

# 第12回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞 2018

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2018



公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

# 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞

## 日本ファシリティマネジメント大賞について

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)では、ファシリティマネジメントに関する優れた業績及び功績のあった組織と個人を年1回表彰しています。この表彰制度を日本ファシリティマネジメント大賞(略称: JFMA賞)と呼んでいます。候補案件の応募は公募を原則とし、産官学から招いた有識者を審査委員とする審査委員会において、授賞を審議しています。

### ■ 目的

ファシリティマネジメント(FM)に関する優れた業績等を表彰することにより、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的とします。

### ■ 表彰の対象

表彰の対象は、目的(日本国内におけるFMの普及・発展に資する)に合致した、日本に拠点を置く組織・個人とします。ただし、海外の取り組み・活動であっても、特段に、日本国内におけるFMの普及・発展に貢献したと認められる場合は、表彰の対象とします。

### ■ 表彰概要

日本ファシリティマネジメント大賞(JFMA賞)は、以下のFMの活動、技術、功績を表彰します。

#### (1) 優秀ファシリティマネジメント賞(優秀FM賞)

- ・ FMの手法を取入れ、優れた成果を上げている活動について表彰します。
- ・ このうち、特に優れた活動を「最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)」とします。  
該当なしの場合もあります。
- ・ 表彰は、FM実践組織の他、サービス提供者(設計者、施工者、各種サービス提供企業、コンサルタント等)とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、5件程度を表彰します。

#### (2) 技術賞

- ・ FMに関連する、新しい手法・技術の取組みについて表彰します。
- ・ 表彰は、手法・技術の中心的な開発母体となった組織、個人とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、若干数を表彰します。

#### (3) 功績賞

- ・ FMに関する優れた論文(博士論文及び同等以上の論文)、出版、その他の活動について表彰します。
- ・ 表彰は、それらに関わった組織、個人とします。
- ・ 応募(自薦・他薦)により、若干数を表彰します。

\* 以上の応募の中から、特別賞、奨励賞の表彰を行う場合があります。

#### 特別賞

- ・ FMの特定分野および海外において優れた成果を上げ、特別に表彰すべきと認められる活動等について表彰します。

#### 奨励賞

- ・ (1)、(2)、(3)に準じ、今後の発展が期待される活動等について表彰します。

## 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)とは

わが国におけるFMの普及定着を図り、ファシリティマネジャーの育成を推進する機関です。

1987年に設立後、1996年に社団法人化、2012年1月に公益社団法人として認定され、今日に至っています。

※ファシリティマネジメントとは

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)の定款では、FMを「企業・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」としており、単に手法という範疇から、より広くFMを経営的視点に立った総合的な活動として捉えています。

# 第12回 日本ファシリティマネジメント大賞 (JFMA賞)

## 実施概要

応募期間：2017年7月1日～8月31日

発表：2017年12月20日

授賞式：2018年2月22日

(第12回 日本ファシリティマネジメント大会)

受賞者による事例講演：2018年2月23日

(第12回 日本ファシリティマネジメント大会)

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略)

### ●委員長

北川 正恭 (早稲田大学 名誉教授)

### ●副委員長

深尾 精一 (首都大学東京 名誉教授)

### ●委員

安達 功 (株式会社日経 BP 執行役員)

鎌田 元康 (東京大学 名誉教授)

川元 茂 (国土交通省大臣官房 官庁官繕部長)

栗田 豊滋 (経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官)

長澤 泰 (東京大学・工学院大学 名誉教授)

村田 博文 (株式会社財界研究所 代表取締役)

柳澤 忠 (名古屋大学・名古屋市立大学 名誉教授)

米倉 誠一郎 (法政大学大学院 教授・一橋大学 特任教授)

成田 一郎 (公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 専務理事)

## CONTENTS

### ● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

ひと・まち・情報 創造館 武蔵野プレイス -「アクションの連鎖」-

武蔵野市、公益財団法人武蔵野生涯学習振興事業団 ..... 4

### ● 優秀ファシリティマネジメント賞

創造的FM手法による公民のパートナーシップの実現

-我が国最大の病院PFI事業-

多摩医療PFI株式会社 ..... 6

グループ協働を促進するFM

-その会話から生まれる 未来とつながる-

キューピー株式会社 ..... 8

### ● 特別賞

魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり事業

魚町サンロード商店街協同組合 ..... 10

築100年を目指すビンテージビル「冷泉荘」における

FMの取組み

吉原住宅有限公司・株式会社スペースRデザイン ..... 12

### ● 功績賞

公共施設マネジメントを実行に移すための解説書

早稲田大学理工学研究所 公共所有不動産の経営研究 (MoRE)

小松幸夫 堤 洋樹 池澤龍三 ..... 14

FM推進につながる発注者改革への提言(学位論文)

齋藤隆司 日本郵政株式会社 ..... 15

### ● 技術賞

原状回復研究所 -遊休資産の利活用-

リユース・パートナー株式会社 ..... 16

### ● 奨励賞

全社事業所施設ファシリティの統括管理活動の実践

富士ゼロックス株式会社 ..... 17

ファシリティマネジメントによるエンゲージメント経営の実践

株式会社リンクアンドモチベーション ..... 17

時代を先取りする働き方変革を推進・進化させる FM

株式会社リクルートホールディングス ..... 18

新社屋による全社員の交流力・創造力・発信力を高める働き方改革

株式会社三技協 ..... 18

LCM 支援システム共同開発による計画保全業務の実践と運用

阪神高速技術株式会社 かいせき屋倶楽部 ..... 19

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

講師 審査委員会委員長 北川正恭

## 最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)

### ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス —「アクションの連鎖」—

武蔵野市  
公益財団法人武蔵野生涯学習振興事業団  
(東京都武蔵野市)

#### 地域の賑わいや活性化に

ひと・まち・情報創造館 武蔵野プレイス(以下、武蔵野プレイス)は2011年7月にJR中央線武蔵境駅の南口駅前に開館しました。基幹機能となる図書館と生涯学習支援、市民活動支援、青少年活動支援という4つの機能を集めた施設です。年間195万人の来館者があり、2017年7月には延べ来館者数が1,000万人を超え、武蔵境のランドマークとなっています。

武蔵野生涯学習振興事業団が、指定管理者として運営・維持管理を行っています。北側の公園と一体的な管理をすることで、有機的なつながりもできています。武蔵野プレイスの整備と同時期に、鉄道の高架化や南北自由通路が実現され、利便性やまちのイメージが向上しました。市民にも地域に対する誇りが生まれ、街全体が活気づいています。

#### 気付きや出会いを誘発する空間

一般に複合施設は複数の機能が1つの建物にあるというだけで、管理主体は別々で、各々にオフィスがあります。しかし、この施設は、従来の枠組みを超えた管理方法や配置の工夫などで、複数の機能が集まるメリットを最大限に活かし、利用者の多様な活動や利用のために、これまでにない新しい価値を持つ施設としました。

利用者の利便性を考えて9時30分から22時まで開館しています。さまざまな活動に対応できるように、各階は大きさの異なるルームが緩やかにつながっています。この空間を自由に回遊できる、空間ブラウジングというコンセプトによって施設配置をしていることが特徴です。来館者は、意識することなく、来館目的以外の活動や情報にも自然に触れることになり、さまざまな気づきや出会いが生まれています。そういった場、プレイスをつくるのが私たちのミッションです。それを実現するためにハードとソフトは車の両輪であるといえます。

#### カフェでクールダウン

地下2階から地上2階にある図書館は、さまざまな年代やライフスタイルに対応する滞在型図書館を目指しています。

蔵書数は図書18万冊、雑誌600タイトル、新聞30紙で、貸出数は中央館をはるかに超えています。

1階のカフェには本の持ち込みも自由です。さらに17時からアルコールも提供しています。ビジネスパーソンは仕事が忙しく、なかなか公共施設を利用できませんが、ここは夜10時まで開館していますので、仕事帰りに立ち寄り、読書をしながらコーヒーやワインを飲んでクールダウンできる場所にしたと考えました。

#### 青少年の居場所づくり

メインライブラリーを地下1階に配置し、落ち着いた環境をつくる一方、2階にはこどもライブラリーや生活関連図書をテーマごとに並べたテーマライブラリーを配置することで、お子さん連れの方も安心して滞在でき、親も子も一緒に楽しめます。

地下2階のアート&ティーンズライブラリーは、芸術・美術系の本や青少年向けの本・雑誌を集めています。その隣にあるティーンズスタジオでは、楽器演奏やダンスのできる部屋があり、読書やおしゃべりなどができるスタジオラウンジがあります。ここでは勉強も音楽も飲食も可能です。電気ポットや電子レンジも用意してあります。多い時で1日600人くらいが集まります。

個人は以前にもましてコミュニティから遊離した状況に置かれやすくなっています。交流できる場として公共施設はこれまでよりも重要度が増しているのではないかと考えています。「目的利用」から「状況利用」へ形態を変化させ、未長く愛され、利用される公共施設であるためには、コンセプトを実現するための建物や設備とともに適切な運営が重要であり、機能を進化させ、使い方はユーザーが進化させていく施設です。

●サービス提供者  
有限会社 kwhg アーキテック  
Cafe Fermata



JR武蔵境駅南口駅前にある武蔵野プレイス



1階のパークラウンジ



地下1階 メインライブラリー



フロア構成



3階 さまざまなグループで賑わう市民活動エリア パークラウンジにあるカフェ

**講評** ● 武蔵野市立の旧西部図書館を武蔵境駅前に移転拡充し、図書館、生涯学習センター、市民活動センター、青少年センターなどの複数の機能を積極的に融合させた複合施設の活用に関する応募である。図書や活動を通して、ひとが出会い、知識や経験を共有・交換しながら、知的な創造や交流を生み出し、地域社会（まち）の活性化を深められるような活動支援型の公共施設をめざしている。青少年だけの利用スペース、会話のできる子供連れのスペース、社会人用の有料コワーキングスペースなど活発な活動を誘発する施設運営は、高く評価できる。施設計画のブリーフィングの成果として、カフェなどニーズに裏付けされた施設と開館時間の長い運営などがあり、6年目で、累計利用者数が1,000万人を超える。

**BEST FM AWARD (UZAWA Award)**  
**Musashino City**  
**Musashino Lifelong Learning**  
**Promotion Organization**

**People, Town, information Creation Center Musashinoplace -Activity chain-**  
 The complex facility has been built by moving the old western library to the place in front of Musashisakai Station. It has the functions of library, lifelong learning center, community support and so on. This facility is utilized as meeting place, intellectual creation place and interaction place through books and activities. The operator conducts young people's space, meeting place with children, coworking place, and so on. Their scheme induces active action, and that has been appreciated. It has been 6 years, and the number of cumulative users are over ten million people.

## 優秀ファシリティマネジメント賞

### 創造的FM手法による 公民のパートナーシップの実現

—我が国最大の病院PFI事業—

### 多摩医療PFI株式会社

(東京都府中市)

#### 事業の特徴

病院PFI事業にFM手法を導入した取り組みである。あらためてPFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施設の設計・建設・維持管理及び運営に、民間の資金およびノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効果的かつ効率的な公共サービスの提供を図るという考え方である。（日本PFI・PPP協会HPより）

弊社は、都立病院改革の一環として計画された都立多摩・小児総合医療センターにおいて、PFI事業を実施する特別目的会社（Special Purpose Company、以下SPC）として2006年に設立された。計画段階から、開院後の維持管理と運営を15年間自ら行うことを見据えて設計を行い・施工および開院支援を行い、2010年に開院してから8年が経過した。

開院後は、施設維持管理・食事の提供・検体検査・医療事務・薬品や診療材料の調達など、幅広い運営業務を受託しており、特に「サービスプロバイダー業務」という、運営業務の統括管理と経営支援機能の総合的なマネジメントを実施している点が、本事業の最大の特徴である。（図表1）

#### 大きな病院での幅広い業務

両院は患者、家族、病院職員、委託企業従業員など、8,000名以上が毎日過ごす生活の場、仕事の間であり、ひとつの社会を形成している。ここで多様な職種がチーム医療のもとに24時間365日ノンストップで高度医療を提供するためには、従来の枠組みにとらわれないサービスの創造が必要と考えた。そのため、FMの対象領域を下記のように分類し、それを管理するためのインフラを構築した。

##### ①5つのマネジメント対象領域を設定

医療施設の特異性および、患者と医療職の中間に位置する当社の立場を考慮し、東京都がSPCに要求した機能が発動するしくみとして、まずは施設FM、情報FM、病院運営FM・診療医器材FM・経営環境FMという5つの領域に分類した。（図表2）

##### ②全体最適を実現するしくみ・インフラの創造

5つの幅広い領域のマネジメントは経験したことのない試み

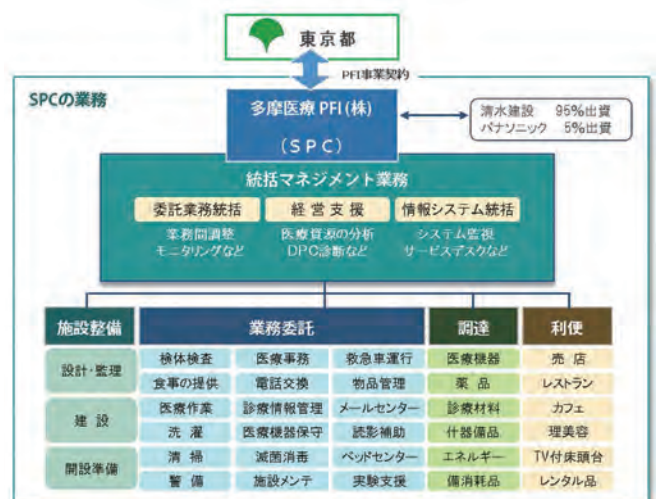
であったが、全ての業務プロセスを標準化・可視化・定量化して横刺しで管理するしくみにより、提供するサービスの質の全体最適を図っている。また、サービスレベルを持続的に向上させるためには、属人的スキルに頼らないしくみも必要である。そのため、従業員が共通で使える帳票や、誰もが報告しやすい環境を用意した。ひとつの例としては（図表3）に示す職員専用のコールセンターなどであり、ここに届いた声は今年で10万件を超え、各部署に自動でフィードバックされている。

#### FM手法導入の効果

ともすれば利害関係に陥りやすい顧客（病院）と受託者（SPC）だが、SPC、病院職員、協力企業がインフラを共有してPDCAを一緒に回していることにより、同じベクトルを向いて成長しており、自律的に学習し続けている。全てのサービスを民間事業者であるSPCが統括マネジメントできることで、業務間のすき間の調整、客観的な指標に基づく業務改善が継続して実施でき、病院側と民間事業者間のパートナーシップが醸成されている。

また、同一事業者が建設から病院運営まで関わるというビジネスモデルにより、運用変更や再投資などの案件に対して、より迅速により効率よく対応することができ、利用者満足度や効率性が向上してきている。今後も受賞を励みに良い病院となるよう取り組んでいきたい。

●サービス提供者  
清水建設株式会社



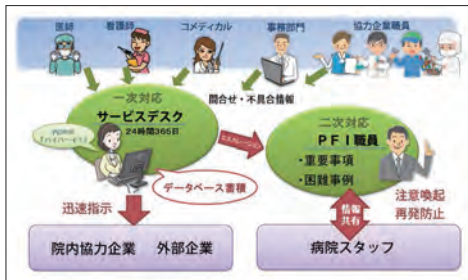
図表1 事業体制図



施設全景

5つのマネジメント領域の創造				
施設 FM	情報 FM	病院運営 FM	診療器材 FM	経営環境 FM
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ エネルギー消費管理</li> <li>✓ リアルデータによる LCM</li> <li>✓ BCP・リニューアル</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ システム運用管理</li> <li>✓ サービスデスク運用</li> <li>✓ 臨床データ活用支援</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ サービス業務統括管理</li> <li>✓ 巡回・定期モニタリング</li> <li>✓ BPR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 医薬品、診療材料</li> <li>✓ 一括調達・供給・在庫管理</li> <li>✓ 請求漏れ防止</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ビッグデータ分析</li> <li>✓ 病院経営改善提案</li> <li>✓ 経営支援ソリューション開発</li> </ul>

図表2 5つのマネジメント対象領域



図表3 職員のためのコールセンター「サービスデスク」

電力供給箇所	実負荷をかけた決定した利用範囲
照明	全体照度の3分の2を消灯
空調設備 FCU	病棟は全負荷の30%程度で運転、外来はFCU全て停止
電子カルテ	電子カルテ120台 (各科4台+重症系)
手術室	200 KW (通常1手術15~20kw) → 手術室10室稼働
放射線撮影	ER2台 + 100kVAの機器2台スタンバイ (同時使用は2台)
薬剤科	スチコン45kw×2台 消毒保管25kw×3台
内視鏡	10KW (1台あたり3KW) → 内視鏡3台稼働
[合計]	計 2,468KW < 安全運転状態2,560 KW

図表4 BCPの一例 災害時にどこまで電気が使えるか、実際に全館停電状態をつくり、負荷をかけながら決定した

**講評** ● 東京都立多摩総合医療センター(789床)、東京都立小児総合医療センター(561床)2院による複合医療施設に関するFM事例の応募である。東京都がSPCに包括委託を行うPFI事業で、日本の医療施設PFIでは、最大の規模となる。SPCは、病院経営、医師・パラメディカルの人事など医療コア業務をのぞいて、施設管理、情報管理、病院運営サービス、医療器材管理、経営支援などのサポート業務を包括的にPFI事業として受託している。開院以来7年間の運営実績があり、医療経営の支援、情報管理を含む運営のBPO(ビジネスプロセスアウトソーシング)体制は、よく整備されており、医療を支援するサポートサービスとして、経営に貢献している。また、BCP対応、CO<sub>2</sub>削減などで、大きな効果をあげている。

**EXCELLENT FM AWARD**  
**Tama Medical PFI Corporation**

**Realization of partnership between public and private with creative FM method**

This is a FM case for complex medical facility of Tokyo Metropolitan Tama Medical Center and Tokyo Metropolitan Children's Medical Center. This case is the largest scale for Japanese medical facility PFI. SPC, the trustee company, conducts facility management, information management, medical operation services, equipment management, business support services and so on, except medical core business. SPC has operated the businesses for 7 years, and contributes the medical management. They have also dealt with BCP and reduction of CO<sub>2</sub>.

## 優秀ファシリティマネジメント賞

### グループ協働を促進するFM —その会話から生まれる 未来とつながる—

#### キューピー株式会社

(東京都調布市)

### オフィスコンセプト

「その会話から生まれる 未来とつながる」これが私たちのオフィスコンセプトです。チーム内のコミュニケーションも、他部署との協働も、お客様とのふれあひも、全ては「会話」からはじまります。シナジーを最大化するのに最も大切なのは「会話」であると考えました。「会話」を誘発し、未来とつながる新たな価値を生む。このようなオフィスをめざして、私達は新しいワークスタイルに挑戦してきました。

### 仙川キューポートができるまで

#### ●プロジェクト体制

仙川キューポート開設時には100名以上の人が参画し、未来の働き方を描く、ボトムアップ型プロジェクト体制としました。こだわったことは、図表1のとおりです。

#### ●現在の仙川キューポートの運営体制

グループ各社が集まる単なる雑居ビルではなく、グループ協働で新たな価値を生み出し、よりよくしていくために、皆で集まり方針を出すという自治会的な運営とし、役割・機能毎に、各社社長のキューポート推進会議、キューポート会議、キューポートコミュニティのボトムアップ型のプロジェクト体制としています。

### 仙川キューポートのめざす働き方

#### ●オフィス全体がワークプレイス

執務エリアはグループアドレスで運用し、座席数は固定化しないよう、あえて8～9割前後に設定。業務のつながりを考えて、座席を決めています。

#### ●最適な場所を自ら選ぶ

座席が足りない時には、積極的に共有で自由に使用できる「誰でもデスク」やカフェと呼ぶ社員食堂などを活用し、普段とは違ったまわりの光景や会話に、新たな気づき生まれることを期待しています。

#### ●オフィスの外でも場所を選べる

渋谷オフィス、中河原研修センターと連携したサテライトオ

フィスや、在宅勤務の取り組みにも挑んでいます。行動力を高めることで、新しい発想で仕事ができることをめざしています。

#### ●人と人とのつながりを深める

仙川キューポートに来てから、仕事のスピードが速くなったと実感する人が増えてきました。みんながここに集り、会話をすることで、深い意図まで理解し合えたり、その先のことまで話が進むためです。一方で、知らない人には話しかけにくいですが、ホームタウンと名付けた社員検索システムで、相手の顔がわかり、交流イベントに参加して、新しいつながりをつくっていくことができます。

#### ●学びを大事にする

まわりの取り組みをセミナー形式で深く聞ける企画も不定期で開催しています。社内外のトレンドを知る場として、ものづくりの拠点として、お客様の声をみんなで活かしていけるよう、カフェ出入口の掲示板に1週間毎に更新して掲示しています。

#### ●経営層から想いを伝える

着任者向けのキューポート説明会や、全体朝礼(1,000人以上参加の大集会)等で、直接経営層からの話を聞くことができる機会を創出しています。

### 仙川キューポート部の役割・業務内容

エネルギー管理、防火・防災管理、セキュリティ・警備、スペース管理、什器管理、環境衛生管理、受付対応、会議室管理、オフィスコンシェルジュ、健康管理室運営、カフェテリア管理、設備点検、修繕対応等々現在28名で運営しています。

仙川キューポートの環境を活かした働き方改革の取り組みや、「食」「運動」をキーワードにオフィスにしながら健康を意識できる健康経営の取り組みや、家族や社外の方との交流の取り組みを行っています。(図表2)

### 謝辞

JFMAとの出会いにより、私たちの業務は、FM そのものであることに気づきました。仙川キューポート部は各部門から集められたメンバーで構成されており、提供するサービスもすぐできること、できないことがあります。これからは、メンバーがFMを学び習得することにより、より質の高いサービスを提供し、第四の経営基盤を盤石にして、経営に貢献できる部署としていきます。

●サービス提供者  
大成建設株式会社  
コクヨ株式会社





東京都調布市にある仙川キューポート

仙川キューポートができるまで ~こだったこと~

「出会い」と「会話」を誘発するオフィスをつくること

コミュニケーションスペースを創出する

執務席 準備率 80%	会議室 1/2削減	収納量 65%削減
-------------------	--------------	--------------

回遊性を高め、会話を増やす

会社間の 壁をなくす	機能を集約して 共有する	回遊を 誘発する配置
---------------	-----------------	---------------

図表1 仙川キューポートができるまで

効果 ~アンケート結果①(オフィス環境)~

Q1: 仙川キューポートは働きやすい環境が整っていると思うか?

<「働きやすい」と回答した割合>

年度	割合
13年度	72.0%
14年度	90.8%
16年度	87.0%
17年度	95.0%

入居後の改善事例

- コミュニケーションスペース増設 集中スペースの増設
- フォンブースの設置
- 喫煙スペースの移設
- 会議室改善
- DININGサイン

効果 ~新しい価値の創造~

事業の枠を超えた新たな提案へ

- 新惣菜を事業所給食や宅配に
- タマゴ製品を市販用に
- 事業を超えた商品開発

グループ各社が連携し、全国で「イースター」や「野菜の日」の提案

まとめ

PDCAサイクル:

- A: オフィス環境の改善 (新設備導入、空間活用)
- P: 新たな働き方改革 (柔軟な働き方、働き方改革)
- D: オフィス活用 (多様な働き方、働き方改革)
- C: 交流促進 (社内交流、外部交流)

図表2 効果の検証とPDCA

**講評** ●2013年に竣工・開設した同社の研究開発拠点、仙川キューポートの活用に関する応募である。同社のファシリティは、2016年に渋谷本社（市場づくり）、仙川キューポート（ものづくりと新価値づくり）、中河原研修センター（人づくり）の3機能に統合再編成された。仙川キューポートでは、4年間の運営実績がある。同オフィスは、研究開発の拠点と同時に、19社あるグループ会社のオフィスでもある。経営方針を受けてグループ各社が協働して商品開発に臨む場として機能しており、経営に貢献している。オフィスと研究施設を交互に積層したスタッキング、内周と外周の二重の平面計画など、施設プログラムがよくできている。運営体制は、19社の会議体中心で、FMを担当するキューポート部スタッフは、本社の人員で、キューポートのめざす姿（＝グループ協働）の推進役や働きやすく成果の出しやすいオフィス環境づくりを担っており、グループアドレスによるワークプレイスの活用などで効果を発揮している。今後必要となる、建物の計画的保全を含めたFMの統括マネジメント体制の発展・充実を期待したい。

**EXCELLENT FM AWARD**  
**Kewpie Corporation**

**FM to promote the group cooperation**

**- something important is created by that talk, and it leads to the future-**

Sengawa Kewport was completed as R&D base for Kewpie in 2013. It has R&D office and 19 group companies' offices. The group companies develop products in cooperation under the management policy, and that contributes Kewpie management. The offices and R&D facilities are stacked alternately, and dual plane of inner and outer circumferences are constructed. The operating structure is framed with 19 companies. The Kewport staff, who are in charge of FM, drive their goals (cooperation of group companies) and create a productive office environment. The growth of overall management system is expected.

## 特別賞

### 魚町サンロード商店街における リノベーションまちづくり事業 魚町サンロード商店街協同組合

(福岡県北九州市)

#### リノベーションまちづくり発祥の地

JR 小倉駅南口から徒歩 10 分ほどの場所にある魚町サンロード商店街は、全長 108 m の商店街である。隣には日本で初めて公道上にアーケードを建造し、北九州随一の都市型商店街として名高い魚町商店街がある。

魚町商店街および魚町サンロード商店街は、リノベーションまちづくりの発祥の地である。魚町サンロード商店街は、リノベーションまちづくりの手法と国家戦略特区の認定により、エリアの再生をなすことができた。

#### アーケード撤去計画とまちづくり

1978 年に魚町サンロード商店街協同組合として法人化し、1980 年にアーケードを建造した。

しかし、当初からアーケードの改修費が組合費に組み込まれておらず、建造以来、一度も改修などが行われてこなかった。消防機器は壊れ、屋根材は汚れ、いつ落下してもおかしくない状況であった。さらに商店街の店舗の老朽化や店主の高齢化により空き店舗が増え、商店街は薄暗く、人通りもまばらだった。

2013 年 8 月、組合の定例総会でアーケード撤去計画が議論された。アーケード撤去の費用をまかなうため、商店街内の有志 4 名と商店街が出資してまちづくり会社、株式会社鳥町ストリートアライアンスを設立した。組合員平等主義の商店街組合を離れ、リスクを遮断して意思決定を迅速化し、収益事業が自由にできるようにした。商店街の管理運営に関し、学識経験者を含めた地域住民との検討が始まり、リノベーションまちづくりがスタートした。

#### 魚町サンロードカルチャータン計画

5 回にわたるワークショップを開催し、今後の商店街のビジョンを共有した。魚町サンロードカルチャータン構想というまちづくりの方向性も決まった。若者が集うオープンカフェやエッジのきいた雑貨店のある、クリエイティ

ブで賑わいあふれた開放的なまちをイメージし、さまざまな取り組みを行った。

神奈川大学の曾我部研究室の指導を受けながらカラー舗装や街路照明のデザインを検討し、アーケード撤去後の各店舗のファサードを一部改修した。北九州市と協議して、カラー舗装の仕様を決定して一部を緑化し、ゆっくりと楽しんで歩ける商店街に変えていった。2015 年 8 月には老朽化したアーケードを完全撤去し、まちは大きく生まれ変わった。

#### 国家戦略特区による夜市の開催

2015 年 12 月に北九州市が国家戦略特区の認定を受け、規制緩和により、公道上での飲食・物販・サービスを行うことがエリアマネジメント事業として可能になった。2016 年 5 月から、北九州市と協力しながら夜市として公共道路空間上でのオープンカフェ事業を開始した。敷地空間を活用したコンテナ店舗の事業や、野菜を販売する朝市やマルシェなども行っている。鳥町ストリートアライアンスの収益の一部を、アーケード撤去費の返済金の一部としている。いわゆる公共的施設たるアーケードの撤去費を規制緩和によって得た財源で賄うというスキームを構築した。

女性の若手組合員が同社の代表に就任し、女性が積極的に参加しやすい環境も整え、若手経営者や女性経営者が参加し、意見が反映できる組織に変わっていった。正月や七夕の飾り、ハロウィンパーティーなど手作りのイベントを開催している。町内会、青年部とも連携し、幅広い人材の確保・後継者育成なども行っており、リノベーションスクールを開催している。

#### ●サービス提供者

株式会社鳥町ストリートアライアンス

株式会社北九州家守舎

鳥町四丁目町内会

鳥町まちづくり会議推進協議会

東京美装興業株式会社



夕方から開催される夜市

### 小倉魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり事業

**小倉魚町サンロード商店街の背景**

**アーケード撤去前**  
小倉魚町サンロード商店街は、旧小倉駅前口から東へは通市場へ向かって徒歩10分程度の場所にあり、アーケード撤去後、魚町サンロードアーケードは商店街合資会が所有していたため、建屋は一度も改修工事等できなかった事柄も、また必要経費は増え、看板は壊れ、いつまでもおかしな状況。また商店内は暗い状況、空き店舗は10店舗を数えた。

**アーケード撤去後 (現在)**  
魚町サンロード商店街の事業を目的とするまちづくり会社「西島町ストリートアライアンス」の設立により「歩いて楽しい公園のようなまち」をテーマにエリアマネジメント・ファシリティマネジメント事業の展開へ

2015年8月アーケード撤去計画が議論される中、アーケード撤去後の地域管理運営に際し、手廻り型自治体の地域住民との協力が始まり、リノベーションまちづくりが始まった。

サンロード・エリアマネジメント事業部

魚町サンロード商店街におけるリノベーションまちづくり

### 小倉魚町サンロード商店街エリアマネジメント・ファシリティマネジメントの概要

**現在までの流れ**

1. アーケードの撤去  
①アーケードの撤去費用が国庫補助金がない  
②アーケードを取ったら商店街が(ただの通り)になる  
アーケード撤去前から地域の今後の管理運営に際し、手廻り型自治体の地域住民と検討
2. 商店街の有志が集まり、魚町ストリートアライアンスの設立により、エリアマネジメントによる地域の活性化
3. 民間が得意なインフラを維持する仕組みをつくる  
●敷地空間を活用してテナント店舗の事業  
●通りを繋げるインフラへ  
●魚町ストリートアライアンスの売上の一部をアーケード撤去後の管理に回し「街をインフラへ生まれ変わった」
4. 国家戦略特区の認定を受ける  
2016年4月に小倉魚町サンロードは、夜間市街地エリアマネジメント事業として、オープンカフェ事業、また夜間だけでなく、昼間などの賑わいを創出している。
5. エリアマネジメント活動  
小倉魚町サンロード通りを流石に、多様な人々等により賑わい、地域の管理運営を行っている。

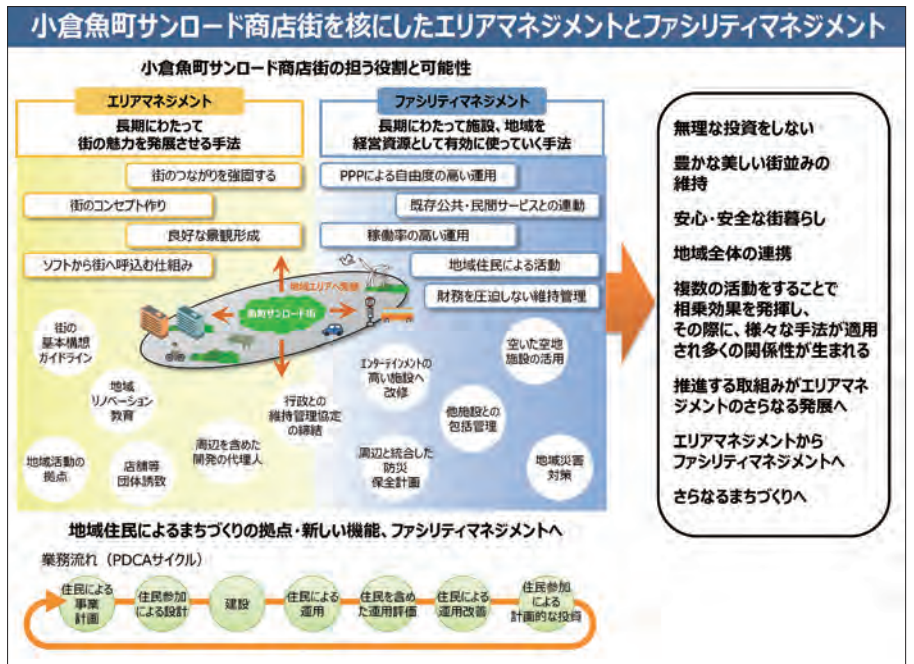
**解決方法**

「道路」と「公園」を兼ねる「PPP」  
「道路」と区分されている土地に「公園」という区分を兼ねる

「歩道」と「公園」を兼ねる「PPP」  
「歩道」と区分されている土地に「公園」という区分を兼ねる

「歩道」と「公園」を兼ねる「PPP」  
「歩道」と区分されている土地に「公園」という区分を兼ねる

魚町サンロード商店街エリアマネジメント・ファシリティマネジメント概要



魚町サンロード商店街まちづくりを核にしたエリアマネジメントとファシリティマネジメント

**講評** ●北九州市の都心に近い商店街におけるまちづくりに関する応募。国家戦略特区認定、公道の商業利用、アーケード撤去とまちのリノベーション、民間まちづくり会社、道路管理まで含めたエリアマネジメントなどの手法を商店街の住民参画で実現し、運営を続けている。実績としては1年間程度、撤去したアーケードもまちづくりとしては狭い範囲にとどまるが、裏通りの商店街の暗い、不安全というイメージの払拭に成功している。まちを愛する住民の支援、北九州市など公的機関の支援、表の商店街とつなぐ役割をもつビッコロ三番街との連携など、近隣のリノベーションと併せて、まちの活性化に貢献している点を評価したい。道路の活用が対象という、FMの概念を超える応募で、特別賞となった。

**SPECIAL AWARD**

**Uomachi Sunroad Shopping Area Cooperative Association**

**Renovation and Urban development for UOMACHI SUNROAD Shopping Area Cooperative Association**

This is a case of town development in shopping area in Kitakyushu city. Area Management method which includes the certification of National Strategic Special Zone, commercial use of public roads, town renovation and so on, is implemented with residents. The support from residents and official organization, the cooperation with Vicolco 3 and the renovation of surrounding area contribute the activation of town, and that is appreciated.

## 特別賞

### 築100年を目指すビンテージビル 「冷泉荘」におけるFMの取組み

#### 吉原住宅有限会社 株式会社スペースRデザイン

(福岡県福岡市)

#### “リノベーションミュージアム冷泉荘”

冷泉荘は、福岡市博多区にある複合文化アトリエである。鉄筋コンクリート造5階地下1階の当建物の中には、アトリエ・店舗など全20組の文化人が入居している。加えて管理人が常駐する事務局、レンタルスペースがあり、年間を通して、催し事が絶えない賑やかなビルだ。

冷泉荘はもともと、賃貸共同住宅であった。建設当時（1958年）は周囲でも最先端を誇っていたビルも、経年劣化により競争力が低下。家賃も下がり、滞納や不良入居者が絶えなくなっていった。経営が悪化の一途をたどる中、オーナーである吉原住宅有限会社は、起死回生の一手として2006年に1棟まるごとオフィスビルへのコンバージョンを決意。不動産再生コンサルティングを手掛けるスペースRデザインと協働で経営再生に着手した。その後、3年間のブランディング活動を経て、2010年からはビルストック活用を基本理念とした経営にシフト。「ひと」「まち」「文化」をコンセプトに掲げ“リノベーションミュージアム”として再出発し、築100年をめざしている。

#### ビンテージビル創育プログラム

今年で築60年を迎える冷泉荘は、古さの中に価値を見出す「ビンテージ」の考えのもと、既存のハードを最大限に活かすスタイルで経営管理に取り組んでいる。これが、私たちが展開する、時が経つほど価値が上がる「ビンテージビル創育」事業である。これに則って、冷泉荘では①セルフリノベーションかつ退去時に原状回復義務を課さない賃貸条件②レンタルスペースの運営による関係人口の増加③管理人常駐によるコミュニティデザインの3点をFMの大きな軸としている。

まず、新しい内装よりも自ら手を加えることに魅力を感じる、アーティストやクリエイターをターゲットに絞った。再生当初には投資コストを抑えることができ、長期的には冷泉荘の各部屋は、歴代入居者の手によって常にアップデートされ続ける。さらに、使いやすい価格と規模のレンタルスペースを運営することで、入居者以外にも冷泉荘を訪れる人が増える。そして、管理人は事務局で来客や入居者を出迎え、彼らの相談窓

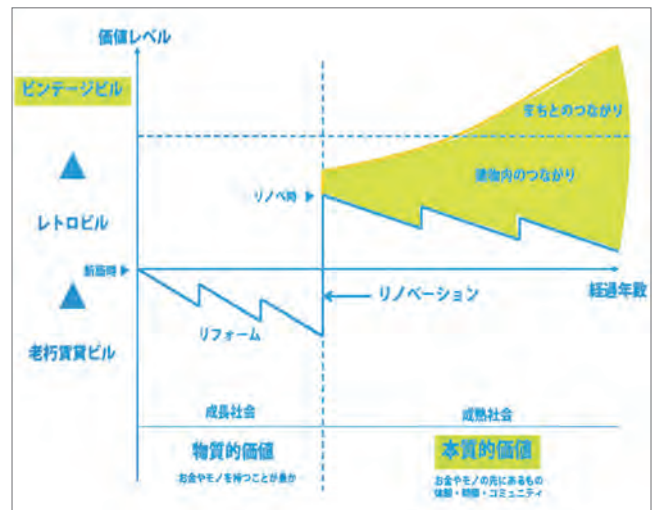
口の役割を果たす。そんな日常の会話の中で、冷泉荘や入居者・開催中のイベントの紹介をし、冷泉荘を軸に人と人をつないでいるのだ。

そうして、ここでの体験が冷泉荘への共感をよび、SNSや口コミなどで情報が発信されていく。冷泉荘の認知は広がり、徐々にブランディングされた結果、現在は周辺の面積が同規模の新築賃貸住宅と同程度の家賃にまで向上している。

#### ともに学ぶ場としての冷泉荘

経営改善の見通しが立つと、大規模修繕や耐震補強、外壁など、建物の改修工事を順次実施。その際は、「何を残すか」を意識している。状態のいい既存部屋を見学用にした「冷泉復元部屋」、事務局内の見える場所に挿入した耐震補強ブレース、外壁改修ならぬ「外壁保存」。そして、これらを見てもらえる機会として、年に2回オープンアパートイベント「れいぜん荘ビクニック」も開催している。各入居者による催しや管理人とまわる解説付き一棟ツアーなど、楽しみながらストック活用を体感してもらえる、文化祭のお祭りである。

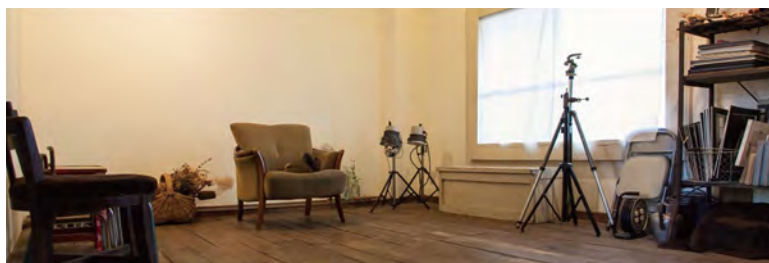
イベント以外にも、冷泉荘では視察や見学なども積極的に受け入れている。というのも、さまざまな人の目に触れ交流を重ねることで、冷泉荘もまた育つと考えるからだ。もし、近くを通られた際は、ぜひ冷泉荘を訪ねてほしい。



ビンテージビルグラフ



2018年春のれいぜん荘ピクニック



入居者によるセルフリノベーションで個性ある部屋に (Photo:TETRA+GRAPH)



事務局と管理人 (Photo左:TETRA+GRAPH)



入居者によるセルフリノベーションで個性ある部屋に (Photo:TETRA+GRAPH)



レンタルスペースで開催された寄席(落語)

**講評**●1957年竣工の賃貸アパートであった冷泉荘のリノベーションと活用に関する応募である。改修後は、賃貸オフィスだけでなく、貸スペースを設けてアートイベントなどに活用している。原状回復なしとする契約により、アート系、自由度を好む利用者の入居を後押ししている。また、管理人が常駐し、入居者同士をネットワークし、施設活用のイベント企画などを担当し、愛情をもって活用を促している点が特色である。再生・活用のFM事例としては、なるべく手をかけず、当初の感じを維持したいという意図のようであるが、旧賃貸アパート時代の悪いイメージを取り払い、明るく、親しみやすいものへの変革は成功している。また、建て替えではなく、築60年におよぶ建物を活用する施策を選択して、アートやリノベーションの情報発信を行っていること、近隣のイメージ変革、まちづくりにも貢献していることを評価したい。

**SPECIAL AWARD**

**Yoshihara Jutaku Ltd.  
Space R Design Ltd.**

**Effort of FM to Reizensou which is a vintage building to target 100-year use**

A rented apartment building, which was completed in 1957, has been renovated. It is utilized for rented offices and art events in rented space. A janitor lives there, so he drives the network of residents, and plans events for facilities utilization. Bad images of old rented apartment has eliminated, and it has been changed to bright and friendly offices. Transmission of information for art and renovation and contribution of town development are appreciated.

## 功 績 賞

### 公共施設マネジメントを 実行に移すための解説書

#### 早稲田大学理工学研究所 公共所有不動産の経営研究 (MoRE)

小松幸夫 堤 洋樹 池澤龍三

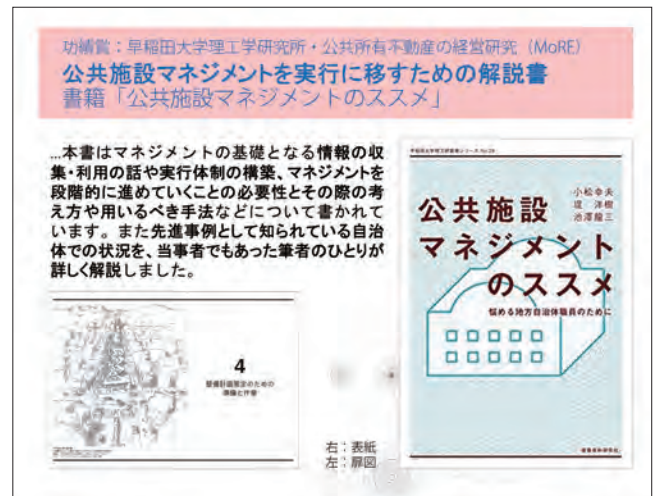
わが国の地方自治体や政府が所有する公共の不動産は、ストック量の肥大化に伴う総量の適正化、老朽化対応、運営体制の効率化や高度化、ライフサイクルコストの適正化など様々な課題を抱えている。そこで公共の不動産、特に学校施設を中心として公共施設の運営段階における経営およびマネジメントに関する研究を行うため、早稲田大学理工学術院総合研究所のプロジェクト研究「公共所有不動産の経営研究（研究代表：小松幸夫教授）」が立ち上がった。本書は、プロジェクト研究活動を通して明らかになった公共施設マネジメントの要点を地方自治体の職員や議員にむけて発信するため、「公共施設マネジメントのススメ（早稲田大学理工学術院研究シリーズ、建築資料研究社、2017年3月）」と題し研究メンバー3名で執筆した。

公共施設マネジメントに関する書籍はすでに数冊が発行されているが、本書の「はじめに」の一部を引用して他書籍との相違をご紹介します。

…マネジメント全般について書かれた本は数多くありますが、PDCA サイクルの重要性はわかっているという方も多いと思いますが、マネジメントを実行に移すために必要な準備段階について解説したものは少ないように思います。本書にはマネジ

メントの基礎となる情報の収集・利用の話や実行体制の構築、マネジメントを段階的に進めていくことの必要性とその際の考え方、用いるべき手法などについてが書かれています。また先進事例として知られている自治体の状況を、当事者でもあった筆者の一人が詳しく解説しました。これから施設マネジメントを始めようという場合、そしてすでにある程度まで進めているという場合にも参考にさせていただけると幸いです。…

最後に公共施設マネジメントは多角的・複合的な検討が不可欠である。だからこそ自治体職員だけではなく、住民や民間企業との協働も不可避である。



#### <本書の構成>

- 1章 なぜ公共施設マネジメントが必要なのか
- 2章 施設マネジメントと建物の長寿命化
- 3章 情報管理の仕方
- 4章 整備計画策定のための準備と作業
- 5章 公共施設マネジメントの実行体制
- 6章 実例で見る公共施設マネジメント
- 7章 公共施設マネジメントの今後の展開

講評●2017年に出版された、公共施設マネジメントにどのように向き合うかを解説した書籍に関する応募である。建築の点検や維持保全の方法論など、公共施設マネジメントのハウツー論ではない。自治体職員が取り組むための方法論として、①基本的な基礎データの収集と活用、②実行体制の構築、③マネジメントを段階的に進める必要性と手法などに焦点を当てている。「公共施設マネジメントは、つまるところ、日本の将来、地方の将来をどのような姿にしたいのか、が出発点になるべき」という。公共施設についても、公共サービスのあり方をどうするかという思考を出発点にして、関係性を考え、将来のまちづくりのなかで位置付ける必要があると説く。副題のとおり、「悩める職員向け」で、準備段階からどうするか、各地にある事例からどう学ぶか、という基本的な解説がされている。公共FMに取り組む自治体職員の道案内となる出版物といえる。

#### SPECIAL AWARD

##### Waseda Research Institute for Science and Engineering Management Research for Public Property

#### A practical guide for implementation of public facility management

This is a book published in 2017, and written for how to deal with public facility management. It describes the needs and methods about (1) collecting and utilizing basic data, (2) constructing execution framework, (3) managing by stages, for local government staff. It also describes that the public facilities should be regarded as key buildings for developing city. This is a guide for the local government staff in dealing with public FM.

## 功 績 賞

FM推進につながる  
発注者改革への提言(学位論文)

齋藤隆司 日本郵政株式会社

今日散見される大規模建築プロジェクトにおける白紙撤回、大幅な設計変更など、発注者組織における意思決定のプロセス、責任者不在といった「発注者責任」に多くの疑問が投げかけられている。

FMを推進するうえで、「発注者」の役割は重要である。

本研究では、郵政建築を事例に、建築プロジェクトにおける「発注者の役割・責任」を明らかにすることを目的としている。

郵政建築は、通信省から郵政省、日本郵政株式会社と、公共から民間へ組織が大きく変化する中で、高いレベルの品質を求めて、所有、企画、設計から維持管理、保全まで、一貫して、FM業務に発注者として関与してきた歴史を持つ。

しかしながら、時代の変遷、プロジェクトの複雑化とともに発注者機能と設計者・監督員機能に分離され、その結果、プロジェクトマネジャーとしての役割、FM業務への関与等が大きく変容し、外部依存も進むなかで、発注者体制に「ほころび」が見られるようになった。

この大きな要因を推測すると、① 建築プロジェクトの発注者として、プロダクトプロセスにおける「発注品質」、「設計品質」、「施工品質」を確保するためには、本来、FM業務でも行われているように、すべてのプロセスへの発注者の関与が必要であるにもかかわらず、単純な川上シフトを選択したために、専門性が失われたこと ② 発注者としての一貫したマネジメント機能を保持できなかったこと。また、その代替、支援がで

きるような機能定義がきちんとされていなかったこと ③ 外部化したものの、本来、発注者内調整が多い業務についての理解ができず、円滑に機能しなかったことなどが考えられる。

逆に言えば、今日的な発注者責任、発注者問題の解決策もここに隠されている。

本来、発注者は建築プロジェクトのオーナーという立場だけではなく、建築プロジェクトを作り上げるプロデューサーとして「建築」に対する責任がある。

それゆえ、発注者自らが、プロダクトプロセスにおける主要な参加者として意思決定に加わり、一貫したプロジェクトマネジメント機能を有するような発注者であるべきと考える。

その実現のためには、次のような方策を検討すべきである。

- ① 一貫した発注者マネジメント体制の構築のための「組織内プロジェクトマネジャー」の導入
- ② 発注者要求の明確化のための「ブリーフ」の導入
- ③ 建築プロジェクトへの協調関係構築のための「パートナーリング」の導入
- ④ 一貫して建築プロジェクトへ関与する発注者が存在する「発注者責任制」の導入
- ⑤ 建築プロジェクトの発注者は、建築が都市景観、環境、公共性など社会、地域に与える影響を十分、考慮すべきである。

さらに、本来の建築プロジェクトの発注者は、「建築」の持つ「崇高さ」を持ち、発注者としてプロジェクトに向き合い自ら発注者責任を明らかにし、きちんとした発注者の役割を果たせる発注者となるべきである。

マネーゲームの行き過ぎが目立つ現代だからこそ、発注者も含めた関係者全員が「ものづくり」の原点を考え直し、改めて社会活動に資するファシリティマネジメントを実現すべきである。少しでも、健全なFMを推進するために、「より良き発注者」の創造に期待したい。

**講評** ● 京都大学の工学系の博士論文についての応募である。学位授与者は日本郵政でFM関連の業務に従事しており、その立場と実務経験をもとに、郵政建築における建築プロジェクトの発注者の役割の変化と課題に着目した内容となっている。その考察から建築プロジェクトにおける発注者の役割の重要性を見だし、以下のような提言にまとめている。①発注者責任制の導入、②発注者組織内のプロジェクトマネジャーの設置、③発注者の要求条件に基づくブリーフィング導入による要求の明確化、④プロジェクト参加者間の協調関係構築のためのパートナーリングの導入である。建築プロジェクトでは、ファシリティマネジャーは、ユーザーである発注者側の立場にある。発注者側の業務改革を促す本論文は、FMにもよい影響を与えるものといえる。

## SPECIAL AWARD

Takashi Saito

Japan Post Holdings Co.,Ltd.

## Suggestion of contractee reformation for FM promotion, (Dissertation)

Doctorial thesis in Kyoto University Engineering faculty is applied. The author engages in FM businesses at JAPAN POST HOLDINGS, and he wrote the changes of role and tasks of contractee of JP construction project. He advocated the introduction of contractee responsibility, project manager in orderer side, briefing system and partner ring. Facility Manager takes orderer stance, so this thesis could affect FM in a positive way.

## 技術賞

### 原状回復研究所 —遊休資産の利活用—

#### リユース・パートナー株式会社

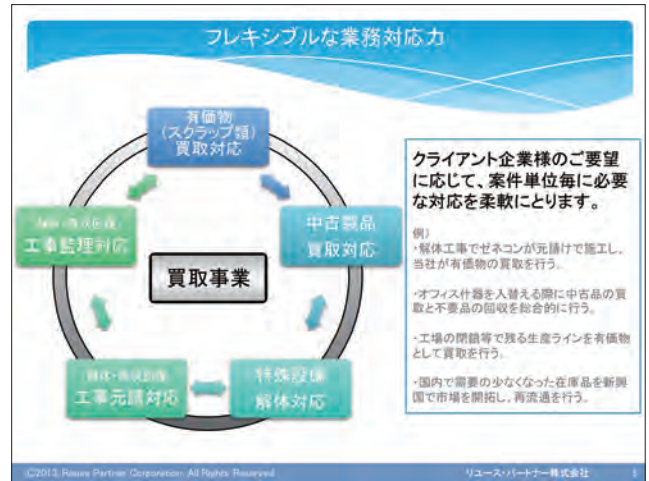
原状回復研究所（リユース・パートナー株式会社）では、大きく3つの事業を行っています。「動産資産の買取り事業」と「原状回復工事等の工事業」、そして「解体費用削減コンサルティング事業」です。

これまで別々に行われていた買取りと工事を、「建設業許可」と「古物商許可」の2つの国家許可をもって、ワンストップで行うことにより、企業の有価資産の売却や解体工事費・原状回復工事費、廃棄コストの削減、さらには税金（固定資産税の軽減）まで適切なマネジメントを提供しています。

多くの企業は、有価資産売却の専門家を育成して内省化できないため、「遊休設備の放置により固定資産税を払う無駄」「遊休設備の置き場で必要なスペースを占有する無駄」「売却できる動産資産に処分費を払い、ゴミとして廃棄してしまう無駄」「有価物売却費・解体工事費用・原状回復工事費・廃棄コストを正しく査定しない無駄」「解体工事を建設業者に丸投げして中間マージンを払う無駄」等々多くが見受けられます。

原状回復研究所では、企業の実務品質の向上はもちろん、コンプライアンス遵守、環境マネジメント、利益創出に貢献します。

解体工事・原状回復工事にかかるコストは、企業にとって非生産投資であるにもかかわらず、非常に大きな負担となり



ます。設備や工場の解体・撤去費用がネックとなり、未来の事業計画が頓挫していないでしょうか。

今日まで、そんなお悩みを抱えた全国の企業から問題解決のご依頼をいただき、ともに歩み解決してまいりました。

われわれは、お客様とともに、従来の「いらなくなったもの＝廃棄費用をかけて捨てる」という常識を破り、もったいない精神を根幹に、20年間の実績で得た弊社独自のスキームを活用して有価物を見つけ、売却益を生み出してきました。その蓄積されたノウハウをもとにさまざまな角度からのアプローチを行うことで「費用相殺」を行い、各種コスト削減への扉を開きます。

業種・業態を問わず企業様のビジネスサイクルの中で必ず訪れる「無くす、潰す、壊す、減らす、移動する、入れ替える」。そのような、大切なタイミングに、解体工事・原状回復工事・廃棄費用のコスト削減とCSR(廃棄物の削減)へのお手伝いをさせていただきます。

\*原状回復…賃貸オフィス等から退去する際、部屋を契約前(入居時)の状態に戻すこと。

講評●原状回復工事、建替・処分にもなう解体工事などでは、廃棄物が多く出る。これを単に廃棄するのではなく、有価で買取して、リユース、リサイクルできるものは活用するというビジネスモデル創案・実施の応募である。原資産保有者（FM部門）側から見れば、廃棄物処分費の支出だけを見込んでいた状況が、売却益を多少なりとも入手できる利点がある。社会的には、価値のあるものは、リユース・リサイクルされることになり、資源の活用につながる。多様なリサイクル品の市場育成は、今後の「社会インフラ」の育成という日本全体の課題でもある。そのなかで、同社の事業は、FMに関連するビジネスモデルと考えられる。他社の参入など、今後のビジネスの発展につながるものと評価できる。

#### TECHNOLOGY AWARD Reuse Partner Ltd.

#### Restoring Laboratory -Utilization of idle assets-

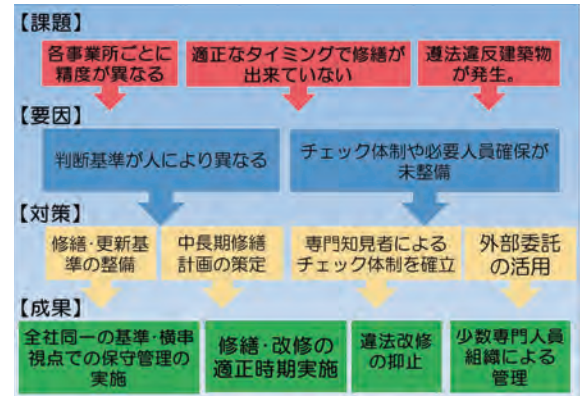
A lot of wastes is generated by demolish or restoring work. The applicant company buy them and reutilize them by reuse or recycle method. This business model allows FM departments to get benefits from selling wastes, and promotes to reutilize resources for society. The market development for multiple recycle stuff is the challenge in Japan. It is promising for development of business. Other companies, for example, may start such a business.



奨励賞

全社事業所施設ファシリティの  
統括管理活動の実践

富士ゼロックス株式会社  
(神奈川県海老名市)



**講評**●同社の保有施設に対する計画的保全に関する応募である。2009年より取り組みを開始し、2015年から全対象施設の統括的保全に取り組める体制となった。中長期修繕計画策定、毎年の施設点検、優先度の統括的判断など、保全の統括管理体制が整備され、実行されている。経営陣の承認のもとに、保全の費用が確保され、優先度をつけて実行されている。民間企業では、既存建物の修繕費の確保がむずかしく、保全は壊れたら直すという事後保全にとどまっている例が多い。計画的な保全に対する取り組みを啓発するうえでも、好事例といえる。今後、同社の保有施設の効率化と活用と今回の計画的保全の業務の連携を期待したい。

PROMOTION AWARD

Fuji Xerox Co., Ltd.

Implementation of overall management for the company-wide facilities

The applicant company carries out the planned maintenance for their facilities. They started dealing with maintenance in 2009, and they have created the structure which can deal with comprehensive maintenance for all their facilities since 2015. They secure maintenance cost after approval of management, and they carry out works according to priority. This is a good case for enlightening to deal with maintenance in a planned way.

奨励賞

ファシリティマネジメント  
によるエンゲージメント経営の実践

株式会社リンクアンドモチベーション  
(東京都中央区)



●サービス提供者  
株式会社ディー・サイン  
株式会社イトーキ

**講評**●傘下のグループ13社を含む本社オフィスを、6,000㎡ほどの広いワンフロアに集約し、かつ間仕切りの少ない大部屋にレイアウトするワークプレイスづくりと運用に関する応募。オープンなワークプレイスはグループアドレスの運用で、約750名が入居している。コミュニケーションを活性化するという意図は、ワンフロアが巨大なので、ある程度にとどまるが、大胆な挑戦といえる。銀座の立地がよい印象を与えていることもあり、同社がビジネスとしているエンゲージメントが22%向上している。研修などに訪れる顧客からの評判もよい。ただし、移転前と比べて経費は増加している。FMの推進体制は専任ではなく、本社ではグループデザイン室が総務的な機能のなかで兼任している。移転統合化が2017年5月なので、今後のワークプレイス運用での適切な評価と改善を期待したい。

PROMOTION AWARD

Link and Motivation Inc.

Implementation of engagement management with facility management

The offices of headquarters and offices of 13 group companies have been consolidated into one floor which is 6,000m<sup>2</sup>, and the floor has only a few partitions. There are about 750 people in the floor, and grouping email addresses are adopted. The workplace has a good reputation from clients, but expenses have been increased. The Group design department promotes FM services and other operations in parallel.

## 奨励賞

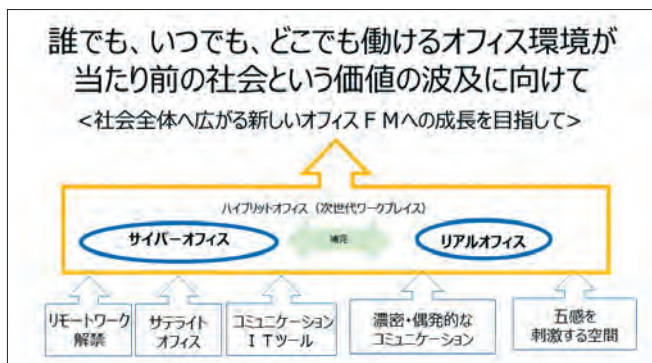
### 時代を先取りする 働き方変革を推進・進化させるFM

株式会社リクルートホールディングス  
(東京都千代田区)

●サービス提供者

株式会社コスモスマア

株式会社フロンティアコンサルティング



講評●第7回JFMA 奨励賞の受賞後、2012年以降の活動に関する応募である。主として、働き方改革への取り組みと連動したリモートワークの全社導入、コワーキングスペースの利用、全国へのフリーアドレス拡大などを行っている。「ハイブリッドオフィス化」と称する実空間とサイバー空間の併用は、欧米では一般的である。2016年からのリクルート全従業員のリモートワークは規模が大きく、グループにも拡大している点は評価できる。フィジビリティスタディ実施による検証と改善などもFMで使われる手法であるが、活用されている。全社的なリモートワークの開始から1年半の実績があり、それにとまう本社セントラルオフィスの改革は、40階については実施済である。他の階については、今後のリモートワークの進展にとまう新しいセントラルオフィスのあり方を示すものとなるはずで、その発展を期待したい。

## PROMOTION AWARD

### Recruit Holdings Co., Ltd.

## How to work ahead of time, FM to drive and evolve revolution

The applicant company has implemented that the introduction of remote work system to company-wide basis, the utilization of co-working spaces and the introduction of office system where employees are free to change. The remote work used in Recruit Co., Ltd. is large scale and it is used across group companies, and that is appreciated. The FM method, that is validation and improvement after feasibility study, is also utilized.

## 奨励賞

### 新社屋による全社員の 交流力・創造力・発信力を 高める働き方改革

株式会社三技協  
(神奈川県横浜市)

●サービス提供者

明豊ファシリティワークス株式会社

株式会社ウチダシステムズ

矢作建設工業株式会社

株式会社スマイルメーカー



講評●同社の50周年を機に開設したコミュニケーション棟と、従来の執務棟の活用事例に対する応募である。情報通信関連のサービス&エンジニアリング企業である同社は、10年来フリーアドレスやペーパーレス化など働き方改革を進めてきた。コミュニケーション棟「MIRAIMA」の活用は、意識改革を含めた働き方改革を加速したいという経営方針を受けたものである。ビジネスドメインがつねに変化する情報通信の経営環境において、多能工的エンジニアをめざす職員の意識改革を意図しており、発展途上ではあるが、成功している。FM担当組織の体制はないが、多能工的総務の役割とされている。

## PROMOTION AWARD

### Sangikyo Corporation

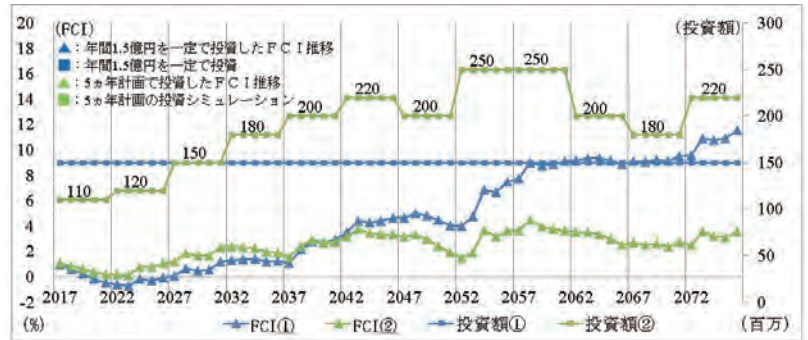
## Work way reform to enhance the power of interaction, creation and sending of all staff in new building.

The applicant company has promoted to reform the way of working, such as the introduction of office system where employees are free to change or paperless system. The communication building, MIRAIMA, is utilized according to management policy which expresses the acceleration of work way reform. Reforming staff consciousness to become multi-skilled worker is intended, and that activities has been successful.

奨励賞

LCM支援システム  
共同開発による  
計画保全業務の実践と運用

阪神高速技術株式会社  
かいせき屋倶楽部



講評●LCM 支援システムの開発に関する応募である。システムの利用主体で、保全を担当する阪神高速技術と、システムの開発・運用を担当するシステム企業の共同応募である。60年の長期修繕計画の策定、中期5年間によるFCI算出によるシミュレーションと保全優先度のポートフォリオ分類、保全の業務プロセスの改善を含めたシステム利用環境の改善など、保全の業務効率化、改善を可能にしている。計画的な保全に関するFM 専門家のコンサルティングがあり、実用的なLCM システムが開発・運用されている。汎用性も期待できる。

PROMOTION AWARD

Hanshin Expressway  
Engineering Company  
Limited  
Kaisekiya Club

Implementation and operation of planned maintenance by collaborative development of LCM support system

This is a case of development of LCM support system. The applicant companies developed a 60 year-maintenance plan, simulated the FCI effects, made a portfolio classification of maintenance priority, and improved the system use environment including the improvement of maintenance business process. So the maintenance tasks could be effective and improved. FM experts provide advices effectively about planned maintenance.

募集

# 日本ファシリティマネジメント大賞

ジャフマ

# JFMA賞

ファシリティマネジメント(FM)は、人事、財務、ICTとともにコアビジネスを推進する重要な経営基盤です。これを第四の経営基盤と呼び、ワークプレイスから CRE(企業不動産)、ときにはインフラまで含み、それらが、人に、組織に、社会にいかにかに寄与しているかを評価するのが日本ファシリティマネジメント大賞です。みなさまの実践事例はこれからのFMのベストプラクティスとなることでしょう。ご応募をお待ちしています。

## ■ 優秀ファシリティマネジメント賞

FMの手法を取り入れ、優れた成果を上げている活動

※建物やワークプレイスの作品としての優劣を競うものではありません

## ■ 技術賞

FMに関連する新しい手法・技術の取り組み

## ■ 功績賞

FMに関する優れた論文、出版、その他の活動

## ■ 特別賞・奨励賞

スケジュール

# 7月よりエントリー開始です!



ジャフマ

## JFMA

e-mail: info@jfma.or.jp

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA/ ジャフマ)  
〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-13-6 浜町ビル 6F  
電話: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178