

Microsoft

Global Real Estate & Facility

MicrosoftにおけるFMについて

マイクロソフト株式会社
コーポレートリアルエステートグループ
プログラムマネージャ
長坂 将光

優秀ファシリティマネージメント賞 受賞のお礼

株式会社 ザ・デザイン・スタジオ様

株式会社 岡村製作所様

株式会社 エルグベンチャーズ様

ハーマンミラージャパン株式会社様

インターオフィスFLOR様

ジョーンズラングラサール株式会社様

富士ゼロックス株式会社様

コクヨオフィスシステム株式会社様

JFMA ユーザー懇談会の皆様

JFMA PM研究部会の皆様

など多数の皆様にご協力いただき受賞する事が
できました。どうもありがとうございました。

マイクロソフト 会社概要

ミッション:

世界中の人々や企業が、潜在的な能力をフルに活用できるようにする。

MSのバリュー（価値観）:

誠実で正直、オープンな姿勢と敬意、大きなチャレンジを引き受ける、情熱、責任を持つ、自分に厳しく自己研鑽に励む。

従業員数: 2061名 (男性:1637名 女性:424名)

資本金: 4億9950万円

平均年齢: 35.9歳 (男性:36.3歳 女性:34.2歳)

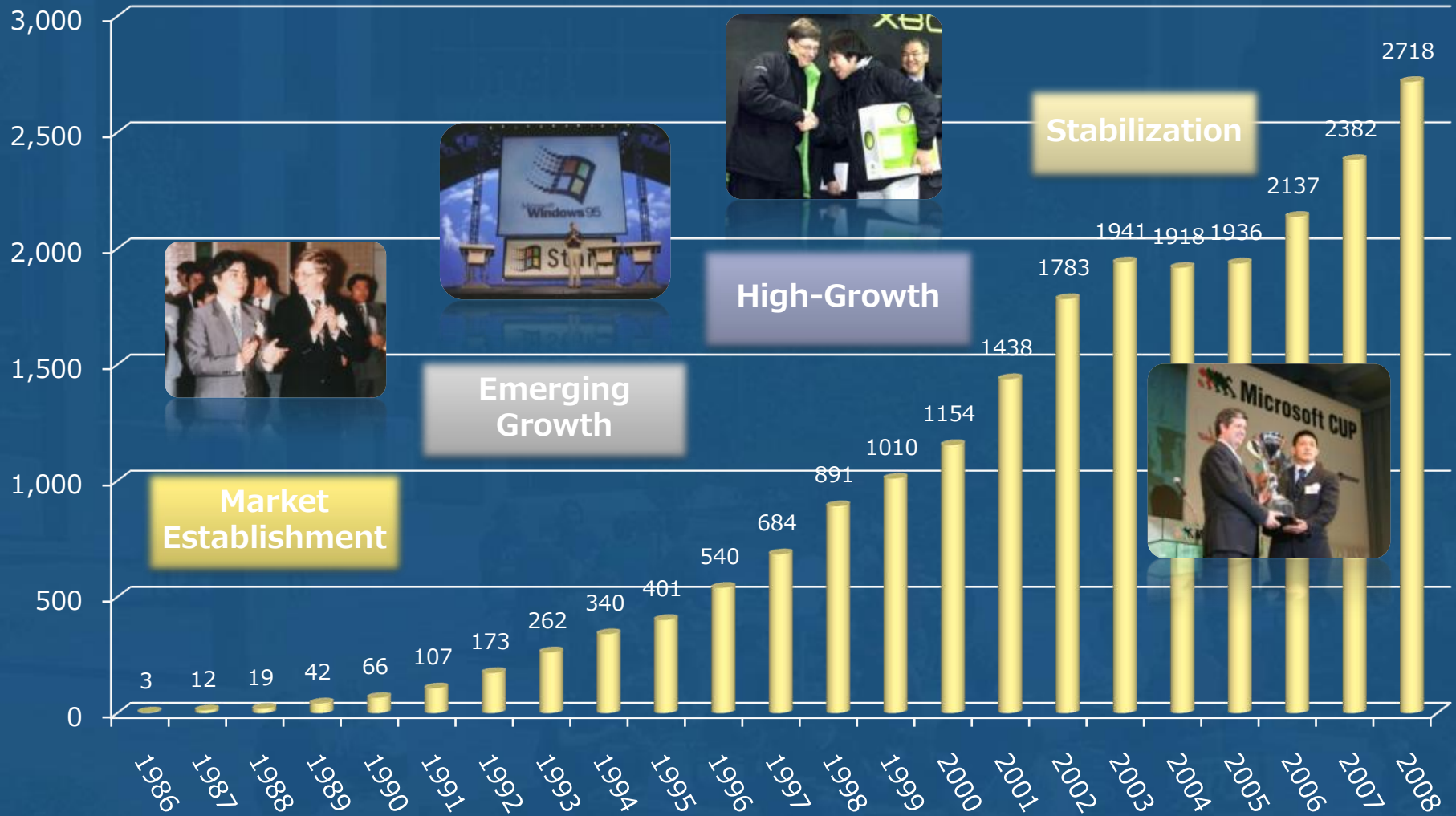
2007年7月1日現在

所在地: 東京(新宿本社・赤坂・初台・代田橋・調布)

札幌 仙台 高崎 金沢 名古屋 大阪 広島 高松 福岡

総契約面積: 約48,000m²

日本Microsoftの社員数の変遷



日本Microsoftのオフィス変遷

1986-1996

Market Establishment

Emerging Growth

- 1986 日本法人設立 千代田区三番町にオフィス開設
- 1989 西新宿（木村屋ビル）に移転（2フロア約1,000坪）
- 1991 港区芝にオフィス開設（2フロア約500坪）
新宿、芝の2拠点体制
- 1993 笹塚NAビルに統合移転（約2,700坪、その後3,800坪へ増床）
- 1994 大東京火災新宿ビル開設（1年短期賃貸借,約600坪）
- 1995 調布技術センター開設（約3,500坪）Windows 95 発売

日本Microsoftのオフィス変遷

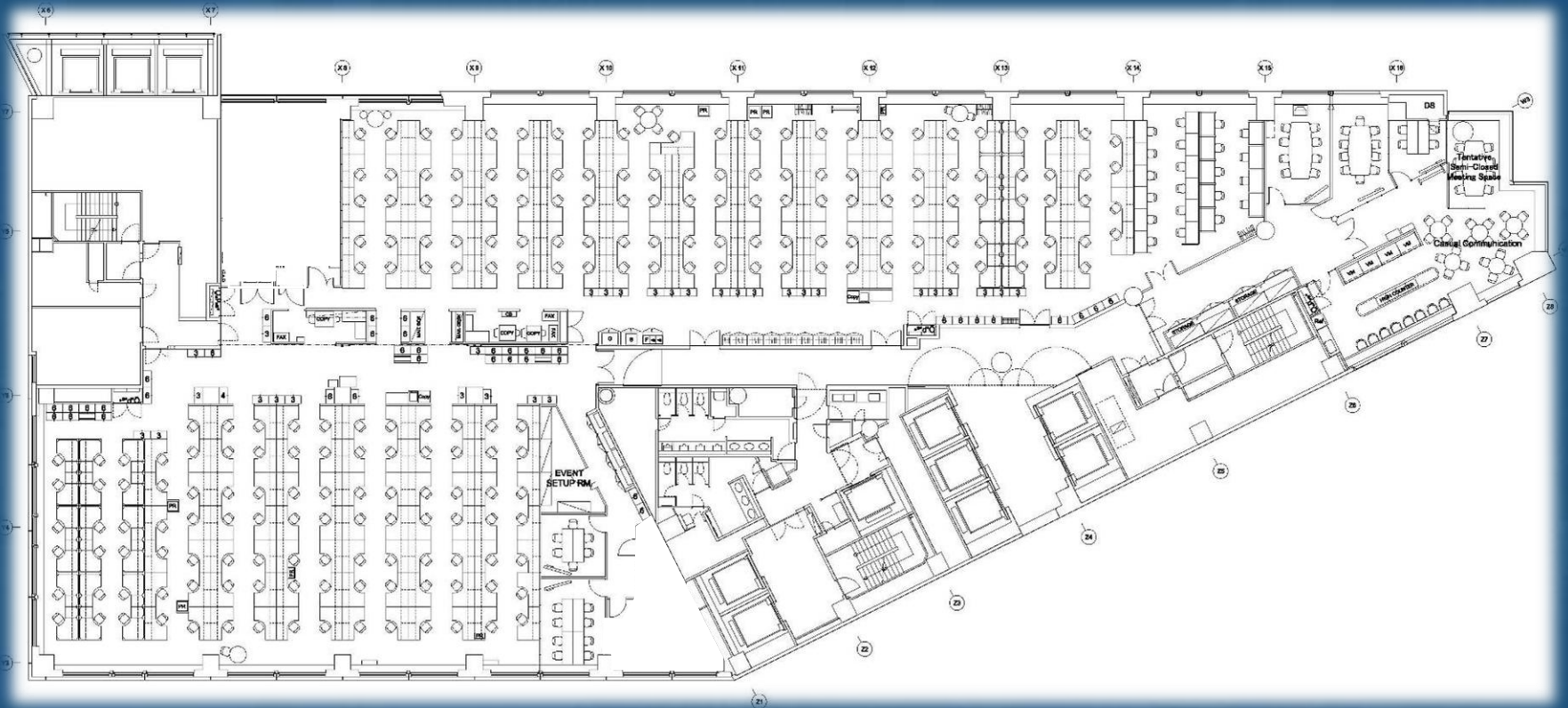
1986-1996

High-Growth

Stabilization

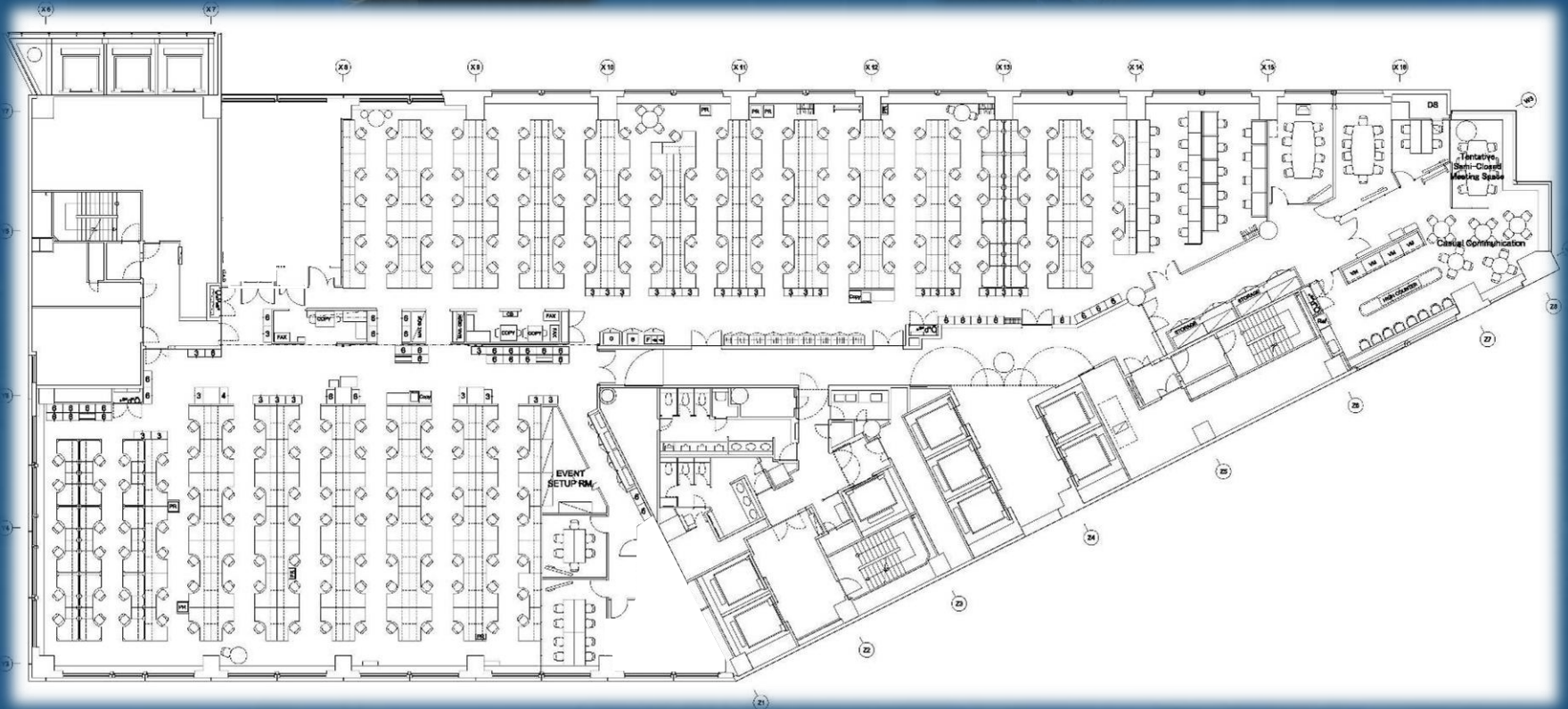
- 1998 小田急サザンタワー開設（約3,200坪、現在約4,800坪に増床）
Windows 98 発売
- 2001 新宿パークタワー内（短期レンタル10ヶ月 Windows XP発売
- 2002 朝日生命代田橋ビル 開設（7フロア約2,200坪） Xbox発売
- 2006 赤坂ガーデンシティ 開設（3フロア約1,400坪）
Windows Vista発売
- 2007 東京オペラシティ(初台)開設（1フロア約700坪）
- 2007 日経ニューオフィス推進賞/情報賞 受賞
- 2008 「働きがいのある会社」第1位（GPTWジャパン調査）

Microsoft - Workplace 新宿本社 -



竣工当時のレイアウト図
CRTモニターを使用するためにL型のデスクを配置し
デスクの上にはバインダービン(収納棚)を設置しました。
全面のパネルもバインダービンから机上面まで設置されていました。

Microsoft - Workplace 新宿本社 -



変更後のレイアウト図
部門間でのコミュニケーションの必要性が重要視され
デスクの上のバインダービン(収納棚)を撤去されました。

Microsoft - Workplace 新宿本社 -



The number of existing cabinet (Phase C) is based on the result of survey on Oct.12.2006.

The number of New lab cabinet is not including
* The number of New library shelf is not including



- w1440mm 固定席 195席
- 個人ファイル量 1.2 File m/席
- 共有ファイル量 320 File m/全体数
- 1席当り 1.64 File m/固定席

変更後のレイアウト図 -2-

部門間でのコミュニケーションの必要性がより重要視され
個人用デスクスペースの一部をコミュニケーションスペースとして
変更しました。LCDモニターやPCの小型化などの要因により
デスク形状がストレートタイプになりました。

Microsoft - Workplace 新宿本社 -



テストフィット –将来の可能性の検討-

将来の働き方の変化(在宅勤務やワークシェアなど)の可能性を視野にいれ
既存レイアウトの中でどのような可変性を持たせられるかの参考図面を作成
スパインパネルに沿って敷設された電源/LANケーブルを移動を最小限に
また追加のコストがあまりかからない形でのレイアウトの可能性も探っています。



myMicrosoft

Great people, Great place

Career
Development
キャリア開発

Rewards
報酬と表彰

Performance
Management
パフォーマンスマネジメント



Management
Excellence
マネジメントエクセレンス

Enhanced Workplace
職場の環境向上



Enhanced Work Placeの実現

いつでもどこでもコミュニケーションが取れる環境へ

Unified Communications

自社ビジネスでもある先端ITの活用

環境負荷の低減

物を捨てない物の造り方

スタンダードとダイバーシティの共存

ユニバーサルデザイン



Microsoft - Enhanced Workplace -

いつでもどこでもネットワークにアクセスできる環境へ

- ソロワーク拠点の拡散/分散 (Work@home, Telework, Workshare など)
- より高度な課題に対応するためのグループワークの必要性の向上
- グループワークにかかわるメンバーの多様化
(Vender, Partner, Consultant, etc.)
- 組織間を横断するプロジェクトの増加



⇒最適なパートナーを探す事が出来き,相互の信頼関係を築き、

さまざまな刺激を受けながらコラボレーションをしていく場を創造する

Microsoft - Enhanced Workplace -

ユーザーの声をオフィスの中へ

マイクロソフトでは様々な形で社員の声を吸上げオフィスづくりに反映させています。

▶ワーキンググループからオフィスの中へ

プロジェクトを行う際にはFMが中心となりワーキンググループを作り快適に働く為の議論を行います。



▶ヴァーチャルチーム (VT)の声をオフィスの中へ

同じ目標を持った社員が自発的にグループを形成し、社内のルールや職場環境を日々成長させています。

*VT: Productivity Breakthrough Community

仕事を行う上でどのように生産性や創造性を上げよりWork Life Balanceがより保てるようになるか。という事を目標に活動しています。

*VT: Working Parents Community

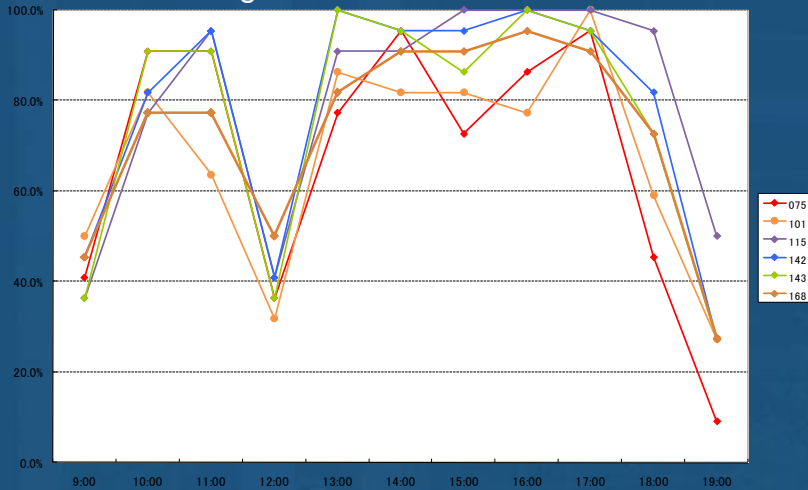
“I LOVE MY FAMILY, MY WORK & MICROSOFT” をキーワードとして子供を持つ/これから持つ人が集まり活動しているコミュニティです。



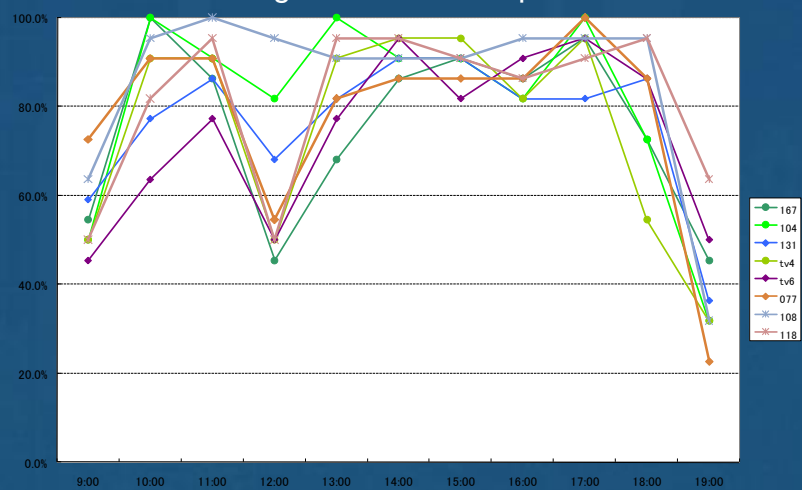
Microsoft - Enhanced Workplace -

会議室調査：使用率の変化

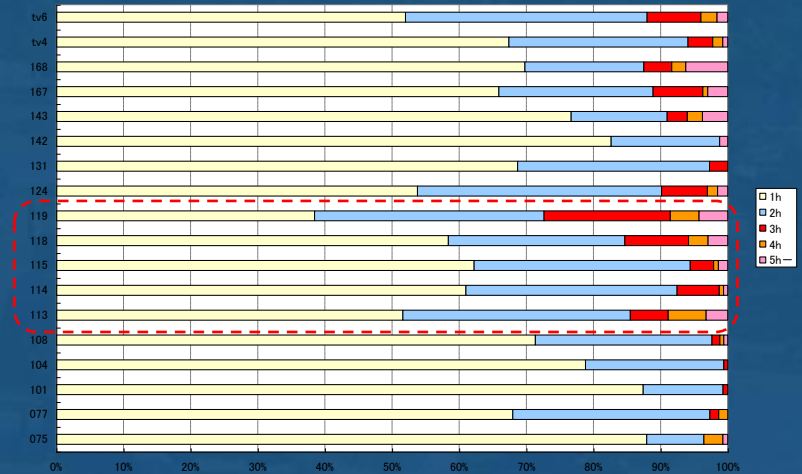
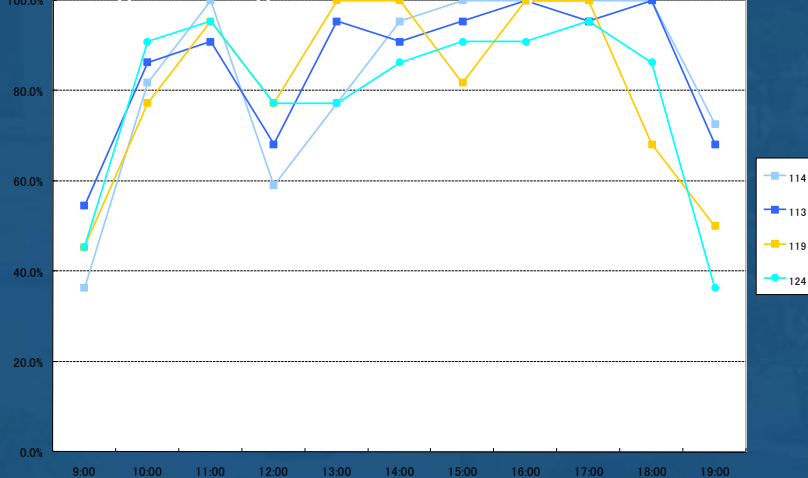
Small Meeting Rooms 5-10



Middle Meeting Rooms 12-28sqm

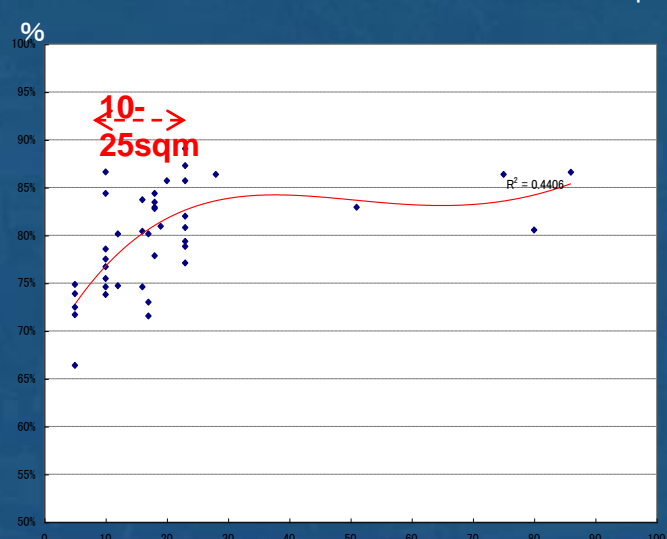
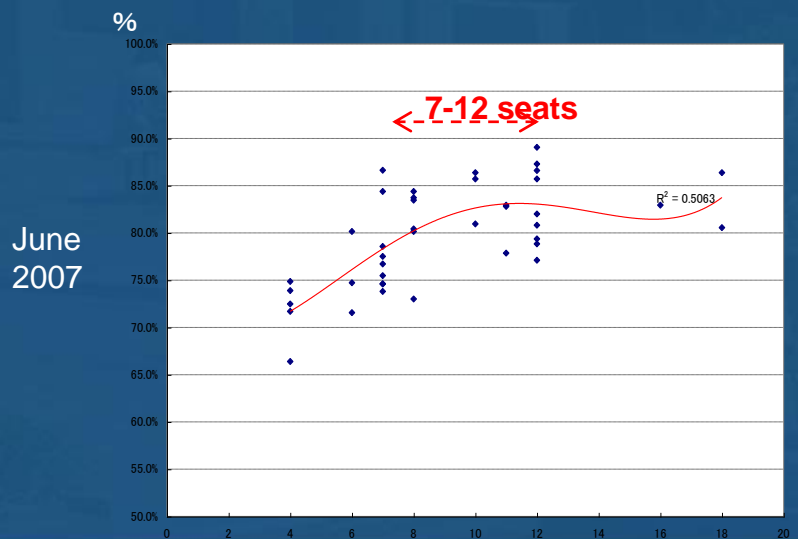
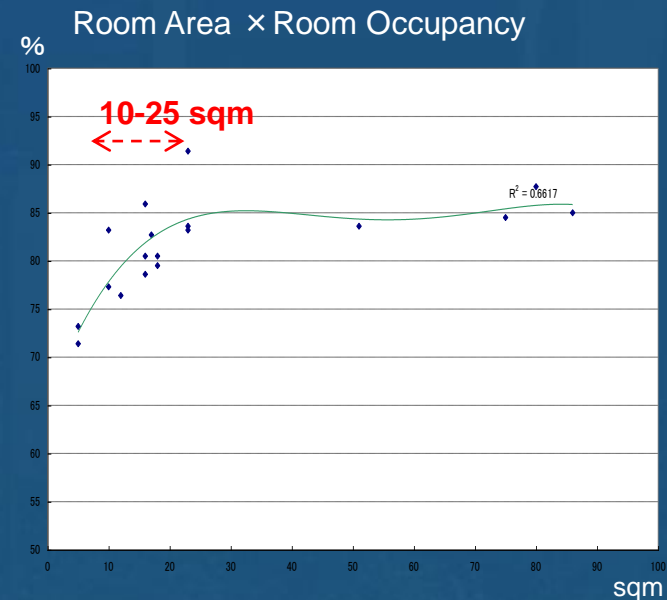
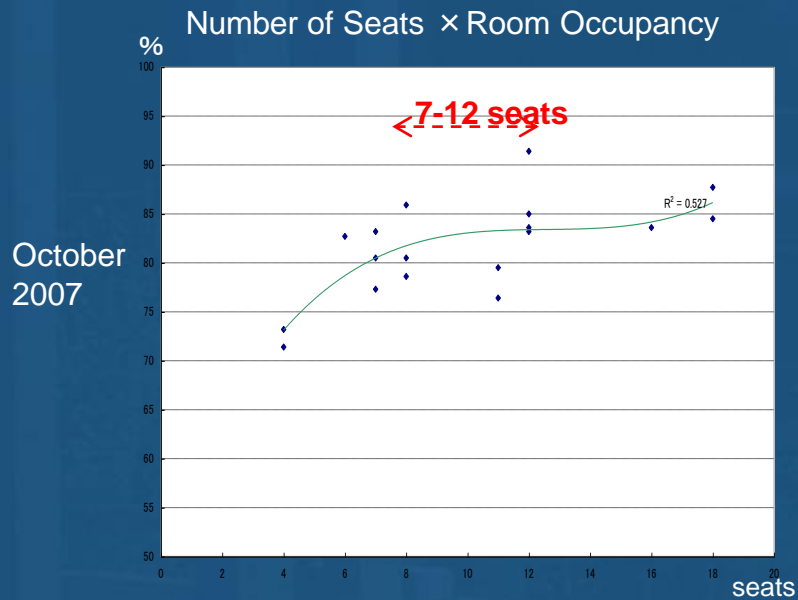


Large Meeting Rooms 30 -100sqm



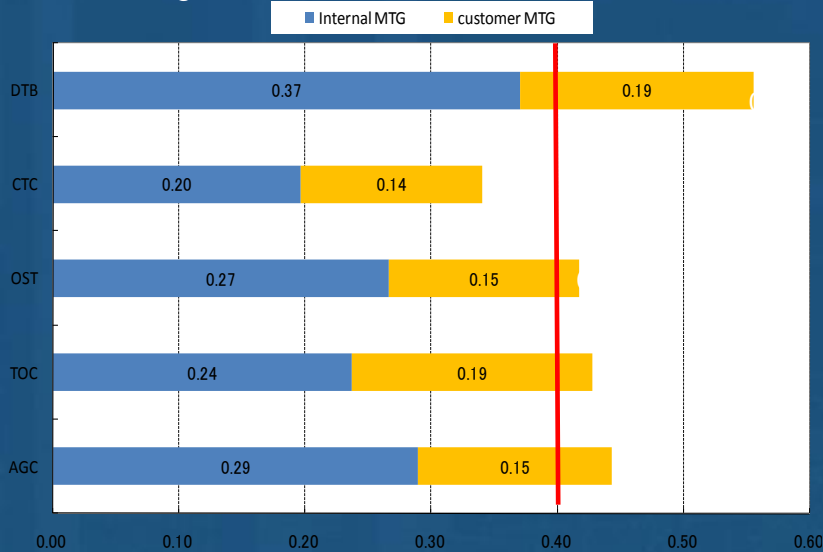
Microsoft - Enhanced Workplace -

会議室調査：利用分布

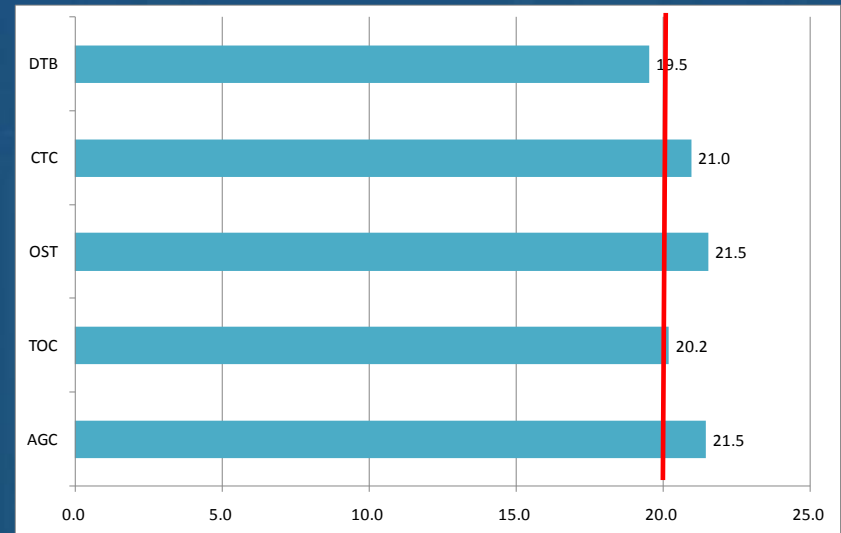


Microsoft - Enhanced Workplace -

Meeting room seats /seats



Seats/ Meeting rooms



Meeting rooms area / building area



- 全拠点ともおおむね2-3シートに会議室1シート、20シートに会議室1室で配置されている。
- 一拠点を除き、全体面積に対して会議室面積(トレーニングRM除く)は約10%
- 一拠点の会議室の総シートと面積の比率がやや低い。

Unified Communications

声、会議、インスタントメッセージングなど、あらゆる通信手段を一元化し、
業務プロセスとコミュニケーションを統合する



**Microsoft Office
Communicator**

マイクロソフト オフィス コミュニケーター

Unified Messaging

通信手段を一元化

Microsoft Round Table

360°ビデオ会議システム

JP WEB

社内の情報を一元化

<http://www.microsoft.com/japan/business/solutions/bpio/default.aspx>

Microsoft -Unified Communications-

Communicator :

インスタント メッセージング (IM) や、ボイスオーバー IP (VoIP)ビデオなどのさまざまなコミュニケーション方法を使用してリアルタイムにコミュニケーションを行うことができます。それによりサイト間の距離を感じることなくプレゼンスを確認しながら最適な人とコミュニケーションをとることができます。

SharePoint :

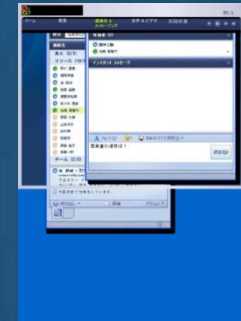
チーム、および人が主導するプロセスでの情報共有と共同作業のためのプラットフォームが提供され、組織の効率を向上させます。FM,CREなど各グループ毎 またプロジェクト毎にSharePointを立ち上げドキュメントや図面の共有などに活用しています。

Groove:

Office Groove 2007 は、チーム メンバが異なる組織で作業する場合、リモートで作業する場合、またはオフラインで作業する場合でも、精力的かつ効率よく共同作業ができるコラボレーションソフトウェアプログラムです。Groove ワークスペースで作業することで、時間が節約され、生産性が向上し、チームの成果物の質が高まります。

Unified Messaging:

会社にかかってきたVoice Mail を音声ファイルとして自分のメールへ転送可能、PCに転送されることにより社内・社外何処にいてもメッセージを聞くことができます。



Microsoft -スタンダードとダイバーシティの共存-

10年前にどれだけの方が今の職場環境を想像できたでしょうか？

- 働き方、IT環境の変化に伴いワークプレイスが激変
- FMの運用のなかで「ダイバーシティ(多様性)」の重要性を実感

Facility Managementの観点から

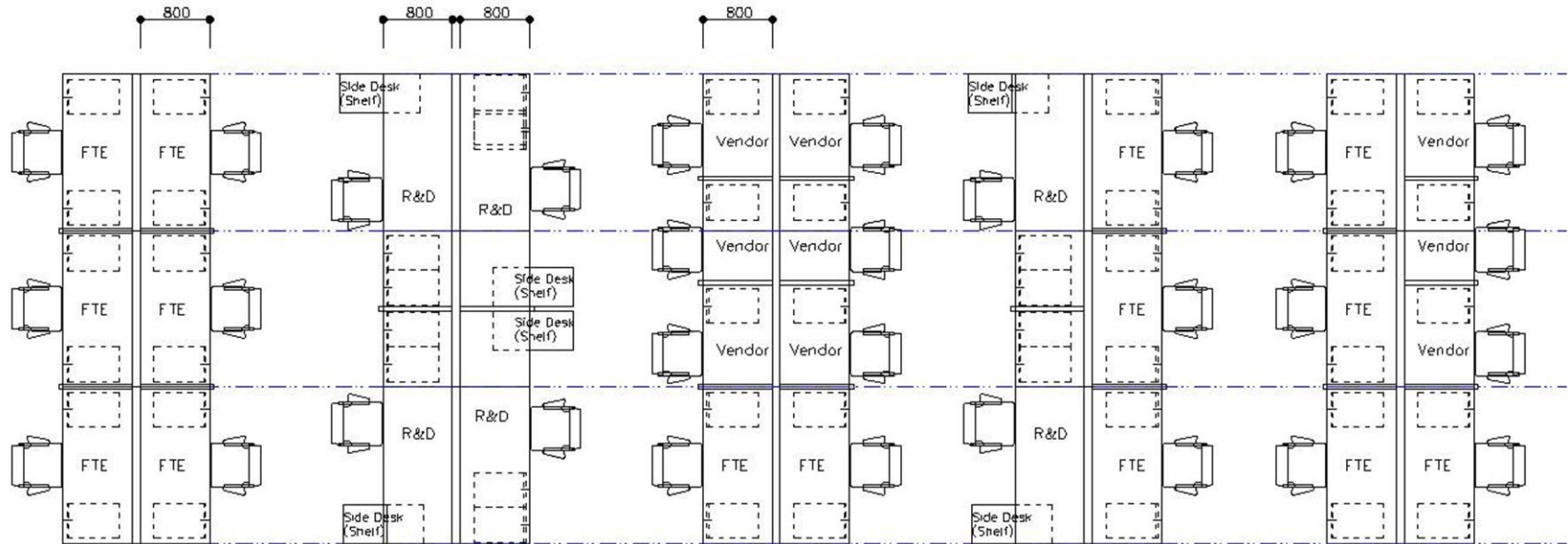
- セットマネージメントを含めたオフィススタンダードづくり
- ユニバーサルデザインコンセプトの導入
- AV機器のスタンダード化を行い工事コスト、運用コストを削減
- ワークステーションシステムと造作壁をスタンダード化
- 長期的LCCを最小限へ

ダイバーシティを視野に入れた環境へ

- 働き方/価値観の多様性
- 各自のライスステージにあった働き方 (Work Life Balance)

Microsoft -スタンダードとダイバーシティの共存-

Desk System



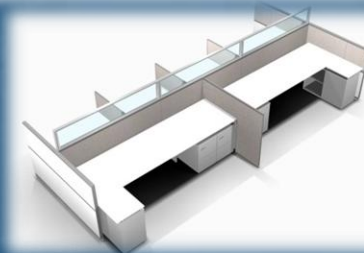
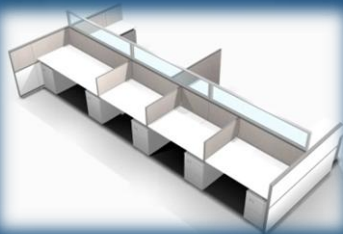
FTE Type 6 Desks

R&D Type 4 Desks

Vendor Type 6 Desks
FTE Type 2 Desks

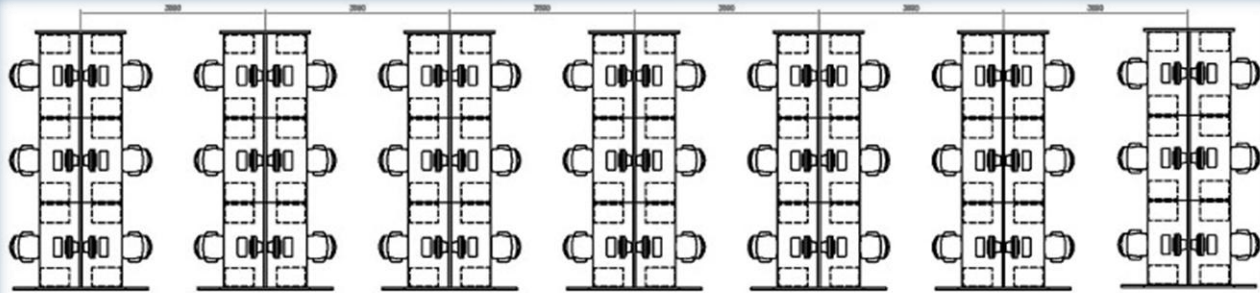
R&D Type 2 Desks
FTE Type 3 Desks

FTE Type 4 Desks
Vendor Type 3 Desks

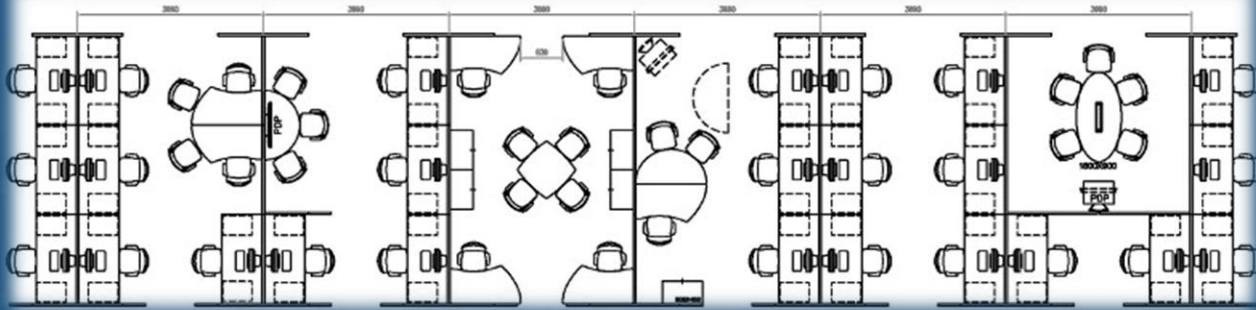


Microsoft –スタンダードとダイバーシティの共存–

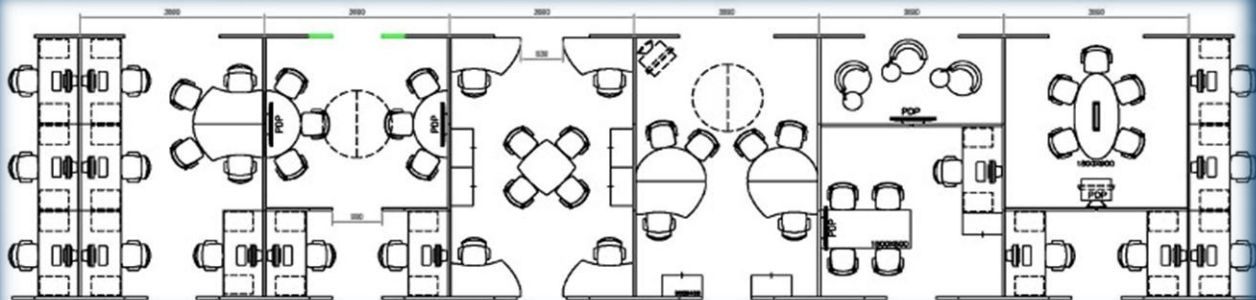
Type A
42WS 3.3m²/WS:



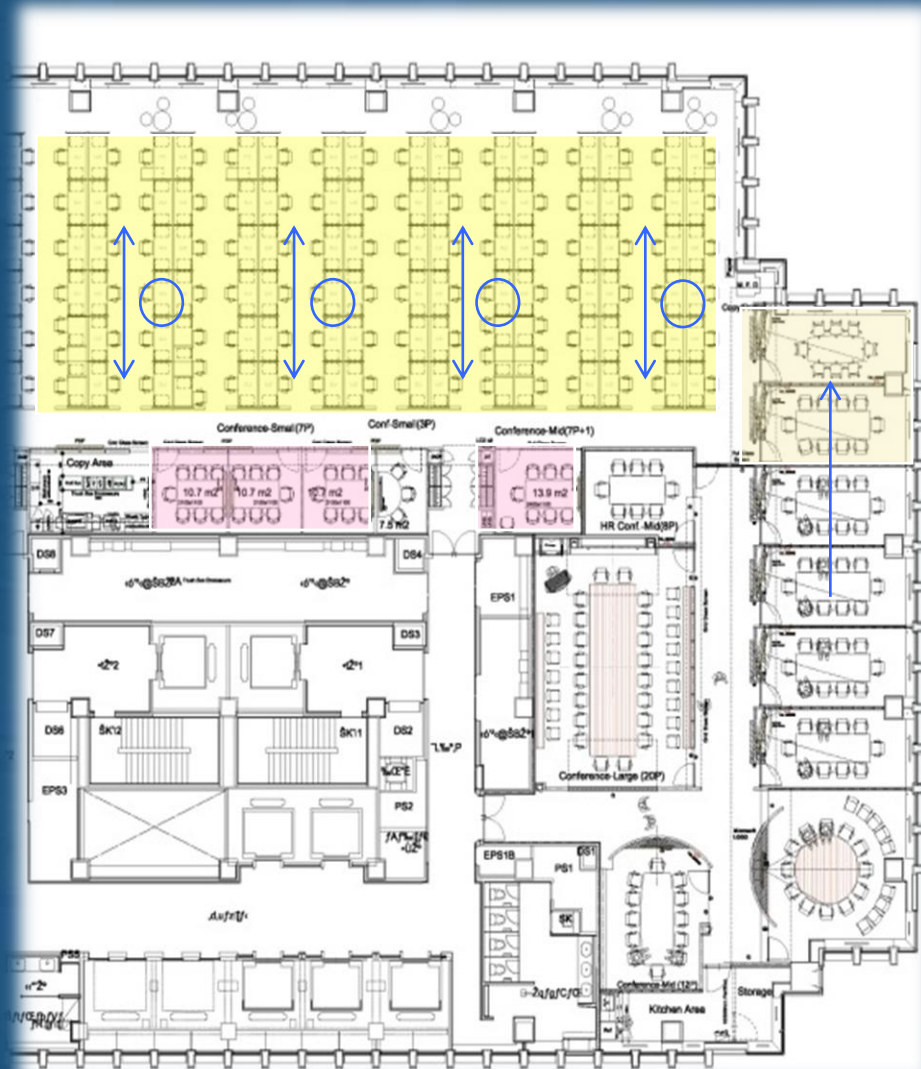
Type B
25WS 5.6m²/WS:



Type C
14WS 10m²/WS:



Microsoft -スタンダードとダイバーシティの共存-



フレキシビリティ

ワークステーションの運用の多様性
ユーザーからのリクエストに即座に対応でき、作業工数を最小化。また今後のワークスタイルの変化によってはデスク天板を外してミーティングポイントやワークエリアへの展開が可能。各島ユニットには席数変更を想定して電源、LANの先行配線を敷設済み。新たに追加ケーブル工事は不要。これによりFMのコスト・工数の削減が可能になりました。

会議室にも多様性を
コア側の会議室は役員室等の個室への対応が建築工事なしにスムーズに行える様、液晶ディスプレイの取り付け方を考慮しました。

将来拡張にも対応の芽を
将来、来客用の会議室が増える場合に備え、クライアントエリアと同仕様の会議室をオフィス内に設置。メイン導線を延長することで会議室の増設を行える芽を残しました。

Microsoft -スタンダードとダイバーシティの共存-



非フレキシビリティ

ワークステーションのセンターパネルの位置は動かさない

島ユニットの中では多様に変化を行うが、電源、LAN配線の再敷設工事を行うため、センターパネルは移動しない。このルールを守りFMの運用を行っています。

コア側の会議室の壁は動かさない

個室等を設ける際、壁を動かさずに（壊さずに）家具を入れ替える事によって用途を変更出来るように部屋の位置や大きさを事前に計画しました。

ファイリングキャビネットは廊下に置かない。

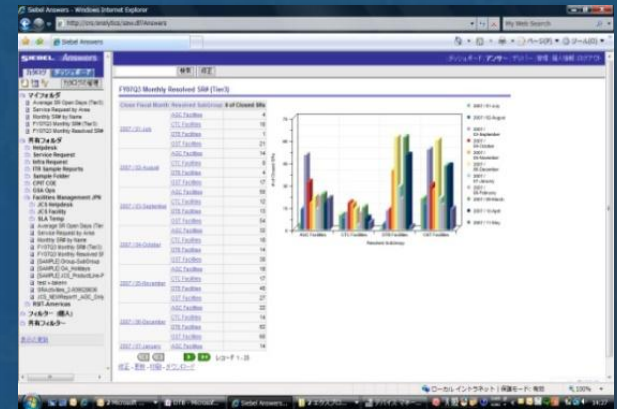
美観維持、歩行安全、地震時の安全確保、ペーパーレス推進の為フィルの集中管理を行っています。

Microsoft –FMの取り組み–

JCS Helpdesk

- JCS Help Desk ではFMや社内サービスの総合窓口として電話・メール・窓口で社員へのサービスを行っています。サービス依頼者にはサービスリクエスト番号をシステムによりメールで自動配信。その番号により自分のリクエストが、どのような状況になっているのかを調べる事ができます。またリクエストが完了した際も、メールで満足度アンケートをとってサービス品質の向上に努めています。

また昨年末に新しくオープンした初台オフィスでは試験的にコンシェルジュデスクの設置を始めました。



Microsoft –FMの取り組み–

JCS WEB

社員は社内WEBを經由して社員が必要な情報はいつでもどこからでも入手することができます。

各サイト(事業所)毎に情報を集約したWEBサイトもあります。毎に異なる作業届やゴミの回収方法、会議室、メールルーム、喫煙所やトイレの位置などビルに関する情報が網羅されています。社内移動などでオフィスを移動した際などはここで情報を得ることができるようになっていきます。

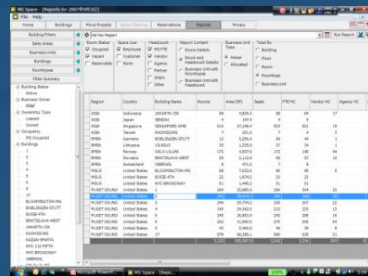
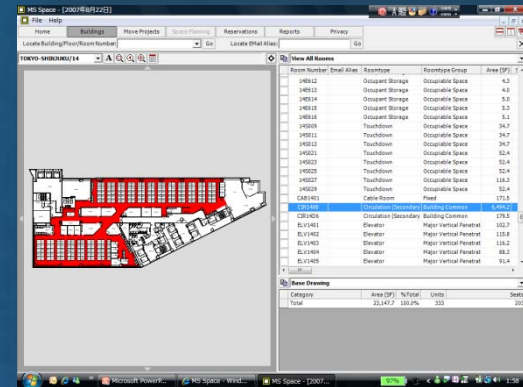


MS Space (CAFM System)

全世界のマイクロソフトのオフィスデータがこのCAFMシステム内に集約されています。このシステムにより各部署ごとのコストやオフィスのスペース効率などベンチマークを行うことが可能です。

システムから必要なデータだけを抽出し、レポート作成などに使うことが可能です。

また社員はこのシステムを使い世界中誰が何処の席に座っているかということも検索できます。



MS Space 内でデータを抽出する事によりExcelでレポート作成が瞬時に行えます。

Ad Hoc Report: (SAMPLE)

Region	Country	Building ID	Revenue (M\$)	Seats	FTE	HC	number	HC	Total HC
ASIA	Indonesia	JAKARTA	88	4,836.00	88	84	17	101	
ASIA	Japan	SENDAI	4	147.4	4	5	5	9	
ASIA	Singapore	SINGAPORE	510	27,148.40	524	501	19	520	
EMEA	Taiwan	KAOHSIUNG	7	201	7	4	3	7	
EMEA	Germany	BONLINC	13	5,256.40	69	44	12	45	
EMEA	Lithuania	VILNIUS	35	1,335.90	37	34	1	35	
EMEA	Norway	OSLO-LIL	173	4,567.60	172	145	44	189	
EMEA	Slovakia	BRATISLAVA	55	2,112.80	58	57	10	67	
EMEA	Switzerland	BERN	8	471.5	7	8	8	8	
MSIS	United States	BLOOMING	88	7,033.60	86	85	5	90	
MSIS	United States	BOISE-9T	22	1,974.20	23	22	1	22	
MSIS	United States	NYG-BROK	51	1,445.20	51	51	1	51	
PUKET SQ	United States	1	269	32,880.50	2,66	304	23	327	
PUKET SQ	United States	2	241	29,414.10	2,42	260	20	280	
PUKET SQ	United States	3	246	29,734.20	2,55	267	22	289	
PUKET SQ	United States	4	195	24,362.50	2,10	233	13	246	

Microsoft –FMの取り組み-

ユーザートレーニング

はじめての椅子に座る時にどのようにセッティングするのがベストか。社内WEBにはそういった情報も掲載されています。大規模な引っ越しや新規に椅子を交換する際などは、メーカーの方にご協力いただき“正しい椅子の座り方講座”を開催。VDT作業に負荷がかかりにくい座り方を習得します。



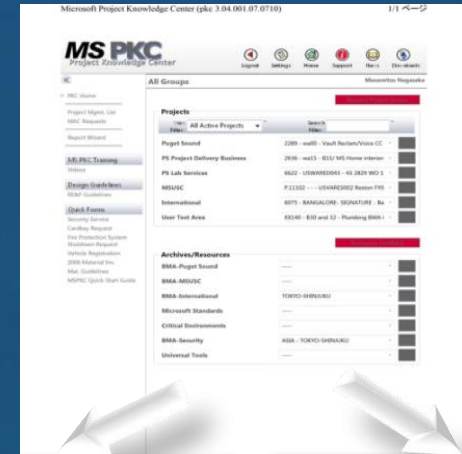
<http://hermanmiller.co.jp/product/aeron.html>



Microsoft –FMの取り組み–

MS PKC (Microsoft Project Knowledge Center)

社内のProject Knowledge Center としてプロジェクト議事録、図面、コスト、スケジュール、デザインなどをマイクロソフトの全世界のFM担当者が各プロジェクト毎にシステムに入力していきます。増床・新規移転・新規建築、その他プロジェクトなど自分が経験した事でもこのシステムで検索することにより以前のプロジェクトでどの様に行われていたのかを確認することができます。



世界中のプロジェクトが管理されています。標準化された保存ホルダに必要なドキュメントが保存されています。

ガイドラインやポリシーなども保存されています。

Microsoft –FMの取り組み–

自社ツールを使う“場”づくり

標準化したAV会議システムの導入。

優れたユーザビリティ・フレキシビリティ・

ローコスト・ローメンテナンスを両立し、標準化されたAVシステムを全会議室へ導入しました。

優れたユーザビリティ

- 大画面の液晶ディスプレイと電話会議システムを全室に設置。
- 利便性の高いAV入力ポートを机上に設置。
- AV入力ポートにはPC/LAN/音声ケーブルを予め設置。

フレキシビリティ

- 3～20人程度までの会議室に同一システムで対応可能。
- AV機器を什器に設置。
- 工事区分がテナント工事へ。
- 従来の施工費用を50%以上削減。 ■ 事前打合せ2日程度→0 ■ 工事期間2.5日→1日

ローメンテナンス

- 会議室が増加してもHelp Deskの仕事量が増えないシステムの構築。
- 会議室へのAV機器設置が400%増加したにも関わらずHelpスタッフの増員を行うことなく運用。



Microsoft -FMの取り組み-

日本ではじめて自社で排出した使用済みのカーペットを再資源化を行い、再度次のプロジェクトの際に使用する循環プロセスを行った。

Climate Neutral Network

(地球温暖化防止活動を行っているネットワーク)承認
CO2削減のクール・カーペット認定書の発行を受ける。



施工

カーペット回収

RECYCLE CARPET

再製品化

運搬

Microsoft
X

Interface FLOR

原料化

再資源化



Glass BacRE
リサイクルバックングに



PVC リサイクルパウダー



Microsoft –FMの取り組み–



(地球温暖化防止活動を行っているネットワーク)承認
CO2削減のクール・カーペット認定書の発行対象になります。

Microsoft –FMの取り組み–

- **マーカールの活用** 一般工業製品の点字ブロックをカーペットに埋め可動機を整頓するときの目標物に。



- **マグネットバー管理** 袖机の中にマグネットバーを入れる大きさに設定これにより倉庫への入出庫の際に発生するコストを半分に。梱包材の削減などの環境やコストにも配慮してデザインやサイズ選定を行っています。



Microsoft – その他 FM 的取組み –

セキュリティ：

全世界共通のセキュリティシステムを導入。このIDカードを使う事により、いつでも世界中のマイクロソフトのオフィスで仕事ができます。また自宅からインターネット経由で会社のネットワークにアクセスする際も使用します。

プライバシーマーク/個人情報保護法の元の情報管理：

現在取得しているプライバシーマークおよび個人情報保護法順守の為、オフィス入室に関するルールを厳格にし、社内への徹底をおこなった。ファイルスペースを集中させ、扉も一部クリアガラスへ、室内に誰がいるか社員の目で常時警備されています。

機密文書処理（紙/メディア）：

社内で発生した機密書類・メディアに関しては、機密文書処理業者に廃棄処分作業を依頼しています。

引っ越しなどの際にも社内の情報が漏れないよう徹底した管理が行われています。

JBCP/JBRP(Japan Business Continuity Plan/Japan Business Recovery Plan):

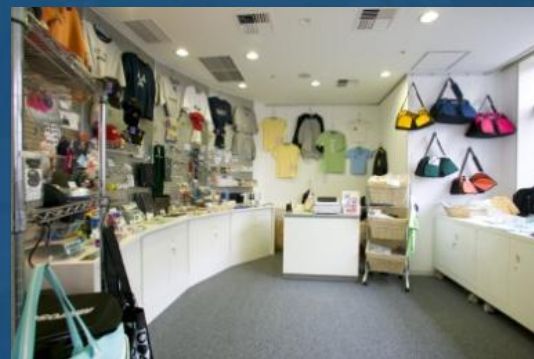
災害発生時の事業継続および復旧計画などが行えるよう衛星電話やその他備品を設置し、対応マニュアルの作成を行いました。

また日常的に防災活動の啓蒙を行い、防災訓練も毎年開催しています。

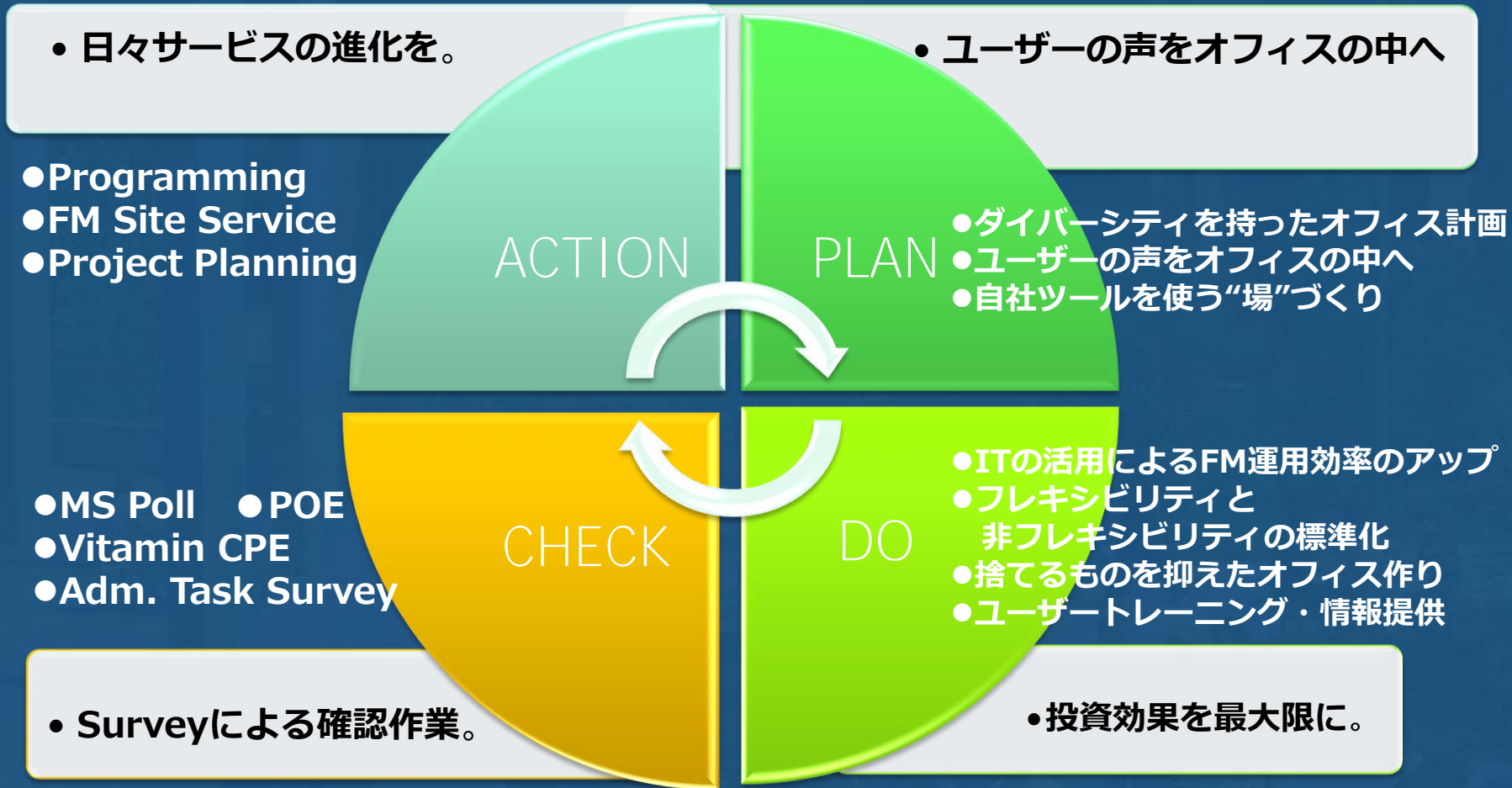
災害を未然に防ぐ活動と万が一災害が発生時に対応できるよう、防災マニュアルや自衛消防隊の編成などを行っています。

Microsoft –Employee Services–

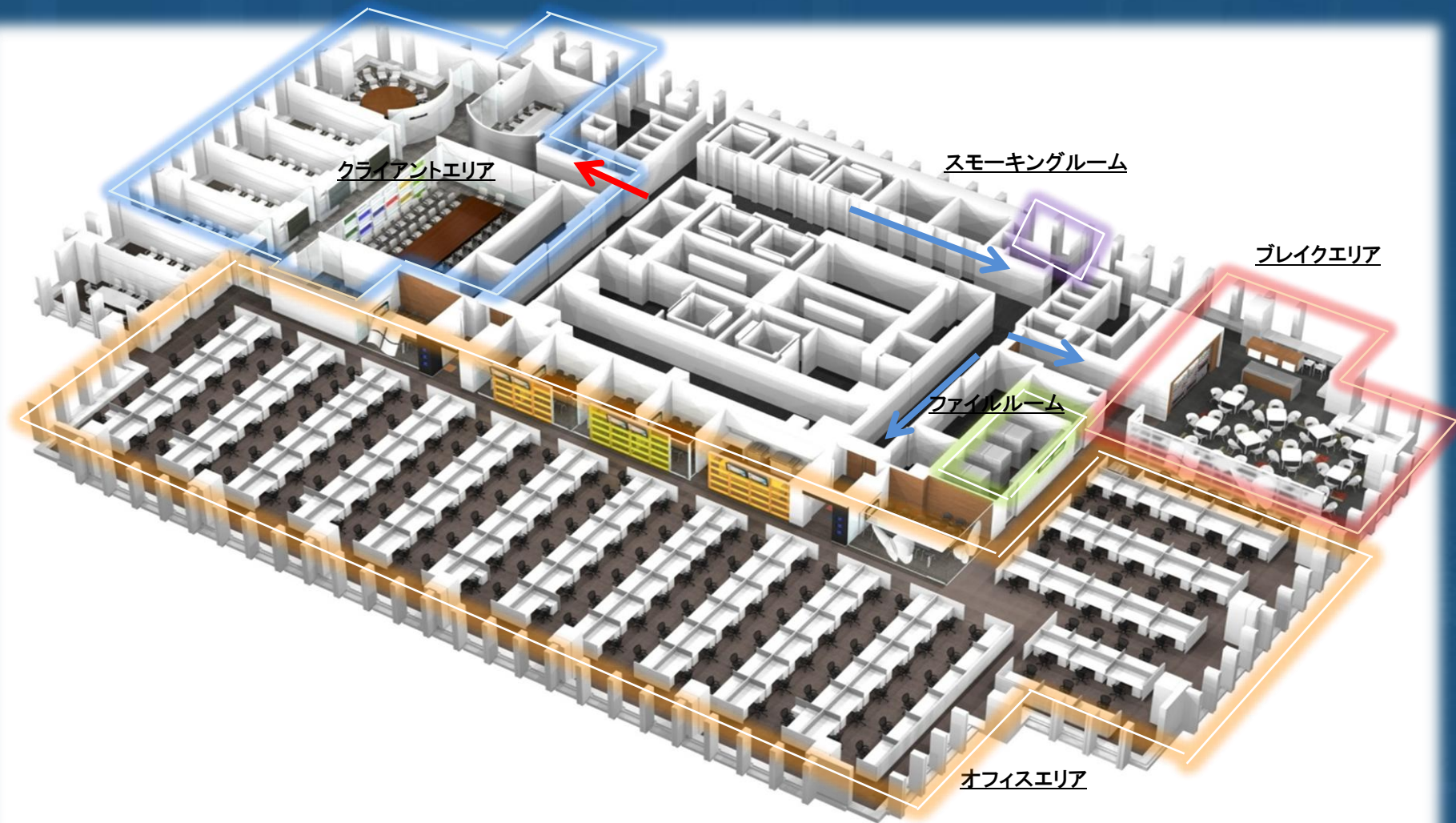
- 社員の福利厚生的な目的で提供されているサービスとしては下記の様な項目があります。
 - Kiosk (社内売店)
 - コーヒーショップ
 - エスプレッソマシン、バナナ
 - ロググッズの販売
 - ビル間シャトルバス
 - 自動販売機 (会社補助)



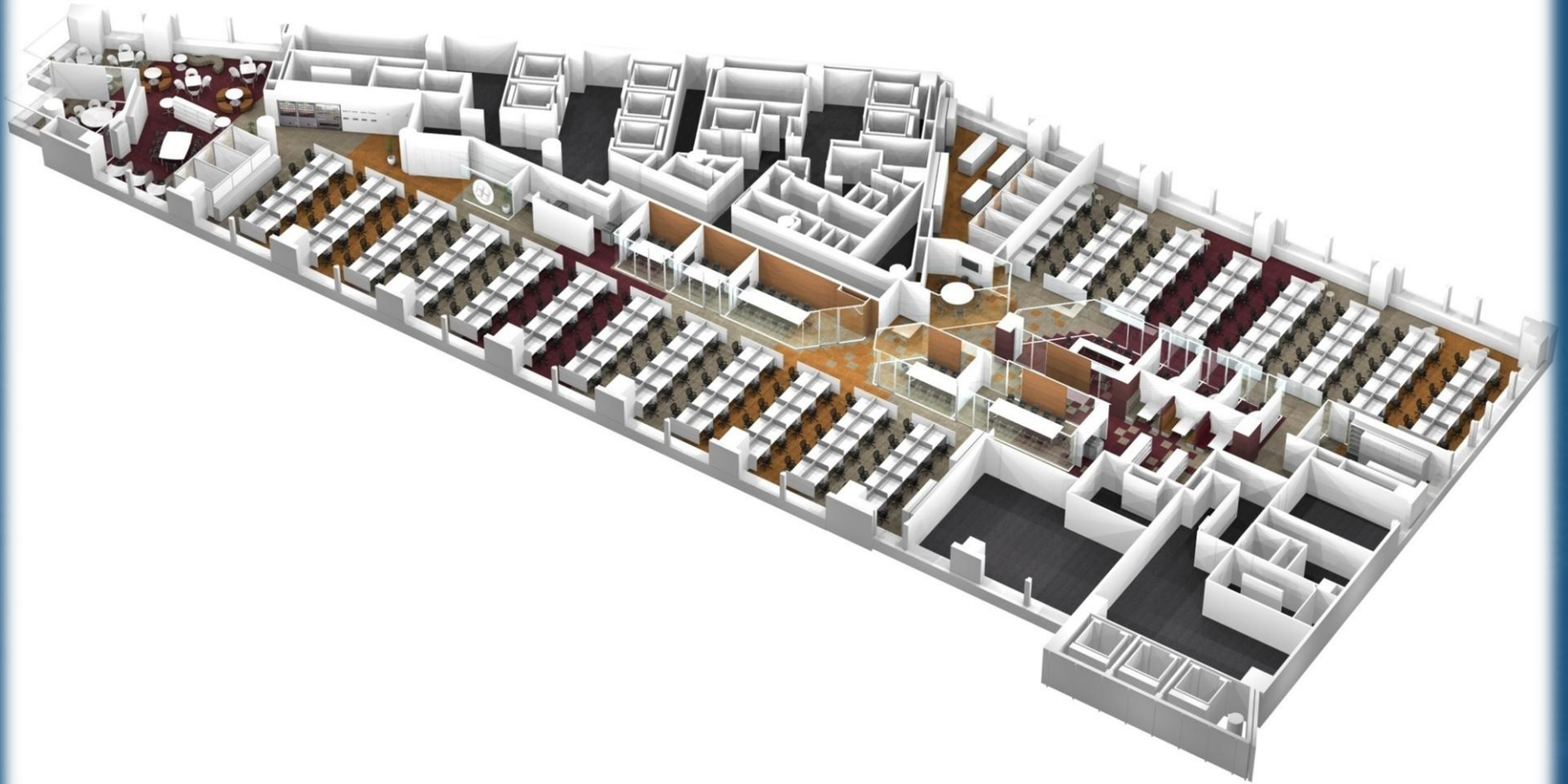
Microsoft -FMについて-



Microsoft AGC Floor Plate



Microsoft OST Floor Plate



Microsoft TOC Floor Plate



Microsoft[®]

Your potential. Our passion.[™]

© 2008 Microsoft Corporation. All rights reserved. Microsoft, Windows, Windows Vista and other product names are or may be registered trademarks and/or trademarks in the U.S. and/or other countries. The information herein is for informational purposes only and represents the current view of Microsoft Corporation as of the date of this presentation. Because Microsoft must respond to changing market conditions, it should not be interpreted to be a commitment on the part of Microsoft, and Microsoft cannot guarantee the accuracy of any information provided after the date of this presentation.

MICROSOFT MAKES NO WARRANTIES, EXPRESS, IMPLIED OR STATUTORY, AS TO **THE** INFORMATION IN THIS PRESENTATION.