

第16回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞2022

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2022



ジャフマ
JFMA

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、優れた成果をあ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。
- 過去に優秀FM賞を受賞された組織が応募する際には、新しいテーマ・活動等で顕著な成果が有ると認められる場合に、表彰の対象とします。
- 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に関する優れた実践、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に関する優れた成果をあげ、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16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：2021年7月1日～8月31日

発表：2021年12月15日

授賞式：新型コロナウイルス感染症拡大のため中止

受賞者による講演：2022年2月21日～3月7日

Webオンデマンド配信：第16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 50音順、敬称略）2021年 12月 15日

●委員長

北川 正恭 早稲田大学 名誉教授

●副委員長

深尾 精一 東京都立大学 名誉教授

●委員

安達 功 株式会社日経 BP 総合研究所フェロー

鎌田 元康 東京大学 名誉教授

斎藤 秀幸 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官

島田 由香 ユニリーバ・ジャパン・ホールディングス合同会社
人事総務本部長

下野 博史 国土交通省大臣官房 官庁営繕部長

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

米倉 誠一郎 法政大学大学院 教授・一橋大学 名誉教授

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

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

CONTENTS

- **最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞）**
板橋区における公共施設マネジメントの取り組みについて
東京都板橋区…………… 4
- **優秀ファシリティマネジメント賞**
築60年のビンテージビルに新しいオフィスのスタンダードを創る
株式会社 リクルート…………… 6
ニューノーマルにおけるBorderless Officeの推進
富士通株式会社…………… 8
竹中工務店本社ファシリティ再整備ー新たな価値創造を目指してー
株式会社 竹中工務店…………… 10
- **特別賞**
築90年の近三ビルにおけるFMの取り組みー省エネと快適性
近三商事株式会社…………… 12
- **技術賞**
My City Report
My City Report コンソーシアム…………… 14
- **功績賞**
遊休公共不動産の情報プラットフォームー公共不動産データベースー
株式会社 オープン・エー（公共R不動産）…………… 15
- **奨励賞**
テラス沼田から繰り広げる公共FMの実践
群馬県沼田市…………… 16
ダイヤゲート池袋におけるBIM活用の
設備機器管理支援ツール開発
株式会社日建設計…………… 16

講評 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)

板橋区における公共施設マネジメントの 取り組みについて

東京都板橋区

FM 導入の背景

区では、高度成長期に人口の急激な増加に合わせて多くの施設を整備してきたが、約8割の施設が建設から30年以上経過し、更新の時期を迎えている。今後、少子高齢化の進行や生産年齢人口の減少による税収減が見込まれ、施設の維持管理経費が大きな財政負担になることが予測され、将来を見据えた中長期的な視点が不可欠であると考えた。そこで、区政経営の主軸として、施設に関わる組織が一体となり、継続的に公共施設マネジメントに取り組んでいる。

現状の把握と「見える化」

まず取り組んだのが、人口や財政の状況、施設の現況（利用状況・管理運営経費・近隣自治体との比較・LCCなど）の「見える化」である。また、施設整備における基本的な考え方や施設種別ごとの整備の方向性、区内を18地区に分けて現状と将来の方向性をまとめた「基本方針」を定め、2013年に「マスタープラン」を策定した。



見直しを前提とした総合計画と一体的な施設計画

次に、計画を推進・実行するため、区議会や全庁的な検討、学識経験者の助言、財政シミュレーション、区民意識意向調査や意見募集、説明会の実施、地区ごとの集約・複合化プランの編成、施設整備における実施方針等をまとめ、2015年に「個別整備計画」を策定した。公共施設の耐用年数が長期間にも及ぶことから40年の計画として、10年間の第1期とし、前期5年間は年次計画を後期5年間は目標事業量を示して総合計画へ反映し、以降10年を経るごとにローリングしていくこととした。

2019年には、「個別整備計画」策定後の状況変化や課題に的確に対応し、再編・整備を着実に実行していくため、施設の改築・改修等の実施時期と、経費の目安を示した情報からなる、区の総合計画と一体的な基礎計画として、「ベースプラン」へと整理した。特筆すべき点は、「ベースプラン」で示した更新時期を迎える施設について、あり方を検討する必要がある施設を「経営革新計画」に位置づけて検討した上で、整備が必要な施設を「実施計画」へ反映し、「ベースプラン」へフィードバックするサイクルとした点である。(図表1)

維持改修経費の優先順位の判断

維持改修経費の予算編成にあたっては、重要度や緊急度などの観点から全案件に優先順位を付け、その結果を基に採否を決定している。具体的には、見積書、図面、部位データ、工事履歴、法定・日常点検等の情報から劣化の状況や運営上の影響を判断し、全案件を指数化していく。同一指数となる場合は、耐用年数、二次被害や事故の可能性、ユニバーサルデザインへの貢献、温室効果ガスの削減などを数値化することにより優先順位を決定している。

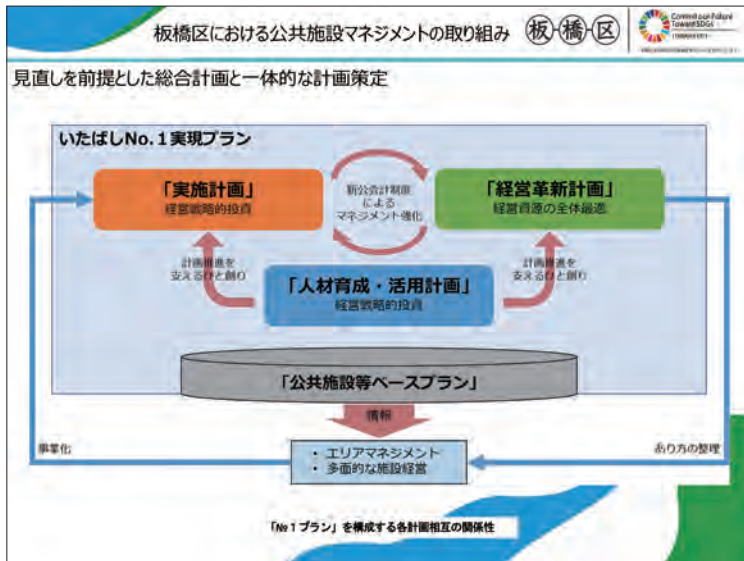
この取り組みにより、財政部局へ示した優先順位の高い案件については概ね採択され、突発的な緊急工事が大幅に減少するなど一定の成果が挙がってきている。(図表2)

広域連携や施設整備におけるFM課題への対応

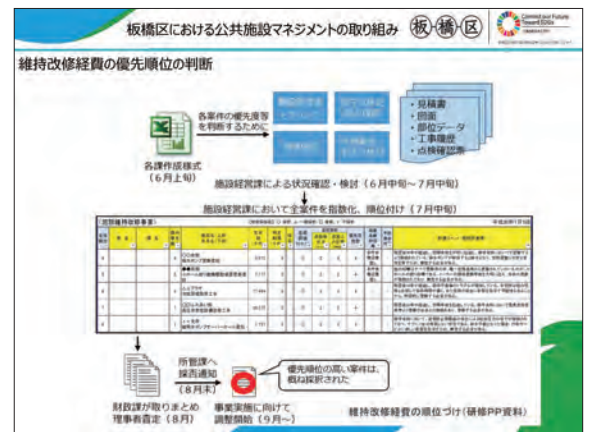
庁内連携では、保全規程やプロジェクトマネジメント要領等の整備、庁内ポータルを活用した情報共有、意識啓発を目的とした「エフエム通信」の発行を行っている。また、広域連携では「東京23区地域会」、内閣府や地域総合整備財団等の要請による講師派遣、JFMAの「公共施設FM研究部会」など、取り組みの周知やFMの啓発活動を行っている。(図表3)

施設整備におけるFM課題への対応では、窓口サービス

のわかりやすさ・災害時に頼れる安心・安全をテーマに掲げた板橋区役所本庁舎の南館改築・北館改修をはじめ、公園への中央図書館の移転改築、「BELCA 賞」を受賞した板橋区立美術館の大規模改修、体育館大規模改修に合わせた植村冒険館の複合化、SDGs を体現する施設にリニューアルした子ども動物園など、未来志向の公共施設マネジメントを実践し続けている。



図表1 見直しを前提とした総合計画と一体的な計画策定



図表2 維持改修経費の優先順位の判断



図表3 施設整備におけるFM課題への対応

講評 ● 東京都板橋区の10年間にわたる公共 FM 取り組みに関する応募。板橋区の人口は約57万人、公共施設は428施設、約87.3万㎡に及ぶ(1.55㎡/人)。2011年から公共FMに取り組み、施設白書での現況把握から出発し、方向性を定めたマスタープラン、個別整備計画を策定し実行するなど継続的に取り組まれている。全庁横断的な権限が容易に獲得しにくい公共経営の枠組みのなかで、保全規程と維持改修経費の優先順位作成や、プロジェクト計画段階での事前調整の仕組みをつくり、政策経営部での統括的なマネジメントが機能している。公共施設等総合管理計画と個別計画に相当する「公共施設等ベースプラン」を定期的に改訂し、PDCAサイクルを回している。また、情報発信や庁内 FM 研修、23区の FM ネットワークづくりでも積極的に活動を続けている。トップダウンとボトムアップの両面の良さが出ている見事な FM 実践例である。

Best FM Award (UZAWA Award) Itabashi Ward, Tokyo

Efforts for public facility management in Itabashi Ward

Itabashi Ward, Tokyo has been working on public FM for 10 years since 2011. In Itabashi Ward, starting from grasping the current situation in the facility white paper, they are continuously working on creating a master plan that defines the direction, and formulating and executing individual maintenance plans. Comprehensive management in the Policy Management Department is functioning, such as creating maintenance rules, prioritizing maintenance and repair costs, and creating a mechanism for pre-adjustment at the project planning stage. The PDCA cycle is being implemented by regularly revising the Comprehensive management plan for public facilities, etc. and "Base Plans for Public Facilities" equivalent to an individual plan. The goodness of both top-down and bottom-up is coming out, and it is a wonderful example of FM practice.

優秀ファシリティマネジメント賞

築60年のビンテージビルに 新しいオフィスのスタンダードを創る

株式会社リクルート

(東京都千代田区)

はじめに

リクルートではその時々社会や会社の方針に合わせてワークプレイスを取り巻く施策を実施し続けてきた。拠点分散の管理の煩雑さの解消や会社統合による変化は顕在的な課題として存在していたが、われわれはそれらの解消だけでなく、リクルートのこれからの働き方と、それにふさわしいオフィスの形を具現化することを今回のプロジェクトのターゲットとおいた。テレワークが当たり前となり、働く場所がオフィスだけでなく自宅やサテライトオフィスへと選択肢が広がった時代のオフィス環境の未来を想像し、バックキャストで施策を計画し実行した取り組みについてご紹介したい。

プロジェクトの舞台

われわれが選んだビルは、1960年竣工の築古ビル。東京メトロ九段下駅から徒歩1分。靖国神社や皇居外苑、武道館などの自然豊かな緑に囲まれた場所に位置する歴史ある建物を総リノベーションした。東京駅の本社はそのままだに周辺拠点7拠点を集約し、約1,500人の従業員が入居しただけでなく、全

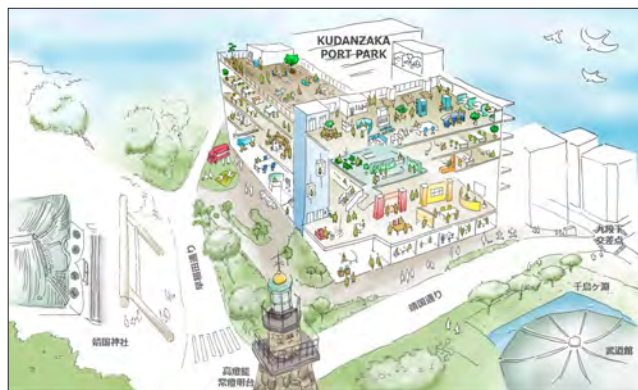
従業員のサテライトオフィスとして2021年3月にOPENした。リクルートは全国に500の拠点がおり、基本的には駅近の新しいビルを借りているが、既存のビルでは難しい、制約なく自由に新しいチャレンジができるビルを以前より探していた。廃校や公園など幅広く探している中、やっと出会ったのが、取り壊し寸前の今回の物件だった。(図表1)

4つの施策

目指したのは、従来の常識にとらわれずゼロベースで新たなスタンダードを創ること。この柱の元、築古ビルが持つ独自の良さや最新のテクノロジーを組み合わせ、4つの施策を実行した。

(1) 集まるためのオフィス

テレワークの比重が高まり、一律出社が当たり前でなくなる未来に、オフィスに強く求められるのが「集まる」という機能と仮説を立てた。2~200名規模のさまざまなサイズのチー



図表1 コンセプトビジュアル



▲マルチにつかえる“パノラマ”



▲少人数で発想を広げる“プレスト”



▲新メンバーとの関係構築“ジョイン”



▲短時間利用に適した“タッチダウン”



▲パディで集中“フォーカス”



▲オフの交流を促進する“ブレイク”

写真1 各種の集まるスペース

ムが目的に応じて柔軟に場所を選べるような各種の集まるスペースを用意した(写真1)。またレイアウトの柔軟性にもこだわった。従業員それぞれが自分達の好きな形に可変できるように電源の位置という制限をなくし、什器や壁も徹底して可動できるものを導入した。壁に最低限の電源タップはあるが、基本的には各スペースに設えてあるモバイルバッテリーを使うスタイル。電源は什器に固定するものという前提を取り払うことで人と什器と空間の可動性を高めることができた。

(2) 何も触れずに過ごせるオフィス

安心安全な環境でないと集まらないし集まりづらい。当たり前だがオフィスには共用部分がたくさんある。そしてそれら設備や機器への直接操作は実は煩わしく非効率である。そこで、執務室の扉に自動扉を採用したり、照明スイッチやエレベーターのボタンをタッチレスに(写真2)。タッチの機会を88.13%削減した。

(3) ワーカーの活力を養うウェルビーイング

テレワークにより懸念されるようになったのが健康へのリスク。自宅での長時間労働が肩こりや腰痛、精神的なストレスにつながることや、毎日の通勤が適度な運動機会であったことに気づいた。そこで、施設内階段の積極利用などの仕掛けやランニングステーション(写真3)を設置することで、ワーカー



写真2 タッチレスの仕掛け

に運動の機会を提供した。

(4) 地域社会・地球環境との共生

築62年の築古ビルを使い続けるということ。余計なものを作らず、あるものを最大限生かすということ。これこそが最大のSDGsではないかと考える。オフィスのスタンダードであるOA床は必要性を疑い排除。古き良き既存のサインや建築躯体は活用(写真4)。そして歴史を知り地域の理解を深めることで地域社会・地球環境との共生を試みた。



写真3 ランニングステーション



写真4 躯体を活用したサイン

●サービス提供者
株式会社コスモスマ
株式会社スキーマ建築計画
株式会社フロンティアコンサルティング

講評 ●過去2回奨励賞を受賞している同社の3回目の応募である。全社再編の途上であり、その先行部分についての活動といえる。既存の本社オフィス付近に分散する7拠点を九段坂上KSビル(中層の5棟構成)に集約した。面積的にはほぼ同じで、年間賃料を約60%削減し、改修投資活動の原資としている。専用部分と共用部の面積比は50対50とし、共用部を拡大して入居部門以外のユーザーでも使えるようにしている。将来の働き方策定から現在の施策を計画するオフィスづくりをめざし、①ウェルビーイング、②チーム中心のABW、③安全なタッチレス環境、④地域社会、地球環境との共生の4つを柱としている。2021年3月入居で活動期間は短い、全社的にテレワークを基本と位置づけ、セントラルオフィスはHUB機能に集約する同社の新しい働き方を実現するキーとなるワークプレイスと位置づけて働き方改革を進めている。築60年のビル改修に際しては、二重床とせずフラットケーブルを活用、コンセント新設に代えて長時間駆動可能な携帯型バッテリーを多用、エレベーターやドアのタッチレス化など、さまざまな工夫がある。継続的に社内FMを発展させた完成度の高いプロジェクトの実践例である。

Excellent FM Award Recruit Co., Ltd.

Creating a new office standard in a 60-year-old vintage building

Recruit has consolidated seven bases near the existing head office into the Kudan-Sakaue KS Building. The current office area is almost the same as before the consolidation, but the annual rent has been reduced by about 60%, and the reduced costs are used as a source of renovation investment activities. The area ratio between the dedicated area and the common area is 50:50, and the common area can be used by users other than the occupancy departments. The philosophy of creating an office is (1) well-being, (2) ABW centered on the team, (3) safe touchless environment, (4) coexistence with the local community and the global environment. Telework is the basis of the company, and the central office is positioned as a workplace that realizes a new way of working consolidated to HUB functions. This is a practical example of a highly complete project.

優秀ファシリティマネジメント賞

ニューノーマルにおける Borderless Office の推進

富士通株式会社

働く場の変革

将来の予測が困難なVUCA(ブーカ)時代、地球規模の持続可能性に関するさまざまな脅威が顕在化してきています。そのような中、当社はテクノロジーを通じてお客様に価値を提供し、社会の変革に主体的に貢献していくため、「イノベーションによって社会に信頼をもたらし、世界をより持続可能にしておくこと」を富士通グループのパーパスと定めました。

ニューノーマルにおける新たな働き方への変革「Work Life Shift (以下WLS)」も、まさにこのパーパスの実現に向けた取り組みの一環です。

WLSは「Smart Working」、「Borderless Office」、「Culture Change」の3つの柱で構成されていますが、今回はその中の働く場の変革「Borderless Office」の取り組みを応募させていただきました。

オフィスの再定義

Borderless Officeにおいては「通勤」、「勤務地」という概念をなくし、働く場を「HUB」、「SATELLITE」、「HOME & SHARED OFFICE」に再定義しています。これまでのオフィスは

Face to Face でコミュニケーションをとる場「HUB」と定義しました。「SATELLITE」は自社拠点内のサテライトオフィスであり、高いセキュリティと安定したネットワーク環境が整備されています。ソロワークは「HOME & SHARED OFFICE」で行います。SHARED OFFICE は全国1,000以上の拠点と契約しています。

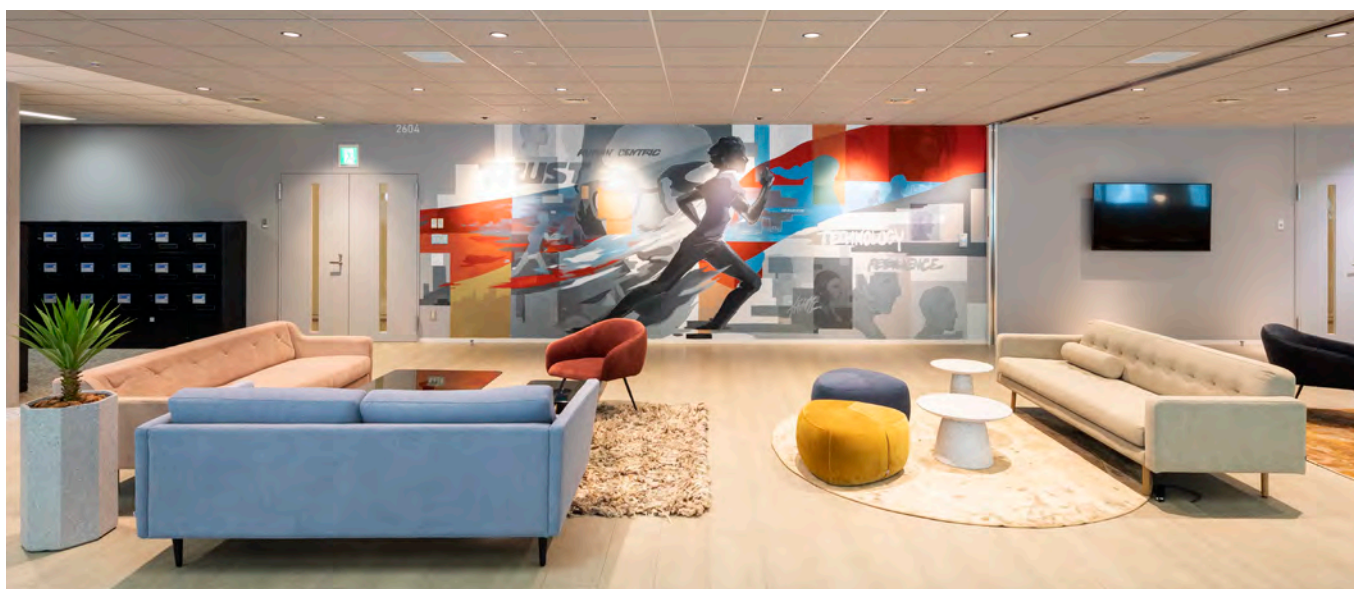
社員はそれぞれのニーズにより、自律的に働く場を選択します。これまでのように毎日決まったオフィスに通勤することはなく、出社する際も、チームで集まりやすい、お客様に会いやすいなど目的に応じて出社先を選択しています。

制度、オフィス、ICTを三位一体で推進

実際、富士通の働き方はどう変わったのか。

現在、出社率は約20%、営業やSE部門に限っていうと10%程度となっています。それに伴い通勤時間は1人当たり約30時間減少しました。また、SHARED OFFICEは、約6万人の利用対象者のうち毎月、8千人程度が利用しています。使われ方はさまざまで、自宅の代わりに使っている例もあれば、お客様訪問前のチームミーティングに使用している例もあります。

大きな変革を短期間で実施できたのは、経営の強いコミットメントのもと、制度、オフィス、ICTの変革を三位一体となって推進したことが大きな要因です。今後はWLSを進化させ、ワークとライフ相互の充実によるシナジーに重点を置いたWLS2.0を展開し、DX企業としてWLSをお客様や地域の課題解決にもつなげていきます。WLSはコロナ禍の緊急対策ではなく、世界をより持続可能にしていくための継続的な取り組みです。これからも富士通は変わり続けます。



HubOffice-1



図表1 富士通におけるオフィスの変遷



HubOffice-2



HubOffice-3



図表2 Borderless Officeのコンセプト



SatelliteOffice-1



SatelliteOffice-2

講評 2020年7月に「ニューノーマルにおける新たな働き方への変革=Work Life Shift」を発表した同社の改革を推進する3施策の1つ、Borderless Office (BO)の展開と活用に関する応募。昨年7月以来きわめて短期間に整備した。BOの要素は①HUB、②SATELLITE、③Home & Sharedから成る。約1年間で①は40,000坪新設。②は全国22拠点に展開、③のシェアードは全国1,300拠点を超える契約が完了して稼働中という迅速さである。働き方はテレワークを基本とし、HUBはコミュニケーションに特化した構成である。テレワークの進展により30時間/月・人の通勤時間減少があり、睡眠時間の増加などウェルネスへの効果もみられるが、残業時間の削減など課題も残されている。川崎の新オフィスは、フロアごとに異なる特性をもたせ、ABWのニーズに対応できる多様なセッティングが用意されている。同社の実証実験・ショーケースに位置づけられ、DX化とデジタルツールによりオフィス内の利用状況の可視化、コミュニケーションロス減少、調査・評価・改善などに活用されている。これらの改修投資は、賃借コスト30%削減、動力・清掃費50%削減などによる原資によりまかなわれている。面積の削減に注目が集まっているが総合的なFMの取り組みに注目したい。

Excellent FM Award Fujitsu Limited

Promoting Borderless Office in New Normal

In July 2020, Fujitsu announced "Work Life Shift, a transformation to a new way of working in New Normal." This is an application for the development and utilization of the Borderless Office (BO) mentioned in the Work Life Shift. The BO elements consist of (1) HUB, (2) SATELLITE, and (3) Home & Shared. After about one year, (1) was set up at 40,000 floor spaces. (2) is deployed at 22 bases nationwide, and shared (3) is in operation for more than 1,300 bases nationwide. The working style is based on telework, and the HUB is specialized for communication. With the progress of telework, there is a decrease in commuting time of 30 hours a month, and an increase in sleep time. Kawasaki's new office is positioned as a showcase and used for visualization of usage in the office, reduction of communication loss by DX and digital tools.

優秀ファシリティマネジメント賞

竹中工務店本社ファシリティ再整備

—新たな価値創造を目指して—

株式会社 竹中工務店

社会とお客様にとって最良のパートナーに

当社では2014年、新経営計画「2025年に向けたグループ成長戦略」が示され、「社会とお客様にとって最良のパートナーに」なるために、そのFM的施策として全社のファシリティ再整備を開始しました。FM戦略のゴールを全拠点共通で「新たな価値創造と生産性向上」とし、生き活きと働ける生産性の高い「働く場づくり」とともに、時代に則して変化し続けられるよう継続的に評価・改善する「仕組みづくり」の2つの方策を立て実施しました。(図表1)

ファシリティ再整備の取り組み《プロセス》

対象拠点は、国内常設オフィスとして使用している本店支店ビル12拠点+外勤70拠点了。外勤70拠点は、全国の都道府県にある地区FMセンター*や営業所です。

パイロットモデル拠点づくり

建設会社では、主に建設現場等に携わる外勤と、比較的規模の大きい本支店オフィスで働く内勤があります。外勤と内勤は働き方や拠点規模に違いがあり、まず、それぞれのパイロットモデル拠点を大阪本店御堂ビルにて、外勤小規模拠点のパイロットモデルを、東京、名古屋、大阪の地区FMセンター計6拠点をて実施しました。(図表1)

モデル拠点から全国へ展開

パイロットモデルを基に、ワークプレイス構築業務マニュアルや什器の規格を定めました。内勤大規模モデルの大阪本店を他の本支店等11拠点を展開、外勤小規模モデルの地区FMセンター6拠点を全70拠点を展開しました。現在は、維持改善活動を行う「チューニングチーム」が活動を継続しています。(図表1・2)

ファシリティ再整備の取り組み《成果》

①経営への貢献

状況に左右されない強い体質への転換

- ・人を支えるしくみ：健康に働く仕掛け、しくみづくりの整備

- ・施設資産の効率化：スペース再配分による多様な環境の整備、利用度向上(図表3)

持続的な利益成長の実現

- ・既存事業の強化：BIMスタジオ整備による生産性向上
- ・新規事業の育成：社外にも開かれた共創スペースを整備、オープンイノベーション推進による新たな価値創出、お客様対応力や社外連携、地域との共創を強化(図表3)

②ファシリティ利用者への貢献

計画時：社員参加型による施設計画の自分事化

運用時：定性×定量調査の評価分析に基づくフィードバック、WELL認証取得等などによる心身の健康力向上、オフィスコンシェルジュによる人と情報の連携と新たな価値創造の支援(写真1、図表3)

③時代のニーズへの対応

- ・持続可能な建築—既存ビルの価値再创出(図表4)
- ・持続可能な地域社会の実現—地産材活用(図表5)
- ・New Normal時代に向けた取り組みと提言(図表6)

新たな価値創造を目指して

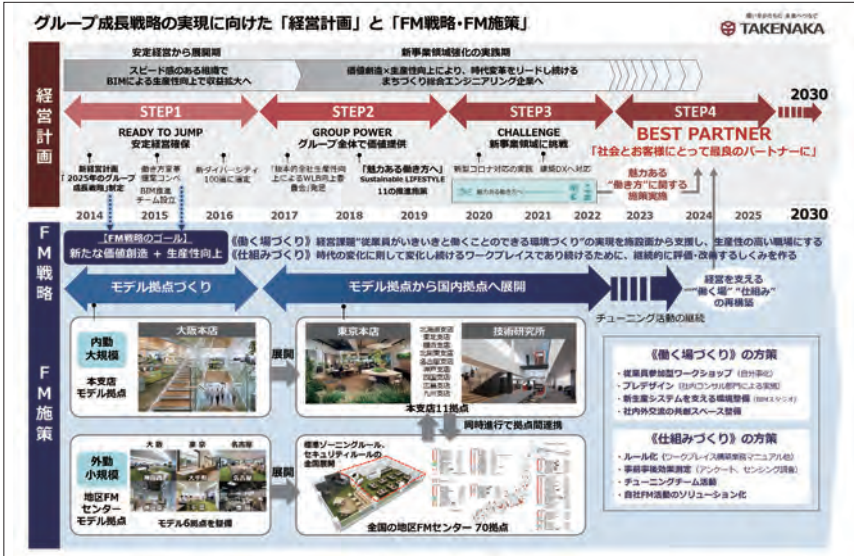
FMのゴールの根底にあるのは、突き詰めれば社員一人ひとりの成長や幸福。それがお客様への貢献、会社の成長に重なって欲しいという願いがあります。故に自分事化できる社員参加型で実施し、今も社員自らチューニング活動(改善活動)を継続しています。しかし、継続することはつくること以上に難しい!社会や環境、技術が常に化する以上、働き方も、働く場も、常に変化し、最終的な答えがないからこそFMの継続が重要と考えています。

FMサービス提供者として、自ら経験し合意形成することで、そうした風土を提供者自身が良いと得心し、モノだけでなくコトとして提供することでお客様や社会に貢献します。今後も新たな価値創造を目指しFMを継続します。

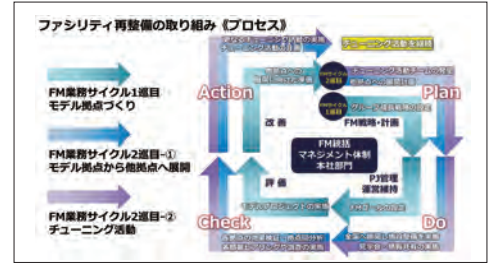
* 地区FMセンター：施工建物をお客様に引き渡した後、継続してお客様の事業を支えるパートナーとして維持保全などの業務を担う、作業所兼営業拠点。



写真1 バイオフィリックデザインの緑化空間で心身の健康力向上(東京本店)



図表1 経営計画とFM戦略・FM施策



図表2 ファシリティ再整備の取り組み《プロセス》



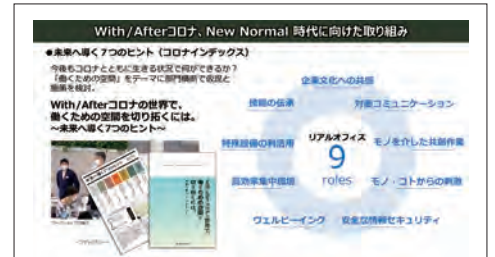
図表4 持続可能な建築 既存建物の価値再創出



図表3 ファシリティ再整備の取り組み《成果》



図表5 持続可能な地域社会の実現



図表6 NEW NORMAL時代に向けた取り組みと提言

講評 同社における2025年のグループ成長戦略を受けた「従業員の成長を促進し、いきいきと働くことのできる環境づくりとワークライフバランスの向上」を支援するファシリティの再整備に関する応募。同社は東京本店のオフィス新築と5年間の運営活動で優秀FM賞を受賞している（2010年）が、今回の応募は東京を含む全国の拠点（12拠点+70外勤/小規模拠点）を対象とし、全社の働き方改革を支援するものへと発展している。2014年から2021年まで継続中の活動で、改革後の運営維持段階まで「チューニングチーム」がユーザーのヒアリングなどを行い、改善を継続的なものとしている。ブリーフィングが重視され、建築計画の前段階でのユーザーの声を反映した要求条件の作成が徹底され、竣工後の使用段階でのチューニング活動へと受け継がれるPDCAサイクルが回っている。予算と権限をもつFM専任組織があり継続的なPDCAサイクルが担保される体制が望ましいが、ユーザー代表を含むチューニングチームが運営維持段階での改善を担っている。FMサービス提供者が、自らのオフィスにFMを実践した好例。

Excellent FM Award Takenaka Corporation

Takenaka Corporation Headquarters, Facilities Redevelopment -Aiming to create new value-

In response to the 2025 Group Growth Strategy, the facility was redeveloped in order to "promote employee growth, create an environment where employees can work with enthusiasm, and improve work-life balance." It targets bases nationwide (12 bases + 70 outside work / small-scale bases) including Tokyo, and supports company-wide work style reforms. It is an activity that is ongoing from 2014 to 2021, and the "Tuning team" conducts interviews with users and makes continuous improvements. Briefing is emphasized, and it has been handed down to tuning activities at the stage of use after completion. It is desirable that a dedicated FM organization with budget and authority guarantees a continuous PDCA cycle, but a tuning team including user representatives is responsible for improvement in the operation maintenance stage. This is a good example of service provider that practices FM in their office.

特別賞

築90年の近三ビルにおける FMの取り組み – 省エネと快適性

近三商事株式会社

(東京都中央区)

FMの取り組み概要

近三ビルディング(通称「近三ビル」)は、建築家 村野藤吾氏(1891-1984)が渡辺節建築事務所から独立後の設計第1作のビルとして、1931年に竣工し築90年になる。建築は竣工から(株)竹中工務店、空調・衛生は三機工業(株)、電気設備は(株)吉成電気工業所の3社で1994年にBELCA賞ロングライフ部門と2020年に同ベストリフォーム部門を受賞している。当社のFM活動においては、次の5つのキープポイントが特徴的である。①警備、設備管理、日常清掃をアウトソースせず、自前の管理で創意工夫。②テナントにとって居心地のいいビルになる。③環境に優しいビルになる。④省エネビルになる。⑤築古ビルのリーシングのため、ビルオーナー自らホームページで情報発信を行っている。

近三ビルでは、図表1の通り、外部からの省エネ診断やエネルギー使用分析とLEED認証のための取り組みと並行して、2度の耐震補強と各種設備の更新工事(エレベーター



写真 近三ビルディング外観

、空調、衛生、空調熱源、照明、受電等)では省エネ・高効率の機器を導入してきた。特に第6期工事では貸室と共用廊下階段にLED照明導入。1～7階用の空調機をVAVとインバータ制御化し、パライメータ空調は制御分離してFCUとブリーズライン吹き出しとした。その結果2010年と2020年の比較では、年間の電気使用量は40%削減、デマンドは44%削減、光熱費は23%削減した。一方ビルの売上は、2方向避難路確保により共用廊下が増え賃貸面積が減少したが、2010年の空室ありの状態から2020年は満室稼働となり、募集賃料も若干上がったことで全体では約20%の増収となった。

FMの定着

近三ビルでは(1)CAFMシステム(2005年～(株)竹中工務店「B-MASS」、2010年～(株)ジャパンテクニカルソフトウェア「FM-EXP」に移行)を導入し、ファシリティマネジャーでもある専務自ら設備機器の位置、建物修繕や設備更新履歴などビル全体を把握した。(2)東日本大震災を教訓に業務用無線機を導入し、スタッフ間での瞬時の情報共有を行っている。(3)自ら補修方法や業者を模索した。(4)東京ビルディング協会での活動で得た知見を自社に実践、同協会で紹介されたものを導入した。(5)東京都による2度の省エネ診断、(一財)ヒートポンプ・蓄熱センターによる熱源システムのエネルギー分析等を通じて、ビルの客観的立ち位置と新たな知見を得た。(6)図表2の通り、1つの取り組みをご破算にすることなく次々につなげている。その中でBEMSアグリゲータである(株)ヴェリア・ラボラトリーズ*には「電力見える化(EIA3)システム」とデジタルサイネージの表示支援を受けている。また、Arcを用いたLEED O&M認証取得に関するコンサルタント業務を(株)ヴォンエルフに委託している。

永遠に続く取り組み

ArcによるLEED O&M認証も、BOMA360認証も一定期間ごとに再認証が必要である。常に全世界のグリーンビルが持つ環境性能や新しいPM管理基準への追随も要求される。弊社では両認証をベンチマークのツールとして活用し、今後も再認証取得に向けて努力を重ねたい。「休まず、出来る事から少しずつ前進」が近三ビルのモットーである。

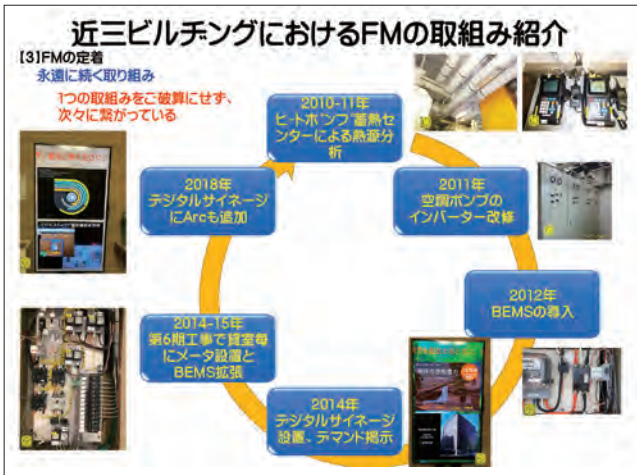
* 同社は2022年1月にヴェオリア・ジュネッツ株式会社と合併



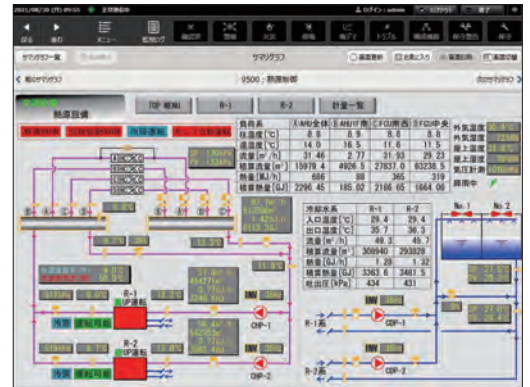
図表1 近三ビルディングにおけるFMの取り組み



図表3 Arcスコア



図表2 近三ビルディングにおけるFMの取り組み(FMの定着)



図表4 自動制御システム(空調熱源画面)

- サービス提供者
- 株式会社社中工務店
 - 株式会社ジャパンテクニカルソフトウェア
 - 三機工業株式会社
 - 株式会社ヴェリア・ラボラトリーズ
 - 株式会社吉成電気工業所
 - 株式会社ヴォンエルフ

講評 ● 1931年竣工のオフィスビルにおける継続的なFMへの取り組みの応募。ビルオーナー(三代継続)自らがリーダーシップをとり、ビルの性能や価値の向上に継続的に取り組んでいる。同ビルのFMは①自前の管理で創意工夫②テナントにとって居心地のよいビルになる③環境に優しいビルになる④省エネビルになる⑤情報発信、の5つに整理されている。LEEDのGOLDやBOMA360認証取得をはじめ、ビル価値の向上に継続的に取り組み、電気使用料40%削減、光熱費23%削減と同時に売上高20%増という優れた成果を達成している。90年間という長期にわたり、メンテナンスを続け、時代に即した改修を数次継続していることは、「古いものを大切に、長く賢く使う」というSDGs時代のメッセージでもある。ビルの原設計者は村野藤吾で、建築界では森五ビルとして知られている。100年を視野に入れる長寿命化達成は、原設計の質の高さに加えて、ビルオーナーの建物に対する愛情の賜物といえる。中小規模ビルにおけるFMの手本といえる活動は、特別賞にふさわしい。

Special Award Kinsan Shoji Co., Ltd.

Efforts for FM in the 90-year-old Kinsan Building - Energy saving and comforts

This is an application for continuous efforts for FM in an office building completed in 1931. The building owner takes the leadership and is continuously working to improve the performance and value of the building. The FM of the building is organized into five categories, (1) ingenuity through self-management, (2) comfortable building for tenants, (3) eco-friendly building, (4) energy-saving building, and (5) transmission of information. With the acquisition of LEED Gold and BOMA 360 certification, they have achieved a 40% reduction in electricity usage fees, a 23% reduction in utility costs, and a 20% increase in sales. Achieving a longer life with a view to 100 years is the result of the building owner's love for the building.

技術賞

My City Report

My City Reportコンソーシアム

はじめに

少子高齢化が進む中で自治体職員の減少も予想され、市民サービスを維持するためにはICTの活用が強く求められています。小規模自治体においては、道路巡回における専門知識を有する道路管理者不足が懸念されています。また、「道路に穴があいています」といった市民からの非緊急通報においては、電話やFax等が用いられており、現地の位置情報や具体的な状況があいまいなことが多く、その確認に多くの時間と手間を要するのが現状です。このような背景から生まれたのが、My City Report です。

市民協働投稿

道路や公園等の社会基盤施設のマネジメントにおいては、メンテナンスが重要ですが、修繕箇所を発見するためには、点検に多くの労力を費やすこととなります。このため、市民自らがスマートフォンから道路や公園等の不具合箇所の写真とその内容を投稿することによって、自治体職員による現地確認の手間を省略でき、迅速な対応を可能にします。

市民投稿のフローは、「不具合発見→写真撮影→投稿」(図表)となり、投稿を受け取った自治体職員のフローは、「投稿の確認→対応方法の検討→対応→対応後の写真撮影→投稿者にフィードバック」となります。市民がフィードバックを受けることにより、協働の意識が市民に醸成され、ファシリティマネジメントの一翼を担う持続的な活動になっていくと期待が持てます。

道路損傷検出

道路損傷検出アプリを組み込んだスマートフォンやドライ

ブレコーダ型の専用デバイスを自治体の公用車に設置して走行することにより、ポットホールや亀甲状ひび割れ、道路区画線のカスレ等をAIが自動的に検知し、その位置と画像をクラウドに保管します。これにより専門知識を有する道路管理者の不足解消に期待が持てます(写真)。

また、道路の損傷状態から、簡易的な路線評価を行えますので、道路補修計画にも活用できます。

時代のニーズへの対応

My City Report は、道路、公園等の公共施設の不具合のみならず、不法投棄や放置自転車、ごみの散乱や落書き等のあらゆる「こまった事象」について、市民と自治体が解決する「協働の取り組み」をサポートします。

道路損傷検出においては、最新のAI技術を活用しており、現在は道路損傷だけでなく、標識やガードレール等道路付帯施設の維持管理の実用化に向けて研究開発を進めています。

最後に

My City Report コンソーシアム事務局では、無料で試行環境貸与を行っていますので、ぜひご利用いただきたいと思えます。



写真 損傷検出例



図表 投稿フロー

講評● 道路・公園など社会基盤施設のメンテナンスにつなげる点検情報のプラットフォーム構築に関する応募。①市民協働投稿サービス：市民がスマホを使い送信する要メンテナンス箇所の情報を、自治体が活用する。LINEでの投稿機能を備える。②道路損傷検出サービス：公用車に搭載するスマホにより、AIが路面の損傷を検出できるアプリを活用する。各自治体のメンテナンス活動につなげる情報プラットフォームの開発と運用では、神奈川県、和歌山県、尼崎市、加賀市、高松市など14自治体が同コンソーシアムに参加している。作業時間の削減による効率化も本技術の効果が確認されている。「ちばレポ」から発展し、新しいシステムとしてMy City Reportとなり、全国自治体へのさらなる普及が期待される。

Technology Award My City Report consortium

My City Report

This is an application for building a platform for inspection information that leads to the maintenance of social infrastructure. (1) Citizen collaboration posting services: Local governments utilize information on maintenance-required points sent by citizens using smartphones. (2) Road damage detection service: Local governments utilize an application that allows AI to detect road surface damage using a smartphone installed in a public vehicle. 14 local governments participate in the consortium in the development and operation of information platforms. The effect of this technology has been confirmed to improve efficiency by reducing work time. My City Report is expected to be further spread to local governments nationwide.

功 績 賞

遊休公共不動産の情報プラットフォーム — 公共不動産データベース 株式会社オープン・エー (公共 R 不動産)

公共不動産データベースとは

『公共不動産データベース』(以下「公共DB」という)とは、公共R不動産(運営:株式会社オープン・エー)が運営する、公共不動産の情報プラットフォームサービスである。地方公共団体等の「自治体会員」は、保有する公共不動産を自ら登録でき、企業・団体・市民等の「民間会員」は、登録された情報の閲覧・検索ができる。民間会員の動向やニーズの把握、自治体会員へのコンタクト、簡易の相談、組織内研修・セミナーの実施、官民対話の支援、個別案件のコンサルティング等の有料メニューも備える。

低未利用の公共不動産を持つ自治体と、これを活用したい民間とをマッチングし、新たな公共空間の使い方を探る実践的なウェブサイトである。

公共不動産があたりまえに流通する未来

私たちが妄想するのは、低未利用化した全国の公共不動産がこのサイトに登録され、民間プレーヤーが当たり前を検索し、至るところでマッチングが起きる。そんな「公共不動産があたりまえに流通する未来」である。

サイトは、民間目線で閲覧・検索しやすいビジュアルを心がけた。公共不動産情報を個々の自治体サイトにアクセスするのは大変だが、公共DBでは写真等でイメージをつかみ統一様式で閲覧・検索できる。自治体は、フォーマットに沿って物件情報、写真、地図等を入力すれば見やすい物件ページが作成でき、活用に関心のある民間会員へ情報発信ができる。

公共DBは、公共不動産利活用の裾野を広げる「しくみの

リノベーション」とも言える。

公共不動産の情報流通における公民連携

私たち公共R不動産は、意外な物件に対し、意外な分野の意外な民間から、意外な活用を提案されることがあるのを知っている。時代や社会の変化に応じて、自治体は、従来の民間事業者だけでなく、縁のなかった分野にもアンテナを広げ、新規のプレーヤーにも自ら積極的にサウンディングすることが大切になっている。

自治体によるサウンディング数は年々増え続けている。公共DBは、サウンディング情報の幅広い情報発信にも向いている。民間プレーヤーとの接点を増やし、公共不動産の利活用を促進することは、財政面・人材面で課題を抱えた自治体を助けることにも通じる。

公共DBは、公共不動産利活用の情報流通における公民連携の一形態と考えている。

公共不動産利活用の大きなうねり

2020年4月に試行開始して以来、会員数・物件数は増え続けており、公共不動産利活用の大きなうねりを感じている。一方、持ちきれなくなった民間不動産が公的セクターに帰属する流れも想定されており、今後民間・公共両方の不動産の流動性がますます高まる必要がある。

公共DBを介して、日本の公共空間が新たに流動するフェーズに入ることを願っている。このうねりを、ぜひ一緒に盛り上げ、未来の土台づくりに協力して欲しい。



図表 公共不動産データベース

講評 地方自治体による公共不動産の情報発信、公共不動産を活用したい民間事業者の物件検索、活用に向けた官民のコミュニケーション等を支援する情報プラットフォームを構築して運用し、公共不動産活用に貢献している同社の活動に関する応募。自治体会員は自ら情報発信が可能で、見やすいフォーマットができていて、アクセス状況から市場動向を把握することなどのメリットがある。一方、民間会員は、検索性が高いシステムであること、民間事業者の必要な情報を掲載するフォーマットであること、自治体への問い合わせが容易であることなどのメリットがある。現在では自治体会員数は220、民間会員数は870を数え、その活用が広がり、実際の公共不動産活用につなげた実績も増加している。また、この情報プラットフォームを介して、よろず相談、活用の研修、オンラインニーズ調査など、オプションの有料サービスも広げている。東京R不動産からのマッチングのしくみが見事に展開されている。

Achievement Award Open A Co., Ltd. -Real Public Estate-

Information Platform for Idle Public Real Estate - Public Real Estate Database

Open A contributes to the utilization of public real estate by building and operating an information platform for property search and utilization of public real estate by private businesses. The information platform has the merits that local government members can send information by themselves, the format is easy to see, and the market trend can be grasped from the access status. Private members have merits such as a highly searchable system, a format for posting necessary information of private businesses, and easy inquiries to local governments. Currently, the number of local government members is 220 and the number of private members is 870, and the results of actual utilization of public real estate are increasing.

奨励賞

テラス沼田から繰り広げる
公共FMの実践
群馬県沼田市

●サービス提供者

日本管財株式会社 クロスポイント・コンサルティング株式会社



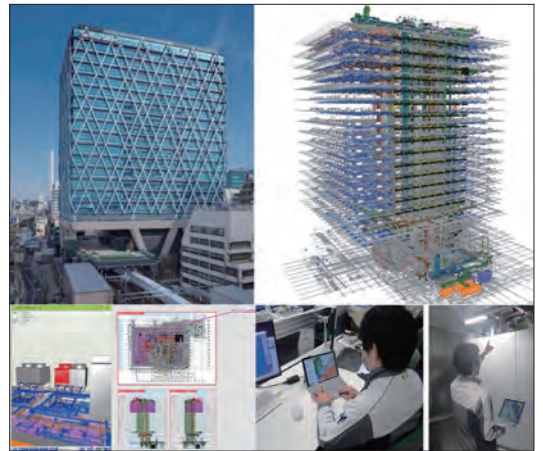
講評 ●人口46,000人と小規模の地方自治体である群馬県沼田市の FM 活動に関する応募である。応募タイトルの「テラス沼田」は市役所本庁舎の名称で、新築建替ではなく、空き商業施設の大規模改修が採用された。同市全体の公共 FM は、2014 年の FM 推進会議発足以来、総務省の公共施設等総合管理計画、同個別計画策定の要請に連係して進められている。「テラス沼田」では、市街地の活性化、ハローワークの入居など施設の有効活用、減築による適正規模化などが図られている。また、同市の FM 活動は、市有 123 施設の包括管理委託、公有財産売却、電気量の大幅な削減、職員の FM 研修など、他の自治体 FM 事例を学びながら、継続的に展開されている。FM 活動で組織に横串をさしたり、まちづくりへの展開も望ましい。

Promotion Award Numata City, Gunma Prefecture

Practice of public FM spreading from Terrace Numata

"Terrace Numata" is the name of the city hall main government building, and a large-scale renovation of a vacant commercial facility was adopted. Since the establishment of the FM Promotion Council in 2014, public FM for the entire city has been promoted in conjunction with comprehensive management plan for public facilities and individual plans. At "Terrace Numata," the facilities are being effectively utilized and appropriate scale is being planned by reduction, such as revitalizing the city area and moving in job-placement office. FM activities are being continuously developed such as comprehensive management consignment of 123 facilities owned by city, sale of public property, significant reduction of electricity amount, etc.

奨励賞

ダイヤゲート池袋におけるBIM活用の
設備機器管理支援ツール開発
株式会社日建設計

講評 ●建物の設計段階と工事段階では BIM の活用が進んでいる。本応募は、竣工後の運営維持の段階で、設備機器管理の支援ツールと BIM を組み合わせることで活用を広げようというシステムである。①機器を探す、②系統の確認、③影響範囲の確認、④報告書の作成の 4 機能に特化して活用できるツールとしている。現場の IT リテラシーを考慮して Excel を現場での入出力ツールとする。BIM により設計・施工された実際の建物で設備管理に活用されているが、同システムの他の建物での利用は 1 例しかなく、また、ユーザー向けの FM システムとしての今後の発展・普及にも期待したい。

Promotion Award Nikken Sekkei Ltd

Development of equipment management support tool utilizing BIM at DiyaGate Ikebukuro

This is an application for a system that expands utilization by combining BIM with a support tool for equipment management at the stage of operation and maintenance after completion of construction. The system is a tool that can be used specifically for the four functions of (1) searching for equipment, (2) checking the system, (3) checking the range of influence, and (4) creating a report. In consideration of on-site IT literacy, Excel is used as an on-site input / output tool. BIM is used for facility management in the actual building designed and constructed. This system has only one use in other buildings, and it is expected to develop and spread as an FM system for users in the future.

