

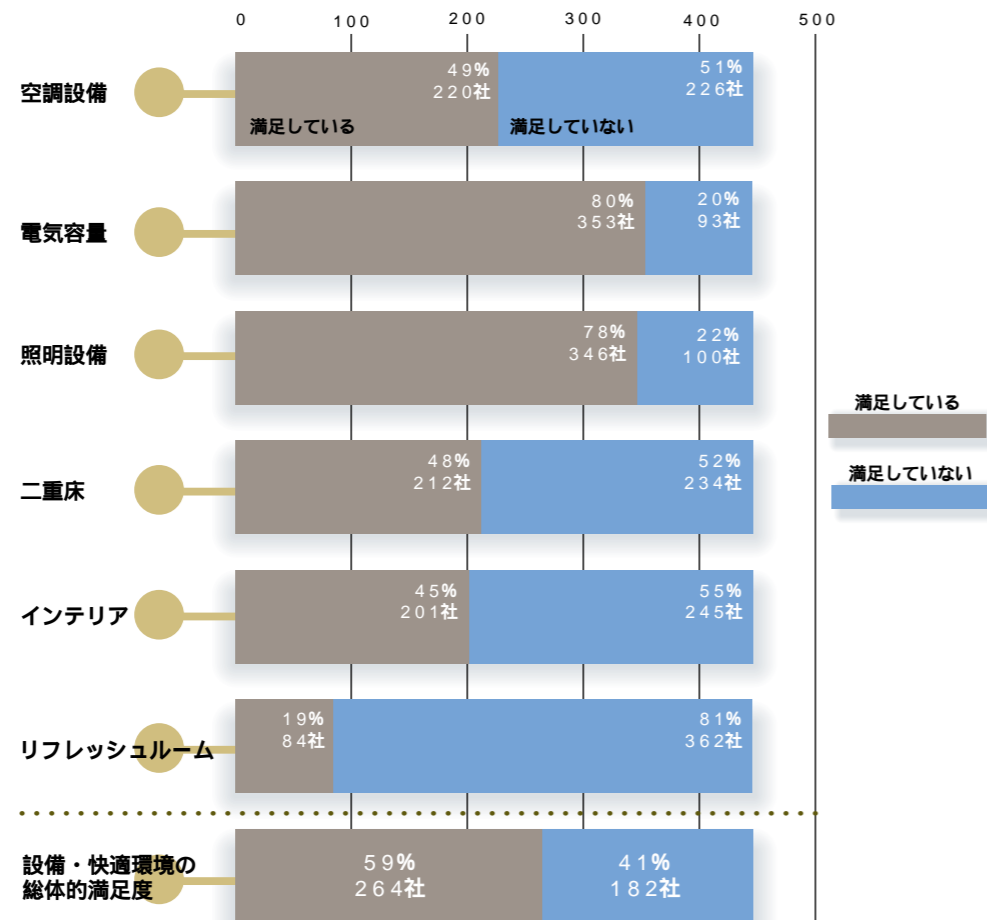
特集

オフィス内の設備・快適環境大研究!

オフィスの快適環境づくりは生産性向上に大きな成果をあげる

前号では「オフィススペースに関する意識調査」のアンケート項目のうち、情報インフラにテーマを絞って最近の動向をレポートしたが、今回はオフィス内の設備と快適環境について採りあげてみたい。現在、いわゆる「勝ち組」に分類される企業の多くは、生産性の向上をオフィス環境からも実現しようとしている。もちろんバブル時代のような無節操な投資ではなく、コストパフォーマンスを考えた「オフィスのリエンジニアリング」を進めているのだ。なお次号では「勤務形態・評価制度」についてレポートする予定であり、今回の記事と併せて読んでいただければ、オフィスと人事の両面から経営効率の向上を実現できるはずである。

「快適なオフィスワークを実現させるために求められる要素のひとつである「オフィス内の設備・快適環境」について、現状をお聞かせください。」



OAの増加が環境対策の原因となっている

オフィス内の設備や快適環境が生産性向上に効果があることはわかっていても、その取り組みは企業によってさまざま。ここでもう一度、7月号で紹介した「オフィススペースに関する意識調査」の結果を見てほしい。アンケートではオフィス内の設備や環境として、空調設備、電気容量、照明設備、二重床、インテリア、リフレッシュルームの6項目に関する満足度を調べてみたが、結果はかなり明確に分かれている。まず満足度が高いのは電気容量と照明設備だ。ほぼ8割の企業がなんらかの対策を行い、

成果が出ている。これに対して、空調設備や二重床、インテリアになると「満足している」と答えた企業は半分以上と減り、リフレッシュルームについては2割以下しか評価されていない。

この内容は、ある意味で、かなり予測に近いものだった。三幸エステートでは、これまでのアンケートのときにも、常にオフィス担当者の声を集めている。その結果、多くの企業がOA機器の増加に伴いオフィスの環境整備を始めているのだ。

コンピュータや周辺機器がオフィスにあふれてくれば、まず電気容量の確保を考え、そして次に、モニター作業に不具合の生じる照明を改善していこうとする。つまりここまでのオフィス環境の整備は、OA化の事後対策でもあるのだ。空調設備、二重床、インテリアといった項目になると、オフィスをリニューアルする段階から事前に計画を立てておかなければ快適環境は実現できない。つまり、アンケート結果を見るかぎり、日本のオフィスの環境は、まだまだ「必要が生じてから慌てて改善している」というレベルなのである。

オフィス環境は計画的に改善されるべき

日本のオフィスの環境問題がもっとも明確に表れているのがリフレッシュルームに対する満足度の低さだ。アンケートに寄せられた「声」を分析してみると、かなり多くの企業が一般執務スペースと別に社員が休息できるスペースを設けている。しかし実際には、そこは喫煙コーナーとなってしまい、すべてのワーカースペースにリフレッシュできる設備にはなっていないケースが多い。

オフィスを使いやすく、生産性の高いワークスペースにするには、後手後手の対策ではなく、計画的なリニューアルが欠かせない。たとえばOA機器への対応、社員が本当にリフレッシュできる設備や環境の採用、そして仕事の効率を向上させるためのルールづくりなど、中長期的視野に立ったオフィス戦略をもてるかどうかは、そのまま経営体質の改善につながっていくのである。

今回のレポートでは、新しいオフィスのありかたを追求している団体と、モデルケースとしての企業の例を紹介する。それぞれの担当者が口を揃えて、次のように話している。

「計画的なオフィスづくりはコスト管理が可能になるため、長い目で見れば、結局は安く済むはずだ」

この言葉を頭に入れ、次ページからの記事を読んでいただきたい。



ケーススタディ 1

「ニューオフィス推進協議会」が提案する 働きやすいオフィスの22カ条



社団法人 ニューオフィス推進協議会
事務局長 小川喜洋氏

オフィス全体から 個人個人の満足度アップへ

1987年に設立された社団法人ニューオフィス推進協議会(NOPA)は、通商産業省の外郭団体として、オフィスの環境改善への支援活動を行っている組織だ。スタート当時はちょうど日本でもOA化が進み始めたころであり、ワークスタイルやオフィス形態の大きな変化が予測されていた。このため通産省と協力しながら、時代にあった新しいオフィスビジョンを企業に普及させるために調査研究や人材育成を続けている。

NOPAはニューオフィスづくりを次の2段階に分けて考えている。

- 1 オフィス全体としての満足度の向上
- 2 ワーカー個々の満足度の向上

そして現在、1については、着実に改善されてきているが、今後の課題は2の方向になると分析している。

「たとえば空調設備ひとつを見ても、設置されていないオフィスはほとんどありませんが、一人ひとりの好みに合わせた温度調整ができるケースはまだ少ない。つまりこれからのオフィスづくりは、個別空調に代表される、ワーカーみんなが満足できる環境づくりがポイントに

なるでしょう」(事務局長・小川喜洋氏)

ちなみに三幸エステートの「オフィススペースに関する意識調査」においても、オフィスの広さへの不満の声はかなり少なくなっている一方で、環境面では解決すべき課題をあげている企業が多い。これは「総体的には満足しているが、個別対応はこれから」という日本のオフィスの現状を証明している。

ニューオフィスを実現する目安とは

それでは、ワーカー一人ひとりが満足できるようなオフィスは、どうやってつくればいいのか?

NOPAはニューオフィスとして望ましい基準「ニューオフィスミニマム」の中で、22項目の基準を提言している。これらの項目を見ていくと、決して特別な対策ではないことがわかるだろう。たとえば「基準5」の新たな活力を生み出す空間の演出についても、リフレッシュスペースの確保やデザイン上の工夫が必要だとしているが、画一的にリフレッシュルームの設置を定めているわけではない。

言い換えれば「ワーカーの満足度を上げる」には、必ずしも大規模な工事が必要とはなら

ない。それよりも、ワーカー一人ひとりの要望をしっかりと聞き、それをオフィス戦略に反映していくことのほうが大切なのだ。

「この指標であげているのは、ハード面では最低限の基準にすぎません。そしてオフィスの快適性を上げるには、むしろソフト面の対応、簡単にいえば、企業が環境向上のために何をしたらかという行動力こそが求められているのです」(小川氏)

一般に外資系企業のオフィスは環境面の整備が進んでいるが、小川氏によれば「コスト意識は厳しく、日本企業に比べて多額の投資をしているわけではない」という。「分煙を進めるとき、日本の企業はついつい間仕切りを導入してしまいがちですが、外資系ではあいだに緩衝スペースを設けて煙が流れないようにしたりします。このほうがコストもかからないし、ゆとり生まれる。つまりニューオフィスとは、企業のオフィス環境に関する考え方のレベルを反映したものなのです」

オフィスの総合的な満足度をあげるにはハード面だけに気を使えばいい。しかし個々のワーカーが満足するオフィスの実現には、ソフト面の対応が欠かせないのである。

【ひとめでわかるニューオフィスづくり】

~NOPAのニューオフィスの指標~(「ニューオフィスミニマム」より)

- 基準1 ワーカー一人あたりの執務スペースは6㎡程度に**
執務スペースとはオフィス全体の面積から共用スペース(会議室、応接室、書庫、休憩室など)を除いたもの。ただし、機器や家具などを多く使用する業務の場合は、仕事に適したスペースが必要です。
- 基準2 主要通路の幅は1.2m程度に**
主要通路はワーカーの移動がスムーズに行えるように2人が相互通行できる幅が必要です。
- 基準3 天井高2.6はm程度に**
フリーアクセスフロアの採用に支障がなく、なおかつ圧迫感がないオフィスを実現するにはこのくらいの高さが必要です。
- 基準4 レイアウトへの配慮がなされていること**
仕事に集中できるプライバシーの確保と円滑なコミュニケーションが可能な、調和のとれたレイアウトや全体的な色彩など、生活の場としての環境づくりが必要です。
- 基準5 新たな活力を生み出す空間の演出**
執務スペースの近くにリフレッシュのためのスペースがあったり、アートや植栽などでリラックスできるようにする必要があります。
- 基準6 照度を確保すること**
ワーカーの仕事内容に合わせた照度を保たなければいけません。
- 基準7 まぶしくない照明の採用**
モニターによる作業では映り込みがないように露出した照明を避けたり、外光の調整を行う必要があります。
- 基準8 暗騒音は45db程度に**
一般執務スペースではこのくらいの基準が守られていなければなりません。遮音性の高い窓、吸音性の高い建築素材の使用など、設計段階での配慮が必要です。
- 基準9 最適な空気の実現 冬季は温度22℃湿度40% 夏季は温度26℃湿度50%**
業務に適切な温度や湿度が保たれ、換気量の確保も必要です。喫煙による空気汚染の対策も欠かしてはなりません
- 基準10 空調機器の管理**
温度管理を適切なものにするために、吹出口や吸込口の向きを調整したり、センサーによる適正管理が必要になります。
- 基準11 安全性への配慮**
通路に歩行上危険な突起物がないようにチェックするなど、ワーカーの安全性確保も大切です。
- 基準12 快適性の確保**
床材の選定によって歩行時の感触を快適なものにしたり、静電気の発生を抑えるなどの配慮が必要です。
- 基準13 ワーカーの健康管理と作業環境の管理**
ワーカーの健康を守るために、作業環境の管理や騒音防止などの対策を、オフィスレベルで行う必要があります。
- 基準14 配線計画の徹底**
OA機器の増加に伴い、レイアウト変更などに柔軟に対応できる配線を行う必要があります。また、セキュリティやデータ消失防止への対策も必要です。
- 基準15 機能的なデスクの採用**
十分な大きさとあり、電話やOA機器用の配線処理のできるものを導入する必要があります。
- 基準16 快適な椅子の採用**
高さが調整でき、安定性が高く、身体への負担の少ない椅子を導入する必要があります。
- 基準17 収納家具への工夫**
使いやすだけでなく、引き出しや扉が振動などで簡単に飛び出さないといった安全対策も必要です。
- 基準18 ファシリティマネジメントの導入**
定期的な満足度調査や、オフィスの戦略・計画、コスト管理、運営管理など、FMに基づいたオフィス管理が必要です。
- 基準19 女性への配慮**
専用更衣室、化粧室内の小物入れ、パウダーコーナーなど、女性ワーカーへの配慮がオフィスには必要です。
- 基準20 高齢者や障害者への配慮**
オフィスにもバリアフリーの環境づくりが必要です。
- 基準21 省エネルギー・リサイクルへの工夫**
空調、照明、OA機器などの省エネ対策がルール化されていなければなりません。ゴミの分別収集を実施する必要もあります。
- 基準22 オフィスづくりのルール化**
ファイリングなどのルールづくりが必要です

もっと多くの情報を知りたい人のために.....ニューオフィス推進協議会(NOPA)ホームページ <http://www.nopa.or.jp>

ワーカーの声を反映して満足度を高めた「SAPジャパン」の臨海副都心オフィス



SAPジャパン株式会社
マネージャー総務担当 山本修司氏

オフィスエリア(タイム24ビル)
サイドラウンドテーブル、平机のシステムで構成されたオフィス



ラウンジ(タイム24ビル9階)
デモルームの近くにあり、来客との打ち合わせ、ラウンジとして利用



Management Coppi(タイム24ビル9階)
デモルームの近くにあり、来客との打ち合わせ、ラウンジとして利用



社員ルーム「オアシス」(タイム24ビル9階)
各種トレーニングマシン、マッサージ機を設置

ネットワークで満足度を定期的に調査

今回、実際のオフィスの例として、業務用アプリケーションのトップメーカーであるSAPの日本法人、SAPジャパンのケースを紹介しよう。臨海副都心(お台場)のタイム24ビルにSAPジャパンが本社を構えたのは1998年9月のことである。北品川や芝浦のオフィスビルを経て、開発されたばかりの新しいビジネスエリアに移ってきたのは、1年で従業員数が倍に増えてしまうほどの急成長を遂げていたからだ。「ちょうどその半年ほど前、それまで300人以下だった従業員数を1000人規模にする計画があり、臨海副都心であれば広いオフィススペースを容易に確保できるという理由から、移転を決意したのです」(総務担当マネージャー・山本修司氏)

その方針はまちがっていなかったようで、現在では隣接する青海フロンティアビルも含め、合わせて1万8800㎡のオフィスに約1200名が入居している。オフィスづくりにあたって、山本氏を含むSAPジャパンのファシリティマネジメント(FM)グループが考えたのは、次の5点だ。

- 1 臨海副都心の都市基盤(共同溝)を利用したネットワークの構築
- 2 ワーカーの意見を反映させたワークスタイルとオフィスの構築
- 3 最新の技術を駆使したネットワークの構築
- 4 仕事の交流を越えたコミュニケーションづくり
- 5 ゆとりと豊かさのある環境づくり

これらのコンセプトは、決してバラバラに考えられた項目ではなく、すべて相互に関連しながらシナジー効果をねらっている。「たとえば、ワーカーに対する満足度調査は年に1回実施していますが、社内のネットワークを利用するため、手間はかかりません」ちなみに、新しいオフィスへの満足度は8割以上に達し、今のところ具体的な不満は出ていないという。「ワーカーは私たちサービス部門から見れば、お客様になりますから、彼らの要望は最優先します。そして、ワーカー、FMグループ、経営者が三位一体になり、フレキシブルなオフィス環境を整備していくのです」

オフィスは進化し続けなければいけない

このようなオフィスづくりの成果は、さまざまなかたちで表れている。その一つが、開発部門などに導入された4人単位のブースだ。「開発はこのくらいの人数のチームで進められることが多いので、プライバシーを守って集中できると同時に、中央のスペースで気軽に打ち合わせができるように工夫しました」他に例のないレイアウトだけに、採用にあたってはモデルケースでワーカーに試用してもらい、満足度を確認してから本格的に導入した。「要望はアンケート調査でも把握することができますが、このような新しい試みを提案するためには、やはりファシリティの担当者がこま

めに社内を歩き回って、オフィスを知らなければなりません。その上で、ワーカーや経営者にプレゼンを行うのです」新しい試みのひとつの例としては、経理や総務などのサービス部門にも21インチの大型モニタを導入したケースもある。「金額だけを考えれば、15や17インチに比べて割高になりますが、大型画面で作業の効率があがることで、最終的にはコストパフォーマンスは高まるのです」もちろん「オフィスづくりはフレキシビリティが大事」と考える山本氏だけに、最近では19インチの液晶ディスプレイへの変更も計画するなど、常に、もっと満足度を高めるための工夫を欠かさない。「今、検討しているのは、コンサル部門のオフィスのリニューアルです。この部門の社員は外出することが多いので、これまでフリーアドレスを採用してきました。しかしグループ式のデスクでは、『たまに帰社したときに落ち着かない』という意見があったのです。ですから席は固定しないものの、もっと使いやすいデスクなどを導入して、『自分の会社に戻るとリフレッシュできる』という環境を実現していきたいと思っています」完全に分煙化を可能にしたリフレッシュスペースや健康管理を考えたトレーニングルームの設置、そしてオフィスの24時間対応など、SAPジャパンはニューオフィスづくりへの挑戦を続けている。そのベースにあるのは「オフィスは進化し続けなければいけない」というFMグループの強い意志なのである。

【SAPジャパンのニューオフィスの概要】

- ワーカー1人あたりの一般執務スペース面積 — 10.22㎡
- 一般執務スペースの主要通路の幅 — 1200mm
- 一般執務スペースの天井高 — 2700mm
- オフィスレイアウト
- セールス部門 — 1900mmの個人用デスク。ラップトップPC。
- 開発部門 — 4人1チームのブースをローバーテーションで構成。
- コンサルタント部門 — フリーアドレス(検附中)。ラップトップPC。
- サービス部門 — 1900mmの個人用デスク。21インチモニタ、19インチ液晶モニタ。
- ホームページ <http://www.sap.co.jp/>

オフィス内設備・快適環境に関する結論

経営体質を改善し企業の体力をつけるために オフィスの環境整備が欠かせなくなっている

オフィス環境が 企業の体力差をつくる

国内総生産(GDP)の実質成長率が上方修正されたことや、国際通貨基金(IMF)による日本の成長見通しがプラスに転じるなど、マクロ的な経済分析では、多少、明るい材料が出始めている。しかしその一方で、個々の企業の体力差が、一層、広がっていく傾向にあるのは事実であり、依然として熾烈なサバイバルレースが続いているのは確かだ。

一般的に「企業の体力」は、人、モノ、金と、前号で解説した情報資源の4つになるが、このうち、人的資源であるワーカーの活用度に

大きく影響してくるのが、オフィスの設備や快適環境である。実際、SAPジャパンのように、厳しい経済状況の中でも確実に成長を続けている企業の多くは環境づくりのためにさまざまな投資をし、そして成果をあげている。

コストパフォーマンスを 追求する FM を

ケーススタディでとりあげたSAPジャパンが、経理などにも2Fモニタを導入している例など、理想的なオフィスの環境づくりを象徴しているといえるだろう。たしかに大型モニタは金額面では小型モニタに比べて数万円の差がある。

しかし表示面積が増えてワーカーの作業効率が数パーセントでもあがれば、そのコスト差はすぐ回収できるのだ。

バブル時代、企業の多くはコストを考えずにオフィスにリニューアルを進めた。しかしその結果、生まれた環境は、必ずしもワーカーを満足させるものではない。

これからのオフィスづくりは、総合的な満足度を高める基準の設定と、個々のワーカーの満足度を高めるためのソフトな対応との両輪が必要だろう。そしてオフィスの生産性を最大限まであげることが、中長期的な経営体質の強化につながっていくのである。

企業が取り組んでいる快適環境のための方法

ケース1 「生活の場」としての環境の整備

執務空間を明るい雰囲気にするため、カラーリングを暖色系に統一した。またフィットネスコーナーやシャワールームを設置するだけでなく、トイレのデザインにまでこだわって快適化を図った。

ケース2 アメニティの工夫で快適環境を実現

屋上に池をつくったり、多目的バルコニー、レストラン風の社員食堂などの設置で、リフレッシュできる環境を整えた。また、床材や壁材をノンホルムアルデヒド、ノンホルマリンのものにして、社員の健康面にも配慮している。

ケース3 社員の自主性を尊重したオフィスづくり

社員食堂を開放的にして、食事だけでなくミーティングスペースとしても利用できるようにした。また、「公園」と呼ぶスペースを屋外に設けて、自由にリフレッシュできるようにした。

ケース4 安全面の追求で快適環境を実現

地震対応のガラスカーテンウォールの採用や、防災・空調・BGMを一体化したシステム天井を設置した。

ケース5 「光」を重視して明るいオフィスを実現

自然光を採光するため天井高5580mmの吹き抜けを設けた。また自然光と間接照明を組み合わせることで、どの時間帯でも「目にやさしい」オフィスとなった。

ケース6 多彩な空間によるオフィス環境の演出

コミュニケーション空間、個人研究スペース、ビジネスセンター、リフレッシュコーナーと、オフィス内の空間を目的により使い分けられるようにした。同時に、ワイヤレス型内線電話の導入で、デスクに縛られずに仕事をできるように工夫。