



飛驒のものづくりの歴史

岐阜県・飛驒高山で豊かな森林資源を生かし木製家具やインテリア用品の製造販売を手掛ける飛驒産業。代表取締役、岡田明子さんにビジョンや地域とのつながりについてお話をうかがった。

2年前に代表取締役社長に就任した岡田さんは、創業100年を機に社内のメンバーと議論を重ねビジョンを明文化した。それが「匠の心と技をもって飛驒を木工の聖地とする」という「志」だ。匠の心と技とは、人を想い、時を継ぎ、技を磨き、森と歩むこと。岡田さんは「飛驒には、縄文時代から木工の腕利き職人がいた痕跡が残っています」という。飛驒地方の縄文遺跡からは、木を加工するための鋭利な石器が出土している。1300年前の飛鳥時代には、朝廷が飛驒国の税を免除する代わりに毎年100人の職人集団「飛驒の匠」に都で神社仏閣をつくらせたと「養老律令」に記されている。「志」には、飛驒を代表する企業として、ものづくりの歴史を引き継ぎ、新たな価値を付加して世界に発信したいという思いが込められている。

一流の職人を育てる

神奈川にある秋山木工の秋山社長との出会いがきっかけとなり、2014年に一流の木工家具職人を育てるための学校「飛驒職人学舎」を開校した。1000年以上の時をつなぎ、匠の技と心を次の世代につないでいくことが目的だ。学費は無料で奨学金が支給され、2年間の共同生活を通して技術と人間性を涵養する。「一流の職人になるためには技術を磨くことはもちろん、人間性を磨くことが必要です」と岡田さん。これま

で50人近くが卒業し、約半数が飛驒産業で働いている。社員やOBが指導をして一から家具をつくれる職人を養成するため、カンナやノミといった道具づくりからはじめる。

年間500万人の観光客が訪れる飛驒高山には、同社の旗艦店でもある直営店があるが、年間来館者数は1万人強。ビジョンを実現するアクションプランの一つとして、飛驒高山を訪れる1%の人に店舗に来てもらう「飛驒5万人プロジェクト」がスタートした。家具を購入する人だけでなく、地域の人や観光客が気軽に立ち寄れる場所を目指し、ショールームをリニューアルした。ゆかりの作家のアートやクラフトを扱うコーナーや隈研吾デザインの家具や空間を体感できるカフェを併設し、新たな名所となりつつある。

森と人をつなぐ

日本では木材産業のサプライチェーンが脆弱になっている。同社でも104年前に創業した時は飛驒の森林資源であるブナを使って家具づくりをはじめたが、1970年代から、材料は輸入材に変わっていった。2000年にはほとんどが輸入材だったが、明子さんの父、岡田賛三さんが社長に就任して圧縮技術を開発し、国産スギ材の家具やフローリングを発売した。調達先とのネットワークができて国産材比率は、現在約15%までに回復し、2030年には30%を目標にしている。

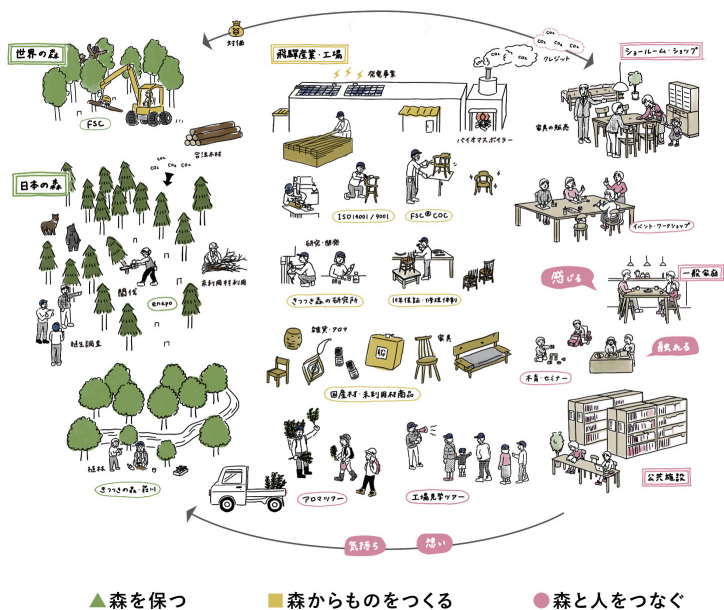
輸入材が主流となったことで製材や乾燥を手掛ける事業者が少なくなっていたことから、2023年11月に温泉熱を利用した木材乾燥設備を導入した栃尾工場を開設した。地域や国産の材料を調達して自社で製材、乾燥し

「つなぐFM」では、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ミリーを紹介し、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

匠の心と技をもって飛騨を木工の聖地とする



「森と歩む」飛騨産業の活動



1. 2022年にリニューアルしたHIDA高山店 森と暮らしの編集室
2. 一流の木工家具職人を育てるための学校「飛騨職人学舎」
3. 温泉熱を利用した乾燥設備
4. 町田市の街路樹を材料にしたダイニングセット(プロトタイプ)
5. 限定オイルの香りも試せる「森の香り」の研究所
6. 国産材や未利用材の利用を推進

1	2	3
4	5	6

て使うという流れができた。工場は年間1,000立米の木材を乾燥できる容量がある。温泉熱を利用することで約68万リットルの灯油の削減となり、コスト的にもメリットがありながら、脱炭素にも貢献できる。まず1年は検証期間として2年目から本格的に稼働していく。「微力ですが、川上から川下へのサプライチェーンを取り戻していく取り組みをこれからも続けていきます」と岡田さん。温泉熱による木材乾燥は世界でもめずらしく、自然エネルギーを活用して地域材を加工していくことは、地域の資源循環にもつながる。

伐採した街路樹を家具に

都市部では、台風による倒木など老木化した街路樹が社会問題となっている。自治体では都市景観や安全面から街路樹の更新計画を立てているが、街路樹は樹種や形がまちまちで、木材としては扱えずらく手がかかるため、伐採した木の活用はあまり進んでいない。

2024年3月、飛騨産業は町田市と「街路樹更新計画に基づく事業連携協定」を締結し、町田市内の街路樹を伐採した木材、ケヤキ、トチノキ、タイワンフウをハイブリッドで使ったダイニングチェアとテーブルのプロトタイプを製作した。背もたれには強度のある木を使い、座面には木目がきれいな木を選ぶなど、特性に応じて使い分けていくことも高度な技術の一つである。長年、木と向き合っていた匠の技がここでも生きている。「森と歩む」という価値観を掲げ、これまでも奈良県黒滝村や岐阜県白川町と連携協定を結び、その土地の樹木を使った家具を公共施設に納めている。岡田さんは「廃棄するか燃料にしかならないといわれてき

た材料を当社の技術で目に見えるところに使っていただければ、身近にある森や街路樹に愛着を感じてもらえます」と前向きだ。

家具に使えない木部や枝葉も有効活用

木材を使い切るという発想で研究開発を進め、樹木から抽出したエッセンシャルオイルは、直営店やオンラインストアでの販売の他、化粧品メーカーにOEMで供給している。またスギの枝葉から独自の手法で抽出した成分は、植物の成長促進が期待できることから、バイオスティミュラント*資材「杉山水」として製品化した。地元のNPOが枝打ち間伐した材料を買い取り、蒸留して農業資材として地元の農家を中心に販売している。林業と農業をつなぐ新たな試みが始まっている。

地域とのつながりも深く、飛騨地域には何らかの形で飛騨産業と関係のある人も多い。企業の利益を追求するだけでなく地域とともに成長していくことを目指しているという。さらに地域福祉も今後取り組んでいきたいことの一つとしている。「介護や子育て、障害者の問題など、国がすべてを負担していくことが難しくなっていくので、地域を代表する企業が関与していくべきだと思っています」。創業100周年記念として、児童養護施設に家具を寄贈した。また継続的な関係を続けるために社会福祉法人の建物をリノベーションしてイベントや交流のスペースをつくり、定期的にイベントを開催している。飛騨を世界に誇れる木工の聖地にするために地域の産業を次世代につなぎ、森と人をつなぎ、さらには地域の資源循環の仕組みをつくり、新たな風を吹き込んでいる。

* バイオスティミュラント：欧州を中心に普及している新しい農業資材カテゴリー。植物や土壌の本来の力を引き出し、より良い状態にする

大阪FMセミナー

去る6月13日、「地球を救うこれからの建物のマネジメントについて」をテーマに、JFMAとQUINTBRIDGEの共催による大阪FMセミナーが開催された。

会場となった大阪市都島区にある共創施設QUINTBRIDGEは、

第18回ファシリティマネジメント大賞で優秀FM賞を受賞したNTT西日本の本社に併設されており、

オープンイノベーション施設としてさまざまな人が交流できる場。

セミナーでは、QUINTBRIDGEの紹介に続き、米倉誠一郎JFMA会長と仲隆介Naka Lab.代表による

講演と対談、参加者をを含めた意見交換が行われた。

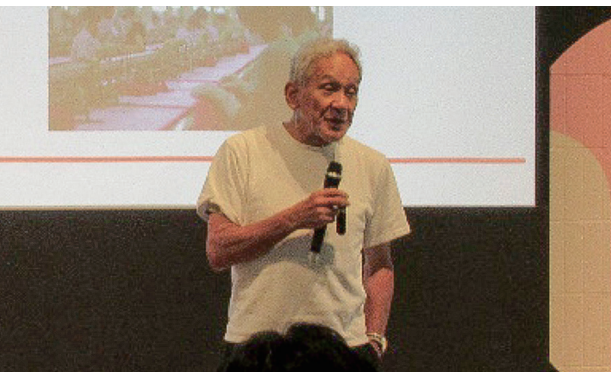


大阪FMセミナー

開催日：2024年6月13日 13:00～15:10

会場：QUINTBRIDGE
1Fメインステージ&カフェ(大阪市都島区)

共催：QUINTBRIDGE
日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)



講演
I

地球を救う ファシリティマネジメント

米倉 誠一郎

よねくら せいいちろう

JFMA 会長

共通目標をもって楽観主義でいこう

皆さん楽観主義でいきましょう。日本人は、共通目標をもつと強いということを信じましょう。

今になって考えると明治維新は、大変な作業でした。例えば「democracy」や「bank」をどう訳すのかというところから日本の近代化が始まりました。中国がアヘン戦争でひどい目に遭ってる中で、何とか独立を達成したのも、植民地化されてはいけないという共通目標があったからです。

ただ問題なのは、日本人は調子に乗りやすいとい

うことです。明治維新を経て日清・日露戦争に勝って調子に乗り、1933年に満州を侵略しました。そして1942年にアメリカに宣戦布告して大敗を喫してしまいました。空襲で、東京などは上野の森から品川の海が見えるくらい焼け野原になり、原爆を2発落とされた訳です。

もう日本は終わりだと普通は思いますよね。しかし1964年にはアジア初の東京オリンピックを開催。新幹線を開通させ、首都高速道路も作りました。これのできたのは「戦争で負けたんだから、こんどは経済

で頑張ろう」という共通目標を持っていたからです。1969年にはGDPが世界2位になりました。

ところが、その4年後、1973年の石油ショックで1バレル3ドルだった原油価格が半年間で4倍の11ドルになったんです。日本は、本当に血の滲むような努力をして、世界で最も燃費の良い車を開発し、世界で最もエネルギー効率のよい家電を開発した。驚くことに、日本が競争力をつけたのは、この後なんです。このときの目標は、「最も資源が少ない国である日本はどうすべきか」ということでした。

日本の強みに気づき経営資源を集中しよう

SDGsは、「誰一人取り残さない」という理念の下、2015年に国連で採択されました。2030年までに達成する開発目標で、日本を含めた国連加盟国全部が署名したのです。本当にいいテーマだと思います。誰一人取り残さない上に、もったいないとか省エネルギーだとか、教育格差をなくすとか。日本はここに経営資源を集中すべきです。

日本人を除くアジア人有識者に対して2021年に行われたASEANの調査があります。平和・安全保障・繁栄において信頼できる国は、日本という回答が61%、次はヨーロッパで38%、次にUSA31%。中国にいたっては16.1%。日本は信頼されているんです。ただ、最も政治・経済・軍事力で影響力を持つ国はという問いには80%が中国と回答しています。

ここで大事なことは、中国に同じ分野で勝とうというのではなく、日本の強みに気づくことです。安全、平和、もったいない精神、約束を守る、品質が良い、納期を守る。こういう強みをもっと強くしていくことが大事です。

経営資源は、ヒト・モノ・カネ・情報と言います。モノ以外は、皆さんは、とても注意を払ってきています。まずはヒト。人的資源をどうするか。次にカネ。どうやって資産運用するか、どうやって投資効率を上げるか。そして情報。ここへの関心はすごいです。世界はもう情報戦です。でも考えてみるとモノに対する関心

は、ハードの減価償却などばかりが中心でした。しかし、今後は環境面や働き方というソフトな部分に、もっと注力すべきです。例えば、都市生活が最も二酸化炭素を排出しています。特に建設プロセス。日本では新築が喜ばれますが、新築は全不動産流通量の1%あるか、ないかです。そうすると既存の建物をどうやって省エネ対応にして二酸化炭素を削減するかが大事です。また、オフィスや都市にお金をかけて住みやすくするというのは、より良い人材の獲得を巡って競争しているということです。あの街で働きたい、あの街で新しいことを考えたいと思えるようにするということです。そう考えると、ファシリティはハードを超えて環境やソフト面で極めて重要です。

FMを通して、まだ見ていない世界を見よう

地球環境の破壊が始まったのは産業革命からです。産業革命は言い換えると動力革命です。蒸気機関という人力や水力に頼らない便利な動力ができた。これが大量生産に結びつき、たくさんできたものを売るためにマーケティングが生まれ、さらに欲望に火をつけるために計画的陳腐化(Planned Obsolescence)が考え出された。すごい言葉ですね。まだ使えるものなのに、流行遅れだとか、持っていると恥ずかしいとか。こうして生まれた欲望に火をつける資本主義のサイクルは、どうやって止めることができるでしょうか。それに挑戦せずして、世界や日本がよくなるわけがないのです。

アインシュタインは「想像力は知識よりも重要だ」と言っています。知識は今あるもの、今知っているものだと。想像力は今ないもの、今から見えるもの。だから、知識よりも大事なんだという意味です。

ファシリティマネジメントは、われわれが知の冒険に漕ぎ出す大航海の場です。ファシリティマネジメントを通して、まだ見ていない世界、日本の未来について一緒に考えましょう。◀

地球を感じる働き方と ワークプレイス

仲 隆介

なかりゅうすけ

合同会社 NAKA Lab. 代表



FM は地球を救う

人間は、地球に住んでいるたくさんの動物の1つの種に過ぎず、ほかの動物と同じように地球からいろいろな恩恵を受けて生きています。ですが、人間だけが地球を搾取しています。例えば石油。使うだけ使って地球に返さない。見つけた人が、自分のものだ、儲かったという意識でいます。しかし地球目線で見たときに、これはおかしいんじゃないかと考えるようになりました。

道路などを含めたファシリティに関するコンクリートの年間生産量は、急激に増えています。これは経済活動の中で増えてくるものです。地球は守らなければならない。でも経済活動は活発にしたい。相反する要因をどうやりくりするかが問われています。そこを何とかするのがファシリティマネジメント (FM) なんだと思うんです。

気持ちよく楽しく働ける場所「生きる場」

僕は40数年間ワークプレイスを研究し、いろいろな組織のワークスタイルデザインを手伝ってきました。仕事は本来楽しいものだし、クリエイションは、人間の能力を最大限に生かしてできる良い行為だと思っています。しかし、会社に行ってクリエイションしているはずなのに、楽しくなさそうな人が多いようです。今、人々の生き方が大きく変化しようとしています。働くことも遊ぶことも多様化して

いる状況下で、現在の社会の仕組みのままでは、その総体である生きることが息苦しくなっているように見えます。

そこで、気持ちよく楽しく働けてハッピーになれるのはどんな場所かを考えたくて、実験的に、琵琶湖の畔に「生きる場」というワークプレイスを作りました。学生だけでなく、地元の人たちも巻き込みながら作ったんです。今のオフィスには働いている人しかいない。でもこれは、クリエイションという意味では、賢いやり方じゃないと思うんです。「生きる場」には、子どもにも、おばあちゃんにも来てほしいなと思っています。実験の仮説の1つが「仕事だけをしていると生産性が下がる」です。言い換えると「遊びながら仕事をした方が、アウトプットのクオリティは上がる」というものです。ここでいう生産性とは、作業の効率ではなく、アウトプットの質のことです。

セルフマネジメントして自分の能力を生かし切る

クリエイティブな仕事は、時間とアウトプットが比例しません。それなのに相変わらず上司が部下を時間管理しているのは、逆効果だと思います。クリエイティブな仕事になればなるほど、本人が、クリエイティブな答えを出そう、何か考えていこうと思っていなければ結果は出せません。ですから、自分で自分を管理することが大事になります。

つまり自分の能力を生かし切る。簡単に言うと、頭が



写真 人間は地球上に住む動物の種の1つに過ぎない



図表1 「生きる場」イメージ。これからの働く場所は、遊びや生活の中にある

活性化してモチベーションが高まっているときに、一番難しい仕事をする事です。そして元気がなくなってきたときは仲間と雑談して、見る方向性を変えるヒントをもらうというように、自分の能力を最大化できる働き方をするために、自分をマネジメントするということです。自分で自分を管理していると、自分の感覚が今どういう状況かが、わかりやすくなり、自分がそのとき何をすべきか判断しやすくなります。

自然に自分を合わせる

自然はとてもパワフルです。「生きる場」で地球を感じながら仕事をしていると、気持ちがいいんです。人間は、海から生まれて進化した生物なので、自然の力を感じるDNAはきっとある。気持ちがいい状態というのは、頭が動いていて、モチベーションも上がっていて、かつ、ゆとりがある状態です。そういう状況の中で仕事をする経験値が増えれば、だんだん自分でコントロールしながら働いて生産性を上げることができるようになるなどと思っています。

自然は変化します。季節や一日の変化を感じながら働くことが大事だと思うんです。人間はこれまで、自然をコントロールしようとしてきた。そうではなくて、自然に合わせるということが必要なんです。自分を変化させながら環境の変化に追従させることで、人間が本来持っているセンサーが活性化される。そうすると、頭だけで考えるのではなく、身体全体で考えることができるようになります。

ある人が「生きる場」でテレビ会議をしていたときの事です。いつもは、提案が却下されて腹が立ってしょうがない会議なのですが、その日は、会議中にふと顔を上げると、そこにどっかい琵琶湖が見え、彼らも彼らの

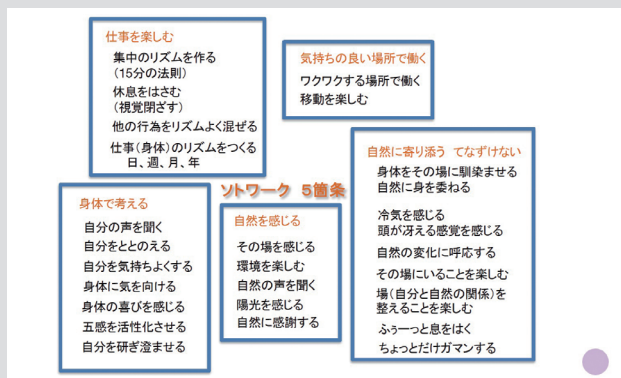
立場の中で、頑張っているんだよなと思えて、腹が立たなかったそうです。自然というのは、そういうゆとりを提供してくれるような気がします。これは脳科学的にも根拠があって、陽光を浴びると幸せホルモンのひとつであるセロトニンが出て、イライラや疲れを取ったり、精神状態を安定させる作用があるそうです。

ソトワークしよう

地球に感謝していると、地球をいじめるようなことはしちゃいけないという気持ちになります。屋外で仕事をしている（ソトワーク）と、少し暑いときでも、さあっと吹いてきた風の心地よさを感じて有難いと思うし、ちょっと寒いときに陽光を浴びると温かいなど。太陽とつながっている感じがして、太陽ってすごいなと感じるんです。

オフィスビルは人工的に作った環境です。オフィスビルでしかできないことも多くありますが、たまには自然の中に出かけていって自分を取り戻す。これを繰り返すことで、オフィスの中でもセルフマネジメントがしやすくなる。結果として生産性が上がるので、経済を動かすことにもつながっていく。会社としてもハッピーだし、当然ながら自分もハッピーになれるという循環が生まれます。

都会の中でもソトワークができる場所はたくさんあります。ただし、状況に合わせて調整する必要があります。例えば、日が照ってくるとパソコンの画面が見えにくくなったりする。そのときは陰を求めて場所を変えるなど、ちょっとした工夫で何とかできることが多いです。自然を自分に合わせさせるんじゃなくて自分を自然に合わせるっていうことに意味があります。きっと、これからの都市空間は本当の意味で働く場所になるだろうなと勝手に思っています。◀



図表2 ソトワーク5箇条



図表3 琵琶湖の河畔の自然の中で生き物としてのリズムを取り戻す

人生をサステナブルデザインしよう

仲 隆介 なかりゅうすけ

×

米倉 誠一郎 よねくら せいいちろう

地球環境と経済成長は共存できるか

米倉：今日、仲先生の講演を聴いていいなと思ったのは、「セルフマネジメント」、「自然を手なずけない」、「これまでのオフィスには働いている人しかいない」、でも「生きる場」には、「働いていない人もそこにいる」といういくつかの新鮮な言葉でした。これも多様性を持つ価値なんだなと。人間は地球には負荷をかけている、でも食っていくためにはしかたがない。どうでしょう、経済成長を生み出しながら、地球環境と共存するなんていう可能性はあるんですかね。

仲：ひとつの大きな答えがあるというよりは、日々の積み重ねが大事だということはあるんですよ。自分が地球に負荷をかけていることに気づく感性をどうすれば身に着けられるのかということもあるし。最近、エネルギーの使用量が可視化されていますよね。でもそれを見ても、止めようという気にはならない。僕なんか古い自動車が大好きなんです。ここ数十年乗っているのは1971年式の車ですが、一生の宝です。ガソリンを使って地球に負荷をかけてるっていうのはわかっているんですが、とても手放す気にはなれません。

米倉：実はそれが聞きたかったんですよ。いきなり原始時代の生活に戻れというのは無理だしね。今日は持ってきたんですよ、マイボトル。普段だったら間違いなくペットボトルなんです。だけどなぜマイボトルを持ってくるかっていうと、やっぱりこれじゃないと今日の対談ではかっこ悪いから。こうした小さな自己抑制が大事ですよ。しかし、われわれは、計画的な陳腐化に走らされてきたわけじゃないですか。車をモデルチェンジして、洋服も次々と新しい流行があつて。この欲望という本能

に、歯止めはかけられるかという話をしていきたいです。

多様性

米倉：今、インバウンドで海外から旅行者がたくさん来ています。「生きる場」にも中国、韓国、アメリカなどいろいろな国の方が来たら、きっとより面白い解答が生まれそうですね。

仲：世の中って本当にいろいろな人がいて、みんな苦労しながら、でも楽しみながら生きている。そんな状況が実感できる中で働くって、とても大事だと思うんです。目の前にそういう状況がある中で仕事をしていると、お金儲けだけに走ったりするような、変なことにはならないような気がするんです。例えば、きれいに整備された街のきれいなオフィスにいて、まわりのお店も全てがきれいで、お金持ちがいっぱいいるような世界だけを見ているのとは違う判断になる気がします。

米倉：面白いですね。きれいな街にいとむしろ変な判断に行くと。いろいろな人がいる方が、なんだかんだ言って、やりくりして、いいところに収まる。

仲：僕はそう思うんです。自分とは全く状況が違う人が目に入ると、あのひと頑張ってるんだって、思えるじゃないですか。

米倉：昔、『ユリイカ』(青土社)という雑誌で読んで忘れられない話があります。ある売れない詩人が、もう死んでしまおうと思っていた。お祭りに行ったら、屋台で、プラスチックの小さな赤い公衆電話ボックスに入ったヤドカリが売られていた。それを見た詩人は、ヤドカリが入るこの小さな公衆電話ボックスを作ってる人がいるんだということに思い至り、生きていく勇気が湧いたという話です。そ

れと同じですね。そんな些末なことだと思う状況がそばにあることは大事ですよ。

生き方のスタイルを変える

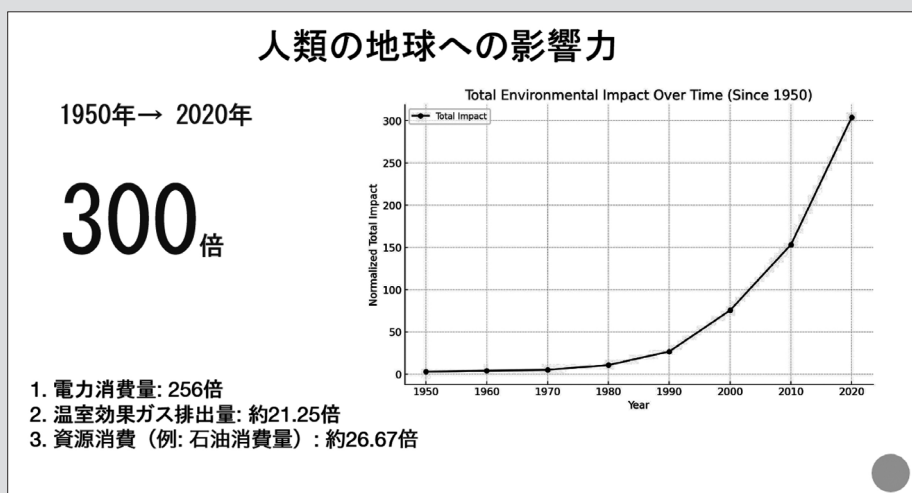
米倉：大阪には、近くに仲さんの大好きな琵琶湖がある。今まで 2拠点生活なんてできるわけないと思っていたのが、変わりつつある。昔、通商産業省(現経済産業省)が白書を出して、「2拠点生活」と言ったとき、本宅も持てないのに何が別荘だってみんなで話したんです。でも、スウェーデンに行くと、ストックホルムの狭いアパートに住んでいる先生が、金曜の夜から、車で 1時間ぐらいの郊外にある別荘に行くんです。これ、実に素敵なライフスタイルだっていうだけでなく経済を回す内需創出だと思った。2拠点生活では、テレビも食器も食卓も、本宅と別荘とで全部で 2 セット揃えるってことになる。食事は地元の食材で作るから地産地消です。

仲：僕の知人に、ウィークデーは東京でバリバリ仕事をして、週末は彦根で過ごしている人がいます。奥さんと娘さんは彦根に移住している。農家の大きな家を 2つと田畑 3つと山 1つを買って、家の 1つをゲストハウスにして、そこでお金を回している。畑仕事ができる体験型のゲストハウスです。彦根に来てから娘さんが元気になった。これが一番良かったっておっしゃっています。彼は行ったり来たりではありますが、最近はオンラインでも仕事ができますから。

米倉：われわれも別荘を持とう! ただ、日本に住んでい

る人が冒険できないのは、資産形成ができてないからだと思うんですよ。30代中ぐらいで、ある程度の資産形成ができて家を持っていると、自由なんです。ところが日本では住宅ローンを抱えるから、もう、社畜になってしまう。50、60まで働かないとローンが返せない。「だから若い人たちは、自由になるための資産形成とナレッジ形成。ポータブルな知識やスキルを若いうちに身につけた方がいい」と説得したら、ある友人が、違うと。東京にいるからそうなんで、拠点を地方に移せば、結構早い段階で資産形成できるんだと。自分が自由になるための 2拠点生活とか地方移住というのが視野に入ってきた。そういう点ではね、なんだか面白い世の中になってきたと思うんです。

仲：僕の知り合いが、北海道の喜茂別町っていうところで村を作ろうとしているんですが、彼のコンセプトは、まず、家をみんなで作ろうと。1000万円ぐらいで家ができて、ウェブデザイナーの若夫婦たちが参加して、仕事の量を半分に減らして残りの半分は家作りだとか、もしくはそのコミュニティの仕事に時間を割こうという。何か、生き方のスタイルを変えることにトライしている。都会で仕事をしながらも、そういうことができるようになってきているような気がするんですよ。それから面白いビジネスモデルを考えています。喜茂別というのは、ニセコにある。つまりスキー場のエリアなんですよ。ちょっと大きめの家を作って、冬の間は貸す。それで 1000万円ぐらい戻ってくる。家はお金かけなくたってできるし、豊かな自然の中で生活できる。もう 1つ大事なのは、仕事



図表 1 人類の地球への影響力

を半分に減らして、残りの半分をみんなで使おう。「みんなのために使う」ことが、これからの1つの方向かなという気がします。

持続可能なライフスタイルをどうデザインするか

米倉：人間が本当に精神的にも肉体的にも持続可能なライフスタイルをどうデザインするかって、それも1つの大きなヒントですね。

仲：「生きる場」では仲良くなってくると、仕事をしているときにでも、薪割りを手伝ってと頼まれるんです。稲を脱穀するから稲運ぶの手伝ってとか。仕事を頑張っているときにそんなこと言われたら腹が立ちそうなものだけど、全然そうではなくて、うんいいよって素直に言えるんです。楽しいんですよ。そういうみんなの仕事をやって貢献している分、心豊かにしてくれる感じがあります。

米倉：最近、若者たちに言っていることなんですが、20代で本気で死ぬほど働いて、死ぬほど勉強しないと、使い物にならない。昭和のパワハラおじさんだと言われるけれど、やっぱり本気でやるときはやるっていう覚悟をぜひ持ってほしいなと。生産性が、時給換算で日本59ドル、イタリア72ドルと、日本はイタリアよりも低い。われわれは、何かが間違ってるんですよ。ライフ・アンド・ワークバランスを1日で考えずに一生で考えてほしい。やるときはやる、遊ぶときは遊ぶというメリハリが大事。仲先生の講演ですごくいいなと思ったのは、セルフマネジメント。

誰が自分を管理するのか？それは自分なんです。それさえ取り戻せば、新しい世界が見えてくる。やっぱりわれわれが本気で、自分の自由を取り戻すために自分を管理する。それは、ぬるいことにはならない気がするんです。

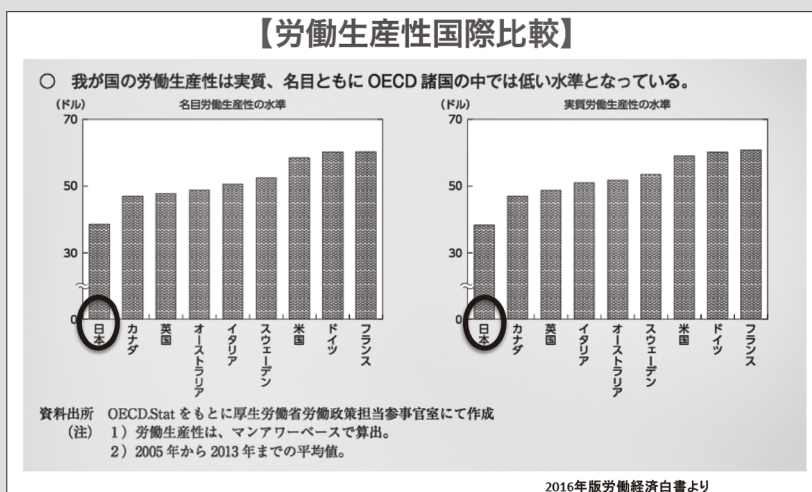
仕事の面白さを伝える上司力[®]が必要

仲：もう全く同感です。仕事が楽しいって言うてる人は駄目。でも、仕事が面白いって言うてる人は大丈夫だと思うんです。仕事には、楽しいことばかりでなく、辛いこともいっぱいある。でもそれを乗り越える面白さがあります。若者を少し弁護すると、彼らだって、やる気になれば頑張れるんです。でも、何か仕事の面白さを伝えきれてないという気がするんですよ。僕の責任でもあるけど、残念ながらそういう教育がちゃんとできてない。学生は先生の鏡です。最近の学生は駄目だよなって言うてるのは、先生が駄目だから。上司も同じことです。

米倉：すごく大事だ。面白い仕事をきちんとさせていれば、確かに短期的なライフ・アンド・ワークバランスなんて言わないわ。だからこちら側に責任があるっていうのは、それは本当にそうですね。

仲：当然、若者は経験値が少ないので、賢いかどうかではなくて、知らないわけです。活動や体験をしないとわからないことだらけなので、そこは大変ですけど。上司の力量がより大事になってきます。

米倉：上司の力量は大事ですね。最近、僕の教え子の前川孝雄君が『本物の「上司力」』（大和出版）という



図表2 日本の労働生産性は、先進国の中で最も低い

本を出しましたが、上司力[®]でずいぶん変わる。仕事に意味を与えると、仕事をしてる人間が胸を張れるかは実は上司力[®]にかかっている。

仲：そういう上司力[®]を鍛えることができてないと思うんです。いきなりワン・オン・ワンを傾聴力がない上司がやるから、部下が自由に話せる雰囲気を作れなくて、結局上司がぼ喋ってるみたいな感じになってるらしいんです。その時間がつらい、あれ何とかありませんかと、卒業生がよく言っています。形だけ真似するからそういう、変な話になっちゃってる気がするんです。

米倉：そういう意味では、いろいろなところで訓練されてこなかった。上司になるための訓練もないし、社会人としてどういうことをやんなきゃとか、仕事って何なんだとか。そこら辺をきちんと理解しなきゃいけない。そうするとソフトウェアとか、地球を感じながら働くということの意味がわかってくる。意味をちゃんと伝えなくて、今日は琵琶湖でやるぞと言っても、今の学生全員「えっ？」という感じになりますよね。

仲：僕は経験が大事だと思っています。トライアルなんですけど、ソフトウェアをする日に琵琶湖に浮いてもらうんです。20分ぐらいプカプカ浮いてもらうと、最初はなんでこんなことをさせるんだと思うんですが、だんだん気持ちよくなってくる。これは人間ってね、海から生まれた動物だし、自然の中は気持ちいいと経験した後に外で働くと、言葉で説明するよりは入っていきやすいんです。だからそういう経験をデザインしてあげるわけです。

知性の尺度は変化する能力

仲：アインシュタインが「知性の尺度は、変化する能力である」と言っています。働き方改革っていうと残業を減らすみたいな矮小化された形になっていますが、そういうことではないんです。セルフマネジメントしながら、自分の能力を最大化する働き方に変えようってことなんです。それは、毎日オフィスに行って、毎日同じ机の前に座って、ただ作業をするってことじゃないんだと。もっと自分の頭を使って、自分と相談しながらやってほしいんですが、皆さん、なかなか変えない。長年やってきたやり方を変えるって勇気があるし、自分の過去を否定するような感じもなくはない。でも、長くやってきた人たちこそ変えないと、その下の人たちは変えにくいんです。日本は、多くのことを変え、新しいことにチャレンジしなければいけない。

米倉：はじめにお話したように、SDGsは悪くないと思っています。日本とくに東京は、これだけ素晴らしい人材と、これだけ素晴らしい富を集めながら、子どもを産みたくない社会を作ってるというのが現実です。なぜそうなるかという、中央集権型の一極集中、自然と住居空間を切り離れた街づくり、生きたくない、要するにストレスが増幅される社会を作ってきたためだと思うんです。僕は分散化と自然との共生が絶対に大切だと思うし、そういう意味で、琵琶湖を後背地に抱える大阪には、この Quint bridgeを中心に、本当に頑張ってもらいたいですね。◀



図表3 自然の中は気持ちいい。それを体験した後はソフトウェアを理解しやすい

注：上司力は株式会社 FeelWorksの登録商標です。

JFMA役員 新任のごあいさつ



JFMA副会長

濱田 和成

はまだ かずまさ

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

PERSONAL

サッカーは今も現役でプレー。千葉ロッテマリーンズの大ファン。Bリーグ「長崎ヴェルカ」とのパートナー契約をきっかけにバスケット観戦にもはまり、多忙を極めている。(笑)

日本からワールドクラスのFMの展開を目指す

先日、パリで開催されていた夏季五輪が閉会した。日本選手団は実に45個ものメダルを獲得した。これは2021年に開催された東京五輪に次ぐ獲得数で海外開催の五輪では過去最多の数だ。スポーツはすることも見ることも好きな私は、開催期間中、多少の寝不足に悩まされながらも日本選手団の活躍に熱狂することができた。

次の夏季五輪は4年後の2028年に開催される。大谷翔平選手が在籍するドジャースが本拠地を置くロサンゼルスでの開催ということもあり、少し気が早いかもしれないが新たなドラマの誕生を今から楽しみにしている。

翻って、FM業界の4年後にも思いを馳せてみる。ひと昔前であれば、たかだか4年で何かが大きく変わるようなことはない和高を括れたかもしれない。しかし、人手不足が深刻化すると同時に、IoTやロボット、AIといったテクノロジーがかつてない速度で実用化に向けた進化を遂げる中、もしこれらの実装に後れを取り、4年後も今と何も変わっていないければ、当社を含めた日本のFM企業の未来は決して明るいとはいえない。

JFMAの役員に就任するにあたり、不断の努力やライバルたちとの切磋琢磨を通じて、世界を舞台に活躍した五輪選手たちに勇気づけられ、当社が先頭を切りながら、日本からワールドクラスのFMを展開していく決意を新たにしている。



JFMA副会長

川端 良三

かわばた りょうぞう

三菱地所株式会社
代表執行役 執行役専務

PERSONAL

毎朝、愛犬(コイケルフォンディエ)と散歩をしています。最近は大谷選手が飼っているということで一躍有名人(犬)に。今年で12年目の付き合い。私と誕生日が同じで、干支も同じ。落ち着きがないため、いまだにバピーと間違えられる時もあり、これも「親」似かと反省する日々です。

新たな「働き方」への価値提供を目指して

昨今、人的資本経営の重要性が高まり、多くの企業から新たな働き方に関するご相談を頂戴する。コロナ禍以前の「働き方改革」の潮流と大きく異なるのは、この経営課題の解決策としてファシリティマネジメントへの関心が非常に高くなったことだ。

コロナ禍を経験したことで、オフィスに集まって働くことや対面コミュニケーションの重要性が再認識され、優秀な人材確保のためにも、より質の高い環境を整備しようとする傾向が顕著となった。各社の事業特性を踏まえ、目指すべき方向性や変革を最大限後押しするようなワークプレイスへの投資がますます増えていくだろう。

経営視点で「オフィスの価値」が見直される中、デベロッパーとしても今後はさらに視座を一段高めた開発・提案をしていかねばならない。オフィスという「箱」を作るだけでは充足したワークプレイスを構えることはできず、従業員のエンゲージメントやモチベーション向上のための仕掛けづくりが必須だ。企業の成長に寄り添うオフィスづくりのサポートはもちろんのこと、ビル全体、まち全体を考えたとき、次の時代も「選ばれるビル・まち」で在り続けるためには、先述のFMの視点が欠かせない。FMの手法を活用した新たな価値提供に引き続き取り組んでいきたい。



JFMA理事

平地 稔

ひらちみのる

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

PERSONAL

美味しいラーメンや蕎麦の食べ歩きが趣味なので、街や店舗に活気が戻り嬉しい限りです。

柔軟なファシリティマネジメントを活かして

新型コロナウイルスにより、「働き方」や「働く場所」は大きな変化をみせてきた。当初はリモートワークの比率が大幅に高まり、次第にハイブリッドでの働き方が一般的となった。直近では、鉄道の乗降客数も一段と回復がみられ、より一層出社の比率が高まっているものと思われる。世の中のニーズの変化をキャッチアップするためには、既存事業を超えた新たな付加価値を生み出す必要があり、そのためにはやはり熱量のあるリアルでのコミュニケーションは必須であると考えます。

一方、変わりゆくライフスタイルや、社会的なニーズにより、「働き方」の柔軟さは、社会課題の解決に対して大きな役割を持ち、ファシリティに関わるわれわれも大きな責任を負っていると考えます。

また、企業にとってもファシリティは人事・財務に並ぶ重要な経営基盤であり、「働き方」「環境」「健康」などの大きなテーマに絡む経営課題である。柔軟なファシリティマネジメントの力で、変化する環境に対応していけることは今後より重要になっていると思う。

JFMAの会員企業の皆様のお力を借りて、微力ながら世の中の価値、人々の幸せの一助となれるよう頑張りたいと思います。



JFMA理事

北尾 知道

きたお ともみち

プラス株式会社
常務取締役

PERSONAL

タウンウォッチングが趣味。古い街並みや再開発エリアなどを巡り、その歴史や変化を想像し、歩きまわるといろいろと刺激を受ける。

「人」を中心に語るファシリティマネジメント

この度、理事に就任いたしました北尾です。よろしくお願いたします。

私なりにファシリティマネジメントという言葉解釈すると、「ハードとソフトの両面を含むファシリティを経営活動のプラットフォームとして、関係するすべてのステークホルダーの満足度と企業価値の最大化を目指し、長期的な最適性を考える取組み」となる。

弊社の仕事としてオフィス空間・働き方提案をおこなっているが、人的資本経営が求められる中、エンゲージメントを高め、ウェルビーイングを考え、企業文化を変革し、経営活動を高めるお手伝いをするを目標としている。今こそ「人」を中心に語ることの重要性が増し、まさにファシリティマネジメントの一翼を担っていると感じている。

JFMAには、サステナビリティやダイバーシティ&インクルージョンといった視点からの考察がますます重要視される中で、グローバルな動きやAI等の新たな科学技術も踏まえた活動・提言が期待される。

会員の皆様とご一緒にファシリティマネジメントの意義と価値を世の中に広め、課題解決に少しでもお役に立てるよう取り組んでまいりたい。



JFMA理事

丸山 優子

まるやま ゆうこ

株式会社山下 PMC
代表取締役社長・社長執行役員

PERSONAL

東京と軽井沢で二拠点居住をしています。軽井沢の拙宅で緑を見ながら料理をして友人たちと美味しくいただく時間が最も幸せです。

FMの知恵と勇気が価値を創造する

デフレ脱却の機運が高まる中、「お先に」とばかりに建設費が高騰を続けている。

資材価格や労務費の上昇は、経済全体の上昇率と同等程度であれば歓迎される場所なのだが、それをはるかに超える率で上昇し、その勢いはとどまるところが見えてこない。新たな建物の開発を一旦中断しようという動きもチラホラ出始めた。建替えという選択肢を捨て、使い続けるための検討を始めたオーナーも増えつつある。

私は、昨年よりグッドデザイン賞の審査委員を拝命しているのだが、そこに応募され高い評価を得る案件にも、既存を活かすことを超え新たな解釈を加えることで価値を創造した案件が増えており、その前提となるFMの重要性を再認識した。

このような状況下でこそFMの知恵と勇気が問われている。市場が求める建物の価値を、いかに永くいかに高く保つのか、そのためにFMが知恵を絞り一歩踏み込んだ攻めのFMを提言することが必要なのではないか。建設費が高騰している今、新たな価値を創造するために果敢に立ち向かうFMの勇氣こそが、社会から潜在的に求められているのではないだろうか。

そんなふうを感じるのが、最近とみに多くなった。



JFMA理事

白井 清広

しらい きよひろ

公益社団法人
ロングライフビル推進協会(BELCA)
専務理事

PERSONAL

50才からの手習いで始めたサクソフォンのJAZZ演奏にはまり、最近ではライブ活動も始めてしまいました。

ファシリティマネジメントの未来

ファシリティマネジメントを取りまく状況について少し考えてみました。

1つ目はいわゆるDXです。コロナ禍をきっかけに大きく進展したテレワーク、Web会議等によりビジネスの進め方が大きく変化しました。この動きはたぶん不可逆的なものであり、もどることはないと思います。

ビジネスの進め方の変化に対応してビジネスのインフラであるファシリティがどのように変化していくのか大変興味深いものがあります。そこにはさらなるビジネスチャンスがあるような気がします。

2つ目は雇用の流動化です。雇用の流動化を考えると従来型社内研修や、社内でのオン・ザ・ジョブトレーニングによるノウハウの継承というものの変化していくように思います。

外部研修、資格というものの位置づけが大きくなっていくように思います。認定ファシリティマネージャー資格取得に対する期待も変化するかもしれません。

ファシリティマネジメントのさらなる発展・普及に一層貢献していきたいと思っています。

令和6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

2024年7月1日現在

役 職	氏 名	現 職	
代 表 理 事 (会 長)	米倉 誠一郎	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会	
理 事 (副会長)	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	
	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 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	
	川端 良三	三菱地所株式会社 代表執行役 執行役専務	
	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	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 技術研究所長 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	JR 東日本ビルテック株式会社 常務取締役	
	藤本 裕之	清水建設株式会社 常務執行役員 設計本部長	
	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	
	平地 稔	東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部長	
	長澤 泰	東京大学 名誉教授 工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハビネスライフ財団 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 執行役員 企画開発部門 PMグループ 代表	
	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	
	北尾 知道	プラス株式会社 常務取締役 ファニチャーカンパニープレジデント	
	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	
	丸山 優子	株式会社山下 PMC 代表取締役社長 社長執行役員	
	白井 清広	公益社団法人ロングライフビル推進協会 専務理事	
	監 事	穴水 孝	東京ガス不動産株式会社 取締役会長
		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	

注) 敬称略/記載順序：役員理事、理事、監事の順、及び「所属企業・団体名」の50音順
理事36名 監事2名 相談役1名 顧問1名

30周年を迎えた 新宿パークタワーとファシリティマネジメント

東京・西新宿にある新宿パークタワーは、地下5階、地上52階、高さ235m、延床面積約80,000坪の複合型オフィスビル。「パークハイアット東京」や建築・インテリアの情報発信基地「リビングデザインセンターOZONE」など、独自性や先進性が支持されてきた。30周年を迎えた新宿パークタワーについて、ビルオーナーであり、プロパティマネジメントを行っている東京ガス不動産の穴水孝会長にお話をうかがった。



穴水 孝

あなみず たかし

JFMA監事
東京ガス不動産株式会社
取締役会長



写真1 新宿パークタワー 全景

三角形の屋根が特徴的な外観

当社は、東京ガスグループの不動産事業会社として都心部を中心に不動産管理や賃貸、用地開発を70年以上にわたり行っています。当社は、前身の東京ガス都市開発の時代から、新宿パークタワーのビルオーナーとして計画に携わり、竣工後は、プロパティマネジメントを行っています。ビル管理は、子会社の東京ガスファシリティサービスに委託しています。新宿パークタワーが完成した1994年はバブル経済が崩壊した時期で、最初から多額の負債を抱えて大変な時代が続きましたが、すべて解消して30周年を迎えることができました。

新宿パークタワーの9～37階はオフィスですが、39～52階にはパークハイアット東京があります。高層階のホテルとしては草分け的存在で、その後、このスタイルが定着していきました。地下にはパークタワーアベニューというショップ&レストランがあります。500人収容のパークタワーホールや2つのギャラリー、アトリウムなどのパブリック施設も充実しています。

設計は日本を代表する建築家、丹下健三さんです。高さの異なる三連のブロックと三角形のルーフトップが特徴的な外観は、ビル風や電波障害を考慮し、階段状に低くすることで隣接する新宿中央公園に影をつくらず圧迫感を与えない配慮から生まれたものです。三角形のモチーフは、ビルのさまざまな場所に使われています。

もうひとつの特徴はエネルギーの冗長性です。新宿地域冷暖房センターから冷温熱が供給され、ホテルとオフィスの2つの電気系統があり、365日、電力を供給できることからコールセンターを設置するテナント企業もあります。省エネや再生可能エネルギー導入にも積極的に取り組んでおり、カーボンニュートラルへの対策も進めています。

ガスの供給拠点跡地に誕生

このエリアは水道、ガス、電話（通信）といったインフラの拠点でした。その後、有水式ガスホルダーは近代的で安全性の高い球形型ホルダーに建て替わり、さらに天然ガスの導入で熱量が大幅に高まったことにより1991年には西新宿のガスホルダーはその役目を終えて撤去されたことで跡地を活用できることになったのです。

お隣の淀橋浄水場も役目を終え、その跡地に新宿副都心が建設されました。京王プラザホテルを皮切りに高さ200mを超す超高層ビルが続々と建設されましたが、これらのビルの冷暖房には地域熱供給方式が採用され、1971年には新宿地域冷暖房センターが完成し、同年に開業した京王プラザホテルへの冷温熱供給がスタートしました。1991年には東京都庁の新宿移転に合わせて熱供給能力を大幅に増強した新しい新宿地域冷暖房センターが完成し、2021年度には供給先が22カ所になりましたが、新宿駅西口の再開発に対応して熱供給エリアは、さらに拡張していく予定です。また、東京都庁にはガスコージェネレーションで発電した電気を自営線で供給しており、緊急時にも電力供給が継続されるためレジリエンスの面でも重要な役割を担っております。

設計思想を尊重したリニューアル

新宿パークタワーは竣工から30年が経ち、リニューアルが5年前からスタートしています。リニューアルの基本的な考え方は3つあり、1つ目は安全・安心で快適なオフィス環境をこれからも提供し続けること。2つ目は特徴的な外観デザイン、ロビーやアトリウムの大空間といった新宿パークタワー独自の資源を尊重すること。3つ目が他のビルと一線を画して、いつまでも愛される上

質なビルであり続けることです。西新宿周辺には素晴らしいビルが多いですし、都内各所で再開発が進んでいますので、お客様満足度、市場競争における優位性を向上することがリニューアルの目的です。

災害時の帰宅困難者の避難場所になる1階ロビーは、2年間かけて天井の耐震化工事を実施しました。エリアを半分ずつ区切り最低限の動線を確認しながら工事はすべて夜間に行いました。毛布や食料などの備蓄スペースも確保しています。エレベーターも順次、更新工事を進めていますが、すべて終わるのは5年先ぐらいです。5年前にスタートしていますので、10年にわたるプロジェクトで、エレベーターと周辺、受変電設備、空調設備、照明といった設備系をすべて更新してレベルアップを図るとともに、それを活用して新たな価値を生み出していくための取り組みを進めていきます。かなりの投資をしていますので、これから30年で回収していくことになります。

共用部のエントランスホール、エレベーターホールや廊下などの内装はすべて変えています。元の設計思想を尊重しながら今の時代に合ったデザインを取り入れています。竣工当時は華やかな色彩が好まれていましたが、今はデザインのトレンドも変わっていますので、モノトーンや木目調を基調とした落ち着いた雰囲気に変えています。

コロナという事象がオフィスや飲食店に大きなインパクトを与えました。コロナ前に戻りつつありますが、完全に元に戻るという発想ではなく、在宅勤務、テレワークとの併用がこれからも続きます。オフィスは社員のコミュニケーションを取りながら新しい価値を生み出す重要な場所になりますから、それに対応した空間にすることが必要です。リニューアルでも意識していることです。2018年から、8階にビル勤務者向けフリースペース「新



写真2 甲州街道を走る京王線の電車と有水式ガスホルダー（1962年）



写真3 共用廊下改修

宿パークタワーラウンジ」を設けています。その分の賃料収入は得られませんが、こういったスペースを充実させてオフィスワーカーのニーズに応じていくことが必要だと考えています。これからは専用部だけでなく、共用部をいかに魅力あるものにしていくかがビルの価値を高めることにつながります。

高層階ホテル初の大規模リニューアル

パークハイアット東京は、開業30周年を機に、1年半かけて改修工事を行うことになりました。再オープンには2025年秋を予定しています。複数の提案の中から、フランスの建築デザイン事務所「ジュアン・マンク」に依頼しました。開業時からインテリアデザイン監修を行ってきたジョン・モーフォードのデザイン哲学を尊重しつつ、新たなデザインを取り入れて、これまで以上に快適で心地よい空間を創り出していきます。そのさじ加減が難しく、議論を重ねた末に、ようやくデザインが決まりました。

パークハイアット東京は、これまで多くの方々に愛されてきました。宿泊されるお客様の8割が外国の方ですが、坂本龍一さんはニューヨークから帰国される際には必ず宿泊されたそうです。最上階の「ニューヨーク グリル&バー」にも多くの逸話があります。たとえば、宿泊していたレディー・ガガさんが飛び入りで歌を披露した時には、大きな話題となりました。

パークハイアット東京は、日本における外資系ラグジュアリーホテルの先駆けですが、最近は東京にもハイグレードのホテルが増え、さらにラッフルズやウォルドーフ・アストリアの日本進出もあります。そのため、これまで愛されてきたパークハイアット東京のデザインやサービスを継承しつつ、現代に即したホテルへと進化させていきます。既存ビルの高層階に位置することから制約も多く、工事費の高騰もあり、工期短縮とコストダウンの知恵を絞りながらプロジェクトの関係者が協力し合い一丸となって工事を進めております。高層階にあるホテルとして初めてのリニューアルプロジェクトとして注目されていますので、ご期待に応えられるように努力していきたいと考えています。

開業30周年アニバーサリー・プロジェクト

ソフトを充実させるため、昨年9月に開業30周年アニバーサリー・プロジェクトをスタートしました。プロデューサーは、世界で活躍するデザイナーのコシノジュンコさんです。コシノさんは文化服装学院のご出身で、パークハイアット東京を開業時からご愛顧いただいており、ホテルのイベント企画でお世話になったご縁もあって、私が直接お願いしました。コシノさんからは「オフィスビルはビジネスライクで少し乾いた感じがするので、芸術文化を創出するような取り組みをしてはどうか」とアドバイスをいただきました。

最初にはじめたのが、ワーカーのみなさんの朝のひと



写真4 Morning Play 35人のピアニスト (2023年9月13日~12月8日)



写真5 パークハイアット東京のリニューアル

ときの心を癒すピアノ演奏会です。2023年9月から12月にかけて1階ロビーで35人の音楽家に演奏していただきました。夜は演奏会で忙しい音楽家の方も朝ならばロビーで演奏していただくことを快諾いただきました。エレベーターの更新工事で稼働台数を減らすことになり、出勤時間帯はお待ちいただく時間が通常より長くなっていましたので、ワーカーの方々に少しでも気持ちを和らいでいただきたいという目的もありました。

この演奏会は大変好評で、第2弾を今年3月から6月の月・水・金曜日の朝にも実施しました。今年の秋には、演奏時間を朝と夕方に設定し、アンサンブル演奏やジャズ、ポップスなど親しみやすい曲も取り入れる企画を進めています。30周年アニバーサリーから始まったイベントが、ビルの魅力づくりにつながっています。

また昨年は、6年ぶりにクリスマスコンサートを復活させました。私が団長を務める東京ガス管弦楽団とゲスト指揮者のコシノさんの共演で特別なコンサートになりました。

今後も継続、発展させ、音楽だけでなく広く芸術を楽しんでいただけるようにしていきたいと考えています。西新宿周辺には文化服装学院や東京モード学園があり、モードの街でもあります。今年10月末にはアトリウムでファッションショーを行う計画です。

テナント企業やワーカーとの共創

ESGの取り組みも重要になっています。テナント企業の日本ロレアルさんと一緒にサーキュラーエコノミーの一環として廃棄する化粧品を建材へとアップサイクルしました。廃棄予定のファンデーションを材料にしたタイルをつくり、当社が開発を手掛ける学生寮の内装の一部に使用しています。オーナーとテナントが手を組み新しい価



写真6 クリスマスコンサート(2023年12月9日)

値の創出ができたひとつの例です。日本ロレアルさんは、昨年、オフィスをリニューアルされましたが、私たちがお手伝いしてオフィス照明のLED化や省エネ性の向上を進め、LEED GOLD 認証を取得されました。日経ニューオフィス賞優秀賞も受賞されています。

また、新宿パークタワーでは、DX活用の一環として、GOYOH社が提供するESGサービス「EaSyGo」を導入しています。私たちが今まであまりやっていたこととは、オフィスにお勤めの方々との双方向のコミュニケーションです。アプリやLINEを使い、テナントワーカーのオフィスに対する意見やアイデアを直接聞くことができます。ご要望に応え、「新宿パークタワーラウンジ」の土日祝営業を始めました。たくさんのリクエストが上がっていますので、新しいサービスにつなげていきたいと考えています。われわれの取り組みをお伝えしながら、ニーズをとらまえてファシリティマネジメントにつなげていく仕組みが動き始めたところ です。

ビル単体だけではなく、街づくりの発想で

これからは、ひとつのビルだけでなく、街づくりの視点が重要になります。西新宿三丁目西地区第一種市街地再開発事業が進んでおり、新宿パークタワーと東京オペラシティの間にタワーマンション2棟が建ち、3,200戸の住宅が供給される予定です。このエリアは、オフィスだけでなく、居住する場所にもなっていくので、街全体として取り組みを進めていくべきだと考えています。まさにファシリティマネジメントの発想です。西新宿の課題として、新宿中央公園との連動性が十分ではないので、これからは都庁や新宿中央公園を含めた街づくりが必要です。経営トップの方とも意見交換していますが、東京オペラシティはホールや劇場があり文化性が高く、われわれはパークハイアット東京というホテルがあります。再開発地区のタワーマンションが完成すれば一気に人口が増えますので、東京オペラシティや新宿パークタワーも含めて一体として施設をご利用いただけるよう、早い段階からエリアマネージメントの連携をご提案していきたいと考えています。これからも働く場や住まいに新たな価値を提案し、充実した仕事環境や豊かな暮らしを提供することで、街づくりに貢献していきたいと考えています。◀