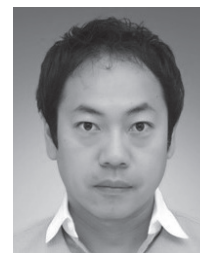


2. 各論 3)

オフィスとコロナ ～健康経営の視点から～

林 立也 千葉大学大学院工学研究院創成工学専攻建築学コース 准教授



※講演時の資料は、http://www.ibec.or.jp/GBF/doc/symp_12th_24.pdfにてご覧頂けます。

オフィスとコロナということで健康経営の視点から説明をしたい。オフィスにはワーカー、経営者、不動産会社、設計者、施工者、不動産仲介業の方など様々なステークホルダーが関係する。これらの方々の活動がそれぞれSDGsへの貢献と大きく関わっている。コロナ禍の中、オフィスの不要論、アフターコロナの働き方、従業員の健康をどう守るか、コロナ禍における投資家の考え等に関心が集まっている。これらについて、まだ統一した見解が示されている訳ではないため、ここでは今後の検討に資する話題を提供する。

1. オフィス市況について

2019年第4期、2020年第1期のオフィス市況は加熱気味で、東京のビジネス地区における平均空室率は1.5%と非常に低い状況であった。これが2020年第2期では1.7%に上昇している。特にIT企業、ベンチャー企業が多い渋谷では第2期の空室率は2.72%まで上昇した。ただし、全体として劇的な変化が起きている状況ではない。賃料においても上昇率がやや鈍化した傾向は見えるが、経営者が具体的な対策を講じ始めるには至っていない。この段階で、富士通が3年間でオフィス面積を半分にすると発表したことは、社会的に大きなインパクトがあったが、今後、どのような変化が起こるかわからない。

2. アフターコロナに向けた社会の方向性について

アフターコロナに向けた中長期的な視点においては、「SDGs重視の流れは維持できるのか」、「経営者は従業員を守れるのか」、「働き方はどう変わるのか」等がテーマとしてある。一方で短期的な視点では「健康で安全・衛生的な環境づくり」も非常に重要である。コロナ禍に際して、従業員は命の危険と隣り合

わせでの生活が続き、健康意識が高まっている。それも個人が感染を予防する意識だけでなく、自身が感染者として家族や同僚に感染を運ぶリスクの予防意識が高まり、生活様式や働き方が大きく変化した。投資家はより長期的な視点で社会を見ており、ESGに関する配慮を求める流れについてはコロナ禍前後で変わらない。

コロナ危機の対策について投資家側からも声明が出されている。ICCR（米国の機関投資家らによるNGO）の声明では有給休暇の提供、健康と安全の優先順位付け等が推奨されており、投資先企業の長期的な操業可能性を重視していることが窺える。この声明には2020年6月時点で世界の機関投資家330組織が署名している。また国連のPRI（責任投資原則）においてもコロナ禍の後に「S」（社会）の問題にしっかりと取り組む必要性を声明している。また同時に環境問題についてはしっかりと中長期的な視点も持つて行うべきだと述べている。

従業員の働き方についても多くのアンケートが実施されている。SOMPOひまわり生命のアンケート調査では、「コロナの流行を機に健康意識は変化したか」との問いに、多くの人が「変化した」と回答しており、変化した健康意識では「ウィルスの予防の変化」についての割合が高いが、生活習慣病等への意識も高まっている。企業のコロナへの対応が投資家からも従業員からも注視されており、経営者は厳しい環境にさらされていると考えられる。

3. 働き方の変化について

アフターコロナの働き方については様々な調査結果がある。三菱地所の調査では、「業務の何%をオフィス/テレワークで行いたいか？」との問いに対し「全てオフィスで行いたい」が22%、「50～90%をオフィスで行いたい」が47%と合計で約70%

がオフィスで働きたいと回答している。オフィスで行いたいと回答した業務内容は、ディスカッションや情報共有であった。熱気あふれるブレインストーミング、図表をかきながらの意見集約、相手の表情、しぐさを観察しながらの交渉などはオフィスで行いたいと推定される。一方で、テレワークのできる仕事も多くあり、今後はオフィス、自宅、その他（シェアオフィス等）を併用する効率的な働き方が広がっていくであろう。オフィスはコミュニケーション中心の場として先鋭化することが想定される。

昨年度のスマートウェルネスオフィス（SWO）研究委員会の報告では、ワーカーの知的生産性において知識創造、社員の意欲、人材確保ではオフィス環境がその良否に大きく影響している分析結果が得られた。社員の意欲をつなぎ留めるリテンションマネジメント、新しい人材、優秀な人材を確保するリクルーティング活動。これらのマネジメントにおいてオフィスは大きな役割を担っている。知的生産性というと、集中作業の効率に着目が集まりがちであるが、定量評価が難しい創造的作業は企業にとってより重要な活動といえる。オフィスの環境はそれらに対して強い影響を与えていると考えられ、知識創造や社員意欲や人材を確保するという活動は、今後も対面での活動を中心に実施されていくであろう。バーチャルリアリティ技術の充実や作業空間の都市インフラとしての整備が更に進むと、よりダイナミックな働き方が可能になると考えられる。

4. ウィズコロナにおいてオフィスで行うべき対応

最後にウィズコロナということで今、対応すべきことについて話す。新型コロナウイルス感染症専門家会議、厚生労働省などから既に多くのガイドラインがでている。自分達の活動に対する独自の感染防止マニュアルを作成するには、これらの網羅的なガイドラインを参考に自身の組織にあてはめたより具体的な行動マニュアルを作成することが肝要である。経団連が出したオフィス活動に対するガイドラインでは、オフィスという場を対象にコロナ感染予防の対策が詳しく列挙されている。一方で、対策毎の所管が誰の管轄なのかを示されていない。誰が何を取り組むべきかを具体的に示すことで、各組織での取り組みは加速できる。

それ以外のガイドラインなども参考に、オフィスビルで行うべき対策の一覧とそれが誰の所管か、の

例示を独自に整理してみた。経営者が行うもの、従業員が行うもの、システムで対応すべきもの、ビル側が対策しなければならないものに分けることができる。ビル側が行う対策については、自社ビルなら問題ないがテナントビルでは調整が必要になる。設計事務所や施工者にビルの換気回数等の問い合わせが殺到したという話は、ビル側がそれをテナントに説明しなければならない状況が発生したためと考えられる。ビル性能の情報提供が今後、重要になってくる。専有部だけでなく共用部の環境や、さらには清掃サービスの質なども情報開示すべき要素となってくる。

オフィスでの感染予防対策には、上述の直接的な感染予防対策に加え、健康維持・増進対策もある。IWBI（International WELL Building Institute）が出したオフィスビルの戦略には直接の感染予防対策に加え、「在宅勤務を含む行動と快適を支援する」、「免疫システムを強化する」、「メンタルレジリエンスを育む」というものもあり、日常的な健康増進の視点が強調された戦略になっている。

これらの一覧表には、CASBEE-WOの評価項目における対応状況も示している。CASBEE-WOではほとんどの項目がカバーできているが、共用部の換気等、一部の項目は未対応であった。

CASBEE-WOの結果を公表することはオフィスのウェルネス性を説明するだけでなく、コロナ対策の取組状況の情報開示としても活用できる。それは利用者に対して非常に有用な情報と考えられ、このような情報開示が今後求められてくる。

5. まとめ

アフターコロナはどうすべきかを自らが考えることが重要である。コロナをどう乗り切るかという課題があるが、オフィスビルには従来からある環境対策、災害対策など既に多くの目標がある。コロナの問題にも対応しつつ、自分たちの組織のビジョンを再考すると、今向かうべきオフィスの在り方が見えるのではないかと考える。

（当日の講演から収録）