

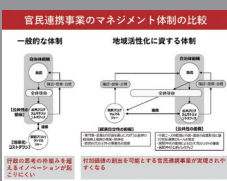


© (株) 内幸町一丁目地区開発プロジェクト



© 中村 晃

## 第18回日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞



## 特集

ファシリティマネジメントの力でまちをアップデートする

# FM思考のまちづくり

### 巻頭

● 年頭のごあいさつ

**米倉 誠一郎** JFMA会長

● JFMA賞受賞

**第18回日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞**

● JFMA役員 新任のごあいさつ

**藤原 庸雅** JR東日本ビルテック株式会社

● 2023年度 認定ファシリティマネジャー 資格試験合格者の声

### 特集

● 都市再開発

10社共創による、未来につなぐ街づくり  
TOKYO CROSS PARK構想  
NTT都市開発株式会社 **辻上 広志**

● 都市再開発

次世代都市のサステナビリティ  
ESG時代のマスタープラン  
PLP Architecture **相浦 みどり**

● スマートシティ

フィンランドにおける都市・まちづくりの今  
ココ株式会社 **齋藤 敦子**

● 環境共生

100年先を見据えたまちづくり  
株式会社鈴森 **鈴木 早苗**  
株式会社スターバイロックス **三浦 文典**

● 古民家再生

古民家を再生によるエリアリノベーション  
がもよんにぎわいプロジェクト **和田 欣也**

● FM進化論シンポジウム2023

「ボーダーレスに進化する  
ファシリティマネジメント」  
公民連携で取り組む場・街・地域の活性化

● ファシリテーター **板谷 敏正** JFMA FM推進戦略委員長

● パネラー

**杼谷 学** 徳島県神山町

**堀 雅木** 第一生命保険株式会社

**山本 真理子** 株式会社パノナHR HUB

● 総括

**似内 志朗** JFMA 調査研究委員長

### 連載

● つなぐFM

テクノロジーで都市型農業の  
資源循環モデルをつくり、地域社会の  
未来につなぐ  
株式会社NTTアグリテクノロジー

●アントレプレナーシップ

新たな「ゼネコン」で取り組む  
破壊的ファシリティマネジメント  
**小澤 巧太郎** 合同会社 XENCE

● FM 研究・教育

職場における  
グリーンメンタルヘルスケア  
**源城 かほり** 長崎大学

● 公共FM

「まず、やってみる」阿南市の  
公共施設マネジメント  
**中西 康** 阿南市

● 防災・減災

ファシリティマネジャーのための  
防災と事業継続の「基本のキ」  
**上倉 秀之** FM防災Lab

● 海外 FM トピックス

韓国のFM事情  
**金 東範** 株式会社ENファシリティ

● ファシリティマネジャーの仕事

インハウスファシリティマネジャーのこれから  
**赤松 光哉** 富士通株式会社

### Topics

● 第18回 日本ファシリティマネジメント大会  
講演プログラムの概要

**重綱 鉄哉** JFMA

● ジャフマジャーナルオンライン「FM玉手箱」

ファシリティマネジメント  
フォーラム 2024

# FACILITY MANAGEMENT FORUM 2024

第18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



## PLATINUM SPONSOR



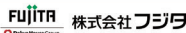
## DIAMOND+ SPONSOR



## DIAMOND SPONSOR



## GOLD SPONSOR



## SILVER SPONSOR



## BRONZE SPONSOR



# JFMA

CONTENTS

連載	04	つなぐFM ㊦ 株式会社NTTアグリテクノロジー
巻頭	06	年頭のごあいさつ 米倉 誠一郎 JFMA会長
	07	第18回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞
	10	JFMA役員 新任のごあいさつ JFMA理事 藤原 庸雅 JR東日本ビルテック株式会社
	11	● 令和5年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧
	12	2023年度 認定ファシリティマネジャー資格試験合格者の声 高橋 淳 東北電力株式会社 北 樹乃 株式会社 NTT ファシリティーズ 岡元 まりな 三井デザインテック株式会社 松尾 彩花 日本放送協会 Tran Thi Hong Phuong イオンディライト株式会社 天野 六努水 株式会社沢田工務店 三木 麻侑 税理士法人 森田会計事務所 加藤 真理子 株式会社りそな銀行 内田 信之 大和ハウス工業株式会社 山出 文香 清水建設株式会社 原 志都 株式会社長大 池田 健吾 伊万里市役所

特集

18 FM思考のまちづくり  
 ファシリティマネジメントの力でまちをアップデートする

● 都市再開発	20	10 社共創による、未来につなぐ街づくり -TOKYO CROSS PARK構想 辻上 広志 NTT都市開発株式会社
● 都市再開発	24	次世代都市のサステナビリティ -ESG時代のマスタープラン 相浦 みどり PLP Architecture
● スマートシティ	28	フィンランドにおける都市・まちづくりの今 齋藤 敦子 JFMAフェロー・コクヨ株式会社
● 環境共生	32	100年先を見据えたまちづくり 鈴木 早苗 株式会社鈴森 三浦 文典 株式会社スターパイロッツ
● 古民家再生	36	古民家再生によるエリアリノベーション 和田 欣也 かもよんにぎわいプロジェクト
● FM進化論シンポジウム2023	40	「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」 公民連携で取り組む場・街・地域の活性化 ● ファシリテーター 板谷 敏正 JFMA FM推進戦略委員長 ● パネラー 杼谷 学 徳島県神山町 堀 雅木 第一生命保険株式会社 山本 真理子 株式会社/ソナHR HUB ● 総括 似内 志朗 JFMA 調査研究委員長

連載

44	アントレプレナーシップ ㊦ 新たなる「ゼネコン」で取り組む破壊的ファシリティマネジメント 小澤 巧太郎 合同会社 XENCE
46	FM研究・教育 ㊦ 職場におけるグリーンメンタルヘルスケア 源城 かほり 長崎大学
48	公共FM ㊦ 「まず、やってみる」阿南市の公共施設マネジメント 中西 康 阿南市
50	防災・減災 ㊦ ファシリティマネジャーのための防災と事業継続の「基本のキ」 上倉 秀之 FM防災Lab
52	海外FMトピックス ㊦ 韓国のFM事情 -2023年度KFMAの年間活動及び国際シンポジウム大会の状況 - 金 東範 株式会社ENファシリティ
54	ファシリティマネジャーの仕事 ㊦ インハウスファシリティマネジャーのこれから 赤松 光哉 富士通株式会社

Topics

56	ファシリティマネジメントフォーラム2024 講演プログラムの概要 重綱 鉄哉 JFMA
----	---

59 ジャフマジャーナルオンライン FM玉手箱

JFMA  
事務局

60	ご案内 / ご報告 / 事務局からのメッセージ 湯浅 諭美 JFMA
----	------------------------------------



#### 最先端の技術を活用した農業を実践

東京都調布市にある NTT アグリテクノロジーの自社ファームでは、温度や湿度、日照量や CO<sub>2</sub> 濃度のデータをもとに AI や IoT で最適な環境に制御されたビニールハウスで 350 株のトマトが栽培されている。同社は、2019 年に NTT グループ唯一の「食・一次産業の専業会社」として設立された。インターネットやデータを活用し、農業が抱える課題を解決しながら、資源循環型の地域社会実現をめざす。同社マーケティング統括本部セールスソリューション部の大石佳奈子さんは「通信会社に入社した私には農業は初めてであり、毎日が勉強ですが、地に足をつけて着実に進めています。NTT 東日本グループが通信インフラ事業で培ってきた『つなぐ、つくる、まもる』という姿勢は、農業を核にしたまちづくりでも同じです」という。

自社ファームの運営のほか、農家や農業法人向けにビニールハウスの設計・施工、データ駆動型農業の実装や IoT/AI による生産性向

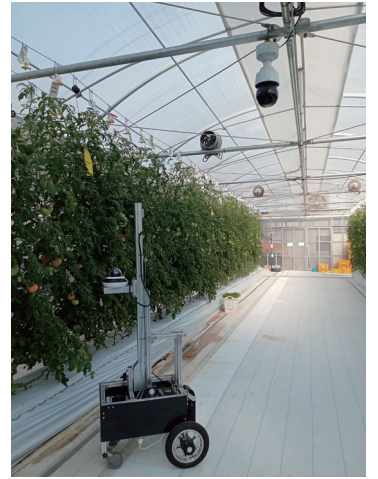
上や省力化の現場支援を行っており、地域との協働プロジェクトは、国内外に広がっている。「温室をつくり、遠隔指導のカメラを付け、スマートグラスを販売するだけでなく、それらを使って地域の課題をどう解決するかが重要です」と大石さんは強調する。

トマト栽培では、ローカル 5G を活用してハウスと東京都農林総合研究センターをネットワークでつなぎ、ハウス内外に設置されている 4K カメラの画像やデータをもとに遠隔で技術指導を受ける。また栽培スタッフがスマートグラスを装着して、その映像を指導者とリアルタイムに共有することで、きめ細かなアドバイスが受けられる。こうした仕組みにより、未経験者でも安定した栽培が可能だ。実際、外資系メーカーを定年退職後に栽培スタッフとして働いている人もいる。シフト制で 9 時から 16 時、週休 2 日というホワイトな働き方を実現しながら、年間を通して甘くおいしいトマトが収穫できる。

「つなぐFM」では、4回の連載を通して、利用する人や命あるものに大切な日常を提供するさまざまなファシリティを紹介し、それらの役割やマネジメントに携わる人の思いや課題をお伝えします。

企画・構成：重網鉄哉、仲田裕紀子

# テクノロジーで都市型農業の 資源循環モデルをつくり、地域社会の未来につなぐ



1. 東京都調布市にある自社ファームでは350株のトマトを栽培
2. 4 Kカメラ
3. 走行型カメラ
4. 5. 装着したスマートグラスの画像や音声は遠隔にいる農業指導者と共有できる

## 食育や資源循環の学習の場

同社では、NTT 東日本東京武蔵野支店や超小型バイオガスプラントを運営するビオストックや調布市と連携し、環境学習や食育を推進している。収穫したトマトは、調布市内の小学校の給食に提供され、給食の残菜は超小型バイオガスプラントで再生可能エネルギーや液体肥料となり、ハウスで利用される。小中学生が校外学習としてハウスや隣接する超小型バイオガスプラントを見学し、最先端の農業や資源循環、地産地消を身近に体験できる。

大石さんは「NTT 東日本グループ各社が専門分野を探求しながら協力して地域課題に取り組んでいます。その中で農業分野、一次産業分野の会社として専門性を持って、お客さまやグループの仲間から頼られるような存在になりたいと考えています」という。

## フードバリューチェーンへの展開

農業の持続性を実現するためには、生産だけでなく、育種、生産加工、流通販売までのフードバリューチェーン全体で取り組んでいくことが重要だと大石さんはいふ。例えば、規格外品を加工・販売することで廃棄ロスが減り、新たな収入源やビジネス創出につながる。調布の同フィールドで稼働しているレタス栽培用小型コンテナは、駐車場やビルの空きスペースに設置できる。空間を有効活用しながら、消費者に近い場所で野菜をつくり販売すれば物流にかかるCO<sub>2</sub>の削減にも貢献できる。また鮮度を保ちながら長期保存できる冷蔵庫を活用することでタイミングよく出荷でき、廃棄ロス削減や収益向上になる。このように多様な協働者と技術やアイデアを組み合わせ、バリューチェーンのさまざまな分野にも活動を広げている。

身近なファシリティを結び、地域課題解決に向けた取り組みや子どもへの環境学習、食育の機会提供を通し、次の世代に知恵と知識をつないでいる。新しい地域社会をつくるイノベーションが始まっている。

## ファシリティマネジメントの時代が本格化

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 米倉 誠一郎 よねくら せいいちろう



新年あけましておめでとうございます。

日頃より、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。今年にはファシリティマネジメント (FM) が大暴れます。

当協会は 1987 年設立で、今年で 37 年を迎えます。今後とも、組織・ファシリティや地球環境の持続的成長と人々のウェルビーイングを実現すべく、さらなる FM の発展の年にしたいと考えています。

日本が持続的に成長するためには、今まで培った技術力・経営力のノウハウを駆使して SDGs に掲げられた 17 の目標を具体的に実践していく必要があります。また、山積する社会の諸課題を補助金等の税金ではなく、ビジネスの力を使って解決していく気概が必要です。われわれの領域でいえば、オフィス、学校や庁舎などさまざまなファシリティを、サステナブルなものにするための FM の役割を大きく前進させることだと確信しています。

また、コロナ禍というパンデミックを経験し、私たちの働き方も大きく変わり、ワークプレイスのあり方も新たな展開を示しています。在宅勤務・ワーケーションなど、場所や時間に関わらず自由に働ける環境になり、本社などのオフィス機能も大きく変化しています。多様な人々が自由な発想で、幸福感をもって働ける環境をつくるのが重要な経営課題になっているのです。これもまさに FM で貢献できる分野です。そして、こうした FM のあり方自体は、日本にとどまらず世界各国に輸出できるものと考えられます。たとえば、2050 年にかけて、人

口 26 億人にも達するアフリカ諸国がこれまでと同じような発展軌道で近代化を進めれば、間違いなく地球は滅亡するでしょう。そこに日本のきめ細かい FM の出番があるはずなのです。FM には未来の経営を支えるチカラがあります。

その「FM のチカラ」をテーマに、第 18 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 2024) を 2 月 21 日 (水) に京王プラザホテルで開催いたします。コロナ禍の 2021 年から 2023 年の 3 年間は Web 開催でしたが、4 年ぶりにリアル会場において対面での開催となります。基調講演には建築家の隈研吾氏に登壇いただき、FM を視野に入れた新しい建築のあり方について大いに語っていただきます。また、日本の希望について私との対談も予定しております。その後には、皆さまと豊かな暗黙知を共有するネットワーキングパーティを併催しますので、ぜひご参加ください。

フォーラムは、翌日 2 月 22 日 (木) から 3 月 18 日 (月) まで、特別講演、シンポジウム、応募講演、調査研究部会報告、JFMA 賞受賞講演など 70 以上のセッションをオンデマンドで配信予定です。フォーラムを通して、FM の概念をさらに浸透させるとともに、「FM のチカラ」を広く発信していきたいと考えています。

世界の潮目は完全に変わりました。大切なファシリティを長く安全に有効活用し、新しい価値を産み出していく FM 主役の時代がやってきたのです。

皆さまにおきましては、今年も JFMA へのご支援をよろしくお願いいたします。

# 第18回 日本ファシリティマネジメント大賞-JFMA賞

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。  
2023年12月13日に第18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。

〈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

### NTT 西日本のFM 戦略 —新本社PJを通じた新たな挑戦—

#### 西日本電信電話株式会社

株式会社NTTファシリティーズ

講評：同社は、2008年と2014年、過去2回の応募・受賞がある。今回は、2022年1月移転の新本社ビルプロジェクトを通じた新たなFM戦略の内容と実践に関する応募である。具体的には①本社機能の拠点集約化、②旧本社ビル跡地の活用による市街地環境の再整備と大阪城周辺エリア発展への貢献、③新本社エリアに共創施設（QUINTBRIDGE）を併設し、ビジネスの創出・開発・社会実装までが可能なエコシステムを形成、④コロナ禍後を見据えたニューノーマルなワークプレイス構築と働き方改革、社員のWell being 向上、⑤オフィスFM推進チーム組成によるFM継続とSDGsへの貢献、を掲げている。FMに関しては、①の本社拠点集約化と④の働き方改革と連動した新しいセンターオフィスのワークプレイス改革、③の新ビジネス創造の拠点構築と運営が中心である。拠点集約により2.6億円／年のキャッシュアウト削減などファシリティコストの削減を実現



している。働き方改革との連動では、チェンジマネジメント実践、FMセンター設置、定量的な評価など総合的な施策を進めている。共創施設は他のイノベーションセンター施設と比べて、現時点で高く活用され、継続性も感じられた。同社の新ビジネス創成への強い意欲に裏付けされている。一方、本社のワークプレイスは働き方改革の途上にあり、働く場としての活用については課題が残されているが、総じて包括的な経営改革と連動して、本社オフィスの再配置、働き方改革と連動する新たなワークプレイス供給と運営など、総合的なFMの経営活動としての実践であると評価できる。

## ● 優秀ファシリティマネジメント賞

### O<sup>3</sup>(大阪おせっかいオフィス) いきたくなるオフィス

#### 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

株式会社日建スペースデザイン  
株式会社ヴァンエルフ  
株式会社日建設計総合研究所  
株式会社TPO  
Ash Every Design Office

講評：CM（コンストラクション・マネジメント）業務を中心としたマネジメントとコンサルティング企業の自社オフィスの改革に関する応募である。社内・社外に向けた実験的なパイロットプロジェクトと位置づけられている。①企業の働き方戦略をまず定める、②ワークプレイスはオフィスではなくエコシステムとなり、選択的に働く体験をする、③専任のコミュニティマネジャーの配置、④ワーカーのライフを徹底してサポートするパーソナルコンサルジュサービスの導入など、多面的で総合的な検討と実行がされている。単なるオフィスの改革ではなく、社会や地域経済まで視野に入れ、築60年のビルでのリニューアルを選択す



るなど、経営課題についても包括的に検討されている。また、FM推進体制についても、プロジェクトチームがFM推進チームをサポートする体制とし、運営維持段階でも目標設定とKPI、評価方法を用意してPDCAサイクルを回す仕組みを構築している。稼働は2023年5月で、プロジェクトの評価と運用実績評価により、改革・発展を継続することが、今後の課題である。また、この大阪での改革をテコとして、東京と名古屋の拠点と働き方の改革・発展にも期待したい。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

墨田区における  
ファシリティマネジメントの取り組み

東京都墨田区

株式会社日積サーベイ  
株式会社日本設計  
明豊ファシリティワークス株式会社  
株式会社山下テクノス

講評：東京都墨田区の公共FM活動の応募である。同区のFMへの取り組みは、2006年に始まり、施設データベース整備と保全システムの導入を行った。そして、2013年度～2015年度では公共施設白書を策定し、公共施設等総合管理計画策定（2015年）へと発展させている。さらに2016年度～2020年度では、個別計画へと進めて第2次公共施設マネジメント実行計画を策定した。2021年度では第3次公共施設マネジメント実行計画を策定するとともに、2023年には営繕部門と統合してファシリティマネジメント担当部を創設し、体制の整備も行っている。建物の保全については、施設データベース、長期修繕計画をもとに計画的保全へと発展させ、与条件整理、設計、修繕工事へとサイクルを回す体制が整備され



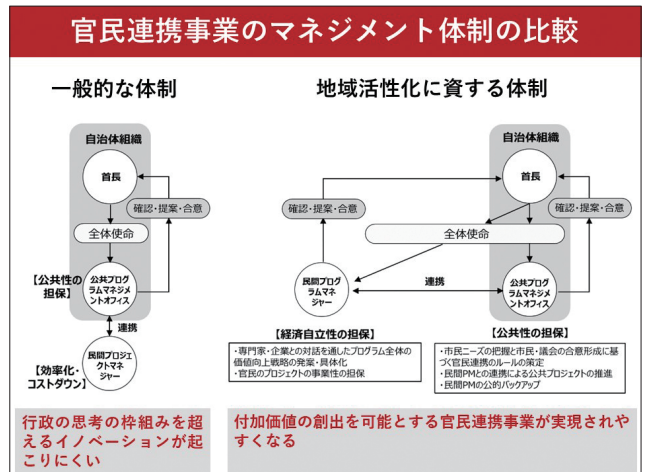
た。また、公共施設等総合管理計画に基づき施設面積の15%削減の方針に沿って、現状では5.3万㎡の削減を達成している。さらに、旧中小企業センターの大規模改修による千葉大学墨田サテライトキャンパス誘致や旧すみだ健康ハウスの刷新、施設複合化による保健施設の新築など、多様なFMの施策が実行されている。歴史的には向島と本所の2エリアに分かれていた故の公共施設の重複や、敷地・建物規模が小型という地域特性の克服、残存不具合を含めた計画的修繕の企画など、今後の課題も残されているが、17年間にわたり公共FMを段階的に進めてきた担当者の地道な活動は評価に値する。引き続き、公共施設の再配置など、総合的なFM戦略の策定と実行により、さらなる発展を期待したい。

● 功績賞

官民連携による公共空間の整備・運営の  
マネジメントに関する研究(博士論文)

東海林 伸篤  
(世田谷区 環境政策部)

講評：宮城大学大学院で取得した博士論文に関する応募である。本応募については官民連携、公共空間、公共性、プログラムマネジメント、プロジェクトマネジメントといった公共FMの分野でもなじみの深い内容である。また本研究で中心的に活用されている事例が、紫波町オガールプロジェクト（2016年最優秀FM賞受賞）であることで、テーマ、内容ともにFM分野に近いという特徴がある。FM分野での貢献性については、第7章地域活性化に資する公共空間の公共性、第8章地域活性化に資する官民連携事業のマネジメント手法を踏まえて第9章で展開されている「公共空間整備・運営マネジメントの5つの要点と10の視点」が、今後持続可能な官民連携事業を創



出するうえで、そのプロセスを検討するヒントになる。とくに、5つの要点で示された①ビジョンの設定と共有、②体制の構築、③価値創出に向けたプロセスの重視、④適切な人選と情報共有のマネジメント、⑤パブリックマインドの醸成は、公共FMのプロジェクトにおいても検討するうえで、有用と思われ、功績賞に値する。

## ● 奨励賞

## 「Kond Style」を実践し発信する、FMへの取り組み

## 株式会社近藤商会

株式会社イトーキ

**講評：**事務用品・事務機器を販売する地域密着型企業のFM活動の応募である。同社は1947年に設立され、函館本店、室蘭、苫小牧と3箇所の拠点をもつ。現在の営業は、①アスクル事業②DX事業③内装デザイン事業を中心にした新しい働き方を提案・支援する企業である。同社自身のFMについては、ワークプレイスは、2008年より継続してリノベーションに取り組んでおり、顧客参加型のセミナールーム、ABWによる各セッティングが用意されている。また、健康経営に取り組み、「健康経営優良法人プライト500」の認定を受けている。認定ファシリティマネジャーも3名

いるが、FM体制とPDCAを回す目標管理、数値による評価など、FMを活用した経営活動には至っていない。自社オフィスをショールームとして有効活用していること、DX化の推進は評価できる面だが、FM的な目標管理を望みたい。アスクル事業への転換の結果、不要となった家具など流通在庫の自社倉庫スペースを活用しようという試みであることは理解できるが、不活用の床も残されている。総じて、60名ほどの中小規模企業のFMへの努力を評価するが、ワークプレイスの改良中心で、目標管理など適切な経営活動の推進を期待したい。



## ● 奨励賞

## 築66年のビルで実現するサスティナブルなFMへの挑戦

鈴梅産業株式会社  
株式会社ビルmo株式会社ヴォンエルフ  
株式会社オープン・エー

**講評：**築66年のテナントビルのリノベーションと運営維持に関する応募である。ビルオーナーの鈴梅産業とアドバイザー的なビルmo社との共同応募になっている。リノベーション工事ではビルmo社がCMを担当したが、工事後に1テナントとして入居し、同社が2022年LEED O + MとWELL Health Safety Ratingの申請主体となっている。プロパティマネジメントの実務とリーシング（実務は東京R不動産）は、オープン・エー社が行っている。応募両社の協力関係は複雑だが、長期的なコミットメントの契約体制はない。リノベーション後ではテナント入居が100%と経営に貢献している。オーナー側

の意向は、リノベーションは今後の建替えも視野にした限定的なもので、今後の市場変化を見越した「つなぎ的な」性格である。「築66年建物のグリーンビルディング化」は、認証審査をクリアできるように絞り込まれた改修投資により、認証取得できている。しかし改善すべき不具合箇所も残されている。FMの推進体制は未整備で、FMの目標管理は今後の課題として残っている。施設ハードと保全業務は高いレベルとはいえないが、テナント同志のコミュニティづくりに対するビルmo社とオーナーの取組みというソフト面は評価でき、この建物の価値向上に貢献している。今後の推移を見守りたい。



講評 審査委員会委員長 北川正恭

審査委員会委員（委員以下50音順、敬称略） 2023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
	塚本 裕之	経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官
	仲 隆介	Naka Lab.代表・京都工芸繊維大学 名誉教授
	長澤 泰	東京大学 名誉教授・工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハビネスライフ財団 理事長
	村田 博文	株式会社財界研究所 代表取締役
	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

## ●授賞式（表彰関係者）

2024年2月21日（水）13:00～15:00

## ●受賞者による講演（オンデマンド配信）

第18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2024）

配信期間：

2024年2月22日（木）10:00  
～3月18日（月）12:00

# JFMA役員 新任のごあいさつ



JFMA理事

## 藤原 庸雅

ふじわら つねまさ

JR東日本ビルテック株式会社  
常務取締役ビル事業本部長

### PERSONAL

大学生の時からオーディオが好みで、最近ではケーブルなどの交換による微妙な音変に喜びを感じている。

## JFMAとのご縁と想い

2002年のIFMA世界大会はトロントにて開催され、当時私はJR東日本から弊社ビルテックに出向で在籍しており、その世界大会に参加させていただいたのがJFMAとの最初の接点となる。それから21年、今回このようなご縁を頂戴し、とても光栄に思っている。

弊社はJR東日本の100%子会社として1990年に設立され、現在は駅舎や鉄道付帯建物、駅ビルなどの維持管理と工事、エネルギーマネジメントほかを担う会社として創立33年をむかえた。特に社会インフラとしての駅舎、JR東日本の約1,700駅を維持管理するという意味においては、業界の中でもかなりユニークな存在ではないかと思う。将来的には駅街一体のエリア的な管理まで担えるような会社に成長できれば、より社会貢献度も高まるものと思っている。

昨今の新規開発は国家戦略特区制度により巨大化かつ複合化し、公共性の高い基盤施設とも一体化した街づくりへと移行する傾向にある。併せて建物の長寿命化も必然の流れとなり、維持管理を担うわれわれの役割はこれまで以上に高まるとともに、DXなどを駆使した高効率化への取り組みも不可欠な状況にある。JFMAの活動を通じて、そういった側面での貢献が少しでもできればと思っている。

## 令和5年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧

役 職	氏 名	現 職	
代 表 理 事 (会 長)	米倉 誠一郎	法政大学大学院 教授・一橋大学 名誉教授	
理 事 (副会長)	辻上 広志	NTT アーバンソリューションズ株式会社 代表取締役社長 社長執行役員	
	土屋 弘志	大成建設株式会社 代表取締役副社長執行役員 営業総本部長	
	山代 裕彦	日本郵政株式会社 専務執行役	
	千葉 太	三菱地所株式会社 代表執行役 執行役副社長	
	森 浩生	森ビル株式会社 取締役副社長執行役員	
専 務 理 事	成田 一郎	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
常 務 理 事	村尾 幸彦	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
理 事	濱田 和成	イオンディライト株式会社 代表取締役社長 兼 社長執行役員グループ CEO	
	品田 潤生	株式会社イトーキ 取締役常務執行役員 企画本部長	
	大久保 昇	株式会社内田洋行 代表取締役社長	
	松原 和彦	株式会社NTT ファシリティーズ 代表取締役社長	
	小野島 一	株式会社大林組 執行役員 設計本部副本部長 兼 営業総本部副本部長 兼 技術本部副本部長	
	中村 雅行	株式会社オカムラ 代表取締役 社長執行役員	
	井田 卓造	鹿島建設株式会社 建築設計本部 技師長	
	黒田 章裕	コクヨ株式会社 会長	
	藤原 庸雅	J R東日本ビルテック株式会社 常務取締役ビル事業本部長	
	藤本 裕之	清水建設株式会社 執行役員 建築総本部 設計本部副本部長 プロポーザル・ソリューション推進室長	
	寺島 剛紀	大星ビル管理株式会社 代表取締役社長	
	星 拓治	株式会社竹中工務店 FM本部長	
	伊丹 政俊	東急不動産株式会社 都市事業ユニット 都市事業本部 執行役員本部長	
	長 澤 泰	東京大学 名誉教授 工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハピネスライフ財団 理事長	
	八木 秀記	東京美装興業株式会社 代表取締役社長	
	中谷 憲一郎	株式会社日建設計 執行役員 企画開発部門 PMグループ プリンシパル	
	小 坂 幹	株式会社日本設計 執行役員 プロジェクトデザイン群長	
	白 井 賢	日本メックス株式会社 代表取締役社長	
	重 綱 鉄哉	公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会	
	竹 森 邦彦	一般社団法人ニューオフィス推進協会 専務理事・事務局長	
	似 内 志朗	ファシリティデザインラボ 代表	
	松 成 和夫	プロコード・コンサルティング 代表	
	板 谷 敏正	プロパティデータバンク株式会社 代表取締役会長 早稲田大学創造理工学部 客員教授	
	松 岡 利昌	株式会社松岡総合研究所 代表取締役	
	山 上 拓也	三井不動産株式会社 ビルディング本部 法人営業統括二部長	
	田 中 淳	個人	
	監 事	穴 水 孝	東京ガス不動産株式会社 代表取締役社長執行役員
		黒 田 長裕	日比谷総合設備株式会社 相談役
	相 談 役	山 田 匡通	株式会社イトーキ 代表取締役会長
	顧 問	牧 貞夫	NTT 都市開発株式会社 シニアアドバイザー

2023年12月1日現在 法人名50音順

## FMの視点を取り入れた 遊休施設利活用への挑戦



高橋 淳

たかはし あつし

東北電力株式会社  
土木建築部 建築グループ主任

私が認定ファシリティマネジャー（CFMJ）試験を受験したきっかけは、弊社への転職である。私は2023年4月にキャリア採用で入社し、建築部門で「自社保有の遊休施設利活用」に取り組んでいる。もともと、設計や施工という立場で建物を「つくる」仕事をしてきたが、昨今の空き家問題に代表される建物を「つかう」課題に対して、建物ストックが上手く活用・循環される社会をつくりたいという思いがあり、新たな挑戦（転職）を選択した。弊社では「地域貢献にもつながる利活用」を目指しており、私が思い描く方向性と一致していたのが決め手だった。

遊休施設の利活用にあたっては、ファシリティマネジメント（FM）の知識が欠かせない。施設の供給計画、CRE（企業不動産）戦略、地域との調和、環境負荷低減など多角的な知識が必要となる。そのため、実務レ

ベルの知識習得を兼ねてCFMJ資格の取得を目指すことにした。

学科試験対策は、約2カ月間、過去問題の反復を中心に行った。わからない用語等はその都度、公式テキストで確認し、理解を深めた。論述試験対策は過去に出題されたテーマ、キーワードをもとに想定問題を数パターン作成し、時間内で論文を書き上げる練習をした。

利活用策の答えは決して1つではなく、多種多様な関係者と連携し、試行錯誤しながら最適解を見出していく難しさと面白さがあると思っている。今後は、資格取得で得たFMの視点を取り入れながら、時代と地域のニーズに見合った魅力的で価値ある活用策の提案を行い、遊休施設の利活用を通じて持続可能な社会の実現に貢献していきたい。

## 幅広い視点から 施設を考える ファシリティマネジメントを学んで



北 樹乃

きた じゆの

株式会社NTTファシリティーズ  
東日本事業本部  
ファシリティソリューション部  
NTTファシリティサービス部門  
ビルマネジメント担当

私は建築設計事務所において小規模工事を行う部署に所属しており、日々起きる不具合に対応するため、提案から完成処理までの一通りを担当している。

建築に携わる者として日々業務を遂行していくなかで、単に設計者としての視点だけでなく、経営者や施設利用者など幅広い視点でプロジェクトを見渡すことのできる知識をつけたいと考え、ファシリティマネジャー認定試験の受験を決めた。

学科試験のための学習方法としては、公式ガイドを熟読後、過去問を繰り返し解いた。学習当初は専門用語も多かったため、一つひとつ書き出し単語の意味をまとめ、その上でそれぞれの単語の意味のつながりを確認した。過去問を解く際には間違えた問題だけでなく正答していても自信のなかった問題や解答に時間の

かかった問題についても解説を確認した上で、公式ガイドへ戻りその範囲を再度熟読した。論述試験対策としては、ファシリティマネジメントの定義とファシリティマネジャーとしての役割を意識して過去問を解いた。私は経営活動の視点が抜けてしまうことがあり、ビジネスであるという意識を持って学習に取り組んだ。

今回の受験で得た知識と日々の業務から得られる知見をさらに深めることで、施設利用者が必要とする空間や発注者が求める環境についてよく理解し、よりよい提案を行いたい。今後は必要最小限の資源で、利用者が空間に満足し生産性が向上する環境づくりに貢献できるファシリティマネジャーをめざしたい。

## お客さまの経営計画の 実現に貢献できる コンサルタントとして

当社はオフィス・ホテル・住宅などあらゆる領域の空間デザイン・設計・施工を通して豊かなくらしとビジネスライフの提供を行う企業である。

入社以来、オフィスや倉庫、事業用建物などさまざまな空間提供を行ってきたが、2020年の自社の統合移転プロジェクトに事務局として関わったことをきっかけに、オフィスを単なる「働く空間」としてデザインするのではなく、経営目線から「オフィス環境」や「働き方」を考えることの重要性を改めて感じた。

現在は、各企業のオフィス移転・リニューアルに伴う「働き方改革」のコンサルティング部門に配属となり、自身の経験も踏まえ、各企業様に適した働き方とオフィスのあり方を伴走しながら検討し、最適なオフィス環境の提供に努めている。

### 岡元 まりな

おかもと まりな

三井デザインテック株式会社  
ワークスタイルデザイン室



本部署でお客さまの「働き方改革」をサポートする中で、これまで以上に知識に裏付けされた提案と、説得力を身に付けたいと感じ、認定ファシリティマネジャーを目指した。

自社の統合移転を経て、経営目線での悩みや葛藤への理解ができるようになったものの、自分自身の知識不足を痛感する点も多くあったが、試験勉強を通して、これまでの経験から得ていた断片的な知識が、点と点がつながり線になっていく感覚で、とても楽しく学ぶことができた。また、オフィスの歴史はもとより、時代の変化に適応した新しい視点・テーマも多く、常に情報をキャッチし、学び続ける姿勢が必要であると感じた。

これからは、中長期的な目線と多角的な視野を持ち、お客さまの経営計画の実現に貢献できるコンサルタントとして、学びと実践を重ねていきたい。

## 組織・人・社会のための ファシリティマネジメント推進

私はインハウスの建築技術職として、全国放送会館の新築工事や、テレビスタジオ整備などを行った後、2年前に施設管理を担う総務局に異動した。従来より、FMに関心があり、異動を機にFMに関する知見を深め、組織のFM推進に寄与できるよう、資格受験に至った。

今回の資格取得により、何よりも有意義であったことは、これまでの経験的知識を体系的に整理し、不足分野を補完できたことである。FMの体系を学んだことで、過去の業務経験の中で得てきた知識がPDCAプロセスのうち「DO」に偏っていることや、品質・財務・供給の3要素の中でも財務の知識が乏しいことに気づき、新たな知見を得ることができた。また、多岐にわたるFM分野の相互関係を理解したことで、1つの業務を行う上での視野が広がったように感じる。

### 松尾 彩花

まつお あやか

日本放送協会  
総務局ファシリティマネジメントセンター



現在、私がFMを推進する際に大切にしていることは、「組織」「人」「社会」の3つの目的を全て意識することである。効率的な施設運用により自組織に貢献したり、FM品質の向上により職員や来局者が快適に生産性高く過ごせる場所を提供したり、省エネ施策等で地球環境へ配慮した取り組みを行うなど、どの項目も欠かせない視点と考える。

昨年、NHKではFMを担う部署が新設され、従来の施設管理から戦略的な施設マネジメントへの転換を目指している最中である。また、渋谷にある放送センターは、新社屋への移転が間近に迫っている。資格取得により、専門性を高めつつ俯瞰的にファシリティを見ることができるようになった今、3つの目的を心に留めながら最善のファシリティとなるよう業務を推進したい。

## FMで得た知識を活用して ベトナムのさらなる発展に 貢献する



**Tran Thi Hong Phuong**

チャンティ ホンフーン

イオンディライト株式会社  
カスタマーサクセス本部 第一営業推進部

私はベトナム出身で高校卒業後に日本語を勉強した。2015年に来日し、流通経済大学に入学。大学では主にマーケティングを学んだ。

学生時代、実家へ帰省するたびに増えていく高層ビルや大型複合施設などを目の当たりにし、不動産管理の分野に大きな将来性を感じていた。そのため、就職活動では関連分野の企業へアプローチし、中でもファシリティマネジメント（FM）事業を展開するイオンディライトに魅力を感じ、2019年4月に同社に入社した。

入社後は、ショッピングモールや医療施設で設備管理員や清掃スタッフとして現場業務に従事し、2020年9月より営業部へ配属となった。会社としてコンサルティング営業を強化する中、お客さまの課題解決に貢献するためにも、FMに関する知識を体系的に学ぶことで「専門性」

を高めたいと考え、認定ファシリティマネジャーの資格取得を目指した。実務で経験した施設の管理運用、維持保全業務の知識に加え、経営を支えるFMの重要性やFMに関する幅広い知識を得ることができた。

2023年9月、ベトナムの首都ハノイで56名の方が亡くなる集合住宅の火災事故があった。この悲しい事故がきっかけとなり、ベトナムでは政府や市民を巻き込んでFMの重要性がこれまで以上に認識されつつある。今後、ベトナムにおいても安全・安心・快適な環境に対する需要がより一層高まることを見込まれる。

将来的には、日本での経験、身に付けた知識・技術を活かし、ファシリティマネジャーとして故郷ベトナムの理想の街づくりやそれを通じたさらなる発展に貢献していきたい。

## ライフサイクルマネジメントによる 建物の長寿命化に貢献したい



**天野 六努水**

あまの むつみ

株式会社沢田工務店  
ソリューション事業部 AM課 課長

私は建設会社の不動産部門で賃貸アパート・マンションのLM業務やPM業務に携わってきた。弊社は地元密着の企業であるが、アパート、マンションオーナーに対し、将来にわたり、資産管理のコンサルタントとしての役割を担うために別の視点での知識が必要と思った。そこで私は認定ファシリティマネジャー試験を受験することを決めた。ライフサイクルマネジメントに基づいて、既存物件の長寿命化の企画、提案、実施、その後の継続的なアフターフォローにより、ファシリティの価値を維持向上できるようFMの学びを生かしていきたいと考えている。

試験対策の学習においては最初に入門書として『新・第四の経営基盤』を読むことをお勧めする。わかりやすく、概要をつかむことができる。次に『公式ガイド ファシリティマネジメント』を熟読せず、一通り目を通した後、過去問

を解いてみると良いと思う。『認定ファシリティマネジャー資格試験問題集』では、数値の把握を問う問題もあるので、解答の解説と公式ガイドを読み返す学習方法は効果が高いと感じた。また学科試験1カ月前にはニューオフィス推進協会主催の試験対策講座への参加は、より理解が深まった。2023年度の講座ではWEBでの受講が可能となり、受講期間中に繰り返し視聴できたことで、学科試験、論述試験対策に大いに役立った。

CBT方式以降、試験の出題方法は過去の方式にとらわれず、公式ガイドの各章を網羅した複合的な出題となる傾向が強いように感じた。受験生は学科ではFMの総合的な理解、論述では自分自身がファシリティマネジャーとしてどのように活動していきたいか具体的に表現できれば突破できると思う。

## 自治体の財政と 公共施設のあり方を考える ファシリティマネジャー



三木 麻侑

みき まゆ

税理士法人 森田会計事務所  
公会計部

私は、奈良の税理士法人で自治体への会計コンサルティングをしている。以前から自治体が所有する施設のコストについて会計的な視点からアドバイスをするにはあったが、日々の業務ではさほどファシリティ関連の資格を意識することはなかった。そんな私が、本格的にファシリティマネジャーの資格を目指すようになったのは、今年度から「公共施設等総合管理計画の改訂」という業務に携わったことにある。この計画は、自治体が所有する公共施設の全体を把握し、長期的な目線で更新・統合・長寿命化等を検討していくというものであり、まさにファシリティマネジャーが必要とされる業務ではないかと考えたからだ。

学習する際は、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を隅々まで読んだ。また、自分で読むだけでは難し

いと感じる場所もあったので、動画研修も申し込み、公式ガイドを片手に視聴した。動画研修を視聴した後は驚くほど公式ガイドの内容について理解が深まり、過去問題集についてもすらすらと解けるようになっていた。また、記述試験の対策については、環境問題や現代の働き方のニーズ、施設の有効活用について自ら考えをまとめるという作業だったが、とても楽しいと感じる勉強だった。

自治体の多くは、民間企業とは違い所有する資産の9割がインフラ資産を含めたファシリティである。今の公共施設は、人口減少・少子高齢化の影響、多様性への配慮、そして脱炭素といったさまざまな課題を抱えている。私は、今回の学習で得た知識を活かし、今後の公共施設のあり方を自治体職員と一緒に考えていきたい。

## 信頼される ファシリティマネジャーを目指して



加藤 真理子

かとう まりこ

株式会社りそな銀行  
ファシリティ管理部

私は、りそな銀行の管財部門で主に契約管理に関わる業務に従事している。今回認定ファシリティマネジャーの受験を志した理由は、りそな銀行に転職し、スペースを提供する側から、スペースを活用する側が変わったことが大きなきっかけであった。前職はPM会社であったため、運営維持に関するファシリティマネジメントには馴染みがあったが、自社でスペースを有効活用、資産管理を行っていく経験・知識が足りていないと感じ、改めてFMの全体像を掴むべく学習を始めた。最初は4部16章構成の内容を学びきれぬか不安があったが、JFMA提供の対策講座を受講し、自身の空き時間を活用しながら動画視聴とテキストを読み、効率よく深く学習を進めることができた。

FMを学び、一番重要なのは、ファシリティは経営資

源であると認識することだと感じた。自身の業務を遂行する際の基準として、経営資源を有効活用できているか、ムダ・ムリ・ムラがないか検証しながら遂行したい。昨今の金融機関を取り巻く環境変化は著しく、また、お客さまが銀行に求める機能の変化、社内の働き方改革等の要因もあり、FM部署が貢献できることは多いと考えている。より良い統括マネジメント、経営基盤として他部署との横串の連携を深めながら、日々の業務をスパイラルアップさせていきたい。簡単ではないが、やりがいをもって取り組んでいこうと思う

## グループ資産の総合的な ファシリティマネジメントの実践



**内田 信之**

うちだのぶゆき

大和ハウス工業株式会社  
プロパティマネジメント室 主任

当社では、統括管理する自社資産の数が多く、それを効果的にマネジメントするスキルが必要と考え、認定ファシリティマネジャー試験を受験することを決めた。この資格取得に向けた道のりは挑戦的でしたが、充実感に満ちたものでした。

試験の準備期間は1年かけてこつこつと積み重ねた。主に参考書を活用して、試験範囲内の学習を繰り返し、最後の3カ月は模擬試験を解いていった。模擬試験では自分の弱点を特定し、改善に取り組んだ。

また、実務経験も重要であった。現在、社内の実務において取り組んでいる内容をファシリティマネジメントの理論を現実の状況に適用するスキルを養うことができた。本内容はチームとの協力や問題解決能力の訓練にもなり、本資格で得た知識を実務にも反映することができた。

試験当日は緊張したが、準備が十分だったことで自信をもって臨むことができた。試験の問題は幅広い項目をカバーしていたが、実務経験を資格試験の内容に紐づけて学習していたことが役立った。時間を効率的に使い、注意深く問題を解いていった。

試験結果を待つ間は緊張と期待が入り交じったが、合格通知を受けた瞬間は喜びで胸がいっぱいになった。これからもファシリティマネジメントの分野での成長を続け、組織に価値を提供できるよう努力していこうと思う。

この合格体験は私にとって大きな自己成長の機会であり、試練を乗り越える喜びを味わうことができた。今後のキャリアにおいて、この資格が役立つことを楽しみにしている。

## FMを通じたお客さまの 経営戦略の実現に向けて



**山出 文香**

やまいであやか

清水建設株式会社  
設計本部プロポーザル・ソリューション推進室  
ビジネスソリューション部  
医療福祉ソリューショングループ

私は医療福祉施設向けの事業計画コンサルタントとして建替時の基本構想策定業務やマーケティング調査を主に行ってきたが、最近では施設用途に限定しない、新たな働き方分析という業務も加わり、自分が関わるFMの幅が広がってきたと感じるところである。

そうした中、FMを幅広く体系的に学び、お客さまが施設・環境への投資を決めるにあたって判断の礎となるような評価軸や観点を一から学びたいという思いが強くなり、すでに部内に資格保有者が多く、何度も耳にしていたファシリティマネジャーの受験を決意した。

教科書を読み進めることで、知りたかったFMのさまざまな評価手法から、国内外のFMの歴史の変遷、押さえておくべき実務上の知識等を体系的に学習することができた。そしてさまざまな業務がFMに通じており、学ぶこ

とが多いと実感した。論述対策では、地球環境問題や災害対策、多様性への配慮などの課題に対し、各社が経営戦略としてFMにどう落とし込んでいるか、JFMAジャーナルの記事を参考に調べ、先進事例を知識として吸収することができ、とても有効であった。

今回の学習を経て、改めてFMは経営価値向上のための重要な基盤であると感じた。コロナ禍を経てハイブリッドワークが社会に浸透したり、働き手不足で働き方改革が求められたり、施設に求められる機能は変化している。今後も学び続け、価値あるソリューションを提供することで、社会課題の解決とお客さまの経営戦略の実現に貢献していきたい。

## 「人々が夢や希望を持ち、 安心して生活できる社会」の 実現に向けて



原 志都

はらしず

株式会社長大

現在の日本では、少子高齢化、人口減少、貧困や孤立、児童虐待など複雑化・重層化する福祉課題への対応や、地球温暖化、自然災害への対応、自治体の財政逼迫、低迷する経済への対応など、人々の命の安全と安心を脅かす課題が山積みである。

私は以前、児童養護施設で勤務していた。子どもと生活を共にする中で、虐待や孤立をなくし、人々が夢や希望を持ち安心して生活できる社会にするためには、地域から変わっていかねばならないことを強く感じ、現在勤めている株式会社長大に入社した。

長大は、橋梁、道路、鉄道、河川、港湾等のインフラをはじめ、環境、建築、再生可能エネルギー、情報、水上都市、空飛ぶクルマ等の計画・設計から運用までを行い、自然と人の持続可能なまちづくりに取り組む会社である。私

は、主に「まちづくり分野」を担当している。先輩社員から、FMを勉強することでより知見が深まると聞き、勉強を始めた。学習を通して、FMの役割とその効果は、一企業に対してだけでなく、一個人、一家族、一自治体、また地球環境全体におよぶことを学んだ。人々の思いと声に寄り添い、FMを実践することが、ウェルビーイングの向上と、地方公共団体の役割でもある「住民の福祉の増進」につながる。

今後は、これまで学んできた教育、福祉の視点とFMの視点を生かし、地域課題の解決と福祉の増進につながる具体的な施策の提案と実践を行いたい。特に、誰もが利用ができる「公園」を、地域のオープンイノベーションの場として捉え、自然や他者との交流の中で、一人ひとりの能力が最大限発揮され、夢や希望を持って生きていくことができる社会になるよう取り組んでいきたい。

## これからの公共施設の あり方を見据えて



池田 健吾

いけだけんご

伊万里市役所  
健康福祉部 子育て支援課  
(保育係兼保育園民営化推進室)

私が認定ファシリティマネジャーの資格を知ったのは、企画部門に異動してからのことである。公共施設の老朽化問題の担当になり、FMシステムの導入や全公共施設の個別施設計画策定などに従事することになったのだが、何から手をつけてよいかわからず模索していたなかで、当資格があることを知った。ただ、興味はありながらも、各業務に期限があり、体系的に学習する時間がなく、結局、それら業務を全うした後に子育て部門に異動することになった。

しかし、異動後も、保育園とコミュニティセンターの複合施設の整備事業や公立保育園の民営化事業など、公共施設マネジメントに関わることになったため、改めてファシリティマネジメントについて学び直し、これからの業務に活かしていきたいと思い、資格取得をめざすことにした。

学習方法は、学科試験の対策として、まず過去問の選択肢を一読し、全選択肢の正誤について、テキストである『公式ガイド ファシリティマネジメント』の該当箇所を確認し理解するというスタイルを繰り返した。論述試験対策としては、最新の世情や過去問から、いくつかテーマを設定し、自分なりに何度も解答を添削したことが、合格につながったものと考えている。

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進め方や評価方法など、業務に直結する知見を得ることができた。

人口減少が加速し、地方自治体の置かれる状況は厳しさを増しているが、その中で公共施設マネジメントが果たす役割は何かという視点を持ち、今後も研鑽を続けながら、ファシリティマネジャーとして市の発展に貢献していきたい。

## ファシリティマネジメントの力で まちをアップデートする

今号では、少し広い視点で都市やまちづくりを特集します。

大都市を中心に全国で再開発が進んでいますが、経済性や効率性優先だけではなく、カーボンニュートラルや循環型社会、人の健康や安全、地域文化の継承やコミュニティ活性化の仕組みづくりなど、サステナビリティやSDGsの思想を具体化した新たな考え方が盛り込まれています。また新しいまちが完成して終わりではなく、そこからまちを育てていくといった中長期の視点やタウンマネジメントの取り組みも増えています。FM思考の再開発やまちづくりなど、さまざまな事例をご紹介します。

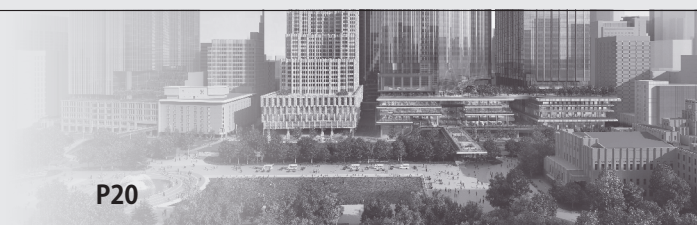
また2023年11月に開催されたシンポジウム「FM進化論 -ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント-」では、日本全体の資産のうち、不動産の割合は高く、ファシリティマネジメントの重要性が示唆されました。公民連携によるまちづくりや企業の収益性と社会価値の両立を目指したまちづくり、雇用創出による地方創生の事例が紹介されました。FMは進化を続け、まちづくりにもFMの力が発揮されています。

CONTENT

●都市再開発

10 社共創による、未来につなぐ街づくり  
TOKYO CROSS PARK構想

辻上 広志 NTT都市開発株式会社

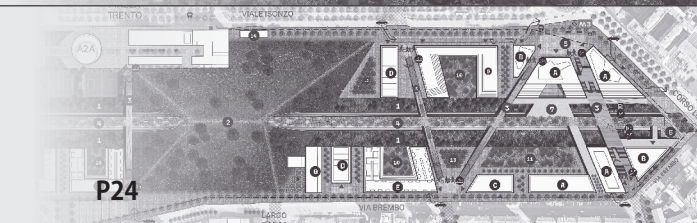


P20

●都市再開発

次世代都市のサステナビリティ  
ESG時代のマスタープラン

相浦 みどり PLP Architecture

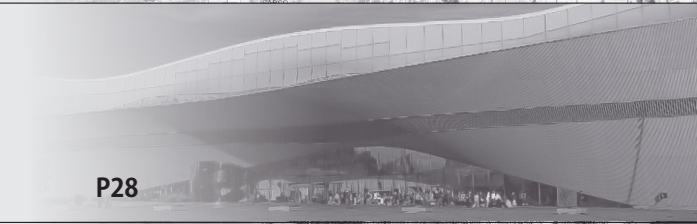


P24

●スマートシティ

フィンランドにおける都市・まちづくりの今

齋藤 敦子 JFMAフェロー・コクヨ株式会社



P28

●環境共生

100年先を見据えたまちづくり

鈴木 早苗 株式会社鈴森

三浦 丈典 株式会社スターパイロッツ



P32

●古民家再生

古民家再生によるエリアリノベーション

和田 欣也 がもよんにぎわいプロジェクト



P36

●FM進化論シンポジウム2023

「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」  
公民連携で取り組む場・街・地域の活性化

●ファシリテーター 板谷 敏正 JFMA FM推進戦略委員長

●パネラー 杼谷 学 徳島県神山町

堀 雅木 第一生命保険株式会社

山本 真理子 株式会社パソナHR HUB

●総括 似内 志朗 JFMA 調査研究委員長



P40

都市再開発

# 10社共創による、 未来につなぐ街づくり TOKYO CROSS PARK構想



辻上 広志

つじがみ ひろし

NTT都市開発株式会社  
代表取締役社長

## はじめに —これまでの経緯

日比谷エリア・内幸町一丁目街区の再開発は、これまで長きにわたり検討されてきました。都市再生特別地区（特区）が2002年に創設されて以降、特区が開発手法の主流になっておりましたが、当計画地は当該手法の適用の前提条件である都市再生緊急整備地域に指定されておらず、地区計画も策定されていない、まさに空白地帯でもありました。そこでさまざまな再開発計画案を検討しながら東京都や千代田区との間では、エリア課題や特区・地区計画を活用した都市再生への貢献内容等について数多くの協議を重ねました。その結果、地権者による検討の取り組みが国や東京都に評価され、2012年1月には都市再生緊急整備地域への編入が実現し、特区提案が可能になりました。2019年12月には国家戦略特別区域会議で都市再生プロジェクトとしてエントリーを果たし、2021年5月には街区全体で都市計画提案を実施し、同年11月に国家戦略特区プロジェクトとして都市計画決定されました。そして2022年3月24日には当街区の開発を推進する事業者（関係権利者、親会社

を含む）10社の社長が一同に登壇し、「TOKYO CROSS PARK 構想」について記者発表会とリリースを実施しました。

## 電電・NTTの「聖地」における再開発にあたって

ここで改めて、私どもNTTグループと本開発プロジェクトとの関わりをご紹介したいと思います。計画地の中央・日比谷通り沿いに位置するNTT日比谷ビル（旧日比谷電電ビル）は、1961（昭和36）年に当時の電電公社の本社ビルとして竣工しました。その後、民営化後のNTTおよびNTTコミュニケーションズの本社ビルとして重要な役割を担い、その時々々の事業ニーズに応じたりリニューアルを重ね、フロア構成や平面構成を変えながら機能を継続してきました。NTT日比谷ビルは62年間にわたり、電電・NTTの事業運営の拠点として活用されてきました。まさに「聖地」であります。

当時としては、「新時代を切り拓く大規模事務所ビルの一つのプロトタイプ」として高く評価され、その後の事務所建築に大きな影響を与えました。日本建築界において



図表1 敷地西側から街区を臨む ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト



図表2 位置図



写真1 2022年3月24日 記者発表会10社社長フォトセッション

栄誉とされる日本建築学会賞（1961年度）の受賞とともに、近代建築の記録と保存を目的とする国際学術組織である DOCOMOMO（1988年設立）の日本支部が選定する「DOCOMOMO 100選」にも選定されたことは、竣工時から今日に至るまでの、その建築的評価の高さを物語っています。設計者は当時電電公社施設局建築部の國方秀男氏であり、氏は戦後の木造通信省スタイルの展開に重要な役割を果たすとともに、千代田電話局や関東通信病院などの名だたる建築を世に送り出すなど、まさに通信省および電電公社を代表する建築家でした。

この電電・NTTの「聖地」を含む日比谷エリアにて、さまざまな分野における日本を代表する企業・専門家の方々や多くの事業関係者と共に、このような歴史的な再開発に携われる喜びと責任を胸に、開発を推進しております。

## 日比谷・内幸町エリア、内幸町一丁目街区について

内幸町一丁目街区及び有楽町一丁目街区で構成される日比谷・内幸町エリアは、1800年代後半に国賓や諸外国の外交官をもてなす社交場・迎賓館として鹿鳴館と帝国ホテルが誕生して以降、現在も国際迎賓拠点を担っています。また、大手町、丸の内、有楽町、銀座、霞が関、新橋といった日本有数の業務・商業エリアの結節点に位置し、皇居、日比谷公園に隣接する緑・水に恵まれた環境です。内幸町駅、日比谷駅、有楽町駅など計6駅12路線に近接し、交通利便性も優れたエリアです。

このように当エリアは高いポテンシャルをもつ一方、周辺エリアや日比谷公園、地下鉄駅と空間的に分断されて

おり、にぎわい、みどりが連続した快適な歩行者ネットワークを整備することが課題でした。同様に、オープンスペースについても、周辺には日比谷公園や皇居外苑があるほか、ミッドタウン日比谷周辺も滞留空間として整備されていますが、都市公園や緑地空間は不足していました。

また、約6.5haを超える大規模な街区内では、高度な業務機能や迎賓機能等が集積していましたが、築年数30～50年の建物が多く、建替え更新が進んでいませんでした。現状は、周辺に対し「閉ざされた」エリアとなっています。加えて、エリア内には首都の中核機能を支える電力・通信等の重要インフラ施設を有しております。

以上を踏まえ、事業者は首都中核を支える重要機能を継続更新しながら、周辺のまちに「開かれた」都市基盤の整備、国際迎賓・文化・交流機能の拡充等により国際ビジネス交流拠点を形成することを、街づくり方針として決めました。

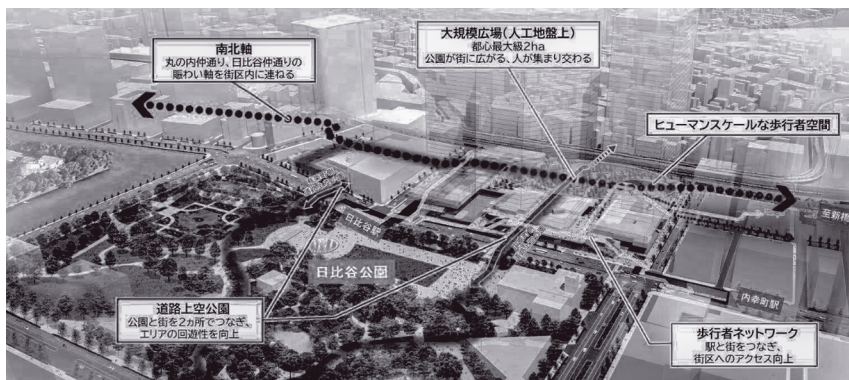
## プロジェクトの概要と特徴

当街区の総延床面積は都心最大級の約110万㎡、約16haの日比谷公園とつながる道路上空公園や周辺の駅や都心主要拠点につながる地下・地上結節空間等を整備し、駅・まち・公園一体の歩行者ネットワークを形成します。

当街区は北地区・中地区・南地区の3つの地区で構成され、地区間が連携して一体的な街づくりを推進します。北地区には帝国ホテル新本館及び、オフィスや商業施設、サービスアパートメント、賃貸住宅等を備えたノー



写真2 NTT日比谷ビル (株)NTTファシリティーズ所蔵



図表3 内幸町一丁目街区全体イメージ ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト

スタワーを整備します。中地区にはオフィスやホテル、ホール、宴会場、産業支援施設等を備えたセントラルタワー、南地区にはオフィスやホテル、ウェルネス促進施設等からなるサウスタワーをそれぞれ整備します。

街の価値を最大化するため、当街区のマスターデザイン・空間づくりには、ロンドンを拠点に活動するPLPアーキテクチャーを起用し、当街区の特性である6.5haもの広大な敷地、帝国ホテル新本館と3棟の超高層タワーが織りなすスケール感、日比谷公園に隣接する立地を最大限に活かします。日比谷公園の緑と水、アクティビティの可能性を広げる多様なパブリックスペースが計画された、街としての個性と調和が共存したデザインとしています。

## 未来につなぐ街づくりのキーワード

事業者10社にて比類なき街づくりを実現するため、当街区全体の事業構想「TOKYO CROSS PARK 構想」を策定しました。「CROSS」という言葉は、「様々なものを掛け合わせた街づくり」を推進する私たち10社のキーワードです。

### 「TOKYO CROSS PARK 構想」で実現する3つのCROSS

#### CROSS 1：日比谷公園と街をつなぐ

隣接する日比谷公園と当街区を道路上空公園でつなぎ、日比谷・内幸町エリアの回遊性を高めます。周囲に開かれ、公園と一体となった緑と水の豊かな空間に人々が集まり、安心・安全に心地よい時間を楽しむ



図表4 内幸町一丁目街区完成イメージ ©(仮称)内幸町一丁目街区開発プロジェクト

ことができる、ウォークアブルな街づくりを実現します。

#### CROSS 2：都心主要拠点から多様な人が集まり、交わる結節点

大手町・丸の内・有楽町・銀座・霞が関・新橋といった様々な特性をもつ都心主要拠点の結節点に位置する当街区の立地を活かし、働く、遊ぶ、憩う、滞在する等あらゆる目的を持つ人々が交流し、唯一無二の体験ができる街づくりを実現します。

#### CROSS 3：事業者10社の共創

この地に根差した事業者10社が共創し、街づくり、デジタル、おもてなし、well-being、カーボンニュートラル・防災等それぞれの分野の強みをかけあわせて、新たな価値創造や社会課題解決を推進する、次世代スマートシティを実現します。

また私たちは、「TOKYO CROSS PARK 構想」に基づき、5つのテーマを掲げており、多様な事業領域をもった当街区の事業者が、それぞれのテーマの取り組みを牽引します。

### 「TOKYO CROSS PARK 構想」に基づき掲げる5つのテーマ

#### 人が主役の街づくり

都心主要拠点の結節点、エンターテインメントの聖地、豊かな緑と水に恵まれた環境という立地特性を活かし、「人が主役の街づくり」を進めます。日比谷公園と街をつなぐ「2つのデッキ状の道路上空公園」、「31mの高さにある基壇部上広場」、「2haの大規模広場」といった、人々が出会い・ふれあい・新たなコミュニティを育む

	全体	北地区		中地区 セントラルタワー	南地区 サウスタワー
		新本館	ノースタワー		
事業者	-	株式会社帝国ホテル 三井不動産株式会社		NTT都市開発株式会社 <sup>#1</sup> 公共建物株式会社 東京電力パワーグリッド株式会社 <sup>#2</sup> 三井不動産株式会社	第一生命保険株式会社 中央日本土地建物株式会社 東京センチュリー株式会社 東京電力パワーグリッド株式会社 <sup>#2</sup>
敷地面積	約6.5ha	約2.4ha		約2.2ha	約1.9ha
計画容積率	-	約1,340%		約1,320%	約1,340%
延床面積	約110万㎡	約15万㎡	約27万㎡	約37万㎡	約31万㎡
高さ/階数	-	約145m 地下4層 地上29層	約230m 地下4層 地上46層	約230m 地下6層 地上46層	約230m 地下5層 地上43層
主要用途	-	ホテル 宴会場等	オフィス 商業 サービスアパートメント 賃貸住宅等	オフィス 商業 ホテル ホール 宴会場 産業支援施設等	オフィス 商業 ホテル ウェルネス促進施設等
工事開始	-	2031年度	2024年度	2022年度	2022年度
完成	2037年度 以降	2036年度	2030年度	2029年度	2028年度

図表5 計画概要(2022年3月24日時点)

「パブリックスペース」を整備します。訪れる人のニーズの変化に対応して街が進化するためのエリアマネジメント、コミュニティ形成、街のブランディングにより、年を重ねるごとに魅力を高める「経年優化」の比類なき街づくりを実現します。

### 街づくり×デジタル

分野横断型の「第三世代」スマートシティ実現に向けて、DTC（デジタル・ツイン・コンピューティング）を活用した高度な都市 OS（情報基盤）等の実装に取り組みます。「一人ひとりに、ナチュラルに、常に進化するヒト中心の世界」を実現し、来街者、ワーカー等のすべての人々や社会に価値を提供するとともに、その価値を連鎖させることをめざします。また、産業支援施設や新たに創出する大規模パブリックスペースを中心とした実証実装フィールド等により、事業者と多様な人々とが、新たなビジネス・サービスを共創する環境を整備します。

### おもてなしが広がり、人が集う街へ

帝国ホテル新本館開業に加え、中地区には NTTグループと帝国ホテルによるスモールラグジュアリーホテルが、南地区には well-beingをテーマにしたホテルが開業します。北地区には帝国ホテル宴会場、中地区には三井不動産と帝国ホテルによる宴会場や NTTグループのホール、そして 2haの大規模広場等、様々な集いの場を提供するほか、賃貸住宅・サービスアパートメント等、日比谷・内幸町エリアに「住まう」価値を提案します。共創により生まれた機能が、訪れ、住まうすべての人々が楽しめる文化交流拠点を生み出し、日本が誇

る新たな「おもてなし」を創造します。

### すべての人々の well-being

皇居・日比谷公園の「緑」と当街区の「緑」が豊かに続き、身近に「自然」を感じ、五感を通じて触れ合える街区特性を活かし、街区内外の様々な公園・広場・空間を、人と人がつながる活動フィールドとして、一人ひとりの well-being（＝幸せ）を実現する街をめざします。ウェルネス促進施設、当街区内のパブリックスペースは人と人とのつながりを生み出す場として整備するとともに、オフィスワーカーや来街者に対して、身体的（からだ）、精神的（こころ）、社会的（つながり）に健やかになるよう、様々なデータを解析しながら最適な情報やサービス、体験価値を提供していきます。

### 持続可能な街・社会へ

国が掲げる「2050年カーボンニュートラルの実現」に向けた都市部におけるフラッグシップとなるべく、当街区一体となった電化や省エネルギー等の取り組みや、再生可能エネルギー等の最適な組み合わせ・調達により、竣工当初から電気・熱エネルギーの CO<sub>2</sub> 排出量実質ゼロの実現に向けて取り組んでいきます。また、「カーボンマイナス」\*を当街区共通の GOAL に掲げ、先進的な取り組みを採り入れていきます。さらに、災害に強いエネルギーシステムを構築し、帰宅困難者の一時滞在施設を整備する等、高度防災機能を兼ね備えます。

\*:「カーボンマイナス」とは、CO<sub>2</sub> 排出量実質ゼロに加え、CO<sub>2</sub> を吸収する技術等の導入により、当街区にて排出される電気・熱エネルギーの CO<sub>2</sub> 排出量を実質マイナスとするもの。

### おわりに

3棟のタワーや 31m基壇部上広場は順次完成し、2030年度に第一期完成、2037年度以降に 2haの大規模広場が完成し、街区全体の完成、街びらきを計画しています。

多くの方々が繋いできた日比谷への想いと期待をしっかりと受け止め、「比類なき街づくり」に向けて取り組んでまいります。私たち 10社が共創し実現する、日比谷公園と一体となった街づくり、次世代スマートシティにどうぞご期待ください。◀



図表 6 31m基壇部上広場（イメージ）©（仮称）内幸町一丁目街区開発プロジェクト

都市再開発

# 次世代都市の サステナビリティ ESG 時代のマスタープラン



相浦 みどり

あいのうら みどり

PLP Architecture/パートナー  
取締役

世界経済フォーラムのグローバルリスク報告書 2023 年版における 10 年後のグローバルリスクは、気候変動への取り組みの失敗という長期的なリスクが、最大のリスクとして浮かび上がっている（図表 1）。気候変動の緩和の失敗から生物多様性の損失、生態系の崩壊に至るまで、今後 10 年間の最も深刻なリスクのトップ 4 はすべて環境問題である。

2024 年より、イギリスでは biodiversity net gain（生物多様性純増）10%が開発に対し課せられる。この要件は、2021 年に制定された環境法によって施行されたもので、これにより、すべての計画許可に生物多様性純増（BNG）10%という新たな条件が自動的に導入され、開発に着手する前に、申請者は既存と計画の生物多様性の価値を測定する必要があることを意味する。

こうした背景の中、世界のまちづくりにおいて、Net Zero（ネットゼロ：温室効果ガスの排出量正味ゼロ）、Nature

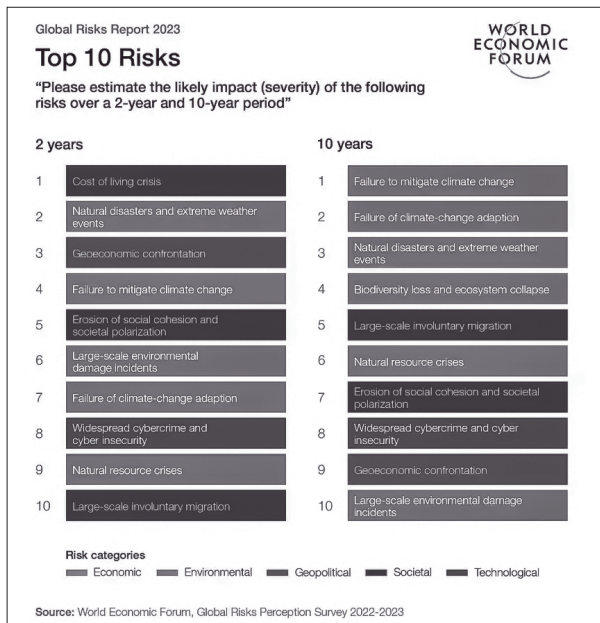
Positive（ネイチャーポジティブ：自然再興）への取り組みは必須となっており、今回はわれわれのロンドンとミラノのプロジェクトを通して、次世代都市のサステナビリティを考えたい。

## ロンドン・バンクサイドヤードマスタープラン 人と環境への「Hypermixity ハイパーミクスティ」

バンクサイドヤードマスタープランは、英国初の化石燃料フリー、5 世代エネルギーグリッド（地域熱供給）によるオペレーションネットゼロ大規模再開発となる。

テムズ川南岸テート・モダンに隣接し、5.5 エーカーの敷地にレジデンシャルタワーを中心に 5 つ星ホテルであるマンダリンオリエンタルまたオフィスの 8 棟と 8 つの異なる公共スペース、また築 150 年の 14 のレンガ高架橋アーチ空間を再利用したマスタープランである。アーチ空間には、ウェルネス施設、商業施設、文化施設などが入る予定だ。また、2019 年に閉鎖された鉄道アーチ内のクラブに代わり、LGBTQ+ の文化スペースも設けられる。

バンクサイドヤードでは、これまでのミクストユースを



図表1 Top 10 Risks



図表2 Bankside Yards - Millenium bridge day Credit: Grain London

未来形「Hypermixity（ハイパーミクスティ）」を考えその具現化を試みるマスタープランとなる。ミクストユースの利点を引き延ばし、ESGのEnvironmental（環境）Social value（社会価値）の2つを基軸として、人また環境双方に貢献するライフセントリック（生命中心）なまちを創り、まちの価値を向上させる。

### 環境へのミクスティ Mixity for Environment

ロンドンの多くの大規模複合施設と同様、ロンドン計画のCO<sub>2</sub>排出量削減目標を達成しやすくするため、敷地全体のエネルギー・ソリューションを導入している。最近までは、セントラルエネルギーセンターで発電し、廃熱を建物内で循環させるガス焼き熱電併給方式が主流だった。これは、キングス・クロスやオリンピック・パークなどで採用されており、近隣の公共・民間ビルに熱を供給している。ガスシステムではネットゼロの目標を達成できず、建築規制の炭素係数が変更されたため、エネルギー・ソリューションとしてのガスの優位性が大幅に低下したためである。

バンクサイドヤードでは、第5世代のエネルギー・ソリューションを採用した。第一に、建物間を循環する水の温度が非常に低く、第三世代システムの95℃ではなく、通常は20～25℃で供給される。環境熱ネットワークの水温が低ければ低いほど、パイプからの熱損失は断熱材と温度が約10℃の地下にあるために極小であるため、すぐに30～40%の節約になる。個々の建物に設置されたヒートポンプは、周囲の熱ネットワークから供給される水の温度を60℃まで上昇させ、空間暖房に使用される。空気熱源ヒートポンプの性能係数は通常3であ

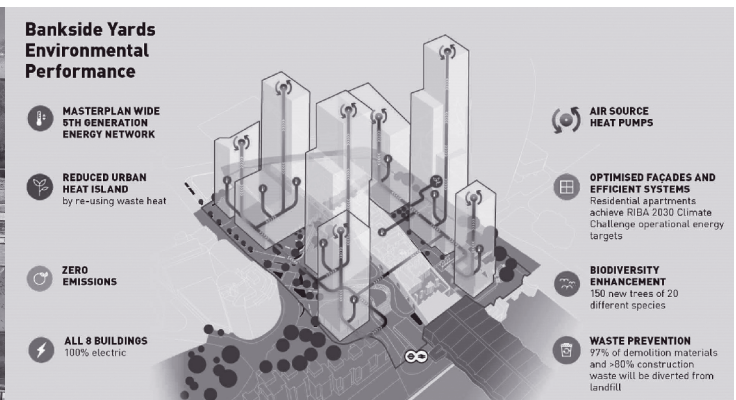
り、言い換えれば、ヒートポンプに供給される電気1単位につき空気から3単位の熱が取り出される。ヒートポンプが、より低い温度の空気や水から熱を抽出するのではなく、20～25℃の温度の水を供給される場合、ヒートポンプはより効率的になる。

このシステムの大きな利点は、オフィスの冷却システムや変圧器などのインフラ設備から排出される熱など、さまざまな熱源から低品位の熱を回収できることである。オフィスやレストランは排熱を排出し、住宅は暖房を必要とするため、複合施設はこのタイプのシステムに最適であり、さらに第三世代のCHPシステムよりも50%から60%効率が高い。システムを地下の帯水層に接続すれば、効率はさらに向上する。帯水層からの水は、夏のオフィスやアパートの冷房に使用することができ、その結果、地下水は排熱によって温められ、冬には暖房に使用することができる。今回の計画では地中熱を利用した冷房を導入することはできなかったが、将来的には他の計画でも導入できる可能性があるという。バンクサイドヤードには、朝が冷え込む季節の変わり目に役立つ大型の蓄熱貯蔵庫が設置される。蓄熱貯蔵庫からの熱で建物を暖め、日中暖かくなると冷房が必要になる建物から温水を受け取る。

第5世代ネットワークにはもうひとつ重要な利点がある。第3世代のエネルギー・センターは、多段階開発の最初の建物が完成した時点で稼働準備を整えなければならない。つまり、エネルギー・システム・プロバイダーは、開発が完了するまで、投資に対する完全なリターン



写真3 Bankside Yards -Masterplan Credit: Wire Collective



図表4 Bankside Yards -Environmental Performance Credit: Native Land

を得ることができない。バンクサイドヤードの建物には、本来エネルギー効率の高い技術である個別の空気熱源ヒートポンプが設置され、他の建物が完成した時点で熱ネットワークに接続される。ネットワークがさらに効率的になることで、一部の空気熱源ヒートポンプは不要になるかもしれないが、それらは他の場所で簡単に使用することができる。

5.5 エーカーの敷地の 55%は、アメニティ、公共空間、生物多様性のためのスペースが確保され、さらに、3次元でグリーンスペースを確保している。敷地周辺には 20 種 150 本の樹木が植えられ、2050 年までにロンドンの樹冠面積を 10%増加させるという市長の公約をサポートする。

### 社会価値へのミクスティ Mixity for Social Value

商業施設と住宅をゾーニングする傾向がある英国のほとんどの複合施設（キングス・クロスやカナリー・ワーフ）とは異なり、バンクサイドヤードは 5.5 エーカーのコンパクトな敷地に、高密度に Live/Work/Play をミックスさせている。さらに、東西に隣接するテート・モダンやテムズ川を下ったところにあるナショナル・シアターなどの文化施設、南北にロンドン的高架をつなぐロンドンローラインとつなげ、ロンドンスケールの体験のミックスと融合させる。まちの透過性を高め、都市スケールでロンドンの体験を引き入れ、8つの異なる公共スペースや 14 のアーチで多様な体験を重ね合わせる。高密度で多様な体験のミックスは、新しいクリエイティブな領域を生み出し、多様な人々を惹きつけ、インクルーシブなコミュニティを形成する。ロンドン文化地区の個性を活かし、2つの異



図表5 Bankside Yards - Hopton Garden Credit: Wire Collective

なるスケールでの様々な体験はネックレスにジュエルが重なるかのように繋がりがあい、影響しあい、新しいカルチュラルネイバーフットまたアーバンネットワークを創造する。

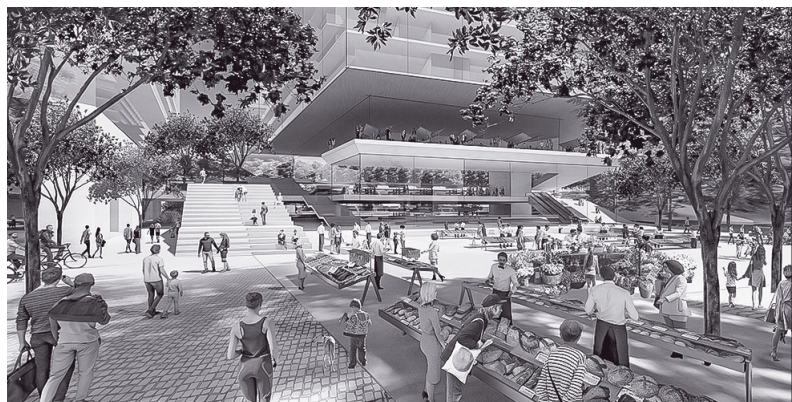
### ミラノ・パルコロマーナマスタープラン 「Nature first, human as a guest」

ミラノのポルタ・ロマーナ地区における都市再開発プロジェクト「パルコ・ロマーナ」は、持続可能性の理念をコンセプトの中心として、100年以上にわたってこの地域を分断してきた大規模な鉄道操車場を現代的なプログラムによって再生させるマスタープランである。

気候変動危機がグローバルなリスクとなっている中、持続可能性へのコミットメントは、このマスタープランの開発に携わるすべての人々にとって極めて重要であり、「Nature first, human as a guest 自然を優先し、人は自然のゲストとして共生する」といったこれまでの人中心の考え方のさらに先へ発展させたまちづくりを目指している。

### グレーインフラをグリーンインフラへ

22ヘクタールの鉄道操車場で分断されていた都市領域をつなぎ合わせ、包摂性、生物多様性、回復力、ウェルビーイングの原則に根ざした活気あるネイバーフットを形成し、既存の周辺の居住区との連続性を創造し、広域での活性化に寄与する。また既存のグレーなインフラをグリーンに変換していくことで、このマスタープラン自体のグリーン化はもちろん、鉄道に沿った大規模開発が行われるミラノで、都市グリーンネットワーク（生態系回廊）の拡大にメトロポリタンスケールで寄与するものとなる。



図表6 Public Realm\_Piazzas\_Piazza Lodi Outdoor Foodhall Credit: Courtesy of the Design Team

CO<sub>2</sub> 排出量の削減、熱環境の向上など、パリ協定や NRP に沿った現実的な目標を達成することを目標とし、CO<sub>2</sub> 排出量を削減するために、新しい建物の建設に木材を使用し、再生可能エネルギーときれいな水を供給するためのグリーン技術に重点を置き、持続可能なモビリティを推進し、歩行者ゾーンとサイクリングロードを普及させることで自動車の使用を抑制する。

### 都市に「森」を創る

このプロジェクトは、鉄道線路に沿って開発される大規模な緑地を中心に建設され、既存の建造物を持続可能な形で再開発し、市内の対極的な地点を結ぶ生態系回廊を形成する。これは、ヒューマンスケールの枠組みの中で、市民や観光客に必要なサービスを提供するために設計された多機能緑地となる。

マスタープランは 4.5 ヘクタールの森である「グレート・パーク」を囲むように建設されている。通常のイタリアの開発のように石畳のプラザを置くのではなく、森を中心におき、「nature first, human as a guest」の理念で、自然環境の回復をメインとし、その中で、居住者、学生、オフィスワーカー、アスリート、観光客など多様なコミュニティが一体となる Live /Work/Play のための多機能緑地を提供している。

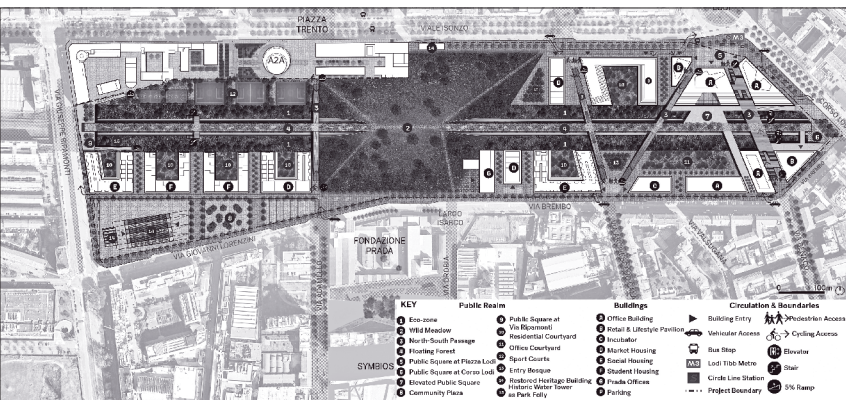
公園自体は、現在敷地を二分している現役の鉄道の上を延びるユニークな地形を形成し、近隣住民にとって利用しやすく多機能な緑地を作り出す。線状の高架緑道である「サスペンデッド・フォレスト（森の橋）」は、既存の鉄道インフラを消すのではなく、むしろ封じ込めるのに役立っている。

コミュニティ・ガーデンが点在する生物多様性の森と湿地のエコゾーンは、勾配のある線路の両脇 30m のゾーンを走り、ミラノのロタイ・ヴェルディ環境ネットワークと連携して、人の健康とウェルビーイング、また生物多様性に焦点を当てたさまざまな取り組みとアクティビティを提供する。

これらのオープンスペースを縁取るように、景観の良い中庭を持つ一連の都市ブロックは、歴史的なミラノの規模と形態を参考にしている。イースタン・ゲートウェイ地区は、エコゾーンとサスペンデッド・フォレストに面し、つながりのあるビルが建ち並ぶ、ミラノの新たなビジネスの核となる地区である。西側の端には、2026 年ミラノ冬季オリンピックの選手団が住む複合住宅地区があり、大会後は世代を超えた恒久的な住宅地となる。このエリアには、屋外エクササイズ、屋台、コワーキング、文化イベントなど、さまざまなフレキシブルな環境を提供する主要な公共広場があり、これらはすべて、歴史的な鉄道修理場の再利用と周辺に統合される。

### グリーンリカバリー

パルコ・ロマーナは、パンデミック後のミラノ市にとって最初の重要な復興計画となり、「グリーンリカバリー」としてサステナブルなまちの復興として次世代のまちづくりに一石を投じるものとなるだろう。このプロジェクトの鍵となるデジタル・ツインは、物理的な開発をデジタルでモデリングすることで、経済的、社会的、文化的、環境的な要素を調整する。この方法により、プロジェクト全体の管理がより効果的になり、ライフサイクル全体を広域また長い時間軸で把握することが可能になる。デジタル・ツインはプロジェクトの成功に不可欠な要素である。◀



図表 7 Parco Romana Masterplan Credit: Courtesy of the Design Team



図表 8 Parco Romano Ecozone: Community Garden Courtesy of the Design Team

スマートシティ

# フィンランドにおける 都市・まちづくりの今

齋藤 敦子

さいとう あつこ

JFMAフェロー  
コクヨ株式会社

一般社団法人Future Center Alliance Japan



## 人口約560万人の国 フィンランド

ヨーロッパで最も森林が多い国フィンランドは、1990年に世界で初めて炭素税を導入し、サステナビリティへの意識が高い国である。人口約560万人の同国は独立100年余りで、近年は移民も多く、寒冷地であるもののエネルギー資源に乏しいなど、常に課題と向き合わざるを得ないという背景もある。それら独自の強みと知的資本を活かしながら、6年連続で世界幸福度第1位 (World Happiness Report2023)、SDGs達成度世界第1位 (Sustainable Development Report 2023)、世界教育総合ランキング第1位 (OECD Better Life Index Education2022)、イノベーション指数トップ10 (Global Innovation Index2022)、という輝かしい評価を得ている。筆者はこれからの都市とイノベーションの研究を行っているが、コロナ禍以降の2022年、2023年に現地を訪れ、働き方や暮らし方にどのような変化が起きているのか調査を行った。本稿はそのレポートを書き起こしたものである。ウクライナ危機により北欧は緊張が高まって

いるが、だからこそ日々の生活と未来に向けたビジョンのつながりが大事であると感じた。

まず、フィンランドの強みとして、個々人のウェルビーイングの尊重と協働を支えるフラットな組織文化がある。北極圏に近く、寒くて暗い冬を豊かに過ごすためのインテリアや、自然の森と湖を活かしたサウナはフィンランドの文化を代表するものでもある。フィンランド人にとってサウナは心身を健康に保つだけではなく、コミュニティとしても欠かせないものである。平日は都市部で働き、週末は田舎暮らしをする人も多く、コロナ禍以降はさらに、ウェルビーイングへの関心が高まっている。

また、0歳から100歳まで開かれた学びの場があるのもフィンランドの特徴である。フィンランド独立100周年の記念に、国民へのプレゼントとして建設されたOodi (オーディ) はヘルシンキ中央駅の近くにある公共図書館である。2本の鉄骨による橋梁構造の特徴的な建物は、1階から3階までさまざまな学びの場があり、本を借りるだけではなく、アイデアを形にし、ディスカッションもでき



写真1 Oodiは橋梁構造による森林と水の国を象徴する流線形のデザイン



写真2 最上階の3階の図書コーナーは言語毎の書架や子どもだけのスペースもある

る。さらに、無料で利用できるファブラボやキッチン、音楽スタジオなども完備されている。フィンランドは、人口あたりの起業家数も多く、家族や親せきの誰かは起業しているほど、身近でチャレンジしやすい環境にある。自治体と大学が組み、起業家を育てるプログラムもあるが、街にこのような施設があることで、国民の起業家マインドを醸成させるきっかけになっている。

このような公共施設を建設する際、フィンランドではよく住民の声を集める。Oodi が計画されたときも住民の声を集め、それらを参考にして大きなリビングルームのような空間が生まれた。だから、図書館でも飲食が可能で、さまざまな国籍の人たちにとっても居心地がよい場所になっている。

### 住民参加のスマートシティ

フィンランドはスマートシティの先進国としても知られている。IMD（国際経営開発研究所）によるスマートシティのランキングでは、チューリッヒ、オスロ、コペンハーゲン、ロンドン、シンガポール、ヘルシンキ、ジュネーブ、ストックホルムという順である（IMD Smart City Index, 2023）。カラサタマはヘルシンキの港湾地区のひとつで、かつては工業地帯だった。ヘルシンキの街の拡大により工場が郊外に移転、2013年にヘルシンキ市がカラサタマ地区をスマートシティ地区にすることを決定し、翌年にはスマートカラサタマのビジョンがつくられた。2035年には人口2万5,000人、1万人の雇用も生み出すことが計画されている。

スマートカラサタマはCO<sub>2</sub>排出量削減を目指すヘルシンキ市のモデル都市となっているが、その目的はサステナブルな暮らしである。「毎日1時間余裕のある暮らしを」をスローガンに、生活、モビリティ、エネルギーなどのスマート化を企業と住民、研究機関と行政が共創しながら進めている。資金は欧州地域開発基金（ERDF）とヘルシンキ市などから得て、2015年からさまざまなパイロット事業を実践している。小規模なパイロット事業を公募により選定、オープンデータを活用し、住民参加のリビングラボにより、迅速な実験結果を得ることができる（最大6カ月）。運営はヘルシンキ市が立ち上げた公益団体 Forum Virium Helsinki（FVH）が担い、企業や研究機関、住民とのコーディネートも行う。

成果として、コロナ禍前にすでに住民1,000人と企業100社による共創の実績があり、実験だけではなく、さまざまな双方向の仕組みもつくられた。スマートシティは一般的に、オープンデータやAI、デジタルツインなどを用い、環境負荷を減らすスマートな生活の実証実験を行うが、スマートカラサタマは住民中心であることを大切にしている。例えば、住民と行政の協働で街をよくしていく「シティフィードバック・アプリ」は、住民が市内で見つけた改善の余地がある事項をアプリ上で伝え、改善された後はアプリから消去されていく仕組み。また、特定の都市問題および市民からの要望に対するブレインストーミングの機会として「市民参加プロジェクト」などがある。解決方法の精査では市民からの投票を行い、その後の経



写真3 住戸は景観を活かしたエッジの効いたデザイン、アートも設置されている



写真4 環境に配慮したさまざまな実験が行われ、高層オフィスビルも建つ

過も公開する。その他にも、FVH やヘルシンキ市がテーマを設けて参画企業を募集する「オープンコール」もある。

このように産官学民が日常的に共創できるのは、冒頭に述べたようにフィンランドはフラットな組織文化があり、それらをベースに信頼関係が築かれるからである。リビングラボの特徴としても、実験に参加することで市民が学べるというメリットもある。

### まちづくりは誰のため

フィンランドにおいて、まちづくりの重要な関係者は住民自身である。だが、自ずと参画型社会になったのではなく、その土台には充実した教育がある。一方、移民が増えるなかで、これまで築いてきた福祉国家も財源の限界に直面しているという問題も抱えている。実際に筆者が訪問した2023年10月は、大学生が生活費補助を減らされることによるストライキを行っていた（フィンランドの大学は学費が無料、生活費も国から補助されている）。さらに移民が増えれば、フィンランドの社会に定着できるように、子どもから大人まで教育コストが増えることも予想できる。だからこそ、移民も含めたすべての国民が自律的に学び、協働する社会をつくっていくことをまちづくりにおいても重視している。

その具体的な施策として、まちにある公共施設の中に、多様性を尊重し、自律的に学ぶことができる、さまざまなしかけがある。その象徴が、Oodiの1階から3階までをつなぐらせん階段にある。ここには「図書館は誰の

ため？」という問いに対して市民から寄せられた言葉が散りばめられている。子どもたちのため、恋人たちのため、寂しい人のため、犯罪者のため、など多様性に富んでおり、犯罪者であっても社会との関わりがあるとし、排除せずに学ぶ権利があることを示唆している。

企業や大学、研究機関が集積するエスポー市の商業施設には、教育相談、健康チェック、子育て支援などの行政サービスが併設された公共図書館がある。まさに0歳から100歳まで、誰もが訪れる場所として、言語や年代ごとの図書コーナーを設けている。行政サービスを受けに来た人が気軽に本に触れ、学校帰りの子どもたちもここに来て時間を過ごす。フィンランドの公立学校ではフィンランド語、スウェーデン語、英語を学ぶが、それ以外の言語も希望があれば学ぶことができる。移民が差別を受けたり、肩身の狭い思いをしないように配慮すると同時に、多様性を尊重し、サステナブルでウェルビーイングな社会のあり方を体現できるようにしている。

近年、移民が急速に増えているフィンランドでは、幼稚園にもさまざまな国籍、宗教の子どもたちが通う。その当事者である幼稚園の先生が発案した学びのツール「JOKALAPSI」（日本語で「すべての子どもたちのために」）は、フィンランドでよく売れており、起業家としても成功している。このツールは、子どもたちが対話しながらお互いの世界観にふれて、自己と多様な他者の価値観を認め合うというもの。教本とアプリ、大きな紙のワークシートでできている。例えば、宗教によって時間の考



写真5「図書館は誰のため？」という問いに対するさまざまな言葉がらせん階段に



写真6 言語や年齢別のコーナーに分かれているエスポー市の公共図書館

え方が異なったり、傘や絵のように日常の身の回りにあるものでも、その意味合いが異なるのだそうだ。ある国では神聖な意味があるものでも、他の国では普通のものであったり、アプリで学びながら、異なる世界観を知り、相手を尊重することを学ぶ。このようにして自己と他者を認め合う素地をつくるのが将来のまちづくりの基盤になるかもしれない。

### システミックアプローチ

このようにフィンランドのまちづくりは、産官学民の共創によって進められるケースは少なくない。まちづくりには包括的かつ中長期的な視点が欠かせないが、フィンランドにはシナリオプランニングや未来洞察を行う組織がいくつかある。VTT（フィンランド技術研究センター）はフィンランドの経済・雇用省の傘下で科学技術を活用しイノベーションを推進する公的組織として、リサーチからビジネス開発までを行っている。多様で専門的なバックグラウンドをもつメンバーは、企業や国で働いたことがある経験者も多い。VTTにはシナリオプランニングと未来予測の専門チームがあり、企業や大学、研究機関、省庁、自治体等の戦略的パートナーとして助言を行う。また、サイエンス・スタートアップ・インキュベーターとして、これまで20社以上のスピンオフ企業も排出している。

その他に、独立系の国の研究機関、SITRA（シトラ）は、5年に一度のメガトレンド予測を発表し、政治の決定者に対して助言やトレーニングを行う。昨今の未来への大

きな3つのインパクトは、持続可能なソリューション、フェアデータエコノミー、民主主義をどのように適応化していくか、であるという。例えば、持続可能なソリューションでは、生物多様性が低いエリアに対して、どのようにして普通の人たちが生物多様性にネガティブな影響を及ぼさない生活習慣に変えていくのか、どのように経済モデルを改革するかを議論している。気候変動についても、今ある技術を使えばCO<sub>2</sub>排出量を半減できると試算し、消費ベースの排出量を見える化し、商品に結び付けて、生活者の行動変容を促すアプリ「ライフスタイルテスト」を開発した。このテストはフィンランドで150万回受けられており、利用者はアドバイスが受けられ、データは研究とソリューション開発に活用する。SITRAの調査によれば、フィンランドでも気候変動への不安やネガティブな感情をもつ人も少なくないが、持続可能なライフスタイルにすることが解決になると約8割の人が感じているという。このように未来洞察から人々のアクションに結び付けていく役割も担っている。

まちづくりは、今生きている人のみならず、未来の人たちも、まちのステークホルダーとなる。だからこそ、個々の問題解決ではなく、個々の問題のつながりを俯瞰しながら、どんなまちでありたいのか、多様な人たちと対話していく必要がある。日本も振り返ってみれば、魅力ある地域資産があり、人々の協働力もある。これらの資産を再発見し、人々が主役となるまちづくりが、今後も増えていくことを期待している。◀



図表 システミックアプローチの例 出典: VTTプレゼン資料より



写真7 冬は雪に包まれクリスマスマーケットで賑わうヘルシンキの中心部

環境共生

# 100年先を見据えた まちづくり

**鈴木 早苗**

すずき さなえ

株式会社鈴森 代表取締役 社長  
鈴木家16代承嗣



**三浦 文典**

みうら たけのり

株式会社スターパイロツツ  
代表



東京 23 区に隣接し、戦後は東京都のベッドタウンとして急速に人口が増え、近年も住宅地としてさらなる造成が進む埼玉県和光市。その和光市駅から徒歩約 5 分。武蔵野台地の閑静な住宅街の中、大きなケヤキ並木に溶け込むように佇む低層の賃貸集合住宅。それが「鈴森 village」である。

LEED\* for Homes を取得し 2023 年 2 月にオープンした「鈴森 village」について、オーナーの第 15 代当主・鈴木道子さんの長女で鈴木家第 16 代承嗣・鈴木早苗さんと、設計者の三浦文典さんにお話をうかがった。

**鈴木 早苗さん：**

## 460 年の歴史を後世につなぐ

鈴木家は、460 年前に徳川家康とともに三河から下って以来、ずっとこの地（現和光市・旧新倉村）を守り続け、私たち家族は、先祖から受け継いだこの土地を、後の代にも残すことに決めました。

## 地球温暖化対策として LEED 取得を決断

土地を残すためにはどうすればよいか、家族全員で真剣に考えました。夫の鈴木晴紀は一級建築士で、JFMA の仕事に関わっていたこともあってファシリティマネジメントについて造詣が深く、日本郵政本社ビル建築では米国環境認証 LEED-CI(2009 年版) ゴールド認証の取得に携わっていましたので、地球環境レベルでの建築についてよく話しをしてきていました。そこで、私たちも建築物を建設するにあたっては LEED の取得を目指すことにしたのです。

これから先の時代を考えると、地球温暖化の問題—最近では沸騰化とも呼ばれていますが—は、避けて

通ることはできません。後の世代を視野に入れて考えていなければならない大きな課題です。

明治時代に、新倉村の村長を務めた鈴木家第 13 代の曾祖父鈴木左内は、新しい時代には交通インフラが必要であると考え、私財を投じて、いち早く道路や鉄道を通しました。これが現在の駅前通りのにぎわいにつながっています。左内が将来のために交通インフラを考えたように、私は地球環境を視野に入れて、私たちのような地主でなければできない事業をしようと考えました。

ところが、当時夫は余命を宣告されていたので、早速 LEED 取得に向けて私たちと一緒に歩んでくれる人、建物の行く末まで面倒を見てくれる人物、そして当時はまだ大学に入ったばかりの、次を託すことになるであろう息子の良き相談相手にもなってくれる方を探し、ようやく最後に三浦さんにたどり着きました。

## 100 年後にも愛されるまちに

三浦さんや不動産・相続・金融財務に特化したアドバイザーとして田中歩さん（株式会社あゆみリアルティサービス）にご助言をいただき土地活用について考え、



写真 1 住宅街に溶け込むように計画された鈴森 village

写真 / 中村晃

低層住宅の建築が望ましいと答えを出しました。

低層住宅を建築することで、商業主義的な開発を避けられる上に近隣住宅にも受け入れられやすいと考えました。また、永らく村長をしていた曾祖父は、慈悲深い人柄で皆さんから親しみをこめて「そんちゃん」と呼ばれていたため、彼にあやかり当地の建物を鈴木本家の森に建てられた「鈴森 village」と名付けました。

## 本質的なものを残し時代と共に変化する

しょうふうはいかい 蕉風俳諧の理念の1つにふえきりゆうこう 不易流行があります。大事なことは変化せず本質的なものを残しながらも、時代と共に変わっていくという意味です。ゆっくり、じっくりと進路を見定めながら変更をしていくことこそが理想なのです。

明治時代、新倉村の村長であった曾祖父の鈴木左内が道路や鉄道を整備したことは、不易流行に通じます。私たちが、地球環境のことを考えたのも同じです。

最近の建物は、新築時が最も価値が高く、年月を経るとともに、その価値は減少する傾向にあります。築年数が古くなるとだんだん価値が上がっていくべきなのに、壊して新しく建てるのは、大変もったいないことです。例えばヨーロッパの街並みを見たとき、何百年も前からの歴史が積み重なっていて、埃さえも貴重に感じられるほどですよ。むかし作られた質の良い建築物や建造物の魅力が何年たっても褪せることがないのは、きっと妥協のないものだからなのでしょう。だから今はちょっとだけ背伸びして、妥協せず良いものを後世に残したいと、私たちは考えたのです。

## まちの価値を上げるコミュニティをつくる

「鈴森 village」は LEED for Homes GOLD レベルとグッドデザイン賞ベスト 100 選を獲得し、名実ともに素晴らしい建築と評価されています。人間でいえば健康優良児に値すると思います。建物としても住環境の整ったとても住みやすいものになっていると思います。

ハード面がそうであるなら、ソフトの面でも良いものを提供しなければなりません。

居住者同士はもとより、外の方々とのコミュニケーションも重要です。このまちを気に入って住んでもらえるような、そんなまちづくりをしたいのです。曾祖父の左内が作って 100 年経ってもみんなに愛されている道路があるように、100 年後も親しまれる場所として残していく。「鈴森 village があるから、和光市はいいよね」といわれる場所にしたいと考えます。

「鈴森 village」の居住者と近隣の居住者が共に気持ち良く生活できる工夫を考えました。

これまでに、近所の方々とごみ置き場を共有し、「鈴森 village」の居住者とは防災訓練を行いました。今後はもう少し楽しい企画も考えてより良いコミュニケーションを育めるようにしていこうと思います。

「鈴森 village」は、立地的にはメインストリートからは少し入った場所にありますが、ここにお店があるから「鈴森 village」を訪れるという流れを作りたいとも思っています。例えば、「鈴森 village」内には 4 区画の店舗があります。その 1 つにすでに開店しているパン屋さんは、スタートアップ経営ですが、とても美味しく雑誌にも紹介され連日顧客が列をなし、すぐに完売してしまうほどの人気店です。



写真2 1階は鉄筋コンクリート造、2、3階はメゾネット型の木造住戸 写真/中村晃



写真3 人といきものが自然の力を借りて共生する 写真/中村晃

店舗同士の交流もあって、なかなか良い雰囲気です。

日本では、住宅部門で LEED を取得した建物がまだ珍しいと聞いています。若い方々の学習や勉強の場として見学するなど、「鈴森 village」をご活用いただくことは大歓迎です。将来の日本を担う若い方たちの研究に役立てていただき、環境と共生する建物を広めていただければとても嬉しいことです。さらに、入居者の方々には、LEED を取得した住環境を体験・実感して、その良さを広めていただきたいです。賃貸住宅だからこそその貴重な体験となると思いますし、それがきっかけとなり、地球環境に配慮した高気密高断熱住宅が普及すればよいと思っています。

### 三浦 文典さん：

#### 背負っているものの大きさを感じた

大学で講演をした後、出席者のひとりだと名乗る晴紀さんから突然一本のメールをいただきました。はじめてお会いして、鈴木家の長い歴史や土地の話聞いたときには、そういう地主さんによくあるように、すぐに実現させるつもりはないのだろうと思っていました。面識もない、私のような若造に、そこまでの大きな夢を託すのかと、怪しましました。一通りの話を聞くだけ聞いて、早々に立ち去ろうとしたとき、突然に、晴紀さんの余命を聞かされました。背負っているものの大きさがわかり、断れないというか、全力で打ち返さなければいけないと思いました。

当初は、ハウスメーカーなどから提案書をつくってもらったけれど、ピンとこないとおっしゃっていました。私は、建築の設計をしています、ファシリティマネジメントやプロパティマネジメントということには精通していません。お金

持ちのクライアントが現れると、つい、格好いいモノをつくらうとか、大きなものを建てようと提案しがちです。それはよくないと分かっていたので、私自身が信頼しているアドバイザーに入ってもらいました。そして所有されているすべての土地をどうしていくのか、どれくらいの予算で、どういう事業をつくっていくのかを検討するところから始めました。

#### 「本物」が鈴森villageの豊かさの指標

「鈴森 village」と他のマンションでは、豊かさの指標が全く違います。タワーマンションでは、例えば、自分の部屋に入るまでにいくつものセキュリティがあって、入口がとても豪華なロビーになっていて、場合によってはコンシェルジュがいたりして、それが豊かさになっています。しかし「鈴森 village」の豊かさは逆です。玄関の扉を開けたらすぐに外に出ます。そこには自分たちの人生よりもっと大先輩の森があって、見守ってくれています。そして無垢のデッキ材があったり、高機密、高断熱になっていることを豊かさだと考えています。LEED のゴールドメダルを体感できるのは、賃貸だからこそその魅力です。

年月を経て建物が多少汚れてきてもそれはマイナスではないと思ってくれる人に住んでもらいたい。住めば住むほど愛着が湧いて、和光市っていいな、出たくなくないなど、まちに対する愛情が増えていくといいですね。和光市のコアなファンが集まっているような、そういうエリアをつくるのが、私たちができるまちづくりかもしれません。

#### 価値観の共有から自然発生するつながり

いろいろな部屋を準備しているので、家族形態が変



写真4 鈴森 village を案内してくれるのは地元名士である鈴木家の人びと 写真/中村晃



写真5 住人以外でも通り抜けられる1階の共有部分 写真/中村晃

わったら鈴森 village の中で引っ越すという循環が生まれるのが理想です。早苗さんに「あそこの部屋が空いたら、私たちに最初に教えて」、「歳を重ねたら、いずれは1階に住みたいな」というように声をかけるような、そんな感じがいいと思うんです。賃貸は、入居が早いというより空きを出さないためにいかに退去を減らすかが重要です。ですから、建物自体の魅力もそうですが、まちへの愛着を持ってもらうことが大切です。

鈴森 village に集まった人たちは、共有ロビーやコミュニティガーデンなどがなくても、仲良くなっていると聞いています。自然発生的に行き来があったり、子どもが、お母さんが帰ってくるまでの間、近所の家で過ごしたりできるのは素晴らしいことです。ここを選んだということは、地球のことや健康のことを大切にしている人たち。価値観が共有しているので、お互いに安心感があるのでしょう。

### 敷地の外を含めてまち全体を考える

自治体がいろいろなことをアウトソーシングするなかで、まちづくりもデベロッパーやコンサルティング会社に頼ってしまうと、どうしても同じような駅前開発になり、同じようなテナントが入って、同じような風景ができてしまいます。しかし、そのような開発は、そろそろ、終わりではないかと感じています。まちにはまちのステークホルダーがいます。早苗さんのように古くからここに住んでいる地主さんもいます。その人たちは、このまちから逃げられない。だから、ここで儲かるかどうかではなく、敷地の外も含めて地域全体をよくしていかなければという思いがあります。

容積率いっぱい建てるオーナーが多い中、あえて余裕を持たせることで建物の質を上げ、まちぜんたいの価値を上げる。それは、地域に根ざしたオーナーだからできる発想です。

### オーナーとは建てた後も相談してもらえる人間関係を構築

建物は、建ったときがピークで、だんだん価値が落ちていくというのは、もう時代に合わなくなってきています。自分たちが手掛けた建物に、その後もビジネスパートナーのような形で関わっていくと、みんなが幸せになれると経験的に感じています。例えば公共施設の場合は、指定管理する会社の株主になったり、ある方の別荘を建てたら、その別荘を使ってない時のマネジメントを請け負うといったことです。

きれいごとではなく、そういうところでも、いい関係を築きながら、施設を生かして運営していく。そういうことが少しずつ、こう、設計の単発の仕事以外にも増えていくというのが、最近の流れになってきています。何かあったときに、気軽に相談しようと思ってもらえる人間関係を、設計や工事期間中に築いておくということが1番大事です。

鈴木家が、和光市のまちを次世代につないでいこうとしていることがわかるので、こちらも永くお付き合いし、何でも相談してもらえるような関係をつくるよう心がけています。◀

\* LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) は、非営利団体 USGBC が開発、運用し、GBCI が認証の審査を行っている、建築や都市に関する環境性能評価システム



写真6 高断熱・高气密を図りながらも、室内は明るく開放的 写真/中村晃



写真7 2階部分をつなぐデッキ。住民間の楽しい交流が見えるよう 写真/中村晃

古民家再生

## 古民家再生による エリアリノベーション

和田 欣也

わだ きんや

がもよんにぎわいプロジェクト  
代表理事



### はじめに

2018年、「平成30年住宅・土地統計調査」で全国の空き家の数が約846万戸へと増加していることが公表された。あまりの数にピンとこない方もいらっしゃるかと思うが、皆さまの地元にも、住人が亡くなられて空き家となった住居が点々と存在しているのではないだろうか。具体的な数字から考えると、2023年の大阪府の世帯数が425万世帯と、大都市の一角をもってしても空き家の総数のほうが多いという事態になっている。空き家問題は今、立派な社会問題といえる段階まで加速して私たちの生活に迫ってきているのだ。

### 空き家を取り巻く問題について

私たち、「がもよんにぎわいプロジェクト」は、大阪府城東区にある蒲生四丁目という街で古民家の再生に取り組んでいる（がもよんは蒲生四丁目からきた住民に親しまれている略称である）。具体的には、空

き家となった住宅を飲食店に変えることを主としているが、まずは空き家を取り巻く環境について説明しようと思う。

現代では多くの空き家が街にあふれているのは先にも述べた通りである。私どもに舞い込む相談も、さまざまな場所やさまざまな大きさであるものの、基本的には入口は1つだけ。相続による土地・建物の権利取得が事の発端となっている。一般的な相談を例にとると、空き家の所有者から建物活用の相談を受けることがスタートとなってプロジェクトは進行する。しかし、この時点で行き詰りになってしまうパターンもある。なぜなら、空き家の所有者が複数名存在し、権利関係が整理されていない場合、それから先に進むことができないからである。例えば、権利者の父親が亡くなられたと想定する。その時、権利を承継するのは、母親と子どもになる。この時点で2名の総意が必要になるわけだが、もし子どもの数が多ければ多いほどその権利は分割され、大人数の許可がな



写真1 がもよん視察ツアー

ければ土地・建物を処分・活用することができなくなってしまう。行政に空き家の相談が持ち込まれる場合もあると思うが、こういった事情のため、親戚関係の身辺整理を案内するほか手段がないというパターンも存在する。

一例として、全国的な空き家問題が解決に至らない理由を挙げたが、空き家の活用は決して八方ふさがりではないと考えている。この解決策を提案するのが私たち「がもよんモデル」での古民家再生だ。

### 「がもよん」での古民家再生

ここまでの前置きで、空き家の活用を取り巻く問題を訴えたが、その反面、空き家が活用に至れば地域を活性化する膨大なエネルギーを秘めた資産であるということも知っておいていただきたい。

私たちは大阪市城東区の蒲生四丁目という街で古民家再生に取り組んでいる。具体的には、空き家となっている物件を改装して事業用の店舗に生まれ変わらせる活動である。その多くは、飲食店としての再生であり、それらが「がもよん」に点在している。私たちの古民家再生の特徴として、①住宅への再生は行わない。必ず店舗としての再生を行う。②「がもよん」エリア（具体的には、大阪メトロ「蒲生四丁目」駅から半径200メートル程度の距離）に集約されている。という2点が挙げられる。まず、1点目の店舗としての再生に限定している理由であるが、住居より

店舗を増やすことで流動的な人の動きがみられるため、地域活性化には効果的であるからだ。例えば、それまで人の往来がなかった通りであっても店舗であればそこを通る人の動きを生み出すことができるため、街での新たな動線作りを可能とする。その積み重ねによって、どんどんと動線を広げていくことで、地域全体の人の通行量を増加させるのが狙いである。

また、2点目も1点目と同様にエリア単位での地域活性化を狙った施策である。同一エリア内に出店を集約させることで、お店を目的地にするお客さまの確保から始まり、次第に街としてのファンを獲得することができる。実際、「がもよん」を訪れる人の多くは、目的の店舗以外のお店にも関心が高く、複数の店舗に足を運んでいる印象がある。最初は、ピザのお店に行くつもりだったのに、道に迷いながら歩いていると他にもケーキのテイクアウトのお店やハンバーグ屋など目的地以外にも魅力のある飲食店を発見することができる。そうして、2度目の来訪時には、以前とは違うお店に行くなど探求心をくすぐる構造になっているのだ。

このようにして、1件のリノベーションに留まるのではなく、地域全体に新たな価値を与える古民家再生、つまりエリアリノベーションをわれわれは生業としている。ここまで読んでいただいた方でお気づきの方もいるだろうが、まずはわかりやすく結果について述べさせてもらった。次項では、この古民家



写真 2 築 80年を越える古民家をリノベーションし、既存の床の間や庭を活かした salon de Tea shot では、本格的なアフタヌーンティーが楽しめる



写真 3 イタリアをコンセプトにした amaretto の店内は、お洒落な照明やテラコッタタイルが用いられている

再生に至る経緯やわれわれの働きに関して触れさせてもらおうと思う。

## 事業紹介

具体的にどのような動きの結果が、この「がもよん」での古民家再生につながっているのかについてだが、まずは魅力的なお店が出店してくれるように働きかける必要がある。不動産ではリーシングと呼ばれる業務であるが、従来の仕事通りテナントに古民家を出店してもらうだけではなく、われわれはテナントの精査から始めている。具体的には、同じイタリアレストランであっても、ふらっと立ち寄れるバル、コース料理専門のレストラン、ピザがメインとなるピッツェリアと3種類の業態に分けて出店している。これにより、ターゲットとなる層が被り、お客さまを取り合うという環境を抑止することができるのだ。価格帯や営業時間、提供する料理などを精査し、飲食店同士が潰し合いにならない地域を確立させている。ラーメン激戦区というエリアがある。これはよく言えば切磋琢磨し合える環境といえるが、その裏で流行に乗れなかった店舗はすぐさま撤退を余儀なくされる。本当に美味しい店が残るといえば、ドラマティックであるが、古民家再生においてこれでは存続が難しくなってくる。エリア全体での活性化を考える上で、個々の損得や勝敗を決定することは不要だからだ。そもそも根本的に同じ商品でなければ争

う必要すらない。争い合って焼け野原になることこそがもったいないといえる。

このようにして、同じ地域の飲食店を競合ではなく協働相手として考える戦略が功を奏したのかもしれないが、プロジェクト開始から15年経った今でも経営不振で撤退した店舗が0件というのが、われわれの強みである。

また、われわれは古民家再生の工事からオープン以降のフォローまでトータルコーディネートしている。といっても、店舗運営のベースは各々のお店に一任しているが、初めての開業で右も左も分からないオーナーの支援を行うことも、私たちの役割である。例えば、厨房1つとっても料理人の目線と飲食経営者の目線は異なる。具体的には、料理人の多くはさまざまな料理ができるよう多くの設備を導入するなど、厨房のスペースを広くとろうとしがちである。しかし、経営者目線から考えると厨房以上に席数の確保が優先事項で、どれだけの席数をどれくらいの回転率で運営するのかを追求しなければならない。そこで、私たち「がもよんにぎわいプロジェクト」が設計のアドバイスをすることで、古民家という狭いスペースを有効活用した飲食店が完成する。こうして、経営を続けやすい店舗となるようにコントロールしているのだ。

また、開業後においても店舗が存続しやすい環境づくりを念頭に置いている。現在、月1回飲食店の店主らを集めてミーティングを開催している。ミー



写真4 古民家の風合いを残してリノベーションしたうどん屋 どん



写真5 ミシュラン1つ星を獲得した店主ががもよんにオープンした 御料理 松むら

ディングといっても堅苦しいものではなく、近くに来てきた新たなお店の情報共有などといったライトな話題から、経理の処理の仕方といった専門的な話題まで、飲食店のお悩み相談の機会づくりの役割を担っている。コロナ禍の際には、給付金の申請方法や必ず目を通しておかなければならない連絡事項の共有など詳しく調べなければならない次項が多くあり、さまざまな面で役に立ったといえる。このようにして開業した後も店舗が長く続けられるような取り組みも行っている。

このように、空き家の再生と一口にいっても、多くの切り口がある。どうやってテナントを探すのか、どのように工事をすれば予算を下げながらクオリティを確保できるのか、店舗が長続きするためにはどうすればよいのか。われわれは、これら全体を担うことで、最初から最後まで建物の貸主と借主に寄り添った古民家再生を実行している。

### 結果と現在実施中の取り組み

これら複合的に飲食店に特化させたマネジメントを行うことで、プロジェクト開始から15年の現在、35軒の古民家が店舗として運用されている。2021年にはグッドデザイン賞のグッドデザイン・ベスト100にも選出され、地域活性化事例として視察の相談を受けることも多くなった。しかし、まだこれが「がもよん」の完成形ではないと考えている。なぜなら、空き家は冒頭で述べたように日々増加していくものであり、現在のスタイルが50年後もそのまま維持できているとは限らないからだ。これからの社会を担う20代・30代は日々変化を続けており、わかりやすい例を挙げると、映像・写真映えるお店がヒットするなど流行は今なお移り変わっている。そのた

め、古民家再生も日々進化を続けなければいけない。ゴールは現在ではなく、常に未来にあるためだ。

将来に向けた取り組みとして、新たに郊外の邸宅の古民家再生を引き受け始めた。これは、大阪でいうと都心部にあたる、梅田や難波といった地域ではなく、堺のような少し外れた立地に残る歴史ある建築物を指す。これらは、立地という条件で従来の再生手法と同じやり方では難しく、さらには邸宅ゆえに広すぎて借り手もつきにくいという一癖ある性質を持っている。しかし、全国的にこのような建築物は多く残っており、活用方法が見いだされなければ、壊すという選択肢しか残らなくなる。せっかくの歴史的な物件を取り壊すことは、所有者にとってもなるべく避けたい選択肢であり、地域にとってもシンボリックな建物が空き地になってしまうことは大きな損失となる。これを防ぐため、既存の「がもよん」式の古民家再生モデルを柔軟に組み替えていく必要がある。現在進行形のため、成功例としての手法はまだ紹介できないが、解決策は0ではなく、無数に存在していると考えている。どの形がこの古民家に適しているのか、鍵穴にあった正しい鍵を1つひとつ確かめるように私たちは最適解を追い求めているのだ。

最後に、今回は空き家問題について、そして、「がもよん」式の古民家再生モデルを紹介させていただいたが、これはあくまでもこの地域に適したモデルを選択したから、現在に至ったにすぎない。再三にはなるが、たとえ地方で人口が少ない地域であっても、たとえ高齢者が多く若者が少ない街であっても、その解決策はどこかに眠っているはずだ。がもよんモデルをベースとして、今後もあらゆる地域に適した古民家再生手法を模索し続けていきたいと考えている。◀

FM 進化論シンポジウム 2023

# ボーダーレスに 進化するファシリティマネジメント

2023年11月に開催された「FM進化論シンポジウム2023 -ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント-」では、まちづくり、地域創成を实践されている3人の方から最新事例が紹介され、パネルディスカッションが行われました。質疑応答では、プロジェクトの詳細や公民連携を成功させる秘訣など多くの質問がよせられ、密度の濃いものとなりました。

●ファシリテーター

## 板谷 敏正

いたや としまさ

JFMA FM推進戦略委員長  
早稲田大学客員教授

●パネリスト

## 杼谷 学

とちたに まなぶ

徳島県神山町総務課  
課長補佐  
神山つなぐ公社 前代表理事

## 堀 雅木

ほり まさき

第一生命保険株式会社  
不動産部長  
認定ファシリティマネジャー

## 山本 真理子

やまもと まりこ

株式会社パソナHR HUB 執行役員  
株式会社All Japan Tourism Alliance  
代表取締役社長

●総括

## 似内 志朗

にたない しろう

JFMA調査研究委員長  
ファシリティデザインラボ 代表  
認定ファシリティマネジャー

### FM進化論シンポジウム2023

日 時：2023年11月15日(水) 13:20~17:30

会 場：JFMA会議室(リモート同時配信)

主 催：JFMA FM推進戦略委員会・調査研究委員会 共同企画



写真 リモート同時開催で行われたシンポジウム。左:板谷敏正、右:似内志朗、画面上右:堀 雅木、画面下左:杼谷 学、画面下右:山本真理子

## 公民連携で取り組む 場・街・地域の活性化

板谷 敏正

「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」というテーマで、公民連携プロジェクトにフォーカスしていきます。地域、まち、あるいはワークプレイスなどの場を活性化していくために公民連携の事例を情報共有していきたいと考えています。

2023年2月にリモート開催された第17回日本ファシリティマネジメント大会は「FM進化論」をテーマにさまざまな取り組み事例や調査研究発表が行われました。フォーラム後もFMの進化は次々と起こっているという思いから、JFMAのFM戦略推進委員会と調査研究委員会による共催でこのシンポジウムを開催しました。さらに進化したFMをみなさんと共有し、ディスカッションしていくのがこのシンポジウムの趣旨です。

FMは企業の第4の経営基盤を支える重要な経営活動として、また多くの建築ストックを抱える公共施設管理の切り札として全国各地に浸透してきました。さらに最近では民間企業が中心となったまちづくり、あるいは民間企業と公共が連携した地域活性化や建築ストックの活用など、公共・民間の垣根を超えたボーダーレスの取り組みが活性化しています。公共は公社や民間と連携して地域の活性化、まちづくりに取り組んでいます。民間企業も、ESGの視点や自社のビジョンやミッションのもと地域の活性化や社会価値創造に取り組んでいます。

日本全体の総資産は、1京2,445兆円となり、そのうち非金融資産は3,445兆円。負債は8,586兆円です。バランスシート（貸借対照表）は、調達した資金（負債・純資産）の使い道（資産）を表したもので、一定時点における財務状況を知ることができ、企業では必ず作成しています。最近では総務省の働きかけもあり、自治体でも作成されるようになりました。バランスシート

の左側には不動産や金融などの資産、右側に負債や資本、利益など資産の裏付けの状況をあらわしています。内閣府が公開している日本全体のバランスシートは、GDPをもとに国際標準に合わせた方法で計算されています。日本全体では1京2,500兆円の資産があります。9,000兆円が金融資産で、3,500兆円が不動産などの有形固定資産です。日本の資産の約1/3がファシリティです。このことからファシリティマネジメントは日本の富の30%をターゲットにして活動しており、大きな役割を担っていることがわかります。有形固定資産の大半が不動産ですので、おおよそ3,000兆円の不動産があります。

国土交通省の集計では、日本の不動産資産規模は約2,519兆円です。不動産はファシリティの代表例ですが、公的なものが590兆円、法人が所有しているものが430兆円、残りが個人の所有です。人口減少、高齢化などの社会課題の中で、特に公共建築のストックの利活用や建物の長寿命化など、最適化や将来像が検討されています。民間もたくさん不動産を所有していますが、欧米とくらべて資産における不動産の割合が大きいことが特徴で、同じ業種で比較すると約3倍ほどです。不動産の所有を見直したり、コスト削減などの対策が進められています。個人所有は空き家の増加があります。それぞれに社会経済の変化とともに新しいテーマが出てきて、社会的課題に対応しています。JFMAでは長年、調査研究部会の活動により、公共施設FMや企業のCREマネジメントなど、調査研究を通して、さまざまな課題を解決するための情報共有をしています。今回のシンポジウムの趣旨は、ボーダーレスに進化するファシリティマネジメントというテーマで公共、民間それぞれの最新のFM事例を紹介するとともに公共、民間という枠を超えた連携について特集するというものです。地域の活性化や再生、都市の競争力を高めるために日本の富の1/3を占めるファシリティの役割は大きいと思います。

## 四国から発信する 新しいイノベーション

杼谷 学

徳島県中部に位置する神山町は、173km<sup>2</sup>の面積のうち約86%が山林です。最盛期は20,916人だった人口は、現在4,815人、高齢者は52.9%と人口減少と高齢化が進んでいます。2004年に町内に光ファイバー網を整備したことで、クラウド名刺管理サービスのSansanをはじめ、多くの企業がサテライトオフィスを開設しています。神山町の移住交流支援センターの運営と事業をNPO法人グリーンバレーに委託し、若い世代が多く集まるようになりました。人口減少を成り行きに任せるのではなく、人が豊かに暮らしていける状況をつくるために若手職員や移住者など約30人によるワーキンググループとともに2015年12月に「まちを将来世代につなぐプロジェクト」を策定し、プロジェクトをスピード感と柔軟性をもって実現するために神山つなぐ公社を設立しました。

中学校の寮を住宅に建て替える「集合住宅プロジェクト」では、建物に使われていたコンクリートを再生して土地改良などに活用しています。町産木材の利用や農業高校と連携した自生植物を使った植栽など、地域の資源循環を目指しています。また町内に仕事を発注し、地域の経済循環も進めています。

高齢者のデジタル格差の解消するために、60歳以上の世帯にタブレット端末とアマゾンエコーを無償配布して、毎週、講習会を開催しています。2023年には、地域アプリ「さあ・くる」とまちの公共交通サービスLet'sをリリースしました。アプリには予約機能や日々の暮らしに役立つ情報やビデオ通話、チャットの機能もあります。また2023年には、全寮制の神山まるごと高等専門学校が開校。人こそが財産ですから、人づくりに力を入れ、誰もがチャレンジできるまちを目指します。

## 地域住民のウェルビーイングを 高める第一生命らしいまちづくり

堀 雅木

第一生命は、全国に約1,000万名の保険ご契約者さまを抱え、主に生命保険事業を通じて、皆さまに安全、安心をお届けしています。また多くの方々からお預かりした資金を「運用収益の獲得」と「社会課題の解決」を両立して持続可能な社会の実現に向けて、資産運用を行うユニバーサルオーナーでもあります。総資産約38兆円の4%、約1.2兆円が不動産です。

社会環境の変化により、不動産やファシリティにもESGの視点が不可欠になっています。人間と自然とファシリティの3つの関係性を最適化することによってサステナビリティを確保しウェルビーイングを高めていくことが、われわれのミッションだと認識しています。従来型のファシリティマネジメントの領域を超えた取り組みとして、2023年JFMA賞の優秀ファシリティマネジメント賞を受賞しました。その中心的な取り組みがSETAGAYA Qs-GARDENです。世田谷区の北西部に所在する約9ha（東京ドーム約2個分）の福利厚生グラウンドを有効活用したプロジェクトで、多世代の住民が豊かに交流しながら健康的に暮らし続けられるまちづくりを目指しています。

過去の歴史をひも解くと、第一生命とまちづくりには深い関係があり、地域住民とよりよいコミュニティをつくりウェルビーイングを高めることは会社のコア業務にもつながっています。ウェルビーイングを高めるまちをつくるというビジョンを関係者と共有してプロジェクトを進めました。このプロジェクトを通じて、異なる思いや意見がある中で、妥協点を探り最大公約数を求めるのではなく、ひとつ上位のフレームにステージを上げて、新しいソリューションを掲示することで大規模で複雑なプロジェクトを昇華させることができたと考えます。

## パソナグループが挑戦する 地方創生への取り組み

淡路島で実現する真に豊かな生き方・働き方

### 山本 真理子

パソナグループの仕事は人を活かすことです。東北や京丹後、淡路島など全国の自治体や地元企業、地域の方々と連携しながら人材誘致による地方創生事業を展開しています。

2020年に淡路島への本部機能一部移転を発表しましたが、実は、2008年から淡路島でチャレンジファームという独立就農を目指す若者の支援をスタートしています。

現在、淡路島には、約1,400人の社員が就労しています。島内には、パソナグループが企画・運営しているレストランやエンターテイメント施設が多数あります。最初に手掛けたのが、旧野島小学校を活用した観光施設「のじまスコラ」です。兵庫県立淡路島公園内に開設した「ニジゲンノモリ」は、日本初の体験型アニメパークとして、インバウンドで多くの方が訪れます。大自然の中でマインドフルネスを体験できる「禅坊 靖寧」は、坂茂さんの建築を含め、国内外から注目されています。

淡路島にあるオフィス「グローバルハブスクエア」にはレストランが併設されています。安藤忠雄さん設計の淡路夢舞台、スーパーマーケット、海辺のかまぼこ店など、既存の施設を活用し、オフィスにリノベーションしていることも特徴です。大型ショッピングセンターのワンフロアを賃借した「ワーケーションハブ志筑」など、多様なオフィスを7拠点開設しています。

淡路島で働く300人ほどのメンバーに行ったアンケート調査では、「自分は周りのメンバーに恵まれている」と感じている人が96.0%、「社会に意義のある仕事をしている」と感じている人も89.0%以上でした。地方創生は、社員のウェルビーイングにもつながっています。

## 総括

### 似内 志朗

村谷さんのお話しには多くのヒントがありました。神山町は、人口が1/4に減少した中で、これまでの役所の常識をリセットし、会社をつくるなど民の知恵を公で支える構造をつくり地域を活性化しています。デジタル化推進では、タブレットを配布して終わりではなく、講習会の開催など成功するまでねばり強く継続する姿勢は、企業の新規事業のヒントにもなると思います。

堀さんのプロジェクト関係者でビジョンを共有するというお話には感銘を受けました。それぞれの人の意見の中間をとるという解決ではなく、一段上のハイレベルな合意を得ていくという「アウフヘーベン（止揚）」によって、SETAGAYA Qs-GARDENという壮大なプロジェクトが成功したといえます。

山本さんの雇用創出による淡路島の地方創生の事例は、ミッションがしっかりあるからこそ、あれだけの質と量を実現するパワーがあるのだと思います。特に印象的だったのが、社会の役に立つ仕事は、働く人のウェルビーイングを高めるというお話です。ウェルビーイングが企業の成長や社会価値創造につながるとともに、働く人個人の成長につながっています。今は人の「知恵が富を生む時代」です。人の知恵を引き出すファシリティを考えられているのもすばらしいと思います。

3つの事例は、公と民、あるいは組織内には常に矛盾や対立がありますが、それを見事に乗り越え、より高い解決につなげています。さまざまなパートナーとの共創も共通しています。このようにプランニング、ソフト、ハード、オペレーションをボーダレスにつなぎ、多様な人の知恵を生かしていくことで、FMのポテンシャルが上がるのです。都市と地方、公と民、開発と環境など、一見、二項対立に見えるものも同じベクトルに向けていくことでより高い課題解決（アウフヘーベン）が可能になる好事例だと思います。

# 新たな「ゼネコン」で取り組む 破壊的ファシリティマネジメント

小澤 巧太郎

おざわ こうたろう

合同会社 XENCE 代表  
認定ファシリティマネジャー



## ファシリティマネジメントから設計・施工へ

2022年に合同会社 XENCE（センス）を創業しました。クライアントの皆さまには、「建物のつくり方・つかい方を拡張し、新たな風景をつくる次世代“ゼネコン”」とご紹介しています。

私は学生時代、名古屋大学にて恒川和久先生、東京大学大学院にて野城智也先生に師事し、工学（建築）の中でファシリティマネジメント（以下 FM）・プロジェクトマネジメントを学んだ後、ゼネコンの1つである竹中工務店の設計部で建物の設計に携わりました。

FMの視点を持ちながら設計・施工を続ける日々の中で、学生時代に研究してきた建物のモノ的価値とコト（サービス）的価値の柔軟なデザインには、既存の仕事の切れ目とは異なる新たな職域からのアプローチが必要であると感じていました。

## 新たな「ゼネコン」を創業する

今日の“ゼネコン”は“general contractor（総合請負業）”の略です。設計・施工による価値創造とリスクを一手に担う生産組織として、戦後の高度経済成長を支えてきました。一方、ゼネコンから見る FM とは、主に施工後の建物の維持管理や保守点検、改修工事であり、新築を越えた価値創造や新サービスのデザインに関わる機会は極めて少ないのが現状です。

FMと建設業をつなげるためには、設計・施工に偏重

した従来型の請負契約ではなく、建物のあらゆるプロセスに柔軟に関われる新しい契約体系と組織経営が必要であると考えていました（図表1）。建物のプロセス全体を眺めながら、要点で価値創造する契約方針を、新たなゼネコン“generative contractor＝生成的請負”とし、各プロセスの専門家を集め XENCE を創業しました。ファシリティの価値向上に最もクリティカルなフェーズをプロジェクトごとに見極め、その部分に対して専門知をアテンドし、価値を共創する組織です。（図表2）

## FMの3つのアプローチ

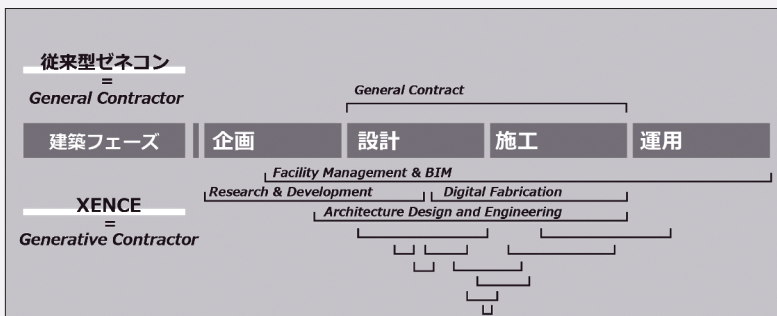
FMのアプローチには、①保全委託型 ②顧問型 ③共創型の3つの傾向があると感じています。

### ▼保全委託型

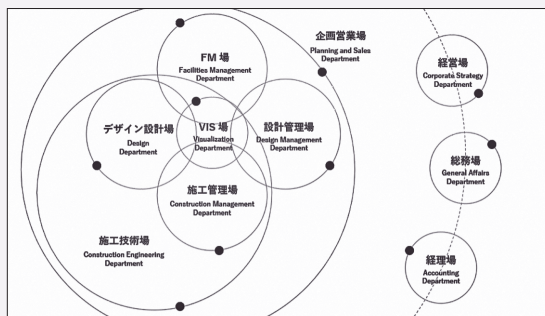
建物の価値を維持するため、設備の保守点検や現場の清掃委託など、具体的な仕様がクライアントより委託されるのが①保全委託型です。保全委託型の多くは、すでにクライアントにファシリティ価値の想定値があり、その現状の価値をどれだけ下げないかが重要です。

### ▼顧問型

一方で、ファシリティ価値が不明瞭な中で、弁護士や税理士のように経営に寄り添いながら施設の方針をアドバイスするのが②顧問型です。米国・英国ではこの立場も多いですが、非常に長期的な建物のライフサイクルで、FMの支援必要量は、時に応じて大きく変動するため、



図表1 新たなゼネコン「generative contractor」



図表2 力場をモチーフとした柔軟な請負を実行する組織体制

顧問型の場合は施策が教科書的または後手に回ることが多いように思います。

#### ▼共創型

私たちが取り組むのは③共創型です。ファシリティの価値をクライアントとともに能動的に共創しつづけることを意図しています。経営基盤であると同時に、チェンジマネジメントとなり得るFMになります。

### 共創型で取り組む FM プロジェクト

XENCE の取り組む共創型の FM の事例を2つご紹介します。

#### ▼ PJT01 : memu open research campus

北海道大樹町にある memu open research campus は、memu earth lab を中心にさまざまな研究や制作活動が行われるフィールドです。十勝平野に位置するキャンパス（区画約 20ha）には、隈研吾さんらを中心に建てられた実験住宅群や、研究・教育・研修施設、もともと大樹ファームと呼ばれた競走馬の牧場施設など 30 以上の施設群があり、昨年までは一部をホテルとして利用していました。この場所を新たにキャンパスとして価値を最大限に引き出すため、東京大学と共創型 FM に取り組んでいます。

敷地内外を、キャンパスとして「再定義」していくと、フィールド型キャンパスでは、都市部で議論されるさまざまな課題が複合的に現れるポリクライシスを肌身で感じながら研究や制作ができる場であることに気づきます。

ポリクライシスに直面しながら、分野横断的かつ偶発的なつながりから研究や制作を行う場として、新たな場の価値をデザインし、研究や制作活動に必要な情報づくりや運営、施設デザインなどを行っています。

#### ▼ PJT02: 名古屋大学 IDEA STOA

名古屋大学 IDEA STOA は、東海国立大学機構内に設置したイノベーション拠点です。XENCE は IDEA STOA の企画・包括管理を行っています。

加速的に増えているスタートアップは、2020 年には内閣府を中心に「スタートアップ・エコシステム拠点都市」も選定もされ、都市の未来を創るにはなくてはならない存在になりました。彼らを支え育てるインキュベーション施設の多くは、アクセスを第一として都市の中心市街地や駅チカに乱立していますが、持続的なイノベーションは、“知の中心地”から生まれるはずだという視点を基に、大学での共創型 FM に取り組んでいます。

当初大学内の一会議室であった場所をリノベートし、名古屋大学との協働により、学生が 0 → 1 のイノベーションに触れることができるイベント設計（IDEA BATON）や、1 → 10 を深掘りするスキーム“JIKKEN”の促進、ラピッドプロトタイピングを支援するなど、大学における新たな場のハードとソフト両側面のデザインに取り組んでいます。

### 破壊的ファシリティマネジメント

共創型で FM 事業を進めてきて開発したスキームが、“破壊的ファシリティマネジメント”です。クレイトン・クリステンセンが提唱した、「既存の市場で求められる価値を低下させつつ、新しい価値基準を市場にもたすイノベーション」＝破壊的イノベーションはすでに世の中に浸透してきていますが、ファシリティマネジメントにも“破壊的”な側面が必要となっています。

ファシリティの新築時に想定した用途・規模などモノの価値を一旦は低下させるとしても、新しいモノ的・コト的価値基準を市場に提供する FM は、大きな社会的インパクトを生むことがわかりました。現状は大学やスタートアップ施設の FM が中心ですが、XENCE はこれからも、“破壊的ファシリティマネジメント”によって、建物のつくり方・つかい方を拡張し、新たな風景を共創します。◀



図表3 memu open research campus の FM



図表4 イノベーションを育てる場づくり:名古屋大学 IDEA STOA

# 職場における グリーンメンタルヘルスケア

源城 かほり

げんじょう かほり

長崎大学総合生産科学域工学系  
教授



## はじめに

現在、世界の労働者の15%が何らかの精神障害を抱えており、執務者のメンタルヘルスが世界的な問題となっている<sup>1)</sup>。これを受け、2022年9月にWHOから職場のメンタルヘルス・リスクを予防するための戦略をまとめた「職場のメンタルヘルス対策ガイドライン」が発表された<sup>1)</sup>。メンタルヘルスの低下は、職場における生産性やパフォーマンスの低下につながり、プレゼンティズム<sup>\*</sup>のほか、欠勤や離職の増加をもたらす恐れがある。世界におけるメンタルヘルスの問題による労働損失日数は年に120億日、経済損失はおおよそ1兆米ドルと推定されており、社会経済全体に負の影響を及ぼす<sup>1)</sup>。日本国内においてもメンタルヘルスを巡る状況は世界と同様である。この問題の解決に向け、日本独自のSDGsモデルが提案されており、「あらゆる人々の活躍の推進」に向けたオフィス改革や、「健康・長寿の達成」に向けたデータヘルス改革と健康経営の推進が目標とされている。このような背景の下、オフィス環境の改善は喫緊の課題となっており、室内植物の導入に注目が集まっている。

## オフィスの環境整備を巡る状況

そもそも多くの人は1日の80%を室内で過ごすことから、室内環境の影響を大きく受ける。新型コロナウイルスのパンデミックを経て、リモートワークやオンライン会議が増えたことによるVDT (Visual display terminals) 作業<sup>\*\*</sup>、<sup>2)</sup>の増加によって、メンタルヘルスへの影響のほか、眼精疲労や視力低下、ドライアイ、肩・腕・腰の痛みなどの健康影響が問題となっている。新型コロナウイルスの収束後、リモートワークは減りつつあり、執務者はリアルなオフィスへ回帰しているとも言われており、オフィス環境整備の重要性が高まっている。

## 国外のオフィスの状況

世界中の労働者7,600名を対象としたアンケート調査によると<sup>3)</sup>、オフィス環境にしながら植物や自然光など自然の要素が身近に存在する執務者はそうでない執務者と比較すると、幸福度や生産性、創造性が向上するとされている。なかでも、オフィスに植物がある場合は、ない場合に比べて生産性が6%上昇し、創造性は15%上昇したことが報告されている。GAFA<sup>\*\*\*</sup>と呼ばれる世界的なIT企業では、すでに従業員の健康を重視したオフィス環境の整備がなされており、オフィスの至るところに緑豊かな環境を構築することによって従業員のストレスを緩和しているほか、無料で利用できるスポーツジムやシャワールームをオフィスに備えることで従業員の健康への配慮がなされている<sup>4)</sup>。従業員の健康を第一に考え、オフィス環境の快適性、健康性を重視して投資することによって、企業の収益も増え続けているという。このように、オフィスにおいて執務者の健康を優先的に考えるのは世界的なトレンドとなっている。

## オフィスにおける実証実験

ここで、業種の異なるオフィス2室を対象として実際に植物を執務空間内に設置し、植物が執務者の生理心理反応にどのような影響を及ぼすのかに関して検討した実証実験について紹介する<sup>5)</sup>。この実験では、各オフィスの執務者各20名前後を被験者とした。1条件の期間は2週間ずつとし、室内に植物を導入する前の植物なしの条件の後、各オフィス内に7種類の異なる植物を導入して7条件、その間、植物なしの1条件を挟み、計9条件の下で実証実験を実施した。その結果、実は、最初に植物を導入した条件において、生理反応指標の1つである唾液アミラーゼ活性値の数値からみてストレスがない被験者

の割合が植物なしの条件とほとんど変わらない一方で、ストレスがややある被験者の割合が植物なしの条件に比べ増えるという当初の予想とは逆の現象が起こった。この現象は、植物に慣れていないために起こった導入ショックではないかと考えている。しかし、植物を導入した2条件目以降は、ストレスがない被験者の割合が植物なしの条件に比べ、2倍以上に増え、植物には執務者の生理反応に対する緩和効果があることが示された。しかし、その効果は植物の種類によって異なっていた。一方、別の生理反応指標の1つである指先脈波の測定から得られた副交感神経に関する結果より、植物ありの条件の方が植物なしの条件に比べてリラックス効果があることが示され、また、両オフィスとも花き（花卉：かき）がある植物を設置した条件でその効果が大きいことがわかった。さらに、生理反応のもう1つの指標であるフリッカー値という脳の疲労に関する評価指標の測定結果によれば、一方のオフィスではレタス系野菜とミント系ハーブ、もう片方のオフィスではバジル系ハーブと花きの条件において、脳の疲労が軽減されていた。他方、心理反応の指標の1つである自覚症状については、一方のオフィスでは植物の有無による有意差が認められたが、もう片方のオフィスでは有意差が認められなかった。このように、心理反応に関しては、2つのオフィスで異なる結果が得られ、オフィスの業種や個人属性の違いによって植物が執務者の心理反応へ及ぼす影響が異なる可能性が示唆された。最後に、タイピングテストといった単純作業に関する知的生産性の結果については、繁忙状況の影響を受けていた。

## 植物をオフィスのどの空間で活用するのが望ましいか

このように、オフィス環境に植物を導入することによ

る執務者のグリーンメンタルヘルスケア効果は、実オフィスでの実証実験において一定程度認められたが、植物を導入した直後に導入ショックがみられたり、植物の種類によっても生理心理反応への影響の違いがみられた。さらには、実オフィスであるが故に、繁忙状況の影響を受けることがわかり、また、業種や執務者の個人属性によっても植物の効果が異なることが明らかとなった。今後は、植物を執務空間に直接導入するばかりでなく、休憩場所に導入してストレス緩和効果やリラクゼーション効果を期待することが考えられる。さらに、植物を導入する空間のほかに、導入する植物の種類、導入時期や期間を考慮することによって、植物を効果的に活用しながらオフィス環境の改善を図るのが望ましい。◀

### 参考

- 1) 国際労働機関 (ILO) ホームページ: 「働く人のメンタルヘルスを守る対策を」 WHO・ILO が政策概況  
[https://www.ilo.org/tokyo/information/pr/WCMS\\_857265/lang-ja/index.htm](https://www.ilo.org/tokyo/information/pr/WCMS_857265/lang-ja/index.htm) (2023年11月18日アクセス)
- 2) 厚生労働省ホームページ: 職場のあんぜんサイト  
[https://anzeninfo.mhlw.go.jp/yougo/yougo30\\_1.html](https://anzeninfo.mhlw.go.jp/yougo/yougo30_1.html) (2023年11月18日アクセス)
- 3) ケイリー・クーパー、ビル・ブラウニング、ヒューマン・スペース: 世界中の職場におけるバイオフィリックデザインの効果、2015.  
[https://interfaceinc.scene7.com/is/content/InterfaceInc/Interface/AsiaPac/WebsiteContentAssets/Documents/Brochures/Japan/wc\\_humanspacesreport-jp.pdf](https://interfaceinc.scene7.com/is/content/InterfaceInc/Interface/AsiaPac/WebsiteContentAssets/Documents/Brochures/Japan/wc_humanspacesreport-jp.pdf)
- 4) 【必見!】GAFAのオフィス環境を紹介 - ITコラム - 株式会社パラダイムシフト (paradigm-shift.co.jp)  
<https://paradigm-shift.co.jp/column/72/detail> (2023年11月18日アクセス)
- 5) 源城かほり、松本博、緒方伸昭、中野卓立: オフィス空間への植物設置によるメンタルヘルスケア効果に関する実証研究、日本建築学会環境系論文集、第83巻、第743号、pp.1-10、2018年1月

\*: 出勤していても生産性が発揮できない状態

\*\* : ディスプレイ、キーボード等により構成されるコンピュータの出力装置であるVDT機器を使用して、データの入力・検索・照合等、文書・画像等の作成・編集・修正等、プログラミング、監視等を行う作業

\*\*\* : Google、Apple、Facebook、Amazonという米巨大IT業4社を指して2010年頃からこのように呼ばれるようになった

# 「まず、やってみる」阿南市の 公共施設マネジメント

中西 康

なかにしこう

阿南市  
企画部行革デジタル戦略課 係長



徳島県阿南市は四国最東端のまちで、279.25km<sup>2</sup>の広大な面積を有し、海、山、川に囲まれた、約7万人が暮らす自然豊かな地域です。本市では、保有する公共施設の老朽化や、これに伴う更新費用の増大化が予測されており、このような課題に対処すべく、2021年度から行革デジタル戦略課公共施設マネジメント係が新設され、公共施設マネジメントを推進していくこととなりました。

## 2つのサウンディング

公共施設マネジメントは、施設の再編や統廃合を机上で考えるだけではその実現性が乏しく、公共施設を民間事業者等と連携して有効に活用し、その価値を再度見直すことが必要です。本市ではこれまで具体的な公民連携の経験はあまり多くありませんでしたが「まず、やってみる」というチャレンジ精神で実践を重視する取り組みを開始することとしました。

具体的には、公共施設マネジメント勉強会の中でアドバイザーからご教授いただいた、2019年に常総市が実施したトライアル・サウンディング事業や2020年に竹田市が実施したサウンディングツアーの取り組み内容に魅力

を感じたため、当時サウンディングという言葉の意味すらよくわかっていませんでしたが、これを本市でも挑戦することとしました。対象施設については、(1)2016年度に建築され、約20,000m<sup>2</sup>の延べ床面積を有する阿南市役所庁舎、(2)約32,000m<sup>2</sup>の広大な敷地と、四国最大級の天体望遠鏡を備えた阿南市科学センター、(3)長期にわたり休園中で施設の老朽化が著しいが、海水浴場が目の前という好立地の中林保育所を選定しました。この2つのサウンディングは、本市にとって初めての経験でしたが、具体的取り組み内容や工夫した点などを惜しみなく共有して下さる先進自治体の職員の方々のおかげで、事業イメージを具体的に想像することができました。

## サウンディングツアー

サウンディングツアーは、複数の施設を参加者と一緒  
に視察し、その後、施設の有効活用方法等について意見交換会を行うといった内容です。視察中に参加者から、多くの質問や、こんなことがこの施設でできたらおもしろいねというような惜しみないアイデアをいただくなど、現状施設の設備不足の課題等も共有することができました。単なる定型文のアンケート調査とは異なり、参加者の意



写真1 サウンディングツアー（科学センター）



写真2 トライアル・サウンディング（秋の夜長マルシェ）

欲や、視点、具体的ニーズまで知ることができ、これがいわゆる「サウンディング」であり、事業者側のリアルな意見なのだ実感することができました。

### トライアル・サウンディング

トライアル・サウンディングでは、まず、事業者からの「このようなことをしてみたい」という企画相談からはじまります。その際、どのような狙いで実施するのか、どうやって集客や採算性を実現するかなどを意見交換します。このような事業者との関わり方は、通常の公共発注業務ではなかった貴重な経験で、1つの事業を成功させるという共通目標のもと、連携して取り組むことができました。事業者のアイデアの中には、公共施設をこんなふうに使うことができるのかと驚かされたことも多くあり、例えば、夕方から夜にかけて開催した「秋の夜長マルシェ」では、魅力的な地元事業者の出店や地元中学生らによる音楽演奏等もあり、市役所において過去最大規模の集客を実現しました。また、事業者ならではの季節にあわせたイベント（ハロウィン、クリスマス、バレンタインデーなど）も多く企画され、子どもたちがコスプレをしたり、クリスマスツリーが飾られたりと、市役所が市民に楽しみを提供する空間となり、多くの参加者の笑顔を間近で拝見することができました。

約1年にわたりトライアル・サウンディングを実施したところ、64もの事業が実施されました。このように多くの事業を実施できた要因の1つには、取り組みに対する広報活動の工夫があると思います。いつどのような事業が実施されるか、どのような思いで企画されたか、実

際やってみてどうであったかなどを、特設サイトやSNS（InstagramやLINE）を活用してなるべくリアルタイムに近い広報に努めました。この特設サイトやSNSが事業者や参加者に対する情報源、相談窓口、アンケート収集の場としても役立ちました。

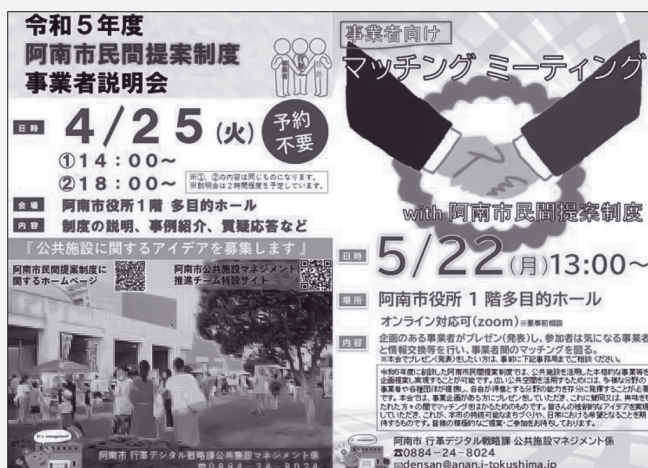
### これからのマネジメント

2つのサウンディングを通じ、公共施設とまちのつながりまで知ることができ、改めて魅力的な手法であると思いました。このような経験がなければ、単に公共施設をハコとしてしか考えることができず、除却を進めるようなマネジメントしかできなかったのではないかと思います。また、サウンディング事業の中では、事業者や各種団体の新しいチャレンジに向けた熱意や意欲を感じる場面が多くあり、これからの本市における新しい活力となるものであると実感させられました。

本市では、このサウンディングから得た経験を生かし、さらなる公民連携を実現するため、今年度より阿南市民間提案制度を創設しました。事業者提案の実現可能性を高めるため、公募にあわせ、事業者説明会や事業者向けマッチングミーティングなども企画し、多くの事業者にご参加いただきました。「この公共施設をどう有効活用できるか？」を担当者だけが思い悩むのではなく、職員・事業者・利用者、まち全体で考え、そして可能な限りニーズにあわせて実践するためには、自分たちでもできそうなことを「まず、やってみる」ことが重要であり、そこから得られた多くの経験は今後の公共施設マネジメントにおいて欠かせないものになると確信しています。◀



図表1 阿南市公共施設マネジメント特設サイト



図表2 阿南市民間提案制度における事業者向け企画

# ファシリティマネジャーのための 防災と事業継続の「基本のキ」

上倉 秀之

かみくら ひでゆき

FM防災Lab 代表  
JFMAリスクマネジメント研究部会 部会長  
認定ファシリティマネジャー



コロナ禍は落ち着きを見せてきたようだが、その間にも地震や風水害が発生し、火山噴火など自然の猛威は次々と人間社会を襲ってきた。さらに、ウクライナ紛争やガザ地区を巡る軍事衝突、サイバー空間での不正や攻撃など企業を取り巻くリスクは多様化・激甚化を続けている。このような中で、ファシリティマネジャーが担う「安全と安心」の確保はファシリティ利用の根幹として重要である。たとえば見目が快適でも「危険な場所」ではファシリティはその機能を発揮できない。そこで、本稿では「ファシリティマネジャーのための防災と事業継続の『基本のキ』」と題して、これらの基本的な事を中心に筆を進めることにする。

## 最近の傾向と問題点

さて、近年は地球温暖化の影響とみられる気候変動により雨の降り方が変わって豪雨が増加する傾向がある。このため、地域の想定排水力を越えてしまい内水氾濫\*や越堤・破堤による洪水が発生している。また、秒読みに入ったと言われる南海トラフ地震は海溝型の巨大地震の前に内陸部で直下型のM7クラスの地震が各地で発生することが知られている。近年でも熊本や能登などで大きな地震が発生した。

一方、コロナ禍の影響で、各企業・建物での訓練は、ここ数年は限定的に行わざるを得なかったため、練度の低下は否めない。特に企業側の自衛消防隊は訓練でき

ないまま毎年の人事異動により部門の顔ぶれがほぼ入れ替わっており自衛消防隊の技量は大きく低下している。

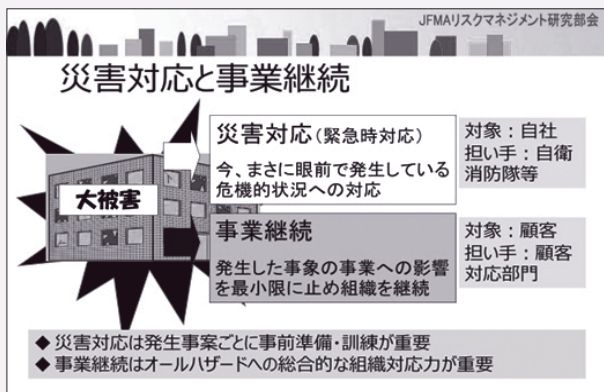
また、2023年8月の東京商工会議所の調査によるとコロナ禍もあり大企業では事業継続計画（以下BCP）策定率が7割を超えたが、逆に見ると3割近くが依然として取り組みがされていない状況にある。一方、感染症への懸念からか「帰宅困難者受入」は約3割と微減することとなり、東京での災害発生時の対応に大きな禍根が残っている。

## 防災と事業継続の混同

各社のBCPの中身を見ると、依然として災害対応と事業継続が混同されているケースが多い。東京商工会議所の調査結果でも地震想定が9割、感染症想定が6割と「発生事象」をリスクとしたBCPが策定されている。

しかし、本来は「事業の影響」に対して対応することがBCPであり、発生事象ごとに作成するのは「災害対応マニュアル」である。事案発生時の人命優先・二次災害防止の取り組みは「災害対応マニュアル」であり、事案によって発生する「工場停止」に対して代替戦略として「他工場での生産」や「代替品納入」などの事業継続である。ここを誤ると「地震BCP」「感染症BCP」…と際限がなくなり危機管理関係の規程体系が破綻する恐れがある。

最近のコンサル事例では、危機管理関係の規程・マニュアルが100を越え管理不能となった企業があった。外部



図表1 災害対応と事業継続



図表2 事案対応・災害対応は発生事象ごと

コンサルに BCP 策定を委託した結果、成果物としてのドキュメントの量を嵩上げするために冗長な規程になったのである。しかも、現存規程の策定に現取締役が関わっており「パンドラの箱は開けたくない」とのことで整備が見送られた事例があった。

リスク前提社会と言われて久しいが、適切にリスクマネジメントを回して行かないと企業活動は漏れ・抜け・不正が生じ、災害などの外力により大きく毀損することになりかねないので要注意である。

### 自衛消防隊の再構築

コロナ禍によるノウハウ喪失・訓練不足は各企業の自衛消防隊のレベルダウンに深刻な影響を与えている。それでも工場側はなんとか訓練や日々の取り組みで練度を維持しているが、オフィス側はリモートワークの普及もあり練度低下が著しい。

最近のコンサル事例では「自衛消防隊とは」の講義から、マニュアルに基づく模擬訓練など自衛消防隊再構築に関する訓練が増加している。

施設においては、「自衛消防隊地区隊」の練度低下と連携不足により施設の自衛消防組織が形骸化する懸念がある。そろそろ消防セレモニーの訓練とは決別すべき時期になっている。ただし、消防を呼ばないと良い顔しない問題も残っている。

### 事案対応マニュアルの整備

地震や風水害など自然災害や大規模停電、断水などの事故に対応する「事案対応マニュアル」の整備が肝要である。ただし、よくある「第1条目的、第2条適用、第3条定義、第4条所管部門と改訂…」といった冗長な規程をつくる必要はない。実務的な対応の手順と必要機材、実施時の留意

事項を事案ごとにまとめたマニュアルが必要なのである。

マニュアルの作り方はページの関係で細部の記述は省くが、リスクマネジメント研究部会にご参加いただければ勉強会なども行っているの参考にしていただきたい。

### 事業継続計画・BCPの策定

事業継続の取り組みは規程・マニュアルを作ることが主題ではない。リスクに強い組織をつくり、事案発生時でもビジネスチャンス逃さない体制を作ることである。大切なことは正しい BCP ではなく「使える BCP」を策定することである。そのためには、企業の文化や意思決定プロセス、財務事情などさまざまな要素を加味して検討する必要がある。また、事業戦略なども密接に関係するため「戦略」について学ぶ必要がある。

### 国難災害に備える

近年、リスクマネジメント担当者には新しい武器「被災しない最新施設」が登場し始めた。免振・制振・耐震で非常用発電の容量も大きく、備蓄水により災害時でもトイレも使えるような施設である。

従来は、建物は無事でも天井が落下し、停電し、断水する過酷な中で災害対応を行うものであったが、被災の影響が小さくスタートラインが全く違う最新施設が登場したのは心強い限りである。

安全と安心はファシリティの基本であり、理想は「被災しない」ことである。立地リスクが小さな場所の最新施設を選ぶことが経営者の当たり前の決断になり、ファシリティマネジャーが存分に手腕を振るえる時代になることを切に願って本稿を終えることにする。◀

\*：内水氾濫とは、市街地に降った雨が雨水処理能力を超える、あるいは川が溢れかかっていてポンプで捨てられなくなり水が溢れること。



図表3 FMから見た事業継続の取り組み



図表4 災害にとっても強い施設の登場

# 韓国のFM事情

## — 2023年度KFMAの年間活動及び 国際シンポジウム大会の状況 —

金 東 範

キムドンボム

株式会社ENファシリティ 代表取締役社長  
KFMA国際担当委員



JFMA 事務局および会員の皆さま、新年明けましておめでとうございます。本年もよろしくお祈りします。この度は JFMA ジャーナルに 2 年ぶりに寄稿できる機会をいただきまして誠にありがとうございます。

JFMA と KFMA は長いコロナ期間でもいつも以上に協力関係を強めてきて相互の FM 産業の発展がコロナでも滞ることがないようにさまざまな分野での交流を続けてきました。改めて KFMA を代表して感謝の気持ちをお伝えしたいと思います。

今回は 2023 年度を中心に最新の KFMA の活動内容や一年で最も大きい大会である国際シンポジウムの開催内容についてご説明させていただきます。韓国 FM 学会（以下 KFMA）の年間の主要な活動がコロナ禍で全行事のオンライン開催から今年は会場開催ができるようになり多くの会員の皆さんと対面できたことがもっとも大きな変化であると思います。毎月行われる月例セミナーをはじめ施設経営管理者資格試験（JFMA の認定ファシリティマネジャー資格にあたる）、FM 大賞選考委員会や国際シンポジウム大会などが全てオフライン開催となり、関係者一同大変嬉しく思っています。

## 韓国FM市場での 最新トレンドをテーマに開かれる月例セミナー

今年も多様なテーマで最新の FM 関連トレンドを共有したく、多くの国内外の講師の方をお招きして毎月 1 回、以下のような内容で開催することができました。月例セミナーの内容をご紹介します。

- 1月:多機能複合施設(Multiple Complex Building)の大容量電源施設運用管理方法
- 2月: 1. 建築物管理法と建築物管理制度の変化について、その施行による建物管理制度の改善  
2. 国際 FM ISO 標準動向及び国内外FM産業政策方向  
3. 5G Smart City Strategy Workshop 2023
- 3月:経済的インフレーションに対する FM管理対応方案
- 4月:LG電子のロボット清掃機 プレゼンテーション及び試演
- 5月:建物の価値を高めるための ESG 清潔管理方法
- 6月: 1. 建築物の点検と安全の現状  
2. 建物管理者の主体性付与と教育と必要性について
- 7月:ワークプレイス構築概要紹介
- 8月: 1. 無人駐車管制システム技術及び設置事例と経済性について  
2. LED知能型無線照明システム及び設置事例と省エネによる ESG管理具現
- 9月: 1. 経済的ビル運営のための自動制御システムの国内外の活動事例  
2. 機械設備性能点検を用いた省エネ運営技術向上事例
- 10月:調査基盤/ハイブリッド業務環境 / MZ世代のための業務環境
- 11月:KFMA F M大賞式及び国際シンポジウム開催
- 12月:パシス社のコミュニケーションオフィス紹介及び事務環境変化



写真1 国際シンポジウム 2023 ポスター



写真2 KFMA 大賞

## KFMA国際シンポジウムの開催について

KFMAの年間活動の中で最大イベントとも言える国際シンポジウム大会が今年で29回目を迎えました。コロナ禍で昨年までオンラインでの開催となりましたが4年ぶりにソウル大学でオフラインでの対面開催ができ、多くの国内の会員の皆さんとまた海外からも専門家の方々をお招きすることができて、活気溢れる会場での開催となりました。関係者一同大変嬉しく大会を準備することができました。

今年の世界経済はパンデミックとウクライナ戦争などの影響もあって高金利と低成長が持続し深刻な停滞期中にいました。韓国経済もこのような対内外的環境の変化により高物価、低成長が続き、また未来の不確実性も加重されてFM産業も大きな挑戦を受けることになりました。このような環境や状況の中で今年の国際シンポジウムではこういった悪条件の中でも未来志向をFM業界全体に広めていきたいとのことで「ニューテクノロジー時代のFM」を大テーマにして多くの新技術を紹介する小テーマで構成して開催することになりました。建物運営及び管理に導入された親環境技術と人工知能とドローンを用いた建物管理、駐車システムの新技術及び維持補修などの多様な分野での新技術を紹介することができました。またFM産業で持続的に関心と注目を集めてきているサステナビリティビル管理、特にエネルギー費用の高騰によるビル省エネ政策及び技術導入事例、ESG関連、ワークプレイスの変化、少子化問題による地方遊休大学キャンパス活用方案など最新 이슈についての熱い議論もできる場をつくりました。特に4年ぶりに日本のJFMAからもファシリティデザインラボ社の似内様とプロパティデータバンク社の板谷様が訪韓していただきご講演とKFMAの会員皆さんとの交流会を持つことができました大変嬉しく思います。



写真3 シンポジウム1

## 韓国FM市場動向

韓国FM市場での最新の動向について最後に一つご紹介させていただきたいと思います。韓国ではコロナ禍で建築物の生産段階から生涯周期全体を通じて各現場での安全管理についての重要性が社会的に大きなイシュー(問題)になりまして、その責任などについて発注者側を重く罰することを主要な内容とする「重大災害処罰法」が制定され施行されました。FM業界でもその影響を受けて建物所有者また管理会社及び委託会社までもが安全に対する意識改革に取り組むことになりました。発注の流れが上下である以上、その現場でのさまざまな事件事故の責任までも上下に重く流れてしまってきた社会的な構図の問題にメスを入れたケースとして反響を呼んでいます。このような変化はFM産業だけでなく韓国社会のポジティブな変化としての観点で今後も多様な法整備など変化を招くことになると期待しています。

最後になりますが、今年2月に開催される第18回日本ファシリティマネジメント大会にKFMAとして4年ぶりに訪問団を構成して訪日を検討しており、その準備を会員各社とも進めています。東京でJFMAとKFMAのメンバーが4年ぶりに再会できることを誰よりも楽しみにしておりますので、今後ともよろしく願いたします。◀



写真3 シンポジウム2



## 赤松 光哉

あかまつ みつや

富士通株式会社  
ワークスタイル戦略室長  
認定ファシリティマネジャー

### ●プロフィール

2001年 富士通株式会社入社後、立地戦略、ワークプレイス構築/運営、工場再開発などの業務に従事。最近では富士通の最新オフィス Fujitsu Uvance Kawasaki Tower の構築・運営を担当。2021年4月にWork Life Shiftを社内外で推進するワークスタイル戦略室長に就任、現在にいたる。

# インハウスファシリティマネジャーのこれから

「Covid-19」、「DX」、「生成AI」、ここ数年、企業を取り巻く環境はこれまでの何倍もの速度で大きく変化している。当然ではあるが、それにともないファシリティマネジメントのありよう、ファシリティマネジャーの役割も変化してきているように感じる。もちろん、その変化は一律ではなし、なにか正解があるわけではないが、今回はまさにその変化の渦の中でもがいているファシリティマネジャーの話を聞いていただきたい。

この連載で、これまで錚々たるファシリティマネジャーの方々が紹介されているが、どの方も、特にインハウスのファシリティマネジャーの方はさまざまなキャリアを積んでこられたバックボーンをベースに活躍されている。そういう中で、ある意味、私は珍しい経歴かもしれない。私は大学時代からインハウスのファシリティマネジャーになることを目指して会社に入社し、会社は変わったものの20数年間、基本的にはインハウスのファシリティマネジャーとして過ごしてきた。

私が社会人になったのはファシリティマネジメントという概念が、国内でようやく認知され始められた頃であり、ファシリティマネジャーという職種を確立するために、JFMAの方々が尽力されている時代だった。学生時代は建築を専攻し、常々、建物が設計者の意図と違う使われ方をしていることに憤慨している、何もわかっていない独りよがりの学生であった。憤慨しつつも自分がつくったものを意図通りに維持するには施主になるしかないとききだしていたのだが、ファシリティマネジメントという概念を知り、ファシリティマネジャーになれば建物の構築から維持まで、すべてに関われると思いインハウスのファシリティマネジメント業務に携われそうな会社に入社した。その際は認定ファシリティマネジャーの資格が大いに役に立ったことは言うまでもない。もちろん学生時代の安易な考え通りにはいかなかったし、ファシリティマネジメントの奥深さを知るにつれ、当初の志もどんどん変化していくのだが、それはまた別の折にお話ししたい。

このように私は最初からインハウスのファシリティマネジャーになりたくてなった稀有なファシリティマネジャーなのだが、幸運なことに入社後は施設管理からはじまり、オフィス構築、運営、アセットマネジメント、立地戦略までインハウスのファシリティマネジャーが携わるであろう業務はほぼすべて担当することができた。

しかし現在、私はなぜかワーケーションや e-sports を推進し、スマホアプリをつくり、企業カルチャーの変革を進めている。

富士通グループでは 2020 年より働き方改革 WorkLife Shift の一つとして、Borderless Office というオフィス戦略を推進している。そのベースは場所や時間に捉われない自律的な働き方であり、社員の大半は会社のオフィスではなく自宅、外部のシェアードオフィスなどさまざまな場所で働いている。利用人数で見るとワークプレイス全体における自社オフィスの割合は 30% 以下である。

ワークプレイスを用意し管理するのがインハウスのファシリティマネジャーの主な仕事の一つであるが、今やその対象は自社オフィスにとどまらず、社員一人ひとりの自宅や外部シェアードオフィス、旅行先、場合によってはバーチャル空間にまで及ぶ。

自社オフィス自体も、利用者と利用人数も日によって変わり、出社や滞在時間もばらばらな状況である。

これまで、いかに生産性を向上させるオフィスをつくるか、インフォーマルなコミュニケーションからイノベーションにつながるオフィスにするにはどうすればいいか、そんなことを常に考えてきたが、今はオフィスをベースに物事を考えることはない。オフィスにはいつ誰がいるか分からないし、そもそも多くの社員は自社のオフィスにはいないのだから。

どうすればさまざまなワークプレイスで働く社員がチームとしてのパフォーマンスを最大化できるのか、社員の Well-being 向上させるにはどうすればいいのか、そういった視点で施策を考え実行していかなければならない。

また、経営層に対しては Hybrid Work が、企業の業績、お客様の価値向上、さらには社会へのポジティブなインパクトにつながっていることを定量的に可視化し、示していかなければならない。

当然ながら、私のこれまでのファシリティマネジャーとしての経験だけでは、とても対応できない。ファシリティのように具体的に測定できるデータばかりではないし、今までにない新たな施策を効果的なものにするには、施策の実行以前に、それを受け入れられるカルチャーを作っていくことも必要になる。

そのため、今の私のチームにはシステムエンジニアもいれば、データアナリストも、インフルエンサーもいる。

もちろん、こういった Hybrid Work への移行がすべての企業で進められているわけではないし、一部ではオフィス回帰の動きも活発である。しかしながら少し未来を想像した時に、すべてのワーカーが毎日出社し、ロッカーから荷物をだし、自席で PC に向かって仕事をする風景をイメージする方に無理があるのではないだろうか。10 年後には満員電車の通勤風景を懐かしく思っているかもしれない。形は一つではないにしろ各業態、各職種にあわせて働き方の変化が、大きく急速に起こっていくことは間違いないだろう。その変化の中で当然ながらインハウスのファシリティマネジャーの役割も変わっていくし、変わっていかなければならない。

一方で、現在その変化の渦の中にいる私個人の感想としては、目の前の変化に振り回されるのではなく大局的な見地で捉え、あるべき姿を常に考えていくことが必要だと強く思う。しかしながら、そんなことはファシリティマネジャー個人、もしくは一企業ではとてもできない。そのため、今後も JFMA の役割、つながりに期待するところは非常に大きい。◀

## 第18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 2024

### 講演プログラムの概要



**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

今年の第18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 2024）は、テーマを「FMのチカライノベーションを支えるファシリティマネジメント」として、さまざまな視点からFMに関連する情報を発信します。その一部をご紹介します。

# FACILITY MANAGEMENT FORUM 2024

**JFMA**  
シエムア

ファシリティマネジメント  
フォーラム 2024

**第18回 日本ファシリティマネジメント大会**

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

テーマ **FMのチカラ**  
イノベーション 経営を支えるファシリティマネジメント

● **会場開催** (有料) 事前申込制  
基調講演・対談 / ネットワーキングパーティー  
**2024年2月21日(水)**  
会場: 京王プラザホテル (東京都港区)  
15:30~19:30 ● 講演プログラム概要参照

基調講演・対談  
**隈 研吾**  
建築家  
隈研吾設計事務所代表取締役社長

主催者挨拶・対談  
**米倉 誠一郎**  
JFMA 代表理事  
ファシリティマネジメントの発展を推進

第18回日本ファシリティマネジメント大会賞 JFMA賞 授賞式  
13:00~15:00 表彰関係者(会場)の後ろに自由席を設けていますので、JFMA賞に期待がある方は受付を済ませてご参加いただけます。

● **Web配信** (無料) 事前登録制  
特別講演 / シンポジウム / 応募講演 / 調査研究会報告  
その他各種プレゼンテーション  
**2024年2月22日(木)~  
3月18日(月)**

★ 全配信プログラムに視聴無料

https://www.jfma.or.jp/

特別講演 (20分)

**大園 恵美**  
建築家  
一級建築士事務所  
ことばま建築設計 代表取締役

**堀内 俊哉**  
建築家  
株式会社ミライロ  
代表取締役社長

**楠木 建**  
建築家  
株式会社 NewNorm Design  
代表取締役社長

**ファラ・タライエ**  
建築家  
株式会社 NewNorm Design  
代表取締役社長

### ●会場開催 2/21(水)

2/21 京王プラザホテルにてリアル開催いたします。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。

### 基調講演

基調講演は、建築家、東京大学特別教授・名誉教授の隈研吾氏に、21世紀の建築に求められるサステナビリティとイノベーションなどについてお話いただき、これまでの価値観や仕組みを変え、これからの組織経営を支える“ファシリティマネジメントの明日”を皆さまとともに考えていきます。

### ●オンデマンド配信 2/22(木)~3/18(月)

2/22~3/18の期間に、視聴サイトの講演ステージにおいて配信されます。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。

### 特別講演

特別講演では、一橋ビジネススクール国際企業戦略専攻教授・専攻長の大園恵美氏にイノベーション・マネジメントや競争戦略などについて、経営学者で同じく一橋ビジネススクール PDS 寄付講座協創戦略特任教授の楠木建氏からは「GRIT 無用、レジリエンス不要—絶対悲観主義の構え」について論じていただきます。

さらに、株式会社ミライロ代表取締役社長の堀内俊哉氏から、環境、意識、情報という社会にある3つのバリアを解消し、障害(バリア)を価値(バリュー)に変えていく上で、社会が取り組むべきことについてお話いただけます。

サステナビリティ専門建築デザイナーで株式会社 NewNorm Design 代表のファラ・タライエ氏からは、二酸化炭素排出量を削減し環境に優しく、効率的な施設運営を可能にする、環境や社会に配慮したサステナブルデザインとファシリティマネジメントの組み合わせについてお話いただけます。



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



皆様の組織や業務における課題解決に役立つ講演の選択、組み合わせなどの参考にいただき、効果的な情報収集にお役立てください。以下にそれぞれの分類ごとの講演テーマを紹介します。

#### ①ワークスタイル・ワークプレイス（オフィス）

- ・ABWの実践が働く人に与える影響は？
- ・日本でハイブリッドワークはどう定着するか？
- ・シミュレーションとVRによるオフィス設計と運用の継続改善
- ・ファシリティ多様化時代のオフィス環境設備による価値提供
- ・オフィスの小さな課題を皆でカイゼン！

FMのPDCAを円滑に回す“オフィスカイゼン”とは

- ・イノベーション経営を支える建築空間創造事例のご紹介
- ・変化する働き方と「シンカ」するオフィス～三菱地所本社リニューアル事例のご紹介

#### ②施設管理・FM × DX

- ・統合施設マネジメントシステムによる維持管理DXの手法
- ・クラウドシステムを活用した修繕工事プラットフォームサービスの紹介
- ・施設運営現場のスマート化とDX
- ・DX推進の取り組み
- ・施設管理者向けソリューション
- ・デジタルツイン実装に向けて：施設管理運営の新しい潮流
- ・飛躍的な業務効率の向上～IWMSで変わるワークプレイスと不動産管理の未来～

#### ③ BIM・FM

- ・汎用的 SaaS を活用した BIMFM プラットフォーム
- ・BIM の在り方を問う / 設計施工から維持管理まで

#### ④ ウェルネス・グリーン・省エネ

- ・カーボンニュートラルと人材活用を両立するオフィスリニューアル
- ・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！ Vol.2
- ・ものづくりから考える省エネと2024年問題

#### ⑤ FM 戦略（不動産／アウトソーシング）

- ・日本の不動産とそのトランスフォーメーション
- ・イノベーション経営を支えるために「アウトタスキング」から「アウトソーシング」へ

## JFMA 賞受賞講演

第18回日本ファシリティマネジメント大賞を受賞した、優秀FM賞3件、功績賞1件、奨励賞2件の受賞講演を配信します。FMに関する具体的な取り組みについて、さまざまな角度からお話しいただきます。

- 優秀FM賞** 西日本電信電話株式会社
- 優秀FM賞** 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
- 優秀FM賞** 東京都墨田区
- 功績賞** 東海林 伸篤（世田谷区 環境政策部）
- 奨励賞** 株式会社近藤商会
- 奨励賞** 鈴梅産業株式会社／株式会社ビルmo

これらの講演以外にも、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さまざまなコンテンツをお届けする予定です。是非ご視聴いただき、ご意見、ご感想などをお知らせください。

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。

## スポンサーステージ

今年のフォーラムでは、講演ステージでの各種講演配信だけでなく、スポンサーの皆さまに運営していただく、スポンサーステージを設けました。ここでは、各スポンサーの皆さまからの、オンデマンド動画、ライブセミナー、提供サービスや商品カタログなどの資料提供の他、チャットや商談コーナーなど双方向のプログラムが用意されます。FMに関連する情報収集が効率よく行えますので、是非ご参加ください。

各スポンサーの皆さまから提供されるコンテンツ等につきましては、スポンサーステージ視聴ページにてご確認ください。

組織を支える経営基盤であるファシリティマネジメントの明日を考え、実践につなげ、組織の未来を切り開いていく場として、ファシリティマネジメントフォーラム 2024 をご活用ください。皆さまのご参加をお待ちしております。

## 旬のトピックスや身近なテーマまで、FMに関する話題が満載 ジャフマジャーナルオンライン FM玉手箱

JFMA ジャーナル オンラインをご存じですか。年に4回発行のJFMA ジャーナルでは、紹介しきれない旬の話題の提供や交流の場を目指して開設されました。小誌のバックナンバーの目次や主要記事のPDFがご覧いただけます。また、FacebookのJFMA Journal Onlineでは、「FM玉手箱」を掲載しています。オンラインの玉手箱といっても、話題のWebテストではありません。ファシリティマネジメントに関するさまざまな話題を毎月2回更新しています。執筆しているのは、JFMAの広報委員会のメンバーと各委員会の委員長です。

FM玉手箱は、2014年5月から広報委員会による配信がスタートし、2018年からは、JFMAの委員会の委員長が新たにメンバーに加わり、テーマや内容がより広く、深くなりました。執筆メンバーは、経営者、企業のアシリティマネージャー、FMコンサルタント、空調の専門家、AIやITの先端技術の

知見を持つ人、大学教授など、バックグラウンドはさまざまですが、長年にわたり、ファシリティマネジメントの分野で活躍されている方ばかりです。旬のトピックスや専門的な視点、さらには海外情報や身近な話題までテーマや内容は多岐にわたります。スマートフォンで好きな時にいつでも気軽に読めることも魅力です。

「FM玉手箱」をお読みいただくには、Facebookの登録が必要ですが、記事の感想やコメントも投稿でき、著者や読者同士の交流もできます。

FMに関する知識や話題が詰まった玉手箱をぜひ開けてみてください。白い煙は出ませんが、FMの未来を照らすひとすじの光が見えてくるかもしれません。

\*事前に告知の上、運用が変更になる場合があります。



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。  
<https://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	
2024年	2024年 新春特別セミナー「2024年オフィスの動向と展望」	1月10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2024 見どころガイド	2月	Web配信	
	第18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 2024	基調講演	2月21日(水)	—
		特別講演・企画講演・ 応募講演・シンポジウム・ 研究部会報告ほか	2月22日(木)～3月18日(月)	Web 開催 / オンデマンド配信
	2024年度 認定ファシリティマネジャー資格試験	試験受付	4月1日(月)～6月6日(木)	—
		学科試験	6月1日(土)～6月9日(日)	CBT 試験
		論述試験	6月29日(土)	CBT 試験
		合格発表	9月2日(月)	—
	2024年度 認定ファシリティマネジャー資格更新	申込受付	8～9月	—
		更新講習D方式	10月	Web 配信
	初級・FM財務評価セミナー2024	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	9月	Web 開催 / オンデマンド配信	
	FM初心者向けの「秋の18講座」	9月～11月	Web 開催 / オンデマンド配信	
	初級FMスクール	第1回10月	Web 開催 / ライブ配信	
		第2回12月		
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6年度版』発行のお知らせ

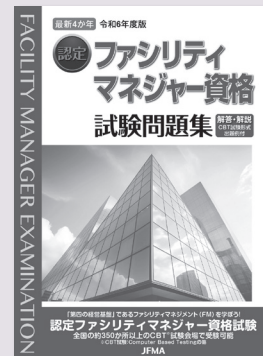
事務局：鈴木 克己

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（2019～2023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、「問題の解説と解答例骨子、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カ所以上で一定期間に受験日を選択できるCBT試験（学科試験40問。試験時間120分。論述試験は3問から1問のみ受験できる。試験時間90分）を実施しています。

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）



2024(令和6)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

2024年度 認定ファシリティマネジャー資格試験は、「CBT試験<sup>\*1</sup>」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(月)～6月6日(木)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<sup>\*2</sup>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 学科試験は、全国約350カ所以上のテストセンターで6月1日(土)～6月9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。
- ⑤ 論述試験は、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29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。

最終合格者は、論述試験の得点結果に基づき決定します。

- ⑥ 最終合格発表は、9月2日(月)(予定)です。

JFMAホームページ<sup>\*2</sup>に掲載する「2024(令和6)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<sup>\*3</sup>までの流れを紹介いたします。あらかじめご確認のうえ、受験申込をお願いします。

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。

JFMA事務局 TEL:03-6912-1177

「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!

## 2024(令和6)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。FMは施設を利用する人々、組織、社会や地球環境まで含めて幸福に導く仕事です。これはSDGs(持続可能な開発目標)やESG(環境・社会・企業統治)、ウェルビーイングにも通じます。FMは、2018年に国際標準規格(ISO)となり、2021年には日本の国家規格(JIS)として登録されました。みなも、FMの知識や能力を身につけ、FMでイノベーションを起こし、組織を、そして日本を元気にしませんか。

- 受験申込・学科CBTテストセンターの予約 **2024年4月1日(月)～6月6日(木)**
- 学科CBT試験期間 **2024年6月1日(土)～6月9日(日)**
- 論述CBT試験(学科合格者のみ) **2024年6月29日(土)**

試験詳細は、JFMAホームページでご確認ください。 <http://www.jfma.or.jp/>

JFMA 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明町2-13-6 明町ビル6F  
TEL: 03-6912-1177 E-mail: [toukoku@jfma.or.jp](mailto:toukoku@jfma.or.jp)

CBT試験<sup>\*1</sup>により  
全国350カ所以上の  
会場で受験できます。

- \*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。JFMAでは、2021年から導入し、受験者の利便性向上と災害時のリスク回避を図ってきました。
- \*2: 試験案内の詳細が決定次第、JFMAホームページ<https://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形式試験出題例なども掲載予定)。
- \*3: 新規登録の要件を2024(令和6)年1月より緩和したことにより、登録しやすくなりました。

新春特別セミナー「新春恒例 オフィスの動向と展望」[ライブ配信]

事務局：重綱 鉄哉、山田 勝彦

毎年ご好評をいただいております新春特別セミナーを、2024年1月10日(水)に開催いたします。

コロナ禍を経て、これからのオフィス市場がどのように変化していくのか、在宅勤務など働き方も変わりワークプレイスはどのように進化していくのか。そのような興味深い疑問にお二人の講

師がお答えします。これからのオフィスやワークプレイスに対する洞察を深める上で不可欠なセミナーです。

講演後には座談会も予定しております。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。

セミナー概要

開催日時：2024年1月10日(水) 16:00～18:00

開催方法：ZoomウェビナーによるWebセミナー[ライブ配信]

講師：今関 豊和 三幸エースト株式会社 市場調査部長 チーフアナリスト

石崎 真弓 株式会社ザイマックス不動産総合研究所 主任研究員

司会：成田 一郎 JFMA専務理事・フェロー

参加費：会員 1,100円 / 非会員 2,200円(税込)

\* 当セミナーは認定ファシリティマネジャー資格登録更新講習「B方式1ポイント」取得対象です。

イベント・セミナー等 実施報告

● 2023(令和5)年度 CFMJ資格更新講習

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。

2021年度に「Web講座」形式となったD方式は、今回で3年目を迎えました。パソコンとネットワークがあれば全国・海外どこでも好きな場所で受講でき、配信期間中に自由に視聴できる環境は、大変好評をいただいております。

2023年度は、合計1,080名の皆様が更新講習を受講されました。方式別受講者は、右の表の通りです。なお、対象者別

内訳は、①今年度に有効期限を迎える方:992名、②すでに資格が失効してしまった方:78名、③資格試験合格後5年以内に登録されなかった方:10名でした。

●申込受付期間(全方式共通)

2023(令和5)年8月1日(火)~9月20日(水)

●2023(令和5)年度 資格更新講習方式別受講者数(人)

A方式 (JFMA個人会員方式)	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
151	45	249	635	1,080

● JFMA調査研究部会公開セミナー FM初心者向け「秋の18講座」

事務局：佐藤 芳宏

2023年9月15日から11月17日にかけて、多様な分野で調査研究を進めている18の調査研究部会の活動成果をもとに、基本的なFMの考え方について講演を行うFM初心者向け講座をオンデマンド配信いたしました。昨年まで「秋の夜学校」としていたものを、今年は「秋の18講座」と名称を変えて実施いたしました。

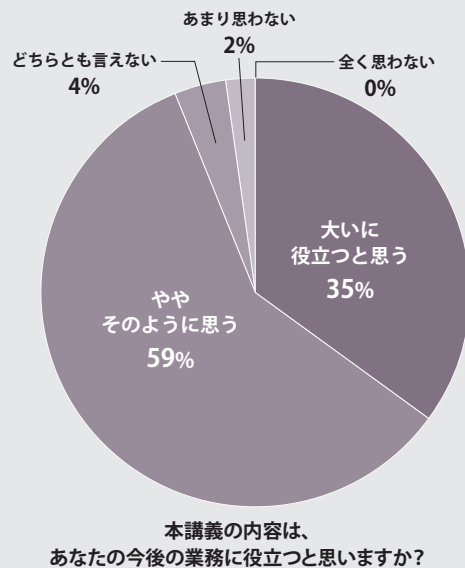
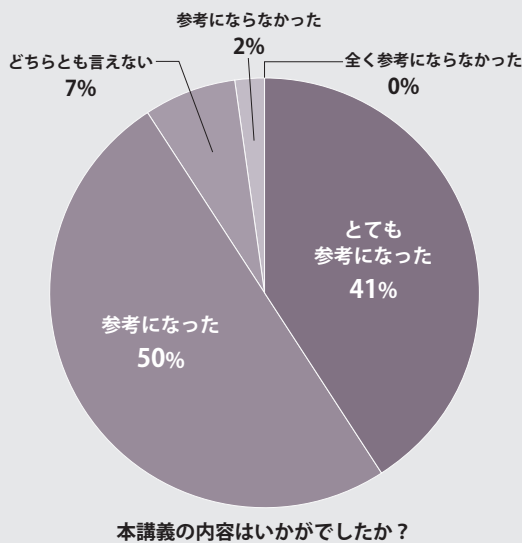
この講座は、主にFMの初心者向けの入門講座として、各調査研究部会の部会長・部会員による18の講演を一斉配信し、前年度開催した「秋の夜学校2022」より2割以上多い約140名の方々にご参加いただきました。

アンケートでは、内容が「とても参考になった」41.3%、「参考になった」50.0%、今後の業務に「大いに役立つ」34.8%、「やや役立つ」58.7%、という高い評価をいただき、「様々な

課題への取り組みを網羅的に紹介しており、充実した内容」「各部会の取り組みを通して、教科書でしか知らなかったことをリアルに感じることができた」「改めてFM業務の幅の広さと奥深さを感じた」「年に一回FMについて基礎から勉強ができ、大変有意義」「短時間で何度も見直せる手軽さも良い」などの感想が寄せられました。

また、配信期間中に講演資料を閲覧できるようにしたことも好評でした。

JFMA調査研究部会では、2024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。



図表 受講後アンケートでは、講義の内容について高い評価をいただいた

## ● 初級FMスクール

事務局：山田 勝彦 / 佐々木 信

毎年実施していますファシリティマネジメント(FM)に関する初級講座です。昨年度に引き続き今年度もWeb講座にて、2023年10月27日に第1回、12月1日に第2回を実施しました。

半日に及ぶ集中講座で、今年度も書籍『新・第四の経営基盤』をガイドブックとし、FM分野の第一線で活躍されている講師陣が分かりやすく解説していただくとともに、今年度はQ&Aを交えた講師陣によるトークセッションを開催しました。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。



写真 講師陣によるトークセッション

左から成田一郎(JFMA専務理事)、齋藤敦子(ココヨ主幹研究員)、松岡利昌(オフィス学会会長)、重綱鉄哉(JFMA事業統括部長)

## ● FM進化論シンポジウム2023

事務局：安東 慎吾 / 山田 勝彦

### 「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」公民連携で取り組む場・街・地域の活性化

2023年11月15日、「ボーダーレスに進化するファシリティマネジメント」をテーマに、JFMA FM推進戦略委員会と調査研究委員会の共同企画によるシンポジウムを実施いたしました。両委員会の共同企画は、初めての試みです。

FMは、企業の第4の経営基盤を支える重要な経営活動として、また多くの建築ストックを抱える公共施設管理の切り札として、全国各地に浸透してきました。さらに最近では民間企業が中心となったまちづくり、あるいは民間企業と公共が連携した地域活性化や建築ストックの活用など、公共・民間の垣根を超えたボーダーレスの取り組みが活性化しています。

趣旨説明：板谷 敏正 JFMA・FM推進戦略委員長、早稲田大学 客員教授

総括：似内 志朗 JFMA・調査研究委員長、ファシリティデザインラボ 代表

パネラー：堀 雅木 第一生命保険 不動産部長

とちだに まなぶ  
 杼谷 学 徳島県神山町 総務課 課長補佐/神山つなく公社 前代表理事

山本 真理子 パノナHR HUB執行役員  
 ALL Japan Tourism Alliance 代表取締役社長

3人のパネラーの方々からは主に事例紹介によるご発表をいただき、板谷敏正JFMA FM推進戦略委員長と似内志朗JFMA調査研究委員長を交えたパネルディスカッションでは活発なご意見が出されました。

似内委員長による総括では、「皆さまのご苦勞やご尽力が感じられ、すばらしいディスカッションでした」とのコメントがありました。

会場とオンライン含めて30名以上の皆さまにご参加いただき、ご意見やアンケートで好評をいただきました。

今後も同様のシンポジウム開催を予定しております。皆さまのご参加を心からお待ちしております。



写真 ご登壇者・パネラーによるパネルディスカッションと総括

左：板谷敏正、右：似内志朗

画面上段右：堀雅木、画面下左：杼谷学、画面右下：山本真理子

## イベント・セミナー等 実施報告

## ● 令和5(2023)年度 第3回理事会

事務局：豎山和人

今年度第3回理事会が10月19日(木)、ロイヤルパークホテル(東京都中央区)2階「春海の間」にて開催され、理事、監事、総勢30名が出席しました。

米倉誠一郎新会長の就任挨拶、新任理事4名の紹介に続いて、議案審議と意見交換が行われました。審議された議案は下記の通りで、決議事項、報告事項とも全て可決、承認されました。意見交換ではファシリティマネジメントの認知度向上などについて意見が交わされました。

## ■ 決議事項

第1号議案 理事候補者選任の件

第2号議案 第1回臨時総会の招集の件

## ■ 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



就任の挨拶をする米倉誠一郎会長

## ● 令和5(2023)年度 法人会員代表者懇親パーティー

事務局：豎山和人

10月19日(木)夕刻、ロイヤルパークホテル2階「有明の間」にて、今年度の法人会員代表者懇親パーティーが開催されました。

米倉会長就任後初めての大きなイベントであるこのパーティーには総勢112名の皆さまにお越しいただきました。

米倉会長の挨拶、国土交通省 秋月聡二郎様の来賓挨拶、

新任理事4名の紹介、新会員5社の紹介など、終始和やかに、かつ盛会となりました。ご出席の会員企業の皆さま、ありがとうございました。歓談中にご案内しました来年2月のファシリティマネジメントフォーラム2024につきましてもご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。



会場は112名の参加者で賑わった



法人会員代表者に就任の挨拶をする米倉誠一郎会長

## ファシリティマネジャーのチカラで日本を、 世界を、未来を、元気に！

**湯浅 諭美**

ゆあさ りみ

JFMA事務局

### 資格更新は未来のチカラになります。 資格を更新してください！

「いろいろな人と人をつなぐ元気な職場なんだ！」と力強い言葉でJFMAを紹介され、勤務してから10数年。実際に委員会や研究部会に参加し、所属も年齢の垣根もなく、参加してくださる皆さんが同じテーマでアイデアを出し合い、研究し、活発に議論し合い、成果をまとめていく過程に何度も感動してきた。その光景は、いまも変わらない。

中でも2010年から担当している資格更新業務では、ファシリティマネジャーはどうあるべきか、伝えるべき情報から伝え方まで、委員の先生方の熱い想いに直接触れ、いつも、この声がこの熱が資格者の皆さん一人ひとりに届きますようにと願いながら業務に携わっている。資格者の皆さん、皆さんのチカラが日本を、世界を、未来を元気にする原動力となります。5年に1度の資格更新をお楽しみに！資格を更新してください！！

### 皆さまのJFMAです！

JFMAが身近になっている方の中には、JFMAへの連絡が日常の1つになっている人も。「私だけど・・・」とおっしゃる方も多い。最初はこの声はあの方で、この声はあの方、と覚えることから始まったような気がする。それほどJFMAが会員の皆さまの一部であり、JFMAへの連絡がルーティンになっていることに驚かされた。

外出自粛が叫ばれたコロナ禍で電話が減り、頻繁にお越しいただいていた方のお顔が拝見できない状況になった時は、あの方はお元気だろうかかと心配になり、久しぶりにお電話をいただいた時はとても安堵した。JFMAと会員、資格者の皆さまとの距離はとても近い。まだJFMAが遠いなと思う方はぜひYouTubeやホームページのチェックから、JFMAのセミナー参加から、皆さまのJFMAにしてください！

### JFMAに寄せられる声とともに

「D方式集合講座を東京や大阪以外でも実施してほしい」、「もっと資格者のコロナ感染リスクを考慮して手続きを見直した方がいいよ。写真はデータ提出、支払はカード決済がいい」、「D方式をWebにしたんだから、C方式を紙でやるのはおかしいんじゃない？」…変わりゆく時代の中で、どうしたら資格者のための資格更新になるかを考えるとき、いつもそこには資格者からの声がある。

JFMA内で検討を進め、叶えられていなかったD方式の会場を増やす要望については、コロナ対策とも重なり、Web講座という形式に変えることで実現できた。また、システムを検討することによって写真は現物ではなくデータで提出できるように、支払は移動しなくてもその場でカード決済ができるように、C方式もWebで解答できるようにした。

この事務局の対応に「JFMAがんばってるね。手続きがスムーズになったよ」「今、受講が終わったところだけどD方式、Webになって良かったよ。何回も好きな時に視聴できたしね。携帯で電車の中でも見れて良かったよ」「海外でもD方式が受講できて良かったよ。ありがとう」と電話をくださる方々もいた。

JFMAを見守ってくださる皆さまの温かい声、これこそがJFMAの誇りだと思う。

法人正会員

187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ーズ  
 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  
 イオンデライト株式会社  
 イオンデライトコネクスト株式会社  
 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ネットエスアイ株式会社  
 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コムウェア株式会社  
 株式会社NTTデータ  
 NTT都市開発株式会社  
 株式会社NTT ExCパートナー  
 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  
 エヌビーエス株式会社  
 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

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  
 株式会社グローバルBIM  
 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  
 総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  
 株式会社丹青社

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ンス  
 株式会社東急コミュニティー  
 東急不動産株式会社  
 株式会社東急Re・デザイン  
 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  
 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社  
 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  
 日本電気株式会社  
 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  
 パナソニック・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  
 株式会社ハリマビシステム  
 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  
 BIPROGY株式会社  
 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  
 フェアトーン株式会社  
 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  
 富士フィ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  
 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  
 株式会社ユニバーサル園芸社  
 株式会社横浜銀行

**ら**

ラックス建設株式会社  
 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ファシリティーズ  
 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  
 ジェイアール東海総合ビルメンテナンス株式会社  
 城南信用金庫  
 株式会社日本政策投資銀行  
 日本印刷株式会社  
 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  
 株式会社ライオン事務器  
 株式会社ワークパス



◀ No.212 2023 AUTUMN

特集 **FMのチカラ** part2  
 ファシリティマネジメントが生み出す  
 価値や役割を明らかにする

- No.211 2023 SUMMER  
 特集 **FMのチカラ** part1  
 ファシリティマネジメントが生み出す価値や役割を明らかにする
- No.210 2023 SPRING  
 FACILITY MANAGEMENT FORUM 2021 特集号  
 第17回 日本ファシリティマネジメント大会  
**FM進化論 DX・SX・そして未来へ**
- No.209 2023 WINTER  
 特集 **公共FMの新しいかたち**  
 マネジメント思考と連携
- 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？

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](mailto: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 2024  
 SPRING**

ジャフマジャーナル 50 (No.214)

**第18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2024—**

第18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2024) は、「FMのチカライノベーション経営を支えるファシリティマネジメント」をテーマに2月21日の会場講演と22日からのWeb配信の開催となります。

2月21日の会場講演では、京王プラザホテル(東京都新宿区)で建築家・隈研吾さんによる基調講演、さらには米倉誠一郎JFMA会長との対談も予定されています。その後は、ネットワーキングパーティも企画されています。いずれも事前予約制(有料)です。また同日にはJFMA 賞授賞式も行われます。

特別講演や企画公演、シンポジウム、調査研究部会報告などは、Web配信されます(事前登録制・無料)。

次号は、フォーラムの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

明けましておめでとうございます。昨年、賜りましたご支援・ご協力に深く感謝いたします。今年も昨年にましてご指導のほど、よろしくお願ひいたします。

FM的に考えるということは、時間軸で考えるということ、つまりつくる時からライフサイクルを通して最適な状態を考えること、環境問題の課題解決になること、そして、人・組織・地球の幸福に寄与すること等々あります。コロナ禍によりワークスタイルが変わり、ワークプレイスのあり方も多様化して経営課題としても大きく注目されています。FMの範囲は広がり、建物の運営維持管理、ワークプレイス、資産マネジメントからまちづくりまで大きな影響を与えています。今号では、そのまちづくりにおいてFM的な視点でまちの価値を上げているものを大規模再開発から低層賃貸集合住宅のまちづくりまで、取り上げてみました。社会の視点がESG経営にシフトしている今日、モノづくりのあり方やFM思考も大きく変化しています。それらの変化を今回の特集で垣間見られましたら幸いです。

今年の正月、元旦には能登半島を中心に最大震度7の地震が襲い、2日には羽田空港の滑走路で日本航空と海上保安庁の航空機衝突・炎上と衝撃的な年明けでした。

被災された皆さまには、心よりお見舞いを申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

(成田 一郎)

**JFMA JOURNAL (ジャフマ ジャーナル) No.213 2024 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

<https://www.jfma.or.jp>

2024年1月22日発行 定価 1,200円(税込1,320円)

発行人 米倉 誠一郎  
 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。



明日の「働く」を、デザインする。

オフィスで生まれる

アイデアがある。



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 <https://www.itoki.jp>



アーバンネット御堂筋ビル（24年1月竣工予定） ※掲載の完成予想パースは今後の協議により変更となる可能性があります

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・革新的な取り組みを行ってまいります

あなたと、まちと、みらいをつなぐ。  
NTTアーバンソリューションズグループ



# 行き先は、 未来です。 Facility Management



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。

Energy Management

**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



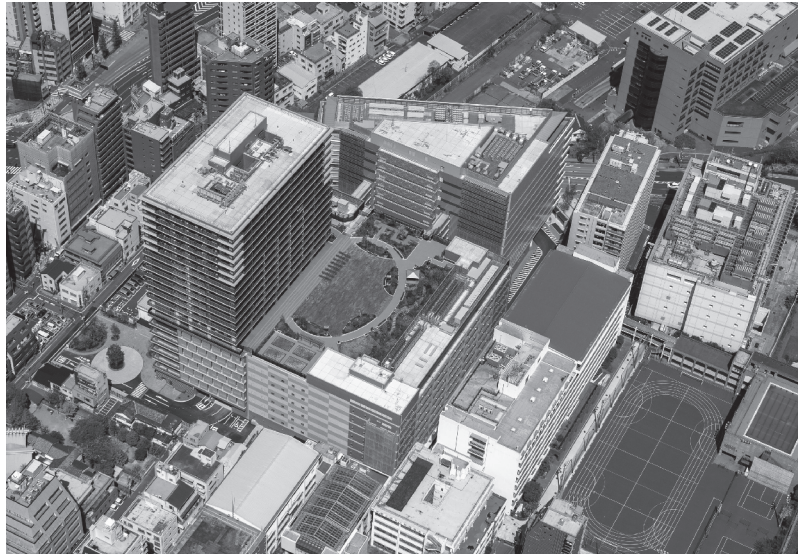
いい明日を、この手から。  
暮らしを豊かに、  
しなやかな社会へ。

**THE CDE<sup>3</sup> COMPANY**  
 CONSTRUCTION⊕DEVELOPMENT⊕  
 ENGINEERING⊕ENERGY⊕ENVIRONMENT

地図に残る仕事。\* **大成建設グループ**  
 TAISEI  
 大成建設 大成ロテック 大成有楽不動産 大成ユーレック  
 大成設備 成和リニューアルワークス 大成有楽不動産販売 大成建設ハウジング 他21社



# 社会と地域の発展に貢献してまいります



**KURAMAE JP Plaza** 2023年3月竣工

**NP 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

**NP ESTATE 日本郵政不動産** 日本郵政不動産株式会社  
 〒100-0004  
 東京都千代田区大手町2-3-1  
 代表：03-6281-9002



TOKYO TORCH 全体開業時外観イメージ (JR 東京駅丸の内側より)

三菱地所設計  
 Mitsubishi Jisho Design



**TOKYO  
 TORCH**

世界に誇る日本の新たなランドマーク「TOKYO TORCH」

想いを繋ぎ、未来を灯すまち  
 Weaving dreams, Illuminating the future

**Torch Tower**

2028年3月末竣工(予定)

人を、想う力。街を、想う力。



Mori Art Museum 20th Anniversary Exhibition  
**OUR ECOLOGY**  
Toward a Planetary Living

Oct. 18 (Wed), 2023–Mar. 31 (Sun), 2024  
Mori Art Museum (53F, Roppongi Hills Mori Tower)



Martha Atienza / Adlow sa mga Manangot: 2022 (Fishes/Dogs Day: 2022)  
2022 / Video, silent / 45 min, 4/4 sec. (loop)  
Production support: Han Nekeus Foundation, Montreux Fund,  
and Shane Akroyd  
Commission: The 7th Island Biennial  
Courtesy: Silverline, Manila / New York

森美術館開館20周年記念展  
**私たちのエコロジー**  
地球という惑星を生きるために  
2023年10月18日(水)–2024年3月31日(日)  
森美術館(六本木ヒルズ森タワー53階)

MORI ART MUSEUM

[ roppongi hills ]

主催: 森美術館 | Organizer: Mori Art Museum | www.mori.art.museum

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ー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  
表紙まわり・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!

# 2024(令和6)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。

FMは施設を利用する人々、組織、社会や地球環境まで含めて  
幸福に導く仕事です。これはSDGs(持続可能な開発目標)や  
ESG(環境・社会・企業統治)、ウェルビーイングにも通じます。

FMは、2018年に国際標準規格(ISO)となり、  
2021年には日本の国家規格(JIS)として登録されました。  
あなたも、FMの知識や能力を身につけ、  
FMでイノベーションを起こし、  
組織を、そして日本を元気にしませんか。



- 受験申込・学科CBTテストセンターの予約  
2024年4月1日(月)～6月6日(木)
- 学科CBT試験期間  
2024年6月1日(土)～6月9日(日)
- 論述CBT試験(学科合格者のみ)  
2024年6月29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。

ジャフマ  
**JFMA**

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](mailto: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<sup>\*1</sup>により  
全国350カ所以上の  
会場で受験できます。

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

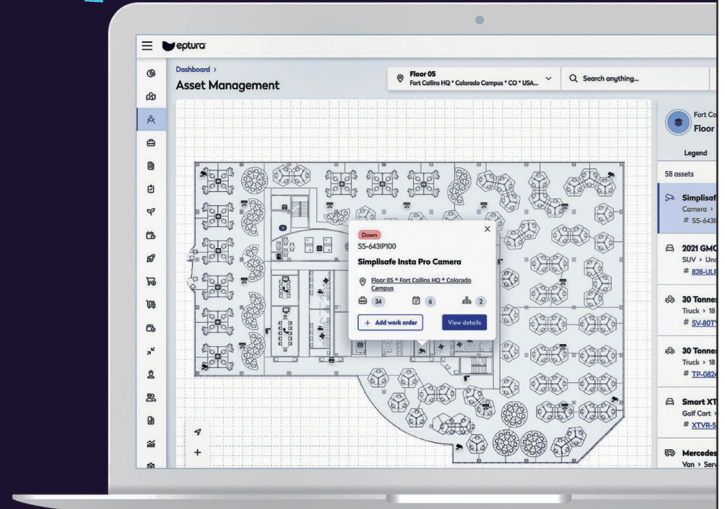


JFMAジャーナルは環境に配慮した  
「FSC認証紙」ならび「植物性インキ」を使用しています。

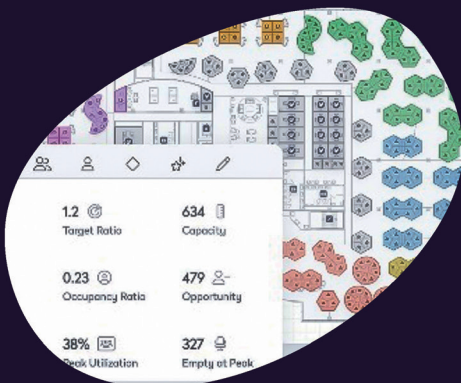


# Eptura Asset<sup>TM</sup>

Manage the lifecycle of  
workplace equipment.



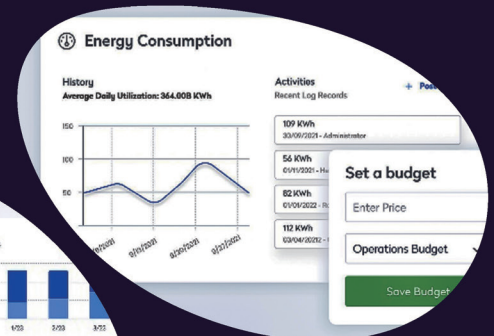
Archibus<sup>TM</sup>でおなじみのEptura社から新たにリリースする  
EAM (資産ライフサイクルマネジメント)である Eptura Asset<sup>TM</sup>は、  
組織の有形資産の保守管理を、各資産のライフサイクル全体を通じて行うシステムです。  
ワークプレイス管理に重きを置くIWMSと比較して、ライフサイクル管理に重点を置くEAMらしさを持ちながらも、  
エネルギー管理やIoTセンサ連携などの最新のテクノロジーを搭載した  
新世代の施設管理ソリューションです。



スペース管理



保全作業管理



エネルギー管理

● 年間利用料は298,000円から ●



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/