

## 人と場へのFM投資価値研究部会

未来DXが創出する  
超進化系FMの世界

部会長 岡田 大士郎

おかだ だいしろう

株式会社HLD Lab 代表取締役社長

社会はデジタル&AI化に向け進化しつつある。

かつて、IT やIoT と呼ばれていた時代から、DX、GX、そしてSX やBX といったSDGs 理念の新しい社会コンセプトが問われ、また求められる時代となってきた。

そして、それらの実現を支援する「生成AI」の劇的進化や、VR/AR やXR のバーチャルテックの進展、また「Web3」と言われる自立分散型ネットワーク概念を取り入れた新しい社会基盤等を背景として、ファシリティマネジメント（以下FM）のあり方やスタイルも大きく変容しつつある。

本稿では、「人と場へのFM 投資価値研究部会」が従来から掲げる提言の1つ、「FMは価値創造型ミドル&バックオフィス」の理念を、より発展進化させた未来型の「人と場ミドル&バックオフィス」の役割、一組織の「元気&わくわく創り」であり、これにより組織価値（会社価値）を高めてゆく、いわば、「価値創造型（プロフィットメイク的）FM」について提言していきたい。つまり、「儲ける（儲かる）FM」の実現手法である。

この「儲ける（儲かる）FM」を組織に実装してゆく手法の1つである「Digital & センシング+AI × MetaDX ゲームフィケーション\*」の世界を紹介する。

例として工場や研究施設、オフィス空間等をMetaverse 化したバーチャル「場」に仕立てて、「デジタルツイン」化した環境を基に、リアルとのハイブリッド管財マネジメントをあげる。オフィスビルや公共建築物、社会生活基盤を支える構築物等の建造物、さらには、電

気・通信、空気調和、衛生、熱源・エネルギー、厨房、警備・防犯・監視、消防・防災等の設備機械・機器類（ハードウェア）の「状態」と「稼働・運営状況」を、各種センサーとデジタルツイン映像やバーチャルモニターによる「中央管理システム」でリアルタイムに最適管理を実施。ファシリティの異常検知や不具合が発生した場合には、センサーとAIとの自動連動により、修繕・更新が必要とされる「対象箇所」と「対処法」を適時に通知し、速やかな対処を行うXR 型FM ルーティンを実装する。更新された管理履歴等はブロックチェーン上に刻まれ「改ざん」ができない環境を構築することが可能になる。

また、「ハードウェアFM」に加え、社内のコミュニケーションレベルの状況や、ワークプレイスでの「人流」と「行動状況」を安全かつ意味化して管理統制する環境を、ゲーミフィケーション\*プラットフォームとして構築し、組織の創造性と生産性を改善してゆく「ソフトウェアFM」も超進化系FM のコンセプトである。

最後に、FM 専門家を養成する視点でいえば、オープン社会の中でのFM プロフェッショナルの活躍の場を、組織単位（会社単位）のFM から、自律分散型の組織体として話題となっている「DAO」的組織で運営することにより、高付加価値FM の「場」の構築を実現していくことが、今後の「人と場へのFM 投資価値研究部会」の研究テーマでもある。◀

\*:ゲーミフィケーション/没入感を誘発させる特性を有する「ゲーム」のコンセプトを活用したワークスタイル基盤



図表1 人と場FMが創出するクリエイティブDigital Back Office未来社会



図表2 超進化系未来FMの世界を創造してゆくデバイス例