

**ファシリティマネジメントの観点からみた  
建築の質の向上等に関する提案書**

**次世代に継承できる社会財を目指してー**

平成22年4月

J F M A

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会

## 目次

はじめに

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 建築の質の向上等に関する提案               | 1  |
| (1) 提案の基本的考え方                | 1  |
| (2) 建築基本法等の建築法制度の整備にあたっての提案  | 2  |
| 資料1 社会経済環境の変化と今後の建築に求められる視点  | 5  |
| 資料2 質の高い建築を実現する上での阻害要因       | 6  |
| 資料3 建築の質の向上に対するFMの有用性        | 7  |
| 資料4 ファシリティマネジャーの育成状況         | 10 |
| 資料5 FMの導入成果事例                | 11 |
| 資料6 建築の質の向上等に関するアンケート調査結果    | 12 |
| 資料7 質の高い建築が備えるべき条件           | 15 |
| 資料8 建築の質の向上等に関する検討委員会名簿      | 15 |
| 資料9 (社)日本ファシリティマネジメント推進協会の概要 | 16 |

(注) 上記の、建築の質の向上等に関する提案及び資料1～資料8については、(社)日本ファシリティマネジメント推進協会の「建築の質の向上等に関する検討委員会」においてとりまとめたものである。

## はじめに

我が国においては、近年、少子化による人口減少と高齢化、成熟社会における価値観の大きな変化、地球環境時代の到来など社会経済環境や建築を取り巻く状況に大きな変化が見られ、これまでの機能性や経済性並びにフローを重視した建築から建築の社会性やライフサイクルなどの視点を重視したより質の高い建築の実現が強く求められる時代が到来したと考えられます。

当協会といたしましては、建築の質の向上には建築の総合的なマネジメントであるファシリティマネジメントが必要不可欠であると考えており、本提案書は、そうした観点から建築の質の向上に向けての考え方や法制度上の提案を取りまとめたものであり、今後の新たな建築制度の構築にあたって、その内容が充分採り入れられるよう期待するものであります。

なお、本提案書は、国土交通省の建築の質の向上に関する補助事業調査の採択を受けて実施した調査の結果に基づき取りまとめたものであります。また、この調査の実施にあたっては、当協会内に設置した学識経験者等からなる「建築の質の向上等に関する検討委員会」において、アンケート調査により幅広くファシリティマネジメント関係者の意見も把握しながら、質の高い建築を実現するための建築の理念、建築が有すべき性能及び建築関係者の責務並びに法制度上の提案などについて検討を行ってきたものであります。

平成22年4月

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会

## 建築の質の向上等に関する提案

### (1) 提案の基本的な考え方

近年の社会経済環境や価値観の大きな変化を背景に、今後の建築には、「建築の社会財としての位置づけの明確化やその社会的責任の増大」、「フローからストック重視への変化」、「地球環境問題の高まり」、「ライフサイクルを通じた建築の質の維持の重要性」及び「利用者の視点の重視」などの視点の強化と質の向上が強く求められていると考えられます。

しかしながら、現行の建築基準法は、国民の生命、健康及び財産の保護を図ることを目的に、建築の最低限の基準を定めたものであり、質の高い建築を実現するための制度にはなっていません。

また、建築の新築時の基準に重点が置かれ、建築をライフサイクルで捉える視点が弱く、維持保全については、特殊建築物等についての定期報告の義務付けなど以外には特段の措置が定められておらず、一般的には、所有者等に対し、適法な状態で維持することの努力義務規定にとどまっているなど不十分であります。

以上のように、現行法制度においては、より質の高い建築を誘導するための仕組みが整備されていない状況にあります。

こうしたことから、質の高い建築を実現するには、建築が目指す目標としての基本理念や建築に係る関係者の責務等を明らかにした建築基本法の制定を含めた建築法制度の整備が必要であると考えられます。

また、建築の質の向上には、そのライフサイクルの視点に立って、財務、品質及び供給の面からの総合的な評価などを行なうことにより継続的にファシリティの最適なあり方を明らかにし、総合的な品質の実現と維持、建物の長寿命化、利用者満足度や知的生産性の向上、ファシリティコストの低減などに効果を発揮する建築の総合的なマネジメントであるファシリティマネジメントが有効かつ必要不可欠であると考えます。

以上のような状況認識のもと、今後の建築法制度の整備にあたって、ファシリティマネジメント（以下FMという）の観点からは、基本的には、次の2点が法制度上位置づけられることを提案いたします。

第一に、建築の質の向上を図るにはライフサイクルを通して建築の質が最適に実現・維持される必要があり、このためには財務、品質及び供給の視点から最適に企画・管理・活用するための建築の総合的なマネジメント（ファシリティマネジメント）が必要であること。

第二に、上記の建築の総合的なマネジメントの専門家の育成と活用が必要であり、このためファシリティマネジャーがその専門家として位置づけられること。

## **（２）建築基本法等の建築法制度の整備にあたっての提案**

建築基本法の制定にあたっての建築の基本理念や建築に係る関係者の責務などとして定めるべき事項として、次のとおり提案いたします。

### **建築の基本理念として定めるべき事項**

建築の基本理念として定める事項として、以下の５点を提案します。

#### **１） 目標を示す**

質の高い建築の実現を図るには、最低限の建築基準でなく、誘導すべき目標を示すこと

#### **２） 建築の社会財としての位置づけとその社会的責任を定める**

建築は、私的財であると同時に利用者や地域などに大きな影響を与えるものであることから公共性を有する社会財として位置づけること

事故の防止、周辺地域やまちづくりとの調和、地域性や文化性の尊重、地球環境問題やユニバーサルデザインへの対応など建築の社会的責任を明らかにすること

#### **３） 建築の総合的な質の実現・維持の必要性について定める**

建築の質の向上には、 品格性－地域性、景観性、ブランディング 快適性 生産性 信頼性－安全性、防犯性、耐用性 など 環境保全性 利用者満足度などにわたる総合的な品質の実現と維持が必要であること

質の高い建築の実現と維持には、管理に関する標準規程の整備

やデータ情報の収集・分析並びに財務を含めた一元的管理体制による総合的なマネジメント体制の整備が必要であること

建築に係る情報を整備され、利用者に対して適切な情報提供がなされることが必要であること

4) **ライフサイクルからみた質の維持や建築の長寿命化の必要性について定める**

ライフサイクル（企画・設計、製造・生産、運営維持、廃棄・再資源化）を通じた建築の継続的な質の維持を図る必要があること

建築の長寿命化及び長期使用を図る必要があり、このためにはロングスパンで社会的な変化に対応しやすい性能を有していることが必要であること

5) **使う立場に立った質の確保の必要性について定める**

建築は作り手のためにつくられるのではなく、それを使う人のためにつくられるべきものであるという点を明確にすること

安全・安心、利用者満足度、知的生産性の向上、ユニバーサルデザインなど使う立場に立った質の確保が必要であること

**建築に係る関係者の責務として定めるべき事項**

建築関係者の責務として定めるべき事項として、以下のとおり提案します。

1) **発注者及び所有者の責務**

建築の社会性を十分認識すること

質の高い建築を建設し運営維持すること

発注者としての発注責任や要求条件を明確にすること

ライフサイクルの視点を持って建築を総合的かつ継続的にマネジメントすること、また、その実施体制を整備すること

建築を総合的に企画・管理・活用する専門家の活用を図ること

建築に関する情報管理に取組み、利用者に積極的に情報提供すること

2) **建築関係者及び専門家の責務**

コンプライアンスの遵守と高い倫理を保持すること

建築の高い質の確保と維持を図ること

専門知識と技術の習得、研鑽に努めること

### 3) 利用者の責務

質の高い建築を最大限有効に活用する観点から管理体制を整備し適切な運営維持を行うこと

知的生産性や利用者満足度の向上に努めること

省エネ、CO<sub>2</sub>の排出削減等適切な環境保全策を実行すること

建築の利用状況に関する情報管理に取り組むこと

### 4) 国及び地方公共団体の責務

質の高い建築を実現するための各種の施策を実施すること

質の高い建築を実現するための国民に対する教育、広報などを実施すること

建築について総合的かつ継続的なマネジメントができる専門家の育成と活用を図ること

### 5) 国民の責務

質の高い建築の実現等に協力すること

### 基本的施策として定めるべき事項

基本的施策として定めるべき事項として、以下のとおり提案します。

個別法を含めた建築についての施策の枠組みを明らかにすること

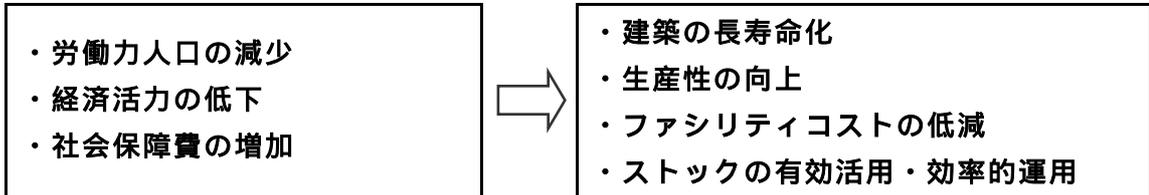
質の高い建築を実現するためのガイドラインを明らかにすること

ガイドラインにおいて、建築について財務・品質・供給の観点からの総合的かつ継続的なマネジメントの実施の促進を図ることやこれにかかる専門家の育成や活用について定めること

## 資料1 社会経済環境の変化と今後の建築に求められる視点

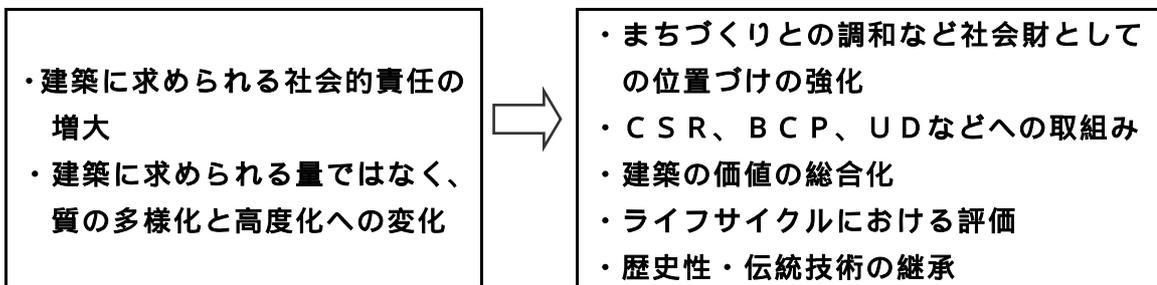
### 1) 少子化による人口減少と高齢化

今後わが国は、少子化による人口の減少や高齢化によって、経済活力が低下し、社会保障費が増加するので、建築物を長寿命化し、現在あるストックを有効活用し効率的に運用し、ファシリティコストを低減させていく必要がある。



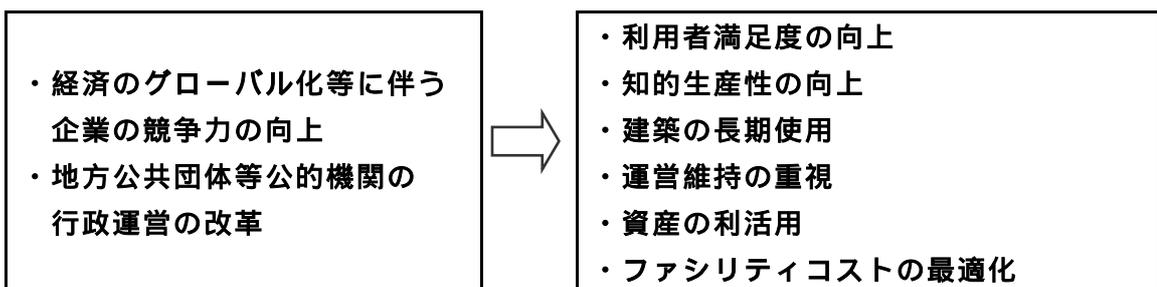
### 2) 成熟社会への転換による価値観の変化

高度成長から成熟社会に向かって価値観が大きく変化する中で、建築に対する社会的な責任は増大し、多様で高度な評価が要求されるようになる。



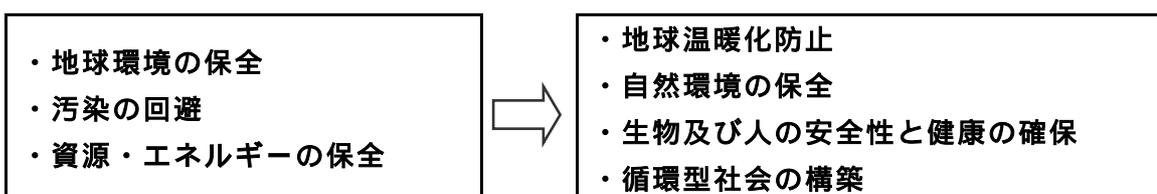
### 3) 建築の所有・使用する側の変化

世界における経済のグローバル化や国内における行政の改革によって、建築の使用段階では、知的生産性の向上や利用者満足度の向上、施設資産の利活用などの対策が求められる。



### 4) 地球環境時代の到来

地球環境時代の建築には、種々の角度から環境への配慮が求められる。



## 資料2、質の高い建築を実現する上での阻害要因

#### 1) 建築物の公共的価値に関するもの

建築の社会財としての価値（公共的価値）が共通認識となっていないこと。

#### 2) 建築物の性能の向上に関するもの

現行の建築関連制度が基本的に最低限の規制レベルにとどまっており、望ましい建築としての誘導目標が明確になっていないこと。

建築に求められる種々の性能において機能性と経済性が重視されていること。

長期的使用における要求の変化・多様化に対するフレキシブル性への配慮不足。

#### 3) 建築物のライフサイクル（特に運営維持段階）に関するもの

これまでのフロー重視の価値観と施策立案及びこれを背景にしたライフサイクルの視点の弱さ（これまでのスクラップアンドビルドの社会構造）。

建築基準法における運営維持に関する規定の不備。

建築基準法の規制により既存建築物の改修・改善などが円滑に進まず社会財としての質の向上の困難さ。

施設の経営的資源としての位置づけの低さ。

財務、品質、供給の総合的視点を踏まえて施設を企画・管理・活用する能力を備えた施設の総合的管理者の不足とその資格の位置づけの欠如。

建物履歴等の施設情報の管理と開示の義務付けの欠如。

#### 4) 建築物の周辺環境・地球環境との調和に関するもの

まちなみ景観を意識した周辺環境との調和に対する規制の不備。

環境負荷基準（CO<sub>2</sub>排出量など）の設定の欠如。

自然環境との調和に関する視点の欠如。

コミュニティの崩壊に対する配慮不足（多世帯住宅、長寿命化など）。

地域の将来像を明らかにし、実現が担保されるマスタープランの不備。

良質なストックや良い地域環境の保全に関する法規制の不備。

#### 5) 建築関係者に関するもの

発注者・所有者の社会的責任に対する認識の欠如。

建築物をつくる側（企画・設計・施工・運営管理）と利用者（経営・利用）との間の評価の乖離。

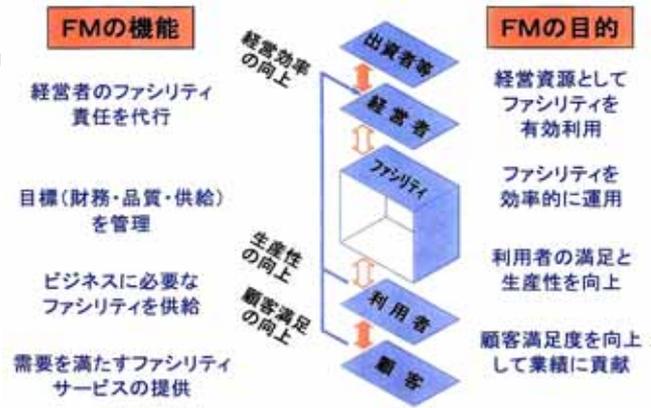
施設の運営維持体制の不備（PDCAサイクルの担い手不足）。

管理者や専門家の建築の質の向上に対する意識の不足（運営維持面の無視、必要以上の予算・工期の圧縮、運営維持を実施しない管理者など）。

### 資料3 建築の質の向上に対するFMの有用性

#### 1) FMの概念 総合的な経営管理活動

業務用不動産（土地、建物、構築物、設備等）のすべてを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有し、賃借し、使用し、運営し、維持するための総合的な経営管理活動である。



#### 2) FMと伝統的な施設管理（管財、営繕）との違い

維持保全のみでなく「より良いあり方」を追求する。「より良いあり方」には、既存のものだけではなく、新しく利用し活用するファシリティも対象となる。

FMの活動の方法として、情報技術をはじめFM固有及び支援の技術・手法を活用する。

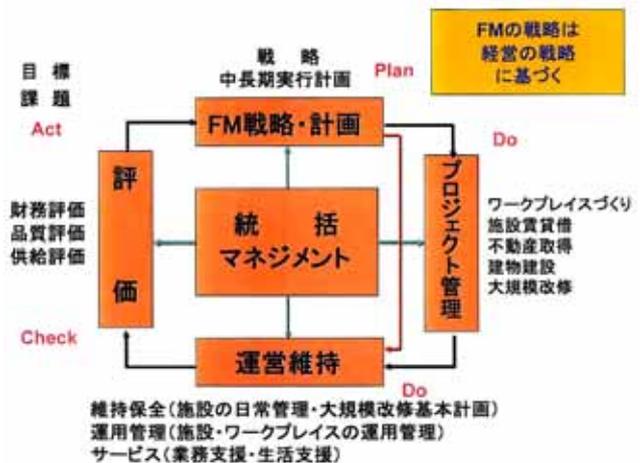
FMは、下記の3つの面から現実的に対応できる総合的な経営管理活動である。

- ・ 経営にとってファシリティ全体の最適なあり方を追求する経営戦略的な面
- ・ 各個の設備の最適な状態への改善など管理的な面
- ・ 日常の清掃、保全、修繕改修等への計画的・科学的な方法の採用など日常業務的な面

#### 3) FMの標準業務サイクル

FMの標準業務サイクルは、右図に示すとおりである。

すなわち、経営戦略に基づいたFMの戦略、中長期実行計画、プロジェクト管理、運営維持、評価という業務のサイクルをPDCAを回しながら展開する。



#### 4) FMの活用の効果

財務、品質及び供給の観点からの総合的な評価により、不要な施設、不足な施設、不適当な施設が明らかになり、最適なファシリティのあり方が示される。

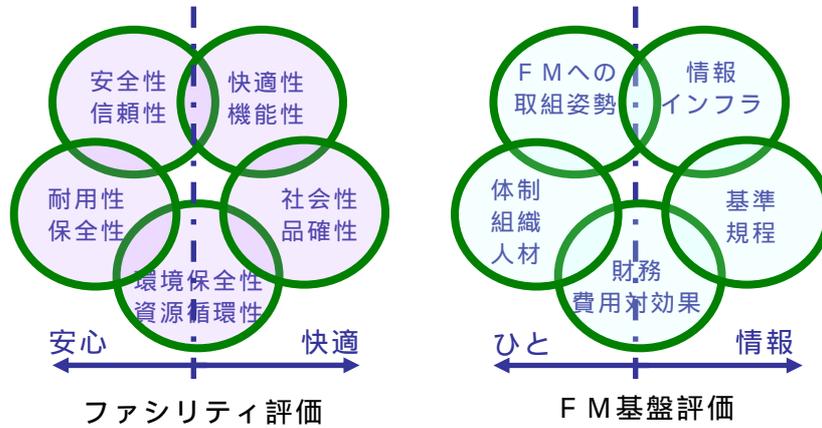
ファシリティを戦略的に改革することによって、経営の効率が最高度に向かう。顧客、従業員その他のファシリティ利用者にとって快適・魅力的なファシリティが実現できる。

施設の長寿命化及び長期使用により、ファシリティ関連費用（施設投資・施設資産・ファシリティコスト・ライフサイクルコスト）を最小に抑えられる。

省エネルギーを実現し、環境問題にとって効果的な解決手段となり、持続可能社会の実現に寄与する。

## 5) FMにおけるファシリティの総合評価

FM診断手法 JFMES 07 は、まだ試行段階ではあるが、JFMAが作成したFMの診断手法である。これは、従来のファシリティそのものの品質・性能を評価する「ファシリティ評価」とファシリティの存在価値を維持・向上させるために必要な基盤となる性能を評価する「FM基盤評価」との2つの評価軸によって、FMの総合的な価値を診断・評価するものである。



### ファシリティ評価における評価項目

| 大項目                | 中項目                  | 小項目                                   |  |   |
|--------------------|----------------------|---------------------------------------|--|---|
| F 1<br>安全性・<br>信頼性 | F1-1 敷地の安全性          | F1-1-1 敷地の自然災害の回避性<br>F1-1-2 敷地の安全対応性 |  |   |
|                    | F1-2 建物の安全性          | F1-2-1 構造体の安全性                        | F1-2-2 耐震安全性<br>F1-2-3 耐風安全性<br>F1-2-4 耐雪・耐寒安全性<br>F1-2-5 対水安全性<br>F1-2-6 対落雷安全性 |   |
|                    |                      | F1-3 火災安全性                            | F1-3-1 耐火性<br>F1-3-2 避難安全性<br>F1-3-3 消火安全性                                       |   |
|                    |                      | F1-4 災害時安全性                           | F1-4-1 災害時の機能維持性・回復性<br>F1-4-2 建築設備の機能維持性  |   |
|                    |                      | F1-5 生活環境安全性                          | F1-5-1 空気質安全性  | F1-5-2 水質安全性<br>F1-5-3 傷害・損傷防止性<br>F1-5-4 防犯性(セキュリティ) |
|                    |                      |                                       | F2-1 立地快適性・機能性   | F2-1-1 立地の利便性<br>F2-1-2 交通の利便性                        |
|                    |                      |                                       |  | F2-2 建物快適性・機能性  |
|                    | F2-3 室内環境快適性         |                                       | F2-3-1 光・視環境快適性<br>F2-3-2 温熱環境快適性<br>F2-3-3 音環境快適性                               |   |
|                    |                      | F2-4 設備機能性                            | F2-4-1 建築設備の機能性<br>F2-4-2 設備運転の妥当性   |   |
|                    |                      |                                       | F2-5 情報施設機能性   | F2-5-1 情報化への対応性                                       |
|                    | F2-6 運用効率性           | F2-6-1 空間の効率性<br>F2-6-2 動線の効率性        |  |   |
|                    |                      | F 3<br>耐用性・<br>保全性                    | F3-1 耐用性(耐久性)  | F3-1-1 建物の耐久性   |
|                    | F3-2 維持保全性(メンテナビリティ) |                                       | F3-2-1 建物の維持保全の容易性<br>F3-2-2 建築設備の維持保全の容易性                                       |   |
|                    |                      |                                       | F3-3 変化に対する追従性(フレキシビリティ)   | F3-3-1 建築の余裕度<br>F3-3-2 設備の更新性<br>F3-3-3 建物の可変性・増築性   |

|                            |                       |  |   |
|----------------------------|-----------------------|--|---|
| F 4<br>環境保全性<br>・<br>資源循環性 | F4-1 地球環境保全性          | F4-1-1 地球温暖化ガスの削減<br>F4-1-2 オゾン層破壊物質の削減                              |   |
|                            | F4-2 自然環境の保全と創出       | F4-2-1 地域自然環境の保全と創出<br>F4-2-2 建物の周辺環境の向上                             |   |
|                            | F4-3 建物に起因する汚染回避性     | F4-3-1 建材から有害物質の排除<br>F4-3-2 建築による公害の防止性                             |   |
|                            | F4-4 省資源・省エネルギー       | F4-4-1 省資源・エコマテリアルの取組<br>F4-4-2 水資源保護の取組<br>F4-4-3 省エネルギーの取組         |   |
|                            | F4-5 廃棄物の適正処理・処分と再資源化 | F4-5-1 建設副産物発生抑制の取組<br>F4-5-2 建設副産物適正処理・処分の取組<br>F4-5-3 建設副産物再資源化の取組 |   |
|                            | F 5<br>社会性・<br>品格性    | F5-1 地域調和性   | F5-1-1 地域性・アメニティ調和性<br>F5-1-2 近隣景観の親和性      |
|                            |                       | F5-2 企業イメージ認知性   | F5-2-1 コーポレートブランディングの取組                     |
|                            |                       | F5-3 ユニバーサルデザイン(UD)  | F5-3-1 ユニバーサルデザイン(UD)の取組<br>F5-3-2 福祉環境の対応性 |

### F M 基盤評価における評価項目

| 大項目                      | 中項目                               | 小項目                             |
|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| I 1<br>FMへの<br>取組姿勢      | I1-1 リーダーシップ                      | I1-1-1 FMに対する取組                 |
|                          | I1-2 コーポレートガバナンス<br>(CG)          | I1-2-1 コーポレートガバナンス(CG)の取組       |
|                          |                                   | I1-2-2 ディスクロージャーの取組             |
|                          | I1-3 CSR                          | I1-3-1 CSRの取組                   |
|                          |                                   | I1-3-2 コンプライアンスの取組              |
|                          |                                   | I1-3-3 地球環境保護の取組                |
|                          |                                   | I1-3-4 地域社会への貢献                 |
|                          |                                   | I1-3-5 ユニバーサルデザインの取組            |
| I1-4 事業継続性(BCP・BCM)      | I1-4-1 事業継続性(BCP・BCM)の取組          |                                 |
| I1-5 利用者満足度(CS)          | I1-5-1 利用者満足度(CS)の取組              |                                 |
|                          | I1-6 供給・調達                        | I1-6-1 ファシリティ供給・調達の取組           |
|                          |                                   | I1-6-2 目標耐用年数の取組                |
| I 2<br>体制・組織<br>・人材      | I2-1 FM統括管理                       | I2-1-1 FM統括体制の構築                |
|                          |                                   | I2-1-2 統括ファシリティマネージャと経営の連携      |
|                          |                                   | I2-1-3 アウトソーシング体制の構築            |
|                          |                                   | I2-1-4 FM関連情報の活用体制の構築           |
|                          |                                   | I2-1-5 大規模な建築・設備の診断・調査及び改修の取組体制 |
|                          | I2-2 安全・防災管理                      | I2-2-1 安全管理体制の構築                |
|                          |                                   | I2-2-2 防災体制の構築                  |
|                          |                                   | I2-2-3 セキュリティ(防犯)体制の構築          |
|                          |                                   | I2-2-4 事故防止体制の構築                |
|                          |                                   | I2-2-5 情報セキュリティ管理の支援体制の構築       |
|                          | I2-3 維持保全                         | I2-3-1 日常管理体制の構築                |
|                          |                                   | I2-3-2 衛生管理体制の構築                |
|                          |                                   | I2-3-3 廃棄物管理体制の構築               |
|                          |                                   | I2-3-4 定期検査実施体制と適法性の管理          |
|                          | I2-4 運用管理                         | I2-4-1 施設運用管理体制の構築              |
| I2-4-2 ワークプレースの運用管理体制の構築 |                                   |                                 |
| I2-5 建物に関する諸権利の保全        | I2-5-1 施設権利の管理体制の構築               |                                 |
|                          | I2-5-2 環境障害の管理体制の構築               |                                 |
| I2-6 人材確保・育成             | I2-6-1 FM人材の確保                    |                                 |
|                          | I2-6-2 FM人材の育成                    |                                 |
| I 3<br>情報インフラ            | I3-1 FM情報の収集・整理                   | I3-1-1 FM情報の収集・整理状況             |
|                          | I3-2 FM情報の維持保全                    | I3-2-1 FM情報の管理状況                |
|                          | I3-3 FM情報の利活用                     | I3-3-1 FM情報の利活用状況               |
| I 4<br>標準・規程             | I4-1 FM標準・規程の整備                   | I4-1-1 FM標準の整備状況                |
|                          |                                   | I4-1-2 FM規程の整備状況                |
|                          |                                   | I4-1-3 FM標準・規程の適法性の把握           |
| I 5<br>財務・<br>費用対効果      | I5-1 FM財務(施設投資・施設資産・ファシリティコスト)の推進 | I5-1-1 FM財務の把握・推進               |
|                          |                                   | I5-2-1 施設投資・資金の確保               |
|                          | I5-2 FM財務制度                       | I5-2-2 施設資産の確保と適正な運用            |
|                          |                                   | I5-2-3 ファシリティコストの確保と適正な運用       |
|                          |                                   | I5-2-4 ライフサイクルコストの把握            |

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| 15-3 F M財務評価システムの構築 | 15-3-1 施設投資の評価       |
|                     | 15-3-2 施設資産の評価       |
|                     | 15-3-3 ファシリティコストの評価  |
| 15-4 施設資産の価値性       | 15-4-1 デューデリジェンスの取組  |
|                     | 15-4-2 施設資産の処分価値の把握  |
|                     | 15-4-3 施設資産の処分難易度の把握 |

#### 資料4、ファシリティマネジャーの育成状況

- 1) 平成9年度以来、毎年度7月にファシリティマネジャー資格試験を全国5会場で実施している。試験は、FMの概論(80分)、FMの実務(80分)、FMの実務(80分)の3科目からなる学科試験と論述試験(90分)により厳正に行っている。

| 学科科目  | 出題範囲                               |
|-------|------------------------------------|
| FMの概論 | FM全体にわたる知識及び概要、FMに関する社会情勢全般        |
| FMの実務 | 統括マネジメント、戦略、中長期実行計画、プロジェクト管理、運営維持等 |
| FMの実務 | 目標管理と財務評価・品質評価・供給評価、利用者満足度評価等      |

- 2) これまでの受験者と合格者の推移は、次表のとおりである。

| 年度      | 申込者(名) | 受験者(名) | 合格者(名) | 合格率% |
|---------|--------|--------|--------|------|
| 平成 9年度  | 2,316  | 2,132  | 981    | 46.0 |
| 平成 10年度 | 2,001  | 1,809  | 753    | 41.6 |
| 平成 11年度 | 1,688  | 1,489  | 640    | 43.0 |
| 平成 12年度 | 2,022  | 1,783  | 895    | 50.2 |
| 平成 13年度 | 2,463  | 2,172  | 861    | 39.6 |
| 平成 14年度 | 2,517  | 2,145  | 927    | 43.2 |
| 平成 15年度 | 2,399  | 2,030  | 824    | 40.6 |
| 平成 16年度 | 1,932  | 1,623  | 684    | 42.1 |
| 平成 17年度 | 2,017  | 1,677  | 683    | 40.7 |
| 平成 18年度 | 1,651  | 1,349  | 555    | 41.1 |
| 平成 19年度 | 1,701  | 1,395  | 540    | 38.7 |
| 平成 20年度 | 1,748  | 1,436  | 635    | 44.2 |
| 平成 21年度 | 1,488  | 1,272  | 510    | 40.1 |
| 合計      | 25,943 | 22,312 | 9,488  |      |

試験の実施に併せ、登録・更新制度を設けており、試験に合格した者で、4年制大学を卒業したものにあっては3年以上のファシリティマネジメントの実務経験がある者、高等学校を卒業したものにあっては7年以上の実務経験がある者などが認定ファシリティマネジャーとして登録できることになっている

平成22年3月末日現在の登録者数は、約7,000人に達している。

## 資料5 F M導入の効果事例

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <p>1) 企業<br/>における<br/>F M導入効果</p>    | <p>ファシリティ戦略から安全で効率的、効果的なワークプレイスの提供、施設に関する全てのオペレーションに対し責任と権限を持ち経営に直結する専任組織の整備<br/>         ファシリティ情報の総合管理と更新<br/>         F Mの総合的なP D C Aサイクルの実施<br/>         満足度調査やベンチマークなどによる評価の実施による時代に即した質の高い執務環境の提供とスペースの効率化<br/>         利用者参加のエネルギー使用量などの施設情報や施設利用状況の把握<br/>         ファシリティコストの削減、生産性の向上、不要となった施設の利活用などによる経営への貢献</p>   |
| <p>2) 地方自治体<br/>における<br/>F M導入効果</p> | <p>施設の統括管理体制の整備と財政との連動<br/>         施設情報の一元化と情報システムの整備<br/>         ファシリティコストの削減<br/>         ・維持管理費の削減・保全改修費の平準化<br/>         施設資産戦略と中期実施計画の策定<br/>         ・施設の利活用と保有総数の削減・品質・性能の保持<br/>         長期保全計画の策定と施設の長寿命化</p>  |
| <p>3) 大学施設<br/>における<br/>F M導入効果</p>  | <p>各学部にまたがる統括マネジメント組織の整備<br/>         施設情報と施設予算執行の一元化<br/>         F MのP D C Aサイクルの実施<br/>         ・キャンパスマスタープラン及び施設5カ年計画の策定<br/>         ・施設整備、施設運営費（ファシリティコスト）の適正化<br/>         ・他の大学とのベンチマーキング評価<br/>         保全業務集約化を省エネ効果によるコスト削減<br/>         戦略的な施設運営（事後管理から予測予防管理）</p>  |
| <p>4) 病院施設<br/>における<br/>F M導入効果</p>  | <p>病院経営者・医療スタッフ・設計者は三位一体になったF Mの実施<br/>         計画立案、設計監理、エネルギー管理、施設維持管理、評価の実施などP D C Aサイクルによる総合的なF Mを実施<br/>         利用者のニーズに対応した利用者本位の施設づくり（動線最小化、ゆとり空間、全病室シャワー・トイレ、ユニバーサルデザイン、安全性、衛生等）と定期的な患者満足度調査による継続的な改善及び利用者にファシリティ情報の提供<br/>         高度医療の提供をサポートするI T等の施設整備の実施<br/>         フレキシビリティ・メンテナビリティなど効率的な運営維持を可能にする施設の整備<br/>         省エネルギー等効率的な管理運営とリスクマネジメントの実施</p> |
| <p>5) ホテル<br/>における<br/>F M導入効果</p>   | <p>コンピューターシステムを使った現況把握と最善状況の保持<br/>         施設の特徴を生かし、ユニバーサルデザインを切り口に稼働率の向上<br/>         専門チームによる品質の向上とコストの削減</p>   |

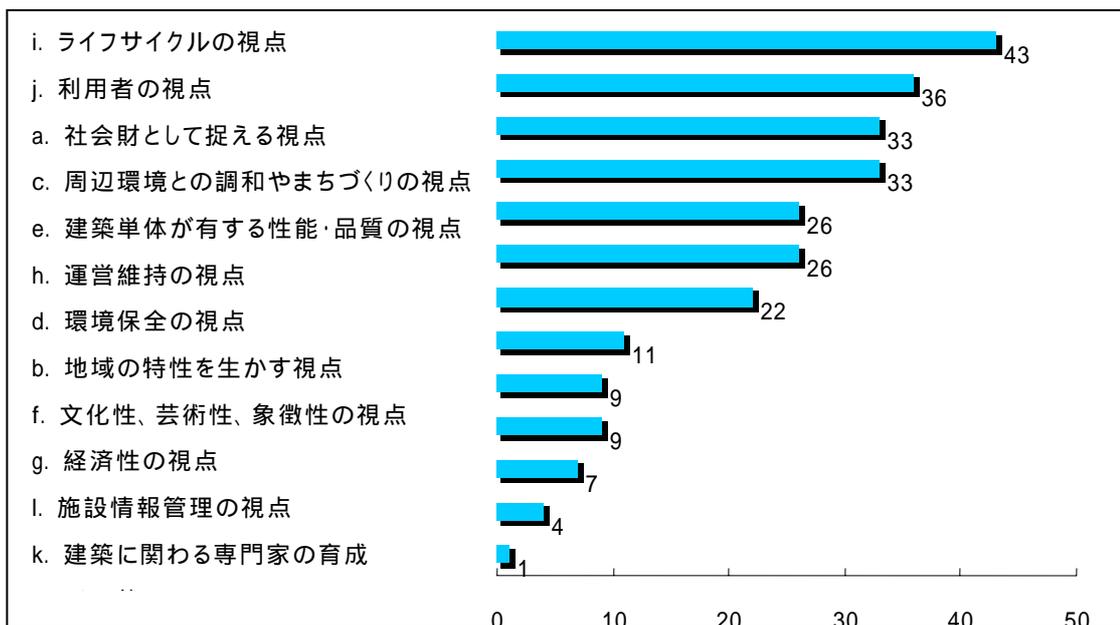
## 資料6 建築の質の向上等に関するアンケート調査結果

アンケート調査は、建築の質の向上等に関する検討について、JFMA 会員及びF M 関係教育研究者から広く意見を求めるために実施したものである。調査期間は、2009年11月19日に発送し、2009年12月10日に回収した。発送数は109部であり、回答者は65名、回答率は60%であった。

アンケート調査の集計結果をグラフとして以下に示す。グラフ上の数値はアンケート調査における回答の獲得数を表す。

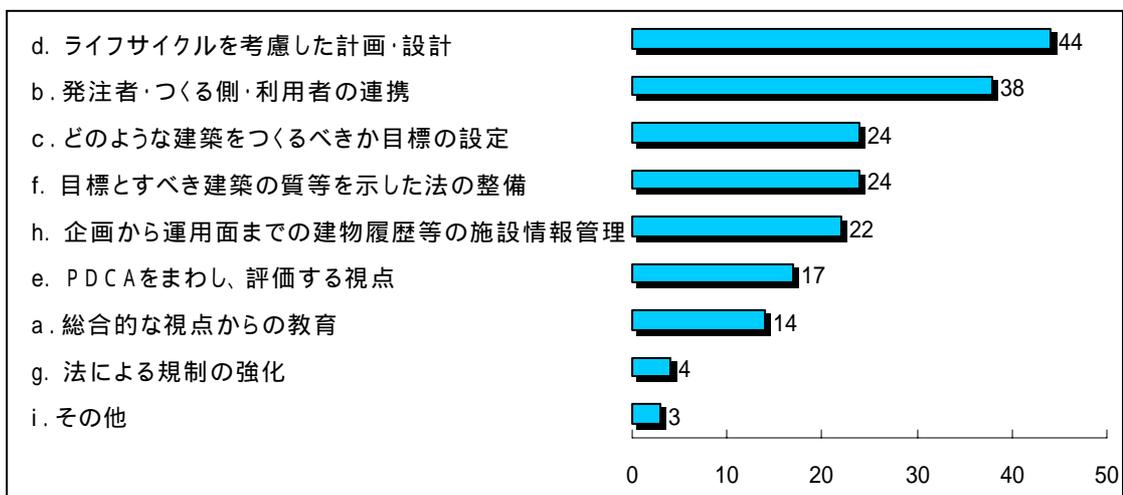
### 建築の質の向上を図る上での重要な視点

建築に質を向上させるため、特に重要な視点に対するアンケート調査の結果である（4項目選択回答）。



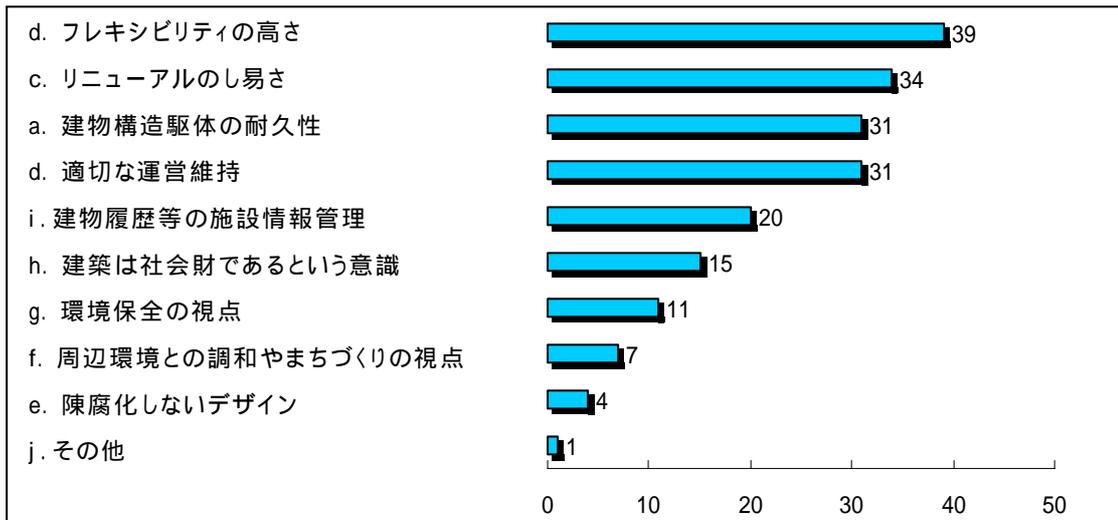
### 質の高い建築に求められる総合的視点

下のグラフは、建築に質を向上させるための総合的な視点に対するアンケート調査の結果である（3項目選択回答）。



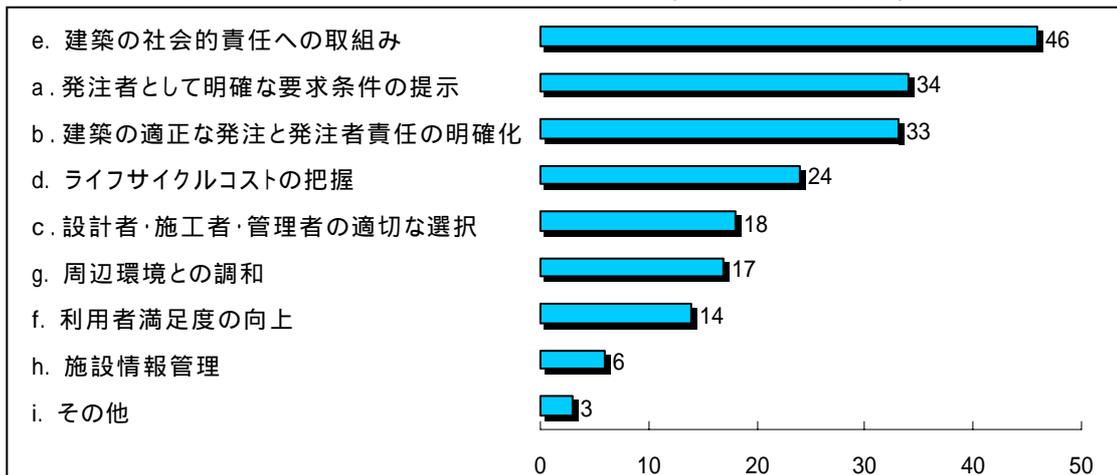
## 建築物の基本性能としての長寿命化・長期使用

建築の長寿命化を実現するために、特に重要と思われる視点に対するアンケート調査の結果である（3項目選択回答）。



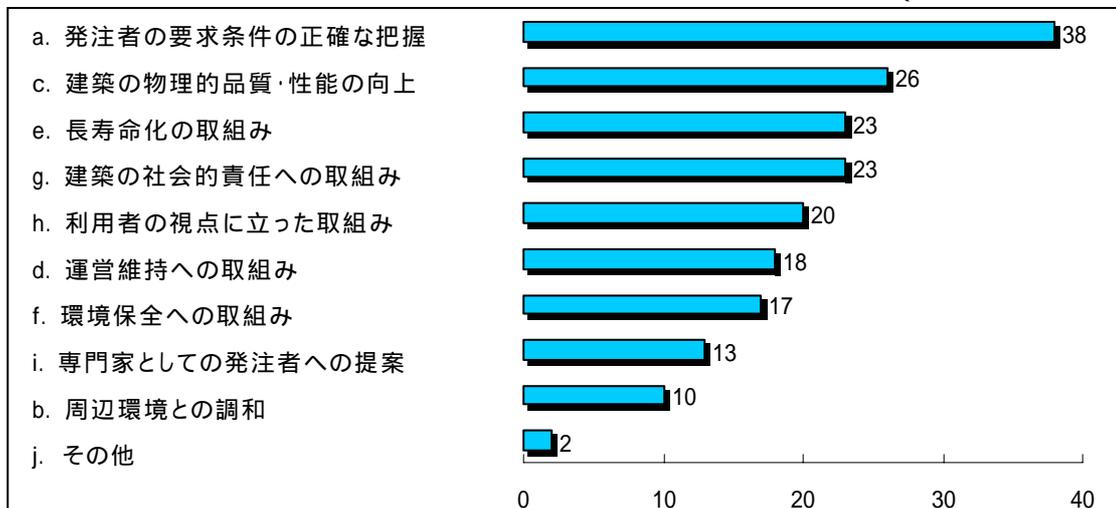
## 発注者・所有者の責務及び役割

建築に質を向上させるため、発注者の責務及び役割として、今後特に重要視すべき点に対するアンケート調査の結果である（3項目選択回答）。



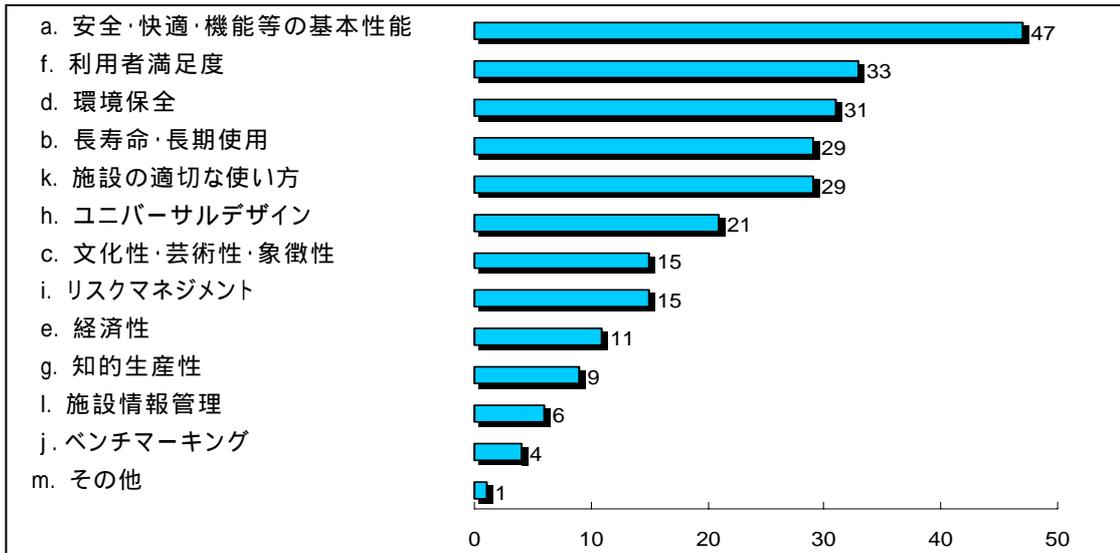
## つくる側の責務及び役割

建築に質を向上させるため、企画・設計・施工者等の責務及び役割として、今後特に重要視すべき点に対するアンケート調査の結果である（3項目選択回答）。



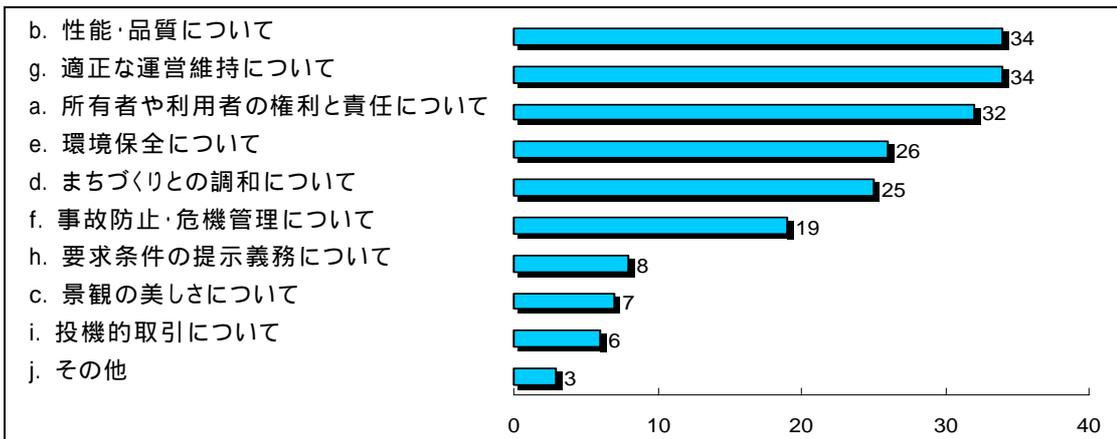
### 利用者の責務及び役割

建築に質を向上させるため、利用者の責務及び役割として、今後特に重要視すべき点に対するアンケート調査の結果である（4項目選択回答）。



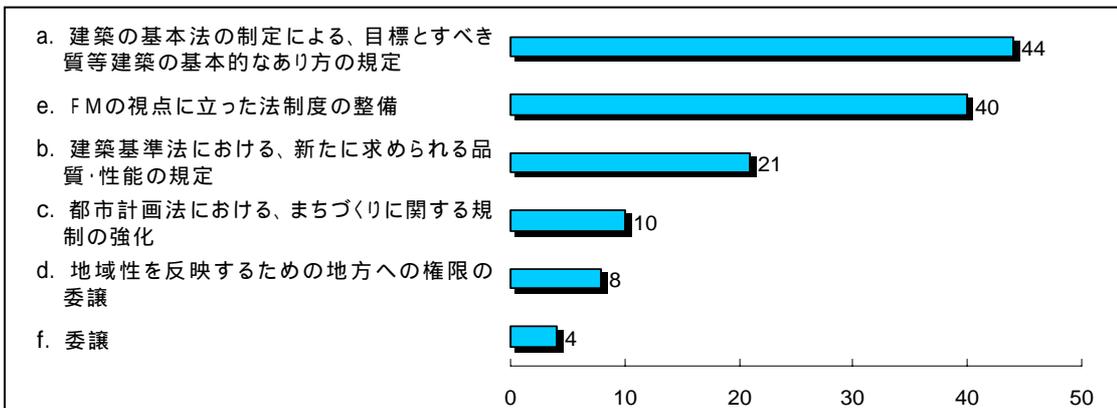
### 法整備の考え方

建築に質を向上させるため、社会財としての建築にどのような法規定を設けるべきかに対するアンケート調査の結果である（3項目選択回答）。



### 法制度面の対策

建築に質を向上させるため、法制度面の対策で、特に必要と考えられるものに対するアンケート調査の結果である（2項目選択回答）。



## 資料7、質の高い建築の備えるべき条件

社会財として、事故の防止等の安全対策、地域やまちづくりとの調和、地域性や文化性の尊重、環境問題やユニバーサルデザインへの対応などにつき適切な措置又は配慮がなされているものであること。

安心安全、快適性、機能性などの基本的な性能を有するものであること。

ライフサイクルを通してその質が適正に維持されていること。

利用者の知的生産性の向上に資するとともに、利用者満足度が高いものであること。

長寿命化が図りやすく、また、図られているものであること。

企画・設計から建設そして維持運営まで、財務、品質及び供給の観点からの総合的なマネジメント体制が整備され、マネジメントが実施されていること。

## 資料8、建築の質の向上等に関する検討委員会委員名簿

| 役割  | 氏名（敬称略） | 所属等                      |
|-----|---------|--------------------------|
| 委員長 | 沖塩 莊一郎  | 東京理科大学名誉教授               |
| 委員  | 吉田 邦彦   | 愛知淑徳大学名誉教授               |
| 委員  | 成田 一郎   | 大成建設（株）FM推進部チーフFMコンサルタント |
| 委員  | 安井 幹人   | （株）NTTファシリティーズ取締役FM本部長   |
| 委員  | 鈴木 晴紀   | 東電不動産（株）経営企画部品質管理グループ課長  |
| 委員  | 塩川 完也   | 東日本電信電話（株）財務部不動産企画室長     |
| 委員  | 鎌田 隆英   | （有）鎌田建築研究所代表取締役          |
| 委員  | 井上 貞男   | JFMA 常務理事                |
| 委員  | 池田 芳樹   | JFMA 理事事務局長              |
| 事務局 | 小林 寛    | JFMA 事業部長                |
| 事務局 | 宮地 祐輔   | JFMA 総務部長                |

（順不同）

## 資料9 (社)日本ファシリティマネジメント推進協会の概要

当協会は、本年で、昭和62年(1987年)11月に任意団体として日本ファシリティマネジメント協会が設立されて22年目を、平成8年(1996年)9月に、経済産業大臣及び国土交通大臣の許可を得て社団法人として日本ファシリティマネジメント推進協会が発足して13年目を迎えています。会員数は、平成22年3月4日現在で、法人・団体会員約180社、公共会員40団体、個人会員約1,100人です。

当協会の主要な事業は、次のとおりです。

### 、ファシリティマネジメントの普及・啓発

機関誌の発行をはじめ各種刊行物やインターネットを通じて情報を発信するとともに、様々な分野やテーマのセミナーを開催しています。また、優れたファシリティマネジメントの取組みに対して表彰を行っています。

### 、資格試験の実施

ファシリティマネジメントに関わる専門的な知識及び技術を有する資格者を認定するファシリティマネジャー資格試験を平成9年度(1997年度)から実施し、資格を授与するとともに、登録・更新の業務を行っています。

### 、調査研究事業

現在13の研究部会\*を設け、活発な調査・研究活動を行うとともに、ベンチマークデータなどの各種調査を実施しています。

### 、海外関係機関との交流等

米国、韓国、香港及びヨーロッパの関係機関との交流を行うとともに、諸外国のファシリティマネジメントの実情を把握するための海外調査団を派遣しています。

### 、JFMA FORUM の開催

ファシリティマネジメントに関するセミナーセッションや展示会を開催し、関係者、事業者、ナレッジの出会いと交流の場を提供しています。

\* FM経営戦略研究部会、FMプロジェクトマネジメント研究部会、リスクマネジメント研究部会、エネルギー環境保全マネジメント研究部会、キャンパス部会、ヘルスケア部会、公共施設FM部会、ユニバーサルデザイン研究部会、運営維持手法研究部会、品質評価手法研究部会、財務評価手法研究部会、ITとワークプレイス研究部会、コンピューター活用研究部会

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会

〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2 - 13 - 6 浜町ビル 6 階

T E L : 03-6912-1177

FAX:03-6912-1178

URL;<http://www.jfma.or.jp> E-mail:info@jfma.or.jp