

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』 ファシリティマネジャー必携 2025 —きっかけづくり/心がまえ編・マネジメント編—

部会長 吉瀬 茂

きちせ しげる

株式会社FRS

(フォーバル・リアルストレート)



フォーラムでは、活動の総まとめとして「ファシリティマネジャー必携 2025」の概要を情報発信した。

初心者のファシリティマネジャーを対象とした手引きを作成した。昨今の、少子高齢化からくる人材不足への問題解決の「きっかけ」になれば幸いです。

「心がまえ編」

運営維持の視点で現場の課題を抽出、日常・短期・中長期の視点で業務の考え方やあり方を整理、ファシリティマネジャー育成の「きっかけ」と考えている。

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

「マネジメント編」

● 清掃管理業務

ファシリティの顔となる「場」を快適で清潔に保ち、安全な環境を維持すること。全ての利用者へ違和感なく自然に過ごせるファシリティをお届けする業務である。

ここでは、清掃業務の基本的な事柄、契約や評価のポイント等を解説するとともに、さまざまな角度から評価することを心がけ、ファシリティマネジャーの日常業務から感じ取れる要因を抽出することがポイントであること。ファシリティの品質向上や業務改善へとつなげる「きっかけ」にすること等、考え方の必要性について情報提供を行った。

● 建築・設備管理業務

施設利用者が、快適で安心して施設を利用できるよう、ファシリティマネジャー自らが、設備管理業務を実施するうえでの基本的な考え方や取り組みの視点について説明した。特に、施設の長寿命化に努め、ライフサイクルコストの低減を目指し、これまでの事後保全／予防保全の視点に加え、「予測保全」の観点を取入れ、不具合・故障発生時の利用者への影響を抑制し、復旧時間と費用を最小限に抑えること。また、BCPの観点や省エネチューニン

グについても言及した。

ファシリティマネジャーとして、最新の市場動向を捉え、利用者の満足度向上や建物資産価値向上につながる施策を検討することも重要である。

西村 光平 株式会社 NTT ファシリティーズ

● 警備管理業務

警備業務は、現場において警備担当者が中心となり、建築・設備や清掃担当等と連携する必要がある。そのためファシリティマネジャーは、警備担当（警備会社）を中心に定期的な打合わせを行うことが重要である。また、警備業務の形態を明記するとともに、警備業務は安心安全の視点だけでなく、おもてなしの視点も重要と提言した。

少子高齢化による人材不足や犯罪の凶悪化といった問題も発生していることから、ファシリティマネジャーの対応を日ごろから検討し策定しておく必要がある。併せて、災害リスクに代表されるリスク対応として、BCP 対策も必要となり、警備会社との継続的な議論も重要であると説明した。

佐藤 勝彦 住商アーバン開発株式会社

● ワークプレイス管理業務

ワークプレイスとは、「事務作業や会議、会話などを行う機能スペースや机、椅子、収納といった家具・什器、照明や空調などの設備で構成される室内環境/空間」と定義する。主な活動テーマは、働く人のパフォーマンス向上とワークプレイスの品質向上で、環境整備と利用者の行動変革の両面からアプローチを行うことの必要性について説明した。

パフォーマンス向上に関しては、ESG 経営やハイブリッドワークの推進と関連付けながら、個人および組織全体の労働生産性向上を目指す。品質向上については、単なる現状維持にとどまらず、変化する働き方に応じた機能・性能のコントロールに着目し、4つのレベルで評価する枠組みを策定した。

野間 操 株式会社清和ビジネス

おわりに

運営維持の視点で俯瞰してみると、人的要因・ヒューマンファクターに対応することが大切であると見えてきた。

今回、資料の作成にご協力いただいた皆さま、部会員の皆さまへ感謝申し上げます。◀