

# 品質評価手法研究部会

---

FM品質から見る公共施設(本庁舎)評価項目 中間報告  
(2013年検討内容)

JFMA FORUM 2014

# 本日のおはなし

- 手法開発に臨む部会の基本姿勢
- これまでの部会活動
- FM品質から見る公共施設(本庁舎)評価項目  
中間報告（2013年検討）

# 手法開発に臨む部会の基本姿勢

- ファシリティマネジメントの初心者にとってわかりやすく、利用しやすい
- 意思決定のための判断材料になる

# ワークプレイス品質評価の考え方

- 対象：ハード・ソフトの両面
  - ハード 建築設備など
  - ソフト サービス・メンテナンスなど

# ワークプレイス品質評価の考え方

- 視点：定量的な評価と定性的な評価
  - 定量的な評価
    - ファシリティマネジャーが客観的に評価
    - 作り手側の狙いを評価
  - 定性的評価
    - 利用者の主観的な評価

# ワークプレイス品質評価の考え方

- 評価のタイミング
  - 移転やリニューアル、新築の前後
    - 前：要求条件の整理
    - 後（半年～1年後）：プロジェクト実施後の調整
  - 定期的
    - こうして欲しいという要望の吸い上げ
    - なぜこうなっていないのという不満の捌け口

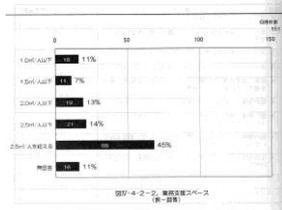
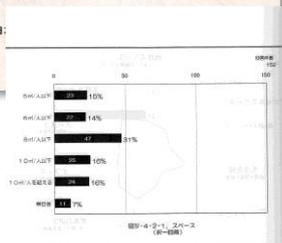
# これまでの部会活動

- ワークプレイスを対象にした品質評価手法の開発・検討（1995年～2012年）
  - <JFMA品質評価手法2002>調査票
  - <JFMA満足度評価手法2002>調査票(10minutes survey)
  - 『ファシリティの品質を考える』（2003）
  - 品質評価手法研究部会からの提言（2010）
  - 『FM品質から見るオフィス評価項目』（2012）

# これまでの部会活動

- ワークプレイスの防災とBCP（2012年）
  - 東日本大震災の教訓〈ファシリティマネジャーに求められること〉
    1. 災害時には、先ず社員の家族も含めた安否確認が必須(安否確認ツール)
    2. 建物構造だけではなく、天井・設備など非構造部材や家具什器類も含めて、ハード面の総合的な耐震対策の実施
    3. 防災対策を含んだBCPの策定や、それらに合わせた定常的な訓練、食料等の備蓄など、ソフト面的での対応
    4. 災害を受けた後の勤務のあり方(代替オフィス・在宅勤務等)も検討しておく
- 公共施設の品質に関する検討（2013年より）
  - 自治体庁舎に関する検討

# これまでの成果



「東日本大震災を踏まえたファシリティに関するアンケート」調査からわかったファシリティマネジャーに求められること

1. 災害時には、先ず社員の家族も含めた安否確認が必須（安否確認ツール）
2. 建物構造だけでなく、天井・設備など非構造部材や家具什器類も含めて、ハード面の総合的な耐震対策の実施
3. 防災対策を含んだBCPの策定や、それらに合わせた定常的な訓練、食料等の備蓄など、ソフト面的での対応
4. 被災後の勤務のあり方（代替オフィス・在宅勤務等）も検討しておく

# ワークプレイスの品質に関する提言 (JFMA FORUM 2010で発表)

## 品質評価手法研究部会からの提言

- 一．地球環境保全に貢献する
- 二．地域環境の向上に貢献する
- 三．誰もが容易に利用できる（ユニバーサルデザイン）
- 四．安全・安心かつ信頼できるファシリテイとして機能する
- 五．快適でコミュニケーションの場として機能する
- 六．生き生きと効果的に仕事ができる  
(知的生産性向上につながる)
- 七．資産として有効活用でき将来の変化にも対応できる（ロングライフ&フレキシビリティ）
- 八．企業文化としての品格が表出される

# FIM品質から見る 公共施設(本庁舎)評価項目

---

中間報告

(2013年検討)

# 部会メンバー

2014年2月現在

(部会長)

**野瀬かおり**：首都大学東京 特任研究員  
労働科学研究所 協力研究員

(副部会長)

**塩川完也**：NTT都市開発(株) 取締役関西支店長  
NTTグループの総合デベロッパーの支店統括

**恒川和久**：名古屋大学大学院工学研究科 准教授  
名古屋大学減災連携研究センター  
専門分野は都市計画・建築計画、愛知まちなみ建築賞  
(2005)・JFMA賞功績賞(2012)などを受賞

**赤松光哉**：富士通(株) 川崎工場 総務部 マネージャー  
(開発プロジェクト担当)

役割としては川崎工場の再開発計画の推進。プロジェクトの内容としては、都市計画手法を活用した土地のバリューアップ、新棟の建設・エンジニアの為の新たなワークプレイスの構築

(部会員)

**上田雅則**：(株)朝日ビルディング関西支社 大阪中之島支店 支店長  
中之島フェスティバルタワーの運営管理責任者

**坂本泰紀**：(株)電通ワークス 関西支社 関西支社長  
電通グループのインハウスファシリティマネジャー

**菅野文恵**：

オフィスデザインとFMによる働きやすい職場環境の提供、総務業務効率化の提案と総務業務アウトソーシングに関するアドバイザー

**高須小百合**：山法師文庫 電気設備技術者

**渡邊誠**：市原市役所 総務部総務課 副主幹  
官庁の耐震対策(改修・増築等)

**渡邊良成**：(株)エー・ビー・シー興産 警備部防災センター副隊長

(アドバイザー)

**成田一郎**(JFMA常務理事兼事務局長)

(事務局)

**清水静男**

# 2013年 検討プロセス

1. 検討対象についてのディスカッション
2. 公共施設が抱える課題などについてディスカッション
3. 『FM品質から見るオフィス評価項目』で整理した「土地」「建物」・・・の評価項目に関して、公共施設の特徴などをディスカッション
4. FM品質から見る公共施設評価項目（案）の作成

# 1. 検討対象についてのディスカッション

# 検討対象のイメージ

公共施設には、いろいろな用途の建物があるが、

- 美術館・博物館
- スポーツ施設
- 図書館
- 文化会館・ホール
- 庁舎

これまで評価項目を検討してきたオフィスに近いと思われる「庁舎」を対象にする

# 検討対象のイメージ

- 庁舎には本庁舎と支所がある
- 支所は窓口業務がメインになるため、オフィスに近い要素を多く含む「本庁舎」について検討する

# 検討対象のイメージ

- 県の庁舎は窓口業務がほとんどない
- 政令指定都市の市は、県と同格と考えられるため、庁舎の作り方がその他の市とは異なる
- 人口20万人程度の市をイメージする

## 2. 公共施設が抱える課題などについての ディスカッション

# 庁舎に求められるもの

- 住民へのサービス
  - メインは住民であり、職員は住民を迎える立場
  - 高齢者など交通弱者や外国人など、広範囲のダイバーシティ

# 庁舎に求められるもの

- 災害対策の拠点としての機能
  - 地域の対策本部
  - 復旧・復興の拠点機能
  - 窓口業務の継続

# 庁舎が抱える課題

- 人口増にあわせて行ってきた増築
- 分庁化によるサービスの分散
- 将来の人口減、職員減への対応が未検討

# 庁舎が抱える課題

- 庁舎の老朽化、耐震性能不足
- 災害拠点として、災害時の庁舎機能が不十分
- 庁舎のBCPを作っていないことが多いのでは

# 庁舎が抱える課題

- 庁舎建設プロジェクトは、予算が先に決まってしまう
- 国の補助がない
- 議会や市民団体などとの関係があるなどのハードルがあって、品質を検討するに至らないまま建設が始まってしまふことが多い

3. 『FM品質から見るオフィス評価項目』で整理した評価項目に関して、公共施設の特徴などをディスカッション

# 公共施設（本庁舎）版とオフィス版との違い

## オフィス版

「FM品質から見るオフィス評価項目」

- オフィスビルを借りるときとワークプレイスを構築するときを前提
  - 社屋を建設するよりも、テナントビルを借りて入居することや、レイアウト変更を行うことが圧倒的に多い
  - オフィスビルを借りるときの評価項目は、建設するときにも利用できる

## 公共施設（本庁舎）版

「FM品質から見る公共施設(本庁舎)評価項目」

- 新築あるいは改築を前提
  - 災害対策という機能を考えると、本庁舎を借りることはあまりないと仮定

# FM品質から見る公共施設（本庁舎）評価項目

## 現状把握のチェックリストとして

1. 立地について配慮したいこと  
「防災」、「交通」、「市街地活性化」に大きく分けて考える
2. 建物について配慮したいこと
3. 室内環境で配慮したいこと
4. 室内空間で配慮したいこと

# 立地に関する議論

- 庁舎は、地域の文化の中心地や、市のイメージを象徴する場所にあることが多い。とくに歴史のある市では、歴史的な場所に置かれることがある。しかし、合併すると変わってくる場合もある

# 立地に関する議論

- 城が築かれたり国府が置かれたりした場所は、自然災害に強いのではないか
- 本庁舎は山手に、支所を平地にという考えもある
- 庁舎は、利便性だけを重要視せず、防災拠点になることを考え、危険な施設が近くにない場所に建てる必要がある

# 立地に関する議論

- 高齢者が住むことを考えると、公共交通機関が発達していないところや、自家用車を利用しなければ来庁できない場所は、考えものである
- 公共交通機関のアクセスが良いところが適しているので平地を選びたいが、庁舎は防災拠点としての機能を担うという視点からは津波対策として高台を選ぶことになってしまう

# 立地に関する議論

- 市原市の五井支所は、駅から徒歩五分の位置にあったが、雨の日でも駅から濡れずに行ける駅隣接のビルを改修し移転したところ非常に好評となった

# 庁舎の所有形態に関する議論

- まとまった土地が準備できない場合もあり、庁舎機能がひとつの建物に入り切れず、周辺に分散することもある
- 庁舎は基本的には所有することが多いだろうが、横浜市ではスペースが足りなくなり借りている。公共に合った新しいワークプレイスの発見があってもよい

# ダイバーシティ・ユニバーサルデザイン に関する議論

- ダイバーシティの対象が、一般オフィスに比べると、より広い範囲に渡る
- サインは、ほとんどの自治体が、主に、日本語および英語で表記するようである。その他、地域の特性によって中国語や韓国語、ポルトガル語、ロシア語などの表示もある

# ダイバーシティ・ユニバーサルデザイン に関する議論

- 駅からのアクセスをユニバーサルデザインにするなど、ホスピタリティの要素を取り入れることで イメージが向上し、自治体間競争につながる。自治体としては、できれば、生産者層の人々に移り住んでももらいたい
- 庁舎のユニバーサルデザインは、自治体の魅力を上げる攻めの行政になるだろう

# 防災に関する議論

- 3.11 以降に建てられた庁舎の7割は免震構造にしていると聞いている。また、津波が予想される高さの階までは執務空間を置かないなどの対策が考えられている
- 防災行政無線は、現在はアナログだが、国の指導で、平成30年までにデジタル化をするように進められている
- 災害情報の伝達は、ひとつの手段だけだとカバーできない対象が出てくる。三重、四重に手段を考えておくべきである

# 防災に関する議論

- 庁舎は、停電に備えて、データのバックアップは二重、三重、四重に考えている。サーバーはとくに厳重に守るようにしている
- 市原市では、上下水インフラが被災した場合に備えて、中水や汚水を溜める地下ピットを防災庁舎に整備する。また、非常用発電機以外にもコージェネを入れて、電源を多重化し、常に電気が確保できるように検討している

# 環境配慮に関する議論

- 市原市では、新しい施設の建設にあたり次の三点を積極的に導入している
  - ①庇など建物形状等を活用した日射遮蔽、排熱、蓄熱
  - ②自然エネルギー（太陽光、地中熱）の利用
  - ③雨水、井戸水等の中水利用また、照明はLED や高効率照明を利用している

# 執務スペースに関する議論

- 業務の効率性だけでなく、市民に対するワンストップサービスを考えたゾーニングやスタッキングが必要
- 書類が多く、それを保管するためのスペースが必要。民間のようにフリーアドレスなど思い切ったことができない。会議室に段ボールが積まれる例もある

# 執務スペースに関する議論

- 職員のリフレッシュ空間や喫煙している姿が市民の目に着く場所にあると、さぼっているという印象を与えるため落ち着いてリフレッシュすることができない
- 打合せ中や食事中に市民が訪ねてくると、中断して対応しなければならない。窓口と執務との間を仕切ったり、カウンター付近から見えない会議スペースを作ったりする必要があるのではないか

# セキュリティに関する議論

- サーバルームのセキュリティは厳しくする必要がある
- 執務エリアは職員の目に頼るケースも多いのでは
- 紙による重要書類の保管量が多く、セキュリティエリア内での保管が困難

# セキュリティに関する議論

- 警備員が来庁者を入館時にチェックすることで、不審者の7～8割を事前に見抜いて対処することができる。窓口で応対しているときに豹変するケースは、事前に防ぎようがないが、何かあった場合には、いかに早く対処するかだ。

# その他

- 人口減に伴う職員減が予想されるので、現在は、必要最低限のものを作ることが求められる。こういったことを評価項目ではなく「コラム」として記述していきたい

## 4. 『FM品質から見る公共施設(本庁舎) 評価項目 (案)』の作成

# FM品質から見る公共施設（本庁舎）評価項目

## 現状把握のチェックリストとして

1. 立地について配慮したいこと  
「防災」、「交通」、「市街地活性化」に大きく分けて考える
2. 建物について配慮したいこと
3. 室内環境で配慮したいこと
4. 室内空間で配慮したいこと

# 1. 立地について配慮したいこと

## **[市街地活性化]**

1-1 立地環境は中心市街地の活性化に貢献していますか

## **[自然災害対応]**

1-2 水害・地震など自然災害に対するリスクはありませんか  
立地は発災時のことを十分に考慮して慎重に検討しましょう

## **[交通]**

1-3 利便性は良いですか

来庁者と職員、両方にとっての利便性を考えましょう。

1-4 視認性は良いですか

1-5 駐車場は確保できていますか

## **[その他]**

1-6 業務の妨げになったり来庁者が気にしたりするような外部騒音や臭気はありませんか

## 2. 建物について配慮したいこと

- 官庁基準や従来用意されていた総務省起債許可算定基準等の面積を参考に、それぞれの自治体に見合った面積を確保しましょう
  - 新営一般庁舎面積算定基準（国土交通省 H15.3.20）
  - 平成22年度地方債同意等基準運用要綱（総務省 H23年度廃止）

## 2. 建物について配慮したいこと

- 2-1 建物は自治体の建設計画やコンセプトに合っていますか
- 2-2 耐震性能は確保されていますか
- 2-3 庁舎全体のセキュリティは確保されていますか
- 2-4 省エネルギーに対して努力していますか
- 2-5 バリアフリー・ユニバーサルデザインの配慮がありますか
- 2-6 エレベーターは安全で快適に利用できますか
- 2-7 トイレはいつでも快適に利用できますか
- 2-8 喫煙スペースはありますか
- 2-9 職員用のリフレッシュスペースがありますか
- 2-10 非常時のインフラは確保されていますか

## 3. 室内環境について配慮したいこと

- 3-1 内装の質感や色彩が自治体のイメージに合っていますか
- 3-2 開放感を感じさせる窓がありますか
- 3-3 天井高さは適切ですか
- 3-4 天井照明は適切に設置されていますか
- 3-5 空調（温度・湿度）は適切に制御されていますか
- 3-6 空気質は健全ですか
- 3-7 床荷重は利用方法に合っていますか
- 3-8 電源容量等の確認はできていますか
- 3-9 通信環境は充実していますか
- 3-10 レイアウト変更はしやすいですか

## 4. 室内空間について配慮したいこと

- 4-1 室内空間のコンセプトは行政の戦略・長期的な将来像に合っていますか
- 4-2 計画されたときの条件設定と現状が合っていますか
- 4-3 ワークプレイス全体の規模設定は適切ですか
- 4-4 ゾーニング/スタッキング構成は適切ですか
- 4-5 エントランスは適切に計画されていますか
- 4-6 業務支援施設は適切ですか
- 4-7 生活支援機能は適切ですか
- 4-8 職員の執務エリアのワークプレイス計画は適切ですか
- 4-9 家具什器の快適性が確保されていますか
- 4-10 来庁者や職員の心理に配慮した取り組みはありますか

## 4. 室内空間について配慮したいこと

- 4-11 内装インテリアの快適性・機能性が確保されていますか
- 4-12 ユニバーサルデザインの取り組みがされていますか
- 4-13 ファイリングルールとスペースは適切ですか
- 4-14 入退室セキュリティの運用ルールが策定されていますか
- 4-15 廃棄物処理ルールが策定されていますか
- 4-16 庁舎内の安全対策がなされていますか
- 4-17 災害時のBCP対策はできています

# 参考にした事例

[部会員による情報提供、公開プロポーザルの参加]

- 千葉県市原市 防災庁舎建設基本計画
- 岐阜県北方町 庁舎プロポーザル

[Webから] (現在、分析中)

- 北海道北広島市新庁舎建設基本計画 (案)
- 秋田県秋田市新庁舎建設基本計画 (素案)
- 福島県喜多方市新本庁舎建設基本構想、同基本計画
- 栃木県下野市庁舎建設基本構想／基本計画
- 日立市新庁舎建設基本設計報告書 (概要版) ／日立市新庁舎建設基本計画
- 千葉県習志野市新庁舎等建設基本構想／計画
- 東京都府中市庁舎建設基本構想
- 神奈川県平塚市新庁舎基本計画
- 新潟県新発田市新庁舎建設基本構想／基本計画
- 長野県小諸市庁舎整備基本構想案
- 愛媛県伊予市本庁舎建設基本計画

# 2013年の活動（実績）

2013 2 16

1. 小冊子検討（オフィス版）

2013 3 14

JFMAFORUM2013で発表

2013 4 13

1. FORUM発表の報告
2. 4月からの活動計画

2013 6 29

1. LEED/CASEBEE/コミッションングについて意見交換
2. 防災に関する意見交換
3. その他 津波・高潮ステーション見学報告

2013 8 24

1. 小冊子公共版について
2. その他
  - (1)千葉県「ゆーかりが丘」の紹介
  - (2)「市原湖畔美術館」の紹介
  - (3)「方丈記」にみる防災の考え方の紹介

2013 9 21

1. 小冊子の公共版に関する検討
2. その他
  - (1)「ジャーナル-R」出版報告
  - (2) 調査研究部会セミナーご案内
  - (3)大阪府・大阪市共同防災訓練の報告
  - (4)葛西臨海広域防災公園見学報告
  - (5)2013年アジアFM不動産現況視察調査団参加報告

2013 10 05

1. 小冊子の公共版に関する検討
2. その他
  - (1)「第3回公共施設マネジメントシンポジウム」参加報告
  - (2)「調査研究部会セミナー 公共施設FM研究部会」参加報告

2013 11 30

1. 公共版評価項目に関する検討
2. その他
  - (1)JFMAフォーラム 発表概要提出について
  - (2)『お寺のための防災ガイド』について

2013 12 21

1. 公共版評価項目に関する検討
2. 自治体庁舎の基本構想・基本計画について

# 2014年の活動（実績／予定）

2014/ 1/ 25

1. 「市原市防災庁舎建設基本計画」紹介
2. 「岐阜県北方町庁舎プロポーザル公開ヒアリング」傍聴報告
3. FORUMの発表「まちづくりとしての公共FMに向けて」紹介
4. 小冊子庁舎版の検討整理 と 品質部会のFORUM発表について

2014 / 2 / 14

JFMA FORUM2014 で発表

2014 / 2 / 22

1. 小冊子庁舎版の議論の継続
2. 「自治体庁舎新築改修計画一覧」による状況の把握

2014 / 4 以降の予定

<議論の中心課題>

- 小冊子庁舎版の充実
  - 公共FM部会、リスクマネジメント部会などの協力を得る
- ワークプレイスFMを対象にコミッションに関するリサーチ

<イベントの予定>

- 名古屋大学減災館見学
- コミッションに関する講義受講

塩川完也：NTT都市開発(株) 取締役関西支店長  
 恒川和久：名古屋大学大学院工学研究科 准教授  
 赤松光哉：富士通(株) 川崎工場 総務部 マネージャー  
 上田雅則：(株)朝日ビルディング関西支社 大阪中之島支店 支店長  
 坂本泰紀：(株)電通ワークス 関西支社 関西支社長  
 菅野文恵：  
 高須小百合：山法師文庫 電気設備技術者  
 渡邊誠：市原市役所 総務部総務課 副主幹  
 渡邊良成：(株)エー・ビー・シー興産 警備部防災センター副隊長  
 野瀬かおり：首都大学東京 特任研究員  
 成田一郎 (JFMA常務理事兼事務局長)  
 清水静男 (事務局)



簡易な遠隔地会議システムを用いて  
 遠隔地からの部会活動参加

実績：東京 (JFMA事務局)  
 大阪 (個人宅、車内)  
 名古屋 (個人宅)  
 広島 (ホテルロビー)

