

大成札幌ビルにおける ファシリティマネジメントとその展開

大成建設株式会社

大成札幌ビルは、2006年6月に竣工した地下1階地上8階建のオフィスビルである。同ビルの4～8階には大成建設札幌支店が入居し、他階は一般のテナントへの賃貸に供されている。その基本方針は、「環境」「事業継続」「ニューワークプレイス」の視点から捉え、基本コンセプトは、支店は「Brunch」でなく「Front」であるとして、最前線・最先端の「フロント オフィス」とした。その建設計画から設計・施工、竣工後の運用管理にあたり一貫してFMの手法を適用すると共に、PDCAをまわしながらそこで得られた成果は、広く社外に紹介すると共に、その後の社内におけるファシリティ戦略に積極的に応用・展開している。



■FM実施概要

FMの視点から、札幌支店を企画・計画し、完成後の運用も効果的に行うと共に、その成果を他支店・本社へと展開しています。

2004/07 ビル建設計画への参画

(FM手法により組織戦略上最適な建物規模・機能・用途を提案)

2004/09～ 札幌支店の経営層・ユーザーへインタビュー実施(第1回「T-PALET」*)

(ニーズを「見える化」し、建設方針・計画コンセプト・条件書を「共創」)

2005/04～ 基本設計への参画

(計画コンセプトを機軸としたインサイドアウト設計の実践)

2005/07～ ワークプレイスのプランニング(第2回「T-PALET」実施)

(ニーズを「見える化」し、ワークプレイスコンセプトを「共創」)

2005/12～ レイアウト計画・実施

(ワークプレイスコンセプトを機軸とした業務改善・レイアウト提案)

2006/06～ 運用管理の支援 満足度調査として第3回「T-PALET」)

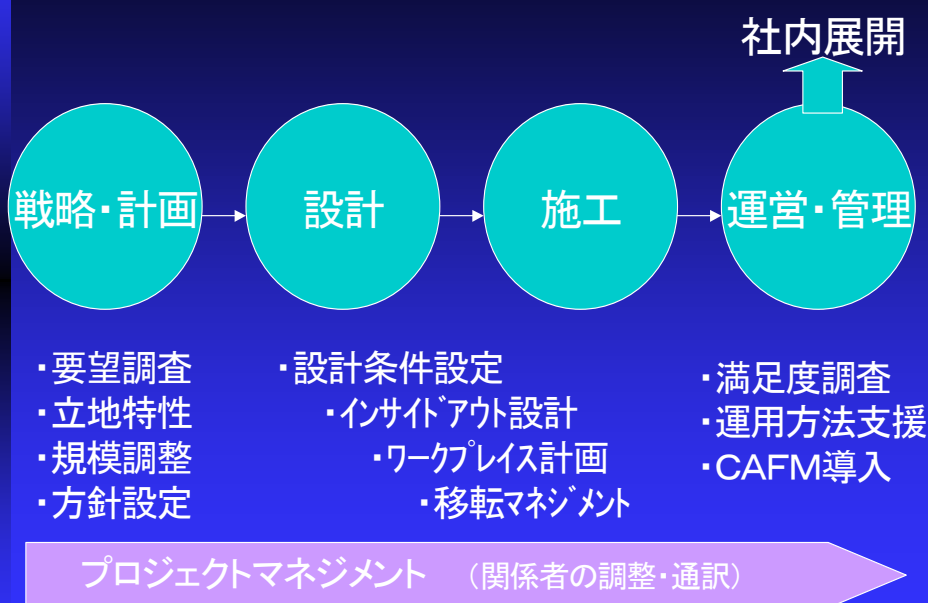
(CAFM導入による効率的ファシリティ運用・事業継続性確保の実践と
コミュニケーション向上のための更なる改善)

2006/07～ 他のファシリティ計画への応用・展開

(東北・横浜支店における新規ワークプレイス構築、本社複数部門におけるワーク
プレイス改善に展開)

*T-PALET:独自のPOE手法

計画のプロセスとFMのかかわり



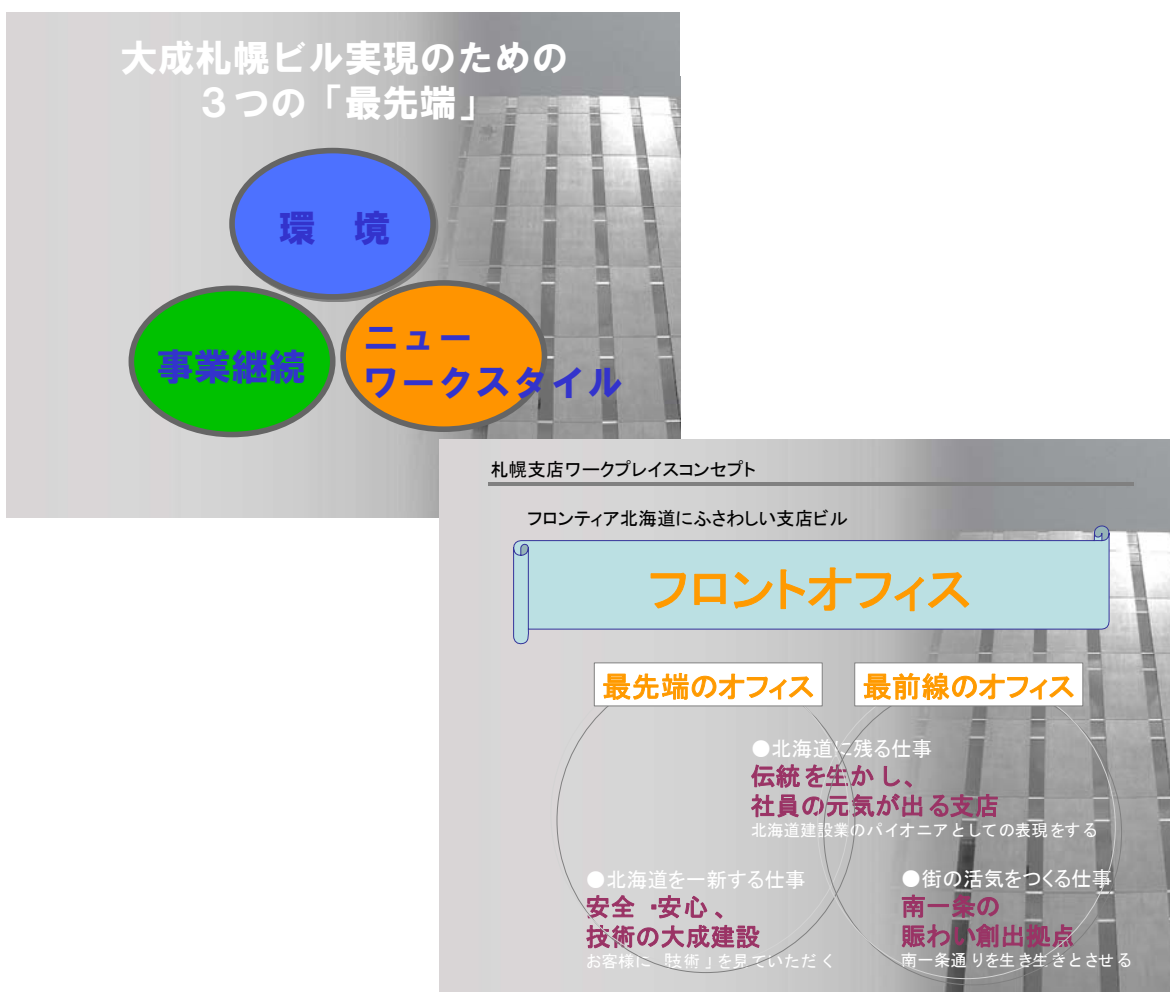
■大成札幌ビルの計画ポイント

大成札幌ビルでは、POE 手法「T-PALET」により建築計画・ワークプレイス計画のコンセプトを「見える化」し、それを機軸として要素技術・ノウハウを有機的に組み合わせることによって、「高い環境性能」と「事業継続性能」さらに、快適で生産性向上に寄与する「コミュニケーション性能を併せ持つ新ワークプレイス」を短期間・ローコストで具現化することに成功した。

また、完成したファシリティを通してFMの効果、組織のメッセージを広く社会に発信すると共に、業務改善にも寄与した。

■PDCAによる効果とファシリティ利用者への貢献

社員の満足度調査は、事前2回、事後2回実施し、それらの内容を踏まえ、各種改善を実施している。事後調査とインタビュー・意見交換の結果、一部のオフィス改善を行うと共に、特に各階にあるリフレッシュコーナーを有効に活用すべく、各種仕掛け（地元の魚「エゾウグイ」をいれた水槽の設置・椅子・照明・緑・アート・おいしいコーヒーサービス・御菓子等々）を試み、利用のしやすさ、コミュニケーションのしやすさなどをユーザー参加型で追跡調査中である。

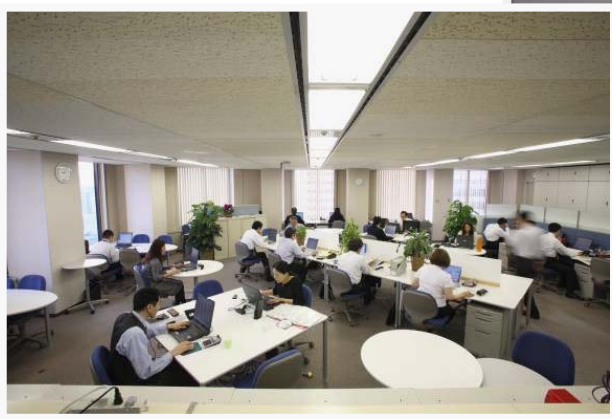


■FMの推進体制と運営・展開

建設時は、札幌支店と本社設計本部+FM推進部による「建設プロジェクトチーム」が発足し、企画・計画から工事までをマネジメントした。完成後の大成札幌ビルは、支店管理部が運営を行い、事後調査・CAFMなどFM支援については、本社FM推進部が行い、その成果を札幌支店に生かすことはもちろん、他支店（東北支店・横浜支店）および本社（FM推進部・技術センター・設計本部）等の計画に発展・展開している。

■時代のニーズに対応とコアビジネスへの貢献

当初の支店計画は、BCMの視点（特に地震対策）から必要最低限の規模で計画されたが、「近隣への賑わい・活性化への配慮」、「地球環境への配慮」、さらには、「社員のモチベーション向上のための新ワークプレイス」の試みと、「環境」「事業継続」「新ワークプレイス」の3つ視点から総合的に見直し計画した。これらの3つの視点はこれからのオフィスに求められるニーズと認識し、それをより高度かつローコストで実現した。



Salon Office(本社FM推進部)



FUSION LABO(技術センター)

