

# 働き方イノベーションの世界 Beyond ABWのステージへ

人と場へのFM投資価値研究部会長  
株式会社HLD Lab 代表取締役  
岡田大士郎

コワーキングからオープン型  
イノベーション創造「人と場」づくりの世界へ

## Space Portfolio Management

ファシリティマネジメント  
フォーラム2025

本日のテーマ  
働き方イノベーションの世界  
Beyond ABWのステージへ

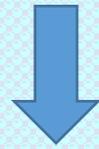


クリエイティブ・ファシリティマネジメントの在り方

- 「人と場」FMの概念と 「場」の意味 ⇒ 管理から創造へ
- 「人と場」FMは 組織のSDG s & Well-being創出のプロモーター  
FMプロは働く人々の心理的安全性を高めてやる気を醸成するクリエイティブ・デザイナー  
Space Portfolio Management (SPM)の意味とフレキシブルワークスタイル  
わが社のオフィスから「私たちのワークプレイス」へのトランスフォーメーション

Enterprise Well-Being (組織幸福) へ

ファシリティーマネジャーが担う  
未来型「人と場」FMの役割は  
組織の「元気」と「幸福」づくり



価値創造型：クリエイティブオフィスの概念

# オフィスワークプレイスの 新しい考え方！

固定席⇒フリーアドレ⇒ABW⇒  
フリースタイルワーク（WAA）そして

SPO型  
フレキシブルワークスタイルへ



# ニューノーマル時代の フレキシブル・ワーキング・スタイル

---

オフィス等就業場所への出社



リモート&テレワークの選択肢が広がることに

# Space Portfolioとは 例え！

---

自社（本社、支社・営業所等）オフィス（保有、賃借） スペース

コ・ワーキングスペース（WeWork、ワークスタイリング、Z X Y、等）

レンタル・スペース（TKP、フラクシア、ベルサール等）

公共スペース（地域コミュニティセンター、公園等）

ホテル デイタイムユース

サードプレイス（スタバ/Think Lab）

ワーケーション（古民家、民泊、空き家⇒ ADDRESS等）

ワンルームマンションシェアリング

# S P MコンセプトとFMテック

---

A B Wをオフィス内から

スペースマーケットに拡大する概念

それを支えるのがCRE Tech ×WEB3

# Open型Innovation Workstyle

---

Co-Working



Co-Creation



Co-Innovation

Open Creative Process Workstyle

# 都市型Co-Creation activity place

---





# 都市型Co-Creation activity place



# 地方型Co-Working Office

---



# Co-Workingに対するアンコンシャスバイアス

---

コミュニケーションが活性化する！との錯覚

オープン・イノベーションが促進される！との思い込み

生産性が上がるのでは！との誤解

「Work」は働くこと？ 的な 常識感に感化されている意識

⇒ Co-Working を共創に昇華させてゆくには？

組織単位の「社員」というセレンディピティ誘発への足枷

→Openの真意をとらえられていない組織社会の意識

# Co-Working 事業者共通の悩み！

---

- ・ 利用者数が伸びない → 閑古鳥状態からの脱却
- ・ コミュニティ創出
- ・ 長期安定的な「場」の運営手法（マネタイズ等）
- ・ イベント型からコミュニティ型への工夫
- ・ サステナブルなリピーター（コア・メンバー）つくりと  
インセンティブ設計

# 未来社会の展望

---

Beyond ABWとは

そして

Innovative Lifetainment Techを取り入れ  
た未来「場」づくり

# そして！

---

新価値創造時代の**KEY Word**

**Web3**

**生成AI**

# WEB 3の意味と意義

---

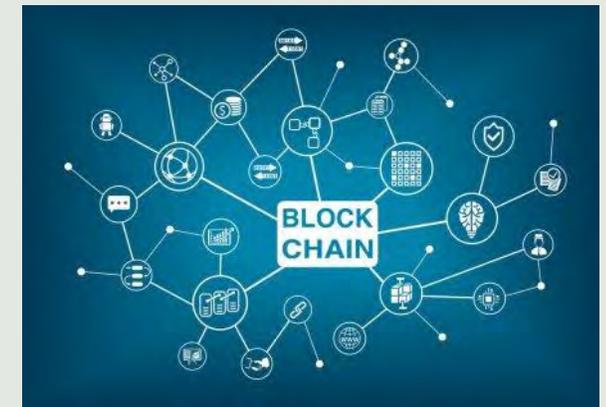
現実人間社会とデジタル・ソサエティの  
インタラクティブ（相互性）な  
ハイブリッド・デジタルツイン

Web2 + Web3  WEB5

暮らしを豊かにし人生幸福時間を楽しむ「場」



# SDGs& ESG とWEB 5 ×AIの融合的思考と社会実装



そして！

新価値創造時代の**KEY Word**  
**Web3**  
**生成AI**

わが社のオフィスから「私たちのワークプレイス」へのトランスフォーメーション

**Enterprise Well-Being (組織幸福) へ**