



#### 最先端の技術を活用した農業を実践

東京都調布市にある NTT アグリテクノロジーの自社ファームでは、温度や湿度、日照量や CO<sub>2</sub> 濃度のデータをもとに AI や IoT で最適な環境に制御されたビニールハウスで 350 株のトマトが栽培されている。同社は、2019 年に NTT グループ唯一の「食・一次産業の専門会社」として設立された。インターネットやデータを活用し、農業が抱える課題を解決しながら、資源循環型の地域社会実現をめざす。同社マーケティング統括本部セールスソリューション部の大石佳奈子さんは「通信会社に入社した私には農業は初めてであり、毎日が勉強ですが、地に足をつけて着実に進めています。NTT 東日本グループが通信インフラ事業で培ってきた『つなぐ、つくる、まもる』という姿勢は、農業を核にしたまちづくりでも同じです」という。

自社ファームの運営のほか、農家や農業法人向けにビニールハウスの設計・施工、データ駆動型農業の実装や IoT/AI による生産性向

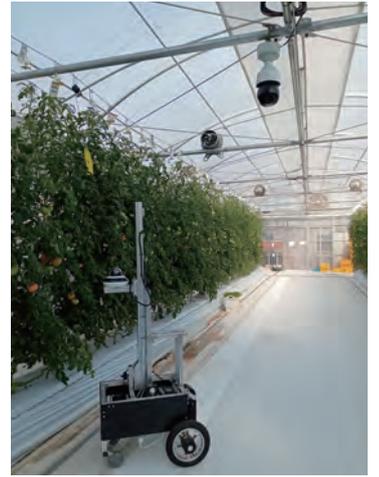
上や省力化の現場支援を行っており、地域との協働プロジェクトは、国内外に広がっている。「温室をつくり、遠隔指導のカメラを付け、スマートグラスを販売するだけでなく、それらを使って地域の課題をどう解決するかが重要です」と大石さんは強調する。

トマト栽培では、ローカル 5G を活用してハウスと東京都農林総合研究センターをネットワークでつなぎ、ハウス内外に設置されている 4K カメラの画像やデータをもとに遠隔で技術指導を受ける。また栽培スタッフがスマートグラスを装着して、その映像を指導者とリアルタイムに共有することで、きめ細かなアドバイスが受けられる。こうした仕組みにより、未経験者でも安定した栽培が可能だ。実際、外資系メーカーを定年退職後に栽培スタッフとして働いている人もいる。シフト制で 9 時から 16 時、週休 2 日というホワイトな働き方を実現しながら、年間を通して甘くおいしいトマトが収穫できる。

「つなぐFM」では、4回の連載を通して、利用する人や命あるものに大切な日常を提供するさまざまなファシリティを紹介し、それらの役割やマネジメントに携わる人の思いや課題をお伝えします。

企画・構成：重網鉄哉、仲田裕紀子

# テクノロジーで都市型農業の 資源循環モデルをつくり、 地域社会の未来につなぐ



1. 東京都調布市にある自社ファームでは350株のトマトを栽培
2. 4 Kカメラ
3. 走行型カメラ
4. 5. 装着したスマートグラスの画像や音声は遠隔にいる農業指導者と共有できる

## 食育や資源循環の学習の場

同社では、NTT 東日本東京武蔵野支店や超小型バイオガスプラントを運営するビオストックや調布市と連携し、環境学習や食育を推進している。収穫したトマトは、調布市内の小学校の給食に提供され、給食の残菜は超小型バイオガスプラントで再生可能エネルギーや液体肥料となり、ハウスで利用される。小中学生が校外学習としてハウスや隣接する超小型バイオガスプラントを見学し、最先端の農業や資源循環、地産地消を身近に体験できる。

大石さんは「NTT 東日本グループ各社が専門分野を探求しながら協力して地域課題に取り組んでいます。その中で農業分野、一次産業分野の会社として専門性を持って、お客さまやグループの仲間から頼られるような存在になりたいと考えています」という。

## フードバリューチェーンへの展開

農業の持続性を実現するためには、生産だけでなく、育種、生産加工、流通販売までのフードバリューチェーン全体で取り組んでいくことが重要だと大石さんはいふ。例えば、規格外品を加工・販売することで廃棄ロスが減り、新たな収入源やビジネス創出につながる。調布の同フィールドで稼働しているレタス栽培用小型コンテナは、駐車場やビルの空きスペースに設置できる。空間を有効活用しながら、消費者に近い場所で野菜をつくり販売すれば物流にかかるCO<sub>2</sub>の削減にも貢献できる。また鮮度を保ちながら長期保存できる冷蔵庫を活用することでタイミングよく出荷でき、廃棄ロス削減や収益向上になる。このように多様な協働者と技術やアイデアを組み合わせ、バリューチェーンのさまざまな分野にも活動を広げている。

身近なファシリティを結び、地域課題解決に向けた取り組みや子どもたちの環境学習、食育の機会提供を通し、次の世代に知恵と知識をつないでいる。新しい地域社会をつくるイノベーションが始まっている。

## ファシリティマネジメントの時代が本格化

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

会長 米倉 誠一郎 よねくら せいいちろう



新年あけましておめでとうございます。

日頃より、当協会の活動にご理解とご協力をいただきありがとうございます。今年にはファシリティマネジメント (FM) が大暴れます。

当協会は 1987 年設立で、今年で 37 年を迎えます。今後とも、組織・ファシリティや地球環境の持続的成長と人々のウェルビーイングを実現すべく、さらなる FM の発展の年にしたいと考えています。

日本が持続的に成長するためには、今まで培った技術力・経営力のノウハウを駆使して SDGs に掲げられた 17 の目標を具体的に実践していく必要があります。また、山積する社会の諸課題を補助金等の税金ではなく、ビジネスの力を使って解決していく気概が必要です。われわれの領域でいえば、オフィス、学校や庁舎などさまざまなファシリティを、サステナブルなものにするための FM の役割を大きく前進させることだと確信しています。

また、コロナ禍というパンデミックを経験し、私たちの働き方も大きく変わり、ワークプレイスのあり方も新たな展開を示しています。在宅勤務・ワーケーションなど、場所や時間に関わらず自由に働ける環境になり、本社などのオフィス機能も大きく変化しています。多様な人々が自由な発想で、幸福感をもって働ける環境をつくるのが重要な経営課題になっているのです。これもまさに FM で貢献できる分野です。そして、こうした FM のあり方自体は、日本にとどまらず世界各国に輸出できるものと考えられます。たとえば、2050 年にかけて、人

口 26 億人にも達するアフリカ諸国がこれまでと同じような発展軌道で近代化を進めれば、間違いなく地球は滅亡するでしょう。そこに日本のきめ細かい FM の出番があるはずなのです。FM には未来の経営を支えるチカラがあります。

その「FM のチカラ」をテーマに、第 18 回日本ファシリティマネジメント大会 (ファシリティマネジメントフォーラム 2024) を 2 月 21 日 (水) に京王プラザホテルで開催いたします。コロナ禍の 2021 年から 2023 年の 3 年間は Web 開催でしたが、4 年ぶりにリアル会場において対面での開催となります。基調講演には建築家の隈研吾氏に登壇いただき、FM を視野に入れた新しい建築のあり方について大いに語っていただきます。また、日本の希望について私との対談も予定しております。その後には、皆さまと豊かな暗黙知を共有するネットワーキングパーティを併催しますので、ぜひご参加ください。

フォーラムは、翌日 2 月 22 日 (木) から 3 月 18 日 (月) まで、特別講演、シンポジウム、応募講演、調査研究部会報告、JFMA 賞受賞講演など 70 以上のセッションをオンデマンドで配信予定です。フォーラムを通して、FM の概念をさらに浸透させるとともに、「FM のチカラ」を広く発信していきたいと考えています。

世界の潮目は完全に変わりました。大切なファシリティを長く安全に有効活用し、新しい価値を産み出していく FM 主役の時代がやってきたのです。

皆さまにおきましては、今年も JFMA へのご支援をよろしくお願いいたします。

# 第18回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的にFMに関する優れた業績等を表彰する制度です。  
2023年12月13日に第18回 日本ファシリティマネジメント大賞が発表されました。

〈表記凡例〉 応募タイトル  
FM実践団体  
サービス提供者

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### NTT 西日本のFM 戦略 — 新本社PJを通じた新たな挑戦 —

#### 西日本電信電話株式会社

株式会社NTTファシリティーズ

講評：同社は、2008年と2014年、過去2回の応募・受賞がある。今回は、2022年1月移転の新本社ビルプロジェクトを通じた新たなFM戦略の内容と実践に関する応募である。具体的には①本社機能の拠点集約化、②旧本社ビル跡地の活用による市街地環境の再整備と大阪城周辺エリア発展への貢献、③新本社エリアに共創施設（QUINTBRIDGE）を併設し、ビジネスの創出・開発・社会実装までが可能なエコシステムを形成、④コロナ禍後を見据えたニューノーマルなワークプレイス構築と働き方改革、社員のWell being 向上、⑤オフィスFM推進チーム組成によるFM継続とSDGsへの貢献、を掲げている。FMに関しては、①の本社拠点集約化と④の働き方改革と連動した新しいセンターオフィスのワークプレイス改革、③の新ビジネス創造の拠点構築と運営が中心である。拠点集約により2.6億円／年のキャッシュアウト削減などファシリティコストの削減を実現



している。働き方改革との連動では、チェンジマネジメント実践、FMセンター設置、定量的な評価など総合的な施策を進めている。共創施設は他のイノベーションセンター施設と比べて、現時点で高く活用され、継続性も感じられた。同社の新ビジネス創成への強い意欲に裏付けされている。一方、本社のワークプレイスは働き方改革の途上にあり、働く場としての活用については課題が残されているが、総じて包括的な経営改革と連動して、本社オフィスの再配置、働き方改革と連動する新たなワークプレイス供給と運営など、総合的なFMの経営活動としての実践であると評価できる。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### O<sup>3</sup>(大阪おせっかいオフィス) いきたくなるオフィス

#### 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

株式会社日建スペースデザイン  
株式会社ヴァンエルフ  
株式会社日建設計総合研究所  
株式会社TPO  
Ash Every Design Office

講評：CM（コンストラクション・マネジメント）業務を中心としたマネジメントとコンサルティング企業の自社オフィスの改革に関する応募である。社内・社外に向けた実験的なパイロットプロジェクトと位置づけられている。①企業の働き方戦略をまず定める、②ワークプレイスはオフィスではなくエコシステムとなり、選択的に働く体験をする、③専任のコミュニティマネジャーの配置、④ワーカーのライフを徹底してサポートするパーソナルコンサルジュサービスの導入など、多面的で総合的な検討と実行がされている。単なるオフィスの改革ではなく、社会や地域経済まで視野に入れ、築60年のビルでのリニューアルを選択す



るなど、経営課題についても包括的に検討されている。

また、FM推進体制についても、プロジェクトチームがFM推進チームをサポートする体制とし、運営維持段階でも目標設定とKPI、評価方法を用意してPDCAサイクルを回す仕組みを構築している。稼働は2023年5月で、プロジェクトの評価と運用実績評価により、改革・発展を継続することが、今後の課題である。また、この大阪での改革をテコとして、東京と名古屋の拠点と働き方の改革・発展にも期待したい。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

墨田区における  
ファシリティマネジメントの取り組み

東京都墨田区

株式会社日積サーベイ  
株式会社日本設計  
明豊ファシリティワークス株式会社  
株式会社山下テクノス

講評：東京都墨田区の公共FM活動の応募である。同区のFMへの取り組みは、2006年に始まり、施設データベース整備と保全システムの導入を行った。そして、2013年度～2015年度では公共施設白書を策定し、公共施設等総合管理計画策定（2015年）へと発展させている。さらに2016年度～2020年度では、個別計画へと進めて第2次公共施設マネジメント実行計画を策定した。2021年度では第3次公共施設マネジメント実行計画を策定するとともに、2023年には営繕部門と統合してファシリティマネジメント担当部を創設し、体制の整備も行っている。建物の保全については、施設データベース、長期修繕計画をもとに計画的保全へと発展させ、与条件整理、設計、修繕工事へとサイクルを回す体制が整備され



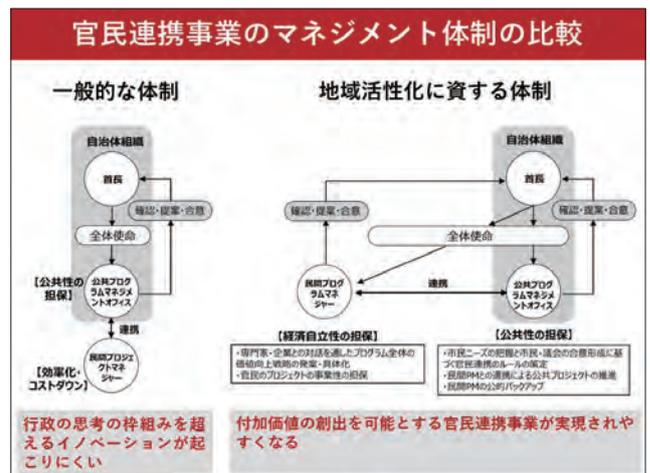
た。また、公共施設等総合管理計画に基づき施設面積の15%削減の方針に沿って、現状では5.3万㎡の削減を達成している。さらに、旧中小企業センターの大規模改修による千葉大学墨田サテライトキャンパス誘致や旧すみだ健康ハウスの刷新、施設複合化による保健施設の新築など、多様なFMの施策が実行されている。歴史的には向島と本所の2エリアに分かれていた故の公共施設の重複や、敷地・建物規模が小型という地域特性の克服、残存不具合を含めた計画的修繕の企画など、今後の課題も残されているが、17年間にわたり公共FMを段階的に進めてきた担当者の地道な活動は評価に値する。引き続き、公共施設の再配置など、総合的なFM戦略の策定と実行により、さらなる発展を期待したい。

● 功績賞

官民連携による公共空間の整備・運営の  
マネジメントに関する研究(博士論文)

東海林 伸篤  
(世田谷区 環境政策部)

講評：宮城大学大学院で取得した博士論文に関する応募である。本応募については官民連携、公共空間、公共性、プログラムマネジメント、プロジェクトマネジメントといった公共FMの分野でもなじみの深い内容である。また本研究で中心的に活用されている事例が、紫波町オガールプロジェクト（2016年最優秀FM賞受賞）であることで、テーマ、内容ともにFM分野に近いという特徴がある。FM分野での貢献性については、第7章地域活性化に資する公共空間の公共性、第8章地域活性化に資する官民連携事業のマネジメント手法を踏まえて第9章で展開されている「公共空間整備・運営マネジメントの5つの要点と10の視点」が、今後持続可能な官民連携事業を創



出するうえで、そのプロセスを検討するヒントになる。とくに、5つの要点で示された①ビジョンの設定と共有、②体制の構築、③価値創出に向けたプロセスの重視、④適切な人選と情報共有のマネジメント、⑤パブリックマインドの醸成は、公共FMのプロジェクトにおいても検討するうえで、有用と思われ、功績賞に値する。

● 奨励賞

「Kond Style」を実践し発信する、FMへの取り組み

株式会社近藤商会

株式会社イトーキ

講評：事務用品・事務機器を販売する地域密着型企業のFM活動の応募である。同社は1947年に設立され、函館本店、室蘭、苫小牧と3箇所の拠点をもつ。現在の営業は、①アスクル事業②DX事業③内装デザイン事業を中心にした新しい働き方を提案・支援する企業である。同社自身のFMについては、ワークプレイスは、2008年より継続してリノベーションに取り組んでおり、顧客参加型のセミナールーム、ABWによる各セッティングが用意されている。また、健康経営に取り組み、「健康経営優良法人プライト500」の認定を受けている。認定ファシリティマネジャーも3名



いるが、FM体制とPDCAを回す目標管理、数値による評価など、FMを活用した経営活動には至っていない。自社オフィスをショールームとして有効活用していること、DX化の推進は評価できる面だが、FM的な目標管理を望みたい。アスクル事業への転換の結果、不要となった家具など流通在庫の自社倉庫スペースを活用しようという試みであることは理解できるが、不活用の床も残されている。総じて、60名ほどの中小規模企業のFMへの努力を評価するが、ワークプレイスの改良中心で、目標管理など適切な経営活動の推進を期待したい。

● 奨励賞

築66年のビルで実現するサスティナブルなFMへの挑戦

鈴梅産業株式会社  
株式会社ビルmo

株式会社ヴォンエルフ  
株式会社オープン・エー

講評：築66年のテナントビルのリノベーションと運営維持に関する応募である。ビルオーナーの鈴梅産業とアドバイザー的なビルmo社との共同応募になっている。リノベーション工事ではビルmo社がCMを担当したが、工事後に1テナントとして入居し、同社が2022年LEED O + MとWELL Health Safety Ratingの申請主体となっている。プロパティマネジメントの実務とリーシング（実務は東京R不動産）は、オープン・エー社が行っている。応募両社の協力関係は複雑だが、長期的なコミットメントの契約体制はない。リノベーション後ではテナント入居が100%と経営に貢献している。オーナー側



の意向は、リノベーションは今後の建替えも視野にした限定的なもので、今後の市場変化を見越した「つなぎ的な」性格である。「築66年建物のグリーンビルディング化」は、認証審査をクリアできるように絞り込まれた改修投資により、認証取得できている。しかし改善すべき不具合箇所も残されている。FMの推進体制は未整備で、FMの目標管理は今後の課題として残っている。施設ハードと保全業務は高いレベルとはいえないが、テナント同志のコミュニティづくりに対するビルmo社とオーナーの取組みというソフト面は評価でき、この建物の価値向上に貢献している。今後の推移を見守りたい。

講評 審査委員会委員長 北川正恭

審査委員会委員（委員以下50音順、敬称略） 2023年12月1日現在

- 委員長 北川 正恭 早稲田大学 名誉教授
- 副委員長 深尾 精一 首都大学東京 名誉教授
- 委員 秋月 聡二郎 国土交通省大臣官房 官庁営繕部長
- 安達 功 株式会社日経BP 総合研究所 フェロー
- 鎌田 元康 東京大学 名誉教授
- 塚本 裕之 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官
- 仲 隆介 Naka Lab.代表・京都工芸繊維大学 名誉教授
- 長澤 泰 東京大学 名誉教授・工学院大学 名誉教授  
一般財団法人ハビネスライフ財団 理事長
- 村田 博文 株式会社財界研究所 代表取締役
- 成田 一郎 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 専務理事

●授賞式（表彰関係者）

2024年2月21日（水）13:00～15:00

●受賞者による講演（オンデマンド配信）

第18回 日本ファシリティマネジメント大会  
（ファシリティマネジメントフォーラム2024）

配信期間：

2024年2月22日（木）10:00  
～3月18日（月）12:00

# JFMA役員 新任のごあいさつ



JFMA理事

## 藤原 庸雅

ふじわら つねまさ

JR東日本ビルテック株式会社  
常務取締役ビル事業本部長

### PERSONAL

大学生の時からオーディオが好みで、最近ではケーブルなどの交換による微妙な音変に喜びを感じている。

## JFMAとのご縁と想い

2002年のIFMA世界大会はトロントにて開催され、当時私はJR東日本から弊社ビルテックに出向で在籍しており、その世界大会に参加させていただいたのがJFMAとの最初の接点となる。それから21年、今回このようなご縁を頂戴し、とても光栄に思っている。

弊社はJR東日本の100%子会社として1990年に設立され、現在は駅舎や鉄道付帯建物、駅ビルなどの維持管理と工事、エネルギーマネジメントほかを担う会社として創立33年をむかえた。特に社会インフラとしての駅舎、JR東日本の約1,700駅を維持管理するという意味においては、業界の中でもかなりユニークな存在ではないかと思う。将来的には駅街一体のエリア的な管理まで担えるような会社に成長できれば、より社会貢献度も高まるものと思っている。

昨今の新規開発は国家戦略特区制度により巨大化かつ複合化し、公共性の高い基盤施設とも一体化した街づくりへと移行する傾向にある。併せて建物の長寿命化も必然の流れとなり、維持管理を担うわれわれの役割はこれまで以上に高まるとともに、DXなどを駆使した高効率化への取り組みも不可欠な状況にある。JFMAの活動を通じて、そういった側面での貢献が少しでもできればと思っている。

## 令和5年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧

役 職	氏 名	現 職	
代 表 理 事 (会 長)	米倉 誠一郎	法政大学大学院 教授・一橋大学 名誉教授	
理 事 (副会長)	辻上 広志	NTT アーバンソリューションズ株式会社 代表取締役社長 社長執行役員	
	土屋 弘志	大成建設株式会社 代表取締役副社長執行役員 営業総本部長	
	山代 裕彦	日本郵政株式会社 専務執行役	
	千葉 太	三菱地所株式会社 代表執行役 執行役副社長	
	森 浩生	森ビル株式会社 取締役副社長執行役員	
専 務 理 事	成田 一郎	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
常 務 理 事	村尾 幸彦	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
理 事	濱田 和成	イオンディライト株式会社 代表取締役社長 兼 社長執行役員グループ CEO	
	品田 潤生	株式会社イトーキ 取締役常務執行役員 企画本部長	
	大久保 昇	株式会社内田洋行 代表取締役社長	
	松原 和彦	株式会社NTT ファシリティーズ 代表取締役社長	
	小野島 一	株式会社大林組 執行役員 設計本部副本部長 兼 営業総本部副本部長 兼 技術本部副本部長	
	中村 雅行	株式会社オカムラ 代表取締役 社長執行役員	
	井田 卓造	鹿島建設株式会社 建築設計本部 技師長	
	黒田 章裕	コクヨ株式会社 会長	
	藤原 庸雅	J R東日本ビルテック株式会社 常務取締役ビル事業本部長	
	藤本 裕之	清水建設株式会社 執行役員 建築総本部 設計本部副本部長 プロポーザル・ソリューション推進室長	
	寺島 剛紀	大星ビル管理株式会社 代表取締役社長	
	星 拓治	株式会社竹中工務店 FM本部長	
	伊丹 政俊	東急不動産株式会社 都市事業ユニット 都市事業本部 執行役員本部長	
	長 澤 泰	東京大学 名誉教授 工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハピネスライフ財団 理事長	
	八木 秀記	東京美装興業株式会社 代表取締役社長	
	中谷 憲一郎	株式会社日建設計 執行役員 企画開発部門 PMグループ プリンシパル	
	小 坂 幹	株式会社日本設計 執行役員 プロジェクトデザイン群長	
	白 井 賢	日本メックス株式会社 代表取締役社長	
	重 綱 鉄哉	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
	竹森 邦彦	一般社団法人ニューオフィス推進協会 専務理事・事務局長	
	似内 志朗	ファシリティデザインラボ 代表	
	松成 和夫	プロコード・コンサルティング 代表	
	板谷 敏正	プロパティデータバンク株式会社 代表取締役会長 早稲田大学創造理工学部 客員教授	
	松岡 利昌	株式会社松岡総合研究所 代表取締役	
	山上 拓也	三井不動産株式会社 ビルディング本部 法人営業統括二部長	
	田 中 淳	個人	
	監 事	穴 水 孝	東京ガス不動産株式会社 代表取締役社長執行役員
		黒田 長裕	日比谷総合設備株式会社 相談役
	相 談 役	山田 匡通	株式会社イトーキ 代表取締役会長
	顧 問	牧 貞夫	NTT 都市開発株式会社 シニアアドバイザー

2023年12月1日現在 法人名50音順

## FMの視点を取り入れた 遊休施設利活用への挑戦



高橋 淳

たかはし あつし

東北電力株式会社  
土木建築部 建築グループ主任

私が認定ファシリティマネジャー（CFMJ）試験を受験したきっかけは、弊社への転職である。私は2023年4月にキャリア採用で入社し、建築部門で「自社保有の遊休施設利活用」に取り組んでいる。もともと、設計や施工という立場で建物を「つくる」仕事をしてきたが、昨今の空き家問題に代表される建物を「つかう」課題に対して、建物ストックが上手く活用・循環される社会をつくりたいという思いがあり、新たな挑戦（転職）を選択した。弊社では「地域貢献にもつながる利活用」を目指しており、私が思い描く方向性と一致していたのが決め手だった。

遊休施設の利活用にあたっては、ファシリティマネジメント（FM）の知識が欠かせない。施設の供給計画、CRE（企業不動産）戦略、地域との調和、環境負荷低減など多角的な知識が必要となる。そのため、実務レ

ベルの知識習得を兼ねてCFMJ資格の取得を目指すことにした。

学科試験対策は、約2カ月間、過去問題の反復を中心に行った。わからない用語等はその都度、公式テキストで確認し、理解を深めた。論述試験対策は過去に出題されたテーマ、キーワードをもとに想定問題を数パターン作成し、時間内で論文を書き上げる練習をした。

利活用策の答えは決して1つではなく、多種多様な関係者と連携し、試行錯誤しながら最適解を見出していく難しさや面白さがあると思っている。今後は、資格取得で得たFMの視点を取り入れながら、時代と地域のニーズに見合った魅力的で価値ある活用策の提案を行い、遊休施設の利活用を通じて持続可能な社会の実現に貢献していきたい。

## 幅広い視点から 施設を考える ファシリティマネジメントを学んで



北 樹乃

きた じゆの

株式会社NTTファシリティーズ  
東日本事業本部  
ファシリティソリューション部  
NTTファシリティサービス部門  
ビルマネジメント担当

私は建築設計事務所において小規模工事を行う部署に所属しており、日々起きる不具合に対応するため、提案から完成処理までの一通りを担当している。

建築に携わる者として日々業務を遂行していくなかで、単に設計者としての視点だけでなく、経営者や施設利用者など幅広い視点でプロジェクトを見渡すことのできる知識をつけたいと考え、ファシリティマネジャー認定試験の受験を決めた。

学科試験のための学習方法としては、公式ガイドを熟読後、過去問を繰り返し解いた。学習当初は専門用語も多かったため、一つひとつ書き出し単語の意味をまとめ、その上でそれぞれの単語の意味のつながりを確認した。過去問を解く際には間違えた問題だけでなく正答していても自信のなかった問題や解答に時間の

かかった問題についても解説を確認した上で、公式ガイドへ戻りその範囲を再度熟読した。論述試験対策としては、ファシリティマネジメントの定義とファシリティマネジャーとしての役割を意識して過去問を解いた。私は経営活動の視点が抜けてしまうことがあり、ビジネスであるという意識を持って学習に取り組んだ。

今回の受験で得た知識と日々の業務から得られる知見をさらに深めることで、施設利用者が必要とする空間や発注者が求める環境についてよく理解し、よりよい提案を行いたい。今後は必要最小限の資源で、利用者が空間に満足し生産性が向上する環境づくりに貢献できるファシリティマネジャーをめざしたい。

## お客さまの経営計画の 実現に貢献できる コンサルタントとして



岡元 まりな

おかもと まりな

三井デザインテック株式会社  
ワークスタイルデザイン室

当社はオフィス・ホテル・住宅などあらゆる領域の空間デザイン・設計・施工を通して豊かなくらしとビジネスライフの提供を行う企業である。

入社以来、オフィスや倉庫、事業用建物などさまざまな空間提供を行ってきたが、2020年の自社の統合移転プロジェクトに事務局として関わったことをきっかけに、オフィスを単なる「働く空間」としてデザインするのではなく、経営目線から「オフィス環境」や「働き方」を考えることの重要性を改めて感じた。

現在は、各企業のオフィス移転・リニューアルに伴う「働き方改革」のコンサルティング部門に配属となり、自身の経験も踏まえ、各企業様に適した働き方とオフィスのあり方を伴走しながら検討し、最適なオフィス環境の提供に努めている。

本部署でお客さまの「働き方改革」をサポートする中で、これまで以上に知識に裏付けされた提案と、説得力を身に付けたいと感じ、認定ファシリティマネジャーを目指した。

自社の統合移転を経て、経営目線での悩みや葛藤への理解ができるようになったものの、自分自身の知識不足を痛感する点も多くあったが、試験勉強を通して、これまでの経験から得ていた断片的な知識が、点と点がつながり線になっていく感覚で、とても楽しく学ぶことができた。また、オフィスの歴史はもとより、時代の変化に適応した新しい視点・テーマも多く、常に情報をキャッチし、学び続ける姿勢が必要であると感じた。

これからは、中長期的な目線と多角的な視野を持ち、お客さまの経営計画の実現に貢献できるコンサルタントとして、学びと実践を重ねていきたい。

## 組織・人・社会のための ファシリティマネジメント推進



松尾 彩花

まつお あやか

日本放送協会  
総務局ファシリティマネジメントセンター

私はインハウスの建築技術職として、全国放送会館の新築工事や、テレビスタジオ整備などを行った後、2年前に施設管理を担う総務局に異動した。従来より、FMに関心があり、異動を機にFMに関する知見を深め、組織のFM推進に寄与できるよう、資格受験に至った。

今回の資格取得により、何よりも有意義であったことは、これまでの経験的知識を体系的に整理し、不足分野を補完できたことである。FMの体系を学んだことで、過去の業務経験の中で得てきた知識がPDCAプロセスのうち「DO」に偏っていることや、品質・財務・供給の3要素の中でも財務の知識が乏しいことに気づき、新たな知見を得ることができた。また、多岐にわたるFM分野の相互関係を理解したことで、1つの業務を行う上での視野が広がったように感じる。

現在、私がFMを推進する際に大切にしていることは、「組織」「人」「社会」の3つの目的を全て意識することである。効率的な施設運用により自組織に貢献したり、FM品質の向上により職員や来局者が快適に生産性高く過ごせる場所を提供したり、省エネ施策等で地球環境へ配慮した取り組みを行うなど、どの項目も欠かせない視点と考える。

昨年、NHKではFMを担う部署が新設され、従来の施設管理から戦略的な施設マネジメントへの転換を目指している最中である。また、渋谷にある放送センターは、新社屋への移転が間近に迫っている。資格取得により、専門性を高めつつ俯瞰的にファシリティを見ることができるようになった今、3つの目的を心に留めながら最善のファシリティとなるよう業務を推進したい。

## FMで得た知識を活用して ベトナムのさらなる発展に 貢献する

私はベトナム出身で高校卒業後に日本語を勉強した。2015年に来日し、流通経済大学に入学。大学では主にマーケティングを学んだ。

学生時代、実家へ帰省するたびに増えていく高層ビルや大型複合施設などを目の当たりにし、不動産管理の分野に大きな将来性を感じていた。そのため、就職活動では関連分野の企業へアプローチし、中でもファシリティマネジメント（FM）事業を展開するイオンディライトに魅力を感じ、2019年4月に同社に入社した。

入社後は、ショッピングモールや医療施設で設備管理員や清掃スタッフとして現場業務に従事し、2020年9月より営業部へ配属となった。会社としてコンサルティング営業を強化する中、お客さまの課題解決に貢献するためにも、FMに関する知識を体系的に学ぶことで「専門性」

### Tran Thi Hong Phuong

チャンティ ホンフーン

イオンディライト株式会社  
カスタマーサクセス本部 第一営業推進部



を高めたいと考え、認定ファシリティマネジャーの資格取得を目指した。実務で経験した施設の管理運用、維持保全業務の知識に加え、経営を支えるFMの重要性やFMに関する幅広い知識を得ることができた。

2023年9月、ベトナムの首都ハノイで56名の方が亡くなる集合住宅の火災事故があった。この悲しい事故がきっかけとなり、ベトナムでは政府や市民を巻き込んでFMの重要性がこれまで以上に認識されつつある。今後、ベトナムにおいても安全・安心・快適な環境に対する需要がより一層高まることを見込まれる。

将来的には、日本での経験、身に付けた知識・技術を活かし、ファシリティマネジャーとして故郷ベトナムの理想の街づくりやそれを通じたさらなる発展に貢献していきたい。

## ライフサイクルマネジメントによる 建物の長寿命化に貢献したい

私は建設会社の不動産部門で賃貸アパート・マンションのLM業務やPM業務に携わってきた。弊社は地元密着の企業であるが、アパート、マンションオーナーに対し、将来にわたり、資産管理のコンサルタントとしての役割を担うために別の視点での知識が必要と思った。そこで私は認定ファシリティマネジャー試験を受験することを決めた。ライフサイクルマネジメントに基づいて、既存物件の長寿命化の企画、提案、実施、その後の継続的なアフターフォローにより、ファシリティの価値を維持向上できるようFMの学びを生かしていきたいと考えている。

試験対策の学習においては最初に入門書として『新・第四の経営基盤』を読むことをお勧めする。わかりやすく、概要をつかむことができる。次に『公式ガイド ファシリティマネジメント』を熟読せず、一通り目を通した後、過去問

### 天野 六努水

あまの むつみ

株式会社沢田工務店  
ソリューション事業部 AM課 課長



を解いてみると良いと思う。『認定ファシリティマネジャー資格試験問題集』では、数値の把握を問う問題もあるので、解答の解説と公式ガイドを読み返す学習方法は効果が高いと感じた。また学科試験1カ月前にはニューオフィス推進協会主催の試験対策講座への参加は、より理解が深まった。2023年度の講座ではWEBでの受講が可能となり、受講期間中に繰り返し視聴できたことで、学科試験、論述試験対策に大いに役立った。

CBT方式以降、試験の出題方法は過去の方式にとらわれず、公式ガイドの各章を網羅した複合的な出題となる傾向が強いように感じた。受験生は学科ではFMの総合的な理解、論述では自分自身がファシリティマネジャーとしてどのように活動していきたいか具体的に表現できれば突破できると思う。

## 自治体の財政と 公共施設のあり方を考える ファシリティマネジャー



三木 麻侑

みき まゆ

税理士法人 森田会計事務所  
公会計部

私は、奈良の税理士法人で自治体への会計コンサルティングをしている。以前から自治体が所有する施設のコストについて会計的な視点からアドバイスをするのはあったが、日々の業務ではさほどファシリティ関連の資格を意識することはなかった。そんな私が、本格的にファシリティマネジャーの資格を目指すようになったのは、今年度から「公共施設等総合管理計画の改訂」という業務に携わったことにある。この計画は、自治体が所有する公共施設の全体を把握し、長期的な目線で更新・統合・長寿命化等を検討していくというものであり、まさにファシリティマネジャーが必要とされる業務ではないかと考えたからだ。

学習する際は、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を隅々まで読んだ。また、自分で読むだけでは難し

いと感じる場所もあったので、動画研修も申し込み、公式ガイドを片手に視聴した。動画研修を視聴した後は驚くほど公式ガイドの内容について理解が深まり、過去問題集についてもすらすらと解けるようになっていた。また、記述試験の対策については、環境問題や現代の働き方のニーズ、施設の有効活用について自ら考えをまとめるという作業だったが、とても楽しいと感じる勉強だった。

自治体の多くは、民間企業とは違い所有する資産の9割がインフラ資産を含めたファシリティである。今の公共施設は、人口減少・少子高齢化の影響、多様性への配慮、そして脱炭素といったさまざまな課題を抱えている。私は、今回の学習で得た知識を活かし、今後の公共施設のあり方を自治体職員と一緒に考えていきたい。

## 信頼される ファシリティマネジャーを目指して



加藤 真理子

かとう まりこ

株式会社りそな銀行  
ファシリティ管理部

私は、りそな銀行の管財部門で主に契約管理に関わる業務に従事している。今回認定ファシリティマネジャーの受験を志した理由は、りそな銀行に転職し、スペースを提供する側から、スペースを活用する側が変わったことが大きなきっかけであった。前職はPM会社であったため、運営維持に関するファシリティマネジメントには馴染みがあったが、自社でスペースを有効活用、資産管理を行っていく経験・知識が足りていないと感じ、改めてFMの全体像を掴むべく学習を始めた。最初は4部16章構成の内容を学びきれぬか不安があったが、JFMA提供の対策講座を受講し、自身の空き時間を活用しながら動画視聴とテキストを読み、効率よく深く学習を進めることができた。

FMを学び、一番重要なのは、ファシリティは経営資

源であると認識することだと感じた。自身の業務を遂行する際の基準として、経営資源を有効活用できているか、ムダ・ムリ・ムラがないか検証しながら遂行したい。昨今の金融機関を取り巻く環境変化は著しく、また、お客さまが銀行に求める機能の変化、社内の働き方改革等の要因もあり、FM部署が貢献できることは多いと考えている。より良い統括マネジメント、経営基盤として他部署との横串の連携を深めながら、日々の業務をスパイラルアップさせていきたい。簡単ではないが、やりがいをもって取り組んでいこうと思う

## グループ資産の総合的な ファシリティマネジメントの実践



**内田 信之**

うちだのぶゆき

大和ハウス工業株式会社  
プロパティマネジメント室 主任

当社では、統括管理する自社資産の数が多く、それを効果的にマネジメントするスキルが必要と考え、認定ファシリティマネジャー試験を受験することを決めた。この資格取得に向けた道のりは挑戦的でしたが、充実感に満ちたものでした。

試験の準備期間は1年かけてこつこつと積み重ねた。主に参考書を活用して、試験範囲内の学習を繰り返し、最後の3カ月は模擬試験を解いていった。模擬試験では自分の弱点を特定し、改善に取り組んだ。

また、実務経験も重要であった。現在、社内の実務において取り組んでいる内容をファシリティマネジメントの理論を現実の状況に適用するスキルを養うことができた。本内容はチームとの協力や問題解決能力の訓練にもなり、本資格で得た知識を実務にも反映することができた。

試験当日は緊張したが、準備が十分だったことで自信をもって臨むことができた。試験の問題は幅広い項目をカバーしていたが、実務経験を資格試験の内容に紐づけて学習していたことが役立った。時間を効率的に使い、注意深く問題を解いていった。

試験結果を待つ間は緊張と期待が入り交じったが、合格通知を受けた瞬間は喜びで胸がいっぱいになった。これからもファシリティマネジメントの分野での成長を続け、組織に価値を提供できるよう努力していこうと思う。

この合格体験は私にとって大きな自己成長の機会であり、試練を乗り越える喜びを味わうことができた。今後のキャリアにおいて、この資格が役立つことを楽しみにしている。

## FMを通じたお客さまの 経営戦略の実現に向けて



**山出 文香**

やまいであやか

清水建設株式会社  
設計本部プロポーザル・ソリューション推進室  
ビジネスソリューション部  
医療福祉ソリューショングループ

私は医療福祉施設向けの事業計画コンサルタントとして建替時の基本構想策定業務やマーケティング調査を主に行ってきたが、最近では施設用途に限定しない、新たな働き方分析という業務も加わり、自分が関わるFMの幅が広がってきたと感じるところである。

そうした中、FMを幅広く体系的に学び、お客さまが施設・環境への投資を決めるにあたって判断の礎となるような評価軸や観点を一から学びたいという思いが強くなり、すでに部内に資格保有者が多く、何度も耳にしていたファシリティマネジャーの受験を決意した。

教科書を読み進めることで、知りたかったFMのさまざまな評価手法から、国内外のFMの歴史の変遷、押さえておくべき実務上の知識等を体系的に学習することができた。そしてさまざまな業務がFMに通じており、学ぶこ

とが多いと実感した。論述対策では、地球環境問題や災害対策、多様性への配慮などの課題に対し、各社が経営戦略としてFMにどう落とし込んでいるか、JFMAジャーナルの記事を参考に調べ、先進事例を知識として吸収することができ、とても有効であった。

今回の学習を経て、改めてFMは経営価値向上のための重要な基盤であると感じた。コロナ禍を経てハイブリッドワークが社会に浸透したり、働き手不足で働き方改革が求められたり、施設に求められる機能は変化している。今後も学び続け、価値あるソリューションを提供することで、社会課題の解決とお客さまの経営戦略の実現に貢献していきたい。

## 「人々が夢や希望を持ち、 安心して生活できる社会」の 実現に向けて

現在の日本では、少子高齢化、人口減少、貧困や孤立、児童虐待など複雑化・重層化する福祉課題への対応や、地球温暖化、自然災害への対応、自治体の財政逼迫、低迷する経済への対応など、人々の命の安全と安心を脅かす課題が山積みである。

私は以前、児童養護施設で勤務していた。子どもと生活を共にする中で、虐待や孤立をなくし、人々が夢や希望を持ち安心して生活できる社会にするためには、地域から変わっていかねばならないことを強く感じ、現在勤めている株式会社長大に入社した。

長大は、橋梁、道路、鉄道、河川、港湾等のインフラをはじめ、環境、建築、再生可能エネルギー、情報、水上都市、空飛ぶクルマ等の計画・設計から運用までを行い、自然と人の持続可能なまちづくりに取り組む会社である。私

は、主に「まちづくり分野」を担当している。先輩社員から、FMを勉強することでより知見が深まると聞き、勉強を始めた。学習を通して、FMの役割とその効果は、一企業に対してだけでなく、一個人、一家族、一自治体、また地球環境全体におよぶことを学んだ。人々の思いと声に寄り添い、FMを実践することが、ウェルビーイングの向上と、地方公共団体の役割でもある「住民の福祉の増進」につながる。

今後は、これまで学んできた教育、福祉の視点とFMの視点を生かし、地域課題の解決と福祉の増進につながる具体的な施策の提案と実践を行いたい。特に、誰もが利用ができる「公園」を、地域のオープンイノベーションの場として捉え、自然や他者との交流の中で、一人ひとりの能力が最大限発揮され、夢や希望を持って生きていくことができる社会になるよう取り組んでいきたい。

原 志都

はらしず

株式会社長大



## これからの公共施設の あり方を見据えて

私が認定ファシリティマネジャーの資格を知ったのは、企画部門に異動してからのことである。公共施設の老朽化問題の担当になり、FMシステムの導入や全公共施設の個別施設計画策定などに従事することになったのだが、何から手をつけてよいかわからず模索していたなかで、当資格があることを知った。ただ、興味はありながらも、各業務に期限があり、体系的に学習する時間がなく、結局、それら業務を全うした後に子育て部門に異動することになった。

しかし、異動後も、保育園とコミュニティセンターの複合施設の整備事業や公立保育園の民営化事業など、公共施設マネジメントに関わることになったため、改めてファシリティマネジメントについて学び直し、これからの業務に活かしていきたいと思い、資格取得をめざすことにした。

学習方法は、学科試験の対策として、まず過去問の選択肢を一読し、全選択肢の正誤について、テキストである『公式ガイド ファシリティマネジメント』の該当箇所を確認し理解するというスタイルを繰り返した。論述試験対策としては、最新の世情や過去問から、いくつかテーマを設定し、自分なりに何度も解答を添削したことが、合格につながったものと考えている。

学習を通して、財務や不動産等の幅広い知識に加え、プロジェクトの具体的な進め方や評価方法など、業務に直結する知見を得ることができた。

人口減少が加速し、地方自治体の置かれる状況は厳しさを増しているが、その中で公共施設マネジメントが果たす役割は何かという視点を持ち、今後も研鑽を続けながら、ファシリティマネジャーとして市の発展に貢献していきたい。

池田 健吾

いけだけんご

伊万里市役所  
健康福祉部 子育て支援課  
(保育係兼保育園民営化推進室)



## ファシリティマネジメントの力で まちをアップデートする

今号では、少し広い視点で都市やまちづくりを特集します。

大都市を中心に全国で再開発が進んでいますが、経済性や効率性優先だけではなく、カーボンニュートラルや循環型社会、人の健康や安全、地域文化の継承やコミュニティ活性化の仕組みづくりなど、サステナビリティやSDGsの思想を具体化した新たな考え方が盛り込まれています。また新しいまちが完成して終わりではなく、そこからまちを育てていくといった中長期の視点やタウンマネジメントの取り組みも増えています。FM思考の再開発やまちづくりなど、さまざまな事例をご紹介します。

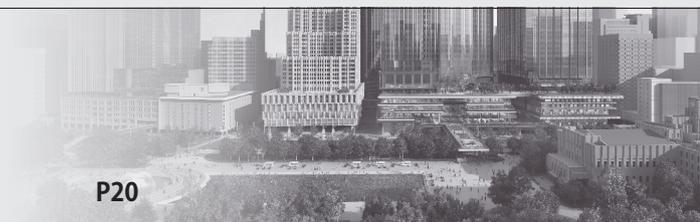
また2023年11月に開催されたシンポジウム「FM進化論 -ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント-」では、日本全体の資産のうち、不動産の割合は高く、ファシリティマネジメントの重要性が示唆されました。公民連携によるまちづくりや企業の収益性と社会価値の両立を目指したまちづくり、雇用創出による地方創生の事例が紹介されました。FMは進化を続け、まちづくりにもFMの力が発揮されています。

CONTENT

● 都市再開発

10 社共創による、未来につなぐ街づくり  
TOKYO CROSS PARK構想

辻上 広志 NTT都市開発株式会社

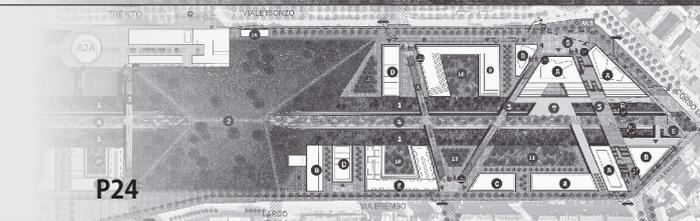


P20

● 都市再開発

次世代都市のサステナビリティ  
ESG時代のマスタープラン

相浦 みどり PLP Architecture



P24

● スマートシティ

フィンランドにおける都市・まちづくりの今

齋藤 敦子 JFMAフェロー・コクヨ株式会社



P28

● 環境共生

100年先を見据えたまちづくり

鈴木 早苗 株式会社鈴森

三浦 丈典 株式会社スターパイロッツ



P32

● 古民家再生

古民家再生によるエリアリノベーション

和田 欣也 がもよんにぎわいプロジェクト



P36

● FM進化論シンポジウム2023

「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」  
公民連携で取り組む場・街・地域の活性化

● ファシリテーター 板谷 敏正 JFMA FM推進戦略委員長

● パネラー 杼谷 学 徳島県神山町

堀 雅木 第一生命保険株式会社

山本 真理子 株式会社パソナHR HUB

● 総括 似内 志朗 JFMA 調査研究委員長



P40

都市再開発

# 10 社共創による、 未来につなぐ街づくり TOKYO CROSS PARK構想



辻上 広志

つじがみ ひろし

NTT都市開発株式会社  
代表取締役社長

## はじめに —これまでの経緯

日比谷エリア・内幸町一丁目街区の再開発は、これまで長きにわたり検討されてきました。都市再生特別地区（特区）が2002年に創設されて以降、特区が開発手法の主流になっておりましたが、当計画地は当該手法の適用の前提条件である都市再生緊急整備地域に指定されておらず、地区計画も策定されていない、まさに空白地帯でもありました。そこでさまざまな再開発計画案を検討しながら東京都や千代田区との間では、エリア課題や特区・地区計画を活用した都市再生への貢献内容等について数多くの協議を重ねました。その結果、地権者による検討の取り組みが国や東京都に評価され、2012年1月には都市再生緊急整備地域への編入が実現し、特区提案が可能になりました。2019年12月には国家戦略特別区域会議で都市再生プロジェクトとしてエントリーを果たし、2021年5月には街区全体で都市計画提案を実施し、同年11月に国家戦略特区プロジェクトとして都市計画決定されました。そして2022年3月24日には当街区の開発を推進する事業者（関係権利者、親会社

を含む）10社の社長が一同に登壇し、「TOKYO CROSS PARK 構想」について記者発表会とリリースを実施しました。

## 電電・NTTの「聖地」における再開発にあたって

ここで改めて、私どもNTTグループと本開発プロジェクトとの関わりをご紹介したいと思います。計画地の中央・日比谷通り沿いに位置するNTT日比谷ビル（旧日比谷電電ビル）は、1961（昭和36）年に当時の電電公社の本社ビルとして竣工しました。その後、民営化後のNTTおよびNTTコミュニケーションズの本社ビルとして重要な役割を担い、その時々々の事業ニーズに応じたりリニューアルを重ね、フロア構成や平面構成を変えながら機能を継続してきました。NTT日比谷ビルは62年間にわたり、電電・NTTの事業運営の拠点として活用されてきました。まさに「聖地」であります。

当時としては、「新時代を切り拓く大規模事務所ビルの一つのプロトタイプ」として高く評価され、その後の事務所建築に大きな影響を与えました。日本建築界において



図表1 敷地西側から街区を臨む ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト



図表2 位置図



写真1 2022年3月24日 記者発表会10社社長フォトセッション

栄誉とされる日本建築学会賞（1961年度）の受賞とともに、近代建築の記録と保存を目的とする国際学術組織である DOCOMOMO（1988年設立）の日本支部が選定する「DOCOMOMO 100選」にも選定されたことは、竣工時から今日に至るまでの、その建築的評価の高さを物語っています。設計者は当時電電公社施設局建築部の國方秀男氏であり、氏は戦後の木造通信省スタイルの展開に重要な役割を果たすとともに、千代田電話局や関東通信病院などの名だたる建築を世に送り出すなど、まさに通信省および電電公社を代表する建築家でした。

この電電・NTTの「聖地」を含む日比谷エリアにて、さまざまな分野における日本を代表する企業・専門家の方々や多くの事業関係者と共に、このような歴史的な再開発に携われる喜びと責任を胸に、開発を推進しております。

### 日比谷・内幸町エリア、内幸町一丁目街区について

内幸町一丁目街区及び有楽町一丁目街区で構成される日比谷・内幸町エリアは、1800年代後半に国賓や諸外国の外交官をもてなす社交場・迎賓館として鹿鳴館と帝国ホテルが誕生して以降、現在も国際迎賓拠点を担っています。また、大手町、丸の内、有楽町、銀座、霞が関、新橋といった日本有数の業務・商業エリアの結節点に位置し、皇居、日比谷公園に隣接する緑・水に恵まれた環境です。内幸町駅、日比谷駅、有楽町駅など計6駅12路線に近接し、交通利便性も優れたエリアです。

このように当エリアは高いポテンシャルをもつ一方、周辺エリアや日比谷公園、地下鉄駅と空間的に分断されて

おり、にぎわい、みどりが連続した快適な歩行者ネットワークを整備することが課題でした。同様に、オープンスペースについても、周辺には日比谷公園や皇居外苑があるほか、ミッドタウン日比谷周辺も滞留空間として整備されていますが、都市公園や緑地空間は不足していました。

また、約6.5haを超える大規模な街区内では、高度な業務機能や迎賓機能等が集積していましたが、築年数30～50年の建物が多く、建替え更新が進んでいませんでした。現状は、周辺に対し「閉ざされた」エリアとなっています。加えて、エリア内には首都の中核機能を支える電力・通信等の重要インフラ施設を有しております。

以上を踏まえ、事業者は首都中核を支える重要機能を継続更新しながら、周辺のまちに「開かれた」都市基盤の整備、国際迎賓・文化・交流機能の拡充等により国際ビジネス交流拠点を形成することを、街づくり方針として決めました。

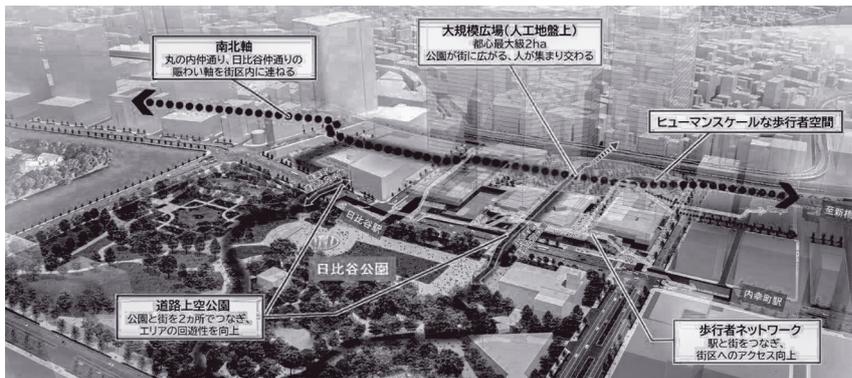
### プロジェクトの概要と特徴

当街区の総延床面積は都心最大級の約110万㎡、約16haの日比谷公園とつながる道路上空公園や周辺の駅や都心主要拠点につながる地下・地上結節空間等を整備し、駅・まち・公園一体の歩行者ネットワークを形成します。

当街区は北地区・中地区・南地区の3つの地区で構成され、地区間が連携して一体的な街づくりを推進します。北地区には帝国ホテル新本館及び、オフィスや商業施設、サービスアパートメント、賃貸住宅等を備えたノー



写真2 NTT日比谷ビル (株)NTTファシリティーズ所蔵



図表3 内幸町一丁目街区全体イメージ ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト

スタワーを整備します。中地区にはオフィスやホテル、ホール、宴会場、産業支援施設等を備えたセントラルタワー、南地区にはオフィスやホテル、ウェルネス促進施設等からなるサウスタワーをそれぞれ整備します。

街の価値を最大化するため、当街区のマスターデザイン・空間づくりには、ロンドンを拠点に活動するPLPアーキテクチャーを起用し、当街区の特性である6.5haもの広大な敷地、帝国ホテル新本館と3棟の超高層タワーが織りなすスケール感、日比谷公園に隣接する立地を最大限に活かします。日比谷公園の緑と水、アクティビティの可能性を広げる多様なパブリックスペースが計画された、街としての個性と調和が共存したデザインとしています。

## 未来につなぐ街づくりのキーワード

事業者10社にて比類なき街づくりを実現するため、当街区全体の事業構想「TOKYO CROSS PARK 構想」を策定しました。「CROSS」という言葉は、「様々なものを掛け合わせた街づくり」を推進する私たち10社のキーワードです。

### 「TOKYO CROSS PARK 構想」で実現する3つのCROSS

#### CROSS 1：日比谷公園と街をつなぐ

隣接する日比谷公園と当街区を道路上空公園でつなぎ、日比谷・内幸町エリアの回遊性を高めます。周囲に開かれ、公園と一体となった緑と水の豊かな空間に人々が集まり、安心・安全に心地よい時間を楽しむ



図表4 内幸町一丁目街区完成イメージ ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト

ことができる、ウォークアブルな街づくりを実現します。

#### CROSS 2：都心主要拠点から多様な人が集まり、交わる結節点

大手町・丸の内・有楽町・銀座・霞が関・新橋といった様々な特性をもつ都心主要拠点の結節点に位置する当街区の立地を活かし、働く、遊ぶ、憩う、滞在する等あらゆる目的を持つ人々が交流し、唯一無二の体験ができる街づくりを実現します。

#### CROSS 3：事業者10社の共創

この地に根差した事業者10社が共創し、街づくり、デジタル、おもてなし、well-being、カーボンニュートラル・防災等それぞれの分野の強みをかけあわせて、新たな価値創造や社会課題解決を推進する、次世代スマートシティを実現します。

また私たちは、「TOKYO CROSS PARK 構想」に基づき、5つのテーマを掲げており、多様な事業領域をもった当街区の事業者が、それぞれのテーマの取り組みを牽引します。

### 「TOKYO CROSS PARK 構想」に基づき掲げる5つのテーマ

#### 人が主役の街づくり

都心主要拠点の結節点、エンターテインメントの聖地、豊かな緑と水に恵まれた環境という立地特性を活かし、「人が主役の街づくり」を進めます。日比谷公園と街をつなぐ「2つのデッキ状の道路上空公園」、「31mの高さにある基壇部上広場」、「2haの大規模広場」といった、人々が出会い・ふれあい・新たなコミュニティを育む

項目	全体	北地区		中地区 セントラルタワー	南地区 サウスタワー
		新本館	ノースタワー		
事業者	-	株式会社帝国ホテル 三井不動産株式会社		NTT都市開発株式会社 <sup>※1</sup> 公共建物株式会社 東京電力パワーグリッド株式会社 <sup>※2</sup> 三井不動産株式会社	第一生命保険株式会社 中央日本土地建物株式会社 東京センチュリー株式会社 東京電力パワーグリッド株式会社 <sup>※2</sup>
敷地面積	約6.5ha	約2.4ha		約2.2ha	約1.9ha
計画容积率	-	約1,340%		約1,320%	約1,340%
延床面積	約110万㎡	約15万㎡	約27万㎡	約37万㎡	約31万㎡
高さ/階数	-	約145m 地下4層 地上29層	約230m 地下4層 地上46層	約230m 地下6層 地上46層	約230m 地下5層 地上43層
主要用途	-	ホテル 宴会場等	オフィス 商業 サービスパートナー 賃貸住宅等	オフィス 商業 ホテル 宴会場 産業支援施設等	オフィス 商業 ホテル ウェルネス促進施設等
工事開始	-	2031年度	2024年度	2022年度	2022年度
完成	-	2033年度 2036年度	2030年度	2029年度	2028年度

図表5 計画概要(2022年3月24日時点)

「パブリックスペース」を整備します。訪れる人のニーズの変化に対応して街が進化するためのエリアマネジメント、コミュニティ形成、街のブランディングにより、年を重ねるごとに魅力を高める「経年優化」の比類なき街づくりを実現します。

### 街づくり×デジタル

分野横断型の「第三世代」スマートシティ実現に向けて、DTC（デジタル・ツイン・コンピューティング）を活用した高度な都市 OS（情報基盤）等の実装に取り組みます。「一人ひとりに、ナチュラルに、常に進化するヒト中心の世界」を実現し、来街者、ワーカー等のすべての人々や社会に価値を提供するとともに、その価値を連鎖させることをめざします。また、産業支援施設や新たに創出する大規模パブリックスペースを中心とした実証実装フィールド等により、事業者と多様な人々とが、新たなビジネス・サービスを共創する環境を整備します。

### おもてなしが広がり、人が集う街へ

帝国ホテル新本館開業に加え、中地区には NTTグループと帝国ホテルによるスモールラグジュアリーホテルが、南地区には well-beingをテーマにしたホテルが開業します。北地区には帝国ホテル宴会場、中地区には三井不動産と帝国ホテルによる宴会場や NTTグループのホール、そして 2haの大規模広場等、様々な集いの場を提供するほか、賃貸住宅・サービスアパートメント等、日比谷・内幸町エリアに「住まう」価値を提案します。共創により生まれた機能が、訪れ、住まうすべての人々が楽しめる文化交流拠点を生み出し、日本が誇

る新たな「おもてなし」を創造します。

### すべての人々の well-being

皇居・日比谷公園の「緑」と当街区の「緑」が豊かに続き、身近に「自然」を感じ、五感を通じて触れ合える街区特性を活かし、街区内外の様々な公園・広場・空間を、人と人がつながる活動フィールドとして、一人ひとりの well-being（＝幸せ）を実現する街をめざします。ウェルネス促進施設、当街区内のパブリックスペースは人と人とのつながりを生み出す場として整備するとともに、オフィスワーカーや来街者に対して、身体的（からだ）、精神的（こころ）、社会的（つながり）に健やかになるよう、様々なデータを解析しながら最適な情報やサービス、体験価値を提供していきます。

### 持続可能な街・社会へ

国が掲げる「2050年カーボンニュートラルの実現」に向けた都市部におけるフラッグシップとなるべく、当街区一体となった電化や省エネルギー等の取り組みや、再生可能エネルギー等の最適な組み合わせ・調達により、竣工当初から電気・熱エネルギーの CO<sub>2</sub> 排出量実質ゼロの実現に向けて取り組んでいきます。また、「カーボンマイナス」\*を当街区共通の GOAL に掲げ、先進的な取り組みを採り入れていきます。さらに、災害に強いエネルギーシステムを構築し、帰宅困難者の一時滞在施設を整備する等、高度防災機能を兼ね備えます。

\*:「カーボンマイナス」とは、CO<sub>2</sub> 排出量実質ゼロに加え、CO<sub>2</sub> を吸収する技術等の導入により、当街区にて排出される電気・熱エネルギーの CO<sub>2</sub> 排出量を実質マイナスとするもの。

### おわりに

3棟のタワーや 31m基壇部上広場は順次完成し、2030年度に第一期完成、2037年度以降に 2haの大規模広場が完成し、街区全体の完成、街びらきを計画しています。

多くの方々が繋いできた日比谷への想いと期待をしっかりと受け止め、「比類なき街づくり」に向けて取り組んでまいります。私たち 10社が共創し実現する、日比谷公園と一体となった街づくり、次世代スマートシティにどうぞご期待ください。◀



図表 6 31m基壇部上広場（イメージ）©（仮称）内幸町一丁目街区開発プロジェクト