



2030年の不動産像 [国土交通省発表]

2030年を目途とする今後の不動産のあり方について、国土交通からネットワークや技術革新を活かした「真に人に優しい不動産」に向けた取り組み方について発表がありました。

今後日本の会社の在り方、業務形態は様変わりすると予想されます。国内の不動産市場の需要と供給、発展を確保していく為に生産性の向上とともに、多様なワークスタイル、ライフスタイルを選択できる時代へと変化していくでしょう。働き方改革の新進により、家の選び方も変わると予想されます。

■ オフィス改革・・・生産性を向上し業務効率化を実現する

フリーアドレススタイルをご存知でしょうか？職場環境が従来のスタイルだけでなく、個別の席を用意せず、在社している社員が仕事の状況に応じて空いている席やオープンスペースで働く「フリーアドレススタイル」が注目されています。

従来の会議方法ではなく、社員が過ごしやすい室空間環境の改善とレイアウトの工夫を行うことで自由な発想やコミュニケーションが生まれ生産性の向上に繋がります。

サテライトオフィス、シェアオフィスの活用やリフレッシュルームの併設、屋上の緑地化、働く女性の為の託児所の併設、会社内に診療所やフィットネスジム等・・・社員の心と体の健康に気遣った会社が今後、雇用者獲得の為に重要となってきます。

■ 「センシング住宅」「テレワーク対応型住宅」

生活と健康環境を整えるために、センシングを通じた住宅創りも注目されています。宅内外の至る所にセンサーが設置され、ネットワーク化されており温度、湿度、照度、人の動き、ドアの開閉等の情報を記録し、電気の消し忘れや鍵の閉め忘れの防犯機能の強化、浴室の温度や湿度を表示することでヒートショックを防止します。居住者の細かな要望に応えることで住みやすい住宅を考えます。

自宅でテレワークを行う場合、生活スペースと仕事スペースの環境を整える必要があります。メリハリを持って仕事を行う為の書斎スペースを確保、スタディールーム、育児サービスの活用、他の従業員との連絡がスムーズにいくように通信設備の強化が必要となってきます。会社がテレワークの開始時間と終了時間をルール化しておくことで勤務管理も可能となります。

■多様なコンテンツやサービス空間のある街づくり

少子・高齢化、人口減少が進展する街づくりの対策としては、高齢者でも出歩きやすい安心・安全で快適に暮らせる街、環境に優しい街、人々の憩いの場所がある街づくりが求められてきます。地域の課題や特性を踏まえた街づくりとして、規模や特性を掴んで改善が必要です。

(例) 大都市近郊・・・駅前ワークプレイス確保や子育て支援がある街づくり

郊外の団地・・・子育て、高齢者支援のある街づくり

地方の中心市街地・・・若者の就業・起業、子育て支援のある街づくり

2030年頃を見据えたこれからの不動産像

別紙

機能等\分野	オフィス	住まい	まち
快適・利便	<ul style="list-style-type: none"> ○ IT環境の確保、利便性高い立地 ○ フリーアドレス、リフレッシュスペース、コミュニケーションゾーン、集中ブース、パウダールーム、キッズスペース、仮眠室、カフェテリアの開放 ○ オープンでフラットな空間、クリエイティブな空間、時間・場所を選ばないサイバーオフィス ○ サテライトオフィス、シェアオフィス(学童保育・保育所サービス付き等)、コワーキングプレイス<多様性に応えるハード+サービス> ○ 入退館管理システム、同時通訳ブース 	<ul style="list-style-type: none"> ○ IoT住宅で空調等を最適化 ○ テレワークのための通信環境 ○ 働く「場」としての機能確保(書斎、通信、セキュリティ等) ○ マンションの共有部をリノベーションしたワークスペース、スタディー룸 ○ リビングにおけるワークスペースの設置(リビ充) ○ 育住近接(共同住宅内への保育所設置等) ○ 宅配受取ポスト ○ 電気自動車への対応(充電設備) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ モビリティ、自動運転、物流施設・駐車場の最適配置 ○ 人が行き交い、佇む、憩う公共空間(電線地中化、緑などで寛げる洒落た広場、バス停、ベンチ等) ○ 安心して歩ける、賑わいある街並み ○ 身近な所での移送・買い物、子育て等の支援 ○ 地域の課題や特性を踏まえたまちづくり <p>〔例〕 大都市近郊→駅前のワークプレイス確保や子育て支援 郊外の団地→子育て、高齢者支援 地方の中心市街地→若者の就業・起業、子育て支援</p>
健康・医療	<ul style="list-style-type: none"> ○ 運動スペース ○ 診療所、メンタルヘルス対策 ○ 駐輪場確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ヒートショック防止・バリアフリー ○ デジタルヘルス情報基盤の整備 ○ 遠隔医療可能な通信環境 ○ 介護等可能な環境 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公園やジョギングコース等 ○ 自転車通行・歩行空間
省エネ・環境	<ul style="list-style-type: none"> ○ ZEB仕様 ○ 壁面や屋上の緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ ZEH仕様 ○ 植栽、緑化 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 緑地、自然環境の保全・活用 ○ 地域循環型冷暖房システム ○ CO2吸収源(森林等保全) ○ スマートシティ
安全・安心	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性 ○ 自動認証、防犯・警備システム ○ 非常用電源・備蓄スペース ○ 避難スペースの確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 耐震性 ○ 見守り・異常時通報システム ○ 自動認証、防犯システム ○ 非常用電源等の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 防犯カメラの設置 ○ 非常用トイレ等の確保 ○ 多言語表示 ○ 無電柱
エリア価値の維持・向上	<ul style="list-style-type: none"> ○ 学校・集客にぎわい施設の併設 ○ エリアマネジメントシステム ○ 他業種交流を促す環境づくり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 資産価値の重視 ○ 空き家の有効活用 ○ 日本版CCRC ○ 民泊との調和 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 美術館・博物館等の文化施設 ○ コンパクト・プラス・ネットワーク ○ スポンジ化対策 ○ 遊休不動産の有効活用 ○ ユニバーサルデザイン ○ 二地域居住、二地域生活・就労

■生産性を向上し業務効率化を実現

例) 偶発的な打合せを誘発し**イノベーションを促進**



フリーアドレスの例 内部階段の例 打合せスペースの例 緑地空間の例

【実現方策】

- ・フリーアドレス、内部階段、打合せスペース、リフレッシュルーム、緑地空間

■多様なニーズをオフィス内でワンストップ実現

例) 女性、高齢者など**多様な主体の社会参画**を促進



託児所の例 医療クリニックの例 フィットネスクラブの例

【実現方策】

- ・オフィス内への託児、医療、運動機能等の導入

■多様なワークスタイルの確保

例) 業務内容やその日の予定に応じて**自由に職場を選択**
 例) 地方圏で**二地域居住、二地域生活・就労**を実現



サテライトオフィス・シェアオフィスの例 移住生活の例

【実現方策】

- ・サテライトオフィス、シェアオフィス等の活用(オフィスの分散化)
- ・地域の遊休不動産(空き家・空きビル等)の有効活用

■“生活+α”の実現

例) **テレワーク**に適した自宅環境の整備(生活“+仕事”)
 例) **センシング**を通じた最適環境の提供(生活“+健康管理”)



書斎の例 スタディールームの例 民間学童の例 IoT住宅の例

【実現方策】

- ・書斎、スタディールーム、育児サービス等の整備・展開
- ・住まいの高機能化(IoT住宅等)

※ 上記写真は「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」での各社等ご説明資料及びHPから引用。著作権は各社等にあるため、転載等の二次使用禁止。