

関西FM・クロスオーバー

インハウス/サプライヤの共振と同期

その接着剤とは・・・



いのうえFMコンサルティング
井上英夫

井上英夫のプロフィール

1950年2月15日生
横浜生まれの横浜育ち

横浜翠嵐高校
⇒武蔵工大機械工学科
(東京都市大)

松下電器1973年入社
⇒空調システム技術営業

1981年 転勤
⇒本社・施設管財部
(ファシリティマネジメント部門)

2003～2010
ファシリティ・リスクソリューション担当

2010.02 定年退職

FM部門
30年

FM・ファシリティマネジメントで
関西の今と未来を幸せにする



いのうえFM
コンサルティング

Panasonic
非常勤シニアアドバイザー

5年

施設を科学する・FMアクション・マップ

※ CRE:企業所有不動産
PRE:官公庁自治体所有不動産

体系的なFM実践ノウハウのご提供

コーポレートFM組織

コーポレート&グローバル
FMデータベースの作成支援

FM'er資格受験準備講座

FM'er実践研修/塾活動コーチング

FM'erの志;出ない杭は...

FMマインドコーチング
クレド(信条)15カ条・コミュニケーション

コーポレート&グローバル
施設白書の作成支援

人材不足と
アウトソーシング

リスクテーマ別
全社導入スキーム

長中期および単年度
全社FM部門方針企画支援

FM事例の社内ビジネス展開

投資と予算確保

資産除却債務と会計

FM統括と全社FM基準

グローバルマネジメントスキーム策定支援

リスクコミュニケーション
能力育成

主なFMフィールド軸

CRE・PRE戦略

ライフサイクル
マネジメント

地球環境保全

ファシリティ
リスクマネジメント

施設白書

資産活用度

M&A(事業買収、出資、売却)に係わる
FMプロジェクト支援

拠点取得・統廃合・売却

LCC評価手法

寿命と耐用年数
大規模改修プロジェクト

調達・集中購買

地球温暖化対策
エネルギー電力自由化

自然災害

防火・防災・工事事故

環境デューデリジェンスと
M&A折衝、契約書

全社スキーム、個別案件対応

- ・土壌地下水対策
- ・耐震対策
- ・PCB対策
- ・アスベスト対策
- ・防火設備既存不適格

施設資産ポートフォリオ評価

施設資産回転率

資本コスト・マネジメント

施設投資評価

ファシリティコスト
マネジメント

資産

コスト

施設キャッシュフロー

キャッシュ
フロー

施設・環境債務マネジメント

リスク投資評価

実践的なFM個別課題のソリューション提案



専門力育成体系と評価モデル

組織体制

人材育成

方針・基準

FMタスク軸

運営・維持

財務評価

本日本話のコンテンツ

- 序 ; FMのポジションと新旧の共通点
- 共振と同期その1 関西でのFM展開事例 2つ
- 共振と同期その2 輝く関西ファシリティマネージャー達
- クロスオーバー (= 共振と同期) の接着剤とは
- 結び・・・関西FMの ■ ■ ■

あるFM'erとのインタビュー

- ❖ JFMA Current No.40
2000年1月号
- ❖ FM'erの現状評価は？？？
- ❖ FMは収益部門と認識されていない
- ❖ 企業への貢献しているのに
単純な経費としか見ていない
- ❖ 改善への努力しているのに
- ❖ 経営者の関心は他にある

FM'er：秘密の会見ですみません。デリケートな問題なので慎重にならざるを得ないのですよ。

聞き手：なぜFMがデリケートな問題なのですか？

FM'er：あなたはFM'erの状況についてご存知ないようですね。もし誰かがこれを知ったら、彼らは私の予算やスタッフを削減し、アウトソーシングするかもしれない。それは彼らの理解が不十分なためです。しかし私は、FM'erの役割について彼らの認識を高める努力をしなければならぬと思います、このインタビューに応じたのです。

聞き手：あなたは自分の見解を表明することに脅威を感じている？

FM'er：FMは収益部門として認識されていません。我々の業績は決算報告書には示されませんから。我々は安全性やエルゴノミクス、顧客満足度を通して生産性の向上を計画し、また常にコストに見合うものが得られるよう努めています。我々は企業に多くの貢献をしています、その効果が直接的に見えないために、単純な経費としてしか解釈されないのです。

聞き手：それは少し偏見のように思えますが、裏方という見方が大勢を占めるのですか？

FM'er：私はFM'erが裏方とは思いません。実際、全てが急速に変化しており、「普通の仕事」は何もありません。我々は従来どおりのことに満足せず常に物事を改善するよう努力しています。

聞き手：あなたは経営者が社員のニーズに鈍感であると言いたいのですか？

FM'er：それはそれぞれが果たす役割によるものでしょう。経営者の関心は株主とウォールストリートを満足させることですし、中間管理職についても部下を効率的に働かせることが最優先です。

□ 今の日本でも・・・

□ 現状を嘆く人は多い

聞き手：なぜあなたはFMに詳しくない人々にその職能を説明しないのですか？

FM'er：ファシリティによって従業員を支援する、それが我々の主要な関心です。従業員は企業で最も価値のある資源です。どれだけ戦略を立て、場所を選んだとしても、人がいなければ全く意味がありません。従業員を引き止めるには、快適さや安心を感じさせることが重要です。

聞き手：それは部門長の責任なのではないのですか？

FM'er：大多数のマネジャーは生産性やノルマ、売上が全てなのです。業績が悪化すれば、他のことは後回しにされます。環境面に費やす時間などありません。

聞き手：どのようにあなたは従業員のニーズを理解するのですか？

FM'er：プログラミングはとても重要です。移転の前に従業員一人一人と、現在の環境について、また新しいスペースに何を求めるかについて話し合います。また入居後評価(POE)を行い、年間を通してファシリティのプラス項目をチェックします。

聞き手：ワークスペースに関して一般的な不満は何ですか？

FM'er：全てです。全ての人を満足させることはムリです。だからこそ、プログラミングや環境行動学が重要なのです。実際、研究によると、簡潔な測定など精度が要求される業務の場合は、適度な騒音があった方が、集中力が増し、業務効率が向上するそうです。我々ができることは、このような研究の基本理論を理解し、それをファシリティに応用することです。

聞き手：最後に一言。

FM'er：私は、この記事によって、FM'erが何をしているのか、より理解してもらうことを望むだけです。我々はワークスペースがもたらすメリットを全ての人に納得させるという重要な任務があります。経営者は我々を経費とみなし、利益を減少させるだけと思っています。中間管理職は、我々が申し出る研修や教育が、従業員の業務時間を奪い、生産性を低下させると感じています。従業員は我々を「不満があるときにお願ひする人」としか見ていません。我々はもっとポジティブな役割を負っているのです。

(IFMA「Facility Management Journal」September/October 1999より要約)

(市川)

日本の総務・施設インハウスの現状は…2015



ただ、ただ、忙しい！ いつもバタバタしている！ 笑顔ですか？

インハウス・サプライヤの共振・同期その1 事例①



阪神高速施設建物の長期保全

関西インフラ維持保全に、
FM手法を導入する3年間の取り組み

F M導入の背景と目的（3つのねらい）



①予算の平準化

中長期的に修繕計画を立案することで、予算を平準化し無理のない修繕計画の立案を行うとともに、将来的に必要な改修費用を想定する



経営の安定性

②補改修優先判定の確立

建物用途や補修項目に優先順位を付け、適正な計画保全を策定する



客観的な判断材料の整備

③施設の延命化

事前(予防保全)に建物・設備の保全を実施し健全な状態を保つことで、施設の延命化を図り入居者の快適性を高める

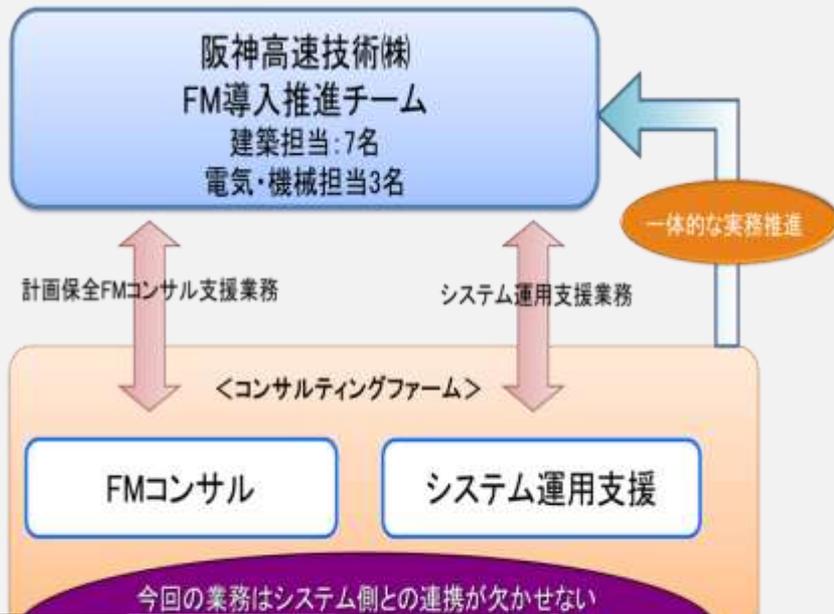


安全・安心の確保

FM業務を取り入れた計画保全

熱意を行動に転化させた自主取組み

3年半の実行体制



できた理由

- FM導入への本気・実行力が続いた、**プロセス・コンサルティング方式**
(FM業務請負をガイド委託に)
- 若手推進リーダーと上司・メンバーのチームワーク
- 定期的な経営層のステアリング
(アライメント)

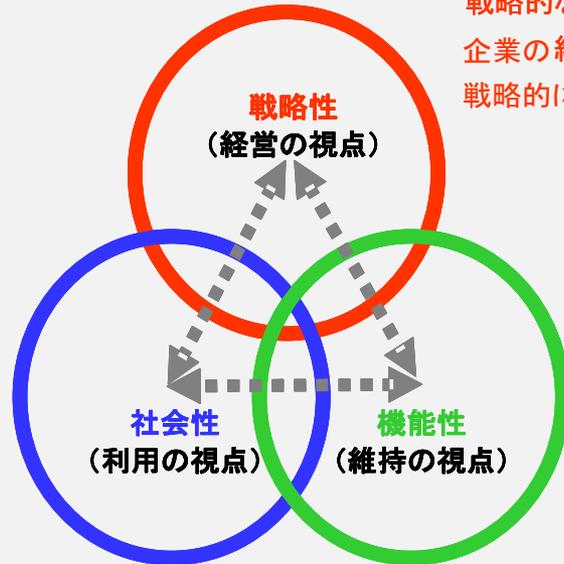


コンサルは
水先案内人



計画保全の戦略的展開に向けて

計画保全では3つの視点が重要 継続的に運用可能な仕組みが必要



戦略的な保全

企業の経営計画との関連の中で戦略的に対応する
戦略的に対応する 保全(例:用途変更など)

予防的な保全

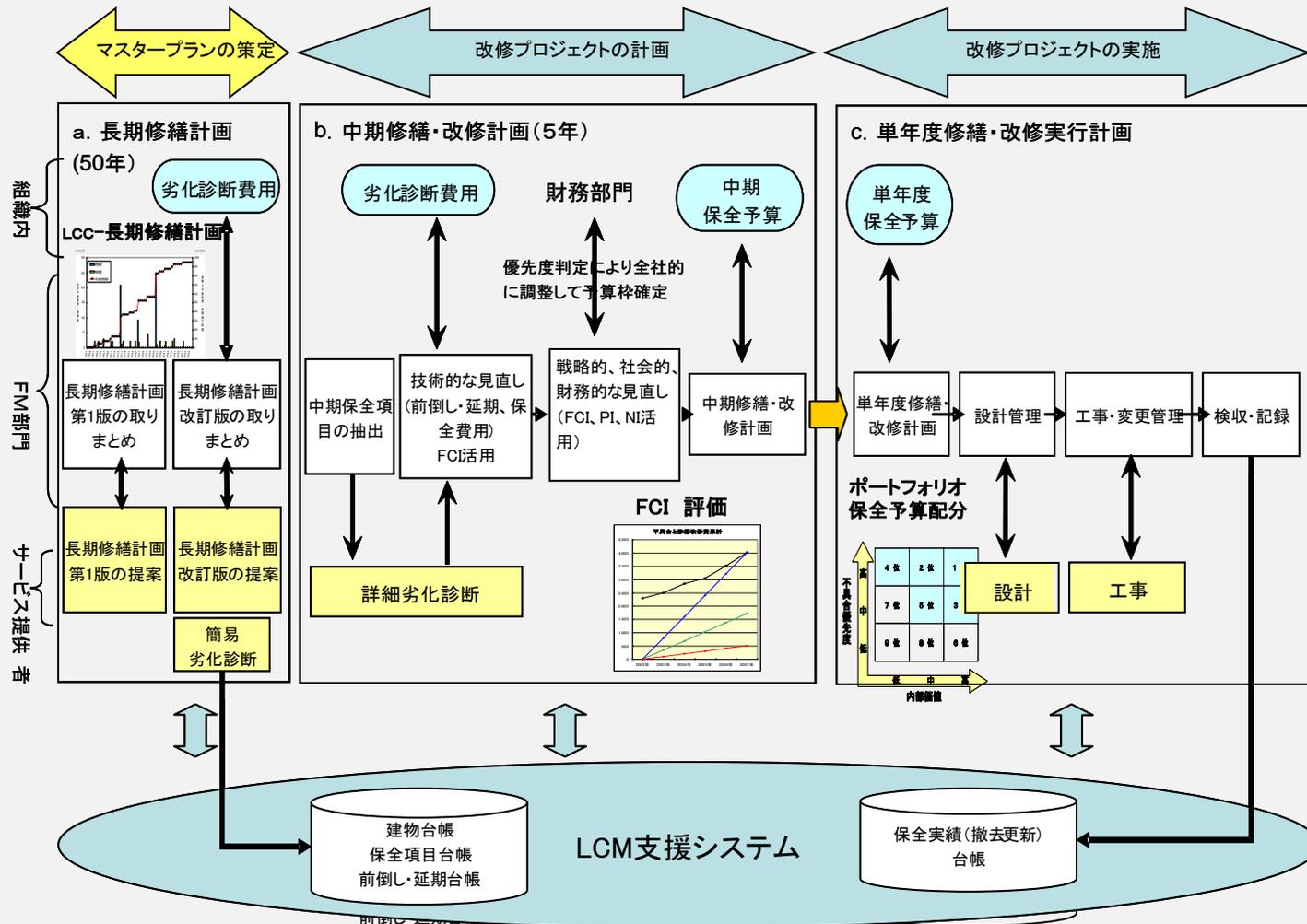
建物基本性能の経年劣化防止を目標に、建物・設備
の経年による劣化状況に応じて行う保全

改良的な保全

建物基本性能の陳腐化を防止するため、既存不適
格の解消、環境対策／バリアフリーなど機能向上
を目標として行う保全



計画保全の標準業務プロセスを現実化



中期の構想（FMの戦略的展開）

経営の期待に応える

- 計画保全の業務革新は、避けては通れない
- 将来のビジネスを担う競争力
- 最高水準の道路守り「みちもり」となるFMは、ビジネス戦略の一環

当初よりインハウスでのFM業務を指向



中期目標:

グループ会社の管理建物のFMを自社内で実施することで、FMに関するノウハウを蓄積し、社外へ事業展開

この次の公共FM・セッションで、発表があります

15：50～16：40 瑞雲会場

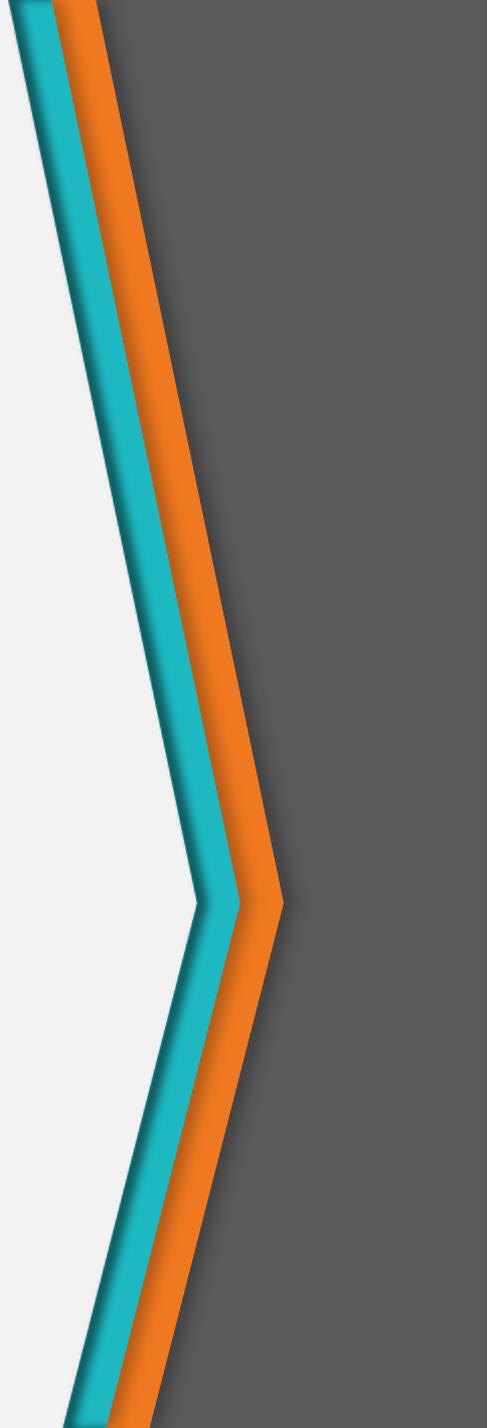
**阪神高速施設建物の効果的な維持保全
～FM実践までの取り組み～**

・・・ぜひ、お聞きください

学校の大規模改修における、CM方式による プロポーザル手法実践

インハウス・サプライヤの共振・同期その1

事例②



24年目の学校施設の現状・・・



Core Values

We believe that:

- embracing human diversity provides opportunities for enrichment.
- the health of our planet depends on the actions of each individual.
- compassionate actions benefit communities.
- what we envision can be achieved through knowledge, creativity, and passion.
- critical inquiry is an essential component of more profound learning.
- leading by example is the essence of integrity.
- open, respectful, and inclusive communication builds trust.
- challenging experiences are opportunities for learning and growth.
- lifelong learning leads to self discovery and personal meaning.
- flexibility is necessary for success in a world of accelerating change.

私たちは、以下の理念を信じます：

- 多様性を受け入れることにより、豊かな人間性が育まれます。
- この地球を守るのは、私たち一人一人の行動です。
- 思いやりのある行動から、社会への貢献が生まれます。
- 知識と創造力、情熱を持って向かえば、心に掛く思いを実現できます。
- 奥深く学ぶには、批判的な目を持って、問いかけることが不可欠です。
- 自分の周りを良くすることによって、模範を示すことが大切です。
- 信頼は、互いを受け入れ、尊重し合い、率直にコミュニケーションすることにより築か
- 試練を乗り越えて、人は学び、成長していきます。
- 生涯学習は、自己発見を促し、生きる意味を深めます。
- 急速に変化する世界で大成するには、柔軟性が大切です。

学校の使命と理念

Mission Statement

HPより引用

› inquire, reflect, and choose to compassionately impact the world

ミッション(学校の使命)

児童・生徒が生涯を通じて、自ら問いかけ、ふり返って考え、世界を思いやり変えていく選択をするよう、意欲を高めます。

F Mの有効性に気づき

これまで

- 財務・総務担当役員
- ゼネコン設計施工
- 修繕更新はほぼ同一設備会社
- 新築24年間、問題なし、
- 業者提案で適時、修繕・更新・増設

○億円規模の空調更新工事の必要

2014～

- 担当役員の交代(⇒素朴な疑問)
- 必要な資金の意味を考える (変化の必要)
- 必要な施設機能の見直し (他にはないか?)



- F Mコンサルに相談、
C M方式によるプロジェクト革新にチャレンジ
- プロポーザル方式の採用
- インハウス総務・施設管理のFM研修

プロジェクトの目的 = FMによる発想の転換

当初の目的

● FCUの老朽化対応・機器入替の必要

✓吸収式冷凍機更新済み

✓PACの追加設置実施



✓既存システムベースのFCUの入替
(新築竣工時の機能・コスト)

今回の目的見直し・再定義

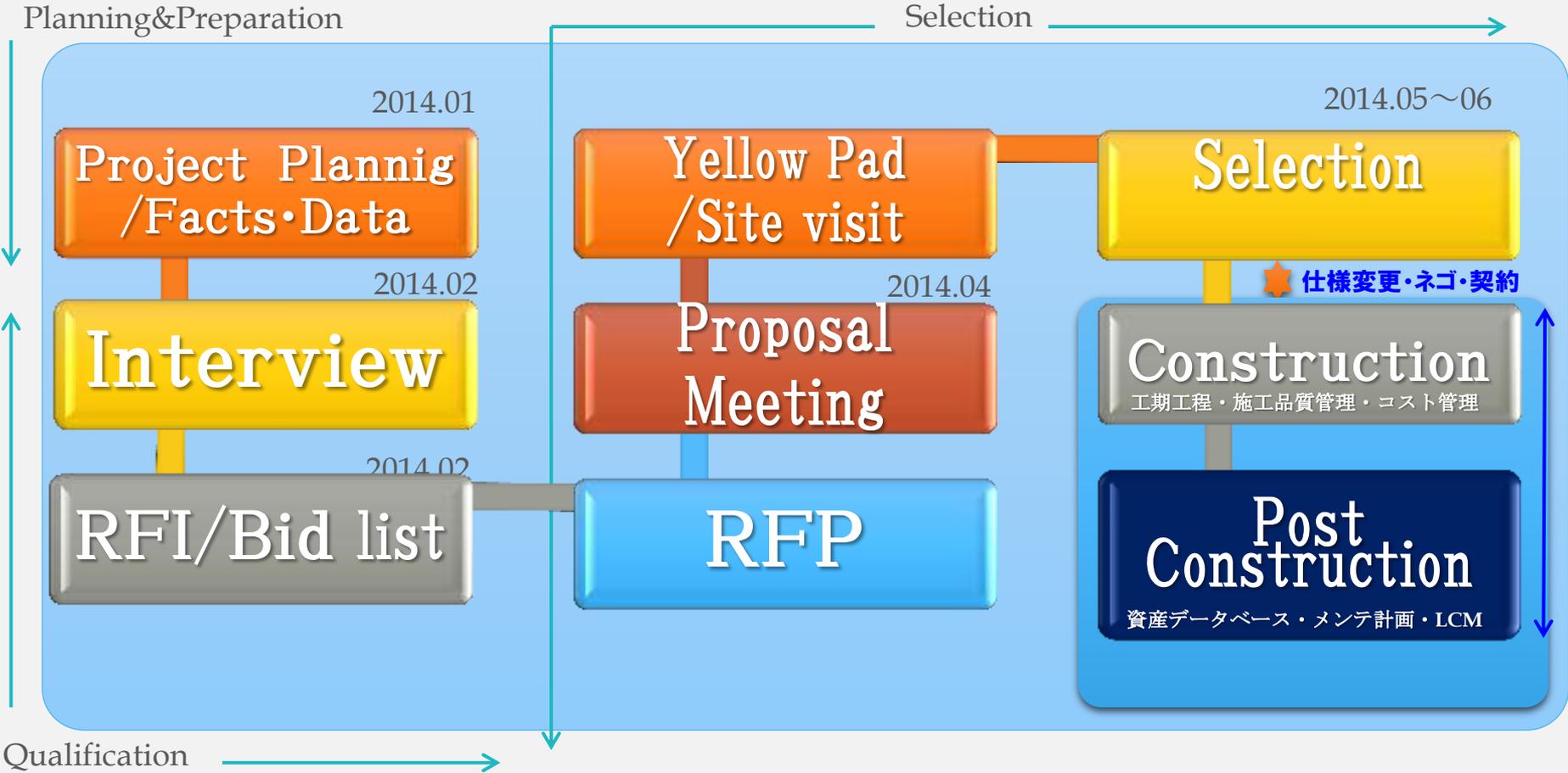
■ 学校施設における
「子供たち・職員の快適な学習環境づくり」を第一義とする

➤長期視点で既存システムの総合的見直し

➤空調品質・維持管理・メンテ・環境性能

➤ライフサイクル視点で学校経営に貢献
全体をスコープする

Project Timeline



3社によるプロポーザル・プロセス

当初、5会社（サブコン）が名乗り、
その後大手サブコン2社は辞退



- ① 既取引・設備工事会社
- ② 環境系エンジニアリング会社
- ③ エネルギー系ファシリティ管理会社

選定された会社のFM的側面
⇒環境＋ライフサイクルマネジメント



輝く5人のインハウス・ファシリティマネージャー達

共振と同期 その2

総務は雑用係ですか？



という人たちです

① 研究施設 拠点総務マネージャー Aさん

総務は**会社の文化の担い手**
ただ**管理する総務**からの脱却



伊丹サイトの現状は？

ハード面：もと生産施設を、むりやりオフィスに
設備も備品も老朽化

ソフト面：半数が外部社員で入れ替わり多い

Face to faceのコミュニケーション不足
なんだか活気がない、おとなしい

光学メーカー
研究施設
2万㎡・550名
設立72年前
総務8名
常駐21名

横断的な
現状評価と
目標設定

良くしていくのが、総務の役割

オフィス改修・リフレッシュルーム増設ほか...いろいろやってみて

【総務メンバーの意識変革】「じぶん」が考える自分の役割

- 会社の文化の担い手は私。
総務にしかやれないことがある。
⇒ やりたいことを提案し、やれる。
⇒ うれしい。さらなるプロへ

自主的な行動への変革。
前向きな取り組み。
日常業務への良い影響。



日頃の成果



ラジオ体操イベント



部署対抗ヌードルタワーイベント

サイトを
明るく元気に、
総務パワーで活性化

私は、...
総務のおばちゃん
拠点のオカン

② 自治体公共施設マネジメント推進室 Bさん

〇市の公共施設マネジメントを本気でやる



人口34万人近畿の中核市

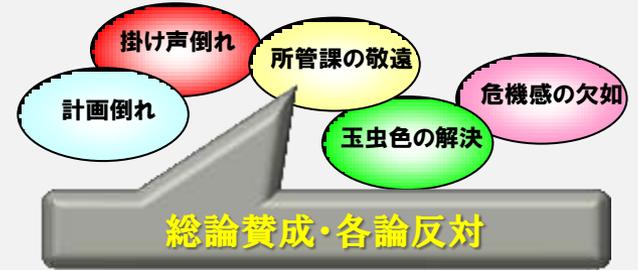
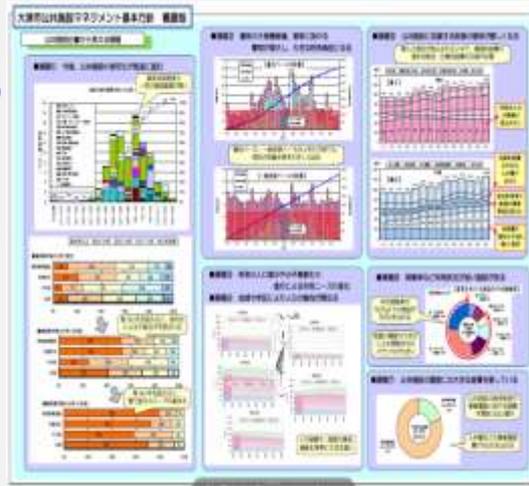
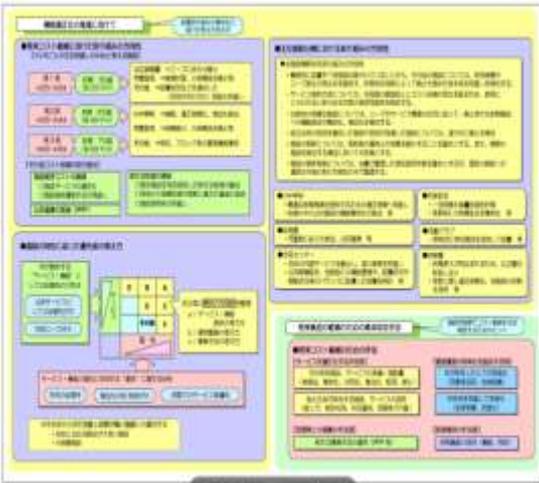
外部とのコラボ
がエネルギー

ハードルは高い
方が面白い

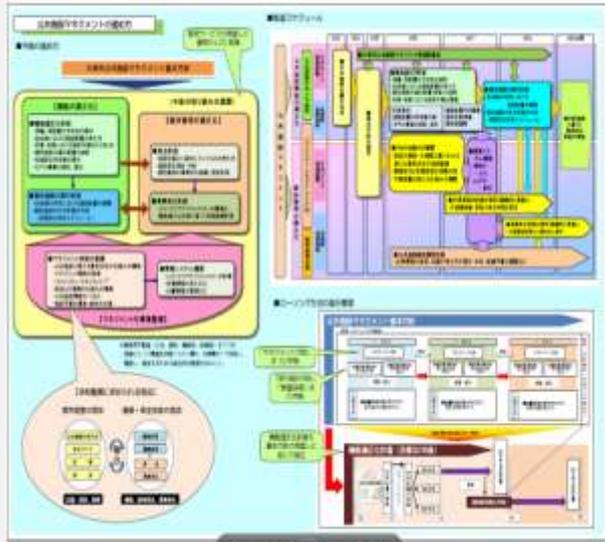
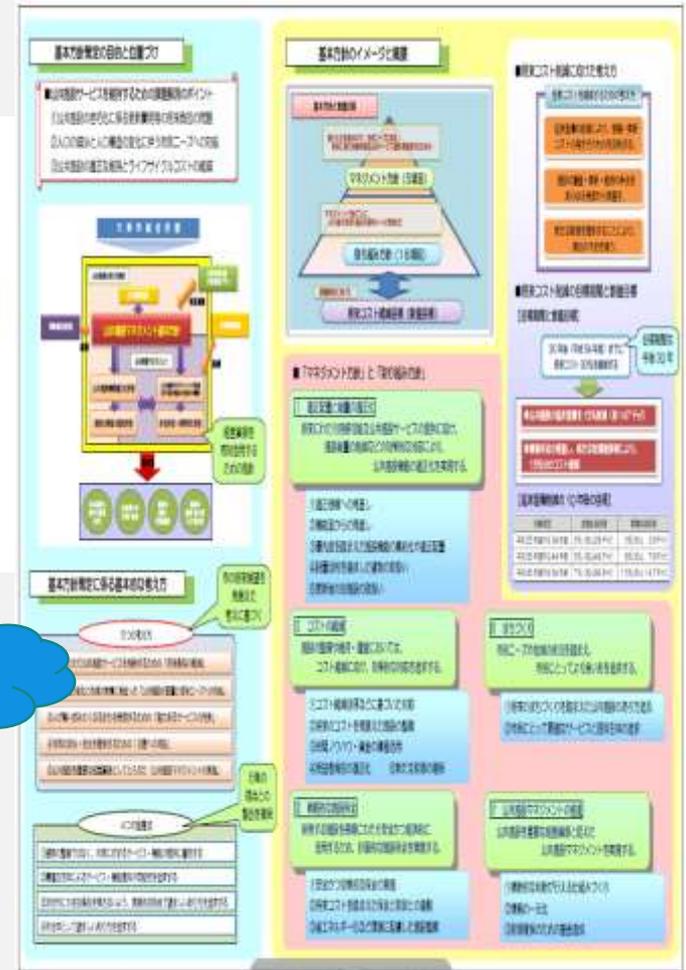
ハードルが越え
られなけれ
ば・・・

自治体組織の横串をさす
外部と交わり、学び、
惜しみなく伝える
議会・住民と向き合う

O市公共施設マネジメント基本方針・概要版より



ハードルを越えて見える化



クレドで整理して見たら...

③ 災害ボランティア経験からFM発想する Cさん

20年の災害ボランティア

品質評価手法研究部会

公共施設訪問ヒアリング

A放送警備部
防災センター
副隊長



◎ 「災害ボランティア活動」

- ・ 阪神淡路大震災からスタート
- ・ 被災者復興のエネルギー充電を支援する、ボランティア活動に継続して参加

◎ 品質評価部会活動

- ・ 災害対応プロセスへのFM品質の必要

◎ JFMA FORUM 2015 発表

- ・ 老朽化や社会変化で公共施設統廃合
- ・ 緊急時に使用される学校や公民館など災害ボランティアセンター、避難所の品質についてユニークな考察

今の人、未来の人たちを幸せにするFM、
いつか起る、起るかもしれないことに対応するFM



最終目標

救助・救命～復旧、復興
そして防災・減災までを考えた
組織・施設マネジメント

④ 自治体 N市土木局営繕部、FMの内なる胎動と波紋

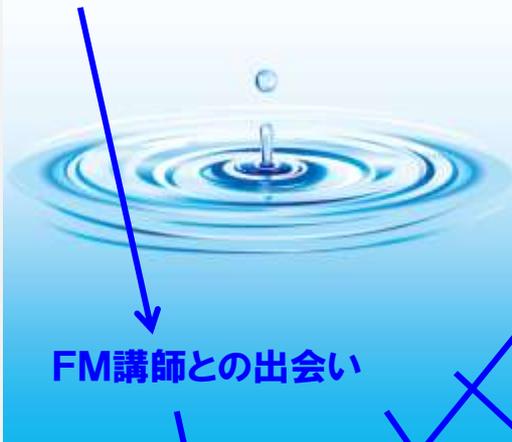
そもそも、一人のFM資格へのチャレンジから...

人口48万人、近畿の中核市のひとつ

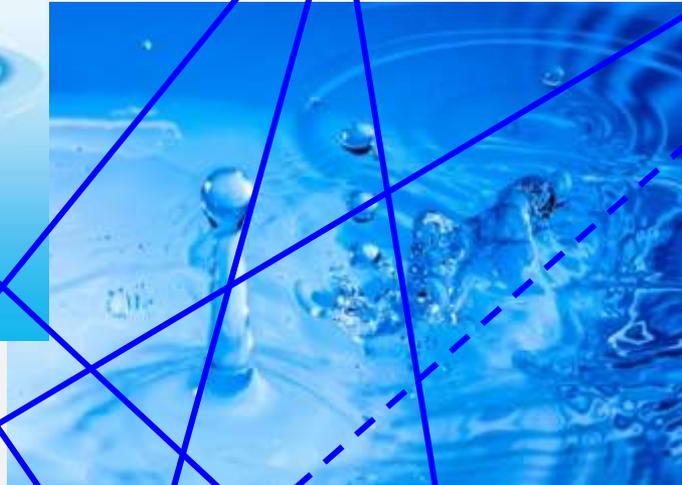
Dさん NOPA FM試験対策・大阪講座の受講

上司の参加 Eさん

他課の係長参加 Fさん



FM講師との出会い



クレド講座 受講



FOSC大阪支部 入会

FMサロン大阪 参加



⑤FMインハウスとサプライヤ協働、神戸Fマート Iさん

● 12万㎡のテナントビル、
施設管理関係者49名
の合言葉

● 目的と役割の共有

自分の家だったら気になる事を気にしよう
それが
「This is MY KFM」

● 共感が、共汗を促し、
成果に共歓する

■ KFMの施設管理課は49人
⇒お客さまを大事にしよう
⇒お客さまに喜んでもらおう

■ KFMの清掃員は49人
⇒ごみは皆で拾おう
⇒トイレ洗面台給湯室シンク台が濡れていたら拭こう
⇒カーペットの汚れを気にしよう

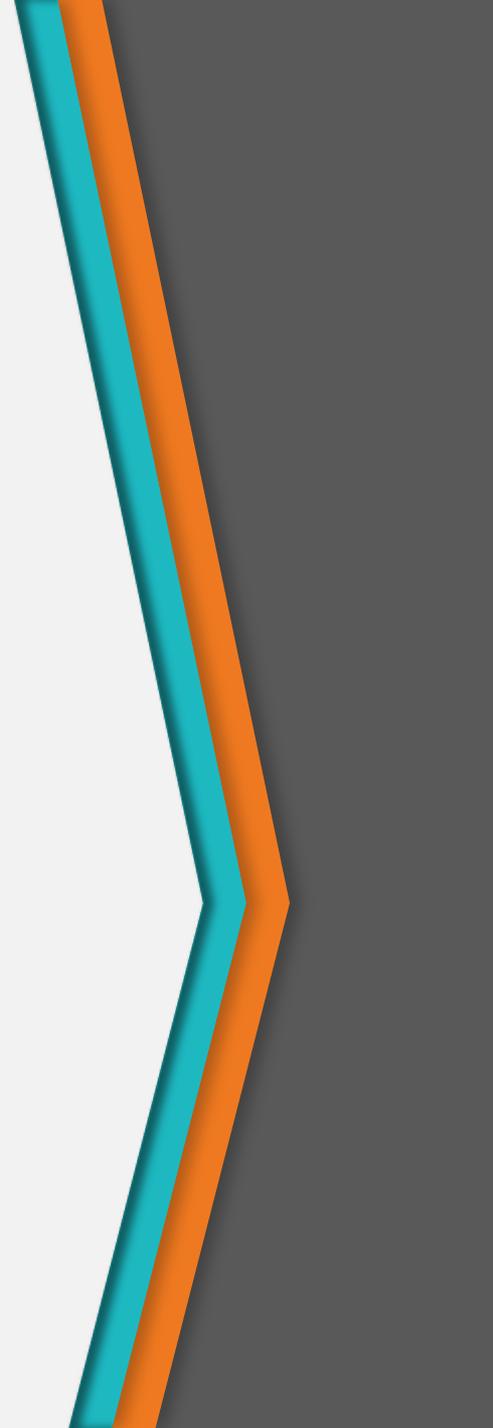
■ KFMの設備員は49人
⇒照明がちらついていないか、消えていないか気にしよう
⇒変な音はないか気にしよう
⇒水漏れはないか気にしよう

■ KFMの警備員は49人
⇒不審者がいないか気にしよう
⇒不審物がないか気にしよう
⇒火事になりそうな物はないか気にしよう



輝く彼らをつなぐ、接着剤とは？

行動するエネルギーはどこから来るのか

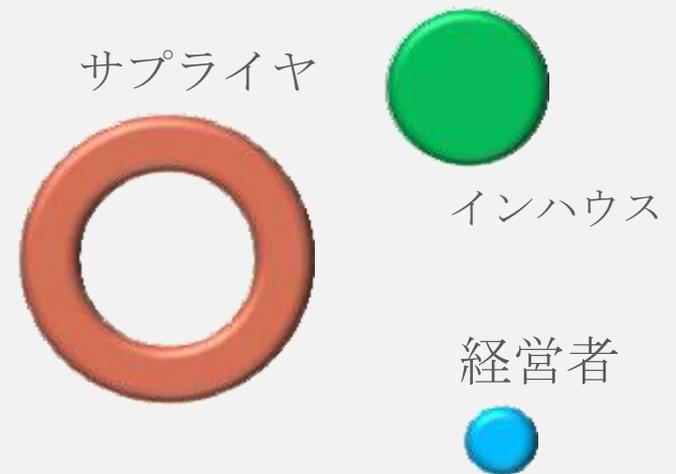


それぞれの立ち位置で、自分の最大価値を求める

共振の構図



同期の構図



我々は、ルーティン人間

- 1.言われたことをする
- 2.今までと同じことをする
- 3.余計なことはしない
- 4.冒険しない
- 5.まずは問題を起こさない
- 6.しのぐことが仕事

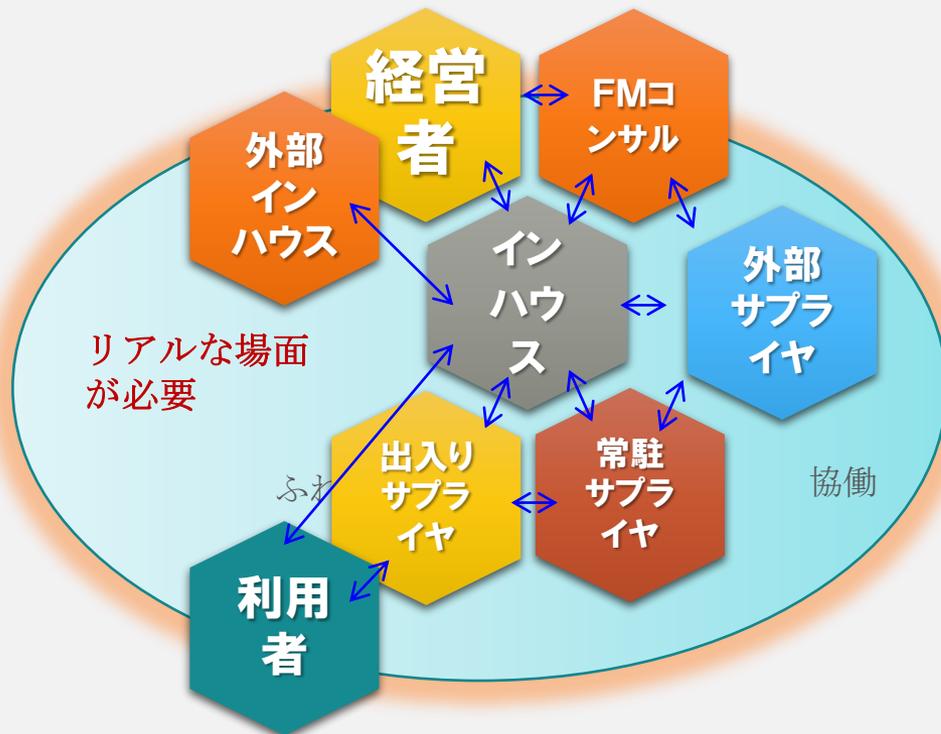
- ①考える必要がない
- ②失敗することがない
- ③説明が要らない
- ④追及されない
- ⑤叱られない
- ⑥悩まない

楽

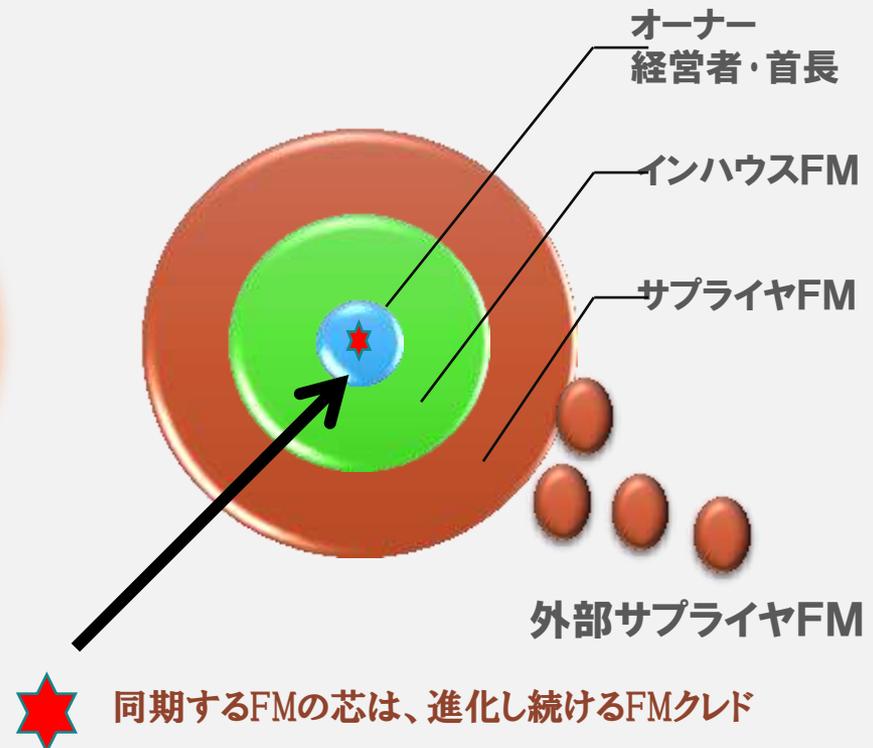
人間の本質

自分以外とのコラボ = 共振で、FMが同期する

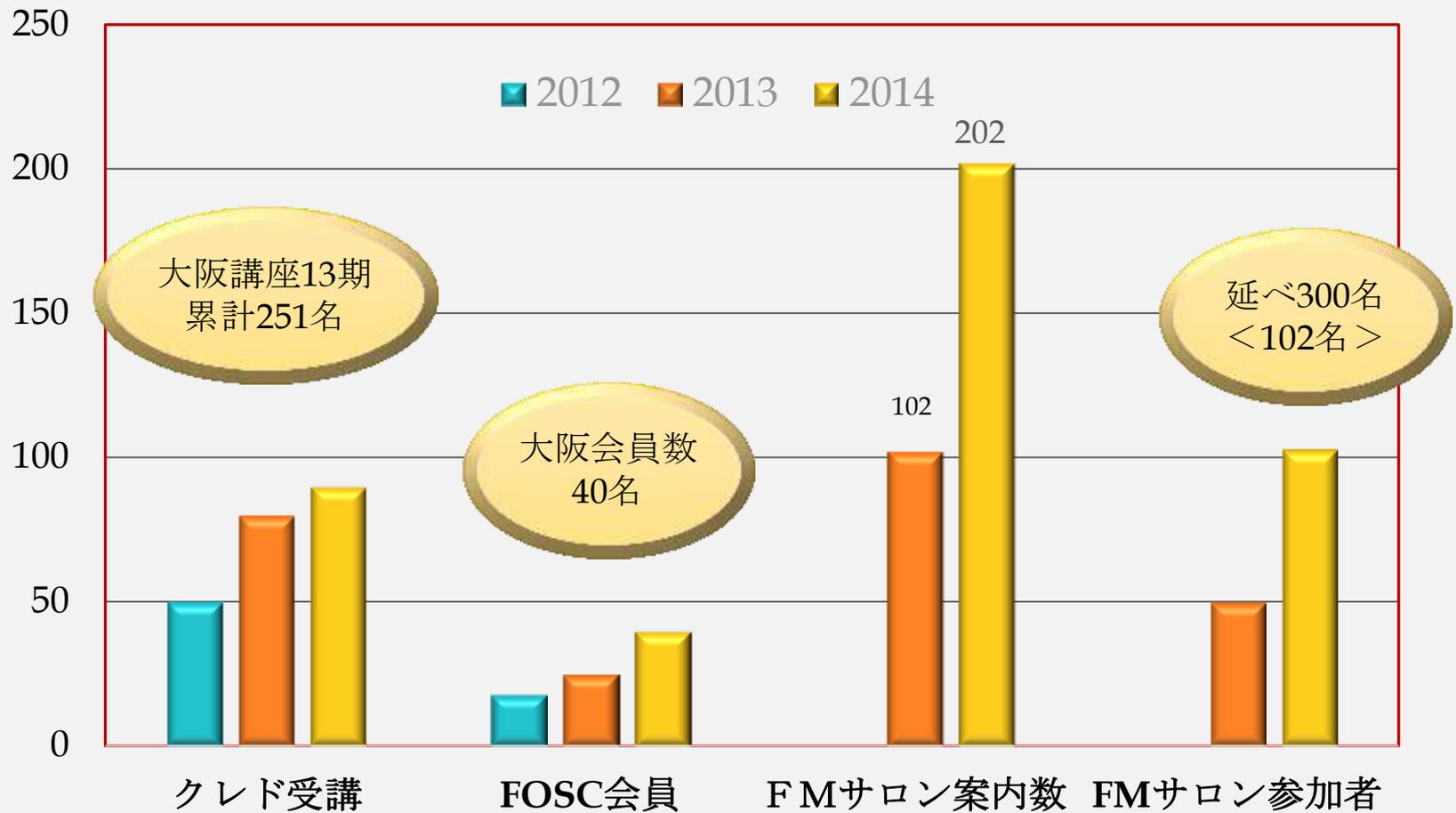
共振の構図



同期の構図



大阪FM活動 メジャーは、摩擦（コラボ）



・・・他に、FM団体セミナー開催数

F Mクレド 15カ条

201501_Revised©FOOSC

CREDO 1 This is MY building

CREDO 2 自分の経営概念を持つ
FM is MANAGEMENT

CREDO 3 It's all about Money
二番目に大きい間接経費の管理人

CREDO 4 Alignment (正しいFMはない)

CREDO 5 文化の担い手

CREDO 6 FM is 改善 (改善人間)

CREDO 7 目標のないFMはFMではない

CREDO 8 You can't manage what you don't measure 測定しないものは管理できない

CREDO 9 Know your numbers

CREDO 10 MBWA
(Management By Walking Around)

CREDO 11 お客と消費者の違いを知る

CREDO 12 評判管理と期待管理

CREDO 13 Learn by doing (身体で覚える)

CREDO 14 Don't fear mistakes (失敗を恐れない)

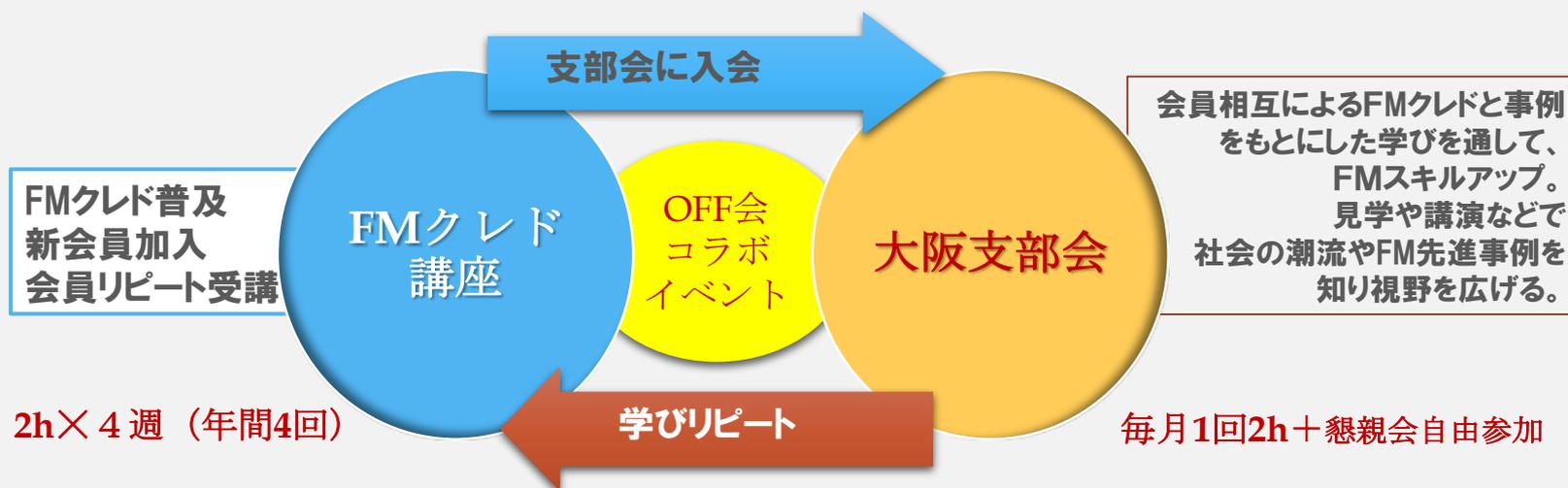
CREDO 15 リポートの無いFMはFMでは無い

FOSC大阪支部活動の骨格

□ **ファシリティサービス、オフィスサービス、総務事務等の業務に従事する人々の** 専門性と地位向上のために、相互に切磋琢磨し専門知識、技術、プロフェッショナリズムの習得をもって、顧客満足、ブランディング、生産性向上等に寄与する活動を推進していくことを目的としています。

会員相互が各々の所属する組織を超えて交流することで専門職としてのモチベーションを高める活動を行います。

□ **大阪支部活動はFMクレド講座と支部会活動の二本柱。**



2014年度活動内容

月日	支部会・会場	内容
1/22	武田薬品工業	支部年間活動の協議・意見交換
2/19	MIDファシリティマネジメント	KPIとSLA/FMサービスの評価と契約(S氏)
3/19	朝日新聞オフィス	フェスティバルタワー移転で変わったオフィス環境
3/26	OFF会・京都薬用植物園	武田薬品が所有運営する植物園特別拝観、散策と懇親
4/16	武田薬品工業	車両リースの仕組みと事故削減の取り組み事例(N氏)
5/21	大阪ガス	時間外削減、仕事のやり方のスマート化を目的にオフィス環境を改善(N氏)
6/18	神戸ファッションマート	「サインひとつで印象が変わる」～ごちゃごちゃしているのが嫌だった～(I氏)
7/16	グランフロント	会社統合の実務(ダイハツK氏)
8/20	MIDファシリティマネジメント	百年企業の変革/FM導入プロセスとクレド実体験(WH氏)
9/17	グランフロント大阪ナレッジサロン関西FM4団体合同企画	「建築アートの聖地・直島」～FM視点からみた地域再生について～(ベネッセSHI氏)
10/22	内田洋行	内田洋行オフィスSpring見学と軽井沢報告会(支部長)
11/19	朝日ビルディング	サイトをもっと元気に！～就業環境改善いろいろ～(コニカミノルタA氏)
12/11	OBPツイン21	クリスマス会(パナソニック)

2015年FOSC大阪支部年間計画(案)

月	支部会会場・候補案 クレドマンスリー・テーマ	クレドプレゼン(担当案)	オフ会・イベント クレドガイダンス講座
1月 1/21	ベネッセコーポレーション ①This is My building	家庭で実践、FMクレドの原理原則」(N氏)	クレドガイダンス
2月 2/25	パナソニック ②FM is Management	(T氏)	★ワークショップ「ワークスタイルって何だろう」 ★パナソニック歴史館研修
3月	<年度末のため、お休み>		
4月 ③It's all about more	(A氏)	Mr.FOSC有馬講座 4/17.18 募集中
5月	見学会(コールセンター)		
6月	大阪ガスファシリティーズ ④Alignment	(Y氏)	
7月	見学会(朝日新聞印刷工場)		★ダイハツ記念館7/20
8月	朝日ビルディング ⑤文化の担い手	(WY氏)	クレドガイダンス
9月	グランフロント・ナレッジサロン FM4団体合同企画	FMサロン大阪、FM-book、空間戦略研究会	
10月	MIDファシリティマネジメント ⑥FM is 改善	(S氏)	湘南・・・セミナー
11月	澁澤倉庫神戸 ⑦目標のないFMはFMではない	(Pass)	
12月	<年末のため、お休み>		★クリスマス会

募集中

クレド講座

他に、日経ニューオフィス賞受賞
企業見学の打診中

クレド講座

クレド講座

クレド講座

F Mサロン大阪…関西にFMの華を咲かそう



グランフロント大阪
ナレッジキャピタル
北館7階



September

■FMサロン開設1周年記念く第1弾>
「建築アートの聖地・直島」
～FM視点からみた地域再生について～
塩田 基氏（ベネッセホールディングス）

FMサロン大阪
第12回 FOSC大阪支部・FM-book-空間戦略研究会 合同開催
2014-9-17(水) グランフロント大阪・ナレッジサロン・プレゼンラウンジ
18:30開場19:00～21:15
*FMに携わる個人・法人をご紹介ください。(本ファイル転送でのご案内です)



FMサロン大阪
創設と毎月活動

関西にFMを華を咲かせよう

FMサロンは、リアルなコラボの「場」

FMサロンのお約束5カ条

- 無口なFMはない
- インハウスとサプライヤはパートナー
- 課題とソリューションをマッチングさせる努力
- 会社より個人の発想・自覚を発信
- ビジネスはスパイス、目標でなく結果



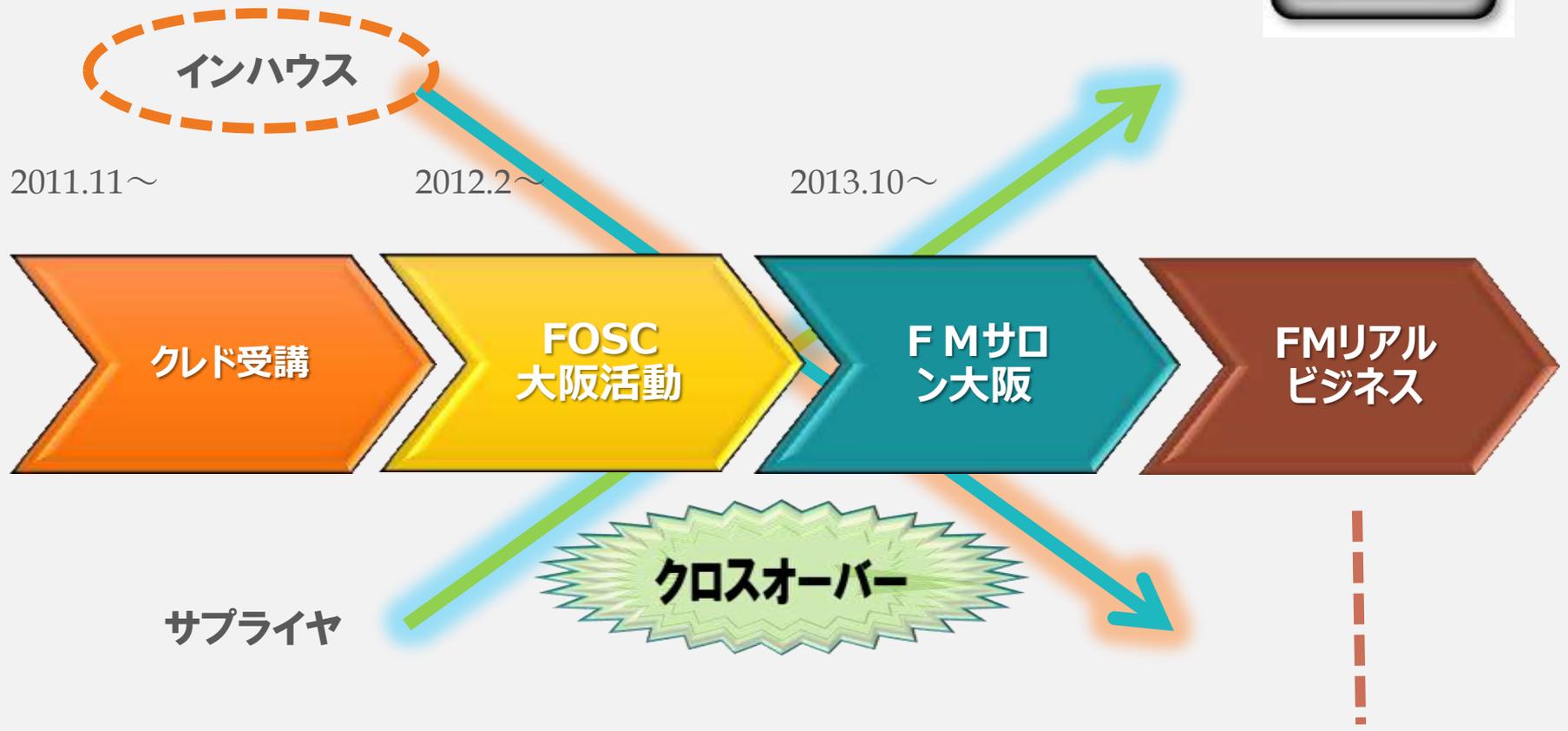
プレゼン成果

- 👉 多彩なテーマ
・サロンの本領
- 👉 関西FM人主体
・サロンメンバー
- 👉 関西以外からの
ゲストプレゼンター
・JFMA
・FOSC本部
・FM-book

第17回
3/5(木)
19時～

2013-10	FMサロン大阪 開設のねらい 私の周りのファシリティマネジメント	井上英夫 いのうえFMコンサル 大倉清教氏 ケプラデザインスタジオ
2013-11	日本のFM	石井龍彦氏 オフィスクチュール・イシイ
2013-12	巨大ビル既存不適格からの再生 ：アクティ大阪～サウスゲートビル	渡辺一郎氏 V o l 建築設計室
2014-01	企業移転要因から見た、 東京・大阪の主要オフィスセンターの変容	大島洋一氏 日本生命保険
2014-02	JAFM FORUM 2014参加レポート ：大阪公募2件	井上英夫 いのうえFMコンサルティング
2014-03	FM放談会：「無口なFMはない」	参加者全員
2014-04	Change Working Forum	内田洋行イベントにジョイント
2014-05	関西オフィスマーケットの動向 と最新オフィストrend：CBRE東京新オフィス	三本喜啓氏 、 三瀬靖史氏 シービーアールイー
2014-06	FMに関連する情報技術の進化・BIM	佐藤賢一氏 安井建築設計事務所
2014-07	事業継続計画BCP/BCM そもそも、これから	鷲山能雄氏 YWBCコンサルティング
2014-08	“SLA/KPI”を活用したFM Q・C・D管理	國府方悦宜氏 オムロンビジネスアソシエイツ
2014-09	建築アートの聖地・直島：FM視点から見た地域再生 FMサロン1周年記念①	塩田 基氏 ベネッセホールディングス
2014-10	FMトークセッション「これからのFMって何だろう」 FMサロン1周年記念②	松成和夫氏 プロコードコンサルティング 成田一郎氏 JFMA常務理事・事務局長
2014-11	FMトークセッション変わろうFM～インハウスとサプライヤ～ FMサロン1周年記念③	クレイグカックス氏 Fmパートナーズ 金 英範氏 メリルリンチ日本証券
2014-12	災害ボランティアを通じて考える FMの可能性	渡邊良成氏 エー・ビー・シー興産
2015-01	公共FMのこれから～市民と一緒にまちをプロデュース～	池澤龍三氏 建築保全センター

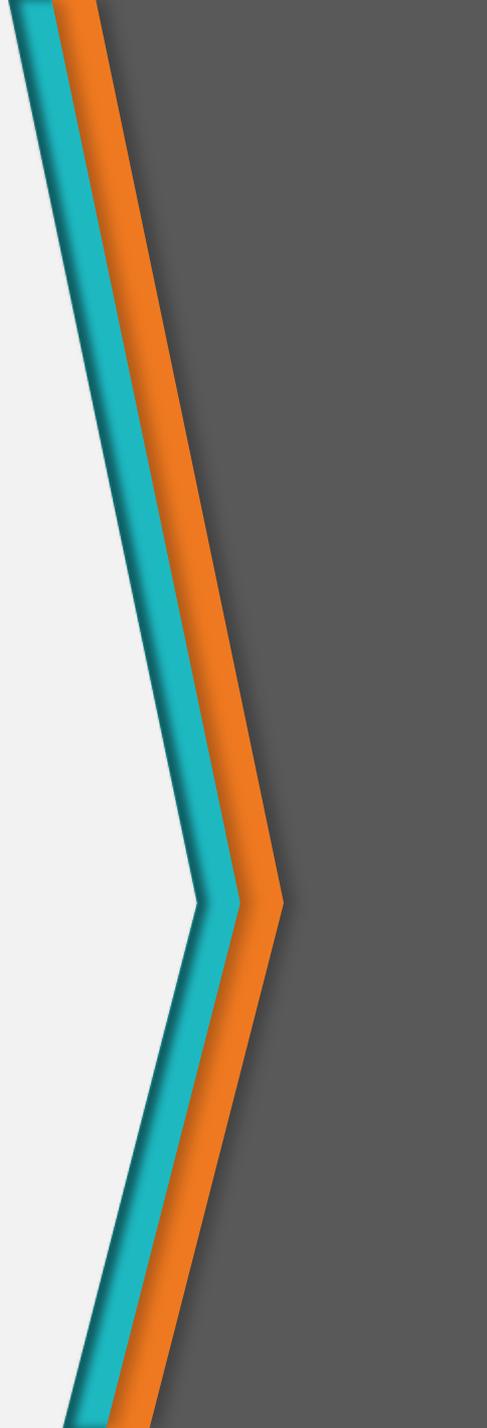
関西FMの接着剤 ; Kansai-FM-グループ



学び⇒気づき⇒仲間⇒行動⇒2つの場⇒集い ⇒協働⇒実践⇒本気⇒実行力⇒成果

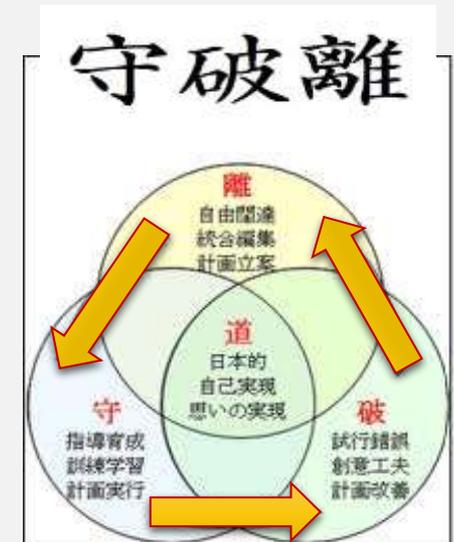
本気 > 実行力 > プロへの道筋

本気の反対はなんですか？



プロの側面（本気のしるし）

- ✓ プロは日々課題を見つけ、成長する
- ✓ プロは失敗しても、あきらめない
- ✓ プロが心に思うことは、形となって出てくる
- ✓ プロは面倒くさい、と言わない
- ✓ プロは多くの人から刺激と学びを受ける



守破離の段階を踏まない自由＝形無しは、基本・原理原則から外れてしまうことが多く、上手くないことが多い

What is FM'er ? 共通する5つの **How to Think**・考え方

FMの意義

- ・ 会社で二番目に大きい間接経費と
大きな固定資産・投資の管理人

CREDO 3

FMの目的

- ・ 経営方針に沿って会社・組織を成功させる人

CREDO 4

FMの役割

- ・ 会社の文化(社風)を担い、つくる人

CREDO 5

FMの手法

- ・ (改善がすべて) 改善し続ける人

CREDO 6

FMの業種

- ・ ただ管理する総務・施設では無く
常に目標・戦略をもった総務・施設の人

CREDO 7

実行力と成果を生む，クレドとFMサイクル

クレドは、FM'erの心得

心得には「心」という字が入っている

心で見なくちゃ、
ものごとはよく見えないうてことさ。

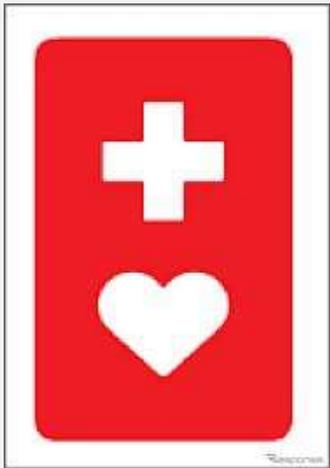
かんじんなことは、
目に見えないんだよ



FMは、PDCAから、MeGAKAサイクルへ



むすび・・・FMのころ



- 周囲の人間が、**心 = 考え方**を持っていないければ、「ヘルプマーク」の意味はない。
- FMにおける個々の「データ」や手法、技術など客観的なものは、そこに目的、時間・空間の意味付けがされて初めて、FMの原材料となる。
- 個々のFM技術や個々のFM課題と言ったものをいくら並べてみても、その実行者（FM'er）に「**FMのころ**」がなければ、課題解決の実像はいっこうに見えてはこないでしょう。



FMに関わる皆さんの参加をお待ちしています

ご清聴ありがとうございました

◆ 関西FMに集いましょう
FOSC大阪支部 & FMサロン大阪

いのうえFMコンサルティング
inoue-fmc@ares.eonet.ne.jp

井上英夫
090-3056-6713

