

使われ方からみる フレキシブルオフィスの実態把握 —満足度の差異に着目して—

小林 泰輝¹・稲垣 航大²・谷口 守³

¹学生会員 筑波大学大学院 システム情報工学研究群 (〒305-8573 茨城県つくば市天王台1-1-1)

E-mail: s2320430@u.tsukuba.ac.jp

²学生会員 筑波大学大学院 システム情報工学研究群 (〒305-8573 茨城県つくば市天王台1-1-1)

E-mail: s2220399@u.tsukuba.ac.jp

³正会員 筑波大学教授 システム情報系 (〒305-8573 茨城県つくば市天王台 1-1-1)

E-mail: mamoru@sk.tsukuba.ac.jp

近年、フレキシブルオフィス（賃貸借契約を行わず他利用者と共有して使用するオフィス）の拠点数が増えている。今後の都市政策を考える上で、フレキシブルオフィスの実態を明らかにすることが必要である。本研究では独自に調査を実施し、利用内容についてフレキシブルオフィスの利用者を類型化し、地域別での比較、満足度の比較を行った。その結果、1)フレキシブルオフィスはオフィスとしての機能だけではなくサードプレイスとしての機能も持つこと、2)利用内容は地域間で差異が存在すること、3)利用内容の異なる類型間で満足度に差異が存在し、勤務地、自宅、通勤経路周辺で業務を実施している類型では会議室やロッカー、料金の安さの満足度が低く、サードプレイスとして利用している類型は全体的に満足度が低いということが明らかとなった。

Key Words: *flexible office space, co-working space, telework, third place*

1. はじめに

近年、情報化の進展や COVID-19 の流行によって、人々の働く場所には変化がみられる。具体的には、テレワークが普及し人々は従来のオフィスから他の場所へ働く場所を変化させつつある。令和3年度テレワーク人口実態調査^{注1)}では、テレワーカーの割合は約27%となり、過去最高を記録した。

そのような中で、従来のオフィスから働く場所が変化する先の1つとして注目を集めているのがフレキシブルオフィスである。フレキシブルオフィスを本研究では、シェアオフィスやコワーキングスペース、サテライトオフィスなどを包含する語で、賃貸借契約を行うことなく使用するオフィスであり、他社や他利用者とその物件を共有して使用するオフィスのことと定義する。フレキシブルオフィスは近年急増しており、東京23区のフレキシブルオフィス拠点数は2022年に1000軒を突破し、2019年比で約2.5倍となった^{注2)}。今後の都市政策では、フレ

キシブルオフィスをどのように位置づけていくのかも重要な論点といえる。

フレキシブルオフィスは既に政策での位置付けもみられる。例えば、国土交通省において取りまとめられた「新型コロナ危機を踏まえたまちづくりの方向性」^{注3)}では、職住近接に対応したまちづくりや郊外の住宅地でのフレキシブルオフィスの整備の必要性が指摘されている。また、岸田内閣が進める「デジタル田園都市国家構想」^{注4)}では、地域活性化への寄与を狙い、2024年までに地方公共団体1000自治体にフレキシブルオフィスを整備することが掲げられ、整備が進行している。

フレキシブルオフィスの位置付けと今後の都市政策を考える上では、人々がいつどこでフレキシブルオフィスを利用し、フレキシブルオフィスで実際に何を行っているのか、すなわち利用内容を把握することが重要であると考えられる。また、東京圏や地方圏など地域別でフレキシブルオフィスの利用内容に違いはあるのかということや、利用内容の異なる人々の間で満足度にどのような

差異が存在するのかを捉えることが必要と考えられる。

2. 本研究の位置づけ

(1) 既往研究のレビュー

フレキシブルオフィスの利用者に関する研究として、宇田ら¹⁾、古内ら²⁾、今和泉ら³⁾の研究があげられる。宇田ら¹⁾は、フレキシブルオフィスの一形態である共有・共創型ワークスペースに対して調査を実施し、施設規模や運営組織、戦略や利用者属性、成果を分析している。また、古内ら²⁾は1都3県のコワーキングスペースに対して調査を実施し、コワーキングスペースで供給される設備やサービス、利用者属性や運営による成果などを分析している。今和泉ら³⁾はコワーキングスペースを規模と地価をもとに類型化して類型ごとの特徴を明らかにし、調査対象施設で利用者の行動観察調査を実施している。一連の研究において、調査対象とする施設における利用者の属性や行動については明らかになったものの、施設全般においてどのような利用内容が実施されているのかを明らかにした研究はみられない。そして、利用内容を地域別に比較した研究もみられない。

シェアオフィスの満足度を見た研究として中村ら⁴⁾と永島ら⁵⁾の研究があげられる。これらの一連の研究においてはシェアオフィスと自社オフィスの物理的環境を測定した上で、物理的な環境の主観的評価や作業内容による主観的評価の違いについて分析し、利用目的や室内環境に関して利用者と設計者双方へヒアリングを行っている。しかし、大規模なサンプルから利用内容と満足度の関係性、その差異を論じたものはみられない。

(2) 本研究の目的・内容

以上を踏まえて本研究の目的を、フレキシブルオフィスの基礎的な情報を利用内容の視点から明らかにし、今後の都市政策への知見を得ることとする。

そのために、本研究では独自のアンケート調査を実施することで、人々のフレキシブルオフィスの利用内容の実態把握を行った。まず、4.において、そもそもどの程度の人々がフレキシブルオフィスを利用しており、どのような利用内容で使われているのかを基礎集計を通じて明らかにする。5.では更に利用者の特性を把握するため、クラスター分析により利用内容についてフレキシブルオフィス利用者の類型化を実施し、類型間での地域別の存在割合の比較や満足度の比較を行う。

(3) 本研究の特長

本研究の特長は、以下の通りである。

- 1) フレキシブルオフィスの多様な利用内容を明らか

にし、都市におけるフレキシブルオフィスの新たな位置づけを示す新規性の高い研究である。

- 2) 利用内容の地域ごとの差異や、利用内容による満足度の差異を示し、今後のフレキシブルオフィスの整備への知見を与える有用性の高い研究である。
- 3) 十分なサンプル数と層別化抽出に基づく信頼性の高い研究である。

3. 使用データの概要

本研究では、人々のフレキシブルオフィスの利用の特徴を明らかにするため、フレキシブルオフィスの利用実態や満足度を聴取する Web アンケート調査を行った。調査概要は表-1 に示すとおりである。

アンケート調査の流れを以下に記述する。まず、18歳以上の就業者という条件に該当するモニターに対して、スクリーニング調査を実施しフレキシブルオフィスの利

表-1 アンケート概要

調査方法	Webアンケート (クロス・マーケティングに委託)
調査対象	18歳以上の就業者
実施期間	2022年10月31日～11月1日
有効回答数	スクリーニング調査:43466サンプル 本調査:2300サンプル
主な調査項目	フレキシブルオフィスやカフェなどでの作業実施頻度・相対的満足度
	フレキシブルオフィスやカフェまでの自宅からの所要時間や利用交通手段
	フレキシブルオフィスの設備・サービスの満足度
	フレキシブルオフィスの利用場面・実施している作業内容
	フレキシブルオフィスの今後の利用意向
	フレキシブルオフィスに関する新サービスの利用意向
	個人属性
	作業に対する価値観や勤務先の制度

表-2 層別化抽出の概要

居住地域	フレキシブルオフィスの利用頻度と利用意向	有効回答数
東京圏 (東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県)	週1以上	180
	週1未満	200
	利用無し/意向有り	205
	利用無し/意向無し	198
中京圏・近畿圏 (京都府・大阪府・兵庫県・愛知県)	週1以上	192
	週1未満	186
	利用無し/意向有り	207
	利用無し/意向無し	192
地方圏 (その他の道県)	週1以上	176
	週1未満	170
	利用無し/意向有り	207
	利用無し/意向無し	187
	計	2300

用頻度や利用意向を聴取した。

そして、スクリーニング調査より層別化抽出を行った上で本調査を実施した。フレキシブルオフィスの利用者の行動や意識について検討するためには、フレキシブルオフィス利用者のサンプルを一定数確保する必要がある。また、地域による違いをみるために、異なる地域におけるサンプルを一定数確保する必要がある。そのため、表-2のような層別化抽出を行った。なお、地域の区分については既存調査^{注1)}を参考にしている。

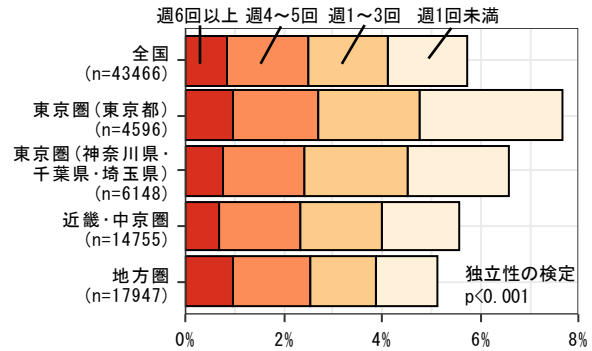


図-1 地域別にみたフレキシブルオフィスでの作業実施頻度

4. フレキシブルオフィスの利用頻度と利用内容の基礎集計

本章では、そもそもフレキシブルオフィスは現在どの程度使われており、どのような利用内容で使われているのかを基礎集計を通じて概観する。

図-1は、スクリーニング調査を通じて把握した地域別にフレキシブルオフィスにおいて作業を実施する頻度を比較したものである。スクリーニング調査の母集団はクロス・マーケティング社の18歳以上の就業者であり、我が国の18歳以上の就業者全体の傾向をみる上ではバイアスが存在すると考えられるが、現在の社会状況を把握する上で有用な情報となると考えられる。

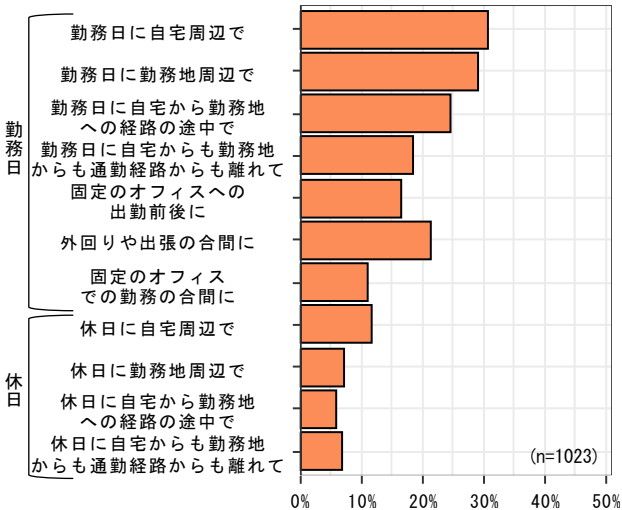


図-2 フレキシブルオフィスの利用場面の基礎集計

図-2はフレキシブルオフィス利用者の利用場面を集計したもの、図-3は利用内容を集計したものである。いずれも複数回答のため、回答の合計は100%を超える。

なお、フレキシブルオフィスを利用する場所と勤務地との関係性を見るため、図-3の集計の対象者はフレキシブルオフィスの利用者のサンプル1104サンプルから、固定のオフィスがあると回答した1023サンプルである。

これらの図から以下のことが読み取れる。

- 1) フレキシブルオフィスでの作業を実施している割合は東京圏(東京都)、東京圏(神奈川・千葉・埼玉)、近畿・中京圏、地方圏の順に低下していく。しかし、週4回以上の頻度で利用している割合はいずれの地域でも大きな違いはみられない。
- 2) 「勤務日に自宅周辺で」利用している割合と「勤務日に勤務地周辺で」利用している割合が3割程度で最も高い。一方、休日に利用しているサンプルもみられる。
- 3) フレキシブルオフィスでは「高いレベルの集中が求められる個人作業」や「メール返信や資料チェック」、「電話・web会議」といった個人業務を行っている割合が高い。一方、私事を行っているサンプルもみられる。

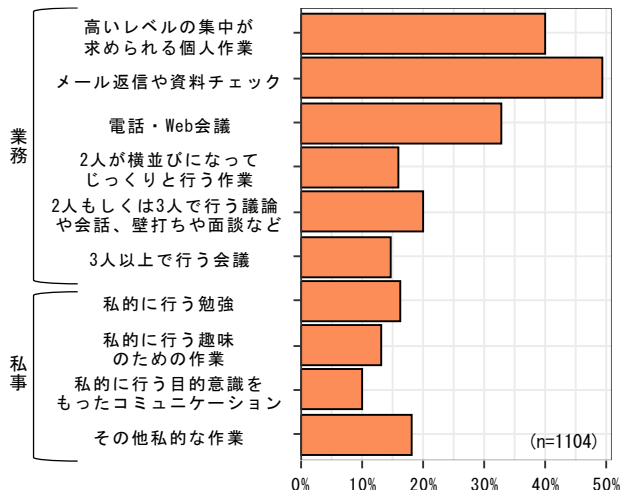


図-3 フレキシブルオフィスの利用内容の基礎集計

5. フレキシブルオフィス利用者の類型化

(1) クラスタ分析の手法と結果

本節では、フレキシブルオフィスの利用者を利用内容(利用場面も含む)の回答をもとにクラスタ分析を用いて類型化する。クラスタ分析の対象は、フレキシブルオフィスを利用すると回答している1104サンプルから、利用場面の聴取方法が異なる固定オフィスを持って

いないサンプルを除いた 1023 サンプルである。非階層型クラスタリングである k-means 法を用いて 6 つの類型に分けた。表-3 はクラスター分析の結果と、それぞれの類型においてその利用内容を実施していると回答したサンプルの割合を示したものである。各類型の命名はこれらの割合に基づく。

以下、各類型の命名の理由と特徴を説明していく。

1) 勤務地周辺群

利用場面について「勤務日周辺に勤務地周辺で」と回答したサンプルの割合が 75% と高く、利用内容について、「高いレベルの集中が求められる個人作業」や「メール返信や資料チェック」、「電話・Web 会議」の作業を行っているという回答したサンプルの割合がいずれも高い類型を「勤務地周辺群」と命名した。この類型に属する利用者は、勤務日に勤務地周辺のフレキシブルオフィスで個人業務を行うような利用が多いと考えられる。

2) 自宅周辺群

利用場面において「勤務日に自宅周辺で」と回答したサンプルの割合が 100% と高く、「高いレベルの集中が求められる個人作業」や「メール返信や資料チェック」、「電話・Web 会議」の作業を行っているという回答したサンプルの割合がいずれも高い類型を「自宅周辺群」と名付けた。この類型に属する利用者は、勤務日に自宅周辺のフレキシブルオフィスで個人業務を行うような利用が多いと考えられる。

3) 通勤経路周辺群

利用場面において「勤務日に自宅から勤務地への

経路の途中で」と回答したサンプルの割合が 100% と高く、「高いレベルの集中が求められる個人作業」や「メール返信や資料チェック」、「電話・Web 会議」の作業を行っているという回答したサンプルの割合がいずれも比較的高い類型を「通勤経路周辺群」と名付けた。この類型に属する利用者は、勤務日に自宅から勤務地への経路の途中のフレキシブルオフィスで個人業務を行うような利用が多いと考えられる。

4) ヘビーユーザー群

利用場面に関しても利用内容に関してもどの項目においても当てはまるサンプルの割合が高い類型を「ヘビーユーザー群」と名付けた。この類型に属する利用者は、様々な利用場面において様々な利用内容を行っていると考えられる。

5) ワークेशन群

利用場面において「勤務日に自宅からも勤務地からも通勤経路からも離れて」、つまり日常生活圏から離れてフレキシブルオフィスを利用していると回答したサンプルの割合が 100% と高い類型を「ワークेशन群」と名付けた。この類型に属する利用者は日常生活圏から離れてフレキシブルオフィスを利用していると考えられる。

6) サードプレイス群

作業内容において、「その他私的な作業」を行っているという回答したサンプルの割合が他の類型に比べて高く、業務での利用を行っている割合が低い類型を「サードプレイス群」と名付けた。フレキシブルオフィスを業務として利用せずその他私的

表-3 各類型におけるそれぞれの利用内容を実施している割合

利用場面・ 利用内容 類型	利用場面										利用内容													
	勤務日					休日					業務					私事								
	勤務日に自宅周辺で	勤務日に勤務地周辺で	勤務日に自宅から勤務地への経路の途中で	勤務日に自宅からも勤務地からも通勤経路からも離れて	勤務日に自宅から勤務地へ	勤務日に出動前後に	固定のオフィスでの勤務の合間に	外回りや出張の合間に	固定のオフィスでの勤務の合間に	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日	休日
勤務地周辺群 (n=202)	0.02	0.75	0.06	0.05	0.13	0.30	0.07	0.06	0.02	0.01	0.02	0.59	0.77	0.53	0.06	0.11	0.09	0.10	0.08	0.04	0.10			
自宅周辺群 (n=213)	1.00	0.15	0.17	0.06	0.05	0.10	0.05	0.08	0.01	0.01	0.01	0.68	0.68	0.41	0.08	0.13	0.09	0.10	0.06	0.08	0.10			
通勤経路周辺群 (n=147)	0.02	0.07	1.00	0.04	0.13	0.21	0.08	0.05	0.05	0.03	0.02	0.37	0.53	0.38	0.16	0.21	0.11	0.13	0.15	0.07	0.13			
ヘビーユーザー群 (n=75)	0.65	0.64	0.56	0.48	0.52	0.57	0.33	0.51	0.43	0.36	0.21	0.83	0.69	0.67	0.52	0.55	0.59	0.69	0.68	0.53	0.23			
ワークेशन群 (n=122)	0.13	0.12	0.09	1.00	0.13	0.22	0.16	0.05	0.08	0.06	0.02	0.19	0.42	0.19	0.34	0.36	0.23	0.20	0.14	0.05	0.05			
サードプレイス群 (n=264)	0.11	0.16	0.00	0.01	0.21	0.14	0.12	0.14	0.05	0.06	0.15	0.05	0.08	0.07	0.13	0.14	0.11	0.12	0.08	0.10	0.40			

合計 n=1023

青:低 ← → 赤:高 太字:各列で最も高い値

な作業に利用している、すなわちセカンドプレイスとしてではなくサードプレイスとして利用している利用者が含まれていると考えられる。なお、サードプレイスといっても「私的に行う勉強」や「私的に行う趣味のための作業」や「私的に行う目的意識をもったコミュニケーション」を行っている割合は低く、実施されているのは「その他私的な作業」、すなわち事務手続きや手帳の整理、あるいは動画視聴や SNS 利用、目的意識を持たない雑然としたコミュニケーションなどと考えられる。

以上より、業務利用も私事利用もどちらも行っている「ヘビーユーザー群」やフレキシブルオフィスで私事利用を行う「サードプレイス群」の存在が明らかとなった。フレキシブルオフィスは単に「オフィス」という単一の機能を持つ場ではなく、サードプレイスとしての機能も担い得る施設であるといえる。

(2) 利用内容と地域の関係

本節では、利用者の居住地域別に各類型が占める割合を比較していく。それを表したものが図-4 であり、以下のことが読み取れる。

- 1) 東京圏(東京都)と東京圏(神奈川県・千葉県・埼玉県)を比較すると、東京圏(東京都)では自宅周辺群の割合が高く、東京圏(神奈川県・千葉県・埼玉県)では勤務地周辺群の割合が高いことが明らかになった。大都市圏の郊外に居住する利用者の方が勤務地周辺のフレキシブルオフィスを利用しているということが推察される。
- 2) 東京圏では勤務地周辺群や自宅周辺群や通勤経路周辺群などの業務を行う類型の割合が地方圏に比べて高い一方、地方圏ではサードプレイス群の割合が東京圏に比べて高いことがわかる。フレキシブルオフィスのサードプレイス的な利用は地方圏で多いということが推察される。
- 3) ワークेशन群の割合は、東京圏(神奈川県・千

葉県・埼玉県)で有意に低く、近畿・中京圏で有意に高かった。これは坂本^{注5)}によって示された、自治体によるワーケーションの PR と事業者への補助は南関東で少なく、東海、中国など西日本地域が多いことが関係している可能性がある。

新型コロナ危機を踏まえたまちづくりの方向性^{注3)}では、郊外の住宅地周辺のフレキシブルオフィスといったオフィス機能のニーズと必要性を指摘している。実態をみると、図-1 より大都市圏の都心部に住む人の方が利用割合は高いことがわかり、図-4 から大都市圏の郊外に住む人は他地域に比べて勤務地周辺のフレキシブルオフィスを利用している傾向にあることがわかった。郊外でのフレキシブルオフィスの整備がより一層求められるといえる。

デジタル田園都市国家構想においては、地方創生テレワークの実現に向けてフレキシブルオフィスの整備が急激に進められている^{注4)}。しかし、地方圏においてはサードプレイス群の割合が3割以上を占めているという結果を踏まえた整備が必要と考えられる。橋本ら^{注6)}は、地方圏においてサードプレイスを持つ人の幸福感が高いことを明らかにしている。地域活性化を目的にフレキシブルオフィスを整備する施策を行う場合、業務利用もサードプレイスとしての利用もどちらも行きやすい施設を整備することは、地域活性化により有効な施策であると考えられる。

(3) 類型間の満足度の差異

本節では、類型間でフレキシブルオフィスの満足度の比較を実施する。

図-5 は、自宅で作業を行う際の満足度を 10 としたとき、フレキシブルオフィスでの作業の満足度を聴取したものを類型別に集計した結果である。なお、ここでの満足は効率的にかつ快適に作業ができることと回答者に提示している。幅は、0-20 の 21 段階である。

表-4 は、利用者が最もよく利用するフレキシブルオフィスの要素の満足度を聴取し、「満足している」「どち

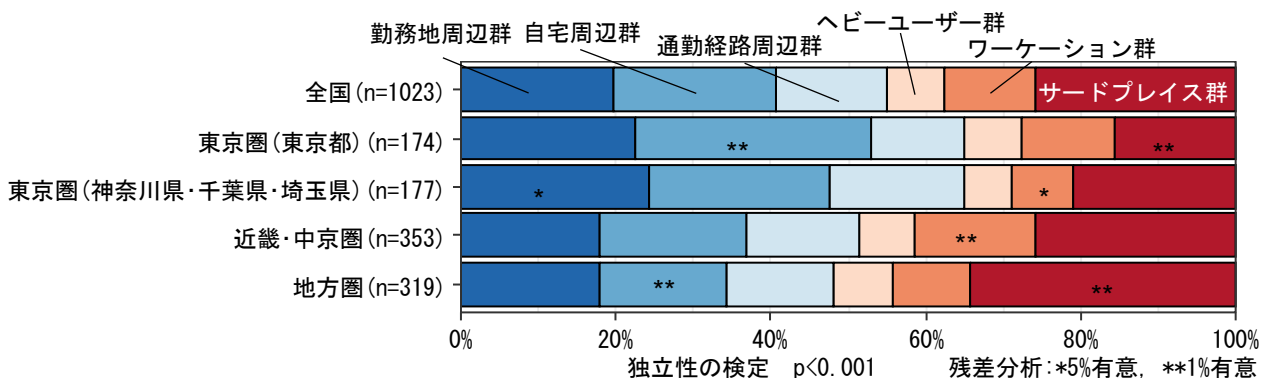


図-4 地域別にみた各類型が占める割合

らかといえ満足している」と回答した割合を類型ごとに図示したものである。要素のうち、どのようなフレキシブルオフィスにも存在していると考えられる要素である「デスクやチェア」「オフィスのデザイン」「通信に関するセキュリティ」「料金の安さ」「利用可能な時間」「使用したい時にいつでも使えること」「静寂性」に関しては5件法で聴取し、「外付けディスプレイ」「ドリンク・フード」「コピー機・シュレッダー」「電話やweb会議のための個室空間」「会議室」「ロッカー」「空調」「Wi-Fi」「コンシェルジュ」「固定席・固定スペース」「予約方法の簡便さ」「サービスに付随するアプリやwebサイトの使いやすさ」は5件法に加えて、「存在していない・利用していない」という選択を追加している。また、「他利用者との交流」に関しては、5件法に加えて「他利用者との交流を求めている」という選択肢を追加している。満足者割合は「存在していない・利用していない」「他利用者との交流を求めている」と回答したサンプルを分母から除き計算している。

以下に、読み取れることとそのタイプの満足度を上げる

ために必要と考えられることを述べていく。

- 1) 図-5より、いずれの類型においても、半数以上が自宅よりも満足していないにも関わらずフレキシブルオフィスを利用しているということがわかる。これは、たとえ満足度が低い場所であろうとも、自宅外での作業場所を求めている人が多いことを示唆している。
- 2) 「勤務地周辺群」「自宅周辺群」「通勤経路周辺群」ではいずれも概ね同じ結果となった。設備面の要素に着目すると、「デスクやチェア」「オフィスのデザイン」「Wi-Fi」といった要素の満足者割合が高い一方、「会議室」や「ロッカー」といった要素の満足者割合が低かった。これらの群の満足度を向上させるためには、会議室やロッカーの使いやすさの向上が必要と考えられる。また、サービス面の要素に着目すると、「料金の安さ」や「満席で利用できないことがなくいつでも使える」といった要素の満足度が低かった。これらの要素の改善も必要と考えられる。

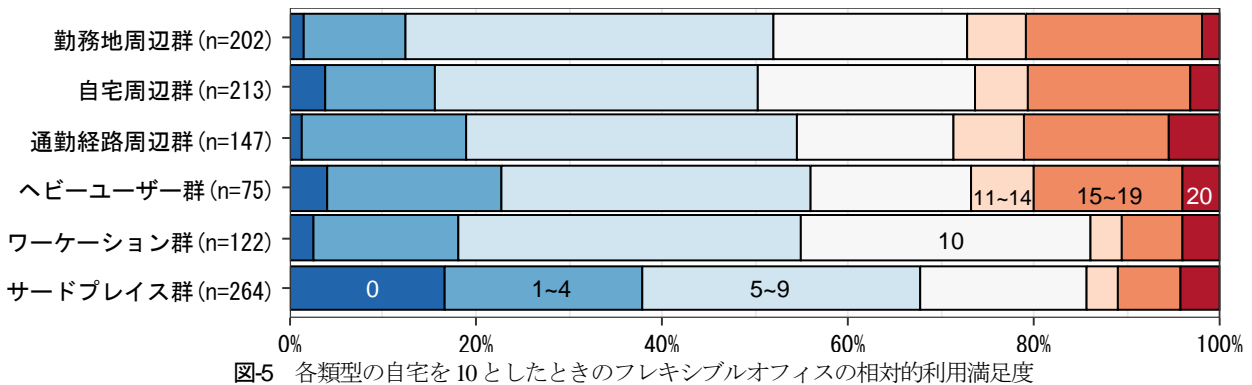


表-4 各類型のフレキシブルオフィスの要素別満足者割合

フレキシブル オフィスの 要素 類型	設備面の要素										サービス面の要素								
	デスクやチェア	オフィスのデザイン	外付けディスプレイ	ドリンク・フード	コピー機・シュレッダー	電話やweb会議のための個室空間	会議室	ロッカー	固定席・固定スペース	空調	Wi-Fi	通信に関するセキュリティ	料金の安さ	利用可能な時間	満席で利用できないことがなくいつでも使える	予約方法の簡便さ	サービスに付随するアプリやwebサイトの使いやすさ	静寂性	他利用者との交流
勤務地周辺群 (n=202)	0.68	0.60	0.53	0.54	0.49	0.53	0.45	0.44	0.49	0.56	0.64	0.47	0.33	0.50	0.48	0.51	0.47	0.49	0.41
自宅周辺群 (n=213)	0.62	0.57	0.52	0.48	0.49	0.43	0.43	0.36	0.46	0.54	0.61	0.49	0.42	0.55	0.45	0.53	0.51	0.47	0.46
通勤経路周辺群 (n=147)	0.71	0.63	0.54	0.50	0.48	0.51	0.47	0.42	0.50	0.54	0.58	0.59	0.44	0.52	0.44	0.57	0.51	0.54	0.56
ヘビーユーザー群 (n=75)	0.76	0.76	0.71	0.75	0.68	0.62	0.61	0.59	0.67	0.71	0.69	0.64	0.52	0.64	0.60	0.64	0.64	0.67	0.69
ワークेशन群 (n=122)	0.54	0.54	0.49	0.43	0.53	0.54	0.44	0.39	0.42	0.40	0.52	0.49	0.39	0.43	0.36	0.42	0.43	0.44	0.44
サードプレイス群 (n=264)	0.42	0.39	0.32	0.34	0.38	0.31	0.32	0.28	0.31	0.37	0.41	0.28	0.31	0.33	0.29	0.31	0.33	0.28	0.31
合計 n=1023																			

青:低 ← 赤:高

- 3) 「ヘビーユーザー群」は、図-5 で示した自宅との相対的利用満足度は他類型に比べて高い傾向はみられないが、表-4 での要素別満足度はいずれの項目も他類型に比べて高い傾向がみられた。ここから、全般的利用群は自宅の満足度もフレキシブルオフィスの満足度もどちらも高い類型であることが推測される。要素別にみると、「料金の安さ」の満足者割合が他の要素に比べて低いことがわかり、この要素の改善が必要と考えられる。
- 4) 「ワーケーション群」は、「勤務地周辺群」「自宅周辺群」「通勤経路周辺群」に比べて、相対的利用満足度を 11 以上と回答した自宅よりも満足している利用者の割合が低いことがわかる。要素別にみると、「勤務地周辺群」「自宅周辺群」「通勤経路周辺群」と似た傾向を示しているが、「デスクやチェア」「オフィスのデザイン」「空調」「利用可能な時間」「予約方法の簡便さ」などで満足者割合が低い傾向がみられた。ワーケーション群の割合が高いと考えられるワーケーション施設でのこれらの要素の改善が必要と考えられる。
- 5) サードプレイス群は相対的利用満足度も要素別満足者割合も他類型に比べて大きく低い傾向を見せた。「空調」や「Wi-Fi」など、業務としての利用でもサードプレイスとしての利用でも求められるものが変わらないと考えられる要素の満足者割合も差が開いていることから、サードプレイス群が利用するフレキシブルオフィスの設備の質が低い傾向にあることが示唆される。サードプレイス群が実際にどのような施設を利用している傾向にあるのかを明らかにすることが必要であると考えられる。

6. おわりに

本研究の主な成果を以下に示す。

- 1) フレキシブルオフィスの利用者を利用内容から6つの類型に分類し、「ヘビーユーザー群」や「サードプレイス群」など私事利用を行っている利用者の存在を明らかにした。フレキシブルオフィスは単に業務の単一用途で使われる場所ではなく、業務活動や私事活動が行われる場所であるという新たな位置づけを定量的に明らかにしたといえる。
- 2) 分類した類型の存在割合を地域別に比較し、大都市圏郊外では他地域に比べて「勤務地周辺群」の割合が高いことや、地方部においては他地域に比べて「サードプレイス群」の割合が高いことを示した。そして、既存の政策を踏まえて、大都市圏

の郊外でフレキシブルオフィスの整備する施策が求められることや、地方部においてサードプレイスとしても利用しやすいフレキシブルオフィスの整備の必要性を論じた。

- 3) 類型ごとに満足度を比較し、フレキシブルオフィスの満足度を向上させる施策について類型ごとに論じた。具体的には、「勤務地周辺群」や「自宅周辺群」、「通勤経路周辺群」に対しては会議室やロッカーといった要素や料金や混雑度といった要素の改善の必要性、「ワーケーション群」に対してはデスクやチェア、空調の改善の必要性を示唆した。

本研究の課題と発展可能性を以下に記述する。

本研究においては利用内容による利用者の類型ごとの満足度の違いを示した。しかし、満足度の違いは利用内容だけではなく施設によっても左右されることが考えられる。今後、フレキシブルオフィスの施設ごとに利用内容や満足度の調査を行うことで、具体的にどのような施設にどのような利用者類型が多く、満足度はどの程度なのかを調査し、満足度の高いフレキシブルオフィスの特徴を明らかにすることで、フレキシブルオフィスの満足度の向上に向けて更に実践的な提言が可能になると考えられる。

また、本研究においては 18 歳以上の就業者を対象に調査を行い、就業者においてフレキシブルオフィスでサードプレイス的な利用を行っている類型が存在することを明らかにした。しかし、非就業者を含めるとサードプレイス的な利用を行っている人は更に増えると考えられる。非就業者も含めて調査を行うことで、業務だけではなく私事活動を含めたフレキシブルオフィスの利用内容の実態をより詳細に明らかにできると考えられる。

謝辞：本論文の作成にあたり JSPS 科学研究費(20K21017)の助成を得た。記して感謝を申し上げる。

NOTES

- 注1) 国土交通省：令和3年度テレワーク人口実態調査-調査結果(概要), <https://www.mlit.go.jp/toshi/daisei/content/001471975.pdf>, 最終閲覧 2023.2
- 注2) 日経MJ：「いつでもどこでも」オフィス 2.5 倍, pp.11, 2022年9月11日
- 注3) 国土交通省都市局：「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」(論点整理), 令和2年8月,
- 注4) デジタル田園都市国家構想総合戦略(閣議決定(令和4年12月23日)), デジタル田園都市国家構想ではフレキシブルオフィスを「サテライトオフィス等」と呼称している
- 注5) 坂本淳：COVID-19 禍における市町村のテレワーク・ワーケーションの整備・推進実態, 都市計画論文集, Vol.57, No.3, pp.1401-1408, 2022.
- 注6) 橋本成仁, 今村陽子, 海野遥香, 堀裕典：地域差とコロナ前後の比較によるサードプレイスと幸福感の関連性の研究, 都市計画論文集, Vol.56, No.3, pp.827-833, 2021.

REFERENCES

- 1) 宇田忠司, 阿部智和: 共有・共創型ワークスペースの実態調査, 地域経済経営ネットワーク研究センター年報, No.6, pp.113-143, 2016.[Uda,T., Abe,T.: Survey of Shared and Co-Created Workspaces, The annals of Research Center for Economic and Business Networks, No.6, pp.113-143, 2016.]
- 2) 古内 優作, 勝俣 竜治, 室田 昌子: コワーキングスペースの運営実態と運営成果に関する研究, 一都三県を対象として, 都市計画報告集, Vol.15, No.4, pp. 333-336, 2017.[Furuuchi,Y., Katsumata,R., Murota, M.: Study on actual situation and business achievement of co-working space -Case study of the metropolis and 3 prefectures of capital area-, Reports of the City Planning Institute of Japan, Vol.15, No.4, pp.333-336, 2017]
- 3) 今和泉 拓, 佐藤 宏, 生田 京子, 恒川 和久: コワーキングスペースの利用実態と施設運営に関する研究, 施設特性の把握と利用者の意識・行動, 運営者の運営方針の関連に着目して, 日本建築学会計画系論文集, Vol.86, No.789, pp. 2452-2463, 2021.[Imai zumi,T.,Sato,H.,Ikuta,K.,Tsunekawa,K.:STUDY ON ACTUAL USAGE AND FACILITY MANAGEMENT OF COWORKING SPACE, Understanding facility characteristics and focusing on the relationship between user awareness / behavior and operator management policy, J. Archit. Plann., AIJ, Vol.86, No.789, pp.2452-2463, 2021]
- 4) 中村 聡遂, 永島 啓陽, 森田 健太郎, 高井 映見, 對馬 聖菜, 尾方 壮行, 田辺 新一, 井上 大嗣, 田中 宏
昌, 木虎 久隆, 橋本 果歩: シェアオフィスの利用による執務者の快適性と生産性に関する研究 (その1) 研究背景と本実測概要および物理環境調査結果, 空気調和・衛生工学会大会 学術講演論文集, Vol.8, pp. 341-344, 2019. [Nakamura,S., Nagashima,H., Morita,K., Takai,E., Tsushima,S., Ogata,M., Tanabe,S., Inoue,D., Tanaka,H., Kitora,H., Hashimoto,K.: Comfort and Productivity of Workers by Using Shared-Office(Part1) Research Background, Survey of Outline and Physical Environment Survey Results, The Society of Heating, Air-Conditioning and Sanitary Engineers of Japan, Vol.8, pp. 341-344, 2019.]
- 5) 永島 啓陽, 中村 聡遂, 森田 健太郎, 高井 映見, 對馬 聖菜, 尾方 壮行, 田辺 新一, 井上 大嗣, 田中 宏
昌, 木虎 久隆, 橋本 果歩: シェアオフィスの利用による執務者の快適性と生産性に関する研究 (その2) 知的生産性に影響を与える要因の考察およびヒアリング調査結果, 空気調和・衛生工学会大会 学術講演論文集, Vol.8, pp. 345-348, 2019. [Nagashima,H., Nakamura,S., Morita,K., Takai,E., Tsushima,S., Ogata,M., Tanabe,S., Inoue,D., Tanaka,H., Kitora,H., Hashimoto,K., Hashimoto,K.: Comfort and Productivity of Workers by Using Shared-Office(Part2) Research Background, Survey of Outline and Physical Environment Survey Results, The Society of Heating, Air-Conditioning and Sanitary Engineers of Japan, Vol.8, pp. 345-348, 2019.]

(Received ?? ?, ????)

(Accepted ?? ?, ????)

HOW ARE FLEXIBLE OFFICE SPACES USED?
-FOCUS ON DIFFERENCES IN SATISFACTION-

Taiki KOBAYASHI, Koudai INAGAKI and Mamoru TANIGUCHI

The number of flexible office spaces shared with other users without any lease agreement has increased rapidly in recent years. Consideration of future urban policies necessitates clarification of the actual situations of flexible office space. For this study, we conducted an independent survey, categorizing flexible office space users according to their use. We then analyzed regional differences and differences in satisfaction for each category we created. Results showed the following: 1) flexible office space has not only the function of an office but also the function of a third place; 2) differences exist in use purposes among regions; and 3) differences exist in satisfaction levels among different use types. Many respondents in the category of conducting business around work, home, and commuting routes were not satisfied with meeting rooms, lockers, and low fees. Those using the facilities as a third place were generally less satisfied with them.