

# 外資オフィスのインテリアデザインとプロジェクト・マネジメント



平尾 謙二

スペース・ジェイ (株) 代表

\*本稿は昨年10月7日に行われたセミナーの内容を講師の方にまとめていただいたものです。

## 1. はじめに (現状把握)

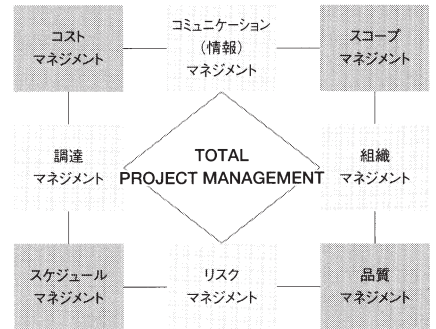
昨今、外資系オフィスにおいて、オフィスインテリアは、ブランディングツール (企業文化発信のためのインテリア) として効果的に活用されることが多く見受けられる。顧客視点でオフィスの計画を考えれば、より短期間にローコストで、この顧客ニーズを満足させる事が重要であることはいままでもない。

しかし、欧米のオフィステナントビルにおいては、スケルトン状態からテナントが自由に設計できることが一般

的であるのに対し、日本においては、ビル標準工事完成後にテナント希望の変更工事をしなければならないケースが少なくない。オフィスビルのスケルトン化が叫ばれて久しい今日もなおこの点において改善の余地が多く残されていると言える。

## 2. 基本的な設計プロセスとメニュー

弊社では、オフィスづくりにおけるサービスのプロセスを、プログラミング、基本計画・基本設計、実施設計、設計管理、運用に大きく分け、この過程を計画・管理することとし、それを



プロジェクト・マネジメント (\*1) として受託している。このプロジェクト・マネジメントにおける主要項目は、①オフィスの品質管理 (品質マネジメント) ②プロジェクトの開始から完成までの工程計画 (スケジュールマネジメント) ③プロジェクト・マネジメントにおける作業内容の明確化 (スコープマネジメント) ④概算予算と実施コストの明確化 (コストマネジメント) である。

## 3. インテリアデザイナーにとって必要なこと

インテリアデザイナーにとって特に重要と思われる要素を下記に挙げる。  
①単なる家具や装飾のデザインでない FFE の範囲を含むインテリアアーキテクチャとしてのデザイン力

上記の基本プロジェクト・マネジメントのメニューにもとづき、インサイドアウト視点でプログラミング (\*2) からデザインへのアプローチとプロセスを通してデザインすることが機能的か



ブルデンシャル テネシー



三菱 UBS REALTY



APPJ 本社

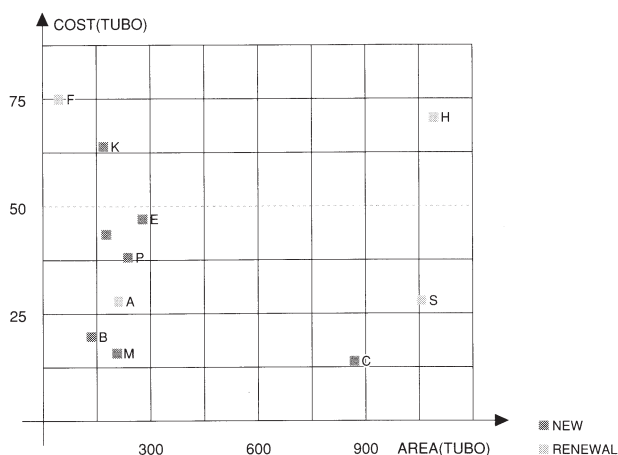


BUD INTERNATIONAL

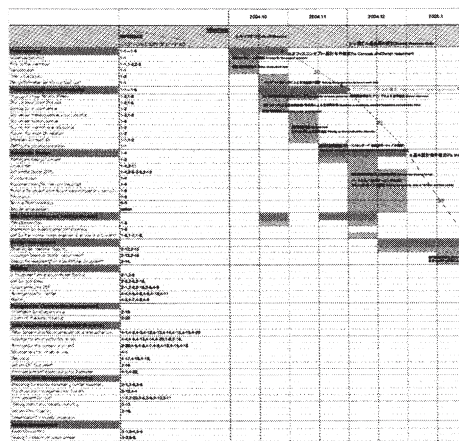


BUBCOCK & BROWN

■ベンチマークコストデータ  
BENCHI MARK COST DATA



■工程表  
SCHEDULE SHEET



つ快適なオフィス実現のために重要であると考え。これは、都市・建築(全)の外側からの計画アプローチではなく、オフィスワーカー(個)からオフィス環境へと計画を進めることを意味する。

また、インテリアデザイナーは、FFE(\*3)のインテリアアーキテクトとして意匠にかかわるスケルトン以降のすべての要素をデザインすることが重要である。時としてデザインにかかわる設備計画を設備設計者に任せてしまうケースがある。インテリアデザイナーは、計画の中で、機能要件を整理し、目に見える部分すべてのデザインをワンストップで推進し、全体のデザイン責任を持つことこそが、より一貫したデザイン思想が表現されたオフィス空間創りに不可欠であり、その結果、スピーディーな設計プロセスと適正なコストを提供できるのではと考える。

②インテリアデザイナーのコストプランニング力

限られたスケジュールの中で、効果的なオフィス創りのためには、インテリアデザイナーの、よりスピーディーなスケジュール計画とあわせて、データや経験、技術に裏づけされたコスト計画をプロジェクトマネージャーとともに持つことが重要である。

上のグラフは弊社のプロジェクトコストデータの抜粋である。

データからわかるように顧客要件によって、実現するに必要な工事コストはさまざまである。事前に目標コストを計画し、顧客へ確認しておくことで、無駄のないプランニングをよりスピーディーかつ効率的にすすめることができる。

③ファシリテーション力

数年前から、アメリカにおいて、ファシリテーションという言葉が脚光を浴びている。

特にプロジェクトマネージャーにとって、プロジェクトに関わる様々な関係者の立場やスキル、考え方をコーディネートする事を意味するこのファシリテーション力が、スムーズなプロジェクト推進にとって特に重要な要素である。

4. 今後のインテリアデザイン

デザインの語源は、DE=OUTPUT=出す、SIGN=印であり、これは単にデザイナーにとっての表現手段だけでなく、プロジェクトにかかわるプロジェクトマネージャーやコンストラクションマネージャーといったすべての関係者が、共通して持つべき、よりクリエイティブな空間実現と意思疎

通の為に必要な共通意識と考える。

顧客のニーズを、この視点に立ちプロジェクトにかかわる関係者が、これらの共通の思いを共有する事とあわせ、機能要件のみならず、視覚情報としてのデザインを通じ、心地よさを顧客に提供していくことが今後のオフィスに必要なものであろうか？

顧客のためのオリジナリティある創造的空間の実現こそが、今後のオフィスインテリアデザインにとって最も重要なことであると信じてやまない。

(\*1) プロジェクト・マネジメント：プロジェクトの企画から実施、完了にいたるまでのすべてのプロセスを管理していくことと解されている。これを外部の企業等が代行する業務をPMサービスという。オフィスにおいては、自社ビルや賃貸ビルなどの施設における設備、内装、レイアウトなどの物理的な変化を有期限で管理する業務をさす。

(\*2) プログラミング：オフィスの設計に際して、現状の把握、入居者や関連する部門のオフィスの機能や環境などのニーズ(要求や要望)を把握し、課題を明確にして、機能や環境に対する要求条件や設計条件に置き換えることをいう。

(\*3) FFE：Furniture(家具)、Fixture(造りつけられた照明・造作物等を意味する)、Equipment(設備)

