

# 第13回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞 2019

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2019



# 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、優れた成果を上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。
- ・ 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。

#### (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。

#### (3) 功績賞

- ・ FMに関する優れた論文(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。

\* 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の特定分野および海外において優れた成果を上げ、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。

## 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。

# 第13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：2018年7月1日～8月31日

発表：2018年12月19日

授賞式：2019年2月21日

(第13回 日本ファシリティマネジメント大会)

受賞者による事例講演：2019年2月22日

(第13回 日本ファシリティマネジメント大会)

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略)

### ●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 執行役員

鎌田 元康 東京大学 名誉教授

栗田 豊滋 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官

住田 浩典 国土交通省大臣官房 官庁営繕部長

長澤 泰 東京大学 名誉教授・工学院大学 特任教授 名誉教授

村田 博文 株式会社財界研究所 代表取締役

柳澤 忠 名古屋大学・名古屋市立大学 名誉教授

米倉 誠一郎 法政大学大学院 教授・一橋大学 特任教授

成田 一郎 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会  
専務理事

## CONTENTS

### ● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

横浜銀行におけるファシリティマネジメントの実践について

株式会社横浜銀行…………… 4

### ● 優秀ファシリティマネジメント賞

三菱地所本社移転を通じたFM戦略の実現とまちへの展開

三菱地所株式会社…………… 6

ビジネスの変化に迅速に対応する“AGILE OFFICE”

日本アイ・ビー・エム株式会社…………… 8

### ● 特別賞

組織のかつ継続的なFMによる県有施設の利活用の取組

青森県…………… 10

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

株式会社ガイアート…………… 12

復興まちづくりにおける庁舎づくり - まちの未来につながるFM

宮城県南三陸町…………… 14

### ● 功績賞

地方自治体の公共施設マネジメント

- 公共建築物に関する個別施設計画の策定方法に関する研究 - (博士論文)

上森貞行 盛岡市財政部資産経営課…………… 16

### ● 奨励賞

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

総務省行政管理局…………… 17

“A Better Workstyle”を目指す

パナソニックグループのオフィス改革

パナソニック株式会社…………… 17

働き方改革を促進させるFM - 自律と協業がもたらす新たな企業風土-

ノキアソリューションズ&ネットワークス合同会社…………… 18

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

東京地下鉄株式会社…………… 18

川崎駅東口周辺におけるリノベーションまちづくり

- 遊休不動産等を活用した公民連携によるFMの取組-

川崎市…………… 19

“メンテナンス”から“ファシリティマネジメント”へ

イケア・ジャパン株式会社…………… 19

コミュニケーションと業務の質・スピードが向上できる

FUNのある場

日本マクドナルド株式会社…………… 20

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

講師 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)

### 横浜銀行における ファシリティマネジメントの実践について

#### 株式会社横浜銀行

(神奈川県横浜市)

### FM 導入の背景

横浜銀行（以下、当行という）では、約200の有人店舗と約400の無人出張所(店舗外ATM)を出店する中で、大規模改修の目安となる竣工後30年以上を経過したものが有人店舗の半数以上を占めていることから、店舗の老朽化による有形資産リスクの増加が問題視されていた。

また、金融業界をとりまく経営環境が大きく変化している状況下、建物設備の老朽化による修繕・改修費用の増加が見込まれるという問題があり、その将来コストを的確に把握し、環境の変化に柔軟に対応することが求められていた。

### FM 導入手法について

そうした経営課題の解決手法として、2013年よりファシリティマネジメント(以下、FMという)の導入に向けた検討を開始した。戦略的かつ継続的なFMをインハウスで実施するためにはFM中核要員の確保など、いくつかのハードルがあったため、豊富な実績を持つ株式会社NTTファシリティーズへのアウトソーシングを選択し、FMによる課題解決と安定的な管財業務のオペレーションに向けた取り組みを開始した。

### FMの三本の矢

#### 「見える化」、「FMデータベース」、「FMスタンダード」

2014年4月より当行の本店ビル内にFMセンター(統括マネジメント、建築、動産、不動産:計25名)を立ち上げ、従来の管財業務を約半年かけて引き継ぎつつ、本格的にFM業務に着手した。

FM導入にあたっては、店舗の現状把握をするための劣化診断及び現況調査を実施。それらをもとに中長期整備計画を作成し、将来的コストを「見える化」した。また、店舗の土地・建物基本情報、運用情報、改修履歴、設備台帳といったデータを一元的に管理する「FMデータベース」を構築。

さらに、店舗計画の基準や維持運営の規定となる「FMスタンダード」を策定し、店舗の品質向上や業務効率化を図るためのルールを統一した。既存店舗において、それらの基準と乖離がある場合には、個別施策を立案したうえで店舗全体の最適化をおこなった。

### 経営貢献に向けた取り組み(財務・リスク・SDGs)

大規模改修等による財務インパクトを抑制するため、業務継続にかかわるリスクの側面から銀行の設備・部位ごとに重要度付けをおこない、それぞれの劣化度に応じた整備目標として営業店整備マップを作成。投資対効果の高い計画と柔軟な財務コントロールを実現した。

有形資産リスクの管理においても、FMの視点を取り入れ、異常気象を起因とするような突発的事象にも即応できるよう態勢を整備。自然災害への対応としてはハザードMAP等を活用した水防対策を実施した。また、店舗の劣化進行具合を早期に把握するため、建物点検マニュアルを制定し、5年に1度の劣化診断の間に建物点検を実施することで、リスクの抑制を図っている。

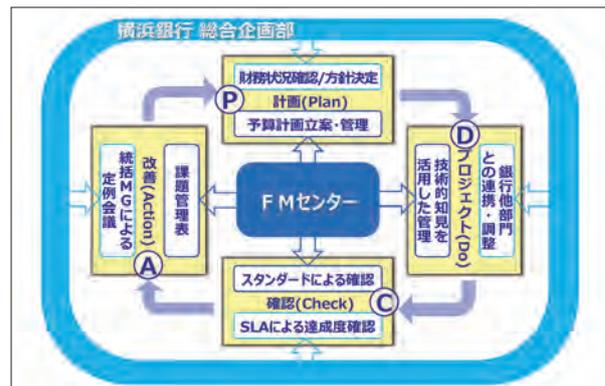
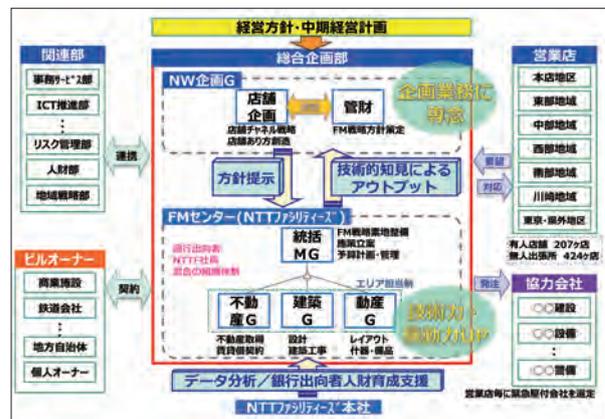
環境への側面としては、本店ビルにおいてLEED-EBOM<sup>\*1</sup>のゴールドを認証取得。空調運用の見直しによるエネルギーコスト削減(電気:5%、冷水:10%、蒸気:14%)などSDGs(持続可能な開発目標)に対応した環境活動も進めており、ESG経営にも貢献している。

\*1 LEED-EBOM 認証

LEEDは、世界160カ国以上で登録が普及している省エネや環境に配慮した建物と敷地利用に関する環境性能評価システム。LEED-EBOMは既存ビル版の認証

●サービス提供者

株式会社NTTファシリティーズ



**劣化診断→長期整備計画**  
各店の劣化状況を部位別に点数化(100店満点)し、劣化状況の定量評価により更新時期の検討が可能となった

築年数・劣化度別の店舗分布

設備別劣化状況

**長期整備計画(30年の整備コスト)**

見える化

**建物カルテ作成**  
建物の劣化状況をまとめたカルテを作成し店舗の状態が容易に把握

**設備台帳作成**  
設備機器を調査し、メーカー・年式・設置年/場所を台帳化

No.	名称	メーカー	年式	設置場所	設置年
1	空調機	三菱	2015	1F	2015
2	照明器具	パナソニック	2010	2F	2010

**店舗レイアウト図作成**  
レイアウトや設備機器を調査し、現況CAD図面を作成

**ファシリティデータの一元化**  
・土地・建物基本情報  
・スペース情報  
・建物設備台帳情報  
・建物診断結果情報  
・不具合対応情報  
・コスト管理情報  
・エネルギー管理情報  
・契約・申請管理情報  
・店舗レイアウトCAD図  
・ドキュメント

総合企画部  
FMセンター  
NTTファシリティーズ本社

**帳票出力**  
営業店 FMカルテ  
エネルギーデータ

FM戦略に活用  
FMデータベース

スペース図(設置交渉PHASE) → 詳細図(設計PHASE)

無人出張所スペース-詳細図

営業店照会FAQ  
何処で どうやって どこに連絡

費用処理  
事務処理

コスト事例

FMスタンダード

横浜銀行におけるFM三本の矢

財務状況確認 → 分析 → 計画策定 → 見直し(財務状況に応じ) → 投入する予算 選択・集中

高 設備/部位優先順位 低

小 劣化度 大

設備管理	設備管理													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
① 現金	② 設備更新	③ 設備更新	④ 設備更新	⑤ 設備更新	⑥ 設備更新	⑦ 設備更新	⑧ 設備更新	⑨ 設備更新	⑩ 設備更新	⑪ 設備更新	⑫ 設備更新	⑬ 設備更新	⑭ 設備更新	⑮ 設備更新

財務状況が変化により見直し：見直し計画

全体計画着手時の計画：中計初年度計画

中計単位で約25~60%経費削減を実現

営業店整備MAP

本店ビルにて2017年9月 LEED-EBOMGOLD認証取得

設備更新により省エネ達成  
関東地区電気使用合理化委員会「優秀賞」受賞  
＜エネルギー削減量＞  
電気5%

室温傾向分析し空調運用を改善  
＜エネルギー削減量＞  
電気5%、冷水10%、蒸気14%

SDGs対応に向けた取り組み(本店ビル)

講評 ● 地銀大手のFM事例。2014年当初は、管財業務のアウトソーシングという形で始め、本店内にFMセンターというアウトソーサーを含めたFM推進体制を構築した。建築・動産・不動産・統括マネジメントの4グループにより、FMの業務範囲を拡大させながら、発展させてきている。初期には、FMデータベースの構築、劣化診断・現状調査を踏まえた中長期整備計画の作成などを行い、現在は施設資産の最適化、ファシリティコストの削減、省エネ改修を含めた環境施策など、幅広いFM業務を推進している。さらに店舗のFM標準による改善、SDGs(持続可能な開発目標)に対応した環境活動、行内のFM人材の育成など、FM戦略を経営戦略のひとつに組み込んでおり高く評価できる。

**Best FM Award (UZAWA Award)**  
**The Bank of Yokohama, Ltd.**

**Implementation of Facility Management 総企 Bank of Yokohama**

Bank of Yokohama has constructed a framework which is called FM center, of FM promotion in the central branch. The FM center, consisting of construction, movable assets, real estate and total management has developed with increasing the scope of service, and currently implements the optimization of facility assets, cutting down on facility costs and environmental measures including renovation for energy saving. They have incorporated FM strategy into management strategy, which is highly appreciated.

## 優秀ファシリティマネジメント賞

### 三菱地所本社移転を通じた FM戦略の実現とまちへの展開

#### 三菱地所株式会社

(東京都千代田区)

#### 『オフィス』⇒『ワークプレイス』

近年、生産年齢人口の減少から労働力の確保が難しくなっている中、貴重な人材が育児や介護で離職することを防ぐためにテレワークやフレックス制度が普及し、働き方が多様になってきた。同時に、新しい働き方を支援するICT技術も普及し、オフィスに来なくても業務を行うことができる環境が整っている。

このように『働く』という形が変化している中、『働く場所』も同様に変化しなければならない。遠隔勤務を実現するICT機器の活用はもちろん、物理的な『働く場所』も各所に点在するサテライトオフィスなどを利用することで、『働く』ことが物理的な場所から解放される。従来型の固定的な働き方を強いる『オフィス』は、より柔軟で生産的な働き方をサポートする『ワークプレイス』に変化している。

2018年1月に当社は本社を移転した。移転前の当社の本社は、「対向島型」「固定席」「役員個室・部長ひな壇」「個別部署単位でビル内に分散」という構成だったが、ABWの考え方に基づいて「グループアドレス（部署本拠地を定めたフリーアドレス）」「役員個室廃止」「部署の壁を撤廃して大部屋に集約」「内部階段でフロア間をつなぐ」といった形でワークプレイスの構成を大きく変え、オフィスという空間をワークプレイスとして進化させた。

これはすなわち、「固定化されたオフィスに通勤する⇒目的に合致したワークプレイスで働く」ことであり、「硬直的な固定席での執務⇒フリーアドレスによるABWな働き方」をすることや、「低付加価値業務⇒業務効率化により高付加価値業務への移行」の実現ということとなる。

#### 『ワークプレイス』⇒『WaaS』

『働き方』に呼応するためには、ハードとしてのワークプレイス整備に加えて、遠隔地での執務制度整備や、ICT機器の導入といった、『ハード』『制度』『IT』の三位一体の取り組みが必要となるが、今後は『働く』結果として求められる『価値創造』をサポートする機能の提供が必要であると考えている。

つまり、『オフィス』⇒『ワークプレイス』の先には『ワークプ

レイスのサービス化』が必要であり、それを『WaaS(Workplace as a Service)』という概念で捉えている。単なるワークプレイスの提供のみならず、新たな気づきや出会いの提供、WELLな働き方のサポート、RPAやAIの活用による業務効率化支援、食を通じたコミュニケーション促進など、『ハード』『制度』『IT』に加えて、『ソフト』の提供が必要となってくる。

当社の本社は、生体認証やロボット活用、ビジネスにおける食のコミュニケーション機能の提供など新しいことを実験する場として位置付けている。これらの取り組みを結実させ、『ワークプレイス』から『WaaS』への進化を通じて、人間の価値が最大化され、成果を出しやすい総合的な環境を今後広くまちに展開していきたい。

●サービス提供者

株式会社メック・デザイン・インターナショナル

#### 本社を移転するに至った背景

働き方改革推進の必要性と新しいオフィスの形の模索

社内	働き方改革推進上の課題	事業面	事業上の課題
			オフィスのあり方に関する環境の変化加速 働く場所が多様化 ワーカーの役割がよりクリエイティブな方向にシフト

オフィスを取り巻く環境の急速な変化を先取りし、発信していく必要性が増しているなか、三菱地所自身が変わり続けなければならないと考え、働き方改革の観点も含め、移転を決定

Copyright © Mitsubishi Estate Co., Ltd. All Rights Reserved. 人を、想う方。街を、想う方。三菱地所

#### 本社移転のBefore-After

コミュニケーションを活性化し、より生産性の高いオフィス空間へ

Before	大手町ビルテング	After	大手町パークビル
			
空室の活用によりフロアが点在	部署単位に区切られた部屋	グループアドレスの導入 パーソナルデスク	4階の専用部を 内部階段で接続
他部署への移動の際、共用部を通過	担当役員は個室、部長はひな壇	目的に応じて選択できる多様なスペース	担当役員は個室を廃止し、部長もグループアドレスの対象

人を、想う方。街を、想う方。三菱地所

#### 『WaaS』を見据えた『FM 3.0』

『オフィス』(FM1.0)⇒『ワークプレイス』(FM2.0)の転換は中間地点  
新たな働き方に対応した『WaaS』(FM 3.0)への進化を見据える

今回実施したFM3.0につながる施策

- ①ワークプレイス×制度×IT整備
- ②働く場所の制約を緩和(指紋認証、位置情報活用)
- ③新たな価値を生む仕掛けづくり(実証実験、位置情報データ活用)
- ④低付加価値業務の合理化(コンシェルジュ導入)
- ⑤ナレッジ共有(イベント)

実現のための施策

見学ツアーを通じた社会への普及促進	開発を通じた街への展開
-------------------	-------------

目指すべき姿

自由に働けて人間ならではの価値を生む場や仕掛けの提供

Copyright © Mitsubishi Estate Co., Ltd. All Rights Reserved. 人を、想う方。街を、想う方。三菱地所

移転事業コンセプト概要



3階MEET-UP



4階執務スペース



6階GLAMPLE-1



6階GLAMPLE-2

**講評** ●日本を代表する不動産会社における働き方改革と連動するFM活動の事例。不動産業の本社オフィス改革として、また、他社改革事例の包括的かつ洗練された導入、トライアルによる実証実験と知見の積み上げがされている点、経営陣によりFM組織が構築されている点などが評価できる。ワークプレイスは、グループアドレス中心のABWとされている。ショールームとしての役割が意図され、顧客などに積極的に公開されている。自社の働き方改革にとどまらず、同社のまちづくり事業展開との連携をめざした活動としている。移転プロジェクトは2017年4月開始で2018年1月に移転したが、4年程前から新本社の取り組みにつながるトライアル期間があった。将来的には単なる床貸しからサービスとしてのワークプレイス提供というビジネス改革を盛り込んだ経営戦略との連動が意図され、戦略的にFMの専任体制整備がされ、運営されていることも評価できる。

**EXCELLENT FM AWARD**  
**Mitsubishi Estate Co., Ltd.**

**The realization of FM strategy and evolution to town through the move of Mitsubishi Estate Headquarters**

Mitsubishi Estate has executed proving tests for reforming the workplaces, and accumulating knowledge about the leading edge offices. The FM organization was built by management group. The workplaces function as ABW which has main group addresses. The offices are intended to be the showroom, so a lot of customers have visited there. The office reformation is not only to reform their way of working but to cooperate with their business deployment for city development. Their approach is highly appreciated.

## 優秀ファシリティマネジメント賞

### ビジネスの変化に迅速に対応する “AGILE OFFICE”

#### 日本アイ・ビー・エム株式会社

(大阪府大阪市)

### オフィス移転の背景

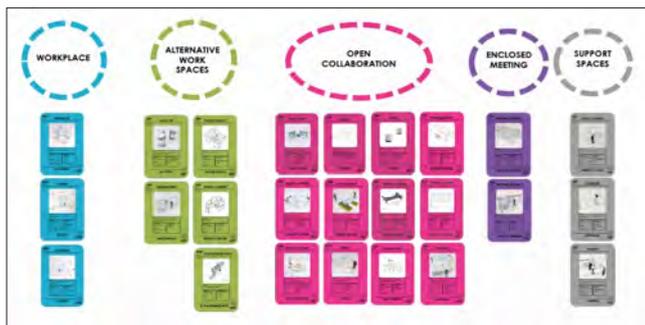
旧IBM 大阪事業所は1974年に竣工後44年が経過する自社施設でしたが、施設の老朽化の影響だけでなく時代に即した設備対応などにも限界があり、移転を計画することになりました。移転先は中之島フェスティバルタワーウエスト。2017年3月に竣工された新築の高層オフィスビルであり、より大阪中心部に近い立地条件と高い耐震性、設備スペックなどを総合的に判断して移転先を決定しました。

### 西日本地区の拠点としての機能

大阪事業所は西日本地区（中部・関西～九州・沖縄地区）の拠点としてお客様向けのClient Experience Center の機能を持たせて営業支援を行うものです。Client Experience Center は、最新のクラウド/AIをお客様に体感していただくと同時にそれらを用いた変革をIBMと共に議論し具現化していく場です。最新のソリューションや、100年以上にわたるIBMの歴史などを、映像やデモ、IBMスタッフとのディスカッションを通じて紹介いたします。

### Agile Office の構築

Agile Office のコンセプトは社内でも構築され始めたばかりの新しい考え方で、IBM社員がそれぞれの力を発揮できるよう考えられたオフィスの形です。社員はコミュニケーションやコラボレーションを重視し目的や状況に合わせて働く環境を選択することができます。



Agile Officeの構成要素

### Agile Office のコンセプト

IBMでは“Client first”とともに“Agile”を標榜としています。“Agile”とは抽象的な概念で“機敏な”、“素早い”という意味です。IT開発手法の“Agile 開発”と合わせて、IBM Agile Office のコンセプトが以下のように表現されています。

- ▷ Focus on Collaboration
  - ・・・コラボレーションにフォーカスする
- ▷ Creation rapidly responding and vibrant workplace
  - ・・・迅速な対応や活気溢れた執務空間の構築
- ▷ Responding to Diverse Work Styles
  - ・・・多彩なワークスタイルへの対応

### Agile Office の構成要素

オフィスは5つのカテゴリーに分類され、25通りの働き方から構成されています。

それぞれの働き方がオフィス空間の中で混在することでさまざまな働き方に対してフレキシブルに対応することができます。

### 空間の効率化により総面積約40%超の削減を達成

#### ● 施策1. フリーアドレスの推進

日中外出の多い社員はすべて固定席を与えず、かつ、共有席（フリーアドレス席）は複数のフロアにまたがっているため、席を最小限まで削減することができました。これにより全従業員数の約半数の席数で運営が可能になりました。

#### ● 施策2. オープンな役員席

従業員と役員とのコミュニケーションと面積効率化という観点から役員室を撤廃し、オープンエリアに役員席を配置しました。

#### ● 施策3. 会議室の削減とコラボレーションエリアの充実

これまでのオフィスは人数規模や、会議内容に関わらず全て会議室で行われていました。

“Agile”という概念からも会議室で打ち合わせを行うのではなく、気分や状況に合わせて場所を瞬時に選択し、本会議に参加していない従業員も含め従業員同士のコラボレーションを図ることが重要だと考え、大幅に会議室を減らし、その分オープンなコラボレーションエリアを充実させました。

壁で閉ざされたクローズドなエリアを減らすことができ、視覚的な広がりを与え、旧事務所より開放感を感じるオフィス空間を実現しました。

Usage monitoring system や会議室予約システムなどのIT/ICTの技術も空間と併用することで、より高い空間の効率化を実現しました。

●サービス提供者  
株式会社日建スペースデザイン



日本IBMの進化するオフィス戦略



**講評** ●日本IBM 大阪事業所の移転にともなうオフィス改革についての応募である。同社は第3 回最優秀FM 賞を受賞している。老朽化していた自社ビルについて大規模改修ではなく、賃借ビル移転を選択し、時代のビジネスニーズに対応したワークプレイス改革を実施した。自社不動産売却によるキャッシュにより移転の投資、その後の賃借料をカバーするなど、不動産戦略、財務戦略も巧みである。ワークプレイス改革ではAgile Office というコンセプトのもと、ABW、ICT ツールの活用、約50%の大幅な面積縮減、オープンコラボエリアなど、豊富なFM の経験・知見の活用により、新しい段階に発展させている。わずか数か月程度で移転先ワークプレイスの計画から工事・移転までを終えるなど、スピード感がある。

**EXCELLENT FM AWARD**  
**IBM Japan, Ltd.**

**Agile office that addresses the changes in business rapidly**

Osaka business office of IBM Japan moved to a leased building, and implemented workplace reformation corresponding to business needs. They gained funds by selling the owned real estate, and covered the expenditure of move and lease costs. That indicates their prominent strategy of real estate and financial field. Under the concept of Agile Office, they have implemented ABW, utilization of ICT tools, 50 % reduction of workplace area and introduction of open collaboration space. Those are highly evaluated.

## 特別賞

### 組織的かつ継続的なFMによる 県有施設の利活用の取組

#### 青森県

#### FMの取り組みの概要

青森県では、2004年度にファシリティマネジメントの導入に着手し、2007年3月に「青森県県有施設利活用方針」を策定するなど、公共建築物の有効活用を組織的かつ継続的に推進している。方針に基づく公共建築物の保有総量縮小等の取り組みを推進するため、廃止となった庁舎等の利活用や利用調整による建築物の共同利用等に関し、「県有不動産利活用推進会議」において全庁的な検討を行い、不用となった庁舎等については積極的に売却等を進めている。

また、公共建築物の長寿命化を推進するため、技術指針等の整備や改修後さらに40年程度使用するための改修工事を行っている。

これらの取り組みを象徴するプロジェクトの一つである「県庁舎耐震・長寿命化改修工事」が、2018年度におおむね完了する。

次世代へ価値ある施設を継承していくために、引き続きファシリティマネジメントの取り組みを推進することとしている。

#### 県庁舎耐震・長寿命化改修工事

青森県庁舎の南棟、東棟及び議会棟(1960年竣工)は、耐震性能が不足しているとともに老朽化が進行してきていることから、災害応急対策に必要な耐震性能の確保と、今後40年程度使用することを目標として、2015年10月から2018年11月に改修工事を行った。

国や都道府県の庁舎では初となる減築工事を行うとともに、長期使用のための外断熱化や現行法令への適合、設備に関しても高効率な設備機器への更新等を行うことにより新築とほぼ同様の性能を実現している。

工事は庁舎を使用しながら行い、工事の進捗に合わせた移転や本庁舎オフィススタンダードに基づく再配置等を行っている。

なお、県庁舎同様に改修後40年程度の使用を目標

とした長寿命化改修工事は、2017年度末時点までに庁舎や県立学校等の8施設(14棟)、延床面積にして31,361.08㎡が完了しており、2018年度には県庁舎等の2施設(3棟)、延床面積にして28,874.19㎡が完了する予定となっている。

#### 県有施設の利活用と利用調整

2007年度から2017年度までの県有不動産利活用推進会議における検討の結果として、廃止庁舎や職員公舎等の売却等が223件、庁舎等の移転・集約等が11件などの方針が決定されており、このうち、その後の売却手続を経て2017年度末までに売却済となったものは195件で、金額にして約36億2千万円となっている。また、庁舎等の移転・集約等については、11件全てが完了している。

これらの取り組みにより、県有施設の保有面積は、ピーク時の2006年度末の約229万㎡から2017年度末の約209万㎡と、約8.7%の縮小となっている。

#### ●サービス提供者

株式会社日建設計  
奥村・鹿内・盛特定建設工事共同企業体  
張山・日善・弘都特定建設工事共同企業体  
北洋電設・高橋電気工業特定建設工事共同企業体  
弘水・東弘・大管特定建設工事共同企業体  
青森設備・アスモ特定建設工事共同企業体



改修前の庁舎(むつ警察署)



エレベーターも増設した改修後の庁舎(むつ健康福祉庁舎)

#### 庁舎等の利用調整事例

むつ警察署の移転新築に伴い遊休となった庁舎(1970年竣工)を2015年度に転用・長寿命化改修し、老朽化していたむつ保健所、むつ合同庁舎に入居していた下北地方福祉事務所及び、むつ児童相談所の福祉関係機関を移転集約等した



主な工事が完了後の県庁舎



改修前の県庁舎



改修後の執務室

**講評** ●第2回最優秀FM賞を受賞した青森県による、その後の約10年間の継続的FM活動の応募である。県有施設活用方針に沿った活動により、総量縮減では8.4%の面積削減、11件の移転・集約化が実施されている。売却は195件、36億円の実績がある。また長寿命化改修工事に取り組み、約6万㎡が改修済である。2018年12月完了予定の本庁舎長寿命化改修工事では、減築による耐震補強工事の軽減化、環境性能の向上など、FM的視点による的確な施策が実行されている。本賞受賞後も経営への貢献、利用者への貢献など、約15年にわたり総合的な施策が継続され、実行に移されている点は高く評価される。FM推進組織の確立、公共施設等総合管理計画の施策策定とその継続的な実行という課題をもつ全国の地方自治体のFM活動において、そのよい見本といえる。

**SPECIAL AWARD**  
**Aomori Prefecture**

**The approach of utilization of prefecture's facilities with organized and continual FM.**  
Aomori prefecture received the second JFMA Best FM Award. After that they have implemented the FM activities continually for 10 years, which is based on "The policy of the utilization of prefecture's facilities". The main government building has been done renovation work for long life span, and right measures has been fulfilled with FM perspectives such as reduction of construction and improvement of environment.

## 特別賞

### 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

#### 株式会社ガイアート

(東京都新宿区/白糸ハイランドウェイ)

#### 軽井沢の観光有料道路「白糸ハイランドウェイ」

白糸ハイランドウェイは軽井沢町の北部、天皇皇后両陛下のロマンスでも有名な旧軽井沢から、浅間山の麓に至る、延長10kmの観光有料道路である。もともとは、軽井沢から草津方面の定期バス路線を運行している草軽交通(株)が所有していた道路であり、同社の前身である草軽電鉄(軽便鉄道)の廃線に伴ってバス事業に転化した際に、同社によって1962年に建設され、2011年に道路部門を分社化した後に(株)ガイアートが取得したものである。

#### 公物管理の手法を道路運営から習得する

道路建設会社である当社が、有料道路を取得した理由は大きく2つある。1つは、自社独自技術の開発とその効果の実証を行うフィールドとして活用すること、もう1つは道路維持管理のコンセッションや包括委託契約のノウハウやマネジメント手法を習得するという目的である。品質マネジメントシステム(QMS)ISO9001のPDCAサイクルと、アセットマネジメントシステム(AMS)ISO55001のPDCAサイクルの両輪を、白糸ハイランドウェイのアセットを介して回すことにより、顧客ニーズへのアウトプットとして前者の「製品・工法」と後者の「サービス」を得ている。

アセットマネジメント(AM)はインフラ等の公物管理であるが、その管理手法は2018年4月にISO41001が発行されたことより、その要求事項と目的「ファシリティ(インフラ)を最適な状態に保全し、かつ有効活用することで、経営の効率を向上させる」という点においてFMと共通点が多いといえる。

#### アセットそのものを観光資源にする

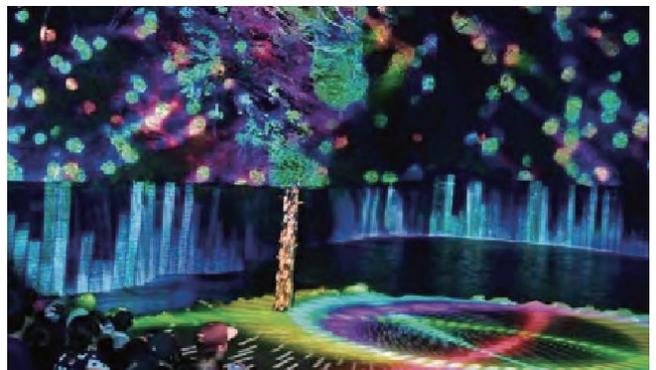
白糸ハイランドウェイは、草軽交通時代には自社の路線バスを運行するためと、観光地と観光地を結ぶための単なる道路であった。しかしながら、沿線に観光名所「白糸の滝」を有し、夏の深緑のトンネル、秋の紅葉、冬の雪原と、四季を通じて道路そのものの景観も美しく、観光資源として十分魅力のある道路であるため、この資源を有効活用し価値と便益を得るた

めに、さまざまな取り組みを実施している。

そのためにはまず、利用者の安全・快適性の確保が不可欠であり、限られた予算の中から恒常的な設備投資(舗装の修繕)を行い、その結果年々舗装のパフォーマンスが向上して、ステークホルダーへのアカウントビリティと満足度も向上している。この機会を、独自技術の実証実験の場として有効活用して生まれた製品の施工実績も年々増加している。また、大型除雪車の導入や融雪効果の高い舗装の採用、雪氷作業方法の見直しも行っている。

道路そのものの観光目的化を図るため、夏の滝のプロジェクトアクションマッピングや、寒冷地であることを逆手にとった冬の氷柱イルミネーションのイベントを軽井沢町共催で毎年企画・運営している。これにより、車を通すだけの道路に新たな付加価値が加わり、冬期閑散期の集客にもつながっている。

最近では、これらの自然の滝を利用したイベントが、各メディアで取り上げられるなど、軽井沢町の観光行事としての地位も確立してきており、ここから新しい回遊型観光の流れが作り出せれば、さらなる周辺地域の活性化につながれると考える。



自然の滝をスクリーンにした夏のプロジェクションマッピング



白糸ハイランドウェイと浅間山

## FM(ISO55001AM)の導入目的

### ■ 公物管理の手法を道路運営から習得する

組織全体のマネジメントサイクル

Plan 中・長期計画

Do 実施

Check 確認

Action 改善

多機能型排水性舗装  
フル・ファンクション・ペーブ

関西大学との共同研究  
3D スキャナを使用したデータ分析

東京農業大学との共同研究  
IRI による路面性状調査

夏のイベント  
白糸ライトアップイリュージョン

冬のイベント  
夜間イルミネーション

交通安全啓蒙活動  
「DRIVE&LOVE」

FM (ISO55001AM) の導入目的

## QMSとAMSの相互作用と便益

ISO9001

Plan 計画、目的・目標

Do 実施・運用

Check チェック  
パフォーマンス評価

Action 継続的改善

付加価値提供

フィールド提供

Output 製品・工法  
工事目的物

Output サービス

ISO55001

Plan 計画、目的・目標

Do オペレーション

Check チェック  
パフォーマンス評価

Action 継続的改善

メンテナンスマネジメント  
手法の習得

顧客・利害関係者の期待と要求事項

顧客・利害関係者の満足

QMSとAMSの相互作用と便益

## FM(ISO55001AM)の導入効果

### ■ 周辺地域の活性化に貢献

計画的な舗装の修繕・更新による安全・安心の提供

町共催イベント認知度・集客向上

### ■ 自社製品・工法の実績拡大

全国への実績拡大

実証実験の様子

施工実績

施工件数 104件

施工面積 21.8万㎡

FM (ISO55001AM) の導入効果

講評 ● ISO・FM と連携する ISO・アセットマネジメント (AM) の実施事例の応募。ガイアートは ISO55001 の認証取得企業で、軽井沢の有料観光道路「白糸ハイランドウェイ」について、ISO・AM に沿ったマネジメント活動を実施している。社会インフラ等のアセットを、コスト、リスク、パフォーマンスの最適なバランスにより適切に維持管理するとともに、アセットから多くの価値と便益を得るという AM の主旨に適った活動を展開している。具体的には、利用客への快適性提供、地域社会活性化への支援、従業員のモチベーション向上などを図るために、安定的な設備投資による舗装の更新、融雪効果の高い舗装仕様採用、雪氷作業の効率化の施策と併せて、町や観光協会との協働によるイベントの企画・運営などを実施している。利用者満足度評価など、FM の手法が活用されており、アセットマネジメントとファシリティマネジメントの接点を広げる活動を評価したい。

### SPECIAL AWARD Gaeart Co., Ltd.

Assets are utilized effectively by FM (AM) method, and community is intended to be activated

Gaeart has applied ISO 55001 asset management to toll scenic road, Shiraito Highland Way that is located in Karuizawa. While operating the ISO 55001 management system, they are carrying out various activities for regional revitalization, such as planning and managing the events in cooperation with Karuizawa Town. They are always trying to utilize facility management method and asset management method concurrently, such as utilized FM methods including the customer satisfaction evaluation. Those activities are really evaluated.

## 特別賞

### 復興まちづくりにおける庁舎づくり —まちの未来につながるFM

#### 宮城県南三陸町

#### 取り組みの背景

南三陸町では、東日本大震災の復興に際して「森、里、海、ひと、いのちめぐるまち」を町の将来像として掲げ、豊かな自然由来の地域資源を生かす施策にターゲットを絞り、町の未来戦略を描いていました。町の林業は約400年前からの伝統産業ですが、水産業等と比べれば目立たない状況にあり、町の林業関係者達は持続可能な林業復興のため「南三陸杉」のブランド化を計画し、「山さ、ございん」プロジェクト実行委員会を立ち上げました。それに町も協力し、2015年10月に町有林など約1.5haの森林が、国際的な森林認証制度FSCの森林管理認証を取得しました。

#### FMとしての取り組みの柱

こうした中で、本庁舎と総合支所の再建プロジェクトに際し、FMの取り組みとしての2つの柱を考えました。

1つめは町経営の視点から、町の施策と呼応し、新庁舎が「南三陸杉のショールーム」となり、町の持続可能な生業の創出に貢献することです。その手法のひとつとして、公共施設としては日本初となるFSC全体プロジェクト認証取得をめざすことを掲げました。

2つめは復興の中での意義として、復興の励みとなり、震災で失われた町の人と人との「つながり」を取り戻すことです。未来に向けた新たな町の物語を紡ぐための協働・交流の場「マチドマ」を生み出すことで、利用者である町民に貢献することを考えました。

#### 公共施設で日本初となる FSC全体プロジェクト認証の取得

全体プロジェクト認証取得に関しては、コストや供給時期の課題に加え、入札不調リスクもある中で、チャレンジすることを町長が決断しました。そして選定された施工者を中心に、町内関係課を含めた「新庁舎FSC認証材利用プロジェクトグループ」を組織して町を挙げて取り組み、2017年8月、竣工とほぼ同時期に全体認証を取得しました。

これにより、2017年には、本町でのFSC認証材の生産量は庁舎建設前の約12.5倍に拡大、COC認証業者（加工・流通業者）の数も3件に増加しており、林業振興への貢献が伺われます。また、町産材を使った木製品も増加し、新庁舎後に整備される「生涯学習センター」においても、2例目となるFSC全体プロジェクト認証取得を目指すこととしました。

さらに、町内外のFSC認証原木の取引業者の数は、庁舎建設前後で比較すると1件から5件に増加しており、本町と周辺地域のつながりの中で、新たな生業が生み出されてきている様子が伺えます。これは自己完結型ではなく、相互協力・連携協働型でのまちづくりが進行していることと理解されます。

#### 「マチドマ」の創出

町民の協働・交流の場「マチドマ」は、町の未来を担う高校生を含めた町民ワークショップを開催し、具体的な利用イメージを発展させて行きました。そしてそれらに対応した「しつらえ」が可能なように、可動間仕切りや移動家具等を検討し、実現化しました。

開庁後の1年間での本庁舎のマチドマ利用率は44.7%で、利用用途としては展示会が圧倒的に多くなっていますが、町の伝承意匠である「きりこ」のワークショップが行われたり、南三陸町病院の建設時に支援をいただいた台湾からの学生達との国際交流の場としても活用されたりしています。「マチドマ」はすでに、生活の身近にあるコミュニティの場として、町民に定着し始めています。

#### これからの展開

今後も「山さ、ございん」プロジェクト実行委員会の活動を、本町における林業振興活動の核として、町の全面支援のもと、さらに推進していく予定です。

また、町民が主体的に活用するマチドマをめざして、公共施設マネジメント会議の下に、町内関係課の横串をさした「マチドマ活用ワーキンググループ」を組織し、町民を含めた官民協働体制で運営支援を行う予定としています。

#### ●サービス提供者

株式会社久米設計  
南三陸町新庁舎建設FSC認証材利用プロジェクトグループ  
「山さ、ございん」プロジェクト実行委員会  
東北大学大学院 小野田泰明 教授



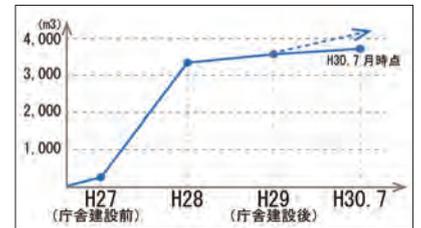
外観全景



町民窓口カウンター



「マチドマ」での絵画展



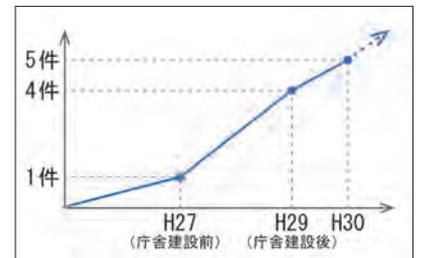
FSC認証材の生産量の変化



町民の協働・交流の場「マチドマ」



「マチドマ」でのきりこワークショップ



町内外のFSC認証原木の取引業者の推移

**講評**●宮城県南三陸町の本庁舎の再建プロジェクトを中心とする応募である。東日本大震災からの復興をめざす公共プロジェクトの1つとして、まちづくりにつながるシンボリックな存在といえる。従来の行政・議会機能に加えて「マチドマ」という町民活動・交流の拠点づくりが意図されている。また、適切な森林管理とその森林からの木材・木材製品を認証する「FSC認証」を取得した町産材を多用することで、南三陸杉のショールームとしても位置付けられている。竣工は2017年8月で、その活用についてはマチドマの運営のみならず、今後の施設活用・まちづくりへと進める組織体制、さらには同町の公共施設全体の最適化を図る全庁的なFMの推進体制構築を期待したい。

**SPECIAL AWARD**  
**Minami Sanriku Town,**  
**Miyagi Prefecture**

**Building the government facilities in town recovery development, FM that is connected to town's future**

In recovery construction of government facilities, "Machidoma" has been built in addition to the administrative and council functions. "Machidoma" is the hub of activities and interactions for town people. A lot of lumber "Minami Sanriku Sugi" produced from Sanriku Town has been used for the "Machidoma", so that it is regarded as showroom of "Minami Sanriku Sugi". That is highly appreciated.

## 功 績 賞

### 地方自治体の公共施設マネジメント — 公共建築物に関する個別施設計画の 策定方法に関する研究 — (博士論文)

上森 貞行 盛岡市財政部資産経営課

#### 研究概要

総務省の要請を受け全国の自治体が公共施設等総合管理計画を策定し、2020年度までに個別施設計画の策定を進めている。しかし、施設再編には総論賛成各論反対の壁があるほか、長寿命化には大規模な財政出動が必要であることから、多くの自治体でマネジメントが進展していない。

本研究では、全国の先進自治体が具体的にどのようにマネジメントに取り組んでいるかを、「再編(供給)」「長寿命化(品質)」「財源確保(財務)」の3つの視点から整理した。また、特徴的な取り組みである「数値目標」「施設評価」「市民参加」を加えた6つの視点から、各自治体の取り組みをレーダーチャート分析し、人口規模、財政力、面積等の地域性に応じてマネジメントの方法が異なっていることを明らかにした。

#### 自治体の特徴に応じた公共施設マネジメント手法

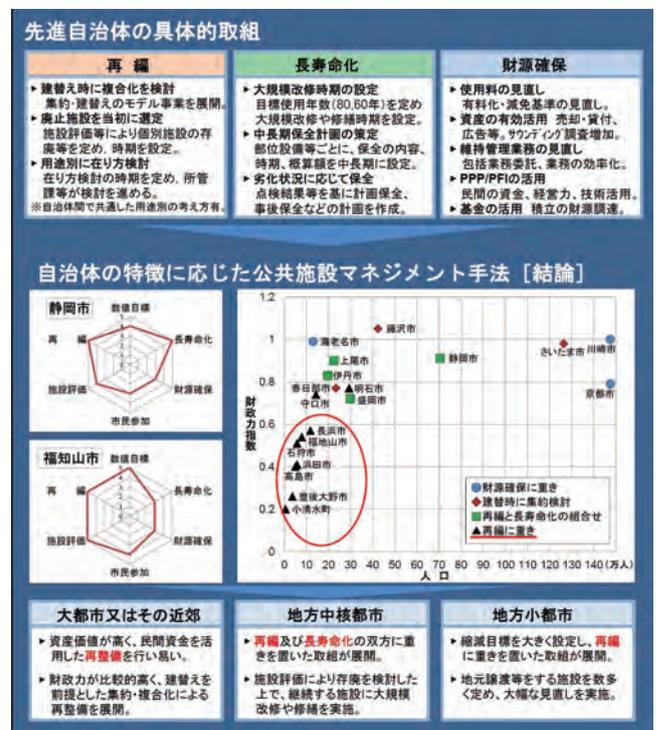
「大都市又はその近郊」では、資産価値が高く民間資金を活用した再整備が行いやすい。財政力も比較的高く、建替えを前提とした集約・複合化による再整備が展開されている。

「地方中核都市」では、資産価値の高い地域が限定的であるため、再編及び長寿命化の双方に重きを置いた取り組みが進められている。施設評価により存廃を検討した上で、継続施設に対して大規模改修等の長寿命化が行われている。

「地方小都市」では、財源確保が難しく、延床面積縮減目標を大きく設定し再編に重きを置いた取り組みが行われている。地元譲渡施設を数多く定め、機能をできる限り継続する取り組みが展開されている。

#### おわりに

本論文は、筆者が国土交通大学校のPRE/FM 研修アドバイザーを7年間務める中で、自治体の担当者が実務で悩む点(「数値目標はどう設定するか」「施設評価は行うべきか」「市民参加はどう行うか」「マネジメントは何から着手すべきか」等)に着目し、先進自治体の取り組みを分析したものである。本研究が、全国における実効性のある公共施設マネジメントの普及の一助になれば幸いである。



講評●岩手県立大学大学院総合政策研究科から授与された2017年度博士論文の応募である。2014年に各地方自治体に総務省から公共施設等総合管理計画が要請され、3年内の期限があったが、その1年後に「策定済」と回答した先進的な75の自治体を中心に、公共施設マネジメントの内容を分析し、あり方を検討している。品質・財務・供給の3視点から個別施設計画の内容を分析して、再編・長寿命化・財源確保の3指標、それに加えて数値目標・施設評価・市民参加の3指標の計6指標により、自治体の特徴に応じた公共施設マネジメント手法を分類している。そして、大都市または近郊、地方中核都市、地方小都市の3つにおける特徴を分析している。地方自治体の職員による博士論文という点は評価できる。公共施設等総合管理計画は、引き続き個別施設計画をするよう要請が更新されており、各地方自治体の参考になる。

#### SCHIEVEMENT AWARD

##### Sadayuki Uwamori

(Asset Management Division,  
Ministry of Finance,  
Morioka City)

#### Public facility management for local government.

The research for making method of individual facility planning regarding public buildings (doctor thesis)

He has analyzed the condition of public facility managements that are owned by 75 advanced local governments. He has analyzed and classified them according to 6 indexes with 3 perspectives, and analyzed the characteristics of large city, middle-sized city and small city. This doctoral thesis is helpful for each local government to make the individual public facility management plan.

奨励賞

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

総務省行政管理局  
(東京都千代田区)



**講評** ●働き方改革と連動する総務省のオフィス改革の応募である。改革導入の決断はトップダウン、デザインとプロセスは入社8年以内の若手中心のプロジェクトチームで行われた。検討から実施までは約6か月間で行われ、素早く実行されている。改革の内容は、グループアドレス採用、無線LAN導入、クリアデスクと紙書類の大幅削減、会議のペーパーレス化、固定電話廃止とPHS採用、モバイルPC化、テレワーク推進など多岐にわたる。2015年以降3年間にわたる行政管理局のほか、同省計4局の改革を実施している。その成果では、残業時間の削減、テレワークの実施、会議の準備から資料作成までの時間短縮、職員満足度・仕事のしやすさの向上など大きな改善が図られている。民間の最先端オフィスのような華やかさはないが、さまざまな障害を乗り越えた努力を評価するとともに、今後、全省的な業務管掌をもつFMの組織体制構築への発展を期待したい。

**PROMOTION AWARD** Administrative Management Bureau,  
Ministry of Internal Affairs and Communications

**Challenge for office reformation, that is, the working place is reformed to seek the ideal way of working**

The office reformation in MIAC has implemented by a project team which junior staffs mainly belong in. They have introduced the group address system, wireless LAN system, paper less system in a meeting, and so on. The reformation has been evolved to other 4 bureaus for 3 years. That is highly appreciated.

奨励賞

“A Better Workstyle”を目指す  
パナソニックグループの  
オフィス改革

パナソニック株式会社  
(大阪府門真市ほか)



- サービス提供者  
パナソニック・パナソニックビジネスサービス株式会社  
株式会社イトーキ  
パナソニックソリューションテクノロジー株式会社

**講評** ●パナソニックグループの国内10万人、600拠点の働き方改革とワークプレイスの改革に関する応募である。規模の大きさ、影響力の高さは特筆すべきである。現在はパイロットオフィス（PO）7箇所が竣工して使用中の段階であるが、今後、全社のオフィス改革の標準プロセス化による水平展開へと発展する見通しである。また、POの評価では能力発揮度、イキイキ度、場の選択、コミュニケーション度、心理的安全性の採用など新しい指標を採用しており、今後の継続的評価を見守りたい。日本を代表する電機メーカーの全社的な働き方改革、ワークプレイス改革の計画は称賛に価するが、本賞の主旨に則り実績で評価することとし、今後の発展に期待したい。

**PROMOTION AWARD** Panasonic Corporation

**Office reformation to aim for “A Better Workstyle” in Panasonic Group**

Panasonic has reformed the way of working and workplaces for 100,000 employees. The 7 pilot offices which are completed are planned to be deployed to all over the companies. When the performance of pilot office is evaluated, the new indicate such as liveliness is utilized. Approaching to office reformation is highly evaluated.

## 奨励賞

### 働き方改革を促進させるFM

— 自律と協業がもたらす新たな企業風土 —

#### ノキアソリューションズ& ネットワークス合同会社

(東京都港区)

●サービス提供者

株式会社システムオーデザインコンサルティング  
グローブシップ・ソデクソ・コーポレートサービス株式会社  
International Real Estate Partners株式会社



講評●オフィス移転にともなう働き方改革、企業風土の再構築をめざしたプロジェクトに関する応募である。2017年の第3四半期に統合移転し、1年未満の使用状況である。ワークプレイスでは、固定席からABWへの改革が中心だが、過去7年間に4回の企業買収で、異なる企業風土の混在、サイロ化で風通しの良くない状況という困難さを克服する改革といえる。面積28%削減などの効果もあげている。1名のファシリティマネジャーの他は、プロジェクト管理・運営維持などをすべてアウトソーシングしている。ファシリティマネジャーは経験と知見をもち、すぐれた活動を展開しており、さらなる今後の発展を見守りたい。

## PROMOTION AWARD Nokia Solutions and Networks Japan G.K

### FM which promotes the way of working. The new corporate culture that is brought from autonomy and collaboration

They have done business acquisition 4 times for 7 years, therefore several business cultures were mixed. Under that condition, the reformation, such as the work way reform, the introduction of ABW and rebuilding the corporate culture is introduced. Consequently office area was reduced by 28%. Those efforts are highly evaluated.

## 奨励賞

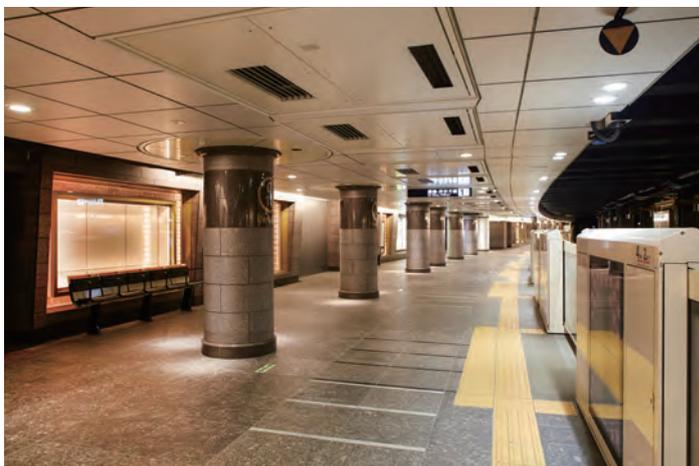
### 東京メトロ銀座線 リニューアルにおける FMの活用と実践

#### 東京地下鉄株式会社

(東京都千代田区 / 浅草～神田)

●サービス提供者

株式会社日建設計



講評●東京地下鉄の銀座線の駅舎リニューアルについて、主としてデザイン面に関する応募である。「駅舎のFM」を考えると、FMサイクルに沿った多様な業務がある。本事例は、その一部である駅舎のデザイン、ブランディングなどを重視したリニューアル計画についての応募である。リニューアル計画は5エリアのうち竣工しているのは1つで、残りは工事中である。実績面では十分とは言えないが、今後、「駅舎のFM」の総合的な展開をめざして、本格的にFMに取り組む突破口となることを期待して奨励賞とした。

## PROMOTION AWARD Tokyo Metro Co., Ltd.

### The utilization and implementation of FM in the renewal of Ginza line of Tokyo Metro

They have conducted the renewal of a station in Ginza line. The renewal plan as FM consists of designing and branding of the metro stations. The renewal construction has been completed one station in 5 areas, but the FM activity of the metro stations is intended to develop comprehensively in the future. That is highly appreciated.

## 奨励賞

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

川崎市

## ●サービス提供者

株式会社ヨネヤマ  
株式会社NENGO  
株式会社サニーワンステップ



講評●川崎駅東口周辺のエリアマネジメントにより、まちの活性化を推進する取り組みの応募である。まちの活性化の手段としては、既存ストックのリノベーション、イベントによる「まちづくりビジョン」の共有、リノベーションスクール、公共空間の活用などがある。スキームは、公民連携で、民間主導のリノベーション投資としている（補助金はベンチャービジネス誘致に関して適用）。現在は、約2年間の活動実績で、その第1段階と考えられ、モデル地区でリノベーションにより2件が竣工したところである。川崎市のまちづくり課職員が継続的にキーマンとなり、すぐれたテナント誘致などを進めている。地方自治体の意欲的な取り組みだが、エリアマネジメントのレベルに必要な対象エリア全体の核となるリノベーション事例の増加や公共施設の新しい活用方法など、今後の発展を期待したい。

## PROMOTION AWARD Kawasaki City

The town development by renovation in the area around the east exit of Kawasaki station

The approach of FM with public private partnership by utilization of underutilized real estate

The town development department, Kawasaki City has promoted to activate the area around the east exit of Kawasaki station. They have renovated existing facilities, conducted the events to share the vision of town development, utilized the public spaces and attracted good tenants. Their activity is expected to develop continually.

## 奨励賞

“メンテナンス”から  
“ファシリティマネジメント”へ

イケア・ジャパン株式会社  
(千葉県船橋市)

## ●サービス提供者

IKEA Service AB  
IKEA Pty Ltd



講評●応募の表題「メンテナンスからFMへ」は、2013年から始まったイケアのワールドワイドの総合的なFM指針である。日本法人では2016年10月より導入プロジェクトを開始し、現在全店舗を含め38名がプロジェクトメンバーとしてFM導入を推進している。まだ総合的なFM活動を行うまでには至っていないが、同社店舗では、FM導入以前から、省エネ活動を実施して地中熱利用設備、夜間冷房によるデマンド削減、太陽光パネルによる自家利用の電力調達、再生エネルギー100%化をめざす電力調達などを進めている。コスト削減についてもKPIを設定して、世界の店舗とベンチマーキングを実施するなど、適切なFM活動を進めている。今後の総合的なFM活動への発展を期待したい。

## PROMOTION AWARD IKEA Japan K.K.

Shifting from maintenance to Facility Management

IKEA Japan started to adopt the FM activities according to world-wide comprehensive FM policy. Currently 38 project staffs activate to adopt FM. They conducted not only creating workplaces but also cost saving activity and procuring regenerated energy. They have promoted the appropriate FM practices, and which is highly evaluated.

奨励賞

コミュニケーションと業務の  
質・スピードが向上できる  
FUNのある場

日本マクドナルド株式会社  
(東京都新宿区)



●サービス提供者

ジョーンズラングラサール株式会社  
株式会社乃村工芸社  
株式会社ザ・デザイン・スタジオ

講評●日本マクドナルドの本社オフィス改革の応募である。賃借ビルで22年間改修なしで過ごしてきたオフィスについて、移転ではなく現地での改修を選択した。2015年より検討を開始し、2017年7月より改修工事（玉突き移転）、2018年5月まで段階的の工事と移転を行った。オフィス改革の目的とゴール、オフィスづくりの方針は妥当である。改修後のワークスペースはグループアドレスによるABWで、面積を25%削減した。POEの結果も良く、経営陣のリーダーシップのもとに改革に取り組んでいる姿勢は評価できる。今後、FMの組織体制が整備され、継続性が担保されるよう期待する。

PROMOTION AWARD McDonald's Company (Japan), Ltd.

The place with fun where communications and quality & speed of operations are improved.

McDonald's Company has renovated their headquarters' offices without relocation since 2017. The ABW by using group addresses is adopted in workplaces, and area of workplace has been reduced by 25%. Employees appreciate the reformation, and executive team has played their leadership, which is highly evaluated.



日本ファシリティマネジメント大賞

ジャフマ

JFMA賞

募集

7月よりエントリー開始です!

■ 優秀ファシリティマネジメント賞

FMの手法を取入れ、優れた成果を上げている活動

※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ありません

■ 技術賞 FMに関連する新しい手法・技術の取組み

■ 功績賞 FMに関する優れた論文、出版、その他の活動

● エントリー期間：7月1日～7月31日

● 応募期間：7月1日～8月31日 (当日消印有効)

● 発表：12月

● 表彰：2月

● 応募要項は6月にHPIに掲載予定

<http://www.jfma.or.jp/award/index.html>



ジャフマ  
**JFMA**  
e-mail: info@jfma.or.jp

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

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