

第11回 日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞 2017

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2017



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、優れた成果を上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。
- ・ 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の特定分野および海外において優れた成果を上げ、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11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：2016年7月1日～8月31日

発表：2016年12月20日

授賞式：2017年2月23日

(第11回 日本ファシリティマネジメント大会)

受賞者による事例講演：2017年2月24日

(第11回 日本ファシリティマネジメント大会)

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略)

●委員長

沖塩 莊一郎 (東京理科大学 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 建設局長)

川元 茂 (国土交通省大臣官房 官庁営繕部長)

北川 正恭 (早稲田大学 名誉教授)

中内 重則 (経済産業省商務情報政策局 日用品室長)

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 (一橋大学イノベーション研究センター 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)

CONTENTS

● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

魅力あるまちづくりをFMで(魅せるFM)

—文化財施設等の新しい価値の創造と次世代への継承—

青森県 弘前市 4

● 優秀ファシリティマネジメント賞

FMによる健康経営の実現—FHABを中心として—

株式会社フジクラ 6

ICTを活用した"Smart & Safety"なFMの実践

株式会社NTTファシリティーズ 8

FMによる価値創造を目指した研究開発棟(SKT棟)の構築

コニカミノルタ株式会社 10

文化財として保存した庁舎の活用とFMサイクルの浸透

—鬼北町庁舎再生への取組み—

愛媛県 鬼北町 12

● 特別賞

鉄道高架下空間の有効活用による地域活性化事例

AKI-OKA STREET

株式会社ジェイアール東日本都市開発 14

● 技術賞

輻射空調による快適性と省エネの両立ができる

ワークプレイスの実現

株式会社トヨックス 16

● 奨励賞

自律と協働を促進し「個と組織を生かす」

ワークプレイスの構築

株式会社リクルートマネジメントソリューションズ 17

メトロニック日本法人の本社統合における

戦略的 FM の実践

日本メトロニック株式会社 17

ファシリティ・マネジメントに基づく

建築生産プロセスの研究

古橋 秀夫 (東京美装興業株式会社)

宮原 俊介 (株式会社アーバン設計) 17

地方自治体オフィスの改修計画に関する研究

安藤 亨 (三重県伊勢建設事務所) 18

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

講評 審査委員会委員長 沖塩 莊一郎

最優秀ファシリティマネジメント賞(鶴澤賞)

魅力あるまちづくりをFMで(魅せるFM)

—文化財施設等の新しい価値の創造と次世代への継承—

青森県弘前市

資産価値の最大化と次世代への継承

地域資源を活かしたFMによるまちづくり

弘前市は、お城とさくらに代表される数々の文化遺産と、恵まれた自然環境を土台に文化都市として発展してきた。藩政期の建築、明治・大正期の洋風建築、昭和期の近代建築、前川國男の作品群など多くの歴史資源が現存している。市では、あらゆる公共施設を創意工夫により活用し、魅力あるまちづくりをFMの視点で取り組んでいる。

歴史的・文化的価値のある建物の次世代への継承

歴史的・文化的な建物を単なる文化財施設として維持するのではなく、そこに経営資源として無限の可能性を秘めていると確信し、リニューアルやコンバージョンを進め、歴史資産の動態保存と民活導入による観光資源化など新たな価値を創造し、活用を推進してきた。弘前市のFMにおける非常に特徴的な取り組みである。

①弘前城本丸石垣修繕活用事業

修繕工事を「自分ごと化」することに成功し、市民・観光客を巻き込んだイベントを実施した。2015年9月に行った天守曳屋には、8日間で3,900人の参加があり、この様子は国内外のメディアで取り上げられ、約25億円の広告効果があった。(弘前市調べ)

②旧第八師団長官舎のコンバージョン

国登録有形文化財で、以前は市の会議室として使用していた旧第八師団長官舎をカフェへコンバージョンし、建物の趣を残したまま民間活用を図った。行政財産の新たな管理の例となる。

③弘前公園外濠の花筏(はないかだ)

弘前公園外濠を準用河川に指定し、河川維持用水として導水し、水流の調整を図ることで花筏*を形成、新たな景観価値を構築した。インフラ施設を経営資源として活用。

④前川建築の継承

前川國男設計の市役所本庁舎、市民会館、市立博物館を次の50年を見据えた改修を行い、時代に合った設備改修や機能向上を実施しつつ、建築当時の失われたオリ

ジナリティの復元をするなど、技術と意匠の「継承」と「革新」をしている。

汚水処理施設共同整備事業、下水処理場統合事業

超高齢化・人口減少社会の進展に伴うインフラの再編や高度・安定成長期に整備された膨大なインフラ更新にかかる将来の負担を最小限にするため、近隣の市町村や県と共同で事業を行うかたちを見出し、効率的な更新・維持管理による事業費の削減を図った。

次世代への普及・啓発

弘前市では『子どもたちの笑顔あふれるまち弘前』の実現に向け戦略を展開しており、子どもたちが『将来のメインユーザー』と位置づけ、FMに関するさまざまな取り組みに理解を深めるとともに、その未来予想図を考えていこうと、小学生を対象とした出前講座を実施している。

ドラスティックなアイデアで地方創生

人口減少問題の緩和へ、今後いかにFMを進めていくか。それには、ドラスティックなアイデアをもってFMに取り組み、その成果を未来へ投資することで持続可能な魅力あるまちづくりの実現につなげ、この弘前から、「弘前流地方創生」を推し進めていく。

弘前市 葛西 憲之

●サービス提供者

株式会社前川建築設計事務所、株式会社西村組、スターバックスコーヒージャパン株式会社、株式会社まちづくり計画設計、アズビル株式会社



*花筏(はないかだ)。濠に散った桜の花びらがまるでピンク色のじゅうたんが敷いてあるように見える。2014年「死ぬまでに行きたい!世界の絶景」で世界一になる。



2015年9月に行った天守曳屋には、8日間で3,900人が参加した

魅力あるまちづくりをFMで（魅せるFM） ～文化財施設等の新しい価値の創造と次世代への継承～

弘前市のシンボルのひとつでもある弘前城は、現在、石垣修理を行っています。実は、この石垣修理は、約100年前にも行われていました。「ファシリティマネジメント」という言葉がまだなかったその当時も今と同じ発想をもって長寿命化を図り、今日まで引継がれてきたここに弘前市のFMの原点があります。

弘前市には、歴史的・文化的な建築物が数多く残されており、その背景には、「もつげ・じよっぱり・えふりこき」という津軽人の気質があり、その気質があるからこそ、「魅せるFM」に取り組むことができたところでした。

弘前市の魅せるFM	弘前市は、創意工夫によりあらゆる地域資源（公共施設）を活用することによって、施設利用者に持続可能なサービスの提供はもとより、新しい価値の創造を図ることにより、施設利用者を魅らし、「市民に愛され親しまれる公共施設」として次世代に継ぐことを目的とした取組みである「魅せるFM」により「魅力あるまちづくりをFMで」戦略的に実践してきました。
平成22年10月	「弘前市アクションプラン2010」策定 アセットマネジメントとファシリティマネジメントの導入
平成25年4月	財産管理課にファシリティマネジメント担当を設置（組織化）
平成26年3月	「弘前市ファシリティマネジメント基本方針」策定 『市民に愛され親しまれる公共施設を次世代に継ぐために』
平成26年5月	「弘前市経営計画」策定 施策 公共施設の適正管理
平成28年2月	「弘前市公共施設等総合管理計画」策定 ◆施設容量の適正化・適正配置 ◆施設の長寿命化 ◆維持管理費の削減 ◆文化財の有効活用

FMの推進体制

Act (見直し)

経営計画・管理計画の策定

Check (評価)

Plan (策定)

Do (実行)

歴史的地域だけじゃない新しい価値を創造 ～弘前公園周辺等の魅力向上～

今だけじゃない次世代への普及・啓発

地域資源を活かしたFMによるまちづくり

講評 人口約18万人を有する青森県第3の都市、弘前市による公共施設67.3万㎡(3.76㎡/人)へのFM導入による好事例。2010年の葛西市長就任以来、AMとFMの導入を掲げ、2013年にはFM担当部署を発足させている。2014年度には「弘前市経営計画」に「公共施設の適正管理」を掲げ、2016年2月には、公共施設等総合管理計画を策定し、2016年度末までに実行計画を策定中である。弘前城、弘前城公園、市庁舎、市民会館などを「文化財」として次世代に継承し、観光にも活用する戦略である。汚水処理施設の共同整備、下水処理場の統合化、電算システムのクラウドによる共同利用などの広域連携もある。市長自らが小学校でFMの講座を行うなど持続可能な自治体経営に不可欠なものとしてFMを位置づけ、普及啓発に努めている。さくら、りんご、お城、前川建築なども継承・発展すべき経営資源ととらえ、活用と継承を図っている。市庁舎も窓口をワンストップサービス化するなど行政改革も努力しているなど、総合的に高く評価された。

BEST FM AWARD(UZAWA Award)
Hirosaki City,
Aomori Prefecture

Creation of attractive city by FM — Creation of new values of cultural assets and succession of them to the next generation —

This is the best practice of FM introduction to the public facilities in Hirosaki city. Mayor Kasai drove the introduction of facility management, and established FM department. The city administration has a strategy to succeed Hirosaki castle and others to the next generation as cultural assets, and to utilize them as the sightseeing resources. The mayor endeavored to spread the FM by himself. They have been highly appreciated comprehensively.

優秀ファシリティマネジメント賞

FMによる健康経営の実現 —FHABを中心として—

株式会社フジクラ
(東京都江東区)

経営理念とFM的思考
—FMによる健康経営の実現—

はじめに

第11回JFMA賞優秀FM賞をいただいた「FMによる健康経営の実現—FHABを中心として—」の実行プロセスを以下に示すと、

1. 経営視点からゴールイメージを明確にする
 2. ゴールイメージの実現に向けた障害を分析により明確にする
 3. 障害を解消しうる対策案を立案する
 4. 対策案を実行して、効果を検証する
5. 2～4のPDCAのサイクルを回す

と、いたって平凡な仮説検証型で、健康経営という目的も含め受賞するほどの特段の新奇性はない。ではこのテーマのどこに受賞に値する本質的価値があったのであろうか。本稿では、この受賞テーマの本質的価値について受賞後に考えたことを述べたい。

経営理念とFM

FMの考え方は、「経営戦略視点からの経営活動」と簡略化でき、経営戦略は経営理念に依拠しているので、「経営理念実現のための経営活動」と読み替えられる。当社の経営理念は、「フジクラは“つなぐ”テクノロジーを通じ、顧客の価値創造と社会に貢献する」である。この受賞テーマで注力したのは、徹底的なモニタリングとデータ分析であるが、これが理念に書かれている“つなぐ”テクノロジーに相当する。「顧客」は当社の従業員と経営者であり、「価値」は従業員には健康、経営者には企業グループのゴールイメージの実現となる。「社会に貢献」は、健康で健全な会社組織の実現で、わが国が抱える社会保障問題の解決の一助となることである。また、徹底したモニタリングと分析はFM活動の「総合的かつ統括的」の概念に関係し、輻輳・交絡する多様な

データの関係性から本質要因を見出し対処する流れは、総合的かつ統括的活動を結果的に担保している。

このように、私たちは意図的にFMの定義を金科玉条として各要素を計画・実行に落とし込んだのではないが、経営理念に即した活動をすることで、結果的に至極FM的な活動になっていたことに気付いた。まさにこの点が受賞の際の評価ポイントではないだろうか。つまり、当社の経営理念から行動基準に至る経営活動の指針にFM的理念が埋め込まれていたことで、自然とFM的活動になっている点が、本来あるべき姿として、受賞に値する価値があると認めていただいたと考えると納得がいく。

終わりに

企業ではさまざまな施策が、機能組織ごとに企画・管理・実行されている。多くの施策において、経営戦略視点は何か、ゴールは何か、何のために行うのか、という基本が置いてきぼりにされ、実行することが目的化されがちである。その結果、単体の施策だけ見ると立派な施策が、各施策を横並びにすると、チグハグになっているだけでなく、ともすると無駄の温床になっていたりする。FMの思想は、この部分最適に陥りがちな活動を全体最適に引き戻す強力な牽引力を発揮する。この思想はファシリティの領域だけでなく、すべての企業活動に共通する。受賞後に本質的価値を振り返りながら、この忘れがちなFM的思考をリマインドさせる協会の活動やJFMA賞の意義の大きさを再認識した次第である。

株式会社フジクラ 浅野 健一郎

●サービス提供者

株式会社イトーキ、株式会社シマノ、
エルゴトロンジャパン株式会社、
国立研究開発法人産業技術総合研究所



フジクラ健康経営活動FHAB(ファブ)のコンセプト



立ち仕事を導入したオフィス



COLLABORATION SPACE



tsunagu LIBRARY



健康経営実現のためのPDCAサイクル



取り組みの成果

講評●2011年より継続している健康経営と連携したFMに関する事例。社員の健康増進・疾病予防を、経営陣は経営課題と捉え、中期経営計画に盛り込んでいる。健康経営との連携では、社員の健康づくりを促進する場とそれを生み出す活動をFMと位置付けている。2016年より、全国の事業所に横展開を始めた。健康経営の数値化、見える化に意欲的で、先進的な試みである。スタンディングデスク(作業面が上下する)についても、全国の事業所へ展開する予定。健康づくりに加えて、働きやすさ、生産性向上も掲げており、社内コミュニケーションも向上。健康経営を推進しながら、他のFM 課題取組みに発展が期待されるなど評価された。

EXCELLENT FM AWARD
Fujikura Ltd.

Realization of well-being management by FM
—With a focus on utilization of FHAB (Fujikura Health Active Base)—

This is the case of implementation of FM with well-being management. The management regards health promotion and prevention of disease as the business challenge. The space where staffs progress their health is considered as FM. This action has extended to every business offices. The internal communication with others has been improved. Their approach is really appreciated.

優秀ファシリティマネジメント賞

ICTを活用した“Smart&Safety”な FMの実践

株式会社NTTファシリティーズ (東京都江東区)

“Smart&Safety=
持続可能な社会”に向けて

2014年4月に竣工したNTTファシリティーズ新大橋ビル(以下、当ビル)では、弊社理念である“Smart&Safety=持続可能な社会”に向けたFMを実践している。今までサービス提供者として蓄積したノウハウを活かし、インハウスのファシリティマネジャーとして各種ICTツールを活用し遠隔地(本社)から運営している。

当ビルは研究開発部門とICT部門が入居する自社所有オフィスビルである。2011年の設計・施工段階よりFM部門が参画し、竣工後3年間継続してICT活用によるワークスタイル改革、BIMデータの設計・施工段階から運営段階までの継続活用等に取り組み、ファシリティコストの低減・運営品質向上に寄与してきた。現在も当ビルを実証実験型オフィスと位置づけ、PDCAサイクルを回している。

ICTを活用したFMの効果

①オーナー・テナント、②建物・設備、③ビル運営現場の3視点から建物を取り巻く現状課題を捉え、ICT活用によるFMを実践することで、①ビル運営状況の見える化・快適な執務環境構築、②建物データを活かした運営品質の向上、③遠隔運営による人材の有効活用を進めている。

具体的施策の例としては以下があげられる

- 位置情報モニタリングによるレイアウト最適化
(オフィス利用満足度33%向上・低利用率室の外部貸出)
- 設計、施工から運営まで一貫したBIM活用による
施設管理の効率化(累計ファシリティコスト3%低減)
- BEMS遠隔制御による快適な執務環境提供と
省エネルギー(電気料金31%削減)

その他、スマートフォンを活用した設備操作、地震に備える建物振動モニタリング、サイネージを活用したリアルタイム情報共有等を導入しており、快適な執務環境、適切なファシリティコスト、安心・安全な建物を実現している。

上記の取り組み内容を評価していただき、優秀ファシリティマネジメント賞を受賞したが、これからも継続して、ICTが切り開く新しいFMの可能性を追求していきたい。

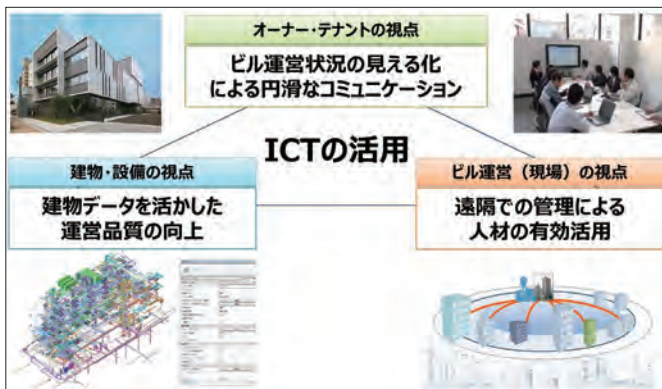
株式会社NTTファシリティーズ 山田 崇



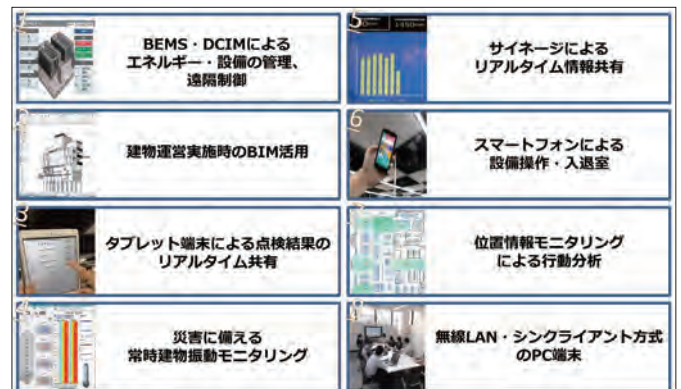
NTTファシリティーズ新大橋ビル



開発した技術を自らのワークスペースに試験的に導入し検証する実証実験型オフィス



3視点のICT活用法



ICT活用例

講評 ● 自社ビルのオフィスでの実験的なFMへの取り組みに関する事例。2011年から準備を開始し、建物は2014年に竣工して、運営を続けている。ICT活用によるワークスタイル改革、BIMとFMの結合による施設管理の効率化などが特徴である。入居するのは同社の研究開発部門で、これまでサービス提供者としての業務を手掛けてきたが、ここでは自社施設として、企画から建設、運営までインハウスのFMを実践する実験場としている。スマホを活用する設備操作、位置情報によるユーザー行動分析など意欲的な試みがある。ファシリティコスト36%削減、利用者満足度33%向上などの成果もあげ、評価された。

EXCELLENT FM AWARD
NTT Facilities, Inc.

Implementation of FM with the feature of Smart and Safety by using ICT

This is the case of FM approach implemented experimentally in the office. The approach is characterized by performing work style reform with ICT and promoting efficiency by linking BIM with FM. There are some aspiring experiments, such as the facility operation by smartphone or the behavior analysis by position information. They received high evaluation.

優秀ファシリティマネジメント賞

FMによる価値創造を目指した 研究開発棟(SKT棟)の構築

コニカミノルタ株式会社

(東京都八王子市)

FMによる価値創造を目指した 研究開発棟(SKT棟)の構築

FMの沿革と3つの時代

コニカミノルタは、2003年のコニカ社・ミノルタ社経営統合により、両社の強みを活かして情報機器事業へより一層注力した。2006年には創業事業であったカメラ・フォト事業から撤退しつつも、収益を伸ばしたが、2008年のリーマンショックで大きな打撃を受け、業績が大きく落ち込んだ。

これが教訓となり、環境変化への対応力を向上させるために、コストダウン施策に加えて、周辺事業の強化、新規事業の創出の取り組みが強化された。

2010～2012年の本社移転プロジェクトを機に、働き方・働く場・働く空間が見直されたこともあり、2011年からは新研究棟建設計画の検討が開始された。そして、2014年のSKT棟竣工を契機として、働き方改革がいよいよ全社的に展開された。

上記の経営環境/外部環境の変化に応じて、コニカミノルタのファシリティマネジメント(以下、FM)体制や機能も進化しており、その軌跡は大きく3つの時期に区分することができる(図表1)。SKT棟のコンセプト、空間デザインは、こうした時代背景の中で生まれ、それに連動してFMの活動内容も変化してきた。

SKT棟建設

SKT棟の名称は「Smart R&D Office for Knowledge Work and Trans-boundary Communication」の略称で、「多様な『知的共創空間』であり、国境や組織の壁を『超越』した対話を実現する、環境性・安全性にも配慮した『スマート』な研究開発拠点にする」という想いが込められている。

中期経営計画「GPLAN2013」の経営方針である①既存事業の強化、②新規事業の育成を実現するため、2011年より新研究開発棟の建設計画が検討開始され、2012年に機関決定、2014年にSKT棟が竣工した。

SKT棟建設により、分散していたデジタル印刷システム設計開発機能が一カ所に集約され、かつ本社研究開発機能も同建物に配置されたことで、業務効率が向上した。また、SKT

棟の建物としての大きな特徴は、中央部に設置された巨大なアトリウム空間であるが、これにより入居者1,500人が一体化し、立体的R&D活動が生じ、事業強化が促進されている。これらの効果は、SKT棟の使用開始前後に実施した従業員満足度アンケートの結果でも実証されている。

FM組織体制の変革とこれからのFM

2008年以前の社内には、FMの概念自体がなく、建物建設の際や施設維持管理業務等は、エンジニアリング子会社に完全委託していた。ところが、SKT棟建設計画の検討を契機に、本社経営企画とエンジニアリング子会社の連携が機能し始めた。これは、新研究開発棟(SKT棟)建設のため、現場データに基づいた精度の高い提案、社内要望を十分に汲み取った建物仕様の選定等を行うために、2部門の連携は欠かせなかったことによると推察できる。

SKT棟が竣工する2014年には戦略機能(本社総務部)と実行機能(FM機能子会社)が1つに統合され、FMサイクルの一括管理/運営の仕組みが形成された。それにより、現在では修繕保全などの現場的FMから再配置や拠点統廃合といった戦術的/戦略的FMまでを一気通貫で迅速に遂行することが可能になった。また、FMの機能・体制が定着したことで、PDCAサイクルを廻すことも実施できている。

現在では上記に加え、コニカミノルタにおけるFMのあるべき姿を構想し、FMのグループ&グローバル化を強く推進している。全社のファシリティコストや固定資産の情報を統合して可視化し、総合データベースを構築することで、拠点の統廃合・新施設建設・M&A等をファシリティの面からさらに支援することができると考え、地道かつ継続的に取り組んでいる。

コニカミノルタ株式会社 玉井 英輔

●サービス提供者
株式会社竹中工務店

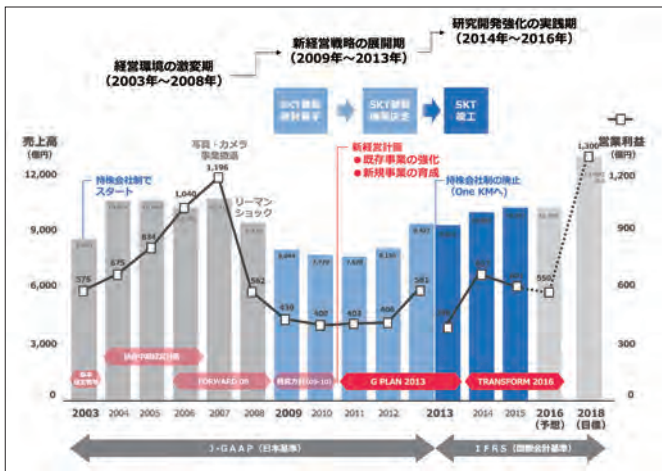


東京都八王子市にあるコニカミノルタのSKT棟

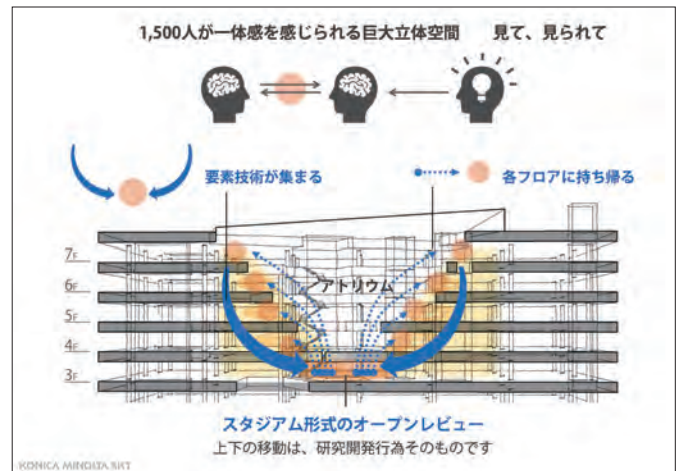


©Shigeo Oqawa

研究開発部門約1,500人が入居する SKT棟。中央部には巨大アトリウムが配置されている



図表1 経営環境/外部環境の変化とコニカミノルタのFM体制



図表2 アトリウムと立体的R&D活動

講評●研究開発棟のワークプレイス改革にFMを取入れた事例。同社の日本での事業が研究開発中心にシフトしており、その拠点づくりとしてSKT棟が位置づけられている（生産拠点は海外に移転）。SKT棟の計画が始まった2013年からFMの組織体制整備が整い、全国の事業所に展開されつつある。現時点での成果としては2014年竣工のSKT棟と八王子事業所など数か所のワークプレイス改革がある。経営戦略と直結したワークスタイル改革、経営企画担当がFMの重要性に気づき、自らFM組織を立ち上げ統括マネジメント体制を築いたことなどが評価された。なお、余剰不動産を含めた施設資産の全体最適を図るFM戦略策定とその推進が今後の課題といえる。

EXCELLENT FM AWARD
KONICA MINOLTA, INC.

The construction of research and development building (SKT bldg.) which aims at creation of value by FM

SKT building is regarded as the hub. It was completed in 2014, and the workplaces at Hachioji office and other business offices have remodeled. The reform of work style linked with business strategy, and the formulation of overall controlling structure are highly esteemed.

優秀ファシリティマネジメント賞

文化財として保存した庁舎の活用と FMサイクルの浸透

— 鬼北町庁舎再生への取り組み —

愛媛県 鬼北町

文化財として保存した庁舎の活用と
FMサイクルの浸透

価値を付加し保存した庁舎

戦後、特に昭和の大合併時に多くの庁舎が建築され、耐震性能や現代機能不足が問われ、平成の大合併により解体の道へと歩む庁舎が数多くある。当庁舎も例外ではなく、新庁舎建築か保存活用かの選択の中で、日本の近代建築を牽引した著名な建築家「アントニン・レーモンド」の事務所が設計した建物であるという歴史的価値を登録有形文化財として付加し、保存改修後、庁舎として使う道を選択した。

具体的取り組み内容

庁舎の保存再生に関しては、歴史的文化的検証と耐震診断及び耐震改修の観点から調査研究し、策定された改修基本計画の方針に基づき、1958（昭和33）年に当庁舎の設計を担当したレーモンド設計事務所に改修工事の設計を委託。その後、設計と工事に関する監修を役割とし、学識経験者等で組織する庁舎設計監修委員会を設置、官・民・学の連携により取り組んだ。

庁舎改修と事務改善

庁舎改修は、50年に一度の建物改修だけでなく、事務改善に取り組む50年に一度のチャンスと捉え、機能整備や業務の効率化を図ることを目的に「行政サービス向上プロジェクトチーム」（以下、PT）を設置。PTは、40歳以下、行政経験10年以上、前例踏襲にとられない建設的な意見を持ち、執務の効率向上に真摯に取り組める者8名で構成された。

PTは、FMも含め町民目線の庁舎のあり方、職員としてのあるべき姿等を幾度も会議を重ね検討した。結果、ワンストップサービス、シンクライアント環境、私物化意識を払拭するため引き出しをなくしたフリーアドレスデスク、総合窓口の設置のほか、全課のファイルメーターを計測し、必要最小限のキャビネットを設置することで15t以上の軽量化を実現させ、建物への負荷を軽減した。こういった事務改善の成

功背景には、そうせざるを得ない「物理的な仕掛け」を伴わせた環境を構築したことにある。

効果と費用

昨今の新庁舎建築事情を見ると、当町の規模でも10億円は下らない費用が必要と思われる。併せて、新庁舎を建設した場合、土地の取得費、旧庁舎の取り壊し費用、さらには取り壊し後の更地の活用問題等も発生することとなる。当町の事例は、文化遺産として町民の誇りとなる建物として子々孫々継承され一世の歩みを期す、まさに「町の宝」として歴史に刻むことと併せ、FMの原点に沿ったものであり、規模の小さな自治体にとって、老朽化した今後の庁舎のあり方を示唆する内容であったのではないかと思える（本庁改修事業費3億8千2百万円）。

おわりに

鬼北町庁舎は見事に再生され、建物は有形レガシー（遺産）となったが、どんな建物でもいつかは壊れる時がくる。反して、今回の事務改善によってわれわれが学んださまざまなおもてなしの精神性は、今後採用される職員へと永遠に引き継ぐことのできる、壊れることのない普遍で無形のレガシーではないだろうか。この受賞に恥じない行政サービスの提供を今後もめざしていきたい。

鬼北町 善家 直邦



庁舎前景



1階待合所

ICT活用による事務の見直し



エントランス



1階執務室



2階執務風景

講評●人口1万人強の町役場がFMに取り組んでいる事例。鬼北町は、愛媛県南西部の中山間地域にあり、高齢化率は41%と非常に高い。町役場は、1958年竣工したレーモンド建築設計事務所の設計。耐震補強の必要性、老朽化への対応で、建替えを検討していたが、文化財(登録有形文化財)として活用を決定。改修費用は3.8億円+木造庁舎増築(2.9億円)で、建替え費用の10億円と比べて安価にできた。職員の意識改革、窓口ワンストップサービスなどワークプレイス改革、紙書類削減も進め、町おこしの拠点となっている。耐震改修は、デザインの特徴を損なわないよう配慮されている。その他、町では廃校校舎の企業誘致による活用、JRバス施設の用途変更による歯科医院への転用、旧法務局のケーブルTV局による転用など、官民間問わず、既存施設の有効活用を図っている点なども評価された。

EXCELLENT FM AWARD
**Kihoku Town,
 Ehime Prefecture**

The utilization of government building preserved as cultural assets, and penetration of FM cycle
 — The effort for reconstruction of Kihoku Town government building —
 Kihoku town hall was built in 1958. They decided to utilize it as a cultural property. They reconstructed it. In addition, staff consciousness has been re-formed, workplaces were remodeled for one-stop services. The effective utilization of existing facilities is really appreciated.

特 別 賞

鉄道高架下空間の有効活用による 地域活性化事例

— AKI-OKA STREET —

株式会社ジェイアール東日本都市開発

(東京都台東区)

周辺地域と連携したものづくりの拠点
2k540 AKI-OKA ARTISAN

鉄道高架下での商業空間の創成

JR 山手線、秋葉原～御徒町駅間の鉄道高架下は、主に駐車場、倉庫等の利用にとどまり商業需要が非常に低く、また、高架沿いの道路は人通りが少なく賑わいのないエリアであった。

このような状況の中、秋葉原駅周辺は電気製品店の街から再開発事業による高層ビルが順次開業し、賑わいのある複合市街地へと変貌していた。また、御徒町駅と上野駅周辺はアメ横等があり多くの人が集まる地域であるものの、秋葉原～御徒町駅間では人の集まり、人の流れが少ない状態であり、JR 東日本が実施している高架橋耐震補強工事を契機として、社内外より同駅間の高架下の活性化が望まれていた。

当該地は駅間の立地であるため、従来は一般の商業施設では出店が難しい上に、持続が不可能と考えられていた。従って、単純にその場所をハード的に美化し整備するような活性化ではなく、街に人の流れを作ることができるとの発想が志向された。

ヒト・モノ・コト・場所を結ぶことによる 地域の活性化

本計画施設を「ものづくり」をテーマにした商業施設「2k540 AKI-OKA ARTISAN」とし、地域に昔から根づいている産業を軸に新しい視点を持ち込み、「ヒトを結ぶ」「モノを結ぶ」「コトを結ぶ」などさまざまな「結ぶ＝LINK」により、鉄道高架下空間を有効活用しつつ、高架下のみならず、周辺エリアの人の流れやモノへの付加価値創出などに結びつけることが重要であった。

構想策定に続き、市場調査・基本計画策定、店舗リレーシングを2010年6月までにまとめた。それとほぼ並行して、高架下既利用者との移転交渉も行き、開発の下

地をつくった。

8カ月の工事期間を経て、2010年12月に第一期を開業し、その後2011年9月に全面開業した。

経営・地域への貢献

本開発前の駐車場、倉庫等として使用していた鉄道高架下部分は、収益性、環境ともに好ましい状況ではなかったが、本施設開業により周辺エリアの活性化とともに家賃収入を3倍程度向上させた。

その後も、同駅間の高架下の開発を断続的に進め、JRグループとしての高架下収益の向上はもちろんのこと、高架下や周辺環境の美化向上を通じて、JRおよびグループ企業としての地域貢献につながっていると考えている。

また、同施設の開発により、地場産業の革製品や若手クリエイターの集積地区として生まれ変わった。経済合理性追求のあまり、衰退が進んだエリアに経営基盤の弱い作り手が出店者として集積することで、エリアとしての訴求力や集団としての強みにつながっている。

さらに、暗く寂しいイメージのあった従前の高架下周辺が、明るく人の集まる活気のあるエリアとなったことから、出店者およびご利用されるお客さまはもちろん、地元の皆さまも高架下を安心して自由に往来できるようになり、周囲の住民の利便性向上にも大きく貢献し、評価を得ている。

AKI-OKA STREET としての開発へ

さらに、2013年7月には、同施設の秋葉原駅寄りに「CHABARA AKI-OKA MARCHE」を開業、2015年7月には、先の2施設の間位置に「B-1 グランプリ食堂 AKI-OKA CARAVANE」を開業させた。さらに秋葉原駅隣接地には、2011年9月には「AKB48 CAFE & SHOP AKIHABARA」、2014年4月に「GUNDAM café 秋葉原店」の開発を行い、現在も引き続き「AKI-OKA STREET」として同駅間の鉄道高架下開発を続けている。昼間でも閑散としていた同駅間「AKI-OKA STREET」に年間100万人以上の新たな人の流れが生まれ、それに伴ってモノの流れ、また、周辺地域も活性化した。

株式会社 ジェイアール東日本都市開発 北田和美

●サービス提供者

株式会社交建設計

株式会社コギト・エルゴ・ズム

JR 東日本ビルテック株式会社



2k540秋葉原方エントランス



イベントスペースでは日本各地の「ものづくり」の情報を発信



AKI-OKA STREETを回遊する人々

講評●秋葉原・御徒町間の高架下の活用事例。耐震改修を兼ねた改修により、高架下に商業空間を創設した。2010年の一部開業以来、継続的に拡張・発展をさせており、年間100万人以上の流入者が地域社会に貢献している。周辺地域と連携したアクセサリ、革製品などものづくりの拠点となっている点、工房と店舗を同時に見せるテナントの意図的誘致などは評価できる。収益性など経営への貢献もある。列柱の利用や内部にストリートを設けるなど施設計画もよい。にぎわいの演出と「何もない空虚さ」からの脱却は、近隣の商業従事者からも好感されているなど評価された。

SPECIAL AWARD

JR East Urban Development Corporation

The regional development by effective utilizing the space under the elevated railway tracks AKI-OKA STREET

This is the case of utilization under the elevated railway tracks between stations. Commercial area was set up. Accessories or leatherwares are produced there by working with people in surrounding region. Revenue has been generated and facilities planning is good. That are really esteemed.

技術賞

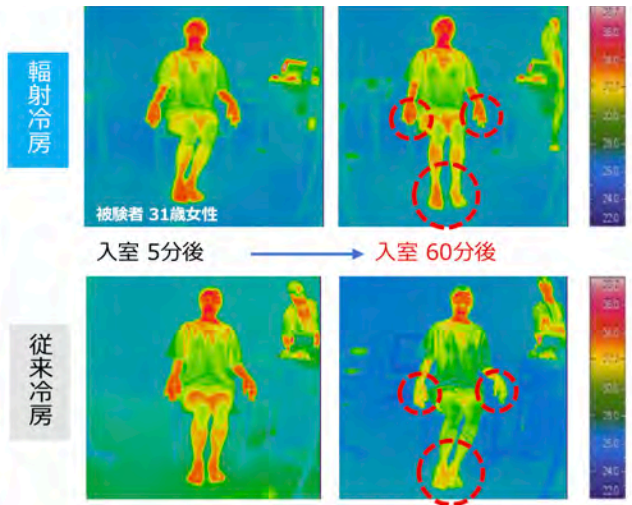
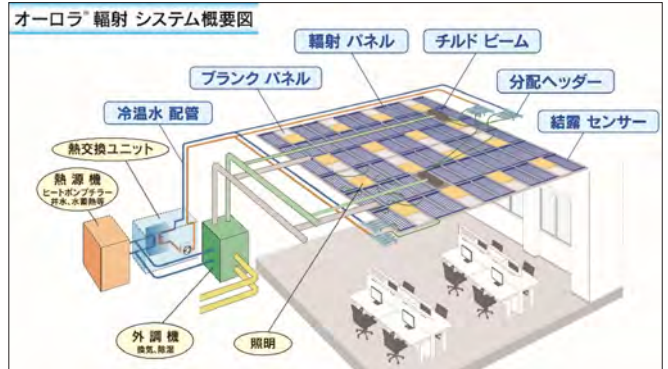
輻射空調による快適性と省エネの
両立ができるワークスペースの実現

株式会社トヨックス

TECHNOLOGY AWARD

Realization of workplace to make people comfortable
and to promote energy savings by aircondition
with radiation

TOYOX CO., LTD.



講評●同社が1998年より推進している輻射空調の技術に対する応募。19年間で、83件の実績がある。病院、大学校舎、オフィスビルなどに活用されている。同社の輻射空調は、天井に敷設した輻射面を主として利用するもので、換気、除加湿のシステムが組み合わされる。従来の空調方式と比較して30%程度の省エネが期待でき、ランニングコストを含むLCCも50年で20%程度割安になると試算されている。送風の影響が少なく、温度ムラが少ないなどの特長がある。健康経営指向の経営環境の中でのワークスペース計画など、FMのねらいを実現する空調技術のひとつといえる。

奨励賞

自律と協働を促進し「個と組織を生かす」
ワークプレイスの構築

株式会社リクルートマネジメントソリューションズ
(東京都品川区)

PROMOTION AWARD

Construction of workplace to promote autonomy and cooperation, and to do well as an individual and an organization.

Recruit Management Solutions Co.,Ltd.



●サービス提供者
株式会社ザ・デザイン・スタジオ

講評●ABWによる全席ノンテリトリアルオフィス（グループアドレス的）の構築を中心とする事例。2015年3月から2016年5月までのきわめて短期間にオフィスづくりのプリーフィングから移転完了までを終えている。ワークスタイル変革を掲げた調査・分析・検討を全員参加型で行い、プリーフィングへとまとめている。コンサルティング企業としては、顧客の研修が多い特性を反映して研修施設を増床して別ゾーンに設定され、活用されている（全体で10%増）。効率的なスペース利用（370席→250席）や利用者POEなどの調査を実施しており、総務担当がFMを兼務し継続推進している。

奨励賞

メドトロニック日本法人の
本社統合における戦略的FMの実践

日本メドトロニック株式会社
(東京都港区)

PROMOTION AWARD

Implementation of strategic FM in consolidation of Medtronic headquarters.

Medtronic Japan Co., Ltd.



●サービス提供者
ゲンスラー・アンド・アソシエイツ・インターナショナル・リミテッド

講評●東京に本社を構える3社2拠点の統合移転プロジェクト中心の事例。ABWによるノンテリトリアルオフィスになり、オープン化と省スペース化、賃料削減を達成。プロジェクトチームでの活動で、移転後総務部に継承されているが、FMの組織体制は弱く、補完するために安全衛生委員会が定期的にオフィスを巡回し、課題の発見、是正の指示を行っている。完全な経営統合化には未着手の状態だが、ワークプレイスは境界なく、ユーザーは一体化して利用しており、ワークプレイスの統合化、FM担当の共同化も進んでいる。

奨励賞

ファシリティ・マネジメントに基づく
建築生産プロセスの研究

古橋 秀夫 (東京美装興業株式会社)
宮原 俊介 (株式会社アーバン設計)

PROMOTION AWARD

The study of architectural productive process based on Facility management.

Hideo Furuhashi
shunsuke Miyahara



講評●学位論文そのものではなく、その後の共同研究および教育の現場での普及活動などを含めた応募である。FMの視点では、運営維持段階情報のフィードバックによる企画・設計段階での活用、建物のライフサイクルを意識した設計・施工の重要性の訴求などがあげられる。今後、さらに研究が進められ、運営維持面からFMへ貢献することを期待された。

奨励賞

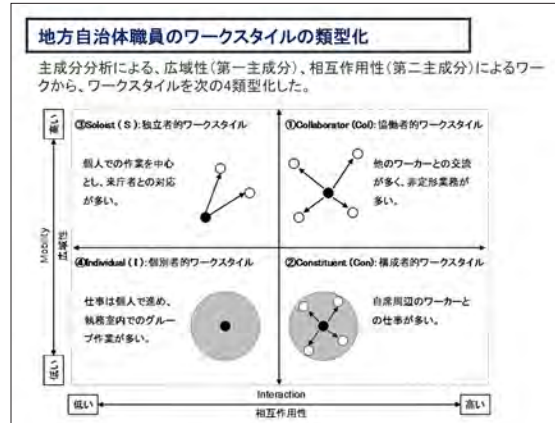
地方自治体オフィスの
改修計画に関する研究

安藤 亨 (三重県伊勢建設事務所)

PROMOTION AWARD

The study of renovation program for offices
in local government.

Toru Ando



講評●三重県庁舎のオフィス改革に関連するオフィス計画とワークスタイルについての博士論文。三重県の本庁舎のオフィス改革は、2001年から進められた。論文前半は、オフィス改修計画と段階的な工事プロセスにより、実証と改善を発展させる方法の有効性を検証するものといえる。後半は、その後10年間のオフィスの変遷について、オフィスのタイプ分類とワークスタイルとの関連性についての研究と地方自治体オフィスの改修計画への提案となっている。FMへの貢献では、地方自治体職員のワークプレイスとワークスタイルの関係について研究した点がユニークである。1事例の解析だけでなく、さらなる事例研究が期待された。

募集

日本ファシリティマネジメント大賞

ジャフマ

JFMA賞

ファシリティマネジメント(FM)は、人事、財務、ICTとともにコアビジネスを推進する重要な経営基盤です。これを第四の経営基盤と呼び、ワークプレイスから CRE(企業不動産)、ときにはインフラまで含み、それらが、人に、組織に、社会にいかにかに寄与しているかを評価するのが日本ファシリティマネジメント大賞です。みなさまの実践事例はこれからのFMのベストプラクティスとなることでしょう。ご応募をお待ちしています。

■ 優秀ファシリティマネジメント賞

FMの手法を取り入れ、優れた成果を上げている活動

※建物やワークプレイスの作品としての優劣を競うものではありません

■ 技術賞

FMに関連する新しい手法・技術の取り組み

■ 功績賞

FMに関する優れた論文、出版、その他の活動

■ 特別賞・奨励賞

スケジュール

7月よりエントリー開始です!



ジャフマ

JFMA

e-mail: info@jfma.or.jp

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA/ ジャフマ)
〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-13-6 浜町ビル 6F
電話: 03-6912-1177 FAX: 03-6912-1178