

FMプロジェクトマネジメント研究部会



吉井 隆 (部会長)
西日本電信電話株式会社
認定ファシリティマネジャー
一級建築士 PMP

新しい時代に必要とされる、「新たな価値創造に向けたワークプレイス構築」をするために必要なFMプロジェクトマネジメント手法に関する調査研究

●keywords

プロジェクトマネジメント ワークプレイス 新しい時代 新たな価値創造

サマリー 少子高齢化、グローバル化、ICTの進化、価値観の多様化など経営者や働く人を取り巻く環境が大きく変化している。その結果、「変化への対応」や「新たな価値創造」に向けたワークプレイスづくりが重要となる。よって、当然ワークプレイスづくりの手法である「FMプロジェクトマネジメント手法」にも進化が必要である。当研究部会では、企業のFM向上に寄与することを目的に、インハウスと外部PMサービス提供者(50:50)の幅広い知見を成果としてまとめFMの養成普及に努めている。進化するFMプロジェクトマネジメントの事例研究、現場視察等を通して新しい時代のワークプレイスプロジェクトの目的設定、働く人への共感醸成、目的達成に向けた目標設定手法など「新たな価値創造」に向けたFMプロジェクトマネジメント手法に関する調査研究を行う。

活動内容 FMプロジェクトマネジメント研究部会では今期の活動計画は下記の通りである。

- ① FMプロジェクトマネジメント手法の調査研究、事例研究
(調査研究活動、先進企業、各部会員企業への視察訪問)
- ②ファシリティマネジメントフォーラム講演・秋の夜学校等での養成普及

成 果 調査研究成果出版 ・小説「総務の山田です。」(2010年)、同電子書籍(2015年)
・「オフィス移転業務フロー完全マニュアル(総務の山田です)実践編」(2011年)
「総務の山田です。」テンプレート集(CD付)(2015年)
調査研究報告 ・ファシリティマネジメントフォーラム、JFMAウィークリーセミナー、
JFMAサマースクール、JFMA秋の夜学校ほか

メンバー 部会長：吉井 隆 (西日本電信電話)
副部会長：黒田 綾子 (SAS Institute Japan) 穂積 義剛 (内田洋行) 山田 教彰 (ギリアド・サイエンシズ)
企画委員長：五島 定弘 (NEC ネットズエスアイ)
部会員：井藤 正佳 (アデコ) 上野 圭一 (オカムラ) 大野 ゆき子 (森ビル) 大法 嘉道 (三菱食品)
岡田 明浩 (竹中工務店) 岡本 賢 (清水建設) 加藤 真司 (ナイキ) 亀田 真理子 (フリーランス) 菅野 誠 (三幸エステート)
城内 将人 (農林中金ファリエーズ) 木村 彰宏 (三菱UFJモルガン・スタンレー証券) 栗野 貴宏 (スターメンテナンスサポート)
小峰 浩子 (au コマース&ライフ) 西山 洋記 (イナバインターナショナル) 安田 晋也 (アクセンチュア) 他
事務局：八代 雅幸 (JFMA)

1. はじめに

FM プロジェクトマネジメント研究部会は、企業のFM 向上に寄与することを目的に、インハウスと外部PM サービス提供者 (50:50) の部会員の幅広い見地をまとめファシリティマネジャー養成普及に努める。

活動内容

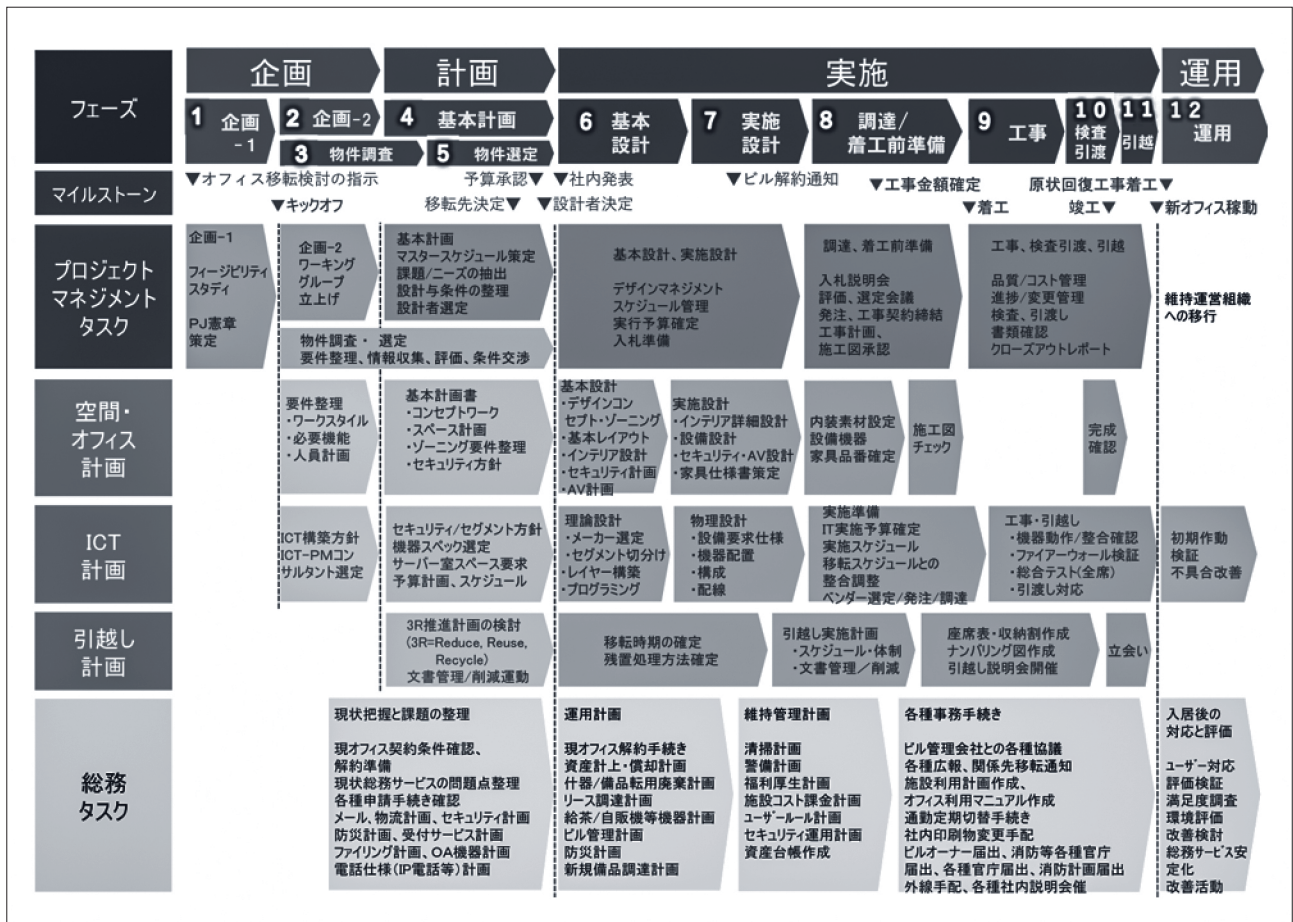
- ① FM プロジェクトマネジメント手法の調査、事例研究 (調査研究活動、先進企業、各部会員企業への視察訪問)
- ② ファシリティマネジメントフォーラム・秋の夜学校等でのファシリティマネジャーの養成普及

2. これまで調査研究成果

トップダウンを契機とする、オフィス移転の企画から運用までの一連の流れをプロジェクトマネジメントと位置づけて下記の通り知識体系化した。

章立	項目	概要
1章	企画-1	フィージビリティスタディ
2章	企画-2	体制立ち上げ、要件整理
3章	物件調査	物件情報の収集、比較
4章	基本計画	設計と条件の整理
5章	物件選定	条件交渉・契約
6章	基本設計	ゾーニング、設備、ICT、デザイン
7章	実施設計	仕様決定、細部の相互調整
8章	調達/着工前準備	発注仕様、入札、購買
9章	工事	現場調整、工事管理
10章	検査・引渡	立ち合い、完成検査
11章	引越	ナンバリング、移転説明会
12章	運用	初期不良改善、ユーザー対応

オフィス移転業務フロー完全マニュアルの章立



各章のブロックチャートの詳細を「総務の山田です。」テンプレート集に収録

また調査研究成果は以下の通り出版物としてまとめた。

- ・小説「総務の山田です。」(2010)
- ・同上 電子書籍 (2015)
- ・「オフィス移転業務フロー完全マニュアル (総務の山田です) 実践編」(2011)
- ・「総務の山田です。」テンプレート集 (CD付)(2015)

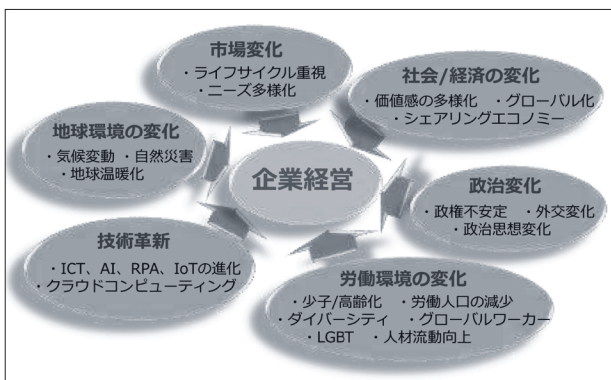
出版物		
2010	2011	2015
<p>電子出版</p> <p>小説「総務の山田です。」</p> <p>Kindle版@123円 一般価格@1,890円 会員価格@1,700円</p>	<p>オフィス移転業務フロー完全マニュアル</p> <p>一般価格@1,050円 会員価格@840円</p>	<p>移転業務フローテンプレート集</p> <p>一般価格@4,000円 会員価格@3,000円</p>

3. 直近の調査研究テーマおよび計画

「新しい時代」に求められる「新たな価値創造」に向けたワークプレイス構築に際しての「FMプロジェクトマネジメント手法」をテーマとして設定し、以下の3ステップで調査研究を行っている。

ステップ1 「新しい時代」の背景・課題の考察

少子高齢化による労働人口減少、経済のグローバル化による企業競争の激化、価値観の多様化によるライフ・ワークスタイルの変化など、経営者や働く人を取り巻く社会環境変化を背景に、多くの企業にとって成長・持続に向けた「新たな価値創造」が必要とされ、それをどう実現するかの課題について調査研究を行う。



「新しい時代」の経営課題

ステップ2 必要とされる「新たな価値創造」の考察
企業活動による社会課題解決や、社員のウェルビーイング、社員へのエンゲージメント向上といったキーワードを「新たな価値創造」として捉える企業が増加しており、調査研究を行う。

企業活動による社会課題解決の一例として SDGs について学びを深めた。

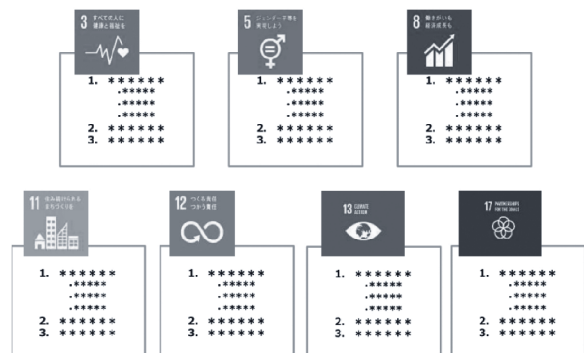


「新たな価値創造」の一例である SDGs

SDGs ゲームと呼ばれる手法により、FM で貢献できる項目の検討を行った。



SDG sゲームの風景

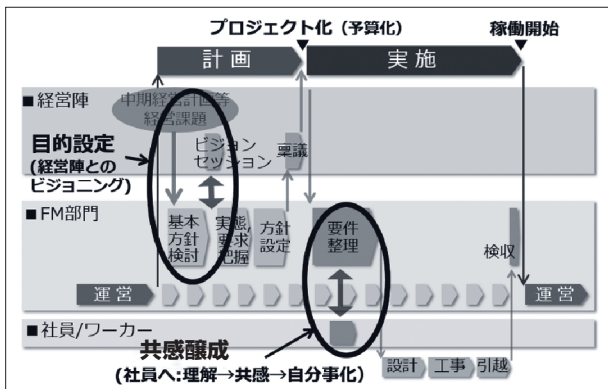


ワークプレイスづくりに際し、「新たな価値創造」効果が高いと思われる項目群

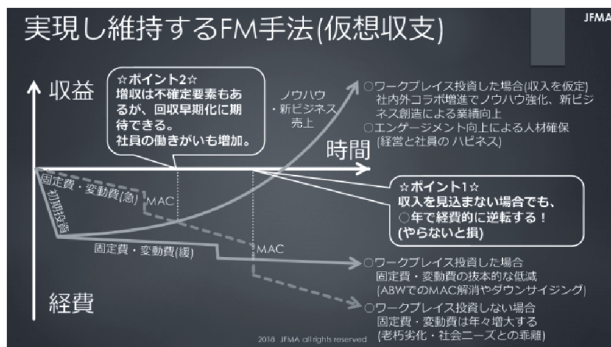
ステップ3 「新たな価値創造」へのFMプロジェクト マネジメント手法の検討

企業の第四の経営基盤であるワークプレイスづくりプロジェクトを通して「新たな価値創造」の実現に寄与するという仮説を立てて調査研究を行う。

ワークプレイスづくりでは、一般的に経営陣との (A) 目的設定 (ビジョニング) および (B) 経済合理性に対する合意形成と、(C) 社員への共感醸成が重要である。なお、「新たな価値創造」の目的設定によっては、経済合理性を超えたプロジェクトを実現している例も存在する。



ワークプレイスづくりのフローにおける(A) 目標設定と(C) 共感醸成のタイミング



ワークプレイスづくりにおける、経営陣との経済合理性に関する合意形成手法の例

(A) 目的設定の例

- ・社内コミュニケーションの強化
- ・フレキシブルな働き方の支援
- ・お客様起点のソリューション創造
- ・オープンイノベーション増進

(B) 経済合理性評価指標の例

- ・DCF(割引現金収支法)
- ・NPV(現在価値)
- ・IRR(内部収益率)
- ・PBP(回収期間法)
- ・ARO(資産除去債務)

(C) 社員への共感醸成の例

- ・社員参加型による企業文化の再考
- ・ABW導入前のパイロットプロジェクト実施

4. おわりに

FM プロジェクトマネジメント研究部会では引き続き、社員のウェルビーイングやエンゲージメント向上においてFMで貢献できる項目の検討も行っていく。随時部会員を募集しているのでぜひ参加してほしい。

2019年度	調査研究計画
4月	社会課題解決(SDGsの17の目標達成)
5月	
6月	社員のウェルビーイング
7月	
8月	上期の振り返りとまとめ
9月	社員へのエンゲージメント向上
10月	
11月	秋の夜学校での調査研究成果報告
12月	「新たな価値創造」へのFMプロジェクトマネジメント手法
1月	
2月	ファシリティマネジメントフォーラムでの調査研究成果報告
3月	2020年度調査研究テーマの設定

2019年度の調査研究活動予定