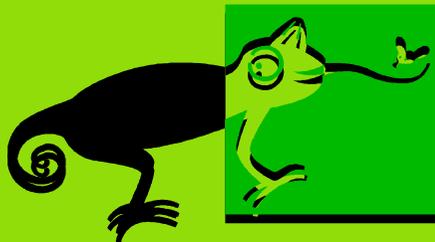

ファシリティマネジャーの利用シーンに 対応した品質評価手法の提案

- ビルを借りるとき、ワークプレイスを構築するとき -



JFMA FORUM 2010
品質評価手法研究部会



< 本日のプレゼン内容 >

はじめに

1. 部会の目的(ねらい)
2. 研究のポイント(最近の研究テーマ)
3. 時代ニーズとファシリティ品質
4. 時代に即した新・評価法のアイデア(7つの利用シーン)
5. 新・評価法の提案(ビルを借りるとき、ワークスペースを構築するとき)
6. 今後の展開予定
7. メンバー紹介



はじめに

企業の社会的責任(CSR)が問われる時代

経済問題

世界的経済危機

デフレの長期化

産業構造の変化

雇用問題

失業率上昇

派遣切り

労働年齢の変化

環境問題

地球温暖化

オゾン層破壊

生態系破壊

森林の減少

砂漠化

化石資源枯渇

土壌汚染

廃棄物

事業継続に関わる課題

大地震・大津波

感染症

コンピューターウィルス

企業内部の課題

バブル期の施設の老朽化

個人情報保護

企業年金の崩壊

1. 部会の目的(ねらい)

ファシリティマネジャーの立場に立った
ファシリティに関する品質評価手法の開発・調査研究

実践手法の開発・普及

評価手法事例の収集

品質のあるべき姿を考察



2. 研究のポイント

最近の研究ステップ

対象: ワークプレイス(オフィス)

トレンドキーワード
の抽出

経営キーワード
CSR
サステナビリティ
ビジネスコンテニューイティ
ホスピタリティ
モチベーション
デューデリジェンス

品質のあり方
提言

これからの
時代に求め
られるファシ
リティの在り
方を提言

新・評価法の
提案

ファシリティマネ
ジャーの利用シー
ンを想定した
新・評価法の開発

ビルを借りるとき
ワークプレイスを
構築するとき

評価手法事例
の調査

・企業におけ
る品質評価
事例調査

・JFMA関連
(他部会等)
の評価手法
研究動向
把握

等を検討中

品質評価法のスタディ

既存の品質評価手法の検討作業
JFMES07との連携
既存評価法の分析、新スキームの検討



3. 時代ニーズとファシリティ品質のあり方

時代・経営の変化

ニーズの変化

品質の変化

誰のための 何のための 品質か？

事業継続性 (BCP)

企業の社会的責任
(CSR)

地球環境保全意識
向上

少子高齢化

労働力の変化
(雇用形態の多様化)

ワークライフバランス

健康意識向上

知的生産性向上

不動産流動化

3. 時代ニーズとファシリティ品質のあり方

トレンドキーワードとファシリティ品質

トレンドキーワード/レベル	必要最低限	望ましい	上位概念
CSR (企業の社会的責任)	コンプライアンスの確保	環境への配慮 地域社会との共生	経営理念への適合 長期的な視点(持続関) ステークホルダーの利益確保
サステナビリティ (環境への配慮)	コンプライアンスの確保	地球環境負荷の低減 地球環境への適合	物理で期にも社会的にも長 寿妙な建築物構築 計画保全による長寿命化
ビジネスコンティニュイティ (事業継続性)	BCPの作成	ファシリティ面の対応	情報公開 社会貢献への取り組み
ホスピタリティ (おもてなし感)	安全・安心 ユニバーサルデザインの配 慮	快適性、アメニティ (主に身体的快適性)	自分を大切にしてくれる 「また来たくなる」もてなし
モチベーション (人を大切にする経営)	健康・安全への配慮	ワークスタイルに滝号した快 適なワークプレイスの提供	モチベーションの向上 生産性を高めるワークプレ イスの構築
デューデリジェンス (不動産流動化とFM)	資産評価に不可欠なデータ ベースの整備	資産評価に不可欠なデー タベースの整備	社会的に良好なストックとし ての長期的な資産価値向上 を図る

3. 時代ニーズとファシリティ品質のあり方

トレンドキーワードとファシリティ品質

トレンドキーワード

< CSRへの対応 >
SO法や国際会計基準
への対応

< サステナビリティ >
(環境規制の見直しへの
対応等)

< ホスピタリティ >
人を重視した経営

ファシリティへの影響

減損・時価会計
資産除去債務 等

ビルの省エネ性能
排出権取引

(例) ホテルのような
倉敷中央病院

経営への影響

ファシリティ
(土地・建物)が
企業経営に
与えるインパク
トは重要度を
増している

3. 時代ニーズとファシリティ品質のあり方

部会からの提言

- 一・地球環境保全に貢献する
- 二・地域環境の向上に貢献する
- 三・誰もが容易に利用できる（ユニバサルデザイン）
- 四・安全・安心かつ信頼できるファシリティとして機能する
- 五・快適でコミュニケーションの場として機能する
- 六・生き生きと効果的に仕事ができる（知的生産性向上につながる）
- 七・資産として有効活用でき将来の変化にも対応できる（ロングライフ&フレキシビリティ）
- 八・企業文化としての品格が表出される

4 . 時代に即した新・評価法のアイデア

部会の基本スタンス

ファシリティマネジャーのための評価法である

簡便で使いやすい評価法である

客観的品質評価と利用者満足度による主観的な品質評価の両輪で評価する



4. 時代に即した新・評価法のアイデア

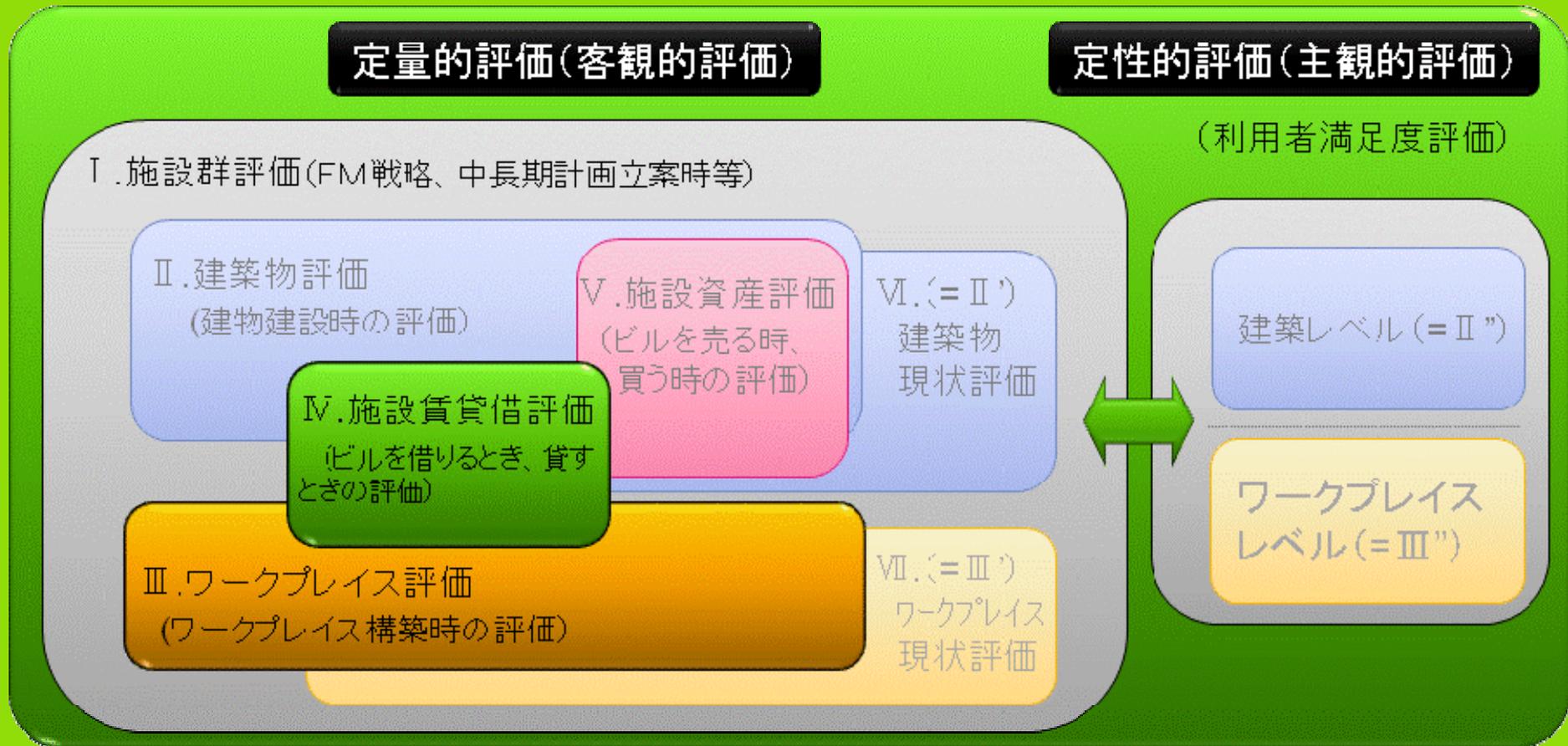
7つのシーンに対応する「新・評価手法の全体像」



7つの利用シーンに対応した評価項目をグルーピングすると、大きくは「II. 建物建設時・VI. 運用時評価」と「III. ワークスペース構築時・VII. 運用時評価」の2つに分けて考えられる。

4. 時代に即した新・評価法のアイデア

7つのシーン(当面の開発ターゲット)



「ビルを借りるとき」、「ワークスペースを構築するとき」の2つのパターンに合わせた評価項目の検討

5. 新・評価法の提案

新・評価法の作成プロセス

新・評価法

ビルを借りるとき
ワークスペースを構築するとき

既存の評価手法を踏まえた
評価項目

既存の評価手法からワーク
スペースに関連する項目を
抽出

ワークスペース計画時のヒ
アリング項目を反映(実例
からのニーズ)

オフィス移転計画時の実例
から必要な評価項目をピッ
クアップ

5. 新・評価法の提案

開発コンセプト

評価軸 6つの視点

- ・ワークプレイス計画に必要な評価項目を厳選
- ・**時代トレンドキーワード**を反映

評価グレード設定の工夫

- ・数量やレベルを評価する方法と併せ、**「ニーズへの対応度合い」**や**「配慮度合い」**等のグレードを設定

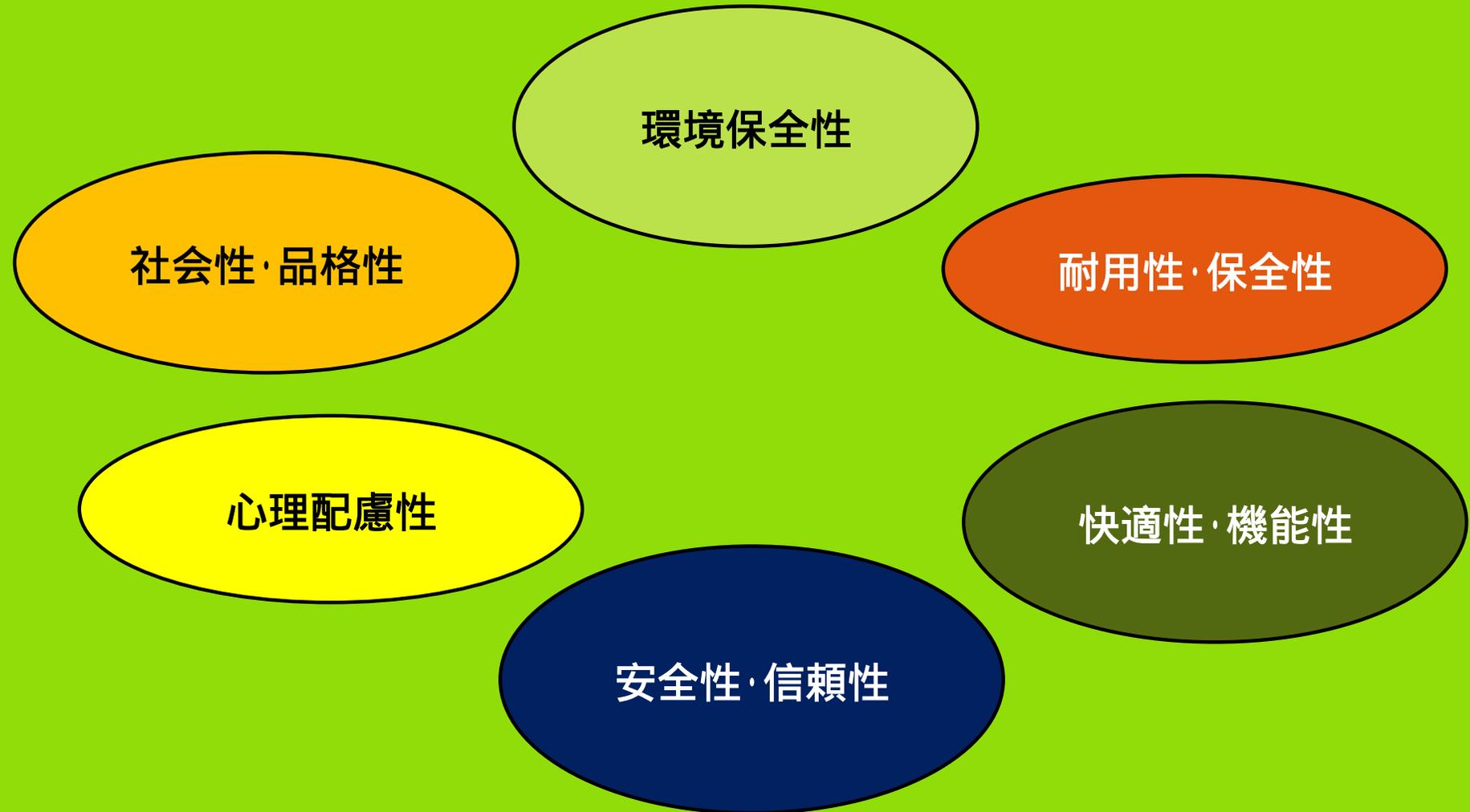
コメント欄の充実

- ・ワークプレイス計画に際して、各評価項目を検討する時の**チェックリスト**としても使えるように、評価の仕方やグレードの設定の考え方などの配慮事項を記述



5. 新・評価法の提案

開発コンセプト(評価軸 -6つの視点-)



5. 新・評価法の提案

「ビルを借りるとき」の評価項目マトリクス

		1. 安全性・信頼性	2. 快適性・機能性	3. 耐用性・保全性	4. 環境保全性	5. 社会性・品格性	6. 心理配慮性
1. 立地条件		<ul style="list-style-type: none"> • 自然災害の頻度 • 敷地や周辺の危険物、緊急時の対応性 	<ul style="list-style-type: none"> • 立地の利便性 			<ul style="list-style-type: none"> • 立地イメージ 	
2 建物条件	建物全体	<ul style="list-style-type: none"> • 建物の耐震基準 • ビルセキュリティ • 避難設備の充実度 • 消火設備の充実度 			<ul style="list-style-type: none"> • CASBEE評価レベル • エネルギー原単位 (ビルの省エネ性) • 地球温暖化防止対策 	<ul style="list-style-type: none"> • 外観イメージ • 敷地および建物におけるUDの取り組み • バリアフリー新法への対応性 	
	共用部	<ul style="list-style-type: none"> • 喫煙の制御 (健康増進法対応) 	<ul style="list-style-type: none"> • 昇降機の機能性 • トイレの快適性 • レイアウトのしやすさ • リフレッシュスペース 		<ul style="list-style-type: none"> • 廃棄物の分別収集 	<ul style="list-style-type: none"> • エントランス・受付の充実度 	
	オフィススペース		<ul style="list-style-type: none"> • 天井高さ • 窓の有無、開閉 • 内装の快適性・機能性 • 空調方式 • 照度の快適性 • グレアの防止 • 電源の対応性 • ICTインフラへの対応性 • 外部騒音 	<ul style="list-style-type: none"> • 建物の余裕度 • レイアウト変更のしやすさ • ワークプレイス内の用途変更への対応性 • 増床、免責拡大への対応 • 通信取替の更新性 	<ul style="list-style-type: none"> • 空調、照明効率 • テナント部分のエネルギー使用量の分計 	<ul style="list-style-type: none"> • CSRへの対応 • コーポレートブランディングの取り組み • BCPの取り組み 	
3. 運用			<ul style="list-style-type: none"> • 照明の制御 		<ul style="list-style-type: none"> • エネルギー管理体制 • 廃棄物処理ルール 		

5. 新・評価法の提案

「ビルを借りるとき」の評価シートイメージ例

大項目	小項目	評価内容	考慮していないレベル	平均的なレベル			目標・目指すレベル	コメント
			1	2	3	4	5	
安全性・信頼性	防災性	消火設備の充実度	消火設備が法的規定を満足していない		消火設備が法的規定を満足している		消火設備が法的規定を満足しているだけでなく、サーバー室などの重要室に関してBCPと整合した消火設備となっている	消火器、スプリンクラーなどの法的設置基準をみたしているか。重要な部屋はBCPと整合した消火設備になっているか
快適性・機能性	執務空間の快適性・機能性	窓の有無等	窓が無い	窓はあるが執務者に十分に窓が配置されていない	執務者に十分な外光はあるが、眺望はやや難がある		執務者に十分な外光と眺望(良い眺めなど外部情報)が得られる	窓の有無等:窓の量(適切なボリューム)、質(外光と眺望)で評価する。
社会性・品格性	企業イメージ・ブランディング	コーポレートブランディングの取り組み	ブランディングに対して配慮する要件を満たしていない	配慮する要件を満たしているが半分以下である	配慮する要件を半分以上満たしている		配慮する要件を全て満たしている	企業イメージ、ブランディングに適した立地・建物であるか。

5. 新・評価法の提案

「ワークプレイスを構築するとき」の評価項目マトリクス

		1. 安全性・信頼性	2. 快適性・機能性	3. 耐用性・保全性	4. 環境保全性	5. 社会性・品格性	6. 心理配慮性
1 ワークプレイス	オフィススペース諸室		<ul style="list-style-type: none"> ワークプレイスのゾーニング・スタッキング構成 執務室面積 異動機能の利便性 業務支援施設の充足性 生活支援機能の充足性 収納スペースへの配慮 内装・インテリアの快適性・機能性 家具・什器の快適性 		<ul style="list-style-type: none"> テナント部分のエネルギー使用量の分計 	<ul style="list-style-type: none"> CSRへの取り組み コーポレートブランディングの取り組み ワークプレイスにおけるUDの取り組み 非常食など備蓄機能(BCP) 	<ul style="list-style-type: none"> モチベーションを高めるファシリティの取り組み ホスピタリティを高めるファシリティの取り組み コミュニケーション コラボレーション コンセントレーション アメニティの充実度 リフレッシュへの配慮 メンタルヘルスへの配慮
	共用部		<ul style="list-style-type: none"> トイレの快適性 	<ul style="list-style-type: none"> 通信配線の更新性 	<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物の分別収集 		
	設備・環境系	<ul style="list-style-type: none"> 入退室セキュリティ 家具の転倒防止性 避難通路 喫煙の制御(健康増進法対応) 	<ul style="list-style-type: none"> 空調(温度の快適性) 空調(湿度の快適性) 照度の快適性 グレアの防止 照明の制御 音環境 ICTインフラへの対応性 		<ul style="list-style-type: none"> 空調、照明効率 		
2. 運用					<ul style="list-style-type: none"> 廃棄物処理ルール 	<ul style="list-style-type: none"> 運営維持におけるUDの取り組み 	

5. 新・評価法の提案

「ワークプレイスを構築するとき」の評価シートイメージ例

大項目	小項目	評価内容	考慮していないレベル	平均的なレベル			目標・目指すレベル	コメント
			1	2	3	4	5	
快適性・機能性	執務室スペース	執務室面積（ワークスタイルへの配慮）	一人当たりの面積の設定がない。ビル管理法を順守していない	オフィスレイアウトは想定せず、ひとり当たり面積を決めている	オフィスレイアウトに応じた面積が確保されている	ワークスタイルを考慮したレイアウトを十分配慮した面積が確保されている	「4に加えて、将来の増員対応を考慮している」	一人当たり面積は、必ずしも大きいことが良いわけではなく、ワークスタイルに対応したレイアウトを十分配慮した面積が確保されていることが重要である。
心理配慮性	知的生産性向上	アメニティ	アート・グリーンなどがオフィス内に配置されていない		アート・グリーンなどがオフィス内に適宜配置されている		アート・グリーンなどがユーザーに配慮して計画的にオフィス内にはいちされている	受付周りやリフレッシュゾーンに集め、執務スペースには配置されない傾向がある
安全性・信頼性	家具の転倒防止性	家具の転倒防止性	大型家具に、転倒防止策を実施していない		主要な大型家具に転倒防止策を実施している	全ての大型家具に、転倒防止策を実施している	全ての大型家具に転倒防止策を実施しており、重要機器には免震・制震装置、および耐震用ロックを取りつけている	一般に高さが1200mm以上の家具は固定する。固定方法はメーカー、工事業者と十分確認の上実施する。

6. 今後の展開予定

1. 利用シーンに対応した評価手法のリファイン

- ・「ビルを借りるとき」「ワークプレイスを構築するとき」の評価手法のリファイン
(JFMAホームページに掲載し、改善意見等を反映していく)
- ・対応する「満足度評価手法」の開発

2. 他部会とのコラボレーション

- ・JFMA他部会等で検討している評価手法の研究動向等把握
- ・品質の評価に関連する部分を共同研究

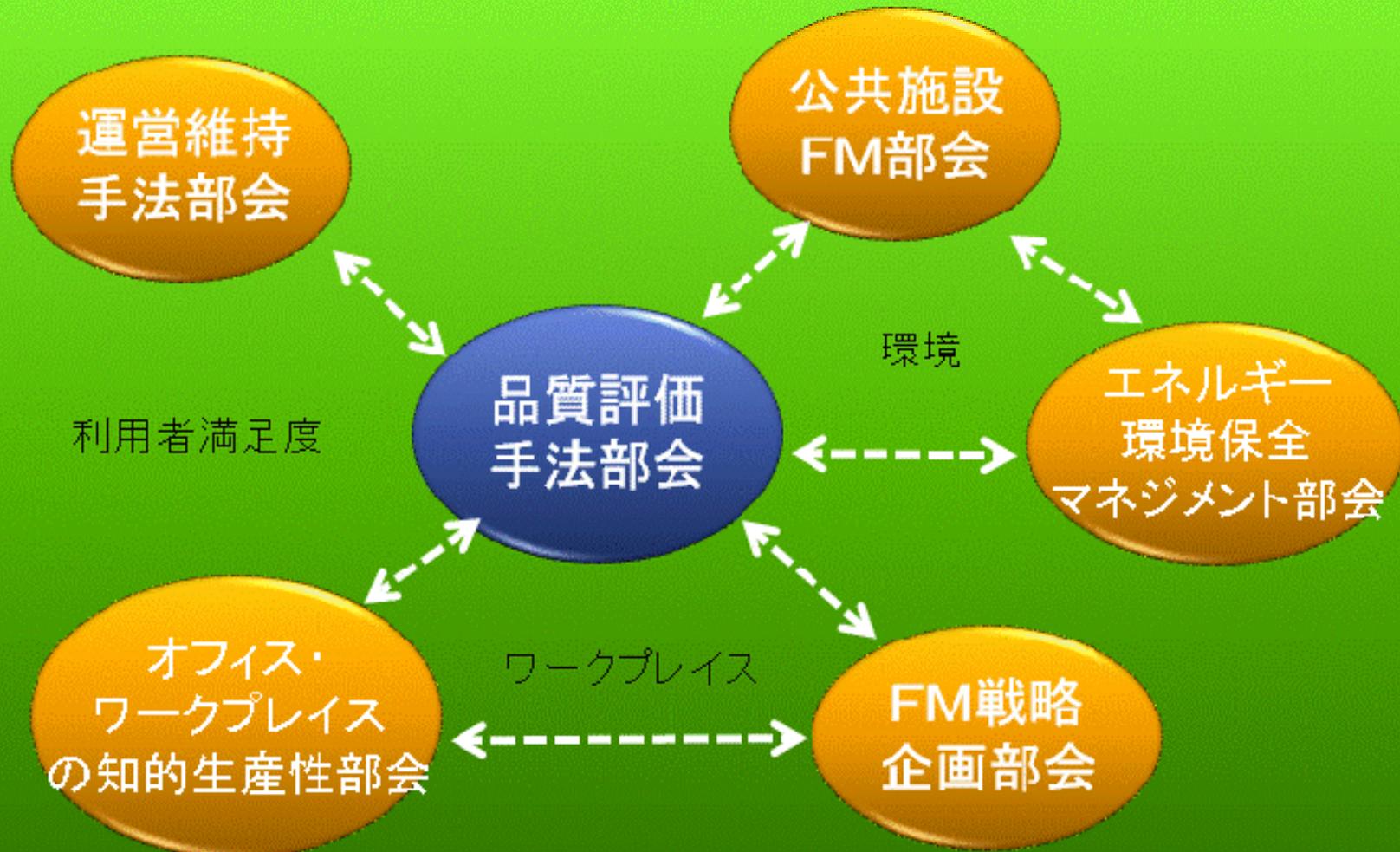
3. 既存の評価手法の調査

- ・世の中(企業等)におけるファシリティ評価事例などの情報収集



6. 今後の展開予定

他部会とのコラボレーション



7. 品質評価手法部会メンバー

部会長	塩川 完也 (NTT東日本)
副部会長	野瀬 かおり (オフィス・ケイ)
	赤松 光哉 (富士通)
	上田 雅則 (朝日ビルディング)
	小町 利夫 (企業年金連合会)
	斉藤 和男 (高島屋ビルメンテナンス)
	坂本 泰紀 (電通ファシリティマネジメント)
	菅野 文恵 (ゼロイン)
	高須 小百合 (東電設計)
	恒川 和久 (名古屋大学)
	成田 一郎 (大成建設)
	福川 聡 (住商ビルマネージメント)
	林 俊樹 (野村不動産)
	緑川 道正 (第一ビルディング)
	清水 静男 (JFMA事務局)



ご清聴ありがとうございました

JFMA 品質評価手法研究部会

