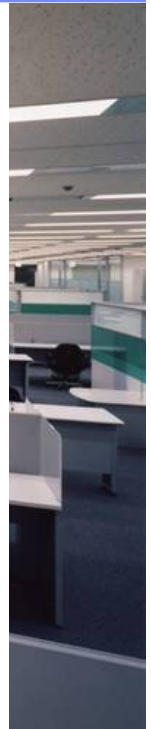




Japan Real Estate Site Operations

# 1989年竣工のIBM箱崎事業所における ワークプレイス構築の変遷

日本アイ・ビー・エム株式会社  
不動産建設



## IBM Corporation 概要

会社名称 インターナショナル・ビジネス・マシーンス・コーポレーション

(International Business Machines Corporation)

創立 1914年

本社所在地

米国ニューヨーク州アーモンク

(New Orchard Road, Armonk, N.Y. 10504)

会長・社長 兼 最高経営責任者

サミュエル・J・パルミサーノ

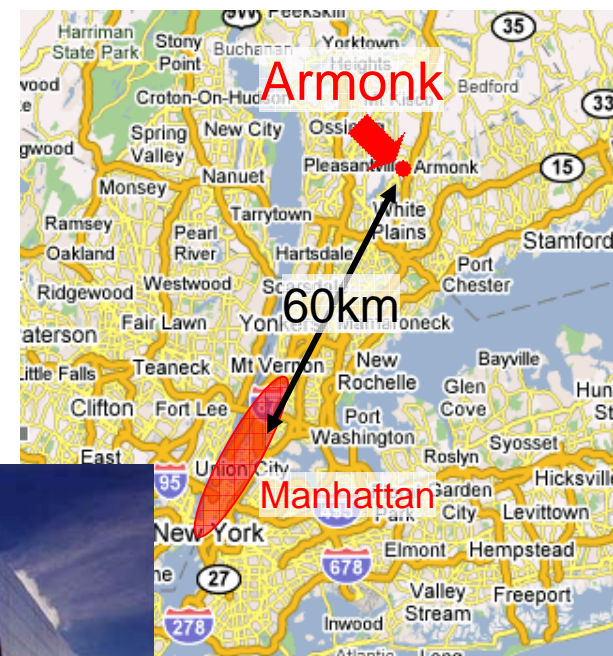
Samuel J. Palmisano

事業展開 170カ国

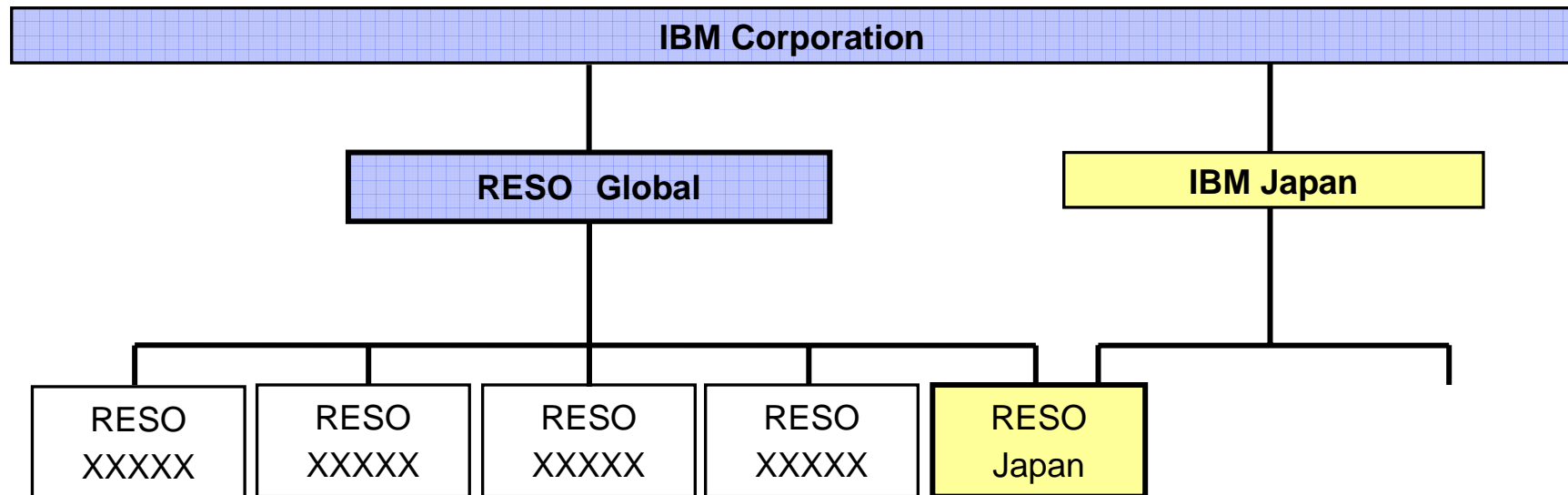
開発研究・製造施設 基礎研究所 8カ所

製造施設 24カ所

従業員数 355,766人 (2006年12月31日現在)



## Real Estate Site Operations (RESO)



### RESO (Real Estate Site Operations) Global:

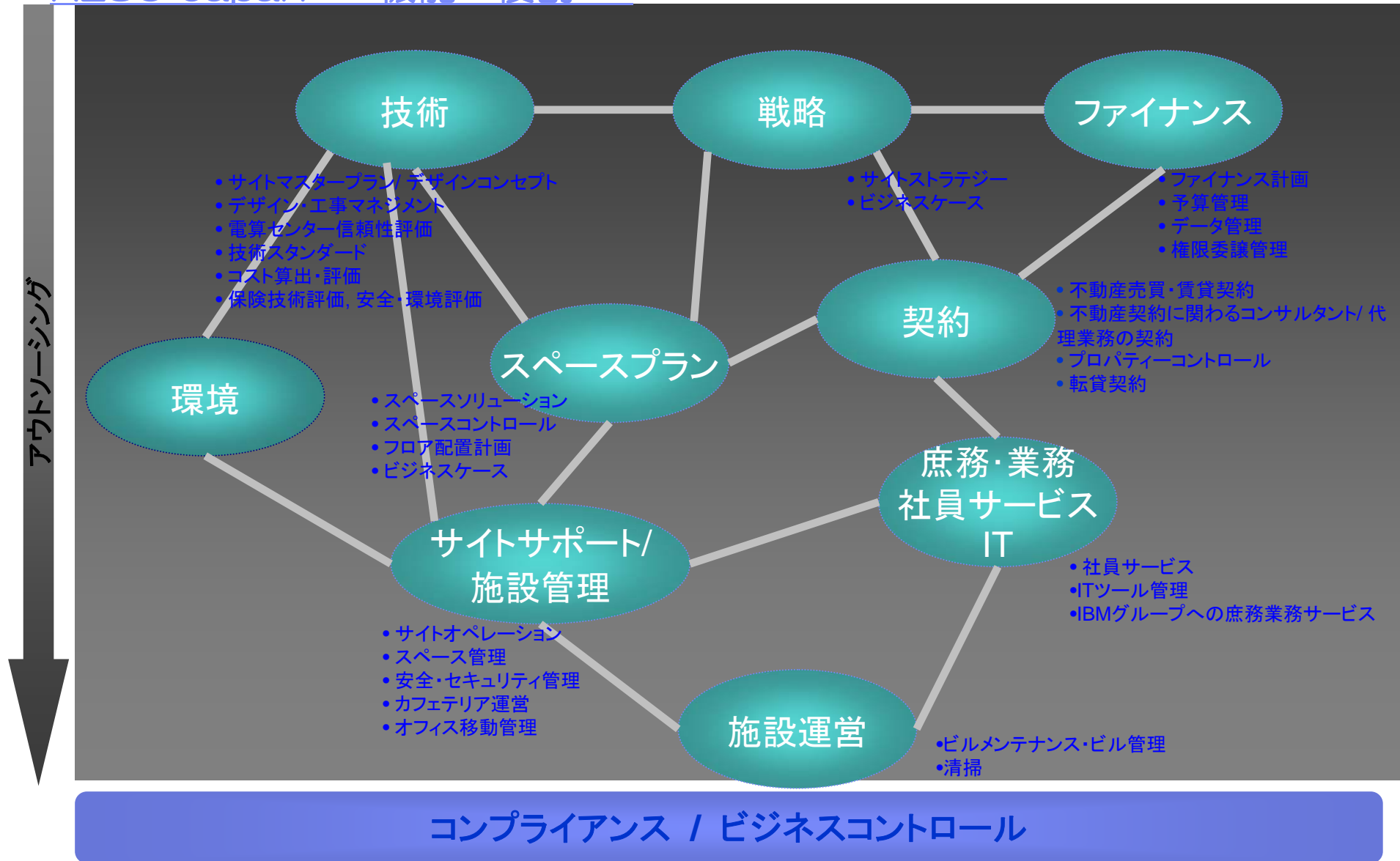
Global responsibility for IBM's owned and leased real estate portfolio and for providing a safe, efficient and effective workplace.

IBMの所有・賃貸不動産のポートフォリオ、安全で効率的、効果的なワークプレイスの提供に対して、グローバルに責任と権限を持つ

### RESO Japan:

日本において、連結子会社も含めて全てのファシリティのオペレーション、戦略に対して責任と権限を持つ

RESO Japan ---機能・役割---



## コアビジネスへの貢献

### Good Design is Good Business

「快適なオフィス環境は社員の士気と生産性に貢献する」

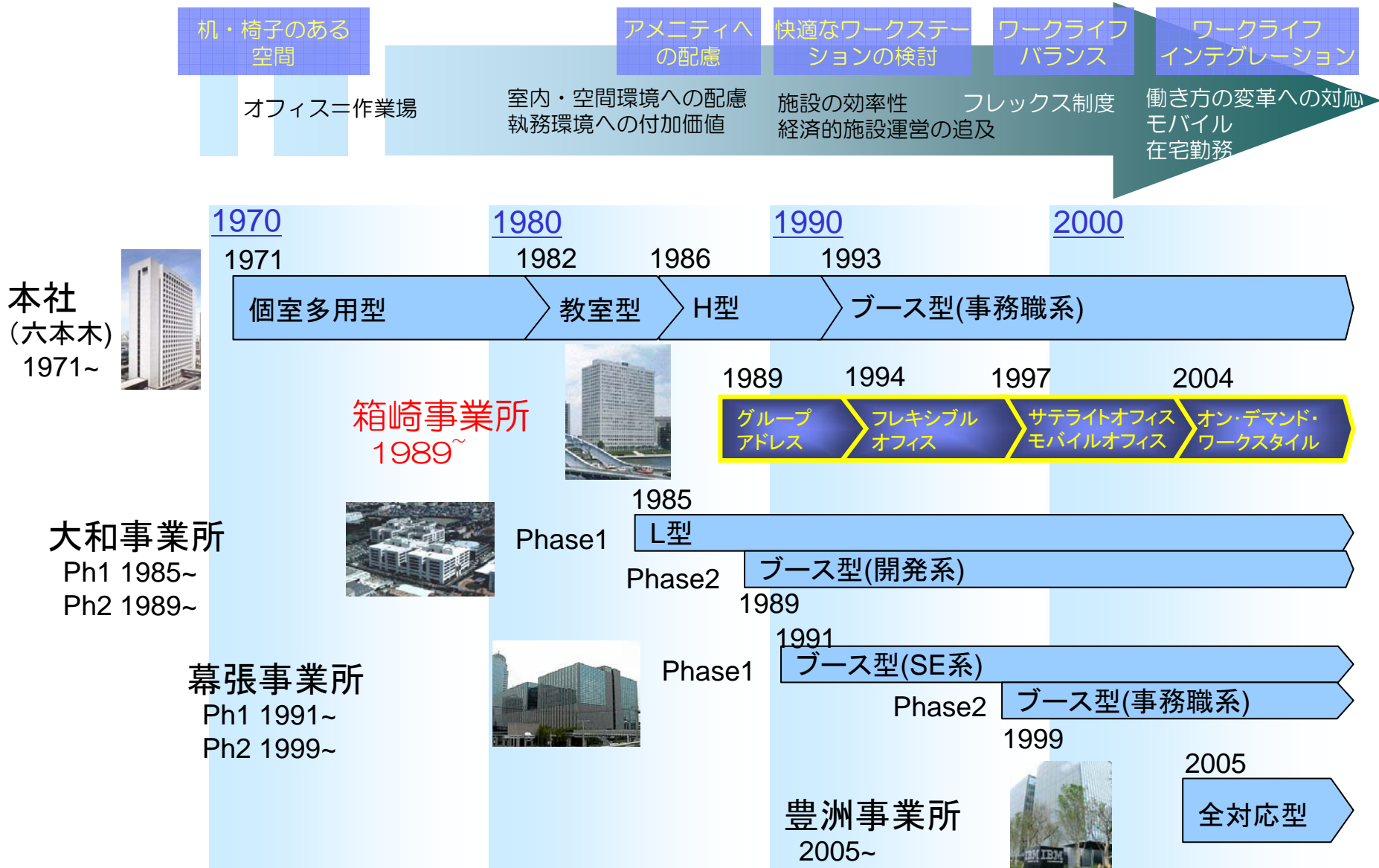
(グローバル共通のポリシー by Thomas Watson Jr., 1956)

#### ビジネスへの貢献

- ワークスタイルの徹底的な分析に基づくオフィスづくり  
→生産性の向上、接客時間の増加からビジネスへの貢献
- 自ら働くオフィス環境をIBMのショーケースとしてお客様へ  
→IBMのハード、ソフトウェアを体感していただく場として機能  
→IBMの経験を施設づくりのビジネスとして提供



# 日本IBMのオフィスの変遷



## 箱崎事業所 概要

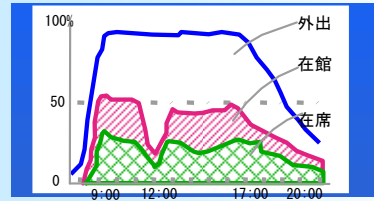


敷地面積： 24,230 m<sup>2</sup>  
建築面積： 6,682 m<sup>2</sup>  
延床面積： 135,601 m<sup>2</sup>  
基準階面積： 4,641 m<sup>2</sup>  
竣工： 1989年  
階数： 地上25F 地下3 F

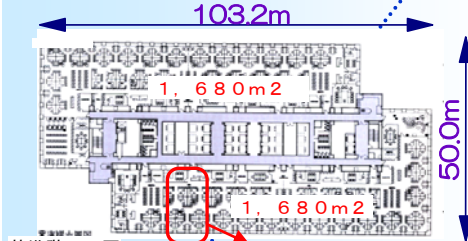


# 箱崎事業所 オフィスの変遷

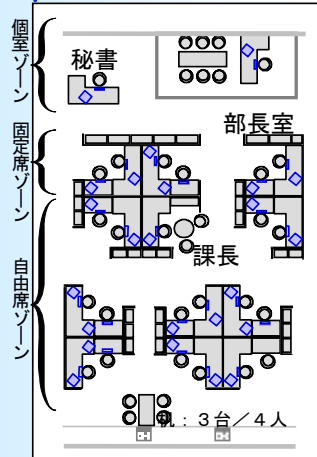
1980



グループアドレス導入に至る在館・在席調査 (1988年実施)



基準階平面図



グループアドレス

5000人のオフィス

1990

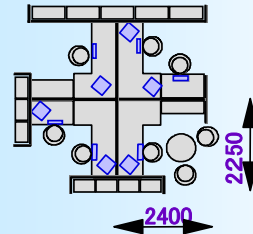
1989

グループ  
アドレス



1994

フレキシブル  
オフィス

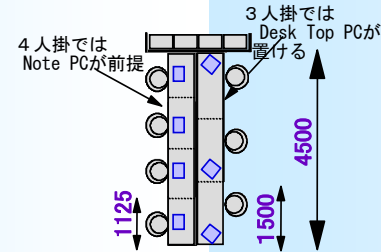


フレキシブルオフィス

2000

1997

サテライトオフィス  
モバイルオフィス



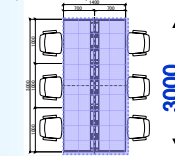
モバイルオフィス

2004

オン・デマンド・  
ワークスタイル



チームテーブル



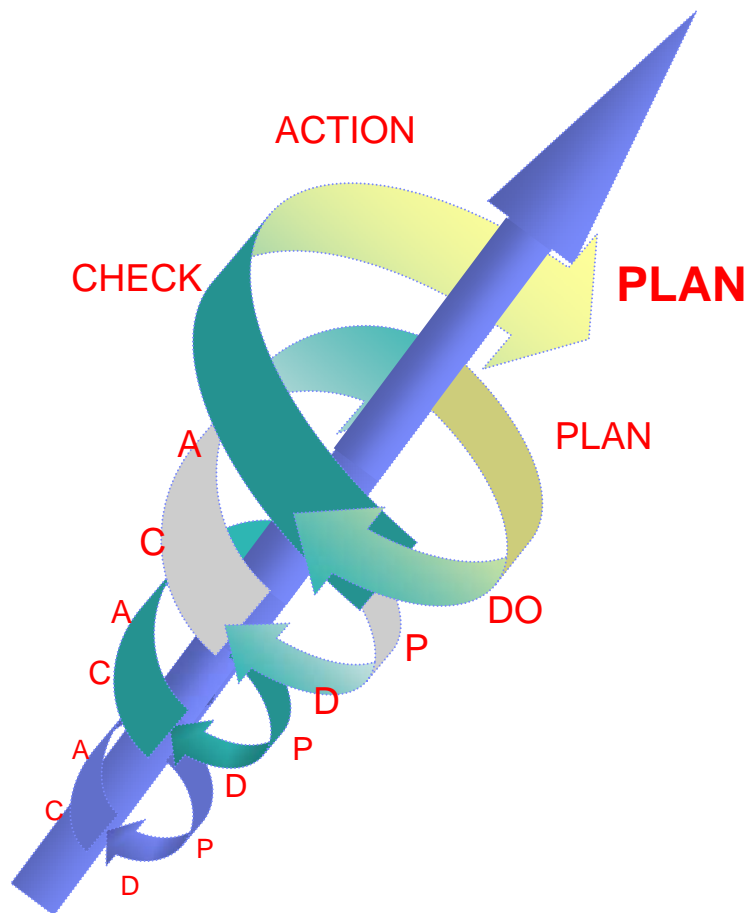
ODWSオフィス

10000人のオフィス



## PDCAサイクルのスパイラルアップによる継続的FM活動とオフィスの発展

時代に即した執務環境の提供とスペースの効率化によって  
経営に貢献するFM活動の軌跡



### PLAN

環境の変化や、ビジネス・利用者からの要求に対してインハウスの各専門メンバーにより機動的な計画・検討を実施。投資対効果の検証を基に経営環境に応じた投資判断と、Global Standard, 技術Reviewを通じて、一定の品質レベルとIBMオフィスに統一したデザイン・イメージを維持する仕組みを確立。

### DO

IBMのオフィスプロジェクトに精通したインハウスPMによるプロジェクトマネジメントを実施。専門性の高い設計・エンジニアリング、コンサルティングの領域では外部専門会社との協業体制を構築。

### CHECK

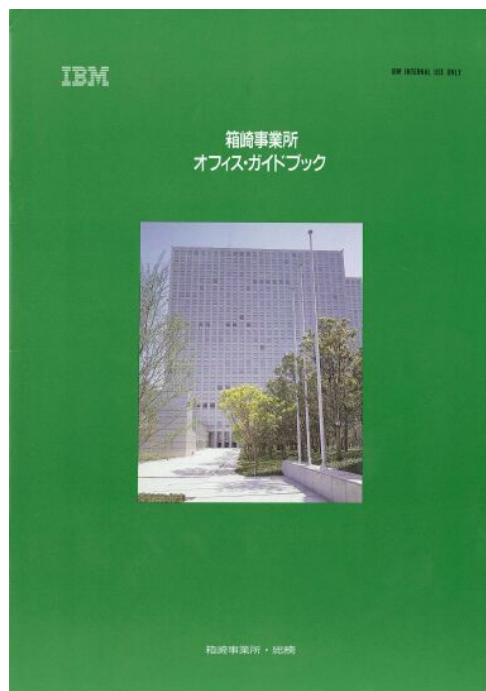
利用者満足度調査、社内（日本、Global）、同業他社とのベンチマーク、ベストプラクティスの共有による客観的なプロジェクト評価を実施。

### ACTION

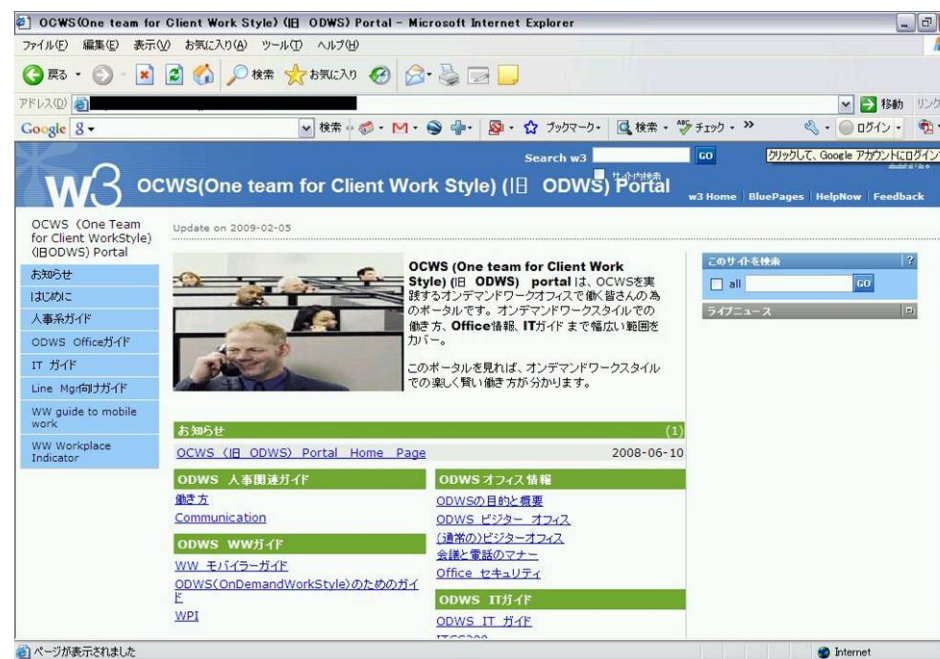
新しいコンセプト、オフィススタンダードとして確立し、国内他事業所へ展開と、IBM Globalへも情報共有・展開を実施。継続的な改善・フォローを実施し、将来への可能性・拡張性を視野に次のPLANサイクルへ移行。

## 利用者への貢献

- 年に一度の事業所満足度調査による継続的なフォロー
- 入居後施設満足度調査によるオフィスづくり効果の検証
- RESOの専門メンバーによる入居者要求へのタイムリーな対応



オフィス利用ガイド  
(竣工時)



オフィス利用ガイド  
(オン・デマンド・ワークスタイル)