

FMプロジェクトマネジメント研究部会



菅野 誠 (部会長)

ファシリティ先進技術研究所
認定ファシリティマネジャー

コロナ禍からコロナ後にかけての ワークプレイス、ワークスタイルの変化の事例研究および プロジェクトマネジメントを取り巻く環境についての考察

●keywords

プロジェクトマネジメント / ワークプレイス / ワークスタイル
デザインマネジメント / コロナ後 / コンセプトを中心とした事例研究

サマリー 2023年にコロナは5類になった。コロナ禍、コロナ後のワークプレイス、ワークスタイルはどのように変わったか?どのようなコンセプトでプロジェクトを推進したか?を事例をもとに研究した。また、周辺環境としてオフィスの賃料の推移はどうなったか?工事の設計労務費単価はどのように変化したか?などプロジェクトマネジメントに不可欠な周辺環境についても発表した。

活動内容 プロジェクトが開始される背景(きっかけ)は何か。そして、そこからプロジェクトの目的と目標はどのように設定され、どのような成果が導かれるのか、研究する

- ・プロジェクトが発生した背景
プロジェクトの目的、目標コンセプトが決まった背景と
上記を達成するために行った施策(働き方の変更など)
- ・プロジェクトの組織(構成部署と役割)
- ・ワークプレイスのデザインのコンセプト

- 成 果**
- ・小説「総務の山田です。」(2010年)、同電子書籍(2015年)
 - ・「オフィス移転業務フロー完全マニュアル(総務の山田です)実践編」テンプレート集(CD付)2015年
 - ・ファシリティマネジメントフォーラム、秋の18講座など

メンバー 部会長：菅野 誠 ファシリティ先進技術研究所

部会員(50音順)：天羽 奈美絵 レーベントラスト 岩田 幸小里 シービーアールイー CMソリューションズ 大野 ゆき子 森ビル
大法 嘉道 Norrys & パートナース 小笠原 峻志・竹内 陽一 デロイトトーマツコンサルティング 岡田 明浩 竹中工務店
加藤 真司 氏と家臣 城内 将人 農林中央金庫 吉瀬 茂 FRS/フォーパル・リアルストレート 金 英範 ハイト・アンド・シーオー
木村 彰宏 三菱UFJモルガン・スタンレー証券 黒島 利之 パーソルテンブスタッフ 小池 陽一郎 NSF エンゲージメント
五島 定弘 NEC ネットズエスアイ 島田 征一 山下 PMC 関戸 友香 ザイマックス 西山 洋記 イナバインターナショナル
箱田 琢磨 パーソルファシリティマネジメント 福木 聡 NTTファシリティーズ 古瀬 真 RECEPTIONIST 保坂 茂好 ゼロイン
穂積 義剛 内田洋行 山下 功一 日本電気

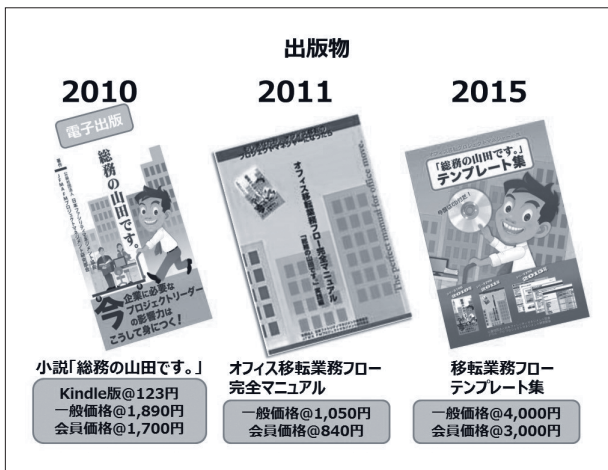
アドバイザー：吉井 隆 NTTファシリティーズ

事務局：佐々木 信 JFMA

はじめに

FM プロジェクトマネジメント研究部会は、ワークプレイスを第四の経営基盤とした企業のFM 向上への寄与を目的としてインハウスと外部プロジェクトサービス提供者(50:50)の幅広い見地でFM プロジェクトマネジメントに関する研究活動により知見を広める活動をしている。

過去の発刊物には下記がある。



図表1 FMPM 部会出版物

この2年間の活動は、2つに大別される。第1はコロナ禍の2023年5月以前。新型コロナウイルス感染症が5類になる前で、オンライン中心の研究活動となった。第2はコロナ5類後の研究となりオフィス見学を中心とした事例研究となった。

研究活動

(1) 2023年の活動

2023年の活動は5月に新型コロナウイルス感染症が5類になったが、5類になる前はWebが中心の活動となった。主な研究テーマは「デザインマネジメント」と「コロナ禍を経て変わったこと」について研究を行った。

また24年ファシリティマネジメントフォーラムではプロジェクトマネジャーに不可欠な情報として「オフィス賃料の推移」と「工事人件費」についての情報を提供した。「デザインマネジメント」ではオフィスのコンセプトや経営者の考え方をどのようにデザインに反映させたか?などの研究を行った。デザインシンキングはユーザエクスペリエンスを収集して開発を拘束に反復するので変化に対応し

やすいことなどが見えてきた。

「コロナ禍を経て変わったこと」では、コロナが5類になって以降いくつかのオフィスを見学し、見学にあたっていくつかの質問を用意した。

- ・過去に作ったオフィスは使い切れていると実感されているか?
- ・出勤率の推移と出社率を上げる場合の施策
- ・オフィスを作ってみて想像と違った場所(人気だった、不人気だった)
- ・Web Boothの個数と出勤人数の関係
- ・コミュニケーションを促進する工夫や互いに刺激しあえる工夫を空間に取り入れたか?などについて事例研究を行った。

「オフィスは使い切れているか?」については、オフィスは出社率の上昇に伴いニーズは回帰しているが月曜日と金曜日の出社率は低い傾向にあるとの結果だった。オフィスの不動産市場では23年当時は削減してしまったオフィスに対して手狭感を感じているとの声が聴かれた。25年2月には不動産の賃貸マーケットでは空室率の低下など23年の研究結果が、今、実際の結果として表れている。

「出社率の推移と対応策」では23年当時調査を行った企業では出社を推進してはいなかったが他の事例では食事、お茶、ビールなどを提供することで出社を促している会社が散見された。

「オフィスを作ってみて想像と違った」ではWeb会議が常態化したことによりWeb会議のための環境が不足しているという結果だった。23年当時の他の調査では30名~50名にWebブースを導入しているという結果が出た。

「空間の工夫」ではコラボレーションのための空間を作り、そこでイベントに工夫を凝らしている企業があった。共通の話題や自社の成功事例など積極的に発信することでコミュニケーションの活性化を狙っていた。

23年の不動産データによるとオフィスの賃料は19年3Qに比べ23年3Qでは35%程度の募集賃料の下落があった。

「工事の人件費」においては公共工事設計労務単価によると2012年(平成24年)を基準とすると2023年(令

和5年)では労務単価は65%程度上昇していたとの資料を説明した。

(2)2024年の活動

2024年の研究テーマはプロジェクトにおけるコンセプトについて事例の研究を行った。

コンセプトの事例研究を行うにあたり「プロジェクトの発生した背景」「プロジェクトの組織」ワークプレイスのデザインコンセプト」「運用段階での体制」という項目に分けて8社のオフィス見学とインタビューを合わせて訪問させていただいた。実際の見学ではかなり踏み込んだ会話をすることができた。今回の発表では踏み込んで行った会話については割愛した。

①住宅メーカー

住宅機器メーカーでは「第2の家」すなわちオフィスとはそこで働く人々をつなぎコミュニケーションが生まれる場所というコンセプトでオフィスを作られた。

②食品メーカー

食品メーカーでは「ニューノーマルの追求」をコンセプトに生産性200%の達成と原点回帰によるハングリー精神の再燃の2軸としてガレージ風なオフィスを作り上げていた。オフィスのコンセプトとデザインのコンセプトが融合した考え方はプロジェクトマネジメントが適切に機能している好事例である。

③不動産デベロッパー

大手不動産デベロッパーでは人・情報が交差しイノベーションを生み出すCROSSINGというコンセプトを作り出されていた。

多様な働き方・コラボレーションが実現する場をつくり多様な機能・デザインされた場所を用意しコラボレーションしやすい場を提供している。また執務エリアに縛られない働き方を実現するためにラウンジ、カフェ、フィットネスやシェアオフィスの事業を推進しながら社員の多様な働き方を支援している。

④SNS会社

大手SNS会社ではFor Communication(すべてはコミュニケーションのために)をコンセプトにオフィスを作られていた。思い立ったらすぐ会う、オンオフの切り替えを

する、アイデアを生む、をブレイクダウンコンセプトとしてオフィスを構築されていた。

オフィスの会議室ではケーブル処理の効率的な運用方法を考案され、使いやすさを追求されていた。また、オフィスの座席ではコンセントの抜差しがしやすい仕様を考案されたり、ネームカードを電子化し管理と現場を一体化させるようにしていた。オフィスはできた時も大切ですが運用を考慮して末永く使いやすいオフィスを作ることもプロジェクトマネジメントとしてなくてはならないことであることを改めて実感させられた。

⑤IT企業

多角化IT会社では全体のテーマは森というコンセプトを掲げられた。こちらの企業は受付回りのデザインを大手のプロデュース会社に依頼し、受付から会議室までまるで森の中を歩いているような空間を構築していた。オフィス内もアイデアに富んだオフィスを作っていた。オフィス内の喫煙室の横にはオレンジの生絞り自販機を置くなど配慮と工夫に満ちたオフィス構築をされている。

⑥インテリアデザイン

大手インテリアデザイン会社では社員の数だけ、個性があるという概念の元リセットスペースをコンセプトに掲げてオフィスを構築されていた。

場所柄、周辺に飲食店舗が少ないことから社員の利便性を考え社内に無人コンビニ自販機を導入したりいつでも食べられる野菜の冷ケースを導入したりして社員の利便性の向上を常に図っている。

オフィス内も個性を大事にするインテリアデザイン会社としてさまざまな工夫が見られる。

誰もが自由に過ごせる公園のような場所を作り、そこには安価な素材でいかにデザインするかなど、工夫に富んでいた。

Web会議ブースの吸音材としてぬいぐるみを貼り付けるなど楽しく、アイデアに富んだ空間は社員の多様性をよく表現されている。また、デザイン会社ゆえ床サンプルや文字のサンプルなどデザインに必要な質感や寸法体系を体感でき顧客に自信をもって提案できるバックグラウンドをオフィスに準備されている。

最先端のデザインを論理的に提案されている会社でありプロジェクトをコンセプトに合わせてマネージされた好事例である。

⑦ FM プロジェクトマネジメントを取りまく環境

当部会では毎年 FM プロジェクトマネジメントを取り巻く環境の変化についても発表している。

発表内容は不動産市況と労務費の推移の2点を取り上げており、この2点はFMプロジェクトマネジメントを推進するうえで必ず押さえておく事柄である。

・不動産市況

最初に24年9月の不動産市況であるが、本年の東京の賃貸マーケットは昨年に比べ上昇し空室率は低下した。オフィスへの回帰が実践されているためなどの理由によりオフィスの需要が活発なのが要因となった。(図表2)

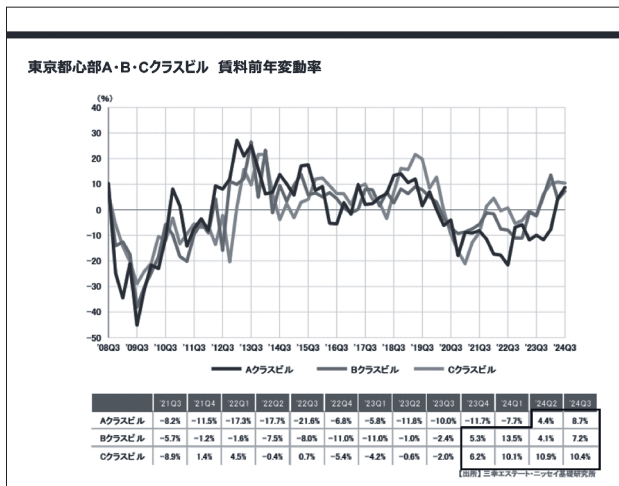
・公共工事設計労務費単価

また国交省が発表している「令和6年から適用する公共工事設計労務費単価について」によると労務単価は上昇しており2012年(平成24年)と比較して75%程度上昇しているというアナウンスがあった。(図表3)

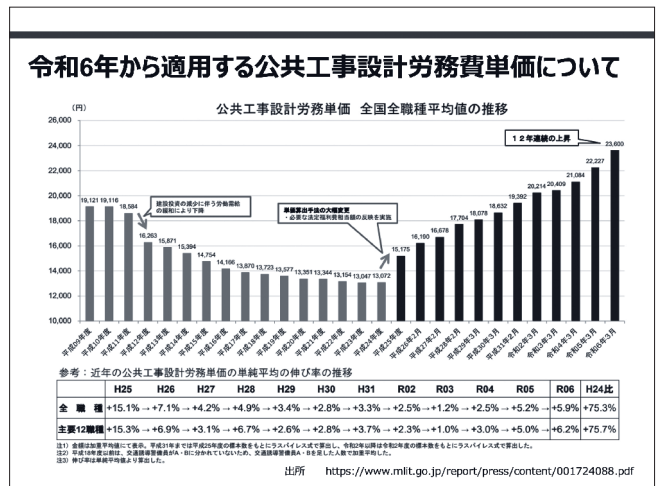
最後に、当部会の25年の研究テーマは、オフィス見学をしながら、事例研究としては、以下の内容に着目して研究を進めていく予定である。

- ・人的資本経営とオフィスの関係
- ・福利厚生の施策と効果
- ・くる必要がある(来たくなる)オフィスの施策
- ・コンセプト
- ・リモート活用の実態

ご興味のある方のご参加をお待ちしています。◀



図表2 東京都心部A・B・Cクラスビル 賃料前年変動率



図表3 令和6年から適用する公共工事設計労務費単価について



部会メンバー (オフィス見学会)