

## THE EVOLVING CO-WORKING SPACE

東京建物  +OURS

# 出会いと共創、生産性向上を実現する 進化形コワーキングスペース

いまやイノベーションの創出は一企業のみならず、オールジャパン、社会的な課題である。働き方改革と生産性向上もまた、喫緊の解決を迫られている。これらの実現を支援する場として期待が高まっているのが、新スタイルのコワーキングスペースだ。

東京建物  
ビル事業企画部 部長  
**福井弘人**  
シェアオフィス事業+OURS担当 課長代理  
**谷口 誠**

### コワーキングスペースに 対する新たなニーズ

従来、コワーキングスペースの利用者は、ノマド・ワーカーなどフリーランサーが主だった。仕事の場としてはもとより、他者との交流から有益な情報を得たり、仲間づくりなどの機能が求められてきた。これに対して、「最近では、大企業もコワーキングスペースに注目するようになっていきます」と指摘するのが、東京建物・ビル事業企画部長の福井弘人氏だ。

その背景には2つの理由がある。一つは大企業がオープンイノベーションを志向し、新たなビジネスモデル創出に期待のかかるスタートアップ企業などとの連携を視野に入れ始めたからだ。「スタートアップ企業が集うコワーキングスペースが、イノベーションのシーズが集まる場と評価されています」と福井氏は語る。もう一つは、働き方改革で浮かび上がった課題を解決するため。「出先で作業できるスペースがあれば、効率が高まり時短につながりま

す。多様な働き方を許容する中で、働く場もまた多様であっていいし、副次的な効果もあると判断する企業が増えてきました」と福井氏。集中できる場での作業による生産性の向上や、他の利用者との交流で従業員のモチベーションアップなども期待できるわけだ。

このような潮流を受けて、東京建物は新たなスタイルのコワーキングスペース「+OURS」をオープンした。谷口氏は「運営者である当社を含めた施設利用者にとって、『私たちの居場所』と感じられる施設にしたいという思いに加えて、新しいアイデアを育み、ビジネスの可能性を広げて新たなプラスを生み出す場との意味を込めました」と語る。その思いを実現するためのさまざまな仕掛けが+OURSにはある。まず、注目したいのは立地だ。東京・八重洲に続き、新宿にもオープンした理由は、都心のメガターミナルという点だ。「八重洲は、新幹線で各地につながり、新宿もバスターミナルが間近で、地方と東京の結節点です。都内各所へのアクセス至便で、都心拠点としての利便性が高く

なっています」（谷口氏）。

スペース内の設備・備品も充実している。+OURS新宿はコワーキングスペースとサービスイノベーションが交流しやすいコミュニケーションゾーンに加えて、集中して作業できるコンセントレーションゾーンも設けた。

専用オフィスとして使えるサービスイノベーションは、1〜16人が利用できる多様なスペースを用意。さらに、大小の会議室も備える。受付では受発送物の取り扱いやコンシェルジュ

業務を担当。OA複合機やシュレッダー、ロッカーなども利用できる。

「作業に集中するためのユニークな1人用ブースは、社内で試して評価が高かったものです。リフレッシュするために必要な施設として、シャワールームやリラックスマルムを設置しています」（谷口氏）。

### 「つなぐ」仕掛けが 街の活性化にも貢献

こうしたハード面の充実に加え、同社が蓄積してきたリソースを活かしたソフト面の取り組みも見逃せない。たとえば、+OURSで開催されるビジネス交流会は、スタートアップ企業の経営者など数十名が参加。自社の商品・サービスのプレゼンも行われ、熱気に包まれる。スタートアップ企業向けのセミナーも人気だ。また、「当社の既存のオフィステナントはじめ、お付き合いのある企業も、+OURSに大きな関心を寄せています」と谷口氏は明かす。テナントには、多様な業種の優良企業が名を連ねており、オープンイノベーションを志向する企業も少なくない。これら企業の経営資源、ノ

ウハウを活用することで、スタートアップ企業が急成長する可能性は高く、大企業にとっても新たな事業開拓を期待できる。スペースを提供するだけのシェアオフィスとは一線を画す、同社ならではの特長である。ところで、東京建物は日本政策投資銀行が運営する京都オープンアクセラレーターを後援する。京都を拠点とする大企業とスタートアップ企業を結び付け、新ビジネス開発を支援する取り組みだ。プレゼンや打ち合わせの場として+OURSを提供するなどの協力もしている。「大企業とスタートアップ企業、地方と東京をリアルにつなぐモデルケースの一つ」と谷口氏は語る。

現在、+OURSはスタートアップ企業の利用だけでなく、法人契約の企業も少なくない。「働き方改革の先進企業のサテライトオフィス、地方企業の東京の拠点として利用されています。新規事業の立ち上げを期して、スタッフの拠点とされるケースもあります」と谷口氏。東京建物にとっても、+OURSは新事業である。立ち上げの目的について、福井氏は「街の活性化、販



「ビジネスにアイデアをプラスする場所」を提供する東京建物のコワーキングスペース「+OURS」はメガターミナルにあり、至便だ。写真は新宿店。 ©AOKI KATSUHIRO

わいの創出は、不動産会社の使命。人口減少社会となったいま、人が集い、新しいものが生み出される場をつくることで、使命を果たしたいと考えました」と振り返る。

東京・八重洲を起点に、120年にわたって事業を展開してきた不動産会社としての自負が社会・経営環境の課題解決に資しているわけだ。今後、利用者のニーズを踏まえてソフト面の充実を図るとともに、拠点も増やしていく。複数拠点の利用を可能にするなど、プランの多様化も図る。+OURS発のイノベーション、共創が加速しそうだ。



左|谷口 誠 右|福井弘人

ビル事業企画部では、シェアオフィス事業、コワーキングスペース事業も推進する。東京・八重洲と新宿の交通至便な拠点でビジネスを展開。

問い合わせ先 **東京建物株式会社**  
〒103-8285 東京都中央区八重洲1-9-9  
TEL:(八重洲) 03-3241-4061 (新宿) 03-5909-2580 <https://plus-ours.com/>