

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 「FMの実践基礎講座」 2025
～ 18の研究部会が提供するオンデマンドセミナー～

医療福祉施設の ファシリティマネジメント 実践講座

ヘルスケアFM研究部会

社会福祉法人 恩賜財団 済生会支部
福井県済生会病院
大関 匠（おおぜき たくみ）



目次

- イン트로ダクション
- ファシリティマネジメントの基礎
- 実務におけるファシリティマネジメント
- ヘルスケアFM研究部会の活動のご案内





イントロダクション

- 本動画の目的
- 医療福祉施設の重要性とその変化
- 医療福祉施設のFMとは？

動画の目的



ポータブルX線
搬入試験



点滴室
自作ビニルカーテン



緩和ケア病棟を
感染症病棟へ



レッドゾーン内回廊



第3波終息後
消毒清掃



第5波終息後
消毒清掃

医療福祉施設の従事者や
医療福祉に関連するセクションの従事者に**共感**を得る

医療福祉施設の重要性とその変化 その1

医療福祉を取り巻く環境変化

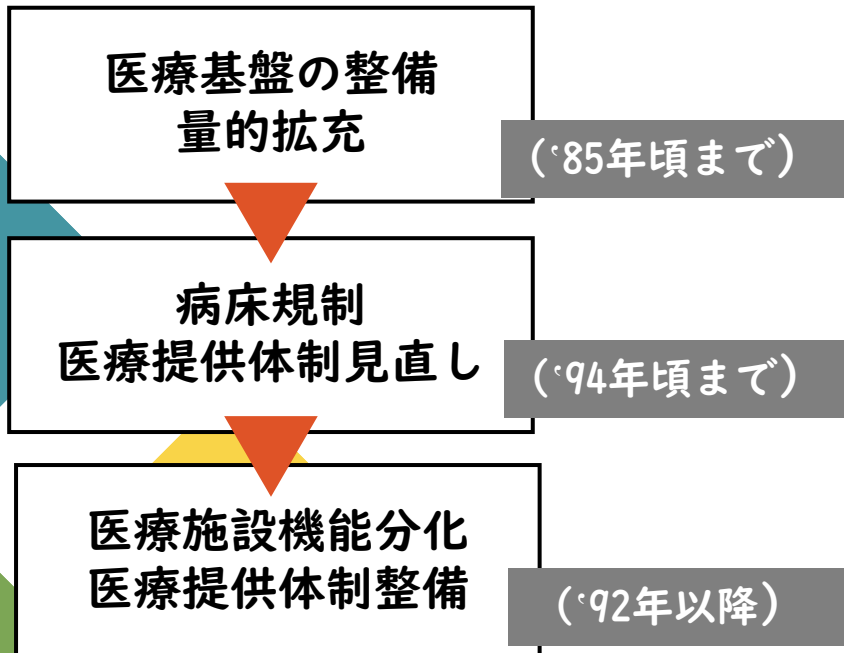
- 人口構造の変化 少子高齢化の進展
- 疾病構造の変化 医療技術の進歩
- 医療政策の改正 医療提供の場の多様化

国民の医療に対する意識の変化

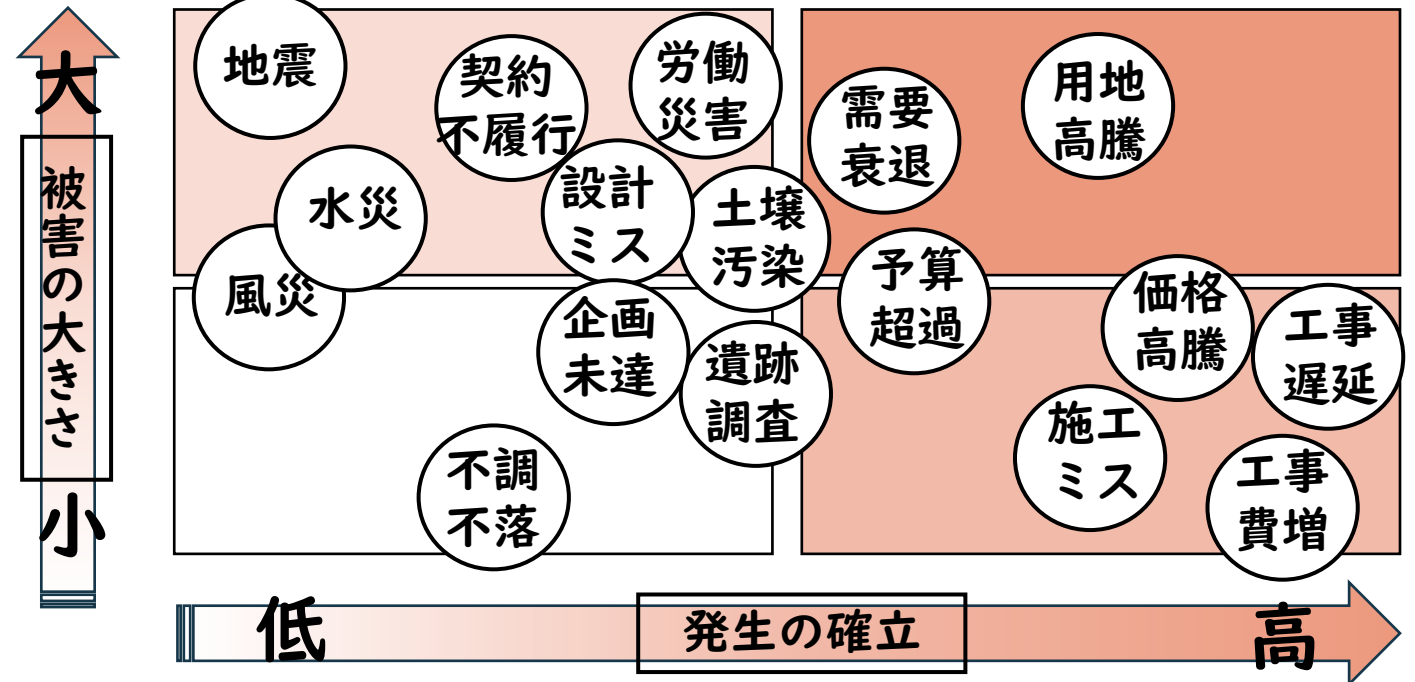
- ・ 安心・安全の重視
- ・ 量から質の重視



医療提供体制の三つの時代



建設事業改革のリスク



医療福祉施設の重要性とその変化 その2

医療サービスのニーズ

急性期から慢性期までの幅広い医療 がん治療 低侵襲治療
高齢者ケア 感染症対策

福祉サービスのニーズ

高齢者支援 障がい者支援 子供支援 生活困窮者支援 精神疾患支援
ヤングケアラー支援 核家族化対策

地域コミュニティのニーズ

健康教室 保険指導 予防医療 災害拠点施設 街づくりの拠点

医療福祉施設の重要性とその変化 その3



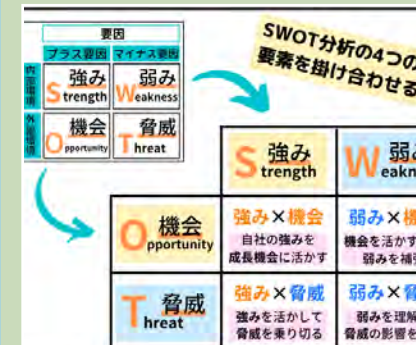
高齢化社会



多様な家族構成



医療技術の進化



経営課題



災害対策

最大の問題は
ヘルスケアのニーズは高まるが報酬に転嫁できない。

医療福祉施設のFMとは？

医療施設の高度化かつ複雑化

居住環境の品質

医療機器の高度化

省エネ基準

薬剤温度管理

感染対策

災害対策

HACCP

建物の老朽化

ホスピタリティ

廃棄物抑制

現在の問題点からのみではなく
将来のどのようなサービスを提供するかという視点が必要



ファシリティマネジメントの 基礎

- FMの定義と役割
- FMの重要性
- 医療福祉施設の経営組織の課題

FMの定義と役割 その 1

ファシリティマネジメントとは
＝ファシリティを通じた経営活動のこと

定義

企業や団体等が組織活動のために **施設とその環境** を総合的に
企画、管理、活動する経営活動

企業や団体等・・・経営組織のこと **施設とその環境**・・・ファシリティのこと

総合的・・・全組織、全機能、全施設の最適化を図る

企画、管理、活用する経営活動・・・経営理念、戦略、計画に基づき
経営価値と知的生産性を向上させるマネジメント

FMの定義と役割 その2

ファシリティとは ≠施設管理 ≠設備管理
ビルメンテナンスではない

ファシリティとは

= 施設とその環境 = 人々が関与する「場」

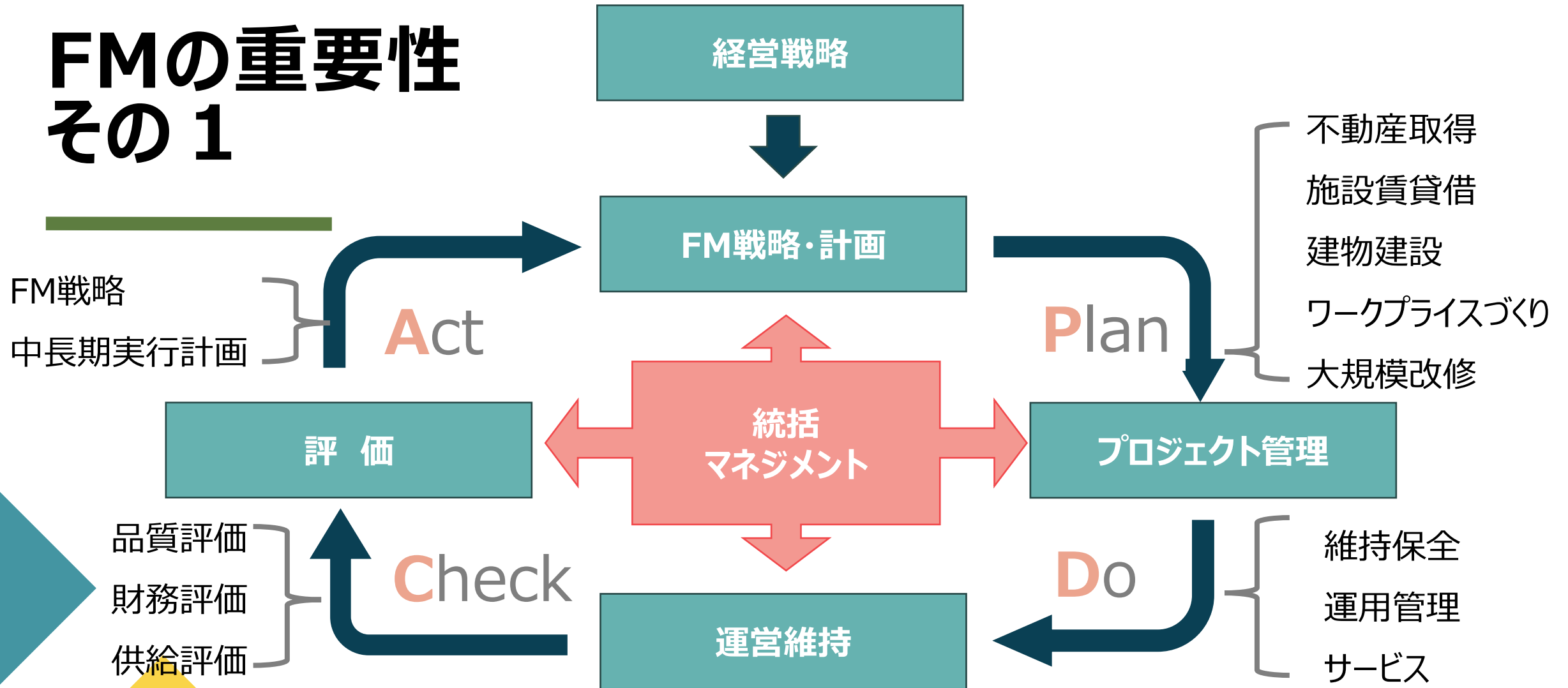
施設：土地・建物、オフィス、医療施設、教育施設、生産工場など

内部環境：執務環境、生活環境

外部環境：近隣、地域社会、都市、地方、国、地球環境

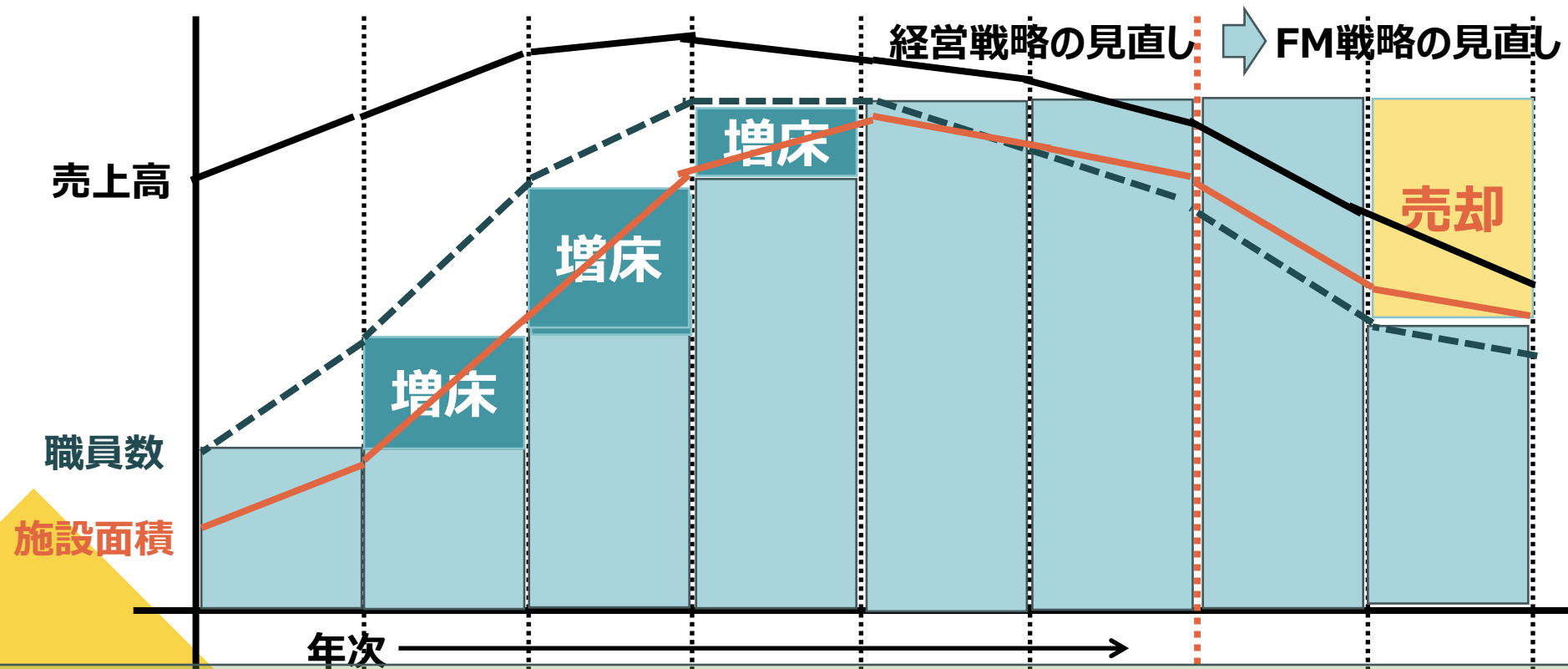
情報環境：コンピュータネットワークを利用した環境、メタバース

FMの重要性 その1



医療福祉施設のファシリティの目標管理の中心人物は
ファシリティマネージャーである

FMの重要性 その2



売上高変化に対して、職員数増減、スペース増減にズレが生じている

医療福祉施設の経営組織の課題

1) 変化への対応

法整備の対応まち
他業種より対応が遅れる

2) 成長への支援

グローバル化が困難
医療の進化は収益減も
招く

3) 収益を高める

経営基盤のコストが高い
報酬が価格転嫁できない
医業外収益が限られる

4) 人と場を活かす

縦割りの組織
ワーカーの融合が難しい

5) 社会への貢献

事業以外でも社会的責任が
重い。
負担が大きい

6) 安全安心の確保

経営基盤がぜい弱
ワーカーのエンゲージメン
トが上がらない

FMはこれらの課題に対し、具体的な解決へのマネジメントが求められる



実務における ファシリティマネジメント

- 医療福祉施設におけるFMの具体的な取り組み
- FMサイクル、FMの評価手法
- 自身の業務とFMサイクル

医療福祉施設における FMの具体的な取り組み

所属する自課のワークプレイス

電気設備保守

自家用電気設備定期点検
自家発電設備定期点検

機械保守

空調機器定期保守
医療ガス設備定期点検
ボイラー及び圧力容器定期点検

エネルギー管理

特定事業者エネルギー使用報告
施設・テナント・寮光熱費算出

建築計画・保全

特殊建築物定期調査報告
中長期保全計画（LCC）
建築企画計画・工事監理

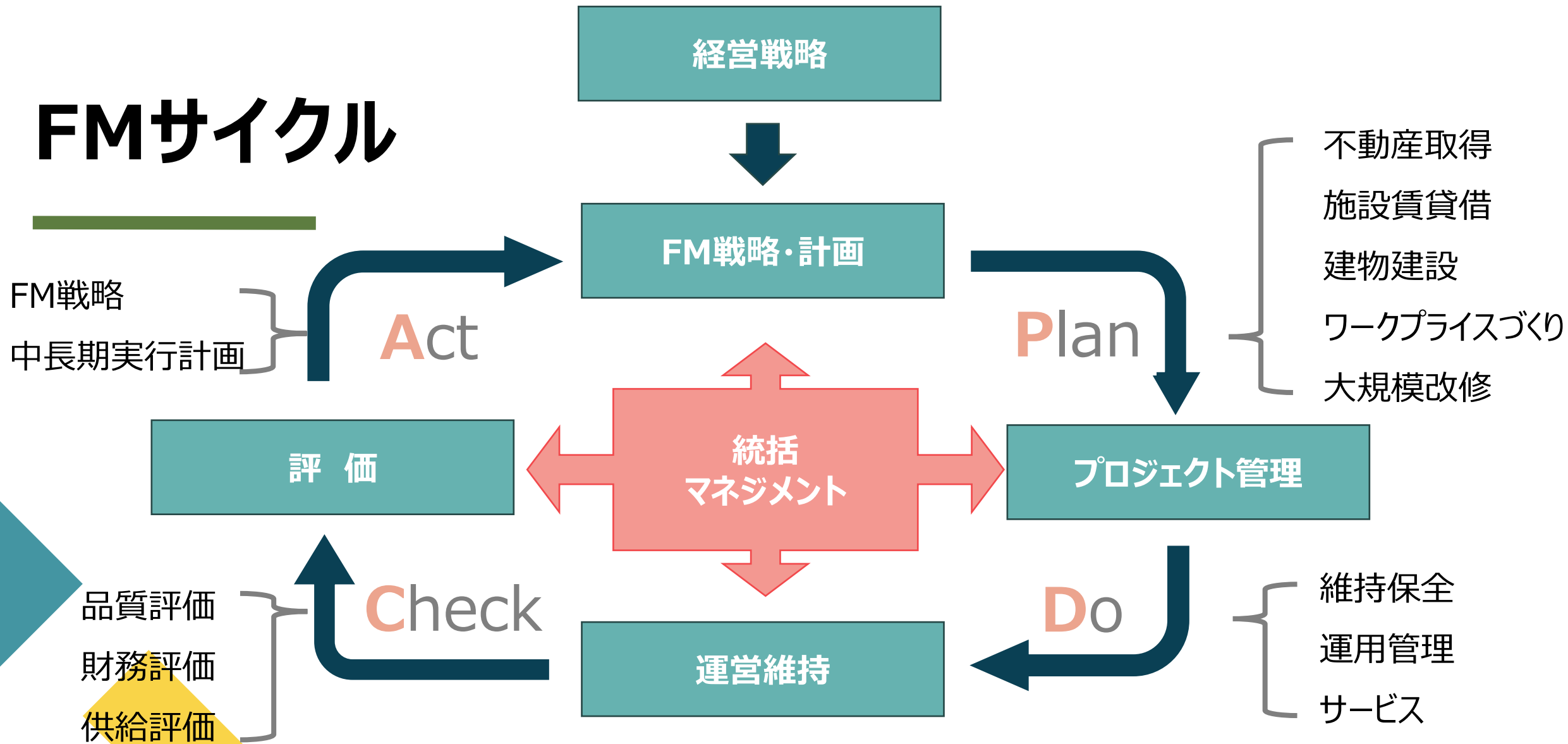
消防・防災

特定防火対象物消防設備点検
防火対象物定期報告特例認定
防火防災訓練

清掃・廃棄物管理

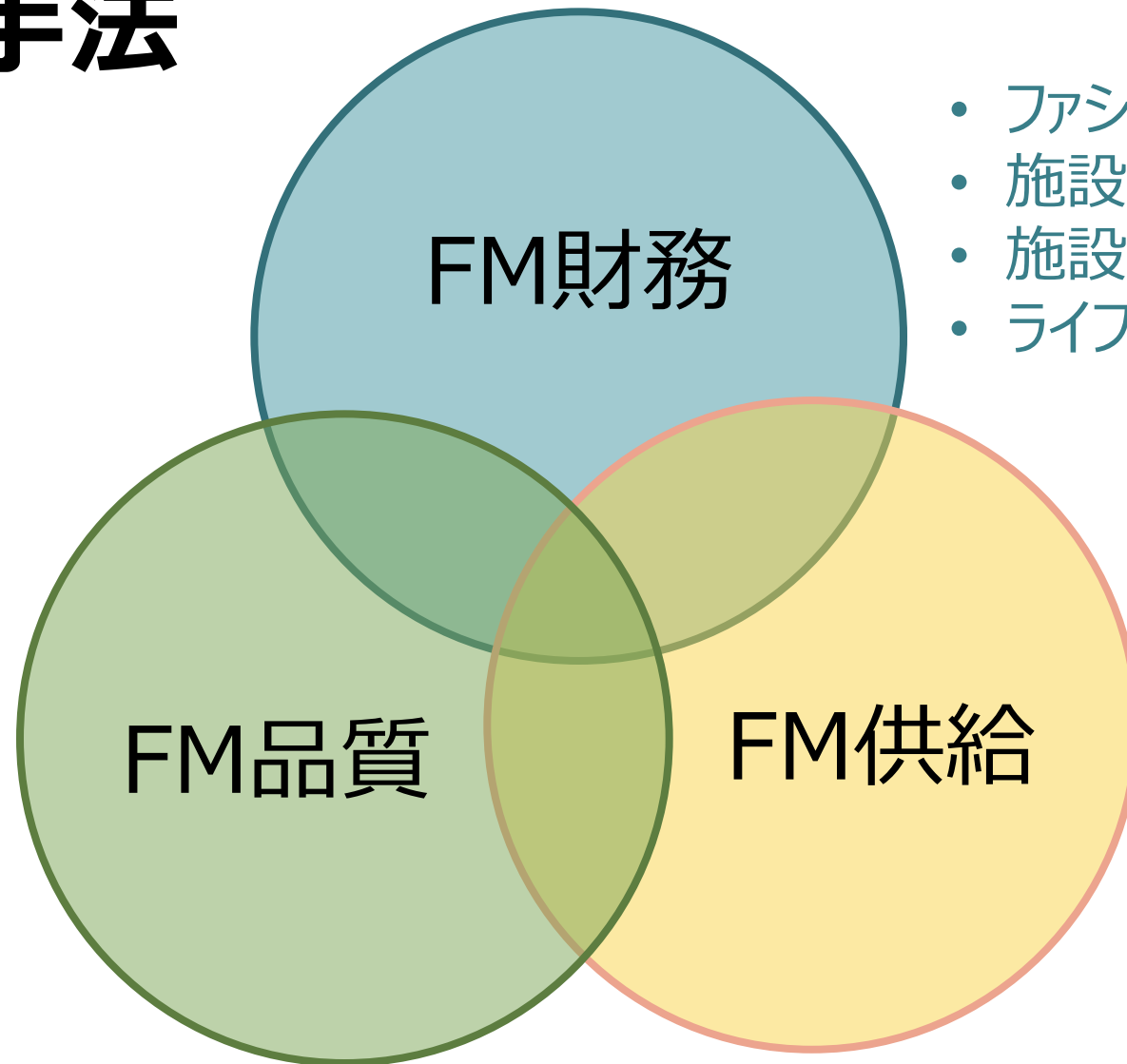
ねずみ・害虫駆除
廃棄物排出量定期報告
特別産業廃棄物排出管理
施設内外清掃管理
医療監視

FMサイクル



FMの評価手法

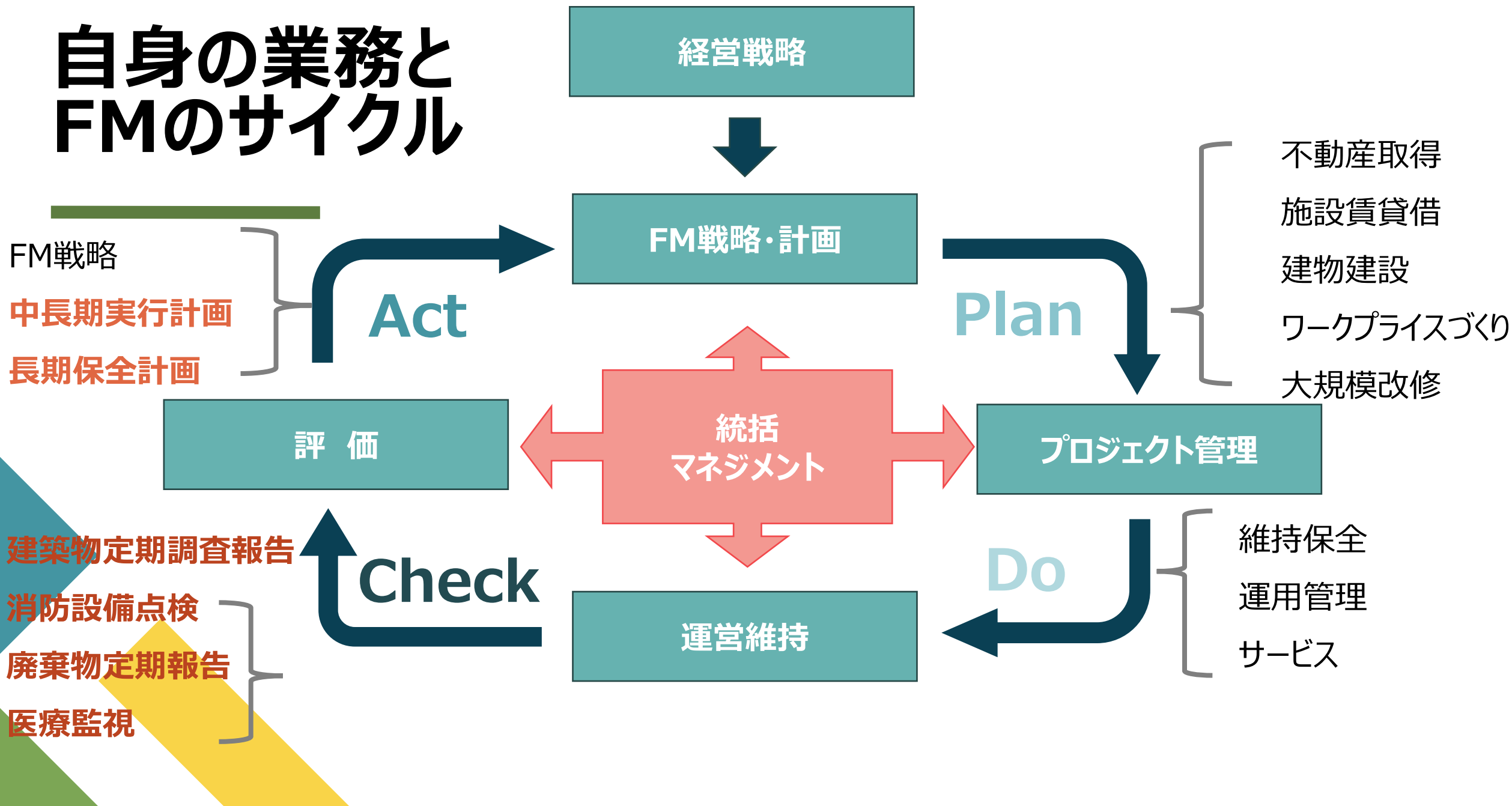
- 品格性評価
- 快適性評価
- 生産性評価
- 信頼性評価
- 環境保全性評価
- 満足度評価



- ファシリティコスト評価
- 施設投資評価
- 施設資産評価
- ライフサイクルコスト評価

- 需給対応性評価
- 施設利用度評価

自身の業務とFMのサイクル

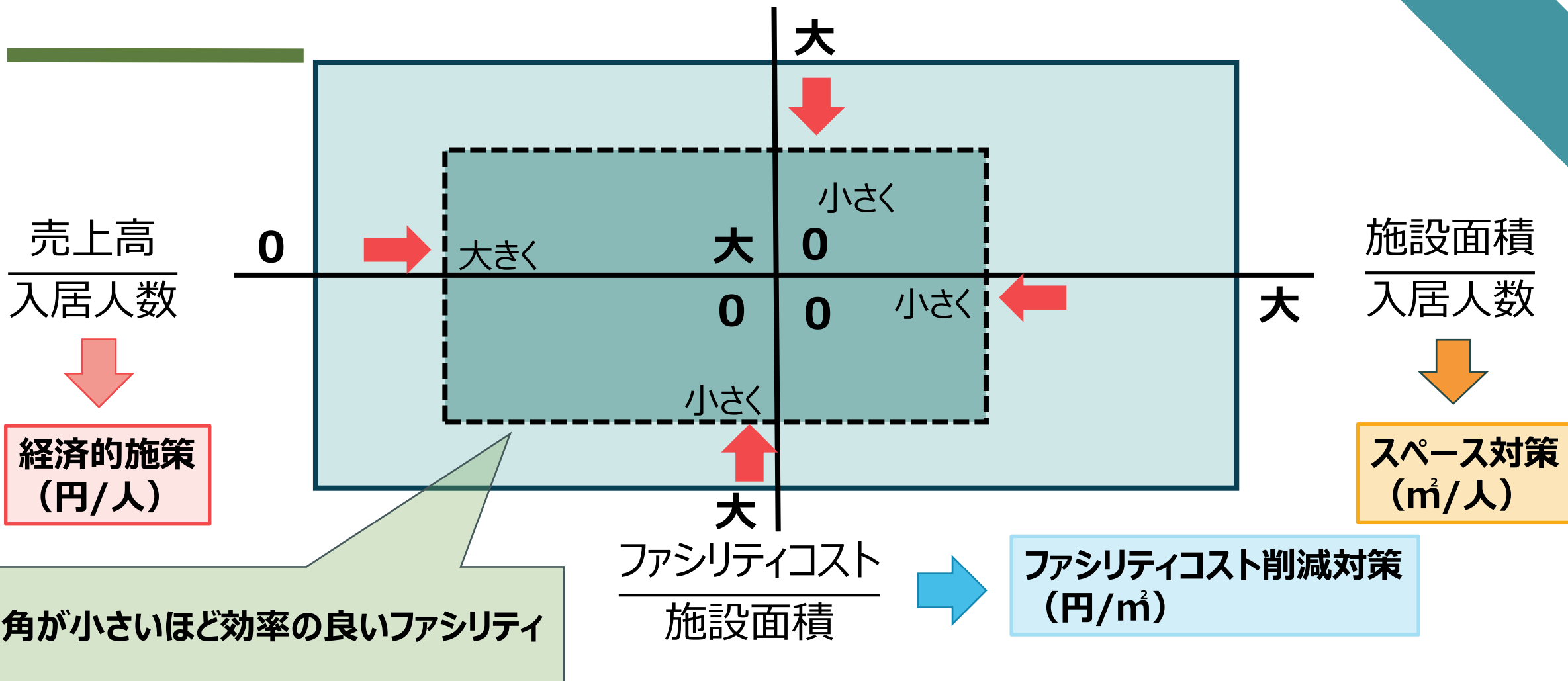


FMの評価手法

評価	財務		品質			供給	
	ファシリティ コスト	施設 資産	施設 性能	ワーク プレイス	利用者 満足度	需給度	利用度
	現状評価 定期的評価		現状 定期 入居	評価 手 後 評価	評価 評価 評価	現状評価 定期的評価 入居後評価	

MNコストチャート

$$\frac{\text{ファシリティコスト}}{\text{売上高}} = \frac{\text{入居人数}}{\text{売上高}} \times \frac{\text{施設面積}}{\text{入居人数}} \times \frac{\text{ファシリティコスト}}{\text{施設面積}}$$



KPI：重要業績評価指標

KPIとは

= 目標達成までの道のりを測る「ものさし」

KPI設定と運用の流れ

KGI

- 最終目標を決める

KSF

- 成功の鍵を考える

KPI

- ものさしを設定する

なぜKPIが必要なのか？

「勘と経験」から「データに基づく改善」へ

BCM：事業継続マネジメント

この違いが説明できますか？

BCP

自衛消防

BCP : 事業継続計画

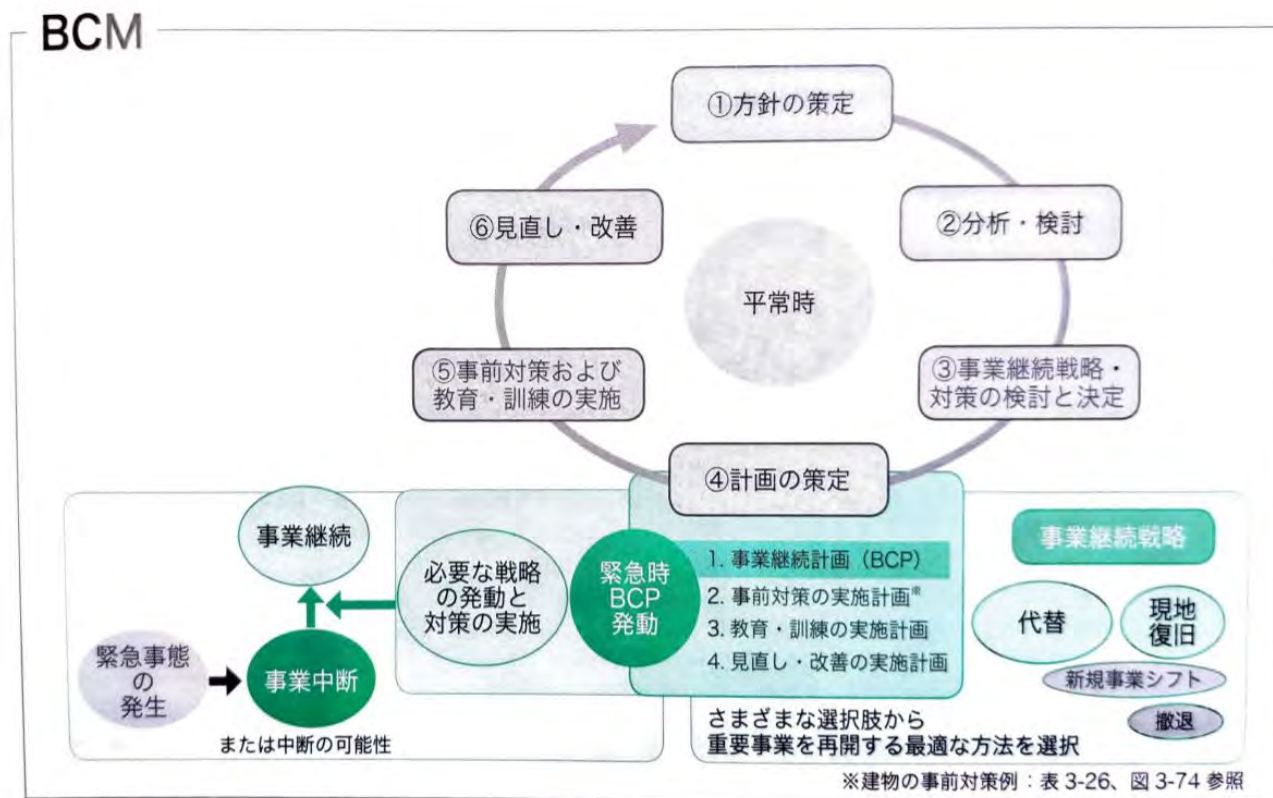


図 3-73 ● BCP と BCM の関係

出典：「事業継続ガイドライン第三版解説書」（内閣府、2014 年 7 月）

BCPと自衛消防の比較

災害時、本当に最初にやるべきこと

= BCPを発動し、事業復旧を指示は**誤り**



自衛消防

目的：命と建物を守る
（人命安全、被害拡大防止）
タイミング：災害発生直後
主な活動：初期消火、通報連絡
避難誘導、応急救護
安全防護

初動対応

BCP

目的：ビジネスを止めない、早く再開
（事業継続、早期復旧）
タイミング：初動対応が落ち着き、安全確保後
主な活動：代替拠点で業務開始、重要業務の再開
サプライチェーンの確認
従業員や在監者の安否確認後の連絡対応

復旧計画

役割は似ているが**目的**と**タイミング**が全く異なる

災害対応の時間軸

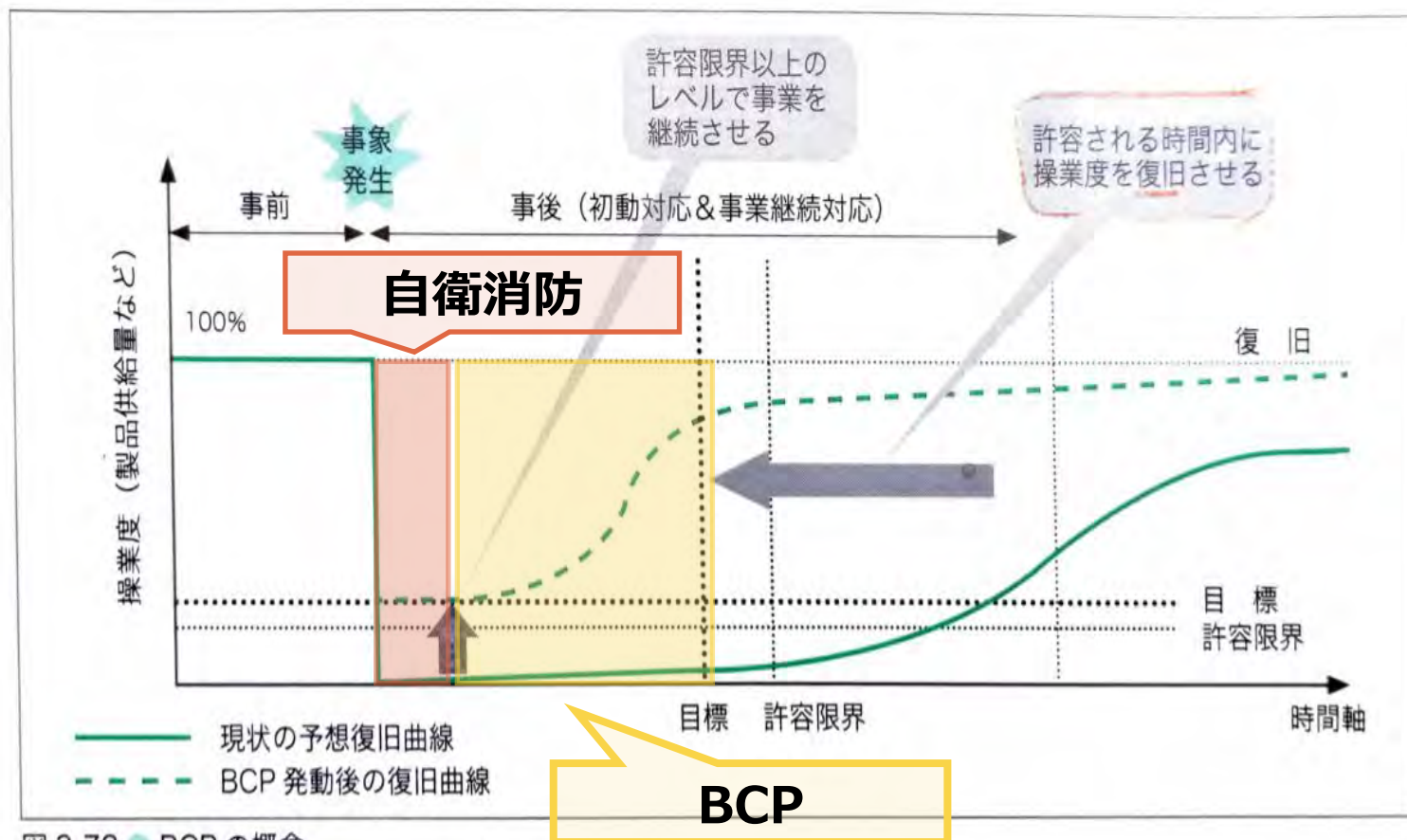


図 3-72 ● BCP の概念

出典:「事業継続ガイドライン」(内閣府 2013 年 8 月)

なぜ、災害発生後、すぐに
BCPを発動してはいけないのか？

= 事業継続基盤である
「拠点（自分の施設）」の
安全が未確認だから



指揮命令系統の**混乱**を招く



ヘルスケアFM研究部会の 活動のご案内

- ヘルスケアFM研究部会について

JFMA ヘルスケアFM研究部会

【 研究部会一覧 】

01. FM戦略企画研究部会

当部会は「経営に貢献するFM戦略」を目指して、経営環境や社会動向において重要な「FM課題」となる施設経営・知識経営を取り上げ、現在は「都市・地域経営とFM戦略（持続可能性）」の研究を行っています。

03. リスクマネジメント研究部会

当部会では主に自然災害に対する対応について研究を行っています。本年度は施設の立地・設備などの掌握共有手法「Facility・DIG」の普及促進や、FMに關する防災・事業継続について研究を行っています。

05. CREマネジメント研究部会

様々な業界の第一線で活躍しているメンバーと共に、戦略的なCRE（企業不動産）のマネジメント手法について可視化・体系化しています。常に最新事例の研究調査を行い具体的な手法を提案するなど普及に努めています。

07. こころとからだのウェルビーイング研究部会

健康づくりの取組みがますます活発化している中で、当部会では人の心身の健康に「ファシリティ」はどのように関係しているのか、また、どうマネジメントすべきかをメンバー同士で一緒に考え、発信する活動を行っています。

09. キャンパスFM研究部会

大学は進学若くは就職先を定める場であり、学生に魅力ある魅力を持ち続けるには、経営資源の過半を占める施設を経営によって最適な構成・状態・運用にすることが重要であり、それがFMです。教職員全員の協力を期待しています。

11. 公共施設FM研究部会

公共施設FM研究部会は、自治体職員と民間の方々、一緒に研究を進めています。毎月定例会を開催して、基本的には、時の課題に即した議論をお話し、勉強会の形で進めています。

13. 運営維持手法研究部会

『納得感のもてる最良の運営維持』を目指し「1-サー」の視点に立ったファシリティ運営維持業務とその評価に関するあり方の研究を行っています。施設を利用する人々が「納得感」を持てる「ファシリティ」は何か？一緒に探ってみませんか。

15. FM財務評価手法研究部会

FM財務評価は「経営に貢献するFMの貢献を財務の観点から説明するためのコミュニケーションツール」です。部会では様々な課題に対する事例研究を通じてFM財務評価の有効性向上を目指した活動に取り組んでいます。

17. コンピュータ活用研究部会

「FM領域で保つICT新技術の調査」「CAPM法の活用事例の調査」「環境配慮型ICT新技術の調査」研究を行っています。年2回の見学会、月1回の部会では部会員または外部の専門家による勉強会を開催しています。

02. FMプロジェクトマネジメント研究部会

FMプロジェクトマネジメント研究部会は、毎月例での先進オフィス視察等を通して「新たな価値創造に向けたワークプレイス構築」に必要な課題把握や解決手法の研究を行っています。ぜひ気軽にご参加ください。

04. エネルギー環境保全マネジメント研究部会

持続可能な社会を実現するため、国内外での取り組み状況をマクロ（政策）とミクロ（実務）の両面から調査研究を実施しています。講演会や訪問調査を通して新たな気づきが得られます。是非、ご参加ください！

06. 人と場へのFM投資価値研究部会

未来志向のFMはより人間の心に寄り添った「感性FM」の価値が問われるようになります。当部会の研究目的は、「場」が醸成する人間の心象形成が価値創造活動にどのような因果と相関をもたらすかの研究を行っています。

08. インフラマネジメント研究部会

公共施設等総合管理計画の発行、これが本番！「人がいない」「お金が無い」「施設が多い」、地方公共団体の中で「公共インフラの適正な維持管理」を進めるための具体的な方法論を今後研究していきます。

10. ヘルスケアFM研究部会

ヘルスケア分野ではBCPや情報化、エネルギー、ホスピタリティなど待ったなしの課題が生まれています。これらの情報を交換し、病院の運営サイドのケースによるセミナーも開催します。ぜひ覗いてみてください。

12. ユニバーサルデザイン研究部会

当部会では、外国人・高齢者・障がい者・LGBTなど様々な特性を持つ人々にとって快適で、真にインクルーシブなワークプレイス・都市の実現に向け、評価手法開発、事例調査、研究、シンポジウム企画などを行っています。

14. 品質評価手法研究部会

オフィス・ワークプレイスを中心に、時代に即したファシリティ品質評価のあり方を検討しています。無料のインターネット電話サービスで、遠隔地からも参加可能です。年に一度、見学会を含めた合宿を行っています。

16. オフィスワークプレイスの知的生産性研究部会

働く人の知的生産性の向上にワークプレイスを構築・運営する上で重要な指標です。今後の働き方の進化において働く人と組織経営が良好な状態で、知的生産性に資する環境づくりと評価手法についての研究を行っています。

18. BIM・FM研究部会

BIMは、ファシリティマネージャーが施設のデジタル情報を手に入れる手法です。このデジタル情報がFMの価値を向上させるとの信念のもと、FMとBIMとの連携、FMでのデジタル情報活用について研究しています。

ヘルスケアFM研究部会 (SCM07)

【施設事例研究】

医療・福祉・健康に関わる施設経営と運営の戦略を包括的に扱うヘルスケアFMの導入と普及



部会長：森 佐絵
清水建設株式会社
認定ファシリティマネジャー
一級建築士
医療管理学修士

● keywords ●

ヘルスケアFM 病院BCP BCP訓練 フリンジサービス ホスピタリティFM 医療DX

サマリー

活動テーマは部会発足時から一貫して変わっていないが、社会環境の変化に伴って部会員のニーズ、メンバー構成は変化している。その時々合わせた研究活動を進めており、近年、メンバーの関心の高い病院BCP、医療DXを定例会の話題として情報交換し、また、各研究部会共通のテーマであるSDGs/ESGについてもレポートにもまとめている。

活動内容

- 1.ヘルスケア・病院FMに関する最新最良事例の研究_ヘルスケアFMの最新最良事例の調査研究、討議、外部有識者も含めた意見交換を通し、内部・外部ともに知見の強化を図る。
- 2.ヘルスケアFMのバリューアップのための情報交換_関連団体との連携を強化する。病院インハウスの部会員の増員により、実感と実体を持ったFMを目指す。活動を通して得られた知見は内外で共有することで、ヘルスケアFMの現場に還元し、医療福祉施設の経営活動の一助となることを目指す。

※定例会開催日程(原則) 平日17:00~18:30、月1回

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 「FMの実践基礎講座」 2025
～ 18の研究部会が提供するオンデマンドセミナー～

ご静聴 ありがとうございました

参考文献：
第四の経営基盤
公式ガイド ファシリティマネジメント

お試し参加、ご入会おまちしています。

