となるものと期待しています。

特に今回のぼうさいこくたいでは320団体とこれまでにない多くの団体が参加予定です。震災後に様々な分野で活動してきた地元団体はもちろん、震災後に生まれた若い世代が活躍するようになってきており、そうした新しい動きにも着目していただきたいと思っています。また、同時開催イベントとして実施される当センター主催の「ALL HAT ひょうご防災フェスタ 2022」では、ステージイベントなど楽しい企画も進んでいます。

ぜひこの機会に神戸にお越しいただき、復興した神戸の街並みを見ていただきながら防災について今一度考えていただく機会になればと思います。



(参考文献)

総理府阪神・淡路復興対策本部事務局「阪神・淡路大震災復興誌」,2000

財団法人阪神・淡路大震災記念協会「翔べフェニックス 創造的復興への群像」,2005

兵庫県「伝える 阪神・淡路大震災の教訓」,2009

兵庫県「阪神・淡路大震災の復旧・復興の状況について」,2022

阪神淡路大震災記念人と防災未来センター「令和3年度年次報告書」,2022

Ⅱ. アフターコロナを見据えた「オフィス」のあり方

1. はじめに

2020 年 1 月に初めて新型コロナウイルス感染症が日本国内で確認されてからあと数ヶ月で 3 年が経とうとしている。なかでも東京において 2020 年 4 月 7 日から同年 5 月 25 日までの約 1 か月半にわたって発令された第 1 回目の緊急事態宣言下には、多くの人々が出社制限の下でテレワークや在宅勤務を経験したであろう。2020 年 6 月以降も緊急事態宣言やまん延防止等重点措置など、様々な行動制限の発令と解除が繰り返されるなかで、現在は出社と在宅勤務の両方とも認められているが、出社する回数のほうが在宅勤務の回数よりも多くなった、という人も多いのではないだろうか。(筆者もそのうちの 1 人である)

コロナ禍に見舞われる前は、一部の業種を除いては、筆者も含めてオフィスで働く人々は「出社するのが当たり前」であったであろう。そんな常識が一転したのがこのコロナ禍である。テレワークや在宅勤務が可能になった今、一時は「オフィス不要論」が話題となったが、果たしてそれは本当なのだろうか？出社する＝オフィスに来ることのメリットは果たして何なのだろうか、と考えることも多くなった。

本稿では、オフィスビルの歴史とそのあり方を踏まえ、コロナ禍で変わった働き方（または働く場所）への意識調査などの結果などから、アフターコロナを見据えた今後のオフィスのあり方について考察を行っていく。なお、文中で述べる意見については筆者個人の見解であり、組織としての見解・意見ではないことを予めお断りさせていただく。

2. オフィスの歴史と最新のオフィス事例

1) 日本のオフィスの歴史

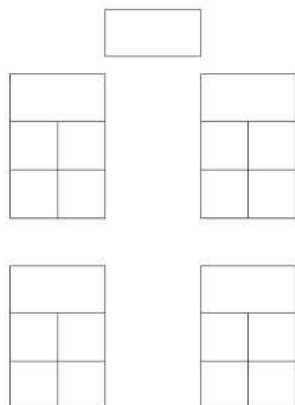
日本初のオフィス専用ビルは 1894 年に丸の内に竣工した「三菱一号館」と言われており、その後 1913 年の東京駅完成後、様々な企業が東京駅周辺に事務所を新設・移設したことがきっかけとなり、丸の内がいわゆる“オフィス街”へと発展していったとされている。

「OL (オフィスレディ)」という言葉が出来たのも、大正時代と言われており、日本において今のように「オフィスに来て働く」という働き方が登場してから約 130 年が経過していることになる。このころからオフィスのレイアウトとして取り入れられていたのが島型対向式と呼ばれるレイアウトであり、日本のオフィスレイアウトは当時からあまり変化していないということが改めてわかりいただけるであろう。

太平洋戦争後、日本は戦後の復興と高度経済成長に突入するが、一般的に高度経済成長期とされている 1950 年代半ばから 1970 年代前半のオフィスレイアウトの主流は、戦前と変わらず島型 (アイランド型) 配置のオフィスである。これは面積効率が高く、少ないスペースで多くの人員配置が可能であることだけでなく、“和”を大切にする日本の風土や組織形態に合っていることもあるのだろう。また、当時は固定電話がさほど普及していなかったこともあり、島型のレイアウトであれば設置する電話の数が少なくて済むというのも、このレ

レイアウトの利点であると言える。官公庁や民間企業、さらには学校の職員室などでもこのレイアウトが導入されており、「オフィス」としてこのレイアウトを思い浮かべることも多いのではないだろうか。

図1 島型（アイランド型）レイアウト



（出典） 筆者にて作成

1970 年代後半から 1980 年代前半にかけては、事務処理用のオフィスコンピューターや複写機が登場したことなどによって、手作業から機械作業への転換が始まった。機械作業によって作業効率が大幅にアップし余裕が出てきたことで、働く場所（環境）に対する関心が増してきたのがこの頃と言えるだろう。

1980 年代後半に入るとワープロや PC などが登場したことでこれまで以上に OA 化¹が進み、PC 作業に対応するためのデスクレイアウトに変更するなど、オフィスレイアウトに少しずつ変化が見られるようになってきた。

また、バブル期に入ったことで経済が急拡大し、人材不足や長時間労働が常態化したことで社員のストレスが増大したため、休憩スペースの確保や人間工学に考慮した椅子の導入といった、社員がより快適に働けることを意識した取り組みが行われ始めた。

しかし、1990 年代半ばのバブル経済崩壊による経済全体の不況を受け、企業のオフィスにかかるコストを削減する動きが加速化する。オフィスの効率性を重視し、限られたスペースを有効に使うために一部の企業ではフリーアドレス制を導入するほか、省スペースを目的としたレイアウト変更を行うなど、オフィスデザインの多様化が始まったのがこの時期である。

2000 年代に入ると、働き方や生産性よりも見た目や「おもてなし」を重視する風潮が高まり、受付や来客スペース、応接室や会議室など、外部の目に見えるエリアにコストをかけ、デザインや内装にこだわる一方、執務スペースにはなるべくコストをかけず、デスクや収納を多く配置した無機質なオフィスが多く見られるようになった。

¹ Office Automation のこと。事務的作業の自動化を指す言葉。

2010年代に入ると、IT化が一層進んだことによって、オフィスを取り巻く環境も大きく変化した。アップルやグーグル、Facebookをはじめとする世界的なIT関連企業の働き方や、コミュニケーションや創造性を生み出すオフィスデザインを日本でも取り入れようという動きが活発になった。

ITインフラの普及により、フリーアドレス制の導入がしやすくなったことや、メールやチャット、SNS等で直接顔を合わせなくてもコミュニケーションが取れるようになった一方で、対面のコミュニケーションの機会が減ってしまうため、メンバーがスポット的に集まることのできるようなカフェスペースや、オープンスペースにボックスタイプの座席を設けプライバシーも確保しながら打ち合わせなどができるようなオフィスレイアウトにするなど、オフィスデザインの多様化が進んだ。

そんな中、2020年の初めに新型コロナウイルスが確認されて以降感染が急拡大し、同年4月には全国に緊急事態宣言が発令されたことで、業種によるものの、外出自粛の動きにあわせて企業も出社制限をかけ、在宅勤務やテレワークを実施せざるを得ない状況となった。

在宅勤務やテレワークをきっかけに、出社しなくても仕事ができるようになったことで、オフィスのあり方を見直す企業も出てきており、大企業では都心部の自社ビルの売却や本社機能を地方に移転するほか、中小企業においても賃貸オフィスを解約してシェアオフィスを利用するなど、これまで当たり前だった「会社としてオフィス（働く場所）を持つ」という考え方が当たり前ではない時代に突入したと言えるのではないだろうか。

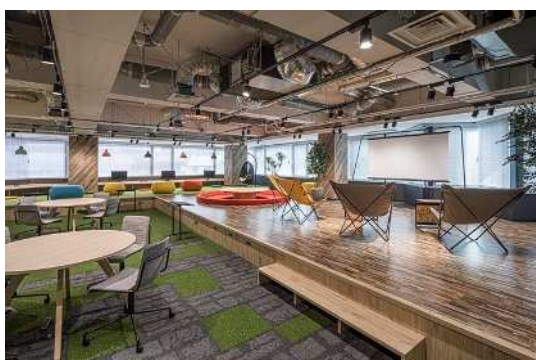
2) 最新のオフィス事例

前節ではオフィスの歴史について触れたが、本節ではコロナ禍でオフィスのあり方を見直し、今後の新しい働き方を見据えてオフィスのリニューアルを行った企業の事例を見ていきたい。今回は株式会社コクヨのグループ会社であるコクヨマーケティング株式会社のホームページに掲載されているオフィスリニューアル事例の中から筆者がピックアップした事例を紹介させていただく。

① フリーアドレスの導入と ABW²の実践するオフィス（ピー・シー・エー株式会社）

背景：コロナ禍をきっかけに在宅勤務を開始したが、このままでは元のようにみんながオフィスに集まって働くというイメージができなかったため、今後の働き方やオフィスのあり方について検討を開始。新しい価値の創造のために組織を超えたコミュニケーションが重要と考え、自社ビルオフィスのリニューアルに至った。

図表 2 オフィスの様子（執務スペース）



（出典）コクヨマーケティング株式会社ウェブサイト「オフィスリニューアル」

ソロワークやミーティング、集中ワークなど業務内容に合わせて働く場所を選べるよう

² Activity Based Working の略。オランダから始まったワークスタイルと言われており、業務内容や気分に合わせて自由に働く場所や時間を選択する働き方のことを指す。

に改装し、窓際のカウンター式のソロワークスペース（写真上段右）にはダブルモニターに対応できるよう、電源口を各席2つ配置している。執務スペースに隣接してソファ席タイプのオープンミーティングスペース（写真下段右）があるほか、ソファ席の奥にはカーテンで空間を仕切ること、人数に合わせてフレキシブルに利用できるミーティングスペースを配置している。

② イノベーション創出を推進する新たな拠点（日本特殊陶器株式会社）

背景：変革・DX・新たな働き方への挑戦、地域との交流、そしてイノベーション創出を推進する拠点として、オフィス棟「N-FOREST」を新設することになった。

図表3 オフィスの様子



（出典）コクヨマーケティング株式会社ウェブサイト「オフィスリニューアル」

フリーアドレス制を導入し、昇降デスク（写真上段左）やロングデスク、個人ブース、ソロワーク席（写真下段左）など様々な種類の席を配置することでその日の気分や仕事内容に合わせて執務ができるようにしている。座敷タイプのオープンスペース（写真上段右）は執務スペースと異なる姿勢で仕事をする事で、モードチェンジを促すことができるほか、公園をテーマにしたオープンスペース（写真下段右）は緑を感じながらリラックスした雰囲気です。

3.働く人の意識の変化

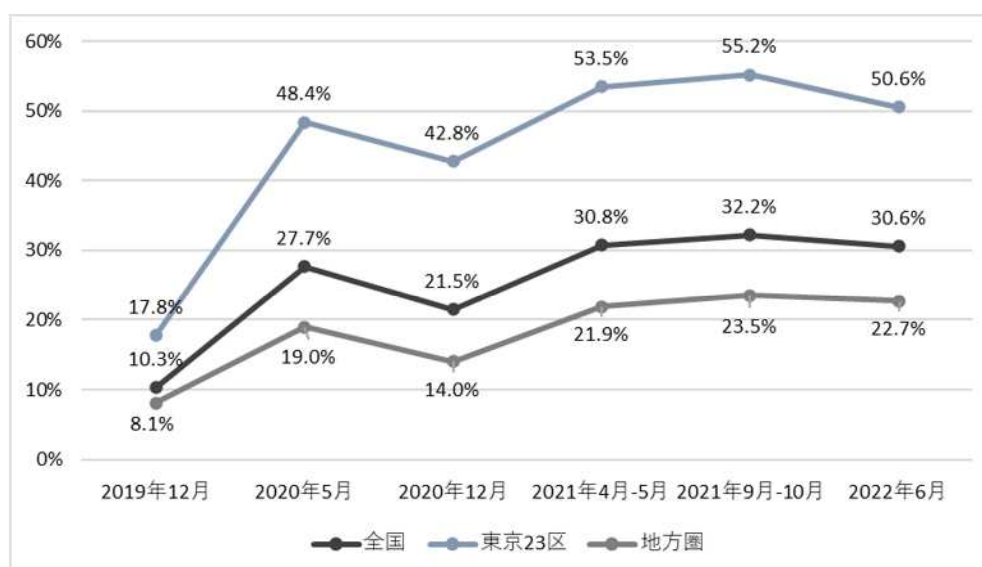
前章ではオフィスの歴史とコロナ禍でオフィスのハード面での変化について触れたが、本章ではテレワークの実施状況など、ソフト面における変化について、様々な機関が行っているアンケート調査の結果から見ていく。

1) 「新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」

この調査は内閣府が約半年に一度行っているアンケート調査であり、働き方や子育てなどの項目に対し、全国の15歳以上の登録モニター約10,000人の回答を集計したもので、直近の調査（第5回調査）は2022年6月1日から6月9日に調査を行い、7月22日に公表されている。

働き方に関する問いの中で「あなたの現在の働き方として該当するものすべてに回答してください」という設問があり、「テレワーク（ほぼ100%）」「テレワーク中心（50%以上）で定期的に出勤を併用」「出勤中心（50%以上）で定期的なテレワークを併用」「基本的に出勤だが、不定期にテレワークを利用」と答えた人、つまりテレワークを取り入れている人の割合を見ていくと、コロナ禍前の2019年12月時点では東京23区で17.8%、地方圏は8.1%、全国が10.3%と低い水準だったが、第1回目の緊急事態宣言の2020年5月時点では東京23区で48.4%、地方圏は19.0%、全国でも27.7%まで増加するなど、急速にテレワークを行う人が増えたことが分かる。その後も2020年12月の調査では減少したものの、2021年4-5月の調査以降は再び増加しており、直近の調査では東京23区で50.6%、地方圏で22.7%、全国でも30.6%と、コロナ禍でテレワークが一定程度普及してきたことが分かる。

図表4 柔軟な働き方の実施状況



（出典）内閣府ウェブサイト「第5回 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査」を基に筆者にて作成

2)「働く人の意識調査」

この調査は、公益財団法人 日本生産性本部（以下、日本生産性本部とする）が 2020 年 5 月以降、四半期ごとに行っているアンケート調査である。本調査は新型コロナウイルス感染症が組織へ働く人の意識に及ぼす影響についての調査であり、2022 年 7 月の調査（第 10 回）が直近の調査となっている。調査の内容については下記の通り。

- ・ アンケート実施時期：2022 年 7 月 4 日（月）～7 月 5 日（火）
- ・ 対象：20 歳以上の日本の企業・団体に雇用されている者（1,100 名）
- ・ 方法：インターネット
- ・ 主なアンケート項目：働く人の意識の変化、キャリア形成と人材育成、働き方の変化

アンケートの結果の中から、今回は働き方の変化にフォーカスを当てる。

まずは「柔軟な働き方」についてだが、「現在、あなた自身が行っている働き方をいくつかも選んでください（複数回答可）」という質問に対し、「時差出勤」「短時間勤務」「一時帰休」「自宅での勤務」「サテライトオフィスでの勤務³」「モバイルワーク⁴」「特にない」の 7 つの選択肢から選ぶものである。

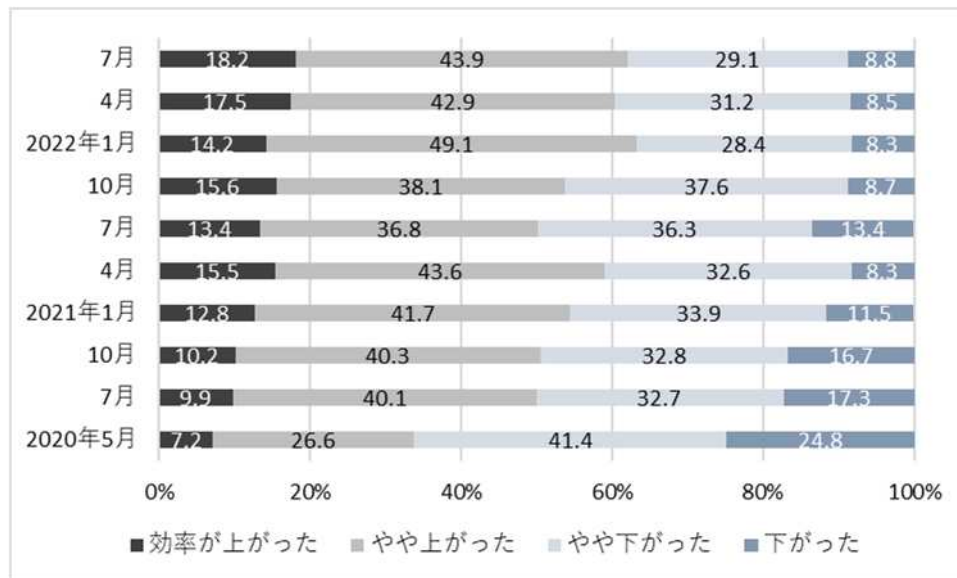
このうち、「自宅での勤務を行っている」と答えた人への調査で、自宅での勤務で効率が上がったかという問いに対しては、初回調査時では「効率が上がった」「やや上がった」と答えた人の割合は合わせて 33.8%、「やや下がった」「効率は下がった」と答えた人の割合は合わせて 66.2%と、出社するよりも自宅での勤務のほうが効率が下がったと答えた人が多かったが、直近の調査では「効率が上がった」「やや上がった」と答えた人は 62.1%にまで増加し、一方で「やや下がった」「効率は下がった」と答えた人は 37.9%まで減少した。これは長引くコロナ禍で自宅での勤務をする機会が増えたことで、椅子や IT ツールをはじめとした自宅での勤務環境を整え、仕事に集中できるようになったことも一因として挙げられるであろう。

同じく「自宅での勤務を行っている」と答えた人への調査で、自宅での勤務に満足しているかという問いに対しては、初回調査では「満足している」「どちらかと言えば満足している」と答えた人が 57%と半数以上を占めており、直近の調査では 75%まで増加するなど、自宅での勤務に満足していると答える人が多数を占めることも分かった。

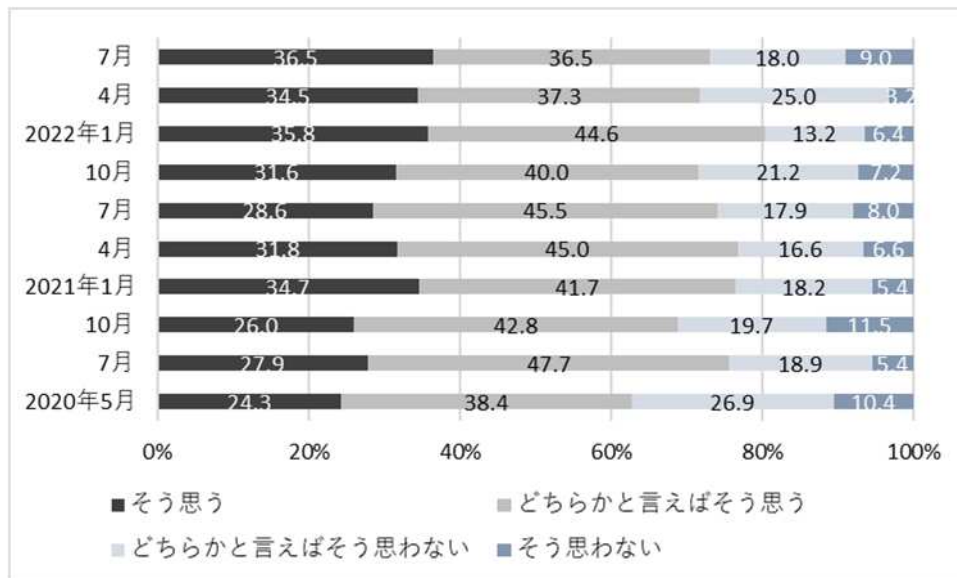
³ サテライトオフィス、テレワークセンター等の特定の施設での勤務のことを指す。

⁴ 特定の施設などではなく、カフェや公園など一般的な場所を利用した勤務のことを指す。

図表 5 自宅での勤務で効率が上がったか



図表 6 自宅での勤務に満足しているか



(出典) 日本生産本部ウェブサイト「第10回働く人の意識に関する調査」を基に筆者にて作成

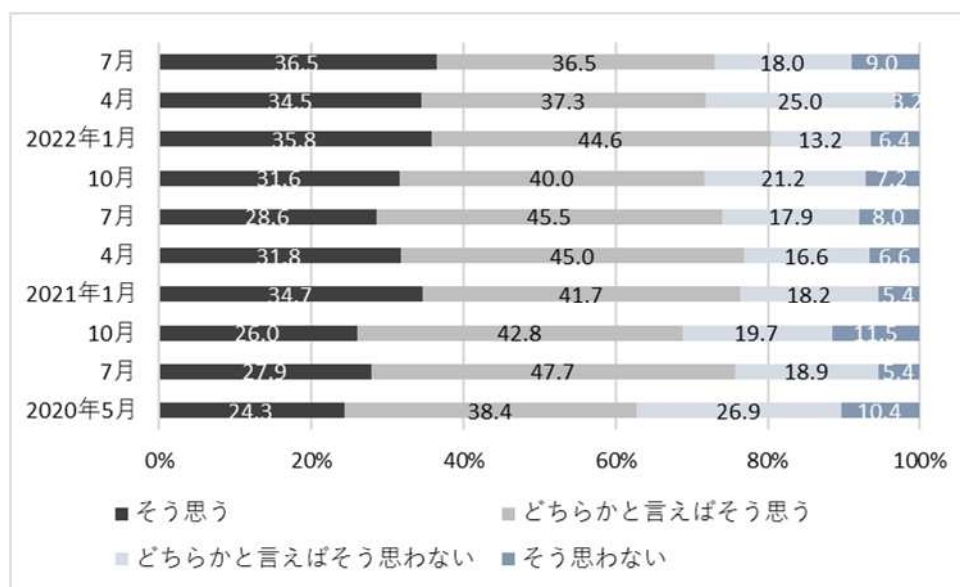
最後に、テレワークを行っている人⁵への調査で、コロナ禍収束後もテレワークを行いたいかとの問いに対し、「そう思う」「どちらかと言えばそう思う」と答えた人は初回調査の時点で62.7%、直近の調査でも73%となっており、テレワークを行いたいと考えている

⁵ 当該アンケート調査における「テレワークを行っている人」とは、先述の7つの選択肢のうち「自宅での勤務」「サテライトオフィスでの勤務」「モバイルワーク」を選んだ人を指す。

人が多数を占めていることから、コロナ禍で急速に広がったテレワークが働き方のニュースタンダードになりつつあると言える。

各企業においては今後出社しなくても仕事ができる環境づくりが一層求められることになるのではないか。

図表 7 コロナ禍収束後もテレワークを行いたい



(出典) 日本生産本部ウェブサイト「第10回働く人の意識に関する調査」を基に筆者にて作成

4. オフィスの市況

このコロナ禍で、働き方としてテレワークを活用するという選択肢が増え、出社することが当たり前でなくなった今、オフィスの市況はどうなっているのだろうか。

三鬼商事株式会社が公表している「オフィスマーケット」から、最近のオフィス市況について分析する。

1) 空室率と平均賃料

東京⁶、大阪⁷、名古屋⁸の三大都市圏の空室率と1坪あたりの平均賃料を比較した。

空室率については、コロナ前にあたる2019年12月の数値を見てみると、東京は約1.6%、大阪は約1.8%、名古屋は1.9%と、どの都市圏においても2%以下の低い値で推移していたが、緊急事態宣言が明けた2020年夏頃から徐々に上昇し、東京においては2021年6月には約7年ぶりに6%台、名古屋においても2021年10月には約4年ぶりに5%台

⁶ 東京都における都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）の合計値および平均値

⁷ 大阪府における主要6地区（梅田地区、南森地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区）の合計値および平均値

⁸ 愛知県における主要4地区（名駅地区、伏見地区、栄地区、丸の内地区）の各値の合計値および平均値

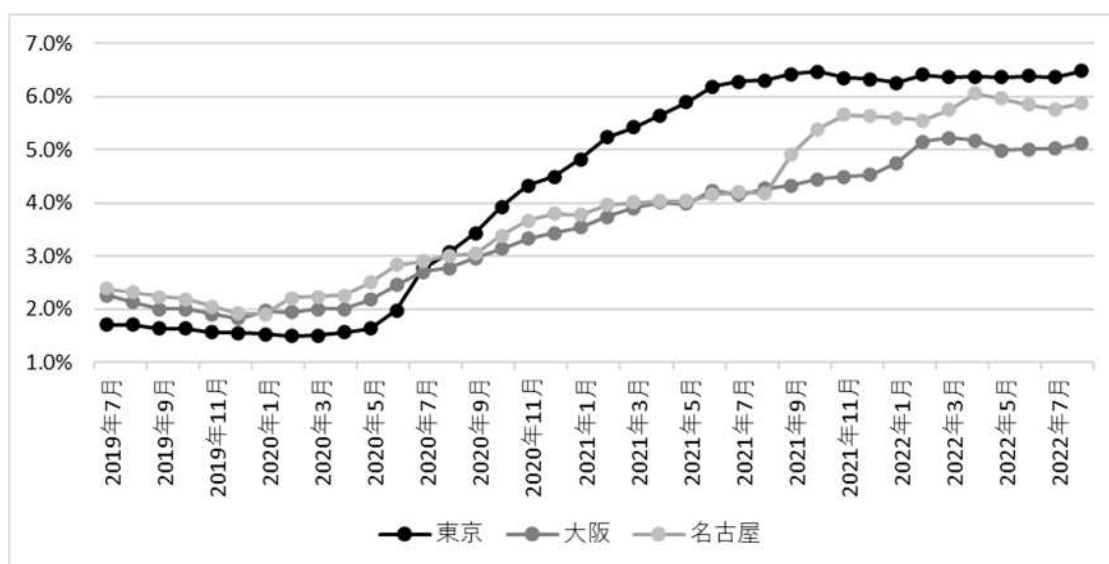
となった。その後は高止まりの傾向が続いており、直近の 2022 年 7 月では東京で約 6.5%、大阪で約 5.1%、名古屋で約 5.9%という高い水準となっている。（一般的には 5% が適正ラインと言われており、5%超えると供給過剰とされている。）

この 1.2 年の空室率の上昇の理由としては、大規模ビルが相次いで竣工していることや、既存ビルからの移転にともなう大型空室募集などの理由もあるものの、やはり新型コロナウイルスの影響による館内縮小や拠点の集約化による解約の動きが多く見られることが一因として挙げられるであろう。

2020 年 7 月には富士通が国内グループ社員の勤務形態をテレワークベースとし、主要拠点には「ハブオフィス」と会議に使用しやすい「サテライトオフィス」、駅付近には「ホーム&シェアードオフィス」の 3 形態のオフィスを整備し、業務内容にあわせて自由に働く場所を選べるようにするなどして、国内の既存オフィスの床面積を今後 3 年かけて 50%に削減すると発表しているほか、直近では、日立製作所がテレワークの定着により出社率が 5 割程度になると見通しとなったことから、現在首都圏に約 40 拠点あるオフィスを再来年度までに集約し、面積を 2 割削減する方針を発表している。

実際にこれまでに行われたコロナ禍における大型縮小の例としては、港区の汐留ビルディング（NTT コミュニケーションズ）で約 9,000 坪、千代田区の紀尾井町ガーデン（Yahoo!）で約 7,000 坪、新宿区の JR ミライナタワー（LINE）で約 4,000 坪などがあり、大企業の大型縮小などにより、空室面積が一気に増加し、空室率の上昇につながっているものと推察される。

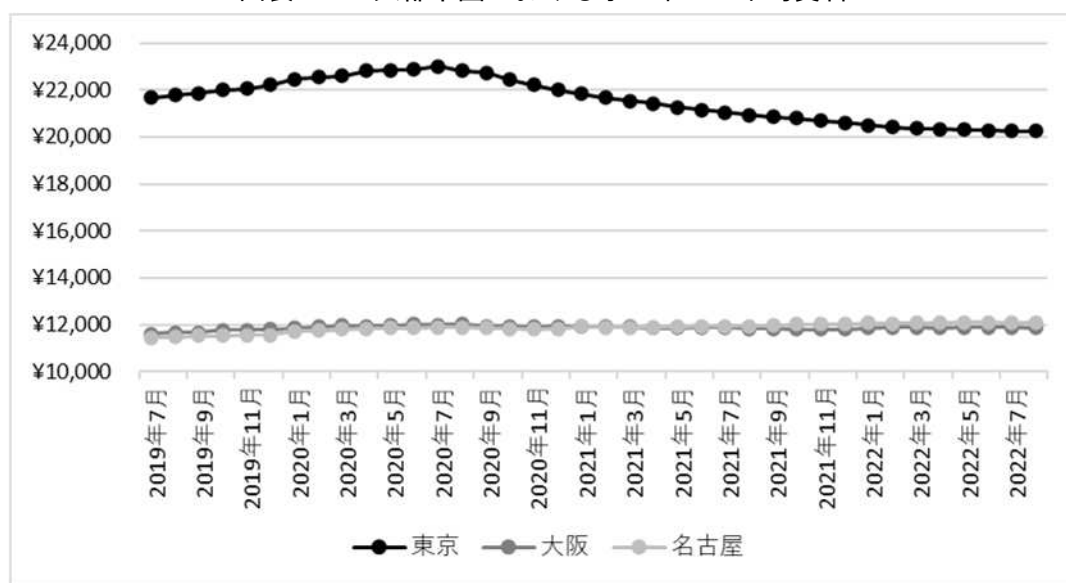
図表 8 三大都市圏におけるオフィスの空室率



（出典）三鬼商事株式会社ウェブサイト「オフィスマーケット」を基に筆者にて作成

続いて、平均賃料について見ていく。大阪や名古屋においてはコロナ前から現在にかけて大きな変動はなく横ばいで推移しているが、東京においては 2020 年 7 月の 23,014 円をピークに緩やかな減少傾向にあり、直近の 2022 年 7 月では 20,250 円となっており、この 2 年間で約 3,000 円程度下落している。

図表 9 三大都市圏におけるオフィスの平均賃料



(出典) 三鬼商事株式会社ウェブサイト「オフィスマーケット」を基に筆者にて作成

一般的に平均賃料と空室率は密接な関連性があり、空室率が上がると空室を埋めるためにビルオーナーが賃料水準を下げる動きが強くなるとされている。今回の場合においても東京の 2020 年の夏（7 月と 8 月）を見てみると、空室率は 7 月が前月比 0.8% 増と、対前月比で見るとこの 2 年間で最大の上り幅になっているほか、平均賃料においては前述の通り 8 月から下落していることを鑑みると、1 回目の緊急事態宣言が解除された 6 月以降、緊急事態宣言下でのテレワークなどの実施状況を踏まえ、各企業においてオフィスのあり方について見直し、オフィス床として不要な部分については解約する動きが進んだことで、空室率の上昇と平均賃料の下落につながったと推察される。

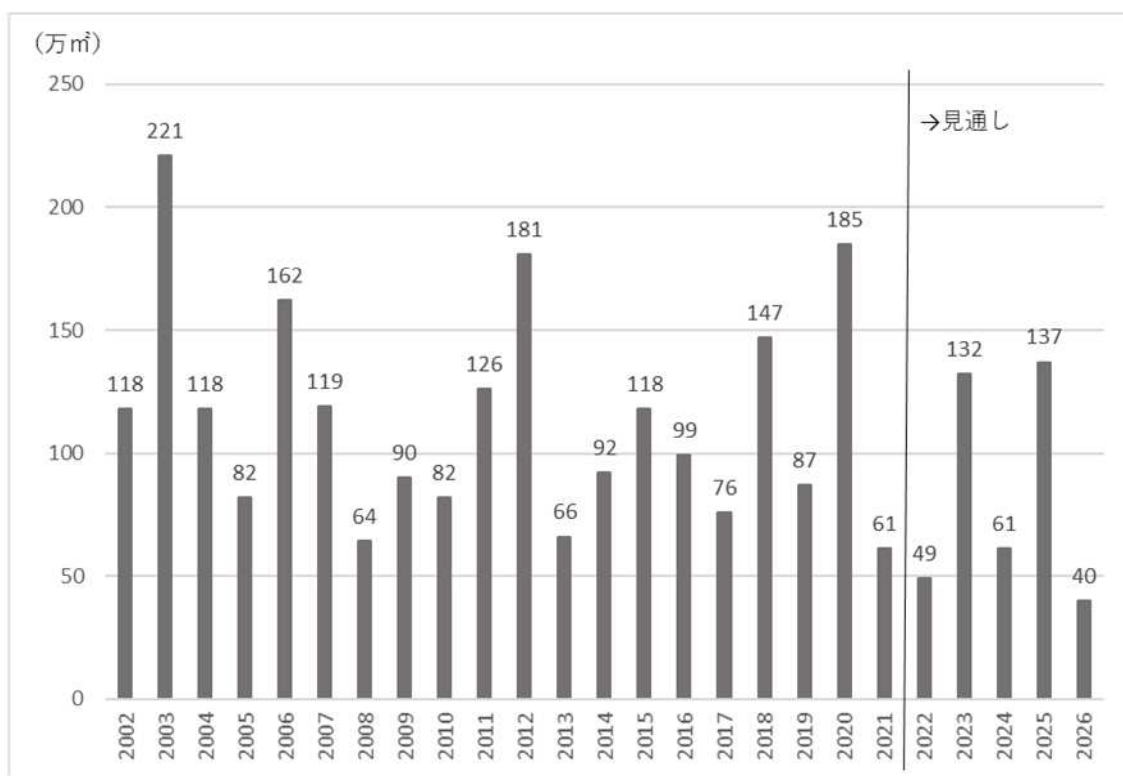
2) 今後のオフィスビル供給量と動向

空室率が上昇している一方で、東京 23 区に目を向けると様々な地区で大型再開発案件が着々と進んでいる。テレワークによるオフィス床縮小の動きも未だにあるなかで、本当に大型再開発に伴う大規模オフィス⁹が必要なのだろうか？
本節では今後の供給量の見通しなどについてみていく。

⁹ オフィスの延床面積が 10,000 m²以上のオフィスビルのことを指す。

森トラスト株式会社が公表している「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査'22」によると、2020 年の大規模オフィスビル供給量は 185 万㎡と過去 20 年で 2 番目に多かったが、翌年の 2021 年の大規模オフィスビル供給量は 61 万㎡に留まり、過去 20 年で最小となった。今後 5 年の見通しとしては、2022 年は 49 万㎡、2024 年は 61 万㎡、2026 年は 40 万㎡に留まる一方、2023 年は 132 万㎡、2025 年は 137 万㎡と、年によって大きくばらつきがあり、起伏の激しい供給環境となることが予想されている。

図表 10 東京 23 区の大規模オフィスビル供給量の推移



(出典) 森トラスト株式会社ウェブサイト「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査'22」を基に筆者にて作成

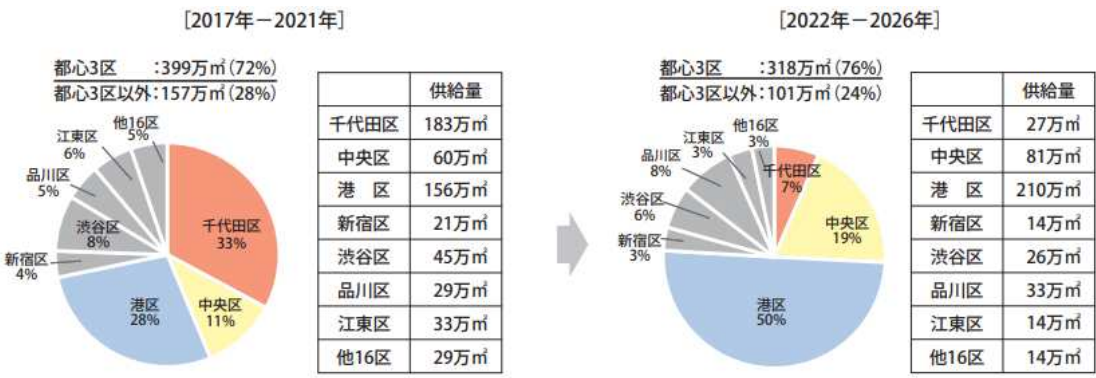
次に、東京 23 区内における供給エリアの動向について見ていく。

2017 年から 2021 年までの過去 5 年間においては、千代田区が 33%、中央区が 11%、港区が 28%だった一方で、2022 年から 2026 年までの今後 5 年間は千代田区が 7%、中央区が 19%、港区が 50%となっており、いわゆる都心 3 区での供給量が 23 区の 70%以上を占めているのは変わらないものの、今後は港区での供給が大幅に増える見通しとなっている。

これは、過去 5 年では「大手町・丸の内・有楽町」における供給量が圧倒的に多かったが、今後 5 年では「八重洲・日本橋・京橋」の中央区や「虎ノ門・新橋」「白金・高輪」「芝・三田」「赤坂・六本木」「芝浦・海岸」などの港区の各エリアでの開発が多く進むこ

とが大きな要因として挙げられる。

図表 11 区別の大規模オフィス供給量



(出典) 森トラスト株式会社ウェブサイト「東京 23 区のオフィス供給量調査'22」

5. まとめ及び今後の課題

コロナ禍を契機に、以前より一層「働き方改革」が叫ばれるようになった昨今、テレワークをはじめとして多様な働き方がニュースタンダードになりつつある。筆者自身も緊急事態宣言下の 2020 年 4 月から 5 月にかけてのスケジュールを見返してみると、どうしても出社せざるを得ない場合（決裁や社外との打ち合わせなど）を除いてはほとんど在宅勤務を行っていた。その後も異動などによって執務環境が変わったが、平均して週に 1 度は在宅勤務を行っている。

テレワークと出社を併用する中で、改めて「オフィスが持つ（出社すること）の意義」を考えてみると、仕事のメリハリがつくことや、やはり同僚たちと顔を合わせ、何気ない会話をすることでリフレッシュにもなるうえに、人とのコミュニケーションによる新たな発想が生まれるというのが大きいように感じる。

テレワークを経験した当初は、「テレワーク＝出社しない→オフィスに人がいない→オフィス面積の縮小が可能」と、いわゆる“オフィス不要論”とまで言われていたが、テレワークの普及し、さらに浸透してきたことによって、対面でのコミュニケーションの重要性を再認識し、人々が集まる場としてオフィス回帰の傾向が強まっている。

オフィスのあり方も多様化し、出社率に併せて様々なレイアウトを提案するオフィス家具メーカーもある。この数年でライフスタイルや働き方が大きく変化し、各企業に成長やイノベーションが求められる中で、これまでの一般的なオフィスから「企業のメッセージを体現する場としてのオフィス」へと転換を図る企業も今後増えていくのではないだろうか。

(担当：研究員 矢島 知佳子)

(参考資料)

- ・コクヨマーケティング株式会社ウェブサイト「納入事例」
<https://www.kokuyo-marketing.co.jp/jirei/>
- ・内閣府 新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査
<https://www5.cao.go.jp/keizai2/wellbeing/covid/index.html>
- ・公益財団法人日本生産性本部ウェブサイト「第 10 回 働く人の意識調査」
https://www.jpc-net.jp/research/assets/pdf/10th_workers_report.pdf
- ・三鬼商事株式会社ウェブサイト「オフィスマーケット」
<https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report>
- ・株式会社内田洋行 第 163 回オフィス移転セミナー（オンライン）
- ・森トラスト株式会社ウェブサイト「東京 23 区の大規模オフィスビル供給量調査'22」
<https://www.mori-trust.co.jp/pressrelease/2022/20220705.pdf>

筆者は1匹の犬（チワワ4歳・女の子）と暮らしている。

彼女の魅力を語ると頁が足りないので大いに割愛するが、筆者にとってはまさに大切な家族であり、彼女との生活を通じて飼育前には想像すらできなかった多くのことを経験し、関係のなかったことに対する強い興味関心を持ち、さらには自身の新たな一面に気づくことにすら繋がった¹。

まさに新たな世界が広がった感じで、とても充実している。

そしてそれは、いまの研究所での業務に関しても同様の部分があると感じている。

先日、研究関連の取材で半年ぶりに建築の工事現場を訪問する機会があったが、所長の人柄をはじめ、とても素敵な雰囲気の中で、なんだか懐かしい気分になった。

というのも、筆者はこの春に研究所に着任する前までの約3年間、都内のシールドの工事現場で現場事務を担当していた。現場での仕事はまさにチームで働く仕事であり、多様な関係者と関わりながら進める仕事は、多忙ではあるが楽しく、充実感があった。

研究所への出向が決まり、正直なところ、畑が違いすぎて現場経験は役に立たないだろうと思っていた。

だが意外にも、業務の端々で現場での実務経験が顔を覗かせることがある。

例えば、幸いにも筆者が在籍していた工事が東京都発注のモデル現場であったこともあり、4週8休や女性活躍推進、書類の電子化や遠隔臨場といった昨今話題となっている働き方改革関連の取組に関しても積極的に行われていたため、そういった国の施策等について文献等で読んだ際には、具体的な運用イメージを思い浮かべることができる。

また、建設企業の方への取材の際には、現場の多忙さや人手不足等の実情が感じ取りやすく、お話いただく生の声に対して納得感をもって受け止めることができていた。

しかし、こういった業務について、当時は恥ずかしながら処理することに追われ、その取組の背景や社会的意義についてまで深く考えることができていなかった。

それが、研究所への配属をきっかけに、研究を通じて建設業が抱える課題や目指すべき姿等を少しずつ知ることによって、自身が行っていた業務の重要性について改めて考える機会を得ることができた。

「研究員」という立場だからこそ経験できることに挑戦し、与えられた貴重な機会を存分に生かしながら、新たな世界を広げるべく励んでいきたいと思う。

（担当：研究員 川井 真理）

¹ 一般社団法人ペットフード協会「令和3年全国犬猫飼育実態調査」の「ペットと飼い主の関係性の変化」によると、生活に喜びを与えてくれることとして、犬飼育者は「家族」に次いで「ペット」が2位であり、特に40・50代、単身・未婚者にとってはその特徴が顕著であるとのこと。