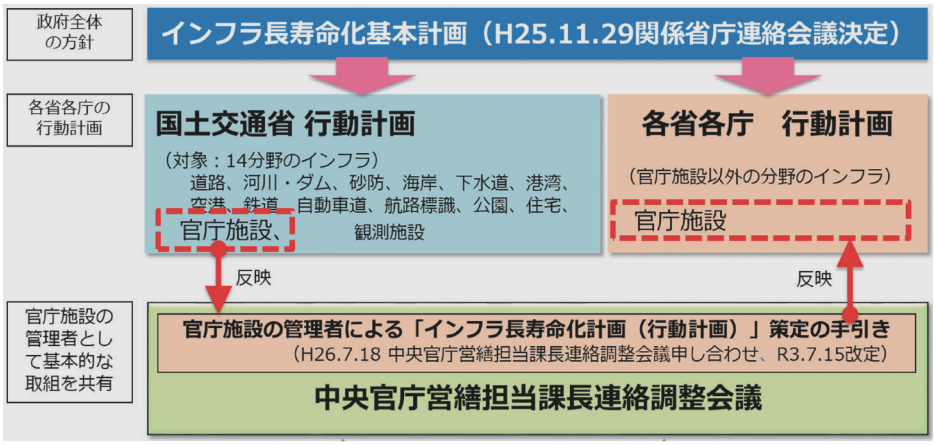
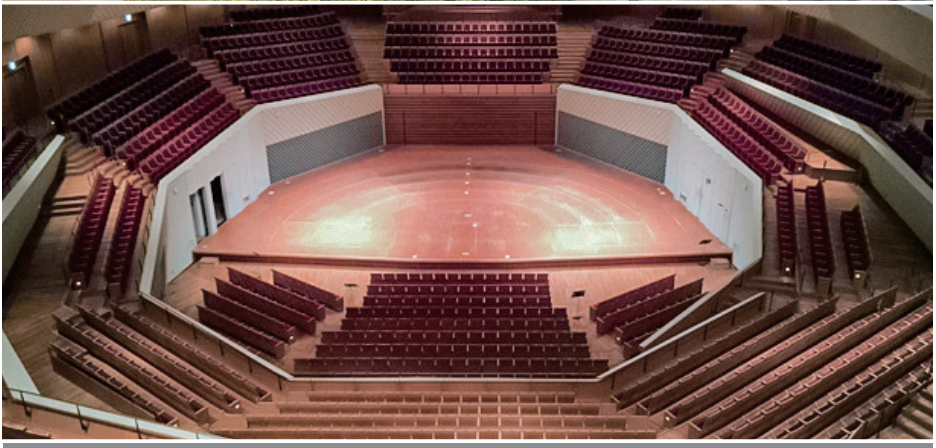
JFMA JOURNAL
No.209
ジャフマ ジャーナル 45
2023 WINTER









公共FMの新しいかたち

マネジメント思考と連携

●特集

巻頭
●年頭のごあいさつ
山田 匡通 JFMA会長
●JFMA賞受賞
第17回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞
●2022年度 認定ファシリティマネジャー資格試験合格者の声
● 特別インタビュー
FMに正解はなく、常に社会経済の動向、経営方針を見ながら柔軟に対応していく、非常に高度な仕事
国土交通省 官庁営繕部 秋月 聡二郎
● 特別寄稿
官庁施設のインフラ長寿命化計画について
国土交通省 官庁営繕部 松本 周介

特集
●政策
公共施設等総合管理計画のさらなる推進に向けて
総務省 自治財政局 佐藤 弘和
● 総論
意欲を持って経験を重ねることでFMの専門知識は身につく
東京都立大学 山本 康友
● 各論
「公共FMの新しいかたち」について考える
一般財団法人 建築保全センター 池澤 龍三
もはや昭和でも平成でもない
合同会社まちみらい 寺沢 弘樹
●取り組み事例
川崎市 多田　寛
島田市 岩本 達夫
沼田市 戸部 隆之
国立市 小宮 智典
墨田区 戸梶　大
● JFMA賞の事例から
公共FMの考え方
ーJFMA賞から見る公共施設のFM
成田 一郎 JFMA

連載
● FM 研究・教育
建築のライフサイクル・マネジメント研究・教育に向けて
赤司 泰義 東京大学
● 防災・減災
避難所衛生維持とビルメンテナンス事業者の可能性
三橋 源一 共衛
● 海外 FM トピックス
EuroFM/CIFMERS マドリッド大会
松岡 利昌 松岡総合研究所
● ファシリティマネジャーの仕事
FMとの出会いと認定ファシリティマネジャー取得を決意した理由
津金 千恵 株式会社オートバックスセブン

Topics 第17回 日本ファシリティマネジメント大会 プログラムのご案内
重綱 鉄哉 JFMA

ファシリティマネジメント
フォーラム 2023

FACILITY MANAGEMENT FORUM Web 2023

第17回日本ファシリティマネジメント大会開催にあたり、
下記企業様から多大なるご支援を賜りました。ここに厚く御礼申し上げます。

PRIME SPONSOR

iSquared

PLATINUM SPONSOR

ITOKI
明日の「働く」を、デザインする。

プロパティデータバンク株式会社
Property Data Bank, Inc.

DIAMOND+ SPONSOR

株式会社 内田洋行

fm system
BIM-FMソリューションを提供します

人を想い、場を創る。
okamura

大成建設
TAISEI
For a Lively World

Planon
Building Connections

三井不動産
MITSUI FUDOSAN

人を、想う力。街を、想う力。
三菱地所

MORI BUILDING

DIAMOND SPONSOR

ING

AEON delight

Inaba International

NTT ファシリティーズ

BT
JR東日本ビルテック

SUMITEM

高砂熱学

TMES ティーメス

GOLD SPONSOR

NTT都市開発

大林組
OBAYASHI

鹿島

KOKUYO

xymax ザイマックス

三機工業

清水建設

TAKENAKA

NIKKEN
EXPERIENCE, INTEGRATED

建物とともに生きる
日本メックス

JP HOLDINGS 日本郵政

BIKENTECHNO

HIBIYA
日比谷総合設備

FUKUI COMPUTER

FUJITA Daiwa House Group 株式会社フジタ

PLUS

ypmc

Light ユニティ

SILVER SPONSOR

株式会社エムケイ興産

構造計画研究所
KOZO KEIKAKU ENGINEERING Inc.

KONICA MINOLTA

コンステックHD

JLL

SEIKI
セイキ工業株式会社

大星ビル管理
TAISEI

ダイダン株式会社

DE-SIGN

東急不動産

東京ガスグループ
東京ガス不動産

東京美装興業

NIHON SEKKEI

FACILITY PARTNERS INC.
FPI

BRONZE SPONSOR

amazon

SAIO

清和ビジネス

ティ・ユー・メタル

東京セミナースタジオ
TOKYO Seminar Studio

NISSEN SURVEY

hirosawa group
King CROWN
日本アイ・エス・ケイ株式会社

BUNBUKU
MADE IN JAPAN SINCE 1918

地球温暖化防止に貢献します。
YASHIMA
ヤシマ工業株式会社

株式会社 ユーテック
Universal Technics Co.,Ltd

JFMA

CONTENTS

05 年頭のごあいさつ
山田 匡通 JFMA会長

06 第17回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

10 2022年度 認定ファシリティマネジャー資格試験合格者の声
飯田 祐司 交洋不動産株式会社
坪田 幸治 弘前市
小林 孝輔 株式会社福井銀行
神保 絵梨香 コスモビジネスアソシエイツ株式会社
原田 優作 株式会社竹中工務店
波多野 弘和 日本郵政株式会社
熊谷 隆之 パナソニック コネクト株式会社
蟹江 知樹 株式会社内田洋行
中島 康貴 株式会社セキスイビジネスアソシエイツ
佐村 航 株式会社 NTT ファシリティーズ
藤川 健太郎 株式会社スバル設計
有馬 諒 九州ビルサービス株式会社

16 「CBT試験実施についてのアンケート調査」の結果報告

特別インタビュー
18 FMに正解はなく、常に社会経済の動向、経営方針を見ながら柔軟に対応していく、非常に高度な仕事
秋月 聡二郎 国土交通省 官庁営繕部

特別寄稿
22 官庁施設のインフラ長寿命化計画について
松本 周介 国土交通省 官庁営繕部

特集
26 公共FMの新しいかたち
マネジメント思考と連携

● 政策
27 公共施設等総合管理計画のさらなる推進に向けて
佐藤 弘和 総務省 自治財政局

● 総論
32 意欲を持って経験を重ねることでFMの専門知識は身につく
山本 康友 東京都立大学

● 各論 ❶
36 「公共FMの新しいかたち」について考える
池澤 龍三 一般財団法人 建築保全センター

● 各論 ❷
38 もはや昭和でも平成でもない
寺沢 弘樹 合同会社まちみらい

● 取り組み事例 ❶
40 ホール機能に着目した資産保有の最適化に関する川崎市の取り組み
多田 寛 川崎市

● 取り組み事例 ❷
42 組織とまちづくりへの貢献に向けた公共FMの実践
岩本 達夫 島田市

● 取り組み事例 ❸
44 沼田市が展開する民間提案制度
戸部 隆之 沼田市

● 取り組み事例 ❹
46 FMとバックキャスティングによるまちづくり
小宮 智典 国立市

● 取り組み事例 ❺
48 墨田区における公共施設マネジメントの取り組み
戸梶 大 墨田区

● JFAM賞の事例から
50 公共FMの考え方 —JFMA賞から見る公共施設のFM
成田 一郎 JFMA

連載
58 FM研究・教育 ㉚ 建築のライフサイクル・マネジメント研究・教育に向けて
赤司 泰義 東京大学

60 防災・減災 ⑩ 避難所衛生維持とビルメンテナンス事業者の可能性
三橋 源一 共衛

62 海外FMトピックス ⑥ EuroFM/CIFMERS マドリッド大会
松岡 利昌 松岡総合研究所

64 ファシリティマネジャーの仕事 ㉚ FMとの出会いと認定ファシリティマネジャー取得を決意した理由
津金 千恵 株式会社オートバックスセブン

Topics
66 第17回 日本ファシリティマネジメント大会
プログラムのご案内

JFMA事務局
68 ご案内 / ご報告 / 事務局からのメッセージ 白須 公子 JFMA

ファシリティマネジメント
フォーラム 2023

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2023

第17回 日本ファシリティマネジメント大会

FM（ファシリティマネジメント）進化論

DX・SX・そして未来へ

Web配信開催

大会日程

●ライブ配信

基調講演/特別講演など

2023年2月17日（金）

全配信プログラム ご視聴 無料

●オンデマンド配信

調査研究部会報告/シンポジウム
企画・応募講演/その他各種プレゼンテーション

2023年2月20日（月）～3月13日（月）

主催者挨拶



山田 匡通
公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会
会長

基調講演



米倉 誠一郎
法政大学大学院 教授
一橋大学 名誉教授

特別講演



松本 朋之
国土交通省
住宅局建築指導課
課長補佐



田中 裕涼
環境省大臣官房
環境経済課
課長補佐



坂野 晶
一般社団法人
ゼロ・ウェイスト・ジャパン
代表理事



相浦 みどり
PLP Architecture
パートナー／取締役



クレイグ カックス
株式会社エフエム・
パートナーズ・ジャパン
代表取締役社長

主　催

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
（JFMA）

後　援

経済産業省
国土交通省
日本経済新聞社

協　賛（五十音順）

一般社団法人 京都ビジネスリサーチセンター
一般財団法人 建築保全センター
公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会
一般社団法人 東京建築士会
公益社団法人 土木学会
特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会
一般社団法人 日本アセットマネジメント協会
公益社団法人 日本医業経営コンサルタント協会
一般社団法人 日本オフィス家具協会
一般社団法人 日本経営協会
公益社団法人 日本建築家協会
一般社団法人 日本建築学会
公益社団法人 日本建築士会連合会
公益社団法人 日本建築積算協会
一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会
一般社団法人 日本能率協会
一般社団法人 日本ビルエネルギー総合管理技術協会
一般社団法人 日本ビルヂング協会連合会
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
一般社団法人 ニューオフィス推進協会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 不動産証券化協会
公益社団法人 ロングライフビル推進協会
日本オフィス学会
（24団体）

JFMA ジャフマ
公益社団法人　日本ファシリティマネジメント協会
Japan Facility Management Association

●ご視聴には事前登録が必要となります。
詳細はJFMAホームページよりご確認ください。
http://www.jfma.or.jp/

年頭のごあいさつ



公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）
会長 **山田 匡通** やまだ まさみち

新年あけましておめでとうございます。平素より当協会の活動にご理解とご協力をいただきありがとうございます。

新型コロナウイルス感染症や自然災害、さまざまな地勢的な問題、それらに伴う経済環境の変化等、新たな環境の変化への対応が強いられ、人間として大切にしなくてはならない本質は何かを考えざるを得ない状況が続いています。

そのような状況の中で、FMにおいて本質的に求められているものは何なのでしょうか。私は、人と人との共生、人とファシリティとの共生、ファシリティと自然の共生のあり方だと考えています。人と人とのコミュニケーションによって創造性、イマジネーションが発揮され新しい価値が生み出されます。その活動の場となるファシリティによって人は影響を受け感性が変わっていきます。コミュニケーションも活性化していきます。そしてファシリティをつくることによって自然が棄損されないというだけでなく、自然から得られるエネルギー、恩恵というものをファシリティにおいて活用していくこと。そんなマネジメントが重要であると考えています。

さまざまな変化のなかで進化するFMをJFMAの活動を通し一人でも多くの方々へ伝え、共感・共有していけることができればと考えています。

その活動のひとつである第17回日本ファシリティマネジメント大会（ファシリティマネジメントフォーラム2023）を2月に開催します。皆さまのご指導、ご協力をいただきながら全国の多くの方々にご参加いただけるよう、準備を進めているところです。

今年は大会テーマを「FM進化論−DX・SX・そして未来へ−」とし、昨年と同様にオンラインによるライブ配信とオンデマンド配信を組み合わせ開催いたします。

私たちは今、ワークスタイル変革、DX（デジタル変革）、SX（サステナビリティ変革）に加え、世界情勢の変化など、歴史的な変動の只中にいます。組織は変化する時代の先を読みながら、環境・社会・経済の持続可能性に配慮し、ステークホルダーとの共存を目指す経営が求められています。

その組織活動を経営基盤として支えるFM、そしてファシリティマネジャーの役割も変化し広がっていくと同時にその重要性はますます高まり、その対象も広がっています。さまざまな変化が加速する中で、FMをどう進化させ、組織にそして社会にどう役立てていくのか、好循環を生み出す経営基盤としていくのかを皆さまとともに考え、新たな行動に移す機会としていきたいと考えております。

2月17日（金）はライブ配信により、基調講演と特別講演、2月20日～3月13日の期間はオンデマンド配信で、シンポジウム/JFMA賞受賞講演 / 企画 ・ 応募講演 / 調査研究部会報告などを配信いたします。オンラインではありますが、多くの皆さまとお会いできることを楽しみにしております。

経営基盤の一つであるFMは、変化する時代の先を読みながら、サステナブル経営を実現していく上でますますその重要性が高まっています。そしてそのFMを実践していく次世代人財の育成は重要な課題であると考えています。JFMAでは、産・官・学、経営者、ワーカー、学生など多様な人財が集まり、英知を結集し、知識を創造し、広く発信していくための機会を創出し続け、次世代人財の育成の推進に努めてまいります。

そしてそれらの推進は、皆さまのご指導・ご支援があってはじめて成り立ちます。本年も皆さまには、協会活動へのご協力をいただきますようよろしくお願い申し上げます。

最後になりましたが、皆さまのますますのご健康とご発展を祈念しております。

第17回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞（ジャファマ）

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）は、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的にFM に関する優れた業績等を表彰する制度です。2022年12月13日に第17回 日本ファシリティマネジメント大賞が発表されました。コロナ禍により第15回・第16回の授賞式は中止となりましたが、第17回授賞式は2月16日に出席者を限定して開催を予定しております。第17回 日本ファシリティマネジメント大会（ファシリティマネジメントフォーラム2023）Web 配信において受賞者による講演が行われます。

- **授賞式**　2023年2月16日（木）13:30〜15:30
- **受賞者による講演**　2023年2月20日（月）〜3月13日（月）（オンデマンド配信）

審査委員会委員

（委員以下 50音順、敬称略）　2022年12月1日現在

委 員 長	北川 正恭	早稲田大学 名誉教授
副委員長	深尾 精一	首都大学東京 名誉教授
委　　員	秋月 聡二郎	国土交通省大臣官房 官庁営繕部長
	安達　功	株式会社日経 BP総合研究所 フェロー
	鎌田 元康	東京大学 名誉教授
	島田 由香	株式会社 YeeY 共同創業者／代表取締役
	塚本 裕之	経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官
	長澤　泰	東京大学・工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハピネスライフ財団 理事長
	村田 博文	株式会社財界研究所 代表取締役
	米倉 誠一郎	法政大学大学院 教授・一橋大学 名誉教授
	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 専務理事

講評　審査委員会委員長 北川 正恭

〈表記凡例〉 応募タイトル
FM実践団体
サービス提供者

● 優秀ファシリティマネジメント賞

第一生命の ファシリティ活用を通じた 社会価値創造取組の推進

第一生命保険株式会社



講評：同社のファシリティ活用を通じた 2018 年から 2022 年度を中心とした FM 活動の応募である。FM 活動を「社会価値創造の取組み」として捉えるなど、SDGs への取組みと連係させている。活動は多岐にわたり、保有不動産への保育所誘致による待機児童数削減への貢献、RE100 早期達成、専用施設による再エネ調達、自社施設活用のワーケーションなどによる地域活性化、働き方改革と連動する本社の大規模リノベーションなどがある。なかでも「地域住民の Well being を高めるまちづくり」を目指した「SETAGAYA Qs Garden」は、同社福利厚生グラウンドの再開発事業で、多様な社外パートナーと協業しながら地域住民目線の計画が実行されている。収益性と社会課題解決の両立を図る新たな価値創造の一環として自社ファシリティの活用を捉える視点、長期的な視点など、企業の先進性を感じる。とくに、FM を切り口に企業や自治体をよりよく誘導するためのメディアとして、FM 活動を社会価値向上につなげている点は高く評価できる。FM の品質・財務・供給の目標と評価も適切にされており、継続的に改善されている。従業員が利用するワークプレイスの FM についても、本社のリノベーションは発展途上だが、2010 年以降拠点の再配置とワークプレイスの改革に取り組み、旧拠点の資産売却、新拠点でのワークプレイス改革プロジェクトを進めている。1902 年の創業以来、社会貢献重視の姿勢は、FM 活動においても継続して多面的に発揮されているといえる。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

みんなとみらいの オープンイノベーションに向けたFMの取組み

株式会社村田製作所

高砂熱学工業株式会社
TMES株式会社



講評：電子部品を中心とするメーカーである同社の東日本最大の研究開発拠点（MMIC）における FM の取組みの応募である。施設の戦略、プロジェクト実行、運営維持については計画的、戦略的に進められている。低層階は社内外を含めた交流やオープンなコラボレーションの場を設けてあり、地域の子ども達が参加できる科学体験施設などがある。めざすものは①人を活かす・エンゲージメント向上、②地域を含めたブランディングの魅力度向上、③未来指向の運営維持と総合的であるが、それが達成されているレベルは運用開始後 1 年余りで、今後実績の積み上げが必要である。PDCA を回した、品質・財務・供給の評価指標の継続的測定と改善という FM 体制の充実が望まれる。IoT 活用は運営維持業務の DX が中心で、自社製のセンサーなど費用対効果を考慮した投資がされ、施設管理業務が効率化されている。ハード中心の製造業が FM に取組んでいることは歓迎すべきことである。ここでの FM の経験を蓄積し、全社的な水平展開へと発展すること、さらにワークプレイスと働き方の発展を期待したい。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

本社移転による 「DX活用のFMオフィス」づくり

イオンディライト株式会社



講評：顧客への FM サービス業務について ISO 41001認証を取得している企業が、自社の FM 活動について応募した事例である。現在は単体での FM 統括マネジメントを実現している段階で、グループを含めた連結の体制構築は次段階の目標としている。同社の「ビジョン 2025」達成の一環として 2021 年 8 月に新本社に移転。3 箇所に分散していた本社機能を統合化し、効率化と同時に働き方改革と連係するワークプレイス改善、省エネと施設長寿命化の課題対応、BCP 対応など戦略施策を策定して実行している。新施設は FM 情報発信基地兼実験場としても機能が与えられ、約 1 年間の稼働状況である。「WELL Health-Safety Rating」の取得、築 50 年以上のビルのリノベーションによる省エネと長寿命化、危機管理センターの代替機能付与など評価できる点がある。今後は、財務・品質・供給の継続的な評価による実績データを積み上げて、FM 活動の成果を内外に広めてほしい。同社のビルメンテナンス事業の拠点として、実態に即した面は発揮されているが、FM サービス企業として、顧客の経営・経営戦略に関与する面での発展につながる活動も期待したい。

● 特別賞

地域と共創し、革新的な人財を育成する学び舎 コトクリエ

大和ハウス工業株式会社

株式会社フジタ
大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
フジタビルメンテナンス株式会社

講評：同社が2055 年に創業100 周年を迎えるに当たって、人財育成の場として設立した「みらい価値共創センター・コトクリエ」の施設計画と運用に関する応募である。2021 年10 月の利用開始なので、約1 年間の稼働期間である。立地は奈良市の同社工場に隣接し、旧平城京の域内にある。延床面積は17,000 ㎡、研修室5 室、宿泊室288 室を擁する。研修プログラムは開始したばかりで、活用の成果は数年後の検証を待つ必要がある。ただし、環境負荷の軽減、ZEB Ready 取得、RE100 実現、室内環境の利用者による最適化、WELL Platinum 取得、など施設整備はすぐれている。また、BIM-FM システムによる運営維持の体制、LCM を実行する保全による長寿命化、BEMS による使用エネルギーの見える化なども先進的である。建設投資に100 億円、年間のファシリティコストは14 億円という大プロジェクトで、人財育成にかける同社の姿勢が感じられる。全社的なFM 推進体制はプロパティマネジメント（FM の運営維持業務）が中心で、今後、戦略的なFM への発展を期待したい。



● 特別賞

帰還困難区域の 旧小学校を活用した インキュベーション施設の構築

福島県大熊町

ビジネスゲートウェイ株式会社
株式会社楠山設計
常磐開発株式会社
株式会社ユアテック
株式会社双葉事務器

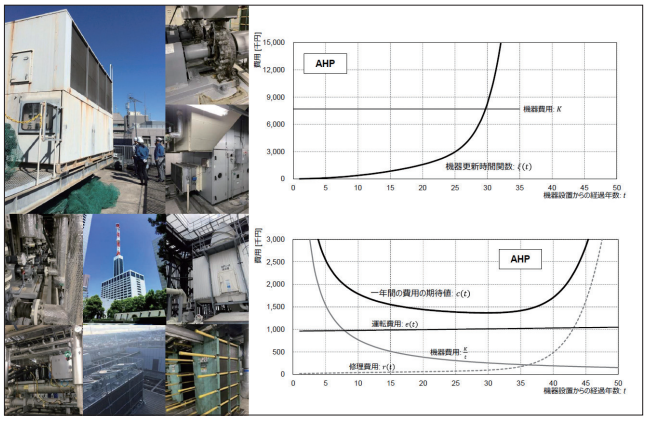


講評：東日本大震災と福島原発事故により、全町域が帰還困難区域となった福島県大熊町の復興（特定復興再生拠点）地域での、インキュベーション施設の構築と運営の応募である。旧大野小学校の建物を、劣化が著しい部分は減築し、残りの建物を必要最小限の改修により、インキュベーション施設として短期間で再生した。本施設の企画、設計、施工など、一連の業務主体は大熊町で、行政組織自らが担っている。改修費用も大熊町の自主財源（単費）によっている。開所は2022 年7 月で、PDCA サイクルを回す目標管理は実践途上だが、すでに貸事務所で6、シェアオフィスで30 のテナントが入居して活動している。入居テナントも、バイオマス発電、バイオテック、農業インターンシップによる人材育成、自動運転による公共交通サービスの実証・実験など多様な組織による復興事業への参加、地域創成への意欲が感じられる。FM 体制は統括マネジメントは大熊町が行い、施設運営はビジネスゲートウェイ社に委託している。同社が熱意をもって施設運営に当たっており、テナントの誘致などで、大熊町の担当職員と連係しながら、すぐれた成果をあげている。全国の市町村もいずれ公共サービスを外部委託する時代が来つつあり、よい見本ともいえる。町民の居住人口が震災前の約12,000 人から1,000 人までになるなど多大な困難があるなかで、ゼロからのまちづくりに際してインキュベーション事業を選択し、短期間で本施設を始動させた点に敬意を表したい。事業が開花するのはこれからだが、本施設のスタッフやテナントなど参加者が前向きで明るいことなどが、「場」の価値と存在感を高めている。

● 功績賞

修理系モデルによる 空調設備保全計画に関する研究（博士論文）

久保井 大輔　東京電力ホールディングス株式会社



講評：博士論文の応募である。本論文は信頼性理論における修理系モデルを用いて空調設備機器の不具合発生傾向を定量的に評価する解析方法を求めたもの。FM の普及・発展への貢献では、保全データを活用して、定量的に空調設備の更新周期を理論的に予測できる方法の 1 つを与えてくれるもので、FM の維持保全における長期、中期の保全計画作成に、今後活用できる可能性がある。ただし、本論文では解析に利用したデータが単独企業の使用する設備機器のものなので、今後、使用条件などが多様な機器の解析方法へと発展を期待したい。現在の保全計画では、更新周期の設定は過去の実績を中心にした経験的知見に基づくものが中心になっているが、将来、理論的に更新周期を求める方法を探る上で有効な視点を提供してくれるものであり、FM に有用な論文といえる。

● 奨励賞

「従業員のためのオフィス」Wellbeingの追求

グリー株式会社

コクヨ株式会社
SIX ANTS株式会社
株式会社TPO
株式会社ハイト・アンド・シーオー



講評：同社の 2019 年からの 3 年間の FM 活動についての応募である。この時期に中期経営戦略により、「働き方の見直し」「コスト構造の改革」が掲げられた。これを受けて FM 戦略は「働き方の再定義」「本社移転と供給面積見直し」「事業会社ごとの分散から事業セグメントごとの拠点集約」として、3 年間で供給面積を大幅に縮小し、16.7 億円／年のスペースコスト削減を実現した。働き方改革はハイブリッドワークに移行し、移転後の本社オフィスでは、ABW 対応のワークプレイスへと変革している。同時に FM 推進体制と業務を大きく改善して、従業員満足度向上につながるきめ細かな施策を実施している。品質・財務・供給の目標管理も改善して、評価を適切に行っている。またファシリティコストの削減だけではなく、資本的支出も従業員重視で執務スペースの改善に重点を置くなど、適切にマネジメントされている。同社は 2018 年に優秀 FM 賞に応募しているが、その状況から大幅に姿を変え、変化に対応する FM のメリットを感じる事例となった。総じて、FM 推進体制と FM 業務の再構築が大きく改善されている。

● 奨励賞

負債から地域資産へ FM＋PPPによる持続可能な公共施設マネジメント

岡山県津山市



講評：岡山県津山市の公共 FM の活動に関する応募である。公共 FM の活動は 2015 年より本格化しているが、その前年には公共施設白書を作成しており、早期に現状把握に着手している。同市の FM の特徴は、①施設データベースの整備、現状調査、総合管理計画などの計画・施策立案などをすべて内製化していること、② FM 基金による施設保全の財源確保と保全と長寿命化の施策実行、③ FM 推進体制が建築系を統合した財産活用課で FM の業務管掌が確立していること、④公民連携を進め、コンセッション事業による既存施設の活用につなげていること、などがあげられる。人口減少に対応して施設面積の 30％以上削減を目標としているが、実績値は 2％程度減にとどまる。同時に既存施設の長寿命化、活用に注力している。中小規模の自治体として、限られた予算内でアイデアに富んだ FM 担当職員の地道で粘り強い、すぐれた活動がある。FM 基金の活用も先進的である。FM 情報を庁内で共有する「つやま FM だより」は月刊の発行で、継続することにより FM 活動のエンジンといえる存在である。現在の活動は普通財産を中心としたものだが、今後は市の行政財産も含み、市全体としての最適化へと発展させてほしい。

FMはブルーオーシャン



飯田 祐司
いいだ ゆうじ

交洋不動産株式会社
流通事業部 顧問

「特に日本では充分に FM を実践してきませんでしたので、まだ FM はブルーオーシャンです」が、私の「認定ファシリティマネジャー資格試験」受験のきっかけである。これは、2022 年 2 月 18 日に JFMA 制作の YouTube「FM いろは」を視聴した時のアバターのジェイ子さんの説明である。「この歴史のある不動産業界で、ブルーオーシャンがあるなんて、本当なのか？」と、不動産業界に転職して 6 ヵ月の私は素直にそう思った次第である。

早速公式ガイドを購入し、執筆陣の方々の数々の名言「ファシリティコストの削減だけでなく、ファシリティの有効な活用によって、人のリストラを軽減もしくは回避することができる」「経営資源であるファシリティを活用し、少子高齢化のなかで事業を支えなければならない」などに感銘を受けながら、10 日間ほどで一気に読み終えたのである。

中でも、経営資源と経営基盤、そして、それらに横ぐしを通してマネジメントをする重要性は、業界を問わず、新入社員研修時から知っていれば、社員のその後の人生も、そしてこれからの日本も大きく変わるだろうとの思いである。

私が住む札幌では、2030 年北海道新幹線延伸を控え、札幌駅前通りを中心に再開発事業が目白押しである。ファシリティマネジメント関係者はわかっていることであるが、施設で働く方・利用者等はもちろん、多くの皆さんに、FM が果たす役割は、人々・企業・社会・地球を幸福にすることであることを、「これまでに研鑽してきた言葉」で力強くお伝えしたい思いでいっぱいである。

広い視野で公共施設マネジメントに取り組みたい



坪田 幸治
つぼた こうじ

弘前市財務部管財課
公共施設マネジメント推進室 主幹

私は地方自治体において公共施設マネジメントに従事している。前職でわが国の道路投資に係る将来推計に携わった経験から、インフラの老朽化対策に関心はあったものの、施設管理に直接関わる機会もなく、ファシリティマネジメントは縁遠い存在であった。

しかし、人事異動によりファシリティマネジメントの世界に飛び込んで以来、施設整備や保全のほか指定管理者制度などの運用面も含めた幅広い知識を得つつ、さまざまな経験を積み重ねてきた。

この間、認定ファシリティマネジャーの取得を考えたことはなかったが、業務に従事して 2 年が経過した時、試験案内を偶然見かけ、半ば腕試し的に受けてみようかと思ったことに加え、CBT 方式の導入によって県内で受験できることも決め手となり受験に至った。

試験対策については、子育てに日々奮闘する中で時間的余裕がなかったことから、基本的に過去問を解いて理解の足りない部分を把握し、その部分の知識を補充していく作戦で進めることにした。

残念なことに理解が足りぬ部分ばかりで補充が追い付かなかったのが現実であったが、それでも自らの知識の偏りを認識し、頭の中を体系的に再整理することができたことで、視野を拡げる良い機会になったと思う。

人口減少が進む中での公共施設マネジメントは、地方自治体が直面する重要課題の一つであるため、今回得られた視野や知識を活用しながら、自らの職責を果たしていきたい。

環境変化への対応及び サステナブル目標の実現に向けた ファシリティマネジメントの実践

小林 孝輔
こばやし こうすけ

株式会社福井銀行
経営管理グループ経営管理チーム



私は、福井銀行の管財部門で固定資産の企画、管理、活用に関わる業務を行っている。

以前から、ファシリティマネジメント（FM）という言葉は知っていたが、FM を深堀したいと思ったのは、2020 年 12 月に竣工した本店ビルの建替プロジェクトに関わり、銀行本店のあるべき姿やお客さまや地域とのつながり、また職員の働き方改革や知的生産性の向上を考えた建物およびオフィスづくりに携わったことがきっかけである。

資格取得に向けた学習では、これまでの業務経験で得た知識に加え、経営目線での考え方や財務とのつながりを体系的に学び直し、整理することができた。

学習方法は、テキストを読み込み、過去問演習を反復するシンプルな方法であったが、普段の仕事に直結している部分が多く、仕事をしながら学び、学びを仕事に生かすことを意識し学習していた。

ご周知のように、地方の金融機関を取り巻く環境は日々、急速に変化しており、市場のデジタル化への対応、新たなビジネスモデルや組織体制、さらには働き方や企業文化の変革が求められている。また、2050 年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた対応を企業はより一層求められ、具体的な取り組みを実施していかなければならない。

今後は CFMJ（認定ファシリティマネジャー）として、資格取得で得た知識と経験をもとに、上記の課題解決に向け、業務に邁進していきたい。

統括的FMを実践する 企業総務のプロを目指して

神保 絵梨香
じんぼ えりか

コスモビジネスアソシエイツ株式会社
総務センター総務グループ



認定 FM 資格との出会いは、業界の総務担当者同士の情報交換の場で、他社の先輩社員が、勉強になる資格があると教えてくれたことだ。当時私は入社して間もなく、小規模なオフィスレイアウト変更を途中から引き継ぎ、どうにか遂行した頃だった。そのときは決められたことを限られた期間でやりきるだけで精一杯だったが、本来はどのような体制と順序で、いつから何に気を付けて進めるべきだったのかを改めて学びたいと思っていたため、すぐに公式テキストを購入した。読み進めていくと、求めていたレイアウト関連の知識だけではなく、アウトソーシング戦略やプロジェクト管理など、FM 以外の業務にも応用できる知識が豊富に記載されていた。その年の試験は終了していたが、試験のためというよりももはや自身の業務改善のために、夢中で隅々まで学習した。

現在は、グループ会社の管理部門業務を受託する会社で総務を担当しているが、まさに上記の内容は実務に直結する知識で、早速役立てられている。今後は、本社ビルの建て替えに伴い、オフィス移転が決定している。自社内のレイアウト変更は担当する予定で、さらにグループ全体で移転プロジェクトが組まれる機会には、そちらも積極的に参加したいと思っている。今度は前提知識を持った上で経験を積むことで、今回得た知識を、生きた知見にしていきたいのだ。今回の合格をスタートにこれからも学び続け、統括的 FM を実践する総務のプロを目指し、組織に貢献するとともに、自身のキャリアを磨いていきたい。

FMの視点を活かしたワークプレイス構築に向けて

原田 優作
はらだ ゆうさく

株式会社竹中工務店
ワークプレイスプロデュース本部
コンサルティング/CMグループ



私は総合建設会社に所属し、施設開業に伴うワークプレイス構築やC工事マネジメントなどのPM業務を行っている。総合建設会社で働いていると、建物の竣工引き渡しや施設開業が一つの節目となり、それ以降、その建物に関わる機会が減ることも少なくない。

その一方で、お客さまにとって建設プロジェクトはあくまでもプロセスであり、最終的な目標は施設活用による経営活動である。お引き渡しした建物がより長く、より高度に活用されるためにも、ファシリティマネジメントの考え方は重要だと考え、FM資格試験を受験することとした。これまで業務を行う上で、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を参考にすることもあったが、勉強のために改めて熟読した。FMに関する項目が網羅されており、必要十分な知識を得ることができた。そしてそれ以上に、これまでの実務経験を、自分の中で体系化できたことが成果であったと感じる。

職務上、新しいオフィスや研究所などのワークプレイスの構築に関わることが多い。そのため、今回学んだことをもとに、企画・設計段階からFMの考え方を取り込むことによって、ワークプレイスが長く高度に使われるように努めていきたい。また、その過程でFMの視点をお客さまと共有することによって、お客さまの体制構築に寄与することも重要であると考えている。

施設の実際の管理担当でなくとも、建築に携わる身として、FMに学ぶことは大きい。今回身につけた知見を糧として、価値ある提案ができるよう、引き続き努力したい。

VUCAの時代に必要とされる設計者像

波多野 弘和
はたの ひろかず

日本郵政株式会社
施設部 開発設計グループ 主任



VUCAの時代といわれて久しい。変化が速く不確実で、複雑で曖昧な時代である。将来予測の困難な時代において、建築の設計者に求められるものは何だろうか。グローバリゼーション、AI・IoT技術の発展、少子高齢化・人生100年時代、未曾有の災害・パンデミック、脱炭素・資源循環・生物多様性、ダイバーシティ&インクルージョン、ウェルビーイング…設計者としてアンテナを張っておくべき社会の潮流を挙げればきりがない。また、私はインハウスの設計事務所の意匠設計者であり、建物の設計という領域を超えて、事業コンセプト立案やコンテンツの検討といった、より経営視点が必要な不動産企画の領域についても意見や提案を求められることがある。そこで、「社会の潮流とファシリティの関係性」や「経営基盤としてのファシリティ」について学ぶため、認定ファシリティマネジャー資格試験の受験を決めた。

受験を通して、建物とその環境を経営戦略的な観点から考えていくFMの重要性について学べたのは大きな収穫であった。また、社会の複雑化に伴いFMの課題も複雑化しており、複合的な知識から生みだされたアプローチを求められることが今後増えてきそうであると感じた。つまり、FMの一端を担う設計者は、高い専門性を備えるとともに、複数領域にまたがる融合的な分野にもある程度精通し、分野の垣根を超えた鋭敏な問題意識と判断力を求められるのではないか。

今後はJFMAの勉強会やセミナーへの参加等も含め知識を日々アップデートしながら、時代の潮流を捉えつつクライアントのニーズに真摯に向き合っていきたい。

業界の知見を、自社の経営改革に活かす



熊谷 隆之
くまがい たかゆき

パナソニック コネクト株式会社
人事総務本部 総務部 革新担当 主幹

私は製造業の経営企画で事業や組織の改革に携わっていたが、思いもよらず総務部へ異動になり、業務改革を担うことになった。前職でオフィス改革を担当したものの、不安を感じながら異動日を迎えた。

取り急ぎ主要拠点の総務課長数名に教えを乞うた。どこもしっかり運営しているのはわかったが、元々別組織だったこともあり、仕事の進め方がバラバラの個別最適運営だった。業務の全体像も見えず、改革をどう進めるか途方に暮れていた。

そんな中で総務改革の第一人者のコンサルタント、クレイグ･カックス氏と出会い、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を紹介され、認定ファシリティマネジャー受験を薦められた。書籍の分厚さに正直たじろいだが、尊敬するクレイグ氏を信じて学習を始めた。

そこには探していた「FM の全体像」や「あるべき姿」があり驚きを隠せなかった。FM の目的からマネジメントのフレームワーク、個々の業務概要･運用のポイント･評価基準などが幅広く掲載されている。30 年にわたる企業･団体、研究者の方々の知見が 1 冊に詰まっていた。手始めにファシリティコスト評価の基準をつくり、管理がバラバラだった費用分析と最適化に取り組んでいる。

ともに改革に取り組む同僚も含めて今回試験に合格し、自信にもなった。今後はファシリティマネジャーとして統括的 FM を総務部に導入し、経営への貢献や働きたくなる会社づくりにつなげていきたいと考えている。

FMで得た知識を活用して、これからもお客さまの「働き方変革」を支援していきたい



蟹江 知樹
かにえ ともき

株式会社内田洋行
ネットワークビジネス推進事業部
ネットワークビジネス推進営業部
NET 西日本課

私は株式会社内田洋行に入社してから 3 年間、オフィス空間構築を通じて民間企業の「働き方変革」を支援してきた。お客さまの数だけ働き方が存在する中で、オフィス家具や内装といった観点だけでは、お客さまの「働き方変革」を支援できているか不安だった。そこでオフィス構築全般に関する体系的な知識を身に付けたいと思い、認定ファシリティマネジャー資格試験に挑戦した。

実際に勉強を始めてみると幅広い学習内容に驚いた。地球環境や人口減少が FM にどう関係してくるのか、FM 業務を遂行するための財務知識など、初めて学ぶ内容が多かった。

試験勉強は参考書を読み込んでインプット、問題集を解いてアウトプットを行うサイクルを繰り返した。論述勉強は参考書の実例を踏まえながら「自分ならどうするか?」と考えながら行った。短期間での試験勉強で不安だったが、合格できて大変嬉しく思う。

FM 資格試験に合格したから終わりではなく、むしろここからがスタートだと考えている。オフィスを取り巻く社会状況は常に変化している。コロナによるリモートワークの推進、ハイブリッドワークの実現、出社したくなるようなオフィスづくりなど、課題もさまざまである。お客さまの課題に応えていくためには、さらなる研鑽が必要だと考えている。今後も FM 資格試験勉強で得た知識を活かしながら、CFMJ(認定ファシリティマネジャー) としてお客さまの「働き方変革」を支援していきたい。

シェアードサービス会社としてFMを通じ、グループの企業価値向上を目指したい



中島 康貴
なかじま やすき

株式会社セキスイビジネスアソシエイツ
総務シェアードサービス部

私は積水化学グループのシェアードサービス（以下SS）会社である（株）セキスイビジネスアソシエイツに所属している。2020年に総務SS部へ異動となり、大阪本社ビルの施設管理に携わることとなった。サービス内容は執務室の維持運営管理、会議室や共有施設の運用、社員食堂の管理や事業所防災など多岐にわたる。これまでの職歴において広く総務業務に携わった経験はあるが、主には給与・経理事務が中心で、施設管理に関する知識は乏しかった。

当社では「プロのサービスを提供し顧客の企業価値向上に貢献する」を全社ミッションとして掲げているが、プロのサービス提供のためには専門性を高めることが必須となる。経験値の少ない施設管理について、体系的かつ効率的に学べたのが認定ファシリティーマネジャー資格であった。これまでの業務経験を通じて間接的に感じてきたことや、私生活を通じて浮かんでいたファシリティに関する疑問などを理解・解釈することができた。併せて、これまで持ち合わせていなかった専門分野の知識や考え方を取得するうえでも大変勉強になった。業務に必要な施設管理の勘所を抑えることができたと考えている。

ここからは学習で得た知識を実際の現場で活かしていくことが重要となる。われわれはSS会社としてFMを活用し、グループに対して効率化・コンプライアンス順守、あるいはコロナ対応やABWといった昨今の社会的ニーズに応え、顧客の価値向上に貢献する使命がある。今回得た知識を昇華し、グループの特性や環境にあった企業価値を高める提案を行っていきたい。

建築コスト設計者から見たFM業務とこれからの抱負



佐村 航
さむら わたる

株式会社NTTファシリティーズ
西日本事業本部 中国支店
ファシリティソリューション部 エンジニアリング部門
コスト設計・監理担当

私は現在、建築設計事務所の建築コスト計画・積算や工事監理を行う部署に所属しており、グループ会社の保有する多数施設の改修工事の企画検討段階の工事積算、実施設計段階の工事積算および工事発注を行っている。保有施設は高度経済成長期に建設された建物が多く、経年による劣化に対して改修工事を施しながら、建物機能を維持確保し続けている。

改修工事のコスト・スケジュール・品質といった面で日々プロジェクトに携わる中で、よりプロジェクトを幅広い視野で俯瞰することが必要であると考え、経営的視点を持ちながらプロジェクト全体のPDCAサイクルを回す統括的立場を担うファシリティマネジャーの資格試験の受験を決めた。

学習方法としては、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を熟読しファシリティマネジメント（以下、FM）に関する用語とFM業務そのものの理解から始め、その後は問題集を解き、正答を選ぶことだけではなく全選択肢の正誤について理解することを合格の一つの指標として試験勉強に臨んだ。また、最新の世情、特にコロナ禍後のオフィスにおけるFMの動向を常に把握するように心掛けたことが論述対策にも大きく役立ったと考える。

学習を通して、財務や不動産等の幅広い知識に加え、プロジェクトの具体的な技術評価方法など、より経営者・発注者に寄り添ったプロジェクトの提案に活かせる知見を得ることができた。

今回の受験で得た経験をもとに、今のコスト計画・積算業務にFMの知見・手法を取り入れつつ、今後は企業のFM戦略・計画の立案や中長期計画の実行に携わるファシリティマネジャーの立場をめざしたいと考えている。保有施設の管理・運用を通して得たFMの経験を社会に還元し続け、持続可能社会や循環型社会の実現に寄与できるファシリティマネジャーをめざしていきたい。

建築設計業務と会社経営のファシリティマネジメント

藤川 健太郎
ふじかわ けんたろう

株式会社スバル設計
専務取締役



四国地方の徳島県の中でも特に少子高齢化・過疎化が進む地方地域で、私は建築設計事務所の取締役として日々の業務に従事している。あるとき地元の地方自治体から、中心市街地公共施設の再配置検討業務のプロポーザル公告があった。その業務の管理技術者の資格要項にCFMJが求められていた。資格要項が該当しないので、業務への参画は諦めざるを得なかった。これが悔しかったというシンプルな理由から、資格取得を目指した。

しかし学習を進める中で、これまでは単に大型施設の維持管理手法といった程度の認識であったファシリティマネジメントが、財務・働き方・防災・情報・環境など多岐にわたる経営活動であることを体系的に理解することができた。このことが、建築設計者として建築物の機能やデザインといったことに加えて、施設経営やまちづくりの観点からのコンサルティングにまで意識が向くようになった。また自社の会社経営の立場でも、事業継続やワークプレイス整備といった内部改革も行いたいと考えるようになった。

冒頭に記載したプロポーザルが公告された際は、なぜ私の暮らす地方の街にファシリティマネジメントが必要なのかと思ったが、資格取得を通じてむしろ、地方地域や地方企業の持続可能性を高めるためにも必要なのだと感じるようになった。今後は、依頼を受けた建築プロジェクトのマネジメントと自社の会社経営の２つの視点から、CFMJの資格を活かしていきたい。

長く、皆に愛されるための公共施設のあり方をFMで支えたい

有馬　諒
ありま りょう

九州ビルサービス株式会社
セールス＆マーケティング事業部 主任



国土交通省では、地域のさまざまな状況・課題に対応するため、各地域の実情に合わせたさまざまな官民連携事業が全国で検討・実施されており、私はセールス＆マーケティング事業部としてPFIやPPPをはじめとした官民連携事業の中で公共施設の維持管理・保全を中心とした新規開拓業務や顧客管理業務に携わっている。

利用者の皆さんが公共施設を長く、安全に使用していくための維持保全や中長期保全計画、また、施設の運用に大きく関わるエネルギー管理を中心として、自治体職員の皆さんが通常の業務に専念できるよう、建物に関わること全てにおいて支援するのが私の務めである。

その中で、上司から認定ファシリティマネジャーという資格の存在について聞き、チャレンジすることを決心した。学習方法は『公式ガイド ファシリティマネジメント』の熟読と過去問題集の反復である。特に財務関係についての知識は皆無だったため、参考書を読み込んでも分からなかった箇所については、経理部の仲間に聞きながら少しずつ内容を紐解いていくことができた。今回の資格勉強を通じて、自分自身の専門分野だけではなく、建築～解体に関わる長いライフサイクルの中で、企画から建築、維持保全と、さまざまな課題を解決するためのPDCAサイクルを継続して回していくことで、初めて多くの人が安心して利用できる施設が完成することを学んだ。今後はさらに、認定ファシリティマネジャーとしての立ち位置を理解しながら公共施設のファシリティのあり方を支える取り組みを行っていきたい。

2022（令和４）年度認定ファシリティマネジャー（CFMJ）資格試験

「CBT試験実施についてのアンケート調査」の結果報告

事務局：鈴木 克己

2021年度より、認定ファシリティマネジャー資格試験に CBT 試験を導入しています。CBT試験テストセンターは全国約350カ所以上に配置され、事前に予約をして受験者が受けやすい場所で受験することが可能になりました。CBT試験では、テストセンターのパソコンを使用して回答していきます。

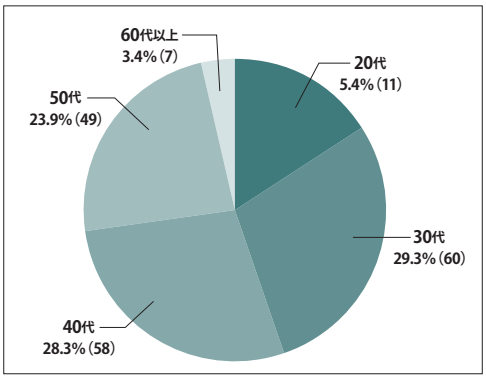
JFMAでは、適切な運営や受験者の利便性向上のために CBT 試験実施に関するアンケートを実施しました。

アンケート概要

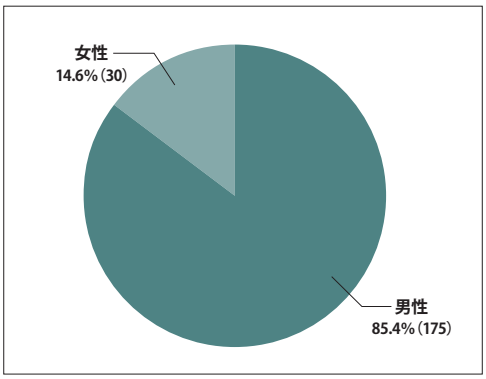
2022年度認定ファシリティマネジャー資格試験合格者宛てに配信しました。
2022年 9月20日に340名に配信、2022年9月30日に340名に配信（2回目）
2022年10月5日に回答締切　回答数205件（回答率60.8%）、アクセス数337件

アンケート結果

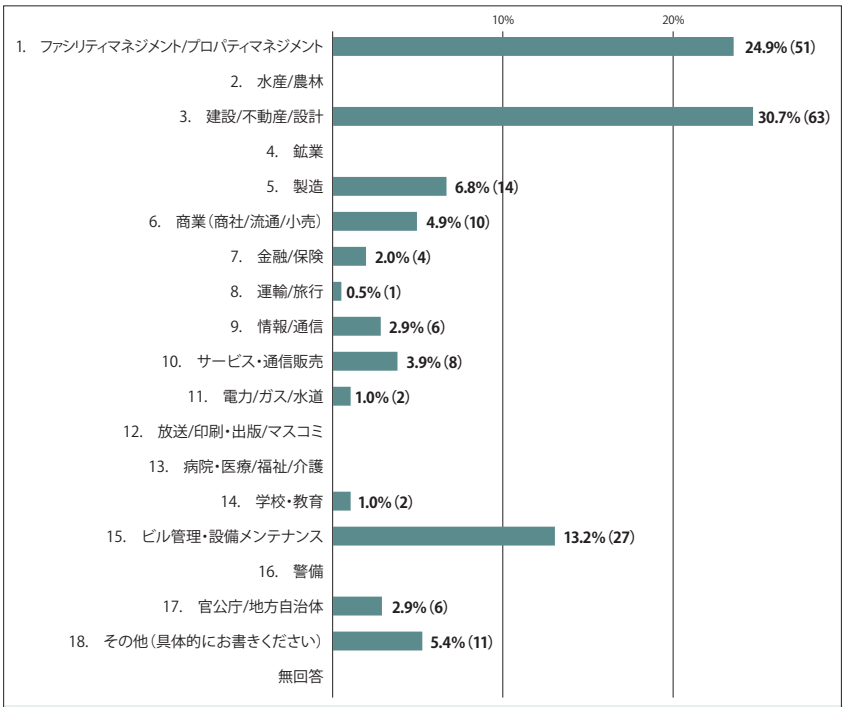
Q1.　あなたの年齢を教えてください。



Q2.　あなたの性別を教えてください。



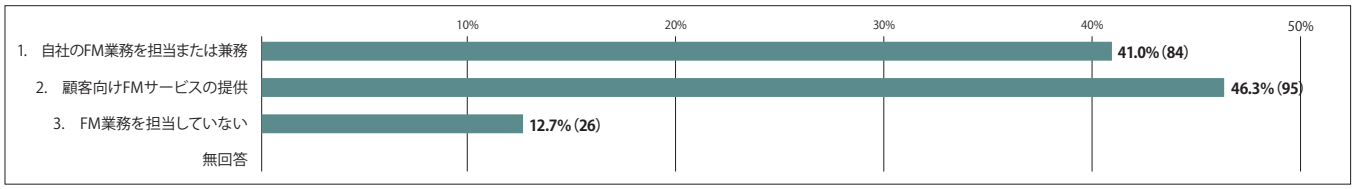
Q3.　あなたの勤務先の主な「業種」を教えてください。



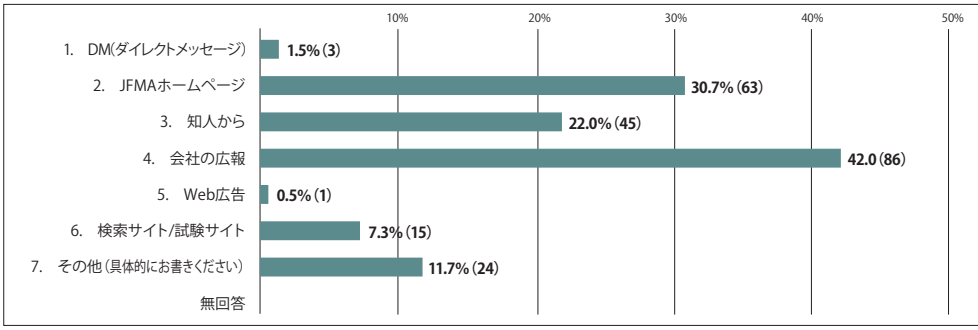
Q3-18 その他

- コンストラクションマネジャー
- コンサルティングファーム
- グループ会社の各種業務受託など
- オフィス構築・移転のプロジェクトマネジメント
- プロジェクトマネジメント
- コントラクションマネジメント
- 総合デベロッパー 開発
- コンサルタント

Q4.　あなたの職務について教えてください



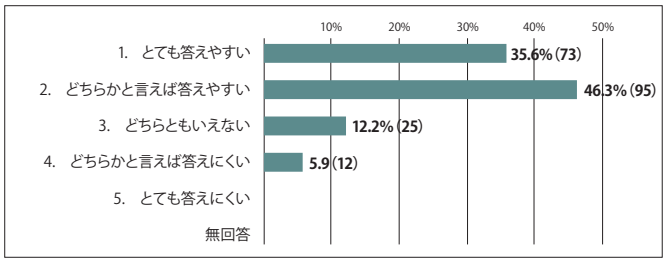
Q5.　認定ファシリティマネジャー「認定ファシリティマネジャー（CFMJ）資格試験はなんで知りましたか。



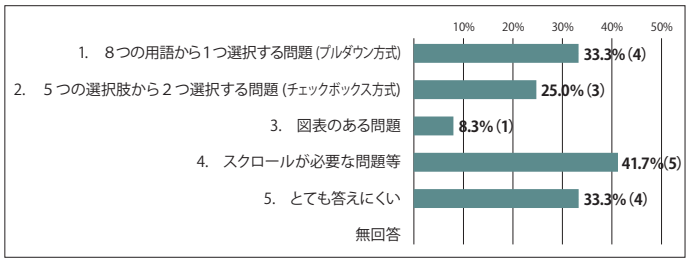
Q5-7 その他

- 会社からの業務指示
- 会社の推奨資格
- 上司からの紹介
- 元同僚からの紹介
- FMコンサルからの紹介
- FM委託会社からの情報提供
- JFMA正会員企業なので
- FM従事したく資格を調べた際に知った
- 地元自治体発注の公共業務で、資格要件に認定ファシリティマネジャーの記載があり知った
- 書籍

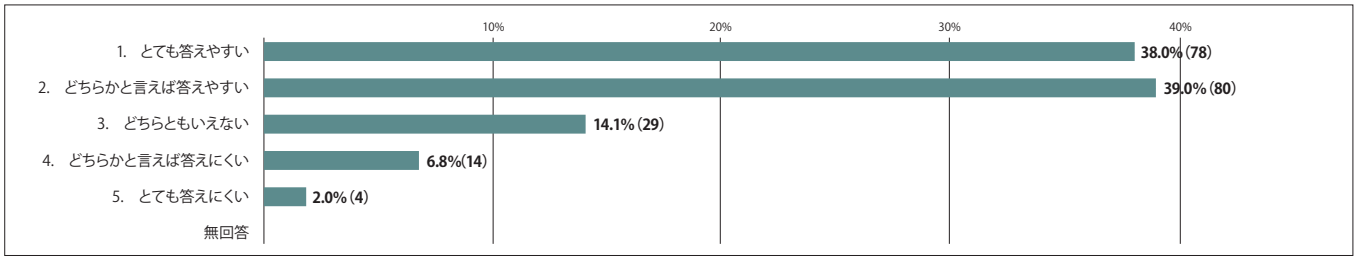
Q6.　学科試験の問題について、回答しやすさはいかがでしたか。



Q7.　学科試験の問題について、答えにくいと感じたのはどのタイプの問題でしたか。



Q8.　CBT論述試験について、PC記述での解答しやすさはいかがでしたか 当てはまるもの１つをお答えください。



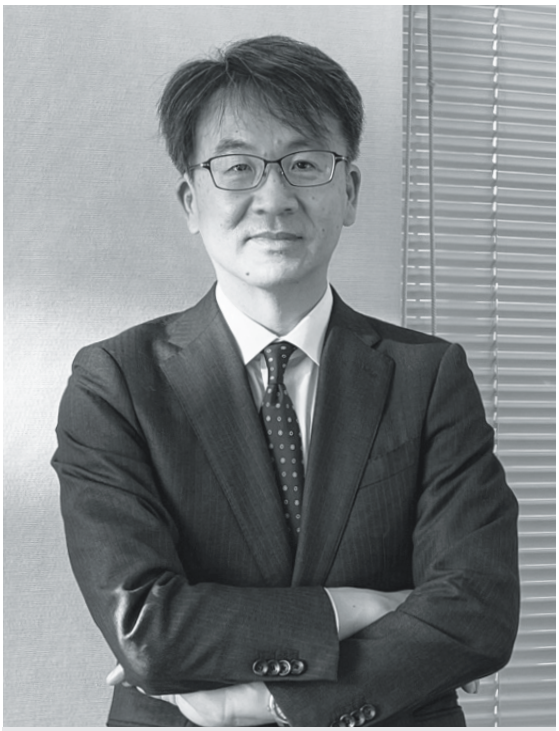
「CBT試験」について、ご意見・ご要望がございましたらご記入をお願いします。（一部をご紹介）

CBT試験	・コロナ禍でも安心して受験できた。 ・地元で受験できたので、負担が少なかった。 ・学科、論述試験とも、多数の会場や日時から選べるのは良かった。 ・受験日時・場所の選択が可能でフレキシブルに対応できるため、業務と調整しやすく受験しやすくなった。 ・試験会場を全国から選べて、出張先で受験できたのがありがたかった。CBT試験はとても良い仕組みで継続が望ましい。 ・学科、論述試験とも、操作感も良く、ストレスなく、とても快適に受験できた。今後も続けるべき。 ・CBT試験はスムーズに解答できる試験設計だと評価できる。 ・CBT試験は試験に集中できるので、今後も継続をして欲しい。 ・CBT試験はデジタル化が進展する中で、とても良い取り組みだと思います。 ・CBT試験は良い。今後はCBT が主流になっていくことを期待している。 ・CBT試験で受験機会を増やせれば資格の裾野がより広がる。 ・CBT試験導入により学科・論述試験が別日程で行われ、学科合格者が論述試験を受験できるのは効率的。 ・FM 業務にPC の多少の処理能力は必須である。論述試験についても、記述がPC 入力になった点も評価できる。 ・今後も新しい試み、アイデアの蓄積を行い、出る杭を伸ばし、IT に関わらず様々な分野で世界に先駆けられる様な姿勢を培って欲しい。 ・論述試験はCBT 試験のPC 入力が良いが、学科試験は紙ベースの方が集中しやすい。 ・自宅などでも受験できるとさらに便利である。 ・他の試験の受験者とも時間や場所を共有していたと思うが、注意事項としてその旨を事前に案内した方が良い。
学科試験	・学科試験は即時結果が出るのは良かった。 ・学科試験では、終了と同時に合否が出るため驚いた。 ・学科試験の科目別の得点も表示されると、知識の足りない箇所などの把握できる。 ・はじめに全ての問題（全体のボリューム）が見えるとわかりやすい。 ・あとで見直す時に、感覚的にわかりにくいと感じた。紙媒体の問題用紙があるとありがたいと感じた。 ・学科試験において、プルダウン形式よりラジオボタン形式の方が回答しやすかった。 ・問題のスクロールで見られる範囲が狭く使いづらく感じた。 ・テキストの内容は範囲も広く多岐にわたり有用と感じたが、試験問題の内容は実務と少し離れたものが多いと感じた。 ・学科試験の試験日が多く、試験の難易度による合否判定の基準が不明瞭さを感じた。

論述試験	・CBT試験は通常の論述試験よりやりやすい。 ・CBTの試験方式が、論述したい内容を整理して表現しやすかった。 ・論述試験のPC入力は作成しやすい。文字の上手下手に左右されず公平性があり良かった。 ・論述はPC入力で解答できるのがとてもありがたかった。編集もしやすく解答作成に集中できた。 ・論述試験で入力した文字数が常時表示されるのはとても良かった。 ・論述試験では手書きからPC入力となったため、以前の試験よりも受験の労力が軽減され負担が大きく減った。 ・学科試験に合格後、すぐに論述試験を申し込みしたにも関わらず、希望会場が満員になっていた。論述試験の会場をもっと増やして欲しい。 ・論述試験について、毎年同じ傾向で出題されているので、対策が立てやすい反面、小論文試験として実力が測れているのか疑問に感じた。 ・論述試験は3回あり、それぞれ違う問題なので、対策としていろいろ考える必要があり大変だった。 ・論述試験の画面のつくり、動きに関しては違和感を感じた。記述内容全体が表示できる画面レイアウトのほうが進めやすい。 ・論述試験の解答欄が狭く入力しづらかった。 ・論述試験でPCが「ローマ字入力」ではなく「かな入力」になっていた。そのトラブル対応に時間が掛かり、結果として試験時間が不足した。 ・論述試験は使い慣れたソフトウエア（ワード）で入力できるとストレスがない。 ・論述問題で書き方の順番を変えたい時、「コピー&ペースト」の機能は欲しい。 ・論述試験の予約は、学科試験終了後、一斉スタートにするなど平等にして欲しい。予約が取れなかった為、遠い会場へ行かざるを得なかった。
会場・設備	・会場には違う試験を受けている人もいて試験時間も違うため、人の出入りが気になった。 ・論述試験の際、キーボードを叩く音が異常に大きい受験者がいて、試験に集中できにくかった。異なる試験を一会場で行うデメリットを感じた。 ・隣の席との間隔がなかったため、タイピング音が気になった。可能であれば、間隔を空けて席を割り当てるか、耳栓を配布して欲しい。 ・ディスクトップのキーボードに慣れていないので、打ちにくかった。キーボードもノートPC も含めて選択できると良い。 ・試験会場の照明はもう少し明るい方がいい。 ・机が狭くて解答案を下書きするのに苦労した。 ・論述試験の際、かなりコンパクトな会場だった。待合スペースが狭く、コロナ感染禍だったので「密」が気になった。 ・最寄りの試験会場で受験できなかった上、学科試験と論述試験が別会場だったが、テストセンターの規模によって施設の差が大きかった。
その他	・初めてのCBT 試験を受験したが、いつ試験を開始してよいか迷う局面があった。 ・学科・論述試験ともに終了時間でいきなり画面が切れるのではなく、もう少し丁寧に切れると良い。 ・試験開始時間を揃えた方が周囲の状況を気にせずに試験に集中できる。

以上、皆様からの貴重なご意見を踏まえ、今後、さらなる改善を図っていきます。

FMに正解はなく、常に社会経済の動向、経営方針を見ながら柔軟に対応していく、非常に高度な仕事



秋月 聡二郎 あきづき そうじろう

国土交通省 大臣官房官庁営繕部長

聞き手 **成田一郎** JFMA専務理事

国土交通省の官庁営繕部は、日本の官庁施設（2022 年 3 月現在で約13,000 施設、約4,800 万㎡）の営繕、保全などに関する業務を行っており、国の施設のファシリティマネジメント（FM）の一翼を担っています。特別インタビューでは、日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA 賞）の審査委員のお一人でもある国土交通省大臣官房官庁営繕部長の秋月聡二郎さんに FM の視点から、官庁営繕部のお仕事、JFMA 賞、さらに FM の役割や可能性について、ご自身のお考えや思いをお話しいただきました。

官庁営繕部のFM推進について

ー 最初に官庁営繕部における FM 推進の考え方についてお聞かせください。

秋月　国家機関の建築物を対象とした FM という観点では、官庁営繕はその一部を担っていて、施設を管理する各省庁に対して技術的な側面から支援・助言を行う立場ということになります。施設の運用段階における私たちの仕事の一番の目的は、各施設が当初計画したとおりの機能や性能を発揮できるようにすることです。

しかし、実は官庁営繕のメイン業務は施設整備です。設計業務や工事を発注して国家機関の建築物を整備しているのです。といっても全ての施設を担当しているわけではなく、宿舎や防衛関係施設、刑務所などは除かれます。そして、「どのような建物を」「どのような発注プロセスで」整備するか、官庁営繕としての方針を定めながら施設整備を行っていますが、環境対策を含めさまざまな方針は「技術基準」や「ガイドライン」という形で整理して国交省のホームページで公開しています。

その 1 つに「公共建築工事標準仕様書」があります。これは国直轄の建築工事の標準を示すものとして官民を問わず広く参照されています。また「技術基準」

の一部は、各省庁で申し合わせた「統一基準」になっており、官庁施設のエネルギー消費性能の水準などを定めた「官庁施設の環境保全性基準」などが例としてあげられます。

完成した建物は私たちの手から離れ、その建物を使用する各省庁において管理することになりますが、官庁営繕には「保全指導」という役割が残ります。「指導」という言葉はややきつい印象を与えますが、要は、官庁施設が将来にわたって適切に使われていくよう技術的な側面から各省庁の支援を行うものです。

また、各省庁の新築や改修の計画、これを営繕計画と呼びますが、その営繕計画を事前に確認して、計画内容に対して技術的な観点から意見を申し述べるという役割もあります。

ー 各省庁に対して、保全に関する教育や研修などもされているのですか。

秋月　国土交通大学校で実施している各省庁や地方公共団体を対象とした保全に関する研修について、研修内容の企画に協力するとともに講師を派遣しています。また、各省庁の施設管理担当者は人事異動により数年で替わりますし、建築や設備の専門知識の少ない方も多いため、地方ブロックごとに建物管理の情報提供をしたり、窓口を開設して個別の相談に応じたりしています。

社会ニーズへの対応

ー 建物に求められる機能や性能は時代とともに変化しています。近年の社会ニーズへの対応についてお聞かせください。

秋月　1つ目は、建設現場の働き方改革と生産性向上です。時間外労働時間の上限規制の建設業への適用まで一年余りとなり、「担い手確保」の観点からも働き方改革の取り組みが喫緊の課題となっています。官庁営繕部でも、発注者の立場から、建設現場の働き方改革に資する取り組みを進めています。まず、「適正な工期設定」のための基本的な考え方や留意事項等を示した「公共建築工事における工期設定の基本的考え方」を取りまとめ、各省庁や都道府県・政令市の共通の申し合わせとしています。また、建設現場における週休２日の実現を後押しすべく、週休２日を条件として労務費を上乗せして工事費を算出する「週休２日促進工事」を実施しています。従来、新築工事を対象に実施していたところ、本年度からは、一部の改修工事なども加えて対象を拡大しております。働き方改革の推進には、建設現場の生産性向上が不可欠です。官庁営繕部においても「官庁営繕事業における生産性向上技術の活用方針」を定め、ICT の積極的な活用等の取り組みを進めています。その中でBIM に関する取り組みも進めています。建築 BIM 推進会議の検討成果を踏まえながら、公共の発注者としてBIM 活用の環境をいかに整えていくかを考えています。また、監督員がリモートで立ち合い等を行う「遠隔臨場」については、昨年６月に実施要領を策定し、７月１日より入札手続きを開始する、原則全ての工事で導入することとしました。

２つ目は、公共建築物における木材利用の促進です。「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」が改正され、名称も「脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に変更されました。また、同法に基づく基本方針で、国が整備する公共建築物においては、コストや技術の面で困難な場合をのぞき原則として全て木造化を図ることとされました。このため、官庁営繕部では、部材単位の木造化を含め「木造と非木造の混構造」など、合理的なコストで可能な限り多くの木材が利用できるように、木造化・木質化の整備手法の検討を進めています。

３つ目は、公共建築物の ZEB 化です。2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた取り組みの一環として、2021 年 10 月に閣議決定された「政府実行計画」に基づき、官庁施設の ZEB 化を推進していきます。昨年３月には、各省庁の統一基準である「官庁施設の環境保全性基準」を改定し、確保すべきエネルギー消費性能の水準を引き上げました。政府実行計画では、「2030 年までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当となること」すなわちエネルギー消費量を半分に減らすことが目標とされていますので、まずはそれを目指すことになります。

第２次「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」について

― 公共施設の長寿命化が進められています。2021 年に「持続可能なインフラメンテナンス」の実現に向けて、第２次「国土交通省インフラ長寿命化計画」が策定されましたね。

秋月　2012 年の笹子トンネル事故を契機として、公共インフラの老朽化対策の重要性が認識されるようになりました。このため、関係省庁で申し合わせた基本計画を踏まえて 2014 年 5 月に「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」の第一次計画が、2021 年 6 月に第二次計画が策定されており、その対象分野の一つに「官庁施設」が位置づけられています。

少しややこしいですが、この計画の「官庁施設」分野では、国土交通省に 2 つの立場が存在します。1 つは施設を管理する立場、もう 1 つは「保全指導」など国家機関の建築物の全体を扱う官庁営繕部の立場です。その後者の立場から、私どもでは施設管理者である各省庁に向けて「インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定するための手引きを作成しました。この手引きは、中央省庁の営繕担当課長の申し合わせとなっています。

その具体的な内容については、本誌に記事として掲載されていますのでご覧いただければと思います。1 つだけポイントをお話しますと、第 1 次の行動計画では、各省庁が管理する各施設について、はじめの一歩として個別施設計画（保全台帳＋中長期保全計画）を策定することが定められていましたが、第 2 次計画では、その個別施設計画について、必要な確認と見直しを行うように定めています。それを「更新」と呼んでいますが、長寿命化を目指して次のステップに進んだイメージです。

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）について

― JFMA 賞の審査委員をされていますが、最近の傾向やお感じになられることをお話しください。

秋月　今回から JFMA 賞の審査に加わらせていただきました。そこで感じたのは、FM の守備範囲の広さです。皆さんご存じのとおり FM は「経営活動」なので、企業の利益になるように土地、建物、設備や什器などをどのように扱っていくかが重要であるわけです。しかし、時代の変化とともに企業に求められるもの、「企業の利益」も変化しますので、FM もそれに伴って変わらなくてはいけません。また、テレワークの進展などを受けて企業活動の形態が変われば、それにも追従する必要があります。そういう意味では FM に正解はなくて、常に、社会経済の動向、企業の経営方針などを見ながら柔軟に対応していく、非常に高度な仕事なのだなと改めて思いました。

JFMA 賞の審査という観点からは、FM の守備範囲の広さは悩ましい問題です。審査対象は、「経営活動」としての全体 FM もあれば、FM の一部である施設計画やワークプレイスに関するものまで多岐にわたるので、その優劣を判断するのは困難を極めます。北川委員長をはじめ、長く JFMA 賞に携わっておられる委員の方々が熱心に、忌憚なく議論しておられるのを目の当たりにして、私自身とても勉強になりましたし、今回審査員に名を連ねることができて光栄だなと感じます。

FM に取り組み始めた組織にとって JFMA 賞への応募や受賞は、モチベーション向上になりますので、これからも JFMA 賞を多くの方に知っていただけるようにプロモーションを継続させることも必要です。一方で、大企業などでは、既に当たり前のこととして FM に取り組んで大きな成果をあげておられるものも多いでしょうから、そういった事例を掘り起こし、紹介していくこともJFMA の役割ではないかと感じています。

ファシリティマネジメントについて

― 秋月部長は、認定ファシリティマネジャーの認定資格を取得されています。そのきっかけについてお聞かせください。

秋月　1999 年頃だと思いますが、国土交通省に「官庁施設のストックマネジメント技術検討委員会」が設置されました。その名のとおり、高度成長期に整備された膨大な官庁施設ストックをどのように効率的・効果的にマネジメントしていくか、その方法について検討する委員会だったのですが、今から 20 年以上前であること

を思えば、かなり先駆的な取り組みだったと思います。その委員会の下に３つの分科会が設置されて、その事務局を務めていたのが現在の一般財団法人建築保全センターです。私は、当時その建築保全センターにストックマネジメントを担当する主任研究員として出向していたのです。

いろいろと勉強していく中で、ファシリティマネジメントという概念と出会い、「こういう考え方があるのか」と目から鱗が落ちたような感覚を覚えました。それまで、建物を含めたファシリティを何か固定経費として「ただ、そこにあるもの」と捉えていた私にとって、データや指標を基にそれを積極的にマネジメントすることで、企業利益・企業価値の拡大はもとより、社員の意欲向上や健康増進、ひいては社会的な課題の解決に貢献し得るというモノの見方は、まさに衝撃的なものでした。

そんな中で認定ファシリティマネジャーの資格試験の存在を知りました。当時はストックマネジメントにどっぷりハマっていましたし、その関係で知り合った先生や委員の方々に資格をお持ちの方も多く、自分も受けてみようと思いました。なんとか試験には合格したのですが、その後、私は国土交通省に戻り、保全の仕事からも離れてしまいます。2005 年以降更新していませんので、現在は認定ファシリティマネジャーではありませんが、その時に得た知識・考え方は仕事をする上でとても役立ったと思っています。

ー 最後にこれからの FM の役割や目指すべき方向性についてお考えをお聞かせください。

秋月　それについて語るだけの知見を持ち合わせませんが、JFMA 賞の審査に参加させていただいて思ったことなどをお話ししたいと思います。先ほどもお話ししましたが、FM は守備範囲が広く、企業・団体によってその取り組みもさまざまです。そして、各企業・団体ごとにさまざまな FM の取り組みがあって良いと思っています。各社が保有・管理しているファシリティ全体を統括管理して、経営上有利な状態にしていくことが理想だとは思いますが、皆が同じようにする必要はありませんし、できないと思います。ただ、そういう考え方、FM を経営に直結するものとして捉える考え方については、すべての経営者が、その重要性を理解しておいて損はないと思います。企業・団体の規模が大きくなればなるほど、FM によって得られるメリットも大きくなりますからなおさらです。

過去の JFMA 賞の受賞者には市区町村も多いですが、今後、間違いなく日本の人口が減少していく中で、行政サービスの質をできるだけ落とさない形で、地方公共団体が保有・管理しているファシリティをどのようにマネジメントしていくのか、公共 FM の重要性もますます高まっていくと思います。

最後に国はどうかという話ですが、私の知り得る限り、器材等を含めたファシリティ全体を最適な状態にする FM の観点は明確になっていません。公共 FM に共通する悩みですが、民間企業における「利益の拡大」のような明確な目標がなく、「行政サービスの向上」といった抽象的なものにならざるを得ないのがその要因の一つのように思います。国家機関の建築物に対象を絞って考えても、官庁営繕部は技術的な側面からサポートする立場ですが、国の行政サービス全体を俯瞰する立場から見た FM の実現は、今後の課題としてとても重要だと思います。

ー 本日は、いろいろなご示唆をいただき、ありがとうございました。

官庁施設の インフラ長寿命化計画について



松本 周介　まつもと しゅうすけ

国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課企画専門官

はじめに

国土交通省では、「官公庁施設の建設等に関する法律」（昭和 26(1951) 年法律第 181 号）に基づき、官庁施設（国家機関の建築物）の整備に関する業務を行っています。また、官庁施設が常に適正な機能を維持できるよう、基準を設定するとともに、各省各庁に対して指導及び監督を行っています。

官庁施設のストックは、2022 年 3 月現在で、約 13,000 施設（図表 1）、約 4,800 万㎡（図表 2）となっており、そのうち築後 30 年以上を経過したものが全体の 5 割弱（図表 3）となっています。今後、大規模修繕や設備機器の更新時期を迎える施設がこれまで以上に増えることが見込まれ、施設の長寿命化が重要な課題となっています。

こうした中、国土交通省では、2013 年 11 月にとりまとめられた「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）に基づき、国土交通省が管理・所管するインフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする計画として、「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定（第 1 次:2014 年 5 月、第 2 次：2021 年 6 月）し、その一分野として官庁施設に関して、保全の確実な実施や長寿命化事業の実施等の取り組みを推進しています。

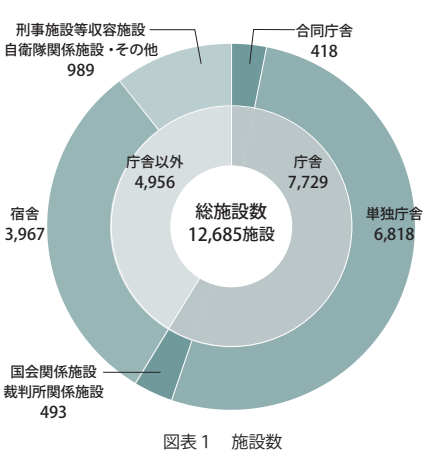
また、官庁施設について各省各庁が共通した取り組みを進めるため、2014 年 7 月に、中央官庁営繕担当課長連絡調整会議において「官庁施設の管理者による『インフラ長寿命化計画（行動計画）』策定の手引き」を申し合わせ、省庁間の情報共有を図りながら、長寿命化の取り組みを推進（図表 4）しており、第 2 次行動計画の策定に併せて 2021 年 7 月に改定を行っています。

以下では、第 2 次「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」のうち官庁施設分野の内容について紹介するとともに、「官庁施設の管理者による『インフラ長寿命化計画（行動計画）』策定の手引き」についても紹介します。

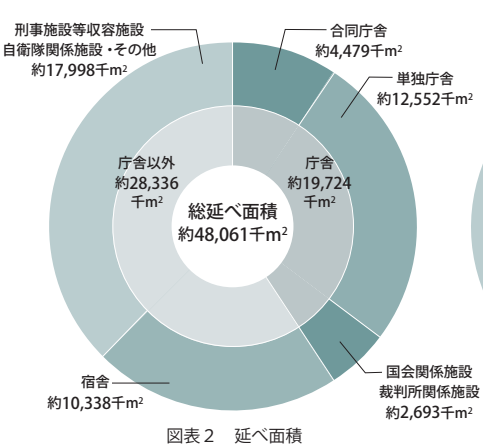
詳細については、国土交通省 HP（https://www.mlit.go.jp/gobuild/gobuild_tk2_000008.html）を参照してください。

国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）

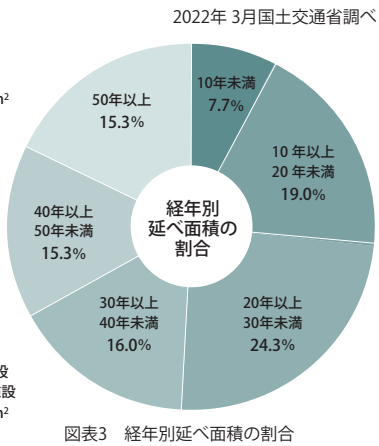
国土交通省では、2014 年 5 月に「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（以下「行動計画」という）を策定し、管理・所管するインフラの戦略的な維持管理・更新に向けた取り組みを推進してきました。



図表 1　施設数



図表 2　延べ面積



図表3　経年別延べ面積の割合

2021 年 6 月、これまでの取り組み状況等を踏まえ、「持続可能なインフラメンテナンス」の実現に向け、今後推進していくべき取り組み等をまとめた、第 2 次行動計画（計画期間：2021 年度から 2025 年度まで）が策定されました。これに基づき、新設から撤去までの対策のみに留まらず、更新を含め、将来にわたって必要なインフラの機能を発揮し続けるための取り組みを実行することにより、これまで進めてきたメンテナンスサイクルの構築と継続的な発展につなげることとしています。

本計画では、重点的に実施すべき 7 つの取り組みについて、各インフラの維持管理・更新等が適切に行われるよう、体制や制度等を構築する「所管者」としての立場と、自らがインフラの「管理者」として維持管理・更新等を適切に実施する立場から、具体的に取り組むべき内容がまとめられています。また、本計画の内容についてフォローアップを行い、進捗状況の把握を行うこととされています。

官庁施設について、「所管者（官庁営繕）」及び「管理者（施設管理部局）」の立場から具体的に取り組むべき内容は、図表 5 に記載の内容となります。このうち、第2次行動計画から新規に追加された事項としては、次のものがあります。

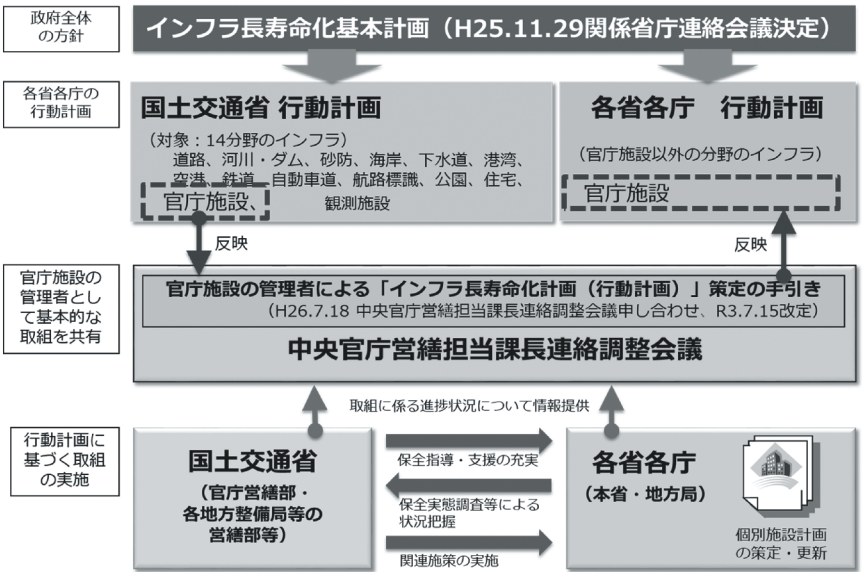
「所管者（官庁営繕）」の取り組み

- 策定した個別施設計画※が適切に更新されるよう、保全指導を行う。
- 個別施設計画に基づく修繕・更新を実施する。
- 集約・再編の取り組みを通じて、ストックの適正化を図り、メンテナンスの効率化を図る。

※個別施設計画：個別施設毎のメンテナンスサイクルの実施計画として、対策の優先順位の考え方、個別施設の状態、対策内容、時期等を記載したもの。「保全台帳（点検記録、修繕履歴）」及び「中長期保全計画（修繕予定年、概算額）」からの構成を原則とする。

「管理者（施設管理部局）」の取り組み

- 策定した個別施設計画を更新する。
- 個別施設計画に基づく修繕・更新を実施する。
- 集約・再編の取り組みを通じて、ストックの適正化を図り、メンテナンスの効率化を図る。



図表 4　官庁施設分野におけるインフラ長寿命化計画の推進体制

	所管者（官庁営繕）の取り組み【対象：各省各庁の施設】	管理者（施設管理部局）の取り組み【対象：国交省の施設】
1．点検・診断/修繕・更新等	・各省各庁に対し、定期点検の実施について保全指導を実施。 保全状況が良好な施設の割合が向上するよう保全指導を実施。 ・個別施設計画に基づく修繕・更新の実施。 ・集約の取組を通じて、ストックの適正化を図る。	・適切な時期に定期点検を実施。 ・保全状況が良好な施設の割合を90%以上に維持。 ・個別施設計画に基づく修繕・更新の実施。 ・集約の取組を通じて、ストックの適正化を図る。
2．基準類等の充実	・法令、基準等を適切に運用。 ・適時・適切に整備・改定。	—
3．情報基盤の整備と活用	・施設の諸元等の情報をシステムに蓄積。 ・各省各庁に対し保全実態調査を実施し、情報を更新。	・保全実態調査にて施設の諸元等の情報をシステムに登録、情報を更新。
4．個別施設計画の策定・推進	・個別施設計画が適切に策定・更新されるよう保全指導を実施。 ・システムを用いた個別施設計画の策定・更新方法を周知。 ・個別施設計画の策定・更新状況について各省各庁と情報交換。	・全ての対象施設において個別施設計画の策定を完了。 ・策定した個別施設計画を更新。 ・中長期保全計画は５年以内毎又は必要に応じ見直し。
5．新技術の開発・導入	・点検・診断に関する新技術が導入されている取組を収集、必要に応じて、各省各庁・地方公共団体に対し情報提供。 ・長寿命化に資する材料・構工法の現場導入・普及を検討。	・点検・診断に関する新技術が導入されている取組を収集。 ・長寿命化に資する材料・構工法の現場導入を検討。
6．予算管理	・保全業務の費用算出方法について、技術的支援を実施。 ・個別施設計画に関する取組を実施。	・個別施設計画に基づく計画的な点検・診断、修繕・更新を実施。
7．体制の構築	・相談窓口における技術的支援を実施。 ・施設保全責任者の設置について、保全指導を実施。 ・各省各庁や地方公共団体等の職員を対象とした会議を開催、会議において、老朽化対策・長寿命化について情報交換。	・全ての施設で施設保全責任者を設置。 ・会議等において適正な保全の実施について情報収集。 ・基準類を活用し、適正な保全業務委託を実施。

図表 5　第 2次「国土交通省インフラ長寿命化計画（行動計画）」における主な官庁施設分野の記載

官庁施設の管理者による「インフラ長寿命化計画（行動計画）」策定の手引き

官庁施設を管理する各省各庁が基本的な取り組みの方向性を共有し、官庁施設全体の維持管理・更新等を着実に推進することを目的とし、2014 年 7 月、中央官庁営繕担当課長連絡調整会議（主宰：国土交通省大臣官房官庁営繕部計画課長）において、「官庁施設に管理者による『インフラ長寿命化計画（行動計画）』策定の手引き」（以下「手引き」という）が申し合せられました。本手引きは、官庁施設を管理する各省各庁が行動計画を策定するにあたって、官庁施設の管理者として共通して記載する施策や基本的な取り組みの方向性を取りまとめたものです。

第 2 次行動計画の策定を受け、2021 年 7 月に手引きが改定され、2021 年度から 2025 年度までを計画期間の目安とした取り組みの方向性がまとめられました。具体的には、「点検・診断、修繕・更新等」「個別施設計画の策定・充実」など 7 つの項目について、具体的に取り組む内容をまとめており、そのうち 4 つの項目については、取り組みの進捗状況を確認するため、各省各庁で共通して掲げる目標年度及び目標数値を設定しています。また、フォローアップ計画として、「法定点検を実施した施設数」や「個別施設計画を策定した施設数」など 14 項目について、毎年度各省各庁に対し情報提供を依頼し、フォローアップ結果を取りまとめることとしています。（図表 6）

2021 年 7 月の改定により新規に追加された事項としては、以下のものがあります。

・個別施設計画の策定・更新を推進する。
　目標：個別施設計画の策定・更新率
　【目標値：令和 7 年度　100％】
・個別施設計画に基づく修繕･更新の実施に関する取り組みを記載する。
・集約・再編等の取り組みで該当するものがある場合に記載する。
・フォローアップ項目に、「個別施設計画を更新した施設数」を追加する。

官庁施設の長寿命化に向けた主な取り組み

行動計画等に基づき、国土交通省が実施している官庁施設の長寿命化に向けた主な取り組みは、以下のとおりです。

長寿命化事業の実施（ハード対策）

国土交通省では、今後の面積需要の動向に応じた整理・縮小の可能性を踏まえ、長期的な使用が見込まれる官庁施設については、現に危険となっている箇所や

	管理者(各省各庁)の取組の方向性	管理者(各省各庁)で共通して掲げる目標
1. 点検･診断/修繕･更新等	・関係法令に基づく定期点検の確実な実施。 ・個別施設計画に基づく修繕･更新の実施。 ・集約･再編等。	・保全状況の良好な施設の割合 【目標値：90%以上を維持】
2. 基準類等の充実	・定期点検及び保全に関する基準類の適用。 ・必要となる制度や法令等の整備。	―
3. 情報基盤の整備と活用	・システムによる官庁施設情報のデータベース化。 ・データベースの情報を更新。	・官庁施設情報管理システムへの情報の登録 【目標値：100%を維持】
4. 個別施設計画の策定･推進	・個別施設計画の策定･更新を推進。 ・中長期保全計画は 5 年以内毎又は必要に応じ見直し。	・全ての対象施設において個別施設計画の策定を完了。 ・策定した個別施設計画を更新。 ・中長期保全計画は 5 年以内毎又は必要に応じ見直し。
5. 新技術の開発･導入	・点検･診断に関する新技術の把握と現場導入。 ・長寿命化に資する材料･構工法の現場導入。	―
6. 予算管理	・個別施設計画に基づく計画的な点検･診断、修繕･更新。	―
7. 体制の構築	・保全の実施体制の確保。 ・職員を対象とする研修･講習。 ・適正な保全業務及び保全業務委託の実施。	・施設保全責任者の設置 【目標値：100%を維持】

フォローアップ計画	・施設保全責任者の設置済み施設数 ・法定点検を実施した施設数 ・保全状態の良好な施設数	・個別施設計画の策定施設数 ・個別施設計画の更新施設数 など計14項目について、毎年度結果をとりまとめる。

図表 6 「官庁施設の管理者による『インフラ長寿命化計画（行動計画）』策定の手引き」の記載

経年劣化が著しい部位の解消を目的とした改修に加えて、老朽化の進行を防ぐことを目的とした長寿命化改修を行っています。これにより、施設の機能維持をはかり、建物の寿命をこれまで以上に延ばすことが期待されます。（図表 7）

具体的には、躯体の保護（外壁、屋上防水、建具の改修）、防災設備の劣化防止（消火設備、火災報知設備の改修）、建物ライフラインの劣化防止（給排水設備、受変電設備の改修）等を実施しています。

保全指導の実施（ソフト対策）

国土交通省では、官庁施設が適切に保全されるよう、施設を管理する各省各庁の施設管理者に対して保全指導を実施しています。具体的には、官庁施設の現状などを把握するため、保全実態調査を毎年度行い、保全状況や問題点を把握しています。また、各省各庁や地方公共団体を対象に保全に関する説明会を毎年度開催するほか、保全状況の悪い施設について現地での保全実地指導を行っています。

このうち保全実態調査については、各施設管理者がデータベース「官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）」に施設の保全状況を回答する方法により実施しています。データベースにより、施設情報が見える化され、計画作成や維持管理へのフィードバックに活用されています。（図表 8）

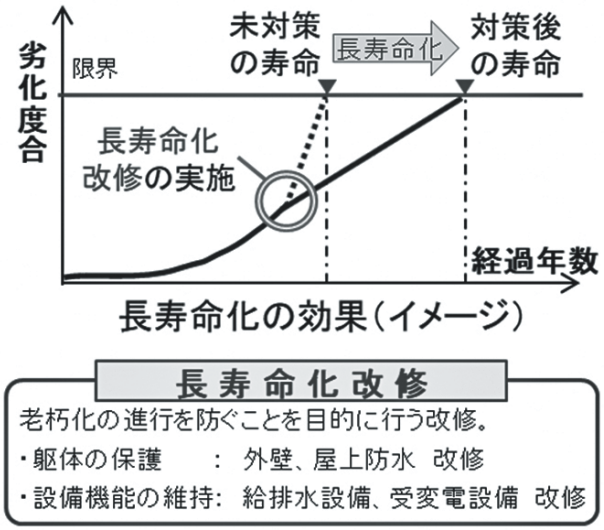
2021 年度保全実態調査では、施設の保全状況※が良好（総評点が 80 点以上）と判断される施設の割合は 96％となっており、引き続き 90％以上を維持するよう、保全指導の各種取り組みを継続することとしています。

※保全実施体制、保全計画の作成状況、定期点検の実施状況、施設状況等を評価。

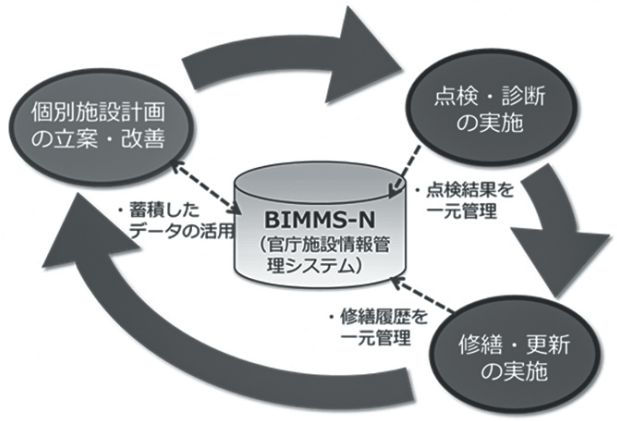
おわりに

官庁施設は、国民に良質な行政サービスを提供する基盤としての役割を果たすため、より一層の効果的・効率的な活用・整備が必要となります。

引き続き、行動計画等に基づき、ハード対策とソフト対策の両面から、官庁施設の長寿命化を図っていくこととしています。◀



図表 7　長寿命化事業の実施



図表 8　官庁施設情報管理システム（BIMMS-N）の活用

特集

公共FMの新しいかたち

マネジメント思考と連携

公共FM の目的は、住民、地域社会、自治体経営に貢献すること。さまざまなことが変化している社会の中で、それらを実現するために必要なのがマネジメント思考と連携によるイノベーションです。

全国の地方公共団体は、公共施設等総合管理計画のもと全体最適化を図るとともに、個別計画で施設の長寿命化などに取り組んでいます。総務省は、2022 年4 月に「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」を改訂しました。改訂された指針では、公共施設等の脱炭素化の推進方針やユニバーサルデザイン化の推進方針、PDCA サイクルの推進方針などを明記することになり、これまで以上にマネジメントの手法が求められるようになりました。

また最近では、組織横断型や民間との連携も増えてきました。

特集では、国の方針や政策、公共FM の現状とこれから、地方公共団体の取り組み、JFMA 賞に見る公共FM の変遷についてお届けします。

● 政策
公共施設等総合管理計画の
さらなる推進に向けて
総務省 自治財政局 **佐藤 弘和** …… 27

● 総論
意欲を持って経験を重ねることで
FMの専門知識は身につく
東京都立大学 **山本 康友** …… 32

● 各論
❶「公共FMの新しいかたち」について考える
一般財団法人 建築保全センター **池澤 龍三** …… 36
❷ もはや昭和でも平成でもない
合同会社まちみらい **寺沢 弘樹** …… 38

● 取り組み事例
❶ ホール機能に着目した資産保有の最適化に関する
川崎市の取り組み
川崎市 **多 田　寛** …… 40
❷ 組織とまちづくりへの貢献に向けた
公共FMの実践
島田市 **岩本 達夫** …… 42
❸ 沼田市が展開する民間提案制度
沼田市 **戸部 隆之** …… 44
❹ FMとバックキャスティングによるまちづくり
国立市 **小宮 智典** …… 46
❺ 墨田区における公共施設マネジメントの取り組み
墨田区 **戸 梶　大** …… 48

● JFMA賞の事例から
公共FMの考え方
ーJFMA賞から見る公共施設のFM
JFMA **成田 一郎** …… 50

政策

公共施設等総合管理計画のさらなる推進に向けて



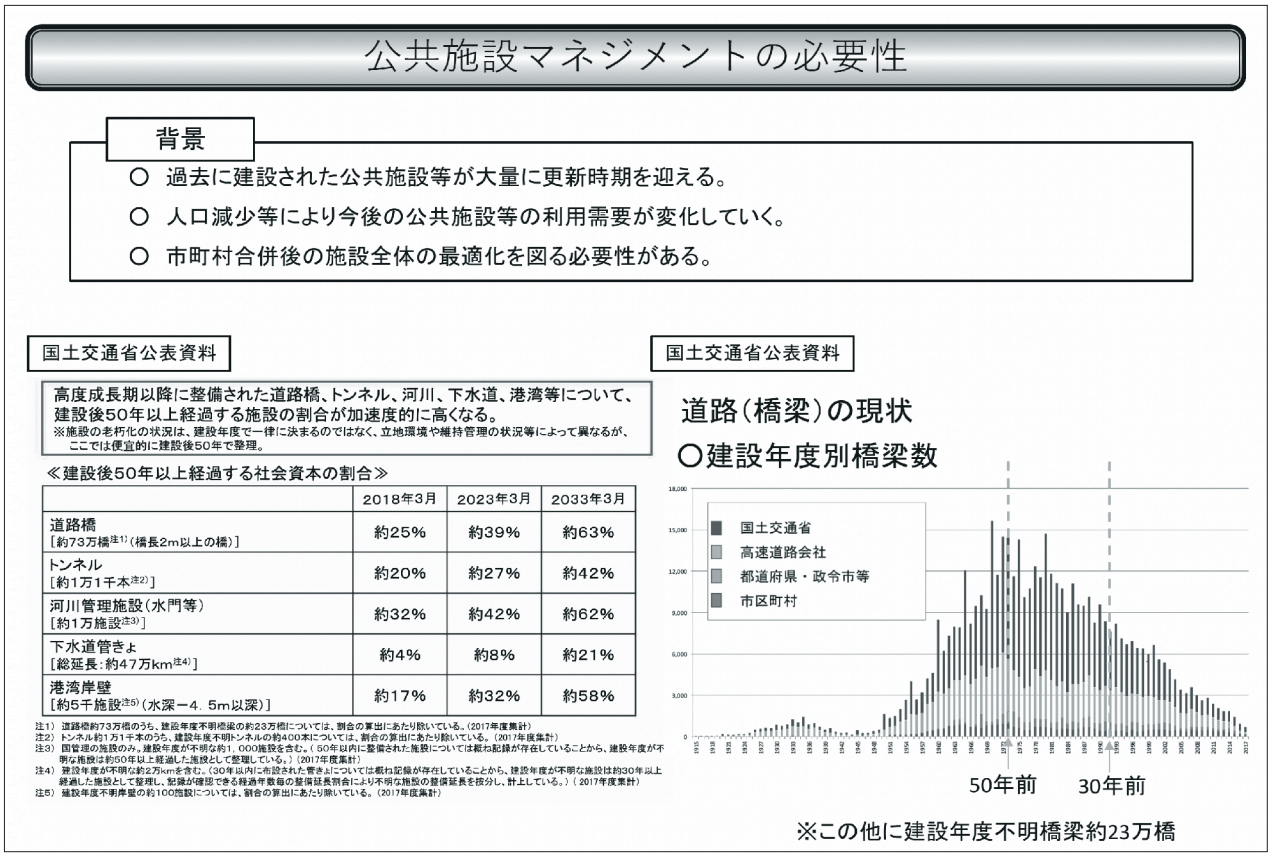
佐藤 弘和
さとうひろかず
総務省自治財政局財務調査課
企画係長

はじめに

わが国では、現在、過去に建設された公共施設、インフラの老朽化が進んでおり、大量に更新時期を迎える状況に直面しています（図表 1）。一方で、少子高齢化を背景に、総人口が既に減少局面にあるなかで、高齢者人口の急速な増加などにより人口構造も変化しており、公共施設等の観点からも適切に対応していく必要があります。このように公共施設等の老朽化対策が全国的に大きな課題となる中で、地方公共団体においては、厳しい財政状況や人口減少等による公共施設等の利用に対する需要の変化等を踏まえ、保有する公共施設等の全体の状況を把握し、中長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが求められています。

公共施設等の適正管理に関する施策体系

公共施設等の老朽化対策については、平成 24 年 12 月の笹子トンネル事故を契機に、国・地方公共団体・民間事業者を挙げた喫緊の課題として強く認識



図表1　公共施設マネジメントの必要性

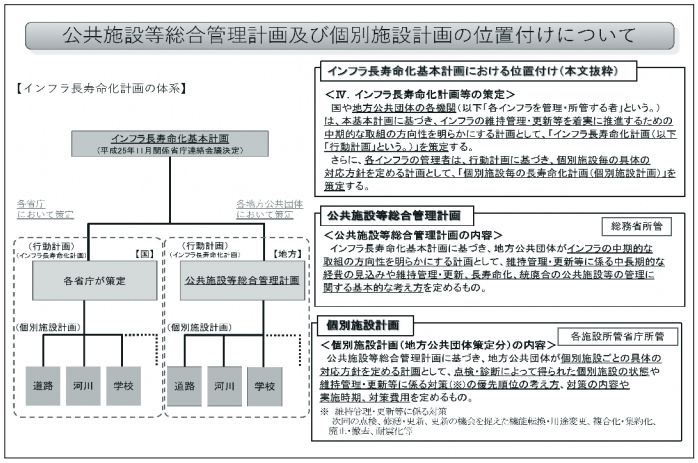
されるようになり、平成 25 年 11 月に「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」において「インフラ長寿命化基本計画」が策定されました。同計画において、各インフラの管理者は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取り組みの方向性を明らかにする「インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定すること、さらに、行動計画に基づき個別施設ごとの具体的な対応方針を定める「個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）」を策定することとされました。（図表 2）

これらを踏まえ、総務省としては、各地方公共団体に対して、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進する観点から、地方公共団体における行動計画に当たる「公共施設等総合管理計画」の策定を要請してきました。本計画については、令和 4 年 3 月末時点で、都道府県及び指定都市については全団体、市区町村については 99.9％の団体が策定済みとなっています。

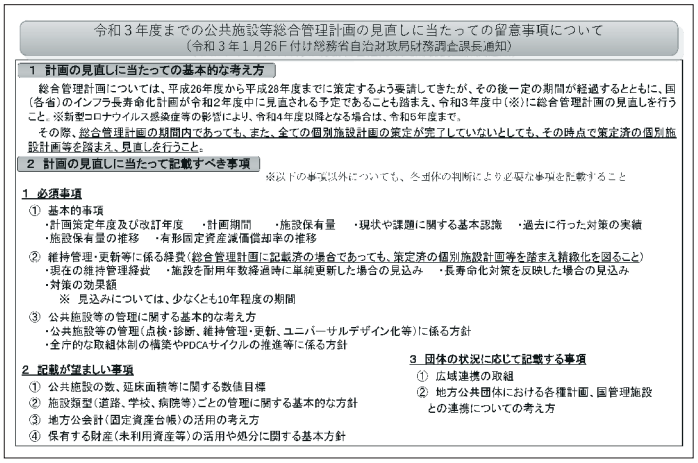
個別施設計画は、公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画として、点検・診断によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や実施時期を定めるものであり、各インフラや施設（学校施設など）の所管省庁によるマニュアルやガイドライン等を踏まえ、令和 2 年度までに策定することとされていました。令和 3 年度までに多くの施設類型について策定が完了しましたが、新型コロナウイルス感染症の影響等により、病院施設等の策定が遅れたことを踏まえ、新経済・財政再生計画改革工程表 2021（令和 3 年 12 月 23 日経済財政諮問会議決定）において、令和 4 年度までに策定を完了することとされました。

公共施設等総合管理計画の見直しについて

各団体においては、公共施設等総合管理計画については、前述のとおり、平成 26 年から平成 28 年にかけて策定を要請してきましたが、策定から一定の期間が経過したこと、国（各省庁）の「インフラ長寿命化計画（行動計画）」が令和 2 年度中に見直される予定であったことも踏まえ、令和 3 年度までの見直しを行っていただくよう、「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（図表 3）により、記載事項の考え方等について、改めて周知したところです（資料：「令和 3 年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和 3 年 1 月 26 日付け総務省自



図表2　公共施設等総合管理計画及び個別施設計画の位置付けについて

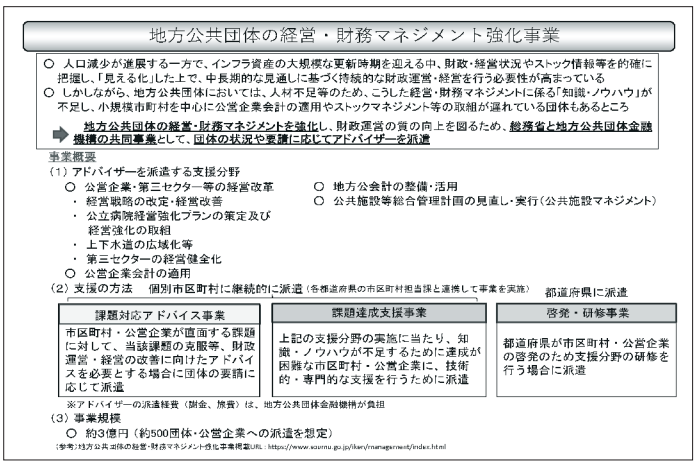


図表3　「令和３年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和３年１月26日付け総務省自治財政局財務調査課長通知）

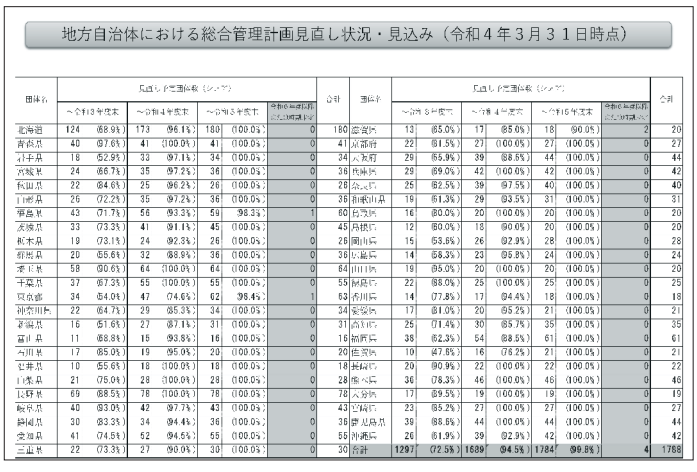
治財政局財務調査課長通知））。見直しの主な内容としては、個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）等を踏まえ、中長期のインフラ維持管理・更新費の見通しや適正管理に取り組むことによる効果額を盛り込んだ上で、充実を図っていただくこととしています。公共施設等総合管理計画の見直しについては、令和３年度中の見直しを進めていただいていたところですが、新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえ、見直しの完了が令和４年度以降となる地方公共団体においては、適切に見直しを進め、令和５年度末までに見直しを完了していただくこととしています。公共施設等総合管理計画の見直しに当たっては、専門家の招へいや業務委託等の公共施設等総合管理計画の見直しに要する経費に対する特別交付税措置（令和５年度まで）や、地方公共団体金融機構との共同事業である「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」によって、地方公共団体の取り組みを支援しています（図表４）。具体的には、特別交付税措置については、公共施設等総合管理計画の見直しに要する経費（上限 300 万円）に対し、50％を措置しており、「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」については、市区町村の状況や要請に応じて、個別の団体へ継続的にアドバイザーを派遣して伴走型の支援をしております。さらに、このアドバイザーの派遣経費は地方公共団体金融機構が全額負担し、各団体の負担が生じない仕組みとしているところです。公共施設等総合管理計画の見直しが完了していない地方公共団体は、これらの支援策をぜひ積極的に活用いただきたいと思います。公共施設等総合管理計画の見直し状況は、令和４年３月末時点で 72.5％の団体が見直し済みとなっており、ほとんどの団体で令和５年度までに見直し予定となっています。（図表５）

公共施設等の適正管理に係る地方財政措置

また、各地方公共団体における公共施設等の適正管理の取り組みを推進するため、公共施設の集約化・複合化事業や長寿命化事業等を対象とした公共施設等適正管理推進事業債を平成 29 年度に創設し、平成 30 年度以降は、長寿命化事業の対象を拡充し、河川管理施設、港湾施設、砂防関係施設等を追加するとともに、ユニバーサルデザイン化事業の追加や、財政力に応じた交付税措置率の引上げ等を行ってきました。さらに、令和３年度からは集約化・複合化事業の対象として、グラウンド等の非建築物についても追加したところです。また、公共施設等適正管理推



図表4　地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業



団体名	見直し予定団体数（シェア）					合計	団体名	見直し予定団体数（シェア）					合計
	～令和3年度末		～令和4年度末		～令和5年度末	令和6年度以降に見直し予定団体			～令和3年度末		～令和4年度末		～令和5年度末	令和6年度以降に見直し予定団体	
北海道	124	(68.9%)	173	(96.1%)	180	(100.0%)	0	180	滋賀県	13	(65.0%)	17	(85.0%)	18	(90.0%)	2	20
青森県	40	(97.6%)	41	(100.0%)	41	(100.0%)	0	41	京都府	22	(81.5%)	27	(100.0%)	27	(100.0%)	0	27
岩手県	18	(52.9%)	33	(97.1%)	34	(100.0%)	0	34	大阪府	29	(65.9%)	39	(88.6%)	44	(100.0%)	0	44
宮城県	24	(66.7%)	35	(97.2%)	36	(100.0%)	0	36	兵庫県	29	(69.0%)	42	(100.0%)	42	(100.0%)	0	42
秋田県	22	(84.6%)	25	(96.2%)	26	(100.0%)	0	26	奈良県	25	(62.5%)	39	(97.5%)	40	(100.0%)	0	40
山形県	26	(72.2%)	35	(97.2%)	36	(100.0%)	0	36	和歌山県	19	(61.3%)	29	(93.5%)	31	(100.0%)	0	31
福島県	43	(71.7%)	56	(93.3%)	59	(98.3%)	1	60	鳥取県	16	(80.0%)	20	(100.0%)	20	(100.0%)	0	20
茨城県	33	(73.3%)	41	(91.1%)	45	(100.0%)	0	45	島根県	12	(60.0%)	18	(90.0%)	20	(100.0%)	0	20
栃木県	19	(73.1%)	24	(92.3%)	26	(100.0%)	0	26	岡山県	15	(53.6%)	26	(92.9%)	28	(100.0%)	0	28
群馬県	20	(55.6%)	32	(88.9%)	36	(100.0%)	0	36	広島県	14	(58.3%)	23	(95.8%)	24	(100.0%)	0	24
埼玉県	58	(90.6%)	64	(100.0%)	64	(100.0%)	0	64	山口県	19	(95.0%)	20	(100.0%)	20	(100.0%)	0	20
千葉県	37	(67.3%)	55	(100.0%)	55	(100.0%)	0	55	徳島県	22	(88.0%)	25	(100.0%)	25	(100.0%)	0	25
東京都	34	(54.0%)	47	(74.6%)	62	(98.4%)	1	63	香川県	14	(77.8%)	17	(94.4%)	18	(100.0%)	0	18
神奈川県	22	(64.7%)	29	(85.3%)	34	(100.0%)	0	34	愛媛県	17	(81.0%)	20	(95.2%)	21	(100.0%)	0	21
新潟県	16	(51.6%)	27	(87.1%)	31	(100.0%)	0	31	高知県	25	(71.4%)	30	(85.7%)	35	(100.0%)	0	35
富山県	11	(68.8%)	15	(93.8%)	16	(100.0%)	0	16	福岡県	38	(62.3%)	54	(88.5%)	61	(100.0%)	0	61
石川県	17	(85.0%)	19	(95.0%)	20	(100.0%)	0	20	佐賀県	10	(47.6%)	16	(76.2%)	21	(100.0%)	0	21
福井県	10	(55.6%)	18	(100.0%)	18	(100.0%)	0	18	長崎県	20	(90.9%)	22	(100.0%)	22	(100.0%)	0	22
山梨県	21	(75.0%)	28	(100.0%)	28	(100.0%)	0	28	熊本県	36	(78.3%)	46	(100.0%)	46	(100.0%)	0	46
長野県	69	(88.5%)	78	(100.0%)	78	(100.0%)	0	78	大分県	17	(89.5%)	19	(100.0%)	19	(100.0%)	0	19
岐阜県	40	(93.0%)	42	(97.7%)	43	(100.0%)	0	43	宮崎県	23	(85.2%)	27	(100.0%)	27	(100.0%)	0	27
静岡県	30	(83.3%)	34	(94.4%)	36	(100.0%)	0	36	鹿児島県	39	(88.6%)	44	(100.0%)	44	(100.0%)	0	44
愛知県	41	(74.5%)	52	(94.5%)	55	(100.0%)	0	55	沖縄県	26	(81.9%)	39	(92.9%)	42	(100.0%)	0	42
三重県	22	(73.3%)	27	(90.0%)	30	(100.0%)	0	30	合計	1297	(72.5%)	1639	(94.5%)	1784	(99.8%)	4	1788

図表5　地方自治体における総合管理計画見直し状況・見込み（令和4 年3 月31 日時点）

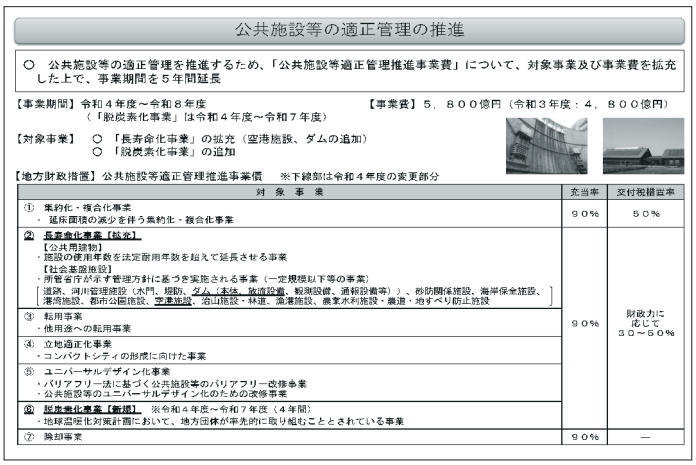
進事業債の当初の事業期間は令和３年度までとしていましたが、令和４年度以降も、地方公共団体が、引き続き公共施設等の適正管理に積極的に取り組んでいけるよう、令和８年度まで延長することとしました。その上で、地方公共団体が脱炭素化の取り組みを計画的に実施できるよう、対象事業に新たに脱炭素化事業（令和７年度まで）を追加するとともに、これまで、平成 30 年度、令和元年度及び令和２年度に対象施設を拡充してきた長寿命化事業について、空港施設とダム（本体、放流設備等）を対象施設に追加することとし、令和４年度は前年度比 1,000 億円増の 5,800 億円を地方財政計画に計上しています。（図表 6）

各地方公共団体においては、予防保全の観点も含めて、公共施設等適正管理推進事業債や老朽化対策のための基金も活用しながら、公共施設等の集約化・複合化、長寿命化、転用、脱炭素化等の具体的な対策に着実に取り組んでいただきたいと考えています。なお、総務省のホームページにおいて、各地方公共団体が策定した公共施設等総合管理計画の主たる記載内容等を一覧化するとともに、公共施設等の整備のための地方債の活用例について、施設や事業の内容ごとにまとめた手引きを作成し、更新して周知しておりますので、参考にしていただきたいと考えています。

統一的基準による地方公会計の活用

地方公共団体の厳しい財政状況の中で、財政の透明性を高め、住民等への説明責任をより適切に果たし、財政の効率化・適正化を図るため、官庁会計に基づく現金主義会計を補完するものとして、企業会計の考え方及び手法を活用した発生主義会計に基づく財務書類等の作成・公表を推進しています（図表 7）。具体的には、平成 26 年４月に、固定資産台帳の整備と複式簿記の導入を前提として客観性・比較可能性を担保した統一的な基準を示すとともに、平成 27 年度から平成 29 年度までの３年間で、統一的な基準による財務書類等を整備するよう、平成 27 年１月に地方公共団体に対して要請しました。財務書類等から得られた情報をもとに、経年比較や類似団体間の比較、指標を用いた分析等を行うとともに、公共施設等の適正管理をはじめとする資産管理や予算編成等に活用していくことが重要です。

特に、地方公会計整備の一環として、公共施設等の取得年月日、取得価額、耐用年数といったデータを含む固定資産台帳を整備することになりますが、その数値やそれらから得られる有形固定資産減価償却


公共施設等の適正管理の推進

○ 公共施設等の適正管理を推進するため、「公共施設等適正管理推進事業費」について、対象事業及び事業費を拡充した上で、事業期間を５年間延長

【事業期間】令和４年度～令和８年度
（「脱炭素化事業」は令和４年度～令和７年度）

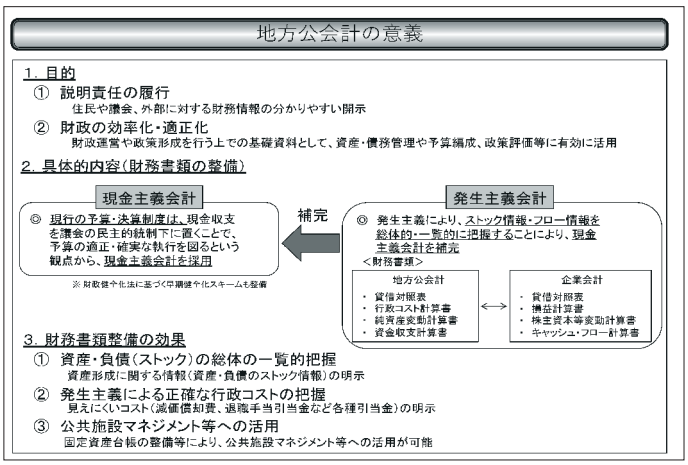
【事業費】５，８００億円（令和３年度：４，８００億円）

【対象事業】 ○「長寿命化事業」の拡充（空港施設、ダムの追加）
○「脱炭素化事業」の追加

【地方財政措置】公共施設等適正管理推進事業債　※下線部は令和４年度の変更部分

対象事業	充当率	交付税措置率
① 集約化・複合化事業 ・延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業	９０％	５０％
② 長寿命化事業【拡充】 【公共用施物】 ・施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延長させる事業 【社会基盤施設】 ・所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業（一定規模以下等の事業） 道路、河川管理施設（水門、堰防、ダム（本体、放流設備）、観測設備、通報設備等））、砂防関係施設、海岸保全施設、港湾施設、都市公園施設、空港施設、治山施設・林道、漁港施設、農業水利施設・農道・地すべり防止施設	９０％	財政力に応じて３０～５０％
③ 転用事業 ・他用途への転用事業		
④ 立地適正化事業 ・コンパクトシティの形成に向けた事業		
⑤ ユニバーサルデザイン化事業 ・バリアフリー法に基づく公共施設等のバリアフリー改修事業 ・公共施設等のユニバーサルデザイン化のための改修事業		
⑥ 脱炭素化事業【新規】　※令和４年度～令和７年度（４年間） ・地球温暖化対策計画において、地方団体が率先的に取り組むこととされている事業		
⑦ 除却事業	９０％	—

図表6　公共施設等の適正管理の推進


地方公会計の意義

1．目的
① 説明責任の履行
住民や議会、外部に対する財務情報の分かりやすい開示
② 財政の効率化・適正化
財政運営や政策形成を行う上での基礎資料として、資産・債務管理や予算編成、政策評価等に有効に活用

2．具体的内容（財務書類の整備）

現金主義会計
◎ 現行の予算・決算制度は、現金収支を議会の民主的統制下に置くことで、予算の適正・確実な執行を図るという観点から、現金主義会計を採用
※財政健全化法に基づく早期健全化スキームも整備

補完

発生主義会計
◎ 発生主義により、ストック情報・フロー情報を総体的・一覧的に把握することにより、現金主義会計を補完
＜財務書類＞
地方公会計
・貸借対照表
・行政コスト計算書
・純資産変動計算書
・資金収支計算書
↔
企業会計
・貸借対照表
・損益計算書
・株主資本等変動計算書
・キャッシュ・フロー計算書

3．財務書類整備の効果
① 資産・負債（ストック）の総体の一覧的把握
資産形成に関する情報（資産・負債のストック情報）の明示
② 発生主義による正確な行政コストの把握
見えにくいコスト（減価償却費、退職手当引当金など各種引当金）の明示
③ 公共施設マネジメント等への活用
固定資産台帳の整備等により、公共施設マネジメント等への活用が可能

図表7　地方公会計の意義

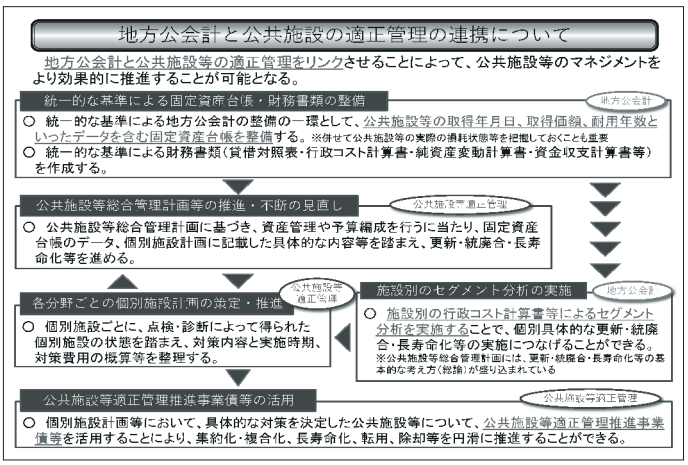
率などの客観的なデータを活用することで、公共施設等総合管理計画や個別施設計画に基づく資産管理等を進めていただきたいと思います。また、地方公会計から得られる発生主義の情報は、ライフサイクルコストといった中長期の施設マネジメントに特に有効ですので、各施設の行政コスト等を算出・分析し、その結果を検討に用いることで、個別具体的な更新・統廃合・長寿命化の実施につなげていただきたいと考えています。（図表８）

このような観点に基づき、主な取組事例（図表９）について、総務省ホームページに集約・公表しているところですが、総務省としても、研修等の機会を通じて、各団体に周知してまいります。また、令和４年８月からは「今後の地方公会計のあり方に関する研究会」を開催して、公共施設マネジメントへのさらなる活用などについて専門的な観点から検討を進めており、ライフサイクルコストを含めた施設別セグメントの分析手法等についてもさらに充実を図っていきたいと考えております。

加えて、統一的な基準による財務書類等の作成・更新等に要する一定の経費について、地方交付税措置を講じています。また、前述の「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」に「地方公会計の整備・活用」についても対象としているところで、これらの支援策を活用いただきながら、地方公会計の整備・活用について取り組んでいただければと思います。

おわりに

公共施設等の適正管理については、一つの節目を迎えています。当面、更新時期を迎える公共施設等の数、面積は高い水準で推移し、また、公共施設やインフラの老朽化対策は、国民の安全・安心な社会経済活動の基盤を維持する上で重要な課題となっています。少子高齢化が急速に進み、社会保障関係経費が地方公共団体の歳出を圧迫し、限られた財源の中で、公共施設等の適正管理に取り組んでいただく必要があります。高齢者人口の増加など人口構造の変化や過疎化を踏まえ、高齢者施設への転用や公共施設の適正配置に取り組んでいただき、持続可能な財政運営基盤を整えていただきたいと思います。総務省としても、地方公共団体の公共施設等の適正管理に係る取り組みをしっかりと後押ししてまいります。◀



図表8　地方公会計と公共施設の適正管理の連携について



図表9　公共施設等総合管理計画への固定資産台帳の活用（長崎県島原市）

総論

意欲を持って経験を重ねることでFMの専門知識は身につく

山本 康友
やまもと やすとも
東京都立大学
客員教授

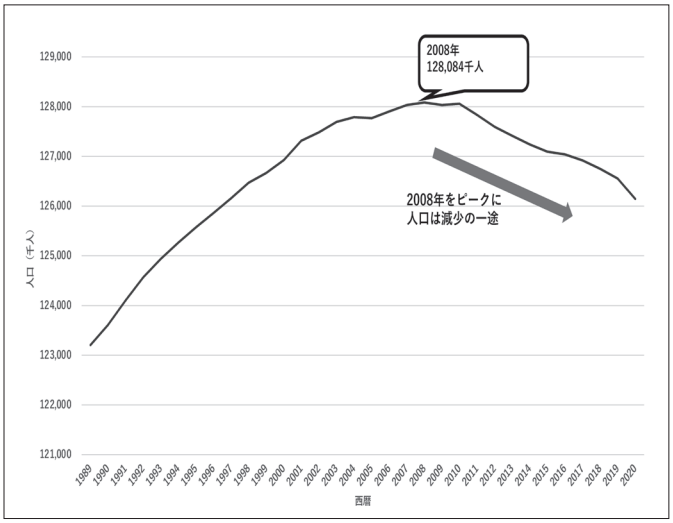


東京都の職員としてさまざまな経験をしてこられた山本康友先生。都庁に入って以降、共済組合で保養所や職員住宅の建設に従事。その後、都市計画、営繕、補助金行政、まちづくり。建設局で再開発事業を担当し、下水、橋梁、公園などの土木工事。区役所の総合支所長として、商工会議所や住民と触れあうなど、さまざまな経験を重ねてこられた。都庁に勤務する一方、工学院大学で博士号を取得。東京都立大学で客員教授を勤めるなど研究者としての顔を併せ持つ。多くの自治体や政府の委員会で政策アドバイザーや公共施設マネジメント関連の委員を歴任している山本先生に、現在そしてこれからの公共施設 FM について語っていただいた。

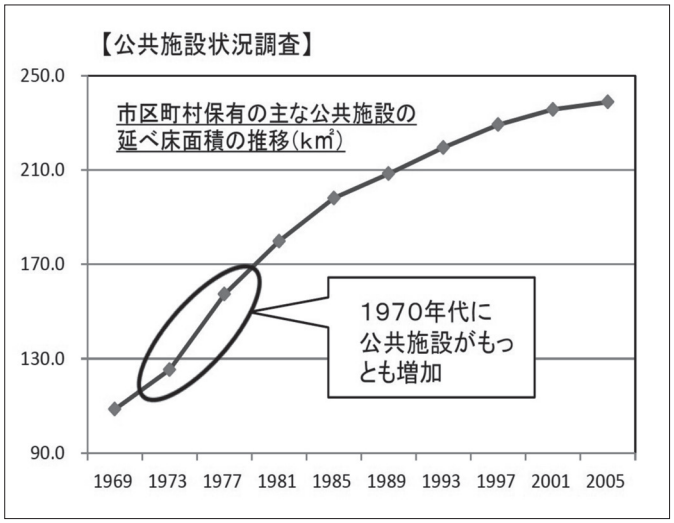
人口減少と老朽化が課題

総務省から公共施設等総合管理計画の策定要請が出されたのは、2014 年のことでした。背景には、人口減少による社会構成の変化があります。日本の人口総数は2008 年がピークで、2011 年以降は一貫して減少しています。(図表1)

そのような状況の中で、自治体が現在持っている公共施設の全てを維持していくことは困難だろうという見方が出てきました。建物の長寿命化が大事だとよくいわれますが、長寿命化は適正な維持管理や改修修繕が行われて成り立つものです。公共施設は、高度経済成長期に建設され、築後30 年以上経たものが多く(図表2)、ほとんどが予防保全を行ってこなかったため、老朽化がクローズアップされています。高度経済成長期の子どもの増加に合わせて増やした学校は、部分的な修繕や建て替えを繰り返してきましたが、これからは長く維持できるようにしようという方向に変わってきました。



図表1　日本の人口、2008 年を境に減少に転じた。2022 年11 月1 日現在、124,850 千人と報告されている（総務省統計局人口推計をもとに作成）



図表2　公共施設は、1970 年代に最も盛んに建設が進んだ。竣工して50 年を超えた現在、適切なメンテナンスが行われてこなかった多くの施設の老朽化が目立っている（総務省ホームページより）

財政面での課題

財政面では高齢者の増加とともに扶助費が増えて投資的経費が減り、また、生産年齢人口の減少に伴って税収が減少します。加えて相続等により所有者が不明となる土地が増加して、固定資産税を徴収できないことも税収の減少につながっています。所有者不明の土地は、日本全体で見ると、2016 年時点で、九州本土の面積より広いといわれています。(図表 3)

財政収支でいえば、投資的経費が圧縮されたことに加え、単年度会計の考え方に限界がきています。数年前に公会計が導入されましたが、実際に、上手く活用しているところは、まだ少ないようです。

こういった状況の中で 2022 年 4 月 1 日に、国内全市町村（福島県の 2 町を除く）に、公共施設等総合管理計画見直しの通知が出ました。公共施設の量すなわち数値目標を明確にするようにという総務省からの要請です。(図表 4)

民の建物を公が利用して機能を活かす

公共の建物は、必ず建物と機能の両方を評価し、分析する必要があります。建物を使ってどんな機能を実現しているかを見極めるのです。建物があるから機能が発揮できるわけではありません。機能と建物は別々に考えればいいのです。機能移転すればその建物は空くのです。

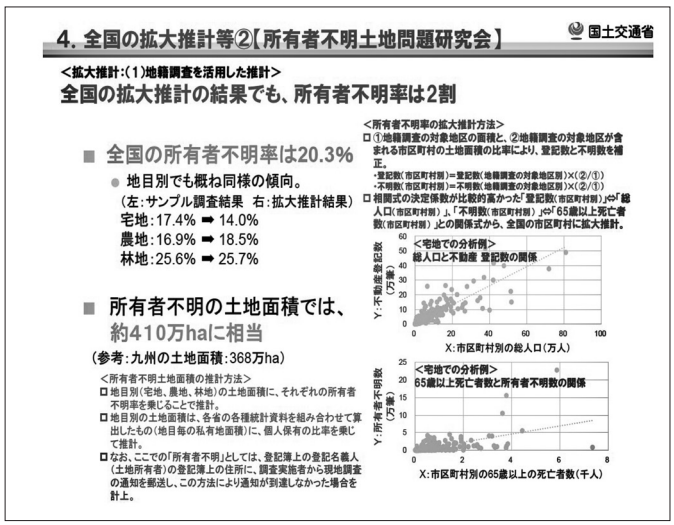
日本が高度経済成長をしていた時代には、とにかく何もなかったので建物がどんどん造られました。しかし今は使える空間があれば、たとえ民間が持っているものであっても、公共が利用して機能を生かすという考え方が出てきました。そういう意味では、公と民との境がなくなってきているといえます。

例えば、空き家を使って集会をすれば、集会所をわざわざ建てる必要はないわけです。つまり、集会所が必要となったときには、集会ができる空間がどこかにあればいいのであって、必ずしも公共がその空間を持っていなくてもいいわけです。

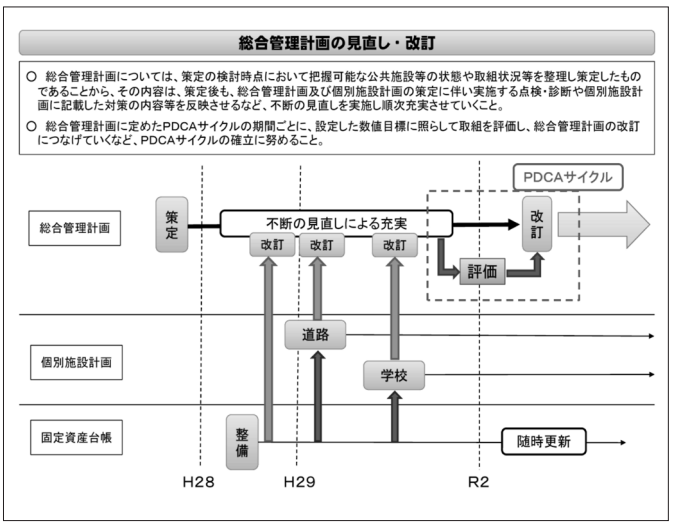
全て公共に任せるとなると、税負担が大きくなってしまいます。税負担者と施設利用者の兼ね合いもあります。限られた人たちしか使わないのであれば、それを全て公共でまかなうのは、限界があるのではないでしょうか。

人口減に伴う学校の減らし方

学校という機能は教育委員会の所管ですが、建物は首長が所管しています。予算は教育委員会が持って機能維持していますが、建物の改修などは首長が



図表 3　相続の手続きがなされないまま所有者不明になる土地が増えており、人口減とともに税収の減少につながっている（国土交通省「所有者不明土地実態の把握の状況について」より）



図表4　総合管理計画は、策定後も状況に応じて見直しを行い、ときには評価を加えて改定する（総務省「公共施設等総合管理計画の見直しに関すること」より）

行うということです。

児童・生徒の人数が減ってくると、空き教室を資料室など別の機能に利用する、あるいは段階的に減築していくことになります。人口が５万人以内のところであれば、中学校１校、小学校２校程度あるのが適量でしょう。

場合によっては閉校するところも出てきます。閉校するとなると、学校に思い入れがある卒業生など地域住民が反対することもしばしばです。そういうときには、建物の一部を使って記念館にしたり、記念碑など学校の記憶となるものをどこかに残す配慮が必要です。子どもの人数が増えた時代には、第１小学校、第２小学校、第３小学校という順番で学校がつくられていきました。減らすときには、逆に、第３小学校、第２小学校の順に閉めていくと理解が得られやすいようです。

市町村が合併するときには、それを機会にいろいろな文化施設と同時に学校も統廃合していきますが、名前はきっぱりと新しい名前にした方がいいようです。合併前のものが残っていると以前の印象を後々まで引きずってしまいます。「新しいワインは新しい皮袋に盛れ」という言葉がありますが、新しい名前を付けると、合併した土地に一体感が生まれます。（図表５）

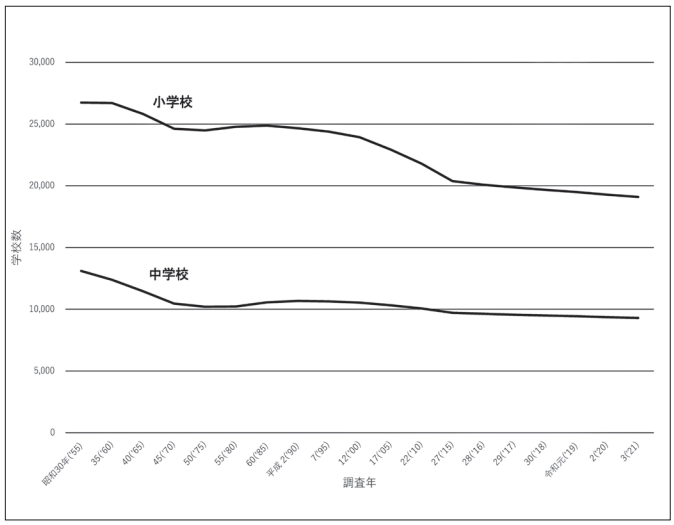
災害時の避難所としての学校

学校には災害時の避難所としての役割があります。地域にその役割を果たすものがほかになければ、防災拠点として、一部を残さなければならないでしょう。例えば、体育館だけを残すということです。その場合、災害が起こったときには地域住民が使うことを、契約条件にして、日常的には民間に貸して利用してもらえばよいのです。

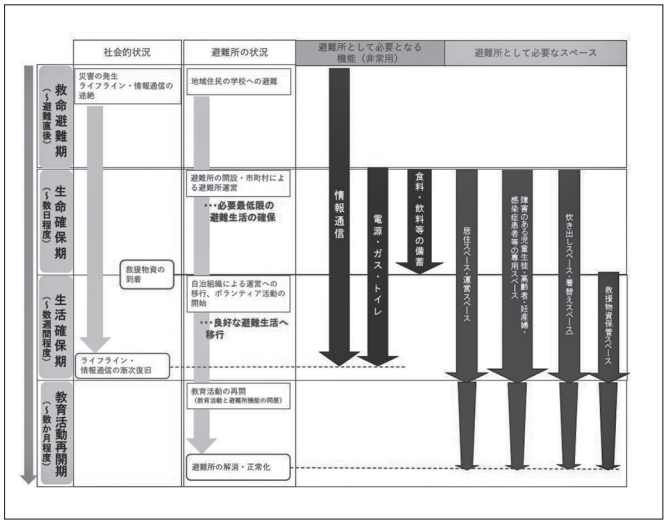
避難所は、高台にあるなど防災上安全な場所かどうか、ハザードマップなどで確認しなければなりません。防災というと地震対策と思われがちでしたが、東日本大震災で大津波によって大きな被害が出たことや、激甚化する気象災害が増えてきことから、ずいぶんと意識が変わってきました。津波や河川の氾濫などの水害を考えると、今、学校がある場所が、必ずしも安全だといえなくなっています。避難所の機能も見直して、どのように地域に配置すればよいのかを住民と一緒に考えていった方がよさそうです。（図表６）

公共と民間のパートナーシップ

公民連携が必要になってきた中で、いわゆる公共と民間のパートナーシップについていえば、民間は、公共が何を求めているのかをしっかり捉える必要があります。例えば、公共が賑わいを生み出したいと思っているときに、民間から、月に１回のバザーで人を集めるという提案がなされることがあります。あとは



図表5　少子化や人口減に伴う市町村合併で、学校の数は減り続けている。グラフはいずれも国公立の学校数（「文部科学統計要覧（令和4 年版）」をもとに作成）



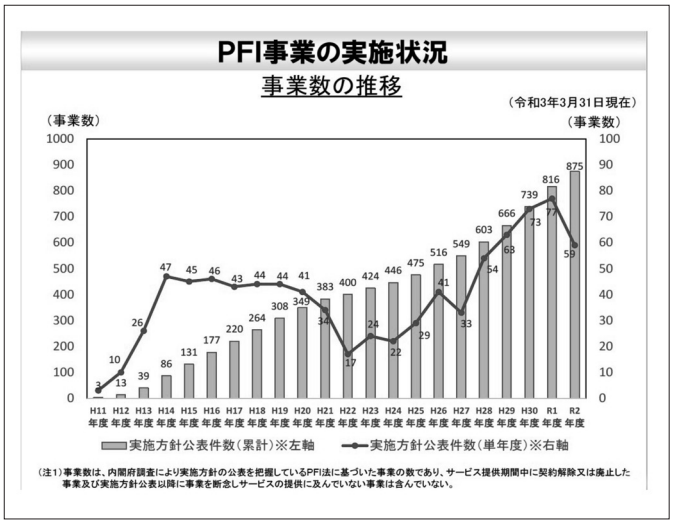
図表6　学校は避難所としての役割を持つ。発災直後から地域住民が生活する場となり、解消されるまで数カ月を要する場合もある。その間に教育活動が再開される場合も想定される（文部科学省「避難所となる学校施設の防災機能に関する事例集」より）

補助金をもらって何とかするというのでは、公共の狙いから外れてしまいます。この場合、公共は日常的に賑わっている状況をつくることを目的としています。補助金に継続的に頼ってしまうのも望ましいことではありません。

民間の力を借りる方法のひとつに、PFI（Private Finance Initiative）があります。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力や技術的能力を活用して行う手法です。民間の知恵や技術を公共施設に活かす考え方で、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指すものです。「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（PFI 法）が 1999 年 7 月に制定され、2000 年 3 月に PFI の理念とその実現のための方法を示す「基本方針」が策定されました（図表 7）。海外では、既に PFI 方式による公共サービスの提供が実施されており、有料橋、鉄道、病院、学校などの公共施設等の整備等、再開発などの分野に用いられています。しかし、うまくいかずに公共に戻したという例も報告されています。

包括管理外部委託という手法もあります。受託した民間事業者が創意工夫やノウハウの活用により効率的・効果的に運営できるよう、複数の業務や施設を包括的に委託する方法です。この手法は、マネジメント料がきちんと支払われることが、品質を上げる鍵になります。料金は抑えたまま品質だけ上げたいとか、今までと同じ維持管理改修をしながら建物を長寿命化したいという要求には無理があります。また、民間に全てを任せてしまうと、自治体職員に知識や経験がなくなってしまうという懸念があります。

公民の連携をうまく活用するには、メリットとデメリットを理解し、取り入れるか否かを慎重に判断する必要があります。



図表 7　PFI法に基づいた事業の数は、2020年度には累計で 875件に達した。ここには、サービス提供期間中に契約解除または廃止した数等は含まれていない（総務省 民間資金等活用事業推進室「PFIの現状について」より）

FMの専門性を身につけるには経験を積むこと

自治体の FM 担当の方は、総合管理計画を立てるだけでなく、実践に結びつけていくことが大切です。初めから全てに手をつけるのは無理ですから、具体的に 1 つひとつ追いかけていくことです。それには、首長や上司の理解があるとうまくいきます。公共施設マネジメントに理解のある議員が与野党問わずいて、議会で質問しているケースも見受けられます。さまざまな情報を集めて自治体をどう変えればよいかを考え、理解者を見つけて、自分でできる範囲で 1 つひとつ着実に行動していく以外にありません。

FM の専門知識は意欲を持って経験を積むことで身につけることができます。地方都市では技術職の職員がいないところが多いようですが、専門知識がないからと諦めることはありません。認定ファシリティマネジャーの資格に挑戦するのもいいでしょう。人材が欲しいときには、JFMA や一般財団法人建築保全センター、一般社団法人公共建築協会などに相談して人を探してもいいと思います。民間の力を借りる方法もあります。公共で働く意志があれば、定年を迎えた人を雇用してもいいのではないでしょうか。すでに公務員に転職してくる人は増えています。公民連携は、人材にもいえることです。◀

（聞き手　成田、野瀬）

各論 1

「公共FMの新しいかたち」について考える



池澤 龍三
いけざわ りゅうぞう
一般財団法人 建築保全センター
保全技術研究所第三研究部 次長

昨今の公共FM を概観し、いま私が公共FM の新しいかたちについて考えていることを、以下に記したいと思う。紙幅の関係上、主要項目の要点整理といった内容ではあるが、今後の自治体における新たなFM ベクトルの参考になれば幸いである。

自治体におけるWLC への体質改善

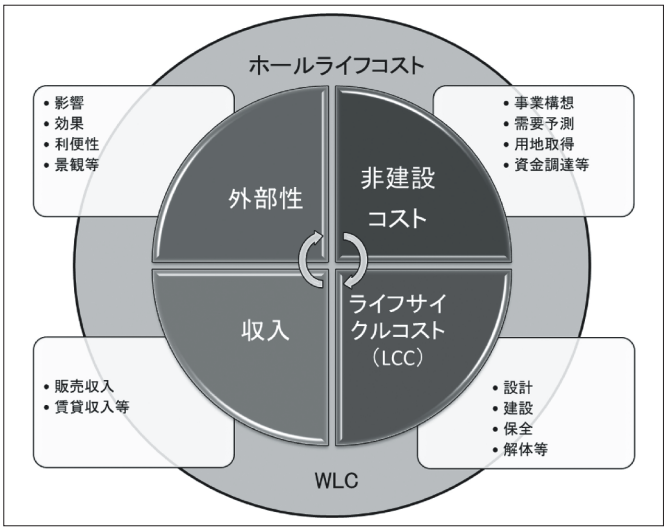
建築物に係る全ての生涯費用の概念は、ISO 規格において、ホールライフコスト（WLC：whole-life cost）が採用されている。これは、日本におけるこれまでのライフサイクルコスト（LCC：life-cycle cost）の概念のほか、非建設コスト（事業構想や需要予測、用地取得、資金調達等）や、収入、外部性（建築物が存在することによるさまざまな影響・効果や、市民に対する利便性や景観等）を含む総合的な費用のことを指している。

まさに、自治体が施設白書で示そうとしていた施設に係るトータルコストの概念に等しい。ここで、新しい言葉を広めたいわけでない。この概念が日本において浸透してこなかったことが、公共施設に対する本質的な議論を不明瞭なものにしていると思うのである。

例えば、自治体の仕組みとして、多くの場合、施設の基本構想作成は所管課任せ、需要予測は職員の経験値と天の声、資金調達は所管課と財政課と補助金次第、収入見込みや人件費に至っては、「公」の名のもとにそもそも検討対象外、維持管理費はノーメンテナンスの一方で、長寿命化という魔法の言葉をかけて何とかしのごうとしている。まさに、LCC 以外の WLC は自治体職員の無償の行為であり、プライスレスといった風土にある。

この実態はさらに大きな課題を含んでいる。それは、建築部署が WLC にほとんど関わらず、LCC にのみ関与すればよいとする体質を生んでいることである。設計条件は所管課から与えられるものであり、それ以外の業務には関与しないでよいという不文律が建築部署には存在しているように思う。この空気が所管課の足を建築部署から遠ざけ、建築部署をある意味孤立させている。

ここでその不文律の良否を問うているわけではない。ただ、建築物という子どもを生み出す一翼を担う建築部署であるからこそ、今後はぜひその子どもの生涯に関わる真にスタートの段階から積極的に関与してほしいと願うのである。もちろん、成長の過程で係る各種修繕や光熱水費の状況についても、これまで以上に気にかけてほしいと願うばかりである。自治体におけるWLC への体質改善こそ、施設のあり方を考え直す今後の公共 FM に不可欠な要素ではないだろうか。



図表　ホールライフコストの概念

建築系技術職員への期待

予算化された設計業務や工事を、庁内依頼文書に基づき、粛々と遂行することは、大変やりがいがあり、有意義な仕事であることはいうまでもない。

逆にいえば、とどのつまり、自治体において、施設は予算化されれば職員には抗いようがないことを意味している。その施設をどうするかは、予算が決まるまでに試行錯誤する以外に現実的方法はない。まさに、WLC における構想段階が重要である。したがって、自治体建築系技術職員は、上述の粛々と依頼文書内容をこなす職員だけではなく、少なくとも FM に携わる立場の者には、WLC に注視することが求められる。例えば、個別施設計画において、現状維持とするのか、リニューアルとするのか、複合化するのか、廃止にするのかの事業メニューを技術職員の目線から検討し、しかるべき場面でプレゼンテーションを行い、決定権を持つ者がより客観的な情報に基づきジャッジができるようにしていくことが、自治体で働くファシリティマネジャーの究極の役割といえるのではないだろうか。

予算がついたから仕方がないと嘆くより、できる限り最初のボタンのかけ違いがないように努力することを、本来、市民は建築系技術職員に期待しているのではないだろうか。ぜひそこに気が付いてほしい。



写真　学校跡地を活用したグランピング施設（島田市HPより）

今こそ、総合的・計画的な解体工事のススメ

いきなり「解体工事のススメ」というと、モノを大切しない破壊論者のように聞こえるかもしれないが、WLC や LCC の観点からも適切な勇気ある解体工事の推進を願うものである。

昨今、自治体において、解体工事の予算がつかず、そのまま既存施設が残ってしまうという状況をよく耳にする。理由は、跡地活用の方針が決まらないうちは予算化できないというものである。一見正論のように聞こえるが、多くの場合、この「跡地活用」が意味するものとは、自治体は一切お金を出さず、自治体にとって都合の良い施設用途に、民間ノウハウでもって活用してもらうということを指していることが多い。結果、各種成功事例のような夢の出来事はそうそう起こるものではなく、施設は放置される。危険な廃墟状態が続くのである。

ここで、真剣に考え直してほしい。さまざまな理屈を並べても、今、解体工事にかける予算がないと放置することは、結局、将来世代に解体工事費のツケまでをも回すことになる。名ばかりの長寿命化状態を放置すれば、その解体時期は一気に訪れることとなる。そもそも公共施設等総合管理計画は、将来世代にツケを回さないために作っていたのではないだろうか。いま現役世代でも厳しいという状況下、将来世代がそのツケを払える術はどこにあるのか。人件費も燃料費も軒並み上昇する見込みの中で、解体工事の難易度は確実に上がっている。

解体工事は、資産の形成に資さないといわれるが、今は、更地にして公園やグランピング広場として活用するパークマネジメントも人気である。

現代社会で LCC がうまく回っていない理由の一つが、LCC の最後のステージであるこの解体工事がボトルネックになっているのではないだろうか。解体工事こそ、総合的かつ計画的に実行に移していかないと、将来世代は、ただ解体工事を行うためだけに生まれてくることになる。そんな社会を残してよいわけがない。解体工事をネガティブに発想する時代を終わらせ、次世代が自由に活躍できる環境をつくっていかなくてはならない。◀

各論 2

もはや昭和でも平成でもない



寺沢 弘樹
てらさわ ひろき
合同会社まちみらい
代表社員

公共FMの歴史を改めて考える

2000 年の三重県を皮切りに青森県・佐倉市・武蔵野市・浜松市等へ広がってきた公共FM。筆者も流山市で先行自治体を追いかけ、デザインビルド型小規模バルクESCO、包括施設管理業務、FM 施策の事業者提案制度などを手掛けてきた。この時代は担当者が現場で感じた課題を「そのまちらしく試行錯誤」していたことが特徴で、担当者の顔とやっていることが一致していた。

しかし、2014 年の公共施設等総合管理計画の策定要請により「公共施設の総量縮減」が目的化され、多くの自治体は無垢に個別施設計画、総合管理計画の見直しといった計画作りの無限ループに陥っていった。一方で同時期には紫波町のオガールプロジェクトに代表されるように、まちとリンクしたプロジェクトも各地で創出されるようになってきた。(写真1)

さらに今般のコロナ禍は、価値観・ライフスタイルだけでなく公共施設の役割も激変させた。世界情勢も揺らぐ現代、公共FM も有機的に・しなやかに・大きく変わることが必要だが、多くの自治体・民間ともに価値観が昭和・平成で思考停止していないだろうか。

●**昭和：**戦後の焼け野原から護送船団・中央集権で驚異的な復興を遂げてきた時代。強烈な右肩上がりを背景に、ハコモノやインフラを大量供給し、物理的な欲求・社会的な要請を満たしてきた。華美で巨大なハコモノが豊かさの象徴、現代も日本各地で「まちのシンボル」として先鋭的な意匠、チャレンジングな構造、最新技術に依存した環境性能を有する公共建築≒ハコモノが乱立し、優良事例として紹介されている。

●**平成：**バブル崩壊以降の失われた 30 年、低成長を成熟社会として目を背けた時代。行財政改革を旗印に表層的なリストラを続け、国債の大量発行・補助金・交付金や合併特例債などに依存してハコモノ・インフラの供給を継続しながらも、社会インフラの体裁をなんとか維持してきた。公共施設は行政運営上の負債の象徴、「短絡的な総量縮減」や理論上の公共施設の再配置が計画で位置付けられ、現在もその思考回路が主流となっている。

現代的・これからの公共FM

もはや昭和でも平成でもない。

世界は猛烈なスピードで変化している。古い価値観・思考回路・やり方が通じる時代ではない。全国画一のマニュアルが通用するなら、公共施設等を取り巻く社会問



写真1　まちとリンクした紫波町のオガールプロジェクト



写真2　全国初のトライアル・サウンディングが起点となったあすなろの里カフェ

題は解決できているはずだ。

多くの自治体・プロジェクトから見えてくるのは、原点回帰の必要性、負債を資産化していくこと、自分たちらしくプロジェクトを実践していくことであり、テクニカルなことではなく覚悟・決断・行動が勝負を決める。北広島市のエスコンフィールドはこうした面で象徴的な事例と言える。

●常総市：旧自動車教習所を徹底的な営業で市場性を探ることで AI 自動運転パークへ再生させ、本年は本田技研工業と「AI まちづくりへ向けた技術実証実験に関する協定」の締結に至った。あすなろの里では、全国初のトライアル・サウンディングを実施して暫定的な未来を模索していくことで完全民間資金による食堂の再生、キャンプサイトの民間資金による利活用等につなげている。包括施設管理業務も厳しい財政状況やさまざまな関係者との調整を経て事業化したことで、インフロニア・ホールディングス株式会社と防災・ゼロカーボンなども含めた協定の締結に至っている。（写真 2）

いずれのプロジェクトも当初は困難な与条件が無数に横たわっていたが、市長や職員が「できる道」を模索することで単体・小規模なプロジェクトからさまざまな形へ昇華させている。

●久米島市：海洋深層水を活用した温浴施設「バーデハウス」（写真 3）の再生に向けて、点としてではなく久米島町全体の抱える課題、人口減少・客単価・まちの衰退などの広い視点から捉え、「宿泊機能付きの超高級スパ」として再生すべく、3 期にわたるサウンディングなどを経て公募に至った（1 回目の公募は不調となったが、条件を見直しながら近日中に再公募の予定である）。久米島全体の客単価を向上させていくことが、限られた経営資源のなかでの生きていく道と位置づけ、無形文化財である久米島紬の利活用なども含めて検討を進めている。



写真3　超高級スパとして再生をめざす温浴施設バーデハウス

給食センターも児童・生徒数が限られている中では従来型の改築はもちろん、PFI 法に基づく PFI や DBO などの「定型的な手法」では町財政で対応が困難なだけではなく、1 食あたりの供給単価が非合理的になってしまう。そこで学校給食法の枠にとらわれず、高齢者等の配食サービスなども視野に入れた民設民営の給食センターの整備に向けてサウンディングを開始している。離島初となる包括施設管理業務も契約に向けて優先交渉権者との調整を進めているが、これも限られた職員のマンパワーを政策に振り向けるためのアウトソーシングとしての意味合いが強い。

まちとリンクすること

（総量縮減は喫緊かつ不可避の課題であるとしても、）短絡的な総量縮減に突き進むザ・公共施設マネジメントは公共施設を「負債」として捉える時点で論外であるが、「資産」として考える公共 FM も点・物理的なファシリティや教科書的な FM がフォーカスされているようでは現代的ではない。

求められているのは「ファシリティを媒介としてまちを経営していく」ことであり、実践のためには地域コンテンツ・プレーヤーとリンクして試行錯誤していくしかない。マニュアルや過去の事例は参考にしかならないし、時には思考停止のミスリードにつながる。事業手法の比較表は必要ない。ビジョンとコンテンツ、与条件を整理していけば事業手法は自ずと収斂される。改修・更新費を含む適正なランニングコストを確保することだけに留まらず、時代やニーズに応じて柔軟に変化していくための投資額を債務負担で確保していくことなど、価値観ややり方を変えていかなければいけないことは無限にあり、限られた紙面ではとても収まらない。

まずは、「まちとリンクすること」。第一歩は行政職員やプロジェクトに関わる民間事業者がまちに出て地域コンテンツ・プレーヤーとつながっていく。そこから何かが見えるはずだ。◀

取り組み事例 1

ホール機能に着目した資産保有の最適化に関する川崎市の取り組み

川崎市



多田　寛
ただ ひろし
川崎市総務企画局
公共施設総合調整室 担当係長

取り組みの背景

川崎市では、保有するさまざまな施設の最適な維持管理や活用等を行うため、2022 年3 月に「資産マネジメント第3 期実施方針」を策定するなど、資産マネジメントの取り組みを進めてきたところです。

川崎市が保有する公共建築物は現時点で築30 年以上のものが約5 割を占めており、現状の施設を保有することを前提とすると10 年後には約76% に達することから、施設機能の低下や修繕費用の増大など老朽化に伴う問題が懸念されていますが、今後見込まれる人口減少、厳しい財政環境等を踏まえると、すべての施設をこれまでと同様の規模・形態で更新していくことは非常に困難な状況です。

このような背景を踏まえ、「資産マネジメント第3 期実施方針」では、特定の目的別、対象者別に施設を整備するといった従来の考え方ではなく、施設が持つ機能（施設が提供するサービス）に着目し、市民ニーズ等を把握した上で必要な機能の整備を図る「機能重視」の考え方に基づく取り組みが必要となるという基本認識のもと、施設が持つべき機能について検討を行うとともに、施設におけるこれまでの使用目的、対象者等や、従来の施設配置の考え方について再検討することとしています。

川崎市が所有する公共ホールについても築30 年以上となる施設が多く、他の公共施設と同様に施設・設備の老朽化やバリアフリーへの対応などを行いながら、利用者ニーズに対応した機能の提供が求められているところであり、本取り組みは、ホール機能に着目した資産マネジメントの取り組みです。

現在検討を進めている「公共ホールのあり方」の中では、ホール機能を有する施設の将来的な適正配置、施設毎の機能分担の考え方に加え、持続可能な施設運営の考え方や複合化・改修等の検討を行う施設の考え方を整理することを予定しています。

川崎市の公共ホールの現状

川崎市が保有する公共ホールは 19 施設あり、文化活動の振興や労働者の福利厚生、地域経済の活性化など、それぞれ設置目的等がありますが、ほとんどの施設では、さまざまな利用用途に対応できる様に舞台設備等が整備され、多目的な利用が行われています。

また、稼働率（利用コマ数を利用可能コマ数で除した値）が低い施設があり、客席が有効に使われない利用が多い状況となっています。

さらに、管理・運営収支は赤字となっており、老朽化に伴い毎年5～10億円程度の修繕費用が必要な状況となっています。

課題整理（利用用途に応じた設備）

多くの施設では楽器演奏やダンスなど多岐にわたる演目に利用されています。

ホール単体で捉えた場合には、多くの市民の利用機会を設ける観点で多目的な利用を促すことが有効であると考えられますが、多目的な利用を行うためには設備を網羅的

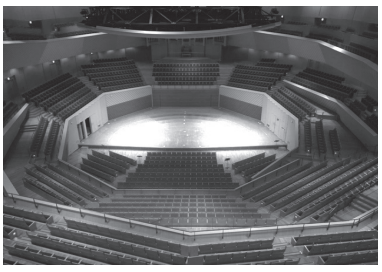


写真１　川崎シンフォニーホール

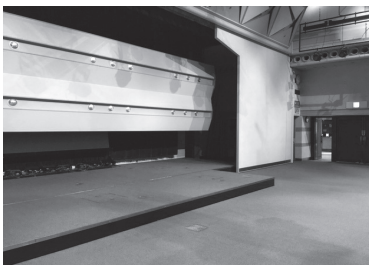


写真２　設備例 音響反射板

に備える必要があり、それぞれに維持管理経費が必要となるとともに、ホールによっては利用頻度が少ない設備がある（施設管理者へのヒアリングによる）ことから、本市の公共ホール全体を俯瞰しつつ、各施設に必要な設備等を検証する必要があります。

課題整理（稼働率と利用客席数）

多くの施設では稼動率は比較的高い状況となっていますが、稼動率が 50％に満たないなど、必ずしも効果的な活用ができているとは言えない施設があり、効果的な活用に向けた改善が必要となっています。

また、本番利用時の利用客席数を見ると、多くの施設（19 施設中 11 施設）で定員の 5 割以下の利用が半数以上（利用コマ数ベース）なっており、客席を利用しない練習利用が半数以上を占める施設もあります。

利用客席数が少ない場合や客席を利用しない場合であっても、施設内の内装等（客席シート交換、壁のクロス補修、床の張り替えなど）の維持管理コストが生じるとともに、施設規模が大きいほど光熱水費等の支出が必要となることから、利用実態と利用施設のミスマッチを解消する必要があります。

課題整理（収支状況と今後想定される修繕コスト）

各施設の収支状況（管理運営経費だけでも毎年 10 億円以上の支出）や今後想定される主な修繕内容を踏まえると、現在の設備・規模を維持し続ける場合、膨大な費用負担が継続して発生することになります。

また、本市の公共ホールは築 30 年以上の施設が多く老朽化が進行していることから、近い将来、大規模改修や建替えを行う必要性が生じる可能性があります。

これらの負担は将来世代への負担につながるため、今後見込まれる人口減少や厳しい財政環境等を踏まえると、本市の財政支出の削減に努めることが非常に重要となります。

今後の公共ホールのあり方検討に向けて

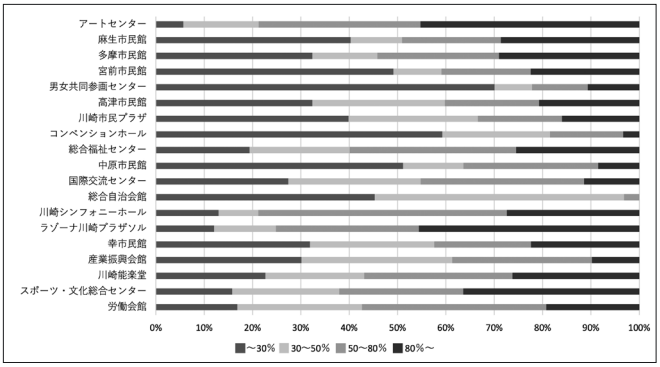
公共施設は施設単体で捉えた場合には、多目的な利用を促すことが市民の利用機会の拡大や資産マネジメントの観点から有効であると考えられますが、同一機能を有する施設それぞれを多目的化することが必ずしも有効であるとは限りません。

ホール機能を有する 19 施設をそれぞれ多目的化しようとした場合、利用用途それぞれに応じた設備を備える必要があります。

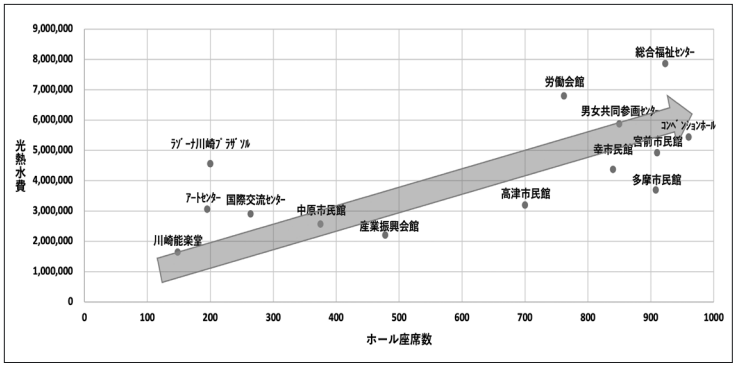
また、各ホールの利用実態等を踏まえると、今後、将来にわたって現在の機能・規模を維持していくことは合理的ではないと考えられます。

加えて、資産マネジメントの観点からも、今後見込まれる人口減少、厳しい財政環境、将来世代の負担等を踏まえると、ホール機能を有する施設についてもこれまでと同様の設備・規模で更新していくことは非常に困難な状況です。

そこで、現在、市内の公共ホール全体の利用実態や配置状況を踏まえながら、現在の機能・規模の適正化を念頭に各ホールで適切に役割分担を行うことを検討することとしています。◀



図表 1　本番利用時の客席利用率（2016~2018年）



図表 2　座席数と光熱水費（2016~2018年 年度平均）

取り組み事例 2

組織とまちづくりへの貢献に向けた公共FMの実践

島田市

岩本 達夫
いわもと たつお
島田市行政経営部資産活用課
資産経営担当係長
認定ファシリティマネジャー



取り組みの動機は学校再編

島田市は、静岡県の中部、大井川の中・下流域に位置する人口約9万6千人のまちです。茶の栽培が盛んで、「島田市緑茶化計画」というブランドメッセージを掲げてシティプロモーションを進めています。

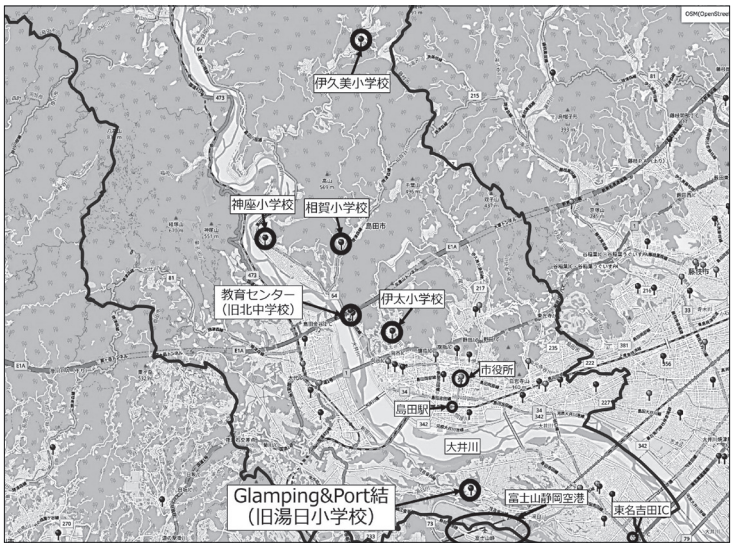
島田市では「FM」というとまず地元のコミュニティFM放送局が想起されることから、公共施設に関する取り組みについて語る際、混同を避けるため「FM」というワードは用いません。故に島田市の公共FMの萌芽を過去の資料等から読み取ることは難しいのですが、2012年頃から公共施設の一斉大量更新への懸念が庁内の一部で共有され始めており、同年12月の中央道笹子トンネル事故で老朽化問題が強く意識されるようになりました。特に、中山間地に点在する全校児童数十名の小規模な小学校が課題となり、「教育環境の適正化に向けた学校再編」と「ハードの更新時期を見据えた老朽化対策」の必要性が教育委員会サイドから指摘されたことが公共FMに取り組む動機となったのは確かです。

あれから10年、先進自治体の公共FMを学びながら、組織とまちづくりにどのように貢献できるのか模索し続けましたが、最近はグランピングでご注目をいただいています。本稿では、学校跡地の活用事例を中心にこれまでの島田市での取り組みを紹介します。

学校跡地がグランピング施設になるまで

学校のあり方に関する検討は、2015年6月に教育委員会が有識者会議を立ち上げたところから本格的に始まり、2016年9月には、学校・家庭・地域が総ぐるみで理想とする教育を目指すという理念とともに、この理念の実現に向けて市長部局と教育委員会が協力して学校再編の検討を進めることなどが提案されました。2017年5月からは、子どもを最優先にした学校づくりを念頭に、適正な教育環境について協議され、学校再編を推進する道しるべが具体的に示されました。

学校再編の推進は、クラス替えや多様な団体活動が可能な教育環境の創出と、閉校により地域の核がなくなることに伴う地域活力の衰退という二律背反をいかに解消するかがポイントとなります。教育委員会では、有識者会議の会合を再編対象の学校が立地する地域に出向いて開催し、住民の意見を直接聴くなど、地域の意向に配慮しつつ子どもの成長を支える教育環境構築の必要性について説明を重ね、住民間の合意形成に努めました。こうした過程を経て2019年8月に策定した「島田市立小中学校再編計画」において、2021年3月に湯日（ゆい）小学校と北中学校を、2024年3月に伊太、相賀、神座、伊久美の4小学校をそれぞれ閉校とすることを決定しました。



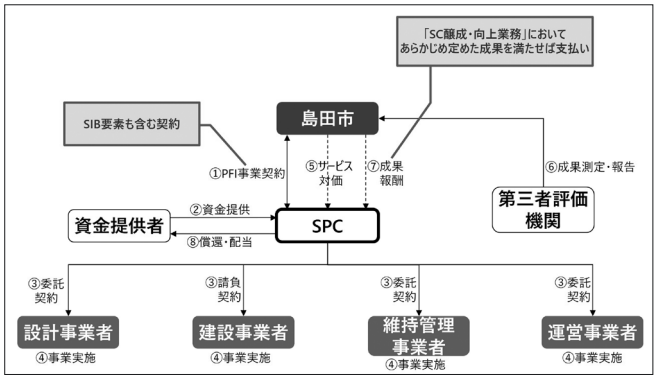
図表1　再編計画で閉校が決まった小中学校の位置

再編計画の策定から2021年3月の湯日小学校・北中学校の閉校までの約1年半で、学校跡地の活用に関するさまざまな決めごとを検討しなければなりませんでした。この間の取り組みは、公共FMを所管し学校跡地の管理を引き継ぐ市長部局の資産活用課と、学校再編の検討過程で地域とのつながりを形成した教育委員会の教育総務課が連携して進めることとなりました。

まず、学校跡地の活用形態を検討する上での優先順位を、①地元での活用、②市による活用、③民間事業者等による活用、と設定しました。これを踏まえて検討した結果、北中学校は②市による活用（教育相談施設及び文書庫への転用）が決まりました。一方、湯日小学校は③民間事業者等による活用に向け事業者選定を進めることとなりました。文部科学省のウェブサイト「みんなの廃校プロジェクト」での情報提供を通していくつか問い合わせがあったことや、跡地活用の早期事業化を望む地域の声があったことを受け、閉校前の2020年11月に公募型プロポーザルを開始したところ、2件の提案があり、地域活性化への貢献などの視点から審査した結果、グランピング施設を提案した㈱アイワ不動産を優先交渉権者として選定しました。以後、同社との間で事業内容や賃料に関する詳細協議を行い、20年間の定期建物賃貸借契約の締結、建物改修やテント設置工事などを経て、2022年3月に「Glamping&Port結」がオープンしました。

実践から得られた「気づき」

「Glamping&Port結」は、空港や高速道路からのアクセスが良く、休日を中心に多くの宿泊客が訪れています。



図表2　金谷地区生活交流拠点整備運営事業 PFI× SIBスキーム

グランピング施設の提案が得られたのは立地条件の賜物ですが、振り返ると、検討初期に有識者会議から示された「市長部局と教育委員会の協力」が事業成立にとって必要不可欠であったと考えます。特に、学校再編に関する住民合意形成において教育委員会が果たした役割は大きく、閉校前に活用提案を募るというスピード感も地域との間に築いた信頼関係があってこそのことです。結果的に閉校から施設オープンまでを短期間で切り抜けられたのは、管理コストの面からもありがたいことでした。

ただ、若干急ぎ過ぎたため公募資料に至らぬ点があり、詳細協議で苦労する場面もありましたが、それらを反省点として、2024年3月に閉校となる小学校の跡地活用提案の公募で見直しを図り、再び協力し合いながら進めています。

新たな取り組みに向けて

島田市の公共FMは、上述のほか、民間提案制度を通して事業化した複数公共施設のLED化、包括管理業務委託、SDGsを先導し持続可能なまちづくりを推進する電力供給等業務など、10年前からは想像もつかないほど取り組みが多様化しました。

その中でも、旧金谷町役場庁舎跡地利活用の一環で2023年10月の施設オープンに向け準備を進めている「金谷地区生活交流拠点整備運営事業」では、市がPFI事業者に支払うサービス対価の一部を成果連動型とし、地域のソーシャル・キャピタル（＝社会関係資本、人や組織の間のネットワークや信頼など）の醸成・向上につながる施設運営に対し成果報酬を支払うという、これまでに例のない方式を採用しました。複合施設の整備における横串機能の発揮や運営評価に基づく業務サイクルの構築などFMの要素が含まれており、準備段階から貴重な経験を得ています。

島田市の公共FMの取り組みは体系的に未整理で、見直しの余地がたくさんありますが、今後も組織とまちづくりへの貢献を意識しつつ実践を重ねていきたいと思います。◀

取り組み事例 3

沼田市が展開する民間提案制度

沼田市

戸部 隆之
とべ たかゆき
沼田市教育委員会教育部教育総務課 副主幹
認定ファシリティマネジャー



はじめに

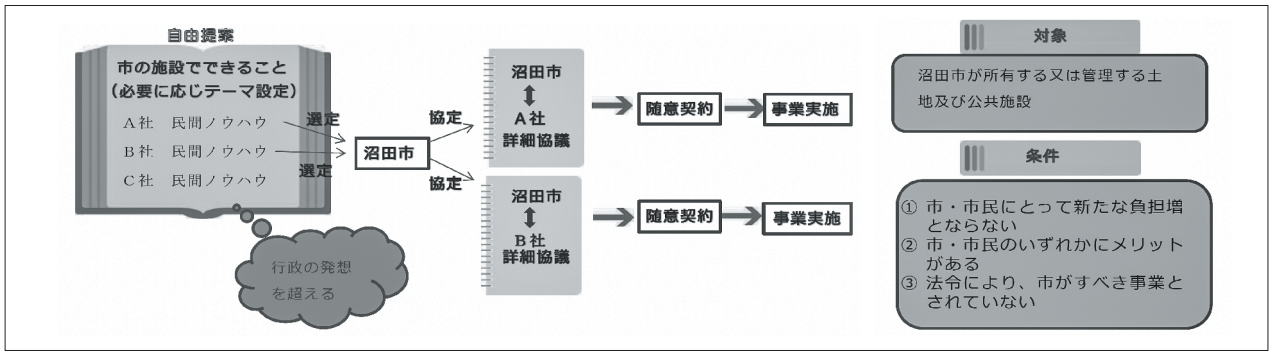
沼田市は、群馬県の北部に位置する面積443k㎡、人口約4 万5 千人の地方自治体です。沼田市は、2014 年度から本格的に「公共FM」の取り組みを始め、2022 年にJFMA 賞奨励賞を受賞できました。今回は、その取り組みの中から、民間提案制度による民間事業者と連携した取り組みについて紹介します。

沼田市ファシリティマネジメント施策に関する民間提案制度

沼田市では 2019 年度から「沼田市ファシリティマネジメント施策に関する民間提案制度」を導入しています。この民間提案制度とは、市が所有または管理する公共施設におけるファシリティマネジメント施策に関することを広く自由に民間事業者から提案を募集し、その提案を協議対象案件と決定すれば、民間事業者のノウハウを知的財産ととらえ、そこから再度公募することはせず、協議が整ったところで契約を締結する「随意契約」を保証した提案制度です。条件は、1. 沼田市にとって、新たな負担増とならないこと（ただし、提案内容が本市に財政的効果をもたらす場合等において、本市の財政支出を伴う提案を排除するものではない）。2. 沼田市、沼田市民のいずれかに必ずメリットがあること。3. 法令により、市がすべき事業とされていないことの3つのみとしています。日本のFMにおける「ファシリティ」が施設のみならず環境まで含むことから、幅広い提案を採用するため、このような提案制度の名称としています。

沼田市役所跡地活用事業

本市の民間提案制度は、テーマを設定して募集するものと、テーマを設定しない「テーマフリー型」を併せて募集していますが、テーマを設定した中から「沼田市役所跡地活用事業」を紹介します。本市は、2019 年度に新庁舎を整備、引越し、移転しましたが、同時に旧庁舎の跡地活用について検討を進めていました。市役所の跡地は、田舎といえども一等地といわれるような市街地の中心に位置していましたが、庁内では、民間活用できるはずがないとの声も多く聞かれました。本当にそうなのか確認するため、事業の構想段階から民間事業者と対話をし、市場性を調査した上で、より良い事業を目指す「サウンディング型市場調査」を本市としては初めて実施しました。2事業者と対話することができ、その結果、民間活用することができると判断、満を持して公募しましたが、応募者は



図表　民間提案制度フロー

ゼロでした。その後、2 回目のサウンディング型市場調査を実施しましたが、公募条件を整えることができず、民間事業者の裁量を大きくしたこの提案制度で提案を募集することになりました。結果、4 事業者から提案を受け、ルートインジャパン株式会社による「宿泊施設を核とした市街地活性化事業」の提案を採用しました。現在、協議が整い、2023 年秋にホテルが開業する予定となっています。

学校水泳授業民間委託事業

テーマフリー型で採用した提案の中からまず、学校水泳授業民間委託事業を紹介します。この提案は、学校の水泳授業を民間スイミングスクールに委託するもので、スイミングスクール施設を使い、そのインストラクターが小学生児童に授業を行うものです。学校プール施設は、老朽化が著しく、毎年数百万円以上の修繕が発生している状況で、水道、電気代等維持管理費もかかっています。また、雨や気温が低くてプールに入れないばかりでなく、最近では異常気象のせいなのか、気温が上がりすぎてプールに入れないといったことも起き、稼働率が低い割に維持管理費が高い状況です。さらに、施設自体も更新時期を迎えており、新しくプールを整備するには億単位のお金が必要になるとの指摘を受けている状況の中、市内にある唯一のスイミングスクールから提案を受け、採用したものです。

本事業は、1. 専門指導者による効果的指導、2. 教職員による監視を併せて確保することにより高い安全管理が可能、3. 水温、水質が一定で天候に左右されない安定したカリキュラムが可能、4. プライバシーの保護、以上の 4 点を中心に、児童の泳力向上及び体調維持の確保に貢献することを目的として導入しています。結果、学校職員によるプール維持管理が不要、プール更新費、光熱水費も不要になり財政面からも貢献しています。2021 年度に 1 校から試験的に始め、2022 年度は、3 校追加し計 4 校で実施、367 名の児童が指導を受けています。スクールバスによる移動に時間がかかる課題は残りますが、専門家の指導により、楽しく技術の向上に繋がった、天候に左右されることなく水泳の授業を楽しむことができたなどの声を聞くことができ、さらには、プール管理が不要になり先生方の負担が減った、働き方改革につながったなどの声も聞くことができました。



写真1　旧沼田市役所



写真2　スマートロック

スマートロックを活用した遠隔鍵管理事業

非接触・非対面が求められるコロナ渦、採用した提案「スマートロックを活用した遠隔鍵管理事業」を小学校の屋内運動場 1 校で試験的に導入しました。今までの南京錠の鍵から暗証番号式の電子錠に替えることにより、Wi-Fi 接続によるネット上で鍵・入室の管理を行うことが可能になりました。利用者にとっては、鍵の受け取り、返却がなくなるため負担が減り、当日の利用がスムーズになり、利用における人との接触機会が減り感染に対する不安がなくなる等のメリットがあります。また、学校側も、鍵の引き渡し、紛失、予約時間以外の不正利用がなくなり、利用履歴も残るためセキュリティも向上しました。まだ、試験的な導入ということもあり、スマートロックの機能を限定的に利用していますが、今後は、公共施設全体に広め、インターネットでの予約等公共施設の ICT 化につなげていければと考えています。

おわりに

冒頭でも述べましたが、本市では「施設と環境」について、幅広く提案を求めていることから、その提案を受け止める力も必要になります。引き続き民間事業者と連携しながら進めるためにも覚悟をもって庁内で連携しながら取り組んでいきたいと思います。◀

取り組み事例 4

FMとバックキャスティングによるまちづくり

国立市



小宮 智典
こみや とものり
国立市 政策経営部
資産活用担当課長

国立市は東京都のほぼ中央に位置し、東日本最古の天満宮がある8.15 平方キロメートルの全国で4 番目に面積が小さい市です。この中に、公立小中学校11 校をはじめとした119 の公共建築物、緑地を含む92 の公園施設のほか、道路約150 ｋｍ、橋梁約40 橋、下水道約220 ｋｍなどの公共施設があります。

本稿では、国立市におけるファシリティマネジメント（FM）の取り組み経過と公共建築物を中心とした公共施設とまちづくりのあり方について紹介します。

FMの指標

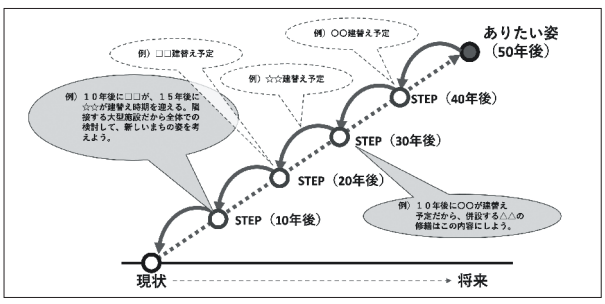
国立市では2011 年度の『公共施設白書（初版）』策定を皮切りに、約10 年間、さまざまな視点から取り組みを進めてきました。2015 年度に策定した『公共施設保全計画』（2020 年度改定）では、RC 造の主要建物について３種類の構造体調査を行うとともに、健全な建物の目標使用年数を80 年と定め「使用年数を延ばす」のではなく、「始めから長く使う」という考え方のもと改修を行っていくこととし、建替えや改修等の指標となるスケジュールを作成しています。

PPP によるFM の実践

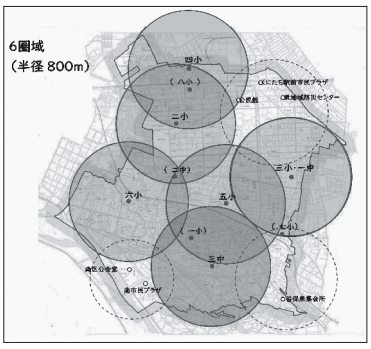
国立市での FM における公民連携を振り返ると、2007 年に「民間資金活用型事業者提案（プロポーザル）方式」として公募した公共施設跡地約 25,000㎡の利活用事業があります。13 案の応募があり、最終的に複合型商業施設や天然温泉施設、市へ無償貸与とされているコミュニティ施設が整備され 2011 年にオープンしています。土地の貸付収入としての歳入があるだけでなく、賑わいの創出としても大きな成果が生まれています。

FM を進めるにあたっては、公共が行うべきもの、民間に担ってもらうもの、あるいは連携して行えるものを整理する必要があります。国立市では、１つの考え方として『公共施設等総合管理計画』（2017 年度）において「ニーズ」という言葉についてまとめました。社会ニーズや住民ニーズとして使われますが、全てを行政が担い、対応していくことは困難であり本当に行うべきことが見えなくなります。

そこで、公共の立場から人が生きていくための必需的なものを「ニーズ（needs）」、そのニーズを超えた選択的なものを「ウォンツ（wants）」と整理しました。そうした場合、家庭やコミュニティでまかないきれない「ニーズ」は公共部門が担い、「ウォンツ」は民間部門が担うという役割分担ができますが、その境界は必ずしも明確ではなく、実際にはその中間に位置付けられるものもあります。



図表1　バックキャスティングの考え方



図表2　圏域設定のイメージ

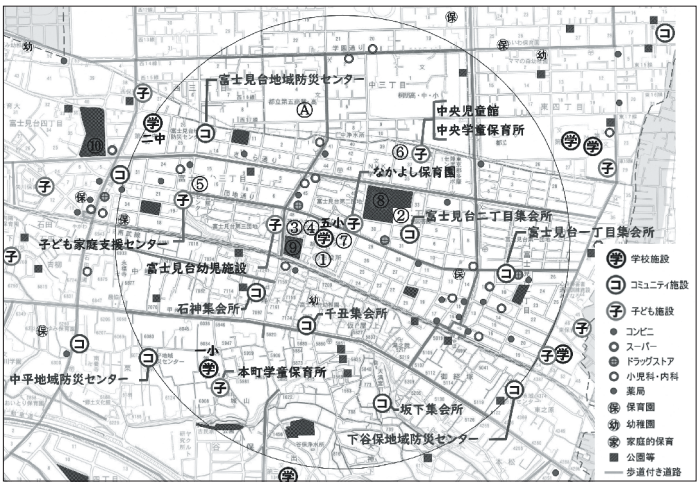
その中間的なもの、あるいはウォンツを実現するための取り組みとして 2018 年に事業者提案事業（民間提案事業）の制度化、事業募集を行いました。制度化にあたっては、提案受付の前に 2 カ月間の事前相談期間を設け、お互いが内部検討を行うことができる余裕を生み出し、行政、民間双方の事務負担軽減を図りました。現在でいえば、常総市が初めて導入したトライアル・サウンディングに近い考え方かもしれません。

事業者提案制度による最大の効果は、民間企業の方からの問い合わせが今でも常にあるということです。PPP による FM の取り組みとしては、まず、窓口を明確に、そして行政として守るべきことと、変えていけることを理解することが第一歩であると認識しました。

バックキャスティング

「ファシリティマネジメント」や「公共施設マネジメント」など自治体によって呼ばれ方がさまざまですが、全てに共通する言葉は「マネジメント＝経営」です。

公共施設等総合管理計画に基づく『公共施設再編計画』（2020 年度）では、公共施設の再編（整備）は老朽化問題ではなく“新たなまちづくり”であると表現し、市がどのような基本的考え方をもって取り組んでいくかをまとめ、「バックキャスティング」という手法の考え方を取り入れています。「ありたい姿、あるべき姿」という目標や目的を掲げ、その達成のために何をしなければならないか、どのような判断をするべきかという視点で逆時間的に将来から現在に時間をさかのぼって検討する手法です。公共施設でいえば、今できる対策（保全や長寿命化）だけを考えるのではなく、公共施設をどのように整備していけば良いか、そのために今何をするべきか、何ができるかという考え方で将来の施設整備やまちづくりを想定した検討を行っていくものです。



図表3　圏域マップ

公共施設とまちづくり

では、どのようにまちづくりを考えていくか。

本計画の中では「暮らしやすさ」と「効率性」の 2 つの特性をバランスよく満たす「誰もが暮らしやすいコンパクトなまち」を目指しています。

具体的には、学校を中心とした徒歩圏域（半径 800 mの円）で市域全体を包含するように配置し、その中で基本サービス（行政・民間を問わず、日々の生活において重要と捉えるサービス）の充足と配置を考えていくというものです。

なぜ学校施設を圏域の拠点とした理由は以下の通りです。

①学校は、子どもたちが歩いて通うことを想定し、市域をカバーするように点在している。

②敷地が比較的広く、他の公共施設を併設するだけのキャパシティ（余裕）がある。

③災害時の避難場所となる公共施設である。

また、転入したばかりの方でも、近所の学校施設は比較的認知されている公共施設でもあります。

次に、圏域ごとの特性＝地域特性を確認しました。行政が担っている避難施設や公園、歩道付き道路の整備状況の他、スーパーマーケットやドラッグストア、コンビニエンスストアなどの日用品物販店や調剤薬局、医療機関の所在地などについて現地調査等を行い、圏域のマップにプロットし、現状を把握しました。

これからの FM は公共だけの域にとらわれず、暮らしに必要な施設を誘致するなど民間施設であっても戦略的に整備していくこと、誰もが地域での暮らしやすさというものを実感できるよう追求し、充足させていくことが行政としての役割と考え取り組んでいきます。◀

取り組み事例 5

墨田区における公共施設マネジメントの取り組み

墨田区



戸梶　大
とかじ まさる
墨田区都市整備部立体化・まちづくり推進担当
立体化推進課長
認定ファシリティマネジャー

墨田区の公共施設の状況

2021 年 3 月現在、延床面積の合計で約 52 万㎡（約 300 施設）の公共施設を有しており、その約 40% が「小・中学校」である。竣工年代別にみると、60% を超える建物が築年数 30 年以上を経過しており、全般的に老朽化が進んでいる。

施設更新や新規施設の建設、修繕に係る経費ついては、年平均で約 30 億円、光熱水費などの維持管理費を含めると、80 億円以上を要している。

2017 年度からの 3 年間における貸出施設の平均稼働率は、全体で 40% 弱となっている。

公共施設マネジメントの取り組み

(1) 計画及び体制の整備

区では、図表 1 に示すとおり、将来にわたり公共施設を適正に維持・管理していくための計画策定と定期的な見直しのもと公共施設マネジメントを推進してきた。現行の第 3 次実行計画（2022 年 3 月策定）では、①維持管理費の適正化、②民間活力等の活用、③計画的な予防保全による施設の長寿命化、④施設保有総量の圧縮、⑤新たな行政需要に対応するための施設再編を基本方針として掲げ、課題解決に取り組んでいる。併せて 2016 年から公共施設マネジメント担当を設置、2021 年度からは、同担当に財産管理や公有地活用業務を合わせた「ファシリティマネジメント担当」を設置して、体制の強化も図っている。

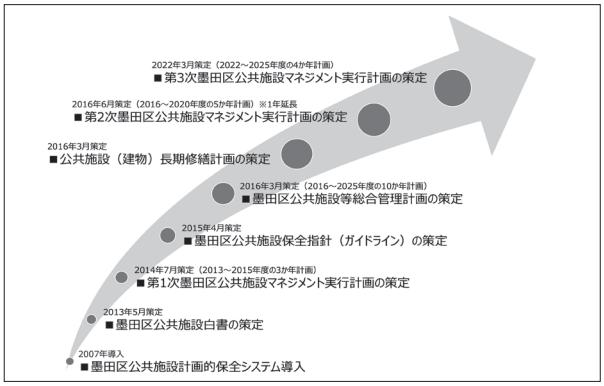
(2) 目標設定と進捗

公共施設マネジメントにおける評価指標を、施設総量マイナス 15％（延べ面積に換算するとマイナス約 8.6 万㎡）に設定している。第 2 次実行計画終了時点で、延べ面積で約 5.3 万㎡の削減をしており、目標に対して、約 6 割の進捗となっている。

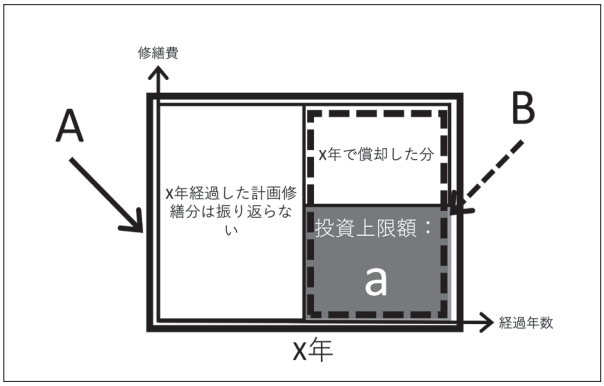
(3) 予防保全による施設の長寿命化

ア　長期修繕計画の策定

計画的な予防保全の実現に向けて、①目標使用年数 60 年②部位の優先順位と更新周期③投資上限額を設定した。まず、①②で設定した条件で、建物のライフサイクルコスト（図表 2 の A で示す部分。以下「LCC」という）を算出した。しかし、算出された LCC では、莫大な金額になり、予防保全の実施の実現性に欠ける。さらに、一定の年数経過した建物において、その金額を建替え費



図表1　公共施設マネジメントの取り組み経緯



図表2　投資上限額イメージ

用と比較した場合、過剰投資として捉えられ、財政面で予防保全実施の妨げとなることも考えられる。

そこで築年数に応じて以下のルールに基づき、③「投資上限額：a」を算出した。（図表 2）

・過去の修繕予定は、原則、実施しない。
（B で示す部分のみを算定のベースとする）
・残年数における計画修繕費に残存率※を乗じて、「投資上限額」を決定。
※残存率＝（残年数）／（目標使用年数）

投資上限額を決めたのちに、あらかじめ算出した LCC に図表 3 のように残年数における理想の LCC（B）に対する投資上限額（a）の割合（a/B）を乗ずることで、条件付きの LCC を算出し、「公共施設（建物）長期修繕計画」（以下「長期修繕計画」という）を策定した。

イ　効果的な事後保全の実施

一方、これまでの事後保全中心で管理された公共施設は、修繕すべき部位の積み残しが多く、長期修繕計画だけで十分に修繕を施すことは困難である。そこで日常的に発生する不具合などについては、人命や法令、施設運用上のリスクなどを考慮した効果的な事後保全を継続して実施することとした。

ウ　今後の保全経費の想定

上記ア及びイの保全経費は、今後 20 年間で総額約 426 億円、年平均約 21 億円を想定している。これは、過去の事後保全中心の修繕実績と同程度であり、財政的な視点からも計画の実行性を確保している。

エ　長期修繕計画の実行

長期修繕計画の実行手法として、計画した修繕工事の 2 年前から「工事条件整理」を、その前年にそれに基づく「設計」を実施している。（図表 4）

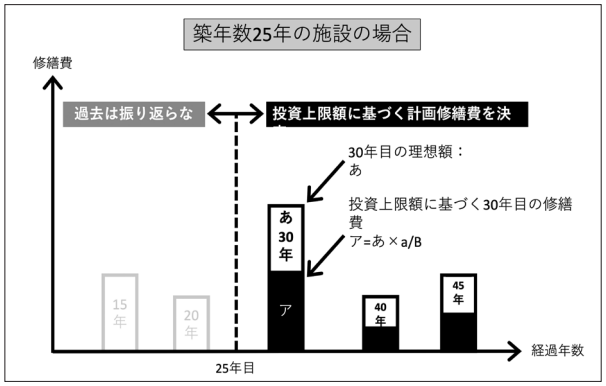
工事条件整理では、保全指針の更新周期に基づき対象部位の状態を現場で確認する。同時に、施設所管部門のヒアリングを実施し、修繕個所を抽出する。抽出した箇所の工事金額を概算した後、ウの想定額を考慮しながら、工事優先順位を決める。原則、想定額の範囲内で優先順位の高い部位が、翌年度の設計の対象となる。なお、事後保全についても同様に想定額の範囲内で実施すべき工事を選定している。

さいごに

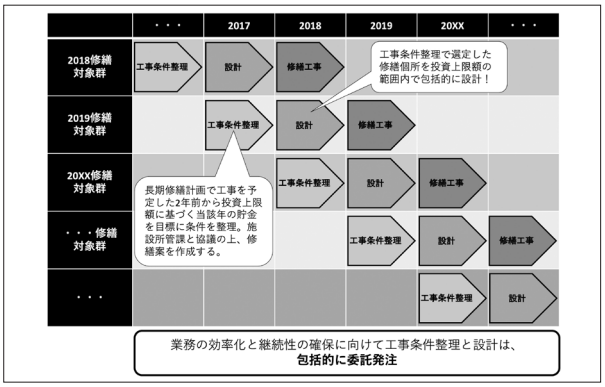
以上のように、ルールを決めて計画を立案し（P）、包括的な条件整理と設計手法で計画を実行（D）、定期点検に伴う簡易劣化診断によって長期修繕計画の改善効果を確認し（C）、実行計画や総合管理計画の見直しに活用する（A）という PDCA サイクルを回して、長期修繕計画を実行してきた。

全国の地方自治体では、長期修繕計画に基づく公共施設の計画的な修繕の必要性が求められてきたが、財源確保や庁内合意といった実行に向けた決め手を欠いたまま、先送りにされてきた。そんな中、墨田区は保全指針を策定し、財政や営繕をはじめ各部門と調整を図り、来るべき将来に備え一歩を踏み出した。

今後も、現状に満足することなく継続的に検証と改善を繰り返し、長期修繕計画の実行性向上を目指して、施設総量の適正化、維持管理業務の包括委託の導入、体制強化など様々なチャレンジをしていきたい。◀



図表3　投資上限額を反映したLCC



図表4　長期修繕計画の実行イメージ

JFMA賞の事例から

公共FMの考え方
JFMA賞から見る公共施設のFM



成田 一郎
なりた いちろう
JFMA 専務理事
認定ファシリティマネジャー

公共FMを考える

「公共施設等総合管理」の策定要請

地方公共団体には、2014 年（平成 26 年）4 月 22 日、総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請が出された。「公共施設等」には、地方公共団体が所有する建築物だけではなく、道路・橋りょう等のインフラ施設や公営企業の施設も含まれている。「公共施設等総合管理」は、地方公共団体にとって、自らの公共施設等の正確な把握と更新・統廃合・長寿命化の推進と、将来の街づくりや国土強靭化へ寄与するためにも必要なものであるとし、期限は 3 年間であった。しかし、「インフラ長寿命化計画（行動計画）」の見直し、その後の新型コロナウイルス感染症の影響等もあり、2023 年（令和 5 年）度末までに見直しを完了することになっている。

公共施設等総合管理計画は、地方公共団体に、ファシリティマネジメント（以下 FM）の考え方を導入し、自らの所有する施設の状況を把握し、今後のあり方を考えろということに他ならない。

今、地方公共団体には、組織に横串をさし、縦割り行政から全体最適ができるマネジメント体制にすることが求められている。FM が自治体活性化の特効薬となることを知っていただきたい。

FM は維持管理ではない

FM を施設管理と訳し、その業務を建物のできた後のハード面の維持管理や総量縮減と考えている方もいるかもしれない。公共 FM の本来の目的は、まちを元気にすること、住民・民間企業・行政の 3 方を健全にし、元気にすることである。そのためには、今あるものを維持管理するという発想だけではできない。積極的に施設を有効活用し、活性化し、住民の満足度を上げること、まちの持続可能性を高め、元気にすることがが求められている。

今ある公共施設をそのまま使っていきたいと誰でも思う。しかし、公共施設は予算の範囲で維持していくしかない。住民が期待しているのは、ハードの施設ではなく、ソフトのサービスであることを理解し、施設ありきのサービスではなく、本来必要なサービスの内容（質・量）を考え、公共で何をやるべきか、公共でなければできないものは何か、民間に任せられるものはなにか、これらを検討し整理することが第一歩である。

さらに現在では、さまざまな方策・手法が提案されてきている。PPP、PFI、コンセッション、包括的管理業務委託、指定管理者制度等々、すでにこれらの多くの事例がある。これらを活用するにあたっては、コスト面にだけ注力するのではなく、安全、効率、魅力度の視点からも注力することが必要である。

住民や民間企業のノウハウを活用する

公共施設の総量削減を考えると、数を減らすことに発想が行くが、面積削減、管理費削減、統廃合（集約化、複合化、多機能化等々）するなど、さまざまな方法が考えられる。さらに、他用途に変換して再生・活用できるものはコンバージョン（用途転換）する等、有効な活用方法がある。これらを行政だけで進める時代ではない。そのためには、住民参加によるワークショップや、民間事業者から広く意見や提案を行うサウンディング型市場調査など、住民や民間事業者との対話型の手法を活用して、まさに住民・民間事業者・行政の共創の街づくりを進めたい。ワークショップについても、地域別、テーマ別など各種事例があるので、これらも研究・活用し、公共 FM の担当者はその推進役になることが大切である。

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）の事例から

当協会では、FMの優れた実践事例に日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）を授与している。2006年に創設以来、2022年までに16回実施しており、目的は、FMに関する優れた業績等を表彰することにより、日本国内におけるFMの普及・発展に資することである。表彰の種類は、優秀ファシリティマネジメント賞（FMの手法を取入れ優れた成果を上げている活動）および、技術賞、功績賞、特別賞、奨励賞などがある。このうち特に優れた活動を「最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞：初代会長名）」としている。

ここでは、その中から、公共FMを実践する上で参考になると思われる事例を紹介する。FMとは、「施設を活かす総合戦略」であることを実感してもらいたい。

＊コメントは受賞時点での内容である。

1．廃校をアートセンターに改修
（東京都千代田区、㈱アフタヌーンソサエティ）

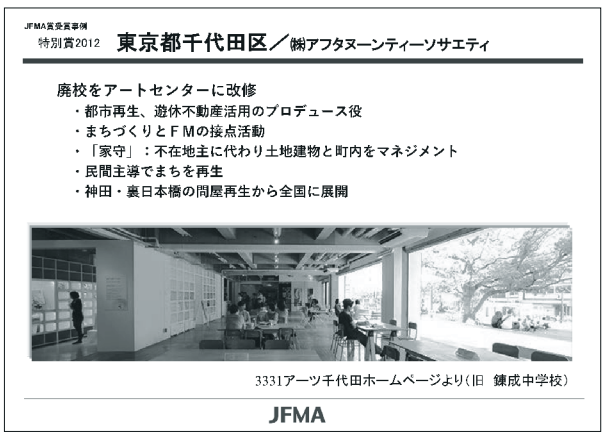
東京都千代田区の区立錬成中学校を改修し、文化活動拠点のアートセンター（3331 Arts Chiyoda）とし、2010年にグランドオープン。千代田区文化芸術条例に基づき策定された千代田区文化芸術プランの重点プロジェクト。かつての教室はアートギャラリーやスタジオ、クリエイティブオフィスやカフェに、体育館は多目的スペースに改修。メインエントランスの大きなウッドデッキが印象的で、隣接の公園も改修し一体化。かつての暗い公園から芝と樹木に囲まれた明るい環境へと変貌している。

民間主導でまちを再生、㈱アフタヌーンソサエティが、都市再生、遊休不動産活用のプロデュース役となる。彼らは、不在地主に代わり土地建物と町内をマネジメントする現代版家守のエリアFM活動という。このまちづくりとＦＭの接点活動は、その後、神田・裏日本橋の問屋再生から全国へと展開している。＜2012年 JFMA賞 特別賞＞

2．組織的かつ継続的なFMによる
県有施設の利活用の取組と県庁舎の減築（青森県）

青森県は、2002年からＦＭ活動を開始し、2004年度にはＦＭ担当を設置。2007年3月には、「青森県県有施設利活用方針」を作成し、公共建築物の維持管理費削減や有効活用を積極的かつ組織的に推進している。当初よりＦＭ専門家を育成し、継続的に担当していることも特徴。近年、特に印象的なのは、県庁舎の耐震・長寿命化改修工事で、いわゆる「減築工事」を実施したことである。庁舎の南棟、東棟及び議会棟（1960年竣工）は、耐震性能不足で老朽化も進行して、通常なら新築建替えに動く。しかし、面積が少なくてすむこと、耐震補強も容易になること、費用的にも有利であること等から「減築」により、現行法令への適合をし、耐震性能確保、外断熱化、高効率設備の採用などにより、今後40年間は使用しようという考えである。工事は庁舎を使用しながらで、工事の進捗に合わせた移転も見事で、オフィススタンダードに基づく再配置も素晴らしい。FMの専門家ならではの発想で、2015年10月～2018年11月の工期で成し遂げた。

＜2019年 JFMA賞 特別賞＞



図表1　廃校をアートセンターに改修（東京都千代田区）



図表2　組織的かつ継続的なFMによる県有施設の利活用の取組と県庁舎の減築（青森県）

3．魅力あるまちづくりを FM で（青森県弘前市）

公共施設への FM を導入し、2013 年には「弘前市ファシリティマネジメント基本方針」を策定。FM 担当部署も発足。弘前城、弘前城公園、市庁舎、市民会館などを「文化財」として次世代に継承し、観光にも活用している。汚水処理施設の共同整備、下水処理場の統合化、電算システムのクラウドによる共同利用、さらに、さくら、りんご、お城、前川国男建築なども継承・発展すべき経営資源ととらえ、活用と継承を図っている。市庁舎も窓口をワンストップサービス化するなど行政改革にも努力している。

特に、弘前城本丸の石垣修繕活用事業では、傷んだ石垣の修繕には約 10 年かかり、観光面では大きなピンチであったが、100 年に 1 度のピンチをチャンスにという発想で、弘前城本丸を市民に綱引きのように曳屋するという市民体験型のイベント化し、曳屋期間中の入園者は約 11 万人で前年同期の倍という。

また、旧第八師団長官舎のコンバージョンも魅力的である。1917 年建築の国登録有形文化財であった施設を、カフェにコンバージョン。コーヒーと共に建物の歴史も味わえるようにと、そのインテリアの雰囲気も素晴らしい。建物保存には費用が掛かる。生涯現役という発想も大切である。＜2017年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

4．開発進まぬ地域を新しいマネジメント手法で再生 ―オガール公民連携事業―（岩手県紫波町）

オガールの名前の由来は、おがる（成長する。紫波町の方言）＋ガール（駅。フランス語）であるという。このプロジェクトは、都市と農村の暮らしを「愉しみ」、環境や景観に配慮したまちづくりを表現する場にすることを理念に、「町民の資産」である町有地を活用し、公民連携手法を用いながら財政負担を最小限に抑え、公共施設整備と民間施設等立地による経済開発を進めている。紫波中央駅の未利用町有地 10.7ha を低層の町役場、体育施設、図書館、学習施設、宿泊施設、クリニック、カフェ、スーパーマーケット、コンビニ等の各種施設を中央広場を中心に配置。周辺には戸建て住宅を配している。

補助金に頼らない、新しい公民連携「稼ぐインフラ」をコンセプトに、公共施設をベースに商業施設で儲け、補助金なしで金融を駆使している。規模を適正化し、リーシング先行で事業計画を確実に実施。民間に一括発注で低コストに。計画・開発・運営を一元的に（まちづくり会社で）等々、人口減少社会での地域活性化のアイデアが散りばめられた好例である。＜2016年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

5．官民連携による「新・図書館構想」の実現（佐賀県武雄市）

武雄市図書館のリニューアル事例。事業主体は武雄市。代官山蔦屋書店を運営するカルチュア・コンビニエンス・クラブ(CCC) が指定管理者。「市民の生活をより豊かにする図書館」をコンセプトに、書店・カフェの併設等、官民一体となり市民価値を向上、コストダウンを行なった。2013 年 4 月オープン。人口 5 万人の市において、利用者は開業 3 カ月で 26 万人を超えた。開開館間 9 時～ 21



図表3　魅力あるまちづくりをFM で(弘前市)



図表4　オガール公民連携事業（紫波町）

時、年末年始も開館、コーヒーを飲みながら読書ができる、書籍貸出冊数２倍、年間 600 万円の賃料収入、運営費 1,000 万円削減予定など、新しい公共施設のあり方に一石を投じた。その後、2018 年度には来館者が 100 万人を超え、国内からばかりでなく、韓国、中国からも来訪され、観光ルートにもなっている。また、2017 年 10 月には、こども図書館を隣地に建設、ますます発展をしている。

近くには、武雄温泉や民営化された市民病院、スーパーマーケットもあり、福岡からの特急も止まるということで、まちの魅力度も増している。2022 年９月には長崎と武雄温泉を結ぶ西九州新幹線も開業している。

かつてＦＭの担当者と面談した時、「図書館一つで、まちづくりのエンジンになるのですね」との話は印象的であった。＜2014年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

６．ひと・まち・情報　創造館「武蔵野プレイス」（東京都武蔵野市）

武蔵野市立の旧西部図書館を武蔵境駅前に移転拡充し、図書館、生涯学習センター、市民活動センター、青少年センターなどの複数の機能を積極的に融合させた複合施設。2011 年７月開館。図書や活動を通して、ひとが出会い、知識や経験を共有・交換しながら、知的な創造や交流を生み出し、地域社会（まち）の活性化を推進するような活動支援型の公共施設をめざしている。「施設の機能を進化させていく建築」と「環境負荷を軽減し、世代を超えて受け継ぐため、物理的耐久性を有した 100 年建築」を標榜し、ハードとソフトが相乗効果をもたらす施設計画としている。

公益財団法人武蔵野生涯学習振興事業団を指定管理者に、地下のティーンズスタジオは青少年だけの利用スペース、さらに、会話のできる子供連れのスペース、社会人用の有料コワーキングスペースなど活発な活動を誘発する施設運営は高く評価できる。住民を巻き込んだワークショップ、設計前のすぐれたブリーフィング（要求条件整理）とプロポーザルは見事で、その成果として、カフェなどニーズに裏付けされた施設と長い開館時間（9:30 ～ 22:00）運営などがあり、６年目で、累計利用者数が 1,000 万人を超える盛況ぶりである。＜2018年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

７．上海万国博日本産業館 ―リユース建築へのチャレンジ―（日本郵政株式会社）

日本産業館は、2010 年上海万国博覧会への出展を目的に堺屋太一氏を代表とし、日本の企業や自治体が連合した出典合同会社による組織体である。その万国博におけるパビリオンン施設の企画・設計・建設・利用・利用後の処理に関する事例。長寿命建築が望まれる時代であるが、６ヵ月という使用期限を前提としたパビリオン施設のあり方に、新たな可能性を拓いた「リユース建築」である。環境面と経済合理性をポイントに、建築構造材に工事用単管を最大限（使用鉄骨重量の 40％）活用することにより、大幅な CO_2 削減と解体工事費の削減を可能にしている。軽量化で杭も不要となり、敷地も造船所の遺構を活用し 570 万人が来場する超人気館となった。

＜2014年 JFMA賞 審査委員会特別賞＞



図表5　官民連携による「新・図書館構想」の実現（武雄市）



図表６　ひと・まち・情報 創造館「武蔵野プレイス」（東京都武蔵野市）

8．ガード下の有効活用と街の活性化
「2K540 AKI-OKA ARTISAN」（JR東日本都市開発）

JR 東日本の山手線、京浜東北線の高架下を有効活用した商業施設である。「2K540 AKI-OKA ARTISAN」とは、東京駅から 2㎞ 540 mの秋葉原と御徒町駅の間の高架下にあるモノづくりの街を意味する。

既存施設の有効活用で薄汚れたガード下を見事に再生。薄暗い倉庫と駐車場を取り払い、エンタシスのような列柱丸柱を露出させ、真っ白に塗装し、小さなショップを点在。まちの延長として新たな人の流れをつくり、ヒト・モノ・コトを結ぶコンセプトでまちの賑わいにも寄与している。高架下活用の好事例。＜2017年 JFMA賞 特別賞＞

9．持続可能な社会構築のための広域FM
（神奈川県住宅供給公社）

神奈川県住宅供給公社は、1950 年に設立、まさに住宅供給の時代を担ってきた。RC 造 4 階建、専用水洗トイレ完備など、当時としては画期的な共同住宅で「夢の団地」と呼ばれた。1990 年初頭バブル経済は崩壊し、自動車など各種産業は地方へ、または海外へ。団地は老朽化し空き家が目立ち、住民も高齢化。そのような状況で公社は、2000 年には約 2400 億円の負債を抱え民営化も検討された。2012 年 10 月に一般公募による理事長らが、公社を見事に建て直した事例である。

神奈川県住宅供給公社は、賃貸住宅（114 団地、13,560 戸）、高齢者住宅（有料老人ホーム 7 施設、969 室）等を所有。これらの所有施設について、FM データベース化し、部屋ごとのデータ（契約者・年齢・賃料・修繕履歴など）を一元管理し、入居管理・顧客情報・ニーズ把握・募集等の日常管理から、団地・棟の基礎情報・修繕履歴など大規模修繕計画や団地再生の戦略にまで活用している。

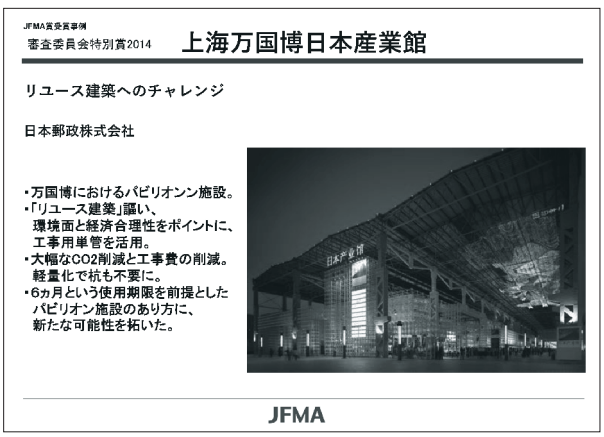
その事業コンセプトは明快で、賃貸住宅は「生涯賃貸」。住宅を所有することから、家族構成の変化に合わせて賃貸住宅に移り住むという新しいライフデザイン。ライフステージの変化に合わせた住宅のスタイルを提供し、地場の木材を利用したリノベーションや農業を活用した地域の活性化、里山の運営などを進め、魅力的な賃貸住宅としている。

一方、高齢者住宅事業では、健康寿命を延ばして、いつまでも健康に暮らす「生涯自立」のコンセプト。食事と運動と音楽等の力を利用し、寝たきり老人をいかに減らすか、入居者の真の幸福を考えることにより、さまざまな戦略、施策が実践されている。特に、音楽・コーラス等を魅力的に企画し、生きがいとして多くの入居者が自ら積極的に参加する機会をつくると共に、若い芸術家の参加の機会も創出している。その結果、神奈川県立音楽堂で平均年齢 84 歳、総勢 100 名以上の入居者の発表会をしたり、令和元年度には、ドイツ語でベートーベンの第九に挑戦するなど素晴らしい成果を生んでいる。

＜2020年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

10．小規模自治体における公共施設マネジメント
「ふじさとモデル」（秋田県藤里町）

人口 3,100 人、自治体職員 74 人という小規模地方自治体での公共 FM の取り組み事例。同町は、秋田県の北



図表 7　上海万国博日本産業館－リユース建築へのチャレンジ－(日本郵政)



図表 8　ガード下の有効活用と街の活性化（JR東日本都市開発）

部、青森県との県境の白神山地を含む地域にある。同町の公共 FM の特徴は、職員自らが公共 FM に取り組める仕組みを創設し、実行している点にある。庁内に建築・土木関係の技術者も不在で、職員数も少数、予算も小規模という条件などを考慮して、初年度は外部のＦＭ専門家と協働し、後は自前中心の公共 FM の仕組みを構築し実行している。取り組みは FM の基本を意識したもので、データの収集と蓄積、職員による施設点検が可能なマニュアル整備、予算を含めた全庁的な意思決定の場としての係長クラスが全員参加の公共施設マネジメント会議の運営など、小規模地方自治体に適した FM の仕組みが実行されている。今後の総合的かつ継続的な FM の展開を期待したい。＜2021年 JFMA賞 奨励賞＞

11. 板橋区における公共施設マネジメントの取り組みについて（東京都板橋区）

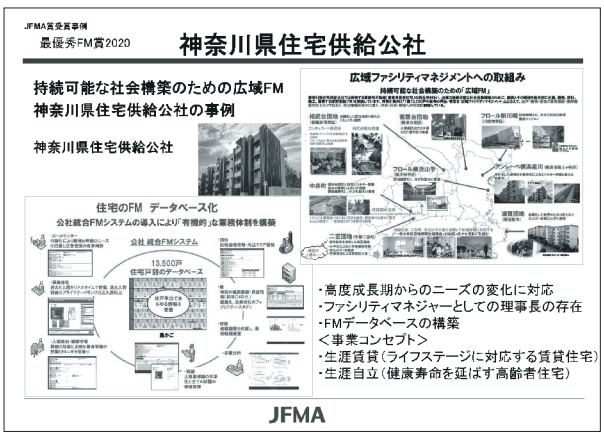
東京都板橋区の 10 年間にわたる公共 FM の 取り組みに関する事例。板橋区の人口は約 57 万人、公共施設は 428 施設、約 87.3 万㎡に及ぶ（ 1.55㎡／人）。 2011 年から公共 FM に取り組み、施設白書での現況把握から出発し、方向性を定めたマスタープラン、個別整備計画を策定し実行するなど継続的に取り組まれている。全庁横断的な権限が容易に獲得しにくい公共経営の枠組みのなかで、保全規程と維持改修経費の優先順位作成や、プロジェクト計画段階での事前調整の仕組みをつくり、政策経営部での統括的なマネジメントが機能している。公共施設等総合管理計画と個別計画に相当する「公共施設等ベースプラン」を定期的に改訂し、PDCA サイクルを回している。また、情報発信や庁内 FM 研修、23 区の FM ネットワークづくりでも積極的に活動を続けている。トップダウンとボトムアップの両面の良さが出ている見事な FM 実践例である。＜2022年 JFMA賞 最優秀FM賞＞

おわりに

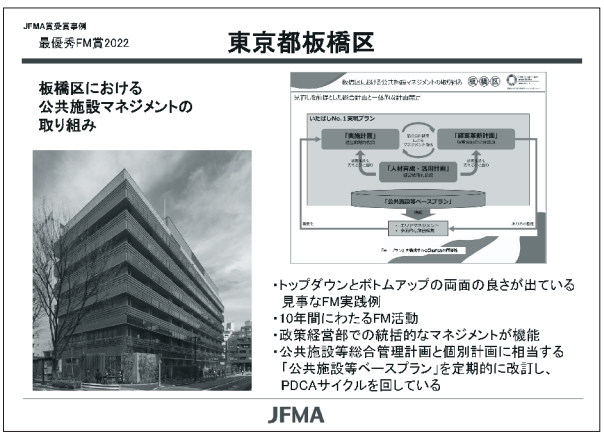
公共施設をマネジメントする多くの方々は、人数も少なく、任期も短く、総量縮減など住民からも喜ばれない業務をしなければいけないとマイナスイメージでとらえるかもしれない。かつての供給の時代の公共施設は、施設をつくることが目的化していて、「公共福祉的」で「禁止事項が多く」「使わせてやる」的な発想であった。しかし、民間でできることも多くなり、その役目は大きく変化してきている。住民の立場・目線で考え直し、公共ではできないものを「楽しい」「行きたくなる」「魅力的」などをキーワードに、自分たちがこれからのまちづくりをできる立場にあると、プラス思考で考えていきたい。

FM の基本はライフサイクルを通して考えること。発注者の立場で考えることである。そのためには民間の知恵を大いに活用したい。固定概念を外し、柔軟な発想でビジョンをつくり、住民と共創し、これからの公共施設のあり方とサステナブルで安全で楽しいまちづくりを楽しんでいただきたい。◀

＊都市住宅学　第 112 号「公共施設のファシリティマネジメントを考える」2021 年 2 月発行の原稿を一部抜粋修正



図表９　持続可能な社会構築のための広域FM（神奈川県住宅供給公社）



図表10　板橋区における公共施設マネジメントの取り組み（東京都板橋区）

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）に見る公共FMの変遷（2007年～2022年）

第1回　2007年

●優秀ファシリティマネジメント賞
社会福祉法人 コスモス保育園
ファシリティマネジメント台帳を活用した
私立保育園施設のトータル管理

●功績賞
酢屋ユリ子（元北里大学病院）
医療機関における環境の
あるべき姿を求めて

●奨励賞
株式会社 ハリマビステム
神奈川県立近代美術館の
PFI 事業における
ファシリティマネジメントの実践事例

北海道庁
北海道ファシリティマネジメント協会
北海道建設新聞社
北海道における
ファシリティマネジメントの普及

第2回　2008年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
青森県
青森県における
ファシリティマネジメントの導入・推進

●優秀ファシリティマネジメント賞
国立大学法人 名古屋大学
国立大学法人名古屋大学における
戦略的ファシリティマネジメントの実践

●奨励賞
東京女子医科大学
八千代医療センター
東京女子医科大学八千代医療センターにおける
ファシリティマネジメントの実践

第3回　2009年

●優秀ファシリティマネジメント賞
NTT 東日本関東病院
600床を超える高度医療の
総合大病院でのFM実践の成果

医療法人社団 済安堂井上眼科病院
視機能に障害のある患者を
迎えるための眼科専門病院の取組

聖路加国際病院
聖路加国際病院における戦略的FMの実践

武蔵野市
武蔵野市における公共施設保全整備計画

●功績賞
山本 康友（東京都）
公共建築における戦略的な
施設投資のための基礎的研究（学位論文）

熊本大学大学院 位寄・大西研究室
ファシリティマネジメントの
実践的教育・研究に関する一連の取組

●奨励賞
九州ファシリティマネジメント協会
九州ファシリティマネジメント協会
活動6年の歩み

第4回　2010年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
財団法人 倉敷中央病院
変化する病院経営者・医療者・設計者が
三位一体となったFM

●特別賞
2005年日本国際博覧会
愛知万博における
ファシリティマネジメントの実践

●奨励賞
一般社団法人 大丸有環境共生型
まちづくり推進協会（エコッツェリア協会）
新丸ビル「エコッツェリア」を戦略拠点とした、
大手町・丸の内・有楽町地区における
地区一体となった環境イノベーション・プラットフォーム
づくりの推進活動

第9回　2015年

●優秀ファシリティマネジメント賞
富山県氷見市
市庁舎の移転と庁舎活用による FM の実践
―廃校体育館のリノベーション―

●特別賞
公益財団法人 福武財団
ベネッセアートサイト直島
―直島メソッドによる地域活性化への取り組み―

●技術賞
滋賀県大津市
FVI 評価による
施設の2元管理とその運用

●奨励賞
愛知県西尾市
西尾市が進める先導的な官民連携手法を
活用した新たなまちづくりの出発点のための
公共FM戦略

医療法人 幕内会 山王台病院
東日本大震災の被災から病院としての
BCPとホスピタリティを学ぶ

四国ファシリティマネジメント協会
四国地区におけるFMの普及・発展

第10回　2016年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
岩手県紫波町
未利用公有地における官民複合開発
―オガールプロジェクト―

●優秀ファシリティマネジメント賞
学校法人 鈴鹿医療科学大学
ストック建築の最大活用・教育改革への
対応とFM業務の実践

社会医療法人 真美会中野こども病院
医療に育児支援の視点を加えた
病院ポリシーを具現化するFM実践

●功績賞
武内 正巳（記者）
新聞報道等を通じた道内をはじめとする
FM普及への多大なる貢献

●奨励賞
株式会社山口油屋福太郎
廃校となった校舎を活用した食品工場

第11回　2017年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
青森県弘前市
魅力あるまちづくりをFMで（魅せるFM）
―文化財施設等の
新しい価値の創造と次世代への継承―

●優秀ファシリティマネジメント賞
愛媛県鬼北町
文化財として保存した庁舎の活用と
FMサイクルの浸透
―鬼北町庁舎再生への取組み―

●特別賞
株式会社ジェイアール東日本都市開発
鉄道高架下空間の有効活用による
地域活性化事例
AKI-OKA STREET

●奨励賞
安藤　亨（三重県）
地方自治体オフィスの
改修計画に関する研究

第12回　2018年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
東京都武蔵野市
公益財団法人 武蔵野生涯学習振興事業団
ひと・まち・情報 創造館 武蔵野プレイス
―「アクションの連鎖」―

多摩医療PFI 株式会社
創造的FM手法による
公民のパートナーシップの実現
―我が国最大の病院PFI事業―

●特別賞
魚町サンロード商店街協同組合
魚町サンロード商店街における
リノベーションまちづくり事業

●功績賞
早稲田大学理工学研究所
公共所有不動産の経営研究（MoRE）
公共施設マネジメントを実行に移すための解説書

●奨励賞
阪神高速技術株式会社
かいせき屋倶楽部
LCM支援システム共同開発による
計画保全業務の実践と運用

＊病院や学校などの公共的な施設、まちづくりなども含めています。
＊応募タイトル、受賞者の名称、肩書等は受賞当時のものです。

凡例：表彰/実践組織・個人/応募タイトル

第5回　2011年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
東京都三鷹市
協働のまちづくりとファシリティマネジメント
－都市の再生とリノベーション 三鷹市の取り組み－

●優秀ファシリティマネジメント賞
国立国会図書館関西館
国立国会図書館関西館におけるFM

千葉県佐倉市
佐倉市におけるFMの取り組み
－いま目の前にあるFMから始めよう－

●奨励賞
学校法人 西南学院
学びの場の持続的な発展を目指す
スクールFMの実践

東京都北区立中央図書館
赤レンガ倉庫の保存と活用をし、
利用しやすく、区民が主役の運営を目指した
図書館の構築事例

第6回　2012年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
静岡県浜松市
5年間にわたる「資産経営の取組み」

●特別賞
株式会社アフタヌーンソサエティ
現代版家守（やもり）のエリアFM活動

日本郵政株式会社
東日本大震災時における
郵便局等施設群「復旧対策」とその評価

●奨励賞
財団法人 山口県国際総合センター
お客様の満足から感動へ
運営維持業務の品質向上・信頼性向上を
目指した運営維持FMの推進事例

山本 康友（工学院大学）
工科系大学の戦略的な
施設投資のための基礎的研究（博士論文）

第7回　2013年

●特別賞
東京大学グリーンICT プロジェクト
各研究室の電力使用量を
公開することにより大幅節電に成功

●功績賞
李　祥準（イ サンジュン）（首都大学東京）
地方自治体の
公共施設マネジメントに関する研究（博士論文）

恒川 和久（国立大学法人 名古屋大学）
大学のファシリティマネジメントにおける
評価の指標と方法に関する研究（博士論文）

●奨励賞
一般財団法人 温知会 会津中央病院
病院のFMへの取組み

千葉県流山市
第二世代の公共FM
― 2つのPPP/FMの敷居を下げ
自治体の標準装備に―

第8回　2014年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
佐賀県武雄市
武雄市図書館・歴史資料館における
官民連携による「新・図書館構想」の実現

●優秀ファシリティマネジメント賞
東日本電信電話株式会社
東日本大震災後の本格復旧に向けた取組み

●特別賞
NPO法人 りくカフェ
まちのリビングプロジェクト「りくカフェ」
（岩手県陸前高田市）

●功績賞
小山　武（元 芝浦工業大学）
私立大学のFM業務における
スキルの取得と活用
―長年にわたるキャンパス FM への取組み―

●奨励賞
小島 卓弥（総務省行政評価局）
書籍「公共施設が劇的に変わる
ファシリティマネジメント」の出版に関して

平井 健嗣（早稲田大学）
既存公共施設長期使用のための
改修手法に関する研究

●審査委員会特別賞
日本郵政株式会社
上海万国博日本産業館
リユース建築へのチャレンジ

第13回　2019年

●特別賞
青森県
組織的かつ継続的なFMによる
県有施設の利活用の取組

株式会社ガイアート
FM（AM）手法によりアセットを
有効活用し、地域の活性化を目指す

宮城県南三陸町
復興まちづくりにおける庁舎づくり
―まちの未来につながるFM

●功績賞
上森貞行（盛岡市）
地方自治体の公共施設マネジメント
－公共建築物に関する個別施設計画の
策定方法に関する研究－
（博士論文）

●奨励賞
総務省行政管理局
理想の働き方のために
働く「場」を変える、オフィス改革の挑戦

東京地下鉄株式会社
東京メトロ銀座線リニューアルにおける
FMの活用と実践

神奈川県川崎市
川崎駅東口周辺における
リノベーションまちづくり
―遊休不動産等を活用した公民連携による
FMの取組―

第14回　2020年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
神奈川県住宅供給公社
持続可能な社会構築のための
広域FM神奈川県住宅供給公社の事例

●優秀ファシリティマネジメント賞
東京都豊島区
消滅可能性都市が掲げる持続可能な公園経営

地方独立行政法人 岐阜県立下呂温泉病院
全室個室病棟の県立下呂温泉病院における
FM実践活動

●功績賞
湯淺 かさね（千葉大学大学院 博士研究員）
公共施設屋外における
パブリックスペイシャルFMに関する研究（博士論文）

●奨励賞
岩手県盛岡市
盛岡市における公共施設マネジメントの実践と成果

長崎県
長崎県新庁舎におけるFM戦略
―つながる働き方の本格展開へ―

茨城県常総市
公民連携で進めるFM
―公共資産を活かしたまちづくり―

埼玉県深谷市
「マイナス」から「プラス」を生み出せ
マイナス入札制度の確立

第15回　2021年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
学校法人 聖路加国際大学
聖路加国際病院・聖路加国際大学の
ファシリティマネジメント実践

●優秀ファシリティマネジメント賞
学校法人 梅光学院
教職協働で学生を育てる、
大学における新しいワークプレイス

●功績賞
加藤 彰一（三重大学大学院）
国内におけるFMに関する
研究・教育活動及び海外への発信

●奨励賞
秋田県藤里町
小規模自治体における
公共施設マネジメント（ふじさとモデル）

第16回　2022年

●最優秀ファシリティマネジメント賞（鵜澤賞）
東京都板橋区
板橋区における
公共施設マネジメントの取り組みについて

●技術賞
My City Report コンソーシアム
My City Report
（市民協働投稿サービス）

●功績賞
株式会社オープン・エー（公共Ｒ不動産）
遊休公共不動産の情報プラットフォーム
－公共不動産データベース

●奨励賞
群馬県沼田市
テラス沼田から繰り広げる公共FMの実践

建築のライフサイクル・マネジメント研究・教育に向けて

赤司 泰義
あかし やすのり
東京大学大学院工学系研究科
建築学専攻 教授



建築環境・設備におけるマネジメントの課題

マネジメントには非常に幅広い内容が含まれますが、具体的にイメージしていただくために、私の専門分野の建築環境・設備におけるマネジメントの課題から簡単に述べたいと思います。

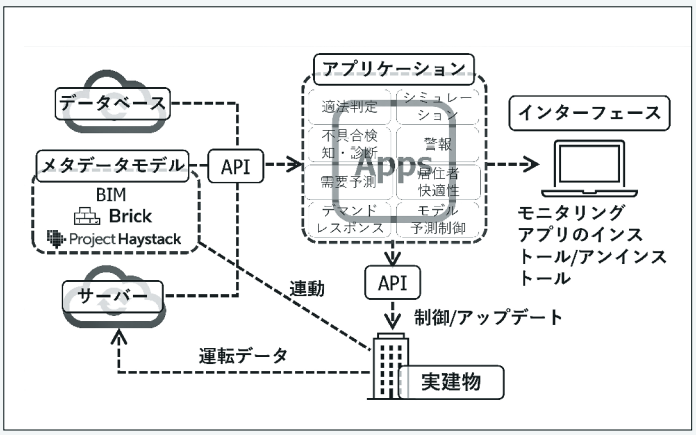
日本もようやく数年前に、温室効果ガス削減目標を2013年比で2030年までに半減（46％減）、2050年までにカーボンニュートラル（CN）を達成することを宣言しました。これには、建築の運用エネルギー消費に関係する2030年の民生部門の削減目標として業務51％減、家庭66％減という非常に高い目標が設定されています。そして2050年CN達成のためには、わが国の事情に合わせてバックキャスティングし、目標設定、実態把握、評価改善ができるかにかかっています。重要なことは「実値」であるということです。

建築の上記CN化には主に3つの方法しかありません。1)大幅な省エネ設計・施工、2)再生可能エネルギー導入、3)高度な運用です。1)、2)はZEB・ZEHの普及、建築物省エネ法の適合義務基準の強化という形で進められています。ところが3)はこれまでほとんど重視されずにきました。1)、2)は設計・施工において性能の「ポテンシャル」を評価するもので、CN実現に向けては必須ですが、運用でその性能が発揮できることを保証していません。人間は完璧ではないし、設計・施工ではっきりしないことも多いので、運用で不具合を解消し、自動制御のロジックやパラメータなどを最適チューニングするといったことにより、竣工後に20％前後のさらなる省エネが可能です。このことはいくつもの事例から明らかになっています。特にCN化では電力購入やデマンド調整などで外部変数との連携が不可欠です。運用のマネジメントが重要であることは昔から世界の常識です。

「計測しなければマネジメントできない、マネジメントできなければ省エネできない」とは恩師の言葉ですが、運用のマネジメントを重視してこなかったために、計測も不十分で、省エネといったサービスも提供できていないのが今の日本の建築です。竣工後の評価や価値向上が前提になっていない現状を変える必要があります。不具合解消や最適チューニングに限らず、他にもさまざまなサービスが考えられますが、その実現には時々刻々と変化する機器挙動や空気状態、環境空間分布、人検知など、時空間的に高密度なデータの活用とアプリケーションが必要です（図表1）。日本の建設業において、建築の機能や性能をアップデートし、さまざまな変化に応じて新たな価値を提供するようなサービスのための仕組みを誰がどの段階で考えるのか、実際のマネジメントを誰が行うのか、データモデルのオープン性やアプリケーションの拡張性をどう確保するのかなど、建築環境・設備の分野に留まらない、日本特有の課題が生じていると思います。

キャンパスマネジメント研究センター*

私が所属する工学系研究科では、2021年に付属の「キャンパスマネジメント研究センター」(Campus Management Research Center, CMRC)を設立しました。このCMRCは「キャンパスの建物群を対象に、施設マネジメント、歴史的空間資源の活用、情報技術の活用を進め、未来社会にふさわしい理想の大学空間の創造を目標に、研究・教育・実践を推進する」ことを目的としています。



図表1　データ駆動型スマートビルサービスの概念

ご存じの通り、マネジメントの重要性はますます大きくなっていますが、現在の建築学には十分に位置づけられていません。先日、建築学専攻では「建築情報学」という新たな研究・教育に関するシンポジウムを実施しました。そこで改めてわかったことは、非常に幅広い内容を扱う建築学においては、各分野の情報、データ、マネジメントが意味する内容や方法に想像以上の違いがあるということです。例えば、私の分野のマネジメントでは、時空間的にかなり粒度の細かいデータが必要になりますが、他分野はそうではないかもしれません。しかし、この多様な状況を理解しておかなければ、「あのマネジメントは可能だが、肝心のこのマネジメントはできない」というチグハグなことが起きて、効果的なマネジメントの仕組みを構築できないと思います。

CMRC が設立されて間もないこともあり、広く議論を続けていく必要がありますが、個人的な意見としては、キャンパスをフィールドにした CMRC の研究・教育・実践活動を通じて、建築の DX（デジタルトランスフォーメーション）を駆動力に、新築の設計・施工に留まらず、既築の運用・改修・除却も含めたライフサイクルのマネジメントを体系化し、建築の多様な分野を横串にしながら、今の学術領域、職域、業態などを拡張することを目指すべきだと思います。このことが前述の課題解決にもつながります。

現在 CMRC で取り組んでいるプロジェクトについて以下に簡単に紹介して本稿を終えたいと思いますが、この場をお借りして、これらのプロジェクトに多大なご協力をいただいている多くの企業の方々に深く感謝申し上げます。

工学部 1 号館 15 号講義室の改修

この講義室は半円・すり鉢状の階段教室で、学内でも珍しい非常に歴史ある講義室です。この歴史的な価値を残しながら、先進的で多様な講義スタイルに対応でき、研究・教育の実験の場にもなる未来の講義室を実現することを目指しています。（図表 2）

社会連携講座「既存建物情報のデジタル化による空間価値創造」

社会連携講座は、本学と共同研究を実施する民間企業等から受け入れる経費等を活用して設置される講座です。すなわち、民間企業等と共同研究を行いつつ、民間企業等の協力を得ながら教育も行います。この社会連携講座では、センシング等の DX 的技術を活用して人流・構造・設備等に関するデータを空間情報（既存建物 BIM）に紐づけることにより、建物の使われ方や経年変化の定量的な評価とそれらをマネジメントに反映させる手法の確立を目指しています。

建築都市 DX 研究会 **

建築都市におけるデータ活用等に関して、本学の教員・研究員と参加企業の方々で最新技術・知見の共有を図る研究会です。第一線で活躍する多様な分野の学内外教員・研究員による講演会とクロストーク、多分野・多業種間のディスカッションと成果発表によるデータ活用ポテンシャルの掘り起こしワークショップ、企業間・産学連携に向けた技術交流の場などを提供します。◀

＊：キャンパスマネジメント研究センター (http://park.itc.u-tokyo.ac.jp/CMRC/)
＊＊：建築都市 DX 研究会 (http://park.itc.u-tokyo.ac.jp/CMRC/AUDX/)



図表 2　工学部 1 号館 15 号講義室改修イメージ図。歴史的な価値を残しながらも、オンラインを活用した授業などに対応できる

避難所衛生維持とビルメンテナンス事業者の可能性

三橋 源一
みつはし げんいち
共衛 代表
大阪ビルメンテナンス協会 防災アドバイザー

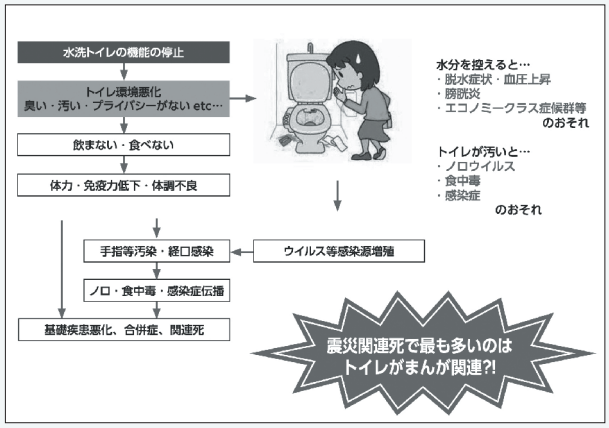


2022 年 1 月、政府の地震調査委員会が “ 南海トラフ巨大地震 ” の 40 年以内の発生確率を 90％程度に引き上げました。これはいつ地震が起こってもおかしくない状況であることを示します。

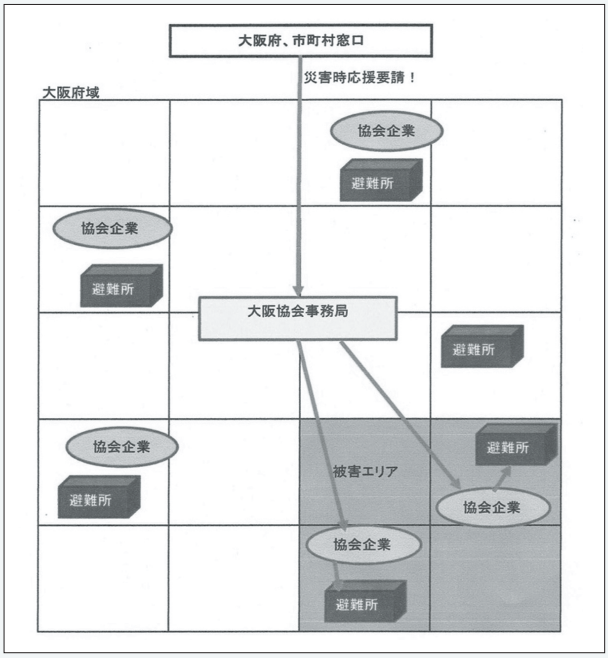
最近ではさまざまな「防災・減災」対策・啓蒙が進んでいますが、その一方でなかなか対策が進展しない部門があります。それがトイレを含めた「衛生維持」です。例を挙げると政府は 2013 年「国土強靭化計画」を閣議決定し、災害に強い国づくりに着手しました。その後、熊本地震、北大阪地震、台風や土砂災害の経験を踏まえて 2018 年同計画の見直しを行いました。その際に、重点化すべき項目の筆頭に追加されたのが「劣悪な避難生活環境・被災者の健康状態の悪化」であり、「被災者等の健康・避難生活環境の確保」方針です。これはどういうことでしょうか。

図表 1 は「トイレ環境の悪化による健康被害」を図示したものですが、トイレを含めた衛生維持環境を確保しなければ、特に高齢者や子どもなどの体力がない被災者から健康を崩して、結果として亡くなってしまう例が多発したことを示しています。「衛生維持」の不備に起因する死亡事例が多数確認されているにもかかわらず、依然として「衛生維持」問題は後回しにされる傾向があることは、備蓄食料や水を備えている企業・家庭であっても、「携帯トイレ」まで十分に用意している事例が非常に稀であることからもわかるかと思います。

特に「国土強靭化計画」の見直しで指摘された避難所における「劣悪な避難環境生活」の原因の 1 つには、公助側の人員数の不足と、自助側の「衛生維持」知識・技能不足が挙げられます。共助としてボランティアが援助を行う例もありますが、その場合でも「衛生維持」の配慮不足が原因で、食中毒が発生した事例などが確認されています。また災害時避難所は、地域の小中学校が割り当てられることが多いですが、そうなると平均 1,000 人規模の避難所が被災地域内に多数存在することになり、交通インフラが麻痺した場合には、地域外からの協助としてのボランティアを期待することは難しくなります。つまり「公助と自助をつなぐ地域内の衛生維持の専門家の存在」が課題となってきますが、その課題に適合するのが「衛生維持のプロフェッショナル」である「ビルメンテナンス事業者」です。図表 2 は、大阪府と大阪ビルメンテナンス協会の間で交わされた「避難所衛生維持」に関す



図表 1　トイレ環境の悪化による健康被害

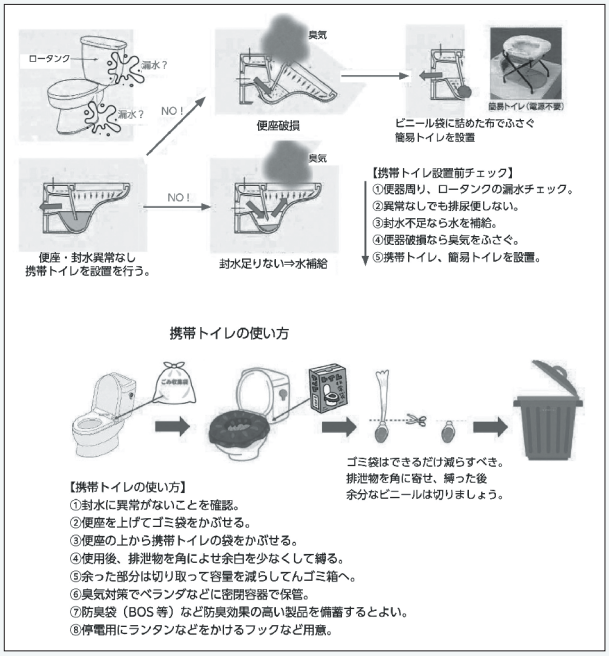


図表 2　災害協定に基づく府・事務局・協会企業連携図

る災害協定の履行に関する連携図です。

「衛生維持」業務は「予め、清掃資機材が用意してある避難所に、衛生維持知識を持った人員が辿り着きさえすれば、ある程度業務を遂行できる」特徴があります。そこで事前に大阪府下の避難所と最寄りの避難所から徒歩圏内に位置する協会企業をエリア分けしておき、避難所関係者に事前教育と清掃資機材の備蓄を促しておきます。発災時には、協会の事務局に支援が必要なエリアの連絡が入り、要請を受けたエリア内のビルメンテナンス協会事業者が徒歩圏内の避難所の「衛生維持」に協力することになっています。ただし、有事の際には 100％のクリンネスは求められていません。窓ガラスが汚れていたとしても、通常 3 時間程度しか我慢できないトイレ周りを中心とした「衛生維持」に集中することの方が重要です。そして、発災時には上下水道インフラの安全が確認できるまで、「携帯トイレ」を使用せざるを得ません。図表 3 は「避難所衛生維持」の事前教育テキストの内容の一部ですが、「携帯トイレ」の使用方法や備蓄数・排泄物量とその保管方法が中心となっています。

JFMA 関係者であればご存知の方も多いと思いますが、上下水道インフラの復旧は公共区域、すなわち「敷地前の公共道路」までの復旧を指します。つまり避難所敷地内のインフラ設備のチェック・復旧は含まれておらず、また全国的に下水道インフラの老朽化が問題となっているため、下水道の目標復旧時間を確認することは困難です。



図表 3　携帯トイレ事前教育マニュアル（一部）

そのため災害ゴミ回収業者と連携をとり、「衛生維持」に関しては「携帯トイレ」を使用して、その排泄物を災害ゴミ回収業者が回収に来るまで、安全に保管する体制の構築が重要になってきます。

さて、避難所の「衛生維持」に関してはこのように手を打ったとしても、重要な課題が残っています。それは「清掃従事者自身の在宅避難ができていること」です。いくら避難所の最寄りに住んでいようと、清掃従事者自身の在宅避難生活ができていなければ、応援どころではありません。そこで大阪ビルメンテナンス協会では「避難所衛生マニュアル」の他に清掃従事者向けの「在宅避難マニュアル」を作成して、現在その具体的な内容を、実習を通して精査しています。また、ここが重要なのですが、災害時に危険を冒して「避難所衛生維持」を行うことの意味を協会企業・清掃従事者と共有しなければなりません。図表 4 に示すのは「在宅避難と事業継続計画の関係図」です。

災害時には一般的に事業は縮小します。そうすると災害から“生き残って”も、仕事が減少することによって“生き続ける”ことが困難になります。ビルメンテナンス事業者も一般的には同様ですが、避難所に関しては業務が増えることになります。「避難所衛生維持」業務に関して、ボランティア対応の市町村も多い一方、有事の際のプロフェッショナル対応として業務扱いとするケースも増えています。このように有事の際こそ、自分たちが培った技能を活かして人助け、ひいては企業の事業継続、自分の家族を養い続けることにつながることを共有することが何より重要です。

このような大阪ビルメンテナンス協会の取り組みは、「BCAO（事業継続推進機構）アワード 2021 特別賞」として業界外からも評価されています。今後も同協会の防災アドバイザーとして有事の際に備えて参る所存です。◀



図表 4　在宅避難と事業継続計画の関係図

EuroFM/CIFMERS マドリッド大会
（2022年9月22日-24日）

松岡 利昌
まつおか としあき

JFMA 理事・フェロー・更新講習委員長
ISO Expert EuroFMアンバサダー 日本大使



基調講演「欧州の次世代FMについて」



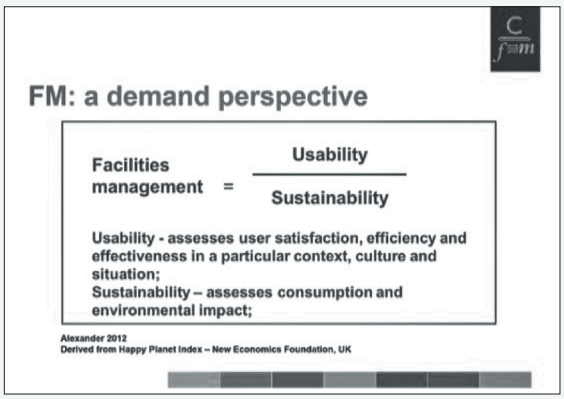
ストラスクライド大学 キース・アレクサンダー博士

1970 年代後半に米国で生まれたファシリティマネジメント（以下 FM）は、その後、大西洋を渡り、英国に伝わっていく。80 年代に入り、日本ファシリティマネジメント協会が 87 年に発足。時を同じくして、欧州では EuroFM ネットワークが始まった。正式には、英国、デンマーク、そしてオランダの FM 協会によって 93 年に登記された。この頃大学での FM 研究も始まり、スコットランドのシュトラスクライド大学のキース・アレクサンダー教授が初代議長となり、90 年代の欧州の FM 大会を牽引した。2002 年には 27 カ国の FM 市場がそのネットワークに参画し、その後も成長を続けている。今回の EuroFM 大会 2022 マドリッドでは、久しぶりに、そのキース・アレクザンダー教授が基調講演を行った。私自身、90 年代に彼の講演を欧州で聞いて勉強してきたことを思い出した。本稿では、彼の講演の概要を報告したい。

欧州における FM の歴史を振り返ってみると、1990 年当時のグラスゴーでの大会での FM のトピックスは、「エネルギーシステム」「ライフサイクルコスト」「品質管理システム」そして、「コンピューター・エイデッド・ファシリティマネジメント（CAFM）」などが中心だった。それから 32 年経った今回のマドリッドでは、「人」「サステナビリティ」「テクノロジー」そして、「イノベーション」や「ロードマップ」がキーワードとなっている。

これらの内容を時代の流れの中でみていくと、70 年代では、マネジメントサービスや CAFM、FM アウトソーシングなどの運営維持系の内容が議論されていた。これは、英国の民営化の流れとつながっている。80 年代に入ると、品質管理や、FM プロセスマネジメント、FIMS（ファシリティ・インフォメーション・マネジメント・システム）など、テクニカルな分野が注目される。そして、90 年代では、パートナーシップやリエンジニアリング、ナレッジマネジメントなど戦略的な視点が注目される。統合型の FM アウトソーシングが出てきたのもこの頃で、プロセス論とテクノロジーの進化が相まって、FM ビジネスが飛躍的に伸びた時代でもある。

2000 年代に入ると、さらにビジネスプロセスやオープンイノベーション、ユーザー志向、サービス品質など事業変革モデルが話題となる。さらに、2010 年代では、インダストリー 4.0、人工知能、ロボティックスやサーキュ



図表 1　FM: 需要の視点



図表 2　欧州の FM: 次世代

ラーエコノミーなど環境問題なども含めた新たな再生モデルが話題となる。

さて、2020 年代以降 FM は、果たしてどうなっていくのだろうか。

教授によれば、今後の FM 市場の需要予測の観点からは、利便性（ユーザビリティ）と持続性（サステナビリティ）の二軸で考えるとわかりやすいという。利便性（ユーザビリティ）とは、特定の状況や企業文化の中で、ユーザー満足度、効率性と効果の評価を意味する。一方、持続性（サステナビリティ）とは、エネルギー消費や環境へのインパクトを評価することである。環境への影響をいかに小さくしながら、ユーザー満足度を上げていくことが FM の向かう方向だという。また、そのモデルになぞって、次世代の欧州の FM を考える際には、いくつかのシナリオが考えられる。

シナリオ１：競争

短期思考で実践的技術を用いる、技術中心のサプライヤー発想のシナリオである。競争が厳しく、短期的には成長するが環境対応が不十分になりかねない。

シナリオ２：協業による飛躍

長期的視点を取り込み、コミュニティによる協業を重んじることで　資産価値最大化を目指す。もちろん環境対応への責任も果たすシナリオ。

シナリオ３：ゼロ・サム・ゲーム

ユーザー志向で成長を基本に検討するが、短期的に技術提供により市場を取り合うことからゼロサムゲームになる可能性のあるシナリオ。

シナリオ４：意欲的なコミュニティ

長期的視点から環境問題へも対処していく。ユーザー価値を最大限にあげる方策を検討することから意欲的なコミュニティを形成していくシナリオ。

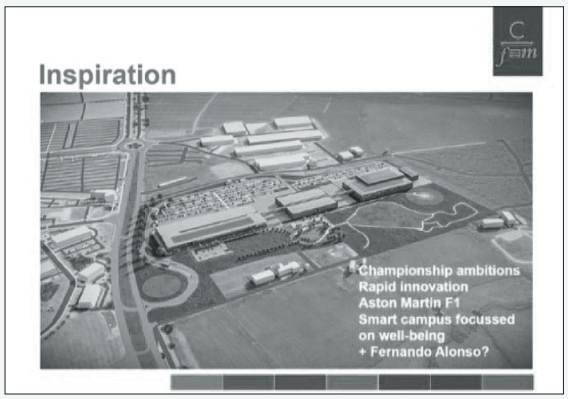
おそらく、長期的で、環境対応のもと、地域社会やコミュニティに根ざしたユーザー中心の FM が必要だということだろう。

キース・アレクサンダー教授は、この FM モデルを動かすには、欧州標準 CEN15521-5 で記載される FM プロセスが参考になるという。エビデンスベースの FM（証拠に根ざした FM）として、要求条件を満たすために、経営資源を投下し、効率よくアウトプットに導くことが重要だと指摘する。財務上のコストをどれだけ最小化しながら、成果をあげるかが問題となる。その際、将来に不可避的に発生するコスト（例えば、気候変動や自然災害によるコストなど）は、解決方法を探りながら判断し、その影響を測っていく必要がある。これが、証拠になるデータに基づく FM だという。

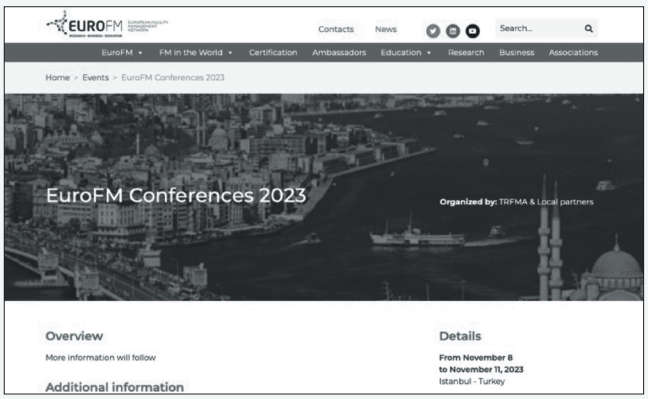
最後に、彼が紹介した事例が、アストンマーチンの F1 開発工場である。ウェルビーイングにフォーカスした充実の研究開発環境で、いち早くイノベーションを引き起こす仕掛けがあるという。このように、FM の将来像は、さまざまに変わるファシリティ環境に対して、それを使う人のパフォーマンスとファシリティが関連する環境与件を十分に配慮しながら、経済活動に貢献していくことが必要である。

この基調講演のあとも、FM プロフェッショナルたちの多彩なプレゼンテーションが行われた。司会進行をしていた CIFMERS代表のデビッド・マルチネス博士によると、日進月歩のテクノロジーと環境問題への対応は避けて通れないが、あくまでも人を中心とした関係性の中で FM を考えていくことの重要性を指摘していたのが印象的だった。

次回の EuroFM conferences 2023 は、2023 年 11 月 11 日、トルコのイスタンブールで開催される予定である。トルコ FM 協会は発足して、まだ 3 年余りだが、レバント・アンティ会長は EuroFM ネットワークの理事でもある。新しい FM の息吹を感じられるだろう。◀



図表 3　ウェルビーイングを重視したアストンマーチン FI 開発工場



図表 4　トルコ・イスタンブールで開催される EuroFM conferences 2023

ファシリティマネジャーの仕事 30

FMとの出会いと認定ファシリティマネジャー取得を決意した理由



津金 千恵
つがね ちえ

株式会社オートバックスセブン
総務部
認定ファシリティマネジャー

●プロフィール

新卒で英会話学校の営業職経験後、2004年に同社へ入社。主に店舗の運営サポート、管理部門での業務を担当。2009年の長男出産を経て、2011年から総務部へ配属。庶務業務全般や社内の困りごと調整役を経験しつつ、2014年に第二子を出産。2019年以降、全拠点のオフィスの改革業務を機に、一般社団法人FOSC（以下FOSC）や、JFMAのユーザー懇談会に参加し、総務業務に関する知見を深め、日々自身のスキル向上に努めている。

「なんでも屋の総務さん」から覚醒

私がFMそして総務という職種に出会ったのは、長男出産後に総務部に配属されたことがきっかけでした。当時は右も左もわからず、聞かれることに対応する日々が続いていました。結果、異動初日から数年間は目の前にみえる業務の効率化、不要なものはやめる、困ったことはとりあえずなんでも聞くなど、対処療法に特化した「なんでも屋の総務さん」として、闇雲に邁進していた記憶があります。

その後、外部の知見を積極的に取り入れる上司と出会い、元スクエア・エニックス米国法人社長で、総務部長のキャリアもお持ちの岡田大士郎さんの、ファシリティ×ファシリテーション×脳科学なる「進化系戦略総務」を学んだことをきっかけとし、総務だからできることやFM業務の面白さに興味を持ちました。セミナーでの学びを深めていくうちに、2019年頃にFOSCをご紹介いただきました。

当時のFOSCでは、毎月1回、総務業務に携わる多種多様な企業の皆さんと、提示されたテーマについての最新情報や考え方を専門家の方からインプットしていただき、そのテーマについて参加されている皆さんとグループセッションを行い、各チームで討議した結果をアウトプットする手法がとても勉強になりました。また同年、FOSCが主催する淡路島での2泊3日の総務勉強合宿に参加し、総務業務、総務財布（維持、運営、管理、投資等）、総務プロとは…等の講義をはじめ、たくさんの実務経験を持つ皆さんのご指導のもと、チームごとにワークショップを行いました。年齢や業種を超え、ファシリティサービス、オフィスサービス、総務事務等の業務に従事する人々の専門性と地位向上のために、生産性向上について、夜遅くまで熱く語り合ったことは今でも覚えています。さらに、そこで新たな出会いがありました。株式会社ハイト・アンド・シーオー代表取締役/CEO金英範さんよりJFMAユーザー懇談会のご紹介を受け、ユーザー懇談会の活動に参加させ

ていただくことになりました。FOSC とはまた違った面からの総務 FM について、実務経験談に基づく実践的な知識と経験を持った方々と交流を図らせていただくうち、私はこのまま聞いて感心しているだけでいいのか、自信をもって情報を発信している方たちと一緒にこの場にいるには、何が必要かと考えるに至りました。

そして、FOSC でも JFMA ユーザー懇談会で自信をもって活躍されている方のほとんどのお名刺には「認定ファシリティマネジャー」の記載がしっかりと刻まれていることに気づきました。

中学受験の子どもと一緒に資格取得の勉強

改めて、学んだことを形にしなくては!と、資格取得を FOSC の 2021 年の年始の会で、今年の目標発表の際に公言しました。後に引けなくなったのもありますが、同年、長男の中学受験のタイミングということもあり、私が先頭に立ち勉強をする姿勢をみせる良い機会と捉え、資格試験を受けることを子どもの前でも公言し、約2～3カ月ほど子どもの塾に付き添いつつ一緒に塾の自習室で勉強する日々が始まりました。学習方法は非常にシンプルで、テキストを読みつくし、過去問題を解きまくるのみです（笑）。平日は約 2 時間、土曜日は約 5 時間、子どもと一緒に自習室へ行き、子どもの頑張りのすごさに圧倒されつつ、勉強に勤しんでいました。塾の寛大なご厚意には感謝しかありません。

年度で最初の合格者となるべく受験生と一緒に頑張った結果、私も塾生徒もその年に全員合格することができました。この結果は素直にうれしかったです。

余談ですが、経理･財務の分野で不安があった私は、認定ファシリティマネジャー資格対策講座の財務分野のみ受講しました。その際会場でたまたま 1 人の女性と目が合い、すぐに意気投合できた「同士」を見つけられたのは、面白い体験でした。試験が終わった今でも、勉強会やプライベートの交流は続いています。

資格を業務に活かし 周りから喜んでもらえる存在に

認定ファシリティマネジャー資格取得後は自身の業務にどう活かすかを考えました。当時の総務部長とも相談し、まずは全社的な固定資産管理について、担当者の意識、理解度レベルを見直すところから着手しました。横のつながりを大事にする部門長の考えのもと、同じコーポレート部門の経理・財務部にも協力いただき、〔新入社員でもわかる〕の視点で固定資産管理の基礎・入門講座を企画し、既存の管理マニュアルもつくり直しました。経理・財務部より「★固定資産管理マニュアル _ 第 1 部 _ 基礎・会計編」、総務部より「★固定資産管理マニュアル _ 第 2 部 _ 運用管理編」と 2 つに分け、資産の有無にかかわらず、固定資産に関しての全社的なボトムアップを目的に全部門、店舗スタッフに向けて説明会を実施しました。今までやって当たり前だった業務に対し、この説明会に参加してもらうことが無駄にならなかったか、理解度はどうだったか、どんなご意見をいただけるのかドキドキしました。アンケート結果からは、管理職には当たり前の情報であったとの回答もあった一方で、資産管理担当者からは固定資産管理の意識が強く向上した!と全体の 7 割弱の方から満足していただき、当社の固定資産管理意識が少し上がった実感を得ました。

この資格を取得し各現場で活躍されている諸先輩方のようになりたいという動機で始めましたが、FOSC や JFMA の大勢の方と関わる機会や同士の発見など、会社を超えての仲間ができたことは今でも感謝しています。

今後は、引き続き組織基盤の維持・構築管理、場の持つ力から組織価値向上に加え、社員のエンゲージメントを高めるための知見を増やし、周りから喜んでもらえる存在になりたいと思っています。◀

第17回 日本ファシリティマネジメント大会
ファシリティマネジメントフォーラム 2023
プログラムのご案内

重綱 鉄哉
しげつな てつや
JFMA理事・事業統括部長
認定ファシリティマネジャー



FACILITY MANAGEMENT FORUM Web 2023 ファシリティマネジメントフォーラム

●テーマ
FM進化論 ファシリティマネジメント
DX・SX・そして未来へ

今年の第 17 回日本ファシリティマネジメント大会（ファシリティマネジメントフォーラム 2023）は、テーマを「FM 進化論 ― DX・SX・そして未来へ―」として、講演やシンポジウムをご覧いただきます。その一部をご紹介します。

基調講演／特別講演（2/17 ライブ配信）

基調講演は、法政大学経営大学院教授の米倉誠一郎先生に、FM のイノベーションの可能性などについてお話しいただき、加速する変化の時代の中で人・組織・社会に貢献し続けるために FM に何が必要かを皆さまとともに考えていきたいと思います。特別講演では、建築・FM 分野への BIM の導入について国土交通省の松本朋之氏から、環境配慮契約法について環境省の田中裕涼氏からお話しいただき、これからの FM にとって必要となる情報を DX、SX の両面から発信していただきます。

さらに、脱炭素と資源循環型社会の実現に向けた取り組みとその背景にある課題について、ゼロ・ウェイスト・ジャパンの坂野晶氏に、そしてサステナブルな建築や都市のデザインについて、PLP Architecture の相浦みどり氏にお話しいただき、FM における環境関連の取り組みをより積極的に進めていくためのヒントをご紹介いただきます。基調・特別講演を通して進化する FM をイメージした上で、2 月 20 日からのオンデマンド配信プログラムをご視聴いただくことをお勧めします。

企画講演（2/20 ～ 3/13 オンデマンド配信）

今年もさまざまな視点から FM に関連する情報を提供します。企画講演では、学校施設の利活用や環境改善、宿泊施設経営と FM、地方都市の経年団地が抱える課題への取り組みなど多様な施設における FM の他、デジタルが可能にする新しいワークプレイスのつくり方やエコチューニング、FM のナレッジを BCM に生かす取り組みなどを紹介します。

シンポジウムでは、恒例となった海外の FM 協会からメッセージをお届けするグローバル FM サミット 2023。「インフラマネジメントテクノロジーとは!」では、高専生の柔軟なアイデアを披露します。また、FM 関連サービスの若手起業家の皆さまによる DX による FM の進化に関する対談、FM ISO 取得企業担当者の FM JIS 対談。「多様化するワークスタイルとワークバリューを考える」では、女性研究者や開発者に忌憚のないお考えを語っていただきます。そして、既存ストックのリノベーションとグリーン化の両立、サステナビリティ時代における木造建築の可能性などをテーマとした ESG/SDGs パネルディスカッションを開催します。

広い視野で FM の今と未来を見つめ、FM の進化について視聴者の皆さまと考えていきたいと思います。

応募講演（2/20 ～ 3/13 オンデマンド配信）

今年は 27 件の応募講演を配信します。応募いただいたすべての講演概要から、今年の応募講演を特徴づける単語を、出現回数や重要度を加味したスコアから抽出し、それらの単語をもとに 27 の講演を分類・整理しました（ユーザーローカル AI テキストマイニングによる分析）。各分類の講演タイトルは次の通りです。視聴の順番、組み合わせなどの参考にしていただければと思います。

今年の抽出結果と昨年の結果を比較すると、今年は講演概要におけるキーワードが分散しており、講演内容が多彩であることがうかがえます。また、昨年はコロナ禍でのファシリティの維持管理に関する提言や事例が目立っていましたが、今年は BIM などの手法を活用した FM の新たな展開、サステナブル、施設戦略、オフィス戦略といった次のステージを見つめた提言、提案が多いといえます。

全配信プログラム ご視聴 無料

Web 開催

●BIM、センシング技術、VR、ICT他　BIMの活用事例等

- 「BIM から見た FM」 BIM が維持管理をどのように変化させることができるのか
- BIM-FM システムにおける取組について VR、ICT、IoT、センシング活用事例等
- IoT を活用した施設運営維持のスマート化事例紹介
- DX による新たな施設管理モデル「エリア管理」の構築と展開
- 学びの場 DX「Smart Campus：新しい仮想空間の授業設計」
- ICT を活用した先進的な巡回型ビルサービス「エリア巡回保守サービス」のご紹介
- 変化する時代における ICT を用いた新たなる FM の実践
- 維持管理における DX の推進、SX とその先へ
- データドリブンな FM を支援する IWMS の事例紹介
  ―グローバルスタンダードである IWMS は日本で展開できるか―
  情報活用
- 夢ある社会へ…公会計を活用した公共施設マネジメントの戦略・実践

●FMサービス、プラットフォーム

- ランチ難民を救え！コンシェルジュアプリがビルの課題を解決する
- スマート / サステナブルなビルマネジメントを実現する FM プラットフォームの活用について

●オフィス：オフィス戦略、オフィスのあり方、未来のオフィス、オフィス市場他

- 照明自動制御で更なる電気代削減！健康面への影響も解説！
- "新しい価値"はオフィスで創る－イノベイティブな絆を創る NEXUS COMMONS 2.0 －
- ESG 視点で考えるファシリティとワークプレイス
- 未来の働き方を支える「街づくり×オフィス×デジタル」
- 日本におけるハイブリッドワークプレイスの潮流
- オフィス戦略実践事例（人材サービス会社におけるグループサテライトオフィスの設置検証事例）

●施設戦略、施設の維持管理、老朽化施設の更新、学校改善

- Vortex Design の生産施設建設への導入事例（OKI 本庄工場 H1 棟建設プロジェクト）
- 維持管理企業が切り開く PPP における FM の未来
- よくわかる！公共建物の長寿命化 Vol.4～ 廃校、文化財を新しい利用方法で再利用～
- リソースマネージャーの視点を生かし子どもたちと取り組む学校改善

●地球環境、環境負荷

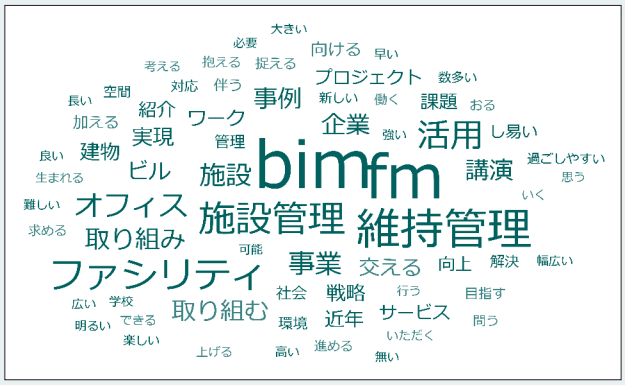
- ものづくりを通して環境保全と省エネルギーへの提案
- ESG 経営におけるサステナブル戦略
  ―実効性ある CN への取り組み―

●防災／セキュリティ：企業防災、情報セキュリティ

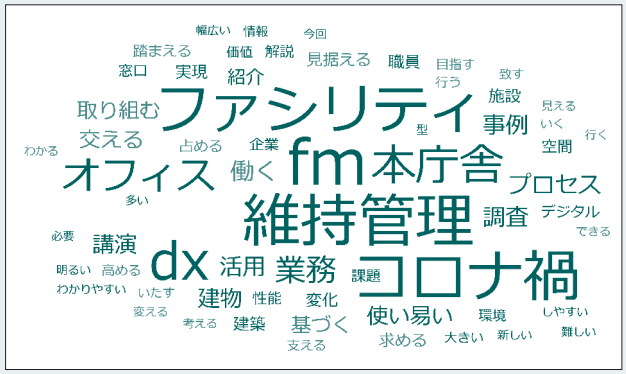
- 企業防災の必要性と取り組みについて
- DX･SXの前に!情報セキュリティ対策の基礎と社員の意識改革

これらの講演以外にも、第 17 回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）入賞者講演、JFMA 調査研究部会による 18 の講演、プライムスポンサー、プラチナスポンサー講演、JFMA 事務局からのメッセージなどをお届けします。詳細は JFMA ホームページのフォーラム特設ページをご覧ください。

ぜひご視聴いただき、ご意見、ご感想などをお知らせください。皆さまのご参加をお待ちしております。



図表 1　2023 年応募講演の分析結果
昨年よりもキーワードが分散し多様化している



図表 2　2022 年応募講演の分析結果

＊図表1,2は、ともにユーザーローカルAIテキストマイニングによる分析（https://textmining.userlocal.jp/）

●ご視聴には事前登録が必要です。
詳しくはJFMAホームページ をご参照ください。
http://www.jfma.or.jp/

Information | ご案内

セミナー・イベント開催案内

JFMAが主催する主なセミナー・イベントの開催予定です。
開催日の変更、延期や開催中止などの最新情報は、JFMAホームページにてご案内します。
JFMAホームページよりお申込みください。
http://www.jfma.or.jp/seminar/index.html

年度	セミナー関連イベント		開催予定 スケジュール	開催方法
2023 年	2023 年 新春特別セミナー「2023年、オフィスの動向と展望」		1月25日（水）	Web開催 /ライブ配信
	ファシリティマネジメントフォーラム 2023　見どころガイド		2月	Web配信
	第17回 日本ファシリティマネジメント大会 ファシリティマネジメントフォーラム 2023	基調講演・特別講演など	2月17日（金）	Web開催 /ライブ配信
		企画・応募講演・シンポジウム・研究部会報告ほか	2月20日（月）～ 3月13日（月）	Web開催 / オンデマンド配信
	2023 年度 認定ファシリティマネジャー資格試験	受験受付	4月 1日（土）～ 5月31日（水）	—
		学科試験	5月27日（土）～ 6月 4日（日）	CBT試験
		論述試験	6月24日（土）	CBT試験
		合格発表	9月 1日（金）	—
	2023 年度 認定ファシリティマネジャー資格更新	申込受付	8月～9月	—
		更新講習 D 方式	10月	Web配信
	初級・FM 財務評価セミナー 2023		4月～5月	Web開催 / オンデマンド配信
	超初級！ファシリティマネジメント入門 Web セミナー		第1回　9月 第2回 11月	Web開催 / ライブ配信
	FM 秋の夜学校 2023		9月～11月	Web開催 / オンデマンド配信
	初級 FM スクール 2023		第1回　10月 第2回　12月	Web開催 / ライブ配信
	書籍・報告書発刊記念セミナー		適宜	適宜
	専門セミナー、企画セミナーほか		適宜	適宜

＊予定は変更になる場合があります。詳細は、JFMAホームページにてご確認ください。

『認定ファシリティマネジャー資格試験問題集 -令和5年度版』発行のお知らせ

事務局：鈴木 克己

本書は、認定ファシリティマネジャー（CFMJ）資格取得を目指している方々のために、最新4か年（2018～2022年、2020年は中止）の試験問題（CBT形式出題例含む）とその解答を完全収録しています。わかりやすい解説を示し、さらに理解に役立つよう配点を明記し、自己採点チェック欄を設けた受験者必携の問題集です。

なお、「論述試験」については、「問題の解説と採点ポイント」を掲載しています。

＊認定ファシリティマネジャー(CFMJ)資格試験は、2018年度より教科書『公式ガイド ファシリティマネジメント』に基づき内容を一新し、さらに、2021年度からは全国約350カ所以上で受験できるCBT試験（60問の中から40問を出題）を実施しています。



編　集：認定ファシリティマネジャー資格試験研究会
発　行：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）
仕　様：B5版　244ページ
価　格：2,800円（税込3,080円）

Information | ご案内

2023（令和5）年度 認定ファシリティマネジャー資格試験

事務局：鈴木 克己

2023年度 認定ファシリティマネジャー資格試験は、「CBT試験*1」形式で実施します。

①「学科試験」および「論述試験」を2段階に分けて実施します。
②試験申込は、4月1日（土）～ 5月31日（水）に
（株）CBTソリューションズの試験予約サイトから申込みとなります。受験票の発行はありません。予約完了時の「確認メール」に予約番号、試験日程・会場のご案内、および注意事項を明記しています。（JFMAホームページ*2参照）
③試験手数料の払込は受験日の3日前までです。試験手数料の支払方法は、（1）コンビニ決済、（2）クレジットカード決済などから選ぶことができます。（払込手数料はJFMAが負担）
④学科CBT試験は、全国約350カ所以上のテストセンターで、5月27日（土）～6月4日（日）の9日間随時開催します。なお、学科試験の問題数を3分野、40問、試験時間を120分とします。
最新の全国の学科CBT350カ所以上のテストセンターはJFMAホームページ*2をご参照ください。

必須教科書：『公式ガイド ファシリティマネジメント』
必須参考書：『認定ファシリティマネジャー資格試験問題集 -令和5年度版』

⑤論述CBT試験は、学科試験合格者（学科得点70％以上）を対象に、全国約100カ所のテストセンターで、6月24日（土）に3回開催します（1回のみ受験できます）。なお、論述解答作成は800文字をパソコン（PC）入力、試験時間90分とします。
⑥最終合格発表は、9月1日（金）（予定）です。

JFMAホームページ*2に掲載する「2023（令和5）年度 認定ファシリティマネジャー資格試験受験案内」に、CBT形式の学科試験および論述試験申込の流れ、最終合格発表から認定ファシリティマネジャー資格の新規登録までの流れを紹介いたします。あらかじめご確認のうえ、受験申し込みをお願いいたします。

ご不明の点などがございましたらJFMA事務局試験担当までお問い合わせください。
TEL：03-6912-1177

＊1：CBT試験（Computer Based Testing）とは、パソコンやスマートフォン、タブレット等から試験日時・テストセンターを予約し、テストセンターのパソコンを使用して受験する試験形式です。受験者はコンピュータに表示された試験問題（学科・論述共）に対して、マウスやキーボードを用いて解答します。
＊2：試験案内の詳細が決定次第、JFMAホームページ http://www.jfma.or.jp/（メニューバー＞認定ファシリティマネジャー資格＞ 資格試験）に公開予定。（CBT形式試験問題例なども掲載予定）

『FMで活用するICTシステム vol.2』発行のお知らせ

事務局：山田 勝彦

コンピュータ活用研究部会では、「FM領域で関わるICT、IoT新技術の調査」や「CAFMの利用実例調査」を通じてFM領域におけるIT化を調査・研究し、会員の皆さまへ成果を発表しております。『FMで活用するICTシステム』初版は2017年7月に発行し、多くの読者に購読いただきました。

今回発行した『FMで活用するICTシステム vol.2』では、最新の調査・研究成果として、各部会員が中心となり、部会員が所属する企業の技術担当者にもご協力いただき、FM業務に沿って業務に役立つICTに関する現場情報を11テーマ選定し解説しています。

最先端のICT活用情報の探求やそれぞれの業務ソリューションのヒントに触れてみてはいかがでしょうか。



編　集：JFMA コンピュータ活用研究部会
発　行：公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)
仕　様：A4判　152ページ
価　格：会員価格　2,400円（税込2,640円）
非会員価格 3,000円（税込3,300円）

1章　LCC(Life Cycle Cost)概要と長期修繕費の作成手法
2章　劣化診断から改修計画への実践的展開手法
3章　クラウド型建物情報管理システムの活用
4章　クラウド型建物長期修繕計画システムの活用
5章　オフィスサーベイシステムの考え方とロジックその2（満足度要望調査・近接要望調査について）
6章　FM 分野におけるDX の定義と活用
7章　維持管理&工事&調査領域におけるICT ツールの活用
8章　次世代ファシリティマネジメントへのDX ～過去・現在・未来～（目指すのはカイゼンか？イノベーションか？）
9章　工場向け設備オペレーション最適化サービス
10章　IoT×AI 時代のビル向けサイバーセキュリティ
11章　次世代研修施設 ICT でつながる研修、省エネ

Report | ご報告

イベント・セミナー等 実施報告

● 2022（令和4）年度 CFMJ資格更新講習受講者報告

事務局：鈴木 克己 / 森田 優子 / 湯浅 諭美

認定ファシリティマネジャー（CFMJ）資格登録制度では、「CFMJ」資格の登録有効期間を5年と定めています。更新登録は、更新講習（4方式から選択）を受講し、登録要件の審査を受けることで完了します。

昨年度に引き続き、東京、大阪の会場で実施してきたD方式「集合講座」を「Web講座」形式で実施し、パソコンとネットワーク環境があれば全国・海外どこでも好きな場所で受講できる環境を整えました。

2022年度は、合計1,130名の皆さまが更新講習を受講されました。方式別受講者は、表の通りです。なお、対象者別内訳は、①今年度に有効期限を迎える方：1,020名、②すでに資格が失効してしまった方：96名、③資格試験合格後5年以内に登録されなかった方：14名でした。

■申込受付期間（全方式共通）
2022年8月1日（月）～9月20日（火）

■2022年度　資格更新講習方式別受講者数（人）

A方式（JFMA個人会員）	B方式（FM活動ポイント方式）	C方式（在宅講座方式）	D方式（Web講座方式）	合計
150	47	318	615	1,130

● 超初級！ファシリティマネジメント入門

事務局：山田 勝彦

昨年度も大変ご好評をいただきました同セミナーを、今年度も同様に新入社員、新たにFM部門に配属となった方などFM入門者の方々を対象にファシリティマネジメントの世界を分かりやすく、楽しくご紹介しました。2022年9月14日に第1回、2022年11月16日に第2回をWeb講座にて開催いたしました。

当日はJFMA専務理事の成田が講師を務め、Zoomの投票機能（Q&A）などを活用したライブ配信ならではの臨場感を楽しめるセミナーを開催することができました。

今後もJFMAはファシリティマネジメントの普及と定着のため各種のセミナーを開催してまいります。

● 初級FMスクール

事務局：山田 勝彦

毎年実施していますFMに関する初級講座ですが、昨年度に引き続きWeb講座にて、2022年10月28日に第1回、12月9日に第2回を実施しました。

半日の集中講座で、今年度も2021年10月発刊の『新・第四の経営基盤』を参考書とし、FM分野の第一線で活躍されている講師陣からポイントを絞った内容にて講義をしていただくとともに、今年度は新しい試みとして講師陣による座談会を開催しました。こちらから提示した３つのテーマから、受講者に投票いただき、一番興味を持たれたテーマについて講師陣からライブ感ある回答をいただきました。

また、今年度もWeb講座にて開設したことにより、遠方の皆さまにも気軽に参加していただくことができました。トータル100名以上の皆さまにご参加いただき、大変好評なご意見をいただきました。

来年度も同様に開催を予定しておりますので、皆さまのご参加を心からお待ちしております。



講師陣による座談会
左から成田一郎（JFMA 専務理事）、齋藤敦子さん（コクヨ 主幹研究員）、
松岡利昌さん（オフィス学会会長）、重綱鉄哉（JFMA 事業統括部長）

Report | ご報告

●「FM秋の夜学校2022 変革の時代のFM ― 初級講座」アンケート調査結果

事務局：佐藤 芳宏

JFMAで現在活動している全18の調査研究部会について、その紹介と研究内容報告を行う「FM秋の夜学校」を、2022年は9月13日から11月14日までオンデマンド配信いたしました。

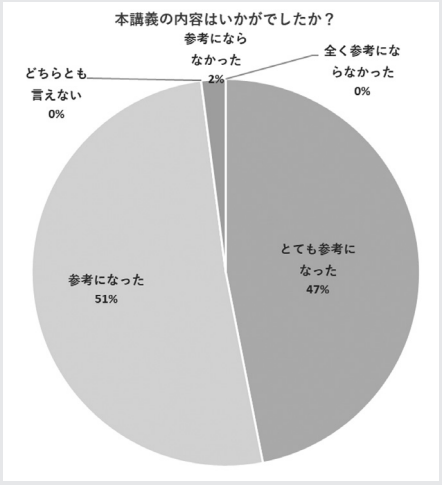
主に初心者向けの基本的なセミナーとして、各調査研究部会の部会長・副部会長・部会員による18の講演を一斉配信し、110名を超える方々にご参加いただきました。

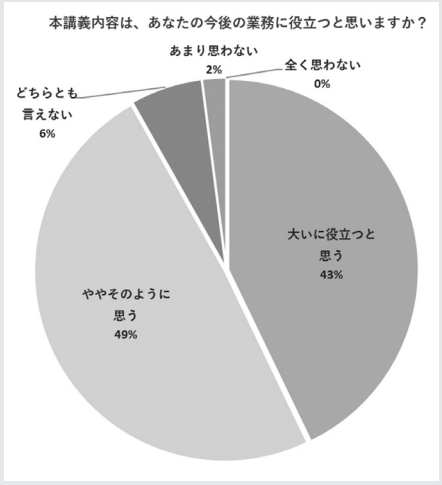
アンケートでは、内容が「とても参考になった」46.9%、「参考になった」51.0%、今後の業務に「大いに役立つ」42.9%、「やや役立つ」49.0%、という高評価をいただきました。

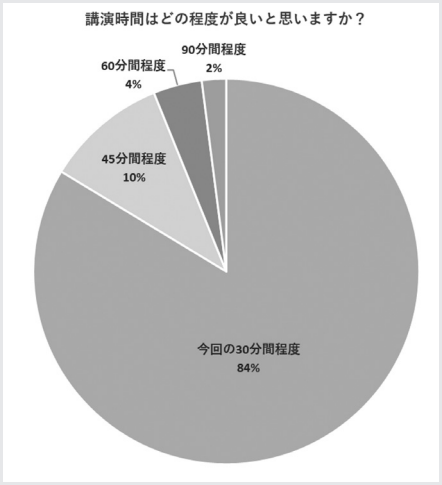
また、前回までのご参加者からのご要望として多かった、各講演の時間は長くならない方が良い、配信期間を長くして欲しい、といったことを考慮して、今回、1講演当たりの時間を30分間程度にするとともに、各講演の配信期間を前回の6日間から2カ月間程度（7週間の予定で開始し、その後9週間に延長）に見直しました。

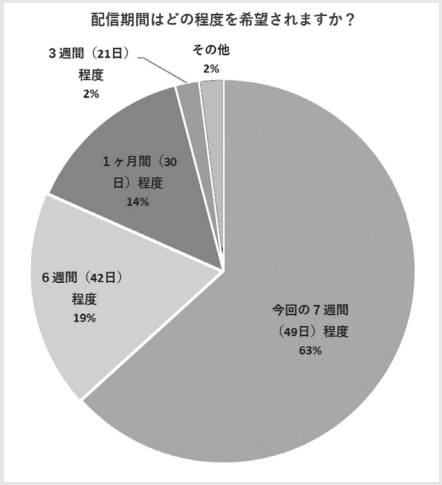
今回のアンケートでも、望ましい講演時間は「今回の30分間程度」83.7%、「45分間程度」10.2%、望ましい配信期間は「今回の7週間程度」63.3%、「6週間程度」18.4%という結果で、長期間一斉配信したことについて「聞き逃しがなくありがたかった」という感想も寄せられました。

JFMA調査研究部会では、2023年2月～3月に開催するファシリティマネジメントフォーラムでも講演のオンデマンド配信を予定しており、各部会から、より先進的な内容、研究最新情報等を報告する予定です。皆さまのご参加をお待ちしております。









Report | ご報告

イベント・セミナー等 実施報告

● 令和4年度 第3回理事会

事務局：福島 伸太郎

今年度第3回理事会が10月18日（火）にWeb会議にて行われました。

5月26日（木）に開催された第1回理事会と同様、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、一堂に会さず多地点同時に、牧貞夫副会長を議長に、横山淳、山代裕彦、森浩生副会長4名、穴水孝、黒田長裕監事2名、並びに理事の皆さま方、総勢27名での開催となりました。

初めに、今年度通常総会および第2回理事会で選任されました就任副会長、理事、監事の7名の皆さまにご挨拶をいただきました。議案審議は以下の通りで、可決されました。

■決議事項

第1号議案　規程の制定及び改定の件

■報告事項

報告1　業務執行理事の職務執行状況報告

報告2　コンプライアンス活動状況報告

● 令和4年度 法人会員代表者懇親パーティ

事務局：福島 伸太郎

11月2日（水）15時～17時にロイヤルパークホテル（東京都中央区）3階大宴会場ロイヤルホール（ウェスト）にて開催されました。

3年ぶりのリアル開催となりましたが、お陰さまで多くのご参加をいただき、総勢100名近くの皆さまにお越しいただきました。パーティではお食事ゾーンとコミュニケーションゾーンを分けるなど新型コロナウイルス感染症対策を実施し、山田会長をはじめ、副会長、理事、監事総勢18名の皆さまにご挨拶を賜り、終始和やかに、かつ盛会となりました。



山田会長によるごあいさつ


コロナ対策としてゾーンを分けた会場

JFMA事務局からのメッセージ

JFMA賞に応募しよう！



白須 公子
しらす こうこ
JFMA事務局

JFMA賞事務局として大切にしていること

私が JFMA と関わりを持つようになったのは、1997 年に調査研究部会「執務空間研究部会」に参加したことが始まりでした。FM に関わるいろいろな方々と接点を持つきっかけとなり、とても刺激を受けました。まさか 20 年後に JFMA 職員になるとは思ってもみませんでしたが。

2017 年 4 月に JFMA 職員となり「第 12 回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA 賞）」の事務局を担当して、今回で 6 回目となります。前職在職中に一般社団法人ニューオフィス推進協会（NOPA）に出向し、「日経ニューオフィス賞」の事務局を 2 年間担当しました。「JFMA 賞」と「日経ニューオフィス賞」の 2 つの表彰事業の事務局を担当できたことは大変貴重な経験です。

両賞とも応募制で、まず書類審査し、現地審査の候補を決定。実際に委員が訪問して審査します。現地審査では、応募書類では表現できない企業風土や取り組み姿勢などを視察することができます。私が事務局として最も大切にしていることは、応募者の真剣な取り組みを審査委員の方々にできるだけお伝えできるようにすることです。

JFMA 賞では組織・個人を対象に取り組みを評価

「JFMA 賞」と「日経ニューオフィス賞」の違いは?と聞かれることがあります。

「日経ニューオフィス賞」の応募対象は、3 月末の時点で応募者自身の執務を目的に実際に使用されている日本国内のオフィスとなっており、「オフィス」に限定されています。「JFMA 賞」の受賞者は大企業が目立ちますが、地方公共団体や病院、大学、小規模の組織など多様です。また、FM の活動、技術、功績を表彰するため、基本的に日本に拠点を置く「組織・個人」を広く対象としています。FM を実践した組織に加えて、それを支えるサービス提供者も表彰対象となります。「日経ニューオフィス賞」に応募・受賞され、継続的に FM に取り組まれている方は、「JFMA 賞」にもチャレンジすることをお勧めします。

「ＪＦＭＡ賞」には「優秀FM賞」「技術賞」「功績賞」の３つの賞があります。応募の中から、FM に関する優れた成果をあげ、特別に表彰すべきと認められる活動等に「特別賞」、今後の発展が期待される活動等に「奨励賞」の表彰を行う場合があります。「優秀 FM 賞」は、ファシリティマネジメントを第 4 の経営基盤とした取り組み（経営への貢献、FM 業務サイクル、PDCA）を重視しており、施設の構築、評価、改善という一連の活動が評価対象となるため、構築したばかりの新しい施設は評価が厳しくなります。

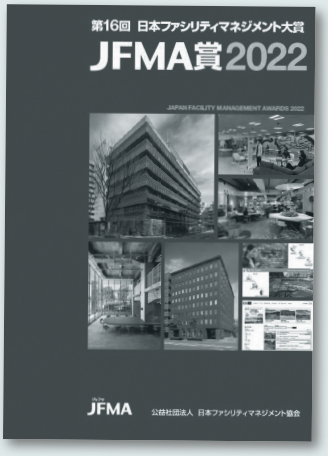
小規模の受賞事例として、第 12 回特別賞受賞の「冷泉荘」（福岡市博多区）を紹介します。1958 年竣工の約 20 世帯の賃貸アパートのリノベーションとその活用について応募され、積極的にアートやリノベーションの情報発信を行い、近隣のイメージ変革、まちづくりにも貢献していることが評価されました。受賞したのは小規模なファシリティでしたが、現在ではそのリノベーションの活動が九州全体に広がっています。

皆さまの取り組みを日本全国に紹介したい

「FM って何ですか?」と聞かれて、最もわかりやすいのは「JFMA 賞」の受賞者を紹介することです。JFMA のホームページに「JFMA 賞受賞集」を掲載していますので、これから FM に取り組まれる方、FM の実践例を勉強される方は、ぜひご覧ください。

受賞すると受賞集に掲載されるだけでなく、取り組み内容を説明する講演が、毎年開催される「ファシリティマネジメントフォーラム（WEB 配信）」（延べ視聴数昨年実績：約 18,000）で動画配信されます。

皆さまの素晴らしい取り組みをぜひ日本全国に紹介させてください！



公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会　法人会員一覧

2022年12月5日現在

法人正会員

182会員（50音順/敬称略）

あ
株式会社アイスクウェアド
アイング株式会社
株式会社朝日工業社
株式会社朝日ビルディング
株式会社アサヒファシリティズ
アジア航測株式会社
株式会社梓設計
アズビル株式会社
株式会社アプトシステム
Amazon Data Services Japan G.K.
株式会社安藤・間
EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社
イオンディライト株式会社
イオンディライトコネクト株式会社
株式会社イトーキ
イナバインターナショナル株式会社
株式会社内田洋行
ANAファシリティーズ株式会社
株式会社エコ・24
NECネッツエスアイ株式会社
NECファシリティーズ株式会社
株式会社NSFエンゲージメント
NTTアーバンソリューションズ株式会社
株式会社NTTアーバンソリューションズ総合研究所
NTTアーバンバリューサポート株式会社
NTTコムウエア株式会社
株式会社NTTデータ
NTT都市開発株式会社
NTTビジネスアソシエ株式会社
株式会社NTTファシリティーズ
株式会社NTTファシリティーズエンジニアリング
株式会社FMシステム
株式会社エフエム・スタッフ
株式会社エムケイ興産
株式会社エム・シー・ファシリティーズ
株式会社MBM
株式会社オーエンス
株式会社大林組
株式会社オービック
株式会社オカムラ
株式会社オフィス企画
オムロンエキスパートリンク株式会社
株式会社オリエンタルコンサルタンツ
オリックス・ファシリティーズ株式会社
オリンパス株式会社

か
株式会社ガイアート
鹿島建設株式会社
鹿島建物総合管理株式会社
株式会社協栄
共立建設株式会社
キョウワプロテック株式会社
近鉄ファシリティーズ株式会社
株式会社熊谷組
株式会社久米設計
グローブシップ株式会社
株式会社くろがね工作所
株式会社ケイミックス
コクヨ株式会社
株式会社コスモスモア
株式会社五星
コニカミノルタ株式会社
株式会社コンステック

さ
株式会社サイオー
株式会社財界研究所
株式会社ザック
株式会社ザ・デザイン・スタジオ
三機工業株式会社
株式会社サンケイビル
三建設備工業株式会社
三幸エステート株式会社
株式会社資生堂
シービーアールイーCMソリューションズ株式会社
JR東日本ビルテック株式会社
シバタ工業株式会社
清水建設株式会社
株式会社ジャパンテクニカルソフトウェア
ジョーンズラングラサール株式会社
新生ビルテクノ株式会社
新日本空調株式会社
新日本ビルサービス株式会社
株式会社スターメンテナンスサポート
住友セメントシステム開発株式会社
星光ビル管理株式会社
株式会社セイビ
株式会社清和ビジネス
株式会社ゼロイン
綜合警備保障株式会社
ソニーセミコンダクタソリューションズ株式会社
ソニーピープルソリューションズ株式会社

た
第一商事株式会社
第一生命保険株式会社
株式会社第一ヒューテック
ダイキン工業株式会社
大成建設株式会社
大星ビル管理株式会社
大成有楽不動産株式会社
ダイダン株式会社
太平ビルサービス株式会社
大和ハウス工業株式会社
大和ハウスリアルティマネジメント株式会社
大和不動産鑑定株式会社
大和リース株式会社

高砂熱学工業株式会社
株式会社竹中工務店
中央日本土地建物株式会社
TMES株式会社
株式会社ディー・サイン
株式会社ティ・ユー・メタル
テルウェル東日本株式会社
株式会社東海ビルメンテナス
株式会社東急コミュニティー
東急不動産株式会社
東京海上日動ファシリティーズ株式会社
東京ガスファシリティサービス株式会社
東京ガス不動産株式会社
株式会社東京ダイケンビルサービス
東京建物株式会社
東京美装興業株式会社
東京不動産管理株式会社
東電不動産株式会社
東洋ビルメンテナンス株式会社
戸田建設株式会社

な
ニチビル株式会社
株式会社日経BP
株式会社日建設計
株式会社日積サーベイ
株式会社日設
日鉄興和不動産株式会社
日本郵政株式会社
日本環境クリアー株式会社
株式会社日本環境認証機構
日本管財株式会社
日本空調サービス株式会社
日本コカ・コーラ株式会社
株式会社日本設計
日本電気株式会社
日本電技株式会社
日本メックス株式会社
一般社団法人ニューオフィス推進協会
株式会社野村総合研究所
野村不動産株式会社

は
パーソルファシリティマネジメント株式会社
パシフィックコンサルタンツ株式会社
株式会社パスコ
パソナ・パナソニックビジネスサービス株式会社
パナソニック株式会社 エレクトリックワークス社
株式会社ハリマビステム
阪神高速技術株式会社
株式会社ビー・エイチ・シー
株式会社ビケンテクノ
株式会社日立ビルシステム
日比谷総合設備株式会社
日比谷通商株式会社
ヒューリックビルマネジメント株式会社
ファシリティ パートナーズ株式会社
株式会社フジタ
富士通ホーム＆オフィスサービス株式会社
富士フイルムビジネスエキスパート株式会社
プラス株式会社
プロパティデータバンク株式会社
一般社団法人北海道ファシリティマネジメント協会

ま
前田建設工業株式会社
株式会社みずほ銀行ファシリティマネジメント部
三井不動産株式会社
株式会社三越伊勢丹アイムファシリティーズ
三菱地所株式会社
株式会社三菱地所設計
三菱地所プロパティマネジメント株式会社
三菱地所リアルエステートサービス株式会社
明豊ファシリティワークス株式会社
森ビル株式会社

や
ヤシマ工業株式会社
株式会社安井建築設計事務所
株式会社山下設計
株式会社山下PMC
ヤマトオートワークス株式会社
株式会社ユニティ
株式会社横浜銀行

ら
ラックス建設株式会社
株式会社LIXIL
株式会社リクルート
公益社団法人ロングライフビル推進協会

法人準会員

18会員（50音順/敬称略）
株式会社インデックスコンサルティング
株式会社ウフル
ENEOS 株式会社
株式会社エフエム・ソリューション
株式会社構造計画研究所
サンニン株式会社
城南信用金庫
日本印刷株式会社
株式会社日本政策投資銀行
株式会社ネルケプランニング
農林中金ファシリティーズ株式会社
パワープレイス株式会社
福井コンピュータアーキテクト株式会社
富士ビジネス株式会社
株式会社文祥堂
Vega Project株式会社
株式会社ライオン事務器
株式会社ワークパス

■JFMA ジャーナル バックナンバー

JFMA ジャーナルは Amazon ならびに JFMA ホームページからも購入いただけます。



◀ **No.208　2022　AUTUMN**
特集 **リモートワークの新たな潮流**
経営戦略としてウェルビーイングやDXとともに考える

● **No.207　2022　SUMMER**
特集 **全国に広がるFMパワー**
各地で活躍する有資格の経営者10人に聞きました。

● **No.206　2022　SPRING**
FACILITY MANAGEMENT FORUM 2022 特集号
第16回 日本ファシリティマネジメント大会
地球・人・ファシリティ 変革の時代が求める新しいFM

● **No.205　2022　WINTER**
特集 **気候変動とFM**
ファシリティマネジメントの役割

● **No.204　2021　AUTUMN**
特集 **ファシリティマネジメントのDX**
人と人をつなぐ、人と場をつなぐ

● **No.203　2021　SUMMER**
特集 **これからの働き方とワークプレイス**
働き方、ワークプレイスの新標準は？

● **No.202　2021　SPRING**
FACILITY MANAGEMENT FORUM 2021 特集号
第15回 日本ファシリティマネジメント大会
ニューノーマル時代の経営とFM
新サスティナブル社会のまち・建築・ワークプレイス

● **No.201　2021　WINTER**
特集 **SDGsから考えるFMの未来**
ニューノーマル社会の先にあるもの

● **No.200　2020　AUTUMN**
特集 **コロナ禍における働き方の変化とこれから**
FMに求められていること

● **No.199　2020　SUMMER**
特集 **新型コロナウイルス感染症に**
いかに対処したか、どう備えるか FMの視点から

定価1,200円（税込1,320円）/
会員価格1,100円（税込1,210円）送料別
Eメール、FAXでお申込みください。Eメール：**book@jfma.or.jp**　FAX：**03-6912-1178**

JFMAジャーナルオンライン
ウェブサイトで『JFMAジャーナル』のトピックスを紹介するとともにタイムリーな情報をお届けしています。

●次号予告

JFMA JOURNAL 2023 SPRING

ジャフマジャーナル 46（No.210）

第17回
日本ファシリティマネジメント大会
－ファシリティマネジメントフォーラム2023－

日本のFMのさらなる普及・定着・発展とFM関係者の交流・啓発を目的として開催される日本ファシリティマネジメント大会。今年は「FM 進化論 －DX・SX・そして未来へ－」をメインテーマに2月16、17 日にオンライン開催されます。（一部はリアル開催の予定、オンデマンド配信は2月20日～3月13日）。
次号では、基調講演、特別講演、シンポジウムをはじめ、国内外の企業及び団体で実践されたファシリティマネジメントの事例・技術・手法等に関する発表講演、シンポジウム、JFMA 賞受賞者講演、調査研究部会報告など多彩なプログラムの記録をお届けします。

＊内容は変更になる場合があります。

編集後記

あけましておめでとうございます。長く続くコロナ禍にも負けず、皆さまにとって、健康で平和でウェルビーイングな一年であることを祈念しております。

今号は、公共FM特集です。公共施設やそこからのサービスは、国や地方公共団体が行うもので、国民は税金を納めればいいと思われている方も多いのではないでしょうか。権利と義務の関係からはその通りですが、私流のシャレでいえば、今、公共と民間は「競争」する時代ではなく「共創」する時代であると思います。与える・与えてもらう関係ではなく、共に得意な分野を活かし、知恵を出し、補完し合いながら、より良き社会創造へと邁進していくことが求められています。

今回の特集は、そんな期待に応える活動をされている方々にご寄稿をいただきました。公共施設は、単につくる時代は終わり、施設そのものの持つ意味が問われ、市民のための有効活用や街の魅力化・活性化が求められています。それらを効果的に進めるには、トップの方針、経営的判断が大きな意味を持ちますが、最初からそのようなFM的発想を持っている方は少ないのではないでしょうか。首長に気づきを与えられるようなきっかけが必要です。組織に一人でも熱い思いと信念を持った人がいれば変わるかもしれません。今号が、そんなきっかけをつくる材料になれば何よりうれしいです。

（成田 一郎）

JFMA JOURNAL（ジャフマ ジャーナル）**No.209　2023　WINTER**

発行　公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

〒103-0007　東京都中央区日本橋浜町2-13-6　浜町ビル6F
TEL: 03-6912-1177　FAX: 03-6912-1178
http://www.jfma.or.jp

2023年1月20日発行　　定価　1,200円 (税込1,320円)

発 行 人　山田 匡通
編集統括　成田 一郎
編 集 長　仲田 裕紀子
副編集長　野瀬 かおり
デザイン　桑原 弘茂
事 務 局　岡崎 文男・重綱 鉄哉・森田 優子
印　　刷　日本印刷株式会社

©JFMA　無断転載、複製を禁じます。

ITOKI

明日の「働く」を、デザインする。

ITOKI Smart Office Concept

それはイトーキが考えるポストノーマルの働き方。いつでもどこでもつながって
協働できる、新しいワークスタイルを最新のオフィス家具が実現します。



株式会社イトーキ
東京都中央区日本橋2-5-1 日本橋高島屋三井ビルディング 〒103-6113 お客様相談センター 0120-164177 URL https://www.itoki.jp/


アーバンネット名古屋ネクスタビル（撮影：フォワードストローク）

私たちは、不動産サービスの提供を通じて、
未来が見えるまちづくりに貢献するとともに、
お客様や地域社会の人々が満足し、
笑顔になっていただくことに最大の価値を見出します

Integrity and Innovation

私たちNTT都市開発は、
これまでも、これからも、お客様と真摯に向き合いながら、
先進的・革新的な取組みを行ってまいります

NTT都市開発
誠実に、革新的に

行き先は、未来です。



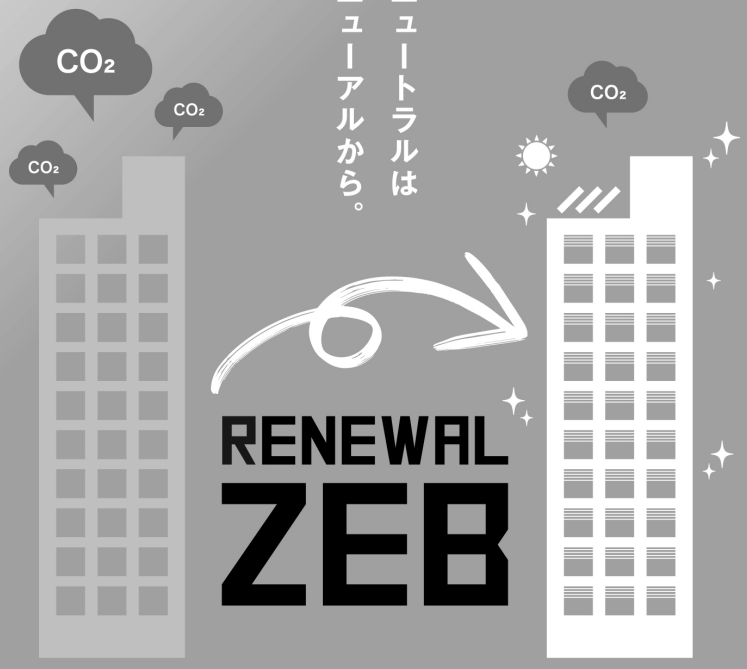
駅からビル、そして街へと広がる、
次世代のスマート・ファシリティマネジメント。
多様性と創造力で、
持続可能な未来を実現します。

BT JR東日本ビルテック株式会社
http：//www.jrefm.co.jp

■主要事業／建物設備維持管理、ビル統括管理、エネルギーマネジメント、
FMコンサルティング、改修工事ほか
■本　　店／〒151-0053　東京都渋谷区代々木 2-2-2　JR東日本本社ビル８階
TEL：03-5334-0630　FAX：03-5334-0634
■支　　店／東京・横浜・八王子・大宮・高崎・水戸・千葉・仙台・盛岡・秋田・新潟・長野

地図に残る仕事。
大成建設 TAISEI
For a Lively World

カーボンニュートラルは
ビルのリニューアルから。

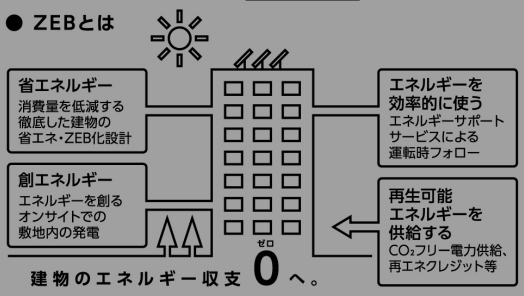


「ZEB」(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、年間で消費する建築物のエネルギー量を大幅に削減するとともに、創エネでエネルギー収支「ゼロ」を目指した建築物のことをいいます。
国は2050年カーボンニュートラル実現のため住宅・建築物の対策方針を掲げており、大成建設はこの方針をふまえ新築・既存ビルの様々なZEB化※に先駆的に取り組んでいます。さらに独自の技術として壁面・窓面太陽光パネル「T-Green®Multi Solar」の採用も進めています。
大成建設は、ZEBのフロントランナーとして、カーボンニュートラルの実現に貢献します。

※ZEBには消費エネルギー量の削減率に応じて4つのカテゴリーがあります。

大成建設のリニューアルZEBについてはこちら。

● ZEBとは



● ZEB化のメリット

光熱費の削減	不動産価値の向上
ESG評価を高める	災害時の事業継続性向上
投資家・取引先からの信頼を高める	執務者の快適性向上



社会と地域の発展に
貢献してまいります

JP HOLDINGS 日本郵政

日本郵政株式会社

〒100-8791
東京都千代田区大手町2-3-1

グループ不動産統括部
03-3477-0150

施設部
03-3477-0166

NEW PROJECTS

フロントプレイス四谷

新宿通りに
新たなランドマーク誕生

2023年2月竣工（予定）



3rd MINAMI AOYAMA

青山のシンボルとなる
地上13階のオフィスビル

2023年2月末竣工（予定）



田町タワー

東京の玄関口として発展する田町駅前に
地上29階建ての新たなビジネス拠点が誕生

2023年6月竣工（予定）



人を、想う力。街を、想う力。

三菱地所

三菱地所のオフィス情報 ➡ https://office.mec.co.jp



広告募集

JFMA JOURNAL(ジャフマ ジャーナル)は、
日本で唯一のファシリティマネジメントの専門誌です。
JFMA法人会員、個人会員を中心にした国内のファシリティマネジャーが主な読者です。

媒体概要

名　　称：JFMA JOURNAL（ジャフマ ジャーナル）
判　　型：A4 無線綴じ
　　表紙廻り・巻頭4色 / 本文2色
発行形態：季刊 / 年 4 冊
発 行 月：1 月 / 4 月 / 7 月 / 10 月

仕　様

仕　様	サ イ ズ
枠付き 1 ページ　モノクロ	天地 259mm ×左右 177mm
枠付き 1/2 ページ　モノクロ	天地 124mm ×左右 177mm
表 2-3 / 枠付き 1 ページ　カラー	天地 262mm ×左右 186mm
表 4(裏表紙)　カラー	天地 236mm ×左右 190mm

広告掲載についてのお問い合わせ

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）
JFMA ジャーナル　担当　森田
TEL : 03-6912-1177　FAX : 03-6912-1178

「第四の経営基盤」であるファシリティマネジメント(FM)を学ぼう!

2023(令和5)年度
認定ファシリティマネジャー資格試験



ファシリティマネジメント(FM)は、人事、財務、ICTとともに
コアビジネスを支える重要な経営基盤です。
さらにFMは「国際標準規格ISO」に続き、
昨年「日本国家規格JIS」に登録されました。
1997年の認定ファシリティマネジャー資格試験開始以来、
受験者は3万人を超えています。
合格者は、認定ファシリティマネジャー(CFMJ)として登録でき、
現在、6,800人以上の認定ファシリティマネジャーが
企業や自治体など、さまざまな分野で活躍しています。

● **受験申込・学科CBTテストセンターの予約**
2023年4月1日(土)～5月31日(水)

● **学科CBT試験期間**
2023年5月27日(土)～6月4日(日)

● **論述CBT試験(学科合格者のみ)**
2023年6月24日(土)

試験の詳細はJFMAホームページをご覧ください。 **http://www.jfma.or.jp/**

認定ファシリティマネジャー資格制度について

1997年度からはじまった認定ファシリティマネジャー資格制度は、公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会、一般社団法人ニューオフィス推進協会、公益社団法人ロングライフビル推進協会の3団体が実施するものです。FMに携わる全ての人を対象として、FMに必要な専門知識・能力についての試験(認定ファシリティマネジャー資格試験)に合格し登録を行うことで「認定ファシリティマネジャー(CFMJ)」の称号を与えられます。

JFMA(ジャフマ)

主　催　FM資格制度協議会
事務局　公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)
〒103-0007　東京都中央区日本橋浜町2-13-6　浜町ビル6F
TEL：03-6912-1177　E-mail：touroku@jfma.or.jp



＊1：CBT試験(Computer Based Testing)とは、
パソコンやスマートフォン、タブレット等から受験日時・テストセンターを予約し、テストセンターのパソコンを使用して受験する試験です。受験者は、コンピュータに表示された試験問題に対して、マウスやキーボードを用いて解答します。

CBT試験[*1]により全国350カ所以上の会場で受験できます。

JFMA 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
Japan Facility Management Association

ISBN978-4-906857-78-4
C9402 ¥1200E

9784906857784

定価 1,200 円（税込 1,320 円）

発行：公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

VEGETABLE OIL INK JFMAジャーナルは環境に配慮した「FSC認証紙」ならび「植物性インキ」を使用しています。

1929402012000



Archibus SaaS

統合型ワークプレイス管理システム（IWMS）

Archibusは、ファシリティ戦略の立案・業務の効率化に大きく貢献するシステムに成長します。

Then Scale with Modules

御社のニーズに応じて必要なモジュールを追加し、適用業務範囲を拡大しましょう。
多くのファシリティ関連情報の収集、可視化、分析が可能となります。

FOUNDATIONS

スペース、サービスリクエスト、在庫を一元的に把握するために必要なプロセスを管理します。

SPACE

フロアごとにスペースや人を管理することで、すべてのスペースを最大限に活用し、ワークプレイスを再定義し、スペースニーズを先取りすることができます。

LEASES

リース管理を合理化することで、期限を守り、不動産コストを分析することができます。

RESERVATIONS

従業員はどこからでもスペースを予約したり、サービスを依頼したりすることができ、管理者はアクティビティや優先順位を集中管理することができます。

ASSETS

資産の内容、状態、ライフサイクルデータを完全に把握し、資本・工事計画や設備更新計画に反映させることができます。

MAINTENANCE

重要なニーズに合わせて作業や労働力を最適化する予防保全計画により、オペレーションのオーバーヘッドを削減します。

年間利用料は97.2万円から。利用ユーザー数は無制限。
SaaSだから、システム維持に余計なコストは掛かりません。

iSquared®

株式会社アイスクウェアド
BLM事業部 IWMS/FMセクション
03-6457-9540 ●受付時間9:00～18:00 土日祝日を除く
inquiry@isquared.co.jp
〒100-0014 東京都千代田区永田町2-17-4 笠松千代田ビル3F
https://www.isquared.co.jp/