

今後の空間設計のご提案

株式会社PROJECT-COM プレゼン資料



1. はじめに

ご挨拶

本日はお忙しい中、お時間をいただきありがとうございます。私は株式会社PROJECT-COMの代表小澤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

設計との係り

野村証券データーセンター（スーパーコンピュータ8セット運用）プロジェクトのサブリーダー、設備管理責任者を経て1995年4月新宿野村ビル（野村不動産本社ビル）の設備・運営管理責任者へ就任、野村不動産建築部（設計担当含む）に今後のテナントビルの設備・管理を中心とした快適性を提言⇒2008年第一号となるPM0日本橋本町竣工（PM0シリーズの基礎を作る）現在64棟稼働中

2. 株式会社PROJECT-COMのご紹介

- 情報のあふれている社会情報は集めるよりも捨てるのが大事これからは仮説思考から企業に新たな価値を提供するために
- 長年培ってきた経験と知識を用い最適なお提案をさせていただくには業務の分析結果インタビューから仮説・検証のプロセスを繰り返し本来の課題を発見、解決に当たります
- また、仕事の全体像を見渡した本来の課題解決は大きな幹のストーリーとして人の体に伝わり人を動かし結果的に業務に根付いた改善が可能と考えています

3. 業務改善による支援

弊社、株式会社PROJECT-COMはプロジェクトを5つのCOMで取り組む会社です。

- Communication: すれ違わない、だから強い
- Community: 共に作る。共に育てる
- Commerce: 志は高く、商いは誠実に。
- Computing: テクノロジーを“使える力”に。
- Commitment: やりきる責任、貫く誠意。

4. ビル管理の経験による現場視点

➤長年のビル管理として顧客の様々な意見、相談を受けてきた経験から

※オフィスは意匠や機能と同じくらい部分的な変更工事、メンテナンスのし易さが重要

(都度の基幹業務変更で必要なことが変わってくる)

5. お客様ビジョンへの共感

“心が動く、続きを創る” “世の中にもっと奥行きを”

- ・ 空間は「人の動き」と「心の動き」の交差点
- ・ ワークプレイスは変化し続ける
- ・ 設計と運用の「対話」が価値を創る

6. 現場視点からの提案

■ オフィスは生き物

- ・ 組織変更や働き方の変化により、部分的な修正が必須
- ・ 初期設計の「柔軟性、拡張性、保守性」が重要
- ・ 設計は引き渡したら終わりではなく、引き渡しが“始まり”と捉えることで真の価値が生まれる
- ・ 引き渡し後も継続的に伴走するコンサルタント契約という新しい価値提案

7. 業務改善視点のキーワード

課題	提案キーワード
レイアウトの流動性	モジュール設計、フレキシブルゾーニング
ユーザー視点の変化	行動観察、運用ヒアリング
保守のしやすさ	設備系統の分離、更新しやすい仕様
コスト意識	LCC(ライフサイクルコスト)の最適化
情報共有	運用マニュアル、PDCAチェックリストの導入

8. 一緒に創るプロセス

- 「思いやりが追及を」 「こだわりが挑戦を」 「つながりが不可能を可能にする」
- 設計図の「その先」を見る
- 現場に根差した提案で支援
- 情熱と現実性で伴走
- 引き渡し後の持続可能な成長を見据えた伴走型支援

9. まとめ

- ・ 設計は完成ではなく始まりと捉えた継続的支援のご提案
- ・ ビジョンと運用の枠組みづくりを支援
- ・ レイアウトは「図面」ではなく「使い続ける戦略」
- ・ 「奥行き」のある未来をご一緒に

实施内容提案

(1) ヒアリング項目リスト

1. 業務フローと部門間連携の実態、現行レイアウトの利便性・課題
2. 会議室や共用スペースの使用頻度と予約状況
3. 電気・空調・ネットワーク系統の現状と要望
4. 利用者視点の不満点や改善希望、レイアウト変更時の障害要因やフロー
5. セキュリティ・入退室管理の運用ルール

(2) PDCAチェックリスト（例）

フェーズ	チェック項目	実施頻度	担当部署
Plan	レイアウト変更計画の有無と目的整理	半期ごと	管理部
Do	変更に伴う工事・備品更新の実施状況	随時	総務部
Check	利用状況のモニタリング (稼働率・満足度)	月次	管理部
Act	改善点の洗い出しと次期施策の立案	四半期	ファシリティ部門

(3) 仮説から導くレイアウト提案

- A案：部門混合型ゾーニングによるコラボレーション重視設計
 - 異なる部門を意図的に混在させ、偶発的なコミュニケーションを促進
 - 共有スペースを中心に配置し、部門を超えた協働を活性化
- B案：集中・分散のハイブリッド型レイアウト
 - 集中作業エリアと交流エリアを明確にゾーニングし、業務の切り替えをしやすく
 - テレワーク対応のための一時席やWEBブースも配置
- C案：保守性・運用性重視型レイアウト
 - 設備系統（電気・空調・ネットワーク）をエリアごとに分離し、メンテナンス効率を最大化
 - レイアウト変更時の工数・コスト削減に配慮した設計