

遊休資産を活用したテレワーク機能導入に係る実証実験

2022.8.5 UR都市機構九州支社

〔期間：R2.12.24～R4.6.30〕

街に、ルネッサンス

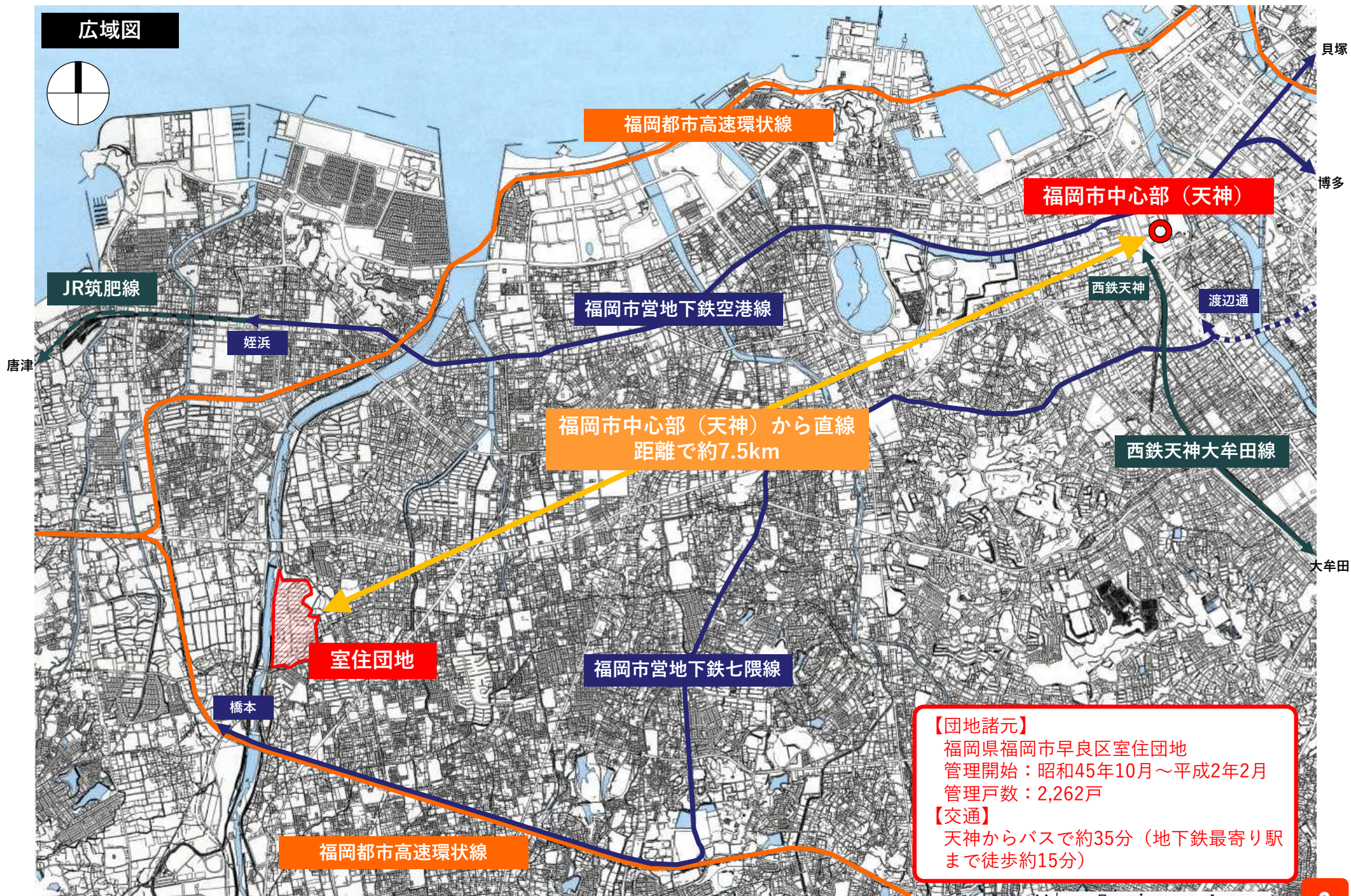


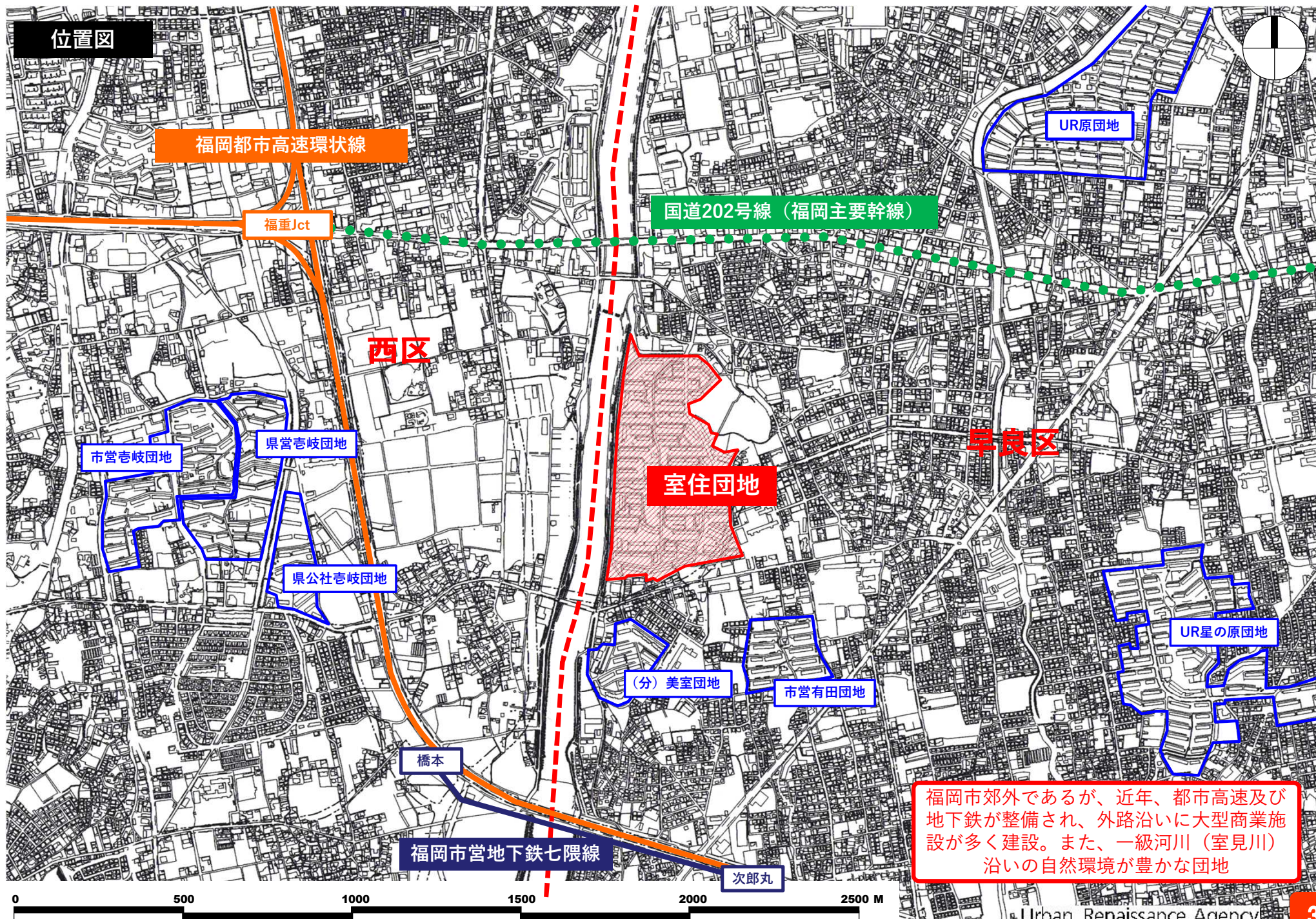
目的

- アフターコロナ下において加速化するテレワーク等の新たな生活スタイルに対して、安心して住み続けられる住環境を提供する機構としての今後の在り方を考える。
- 団地の共用部等（附属施設、賃貸施設等）を活用し、郊外団地における、居住者に向けたテレワーク対応サービス提供の可能性を確認する。
- 実証実験により得られた知見を、今後の施策（機能転用等）における制度設計等の基礎情報として活用する。

実証実験の内容

- 在宅勤務者等に対して、住戸内で充足できない補完機能としてのサテライト施設（個人等単位で必要な都度利用可能な作業空間等）を、昭和40年代供給の郊外型団地の遊休資産（室住団地の賃貸施設）にて提供する。
- 機構ノウハウの無い施設運営システム（予約、入退室管理、使用料徴収等）については、サービス提供会社が保有する、無人オペレーションシステムを活用する。
- 一定期間における居住者ニーズ等を確認し、以降の社会的要請、施設利用状況等に応じた、継続・見直し・展開（地域資源としての活用）等を判断する。





実施概要

【期間】

令和2年12月24日（木）～令和4年6月30日（木）

【営業時間】

休日なし 7時00分～23時00分 ※無人運営につき最大24時間まで設定可能

【運営形態】

施設維持・運営に係る契約をサービス提供会社と締結

< 運営システム >

携帯端末アプリを活用したサービス提供（予約、入退室管理、使用料徴収等）
システムによる運営

< 安全管理 >

監視カメラによる常時リモート監視

< 施設維持 >

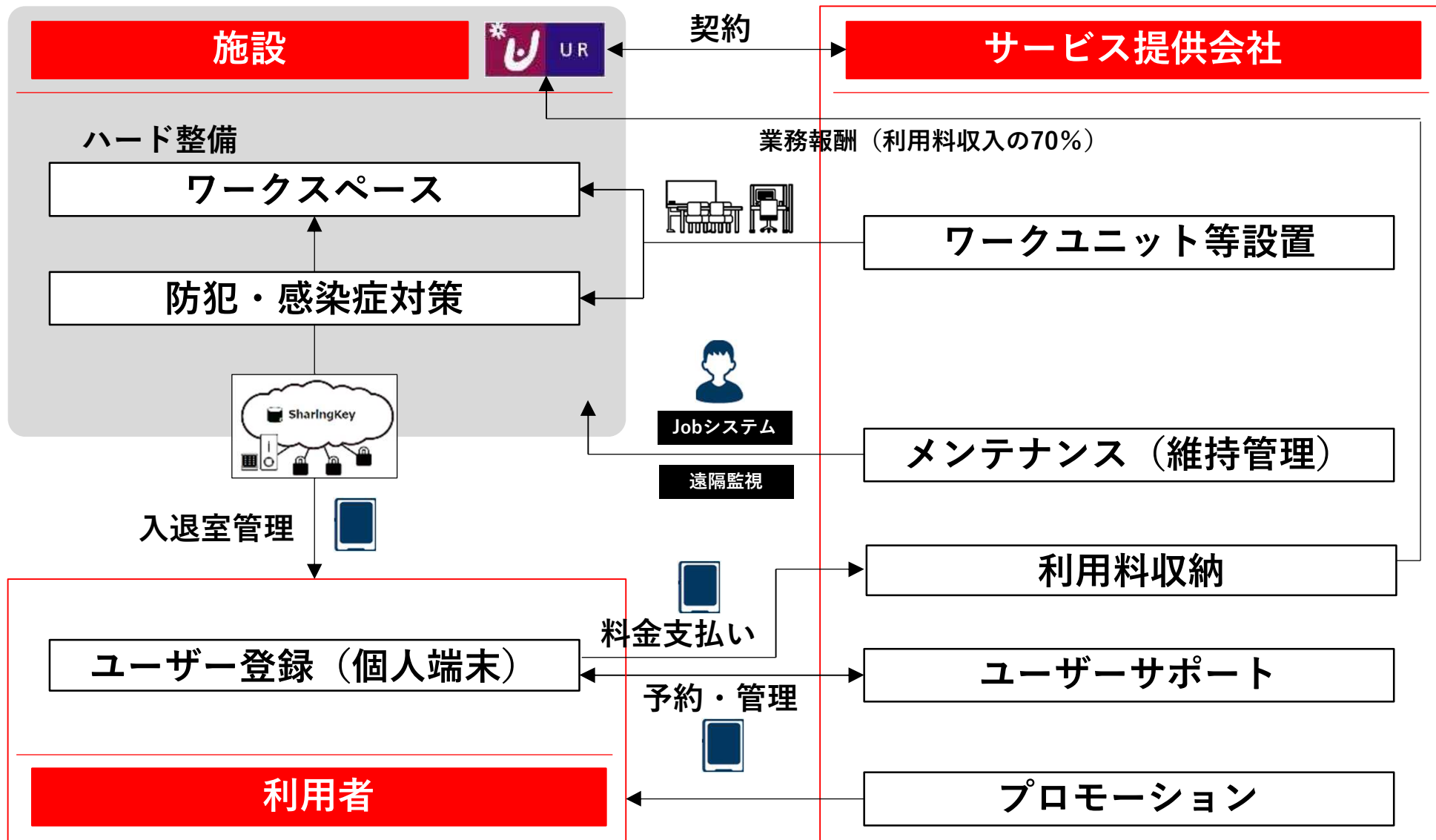
施設内清掃、ゴミ出し等についてはJobシステム※を活用
※地域に対し短期アルバイト（1h単位～）を募集。

< 感染症対策 >

消毒液、非接触型体温計を常設、各室に空気清浄機を設置

他

運営モデル



※施設運営方法（提供空間、開業時間、利用料、業務報酬割合等）については、両者間協議により決定。

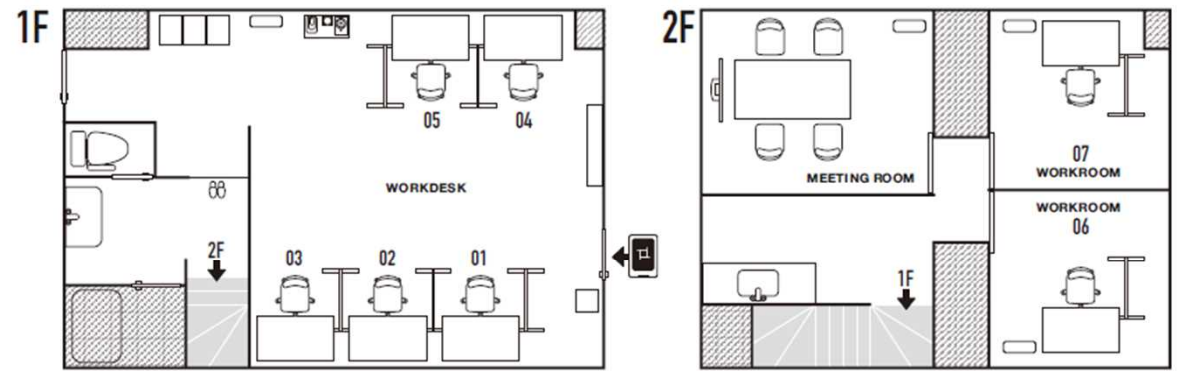
物件概要

TiNK Desk with UR 室住団地

福岡県福岡市早良区室住団地 3号棟 (3-7店舗)

最寄駅：橋本駅

営業時間：7:00～23:00



(各室入口：襖)

WORKDESK	大型モニターに各種電源、電動昇降デスクを備えた個人用スペース	x5
WORK ROOM	WORK DESKがはいった個室スペース	x2
MEETING ROOM	大型モニターや WBカメラ・マイクなどミーティング用設備がある複数人用スペース	x1
REFRESH	コーヒーなどを無料で利用可能	x1

<利用料金>

() 内はR3.12.1料金改定後の利用料

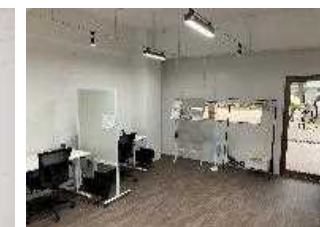
PLAN	WORKDESK_1F	WORKROOM_2F	MEETINGROOM_2F
15min単位	99円 (165円)	148円 (247円)	198円 (330円)
DAY予約※	2,200円 (3,300円)	3,300円 (4,950円)	4,400円 (6,600円)

※最大10時間まで利用可能な定額プラン。その他サブスクリプション（月次定額）あり。

Appearance



Groundfloor (Workdesk × 5)



Secondfloor (Workroom × 2)



Secondfloor (Meetingroom × 1)



Other



利用実績

(営業日数：554日 ※約18.5ヶ月)

総利用回数

682回 (36.9回/月)

総利用日数※

354日

稼働率 (日当り) 63.9%

※1日1回でも利用があった日数

利用人数※

166人

<複数回利用>

人数 (2回以上) 71人 (42.8%)

人数 (5回以上) 30人 (18.1%)

最大利用回数 65回

※同一利用者の複数回利用を除く

総利用時間

2,222.2時間 (133,332分)

<1回あたり利用>

平均時間	3時間16分 (196分)	最大	16時間 (960分)
------	------------------	----	----------------

<1人あたり利用>

平均時間	13時間23分 (803分)	最大	177時間10分 (10,636分)
------	-------------------	----	-----------------------

総売上

1,191,325円

うちUR収入

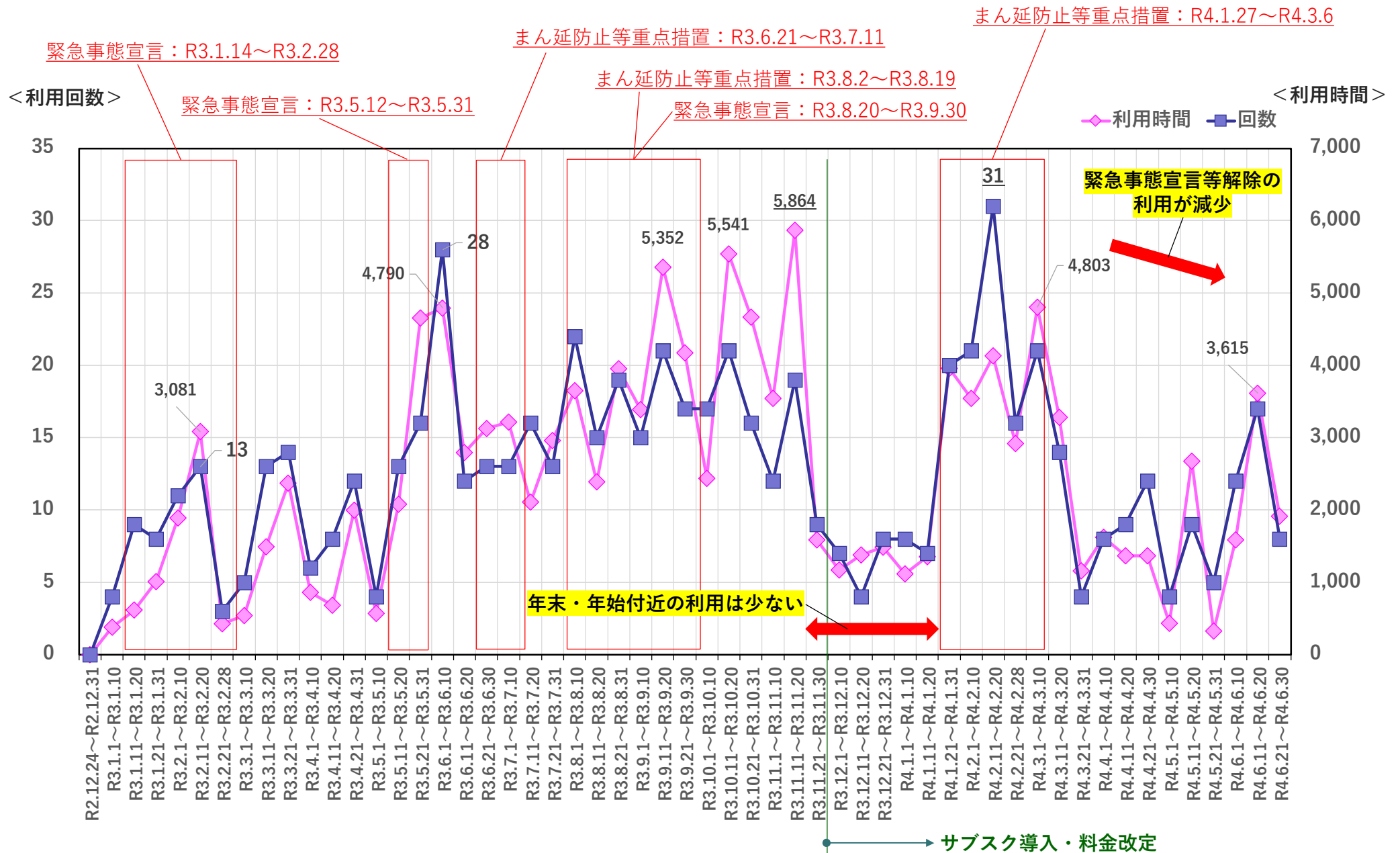
833,930円

<月あたり売上>

平均	最大 (R4.2月)
64,396円 (UR収入：45,077円)	113,355円 (UR収入：79,349円)

利用状況集計 (旬間)

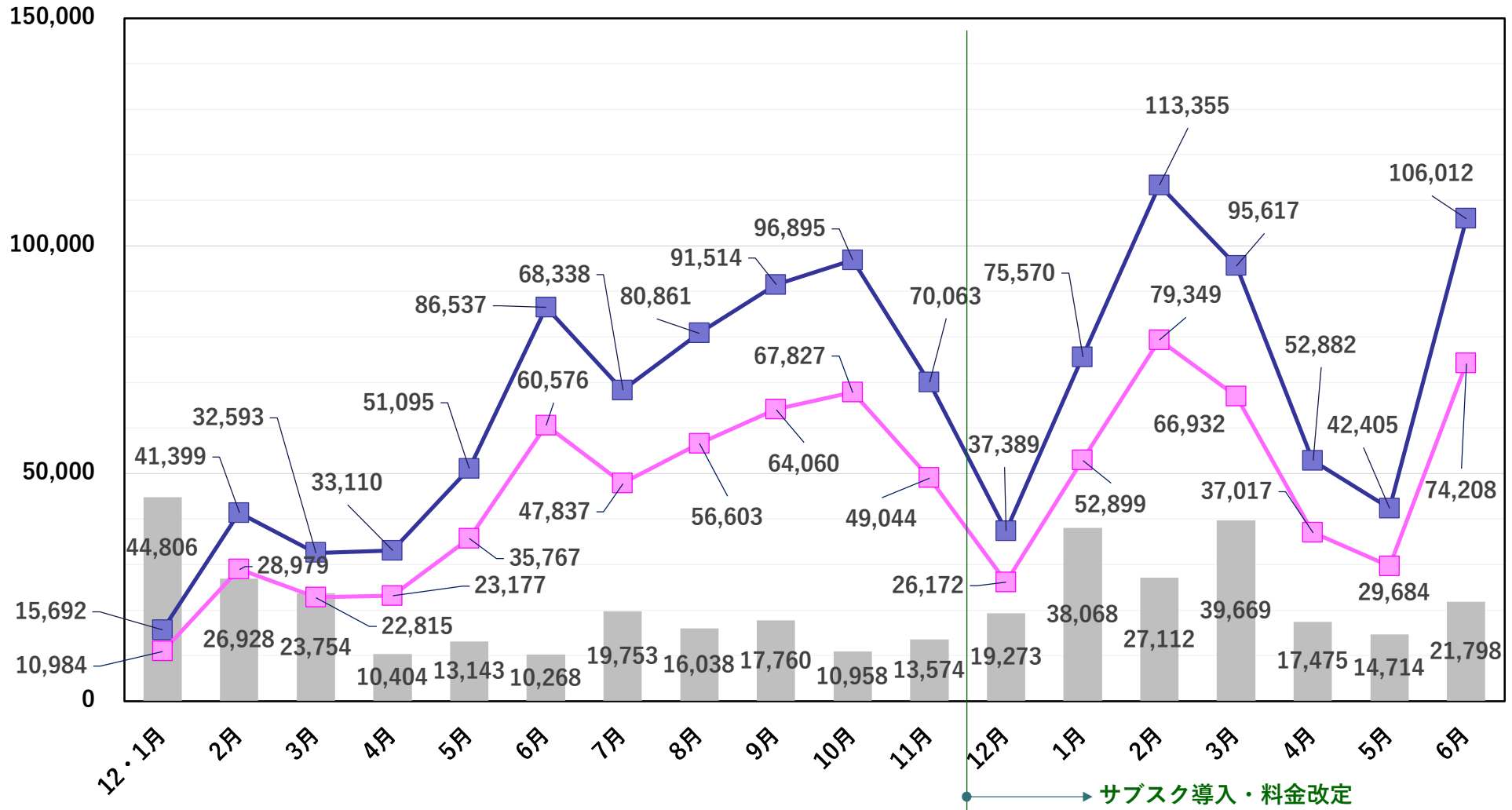
福岡県を措置対象区域とする緊急事態宣言等発出期間



売上状況集計 (月別)

<金額：円>

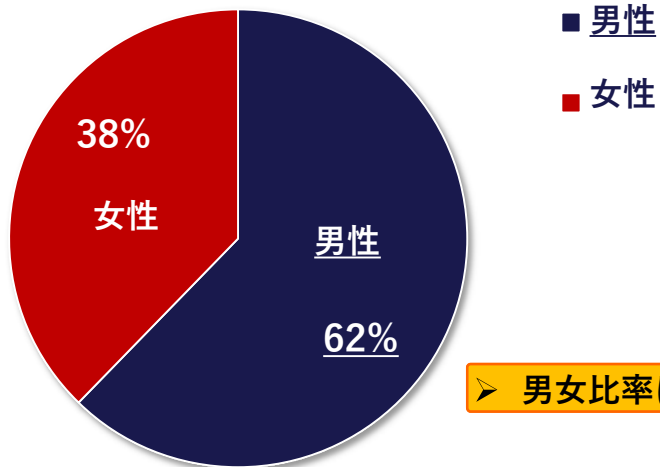
■ 光熱費 ■ 売上額 ■ UR収入



- <光熱費> 電気料金、水道料金、下水道使用料 (検針時点なので月額での乖離あり。水道料金・下水道使用料は2ヶ月に1回支払い。)
- <売上額> 正規利用料金徴収額 (税込み)
- <UR収入> 売上額の70% (報酬割合)

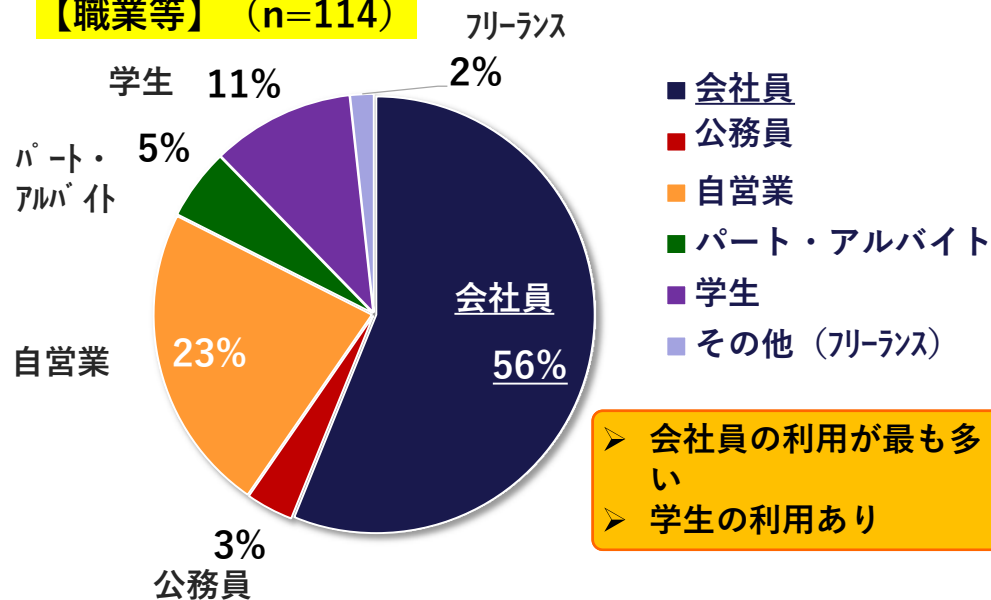
利用者属性

【利用者の性別】 (n=114)



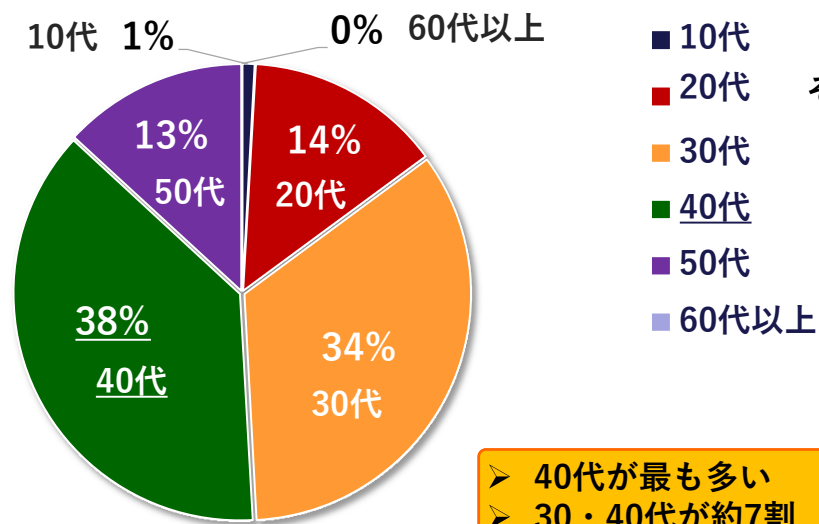
➤ 男女比率は概ね6：4

【職業等】 (n=114)



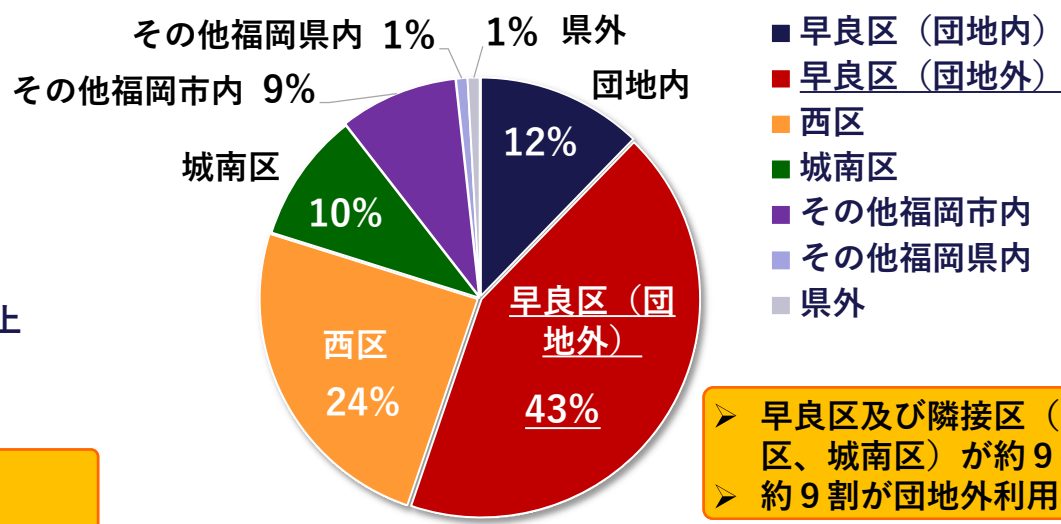
➤ 会社員の利用が最も多い
➤ 学生の利用あり

【年齢】 (n=114)



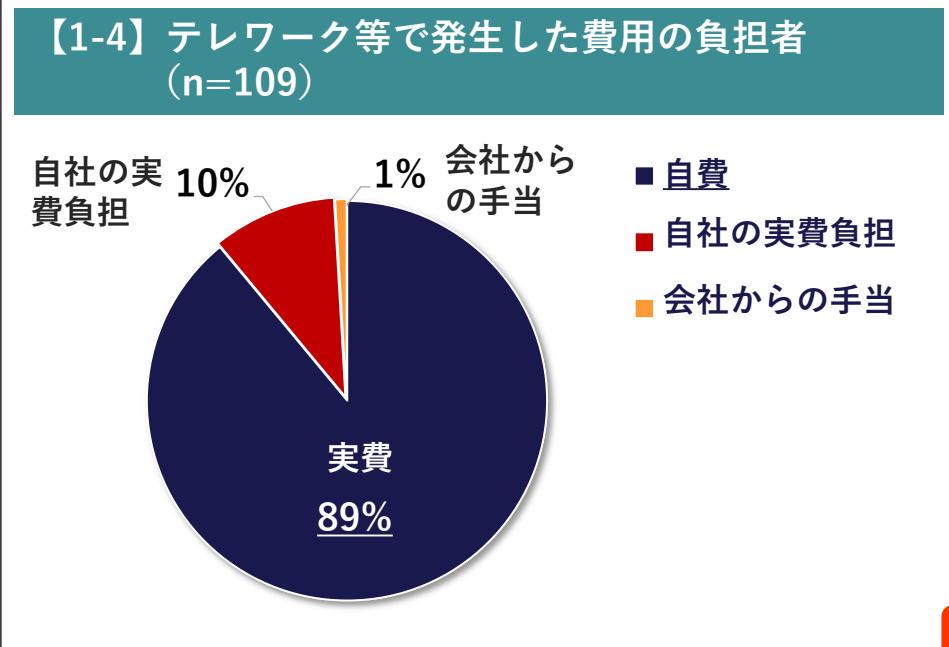
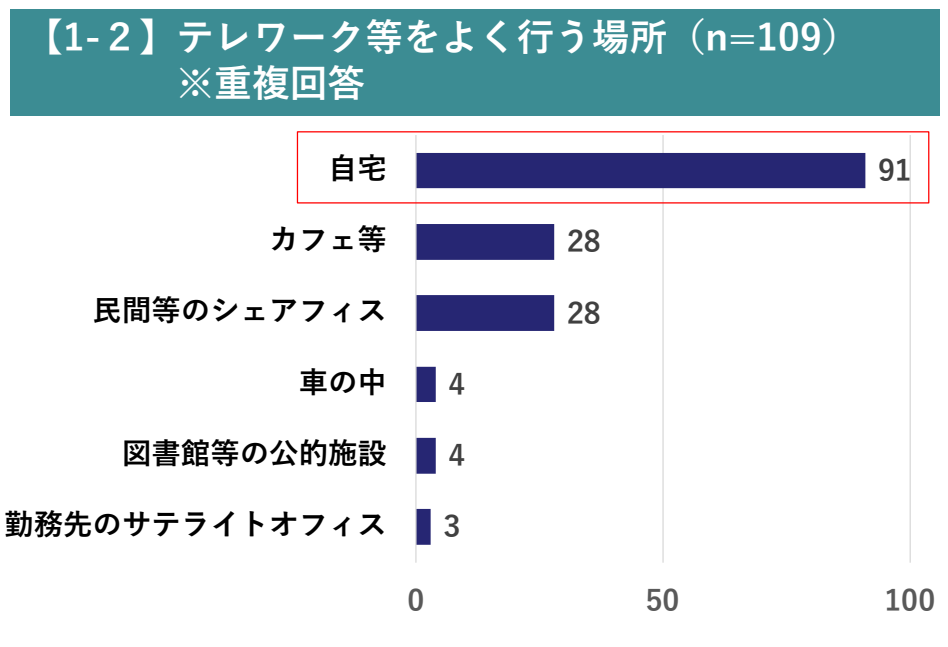
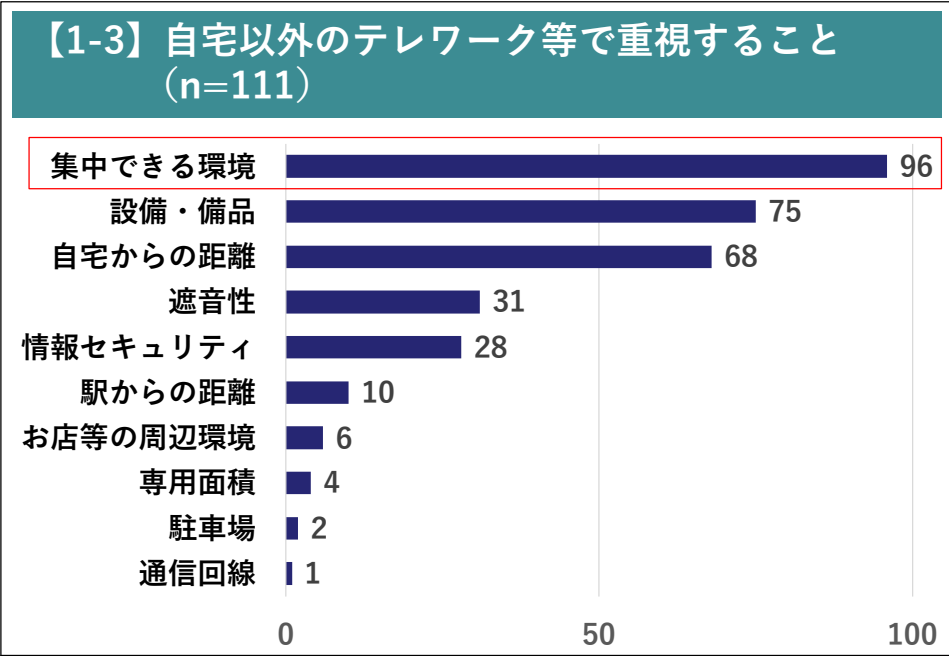
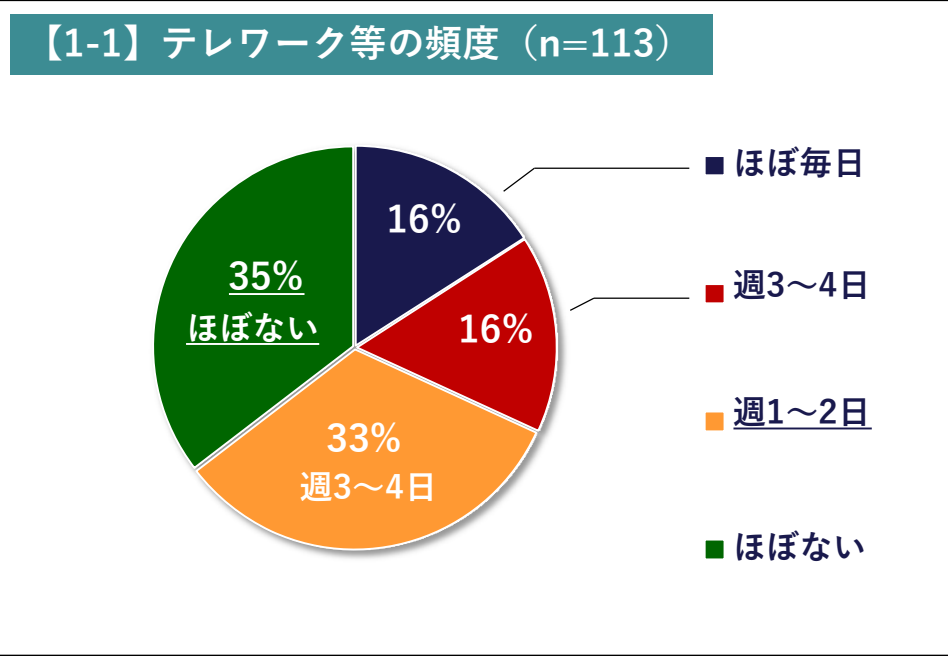
➤ 40代が最も多い
➤ 30・40代が約7割

【居住地】 (n=114)



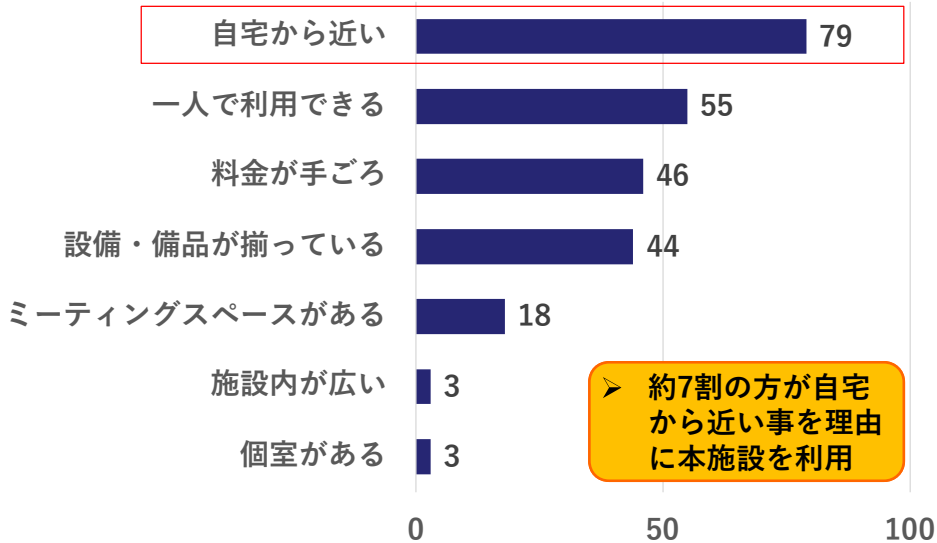
➤ 早良区及び隣接区 (西区、城南区) が約9割
➤ 約9割が団地外利用者

【1】テレワーク・在宅勤務について

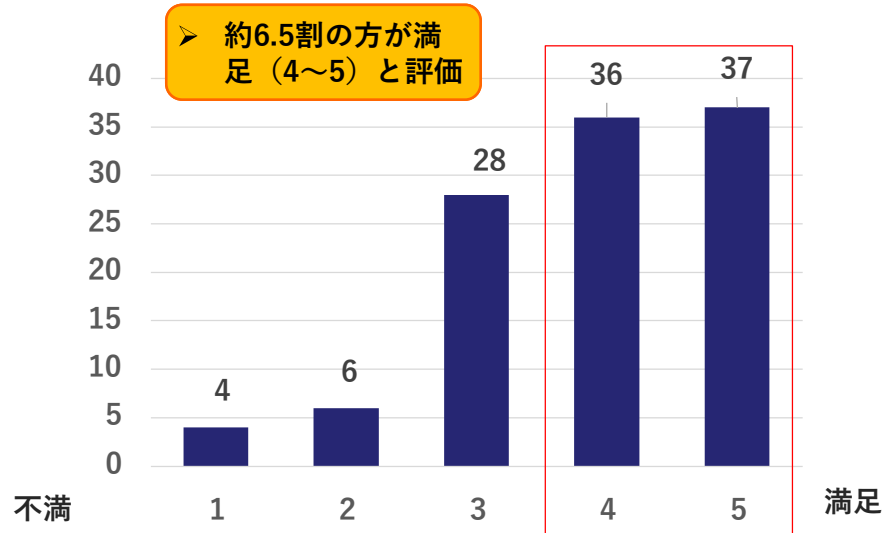


【2】 Tink Desk with UR 室住団地について

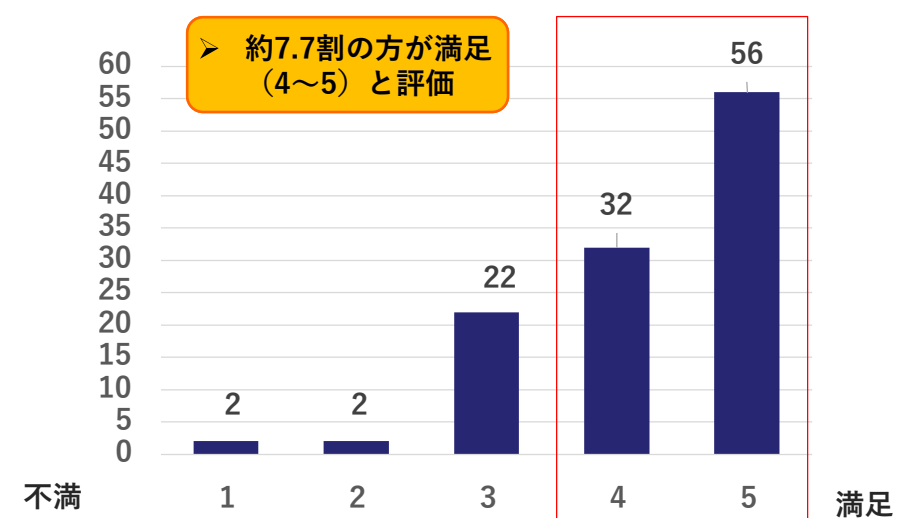
【2-1】 本施設を利用する理由3つまで (n=114)



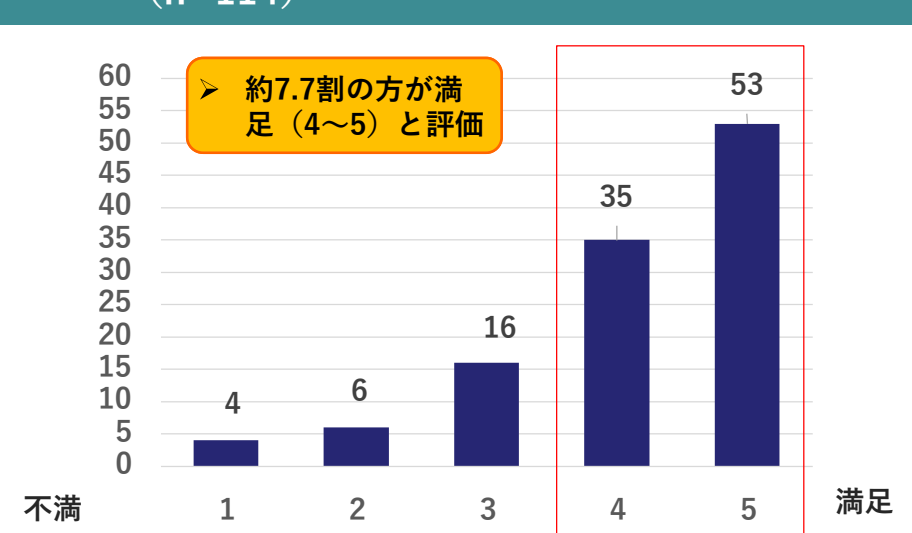
【2-2】 利用料金設定の満足度5段階 (n=113)



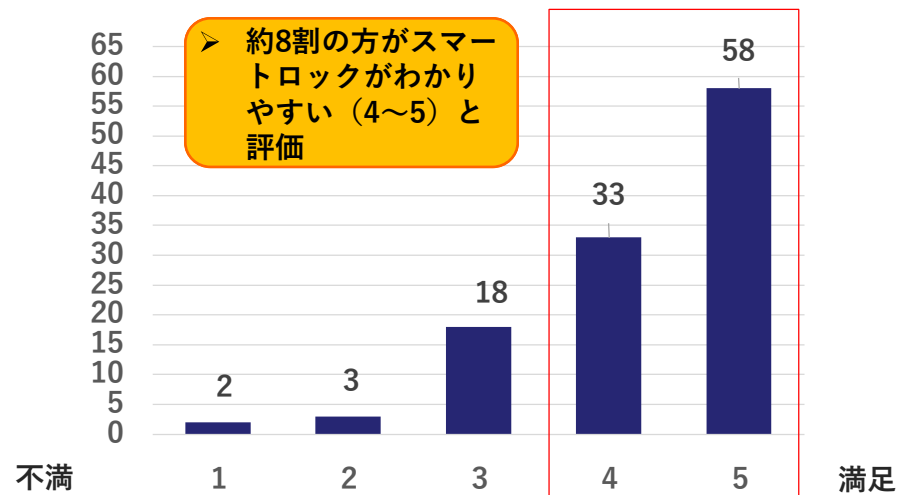
【2-3】 利用可能時間の満足度5段階 (n=114)



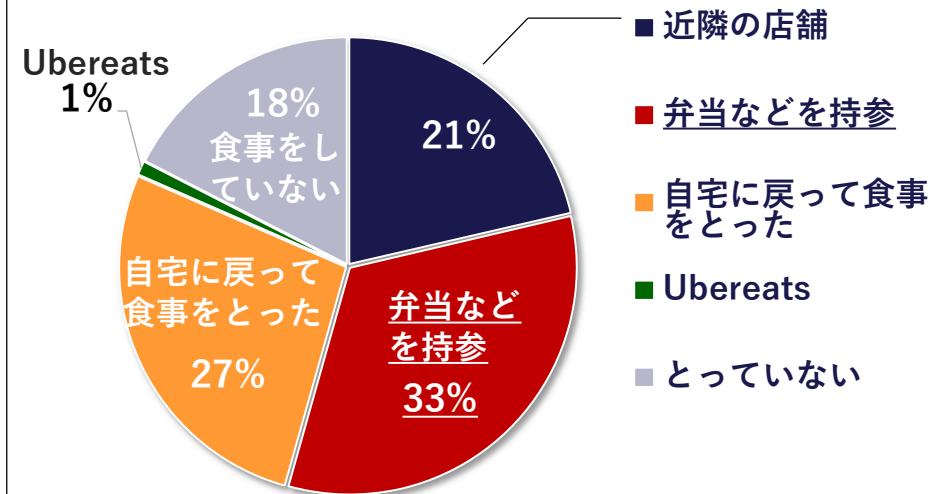
【2-4】 LINEでの予約方法のわかりやすさ5段階 (n=114)



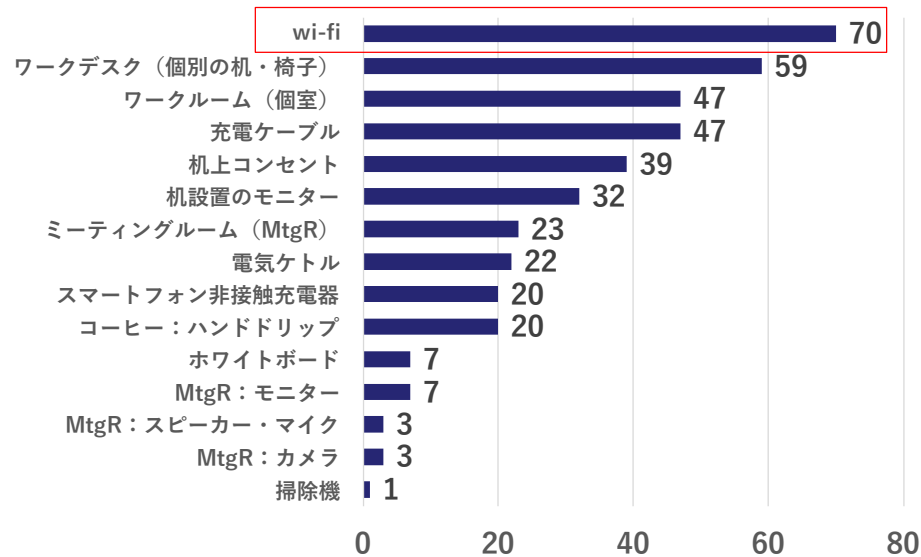
【2-5】 入口のスマートロックのわかりやすさ5段階 (n=114)



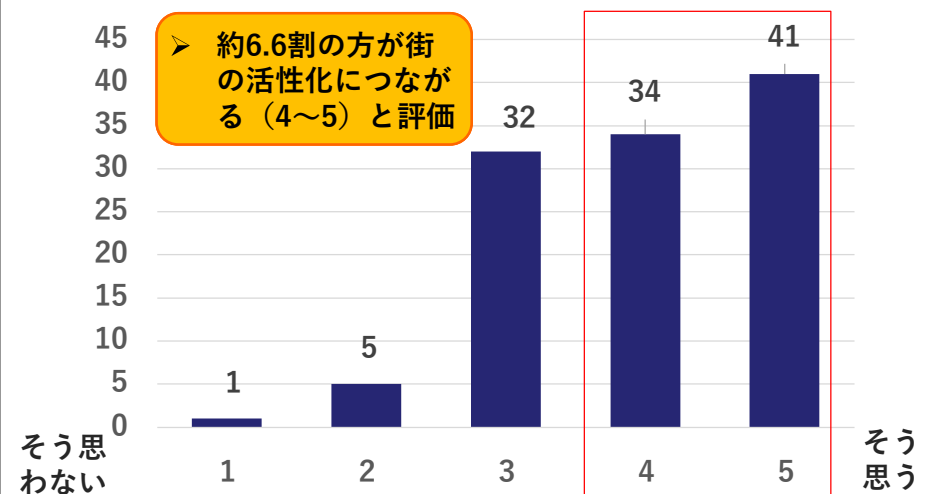
【2-7】 本施設でのテレワーク中に食事をとった場所 (n=103)



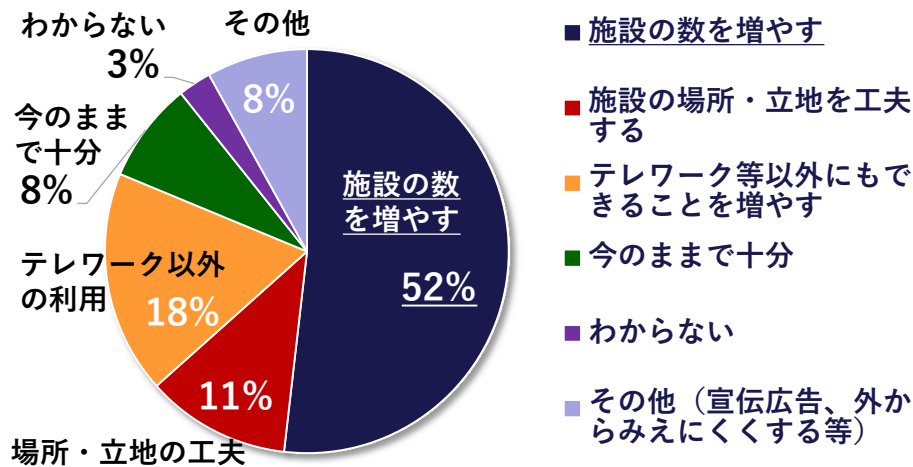
【2-6】 利用した設備・備品等※複数回答 (n=114)



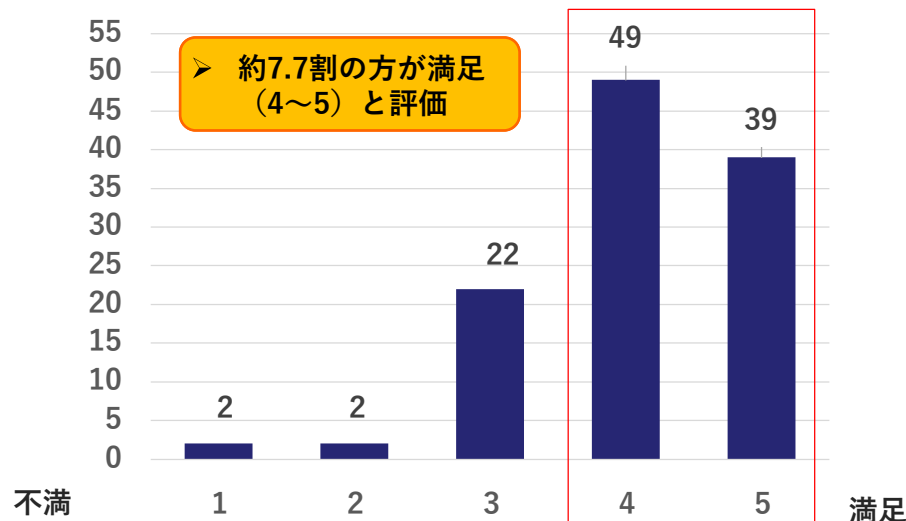
【2-8】 本施設は街の活性化につながると感じましたか5段階 (n=113)



【2-9】テレワーク等施設を街の活性化につなげるには、今後どのような工夫が必要だと思いますか (n=113)



【2-10】本施設の総合的な満足度5段階 (n=114)



【2-11】その他自由意見

- ◆ 静か過ぎるので小さな音量で適度なBGMがあると良い。静か過ぎると音を立てにくい。
- ◆ ドリンクを増やしてほしい。
- ◆ 団地内という立地もあるが防音を強化してほしい。
- ◆ ワークルームはもう少し遮音性が欲しい。周りが静かなためなおさら。
- ◆ ワークデスクを通らずにワークルームに辿り着くような動線が良い。
- ◆ とても良かったです！
- ◆ 同価格ながら普段利用するレジデンシャル (その他のテレワーク施設) とは設備面で見劣ると感じました。
- ◆ 周りの音が気になる時がある。
- ◆ 非常に快適に利用できました。今後も継続的に使わせて頂きます。
- ◆ 長時間利用したいので、料金がもう少し安ければいいなと感じた。
- ◆ 施設は問題なし。問い合わせがメールだけなので、スピード感に欠ける。ただ、問合せの対応は丁寧で返信も早いので助かる。
- ◆ 最寄りのバス停の案内と、外観の写真が欲しいです。迷いました。

利用実態について

- 利用者（利用回数、利用時間）は、実証実験開始当初は低調であったが、以後、継続的な増加傾向となり、利便施設として浸透してきた事が伺える（但し、年末年始の時期は利用が少ない）。また、利用者の1回あたりの利用時間が増加傾向であり、一定のリピーター層の定着（総利用人数166人中30人＝約18%が5回以上の利用）が伺える。
 - ⇒ テレワーク施設導入には、一定の継続性が必要。
- 利用者の約8割が団地周辺地域からであり、在宅勤務実施率（職住近接な土地柄に起因）やテレワークニーズの高い30～40歳代会社員の団地内人口の低さが、団地内利用者が少ない要因と推察される。
 - ⇒ 郊外型団地等への機能導入の検討を行う場合には、団地居住者限定やテレワーク単独の機能提供のみでは利用低調となる可能性がある事を考慮する必要がある（付加要素及び地域利用を想定した機能誘致が望ましい）。
- 団地外利用者が多い結果から、団地の認知度向上や周辺地域人口等の団地内誘因（周辺施設活性化）には一定程度寄与できる可能性。
 - ⇒ テレワーク社会の拡大に伴う働き方世代や、本来、来訪目的を持たない新たなニーズ層の団地誘因に繋がる可能性を確認（団地固有のポテンシャルを活かした地域貢献施設の提供、また、団地横断的な機能の拡充など）。

施設運営について

- 今回の実証実験ケースの様な条件下（交通結節点では無い郊外型団地でのテレワーク単独の機能提供）では、収益性を確保する事は難しい（経営の安定には時間を要する）と考えられるが、遊休資産の有効活用方策（法的用途等の解釈により導入範囲が限定される懸念）及び無人運営による経費節減（目的外利用の排除、安全管理等の課題あり）の可能性を確認。
- サービス提供会社のオペレーションシステム（スマートロック、予約・支払い、ユーザーサポート等の一元システム等）は、利用者からの評価も高く、簡便かつ容易に導入が可能である事を確認。
 - ⇒ システムの有用性を確認。従来の相対方式による利用者のストレス（感染症対策としての接触予防を含む）や手続き手間を低減でき、テレワーク施設に限らず、その他施設（取組み）などへの展開性・発展性・経済性が高い。

<参考：本取組みに係るHPリンク> (株)tsumug

<https://tsumug.com/news/20201224/>

T!NK Desk
QRコード



街に、ルネッサンス



UR

UR都市機構