



O³
Osaka
Osekikai
Office

いきたくなる、おせっかいを

私たちはこの場所をO³(オースリー)
“Osaka Osekikai Office”と名付けました。

働き方の自由度が高まり、
これまでになく人と人の繋がりを必要とするようになった今、
“おせっかい”こそが働く人を孤立から救い出すための
パワーワードなのではないでしょうか。

元来大阪には“どないしたん？”と人を放っておかない
素晴らしい“おせっかい文化”が根付いています。
今こそ、この素晴らしい“おせっかい”をオフィスに呼び戻し、
みながいキキと働ける場をつくる時なのです。

社会課題と経営課題の解決にむけて、自らを変革する契機としての“O³”

日本の労働生産性の低さ、ワーカールの幸福度の低さ、地球環境問題などの社会課題対し、我々は企業活動を通じて「日本をもっと元気にしよう！」というスローガンの下、企業のワークスタイル変革やイノベーション環境の構築支援をしています。本プロジェクトにおいては、自社が長年取り残してきた多くの課題を解決する必要に迫られました。自己変革する事は多くの困難を伴いますが、まだ見ぬ未来の働き方への挑戦を全ての従業員に、そして社会に対しメッセージとして届ける事を、この事業の究極の目的としました。



- O³は、社内・外に対する実験的なパイロットプロジェクトである。
- O³は、単なるオフィスデザインの刷新ではなく企業ビジョン発信の媒体（メディア）となる。

一人ひとりがプロフェッショナルとして、自律的・選択的な働き方が出来るワークプレイス

社員のプロフェッソナリズムを尊重し、社員が会社・在宅・サードプレイス(コワーキングスペース等)を適時適切に活用でき、自律的・選択的に働く事が出来る働き方を目指しています。このあたらしい働き方を前提とした上で、「なぜオフィスにやる必要があるのか？」という問いが、本プロジェクトのコンセプトとなり、この“WHY?”に対して、以下の5つの要素を導き出し、各要素ごとにKPIを設定し、その達成を目指しています。

いきたくなるオフィス。



ホームライクなオフィス
精神的なよりどころ
物理的なよりどころ
ワークライフのホームベース



つながるオフィス
社内の人と繋がる
社外の人と繋がる
知識や情報と繋がる



はかどるオフィス
集中できる
活発な議論ができる
充実したサポート
付加価値を高める意匠



健康的なオフィス
体が疲れにくい
リフレッシュできる
快適な空間（環境）
相談できる



紹介したくなるオフィス
先進的でカッコいい
サステイナブルな計画
高機能なオフィス
充実したアメニティ

「いきたくなるオフィス」の実現のために、“Experience”と“Community”を核としたFM戦略

期待する体験のデザインが目的。施設や設備の整備は手段。

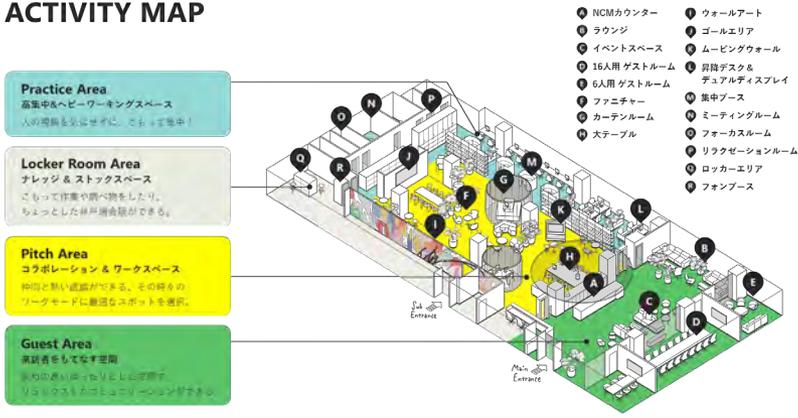
我々のオフィスに必要な体験は何か。ありたい働き方から必要なスペースや機能を導きました。その結果、オフィスの約1/3を占め、来訪者をもてなす“Guest Area”、オフィスの中心にあるコラボレーションのための“Pitch Area”といった、ワーカーが真に必要なとする特徴的なスペースが生まれました。



エクスペリエンス（体験）の設計から検討がスタート



ACTIVITY MAP

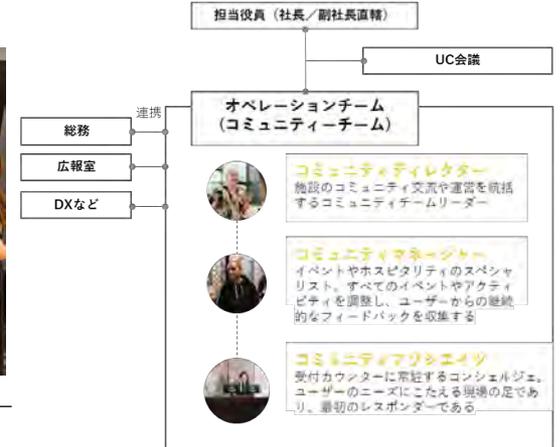


専任のコミュニティマネージャーによるコミュニティの活性化

コミュニティの形成は重要な経営課題です。“人と人をつなげるのは人”という原点に立ち返り、専任のコミュニティマネージャーを配置しました。コミュニティ形成のプロフェッショナルチームは、高いパフォーマンスが得られる重要なポジションに位置付けるべき、という仮説に基づき体制を構築しました



社員と雑談をする、専任のコミュニティマネージャー



コンシェルジュサービスの導入による“QoWL”の向上

プライベートの支援による“Quality of Work Life”の向上を目指します。相談分析から、経営課題の解決の循環を創り出します。



OLDビルの“クリエイティブ・オフィス化”による付加価値創造と周辺への影響

意識高いウェルネス&サステナビリティへの取り組み

ESG活動としての「木を伐る活動」の一環で、間伐材を使った家具の造作を計画しています。また、既存家具の3R(Reduce, Reuse, Recycle)を実行し、CO2の排出量を従来比で80%削減しました。また、WELL認証(GOLD)にも挑戦し、予備認証を取得しています。



NIKKEN SEKKEI CONSTRUCTION MANAGEMENT
OSAKA OFFICE
OSAKA, JAPAN

WELL認証GOLDの予備認証を取得

社内で継続利用

削減できた排出CO2
-1.247 t.CO2

リユース市場に売却

削減できた排出CO2
-6.556 t.CO2

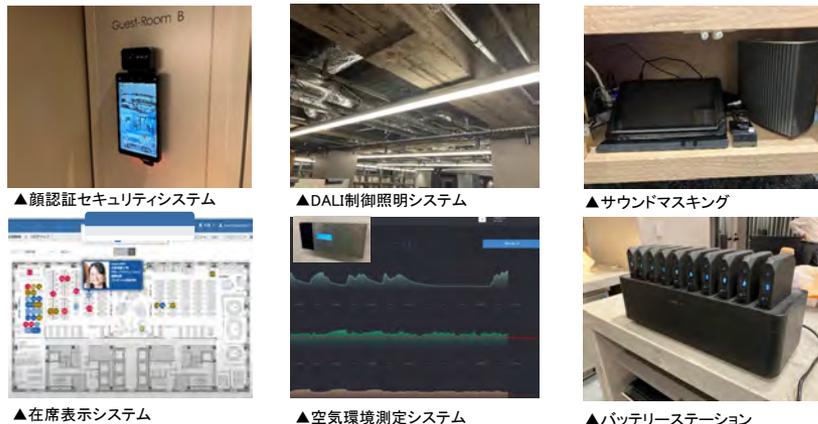
マテリアルリサイクル
ケミカルリサイクル
サーマルリサイクル

削減できた排出CO2
-0.849 t.CO2

既存家具の3Rにより従来比で80%のCO2削減を実現

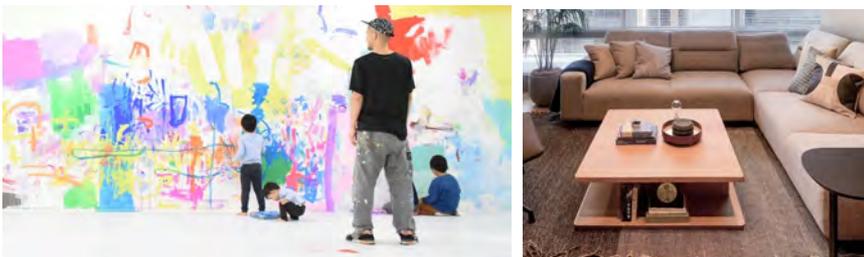
築60年のビルに居ることを感じさせない最新のテクノロジー

最新の空間デザインと技術の採用により、築60年のビルである事を感じさせない



働く場にこそアートを。まるで家のような演出がされたオフィス。

アート作品は、ユーザーと空間を繋げるためのテーマやストーリーを持ち込む手段として、日常に“異なる何か”をもたらす創造力を刺激したり、新しい会話のきっかけとなる事を期待して導入しました。オフィスの至るところにあるオブジェや本、小物は、それを見たり触れたりすることで、まるで家にいるようなリラックスした感覚で働く事ができ、このオフィスにより愛着を感じられる効果を期待して導入されました。



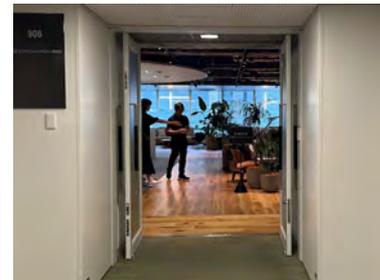
アーティストと社員の子ども達との共創によるウォールアート

家のように本や小物がスタイリングされた空間

社会資本としての価値創出と周辺への波及効果

住友ビルディングのオーナーにとって、隣地の再開発事業で建設予定の最新設備を備えた新オフィスビル群との競争は脅威となっています。そんな中、O³のリニューアルは、設備の新しさと賃料だけの競争とならない、オフィスに付加価値を与える一つのモデルケースとなりました。

エントランスはビル共用部からオープンに Guest Areaへと繋がっています。セキュリティラインを一区画セットバックさせることで、共用部に対してオープンなコミュニケーションを提案しています。また、テナント間のコミュニティの在り方に対しても、新たな視点を投げかけるテナントとして、近隣テナントやビルオーナーからも注目されています。



共用部とテナントの境界がなくウェルカム感漂うエントランス