



#### ●特別レポート 大阪FMセミナー

地球を救うこれからの建物のマネジメントについて

講演Ⅰ 地球を救うファシリティマネジメント  
JFMA会長 **米倉 誠一郎**

講演Ⅱ 地球を感じる働き方とワークプレイス  
合同会社 NAKA Lab. 代表 **仲 隆介**

対談 人生をサステナブルデザインしよう  
**仲 隆介**×**米倉 誠一郎**

#### ●特別インタビュー

30周年を迎えた新宿パークタワーとファシリティマネジメント  
東京ガス不動産株式会社 **穴水 孝**

#### ●特別寄稿

板橋区のオフィス改革プロジェクト  
板橋区 **北村 知子**



#### 特集

- 板谷 萌絵** 株式会社 日建設計
- 神村 賢一** 市原市
- 熊谷 隆之** パナソニック コネクト株式会社
- 佐村 航** 株式会社 NIT ファシリティーズ
- 篠崎 蓉子** 株式会社 バスコ
- 嶋村 浩樹** 東京美装ホールディングス株式会社
- 高橋 淳** 東北電力株式会社
- 竹林 佑記** 株式会社 いよざんホールディングス
- 忠 快仁** 日建設計 コンストラクション・マネジメント株式会社
- 仲山 純加** 株式会社 内田洋行
- 原田 優作** 株式会社 竹中工務店
- 松本文也** 大成建設株式会社
- 村山 勝哉** 株式会社 NIT ファシリティーズ
- 森谷 俊朗** 高砂熱学工業株式会社
- 横手 敏一** TMES株式会社

#### JFMA役員 新任のごあいさつ

- 濱田 和成** イオンテライト株式会社
- 川端 良三** 三菱地所株式会社
- 平地 稔** 東急不動産株式会社
- 北尾 知道** プラス株式会社
- 丸山 優子** 株式会社 山下PMC
- 白井 清広** (公社) ロングライフビル推進協会

#### 連載

- **つなぐFM**  
匠の心と技をもって飛騨を木工の聖地とする  
**飛騨産業株式会社**
- **防災・減災**  
スフィア基準を活用し、より快適な避難所を実現しよう  
**岡野谷 純**  
日本ファーストエイドソサエティ
- **アントレプレナーシップ**  
VRを活用した物件探しの進化と未来  
**前田 拓海** アクティブリテック
- **海外 FMトピックス**  
次世代につなぐ街づくりーロンドンとニューヨークの最新事例からー  
**齋藤 敦子** JFMAフェロー
- **FM 研究・教育**  
コンパクトシティ論再考  
**大方 潤一郎**  
東京大学名誉教授
- **公共 FM**  
数々の反省から、変わりつつある富山市のFM  
**廣木 美徳** 富山市

#### Topics

- EuroFM ロンドン大会2024  
一世界のFMトレンドは、環境とDXへの対応ー  
**松岡 利昌** JFMA 理事・フェロー



有資格者に  
聞くに  
ファシリティ  
マネジャーの  
仕事

● 特集

# オフィスへの投資効果、 測れていますか？



- ▶ イトーキの「Data Trekking」は、従業員のエンゲージメントなど生産性に影響する指標をスコア化し、働き方や働く環境との関係性を分析することで、オフィスのさらなるアップデートを伴走型でサポートします。

データを活用したオフィス投資は「人的資本経営」課題解決に大きく寄与します。



生産性実感  
向上



業績への  
好影響

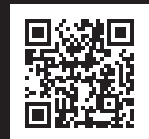


エンゲージメントの  
変化率向上



20代、30代の  
離職率減少

※データ分析をもとにしたオフィス環境整備を含む株式会社イトーキの企業活動全体の結果です。



株式会社イトーキ

東京都中央区日本橋2-5-1 日本橋高島屋三井ビルディング 〒103-6113

 **Data Trekking**

CONTENTS

連載 04 つなぐFM ⑤ 飛驒産業株式会社

特別レポート 06 大阪FMセミナー  
 「地球を救うこれからの建物のマネジメントについて」一緒に考えましょう

06 ●講演Ⅰ 地球を救うファシリティマネジメント

米倉 誠一郎 JFMA会長

08 ●講演Ⅱ 地球を感じる働き方とワークプレイス

仲 隆介 合同会社 NAKA Lab. 代表

10 ●対談 人生をサステナブルデザインしよう

仲 隆介 × 米倉 誠一郎

14 JFMA役員新任のごあいさつ

JFMA副会長 濱田 和成 イオンディライト株式会社

JFMA理事 北尾 知道 プラス株式会社

JFMA副会長 川端 良三 三菱地所株式会社

JFMA理事 丸山 優子 株式会社山下PMC

JFMA理事 平地 稔 東急不動産株式会社

JFMA理事 白井 清広 公益社団法人ロングライフビル推進協会(BELCA)

●令和6年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧

特別インタビュー 18 30周年を迎えた新宿パークタワーとファシリティマネジメント

穴水 孝 東京ガス不動産株式会社

特別寄稿 22 板橋区のオフィス改革プロジェクト

北村 知子 板橋区

特集 26 有資格に聞く **ファシリティマネジャーの仕事**

27 板谷 萌絵 株式会社 日建設計

35 忠 快仁 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

28 神村 賢一 市原市

36 仲山 純加 株式会社内田洋行

29 熊谷 隆之 パナソニック コネクト株式会社

37 原田 優作 株式会社竹中工務店

30 佐村 航 株式会社 NTT ファシリティーズ

38 松本文也 大成建設株式会社

31 篠崎 蓉子 株式会社パスコ

39 村山 勝哉 株式会社 NTT ファシリティーズ

32 嶋村 浩樹 東京美装ホールディングス株式会社

40 森谷 俊朗 高砂熱学工業株式会社

33 高橋 淳 東北電力株式会社

41 横手 敏一 TMES株式会社

34 竹林 佑記 株式会社 いよぎんホールディングス

\*50音順

連載 42 アントレプレナーシップ ⑥ VRを活用した物件探しの進化と未来

前田 拓海 株式会社アクティブリテック

44 FM研究・教育 ⑤ コンパクトシティ論再考

大方 潤一郎 東京大学名誉教授

46 公共FM ③ 数々の反省から、変わりつつある富山市のFM

廣木 美徳 富山市

48 防災・減災 ⑩ スフィア基準を活用し、より快適な避難所を実現しよう

岡野谷 純 特定非営利活動法人 日本ファーストエイドソサエティ

50 海外FMトピックス ⑩ 次世代につなぐ街づくりーロンドンとニューヨークの最新事例からー

齋藤 敦子 JFMAフェロー

Topics 52 EuroFMロンドン大会2024

ー世界のFMトレンドは、環境とDXへの対応ー

松岡 利昌 JFMA 理事・フェロー

JFMA  
事務局

54 ご案内 / ご報告 / 事務局からのメッセージ 岡崎 文男 JFMA



## 飛驒のものづくりの歴史

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

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

## 一流の職人を育てる

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

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

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

## 森と人をつなぐ

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

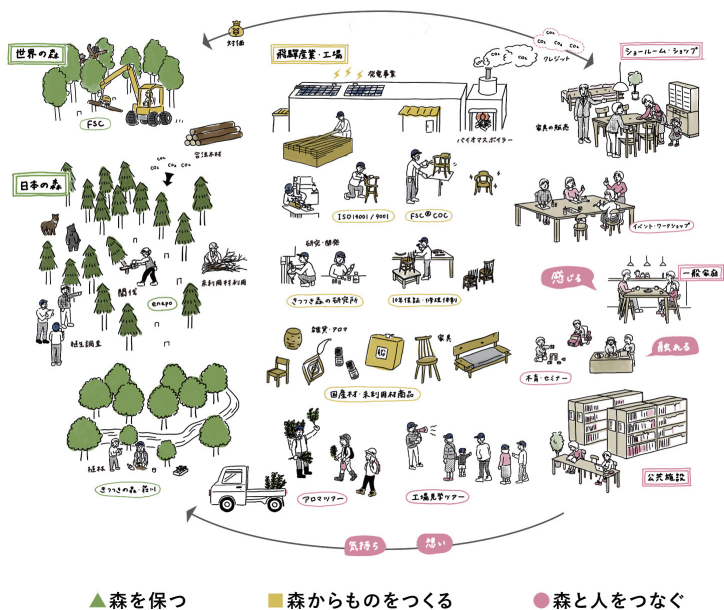
輸入材が主流となったことで製材や乾燥を手掛ける事業者が少なくなっていたことから、2023年11月に温泉熱を利用した木材乾燥設備を導入した栃尾工場を開設した。地域や国産の材料を調達して自社で製材、乾燥し

「つなぐFM」では、連載を通して、利用する人や命あるものに大切な日常を提供するさまざまなファミリーを紹介し、それらの役割やマネジメントに携わる人の思いや課題をお伝えします。  
企画・構成：重網鉄哉、仲田裕紀子

匠の心と技をもって飛騨を木工の聖地とする



「森と歩む」飛騨産業の活動



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

1	2	3
4	5	6

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

伐採した街路樹を家具に

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

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

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

家具に使えない木部や枝葉も有効活用

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

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

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

# 大阪FMセミナー

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

会場となった大阪市都島区にある共創施設QUINTBRIDGEは、

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

オープンイノベーション施設としてさまざまな人が交流できる場。

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

講演と対談、参加者をを含めた意見交換が行われた。

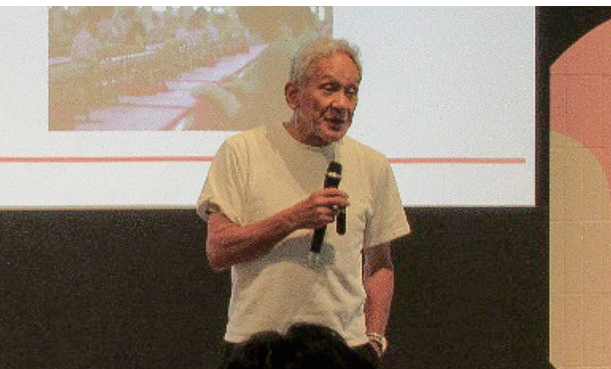


## 大阪FMセミナー

開催日：2024年6月13日 13:00～15:10

会場：QUINTBRIDGE  
1Fメインステージ&カフェ(大阪市都島区)

共催：QUINTBRIDGE  
日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)



講演  
I

## 地球を救う ファシリティマネジメント

米倉 誠一郎

よねくら せいいちろう

JFMA 会長

### 共通目標をもって楽観主義でいこう

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

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

ただ問題なのは、日本人は調子に乗りやすいとい

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

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

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

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

### 日本の強みに気づき経営資源を集中しよう

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

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

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

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

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

### FMを通して、まだ見えていない世界を見よう

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

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

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

# 地球を感じる働き方と ワークプレイス

仲 隆介

なかりゅうすけ

合同会社 NAKA Lab. 代表



## FM は地球を救う

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

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

## 気持ちよく楽しく働ける場所「生きる場」

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

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

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

## セルフマネジメントして自分の能力を生かし切る

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

つまり自分の能力を生かし切る。簡単に言うと、頭が



写真 人間は地球上に住む動物の種の1つに過ぎない



図表1 「生きる場」イメージ。これからの働く場所は、遊びや生活の中にある

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

## 自然に自分を合わせる

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

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

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

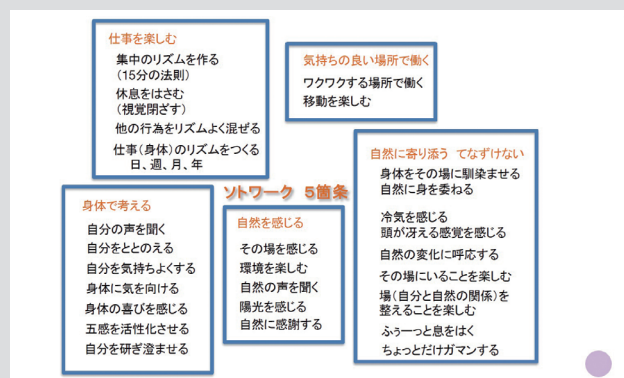
立場の中で、頑張っているんだよなと思って、腹が立たなかったそうです。自然というのは、そういうゆとりを提供してくれるような気がします。これは脳科学的にも根拠があって、陽光を浴びると幸せホルモンのひとつであるセロトニンが出て、イライラや疲れを取ったり、精神状態を安定させる作用があるそうです。

## ソトワークしよう

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

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

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



図表2 ソトワーク5箇条



図表3 琵琶湖の河畔の自然の中で生き物としてのリズムを取り戻す

## 人生をサステナブルデザインしよう

仲 隆介 なかりゅうすけ

×

米倉 誠一郎 よねくら せいいちろう

## 地球環境と経済成長は共存できるか

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

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

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

に、歯止めはかけられるかという話をしていきたいです。

## 多様性

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

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

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

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

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

れと同じですね。そんな些末なことだと思う状況がそばにあることは大事ですよ。

## 生き方のスタイルを変える

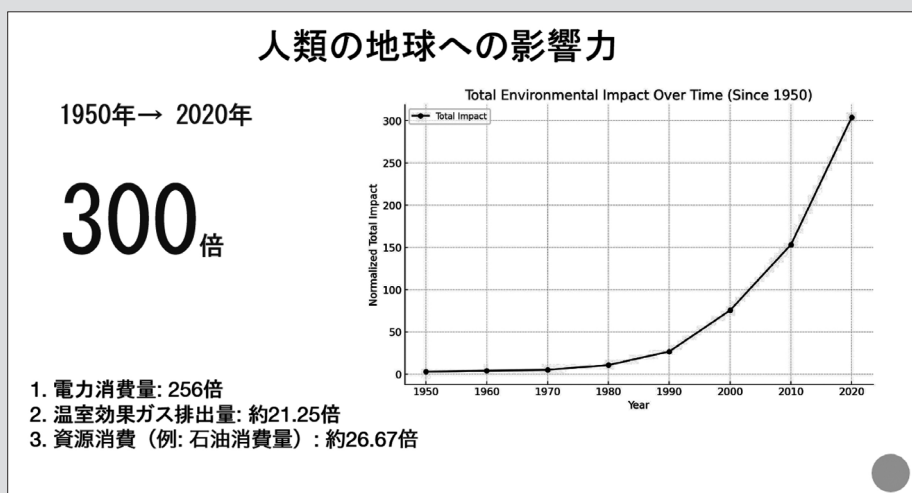
**米倉**：大阪には、近くに仲さんの大好きな琵琶湖がある。今まで 2拠点生活なんてできるわけないと思っていたのが、変わりつつある。昔、通商産業省(現経済産業省)が白書を出して、「2拠点生活」と言ったとき、本宅も持てないのに何が別荘だってみんなで話したんです。でも、スウェーデンに行くと、ストックホルムの狭いアパートに住んでいる先生が、金曜の夜から、車で 1時間ぐらいの郊外にある別荘に行くんです。これ、実に素敵なライフスタイルだっていうだけでなく経済を回す内需創出だと思った。2拠点生活では、テレビも食器も食卓も、本宅と別荘とで全部で 2 セット揃えるってことになる。食事は地元の食材で作るから地産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

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

**米倉**：われわれも別荘を持とう! ただ、日本に住んでい

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

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



図表 1 人類の地球への影響力

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

## 持続可能なライフスタイルをどうデザインするか

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

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

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

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

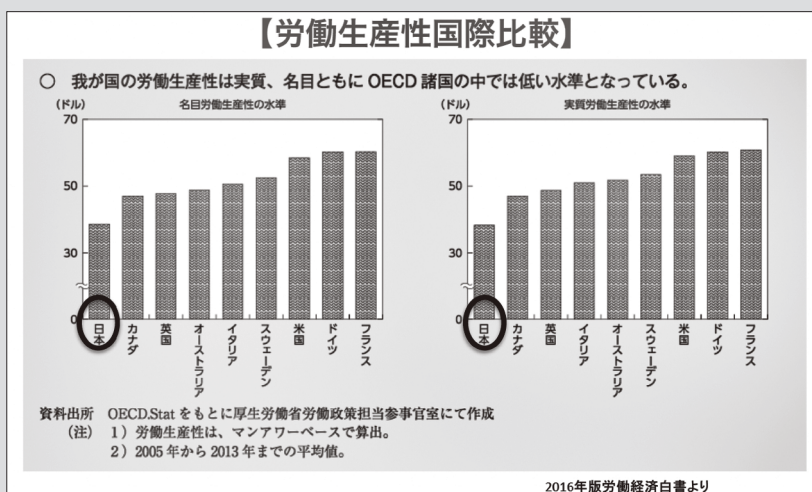
## 仕事の面白さを伝える上司力<sup>®</sup>が必要

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

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

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

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



図表2 日本の労働生産性は、先進国の中で最も低い

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

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

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

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

## 知性の尺度は変化する能力

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

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



図表3 自然の中は気持ちいい。それを体験した後はソフトウェアを理解しやすい

注：上司力は株式会社 FeelWorksの登録商標です。

# JFMA役員 新任のごあいさつ



JFMA副会長

## 濱田 和成

はまだ かずまさ

イオンディライト株式会社  
代表取締役社長 兼 社長執行役員  
グループ CEO

### PERSONAL

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

## 日本からワールドクラスのFMの展開を目指す

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

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

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

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



JFMA副会長

## 川端 良三

かわばた りょうぞう

三菱地所株式会社  
代表執行役 執行役専務

### PERSONAL

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

## 新たな「働き方」への価値提供を目指して

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

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

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



JFMA理事

## 平地 稔

ひらちみのる

東急不動産株式会社  
都市事業ユニット 都市事業本部  
執行役員本部長

### PERSONAL

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

## 柔軟なファシリティマネジメントを活かして

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

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

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

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



JFMA理事

## 北尾 知道

きたお ともみち

プラス株式会社  
常務取締役

### PERSONAL

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

## 「人」を中心に語るファシリティマネジメント

この度、理事に就任いたしました北尾です。よろしくお願いたします。

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

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

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

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



JFMA理事

## 丸山 優子

まるやま ゆうこ

株式会社山下 PMC  
代表取締役社長・社長執行役員

### PERSONAL

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

## FMの知恵と勇気が価値を創造する

デフレ脱却の機運が高まる中、「お先に」とばかりに建設費が高騰を続けている。

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

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

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

そんなふうを感じるのが、最近とみに多くなった。



JFMA理事

## 白井 清広

しらい きよひろ

公益社団法人  
ロングライフビル推進協会(BELCA)  
専務理事

### PERSONAL

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

## ファシリティマネジメントの未来

ファシリティマネジメントを取りまく状況について少し考えてみました。

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

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

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

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

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

## 令和6年度 公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 役員等一覧

2024年7月1日現在

役 職	氏 名	現 職	
代 表 理 事 (会 長)	米倉 誠一郎	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会	
理 事 (副会長)	濱田 和成	イオンディライト株式会社 代表取締役社長 兼 社長執行役員グループ CEO	
	辻上 広志	NTT アーバンソリューションズ株式会社 代表取締役社長 社長執行役員	
	土屋 弘志	大成建設株式会社 副社長執行役員 営業総本部長	
	山代 裕彦	日本郵政株式会社 専務執行役	
	川端 良三	三菱地所株式会社 代表執行役 執行役専務	
	森 浩生	森ビル株式会社 取締役副社長執行役員	
専 務 理 事	成田 一郎	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会	
常 務 理 事	村尾 幸彦	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会	
理 事	品田 潤生	株式会社イトーキ 取締役常務執行役員 企画本部長	
	大久保 昇	株式会社内田洋行 代表取締役社長	
	松原 和彦	株式会社NTT ファシリティーズ 代表取締役社長	
	小野島 一	株式会社大林組 執行役員 技術研究所長 兼 技術本部副本部長	
	中村 雅行	株式会社オカムラ 代表取締役 社長執行役員	
	井田 卓造	鹿島建設株式会社 建築設計本部 技師長	
	黒田 章裕	コクヨ株式会社 会長	
	藤原 庸雅	JR 東日本ビルテック株式会社 常務取締役	
	藤本 裕之	清水建設株式会社 常務執行役員 設計本部長	
	寺島 剛紀	大星ビル管理株式会社 代表取締役社長	
	星 拓治	株式会社竹中工務店 FM本部長	
	平地 稔	東急不動産株式会社 執行役員 都市事業ユニット 都市事業本部長	
	長澤 泰	東京大学 名誉教授 工学院大学 名誉教授 一般財団法人ハビネスライフ財団 理事長	
	八木 秀記	東京美装興業株式会社 代表取締役社長	
	中谷 憲一郎	株式会社日建設 執行役員 企画開発部門 PMグループ 代表	
	小坂 幹	株式会社日本設計 執行役員 プロジェクトデザイン群長	
	白井 賢	日本メックス株式会社 代表取締役社長	
	重綱 鉄哉	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会	
	竹森 邦彦	一般社団法人ニューオフィス推進協会 専務理事・事務局長	
	似内 志朗	ファシリティデザインラボ 代表	
	北尾 知道	プラス株式会社 常務取締役 ファニチャーカンパニープレジデント	
	松成 和夫	プロコード・コンサルティング 代表	
	板谷 敏正	プロパティデータバンク株式会社 代表取締役会長 早稲田大学創造理工学部 客員教授	
	松岡 利昌	株式会社松岡総合研究所 代表取締役	
	山上 拓也	三井不動産株式会社 ビルディング本部 法人営業統括二部長	
	丸山 優子	株式会社山下 PMC 代表取締役社長 社長執行役員	
	白井 清広	公益社団法人ロングライフビル推進協会 専務理事	
	監 事	穴水 孝	東京ガス不動産株式会社 取締役会長
		黒田 長裕	日比谷総合設備株式会社 相談役
	相 談 役	山田 匡通	株式会社イトーキ 代表取締役会長
顧 問	牧 貞夫	NTT 都市開発株式会社 シニアアドバイザー	

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

# 30周年を迎えた 新宿パークタワーとファシリティマネジメント

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



## 穴水 孝

あなみず たかし

JFMA監事  
東京ガス不動産株式会社  
取締役会長

## 三角形の屋根が特徴的な外観

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

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

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

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



写真1 新宿パークタワー 全景

## ガスの供給拠点跡地に誕生

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

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

## 設計思想を尊重したリニューアル

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

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

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

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

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



写真2 甲州街道を走る京王線の電車と有水式ガスホルダー（1962年）



写真3 共用廊下改修

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

## 高層階ホテル初の大規模リニューアル

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

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

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

## 開業30周年アニバーサリー・プロジェクト

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

最初にはじめたのが、ワーカーのみなさんの朝のひと



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



写真5 パークハイアット東京のリニューアル



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

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

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

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

## テナント企業やワーカーとの共創

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



写真6 クリスマスコンサート(2023年12月9日)

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

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

## ビル単体だけではなく、街づくりの発想で

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

# 板橋区の オフィス改革プロジェクト

北村 知子 きたむら ともこ

板橋区 区民文化部 戸籍住民課長



## 板橋区のFM活動

板橋区は、2022年第16回日本ファシリティマネジメント大賞最優秀賞（鶴沢賞）を受賞し、約10年間の公共施設マネジメントの取り組みについて、「トップダウンとボトムアップの両面の良さ」を評価していただいた。その後も区長をはじめ、FM統括部門やファシリティマネジャーを中心に継続的にFMを実践し、また、区内・外においてFM活動の周知・啓発にも取り組んでいる。今回は、受賞内容の主要な事業のひとつである「本庁舎南館改築」の、その後の取り組みについて報告する。

## 板橋流「総合窓口」の考え方

板橋区では、2015（平成27）年4月の区役所本庁舎南館改築を契機として、住民票、戸籍、税、国保、介護など来庁者の利用が多い窓口を1階から3階の低層階に集約した「低層階一体型総合窓口」を配置した。「もてなしの心による区民本位の窓口」を実現するため、新たな総合窓口では、「①待ち時間が短い」、「②迷わずわかりやすい」、「③安心で快適」の3つの目標を掲げ、複数窓口での手続を一度に受けられることができる受付案内システムを導入し、関連窓口が相互に連携することで、例えば、転入（戸籍住民課）、国民健康保険（国保年金課）、保育園（保育サービス課）等々、来庁者が手続のために各窓口を回り都度待たされるという、いわゆる「二重待ち」の解消に努め、スムーズでストレスのない窓口を実現した。

## 戸籍住民課の役割と人員規模

区役所本庁舎の南館1階に窓口を構える戸籍住民課は、戸籍の届出や住民登録・印鑑登録・外国人関係の手続、それに伴う諸証明の発行、マイナンバーカードの交付・電子証明書の更新等、区民生活の基盤を支える、

区の根幹業務を担っており、窓口には、日々老若男女問わず多様な来庁者が訪れる。

「低層階一体型総合窓口」の顔として、転入・転出・転居・出生・婚姻・離婚・死亡という人生の節目である7つのライフイベントを取り扱う重要な自治体窓口の機能を有しているセクションであると言える。併せて、区内6カ所に、「地域の手続拠点」、「身近な窓口」である区民事務所を設置しており、ここでは、本庁窓口で取り扱う手続のほか、所管課の垣根を超えた、住民税や国民健康保険、介護保険、後期高齢医療制度などの一部手続も取り扱うなど、区民に身近な行政手続をワンストップで行っている。

職員数については、区の一般職員は、本庁窓口88人、区民事務所62人の計150人で、これに会計年度任用職員や委託事業者を加えると250名を超える人員規模となる。

## 自治体DX推進による窓口の変化

2015（平成27）年10月、マイナンバー制度が開始され、住民票を有する全ての国民が1人1つの12桁のマイナンバー（個人番号）を保有することになった。デジタル社会の基盤として、「国民の公平公正な社会の実現と利便性向上、行政の効率化」をあわせて進めるとされたマイナンバーカード（以下Mカード）の登場で、窓口業務は大きな変革の時期を迎えることになる。

国は、スマートフォン等で手続が完結することを目指し、Mカードの利用等を含む行政手続のオンライン化を進め、2020年に「自治体フロントヤード改革の実現」を打ち出した。

“住民と自治体の接点”の変革を提唱する国の動きに相まって、全国の自治体窓口では、①役所の窓口

直接行き、②手続に必要な窓口を探し、③複数の紙の申請書類などに必要事項を記入し、④手続完了まで役所の中で待つ、という従来のあり方から、①役所に「行かない」、②窓口を探すのに「迷わない」、③申請書類などを「書かない」、④手続完了まで「待たない」、窓口DX(デジタルトランスフォーメーション)の取り組みが進められている。

## ワークプレイス改善に向けたプロジェクトの始動

板橋区では、区役所窓口の変革期、過渡期の中にある状況だからこそワークプレイスの改善の必要性を強く認識し、「場所づくり」「人づくり」「関係づくり」を念頭に、板橋流「オフィス改革プロジェクト」を始動させた。

第1段は、2022(令和4)年度に開始したおくやみ支援サービスである。「低層階一体型総合窓口」の考え方のもと、関連部署が連携し各窓口で説明や案内を行ってきた遺族への支援について、可能な限り来庁者を「動かさない」という新たな視点に立ち、戸籍住民課内に「おくやみコーナー」を設置した。

第2段は、2023(令和5)年度に作成した、窓口職場向けガイドブック「マドシヨク!!～『もてなし』にはコツがある～」の作成である。窓口DX推進に伴い、求められる職員像は、生成AIをはじめとした新技術の活用、新たな発想、継承と刷新の精神で変革にチャレンジできる等、イノベーション力の向上が重要になる。一方で、この変わりつつある区役所にあっても、今まで、板橋区が大切にしてきた「もてなしの心」は普遍的・道徳的な価値であることから、当該冊子の検討プロセスにおいて、「face to face」の重要性、スキル継承・モチベーション向上につながる多様な取り組みを行った。成果物を関連部署で共有し、「窓口人財」の育成に寄与している。

第3段が、2024(令和6)年度に導入した、フリーアドレスと戸籍電子書籍AI検索サービスの取り組みである。(フリーアドレスは今回報告のメイン事業であるため、後述する)

## ピンチをチャンスに変えたフリーアドレス導入

2020(令和2)年から2023(令和5)年にかけて国が打ち出したマイナポイント施策の影響によりMカードの申請・交付に係る来庁者が急増したが、当区では、区役所本庁舎内の物理的スペースの制約を背景に、Mカード関連の窓口や執務室を本庁舎内に分散配置せざるを得ないという問題があった。昨今、Mカード所有率も一定の水準に到達し来庁者も減少傾向にあることから、現状の複数窓口等を縮小の上、統合・移転する必要性が生じたが、「区民の利便性」「業務の効率性」「必要最低限のスペース」といったフロントヤード・バックヤード双方に不可欠な3点が叶う場所を本庁舎内に確保することができなかった。

途方に暮れ、「現状のカウンターを複数係でシェアできないか?」「執務室内に何とか窓口を組み込めないか?」と課内で議論を重ねる中でたどり着いた手法がフリーアドレス導入であった。

以下に導入効果を整理した。なお、フリーアドレスの導入により多くの副次的効果も生むことになった。導入後のレイアウト詳細については、次頁図表「導入後レイアウト図」参照。

### 執務室内側(バックヤード側)の3つのしかけと改善効果

1つ目は、バックヤードエリアを明確化。専用ロッカーや文具ステーションなど、個人・共有の「モノ」の居場所をつくり、モニターや可変テーブルなどの物品調達によりフレキシブルなミーティング環境を整えた。

副次的効果：打ち合わせの効率化・活性化、電子化を促進している。(図表：A)

2つ目は、「Mカード交付窓口の課内移設」を実現。職員1人あたりのデスク幅を100cmから85cmへ縮小したことで、執務エリア内に新たな空間を生み出すことに成功。

副次的効果：窓口機能の1カ所集約は、繁忙・閑散時期が異なる各係業務間でのコントロールが可能となった。引越しシーズンは異動の窓口を増やし、Mカードの更新期には交付窓口を増加する等、可変的な窓口運営につながることができる。(図表：B)

3つ目は、「時間軸」の考え方の導入。自席概念を更新し、窓口業務に従事している間は机が空いていることに着目し小さなフリースペースを創出した。

副次的効果：少数での打ち合わせや集中作業など、業務との切り離しが必要な場合に有効活用できる空間が創出できた。(図表：C)

### 執務室外側(フロントヤード側)の3つのしかけと改善効果

1つ目は、プライバシーに配慮した音漏れ防止とリラックス効果。センシティブな相談や時間を要する手続に使用するLowカウンターエリアに、サウンドマスキングを設置し、自然音を流すことで、相談内容の漏れ聞こえを防止し、プライバシー保護環境の改善を図った。現在は「小鳥のさえずり」を流しているため、窓口での手続時におけるリラックス効果も期待している。(図表：D)

2つ目は、同Lowカウンターエリアにおいて、一部背面板のすりガラス部分に背面板と同色の専用シートを貼付した。カウンター外からの視線を遮断し、要配慮相

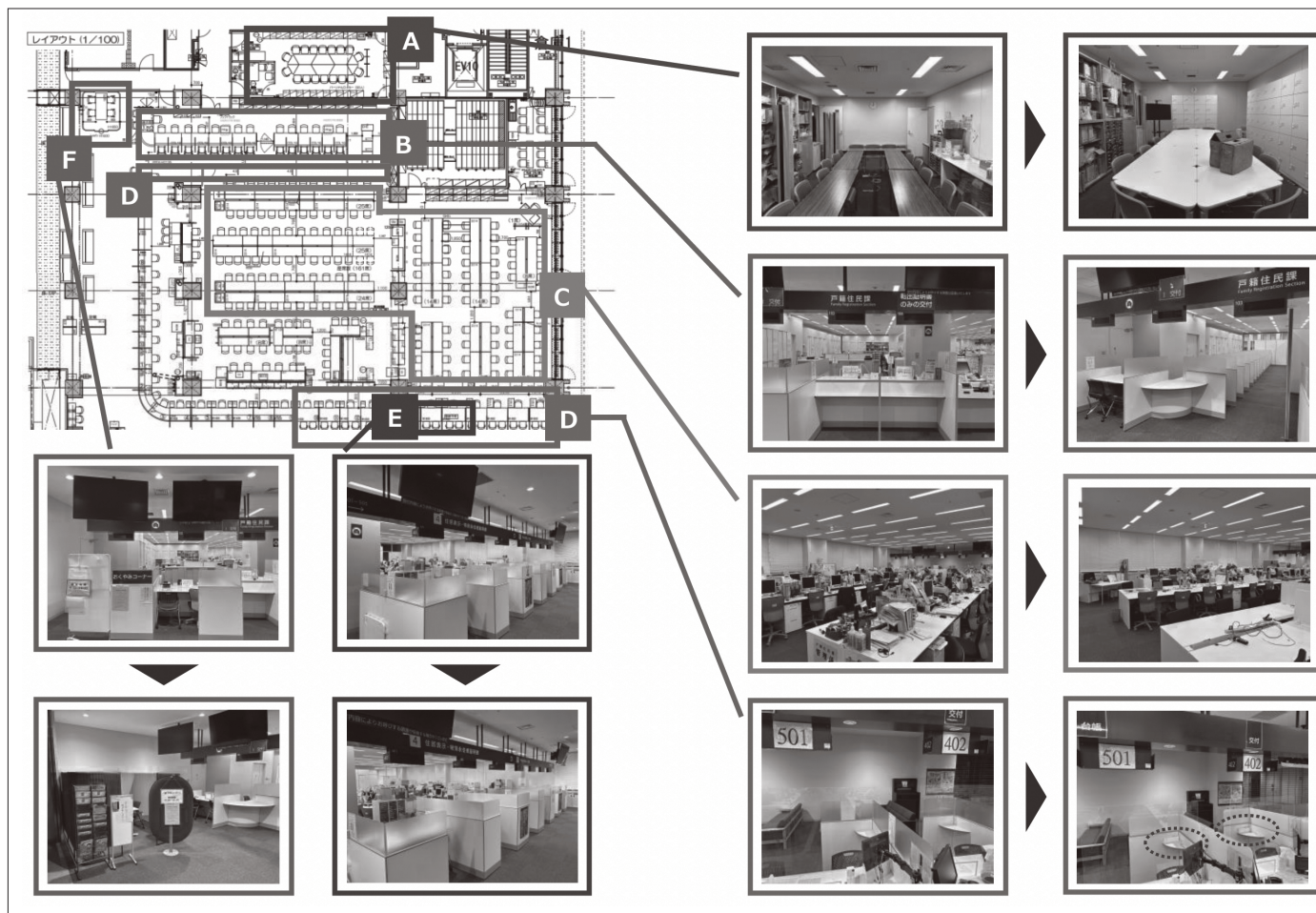
談者の心理的安全性を高めた。(図表：E)

3つ目は、おくやみコーナーの専用ブース化。カウンター内に隣接配置していた窓口を独立させることで相談環境の改善を図った。(図表：F)

### フリーアドレス導入前後におけるペーパーレス化の成果

法定受託事務が多くを占める当課においては保存年限内の申請書等紙文書を多く保管している実情がある。紙文化全盛期の戸籍住民課にとって、空間捻出を図るための大きな課題の1つは書類の圧縮であった。さまざまな意見はあったものの、粘り強く調整を行い、結果的には課一丸となり、電子化・共有化・徹底した断捨離による削減・縮減を実現した。

今回のペーパーレス化の成果として、「課全体」では、基準単位であるfm(ファイルメーター)による換算・算定の結果、▲103.81fmの書類削減、これは、



図表 導入後レイアウト図

書類を収納するファイルボックス（コクヨ型番 A4-LFT 幅 10cm）1,038 個分の削減に相当する大きな成果につながった。また、「個人」では、職員 1 人ひとりのパーソナルエリア（デスク周り）の範囲において 1.33fm から 0.69fm へと▲0.64fm の減、▲48.1% の書類削減となった。

## フリーアドレス導入後のさらなる進化と真価

その日に座る席を決めるという行為が仕事モードへのスイッチとなるといったモチベーションへの影響や、日々の座席位置の変化によるコミュニケーションの活性化、ペーパーレス化の持続意識の向上、事務処理におけるデータ化の徹底、文書決裁ルートの集約・効率化、業務連携の向上、視覚的な見栄えの改善、モノ（書類や文具類など）・場所のシェアといったさまざまな改善効果が生まれている。

今までの当たり前が実は最適な状態ではなかったり、今まで埋もれていた、見えていなかった問題・課題が「見

える化」されたり、導入後も日々改善のタネが見えてきている。

今回のフリーアドレス導入は、昨年 5 月、まずは 2024（令和 6）年度の予算化を目指した検討から始まり、他自治体視察やコクヨ（株）の品川ライブオフィス見学、ワークショップの開催などを経ながら、検討を継続してきた。そして、2024（令和 6）年 7 月上旬から 8 月にかけて、段階的なハード面の整備を進め現在に至るが、今なお、導入後のメンテナンスやさらなる運用改善の観点から、検討は継続している。

昨年度の検討段階から、課内に「働き方・働く場は自分たちで変えていく・変えられる」、というマインド醸成を図ってきたが、このマインドを導入後も継続して持ち続けることが重要であり、その真価が問われるのは導入直後ではなくこれからだと思う。引き続き、今回のフリーアドレス導入を契機としたワークプレイス改善に取り組んでいきたい。◀

### A. パーソナル（P）ロッカーなどの導入

- Pロッカー、バック導入による執務環境の整備
- 可変デスク、モニター導入による打合せの活性化

### B. マイナンバーカード交付窓口の新設（移設）

- 人材育成センターの交付機能を 1 階へ移転
- 窓口繁閑時などにおける窓口業務の可変性の実現

### C. 執務スペースへのフリーアドレスの導入

- 区職員・委託事業者ともに、グループアドレス化
- 脇机撤去によりデスク幅を 100cm から 85cm へ縮小
- 執務への時間軸の導入と柔軟なデスク活用
- R6 年度中の全庁 LAN 無線化

### D. Lowカウンターへのサウンドマスキングの設置

- 相談内容の漏れ聞こえ防止
- オープンオフィスにおける執務環境の改善

### E. Lowカウンター背面板の一部配慮強化

- 要配慮相談者のプライバシーへの配慮強化
- 相談者の状況に応じ、配慮カウンターを選択

### F. おくやみコーナーの専用ブース化

- カウンター内の配置から独立した専用ブース化
- 落ち着いた相談環境への転換

## 有資格者に聞く

# ファシリティマネジャーの仕事

認定ファシリティマネジャー資格制度は、ファシリティマネジメント業務に関する知識・能力を有していることを認定するものです。2023年現在、全国に6,700人を超える有資格者がいます。ファシリティマネジメントの領域は広く、その対象も拡大しており、認定ファシリティマネジャーが所属されている企業や団体の業種や事業、ご担当されている業務も多岐にわたっています。そこにファシリティマネジメントの多様性や奥深さを感じます。特集では、多様な有資格者のみなさんにお仕事やFMへの思いをご寄稿いただきました。

### CONTENTS (掲載は、お名前の50音順)

- 27 **板谷 萌絵** 株式会社 日建設  
FMの知識で実現する日建設のフロア整備と運営改革
- 28 **神村 賢一** 市原市  
市役所職員ファシリティマネジャーとしての実践
- 29 **熊谷 隆之** パナソニックコネクト株式会社  
働きたくなる会社をつくる
- 30 **佐村 航** 株式会社 NTT ファシリティーズ  
サステナブルな社会の実現に寄与できるファシリティマネジャーをめざして
- 31 **篠崎 蓉子** 株式会社 パスコ  
公共施設マネジメントの仕事
- 32 **嶋村 浩樹** 東京美装ホールディングス株式会社  
たまたま取った資格が役立つときが来た
- 33 **高橋 淳** 東北電力株式会社  
その最適解を求めて
- 34 **竹林 佑記** 株式会社 いよざんホールディングス  
本社建替プロジェクトを機に資格を取得。FMは、事業会社の担当者に必須の知識
- 35 **忠 快仁** 日建設設計コンストラクション・マネジメント株式会社  
「人・組織・社会への貢献」を目指したFM
- 36 **仲山 純加** 株式会社 内田洋行  
立ち返る場所があるということ
- 37 **原田 優作** 株式会社 竹中工務店  
ファシリティマネジメントによるお客さまの企業価値向上を目指して
- 38 **松本文也** 大成建設株式会社  
空港運営事業等におけるファシリティマネジメント
- 39 **村山 勝哉** 株式会社 NTT ファシリティーズ  
FM 1年生として
- 40 **森谷 俊朗** 高砂熱学工業株式会社  
設備投資判断への新たな価値の提供に向けて
- 41 **横手 敏一** TMES株式会社  
FM提案で企業価値を向上



# FMの知識で実現する 日建設計のフロア整備と 運営改革



**板谷 萌絵**

いたや もえ

株式会社 日建設計  
企画開発部門 プロジェクトマネジメントグループ  
プロジェクトマネジメント部  
認定ファシリティマネジャー

日建設計では、建築や都市計画の設計業務に加え、プロジェクトマネジメント（PM）、デザインコンサルティング、ファシリティマネジメント（FM）、コーポレトリアルエステート（CRE）にも積極的に取り組んでいます。私は建築意匠を専攻していましたが、入社後はFMやPM、さらには建物の投資運用や管理運営といった分野にも携わることとなり、認定ファシリティマネジャーの資格を取得しました。資格取得を通じて、施設投資評価手法など、学生時代には触れる機会がなかった知識を学び、建築が多岐にわたる広範な分野であることを実感しました。

弊社では、オフィス空間の活用が重要なトピックの一つとなっており、昨年には大阪オフィス改修プロジェクトが第18回日本FM大賞を受賞し、東京本社には共創空間「PYNT」が誕生しました。しかし、グループ会社の統合に伴うフロア整備や職員増加への対応、エリアごとにばらつきのあるオフィス環境の改善が緊急課題となっています。

私は東京地区で、FMやPM、オーナーズコンサルティングの視点から、資格取得時に学んだ公式ガイド『ファシリティマネジメント』に基づき、社内の経営戦略室のワークプレイス基本方針の策定を補助しました。また、FMの中長期実行計画提案や要求条件の整理、プロジェクトの進行管理、評価、改善のプロセスも担当し、九段下、飯田橋、竹橋に分散するオフィスフロアの統合と配置を決定するローリング計画やスタッキングの検討を行いました。

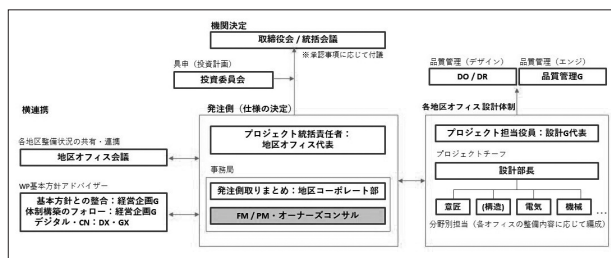
ワークプレイス基本方針の策定に際しては、「共創の場」「働きやすい環境」「カーボンニュートラル」「オフィス運用システム」などの項目ごとにビジョンや条件を整備し、各オフィスの個々の与条件（1人当たりの執務面積、キャビネット数、フリーアドレス席、省エネ目標値、会議予約システムなど）を設定しました。

また、FMの中長期実行計画やローリングとスタッキングの基本計画では、社員用Wi-Fiに接続されている端末数を基にフロアごとの混雑度を計測し、公平にフロアプランを評価して改善すべきエリアを特定しました。さらに、

今後の職員増加を見越して、快適なオフィス環境を維持するために、収容可能人数を超えるタイミングを予測し、中長期実行計画の提案を行いました。スタッキングの際には、デザイン会議に必要な大きな会議テーブルや、個人作業に適した執務席の確保など、部門ごとの特有のニーズを考慮し、社員のワークパフォーマンス向上に寄与する配置を検討しました。

オフィス改修プロジェクトの進行管理では、統合された部門のフロア改修や執務席増強のためのレイアウト変更、社内禁煙化に伴う元喫煙所の図書ライブラリーへの改修も担当しました。

弊社はFMやPM、設計、インテリア部門を自社内に擁し、工事以外はほぼインハウスでメンバーを調達しています。そのため、業務上の立場や社内の連絡・承認体制が複雑化し、苦勞もありました。しかし、自社のオフィスを対象としたFM事例に関わることで、ファシリティの現状や改修後の結果を肌で感じ取ることができ、大変学びの多いプロジェクトとなりました。



図表 各地区オフィス整備の推進体制



写真 フロア改修を行った東京本社ビル4F

## 市役所職員 ファシリティマネジャー としての実践



神村 賢一

かみむら けんいち

市原市役所 都市部 建築指導課 耐震化推進係 係長  
認定ファシリティマネジャー

私は、1999年から建築技術職員として市原市役所に勤務して26年目。これまでに都市計画、建築指導、中心市街地活性化、建築営繕、市庁舎整備・管理等の業務を経て、現在は建築指導部門で民間住宅等の耐震化促進業務に携わっています。

私のファシリティマネジメント（FM）との出会いは、2010年、建築営繕部門に配属された頃に遡ります。当時、他自治体の先進的なFMの取り組みを視察して衝撃を受けた上司から、「公共施設の整備と保全を一体的に捉え、施設管理部門に横串を刺して市全体として最適化を図るFMは、今後絶対に必要となるので研究しなさい」と指示を受けたことを機にFMの勉強を開始。勉強する過程で認定ファシリティマネジャー資格を知り、2011年に受験し、資格を取得しました。

資格取得後、FMの知識や資格を実践的に実務に活かせたのは、2017年度から2022年度まで配属されていた総務部門で携わった市庁舎整備・管理業務です。

市原市の市庁舎のうち、庁舎としての中心的な機能を担う本庁舎は、1972年築で耐震性能の不足と老朽化が問題となっていたことから、2011年の東日本大震災を機に防災拠点機能のできるだけ早期の強化・確保に向け耐震対策が検討され、喫緊の対策として災害対応機能を中心に本庁舎の約半分の機能を担う免震構造の防災庁舎（現第1庁舎）を市役所敷地内に新築し、既存の本庁舎は高層階を不使用にして低層階に限り第2庁舎として当面の間使用継続することとなりました。

私が総務部門に配属になった2017年度は、第1庁舎の整備の最終年度であり、私の最初の仕事は、第1庁舎整備の仕上げと供用開始に向けた移転（引越）でした。特に多角的に品質を十分精査しての備品導入や、ユニバーサルデザインを意識した案内サインの整備、引越業者のノウハウを最大限活かし三連休3日間で一気に移転（引越）については、まさにFMの実践でした。

その後、2018年度には第2庁舎の機能を低層階に集約させる移転（引越）を行うとともに、第2庁舎の「当面の利用」後の抜本的な耐震対策（庁舎強靱化対策）

の検討をスタートしました。

庁舎強靱化対策については、まず2018年度から2カ年で第2庁舎の抜本的な耐震対策を「耐震改修」と「建替え」のどちらの方向性で進めるかの検討を行い、インシヤルコストと長期的なランニングコストを踏まえたトータルコストや庁舎としての使い勝手を比較検証した結果、「建替え」の方向性で進めることとなりました。

そして2020年度から2カ年で第2庁舎の建替えとなる新庁舎整備の基本計画の策定、2021年から2カ年で基本設計を行ったところです。

これら庁舎強靱化対策の検討は、委託業務として民間企業の支援を得て行いましたが、委託仕様において業務体制に認定ファシリティマネジャーの参画を求め、委託先の民間ファシリティマネジャーとの対話により、FM面からの内容を深めることができました。特に基本計画については、検討期間が新型コロナウイルスの蔓延した時期と重なったことから、アフターコロナの新たな働き方に対応したワークプレイスづくりとして新たな知見を盛り込むことができました。

また前段までのプロジェクト管理的な庁舎整備の業務と並行して、庁舎の運営維持にも携わってきましたが、特に老朽化による問題が顕在化している第2庁舎の維持管理については、設備等の突発的な不具合や台風等の災害での各部破損との戦いでした。以前から維持管理のための基本的なPDCAサイクルはある程度確立されていましたが、庁舎での業務継続を死守すべくOODAループによる臨機応変な課題対応を求められることが日常茶飯事で、運営維持については本当に鍛えられたなと自負しています。

以上紹介してきた取り組みは厳しい条件の下で苦しいことが多かったものの、常に夢を持って前向きに明るく楽しく臨んできました。市役所にはこの他にも多様なFMの業務があります。今後も配属される部門によりFMの知識を活かす業務は変わってきますが、さらにポジティブに学びながら取り組んでいきたいと思っています。

## 働きたくなる会社をつくる



熊谷 隆之

くまがいたかゆき

パナソニック コネクト株式会社  
人事総務本部 総務部 戦略総務課 マネージャー  
認定ファシリティマネジャー

パナソニックコネクトはBtoBのお客様に向けて、お客様のビジネスの現場にソリューションで貢献するパナソニックグループの事業会社です。

当社は2017年に社外から着任した経営者、樋口泰行のリードで企業改革に取り組み、第一歩としてカルチャー改革を重視して大規模なオフィス改革を行いました。

当時私は経営企画の立場でプロジェクトに参画し、本社部門を大阪から東京へ移転、島型オフィスをフリーアドレスに一新、役員個室を廃止して社長もオープンスペースに出てきてもらいました。上意下達をやめオープンでスピーディ、フェアなカルチャーを目指したのです。

職場環境や運用を変えるだけで、会社が大きく変わり、自分自身も会社が楽しくなりました。ファシリティの力を実感する貴重な原体験だったと思います。この取り組みでパナソニックグループとして2018年JFMA賞奨励賞をいただくこともできました。

その後、私は縁あってオフィス改革の主幹部署だった総務部に異動になりました。本社・開発拠点・工場など日本の主要9拠点など国内事業場の運営を行う総務部、その業務改革担当として今から3年前に着任しました。

総務は初めての経験で知らない業務ばかり、また以前は拠点ごとに別会社だった経緯もあって同じ業務でも拠点ごとにやり方がバラバラの個別最適の運営で、業務の全体像も見えない状態でした。どこから手をつければいいものか途方に暮れておりました。

試行錯誤を続ける中、コンサルタントのクレイグカックス氏からJFMAや認定ファシリティマネジャーを紹介され、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を手に入れました。読み始めると第一章から驚きの連続でした。

施設や職場環境の価値を高めて、事業の成長や従業員の成功・エンゲージメントの向上につなげられること、戦略的にPDCAサイクルをまわして費用の

効率活用することで大きく経営貢献ができることなど、FMの概念とその重要性・ポテンシャルがよく理解できました。業界の地図や羅針盤を手に入れたような感覚で、悩んでいた方向性を見出せて、大いにモチベーションが高まったのを覚えています。共に改革を担当する同僚と励まし合いながら学習を続け、資格も取得できました。

その後はFMの知見を得て、拠点バラバラの個別最適を全体最適へ向けて見直す改革に取り組んでいます。

施設管理、ワークプレイスなど機能（ファンクション）ごとに、日本全拠点の横串を刺したプロジェクトチーム「ファンクションチーム」を発足。拠点メンバーの協力を得ながら各ファンクションのあるべき姿を議論して、運営基準の策定、業務プロセスの標準化を進め、業務集約による効率運営を目指して活動を続けています。

予算の管理も拠点ごとにバラバラでしたが、公式ガイドのファシリティコスト管理体系にのっとって費用管理ができるように仕組みを整えていきました。

将来はFM部門としてPDCAをまわせる体制を確立させて、拠点別運営からファンクション別の組織運営への切り替えを目論んでいます。

またJFMAのセミナーにもたいへんお世話になりました。昨年11月の初級FMスクールへ部内で参加を募ると、4割の二十数名が手を挙げて受講、FMの理解を深めてくれました。総務部の認定ファシリティマネジャーは現在5名、今年も数名挑戦しています。FMのフレームワークを理解し実践できる人を増やして強い組織にしていきたいと考えています。

2年前に総務部では「働きたくなる会社をつくる」というミッションを全員で決めました。FMは会社の活気を生み出し、従業員を幸せにできるとても重要でやりがいのある仕事です。業界の知見を活かしてFMを進化させていくことで、ミッションを実現させていきたいと思います。

## サステナブルな社会の実現に 寄与できる ファシリティマネジャーを めざして

### 入社からの経歴

私が当社に入社した理由は、社名の通り、建物の構築から維持までファシリティに幅広く関わる立場、いわゆるファシリティマネジャーになりたいと思ったからである。

実際に、入社当初は建築コスト計画・積算や工事監理を行う部署に所属し、グループ会社の保有する多数施設の改修工事を実施する業務に従事した。その後、主に建物の維持保全を担う現在の部署に異動し、点検・保守の統括管理業務やお客様への保全提案業務を担当している。

このように「建物の構築から維持までファシリティに幅広く関わる」という私の入社理由に即した経歴を歩んでおり、ファシリティマネジャーとしての基本的な知識をまずは取得したいと思っていたため、認定ファシリティマネジャー資格も入社時から試験を受け無事取得できた。

### 維持保全の立場でのファシリティマネジメント

現在の維持保全の部署において、管理するお客様の保有施設はバブル期に建設されたオフィス用途の建物が多く、日常的な点検・保守を施しながら建物利用者の事業継続性の確保と建物の長寿命化に努め、経年による劣化に対しては予防保全的観点から中長期修繕計画を立案しオーナー様へ提案することでライフサイクルコストの低減に寄与している。

以前の部署では主に建物躯体の改修工事を行う業務に従事していたが、現在の部署では建物設備管理を主に担っている。これまで触れることの少なかった建物設備知識が必要とされる場面が多く、刻々と変わる建物設備状況にキャッチアップできるように、実際に現場へ点検同行などしながら日々研鑽している最中である。

また、中長期修繕計画の立案においては、建物設備管理での日常的な点検・保守結果やトラブル・故障履歴をもとに設備情報を統括し、プロパティマネジャーと予算を含めた協議を実施しながら、5年ないし10年



佐村 航

さむらわたる

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  
総合ファシリティサービス部門 ビルマネジメント担当  
認定ファシリティマネジャー

の予防保全的な修繕計画をオーナー様へ提案する。資格試験で学んだ計画的保全の考え方や保全項目の重要度分類の考え方は、計画立案のプロセスの中で活かせていると感じている。

### ハード面にとどまらないファシリティマネジャーの仕事

上記のような維持保全（当社では建物維持管理と名付けている）業務をマネジメントしていくうえで、年々深刻化している業務従事者の高齢化・人材不足の課題にも対応していかなければならない。また、若手の人材育成制度の企画立案、ツールを用いた維持管理のDX化、当社が推進している IWMS (Integrated Workplace Management System) による「エリア巡回型保守サービス」の導入促進など、さまざまな観点から施策を打ち出しながら課題に対応している。こういったヒューマンリソースの課題への対応や、ICTを活用して経営課題を解決する業務も、経営価値向上を支援し知識創造と生産性向上を支援するFMの担う役割の一つであると捉えながら日々従事している。

### 今後の展望

以前、ファシリティマネジャー試験合格者の声として寄稿させていただいた際に、「企業のFM戦略・計画の立案や中長期計画の実行に携わることのできるファシリティマネジャーをめざしたい」と記載したように、目標とする道を着実に進んでいると実感している。価値観の多様化でより正解のない時代へと進んでいる中で、FMの領域はさらに拡大していくことは想像に難くないが、その変化にファシリティマネジャーも臨機応変に対応できるようにしなくてはいけないと考えている。個人的にも、設計・工事監理や維持管理にとどまらず不動産やワークプレイス構築、ひいては経営、財務、人事、ICTと多様な分野を経験し、変化の激しい社会の中でも幅広い知見をもって持続可能社会や循環型社会の実現に寄与できるファシリティマネジャーとして活躍していきたい。

# 公共施設マネジメントの仕事



篠崎 蓉子

しのぎ ようこ

株式会社パスコ 東日本事業部 社会情報部  
 ファシリティマネジメント課 技師  
 認定ファシリティマネジャー

はじめまして。株式会社パスコで公共施設マネジメント業務に従事している篠崎と申します。

株式会社パスコは、地球上のあらゆる事象を捉え、AI（人工知能）やIoT、GIS（地理情報システム）、画像処理などを活用した「分析・解析技術」を加えた3つの要素を融合することで、国土や環境の管理・保全、インフラの維持管理、災害その他のリスク管理や対策など、社会課題の解決に向けたサービスを提供しています。

このなかで私が所属しているファシリティマネジメント課では、北は北海道から南は沖縄までの地方自治体を主な顧客として、公共施設を総合的かつ統括的に管理・運営・活用を行う公共施設マネジメントに関連する業務支援を行っています。

私自身は、育児休暇をいただきつつ、10年程携わってきました。（子育て中の同志の皆様、読んでくださっている方いらっしゃいますでしょうか。お互いがんばりましょうね！）

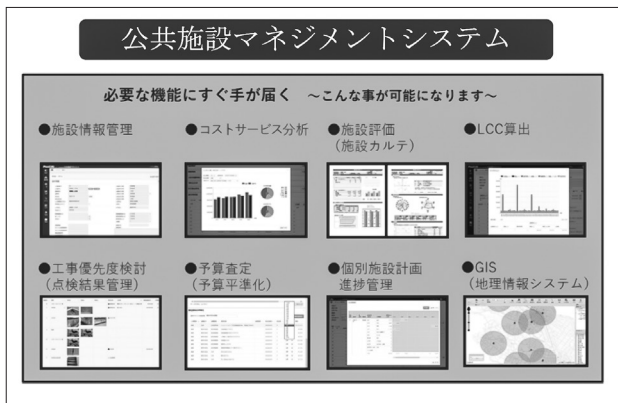
部門として対応している業務は顧客の課題の数だけ幅広くあるのですが、特にデータの整理・分析に興味があることもあり、弊社提供サービスである公共施設マネジメントシステムの運用・保守業務や、利用状況・コスト情報の分析・推計、GISを用いた分析などの業務を主に対応させていただいています。お客様や市民の方々からみても客観的で分かりやすい成果をご提供す

べく、日々頭を捻って試行錯誤を繰り返しています。

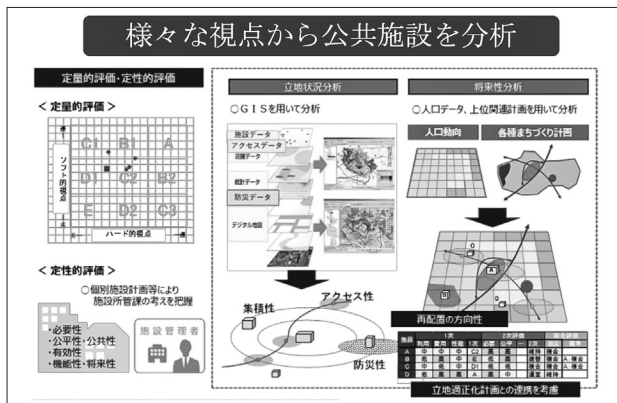
当たり前のことではありますが、業務に関わり始めた当初は、自身で対応できることの範囲が狭く、戸惑うことも多々ありましたが、少しずつ業務経験を積み、自治体のお困りごとに対して、どういった対応・解決方法が望ましいのか、お客様や課員の方々とのコミュニケーションを楽しみながら業務にあたるようになってきました。

認定ファシリティマネジャーの資格は、関連業務に従事する際に資格要件として指定されていることも多く、関連部門の社員は受験を推奨されていたこともあり、資格取得に至りました。当時は、今よりもまだまだ半人前だったこともあり、知らないことだらけで、改めてファシリティマネジメントの幅の広さを実感しました。試験を受験する際に網羅的に学んだことによって、私に関わる業務がファシリティマネジメントとしてどのような位置づけなのか俯瞰的に捉えることができ、さまざまな気づきを得ることができています。

資格を取得したことで、携わることのできる業務の幅も徐々に広がり、新しい技術・知識を吸収することの大切さを感じています。業務や育児の忙しさにまかして忘れがちになってしまいますが、知識のアップデートを怠らないように、学びを深めながら、お客様に仕事を任せてよかったと思ってもらえるような技術者になれるように、引き続き日々精進していく所存です。



図表1 公共施設マネジメントシステム



図表2 さまざまな視点から公共施設を分析

## たまたま取った資格が 役立つときが来た

筆者が認定ファシリティマネジャーの資格を取得したきっかけは、実はあまり褒められたものではない。積極的に取得したわけではなく、大学の恩師がJFMAに関わっていたこともあり、恩師の顔を立てる程度の軽い気持ちで「とりあえず取っておこう」くらいのものであった。資格取得は2011年であるが、当時は建築設計事務所の意匠担当（建築設計部）だったこともあり、ファシリティマネジャーの知識や資格は全くといって良いほど使ったことがなかった。ところが、事務所内で資格を持っているという理由で、公共施設プロポーザルのファシリティマネジメント資格所有者としてチームに参加するようになった。ちなみにその当時、事務所員は500人前後だったが、認定ファシリティマネジャー資格者は5～10人程度だったと記憶している。そのあたりから同種業務を経験していくうちに徐々に実績が増え、自ずとスキルも増し経験値も上がってくる。社会全体がスクラップ&ビルドからストックマネジメントの時代に移るにつれて民間企業からのニーズも増え、次第に事務所内の各部署や支社からファシリティマネジメントに関する相談を受けることになっていった。

かくして筆者のファシリティマネジメントに関する知識やノウハウは、たまたま資格を取ったことから始まったものであるが、今ではこの偶然に感謝している。筆者がエンジニアとして提供する直接的な成果物は、建築の施設や設備に関わる管理と保全のノウハウであるが、同時にコンサルタントとして提供する間接的な効果としては、適切な維持管理と運営のその先にある「経営資源の最適化」ということになる。建物がハードとしての「器」とすると同時に、経営資源という「資産」でもあることを強く意識するようになったのは、まさに認定ファシリティマネジャー資格を取得したおかげだと言って良い。

現在、筆者は維持管理会社に籍を置いているが、同業界は生き残りをかけた非常に厳しい時代を迎えている。少子高齢化による人手不足、人件費の高騰、地方



嶋村 浩樹

しまむら ひろき

東京美装ホールディングス株式会社  
事業開発部長  
認定ファシリティマネジャー

都市の衰退など、今まで収益の柱としてきたビジネスモデルが崩壊し、そのエリアも確実に縮小してきている。さらに維持管理業に全く関係のない他業種からの新規参入も近い将来起こると考えている。人間に変わってロボットが清掃や警備をするようになれば、人材派遣のネットワークやノウハウがなくても、機器メーカーが直接業務を請負うこともできる。また、今まで処理不可能だった設備管理や清掃に関する膨大なデータをAIで分析できるようになれば、IT系企業が業務を受注することもあるだろう。これからは維持管理に関する情報を管理/分析できる企業が主導権を握る時代がやがて来る。維持管理に関する情報を扱えるのは、何も専門知識を持った企業や人たちだけのものではなくなる。「維持管理業」自体は将来もなくならないだろう。しかし「維持管理を専業とする会社」はいずれ淘汰され、なくなる可能性が十分にある。

このような状況下でファシリティマネジャーは、その知識を使って企業が生き残るための計画を立ててはどうだろうか。たとえば、維持管理会社は過去業務の膨大な生データを持っている。パートさんやアルバイトさんの属性や勤務時間、シフトスケジュール、重大インシデントの発生状況、ケガや事故の起こりやすい場所や季節/時間など、いわゆる「お宝」情報を管理/分析できると大幅な業務改善が可能になる。さらには設備機器の更新/修繕周期と機能不全、故障リスクとの相関関係、そのデータとリンクした最適な保全計画、設備機器台帳（ハード）と財産台帳（アセット）の統合ができると、経営の効率化が可能になる、といった提案ができるはずである。そうなれば、維持管理業務におけるファシリティマネジャーの役割は、今後ますます重要になるのではないかと考えている。

## その最適解を求めて



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  
認定ファシリティマネジャー

### ここに来るまでの道のり

私は電力会社の建築部門で自社保有の遊休施設利活用や社内のワークプレイス改善を担当しています。建築部門では発電所や社員が働く事業所、社宅などの設計・工事監理や維持保全を主な業務としていますが、弊社では建築社員がその専門知識を活かして、他部門と連携しながら遊休施設利活用やワークプレイス改善にも取り組んでいます。

実は私自身、現在の会社は3社目で2023年に途中で入社しました。1社目は建設会社で建築の施工管理を6年、2社目は鉄道会社で駅舎などの企画・設計・工事監理を11年、そのほとんどが建物を“つくる”仕事でした。鉄道会社にいた頃、新しい駅ができて地域の皆さんに喜ばれる一方で、その周辺の商店街では日中なのにシャッターが閉まり、人の姿もないという光景を各所で目にしていました。これがきっかけとなり、使われなくなった建物を“つかう”仕事をしてみたいと、いつしか思うようになりました。

「地域課題の解決に向けた遊休施設の有効活用であなただの経験・スキルを活かしてみませんか?」。電気料金のポイントアプリを調べるつもりで開いた東北電力のHPで偶然キャリア採用の募集を見た瞬間、「これだ!」と思い転職することを決めたのでした。

### 認定ファシリティマネジャーの取得

転職することが決まり、会社から成果を求められる立場になったことで、いい意味でのプレッシャーが生まれました。入社を機にさらなるスキルアップを考えたとき、真っ先に思い浮かんだのが、募集要項の歓迎する資格にあった「ファシリティマネジャー」の取得でした。資格を詳しく調べたところ、利活用をはじめ、ファシリティの機能を最大限引き出すための幅広い知識を得られることが分かり、その必要性を感じて取得することにしました。

### ファシリティマネジメント(FM)の仕事

遊休施設利活用の対象は主に社宅や事業所の空きスペースになります。検討に進む前には”活用しても社

内の施設供給に支障はない(不足は生じない)”といった経営視点の判断が必要になります。これを実務に落とし込むと、まずは社内でスペース利用のニーズはないかを確認し、なければ地元の自治体や企業にお声かけをして幅広にニーズ調査を行い、活用策を検討していくことになります。これまでに私が担当した案件では、社内ニーズで事業所の空きスペースに近隣のグループ会社に移転し、スペースの狭隘や設備環境の改善につながった事例や、社宅アパートを地元企業の宿舍として活用し、地域課題の解決につながった事例などがあります。活用策の案出しは自由な発想が求められる一方で、それを実現するためには事業計画の策定、用途変更に伴う行政手続き、設計・工事、賃貸借契約、維持保全など現実を見て考えることがたくさんあります。いろいろと難しさはありますが、自分のこれまでの経験やFM・建築の知識を総力して利用者や現地の社員と一つひとつ形にしていくプロセスは楽しく、思い描いていた仕事がやれていると実感しています。

また、今年からは社内のワークプレイス改善も担当しています。弊社では、昨今の働き方の多様化、仕事を行うツールの変化、世の中の仕事みに応じた業務内容の変化などから、ワークプレイスのあり方を見直す事例が増えています。仕事の性質が異なる各部門からの要望(仕事のしやすさ)を基本コンセプトのレイアウトにどう落とし込んでいくか、試行錯誤しながらも「ここで働きたい」と思えるようなワークプレイスを利用者と一緒につくりあげることを目指して取り組んでいるところです。

### 最後に

遊休施設利活用・ワークプレイスとも、その正解は一つではありません。利用者とは何度も会って話し、推進チームで意見を出し合い、そうやって関係者みんなで『最適解』を作っていくものだと思います。私が今の道を選んだときのように、今度はFMを通じてみんなと「これだ!」と思える瞬間を共有しながら、ファシリティが持つ機能を最大限引き出していきたいと考えています。

## 本社建替プロジェクトを 機に資格を取得。 FMは、事業会社の担当者に 必須の知識

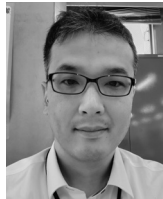
私が勤務する「いよぎんホールディングス」は愛媛県松山市に本社を置く企業グループで、その傘下に、伊予銀行をはじめとするグループ11社を有し、地域経済・産業の持続的な発展に貢献すべく事業展開しております。

弊社の本社建物は1952年の竣工後70年以上が経過し、老朽化しておりましたので、2022年8月に本社建替を決定し、以後、私は本社建替PT(プロジェクトチーム)として、各種プロジェクトの企画・推進を担っております。

認定FMの資格取得の理由ですが、現部署に着任するまでは営業店経験しかなく、建築の「け」の字も分からない素人でしたが、急遽、本社建替プロジェクト(PJ)に携わることになりました。今でも覚えています。設計・施工をご担当いただいている竹中工務店との会議に初めて出席した際に「ワークプレイス? エンジニアリングレポート? 中性化診断? …全く意味が分からん…」と思ったことが、FMの勉強を始めた直接的な動機でした。当初はピュアにFMに関する知識取得が目的で、資格取得まで考えておりませんでした。PJを進める中でお会いした方の名刺に「認定ファシリティマネジャー」の記載があり、私自身も取得すれば、関係者の方との共通の話題ができるのでは? と思い、資格取得を目指した次第です。

FM資格・知識の仕事への活かし方について、職務柄「資格」は必須ではありませんので直接的には関係ないものの、建物や什器類などのハード面については社内の各人が一家言を持っておりますので種々さまざまなお意見を頂戴することが多く、そのような時に「世の中にはファシリティマネジメントという概念があり、私はその勉強をして資格も取っているのですが…」という枕詞を付けて説明いたしますと、存外にご理解・ご協力をいただきましたので、そういう意味では役に立ったかと思っております。

FMの「知識」に関しては、竹中工務店をはじめ各直営事業者と協議する時だけでなく、社内向け資料作成や



竹林 佑記

たけばやし ゆうき

株式会社 いよぎんホールディングス  
経営企画部 課長代理  
認定ファシリティマネジャー

説明を行う際にも大いに役立ちました。当然、FMの知識は、社外の皆様の専門領域とは異なりますので、詳細についてはプロにお任せすることになりますが、建物をどういうコンセプトで建てるか、働きやすい環境をどうつくるか、どういうスケジュールでPJを進めるか等々、まさにFMの知識があることで関係者の皆様と「共通言語」で話をする事ができたという意味では、事業会社の建築・管財等に携わる担当者としては必須の知識だと理解しております。

また、社内向けの話ですと、PJを進める中で、コロナ禍や物価上昇などの社会情勢が変わりますので、それに伴い、新本社に関する議論も変化しますが(リモートワーク普及による床面積不要論や予算対比でのコストダウン検討など)、その都度「われわれは新本社に何を求め、完成後には何を実現したいのか?」という目的を明確にすることができたのは、FMの体系的な知識があったからではないかと考えております。

弊社の本社建替PJは現在地で2棟建替えを行うため2022年~2029年の長丁場となり、足元の進捗率としては20~30%といった状況ですが、2025年春には1棟目が完成しますので、今まで企画してきたことを実際に実現・定着させるフェーズに入ります。想定通りに実現できることもあれば、一方で、上手く定着できないものや想定外の事象も発生するだろうと覚悟はしておりますが、その都度、FMの学習を通じて得た知識を活用して、新本社の運用をチューニングしつつ、2棟目の設計・施工計画を関係者の皆様とともにさらに磨き上げ、従業員全員に満足して貰えるような新本社をつくり上げたいと考えております。

## 「人・組織・社会への貢献」を目指したFM



忠 快仁

ちゅう かいと

日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社  
Strategy & Design Management ディレクター  
認定ファシリティマネジャー

FMの多様化が進んでいる。正確には「施設管理」といった旧来の固定概念から、「ファシリティ＝施設とその環境」という本来のFMの定義の示す範囲まで認知が追いついてきた、と考えている。

私は、建築のマネジメント・コンサルティング会社である日建設計コンストラクション・マネジメントのStrategy & Design Managementという部門に所属している。この事業部では「あたらしい働き方で元気な日本を作ろう」というスローガンのもと、経営目標⇔建築PJ⇔運営という、川上から川下までをつなぐ一貫したワークプレイスコンサルティングサービスを提供している。その背景には、企業にとって大きな投資となる建築プロジェクトが、経営目標や施設運営との掛け違いを生んだまま進められてしまうことへの課題意識がある。

ここではFMの多様化を実感する、われわれが取り組む2つの事例を紹介したい。

### 事例① | O<sup>3</sup> 大阪おせっかいオフィス

2023年5月にリニューアルオープンした弊社大阪オフィスでは、働き方の変革をお客様に問う立場として、「自らが変革のショーケースなる」というミッションを掲げ、事業部として戦略構築から運営まで携わっている。

現在はオフィスの利用促進のほか、目的通りにオフィスが活用されているかモニタリングし適宜アップデートするため、コミュニケーションを専門的な職能とする社員や外部委託のコミュニティマネジャー、大阪所属社員によるインフルエンサー（通称“おせっかいメンバー”）で構成するコミュニティチームによって、オフィス運用状況の継続的な評価・報告・改善を実施している。

作って終わりではなく、例えば社内外イベントや見学ツアーの開催、KPIのモニタリングといった、ユーザーや組織への貢献につながるソフト・運用面の取り組みを継続することも、FMの重要な実践領域となっている。

### 事例② | 某メーカーオフィスリニューアル

某メーカーの各拠点のリニューアルプロジェクトでは、意識改革を伴うワークスタイル／ワークプレイスコンサルティング業務を実践している。与えられた働き方／場

所で当たり前のように働いてきた社員にとって、誇りをもって自律的に働くために「働き方／働く場を自ら考え、変えていい」という意識改革が必要であった。

具体的にはリニューアルに併せ、働き方／ワークプレイス変革を担うプロジェクト実行チームの立ち上げや、プレイブック（新しいオフィスで目指す働き方、コンセプト、使い方をまとめたガイド）の作成、さらに全社のオフィス環境整備の基準をまとめたワークプレイスガイドラインの作成など、ハード面だけでなくソフト面の施策の支援も行い、企業のワークスタイル変革を多様な側面からサポートしている。

2つの事例で共通するのは「ファシリティを通じた経営活動」を契機に、手段に縛られず企業変革や経営目標の実現の支援を通じて「人・組織・社会への貢献」を目指している点にある。

上記事例はいわゆる教科書的なFMの業務範囲を超えた新規領域の取り組みであり、どうすれば「人・組織・社会への貢献」につながるか、正解がない中で方向性を模索し、実行する施策に苦悩する日々を過ごしている。しかしその枠にとらわれない活動が、自分自身の視座を上げ、FMの射程を拡げることにつながるのではないかと、という期待もある。

期待と葛藤を抱きながら、FMの可能性を拡げる活動に今後も邁進していきたい。



写真 コミュニティマネジャーのいる O<sup>3</sup>: 大阪おせっかいオフィス

## 立ち返る場所があるということ

### ファシリティマネジメントとの出会い

株式会社内田洋行は1910年の創業以来、お客様の生産性や創造性を高めることに貢献すべくさまざまな事業を行ってきました。現在では、「働き方変革」「学び方変革」「場と街づくり変革」の3つの変革の実現に向け、ICTと環境構築の両面より、多岐にわたるソリューションを用いたご支援をしています。その中でも私が担当しているのは、官公庁に対する「働き方変革」のご支援であり、特に都内の役所（本庁舎）に対し環境構築の面から、お客様の生産性や創造性を高めることを目的としたソリューションの販売、営業活動を行っています。役所の働き方・働く場は、さまざまな理由から民間と比べ大きく遅れており、近年の労働人口の減少等でこの課題はより顕著になってきています。そのような社会情勢の中、リモートワーク環境やActivity Based Working\*の構築等を通して、少しでも私の仕事が社会の役に立てばとの思いで、日々懸命に仕事に励んでおります。

さて、私のお仕事のご紹介をさせていただいた所で、なぜ認定ファシリティマネジャーの資格を取得したのか、についても簡単に触れさせていただきます。きっかけは若手社員の育成を目的とした部の方針からでした。上司からは、入社した翌年、すなわち2年目に筆記試験を受け、そこで得た知識を現場で活かしながら経験を積んでいくようにとの指示を受けていました。そこで入社してすぐ『公式ガイド ファシリティマネジメント』を手に取り勉強を始めましたが、なにしろ経験不足のため、ほとんどの章でつまづきましたので、人一倍習得に時間がかかっていたと思います。仕事柄イメージを持っていたテーマは「知的生産性を支援するワークプレイスの供給」や「ワークスタイルを支えるICT」などで、決して多くなかったこともあり、当時、資格取得は高い壁のように思えました。しかし、振り返ってみると学習内容に無駄なものはなく、日々の仕事の中で、この時に勉強した知識に救われたことが数多くあったと強く思っています。



仲山 純加

なかやま すみか

株式会社内田洋行 ガバメント推進事業部  
ガバメント推進営業部 オフィス営業課  
認定ファシリティマネジャー

### プロフェッショナルを目指して

当たり前ですが、お客様は、私が、働く場の環境構築に精通した人物であることを望んでいます。しかし「働く場の環境構築」と一言でいっても、ご提案内容が現オフィスでのリニューアルなのか、移転リニューアルなのかなどによって、求められる知識の幅は異なり、現場経験が少ない中、まだその全ての知識を習得できているとは到底いえません。このような状況で私に自信をくれるのが、認定ファシリティマネジャーの資格取得の際に学習した知識です。ありがたいことに認定ファシリティマネジャーの資格取得には幅広い知識が求められ、その中には私が実務の中でぶつかる壁を乗り越えるためのヒントも数多く含まれています。資格取得後、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を何度見返したことでしょう。たとえ壁にぶつかったとしても、立ち返る場所があるということは、私の自信につながり、今日まで挫折することなく、前向きに仕事に取り組むことができています。

先ほど、「お客様は、私が働く場の環境構築に精通した人物であることを望んでいる」と述べましたが、私としても、働く場をご提案する身として、その道のプロフェッショナルとなれるよう努力を惜しまないつもりです。あらゆるお客様の声に応えるべく、さまざまなことにチャレンジしていく思いで、今後もファシリティマネジメントに対するより深い理解に努めてまいります。

\*：社員が自律的に業務内容や気分に合わせて、時間と場所を自由に選択する働き方のこと

## ファシリティマネジメントによる お客さまの企業価値向上を 目指して



原田 優作

はらだ ゆうさく

株式会社竹中工務店 ワークスペースプロデュース本部  
コンサルティング/CM グループ 主任  
認定ファシリティマネジャー

私は竹中工務店のワークスペースプロデュース本部に所属している。お客さまの経営課題からワークスペース戦略を導き出し、プロジェクトの企画から運用まで一貫したコンセプトに基づきコンサルティングを行うことが、主な職務内容である。また、コンサルタントがそのまま設計フェーズ・施工フェーズまで並走しながらお客さまを支援できるのは、総合建設会社ならではの特徴であり、強みであるといえる。

業務にあたって重要なのは、ワークスペース構築を通じて、お客さまの企業価値の向上に少しでも寄与することである。生産性向上、採用力強化など指標はさまざまだが、何らかの形で企業価値を高めるワークスペースを提供しなければならない。そのため、単に見栄えの良い空間をつくるのではなく、ユーザー参加型のワークショップなどを通じて潜在的なニーズを引き出し、それを発展させたゴール・コンセプトに基づいて、ありたい姿を実現するレイアウト作成等の基本・実施計画を行うことを心がけている。

その一方で、ガイドライン・ランドデザイン作成などの企画段階のみに参加することもあれば、実施段階にて什器・備品の調達・納品や移転計画等のPM業務を実施することもある。多岐にわたるワークスペース全般の課題への対応が必要となるうえ、お客さまの抱えている課題も多種多様であるため、プロジェクトごとに異なるプロセスとゴールが必要になる。

ファシリティマネジメント（以下、FM）は、学生のころから概要は把握していたものの、上記のような自分の職務と結び付けるまでには、部署に配属されてからしばらくの時間が必要だった。

当時、上記のような業務の多様性から、共通して使える指針がないか調べていた時に、先輩社員から『公式ガイド ファシリティマネジメント』（以下、FMガイドブック）を貸してもらい、自身の業務に役立てるようになった。FMガイドブックは、FMに関する知識が網羅的に記されていることに加え、実践的な内容でありプロジェクト適用がしやすいため、認定ファシリティマネジャー資格（以下、

CFMJ）を取得しないうちから参考として使用することが多かった。特にFMの評価指標である品質・財務・供給の3目標とその下位項目は、課題整理のために非常に役立つ指標であるため、現在も整理方針として活用している。

とはいえ、よく使う項目以外に対する理解は浅かったため、一度体系的に勉強しようと思い、一級建築士の取得後に、CFMJ取得を目標とした。改めてFMの意義から学び直すことで、FMが経営活動であるという前提に立ち返ることができ、ワークスペース構築を通じてお客さまの企業価値向上に寄与するという目標を、改めて明確にすることができた。

また、新規プロジェクトにおいては、維持管理者目線だけでなく、ワークスペースへの投資対効果を測る経営者目線も必要である。普段から社内連携を取っている設計者・施工者の目線に加え、お客さま側の視点も持てるようになったのは大きな進歩だと考えている。

空間構成やインテリアのデザインに優れた建築作品は、最終的にはそれ自体が従業員のモチベーションやエンゲージメント向上に寄与し、企業価値の向上につながる力を持っていると確信しているが、その価値は定量的な説明が難しい。そんな中で、FMの知識・プロセスは、さまざまな方向からアプローチするための武器となる内容である。

私も若手から中堅と呼ばれる年齢となってきたが、建設・ファシリティの世界は奥深く、まだまだ経験したことがない業務も多い。また、働き方の変化やワークスペースのトレンドの変遷とともに、業務の対象となる領域が広がっていることも感じている。インプットとアウトプットを繰り返しながら、FMの知見をより深めることで、自らの価値も高めていきたい。

## 空港運営事業等における ファシリティマネジメント

私は現在、空港の運営等を行うコンセッション事業に従事している。空港のコンセッション事業とは、PFI法（民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律）等に基づき、管理者等は民間事業者に空港を一定期間運営する権利を設定し（公共施設等運営権を設定）、国や自治体はその対価を得ることを指す。当社はこれまでに、全国の多くの空港に関して設計・建設を中心に携わってきたが、建物を造った後の運営業務にも取り組んでいる。建物づくりに関わるあらゆるフェーズにおいて当社の総合力を発揮すべく、コンセッション事業の取り組みを進めている。

空港での日々の業務の1つに、巨大な建物の維持管理等が含まれる。特に空港は365日稼働しており、人々の移動を支える重要なインフラであるため、建物の不具合が空港機能の継続に大きな影響を及ぼす恐れがある。一日に何万人もの人々が利用するため、仮に建物の影響で空港がストップしてしまうと、経済的、社会的な損失が非常に大きい。それを避けるためには、安全安心な建物を維持するためのマネジメントが重要となるが、その中の1つにファシリティマネジメントの知識が活かされると考える。

資格取得前は、ファシリティマネジメントに関する知識は少なく、単に「建物を維持管理・有効活用するためのノウハウ」という程度の認識でしかなかった。しかし、勉強を始めて、テキストである『公式ガイド ファシリティマネジメント』を読んでいると、単に建物の維持管理や有効活用だけでなく、それらを通じたプロジェクトマネジメント能力の向上にも活かせるのではないかと思い、資格取得した。例えば、前述のテキストに出てくる統括マネジメント業務は、空港を安全・安心・円滑に運用するために必要となる組織構築やコスト管理等の考え方にも活かすことができ、これまで漠然と捉えていたプロジェクトマネジメント業務を体系的に理解することができた。現在担当する業務やそのプロセス等を単なるイメージで把握するだけでなく、言語化して理解できると、その建物に関する考

**松本文也**

まつもと ふみや

大成建設株式会社 都市開発本部  
施設運営事業部 コンセッション事業室  
認定ファシリティマネジャー

え方や見え方も変わると考える。

資格取得後は、日々の業務に取り組む中で、単に建物をきれいに保つということではなく、その建物維持を通して社会的にどのような意義や価値があるか、そしてそれを実現・継続するためにはどのような行動・マネジメントをするべきか、という意識が醸成されたとも考える。そのような意識を持つことで、事前に建物の不具合を回避することに貢献するだけでなく、仮に不具合が生じても空港機能の継続には支障がないように最小限の影響を抑えることができると考える。それらを進める中での部署内でのマネジメントや対外的な情報発信等にも活かすことができ、仕事の視野を広げることに役立ったと考える。

今後は、FMの資格取得で得た知識を基に、さまざまな都市開発業務に取り組み、「地図に残る仕事」を体現していきたいと考えている。建物づくりに関するあらゆるフェーズにおいて、ファシリティマネジメントのノウハウを活かすことができれば、さまざまなステークホルダーとの信頼関係を構築でき、その結果として利用しやすく愛される建物づくりに寄与すると考える。特に建物が大規模になると比例して、建物全体のことを考える視野の広さが求められ、責任も大きくなる。将来的には、ファシリティマネジメントを通じて、あらゆる建物の魅力や価値を高められるような人材になることを目指していきたい。また、私が担当した建物の管理・運用業務に従事する中で、FMの本来の意味である「ファシリティを通じた経営活動」を実践していきたい。

## FM 1年生として



村山 勝哉

むらやま かつや

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 FM コンサル担当  
認定ファシリティマネジャー

### 私がFM 1年生になるまで

当社は、通信用建物をはじめ、オフィス、データセンターなどの一般建物を対象に、企画・設計監理・CM（コンストラクションマネジメント）・維持管理等のエンジニアリングサービスを提供している会社です。

その中で現在、私は、企画・コンサル領域で、グループ会社が保有する建物群を対象に、中期整備計画の策定を行っています。とはいえ現在の部署へ移動してから1年余りが経過したところで、FM 経験としては文字通り1年生です。若輩者ですが、今後長く従事するであろうFMに対して改めて考える機会だと捉え、資格や仕事について振り返りたいと思います。

私は就職活動を始めるまで、FMという言葉も概念も知りませんでした。建築専攻だったため、将来も何らかの形で建築に携わりたい思いはありましたが、施工管理や設計など何か1つの切り口に特化して働くイメージが湧かず、そんな時に知ったのがFMという領域でした。「中長期整備計画やワークプレイス、不動産など、幅広い切り口で建物に携われる」「建物を長く有効的に使うサイクルの中で、起点となる戦略を立てる」という点に魅力を感じ、FM業務に携わりたいと考えるようになりました。

### 「FMがわからない」危機感から資格取得

前述の通り、入社前はFMについて私の理解は浅く、「何をやる仕事？」と聞かれても答えに困っていました。入社後に自然と理解できるだろうと思っていましたが、当時、最初の2、3年は、FM業務に携わる前に、後に自分の柱となり自信となる領域を持つためのベーススキル獲得を目的として、設備設計や工事監理など、構築分野に携わるといのが大卒の育成方針でした。

一方で初期配属前の研修では、FM人材は建築の専門知識に比べ、マネジメントやコンサルティングの領域に関するスキルが求められるため、漠然と仕事を行わず、常に「視点・視野・視座」の向上を意識せよという話がありました。

構築分野に携わりながら、FM人材に必要な「視点・

視野・視座」を向上させるには、何を意識して業務を行えばよいかかわらず、またその後FM業務にどのように関わっていきたいかも見えてこないのではと危機感を覚えたことが資格取得のきっかけでした。

### 中期整備計画作成を通じて理解し始めたFM

現在従事している中長期にわたる建物群の整備計画検討においては、劣化が進む建物群に対して、点検・調査の結果や更新周期などを基に、対象となるビル・修繕工事の内容・実施時期・修繕費用金額などを計画します。

そうすることで、予算内で建物群を適切かつ継続的に使用できる状態に保つことができ、FM標準業務8ユニットの維持保全、中でも「計画的な保全とLCM」(①計画的な保全②劣化診断③保全情報とLCM支援システム)を、まさにやっていると感じています。

また、資格取得を通じFMの基礎知識を一通り身に着けることができました。入社後、改修工事の工事監理業務のみ行ってきた自分が、現部署へ移動直後に数百ビルを対象にした中期整備計画とそのための保全プロセスを大まかに理解できたのは資格取得の経験が役に立ったのではないかと感じます。

### 足元からPDCAサイクルを回し続ける

FM標準業務の核として、PDCAを回していく統括マネジメントがあります。現業務に置き換えると、中期整備計画全体に対する評価・改善は行っていますが、自分自身の業務の進め方については評価・改善の意識が足りていないと感じます。

稼働時間の管理や、属人的な仕事の進め方になっていないかなど、業務プロセスや体制を評価し、効率化と品質向上を続けることが理想です。

特にFM 1年生の今こそ変えるべき部分、慣習化した部分に気付けると思っており、今の段階からPDCAを回す意識を持ち続けることで、いつか社内外問わず、経営に貢献できるFMを遂行できるような人材になりたいと思います。

## 設備投資判断への 新たな価値の提供に向けて

私が認定ファシリティマネジャー資格を取得して数年後の2020年10月に、政府から2050年までにカーボンニュートラルを目指すことが宣言された。以前から民間企業を中心に省エネルギーへのニーズはあったが、この宣言を受けて、気候変動の取り組みへの意識がさらに強くなり、ファシリティマネジメントの重要性がますます大きくなってきていると感じている。

当社は、空気調和設備を核とした事業を展開しており、長年培った技術を応用した水素エネルギーや廃熱を利活用する技術・サービスで、脱炭素社会の実現へ向けた取り組みを強化している。また、建物の企画・設計・施工から保守・メンテナンスまで総合的なエンジニアリングサービスを提供しており、近年では、DXを活用して建物のライフサイクルの情報を一元管理し活用することで、大幅なコスト削減・生産性向上にも挑戦している。従って、顧客の窓口として活動する営業部門では、建物のライフサイクルを俯瞰した幅広い視野と長期的な発想が求められるため、当社では広く認定ファシリティマネジャーの取得が推奨されている。

従来、設備改修や省エネルギー設備の導入にあたっては、初期投資費用が毎年間の削減エネルギー費用で回収できるかの尺度で投資判断され、投資回収年数が長いと計画が断念されることも多かった。しかし近年では費用面以外にも、削減可能なCO<sub>2</sub>排出量から勘案して投資判断が下りる場合も少なくなく、民間企業の気候変動への取り組みの本気度を肌で感じている。われわれが提案を行う際には、投資後のランニングコストの比較だけでなく、削減可能なCO<sub>2</sub>排出量を併せて算出しており、脱CO<sub>2</sub>へ向けた提案を加速させている。

他にも顧客と接するにあたっては、投資判断へ新たな価値基準を提供できるよう努めている。近年、労働者不足の問題があり、建築業界に従事する人材だけでなく、建物ユーザーの立場で設備の維持管理を行う人員も不足している状態である。建物の維持管理は機械

**森谷 俊朗**

もりや としろう

高砂熱学工業株式会社  
名古屋支店北陸営業所 主任  
認定ファシリティマネジャー

室等の現地を回り、目視で計測機器を読み取ったり設備の異常がないかを確認したりする必要があるため、建物を巡回するだけでも膨大な時間を要する。その課題への対処としてカメラを計測機器や設備の前に設置して定期的に写真撮影を行い、読み取った計測データと写真を通信するシステムがある。中央監視室で設備の状況を管理・モニターすることができ、人員と業務時間の削減が期待できる。

設備機器の改修・更新の場合でも、顧客の立場に立った提案を行うよう心掛けている。過去からの使用状況の変化を勘案して機器容量が適切なのかを検討するのは前提として、先だって設備の劣化診断を実施し、単に機器一式を全て更新するのではなく、主要部品のみとの交換とする手法がある。近年、機器の長納期化が顕著であることに加え、建築時期によっては、将来の搬出入のスペースが考慮されていないことが少なくない。これらの課題に対して、部品交換とすることにより短納期で機器機能を維持・増強させられることや、解体や組み立てといった余計な費用・手間を抑えることができる。

いずれも事前段階での発想や気づきによって、相手の要望以上の提案ができるようになる。結果的に顧客満足につながり中長期的な関係が構築できるだけでなく、環境や社会に対してもプラスの効果を与えることができる。

これまでコストとして捉えられていたものが将来的な投資につながるという認識が徐々に浸透してきている。そのような効果を見える化し、コスト以外にもさまざまな観点での検討材料を提供できるよう、ファシリティマネジメントの考え方を深化させていきたい。

## FM提案で 企業価値を向上



横手 敏一

よこて としかず

TMES 株式会社 代表取締役社長  
東北大学特任(客員)教授  
認定ファシリティマネジャー

### 高砂熱学工業のグループ会社

当社は高砂熱学工業のグループ会社です。グループ全体として、今、目指していることは本業の建設関連事業もさることながら、「環境クリエイター」としての新たな存在意義の明確化です。1世紀の間、空調設備を核として社会に貢献してまいりました。グループとして、培った技術で地球環境に少しでも役に立てるように取り組んでおります。

### FMの重要性

TMES 株式会社 (ティームス) はグループの中の4つのドメインの1つである「設備保守・運用管理」を中心に事業を展開しています。第4の資産と言われている建物および設備。これらをいかにお客さまにとって付加価値のあるものとして運用していくかが、今後、ますます重要になってきます。その中でFM提案力、すなわちファシリティマネジャーの活躍を期待しているところです。私自身も2002年に資格を取得しましたが、これからは、会社を通じて、微力ではありますが、社会に少しでも貢献してまいります。

### これからのFMへの期待

私は、昨年まで親会社である高砂熱学工業でDXを推進する立場でした。建設業界のDXはまだ始まったばかりであり、各社がいろいろなことに取り組み始めています。当社が身を置く「保守・運用管理」業界は建設業界とはまた異なった課題があると思っています。BIMがさらに進んでくると、BIMのデータを上手く活用する事も期待できます。当社もこれらの課題に果敢に取り組むとともに、世の中の方々から認められるような付加価値を提供できるように精進してまいります。

### TMESの将来ビジョン

当社は「人を大切にし、人を育てる会社」を経営の基本戦略としています。これは、当社社員の中においても、皆が心の底に納得して持ち合わせているものです。人を大切にするからこそ、お客さまにも誠意をもって向き合えるし、社会からの目が、われわれを育ててくださっているものと確信しています。そういった意

味においても、当社は人的資本に対しての投資も強化しています。

一例を挙げると、社員全員が、個々の夢を描いて自分たちの業務につながるようなミッションを現在、皆で考え始めています。次なる未来へ向けて、設備の安定稼働の上に、「省エネ・創エネ・蓄エネ」を提案できる様なソリューションを行える体制や仕組みを構築中です。近い将来は、これらがCO<sub>2</sub>削減や水質の確保といった環境サービスへとつながるようにツールの開発も進めています。また、高砂熱学工業の工事物件から流れてくるBIMデータとの連携による新たな付加価値を生むようなスキームも試行中です。さらに、各種センサーなどのセンシングの技術革新にも取り組み、遠隔からのデータ分析等の強化による新たな価値も事業に結び付ける予定です。

おかげさまで、高砂熱学工業グループには、たくさんのお客さまと、お客さまの資産造りのお手伝いをさせていただいた実績があります。これらをデータ資産化することによって、よりお客さまに近い所でのFM提案を強化していく所存です。TMESが企業価値を今以上に創出して、世の中にならぬ会社と皆さまから認めていただけるような会社にしていきたいと思っております。

## VRを活用した物件探しの進化と未来

前田 拓海

まえだ たくみ

株式会社アクティブリテック  
代表取締役



### 不動産業界におけるVRの活用

株式会社アクティブリテックは、前身のアクティブデザイン時代から30年以上にわたり建築パースを手がけてきました。近年では、バーチャルモデルルームやバーチャル展示場といった個々のクライアントのニーズに合わせたVR空間の制作サービスも展開しています。一方で、中古物件の売買や賃貸の現場でも、内見先の選定にVRを活用する傾向が見られます。本稿では、不動産売買や賃貸におけるVRの活用について考察し、今後の展開について探ります。

### 広がりつつあるVR内見サービス

最近の不動産売買・賃貸の現場では、さまざまなVR内見サービスが利用されています。従来の物件探しでは、不動産情報プラットフォームや仲介業者（供給者）が提供する物件情報と、買い手または借り手（需要者）の条件を照らし合わせ、条件に合う物件を複数選定して実際に内見する流れが一般的でした。（以下、実内見）

VR技術の発展に伴い、不動産売買・賃貸向けのVR内見サービスが登場し、物件探しの過程にVRが活用されるようになりました。しかし、現在のVR内見サービスで得られる情報は実内見には及ばず、VR内見だけで成約に至るケースはまだ少ないのが現状です。そのため、現在流通しているVR内見ツールの多くは、「実内見先の選定精度を高める」ことを主な目的として活用されています。

### 内見の本質的な目的

そもそも物件を買ったり借りたりする際に内見をするのはなぜでしょうか。

まず、物件情報をもとにしたイメージと現実の乖離をなくすことが挙げられます。従来の物件探しでは、間取り図や写真をもとに実際の物件の広さや明るさ、雰囲気、動線などをイメージしますが、それはあくまで予想

に過ぎません。実際に物件を見ることで、初めて正確な情報を得ることができます。

次に、机上では得られない情報が多く存在しており、内見でそれらの情報を得るといった目的があります。窓や物入れの寸法、コンセントやテレビアンテナの位置、既存の設備、壁紙や床の状態、日当たりや窓からの眺望など、物件情報の資料には記載されていない細かな情報が多くあります。

さらに、将来の空間の活用イメージをより膨らませるためでもあります。需要者は、空き空間や現入居者が使っている空間ではなく、自分自身が使う場合のイメージを思い描きます。家具や設備の配置、既存の家具や設備の利用可能性、新規購入の必要性、インテリアのイメージなど、さまざまな想像を巡らせます。実際の空間を目の前にすることで、変えられない部分を除いて、自由にイメージを膨らませることができるのです。

### VR内見が実内見の完全代替となる条件

VR内見が実内見に取って代わるためには、いくつかの条件を満たす必要があります。

まず、実物とほぼ変わらないレベルのCGでVR空間を作ることが重要であると考えます。このとき、スキャンしたCGデータを加工して見映えを良くするのではなく、ありのままの状態を写し取ることが前提となります。CGデータの加工は供給者の集客を目的とする行為であり、実態に即していないものを需要者に見せている限り、実内見の代替にはなり得ません。

また、実内見と同じ動きができるようにすることも重要です。実内見では需要者の行動に制約がなく、物件内の隅々を調査することができます。VR空間でもこの自由度を担保することで、違和感をなくすことができます。既存のVR内見サービスはゲームから着想を得て開発されているものが多く、普段ゲームをしない人にとっては操作しづらい場合があります。そのため、初見の人でもガ

イドなしで利用できるような操作性や、人間らしい動作や視線の動きの再現が求められます。

つまり、供給者が見せたいものを見せるのではなく、需要者が見たいものを見られるようにすることで、いかに現実世界と仮想世界を混同させて没入させることができるか、そして実内見の必要性を限りなく排除できるかという点をクリアすることで、実内見の完全代替となる「真のVR内見」に近づくのではないかと思います。

### 「真のVR内見」を実現させるためのツール「ActiVR」

アクティブリテックが開発した「ActiVR（アクティブアール）」は、「真のVR内見」を追求した機能を持つツールです。物件そのままのCGを使っていて、シームレスな移動を可能にするウォークスルー型のVRシステムを使用しています。また、シンプルな操作性とともに、徹底的に没入することに特化しています。Webブラウザからでも閲覧することができ、誰でも没入感を体験することができます。

なお、ありのままの写実的なCGデータを生成するためにはハードウェアが必要不可欠であり、当社ではXGRIDS社が手がけるハンディ3Dスキャナーを使用しています。このスキャナーは写実的なCGデータを生成できるだけでなく、空間を網羅的に照射する仕様になっており、定点カメラとは違い使用者の経験やスキルに依存しないという特徴があります。使用者はスキャナーを片手で持って空間の隅々を歩き回るだけで、三脚も不要かつ軽量なため、文字通り誰でも簡単にスキャンすることができます。

### 「真のVR内見」によって見える世界

不動産売買・賃貸の現場で「真のVR内見」が主流となると、供給者・需要者いずれにとっても大きなメリットが期待されます。まず、実内見自体がほぼなくなるため、供給者にとってこれまで実内見にかけていた人件費や移動にかかる費用が大幅に削減されることとなります。需要者にとっても、現在の物件エリアから実内見先のエリアまでわざわざ足を運ぶ必要がなくなります。

さらに、需要者が現地に足を運ぶことなく内見することができるようになるため、実内見先を選定するという行為自体もなくなります。これにより、物件探しのプロセス全体において、物件情報と需要者の条件を突き合わせることに集中できるようになります。また、リアルタイムで物件を内見しながら横比較ができるようになるため、結果的に精度の高い意思決定ができるようになることが期待されます。

加えて、時と場所を問わずに実内見と同じ精度で内見できるようになると、同じ視線で内見できるレビューが増え、関係者全員の認識のズレが限りなく小さくなります。これも意思決定の精度を高める要因となるでしょう。

今後、全ての物件でこの「真のVR内見」が実装されるまでには相当程度の期間を要しますが、不動産情報プラットフォームを中心に変化が進んでいけば、徐々に新しい世界が見えてくるのではないのでしょうか。VR技術の進化とともに、不動産業界の物件探しの方法も大きく変わっていく可能性があり、その先には、より効率的で満足度の高い物件探しの未来が待っているかもしれません。◀

\* VR: Virtual Reality (バーチャルリアリティ)



写真1 ActiVR。ありのままの状態です。VR空間を生成する



写真2 ActiVRのもととなる点群データ

# コンパクトシティ論再考

大方 潤一郎

おおかた じゅんいちろう

東京大学名誉教授



## 1. 成熟期都市社会における コンパクトシティ論の転換

「コンパクトシティ+ネットワーク」都市構造モデルは、戦後の英国のニュータウン設計において研究開発された近隣住区集合体の構成モデルの到達点である。その到達点（完成形）としての都市構造モデルは、ランコーン・ニュータウンの設計過程において開発されたものであったことからランコーン・モデルと呼ばれている。なお、ランコーン・モデルとは、①基礎的生活圏（徒歩圏住区）の中心地や周縁部に必要な1次施設を配置し、②各住区の中心地から高次施設の集積地（高次中心地）に対する公共交通によるアクセスを確保する、という都市構造モデルである。

このようにして、20世紀のモータリゼーションの展開と歩調を合わせながら研究開発されてきたニュータウンの都市構造モデルは、大都市の郊外成長のマネジメント手法にも転用され、前世紀末には、シアトル市が、このモデルを「持続可能な都市成長」を旗印とするコンプリヘンシブ・プランに採用したことから、この都市構造モデルは「シアトル・モデル」と呼ばれるようになった。

こうした「コンパクト」な都市空間構造は、確かに持続可能な都市成長を可能にするものであるが、それは都市の郊外拡張期の話であって、21世紀日本の都市成熟期の状況下においては、コンパクト化が必ずしも持続可能な都市社会をもたらすとはいえない。

都市空間をコンパクト化することの意義は一般に以下のように説明される。

- ① 緑地（農地・林地を含む）をできるだけ保全すること→市街地開発の低密小規模分散（スプロール現象）を避けること
- ② 道路・上下水道・ユーティリティの整備・維持コストや教育・医療サービスのコストをできるだけ節減すること→スプロールの抑制
- ③ 自動車交通由来の環境負荷の低減→職住近接・住商近接化/ 自家用車利用から公共交通へのシフト/ 公共交通が成立する人口密度・集積規模を確保すること

- ④ 住民の公共公益施設へのアクセシビリティの確保→1次生活圏（徒歩圏）に1次施設を配置/ 高次中心地に高次施設を配置/ 1次生活圏の中心地から高次中心地へ公共交通の整備→コンパクト+ネットワーク型の都市構造

ところが、これらは、車依存型の低密度住宅地開発が郊外に拡散する形で都市が成長する状況に対する対抗手段としては有効なものであるが、すでにスプロールが進んでしまった都市、少子高齢化・人口減少の下で、市街地が急速に拡大することもなく、縮小することもなく、空き家・空き地等が増えて市街地が空洞化し、耕作放棄地や山林の管理不全で緑環境が荒れていく都市においては、以下のような持続可能化戦略が必要になってくる。

- ① 緑地保全：すでにスプロールが進んでしまった成熟期の都市では住民を駅近等に移住させ（リロケーション）、市街地をコンパクトな形に縮めることは難しく、望ましいともいえない。したがって緑地保全のためには、スプロール地区の緑住混合生活圏への再編成（生産緑地の維持も含む）が有効
- ② インフラ維持コスト：リロケーションは困難/ 空洞化・低密化した住宅地や農山村に対してもミニマムなサービス提供は必要→広域的インフラのコミプラ化/ 訪問医療看護介護・リモート診断/ スクールバス等
- ③ 交通由来の環境負荷低減：リロケーションは困難/ 再生可能エネルギーによる車ならば走行距離は環境問題にとって大きな問題ではない→徒歩圏や駅近に施設を集約する必要性は薄れる/ 多様な施設に多様な移動手段を使ってアクセスできる方が良い→低炭素化よりも、従来型の公共交通も自家用車も利用しにくい人達の移動手段の確保が重要
- ④ アクセシビリティの確保：徒歩圏内にサービスする施設だけでは多様な施設ニーズに応えられない/ そもそも400mを歩けない人のアクセシビリティをどうするか→誰もが、どこにでも、安全・快適・安価に移動できる多様な交通手段の提供が必要

このように、20世紀の郊外開発期の持続可能性問題の根源であった「車依存型スプロール」への対策の一つが「コンパクト化」であったところ、21世紀の都市成熟期の課題は「あらゆる人の、あらゆる場所へのアクセシビリティの確保」に変わってきているのである。

## 2. 立地適正化計画の狙いと限界

現在、国交省が推進している、立地適正化計画（以下、立適計画）制度導入の基本理念は次のように説明されている。「高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすることが、大きな課題です。

医療・福祉施設、商業施設や住居等がまとまって立地し、高齢者をはじめとする住民が公共交通によりこれらの生活利便施設等にアクセスできるなど、福祉や交通なども含めて都市全体の構造を見直し、『コンパクトシティ・プラス・ネットワーク』の考え方で進めていくことが重要です\*

ここに示された制度の狙いは、まさに、20世紀型コンパクトシティ政策の狙いそのものである。問題は、この狙いの実現手法である。立適計画なるものは、結局のところ、市街化区域の中に、都市機能誘導区域と居住誘導区域の2つの区域を指定し、各区域外への指定施設の立地を条例で抑制しようとする制度である。要するに、第2・第3の線引き制度なのである。線の外側に、特定の施設が立地することを抑制することはできても、線の内側に民営施設を誘致する力はないし、線の内側が空洞化することは止められない仕組みなのである。

## 3. 立適計画マニュアルの欠陥

また、立適計画については、国交省が策定マニュアル「立地適正化計画作成の手引き」を用意しているが、このマニュアルは以下のような欠陥をかかえており、これに従ったのでは、有効な計画を策定することは難しい。

- ① 想定する目標都市像の画一性・規模感のなさ。人口3万の都市も100万の都市も同じ枠組み
- ② 1次生活圏の実態を捉える方法が不適切：そもそも500mメッシュのGISデータを使って、1次生活圏を抽出しようとする初期のマニュアルは日本の都市空間の実態の扱い方として、きわめて稚拙である
- ③ 多様な商業施設や生活サービス施設が視野に入っていない。コンビニとスーパーだけでいいのか
- ④ 高次都市施設は、なんでも駅前等に集中立地させようと

する平板な都市空間観念。大病院や大学など、敷地面積の大きな施設は用地がないので駅直近には立地できないことについての無理解

- ⑤ 大型商業施設の立地誘導だけを見ていて、駅前商店街や路線式商店街などの小規模施設の集積による「中心地形成」についての視点がない
- ⑥ 現状で、それなりの人口集積があるものの、施設配置や公共交通サービスが手薄な地域の将来のサービス水準を改善する施策を計画化しにくい

このように、立適計画は、指定した区域の外での特定施設の立地を抑制するだけの制度になってしまっている。特に、日本の一般的な人口減少期にある都市においては、立適計画は、住民の公共施設に対するアクセシビリティを改善するための計画ではなく、公共施設に対するアクセシビリティが現状において貧しい地域を抽出して、当該地域を見捨てるための、いわばゴーストタウンを選定するための計画になってしまう。

立適計画の本来の目的を達成するためには、現に生活利便施設に対するアクセシビリティの低い住宅地等に対し、身近な生活利便施設を誘致する方策と公共交通（あるいは新しい移動サービス）を拡充する方策を同時に講ずる必要がある。

## 4. コンパクトシティ論から

### ユニバーサル・アクセシビリティ確保政策へ

21世紀の成熟期（高原期）都市社会における、持続可能な都市づくりの旗印「歩いて暮らせる都市づくり」ではなく、「歩けなくても暮らせる都市づくり」である。すなわち、あらゆる人の、あらゆる場所へのアクセシビリティを確保することである。

徒歩で到達できる1次生活圏内と、公共交通で到達できる高次中心地に、必要な生活利便施設を全て配置しようとするランコーン・モデルは、成熟期の多くの都市では可能でもなく望ましいことでもない。施設を無理に徒歩圏や駅近に集約立地させるのではなく、施設の立地は施設の論理に委ねる一方、多様な移動手段によって、誰でもが、どこにでも、容易に到達できる「アクセシビリティ」の確保こそが、立適計画の真の狙いを実現する道である。ツリー型生活圏を作ろうとする「コンパクト＋ネットワーク」モデルから、誰でもが何処にでも行ける「ユニバーサル・アクセシビリティ計画」への転換こそが求められている。◀

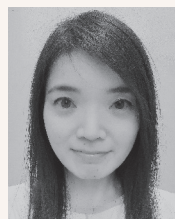
\*：国土交通省「『都市再生特別措置法』に基づく立地適正化計画概要パンフレット」平成26年8月1日時点版 <<https://www.mlit.go.jp/common/001171816.pdf>>

## 数々の反省から、 変わりつつある富山市のFM

廣木 美徳

ひろきみのり

富山市 企画管理部行政経営課  
官民連携・公共施設マネジメント係長



### コンパクトなまちづくりと FM

2005年の市町村合併で誕生した富山市は、人口減少が進む典型的な地方都市であり、「このままでは30年後に富山市は生き残れない」という強い危機感から「公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり」に取り組んできた。「選択と集中」、「将来市民」を合言葉に、コンパクトシティという同じベクトルを向いてさまざまな施策に取り組んでおり、ファシリティマネジメント（以下、FM）もその一環である。

人口の社会増（転入超過）や地価の上昇等のコンパクトシティ政策の成果が見え始めた2011年からFMに着手し、合併から10年を迎えた2015年以降、その取り組みを加速することとなった。

### FMを進めるための仕掛け

私が着任した2015年当時、市が保有する公共建築物は1077、倉庫等の小規模施設を除いても543あり、その多さに途方に暮れた。また、複数の大型施設整備事業が同時に動き出したことも頭を悩ませた。試行錯誤の末、FMを進めるための2つの仕掛けを講じた。

1つ目は「総合管理計画を動かすルールづくり」である。543の施設再編を（半ば強制的に）進めていくため、見直し検討プロセスや実行プロセス等のルールを定めるとともに、この実行進捗管理を各部署次長で構成する部局横断組織を中心に行うこととした。

2つ目は「公民連携を当たり前にする体制づくり」である。人もお金もない中で自治体が生き残っていくためには公民連携は不可欠である一方で、多くの行政職員や地域企業にPPP/PFIアレルギーがあるのも事実である。そこで、行政側の「不慣れ」を解消するため、①PPP/PFI検討過程のルール化、②何でも相談できる第三者組織（事業手法検討委員会）の設置、③行政経営課による伴走支援等を行っている。また、民間側の「ノウハウ・ネットワーク不足、行政と直接対話できる機会がない」

等を解消するため、①地域プラットフォームの設置・運営、②段階に応じたさまざまな官民対話等を行っている。

その結果、庁内では公民連携の可能性を考えることが当たり前になり、地域企業のPPP/PFI事業への参画も増加している。

### FMの取り組みに抱き始めた違和感と実態

本市は国から総合管理計画の策定要請がなされる前からFMに取り組んでおり、PPP/PFI事業実績も20件近くにのぼる等、FMに積極的な自治体として評価されてきた。特に公民連携については、首長のリーダーシップで多くのプロジェクトを実施してきたことで、仲間や理解者が庁内外に増加し、職員の実践力も向上した。また、そのような市の姿勢に呼応するように、事業者からの提案も活発になってきている。

一方で、PPP/PFI事業の大半がハコモノありきで、基本構想策定はコンサルにほぼ丸投げするという状況であったことから、「このプロジェクトで何をしたいのか、どんな姿を目指すのか」というビジョンやそれを実現するためのコンテンツが欠如していた面は否めない。また、PPP/PFIを単なるコスト削減手法と誤認したり、形ばかりの性能発注となっている案件も多く、民間の自由度が低く「ビジネスにならない／点どまり／面白くない」案件



写真1 富山城址公園トリアル・サウンディング

が散見され、運営を意識しないサービス購入型 PFI-BTO が標準フォーマットになっていることも事実である。さらに、手段であるはずの PPP/PFI がいつの間にか目的化し、地域でできることまで域外に頼り「地域を成長させる」という公民連携の効果を発揮しきれていない面もある。

### 転機となったトライアル・サウンディング

2019年に富山城址公園で行ったトライアル・サウンディング（以下、トライアル）が本市のFMの転機となった。当時、城址公園では、さらなる税金投入により基盤整備をし、人を呼び込もうとする動きがあった。加えて、前述の違和感や事業者のサウンディング疲れ等のさまざまな危機感が増す中、事業手法検討委員会からの助言を受け、全国で3事例目となるトライアルを試みた。結果、2事業者がトライアルを実施し、「綺麗だけど人がいない」公園に、「見たことのないお洒落でわくわくする」景色が広がった。そして現在、この2事業者がJVを組み指定管理者として城址公園の管理運営を担っている。

この経験を通じ、「イニシャルコストをかけなくても、ニーズに合ったコンテンツを入れることで本来のポテンシャルを発揮できる」こと、そして「将来像の共有」と「プレイヤーの繋がりを生む」ことの大切さを実感した。

### ビジョンから考える

前述の違和感の背景には、「市民の要望を聞く→ほしいもののベースの最大公約数的な基本構想をコンサルが策定→スケールアウトしたハコモノを整備」という行政にありがちな進め方があったと考えている。この進め方では、事業を創り上げたはずの行政側にも、多くの要望を出したはずの市民側にも、当事者意識を持つ者はおらず、「結

局使われない」ということになりかねない。（対外的にはFMの成功事例とされる案件にも、同様の事態に陥っているものが見受けられる）

このような反省から、現在行政経営課で取り組んでいる旧八人町小学校跡地活用事業では、「職員がまちに出て地域の課題やポテンシャルを把握→仮説を立てる（＝まちの将来像を妄想）→妄想した風景を暫定的に創り出すことで仮説を検証→（繰り返し）→少しずつ共感を得ながら行政・民間・地域と一緒にまちの「将来の姿」を模索する」という新たなアプローチに挑戦している。

2023年11月、われわれの妄想に共感してくれた地域プレイヤーと一緒に、暫定的な将来像を共有するハチマルシェを実施した。結果、実施前は懐疑的であった地域や庁内の反応は一転し、地域の成長につながる好循環が生れつつある。

**『ビジョン  
『目指す姿を自分達で考え、周囲を舞い込みながら「共感の輪」と「当事者意識」を醸成していく。同じベクトルを向きながら、各々が自分事として出来ること・やりたい事を実践していく』**

という、本来あたり前の進め方にたどり着いた今、仲間や応援してくれる人が増え、いつの間にかFMは「楽しい・面白い・わくわくする」ものになっていた。

とある事業者さんに「自分達のまちに合ったやり方を、地域内で一緒に考えればよい」「職員さんが一緒に楽しめば、まちは変わる」と言われたことがある。正にその通りである。行政側が覚悟を持って民間・地域と一緒に動けるか、そして如何にポジティブなマインドで取り組めるかが、FMを進める上で必要かつ重要なポイントなのだと思う。◀



図表 私たちの妄想した八人町の将来像



写真2 将来像の共有とコンテンツの検証（ハチマルシェ）

# スフィア基準を活用し、 より快適な避難所を実現しよう

岡野谷 純

おかのや じゅん

特定非営利活動法人  
日本ファーストエイドソサエティ 代表理事  
スフィア（支援の質とアカウンタビリティ）トレーナー



## はじめに

日本は、地震や津波、集中豪雨、噴火など、多くの自然災害が頻発する国であり、避難所の運営は被災者の生活と安全に直結する重要な課題です。避難所の質や支援の在り方を向上させるために「スフィア基準」が存在します。本稿ではスフィア基準の概要をご紹介しますとともに、より快適な避難生活を支援するための備えについて共有します。

## スフィア基準の概要

スフィア基準は、災害や紛争で被災した人々に対する「支援の質」を向上するための国際的なスタンダードです。国連機関や多くのNGOが共同で策定し、2000年に初版を発売しました。現在は「スフィアハンドブック2018版（第4版）」が活用されています。（写真1）

その中核となるのが、次の2つの基本理念です。

- ・災害や紛争の影響を受けた人びとには、**尊厳ある生活を営む権利があり、従って、支援を受ける権利がある。**
- ・災害や紛争による苦痛を軽減するために、**実行可能なあらゆる手段が尽くされなくてはならない。**

これらの理念は人道憲章として宣言され、権利保護の原則や人道支援の必須基準とともに、すべての支援活動の土台となっています。技術的な支援分野は、給水・衛生および衛生促進、食料安全保障および栄養、避難所および避難先

の居住地、保健医療の4章に分けられ、経験から得られた最良の支援方法（基準）を提案しています。（図表1）

想定される読者には、支援に関わる地域や国、支援組織の職員やボランティア、そして被災した人びと自身が含まれます。スフィア基準は、アセスメントや分析、支援計画の立案から実施、モニタリング、評価、振り返りに至るまで、支援プログラム全体を通じて活用されます。

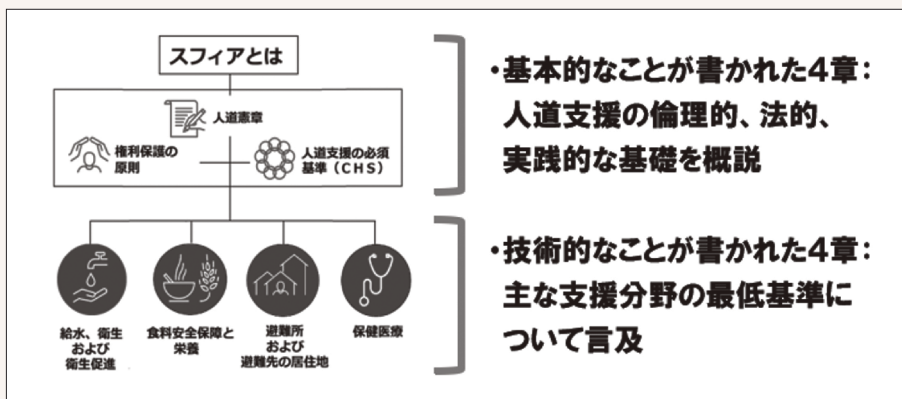
## 日本の避難所の現状

災害時に市民が避難する指定避難所には、小中学校や公民館、市民センターなどの公共施設が利用されます。この中で公的施設を除く多くが指定管理者によって管理されています。従って施設を管理する企業や団体も、自治体と協力して避難所を運営する必要があり、まさにファシリティマネジメントの視点こそが、適切な支援提供に欠かせません。

ただし、これらの施設は、災害時の緊急避難に対応するために設計されたものではありません。結果として、居住空間の狭さやプライバシーの欠如、トイレの数や清掃状況、食料や水の供給体制の不備など、さまざまな課題が浮き彫りになっています。たとえば、東日本大震災では、一部の避難所で過密状態が続き、健康問題やストレスの増大が報告されました。



写真 スフィアハンドブック



図表1 スフィアハンドブックの構成

・基本的なことが書かれた4章：  
人道支援の倫理的、法的、  
実践的な基礎を概説

・技術的なことが書かれた4章：  
主な支援分野の最低基準に  
ついて言及

## スフィア基準の本質と誤解

こうした状況を改善するためのスフィア基準なのですが、一部の間違った報道により誤解も生じています。

「スフィアによれば、避難所の1人分のスペースは3.5m<sup>2</sup>以上必要」、「トイレは男女で1:3、これがスフィア基準である」といった誤報です。さらに「守れなければ人権侵害だ!」と断定され、自治体職員の中にはスフィアに苦手意識を持つ方もいます。しかし、これらはスフィア基準の本質を捉えていません。避難所のスペースに関する正しい文言は「人びとは安全および適切であり、尊厳をもって家庭生活や生計を立てるために必要不可欠な活動を行なうことができる居住スペースへのアクセスを有している」であり、3.5m<sup>2</sup>は基準達成に向けた指標の1つです。

ファシリティマネジメントを推進する皆さまであれば、基準とは「最低限満たされるべき品質や状態」を指し、数値の列挙ではないことをご理解いただけたと思います。同様にスフィア基準は、被災した人々が尊厳ある生活ができるように、最良の支援方法を提供するものです。発災直後に指標を一気にクリアすることはできません。むしろ、総合的な見地から、基準に掲げられる「人びとの安全安心な生活」が担保されているかを常に確認し、漏れのない支援を提供することが重要です。(図表2)

## 内閣府のガイドラインとスフィア基準

東日本大震災の教訓を踏まえ、内閣府は2016年に「避難所運営ガイドライン」を発表しました。このガイドラインに、避難所の「質の向上」に向けて参考にすべき国際基準として、スフィア基準が紹介されています。ガイドライン自体にもスフィアの理念が取り入れられており、避難所を運営する上で重要な指針となっています。

さて、過去の災害では、指定避難所以外の公共施設にも多くの住民が殺到するケースが報告されています。従って指定避難所のみならず、地域に密着する全ての施設が避難所運営ガイドラインやスフィア基準を学び、受入れの準備・覚悟をしておくことが望まれます。

また、企業や工場が地域貢献として、一時避難場所としてのスペースや支援要員を提供することも、スフィア基準に沿った行動です。特に社会福祉施設などでは、災害に備えて早めの避難を希望しても、避難所が遠い、職員の人手不足などの理由から、全員を迅速に、確実に避難させることが難しい場合があります。そんな時、近隣の企業や団体が協力することで、生命の安全を確保することができます。

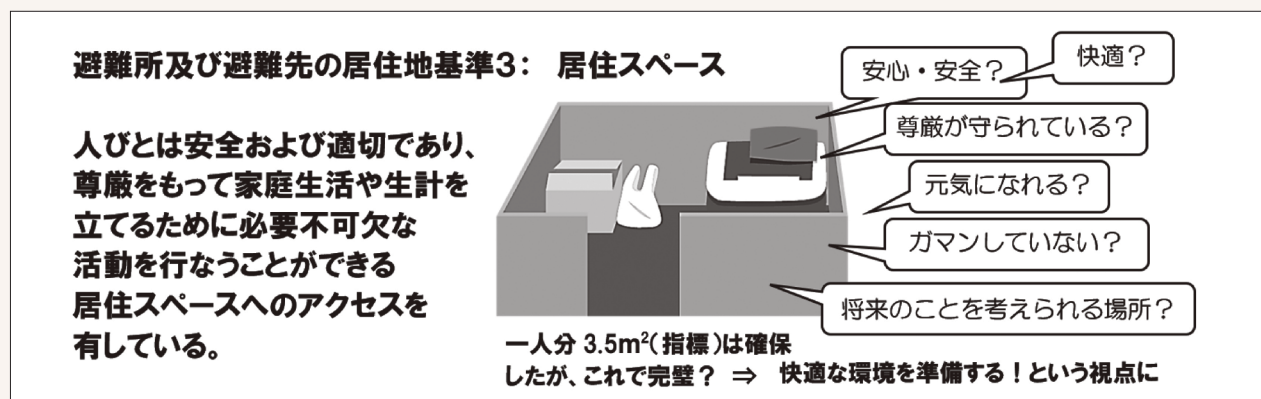
こうした取り組みは、事前の契約や訓練を通じて、地域の災害対応力を強化し、CSR(企業の社会的責任)の推進にもつながります。

## おわりに

避難所運営は決して容易なものではなく、直面する課題やご負担も大きいでしょう。それでも現在、読者の皆さまも、次の災害に向けて、準備を進められていることと存じます。

スフィア基準は、避難者のためのものであると同時に、避難所運営に関わる皆さんが適切な判断を下し、効果的に対応できるようにサポートする、有効なツールでもあります。ぜひ、すでに作成してある文書を、スフィア基準と照らし合わせてみてください。皆さまのご家族も身を寄せるかもしれない場所です。貴施設は快適な避難所となっていますか？

従業員や地域住民の声も取り入れ、気づかなかった点があればそれを補完するだけでも、尊厳ある生活を支える重要な避難拠点が実現できます。皆さまのますますのご尽力・ご活躍に感謝し、期待しております。◀



図表2 スフィア基準、避難所及び避難先の居住地基準3：居住スペース

## 次世代につなぐ街づくり

— ロンドンとニューヨークの最新事例から —

齋藤 敦子

さいとうあつこ

JFMA フェロー

コクヨ株式会社

ワークスタイルイノベーション部

主幹研究員



あと5年余りで2030年を迎えるが、私たちはどのように暮らし、働いているのだろうか。2050年には世界人口の7割が都市に住むとも言われているが、それぞれの街にはそれぞれの課題がある。本レポートは人口集中により不動産価格が高騰し、交通渋滞や災害リスク、コミュニティの欠如などの問題を抱えている都市部＝ロンドンとニューヨークのコロナ後の最新情報をまとめた。筆者は多様な人の働き方や共創のしくみなどをテーマに研究活動を行っているが、これらを背景に長期視点での街づくりについて考察したい。

ロンドン市内はいくつかの再開発が進められているが、日本の建築基準法などのような一律のルールではなく、プロジェクト毎に事業者が、その公益を含めた価値や環境負荷低減について提案し、行政と協議し、許可が下りる。例えば、単にパブリックスペースを設けるのではなく、その地域の歴史をふまえながら、50年後の街と人の暮らし、地球環境の持続性を考慮しなければならない。さらに昨今は、カーボンニュートラル実現に向けた制約により、高層ビルを建設することが難しくなっているという。結果として、ロンドンの再開発はそれぞれのストーリーがあり、ハードとしてのインパクトもさることながら、そのプロセスや未来

洞察の手法、パートナーの組み方など学ぶことが多い。

まずロンドンの事例として、19世紀の主要燃料として使われていた石炭の貯蔵庫を利活用したキングス・クロス再開発の今を紹介したい。ユーロスター発着駅に直結する好立地だが、石炭の時代の終わりとともに荒廃し、ナイトクラブなどに使われていた時期もあったが、日中でも危ない地域だった。その後、世界有数の芸術大学の誘致を行い、歴史的遺構を残す形で、オフィスや商業、レストラン、住宅など多様性に富む街に生まれ変わった。ハリー・ポッターの駅として多くの観光客が訪れるようになったキングス・クロス駅から歩いて数分、小運河を囲むパブリックスペースがある。その駅から運河まで、グーグルUK本社があり、屋上には市民も利用できる公園がある。高層ビルを横に倒したような低層で長い建物はストリートと一体化し、オフィスと街が物理的に交わる設計になっている。ストリートも少し曲がっていることで、歩く楽しさを演出している。小運河の特徴を活かして、スポーツや映画、コンサートなどのパブリックビューイングも行われる。筆者が訪れたのは7月初めの雨上がりの土曜日だったが、多様な人たちにでぎわっていた。グーグルUK本社は本格稼働前であったが、オフィスワーカー



写真1 グーグルUK本社



写真2 バンクサイドヤード

と街の人たちが一緒に楽しめる場があること、道と運河が交差していることなど、新しい出会いや発見を促してくれるだろう。(写真1)

テムズ川南岸で進められているバンクサイド・ヤード再開発は、鉄道橋で約150年間分断されていた東西エリアをつなぐという、街を外につなげていくプロジェクトである。住宅やオフィスなどが入る8つのビルと、8つの公共スペースが2030年頃までに完成する予定だが、現在、一部がオープンしている。この地域はテートモダンに隣接しており、アーティストや多様なクリエイターが活動する場所でもある。もともと、ここにいる人々を巻き込みながら、Z世代などの新しい感性も取り入れ、カルチャースペースも重視している。そして、イギリスで初の化石燃料を使わない大規模複合開発として注目されている。(写真2)

ニューヨークはマンハッタンの不動産が高騰する一方、社会性や脱炭素などへの関心も高まっている。グリーンでウォークアブルな街へのシフト、世界有数の観光地としての開発のあり方など、公民連携のチャレンジも増えている。911同時多発テロの跡地は、槇文彦によるフォー・ワールド・トレード・センター(4WTC)や、911メモリアルミュージアムなど、平日も多くの人で賑わっている。テロで破壊されたワールドトレードセンター駅も再建され、交通ハブとしても重要な機能を果たしている。その改札から街全体へとつながる建物が、カラトラバによるオキュラスである。鳥が羽を広げるような白く美しい大空間には、自然光が差し込み、過去と未来をつなぐ意味が込められている(写真3)。対岸のブルックリンは歴史ある倉庫街や軍の施

設がリノベーションされ、クリエイティブな場所として若者を集めている。ブルックリンにあるダンボという商業施設はウォーターフロントの公園に隣接し、休日はここで購入した軽食や飲み物を屋外で楽しみながらくつろぐのが、ニューヨークの若年層の間で人気があるそうだ。

他方でニューヨークは基本、車社会であり、交通渋滞や排ガスの問題も大きい。マンハッタンの道路の一部を自転車レーンにするなどの取組みも進められている。メインストリートから一本入ると、車が侵入できない自転車レーンもあり、レンタル自転車の数も増えている(写真4)。日曜日になると空き地でフリーマーケットやチャリティイベントなどが開催される。ニューヨーカーは健康への関心も高く、日曜日になると街のなかでマラソン大会などが行われることもある。

このように、ロンドンやニューヨークなどの大都市でも、経済合理性のみが優先されない再開発が進められている。その背景にはそれぞれの地域にある資源や可能性を引き出し、過去と未来のステークホルダーを巻き込みながら将来像を描き、徐々に広げていくプロセスを大切にしている。日本でも街づくりへの関心は高く、民間企業、行政、研究機関、市民団体の連携は進められている。立場や参加動機の異なる人同士で連携、共創していく際の難しさはあるが、ハードをどうするかというよりも、ソフトとしてどんなことがあったらいいのか、何をしたいのかという議論ができる場づくりが重要である。そして、街自体が多様な人と人の出会いから、問いを生み出すような場になっていくのではないかと。◀



写真3 ワールドトレードセンター駅



写真4 マンハッタンの自転車レーン

## EuroFMロンドン大会2024

— 世界のFMトレンドは、環境とDXへの対応 —



**松岡 利昌**

まつおか としあき

JFMA 理事・フェロー、EuroFM日本大使  
日本オフィス学会 会長

EuroFM ロンドン大会2024 が、2024 年6 月10 日から12 日まで英国ロンドンで開催された。ニューヨーク、東京、ロンドンと三大不動産市場を形成する大都市であり、欧州、中東、アフリカ市場の中心地でもある。歴史的に見ても、また国際標準の動きからも欧州のファシリティマネジメント（FM）市場の中枢ともいえる。本稿では、EuroFM 日本大使として大会に参加し、本大会の最新のエッセンスを紹介する。

### ビジネス展示会から最新情報交換の場へ

これまで、EuroFM 大会は、欧州のさまざまな都市を巡りながら開催されてきた。直近でもトルコ・イスタンブール、アイルランド・ダブリンなど欧州の都市を跨ぎながら FM の情報発信と交流を重ねてきた。私自身、2018 年のブルガリアのソフィアで開催された大会で EuroFM 大使に選任されたという経緯がある。

2000 年ごろから EuroFM 大会に足を運ぶようになって、大会の様子もずいぶん変わってきた。特にコロナ前は、大規模なイベント方式が多く、日本でいう幕張メッセのような場所で、FM サービス提供者の展示会を含めた、講演会が数多く用意されていた。その頃から変わっていないプログラムもある。プレイベント（大会前に開催地の名所旧跡などを訪れるイベント）、学生発表コンペやガラディナー

での表彰式、先進トピックスや事例、新しい技術や規制などを紹介するセッションなどである。このような経緯から、今回のロンドン大会は、前日のテムズ川下りのイベントを経て、ロンドンメトロポリタン大学で開催された。今回は、展示会はなく、まるで学術会議のような様子ではあったが、米国 IFMA、オランダ FM 協会、エジプト FM 協会、スイス、ドイツ、中東ヨルダン、韓国など、全世界からの FM エキスパートが集った。

### ロンドン大会プログラムの5つの特徴

1 つ目の特徴は、全世界の FM トレンドの紹介である。IFMA のマシュー・タッカー氏の FM 最新技術のトレンドのプレゼンテーションである。FM 業界に情報技術がどのように広がっているのか、IFMA のエグゼクティブサミットの調査結果を発表した。

2 つ目の特徴は、ISO FM 国際標準の紹介である。今回は、ISO 41016 の FM の技術に関するガイドラインをまとめたコンビーナ（議長）、ゴードン・ミッチェル氏が登壇した。かつて日本も同じ TC267 チームに所属していたのでよく知る IT のスペシャリストである。IFMA の話からさらに FM 技術の詳細について深掘りされていた。

3 つ目の特徴は、欧州独自の規制の話である。欧州では、



図表1 EuroFM ロンドン大会 2024



図表2 会場のロンドンメトロポリタン大学

ESG-CSR（欧州企業サステナビリティ報告指令）として、2024年から法律が施行され、2025年から義務化される。そのため各国のファシリテーターはこの対応に追われている。簡単にいえば、EU域内において企業のサステナビリティ情報開示を強化するために施行された法律である。これにより、サステナビリティに関する財務情報、非財務情報を開示しなければならなくなる。オランダ HAGE 大学の FM 学科ステファン・ヴァンデル・リーデン教授のパネルディスカッションでは、大変な業務増をもたらすことは間違いないと苦慮していたのが印象的だった。

4つ目の特徴は、働き方の課題である。コロナ後欧米企業のワーカーは本社に出勤してこない。日本はかなり、出勤率が上がった。しかし、欧米大企業では、ご承知のとおり JOB 型人事制度をとっていることもあり、成果主義のマネジメントが主流である。したがって、在宅勤務であっても成果を上げれば、問題はない。すでに3年の在宅勤務を経て、会社に帰ってこないワーカーが随分といるらしい。彼らは、在宅で働く権利を主張し、強制的に出勤させることも難しい。したがって、いかに本社オフィスがあるべきか、どうすれば、人がリアルに集まるのか、その行動パターンや心理はどうなっているのかなどの研究が進んでいる。シモーネ・ジャービス女史は、自身の著作『ヒューマンセントリック・ワークプレイス』を紹介しながら、満足度、安全性、生産性などにつながる「ヒューマンセントリック度」をチェックリストで評価する。

最後は、人材問題である。欧州では、FM 専門人材が不足しているという。驚いたのは、人口が増加しているはずのエジプトのシェリフ教授からこの問題提起があったことである。FM 専門教育がいかに重要かを示していた。彼

から、少子高齢化の日本で、FM の歴史のある JFMA は、どんな解決策を講じているのかと質問された。情報技術を使って JFMA のオンデマンド教育や資格制度などを紹介したが、日本でも現実に起きている人手不足の解決策は模索中だと白状したら、そうなのかと失笑された。

## 日本でのこれからの FM 課題とは

英国の先進トピックスを鑑みると、日本での今後の課題も見えてくる。おそらく、環境に関する規制は、遅かれ早かれ日本にも到来するだろう。カーボンプライシングや、エンボディドカーボンの問題は、すでにロンドンでは重要な FM 課題である。事実、グーグル英国本社は、世界最大規模の CLT 木材を利用した社屋を建設しているし、バターシー発電所跡地の再開発についても環境配慮と先進技術やサービスが融合したモデルとなっている。

人が働きやすい環境をどうつくるか。オフィスはどうあるべきか。人は集まり、暗黙知の交流ができるのか。コロナ後のニューノーマルへの対応を、世界が模索しているのは事実である。シティの最新オフィスビルのビショップスゲート 22 では、アメニティ空間が全体の有効面積の 1 割近くも用意されている。実際に視察したが、さまざまなサービスモデルが展開されており、また、優しい DX で制御され、まさに、「ヒューマンセントリックなオフィスビル」となっている。空室率が 10% を超えるロンドンで、ほぼ満床の超高層オフィスビルである。

日本もこの環境対応と DX 対応は、避けて通れない重要課題である。しかし、忘れてはいけないのは、その中心は人であること。「ヒューマンセントリック」であるということではないだろうか。◀



図表3 アンバサダーパネルセッションの様様

EuroFM ロンドン大会 2024 プログラム(抜粋)		
Monday 10 June 2024		
Main Stage		Research Symposium
08:30-09:00	Registration	
09:00-09:15	Welcome and opening of the Conference and Research Symposium	
09:15-09:30	Opening Insights: Transformation—more academic Insights by Jane Ballantyne, London Metropolitan University	
09:30-10:15	Keynote Session: Skills of the Future by Perry Timms, Founder and Chief Energy Officer at People & Transformational HR Ltd	
10:15-11:00	Panel Discussion EuroFM Ambassadors: FM as a profession and industry now in 2025 Moderated by David Martinez, Global Director at FM House and EuroFM Ambassador Spain	Research Paper Session 1
11:00-11:30	Coffee break	
11:30-12:15	Panel Discussion: Inclusive workplaces and diversity in FM Samantha West, Natalie Hoffman & Lara Paeman	Research Paper Session 2
12:15-13:00	Workshop: ESG-CSR and the contribution of FM: EuroFM Deep Coll and Industry Needs Stephan van der Linden, Maris Boeringa, Olga van Diermen, Marlinda Dresden	
13:00-14:00	Lunch	
14:00-14:30	Speaker Session: Implementation of ISO Standards by Stan Mitchell, CEO at Key Facilities Management	Research Paper Session 3
14:30-15:30	Workshop: Reimagine: Circular Futures in 2035 by Riikka Kyro & Rebecka Lundgren	
15:30-16:00	Coffee break	
16:00-16:45	Panel Discussion: Drivers for M&A activity and why FM is attractive to PE Moderated by Andrew Hulbert	Research Paper Session 4
16:45-17:15	Speaker Session: Measuring ESG in the real estate environment in real time by Songo Didiza, Managing Director at Green Building Design Group	
17:15-17:30	Wrap-up and closing	
17:30-19:30	Networking event with students	

図表4 EuroFM ロンドン大会 2024 (プログラム抜粋)

## 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	FM初心者向け「秋の18講座」2024	9月～11月	Web 開催 / オンデマンド配信
	初級FMスクール	10月	Web 開催 / オンデマンド配信
	年未年始初級FM財務Webセミナー	11月12日(火)～ 2025年1月17日(金)	Web 開催 / オンデマンド配信
	書籍・報告書発刊記念セミナー	適宜	適宜
	専門セミナー、企画セミナーほか	適宜	適宜
2025 年	2025 新春特別セミナー	1月	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 2025	2月	リアル / Web開催

\* 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。

## 初級FMスクール

事務局：山田 勝彦、佐々木 信

2024年度の「初級FMスクール」のご案内です。

本セミナーは毎年大変ご好評いただいているファシリティマネジメント(FM)の入門講座です。

書籍『新・第四の経営基盤』をガイドブックとし、FMと経営、FM事例の解説、FMの業務・知識のポイントを執筆者4名が分かりやすく解説します。

これからFMを学びたい方、もっとFMを学びたいFM初心者、そして改めてFMを学び直したい方に、また社員研修の一環としても最適な講座です。

今年はWeb講座 [オンデマンド配信] にて配信しています。多くの皆さまのご参加をお待ちしております。

配信期間：2024年10月1日(火) 10:00～10月31日(木) 13:00

募集期間：2024年10月24日(木) 13:00まで

実施方法：VimeoによるWeb講座[オンデマンド配信]

講師：松岡 利昌 JFMA理事・フェロー、日本オフィス学会会長、株式会社松岡総合研究所代表取締役

齋藤 敦子 JFMAフェロー、ココヨ株式会社 ワークスタイルイノベーション部主幹研究員

成田 一郎 JFMA専務理事・フェロー

重網 鉄哉 JFMA理事・事業統括部長

参加費：会員 5,500円 非会員 7,700円(税込)

\* 書籍『新・第四の経営基盤』付きセミナーです。



## Information | ご案内

## 年末年始初級FM財務評価セミナー

事務局：藤本文夫

セミナーは期間内であれば自由に参加できるオンデマンド方式とし、教科書は2020年に改訂した『FM財務評価ハンドブック2020』で行います。このセミナーの講師陣は「FM財務評価手法研究部

## セミナー概要

募集期間(予定):2024年10月17日(木)10:00~12月23日(月)13:00

開催期間(予定):2024年11月12日(火)10:00~  
2025年1月17日(金)13:00

開催方法:Webでのビデオ・オン・デマンド方式

参加費:会員 11,000円 非会員 22,000円

お支払いはクレジットカード決済のみです

※受講者の都合で受講できないセミナーがあっても返金致しませんのでご了承ください。

教科書:『FM財務評価ハンドブック2020』  
(定価3,300円参加費に含む)

## セミナー内容・講師

## ● 第1章

「FM財務評価の基礎知識」

大山 信一 JFMA FM財務評価手法研究部会 部会長、三井住友建設株式会社

## ● 第2章

「ファシリテコスト評価」

河合 義一 JFMA FM財務評価手法研究部会 部会員、米国公認会計士

## ● 第3章

「施設資産評価」

河合 義一 前記

篠原 由紀 JFMA FM財務評価手法研究部会 部会員、株式会社ザイマックス

## ● 第4章

「施設投資評価」

東 裕之 JFMA FM財務評価手法研究部会 副部会長、ヒューリックビルド株式会社

## ● 第5章

「ライフサイクルコスト評価」

篠原 由紀 前記

会」のメンバーで構成され、大山部会長をはじめとしていずれも実務経験が深い部会員が担当します。当セミナーは2022年、2023年、2024年4月~9月に配信したセミナーと同様の内容となります。

受講は、下記よりお申込みください。

<http://jfma.or.jp/seminar/page6-2.html>

※当セミナーは認定ファシリテマネジャー資格登録更新講習「B方式5ポイント」取得対象です。

※当セミナーは受験講座ではありません。資格試験の対策講座は、一般社団法人ニューオフィス推進協会の講座を受講してください。

※2023年よりJFMAのセミナー参加には「JFMAイベント・セミナーメンバー」への登録が必要となります。

(1)「参加申込」ボタンからお申し込みください。

(2)JFMAイベント・セミナーメンバーの方はログインして、そうでない方は「新規登録」よりメンバー登録後に続けて、セミナー参加申込をお願いします。

(3)引き続き受講費支払いをお願いします。

JFMA会員は11,000円、非会員は22,000円(税込)にて、クレジットカード決済でお支払いください。

※JFMA会員とは、JFMAの法人会員(正、準、公共特別)に属している方、個人会員の方(正、準)となります。

(4)お申込および支払いが完了しますと登録のメールアドレスに申込受付完了メールをお送りしますので、必ずご確認ください。

(5)セミナー配信開始時間になりましたら、「視聴はこちら」ボタンよりログインしてご視聴ください。

※視聴参加メール等はお送りいたしませんので、当ページよりログインして視聴ページへとお進みください。

## 新春特別セミナー

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、2025年1月(予定)に開催いたします。新年最初のセミナーは、恒例となりました「オフィスの動向と展望」について、お二人の講師にお話しただく予定です。

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:2025年1月(予定)

\*詳細はJFMAホームページでお知らせします。

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(予定):今関 豊和 三幸エステート株式会社 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 3,300円 非会員 5,500円

## JFMA調査研究部会公開セミナー FM初心者向け「秋の18講座」2024

事務局：佐藤芳宏

JFMAでは、18の調査研究部会が、多様な分野で調査研究を進めております。それらの研究成果をもとにした基本的なFMの考え方について、各部会が講演を行い、毎年9月以降、ご紹介しております。本年度も、FM初心者向け「秋の18講座」2024として、

18の調査研究部会による講演を一齐公開（オンデマンド配信）いたします。本セミナーは、主にFMの初心者向けの入門講座として、新入社員の方、FM関連部門・総務部門等に配属・異動された方、学生の方にも、とても良い機会です。ぜひご参加ください。

【配信期間】 2024年9月26日(木)10:00～11月28日(木)13:00オンデマンド配信[Vimeo]

\*「JFMA調査研究部会」紹介動画と全部会の18講演をご視聴いただけます。(期間中一斉配信)

【参加申込受付期間】 9月10日(火)10:00～11月21日(木)13:00

【参加費】 JFMA会員 3,300円 JFMA非会員 5,500円(税込) 学生(社会人学生を除く) 無料

\*詳細はホームページ参照 <https://www.jfma.or.jp/seminar/page6-1.html>



テーマ・部会名・講演者	概要
<b>FM戦略 概論-基礎編+実践編</b> FM戦略企画研究部会 部会長 高藤 真澄	経営戦略は、企業が長期的な競争優位や企業価値向上の方策を立てること、FM戦略はその経営戦略を施設・不動産・環境面から支える方策を立て実施することです。この関係性と役割を踏まえて、前半は経営とFM戦略に関する基本的考え方や方法論を再確認し、後半は現実のFM関連のトピックスについて触れた後、JFMA 賞受賞事例にてFM戦略の事例研究により実践的理解を深めます。
<b>FMプロジェクトマネジメント基礎講座</b> FMプロジェクトマネジメント研究部会 部会長 菅野 誠	本講座ではオフィス移転プロジェクトの全貌と各フェーズ・各担当者の役割に関する基礎知識を習得できます。ワークプレイスを第四の経営基盤とする企業のFMプロジェクトマネジメント力向上に寄与します。本講座は過去20年間以上にわたるFMプロジェクトマネジメント研究部会の調査研究成果をまとめた初心者向け基礎講座です。
<b>ビジネスマンの基礎・リスクマネジメントと事業継続</b> リスクマネジメント研究部会 部会長 上倉 秀之	現代社会は災害だけでなく様々な事業障害が発生します。このような事案対応としてリスクマネジメントと事業継続は重要であり、FM分野だけでなくビジネスを進める上での必須のスキルになっています。本講座ではリスクマネジメントと事業継続の基礎的事項の理解と、FM分野での活用についてわかりやすくお話しします。
<b>サステナビリティ経営の重要性とデータ活用</b> エネルギー環境保全マネジメント研究部会 部会長 横山 健児	国連環境計画・金融イニシアティブ (UNEP FI) と国連グローバル・コンパクト (UNGC) が策定した責任投資原則 (PRI) に署名した機関投資家が急増するなど、サステナビリティ経営に対する関心が高まっています。国内でも企業内容等の開示に関する内閣府令等の改正 (2023年) で、有価証券報告書等において「サステナビリティに関する考え方及び取組」の記載が求められています。本講座では、サステナビリティ情報の開示に関する最新動向とサステナビリティ関連データの活用について解説します。
<b>企業価値向上に資するこれからのCREマネジメント</b> CREマネジメント研究部会 部会長 堀 雅木	CREマネジメント発展の歴史を踏まえ、“企業活動を支えるCRE”から“企業価値を向上させるCRE”、いわゆる攻めのCREについて、その考え方や背景、事例を通じて学びます。 *当講演は、2023年のFM初心者向け「秋の18講座」で配信したものと同一内容です。
<b>Web3.0時代の「人と場」FMの役割と近未来ワークスタイル創造</b> 人と場へのFM投資価値研究部会 部会長 岡田 大士郎	「Web3.0」と呼ばれる新しいインターネットエンジニアリング社会が到来しています。そして、生成AIの急速な進化は社会の仕組みや働き方を変質させつつあります。こうしたソーシャル・トランスフォーメーションが進化する時代において、FMの役割とはどのように進化してゆくのでしょうか。本講座では「人と場へのFM投資価値」の視点から、FMの本質を考えつつ、地球規模からの「人」と「場」の進化系FMの役割や在り方を事例を交えながらお話ししてゆきます。
<b>ウェルビーイングと組織のパフォーマンスの向上を目指すファシリティマネジャーの取り組み</b> こころからだのウェルビーイング研究部会 部会長 野間 操	こころからだのウェルビーイング研究部会は、FMの取り組みを通して、個人の心の健康がどのように組織のパフォーマンスにつながるのかを議論しています。 本講座では、研究部会メンバーであるインハウスのファシリティマネジャーがウェルビーイングの向上方法について、自社プロジェクトの取り組みから、具体的な施策や評価方法などを報告します。 同席メンバー：部会員 近間 絢子、佐藤 さくら
<b>公共インフラ施設をマネジメントする専門家インフラマネジャー育成</b> インフラマネジメント研究部会 部会長 中川 均	全国自治体で進められている公共インフラ施設の定期点検・緊急修繕は一定の進捗がみられますが、予防保全面での対策はまだ不十分です。その一つの要因は中長期の維持管理・更新計画と調査点検・設計・実施・記録という維持管理サイクルとを結びつける人材が不足していることが挙げられます。当部会ではインフラマネジメント分野のマネジャーに求められるスキル・経験および必要とされる活動領域についての研究成果を報告します。

テーマ・部会名・講演者	概要
<b>キャンパス計画と地域の創造的再生</b>  <b>キャンパスFM研究部会</b> 部会員 <b>上野 武</b>	千葉大学名誉教授の上野武先生に「大学キャンパスが地域を再活性化するための共創拠点となり、魅力溢れる環境となるためにはどうすれば良いのか。」都市と建築を繋ぐキャンパス計画の視点から解説して頂きます。最初に先生のご紹介、最後に当研究部会の活動紹介を部会長の興津からさせていただきます。
<b>医療福祉施設における ファシリティマネジメントの基礎</b>  <b>ヘルスケアFM研究部会</b> 部会員 <b>大関 匠</b>	社会的環境の変化に伴い、医療福祉施設に求められるものが変化し、それらに対応しながら医療の質を保つには、施設の経営意識とその実践が重要となります。医療福祉施設でも FM 活動が不可欠であり、本講座では社会福祉法人の技術者として働く認定ファシリティマネジャー（CFMJ）4年目の演者が、FMの基礎を業務に生かす方法と、所属するヘルスケア FM 研究部会の活動について解説します。
<b>公共FM入門編～「個別施設計画」の見直し&amp;活用について</b>  <b>公共施設FM研究部会</b> 部会長 <b>高橋 康夫</b>	総務省から発出され、策定された「公共施設等総合管理計画」に基づき、多くの自治体では、各施設毎に「個別施設計画」が策定され、改定も行われて来ているところです。「個別施設計画」を絵に描いた餅に終わらせることなく、いかに活用していくのか、策定の経緯から今後の展開について、皆様と考えていきたいと思っております。
<b>ユニバーサルデザインとはなにか</b>  <b>ユニバーサルデザイン研究部会</b> 部会長 <b>児玉 達朗</b>	ユニバーサルデザイン（Universal Design）は、年齢、性別、国籍、障害の有無などにかかわらず、できるだけ多くの人々が利用しやすい製品、環境、サービスなどを目指して設計する概念です。本講座では、ユニバーサルデザインの歴史的背景や定義といった基本情報に加えて、様々な実践例を紹介します。さらに、ユニバーサルデザインを取り巻く社会・環境の変化、そして現代における新たな課題についても考察します。副部会長：波多野 弘和、部会員：塩川 完也、栗木 妙
<b>ファシリティマネジャーのための運営維持入門 初心者編 きっかけづくり+新しい価値観を 求めて……!</b>  <b>運営維持手法研究部会</b> 部会長 <b>吉瀬 茂</b>	SDGsを原動力にサステナブルなファシリティを創りましょう！ プロのファシリティマネジャーの仕事を始めただけれど・・・今、悩んでいる貴方へ取組みの『きっかけ』を提供します。SDGsの基本理念にもつながるキーワード『Diversity（多様性）、Equity（公正性）& Inclusion（受容・包括性）』をテーマに、当たり前を変えていく『きっかけ』にしてください！ FMの原点である運営維持とは何か、ファシリティマネジャーの心がまえ（視点や業務のポイント）等、運営維持業務の理解を深める『きっかけ』に併せて指導用としてもご利用ください。
<b>品質評価の基本と部会活動の魅力</b>  <b>品質評価手法研究部会</b> 部会長 <b>野瀬 かおり</b>	FMは、病院、学校、官公庁、工場、研究所、空港施設、美術館・博物館など幅広いファシリティを対象としています。ここでは一般企業のオフィス为例に、ファシリティ品質の基本的な考え方「7つの評価軸」について解説し、部会で開発した評価手法を紹介します。 また、部会員から、部会活動をどのように業務に役立てているのか、部会の魅力などを語ってもらいます。
<b>FM施策の実施に必要な 資本的支出と経費の支出</b>  <b>FM財務評価手法研究部会</b> 部会長 <b>大山 信一</b>	FM 施策の実施には資本的支出（CAPEX）と経費の支出（OPEX）が必要となります。キャッシュフローとCAPEXとOPEXの関係、FM財務評価の4手法（ファシリティコスト評価、施設資産評価、施設投資評価、ライフサイクルコスト評価）とCAPEXとOPEXの関係、それらが財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）に与える影響について解説します。
<b>ワーカーの意識と行動を変える 参加型オフィスづくり</b>  <b>オフィス・ワークプレイスの知的生産性研究部会</b> 部会長 <b>齋藤 敦子</b>	グループアドレスや共創スペースなど、ワーカーに新しい行動を求めるオフィスが増えています。目的や運用などのソフトが不可欠です。オフィスのリニューアルや移転の際、経営直下のプロジェクトで基本計画やコンセプトを策定しますが、同時にワーカーの参画・全組織への浸透策などのプロセスが重要です。本講座はソフトに着目したオフィスづくりについて事例も踏まえながら、これからのオフィスづくりの方法について展望します。
<b>施設管理業務における IWMS活用について</b>  <b>コンピュータ活用研究部会</b> 部会員 <b>木村 圭介</b>	IWMSはIntegrated Workplace Management Systemの略で、事務所、工場、学校、病院など様々な「働く場」を統合的に管理できるシステムです。日本では図面管理、台帳管理、設備管理、点検管理など、個別システム（ポイントソリューション）として導入する場合がありますが、IWMSはその機能を統合的に全て保有しています。 本講座ではIWMSの概要、特徴、活用事例について紹介します。
<b>ファシリティマネジャーにとっての 建築デジタル情報とBIM</b>  <b>BIM・FM研究部会</b> 部会長 <b>猪里 孝司</b>	BIMはファシリティマネジャーが正確で詳細な建築のデジタル情報を獲得する仕組みです。BIMとは何か、BIMの考え方やFMとBIMの関係を分かりやすく解説します。国土交通省の建築BIM推進会議の活動成果をまじえFMでのBIM活用について紹介します。FMの高度化には、建築のデジタル情報が不可欠だと考えています。BIMをうまく利用してFMの高度化を推進していただきたいと思っております。

イベント・セミナー等 実施報告

● 2024(令和6)年度認定ファシリティマネジャー (CFMJ) 資格試験結果

事務局：鈴木克己

9月2日に2024(令和6)年度認定ファシリティマネジャー (CFMJ) 資格試験の合格者を発表しました。今年度は、受験者数920人のうち、410人が合格されました。合格された皆さま、おめでとうございます。

最終合格者は、学科合格者によって行われた「CBT論述試験」の得点結果に基づき決定されました。コロナ禍の影響により、2022-2023年と減少していたCFMJ資格試験の受験者数は、コロナ禍前に戻りつつあります。

これから新規登録\*をすることにより認定ファシリティマネジャー (CFMJ) 資格者となります。

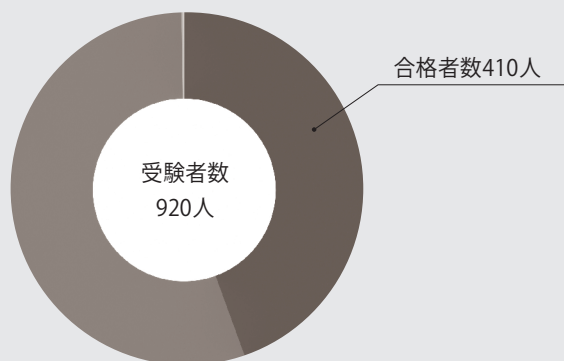
FMのJIS規格であるJIS Q 41001 (2021.8.20発行)に伴い、今後ますます、認定ファシリティマネジャー資格者のFMの知識や能力を身につけた人材が求められます。資格者としての今後のご活躍を祈ります。

\* 2021年度より、新規登録の要件の一部見直しを行い、「実務経験年数」が緩和されたことで、資格試験合格者がより新規登録しやすくなりました。

[1]最終学歴に関係なく、FM実務経験年数が2年以上あれば登録申請可能です

[2]大学院を修了した方はFM実務経験年数が不要です(実務経験2年相当とします)

これに伴い、新規登録書類が変更されています。(2024年9月1日現在)



● 「超初級!ファシリティマネジメント入門」

事務局：山田 勝彦、豎山 和人

昨年、大変好評をいただきました同セミナーを、今年は新たな事例紹介などを加え、FMの世界を楽しくご紹介しました。JFMA専務理事の成田一郎が講師を務め、Web講座で約1カ月間にわたりオンデマンド配信しました。

配信期間：2024年7月1日(月) 10:00~7月30日(火)



JFMA ● 新任のごあいさつ



戸田 智成 とだ ともなり / 認定ファシリティマネジャー ●大分県 聖地の巡礼(東野圭吾の小説に登場する) 音楽鑑賞(昭和歌謡、80年代の洋楽)

7月1日付で大成建設よりJFMA事務局に出向してまいりました。これまででは、弊社のFM関連部署に籍を置き、ここ2年ほどはJFMA事務局に対する弊社側の窓口として、フォーラムなどのイベントにおいて社内の調整業務を担当してまいりました。

これからは、事務局の立場で企画業務や調査研究事業等を担当させていただくことになります。FMのさらなる普及に向けて精一杯努力いたしますのでご指導よろしくお願いたします。

## 機関誌『ジャフマジャーナル』を担当して



### 岡崎 文男

おかざき ふみお

JFMA事務局 総務部長兼広報部長

### JFMA 事務局に向向

イトーキからJFMA 事務局に向向してきて7年目、昨年よりJFMAへ再就職。出向元ではほぼ営業経験しかないのでJFMAの仕事は新鮮に映った。

機関誌の出版業務やセミナー運営、そして経理や総務の業務へと、定年後にこれだけ多様な仕事を体験できるとは想像もできなかった。またプライベートではBS4Kの鮮明な映像をせつせと録画する日々を送っている。事務局では他業種の方々や各業界トップの意見を伺う機会が多く、良い環境に恵まれている。テレワークにはじまるDXもコロナ禍の経験から、多少強化されたと感じている。

### 『ジャフマジャーナル』とは

JFMAの歴史を綴ってきた機関誌は、今号で通算216号となる。JFMAは1987年の設立後に『JFMA ニュースレター』、2004年から2011年まで冊子『CURRENT』を発行。2012年より現在の『ジャフマジャーナル』を発行してきた。編集長、副編集長ならびにデザイナーと数名の事務局員によるアットホームな環境で制作、年間に4回、毎号約3,000冊を会員向けに発行している。

### 特集記事について

特集については毎号検討が行われ、ファシリティマネジメントから見たまちづくりやオフィスの役割、BCPやSDGsなど世の中の潮流を捉えて大学教授や関係団体、そして会員企業の方々に原稿を執筆していただいている。

また毎年4月号ではFMフォーラム特集号として基調講演・特別講演ならびに企画講演・応募講演・シンポジウム講演などを掲載。研究部会講演も各部会長の寄稿により掲載している。他にもJFMA賞受賞者やFM資格試験の合格者および新任の役員からも寄稿いただき執筆者の生の声をお届けしている。

### 取材方法の変化

当初よりFM事例を取材するため、全国をターゲットに毎月7～8社に寄稿をお願いし、取材する場合は現地を訪問してき

たが、コロナ禍の影響によりWeb取材に変わっていった。直接お会いし現場を見ることができなくなった反面、遠隔地や海外取材などが容易となり、グローバルな展開が可能となった。

### 連載と事務局のお知らせ

当初より継続してきた連載がある。①ファシリティマネジャーの仕事、②FM研究・教育、③公共FM。また追加連載となった④防災・減災、⑤海外FMトピックス、⑥アントレプレナーも登場する。その他事務局の活動内容を簡潔にまとめ掲載している。

### 広告掲載を募集中

JFMAは公益法人であるため、積極的な広告募集は控えているが、会員向け機関誌の継続的な運営には、広告収入は欠かせなくなってきている。『ジャフマジャーナル』の掲載広告料は、他誌と比べても安いと思う。(表紙カラー1頁：会員22万円)

会員の皆さまにはカラーの年間契約がおすすめ。ぜひご検討を。

### 機関誌『ジャフマジャーナル』の今後

『ジャフマジャーナル』にも変革の波が押し寄せている。電子書籍などのデジタル化である。紙媒体がすべてデジタル版に替わることはないが、確実に電子化への需要が高まっており、執筆者へPDF原稿の配布も行っている。今後はデジタル版も並行して作成することになりそうである。

バックナンバーのPDFデータもストックされているので、ぜひお問い合わせを。

### 最後に

筆者は広報担当として6年以上、機関誌の編集に関わっているが、毎号の特集選考から寄稿依頼先との交渉、そして編集と確認作業など多岐にわたり3カ月ごとに編集員7名で対応している。特に毎年4月に発行するFORUM特集号は寄稿依頼先が70件以上にのぼり、メールのやりとりだけで1000件近くにもなる。多くの確認作業と気配りの日々を経過して発行までたどり着く。豪雨や地震などの災害やコロナ禍の影響で取りやめた取材や海外派遣団などもあった。そのつどJFMA関係者が団結し乗り越えてきた。多くのFM関係者が集結し、編集された『ジャフマジャーナル』をぜひご愛読いただきたい。

次は、あなたに、執筆をお願いするかもしれません。

■ JFMA ジャーナル バックナンバー

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



◀ No.215 2024 SUMMER

特集 人的資本経営に貢献するFM  
FM思考で多様な働き方を支え、価値創造を促す

- No.214 2024 SPRING  
FACILITY MANAGEMENT FORUM 2024 特集号  
第18回 日本ファシリティマネジメント大会  
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
- No.213 2024 WINTER  
特集 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グレードする
- 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 2023 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

定価1,200円(税込1,320円) /

会員価格1,100円(税込1,210円)送料別

Eメール、FAXでお申込みください。Eメール：book@jfma.or.jp FAX：03-6912-1178



JFMAジャーナルオンライン

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

●次号予告

JFMA JOURNAL 2025  
WINTER

ジャフマジャーナル 53 (No.217)

2024 海外FM 視察調査団  
オーストラリア (仮題)

JFMA では、世界各地域のファシリティマネジメント (FM) の現状視察・情報収集を行い、グローバルな視点でFMの実態調査をしています。コロナ禍で4年間開催していませんでしたが、今年度から海外FM視察調査団を再開することになりました。今年度の訪問先は、オーストラリアの2大都市、シドニーとメルボルン。海外FM視察調査団のみなさんにオーストラリアの最新FM情報やホットな話題をレポートいただきます。

\*内容は変更になる場合があります。

編集後記

9月2日に認定ファシリティマネジャーの資格試験の発表があり、今年は410名の方が合格され、1997(平成9)年の資格制度創設以来、合格者は17,000人近くになります。近年、毎年冬号には「合格者の声」として合格者からご寄稿いただいています。今回は、さらに進めて、特集で、「有資格者に聞く ファシリティマネジャーの仕事」として、有資格者15人にその後の活躍、FMへのかかわりなどについて、ご寄稿をいただきました。FMの有効性やファシリティマネジャーとしての活躍の場面などが数々紹介され、FMの魅力や可能性を引き出していただきました。そのポジティブな取り組みをご覧ください。

コロナ禍でリアルな講演会が減り、オンデマンドの講演会が主体になりましたが、米倉誠一郎会長のお声がかりもあり、昨年度のJFMA賞受賞のNTT西日本本社の共創施設QUINT BRIDGE(クイントブリッジ、大阪京橋)で「地球を救うこれからのマネジメントについて」と題して米倉会長と仲隆介先生の講演と対談を6月13日にリアル開催しました。みなさまにもその概要と臨場感をお届けしたく特別レポートいたします。

また、ホテルやオフィスなどで構成される超高層複合施設の30年目の大規模改修の紹介として、東京・西新宿にある新宿パークタワーの取り組みについて、東京ガス不動産の穴水孝会長にお話をお伺いしました。工事によるエレベーター混雑の課題解決の一つとして、生のピアノ演奏を取り入れるなど、その取り組みのユニークさとFM思考の柔軟さには感激しました。

今号もみなさまにFMの魅力を感じていただけましたら幸いです。

(成田 一郎)

JFMA JOURNAL (ジャフマ ジャーナル) No.216 2024 AUTUMN

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10月16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。

# JFMA会員の皆様は JFMAホームページの 「会員専用ページ」から JFMAジャーナルの 全ページ閲覧可能！



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



- JFMAサイトトップページ左上にある「会員専用ページ」をクリック
- 会員情報に登録している情報を入力して「ログイン」してください
- [JFMA 機関誌 ジャフマジャーナル]の項をご覧ください
- No.165(2012 WINTER)から全ページ閲覧できます。ぜひご利用ください！

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

当協会は、わが国におけるFMの普及定着を図り、ファシリティマネジャーの育成を推進する機関です。

5月1日～10月31日の期間 JFMAはクールビズ移行中となります  
ノーネクタイ、ノージャケットにて対応させていただく場合がございますが、どうぞご了承下さい。

**JFMAからのお知らせ**

- 2024/06/01 JFMA賞：第19回日本ファシリティマネジメント大賞賞状授与・表彰式開催！
- 2024/04/15 FM資格：認定ファシリティマネジャー資格登録簿が変わります！
- 2024/02/08 JFMA：「FM優良企業研修案内」ご案内
- 2024/01/16 FM資格：認定ファシリティマネジャー資格の要件が一部緩和されました！

**JFMAセミナー情報** 【ws】：ウィークリーセミナー

- 2024/09/17 【初級】「初級FMスクール」2024オンデマンド配信(10/1-10/31)
- 2024/08/27 【研究部会】「FM初心者向け「秋の18講座」2024」(9/26-11/28)

**新着情報**

JFMA以外が主催するFM関連情報です。詳細はそれぞれの問合せ先までお願いします。

- 2024/09/10 協力：GBJ：「LEED認定と楽観室に関するアンケートの協力をお願い」
- 2024/08/27 求人：「株式会社インデックスファシリティーズ」様の求人 開募
- 2024/08/01 募集：鎌倉市「令和6年度(2024年度)扇湖山の市民用車庫の募集」 開募
- 2024/07/05 募集：常陸市「令和6年度公共施設マネジメント民間委託制度」 開募
- 2023/04/21 講座：東京大学「既存建物情報のデジタル化による空間価値創造」社会連携講座開設



いつでもどこでも  
バックナンバーにアクセスできます

**JFMA** 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
Japan Facility Management Association  
TEL: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178

法人正会員

186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  
 株式会社安藤・間  
 株式会社いい生活  
 EYストラテジー・アンド・コンサルティング株式会社  
 イオンディライト株式会社  
 イオンディライトコネクスト株式会社  
 株式会社イズミコンサルティング  
 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  
 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  
 株式会社NTT ExCパートナー  
 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  
 グリー株式会社

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  
 三建設工業株式会社  
 三幸エステート株式会社  
 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  
 株式会社資生堂  
 シバタ工業株式会社  
 清水建設株式会社  
 株式会社ジャパンテクニカルソフトウェア  
 ジョーンズラングラサール株式会社  
 新生ビルテクノ株式会社  
 新日本空調株式会社  
 新日本ビルサービス株式会社  
 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  
 セイコーエプソン株式会社  
 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  
 株式会社日建設  
 日建設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  
 株式会社バスコ  
 株式会社長谷工コーポレーション  
 株式会社パソナ日本総務部  
 パナソニック株式会社 エレクトリックワークス社  
 株式会社ハリマビステム  
 阪神高速技術株式会社  
 株式会社ビー・エイチ・シー  
 株式会社ビケンテクノ  
 株式会社日立ビルシステム  
 日比谷総合設備株式会社  
 日比谷通商株式会社  
 BIPROGY株式会社  
 株式会社BIMBase  
 ヒューリックビルマネジメント株式会社  
 ファシリティ パートナース株式会社  
 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

富士フイルムビジネスエキスパート株式会社  
 プラス株式会社  
 プロパティデータバンク株式会社  
 一般社団法人北海道ファシリティマネジメント協会

**ま**

前田建設工業株式会社  
 株式会社みずほ銀行ファシリティマネジメント部  
 三井不動産株式会社  
 株式会社三越伊勢丹アィ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**

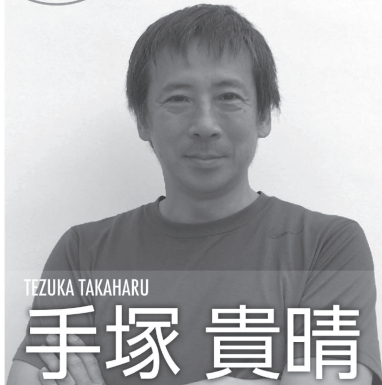
ラックス建設株式会社  
 株式会社リクルート  
 公益社団法人ロングライフビル推進協会

**法人準会員**

21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  
 ENEOS 株式会社  
 株式会社エフエム・ソリューション  
 川崎重工業株式会社  
 クロスナレッジアドバイザリ株式会社  
 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  
 株式会社松永建設  
 三井不動産ビルマネジメント株式会社  
 株式会社ライオン事務器  
 株式会社ワークパス

15:30-17:00  
記念講演会 「百年後」



TEZUKA TAKAHARU

手塚 貴晴

建築家。手塚建築研究所共同主宰。1987年武蔵工業大学卒業。1990年ペンシルバニア大学大学院修了。1994年までリチャード・ロジャース・パートナーシップ。1994年手塚建築企画を手塚由比と共同設立。2009年より東京都大学教授。日本建築家協会賞、日本建築学会賞、BCS賞、RAIC international、WAF、ウェネツィアヴィエンナーレ、カーネギー国際ナショナル 他。



ふじようちえん Photo by Katsuhisa Kida/FOTOTECA

建築は少なくとも100年生きるべきである。

いつの頃からであろう。日本の建築の寿命は短くなってしまった。たった25年しか経っていない建築が時代遅れだと言われ、50年を経ると議論の余地なく建て替えが前提となる。建築資材のリサイクルが語られる。間違いである。建築はその時代の人々による精一杯の努力であり、生きた証でもある。勿論全てを残すことは間違いであろう。しかしその該当建築の優劣に関わらず、機能的な理由だけで取り壊し続けると、文化が残らない国になってしまう。建築は少なくとも100年生きるべきである。

現地ライブ  
2024 **11/20** 水

【開場12:30】13:00-17:00

会場：イノカンファレンスセンター 4F Room A  
(東京都千代田区内幸町 2-1-1)

【ライブ配信】無料、事前申込制

【WEB配信】12月3日(火)・5日(木) 13:00-17:00  
無料、事前申込制

【交流会】事前申込制(有料) 17:15-

会場：イノカンファレンスセンター Room C

※会終了後、パネリストや自治体の方々等と意見交換の場として交流会を開催

【定員】現地ライブ配信 いずれも定員100名

申込フォームはこちら



事前申込制  
**参加無料**  
※交流会は有料  
いずれも  
定員100名

13:05-15:15

保全技術研究会

【テーマ】「これからの公共建築マネジメントを考える」  
-DXにおける自治体庁舎の将来像-

地方自治体においては、脱炭素化、危機管理、働き方改革、人材不足、DXなどの新たな課題への早急な対応が求められており、公共建築マネジメントの方向性にも大きな影響があると考えられます。今回は、DX推進の中で、行政サービスの利便性向上や業務効率化、職員の働きやすさに寄与することを目指すオフィス改革の視点から、自治体庁舎の将来像に焦点を当て、先行事例から見えてくる推進の方策や課題を踏まえた議論を行う予定です。

【研究発表】公共建築マネジメントの状況調査報告

中田 修 (一般財団法人建築保全センター 第一研究部長)

【事例発表①】シン・トセイ 都庁のワークスタイル変革プロジェクト (仮題)

吉成 恵子 (東京都 デジタルサービス局デジタル戦略部デジタル改革担当課長)

【事例発表②】Change せいよ!~西予市におけるオフィス改革の取り組み~

稲口 智博 (愛媛県西予市 政策企画部デジタル推進課デジタル推進係係長)

【パネルディスカッション】

《パネリスト》

足立 文 株式会社日本経済研究所 執行役員 公共デザイン本部長

稲口 智博 愛媛県西予市 政策企画部デジタル推進課デジタル推進係係長

吉成 恵子 東京都 デジタルサービス局デジタル戦略部デジタル改革担当課長

山本 康友 東京都立大学 客員教授

《コーディネーター》林 理 (一般財団法人建築保全センター 参事)

主催 一般財団法人 建築保全センター 後援 国土交通省/全国知事会/全国市長会/全国町村会

協賛 (予定) 一般社団法人 公共建築協会/一般財団法人 建築コスト管理システム研究所/一般社団法人 日本建設業連合会/一般社団法人 日本建築学会  
公益社団法人 日本建築士会連合会/一般社団法人 日本建築士事務所協会連合会/公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

お問合せ

一般財団法人 建築保全センター  
Building Maintenance & Management Center

〒104-0033 東京都中央区新川 1-24-8

TEL : 03-3553-0070 E-mail : kensyu@bmmc.or.jp



*Your Edge*

そのプロジェクトには、もっと大きな価値がある。

その事業の先には、もっと大きな成功がある。

そのゴールの、もっと先へと向かう挑戦を、

いちばん近くで支える。あなたの勇気になる。

ビジョンの実現に向け、進むべき道を拓き、ともに今を超えていく。

私たちは、あなたの懐刀。あなたのアドバンテージ。

Yamashita PMC Inc.

Cutting-edge Services

Project / Construction  
Management  
Consultants



2022年12月  
恵比寿ガーデンプレイスにオープンした  
東京オフィス『PLUS DESIGN CROSS』

## PLUS プラス株式会社

東京都渋谷区恵比寿 4-20-7 恵比寿ガーデンプレイス センタープラザ 2F

お問い合わせ

03-4582-3300

<https://kagu.plus.co.jp/>

### 広告募集

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

媒体概要 名称：JFMA JOURNAL (ジャフマ ジャーナル)  
判型：A4 無線綴じ  
表紙廻り・巻頭4色 / 本文2色  
発行形態：季刊 / 年4冊  
発行月：1月 / 4月 / 7月 / 10月

仕様	仕様	サイズ
	枠付き 1ページ モノクロ	天地 257mm × 左右 178mm
	枠付き 1/2ページ モノクロ	天地 125mm × 左右 178mm
	表 2-3 / 枠付き 1ページ カラー	天地 257mm × 左右 178mm
	表 4(裏表紙) カラー	天地 237mm × 左右 194mm

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 岡崎

TEL : 03-6912-1177 FAX : 03-6912-1178

# どこにいても あなたにトドケール

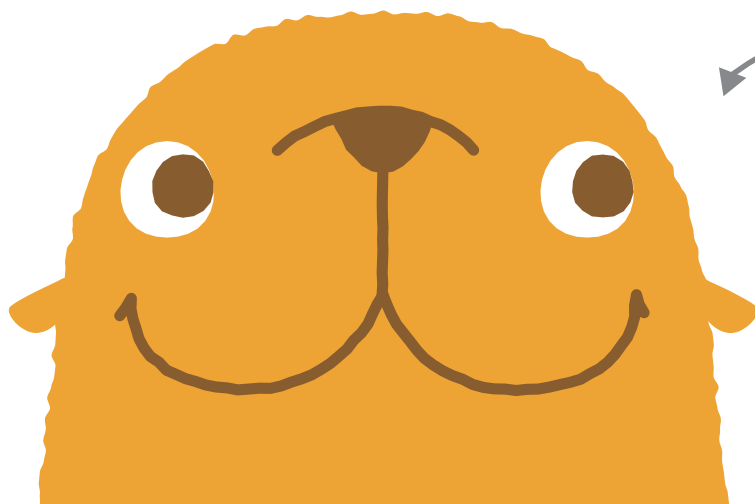
ABWが普及して、働く場所の選択肢が広がった今、  
社員は必ずしもオフィスにいるわけではありません。  
「あの荷物、届いてるかな？」「請求書、もう来たかな？」

オフィスに届いたモノの情報を、  
必要なときに入手できれば働く効率は向上します。

トドケールはそんな情報をお届けするサービスです。

どこにいても、あなたとモノをつなぐ。

ウケワタシをカンタンに。働き方をもっと自由に。



公式キャラクター  
トドケルくん

郵便物・配達物クラウド管理アプリケーション



〒102-0093 東京都千代田区平河町1丁目3-12 第二秩父屋ビル 1F  
050-1741-7932  
<https://www.todoker.com/>



ABWをより  
加速させる  
資料はこちら



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

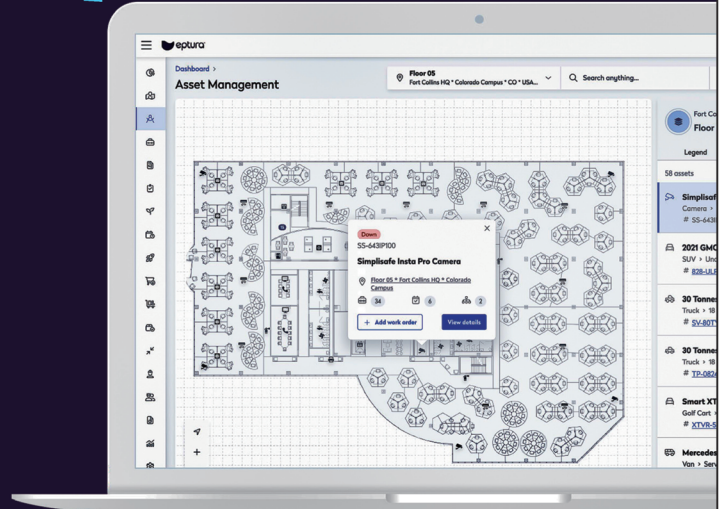


JFMAジャーナルは環境に配慮した  
[FSC認証紙]ならびに「植物性インキ」を使用しています。

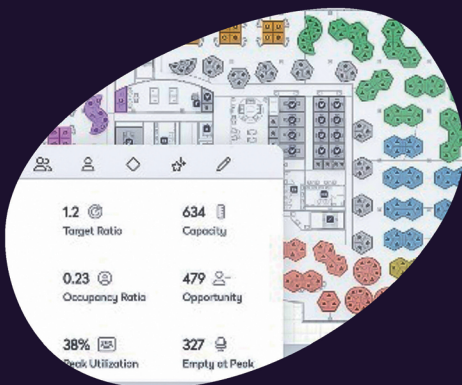


# Eptura Asset™

Manage the lifecycle of  
workplace equipment.



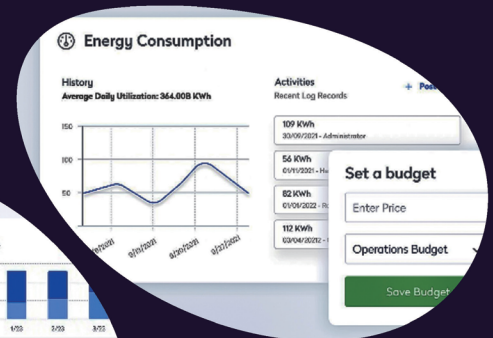
Archibus™でおなじみのEptura社から新たにリリースする  
EAM (資産ライフサイクルマネジメント)であるEptura Asset™は、  
組織の有形資産の保守管理を、各資産のライフサイクル全体を通して行うシステムです。  
ワークプレイス管理に重きを置くIWMSと比較して、ライフサイクル管理に重点を置くEAMらしさを持ちながらも、  
エネルギー管理やIoTセンサ連携などの最新のテクノロジーを搭載した  
新世代の施設管理ソリューションです。



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/