

運営維持手法研究部会

# 「ファシリティマネジャーの運営維持入門」初級者編

## — ヒント/きっかけづくり —

今回のフォーラムでは、昨年の11月に秋の夜学校でお話した「ファシリティマネジャーを育てるヒント」として情報発信を行った。

昨今、少子化が進み人手不足や人材不足が問題となり、早急なファシリティマネジャーの育成やスキルアップが求められている。当部会では、運営維持業務の視点から現場の課題を抽出、日常・短期・中長期ごとに必要となる対応や業務のあり方等のポイントを整理し、ファシリティマネジャー育成の「きっかけづくり」としていきたい。

### ファシリティとは

人々が活動する「場」、施設とその環境と考える。人が働き利用する「場」には、1. 内部環境（執務/生活環境）、2. 外部環境（地域社会・近隣/都市・国・地球環境など）、3. 情報環境（コンピュータネットワーク/情報通信技術）がある。

### 運営維持の役割とは

経営活動の「場」（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と考える。施設におけるFM戦略・計画（中長期実行計画および単年度計画）に基づいて、経営活動の「場」（施設）を継続して適切な状態に保つこと。「運用・サービスと維持保全」業務で施設の機能や性能を発揮させる役割がある。

### 運営維持の業務とは

施設は完成と同時に劣化（物理的寿命・社会的寿命・経済的寿命）が始まり、日常的に対応が求められ、そこでは修繕（更新）と維持保全業務が繰り返されている。

1. 修繕（更新）とは、劣化した部分等の機能や性能を回復させることで、同じ材料を用いて元の状態に戻し当初の価値に回復させること。
2. 維持保全とは、大きく予防（予測）保全と事後保全に分けられる。それぞれのメリットとデメリットを考え、計画時に図表1のようなカテゴリーで検討することがポイントとなる。

### 中長期保全（修繕）計画とは

施設で作成する計画は、技術的な視点から、あるべき姿を計画し予算組みをしている。そのため、実際の劣化状況や投資計画、業務などで全て同時にできるとは限らない。これらを考慮して適時適切に実施するための短期・中期計

部会長 **吉瀬 茂**

きちせしげる

パナソニックホームズ株式会社



画への落とし込みがポイントとなる。そこでは、施設の現場から上がってくる劣化状況や経営サイドからのバリューアップ要求、ユーザーからの要望等を考慮して計画することがポイントとなる。

一方、中長期的な視点では、自然災害への備えも重要となる。近年、グローバル化する経済活動の中、地域災害でも事業継続を求められ、災害に強いインフラ設備の構築、安心感を提供する役割を担う業務となる。以上を踏まえ、いかに限られた予算を効果的に使うかが求められる。

### パンデミックの対応イメージ

図表2にパンデミックの対応イメージを示す。これらから、日頃の運営維持業務で培ったコミュニケーションや信頼関係が重要となることがわかる。

### ファシリティマネジャー「考動」ポイント

#### — 運営維持の合言葉「現場は宝の山」—

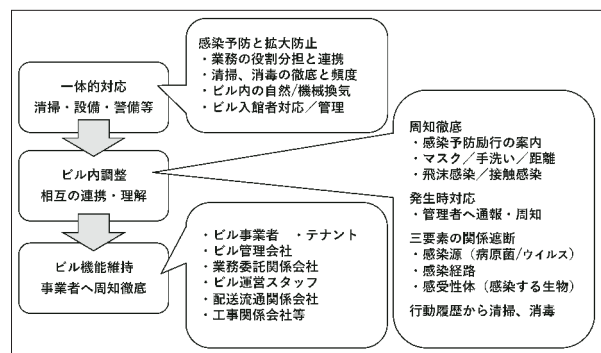
- ・現場を見て、話を聞いて、疑似体験!
- ・課題を抽出し、解決策を導き、計画的に実行!

皆さまも運営維持手法研究部会へ参加して、ご一緒に運営維持業務についての研究活動をしてみませんか。

最後になりましたが、コロナ禍の中で部会活動にご協力をいただいた、すべての方々に心より感謝申し上げます。◀

A	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。 (個別修繕/更新予算で対応)
B	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。 (個別修繕/更新予算で対応)
C	適宜措置タイプ	事後保全でよいもの / 一般設備。(一般の修繕/更新予算で対応)

図表1 修繕(更新)・保全計画の考え方



図表2 パンデミックの対応イメージ