

ファシリティマネジメントは地方消滅を救えるか



人口減少により、896もの市町村が消滅するかもしれない……。日本創成会議人口減少問題検討分科会座長の増田寛也さんが詳細なデータをもとに急激な人口減少社会への提言をされた『地方消滅』は日本中に大きな衝撃をもたらしました。

対談では、岩手県知事、総務大臣を歴任された増田寛也さんと坂本春生会長に人口減少社会における自治体経営やファシリティマネジメントの可能性についてお話しいただきました。

増田 寛也

ますだ ひろや

東京大学公共政策大学院客員教授 元総務大臣
日本創成会議座長

坂本 春生

さかもと はるみ

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会
(JFMA) 会長

2014年12月1日 野村総合研究所にて

地方にも女性が活躍できる場をつくる

坂本 地方が危機にひんしています。人口減少とともにインフラや公共施設が老朽化し、財政を圧迫しています。FMで社会資本の老朽化をなんとか救いたいという思いがあります。ご著書の『消滅可能性都市』は衝撃的でした。人口問題は、どうして今まで放置されてきたのでしょうか。

増田 本来であれば、政治家が人口減少問題に警鐘を鳴らすべきですが、毎年選挙があるような状況の中で、国民に耳の痛いことをいわなくなった。同じことが自治体の首長さんにもいえます。人口動態は総合計画のベースですが、人口減の計画を立てると、議会から反対されることが多い。子どもが少ないのなら、よそから連れてくればよいとなる。

坂本 じれったい話です。でも、いよいよ現実を直視しなければならぬ時がきました。

増田 市町村ごとの人口推計が出たのはごく最近です。国立社会保障・人口問題研究所は、2003年に初めて、30年先までの市区町村別将来推計人口を公表しました。自然増減と社会増減を組み合わせることは非常にむずかしく、われわれの推計は、2013年3月に発表された「日本の地域別将来推計人口」をベースに1年近くかけて加工をしたものです。

坂本 若い女性の人口動態というのは、これまでにない視点ですね。

増田 地方を中心に人口減少が深刻化する中で、このまま推移すれば将来、消滅する可能性が高い地域はどこか。着目したのは、人口の「再生産力」です。そこで、20～39歳の女性人口を取り上げてみました。

坂本 これだけ、世の中に衝撃を与えたのは、やはり「消滅」という言葉だと思います。

増田 持続可能性を人口面から考えると、サステナブルでない。そこで持続可能性の反対の意味を持つ言葉を考えたのです。この問題を真剣に考えたのは、岩手県知事の時代でした。小中学校の統廃合がものすごく進んだのです。コミュニティが崩壊してしまうので、できれば統廃合はしたくない。学校をなくすと若い夫婦の流出も加速します。それでも児童・生徒数が減っていき、統廃合をやらざるをえない。それが進んでいくと廃校どころか、廃村の危機になる。それなのに、あまり話題にもならない。都道府県レベルでも、まったく危機感がありません。県庁所在地は安定していて人口が増えるからです。きちんとデータを分析しなくてはいけないと思いました。

坂本 若い女性が50%以上減少すると、出生率が上昇しても人口維持は困難になるというご提言は非常に明解でした。

増田 20～30代の女性の数が減っているのです。生まれてくる子どもの数は年々減っています。小泉内閣最後の年に少子化担当大臣が置かれ、その政策が功を奏し、多少、出生率が上がってきています。それが逆のメッセージとなり、楽観論の背景になっています。はっきりと、出生率の増加を上回り女性の数が減っていることを

示さなければなりません。また地方には高学歴の女性の働く場がなく、都市に出てしまい、若い男女比のバランスが崩れています。地方に残った男性はなかなか結婚できず晩婚化、晩産化していきます。

坂本 女性の活用がいられていますが、政府も経済界もどこか掛け声だけのように感じます。

増田 女性の能力を地元で生かせないのでは問題は解決しません。結婚して、子どもが生まれても働けるように地域でサポートすることが課題です。

坂本 地方で女性が活躍できる場も必要です。FMの分野では女性もたくさん活躍しています。これからは公共施設を含め、さまざまな施設の維持管理が必要になりますし、利用率を高めるためのサービスも求められます。PFIやPPPなど民間の力も必要ですから、地方にFMが広まれば、女性の安定した雇用に貢献できるのではないのでしょうか。

東京の一極集中と高齢化問題

坂本 東京一極集中はますます進み、極点社会になるといわれていますね。

増田 東京の成長力を損なわないようにしながら、若い人を全部東京に集めない仕組みが必要です。東京の合計出生率は1.13ですが、若い人が子どもを産まなくなったという単純なことだけでなく、そこにはさまざまな社会的背景があります。広い意味の少子化対策と東京一極集中化の対策が必要です。

坂本 地方は東京の30～40年先を行っているようです。東京にいと人口減少はまだ先のことだと思いがちですが、人口減少は地方だけではなく、東京、そして日本全体の問題なのだと痛感しました。

増田 東京も深刻です。23区の中では豊島区が消滅可能性都市です。埼玉から若い人が池袋方面に来ていますが、実は埼玉には消滅可能性都市が非常に多いのです。埼玉が人口減少になると豊島区に入って来る人が減るのです。また豊島区にはワンルームマンションが多く、結婚すると練馬区や板橋区へ移ってしまう。われわれが消滅可能性都市だといったので、豊島区長さんはびっくりされて、その後に女性を集めて会議を開催するなど対



策を進められています。

坂本 対策はできるだけ早い方がいいですから、子育てしやすい環境ができることを願っています。

増田 もうひとつは東京の高齢化です。舛添東京都知事も頭を痛めています。高度成長期に東京に来た団塊の世代が2025年から後期高齢者になります。現在、東京には4万3千人の待機介護高齢者がいます。地価の問題等から、これ以上施設を増やすのはむずかしく、東京23区では高齢者の要介護度が進んでくると施設で

の対応がほとんど不可能になってきます。この問題を解決しないと東京の成長力に力を振り向けることができません。そのためには人口の対流化が必要です。定年後に豊かな老後を求めて地方へ戻ってもいいし、そもそも若いうちから東京にこなくても地元で働けるようにすることが大切です。

坂本 東京一極集中を打破する秘策はありますか。

増田 あえて東京に置かなくてもいい機能を地方に移すべきです。建設機械メーカーのコマツは、調達本部を主力工場がある石川県小松市に移転しました。そこでいい人材を採用した方が企業にとってもいい。製造業では、中規模な都市にもグローバルで活躍している企業があります。逆にサービス産業の生産性が低く、給料も低いから若い人が離れてしまう。サービス産業がどれだけ生産性を上げていけるかが、重要です。

坂本 地方の中核都市の課題ですね。

増田 人口20~30万人都市が、もっと力をつけて若い人の仕事の場をつくっていくことが必要です。そこを核として地域をよくしていくのです。これまではひとつの自治体ですべてを賄うという考え方でしたが、これからは機能分担と広域連携を進めて、外に開かれた自治体にしていくべきです。連携することで豊かな暮らしが実現で

きます。教育はここ、医療はこちらで賄うというように機能分担しながら、地域をマネジメントしていく。その支援策を国が用意すればいい。

施設やインフラの老朽化対策

坂本 堺屋太一さんが「ファシリティにも団塊の世代がある」とおっしゃいましたが、高度経済成長期に大量につくられた施設やインフラも老朽化を迎えます。笹子トンネルの事故で調査がはじまり、至るところで同じような問題があることが分かりました。地方公共団体はインフラや施設を多く所有していますが、台帳もなく、手付かずの状態です。これは大変だと対策を立てようとしたら、今度はお金がないと大慌てです。病院や学校という縦割りの弊害もあります。

増田 岩手県知事の時にストックマネジメントをするために台帳整備を進めました。台帳をつくるにはお金も時間もかかります。そんなことにお金をかけるよりも道路をつくる方に回せといわれてきました。でも、数字が揃わないとその次に行けない。

坂本 2013年11月に「インフラの長寿命化基本計画」が発表され、2014年4月には総務省が地方公共団体に「公共施設等総合管理計画」の策定要請をしました。ようやく施設やインフラの老朽化に国を上げて取り組むようになったのです。資産台帳をつくり、将来計画を立てるために特別交付税・地方債の特例措置もあります。JFMAにも地方公共団体の会員が増えてきました。そういう意味ではいい方向に進んでいます。

増田 本当はもっと前に対策をとるべきでした。震災の2年くらい前ですが、『国土交通白書』に2037年度には維持管理・更新費が投資総額を上回り、それ以降は建設投資すべてを維持更新に使っても維持できなくなるものが出てくるとあり、とにかくデータを揃えて対策を考えなければと思いました。

坂本 データの見える化は大切ですね。

増田 感覚では分かっているけど具体的な数字がないので、身近に議論できなかった。数字をきちんと出して、それぞれの自治体に具体的に考えてもらうことが大事です。2012年、神奈川県黒岩知事に頼まれて、神奈川

県緊急財政対策本部調査会(神奈川臨調)の委員長を引き受けました。一番大きな議論が県有施設をどう維持管理していくかでした。ダメなものは廃止するなり、管理形態を変えるなりして、いかに地域で具体的な対策を進めるかが議論されました。

坂本 財務的な視点と同時に自治体経営の理念や方針を打ち出すことが重要です。

増田 まずは全体像を示すことが大切です。早くから取り組んでいた秦野市は成果を上げています。

坂本 JFMA賞を受賞された青森県や浜松市も優れた取り組みをされています。

増田 大きな都市は専門性を持った職員がいますが、町村レベルになると施設の把握すらしていないところも多い。小さな自治体は自前でやるのはむずかしいので経験やノウハウのあるJFMAなどの団体をお願いしていくことが必要です。せっかくの機会を生かして、次につなげていただきたい。

坂本 地方公共団体からもたくさんご相談を受けていますので、みなさんのお力になりたいと思います。FMは中核都市構想やコンパクトシティといった、これからのまちづくりやエアーマネジメントにも貢献できると考えています。資産台帳ができて、情報がはっきりすれば民間の知恵も出てきます。JFMAの会員には、FMの知識やノウハウを持つ企業があります。

増田 地方には専門性を持った人材が不足しています。地域のしがらみにとらわれない外部の専門家に入ってもらい、診断書や処方箋に基づいて施策を進めていく。人口が増えるという基調が変わったのですから、大胆に変えていくことが必要です。

坂本 まちづくりと考えれば、前向きになれます。

増田 今ある資産を有効に使う、あるいはその価値を高めていくという考え方にシフトしていくべきです。空き家がものすごく増えていますが、中古市場はまだ15%ぐらいで未成熟です。人口が減るというのに年間100万戸もの新築住宅ができています。家族構成の変化に合わせて、少しずつ手を加えて、長く使えるようにする。そういう知恵を出していくと地方都市も、もっと住みやすくなる。公共施設も長寿命化し、一番いい管理の仕方を考え

ていく。長く使うことで、より住みやすく、使いやすくなるという考え方を醸成し、きちんとマネジメントしていかなければなりません。

坂本 まさにFMの思想です。認定ファシリティマネジャーは6千人以上います。その知識やノウハウを地方公共団体で活用していただく、あるいは地方公共団体の方も資格を取得していただく、さらにファシリティマネジャーのいる企業に発注をしていただくことで、FMが全国に浸透していくと思います。

増田 分かりやすいモデルも必要です。

坂本 JFMA賞を受賞された地方公共団体の取り組み事例があります。これらの事例をモデルとして活用いただき、政府にも働きかけ、いろいろな団体と連携していければいいと考えています。

増田 今は多少我慢の時期で、台帳を整備したり、ベースをきちんと整える時期です。これまでは縦割りだった施設に横串を刺して見直しをする。公共施設全体の維持更新の山がどこで来て、その時の財政で賄えるのかが分かるようになります。モデルを複数づくり、動かしていくと、それがうねりとなり、あっという間に広がっていきます。専門家集団として、このきっかけを本物の動きにつなげていってください。

坂本 力強い励ましのお言葉をありがとうございます。FMが常識語になりつつありますので、励んでいきたいと思います。



JFMAフォーラム2015では増田寛也さんによる基調講演が行われます。

- ・テーマ：「地域経営の課題」増田 寛也(元総務大臣)
- ・日時：2月18日(水) 14:00~15:30
- ・会場：タワーホール船堀 大ホール

トップが語る FM

ファシリティマネジメント

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA) は、法人会員、個人会員、さらに公共特別会員によって構成されています。JFMA の活動は多くの会員のみなさんによって支えられています。ファシリティマネジメント (FM) の領域は広く、会員の業種や職種もさまざまです。JFMA にはFMに携わる多様な方々が集まり、知見を深め、日本にFM を広め、進化させてきました。そしてここ数年の公共FMの大きなうねりのなかで、FMは、新たなステージを迎えています。社会の大きな変化に対して、今後、FMが社会や組織に貢献していくためには、どのような視点が必要なのでしょうか。またJFMAの役割にはどのようなことがあるのでしょうか。新年にあたり、法人会員代表の方々に「トップが語るファシリティマネジメント」と題して、これからのFMの方向性やJFMAの役割についてご提言をいただきました。

* 掲載はJFMA 役員名簿順 (担当職務・現職の50音順)

公共FMが動く



JFMA会長

坂本 春生
Harumi Sakamoto

公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会

JFMAの会長になり、3年間のステージアッププランを作成し、それらを実現することが私の課題でした。その中でも念願の公共のファシリティマネジメントが大きく動き出したことに大きな感慨があります。

昨年、政府は次々と公共建物等ハコモノと道路・橋梁・上下水道施設等インフラのすべてを対象としたマネジメントを強化推進する施策を打ち出しました。一昨年6月14日の「骨太の方針」の中で、「新しく造ることから賢く使うことへ」のキーワードを掲げました。同年11月29日には「インフラ長寿命化基本計画」が発表され、これを受けて昨年4月22日「公共施設等総合管理計画の策定要請」が総務大臣から全国1,789自治体に発出されています。これによれば、自治体は、所管するすべてのインフラ・ハコモノ・公営企業施設を対象とし、10年以上の長期展望に立ち、人口減少に伴う財源不足を考慮した総合管理計画を平成28年度末までに策定することを要請されています。

これを契機とし、わが国の政府および地方自治体のすべての組織が、従来先送りされてきたすべてのハコモノ・インフラを対象とする総合管理計画を策定することは、画期的なことです。この動きに対応しまして当協会は、昨年10月に「公共施設等総合管理計画モデル計画書」を発表し、関連セミナーを開催するなど、自治体の総合管理計画策定に役立つツールの提供を行っております。

成熟した日本の姿として公共FMを充実させ、子孫にすばらしい遺産を残していくことは私たちの責務です。そして、何より日本を支える民間企業が、人・金・情報とともにファシリティを第四の経営資源として活かし、これらを適切にマネジメントして経営基盤とし、国際企業に成熟していくことが大切です。残念ながら、まだまだファシリティの潜在能力を活かしきれていない企業が多いのが現実です。FMで無駄なファシリティコストを削減するのはもとより、いかに人々のモチベーションを高め、新しい価値を生むか、そしてサステナブルな社会をつくっていくかが課題です。当協会がそのための一助になれば幸甚です。

PERSONAL

趣味：テニス 毎週楽しんでおります。
私の心身の健康法です。

“人”
基点の
FM



JFMA副会長

山田 匡通
Masamichi Yamada

株式会社イトーキ
代表取締役会長

東日本大震災以降の社会的価値観の変化、少子高齢化による人口構造の転換、国際情勢の変化とグローバル競争の激化など、企業経営をとりまく環境はかつて経験したことのない多くの変化をもたらしている。このような変化に対応すべく、社会や企業経営の多くの場面にイノベーション創出が求められていることは言うまでもない。

イトーキは、「オフィスというファシリティは、企業変革の推進力になる」と考えている。ワークモチベーションに影響し、創造性を刺激するなど、リアルな空間としてのオフィスは、“人”の意識や感情、コミュニケーションなどにも大きな影響力を持っているからである。企業経営を支える重要な経営資源であるファシリティを適切にマネジメントすることは、コスト削減やリスク管理に寄与するだけではなく、ファシリティを利用するワーカーを含めた“人”に大きなインパクトを与え、その結果“組織”や“活動”が大きく変革する可能性があり、またそれらを変革させる力をFMは秘めていると考えている。

一方、地方公共団体においては公共FM戦略が注目されている。これまでの「施設管理」というハード視点から、施設を利用する“人”発想によるマネジメントが必要であり、財政の健全化だけではなく、利用者である市民ニーズに合致した医療や福祉、教育や文化などの市民サービスの向上につなげ、“まちづくり”そのものにも貢献する力を公共FMは発揮できると考えている。

そのような観点では、FMに携わるファシリティマネジャーには専門的な知識や技術だけではなく、ファシリティを通して人や組織、そしてその活動、すなわち人の全人格的な活動を“Happy”にできるような役割が求められるのではないかと考えられる。

国際的な潮流では、ISO18480の検討が進んでいる。“人”中心のFMは、まさに「日本的」FMの特徴であり、特徴を活かすことでFM関連市場の拡大と活性化につながるものと考えている。JFMAのこれまでの取り組みに敬意を表するとともに、日本固有のホスピタリティを活かした「日本的」FMを世界に向けて発信してほしいと期待している。

PERSONAL

趣味はと聞かれるといつも読書、ゴルフそれに坐禅と答えています。読書、ゴルフまでは普通ですが、坐禅というと皆さん「えっ」と興味を示されます。熱心な坐禅の修行者で禅の指導者でもあった父の影響を受け、学生のときから坐禅を始め、いまだに続けています。実は父の後を継いで、国際的な坐禅普及を目的とする団体のヘッドも務めています。

座右の銘としてはやや禅的になりますが、唐の時代の長沙景岑(ちょうさけいしん)禅師(788～868)という方が残された「十方世界これ全身」という言葉が好きです。「全宇宙自分の体だ」という禅の悟りの世界を表現した言葉です。

新たな局面を迎える ファシリティマネジャーの役割



JFMA副会長

沖田 章喜
Akiyoshi Okita

株式会社NTTファシリティーズ
相談役
認定ファシリティマネジャー

地球温暖化問題に加え、東日本大震災をうけた国土強靱化など、エネルギーや建物の耐震性・安全性など、街づくりのあり方に対する関心は一層高まっており、「Smart & Safety」な街づくりが大きな課題となっている。また、情報通信市場も大きく変化しており、いわゆるNTTのマイグレーション構想によれば、2025年以降、電気通信事業に必要な不動産数は数分の1になるとも言われている。

ここでキーワードとなるのが、「環境」と「コスト低減」。NTTにおける建物・エネルギー分野を専門とする、われわれNTTファシリティーズグループが担う役割はさらに大きく、今こそファシリティマネジメント(以下FM)の神髄、マネジメントサイクルを一層充実すべき機会が到来している。

数千の建物を造り続けた大量建設時代は終わり、今は「メンテから設計へ」の時代である。40年経過の建物をいかに改修・改善し、運営していくのかが問われている。これに 대응していくためには、ICT・エネルギー・建築の技術を融合し、フルに活用していくことが必要不可欠である。昨今、注目されている、BEMS、ビッグデータそして材料・ディテールの標準化を駆使することにより、今まで以上に効率的なFMを実践することが可能である。特にBEMSでは、土地・建物のあらゆる情報(機器、寸法、材料、配線、配管等)をデジタルデータ化させることにより、データベースとしての各種の処理を正確に、かつ迅速・容易にできる利点を大いに活用すべきである。

われわれにとっては、クライアントが保有するファシリティを経営戦略的視点からさらに総合的かつ統括的に企画、管理、活用し、クライアントからの高い期待に応えていく、大きな局面を迎えていると言える。

最後に、日ごろからのJFMAのFM啓蒙活動に対しては高く評価、感謝しているところであるが、今後は“オーナー、ユーザーそれぞれの目線から、具体的な事例で分かりやすく伝える”、そんな“実践的FM”の普及、浸透に注力されることを大いに期待したい。

PERSONAL

趣味：動くおもちゃづくり。子供のころから静態のプラモデル等には興味が薄く、ゴム、バネ、電池等を仕込んだおもちゃに没頭。特に短時間でつくり少しでも動けば大満足!

格言：志をたててもって万事の源となす
(吉田松陰語録)

公的資格化に期待 ファシリティマネジャーの



JFMA副会長

大井 清一郎
Seiichiro Oi

ジェイアール東日本
ビルテック株式会社
代表取締役社長

筐子トンネル事故以降に公共FMの大切さがうたわれるようになってきたが、そもそも物をつくった以上は公的財産、私的財産を問わず何らかの保守(メンテナンス)が必要であり、そのためのルールが必要である。点検検査の方法、周期などがしっかり定められ、その結果の評価方法も決めておくことが大切だ。新しいファシリティ(以下設備という)はすぐには修繕を必要としないので、その持ち主は当初はあまりメンテナンスコストを意識せず利益をあげることに努力する。そうこうしている間に設備は歳をとっていくのだが、一度コストが決まると、年々老化する設備にはそれ相応のコストがかかることが軽視され、メンテナンスの品質の良さよりも安いかどうか基準になりがちだ。そこには社員の労働条件を軽視するような管理会社の入り込む土壌が形成される。

安ければ良いのは当然であるが、しかし、かかるものはかかるのだという認識が必要だ。本来必要な修繕や改修を怠ると、いずれは故障率が増加、場合によっては空調故障や電気設備故障でビルを利用しているお客様にサービスが提供できなくなる(サービスアビリティの欠如)に至る。

オーナーが自分の財産という認識を持って管理運営に関するポリシーをはっきりさせ、しっかりしたオーナーマインドを持つことが大切である。設備は財産であり、この価値を維持する、あるいは価値の向上を図ることがFMの最大の目的だといえる。日常の適切な設備点検、その結果行われる修繕、経時的なデータを通じての大規模修繕の実施、これらを善良な管理会社がオーナーマインドを十分に理解し共有して行うことが重要だ。

JFMAにはFMにかかわるオーナーから保守管理会社にいたる多くの業種の会員がいる。それらの意見を集約し、質の良いFMとは何か、オーナーとしてやらねばならないこと、管理会社としてやらねばならないこと、メーカーとして考えなければならないこと、を分かりやすく解説し、マインドを醸成するための啓蒙活動を期待している。また、具体的なFMの品質保証の観点から、ファシリティマネジャー資格の公的資格化にも期待している。

PERSONAL

趣味は洋楽のロック。原点はThe Beatlesだが、かなりハードなロックも好きだ。2014年は昔からのBandが大勢年金稼ぎに来たので、ずいぶん資金を提供した。Eric Clapton、Bob Dylan、The Rolling Stones、Deep Purple、Boston、Yes、Art Garfunkel等々。やはり生で音楽を聴くのは何にもましてリフレッシュになる。最近あまり音量が大きいと耳鳴りがしばらく止まらないので、ほどほどにしたいといけないと思っはいるのだが……。

お客様と共に 価値ある未来を描く



JFMA副会長

山内 隆司
Takashi Yamauchi

大成建設株式会社
代表取締役社長

現在、度重なる地震や風水害などの大規模自然災害に対して、貴重な人命や財産を守り、被害から速やかに立ち直るための国土強靱化が進められている。強靱化により安全・安心な社会を形成するためには、単に老朽化したインフラの維持・更新を図るだけではなく、人材・資金・情報・ファシリティに至るまで総合的に捉えられるマネジメントの視点が不可欠である。日本のファシリティマネジメントは公共インフラの形成という分野を領域に加えることで、より広範かつ重大な役割を担おうとしている。

建設業は、ものづくりにより社会やお客様の事業に貢献してきたが、今後は施工に先立ち、お客様の課題やビジョンを深く理解し共有することが従来にも増して求められると考えている。お客様が求める価値を創造していくためには、お客様と視点を共有し、信頼できるパートナーとしてのファシリティマネジャーの存在が欠かせない。

大成建設は、長年培った技術力やノウハウを活かし、社会の持続的発展に貢献してきた。ファシリティマネジメントに関しても当社には現在約200名の認定ファシリティマネジャー資格を持つ社員がいるが、今後はお客様のニーズに応えるべく、より広い視野、先見性等を有する人材を育成し、活躍の場を広げていきたいと考えている。

JFMAは、さまざまな経験や知識を有する者がお互いに知恵を出し合い、新たなアイデアや協力関係を生み出している。当社もJFMAの一員として、自らの技術やノウハウを活かし、価値ある未来の実現に向かって共に進んでいきたいと思う。最後に、これからもJFMAが新たな叡智を生み出し、発展していかれることを心より願っている。

PERSONAL

趣味：海外旅行：正月やお盆休みはほぼ毎回夫婦で楽しんでいる。今夏にはドイツへ行った。これまで行った場所ではペルーのマチュピチュ遺跡が印象深かった。

愛読書：歴史物：司馬遼太郎はほぼ全作品を読破。

座右の銘：渋沢栄一の言：「名を成すはつねに窮苦の日にあり、事に敗るは多く得意の時に因る」

酒：下戸に近い。飛行機でもビール1杯で目的地まで熟睡、おかげで時差ボケ知らずのメリットも。

好きな食べ物：なんでも食べるが、コレステロールの高いうなぎ、魚卵、肉の脂身などは避けている。

JFMAの役割と都市経営の新たな展開と



JFMA副会長

長島 俊夫
Toshio Nagashima

株式会社長島俊夫都市づくり研究所
代表

2020年の東京オリンピックに向けて都市インフラ整備、都市開発が本格化される一方で少子高齢化、成熟社会におけるさまざまな社会問題がうきぼりになりつつある日本では、各分野で解決すべき課題が目白押しです。

JFMAも今後とも、より一層、産官学の力を結集し、今後のストック社会・サステナブル社会における、グローバルの視点を持った集団として社会的認知を得るべく、建築分野・土木系分野をはじめとしさまざまな団体との交流を深め、政策提言力を高めていく段階に入ったと考えています。

特に国、地方公共団体などの「公共FM」は限られた財源、人材の中で公民連携し優れた社会ストックを次の世代に着実に継承し、安全・安心な国づくりを目指すべく今や日本の政治、経済活動において国家戦略レベルで早期解決を求められる喫緊のテーマと確信しています。

このところの地球温暖化による世界レベルでの災害発生は、日本も同様な状況にあり、住民・企業・自治体の枠を超えた取り組み、FMの世界においても建物単体からエリア・都市レベルでの対応が求められます。

従来の会員企業やワーカーに対するJFMAの役割を着実に果たしつつ、2012年FMの国際規格化における国際会議に参加した日本代表団として、国からの期待が高まっている中で、2015年はJFMAの新たな展開がグローバル社会に対し可視化されることを、協会スタッフと会員がタッグを組んで進めていきたいと思っています。

PERSONAL

趣味：会社人生でお付き合いいただいている不動産、建設、設計コンサルタント業界の多くの方からは多分、私の趣味はゴルフと認知されていると思います。年間50～60回のラウンドと、プレー往復のドライブがさまざまなプレッシャーから解放されるリフレッシュタイムです。夢はエージシューターですが、夢に終わりそうな予感もします。機会がありましたら、気軽に同伴プレーの声をかけてください。

総合不動産デベロッパーとしての ファシリティマネジメント



JFMA副会長

柳澤 裕

Yutaka Yanagisawa

三菱地所株式会社

代表取締役 副社長執行役員

2020年東京オリンピックまで5年あまりとなり、個々の不動産のみならず、東京の都市としての今後の在り方について議論の機運が高まっている。投資・賃貸マーケット共に不動産市況は活況を迎え、今後も東京の各地で商業用不動産・レジデンス等の開発ラッシュが進み、不動産を取り巻く環境の変化が大きくなることが想定される。

FMとは経営資源の一つであるファシリティを経営戦略的視点に立って企業価値の最大化に向けて統括的に管理・企画・活用することであるが、総合不動産デベロッパーが開発・保有するファシリティは大半を顧客(テナント、来街者、居住者等)が利用するため、自社の立場だけのFMの視点に留まらず、以下2つの視点がさらに求められる。

①都市インフラのサプライヤーとしての視点

特に東日本大震災以降においては、施設のハード面としての安全性だけでなく、BCP対策によるテナントの事業継続性や来街者の安全、物資救援の確保等も求められ、一部の施設では地域の防災拠点機能も持ちあわせるなど、施設への災害対策に係る要請は高まっている。FM戦略の一環として、行政・利害関係人との折衝等を通じて、都市に求められる機能を担う不動産の価値を向上させ、さまざまな顧客の安全・快適性などを守らなければならない。

②顧客の視点に立ち、価値創造支援の場を提供するという視点
グローバル競争の中で、日本が存在感を発揮するためには、日本で経済活動を営む企業が最大限の力を発揮できる環境づくりが不可欠である。成熟した社会において最も重要な経営資源である人材が、アイデア・知識・知恵をもって、新たな価値創造・知的生産を行うことが企業の生産性を高める。施設環境が人・組織に与える影響は非常に大きく、快適・魅力的なワークプレイスの実現こそが重要である。総合不動産デベロッパーは単にハコモノの施設提供に終始するのではなく、各企業が自社の従業員に対し提供する環境に、ハード・ソフト両面で付加価値を加えて初めて事業として意味のあるものとなる。

弊社では個々の施設で顧客の価値創造性を高める仕組みづくりを行っていることに加え、大手町・丸の内・有楽町地区でのオフィス・商業施設の再構築(大手町連鎖型再開発事業、東京會館・東京商工会議所との共同再開発計画等)を通じて、さまざまなプレイヤーと協働しながら都市間競争に資するビジネス環境を創ることに挑戦している。今後、不動産を取り巻く環境の変化が予想される中で、サプライヤーとしてさまざまな顧客のFMの一端を担っているという責任を、より意識していく。

考える 明日のファシリティマネジメントを



JFMA理事

向井 眞一
Shinichi Mukai

株式会社内田洋行 顧問

経済のグローバル化とあいまって、都市部への人口集中とその他地区の人口減少が交錯する中、国内における経営環境も大きく変化してきている。われわれのビジネスを考えると、国内のオフィスの延べ床面積のおよそ65%を占める首都圏と、人口の減少が著しい、あるいは将来減少が見込まれる地域とでは、おのずとファシリティマネジメントの考え方や対応が変わってくる。

特に後者については、アベノミクスに由来する「国土強靱化計画」に基づく施策が徐々に明らかとなり、これと呼応するように官庁や自治体の動きが活発になってきている。中でも「公共施設等総合管理計画」への対応は、将来への備えを明確に規定するものであり、まさしくファシリティマネジメントへの役割期待が高いと考える。国によって計画策定のための予算措置がとられているのも、その表れであると考え。

一方、実労働人口の減少に起因する税収不足が見込まれる自治体等では、PPPの取り組みなど民間資本との連携が重要な要素となってきており、ここにわれわれの役割や意義が存在すると考える。規模の差こそあれ、すでに多くの自治体等と民間企業が試行を進めてきている。

当社ではかねてより文教や官公庁、自治体の各分野において、常に新しい発想に基づく製品やサービスの開発、提供を行ってきた。特にICTの活用を強く訴えかけ、その有用性を伝播してきたものである。当然この考え方の延長線上にファシリティマネジメント(アセットマネジメント)も位置し、高度な役割を果たしていくことが必要と考える。

IoT(Internet of Things・モノのインターネット)の時代を迎えた今日、オープンかつセキュアな環境でアセットやファシリティをマネジメントしていく重要性がますます高まっていくのは明白で、ここにファシリティマネジャーの新たな活躍の場が開けていくであろう。

そのためにも、ファシリティマネジメントのISO化にあたっては、将来を見据えたオープンな策定作業をJFMAには期待している。

PERSONAL

座右の銘：我れ事において後悔せず
愛読書：宮本武蔵 独行道（五輪の書）

FMの視点 不動産事業に不可欠な



JFMA理事

牧 貞夫
Sadao Maki

NTT都市開発株式会社
代表取締役社長

近年、“少子高齢化”・“グローバル化”が進展し、それらの変化に呼応して企業には“ダイバーシティ”への対応が求められています。また、東日本大震災以降は以前に増して“安心・安全”、並びに“環境”へ関心が高まるなど、社会環境はこれまでに大きく変化しています。

このような中で、不動産事業においても、その提供するハード（ファシリティ）、ソフト（サービス等）両面において“イノベーション”が不可欠となっています。たとえば、オフィスビルにおいては、多様化するワークスタイルに対応して生産性を極限まで高めるワークプレイスの提供が求められており、空調・照明等の快適性は当然のこと、耐震性・非常用電源供給といったBCP対応、環境・エネルギー性能、ICT環境、さらには保育施設・スポーツジム・サイクルポートといったオフィスサポート機能など、多面的、かつ複合的な価値の提供がポイントとなってきています。

また、商業施設・住宅施設においても、安心・安全、環境配慮に加え、高齢者配慮、多様化するライフスタイルへの対応、グローバルニーズへの対応が求められています。

上記のようなスペックの高度化の一方で、厳しい競争環境の中で、コストの抑制・適正化も大きな課題となっています。経営戦略に基づいて、新築・改修投資を中長期的にコントロールし、品質とのバランスを取りながら維持管理コストを抑制することが必要です。また、ICTを導入してビル管理の合理化・省力化を図るといった工夫が、高齢化による労働力不足解消の観点からも不可欠です。

以上に述べてきました不動産事業の戦略策定・課題解決には、まさにFMの手法が有効であり、FMのPDCAを回していくことでスパイラルアップが図れます。JFMAの活動を通して、より多くの知見、並びにデータが蓄積されていくことを期待しております。

PERSONAL

職歴等：NTTグループの幹部では珍しく、20年以上の海外ビジネス経験あり。どんな国の人も仲良くなれるのが特技。

趣味：犬との散歩、ガーデニング

愛読書：経営関連書籍

好きなもの：海外出張時に、地元の人と味わう地ビール・ワインは格別。

最近思うこと：イノベーションとダイバーシティが日本復活のキー。

見えないものを見えるようにすると



JFMA 理事

井田 卓造
Takuzo Ida

鹿島建設株式会社
建築設計本部 技師長

FMとは、ことごとく、見えないものを可視化していくことに今は尽きるのではないかと考えている。設計も得意先・エンドユーザー・社会に対してこの努力をしたい。

見えないもの＝空気、温度、応力、音…

CFD(数値流体力学)や演算速度の飛躍的向上は、気流や温度、力の具合、騒音の予測、火災の進展と避難の予測などを大衆化した。少なくとも建築はハコではなくなってきた。

見えないもの＝無駄なもの・不要なこと

ファシリティの無駄、手続きの無駄…などは案外見えない。組織が縦割りだとなおさらだ。「横申」的思考は無駄の発見でもある。

見ようとしらないもの＝見たくないこと

例えば施設管理費用、長期修繕計画(LCC)など「できれば見たくない」と思う人が多い。嫌われるのを覚悟で可視化すべきであろう。

見えないこと＝危険性、安全性

例えば天井。そもそも天井は天空と同じで、もともと意識にのぼりにくい。天井落下は人命、ファシリティ、そして公共インフラに甚大な影響を与えることもあるのだ。

見えなくなっていく?＝発注者の思い

昨今、品質確保のもとに提案されている発注方式は、程度の差はあれ、発注者の夢の具現化(川上)と、合理性・確実性を旨とする技術の世界(川下)を分断しかねない…発注者の思いは最後まで伝わるのだろうか?

見えなかったこと＝人間の行動・心理

施設利用者・ワーカーの行動やコミュニケーションの密度などを「予測」、「計測」する技術に当社は取り組んでいる。行動の可視化は新しい施設の作り方を可能にする。

「公共施設等総合管理計画」は「見えてはいたけれど意識されていなかったこと」を強く可視化する。JFMAより提供された「モデル計画書」はそのための優れたテンプレートであろう。公共FMだけに使うのはもったいないと思った。JFMAには、今後も可視化についてさまざまな角度からの情報提供やご指導をいただきたい。

PERSONAL

趣味はウォーキングそれも100キロ。これまで、大会に12回出場すべて完歩。そんな中で「行橋～別府100キロウォーク」は4,000人を超す出場者ですが、「人材」(優れたスタッフ)、「資金」(参加費は安いが出場者が多いので)、「情報」(HP、タイム計測システム)、そして「100キロの沿道ファシリティの活用」(道路、橋、駅施設、コンビニ、公園…)の4本柱がそろい、ある意味、経営のお手本あるいは「卓上のリンゴ」かと…。

FMの活用を望む 病院における



JFMA理事

長澤 泰
Yasushi Nagasawa

工学院大学 副学長
建築学部長 建築学科教授

超高齢社会で、いま入院患者の高齢化も顕著である。これは多額の費用が病院医療に投じられている一因でもある。小職が委員長を務め、病院経営責任者や病院建築専門家などを中心に一年かけて協議を重ね取りまとめた「今後の国立大学附属病院施設整備に関する検討会・報告書～個々の附属大学病院の機能・役割を踏まえた、変化に対応する病院施設を目指して～」が公表された。ここでは国立大学附属病院を取り巻く状況の変化や医療制度改革の動向を踏まえ、今後の施設整備での留意事項を包括的に述べている。

その中で単に需要に応じた増築・改修をするのではなく、既存スペースの共有化・有効活用を図って低侵襲・再生医療など新しい診療技術に対応するためには、特に施設・スペースマネジメントの十分な検討なしでは成し遂げ得ないことが指摘されている。また、ある整備計画で設置された検討組織が整備完了後は解散された結果、現場で培われたノウハウの蓄積が失われ適切なマスタープランの策定やその実施に支障をきたしていることが重大視されている。

さらに災害時の防災機能強化といった社会的使命に対してBCPの活用や定期的訓練を含めた実質的な減災計画の立案と実行が挙げられている。これはJFMAヘルスケアFM部会の昨今の活動にも通じる。ライフラインの計画的な維持管理・老朽対策や非構造部材を含めた耐震化・防犯対策への対応を通じた安全な施設確保やライフサイクルコストを見据えた施設の検討が必須である。病院は他と比べて床面積あたりの年間一次エネルギー消費量の割合が非常に大きい。多源エネルギー採用や省エネルギー計画が必要である。

以上のことはとりもなおさず継続的・組織的なファシリティマネジメント(FM)の必要性の強調に他ならない。これはいま国がアセットマネジメント(AM)の確立を目指していることとも重なる。

ISO国際ガイドライン作成に寄与しているJFMAは、その範囲をAMにまで広げて、さらに社会的貢献をすることを期待したい。

PERSONAL

趣味：「酒」。洋の東西を問わず嗜みます。特に、何人かの方との一献が最高です。
愛読書：きりがありませんが、例えば、ソーローの『ウォールデン-森の生活』、メルヴィルの『白鯨』、カレルの『人間 この未知なるもの』、(個人的には競馬に賭けたことはありませんが)一連のデイク・フランシスの競馬推理モノなど。
座右の銘：あまりありませんが、
Happiness is not a state to arrive at,
but a manner of arriving.
-Margaret Lee Runbeck-
といったところでしょうか？

民間と行政が連携し、持続可能な社会をつくるファシリティマネジメント



JFMA理事

黒田 章裕
Akihiro Kuroda

コクヨ株式会社
代表取締役社長執行役員

2020年の東京オリンピック・パラリンピックに向けて首都圏は再開発や改修が急ピッチで進められつつあるが、日本を支える全国の公共施設やインフラは老朽化や運営難などの問題を抱えているようだ。少子高齢化や厳しい経済環境の中で豊かな未来を創造していくためには、オリンピックを成功させると同時に、官民連携し、これらの課題に取り組んでいくことも重要ではないかと思う。人口縮小社会において行政がどう変わっていくかは民間企業が抱える課題ともつながっている。

弊社は「働き方」を提供価値として、さまざまな企業のオフィスづくりに携わってきた。1969年から大阪本社で実際に働いている社員の姿をお客さまに見ていただきながら、ありたいオフィスを考える“ライブオフィス”を実践しているが、現在は東京、名古屋、九州、仙台など、全国各地で展開している。この生きたショーケースに、自治体、学校、病院などの公共サービスに関わる方々にもお越しいただく機会も増えている。自治体の中には窓口改善や業務改革に取り組む動きもあり、民間のノウハウが公共に活かされる時代になったのではないかと実感している。

日本全国の市庁舎は昭和30年から40年にかけての「昭和の大合併」時に建設され、老朽化による建替え計画もあるようだが、高齢化社会が進むなかで、これからはハードだけではなく、公共サービスのあり方やソフト部分の議論も必要になってくるだろう。サービスの質を高めながら効率的に運営するために民間企業の知恵もぜひ活用いただければ幸いに思う。

ファシリティマネジメント業界ではISO化の動きが進んでいるが、FMの領域は広くナレッジの共有や、公共と民間をつなぐFMの専門家の育成も望まれる。JFMAにはこれらの活動を推進していただくとともに、ファシリティマネジメントが持続可能な社会をつくるための重要な戦略の一つであるという発信を大いに期待している。

PERSONAL

オンとオフの切り替えをあまり意識的に行う方ではないですが、好きなクラシック音楽を聴いている時はリラックスできます。特に、バロック以前の教会音楽が大好きです。楽器がまだほとんど存在しない時代、人間の声だけが幾重にも重なり、教会内に共鳴し、身体の隅々まで浸透する感覚は本当に気持ちの良いものです。無味乾燥なパソコン作業などをしているときに聴きますと、心がやわらかくなっていくのを感じられます。

進化する ファシリティマネジメントに期待



JFMA理事

寺田 宏
Hiroshi Terada

清水建設株式会社
執行役員 プロポーザル本部長
認定ファシリティマネジャー

PERSONAL

居住空間は建物だけではない。乗り鉄歴45年の私としては列車、特に寝台列車の空間は機能性、快適性に優れた居食住空間の一つと考えている。しかし、その定期運行が3月で終わる見通しだそう。最大の非日常性ある日常空間の廃止は老朽化とその更新の経済性が原因と聞くと、計画保全ができなかったかと勝手に残念がっている。FMでとらえるには飛躍があるが、特別な旅情を感じさせる居住空間がなくなることは誠に残念だ。

建物価値をライフサイクルで考えることはいまや日常的で、昨今はその価値をスパイラルアップさせていく視点による建物価値の向上が取りあげられている。また、企業は常に建築を経営資源としてステークホルダーに定量的に説明を行う時代になり、さらには地球環境の点でその価値を社会に示す時代にもなった。まさに総合的、定量的思考としてFM(ファシリティマネジメント)プログラムの時代である。

そのような中でこのところ、本社ビルの再整備に関わる相談が増えた。

本社の建替えといえば老朽化、機能性などの要因が理由であったり、シンボル性やCSRなど記念的要因が多かった。しかし、いくつかの事例では本社再整備の期を拠点の価値再考や内部組織の統廃合など企業再構築ととらえている。まさに建築資源のリエンジニアリングであり、「FM視点」からの再整備が実施されている。この流れはさらには研究施設や医療福祉、教育の分野にも広がっている。

そのような中で、わが社は2012年に新しい本社に移転した。新本社ビルはカーボンハーフを目標に省エネルギーに徹し、2度の夏季を経た中でさらなるスパイラルアップを実施している。LEEDゴールドも取得し、企業の優良な資産として世界的標準で認知いただいている。おりしも3.11東日本大震災に遭遇し、BCPの思想までを取り込んだecoBCPをいち早く実現した拠点でもある。「FMの発想」の時代に先んじて実現できたと考えている。

FMの「視点」「発想」でとらえ、スパイラルアッププログラムとして実行されている今、その継続的發展、そして異業種の共通プラットフォームとして「FM学」を早急に確立し、若き担い手の育成と魅力的な研究ベースを築き、ぜひともJFMAの次なる課題としていただきたい。

最後に、ささやかなお願いとして加えさせていただけるなら「FM」にぴったりの平易な日本語訳を考えたい。カタカナでない古いも若きも口にしやすい単語がほしいものである。

総合的な FMソリューションサービスに向けて



JFMA理事

滝 哲郎
Tetsuro Taki

大星ビル管理株式会社
代表取締役社長

「選択と集中」の考え方が広く知られるようになって久しいが、本業と異なるファシリティマネジメント(FM)業務を自社組織内で賄う企業は未だに多い。特に日本企業では、系列や安定的な雇用などの文化的背景もあり、その傾向はより顕著と言える。

FMの先進国である米国では、特に最近5年ほどの間にFM領域のアウトソーシングの形態が変化していると聞いた。これまでのアウトソーシングは保有不動産や利用施設の管理、また付随する業務を個々契約で委託してきたが、昨今は総務部門なども含めて、幅広くFM領域を一括契約で委託するのが多くなっているという。一方受託したFM会社は、他社が提供するFMサービスも統括して、自らの一括受託責任を果たすようになっている。このように米国では「本業への集中的な資源配分」による効率化が進んでいるが、経営のグローバル化を受けた効率化要請から、今後日本でもFM領域において幅広いアウトソーシングが進むと考えられる。

この流れのなかで日本のFM会社も総合的なサービスを一括して提供することを求められるとみている。弊社は設備管理を中心に、工事、清掃、オフィスサービス、さらには環境ソリューションなど、サービスメニューの拡充を図ってきた。また同時にビル設備管理、清掃と警備についてインスペクションを実施して「管理の見える化」と「サービス品質の標準化」に努めており、市場での定評も得てきたと自負している。今後は、この高い技術力と良質な品質管理を背景に、いかにFM領域で総合的なソリューションサービスを提供していくのか、そのための統括管理の仕組み作りが大切だと感じている。

そして、総合的なソリューションサービス、統括管理の成否を握るのは、つまるところ「FMの担い手」たる「人」として認識している。については、JFMAには引き続き業界を先導し、FM市場の発展に資する人材養成のプログラム提供、を大いに期待したい。

PERSONAL

私が大事にしているのは、「日日是好日」という言葉である。日々新たな気持ちで見れば、雨の日も晴れた日も良い日であり、不幸な日も幸運な日もそれなりに良い一日であるという世界観を表している。

凡人はなかなかこういう風には悟れないものであるが、「日日是好日」と思うことで気持ちが吹っ切れ、平穏になれることも事実である。人生は日々いろいろなことが起きるものであるが、この言葉のように、日々を好日にしたいものである。

先進事例の発信



JFMA理事

原 径一
Keiichi Hara

株式会社竹中工務店
FM本部長

1987年のJFMA 設立を受け、1990年にわが国における最初のFM組織としてFM 推進室が設置されたことが弊社におけるFM導入のスタートである。FM手法は中長期の施設運営に有効で、お客様ニーズに応えることができるとされ、社内においてもファシリティマネジャー資格取得が急速に広まった。当時、欧米のように日本も建築ストックを有効に利活用することが当然となる成熟社会が到来するとの予測のもと、FM手法は先進の課題解決手法とされた。その流れを発展させ、2002年にFM部、地区FMセンターを全国に設置、弊社が手掛けた建物の維持保全、設備更新、省エネルギー、免震・耐震、コンバージョン(施設の用途変更)、魅力再生[®]などの改修工事を中心に、中長期維持保全計画(LCC)やエンジニアリングレポート作成、最近ではBCP策定やコミッションング(建物の性能検証)に至るまで、変化するお客様の施設課題の解決に向けて微力ながらサポートさせていただいている。さらに2006年にはワークスペースプロデュース本部を設置、企業経営の急速な変化に伴い変化するワークスタイルに対応すべく、建築を使い手の立場から考え、知的生産性の向上などワークプレイスを通じた企業価値向上に貢献すべく取り組んでいる。

以上のように弊社は、FMを基盤として、次々に変化するお客様ニーズに応える先進的ソリューションを展開し、実施している。以上を通して体感するのは、施設に対する課題は年々加速度的に変化しているということである。地球温暖化対策としての省エネルギー推進や増加する自然災害への対策、人口減少に伴う施設再編やワークスタイルの変革等、サステナブルで安全・安心な施設整備、効率的な施設運営は、社会的要請でもあり、FMの考え方、重要性はますます増している。

JFMAはさまざまな社会ニーズ、施設課題の変化と課題解決の動向をいち早くキャッチし、これまで以上に国内外の施設整備、運営、ワークプレイスづくり等において先進事例、好事例を発信し、先導していくことが重要な役割の一つであると感じているところである。

PERSONAL

1995年の阪神淡路大震災での被災体験は今も記憶に新しいところです。翌日からの神戸市の復興スピードは素晴らしいものがありました。現在、六甲山麓に居を構え、休日は六甲山を散策しながら四季の移ろいを楽しんでいます。東京での単身赴任生活も長く、神戸に帰らない週末はアルプスや関東の山々を時にはテントと寝袋を担いで楽しむことにしています。

はたらき方の変化と オフィス



JFMA理事

岡田 正志
Masashi Okada

東急不動産株式会社
取締役 常務執行役員

当社では、オフィスビル事業のコンセプトを「building smiles はたらく人を笑顔に」と定め、オフィスの開発と運営を行っている。

従来、オフィスは企業視点での効率性や経済合理性を優先し、ハード面先行での商品計画が行われがちであった。

しかしながら、人々の働き方が多様化する中で、当社は、従来の画一的なオフィスではなく、働く人の環境を最優先に考えることで、テナント様がビジネスのポテンシャルを最大限に発揮できるオフィスの提供を目指している。

コンセプトを具現化した第1号案件の新目黒東急ビルでは、屋上庭園をテナント専有空間とし、LAN・コンセント等を設け、室内オフィスワークを「外で働く」という新しい働き方に延長する設えを試みた。その他にも、テナント様が利用できるシャワーブースや、メイクアップライトを備えた鏡や休憩にも使えるフィッティングスペースが特徴の女性トイレ等、多様化するワークスタイルへのサポートを行っている。第2号案件の新青山東急ビルでは、フロアの両サイドにバルコニーを設け、室内に大胆に光と風を導入することを試み、また屋上にはルーフトップガーデンを設け、憩いの場所としてはもちろんパーティやアイデアを生み出す場所としての利用を提案している。

また、竣工後は清掃員を含めたスタッフが常にコンセプトブックを携帯し行動をすることで、働く人の環境を最優先に考えた運営に取り組んでいる。

これらは、経営資源としてのオフィスワーカーの生産効率性や満足度を高め、企業の成長をデベロッパーの立場から支援するものであり、当社は今後もオフィスワーカーの働き方の変化に合わせたオフィスの提供を行っていきたいと考えている。

最後に、今後であるが、一定施設におけるファシリティマネジャーの配置義務付け等、制度面での整備を含めた認知度と地位の向上をお願いしたい。企業でのFM意識の高まりが、日本のワークプレイスの進化につながると考える。

PERSONAL

趣味と呼べるものが特になく、今後定年に向けて模索中ですが、しいて言えば東京に赴任してから始め出したゴルフでしょうか。メンタルがショットに大きく影響するところがゴルフの面白さと感じています。

2020年東京オリパラの 施設レガシー(遺産)にFM思考の導入を



JFMA理事

安藤 秀徳
Hidenori Aso

東京美装興業株式会社
技監 事業開発部 部長

PERSONAL

45年近くアマチュア無線を続けており、全世界9割以上の国と交信を行った。珍しい局としては、南極の昭和基地、イースター島、太平洋横断中の堀江謙一、スペースシャトル(残念ながら開いただけ)等。

また3.11以後、NPO日本災害情報サポートネットワークにてアマチュア無線による災害時の通信ネットワークを構築中で、コミュニティFM局、日本赤十字等と協定を結び災害訓練を行っている。

なお当NPOはHPにて検索できる(当NPOのアマ無線コールサイン JQ1YRU)

2020年オリンピック・パラリンピック施設(レガシー)を持続的に維持管理運営を行う場合「つくる」時代から「育てる」、「維持する」ことを考えるマネジメント、大会後の施設管理運営の考えを取り入れることが重要である。

また、施設(レガシー)の公共空間を「エリア」とし、民間のノウハウを活用した公民連携による事業展開も重要である。

これを実現するためのツールとして「ファシリティマネジメント」による地域の管理「エアーマネジメント」への展開が必要である。

これらの手法を行うことによる効果としては

(1) 調和・統一感に配慮された都市空間づくりに関し、維持管理運営の思想が組み込まれ、良好で質の高い環境が形成担保される。

(2) 大会後も継続的に周辺エリアでスポーツが楽しめ、賑わい、利便性、災害対策、安全性を高め周辺エリアに利益をもたらし、持続的に地域発展となる。

(3) 公民連携を推進していく過程において、協議調整過程を通じて業務推進への協働意識が生まれ円滑な事業推進が期待される。

さらにこれらの期待は住民、来訪者、施設利用者にとっては良好な環境付加価値として評価されこのエリアへの期待につながる。

実現したいレガシー(社会課題解決)

近年、公共施設の老朽化、長寿命化、再生等の要請もあり、官民連携(PPP)によるまちづくりや国土強靱化への取り組み、成長戦略の一環としての位置づけとしてのファシリティマネジメントにつながると考えている。

これらの実現のツールとして「ファシリティマネジメント」、「エアーマネジメント」を位置づけ新たな健康、安心・安全、コミュニティ等、新たなエアブランドを目指す。

※弊社加入三菱総合研究所『レガシー共創協議会報告書』より一部引用



JFMA 理事

中津 元次 Mototsugu Nakatsu

中津エフ.エム.コンサルティング
代表
認定ファシリティマネジャー

2014年6月政府の骨太方針にファシリティマネジメント(FM)が記載された。目立たない表現であるが、坂本会長、幹部、関係者がFMを広げるために果たしてきた努力が実を結んだものであり、また政府の新しい戦略・方針が呼応して生まれた記念すべき出来事と思う。

人口減少、グローバル化、財政収支等の課題が顕在化する中、政府は活力ある日本を取り戻そうと「自律的な地域社会」「企業は稼ぐ力」を目指す一連の政策を展開している。とくに地方が人口減少を克服して成長する活力を取り戻すために、従来の体制に大胆にチャレンジする姿勢を掲げている。

・府省庁の「縦割り」を排除するためにワンストップ型を展開する。

・全国一律のバラマキ型は採らず、効果的な政策に経営資源の集中・効率化を図る。

・地方自治体が主体的に取り組むことを基本として、一方民間の創意工夫を後押しする。

「全施設資産及び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FM」は政府の姿勢にまさに合致する。マネジメントとしてのFM(目標管理、PDCA、ライフサイクル等)は骨太方針の道路などインフラ社会資本整備やまちづくりにも適用されている。2014年1月に発効したISOアセットマネジメントでも同様のことが確認された。日本のFMの価値が国内外で正しく認識されたのである。

一方、企業においては「稼ぐ力」を取り戻すためにはガバナンス強化とイノベーション推進が挙げられている。JFMA 賞受賞の先進事例でみるように、施設のポートフォリオ統廃合はROEの改善に貢献し、また知的創造を生むワークプレイスはイノベーションの源泉の場である。FMが経営戦略的な本来の真価を発揮できるビジネス環境がようやく開けたのである。

このようなマネジメントとしてのFMの認知は永く続くものと考えたい。この期待に応えるためには、次世代の人材育成がJFMAの最優先課題であろう。若い活気に満ちたファシリティマネジャーたちが地方、公共、インフラ、中小企業、そしてグローバルに広く活躍する姿を期待している。

PERSONAL

趣味 : かつてはセゴビアに魅せられクラシックギター演奏、今は広く浅く音楽なら何でも。
愛読書 : 司馬遼太郎の一連の著書『竜馬がゆく』他、日本組織を扱った野中郁次郎共著『失敗の本質』、マネジメントの祖PFドラッカー著『マネジメントエッセンシャル』
座右の銘: 父から「考えよ」、中学の恩師から「良心」、IBMの社は「THINK」

グローバル・ファシリティマネジャー 養成の必要性



JFMA理事

松岡 利昌
Toshiaki Matsuoka

名古屋大学大学院 特任准教授
株式会社松岡総合研究所 代表

人口減少と超高齢化社会へと突き進む中、今後の日本の産業構造はドラスティックに変わるに違いない。特に2020年のオリンピックまでに、この変化にどこまで対応できるかがひとつの分かれ目である。成熟化する一方、これほどまでに高い質を維持する日本社会は、国際市場から決して興味を失われることはないだろう。

しかし、国の舵取りは難しい。財政状況からもこの国の成長期に作りすぎた過剰ストックの制御は深刻である。確かに、伝統文化に育まれた歴史的建造物を上手に長寿命化することは必要だ。しかし、極度に老朽化した道路橋梁や成長期に作りすぎた公共施設等はもはや放置できない。声高に叫ばれる総合管理計画書のたぐいがこれまでになかったことの方が不思議なぐらいだ。今こそ戦略的な「FM ビジョン」が求められる。そこで重要な役割がやはりファシリティマネジャーであろう。彼らは、残す資産を選別し、それらを効率よく使いながら、組織にイノベーションと経営価値を導く役割を担う。

国内市場に成長が見込めない中、ASEANなどに活路を見出そうとする日本企業は、「グローバルゼーションは必然」という。ところが、いざ実際にアジア展開してみると、現地の事情や企業情報が分からず苦勞が絶えない。そこではじめて、CREやFMの体系的な知識が必要だと気づくのだ。例えば、事務所の開設や管理運営、人の調達や組織戦略、FMアウトソーシング契約や性能発注など、日本の商習慣と異なり海外流のFM戦略、つまり「グローバルFM」の知識が必要なのである。

2016年、FMはISO18480として国際標準化される。実は、すでにアジア市場に進出している欧米FM 関連企業は、国際標準に準拠した考えに基づき参入している。しかし、日本企業にはいまだこれがない。

JFMAにとって、公共FM は重要な柱のひとつだが、もうひとつの柱は「グローバルFM」ではないだろうか。さらには、この国際標準をもとにしたグローバルFM の教育が必要である。私は、次代のファシリティマネジャーが「グローバル・ファシリティマネジャー」として、グローバルリーダーとなり大いに活躍してもらいたいと願っている。今こそグローバル・ファシリティマネジャーの養成が必要だろう。

PERSONAL

Motto: "Where there is a will, there is a way"

「意思決定の数だけ人は成長する」

FMに関する現在の活動: JFMA 理事、企画運営委員、ISO FM 専門委員、広報委員、『第四の経営基盤』執筆編集者、日本オフィス学会理事、副会長、オフィス投資評価研究部会長、Corenet Global Japan Chapter 副会長

3E+R：分かりやすい オフィスFMのフレームワーク



JFMA理事

中分 毅
Takeshi Nakawake

株式会社日建設計
取締役副社長

PERSONAL

海外での私達の競争相手は、近代建築や都市計画の老家である欧米の事務所である。なぜ日本の事務所に頼むのが良いのか、アジアやロシアの潜在顧客に分かりやすく伝えなければならない。訴求ポイントの一つが鉄道を基盤とする日本の大都市の成り立ちである。道路混雑は少なく、輸送は省エネで、所得による移動格差も小さい。しかし、明治初期に鉄道を整備した先達の毎日は、鉄道に使う金などはないという偏狭な富国強兵論者に加え、西洋文明の導入は言語道断との攘夷派との文字通りの命を懸けた闘いであったという（原田勝正著『明治鉄道物語』講談社学術文庫）。「歴史の中には未来が詰まっている」（浅沼信爾、小浜裕久著『途上国の旅：開発政策のナラティブ』勁草書房）、と実感するところ大である。

FMが戦略的活動領域となる上で重要なのは、経営者にとっての身近さと分かりやすさであり、3E+Rというフレームワークはその一つではないかと考える。

E1:Efficiency:効率

- ・スペース利用、構築費用、運用費用の合理化が目的
- ・組織や業務内容の変化の激しい現代の企業では、変化に対応するためのレイアウト変更のスピードやコストの低減など、変化への適応力が重要となってきている

E2:Effectiveness:効果

- ・働きやすい環境を造り、オフィスワーカーの生産性を高めるのが目的
- ・オフィスワーカーの人件費も含めた総コストで見ると、E1:Efficiencyが対象とするハードコストは全体の20から30%に過ぎず、総コストの3分の2を人件費が占めている
- ・人間工学的な観点からの環境整備、ワークダイナミクスに適した場作り(自席で仕事をしている時間は3分の1)、コミュニケーションの活性化、知識創造の促進などが今日的テーマ

E3:Expressiveness:訴求

- ・オフィスを企業や経営者のメッセージを社内外に発信するための媒体としてとらえる
- ・メッセージの内容は、組織のサイロ化からの脱却、オフィスデモクラシーの推進、職員重視は顧客重視につながる、クリエイティブな企業イメージ、環境重視の姿勢などさまざまである

+RのRはResponsibilityで、職員や来訪者の安全確保、セキュリティの確保、BCP、省エネルギー・環境配慮など、企業としての社会的責任を果たすことも、オフィスFMの重要なテーマとして定着しつつある。

「JFMAの樹」を補完するキーワードの創出や普及も今年の重要なテーマではないだろうか。

100年建築が壊される



JFMA理事

六鹿 正治

Masaharu Rokushika

株式会社日本設計
取締役会長

全体の経営のコンテキストの中でファシリティの価値を維持し向上し続けるためのFMのベースになる建築は長持ちのするものでありたい。そして長持ちを目指す建築の代名詞として100年建築という言葉が使われることがよくある。さらに、2008年頃の福田康夫政権の時代には200年住宅という言葉さえ政府のプログラムに入っていた。

しかし現実にはこのところの数年間、建築界で有名だった超高層などの大型建物が築30年ちょっとでいくつも姿を消した。中にはFMの優れたモデルと言われていた建物さえあった。

壊される理由はさまざまあって複合的ではあるが、最大の理由は、第一により新しい都市や建築の制度や政策が生まれてさらに高い容積の建物を建てるのが可能になったことであり、第二は相対的に脆弱な都市基盤を整理し高度化する必要性があったことによる。

法制度、都市計画、インフラなど有形・無形の社会基盤が発展途上にあって、100年基盤・200年基盤になっていない現実のもとでは、その上に成り立つ建築は日常的にいくら良好なFMを続けていても、経済的に別のインセンティブが働けば、そのうちにいともやすやすと取り壊される運命が待っているかもしれない。

人口減少・縮退社会が現実のものになりつつある今、そしてトータルの社会的リソースの有限性が強く認識されつつある今、少なくとも100年は変えなくてもよい巨視的・長期的な計画にもとづく社会基盤を構築した上で、その枠組みの中でこそ100年建築を標榜すべきであり、その100年建築をこそ、しっかりとFMすることに意味があるのではないだろうか。

PERSONAL

ナマコ：見かけは悪くても美味なものがある。意見はわかれるかもしれないが、ナマコの姿のままのソテーは結構おいしい。と、私は思って全く何のこだわりもなくきれいに平らげた。ここは中国沿海部の大都市。クライアント候補との会食の風景。一緒に卓を囲むのは欧米の事務所の代表たち。誰一人としてナマコには手をつけず、ぎこちない笑みを浮かべている。たったそれだけのことなのだが、後日、仕事を獲得したのは私の事務所だった。

ニューオフィスとFM



JFMA理事

木下 達司
Tatsuji Kinoshita

一般社団法人ニューオフィス推進協会
専務理事・事務局長

当協会は、1986年(昭和61年)通産省のニューオフィス推進委員会が公表した「ニューオフィス化推進についての提言」を受け、わが国のニューオフィス化の普及・啓発を推進する団体として活動しています(現在では2007年に経済産業省が公表したクリエイティブ・オフィスへと進化)。当時オフィスワーカーが3,000万人といわれているにも関わらず、わが国では生産現場である工場には注力していたもののオフィスへの関心はあまり高くなく、オフィスで働くワーカーの環境は欧米と比較して劣悪な状態でありました。1日の半分を生活するオフィスを快適な環境にすることで生活の質的向上を図るとともに、今後、経済が成長していくためにはオフィスを知的生産活動の場としていくことを目指した画期的な政策への提言でありました。そうして始まったニューオフィス運動は、主に当協会の事業(オフィスに関する課題解決のための調査研究、普及・啓発のための広報(日経ニューオフィス賞など)、オフィスづくりの専門家を養成する講座)を通じて展開されてきました。特にオフィスづくりの専門家の養成に関しては、知的生産活動の場としたオフィスをどのように構築するのかという課題に対し、経営戦略としてオフィスを計画・立案し、維持・運営管理するという、わが国ではなじみのないファシリティマネジメントを担うファシリティマネジャーを養成すること、また、快適かつ機能的なオフィスをデザインするオフィスデザイナーの養成でした。

オフィスで働くワーカーが快適で知的生産性が高まるような環境をつくり、維持し、運営管理していくことはファシリティマネジャーにとって重要な任務です。また、経営資産としてのオフィスを効率的に活用していくシステムを構築することも重要です。ファシリティマネジャーは、人間生活の場として知的生産性を高められるオフィス環境を常に考えていくことが大切です。そのため当初から日経ニューオフィス賞の審査の視点となっています。

PERSONAL

趣味：高校野球観戦と評論。昨年夢だった甲子園球場へ行った。感動した。本当はここでプレーしているはずだった。あの土の中で今でもやりたいと思っている。野球は常に次を考えるスポーツだ。高校野球は勝負事であって教育である。今年もうるさい論評が始まりそうだ。

FMの役割 ビジネスイノベーションと



JFMA理事

米川 清水
Shimizu Yonekawa

日本メックス株式会社
代表取締役社長

最近、多くの企業や組織が目標として掲げる言葉の一つに「イノベーション」がある。その背景の一つに、情報通信技術（ICT）の目覚ましい発展もあげられると考えている。特に最近では、情報の流れ、モノの流れ、カネの流れが高度に結合されたビジネス環境、また、いわゆるbit単価の低廉化も相まって画像通信やモバイル端末などが容易に活用できる環境が現実化した。そして、それらを先取りした新たなビジネスモデルの創造競争が、国際規模で猛烈なスピードで拡大してきた結果、知恵を出し、いち早く新たなニーズを開拓し顧客を獲得した者が、大きな利益を得る構図となってきた。しかし、その優勝劣敗のサイクルは短く、絶え間ないイノベーションが求められるようになってきているのだ。

的確なマネジメントに基づくトップ判断の重要性が、今さらながら叫ばれているのも、こういった文脈で理解できる。そして、全ての事業の基盤ともなる「ファシリティ」に関するマネジメント、FMが脚光をあびるのも同様のことであろう。刻々と変化するニーズや状況を常に把握し、使用者の視点から経営的最適化を図り続けるマネジメントが必要とされているのだ。特にファシリティは、放置しておけば時間の経過とともに物理的にも機能的にも劣化していく運命にあり、幅広い領域から目を光らせるマネジメントが必要となる。

その中で、私は建物・設備の保全や維持管理の領域で、お使いになられる方々の快適性やオーナーの資産価値の向上に向け、FMに則ったイノベーションを目指している。ここにおいてもICTを活用せぬ手はない。業務の効率化は当然として、現場のさまざまなフィールドデータを蓄積、分析、見える化することにより、さらなる顧客メリットの向上を目指す。最近ではビッグデータ解析手法や、建築生産に革命的なインパクトを与えつつあるBIMの活用などを含め、可能性が大きく広がっている。

JFMAの特徴の一つは、サプライヤーのみならず数多くのユーザー会員の存在である。研究会会などを通し、さまざまな角度からFMのイノベーションに向け切磋琢磨できればと希望している。

PERSONAL

全国にファシリティを有するインフラ系会社の企業内建築設計担当としてFM人生をスタート、現在は保全・維持管理の会社に籍を移し、FMサイクルのほぼ全般を経験させてもらっています。

座右の銘：JFMAでは、諸先輩や仲間から多くの気づきをいただきました。その中でも、「FMはユーザ視点」を基本の基として肝に銘じています。

愛読書：戦略の重要性については、中津元次さんから『失敗の本質』（ダイヤモンド社、中公文庫）を勧められ、今でも時々読み返しています。

破綻国家と ファシリティマネジメント



JFMA理事

米倉 誠一郎
Seiichiro Yonekura

一橋大学
イノベーション研究センター 教授

1964年東京オリンピックの年、日本人口は約9,700万人だった。そして現在は約1億2,700万人だから、この50年間に日本の人口は3,000万人増えたことになる。これは日本の中にマレーシア一国を上回る人口増が起こったことを意味している。そして、2050年にかけてこの3,000万人がそっくりそのまま減少するという。しかも、国の借金はGDPの2倍以上の11,000兆円を超えている。

そんな国が、震災復興に名を借りた巨額資金の垂れ流しを許し、オリンピック・パラリンピック招致に浮かれて2,000億円もかけた新国立競技場を新設し、地方創生と称したややもするとバラマキ政策になりかねない政治をやっている場合だろうか。企業はもちろん国や地方自治体が率先して既存のものをしっかりとメンテナンスし、利用者目線で活用することが求められている。

2013年のJFMA賞最優秀賞には佐賀県武雄市の武雄市図書館、2014年のJFMA賞優秀賞には氷見市の廃校体育館を再利用した市庁舎が選ばれている。まさに多くの地方自治体が消滅の危機にある中で、独自のファシリティを再定義し、市民目線でのファシリティマネジメントを実践しているからである。武雄市図書館は、樋渡啓祐市長のリーダーシップの下で、ツタヤやスターバックスという民間企業の力を借りながら日本で最も進んだ市民図書館(年中無休・開館時間9時~21時)を実現した。また、氷見市も本川裕治郎市長のリーダーシップで、廃校となった高校の体育館を市庁舎に用途変更(コンバージョン)し、市民との対話重視の改修(リノベーション)を行っているのである。

こうした先端的取り組みが表彰されているのは、まさに財政破綻と人口減少の危機にある地方が自分たちの資産を有効活用し、新しい再生の道を探っているからである。この危機的状況は国政のレベルでも同じである。ファシリティマネジメントの根幹にある「環境と資産の持続可能性という哲学」を反映した政策展開が求められているのである。かつて、アメリカのレーガン大統領がカリフォルニア州知事、クリントン大統領がアーカンソー州知事、ブッシュ(ジュニア)大統領がテキサス州知事を務めて大統領になったように、日本の首相も世襲や党内覇権を通じて選ばれるのではなく、地方における実績で選ばれるようになると、この国はもっとエキサイティングになるかもしれない。

PERSONAL

2014年は南アにあるプレトリア大学日本研究センター所長を兼務しながら、ソマリランドのJapan-Somaliland Open University (JSOU)を創設し、学長にも就任するというアフリカづいた年でした。アフリカは日本にとっては遠い国ですが、実は日本を再発見できるさまざまな機会を提供してくれる大陸です。JSOUの学長になったのも、税所篤快君という僕の学生が「先生、中国が道路を造るなら、日本は大学院を創りましょう」という一声だった。新興国と呼ばれる多くの国々には、資源も広大な土地もない日本がなし得た経験から学べるものが多い。教育、産業政策、チームワーク、そして平和。最近、日本の輝かしい過去を否定するような言動を目にするのが、私たちが守っていかなければならない価値は世界に行けば行くほど見えてくるような気がする。

その先の、オフィスへ



JFMA理事

北原 義一

Yoshikazu Kitahara

三井不動産株式会社
取締役 専務執行役員
ビルディング本部長

オフィスの新しい時代がはじまっている、そしてオフィスの可能性は無限である、とわれわれは考えます。

一般的に、日本国内の人口減少・経済の成熟化・低成長化、成長分野の変化、ワークスタイルの変化、ICTの劇的進化、そして企業のグローバル化によって、オフィスは「効率的な集団生産の場」から、各人の知識・経験を共有し発展させ新たな事業拡大を具体化する「知的生産の場」へと変化していると言われます。そのとおりではあるものの、その背景・環境変化の説明にはどうしても受動的な印象を拭えません。

われわれは、本年度4月に『その先の、オフィスへ』というスローガンを掲げました。その想いは、最新鋭のオフィスの提供や地域と一体となった「経年優化」の街づくりなどを通じて、社会を活性化する基盤と機会を生み出すことに加え、オフィスの新たなステージを自ら作り出し導いていくというもので、われわれの決意を表明したものです。

具体的には、「持続性と安心」、「快適性と効率性」、「広がりと革新」を活動の軸に、『三井のオフィス』に集う数十万人、数千社のお客様が単に「働く」だけでなく、さまざまなOn Time/Off Timeを過ごし、集う、そんな“新しい生活”の場を提供していきます。

「ファシリティマネジメント」は、「組織・体制」、「人事制度」等とならび、企業戦略を具現化するための大きな武器だといえます。われわれは貸主として、オフィスを利用する企業がその戦略を実現できるようソフト・ハード両面から提案・提供を続けるとともに、そこで働く人やその地域の方々等のさまざまなカタチの出会いを生み出し、新たなつながりを創り出す次世代のオフィスを築いていきたいと考えています。

これからも日本ファシリティマネジメント協会の一員として、微力ながら業界全体の発展、向上に貢献させていただく所存です。今後ともよろしくお願い申し上げます。

PERSONAL

GDP成長率のプラス、マイナスに一喜一憂する現代社会。

経済成長は、人々が豊かで幸せな人生を送ることができるという目的のための手段の一つにすぎない。

GDP成長率達成自体が目的化した結果、世の中の判断基準が短期かつ拝金志向に陥ってしまっている。

企業の四半期決算、四半期GDP、日々の為替相場、株式デイトレードや、秒以下の高速大量取引etc. 短期拝金の象徴である。

近視眼的利益ばかり求めず、もう少し皆が長期的視点に立って、子や孫、その先の世代のために日本の国造りや世界に貢献していくことが、今を生きるわれわれ世代の責任であり役割ではないかと思っています。

変化に対応する 新しいベンチマークづくり



JFMA 理事

森 浩生
Hiroo Mori

森ビル株式会社
取締役兼副社長執行役員

森ビル株式会社は、1956年の創業以来、安全・安心をミッションの一つとして街づくりを推進してきた。その取り組みは2011年の東日本大震災を契機に注目されることとなり、高い耐震性能と非常用発電設備を有する六本木ヒルズは、災害時の事業継続に努める多くの企業の皆様に改めてご評価いただいた。

弊社の本社オフィスは、非常時に震災対策本部として機能できるよう、管理する物件の中でも最も高い非常用発電性能と耐震性能を有する六本木ヒルズ森タワーを中心に集約し、事業エリアごとに防災拠点を設け、インターネットや専用回線、PHS網など複数の通信手段で連携することにより、街の機能維持に備えている。

また、「街づくり」という多岐にわたる事業を行う弊社において、日常から部署間・社員間のコミュニケーションを図ることが特に重要になるため、多様な働き方をサポートするワークスペースづくりを推進している。社員各人が業務の内容に併せ働く場を選択できるよう、集中ブースや執務室内の打合せスペース、社員が集えるラウンジなどを各所に配置し、内線の携帯電話化やイントラのWiFi化など、座席に縛られないICT環境を整備している。

このように、FM業務は電話機能やグループウェア、モバイル端末の連携などICTの活用が重要になってきている。ファシリティマネジャーには、ビルスペックやオフィスレイアウトに関する知識のみならず、総務部や情報システム部など各部署と有機的で組織的に連携し、専門知識だけではなく高い総合力の活用が求められている。

今や多くの企業において、ワークプレイスにおけるコミュニケーションの変化や、ダイバーシティへの対応など、各社ごとに自らの働き方を再定義し最適なワークスペースづくりを行うことが課題となっている。このように多様性が高まるオフィス環境の計画においては、変化に対応する新しいベンチマークづくりが求められているのではないだろうか。

PERSONAL

年を重ねるごとに健康に対してより敏感になるものです。忘年会・新年会の多いこのシーズンは、さらに自らの健康に対して不安を感じるものではないでしょうか。本格的にやっていた学生時代とは一変し、最近では楽しむ程度にテニスを続けており、日頃はウォーキングを実践し、週末はゴルフをしています。体を動かすことは心理的にもリフレッシュになります。摂取カロリーが消費カロリーを上回る身としては、今年も現状維持ではなく体質改善に取り組みたいと思っています。

人口減少社会における 第四の経営基盤としてのFM



JFMA理事

村上 純一
Junichi Murakami

公益社団法人
ロングライフビル推進協会
専務理事

人口減少の時代においてわが国の経済社会の活力を維持し続けるには、あらゆる活動において生産性を高めていくことが必要である。情報通信技術（ICT）の活用や海外との連携の拡張などをさらに進めていくことはもちろんであるが、企業等が所有するファシリティの運用効率を高め、最大化を追求することも欠かせない。

JFMAにおいては、坂本会長の陣頭指揮の下、ファシリティを人・金・情報とともに重要な経営資源と位置づけ、「第四の経営基盤としてのファシリティマネジメント」を声高に叫ばれてきたが、まさに当を得たことである。

第四の経営基盤としてのファシリティマネジメントを普及していくためには、その意義や効果について訴え続けていくこととともに、実際にファシリティマネジメントを展開する際の組織におけるリーダーとなり、また、担い手となるファシリティマネジャーの育成が大きな鍵を握っている。

JFMA、NOPA（一般社団法人ニューオフィス推進協会）とBELCA（公益社団法人ロングライフビル推進協会）の3団体で平成9年度から運営している認定ファシリティマネジャー資格制度（事務運営はJFMAにお世話をいただいている）の登録資格者は7,000人に及ぶようになってきた。今後の各登録資格者の活躍に大いに期待をしたい。

BELCAでは、ビルのロングライフ化をテーマとして、ビルの誕生から使用を終えるまでのライフサイクルのマネジメントに関して人材育成・調査研究・情報発信などの取り組みを行っている。ファシリティマネジメントがいくつものファシリティを俯瞰して横断的・総合的な観点から戦略展開するのに対して、BELCAの活動は、あるビルのライフサイクルを追ってその長寿命化を図るもので、ファシリティマネジメントを横糸とする縦糸のような役割を果たしている。

今後ますますFMの機運が高まり、具体的な取り組みが盛んになるとともに、それにあわせてビルのロングライフ化も促進されることを期待したい。

PERSONAL

愛読書というわけではないが、青春時代に感銘を受けた書にアルペール・カミュの『シーシュポスの神話』がある。神々の怒りを買って課せられた、大きな岩を山頂まで押して運ぶが、山頂に着くと岩が転がり落ち、再び山頂まで岩を押し上げねばならないという罰を巡って、人生の不条理を考えさせるエッセーである。

人生は結果ではなく、今を生きること自体に意義があり、自ら意義を創り出すことの大切さを教えてくれた。

親戚ではないが、村上鬼城という俳人の「生きかはり死にかはりして 打つ田かな」という俳句も相通ずるものがあると考えている。

環境変化に適応して
進化することを目指す



JFMA 監事

濱渦 昭男

Akio Hamauzu

東京ガス都市開発株式会社
代表取締役社長

現在、わが国におけるエネルギー供給システムは、大きな変革を迫られている。2016年には電力の小売り全面自由化がスタートし、ガスもそれに続き小売り全面自由化が実施される方向となっている。東京ガスグループの一員である弊社は、エネルギー業界における大きな環境変化に適応すべく、全面自由化に向けてグループ競合力強化のため、自らも大きく進化していくことを目指している。グループの“総合エネルギー事業”を支え、グループにおける不動産事業の中核としてグループ保有資産の有効活用に積極的に取り組んでいく。

グループにおける不動産の管理・活用のプロフェッショナルとして、その適切な活用、維持、管理、運営といったファシリティマネジメントの推進に努めている。自社所有物件だけでなく、東京ガスの所有物件も同スペックで一元的に管理・運営を実施しており、FMの考え方を積極的に活用し、FMサイクルを進めながら、業務の効率的な運営、コストダウンに努めている。また、24時間365日休むことなくエネルギーを供給する東京ガスの「安心・安全・信頼」のブランド価値を向上させるためのBCPを支えている。今後は、グループ各社にFMの重要性とその力のPRに努め、グループ全体の最適化を目指していく。

弊社におけるFMは、経営における第4の経営基盤となっており、まさに事業の中核として、これからのエネルギーを取り巻く環境変化に適応し、激化する競争に勝ち抜いていくための重要なツールとなっている。その推進役として活躍する人財の育成にも注力しており、ファシリティマネジャーはFMの中核として、土地売買、建設、維持管理などに関わる不動産人財の中でも、重要な資格として、事務系、技術系を問わず、資格の取得を奨励している。

このようなわれわれの活動を支えていただいているJFMAは、ステップアッププランの遂行によって着実に成長を続けている。これからも引き続き、活動の深化を進め、さらなる成長を目指してほしいと思っている。

PERSONAL

4年前に、7名の元男子学生(平均年齢68歳)で年1回の修学旅行を楽しむ会を結成し、毎年秋に2泊3日の「大人の修学旅行」を行っている。旅行先は、修学旅行のメッカである京都。京都検定1級のライセンスを持つ先達のもと、事前事後の勉強会、反省会を重ねながら、大人ならではの味のある旅を心にかけている。歴史、文化、自然に親しむ名所旧跡めぐりから最新の生活・食探訪まで、尽きることはない。「京の都」はさすがに懐が深い。

FMマインドと ライフサイクルトータルソリューション



JFMA 監事

野村 春紀
Haruki Nomura

日比谷総合設備株式会社
代表取締役社長

弊社では、昨年から、“企画～設計・施工～運営～改修・再生へとつながる建物ライフサイクルで、エネルギー・コスト・建物機能・BCPの観点から、ワンストップでお客様に高付加価値サービスを提供する”という『ライフサイクルトータルソリューション』を展開している。現在、劣化・省エネ診断技術、修繕シミュレーション、3Dスキャナー・BIMによる建物調査効率化ツール等の開発・活用を進め、成果を上げつつある。この動きは私共の技術が、経営的視点に立ち、施設を適切に計画・運営・整備していくFMに確実に織り込まれつつあるとも言える。

昨年、意義深いプロジェクトに参画できた。地方都市の廃校の大空間である体育館を市庁舎にコンバージョンするもので、前例がない。軽量テント幕曲面天井の設置、気流解析・温湿度シミュレーションの実施、市民が利用する造作物への空調機組込み等、随所に工夫を重ねた。市民からは好評で、市長からも感謝の言葉をいただいた。「遊休施設の有効活用」、「最小投資で最大効果」という市の方針も達成され、「活性化」、「まちづくり」の起点としての効果も出ているようで、現在も見学者が絶えないようである。

私共も、施設老朽化・人口減少・厳しい財政状況等の課題を抱える地方自治体のFMにお役に立てたことは光栄で有難いことであったが、今後、官民間問わず同様の課題が顕在化すると思われ、この例に満足することなく、お客様のパートナーとしてライフサイクルトータルソリューションを提示し続けたいと思っている。そのためには、社員一人一人がFMマインドを持ち、経験を重ね、切磋琢磨していかねばならない。JFMAの皆さんからは、FMに関するコンセプト・実践例等の多くの情報や優れた知見をいただいて、当方の人材育成・FMマインド醸成につなげていくと共に、ライフサイクルトータルソリューションを強力に展開をしていきたい。

PERSONAL

趣味：メタボ予防のジョギング、古地図片手の街歩き(東京シティガイド検定取得済み)
座右の銘：志有る所に道有り
愛読書：特にないが、定期購読として、『日経アーキテクチャ』『日経ビジネス』『東洋経済』『東京人』etc

FMを学び、
活用する場づくりを目指して



JFMA専務理事

池田 芳樹
Yoshiki Ikeda

公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会
認定ファシリティマネジャー

当協会は、1987年に設立後、1996年9月に社団法人化し、2012年1月、内閣総理大臣の認定を受け「公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会」(略称 JFMA)として登記し、現在に至っている。

最新の定款では、ファシリティマネジメント(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」と定義し、協会の目的を「FMに関連する多様な活動分野の英知を結集して、FMの普及定着に関する事業を行うことにより、安全、安心、快適かつ機能的な施設資産の形成と活用を推進し、もって、良好な社会資本の整備及び地球環境の保全並びにわが国経済の健全な発展に寄与すること」と規定し、この目的を達成するため「FMに関する①資格認定事業、②教育研修事業、③表彰事業、④調査研究事業、⑤広報事業、⑥交流事業及び⑦その他必要な事業を行う」と規定した。

近年、地方公共団体、病院、大学等において、高度成長期に建設取得した大量のファシリティが、老朽化して故障や事故の恐れが顕在化してきたこと、それらの保有と管理に要する費用が膨大となり財務基盤を脅かすほどになってきたこと、あるいは社会情勢の変化に伴い利用度の低いファシリティが多くなってきたこと等により、これに有効に対処するFMへの関心と需要が急速に高まっている。

一方、昨年来、公共建物のほか道路橋梁等インフラ資産を含む公共施設等を所管する公共組織は、これらの適切な管理を行うための総合計画策定を平成28年度までに行うことが閣議決定され、全国の地方公共団体による「公共施設等総合管理計画」策定が動きはじめ、JFMAが蓄積した知見やノウハウが各所で活用されはじめている。

JFMAは、引き続きFMを学び活用しようとする組織や個人が集い、互いに影響し合い、協働する場づくりを目指し活動していく所存である。関連の皆様の理解とご協力を心よりお願いする次第である。

PERSONAL

電電公社、NTTファシリティーズ、関連会社で40年間、建物に関するFM実務を担ってきた。FMはライフワークとして生涯追い求めたい。趣味はゴルフ(HC=18)と男声合唱。ゴルフは年間40回程度プレイ。合唱は、年に2~3回はステージで歌う。JFMAフォーラムの一環で企画した「チャリティコンサート」は年々参加者が増えている(オンステ70名、聴衆300名が前回実績)。仕事、ゴルフ、合唱を通し、多くの知人・友人を持つことができたことが大きな喜びである。

FMを担う熱き人々



JFMA 常務理事・事務局長

成田 一郎

Ichiro Narita

公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会
認定ファシリティマネジャー

FMを専門にする人は熱き人々が多いと思う。私は、1989年に当時は任意団体であったJFMAに大成建設から出向し、それ以来、JFMAとのお付き合いになるが、最近ますますその意を強くしている。当時のJFMAのミッションは、「ファシリティマネジャーの資格試験制度をつくること」「そのための教科書をつくること」「JFMAを法人化すること」であった。1年でこの話もあったが、すべてできるのに10年近くかかった。1994年にFMガイドブックが発行され、1996年に社団法人化し、1997年に資格制度が創設され試験が開始された。これらは多くの諸先輩の熱き思いとボランティア活動に支えられ達成できたことである。委員会などで末席を汚した私は、先輩たちの執念にも似た意気込みにはいつも感心していた。そして、2012年1月にJFMAは公益社団法人となり、FMのますますの普及定着とファシリティマネジャーの育成・推進する機関として機能している。

私は、1989年にJFMAへ出向以来、さまざまな部会や委員会でお世話になり、2011年7月から常勤理事としての役目を仰せつかっている。個人的にもJFMAを通してのネットワーク・交流は大きな魅力であり、私自身多くの素晴らしい方々と出会い、教えや刺激を受け、今現在もその魅力に支えられている。JFMAは、産官学、ユーザー・サプライヤー等の区別なくあらゆる方々がFMという切り口で集まれる場である。そこから生まれる知恵とエネルギーは素晴らしく、多くの人々を魅了する。多分、会員の多くの皆様もこの魅力に熱くなるのではないだろうか。

2013年6月に政府の骨太の方針で「新しく造ることから賢く使うことへ」という素晴らしいコピーが発表され、その後も政府から次々に発表されるFM関連の方針にも熱き思いを感じる。これらにJFMAも少しは寄与できたと自負しているが、これにより、公共の皆様も熱くなり、活発な活動をされ、JFMAの公共特別会員も急増中である。これをきっかけに、荒廃する日本にならないようにするのはもちろん、ファシリティの力を大いに発揮した魅力ある日本を後世に残せるようなFMを展開していきたいと考えている。

多くの熱い皆様に支えられ、JFMAは成り立っている。今年も皆様の熱いご支援をお願いすると共に、皆様のご期待にお応えできるようJFMAになるよう鋭意努力していく所存である。

PERSONAL

好きな言葉：最も力の強い者が生き残るのではなく、最も賢い者が生き延びるのでもない。唯一生き残るのは、「変化」に対応できる者だ。(ダーウィン『種の起源』での考え方)

趣味：スキー(言葉でもよく滑って、下手な洒落で周囲の皆様にご迷惑をかけている)