



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』

ファシリティマネジャー必携 –きっかけづくり–
～ 心がまえ編・マネジメント編 ～

2025.0203～0303
JFMA 運営維持手法研究部会
吉瀬 茂
(株)FRS／フォーバル・リアル ストレート



2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM
・運営維持手法研究部会

ファシリティマネジャー必携 『運営維持の業務視点』

ファシリティマネジャー必携
『運営維持の業務視点』
～ 心がまえ編・マネジメント編 ～

— きっかけづくり —

2025年 4月

JFMA
公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会
運営維持手法研究部会

—きっかけづくり— 心がまえ編・マネジメント編

目次

はじめに	 P 1
第1章 心がまえ編	 P 2
1. ファシリティマネジャーの新たな視点 ファシリティの「現実や実態」を知り、知りえたことから課題を抽出、新たな観点 ^{※1} で考動 ^{※2} する。 アイコンシヤス ^{※3} （無意識の思い込み）排除の心がけを持って考動する。 (1) 基本的な考え方／考動 (2) 運営維持の視点／役割 (3) 運営維持の仕事／業務	
2. 新たな視点を求めて	
第2章 マネジメント編	 P15
1. 「清掃」管理業務 清潔感があり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出、新たな観点で考動する。 (1) 基本的な考え方 (2) 清掃業務とは (3) 業務管理／取り組みの視点 (4) 発注から委託管理／PDCA サイクル (5) これからの課題	
2. 「建築・設備」管理業務 快適感があり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出、新たな観点で考動する。 (1) 基本的な考え方 (2) 維持管理に影響を及ぼす要素 (3) 建築設備業務とは (4) 業務管理／取り組みの視点 (5) 発注から委託管理／PDCA サイクル (6) これからの課題	
3. 「警備」管理業務 安心感があり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出、新たな観点で考動する。	
4. 「ワークプレイス」管理業務 調和した安定感があり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出、新たな観点で考動する。	
第3章 資料編	 P
第4章 トライアル編	 P
おわりに	 P

※1:「観点」「何かを見たり考えたりする立場」、何らかのものごとに対して考察したり判断する力とする概念
※2:「考動」「安全性・耐用性・環境性・満足度」について、常に念頭にいた活動、ファシリティの状況変化に柔軟に対応し、最善の業務を行う実務的な応用力の概念
※3:「アイコンシヤス バイアス」「無意識の思い込み」、何かをみたり、聞いたりしたときに、無意識にこうだと思ってしまうこと。

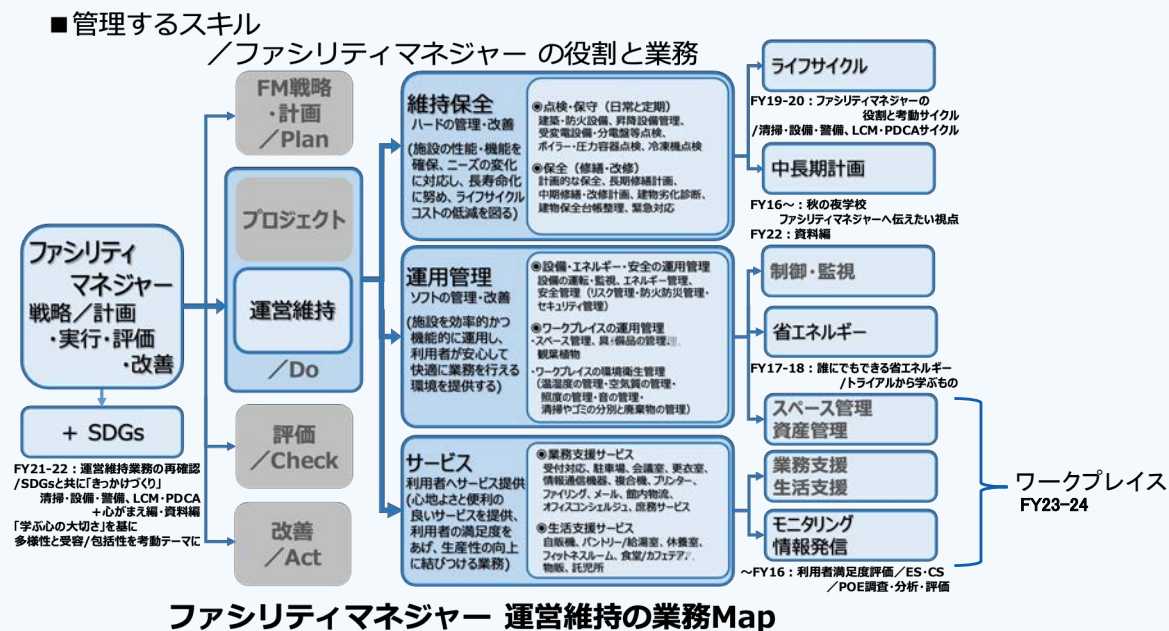
2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- はじめに
- ファシリティマネジャー必携
- 心がまえ編
- マネジメント編
／清掃・建築・設備・警備、
ワークスペース管理業務
- 部会の活動
- おわりに



FY: Fiscal Year
／事業年度(運営維持でトライアルした研究年度)

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- はじめに

運営維持業務に携わる方々へ！

ファシリティ(施設とその環境)／『場』とは、
それぞれの目的に応じた個性／違いがある
多様な求めに応じたファシリティの提供が必要となる

ファシリティは！

- ✓経営／組織の形態により最適なファシリティのあり方は異なる
- ✓ファシリティで過ごす時間は長く／生活の場でもある
- ✓ファシリティは経営空間／知的生産性に影響を与える
- ✓ファシリティの評価／定期的なKPI等で満足度を確認し高める

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- はじめに

運営維持業務に携わる方々へ！

ファシリティ(施設とその環境)／『場』とは、
それぞれの目的に応じた個性／違いがある
多様な求めに応じたファシリティの提供が必要となる

その中では！

- ✓ファシリティを利用する人々へフレキシブルな対応が必要となり
- ✓働きやすさwell-being(身体的、心理的、社会的に良好な室内環境)
が求められる
- ✓しかし、個々人が求める環境／空間に対する要求や価値観が違う
- ✓納得感のある環境／空間を提供する知恵が必要となる

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- ファシリティマネジャー必携

- ✓ 運営維持の役割／業務

ファシリティマネジャーは、サービスを提供することで、利用者の知的生産性や満足度を高め、利用者の事業成果を最大化させるための『きつかけ』となる重要な役割を担っている

そこでは

中長期実行計画や単年度実行計画に基づいて、
経営活動の『場』／ファシリティ(施設とその環境)を適切な状況に保ち、ファシリティの機能や性能を十分に発揮させる

縁の下の力持ち的存在である

まずは、

ファシリティの「現実や実態」を把握する、課題を抽出し実行計画へ反映させる。 経営者の視点で考動する「はじめの一步」となる

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

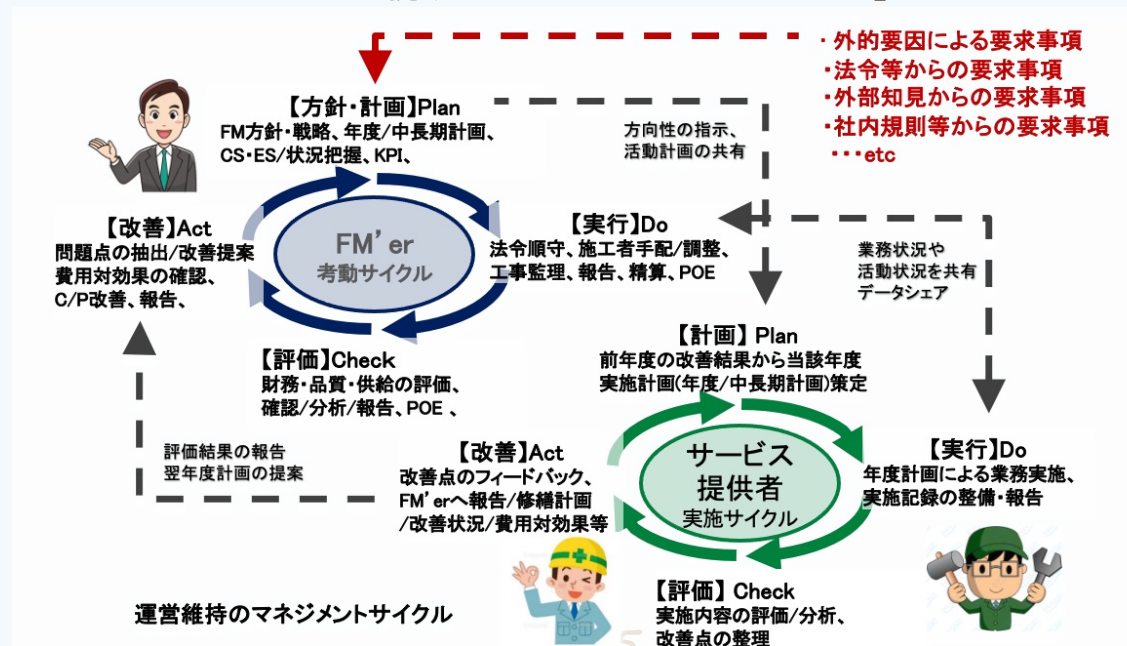
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

・ ファシリティマネジャー必携

✓ 運営維持の役割／業務

多様なコミュニケーションに対応したファシリティを求めて

「連携するPDCAサイクルのイメージ」



FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- ファシリティマネジャー必携

- ✓ 運営維持の役割／業務

多様なコミュニケーションに対応したファシリティを求めて

その中では！

- 全てを満たすには、現実的に無理がある
- ファシリティを利用する人々が納得感の持てる
環境／空間を提供することに努める事がポイントとなる
- ファシリティの環境／空間を提供するうえで
何が必要か考えてみる
- ファシリティの「現実や実態」を知り、感じる事が
「はじめての一步」となる

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- ファシリティマネジャー必携

- ✓ 運営維持の役割／業務

多様なコミュニケーションに対応したファシリティを求めて

そこで！

- 何のために考動するのか／求めるゴールを可視化する
- ファシリティの環境／空間の機能(目的)を明確化する
- 実現させるための課題／要件(ポイント)を抽出する
- ファシリティの環境／空間と組織の目的をマッチさせる
- やはり、ファシリティの「現実や実態」を知り、感じる事が
「はじめの一步」となる

※「現実」とは、目の前に存在する、実際に起こっているものの状態や様子のこと。

※「実態」とは、外から見え難く、隠れていて、知られていないものの状態や様子のこと。

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

✓ ファシリティマネジャーとして

「ファシリティを見て」「話を聞いて」「現実を知る」

✓ 何が大切か、本質に向き合う取組み姿勢が大切

✓ 得られた知見を基に、知恵を絞り考動する

✓ 学んだ課題の解決策や対応に自信を持つこと

➤考動とは

ファシリティの状況変化に柔軟に対応し、最善の行動をとる
実務的な応用力と考える

➤ポイント ➡ 考えながら行動する／行動しながら考える

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

✓ ファシリティマネジャーとして

「ファシリティを取り巻く周辺環境」から考えてみる

3つの周辺環境

➤ 外的要因（光・音・熱・空気・空間）

→ ファシリティの五感：視覚、聴覚、臭覚、触覚、温覚／温度感覚

→ 利用者や経営層の期待値

➤ 感覚的要因（バランス感覚：コスト・品質・リスク）

➤ 認識・機能的要因（認識や機能性のギャップ（ズレ）

ファシリティの周辺環境を把握し考動（大切な視点／ポイント）

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

- ✓ ファシリティマネジャーとして

「自立」から「自律」へステップアップ！

“働きがい”を持って仕事／対応に取り組める！

➤ 自立＞自ら仕事を行うこと と考える！／コントロールする力

：WHAT(問題)を見つけて、

HOW(手段)を見つけ仕事／対応

➤ 自律＞自ら方向づけして仕事を行うこと と考える！

／マネジメントする力

：WHAT(問題や課題)を見つけて、

WHY(意義や価値)を見つけだし、

HOW(最適な手段)を見つけ仕事／対応

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

✓ ファシリティマネジャーとして

➤ アイコンシャス バイアス(無意識の思い込み)を意識

- ◆ 自らの無意識の思い込みを自覚することで、多角的な視点を持ち、他者への理解や自分の可能性をひらく第一歩につながる
- ◆ 気づくことで、コミュニケーションにより変化が起きる
- ◆ 従業員エンゲイジメントや、性別・年齢等の属性にとらわれない、取り組み成果が可視化できる
- ◆ 「組織内のコミュニケーションが円滑になり」「経営層に新たな提案がしやすくなり」、定性的な成果がでる

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

✓ ファシリティマネジャーとして

➤ BCP (Business Continuity Plan／事業継続計画)を意識

- ◆ 緊急時、従業員とその家族の安否確認、自社の設備、拠点、取引先の被害状況を把握する初動対応計画などを決める
- ◆ 緊急時に事業資産の損害を最小限にとどめ、事業の継続や早期復旧について平常時から策定する
- ◆ 企業価値の維持・向上につなげるために、策定したBCPを丁寧
にファシリティへ定着させる
- ◆ 「企業価値の維持」や「企業価値の向上」につなげる事ができる。
やり甲斐のある業務である

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

- ✓ ファシリティマネジャーとして

- 中長期実行計画及び単年度実行計画を意識

- ◆ 建物の中長期保全(修繕)計画イメージ

- 修繕周期30年(長期)・・・設備機器類の更新が一巡する
年月と想定
- 修繕周期10年(中期)・・・一部の主要設備機器が更新
されると想定
- 修繕周期 3年(短期)・・・修繕や劣化状況等から中期的な
修繕計画に考慮

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

- ✓ ファシリティマネジャーとして

- ファシリティを利用する「すべての人々に、より良いサービス」をお届けするために考動する

- 考動するには、さまざまなステークホルダーとの「協働・共創」がポイントとなる

- 課題を投げかけ共感してもらう

『心ひとつ』にファシリティ『場』を自分たちのものとして、考動する、関係づくりと自主性がポイントとなる

“協働”「協力して一緒に取組んで補う状態／collaboration」

“共創”「共に協力しながら新たな価値を創造していく状態／co-creation」

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 心がまえ編

『学ぶ心の大切さ』を意識してほしい！

✓ ファシリティマネジャーとして

トライアルすることでファシリティマネジャー自身の力になる

➤ 取り組みにあたって大切な『キーワード』

- ◆ 共感力や共創力 → 気づく力・受けとめる力
- ◆ リスペクトや配慮 → 気づかい・思いやり

➤ みんなが生き生きとできる『場』を創造

- ◆ 働きやすいファシリティを求めて！
- ◆ 出来るところからはじめてみよう！

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- はじめに
- ファシリティマネジャー必携
- 心がまえ編
- マネジメント編
／清掃、建築・設備、警備、
ワークプレイス管理業務
- 部会の活動
- おわりに

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「清掃」管理業務

清潔感があり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出して、新たな観点で考動する

- (1) 基本的な考え方
- (2) 清掃とは
- (3) 管理業務／取り組みの視点
- (4) 発注から委託管理／PDCAサイクル
- (5) これからの課題

吉瀬 茂

(株)FRS／フォーバル・リアル ストレート



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「清掃」管理業務

(1) 基本的な考え方

- ファシリティを利用する「すべての人々に、より良いサービスを届ける」
- ファシリティの価値(顔)は、第一印象で決まる「見た目の印象が強い」
- 清掃が隅々までいきとどくことで「ファシリティの価値が高まる」
- 専門家の知識や知恵(提案や助言)、関わるすべての人々から学び、知恵をしぼり、ファシリティにあう「適切なルールを導く」
- 様々なステークホルダーとの“協働”“共創”等を行う

“協働”「協力して一緒に取組んで補う状態／collaboration」

“共創”「共に協力しながら新たな価値を創造していく状態／co-creation」

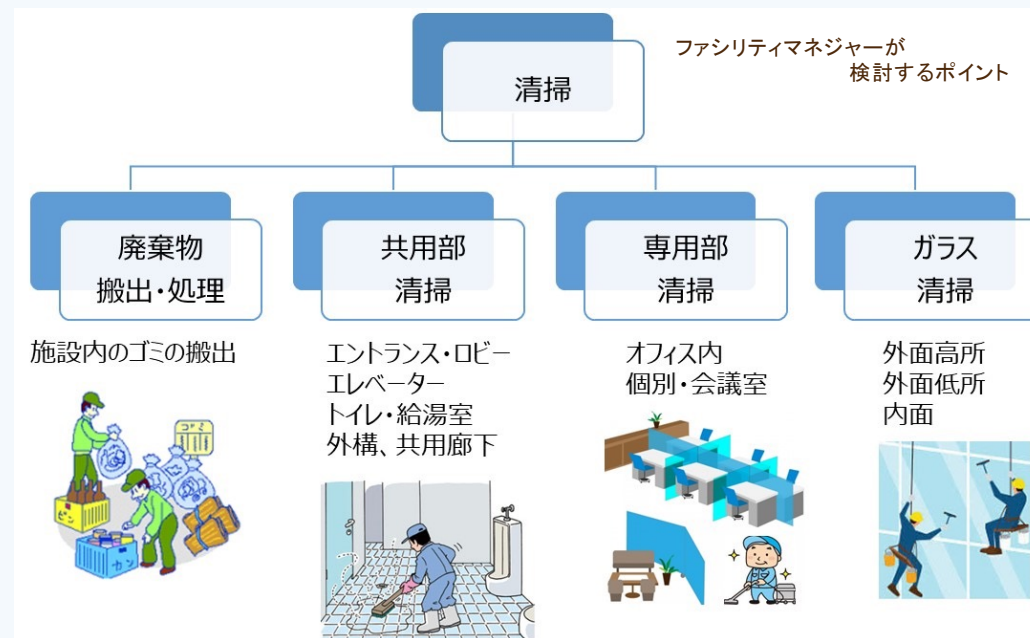
2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編
「清掃」管理業務

(2) 清掃業務とは 「清掃業務の全体イメージ」



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「清掃」管理業務

(3) 管理業務／取り組みの視点

- ファシリティの現状確認とルールの確立

- 建物や空間スペース等を把握（図面や現地での調査を専門家と共に、面積・床・壁・天井等の使用材等の確認） 清掃業務を管理する「はじめの一步」
- 作業と利用実態を把握（作業と利用時間／利用者数／作業範囲等を確認）

- 危険作業等の現状確認とルールの確立

- 外部高所等の安全を確保（使用設備／作業時間帯／作業方法を確認）
- 作業中の利用者トラブル防止（対策等を提案させ、スムーズな業務実施を確認）

- 環境配慮等の現状確認とルールの確立

- ファシリティの状況にあった考え方を整理（廃棄物収集、分別・保管、リサイクル等の運用手順を確認）
- エネルギー削減や脱炭素等の取り組みも重要な要素として考えて取組む

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

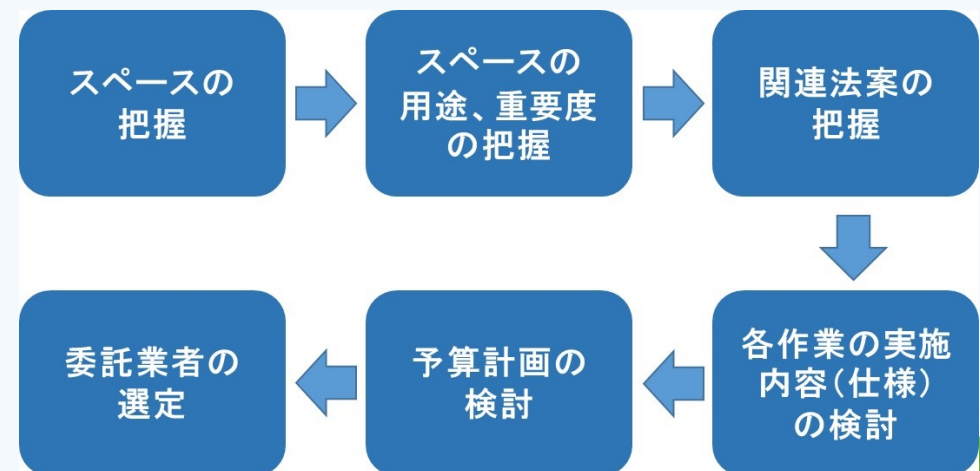
• マネジメント編

「清掃」管理業務

(4) 発注から委託管理／PDCAサイクル

- 清掃業務実施にあたっての検討
関連法令等を把握、関係法令等と館内規則に沿った運用を導く
- 予算計画の検討
建物の仕様や同規模ビルの人件費や共益費等を勘案した予算を導く
- 清掃業務委託先(企業)の検討
 - ファシリティが要求する仕様を把握
 - 具体的な作業仕様と人員配置を確認
 - 実施可能な範囲の見積金額を確認

「基本的な業務／考動フロー」→



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編
「清掃」管理業務

(5) これからの課題

- 近年の人材不足や人件費の高騰への対策検討
- AIロボットの活用(用途にあった機能を持つAIロボットを選定)等を検討
- BCP / Business Continuity Planも考慮し、業務での対応計画を策定
- 日常業務の課題
／イメージ →



FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「建築・設備」管理業務

- (1) 管理業務の基本的な考え方
- (2) 建築物の維持管理に影響を及ぼす要素
- (3) 「建築・設備」管理業務とは
- (4) 管理業務／取組みの視点
- (5) 業務の発注から委託管理／P D C A
- (6) これからの課題

西村 光平
(株)NTTファシリティーズ



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(1) 管理業務の基本的な考え方

- 施設利用者が快適で安心して利用できるように、施設の機能や性能を確保
- 利用者のニーズの変化に応じて必要な改善を実施
- 施設を長期間使用できるように長寿命化に努め、LCC※の低減を図る
⇒ 日常の不具合に対する機能保全と中長期的な修繕・更新による機能維持・向上が重要
- 不具合箇所の改善に向けて、ビルオーナーへ客観的な根拠に基づいた提案を実施
- 施設・設備に関する極めて広い分野に跨る知識の習得は困難
⇒ 関係者とコミュニケーションを図りながら、情報を収集し、理解を深めることが重要

※“LCC”: ライフサイクルコスト

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 建築物の維持管理に影響を及ぼす要素

- 建築物の維持管理においてはハード/ソフト双方の要素が影響を及ぼす

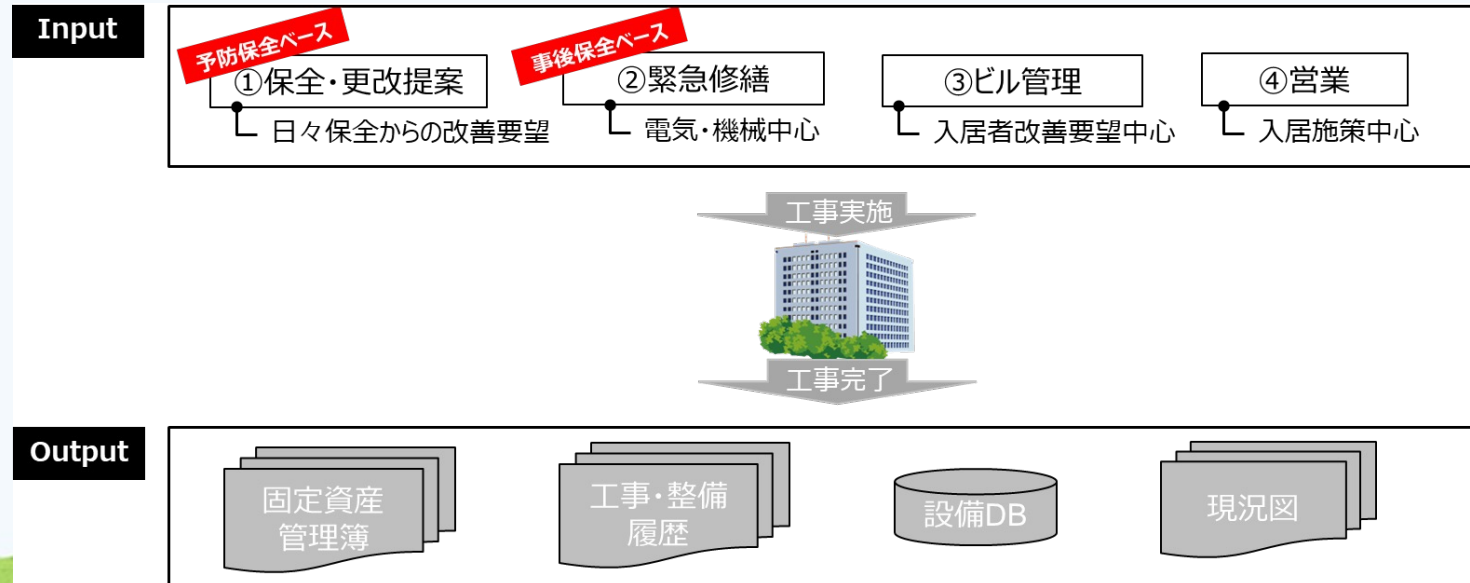
【ハード面】

- ・物理的劣化(劣化・腐食・故障)
- ・社会的劣化(建築設備の陳腐化)

【ソフト面】

- ・働き方変革への対応
- ・入居者満足度向上施策 等

- 設備台帳や図面管理はスタンドアローンからデータを統合活用した管理へ移行



運営維持の視点で

心がまえ編・マネジメント編

(3)「建築・設備」管理業務とは

➤ 施設情報の把握

- ・各設備の用途や重要度、要求レベルに応じた管理を実施

建築

構造体(躯体)
屋根/外壁/防水
天井/内壁/床

昇降機設備

エレベータ
エスカレータ

消防/防災設備

スプリンクラー設備
消火栓設備
避難誘導設備
自動火災報知設備
非常用照明装置
警報設備



給排水設備

給水ポンプ
排水ポンプ
受水槽
高架水槽
汚水槽浄化槽
トイレ/手洗



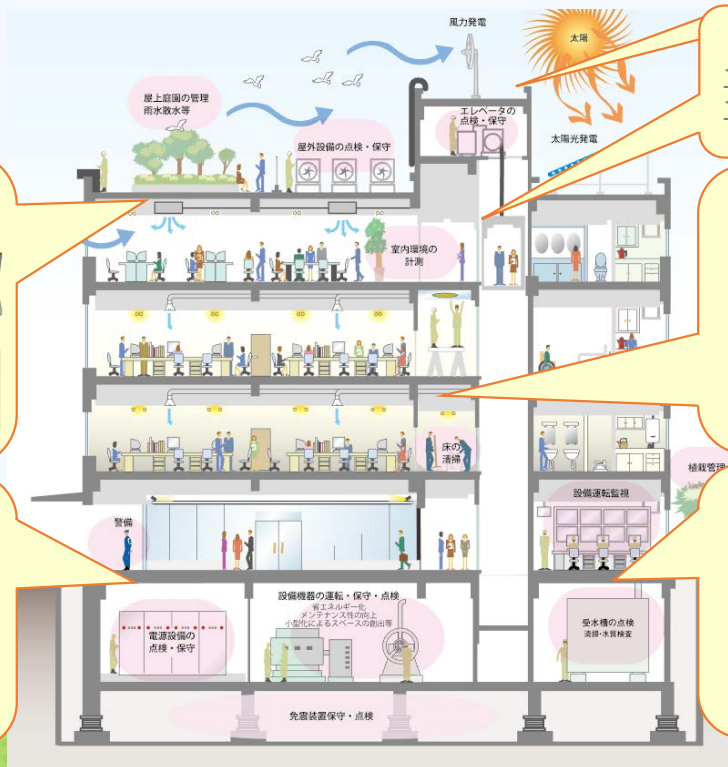
空氣調和設備

ボイラー
空気調和機
冷凍機/冷却塔
送風機/排風機
冷温水発生器
配管/ダクト設備
自動制御設備



電気設備

受変電設備
屋内配線設備
照明設備
非常用発電設備
電話設備
蓄電池設備



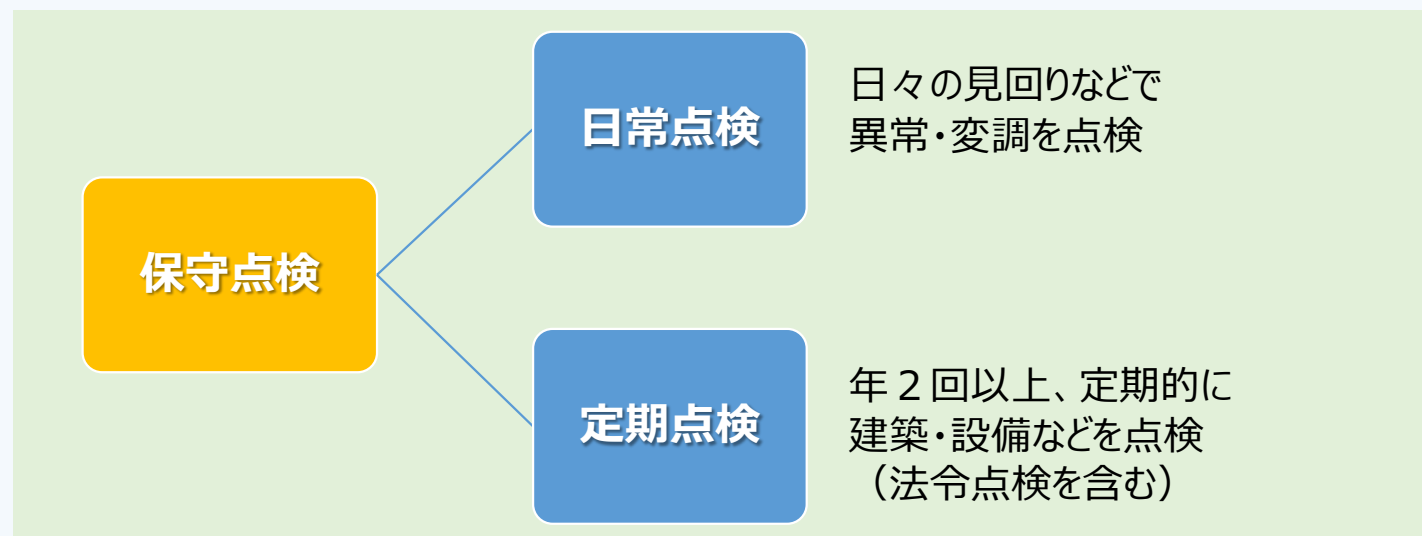
運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3)「建築・設備」管理業務とは

➤ 保守点検

- 保守点検には、日常点検・定期点検(法定点検を含む)がある



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3)「建築・設備」管理業務とは

➤ 不具合発生時の対処

- ・事前に不具合状況に応じた大まかなルールや対処方法を定め、判断する

不具合：軽	不具合：中	不具合：重
経過観察	簡易改善	修繕依頼
・経年劣化は見られるものの、まだ軽微な場合は、経過観察とし、継続的に点検・観察をおこなう	・直ちに修繕の必要性がない場合には、施設管理者自ら簡易的な修繕や清掃などをおこなうことで、出来る範囲での改善をはかる	・不具合の程度がかなり進行し、建物の維持管理に支障がある場合には、専門業者による修繕を検討する

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3)「建築・設備」管理業務とは

➤ 中長期保全計画

- ・ 保全台帳、点検記録、修繕履歴から保全の実施内容・実施時期を検討
⇒ 中長期保全計画表に記入

建物基本情報			
建物名称(棟名)	●●ビルA棟	棟番号	
建物構造	鉄筋コンクリート造	建物階数	地上 10 地下 1 塔屋
建物延べ面積	20000 m ²	竣工年月	2000 年 1 月
備考			
屋根	シート防水	外壁	複層仕上り塗材
床	OAフロア	壁	クロス
天井	ボード		

保全台帳 (建物台帳)

設備名	設備概要	台数
受変電設備	受変電設備 ・開閉機: ○○社製/1999) ・遮断機: 7.2KVA 400A 12.5KA VCB-CD456(△△社製/1999) ・USG: USG-EF789(▽▽社製/2000) ・OCR: OCR-GH012(▽▽社製/2000)	一式 1台 1台 1台 1台

保全台帳 (設備台帳)

点検・確認項目	関係法令	対象の有無	点検周期	最終点検実施年月	次回点検実施年月	実施結果
1 建築物の敷地及び構造の点検	建築法第12条	有	3年	2020年7月	2023年7月	良好
2 昇降機の点検	建築法第12条	有	1月	2022年7月	2023年7月	良好
3 建築物の昇降機以外の建築設備の点検	建築法第12条 官公法第12条	有	1年	2022年11月	2023年11月	良好
4 支障がない状態の確認	H17国交省告示第551号	有	6月	2022年8月	2023年2月	良好

点検記録

番号	実施年月	件名	修繕内容	金額(千円)	受注者
1	2010年1月	給水設備補修	ポンプ本体交換	2,000	○○設備株式会社
2	2014年2月	外壁改修	外壁改修	10,000	株式会社□□
3	2018年3月	空調設備改修	ファン Coil 更新	20,000	株式会社▽△
4	2022年4月	給水設備補修	ポンプ本体交換	2,500	○○設備株式会社

修繕履歴

中長期保全計画表											
年度	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
項目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

中長期保全計画表

区分	部位・部材・機器	耐用年数	耐用年数	耐用年数	耐用年数	耐用年数	耐用年数
内装	アスファルト防水(露出)	30	—	—	—	—	—
	アスファルト防水(保護)	15	30	25	50	—	—
	シート防水	—	—	—	—	—	—
内装	タイル	—	—	—	—	—	—
	乾付け(ペンシ)	20	15	25	50	—	—
	乾付け(塗料)	40	40	25	50	—	—
電気設備	スチールスリッパ	40	40	25	50	—	—
	変圧器	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
電気設備	変圧器(低圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(高圧)	20	20	25	15	—	—
	変圧器(低圧)						

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(4) 管理業務／取り組みの視点

➤ 事後保全と予防保全／予測保全へ

- ・ 予防保全型の管理に加えて、不具合の兆候を見極め、適切な交換や修理を行う
「予測保全」の観点が有効

事後保全

- ～ トラブルが 発生してから 対応 ～
トラブルが発生すると・・・
- ・ 利用者のトラブル影響が長い
 - ・ 利用者へのサービス低下を招く
 - ・ 予定外の支出となる

予防保全

- ～ トラブル発生前に 予め 対策 ～
トラブルを予防すると・・・
- ・ 利用者への影響を防止できる
 - ・ サービス低下を抑えることができる
 - ・ 早過ぎる対策は費用の増加になる

予測保全

- ～ トラブルを予測して 見極め 対策 ～
不具合兆候が出たら対応すると・・・
- ・ 故障の復旧時間を最小限にでき、利用者への影響を抑制できる
 - ・ 復旧費用を抑制できる

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

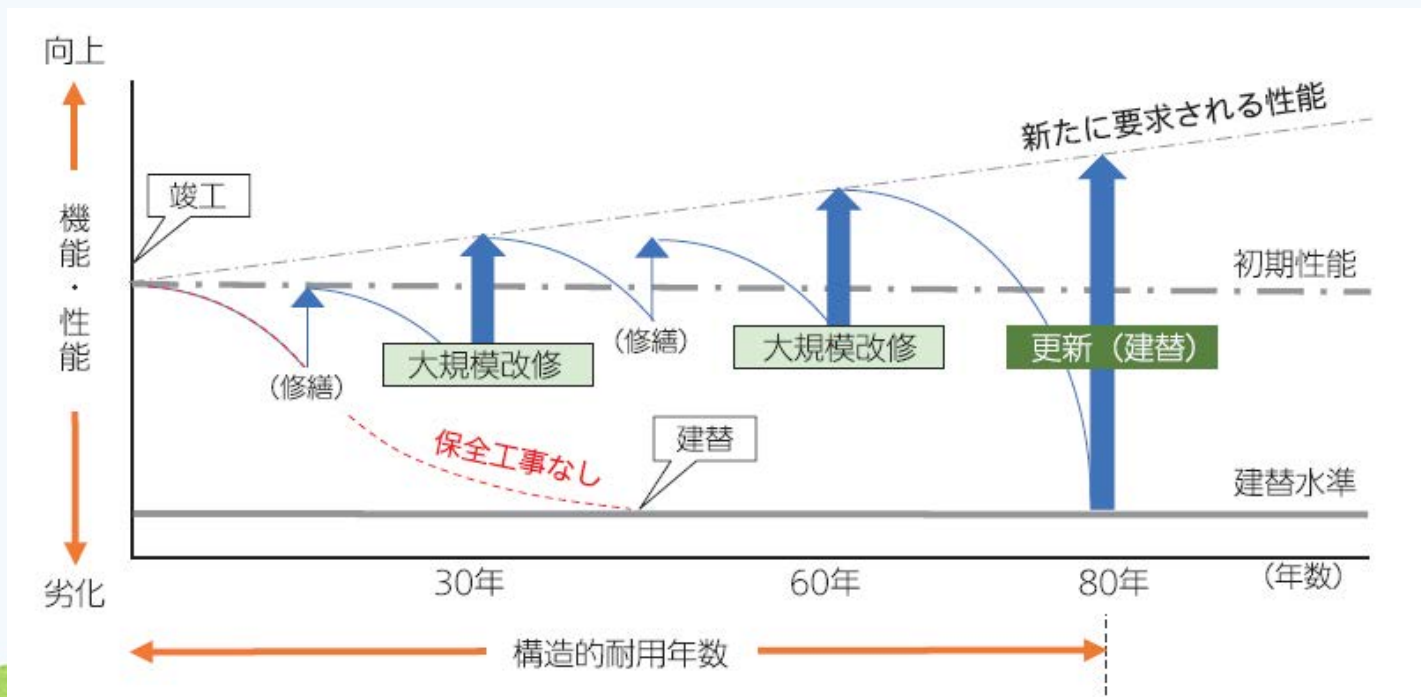
(4) 管理業務／取り組みの視点

➤ 予防保全／予測保全を進めるための3つの視点

【点検(短期)】日々の建築物や設備等の機能及び劣化状況の把握

【修繕(中期)】劣化した部位の性能を回復し、設備の長寿命化や急な故障を防止

【更新/改修(長期)】劣化した設備を新品に取り替え、性能及び機能回復及び向上

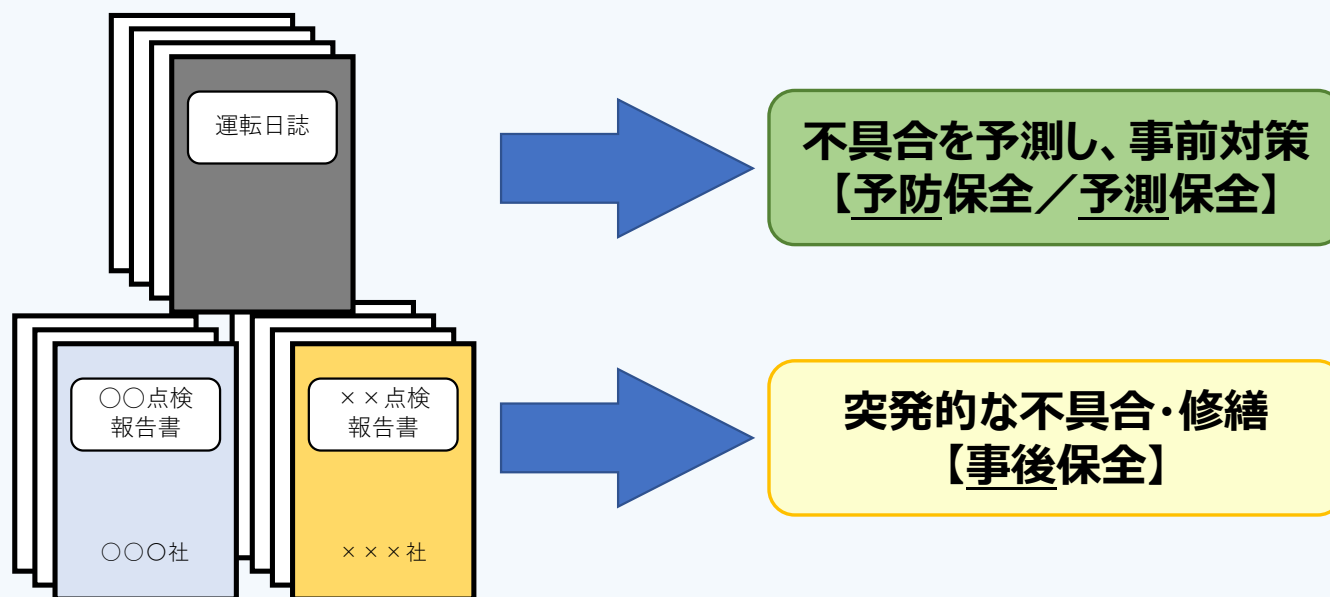


運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(4) 管理業務／取り組みの視点

➤ 不具合発生時への準備

- 設備不具合が発生するときには異音や異臭など何らかの予兆を伴う
- 上記の状態を日常点検時に発見し、その原因を見極め、適切な事前対策を講じる



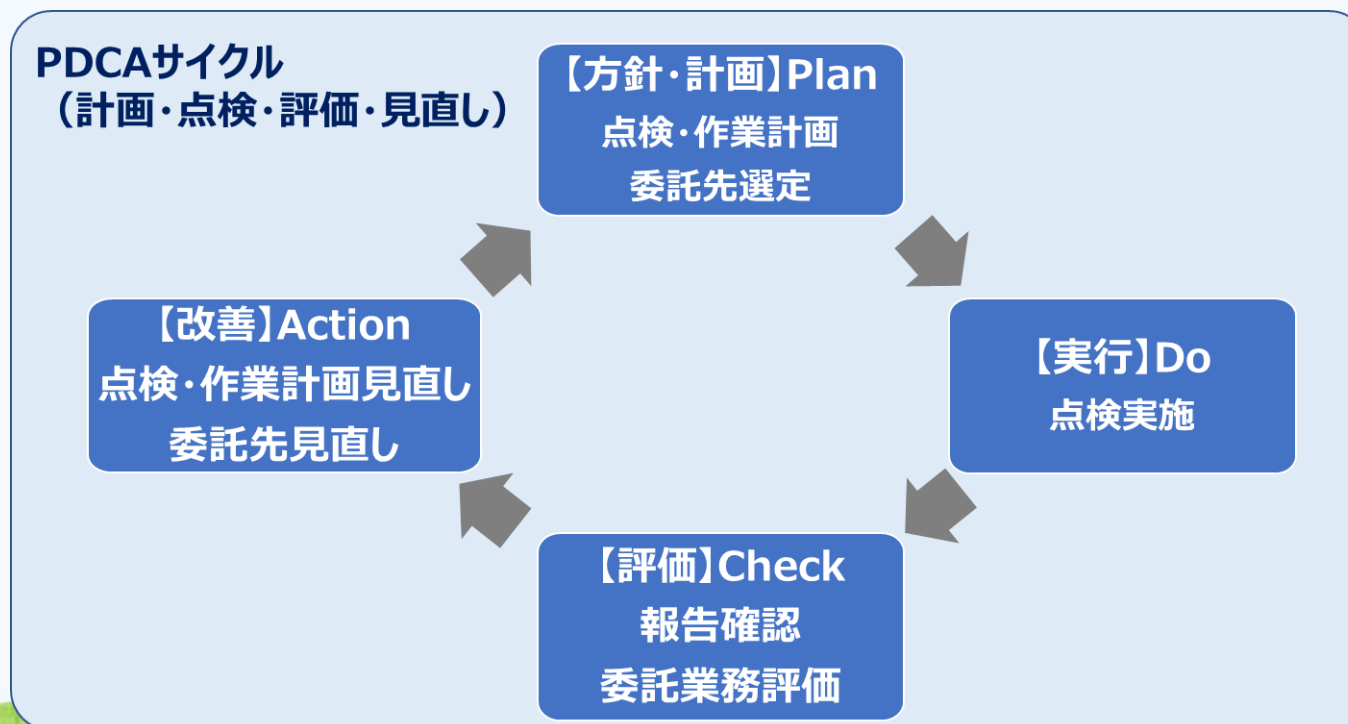
運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(5) 業務の発注から委託管理／PDCA

➤ 業務実施にあたってのPDCAサイクル

- ・業務品質については、不足の点があれば改善要望を出し、改善ができない場合には見直しの検討を行う。コストについても業務品質とのバランスを考慮する



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(5) 業務の発注から委託管理／PDCA

- 維持管理業務実施にあたっての関係法案の把握
 - ・ 設備台帳等から点検対象となる設備を明確化し、関連する法令を確認したうえで、具体的な作業・頻度を決定する

- BCPの取組みについて
 - ・ 災害時に素早く復旧し、運営を開始するため、建物の運営管理のプロとして、FMデータベースを基に建物を事業の重要度に応じ使い分け、BCPを立案する
 - ・ 事業継続の方針・体制と優先手順フローなどをまとめ、被害の最小化と早期復旧、企業活動の具体的対策の策定を行う

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(5) 業務の発注から委託管理／PDCA

- 最近の研究テーマ「省エネチューニング」について
 - ・ 省エネチューニングとは、修繕や設備更改を伴わず、建築設備の運用設定を変更するだけで更なる省エネを実現する手法
 - ・ 省エネチューニングを始める際には下記の7つの視点から考慮する
 - ①設備投資を伴わないこと
 - ②現場で容易に着手できること
 - ③メーカー・施工業者の指導の下で容易にできること
 - ④エネルギー効果が高いこと
 - ⑤設計条件と実際の運転状況の相違が大きいこと
 - ⑥システムや危機の無駄な運転から見直すこと
 - ⑦建物の使用者への影響が少ないこと

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

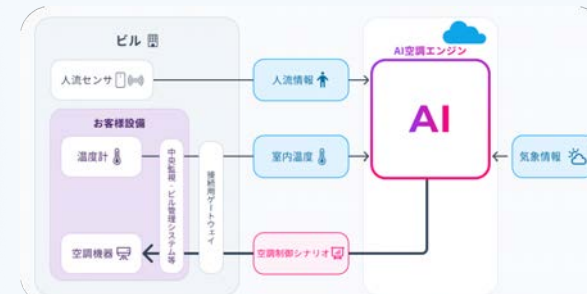
(6) これからの課題

- 維持管理業務は「人手不足」と「ニーズの多様化」への対応が求められる
 - ・業務効率化や現場常駐員の省人化に資するシステムの導入検討
 - ・利用者の満足度向上となる設備を導入し、建物の資産価値を向上
 - ・常に最新動向をとらえ、オーナー目線での管理手法の改善提案が重要

目視巡回点検のリモート化



AIを用いた空調制御システム



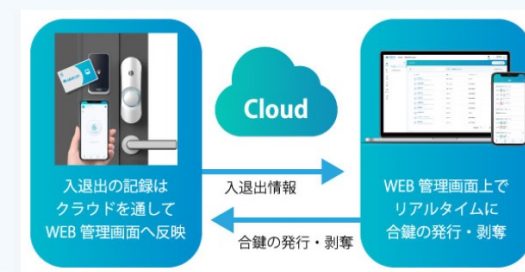
トイレ空き情報通知



会議室予約システム



入退出管理システム



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「警備」管理業務

安心安全な環境であり、自然に過ごせるかを知り、知りえたことから課題を抽出して、新たな観点で考動する。

(1) 基本的な考え方

(2) 警備とは

(3) 管理業務／取組みの視点

(4) 発注から委託管理／P D C Aサイクル

(5) これからの課題

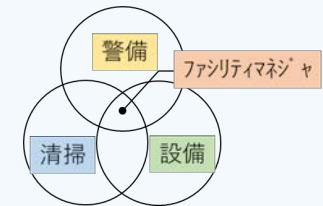


佐藤 勝彦
住商アーバン開発株式会社

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(1) 基本的な考え方

警備業務は、必要な要件把握に加え、平常時及び災害時の対応や、各設備の突発的な故障時の初動対応に応じる場合が多く、他施設との関連を把握・リードし、スムーズな対応をすることが重要である。



➤ 要件の把握が重要

⇒建物用途やイベントの内容と併せ、想定し得るリスクを把握し、顧客の要求レベルに応じた警備計画を立案、管理を行う。具体的には、建物の利用方法に加え、実態を把握し、日常勤務を通じて知りえた情報を基に、関連業務との連携に留意し、設備業務・清掃業務・その他の業務を把握し、どのように連携するのか検討する必要がある。

➤ 警備の役割や意義の明確化

⇒ファシリティマネジャーは安定的な運用に加え、緊急時にも早急な対応が為されるよう全体を俯瞰し、バランスさせる役割を担うが、その中でも、警備は各所との連携を取る際の重要な位置に設定されることが多い。

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

警備の形態としては、主に以下の4つが挙げられる。

- 施設警備(1号警備業務)
建物や施設の安全を守るための警備であり、オフィスビル、商業施設、工場などで行われ、主に不審者の侵入防止や火災事故の監視が目的。
- 雑踏／交通誘導警備(2号警備業務)
イベント会場、商業施設、工場現場などで人や車の流れをスムーズにするための警備であり、人混みや交通渋滞を防ぎ、事故の未然防止が目的。



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

警備の形態としては、主に以下の4つが挙げられる。

- 運搬警備(3号警備業務)
貴重品や重要な物資の運搬中に、その安全を守るための警備であり、現金輸送車が代表的であり、輸送中の盗難防止が目的。
- 身辺警備(4号警備業務)
特定の個人(要人など)の身の安全を守るための警備であり、ボディーガードや護衛として危険を排除することが目的。



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

オフィスビルにおける警備の中心は、
「施設警備」(1号警備業務)と「雑踏／交通誘導警備」(2号警備業務)

➤ 施設警備の詳細と留意点

・常駐警備

施設の防災センターや出入口等に常駐し、防犯カメラ監視・防災管理・出入管理・定期巡回等を行う業務である。ファシリティマネジャーは施設特性を考えた上で、警備会社が提案した配置人数・配置場所・警備計画の承認や改定(出入管理方法・防災体制など)、連絡体制や報告方法(日報・月報など)等の協議を行う必要がある。

・非常駐警備(巡回警備)

施設に警備員を常駐させず、複数の施設を車両等で巡回し警備を行う業務である。ファシリティマネジャーは、警備の業務範囲、巡回経路・時間などの把握、定期的な見直しや変更等の協議を行う必要がある。



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

オフィスビルにおける警備の中心は、
「施設警備」(1号警備業務)と「雑踏／交通誘導警備」(2号警備業務)



➤ 施設警備の詳細と留意点

・非常駐警備(機械警備)

施設内に設置されたセンサー等で施設外の基地局で監視、緊急時に現地に急行する業務。ファシリティマネジャーはセンサーの設置場所確認、有人警備との住み分け(昼間有人・夜間機械など)等の協議を行う必要がある。

・非常駐警備(遠隔警備)

テナントが独自で契約するケースが多く、施設警備会社と異なることがある。
ファシリティマネジャーはテナントまでの入館動線のルール策定、施設とテナントの警備区分が異なるための対応ルール等の協議を行う必要がある。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

オフィスビルにおける警備の中心は、
「施設警備」(1号警備業務)と「雑踏／交通誘導警備」(2号警備業務)



➤ 誘導警備の詳細と留意点

・交通誘導

施設の出入口、施設内の通路及び駐車場などで実施する車両誘導を行う業務である。周囲の交通事情を踏まえた警備体制の構築、スムーズな動線確保等の協議を行う必要がある。

・雑踏警備

施設内で開催されるイベントや催事に関し、施設内外で実施する安全管理や動線管理。主催者が契約する警備計画の把握、有人警備との連携、他の利用者への配慮等の協議を行う必要がある。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 警備とは

オフィスビルにおけるその他警備対応と留意点

➤ その他の警備対応と留意点

・拾得対応

館内で拾得したものを管理し、定期的に警察に届ける業務である。留意点としては保管期間・保管方法、即時警察に届出する基準などを確認する必要がある。

・臨時警備

イベント時や夜間工事等に対応する業務である。留意点としては主に契約元となるのは、施設管理会社やテナント、工事請負会社であるため、警備計画を提出させ確認する必要がある。



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) 管理業務／取り組みの視点

取り組み視点として、警備の主目的であるリスク管理の他、相反する部分にもなるがおもてなしの取り組みも重要となってくる。

➤ 主な想定されるリスクと対策の例

• 自然災害リスク

地震、台風、大雨、火災などの自然災害による被害や混乱等。

- 1) 避難計画の策定
- 2) 緊急連絡体制の整備
- 3) 非常用設備の確認

• 感染症リスク

パンデミックや流行性疾患による感染拡大等。

- 1) 健康管理の徹底
- 2) 衛生対策
- 3) 訪問者の検温・健康チェック



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) 管理業務／取り組みの視点

取り組み視点として、警備の主目的であるリスク管理の他、相反する部分にもなるがおもてなしの取り組みも重要となってくる。

- 主な想定されるリスクと対策の例
 - 個人情報保護リスク
個人情報の漏洩や不正使用等。
 - 1) アクセス管理
 - 2) データ保護の徹底
 - 3) 従業員教育
 - 犯罪リスク
侵入、盗難、暴力、テロなどの犯罪行為等。
 - 1) 監視体制の強化
 - 2) アクセスコントロール
 - 3) 緊急対応の準備



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) 管理業務／取り組みの視点

取り組み視点として、警備の主目的であるリスク管理の他、相反する部分にもなるがおもてなしの取り組みも重要となってくる。

- おもてなしによるリスク管理
警備における「おもてなし」として安全を守るだけではなく、利用者や訪問者に対して心地よい環境を提供することを意味し、単に警戒や監視を行うだけではなく、相手に安心感や信頼感を与える対応によるリスク管理が求められる。

- ・丁寧な挨拶と対応
- ・敬意を持った態度
- ・迅速で柔軟な対応
- ・清潔感の維持
- ・安全と快適さの両立



2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(4) 発注から委託管理／PDCAサイクル

ファシリティマネジャーとして、警備会社と定期的な打ち合わせを行うことで、警備計画を常に改善し、より効果的で安全な警備体制を構築することが重要である。

PDCAを繰り返すことで、警備の質を継続的に向上させ、変化するリスクにも柔軟に対応できるようになる。

➤ P(Plan)

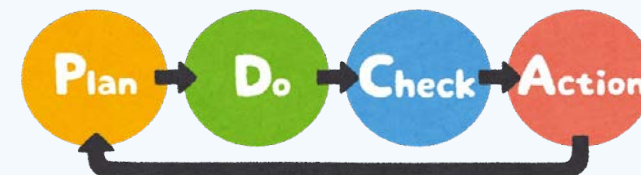
まず警備の目的や目標を設定し、具体的な警備計画を策定する。

- 目的と目標の設定
- リスクアセスメント
- 警備計画の策定

➤ D(Do)

計画段階で策定した警備計画を現場にて問題なく実行できるか等の確認を行う。

- 警備員の配置・指示等の確認
- 装備・機器の使用等の確認
- 巡回と監視



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(4) 発注から委託管理／PDCAサイクル

ファシリティマネジャーとして、警備会社と定期的な打ち合わせを行うことで、警備計画を常に改善し、より効果的で安全な警備体制を構築することが重要である。

PDCAを繰り返すことで、警備の質を継続的に向上させ、変化するリスクにも柔軟に対応できるようになる。

➤ C (Check)

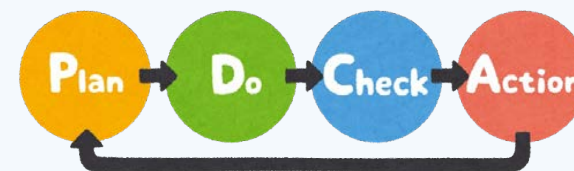
実行した警備計画の成果や効果を確認し評価する。

- パフォーマンス評価
- 問題点の洗い出し
- 情報の収集と分析

➤ A (Action)

評価結果に基づいて警備計画を改善する。

- 改善点の特定
- 改善の実施
- 継続的な見直し



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(5) これからの課題

- 人材不足(警備業界の人的資源不足)
- 少子高齢化(警備員の高齢化)
- 犯罪の凶悪化
- BCP(事業継続計画)対応の強化



早急な対策が必要と思われる。

具体的な対策として、

- 福利厚生面の充実
- 機械警備、監視カメラ、ロボット、AIの活用
- BCPの策定・運用案の検討
(一般社団法人全国警備業協会ガイドライン)



2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- マネジメント編

「ワークプレイス」管理業務

- (1) 運営維持業務マップでみた位置づけ
- (2) 当研究部会での“ワークプレイス”の定義
- (3) ワークプレイス管理分科会の研究テーマ(目的)
- (4) ワークプレイス管理手法の枠組み
- (5) ワークプレイスづくり(“場”づくり)の変遷
- (6) 変化が求められるテーマ(例)
- (7) 『維持』の難しさ
- (8) 維持は衰退？
- (9) “ワークプレイスの品質”の水準

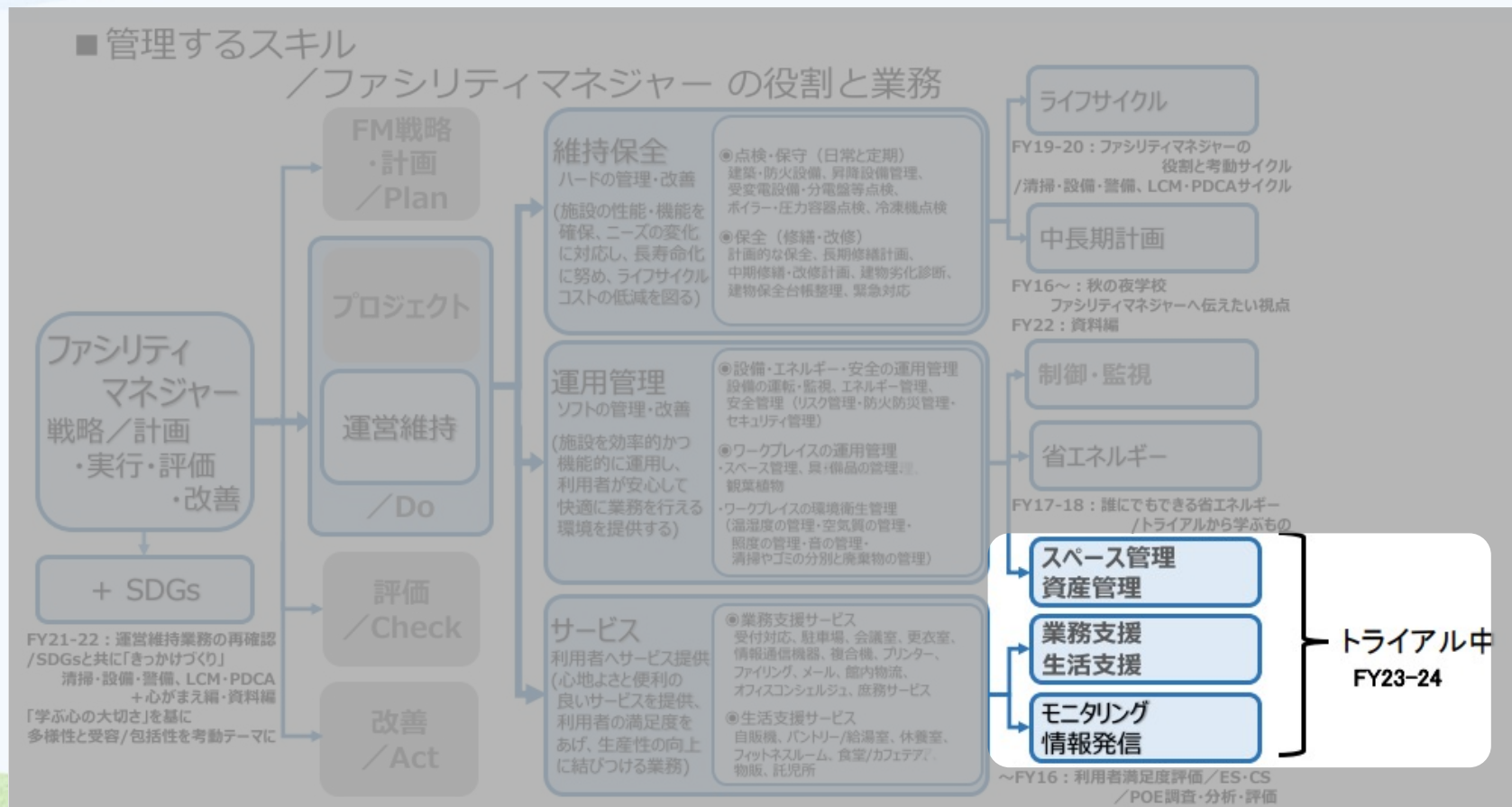


野間 操
(株)清和ビジネス

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』心がまえ編・マネジメント編

(1) 運営維持業務マップでみた位置づけ



運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(2) 当研究部会での“ワークプレイス”の定義

事務作業や会議、会話などを行う機能スペースや机、椅子、収納などの家具・什器、照明や空調などの設備で構成される室内環境／空間のこと。

ちなみに・・・

ワークプレイスとは、1980年代後半から「オフィス」と区別するために使われるようになった言葉。

オフィスの定義例：

- 人が集合し、主に事務作業やコミュニケーションを行う場所
- 主に、所属する組織が用意する執務環境

ワークプレイスの定義例：

- ワーカー自身が時間帯にとらわれず、主体的に選ぶ“場”
- 所属する組織が用意する執務環境以外の自宅、訪問先、立ち寄り先などを含める

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) ワークプレイス管理分科会の研究テーマ

運営維持手法 研究部会

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) ワークプレイス管理分科会の研究テーマ

運営

期待される“環境”

維持

適切な“水準”に統制

手法

知識体系、手順、道具

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(3) ワークプレイス管理分科会の研究テーマ(目的)

運営

期待される“環境”



働く人のパフォーマンス向上

維持

適切な“水準”に統制



ワークプレイスの品質向上

手法

知識体系、手順、道具



マネジメントの品質向上

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

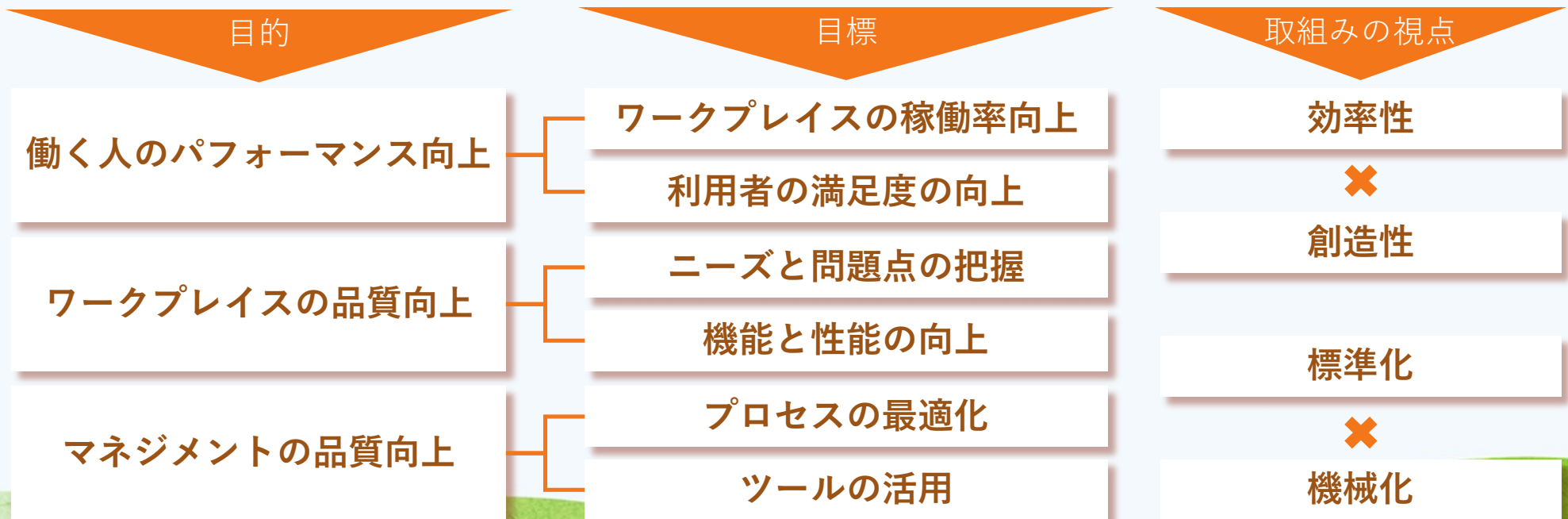
運営維持手法研究部会

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(4) ワークプレイス管理手法の枠組み

- ① 業務プロセスや手順、判断基準、アウトソーシングも想定した役割の分担。
- ② 業務そのものの支援、品質を向上させるプロセス、仕組みやシステムの要件の整理。
- ③ 他の“業務ユニット”にない、日常の運用に関わる問題点に着目。



運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編
ワークプレイス管理分科会の研究テーマ(目的)

運営

期待される“環境”



働く人のパフォーマンス向上

維持

適切な“水準”に統制



ワークプレイスの品質向上

手法

知識体系、手順、道具



マネジメントの品質向上

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

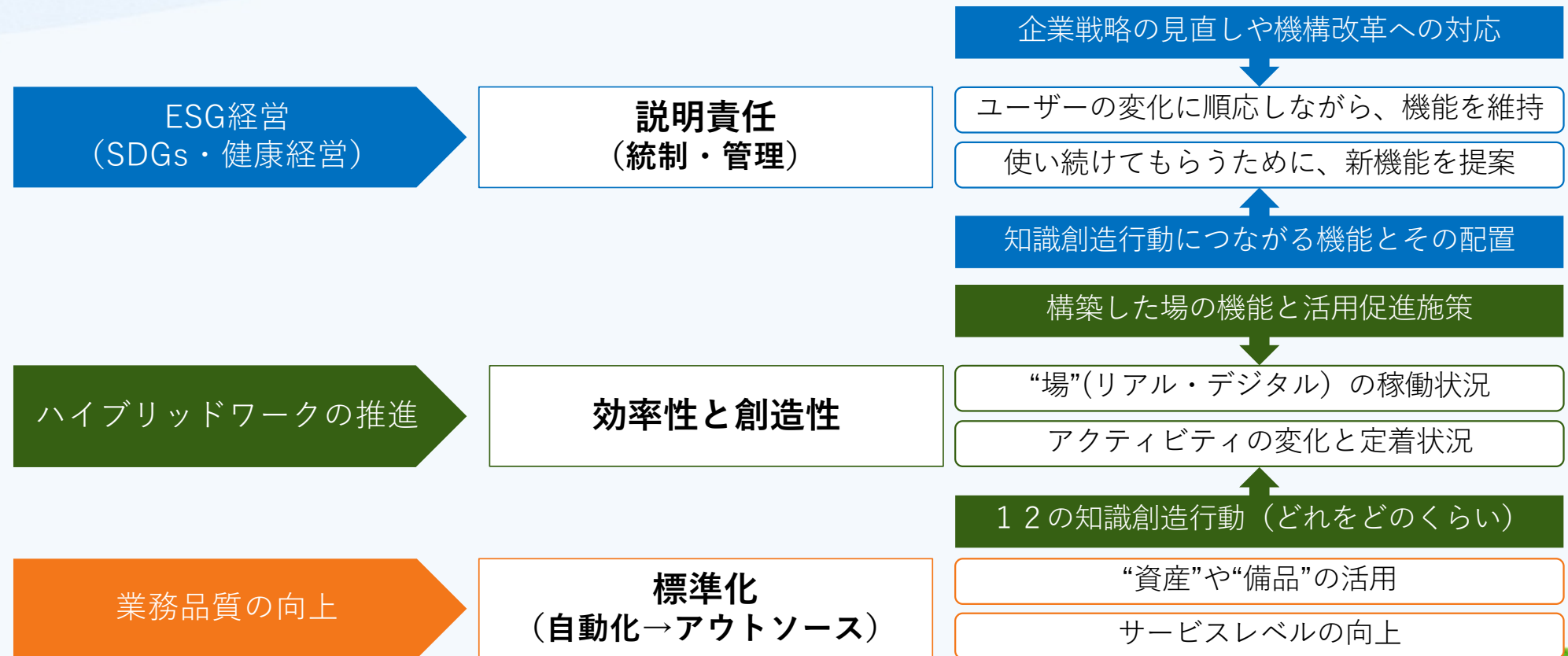
(5) ワークプレイスづくり(“場”づくり)の変遷



運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(6) 変化が求められるテーマ(例)



運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編
ワークプレイス管理分科会の研究テーマ(目的)

運営

期待される“環境”



働く人のパフォーマンス向上

維持

適切な“水準”に統制



ワークプレイスの品質向上

手法

知識体系、手順、道具



マネジメントの品質向上

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(7)『維持』の難しさ

前年同様の施策を続けて行う



問題が起きていることに気づかない



『現状・原状』を認識する

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(8)維持は衰退？

『現状・原状』を認識する

- 要求は多様化し、高度化する
- 継続した進化がワークプレイス維持に繋がる

機能と性能を**適切な水準**に統制

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

(9) “ワークプレイスの品質”の水準

Level 3

強いチームを生み出す仕掛け

Level 2

個人のパフォーマンスが高まる環境

Level 1

不平、不満、不快を感じる人を少なくする性能

Level 0

健康を阻害せず、誰もが安心して使える機能

Base

基本的な考え方（法令遵守が前提）

経済：ライフサイクルコスト最適化、環境性能向上
文化：企業の価値観やイメージの体现、多様性
生活：人生の多くの時間を過ごす“場所”の快適性



2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

ワークプレイス管理分科会

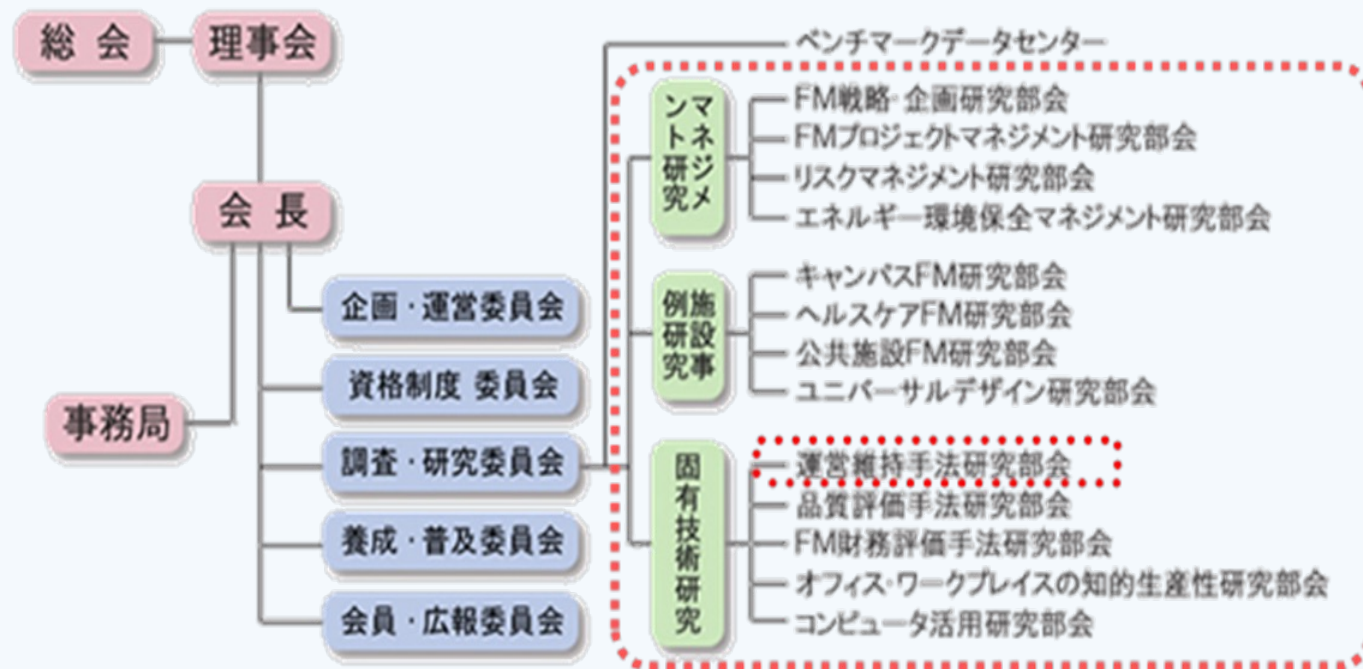
2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM
運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- はじめに
- ファシリティマネジャー必携
- 心がまえ編
- マネジメント編
／清掃、建築・設備、警備、
ワークプレイス管理業務
- 部会の活動
- おわりに

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

• 部会の活動／調査・研究委員会



運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 部会の活動／理念と方針

「活動理念」 ～人と社会との関わりを良好に保つために～

『ひと』と『社会』との関わりを良好に保つこと

- ✓ 施設そのものの性能と室内環境（執務空間・生活空間）
- ✓ 施設を利用する人たちの満足度（利用者満足度）
- ✓ 地域や地球環境への対応（配慮）

「活動方針」 ～運営維持の視点できっかけづくり～

『納得感もてる最良の運営維持』を目指す。

- ✓ ユーザ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を探る

これらにスコープをあて、調査研究活動を行っている。

運営維持の視点で

『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 部会の活動／考動ポイント

- ✓『きっかけづくり』を行うキーワード

- 「知識の充実」「心構えの醸成」「継続」「広報（情報発信／社内をつなぐ／心ひとつに）」「目標」「学ぶ心の大切さ」「現場は宝の山」「価値を生むファシリティ」

- ✓『考動（考えて活動）』を行うキーワード

- 「公表（見える化／原単位化）と分析」「平等から公平へ（くまなく一様に／必要とされるところへ）」「追従から可変へ（変わらない／変わっていく）」「良質なサービスと高い信頼」「品質とコストのバランス」「利用者満足度のベンチマーク」「ロングスパンを目指したマネジメント」「Win&Win」

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 部会の活動／考動ポイント



2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM
運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 部会の活動／考動ポイント

- ✓ 『運営維持の合言葉』

- 「現場は宝の山」「学ぶ心の大切さ」

- 現場を見て、話を聞いて、現実を知る！

- 課題を抽出し、解決策を導き考動する！

- 得た知見を基に、知恵を絞り考動する！

- ～ 納得感のもてる最良の運営維持を目指す ～

- ✓ 『活動理念』 ～人と社会との関わりを良好に保つために～

- ✓ 『活動方針』 ～運営維持の視点で「きっかけづくり」～

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- 部会の仲間 (15社17人／2024.11 現在／五十音順・敬称略)

安部 修※、西村光平※ (NTTファシリティーズ) 潮田 潮 (日本電技)
宇都宮 勝志、宮下 昌展 (エムケイ興産) 大高 宣光※ (KENアソシエイト)
小木曾 清則※ (NPO埼玉マンション管理支援センター)
川崎栄雄 (三井物産フォーサイト) 木村 圭介 (FMシステム)
佐藤 勝彦※ (住商アーバン開発) 清水 美菜※ (パソナ日本総務部)
園田岳志※ (NTTデータ) 野間 操※ (清和ビジネス)
日高 富士男※ (日本メックス) 平野 由朗※ (office ER)
アドバイザー 細川 和也※
部会長: 吉瀬 茂※ (FRS/フォーバル・リアルストレート)
事務局: 佐々木 信 (JFMA/日本ファシリティマネジメント協会)

- ◆ 運営維持の視点で『きっかけづくり』活動WG／2024 (※印はWG参加者)

2025
FACILITY MANAGEMENT FORUM
運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- おわりに

運営維持の合言葉

サステナブルな社会を目指して！

あらゆる活動をとおしてSDGsの目標達成の一助に！

未来を考えた！

運営維持業務＋^{プラス}SDGsの視点で考動すると

→ ファシリティマネジャーが変わると

ファシリティの利用者ひとり一人が変わる

そしてファシリティも変わり

サステナブルな社会を目指して地域社会も変わる

夢は大きく！

みんなの力で地球も変えていきましょう！

2025

FACILITY MANAGEMENT FORUM

運営維持手法研究部会

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

- おわりに

施設を利用する人々が
納得感の持てるファシリティとは何
これからのファシリティ運営維持のあり方を
一緒に探りましょう。

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』 心がまえ編・マネジメント編

ご清聴ありがとうございました。

2025.0203～0303
JFMA 運営維持手法研究部会
吉瀬 茂
(株)FRS／フォーバル・リアル ストレート

