

# 2017年度上期 ビル協施設見学会報告

## 新しいオフィスのあり方提案の動き



東京ビルディング協会では、ビル協施設見学会「ビル見学会」を適宜行っている。会員内外企業の先進的又は話題のビルを見学するというもので、組織・広報活動委員会の下、年に複数回開催。上半期（2017年3月～翌8月）は8回実施した。

特集として「働き方改革」を背景に顕在化してきている、個人のさまざまなワークスタイルに合わせた、又はイノベーションを起し交流を促す「場のあり方」について、その動向や展開につき本見学会先のうち3社より、寄稿をいただいた。

日時	対象	協力事業者 (敬称略)	参加人数	見学ポイント
(平成29年) 3月16日 2回×@90分	ザ・パークレックス日本橋馬喰町 中央区日本橋馬喰町2-7-15 (三菱地所レジデンス㈱ 「Reビル事業」)	三菱地所㈱	各回30名超	築古・低稼働ビルの再建手法の一つとして三菱地所グループがすすめている「Reビル事業」についての、事業説明・現場見学会。 ○既存ビルへのバリューアップ投資をセットに、一定期間マスターリースを事業者が行う。 ○現行競争力不足の建物資産の活用1選択肢として。 <(コース見学場所、以下同様) コワーキング利用等複数入居区画視察>
4月28日 2回×@60分	大手町パークビルディング 千代田区丸の内1-1-1 平成29年1月竣工	三菱地所㈱	各回40名超	テナント専用施設やオフィスサポート機能が充実、サービスアパート等育成用途有し、先行竣工隣接ビルと共に「ホトリア街区」開発の完成。 <基準階、テナント専用ラウンジ、オフィスサポート機能、小規模オフィスほか>
5月10日 2回×@60分	GINZA SIX 千代田中央区銀座6-10-1 平成29年4月20日 グランドオープン	森ビル㈱	各回40名超	銀座最高格商業地での「松坂屋銀座店」跡地を含む大街区化再開発ビル、7階以上が高規格オフィス、6階以下は大規模商業施設や能楽堂が入る。 <オフィス基準階(フロア1,850坪)・オフィスロビー階、屋上庭園>
6月19日 2回×@50分	31VENTURES Clipsニホンバシ 中央区日本橋本町3-3-3	三井不動産㈱	各回30名超	同社31VENTURES登録会員が相互に、複数の施設をサテライトオフィス利用できるコワーキングスペースの一つ。暫定利用の本建物内で展開。 ○事業概要説明中心に、ワーキングスペース現場概観
7月20日 1回/120分	イトーキ東京イノベーションセンター-SYNQA 千代田中央区京橋3-7-1 第一生命相互館110タワー内	㈱イトーキ	90名	先進海外事例セミナー+社内外の多様な知見の出会いの場「SYNQA」視察。 ①海外オフィス事情報告：「米国東海岸の企業の最新の働き方やワークプレイス」について豊富なスライドで紹介 ②社外向け会員制コワーキングスペース「WORKCAFE」の運営状況 ③イトーキ社員ワークプレイス実例視察
7月26日 2回×@60分	日本リージャス社コワーキングオフィス；「SPACES大手町」(千代田区大手町1-6-1 大手町ビルディング内)	日本リージャス㈱	各回35名超	シェアオフィス業界の草分けである同社による、コワーキングスペース業態視察と共に「レンタルオフィス事業」の現状を説明。 ①日本リージャス㈱西岡代表取締役による同社運営スキーム説明 ②共用スペース、個室、オープンデスク形態の視察
8月3日 2回×@60分	渋谷キャスト 渋谷区渋谷1-23-21 平成29年4月開業	東京急行電鉄㈱	各回25名超	東京都都市再生ステップアッププロジェクトの都市地定期借地による提案事業の完成体。クリエイターが行き交い、活動する拠点としてさまざまなワークスタイルとネットワークを実現する工夫多彩。 <シェアオフィス、賃貸住宅コミュニティスペース、広場、防災センター>
8月24日 2回×@60分	日比谷パークフロント 千代田区内幸町2-1-6 平成29年5月竣工	東急不動産㈱	各回40名超	グリーンを館内外の随所に取り入れ、健康的で生産性向上に資するアメニティ施設、働きやすさを実現するサポート機能、デザイン性。 <基準階、グリーンラウンジ、テナント専用スカイラウンジ・ガーデン、エントランスほか>

### 【ピックアップ寄稿】

**三井不動産㈱**  
[31VENTURES] /  
ベンチャー共創、オープンイノベーション・スペースの展開  
三井不動産㈱ベンチャー共創事業部  
主事 定塚 敏嗣氏

「31VENTURES Clip ニホンバシ」(以下、Clipニホンバシ)は、大企業とベンチャー企業の出会いによる共創やビジネス創出に注力したコワーキングスペースとして、2014年4月に開設いたしました。「新たな事業を社外でクリエイトする」をコンセプトに、大企業の

新規事業担当者、ベンチャー企業、フリーライターなど様々なバックグラウンドを持つ多くの方々にご利用されています。

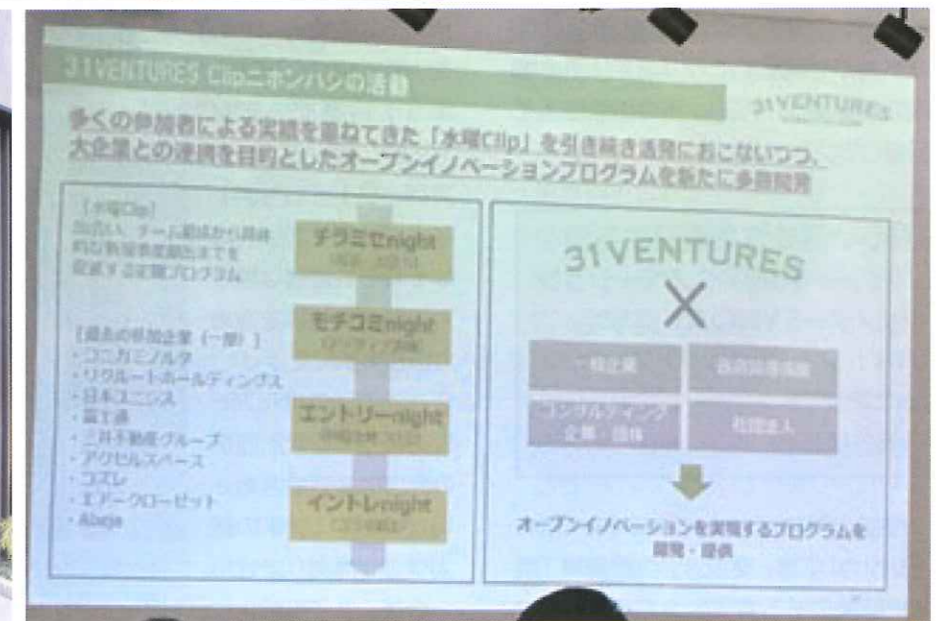
単純な場所づくりを目的とするのであれば、大企業の社員がコワーキングスペースを利用するというニーズはそんなに多くないのですが、会社を一步飛び出して、会社では成立しなかったアイデアを社外で鍛え、育み、それを再び会社へ持ち帰り、ビジネスへと変貌させる。それに対する支援体制が整っているため、大企業のワーカーにもClipニホンバシは利用されています。実際、現在の利用者の中で、3割程度が大企業の経営企画や新規事業系の部署の方々となっています。

様々な業種・職種の社員のほかに、ベンチャー企業やクリエイティブディレクター、デザイナー、アーティストと呼ばれる人まで、ジャンルを超えた交流が活発に行われます。社員にとってはクリエイティブなアイデアや考え方に日常的に触れることができ、ベンチャー企業やフリーライターにとっては大企業とコラボレーションする機会を得るというメリットを享受することができます。

2017年4月にはさらなる利用者拡大、利便性向上、オープンイノベーションへの取組み強化を目指し、Clipニホンバシビルを建設し、その1階に面積を拡張して移転しました。当社が開発に力を入れている日本橋エリアの賑わいの拠点「仲通り」につながる江戸通りに面したロケーションで、アクセス性の良さが特徴です。

Clipニホンバシは、セミナースペースを貸切利用することにより、最大100名規模のイベントの開催が可能です。また、ワークスペースの席数が90席あるので、ゆったりと作業をされる用途でもご利用いただくことができます。

本施設への入室には「31VENTURES KOIL」(千葉県柏市)と同一のICカードを導入することで、31VENTURES会員



の双方施設利用も容易に可能となっています。また、本施設での法人登記も可能になっており（別途、オプション契約が必要）、よりベンチャー企業の方をはじめとした利用者の皆様にとってより使いやすいオフィスになっています。

また、Clip二ホンバシでは、入居者・利用者同士のビジネスマッチングやコラボレーションを生む仕掛け作りとして、単なる懇親にとどまらないビジネスイベントを多数開催しています。ゲストから新規事業のアイデアや立ち上げプロセスを聞くセミナー形式のものから、大企業とベンチャー企業が共にチームを組み数ヶ月にわたり事業を創り、ビジネスのアクセラレート支援を提供するものまで、様々なイベントを定期開催しています。今後も大企業とベンチャー企業によるオープンイノベーションを誘発するプログラムをさらに強化していくことに加え、新たなプログラムのトライアル検証も行っていきます。

なお、以上のベンチャー関連向けとは別に、三井不動産では、企業の持つ生産性の向上や多様な人材の活用（ダイバーシティ&インクルージョン）、長時間労働の是正などの課題に対応する法人向け多拠点型シェアオフィス「WORKSTYLING」を通じ、働く場に関する新たなソリューションを提供。東京都心、地方主要都市、都内近郊で現在11拠点を開設、2017年度中に日本国内の主要エリア約30ヶ所の拠点展開を目指しています。

**新しい働き方を実践する場  
「イトーキ東京イノベーション  
センター-SYNQA」見学会**  
（株）イトーキ プロジェクト開発部  
シニアディレクター  
村松 秀樹氏

今回、見学会の会場である「SYNQA（シンカ）」は、東京メトロ銀座線「京橋」駅前にある第一生命相互館110タ

ワー内の1~3階にあります。

1階は「WORK CAFE」として、会員制のサテライト（コワーキング）スペースやカフェがあり、毎週様々なイベントが開催され、メンバー間交流やイトーキ関連の情報発信・コミュニケーションをはかれる機会として活用しています。

階段を上がると2階のフロアには、「Team Lab」という、セミナールームとプロジェクトルームがあり、社内外のプロジェクトやセミナーなど知の交流空間として活用されています。

そして3階はイトーキの社員が働くワークプレイス「SYNQ office」です。

このオフィスは、働く目的に応じて自ら場所を選べるアクティビティ・ベースド・ワーキング（ABW：Activity Based Working）を考え方の基本としています。例えば、集中して作業をしたい、プロジェクトのメンバーで集まって作業をしたい、簡単な打合せをしたいなど、仕事の機能別に「ソロワークスペース」、「チームワークスペース」（エリアアドレス制で、このエリア内のどこかの席について仕事するスタイル）、「プロジェクトワークスペース」（日にちを決めて1日中PJチームが集まって協業するエリア）「アクティブワークスペース」（右写真）などが配置され、社員はそれぞれ最適な場所で自律的に仕事を進めていきます。

ここではフリーアドレス採用し、個別固定の座席は管理職を含め一切無く、デスク下の個人ワゴンはありません。今後、少子高齢化に

よる労働人口の減少、AIやICTの発達による働き方の多様化が見られる現代においてワークスペースがワーカーにとって居心地が良く、生産性を上げることが出来る空間であることはとても重要な要素といえます。イトーキでは【ここで働く、私が選ぶ、スタイル自在】のコンセプトのもとに、ワーカー目線でオフィスという環境面から働き方改革を進め、イトーキ社員が自ら働き理想のオフィスへと改良していく場をワーキングショールームというカタチでお客様に提案しています。

実際のオフィスの内装には、イトーキ



「アクティブワークスペース」:ここでは「書く」「会話する」「見つける」ことでアイデアを出しあえるスペース

が提案する、国産地域材活用ソリューション「エコニファ」の家具をはじめ、木材や緑をふんだんに使用し、人にやさしい温かみのあるデザインになっています。

また、ワーカーの健康と生産性を高めるワークプレイスのつくり方を提案する「ワークサイズ（Workcise）=Work+Exerciseの造語」の仕掛けが随所であり、オフィスで働くという日常の動きの中で健康を増進し（意識し）、気分転換が図れる工夫がなされています。

例えば、オフィスをぐるりと一周できる動線で、ワーカーの歩く機会の増加を促し、離れた席のワーカーとの出会いが増え、新たなコミュニケーションを生み出します。その他、天板の高さを調節できるスタンディングデスク、揺れ動く椅子、身長に応じた適切な歩幅を床に表示しストレッチを促すポイント表示などがあります。「沈黙思考スペース」も特徴的です。

セミナーでは、「米国東海岸企業のワークプレイス報告」と題し、ITなどで新しいワークスタイルが進む米国で、普段あまり目にすることがないイノベーションを創出する企業の事例を、イトーキプロジェクト開発部長の岡田からご説明しました。

内容としては、1) Weworkなど「拡大・多様化するコワーキングスペース」、2) エースホテルなど「クリエイティブ志向のリノベーション」、3) グーグルに代表される「自由度の高いワークスタイル」の3つのセクションに分けて、写真を中心に1時間ほどご説明をいたしました。

これら米国のオフィスづくりの共通点として、①個人のモチベーションが上がるよう、自律的に働くべく場所を選べる、②「ワーク」と「ライフ」を一体のものとして捉え、ワークとライフを「コネクト」することができるように、会社が制度を含めた環境を提供してい

るという点が、これからの日本の働き方にも参考になるのではないかと考えられます。

**「働き方改革」で価値を増す  
レンタルオフィス市場の広がり**  
リージャスグループ 日本代表  
西岡 真吾氏

■「フレキシブル・ワーキング」への注目が高まりレンタルオフィス市場が世界的に拡大

日本では、近年「働き方改革」が声高に叫ばれるようになり、いよいよ本格的に動き出した感がありますが、世界ではIT社会到来の兆しが見え始めていた80年代から、働き方や労働時間に対する考え方を変えていこうという動きが出始め、欧米ではレンタルオフィスという新たなビジネスサービスが誕生し、90年代には日本にも進出しました。

その後、2000年代に入るとその動きは本格化し、社会や価値観の変化がよりスピーディーになる中、時間や場所にとらわれることなく、ビジネス効率を高めて知的生産性を向上させ、さらに個々のライフスタイルに応じた多様な働き方を実現する「フレキシブル・ワーキング」が、世界中で大きな注目を集めるようになりました。

今や、リージャスのレンタルオフィスは120カ国、900都市、3,000拠点にまで広がり、多くの企業、ビジネスマンから高い支持が寄せられています。（日本においては2017年現在、全国30都市、116拠点を超え、首都圏だけでも60拠点以上）

今後、日本においても、大手企業を中心に、こういったフレキシブル・ワーキングの動きがさらに加速することが予想され、それと同時に、多様な働き方の受け皿として、レンタルオフィスを活用した戦略的なオフィス構築、すなわちレンタルオフィスのニーズが増加拡大していくものと思われます。

■多様な働き方ニーズに対応できるサービスブランド（業態ラインアップ）の充実

顧客のニーズが多様化する中、リージャスでは都心の大型オフィスビルに限らず、小規模でリーズナブルにオフィスを構えたいというニーズにもしっかり対応。独自の商品設計・サービス・価格設定などの定期的なリサーチをふまえ、コワーキング、サテライトオフィス、シェアオフィス等のあらゆるニーズに応える業態を包含し、中小ビルや地方のマーケットも含めた幅広いサービス業態を展開しています。さらに、働き方変革に先駆けた「オープンイノベーションオフィス」や「エアポートオフィス」といった最新のブランド（業態）開発も行い、常にマーケットに先行した需要喚起型のビジネス展開を行っています。

その結果、顧客多様性の確保で景気変動に左右されにくいビジネスモデルを保有していることがリージャスの強み。ビルオーナー様との長期契約でのパートナーシップのもと、ビジネスノウハウを最大限にご提供し、収入を長期安定化させます。

■「効率的にサテライトオフィスを準備する」リージャス社ならではのお客様の、最近注目される事例をあげれば次の通り。

- ①丸の内に本社オフィスを構える企業が、リージャス中野サンプラザに営業拠点としてサテライトオフィスを構える。通勤時間、営業先への移動時間を短縮し、効率的な時間の使い方を実現されています。
- ②特定のオフィス契約でなく、リージャスの会員プログラム「ビジネスワールド」に登録いただく企業様も多数いらっしゃいます。これはリージャスのワークスペースを全世界で自由にご利用いただけるサービスで、外出先での空いた時間もリージャスで仕

事し、非常に効率的に時間を使うことができます。ある外資系IT企業では営業マン全員がこのビジネスワールドに登録、全国のリージャスを拠点として活動。訪問アポイントの合間や、帰宅前にリージャスで日報を作成し、外出先から直接帰宅するなど効率を重視した働き方にご利用いただいています。

③「どこでも利用ができる」という点で、リージャスはオフィス街だけではなく、住宅エリアへの展開も強化しております。大阪・千里中央駅、茨木市駅、兵庫・伊丹駅への出店は、まさに住宅エリアへの出店の代表例。多くの企業が今後、課題になると言われている社員の「仕事と介護・育児の両立」で、社員の自宅近くのリージャスにサテライトオフィスを設け、少ない時間だけでも集中して働くことができる環境を整えたという事例も見られます。

### ■ 運営とサービス

受付サービスや秘書サービス、コピーサービスが必要なお客様には、リージャスのビジネスセンターを、こういったサービスの必要がないお客様には、オープンオフィスをご提案するなど、お客様ごとに異なるご要望にしっかりと応えております。最近では、通常のレンタルオフィスに加え、お客様同士の交流によるビジネス創出をねらっ

たSPACESブランドの展開も開始。オフィスを「仕事をする場所」という考えだけではなく「仕事をつくる場所、発展させる場所」というコンセプトも加え、ベンチャー企業から、大手企業の新規事業担当者、金融機関、投資会社、商社まで、様々な業種業態の方がSPACESをご利用いただいております。そしてSPACESでは新たな事業創出、協業を目指した交流イベントやピッチイベントが日々行われています。オープンインベーションのブームもあり、各種大変盛況となっております。

こういったブランド展開の根底をなす、お客様のオフィスニーズに応えられる契約の柔軟性も大きな特徴。個室、半個室、大部屋を共有するタイプ（シェアオフィス、コワーキングスペース）な

ど、お客様の使い方に応じてオフィスタップをお選びいただけます。また個室オフィスも部屋の壁を取り外すことで複数の部屋を一つにまとめることもあります。50名、100名、またそれ以上でのご利用も大手企業様を中心に珍しい話ではありません。

逆に、1か月に5日間、10日間だけ利用するといった契約も可能になっております。「月の5日間だけは沖縄へ出張」「月の半分は東京の顧客を対象に仕事をする」—よくあるお話ではないでしょうか。リージャスなら、このようなお客様のニーズにも対応できる契約内容をご用意し、オフィスの拡張やサービスの追加にも柔軟に対応できます。

**レンタルオフィスの主な活用シーン**

<p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; margin: 0;"><b>支店・営業所・プロジェクトルーム</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初期費用の大幅削減</li> <li>・すぐにオフィスの開設が可能</li> <li>・自由な契約期間の設定</li> <li>・事業展開に合わせた拡大・縮小</li> <li>・受付サービスの充実で人件費削減</li> <li>・ご担当者様へ窓口の一本化</li> <li>・契約終了時に住所を残すことも可能</li> </ul>	
<p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; margin: 0;"><b>オフィス環境・働き方改革</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・オフィス面積の圧縮</li> <li>・人材確保・離脱回避</li> <li>・テレワーク導入</li> <li>・サテライトオフィス</li> </ul>	
<p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; margin: 0;"><b>面接会場</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・採用時期の面接用オフィスとして</li> <li>・情報セキュリティを確保したスペース</li> <li>・各種事務作業や受付業務のサポート</li> </ul>	
<p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; margin: 0;"><b>BCP・災害時</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本社機能を移転可能なバックアップオフィス</li> <li>・業務継続のための移転先として利用</li> <li>・緊急業務のための臨時オフィスを開設</li> </ul>	
<p style="text-align: center; background-color: #e91e63; color: white; margin: 0;"><b>海外進出</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全世界共通の契約・サービス</li> <li>・日本国内で一括手続き可能</li> <li>・120カ国、3000以上の拠点</li> </ul>	

