

品質評価手法研究部会

品質の視点でみた サステナブルなファシリティとは



部会長 野瀬 かおり

のせ かおり

ファシリティマネジメント総合研究所
 認定ファシリティマネジャー

品質評価は、FM 標準業務サイクルにある「FM 戦略」で策定される 3 つの目標のうち品質目標を評価するもので、財務評価、供給評価とともにプロジェクトや運営維持における課題を見つける重要な視点である。当部会では、品質評価を行うための目安として「安全性・信頼性」「快適性・機能性」「耐用性・保全性」「環境保全性」「社会性・品格性」「多様性」「心理配慮性」という 7 つの評価軸を提唱している（図表 1）。

この 7 つの評価軸を基に SDGs の 17 の目標と 169 のターゲットをながめることで、「地域のレジリエンス（強靱性）」、「社会的包摂性」、「ウェルビーイング」、「環境負荷低減」の 4 つのキーワードを抽出した。7 つの評価軸のうち「安全性・信頼性」、「快適性・機能性」、「耐用性・保全性」「環境保全性」が「地域のレジリエンス（強靱性）」に、「環境保全性」「社会性・品格性」「多様性」「心理配慮性」が「社会的包摂性」に関係する。また「快適性・機能性」は「ウェルビーイング」と、「環境保全性」は「環境負荷低減」と、それぞれ関係が深いことがわかった。

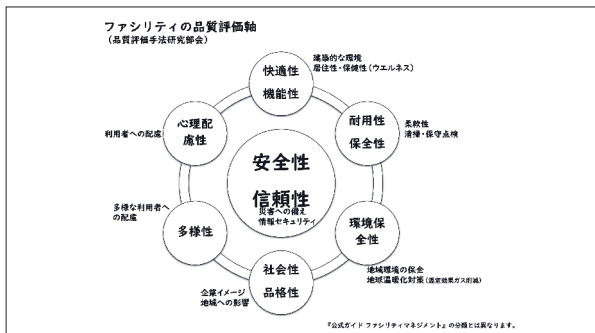
SDGs の大きな目的は、この世界を、2030 年までに持続可能でよりよいものにする事である。そこで、ファシリティが持続可能であるとはどのようなことなのかを考えた。ひとつは、「長寿命化対応」である。つまり、建物の躯体などハードに大きな変更を加えずに長く使用することを想定してファシリティを造ることである。例えば建物の躯体を多少の用途変更に対応できるようにしておくこと、そして設備の変化に対応できるように配慮しておくこと。もうひとつは、「将来の需要・供給変化への対応」

である。仮設建物や需要変化の大きなファシリティに関しては、増築・減築・解体をしやすいような作りしておくことだ。建築資材などの再利用を具体的に計画しておくこと、資源の無駄を省くだけでなく、コストの削減にもつながる。（図表 2）

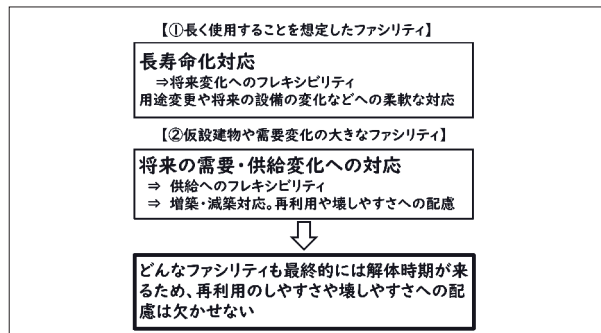
過去の日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA 賞）受賞者から長く使われてきたファシリティの例を挙げると、近三ビルディング（第 16 回 JFMA 賞特別賞受賞）がある。近三ビルディングは、1931 年に竣工した後、ビルの性能や価値の向上に継続的に取り組み、100 年を視野に入れる長寿命化を達成していることが評価されている。また、第 16 回 JFMA 賞優秀ファシリティマネジメント賞を受賞した株式会社リクルートは、1960 年竣工の KS ビルに入居し、新しい働き方を実現するキーとなるワークプレイスを展開している。築後 60 年を経過した建物でも、工夫次第で新しいワークプレイスに利用できることを示した事例である。

このほか、部会員の調査によると、長く使われてきたファシリティには、科学的アプローチを駆使して自然エネルギーを生かした聴竹居（1928 年竣工）、増築や改装を繰り返しながらも竣工当初の風情を今に伝え現役のオフィスビルとして活用されているヨネイビルディング（1930 年竣工）などがある。

近三ビルディングに対する評価の一文に「長寿命化達成は、原設計の質の高さと、ビルオーナーの建物に対する愛情の賜物」とある。少々叙情的な表現になるが、ファシリティに対する愛情をいかにもつかが、ファシリティの長寿命化、持続可能性の鍵である。◀



図表1 FM品質7つの評価軸



図表2 ファシリティが持続可能であるためには

調査研究部会 ● 品質評価手法研究部会