

第19回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞2025

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2025



ジャフマ
JFMA

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞

日本ファシリティマネジメント大賞について

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)では、ファシリティマネジメントに関する優れた業績及び功績のあった組織と個人を年1回表彰しています。この表彰制度を日本ファシリティマネジメント大賞(略称:JFMA賞)と呼んでいます。候補案件の応募は公募を原則とし、産官学から招いた有識者を審査委員とする審査委員会において、授賞を審議しています。

■ 目的

ファシリティマネジメント(FM)に関する優れた業績等を表彰することにより、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的とします。

■ 表彰の対象

表彰の対象は、目的(日本国内におけるFMの普及・発展に資する)に合致した、日本に拠点を置く組織・個人とします。ただし、海外の取り組み・活動であっても、特段に、日本国内におけるFMの普及・発展に貢献したと認められる場合は、表彰の対象とします。

■ 表彰概要

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、以下のFMの活動、技術、功績を表彰します。

(1) 優秀ファシリティマネジメント賞(優秀FM賞)

- ・ FMの手法を取入れ、優れた成果をあげている活動について表彰します。
- ・ このうち、特に優れた活動を「最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)」とします。該当なしの場合もあります。
- ・ 過去に優秀FM賞を受賞された組織が応募する際には、新しいテーマ・活動等で顕著な成果が有ると認められる場合に、表彰の対象とします。
- ・ 表彰は、FM実践組織の他、サービス提供者(設計者、施工者、各種サービス提供企業、コンサルタント等)とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、5件程度を表彰します。

● 審査の視点

- ① 経営への貢献
- ② ファシリティの利用者への貢献
- ③ 品質・財務・供給面の目標と評価
- ④ FMの定着(FMサイクル実施、推進体制の整備など、総合的・持続的なFMの定着)
- ⑤ 環境課題・社会課題への対応
- ⑥ 時代のニーズへの対応(新規性・独創性、メッセージ性等)

なお、優秀FM賞は建物やワークスペースの作品としての優劣を競うものではなく、FMの視点から経営の取り組みを問うものであることにご留意ください。

(2) 技術賞

- ・ FMに関連する、新しい手法・技術の取組みについて表彰します。
- ・ 表彰は、手法・技術の中心的な開発母体となった組織、個人とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、若干数を表彰します。

● 審査の視点

- ① FM普及・発展への貢献
- ② 新規性・独創性
- ③ 社会への波及力

(3) 功績賞

- ・ FMに関する優れた実践、論文(博士論文及び同等以上の論文)、出版、その他の活動について表彰します。
- ・ 表彰は、それらに関わった組織、個人とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、若干数を表彰します。

● 審査の視点

- ① FM普及・発展への貢献

* 以上の応募の中から、特別賞、奨励賞の表彰を行う場合があります。

特別賞： FMに関する優れた成果をあげ、特別に表彰すべきと認められる活動等について表彰します。

奨励賞： (1)、(2)、(3)に準じ、今後の発展が期待される活動等について表彰します。

第19回 日本ファシリティマネジメント大賞 (JFMA賞)

実施概要

応募期間：2024年7月1日～8月31日

発表：2024年12月13日

授賞式：2025年2月25日

受賞者による講演：2025年2月1日～2月28日

第19回 日本ファシリティマネジメント大会
ファシリティマネジメントフォーラム2025
Webオンデマンド配信

審査委員会委員 (委員以下 50音順、敬称略) 2024年 12月 13日

●委員長

北川 正恭 早稲田大学 名誉教授

●副委員長

深尾 精一 首都大学東京 名誉教授

●委員

安達 功 株式会社日経 BP 総合研究所 フェロー

伊藤 裕美 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官

猪股 篤雄 神奈川県 政策推進担当 非常勤顧問

佐藤 由美 国土交通省大臣官房 官庁営繕部長

タライエ フアラ NewNormDesign Founder/
Designer Sustainability consultant

仲 隆介 Naka Lab.代表・京都工芸繊維大学 名誉教授

長澤 泰 東京大学 名誉教授・工学院大学 名誉教授
一般財団法人ハビネスライフ財団 理事長

村田 博文 株式会社財界研究所 代表取締役
総合ビジネス誌「財界」主幹

成田 一郎 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
専務理事

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

公益社団法人

日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA) とは

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。

1987年に設立後、1996年に社団法人化、2012年1月に公益社団法人として認定され、今日に至っています。

*ファシリティマネジメントとは

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA) の定款では、FMを「企業・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」としており、単に手法という範疇から、より広くFMを経営的視点に立った総合的な活動として捉えています。

CONTENTS

● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

経営の想いを具現化し進化しつづけるFMの取り組み

富士フイルムビジネスイノベーション株式会社

富士フイルムビジネスエキスパート株式会社 4

● 優秀ファシリティマネジメント賞

働く場所の自律的な選択を推進する

ワークプレイスの具現化をコスト効率高く実現

株式会社リクルート 6

築50年ビルと挑むオフィス改革～培ったFMナレッジの全国展開

損害保険ジャパン株式会社 8

“Future of Work”の実験・実践と進化する運用

ジョーンズ ラング ラサール株式会社 10

世紀を超えて続くオフィスのRe-Novation

第一生命保険株式会社 12

“目的地”となるオフィスを実現する“アジャイル”FM戦略

森トラスト株式会社 14

馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト

一般社団法人前橋デザインコミッション 16

未来の世代に責任をもつ循環型FM+PPP

京都府福知山市 18

ホテル事業におけるSPC実現に向けたFMの活用

株式会社金沢 彩の庭ホテル 20

● 特別賞

未来へつなげるFMオフィス推進活動 -清水建設北陸支店新社屋-

清水建設株式会社 22

● 技術賞

AIによる省エネ制御 -既存建造物の快適性を損なわずCO2削減-

株式会社アドダイス 24

ミュージアムタワー京橋 BIM活用型FMプラットフォームの構築

株式会社日建設計・株式会社永坂産業・

公益財団法人石橋財団 25

● 功績賞

公共FMに資する固定資産台帳に基づく施設資産評価に関する研究 (博士論文)

斉藤 孝治 (名古屋大学大学院) 26

書籍『現代の建築プロジェクト・マネジメント 複雑化する課題を読み解く』

一般社団法人建設プロジェクト運営方式協議会 27

● 奨励賞

福山市本庁舎施設整備におけるFMの取組

広島県福山市 28

中小企業経営に役立つFM

倉沢建設株式会社 28

坂戸市における学校施設の長寿命化について

埼玉県坂戸市 29

FM-Base設立による施設管理員早期育成への取り組み

NECファシリティーズ株式会社 29

講評 審査委員会委員長 北川 正恭

最優秀ファシリティマネジメント賞(鵜澤賞)

経営の想いを具現化し 進化しつづけるFMの取り組み

富士フイルムビジネスイノベーション株式会社
富士フイルムビジネスエキスパート株式会社

はじめに

富士フイルムビジネスイノベーションおよび富士フイルムビジネスエキスパートは国内関連会社及び国内統括販売会社のファシリティ業務を遂行している。今回、2013年～2024年までの10年の「経営の想いを具現化し、進化しつづける」FMの取り組みについて3つのステージで説明する。

1st STEP：新たな投資への原資の創出（2013～）

取り組みを開始した2013年当時、ファシリティに関するコストの中で地代家賃のコントロールが経営課題となっており、家賃減額交渉やスペース適正化による部分解約、拠点統廃合などのコストコントロール活動を実行した。そして、経営からは同時に営業の働き方改革も求められ「いつでも・どこでも・誰とでも」働ける環境として制度などとともにオフィス環境の整備を行い生産性の向上を促進した。これらにより、賃料の約▲30%削減の成果を得ることができ、これが次の新たな投資への原資となった。

2nd STEP：利用者視点のオフィス創り（2019～）

2021年、国内の営業部門及び全販売会社統合した富士フイルムビジネスイノベーションジャパン株式会社が設立され、オフィスは「交流し交感できることで新しいものを生み出す場」という考え方のもと、センターオフィスとして豊洲ベイサイドクロスタワーに本社を構えた。プロジェクトでは、若手メンバーによる「未来のオフィス検討タスク」が立ち上げられ様々なアイデアを集約した。そして「いつでも・どこでも・誰とでも」という働き方をTeamで実現するTeam ABWという考え方を生み出し、それを実現するオフィスを完成させた。現在この考え方を全国へ展開している。

3rd STEP：新たな取り組みへの原動力（2023～）

2023年11月新宿ファーストタワーにバックオフィス・開発等スタッフ系の富士フイルムグループ関連会社8社を統合移転した。このプロジェクトの特徴は経営の想い「グループシナジーによる企業力の向上」と「従業員のエンゲージメント向上」を具現化するため、会社を超えた風土醸成やWell-beingをファ

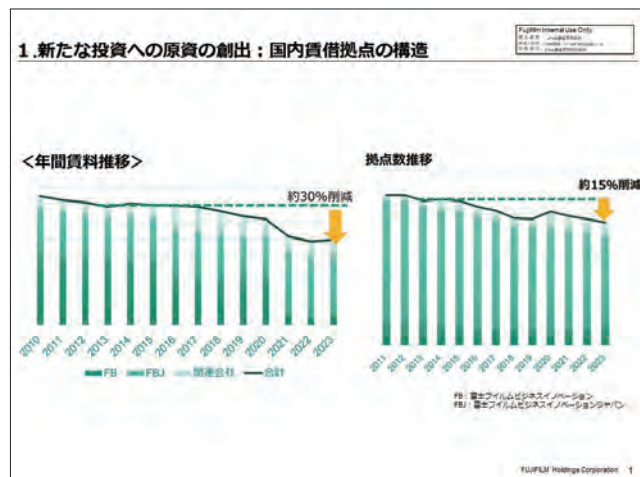
シリティがリーディングしていることだ。プロジェクトだけで終わらず移転後もオフィスコンセプト（FACES）や企業パーパスを体現するため、コミュニティリーディングチームを設置しイベントなども積極的に仕掛けている。レイアウトは、スタンダードを置きながらも各社が働き方を自ら考え選択できるよう工夫し、ディスカッションを重ねることで働き方への意識を大きく変化させるきっかけづくりを図った。

まとめ

これらの取り組みは一過性ではなく、次のステップに進んだ後も新たな取り組みの基盤として継続をしている。1st STEPではFMにより、コストコントロールと働き方変革を両立させ業績貢献した。2nd STEPでは与えられるオフィスから自ら関与するオフィスづくりをすすめることにより、オフィスの活用や効果を高める関与化型FMを推進してきた。そして3rd STEPではFMによって文化や風土醸成を行い、会社の成長を支える人づくりへの貢献活動を推進している。今後もファシリティマネジメントサイクルを継続的に回し、経営の思いを実現させるべく進化しつづけていきたい。



図表1 経営の想いを具体化し進化し続けるFMの取り組み



図表2 1st STEP：国内賃料・拠点数推移



図表3 2nd STEP:利用者視点のオフィス創り



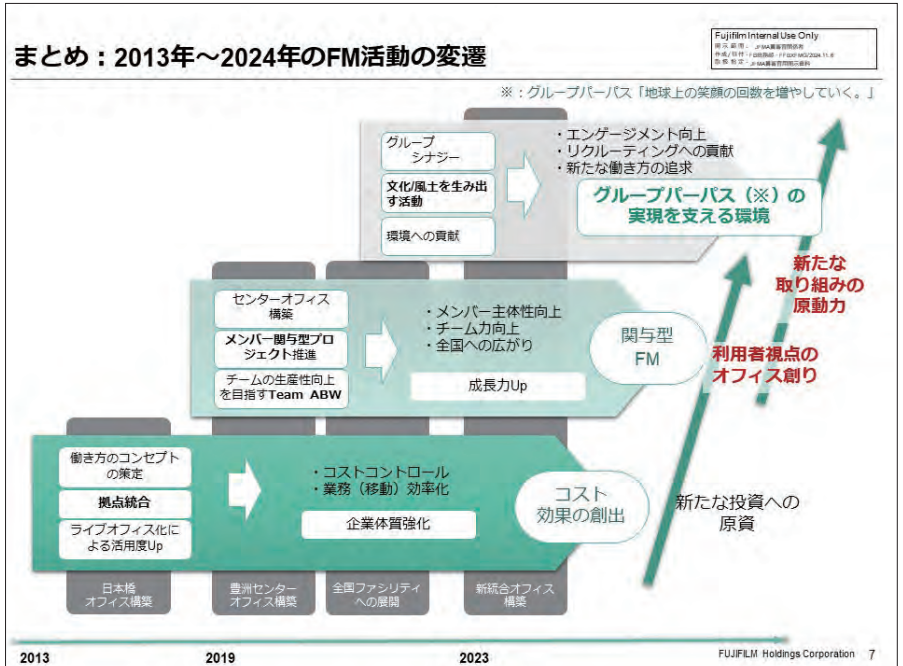
図表4 2nd STEP:拠点立地戦略



図表5 3rd STEP:コンセプト



図表6 3rd STEP:コンセプト:風土醸成活動



図表7 2013年～FM活動のまとめ

●サービス提供者

- 株式会社アイキューブソリューションズ
- 株式会社シープランニング
- 三井不動産ビルマネジメント株式会社

講評 ●本応募は2013年～2024年までの全国の賃借ビル330件を280件に統合化すると同時に、ワークプレイスの改革を行った約10年間のFM活動についてのもの。全国賃借拠点の配置最適化・賃料適正化を契機として始まったこの活動は、経営陣と毎月進捗状況を共有する経営活動という特徴がある。また、チームABW型導入など、働き方改革と連動した全国展開、従業員のエンゲージメント向上などが課題として加わっている。その成果は、オフィス賃料の約30%削減、拠点数50件の削減となっている。従業員のウェルビーイング、業務効率向上サポートの評価と施策改善も継続的に進められている。とくに、10年以上にわたり、拠点統合化とワークプレイス改革をねばり強く継続し、経営陣に毎月リポーティングを重ねてきた同社のFM活動に敬意を表したい。

Best FM Award (Uzawa Award) FUJIFILM Business Innovation Corporation FUJIFILM Business Expert Corporation

FM's efforts to materialize management's vision and continue to evolve

This application relates to the consolidation of 330 leased buildings into 280 buildings between 2013 and 2024, and the implementation of workplace reforms over approximately 10 years. This is a management activity in which progress is shared with management every month. Additional challenges included the nationwide rollout of work style reforms, and improving employee engagement. As a result, office rent was reduced by approximately 30%, and the number of locations was reduced by 50. The activities of continuing to consolidate locations and reform the workplace, and sending monthly reports to management, are worthy of respect.

優秀ファシリティマネジメント賞

働く場所の自律的な選択を推進する ワークプレイスの具現化を コスト効率高く実現

株式会社リクルート

(東京都千代田区他)

コロナ禍を経て、世界中の企業は「自社の働き方はどうあるべきか？」を再考している。人的資本の観点から深い考察や議論が求められる中、オフィスに回帰する企業も少なくない。当社は、コロナ禍の2021年4月に国内事業会社を統合した。この統合を契機に、人材マネジメントポリシーを再定義した。そして「働く場所の自律的な選択」というユニークな方針を掲げ、質の高いハイブリッドワークの追求を決定した。

働く場所の選択肢には「自社オフィス」「自宅」「サードプレイス」があり、自社オフィスは「集まる場所」と定義。集まりやすく、集まることの体験が最適化される空間とサービスを実現した。この実現に際しては、工事工程や賃料に無駄のないオフィス返却と集約の全体計画を立案し、首都圏オフィスは1年半という短期間で30拠点から6拠点に集約し、オフィスコストを大幅に削減した。さらに、その成果に甘んじることなく、竣工から1年以内に評価検証の仕組みを構築し、地方エリアの再編や首都圏オフィスの改善に反映させている。

工事工程や賃料に無駄のない計画立案が重要

今回の再編は、既存拠点に住み続けながらの集約再編であった。首都圏30拠点の契約内容や賃料を把握し、最適な集約先と返却拠点を絞り込み、空室期間が発生せず最短で返却できるタイミングを見極めた。また、工事期間が延びることは返却タイミングを遅らせるため、数千万円単位での賃料影響が生じる。さらに、工事費についても、期間延長に伴い増加する構造にある。そのため、30拠点の人・ものの動き、従業員コミュニケーションにかかわるスケジュール感、事業や関連会社の繁閑、業務特性を念頭に置きながら、約1年半という短期間で実現する計画を立てた。

抽象的なコンセプトは空間とサービスの両面から実現する

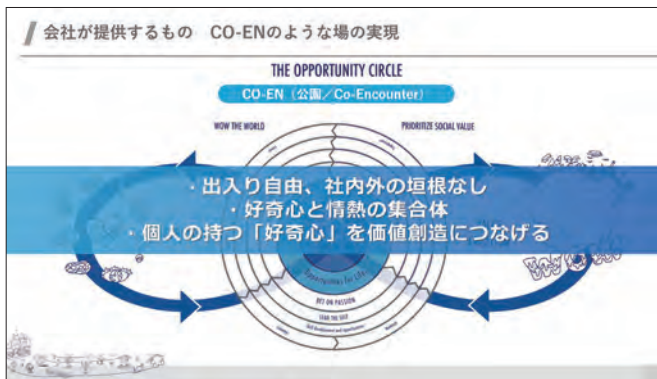
オフィスを「集まる場所」と定義した際に、「集まりたい時に魅力的な場所」「集まるという体験が最良化される場所」を作りたいと考えた。そこで注目したのは「食の可能性」であり、良質な飲食体験がコミュニケーションと関係性を創出すると考えた。その結果、飲食の価値と可能性を再確認し、「気軽に居心地のよい空間」「心を動かすおいしさ」「熱々を提供する」といった従来の社食の常識を超えたサービスの提供に挑戦した。

評価検証の仕組化—2つの施策—

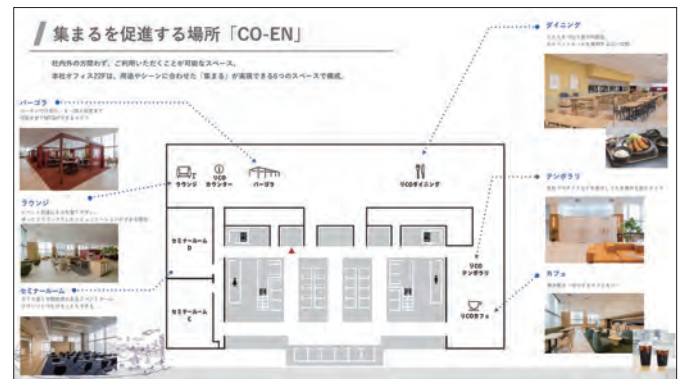
構築したオフィスやオペレーションは、その時点での最善の「仮説」であると考えている。仮説である以上、結果を検証し、残すべきものと変えるべきものを見極める必要がある。そのため、私たちは仮説検証の仕組みを導入した。

1つ目は年1回の満足度調査で、全従業員を対象に全拠点の満足度をアンケートし、改善施策の効果や課題を分析している。2つ目は月次のモニタリング会議で、執務座席や会議室の稼働状況をKPIと比較し、適切な利用状況を確認して問題点を特定している。また、解決策の仮説を迅速に試験し、結果検証を月次で実施している。

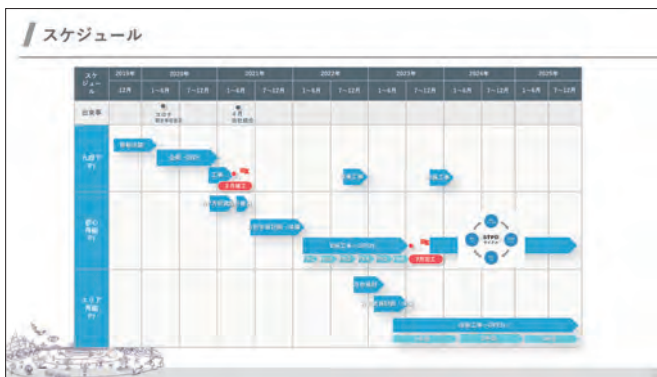




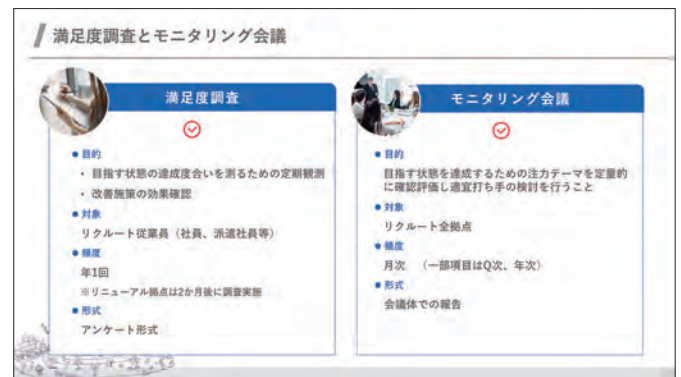
図表1 コンセプトシート



図表 3 集まるを促進する場所 CO-EN



図表2 スケジュール



図表 4 評価施策(満足度調査とモニタリング会議)

- サービス提供者
- ・株式会社 GOOD PLACE
 - ・有限会社ジャモアソシエイツ

【講演】同社は過去に優秀FM 賞を受賞しているが、前回の1 拠点中心の応募から、全国展開へとFM 戦略を発展させている。オフィスを「集まる場所」と再定義し、ハイブリッドワーク対応ワークプレイスのソリューションを多様に検討し、食など多面的なサービスにより、効果を生み出している点、PDCA を回して継続的に評価し、エビデンスをもとに計画している点がよい。とくに、ABW で個人収納をゼロとする改革は、大胆で効果が高い。拠点集約により、オフィスコストの大幅な削減、返却する施設での廃棄物削減など、経営課題、社会課題への貢献もある。

Excellent FM Award Recruit Co., Ltd.

Cost-effectively realizing a workplace that promotes autonomous choice of place to work

The company has expanded its FM strategy from being centered on one location to nationwide. It is good that the office was redefined as a "place to gather," a variety of hybrid work-compatible workplace solutions were being explored and producing results, and that the PDCA cycle was used for continuous evaluation and evidence-based planning. The ABW reform, which reduces personal storage to zero, has been highly effective. The significant reduction in office costs and the reduction in waste at return facilities are contributing to management and social issues.

優秀ファシリティマネジメント賞

築50年ビルと挑むオフィス改革 ー 培ったFMナレッジの全国展開

損害保険ジャパン株式会社

(東京都新宿区他)

はじめに

損害保険ジャパン株式会社（以下損保ジャパン）は、現在の損害保険業界を取り巻く外的環境の変化（人口減少、気候変動等）を踏まえ、サステナブルな経営を目指して、グループ全体として積極的に他分野へのビジネス展開を実施し、「“安心・安全・健康”であふれる未来へ」をパーパスとし、イノベーションを起こし続けることを目指している。その中核となる損保ジャパンでは、そのパーパスの実現のために、社員に“イノベーションを創出する場としてのオフィス”を提供することが、ファシリティに対して経営から求められている要件である。

フェーズ1：一部のオフィスでのトライアル実施

本取り組み前は、オフィスは固定席ベースであり、同時に築50年近くなる本社ビルについて、建て直すか使い続けるかという検討も必要であった。そこでまず新しい働き方に合わせて本社ビルの一部をリニューアルし、社員体験とその実績評価を行った。その結果を踏まえ、現在の本社ビルを「活かす」戦略を経営に提案しプロジェクト立ち上げの合意に至った。この決断は会社が掲げるSDGsへの貢献だけでなく、LCCコスト削減にも効果的であることも、経営からの賛同を得る要因となった。

計画の実施においては、徹底的なユーザーニーズの確認と、オフィスのありたい姿を社員自らが描くという目的で、2018年に本社勤務の有志メンバーを募り、外部FM専門家も交えた複数回にわたるワークショップを経て企画検討。「グッドクラッシュ&イノベーション」が起こる職場の形を「Project WISH」としてまとめ、一部の工事を実施したが、工事完了した直後にコロナ禍に突入し、一旦計画は中断する形となった。

フェーズ2：本社全体でのリニューアル（リスタッキング）の実施

その後コロナ後のオフィスのあり方をFM組織内で再検討し、会社がハイブリッドワークを宣言したことを踏まえて、新しい働き方に基づく各部門の必要面積を再定義。結果、都内店舗がほぼ自社ビル内に集約できることを確認。それにより削減される賃借コストを中心とした年間OPEXベースコスト削減を原資に、「Project WISH」で目指していたオフィスを本社ビル全体に構築するという新たなFM戦略を経営へ提案、了承を得た。その際同時に、将来も見据えてデジタル化（BIM化）も実施。FM効果をKPIで示し数値化、3D画像で経営とユーザー目線での判断を迅速化することで、大規模で複雑な「居ながら工事」を最適シミュレーションし、本社ビル等に集約させた。

本社ビルと同時に実施した日本橋ビルへの集約も併せて、結果として億単位の年間OPEXを軽減し、かつ新しい働き方に沿ったオフィスを敏速に提供することができた。

フェーズ3：全国展開へ向けて

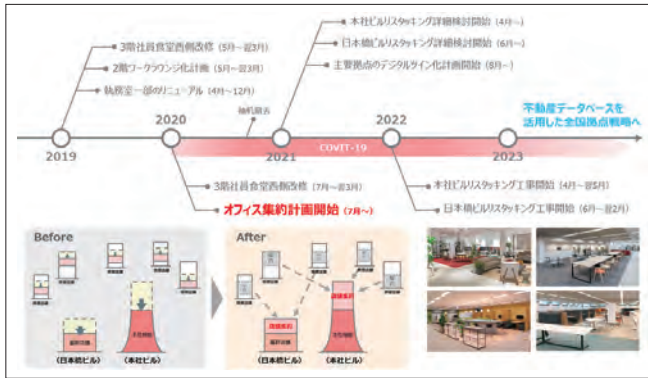
2023年度より、BIM化によって得られたFM数値基準を元に全国店舗への展開を実施している。またその知見をSOMPOグループ全体に展開し、2024年度にはグループ全体のCREを統括する部門も新設された。FM部門がボトムアップ的に統括マネジメントを行い、成果を上げることで、次第に経営からの信頼を得、最終的に経営と一体となってFM戦略を検討する体制構築が完成した。

FM人材育成、継続的なFMの展開

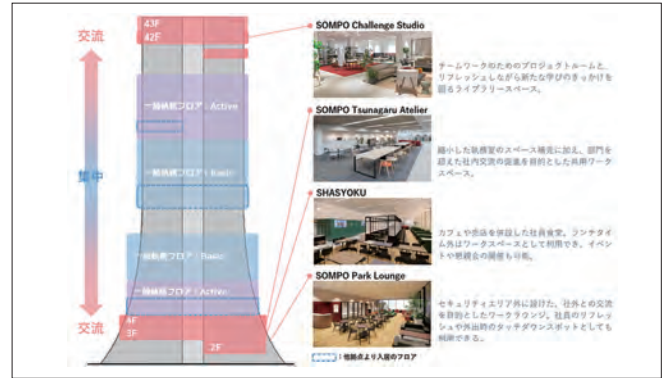
プロジェクト実務を通じFM部門メンバーが学び成長することも目標とした。FM業務に必要な専門性の向上を目指し、外部のFM専門プロにも伴走頂きながら、資格取得の講習会等を実施。結果、4年間で計21人のCFMJの合格者を輩出した。

●サービス提供者

- ・SOMPO コーポレートサービス株式会社
- ・株式会社ワークバス
- ・パーソルファシリティマネジメント株式会社
- ・株式会社イトーキ
- ・株式会社 Hite & Co.



図表1 全体スケジュール



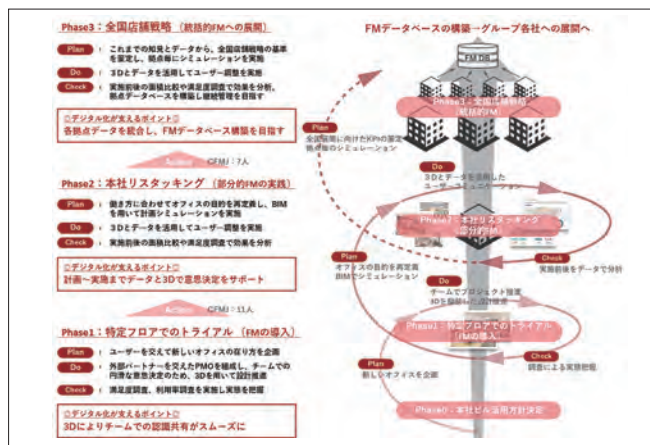
図表2 リスタッキング後の本社ビル内ポートフォリオ



写真1 新しいオフィスを体感させる共用ワークスペース「SOMPO つながる アトリエ」



写真2 元美術館を生かしたプロジェクトルーム「SOMPO Challenge Studio」



図表3 FMナレッジのサイクルと展開

(参考) 対象となる物件概要

損保ジャパン新宿本社ビル(東京都新宿区西新宿1-26-1)

1976年竣工 地上43階地下6階建て 延床面積12万4千㎡

リスタッキング計画実行後の収容人数 約5700人

講評 日本の損害保険大手企業のFM活動の応募である。2018年より築50年の本社オフィスについて検討を開始し、既存フロアでのパイロットオフィス試行、その結果を踏まえて、代替ではなくリニューアルの提案を行うなど、ボトムアップのFMが経営陣から評価された。テレワークを含む本社オフィスのあり方を再定義し、都内の拠点集約化に取り組み、2023年には本社ビルと日本橋ビルの2拠点での新しいワークプレイスが稼働した。人事制度改革と働き方改革を連動させ、拠点集約化により数億円/年の賃借料削減を達成し、ワークプレイス改革の原資としている。また、BIMによる計画のシミュレーションなどDX施策も行っている。さらに、FM推進体制を整備して、2024年からグループCREを統括する部門を発足させ、全国店舗での継続的なFMの進展へとつなげている。とくに、FMの研修を進め、20名の認定ファシリティマネージャーがFM組織で活動するという優れた体制整備がある。

Excellent FM Award Sompo Japan Insurance Inc.

Office renovation in a 50-year-old building—nationwide expansion of accumulated FM knowledge

The bottom-up FM approach of proposing a renovation for the 50-year-old head office was highly praised. The nature of the head office was redefined, leading to the consolidation of bases. New workplaces were operational in the head office building and Nihonbashi building in 2023. Personnel system reform and work style reform were linked, and by consolidating bases, a reduction in rent costs of several hundred million yen per year was achieved. DX measures using BIM were also implemented. 20 facility managers are active in the FM organization.

優秀ファシリティマネジメント賞

“Future of Work”の実験・実践と 進化する運用

ジョーンズ ラング ラサール株式会社

(東京都千代田区・大阪府大阪市)

JLL のFM 戦略

ジョーンズ ラング ラサール(JLL)は、全社員 112,000 名超(日本 1,400 名超)、世界 80 カ国に展開する総合不動産サービス会社です。“See a Brighter Way”(明るい未来へ)のブランドアイデアを掲げ、不動産サービスを通じて、お客様の様々な課題解決を支援しています。特に、日本マーケットに即した新しい働き方やオフィス、不動産のあり方を提言し、JLL が提唱する“Future of Work”を自社で実験・実践した総合的 FM のノウハウをお客様へ提供しています。

新オフィスの構築

グローバル FM 戦略の一環として、東京・大阪オフィスを移転・構築し、2023 年 1 月に本格稼働して以来、運用改善を続けています。

FM 課題は、「コロナ禍後の“オフィスの価値”の再提案」「ブランドの浸透」「生産性の向上と“One JLL”でのより良いサービス創造の環境構築」です。不動産・ワークプレイスづくりのリーダーとして、不動産取引、ワークプレイスコンサル、PM、設計・施工管理、運用など、JLL の総力を挙げて先進的オフィスを構築するとともに、各種サービスを磨き、お客様への高い価値を生み出す場づくりが求められました。

新オフィスのポイント

新オフィスのゴールを、“Future of Work”の実験・実践と“One JLL”の達成とし、「Workplace for Thought Leadership」をベースとした東京・大阪で共通のワークプレイスコンセプトを作り上げました。

デザインコンセプトは、お客様ニーズや地域性に合わせ、東京は「公園」「日本の伝統建築の解釈」、大阪は「コミュニケーション増幅」「インターナショナルなオープン環境」です。

オフィス運用は、お客様に提供している運用のプロが社内向けに提供し、新サービスの実験を次々に行いながら、その結果をお客様に還元しています。

十分に計画されたオフィスは、「場の力」により利用者の行動変容を起こし、生産性向上に寄与することが入居後評価により明らかになりました。快適なワーク環境、本物の植栽やサブスクのアート展示、最先端テクノロジーの活用、優れた運用・イベントが「集まりたくなるオフィス」の実現に寄与しています。

効果と今後の展開

東京オフィスの利用者評価は、入居 3 カ月後より入居 1 年後の方が高く 4.2 点(5 点満点)、出勤率は当初設定 56% に対し 73% 以上と増加しました。これは、余白ある優れたオフィス計画と秀逸な運用・イベントの効果の結果といえます。

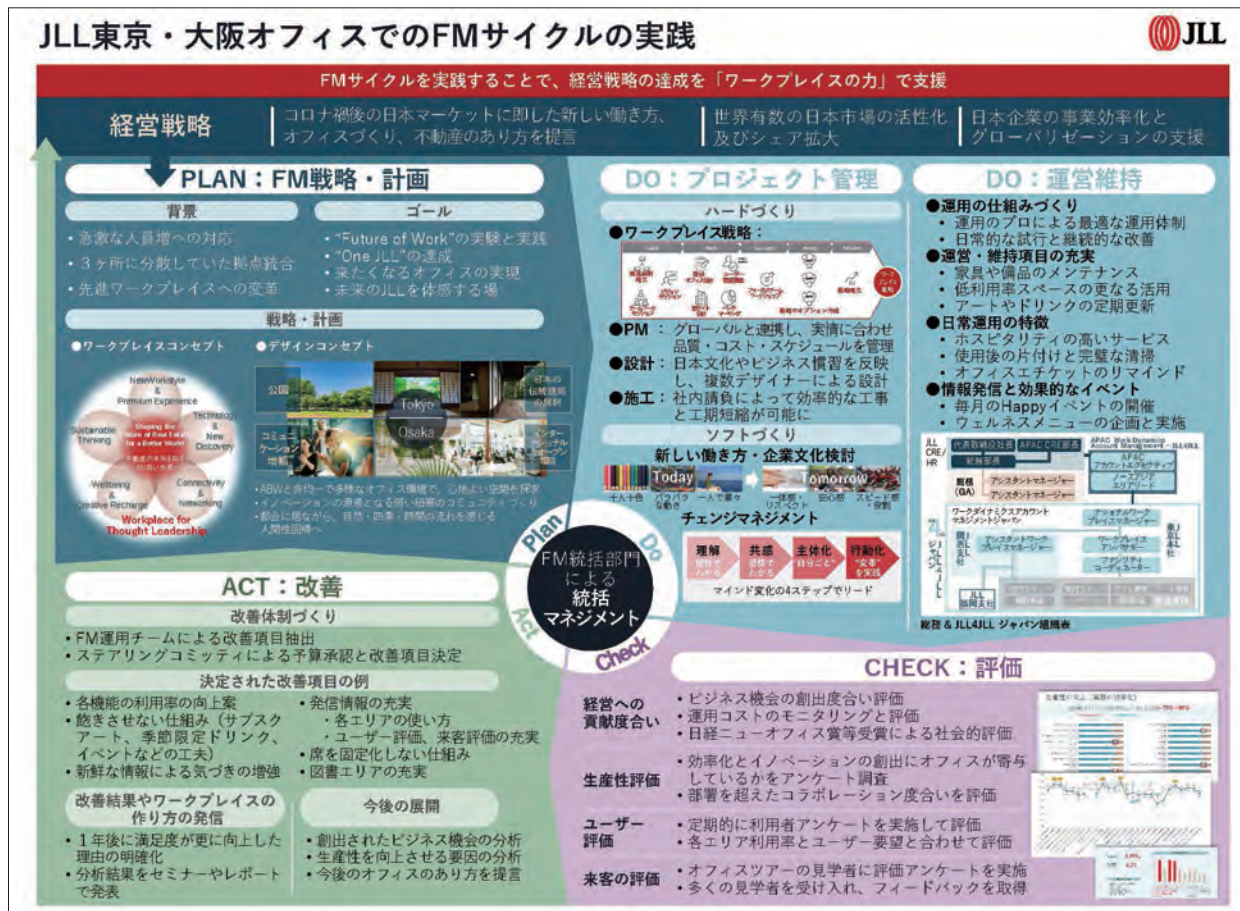
生産性の要素である「業務効率化」は 75 ~ 89%、「イノベーションの創造」は 70 ~ 88% が「オフィス環境が寄与している」と回答され、新オフィスが生産性向上に寄与していることが示されました。さらにお客様との接点や部門間のコラボによるビジネス創出機会が増え、受注機会にオフィス環境が大きく貢献しました。

これまでに 3,000 名以上の来客ツアーを行い、4.77 点(5 点満点)と高い評価を得ています。離職率は移転前と比べ低下し、入社から一年以内の離職率も大きく改善しました。

自社オフィスを構築・運用を実践し、オフィスは「人づくりのための投資」であると実感しています。今後も自社で実践・検証したノウハウをお客様や社会に還元できるように、総合的 FM を継続的に改善していきます。



写真 1 東京オフィス レセプション。景色の切り取りや陰影による上質な空間



図表 JLL東京・大阪オフィスでのFMサイクルの実践



写真2 大坂オフィスのレセプション。インテリジェントでオープンな環境



写真3 東京オフィスのソーシャルハブ。大規模イベントにも活用



写真4 大坂オフィスのワークカフェ。自然に交流が生まれる環境

講評●不動産の仲介、ファシリティの運用、コンサルティングなどを手がけるグローバル企業の日本法人のワークプレイス改革とその運用に関する応募。綿密な調査と丁寧なヒアリングをともなうブリーフィングでプロジェクトの川上部分を整理して、ワークプレイスが計画され、運用されている。ABW 採用、ソフト・ハードのウェルネス環境づくり、入居後の運用、PDCA サイクルを回す継続的な評価と改善など、CRE とFM のプロフェッショナル企業らしい経営活動である。ショーケースとしての役割も重視されている。入居後の満足度、生産性向上へのオフィスの寄与など、優れた評価が得られているが、さらに継続して、改善を続けている。

Excellent FM Award Jones Lang LaSalle K.K.

Experimentation and practice of "Future of Work" and its evolving operation

This application concerns workplace reform and its operation at the Japanese subsidiary of a global company. The upstream part of the project was organized in a briefing, and the workplace was planned and operated. The adoption of ABW, the creation of a wellness environment, operation after occupancy, and continuous evaluation and improvement through the PDCA are all management activities by CRE and FM professionals. Excellent evaluations have been obtained in terms of satisfaction after occupancy, and the office's contribution to improved productivity.

優秀ファシリティマネジメント賞

世紀を超えて続く オフィスのRe(繰り返す)-Novation(変革)

第一生命保険株式会社

(東京都千代田区)

背景

当社は、1902年に日本初の相互会社として創業し、2010年には大手生命保険会社初の株式会社化・上場を果たすなど、変革と挑戦を続けてきました。また、日比谷オフィスは、創業者・矢野恒太の想いを受け、軟弱な地盤を克服し、日本一堅牢で安全なビルとして、1938年に竣工した第一生命館を起源とします。その後も時代に応じた機能を追求し、1993年には「世紀を超えて続くオフィスビル」として再構築。歴史的価値を守りながらも変革と挑戦を重ねてきました。今回のリノベーションも、単なる什器の入れ替えではなく、「2030年に目指す姿」を後押しする基盤づくりとして、抜本的な見直しを実施しています。

検討プロセス

社員参画型によるボトムアップでのオフィスづくりにこだわりました。若手ワークショップやアンケート（回答者数延べ8,000名）を通じて社員ニーズを把握するとともに、各部署のリノベーション担当者と個別対話を重ねながらレイアウトを策定しました。

計画概要

コンセプト：つながるWell-being オフィス

経営戦略（2030年に目指す姿）の実現には、従来の枠組みを超えた事業領域への拡大が必要不可欠と考え、「社内」「社外」「環境・地域・社会」「投資家・株主」とつながるオフィスを構築することで、経営への貢献を目指しました。

(1) 「社内」とつながる

本館と新館で分断されていたビルを結合し、メガプレートを実現しました。また、部署毎の「エリアアドレス型ABW」を採用し、交流が生まれるStreetを中心に据えました。職位の壁も取り払うため、役員個室を廃止し、「つながる」を生み出しやすい環境としています。

(2) 「社外」とつながる

旧食堂を交流するサードプレイス「LOFFT」と位置付け、

社内外の人々が自然に交流し、共創/協創するオープンイノベーションの場として再構築しました。

すでに、入居テナント7社と共創/協創の取り組みを開始しています。

(3) 「環境・地域・社会」とつながる

「建替え」ではなく「リノベーション」を選択したことで、CO₂排出抑制につながり、環境負荷の大幅軽減を実現しています。また、公開空地では、美術展等の文化イベントのほか、帰宅困難者受入施設とすることで、地域にも貢献しています。

(4) 「投資家・株主」とつながる

ハイブリッドワーク前提のオフィス設計やペーパーレスの推進等により、自社使用フロア数を圧縮しています。

また、「歴史的建造物としての価値」を最大限体感できる意匠にするとともに、WELL認証の取得、「共創/協創の場」の構築など、新たな価値を加えることで、新築物件並みの賃料を実現しています。

これらにより、賃料収入増加等、財務基盤の強化にも貢献しています。

成果

「オフィス環境面」「行動面」で継続的にアンケートを実施しています。いずれの結果も、リノベーション前に比べて改善しており、さらに、オフィスへの順応が進むにつれて良化傾向にあります。また、データ収集ツールを使ったフロア別コミュニケーション量では、全フロアで増加という結果も出ております。

今後の取り組み

各部署から選抜したリノベーション担当者（日比谷75名、豊洲73名）との検討会を定期的に開催することで、継続的にオフィス改善を実施しています。今後は、本取組みを全国へと波及させることで、さらに「変革と挑戦」を加速させてまいります。



写真1 バイオフィリアを意識し、リアルな植栽をぜいたくに取り入れたボタニカルガーデン



図表1 リノベーション計画に関するコンセプト



写真2 自然光を感じられ、公園のように気分転換ができるラウンジ
エリア



図表2 経営戦略の実現に向けた計画概要

- サービス提供者
- ・清水建設株式会社
 - ・株式会社イトーキ

【講評】●同社は2022 年に優秀FM 賞を受賞しているが、今回は日比谷DN タワーのリノベーションとワークプレイス改革に関する応募である。隣接していた旧DN タワーの共同持分の資産取得、2 分割されていた低層部の一体化、自身で使用していた高層部をテナント賃に変更、自社専用だった社員食堂を入居テナントを含めた交流カフェテリアへの改装など、既存施設の大規模かつ大胆なリノベーションを実施している。入居は2023 年8 月で、その後は入居テナントを含めた定例検討会によりPDCA を回している。テナント賃しによる収入など経営への貢献、WELL プラチナを認証を取得するなど、ユーザーへの配慮も行き届いている。

Excellent FM Award The Dai-ichi Life Insurance Company, Limited

Re-novation of the office that continues beyond the century

This application is for the renovation and workplace reform of Hibiya DN Tower. Large-scale renovations of the existing facilities have been carried out, including the acquisition of the common area of the adjacent former DN Tower, integrating the two lower floors, renting out the upper floors to tenants, and renovating the employee cafeteria into a social cafeteria. Occupancy began in August 2023, then the PDCA cycle has been in operation. The property has contributed to management through tenant leasing and has achieved WELL Platinum certification.

優秀ファシリティマネジメント賞

“目的地”となるオフィスを実現する

“アジャイル”FM戦略

森トラスト株式会社

(東京都港区)

FM の背景

森トラスト株式会社は、日本都心部の大型複合開発や、主要リゾート地でのホテル&リゾート事業を手掛けてきた不動産デベロッパー。「時代に合わせた働き方やオフィスの在り方を模索・体現する」というオフィス事業者としての経営課題の元、2017 年頃より本社リニューアルやテレワーク導入等、様々な取り組みを実施してきた。

その中で、2020 年以降テレワーク増加による会社への愛着の希薄化、Web 会議増加に伴う音声環境の悪化等、新たな課題が当社および社会全体で散見されるようになった。これらの課題解決とオフィス事業者として新たな働き方追求のため、本社移転PJ を発足。2021 年に社内公募制のワーキンググループを組成、様々な実験を実施しながらPJ を推進し、2023 年5 月に本社移転を実行した。

本社移転 PJ を通じたFMの加速

新本社では、「社員が自然と訪れたいくなる場」をつくると共に、時代や社会に合わせて「変化させていく」ことで目的地であり続けることが重要であると考え、コンセプトに「目的地」と「可変性」を掲げた。また、移転後も運用・検証・改善を繰り返し、進化し続けるオフィスを体現する FM 体制を構築している。

FM の具体策

① コンセプト「目的地」「可変性」の具現化

自分らしい働き方を実現する目的地 (DESTINATION) となるため、社員がオフィスに求める要素を「ENERGY」「SYNERGY」「COZY」の3つに分類し、これらを兼ね備えたオフィスを構築。

什器や壁を固定化せず全体の約80% に可変性を持たせ、予測できない未来の変化に対し柔軟 (AGILE) なレイアウト変更が可能。セミナーや懇親会など多様なシーンにも対応できる仕様とした。

② データを活用したアジャイル改善

自社開発のワークスペース管理ツール「WORK AGILE」

により、社員の位置情報把握および利用状況の可視化を行う。アンケート等から抽出した要望や課題を解決するため、収集したデータをレイアウト変更等の判断材料として活用し、アジャイルな改善を実行している。

③ 対外発信の強化

取引先等にオフィス内覧ツアーを実施し、オフィス運用のノウハウやアジャイル改善の成果等を発信、意見交換を行っている。また、「これからのオフィスの在り方」をテーマに、課題解決から最新トレンドまで幅広い有益情報を提供するセミナーを定期的に開催している。

④ 経営・環境・社会への貢献

通常、オフィス貸室は天井ボード・カーペット仕上げで引き渡し、内装工事により不要となった在来仕上げ材は廃棄される。本PJ では、スケルトン天井・OA フロア仕上げで引き受けたことで、通常想定時と比較し産業廃棄物は約40% 削減を達成。またサステナブル材を使用した執務用品を積極的に導入する等、環境に配慮している。

FM への評価

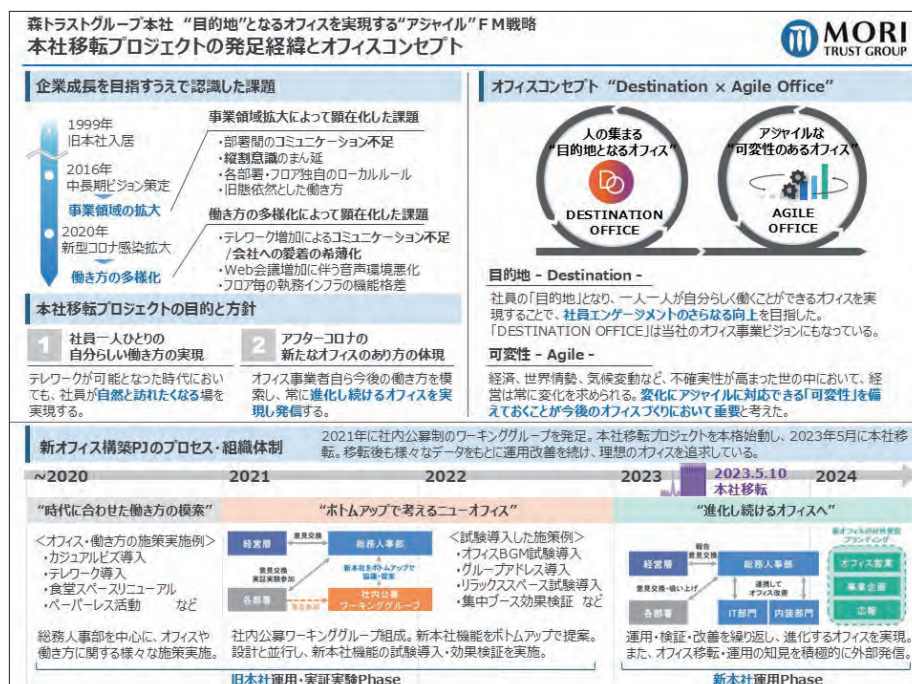
オフィスに対する社員満足度は移転前～移転直後～移転1 年後にかけて向上。さまざまなイベントを通じて会社への愛着も醸成されるようになった。また、第37 回日経ニューオフィス賞「ニューオフィス推進賞」を受賞し、対外的な評価も得られた。今後もアンケートやオフィスデータ分析を通じて改善を推進し、新たな働き方を追求・発信することで、オフィス事業者としての社会貢献を果たしていく。



写真1 多用途を兼ね備えたエントランス・LOBBY

●サービス提供者

- ・森トラスト・ビルマネジメント株式会社
- ・株式会社オカムラ
- ・SIGNAL Inc.
- ・株式会社建築設備設計研究所



図表1 本社移転プロジェクトの発足経緯とオフィスコンセプト



写真2 カジュアルなリフレッシュ空間・社内ラウンジ



写真3 生産性向上と社内の一休感を醸成する執務エリア

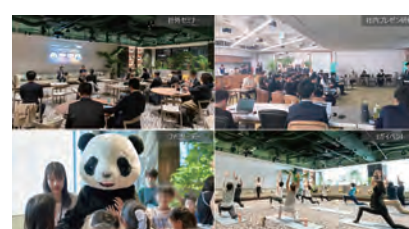


写真4 様々なオフィスの活用事例



図表2 オフィスコンセプトを実現する空間の機能と仕組み



図表3 データを活用した運用改善とノウハウの社外発信

【総評】●大手不動産企業の本社オフィスと働き方改革に関する応募。2020 年から計画し、2023 年 5 月に入居開始。アフターコロナを意識した総合的で多面的なワークプレイスと働き方の改革といえる。5 フloor分散から1 フloorに統合し、コミュニケーションの改善、部署間の連携強化などを図っている。「人の集まる目的地となる」「変化に対応しやすい可変性」がコンセプト。「トライアルエリア」という入居後の変化に対応可能なスペースがある。基本はABW だが、部署別のBASE と併用している。今後のFM 推進体制には少し不安もあるが、ワークプレイスは計画通りにフレキシブルな使い方がされ、活用されている。

Excellent FM Award **MORI TRUST CO., LTD.**

"Agile" FM strategy to realize an office that is a "destination"

This application is for a head office and work style reform. Planning began in 2020, with occupancy set to begin in May 2023. It is a comprehensive, multifaceted workplace and work style reform. Five floors have been integrated into one, improving communication and strengthening cooperation. The concept is "to become a destination that brings people together" and "variability that can easily adapt to change." There is a space called a "trial area" that can accommodate changes after occupancy. ABW was basically used in conjunction with the department's BASE.

優秀ファシリティマネジメント賞

馬場川通り

アーバンデザイン・プロジェクト

一般社団法人前橋デザインコミッション

(群馬県前橋市)

「馬場川通りアーバンデザイン・プロジェクト」は都市再生特別措置法に基づく都市利便増進協定を前橋市・周辺地権者・都市再生推進法人(前橋デザインコミッション=MDC)(図表1)が締結して市長が認定することで、公共空間の民間整備と住民自治的な管理運営(FM)を可能にしたものである。

F Mの担い手として、地域住民等による「馬場川通りを良くする会」(事務局:MDC)が発足している。約200 mの遊歩道公園+市道という公共空間の管理を地域住民等が行っている全国的に稀有なケースである。なお、前橋市が修繕等のハード的維持を担うもので、官民連携スキームという側面もある。(図表2)

この空間は民間寄付3億円を主な財源として整備したもので、その計画プロセスに地域住民等が参加してきている。F Mの担い手となる地域住民が参加することで、空間の使い方や魅力の訴求、安全性、維持管理の容易性等について主体的に考えて設計計画に反映させることができています。

計画着手は2021年春、6月から地域住民等への説明を開始し7月からまちづくりの専門家を招いての勉強会や連続ワークショップを開催して通りの「将来像」や「コンセプト」を議論し、その成果を設計者にフィードバックし、設計計画を地域住民等と専門家が協働作業で練り上げてきた。つまり、F Mの担い手である地域住民がハード計画をリードするというF M主体の計画推進となっている。

2022年11月にハード整備が着工し、F Mの担い手としての「馬場川通りを良くする会」が2023年6月に組織として本格稼働している。工事中であってもまちは生き物であり、ハード整備完了を待ってF Mがはじまるものではない、元々は商店街組合や公園愛護会といった地域の伝統的組織がまちの維持管理に関わってきたものを継承再編してF M組織化したものである。2024年3月にハード整備が完了(図表3・4)して新しい空間でのF M段階に入っている。

この取り組みの特徴は外部のプロフェッショナルなF M専門家が関わるのではなく、元々商店街組合による地域の伝統的

な取り組みを街路整備に合わせて再編組織化したことにある。また、担い手主体のハード整備が魅力的なまちづくりとスムーズなF M実施を可能にしている。

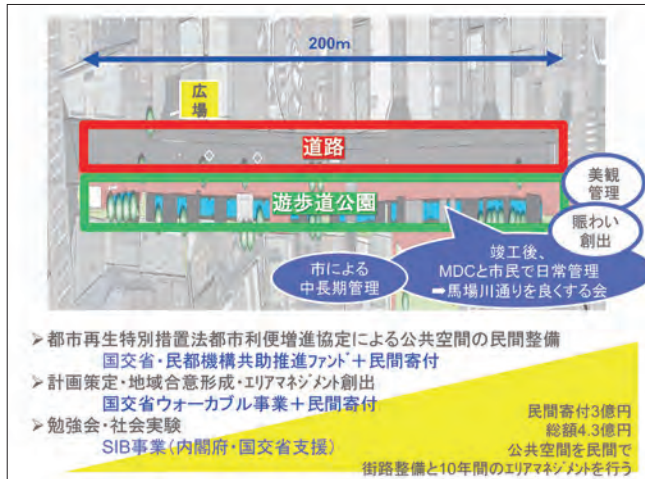
ハード整備による街路の魅力化とF Mによる適切な清掃・植栽管理、定期的なイベント開催(ボードゲーム大会、バラ販売、夕涼み歩行者天国等)の効果から6月のコロナ禍前5年間平均月間歩行者45,387人に対して2024年6月51,039人と113%の増加を達成している。(図表5)

通りの魅力向上によって来街者数、回遊性、滞在性のいずれもが向上した結果である。こうしたまちの賑わいに呼応するように本年だけでも通りには4店(飲食2店、美容1店、物販1店)の新規出店がある。また、並行する表通りにあたる国道50号線沿いでは、前橋市として32年ぶりに路線価が上昇する(2024年7月発表)という効果がみられている。「まちづくり」から「まちづかい=F M」がシームレスに繋がった成果である。(図表5)

- ✓ 20年度:先進的まちづくり大賞 国土交通大臣賞
- ✓ 23年度:全国エリアマネジメントネットワーク 研究交流会 アワード
- ✓ 23年度:地域再生大賞(NHK/共同通信/全国地方紙主催) 優秀賞
- ✓ 24年度:ジャパンタイムズ Sustainable Japan Award 優秀賞
- ✓ 24年度:日本空間デザイン大賞 KUKAN OF THE YEAR(最高賞)
日本経済新聞社賞、公共空間部門金賞、サステナブル賞
- ✓ 24年度:土地空間活用モデル賞 都市みらい推進機構理事長賞
- ✓ 24年度:グッドデザイン賞 Best100
- ✓ 24年度:ウッドデザイン賞 奨励賞(審査委員長賞)
- ✓ 24年度:グリーンインフラ大賞 特別優秀賞
- ✓ 24年度:IAUD(国際ユニバーサルデザイン協議会) 国際デザイン賞 銀賞
- ✓ 24年度:日本ファシリティマネジメント大賞優秀ファシリティマネジメント賞

※最終審査段階:日本建築学会賞、iFデザイン・アワード(ドイツ)

図表1 MDC受賞実績(25年1月現在)



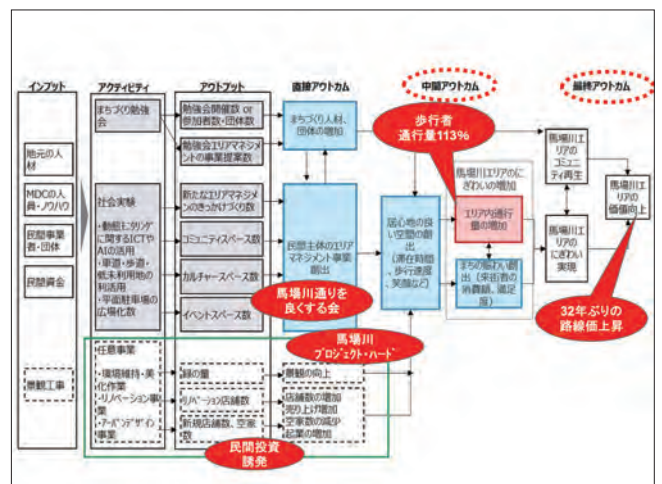
図表2 馬場川プロジェクト概要



図表3 馬場川プロジェクトの全景



図表4 馬場川プロジェクトのBefore/After



図表5 馬場川プロジェクト・ロジックモデル

講評 群馬県前橋市の中心的な商店街に隣接する馬場川通りの活性化に関する応募。公共空間を対象としているが、民間による整備と民間主体の管理・活用というユニークさがある。都市再生特別措置法に基づき、前橋市・周辺地権者・都市再生推進法人（一般社団法人前橋デザインコミッション＝MDC）の3者が締結している。ハード整備は2024年3月に完了した。公園と市道は前橋市が保有するが、清掃や植栽管理、公共空間としての活用は地域住民主導の「馬場川通りを良くする会」が担当して、地域の活動とする新たな手法が創造されている。プロジェクト資金から運営維持の資金が確保され、「良くする会」の活動原資となっている。今後も運営を継続し、魅力あるまちづくりへと発展させることが期待される。

Excellent FM Award Maebashi Design Commission (MDC)

Babagawa-dori Urban Design Project

This is an application to revitalize Babagawa-dori in Maebashi City, Gunma Prefecture. Based on the Act on Special Measures concerning Urban Regeneration, The agreement was concluded between Maebashi City, surrounding landowners, and the urban regeneration promotion corporation (MDC). The construction of the infrastructure was completed in March 2024. The park and city road are owned by Maebashi City, and cleaning, planting management, and utilization as a public space are handled by "Babagawa-dori Improvement Association."

優秀ファシリティマネジメント賞

未来の世代に責任をもつ

循環型FM+PPP

京都府福知山市

取り組みの背景

本市では高度経済成長期に整備された公共施設が今後、一斉に更新時期を迎え、全ての施設を更新することは財政的に困難な中で、2006(平成18)年1月の市町合併による類似、重複施設も多く、市民一人当たりの公共施設の延べ床面積も全国平均の1.7倍という状況であったことから将来の財政規模、人口規模に応じた適正な公共施設の保有面積になるよう30年間で約20万㎡(保有面積の約45%)の削減目標を設定し、平成27年度から公共施設マネジメント(以下、「FM」という。)に取り組んでいます。

基本指針

公共施設の更新問題は、子や孫の世代に過大な負担を残さないために、現在の世代が求めるサービスだけでなく、将来の世代にとって必要なサービスとそのために支払うべき負担を見通して、必要な公共施設のあり方を見極め、最適な状況を実現するため、基本指針を「過去を取組を踏まえ、現在の暮らしを守り、未来の世代に責任をもつ」と定め、「公共施設マネジメント計画」を推進しています。

主な取り組みの概要

① 再配置方針の設定(循環1)

現在及び将来の市民にとって本当に必要なもの、価値あるもののみ選りすぐって継承していくこと、すなわち公共施設の「選択と集中」(量のマネジメント)について、市民の方々や関係者の方と協議を重ねながら、取り組みを進めています。

この取り組みは、年々変化する人口や財政状況などに合わせた取組とするため、1度存続方針とした施設でも5年毎に再配置方針の見直しを行うこととしており、5年サイクルのPDCAを循環させています。

② 進捗状況報告書の公表(循環2)

FMは、市民の方々との丁寧な対話や

説明が重要と考え、毎年計画の進捗状況を市のホームページで公表しています。それにより市職員も意識して取り組むことにつながり、2023(令和5)年度末時点で169施設35,350㎡の削減、削減効果額としては114億8,800万円となっています。

③ 廃校Re活用(循環3)

本市では2019(令和元)年度から廃校Re活用を取り組み、約5年で行政利用2校、民間活用8校の計10校で活用が実現し、2億円以上の財政的効果がありました。

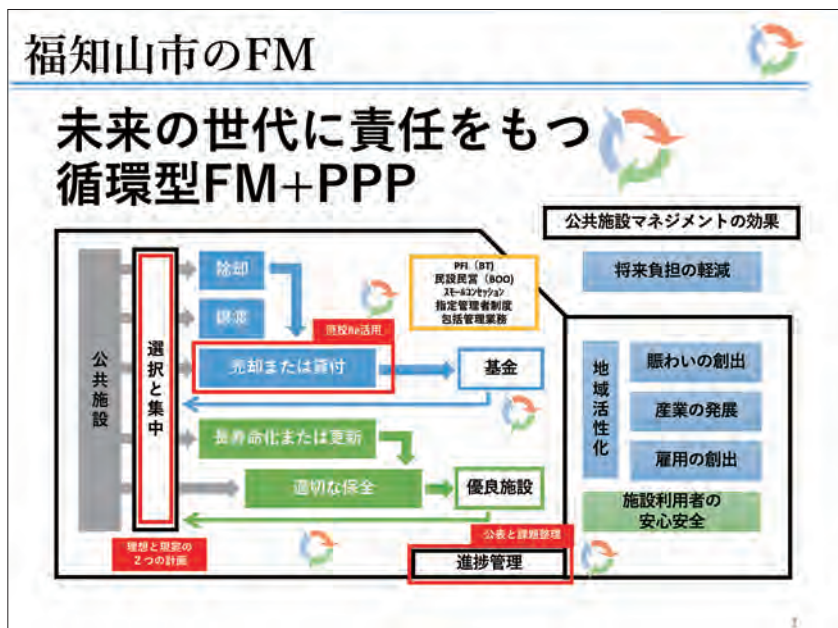
また、この取り組みは、財政的効果だけでなく、地域価値の向上を図る「質のマネジメント」としても取り組んでおり、廃校を活用した施設への来場者数は、これまでで福知山市の人口の2倍以上である17万人を超え、地元雇用では60人以上が創出されるなど大きな効果がありました。

④ 資金の循環(循環4)

廃校Re活用をはじめ、用途のなくなった施設の処分に当たっては、最大限の利益を財産の付託者である市民へ還元することを目的に積極的に売却、貸付を行っており、得た収入は基金に積み立て、公共施設の安心・安全に大きく寄与する予防保全や総コストの平準化につながる長寿命化等の財源に充てるなど、自立循環できるよう財源確保に努めています。

今後のFMの取り組み

本市のFMは、量のマネジメント(行財政改革)とともに質のマネジメント(地域活性化や施設サービスの向上)にも取り組んでおり、今後も市民ニーズと時代の変化に対応した持続的な取り組みとして進めていきます。



図表1 福知山市のFM

進捗管理（課題整理）と公表

- 進捗状況報告書（毎年度）、実績報告書（計画の中間、終期）により市民に状況を報告しながら、目標達成に向け、継続して取り組んでいる。



効果

- ・施設所管課が自ら設定した再配置方針に基づき、進捗を管理し、ホームページで公表することにより職員の意識が高まる効果がある。

R5年度末 時点の実績

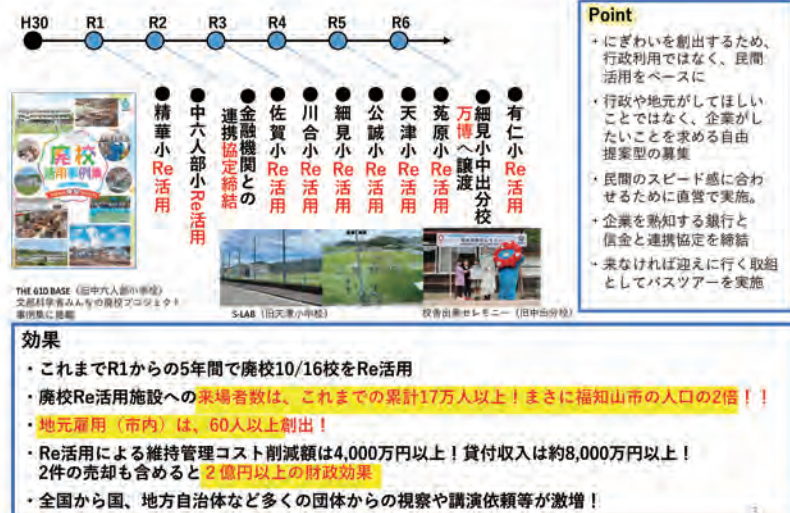
削減施設数	169施設
削減面積	35,350㎡
削減面積（貸付込み）	57,689㎡
削減効果額	11,488百万円

R6年度末 見込

削減面積（貸付込み）約70,000㎡

図表2 進捗管理（課題整理）と公表

廃校Re活用



図表3 廃校Re活用

- サービス提供者
- ・株式会社京都銀行
- ・京都北部信用金庫

講評●京都府福知山市の公共FMに関する応募。同市の公共施設等総合管理計画の基本方針通りに公共FMに取り組み、量の適正化、維持費用の削減などを実現している。9年間の実績では、施設面積削減のほか、とくに、廃校の民間での活用を多様に実施し、民間貸付の面積は2万2000㎡、貸付収入は8000万円以上と、人口10万人規模の基礎自治体として、かなりの実績をあげている。また、途中経過を含めて毎年進捗状況を市民に報告し、目標達成へと継続して取り組んでいる点は評価できる。

Excellent FM Award Fukuchiyama city, Kyoto prefecture

Circular FM+PPP with responsibility for future generations

This is an application for public FM in Fukuchiyama City, Kyoto Prefecture. The city is working on public FM in accordance with the Basic policy of Comprehensive management plan for Public facilities, and has achieved an optimization of the amount of space and a reduction in maintenance costs. Over a nine-year period, the facility area has been reduced and closed schools have been put to private use. The total area of the space rented out is 22,000 m2, and rental income has been over 80 million yen. It is commendable that the city reports its progress every year.

優秀ファシリティマネジメント賞

ホテル事業における SPC実現に向けたFMの活用

株式会社金沢 彩の庭ホテル

(石川県金沢市)

コロナ禍を経て観光業全体がダメージから立ち直りつつある時ではありますが、宿泊施設においては未だいくつかの問題を抱えています。

1 つは大手の台頭やサービス業へのイメージなどによって深刻な人材不足が発生していること。もう 1 つはデジタルツールなどの導入によるサービスの均一化です。これを打開すべく私共が採り入れたのがファシリティマネジメントです。施設自身とそれを取り巻く環境に投資することで高いブランド力を養い、ホテルが存続するための持続的な好循環を生み出すサービスプロフィットチェーンの確立を進めようと考えました。

ブランド力はお客様にとっては価値を感じて施設へ足を運ぶ要素となり、またスタッフにとってはロイヤリティの原資となる大切なものです。目に見えず形のないものではありますが CS・ES のどちらにも影響するホテルの柱とも言うべき存在であることから、これに注力して取り組むことを決意いたしました。

スタッフの身の回りの環境を整え心身を守ることで従業員満足度(ES)の向上が期待できます。これによりモチベーションが上がり質の高いおもてなしをお客様に提供することができるようになれば、顧客満足度(CS)が向上します。CS の向上によって自ずと企業収益は増加へとシフトすることが予想され、その結果新たなビジネス投資が可能となりスタッフの働く環境をさらに改善することができるようになります。そしてまたそれが次の段階の CS につながっていく、という好循環が私たちが考えるサービスプロフィットチェーン(SPC)です。

実際の取り組みとしてはまず、ES の向上を目的としたバックヤードの増築に取り掛かりました。更衣室・休憩室を従来のものより使い勝手よくすることはもちろん、何よりもこだわったのはその設えです。元々私たちのホテルはご自宅のように寛げる空間を大切にしており、ゆったりと過ごせる雰囲気からご家族連れの方に多くご利用いただいております。特に 2 階フロアが人気で好評いただいでい

ることから、お客様の想いを常に身近に感じられるようこの 2 階フロアを彷彿とさせるようなイメージでバックヤードを作り上げました。

ホテルスタッフも「ゲストのように」、そして「家族のように」感じてほしいという私の想いがしっかりと伝えられたのではないかと考えております。

ホテルはホスピタリティ産業と言われるように「ヒト」が重要です。しかし多くの場合でスタッフは日々の業務に追われる状況に陥っています。当ホテルも例外ではなく、ゲストのことを理解し積極的にもてなしに向き合える環境や心の余裕に恵まれていないことがこれまでも多々ありました。

単に人材不足を賃金アップ等の「条件」で解決するだけでなく、スタッフ皆さんのやりがいや満足度につながるよう「働く環境を整える」ことで、持続的な好循環を生み出すサービスプロフィットチェーンを実現し、今後もより魅力ある地元を代表する施設に成長していきたいと考えています。



写真1 ESの向上で質の高いサービスを実現



写真2 ホテルスタッフの接客風景



写真3 お客様体験ができるバックヤード



写真4 個室ブースを増築



写真5 ファミリーやグループ向けの新しい客室タイプ

講評 ● ホテル経営事例の応募である。「CS 向上、ES 向上が連関して企業収益向上を生むサービスプロフィットチェーンの好循環醸成」をめざして、FM の視点を導入した改修を実施し、経営改善を行った。とくに、ES 向上がCS 向上につながる点に着目し、従業員のバックヤードの拡張・品質向上を図った施設改修は、FM の経営活動として評価したい。心のケア、体の健康、地域とのつながりを重視し、ブランド向上をめざす経営活動は、地元金沢の独立系ホテル（2 社のみ）としてユニークであり、地域振興につながるFM という視点からも応援したい。

Excellent FM Award Kanazawa Sainoniwa Hotel

Utilizing FM to realize SPC in hotel business

This is a hotel management case study application. The goal is to "establish a service profit chain in which improvements in CS and ES are linked to increase corporate profits." The company implemented renovations that incorporated the FM perspective. Improving ES leads to improving CS, and the facility renovations, which expanded and improved the quality of the employees' back area, are commendable. Management activities that emphasize mental care, physical health, and connections with the community lead to regional development.

特 別 賞

未来へつなげるFMオフィス推進活動

—清水建設北陸支店新社屋—

清水建設株式会社

(石川県金沢市)

FM オフィス推進活動の取組み概要

本件は清水建設北陸支店の社屋建替え計画における活動である。旧社屋は、当初は旧本館のみであったが、業務の拡大に伴い手狭となって別館を増築し、本館と別館は渡り廊下1か所で繋げて運用していた。本館と別館に社員が分散していたことで、業務上の効率の悪さが目立っていたため、新社屋では旧社屋における業務効率の改善を活動目標とした。さらに、持続可能な未来づくりへの貢献やSDGsの達成を目指すために、以下をFMの具体的なポイントとして掲げた。

- 1) 働き方改革によるコミュニケーションの活性化
- 2) 社員の健康配慮を目指した執務環境の改善
- 3) 社会的背景を考慮し高い環境性能を実現

多様な働き方に対応できるワンプレートオフィス

新社屋では、コミュニケーションを活性化して業務効率を向上するために、間仕切り壁のないワンフロアに全部署を集約するワンプレートオフィスとした。様々な働き方に対応できるスペースを各所に配置するとともに、働く環境を自由に選択できるABW（Activity Based Working）やグループアドレスを採用することで、仲間との一体感や安心感の醸成を図りながら多様なワークスタイルの実現を目指した。



写真1 コミュニケーションを活性化するワンプレートオフィス

ウェルビーイングを高める健康を増進するオフィス

ワンプレートオフィスでは、みんなの顔が見えるために心理的安全性が確保しながら、ABWにより従業員個人が働き方を選択することが可能となった。さらに、従業員の健康配慮を目的として、多くの緑の配置、エルゴノミクスに配慮した上下昇降デスクの導入、サーカディアンリズムを光環境の面で維持・サポートするサーカディアン照明制御の導入などにより、ウェルビーイングを高めている。この他、能登ヒバを使用した木質建築化を行い、木の香りによるリラックス効果やCO₂の固定化の効果を得ている。

カーボンニュートラルを実現する環境配慮オフィス

カーボンニュートラルの実現を見据えたZEB（ゼロ・エネルギー・ビル）建築を実現するために、金沢の伝統の継承と街並みとの調和を重視しながら、この地で得られる自然エネルギーを積極的に活用する環境配慮型オフィスを目指した。また、ZEB建築を目指すうえで、再生可能エネルギー設備の併設が必要となるが、新社屋で実装した太陽光発電設備では休日や中間期等の建物電気需要の少ない時間帯・時期に太陽光発電電力を建物で消費し切れず大量の余剰電力の発生が予想された。さらに、日本全国で多発している気象災害に対応する強靱な建物を目指すためにも、再エネの地産地消を行うエネルギー自立型建築物を目指す必要があった。新社屋では、この課題の解決を目指して、太陽光発電電力の余剰電力を用いて水を電気分解し、グリーン水素に置換して蓄エネする「CO₂フリー水素利用システム：Hydro Q-BiC[®]」を実装している。

建設業界における水素活用技術の先駆けとして日本で初めて建物内実装し、運用実績を社会に発信しながら、建設業界における水素社会の促進を図っている。

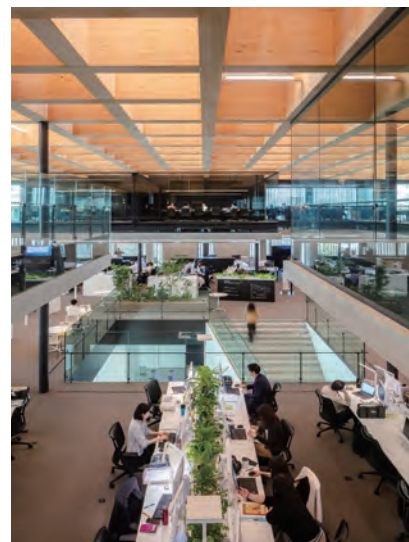
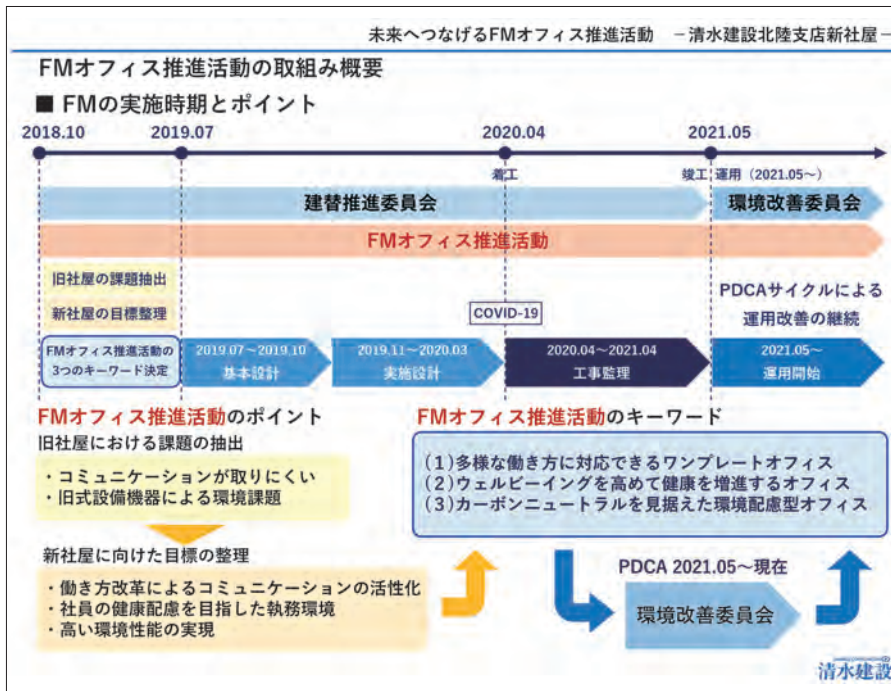


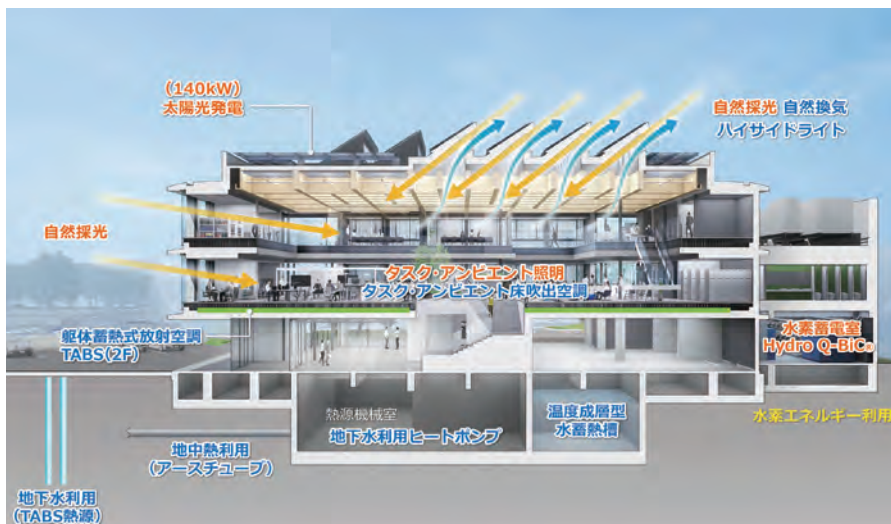
写真2 緑豊かな執務環境

●サービス提供者

- ・金沢工業大学名誉教授 垂水弘夫
- ・早稲田大学教授 田辺新一
- ・千葉工業大学教授 望月悦子



図表1 FMオフィス推進活動の取組概要



図表2 新社屋に採用した再エネ・省エネ・蓄エネシステム



写真3 ストレスレスで開放的な大会議室

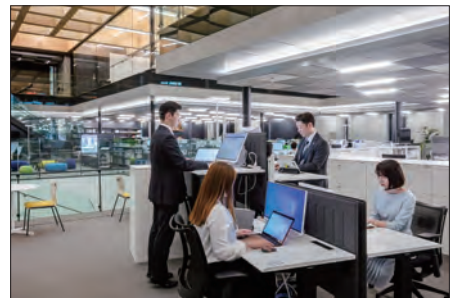


写真4 エルゴミクスな自動昇降デスク



写真5 プロジェクトテーブル (ABW)



写真6 建屋内に実装したHydro Q-BiCo®

講評 同社の北陸支店の新社屋プロジェクトに関する応募である。築40年の旧社屋建替えに際し、社会的課題を含めた解決策を求めた。運用開始は2021年で、約3年が経過している。多様な働き方とコミュニケーション向上をめざすワンフロアのワークプレイス、ユーザーのウェルビーイングへの配慮、環境配慮型施設の3つを特徴とする。とくに、環境配慮への施策で、ZEBの一環として水素利用システムを建物に実装している。これは、太陽光発電の余剰電力を水電気分解に利用し、生成される水素を貯蔵し、燃料電池に活用するもの。計画、働き方改革などに本社スタッフが関わっており、同社のショーケースとしての投資という面が強いが、名古屋支店の改革につながるなど社内への好影響もある。

Special Award SHIMIZU CORPORATION

FM Office Promotion Activities connecting to the Future - Shimizu Corporation Hokuriku Branch New Building -

This application was for the company's new building project for its Hokuriku branch. The 40-year-old company building was rebuilt and began operation in 2021. The building features a one-floor workplace, consideration for user well-being, and an environmentally friendly facility. In particular, as an environmentally friendly measure, a hydrogen utilization system has been implemented as part of the ZEB. Water is electrolyzed using solar power, and the hydrogen produced is used in fuel cells. This has led to reforms at the Nagoya branch..

技術賞

AIによる省エネ制御 —既存建造物の快適性を損なわずCO2削減— 株式会社アドダイス

概要

アドダイスは「SoLoMoN® Technology（ソロモン・テクノロジー）」という独自技術（特許6302954号）に基づき、自社開発のAI（予兆制御AI）を提供する会社です。この技術をファシリティの空調制御に活用することで、快適性を損なうことなくエネルギー消費量の削減を実現します。

実績① 快適性向上で建物の価値向上

AI制御により、人による制御に比べ快適性が向上し、お客様からの空調に対するご意見が80%減少しました。快適空間の実現は、ファシリティの価値を高めます。オフィスであれば、従業員満足が高まり生産性が向上します。商業施設等であれば、顧客満足が高まり、また滞在時間が増えて売上増などの効果が見込めます。

実績② 省エネ・脱炭素でネットゼロへ

AIならではの高度な制御で10%～40%の省エネを実現※。2050年のネットゼロに向けて、ファシリティのカーボンニュートラルを推進します。

※建物毎の条件により削減値に幅があります。また実証実験に基づく試算値を含みます。

技術① 人の制御技術をAIが学習し代行

全フロア・全区画の空調を快適かつ省エネで制御する、熟練オペレーターの「匠の技」。これを予兆制御AIは学習し、代行します。さらにAIならではの高度な制御で、省エネと快適性がいっそう向上します。

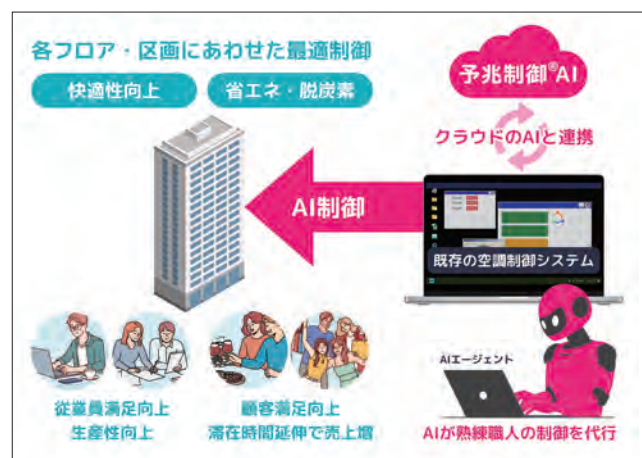
技術② 既存ファシリティにAIを「あとづけ」

現在の建物、設備、システムなどそのままに、AIを「あとづけ」できます。改築や改修、新たな機器やセンサーの追加も不要。導入時に必要な「AI学習」も、現状のスタッフだけで対応でき、AI専門家（データサイエンティスト等）は不要。月額サブスクリプション方式のため、インシタルコストもかかりません。

技術③ 変化や変更にもAIが自動対応

AI導入後の変化や変更に対応するには、一般的AIではAI専門家が必要ですが、予兆制御AIは不要。AIが自ら変化や変更を取り込み、自動的にアップデートを続けます。お客様は月額料金の範囲内で、常に最新のAIプラットフォームをご利用いただくことができます。

これらはすべて「SoLoMoN® Technology」で実現しています。中古ファシリティの環境価値、経済価値を高め、ネットゼロに向けたESG経営に寄与する予兆制御AIです。



図表 予兆制御AIによる空調制御イメージ

講評●空調設備におけるAI制御システムの応募。既存空調制御設備に後付けで装備できること、AI導入時・再学習時でデータサイエンティストのサポートが不要な自律型AIであること、売り切り型でなくサブスク型のクラウドシステムであること、といった特徴がある。導入のプロセスも容易で、既存設備に接続し、設備管理者の日々の設定を自動で画面からAIが学習して行き、その後AIによる自動制御へと移行するので、導入・移行の行動が最小限で済む。納入実績は少ないが、将来性と拡張性の高さがある。本システムは、当面脱カーボンに効果的な分野に注力する戦略で、今後の技術展開もFM分野全般というよりも脱カーボンに効果的な分野での広がりをねらっており、発展・充実が期待される。

Technology Award ad-dice Co., Ltd.

Energy-saving control using AI: Reducing CO2 emissions without compromising the comfort of existing buildings

This application is for an AI control system for air conditioning equipment. It has features such as being able to be installed on existing air conditioning equipment, being an autonomous AI that does not require support from data scientists and being a subscription-based cloud system. The AI automatically learns the daily settings of the equipment manager, then switches to automatic control. This system aims to be expanded to areas that are effective in decarbonization, and it is expected to continue to develop and be improved.

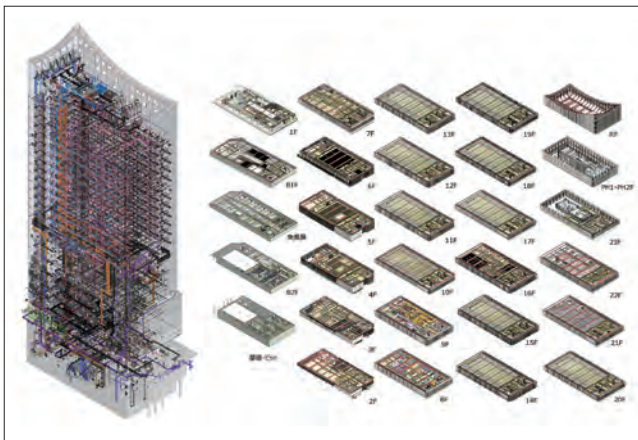
技 術 賞

ミュージアムタワー京橋 BIM活用型 FMプラットフォームの構築

株式会社日建設計・株式会社永坂産業 公益財団法人石橋財団

ミュージアムタワー京橋は、地上23階・地下2階、延床面積約4万㎡の大型複合ビルで、高層部にオフィス、低層部にアーティゾン美術館が配置されています。今回技術賞を受賞した「BIM活用型FMプラットフォームの構築」プロジェクト（以下、本プロジェクト）は、建物竣工後、約3年経った2022年からスタートし、現在に至ります。

本プロジェクトの中心は、FM（ファシリティマネジメント）に最適化されたBIM（ビルディング・インフォメーション・モデリング）を活用した統合FMプラットフォームの構築です。株式会社永坂産業、公益財団法人石橋財団をクライアントとし、株式会社日建設計、及び三井住友信託銀行株式会社、株式会社



図表 作成したBIMデータ

FMシステム、トランスコスモス株式会社からなる企業連合の共同作業によって実現されました。

主な技術ポイントとしては、以下の3点が挙げられます。

1. EIR（発注者情報要件）を介し、FMに最適化したBIMの発注・作成手法
2. 国内最大級のFM向けBIMモデル（部材点数：約12万点）の作成
3. BIMデータを直接操作する必要がないクラウド型統合FMプラットフォーム「FM-Integration」の採用

EIRの作成に関しては、BIMデータの作成発注前に半年程度かけて要件定義を行い、目的や作成方法、詳細度、運用方法、納品データ形式、データの権利などの多岐にわたる情報の伝達に役立てました。国内ではまだ実事例が少ない取り組みのため、EIRの内容の一部はJFMAのBIM・FM研究部にフィードバックし、現在作成中のガイドラインの策定にも貢献していく予定です。

統合FMプラットフォームは、クラウド上で動作し、ユーザーはWEBブラウザからアクセスできる仕組みとなっており、「誰でも使えるBIM」を目指しています。施設台帳管理、長期修繕計画、BIMビューア、ダッシュボードなどの機能を備えており、他システムやエクセルなどの外部アプリケーションとも連携可能です。これにより、施設管理の業務効率化、ライフサイクルコストの最適化、固定資産管理の精緻化を実現します。

2024年6月より運用が開始されたこのシステムは、現在も詳細なユースケースとすり合わせ、システムの改良や運用マニュアルの作成を進めています。また、今後はIoTセンサーやエネルギー管理システムとの連携により、既存ビルのスマートビル化も視野に入れています。

本プロジェクトは、ファシリティマネジメントのDX化と既存建物のスマートビル化において、今後のスタンダードとなることを目指しており、引き続き技術開発を鋭意進めてまいります。

講評●建築業界では、設計・施工にBIMを活用する事例が主流になりつつあるが、竣工後の運営維持での活用はまだ少数である。本応募は、BIMを活用するFMのプラットフォームとなるシステムを実際の事例に適用しながら、開発・展開を進めたもの。BIMのFMでの活用の本流となるであろうEIRの作成アプローチを実行して川上段階を整備し、かつ当該BIMデータを市販のクラウド型FMプラットフォームへ搭載してFMに活用している。EIRは、納入されるべきBIMデータの詳細度、プロジェクト過程、運用方法、契約上の役割分担等を定めた発注者側の要件で、入札者側に提示される。本応募では、このEIR作成が採用され、その成果であるBIMデータを、クラウド型統合FMプラットフォームに搭載し、広範囲に活用しやすいシステムとしている。対象となったミュージアムタワー京橋は、美術館を併設する複合施設で、FM用BIMデータは国内最大級の12万オブジェクトにのぼる。運用開始は2024年6月だが、BIMデータのFMへの活用の本流となる手法の開発であり、BIM-FMの活用を広げるものと期待される。

Technology Award NIKKEN SEKKEI LTD., NAGASAKA CORPORATION, ISHIBASHI FOUNDATION

Museum Tower Kyobashi : Constructing FM platform utilizing BIM

This application was for the development and deployment of a system that serves as a FM platform that utilizes BIM, applying it to actual case, Museum Tower Kyobashi. The upstream stage was organized by creating an EIR, and the BIM data was also loaded onto a commercially available cloud-based FM platform and used in FM. EIR is requirement from the client that specifies how BIM data should be used. Museum Tower Kyobashi began operation in June 2024. This method has become mainstream in the use of BIM data in FM.

功 績 賞

公共FMに資する固定資産台帳に基づく 施設資産評価に関する研究 (博士論文)

齊藤 孝治 (名古屋大学大学院)

研究の背景と目的

現在我が国では、公共施設の老朽化、人口減少等を背景に、2014年には、各自治体に公共施設等総合管理計画（以下、総合管理計画）策定要請がなされた。現在約10年が経過するが、整備進捗状況を把握する自治体や研究は少なく、適切な進捗状況の評価が求められる。一方で地方公会計改革に伴い、活用事例が未だ少ない固定資産台帳の公共FMへの導入が期待される。そこで、固定資産台帳を用いた施設資産評価の提案を行い、総合管理計画策定要請以降の整備進捗状況の差異や課題を明らかにすることで、公共FMに資する施設資産評価に関する知見を得ることを目的とした。

研究の方法

愛知県内や先行して公共FMに着手した自治体を対象とし、公開されている固定資産台帳よりデータベースを構築した。そして施設資産評価の提案を行い、進捗状況の差異や課題について数値的に明らかにした。加えて自治体ヒアリングを通じ、行政内のFM体制等の実態や課題を分析した。

施設資産評価に関する知見・各自治体への客観的把握や改善に役立つ成果

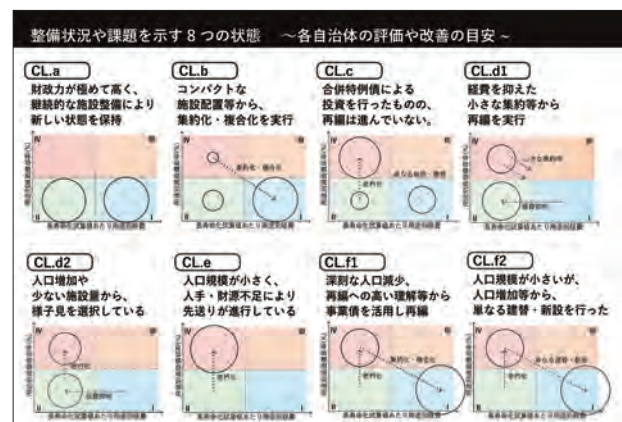
①総合管理計画策定要請以降は、整備内容や整備判断、行政内の体制の変化が明らかとなったことから、公共FMにおける転換期と位置付けられ、各自治体の投資のあり方や考

方に変化が表れたことが示された。したがって、投資の視点から現状を捉えることは、その変化や自治体間の差異を把握できる点で有効な視点であると同時に、現状の公共FMにおいて、固定資産台帳を用いた施設資産評価をはじめとした投資的な視点による評価の重要性を示すことができた。

②施設資産評価より施設整備の課題や差異について8つの状態として明らかにした。これらは特に転換期に伴い施設整備に差異が生じ始めた現状においては、自治体毎の取組を見直し、評価する重要な知見となる。既に大半の自治体において整備済みである固定資産台帳が算定元であり、複数自治体の比較なしに客観的な把握・評価、改善に向けた検討が可能のため、各自治体の公共FMに寄与するものである。

③ヒアリングより全庁的なFM体制も見られたが、施設全体で捉える視点がまだまだ不十分であることが現状の課題として指摘できた。一方、施設資産評価は施設全体を扱い、効率的な投資を支援する評価であることから、公共FMに対し、施設資産評価が一助となることが示された。

今後は継続的なデータ構築や施設資産評価の実践・検証を通じて、自治体特性に応じた投資・施設整備のあり方を明らかにし、公共FMのさらなる推進に貢献していきたい。



図表 整備状況や課題を示す8つの状態—各自治体の評価や改善の目安—

講評 ●名古屋大学提出の学位論文「公共施設マネジメントに資する固定資産台帳に基づく施設資産評価に関する研究」の応募。調査対象としたのは愛知県下の23自治体の固定資産台帳や公共施設等総合管理計画記載のデータなど。当論文では、23自治体の固定資産台帳データなどを自身でデータベース化し、これをもとに評価・分析を進めている。データ分析では減価償却率（老朽度）と用途別経費の2軸による分析に加えて、他のデータを加味して公共施設に関する課題の抽出を試みている。例えば、2014年の公共施設等総合管理計画作成要請後には、新築・建替から改修中心の傾向に転じたことなどが考察されている。また、公共施設にかける経費は、老朽度に対応するのではなく、別の要素により用途間で不均衡が生じているという分析もある。地方自治体の個々のデータは閲覧・入手が可能だが、他の自治体と比較検討するには、当論文のようにデータベースを構築する必要がある。こうした自治体を横断するデータベースを活用して公共FM戦略策定の資料とすることが有効で、当論文はその初期モデルを提示するものと評価できる。

Achievement Award Koji Saito (Nagoya University Graduate School)

Research on facility asset evaluation based on fixed asset ledger contributing to public FM (Doctoral dissertation)

The survey covered data such as the fixed asset ledgers and Comprehensive management plans for public facilities of 23 local governments in Aichi Prefecture. The data was analyzed using depreciation rates and expenses by use, and other data was also taken into account to identify issues. It was noted that since the request to create management plans in 2014, there has been a shift in the trend from new construction and rebuilding to a focus on renovation. Utilizing a database that spans local governments as material is effective and commendable.

功 績 賞

書籍『現代の建築プロジェクト・マネジメント
複雑化する課題を読み解く』

一般社団法人建設プロジェクト運営方式協議会

本書のコンセプト

日本の建築産業は、技術者・技能者不足、プロジェクトの複雑化など、様々な問題を抱える中で、良質な施設資産を建設し、維持し続けることが求められています。そのためには、従来の競争入札や総価請負契約への偏重から脱却して、プロジェクトを柔軟に運営できる知識を身につける必要があります。本書は、発注者の役割、コストマネジメント、プロジェクトに内在するリスク、透明化の意義、海外の事例などを交え、発注者、運営者、設計者、コンサルタント、施工者など多様な主体者が共通の知識でコラボレーションするための教科書を目指し、契約方式、選定方法、支払い方式の多様な組み合わせを戦略的に選択するための材料を提供することに努めました。

ファシリティマネジメントにおける
プロジェクトのマネジメント

企業経営を続ける中では、新しい施設の建設、増築、改修、修繕、解体など、保有する施設資産に手を加えるたびに、大なり小なりプロジェクトが立ち上がります。それらを首尾よくこなすことで企業経営に貢献することがファシリティマネジャーに求められますが、建築生産の知識や経験を持つ技術者が施設管理部門に所属しているとは限りません。本書には、産学官の枠組みで実施した建築プロジェクト発注契約方式の多様化に対する実務者の意識の整理を試みたワークショップ、ヒアリング、実務者とのディスカッションなど、実態調査の成果をふんだんに盛り込むことにより、事例のケーススタディにとどまらず、近年の建築

プロジェクトに潜在する課題を一般化して体系的に整理することを試みました。また、本書の根底に流れている思想は、発注者による建築プロジェクトの主導とコラボレーションです。発注者の視点で建築生産の流れを捉えたことも、本書がファシリティマネジメントの発展に貢献できるところだと考えます。

本書の構成

本書は3部構成となっています。

第1部は、建築プロジェクト・マネジメントの現在の姿を、発注者や受注者の責務、コストの計画とマネジメント、リスクと契約のあり方、英国と米国における発注契約方式の変化などの視点で議論を展開しています。

第2部は、発注契約方式研究の成果を主体に構成しています。多様な発注契約方式に対する実務者の声を聞き、発注者、設計者、施工者の見解の違いや各者が感じているメリットやデメリットを詳細に記述しています。

第3部は、これからの建築プロジェクト・マネジメントにおける課題提起と、多様な発注契約方式の事例紹介です。日本の建築産業がさらなる発展を遂げるためには、プロジェクトオーナーである発注者自身がプロジェクトマネジャーであるという思考に変えていかなければなりません。これからの発注者に向けていくつかの提言を述べています。



図表 本書の章構成

講評 ●わが国の建設プロジェクトは、多様な問題があり、それらが複雑に絡み合っている。FMを推進する立場でいえば、発注者側であるFM担当者の入念な要件整理（ブリーフィング）と建設プロセスを適切に選択・支援する外部コンサルタントとの協業により、実現したいものを明確化し、実現プロセスを適切にマネジメントすることが重要である。本応募は、現代の建設プロジェクトにおける諸問題を、多様な参加プレイヤーへのヒアリングなどを通じて解明しようと努めているもの。発注者側の課題解明だけでなく、多様で複雑な問題について課題を明確化している。現状の諸問題を多様なプレイヤーの多面的な視点から考察するうえでは、大いに参考となる。

Achievement Award Construction Project Delivery System Council.

Book: "Modern construction project management: Understanding increasingly complex issues"

From the FM's perspective, it is important to clarify what the client wants to achieve through careful requirements (briefing) and collaboration with external consultants, and then to properly manage the process of achieving the goal. This application seeks to clarify the issues in modern construction projects through interviews with a variety of participants. It not only clarifies the issues on the client's side, but also clarifies the issues regarding complex problems. It is useful for considering current issues from multiple perspectives.

奨励賞

福山市本庁舎施設整備における FMの取組 広島県福山市

- サービス提供者
- ・株式会社NTTファシリティーズ
- ・株式会社フジタ



講評●同市の市役所本庁舎の改修プロジェクトの応募。2020年の検討開始から工事完了の2023年、さらにその後の運用まで、DBO方式を採用したことで、設計・施工・運営維持までをスムーズにつなげている。築後30年以上を経過した同本庁舎は、近年大規模化する水害が避けられない立地にある。本応募では、老朽化した設備の更新とともに入念なBCP対策、ワークスペースを含めた運用の改革などが実施されている。その効果として、温室効果ガス40%削減、光熱費は半減、オフィス環境の改善、市民の利便性向上などが達成されている。行政経営の中核施設の継続使用による大幅な改善は、「賢く使う」時代にあって評価されるべきと思う。ただ、新築した防災棟の無機質なファサードは、「市の顔」のデザインとしては残念な印象がある。

Promotion Award Fukuyama city, Hiroshima prefecture

FM's efforts in facility renovation of Fukuyama City's main hall building

The application was for a renovation project for the city's main city hall building. The DBO method was adopted from the start of planning in 2020 to the completion of construction in 2023, and even operation thereafter. The city has implemented measures such as updating aging facilities, implementing thorough BCP measures, and reforming operations. As a result, greenhouse gas emissions were reduced by 40%, utility bills were halved, the office environment was improved, and convenience for citizens was increased.

奨励賞

中小企業経営に役立つFM 倉沢建設株式会社

- サービス提供者
- ・株式会社加藤設計
- ・株式会社堀江建築工学研究所
- ・株式会社イノベックス



講評●「建築のかかりつけ医として、企業の施設マネジメントを支援する」を掲げる埼玉県川越市の従業員9人の建設企業自身のFMに関する応募。経営者のFMに対する高い認識と情熱は十分感じられるが、現在は、CLT+鉄骨造2階建、ZEBの本社ビル建設、良質のワークスペースで社員のワークライフと生産性向上を図る活動がスタートしたところである。小企業のFM活動を評価するのはむずかしい面もあるが、経営者がFMを理解し、自ら認定ファシリティマネージャー資格を取り、企業の発展に活用しようという意気込みは評価したい。

Promotion Award Kurasawa Construction

FM useful for small and medium-sized business management

This is an application for FM by a construction company with 9 employees in Kawagoe City, Saitama Prefecture, which has the motto of "Supporting corporate facility management as a primary doctor for architecture." The company constructed a two-story ZEB headquarters building using CLT + steel, and began activities to improve the work-life and productivity of employees in a high-quality workplace. The enthusiasm of managers to understand FM, obtain CFMJ, and use it to develop their companies is commendable.

奨励賞

坂戸市における 学校施設の長寿命化について 埼玉県坂戸市

- サービス提供者
- ・株式会社URリンケージ
 - ・一般財団法人日本建築センター



講評●埼玉県坂戸市の学校施設の FM に関する応募。全公共施設面積の約半分を占める学校施設の長寿命化は、重要な FM の課題であり、本応募では耐用年数評価など劣化診断での適切な評価をもとに計画されている点が評価できる。ただし、長寿命化計画が策定されたばかりで保全予算を確保し、実行するのはこれからである。実績の積み上げを期待する。

Promotion Award Sakado city, Saitama prefecture

Extending the lifespan of school facilities in Sakado City

This application is for FM for school facilities in Sakado City, Saitama Prefecture. Extending the lifespan of school facilities, which account for approximately half of the total floor space of public facilities, is an important FM issue. This application is commendable for planning based on evaluations of deterioration diagnosis.

奨励賞

FM-Base設立による施設管理員 早期育成への取り組み NECファシリティーズ株式会社 (千葉県我孫子市)



講評●本応募は、工場のユーティリティ設備の日常管理などが習得できるシミュレーション施設を構築し、それを活用して研修の効率化、期間短縮を図るという技術に関するもの。同社は、全国で工場施設（とくに半導体関連生産施設）のユーティリティ設備（工場全体の受変電設備、給排水設備など、生産ラインが共用して使う設備）の運用管理を数多く行っており、現場での OJT には限界があることを認識して、シミュレーション施設で集中的に研修を積むことで、養成期間を半減（12 年→6 年）させようというねらいがある。高度な熟練を必要とする工場ユーティリティ設備に特化した例としてユニークである。

Promotion Award NEC Facilities, Ltd.

Efforts for early training of facility managers based on the establishment of FM-Base

This application is for technical issues that builds a simulation facility where employees can learn about the daily management of factory utility equipment, and uses it to improve the efficiency of training. The company operates and manages utility equipment (such as the power receiving and transforming equipment and water supply and drainage equipment) at factory facilities. The aim is to halve the training period (from 12 years to 6 years) by providing intensive training at the simulation facility.

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）に見る公共FMの変遷（2007年～2024年）

第1回 2007年	第2回 2008年	第3回 2008年	
● 優秀ファシリティマネジメント賞 社会福祉法人 コスモス保育園 ファシリティマネジメント台帳を活用した 私立保育園施設のトータル管理 ● 功績賞 酢屋ユリ子（元北里大学病院） 医療機関における環境の あるべき姿を求めて ● 奨励賞 株式会社 ハリマビシステム 神奈川県立近代美術館の PFI 事業における ファシリティマネジメントの実践事例 北海道庁 北海道ファシリティマネジメント協会 北海道建設新聞社 北海道におけるファシリティマネジメントの普及	● 最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞） 青森県 青森県における ファシリティマネジメントの導入・推進 ● 優秀ファシリティマネジメント賞 国立大学法人 名古屋大学 国立大学法人 名古屋大学における 戦略的ファシリティマネジメントの実践 ● 奨励賞 東京女子医科大学 八千代医療センター 東京女子医科大学八千代医療センターにおける ファシリティマネジメントの実践	● 優秀ファシリティマネジメント賞 NTT 東日本関東病院 600床を超える高度医療の総合大病院でのFM実践の成果 医療法人社団 済安堂井上眼科病院 視機能に障害のある患者を迎えるための眼科専門病院の取組 聖路加国際病院 聖路加国際病院における戦略的FMの実践 武蔵野市 武蔵野市における公共施設保全整備計画 ● 功績賞 山本 康友（東京都） 公共建築における戦略的な施設投資のための基礎的研究(学位論文) 熊本大学大学院 位寄・大西研究室 ファシリティマネジメントの実践的教育・研究に関する一連の取組 ● 奨励賞 九州ファシリティマネジメント協会 九州ファシリティマネジメント協会 活動6年の歩み	

第7回 2013年	第8回 2014年	第9回 2015年	
● 特別賞 東京大学グリーンICT プロジェクト 各研究室の電力使用量を公開することにより大幅節電に成功 ● 功績賞 李 祥準（イ サンジュン）（首都大学東京） 地方自治体の公共施設マネジメントに関する研究（博士論文） 恒川 和久（国立大学法人 名古屋大学） 大学のファシリティマネジメントにおける 評価の指標と方法に関する研究（博士論文） ● 奨励賞 一般財団法人 温知会 会津中央病院 病院のFMへの取組み 千葉県流山市 第二世代の公共FM ー 2つのPPP/FMの敷居を下げ自治体の標準装備にー	● 最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞） 佐賀県武雄市 武雄市図書館・歴史資料館における 官民連携による「新・図書館構想」の実現 ● 優秀ファシリティマネジメント賞 東日本電信電話株式会社 東日本大震災後の本格復旧に向けた取組み ● 特別賞 小島 卓弥（総務省行政評価局） 書籍「公共施設が劇的に変わるファシリティマネジメント」の出版に関して 平井 健嗣（早稲田大学） 既存公共施設長期使用のための改修手法に関する研究 ● 審査委員会特別賞 日本郵政株式会社 上海万国博日本産業館リユース建築へのチャレンジ	● 優秀ファシリティマネジメント賞 富山県氷見市 市庁舎の移転と庁舎活用による FM の実践 ー 廃校体育館のリノベーションー ● 特別賞 公益財団法人 福武財団 ベネッセアートサイト直島 一直島メソッドによる地域活性化への取り組みー ● 技術賞 滋賀県大津市 FVI 評価による施設の2元管理とその運用 ● 奨励賞 愛知県西尾市 西尾市が進める先導的な官民連携手法を 活用した新たなまちづくりの出発点のための公共FM戦略 医療法人 幕内会 山王台病院 東日本大震災の被災から病院としての BCPとホスピタリティを学ぶ 四国ファシリティマネジメント協会 四国地区におけるFMの普及・発展	

第13回 2019年	第14回 2020年	第15回 2021年	
● 特別賞 青森県 組織的かつ継続的なFMによる県有施設の利活用の取組 株式会社ガイアート FM(AM) 手法によりアセットを有効活用し、地域の活性化を目指す 宮城県南三陸町 復興まちづくりにおける庁舎づくりーまちの未来につながるFM ● 功績賞 上森貞行（盛岡市） 地方自治体の公共施設マネジメント ー公共建築物に関する個別施設計画の策定方法に関する研究ー (博士論文) ● 奨励賞 総務省行政管理局 理想の働き方のために 働く「場」を変える、オフィス改革の挑戦 東京地下鉄株式会社 東京メトロ銀座線リニューアルにおけるFMの活用と実践 神奈川県川崎市 川崎駅東口周辺におけるリノベーションまちづくり ー遊休不動産等を活用した公民連携によるFMの取組ー	● 最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞） 神奈川県住宅供給公社 持続可能な社会構築のための広域FM神奈川県住宅供給公社の事例 ● 優秀ファシリティマネジメント賞 東京都豊島区 消滅可能性都市が掲げる持続可能な公園経営 地方独立行政法人 岐阜県立下呂温泉病院 全室個室病棟の県立下呂温泉病院におけるFM実践活動 ● 功績賞 湯淺 かさね（千葉大学大学院） 公共施設屋外における パブリックスペイシャルFMに関する研究（博士論文） ● 奨励賞 岩手県盛岡市 盛岡市における公共施設マネジメントの実践と成果 長崎県 長崎県新庁舎におけるFM戦略ーつながる働き方の本格展開へー 茨城県常総市 公民連携で進めるFM ー公共資産を活かしたまちづくりー 埼玉県深谷市 「マイナス」から「プラス」を生み出せマイナス入札制度の確立	● 最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞） 学校法人 聖路加国際大学 聖路加国際病院・聖路加国際大学の ファシリティマネジメント実践 ● 優秀ファシリティマネジメント賞 学校法人 梅光学院 教職協働で学生を育てる、大学における新しいワークプレイス ● 功績賞 加藤 彰一（三重大学大学院） 国内におけるFMに関する研究・教育活動及び海外への発信 ● 奨励賞 秋田県藤里町 小規模自治体における公共施設マネジメント（ふじさとモデル）	

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

	第4回 2010年	第5回 2011年	第6回 2012年
	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 財団法人 倉敷中央病院 変化する病院経営者・医療者・設計者が三位一体となったFM ●特別賞 2005年日本国際博覧会 愛知万博におけるファシリティマネジメントの実践 ●奨励賞 一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会(エコツヴェリア協会) 新丸ビル「エコツヴェリア」を戦略拠点とした、大手町・丸の内・有楽町地区における地区一体となった環境イノベーション・プラットフォームづくりの推進活動	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 東京都三鷹市 協働のまちづくりとファシリティマネジメント ー都市の再生とリノベーション 三鷹市の取り組みー ●優秀ファシリティマネジメント賞 国立国会図書館関西館 国立国会図書館関西館におけるFM 千葉県佐倉市 佐倉市におけるFMの取り組み ーいま目の前にあるFMから始めようー ●奨励賞 学校法人 西南学院 学びの場の持続的な発展を目指すスクールFMの実践 東京都北区立中央図書館 赤レンガ倉庫の保存と活用をし、利用しやすく、区民が主役の運営を目指した図書館の構築事例	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 静岡県浜松市 5年間にわたる「資産経営の取組み」 ●特別賞 株式会社アフタヌーンソサエティ 現代版家守(やもり)のエリアFM活動 日本郵政株式会社 東日本大震災時における郵便局等施設群「復旧対策」とその評価 ●奨励賞 財団法人 山口県国際総合センター お客様の満足から感動へ 運営維持業務の品質向上・信頼性向上を目指した運営維持FMの推進事例 山本 康友 (工科大学) 工科大学の戦略的な施設投資のための基礎的研究 (博士論文)

	第10回 2016年	第11回 2017年	第12回 2018年
	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 岩手県紫波町 未利用公有地における官民複合開発ーオガールプロジェクトー ●優秀ファシリティマネジメント賞 学校法人 鈴鹿医療科学大学 ストック建築の最大活用・教育改革への対応とFM業務の実践 社会医療法人 真美会中野こども病院 医療に育児支援の視点を加えた病院ポリシーを具現化するFM実践 ●功績賞 武内 正巳 (記者) 新聞報道等を通じた道内をはじめとするFM普及への多大なる貢献 ●奨励賞 株式会社山口油屋福太郎 廃校となった校舎を活用した食品工場	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 青森県弘前市 魅力あるまちづくりをFMで(魅せるFM) ー文化財施設等の新しい価値の創造と次世代への継承ー ●優秀ファシリティマネジメント賞 愛媛県鬼北町 文化財として保存した庁舎の活用とFMサイクルの浸透 ー鬼北町庁舎再生への取り組みー ●特別賞 株式会社ジェイアール東日本都市開発 鉄道高架下空間の有効活用による地域活性化事例 AKI-OKA STREET ●奨励賞 安藤 亨 (三重県) 地方自治体オフィスの改修計画に関する研究	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 東京都武蔵野市 公益財団法人 武蔵野生涯学習振興事業団 ひとまち情報 創造館 武蔵野プレイスー「アクションの連鎖」ー ●優秀ファシリティマネジメント賞 多摩医療PFI 株式会社 創造的FM手法による公民のパートナーシップの実現 ー我が国最大の病院PFI事業ー ●特別賞 魚町サンロード商店街協同組合 魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり事業 ●功績賞 早稲田大学理工学研究所 公共所有不動産の経営研究 (MoRE) 公共施設マネジメントを実行に移すための解説書 ●奨励賞 阪神高速技術株式会社 かいせき屋倶楽部 LCM支援システム共同開発による計画保全業務の実践と運用

	第16回 2022年	第17回 2023年	第18回 2024年
	●最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞) 東京都板橋区 板橋区における公共施設マネジメントの取り組みについて ●技術賞 My City Report コンソーシアム My City Report(市民協働投稿サービス) ●功績賞 株式会社オープン・エー (公共 R 不動産) 遊休公共不動産の情報プラットフォーム ー公共不動産データベース ●奨励賞 群馬県沼田市 テラス沼田から繰り広げる公共FMの実践	●特別賞 福島県大熊町 帰還困難区域の旧小学校を活用したインキュベーション施設の構築 ●奨励賞 岡山県津山市 負債から地域資産へ FM+PPPによる持続可能な公共施設マネジメント	●優秀ファシリティマネジメント賞 東京都墨田区 墨田区におけるファシリティマネジメントの取組み ●功績賞 東海林 伸篤 (世田谷区 環境政策部) 官民連携による公共空間の整備・運営のマネジメントに関する研究 (博士論文)

募集

日本ファシリティマネジメント大賞



ジャフマ

JFMA賞

ファシリティマネジメント(FM)は、人事、財務、ICTとともにコアビジネスを推進する重要な経営基盤です。これを第四の経営基盤と呼び、ワークプレイスから CRE(企業不動産)、ときにはインフラまで含み、それらが、人に、組織に、社会にいかに寄与しているかを評価するのが日本ファシリティマネジメント大賞です。みなさまの実践事例はこれからの FM のベストプラクティスとなることでしょう。ご応募をお待ちしています。

■ 優秀ファシリティマネジメント賞

FMの手法を取り入れ、優れた成果を上げている活動

※建物やワークプレイスの作品としての優劣を競うものではありません

■ 技術賞

FMに関連する新しい手法・技術の取り組み

■ 功績賞

FMに関する優れた論文、出版、その他の活動

スケジュール

7月よりエントリー開始です!

表彰 ● 2月 日本ファシリティマネジメント大会

発表 ● 12月 当協会ホームページにて発表

応募期間 ● 7月1日～8月31日

エントリー期間 ● 7月1日～7月31日

応募要項 ● 6月 からホームページに掲載 <http://www.jfma.or.jp/award/index.html>



ジャフマ

JFMA

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA/ ジャフマ)

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-13-6 浜町ビル 6F

電話: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178

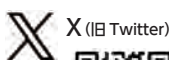
JFMA 公式 SNS 更新中!



www.facebook.com/jfma_fm



www.instagram.com/jfma_fm



x.com/jfma_fm



www.linkedin.com/company/jfma_fm



www.youtube.com/@jfmachannel