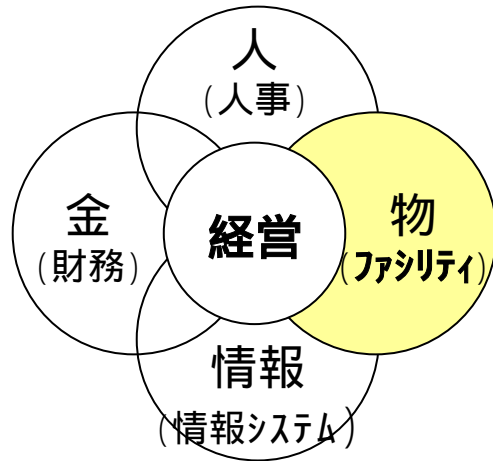


# ファシリティマネジメント(FM)とは



## 優れた経営とは

4つの経営資源(人、物、金、情報)をバランスよくマネージすることです

## ファシリティマネジメントとは

経営資源・ファシリティを切り口とする経営活動です

## FMの定義\*

企業・団体等が組織活動のために施設とその環境を総合的に  
企画・管理・活用する経営活動

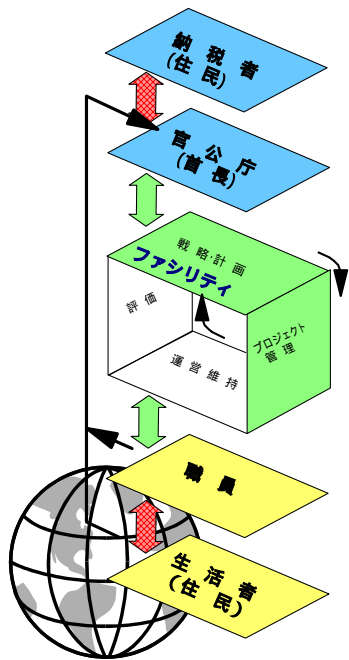
\*「総解説ファシリティマネジメント」 FM推進連絡協議会編・日本経済新聞社2003発行による



## 物のうち重要なのがファシリティ、すなわち ファシリティとは

- ・事業目的のために使用する敷地・建物などの施設
- ・施設の中で働く人の執務環境、利用する人の居住環境等の内部環境
- ・施設が立地する近隣地域から地球環境にいたる外部環境

# 公共経営におけるFMの目的と機能



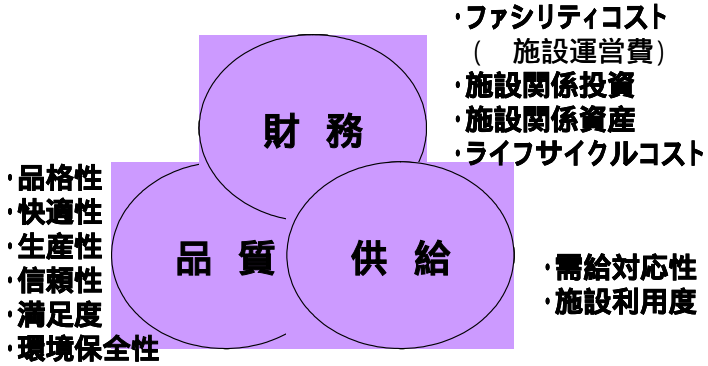
納税者と首長の視点から  
 目的・・・ファシリティを経営資源として、また公共財産として有効利用します  
 機能・・・FMは首長のファシリティに関する責任を代行・補助します

FM業務の視点から  
 目的・・・ファシリティを総合的に企画・管理・活用します  
 機能・・・戦略計画、プロジェクト、運営維持、評価のPDCAサイクルを廻します

生活者と職員の視点から  
 目的・・・住民の満足度の向上と、職員の満足と生産性を向上します  
 機能・・・行政に必要かつ効率的ファシリティと、質の高いファシリティサービスを提供します

地域と地球環境の視点から  
 目的・・・地域と調和し、環境保全に貢献します  
 機能・・・省エネルギー、省資源、ファシリティの長寿命化を図ります

# 公共経営におけるFMの目標



FMの目標は財務・品質・供給の3要素から構成されます。

- 財務・・・ 長期にわたり、経済的なコストで
- 品質・・・ 良好なファシリティを
- 供給・・・ 最小必要なものをタイムリーに提供すること

課題に応じて、3つの目標をバランスさせることが大切です。

# 戦後60年の社会・経済の変遷と公共FMの役割

## 成長期からバブル崩壊まで

### 社会・経済

経済成長によりもたらされた潤沢な資金を背景に、公共事業の成長・拡大を支援するために

### FMの役割

施設を確保・維持することを優先目標として

### FMの体制

それぞれの部局が建築部課・営繕部課を通じて建物を建築し、入居部署は維持していきました  
(個別管理と建築主体)

## 21世紀の公共FM

経済構造の変化・知識社会・人口減少社会を迎え、財政赤字・税収の減少による資金難のなか、行政改革と電子行政を支援するために

施設の統廃合・余剰施設の利活用、建物の長寿命化、新しいサービスニーズに対応することを 主目標として

全施設を長期的視野で戦略的に統括し、質の高いファシリティサービスを提供・維持することになります  
(統括管理による保全と人中心)

# FMが生みだす行政改革・効果

## 社会ニーズへの柔軟な対応

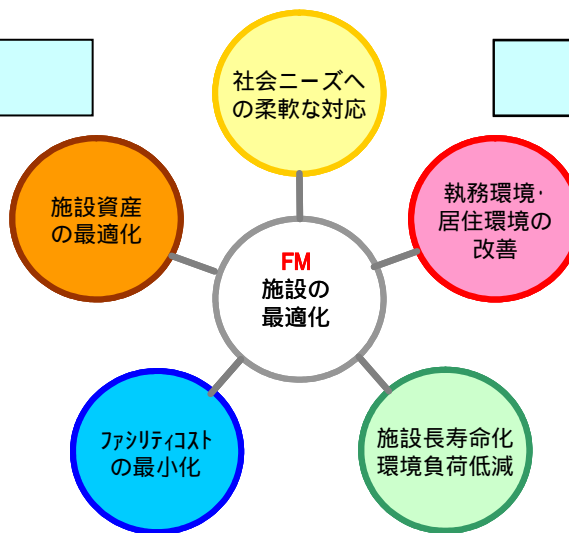
高齢化に伴う新しいサービスニーズ、電子化が可能にするワンストップサービス、市町村合併・道州制や地方分権など行政改革がもたらす施設の再配置はいずれも従来の部分最適手法では処理できず、FMで全体最適を図ることが唯一の道です

### 施設資産の最適化

施設の利用効率を改善し、かつポートフォリオ施設戦略によって行政改革、電子自治体、人口減少等により生じる余剰施設の統廃合・利活用・民活化によって全体の最適化を図ります

### 執務環境・居住環境の改善

電子自治体と業務改革と呼応して、快適で、知的生産性とコミュニケーションを向上させる執務環境・居住環境を提供し、職員を壁と紙に囲まれた伝統的島型オフィスから解放します



### ファシリティコストの最小化

統括的にベンチマークすることにより、個別管理によって生じる施設利用のムダを省き、FMプロの目で過剰なファシリティコストを縮減します

### 施設長寿命化・環境負荷低減

ポートフォリオ施設戦略によって選ばれた施設に対しては計画保全によって長寿命化を図り、環境対策・耐震補強、機能向上等重点的投資を行なって施設を良好な状態に保ちます

# FM の導入の必然性

## 従来の施設管理と FM

	従来の施設管理	これからのファシリティマネジメント
対象施設	個別・問題施設	全ての施設
位置付け	建築物	経営資源
役割	現状維持	最適化・改革*
対象時点	過去からの現在	ライフサイクル
管理レベル	現場管理的 (日常運営維持)	経営戦略的 (計画管理)
主要業務	建築・賃借 運営維持	PDCA(戦略・プロジェクト・ 運営維持・評価)
所有者	あいまい	首長 (FM部門が代行・補助)
管理担当組織	入居部署	部局横断的

\*: 施設資産の最適化、ファシリティコストの最小化、施設長寿命化等、執務環境等の改善、社会ニーズへの柔軟な対応

## 従来の施設管理は機能しなくなる

### ・ファシリティの最適化・改革

人口減少、電子自治体の推進による業務プロセスの簡略化、行政改革の一環として市町村合併、定員縮減、民営化等による施設ニーズの減少による余剰施設が増加します。一方、新しいサービスニーズや高齢者向け施設等の新しいニーズも生れてきます。

これからは

余剰施設と新しいニーズを調整・最適化し、有効利用を進めるために、部門を横断する統括的戦略機能(FM)が必要になります

そのためには

FMの導入が必須で、従来の入居部署による現状維持のための現場管理的な施設管理では対応できません

### ・新築・建替より建物の長寿命

従来は増加するニーズに対し、潤沢な資金を背景に建築・営繕部門に依頼して新築・建替えてきました。これからは、長寿命化が通常で、新築・建替は希になります

・人口減によるニーズの減退

・財政的困難

・廃却&新築による資源とエネルギー消費の回避

長寿命化のためには

・長期計画保全の体制とスキルが新しく必要になります

# FMは行政改革の風速圧を促進する

ファシリティの「形」を変えると意識が変わります

特に、執務環境の変化は画期的な意識の変化を生み出すことは実証されています

- ・オープン・オフィス化  
  通路・部門間壁の撤去
- ・フリーアドレスオフィス
- ・ふれあいの場

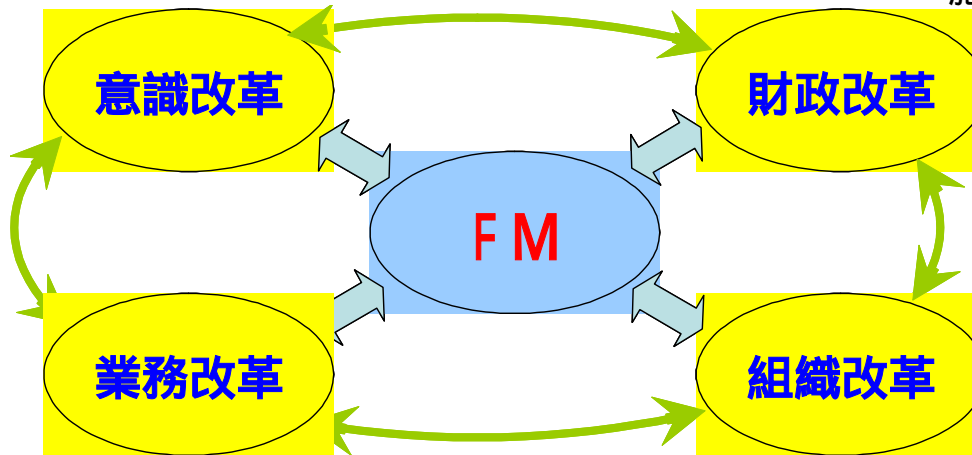
財政改革には直接的にも  
に間接的に貢献します

投資の抑制・長寿命化による建替え、再利用、PFI

施設運営費の縮減・ベンチマーキング他

施設資産の縮減・統廃合、処分

施設総量の縮減・有効利用



電子自治体にもなう  
ワンストップサービス

IT化によるペーパーレスや無線LAN、IP電話  
を生かしたフリーアドレスオフィス

縦割り組織の横断化

一体化オフィス、  
コミュニケーションの場

管理型から目標指向型へ

組織図レイアウトからユニバーサル型へ

業務改革にFMが加わると  
その効果は増幅されます

組織改革とFMは  
お互いに響きあいます

# 成功するFMの要件

## FM体制のあり方

- 全体のファシリティを統括的に企画・管理することが必要です  
(組織の一体化であれ、委員会方式であれ、ワークグループであれ、  
実質的に横串を通す)
- ・ 財政担当、行政改革担当と密接な関係を保つこと
  - ・ インフラストラクチャーとして(人事・情報システム担当)と有機的に連携すること
  - ・ トップダウンとボトムアップを融合させること

## FMデータベースの整備

- 全施設の施設台帳を整備し、共有化・即時性・一覧性を高め、全施設の状態を俯瞰できるようにします
- ・ 規模データ(面積等)、資産データ(簿価等)、施設運営費、修繕改修費、利用状況等
  - ・ 実務データを管理レベル、経営レベル用に結晶化させることが大切です

## FMに関する情報を知りたい人のために

### (社)日本ファシリティマネジメント推進協会(JFMA)

#### 設立と体制

設立 1987年  
会長 鵜澤 昌和

社団法人化 1996年

#### 活動目的

- ・資格試験の実施
- ・人材育成
- ・FMの普及
- ・研究調査
- ・国際交流

1997年以来、総受験者数 1万5千人  
認定ファシリティマネジャー 5千7百人  
セミナー、出版  
14の研究部会、  
FM国際大会、海外FM調査団

#### 会員 @平成17年2月

法人会員 162社  
個人会員 1,075名

#### 支所

北海道支所 札幌市  
中部支所 名古屋市  
関西支所 大阪市  
九州支所 福岡市

#### 連絡先

東京都中央区新川2-3-9 新川第2ビル6F  
電話 03-3523-2031  
Home Page <http://www.jfma.or.jp>