

カレント  
2010

3  
Current

JFMA

Current

## CONTENTS

あかり ②

Frontier ④

「日本オラクルのサステイナブル活動のご紹介」  
(全国初のリターナブルカップ導入事例から)

海外事例 ⑩

アメリカからの視点—その5— パッシブハウスがやって来る

REPORT ⑭

パブリックFMをめぐる話題から

素材とFM ⑮

第7回 室内空間

KEYWORD ⑳

1990年以降の日本の流れとFM、その3

JFMA賞 ㉑

お知らせ ㉒

第156号

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会  
Japan Facility Management Promotion Association



文部科学副大臣  
参議院議員

鈴木 寛

## 談話

1992年当時、私が通商産業省生活産業局日用品課（当時）の総括課長補佐をしておりまうときに、ファシリティマネジャー資格のあり方について、建設省住宅局の方々と議論させていただき、この分野について、両省相携えて盛り上げていこうということになり、そのことが、ファシリティマネジャー資格ができる大きな弾みとなり、また、JFMAの立ち上げにつながりました。最近でこそ、生活者視点、消費者視点という言葉がよく使われますが、当時、ファシリティマネジメントは、施設の中で働いたり、暮らしたりしている「ユーザの視点」で考えること、すなわち、視点の転換が重要であることを唱えたパイオニアではなかったかな、と思っています。それから20年弱が経過し、私も、いろいろな仕事に携わりましたが、折りに触れ、FMが広く我が国に普及しつつあることを感じる場面が何度かありました。

私は、FMをやったあと、ICTに関わる仕事にかなり長く携わりました。FMもICTも、要は人々のコミュニケーションを支えていく分野だと思っています。ポスト工業社会は情報社会・知識社会になっていくわけですが、フェース・トゥ・フェースとオンライン双方のコミュニケーションが「知」を生んでいきます。成熟した国家における医療や教育の分野（ソーシャルヒューマンサービスと私は呼んでいますが）の付加価値は、コミュニケーションがすべて基盤となります。FMはこのコミュニケーションを支える、重要な仕事です。

文部科学省は学校を中心とする施設を所管していますが、その種類と数は多く、我が国の公共施設の半分以上は文部科学省所管です。学校のみならず、大学と大学附属病院などがあり、官房施設部が文部科学行政における施設の管理を担当していますが、この部門は、「FM＝ファシリティマネジメント」を共通言語として理解して活用していることを、先般、この部門の職員と話して確認いたしました。

ビジネスセクターでは、厳しい経済情勢の中で、資産の効果的活用等が大事になってくるわけですが、なかなか新規案件が生まれなう中でFMが益々重要となってくるでしょう。政権が変わり、私共は「新しい公共」ということを言っています。量的な経済成長のみを追うのではなく、質的な生活の充実や、命への思いとリスペクトを大切にしていふ。成熟経済成長下での人々の幸福追求を掲げていふと、パブリックなファシリティを、真に豊かな人々のコミュニケーションの場にして、そこを通じて教育、学問、研究、医療といったパブリックなサービスが提供されていふこと、そこに知恵を絞っていふことに政権の最大の関心が出てくるわけです。

そういう中で「FMの知恵」が大事になってきます。ガバメントがつくったファシリティをコミュニティがマネージするということに変えていふたいのです。いづれはコミュニティもファシリティの創造であるとか、あるいは維持・補修であるとか、そういうことにも関与していふ。特に維持・補修などは、コミュニティの関与が非常に大きくなってくると思いますが、公共施設を官から公へということを進めていふかないといふけない。「新しい公共」です。その中で、先鞭をつけるの

が文部科学省の仕事であると思っています。

この成功の可否が、我が国の真の豊かさに直結するわけで、FMからいい知恵を教えていただきたいなと思います。その中身は、ファンドレイジングから、ライフサイクルコストなど広い領域に渡ることになるでしょう。これに関わるノウハウと、それをマネージできる、あるいは知恵を出せる人材育成に関し、JFMAの活動に期待したいと思います。

一、二FMに関連する具体例を申し上げます。今、文部科学省では、「スポーツ基本法」に関する検討をしております。我が国は、スポーツ施設が欧米に比べて少ないと言われているのですが、もし学校の校庭を数に入れると、直ちに同じレベルになります。学校の庭としての校庭が、市民の庭になれば稼働率が上がるわけです。体育館も同じです。

教室についても同じことが言え、学校を地域に開放できれば、学校をコミュニティセンターにすることができます。特に中学校区単位ぐらいで。我々はこのように、ガバメントソリューションからコミュニティソリューションへ、ということを考えています。

少子化でできた学校の空き教室を開放して介護施設に使うとか、保育施設に使うとか。あるいは、学校の保健室を地域の保健機能のために使う、というアイデアもあります。

大学や研究施設も、ある意味で、とても稼働率が低いです。こういうものの稼働率を管理コスト、管理リスクを抑えながらどう上げていくのかもFMの課題です。

これらが実現できれば、それとの見返りで学校のファシリティの刷新だとか、リニューアルだとか、Win-Winの関係ができそうですが、まだそこが始まっていない。

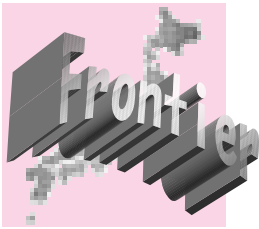
これまでファシリティマネジメントでは、企業の遊休資産をどう稼がせるか、といったことをやってこられたと思うのですが、もう少しスコープを広げて、地域社会には、まだ十分に活用されていない資産があって、そういう資産の活用度が上がっていくと、いろいろないいコミュニケーションが生まれてくるというあたりも考えていただきたい。

そのことが、結果として経済全体を引っ張っていく、という新しい経済の成長モデル、進化のモデルとなります。これは社会がすごく幸せになって、それを支える諸活動が活性化されて、そしてそれを支えていくファシリティ整備というものが少しずつ動いていく。一つひとつは細かい小さい話だけれど、それが日本中の津々浦々で起こることによって大きなボリュームになっていく。そんなことを仕掛けて行っていただいて、「新しい公共」を支える新しいファシリティマネジメント、といった議論が起こっていただくとありがたいし、今後、そういう分野でのいろいろなチャンスが出てくるのではないかなど、いう気がしています。

今後益々の、JFMA、日本ファシリティマネジメント推進協会の活躍に期待しています。

(2010年2月1日 談)

インタビュアー：社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会(当協会) 事務局長 池田芳樹



*The latest frontiers of Facility Management*

## ファシリティマネジャー最前線

### 「日本オラクルのサステイナブル活動のご紹介」 (全国初のリターナブルカップ導入事例から)

日本オラクル株式会社 リアルエステート&ファシリティ部  
シニアマネジャー 高橋 秀夫 (リターナブルカップ導入担当)  
マネジャー 山家 夫佐永 (環境活動担当)

当社は、企業向けソフトウェアの開発・販売とそれに付随するサービス・ソリューションを提案する企業として世界145ヶ国に事業を展開しています。今回は、グローバル企業活動の一環として、また一方では日本独自の環境への取り組みについてご紹介をさせていただきます。

#### ■新本社（オラクル青山センター）とワークスタイル変革

まず、環境活動に大きく取り組むきっかけとなった自社ビル（オラクル青山センター）の取得について触れておきたいと思います。当社は、長期的な不動産戦略の一つとしてオフィスにかかる固定費を圧縮し、利益率を向上するべく自前でオフ

イスを取得することを決定しました。企業のブランディングという観点からも立地、建物全体のイメージが非常に重要なポイントであることはいうまでもありませんが、さらにこれまでのオフィスづくりの課題や将来予想される様々なビジネス環境の変化を踏まえて、社員のワークスタイルを大きく変革する、またとない、かつ唯一のチャンスととらえオフィス環境を構築しました。

新しいオフィスの主な特徴は以下の通りです。

1. 全館（全職種）フリーアドレスを基本方針とし、社員はどこでも働ける環境を実現。
2. 自宅勤務制度の全社展開により、働く“場”の選択肢の拡充。
3. 容易にレイアウトを変更できるデスクの開発により、様々な組織独特の働き方（営業・コールセンター・コンサルティング・企画・マーケティング・バックオフィスなど）に対応するとともに、移動コストを削減。
4. その時の業務特性・目的（コンセンレーション・コラボレーション・1 to 1、Open/Close/Remote Discussionなど）やOn/Off (Relax) に応じた多様なオフィス環境の提供。
5. ハード（設備・機器）&ソフト（運営）における消費エネルギーと環境負荷削減への様々な工夫



2008年8月に新社屋 オラクル青山センターに移転 都内8拠点を統合

## ■グローバルでの業務改革推進とグリーン活動

当社の環境活動や成果を述べるにあたり、バックグラウンドとしてお伝えしておくべきことは、これまで取り組んできた様々なグローバルレベルでの業務改革です。約10年前と比べ、情報基盤の整備や技術革新に伴いビジネスを取り巻く環境が大きく変化してきました。当社にあっては、社内のシステムを自動化/標準化したり、ITシステムを統合、さらにはシェアードサービス化（各国共通の基幹業務をグローバル拠点に集約）することにより年間1,000億円のコスト削減と膨大なエネルギー消費の削減を実現してきています。これらの施策により、情報の共有化、働く場所を選ばないワークスタイル、働き方の多様化（ワークライフバランス）の推進などを進めることができ、環境面においては、文書保存用のコンピューター・サーバーの削減、研修テキストのダウンロード化や社内手続/購買/調達などに伴うペーパーレス推進により消費エネルギー・CO<sub>2</sub>・消費財の削減などが進められてきています。

日々のビジネス活動にあたり、環境活動の推進役となっているのがグローバルのファシリティ部門であり、全社で取り組んでいる社会貢献活動（オラクル・コーポレート・シチズンシップ）の一環として、“グリーンオペレーション”と称し、様々な環境負荷削減に取り組んでいます。当社では、グローバルにおいて、資源毎のゴミの排出状況や消費エネルギー量を把握するとともに、各国で取り組んでいる様々な環境保護対策を情報共有しながら2012年までに過去5年対比で30%の消費電力削減を目標に横展開を図っています。

## ■全国初のリターナブルカップ導入への取り組み

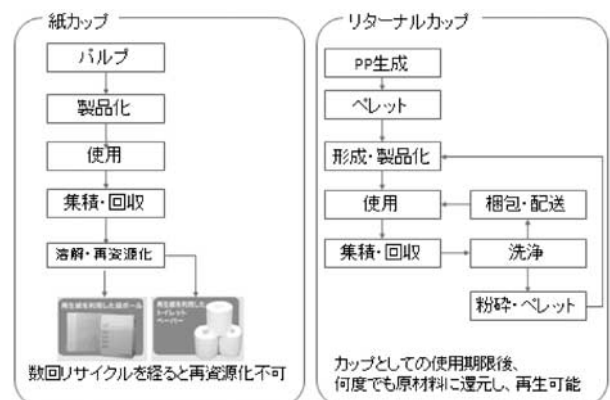
今回は、まずグローバルレベルで見ても稀有な取り組みであり、国内の事業所での展開は初となる「リターナブルカップ」の導入についてご紹介させていただきます。



4,000個/日の紙カップゴミをゼロに！

既に、NHKや朝日新聞、あるいは環境省関連団体ホームページなどにおいて取り上げられていますが、企業の福利厚生としてのお茶やコーヒーなどの社内サービスで、とことん紙を削減する究極の対策として、現時点で最も環境にやさしい循環型の仕組みを昨夏導入しました。導入に当たったプロセスや検討案、または工夫・苦勞した点など、企業や団体などで環境活動をご担当されている方向けに、ご案内したいと思います。

概要を一言で言えば、「社内ドリンク用のプラスチックカップを、洗浄しながら何度も使い続ける」仕組みです。「言うは易く」、ですが、当社で導入する以前はまだ、どこの企業・団体も実践していなかったため、すべてが手探りで試みでした。また、なぜ当社がこのテーマであえて寄稿させていただいているかということ、より多くの関係者の方々に周知・検討・導入され、社会全体として、わずかではありますが、同じ取り組みを通じてCO<sub>2</sub>の削減に結び付けば・・・、という願いが実現することを期待しています。環境活動は、何か一つのアイデアで大幅に負荷を削減し、かつそれを毎年毎年大きな成果をもって改善できるという



紙カップとリターナブルカップのライフサイクル比較

妙案はありません。まさに、地道で継続的な取り組みの繰り返しの中で各社工夫を凝らされ、同時に新しい対策を模索されていることと思います。

リターナブルカップの導入に当たっては、財団法人地球・人間環境フォーラムが、神宮球場などにおいて導入実証実験を行っていましたが、他球場や公共施設・イベント会場など、より広範囲な社会システムでの展開が期待されていました。(詳細は同フォーラムホームページをご参照下さい)

環境面でのメリットとして、使い捨ての紙カップと比較すると、一定回数(当社では55回転の見込み)利用した場合、CO<sub>2</sub>やゴミ排出量、大気汚染物質などを減らすことができ、さらに水や電力量も削減することが可能になります。

企業としての初の導入で苦労した点は、催事などと異なり一過性のものではないため、全く新しい試みとして、協力会社の開拓、カップや素材・サイズの選定、社内導入啓蒙など、すべて新たに考える必要があったことです。また、環境にやさしいとは言え、もちろん従来の運営経費を上回ることは許されません。

主な課題とその対策については以下の通りです。

#### ・協力会社の選定

既存のドリンクベンダーでの対応は大幅なコストアップとなるため、全く異なる業種から新規の取引先を開拓。最終的にドリンクベンダー(カップ補充)・ビル清掃会社(使用済みカップ回収)・洗浄会社(洗浄・梱包・出荷)計3社の協力で運営。

#### ・カップの選定

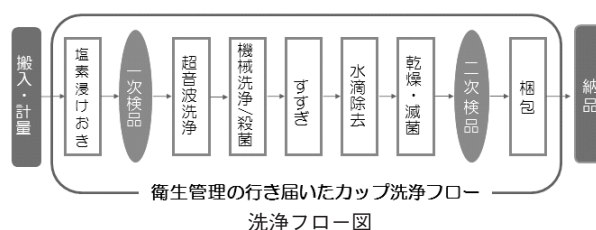
多数のサンプルの中から、色素沈着や耐久性、スタッキングしやすい形状(できるだけコンパクトにすることにより、回収・保管・配送時の作業効率UPとCO<sub>2</sub>を軽減)を選定。かつ、多様な6色のカップを採用することにより、利用者が選べる・楽しめる工夫を。

#### ・社内導入ステップ

当社・協力会社いずれも初の試みであるため、特定のフロアで試験運用し、ユーザーの反応及び協力会社の運用がスムーズに行くかどうかの検証を実施。

リターナブルカップによる最大のメリットは、回収～洗浄～補充の全体プロセスがシステム化されている点です。かつて、当社では紙カップを主に利用してきましたが、一方でマイカップの利用も推奨しつつ、できるだけ紙カップの利用抑制を促してきました、また回収される紙カップについても、ベンダーさんに専用の回収BOXを用意していただき、燃えるゴミとしてではなく、リサイクルペーパーとしての活用を進めてきていました。マイカップの場合には、利用者みずからの洗浄と保管場所確保が伴うため、ワークロードに加えて衛生面や水・洗剤の使い過ぎ(外部委託比約2倍)、新しいビルへの移転による個人収納スペースの縮小に伴い保管場所の確保などの課題が予見されました。洗浄専門ベンダーによる洗浄・殺菌・点検の工程と、ユーザー側に保管場所を工面させることのないプロセスは、利用者誰もが環境への取り組みに容易に参加協力できるシステムです。

また、従来紙カップの場合には、複数回の使用に耐えるにも関わらず、どうしても1回ごとに使い捨てされることも多く、一人当たり2~3個/日消費される状況でしたが、リターナブルカップに変えてからは、一日何度でも繰り返して使う利用者が増えてきており、紙カップ時の4,000個/日消費から2,800個/日消費と当初想定していなか



った副次的な効果も出ています。結果として、紙カップの廃止により、ミックスペーパーで月間約480Kgの削減が実現できました。

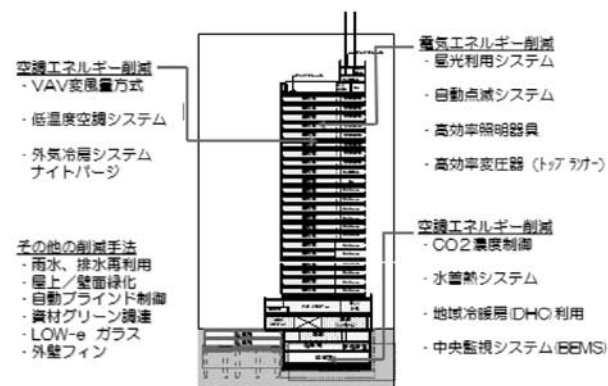
リターナブルの考え方は、他のアイテムへの応用もできます。当初からお弁当容器は環境負荷を考慮してリターナブルなものを導入していましたが、今回新たに、割り箸・味噌汁カップなど、すべて使い捨てのものから洗浄して再利用できる箸やお椀へ変更し、可能な限りのゴミの排出を減らしています。

すでに複数の企業がリターナルカップの導入に関し、興味を示されていると伺っていますが、条件さえ合えば、他社においても参加しやすい環境活動と考えます。是非、多くの企業で導入され、ゴミ・CO<sub>2</sub>削減のネットワークが広がれば幸いです。

## ■主なエコ推進活動

その他の日常的な環境活動について、各社各様の取り組みがなされていることと思いますが、以下では当社なりの工夫を交えて実践している事例をご紹介します。

まず、ビルの環境仕様については、(左下図)をご参照ください。建物の環境性能評価(CASBEE)では、最高格付けとしての“S”ランクを取得しており、照度コントロール、会議室・トイレ・階段などの人感センサー、ブラインド自動角度調整、ドライミストなど様々な省エネ対策



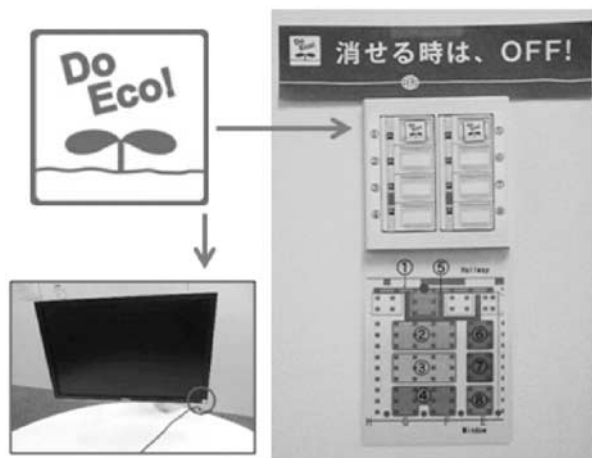
オラクル青山センター 省エネ設計概要

がビルとして取られています。

一方で、オフィス運営上の工夫としては、それぞれ以下の取り組みを実施し、毎年改善を加えながら、環境活動の浸透を図っています。

## 1. 照明コントロール

一般執務室は消し忘れ対策として、夜間になると1時間毎に全灯OFFとするルールとし、深夜残業削減効果も合わせて狙っています。また、照明スイッチ付近に系統図を添付することはよくありますが、当社ではさらに普段は消しておける照明のスイッチ(廊下や共用エリアなど)に「DO ECO!」というロゴマークを、また消し忘れ防止のため共用部のモニター/プロジェクターなどに「省エネシール」を貼付し、消費電力の削減を図っています。



“Do Eco”スイッチで不要な照明/電源OFF (右下は照明スイッチ系統図)

## 2. 空調システム

定時以後、空調が自動OFFとなった場合に、各自がビル空調システムにログインし、該当エリアにつき1時間のみ延長できる運用としています。ユーザーが制御できるのは、空調エリアと時間のみで、空調温度の設定はファシリティ部門担当者のみコントロールできる仕組みです。

### 3. 夏・冬の省エネキャンペーン

夏・冬の電力消費が上がるシーズンを対象に省エネ強化月間としてクールビズ・ウォームビズキャンペーンを展開しています。より、社員の認知度を上げる工夫として毎年、様々な嗜好を凝らしながら社員の参加・協力意欲を高めています。社員犬ウェンディの省エネパトロールでの室温チェックや社員家族も巻き込んだ省エネ啓蒙のための写真・絵画コンテスト、社内報とのタイアップなどで、楽しく省エネ活動に参加できるプランを企画しながら、定期的にエコに関連する情報を「Eco Magazine」として社内メールで配信し、社員への啓蒙を図っています。さらには、これらの活動の浸透・参加意識確認のために、全社に省エネアンケートを実施し、ユーザーの声を吸い上げ、その後の改善や施策立案に生かしています。



様々なエコ啓蒙活動

### 4. 環境活動の見える化

社内啓蒙のため、ホームページで地球温暖化の現状やグローバルの環境方針、社員が取り組みやすい環境活動（空調、照明、コンセント、ゴミ分別）、ビルの省エネシステム紹介や事業拠点毎の消費電力、コピー用紙の利用実績などの情報を開示し、各活動成果の“見える化”で、社員の参加意識高揚を図っています。

### 5. 個人用ゴミ箱の完全撤廃と分別推進

本社ビルのみならず、全国のオフィスも含めて、

ゴミの手元分別を徹底し、できるだけゴミを減量・再資源化するために個人用ゴミ箱の完全撤去を行いました。省資源化のみならず、機密情報の適正な処理においても、とても有効な手段となっています。

### 6. ペーパーレス化の推進

どこでも働ける環境づくりのためには、フリーアドレス化の推進と、どこからでも情報にアクセスできる環境づくりが欠かせません。そのため、文書の電子化を推進し、共有フォルダーによるファイル管理により書類の削減を推進しています。これにより、オフィスでの個人収納スペースは、移転を機に3.8FMから1.5FMへ削減し、スペースの効率化にも貢献しています。収納スペースは、すべて申請方式に変更し、当初の基準値を遵守しながら、異動・入社・退社時などに割り当てを行っています。

また、各種イベントにおいて、パンフレットや配布物のオンライン化により160万枚をゼロに、研修事業においてもテキストのダウンロード化により、A4換算50億枚分の紙を削減など、全社でのペーパーレス化を推進しています。

### 7. 文具の標準化とリサイクル推進

グローバルでのスケールメリットを最大化するため、文具など日用品についても世界共通の購買先から調達するとともに、社内標準アイテムを絞り込むことにより共通化を図っています。また、共用可能な文具やリサイクル品を集約し、有効活用しています。

#### ■最後に

当社では、本社ビルにおいて本格的な茶室を設け、日本の伝統文化に触れる・作法を学ぶプログラムを展開しています。茶道の精神の質素・簡素を尊ぶ「わび・さび」の考え方や、季節を感じ環



境との調和を思う心、古いものを大切に永く使う伝統などは、サステナブルにも相通ずるものがあると考えます。リターナブルカップやペーパーレス活動、個人用ゴミ箱の廃止など、当社内のグローバルオフィスでも関心の高いものは、既に海外にも紹介していますが、今後さらに改善や新たな取り組みを図り、日本独自のきめ細やかな環境活動をグローバルに情報発信していきたいと思えます。

環境への取り組みは、一見とても地味で地道な活動ですが、ますます社会的に関心が高くなりつつあります、今後より一層、JFMAなどを通じて同じ業務を担当する者同士の活発な意見・情報交換がなされ、他社の取り組みを共有しながら、総務・ファシリティマネジメント分野・業界全体での環境負荷軽減の契機となることを願っています。



最上階の茶室でゲストのおもてなしと社内向けの茶道・お作法教室を実施



ECO推進チームメンバー  
左から、山家、川村、水上、山田、吉田（手前）、高橋

### (参考URL)

環境省 Re-Style

→特集24「オフィスでのリユースカップのすすめ」

[http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024\\_01p1.html](http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024_01p1.html)

[http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024\\_01p2.html](http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024_01p2.html)

[http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024\\_02p1.html](http://www.re-style.jp/bknbr/sp/024_02p1.html)

環境省「リユースカップ等のリユース食器に関する調査について」

<http://www.env.go.jp/recycle/info/reusecup/index.html>

財団法人地球・人間環境フォーラム→「リユースカップの普及」

<http://www.gef.or.jp/activity/life/reuse/index.html>

## アメリカからの視点-その5- パッシブハウスがやって来る



岡 直登

今年、一月の末の寒い日、ワシントン市内にあるニューアメリカ財団主催のセミナーに参加しました。この財団は、1999年に発足、急激にワシントンの政策サークルでその発言力を増しているシンクタンクです。スピーカーは2001年にノーベル経済学賞を受け、現在コロンビア大学の教授であるジョセフ・スティグリッツ博士、話題の中心は彼の新著“Free Fall (自由落下)”です。副題が“アメリカと自由マーケット、そして世界経済の崩壊”。市場における政府の役割の低下が今の経済崩壊につながったと論じる内容です。質疑応答でアメリカとの比較において、おなじみ中国の躍進、日本の反面教師的役割、そしてドイツが比較的うまく官民のバランスのとれた国として論じられました。そこで思い出したのが以前にニューヨークタイムズ紙に掲載されたドイツのパッシブハウスの記事です。今後アメリカで本格的に広まる傾向がみられ、日本にも既に具体例があります。それをここに紹介したいと思います。まずは記事の日本語訳からです。2008年12月27日に掲載されドイツのダルムスタットから発信、エリザベス・ローゼンタール氏の筆になるものです。

### 暖炉は無くてもゆったり暖かいパッシブハウス

ダルムスタットのクラニヒスタイン地区にあるグレーとオレンジ色のスタイリッシュな連続住宅を外から見ると普通の家と違う所は何も無い。入口のドアには花輪が掛けられ、クリスマスの電飾が凍えるような小雨の中でキラキラ光っている。しかし、この連続住宅は建築設計の革命的な変質

を表している。中に入れば、隙間風は少しも感じない、ヒヤリとするタイル床の冷たさも無い。すっぽりと頭から毛布をかぶって暖房で家が暖くなるのを待つ事も無い。実際問題としてこの家には暖房装置そのものが存在しない。

正直に告白すれば、ここ、カウフマンさんの家では、非常事態に備えて居間にラジエーターが一つだけ置いてある。しかし置いてあるだけで使われてはいない。この新築のパッシブハウスでは、ドイツ中部の一番寒い季節の夜であっても、家の中で使用する全ての暖房と温水の熱源は、ヘアードライヤーに必要とされる程度のエネルギーで十分に間にあうようになっている。これは同じ設計による他の家でも同じことだ。

ガラス戸の向こうのパティオに面した、ゆとりのある広がりをもつ居間で、Tシャツを着た2歳の娘がソーセージを食べているのを見ながらカウフマン氏が言った。“自分の家の中の温度の事なんて考えもしません。放って置けば家が自然に適応してくれますよ。”彼によれば、この新しい家の暖房エネルギーの消費量は、同規模の彼の両親の家と較べて二十分の一くらいだそうだ。

多くの国々で、アメリカのLEED (Leadership in Energy and Environmental Design) に見られるように、建築家は新しいエネルギー効率の基準に適合すべく家の設計を進めている。改良された断熱材、高効率の電気器具、太陽電池や風力タービンと言った第三のエネルギー源の利用等が計られる。

フランクフルト郊外にある人口14万人のこの小都市で実験的に始められたパッシブハウスのコンセプトは異なったアングルから、建築家がこのチャレンジに答えようとしている。即ち超極厚の断熱材と、複雑な構成を持つ窓とドアを組み合わせて、気密性の高い家の外殻を設計し、その結果として熱量が家の中から外部に漏れる事を防ぎ、外

部の寒気が室内に入ってくる事も無い。パッシブハウスそのものは太陽光によって暖められるのは勿論だが、電気器具が発生する熱や、其処に住む人の体熱さえも利用することになる。

ドイツにおいてはパッシブハウスは、そうでない在来形式の新築の家と比較して5%から7%程度のコスト高で建設可能だ。

もう数十年まえのことになるが、完全気密で、太陽光によって暖房される家を造る試みがあったが、この実験は惨めに失敗した。原因は内部にこもった空気が淀む事と、その結果としてのカビの発生だ。新しいパッシブハウスは工夫豊かなセントラル換気システムを備えている。外部に排出される室内の既に暖められた空気が、新たに室内に導入される外部の冷たい空気と接する時に90%の効率で熱交換をする。

ダルムシュタットにあるパッシブハウス研究所の技術者であるハスパー氏は次のように言う。“昔は暖房装置が無ければ室内は暖かくなれないと思っ込んでいた。我々の目標はエネルギー消費が零の暖かい家を造る事だ。”。“家の中で厚いセーターを着て、サーモスタットの目盛を下げ、隙間風を我慢しろと言うのではない。熱のリサイクルを利用して最小のエネルギーを使って室内を心地の良い環境にするのさ。”

推定によれば現時点で世界には15,000のパッシブハウスが存在し、その大部分は過去数年の間に、ドイツ語を話す国々やスカンジナビア諸国で造られた。

最初のパッシブハウスはこの土地の自然科学者であるヴォルフガング・フェイス博士により、1991年に建てられた。しかし、パッシブハウスを学ぶための研修コースも、関連した文献も殆どがドイツ語であり、この概念が広まるのには言葉が障害になっていた。更に現在に至ってもパッシブハウスに必要な建設部品を大量生産しているのは世界でもドイツのこの地方のみだ。

しかし、ここドイツにおいてはこのパッシブハウス関連産業は隆盛している。例えばフランクフ

ルトの学校の建物群はこの概念を応用して建設されている。

更に言えば、この概念は新たな拡がりを見せている。ヨーロッパ・コミッションはパッシブハウスを推薦し、ヨーロッパ議会においては、2011年以降に建てられるビルが全てパッシブハウスの概念を取り入れるべきだとの議案が出ている。

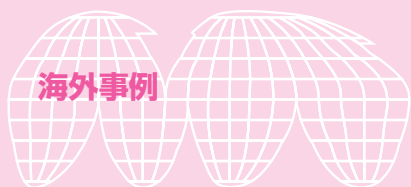
ドイツのこの地域に長く駐留している合衆国の陸軍では、パッシブハウスで宿舎を建設する計画をたてている。

ハスパー氏によると、パッシブハウスの認知度は近年、飛躍的に高まり、外部からの資料要求等に応えるだけでも苦労しているとの事だった。

タハン氏はオーストリアで11年間働いた経験のあるカリフォルニア州の建築家だが、バークレー市に住む自分の家族の為にパッシブハウスを建設中である。これはアメリカでは最初の試みの一つとなる。彼はサンフランシスコ湾岸エリアの建築家と技術者等70人が集まったグループのリーダーとして、この新しい概念基準がアメリカに定着する為の運動をしている。タハン氏は言う。“これは人々に取って納得のいくエネルギー対策だ。せっかく無料で手に入る熱源があるのだから、それを使わない手はない。”

カリフォルニア州政府の担当官が彼のバークレーの家がアメリカのグリーンビルの基準に合っているかを検査に来た(勿論、適合している)。その担当官が熱交換機になじみが無い為、それによるプラスの点数はもらえなかった。皮肉な事だ。タハン氏によると、“パッシブハウスの基準を真剣に考えると、一般的な建物全てに対する考え方やアプローチが変わってくる。”

極端なまでにシールされた家などと考えると、息が詰まるような気がするかもしれない。(基準を達成する為に、建物は実際に空気圧力試験を行い、一定の空気圧のもとで外部に失われる空気量の僅少さを証明しなければならない。) 実の所は、パッシブハウスには窓が一杯あり、それも北の方向よりも南に向かった窓が多く、どの窓も全てが開放



できるようになっている。

家の中に入ると、パッシブハウスは従前の家とは少し異なる内部環境を持っている。いわば電気自動車の運転感覚が在来のガソリン車とは違うようなものだろう。一瞬、宇宙船のなかにいるような空気の質と室温の均一性が存在する。室内に取り入れる外部空気は必ずヘパフィルターを通らなければならない。地下室のセメント床にも冷たさは無い。壁の表面の温度と、そこに接する空気の温度は原則として同じである。

もっと詳しく見て行くと、技術的な相違が見えてくる。開けられた窓をよく見ると、何層にもなったガラス板と、ガラス板の間に封入された気体が良くわかる。また窓の外周部と窓枠が接する場所での複雑なシーリングの仕組みが見える。居間の天井近くにある小さな穴開きダクトが清浄な空気を供給する。地下には通常見られるような暖房機器は存在せず、その代わりに、内部に熱交換機が収容されている、大きなスタイロフォーム製の箱が有る。

パッシブハウスには本来、人間が自分の手で操作する必要のあるものは何もない。しかし殆どの建築家は三段階のスイッチを設置するようだ。休暇で家を留守にする時にはスイッチを下げ、パーティーで空気を多く循環させるにはスイッチを上げる。(単に窓をあければそれで換気は済む事では有るけれど。) ハスパー氏によると、人々にとって自分でコントロールをしてシステムを変える事が出来ると思えることが重要な事なのだそうだ。

熱いココアを冷房の効いた冷えたキッチンで飲むことを愛する類いの人達に取ってパッシブハウスの概念は急進的すぎるかもしれない。しかしそういう傾向でない人達も大勢、存在する。“私自身は古い大きな家で育ったが何時でも家の中は5度くらい寒過ぎた。だから自分で建てる時は何か違うものを求めていた。” このように言うジルケ氏は2003年に自分の家族の為に最初のパッシブハウスをこの地に建てた。その後、彼はパッシブハウス以外の建物の設計はしないことにしているそうだ。

ドイツにおいてはパッシブハウスを建てる為の余分な費用はそれほど大きくはなく、その普及が進んだ。気軽に店で買える既製の建築材料の量と種類が増えた事により余分な上乗せコストはどんどん小さくなっている。

しかしアメリカにおいてはパッシブハウスには欠かす事の出来ない精密なディテールを持った窓と、熱交換機を備えた換気システムは簡単に入手出来ない。従ってアメリカにおいてのパッシブハウスの建設は少なくとも普及初期の段階においてはかなりのコスト高になる覚悟をしなければならない。

更に言えば、アメリカで一般化している家の建設方法はパッシブハウスの基準と整合しにくい物だ。今の個人用住宅は一般にどんな種類であれ換気システムを備えてはいないし、引き戸式の窓は密閉をするのが難しい。

ファイト博士の最初のパッシブハウスは四つの住居ユニットを持つ箱っぽいの白い建物で、当初の意図もそうなのだが本当の家と言うよりは科学プロジェクトに見える。しかし最近のパッシブハウスは色々な外観や、異なる建築スタイルを取り入れている。十年前に設立されたパッシブハウス研究所は、さらにリサーチを進め、建築家の研修会を主催し、完成した家のテストを行い、その家がパッシブハウスの基準を満たしている事を認定する作業も続けている。今やその支部がアメリカとイギリスにも設立された。

しかしながらヨーロッパにおいてさえ、パッシブハウスの更なる普及には種々の問題が存在する。

パッシブハウスを成功させる為には建物と太陽とその土地の気候条件が欠かせない要素だから、建築家は敷地選択に十分注意を払わなければならない。スイスの太陽の余り当たらない谷間とか、南面した窓をつくれぬ都会の敷地ではパッシブハウスの暖房方式は機能しないだろう。現在、もっと温暖な地域での普及の為に、熱交換機が逆方向、即ち冷たい空気を室内に保持し、暖かい空気を外部に出すことが可能かどうかの検証が進めら

れている。

パッシブハウスの大邸宅を建てようと思っている人には悪いけれど、きっとそれはうまく行かないと思われる。コンパクトな形をした家は外部と遮断しやすいけれど、大きく広がった大邸宅は外部と内部の断熱性能を確保して室内の暖房方式を確保するのが難しいからだ。

大多数のパッシブハウスは中に住む人間一人当たりの面積を46平米くらいと仮定している。これは快適ではあるが贅沢な広さではない。ハスパー氏によれば、一人当たり何百平米もの居住面積を持つ家を欲しい人は、他を当たった方が良いと言う。

それが誰であれ、生きる為にそれ程大きなスペースを必要とする人は、別の判断基準で生きるのだろうとの事。

以上がNYタイムズ紙の記事の翻訳で、ここ以下は私の思う事です。

1. イギリスの家屋の平均築年数は77年だそうです。ヨーロッパでは100年を越えて使われている家は珍しく有りません。ワシントン郊外で家を買う時は、売値に占める割合は家の値が三分の二と言われています。不動産の広告で“土地値のみ、古家あり”とうたうのが日本です。
2. 人類が将来にわたり持続可能な成長を遂げるには住居の長寿命化と、建物のエネルギー性能の向上が欠かせません。それが、建設時に余分なコストをかけるける理由にもなります。日本においては、既存木造住宅の寿命の極端な短さがあるので、ヨーロッパよりも早いスピードで新築による高性能住宅に置き換える事が可能かもしれません。
3. どの国においても既存住宅の数は、新築の数を圧倒的に上回ります。従って新築の住宅の長寿命化、性能向上と同時に既存住宅の改造による

性能向上がなければエネルギー問題は解決されません。耐震性能の補強と並行してエネルギー性能の向上の政府施策が必要だと思います。

4. ダルムシュタットは北緯49度87分にあります。日露戦争後のポーツマス条約により、南樺太が日本領になった時の露領北樺太との国境線が北緯50度であったことを考えると、元々パッシブハウスは冬の長い地方の為に開発された物である事が分かります。現在パッシブハウス研究所において、夏は暑く湿気も高い南西ヨーロッパでのパッシブハウスの研究が進行中です。
5. 気候の相違により各種の基準値が変わるのは当然ですから、日本の気候に合ったシステムの設定が待たれます。都市部ではパッシブハウスに整合する敷地条件が難しそうです。南面に多数の大きい窓をとり太陽熱を取り込むこと、夏の日光を遮断し、冬は日光を呼び込む深い庇やバルコニーを備えることが必要です。
6. 高性能の窓、高性能の熱交換器が国内で大量生産されていない事もマイナス点ですが、これは需要が大きくなれば状況が変わるでしょう。パッシブハウスは単に省エネであるだけでなく、快適な居住環境を達成します。一日24時間空気が緩やかに動いているのですから。
7. 大規模なオフィスやマンション、学校においても同じ概念での建築が可能であり、構造的に木造、鉄骨増、コンクリート造等何にでも対応出来ます。建築形態、スタイルにも直接の影響はなく自由です。また窓を閉めていると外部騒音が入ってこないのもプラスです。

ところで第十四回国際パッシブハウス会議が2010年5月28、29両日ドレスデンで開催される予定です。面白いかも知れません。

# パブリックFMをめぐる話題から

公共施設FM研究部会部会長 萩原 芳孝

公共施設FM研究部会では、毎月、講師をお招きしてパブリックFMに纏わるトピックスの講演を戴いています。オフレコ的话题を含めたやりとりが当部会の身上であるため、なかなかメディアに載り難いところが多いのですが、今回は、最近の講演の中での話題を含めて、パブリックFMをめぐる話題をレポートさせて戴きます。

## ■地方公会計改革の新段階 財務書類の整備状況

地方公共団体にとって、この3月末は、ひとつの節目の時を迎えます。すなわち2009年度末までに、財務書類4表（貸借対照表、行政コスト計算書、純資産変動計算書、資金収支計算書）の整備と、資産・債務改革の具体的施策の策定が求められていましたが、いよいよその期限を迎えることになります。

その達成見込み状況（平成21年5月15日時点）は表1に示すとおりですが、約92%の地方公共団体が平成20年度決算に係る財務書類を作成する見込みとの回答です。残念ながら、約8%、140団体（いずれも人口3万人未満の市もしくは町村）では作成予定なしとのことでしたが、最終的にどこまで達成できるか、まもなくその結果が明らかになる訳です。

さて、問題はその採用された公会計モデルですがその殆どが総務省方式改訂モデルとなっており、一部にはその他の独自モデルも存在しています。図1～3は平成19年度決算時点と比べた場合の公会計モデルの採用状況の変化を比較したのですが、基準モデルへと切り替える動きも見受けられるものの、基準モデルの採用は全体の約7%、117団体に留まっています。

また、連結財務書類の作成状況の視点で見た場合は、都道府県レベルは100%達成できているのに対して、市区町村レベルでは新公会計モデル（基準モデルまたは総務省方式改訂モデル）を採用した1,515団体のうちの59.2%、1,065団体が連結財務書類4表までの作成見込みとなっており、今一步という感じです。

## 基準モデルと総務省方式改訂モデルの違い

基準モデルと総務省方式改訂モデルの違いは表2に示すとおりですが、大きくは固定資産の算定方法と台帳整備の点が異なります。資産評価において、基準モデルでは、土地・建物等は原則として公有財産台帳の計数を基礎として定期的に評価し貸借対照表上の価額とすることから固定資産台帳の整備が当初

表1 平成20年度決算に係る財務書類の作成見込み

平成21年3月31日時点（指定都市を除く市区町村については平成21年5月15日時点）					
	都道府県	指定都市	指定都市を除く市区町村	合計	
作成予定	47 (100.0%)	18 (100.0%)	1,642 (92.1%)	1,707	(92.4%)
基準モデル	1 (2.1%)	3 (16.7%)	113 (6.9%)	117	(6.9%)
総務省方式改訂モデル	43 (91.5%)	15 (83.3%)	1,384 (84.3%)	1,442	(84.4%)
総務省方式	0	0	136 (8.3%)	136	(8.0%)
独自モデル	3 (6.4%)	0	9 (0.5%)	12	(0.7%)
作成予定なし	0	0	140 (7.9%)	140	(7.6%)

資料参照：総務省HP地方公共団体の財務書類の整備状況について

図1 都道府県の公会計モデル採用状況

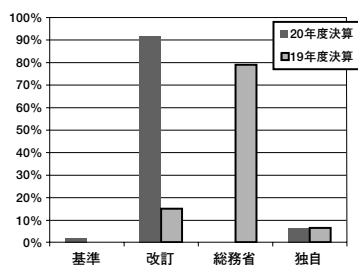


図2 指定都市の公会計モデル採用状況

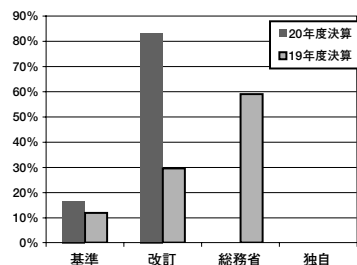


図3 指定都市を除く市区町村の公会計モデル採用状況

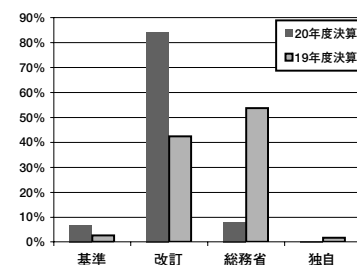


表2 基準モデルと総務省方式改訂モデルの比較表

	基準モデル	総務省方式改訂モデル
固定資産の算定方式 (初年度期首残高)	○現存する固定資産を全てリストアップし、公正価値により評価	○売却可能資産:時価評価 ○売却可能資産以外: 過去の建設事業費の積上げにより算定 →段階的に固定資産情報を整備
固定資産の算定方式 (継続作成時)	○発生主義的な財務会計データから固定資産情報を作成 ○その他、公正価値により評価	
固定資産の範囲	○全ての固定資産を網羅	○当初は建設事業費の範囲 →段階的に拡張し、立木、物品、地上権、ソフトウェア等を含めることを想定
台帳整備	○開始貸借対照表作成時に整備 その後、継続的に更新	○段階的整備を想定 →売却可能資産、土地を優先
作成時の負荷	○当初は、固定資産の台帳整備及び仕訳パターンの整備等に伴う負荷あり ○継続作成時には、負荷減少	○当初は、売却可能資産の洗い出しと評価、回収不能見込額の算定等、現行総務省方式作成団体であれば負荷は比較的軽微 ○継続作成時には、段階的整備に伴う負荷あり
財務書類の検証可能性	○開始時未分析残高を除き、財務書類の数値から元帳、伝票に遡って検証可能	○台帳の段階的整備等により、検証可能性を高めることは可能
財務書類の作成・開示時期	○出納整理期間後、早期の作成・開示が可能	○出納整理期間後、決算統計と並行して作成・開示

出典:総務省HP地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ(第8回)配布資料より

から必要になります。一方、総務省方式改訂モデルでは、開始年度はまず売却可能資産から評価し、その後順次、土地、建物、構築物、物品といった手順で公有財産の資産評価を実施し、貸借対照表を精緻化していくというものです。ファシリティマネジメントの視点からすると、当初から全ての固定資産を網羅した固定資産台帳の整備を伴う、基準モデルの採用が是非とも望まれるところです。

財務書類のわかりやすい開示と活用

こうした地方公会計改革の進展に伴い、次の段階としては、作成された財務書類を活用し、地域経営に活かすところが求められてくる訳です。そのためには内部管理強化と外部へのわかりやすい財務情報の開示が不可欠となります。

図4は美濃加茂市(人口約55,000人)における公表事例です。同市は基準モデルを採用し、一般会計から土地開発公社までの連結会計として意欲的に公会計改革に取り組んでいます。その公表においても、財務4表を冊子に取り纏めわかりやすい公表に努めている好例と思われる。

貸借対照表のところでは、市民1人当たりの資産と負債が明示されており、住民が実感を持てる数値として開示されるとともに、人口規模等に関わらず他の類似団体や近隣団体との比較が可能となってい

ます。また、行政コスト計算書では、施設別経費(行政コスト)を図書館と文化会館を例に挙げ作成しています。

図4 美濃加茂市の財務4表の公表例



出典:美濃加茂市HP

これによって、市民1人あたりコスト、利用1単位あたりコストが把握され、収入（使用料等）と支出のバランスも同時に表現されています。職員自らがコスト分析を行うことで、常にコストを意識し、事業の在り方を見直すための資料として活用されるばかりでなく、住民によるコストを切り口とした新しい視点での事業評価が可能になる状況が整いつつある訳です。

更に浦安市のように、いち早く基準モデルを採用し、既に施設別経費情報を活用して、使用料及び手数料の見直しを実施したり、特別養護老人ホーム事業費において、業務委託費や光熱水費の削減はかる等、財政運営における具体的な活用事例も見受けられるようになってきています。

一方、共通の財務指標によるベンチマークは経年変動の把握や他団体との比較の点で有効です。ファシリティマネジメントに関わる指標としては、

- 社会資本形成の世代間負担比率
- 公共資産の減価償却累計率（老朽化比率）
- 受益者負担の割合
- 売却可能資産
- 公共資産の行政目的別割合
- 行政目的別行政コスト対公共資産比率

等の活用が着目されます。地方公会計改革によって得られた財務情報の活用は今後益々重要になると言えるでしょう。

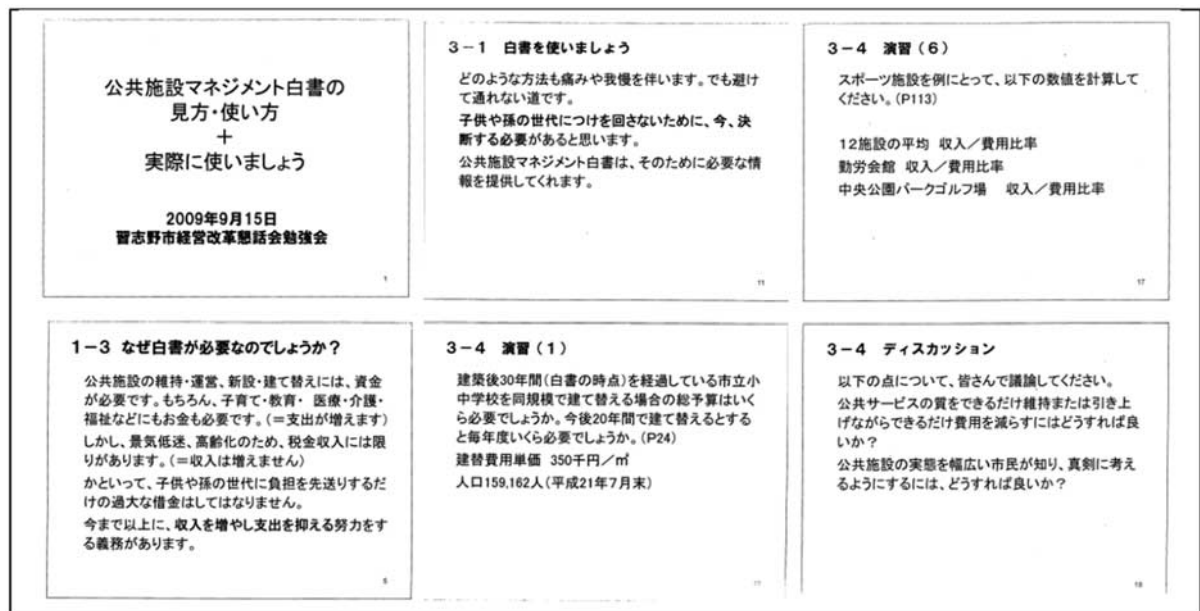
### ■公共施設白書とその活用

2009年12月部会では、東洋大学の根本祐二教授をお招きして「公共資産活用型PPPへの期待—老朽化が財政を崩壊させる—」というテーマで講演を戴きました。

講演では、①情報公開と市民参加、②公会計的アプローチ、③PPP（Public/Private Partnership）、これらすべてをPPP（公民連携）と言ってよく、特に①についてみると、現在は情報が開示されておらず、費用負担の数字を知れば意識が変わるということを伺いました。例えば、図書館の貸出者一人あたり費用や公民館の1回貸出あたり費用、廃坑跡地を空き地として保全しておくための機会費用(売却すれば得られる収入)など、ともすると費用がかかっていることに住民の思いが至らないところがあるようです。

そして各地方公共団体で整備が進みつつある施設白書の活用事例として、習志野市において、市の経営懇話会市民委員を対象として実施された“公共施設マネジメント白書の勉強会”の例が紹介されました。図5は実際に使われたシートの一部ですが、事業経費等に関する演習課題を、白書を参考にして市民チーム毎に計算するもので、一方的に講義を聴く方式ではなく、自らが答える「気付き」方式となっています。公共施設の実態を住民が知り、考えることの契機として、こうした取り組みが出現してきていることは、実に興味深いところであります。

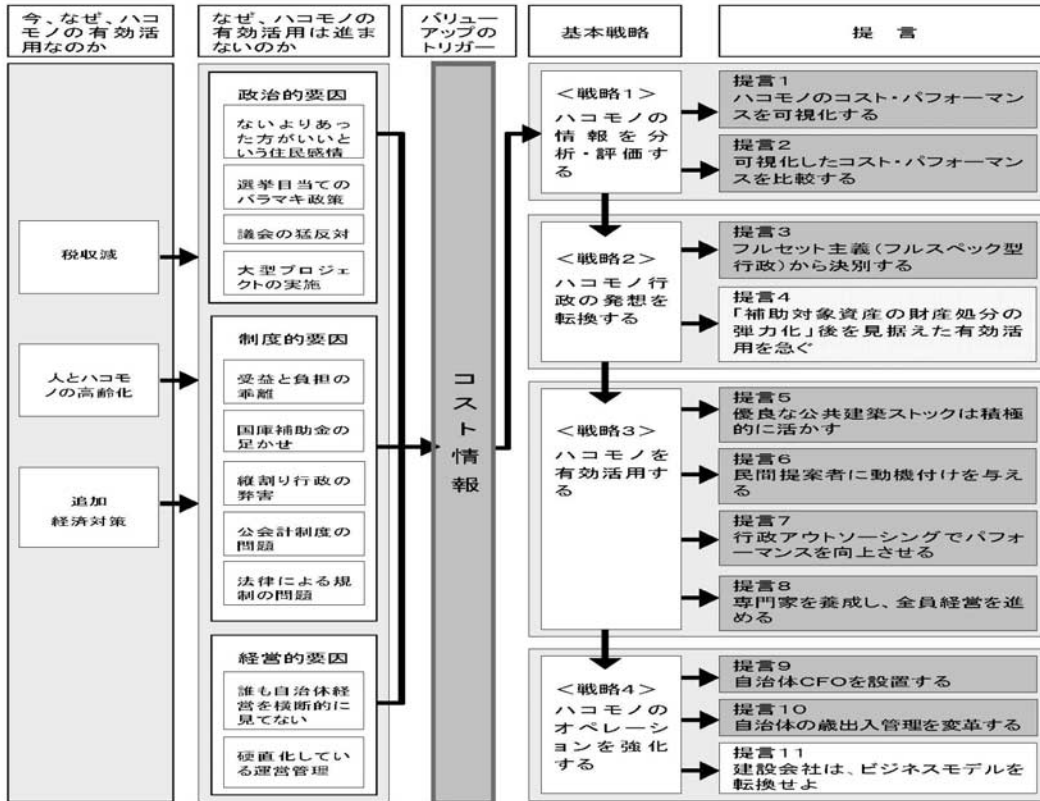
図5 習志野市経営改革懇話会勉強会の資料



出典：習志野市HP



図6 政策提言「自治体公共施設の有効活用」の論理展開フローチャート



出典：佐々木陽一氏講演資料

■「自治体公共施設の有効活用」提言

2010年1月部会では、PHP総合研究所公共経営支援センターの佐々木陽一主任研究員をお招きして「自治体公共施設の分析・評価と有効活用」というテーマで講演を戴きました。

講演では、昨年6月に「自治体公共施設の有効活用」研究会より出された政策提言の報告書を踏まえて、今後の自治体経営の最重要課題として考えられる公共施設、いわゆるハコモノの有効活用策について伺いました。

見かけ上は健全財政でも、人とハコモノの高齢化により自治体財政は今後圧迫され続けるにも関わらず、その維持・更新コストを試算している自治体はまだ少ない事、また、ハコモノの有効活用が進まない理由として、政治的・制度的要因に加え、誰も自治体経営を横断的に見ていないという経営的要因がある事、そうした中で施設白書の作成は、行政サービスにかかるコストと、行政サービスを行う財産(ストック)の両面からの実態把握に役立ち、行政職員や議員の理解度を深め、住民との話し合いの契機となるものであるとの指摘がありました。

図6は、政策提言の論理展開フローチャートを示したのですが、コスト情報を有効活用のトリガーとして、ハコモノの①「分析・評価」⇒②「発想転換」⇒③「有効活用」⇒④「オペレーション強化」の各戦略フェーズに対応した「提言」及び「施策」が提案されています。

- 最後にハコモノの有効活用戦略のポイントとして
- ①コスト情報をトリガーに、施設の実態を正確に把握し、情報開示する
  - ②住民と話し合いながら改善策をつくる
  - ③官民連携でハコモノをバリューアップさせる
  - ④個々のハコモノ単位、個々の行政サービス単位ではなく、地域横断的に施設、運営、サービスを考えていく
  - ⑤更に、フルスペック型の自治体経営を見直す・「廃止」、「広域連携」(共同処理、機能分担)も視野に入れる
- の5つを挙げられていました。

これからは、自治体間連携、ひいては道州制への移行を見据えたネットワーク型の発想への転換が求められるところかも知れません。

## 第7回 室内空間

日本大学非常勤講師  
大成建設(株)技術センター  
一級建築士/博士(工学)

永井 香織



### ■はじめに

早いものでこの「素材とFM」を始めてからもうすぐ1年になる。素材は、仕上材料を基本として考えてきた。その理由は、建物の中で、メンテナンスサイクルを考えると、第一に仕上材料が挙げられるからである。集合住宅などの大規模改修は、防水や塗料の耐久性が他の材料と比べて短いのでその周期を参考に、改修計画を立てている。サイクルを考えるには、その素材の特徴をよく理解することが、長寿命建築への近道だと私は考えている。そんな理由から、それぞれの素材の歴史や特徴、代表的な使用例などを中心に述べてきた。

第2回～6回までは、内装に使用する仕上材料に着目した。1年の区切りとなる第7回目は、「素材」とともに、「人」という視点で、室内空間の安全やオフィス環境について考えてみる。

### ■室内空間と安全

室内空間を構築する時に、留意する点は何であろうか。施工時には、室内環境の安全を確保するためにシックハウスの問題が第一に検討されている。ついで、バリアフリー、高気密高断熱を考慮した温湿度環境、そして外装材などと同様に意匠性、汚れにくさ、耐久性など・・・しかし、忘れてはいけないのが、「滑り」の問題である。

シックハウス問題は、第一段階の対策として設計段階で4☆が選択できる。また、バリアフリーや高気密高断熱についても、参考資料から設計段階で対処できる。これらは、情報がある程度あり、設計者はその中から取捨選択できるのである。しかし、「滑り」については、公的な資料が少ないのが現状である。

「滑り」の問題は、室内・室外とも同様に問題となる個所がある。室内では、建物のエントランスなど水を引き込む可能性のある場所が対象となっている。今、居住者や使用者の安全確保という観点から、床の防滑は重要なポイントの一つと言える。

### ■床の安全

ビルや集合住宅のエントランスは、高級感と耐久性の点から石材の本磨きや水磨きなどが選択されるケースが多い。雨の日により外部から雨水を持ってくるとエントランスでいきなり転倒事故となる場合がある。転倒

までいかなくでも、つるっ、ひやっとしたことは誰しもが経験していると思う。

厚生労働省によると、滑りによる転倒事故は、年間約850万人が怪我、約3500人が死亡事故に繋がっている実態がある。また、転倒事故による「訴訟問題」では、施工者責任と設計者責任とともにオーナー責任が問われる。かつては、設計・施工段階で床の滑りを検討することが少なかったが、最近の相談では、施工前にきちんと使用する床材の防滑性を確認するケースが増えている。

石材の防滑処理方法としては、昔から用いられているバーナによる粗面化仕上げ、薬剤による防滑処理、テープや塗料による防滑処理などがある。以前開発した処理方法に、レーザノンスリップ工法がある。レーザを用いて石材表面に孔もしくは溝を形成する工法で、新築時なら工場加工(写真1)で、竣工後なら現場加工(写真2)で対応することができる。本工法の詳細の技術説明は、割愛するが、耐久性は、バーナ処理と同様で、表面に意匠性も付与できる防滑処理工法として、様々な物件で適用していただいている。

レーザノンスリップ工法の開発は、ホテルなどのエントランスで、高級感があり、意匠性も付与できて、防滑性もある工法が要望されていたため、実用化を進めたもので、シーズとニーズが合致し安全性向上に寄与する技術開発の事例である。



写真1 工場加工例



写真2 現場加工例

■知的生産性

近年、注目されている室内空間のキーワードといえば、知的生産性や知能化空間、知的オフィス環境などである。この対象はオフィスの執務空間ということになるが、研究内容をみていると、教育や医療など様々な分野に適用できそうである。約3年前、同志社大学三木教授の研究会に参加していた時、興味深い話があった。ある大学の研究で、赤い照明の室内と青い照明の室内で計算問題をとかせたところ、赤い照明の室内は作業効率が向上し、青い照明の室内では計算間違いが少ない、というのである。実際に検証事例を聞いて、感心した。様々な企業が、短時間で効率よく執務をこなすための工夫をしている話をよく聞く。私自身、時間に余裕がない中、「知的生産性向上のための室内空間」と言われても、あまり実感しなかったのが事実であった。しかし、昨年からは実施している社内活動を通して、考え方が変わってきた。



写真3 実施前



写真4 実施後



写真5 ゲーム実施状況

■いきいき活動

社内活動の一つに、「いきいき推進活動」がある。昨年4月から私達の部門も具体的な活動を開始した。活動内容は、部署間のコミュニケーション向上、という目標を立てた。喫煙者は、「煙草部屋」と称するコミュニケーションの場がある。しかし、非喫煙者にはないのである。そこで、社内の一隅に「チャージエリア」と称するコミュニケーションの場を作ったのである。(写真3、4)そこに、まずは場の提供として、植栽とテーブル、その次に情報源の提供としてテレビや新聞、パソコンを、最後に自由参加型のゲームを行う、という一定期間をおいて条件をステップアップをしていく設定で実施した。丁度現在、自由参加型のゲームを行っている。(写真5)この目標を設定したときには、この活動のリーダーとして、チャージエリアを使う人がいないのでは、と随分心配した。始めるときに、社内のFM推進部に相談し、アドバイスをもらいながら実行したのが良かったようで、利用者も増えて、私自身の意識も随分変わった。チャージエリアは、仕事の効率アップのため、息抜き、リラックスをする、というのも目的であるが、違う部門とのコミュニケーション向上も目的なのである。ただ、置いてあるだけではなかなかコミュニケーションに繋がらなくても、ゲームで知らない人同士をグループにすることで、話題もありコミュニケーションに繋がったのである。一刻も早く仕事をしなければならぬので、そんな時間は勿体ない、と思っていた私自身もこの活動を通じて、今まで話し

たことない人達とのコミュニケーションができ、ちょっとした相談ができるようになってきているのである。これは、仕事を円滑に進める上でも、また新しいアイデア発掘のためにも有効だと実感した瞬間である。

チャージエリアは、今回の活動のため、期間限定で実施している。そして今このエリアを全員が使用しているわけではないが、席を立てて他で休息することに罪悪感を感じている人達に、ほんの少し意識改革のきっかけになれば、と思っている。

■まとめ

「素材とFM」という切り口で、それぞれの素材を見つめなおしてみた。最終回は、その素材で構築されている室内空間について、私が最近関わっていること、そして感じていることを紹介した。こうして振り返ってみると、建物を維持することと同じくらい、人の関係の構築や維持は重要だと思っている。人がいきいきと仕事ができるように、また安全に生活できるような建物や空間の提供のために、建築材料の研究を活かしたいと考えている。

日頃、漠然と感じていることや思っていることをこのような形で文章にすることは、忘れかけている自分の目標を再認識する上で有効であったと思う。エッセイということで、随分自由に書かせて頂いたので、読みにくい所も多かったと思う。最後に、1年間拙い文章ながら、連載をさせて頂いたJFMA編集委員および事務局の方々そしてお付き合い頂いた読者の方にはお礼を申し上げたい。

# 1990年以降の日本の流れとFM、その3



W.M.C. ワークプレスマネジメントクリエイト代表  
FMコンサルタント

小林 寛

前回<sup>注</sup>は1970年以降<sup>注</sup>の日本の経済史的な流れとFMの関係につき概観し、ニューオフィスブームとFMの萌芽につき触れた。今回は主に90年代以降の動きを見ていきたい。

1980年代に多少遡るが、当時の米国は貿易赤字が拡大し先行きの不透明さに悲観論が噴出していたことは記憶に新しい。一方、日本は繊維産業から重化学工業、生活産業へと製造業主体の輸出主導国家の名声を欲し、その攻勢に後塵を拝し始めた米国の競合相手を尻目に、同年代の前半からさらに米国を始め世界中への輸出を拡大させた。日本の家電製品や自動車海外でバッシングを受ける様子がテレビ画面に写されるほどの貿易摩擦を憂慮した日本政府は、1985年、G5による協調的なドル高是正措置を受け入れ、当時の通産省が主導して内需拡大策を進めることとなった。

この動きが、我が国におけるオフィス環境の考え方に大きなパラダイムの変換をもたらした。即ち、海外メーカーとの提携等を通じたOEM品の導入や、好景気による社屋新設・集約化等の動きも相まって、特にハードを中心にオフィス環境が物理的には大きく改善される結果となった。1987年にFM三団体（JFMA、NOPA、BELCA）が誕生した背景は、こうした歴史的な流れを抜きに語ることはできない。無論、時代の趨勢通り、当時のFMは財務・品質・供給のなかの供給に重点がおかれた時代の中にあっただことも確かである。

米国は日本の躍進を踏まえ、主に2つの流れを加速させたように思われる。まず、日本の経営手法を研究しその利点を吸収し既存製造業の選択と集中を進める流れ、第二に、一つの産業が立脚する場を米国から世界に広げ、企画・立案等の頭脳労働あるいは資本集約的産業は自国で、それ以外の労働集約的産業はコストが賄える他国で行うべく、産業構造の仕組みを抜本的にシフトさせる、という流れである。前者はGMの失敗にみられるように成功したとは言い難いが、後者はインテルやマイクロソフト、アップルの隆盛や、金融面での圧倒的優位の確立により、いわゆるグローバルスタンダードの守護者として米国の復権をもたらすに至った。

日本では、バブル崩壊後の失われた10年を取り戻すべく、2001年に小泉政権が誕生した。不良債権問題で喘ぐ日本においても、米国のような供給過剰システムからの脱却が急務であった。現在はいわゆる格差問題

等で旧小泉政権に対する批判がかまびすしいが、道路公団や郵政の民営化等による行財政の構造改革を推し進めた背景には、様々な課題を抱える日本の仕組みそのものを転換させるというテーゼがあり、その功績は一概に否定されるべきではない。一方、日本企業はその失われた10年である90年代においても様々な試みを行い、自ら主導して経営の建て直しに努めた。1995年からは銀行を中心に不良債権処理やバランスシートの改善に努めてきた。その結果、日本企業は6倍もあった負債比率を2005年には1倍以下とすることに成功した。さらに、トヨタ、キャノン、松下などは、日本独自の経営手法を現代のICT化、サービス化、人口減少化、高齢化に対応するため、新しい手法とハイブリッド化することにより、グローバルな世界にも十分対応していく努力を続けている。そして、今、アジアの新興勢力も含めたメガコンペティションと、急速な社会情勢の変化によるひずみの中でより複雑化する2000年代を迎えるのである。

90年代の米国と日本、それぞれの政府や企業行動の変化は、FMの根本ともいえるファシリティの捉え方や価値観を大きく変えた。それは、それ以前のハード主体の考え方から、ヒト・モノ・カネ・情報通信を総動員した総合マネジメントの一環として設備投資が理解されるようになったからである。そのパラダイムシフトは、我が国においては土地神話の崩壊をもたらすこととなった。土地本位から建物本位へ、さらに土地や建物を所有することから運用することへのグローバルな価値観の変化の誕生である。総合的な経営管理の観点から、戦略、計画、実行、評価の一連のサイクルに対するマネジメントに力点が置かれるFMが重視されるようになったのは、こうした流れと密接に関連していることを留めておくことが肝心だ。

金融制度・税制等もかかる変化の把握に怠りない。これらの新しい価値観では、合理性、迅速性、正確性、公開性等に関する要求水準がかつてなく高まっており、その結果、2006年5月に会社法、2007年9月には金融商品取引法が施行された。2007年の税制改正では減価償却制度およびリース会計基準も改められた。会計面においても2007年の「東京合意」により、国際財務報告基準との全面共通化が合意されている。FMにおいては、ファシリティコスト・施設資産・施設投資・ライフサイクルコストのファシリティ関連費用をはっきりとつかみ、適正な開示や新しい制度に対応できるような体制をさらに整備していくことが、時代の要請に応えていくための喫緊の課題である。

法令面では、ファシリティに関係する法規についても建築基準法の改正、建築に関わる基本法の制定についての検討なども進められている。また、働く人の知的生産性への関心も高まりを見せ、研究活動も活発に行われている。FMの分野に求められるものはますます大きくなる。このような社会のニーズに対応できるFM専門家の養成も忘れてはなるまい。

(完)

注) 2008年12月号 第二次世界大戦後の米国を中心としたFMの進化 その1  
2009年5月号 1990年以降の日本の流れとFM その2

## ■ H21年度 第4回 JFMA賞 コメント ■

### 1. 優秀FM賞

#### (1) 鶴澤賞

タイトル：倉敷中央病院 ー変化する病院 経営者・医療者・設計者が三位一体となったFMー

FM実践組織：財団法人倉敷中央病院

サービス提供者：有限会社 ユー・アール設計、財団法人倉敷中央病院施設グループ

このたびは、大変栄誉ある賞をいただきまして、誠に光栄に存じます。

当院は大正12年、キリスト教的人間愛を基盤として多くの社会事業を行った大原孫三郎によって創設されました。優秀な人材、最新・最高の施設・設備、莫大な医学図書（情報）を集め、療養環境は当時の地方紙に「明るく温かく、柔らかに住みよい住宅の如し」と紹介される病院でした。以来、この創設者の理念を継承するため、時代のニーズを先取りし、世界的視野をもって、理想の病院づくりを行ってまいりました。

このたびFM大賞をいただきましたことは、質の高い効率的な医療を提供し、地域完結型医療の中で急性期医療を担うべく、経営者・医療者・設計者が長年にわたり議論を重ねつつ、ハードシステムを構築すると同時に、健全な病院経営を行い、理想を実践するための実行力ある組織風土づくりを行って、医療の質ならびに経営の面からも実績を上げていくことが評価されたことと、うれしく思います。今回の受賞を励みに、今後も人と物が調和して理想を現実させる病院経営を行って、なお一層、地域に開かれた病院づくり、社会貢献に努めたいと存じます。

#### (2) 優秀FM賞①

タイトル：オキナワ マリオット リゾート&スパにおけるユニバーサルルームを活かしたFM活動の事例

FM実践組織：ソラレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)

サービス提供者：(株)バリアフリーカンパニー、地域生活デザイン

日本ファシリティマネジメント推進協会主催の「第4回日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）」優秀FM賞に、当社が沖縄県名護市にて運営する「オキナワ マリオット リゾート&スパ」が選ばれたことを大変栄誉に感じております。

2005年春に開業した同ホテルは、総客室361室のうち、ご高齢者をはじめとし、何らかのお手伝いを必要とされる方々誰もが快適にご利用いただける「ユニバーサルルーム」を36室有しており、その室数は、全国でもトップクラスでした。2006年3月より、当社が運営を引き継ぐにあたり、世界的に消費者から高い信頼を得ているマリオットブランドのさらなる認知拡大を目指し、この環境を最大限に活かすべく、ハード・ソフト両面での改善を重ねてまいりました。

今回の受賞は、「日本一のユニバーサルデザイン・リゾートを目指して」というコンセプトのもと、その具現化を支えてくださったコンサルタントの方やお取引先各社をはじめとした多くの方々の努力を評価していただけたものと受け止め、大変嬉しく思っております。

今後も皆様の期待に応え、宿泊をされるお客様に安心・安全・快適な施設をご提供できるよう、サービス向上を積極的に進めていく所存です。（ソラレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社 代表取締役社長 A.G. ヴィリリ）

#### (3) 優秀FM賞②

タイトル：竹中工務店東京本店のFM活動について

FM実践組織：(株)竹中工務店

サービス提供者：(株)アサヒファシリティズ、(株)クリエイティブ

この度は、「竹中工務店東京本店のFM活動について」につきまして、第4回日本ファシリティマネジメント大賞優秀ファシリティマネジメント賞の優秀賞を受賞することができ、大変光栄に思っております。

竹中工務店東京本店は、都内の3つの建物に分散していた部門・機能を1箇所に集約して2004年10月末に執務を開始した、当社の本社および東京本店が同居している建物です。“高効率・高品質なワークプレイスの構築”“環境負荷の低減”“ローコストの追求”という3つのコンセプトを掲げ、「サステナブルワークス」の実現を目指しました。また、「2000人の実験オフィス」を標榜し、様々な環境関連技術を駆使した環境負荷低減や更なるワークプレイス改善に取り組み、評価を繰り返すことにより、自社のみならずお客様により良い施設とFMサービスをご提供できるよう、その成果を活かしています。

まだまだFMの取り組みとしては継続の途上であり、理想のFMサイクルの実践には取り組むべき課題が多々ありますが、今回の受賞を大きな励みとし、竹中工務店のFM活動の一層の進化・拡大を目指して益々邁進いたします。

### 2. 特別賞

タイトル：2005年日本国際博覧会（愛知万博）における優れたファシリティマネジメントの実践

### FM実践組織：旧・2005年日本国際博覧会協会

このたび、2005年日本国際博覧会（愛知万博）の計画、建設、運営そして後利用までの一連の行動に対してJFMA大賞を受賞することになりました。これは関係者一同の大きな名誉と喜びであります。ここに心から御礼を申し上げます。

博覧会が閉幕して、4年半近くを経過しても愛知万博のファシリティマネジメントの評価が色褪せていないことに喜びを新たにしました。

振り返ってみれば愛知万博は、会場の敷地条件、交通条件をはじめ、さまざまな計画上の課題が多く、従来、博覧会場として持つべきと言われてきた諸条件から大きく外れていました。そのような困難な条件の中で出発した博覧会が関係者のさまざまな努力の結果として、大きな評価を与えられたということはわれわれの喜びだけではなく、これに続く大規模計画の関係者の指針と励みになるものと思います。

先日、1月7日に私は上海建築学会の「万博とエコ建築」というテーマのシンポジウムで、計画の段階から最後のリユース、リサイクルまで一貫したプログラムで事業を進めることの重要性を強調してきました。このようなファシリティマネジメントのコンセプトが上海万博にも引き継がれていくことを期待しております。（元愛知万博チーフプロデューサー：環境システム研究所代表取締役原田鎮郎）

### 3. 技術賞

タイトル：リファイン建築 ー建物の新しい再生手法ー

開発者：(株)青木茂建築工房

このたびJFMA賞技術賞を頂くにあたり、関係者の皆様に御礼を申し上げます。

私の「リファイン建築」は、初作から23年目を迎えますが、このような賞を頂くたびに少しずつ周囲の方にご理解頂けることを実感しております。

建築の長寿命化の需要は地球環境問題とあいまって増え続け、もはや後戻りできない状況になっております。

私は、リファインされた建物がより長く生きる為に、リファイン後の建物の展望について思考し、「リファイン建築」と名付け、そのことにも力点をおいて設計や工事監理を行っております。ファシリティマネジメントと共通すること多いと思っておりますので、当協会の皆様と一緒に技術開発ができるのではないかと考えております。

現在行っている主たる作業は、あらためて確認申請を提出し、どのような手法で工事がなされたか工事中の安全性を記録する「家歴書」を作成しておりますので、安全で安心な長寿命建築となることを確信しております。

今後ともより一層のご声援をお願い致します。

### 4. 功績賞

タイトル：身体障害者の雇用拡大に向けた既存オフィス改修のファシリティマネジメント

実施者：東京電力株式会社 神奈川支店 設備部 建築技術グループマネージャー 児玉 達朗

このたびは、日本ファシリティマネジメント大賞「功績賞」の受賞、大変光栄に思います。この場をお借りして、ご指導を頂いた工学院大学遠藤和義先生をはじめ、調査・研究に協力を頂いた皆様にも、厚く御礼を申し上げます。

インハウスのファシリティマネージャーとしてFMに取り組みながら、工学院大学大学院博士課程で3年半の間、研鑽を積むという体験をさせて頂きました。その中で受賞論文は、働く方すべてにとって有益であるオフィスとは何か、企業はファシリティへどのような投資を行うべきか、という問題意識から研究テーマを選定しました。調査に際しては、身体に障害を持つワーカーの方々から多くのご意見を頂戴し、日常の不便をどれほど我慢されていたのかを知るにつけ、ファシリティマネージャー自らの不勉強を再確認する良い機会ともなりました。誰しも快適なオフィスで楽しく仲間と働きたい、という一見平凡なことに対して未だ多くの障壁があることは事実です。今後は、この研究で得られた成果を実プロジェクトで実践することを目指すと同時に、ファシリティマネージャーとして、なお一層の努力をする所存でございます。

### 5. 奨励賞

#### (1) 奨励賞①

タイトル：株式会社ミュージック・オン・ティーヴィのチャレンジ

[経営戦略が求めるFM]

実践組織：(株)ミュージック・オン・ティーヴィ

サービス提供者：(株)ザ・デザイン・スタジオ、日本ビルサービス(株)、(株)セブンスターズ、(株)ゼン クリエイターズ、グローバル インテリア(株)、(株)岡村製作所、(株)ソニー・ミュージックアクセス

この度は、第4回JFMA賞「奨励賞」を頂き、大変光栄に思います。

この場をお借りして、弊社が実施したオフィスリノベーション、及びFM活動へのアドバイスを賜りましたサービス提供者の皆様へ、厚く御礼申し上げます。

MUSIC ON! TV (エムオン!) が音楽専門CS放送局として設立されたのは1998年です。以後10数年、試行錯誤を重ねながら成長拡大をして参りましたが、FMについては専任担当者も不在で、意識的な取り組みがされていませんでした。その結果、非効率化したオフィスが、業務効率や会社風土の改善を阻害しかねない状況に陥っていました。

エムオン!にとってオフィスとは、「人やネタが集まり、クリエイティビティを創出する場」であり「エンタテインメント会社として楽しさや信頼感を表現する場」であるべきと考えています。そこで我々は、経営戦略から発想し、社員の行動や意識を変える仕掛けとしてオフィスという場を位置づけました。オフィスの問題点と業務上の問題点がリンクしていることも改めて認識し、まず形からの改革を推進しました。その結果、着実に社員の意識も変わってきていると思います。

文字通りゼロからのスタートでしたが、今後も目指すべき成果から発想してFM活動を推進していきたいと思ひます。

## (2) 奨励賞②

**タイトル：実践！経済不況化におけるFM：ファシリティマネジャーの進化と真価**

**実践組織：(株)インテリジェンス**

この度は「奨励賞」受賞出来たこと、大変光栄に思うと共に、深く感謝いたします。

当社におけるインハウス実践領域の拡大は、FM組織の新しい在り方や、将来のキャリアパスを次世代へどう示していくべきか、追い討ちをかける未曾有の経営危機背景の中、様々な試行錯誤の末、辿り着きました。

当初全ての活動を社内リソースだけで行うという方針に、メンバーからは不安の声もありました。しかしながら、一つ一つを自身のキャリアアップ機会と捉える一方で、しっかりとした成果に繋げ、FM活動の価値が社内でも向上する事に喜びを感じるようになりました。

多くの企業様で様々な形態でFMへの取り組みが行われている事と思ひます。我々の取組形態もそのうちの1つであり、これからも常に変化・挑戦していく事こそが大切なポイントであると考えております。今後は、人材サービス業の枠組みの1つとして、FMサービス提供も視野に入れながら新たな仕掛けや取組みにチャレンジしていく所存です。

今回の受賞は、当社ファシリティ部メンバー全員の地道な努力の積み重ねをご評価頂けたものと理解し、メンバーにこの場を借りて感謝を伝えたいと思ひます。

## (3) 奨励賞③

**タイトル：従業員満足度からのFM実践 ～中堅中小企業の活性化モデル～**

**実践組織：(株)富士通ビジネスシステム**

この度は、弊社の新設オフィスが第4回JFMA賞「奨励賞」を受賞出来た事を、光栄に思っております。

株式会社富士通ビジネスシステムは、最も重要な経営資源の一つである「人」に着目したオフィス創りを、新設事業所にて実践しました。

従業員を中心としたワーキンググループによる提案型の改善活動を実施しました。実践にあたっては、ES向上を目的とし、従業員のオフィス環境に対する不満足の調査・分析を通じ、課題を明確にしました。そして、『ここで働きたくくなるようなオフィス』+『生産性が高いオフィス』+『ITの積極活用』をコンセプトに、オフィス創りを行いました。

さらに、「中規模事業所」向けソリューションの自社実践例として、投資効果やオフィス創りのノウハウをお客様に体験して頂けるライブ・オフィスとしても活用しています。

長年取り組んできたFM活動から構築した今回のオフィスが評価されたことは、私共にとっては大きな励みであり、今後も幅広いFM活動にて、お客様および従業員に貢献できるように取り組んで参りたいと思ひます。

## (4) 奨励賞④

**タイトル：新丸ビル「エコツヴェリア」を戦略拠点とした、大手町・丸の内・有楽町地区における、地区一体となった環境イノベーション・プラットフォームづくりの推進活動**

**実践組織：一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会 (エコツヴェリア協会)**

**サービス提供者：大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会、特定非営利活動法人 大丸有エリアマネジメント協会、三菱地所(株)**

この度は、日本ファシリティマネジメント大賞「奨励賞」を頂き、誠にありがとうございます。この場をお借りして、当協会の環境共生型まちづくり推進活動に、常日頃よりご協力を頂いている皆様にも厚く御礼申し上げます。

どんなに環境効率の良いビルや設備を作ろうとも、そこに働き暮らす皆様のご理解とご協力を得られなければ、本来の価値を發揮し「選んでいただけるまち」を創ることはできません。高い環境効率と、快適に澁刺と働くことができる就業環境は、確実に両立させることが出来るものと確信しております。私たちは、まちが賑わい、皆様に健やかに働いて頂けることで、結果的に労働生産性が向上し、経営資源の最適活用の面

からもメリットを最大化できます。

限られた企業または都市が繁栄するのではなく、共創による共栄こそ持続可能性を創発する基本理念と考えます。大企業のヘッドクォーターが集積する日本経済の中心地として、大丸有(だいまるゆう)地区そのものが日本のイノベーション・プラットフォームとなって、さらなる国際競争力の源となるべく、ヒトとヒト、企業と企業、都市と地域を結んでいく所存でございます。今後ともよろしくお願ひ申し上げます。(一般社団法人 大丸有環境共生型まちづくり推進協会 事務局長 井上成)

## (5) 奨励賞⑤

**タイトル：みずほハートフルプロジェクト**

～金融機関におけるユニバーサルデザインの導入と検証・改善～

**実践組織：(株)みずほ銀行**

**サービス提供者：みずほ総合研究所(株)、東洋大学ライフデザイン学部教授 高橋 儀平、静岡文化芸術大学デザイン学部教授 古瀬 敏、東洋大学ライフデザイン学部教授 川内 美彦、2006年トリノパラリンピック金メダリスト 大日方 邦子、大成建設(株)、清水建設(株)**

この度は、第4回日本ファシリティマネジメント大賞「奨励賞」という名誉な賞をいただき、誠にありがとうございます。

高齢社会の進展や障がいをお持ちの方々の社会・経済活動への積極的な参加の実現が求められている中、銀行施設のアクセシビリティ向上・CSRの推進等の社会的要請の高まりに応えるため、みずほ銀行では、「年齢・性別・障がいの有無などに関わらず、誰にでも利用しやすい銀行」を目指し、2005年11月より「ハートフルプロジェクト」に取組んでおります。

このプロジェクトでは、バリアフリー化に関するコンサル(みずほ総合研究所)や、外部有識者4名(ハートフルアドバイザー)、障がいをお持ちの当事者の方々にも計画策定段階からご参画頂き、個別課題の設定・対応方針策定を行いました。そして、「ハード」「ソフト」「ハート」面の多面的なバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化を基本的な取組とし、全国の店舗にて地道に取組んで参りました。

今後は、社内外とのコミュニケーションを強化し、お客さまのニーズを汲み取りながら、PDCAサイクルを実践していくことで、より実効性のある取組としてスパイラルアップして参ります。

## (6) 奨励賞⑥

**タイトル：情報セキュリティとフレキシビリティを両立させる二次元LAN通信手法**

**開発者：(株)イトーキ**

今回、歴史および権威のある日本ファシリティマネジメント大賞の奨励賞に弊社を選定いただきまことにありがとうございます。

弊社が応募させていただいた「情報セキュリティとフレキシビリティを両立させる二次元LAN通信手法」は通信というIT技術基盤の領域に属する技術です。同じIT技術の基盤に立ったCAFMのようにFM技術にどう貢献するかが一見瞭然であるものとは違い、「わかりにくさ、畑違い?」ではと応募の際、危惧しておりました。

しかしFMが対象とする組織、空間、運用で、「FMを支える広い技術」との総評をいただき、また「コストや運用面まで含めてFMをよく理解した上での製品であり」との過分なコメントまでいただき開発関係者一同、応募をしてよかったと思っております。

今後、人間の知的創造活動はIT技術を活用することによりますます活発になり組織発展に寄与していくことは間違いないと見做しております。安全、安心な環境でかつ効率的に行う上でFMは重要な技術体系です。空間内での人間のIT活用はモバイル(無線)になって行きます。それを安全に使う技術の選択肢としての二次元LAN通信手法はFM技術を支える一つとして役割を今後担っていく所存です。

## (7) 奨励賞⑦

**タイトル：書籍「大家さんのリスク ～意外に知らない30の落とし穴～」の出版と、マンション・アパート経営におけるファシリティマネジメントの契機**

**実施者：(株)協和コンサルタンツ相談役 高柳 義隆**

この度は、日本ファシリティマネジメント大賞「奨励賞」を受賞出来たことを、大変光栄に思っております。

「大家さんのリスク」は2008年3月15日に初版を発売し、現在第三版増刷済みです。読者ならびに出版社(冬舎ルネッサンス)からも、ご評価頂いており感謝しています。

本書籍のポイントは、大家さんにとってのリスクをテーマにしなが、計画保全の重要性を説明している点と考えています。建物は年月が経てば劣化するし、法律は改正されていきます。新築時は専門家が面倒を見てくれても、その後の責任はオーナーが持たなければいけません。対策を怠っていると、いつの間にか構造は弱くなり、法令違反を犯し、危ない建物になっていることもありえます。それに気づかないでいると、事故があったときには訴えられる危険性もありえます。問題は放っておいたらリスクですが、計画的にファシリティマネジメントを図ることにより建物の資産価値を上げられることを、わかりやすく解説しています。今回このような賞を戴いたことを励みに、今後も様々な問題に取り組んでいく所存であります。

## 第4回 JFMA大賞 入賞者一覧

2010.1.18 JFMA賞事務局

表彰	表彰対象	受賞者	受賞案件の特徴
優秀FM賞	1 【鶴澤賞】 倉敷中央病院 ー変化する病院 経営者・医療者・設計者が三位 一体となったFM	財団法人 倉敷中央病院	<ul style="list-style-type: none"> <li>・優秀ファシリティマネジメント賞鶴澤賞である。</li> <li>・コアビジネスとFMが見事に一体化し創設者の人類愛の思想があふれ、病院FMの模範事例。</li> <li>・ベンチマーク手法を活用し、常にPDCAを回し絶えず戦略と目標を持ちFMを実施</li> <li>・地域の基幹病院として、40年以上にわたる経営者・医療従事者・設計者が三位一体となった病院経営とFM戦略</li> <li>・急性期機能の向上、平均在院日数短縮、医師・看護師らの増加、床面積増加、光熱費抑制、増築改修実施等を医療の質とサービスを充実</li> <li>・ほぼ満床に近い稼働率と安定した運営に基づく近代化を実現、将来計画を展開</li> </ul>
	2 オキナワマリオットリゾート& スパにおける ユニバーサルルームを活かした FM活動の事例	ソーラー ホテルズ アンド リゾーツ(株)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備に恵まれながらも稼働率が低迷するホテルを、経営主体の交代と共に、戦略的にFM手法を導入、ユニバーサルデザインの切り口で見事にホテルを再生。</li> <li>・ホテル稼働率年平均70%と飛躍的に向上、ファシリティがコアビジネスに直結しているホテルこそ、FMが大切であることを提示。</li> <li>・実際にハンディキャップを持つコンサルが、ハード・ソフト面の再構築を指導、わずかの改修費用でバリアフリー新法に基づく認定を取得</li> <li>・「日本のユニバーサル・リゾート」を目指して職員全員参加のPLミーティングにより、経営的視点から運営・対応面の見直し、改善を継続</li> </ul>
	3 竹中工務店東京本店のFM活動 について	㈱竹中工務店	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設業の本店を、FMの実証実験の場として様々な試みを行ない、PDCAをまわしながら実践し成果を挙げている事例。</li> <li>・竣工後5年にわたり、ワークプレイス改善、環境負荷低減、ローコスト追求というFM目標を体系的・継続的に追及</li> <li>・ワーカーの満足度向上、省エネルギー、コスト削減などに大きな成果、街並みへの寄与</li> <li>・これらの結果を水平展開しようとしている点も大きく評価</li> </ul>
特別賞	4 2005年日本国際博覧会（愛知万博） における優れたファシリティ マネジメントの実践	旧・2005年日本国際博覧会 協会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施期間が半年という博覧会イベントにおいて、戦略的FMを実践した好事例</li> <li>・環境保護のテーマを、グローバルコモン（既存敷地の活用）とグローバルループ（起伏のある会場をつなぐ回廊）のアイデアで、周辺敷地環境保全、終了後の資材再利用等も計画通りに実現</li> <li>・今後の国際博覧会の開催のあり方に方向性を示すと共に、FMの有効性を示したことは高く評価</li> <li>・短期間の博覧会という行事における実践例であることから、優秀なFM事例ではあるが、今期新たに設けた「特別賞」の最初の受賞とした。</li> </ul>
技術賞	5 リファイン建築 ー建物の新しい再生手法ー	㈱青木茂建築工房	<ul style="list-style-type: none"> <li>・リファイン建築という新たな概念は、新たなリノベーション手法・システム技術としてFMの発想の有効性を提示。</li> <li>・地球環境保全、建設のローコスト化、耐震化手法、社会資本の持続的再利用など様々な観点から、高く評価</li> <li>・現状建物を診断、現状図の作成、建物履歴データの保存、新築同様に建物を再生、現行法規に適合、建物資産価値の事業取次の満足、立地・建物の歴史を踏まえ地域共生する街づくりへの配慮、デザイン的にも新たな世界を開拓と、プロセスそのものもFM</li> </ul>
功績賞	6 身体障害者の雇用拡大に向けた 既存オフィス改修のファシリティ マネジメント	東京電力株式会社 神奈川支店 設備部建築技術グループマネ ージャー 児玉 達朗	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ユニバーサルデザインとファシリティマネジメントを扱った博士論文として、ユニーク</li> <li>・障害者雇用納付金制度による助成金をキャッシュイン、オフィス改修費・ファシリティコストをキャッシュアウトとした事業性評価（ROI30～40%）を評価</li> <li>・論文に取められたデータ、ノウハウは、情報集としても広い範囲での活用が期待</li> <li>・ファシリティマネジメントで博士号を取得することにチャレンジした心意気も評価</li> </ul>
奨励賞	7 株式会社ミュージック・オン・ ティーヴィのチャレンジ [経営戦略が求めるFM]	㈱ミュージック・オン・ ティーヴィ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・FMの概念の全くない会社にFMを取り入れオフィス改善の好事例</li> <li>・満足度調査から社員の意識改革、ブランディング戦略、クリエイティブ性の促進、社員のパフォーマンス向上を目的として改善を行い、コアビジネスへの貢献、従業員のモチベーションの向上等の効果</li> <li>・経営・管理層が先頭になり社員が積極的にかわり、小規模のテナントオフィスでFMを通してオフィス改善を実現</li> <li>・リノベーションから短期間ながら、満足度調査を実施し、次の改善へのアプローチを始めており、今後の展開に期待</li> </ul>
	8 実践！経済不況化におけるFM： ファシリティマネージャーの進化 と真価	㈱インテリジェンス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営が激変するなかで、インハウスのファシリティマネージャーがどのように経営に関わりFMを実践していくかを示した好事例</li> <li>・不動産の減床とコストダウンへはもちろん、FMを内製化し、それを自らの専門スキル向上・本業への展開の機会に転じたことは見事。</li> <li>・ファシリティマネージャーが、専門性を持ちながらアウトソースするよう自身のあり方をドライすると共に、FMが経営に役立つことを経営層に理解させたことは評価。今後の活躍に期待</li> </ul>
	9 従業員満足からのFM実践 ー中規模な事業所への適用モデルー	㈱富士通 ビジネスシステム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員満足度を指標の中心においたFM実践事例</li> <li>・継続したFM活動の中で、満足度に指標を絞った施策による効果の把握がわかりやすく、多くの企業に参考</li> <li>・ファシリティマネージャーの努力により従業員の満足度向上・オフィスの活性化が実現</li> <li>・さらに、基本を超えた独創性を持ってFMを実践され、今後の更なる発展を期待</li> </ul>
	10 新丸ビル「エコツヴェリア」を 戦略拠点とした、大手町・丸の 内・有楽町地区における、地区 一体となった環境イノベーション ・プラットフォームづくりの 推進活動	一般社団法人 大丸有環境共生型まちづく り推進協会 (エコツヴェリア協会)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本を代表するオフィス街の再構築にあたって、FMがタウンマネジメントに展開し、地域ネットワーク型で環境行政、街づくりへの寄与など、FMの新たな展開を示唆、あらたな成果が見られることを期待できる好事例</li> <li>・戦略拠点を「エコツヴェリア」に、環境をテーマに、地域・街並み全体の総合計画からの見直し・構築、様々な環境実証実験を実施、活動の場を提供・体験するという方法は新鮮</li> <li>・そこで働くワーカーだけでなく、一般人を含めた地区への訪問者への配慮が見られる。</li> </ul>
	11 みずほハートフルプロジェクト ー金融機関におけるユニバーサル デザインの導入と検証・改善ー	㈱みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日本を代表する金融機関における大規模なユニバーサルデザイン導入プロジェクト実施の大きな意義</li> <li>・2005年から4年間にわたり、専門家の意見・ノウハウを活用、地道に銀行店舗でのユニバーサルデザイン化を推進</li> <li>・毎年定期的にお客様満足度を調査、行員教育、ブラッシュアップは、毎年各種表彰を受けている理由</li> <li>・さりげないユニバーサルデザインが、経営的效果を生み、今後の銀行店舗の常識になることを期待</li> </ul>
	12 情報セキュリティとフレキシビ リティを両立させる二次元LAN 通信手法	㈱イトーキ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・無線LANの利便性と情報漏えい課題へ訴求する独創的な技術で、フリーアドレスや会議室などの利用効果が期待</li> <li>・FMの一部としてITが大きな比重を占めることから、当二次元LAN通信手法をオフィス構築あるいはFMを支える技術として実現</li> <li>・コストや運用面まで含めてFMをよく理解した上での製品であり、今後の更なる発展を期待</li> </ul>
13 書籍「大家さんのリスク ー意 外に知らない30の落とし穴ー」 の出版と、マンション・アパ ルト経営におけるファシリティ マネジメントの奨励	㈱協和コンサルタンツ他相 談役 高柳 義隆	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションのオーナー向けの、建物の建設から維持管理、収益性の確保について留意点をわかりやすく解説</li> <li>・FMに関心のない、知らないマンションオーナーに、マンション経営でのFM手法の効用について、理解と促進が期待</li> <li>・プロバティマネジメントとしてオーナーに役立つ本であり、FMとは視点が少々異なるところもあるが、FMの導入編として有効</li> </ul>	

■ JFMA ウィークリーセミナーのご案内

**“FMを究めよう”**

2010年3月～5月予定

2010年3月1日現在

	第1回	第2回	第3回	第4回
3 月	3月3日 (水) オフィスセキュリティ  (株)セノン 上倉 秀之 氏  WS0342	3月10日 (水) 運営維持とFM  ソニーファシリティマネジメント(株) 渡辺 光 氏  WS0343	3月24日 (水) 知識創造を支える ワークプレイス  コクヨ(株) 齋藤 敦子 氏  WS0344	3月31日 (水) FMは何処へ行く、 日本は何処へ行く  (有)中津エフ・エム・ コンサルティング 中津 元次 氏  WS0356
	4月7日 (水) ビジネス顕微鏡 一場とコミュニケーションの つながりが見えるー  (株)日立ハイテクノロジー 森脇 紀彦 氏  WS0345	4月14日 (水) はじめて聞く 「ファシリティ関連費用」とは？ ー財務会計・管理会計との位置づけなどー  W.M.C. 小林 寛 氏  WS0346	4月28日 (水) 維持管理業務で図面を 有効活用するためのノウハウ  (株)FMシステム 木村 圭介 氏  WS0347	
	5月5日 (水)  休日のためお休み	5月12日 (水) 色によるオフィス・ブランディング  (株)岡村製作所 中西 真己 氏  WS0348	5月26日 (水) バックオフィスが考える オフィスコストの適正化  (株)ReM 信太 智秀 氏  WS0349	

- ※各回の定員は30名。時間は18時～19時30分。開催場所はJFMA会議室。
- ※参加費は会員2000円、一般3000円です。当日受付にてお支払い下さい。
- ※受講者はファシリティマネジャー資格更新ポイントを1講座につき1ポイント取得できます。ご希望の方は当日ポイントカードをご持参ください。ポイントカードをお持ちでない方は、当日受付にて新規交付を受けられます。
- ※JFMAホームページからのセミナー参加お申込み、回数券ご購入には「ユーザーID」のご登録が必要です。ユーザーIDをお持ちでない方は、お申込み操作中に現れる「ログイン済みですか？」画面にて「●今までにユーザーIDの発行を受けていない場合→こちらでお申込みください」にお進み下さい。

**ウィークリーセミナー参加申込書**

Fax : 03-6912-1178

\_\_\_\_\_年 \_\_\_\_\_月 \_\_\_\_\_日申込

申込講座番号 : WS

※セミナー一覧表に記載のWS□□□□をご参照下さい

参加者氏名 : \_\_\_\_\_ 勤務先名称 : \_\_\_\_\_ 所属・役職 : \_\_\_\_\_

連絡先 : e-Mail \_\_\_\_\_ Fax ( ) \_\_\_\_\_ Tel ( ) \_\_\_\_\_

※お申込み受領後、当方より上記（左側優先）宛に確認のご連絡をいたします。連絡がない場合は下記までお問合せ下さい。  
 ※当紙1枚につき、1名様のお申込みとさせていただきます。  
 JFMAウィークリーセミナーに関するお問合せ先：  
 (社)日本ファシリティマネジメント推進協会 (JFMA) 〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6F  
 e-Mail : info@jfma.or.jp Tel : 03-6912-1177 Fax : 03-6912-1178 「ウィークリーセミナー担当」宛



## 平成22年度ファシリティマネジャー資格試験のご案内（概要）

### 1. 主催

ファシリティマネジメント資格制度協議会  
事務局：社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（JFMA）

### 2. 資格取得までの日程

試験申込受付	4月1日(木)～5月27日(木)
試験	7月11日(日)
合格発表・合格証交付	9月1日(木)
資格登録申請受付	9月6日(月)から
登録証・資格証交付	11月初旬から

### 3. 受験資格

年齢・学歴・性別に関係なく誰でも受験できます。  
ただし、合格後の資格取得登録に際しては、学歴に応じた実務経験年数が必要で審査があります。

### 4. 受験申込方法

#### 4-1 受験申込み方法

社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（JFMA）のホームページに掲載する書式に、氏名・連絡先他必要事項を入力し申し込んでください。

(1) 受付期間 4月1日(木)～5月27日(木)

#### 4-2 受験手数料及び登録手数料

- 受験手数料は21,000円（消費税込）です。
- 一旦収納した受験手数料は、返還いたしません。ただし、当協議会の責により試験を受けることができなかった場合及び第6項のただし書きの対象受験者には、受験手数料を返還します。
- 登録申請には合格後合格証と共に送付する登録関係書類に基づき手続きを行ってください。  
なお登録手数料は10,500円（消費税込）です。

### 5. 受験票の発行

- 受験票は申込受付後、受験者のもとに郵送などで送付します。
- 受験票には、受験手数料21,000円（消費税込）の払い込み用紙の郵便振替用紙が添付されています。
- 受験手数料21,000円（消費税込）は上記の振込用紙により、必ず受験者名で個人別に郵便局に払い込んでください。期日までに払い込みが行われないと、受験することはできません。
- 写真1枚（縦5.5cm横4.0cm）を受験票に添付してください。
- 受験票は試験当日必ず試験会場に携帯してください。受験票を忘れた場合は、試験を受けられないことがありますのでご注意ください。
- 受験票を紛失した場合は事務局までお問合せください。

### 6. 試験日時

試験日時は、7月11日(日) 9時30分～17時00分です。  
ただし、天災等不可抗力により指定の試験地・試験会場において試験の実施が不可能と社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会が判断した場合、その試験地・試験会場での試験は中止します。この場合は原則として再試験は行いません。

### 7. 試験地・試験会場

試験地は、札幌・東京・名古屋・大阪・福岡の5カ所です。  
なお、試験会場は下記の予定です。  
① 受験者は受験申込書により下記の5カ所の中から、希望する試験地を選択して申込んでください。  
② 転勤などのやむを得ない場合を除いて、試験地の変更は原則として認められません。  
③ 試験会場は当協議会から発送する受験票により通知します。

試験地	試験会場	所在地
札幌	札幌商工会議所・北海道経済センター	北海道札幌市北区北一条西2丁目
東京	明治大学駿河台校舎・リビティタワー	東京都千代田区神田駿河台1-1
名古屋	名古屋国際会議場	愛知県名古屋市熱田区熱田西町1-1
大阪	大阪工業大学大宮校地・2号館	大阪府大阪市旭区大宮 5-16-1
福岡	九州大学文科系学部構内・大講義室	福岡県福岡市東区箱崎 6-19-1

会場を変更する場合がありますあらかじめご了承ください。

### 8. 試験の内容

ファシリティマネジメント業務を円滑に行うために必要な専門知識について出題します。  
選択式を原則とする学科試験（マークシート方式）と筆記による論述による試験です。  
試験科目及び所要時間は次の通りです。

①FMの概論（80分）②FMの実務Ⅰ（80分）③FMの実務Ⅱ（80分）④論述（90分）

### 9. 合格発表方法

- 合格者には、本人に合格証を送付することによりお知らせします。また、不合格者にもその旨の通知書を送付します。
- 社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会、社団法人ニューオフィス推進協議会および社団法人建築・設備維持保全推進協会に合格者の受験番号を掲示します。
- 社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（JFMA）のホームページに合格者の受験番号を掲載します。

### 10. 問合せ先

社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（JFMA）  
〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6 浜町ビル6階  
電話番号：03-6912-1177 FAX番号：03-6912-1178  
E-mail：info@jfma.or.jp URL：http://www.jfma.or.jp/  
詳細な受験案内は、社団法人日本ファシリティマネジメント推進協会（JFMA）のホームページ（http://www.jfma.or.jp/）に掲載します。

### ■参考書籍

試験の出題範囲に関する参考書は以下の通りとします。

- 基本的な参考書
  - 「総解説ファシリティマネジメント」  
FM推進連絡協議会編、日本経済新聞社発行
  - 「総解説ファシリティマネジメント追補版」  
FM推進連絡協議会編、日本経済新聞出版発行
- 参考書
  - 「ファシリティマネジメントキーワード集」  
ファシリティマネジャー資格更新講習委員会編、ファシリティマネジメント資格制度協議会発行（この書籍は、一般書店では入手できません。JFMAにて販売しています）
  - 「ファシリティマネジメントが変える経営戦略」  
JFMA会長鶴澤昌和著、NTT出版(株)発行
- 「最新4か年 ファシリティマネジャー資格試験問題集 平成22年度版」

### ■ファシリティマネジャー資格試験実力養成講座

主催：社団法人ニューオフィス推進協議会（NOPA）<http://www.nopa.or.jp/>  
社団法人建築・設備維持保全推進協会（BELCA）<http://www.belca.or.jp/>

「経営転換期に求められるFM戦略」

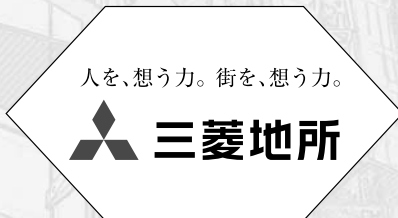
# JFMA FORUM JFMA FORUM 2010 ジャフマフォーラム

JFMA FORUM 2010 開催にあたり、下記企業から多大なるご支援を賜りました。ここに厚く御礼申し上げます。

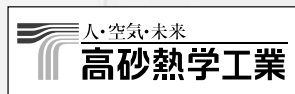
## Prime Sponsor



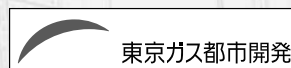
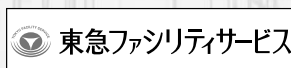
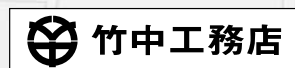
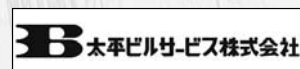
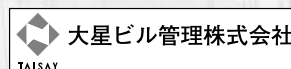
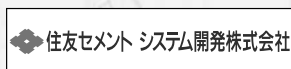
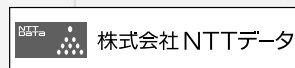
## Diamond Sponsor



## Gold Sponsor



## Silver Sponsor



JFMA 社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会

## ■2010年度 JFMA 賀詞交歓会が開催されました

今年度のJFMA賀詞交歓会が、1月8日JFMA会議室で開催されました。開会にあたり鶴澤会長から「欧州に比べて日本は社会資本整備が遅れている。今後官も民も力を入れていく必要があるが、その旗振りをJFMAがしていくという本来の協会の使命を再確認する必要がある。」との年頭の挨拶がありました。

またご来賓として経済産業省日用品室長 高辻育史様からJFMA賞審査のご経験から「昨年は経済的には厳しかったが、FMも様々な分野に普及している。新成長戦略により後半以降の景気回復を期待している。」との挨拶がありました。続いて、国土交通省建築物防災対策室長 杉藤 崇様から「成長戦略では住宅投資が大切であり、社会資本のストック化の重要性が増している中でJFMAの意味も増している。」との挨拶がありました。

さらに、JFMA理事、JFMA賞審査委員長、東京理科大学名誉教授沖塩 荘一郎氏のご発声で乾杯となりました。

当日は天候にも恵まれ、1月とは思えないような陽気の中で、ご参加頂いた皆様も賑やかに談笑され、有意義なコミュニケーションの場となりました。



年頭挨拶 鶴澤会長



乾杯ご発声 沖塩先生



来賓挨拶 経済産業省製造産業局日用品室長 高辻育史様



来賓挨拶 国土交通省住宅局建築物防災対策室長 杉藤 崇様



ご歓談の様子

## ■島根県安来市長・市議7名JFMAを訪問

1月22日（金）に安来市近藤宏樹市長と共に7名の市議団がJFMAオフィスを訪問されました。訪問目的は「自治体FM」の勉強ということで、午後からは自治体FMの最新事例である佐倉市を見学に行かれました。

JFMA井上常務の歓迎挨拶の後、近藤市長から「行政としてFMを進めていかねばならない。」とのお考えと安来市のご紹介を頂きました。

池田事務局長から「自治体経営とファシリティマネジメント」と題するセミナーを行いました。安来市は、平成16年10月に安来市・広瀬町・伯太町の3自治体が合併し、新生安来市として誕生し、合併に伴う施設の重複化や新庁舎の建設等のFM的課題が発生しています。

今回のJFMA訪問では、前JFMA事務局の広報部長であった樋野智之氏が「自治体FM」の必要性を標榜して安来市議選に当選したことを契機に実現しました。セミナー終了後に鶴澤会長も合流し、自治体FMに関する活発な議論がされ、有意義な会合となりました。



安来市 近藤宏樹市長

## ■機関誌「Current」編集方針の刷新について（お知らせ）

平素より会員の皆様には機関誌「Current」をご愛読頂きまして、誠に有難うございます。カレント編集委員一同より御礼申し上げます。

さて、これまで巻頭文「あたり」を初めとして、ファシリティマネジャーの活躍を紹介する「フロンティア」や「海外事例」を毎月連載してまいりましたが、5月号以降、各号毎のテーマ設定による「特集記事」を中心とした編集と致しますのでご報告致します。5月号は「JFMA賞」の特集となります。ご期待下さい。

いまさら訊けないこんなこと。。

## WIPE OUT

## シリーズ68 バーチャルファイリング (vertical filing)

日に日に暖かくなり、春の訪れを実感する季節になりましたね。

諸々楽しみで心躍る時期である反面、ファシリティマネジャーにとっては腕の見せ所となる季節でもあります。毎度のこととはいえ、新規採用者入社や人事異動を伴う新年度のスタートは、何かと忙しいものです。そんなタイミングを逆に有効活用し、オフィス効率を見直してみるのはいかがでしょうか。

ファイリングシステムの検討もそのひとつにあげられるかもしれません。

一見、高効率に見えるバインダーを用いたオープンファイル方式も、書類の電子化が進んできた昨今では、バインダーの厚さと文書量がマッチせず、無駄なスペースとなっている場合もあります。そのような場合、諸条件が許されるのであればバーチャルファイリングへの移行・併用も検討の対象として有効かもしれません。

バーチャルファイリングとは、基本的には書類を綴じずに紙製のフォルダーに挟み込み、引き出し等の什器に保管する方式のことです。フォルダーの厚み以外は全部書類の厚みとなるため、少なくとも、収納効率は他のシステムより高くなると思われます。もちろん、どの方式も一長一短があるので、それぞれの特徴を十分把握した上での採用が必要となります。

心も衣も軽くなる季節、衣替え気分でも身軽に整理してみるのもいいかもしれませんね。

青木 正克

## 編集後記

デトロイトの郊外にポンティアック市があります。人口7万人弱、GMトラックの工場と1975年に56億円をかけて市が建設した、8万人を収容するシルバードームの所在地として有名です。

GMの工場は23,000人の雇用を保障し、シルバードームはデトロイトライオンズのホームとしてアメフトの試合開催の他、ローマ法王ポール2世のミサやエルビスプレスリーの公演にも使われました。

不況の影響でGMは伝統あるポンティアックブランドの2010年での廃止を決定、工場も閉鎖、現在残された従業員の数は4,000人弱になりました。

シルバードームは2001年以降アメフトの試合に使われず、8年間放置、その維持費だけでも年額1億5千万円が市の負担です。

ポンティアック市は借金100億円、単年度赤字が7億円を越え、失業率は35%になります。2009年2月にはミシガン州から管財人が送りこまれました。彼は財政再建の一部としてシルバードームと、その敷地50万平米の売却を決定しました。

2009年の11月16日に公開入札が行われ、入札の最高値が5,500万円、東京の家が一軒の値段です。買い受け人はカナダのトロント在住のディベロパーでした。

この話はアメリカのラストベルト（鉄錆地帯）にある一地方都市の衰退の象徴のようなことです。自治体による利益目標の不動産投資は建設と売却のタイミングを誤ると命取りになります。時の変化に政治がついていける保障はありません

(岡 直登)

## ■ JFMA Current No.156/3月号

編集長 児玉達朗(東京電力株式会社)

委員長 川野史雄(プラススペースデザイン株式会社)

アドバイザー 松成和夫(プロコード・コンサルティング)

編集委員〔五十音順〕

青木正克(郵便局株式会社)

一箭憲作(コクヨ北関東販売株式会社)

岩田幸小里(株式会社シープランニング)

上ノ畑淳一(FMリサーチャー)

岡 直登(アルゴラータアソシエイツ)

小野泰輔(熊本県)

小林 寛(W.M.C. ワークプレスマネジメントクリエイト)

鈴木絵美(株式会社岡村製作所)

那須由理(富士フィルム株式会社)

野瀬かおり(ファシリティマネジメント総合研究所 オフィス・ケイ)

萩原芳孝(株式会社 久米設計)

日高昇治(株式会社 N T T データ)

松岡利昌(株式会社松岡総合研究所)

緑川道正(株式会社第一ビルディング)

渡辺 光(ソニーファシリティマネジメント株式会社)

発行日 2010年3月1日

発行 (社)日本ファシリティマネジメント推進協会

発行人 鶴澤昌和

事務局 清水静男

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町2-13-6  
浜町ビル6F

TEL.03-6912-1177/FAX.03-6912-1178

e-mail : info@jfma.or.jp

URL : http://www.jfma.or.jp

制作協力 NPC 日本印刷株式会社

※本誌掲載内容の無断転載・複写を禁じます