

OJ INTRODUCTION

# オフィス大変革時代

経営資源の高効率な活用——ファシリティマネジメント(FM)は、経営管理手法の一つとして浸透しつつあるが、その方法論は多岐にわたり、オフィス構築に反映された具体例に乏しいのが現状である。今回紹介する株式会社NTTファシリティーズ 神奈川支店のオフィスは、FMを事業領域とする企業が、利用者の立場から理論と手法を実践したワークプレイスとして、FMのモデルケースとなっている。

■マリンロビー



## 豊かな情報環境が支える



# フレキシブル・ワークプレイス



■グループワーキングベイ

自由な組み合わせができる机と壁面全体のホワイトボードを利用して、共同作業の効率化を図っている。



■パーソナルハーバー  
予約制による個人の集中作業の場。パーソナル空調、ソファ、有線放送等を設置。



■ビジネスビーチ  
接客に利用される。開放的な打ち合わせスペース。





# 自由なワークプレイス

■ゲストポート  
70インチモニターとテレビ会議システムを装備した、応接およびプレゼンテーションルーム。



■リラクゼーションベイ  
窓に面してカウンターデスクを配置したリラクゼーションワーキングのためのスペース。



## FMを実践したオフィス

NTTファシリティーズ社は、NTTの施設の建設・保守を担ってきた事業部門が、平成4年にNTTから分社したNTTグループ会社の一つ。長年にわたり蓄積されたファシリティーマネジメント(FM)の技術・ノウハウを生かし、日本におけるFMの浸透・推進を先導する企業として、幅広く事業を展開している。平成11年4月、同社はNTTド

コモ社と共同で、みなとみらい21地区に「横浜メディアタワー」を完工した。このビルは、地上22階の建物の上に通信タワーがそびえ、全体で約250mの高さがあり、周囲でも一際目を引く建築物である。3階に入居する同社神奈川支店のオフィスは、FMの実践の場として設計され、モデルオフィスとしての役割も果たしている。

## フレキシブルなワークプレイス

“自由なコミュニケーションを通じてワーカーの創造性を発揮する場”をコンセプトとし、ワークプレイスにはノンテリトリアルなフリーアドレス方式を導入。この円滑な運用をバックアップするのが、先進の情報ネットワーク環境である。個人の端末はノート型とし、無線LANと構内コードレス電話を採用。文書管理システムの活用、顧客データや各種スケジュール管理、会議室予約などの電子化を図り、紙に頼っていた情報管理と比較して、高効率な情報伝達・共有化が実現されている。ワーカーはモバイルツールひとつでオ

フィス内を自由に移動でき、作業スペース選択のフレキシビリティが高められた。また、ワーカーが快適に、かつ集中して業務に取り組めるオフィス環境構築に貢献しているのが、情報武装化を支える“ビルディングオートメーションシステム(BAS)”である。BASとは、同社が開発した、Webブラウザを使ってビル設備・ビルシステムを統合管理するシステム。個々のワーカーの端末からは、空調や照明の操作が行えるほか、食堂の混雑状況をチェックしたり、玄関ホールの映像で来訪者を確認することも可能である。

## 多彩な活動シーンに対応

フリーアドレスの導入により、座席数はワーカー総数の約70%に低減。オフィススペースの有効活用が図られ、多彩な機能をもつ共通スペースが設置された。例えば、コラボレーションワークを行う“グループワーキングベイ”は、机の自由なレイアウトにより、多目的な利用が可能。“パーソナルハーバー”は、プライベート環境を重視した完全個室で、設計などの集中作業に適している。また、座席を固定しないことにより、業務形態は、従来の組織・担当別型からプロジェクト型に変化。同社の神奈川地域の事業所は現在8ヵ所

あるが、プロジェクト編成が容易となり、機動力が高まった。営業・設計・管理など、移転前は交流の少なかった各部門メンバー間の相互理解が深まったことも、フリーアドレス導入のメリットの一つである。今後のオフィス運営に関しては、日々進化するツール・方法論をタイムリーに採用し、定期的にワーカーの意識調査を行うとともに、全体がショールームの役割を兼ねる支店への来訪者の意見も、積極的に採り入れていくとのこと。このオフィスには、同社のFMに対する真摯な姿勢が、随所に具現化されている。

■フリーアイランドスペース(一般執務)  
海に点在する島をデザインモチーフとしたノンテリトリアルオフィス。レイアウト変更にも柔軟に対応する。