

JFMA FORUM 2009

初心者のための
ファシリティマネジメント
—FMは楽しい—

2009年2月9日

成田一郎

JFMA調査研究委員長
大成建設株式会社 FM推進部

1.

ファシリティマネジャーの基本

☆ファシリティマネジャーの基本

けいこ と マナブ

健康

意欲

コミュニケーション

マアマア

ナアナア

ブウブウ

2.

なぜ、今ファシリティマネジメントか

ファシリティとは



建物



土地



設備
インテリア
情報インフラ
家具、アート
グリーン
サイン等



+ (プラス) これらを含む環境をファシリティという。

ファシリティマネジメント(FM)とは

企業のために
ファシリティを
有効にマネジメント(企画・管理・活用)すること。

- 
- ・土地・建物・設備・IT・家具・備品・サイン・・・、それらを含む環境が、**ファシリティ**
 - ・立地・所有形態・環境対応・ワークスタイル・事業継続性・・・の**戦略とマネジメント**

3.

ファシリティマネジメントの目的は

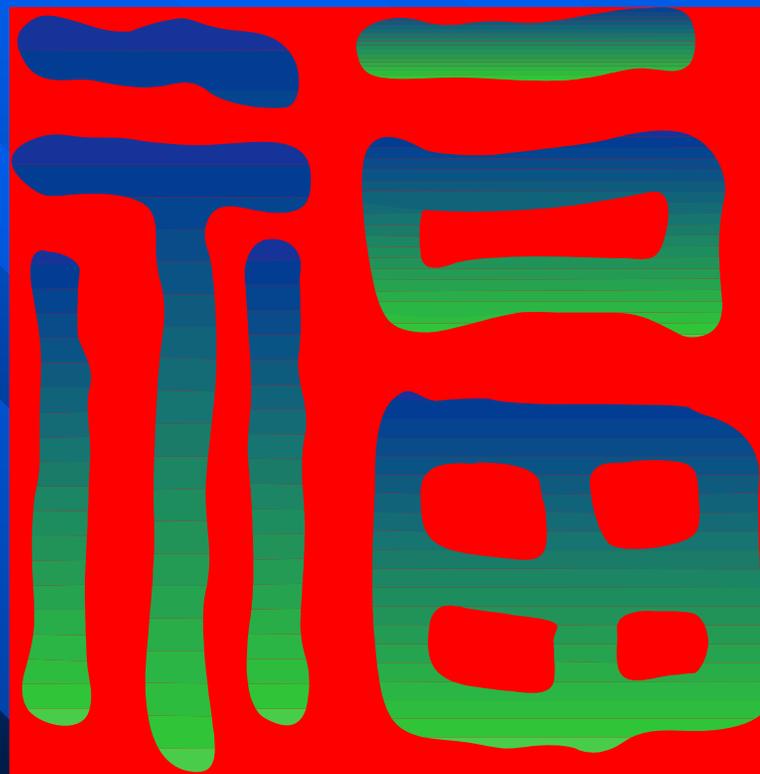
みんながハッピーになれていますか

[FM幸福論]

FMの目的は、**人々を幸福にすること**

ファシリティを通して

- 働く人々を！
- 企業（組織）を！
- 社会・地球を！



* CSR(企業の社会的責任)にも通じる

4.

ファシリティマネジメントの基本は

現状を知ることからはじめよう

- まず、自分のファシリティの状況を知る

- ハード面の診断をする
- ソフト面の診断をする
- 自分の位置(レベル)を知る



診断の範囲は多角的に



■物理的 診断・評価

建物診断、耐震診断、省エネ診断、性能診断、土壌・・・

■経済性 診断・評価

LCCの比較・検討、
投資評価・・・

■ユーザーから見た 診断・評価

ヒアリング診断、
マーケティング調査

5.

ファシリティマネジメントを
効果的に進めるには

FMを上手く実践する基本理論

<バケツ理論>

－: マイナス面を減らす

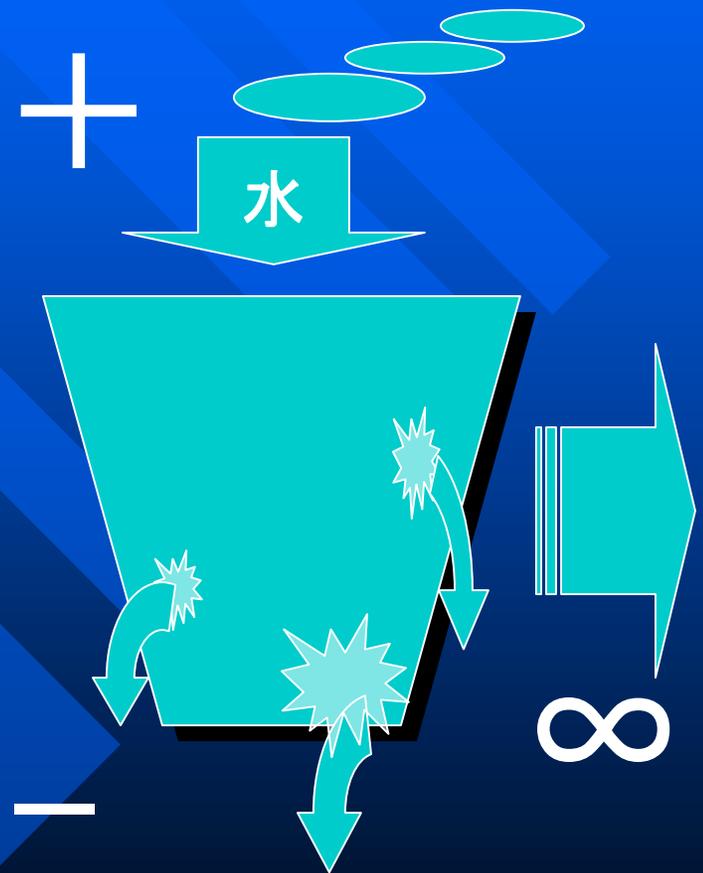
(無駄なコストを減らす。
空間・時間・エネルギー・・・)

＋: プラス面を増やす

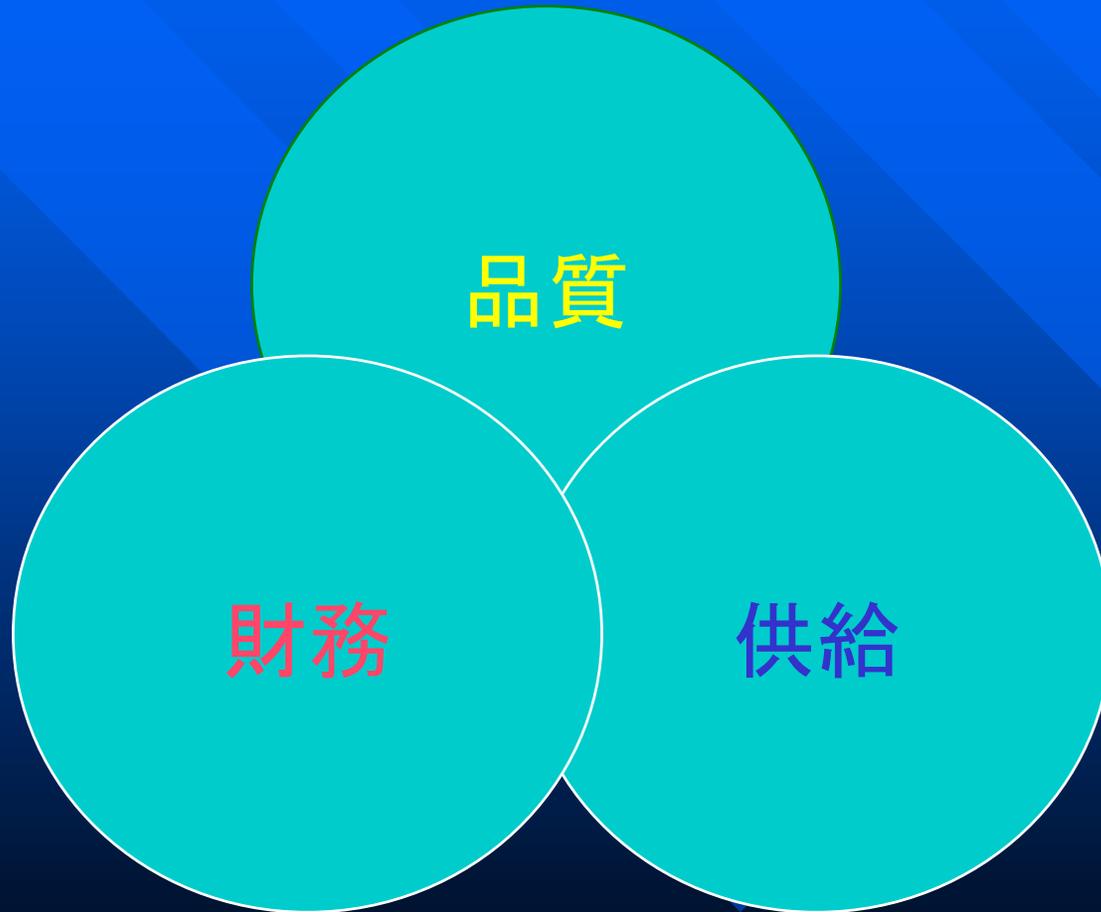
(収益、生産性、モチベーション・・・)

∞: 永続的に

(変化対応力・柔軟性・事業継続性・・・)



FMを進める上での 3つのバランス



6・

プロジェクトをうまく進めるには

ニーズをしっかりと捉えること

- 経営者が何を考えているか
- 責任者・管理者が何を考えているか
- 現場の社員が困っていることは何か
- 皆、意見を持っている
- それをスムーズに引き出すことが大切

企画・計画段階がポイント

企画・計画段階



経営者は総合的視点で判断する

- (判断しやすい資料を作る)

- 問題点・ニーズを知り、計画する
- コスト削減と収益を向上させる計画をする
- 将来性を考慮・事業を継続させる計画をする

7.

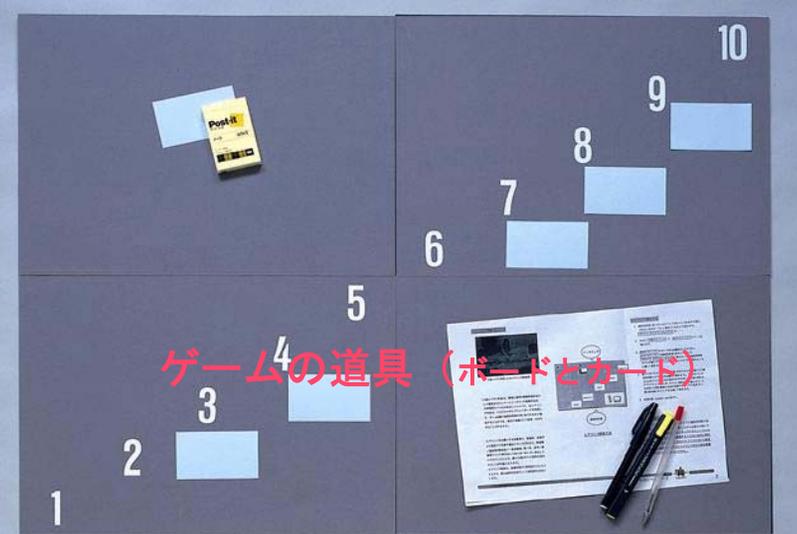
人の話を「聴く」ユニークな方法
一人の意見は宝の山

(1)
大成インタビュー手法
T-PALETとは

人の話を素直にシンプルに聞く方法。

T-PALETのすすめ方

- ゲーム感覚の個別面接手法
- 臨床心理学・評価グリッド法を応用した手法
- リラックスした雰囲気です。
- 建物を一対比較しながら、自分の考えがスラスラと
- 考えが整理され、その理由や改善策が分かる



(2)

—与条件設定の方法—
コンセプト&プランニング

—いきなり絵を描かない—

要求条件の設定「ブリーフィング/プログラミング」とは

- ・発注者の意図を設計者や施工者に伝えるメッセージの作成。
- ・「要求条件整理」「設計与条件設定」。
- ・発注者が作成する役目

●プログラム／ブリーフ(要求条件・設計与条件)の内容

* プロジェクトに関する

- | | |
|-------------|----------------|
| ・ 名称 | ・ 住宅概要 |
| ・ 目的／コンセプト | ・ 広さ・規模 |
| ・ 関係者 | ・ 性能 |
| ・ 運営方法 | ・ 設備 |
| ・ コスト | ・ 家具 |
| ・ 工期 | ・ 機能関連図 |
| ・ 法規・規格関係 | ・ 関連諸室と機能要求・・・ |
| ・ 敷地条件・周辺環境 | |

- * 初期の的確な条件設定が、プロジェクトを成功に導くポイント
(細かな内容より、発注者の意図(思い)を正確に伝える)

- 1.現状を知る
- 2.活用する
- 3.戦略的に

コンセプトからシナリオ・ストーリーづくり

- ・言葉で表現（詩、文章）
- ・共通言語でお互いが認識
- ・簡単に調整・合意
- ・お客様の立場に立った条件書作成



大成インビュー手法
T-PALET

情報
共有

コンセプトの
作成

完成イメージを
シナリオ等で
ストーリー化

条件
作成

8.

ファシリティマネジメントを
勉強する方法

身近なところから始める

■ 自分の住宅から

- ・立地から住宅計画、日常管理までライフサイクルを通して考える

■ オフィスのワークプレイスから

- ・レイアウト一つで仕事の効率は変わる。コミュニケーションは変わる。会社を元気にできる
- ・あなたのオフィスは新人が見たら働きたいオフィスですか

資格試験を受けよう

- 総解説 「ファシリティマネジメント」+追補版
- 認定ファシリティマネジャー:CFMJ(現在約9000人)
- 日本ファシリティマネジメント大賞(通称JFMA賞)
- 日経ニューオフィス賞
- 事例を参考に(講習会、セミナー等)

調査研究部会に参加しよう

— JFMA調査研究委員会研究内容 —

マネジメント研究

施設事例研究

固有技術研究

その他特別研究

2008年度 調査研究委員会研究部会構成

2008年度 調査研究委員会

委員長 成田一郎 大成建設(株)

副委員長 中津元次 (有)中津エフ・エム・コンサルティング

副委員長 小林茂允 (株)ジェイアール東日本都市開発

マネジメント研究

ベンチマークデータセンター

FM戦略企画

FMプロジェクトマネジメント

リスクマネジメント

エネルギー・環境保全マネジメント

施設事例研究

キャンパスFM

ヘルスケアFM

公共施設FM

固有技術研究

運営維持手法

品質評価手法

財務評価手法

ワークプレイスと知的生産性

コンピュータ活用

ユニバーサルデザイン

部会

实例紹介 (省略)

あなたがFMを楽しんでください！

FMは
人々を
会社を
地域を
地球を

幸せにする仕事なのですから