

大研究

「オフィススペースの満足度」 これからのオフィスの課題は 「広さ」の確保から「使い勝手」を考えた スペース利用になる

三幸エステートでは、首都圏でオフィス不足が問題になっていた1987年(昭和62年)から、ワークスペースの広さや使い方に関するアンケート調査を定期的に行ってきました。その後、オフィスビルの供給と需要の関係が大きく変わってきたことから、以前のようにワークスペースに「狭さ」を感じるケースはかなり少なくなってきたのですが、その一方で、IT化や分煙の促進、さらに空調やデザインといったオフィスの使い勝手の面において、「満足度」はまだまだ十分とはいえないようです。年ごとに実施していた調査も、今年で6回目を迎えます。今回は、オフィスユーザーの意識を、より多面的に分析していくとともに、実際にご回答をいただいたファシリティマネージャーの方々にお話しを伺うことで、現在のオフィスの抱える問題を探っていきます。

「オフィススペースに関する意識調査」アンケート

質問 1

現在入居中ビルのオフィススペース全体(執務デスクまわり+受付応接+会議室・ミーティングスペース+リフレッシュスペース・喫煙室など)において「ゆとりあるスペースで快適なオフィスワーク」の実現には.....

- 現在のスペースでほぼ満足している
- 現在の1.5倍は必要だと思う
- 現在の2倍は必要だと思う
- 現在の3倍以上は必要だと思う

質問 2

下記の各スペースごとの広さに対する満足度は?

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① 執務デスクまわり(収納含)				
② 受付・応接まわり				
③ 会議室・ミーティングスペース				
④ リフレッシュコーナー・喫煙室など				

質問 3

御社ではフリーアドレスオフィス(個人の自席を廃止してデスクを複数のワーカーで共用するオフィス)は採用されていますか?

- 採用していない。今後も導入の予定はない
- 現在は採用していないが、導入を検討している
- ある部門の一部のオフィスで(実験的に)採用している
- 営業やSなど特定の部門において採用している
- 全社的にフリーアドレスを原則としている

質問 4

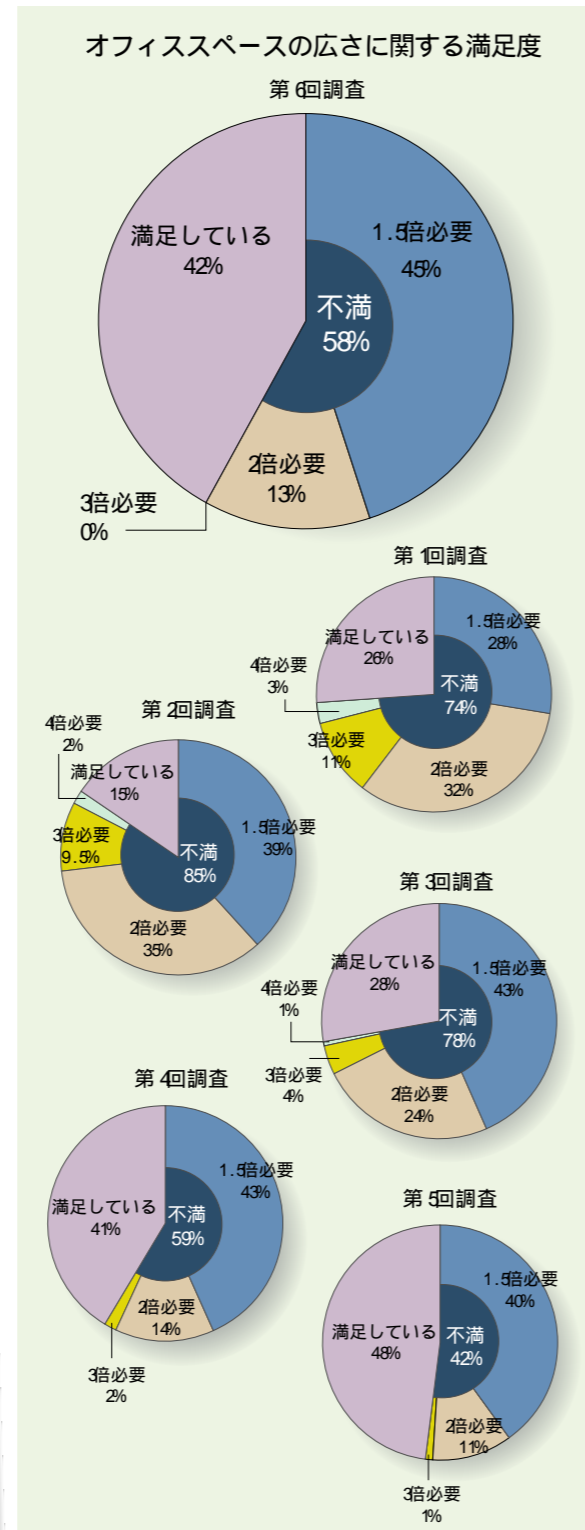
「快適なオフィスワーク」を実現させるためには、次の要素(人事評価勤務形態などを除く)が求められています。貴方が感じる現状の満足度をお聞かせください。

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① コンピュータ及び 社内情報インフラ(「関連」)				
② デスクとチェア(机と椅子)				
③ インテリアデザイン&センス (床材・パーティション・照明・植栽絵画)				
④ リフレッシュ・喫煙コーナー及び お茶コーヒーなど				
⑤ 空調設備と運転時間など				

質問 5

現在入居中のオフィス(執務室)において、喫煙対策はどのようになっていますか?

- 自席は禁煙。執務室の中に喫煙コーナーがある
- 自席は禁煙。執務室外の廊下、Eホールなどに喫煙コーナーがある
- 時間によって自席でも喫煙が可能
- 日中、自席でも喫煙が可能



オフィススペースの「広さ」には ほとんどの企業が不満を感じていない

深刻なオフィス不足が問題になっていた1980年代後半にスタートしたことから、「オフィススペースに関する意識調査」では、全体的な「広さ」に対する回答を毎回集めてきました。1990年(平成2年)には「満足している」と答えた企業は19%と最低の状況でしたが、その後、急激にこの数字は上昇し、前回(1999年)の調査では48%、今回の第6回調査でも42%となっています。

調査回数	年	満足している
第1回調査	1987年(昭和62年)	28%
第2回調査	1990年(平成2年)	19%
第3回調査	1993年(平成5年)	28%
第4回調査	1996年(平成8年)	41%
第5回調査	1999年(平成11年)	48%
第6回調査	2002年(平成14年)	42%

これを見ても、1990年代の後半以降は、日本の企業の大半が、オフィスの広さについては大きな不満を持っていないことがわかります。

個々のスペースの使い勝手では 急激に下がっていく満足度

ただ、全体としては「広さ」への満足度は高まってきているものの、「執務デスクまわり」や「受付・応接まわり」「会議室・ミーティングスペース」「リフレッシュコーナー・喫煙室など」といった具体的な項目ごとに尋ねてみると、その

数字には大きな差が生じてきます。

つまり、ワーカーの人数に対してそれなりの広さは確保しているものの、その使い勝手の面において、必ずしも十分な満足度は感じていないということになります。

回答のあった企業の何社かにコメントをいただいたところ、特に会議室やリフレッシュコーナーについては不満の声が多いようです。その理由として、次のような点が指摘されました。

会議室・ミーティングスペース

以前と異なり、部や課を横断したプロジェクトが多くなり、デスクを離れて打ち合わせをすることが増えた。このようなワークフローの変化にオフィスが対応しきれていない。

リフレッシュコーナー・喫煙室など

リフレッシュコーナーの多くが喫煙室を兼ねていたため、煙草を吸わない人は利用できない。また執務デスクのスペースや会議室が拡大されると、まず最初にリフレッシュコーナーが縮小されることになる。

オフィスは生き物です。常にワーカーの仕事のスタイルに合わせて変化し、良好な環境を提供しなければなりません。全体としてある程度の広さが確保できた今こそ、個々の企業の「働き方」に合わせたスペース利用の最適化が求められているのかもしれない。

モルガンスタンレー証券会社

限られたオフィスコストを効率的に運用し ワーカーの満足度を上げるのが ファシリティマネジャー (FM'er) の役目

1



コーポレート・サービス
認定ファシリティマネジャー
一級建築士
金 英範氏



コーポレート・サービス
ヴァイス プレジデント
クリス・ワード氏



モルガンスタンレー証券会社のオフィスの利用状況

世界最大の証券会社であるモルガンスタンレーのグループ本社はニューヨークにある。日本法人は恵比寿ガーデンプレイスタワーにある10フロア、合計約2万5000のオフィスを持ち、約1500人のワーカーが在籍している。

「オフィススペースに関する意識調査」アンケート

質問 1

現在入居中ビルのオフィススペース全体(執務デスクまわり+受付応接+会議室・ミーティングスペース+リフレッシュスペース・喫煙室など)において「ゆとりあるスペースで快適なオフィスワーク」の実現には……

現在のスペースでほぼ満足している

現在の1.4倍は必要だと思う

現在の2倍は必要だと思う

現在の3倍以上は必要だと思う

質問 2

下記の各スペースごとの広さに対する満足度は？

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① 執務デスクまわり(収納含)		<input checked="" type="checkbox"/>		
② 受付・応接まわり	<input checked="" type="checkbox"/>			
③ 会議室・ミーティングスペース			<input checked="" type="checkbox"/>	
④ リフレッシュコーナー・喫煙室など				<input checked="" type="checkbox"/>

質問 3

御社ではフリーアドレスオフィス(個人の自席を廃止してデスクを複数のワーカーで共用するオフィス)は採用されていますか？

採用していない。今後も導入の予定はない

現在は採用していないが、導入を検討している
ある部門の一部のオフィスで(実験的に)採用している
営業やSEなど特定の部門において採用している
全社的にフリーアドレスを原則としている

質問 4

「快適なオフィスワーク」を実現させるためには、次の要素(人事評価勤務形態などを除く)が求められています。貴方が感じる現状の満足度をお聞かせください。

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① コンピュータ及び 社内情報インフラ(関連)	<input checked="" type="checkbox"/>			
② デスクとチェア(机と椅子)		<input checked="" type="checkbox"/>		
③ インテリアデザイン&センス (床材・パーティション・照明・植栽絵画)	<input checked="" type="checkbox"/>			
④ リフレッシュ・喫煙コーナー及び お茶コーヒーなど			<input checked="" type="checkbox"/>	
⑤ 空調設備と運転時間など				<input checked="" type="checkbox"/>

質問 5

現在入居中のオフィス(執務室)において、喫煙対策はどのようになっていますか？

自席は禁煙。執務室の中に喫煙コーナーがある

自席は禁煙。執務室外の廊下、Eホールなどに喫煙コーナーがある
時間によって自席でも喫煙が可能
旧中、自席でも喫煙が可能

オフィススペースの広さ(質問1)

1.4倍の広さは必要としていないが
今の1.4倍あれば満足度は向上するはず

社内の部門ごとで広さの感覚はかなり異なると思いますが、全体的に見たとき、1.4倍の広さは必要ないように思います。といて、現状で「満足」とは言いきれません。今の1.4倍ぐらいのスペースがあれば、かなり余裕を持つことができるのではないのでしょうか。執務室以外、たとえばアメニティのためのエリアなどをもう少し広げることで、ユーザーの満足度は、より高まるでしょうね。(金氏)

外資系企業は日本企業に比べ「一人あたりのオフィススペース」が広いように思われがちですが、モルガンスタンレーの場合は世界的なスタンダードによってオフィスコストを厳しく管理しているため、東京でそんなに余裕のあるオフィスをつくることはできません。平均すると、ワーカー一人あたりの執務スペースの広さは、部署のニーズと作業効率により計画し、6 から 14 まで様々ですが、平均するとおよそ 12 くらいになります。(ワード氏)

各スペースごとの広さ(質問2)

60%の満足度を目指すのがFM
80%を越える場合はコストオーバー

執務デスクまわりについていえば、間接部門であるバックオフィスは、調査の結果、ワーカーの約60%が満足だと答えています。一方、営業や顧客サポートなどのフロントオフィスは、デザイン上一人あたりの執務スペースが少し狭くなっているため、満足度は若干下がります。

受付については社内の評価が高く、会議室は「質はいいが、量的にはやや不満」というところでしょうか。というのも、ここを借りた段階では十分なスペースを用意したものの、増員などによるレイアウト変更で、どうしても会議室は減らされていきますからね。またワークフローの形が変わり、セクションごとの軽い打ち合わせによって仕事を進めることが多くなったことによるスペース不足もありますね。(金氏)

執務デスクまわりのほぼ60%という満足度は妥当な数字だと思います。これももし80%だったら、ワーカーの満足度は高いものの、会社から見ればコスト的に問題があるかもしれない。つまり、ファシリティマネジメントとは、会社のワークフローとワーカーの満足度を両立させる仕事なのです。(ワード氏)

フリーアドレスオフィス(質問3)

ITシステムの拡充と連動して検討中
グローバル戦略として導入の計画

やはり、コスト削減のためにスペースの有効活用は重要ですから、現在、どの部門で導入が可能か検討しています。おそらくセールス関連のセクションになるでしょうか。

フリーアドレスの導入はITシステムとの連動が欠かせません。したがって、グループ全社の共同プロジェクトとして進めるべきで、ニューヨーク本社とも情報交換をしながら検討しています。(ワード氏)

快適なオフィスワーク(質問4)

インテリアデザインは日本仕様だが
社内の満足度は非常に高い

机と椅子は「ほぼ満足」なのですが、社内の部門ごとにスタンダードが違うので、その点で不満が出ることはあります。たとえばトレーディング部門はデザイン的に機器や人が密集しますので、快適なワーク環境を提供するのが非常に難しく、ユーザーの満足度が潜在的に下がる傾向にあります。その対処例として、高級メッシュの椅子を採用し、少しでもユーザーの快適性の向上に努めます。それを知った他の部門のワーカーから「どうして椅子に差があるのか？」と苦情が来ることもありますが、これは仕方ありません。FM'erには常に「説明責任(Accountability)」が付きまとうものですから。(金氏)

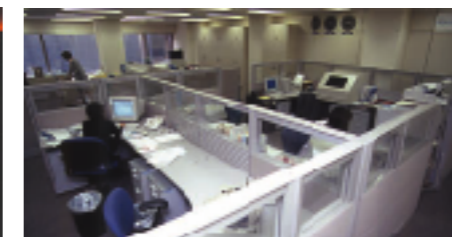
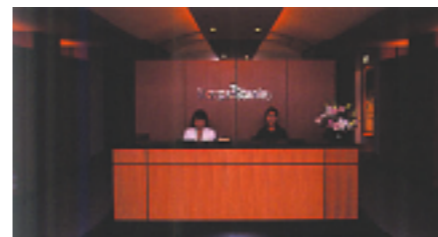
オフィス内のインテリアデザインについてはかなり力を入れているので、満足度も70%以上と高いようです。ちなみにデザインについては決して世界共通ではなく、各国特徴のあるデザインを追求しています。日本でも、専属のデザイナーにお願いしており、デザインスタンダードなどを見直しながら常に向上に努めています。

外資系企業の中には世界統一のデザインコンセプトを貫いている会社もありますが、それだとインテリアをすべて海外から購入しなければならないため、コストが高くなってしまいます。このためモルガンスタンレーでは国ごとにデザインを行い、ロゴマークなどのCIに関連するものだけ、グループで共通のものにしています。(ワード氏)

リフレッシュコーナーは、セクションごとにコーヒーとお茶のサーバーが置いてあるだけで、そこでつろぐようなスペースは用意していません。どうしても仕事に必要なスペースが優先されるため、この問題については今後の検討課題です。(ワード氏)

空調は、ビル標準のものでは不十分なので、通常は追加設備をプランします。すべての吹き出し口に認識番号をつけ、温度調整が必要であれば私たちヘルプデスクが連絡を受ける体制にしていますが、それでも完全な温湿度コントロールはできません。調査した結果、評価しているワーカーは49%。空調の満足度としてはかなり高い数字なのですが、まだ十分とはいえないでしょう。(金氏)

ビルの設計者への提案ですが、通常ビル空調はピーク負荷設計でエアコンのサイズ/仕様を決めますが、私たちユーザーから言わせてもらうなら、実際に使用したときにコントロールポイント(設定変更チャンス)をできるだけ多くしてほしいのです。たとえば一つひとつの吹き出し口に風量微調整のダンパーをつけるとか、空調ゾーニングを出来るだけ狭めて50 から 30 にするなどの、コントロールするユーザー側への配慮が必要ですね。オフィスの満足度調査をすれば「空調の不満」が一番多いのは全世界共通しており、(1500人のオフィスのヘルプデスクで一日2件のユーザーリクエスト中、1件が空調で



す)オフィスビルを計画する前からそのことを常識的にわかっているにも関わらず、相変わらず「ピーク負荷設計」のみでとりあえず最低ラインをクリアし、費用削減を最優先する考えのビルは、今後は自然淘汰されていくでしょうね。(金氏)

オフィスの分煙対策(質問5)

オフィス内は完全禁煙なので
共有の喫煙エリアは非常に重要

米国に本部を置く企業であるため、オフィス内は完全禁煙となっており、喫煙のためのスペースをとることは、ルール上無理で当然説明/稟議すらできません。このため、ビル側が設置している共有の喫煙エリアを使っています。しかし、限られたスペースで皆が利用する為、既存のビル排気設備では換気量が十分でなく、煙や匂いが廊下にも流れるなど、決して満足できる状態ではありません。(ワード氏)

幸い、ガーデンプレイスは、外に広い公共スペースがあるため、そこで煙草を吸う人も多く、その点で満足度への影響はプラスになりますね。

今後、もし他のビルを借りるとしたら、共有の喫煙スペースは絶対に必要です。もちろん、十分な換気能力のあることが条件になります。(金氏)

これからのオフィス戦略

オフィスコストのセービングはまだまだ可能
そこで確保した予算を満足度向上の為に計画に活用

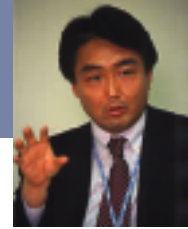
例えばワーカー一人あたりのファシリティコストを単純に10万円/月と考えると、そのうち家賃が6万円で光熱費が1.5~2万円、その他が2~2.5万円といったところでしょうか。この中で、諸外国に比べて高いのが光熱費、要するに電気空調料金なのですが、しかしこれは、管理する者(FM'er)のシステムデザインに関する知識/理解と、エネルギー管理のノウハウや工夫、管理体制の充実次第で15~30%は十分削減が可能です。1000人の規模で、もしエネルギー代3000円/月・の節約ができれば全体に3%のキャッシュフロー剰金が生まれますから、新たに50坪のリフレッシュスペースを計画できます。結果、ワーカーのためのサービスを充実させることができ、満足度向上につながるわけです。実際は簡単な計算通りにはいきませんが、こういう事を常に「考え」て「提案」することがFM'erにとっての醍醐味ですね。

ファシリティマネジャーは会社側からのニーズをもとに計画を立て、その中でワーカーの生産性と満足度を高めていくのが役目であり、それをトップマネジメントの言語に置き換えて説明、理解/承認を得て常にユーザーのためとなる計画(自分達の満足する計画ではなく)をすることが大事なのではないでしょうか。(金氏)

エーザイ株式会社

2

より良いオフィスづくりのために FMをさらに推進していく



総務部 課長
認定ファシリティマネジャー(CFM)
志牟田 章氏



エーザイ株式会社のオフィスの利用状況

日本の製薬メーカーであるエーザイの本社の建物は、文京区小石川の本館を中心に8つのビル群で構成されている。国内外に営業拠点、研究所、工場を持つ。国内の営業拠点としては、7つのサポートセンターと59カ所のコミュニケーションオフィスがある。

「オフィススペースに関する意識調査」アンケート

質問 1

現在入居中ビルのオフィススペース全体(執務デスクまわり+受付応接+会議室・ミーティングスペース+リフレッシュスペース・喫煙室など)において「ゆとりあるスペースで快適なオフィスワーク」の実現には.....

- 現在のスペースでほぼ満足している
- 現在の1.5倍は必要だと思う
- 現在の2倍は必要だと思う
- 現在の3倍以上は必要だと思う

質問 2

下記の各スペースごとの広さに対する満足度は?

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① 執務デスクまわり(収納含)			<input checked="" type="checkbox"/>	
② 受付・応接まわり			<input checked="" type="checkbox"/>	
③ 会議室・ミーティングスペース			<input checked="" type="checkbox"/>	
④ リフレッシュコーナー・喫煙室など			<input checked="" type="checkbox"/>	

質問 3

御社ではフリーアドレスオフィス(個人の自席を廃止してデスクを複数のワーカーで共用するオフィス)は採用されていますか?

- 採用していない。今後も導入の予定はない
- 現在は採用していないが、導入を検討している
- ある部門の一部のオフィスで(実験的に)採用している
- 営業やSAなど特定の部門において採用している
- 全社的にフリーアドレスを原則としている

質問 4

「快適なオフィスワーク」を実現させるためには、次の要素(人事評価勤務形態などを除く)が求められています。貴方が感じる現状の満足度をお聞かせください。

	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
① コンピュータ及び 社内情報インフラ(IT関連)		<input checked="" type="checkbox"/>		
② デスクとチェア(机と椅子)			<input checked="" type="checkbox"/>	
③ インテリアデザイン&センス (床材・パーティション・照明・植栽絵画)				<input checked="" type="checkbox"/>
④ リフレッシュ・喫煙コーナー及び お茶コーナーなど				<input checked="" type="checkbox"/>
⑤ 空調設備と運転時間など				<input checked="" type="checkbox"/>

質問 5

現在入居中のオフィス(執務室)において、喫煙対策はどのようになっていますか?

- 自席は禁煙。執務室の中に喫煙コーナーがある
- 自席は禁煙。執務室外の廊下、Eホールなどに喫煙コーナーがある
- 時間によって自席でも喫煙が可能
- 旧中、自席でも喫煙が可能

オフィススペースの広さ(質問1)

広いオフィスに越したことはないが
工夫によってスペース問題は解決する

広さに対する満足度を答えるのはけっこう難しいですね。エーザイの本社ビル群は、8つのビルに分散しているため、入居ビルや部門によって環境は異なりますから。

管理や営業、研究、生産等のさまざまな部門がある文京区小石川の本社地区について全般的に答えるなら、従業員数に対する面積は「狭い」と感じています。「もう少し広ければ余裕も出るし、オフィスづくりの自由度も高まる」とってはいますが、現実には厳しい。そのため知恵を絞って使い方を工夫していかなければならないと思っています。したがって回答は、現状のまま何もしなければスペースが足りないという意味で、「1.5倍は必要」を選びました。

工夫をした例としては、営業部門の入るエーザイ別館があります。本部スタッフ部門の37フロアに関しては、もともと組織ごとの典型的な島型対向のデスク配置でしたが、今年春のレイアウト変更で、ユニバーサルプランを導入しました。つまりレイアウトとしては「組織ごとの島型対向」という考えをやめたのです。そしてレイアウト変更に伴ってキャビネットの数を削減。書類を整理したところ、ビル合計で18トンもの紙廃棄物が出ました。紙廃棄物は100%リサイクルしますが、結果として、スペースは増やさずに機能的なオフィスに改善することができました。このように工夫によって、現状のオフィスの課題を解決することも可能なのです。

各スペースごとの広さ(質問2)

人員の増加によって狭くなると
満足度が下がってしまう

本館の1階だけは受付と応接、会議室だけのスペースなので、余裕があるように見えますが、本社ビル群全体の執務スペースに関しては、オフィスを集約したのと人員の増加によって、すべてのビルにゆとりがないといった状況です。従って、ビルによっては執務室の確保が優先するため、リフレッシュコーナーや会議室などの共通スペースが十分に確保できないというのが現状といったところでしょうか。ですから本社ビル群全体として考えた場合、決して満足とはいえません。

フリーアドレスオフィス(質問3)

フリーアドレスはワーカーの理解が大事
ユニバーサルプランでも省スペースは可能

エーザイは、全国の外勤活動を行うMR(医薬情報担当者)のオフィスにおいて、4ヶ月前から順次、改善できるスペースを見直し、「モバイルオフィス」という形でフリーアドレスの導入を進めています。しかし、フリーアドレスは、オフィスの機能性を高める手段の一つであり、ただ単にオフィス戦略の方法として強制的に導入するものではありません。最終的にそこで働く人々に理解され、実際に役に立つことが重要です。そのためには、オフィスプランを作成するプロセスが重要であり、今後の課題の一つと考えています。

快適なオフィスワーク(質問4)

IT関係は力を入れているので満足
空調とデザインはこれからの課題

IT関係は一人一台のパソコンが配備されLAN環境も整備されているため、特に問題はありません。エーザイは会社の方針として早くから情報化に力を入れており、昭和30年代にはIBMのコンピュータを導入するなど、積極的にITへの投資を行ってきました。今後もオフィスにおけるIT化は重要な課題となっていくでしょうから、システム部門との連携を蜜にとりながら、最適な執務環境を整えていければと思っています。

デスクとチェアは従業員にとって重要な「執務環境」の一つです。ところが現状を見渡してみると現在使用しているデスクでは、効率的な新しいレイアウトプランにはなじまないと思います。そういった点で「やや不満」としました。

インテリアデザイン、充実したリフレッシュコーナーについてはこれからの課題で、現段階では、まだ満足できる状況ではありません。空調に関しては、人口密度が高い、設備が古い、レイアウト上の問題等の理由で不満の声が出ることがあります。空調の改善には、大きなコストが伴うため簡単には対応できず、FM(Facility Management)としては頭の痛い問題ですね。

オフィスの分煙対策(質問5)

完全な分煙を実現するには
直接排気できるビルが条件になる

自席での喫煙はかなり早い時期から禁止されており、どのオフィスでも喫煙室を設けて分煙しています。ただ、ビルによっては空調の関係で個室としてのスペースが確保できず、空気清浄器に頼らざるを得ないところがあります。ですから、必ずしも全てがベストな環境とはいえないでしょう。本来なら「強制排気」が望ましいのですが、質問4の「空調」同様にコストのかかる問題でもあり、今後の重要な課題となるのではないのでしょうか。

たとえば借り換えを検討するとしたら、強制排気できる喫煙コーナーをつくれるかどうか、ビル選びの重要なポイントになるかもしれません。

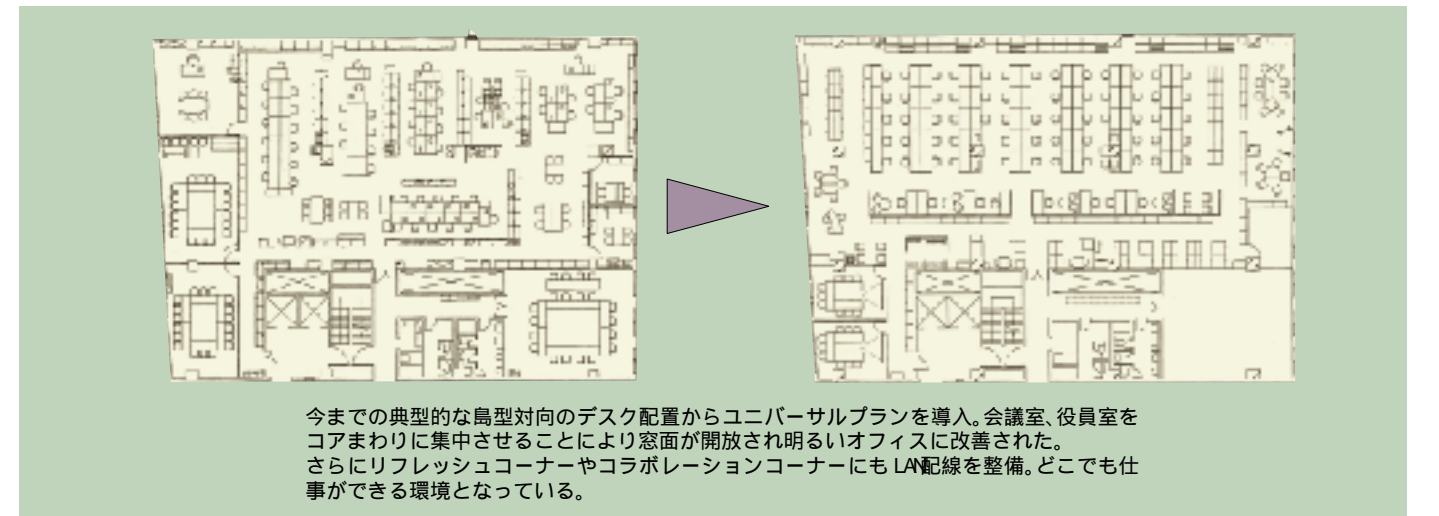
これからのオフィス戦略

FMer同士の交流を生かして
より良いオフィスをつくりたい

従来、この仕事の担当者は他の会社の方との接点が少ないようです。私はFMerの資格を取得してからまだ2年目なのですが、本当にFMに出会えてよかったと思っています。なぜならJFAM(日本ファシリティマネジメント推進協会)などの活動を通して同じ悩みを持つFMerとの情報交換ができるからです。例えば、同じ製薬業界でもあり「オフィスマーケット」にたびたび登場する富士化学工業の総務部長山下晶章さんには、CFM(Computer Aided Facility Management)をきっかけとして多くのことを教えていただきました。

エーザイでは昨年からCFMを導入し、本社ビル群の建物のレイアウト図面管理をパソコンで行っています。今までと比較するとレイアウトのシミュレーションや執務面積の評価などが簡単にできるようになり、オフィスプランを検討する上で大変役に立っています。またシステム部門では、LAN配線などIT関連備品の管理に、図面データを有効に活用しています。総務部とシステム部分の連携は、オフィス作りの重要なファクターであり、CFM導入による図面データの共有化はそれにも一役かっています。

FMというのは他社と敵対するものではなく、担当者同士が互いに切磋琢磨しながら、「より良いオフィスづくり」という共通のテーマに向かって進むことができると思います。これからのオフィス戦略は、FMをさらに推進することだと思っていますので、優れたFMの先輩方の知恵を勉強させていただき、自らも他社の方から参考にされるような「良いオフィス」を作りたいですね。そういう意味では、「オフィススペースに関する意識調査」の結果は役に立ちますし、これからもFMerにとって刺激となる情報を期待しています。



ぴあ株式会社

3

次々とスタートする新事業に対応したフレキシブルなオフィスをつくりたい



総務部 マネージャー
認定ファシリティマネージャー
(CMFJ)
大嶋敏晴氏

ぴあ株式会社のオフィスの利用状況
麹町で40所に分散していたオフィスを統合し、昨年、千代田区三番町の第36興和ビルに本社を集約させた。しかし、その後も事業拡大などによりスペースが不足したため、「グルメぴあ」などの事業部門は三崎町に移転している。



「オフィススペースに関する意識調査」アンケート

質問 1

現在入居中ビルのオフィススペース全体(執務デスクまわり+受付応接+会議室・ミーティングスペース+リフレッシュスペース・喫煙室など)において「ゆとりあるスペースで快適なオフィスワーク」の実現には...

- 現在のスペースでほぼ満足している
- 現在の1.4倍は必要だと思う
- 現在の2倍は必要だと思う
- 現在の3倍以上は必要だと思う

質問 2

下記の各スペースごとの広さに対する満足度	満足	ほぼ満足	やや不満	不満
①			<input checked="" type="checkbox"/>	
② 執務デスクまわり(収納含)			<input checked="" type="checkbox"/>	
③ 受付・応接まわり				<input checked="" type="checkbox"/>
④ 会議室・ミーティングスペース			<input checked="" type="checkbox"/>	
リフレッシュコーナー・喫煙室など				

質問 3

御社ではフリーアドレスオフィス(個人の自席を廃止してデスクを複数のワーカーで共用するオフィス)は採用されていますか?

- 採用していない。今後も導入の予定はない
- 現在は採用していないが、導入を検討している
- ある部門の一部のオフィスで(実験的に)採用している
- 営業やSEなど特定の部門において採用している
- 全社的にフリーアドレスを原則としている

質問 4

「快適なオフィスワーク」を実現させるためには、次の要素(人事評価勤務形態などを除く)が求められています。貴方が感じる現状の満足度を質問が「やや不満」・「不満」

①	コンピュータ及び	<input checked="" type="checkbox"/>
②	社内情報インフラ(IT関連)	<input checked="" type="checkbox"/>
③	デスクとチェア(机と椅子)	<input checked="" type="checkbox"/>
	インテリアデザイン&センス	<input checked="" type="checkbox"/>
④	床材・パーティション・照明・植栽(絵画)	<input checked="" type="checkbox"/>
	リフレッシュ・喫煙コーナー及び	<input checked="" type="checkbox"/>
⑤	お茶コーヒーなど	<input checked="" type="checkbox"/>
	空調設備と運転時間など	<input checked="" type="checkbox"/>

質問 5

現在入居中のオフィス(執務室)において、喫煙対策はどのようになっていますか?

- 自席は禁煙。執務室の中に喫煙コーナーがある
- 自席は禁煙。執務室外の廊下、Eホールなどに喫煙コーナーがある
- 時間によって自席でも喫煙が可能
- 旧中、自席でも喫煙が可能

オフィススペースの広さ(質問1)

ホンネを言えば2倍の広さがほしいが今のスペースを有効活用するのもFM'er

ぴあグループは、最近、急成長している結婚関連のビジネスなど、常に事業拡大を続けているため、人員増に伴うレイアウト変更が頻繁にあります。したがって、ホンネを言えば、今の2倍の広さのオフィスは欲しいところですね。そうすれば、空きスペースをバッファにしながら、余裕をもってオフィスづくりができる。

しかし一方で、ファシリティマネジャーはコストパフォーマンスを追求しなければならないので、限られたスペースの中でなんとかやりくりするようにしています。

現実的に手狭感はあるので、今の1.2倍の広さがあれば、多くのワーカーに満足してもらえるオフィスを実現できるのではないのでしょうか。

各スペースごとの広さ(質問2)

オフィスの広さに左右されるデスクサイズ
事業拡大に対応した会議室の確保は困難

一般的には1200mm幅のデスクを採用している企業が多いようですが、ここはビルの大きさの関係から1100mm幅のほうが効率よくレイアウトできるため、多少、狭い感じはしています。デスクレイアウトは島型対向のユニバーサルプラン。スペースを考えれば、この方法がもっとも効率的ではないのでしょうか。

会議室は「やや不満」と「不満」の間くらいですね。本社をここに移した段階では十分な数も広さもあったのですが、事業が拡大すると会議の回数も増えるため、徐々に不足してきます。といって、同時に執務スペースも確保しなければならないという事情から、新たに会議室をつくることはできません。その結果、リフレッシュエリアなどを転用せざるを得ないのが現状です。

フリーアドレスオフィス(質問3)

営業部門で実験的に導入したものの
実用面で不満が生じ、定着せず

一昨年、全社的にユニバーサルプランを採用したときに、外回りの多い営業セクションについては実験的にフリーアドレスを導入してみました。しかし、結論から言えば、これは定着しませんでしたね。

というのも、営業担当者は昼間は外出しているものの、全員が在席して報告をする習慣があったため、そのときにデスクが足りなくなりました。また、同時に導入したFMSの機能に対する不満も多く、1年ほどで、もとのデスク配置に戻してしまいました。



省スペースを進めるうえでフリーアドレスは大きなポイントですが、実際に導入されるセクションに明確なコスト意識がなければ、どうしても不満だけが表面化してしまいます。したがって、事前に課金制度などを徹底させるなどして、「フリーアドレスを導入するメリット」を十分に納得しておかなければ、簡単には実現できないように思いますね。

快適なオフィスワーク(質問4)

空調のコントロールは不十分だが
窓が開くビルは外気による調整が可能

コンピュータなどの「環境は「ほぼ満足」といえる状況ですが、デスクについては先ほどお答えしたように、1100mmでは少し狭さを感じますね。最近モニターも液晶に換わりつつあるため奥行きはいりませんが、横幅については、もう少し大きいものが入るオフィスのほうが便利だと思います。インテリアデザインについては、これからの課題ですね。今は、増えていく人数に合わせて執務スペースを整備していくのが先決で、そこまで手が回りません。このため、照明も床材も、標準のものをそのまま使っています。

リフレッシュエリアは分煙化はしていますが、開放型のため、煙草を吸わない人からは煙と匂いについて不満が出ており、改善が課題になっています。空調も大きな課題ですね。自主運転はしているものの、もともときめ細かいコントロールができないため、社内の「人口密度」によって温度に差が生じてしまう。ただ、このビルは窓が開くのは非常に大きなメリットです。最近ではマシンからの放熱に対応するため、冬でも開放して、外気を入れるようにしているほど。ビルオーナー側のほうでサッシの取っ手を三段階に開けられるものに換えてくれたため、重宝しています。

オフィスの分煙対策(質問5)

会議スペースの拡大で喫煙エリア縮小
完全に換気できる設備の導入が課題

現在のビルに移転してきた2年前から、自席における喫煙は禁止し、代わりに、各フロアに20箇所ずつのリフレッシュコーナーを設け、その一部を喫煙エリアにしました。本当は壁に穴をあけて直接排気をしたいのですが、オーナーの了承が得られないため、窓があるところではそこに換気扇をつけたほか、あとは天井への排気のみで対応しています。

当初は十分な広さをもっていたのですが、その後、打ち合わせ用のスペースの拡大により規模が縮小されたり、会議室の不足からそこで仕事の打ち合わせをする人も多くなってきたことから、改善が課題になっています。「ぴあ」のような会社では、仕事柄、喫煙率はかなり高いと思います。それだけに、換気が完全にできる喫煙コーナーの設置が望まれているのはたしかです。

これからのオフィス戦略

社内のオフィスへの意識を高めるのも
ファシリティマネジメントの重要な戦略

とにかく、事業や人員の変動が激しい会社なので、今まではそれに対応するのが精一杯であり、計画的なオフィスづくりをできなかったのが現実です。それでも、職場の環境が生産効率に影響してくることは経営トップにも少しずつ理解されてきており、今後は「こんなオフィスにしたい。そうすればこんな効果がある」とアピールしていきたいですね。