

ファシリティマネジメント
フォーラム2020

FACILITY MANAGEMENT FORUM 2020

第14回 日本ファシリティマネジメント大会

人フォーカスの 時代

ファシリティマネジメントが拓く未来

開催日

2020年2月19日(水)～
2月21日(金)

展示会開催日 2月20日(木)～21日(金)

会場

タワーホール船堀
東京都江戸川区船堀 4-1-1

主催

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
(JFMA)

後援

経済産業省
国土交通省
日本経済新聞社

協賛 (五十音順)

一般社団法人 京都ビジネスリサーチセンター
一般財団法人 建築保全センター
公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会
一般社団法人 東京建築士会
公益社団法人 土木学会
特定非営利活動法人 日本PFI・PPP協会
一般社団法人 日本アセットマネジメント協会
公益社団法人 日本医業経営コンサルタント協会
一般社団法人 日本オフィス家具協会
一般社団法人 日本経営協会
公益社団法人 日本建築家協会
一般社団法人 日本建築学会
公益社団法人 日本建築士会連合会
公益社団法人 日本建築積算協会
一般社団法人 日本コンストラクション・マネジメント協会
一般社団法人 日本能率協会
一般社団法人 日本ビルエネルギー総合管理技術協会
一般社団法人 日本ビルディング協会連合会
公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会
一般社団法人 ニューオフィス推進協会
一般社団法人 不動産協会
一般社団法人 不動産証券化協会
ロイヤル・チャータード・サバイヤーズ協会
公益社団法人 ロングライフビル推進協会
日本オフィス学会
(25団体)

主催者講演



山田 匡通

公益社団法人
日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)
会長

基調講演



柳沢 幸雄

開成中学校・高等学校校長、
東京大学名誉教授、
元ハーバード大学
公衆衛生大学院環境健康学
准教授・併任教授



松本 晃

元カルビー株式会社
代表取締役会長兼CEO



石坂 典子

石坂産業株式会社
代表取締役

特別講演



松岡 利昌

株式会社松岡総合研究所
代表取締役
日本オフィス学会 会長
JFMA理事



島田 由香

ユニリーバ・ジャパン・
ホールディングス株式会社
取締役 人事総務本部長



北川 正恭

早稲田大学名誉教授
早稲田大学マニフェスト
研究所顧問
元 三重県知事



鶴谷 武親

CAPS株式会社
代表取締役社長
早稲田大学大学院
客員教授



高木 宗一郎

東京大学大学院
情報学環准教授



湯田 健一郎

東京テレワーク
推進センター
事業責任者

JFMA



お問い合わせ

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
フォーラム事務局

TEL.03-6912-1177

E-Mail : fm-forum@jfma.or.jp

■事前参加申込登録先

事前登録者に限り無料

2月18日正午まで登録可

<http://www.jfma.or.jp/FORUM/2020/>

年頭のごあいさつ

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA)

会長 **山田 匡通** やまだ まさみち



新年あけましておめでとうございます。平素より当協会の活動にご理解とご協力をいただき、深く感謝申し上げます。当協会も今年で設立 33 年目を迎えることができました。これもご支援いただきました会員の皆様、関係団体の皆様によるご尽力の賜物として深く御礼申し上げます。

昨年、当協会の 18 の調査研究部会は、ファシリティマネジメント (FM) のさまざまな分野で活動しましたが、特に健康経営、公共 FM、BIM・FM など、ファシリティと人間のコラボから FM の支援技術まで、ますます発展的な活動をいたしました。健康と幸福 (ハピネス) は、本来人間の求めるものです。それらの探求から、ICT や AI の高度化、さらに ISO・FM などグローバル化もますます進化しております。

一方、地震をはじめ、台風、大雨・洪水などの自然災害は常態化し、地球温暖化との関係は無視できません。このような中で、2015 年 9 月に国連総会で採択された SDGs (持続可能な開発目標) は、政府、自治体をはじめ、各企業・団体でもさまざまな取り組みが行われていますが、人々の活動の場から地球環境まで取り扱う FM の考え方が、多くの部分で関連するとともに、その役割は非常に重要になっているといえます。

今年、2 月 19 日～ 21 日にタワーホール船堀で開催いたし

ます第 14 回日本ファシリティマネジメント大会 (ファシリティマネジメントフォーラム 2020) では、テーマを「人フォーカスの時代～ファシリティマネジメントが拓く未来」としました。基調講演は開成中学校・高等学校校長で東京大学名誉教授の柳沢幸雄様、元カルビー株式会社代表取締役兼 CEO の松本晃様、石坂産業株式会社代表取締役の石坂典子様、また各界第一人者の方々に特別講演をいただくことになっております。僭越ながら、私も主催者として講演を予定しております。さらにグローバル、SDGs、健康経営・WELL、e コマース、BIM、インフラマネジメントなどのシンポジウム、約 80 セッションの講演、展示会や FM 入門者に向けたさまざまな企画もしております。FM の英知を結集したファシリティマネジメントフォーラム 2020 への皆様のご来場をお待ちしております。

SDGs の理念は「誰一人取り残さない」です。言い換えると人々の幸せを追求することにほかなりません。今年は、人にフォーカスしたファシリティ構築への再スタートの年として FM を進化すべく取り組んでまいります。

皆様のますますのご健康とご発展を祈念するとともに、今後とも、JFMA へのご指導・ご支援をよろしくお願い申し上げます。

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA 賞）は、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て、FMに関する優れた業績等を表彰する制度です。2019年12月19日に第14回日本ファシリティマネジメント大賞が発表されました。2020年2月に開催される第14回日本ファシリティマネジメント大会（ファシリティマネジメントフォーラム2020）において授賞式と受賞者による事例発表が行われます。

● 優秀ファシリティマネジメント賞

消滅可能性都市が掲げる 持続可能な公園経営

東京都豊島区

南池袋公園をよくする会
株式会社ランドスケーププラス

講評：公立公園の活性化事例の応募である。地元と地元をよく知る民間企業、行政の三者協力による新しい公園経営のビジネスモデルを創造している。カフェレストランの営業、イベントスペースの運営、ランドスケープデザインなど、心地よい公園のハードとソフトの両立により、住民が寄り付かなかった状況を大きく改善して、約3年間の実績がある。地下に設けた変電設備の賃料、レストラン売上の一部など、一般の自治体公園にはない収益があり、それを原資にして投資の回収、公園運営費の充当を行っており、黒字経営となっている。豊島区行政では、池袋駅周辺の4公園の整備構想を策定し、4公園をそれぞれ性格を変えて活用する計画が半ば完成し、運用されている。公園というファシリティをまちづくりに活用している好事例といえる。



● 優秀ファシリティマネジメント賞

全室個室病棟の 県立下呂温泉病院における FM実践活動

地方独立行政法人

岐阜県立下呂温泉病院

(岐阜県下呂市)

株式会社安井建築設計事務所
三重大学 教授 加藤 彰一
名古屋大学 名誉教授 谷口 元

講評：2014年竣工の県立病院の計画と運営に関するFM実践事例の応募である。2009年より基本計画を開始し、プロポーザルでの設計者選定、その後の設計期間を通して、公立病院としては画期的な全室個室病棟（差額なし）の計画が練り上げられた。竣工後においても、看護師の動線が長くなる課題を解決する効率的な看護体制への改善など、PDCAを回す経営が継続されている。病棟水回りなどを工夫し、工費もローコストに抑えられている。現理事長のリーダーシップとスタッフの努力により、全個室型病院の企画・計画・設計、竣工後の運営と改善が、一貫して取り組まれている点が高く評価された。継続的な改善活動を担保するようFMの組織体制を充実することが今後の課題といえる。



● 特別賞

横浜中央郵便局別館における 施設暫定活用プロジェクトの 取り組み

日本郵便株式会社 株式会社アカツキライブ エンターテインメント

(神奈川県横浜市)

株式会社コスモスモア
株式会社ヒトバデザイン
株式会社伊藤木材設計室

講評：日本郵政グループのCRE 戦略実践の1つとして、遊休施設の時的活用により、地域の活性化を促進した事例の応募である。横浜中央郵便局別館は、機能移転の結果、空き施設となり、再開発プロジェクト始動を待つことになった。そこで、横浜駅東口の好立地を利用し、再開発始動までの暫定期間を賑わいのある都市活性化が期待できるテナントをプロポーザルにより誘致し、施設のリノベーションを行い、有効活用する施策が採用された。財務的なスキームはオーナー側のスケルトン貸し、内外装・設備など新規改修（資本的支出）はテナント側で、投資リスクはテナント側が大半を負う代わりに、賃料は軽減されている。一時的な空き施設を活用する代替策としては、都市の活性化、イメージ向上に貢献するユニークな好事例だと認められる。



● 技術賞

自然の原音(周波数)を活用し、 空間の快適性を 高める技術の開発

株式会社JVCケンウッド・ ビクターエンターテインメント

講評：自然の原音を高解像度で活用して、人の生活する音環境をつくるBiophilic Sound Design (BSD)の技術についての応募である。心地よさ、サウンドマスキング効果、リラックス効果、サーカディアンリズムの生理効果などが期待できる。同社のハイレゾ音源、ハイレゾ再生の技術を活用して、鳥の声は上から、川のせせらぎは下からというように、自然界に居るような音空間を再現し、音環境づくりを行う。音源は季節の変化などに応じて定期的に更新される。すでに約200の適用事例があり、FMの分野での音環境づくりの技術として評価できる。



● 功績賞

ブルースタジオ20年間の
実践と書籍
「なぜ僕らは今、
リノベーションを考えるのか」

大島 芳彦 (株式会社ブルースタジオ)

講評：応募者は、2000年より約20年間にわたり「RE*innovation」を掲げてリノベーション事業を継続してきた中心的な存在である。本応募は、FMとつながりの深い一連のリノベーション事業とそのエンジンとなってきた個人の業績に対するものである。「リノベーションとは、つくることにあらず、使いこなすこと」、あるいは「リノベーションは、人・場所・時間に関する潜在能力を最大化すること」というリノベーションの定義づけは、FMのめざす「賢く使う」ことに通じるものといえる。こうした発想のもとに、さまざまな20年間のプロジェクトを通じて、人・街の潜在力を見出し、それを再編集して暮らしの総合的な環境を力強く、かつ優しく愛着のもてるものに育てていく努力を積み重ねてきたことに、共感する。FMの視点に照らして、十分な功績がある。

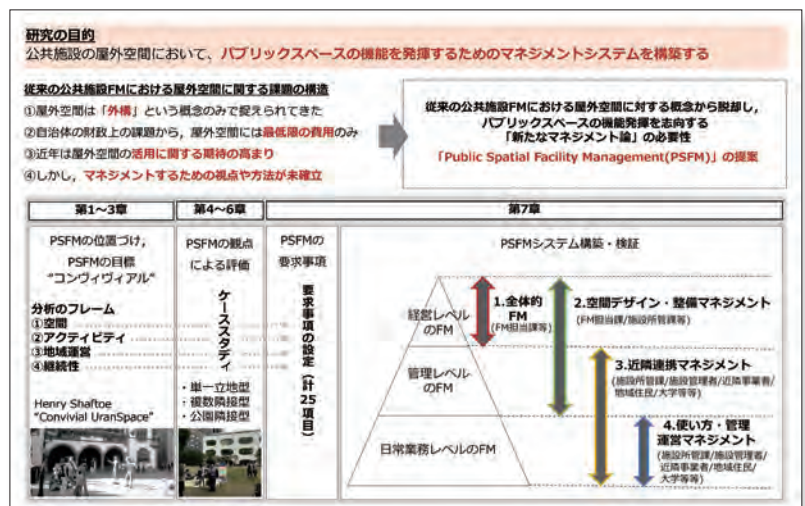


● 功績賞

公共施設屋外における
パブリックスペイシャルFMに
関する研究
(博士論文)

湯浅 かさね (千葉大学大学院博士研究員)

講評：博士論文の応募で、同論文の表題にある「パブリックスペイシャルファシリティマネジメント (PSFM)」をテーマとしている。PSFMは、公共施設の屋外空間が空間的な広がりをもつ人々の活動の場となり、パブリックスペースの機能を発揮できるように組織的・継続的に取り組むマネジメント活動をさす。本論文では、「パブリックスペースのあり方」が「まちのあり方」に大きく影響するという視点のもとに、すでに膨大なストックがあるパブリックスペースを、あまり大きな費用をかけずにいかに活用するかというマネジメント論を提言している。PSFMの視点による事例の評価の後、最終章では21項目にわたる要求事項、4つの特記事項をまとめて、地方自治体全体、FM担当課、各施設所管課、地域住民、近隣事業者などが取り組むうえでの要点を整理している。これまで公共FMでは、建物がマネジメントの対象となっていたが、本論文では、屋外空間についても適切に活用できるマネジメントをめざすべきという新しい視点を提供し、FMの普及・発展に良い影響を与えるものとして評価された。



● 功績賞

ビルメンテナンスの記録に基づく故障・不具合に関する一連の研究

故障・不具合に関わる研究グループ

代表 高草木明
須藤 美音、千明 聡明、小松 正佳、大澤 昌志、丹羽 涼介

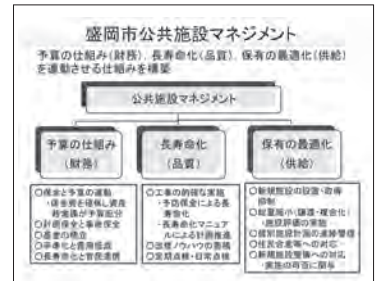
講評：本応募では、2001年～2019年の期間に発表された研究論文23編について「一連の研究」の応募対象としている。個人のFMへの功績として評価するには、一括りにはしにくい状況なので、研究グループを評価対象として、個々の研究論文についてFMへの貢献を評価することとした。これらの研究論文には、オフィスビル、医療施設などのビルメンテナンスの現場で起こる事象を研究対象としている点、保全業務にまつわる故障や不具合を研究テーマに取り上げている点で、FMの運営維持の業務に参考となる知見が数多くある。

ビルメンテナンスの記録に基づく故障・不具合に関する一連の研究 論文番号—発表先—年月	
発表先凡例 ()内は論文数 aij-計: 日本建築学会計画系論文集(6) shase-技: 空気調和・衛生工学会論文集(技術論文)(2) aij-環: 日本建築学会環境系論文集(2) riemann: 環境管理学会誌(原著論文)(3) aij-技: 日本建築学会技術報告集(4) ieiej: 電気設備学会誌(論文)(1)	
事務所ビルを対象とした論文 (先行研究) 1) aij-計 2001年2月 2) aij-環 2003年12月 (管理・保全業務水準設定) 3) aij-技 2007年6月 (修復日数研究) 4) aij-計 2007年6月 5) aij-計 2009年4月 (信頼性評価) 6) ieiej 2008年12月 7) shase 2010年2月 (修復長期化事例: 論文15と関連) 8) riemann 2011年11月 1)～23)は全て査読付き論文 MISC 日本建築学会大会(支部含む)論文:17編 空気調和・衛生工学会大会論文(支部含む):8編 日本環境管理学会大会論文:17編 JFMA JFMフォーラム講演:3回 JFMA 研究部会等講演:5回	病院施設を対象とした論文 (病院施設故障・不具合総合) 9) aij-計 2013年11月 10) riemann 2013年11月 (設備区分別分析) 11) aij-計 2013年8月 12) aij-技 2014年6月 13) aij-技 2015年6月 14) aij-技 2017年6月 (修復長期化事例: 論文8と関連) 15) riemann 2013年11月 (保全品質の検証: 便所の清潔感、業忙の影響) 16) aij-環 2015年10月 17) aij-計 2016年2月 18) aij-計 2017年10月 (空調・衛生故障・不具合ブレークダウン) 19) shase 2017年9月 20) shase 2018年3月 21) shase-技 2018年8月 22) shase-技 2018年12月 今後の研究の新たな方向に関わる論文 23) aij-計 2019年3月

● 奨励賞

盛岡市における公共施設マネジメントの実践と成果
岩手県盛岡市

講評：約10年間の同市における公共FMの取り組みについての応募である。2015年度に「公共施設保有最適化・長寿命化中期計画」を策定・公表し、翌年度から実施に取り組んでいる。財政部に資産経営課(8人)を置き、FM担当が修繕・改修の予算権限をもち活動している。市民との合意形成推進会議や意見交換会実施、庁内での合意形成での1次評価、2次評価など、FM先進自治体に学んで総合的に推進している点が評価された。予算企画権限、総量縮減と長寿命化、PPPへの取り組み、合意形成など、バランスよく進めている観があるが、市民とのコラボレーションを重視した施策立案とその実施など、盛岡市独自のFMのさらなる展開を期待したい。

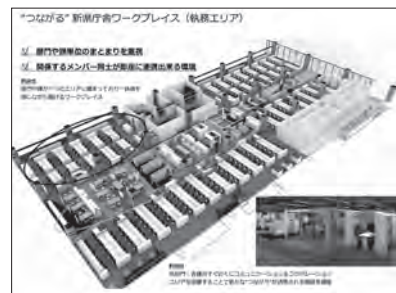


● 奨励賞

長崎県新庁舎におけるFM戦略
一つながる働き方の本格展開へー
長崎県

株式会社イトーキ
日建設計・松林建築設計事務所・池田設計JV
ジョンソンコントロールズ株式会社

講評：長崎県本庁舎の移転・新築を契機とした職員の働き方とワークプレイスの改革が中心となる応募である。分散化庁舎の統合化、高い性能の防災拠点新設、環境性能向上なども実現している。基本構想から竣工(2017年11月)、業務開始(2018年1月)までの約9年間のなかで、基本構想→ブリーフィングという川上段階で十分な時間を使い、建物・ワークプレイスの設計につなげている。旧来の部局別縦割りオフィスを打破するため、ワンフロアで最大4,800㎡のオープンオフィスとして、ABWに準じた多様なワークプレイスセッティングを用意し、部局間、職員間、訪問者とのコミュニケーション、ニーズに応じたワークプレイスセッティングの使用が促進される仕組みとしている。入居人数2,500人の大規模本庁舎のワークプレイス改革から働き方改革へとつなげる流れは、途半ばの観がある。従来通りの固定席を維持し、ABWのワークプレイスを加えたので、面積活用の点で課題がある。施設の改革を先行させ働き手の意識改革を促す手法は賛同できるが、FM組織の構築なしに、プロジェクトチームの運営体制を採用するなど、施設と運営の質の担保に課題が残る。運営段階での今後の継続的な改善と働き方改革の進展に期待したい。



● 奨励賞

公民連携で進めるFM
— 公共資産を活かした
まちづくり —

茨城県常総市

株式会社センスタイムジャパン
特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会

講評：地方自治体の公共FMについての応募である。FMへの取り組みは約4年間で、公共施設等総合管理計画の要請以降となる。特徴は、FM担当者が2人と限られており、外部のアドバイザーを活用してFM施策の立案、実施を行っていることである。その成果としては、公募型プロポーザルによる市有地売却、包括施設管理業務委託、FMの職員研修（21回）、公共施設マネジメント協議（12回）、公共施設マネジメントプロジェクト発表（5案件）などがある。トライアルサウンディングなど民間の活用を視野においた活動もある。組織体制としては、市長を含む意思決定機関「公共施設等運用戦略会議」の創設、市長のFM取組みへの参加などがある。小規模の自治体における公共FM展開の可能性を示す例のひとつといえる。



● 奨励賞

FM視点での
ワークプレイス改革
— NEW OFFICE建設 —

三菱自動車工業株式会社

(愛知県岡崎市/本社:東京都港区)

株式会社竹中工務店

講評：2020年からの中長期計画でFMの全社展開をめざす同社の現時点での応募である。現状到達点としては、①岡崎事業所の開発本館の新築によるワークプレイス改革、②東京・田町の本社移転新設によるワークプレイス改革、③FM部門の新設があげられる。大きな変化が到来している自動車業界の経営環境下で、ワークプレイスと施設資産改革に取り組んでおり、全社施設資産の最適化の権限をもつFMの組織体制が新たに構築されている点は評価できる。また同社のFM実践は始まったばかりで、今後の活動に期待したい。



● 奨励賞

「マイナス」から「プラス」を
生み出せ
マイナス入札制度の確立

埼玉県深谷市

講評：建物の解体を前提とする土地売却において、建物解体費用が土地評価額を上回ってしまう場合に、予定価格をマイナスに設定して入札を行う仕組みに対する応募である。地方自治法など法令上の適法性、事務手続きなどをクリアして全国初のマイナス入札を行ったことについて、FMの技術、手法の視点から応募したもの。当初の課題をクリアするための多大な努力には敬意を表すが、FMの技術という視点で考えると、①不動産の売買ではデューデリジェンスが一般的になり、事前の詳細評価によりマイナス面を金額で評価することが民間企業では行われている、②地方自治体の不動産売却では、マイナス入札以外に、複数物件のバルク売却、プロポーザル方式など多様な手法があることから、独自の技術として評価するには難がある。とはいえ、マイナス入札制度が他の地方自治体へ波及することは、今後とも期待したいので、奨励賞とした。



講評 審査委員会委員長 北川正恭

審査委員会委員 (委員以下50音順、敬称略) 2019年12月19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 (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 日経 BP総研所長)
- 鎌田 元康 (東京大学 名誉教授)
- 亀山 涉 (経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官)
- 住田 浩典 (国土交通省大臣官房 官庁営繕部長)
- 長澤 泰 (東京大学 名誉教授・工学院大学 特任教授 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 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)

● 授賞式と受賞者による発表

第14回 日本ファシリティマネジメント大会
(ファシリティマネジメントフォーラム2020)

会場：タワーホール船堀
東京都江戸川区船堀4-1-1

授賞式：2月20日(木) 16:10~18:00
(5階 小ホール)

優秀FM賞ほか受賞者による発表
2月21日(金) 10:00~17:30 (2階 瑞雲の間)

マネジメントの考え方を 行政事務に 活かしていきたい



中島 祐樹

なかじま ゆうき

室蘭市
行政マネジメント推進課
課長補佐

私がFMに関する業務に携わるようになったのは2015年からである。当時は、全国の自治体で「公共施設等総合管理計画」の策定が進められていた時期であり、私が勤務する室蘭市役所でも、専門部署を新たに設けて、計画の策定と公共施設の適正化にあたることになった。そんな中、私が認定ファシリティマネジャー資格試験を知るきっかけとなったのは、道内自治体職員の会議において、講師が紹介していたことによるものである。FMに関して体系的に学びなおす必要があると感じていたため、よい機会だと思い受験することにした。

試験勉強の方法としては、公式ガイドと過去問による学習のほか、馴染みが薄い分野については、インターネットでビル管理会社のサイトを調べて深掘りしたり、関連する動画を見るなど、直感的に理解することを心掛けた。

また論述対策としては、自治体経営を取り巻く環境と課題について、できるだけ多くのテーマを設定し、考えを記述することに取り組んだ。

地方自治体における将来的な人口減少や財政規模の縮小を踏まえると、公共施設の総量縮減は不可避であるが、その際、FMの3つの目標である「品質」「財務」「供給」のバランス感覚を持ち、住民理解を得ながら、適正化を進めていく必要があると感じている。また、この試験を通じて学んだマネジメントの考え方は、公共施設にかかわらず、自治体経営全般において有意義なものであり、今後の行政事務において活かしていきたい。

人口減少時代に向けた FM施策を目指して 自分にできること



高橋 香奈

たかはし かな

仙台市財政局理財部
本庁舎建替準備室 技師

仙台市では、市役所本庁舎の建替え事業を推進している。私はこの建替えを担当する部署に建築職として在籍している。大学で学んだ建築学や建築計画、営繕部門で培った知識は持っているが、企画や財務等の知識は全く持っておらず、初心者の状態だ。現在建替え事業は企画段階のため、企画や財務等の知識は欠かせない。こういった背景から、上司の勧めを受け、今回認定ファシリティマネジャー試験を受験することとなった。

FMの勉強を通して、FMは建築のハード的な部分を担うだけでなく、FM自体が「ファシリティを通じた経営活動」といえることを知った。また、FMは実務の現実的な解決に向けての示唆に富んでいる。仙台市では、「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」を

2014年に策定し推進しているものの、FM業務は企画部門、庁舎管理部門、財政部門、営繕部門と、人口増加の成長時代に構築した効率を重視した分業化の組織形態でそれぞれ推進している状態だ。しかしながら、今後、人口減少が進んでいく中、全ての部門を統括する新たなFM部門が必要となると思う。その時に、私たちの世代が担うであろう縮小時代の行政のビジネスモデルの構築にFMは不可欠だ。

立ち向かう課題は、大きく複雑で困難なことが予想されるが、あるべき理想の姿を見失わず、自分にできることから始めようと思う。まずは、庁舎の建替え事業において、知的生産性を高めるワークプレイスの構築や住民参加や官民連携のまちづくりに資する試行・公共空間の利活用等を検討・実施していきたい。

学んだFMの知識を役立て 地球温暖化の抑制や災害時の 安心安全に貢献したい



山本 尚志

やまもと たかし

市原市資産経営部
公共資産マネジメント推進課

FM業務にかかわるようになって6年目。

自身のFM業務内容を振り返るとともに、あらためて理論を再確認するため、認定ファシリティマネジャー試験を受験し、無事合格の通知を受け取ることができた。

そして、この原稿に手をつけようとしていたその矢先、私の住む千葉県は2度の大型台風と豪雨によって立て続けに大きな被害を受けた。

記録的暴風雨による生命財産への甚大な被害だけでなく、かつてない広域停電によって、市内各所でライフラインや日常生活が停止するなど、これまでに経験したことのない深刻な事態となった。

そうした中、被災直後から現在まで、大変多くの方から温かい支援の手を差し伸べていただいている。想いを寄せていただいているすべての方々に感謝は尽きない。

このような未曾有の自然災害の前では個人にできることなどないように思われる。しかし、FMの分野から貢献できることは、決して少なくはない。省エネ化と温室効果ガス削減を推進し地球温暖化の抑制にコミットする。

災害時でも安心安全で誰にとっても使いやすい建物とする。レジリエンスを高め災害に強いインフラとするなどである。

認定ファシリティマネジャーは、社会のさまざまな分野でこうした取り組みを推進する担い手となることが期待される。

今回、合格を得て、このような経験をした今こそ、学んだFMの知識を本市のために役立てなければならないと強く感じる。

FM知識を 新しい価値創造の 企画立案に活かす



石井 雅博

いしい まさひろ

農林中金ファシリティーズ株式会社
企画部 副部長

私はFM企画部署に所属しているが、FMに関する体系的な知識が乏しいと感じていた。折しも、当社では、中期経営計画における人材育成の一環として、ファシリティマネジャー資格奨励を打ち出していたところであった。そうしたこともあり、資格取得に向けた勉強をひとつのきっかけとしてFM知識習得・向上を図ることにした。

テキスト読み込みと過去問演習を反復するという極めてシンプルな学習方法だったが、少しの時間でも毎日勉強すること、普段の業務をイメージしながら取り組むことを心掛けた。前年度合格した同僚が、社員向け勉強会を業務終了後に複数回開催してくれたことも、大いに学習の手助けになった。この勉強会は、参加者のモチベーションアップ、合格に向けた連帯感醸

成にも大きく寄与したと思っている。企画してくれた同僚には、この場を借りて御礼申し上げたい。

そして、これから重要なことは、学習を通じて得られたFM知識をどのように実務に活かしていくかということだと思っている。私自身、FM企画部署の管理職として、環境が日々変化する中でいかにステークホルダーに対し当社の付加価値を提供し続けていくことができるかを考えることが求められている。私としては、他社の先進事例や社会の潮流をキャッチするためのアンテナを高く張り、当社に即した形で吸収することを不断の取り組みとして心掛けていきたい。そうすることで、当社の新しい価値創造に向けた企画立案につながると考えている。

建築士兼 認定ファシリティマネジャーとしての これからの抱負



角田 香奈

つのだかな

株式会社大林組
名古屋支店
主任

FM の概念を初めて知ったのは大学の授業でのことだった。元々リノベーションなどに興味があったため、「適切に建物を運用・活用して、資産価値をあげる」という概念について大いに賛同しながら受講した記憶がある。そんな私も現在、ゼネコン設計部に勤めて7年目。月日の流れとともにそれらの記憶も薄れていた。

そんな中、昨年オフィスの設計コンペを担当していた際、たまたま上司がFMの冊子を貸してくれた。創造性をアップするオフィスのつくり方をはじめ、手を加えながら上手く使い続けることで建物の価値を向上させる手法等…読みながら「これは一度しっかり勉強すべきだ」と確信し、受験を決意した。

学習方法については、最初に誤って旧版の参考書を買ってしまったため、結局旧版・追補版・新版と3冊を

読破することとなった。一見無駄に思える作業だが、以下の2点においては有益だったと感じている。

- ・旧版と新版で内容の構成方法が異なるため、自身の頭の中でFMの基本的な考え方をきちんと理解・再整理し読むことで、理解度が向上した。

- ・3冊読み較べることで、各冊子の内容から、それぞれの発刊に至る数年だけでも、働く場が劇的に変化している（IoTの活用が大きいと思われる）実情を実感することができた。

今回の受験を通し、運用方法や財務の観点も勘案し設計提案できる基礎づくりができたことは、私の大きな糧になっていると感じる。今後も急速に変化し続けるワークプレイス事情のなか、最新の情報をきちんと入手し、施主にタイムリーな提案を行うことで、施主・社会・地球に優しい建物づくりを目指していきたい。

「人・もの・金・情報」の経営資源を トータルにマネジメントできる コンサルタントを目指す



井木 広夢

いぎひろむ

税理士法人長谷川会計
地方創生支援事業部 主査

私は、地方公共団体の財務書類や公共施設等総合管理計画などの作成を支援する仕事をしている。現在、日本の地方公共団体は今後の人口減少に伴う厳しい財政が予測される中、重複施設・低稼働施設の統廃合や高度経済成長期に集中して建設された施設の老朽化に伴う維持補修・更新への対応、道路・水道施設などのインフラ施設の維持管理といった課題に直面している。そういった状況の中、認定ファシリティマネジャー資格を取得することで、地方公共団体へより効果のあるコンサルが可能になると考え、受験を決意した。

また、昨年度は西日本豪雨災害の影響により最寄りの試験会場での受験が不可能となったため、1年越しの受験となった。FMの分野は幅広く、必要な知識も多岐にわたるが、自身の専門外である建築・設備や不動産取引

関連の知識を学び、今後の仕事に活かすことができる大変有意義な機会であったと感じている。

これまでは自身の専門分野である財務の視点から、よりよいまちづくりにつながる提言ができればと考えていたが、今回の資格取得を機に「人・もの・金・情報」の経営資源をトータル的にマネジメントできるコンサルタントを目指していきたい。

そして、冒頭でも述べたが、厳しい財政状況の中、更新時期が迫る施設を数多く抱えている国・地方における状況は決して楽観視できるものではない。地方自治法にも明記されている「最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」という理念をもとに少しでも手助けができればと思う。

FMの知識で お客様志向を進化

磯部 元

いそべ はじめ

明豊ファシリティワークス株式会社
大阪支店長



私は、プロジェクトマネジメント（PM）やコンストラクションマネジメント（CM）を業務としている。

PM・CMとファシリティマネジメント（FM）には共通点が多いにもかかわらず、今までFMを強く意識したことはなく、体系的な理解にも取り組んでいなかった。

発注者支援業務の普及に伴い、地方公共団体の建設事業でも期待される機会が増え、また会社の仲間が「認定ファシリティマネジャー」を取得し、実際に活躍している姿を目にし、仕事に追われる中で資格試験に取り組むことに少なからず抵抗感があったものの、今回、取り組むことを決めた。

結果として、業務を通じて得た知識や経験を体系的に学び直し整理でき、通常の日々ではなかなか得ることができない本当に良い機会になった。

これまで、本社ビルの構築から働き方改革を旨としたオフィスプランニング、さらには工場事業所の再編や建物長寿命化に向けた支援など、いろいろなお客様をさまざまな形で支援をさせていただく機会に恵まれた。

PM・CMには業務範囲やサービスメニューに共通の定めはなく、まだまだ明確に確立されているとはいいがたいが、「お客様志向」という1点だけは、共通して実践してきたと胸を張ることができる。

資格試験を通して、私が相手にするのは単なる物理的な構築物ではなく、「経営資源としてのファシリティ」という、お客様目線の新たな枠組みを得ることができた。今回学んだFMの知識をもとに、より強くお客様志向を進化させ、発注者支援を実践していきたい。

ファシリティマネジメントを 活用した魅力ある キャンパスづくりを目指して

稲吉 大樹

いなよし だいき

学校法人福岡工業大学
財務部管財課主任
一級建築士



本学（大学・短大・高校）には、“For all the students ～すべての学生生徒のために～”の経営理念のもと、中期経営計画［マスタープラン］とそれを実現するための年度行動計画［アクションプログラム］がある。ファシリティマネジメント（以下、FM）は、それら経営活動の一翼を担っている。

私は、財務部管財課に所属しており、主なFM業務として、キャンパス全域におけるファシリティのプロジェクト管理（建物建設・改修管理）と運営維持（運用・サービス、維持保全）業務に携わっている。当該資格の取得理由は、それらFM業務に役立つ知識・技能を深め、今後のキャンパスの環境整備に活かすためである。

今回、資格取得の学習を機会にFMについて学び直すことで、当初バラバラだった既存の知識や過去の経

験が体系的に整理され理解が深まった。また、興味・関心が徐々に広がり新しい知識も習得できた。その結果、普段の業務において生じる問題等に対して以前より理解が深まり、実際の仕事のなかで役立つ場面が増えてきている。仕事をしながら学び、学びながら仕事をする、といった意識がFM業務の質向上につながっている。

今後、学んだFM手法をキャンパスの環境整備に積極的に取り入れ、魅力あるキャンパスづくりを目指したい。そして、教育・研究環境の整備を進めることで諸活動の活性化を推進し、学生・生徒の成長、本学および社会の発展に貢献していきたい。

特集 ウェルビーイング、サステナビリティ を支える骨太のFM

Special Issue

JFMA欧州3国FM視察調査団

JFMAでは、世界のファシリティマネジメントの現状を調査するため、年に1度のペースで「海外FM視察調査団」を企画しています。2019年度FM視察調査団ではイギリス・ロンドン、オランダ・アムステルダム、スイス・チューリッヒの3都市を訪問し、FMの動向を調査しました。

今号では、JFMA欧州3国FM視察調査団参加メンバーによる欧州FMの最新事情を特集します。欧州では、健康経営やウェルビーイング、働く人の満足度などが重視されています。それに伴いワークプレイスやオフィスビルのデザインやあり方も変化しています。また世界的な潮流であるサステナビリティも大きなテーマになっています。快適で美しい街並みをつくり出してきた歴史にサステナビリティの視点を取り入れたロンドンやアムステルダムなどの都市。そして、それらを支えているのが最先端のテクノロジーと骨太のファシリティマネジメントでした。

「世界で最も働き方をスマートに変えたビル」として話題のオランダ・アムステルダムの「The Edge（ジ・エッジ）」やその設計をしたPLP Architecture、従業員の満足度を大切にしているホテルオークラアムステルダム、ハーワードの田園都市構想を具現化したレッチワースの街並み、アムステルダムの都市計画やスイスの病院のFMなど、どれも印象深いものばかりです。詳細な情報は視察調査団による報告書に掲載されていますので、あわせてご覧ください。

JFMA欧州3国FM視察調査団

期 間：2019年10月19日(土)～10月27日(日)

訪問先：イギリス・ロンドン、オランダ・アムステルダム、スイス・チューリッヒ

参加者：27人

JFMA事務局：村尾幸彦、川村正夫



18 総論

百聞は一見にしかず
欧州視察団の9日間

似内 志朗 JFMA欧州3国FM視察調査団団長

22 都市計画

一世紀にわたる田園都市理念と今後
レッチワースガーデンシティ

中村 圭 株式会社エフエム・ソリューション

24 建築

「最もスマートなビル」の根幹にあるもの
PLP Architecture

佐々木 直人 清水建設株式会社

26 ワークプレイス

The Edge から学ぶ新しい働き方の担い手

佐々木 詩織 三菱地所株式会社

28 ワークプレイス

従業員にこそ、生き生きと働ける環境を
ホテルオークラアムステルダム

今岡 夕子 アジア航測株式会社

30 都市計画

市民のためのデベロッパー
アムステルダム都市計画局

上原 諒悟 森ビル株式会社

32 病院

チューリッヒ大学病院に見る
FMの実践と人材教育

近藤 潤 株式会社 NITファシリティーズ

34 座談会

都市・オフィス・ワークプレイス・FMは、
どこへ向かうのか

似内 志朗 JFMA欧州3国FM視察調査団団長

鈴木 将敬 三菱地所株式会社

仙波 達也 大星ビル管理株式会社

上原 諒悟 森ビル株式会社

矢野 直哉 株式会社内田洋行

村尾 幸彦 JFMA常務理事

42 総括

持続可能な都市と
ファシリティマネジメント

村尾 幸彦 JFMA常務理事



総論

百聞は一見にしかず 欧州視察団の9日間



似内 志朗

にたないしろう

JFMA欧州3国FM視察調査団団長
ファシリティデザインラボ(FDL)代表
株式会社ヴォンエルフ シニアアドバイザー
認定ファシリティマネジャー

今回は英国・オランダ・スイス、欧州3カ国視察団の団長として27名の参加者とともに欧州の都市を訪問した。その成果は大きい。「百聞は一見にしかず」の言葉通り、異国での体験は密度が違う。参加者もそう感じただろうし、僕自身にとっては、かつて若かったころに留学生として1年間過ごしたロンドンのまちの変貌、夜遅く運河沿いのパブを飲み歩いたアムステルダム濃密な空気、初めて訪れた美しいチューリッヒの風景は心に残るものだった。所属する業種・バックグラウンド・年齢の異なる参加者との交流も得るところが大きかった。

価値観転換の時代へ

現代は「人の時代」である。「アイデアの時代」といっても良いかもしれない。GAFAを引き合いにするまでもなく、大きな富は人のアイデアから生まれる時代だ。都市や建築、ワークプレイスのづくり方も、人のアイデアを引き出し、生産性を高めることに集中しているといつてよい。そのためには働く場ばかりでなく都市空間における快適性、ウェルビーイングを重視すること。そしてオフィスビ

ルの中や街の中で、さまざまな異なる人同士が出会い、刺激しあう関係をつくりだすことが最も本質的に重要であることに人々は気づき、社会は動きはじめている。そうして生み出される知恵、人材、そして都市やそこに立地する企業に繁栄をもたらす。

また一方、2015年に国連で採択されたSDGsとパリ協定は世界を変えようとしている。経済的利益と社会的利益（社会+環境）の両立がビジネスにおいても求められる。2030年までに地球温暖化抑制の目標とSDGs17のゴールを達成するためには、これから苛烈な産業構造の変革や価値観の転換が図られるといわれている。欧州はこうした変化の先駆けだ。都心部から車を追い出し歩行者や自転車中心のエリアにする、エネルギー源を再生可能エネルギーに移行させる（オランダでは埋蔵量が豊富で安価な天然ガスさえも減らそうとしている）、古い建築物を可能な限り残し再開発を行う、建築物はゼロエネルギー化を目指すなど、サステナビリティに関する取り組みに加え、WELLに代表されるような働く人のウェルビーイングを高めるオフィスビルにも創意工夫が凝らされてい



写真1 ロンドン PLP Architecture相浦みどり氏の説明を聴く



写真2 ロンドン One King William Street NTT都市開発による説明を聴く

るなどウェルネスの流れが顕著だ。

こうした変革のスパイラルを行政や金融が促進する。そして「こうした環境」をつくりだすバックヤードの指揮者はファシリティマネジャーである。先進的なオフィスビルでは、ユーザー企業のファシリティマネジャーが将来の働き方を推測し、建築家と共同で目的に合うオフィスビルづくりを設計段階から取り組んでいる。大病院ではサプライチェーンマネジメント・CRE マネジメント・ホスピタリティマネジメントを統合したFM組織が存在し、また都市レベルにおいては公共セクターが都市の主要な土地を保有し、デベロッパーと協働し、長期的価値に基づくタウンマネジメントを行っている。こうした場面でも公共セクターの広義のファシリティマネジャーが、短期的メリットではなく、長期的視点で良好なファシリティやまちの基盤づくりを行っている姿を、このツアーでは各所で見る事ができた。

今回のツアーでは、さまざまな面での収穫があったが書ききれそうにないので、少し限定して記したい。

オフィスビルにおける「人フォーカス」の流れ

欧州で実現されつつあるオフィスビル、ワークプレイスにおける「人フォーカス」の潮流を実感した。ロンドンでは、特にこの分野で先進的な PLP Architecture 幹部からオフィスビル設計についての新しい考え方と手法をお聞きし、アムステルダムでは PLP の設計した The Edge を見学、このオフィスを協働してつってきた人居企業 Deloitte 社からのプレゼンと合わせ、つくり手・使い手両面からの考えを聞く事ができた。

働き方は確実にかつ抜本的に変化している。PLP は 34 カ国 220 人の多国籍建築家集団で、いま最も注目されている建築設計事務所のひとつであるが、単に建築デザインにとどまらずプログラミングに踏み込み、クライアントの生産性向上のための要件を共につくっていく、あるいは技術面では外壁を移動するエレベーターをメーカーと共同開発することで、オフィスビルそのものの組立てを変えるなど、「ゲームチェンジャー」として新しいワークプレイス、オフィスビルの実現を牽引する。その発想の原点は「内から外へ」、つまり建築を外形からデザインしワークプレイスを決めていくのではなく、働くということの意味を掘り下げ、将来の姿を考えることから、ワークプレイスをデザインし、その結果としてのオフィスビルを組み立てていく。

これは、ユーザーである The Edge での Deloitte 社の働き方の将来の姿とコインの裏表の関係である。価値の源泉である「人」に焦点を当てることで、オフィスビルの価値最大化を図る。この流れは欧州においてはすでに始まっているし、いずれ日本にも波及すると考えてよいだろう。さらには、オフィスビルの価値評価が、立地・貸付面積等の間接的指標から、人居企業の生産性そのもので評価される時代へ変わる可能性があるということだ。

また、日本においてはこうした The Edge のようなスマートビルは、AI や IoT の文脈でとらえられ、「ICT 技術が次世代のビルをつくる」と言われることが多い。しかし本質は、あくまでユーザー企業によるこの先の組織の生き残り戦略を掛けた働き方改革、ウェルビーイング向上による生産性・創造性の向上や良い人材のリクルーティ



写真3 石炭積降場跡を活用した Coral Drops Yard を歩く



写真4 レッチワースで David Ames 氏から田園都市哲学の説明を聴く

ングとリテンションといった切実な「人フォーカス」な理由によるものであり、技術はその手段に過ぎない。The Edge や Edge Olympic などでも、支える技術は表に出ず、ユーザーが好きなようにスマホで操作可能であるなど、徹底した使いやすさと快適性が考慮される。日本は要素技術では十分優れているが、ウェルビーイング向上等を通じた生産性・創造性向上へつなげるオフィスビル環境の全体最適こそが課題である。まず目的と手段を明確化することが重要と感じた。

まちづくりにおける「人フォーカス」の流れ

ロンドン、アムステルダムのような大都市においては、まちづくりにおいても「狭義の効率性」から「人フォーカス」、つまり人のための都市へ向かっている。大雑把に言ってしまうと、人が中心に考えられ、快適性が高く、価値を生む人材が集まりやすい、いわゆるクリエイティブシティを志向し、都市の構造としてはジェイン・ジェイコブズの唱えた4原則に従っているように感じた。つまり、単一用途から用途ミックスへ（エリアの用途を分けない）、大きく立派な街区よりもヒューマンスケール、古い建築を残し活用する開発（歴史的価値のある建築物でなくても）、さまざまな人々がコンパクトに共存する都市の姿である。これに加え、インクルーシブな住環境（アフォーダブルハウスの積極的設置など）、気候変動への対応（豪雨対応、化石燃料不使用、ゼロエミッション等）など、社会的課題・環境的課題の対処が加わる。

見学したキングスクロス駅周辺の再開発では、かつての石炭積み降ろし場を商業施設・学校・オフィス等へリ

ノベーションしたコーラル・ドロップ・ヤードがあるが、更地にせず産業遺構ともいえる石炭ヤードの建築物をなるべく残した上で、バックヤードに新しい必要な機能を入れ込み、建築家のアイデアを取入れ魅力的空間に仕上げていく。また現在建設中のグーグルオフィスは、かつてならば成功した企業は超高層ビル（スカイスクレーパー）を建てるところだろうが、それを横倒しにしたランドスケイパーと呼ばれるバイオフィリアを十分取り入れた、人と自然が交わる中層の建築としている。

バタシー地区の再開発も、煙突が4本立つかつての火力発電所（「ピンクフロイド」のアルバムジャケットにもなった）をオフィス、住宅、商業施設等とするため、現在、工事中である（一部は完成、入居済）。アップルのオフィスが入居するといわれている。また計画ではかなりの戸数のアフォーダブル住宅（低所得者でも入居できる低賃料の住宅）を高級マンションの立ち並ぶエリアに設置予定だ。ロンドンシティの中心部のオフィスビルを保有するNTT都市開発は、歴史的建造物でもあったビルを買い取り、まちに受けた「顔」の部分はそのまま残り、大部分を取り壊し・新築しオフィスビルとして賃貸事業を行っている。歴史的保存地区にあることもあり、行政の強いコミットメントがあったが、それは英国では当然のこととして受け入れられているという（日本ほど所有権が強い国は珍しいといわれる）。

また英国レッチワースにおける自立都市の理念の堅持、アフォーダブルハウス設置などを行い、アムステルダム市都市計画局のまちづくりにおいても、車社会から歩行者（+自転車）中心社会への移行、地球温暖化対



写真5 アムステルダム市役所都市計画局で活躍する笠真希さんの説明を聴く



写真6 アムステルダム Edge Olympicの階段状のロビーで講義を聴く

策、アフォーダブルハウスなどが進められている。公的機関（レッチワースガーデンシティ・ヘリテージ財団、アムステルダム市）が土地所有者であることが多く、地権者としての不動産事業と行政としての都市計画・まちづくりを一体として、十分なマネーとマンパワーと権限を持ち、十分な時間を掛けて検討を行い丁寧に実行している。これらは SDGs 的価値観と重なることが多い。

足腰の強いファシリティマネジメント体制

インハウス FM の主な訪問先は、チューリッヒ大学病院とホテルオークラアムステルダムである。双方ともバックヤードを見せてもらうことができた。

チューリッヒ大学病院では総合的な FM がなされている。①サプライチェーンマネジメント（調達・物流等）、②不動産マネジメント（長期建替計画などを含むプロジェクトマネジメント、施設運営維持等の狭義のファシリティマネジメント）、③ホスピタリティマネジメント（病院食提供などすべてのカスタマーサービス）の3つの分野を受け持ち、総勢 1,000 人のスタッフで運営が行われている。重要なことは、スタッフのモチベーション、FM コンセプトの進化（仮説検証を経て）、カスタマーエクスペリエンス（病院の評判を上げ、FM 部門の必要性を示す）ことで、現在は新しい「FM コンセプト 2025+」を実証実験中という。稼働率向上、コンパクトな面積、プロセス標準化、組織の柔軟化、省エネなど基本的な事項に取り組むとともに ABW、BIM などの導入、リラックスできる環境、人材の確保などを行っていくという。FM の教科書のような、十分な人と予算をつけ本業の病院事業をしっかりと支え

ている FM の姿は羨ましくもある。その他、チューリッヒ大学ではファシリティマネジメント研究所を設置し、①サステナビリティ、②不動産、③デジタル FM、④建築システムの4プログラムがあり、50名のスタッフと学生で構成されている。社会に FM を根づかせる点において、大学における FM 専門コースの存在は大きいと思う。

ホテルオークラアムステルダムはホテルという特性上、高いホスピタリティが求められる。重要なのは、社員のウェルネスとエンゲージメントを高めること、日々のオペレーションとホスピタリティをつくる LEAN 哲学がベース。こうした取り組みから、ホテルオークラアムステルダムは従業員 80 人、従業員満足度が高く、よい人材を確保するためにさまざまな試みを行っているという。オランダでは仕事を通して人生を楽しむという考えが強いという。掃除の方も社員も区別せず、食堂など同じ従業員施設を使うフラットさが印象的だった。

2015 年国連での SDGs とパリ協定の採択と、その後の国際社会における価値軸の変貌、その先端にある英国・オランダ・スイスという欧州 3 カ国への視察は、タイミングの良いものだったと思う。いま日本が SDGs ・パリ協定後に置かれている状況は、メディアで伝えられることは少ないが、厳しいものがある。それは気候変動や社会改革のための負担ということより、ビジネスや社会を取り巻く価値観のパラダイムの変化への対応であり、小手先の対応や安易な国内向けカスタマイズでは済みそうにない。変わりつつある社会・都市・企業・ワークプレイスへの腰を入れた取り組みが必要なのだと思う。◀



写真7 チューリッヒ大学病院料理長から病院食品品質管理の説明を聴く



写真8 チューリッヒ湖畔のコレビュージェ記念館でコレビュージェの建築思想の説明を聴く

都市計画 ● イギリス・レッチワース

一世紀にわたる 田園都市理念と今後 レッチワースガーデンシティ

中村 圭

なかむら けい

株式会社エフエム・ソリューション
ワークプレスマネジメントセンター



レッチワース (Letchworth) は、イギリス・ロンドンから北へ約 60km のノース・ハートフォードシャー郡に位置する街である。イギリスの産業革命末期の都市住環境の劣悪化した時代背景のなか、エベネザー・ハワード (1850 年 - 1928 年) が提唱した田園都市 (Garden City) 構想に基づき、1903 年から開発された都市である。街の土地は私有されずコミュニティに帰属し、その利益はコミュニティに還元するという手法により 100 年以上経った現在で街は維持・発展を続けている。

ハワードは 1800 年代後半のロンドンで起きた都市人口の増加、大気汚染、物価・家賃の高騰、貧富格差という問題を『明日ー真の改革にいたる平和な道 (To-morrow; A Peaceful Path to Real Reform)』 (1898 年出版) で、都市の長所と農村の長所を併せ持つ田園都市構想「都市と農村の結婚」を提唱し、解決を目指した。ガーデンシティの特徴は、公営ではなく民間の人々による投資を前提とし、最低限の配当

と残りをすべて街や住人に還元すること、住宅や公園、緑地、農地、工場、商店、共用施設をバランスよく配置し、美しい景観と環境、高い都市機能を併せ持つことである。街の美観や理念を守るため、離隔を保ち街並みにゆとりを持たせることや、大規模商業店舗の誘致を行わないなど、建物や土地利用に規制を設けむやみな建設・開発ができないようにしている。このような継続的なコントロールにより 100 年以上も前の都市理念を守り続けることができている。日本においては、一定の法基準を遵守さえすれば私有財産における建物やデザインへの縛りは少ないが、結果として都市の混沌さを生み出しているように思われる。レッチワースの都市モデルは世界 200 ~ 300 の街で参考とされ、日本では田園調布や千里ニュータウンがそれにあたるが、公または民でもないコミュニティによる自治方式を維持している点は全く異なり、街の形成・発展の仕方にも影響を与えている。100 年以上の歴史の中では、投資家による土地購入争いや財務的な



Ebenezer Howard
1850-1928



写真1 Ebenezer Howard



写真2 レッチワースガーデンシティ中心部

貧窮等により政府が関与する時期もあったが、現在はレッチワース・ガーデンシティ・ヘリテージ財団がコミュニティの運営管理を行っている。財団の主な目的は①建物、自然環境の保護②健康、病気の緩和③レクリエーション&レジャー④教育、トレーニング⑤慈善団体支援、チャリティーイベントの開催⑥ガーデンシティ構想の継承となっている。

現在レッチワースガーデンシティ全体として面積2,200ha（≒品川区程度）、人口33,700人となっており、概ね開発当時の都市計画のデザイン、人口計画を維持している。土地・建物等の不動産資産の価値は、現在1.6億ポンド（約220億円）まで上昇し、労働人口は約15,100人となっている。労働人口の半数は街の外に働きに出て、逆にほぼ同数が街の外から働きに来ている状況となっており、高度な技能を必要とするオフィスワーカーはロンドン・ケンブリッジなどの都会へ働きに出ていってしまう現状がある。他の郊外都市同様に若者離れ、高齢化も進んでいるようだ。ハワードの理念を知らずして暮らす移住者も増え、当初の理念と計画そのままでは街の継続は危ぶまれる。このような状況のなかで、若者にも魅力ある街づくりとして、新たな住宅建設や都市拡張などの成長戦略が描かれ始めている。

計画から100年以上経過した今、ハワードの理念を継承しつつも、時代・社会情勢・住民ニーズなどの劇的な変化と多様性に合わせた新たな街づくりが求められている。コミュニティの住民自らが今後の街

のあり方を考え、自らが意思決定を行っていくという、世界で最初の田園都市というアイデンティティをしっかりと保全しつつ、新たな成長戦略に向けた一歩を踏み出している最中である。数多くの都市モデルにもなり、100年以上の間発展してきたガーデンシティについて、当時のマスタープランである理想的な都市計画や理念が現代でも色褪せることなく生き続け、原理が普遍的であることを目の当たりにすることができた。しかしながら低所得化・高齢化・若者離れといった影の部分も認識することができた。これらの課題に対するガーデンシティの新たな取り組みが、今後の日本や世界の街づくりに大いに参考となり得る。レッチワースガーデンシティの今後にさらなる期待をしたい。◀



写真3 レッチワースガーデンシティ街並み



写真4 コンペティション応募作品

建築 ● イギリス・ロンドン

「最もスマートなビル」の 根幹にあるもの PLP Architecture

佐々木 直人

ささき なおと

清水建設株式会社
設計本部プロポーザル・ソリューション推進室
FM推進部主査
認定ファシリティマネジャー



PLP Architecture の概要

PLP Architecture (以下、PLP) は、ロンドンを中心に活動する、建築家、デザイナー、研究者のグループである。代表作品のひとつが「The Edge (ジ・エッジ)」であり、ブルームバーグによって「最も環境性能が高く、最もスマートなビル」と評価を受けたことでも知られる。今回は The Edge の視察も実現し、ひとつの建築で設計者とユーザーの両方の視点からヒアリングができるという、またとない機会に恵まれた。PLP への訪問と The Edge という建築を通じて、「最もスマートなビル」の根幹にあるものを考えていきたい。

設計者のアプローチ

The Edge は 2014 年に完成した地上 15 階建てのオフィスビルである。最上階まで吹き抜けた気持ちの良いアトリウム、南面外壁や屋上の太陽光パネル、シャープなシルエットをもつ外観に目が行きがちだが、このプロジェクトのポイントは、計画段階でのプログラミングにおいて、働き

方や環境に対するベクトルを設計者とユーザーとで合致させながら進めたことである。

「同じ人はいないので、人に合わせて働く場は変わるべき」「オフィスは人を活性化するものである」「オフィスは仕事に行く場ではなく仕事の意義を見つける場である」という設計者の考えと、「先進的で環境に配慮された魅力的な空間で働きたい」というユーザーの考えが、ひとつの建築として具現化された。

設計者の考えの根幹にあるのは、人を中心として「内側から設計する」という姿勢である。オフィスはワーカークが集まる場であり、出会うことによって会話が始まる。従って、togetherness (一体感) を醸成しさまざまな形の interaction (相互作用) を起こすような、人がつながることを働きかけるビルを設計することを念頭に置いている。「LESS IS BETTER (減らすことでより良いものを創造するというニュアンス)」の考えのもと、フリーアドレスを採用し座席数を減らすことで得られた豊かなアトリウムが、設計者の考えを象徴する空間となっている。



写真1 PLP事務所視察



写真2 PLP事務所視察

ユーザーのアプローチ

The EdgeのユーザーであるDeloitte（デロイト）は、ワーカ目線のアプローチが徹底している。The Edgeの優れた環境をワーカがいかにか効率よく享受するかをPLPと共に考え抜いた。その結果は、ワーカの満足度が向上し欠勤率が45%ダウン、入社応募者数が2.5倍増という驚くべきものとなった。しかも応募者の多数が「このビルで」働きたいと考えており、建築による働き方改革が実現できた好事例といえる。人に投資することが、結果的に投資した企業に良い影響をもたらすことは今回の一連の視察の他の事例でもうかがえた。優れた人財の確保は企業の経営にとって重要な課題であることは言うまでもない。少子高齢化と労働人口の減少が急速に進む日本においては喫緊の課題といえる。

誰のための建築か

今回の訪問ではPLPの相浦氏にプレゼンテーションしていただいたが、その中心にあったのは常に「人」であった。以下に同氏の言葉を借りる。

「ヨーロッパの考えは人中心である。内から外へと考えを進める。人に対してどうするのか、どういう風になをつなげるのか、それを実現するためのテクノロジーやIoTをどうするのかを考える。

設計者の役割は、人が来たいと思う場所、たたずむ場所、出会える場所を用意することである。その場所は、さまざまな人が集まり、FACE TO FACEで人の顔が見え、インタラクティブなつながりができるポイントである。それを包み込む空間は、ボリュームがあったりビューがあったりウェル

ビーイングであったりする。その場所で意義のある出会いが生まれることを願う」。

この言葉から思うのは、誰（何）のために建築は存在するのかという問いである。現代の建築の価値は、優れた意匠性や先進的な技術だけではない。ユーザーが望む使い方や働き方が実現できる場となっているか、思いもよらない出会い・気付き・経験が誘発される仕掛けがあるか、にこそ見出されると思う。人のための建築を実現するためには、ユーザー自らが問題意識を持ち、その課題解決の方策を専門家も交えて深掘りして考える必要がある。空間の性能や経済性を追求することも大切だが、空間の意味や働き方のあるべき姿を追求することはさらに重要である。空間の意味を見出すことによって人に寄り添ったワークプレイスが構築され、その結果、満足度の高い建築になると思う。

おわりに

今回の視察を通じて、ヨーロッパのワークプレイスづくりや空間づくりの根幹を見たように思う。それは、常に人が主役というものであった。日本は依然として経済性やモノを重視した計画もあり、スクラップ・アンド・ビルドも日常的に行われている。働き方改革やストック活用の動きの中で、日本も変わりつつあると思うが、まだまだヨーロッパには及ばないと感じた。しかしFMの目指すところは万国共通と思う。ヨーロッパのトップランナーを参照しつつ、日本の独自性を加味し、建築に係る全員が互いに連携しながら「人のための場・空間」のあるべき姿を追求していくことが大切であると感じた。◀

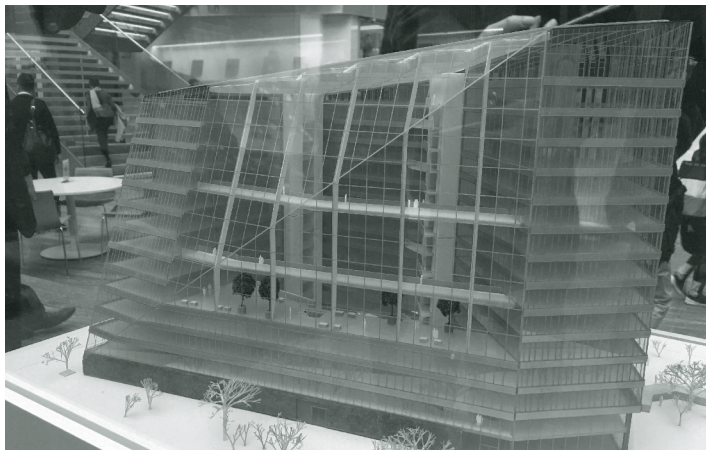


写真3 The Edgeの模型



写真4 The Edgeのアトリウム