

## 鹿島建物の本社移転

コラボレーション

# 連携で 総合力を発揮する 新オフィス

鹿島建物は 2023年5月、  
銀座6丁目-SQUARE に本社を移転した。  
新オフィスの計画にあたり

重要視したのが“連携”である。

部署内・部署間といった

社内コミュニケーションの強化に加え、

同時期に同じ建物に移転した

鹿島グループ3社との共創の場となることを  
めざしている。



### 銀座6丁目-SQUARE

所在地：東京都中央区銀座6-17-1  
竣工年：1968年1月  
敷地面積：5,153.76㎡  
延床面積：47,058.11㎡  
構造：鉄骨鉄筋コンクリート造  
階数：地上16階、地下4階、塔屋1階  
設計：株式会社三菱地所設計  
施工：清水建設株式会社  
リニューアル施工：鹿島建設株式会社

## TOP INTERVIEW

## 知の共有で新たなビジネス創造をめざす

この度、本社オフィスを銀座へ移転いたしました。市ヶ谷の前オフィスに入居したのが2007年。16年ぶりの本社移転となります。この間、働き方改革や well-being といったキーワードが社会のトレンドになり、働き方に対する世間の認識は大きく変わりました。会社が社員を“どう働かせるか”を決めるのではなく、一人ひとりが“どう生きるか”“どう働くか”ということ自ら考える時代になったと感じています。

2022年4月、当社は BM VISION 2030 を策定し、この先、建物管理業を行っていくうえで、“変えずに大切にしていきたいこと”と“変えなくてはならないこと”を整理しました。新オフィスの計画にあたって、このときの想いを大切にしています。

変えてはならない本質は、建物管理の仕事はサービス業であり、その資本は人である、ということ。オフィスも社員がそこで働きたいと思えるものであることが大切です。

一方で、事業拡大をしながらも、サービスの質を落とさず、平準化を図らなければなりません。そのためにはデジタルを活用して情報を共有し、属人化を解消していく必要があります。属人化の解消がオープンなコミュニケーションを生み、連携強化による新たなビジネスの創造につながるのです。

こうした考えにもとづき、本社移転に際して具体的に3つの挑戦を行いました。

- ①社員自ら働きやすい環境をつくる、部署主体のオフィス計画
- ②属人化の解消を目的としたフリーアドレス・

### ペーパーレスの推進

#### ③鹿島グループ4社が利用する「オフィス共有部運用サービス」の試行

③は、同時期に鹿島グループの3社が同じビルに移転することを機に、会議室等のファシリティや郵便管理など庶務業務の共有を試行しています。当社のマネジメントサービス本部 広域 FM サービス部が企画から運営まで行っており、FM サービスの深耕や新たなビジネスの創造につながることを期待しています。

銀座は、日本の“一番”が集まる感度の高い場所です。まちを歩くと、銀座に来た、というだけで背筋が伸びるような気がします。社員には、いい意味でまちのプレッシャーを感じながら、自信をもっていきいきと働いてほしいと思っています。



代表取締役 社長  
山本 和雄



# 社員の自律と連携を促す 移転プロジェクト

移転プロジェクトを進めるにあたり、“各部署を主体としたオフィス計画”と

“フリーアドレス・ペーパーレスの推進”に重点を置いた。

どのように取り組んだのか、また、今後本社がどう変わることを期待するのか

移転プロジェクトの事務局メンバーを取材した。



写真上:コミュニケーションの場を作りつつ、一人で集中できる場も用意し仕事に応じて場所を選べるようにしている。窓際に設置し、閉鎖的にならないよう配慮している

写真下:ちょっとした作業や会話は気分を変えてバーカウンターで。手前の卓球台は、普段はネットをはずし大型のデスクとして使用している

## 身のまわりから改善意識をもつ

鹿島建物は、この16年で事業の拡大とともに人員が増え続け、前オフィスではスペースが不足しつつあった。移転にあたり、これまでスペースの都合でかなえられなかった、働き方に合わせたオフィスが計画された。本社は業務内容や設立経緯が多様な部署が集まることから、働き方は一律ではない。そのため、部署ごとに働き方について改めて考える機会をつくり、それをもとにレイアウトや使用する什器・家具などの希望を出してもらう手法をとった。希望の取りまとめやオフィス計画への反映を行ったのが、事務局メンバーである事務本部総務部の後藤グループ長だ。

「働きやすい環境は上から与えられるものではなく、自らつくっていくもの、という考えのもと“部署主体のオフィス計画”という手法をとりました。当社では、実務においても社員一人ひとりが主体的に考え、改善策を実行していくことを推奨しています。日々の改善意識とちょっとした工夫が業務の効率化やサービス品質の向上につながるからです。まず自らの働く環境に目を向けることで、日常業務の見直しにもつなが

れば、と考えました」

レイアウトや什器は部の希望を優先した。ハイテーブル・ハイチェアのバーカウンター風のスペースや、靴を脱いで座る座敷のようなスペースが設けられ、部署の個性が現れるオフィスとなった。

「今回の取組みを機に、働く環境について意見が出やすい空気になったと感じています。運用しながら柔軟に意見を取り入れ、アップデートを続けていきたいです」

事務本部 総務部  
グループ長  
後藤 智仁



## 部署の垣根を越えたコラボレーションへの期待

事務局メンバーの山田グループ長代理は、フリーアドレスへの移行やペーパーレス推進などの計画と実行を担った。

「一般席をフリーアドレスデスクに統一し、打合せコーナーや集中ブースなどでも業務ができる執務環境となっています。個人デスクの廃止により、“資料のため込みを無くす”ことがねらいです。また、今回の移転を機に、『キャビネット90%削減』を目標に、紙で保管されていた資料のデジタル化にも取り組み、ペーパーレスを推し進めました」

情報をオープンにしていくことで業務のシェアが行いやすくなる。柔軟な働き方の実現や、部署を越えたコラボレーションによる新たなソリューション・ビジネスの創出にもつながると期待されている。また、前オフィスでは36部署が7フロアに分散していたが、新しいオフィスでは34部署が3フロアに集約され、部署間のコミュニケーションが目に見えて増加したという。

「移転前は部署ごとに少しクローズドな印象もありましたが、今は交流の機会も増えたことで、部署間コミュニケーションがより活発になると考えています。本社は、専門部署が集まり

全国の支社・営業所や現場を支援する役割も担っています。本社内の連携が強化されることで、よりスムーズに最適な支援を行えるようになるでしょう。また、専門部署同士のコラボレーションによって、これまでになかったソリューションが生まれてくることに期待しています」

事務本部 総務部  
グループ長代理  
山田 貴裕



# 新たなFM SERVICEの試行

## FM SERVICE ① 共用受付サービス

共用の受付システムの運用。操作・見た目のシンプルなシステムを採用し、各社の幅広い層の来客が迷わないように配慮している。電話番号などが変わった際の更新業務も行う

## FM SERVICE ② 共用会議室の運用

共用会議室の予約システムや会議用機器の運用と操作方法の説明を行う。会議用機器は、極力ワンタッチで使用できる操作性と、無線接続で配線の見えない美しさを重視し選定した



## FM SERVICE ③ 郵便・配達物管理

4社の郵便物・宅配便・鹿島グループ内連絡便の受領と発送代行を請け負う。郵送物等の仕分け、投函、発送業者への取次代行を行う

鹿島建物の移転と同時期に鹿島グループの3社

(株式会社クリマテック、株式会社鹿島出版会、株式会社イー・アール・エス)が

銀座6丁目-SQUAREへ入居した。これを機に、7階に共用エリアを設け

受付・会議室・休憩スペースなどのファシリティのほか、

郵便管理など庶務業務を4社で共有する取組みをスタートした。

「7階共用エリア」の企画から運営まで行う、

鹿島建物のマネジメントサービス本部 広域FMサービス部の北川グループ長代理に話を聞いた。

左から  
マネジメントサービス本部 広域FMサービス部  
高嶋 拓人  
北川 和乎  
藤 沙織

## 共用施設を保有し、自社の資産として運用

鹿島グループ4社の集約移転が決定したのが2022年5月。そこから共用施設の企画検討がはじまった。マネジメントサービス本部 広域FMサービス部は、これまでのFMO\*サービスの知見を活かしながら、企画から主導した。

「どのようなファシリティ、サービスを共有していくのか、当社から提案を行い、各社の担当者とともに検討を進めていきました」と北川グループ長代理は語る。その結果、共用エリアには、4社が使用する総合受付、会議室、社員用休憩スペース、メールコーナーを設け、鹿島建物が企画から整備、運営まで一貫して行うこととなった。

「私たちが提供するFMOサービスは、これまでお客様の保有しているファシリティの運営・管理を代行するものでした。今回は、鹿島建物が什器・機器の購入から行い、資産として所有・運用しながらサービスを提供し、利用に応じて料金

を請求するという新たな試みです。資産として所有することで、資産管理を行う部署との調整や、費用スキームの構築など、ビジネスモデルとしての検討も必要でした」

什器・機器の選定は利用者のニーズやデザイン性・利便性を考慮し進めた。各種システムの構築も、社内外と連携しながら行い、サービスのハードとソフトを1から構築したことで、これまでなかったノウハウを蓄積することができたという。北川グループ長代理は最後にビジネスの展望を話してくれた。

「例えば、お客様が抱えているビルの空きフロアを当社が借りて、シェアオフィスや貸会議室として運営する、といった従来のFMサービスの領域を超えたご提案ができるかもしれません。まずは鹿島グループの施設で展開し、新しいビジネスとして進化させていきたいです」

\*Facility Management Outsourcing: 不動産・経営資産の運営代行

