

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』
～きっかけづくり／心がまえ編～

ファシリティマネジャーの運営維持入門
SDGsを原動力にハード・ソフト・ヒューマンリソース

2022/2/※※

Facility Management Forum
運営維持手法研究部会

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～



1. はじめに／運営維持業務とは
2. 管理するスキル／求められるもの
3. 活動WG／分科会報告
 - A. 清掃業務 編
 - B. 建築／設備業務 編
 - C. 警備業務 編
4. おわりに／部会紹介

個別講演で発表



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに／ファシリティとは

ファシリティ ⇒ 施設とその環境／人々が活動する『場』

- 企業・団体などの組織体が組織活動を展開するために自ら使用する施設とその環境／人々が活動する『場』
 - 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（執務環境・生活環境）
 - 外部環境（地球環境・国・都市・地域社会・近隣など）
 - 情報環境（コンピュータネットワーク／ICT「Information and Communication Technology（情報通信技術）」）

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / SDGsを原動力に とは

SDGs(エス・ディー・ジーズ) / 17のアクション

「Sustainable Development Goals」の略、持続可能な開発目標という意味がある。2015年9月の国連サミットで、2016～2030年までに達成すべき世界共通の目標として採択された。



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / SDGsを原動力に とは

3つの視点で見る目標／17のアクション

- 目標1～6
貧困や飢餓、水の衛生など。開発途上国の基礎的な目標が中心。
目標5のジェンダー平等の課題がある。
- 目標7～12
SDGsの特徴である『つかう責任』
一人ひとりの消費者にも持続可能な世界のために責任を持つこと。
働きがい、経済成長、技術革新、クリーンエネルギーなど、企業が
取り組むべき課題が多くある。
- 目標13～17
気候変動、海洋資源、生物多様性などグローバルな課題。
目標16では世界平和、
目標17では国や企業や人々の協力を呼びかけている。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / SDGsを原動力に とは

SDGs(エス・ディー・ジーズ)には、

- 社会の課題と長期的なニーズが詰まっている。
- 豊かで活力あるファシリティ／未来を作る目標がある。
- 誰一人取り残さない社会の実現に向け、取り組みを継続して考動する。

そこで、運営維持では

1. もう一度、業務の意義を見直すこと。

そして、業務の中から考動を起こすこと。

2. 各々の業務に目標を立て、達成に向けて取り組むこと。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / ファシリティマネジメント とは

● ファシリティマネジメント

- 企業や団体などが組織活動する『場』であるファシリティ(施設とその環境)を総合的に企画、管理、活用する経営活動。
- 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を行う仕事。
 - 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。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / ファシリティマネジメント とは

● ファシリティマネジメントの考動基本

『7つの品質』

(「公式ガイド／ファシリティマネジメント」)

- 品格性は 組織文化の発現(ブランディング・地域との調和)
- 快適性は 人への重要なサービス(居住性・保健性
・エルゴノミクス等でモチベーション・満足度UP)
- 生産性は 働く人の知的生産に貢献(機能性・効率性
・利便性・融通性・俊敏性)
- 安全性は FMの基盤(防災/防犯性
・機能継続性等で人の安全・安心を保持)
- 耐用性は 長寿命化の推進(耐久・可変・整備・更新性)
- 環境性は 地球環境の保持(省エネルギー・LCA等)
- 満足度は 品質に関わる基本的な要素

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / ファシリティマネジメント とは

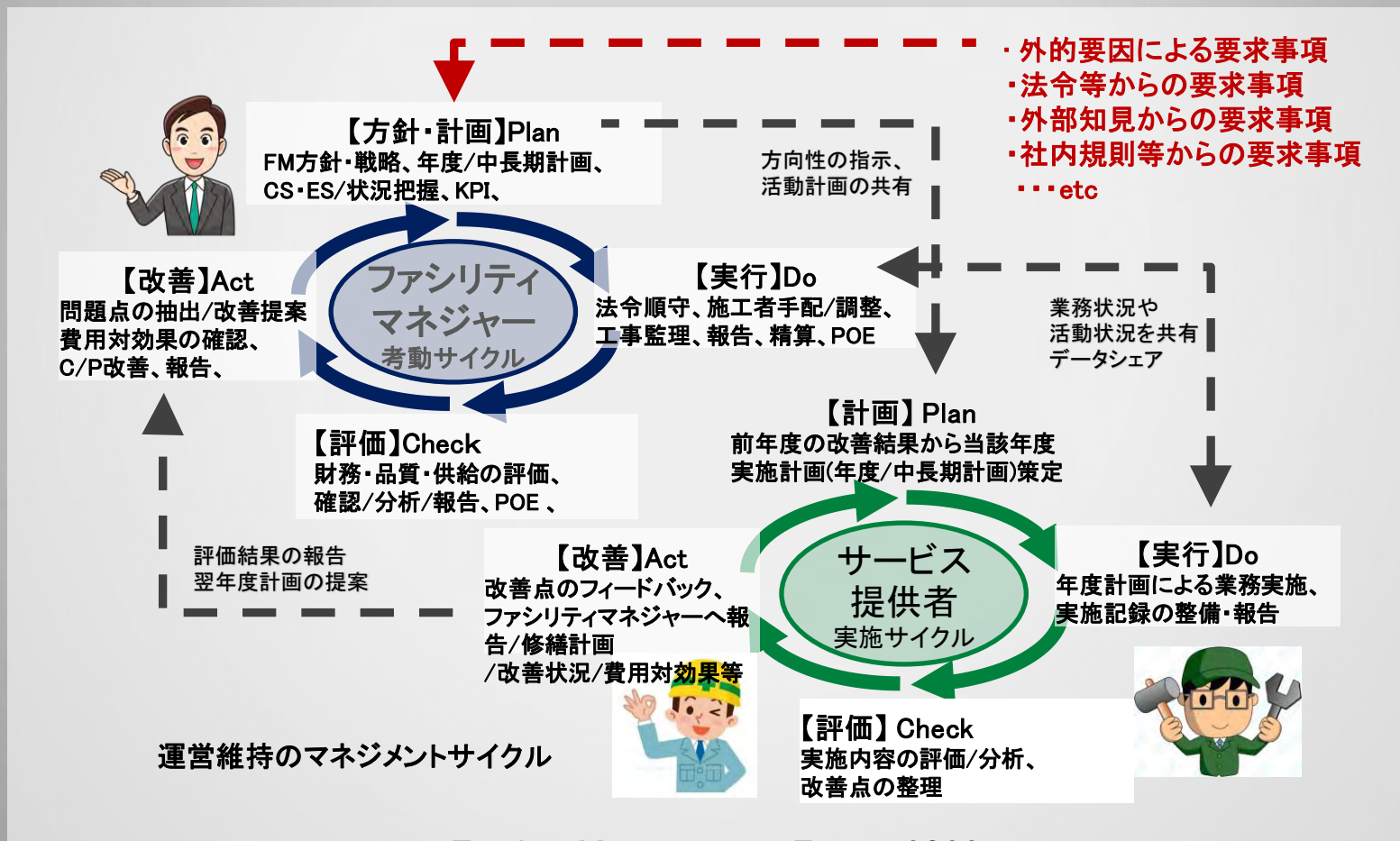
● ファシリティマネジメントの考動基本

- 経営者にとって働く「人」の大切さ
その「人」たちが働く「場」の重要性を考える。
- 人々の働く「場」を経営資源としてとらえ活性化させ、
経営に貢献させるか …… を基本と考える。
- 知識社会における組織の中で、
ファシリティを通した全てのナレッジの創造主である
「人」との関わりを最も重要な要素と考える。

運営維持の視点で『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに

／ファシリティマネジャーの役割と業務(考動サイクル)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

● 運営維持の目的

- FM戦略・計画（中長期実行計画及び単年度計画）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とともに、その機能・性能を発揮させる業務。
- 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ための業務。

（「公式ガイド／ファシリティマネジメント」）



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

● 運営維持の目的

FM戦略・計画(中長期実行計画及び単年度計画)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とともに、その機能・性能を発揮させるための業務

経営活動の『場』(施設)を運用し、サービスの提供で、利用者の知的生産性や満足度を高めるための業務 (「公式ガイド／ファシリティマネジメント」)

運営維持

- 1 運用・サービス (「公式ガイド／ファシリティマネジメント」P153～)
 - (1)施設の運用管理 (設備・エネルギー・安全管理等の運用管理業務)
 - (2)ワークプレイスの運用管理(スペース・家具備品・環境衛生等の運用管理業務)
 - (3)業務支援サービス (受付・駐車・会議室・メール等のサービス提供業務)
 - (4)生活支援サービス (自販機・物販・託児所等のサービス提供業務)
- 2 維持保全 (「公式ガイド／ファシリティマネジメント」P164～)
 - (1)点検保守 (日常点検保守・定期点検保守等の日常管理業務)
 - (2)保全(修繕・改善) (計画的な保全・中長期修繕改善計画・建物劣化診断・建物の保全台帳権利などの保全業務)

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

1 運用・サービス

- 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」
- 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			託児	運営・管理	
						喫煙	分煙管理	
		余暇				物的サービス	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					

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

2 維持保全

➤ 点検保守(日常管理)／保全(修繕・改善)

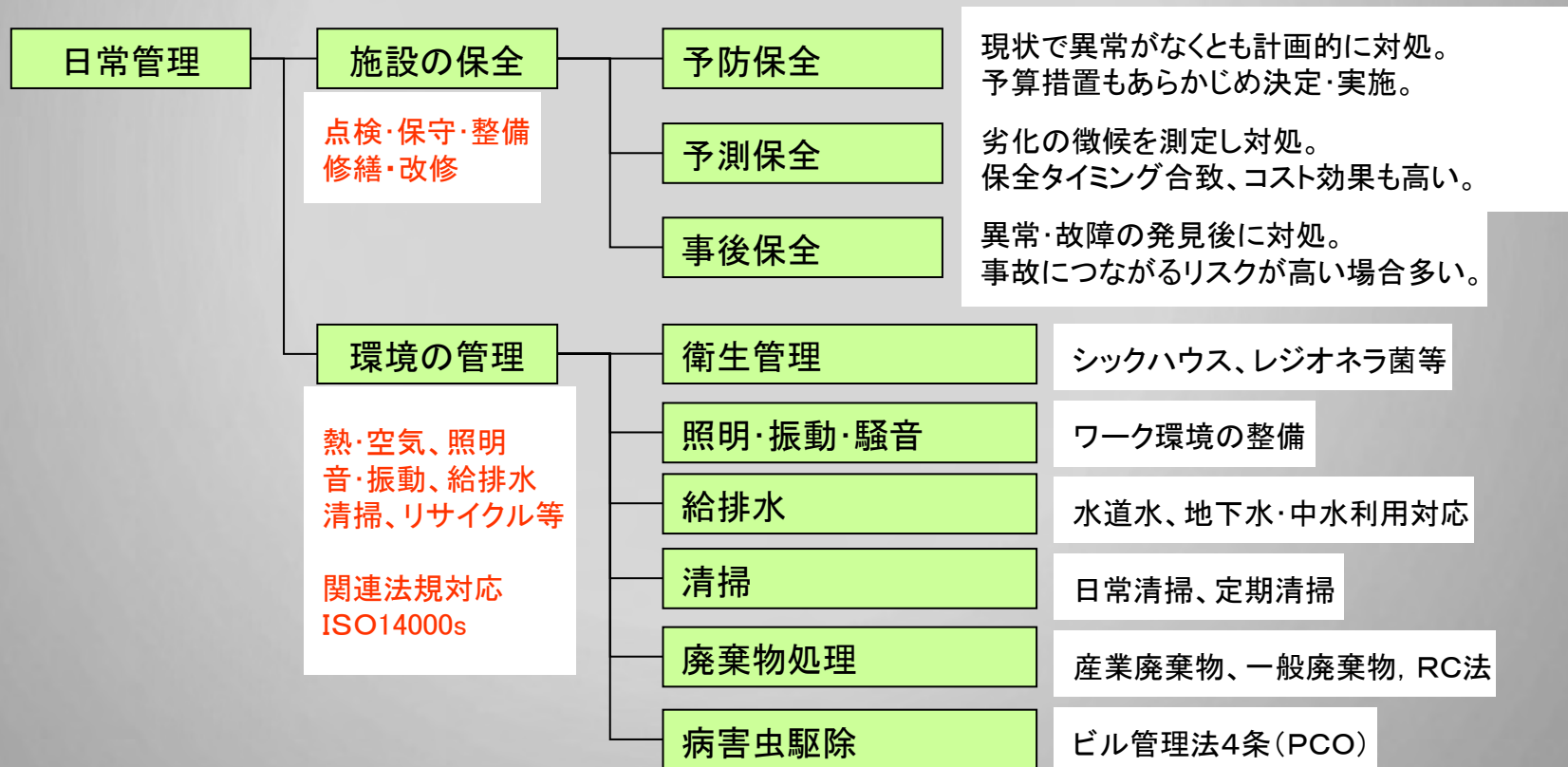
- 日常(定期を含む)の維持保全活動を通じて、施設の機能・性能を当初あるいは現在の使用目的に適合するように一定の水準で保持し、あるいは向上させながら継続して提供する。
- ① 施設のハード面について、性能・機能を確保する業務。
 - ② ニーズの変化に対して必要な改善を担う業務。
 - ③ 施設の長寿命化に努め、ライフサイクルコスト低減化を図る業務。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

2 維持保全

➤ 点検保守(日常管理)／保全(修繕・改善)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

2 維持保全

➤ 建物劣化診断

- 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

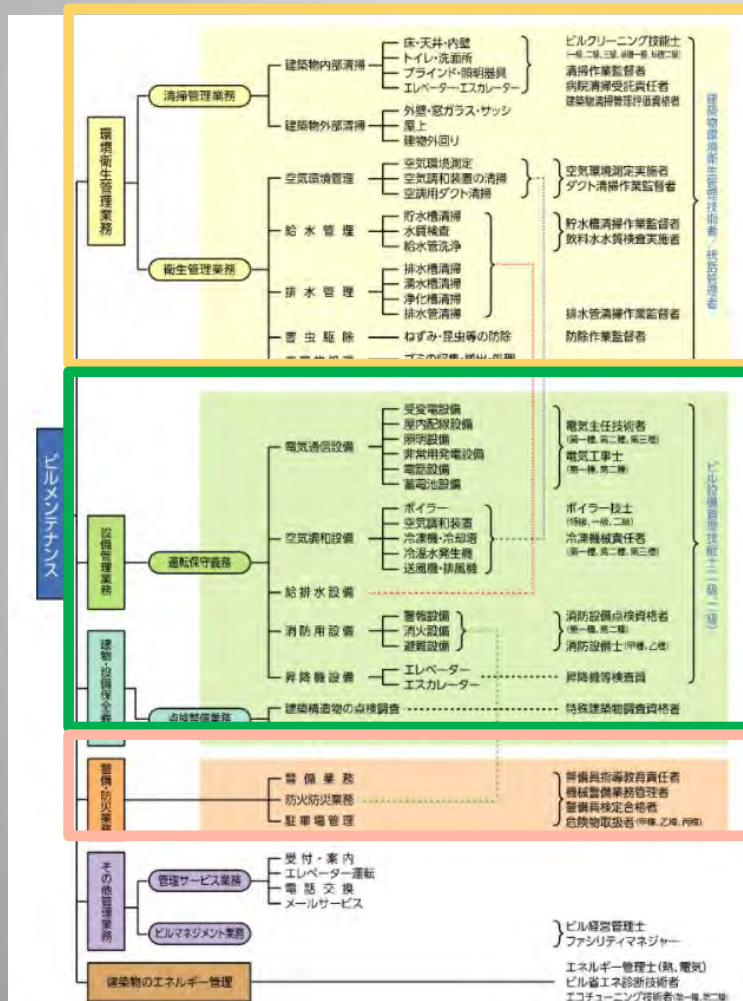
主な種類

- 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

運営維持の視点で『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■はじめに / 運営維持の業務とは

⇒ 全国ビルメンテナンス協会では



大きく3つの業務に区分される

A 清掃業務 (黄色)

B 建築／設備業務 (緑色)

C 警備業務 (橙色)

※水槽清掃は、
清掃業者だけでなく
設備業者に委託する場合がある

※建築／設備の中には
外壁など建築構造物の
点検・維持管理も含む

※その他の管理業務として

- ・ 管理サービス業務
- ・ ビルマネジメント業務
- ・ エネルギー管理業務

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～



1. はじめに／運営維持業務とは
 2. 管理するスキル／求められるもの
 3. 活動WG／分科会報告
 - A. 清掃業務 編
 - B. 建築／設備業務 編
 - C. 警備業務 編
 4. おわりに／部会紹介
- 個別講演で発表



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力と管理レベル

● 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

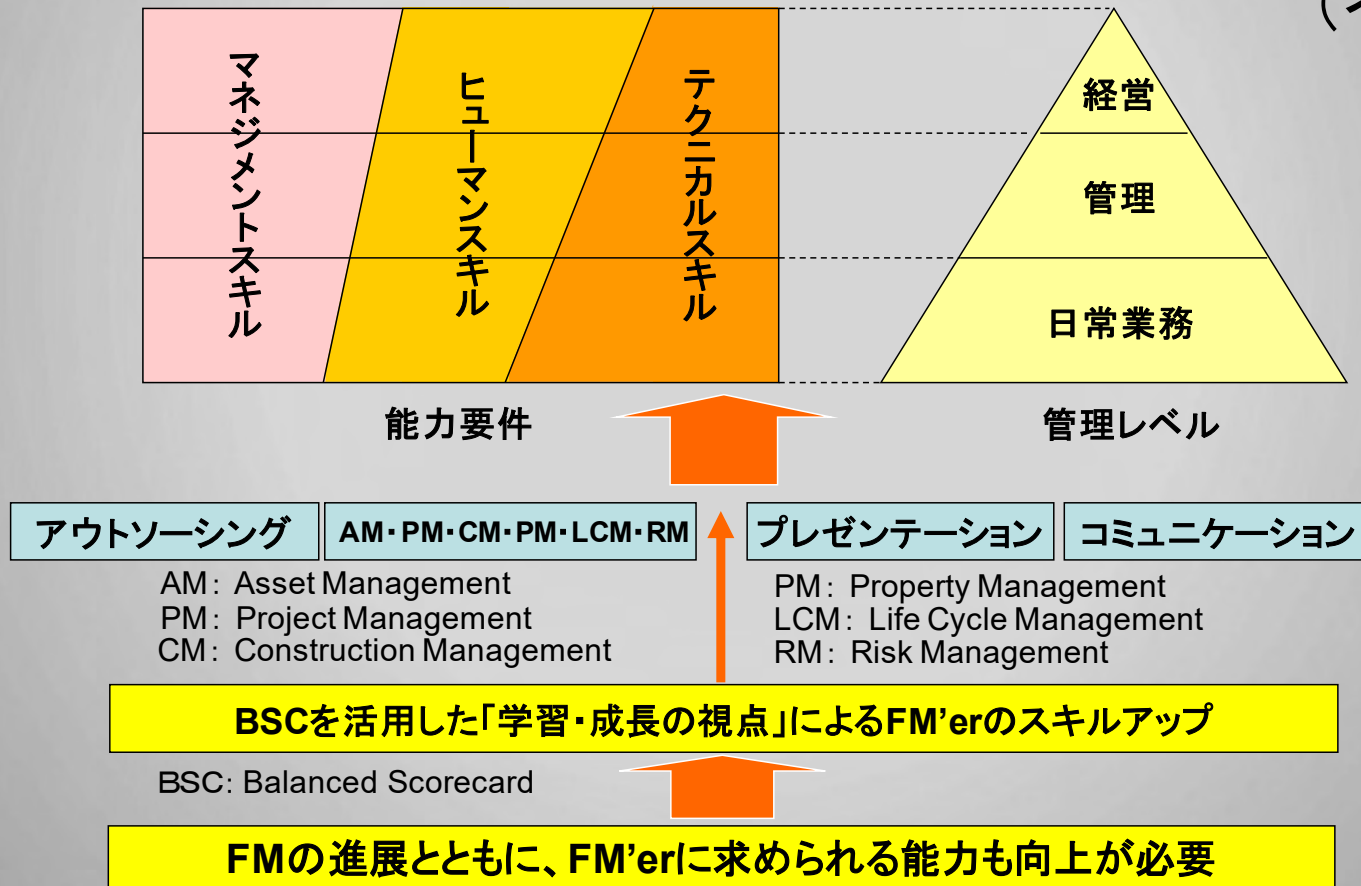
● テクニカルスキル

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

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ ファシリティマネジャーに求められる能力と管理レベル
(イメージ)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

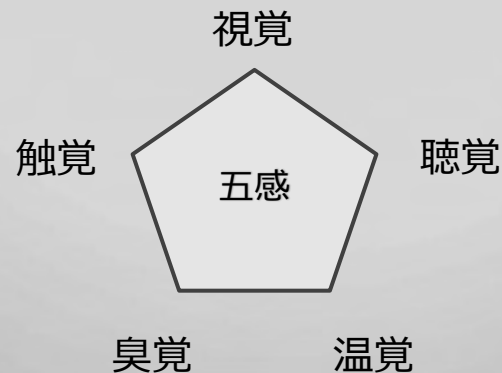
『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その1～

ファシリティを取り巻く周辺環境(要因)の把握

「例えば」 オフィスでは

《外的要因》 光・音・熱・空気・空間

《感覚的要因》 視覚・聴覚・嗅覚・触覚・温覚(温度感覚)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その2～

ファシリティを取り巻く周辺環境(要因)の把握



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

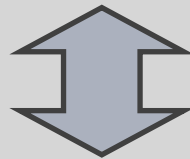
『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その3～

● ファシリティを取り巻く周辺環境(要因)の把握

➤ 『サービスについて → **認識のギャップ(ズレ)!**』

施設管理者(オーナー)が提供する(考える)サービス

ギャップを埋める



重要なミッション

施設を使うすべての人々(利用者)が期待するサービス

・『ファシリティが抱える**機能性のギャップ(ズレ)!**』

例えば三つのギャップを埋める!!!

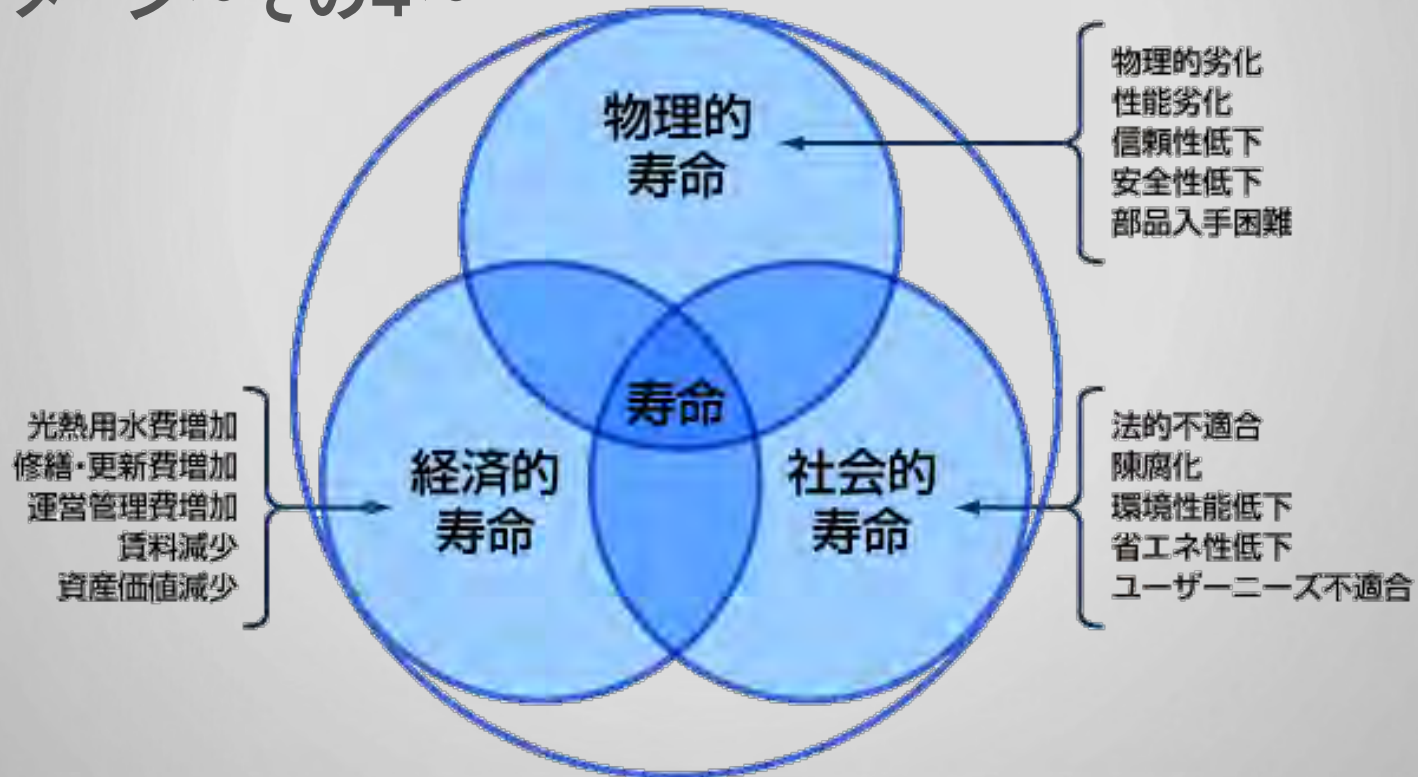
- (1) ニーズの多様化による使い勝手!
- (2) 模様替えや業務(利用者)等の変化による機器設定!
- (3) 設備機器の経年劣化による機能低下!

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ ファシリティマネジャー に求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その4～



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その5-1～

●大切な二つの視点／やりくり上手

(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。
- ✓ 複眼的な思考により多角的に捉えて考動する。
- ✓ …etc

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その5-2～

●大切な二つの視点／やりくり上手

(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。

➤ …etc

※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。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その6～

《資産価値の維持や向上を図り経営に貢献》

➤ コストミニマム

・・・設備投資、施設運営費の最小化。

➤ エフェクトマキシマム

・・・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。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーに求められる能力(役割)

『ファシリティマネジャーの視点』で大切にしたいもの
イメージ～その7～ 求められる一体的な対応

■パンデミック(pandemic: 広範囲に及ぶ流行病)

✓ 対応のイメージ

一体的対応
清掃・設備・警備等



ビル内調整
相互の連携・理解



ビル機能維持
事業者へ周知徹底

感染予防と拡大防止

- ・業務の役割分担と連携
- ・清掃、消毒の徹底と頻度
- ・ビル内の自然/機械換気
- ・ビル入館者対応/管理

参考: 感染悪大予防ガイドライン
一般社団法人
日本ビルディング協会連合

周知徹底

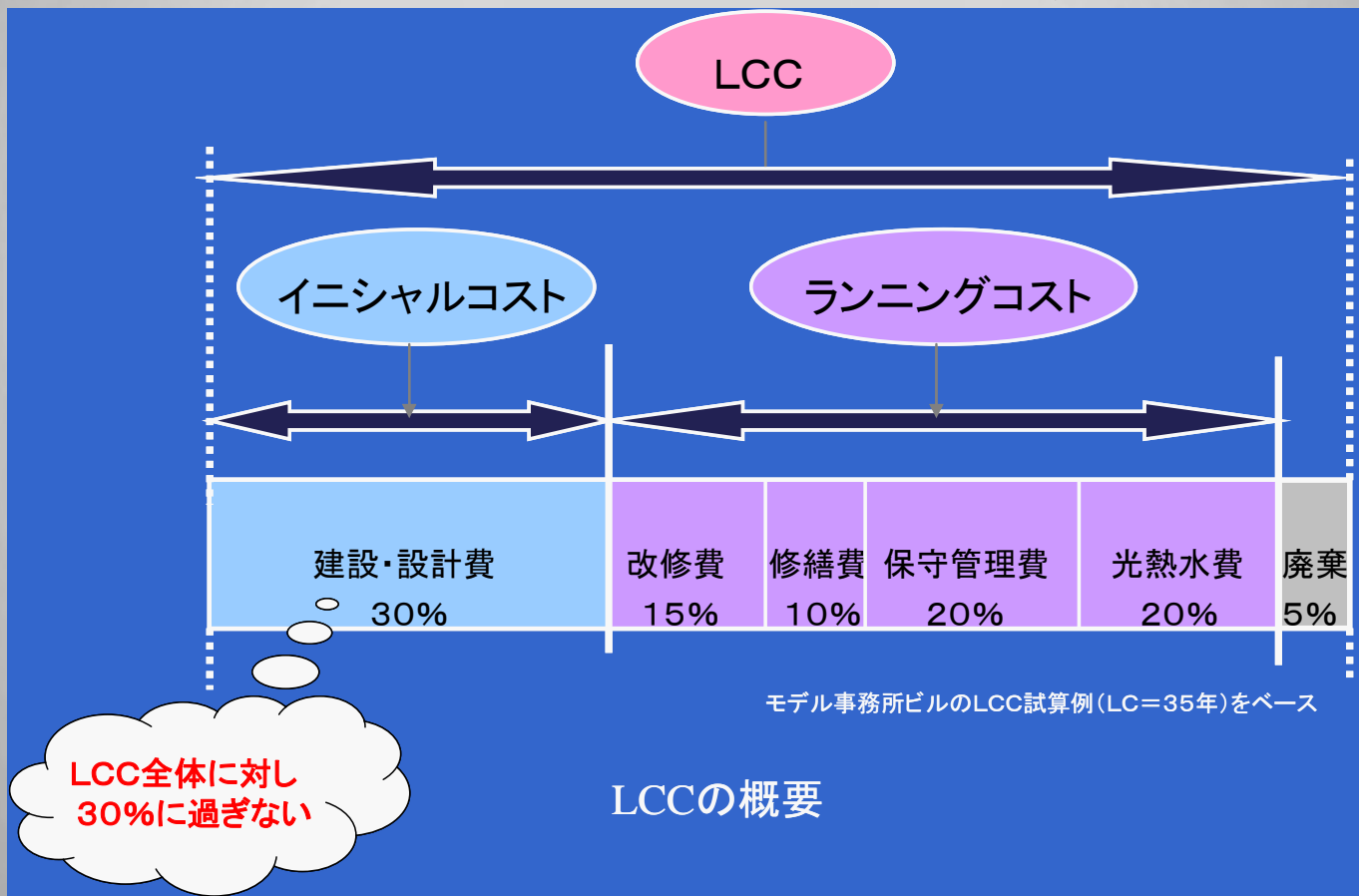
- ・感染予防励行の案内
- ・マスク/手洗い/距離
- ・飛沫感染/接触感染
発生時対応
- ・管理者へ通報・周知
- 三要素の関係遮断
- ・感染源(病原菌/ウイルス)
- ・感染経路
- ・感受性体(感染する生物)
- 行動履歴から清掃、消毒

- ・ビル事業者 ・テナント
- ・ビル管理会社
- ・業務委託関係会社
- ・ビル運営スタッフ
- ・配送流通関係会社
- ・工事関係会社等

2020

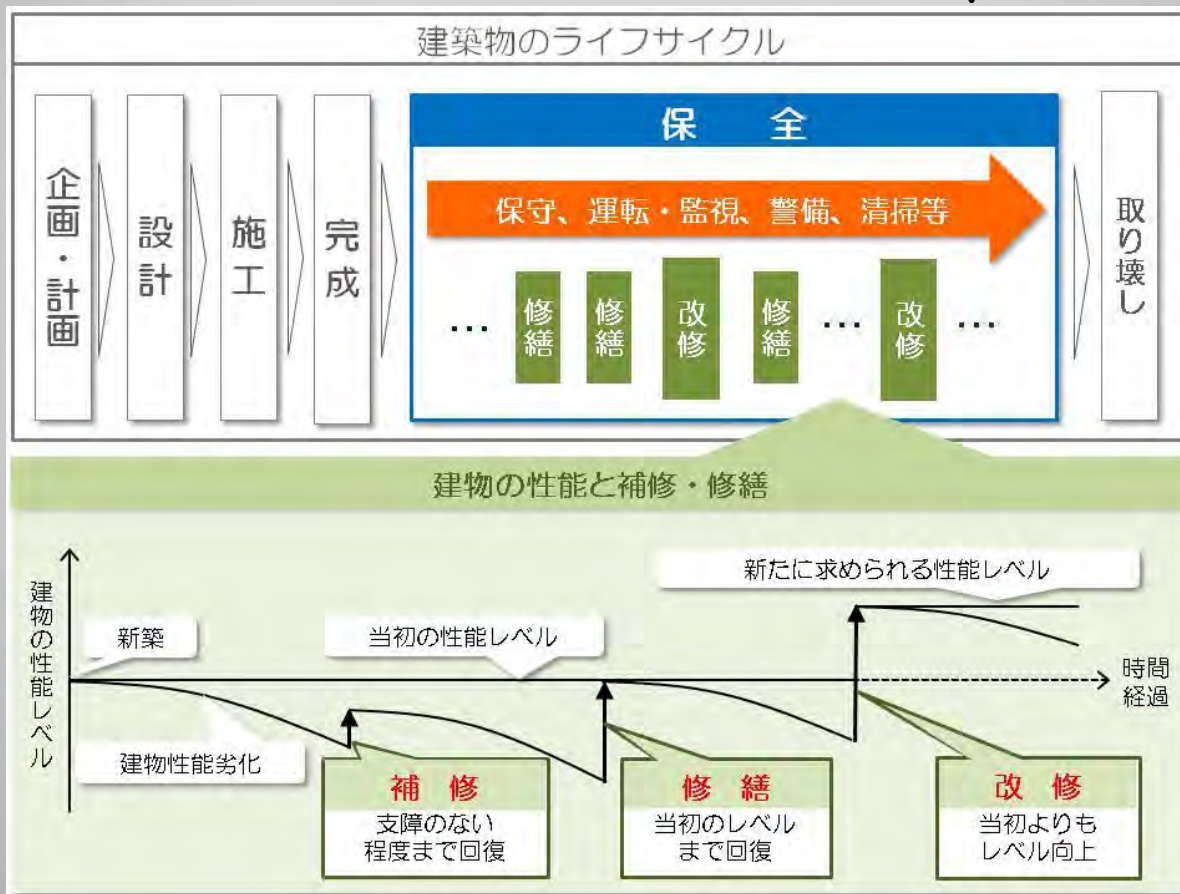
運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル ／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル ／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

● 保全と修繕(更新)・改修(改良)

➤ 保全(予防・予測)

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)こと。

➤ 改修(改良)

修繕(更新)による性能回復に加え、性能・機能をグレードアップさせ建築物の価値を向上させること。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

● 保全と修繕(更新)・改修(改良)

➤ 3つに区分して考えると整理しやすい！

(1) 危機管理タイプ／予防保全・予測保全すべきもの

個別の修繕(更新)予算による対応
(最重要設備・法定年数のある設備)

(2) 適宜管理タイプ／事後保全で良いもの

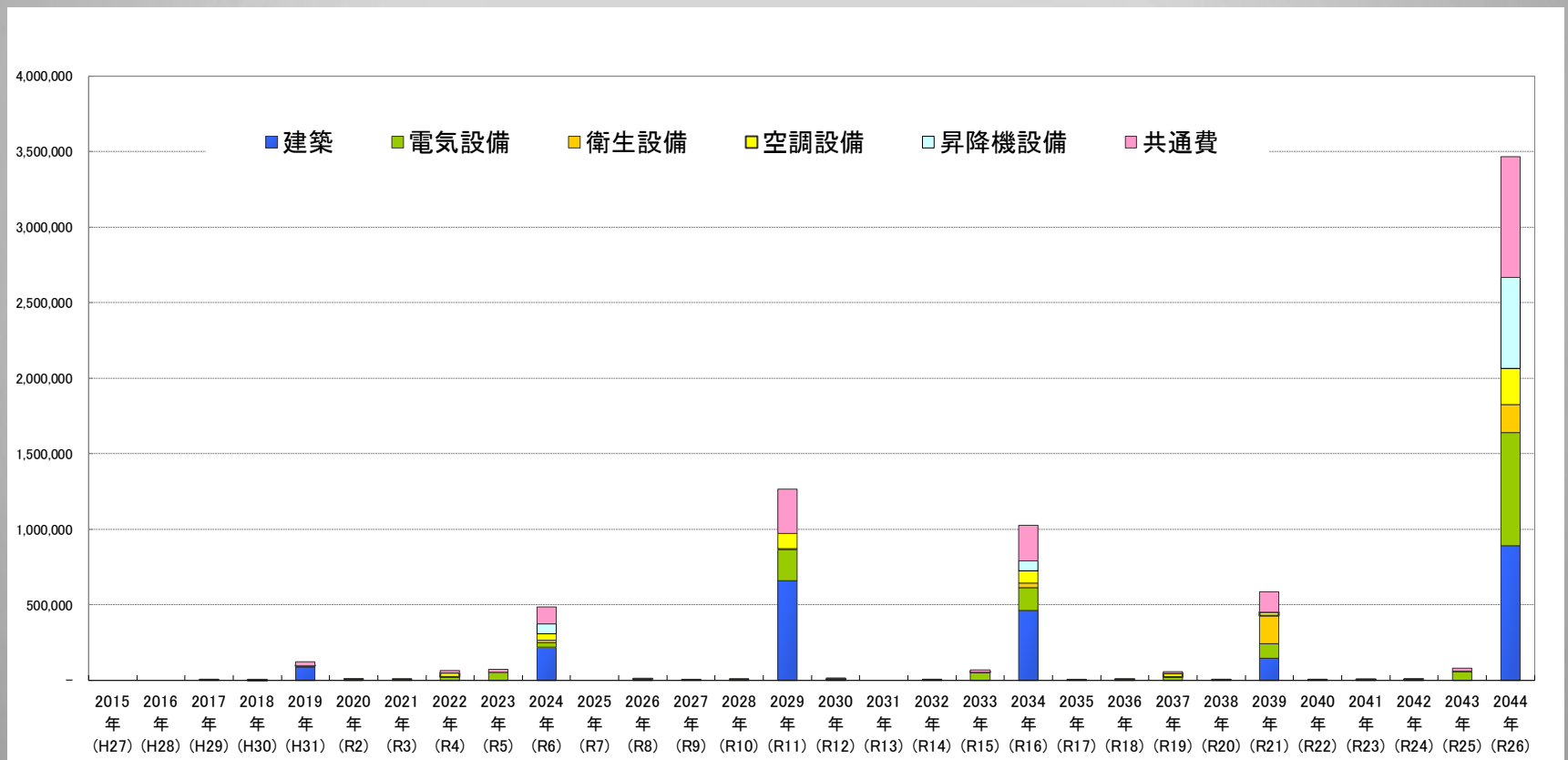
一般修繕予算による対応(一般設備)

(3) 対処管理タイプ／(1)(2)に属さないもの

個別の修繕(更新)予算による対応
(重要設備・法令上設置義務のある設備)

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■ 管理するスキル ／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost) 中長期保全(修繕)計画 イメージ



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル ／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

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0年目	築1年目	築2年目	築3年目	築5年目	築6年目	築7年目	築8年目	築9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	
建築	単年度	-	-	-	-	87,145	-	-	-	-	219,629	-	-	-	-	658,046	-	-	-	-	-	461,598	-	-	-	-	145,477	-	-	-	-	891,241
	累積	-	-	-	-	87,145	87,145	87,145	87,145	87,145	296,774	306,774	306,774	306,774	306,774	964,820	1,622,866	1,622,866	1,622,866	1,622,866	1,622,866	2,084,464	2,084,464	2,084,464	2,084,464	2,230,941	2,230,941	2,230,941	2,230,941	2,230,941	2,230,941	2,463,182
電気設備	単年度	-	-	-	-	4,500	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,700	-	-	-	-	2,360	
	累積	-	-	-	-	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	111,000	116,700	116,700	116,700	116,700	116,700	116,700	119,060
衛生設備	単年度	-	-	-	-	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	累積	-	-	-	-	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
空調設備	単年度	-	-	-	-	6,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	累積	-	-	-	-	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
昇降機設備	単年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	累積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65,210	130,420	195,630	260,840	326,050	391,260	456,470	521,680	586,890	652,100	717,310	782,520	847,730	912,940	978,150	1,043,360	1,108,570	1,173,780	1,238,990	1,304,200	1,369,410	1,434,620
共通費	単年度	-	-	855	56	28,425	2,141	1,742	14,891	16,228	111,764	-	1,841	356	1,742	291,612	2,970	-	1,081	19,745	236,521	704	1,736	13,193	1,174	135,385	859	726	2,057	17,945	799,455	
	累積	-	-	855	911	29,336	31,477	33,219	48,110	64,338	176,103	178,003	178,344	178,700	180,041	471,654	474,624	474,624	475,705	491,450	727,971	728,675	730,411	743,544	744,718	880,103	880,962	881,688	883,745	901,709	1,701,165	
総計	単年度	-	-	3,705	242	123,175	6,278	7,548	64,528	70,322	484,312	-	7,378	7,942	7,548	1,263,653	12,998	-	4,895	66,228	1,024,924	3,091	7,924	58,998	3,998	586,668	3,723	3,145	8,814	77,847	3,464,306	
	累積	-	-	3,705	3,947	127,122	133,400	140,948	205,476	275,798	763,112	763,112	770,490	778,432	786,374	2,043,833	2,056,831	2,056,831	2,061,726	2,127,954	3,154,540	3,157,631	3,165,555	3,169,553	3,173,551	3,813,779	3,817,502	3,821,225	3,824,948	3,828,671	7,371,714	

建築

自動ドア/
壁面緑化等
の修繕費

外部建具/
自動ドア/
壁面緑化/
内装材等
の修繕費

外壁塗装/
自動ドア/
壁面緑化/
内装材等
の修繕費

外部建具/
自動ドア/
壁面緑化/
内装材等
の修繕費

自動ドア/
壁面緑化/
内装材等
の修繕費

外壁塗装/
外部建具/
自動ドア/
壁面緑化/
内装材等
の修繕費
+鉄骨階段/
シーリング

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■ 管理するスキル ／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

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								
		第1年目	第2年目	第3年目	第4年目	築05年目	第7年目	第8年目	第9年目	築10年目	第12年目	第13年目	第14年目	築15年目	第17年目	第18年目	第19年目	築20年目	第22年目	第23年目	第24年目	築25年目	第27年目	第28年目	第29年目	築30年目	第32年目	第33年目	第34年目	第35年目	第36年目	第37年目	第38年目	第39年目	第40年目	第41年目	第42年目	第43年目	第44年目
建築	単年度	-	-	-	-	87,145	-	-	-	-	219,629	-	-	-	-	658,046	-	-	-	-	461,598	-	-	-	-	145,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	891,245		
	累積	-	-	-	-	87,145	87,145	87,145	87,145	87,145	306,774	306,774	306,774	306,774	306,774	964,820	964,820	964,820	964,820	964,820	1,426,418	1,426,418	1,426,418	1,426,418	1,426,418	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	1,571,895	2,463,140			
電気設備	単年度	-	-	232	132	5,583	4,519	5,806	22,334	51,476	29,666	-	4,651	-	5,806	205,204	4,264	-	2,172	51,244	151,208	2,347	5,788	18,102	3,760	97,557	246	2,365	2,562	57,284	747,257								
	累積	-	-	232	364	5,947	10,466	16,272	38,606	90,076	119,748	119,748	124,399	124,399	130,205	235,409	239,673	239,673	241,845	333,089	484,297	548,644	554,432	570,734	574,494	672,051	672,297	674,662	677,224	734,498	1,481,755								
衛生設備	単年度	-	-	2,618	-	1,355	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618	2,618		
	累積	-	-	2,618	2,618	3,973	6,591	9,209	11,827	14,445	17,063	19,681	22,299	24,917	27,535	30,153	32,771	35,389	38,007	40,625	43,243	45,861	48,479	51,097	53,715	56,333	58,951	61,569	64,187	66,805	69,423	72,041	74,659	77,277	79,895	82,513	85,131		
空調設備	単年度	-	-	-	54	667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	累積	-	-	-	54	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721	721
昇降機設備	単年度	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	累積	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
共通費	単年度	-	-	855	56	28,425	2,141	1,742	14,891	16,228	111,764	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	累積	-	-	855	911	29,336	31,477	33,219	48,110	64,338	176,103	176,103	177,844	178,300	180,041	471,654	474,622	474,622	475,205	491,430	727,971	728,615	730,611	743,544	744,718	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103	880,103
総計	単年度	-	-	3,103	242	123,175	9,378	7,946	44,928	70,322	484,312	-	7,978	7,946	7,946	1,263,653	12,888	-	4,885	64,328	1,024,924	3,091	7,924	58,988	3,988	588,668	3,123	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	累積	-	-	3,103	3,847	127,122	136,500	144,446	189,374	259,696	763,112	763,112	771,090	778,996	786,942	2,043,833	2,056,721	2,056,721	2,061,606	2,126,934	3,151,858	3,154,949	3,158,973	3,166,907	3,170,895	3,859,563	3,862,686	3,865,809	3,868,932	3,872,055	3,875,178	3,878,301	3,881,424	3,884,547	3,887,670	3,890,793	3,893,916	3,897,039	3,900,162

照明器具/
ブースター等
の修繕費
+電力量計

照明器具等
の修繕費

+整流器/
蓄電池/
発電装置

照明器具/
収納ラック等
の修繕費
+電力量計/
中継基盤/
感知器類

照明器具等
の修繕費

+絶縁開閉機

照明器具等
の修繕費

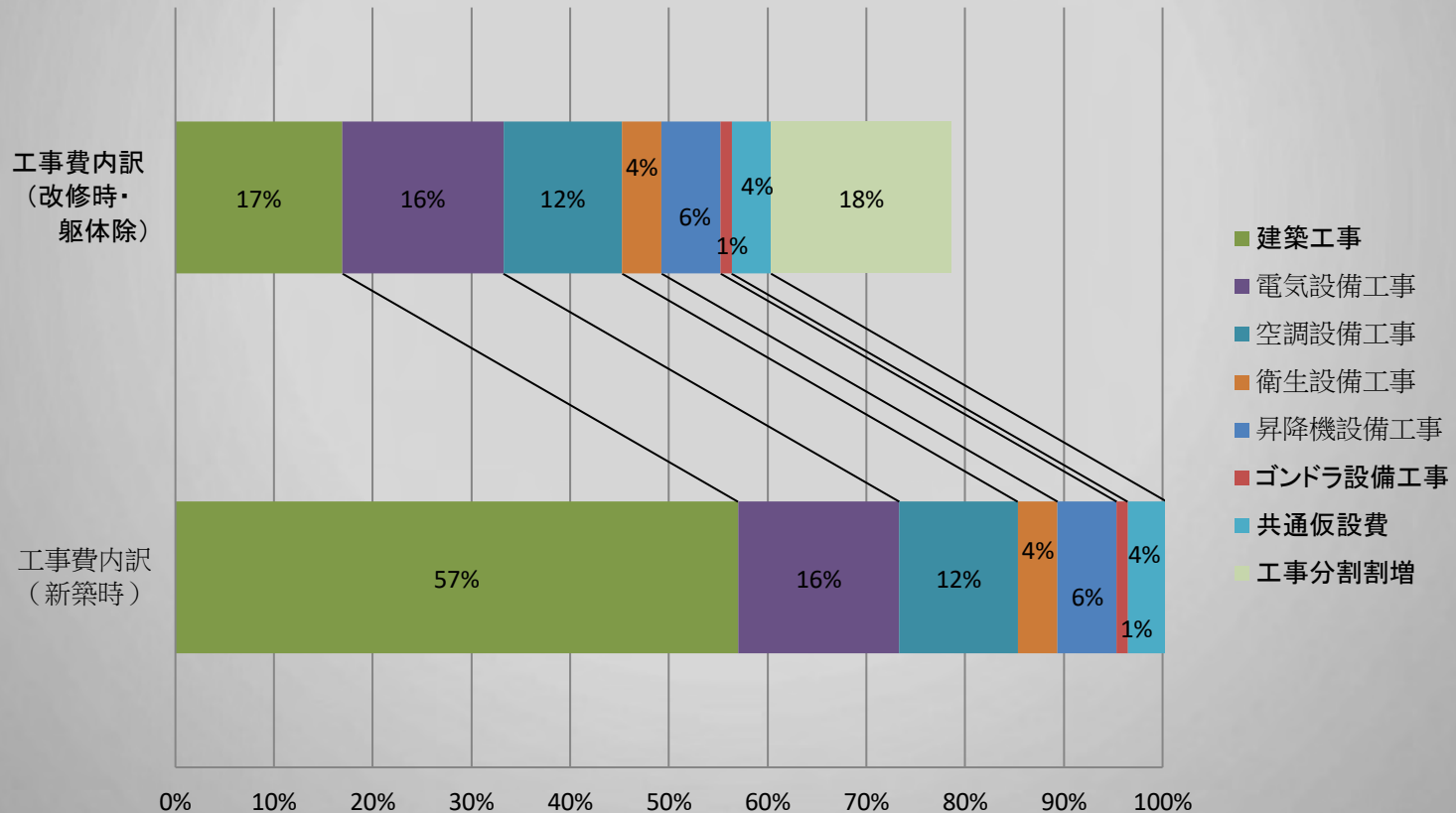
+電力量計/
特高変圧器/
特高配電盤/
低圧配電盤/
変圧器/
動力場案/
非常用発電機
...等々

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■ 管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

中長期保全(修繕)計画 イメージ



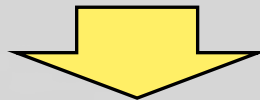
運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

中長期保全(修繕)計画 イメージ

- 作成は技術的な視点で描いたもので……
- 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。

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

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)	→		
中期計画(10年×3)	→	→	→
短期計画(概ね3年)	→	→	
年度計画(1年)	→		

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					- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	● →

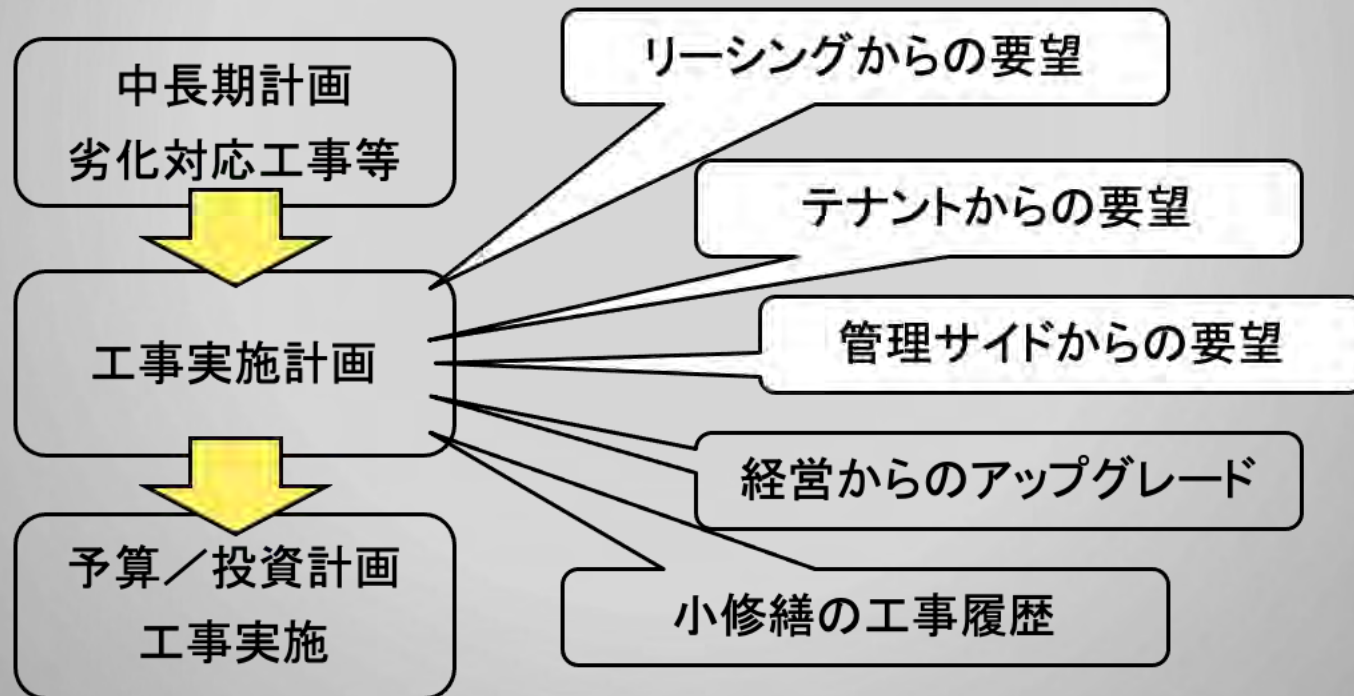
運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

中長期保全(修繕)計画 イメージ

✓ 落とし込みのイメージ



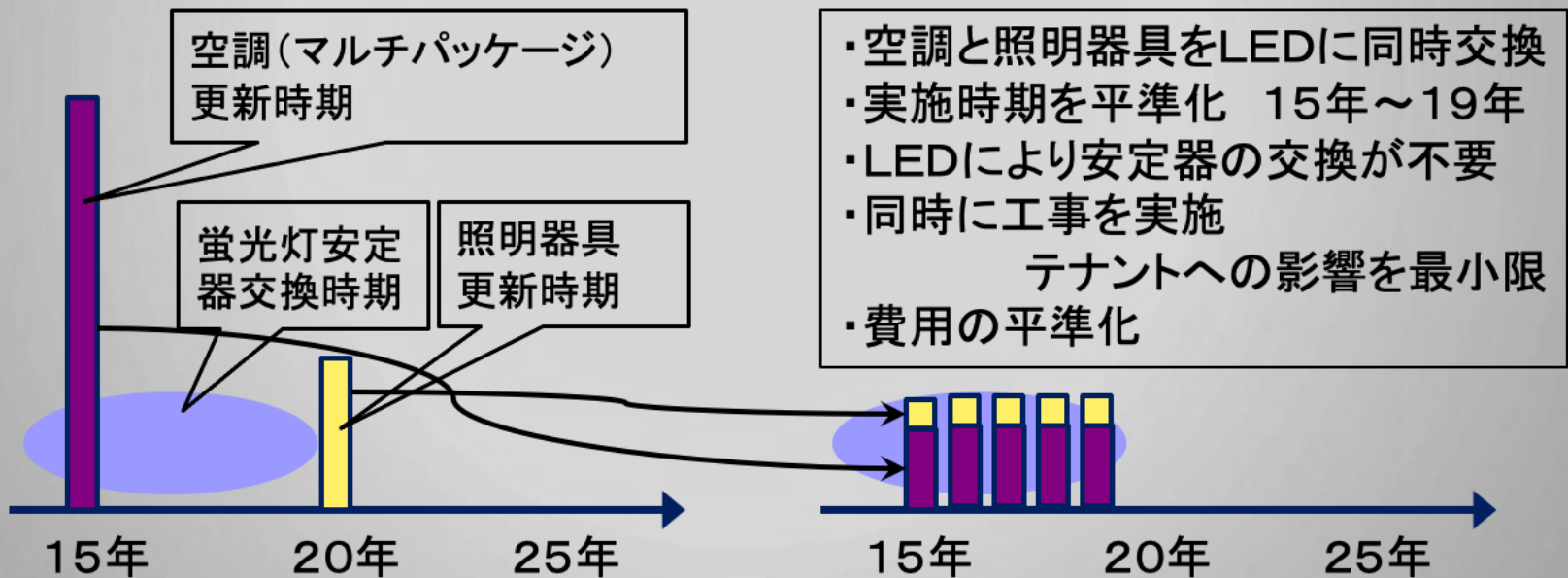
運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■ 管理するスキル

／ 建物のライフサイクルコスト(Life Cycle Cost)

中長期保全(修繕)計画 イメージ

✓ 平準化のイメージ



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーのコミュニケーション
～コミュニケーションをツールとして～

秘訣

「発信力」ではなく「相手の能力をひきだす」こと

理由

- ・相手の力をテコにするために！
- ・自分の力として活かすために！

なぜ！ それは、説得力を持たせる効果があるから

- ・素朴な疑問から取組のポイントや課題、解決策等を引き出すことができるから

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ファシリティマネジャーのコミュニケーション
～コミュニケーションをツールとして～

秘訣

「なぜ！」「なぜ！」「なぜ！」

理由

- ・理論的に思考するために！
- ・漏れをなくすために！
- ・正しく検証し、正しく展開するために！

なぜ！的な思考が必要(トヨタの改善活動)それは

- ・改善や改革をするための基礎的な活動
- ・正しく掘り下げるためのヒント
- ・初歩的な思い違いや行き違い等をなくすた

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■管理するスキル

／ 納得感のもてる最良の運営維持を目指すために

ファシリティマネジャーが行うべき業務とは
要求水準、教育研修、インスペクションなどの評価を基にして、
業務改善を実施することで、運営維持における業務品質を
継続的に維持することに努めること。
重要なポイント ～ 納得感の醸成～

考動するにあたって!!!

Five Drucker Questions

- (1) 我々の使命は何か？
- (2) 我々の顧客は誰か？
- (3) 顧客にとっての価値は何か？
- (4) 我々にとっての成果は何か？
- (5) 我々の計画は何か？

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～



1. はじめに／運営維持業務とは
 2. 管理するスキル／求められるもの
 3. 活動WG／分科会報告
 - A. 清掃業務 編
 - B. 建築／設備業務 編
 - C. 警備業務 編
 4. おわりに／部会紹介
- 個別講演で発表



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■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』

- ・ ユーザー視点のファシリティ運営維持業務とその評価のあり方を研究

『人と社会との関わりを良好に保つ』

- ・ 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）

SDGsを原動力として

これらにスコープをあて、調査研究活動を行っている。

- 対象
- ・ 中小規模で専門技術者が非常駐のオフィスビル
 - ・ ファシリティマネジャーの考動規範
 - ・ いろいろな取り組み方

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■部会の活動方針



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■部会のキーワード

➤『考動(考えて活動)』するキーワード

SDGsを原動力として

「品質とコストのバランス」／「良質なサービスと高い品質」

「ロングスパンを目指したマネジメント」

「利用者満足度のベンチマーク」

「情報発信／社内(施設)をつなぐ／心ひとつに」

「現場は宝の山」／「Win&Win」

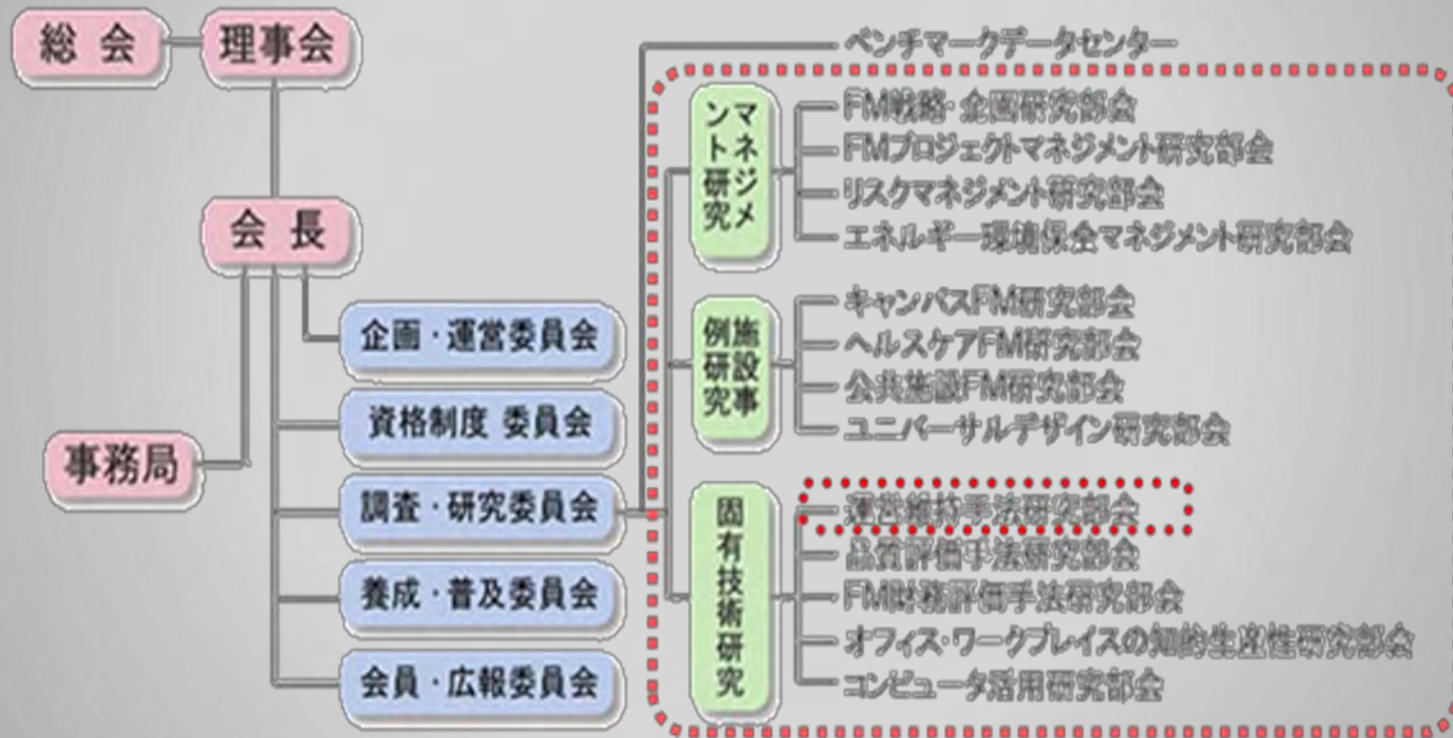
➤『きっかけづくり』を行うキーワード

「知識の充実」「心構えの醸成」「継続実施」「目標設定」

「広報(情報発信／社内(施設)をつなぐ／心ひとつに)」

運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■ 調査研究委員会



運営維持の視点で 『ファシリティマネジャーを育てる』 ～きっかけづくり／心がまえ編～

■部会員(13社14人／2021.11 現在／順不同・敬称略)

- ◆ 畠山 貴紹※(NECファシリティーズ) 彦田 淳一※(グローブシップ)
木村 圭介※(FM システム) アドバイザー 細川 和也※(メイテック)
安部 修(NTT ファシリティーズ) 宮下 昌展(エムケイ興産)
望月 昌夫(東京美装興業) 佐川 淳※(ヒューリックビルマネジメント)
小木曾 清則(日本メックス) 日高 富士夫(日本メックス)
潮田 潮※(日本電技) 寺岡 慎介※(高砂熱学工業)
佐藤 勝彦※(GINZA SIX)
吉瀬 茂※(パナソニックホームズ)
梅澤 剛・堤上 豊寛(JFMA 部会事務局)
- ◆ **運営維持の視点で『きっかけづくり』活動WG／2021** ※印はWG参加者

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』
～きっかけづくり／心がまえ編～

施設を利用する人々が
納得感の持てるファシリティとは何か
これからの
ファシリティ運営維持のあり方を
一緒に探りましょう。

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』
～きっかけづくり／心がまえ編～

ご清聴ありがとうございました。

運営維持の視点で
『ファシリティマネジャーを育てる』
～きっかけづくり／心がまえ編～

