

# 運営維持の視点で 「ファシリティマネジャーを育てる」 — きっかけづくり/ワークプレイス編 —

部会長 吉瀬 茂  
きちせしげる

株式会社FRS（フォーバル・リアルストレート）  
FMグループ プリンシパルアーキテクト



フォーラムでは、ファシリティマネジャーが活躍する舞台、ワークプレイスをターゲットとした「きっかけづくり/ワークプレイス編」について情報発信した。

## 運営維持業務に携わる人々へ！

ファシリティには目的に応じた個性/違いがあり、多様な要求に応じたファシリティの提供が求められる。

そこではファシリティを利用する人々へフレキシブルな対応が必要とされ、働きやすさ（身体的、心理的、社会的に良好な室内環境/空間/well-being）が求められる。

しかし、人によって価値観が違うため、室内環境/空間に対する働きやすさへの要求は、より多くの人が納得できる室内環境/空間を提供する知恵が必要となる。

## ワークプレイスとは！

ワークプレイスは、会議や会話等のミーティングスペースや収納、空調をはじめとするさまざまな什器や設備環境等が含まれる室内環境/空間であり、経営/組織の形態により最適な状態は異なる。また、過ごす時間は長く、生活の場でもある。ワークプレイスは、経営空間として知的生産性に影響を与える重要な場である。そこでは、継続した KPI/評価等を行うことで、常に満足度を確認する必要がある。

しかし、すべてを満たすには現実的に無理があり、ファシリティを利用する人々が納得できる室内環境/空間を提供することに努めることが大切である。ワークプレイスの室内環境/空間を提供するための「はじめの一步」は、ファシリティの「現実や実態」を知り、感じることである。

## ワークプレイスの基本/考動

ワークプレイスの基本は、ひとことという柔軟な空間デザインである。

- 「利用者の働き方」に合わせる
- 「利用者の構成や人数」に合わせる
- 「利用者の勤務形態や行動」に合わせる

ワークプレイスの空間デザインは、均質化から多様化へ、フレキシブルな対応が求められている。

これらに対応するためのポイントは、ファシリティを

「知ること」「感じること」「意識を共有すること」である。そのバックグラウンドは、コミュニケーションやコストそしてバランス感覚がポイントとなる。

## ● 清掃的な視点で俯瞰してみると！

汚れがなく整っている状況が継続し、スッキリして気持ちよく感じられるか、清潔感があり、違和感なくひとまず気にならず自然に過ごせるか・・・

## ● 建築・設備的な視点で俯瞰してみると！

室温、湿度、照度、匂い/換気、音など（ムラなくスッキリ気持ちよく感じられるか）快適感があり、ひとまず気にならず自然に過ごせるか・・・

## ● 警備的な視点で俯瞰してみると！

安全・安心への配慮に対応しているか、ゆったりと、自然に気持ちよく感じられるか、安心感があり、ひとまず気にならず自然に過ごせるか・・・

## ● ワークプレイス的な視点で俯瞰してみると！

室温、湿度、照度、匂い/換気、音など違和感なく感じられるか（温度、照度、雑音等のムラ、分布を考慮）、面積、天井高、樹木、色合いから心地よい空間が感じられ、ひとまず気にならず自然に過ごせるか・・・

## ワークプレイス/三つの考動（知る・感じる）

- 「現実」を知る。（見て、聞いて、話をして、課題を把握/考動する!）
- 「室内環境」を知る。（空間デザインを整える、課題をまとめ計画をたて提案を実施/考動する!）
- 「評価」を知る。（見て、聞いて、話をして、利用する人々へ KPI 評価等を実施/考動する!）

以上のことからワークプレイスで大切なことは、「継続して考動する」「意見要望等の改善点は常にフィードバックする」「意識を共有する」ことである。

## おわりに

運営維持の視点で俯瞰すると、共通して、室内環境/空間が人的要因・ヒューマンファクターに対応していることが大切であることが見えてくる。

今回の資料作成にあたり、ご協力いただいた皆さま、部会員の皆さまへ感謝申し上げます。◀