

JFMA JOURNAL

ジャフマ ジャーナル 25

2018 WINTER No. 189

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
Japan Facility Management Association

●特集

FM視点で考える これからのワークプレイス ② まちにつながるワークプレイス

ヤフー

野村不動産

東急不動産

日本郵政

NTT都市開発

三井不動産

新日鉄興和不動産

WeWork Japan



第12回
日本ファシリティマネジメント大賞
(JFMA賞)



平成29年度
認定

ファシリティマネジャー
資格試験合格者の声

ファシリティ
マネジャー
の仕事

真剣に向き合うことで作られてきた
人とのご縁が一番の宝
日々のオペレーションが企業のカルチャーを
少しずつ作っていくものと思っています。

森村陽子 パロアルトネットワークス

ファシリティマネジメント
フォーラム 2018

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2018

第12回日本ファシリティマネジメント大会開催にあたり、
下記企業様から多大なるご支援を賜りました。ここに厚く御礼申し上げます。

DIAMOND SPONSOR



株式会社 内田洋行



GOLD SPONSOR



SILVER SPONSOR



おもてなし SPONSOR

JFMA



05 年頭のごあいさつ

山田 匡通 JFMA会長

06 第12回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

特集

12 FM視点で考えるこれからのワークプレイス ②

まちにつながるワークプレイス

14 ●オープンコラボレーション

魅力あふれる梅田のまちをワークプレイスととらえ、遊ぶように働く

坂口 卓 ヤフー株式会社

18 ●コミュニティの醸成

多様な企業のニーズに対応したオフィスビルとコミュニティのかたち

賀来 高志 野村不動産株式会社

22 ●スタートアップとの共創

スタートアップとの共創で渋谷のまちを革新的なビジネス誕生の拠点へ

小澤 広倫・伊藤 秀俊 東急不動産株式会社

26 ●まちとビルの回遊性

まち オフィスビル ワークプレイス

似内 志朗 日本郵政株式会社

30 ●エリアマネジメント

品川シーズンテラス エリアマネジメント活動のあゆみ

渡辺 宏紀 NTT 都市開発株式会社

34 ●法人向けシェアオフィス

働く街を自分で選ぶ、多拠点型ワークプレイスの取り組み

村上 弘 三井不動産株式会社

38 ●都市再開発

緑に囲まれた、居心地のよい街をめざして—赤坂インターシティAIR—

杉山 康隆 新日鉄興和不動産株式会社

42 ●コワーキングスペース

WeWorkが考える新しい働き方とワークプレイス

クリス・ヒル WeWork Japan

46 平成29年度 認定ファシリティマネジャー資格試験合格者の声

松本 照生 大星ビル管理株式会社

徳重 貴昭 株式会社オーイーシー

川幡 弘子 オリンパス株式会社

小野 智康 大成建設株式会社

本橋 政宏 パシフィックコンサルタンツ株式会社

鈴木 歩 JR 東日本ビルテック株式会社

瀬川 美雪 株式会社内田洋行

木村 恒希 株式会社ディー・サイン

連載

50 FM研究・教育 ⑩ 大学とFM —公共空間のFM戦略を考える

本江 正茂 東北大学

52 公共FM ⑫ 公共FMと小平市のFM—仕事と志事—

飯島 健一 小平市

54 ファシリティマネジャーの仕事 ⑮ 真剣に向き合うことで

作られてきた人とのご縁が一番の宝

森村 陽子 パロアルトネットワークス株式会社

JFMA事務局 56 ご案内/ご報告

第12回 日本ファシリティマネジメント大会

ファシリティマネジメントフォーラム2018

Hello
Next! **働き方を変える、まちを変える。**

会期 **2018年2月21日(水)~23日(金)**

会場 タワーホール船堀(東京都江戸川区)

主催 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)

2/21(水)

- 主催者挨拶 **山田 匡通** JFMA会長
- 基調講演 **青野 慶久** サイボウズ株式会社 代表取締役社長
- 提言講演 **松本 惇** 総務省行政管理局企画調整課 課長補佐
- 提言講演 **横山 征成** 国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 課長
- 特別講演 **松岡 利昌** 日本オフィス学会会長/株式会社松岡総合研究所 代表取締役
- 新FM教科書発刊記念講演 **松成 和夫** プロコードコンサルティング

22(木)

- 基調講演 **小宮山 宏** 株式会社三菱総合研究所 理事長 第28代東京大学総長
- 健康経営シンポジウム **健康経営とウェルビーイング**
- 病院FMシンポジウム **FMの未来のステージを求めて**
- 公共FMシンポジウム **地方小都市における公共施設等総合管理計画の取り組みについて**
- 特別講演 **金城 実** 一般社団法人日本予防医療協会 代表理事
- 第12回 日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)授賞式
- グローバルFMサミット
- JFMA調査研究部会発表
- セミナー
- スポンサー企業・団体プレゼンテーション
- JFMA賞受賞祝賀会/ネットワーキングパーティ

23(金)

- 特別講演 **森 民夫** 筑波大学 客員教授
- 特別講演 **田澤 由利** 株式会社テレワークマネジメント 代表取締役
- シンポジウム **発注者の役割/公共編・民間編**
- 第12回 日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞) 受賞者による講演
- セミナー
- スポンサー企業・団体プレゼンテーション
- JFMA調査研究部会発表

- 企業展示会:2月22日~23日/1階 展示ホール/「未来のオフィス」コンテスト作品展示

ファシリティマネジメントフォーラム2018への参加は事前登録が必要です。

参加費(3日間有効) 会員:2,000円 非会員:3,000円 学生:500円 *招待券・WEB事前登録者は無料です。

ネットワーキングパーティー5,000円 コミュニケーションビュッフェ500円

ファシリティマネジメントフォーラム2018の詳細は特設サイトをご覧ください。

<http://www.jfma.or.jp/FORUM/2016/page4.htm>

JFMA

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
Japan Facility Management Association

年頭のごあいさつ

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

会長 **山田 匡通** やまだまさみち



会員の皆様、関係団体の皆様には平素より当協会の活動にご理解とご協力をいただき、感謝申し上げます。お陰をもちまして、当協会も今年で設立31年目を迎えることができました。

さて、東京で2度目の開催となる2020年東京オリンピック・パラリンピック開催まで2年余りとなり、競技施設や関連施設の建設が進められると同時に都内各地で再開発事業が行われています。これらの事業にはこれまでのようなスクラップ・アンド・ビルドの発想とはまったく異なるプランが数多くみられます。それは新築のみに偏るのではなく改築、増築、減築などを併用したリノベーションの視点で進められている点です。建物の用途や運営方法の変更、付加価値の組み入れ方を考慮したさまざまなソフト開発、さらにCRE (Corporate Real Estate) やLCC (Life Cycle Cost) を念頭に置いた計画がなされており、ファシリティマネジメントが各所で実践されていることに大きな期待を抱いております。

ファシリティマネジメントの普及・発展とファシリティマネジャーの交流の場として毎年2月に開催しておりますフォーラムは、名称を「ファシリティマネジメントフォーラム」と改めて2年目を迎えます。

人が活動し知的生産性が求められる今、人々が働く環境を最適に構成し、維持・成長させていくことがファシリティマネジメントの重要な役割となってきました。また地域のコミュニティを活性化させるファシリティマネジメントの事例も数多く見られるようになりました。

そこで今年はフォーラムのテーマを『Hello Next! 働き方を変える、まちを変える。』とし、2月21日(水)から23日(金)までの3日間の予定で開催いたします。

基調講演には株式会社三菱総合研究所理事長の小宮山宏様、サイボウズ株式会社代表取締役社長の青野慶久様にご登壇していただきます。さらに特別講演では元長岡市長で筑波大学、近畿大学客員教授の森民夫様をはじめとする4名の方々をお招きいたします。

ファシリティマネジメントの国際標準ISOシリーズもいよいよISO41001が2018年に発行される見通しとなりました。この国際標準システムによりファシリティマネジメントはよりグローバル化が進み、海外から多くのサービスプロバイダーが日本にやってくるのが予想されます。

また、委員各位にお願いして進めていた、ファシリティマネジメントの教科書として当協会が発行している『総解説ファシリティマネジメント』の内容を大幅に見直す作業がようやく実り、書籍名を『公式ガイド ファシリティマネジメント』と改め、本年1月に発刊する運びとなりました。約450ページの中に新たなキーワードや情報を多面的に盛り込み、分かり易さを重点に編集しました。

今年も関係団体の皆様、会員の皆様から広くアイデアやご意見を頂戴し、これまで以上にファシリティマネジメントの内容を掘り下げ各方面にさらに広めるべく、多くの新たな事業を計画しております。

皆様の変わらぬご支援ご指導をよろしくお願い申し上げます。

第12回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

〈表記凡例〉 応募タイトル
FM実践組織(所在地)
サービス提供者



● 最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)

ひと・まち・情報 創造館 武蔵野プレイス―「アクションの連鎖」―

武蔵野市、公益財団法人武蔵野生涯学習振興事業団

(東京都武蔵野市)

有限会社kwhg アーキテクト、Cafe Fermata

講評：武蔵野市立の旧西部図書館を武蔵境駅前に移転拡充し、図書館、生涯学習センター、市民活動センター、青少年センターなどの複数の機能を積極的に融合させた複合施設の活用に関する応募である。図書や活動を通して、ひとが出会い、知識や経験を共有・交換しながら、知的な創造や交流を生み出し、地域社会（まち）の活性化を深められるような活動支援型の公共施設をめざしている。青少年だけの利用スペース、会話のできる子ども連れのスペース、社会人用の有料コワーキングスペースなど活発な活動を誘発する施設運営は、高く評価できる。施設計画のブリーフィングの成果として、カフェなどニーズに裏付けされた施設と開館時間の長い運営などがあり、6年目で、累計利用者が1,000万人を超える。



日本ファシリティマネジメント大賞 (JFMA 賞) は、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的として、FM に関する優れた業績等を表彰する制度です。2017 年12 月20 日に第12 回日本ファシリティマネジメント大賞が発表されました。2018 年2 月に開催される第12 回日本ファシリティマネジメント大会 (ファシリティマネジメントフォーラム2018) において授賞式と受賞者による事例発表が行われます。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

創造的FM手法による公民の パートナーシップの実現

— 我が国最大の病院PFI事業 —

多摩医療PFI株式会社

(東京都府中市)

清水建設株式会社

講評：東京都立多摩総合医療センター（789 床）、東京都立小児総合医療センター（561 床）2 院による複合医療施設に関するFM 事例の応募である。東京都がSPC に包括委託を行うPFI 事業で、日本の医療施設PFI では、最大の規模となる。SPC は、病院経営、医師・パラメディカルの人事など医療コア業務をのぞいて、施設管理、情報管理、病院運営サービス、医療器材管理、経営支援などのサポート業務を包括的にPFI 事業として受託している。開院以来7 年間の運営実績があり、医業経営の支援、情報管理を含む運営のBPO（ビジネスプロセスアウトソーシング）体制は、よく整備されており、医業を支援するサポートサービスとして、経営に貢献している。また、BCP 対応、CO₂ 削減などで、大きな効果をあげている。



● 優秀ファシリティマネジメント賞

グループ協働を促進するFM

— その会話から生まれる
未来とつながる —

キューピー株式会社

(東京都調布市)

大成建設株式会社
コクヨ株式会社

講評：2013 年に竣工・開設した同社の研究開発拠点、仙川キューポートの活用に関する応募である。同社のファシリティは、2016 年に渋谷本社（市場づくり）、仙川キューポート（ものづくりと新価値づくり）、中河原研修センター（人づくり）の3 機能に統合再編成された。仙川キューポートでは、4 年間の運営実績がある。同オフィスは、研究開発の拠点と同時に、19 社あるグループ会社のオフィスでもある。経営方針を受けてグループ各社が協働して商品開発に臨む場として機能しており、経営に貢献している。オフィスと研究施設を交互に積層したスタッキング、内周と外周の二重の平面計画など、施設プログラムがよくできている。運営体制は、19 社の会議体中心で、FM を担当するキューポート部スタッフは、本社的人员で、キューポートのめざす姿（＝グループ協働）の推進役や働きやすく成果の出しやすいオフィス環境づくりを担っており、グループアドレスによるワークスペースの活用などで効果を発揮している。今後必要となる、建物の計画的保全を含めたFM の統括マネジメント体制の発展・充実を期待したい。



● 特別賞

魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり事業

魚町サンロード商店街 協同組合

(福岡県北九州市小倉北区)

株式会社鳥町ストリートアライアンス
株式会社北九州家守舎
鳥町四丁目町内会
鳥町まちづくり会議推進協議会
東京美装興業株式会社

講評：北九州市の都心に近い商店街におけるまちづくりに関する応募。国家戦略特区認定、公道の商業利用、アーケード撤去とまちのリノベーション、民間まちづくり会社、道路管理まで含めたエリアマネジメントなどの手法を商店街の住民参画で実現し、運営を続けている。実績としては1年間程度、撤去したアーケードもまちづくりとしては狭い範囲にとどまるが、裏通りの商店街の暗い、不安全というイメージの払拭に成功している。まちを愛する住民の支援、北九州市など公的機関の支援、表の商店街とつなぐ役割をもつピッコロ3番街との連携など、近隣のリノベーションと併せて、まちの活性化に貢献している点を評価したい。道路の活用が対象という、FMの概念を超える応募で、特別賞となった。



● 特別賞

築100年を目指す ビンテージビル「冷泉荘」 におけるFMの取組み

吉原住宅有限会社 株式会社スペースRデザイン

(福岡県福岡市)

講評：1957年竣工の賃貸アパートであった冷泉荘のリノベーションと活用に関する応募である。改修後は、賃貸オフィスだけでなく、貸スペースを設けてアートイベントなどに活用している。原状回復なしとする契約により、アート系、自由度を好む利用者の入居を後押ししている。また、管理者が常駐し、入居者同士をネットワークし、施設活用のイベント企画などを担当し、愛情をもって活用を促している点が特色である。再生・活用のFM事例としては、なるべく手をかけず、当初の感じを維持したいという意図のようであるが、旧賃貸アパート時代の悪いイメージを取り払い、明るく、親しみやすいものへの変革は成功している。また、建て替えるのではなく、築60年におよぶ建物を活用する施策を選択して、アートやリノベーションの情報発信を行っていること、近隣のイメージ変革、まちづくりにも貢献していることを評価したい。

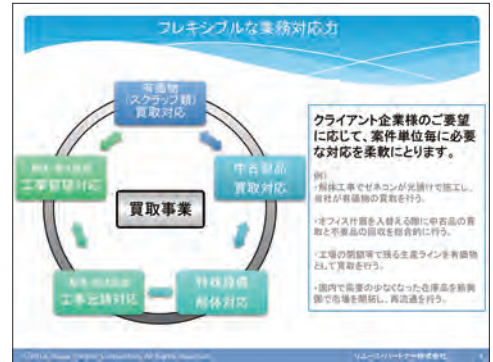


● 技術賞

原状回復研究所
— 遊休資産の活用 —

リユース・パートナー株式会社

講評：原状回復工事、建替・処分にとまなう解体工事などでは、廃棄物が多く出る。これを単に廃棄するのではなく、有価で買取して、リユース、リサイクルできるものは活用するというビジネスモデル創案・実施の応募である。原資産保有者（FM部門）側から見れば、廃棄物処分費の支出だけを見込んでいた状況が、売却益を多少なりとも入手できる利点がある。社会的には、価値のあるものは、リユース・リサイクルされることになり、資源の活用につながる。多様なリサイクル品の市場育成は、今後の「社会インフラ」の育成という日本全体の課題でもある。そのなかで、同社の事業は、FMに関連するビジネスモデルと考えられる。他社の参入など、今後のビジネスの発展につながるものと評価できる。



● 功績賞

公共施設マネジメントを
実行に移すための解説書

早稲田大学理工学研究所
公共所有不動産の経営研究
(MoRE)

講評：2017年に出版された、公共施設マネジメントにどのように向き合うかを解説した書籍に関する応募である。建築の点検や維持保全の方法論など、公共施設マネジメントのハウツー論ではない。自治体職員が取り組むための方法論として、①基本的な基礎データの収集と活用、②実行体制の構築、③マネジメントを段階的に進める必要と手法などに焦点を当てている。「公共施設マネジメントは、つまるところ、日本の将来、地方の将来をどのような姿にしたいのか、が出发点になるべき」という。公共施設についても、公共サービスのあり方をどうするかという思考を出发点にして、関係性を考え、将来のまちづくりのなかで位置付ける必要があると説く。副題のとおり、「悩める職員向け」で、準備段階からどうするか、各地にある事例からどう学ぶか、という基本的な解説がされている。公共FMに取り組む自治体職員の道案内となる出版物といえる。

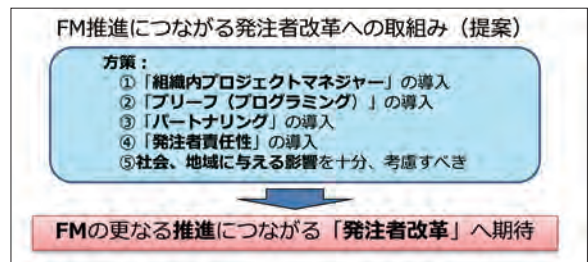


● 功績賞

FM推進につながる
発注者改革への提言
(学位論文)

日本郵政株式会社
本社移転推進室長
齋藤隆司

講評：京都大学の工学系の博士論文についての応募である。学位授与者は日本郵政でFM関連の業務に従事しており、その立場と実務経験をもとに、郵政建築における建築プロジェクトの発注者の役割の変化と課題に着目した内容となっている。その考察から建築プロジェクトにおける発注者の役割の重要性を見だし、以下のような提言にまとめている。①発注者責任制の導入、②発注者組織内のプロジェクトマネジャーの設置、③発注者の要求条件に基づくプリーフィング導入による要求の明確化、④プロジェクト参加者間の協調関係構築のためのパートナーリングの導入である。建築プロジェクトでは、ファシリティマネジャーは、ユーザーである発注者側の立場にある。発注者側の業務改革を促す本論文は、FMにもよい影響を与えるものといえる。

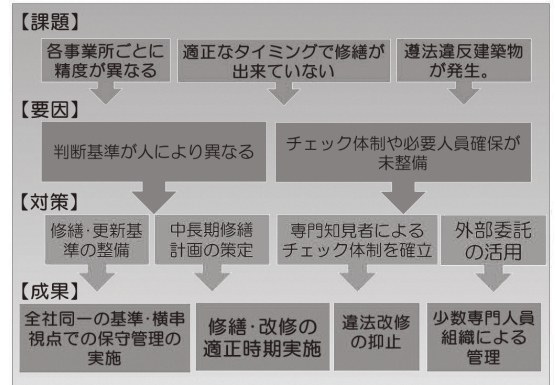


● 奨励賞

全社事業所
施設ファシリティの
統括管理活動の実践

富士ゼロックス株式会社
(神奈川県海老名市)

講評：同社の保有施設に対する計画的保全に関する応募である。2009年より取り組みを開始し、2015年から全対象施設の統括的保全に取り組める体制となった。中長期修繕計画策定、毎年の施設点検、優先度の統括的判断など、保全の統括管理体制が整備され、実行されている。経営陣の承認のもとに、保全の費用が確保され、優先度をつけて実行されている。民間企業では、既存建物の修繕費の確保がむずかしく、保全は壊れたら直すという事後保全にとどまっている例が多い。計画的な保全に対する取り組みを啓発するうえでも、好事例といえる。今後、同社の保有施設の効率化と活用と今回の計画的保全の業務の連携を期待したい。



● 奨励賞

ファシリティマネジメント
によるエンゲージメント経営
の実践

株式会社
リンクアンドモチベーション
(東京都中央区)

株式会社ディー・サイン
株式会社イトーキ

講評：傘下のグループ13社を含む本社オフィスを、6,000㎡ほどの広いワンフロアに集約し、かつ間仕切の少ない大部屋にレイアウトするワークプレイスづくりと運用に関する応募。オープンなワークプレイスはグループアドレスの運用で、約750名が入居している。コミュニケーションを活性化するという意図は、ワンフロアが巨大なので、ある程度にとどまるが、大胆な挑戦といえる。銀座の立地がよい印象を与えていることもあり、同社がビジネスとしているエンゲージメントが22%向上している。研修などに訪れる顧客からの評判もよい。ただし、移転前と比べて経費は増加している。FMの推進体制は専任ではなく、本社ではグループデザイン室が総務的な機能のなかで兼任している。移転統合化が2017年5月なので、今後のワークプレイス運用での適切な評価と改善を期待したい。



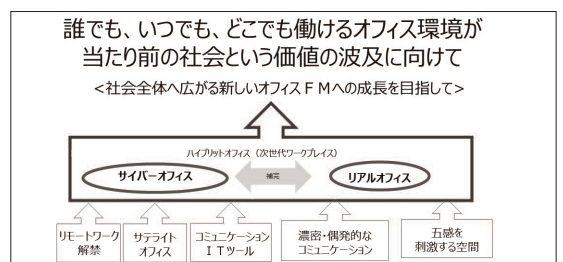
● 奨励賞

時代を先取りする
働き方変革を
推進・進化させるFM

株式会社リクルート
ホールディングス
(東京都千代田区)

株式会社コスモスモア
株式会社フロンティアコンサルティング

講評：第7回JFMA 奨励賞の受賞後、2012年以降の活動に関する応募である。主として、働き方改革への取り組みと連動したリモートワークの全社導入、コワーキングスペースの利用、全国へのフリーアドレス拡大などを行っている。「ハイブリッドオフィス化」と称する実空間とサイバー空間の併用は、欧米では一般的である。2016年からのリクルート全従業員のリモートワークは規模が大きく、グループにも拡大している点は評価できる。フィジビリティスタディ実施による検証と改善などもFMで使われる手法であるが、活用されている。全社的なリモートワークの開始から1年半の実績があり、それにとまなう本社セントラルオフィスの改革は、40階については実施済である。他の階については、今後のリモートワークの進展にとまなう新しいセントラルオフィスのあり方を示すものとなるはずで、その発展を期待したい。



● 奨励賞

新社屋による全社員の
交流力・創造力・発信力を
高める働き方改革

株式会社三技協 (神奈川県横浜市)

明豊ファシリティワークス株式会社
矢作建設工業株式会社
株式会社ウチダシステムズ
株式会社スマイルメーカー

講評：同社の50周年を機に開設したコミュニケーション棟と、従来の執務棟の活用事例に対する応募である。情報通信関連のサービス&エンジニアリング企業である同社は、10年来フリーアドレスやペーパーレス化など働き方改革を進めてきた。コミュニケーション棟「MIRAIMA」の活用は、意識改革を含めた働き方改革を加速したいという経営方針を受けたものである。ビジネスドメインがつねに変化する情報通信の経営環境において、多能工的エンジニアをめざす職員の意識改革を意図しており、発展途上ではあるが、成功している。FM担当組織の体制はないが、多能工的総務の役割とされている。

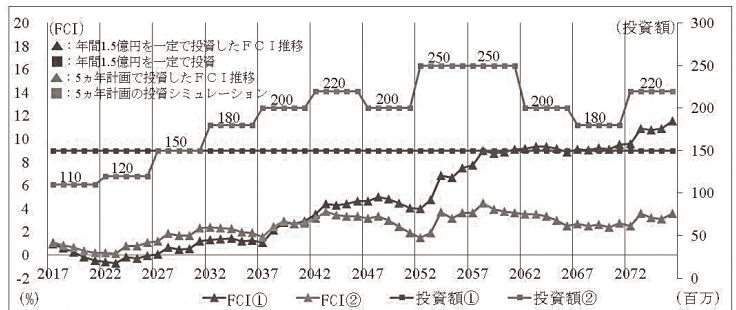


● 奨励賞

LCM支援システム
共同開発による
計画保全業務の実践と運用

阪神高速技術株式会社
かいせき屋倶楽部

講評：LCM支援システムの開発に関する応募である。システムの利用主体で、保全を担当する阪神高速技術と、システムの開発・運用を担当するシステム企業の共同応募である。60年の長期修繕計画の策定、中期5年間によるFCI算出によるシミュレーションと保全優先度のポートフォリオ分類、保全の業務プロセスの改善を含めたシステム利用環境の改善など、保全の業務効率化、改善を可能にしている。計画的な保全に関するFM専門家のコンサルティングがあり、実用的なLCMシステムが開発・運用されている。汎用性も期待できる。



講評 審査委員会委員長 北川 正恭

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略) 2017年12月20日

- 委員長 北川 正恭 (早稲田大学 名誉教授)
- 副委員長 深尾 精一 (首都大学東京 名誉教授)
- 委員 安達 功 (株式会社日経 BP 執行役員)
- 鎌田 元康 (東京大学 名誉教授)
- 川元 茂 (国土交通省大臣官房 官庁営繕部長)
- 栗田 豊滋 (経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官)
- 長澤 泰 (東京大学・工学院大学 名誉教授)
- 村田 博文 (株式会社財界研究所 代表取締役)
- 柳澤 忠 (名古屋大学・名古屋市立大学 名誉教授)
- 米倉 誠一郎 (法政大学大学院 教授・一橋大学 特任教授)
- 成田 一郎 (公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 専務理事)

● 授賞式と受賞者による発表

第12回 日本ファシリティマネジメント大会
(ファシリティマネジメントフォーラム2018)
会場：タワーホール船堀

- ・授賞式
2月22日(木) 16:10~18:00 (5階/小ホール)
- ・受賞祝賀会
2月22日(木) 18:30~20:00 (2階/瑞雲の間)
- ・講演
2月23日(金) 10:20~17:10 (2階/瑞雲の間)

FM 視点で考える これからのワークプレイス ②

まちとつながるワークプレイス



2017年は「働き方改革」が大きな話題となりました。いまや企業だけでなく、政府や地方自治体でも働き方改革が進められています。昨年10月に発行した188号では「FM視点で考えるこれからのワークプレイス」の第1弾として、「人財の力を最大化するための場づくり」を特集しました。そこでは、働き方を変えるためにワークプレイスを変えた先進的な事例をご紹介します。ワーカーにとっては、時間や空間に縛られることなく自由に自分らしく働くことでモチベーションや創造性が高まります。企業にとっては、社員1人ひとりが心や身体の健康を維持し、高いパフォーマンスを発揮することが期待できます。

今号では、「FM視点で考えるこれからのワークプレイス」の第2弾として「まちにつながるワークプレイス」をお届けします。大阪・梅田のグランフロント大阪

に開設されたヤフーのオフィスは梅田のまちを「遊ぶように働く場」ととらえています。

これまでは、フリーランスのクリエイターなど一部の人たちが利用する場だと考えられていたコワーキングスペースがオフィス街の中にも出現してきました。働き方改革が加速し、働く場がオフィスのデスクから、まちへと広がっています。これは世界的な潮流でもあるそうです。世界20カ国に200の拠点を展開するWeWorkによるコワーキングスペースがいよいよ東京にもオープンします。

まちづくりやビルの開発・運営を行う企業では、これからのコミュニティやライフスタイル、ビジネスのかたちを見据えた新たな施策を展開しています。まちに広がるワークプレイスを多様な視点から語っていただきました。



魅力あふれる梅田のまちをワークプレイスにとらえ、遊ぶように働く
ヤフー株式会社

多様な企業のニーズに対応したオフィスビルとコミュニティのかたち
野村不動産株式会社

スタートアップとの共創で渋谷のまちを革新的なビジネス誕生の拠点へ
東急不動産株式会社

まち オフィスビル ワークプレイス
日本郵政株式会社

品川シーズンテラス エリアマネジメント活動のあゆみ
NTT 都市開発株式会社

働く街を自分で選ぶ、多拠点型ワークプレイスの取り組み
三井不動産株式会社

緑に囲まれた、居心地のよい街をめざして「赤坂インターシティAIR」
新日鉄興和不動産株式会社

WeWorkが考える新しい働き方とワークプレイス
WeWork Japan

オープンコラボレーション

魅力あふれる梅田のまちを ワークプレイスにとらえ、 遊ぶように働く

ヤフー株式会社



坂口 卓

さかぐち たかし

ヤフー株式会社
コーポレートグループ
コーポレート PD 本部
オフィス最適化推進部 リージョナル
リーダー

2016年、東京都千代田区紀尾井町に本社を移転したヤフー株式会社(ヤフー)。フリーアドレスや社外の人が自由に利用できるコワーキングスペースを新設して注目を集めている。2017年10月には、上記のコンセプトを踏襲し大阪・梅田駅前に大阪グランフロントオフィスが開設された。

エンジニアの積極的な採用と増床

ヤフーの新オフィスがあるグランフロント大阪は、梅田貨物駅跡地の再開発エリア「うめきた」に2013年にオープンした複合施設です。商業施設やホテル、超高層マンションなどの多様な施設があり、駅からのアクセスがよいことも魅力です。

大阪では、大阪富国生命ビルにあるオフィスと

もに2拠点体制になります。人員が増えたことや、エンジニアの採用を大阪と福岡で積極的に進めていくことから、グランフロント大阪にオフィスを増床することになりました。大阪富国生命ビルでもリニューアル工事を進めていて、2018年2月には完成する予定です。

2つのオフィスを比較すると、グランフロント大



阪がよりオープンコラボレーションを促し、富国生命ビルではより集中して仕事ができるような設計としています。もちろん、どちらもフリーアドレス制とし、社内外の交流を促すコラボレーションスペースや会議室、セミナールームなどがあります。

2つの拠点を自由に行き来しながら、もしくはその時の気分に合わせて、集中したい時は富国生命ビル、にぎやかな中で仕事をしたい時はグランフロント大阪でというように、梅田のまち全体をワークプレイスと考え、遊ぶように働いて欲しいという思いがあります。自分らしく働けることで、モチベーションも上がりますし、心身ともに最高のコンディションでいることで、高いパフォーマンスを発揮することができます。

梅田は大阪屈指の繁華街です。2つのオフィスの間にも個性的な飲食店があるなど、さまざまな魅力があり、刺激が得られます。社外の方や学生との交流イベント「Osaka Mix Leap」なども、今後は2つのオフィスで開催することを考えています。梅田のまちに人が回遊することで、まちや地域とのつながりがより深まっていくのではないかと思います。

PLAY というコンセプト

大阪グランフロントオフィスには、大阪開発本部というエンジニア主体の部門が中心に働いており、311席を備えています。東京本社と同様、フリーアドレス制を導入して、コラボレーションスペースを設置しています。外に出れば、ビルやまちにさまざまなレストランやカフェがありますから、あえて社員食堂はつくっていません。来客用会議室は5室、社内会議室も5室つくりました。東京本社も含め、当社では約60名に1人の割合で会議室を設置しています。セミナールームは20名用が2室あり、可動間仕切りをはずしてコラボレーションスペースと連結して使えば100名くらいのイベントもできます。

大阪グランフロントオフィスのコンセプトは「PLAY」です。先ほど、お話したように梅田界隈で遊ぶように働くことがテーマにあります。デザインは海や水辺をイメージして明るいブルーやイエローを使っています。来客会議室は、「SURF」や「FISHING」など、マリンスポーツの名称にして、内装もそれぞれのテーマに合わせた設えです。



2



3



4

- ① 大阪グランフロントオフィスのMINAMOと呼ばれるコラボレーションスペース（ドア奥のスペース）
- ② レセプションエリア
- ③ 水辺のリゾートをイメージしたMINAMOは、さまざまな使い方ができる
- ④ 間仕切りをはずせば100人を収容できるイベントも実施可能

コラボレーションやリフレッシュのためのスペース「MINAMO」は、波や水辺に人が集まり、さまざまなことが生まれていく雰囲気をイメージしています。キッチンカウンターのあるカフェやライブラリー、さまざまなデザインのイスやテーブルを配し、落ち着いた雰囲気でありながら、気分やシーンに応じた使い方ができるようになっています。

人事制度とファシリティの両輪

人事制度として、月5回までどこで働いてもよいという「どこでもオフィス」があります。そのため、2拠点でのフリーアドレスも定着しやすいといえます。気分やコンディションに合わせて働く場所を選べるので業務効率が上がったという声を聞きます。また、「どこでもオフィス」はワークライフバランスにも効果が高いという結果も出ています。たとえば通勤時間は数十分でも、身支度などの時間も入ると1時間くらいかかってしまいます。特に子育て中の人から、朝の貴重な時間を有効に使えると好評です。帰省時には混雑を避けて1日早く帰り、金曜日は実家で仕事をするというような使い方をしている社員もいます。

社内のコミュニケーションでは、週に1回、上長と部下が約30分対話する「1on1 ミーティング」があります。フリーアドレスと「1on1 ミーティング」はセットです。それがないと成立しないということです。「1on1 ミーティング」は2012年から続けていますが、部下の目標達成と成長を支援し、上長と部下の信頼関係が生まれて、仕事もスムーズに進みます。

またWebカメラで常に他のオフィスとつながっている部門もあり、テレビ会議も頻繁に行われています。オフィスが離れていてもIoTの活用でカバーしていますので、業務に支障はありません。

情報技術で人々と社会の課題を解決

ヤフーは、東京本社を含めて全国に13カ所の拠点があります。白馬のようなベースと呼ばれる小さな拠点もあります。美瑛では廃校になった小学校を活用し、いろいろな企業のみなさんと地域課題解決のためのアイデアを出す合宿などを行っています。

大阪と福岡ではエンジニアを積極的に採用していく方針ですので、東京本社、大阪に続き、福岡でも事業



所を増床しました。2017年はオフィス構築の案件が多かった年でした。それほど採用に力を入れているといえます。

ヤフーは「課題解決エンジン」をミッションに掲げ、情報技術で人々や社会の課題を解決することをめざしています。そしてヤフーが課題解決エンジンとして実現したい世界を表すビジョンが、「UPDATE JAPAN」です。情報技術で人々の生活と社会を一步前へ進めることを、ヤフーでは「UPDATE」と呼んでいます。そのビジョンのもと、日本各地の課題を解決するためのサービスに取り組んでいます。地方創生についても各地からお話をいただき、2017年は、北九州市で150万人が参加する夏祭りに協賛させていただきました。サイクリングイベント「ツール・ド・東北」も河北新報社さんと一緒に設立から参画しています。

経営と連動したオフィス構築

東日本大震災後、東北の復興のために2012年に宮城県石巻市に「ヤフー石巻復興ベース」をオープンしました。ここでは、年齢や職業、立場の異なる地域のさまざまな方が集まり、「復興デパート

(現：東北エールマーケット)」や「ツール・ド・東北」が始まりました。

そのプロセスは私たちにとっても、多くの気づきがありました。社内外のコラボレーションの大切さを実感し、そういった背景もあり、本社のオープンコラボレーションスペース「LODGE(ロッジ)」が誕生したのです。

私は、元々は外部のPMとして金融機関を中心とした移転プロジェクトやファシリティ構築を担当し、前職のIT企業からは社内PMとして海外進出にともなう現地オフィスの構築や現地総務部門の立ち上げを行ってきました。ヤフーでは、企業のミッションやビジョンに直結したオフィス構築や運営がスピーディに求められています。

当社は2016年に設立20周年を迎えました。ヤフーが20年先も、100年先も、皆さんに必要とされる企業であり続けるためには、情報技術を使ったサービスを提供して、新たな価値を創造していくことが必要です。今後も社員のさまざまな働き方を支え、社員の個性や才能を活かすためにオフィスの最適化に取り組んでいきたいと考えています。 ◀



- 5 オフィスのコンセプトは「PLAY」。テーマカラーはブルーとイエロー
- 6 本社や他の拠点とテレビ会議が頻繁に開催される
- 7 周囲を気にせず、電話会議もできるスペース
- 8 執務スペースは、不規則にデスクを配置し、均一性をなくし、人の交流を促す
- 9 思い思いの姿勢で仕事ができる
- 10 靴を脱いでリラックスできる窓辺のスペース
- 11 来客会議室もテーマは水辺や海

コミュニティの醸成

多様な企業のニーズに 対応したオフィスビルと コミュニティのかたち

野村不動産株式会社

賀来 高志

かく たかし

野村不動産株式会社
代表取締役専務執行役員

PROUDシリーズをはじめとしたマンション、オフィスビル、物流施設からホテルまで幅広い分野を手掛ける野村不動産。ビジネスや価値観が多様になり、働き方や暮らし方が変わっていくなかで、これからのオフィスや住まいはどのような方向に向かうのだろうか。代表取締役専務執行役員の賀来高志さんにうかがった。

企業と地域をつなぐ横浜ビジネスパーク

野村不動産グループでは「あしたを、つなぐ」という企業理念を掲げています。当社ではマンションからオフィス、物流施設、商業施設やホテルまで幅広い分野の事業を行っていますが、すべての事業に「つなぐ」というキーワードがあり、「つなぐ」というコンセプトは当社のDNAだといえます。

横浜市保土ヶ谷区の横浜ビジネスパーク(YBP)は1989年に開業した大規模複合施設です。約7.1haの広大な敷地と自然や人の生活が感じられる開放的で緑豊かな環境が評価され、現在も入居率が下がりにません。開業当初から、時代に先駆けてテナント企業

のみなさんと一緒に夏祭りを開催したり、2008年からは横浜国立大学や関係者の方々にご協力をいただきながら「ホテルがすむ街づくり展」を開催しています。これらの活動を継続したことで、YBPでは企業間、さらに企業と地域のコミュニティが醸成されています。特にヨーロッパ系の企業の方々からは、自然環境やコミュニティなど、自国と近い環境で働けると好評です。そういう意味ではまちにつながるというコンセプトに近いものがあります。計画当時は都市が郊外に広がるという意味からバックオフィスと名付けましたが、ダブルハビテーションのように、オフィスも多様な環境が求められるようになり、時代が追いついてきた



のかなと思うようになりました。

ベンチャー企業の成長を支援する横浜市と協定を結び、始めたのが「YBP Next Stage Office」です。ビジネスが軌道に乗り、広いオフィスに移転したいという起業家を支援するために、通常は1年分の敷金を半年分にし、家具什器も設置し、事務所移転にかかる初期費用を軽減できるようにしています。2016年9月の開始以来、すぐに埋まってしまい、現在、拡張しているところです。

ワーカーが集う「ハマラボ!!! 浜松町研究所」

コワーキングスペースでいえば、グループ会社のNREG 東芝不動産が所有している「浜松町ビルディング」で「ハマラボ!!!」というラウンジを開設しています。テナント企業のみなさんが仕事や休憩など多目的に利用できるコラボレーションのためのスペースです。試食会や講演会などテナント企業と一緒にイベントを開催しています。

浜松町ビルディングを含めた芝浦一丁目エリアを国家戦略特別区域の特定事業として、JR 東日本と共同で、約10年かけて大規模複合施設を段階的につくっていく計画です。働き方が大きく変わっていく中でオフィスはどうあるべきかという議論をしているところです。

プロジェクトに先駆け、日の出埠頭を人が集い

にぎわう水辺空間にするために、東京都港湾局と一緒に小型船ターミナルを新設することになりました。芝浦一丁目計画のプロモーションの意味もありますが、エリアのオフィスワーカー、地域の方、旅行者が接点を持てるコミュニティ空間をつくる計画です。東京の都心のこんな近くに海があることを、みなさん知らないのです。自然の中で考えることで生産性が上がるといわれていますが、意外と東京は身近な自然が活用されていません。そういう問題意識があって、芝浦で海という自然を感じていただけたらと考えています。水辺空間の魅力を引き出すための水運についても協議をしています。近隣にはマンションもたくさんありますので、子どもと一緒に船で移動できれば楽しいですね。

テナント企業のためのウォーミングパーティ

2008年からシリーズ展開している「PMO(プレミアム・ミッドサイズ・オフィス)」というブランドがあります。コンセプトとしては中規模サイズでありながら、大規模ビルと同等の機能を持つ高品質なオフィスビルです。ベンチャー企業や地方の老舗企業から、1フロア100坪くらいを自社だけで使えるグレード感のあるビルを探している、というご要望に応えたものです。1階にコンビニを入れると事業性は高いのですが、そうはせず、テナント



①② 横浜市保土ヶ谷区にある横浜ビジネスパーク。中央のペリーニの丘を取り囲むように3つのタワー棟、低層棟が配置されている。緑豊かな環境で外資系企業からも人気が高い



③④⑤ 2017年7月、浜松町ビルディングに開設されたオフィステナント専用のコミュニティラウンジ「ハマラボ!!!-浜松町研究所-」

企業が使えるラウンジにしています。すべての企業が入居した時点で開催するウォーミングパーティーが好評です。企業同士の顔合わせや交流の場を設けることでビル内のコミュニティ形成や異業種交流がイノベーションのきっかけになることを目的にしています。30棟になりましたので、ビアパーティなど、各地のPMOのテナント企業を集めたイベントも開催しています。これはマンションで最初にハウスウォーミングパーティを実施した当社ならではの試みだといえます。

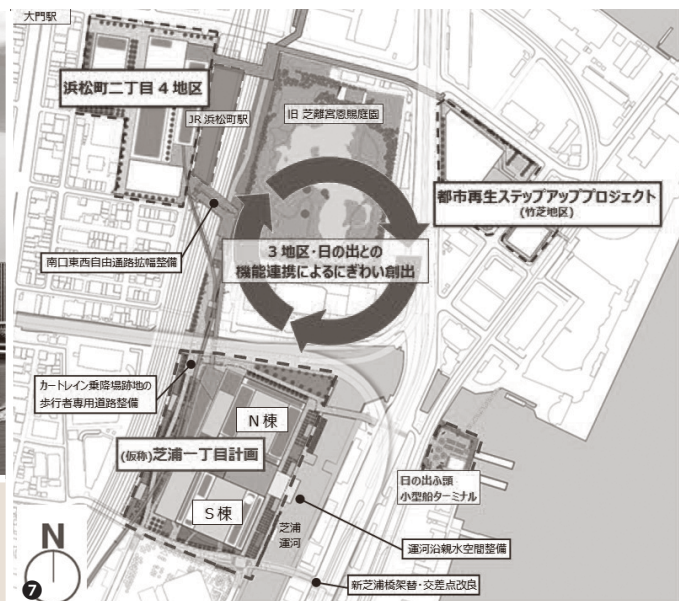
マンションの「PROUD」シリーズには、間取りや仕様を選べる「オーダーメイドマンション」があります。大量生産は効率が良いのですが、どうしても画一的な間取りになってしまいます。そこで当社では20年ほど前から、オーダーメイドという制度を採用してきました。業界からは大きな挑戦だといわれましたが、今では「カスタマイズは野村」だといわれるようになりました。いろいろなご要望がありますが、それを厭わず、行ってきたことが私たちの誇りです。創業以来、製造・販売・管理の一貫体制を確立してきたことも強みになっています。お客様との接点で得られた気づきを盛り込みながら、デベロッパーとしてはいち早く品質管理マニュアルを整備しています。それがオフィス事業でも生かされ、テナント企業や地域の方と積極的にコミュニケーション

をとることにつながっているのかもしれませんが。

人はコミュニティを求めている

住宅では、もともとコミュニティを重視してきました。社外取締役でもある日本女子大学教授の篠原聡子さんと10年ほど前から、当社の分譲マンションのコミュニティのあり方に関するフィールドサーベイを行っています。それをベースにデザインガイドラインを策定しています。マンションに住む方は近所付き合いを求めていると考えていましたが、調査をしてみると、今よりは人とコミュニケーションをとりたいという方が多いのです。人はコミュニティを求めているのです。その確信のもとに住宅やオフィスでいろいろな施策を行っています。こういった考え方が社内でも共有され、設計やデザインにつながっています。

船橋市と連携したスマートシェアタウン構想によるまちづくり「ふなばし森のシティ」でもコミュニティデザインの手法を取り入れています。クラブハウスやコモンスペースを設けるとともに住民主体のコミュニティのベースをつくりました。住民のみなさんは自立的です。2015年からは「森のシティ自治会」を中心に公園清掃を行い、市からの委託費を自治会の活動資金に充てています。このまちの出生率は平均よりも約2倍と高く、自治体からも注目を集めています。安心して子育てができる環境ということもあります。



⑥ ⑦ 「芝浦一丁目計画」。4haを超える土地に、約10年の期間をかけてオフィス・ホテル・住宅・商業施設などの大規模複合施設が段階的に整備される。設計は横文彦氏

さらに世代を超えて快適に暮らすことのできるまちとして、2017年には自立型のシニアレジデンス「オウカス」もオープンしました。テクノロジーとコミュニティの融合が評価され、フランス政府からフランス国外では初のエコカルティエ認証(環境配慮型地区認証)が授与されました。

京大総長でゴリラの研究をされている山極壽一さんのお話を引用すると、家族と共同体は相反するものですが、ゴリラは家族しか持っておらず、チンパンジーは共同体しか持っていないそうです。それを両立できるのは人間だけだそうです。その理由は人間特有の子育てや人間が住宅などの建造物をつくったことのように。昔から住宅には家族だけの隠されるべきエリアと、隣人とのコミュニケーションを考慮した場所がありました。それが今はマンションだけでなく一般の住宅でも、非常に閉じた構えになっています。これは人間性の喪失につながるのではないかと山極先生は警告されています。当社でも、プライベートを重視するマンションにもコミュニケーションスペースをつくるようになりました。

横浜市日吉区や小金井市でも大規模な開発を行っています。住宅街の中にワークプレイスを設けるという構想があります。いろいろな方が交流でき、サテライトオフィスとして、テレワークや在宅勤務ができるようなスペースをつくらうというものです。

オープンノベーションの場「ARUMON」

当社自らも働き方改革に取り組んでいます。YBPの中に野村不動産のサテライトオフィスをつくり、テレワークの試行をしており、私も何度か利用しています。

新宿野村ビルの中には、グループ企業の社員が自由に使える「ARUMON(アルモン)」があります。これは「NOMURA」を逆さに読んだネーミングですが、野村不動産グループの常識をひっくり返すような新しいアイデアが生まれる場所になることを願ってつけられました。デベロップメントからサービスマネジメントまでグループ企業の事業は多岐にわたります。ある意味では異業種のようなものですから、異なる人たちが集まり一緒に何かをするのは良いことだと思います。今までのように机に縛られて仕事をするのではなく、シェアオフィスのような空間で仕事することに社員も関心を持っています。自分の働きたい環境を自由に選べることもこれからは大事になるでしょう。今後はビルで働みなさんが使えるようなスペースも考えています。

こういうコミュニティがあるからここに住みたい、ここで働きたいとお客さまに評価されてきました。われわれは地域や建物の資産価値を維持し、向上させることが使命です。そこにいる価値をわれわれがご提供して、結果的にファシリティやまちの価値が高まるのが大切です。住宅にもオフィスにもコミュニティが求められているのを改めて感じています。



8「PMO(プレミアム・ミッドサイズ・オフィス)」のウォーミングパーティ 9 PMO外観 10スマートシェアタウン構想によるまちづくり「ふなばし森のシティ」
11 オウカス船橋 12 13 新宿野村ビルにあるグループ企業のシェアオフィス「ARUMON(アルモン)」

スタートアップとの共創

スタートアップとの共創で渋谷のまちを 革新的なビジネス誕生の拠点へ

東急不動産株式会社



小澤 広倫

おざわ ひろのり

東急不動産株式会社 都市事業ユニット
渋谷プロジェクト推進本部 渋谷プロジェクト推進第二部
事業企画グループ グループリーダー

伊藤 秀俊

いとう ひでとし

東急不動産株式会社
都市事業ユニット 事業戦略部
まちづくり共創グループ グループリーダー

東急不動産は2017年11月、東京・渋谷でスタートアップと共創する「SHIBUYAスタートアップ100」プロジェクトを開始した。その中心となるのが渋谷駅近くにオープンした「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」。国内外の起業家(スタートアップ)とそれを支援する企業が集い、新たなビジネスやサービスの創出をめざす。

スタートアップと企業がともに成長する場

— この施設の特徴について教えてください。

伊藤 「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産(以下PnP 渋谷)」は、スタートアップ企業とパートナー企業の方が同じ場所に集い、新しい世界を共創する場です。さまざまなカルチャーやビジ

ネスを生み出してきた渋谷のコミュニティに少しでも貢献できるような施設をめざしています。

シリコンバレーを本拠地とするPlug and Play社(以下PnP 社)がアクセラレートプログラムを運営し、当社グループが施設を運営しております。プログラム参加者以外にもイノベーションを求める



企業やスタートアップは施設を有償で利用することができ、渋谷に集うさまざまな方々が交わることでさらに新しい価値が生まれることを狙っています。プログラムを運営するPnP社は世界12カ国25拠点に進出し優れたプラットフォームや2006年設立以来800社以上への投資実績を誇る世界有数のアクセラレーターです。このプログラムではシリコンバレーを拠点とした世界各地へのグローバルネットワークと、アクセラレートプログラムに参加する多数の企業とのパートナーシップを最大限活用しています。

イノベーションを求めるパートナー企業とスタートアップの方々が集う中にアクセラレーターであるPnP社が新規事業を起こしたい企業と成長したい企業をマッチングさせながら、三位一体で成長していくことで新たなビジネス共創が生まれます。現在、パートナー企業として10社が参画しており、当社もパートナー企業の1社ですが、当社のようにアクセラレートのノウハウがない企業でもイノベーションを起こすための具体的な助言を受けられることもメリットです。

2017年11月からスタートした3カ月のアクセラレートプログラム「Batch 0」ではフィンテック、インシュアテック、IoTの3分野で進められており、21社のスタートアップが選抜されプログラムに参加しています。このうち14社がシリコンバレーをはじめとす

る海外を拠点とし、日本への進出をめざす企業も多く集います。2月に募集開始する見込みのBatch 1では分野を増やしていくと聞いています。将来的には日本の基幹産業を支える分野をここPnP渋谷で網羅できることを期待しています。

ハイテク産業の聖地、 シリコンバレーとの架け橋に

伊藤 Batch 0で最優秀賞を受賞したスタートアップは、PnPシリコンバレー本社でのピッチやプログラムに招待されますが、これらを足がかりにPnP渋谷がシリコンバレーに向けての架け橋となることをめざしています。日本のスタートアップの方がシリコンバレーへの進出をめざし渋谷で活躍する。また、パートナー企業にとってはシリコンバレーに拠点を設けることなく渋谷で世界とつながることができる。PnP社はアジアにも複数拠点を有していますので、今後はアジアとの強いつながりも渋谷で実現できることを期待しています。

11月下旬に開催されたお披露目会には、スタートアップ企業の方々に加え、渋谷界隈でご活躍されるベンチャーキャピタルの皆様にもお越しいただきました。渋谷で従前から活躍されている方々とも、当施設を基点に交流を深めていきたいですね。コミュニティがあってこそその場づくりなので、渋谷のスタートアップコミュニティが大きくなっていく



- ① 渋谷区道玄坂にできた「Plug and Play Shibuya powered by 東急不動産」は、スタートアップ企業とパートナー企業が同じ場所に集い、新しい世界を共創する場
- ② 白を基調とした開放感ある共用ラウンジ「シェアワークプレイス」
- ③ キッチンを備えた「コミュニティスペース」

とに少しでも貢献できればと願っています。

それから日本各地と渋谷を結ぶということも積極的に進めていきたいと考えています。大阪の方々にも当施設をご利用いただいております。今後もイベントなどで大阪とコラボしたいですねと話しています。また全国各地には代替わりで業態転換や新事業・新分野に進出する、第二創業の企業さんがたくさんいらっしゃいます。そうした方々との交流を深め、渋谷と日本各地の情報を掛け合わせてイノベーション創出をめざしたり、日本各地の皆様が東京へ進出する際のお手伝いなどで当施設が貢献していきたいと考えています。陸王のような物語が渋谷を基点に生まれていくこともひとつの夢です。

広域渋谷圏の魅力とまちの生態系

一 渋谷駅周辺では大規模再開発が進められていますが、スタートアップとの共創もまちづくりの一環ですか。

小澤 渋谷におけるイノベーション創出は新しいまちづくりのテーマです。渋谷にはもともと働くというポテンシャルがありましたが、ある一定の規模になると渋谷にはオフィスを構えづらいといった課題がありました。2018年秋にオープンする「渋谷ストリーム」にはグーグル日本法人が入居されます。私たちが今めざしているのは、お客さまとの一蓮托生ともいえるトータルパッケージです。渋谷でスタートアップした企業が成長して、渋谷を拠点に

グローバルに活躍できるように、さまざまなサービスを提供していきます。スタートアップの成長を支援することで渋谷も私たち自身も成長できます。垣根を越えて、さまざまな企業が交わりながら発展していくことができる、それが渋谷ならではのまちの生態系だと認識しています。多様性が入り混じった街のひとつの要素にスタートアップがあり、それぞれが主役になれる街なのだと思います。

ファイヤー通りにある築48年のオフィスビルをリノベーションし、2017年7月に「ASIA BUILDING」を開業しました。ここはスタートアップ企業が入居しやすい体制を整えています。共用のカフェやキッチン、ラウンジを備えコミュニケーションの仕掛けや、リーズナブルな費用で借りられることも魅力です。そういった施設を渋谷の街に複層してつくっています。スタートアップ企業の成長は早く、ASIA BUILDINGに入っている方々はすぐに事業を拡大されるでしょう。その際に次のステージの物件をご案内できるようなローテーションができていけばいいと思っています。

伊藤 渋谷には多くのIT企業が集積しています。一方丸の内には多くのフィンテック企業や金融系企業が集まっています。たとえば丸の内と渋谷で連携し、渋谷のテックと丸の内のフィンでフィンテック、秋葉原のものづくりと渋谷のテックでもものづくり



④ ガラスの間仕切りのある会議室
⑤ ⑥ パートナー企業が使う「サービスオフィス」は、パーティションのみで扉はない。50席のブースは、機能的なデスク、チェア、キャビネットを備えている

テックなど、そうした都内各所や日本各地との掛け算でイノベーションを生んでいくことにも貢献したいです。まずは12月14日に開催したフィンテック協会さんとのコラボイベントで一步を踏み出しました。

また、当社では、CiP 協議会さんと竹芝で一緒に、デジタル×コンテンツ産業の発展にも取り組んでいます。渋谷で生まれたテクノロジーを竹芝で実証実験するなどいろいろなエリアと渋谷のつながりを創りたいと考えています。

小澤 渋谷を中心に、青山、表参道、恵比寿、代官山までを含める地域を「広域渋谷圏」と位置付け、まちづくりを推進しています。渋谷の魅力はいろいろなカルチャーやライフシーンがあることです。現在、渋谷駅周辺で着手中の再開発はすべて複合型ビルです。旧東急プラザ渋谷跡地を含むエリアに建つビルは商業施設とオフィスですし、桜丘口再開発も、オフィスだけでなく住宅やサービスアパートメントとの複合です。渋谷の魅力は街の中で見つけたニーズを仕事に起こして、すぐに反応を見られるというダイレクトさ。渋谷の情報や動きがビジネスのヒントになると幅広い企業の方に評価されているのだと思います。ライフワークバランスが変わりつつあり、これまでよりも自由でイノベティブな働き方が今後、さまざまな形で提案されていくことでしょう。渋谷でオフィスを探されている企業の方は、そういうところに着眼されています。

働き方の未来とシティプライド

—これからの働き方やオフィスはどうなるのでしょうか。

小澤 ホームワークやリモートワークが目立っていますが、オフィスでのワークスタイルがなくなるわけではありません。オケージョンに沿って働き方の選択肢が増えているのです。フェイスtoフェイスのコミュニケーションは大切ですので、そのためには顔を合わせて話ができる場所が求められますし、発表や展示のためのカンファレンス機能も必要です。一方でもっと自分の時間を自由に使いたいという方はモバイルワーカーとして、よりホームに近づいていくでしょう。

オフィスや商業施設、住まいを提供している立場として、インフラ（場）のスペックだけを追求していれば良いという時代ではありません。渋谷の街の魅力やテクノロジーを媒介に、人や街をつなぎ、連携しながらともに成長していくことが不可欠です。

お客様のニーズが多様になってきています。そのニーズも総務の方だけではなく、従業員の満足度を高めるために自由度の高い設計などに着眼点が及ぶようになってきています。海外のオフィスを見ると各社の色がはっきりしています。従業員に自社のブランドを知ってもらいたい、あるいは、どういう働き方をして欲しいかが、そのままオフィスの形に現れています。日本のオフィスはこれまで機能が優先されてきましたが、ベンチャー企業を中心にオフィスの使い方も多様になっています。私たち自身がアンテナを張って、お客様のニーズに沿っていくことが一番重要なことだと思います。スタートアップ企業との共創で得たことを社内やグループで共有し、新しいオフィスの形をご提案していきます。

伊藤 働き方の将来を考えるにあたり歴史をひもとくと、昔は多くの人が生まれた故郷で育ち働き、先祖代々の土地を守ってきました。その頃は今でいう「シェアリングエコノミー」の考え方が生き方に根付いていました。それが東京一極集中で一旦は少なくなり、今また復活してきているように感じます。テックを媒体とした多種多様なプラットフォームをベースに、人と人がブロックチェーンのように有機的なつながりを持てるようになり、各人のリソースをシェアしながらさまざまな場所でさまざまな仕事が可能なのです。でも、きっと新しい発想や新しいプロジェクトはリアルに人と人がぶつかり合って生まれるものだと感じます。コミュニティが存在する渋谷にリアルな場づくりをし、さらに渋谷が発展するサイクルに貢献し、それぞれの長所を生かす多様性と掛け合わせ新しいものが生まれる。その繰り返しによって渋谷は集う人々がシティプライドを持てる街に成長していく。そんな未来を共創していきます。

まちとビルの回遊性

まち
オフィスビル
ワークプレイス

日本郵政株式会社

似内 志朗
にたないしろう

日本郵政株式会社 不動産企画部部長
認定ファシリティマネジャー、一級建築士



日本郵政では、全国主要都市にある中央郵便局一帯を次々と再開発し、オフィス、商業施設、文化施設などの複合施設で、都市に新たなにぎわいや交流を生み出している。オフィスビルやワークプレイスについて、どのように考えているのだろうか。

まち・オフィスビル・ワークプレイス

2007年の民営化から日本郵政グループは不動産事業をスタートし10年になる。後発の不動産事業者として重視してきたのは、ユーザー指向の空間提供である。エンドユーザーが求めるワークプレイスとは、オフィスビルとは何か、ユーザーやファシリティマネジャーの声をもとに商品企画を進めてき

た。たとえば、オフィス空間の形状・機能、光・熱環境のユーザー自身によるコントロール、ソフト面を含むオフィスサポート機能・空間の提供などである。また、長期的・持続的事業の基盤として重視してきたのは、安全・環境・多様性への対応などとともに、地域（エリア）への貢献である。これは日本郵政グループが拠って立つ、地域との密接なかかわりを基盤と



したトータル生活サポート企業としてのアイデンティティでもある。

本号のテーマである「ワークプレイスとまちとのつながり」は重要な視点である。オフィスはまちの喧騒と切り離された独立した空間でもあるが、一方、オフィスで働くエンドユーザーは、生身の人間の一連の体験として、オフィスとまちの間を、通勤・食事・社外での打ち合わせ・仕事後の買い物や遊びなどで、行ったり来たりする。さらに、オープンイノベーションの時代、ワークプレイスとまちの関係は一層近いものとなる。

ワークプレイスとまちとのつながりは、

- ①まちとその中に立つオフィスビル
- ②オフィスビルとテナント(ワークプレイス)

これらをいかに有機的につなぐかは、大きな命題でもある。いくつかの開発プロジェクトの事例を紹介したい。

まちの要素を取り込む まちとの回遊性を高める

まちとオフィスビルをつなぐことで回遊性を高め、ビルにまちを取り込む試みについて紹介したい。

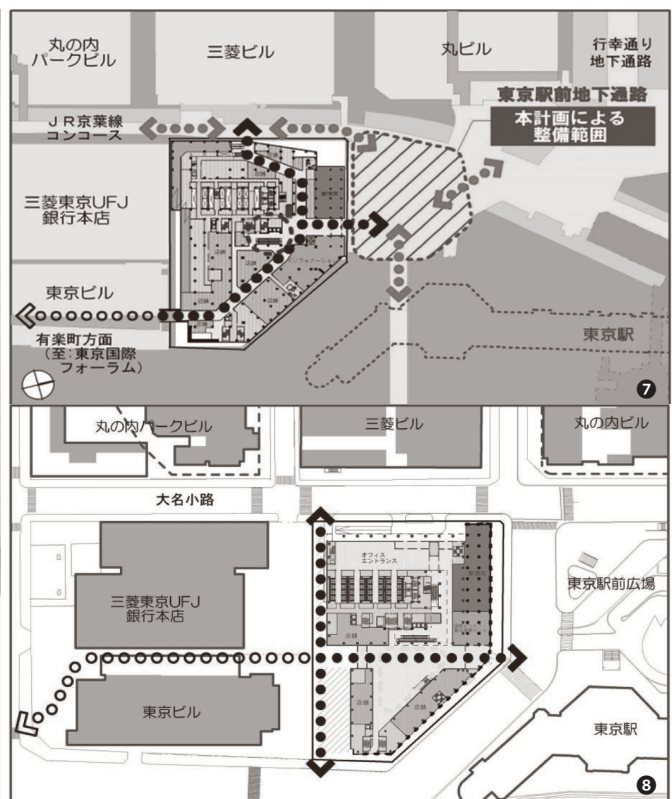
JPタワー名古屋(2015竣工)の開発では、駅との間の隣地であるJR東海によるプロジェクトと一体に計画し、駅から直結する南北につながる幅員7~8mの歩行者通路を2階レベルに設けた。この通路は、駅とバスターミナル(本開発と同時に整備)を結ぶ交通結節機能に加え、通路に面したアトリウムとともに、来訪者の待ち合わせ、イベントスペース・帰宅困難者の一時待機場所等、さまざまな活用方法を有する、街の重要なインフラを形成している。

旧博多郵便局敷地を含むKITTE博多、JRJP博多ビル(JR九州との共同事業)の開発(2015-16開業)においても、九州新幹線全線開通(2011.3)を機に、敷地を含む一体のエリア(博多駅南西街区)に、安全・安心な歩行者空間の確保、交通結節機能の強化を行うことを取り決めた。開発に当たっては、博多駅から2つのビルを結ぶ2階デッキ、地下道を配置、また今後開発が想定される博多駅南西街区への歩行者の回遊性を高めるために、貫通通路を設けている。

東京丸の内に立つJPタワー(2012竣工)では、丸の内では大丸有地区(大手町・丸の内・有楽町)



- ① JPタワー名古屋 全景
- ② JPタワー名古屋 アトリウム
- ③ JPタワー名古屋 貫通通路
- ④ KITTE博多 全景
- ⑤ KITTE博多 貫通通路
- ⑥ JPタワー 低層部外観
- ⑦ JPタワー 歩行者ネットワーク 地階
- ⑧ JPタワー 歩行者ネットワーク 1階



のまちづくりガイドラインと地区計画に従い、歩行者ネットワークをつくった。中心となるのはイベントスペースとしても人気のKITTE アトリウムであるが、地上レベルでは、JR 東京駅からアトリウムを抜け有楽町駅方向へ抜けるルートなど、地下レベルでは東京駅・丸ビル方面からの地下空間を掘削することで地下歩行者専用道をつくり、JR 東京駅地下コンコース、東京ビルディングの既存通路と京葉線コンコースにつなげることで、新たな地下歩行者ネットワークを形成し、本開発を機に東京駅丸の内口南側エリアの歩行者回遊性を格段に高めた。

また、歩行者のパブリックな動線の中心であることに加え、保存した旧東京中央郵便局と新しいタワーとの間の空間にある巨大なアトリウムでは、クリスマス時期には巨大なクリスマスツリーが出現するWHITE KITTE など、年間を通じてさまざまなイベントが行われている。また、鉄道ファンの聖地ともいわれる保存建物の屋上庭園は、東京駅前広場を見渡せる人気のビューポイントとなっている。アトリウムや屋上庭園のような、まちのアクティビティがビ

ルの中に入り込むことで、まちとビルの境界がなくなっているのである。

このように、シームレスなまちとビルの歩行者の回遊性を高め、オフィスワーカーを中心とする一続きの都市空間の体験として演出することで、「①まちとその中に立つオフィスビル」のつながりをつくることにより、そこを訪れ働く人たちに、有機的で生き生きとしたワークライフを提供することができるのだと思う。

オフィスサービスをシェアする

大型のオフィスビルにはさまざまなテナントが入っているが、通常あまり相互の交流はない。JP タワー、JP タワー名古屋ではオフィステナントのための共用の便利施設を提供している。ここではJP タワー名古屋の13階に設けたオフィスサービスフロア「SEASON」を紹介したい。

本開発ではプロジェクト初期段階からオフィス仲介会社や主要テナントのファシリティマネジャーへのヒアリングから、とりわけ支店・営業所などの小規模テナントの多い地方都市に建つオフィスビルの特性として、共用会議室、職域食堂に代表される



- ⑨ JPタワーと駅前広場
- ⑩ JPタワー WHITE KITTE
- ⑪ ⑫ JPタワー名古屋
オフィスサービスフロア「SEASON」
- ⑬ ⑭ JPタワー名古屋 運営事例
- ⑮ JPタワー 屋上庭園「KITTEガーデン」
- ⑯ JPタワーの屋上庭園はビュースポットとして多くの人が訪れる
- ⑰ JPタワー 夕景(遠景)



ファシリティ及びファシリティサービスのシェアに対する要望が強く、オフィスのワンフロアを思い切ってオフィスサービスフロアとすることとした。会議室・食堂などのハード面ばかりでなく、ファシリティサービスのコンシェルジュを設け、印刷物手配、宿泊手配、飲食店案内、通訳・翻訳サービス、人材派遣・人材紹介サービス、タクシー・レンタカー手配などを行っている。

また、「SEASON」では、ワイン講座、ビジネスマナー講座などの、入居テナントのワーカーのためのイベントを行っており好評だ。参加者からは「ビルの方との交流がもてるというのはJPタワーに入っている会社で良かった」、「同じビル内の方と交流することができ、とても有意義だった」などの声が多く、単なるテナントへのサポート以上の価値づけができることを期待している。前述の「②オフィスビルとその中のテナントのワークプレイス」のつながり創出に貢献できると考えている。

まちとつながる

ICTの発達、仕事に対する意識変革などによる

「いつでもどこでも」のワークスタイルの時代に、オフィスビルの存在価値とは何なのか。積極的な意味合いとして、オフィスビルや都市の開発の価値が問われているのだと思う。

リチャード・フロリダが著書『新クリエイティブ資本論』で指摘しているように、企業や人は魅力的な都市へと集まり、集積が集積を呼び、高い知的生産性や創造性を産む人材や組織が集まる。活気のある魅力的な街は人や企業を引き寄せ、魅力的な人や企業が新たに人や企業を惹きつける。そうした繁栄のスパイラルアップが求められている。街の中でのワークプレイスは、それがオフィスビルであれ、シェアスペースであれ、カフェであれ、まちとつながっている。

「人が資本」の時代において、生身の人間の体験としてのワークプレイス・オフィスビル・まちの環境のあるべき姿、それらの有機的なつながりについて考え、実践していきたい。



エリアマネジメント

品川シーズンテラス エリアマネジメント活動の あゆみ

NTT 都市開発株式会社

渡辺 宏紀

わたなべ ひろき

NTT 都市開発株式会社
商業事業部
品川シーズンテラス総合管理事務所
担当課長代理



品川港南エリアに誕生したワンフロア1,500坪のオフィス、ショップ&レストラン、カンファレンス・ホールから構成されている品川シーズンテラス。3.5haの広大な緑地を活用し、オフィスで働く人や近隣の人を巻き込んだエリアマネジメントが行われている。

家族で楽しめるハロウィンイベントの開催

2017年10月28日、小雨。品川シーズンテラスの飲食ゾーンでは、仮装した子どもたちとご家族のパレードが行われていた。屋外のイベント広場で行う予定だったパレードは、雨のため館内での実施となってしまったが、参加の皆さんは本当に楽しそう。子どもたちには『アナと雪の女王』のアナや『ミニオンズ』のミニオン、お母さんにはブルゾンちえみが人気。撮影役のお父さんも交えての行列が続く。飲食ゾーンを抜けて、イベント広場へ続くアプローチで集合写真。そこには、雨に負けない笑顔が溢れていた。(①)

天気が心配された「品川ハロウィン(通称シナハロ)」だったが、雨天時の対応を計画段階から決めていたことにより、こうして無事終了した。

この「シナハロ」は品川シーズンテラスが展開している「エリアマネジメント(以下、エリマネ)」の一つとして、2015年の開業以来続けているものである。若者が主体の他エリアのハロウィンとは違う、子どもたちとその家族が楽しめるハロウィンをやりたいという地域住民の声がその始まり。皆さんが仕事や家事の合間を縫って集まり、企画から実施までを運営。品川シーズンテラスはその全面的なバックアップを行い、費用の負担や会場の提供、企画に関するサジェスチョ

ン等を行っている。

ここで、品川シーズンテラスについて簡単に触れておきたい。この品川シーズンテラスは、NTT 都市開発(以下、NTTUD)、大成建設、ヒューリック、東京都市開発の民間事業者4社と東京都による立体都市計画を活用した官民大規模開発事業によるオフィス・商業の複合ビルである。東京都の水処理施設の上に人工地盤を構築し、ビルと一体的に整備された広大な緑地(イベント広場)が魅力の一つとなっており、その空間を活かした上記のようなエリマネイベントも数多く実施されている。(②)



品川港南エリアのめざすべきイメージ 「新品川スタイル」

では、「エリマネ」とは一体何を指すのであろうか。国土交通省のガイドラインによると「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるために、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組みのことで、快適で魅力に富む環境創出や、街並みの形成、資産価値の保全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝統・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれる」とある。一読するだけでは、具体的にどんな活動なのか分からないこの「エリマネ」を何故始めるに至ったのか。話は2014年に遡る。

当時実施された、東京都下水道局の水再処理施設の上部を利用した事業へのコンペ要件として、このエリマネが含まれていた。事業主体となった私たちは開業の2015年春までに、具体的な内容を詰めていかなければならない。専門のプロジェクトチームが立ち上げられた。

当時のメンバーでまちづくりを専門とする岡本（ビル事業本部 法人営業部主査：所属・役職は当時）はいう。

「エリマネは概念としては分かっていたものの、具体的にどんなことを行っていくのかは、まったくの手探りでした。そこで具体案を作る前に、まずはNTTUDとして今の品川のまちの良いところ、改善すべきところを深く理解しながら、品川を将来的にどんなまちにしていきたいのか、という長期的な目標を立てることにしました」。

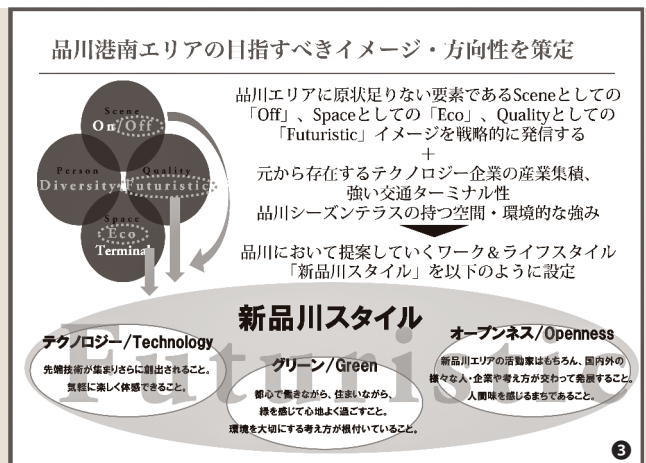
そこで実施したのは、品川港南エリアのめざすべきイメージ・方向性を考えるために、まず現状を分析することだった。

すると、次のようなイメージが浮かび上がった。
①以前から存在するテクノロジー企業の集積、②品川駅、将来開業するリニア新駅、羽田空港に近いなどに象徴される強い交通ターミナル性、③品川シーズンテラスの持つ空間（緑地広場）・環境的な強み、④オンはあってもオフの楽しみに乏しい。

「こうした強みを活かしながら、欠けているオフのイメージを補完できるような将来的なイメージを『新品川スタイル』と名付け、テクノロジー、グリーン、オープンネスを3つのキーワードとして策定しました」。(③)

「テクノロジー」は、先端技術が集まり、さらに創出されること。それを気軽に体験できること。「グリーン」は、都心に働きながら、住まいながら、緑を感じて心地良く過ごすこと。環境を大切にしている考え方が根付いていること。「オープンネス」は、新品川エリアはもちろん、国内外のさまざまな人や企業や考え方が交わって発展すること。

「次いで、約20年後の2025年には、この3つをキーワードとして品川独自の魅力と他エリアとの競争力を向上させて街としての資産価値を上げること、オリジナリティのある新しい品川港南エリアになる『シビックプライド』を形成すること。そして、その活動の中心をNTTUDが担うことで、NTTグループの地域プレゼンスを向上させることを長期的な



- ① 仮装した子どもたちが参加した「品川ハロウィン」のパレード
- ② イベント広場側から見た品川シーズンテラス
- ③ 新品川スタイル3つのキーワード

目的とし、そこから逆算して中期、短期へと落とし込んで考えました」。(④)

● 短期的な展望 / 2015 ~ 2017 年

- ・ 個性的なエリマネ活動を NTTUD が主体となってやっている、という認知度を向上させる
- ・ 「グリーン」「テクノロジー」「オープンネス」の関連イベントが活発に行われているというイメージを広める
- ・ 品川港南エリア在住の企業とともに、まちづくりをする機運を高める

● 中期的な展望 / 2020年: オリンピック、新駅暫定開業

- ・ NTTUD (品川シーズンテラス) が主体となってエリマネ活動を推進しており、その実績も良好であるというイメージを確立させる
- ・ 「グリーン」「テクノロジー」「オープンネス」というイメージを確立させる

● 長期的な展望 / 2025 年

- ・ エリア内の戦略的再開発
 - ・ 都心でありながら人間味・人情味を感じられるまちをめざす
- こうして方向性は決まった。次は、「それをどうやって実現するのか」という課題である。当時、社内に専門家はいなかったの、コンペにより協力会社を募り、六本木や日本橋エリアでエリマネ実績が豊富なクオル社をパートナーに選んだ。

まず考えたのは、短期的展望 (2015 ~ 2017 年) の時期を基盤確立期として3つの段階に分け、「エリマネ3カ年計画」を立てることであった。

<2015年：立上期>

まずは、品川シーズンテラスという場所を知ってもらうことを目的とし、地域関係者とのネットワークづくりを進め、活動のコンセプト、内容の認知を図る期間とした。そのためには、①ネットワーキング、②新たな切り口のイベント、③人や企業の集う場づくり、という3つを柱とした。

<2016年：形成期>

集客・認知の拡大を目的とし、ネットワーク構築、イベントの地域シンボル化、拡散と集客を目的とした情報発信、という3つを柱とした。

<2017年：確立期>

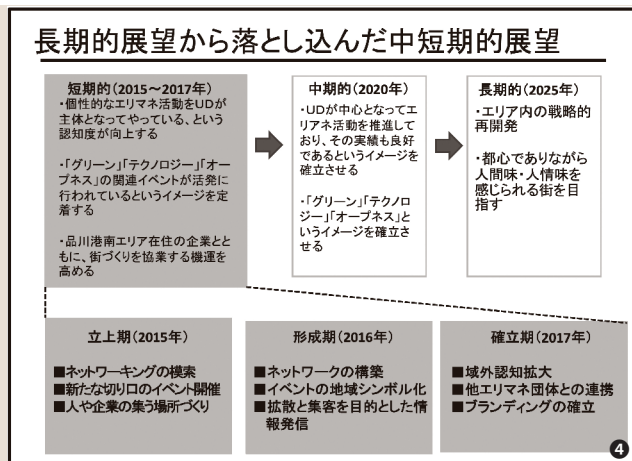
活動エリアの拡大、品川シーズンテラスの存在感を高めることを目的とし、他エリマネ団体等との連携、ワーカーやエリア外からの来場者の集客、品川シーズンテラスのブランド向上、という3つを柱とした。

これに基づいて初年度(2015年度)の計画が固まった。(⑤)

住民、ワーカー、企業に喜ばれる活動を継続

当時の品川シーズンテラスの商業部門の責任者である村田(商業事業本部担当課長: 所属・役職は当時)はいう。

「個人的には未知な分野で不安だらけでしたが、社内外のメンバーが綿密に計画を立てて始まったエリマネだったこともあり、ネットワーキングの構築や新規



2015年度エリアマネジメント活動計画

「グリーン」「テクノロジー」「オープンネス」をキーワードに据え、年間を通じて様々なイベントを実施。品川の新しいイメージを発信する。

	2015年度											
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
グリーン												
テクノロジー												
オープンネス												

④ 長期戦略から落とし込んだ中短期戦略
 ⑤ 2015年度エリアマネジメント活動計画
 ⑥ 品川シーズンテラスのインタラクティブイルミネーション

参加者をリピータへと結びつけるサイクルの形成によるこのエリアに対するイメージの向上、延べ2万人を超える集客があるなど、大きな成果が上がりました」。

この村田の後を2016年夏から引き継いだのが内山（商業事業本部担当課長：現在）である。この年の12月に実施したイルミネーションは、体験型にすることで評判を呼び、「第5回イルミネーションアワード」に入賞するなど大好評を博した。翌1月に実施した「やきいもテラス」では1週間のイベント期間中に来場者が3万人を超えるなど、大きな成果を上げている。また、今年度には一般社団法人国土政策研究会が主催する「まちなか広場賞」で、民間事業者4社とともに「特別賞」を受賞した。

着任以降を振り返って内山はいう。

「エリマネ活動の当初から情報発信は重要な戦略でしたが、昨年後半からはネットやテレビへの露出が大幅に増えたことで、来場者が増えるという好循環が起きています。もちろん、単に来場者が増えればよいというものでもありません。お客様が増えれば満足しただけなくなる可能性も増えます。人が多過ぎて楽しめなかったといったようなネガティブな印象を持たれてしまえば、短期的にも長期的にも大きなマイナスです。計画段階から来場者多数の場合のシミュレーションや、雨天時の対応等をきちんと立てることで、ご満足していただけるようなイベントとなるようにしています」。

それでもいろんな問題は発生するという。

「来場者多数のことや、悪天候だけでなく、たとえばイベント時の搬出入や騒音対策等の問題もあります。エリマネ活動はこれを担当している商業部門だけでできるものではありません。搬出入ルートに当たる芝浦中央公園様や、ビル全体の管理を行っている品川シーズンテラスビルマネジメントの皆さん、オフィステナント様を担当している弊社他部門の協力や、オフィステナント様のご理解もあって、こうした問題を一つひとつクリアできたものと感謝しています」。

では、今後の活動についてはどんな計画を立てているのだろう。

「今年度は3カ年計画の最終年度に当たります。これまでの活動をベースに、新たなフェーズとなる2018年度の活動方針に5つの柱を立てました。①近隣エリマネ団体との連携強化、②地域住民・企業・行政との連携強化、③地域サークル活動の支援、④SNSを主としたメディアを通じた継続した情報発信、⑤公共スペースの活用の5つです。それぞれの柱をバラバラに考えるのではなく、たとえば⑤の公共スペースの活用のためには、①や②とのネットワーク強化を行うことが重要となる、といったように有機的に重なり合っています。将来的には地域企業や団体を巻き込んだ社団法人化もめざしたいとも考えています」。

その先へ広がる将来的な展望はどのようなものだろうか。

「エリマネの長期的な目的は品川港南エリアの資産価値の向上と、弊社のこのエリアにおけるプレゼンス向上にあります。そのためには、このエリアに住まう人たち、このまちで働くワーカーの皆さん、そしてここを拠点とする多くの企業に喜んでいただける活動を続けることが最も重要です。その結果として目標を達成することができるように、その順番を忘れることなく地道に活動していきたいですね」。

折しも、12月1日からは品川シーズンテラスでイルミネーションが始まっている。広大なイベント広場には光の海が広がり、観客の手の動きによって光の波がさまざまに動く度に歓声が上がります。それは、品川シーズンテラスから始まったエリマネが、着実にまちへと広がっていく象徴のようにも見えた。(6)



6

法人向けシェアオフィス

働く街を自分で選ぶ、 多拠点型ワークプレイスの 取り組み

三井不動産株式会社

村上 弘

むらかみ ひろし

三井不動産株式会社
ビルディング本部法人営業統括一部
法人営業推進グループ長



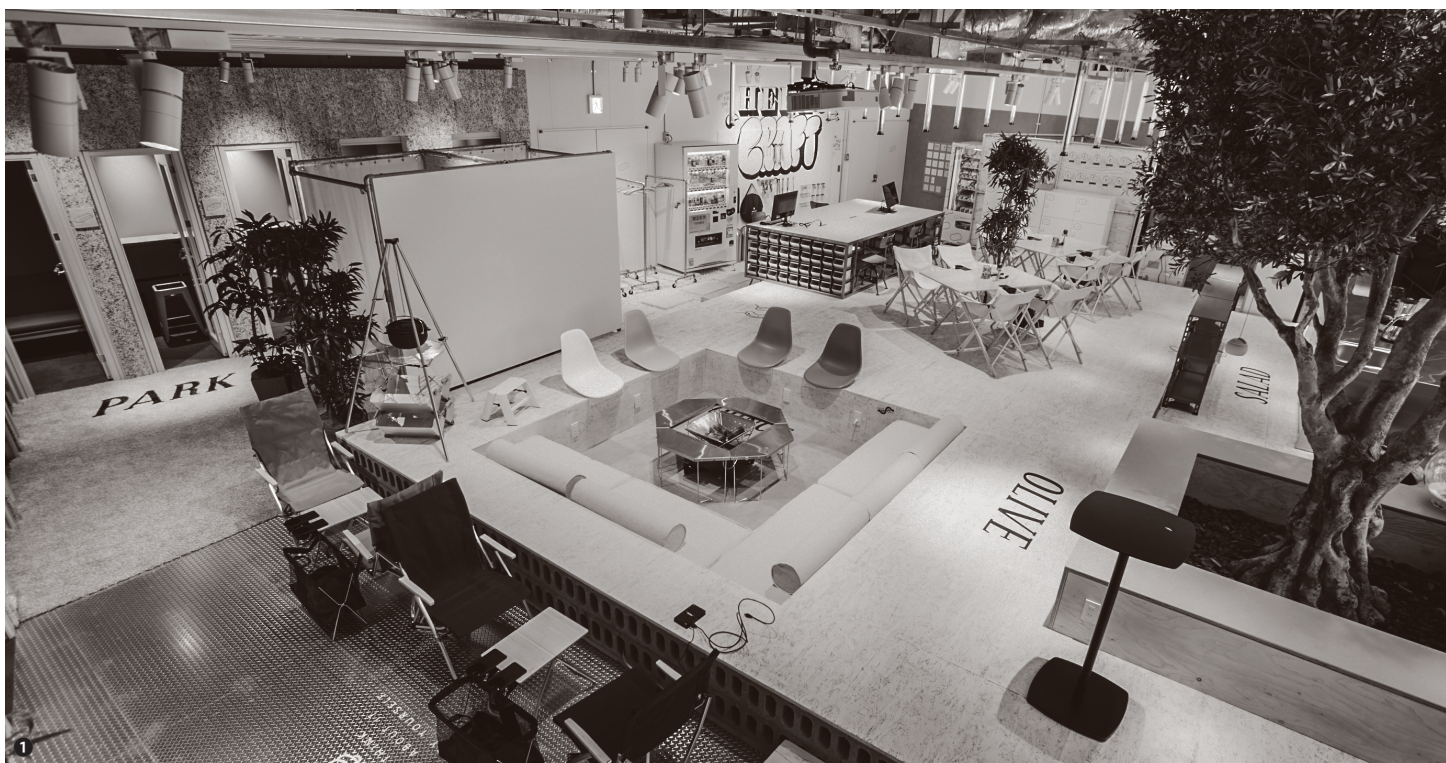
WORKSTYLING プロジェクトは、「その先のオフィスへ」を掲げる三井不動産が新しい働き方の実現に貢献するために立ち上げたプロジェクト。ワークスペースのさまざまな課題に対応する「法人向け多拠点シェアオフィス WORKSTYLING」を通じ、働く場に関する新たなソリューションを提供し、2017 年度グッドデザイン賞を受賞した。

BPR で業務の無駄を縮減し、 効率化する

WORKSTYLING（ワークスタリング）は、三井不動産が2017年4月に開始した"法人向け多拠点型シェアオフィス"プロジェクトです。高齢社会や労働人口減少が進む中、企業は生産性の向上や多様な人材の活用（ダイバーシティ&インクルージョン）が求められ、一方で企業ワーカーは長時間労働の是正が課題となる

中、効率的かつクリエイティブな仕事がかつこれまで以上に求められています。こうした社会背景において、ワークスペースのさまざまな課題に対応し、働く場に関する新たなソリューションを提供することで、新しい働き方の実現に貢献することをめざしています。

このサービスの最大の特長は、「今日は、どこに出社しよう。」というキャッチフレーズが表現している通り、「多拠点に展開するシェアオフィスをどこでも自由



に使えるようになる」という点です。2017年12月末現在、開設済の拠点は首都圏に18カ所、地方大都市に6カ所の計24カ所。今年度中に30拠点の開設を予定しています。WORKSTYLINGと契約した企業のワーカーは、そのすべてを自由に使えるようになります。通勤ラッシュを避け、朝は自宅の近くで働く。子育て中の社員が保育園の近くで働く。営業職スタッフが、客先訪問の間に一度帰社するのではなく最寄りのWORKSTYLINGを利用する、出張先のいわば「支店」として利用する、など、さまざまな利用シーンで会員企業とワーカーの利便性や生産性をサポートします。

さらに、一つひとつの拠点はそれぞれ個性豊かなデザインコンセプトを持っています。自分の感性にフィットした拠点を選んだり、あるいはその日の業務内容や気分によって使い分けたりすることで、利用者の創造性を引き出します。また、拠点はいずれもビジネスの要衝であるターミナル駅付近に立地。通勤や移動にかかる時間を圧縮します。

勤怠管理システムやセキュリティ対策も

料金体系は従量課金システムを採用。従来のコワーキングスペースは「1席あたりの月額」という

モデルが多かったのですが、使っていない時間にも固定的に料金が発生し、社員数が多い法人にとってはとても割高なものになってしまいます。よく使う部署、そうでない部署等の間での不公平感も出るかもしれません。そこでWORKSTYLINGでは「1人あたりの利用10分につき300円」とし、かつ、スマートフォンを活用したチェックイン・チェックアウトにより、厳密に利用いただいた分のみ料金が発生するかたちとなっています。

働き方改革、生産性向上のためにコワーキングスペースやシェアオフィスを活用しようというとき、企業にとって問題となるのが、勤怠管理とセキュリティです。たとえばカフェなどで仕事や電話をしている方を見かけて、「あの人、話が全部聞こえているけど大丈夫かな」と思った経験をお持ちの方も多いと思います。その点においてもWORKSTYLINGはしっかりとした対策を施しています。

まず、先ほど触れたチェックイン・チェックアウトのシステムが、勤怠管理システムとしても機能します。管理部門の方は、専用の管理ページで、社員の誰がいつ、どれくらい利用したかを把握することができます。つまり、利用者は「出社せずに



2



3

- ① 法人向け多拠点型シェアオフィス「WORKSTYLING」。都心のオフィス街を中心に千葉県柏市など首都圏に約20カ所を展開
- ② 新しい情報に出合うインプットフィールド
- ③ 受付にはコンシェルジュが常駐

働く」のではなく「WORKSTYLING に出社する」ということが可能になります。

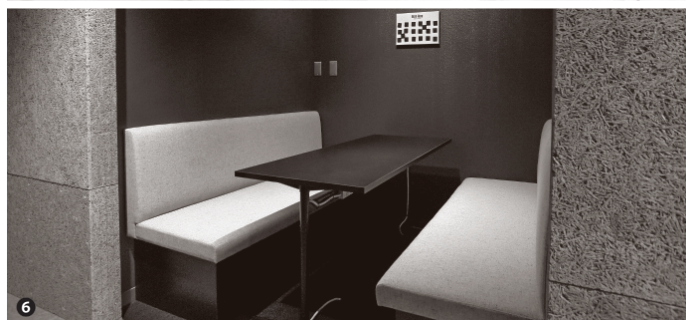
セキュリティ面においても多くの対策を実施しています。まず、<人のセキュリティ>の面では、「法人契約のみ」「システムによるリアルタイムでの在室者の把握」「コンシェルジュの常駐による人の目管理、忘れ物対策」「セキュリティカメラの設置」。そして<情報のセキュリティ>においては、「ハイレベルのWi-Fi 暗号化通信」「サウンドマスキングシステムによる話し声の漏洩抑制」「個室・会議室・電話ブースの完備」「SSL 暗号化を用いたプリント環境」「溶解処理による、シュレッダー以上に徹底した不要書類処分」「ディスプレイの覗き見防止対策」「離席時にお荷物の上にかけるカバーの貸し出し」「専用機器による盗聴監視」と、さまざまなシーンを想定し、徹底した対策を心がけています。

セミナーやイベントなど多様なコンテンツ

もちろん、業務をサポートするファシリティも充実。文具やガジェット類の無料貸し出しはもちろん、USB コンセントから靴磨き機に至るまで、ワーカーの日常を細部でも支えます。

一般的なオフィスではなかなか行き届かせるのが難しい、リフレッシュ、レクリエーションのための設備もご用意しています。話題の雑誌や書籍の配架、無料のコーヒーやお菓子などを揃えたカフェコーナー、わずかな時間に気分転換をするためのグッズから、専門業者とタイアップしたマッサージサービス(一部拠点、有料)まで。さらに一部拠点には「チェンジルーム」を設置しました。この「チェンジルーム」は、各種化粧グッズや鏡台、ソファやデスクをご用意した個室で、身だしなみを整えるだけではなく、気持ちも「チェンジ」するための、特に女性にお薦めの設備です。

日々忙しいワーカーにとっては、情報や知見のインプットに時間を割くのはなかなか難しく、つい後回しになりがちです。そこでWORKSTYLINGでは主要拠点でセミナーやイベントを開催。たとえば経営コンサルタントによる会計セミナー、「パラレルワーク」を学ぶイベント、人事部門の方の交流会、異業種の方と触れ合う「カジュアルトーク」、睡眠不足を解消する方法を学ぶセミナーなど、会員企業とのタイアップも含め、日々多様なコンテンツをご提供しています。



④ ⑤ ⑥ ⑦ 働き方や用途に応じて使い分けができるワーキングスペース
⑧ 掘りごたつ式の和室のある場所も
⑨ TV会議設備のある会議室

また、現在多くの企業で会議室不足が見受けられます。効率的なオフィス床の運用を考えると、会議室が不足気味になるのは必然的ともいえるかもしれません。少し不安だとは思いながらも近くのカフェで社内外の打ち合わせをしてしまった、というご経験をお持ちの方も多いと思います。そこでWORKSTYLINGは「使いたい分だけすぐに使える会議室」としての機能も併せ持つ施設としました。これまでの貸し会議室は概ね3時間単位で前日までの入金、という形態が主流でしたが、WORKSTYLINGは手元のスマートフォンのアプリから10分単位で予約が可能です。ご利用金額は月締めでまとめて会社へご請求。急な会議でもその場で予約してすぐにお使いいただけます。

企業のワーカーが自由に働ける環境をつくる

4月の開設より8カ月ほどが経ち、働き方改革に熱心な多くの企業様のご支持をいただき、稼働中の各施設とも、すでに多くのワーカーで賑わっています。"多拠点型シェアオフィス"とは、企業のオフィスを増やし、増えたオフィスからワーカーが働く場所を選べるようになるサービスだと捉え

ることができます。ワーカーは自分のスケジュールや都合に合わせてその時々には最適なオフィスを選び、業務の効率化やオンタイムからオフタイムへのシームレスな移行などに役立てることができるのです。働く場所が自由になったことで、ワーカーが街を横断して働く姿が、すでに現実のものとなっているのです。

WORKSTYLINGプロジェクトは、日本社会全体の課題である「働き方改革」に向けて日本の不動産ビジネスのリーディングカンパニーである三井不動産による回答と考えています。三井不動産としては、ノマドワーカーや、フリーランスのクリエイターといった自分の裁量で働き方を決められる方ではなく、一般企業で働く、普通の人々が自由に働ける社会環境をつくる必要があると考えています。外出の多い営業スタッフや、子育てしながら働きたいお母さん社員など、あらゆる普通の人々の暮らしに寄り添いながら、その人らしさを最大限に活かした働き方を実現できる仕組みとして、このプロジェクトをデザインしています。このプロジェクトを通じて、日本に、普通の人のための働き方改革が実現することを願っています。



都市再開発

緑に囲まれた、居心地のよい 街をめざして

—赤坂インターシティAIR—

新日鉄興和不動産株式会社



杉山 康隆

すぎやま やすたか

新日鉄興和不動産株式会社
ビル事業本部 営業第二部 営業第四グループリーダー

東京都港区赤坂に2017年9月にオープンした「赤坂インターシティAIR」は、都心にありながら、緑化率50%以上の広大な緑地に囲まれた超高層複合ビル。国際性・多様性に富んだ都市再生拠点として、「誰もが住みやすく、働きやすく、居心地のよい街」をどのように実現したのか。ビルの詳細とともにご寄稿いただいた。

国際色豊かな赤坂エリアの 新たなランドマーク

どこにどのようなオフィスを構えるのか。事業戦略上、オフィス移転はコストではなく投資と捉える風潮になりつつあります。昨今の経営課題の上位には、人材の確保や健康経営など従業員に焦点を当てた項目があげられています。ICT 技術の進展、働き方改革、生産労働人口の減少等人材や働き方が多様化するなか、いかに優秀な人材を確保するかを考える

上でオフィスの選定は重要な要素となっています。

赤坂インターシティAIR の開発を行うにあたり、オフィスワーカーの1人ひとりが働きたい環境であるか。長時間を過ごす職場こそ居心地よく過ごせる場所であるべきとの思想が根底にあります。この思想に基づき「働く人・住む人・訪れる人全てが快適に過ごせる街」を開発コンセプトに掲げました。

赤坂インターシティAIR は、東京メトロ溜池山王駅に直結する地上38階／地下3階、高さ約200mで



延床面積約17万m²の規模で、オフィスを主用途とした商業、コンファレンス(会議施設)、医療施設、託児施設、住宅からなる複合施設です。都内有数の職住近接エリアの特徴を持ち、各国大使館や外資系企業が集積する国際色豊かな赤坂エリアにおいて、この開発を機に後述の緑に囲まれた憩いとにぎわいの街に生まれ変わりました。

災害時にもビジネスを止めない 強いビルをめざす

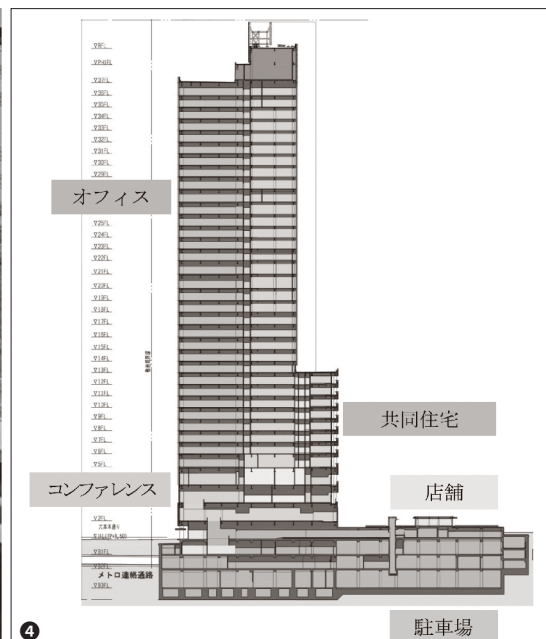
開発コンセプトである「働く人・住む人・訪れる人全てが快適に過ごせる街」の本質にあるのは、「ビジネスにおけるONとOFFの融合」と「地域のポテンシャルや開発の特徴を活かしたオフィスワーカー／ビジネスサポート施設の導入」です。

ビジネスにおけるONとは、安心・安全・快適な執務環境を整えるためのオフィスビルの設備仕様です。赤坂インターシティAIRでは、オフィスワーカーが安心して働ける高い耐震性能と、万一の災害時にもビジネスを止めずに入居企業のBCPをサポートする設備、先導的省CO₂ビルとしての各種省エネ／省CO₂設備を備えています。

溜池は軟弱地盤のイメージがありますが、本建物は江戸川層と呼ばれる強固な支持地盤への直接基礎を主構造とする、従来の超高層建築の耐震基準の1.5倍の耐震性能(安全率)を確保しています。長周期地震動や長時間の地震に対して極めて大きな制振効果を発揮する世界初となる制振システム「3層にまたがって配置した同調粘性マスダンパー」を採用しました。

災害時にもビジネスを止めない強いビルをめざし、入居テナントの事業継続を前提とした安心・安全対策を確保しています。高規格な「デュアルフューエル型非常用発電機」を採用。中圧ガスとオイルと燃料を二重化し、停電時でも最大200時間維持可能な非常用電力を確保(OA電源[45VA/m²])が可能です。その他、断水時にも約7日間トイレの利用が可能で、テナント用防災備蓄倉庫をオフィス各階に設置。テナント用非常用発電機のスペースも確保しています。

環境面では、奥行き20m前後と間口10.8mのワイドスパンでレイアウト効率に優れた約780坪のオフィス基準階の貸室を設え、外皮には縦ルーバーによる日射遮蔽や自然換気が可能な窓の機構等、建築上の工夫をしています。加えて、中温冷水利用の空調システムなど多くのハイスペックな省エネ設備を設置してい



① 南西側外観全景
② コンファレンス エントランスラウンジ
③ オフィスラウンジ
④ 建物構成図

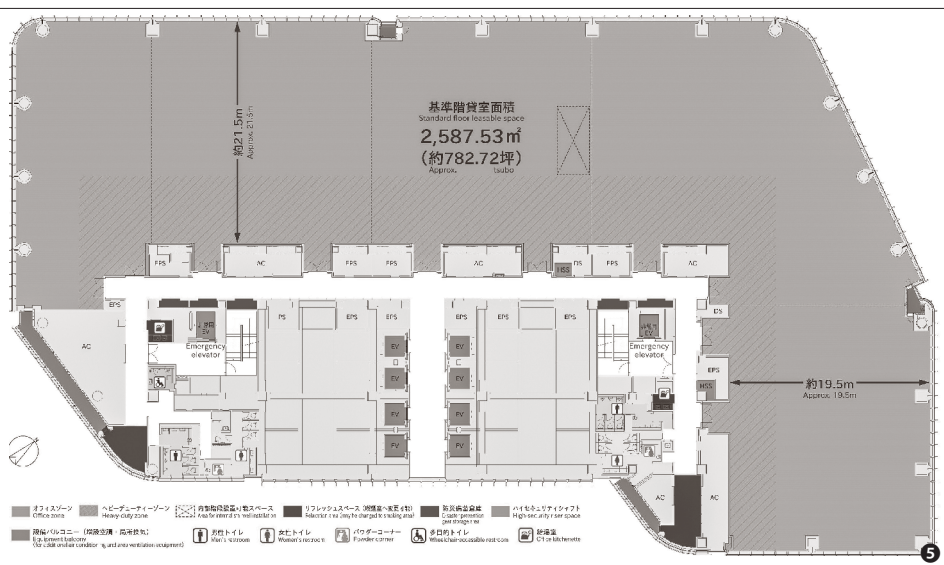
ます。熱源に関しては建物内に高効率のコジェネレーションシステムを導入するとともに、近隣街区の既存の地域冷暖房施設のサブプラント(第3プラント)として施設を新設し、プラント間で蒸気・冷水を融通し合い、エネルギーの面的利用を促進しています。

景勝地の歴史を受け継ぎ、 水景や緑豊かな散策路を整備

ビジネスにおけるOFFとは、オフィスワーカーがリフレッシュできる環境の整備、デイリーニーズを満たす施設の充実、オフィスワーカーのみならず地域住民や訪れる人も含めた憩いの場としての緑地の整備をさします。オフィスワーカーにとって、1日の大半を過ごすオフィス環境こそ、居心地のよい空間であるべきです。ちょっとしたリフレッシュできるスペースやサービス等で快適になれば、一人ひとりの生産性もあがります。オフィスのアメニティ性を高める仕掛けとして、オフィス基準階にはパウダーコーナーを備えた女性トレイや、心地よいリフレッシュスペースなど自然光を取り入れた開放的で快適な共用スペースを設置しています。オフィス用エレベーターが発着する2階には、広大な緑地を見渡せる開放的なラウンジや、

緑地へつながるテラスも設けています。これらの緑を感じる共用スペースでは、オフィスワーカーがカジュアルミーティングで使用したり、1人集中して業務を行ったり、コーヒーを飲みながらリフレッシュしたり、開発者の狙い通りの使用をされています。

本施設の最大の特徴は建物と緑地の配置計画にあります。建物が敷地の中心にあってその周囲に細長い通路状の緑を配するのではなく、建物の六本木通り沿いに寄せる大胆な配棟により、中央部にはまとまった広い緑地を整備して緑化率50%以上、5,000m²超の緑を実現しています。江戸の昔、武家屋敷街の生活用水の水源であった「溜池」は、かつては景勝地であり庶民の憩いの場でもありました。本施設ではこうした歴史を受け継ぎ、緑地には水景や散策路など場所ごとに赴きの異なる計画とし、四季折々が感じられるよう200種類の樹種、計700本の樹木を植えています。植栽の剪定は最小限として、自然の里山のような緑をめざしました。また、六本木通り沿いの地下鉄出口を起点に、虎ノ門方面へと続く3列植栽の街路樹空間を整備しました。地域にも開かれた緑を提供することで、訪れる人にとっても快適な街づくりを試みました。実際、完成後のテラスやベンチには人々が自らの居場所を見つけ、寛



いだり、談笑したり、敷地内のフリーWi-Fiを活用して外で仕事したり、思い思いに過ごしています。

オフィスワーカーにとって 居心地のよい環境を用意する

本建物の地下1階から5階には、オフィスワーカーや入居企業を多面的にサポートする施設を完備しています。緑地や街路樹に面した低層店舗などには緑あふれる環境の中で飲食を楽しめるレストラン・カフェが、デイリーニーズを満たす飲食・物販店舗が軒を連ねています。さらに、虎の門病院関連のバイリンガルの人間ドック（健康管理センター・画像診断センター）とクリニックを誘致しました。人間ドックは近接街区に位置する虎の門病院本院との地理的な特性を生かし、病気の早期発見・診断・治療が一体化した予防医学の観点から、本院との診療連携が期待されます。一般内科から耳鼻咽喉科、皮膚科をはじめ10科目の診療を行うクリニックはオフィスワーカーの日々の健康管理をサポートします。また、職場の近くに子どもを連れてきたいオフィスワーカーのニーズに応え、バイリンガルの託児施設を設置しました。医療施設や託児施設が建物内にあることで移動時間の短縮につながり、日々忙

しいオフィスワーカーにとって有益だと考えています。

快適な学びの環境にフォーカスした欧米のエッセンスを取り入れた国際水準のコンファレンス施設「赤坂インターシティコンファレンス」は、ビジネス特化型の専門施設です。既存の会議施設にはないホテルライクなラグジュアリーな共用空間と、貸会議室とは一線を画す専門施設ならではの設備とサービスを提供します。大切なビジネスパートナーを招待する株主総会、会社説明会、レセプションパーティなど、多様なビジネスコミュニケーションの場として活用できます。

オフィスビルづくりで大事にしたことは、ビルの賃貸業として単に執務空間を貸し出すのではなく、オフィスワーカーにとって居心地の良い環境を用意することで一人ひとりの生産性を高め、その結集として組織の成果につなげられるようなスペースを提供することができないかを突き詰めて考えました。Sクラスビルとしてのオフィススペック＝安心・安全・快適な執務環境はもちろんのこと、ビルの足元には豊かな緑とオフィスワーカー/ビジネスサポート施設の充実を図りました。街づくりの視点においては、時間の経過とともに街が成熟していく、本施設が自然と人が集い語らう場になっていければと願っております。



コワーキングスペース

WeWorkが考える 新しい働き方と ワークプレイス

WeWork



Chris Hill

クリス・ヒル

WeWork Japan CEO

20カ国に200拠点の会員制コワーキングスペースを展開するWeWork。会員は個人からグローバル企業まで幅広く、約175,000人のメンバーによるグローバルなコミュニティが特徴。日本では2018年にアークヒルズなど4か所にWeWorkの拠点がオープンする。WeWork Japan CEOのクリス・ヒルさんにWeWorkの考えるこれからの働き方についてうかがった。

— WeWork が考える新しい働き方とワークプレイスについてお聞かせください。

WeWorkは、企業と人々がともに成長できるワークスペースのグローバルネットワークです。創造性を発揮し、仕事に集中し、そしてコネクションを築けるようなダイナミックな環境を提供しています。WeWorkが、会員のビジネスに好影響を与える有意義なビジネス環境を生み出すことによって、仕事生まれ変わります。会員たちは互いに助け合い、オフィスは家のような快適さで利用できます。仕事の本当の意義を見つけることができれば、月曜日に出勤するのが楽しみになります。WeWorkは単に美しい空間を提供することにとどまりません。コミュニティを創出しているのです。会員が思い切ってビジネス上のリスクがとりやすくなるようなコミュニティを提供することで、将来大きく羽ばたく企業を築くことができるよう、日本の起業家を支援したいと考えています。グローバル化、大都市化、技術革命、ミレニアル(1980年以降生まれ)世代のワーカーの出現、価値観の転換などのマクロ的な変化の中で、WeWorkは、共通の価値観を有した人々のコミュニティをつくり出します。

会員のビジネス目標を達成し、人生を豊かにすることをWeWorkはめざしています。

— 会員が、クリエイティビティやコラボレーションを高めるための空間やサービスについてお聞かせください。またそれを実現するためにBIMやTECなどを活用されていますね。

今日、効果的な職場づくりは、最高の職場体験を提供することを意味します。人々が働き、協力し、革新的なコミュニティを構築することによって、私たちの会員は、コミュニティの力を借りて成長、そしてイノベーションにつなげることができます。WeWorkコミュニティに参加する会員が増えれば増えるほど、全体としてのメリットが大きくなります。これはWeWork会員のネットワークを通して他の会員とつながり、共有スペースでコーヒーを飲んだり、会議室でのミーティングで一緒に昼食を食べ、経験や知識を共有できます。

WeWorkが新しい拠点を立ち上げる際には、その地域のニーズに耳を傾け、会員をサポートするために施設をローカライズします。私たちは、機微な情報を扱う金融機関などの会員が必要とするセキュリティを確保しつつ、同時に、会員間のコラボやイノベーションを促すような共有スペースを提供します。WeWorkでは、あらゆる側面でテクノロジーを使用しています。BIMと3Dモデリング技術の使用により、迅速かつ効率的に構築することが





できます。これにより、WeWork は建物やインフラストラクチャをより効率的に計画、設計、構築、管理できます。

— WeWork には10万人を超えるグローバルコミュニティのネットワークがありますが、その可能性についてお話しください。

WeWorkは起業家、フリーランサー、中小企業向けのソリューションとしてスタートしましたが、WeWorkの柔軟性、サービス、コミュニティはすべての企業に対応しています。

現在、WeWorkで急増しているメンバーセグメントは、Microsoft、GE、Facebookなど多数の多国籍企業です。

ひとたびWeWorkの会員になれば、20カ国の200拠点のネットワークにつながる「グローバル企業」になります。私たちのネットワークと拠点を活用することにより、市場への参入や撤退などを柔軟に行うことができるようになります。このようにリスクが少なく、柔軟であることは、企業にとって特に魅力的です。

私たちは活気のあるコミュニティを構築することが重要だと考えており、東京でもそれを構築することを楽しみにしています。

— 世界のWeWork 会員の特徴や働き方について教えてください。また企業と個人はどのくらいの割合ですか。

私たちの会員は、起業家やフリーランスから大規模な多国籍企業まで、さまざまです。会員によっては、1～2人で事業をスタートさせ、その後、成功して大企業となったケースもあります。また、大規模な多国籍企業が良い人材をひきつけ、つなぎとめるために、よりコラボレーティブで革新的な職場を提供できるWeWorkの会員となることもあります。

WeWork の175,000人のメンバーネットワーク

の約25%が企業会員で構成されています。

— 日本でも働き方改革が進められていますが、WeWork が提案されている新しい働き方が定着するのでしょうか。

日本への進出を通じて、日本の働き方文化に新しいワークスタイルを提案したいと考えています。世界的に働き方が変化していますし、WeWorkはその変化を加速させているといえます。人と人とのつながりを促進することができる、活気に満ちた力強い空間で働くことが現在望まれています。

WeWorkが提供するサービスに対する日本における関心が高いことを歓迎しています。アークヒルズの拠点はオープン前にほぼ完売しましたし、この他にも会員登録に関心を有した方からすでに何千ものお問い合わせがありました。私たちは、WeWork が日本のみなさんにこれまでと異なる働き方をご提案できると考えており、そのような形で貢献することを楽しみにしています。

— 東京では、アークヒルズ、銀座SIX、新橋、丸の内北口の拠点が発表されていますが、今後のご計画や日本の他の都市への展開などについて教えてください。

アークヒルズ、丸の内北口、銀座SIX、新橋の最初の4カ所の拠点に加えて、これからもさらに多く拠点オープンをめざして積極的に探しています。日本市場は大きな可能性を秘めており、エキサイティングなプランがたくさんあります。WeWorkの会員コミュニティは、さらに多くのさまざまな規模の企業が参加することにより、より効果的なものになっていきます。私たちは、日本の会員が増えることで、さらにWeWorkのグローバルなコミュニティが強化されていくことを楽しみにしています。

受験前2ヵ月の学習方法と 今後の抱負 — 図書館FM



松本 照生

まつもと てるお

大星ビル管理株式会社
総務部

GW明けに受験申込をしてほぼ2カ月の学習期間でしたが、今後FM資格を目指す方の一助となればと思い私の学習法を以下ご紹介したいと思います。

①テキストは3回精読する（暗記より意味合いの理解が大切です）。②問題集は自信がなくとも早めにやる（自分の学習法の軌道修正、やる気の喚起に有効です。誤答した部分のみ3回目までやり、なお誤答した問題は丸暗記します）。③論理構成を理解する（テキストの始めに概論、後ろに各論が展開されています。従って始めほど重要度が高く、後半部分は概論との連関を理解して読むことが大切です）。④建築基準法等の法規は「参考資料」欄にあってもしっかり覚える（ここから出題されます）。⑤面積計測問題は過去問題4年分を筆算で解いてよく覚える（計算問題のミスは大きな失点になります）。⑥論文は過去問題や時事問題から5～6

のテーマを自分で設定し、あらかじめ文章を作成・推敲しておく（本番になってから文章構成を考えても時間不足となります）。⑦重要な図表はノート1冊に書き写す（私の場合試験前日～当日は専らこれを読みました）。

今後、私は公共図書館のFMについて貢献していきたいと考えています。退職後コミュニティを喪失した人々が図書館やフィットネスクラブに入り浸っています。公共図書館は貸出・閲覧機能に止まらず、今後文化のコミュニティ空間としての役割を果たしていくべきです。また利用者はサービスの受容とともに提供も行うことが望まれます（例えばコミュニティフロアで演奏会の奏者となる）。その際、公共図書館であっても有料でよいというのが私の考えです。少額でもよいからお金をもらうことに趣味と仕事の境目があり、そこに社会とのつながり（＝生きがい）の秘訣があると思うからです。

FMを基礎から学び 重要性を確認、業務に生かす



徳重 貴昭

とくしげ たかあき

株式会社オーイーシー
公共営業部 公共営業グループ

私は現在、自社開発した自治体向けパッケージソフトの営業活動を行っており、主に財務会計システムや公共施設予約システムを担当しています。近年、わが国においては公共施設等の老朽化による今後の維持管理経費の増大が問題となっており、建物の状況把握や施設の統廃合・再配置の検討が必要となっています。国からも2017年3月までに「公共施設等総合管理計画」を策定することが義務づけられ、その対応が全国の自治体の課題となっていました。そこで弊社は、「公共施設等総合管理計画」策定を支援するため、公共施設マネジメントシステムを開発しました。

私は、このシステムを販売するにあたりFMを基礎から学ぶ必要があると考え、認定ファシリティマネジャー資格試験の合格を目指しました。学習期間を2ヵ月と

設定し、毎日1時間以上学習することと、過去問題集に掲載されている問題を最低2回解くことを自らに課しました。まとまった学習時間の確保が難しかったため、常にテキストと過去問題集を持ち歩き、隙間時間の有効活用を図りました。その中で、出題頻度の高い箇所を分析・抽出するとともに、要点整理ノートを作成し、いつでも重点項目を確認できるようにしましたが、これが本試験の直前期には非常に重宝しました。

今回の学習によって、FMの重要性を確認できたことが大きな収穫であったと感じています。今後は、今回学習した内容を業務に生かし、より多くのお客さまへのFMの重要性や具体的な対応方法などの説明に尽力していきたいと考えております。

受験で身につけた知識で、 実務に貢献

2017年4月に現部署に異動になったことをきっかけに受験を決意しました。実はFMの知識がまったくなかった私は、知識やノウハウを会得する方法を探していました。その時に見つけたのがこの資格試験だったのです。

異動先の設備Gはその道の専門家が集まる部署です。新入社員でもない私にとって、いち早く専門知識を習得することは必須。ところが、届いたテキストの内容には興味が持てず、丸暗記するしかないのかと早くもあきらめ半分でした。

その時、偶然にも海外子会社の移転プロジェクトの話が舞い込んできたのです。折しも、プロジェクト管理の対策講座を受講した後ということもあり、テキストの抽象的な記述が具体的な事象に変換され、急にFMが面白くなりました。この頃から今まで、実務対応のために



川幡 弘子

かわはたひろこ

オリンパス株式会社
総務部 設備G

テキストのページをめくる毎日が続いています。

受験対策としては、4日間コースに加え、財務1日講習を受講しました。週末の講義は体力的にハードでしたが、試験対策以上の知識や情報を得ることができました。現在、経験的に足りないスキルは、職場の仲間のアドバイスに加え専らFMのテキストで補っています。業務では投資の財務評価なども担っているので、受験に際し幅広くFMの知識を習得したことが非常に役立っています。

働く環境が大きく変化する中、FMの必要性がますます高くなることは間違いありません。やりがいのある仕事に就いていることに感謝しています。

真の勉強はこれからだ

まずは、この資格にチャレンジしようとしたその動機から申し述べたいと思います。私の仕事はゼネコンの営業マンです。この資格は、社内で営業部門では「目標資格」に位置づけられています。加えて私自身、年齢の割に営業マンとしてのキャリアは比較的浅く(3年弱)、事務系で技術的な知識は豊富ではないため、民間のみならず公共においても客先と同じ目線に立つことができるFMを学習することによって営業マンとしてのスキルに幅を持たせたい、というのが主な動機です。

学習方法は本格的な学習も大切ですが、まずは資格を取ることが先決であると考え、そのための学習として過去問に取り組みました。最新4カ年分を3回繰り返し、過去問には傾向があり、ある程度出題形式を変えながらも似たような範囲が繰り返し出題されているとい



小野 智康

おのともやす

大成建設株式会社九州支店
建築営業部 課長

うことが分かりました。論述問題も同様で、出題されたキーワード群から選択し、それを使って回答するというもので、過去4年に出題されたキーワードを全て抽出・整理しました。これも過去に頻出するキーワードがあり、それを重点的に学習しました。

こうして資格取得はかないましたが、これで堂々と「認定ファシリティマネジャー」の名を語れるかという少し(いやかなり)自信がありません。これからは実務に生かせるよう、さらに勉強しなければと思います。

コンサルタントとして 公共FMに携わることへの抱負



本橋 政宏

もとはしまさひろ

パシフィックコンサルタンツ株式会社

私はコンサルタントとして自治体の公共施設マネジメントを支援したいと考えています。そのためには認定ファシリティマネジャーの資格が重要であると考え、試験を受験いたしました。

現在、自治体における FMの取り組みは公共施設等総合管理計画の策定や固定資産台帳の整備が中心となっています。今後は、施設ごとの長寿命化計画の策定や、施設の再配置、未利用地の売却・有効活用等といった個別プロジェクトを進めていくことが期待されています。

これまでは政策課や財政課の方々が FMの基幹部門として中心的な役割を担ってきた場合が多いと考えられますが、個別施設計画や個別のプロジェクトでは各施設所管課の方々がより重要な役割を担うことになります。このとき、施設所管課の方々と FMの基幹部門が十分に調整

を行い、FMの視点や手法を実務に取り入れることができるかどうかは FM定着のために重要です。

そのため、私は FMの基幹部門と施設所管課の方々の双方をコンサルティングできるように幅広い知識と経験を獲得し、ファシリティマネジャーとしての資質を高めていきたいと考えています。

弊社では私が所属するインフラ維持管理分野のほか、公共経営分野、建築分野、都市・地域計画分野等、FMにかかわりのある部署が多くあります。これらの部署と協力しながら、分野を超えて公共施設マネジメントに挑戦していきたいと考えます。

最後に、試験合格に向けて業務面・学習面で配慮していただいた会社の先輩方、大学院時代に FMについてご指導いただいた先生方にこの場を借りて御礼申し上げます。

鉄道施設の ファシリティマネジメント



鈴木 歩

すずき あゆむ

JR 東日本ビルテック株式会社
東京支店 工事部 主任

ファシリティマネジャーとしての抱負を述べるにあたり、まず私の現在の仕事内容を紹介させていただきます。

私が勤務する会社では、鉄道会社が所有する建物の維持管理業務を受託し、建物検査の実施や、オーナー代行として修繕工事の発注等を行っています。鉄道運行にかかわる施設管理の特徴として、日々不特定多数のお客さまの利用があること、休業日がなく、利用時間帯も長時間におよぶことがあげられます。また、施設の不具合により列車運行とお客さま流動に支障をきたさないことが絶対的な使命です。

このような環境から、日常の業務では、起きてしまった不具合に対応する発生修繕に多くのエネルギーが割かれてしまい、大局的にものを見る余裕があまりないのが実状です。今後はファシリティマネジャーとしての知

見を生かし、長期的な視点でとらえたときに何が最適といえるのか、積極的に考えオーナーさまに提案ができるようになりたいと考えています。

この度ファシリティマネジャー資格試験に合格できたことは、自身の努力というよりは、入社以来一緒に仕事をさせていただいた上司や先輩、協力会社の皆さまの支えがあったからこそだと感じております。また、大学時代の研究室における建物の機能維持に関する取り組みが、この資格を志すきっかけのひとつになりました。これまでお世話になりました皆さまに、この場を借りて御礼申し上げます。そして、そのご恩に報いるべく、資格取得におごることなく、これからも研さんに励んで参りたいと思います。

自らの体験を FM業務に生かしたい

瀬川 美雪

せがわ みゆき

株式会社内田洋行
オフィスエンジニアリング事業部
法人第2営業部 営業3課



私は株式会社内田洋行でオフィス分野の営業としてワークプレイス作りに携わっており、今年初めて認定ファシリティマネジャー試験を受験いたしました。ちょうど育児休業から復帰した直後の受験となり、仕事・育児の両立で慣れない生活の中での試験勉強は大変でしたが、FMについて深く知り、ファシリティマネジャーとしての役割をじっくりと考えることができる良い機会となりました。

昨今、多くの企業が本格的に働き方改革に取り組み始めており、私が担当している大手民間企業でも生産性向上や働き方改革を実現するためのワークプレイス作りが FM課題として挙げられることが増えてきました。そのため、私が働くオフィスでもフリーアドレスを採用し、アクティビティセッティングの手法を取り入れ、場

所を選んで働くというような働き方を実践し、生産性向上のための働き方改革に挑戦しています。

働き方改革を進めるためにはそれに適したオフィス構築だけではなく、意識や風土、ルールの改革も必要です。そのため、自らの実体験に基づき、経験談や失敗談も含めてお客様へ伝えていけるような活動をしています。また、最近は女性や高齢者の労働力確保も大きな課題となっていますが、私自身が子供を保育園に預け、時間の制約がある中で働いているため、そのような女性が働きやすい職場環境や人事制度、さらには長時間労働の是正につながるような効率的な働き方を実践し、FM業務に生かしていくことがファシリティマネジャーとして果たすべき役割だと捉え、活動していきたいと考えております。

知識が生む自信

木村 恒希

きむら こうき

株式会社ディー・サイン



私は認定ファシリティマネジャー資格試験受験の、わずか3カ月前に就職しました。入社当時は、FMはおろか社会のことすら何も知らず、社会人としての自信を持ってない日々を過ごしていました。そんな自分を変えたい、先輩方のように社会で活躍したい、何よりも一刻も早くお客さまの力になりたい。ふがない自分への劣等感が、私を受験へ導きました。

これは実に英断でした。新入社員の立場上、多忙になる前の、勉強に集中しやすい環境だったのです。もちろん、仕事に一杯いっぱいではないとはいえ、時間がふんだんにあるわけではありません。次の2つの工夫で効率的に知識を蓄えました。

ひとつは通勤時間などの隙間時間の有効活用です。10分あれば参考書を開けるように、常に鞆に忍ばせて

いました。もうひとつは早めの問題集利用です。知っておくべきことの幅の広さが認定ファシリティマネジャー資格試験の難しさです。参考書を端から読んでいたのでは、とても時間が足りません。併せて購入した問題集を初めに解き、知らない単語一つひとつを参考書で調べてはまとめる流れを繰り返しました。

学習の効果はすぐに表れました。先輩方とお客さまとの会話をどんどんと理解できるようになったのです。自らの成長をひしひしと感じられ、一段とやる気が出ました。今では自分はファシリティマネジャーとして認められた存在であると、胸を張ってお客さまと対峙できます。今後は知識だけではなく、振る舞いや対応も一人前になれるよう、多くの経験を積んでいきます。

大学とFM — 公共空間のFM戦略を考える



本江正茂

もとえ まさしげ

東北大学大学院 工学研究科
都市・建築学専攻
准教授

仙台市市庁舎建替計画

大学の役割には、研究と教育、そして地域サービスがあるとされる。とすれば、大学とFMの関係を考えるときには、FMの研究、FMの教育、そしてFMにかかわる地域サービスがあることになる。本稿では、東北大学の都市・建築学専攻が実践しているFMにかかわる地域サービスの事例として、仙台市市庁舎の「勝手」建替計画について報告したい。

仙台市は人口約108万人に対し、市役所の職員数は約14,000人。一般会計5,500億円に特別会計と企業会計を合わせた予算規模は約1兆円にのぼる地域有数の巨大な「企業」である。

その「本社」にあたる市庁舎は、東日本大震災の被害こそ免れたものの老朽化は深刻であり、また面積も不足していて、本庁舎内がごった返しているだけでなく、周辺のビルにさまざまな部署が分散している。市民向け窓口業務のほとんどは区役所に移管されているとはいえ、本庁舎にはパブリック・スペースがほとんどなく、市民協働の伝統を自負する仙台市ながら足元の空間は心細い限りである。

震災復興の5カ年を終え、仙台市は市庁舎建替の検討に入っている。まずは現敷地の空地部分に目一杯のボリュームを建ててから移転すれば、あくまで床面積の数字合わせとしては、現在の市役所機能を収容できるという試算もある。

しかしながら、前述のように都市の重要なプレイヤーである仙台市役所が、どこにどんな形で新市庁舎を建設するかは、今後の仙台市のま

ちづくりにとって極めて大きなインパクトを持っている。老朽化施設を最小限のコストで更新すればいいというような消極的な態度ではなく、都市全体の価値を高めるような攻めのFM戦略が求められてよいはずである。

大学院生のための設計課題として

そこで東北大学では、新市庁舎の可能性を、あくまで学生の設計課題という形で「勝手に」検討してみることにした。公開されている情報に基づいて、大学院1年生の設計課題として、仙台市役所新庁舎の基本構想に取り組むのである。現在の組織図、人員配置、現有の床面積などを参考に、部門間の業務の近接性を分析し、将来拡張/縮減されそうな部署について想定し、さらに積極的な市民協働のための空間を織り込んで、要求面積表を作成、共通の与件とする。ついで現在の敷地や隣接する公園も合わせて都市計画的に建設可能なボリュームを確認。建替時の敷地の使い方をいくつかのパターンに整理し、それぞれについての建替計画を立案する。周辺の産業状況や、庁舎建築の先行事例ベストプラクティスについても調査する。成果物として、配置計画、コアと標準オフィス・レイアウトを含む基準階プラン、移転を含む工程計画等を求める。12週の課題である。

建替パターンは5つに整理された。まず、現在の敷地をいったん更地とし、その土地全体を使ってのびのびとプランニングをするというもの。フルサイズの仮庁舎を必要とする

ことになるのでコスト負担は大きいものの、現在の建築形状に拘束されることがなく理想的な形を考えることができる。2つめは、現敷地内の隙間すなわち前庭や駐車場に新築して移転の後、現庁舎を解体する案。仮庁舎不要でステークホルダーを市役所内に限定できる。これを一度で行うと市の試算に近いが、低層の議会棟と高層の事務所棟を分けて2段階とすることで工期は延びるがボリューム構成の可能性は一気に拡大する。3つめは、南側に隣接する公園に新庁舎を建設する案。これにより美しい並木道として知られる定禅寺通りに市庁舎をタッチさせ、積極的ににぎわい形成に参加することが可能となる。さらに定禅寺通りへの間口を拡大するために、隣接する既存の民間ビルをこれまた「勝手に」飲み込んで、官民合築のコンプレックスとする。

これだけでも、市の試算原案に比べれば相当にアグレッシブな計画ではあるが、さらに過激なものも考えた。ひとつは、定禅寺通りに沿って点在する4つの公共文化施設を、市庁舎と同時に機能を再配置しながら改築し、ほぼ200メートル間隔で、市庁舎と文化施設の複合建築を通りに沿って分散配置するというもの。トランジットモール化も合わせて実施し、市職員は通りを歩き回りながら業務にあたることになる。もうひとつは、仙台市市街地を南北に貫く長い商店街アーケードに注目した案である。現在の市庁舎はアーケード北端に位置し、南端には老舗百貨店がある。この百貨店もまた老朽化の問題を抱えているが、現地建替には用地が足りない。そこで、北の市役所の敷地に老舗百貨店の新店舗と新市庁舎を合築し、追って南端の百貨店跡地に市庁舎の一部機能を持った施設を建てる。こうすることで、中心市街地のにぎわいの構造再編に市庁舎をもって積極的に介入しようというのである。

公共空間をラジカルに問い直す

これはあくまで大学が勝手に学生の教育のために行った架空の設計課題で一見荒唐無稽だ。しかし、立案にあたって厳密に面積を調整し、またエレベータ群のバンキングや基準階レイアウトまで作り込んだ、適法の基本計画になっている。各段階で、市や商工会議所等からもゲストを招いて討議し、市庁舎の担うべきアーバンデザイン上の意義についての議論を行った。今後市民向けのシンポジウムも準備しており、行政からはなかなか切り出しにくい果敢な都市空間再編戦略について、市民を巻き込んだ議論をスタートさせることになるだろう。

公共のFMは、何につけても公金支出の最小化を求められることは当然ではあるが、より価値の高い公共空間を創出し、外部経済に資することにも同時に責任を持っているはずである。その構想にはラジカルな思考こそが必要であり、これはむしろ民間よりも大学が得意としている（していなくてはならない）はずの活動である。大学によるFMにかかわる地域サービスを考える時、このような公共空間のFM戦略のラジカルな問いなおしということがひとつの役割になるのではないかと考えている。



公共FMと小平市のFM

— 仕事と志事 —

飯島 健一

いじま けんいち

小平市 企画政策部 行政経営課 課長補佐
兼 施設マネジメント担当係長
公共施設 FM 研究会 副部会長
認定ファシリティマネジャー



小平市の状況

小平市は、都心から 30 分程度に位置し、面積約 20km²、人口約 19 万人、市内すべてが市街化区域であり、すべての地区で人口密度 9,000人/km² を超す典型的なベッドタウンである。

人口はいまだ微増傾向にあり、年少人口も増加しているため、学校の増築が必要であるが、将来の人口減少が見込まれており、公共施設の総量をどのようにコントロールしていくのか、方向性の舵とりが難しい。

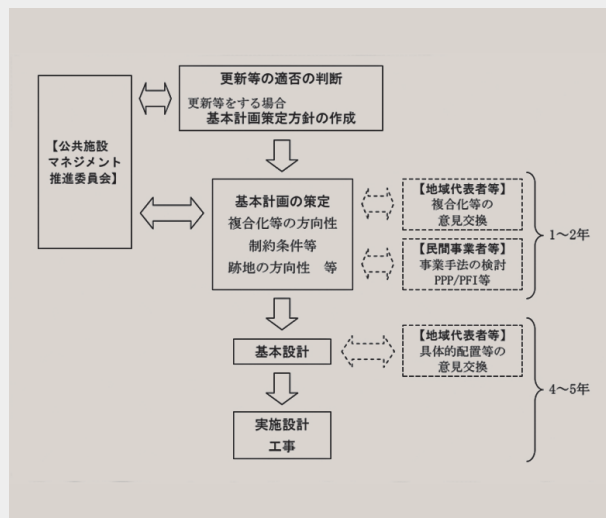
小平市では、公共施設データ集や公共施設白書の作成後、2015 年度には市制施行 100 周年を見据えた大きな方向性を示す公共施設マネジメント基本方針を策定した。この基本方針では、市民が考えたキーワードを組み合わせ「いつまでもわくわくする場をみんなで創ろう」という基本理念を掲げた。これは、子どもや孫の世代まで持続可能で、だれもが期待や希望を抱き時代の変化に対応した場を、行政だけではなく市民や民間事業者と協働・連携してともに推進していきたい、という想いが込められている。

2016 年度には、公共施設等総合管理計画の個別施設計画となる公共施設マネジメント推進計画を策定した。推進計画では、個別施設の統廃合や再編を決めたのではなく、「基本的な検討手順」を定めたところである。いわゆる「決め方を決めた」のである。これは、公共施設の再編は数十年におよぶことが想定され、社会経済状況、人口動態なども大きく変化する可能性があることから、現時点ですべての公共施設の方向性を決めてしまうことは未来の選択肢を狭めてしまうことになりかねない、という考え方に基づいている。

小平市の市民参加等

これらの基本方針等を策定する際には、常に市民との対話がある。施設利用者や議会など、多くの関係者がいることは、公共 FM の特徴である。小平市では、基本方針の基本理念などを考えた市民会議をはじめ、シンポジウムやオープンハウス、市長のタウンミーティングなどさまざまな手法で市民との対話を行ってきた。公共施設にもっと関心を持ってもらうため、マンガ教室を開催し、市民に公共施設を舞台にしたマンガを描いていただくことや、マンガパンフレットの発行、市報へのマンガの掲載も行ってきた。

また、「子どもや孫の世代まで」を具体化するために、小・中学校への出前授業も毎年実施している。ここでは、「理想の学校を創ろう!」と題し、地域の課題解決に向けて学校を活用してできることについてグループワークを通じて勉強している。



個別施設の更新等に関する基本的な検討手順

大人顔負けのアイデアが続々と飛び出してくる姿に、われわれも毎回驚かされている。

こうした市民参加と並行して、個別施設のプロジェクトも進みつつある。中学校の地域開放型体育館への武道館機能の移転やリサイクルセンターの更新、小平市では初めてのPFI事業となる学校給食センターの更新も進み始めている。

さらに、近隣4市との図書館や体育施設の相互利用、一部事務組合による科学館の運営、多摩地域全体の研究会の発足など、広域連携も進めているところである。

公共FMの方向性 仕事と志事

私の現在の「仕事」は、小平市の公共施設マネジメントを推進することである。しかし、昨今の公共FMは、PPP、リノベーション、まちづくり、健康、環境など、その関連性は大きく拡大している。こうした関係性も鑑みると、どの部署に異動してもFMを切り口とした全庁的な経営思想の普及は「志事」になるのではないだろうかと考えている。

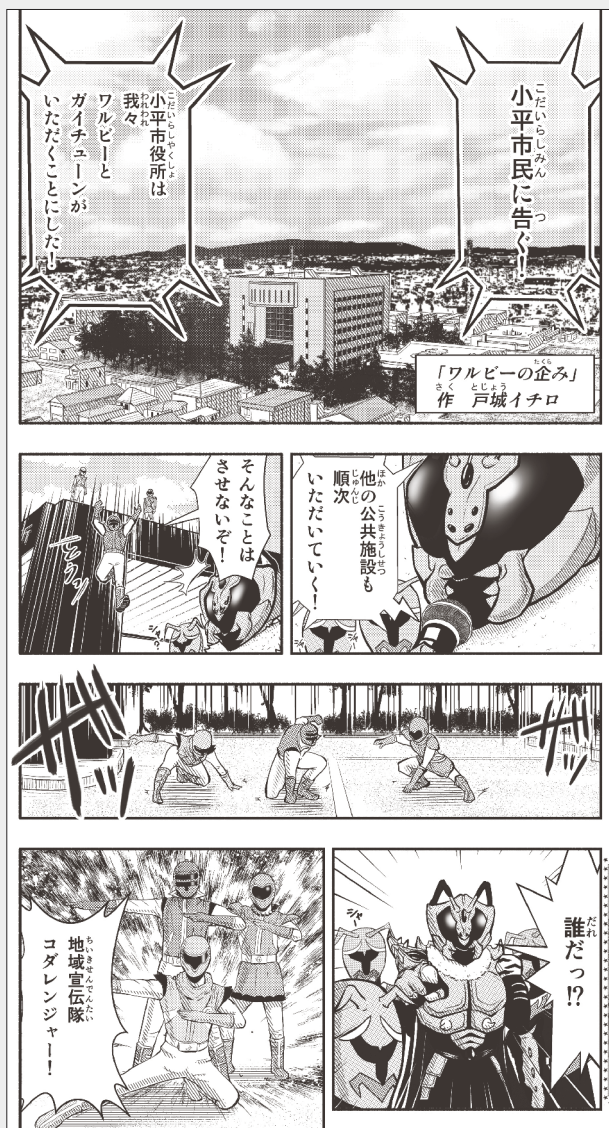
そして、この「志事」は小平市だけではなく日本全国に広がっている。人口減少に伴い税収が減る中で「最少の経費で最大の効果」をあげる全体最適が求められている。認定ファシリティマ

ネジャーの資格を取得する行政職員も増えており、公共FMを「志事」とする仲間が増えていることは大変心強い。

小平市は長い長い道のりの第一歩を踏み出したただけであろう。人生でいえば、よちよち歩きどころか寝返りがやっとできた程度である。全国各地の「志」の高い先輩や仲間たちに助けられおり、関係者の皆さまに心から感謝を申し上げるとともに、計画が実行に結び付くように今後とも可愛がっていただければ幸いである。公共FMが一過性のブームではなく、末永く継続した取り組みになることを祈念し、私の「楽仕事・楽志事（たのしごと）」としていきたい。



小学校へのお出前授業の様子



小平市が出しているマンガパンフレット

真剣に向き合うことで作られてきた
人とのご縁が一番の宝

森村 陽子 もりむら ようこ

パロアルトネットワークス株式会社
ワークプレイス・リソース部
プログラム・マネージャー

●プロフィール

現職には今年の3月に入社した新人です。前職には約9年間、前々職には12年間（内ファシリティマネジャーとしては4年間）を米系外資系IT企業に勤務してきました。社長秘書8年の経験を経てから、社内転職でファシリティマネジメントをはじめました。



■本誌No.188号で森村さんにバトンを渡された白石雄一郎さん（NRIワークプレイスサービス株式会社）からのメッセージ
森村さんは、JFMAでのイベント企画と一緒にいった仲間でもあるのですが、とにかく周囲への気配りが心地よく、フットワークが軽く、ファシリティマネジャーが天職のような方です。

合えたことは、とても運が良かったと思っています。何も無いところから作っていくのは大変にみえますが、実は足跡のないところを歩くのは面白いものです。前例がないだけに、あるべき姿を作っていくこと、そして企業文化を作りこんでいくプロセスにかかわることができることが私にとっては、面白い要因となっています。

総務部またはワークプレイス・リソース部が今までなく、そういう人員を入れたということは、企業としてこれから大きくしていく準備をしている段階であり、同時に企業文化を形にして表現をしていこうとしているタイミングでもあることとなります。

前職では、まさにそのタイミングでした。米国シリコンバレーにある本社の企業文化と日本独自の体制をなんとか調合させてパワーアップを図る時期でした。日本の経営陣とは良いところ取りをして本社の通りでも、日本独自だけでなく、「ジャパナイズする」という造語を作り、楽しみながら新しい体制を少しずつ発信していきました。

働き甲斐のある職場づくり

社内にまだなかった部門を立ち上げ、組織として初めてのことに挑戦する機会は、読者の方にも多いのではないのでしょうか？

私もその一例です。ファシリティマネジャーとして現職を含めて3度目、日本にはなかった部門であるワークプレイス・リソース部を立ち上げる場に巡り

形にしていくこと

働き甲斐を高めるエリアを会社として9つに分けて書きだす作業を日本では2009年から人事部とともに行ってきました。自分たちの行っていることを見直しながら書き出すことは、これからやりたいことを認識するうえでも役立ちました。企業としてどのように採用をし、歓迎しているか。どのように触発し、語りかけ、傾聴し、感謝、配慮をしているか。教育はどのような体制か、社内で行ったことを分かち合い、祝うことをしているかなどの9つの分野でした。

働く環境をビジネスに最適化していくことがワークプレイス・リソース部の役割のひとつですが、ファシリティマネジメントは、意外と目に見えやすい、形となって表現できる場がある職種のひとつだと思います。改装や移転は大きなインパクトがありますが、小さな事柄、たとえば毎週フルーツやおにぎりなどを「パワーチャージ・デイ」という名前でイベント性を持たせて提供すること、受付の対応方法など、日々のオペレーションが企業のカルチャーを少しずつ作っていくものと思っています。日常の業務を行うスタッフも、企業文化を作る一員であると意識することで、自分の動作が「単なる仕事」ではなく、企業の中で特別な意味があると感じやすくなります。湧いてくるアイデアを形にする場があるのは、誰でも楽しいことなのではないでしょうか。これら日々の作業も先ほどの9つのエリアに当てはめて、少しずつ形にしていくことで組織が見えてきました。

お陰さまで相乗効果

このように面白味がある一方、いろいろな局面で矢が飛んでくることもありますし、行き詰まることもあります。そしてIT企業の特徴かもしれませんが、スピードを求められることが多く、まずは始めてみる、そして必要に応じて軌道修正をしながら進めていく、という方法が多いように思います。当然失敗しながら、ドタバタとしています。特に現職のサイバーセキュリティの会社では、すべてがさらに高速化

した環境です。

今まで自分では経験がないことを、スピード感をもって進めなくてはいけない、そのような時は、ひとりで考えていてもなかなか枠の外からの発想も出ない、また経験値も限られています。そこで同業の先輩方や仲間にアイデアをいただくことで実務的にも、精神的にも助けていただく機会が多くあります。特にJFMA ユーザー懇談会で皆さんのお話を聞いていると触発されますし、ホッと安心します。

多くの人とかかわれる職種がファシリティマネジャーの役得であると思っています。

社内では経営陣、上司、全社員、スタッフ。社外のかかわりは、その多くが私にとってのビジネスパートナー的な存在となるサプライヤーの方々。何事を行うにもベスト・オブ・ザ・ベスト（最高の中の最高）なチーム結成ができると相乗効果が出て、気持ち良い結果に導いてくれると思っています。

ベストチームができ上がるには、短い時間で勘違いがないように物事や思考、意向を伝えあうことが重要なことであると思います。その難しさは今でも常に向かいあっていますが、上司との関係で多くの学びがありました。この13年間は4人の上司すべてが遠隔地（米国かシンガポール）です。遠隔であるからこそ、率直な意見や目標、要望事項などを言葉にすることは大事でした。

日本では失礼に当たる場合もありますが、内容の確認や意見がある時は、話の途中でも呼び止めて確認をしていくこともしばしばです。はじめはなかなかできずにいましたが、先ほどのスピードが重要とされる環境であったこともあり、訓練されたように思います。

いろいろな形で人とかかわり方がありますが、真剣に向き合うことで作られてきた人のご縁が私にとって一番の宝となっています。◀

次回このリレーのバトンは、
株式会社フロンティアコンサルティングの
平永那々子さんへ。

イベント一覧

2018年度にJFMAが主催する主なイベントやセミナーの一覧です。

参加ご希望の方は、JFMAホームページ(セミナー一覧)よりお申し込みください。

<http://www.jfma.or.jp/seminar/index.html>

なお、タイトルや講師等、変更になる場合があります。

お申し込みの際は、ホームページにて最新情報をご確認ください。

開催日・期日	セミナー・イベント	会場	掲載頁
2018年 2/21-23	ファシリティマネジメントフォーラム 2018 ・テーマ：Hello 働き方を変える、まちを変える。 ・基調講演、特別講演など 80 件のセミナー ・展示会は出展企業数 21 件 興味深々 ・事前登録受付中	タワーホール船堀 (東京都江戸川区)	P04
4/3,10,17,24	初級 FM 財務評価手法セミナー ・募集人数 35 名 ・講師 FM 財務評価手法研究部会長他多彩	JFMA 会議室 (予定)	P57
7/8	2018 (平成 30) 年度 認定ファシリティマネジャー資格試験	札幌、仙台、東京、 金沢、名古屋、大阪、 広島、高松、福岡	P57
8/1 ~ 9/20	2018 (平成 30) 年度 認定ファシリティマネジャー資格更新 登録の申し込み		—
8月 (予定)	初級 FM スクール (2018 年度 第 1 回)	JFMA 会議室 (予定)	—
8月 (予定)	FM サマースクール	JFMA 会議室 (予定)	—
9月 (予定)	海外 FM ツアー		—
10/10・12 (東京) 10/20 (大阪)	認定ファシリティマネジャー資格更新講習 D 方式	JFMA 会議室 (予定)	—
10月 (予定)	初級 FM スクール (2018 年度 第 2 回)	JFMA 会議室 (予定)	—
11/2・9・16	FM 上級セミナー	JFMA 会議室 (予定)	P58
12月 (予定)	初級 FM スクール (2018 年度 第 3 回)	JFMA 会議室 (予定)	—
発売書籍のご案内		発行予定日	
「認定ファシリティマネジャー資格試験問題集 [平成 30 年度版]」			P58

ウィークリーセミナー

事務局：倉田元

水曜日にさまざまなテーマについていろいろな視点からのFMに関するセミナーや見学会を開催しております。

日時：水曜日の18時15分～20時

場所：JFMA会議室(セミナーの場合)

参加費：会員2,000円、非会員3,000円

※日時、場所、参加費は、都合により異なる場合があります。

Information | ご案内

初級FM財務評価手法セミナー

事務局：清水静男

このセミナーはFMの目標管理(財務・品質・供給)の根幹のひとつであるFM財務評価手法について、ファシリティマネジャーの実務に役立てられる知識の習得をめざしています。

FMの財務は、建築系や総務系が多いファシリティマネジャーにとって、馴染みの少ない面がありますが、FMの実務のうえでも、ぜひ理解を深めておきたい分野です。教科書は『FM財務評価ハンドブック』(JFMA発行)を使います。

対 象：これからFMを学ぼうという方をはじめ幅広い方々

場 所：JFMA会議室

日 時：第1日 2018年 4月 3日(火)「経営とFMの財務評価」

東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6階

第2日 2018年 4月10日(火)「ファシリティコスト評価」

Tel.03-6912-1177

第3日 2018年 4月17日(火)「施設資産評価」

費 用：会員 10,000円 非会員 20,000円 (いずれも教科書代・税込)

第4日 2018年 4月24日(火)「施設投資評価」

定 員：40名

毎回18:00より20:30

「2018(平成30)年度 認定ファシリティマネジャー資格試験」のご案内

事務局：鈴木克己

2018年度より資格試験が新しくなります。

開催概要

主 催：FM資格制度協議会

事務局：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

資格取得までの日程：

受験申し込み受付 2018年4月2日(月)～5月11日(金)

試験日(学科試験・論述試験) 7月8日(日) 9時30分～16時30分

合格発表・合否の通知 9月3日(月)

資格新規登録受付 9月4日(火)から

受験資格：

年齢・学歴・性別に関係なく誰でも受験できます。

必須教科書：

『公式ガイド ファシリティマネジメント』に変わりました。

受験申し込み：

受付期間 2018年4月2日(月)～5月11日(金)

申し込み方法：

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)のホームページ<http://www.jfma.or.jp/>(メニューバー>認定ファシリティマネジャー資格>試験案内)に掲載する書式に、氏名、連絡先他、必要事項を入力し、上記の期間内に申し込んでください。受験申し込み受付後、受験に必要な書類一式をご指定の住所に郵送します。

受験手数料：

21,600円(消費税込。なお、払い込み手数料はJFMAが負担します。)

払い込み期間：2018年4月中旬頃～5月23日(水)

受験票の発行：

受験票は申込受付後、受験者のもとに郵送などで送付します。

試験日および時間割：

試験日：2018年7月8日(日)9時30分～16時30分

① FM概論(60分) ② FM業務(90分) ③ FM知識(60分)

④ 論述(90分)

試験地・試験場：

試験場は下記の予定です。試験場は、受験票でご確認ください。

試験地	試験会場	所在地
札幌	札幌商工会議所	北海道札幌市中央区北一条西2丁目
仙台	国際マルチビジネス専門学校	宮城県仙台市青葉区中央4-8-32
東京	立教大学(予定)	東京都豊島区西池袋3-34-1
名古屋	名古屋商工会議所	愛知県名古屋市中区栄2-10-19
大阪	マイドーム大阪	大阪府大阪市中央区本町橋2-5
金沢	石川県教育会館	石川県金沢市香林坊1-2-40
広島	RCC文化センター	広島県広島市中区橋本町5-11
高松	高松商工会議所	香川県高松市番町2-2-2
福岡	福岡商工会議所	福岡県福岡市博多区博多駅前2-9-28

※会場を変更する場合があります。あらかじめご了承ください。

お問い合わせ

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6階

TEL:03-6912-1177 FAX:03-6912-1178

E-mail: touroku@jfma.or.jpURL: <http://www.jfma.or.jp/>

メニューバー > 認定ファシリティマネジャー資格 > 試験案内

の「受験案内書」で詳細をご確認ください。

2018年FM上級セミナー

事務局：梅澤 剛／湯浅諭美

毎年秋に開催されるFM上級セミナーは、FMに関連するあらゆる分野の最先端情報を提供するセミナーです。経営層や専門分野の方々に限らず多くの皆さまに受講いただけるよう、具体例を取り入れ分かりやすい講義を企画いたします。（詳細内容は2018年9月頃JFMAホームページに掲載予定）

日 程：2018年11月2日(金)、9日(金)、16日(金)の3日間
 時 間：1日2講座 1時限目：13:20～15:20
 2時限目：15:30～17:30(予定)
 会 場：JFMA会議室(東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6階)
 定 員：26名

申 込：JFMAホームページより申込(2018年9月頃掲載予定)
 受講料：未定
 ポイント：CPD研修セミナーのポイントが取得できません。
 (1講座/1ポイント、全講座受講者は8ポイント)

書籍

事務局：梅澤 剛／湯浅諭美

●『最新4か年認定ファシリティマネジャー資格試験問題集(解答・解説付)』
 [平成30年度版] 販売開始

認定ファシリティマネジャー資格試験受験者必携の最新問題集です。本書は、認定ファシリティマネジャー資格取得をめざしているの方々のために、過去4か年(2014～2017)の試験問題とその解答を完全収録し、さらに、理解に役立つよう自己採点チェック欄を設け、各々に分かりやすい解説を付した問題集です。なお、平成15年度より、配点を明記することとし、「論述試験」については、解説を記載しています。

※2018年度より資格試験が新しくなりますが、試験の基本的内容は同様ですので、当該試験問題集は、受験する上で効果的な参考書となります。

書 名：『最新4か年認定ファシリティマネジャー資格試験問題集
 (解答・解説付)』[平成30年度版]

編 集：認定ファシリティマネジャー資格試験研究会

発 行：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)

価 格：会員特別価格 2,700円(税別)
 定価 3,024円(税込み)

申込方法：

1. JFMAホームページ <http://www.jfma.or.jp>

メニューバー > 書籍・報告書 > 書籍紹介 > ご購入お申し込み

から

2. また、同ページのAmazonのアイコンからも購入できます。



イベント・セミナー等 実施報告

● 初級FMスクール

2017年度の初級FMスクールを下記の3回、開催しました。
2017年8月7日(月)、10月13日(金)、12月1日(金)

● ウィークリーセミナー

次の通り開催しました。

【WS0532】「新春恒例 2018年 オフィスマーケット動向」
2017年1月10日(月)

調査研究部会公開セミナー<秋の夜学校シリーズ>をウィークリーセミナーの一環として開催し、15部会が発表しました。また、コンピュータ活用研究部会の発表は、大阪と名古屋でも行いました。

【コンピュータ活用研究部会】

『FMで活用するICTシステム』出版記念講演 第1回目

講師：部会長 天神 良久 (株式会社ケー・デー・シー)

ほか執筆者

2017年9月6日(水)

『FMで活用するICTシステム』出版記念講演 第2回目

講師：部会長 天神 良久 (株式会社ケー・デー・シー)

ほか執筆者

2017年9月13日(水)

【公共施設FM研究部会】

「公共施設等総合管理計画策定内容から見た計画考察と公共施設最適化事業計画事例及び民間主導型の街づくり指針事例の紹介」

講師：部会長 安蘇 秀徳 (東京美装興業株式会社)

2017年9月27日(水)

【品質評価手法研究部会】

「オフィスのトイレを語ろう」

講師：部会長 野瀬 かおり (ファシリティマネジメント総合研究所)

部会員 一澤 治 (サッポロホールディングス株式会社)

2017年10月4日(水)

【BIM・FM研究部会】

「BIMはFMの強い味方」

講師：部会長 猪里 孝司 (大成建設株式会社)

2017年10月25日(水)

【ユニバーサルデザイン研究部会】

「健康経営を支える場の力」

講師：部会長 似内 志朗 (日本郵政株式会社)

2017年11月1日(水)

【人と場へのFM投資価値研究部会】

「人間の創造性を発揮させるワークプレイス」

講師：部会長 岡田 大士郎 (株式会社スクウェア・エニックス)

2017年11月8日(水)

【FMプロジェクトマネジメント研究部会】

「もうパッチワーク仕事はこりごり!

日常業務→プロジェクト化事例のご案内」

講師：部会長 吉井 隆 (株式会社NTTファシリティーズ)

部会員 穂積 義剛 (株式会社内田洋行)

岡田 明浩 (株式会社竹中工務店)

長坂 将光 (グラクソ・スミスクライン株式会社)

黒田 綾子 (プリストル・マイヤーズスクイブ株式会社)

2017年11月10日(金)

【インフラマネジメント研究部会】

「道路維持管理の日米比較」

講師：部会長 渡邊 大介 (株式会社ガイアート)

2017年11月22日(水)

【ヘルスケアFM研究部会】

「病院の現場から—FM手法を使ってみたら—」

講師：部会長 森 佐絵 (多摩医療PFI株式会社)

2017年11月22日(水)

【キャンパスFM研究部会】

「大学の施設管理における大学のFM財務評価

—ファシリティコスト評価を中心に—」

講師：部会長 一箭 憲作 (コクヨマーケティング株式会社)

2017年11月27日(月)

【エネルギー環境保全マネジメント研究部会】

「環境建築～サステナブル都市の評価・認証」

講師：部会長 塚田 敏彦 (株式会社NTTファシリティーズ総合研究所)

2017年11月28日(火)

【FM戦略企画研究部会】

「ファシリティマネジャーのためのFM戦略の立て方」

講師：部会長 高藤 眞澄 (株式会社NTTファシリティーズFMアシスト)

2017年11月29日(水)

【FM財務評価手法研究部会】

「FM財務評価と企業財務の基本」

講師：部会長 松成 和夫 (プロコード・コンサルティング)

2017年12月6日(水)

【リスクマネジメント研究部会】

「FMにおけるリスクマネジメント災害対応と事業継続の取り組み」

講師：部会長 上倉 秀之 (株式会社セノン)

2017年12月12日(火)

【運営維持手法研究部会】

「ファシリティマネジャーのための運営維持入門」その2

講師：部会長 吉瀬 茂 (JPビルマネジメント株式会社)

2017年12月13日(水)

秋の夜学校スペシャル in 大阪・名古屋

【コンピュータ活用研究部会】

JFMAの「コンピュータ活用研究部会」では、ICT新技術の調査を行い、報告書をまとめ出版しました。出版記念として研究部会のメンバーが、大阪と名古屋で記念講演会を行い、盛況のうちに終了しました。

講師：天神 良久（コンピュータ活用研究部会会長）

森本 貞雄（有限会社アルファ・アソシエイツ）

木村 圭介（株式会社FMシステム）

秋山 克己（日本メックス株式会社）

小木曾 清則（日本メックス株式会社）

井野 昭夫（株式会社構造計画研究所）

大田 武（プロパティデータバンク株式会社）

大 阪：2017年12月7日（木）

名古屋：2017年12月8日（金）



秋の夜学校スペシャル in 名古屋会場風景



秋の夜学校スペシャル in 大阪会場風景

● 各種企画セミナー

「健康経営」シンポジウム

健康経営シンポジウムを、「人間と経営のためのファシリティマネジメント」をテーマに、5回にわたって開催しました。

第1回「なぜ健康経営が必要なのか」

2017年8月5日（土）

第2回「健康経営を『人』の視点から検証する」

2017年9月16日（土）

第3回「国内外オフィス家具メーカーの取り組み」

2017年10月7日（土）

第4回「健康経営の先進的な取り組み事例」

2017年11月11日（土）

第5回「健康経営を実現する健康建築・ワークプレイス」

2017年12月9日（土）

経営者・総務担当必見セミナー in 広島、in 仙台、in 福岡

「ファシリティマネジメント(FM)は経営を活性化する!」をテーマに、下記の3カ所で『ミニFMフォーラム』を開催しました。

広島市/後援：広島商工会議所

2017年10月21日（土）

仙台市/後援：仙台商工会議所

2017年11月25日（土）

福岡市/後援：福岡商工会議所

2017年12月16日（土）



ミニ FM フォーラム in 広島



ミニ FM フォーラム in 仙台



ミニ FM フォーラム in 福岡

公共FMシンポジウム in 沖縄

総務省より「公共施設等総合管理計画」が策定要請されたのを受け、建築・土木インフラとともに実践事例を紹介できるシンポジウムの第一弾を「公共施設等総合管理計画のその後を事例から考えるー箱物からインフラまでー」をテーマに、沖縄で開催しました。

共催：株式会社久米電装

後援：国土交通省インフラメンテナンス国民会議

2017年11月1日（水）

● FM上級セミナー

「グローバル化するFMー最先端・最前線のFMを知る」をテーマに、FMの国際基準となるISOの発行、IoTやAIなどがFMにもたらす最新システムなどを含め、1)FMとICT、2)海外FMとISO、3)FMのアウトソースという3つの切口から、下記の3日間にわたって講演がありました。

2017年11月 2日（木）

2017年11月10日（金）

2017年11月17日（金）

Report | 報告

● 2017(平成29)年度 認定ファシリティマネジャー(CFMJ) 資格更新登録

認定ファシリティマネジャー(CFMJ)資格登録制度では、「CFMJ」資格の登録有効期間を5年と定めています。更新登録は、更新講習(4方式から選択)を受講し、登録要件の審査を受けることで完了します。2017年度の方方式別受講者は、右表の通りです。内訳は、①今年度に有効期限を迎える方:985名、②すでに資格が失効してしまった方:115名、③資格試験合格後5年以内に登録されなかった方:17名、合計1,117名の方が今回「CFMJ」資格の更新登録をされました

申込受付期間(全方式共通):
平成29(2017)年8月1日(火)~9月20日(水)

方式別受講者数

A方式 JFMA 個人会員方式	B方式 FM活動 ポイント方式	C方式 在宅 講座方式	D方式 集合講座方式			合計
			東京 (10/5)	東京 (10/6)	大阪 (10/20)	
167	30	281	249	249	141	1,117
			639			



D方式実施風景(東京)



D方式実施風景(大阪)

● 「危機管理産業展(RISCON TOKYO) 2017」 出展報告

今年も10月11日から3日間開催した「危機管理産業展2017」に出展しました。RISCONでは、3日間で72,000人の来場者数があり、JFMAブースにも多くの方にご来場いただき、JFMAやFMについてご説明いたしました。特に今年は設営場所が1階入場口の特設ステージ脇という好条件でした。

開催期間 : 10月11日(水)~13日(金)

主催: 株式会社東京ビックサイト

特別協力: 東京都

展示規模 : 国内外3424社 568小間



RISCON TOKYO 出展

JFMA ● 新任のご挨拶



岡崎文男 おかざき ふみお

2018年1月1日付で株式会社イトーキより出向し、事務局業務を担当させていただくことになりました岡崎文男と申します。出向元では営業現場で管理職も含め32年、業務管理を4年半、JOIFA出向1年半を務め、その間には東北地方や関西地方への転勤ならびに阪神淡路大震災の現地営業担当として貴重な経験もいたしました。

この度は当協会に携わる貴重な機会を頂戴し、ファシリティマネジメントの普及の一端を経験できるものと期待しております。自身の知識習得とともにFMのさらなる普及を、事務局業務を通じ務めて参る所存ですので、ご指導ご鞭撻のほどよろしくお願い申し上げます。



● No.188 2017 AUTUMN

特集 **FM視点で考えるこれからのワークプレイス**
人財の力を最大化するための場づくり

● No.187 2017 SUMMER

特集 **まちづくりを担う公共図書館とFM**
図書館に学ぶ場づくりと価値創造

● No.186 2017 SPRING

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2017 特別号
第11回 日本ファシリティマネジメント大会
FM思考で社会・経営の課題を解決する

● No.185 2017 WINTER

特集 **JFMA設立30周年特別号**
FM 渡来30余年。次のステージへ TRY

● No.184 2016 AUTUMN

特集 **ファシリティマネジメントの未来を語ろう**
JFMA 法人化20周年記念特別号

● No.183 2016 SUMMER

特集 **熊本地震に学ぶ**
減災と復興のためのFM

● No.182 2016 SPRING

特集 **JFMAフォーラム2016**
イノベーション 進化する都市・企業・ファシリティ

● No.181 2016 WINTER

特集 **健康経営を支えるファシリティマネジメント**
求められるのは、社員の健康を維持し、
生産を高めるためのワークプレイス

● No.180 2015 AUTUMN

特集 **CRE・PRE マネジメント戦略とFM**
企業不動産・公的不動産の戦略的な活用で
企業や地域の「価値」を高める

● No.179 2015 SUMMER

特集 **FMでホスピタリティを高める**
おもてなし空間に学ぶホスピタリティと施設経営

● No.178 2015 SPRING

特集 **JFMAフォーラム2015**
日本社会を支えるファシリティマネジメント

● No.177 2015 WINTER

特集 **トップが語る**
ファシリティマネジメント

定価1,200円/会員価格1,000円
* No.182のみ定価1,500円/会員価格1,200円
※いずれも税別・送料別
Eメール、FAXでお申込みください。
Eメール: book@jfma.or.jp FAX: 03-6912-1178

●次号予告

JFMA JOURNAL 2018 SPRING

ジャフマジャーナル 26 (通巻 190) 春号

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2018 特別号

第12回 日本ファシリティマネジメント大会

2018年2月21日(水)~2018年2月23日(金)、東京都江戸川区のタワーホール船堀で開催される「第12回 日本ファシリティマネジメント大会」。

日本ファシリティマネジメント大会は、FM に携わるさまざまな立場の方が集まり、情報を共有し、意見交換し、社会に向けてメッセージを発信していく場です。今年は「Hello Next! 働き方を変える、まちを変える。」をテーマに、三菱総合研究所理事長の小宮山宏さん、サイボウズ代表取締役社長の青野慶久さんによる基調講演など充実したプログラムが目白押しです。

次号は「第12回 日本ファシリティマネジメント大会」開催の記録をお届けする予定です。

*内容は変更になる場合があります。

編集後記

あけましておめでとうございます。

旧年中のご支援・ご協力感谢您ととも、本年もますますのご指導ご鞭撻のほどよろしく願いいたします。

今号のテーマは、前号と連続で「FM視点で考えるこれからのワークプレイス」です。前号は「人財の力を最大化するための場づくり」で、今号は「まちにつながるワークプレイス」です。近年、ワークプレイスは大きく変化しています。その考え方は、どのように働けば効果的かから、いかに生産性を上げるか、そしていかにモチベーションを上げるか、さらには、関係する人や企業や社会をいかに幸福にできるか、その結果イノベーションをいかに起こせるか…に進化しています。島型対向式の伝統的レイアウトから、OA化したワークステーションで仕事し、フリーアドレスを経験し、今は街中で、移動しながらモバイルワークする時代。会社に来ることが仕事と違っていた方には、この変化にはつらいものがあるかもしれません。個を確立し、どこでも働けるスタイルを身につけて、ノマドのように動き回りながら本来の目的を達成していく。本社オフィスは、人々の出会いの場、出会いたくなる場となり、新たな魅力が要求されます。本誌でそんなオフィスやワークプレイスの変化を少しでも感じ取っていただき、あなたのハピネスに少しでもお役に立てれば幸いです。(成田 一郎)

JFMA JOURNAL (ジャフマ ジャーナル) No.189 2018 WINTER

発行 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6F

TEL: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178

<http://www.jfma.or.jp>

2018年1月20日発行 定価 1,200円(税別・送料別)

発行人 山田匡通
編集統括 成田 一郎
編集長 仲田 裕紀子
副編集長 野瀬 かおり
デザイン 桑原 弘茂
事務局 梅澤 靖幸・清水 静男
印刷 日本印刷株式会社

©JFMA 無断転載、複製を禁じます。

あ

株式会社朝日工業社
朝日航洋株式会社
株式会社アサヒファシリティーズ
アズビル株式会社
株式会社安藤・間
イオンディライト株式会社
株式会社イトーキ
イナバインターナショナル株式会社
株式会社内田洋行
株式会社エコ・24
NECネットエスアイ株式会社
NECファシリティーズ株式会社
NTTコムウェア株式会社
株式会社NTTデータ
NTT都市開発株式会社
エヌ・ティ・ティ都市開発ビルサービス株式会社
エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ株式会社
株式会社NTTファシリティーズ
株式会社NTTファシリティーズエンジニアリング
株式会社NTTファシリティーズFMアシスト
株式会社NTTファシリティーズ総合研究所
株式会社FMシステム
株式会社エフエム・スタッフ
株式会社エム・シー・ファシリティーズ
MUSビジネスサービス株式会社
株式会社オーエンス
株式会社大林組
株式会社岡村製作所
株式会社オフィス企画
オムロンビジネスアソシエイツ株式会社
株式会社オリエンタルコンサルタンツ
オリックス・ファシリティーズ株式会社
オリンパス株式会社

か

株式会社ガイアート
鹿島建設株式会社
鹿島建物総合管理株式会社
関西電力株式会社
関電ファシリティーズ株式会社
株式会社協栄
共立建設株式会社
株式会社クオルクス
株式会社久米設計
株式会社久米電装
グローブシップ株式会社
株式会社くろがね工作所
株式会社計画情報研究所
株式会社ケイミックス
コクヨ株式会社
株式会社コスモスア
株式会社五星
コニカミノルタ株式会社
株式会社コンステック

さ

株式会社サイオー
株式会社財界研究所
三機工業株式会社
株式会社サンケイビル
三幸エステート株式会社

GEジャパン株式会社
シービーアールイー株式会社
JR東日本ビルテック株式会社
JAG国際エナジー株式会社
株式会社シェルバ
澁澤倉庫株式会社
澁澤ファシリティーズ株式会社
清水建設株式会社
株式会社ジャパンテックニカルソフトウェア
ジョーンズラングラサール株式会社
新生ビルテック/株式会社
新日鉄興和不動産株式会社
新日本空調株式会社
新日本ビルサービス株式会社
株式会社スクウェア・エニックス
株式会社スターメンテナンサポート
住友セメントシステム開発株式会社
株式会社スミノエ
星光ビル管理株式会社
株式会社セイビ
株式会社清和ビジネス
総合警備保障株式会社
株式会社総合設備コンサルタンツ
ソニーコーポレートサービス株式会社

た

第一商事株式会社
第一生命保険株式会社
株式会社第一ヒューテック
株式会社ダイケンビルサービス
大成建設株式会社
大星ビル管理株式会社
大成有楽不動産株式会社
ダイダシ株式会社
太平ビルサービス株式会社
大和リース株式会社
高砂熱学工業株式会社
高砂丸誠エンジニアリングサービス株式会社
株式会社竹中工務店
株式会社ディー・サイン
株式会社ティ・ユー・メタル
テクノス株式会社
テルウェル東日本株式会社
株式会社電通ワークス
東急建設株式会社
株式会社東急コミュニティー
東急不動産株式会社
東京海上日動ファシリティーズ株式会社
東京ガス都市開発株式会社
東京建物株式会社
東京美装興業株式会社
東京不動産管理株式会社
東テック株式会社
戸田建設株式会社
トヨタ自動車株式会社
株式会社トヨックス

な

西松建設株式会社
ニチビル株式会社
株式会社日建設計
株式会社日積サーベイ

株式会社日設
日本郵政株式会社
日本環境クリアー株式会社
株式会社日本環境認証機構
日本空調サービス株式会社
株式会社日本経済新聞出版社
日本コカ・コーラ株式会社
株式会社日本設計
日本土地建物株式会社
日本メックス株式会社
一般社団法人ニューオフィス推進協会
株式会社野村総合研究所
野村不動産投資顧問株式会社

は

パシフィックコンサルタンツ株式会社
株式会社パスコ
株式会社ハリマビシステム
阪神高速技術株式会社
株式会社ビー・エイチ・シー
株式会社ビケンテクノ
株式会社日立ビルシステム
日比谷総合設備株式会社
日比谷通商株式会社
ファシリティ パートナース株式会社
富士ゼロックス株式会社
株式会社フジタ
株式会社富士通マーケティング
富士フィルムビジネスエキスパート株式会社
プラス株式会社
プロパティデータバンク株式会社
一般社団法人北海道ファシリティマネジメント協会

ま

マースジャパンリミテッド
前田建設工業株式会社
株式会社みずほ銀行ファシリティマネジメント部
株式会社ミダス
三井住友建設株式会社
三井不動産株式会社
三菱地所株式会社
株式会社三菱地所設計
三菱地所プロパティマネジメント株式会社
三菱地所リアルエステートサービス株式会社
室町建物株式会社
明豊ファシリティワークス株式会社
森トラスト株式会社
森ビル株式会社

や

株式会社安井建築設計事務所
株式会社山下設計
株式会社山下ビー・エム・コンサルタンツ
ヤマトネットワークス株式会社
株式会社横浜銀行

ら

株式会社LIXIL
株式会社リクルートアドミニストレーション
リコージャパン株式会社
リリカラ株式会社
ルートロン アスカ株式会社
公益社団法人ロングライフビル推進協会



ITOKI

明日の「働く」を、デザインする。
We Design Tomorrow. We Design WORK-Style.

独自のフレームとメッシュによる ダイナミックでしなやかなフィット感。

背フレームはワーカーの姿勢に合わせてヒンジ（蝶番）としなりで形を変え、メッシュのテンションが連動して変化することで身体にしなやかにフィットします。加えてランバーサポートが前後に動き、リフレッシュ時には伸びの姿勢をアシスト。

「集中」「リラックス」「リフレッシュ」の3つの姿勢で身体をフルタイムで支えます。

Sequa

セクアチェア

株式会社イトーキ

東京都中央区入船3-2-10 〒104-0042 お客様相談センター ☎0120-164177
URL <https://www.itoki.jp/>



NTT都市開発グループ

誠実に、革新的に

お客さまに最大の貢献をする
総合施設管理事業・エネルギー管理事業の
リーディングカンパニーを目指して

駅・鉄道施設メンテナンス

JR東日本の約1,700駅を
技術とアイデアで
安全・快適に



駅ビル等総合施設管理

駅ビル・エキナカ商業施設を
オーナーさまに代わり
トータルマネジメント



エネルギーマネジメント

施設管理業務の
ノウハウを活かし
省エネを実現



改修工事

施設管理技術と
創意工夫で
新たな価値を創造



■主要な事業内容

建物設備維持管理、ビル統括管理、
エネルギーマネジメント、FMコンサルティング、
改修工事ほか

■本店

〒151-0053 東京都渋谷区代々木2-2-2 JR東
日本本社ビル8階
Tel: 03-5334-0630 FAX: 03-5334-0634
<http://www.jrefm.co.jp>

■支店

東京・横浜・八王子・大宮・高崎・水戸・千葉
仙台・盛岡・秋田・新潟・長野

BT JR東日本ビルテック株式会社

なにができるんだろう？



夢と希望にあふれた

社会づくりを実現させるために、

わたしたち大成建設は

これからも人がいきいきとする環境を
創造します。

地図に残る仕事。®

大成建設
TAISEI

For a Lively World



「時代を創造する」

私たちは、130年にわたり郵便・貯金・簡易保険の郵政事業を施設面から支えてきました。今後、これまでの経験を生かし、次の時代の創造に向け、お客様のニーズに応えるため、より一層前進してまいります。

旧横浜郵便電信局

1889



日本郵政株式会社 不動産部門

不動産戦略部: 〒100-8798 東京都千代田区霞が関1-3-2
TEL 03-3504-4327

不動産企画部: 〒100-8798 東京都千代田区霞が関1-3-2
TEL 03-3504-4331

施設部: 〒100-0013 東京都千代田区霞が関1-4-1 日土地ビル13F
TEL 03-3504-4294



人を、想う力。街を、想う力。



三菱地所株式会社

平成30年度

認定ファシリティマネジャー 資格試験

「第四の経営基盤」となるファシリティマネジメント(FM)を学ぼう

※受験資格制限はありません



受験申込：平成30年**4月2日**(月)～平成30年**5月11日**(金)

試験日：平成30年**7月8日**(日) 9時30分～16時30分 合格発表：平成30年9月3日(月)

試験会場：東京・大阪・札幌・名古屋・福岡・仙台・金沢・広島・高松(9会場)

詳細はホームページ掲載の案内をご覧ください www.jfma.or.jp

JFMA

主催：FM資格制度協議会

事務局：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6F

TEL.03-6912-1177 FAX.03-6912-1178 E-mail.info@jfma.or.jp



9784906857395

定価 本体 1,200 円 (税別)

発行：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会



JFMAジャーナルは環境に配慮した
「FSC認証紙」ならび「植物性インキ」を使用しています。



1929402012000

ファシリティマネジメント フォーラム 2018

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2018

第12回 日本ファシリティマネジメント大会

Hello Next!

働き方を変える、 まちを変える。

開催日

2018年2月21日(水)～
2月23日(金)

展示会開催日 2月22日(木)～23日(金)

会場

タワーホール船堀
東京都江戸川区船堀 4-1-1

主催

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
(JFMA)

後援

経済産業省
国土交通省
日本経済新聞社

協賛

一般財団法人 建築保全センター
一般社団法人 京都ビジネスリサーチセンター
公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会
一般社団法人 東京建築士会
公益社団法人 土木学会
特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会
一般社団法人 日本アセットマネジメント協会
公益社団法人 日本医業経営コンサルタント協会
一般社団法人 日本経営協会
公益社団法人 日本建築家協会
一般社団法人 日本建築学会
公益社団法人 日本建築士会連合会
一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会
公益社団法人 日本積算協会
一般社団法人 日本ビルエネルギー総合管理技術協会
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会
一般社団法人 ニューオフィス推進協会
一般社団法人 不動産協会
ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会
公益社団法人 ロングライフビル推進協会

基調講演



小宮山 宏

株式会社三菱総合研究所
理事長
第28代東京大学総長



青野 慶久

サイボウズ株式会社
代表取締役社長

提言講演



松本 惇

株総務省 行政管理局
企画調整課 課長補佐



横山 征成

国土交通省
土地・建設局
不動産市場整備課 課長

特別講演



森 民夫

元長岡市長
筑波大学・
近畿大学客員教授



金城 実

一般社団法人
日本予防医療協会
代表理事



田澤 由利

株式会社
テレワークマネジメント
代表取締役



松岡 利昌

株式会社
松岡総合研究所
代表取締役



JFMA

お問い合わせ

公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会
フォーラム事務局

TEL.03-6912-1177

E-Mail : forum2018@jfma.or.jp