

アジアNo.1の 環境価値創造企業を目指して

池澤 奈穂

いけざわ なほ

イオンデモライト・マレーシア



当社は、FM グループ企業として、2022 年 11 月に創立 50 周年を迎え、現在は日本・中国・アセアン地域において、施設および周辺環境に関するさまざまなソリューションを提供している。私は 2021 年に M&A コンサルティング企業から当社に転職し、2022 年よりアセアン事業としてマレーシアに駐在、2025 年より AEON DELIGHT (MALAYSIA) SDN. BHD. に所属し、社長室、内部統制、内部監査を担当している。アセアン各国の熱量を現地で経験できていることは、自身にとってかけがえのない財産になると感じている。一方で、前職とは全く畑違いの業界に飛び込んだため、日々の業務の延長での知識習得には限界を感じ、「分かるようで分からない」という歯がゆさに悩んでいた。

その折に、会社から本試験の案内があり、私のような実務経験がない立場でも受験でき、かつ包括的に FM 体

系について学べると感じ、受験することを決めた。海外現地の業務と両立して果たして合格できるのか不安は大きかったが、勉強を進めるほどに、今まで驚がかった「統括管理とは」、「お客さまの課題・ニーズのあり様」等の輪郭が次第にクリアになってくるのを感じた。同時に、地球環境の変化や ICT 等、取り巻く視点の幅広さ、多様さに改めて驚いた。試験当日は、正直なところ「今年はダメだ」と諦めかけたが、6 カ月間一緒に勉強してきた同僚たちの顔を思い出し、最後まで諦めずに合格することができた。

会社に恩返しができるように、今回習得した FM の幅広い知見と、自分自身が変化できた経験を活かし、アジア全域における環境価値の創造を目指して、これからも邁進していきたい。

学んだ視点を、 よりよい職場づくりに役立てたい

大木 理紗子

おおきり さこ

相互住宅株式会社 総合企画部



私は不動産売買関連業務を主とする営業部門に入社し、現在は総合企画部という部門で経営企画や広報業務に携わっている。

2022 年に本社移転したことをきっかけに、快適なオフィスとは何かを考えるようになった。移転業務には直接関わっていなかったが、広報の一環で担当者にインタビューする機会があり、空調や照明、動線のつくり方など、普段あたりまえに感じていた環境には、多くの工夫、こだわりがあると知った。

そんな時、総務部の方からファシリティマネジャー試験を勧められた。オフィスの仕組みを広く学べる内容で

あると知り、今回受験を決めた。

『公式ガイド ファシリティマネジメント』と過去問題集を繰り返し読むことで学習を進めた。専門用語も多く最初は困惑していたが、普段過ごすオフィスと重ね合わせてイメージすることで理解が進んだ。また、設備や契約についての部分は以前営業部門に所属していた際の知識が役に立った。

不動産会社にいる自分にとって、今回学んだ知識は実務と深くつながっているため、幅広く活かせる内容であると感じた。今後も学んだ視点を仕事に取り入れ、よりよい職場づくりに役立てていきたい。

FM視点で実現する 「オフィスのイゴコチメイキング*」

大川内 雄介

おおこうち ゆうすけ

プラス株式会社
ファニチャーカンパニー 営業本部 営業推進部
営業企画課 担当課長



当社は、オフィス家具メーカーとして家具の製造・販売だけではなく、従業員エンゲージメント向上につながる「オフィスのイゴコチメイキング」を提案している。私が所属する営業推進部では、イゴコチのよさを具体化するための施策を関係部門と連携し実行しており、これまでも、施工管理技士の取得を通じて、知識や経験に裏付けされたオフィスづくりを推進してきた。施工管理はFMで言えばプロジェクトの実施段階にあたるが、図面通りに、事故なく、工期を遵守することは当然として、当社が手掛けた新しいオフィスでお客様の満足度がどれだけ向上したのか、さらなる改善の余地はないのか。そう考えた先に行きついたのが認定ファシリティマネジャーの資格取得であった。PDCA サイクルを中心と

するFMの視点は「オフィスのイゴコチメイキング」に欠かせない要素と確信し、今後社内外へ広く伝道していく所存である。

今回の受験にあたっては同時期に取得を目指す同僚の存在が大きく、上司賛同のもと定期的な部内勉強会を開催し、お互いの苦手分野を克服した。資格取得という共通目的を持ち、貢献意欲に溢れる仲間とコミュニケーションを図った成果である。私が部を代表して寄稿させていただいたが、この場を借りて上司と同僚へ感謝の気持ちをまるごと伝えたい。

*「イゴコチメイキング」とは、家具や空間が与える物理的な心地よさに加え、人や場との関わりで得られる社会的な心地よさまで整えるオフィスづくりの考え方です。

ゼネコンが提供する 統合FMサービスの構築を目指して

小坂 崇之

こさか たかゆき

大成建設株式会社
営業推進・ソリューション本部
O&M ビジネス推進部



私が認定ファシリティマネジャー資格取得を目指したきっかけは、統合FMサービスを新規事業として立ち上げるO&Mビジネス推進部に昨年10月に配属されたことである。当部が考える統合FMサービスは、顧客と長期的・日常的な接点を持ち、ファシリティ全般に対し大成建設グループが持つ各種サービスを組み合わせるコストと品質のバランスを見える化・最適化することである。ゼネコンとして統合FMサービスに取り組む意義は、建物・設備の専門家として建物を「建てる」だけでなく「生涯にわたり使い続ける」ことを支援することにある。その一翼を担うべく体系的な知識習得が必要であると考えたことが受験の動機である。

学習に際しては、実務で直面してきた課題とFM理論を照らし合わせ、知識を整理しながら理解を深めることを重視した。当部における資格取得者は今回の合格者を合わせると半数にまで増え、日常業務での共通言語化が図れたことは有益であった。

今後は、資格取得で得た知見を活かし、事業化の早期実現を目指したい。お客様の事業運営に寄り添う伴走者として、統合FMサービスの構築と提供価値の向上に寄与していきたいと考えている。

お客様の 環境ソリューションパートナーとして 新時代のFMを切り拓く

私は、高砂熱学工業グループの中核企業で、お客様のファシリティにおいて常駐型の運営維持業務のマネジメントに長く携わってきた。省エネ対策やLC Mの最適化などお客様と協働してその経営に貢献できるよう努めてきた。過去にはお客様のFMに当社グループで協力させていただき、JFMA 賞の優秀賞を受賞する機会にも恵まれた。そのため運営維持についての実務は理解していたが、さらにFM全体を体系的に学びたいと常々考えていた。しかし、多忙のため学習ができなかった。現在、マネジャーとして多くのお客様と交渉をしていくなかで改めてFMの知識は必須であるという思いが強くなり、受験を決意した。

小林 正一

こばやし しょういち

TMES 株式会社
事業本部 東京第一事業部長



学習方法は、当社がCFMJを重要資格と位置づけ、社内に試験対策講座が設けられ、そこで過去の出題内容を把握しつつ、『公式ガイド ファシリティマネジメント』を繰り返し読みながら、ポイントを書き出していった。同じ社内の受講者とも励ましあいながら、時間の取れる休日にまとめて学習した。

今後は、DXやAI、ロボットなどの技術の進展や環境課題への対策など不確実性の高い時代におけるお客様の経営に対して、当社ビジョンである「持続可能な価値を共創する環境ソリューションパートナー」として、この一灯を提げて新時代のFMを切り拓き、リードしていきたいと考えている。

ポートフォリオの先にある 「人」を見据えて

私は日常的に建物の修繕や管理といった直接的なFM業務に従事しているわけではない。普段は主に不動産ポートフォリオ（保有資産の構成や組み合わせ）の構築や管理に携わっている。数値上の資産価値を追求するなかで、ふと立ち止まる瞬間があった。建物という「箱」を最終的に利用するのは「人」であり、そこには必ず日々の運用が発生するという事実である。資産としての価値と、利用者の快適性は切り離せない。この運用面を体系的に理解し、知識としてもしっかりとっておきたいと考えたのが、今回の受験の動機である。

学習においては、公式テキストと過去問の反復を基

本とした。その際、単に用語を暗記するのではなく、具体的なイメージをもつことに注力した。テキストに出てくる専門用語や概念を、自社のオフィスや見聞きした他社の事例など、実際のシチュエーションに置き換えてシミュレーションしてみるのである。こうして抽象的な言葉を具体的な風景として定着させるよう工夫してみたことが、合格につながったと感じている。

今後は、学んだ知識を日々の業務に可能な限り生かしていくつもりだ。たとえ間接的な関わりであっても、施設がそこで過ごす「人」に力を与え、活力を生む場となるよう貢献したい。FMという視点を常にもち、よりよい環境づくりに尽力していく覚悟である。

高橋 英将

たかはし ひでゆき

株式会社 LIXIL



認定ファシリティマネジャー 資格試験合格とこれからの抱負

田中 沙樹

たなか さき

大学建築学科4年
(都内)



私は現在、都内の大学に通う建築学科の4年生である。卒業後は、企業の空間設計部門への就職が決まっている。幼少期から建築に親しんできたが、コロナ禍を経て働く場所のあり方が大きく変化する今、人と人が共に過ごす空間の力を最大限に引き出すには、ファシリティマネジメント（FM）の視点が不可欠だと考え、受験した。

学習においては、試験制度が変更された初年度であっても油断せず、知識を深く理解することに努めた。FM試験は広い範囲の知識が必要であったため、テキストを最初から読み込むと中だるみすると判断し、徹底した

過去問題の反復を中心とした。公式の過去問題を各科目4周ほど繰り返し、間違えた箇所や関連知識をその都度深掘りする方法をとった。正答率が8割を超えるまで演習を重ねることで、「量をこなして質につなげる」ことができた実感している。

建築学の知識にFMの視点が加わり、社会や施設（ファシリティ）をみる解像度が高まった。この資格が将来の業務にどう直結するかは未知数だが、空間づくりに携わる者として、今回の合格を大きな弾みとしたい。試験を通じて得た多角的な視点は、今後の社会人生活において大きな糧となるはずである。

ファシリティマネジメントの 提案・活用により、 新たな未来をデザインする

堀田 和裕

ほりた かずひろ

三井物産都市開発株式会社
人事総務部 兼 業務部
部長代理



私が認定ファシリティマネジャーの受験を決意したのは、不動産取引（賃貸借、取得、売却等）やオフィス・商業施設の管理・運営に携わる中で、ファシリティマネジメントを体系的に学ぶことで自身の知識を深め、より付加価値の高い提案能力を身に付けたいと考えたためである。

資格取得に向けた学習では、「資格試験対策講座」の受講および『公式ガイド ファシリティマネジメント』を熟読し、過去問演習を繰り返した。「資格試験対策講座」を受講したことで、試験合格につながっただけでなく、実務理解にも大いに役立ったと感じている。

現在、私は人事総務部に異動し、当社のファシリティ

業務に従事している。

ワークプレイスを取り巻く社会環境は大きく変化しており、ワークプレイスは企業価値を向上させるための経営資源として重要度が高まっている。ファシリティ業務は企業の経営戦略や生産性向上に直結する重要な役割を担っていることを、改めて強く認識した。

今後は、この資格を活かし、企業の持続的成長に貢献できるファシリティマネジャーとして、人々がワークプレイスに満足し、創造性発揮を支援し生産性が高まる環境づくりを通じて、自らの職責を果たしていきたいと考えている。

働く人を幸せにする ファシリティマネジメント

伊佐治 公浩

いさじ きみひろ

学校法人中部大学
理事長室長・総務部長



学園創立 100 周年に向け、理事長の一声で経営改善タスクフォースが発足し、事務局としてキャンパスマスタープランづくりに関わることになった。総務・財務の業務を長く担当してきたが、より広い視点で施設を活かし、将来を見据えた運営に貢献したいと考えていた。そのとき出会ったのが認定ファシリティマネジャー資格である。

初学者の私は、公式テキストの厚さに一瞬たじろいだが、「無理せず、コツコツ、楽しむ」を心がけ、過去問題を中心に学習した。一般社団法人ニューオフィ

ス推進協会のオンライン講座では、講師の丁寧な解説と激励に勇気づけられ、理解が深まった。講師の予想問題が的中したときは、試験中に思わず手を合わせた。

学びを通じて感じたのは、FM の本質は単なる施設管理ではなく、働く人や学生・生徒が安心し、幸せを感じられる環境をつくることにあるという点である。少子高齢化が進む中、その重要性は今後さらに高まっていく。キャンパスづくりを通じて、組織と人の未来に貢献できるよう、これからも学び続けていきたい。

施設管理業務の構築

小林 健一

こばやし けんいち

ダイセーエブリー二十四株式会社



私は物流会社の人事総務部にて業務をしておりました。同業種の親会社への転籍と施設管理業務に異動となり、未経験、知識がない状態で悩んでいる中、セミナーや学べる場がないかと探していたとき認定ファシリティマネジャーの資格があることを知り、取得することを決意しました。『公式ガイド ファシリティマネジメント』のテキストを購入し勉強をスタートしましたが、専門用語が多く理解ができず資格試験対策講座を申し込み、講師の話を何度も何度も聞き、過去問を解きわからない内容はテキストでの確認を繰り返しま

した。建物設備の維持管理だけでなく経営資源を有効活用して施設面の全体最適を目指すこと、環境負荷軽減と長寿命化の大切さ、利用者の快適かつ機能的な環境づくりと継続的な提供をおこなうこと、地域と調和し社会的責任を果たすことなど幅広い業務内容があることを知りました。これから、多岐にわたる業務の中で優先順位を決め PDCA スパイラルアップをしながら自分自身も日々進化向上し、建物を通じて企業価値を高め、利用者・会社・社会のために貢献していきたいと思っています。

「企業」を内外に向けて 体現するFMを目指す

飯田 雄幸

いいだかつゆき

シスメックス株式会社
総務・法務本部 施設管理部



前職で総務職員として、ファシリティ管理も含む総務全般の業務に携わる中、ある時からファシリティ関連に特化したい願望が芽生え現職に転職し、そこで当試験を知った。運用や維持保全などの最前線で必要となる知識については、これまでの経験から一定の自信はあったが、統括マネジメントなどの戦略的な視点の不足を感じ、受験を決めた。試験準備としては『公式ガイド ファシリティマネジメント』を毎日少量の積み重ねで読破したのち、理解が不十分な箇所を複数回反復して学習した。

公式ガイドの中で、印象深い記述がある。

「ファシリティマネジャーは、施設を通して企業としての品格をどのように表現するかを考える役目があり、製品・サービス、そこで働く人々の文化などを含めたブランド構築の一環としてファシリティを表現し、その企業の品格と社会的価値に寄与する」（抜粋的に引用）

これこそがFMの課題そして醍醐味であり、私がこの道を志した動機を的確に言語化したものだと思感した。今回の学びを糧に、企業イメージや社員のエンゲージメント向上に寄与するようなファシリティをひたむきに探求していきたい。

学校施設のより良い マネジメントを目指して

山内 大介

やまうち だいすけ

学校法人立命館
財務部管財課



私は、学校法人の職員として教育施設の整備に携わる中で、より専門的な知識とマネジメント力を身につけたいと考え、認定ファシリティマネジャーの受験を決意した。

試験範囲は建築・設備・法規・経営など多岐にわたり、馴染みのない分野も少なくなかったが、公式テキストと過去問題集を中心に、実務と結びつけながら学習を進めた。特に、施設のライフサイクルマネジメントや安全・快適性の確保に関する内容は、日々の業務と直結しており、理解が深まった。

仕事と両立しながらの勉強は容易ではなかったが、通勤時に電車に乗っている時間を有効に活用し、毎日

30分でも勉強するように努力した。試験対策は、8月下旬から始めたため、時間がなく焦ることもあったが、間違えた問題のみを繰り返し復習することで、少しずつ解ける問題を増やすことができた。試験当日は緊張したが、過去問を繰り返し解いた経験が自信につながった。

合格後は、施設整備の実務を進める上でも検討力が高まったと感じている。単なる技術者にとどまらず、経営的視点を持って施設整備を行うことが、これからは不可欠であると考え。FMに携わる方には、実務に直結する知識が得られるこの資格の取得を強く勧めたい。

63才、久しぶりの受験勉強

芳野 彰夫

よしの あきお

近鉄ファシリティーズ株式会社
取締役社長



2024年6月、鉄道事業を卒業し近鉄ファシリティーズの社長に就任した。事務屋で「ファシリティ」の意味も分からぬ門外漢である。部下から「これを読んでおいてください」とJFMA発行の「新・第四の経営基盤」を渡された。イマイチ理解が及ばない。

2025年に入り、「認定ファシリティマネジャー資格試験」は実務経験がなくても受験できるようになったとの情報を得た。社内に有資格者は皆無。4月にテキストと試験問題集を買い込み、5カ月程度の学習計画、確実に合格ラインを上回れるところまではと脳の老化と闘いながら反復学習。自信はあったもの

の、10月5日のCBT試験は生涯初めての経験。老眼近視乱視の目でPCの画面が読み取れるかと受験席に着いたが、回答時間をフルに使い見直しを重ねた結果、合格。試験の後は達成感を味わいながらランチタイム（少しだけビール）。

私の会社は、設備管理、清掃管理、警備、工事管理などお客様のファシリティマネジメントのパートナーを務めている。学習した知識を活かし、お客様のファシリティの長寿命化、価値向上に貢献するとともに、私よりも若い社員たちにも学習を勧めていきたい。

人の価値を 最大限引き出せる ファシリティマネジャーへ

長尾 陵平

ながおりょうへい

株式会社ライフステージ/ナチュラルハウス
一級建築士事務所 品質管理部



現代の社会において、私が特に強く必要であると感じているのは人への投資である。

昨今では経営において、人材を「資本」として捉え、その価値を最大限に引き出すことで、中長期的な企業価値向上につなげる「人的資本経営」という概念も広く注目をされるようになってきているように思う。私が普段の仕事で取り組んでいるのは建物の価値を最大化させることであるが、認定ファシリティマネジャーは人の価値も最大限引き出すことができる役割を担うことができ、「人的資本経営」に資する内容を学習することができると思い、受験することを決意した。

学習を始めると、内容が想像していた以上に奥深く面白いと感じ、楽しみながら学習を継続することができた。学習する中で特に感じたのは、従業員が働く場所を魅力的で、それぞれのパフォーマンスを最大限発揮できる場所にするすることで、従業員の心身の健康につながるとともに、所属する組織への帰属意識の高まりや業績の向上にもつながるということである。どのようにして魅力的な場を提供することができるかはファシリティマネジャーの腕の見せ所であると思うため、これからも学習を継続することにより、人の価値を最大化させることのできるファシリティマネジャーとして社会に貢献していきたい。

長寿命化と価値創出に向けた FMの実践

大村 紗友理

おおむら さゆり

IKEA Japan 株式会社
福岡新宮ファシリティマネジメント



大学卒業後は医療機関に勤務していたが、新たな挑戦を求めて海外での就業を経験し、帰国後に現在の職場へ入職した。これまでの専門分野とは大きく異なるFMの世界に飛び込んだ当初、業務は主として設備保全であると考えていたが、学習を進める中でFMには経営と密接に関わるマネジメントの視点が不可欠であることを理解するに至った。専門性を高め、自らの強みを築きたいとの思いから認定ファシリティマネジャー資格試験の受験を決意したのである。

学習にあたっては過去問を繰り返し解くことで重要項目を整理し、その後テキストを精読することで体系的な理

解を深めた。現在も社内では「メンテナンスの人」と見られることが多いが、資産管理やプロジェクト管理を含む幅広い経営活動に寄与するFMとして認知を広げたいと考えている。

日本では依然として、建物や機器が劣化・故障して初めて更新や購入を行う運用が主流である。しかし、故障時の業務停滞や修繕費の増大を踏まえれば、ライフサイクル全体を見据えた計画的な更新・メンテナンスこそが事業継続と資産価値向上に寄与する最適な手法であると確信している。今後はFMの専門家として、長寿命化と経営への価値創出を実現できる体制づくりに努めていきたい。

公共性と事業性を両立する 複合施設運営を目指して

山城 未来

やましろ みく

旭橋都市再開発株式会社
施設管理課 課長代理



カフーナ旭橋は、公的施設を含む複合施設であり、その管理業務に携わる中で、テナント、維持管理会社との調整や修繕計画の準備に加え、さまざまな立場の方々と関わる機会が多い。また、施設が県都那覇市の玄関口に位置することから、建物の管理だけでなく、地域の動きやまちへの影響を意識する場面も増え、より広い視野を持つ必要性を感じるようになった。こうした背景から、施設の役割や価値を体系的に整理して学びたいと考え、認定ファシリティマネジャー資格試験の受験を決意した。

学習を通して、ライフサイクルマネジメントを用いた長期的な視点や、更新や修繕を計画的に進める手順を理解することができた。とりわけ大規模修繕を控え

た施設のファシリティマネジメントに携わる立場として、どのように限られた資源を配分し、優先順位を定めるかという判断の枠組みが明確になった。また、公共性と事業性の両立が求められる複合施設ならではの難しさや、多くの利用者にとって使いやすい環境づくりの大切さについても認識が深まった。これらの学びは、日々の調整で確かな支えとなっている。

今後は、資格取得で得た知識を実務に活かし、施設の安全性や快適さを高めながら、利用者が日々創造しくつろげる場所となるよう努めていきたい。これからも利用者や関係者の声に丁寧に耳をかたむけ、複合施設がまちの発展に貢献できるよう、学びを重ねていきたい。

資源循環・自然再興とFM

社会のサステナビリティ実現に向けて、企業は国際的な枠組みの中で気候変動、水ストレス、生物多様性や資源循環などに取り組むことが求められています。

前号では、気候変動の大きな要因である二酸化炭素(CO₂)などの温室効果ガスを削減するためのファシリティマネジメントの役割を特集しました。今号では、資源循環と生物多様性について考えていきます。

日本では、これまでも Reduce(リデュース:ごみを減らす)、Reuse(リユース:繰り返し使う)、Recycle(リサイクル:再生利用する)という、廃棄物の削減と資源の有効活用を目指す3つの行動「3R」が推進されてきました。それに対し、資源循環経済(サーキュラーエコノミー)は、「廃棄物を出さないことを前提に資源を循環させ、経済成長も目指す包括的なシステム・経済モデル」を構築し、持続可能な社会を目指すものです。

生物多様性についても、これまでも自然環境を保全し、多様な生物の生態系を保全、回復していく活動が進められてきました。それに対し、自然再興(ネイチャーポジティブ)は、社会経済活動全体で生態系を保全、回復させ、より豊かな自然を創造し、自然と共生する社会を創るという考え方です。

これまではどちらかといえば、企業の社会的貢献として位置づけられていたことが、経済活動として積極的に取り組んでいくという発想の転換が求められています。

資源循環や自然再興は脱炭素(カーボンニュートラル)とともにファシリティマネジメントの大きなテーマになっていきます。3つは相互に関連しており、総合的な観点で取り組むことで、相乗的な効果も期待できます。資源循環や自然再興の本格的な推進は、まだはじまったばかりで、今後さまざまな技術開発や評価手法が確立されていくことになります。経営基盤であるファシリティマネジメントにもこれらの視点を取り入れ、戦略的に取り組むことで、企業価値向上やサステナブルな社会の実現への貢献が可能になります。

Nature
Circular Economy
FACILITY

ファシリティマネジメントに求められる新たな視点

CONTENTS

● 総論

ファシリティマネジメントと
サーキュラーエコノミー、ネイチャーポジティブ

似内 志朗 JFMA 調査研究委員会 委員長

P24

特集Ⅰ 資源循環（サーキュラーエコノミー）

● 政策

成長戦略としての資源循環経済の確立に向けて

経済産業省 GX グループ 資源循環経済課

P28

● ワークプレイス

資源循環とワークプレイスの未来
ーオランダの事例からー

齋藤 敦子 JFMA フェロー

P32

● オフィス家具

サーキュラーエコノミー実現に向けた
オフィス家具業界の取り組み

貫名 英一 一般社団法人日本オフィス家具協会

P36

特集Ⅱ 自然再興（ネイチャーポジティブ）

● 政策

「ネイチャーポジティブ経済」の実現に向けて

環境省 自然環境局 自然環境計画課

P40

● 緑化建築

ステップガーデン(アクロス山)の30年

竹林 知樹 株式会社Takebayashi Landscape Architects

能勢 彩美 内山緑地建設株式会社

杉 雅文 エイ・エフ・ビル管理株式会社

P44

Positive

MANAGEMENT

● 総論

ファシリティマネジメントと サーキュラーエコノミー、 ネイチャーポジティブ

似内 志朗

にたないしろう

JFMA 理事・フェロー
JFMA 調査研究委員会 委員長
ファシリティデザインラボ代表
認定ファシリティマネジャー



はじめに サステナビリティで変わるFM

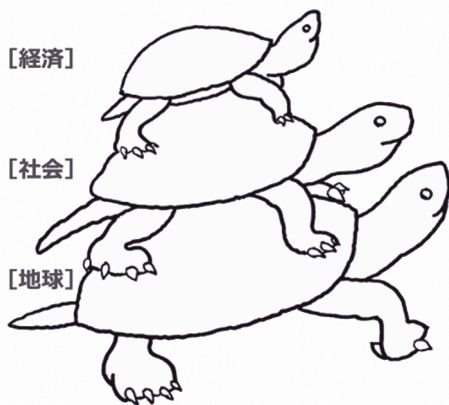
2021 年発刊の JFMA SDGs タスクフォースレポート 2021『SDGs で変わるファシリティマネジメント』において、FM が目指すべき究極の目標として、「環境負荷の最小化（E 課題の解決）」と「ウェルビーイングの最大化（S 課題の解決）」という二本柱が提言された。この目標は、地球環境（E）、社会（S）を健全に保つ上に人間の経済行為が成立するという考えに基づいている。環境（親亀）、社会（子亀）、経済（孫亀）という喩えで理解されるように、経済の長期的繁栄を考えるならば、その基盤である環境と社会の健全性が不可欠という自明の事実に基づいている。

世界の動きから遅れつつも、日本でも 2020 年 10 月の「脱炭素 2050」宣言以降、グリーン変革（GX）が本格化し、2050 年や 2030 年のカーボンニュートラル（CN）目標から逆算し、「今、何をすべきか」を導き出すバックキャスト思考が求められた。また、従来の CSR（企業の社会貢献活動）から、事業（本業）そのものが環境や社会へ貢献する CSV（共有価値の創造）へと企業も人々も意識を変えつつある。政治的なバックラッシュも見られるが、環境問題が解決していないという事実から目を背けることはできない。

孫亀【経済】

子亀【社会】

親亀【地球】



図表 1 環境（親亀）、社会（子亀）、経済（孫亀）

三本柱としてのCN, CE, NP

これまで力を入れてきた脱炭素（カーボンニュートラル：CN）への取り組みに加え、資源の消費と廃棄を抜本的に見直す資源循環経済（サーキュラーエコノミー：CE）、そして人類の経済活動の基盤である自然資本を保全・回復させる自然共生（ネイチャーポジティブ：NP）というアジェンダが注目を集めているが、これらは CN と同等か、それ以上に深刻かつ本質的な課題でもある。言うまでもなく CN, CE, NP は、地球の限界の露呈を背景に、国際社会が設定した緊急性の高いアジェンダである。

CN は気候変動対策の中核であり、日本を含む 140 ～ 150 カ国がネットゼロ目標を表明している。CE は 1972 年のローマクラブ「成長の限界」の警告通り、人口増加や資源採掘の継続が地球のキャパシティを超えつつある現状に対応するもので、資源採掘と廃棄を最小化し、資源を経済システム内で持続的に循環させるための産業構造の抜本変革を目指すものである。NP は生物多様性の危機に対応するもので、2022 年 12 月に開催された生物多様性条約第 15 回締約国会議（COP15）において、「昆明・モントリオール生物多様性枠組」が採択され、「生物多様性の損失を止め反転させる（自然再興）」の達成が 2030 年ミッションとして掲げられる。

注意すべきは、CN, CE, NP 相互のシナジーとトレードオフがあり、複合的課題として統合的に扱う必要があることだ。例えば、建物の長寿命化は、解体や新築に伴うマテリアル由来の GHG 排出（エンボディードカーボン）削減に直結し、サーキュラーエコノミー（CE）にも寄与する。建築の木造化・木質化も、エンボディードカーボン削減（CN）、サーキュラーエコノミー（CE）、持続可能な森林管理と生物多様性保全（NP）に貢献しうる。一方で、例えばバイオマス発電導入、太陽光発電パネル設置（CN）は土地利用条件によっては、生物多様性（NP）に悪影響を及ぼす可能性があるなど、総合的配慮が求められるのである。

資源循環経済(CE)の国内外の潮流

いま、世界の経済・産業構造は「大量生産・大量消費・大量廃棄」という直線型の経済(リニアエコノミー)から、「資源の再利用と循環を前提とする経済」(サーキュラーエコノミー)へと転換しつつある。この動きは欧州が先行しており、EUは2015年に「循環経済行動計画」を採択、さらに2020年には「新循環経済行動計画(CEAP)」を発表している。そこでは、建築・建設、バッテリー・自動車、プラスチック、繊維、電子機器、食品などを重点分野とし、製品設計から廃棄後の再資源化までの一連のサイクルを制度的に管理する方向が明示された。

建築・不動産分野では、建設廃棄物の最小化、既存建物の長寿命化、資材の再利用やリユース市場の整備が進められている。オランダ・アムステルダム市は、2050年までに完全なサーキュラーシティを目指す都市戦略を掲げ、建物の「解体」でなく「解体を前提とした再利用設計(Design for Disassembly)」を義務づける試みも始まっている。

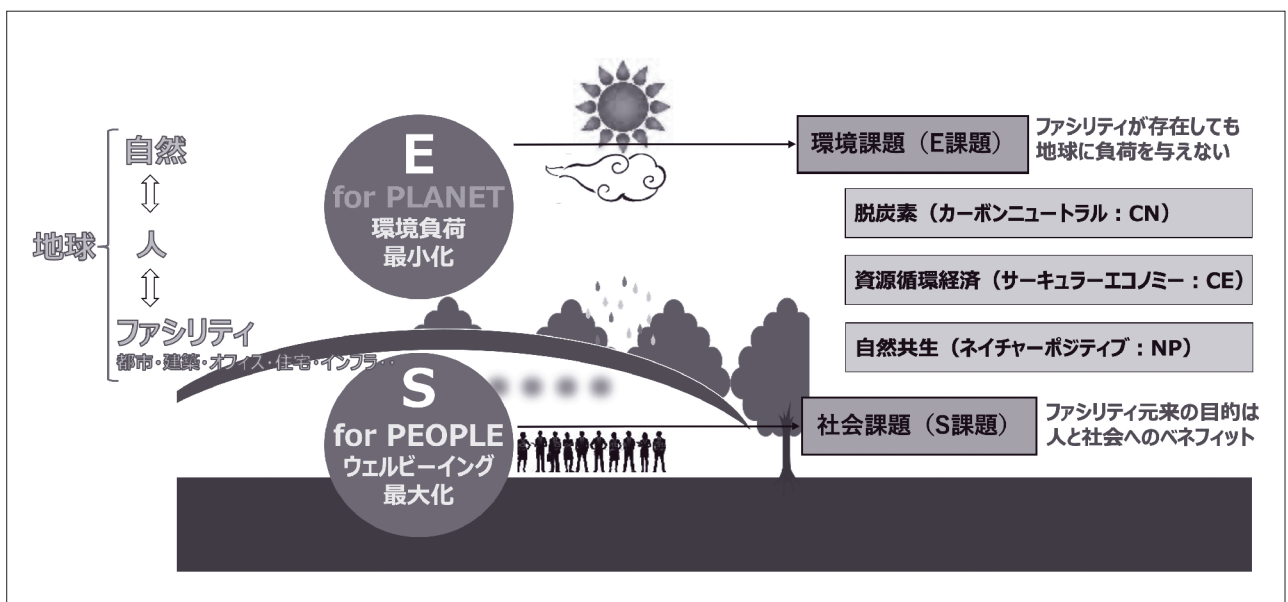
日本でも経済産業省・環境省を中心に、循環経済への移行を産業政策の中核に据える動きが加速している。経産省の「循環経済ビジョン2020」や「GXリーグ基本構想」では、製造・物流・建設を横断する資源循環の促進が掲げられ、2022年には関係府省連名による「循環経済移行ロードマップ」が策定された。そこでは、資源の利用効率向上と同時にカーボンニュートラルと統合的な経済モデルの実現が重視されている。また、内閣府SDGsタスクフォースレポート(2023)では、循環型経済は「地域資源の再生・

再投資による経済的好循環」として位置づけられ、自治体・企業・市民の連携が不可欠とされている。

こうした国際潮流を踏まえると、FM領域はもはや「施設の効率的運用」にとどまらず、「資源循環を実装する社会的基盤」としての役割が求められている。本誌の斎藤敦子氏によるオランダ事例報告のトリオドス銀行本社ビルでは、BIMを活用したマテリアル・パスポートにより、将来の部材再利用までを見据えた分解可能な建築が実装されている。FMは、建物・設備・家具・什器・消耗品などのライフサイクルを横断的に管理する立場にあるため、資源の投入から廃棄までの流れを可視化し、再資源化や再利用の仕組みを組み込む上で中心的なプレイヤーとなる。

FMによるCE課題解決の可能性と実例

日本では経済産業省や環境省による循環経済移行ロードマップ策定がなされている。経済産業省では資源循環と成長を両立する「成長志向型の資源自律経済」を目指し、資源有効利用促進法などの制度改正を中核に据えた政策を加速させている。具体的には、資源循環経済小委員会で動静脈連携の課題を議論し、2025年に「脱炭素成長型経済構造移行法等の改正法」が成立した。施策の柱は、①再生資源利用計画の義務化、②環境配慮設計の促進、③再資源化の促進、④CEコマース推進である。また、支援策として、技術開発や実証への投資支援を2025年度から3年間で、100億円規模で実施するとしている。これらの施策により、設計から廃棄までライフサイクル全体の資源循環



図表2 サステナビリティ時代のFM

を実現し、日本企業の国際競争力強化と持続可能な社会の構築を図っているのである。

FM分野でも、日本オフィス家具協会（JOIFA）が推進するグリーン購入法対応やカーボンフットプリント表示が進展している。椅子や机、収納什器などのライフサイクル管理を行うことで、調達・使用・再利用・廃棄のプロセスに環境配慮が組み込まれる。家具リユース・リサイクルの標準化は、ワークプレイスの循環設計を支える重要な仕組みとなる。三菱地所が丸の内エリアで進める「サーキュラーシティ丸の内」プロジェクトでは、オフィスから排出される紙・プラスチック・食品などの廃棄物を一括して可視化し、リサイクルループの最適化を図っている。オフィス入居者、清掃業者、リサイクル事業者が一体となり、排出物を資源として再投入するスキームを形成している点は、FMによる資源循環実践の先駆的事例といえる。

これらの取り組みに共通するのは、「FMが循環経済のプラットフォームとして機能しうる」という点である。資源循環経済の実現において、FMは「資源の入口と出口を統合的につなぐハブ」として重要な位置を占める。設備保全・エネルギー管理の枠を超え、資源の流れそのものを設計・最適化する視点が、これからのFMに求められる。

自然共生 (NP) の国内外の潮流

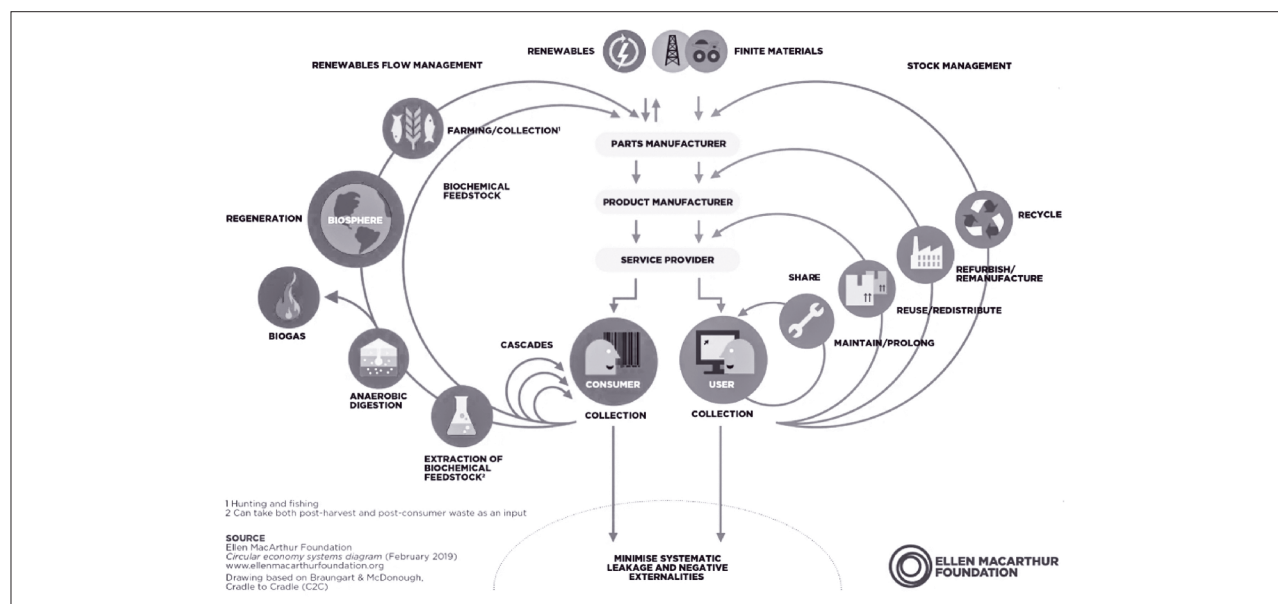
「ネイチャーポジティブ (Nature Positive)」とは、生物多様性の損失を止め、自然を再生・回復させる方向へ経済社会を転換させることを意味する。2022年の生物多様

性条約第15回締約国会議（COP15）で採択された「昆明・モントリオール生物多様性枠組」により、2030年までに「生物多様性の損失を止め、反転させる」ことが世界共通の目標となった。これを受け、日本政府は2023年に「生物多様性国家戦略2023-2030」を策定し、「ネイチャーポジティブ経営」方針では、企業が自然資本を自社の価値創造プロセスに組み込み、リスク回避と新たな成長機会を両立させることを求めている。

自然資本の劣化は、気候変動や資源制約と同様に、企業経営にとっての重大なリスクであり、土地利用、建設、エネルギー、物流など幅広い分野に影響を及ぼす。環境省は、こうした自然資本リスクを企業価値と直結する経営課題として捉え、「ネイチャーポジティブ経済への移行」を国家戦略として推進している。IPBESによれば、世界の陸地の75%、海洋の66%が人為的影響下にあり、生物種の約25%が絶滅の危機にあるとされる。こうした認識の下、TNFD開示や「自然共生サイト」登録制度など、企業と金融を巻き込んだネイチャーポジティブ経営の制度基盤が本格的に整備されつつある。今後、FM領域においても、施設運用や開発計画に「生態系保全」「緑地ネットワーク」「生物多様性指標」などの視点を取り込むことが不可欠となるだろう。

FMによるNP課題解決の可能性と実例

自然共生の実装という点でも、FMの関与はすでに現場レベルでも始まっている。その象徴的事例が、1995年開



図表3 エレンマッカーサー財団のバタフライ図

業のアクロス福岡である。建物の南側全面を階段状の屋上緑化が覆い、隣接する天神中央公園と一体化したランドスケープを形成している。開業当初に比べて植栽は大きく成長し、鳥や昆虫が定着する都市のビオトープとして機能している。FMの視点から見ると、この30年間にわたり植栽管理と地域連携を継続してきたことが、自然共生の持続性を裏づけている。

また、東急不動産が展開する「東京ポートシティ竹芝」「九段会館テラス」「日比谷パークフロント」は、2023年に環境省の「自然共生サイト」認証を取得した。オフィスビルとしての認定は全国でも稀であり、都市ビルが生物多様性保全地域として認定されたことは象徴的である。この事実を踏まえると、自然共生ビルの普及は今後加速が期待される。また、三井不動産が手掛ける「柏の葉スマートシティ」では、公園・水辺・生態系ネットワークを統合し、都市開発と自然共生を両立させている。FM視点での運用・モニタリングが街区単位で実施され、都市自然の再生を促進し、都市におけるFMが“緑の維持管理”から“自然との共生”へと進化していることを示している。

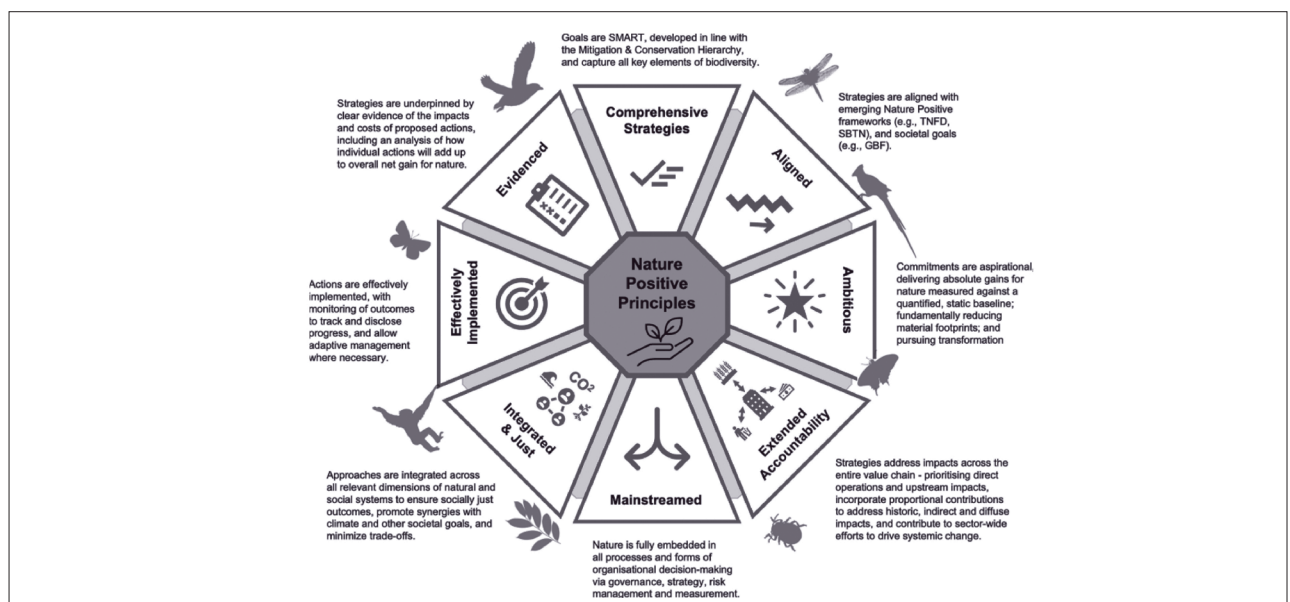
さらに海外では、オフィスやキャンパス内に生態系再生を組み込む「ネイチャーポジティブデザイン」が進みつつある。英国のThe Eden ProjectやシンガポールのCapitaSpringなどは、施設全体を「生きた生態系」として設計し、運用段階でのモニタリングをFMが担っている。英国組織設計事務所のPLPアーキテクチャでは「LIFE CENTRIC・生命中心」のまちづくりを世界の各都市で取り組んでおり、そのチャレ

ンジが注目を浴びている。わが国でも日比谷公園と一体化した巨大な緑地空間を持つ開発「PARK CROSS TOKYO 構想」などが進行中であるが、データによる生物多様性のマネジメントも、今後のFMの新たな領域となるだろう。

まとめ FMの役割

カーボンニュートラル（CN）、サーキュラーエコノミー（CE）、ネイチャーポジティブ（NP）は個別のテーマではなく、相互に補完し合う「サステナビリティの主要な三本柱」といってよい。CNはエネルギーの持続的循環を、CEは物質・資源の持続的循環を、NPは生命・生態系の持続的循環を対象とするが、それらを現実の場で統合的にマネジメントするのがFMの使命であると言える。FMは、施設のライフサイクル全体を俯瞰し、エネルギー・資源・自然環境のフローを管理する「サステナビリティ・プラットフォーム」とも言えよう。都市・インフラ・建築・設備・ランドスケープ・内装・家具・廃棄物など、あらゆるモノ・コトが循環する仕組みをデザインし、実践する力が求められている。

今後は、データ基盤の整備、サプライチェーン連携、グリーン調達、グリーン認証、ESG評価指標など、FMが経営と環境をつなぐ中核的機能を担うことになるだろう。サステナビリティとは「持続可能な運用」であると同時に、「新しい価値を生み出す創造的行為」でもある。FMはその最前線に立ち、脱炭素・循環・共生を統合する社会システムの実践者として、未来の環境経営を支える存在へと進化していくことが期待される。◀



図表4 ネイチャーポジティブ原則