

～ 初心者のためのFM基礎講座 ～
『きっかけづくり』
ファシリティマネージャの運営維持入門

2016/12/14
JFMA 運営維持手法研究会





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティ ⇒ 施設とその環境

- 企業・団体などの組織体が事業活動を展開するために自ら使用する施設
 - 土地、建物、建物付属設備、設備・機器、器具備品、家具什器、消耗品等
- 人が働き、利用する場の環境
 - 内部環境(ワークプレイス)
 - 外部環境(地球・国・地域社会・近隣など)
 - 情報環境(コンピュータネットワーク)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント

- 広範囲で多種多様な業務を管理

- 不動産資産(土地、建物、構築物、設備等)を経営にとって最も良い状態で保有し、効率的な資産活用や運営維持を行う総合的な管理手法。
- オフィスワーカーの業務効率化、意識やモチベーションの向上等、経営的なコスト管理や効率的なオフィス運営に関わる仕事で、オフィス全体をサポートする役割を担う仕事。

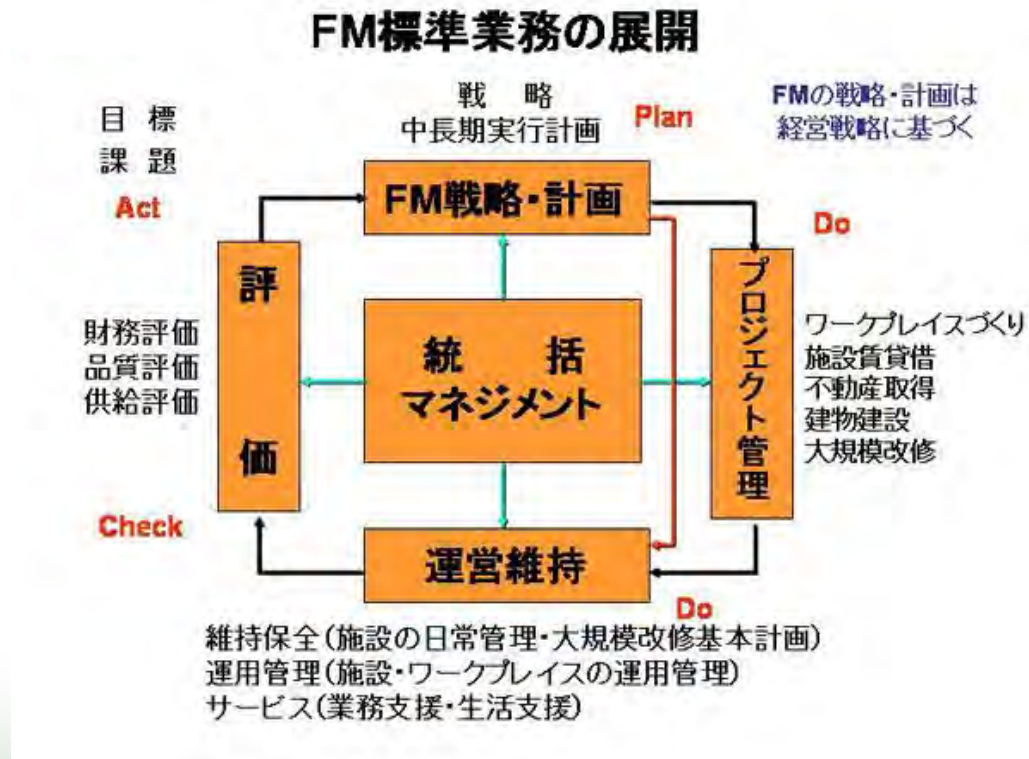


『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

- ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは
 - 中長期実行計画及び単年度計画に基づいて、施設を継続して適切な状態に保つとともに、その機能・性能を発揮させる業務。
 - 施設を運用し、サービスを提供して、利用者の知的生産性や満足度を高める業務。

(「総解説」P390)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

- 中長期実行計画及び単年度計画に基づいて、施設を継続して適切な状態に保つとともに、その機能・性能を発揮させる業務。
- 施設を運用し、サービスを提供して、利用者の知的生産性や満足度を高める業務。

運 営 維 持	1 維持保全 (「総解説」P406～) (1) 日常管理 / (2) 建物診断
	2 運用管理 (「総解説」P419～) (1) 施設の運用管理 / (2) ワークプレイスの運用管理
	3 サービス (「総解説」P429～追補版P155～) (1) ファシリティマネージャの役割 / (2) サービスの内容 / (3) プロセスとSLA、KPI



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

1 維持保全

(1) 日常管理

- 日常(定期を含む)の維持保全活動を通じて、施設の機能・性能を当初あるいは現在の使用目的に適合するように一定の水準で保持し、あるいは向上させながら継続して提供していく。



『きっかけづくり』

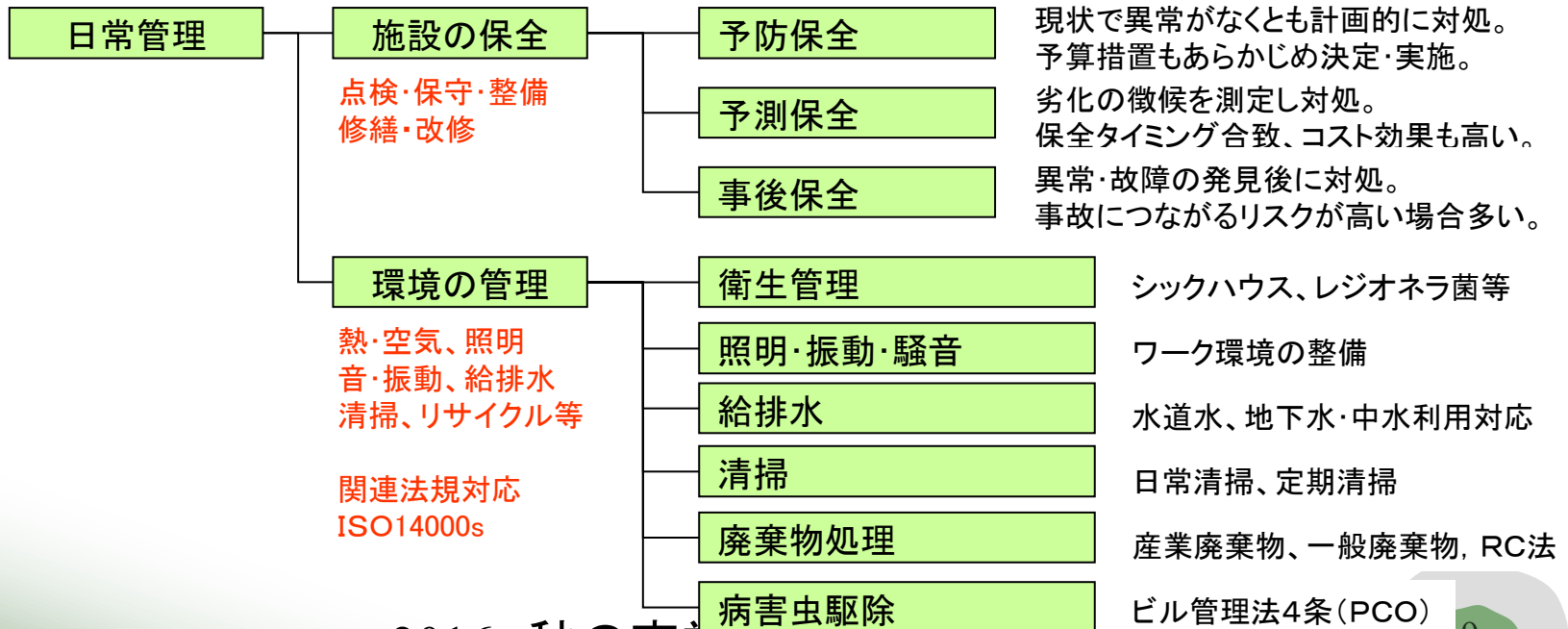
ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

1 維持保全 主な種別

(「総解説」P406)





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

1 維持保全

(2) 建物診断

- 災害の予防と安全性・信頼性の確保
- 快適で衛生的な環境の保持
- 建物および設備の機能・性能・耐久性の維持・向上
- 維持保全関連費用の最適化

主な種類

- ①劣化診断、②耐震診断、③環境診断、④安全性診断、⑤省エネ診断、⑥建築物システム機能診断



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

2 運用管理

(1) 施設の運用管理

運転・監視(巡視点検及び運転監視・制御・調整・測定)

- 中央管理室での情報を監視・記録
- 利用者への対応が重要(空調、エレベータ、給湯、トイレ等)

エネルギー管理

- 省エネルギーの効率的管理の視点(日常管理、小規模投資、高効率投資)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

2 運用管理

(1) 施設の運用管理

セキュリティ管理

- 防火管理 消防計画、自衛消防組織編成・訓練等
- 災害対策 自然災害への対応(訓練・資材備蓄等)
- 防犯対策 入退館管理、鍵管理、巡回警備等

施設資産・物品管理

パーキング管理

その他 運営管理業務

- 官公庁諸届・立会、近隣・地域社会関連業務、各種依頼事務等



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

2 運用管理

(2)ワークプレイスの運用管理

ワークプレイスの管理

- ハード要因 : 執務人数、機能別スペース、家具什器数量、情報機器数量、他
- ソフト要因 : 照度、音・振動、美観、健康管理、勤務形態、エルゴノミクス、他

意義

- ワークプレイスを利用者の意図どおりに機能させて、その満足と生産性向上に寄与する



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

2 運用管理

(2)ワークプレイスの運用管理

管理方法～利用標準・規程

- 標準 : 数値やガイドラインで示す守るべき目標
- 規程(ルール) : 運用・管理するために利用者が順守義務のあるルール

利用者の要求

- 知的生産性は利用者の満足度が重要。細かい要求に応えることは満足度向上に直結(重要性と優先度の判断が必要)
- 記録をデータベース化し、総合的な改善は模様替えや移転などの機会に実施



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

2 運用管理

(2)ワークプレイスの運用管理

スペース管理

- 面積基準 : ワークステーション面積、一人あたり面積
- スペース配分 : 機能別スペース、部門別スペース

スペースの変更管理(大規模改修には至らない日常レベルの変更管理)

- 社員の移動率 : スペース変更・組織変更等で移動した社員の割合

分散型ワークプレイスの運用管理

- 「いつでも、どこでも」のワークスタイルの一般化
- モバイルワーカーの情報セキュリティ、ワーク環境の整備



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ 運営維持とは

3 サービス

(「総解説」P429)

利用者が効率的に業務をおこなうための「業務支援サービス」と健全で安定的な日常業務をおこなうための「生活支援サービス」大別される。

		業務				業務		
業務支援サービス	人的サービス	受付	来客受付、案内	業務支援サービス	物的サービス	家具・什器	事務用家具・機器販売、賃貸	
		応接	予約・接遇・給茶			事務用消耗品販売		
		会議	予約・室内整備			配送	集配	
		ホール	予約・室内整備・進行支援・避難誘導・場内警備			植栽	植木・花等の調達・保守	
		送迎	配車・車両整備		アート	絵画・彫刻等の調達・保守		
		行事	イベント・記念行事					
	情報サービス	情報通信	通信・放送・電話・掲示・メール	生活支援サービス	人的サービス	宿泊	予約・管理	
		文書	コピー・印刷・製本			医療	診療・健康相談	
		展示	PR・展示・場内警備			物的サービス	託児	運営・管理
							喫煙	分煙管理
			余暇	飲食	食事・喫茶・ケータリング			
				現金	現金自動預け払い			
				物販	日用品等販売・弁当販売			
				文化・スポーツ	茶道・フィットネス等			



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

– ファシリティマネジメント ⇒ FM'er(能力と管理レベル)

- マネジメントスキル

計画力・組織力・統率力・人材の活用力・問題分析力・判断力・決断力

- ヒューマンスキル

リーダーシップ・リスク受容耐性・ストレス耐性・理解力・感受性・柔軟性・表現力・発言力・説得力

- テクニカルスキル

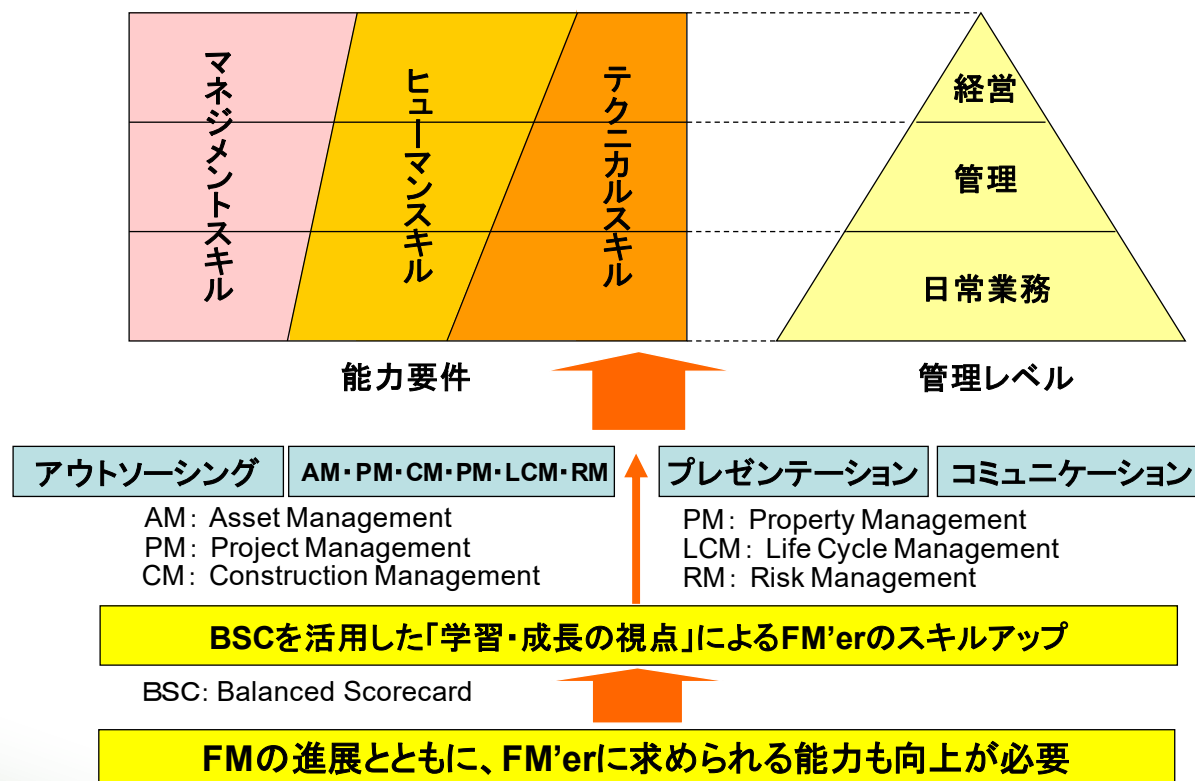
戦略策定能力・プロジェクト企画管理能力・財務評価能力・IT活用能力・運営維持管理能力

『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門



■はじめに FM'erの能力と管理レベル





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■はじめに

- ファシリティマネジメント ⇒ facility management
 - facility 便利さ、容易さ、施設
 - civilization 文明
 - the facilities of civilization 文明の利器



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost) とは？

－ 建物の生涯にかかる費用



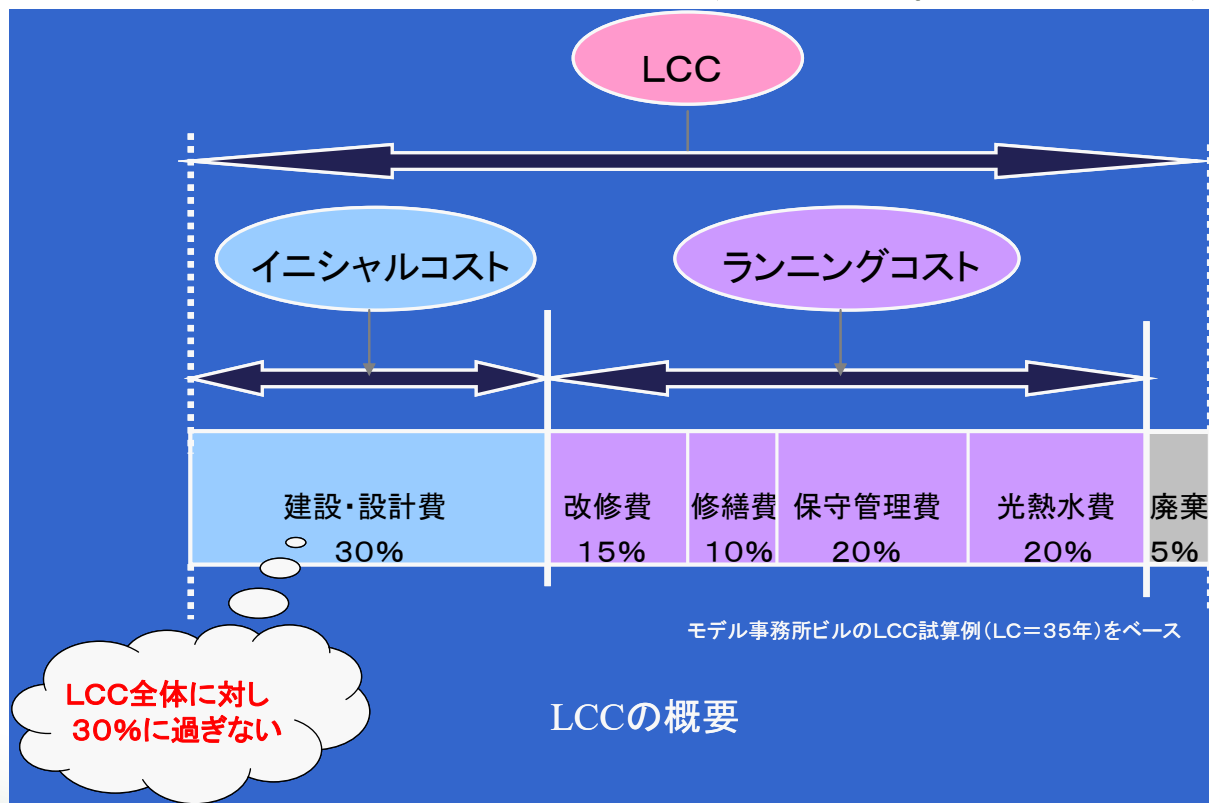
ライフサイクルコストの図
(初期投資額は氷山の一角)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)とは？

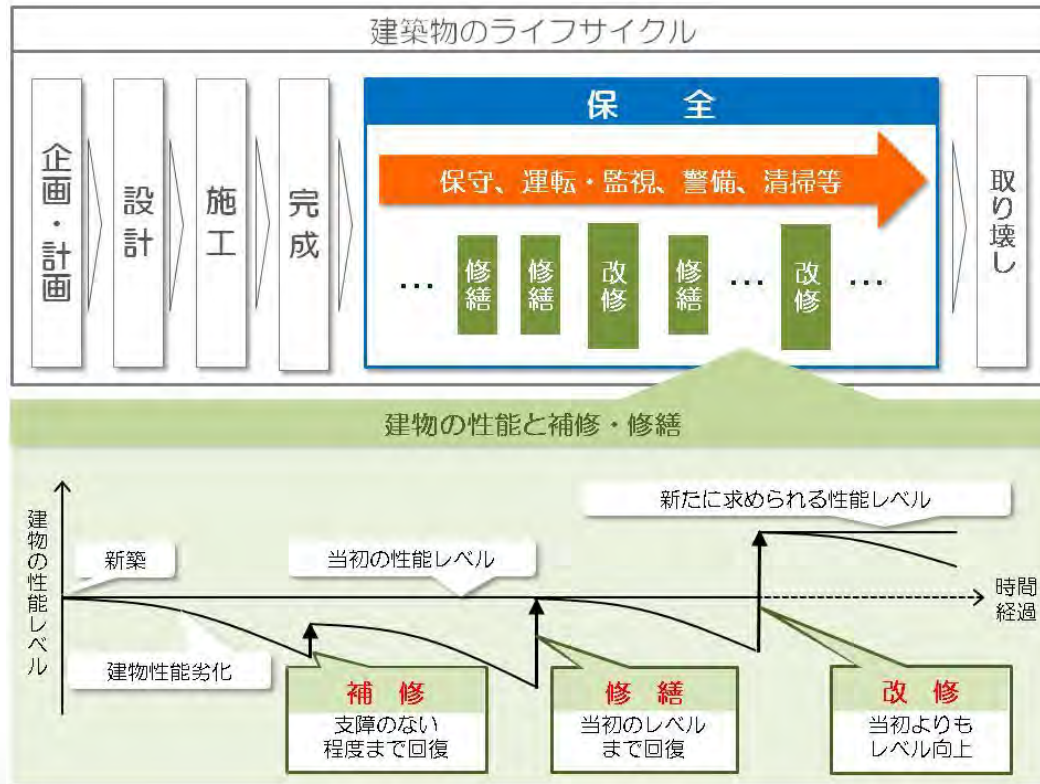




『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)とは？





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■劣化(寿命)

建物が完成してから、経過年数と共に性能や機能・品質が低下すること。

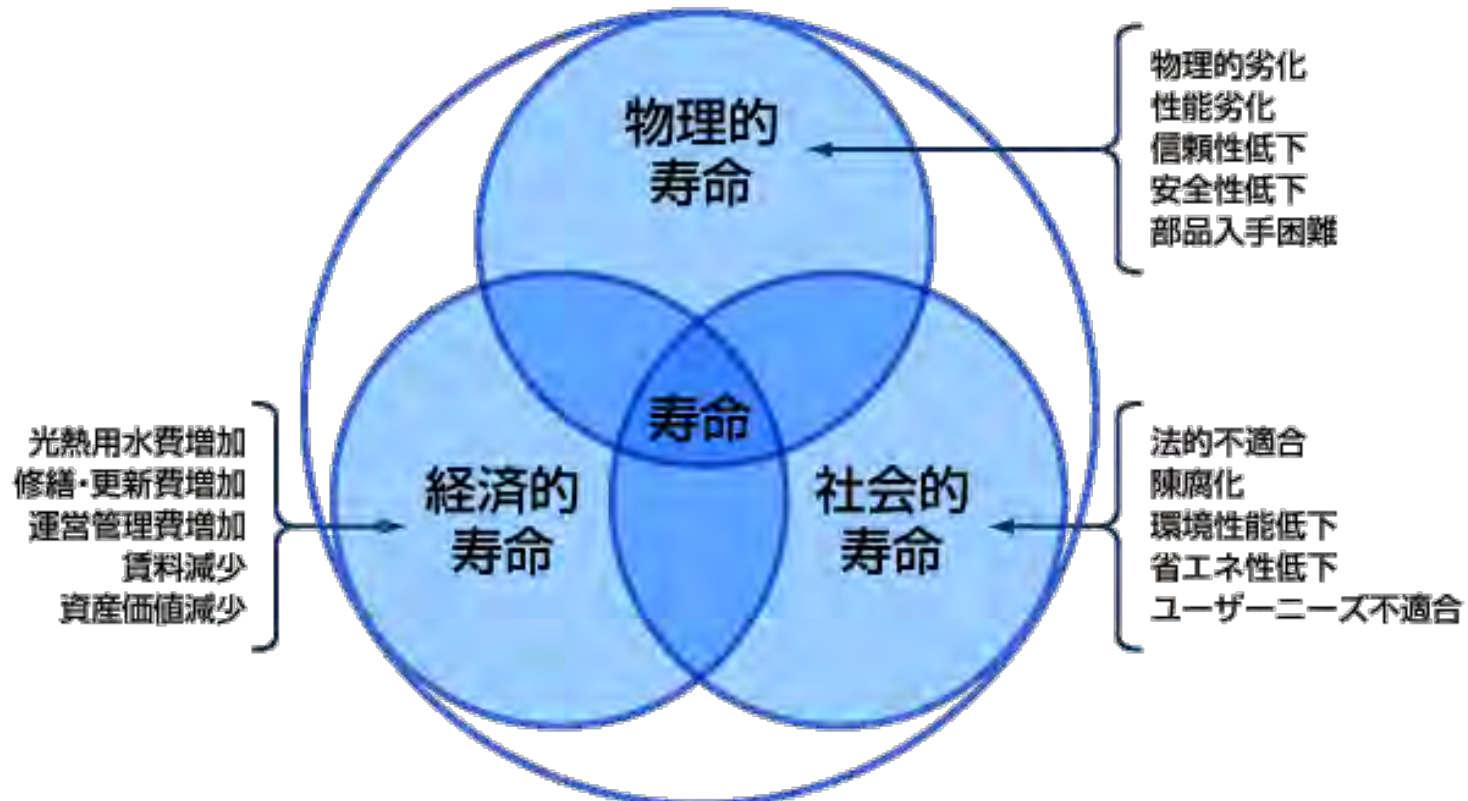
- ✓ 物理的寿命
- ✓ 社会的寿命
- ✓ 経済的寿命



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 劣化（物理的・社会的・経済的な寿命）

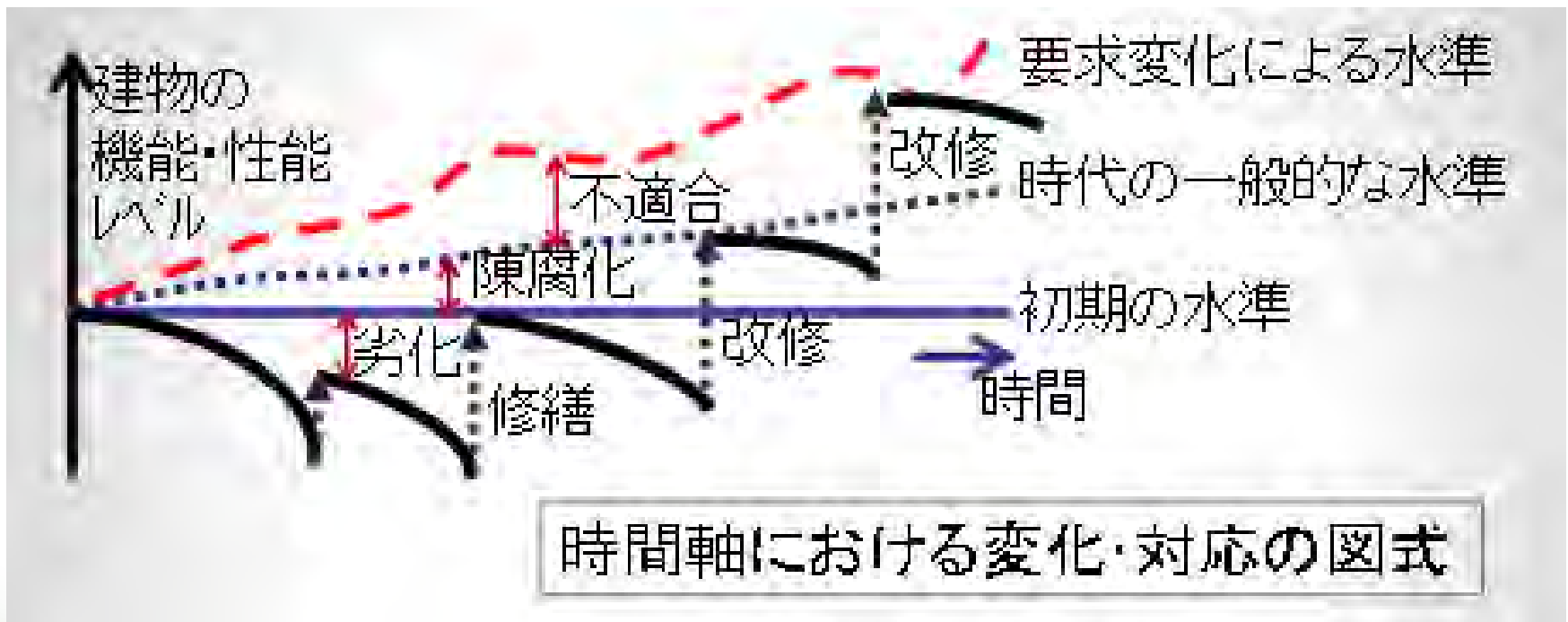




『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 劣化（物理的・社会的・経済的な寿命）





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全と修繕(更新)

✓ 保全

建築物が完成してから取り壊されるまでの間、性能や機能を良好な状態に保つこと。社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し、保持し続けること。

✓ 修繕(更新)

建物の劣化した部分等の機能や性能を回復させること。「同じ材料を用いて元の状態に戻し、建築当初の価値に回復させる」(保守による取替えは含まない)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全

(1) 予防保全／予測保全

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じる以前に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。

(2) 事後保全

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じた後に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



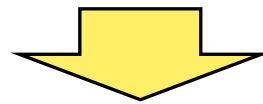
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全

(1) 予防保全 …… とは！

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じる以前に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



機器や部材ごとに耐用年数や耐用時間を定め、一定期間使ったら故障していなくても交換する。



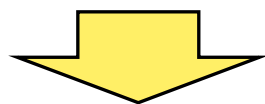
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全

(1) 予防保全 …… すると！

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じる以前に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



- ✓ 故障の可能性が大幅に減る。
- ✓ 作業も計画的にできる。
- ✓ 機器等を停める時間を短縮できる。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全

(1) 予防保全 …… しかし！

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じる以前に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



予防が早め早めになり過ぎると
過剰になり建物の維持にかかる費用が増える。



『きっかけづくり』

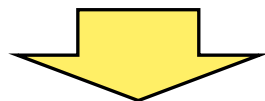
ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(1) 予測保全 …… そこで！

予知的な保全として対応する必要がある。

日常の運営維持において、機器や部材の状態を管理（監視）、故障や不具合の兆候が出たら適時適切な交換や修理を行うことで……



- ✓ 不具合、故障が生じた時の影響を抑える効果。
- ✓ 復旧時の時間と費用を最小限にする効果。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(1) 予防保全 …… 対象とする現象
「危機管理タイプ」

- ✓ いきなり機能停止となり即クレーム、安全性の損失につながるもの。
- ✓ 部材や機器類の更新等で法令違反につながるもの。
- ✓ 最重要な設備、法定年数の定めのある設備。
(個別の修繕・更新予算)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

- (1) 予防保全 …… 対象とする現象
「危機管理タイプ」

施設に対して影響が大きい機器や専門性の高い
機器類など……



- ✓ 保守(メンテナンス)契約等で一定期間毎に点検を実施することで、安全あるいは安定した状態に保つことで管理していく。



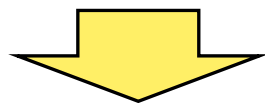
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(2) 事後保全 …… とは！

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じた後に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



- ✓ 壊れたら修理、部品を交換する。
- ✓ しかし、いついかなる時にどのくらいの被害が出るか分からないリスクがある。



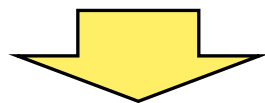
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(2) 事後保全 …… そこで！

建築物等の部分や部材に不具合、故障が生じた後に、部分や部材を修繕又は交換し、性能、機能を所定の状態に維持する保全。



- ✓ 不具合、故障が生じても影響が小さく、範囲が限定されること。
- ✓ 復旧にあまり時間と金額を要しないこと。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(2) 事後保全 …… 対象とする現象

「適宜措置タイプ」

- ✓ 壊れてからの処置で間に合うもの。
- ✓ 代替えが効き、破損による影響が軽微なもの。
- ✓ 定期点検が義務化されていて、劣化状況が把握されているもの。
- ✓ 一般設備。(一般の修繕予算で対応が可能なもの)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(2) 事後保全 …… 対象とする現象

「対処療法タイプ」

- ✓ いきなり機能停止とはならないが、劣化の進行により機能不全になるもの。
- ✓ 劣化進行により状況悪化が深刻なもの。
- ✓ 早期に対応することにより劣化拡大が防止できるもの。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 保全には

(3) まとめ

修繕・更新計画の区分		
Aタイプ	危機管理タイプ	予防保全すべきもの ／最重要設備、法定年数の定めのある設備。(個別の修繕・更新予算)
Bタイプ	対処療法タイプ	AとCに属さないもの ／重要設備、法令上設置義務のある設備。(個別の修繕・更新予算)
Cタイプ	適宜措置タイプ	事後保全でもよいもの ／一般設備。(一般の修繕予算対応)



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



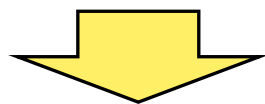
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 …… 一般的には！

(1) 建物の快適な環境を確保し、資産価値の維持向上を図る事を目的に「建物の劣化」に対して適時適切な修繕工事を実施するために計画したもの。

- ✓ 経年によって進行する「建物の劣化」を補うため。
- ✓ 必要な資金をどのように考えておくのか、あらかじめ計画したもの。



- ✓ 「修繕費」が毎年、「何に」「いくら」かかるのかを「見える化」する。



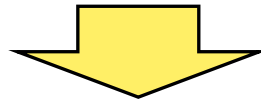
『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 …… 一般的には！

(2) 修繕項目、修繕仕様、修繕周期などから必要な費用について、30年程度の長期的な視点でまとめたもの。

- ✓ 計画的な修繕工事を実施するため。
- ✓ その修繕費用は多額になるため。
- ✓ 毎年、安定的に修繕が発生しないから。



- ✓ 経営を圧迫しないように「修繕費」を予測する。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■更新(修繕周期)の目安 …… 例えば！

- | | |
|-------------|-------------|
| ✓ アルミ建具 | 35年 |
| ✓ 受変電設備(屋内) | 30年 |
| ✓ エレベータ | 25年 |
| ✓ 衛生配管 | 20年(10~30年) |
| ✓ 照明器具 | 15年 |
| ✓ 空調(パッケージ) | 15年 |
| …… etc | |

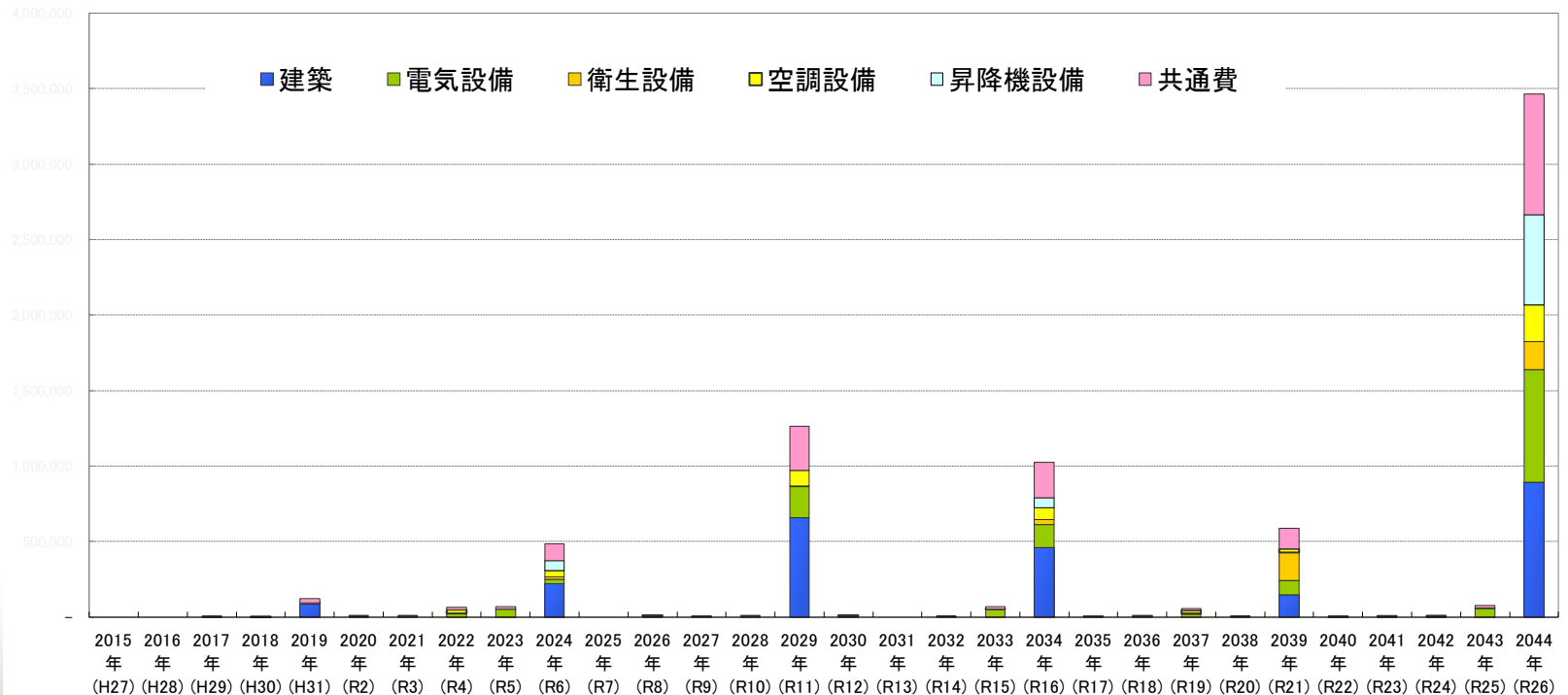
官庁営繕／建築学会／BELCA等から目安が示されている。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ

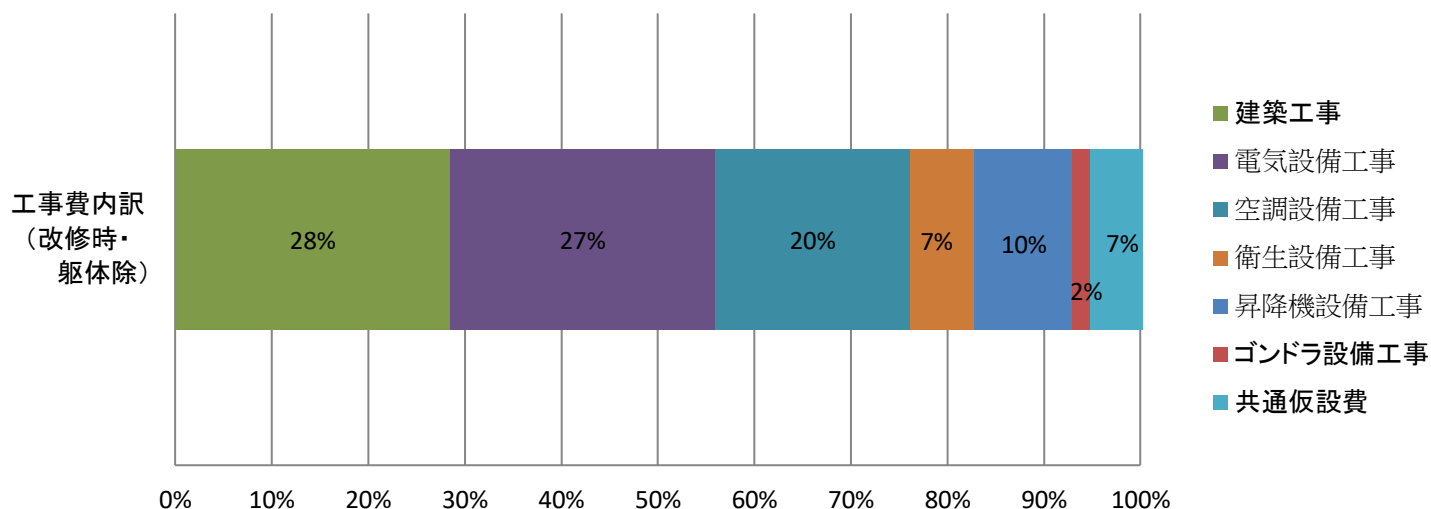


『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門



■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ

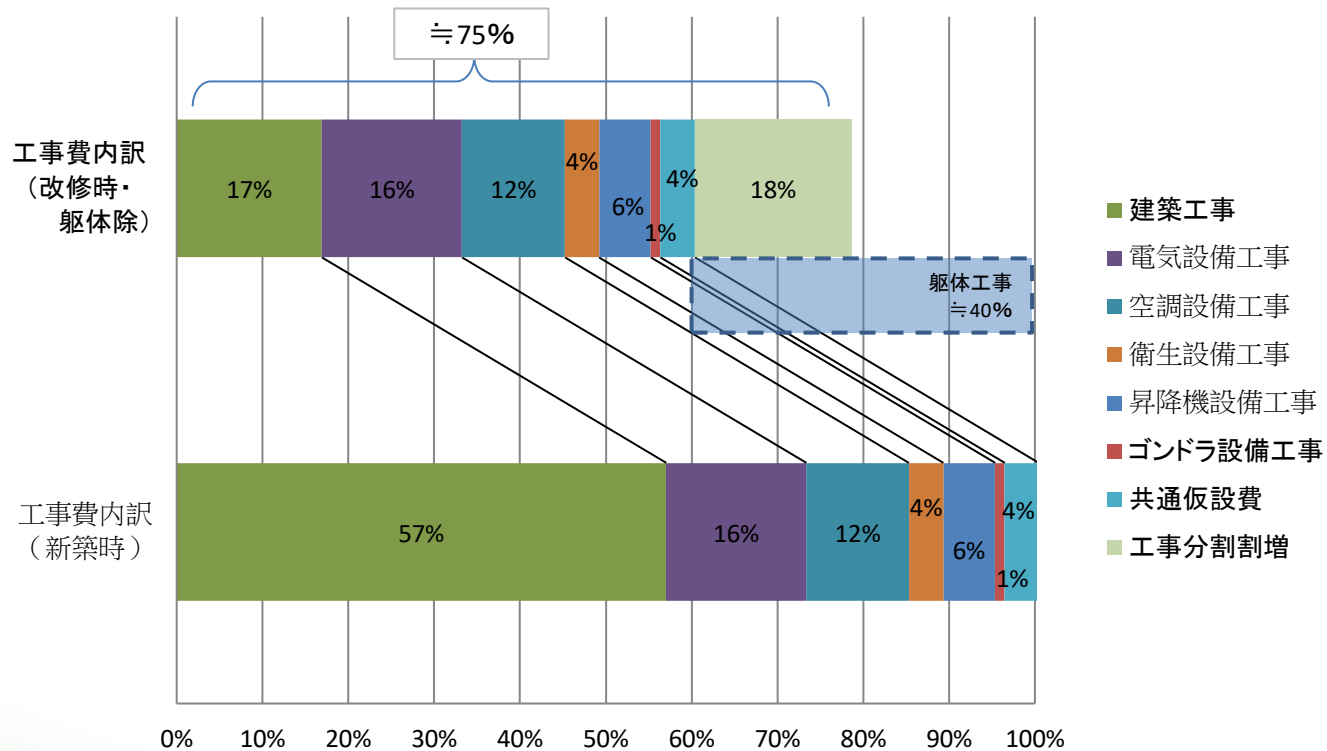




『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

中長期保全(修繕)計画 イメージ




大分類	項目	年度別費用																													
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年
		築01年目	築02年目	築03年目	築04年目	築05年目	築06年目	築07年目	築08年目	築09年目	築10年目	築11年目	築12年目	築13年目	築14年目	築15年目	築16年目	築17年目	築18年目	築19年目	築20年目	築21年目	築22年目	築23年目	築24年目	築25年目	築26年目	築27年目	築28年目	築29年目	築30年目
実施1年目	実施2年目	実施3年目	実施4年目	実施5年目	実施6年目	実施7年目	実施8年目	実施9年目	実施10年目	実施11年目	実施12年目	実施13年目	実施14年目	実施15年目	実施16年目	実施17年目	実施18年目	実施19年目	実施20年目	実施21年目	実施22年目	実施23年目	実施24年目	実施25年目	実施26年目	実施27年目	実施28年目	実施29年目	実施30年目		
建築	単年度	-	-	-	87,145	-	-	-	-	219,829	-	-	-	-	658,046	-	-	-	-	-	461,588	-	-	-	-	145,477	-	-	-	-	891,245
	累積	-	-	-	87,145	87,145	87,145	87,145	87,145	308,774	308,774	308,774	308,774	308,774	966,820	966,820	966,820	966,820	966,820	966,820	1,428,418	1,428,418	1,428,418	1,428,418	1,573,895	1,573,895	1,573,895	1,573,895	1,573,895	2,465,140	
電気設備	単年度	-	-	232	132	5,583	4,519	5,806	22,334	21,676	29,666	-	4,851	-	5,806	205,204	4,264	-	2,172	21,344	151,208	2,347	5,788	16,302	3,760	97,557	246	2,365	2,562	21,344	747,257
	累積	-	-	232	364	5,947	10,466	16,272	38,606	60,282	119,748	119,748	124,599	129,450	335,409	339,673	343,937	348,199	352,461	356,723	507,927	512,191	516,453	520,715	524,977	622,534	626,796	631,058	635,320	639,582	1,486,745
衛生設備	単年度	-	-	2,616	-	1,355	2,616	-	852	2,616	16,793	-	1,432	1,186	-	6,704	1,340	-	1,432	1,186	32,103	-	-	3,316	154	182,349	2,616	-	-	2,616	185,982
	累積	-	-	2,616	2,616	3,973	6,591	6,591	7,443	10,059	26,854	26,854	28,286	29,472	29,472	36,176	37,516	38,856	40,196	41,536	72,237	72,237	72,237	75,553	75,707	258,056	260,672	263,288	265,904	268,520	449,274
空調設備	単年度	-	-	-	54	667	-	-	26,192	-	41,250	-	54	-	-	102,087	4,295	-	-	54	78,284	-	-	22,157	-	25,900	-	54	4,295	-	241,171
	累積	-	-	-	54	721	721	721	27,911	27,911	68,233	68,233	68,233	68,233	68,233	170,320	174,615	178,910	183,205	187,500	255,784	259,979	264,174	268,369	272,564	301,254	301,254	301,254	301,254	301,254	546,774
昇降機設備	単年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	599,196
	累積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	65,210	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	130,420	729,616
共通費	単年度	-	-	855	56	28,425	2,141	1,742	14,891	16,229	111,764	-	1,841	356	1,742	291,612	2,970	-	1,001	16,744	236,521	704	1,736	13,133	1,174	135,385	859	726	2,057	17,946	799,455
	累積	-	-	855	911	29,336	31,477	33,219	48,110	64,339	176,103	176,103	177,944	179,785	181,626	471,654	474,624	477,594	480,564	483,534	710,075	712,779	715,483	718,187	720,891	856,276	859,035	861,794	864,553	867,312	1,701,165
総計	単年度	-	-	3,789	292	123,175	878	3,346	34,539	76,322	484,312	-	3,378	1,841	7,610	1,283,653	17,940	-	1,435	38,229	1,024,924	3,011	7,534	34,866	1,491	586,668	3,728	3,143	4,814	71,947	3,484,388
	累積	-	-	3,789	3,347	127,122	10,125	13,471	48,009	124,331	708,643	708,643	712,021	715,399	718,777	2,002,430	2,020,370	2,038,310	2,056,250	2,074,190	3,098,119	3,101,130	3,104,141	3,107,152	3,110,163	3,893,821	3,897,549	3,901,277	3,905,005	3,908,733	7,871,714



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 イメージ

- 作成は技術的な視点で……
 - 新築時にあるべき姿を描いたもので……
 - ✓ 劣化状況と整合しているとは限らない。
 - ✓ 全てを同時に実施できるとは限らない。
 - ✓ 投資計画と整合しているとは限らない。
- 
- ✓ これらを適時適切に実施するために、中期計画や短期計画に落とし込む必要がある。

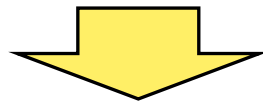


『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 イメージ

- 建物の劣化を、将来発生する費用として組立て、中期や短期計画に落とし込むためには・・・
 - ✓ ビルの現場から上がってくる劣化の状況から修繕（原状回復）計画を検討する。
 - ✓ バリューアップやテナント要望等を取り込んだ修繕（リニューアル）計画を検討する。



※これらを劣化対策の修繕項目と関連させて実行計画に落とし込んでいく。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 イメージ

- 建物の劣化を、将来発生する費用として組立て、短期計画から実行計画に落とし込むためには・・・
 - ✓ 工事の分散化を検討。
 - ✓ 工事の前倒しを検討。
 - ✓ リスクテイクしたうえで延命化を検討。
 - ※ これらの検討から工事の平準化を図る。
 - ※ 現場や経営の視点で考動する。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 イメージ

（1）長期計画

・・・概ね30年を一区切りとした予算計画
（10年毎に中期計画で調整）

（2）中期計画

・・・概ね10年を一区切りとした予算計画
（3年毎に短期計画で調整）



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 イメージ

(3) 短期計画

- ・・・修繕・更新・劣化の状況や中長期計画を考慮した、概ね3年を目安とした予算計画

(4) 年度計画

- ・・・修繕・更新・劣化の状況や短期計画を考慮した、年度の予算計画



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ

計画 \ 経年	1 ~ 10	11 ~ 20	21 ~ 30
長期計画(30年)	[Solid blue arrow spanning 1-30 years]		
中期計画(10年×3)	[Solid blue arrow 1-10]	[Dotted blue arrow 11-20]	[Dotted blue arrow 21-30]
短期計画(概ね3年)	[Solid blue arrow 1-3]	[Dotted blue arrow 4-6]	
年度計画(1年)	[Three solid blue arrows 1-3]		

2015.7~2016.4	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4
予算資料作成・調整	=	=	=	=	=	=	=	=	▶	決定
年度予算計画・短期予算計画					- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	- - - - -	▶

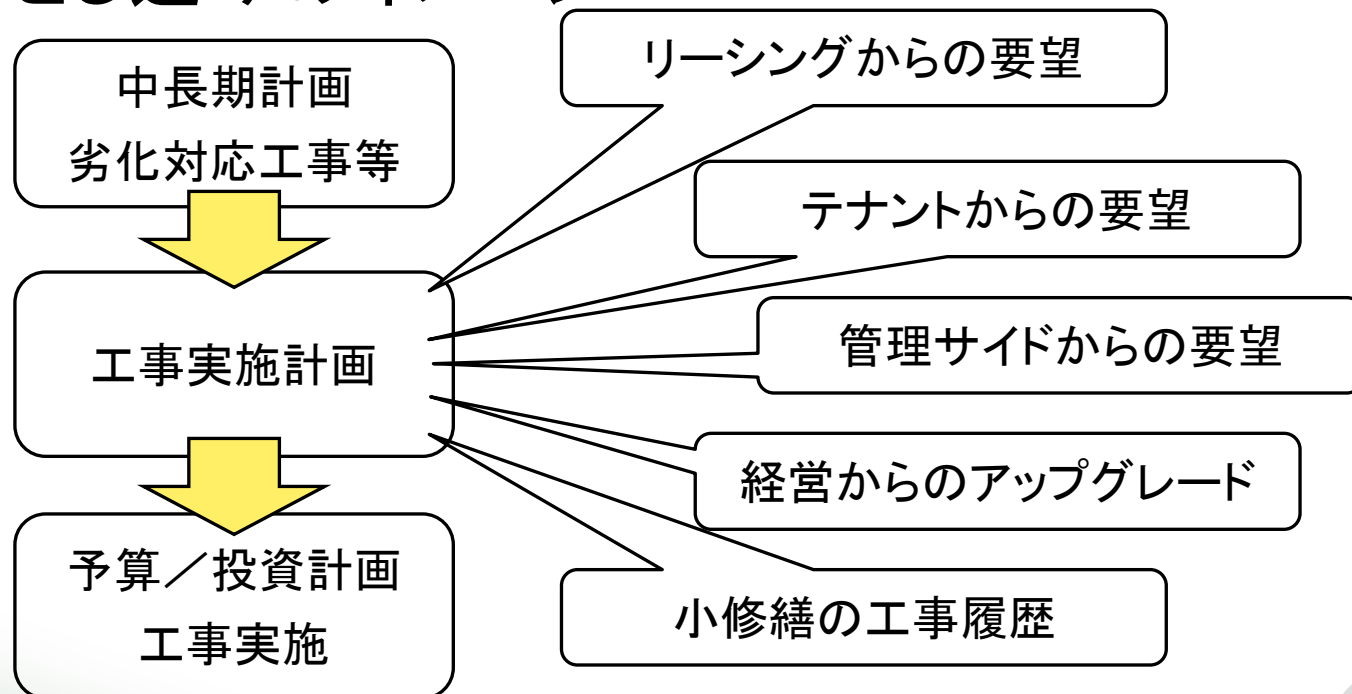


『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ

✓ 落とし込みのイメージ



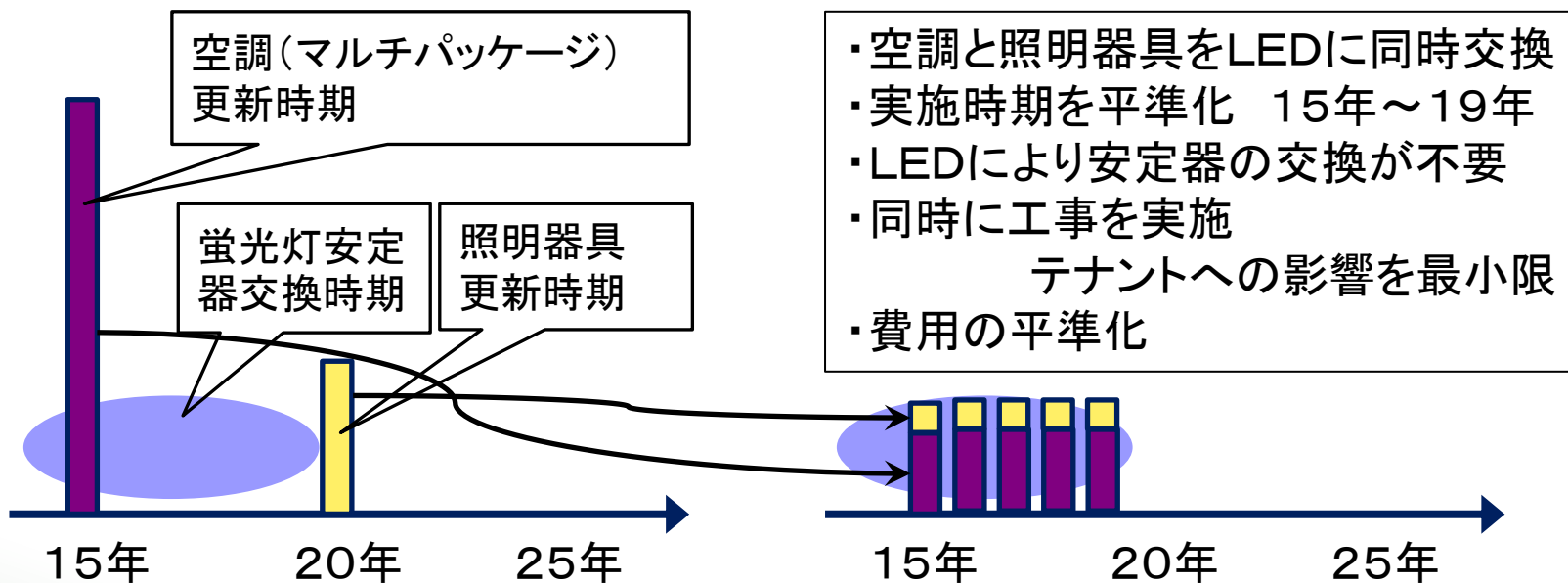


『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 イメージ

✓ 平準化のイメージ





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 … おさらい！

- 中長期保全（修繕）計画と工事实施履歴は必ずしも一致しない。
- 工事項目・範囲を全て実施できるとは限らない。
- ✓ やり残した課題を把握し、今後の実施計画へフィードバックすることが大切。
- ✓ 工事を実施したら、実績を中長期保全（修繕）計画へフィードバックすることが大切。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 …… おさらい！

• 大切な二つの視点

(1) 運営管理上の視点

- ✓ 運行管理・専門会社（メーカー）の定期保守点検結果から実施時期を見直す。
- ✓ 修繕や更新実績（部材・機器類等の工事履歴）から劣化状況を判断して、実施時期を見直す。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全（修繕）計画 … おさらい！

• 大切な二つの視点

(2) 経営管理上の視点

- ✓ 修繕対象ではないが、同時に措置した方が合理的と判断して実施時期を見直す。
- ✓ リスク保有を前提として実施時期を見直す。
- ※部材・機器類の劣化状況で、工事範囲の分割や抜本的な修繕時期を見直す。
- ※応急的な修繕や一部修繕での対応による部材・機器類の延命措置で実施時期を見直す。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 中長期保全(修繕)計画 …… おさらい！

《 資産価値の維持や向上を図り経営に貢献 》

- ✓ コストミニмум
……設備投資、施設運営費の最小化。
- ✓ エフェクトマキシмум
……効用の最大化。
- ✓ フレキシビリティ
……将来の発展や変化、社会や環境へ柔軟な対応。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

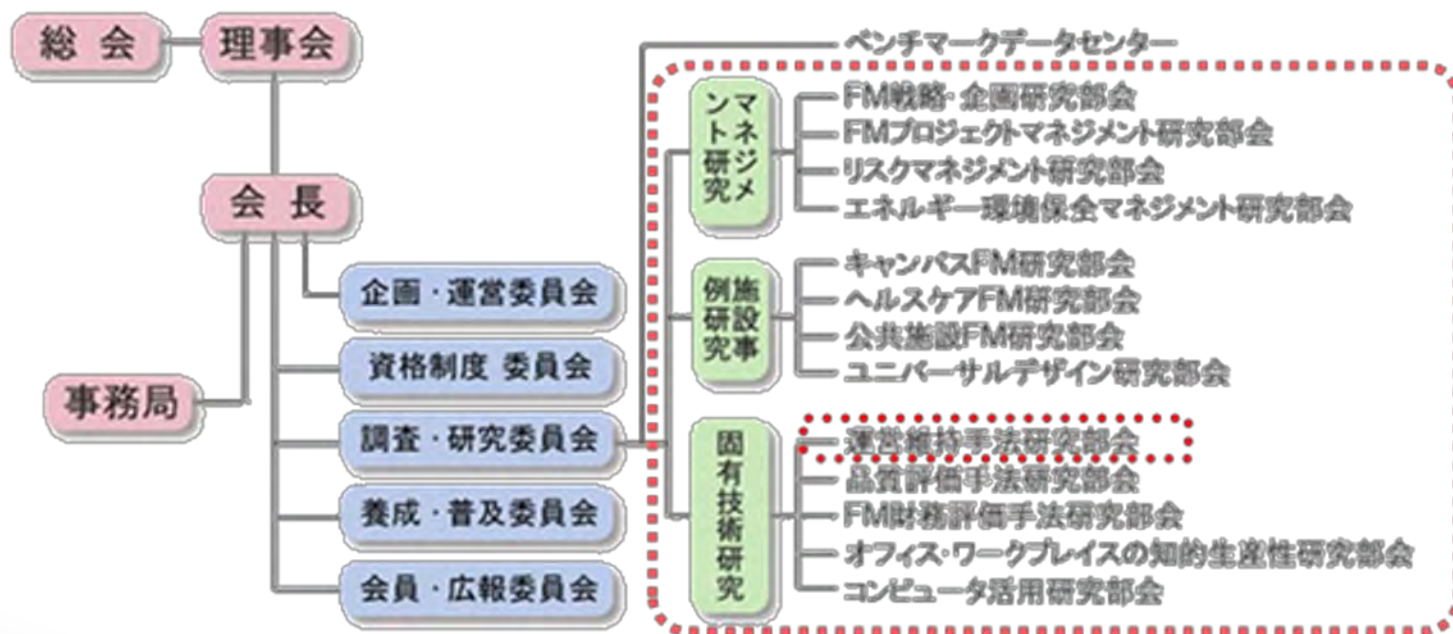
- はじめに
- 建物のライフサイクルコスト (Life Cycle Cost)
- 建物の劣化 (寿命)
- 建物の保全と修繕 (更新)
- 建物の中長期保全 (修繕) 計画
- 部会の紹介



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■ 調査研究委員会





『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■部会の活動方針

- 『納得感のもてる最良の運営維持』を目指す。
 - ユーザーの視点に立ったファシリティ運営維持業務とその評価に関するあり方を研究
 - 人と社会との関わりを良好に保つこと
 - 施設そのものの性能と室内環境（執務空間・生活空間）
 - 施設を利用する人たちの満足度（利用者満足度）
 - 地域や地球環境への対応（配慮）
- これらにスコープをあて、調査研究活動を行っている。



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■部会の活動

– 運営維持の視点で『きっかけづくり』

• コミュニケーションシート

- 利用者満足度チェックシート (Customer Satisfaction Check Sheet)
- 組織品質評価シート (Yes/No Check Sheet)
- 身近な省エネルギー (Guideline／手引き) …… 作成中
 - » 中小規模で専門技術者が非常駐のオフィスビルを対象
 - » ファシリティマネジャーの考動規範
 - » いろいろな取組み方



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■部会の活動

- 『きっかけづくり』を行うキーワード
 - 「知識の充実」「心構えの醸成」「継続」「広報(情報発信／社内をつなぐ／心ひとつに)」「目標」
- 『考動(考えて活動)』を行うキーワード
 - 「公表(見える化／原単位化)と分析」「平等から公平へ(くまなく一様に／必要とされるところへ)」「追従から可変へ(変わらない／変わっていく)」「投資対効果(波及)」「想定(QCDS計画)」「Win&Win」



『きっかけづくり』

ファシリティマネージャのための運営維持入門

■部会員 (15社19人／2016.7 現在／順不同・敬称略)

- 小木曾 清則(日本メックス株)、彦田 淳一((株)グローブシップ)、相羽 広志((株)グローブシップ)、本多 学((株)世界貿易センタービルディング)、白田 和昭(MIDファシリティマネジメント株)、寺尾 圭太郎((株)セノン)、木村 圭介((株)FMシステム)、加藤 克己(ソフトバンクテレコム株)、木村 徹(新日本ビルサービス株)、望月 昌夫(東京美装興業株)、佐々木裕悟((株)エヌ・ティ・ティファシリティーズ)、宮下 昌展／奥宮 智大／宇都宮 勝志／永井 忠守((株)エムケイ興産)、日高 富士夫(日本メックス株)、畠山 貴紹(ソニーコーポレートサービス株)、小野 真一(太平ビルサービス株)、吉瀬 茂(JPビルマネジメント株)
- **運営維持の視点で『きっかけづくり』省エネルギー編WG-2／2016**
彦田 淳一、畠山 貴紹、小野 真一、吉瀬 茂



『きっかけづくり』
ファシリティマネージャのための運営維持入門

ご清聴ありがとうございました。