

第14回 日本ファシリティマネジメント大賞

JFMA賞2020

JAPAN FACILITY MANAGEMENT AWARDS 2020



ジャフマ
JFMA

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会

日本ファシリティマネジメント大賞 JFMA賞

日本ファシリティマネジメント大賞について

公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）では、ファシリティマネジメントに関する優れた業績及び功績のあった組織と個人を年1回表彰しています。この表彰制度を日本ファシリティマネジメント大賞（略称：JFMA 賞）と呼んでいます。候補案件の応募は公募を原則とし、産官学から招いた有識者を審査委員とする審査委員会において、授賞を審議しています。

■ 目的

ファシリティマネジメント（FM）に関する優れた業績等を表彰することにより、日本国内におけるFMの普及・発展に資することを目的とします

■ 表彰の対象

表彰の対象は、目的（日本国内におけるFMの普及・発展に資する）に合致した、日本に拠点を置く組織個人とします。ただし、海外の取り組み・活動であっても、特段に、日本国内におけるFMの普及・発展に貢献したと認められる場合は、表彰の対象とします。

■ 表彰概要

日本ファシリティマネジメント大賞（JFMA賞）は、以下のFMの活動、技術、功績を表彰します。

(1) 優秀ファシリティマネジメント賞（優秀FM賞）

- ・ FMの手法を取入れ、優れた成果を上げている活動について表彰します。
- ・ このうち、特に優れた活動を「最優秀ファシリティマネジメント賞（鶴澤賞）」とします。該当なしの場合もあります。
- ・ 過去に優秀FM賞を受賞された組織が応募される際には、新しいテーマ・活動等で顕著な成果が有ると認められる場合に、表彰の対象とします。
- ・ 表彰は、FM実践組織の他、サービス提供者（設計者、施工者、各種サービス提供企業、コンサルタント等）とします。
- ・ 応募（自薦・他薦）により、5件程度を表彰します。

(2) 技術賞

- ・ FMに関連する、新しい手法・技術の取組みについて表彰します。
- ・ 表彰は、手法・技術の中心的な開発母体となった組織、個人とします。
- ・ 応募（自薦・他薦）により、若干数を表彰します。

(3) 功績賞

- ・ FMに関する優れた論文（博士論文及び同等以上の論文）、出版、その他の活動について表彰します。
- ・ 表彰は、それらに関わった組織、個人とします。
- ・ 応募（自薦・他薦）により、若干数を表彰します。

* 以上の応募の中から、特別賞、奨励賞の表彰を行う場合があります。

特別賞

- ・ FMに関する優れた成果を上げ、特別に表彰すべきと認められる活動等について表彰します。

奨励賞

- ・ (1)、(2)、(3)に準じ、今後の発展が期待される活動等について表彰します。

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）とは

わが国におけるFMの普及定着を図り、ファシリティマネジャーの育成を推進する機関です。

1987年に設立後、1996年に社団法人化、2012年1月に公益社団法人として認定され、今日に至っています。

※ファシリティマネジメントとは

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）の定款では、FMを「企業・団体等が保有又は使用する全施設資産及びそれらの利用環境を経営戦略的視点から総合的かつ統括的に企画、管理、活用する経営活動」としており、単に手法という範疇から、より広くFMを経営的視点に立った総合的な活動として捉えています。

第14回 日本ファシリティマネジメント大賞 (JFMA賞)

実施概要

応募期間：2019年7月1日～8月31日

発表：2019年12月19日

授賞式：2020年2月20日

(第14回 日本ファシリティマネジメント大会)

受賞者による事例講演：2020年2月21日

(第14回 日本ファシリティマネジメント大会)

審査委員会委員 (委員以下五十音順、敬称略) 2019年 12月 19日

●委員長

北川 正恭 早稲田大学 名誉教授

●副委員長

深尾 精一 首都大学東京 名誉教授

●委員

安達 功 株式会社日経 BP 執行役員 日経BP総研所長

鎌田 元康 東京大学 名誉教授

亀山 渉 経済産業省 製造産業局 生活製品課 企画官

住田 浩典 国土交通省大臣官房 官庁営繕部長

長澤 泰 東京大学 名誉教授・工学院大学 特任教授 名誉教授

村田 博文 株式会社財界研究所 代表取締役

柳澤 忠 名古屋大学・名古屋市立大学 名誉教授

米倉 誠一郎 法政大学大学院 教授・一橋大学 名誉教授

成田 一郎 公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会
専務理事

CONTENTS

● 最優秀ファシリティマネジメント賞 (鶴澤賞)

持続可能な社会構築のための広域FM

神奈川県住宅供給公社の事例

神奈川県住宅供給公社 4

● 優秀ファシリティマネジメント賞

消滅可能性都市が掲げる持続可能な公園経営

東京都豊島区 6

全室個室病棟の県立下呂温泉病院におけるFM実践活動

地方独立行政法人 岐阜県立下呂温泉病院 8

● 特別賞

横浜中央郵便局別館における

施設暫定活用プロジェクトの取り組み

日本郵便株式会社

株式会社アカツキライブエンターテインメント 10

● 技術賞

自然の原音(周波数)を活用し、

空間の快適性を高める技術の開発

株式会社JVCケンウッド・ビクターエンタテインメント 12

● 功績賞

ブルースタジオ20年間の実践と書籍

「なぜ僕らは今、リノベーションを考えるのか」

大島 芳彦 株式会社ブルースタジオ 14

公共施設屋外における

パブリックスペシャルFMに関する研究(博士論文)

湯浅 かさね 千葉大学大学院 博士研究員 15

ビルメンテナンスの記録に基づく

故障・不具合に関する一連の研究

故障・不具合に関わる研究グループ 16

● 奨励賞

盛岡市における公共施設マネジメントの実践と成果

岩手県盛岡市 17

長崎県新庁舎におけるFM戦略 一つながる働き方の本格展開へ

長崎県 17

公民連携で進めるFM ー公共資産を活かしたまちづくりー

茨城県常総市 18

FM視点でのワークプレイス改革 ーNEW OFFICE建設ー

三菱自動車工業株式会社 18

「マイナス」から「プラス」を生み出せ

マイナス入札制度の確立

埼玉県深谷市 19

※ 掲載内容は受賞当時のものです。

講師 審査委員会委員長 北川 正恭

最優秀ファシリティマネジメント賞(鵜澤賞)

持続可能な社会構築のための広域FM 神奈川県住宅供給公社の事例

神奈川県住宅供給公社

神奈川県住宅供給公社は、戦争で焼け野原になった神奈川県内での住宅供給を目的として今から70年前の1950年に組織されました。そして神奈川県は高度経済成長期に飛躍的な発展と急激な人口集中が起き、それらの解決策として大規模団地の開発が行われました。当時建設された、鉄筋コンクリート造、水洗トイレ、ダイニングがある集合住宅は「夢の団地」と言われました。バブル崩壊とともに郊外部における大規模団地の開発も終わり、公社も莫大な負債を抱え、分譲事業からの撤退、公社解散や民営化も議論されましたが、2013年に公社として組織・体制も新たに保有物件の賃貸事業に特化し再出発しました。

人口・経済縮小、超少子高齢社会そして保有する建物の老朽化が進む中、賃貸住宅114団地、13,500戸、高齢者施設970室を保有する公社は、所有する全資産を利活用して、持続可能な社会を構築する方針を打ち出しました。

資産価値の向上と公社の経営見直しは「ファシリティとしての団地再生」と「経営マネジメントとしての公社再生」の融合でした。さらに建物単体ではなく、神奈川県内に広域に分散された施設全てを集中管理するために、「広域FM」を構築し、50年以上前の老朽化した大規模団地を利活用して「地域創生」を進め、保有する全資産のポートフォリオのマネジメントを進めました。

この経営改革の推進として「公社統合FMシステム」を導入。これにより13,500戸の住宅を住戸単位で管理することが可能になり、入居者募集窓口であるコールセンターの内製化による顧客ニーズの把握や入居契約・顧客情報、部屋の修繕履歴など、情報の一元化を実現し、業務改善・効率化・テレワークの推進にもつながっています。

現在、ライフスタイルやライフステージの変化に対応する賃貸住宅事業、「生涯自立」を掲げる高齢者住宅事業、SDGsへの取り組み、AA+（ダブルエープラス）という高い格付による低金利を追い風にした財政再建など約80名の職員により事業を展開しています。

特徴的な取り組み例

「中井町メガソーラー発電所(足柄上郡中井町)・フロール横浜山手(横浜市中区)」

遊休地利用と自然エネルギー構築、CO2の削減を兼ねた、メガソーラー事業。伐採した樹木は横浜市中区の建替え住宅の内装材に活用。

「アンレーベ横浜星川(横浜市保土ヶ谷区)」

築65年の建物に外断熱化を含めた一棟丸ごとリノベーションを施し、省エネルギー対策と居住性の向上を兼ねた住宅として蘇らせた。

「浦賀団地(横須賀市)」

地元の大学と連携し、入居した大学生と共に新たなコミュニティを構築。団地の集会所などでミニコンサートを開催し、音楽を通しての世代を超えた交流を実施。

「フロール新川崎(川崎市幸区)」

時代を見据え、子育て応援マンションとして団地を建替え、認可保育所を併設。子育てによる新たなコミュニティの形成。

「若葉台団地(横浜市旭区)」

超少子高齢社会を迎えて、地域コミュニティの活性化による介護予防の推進や地域交流拠点による福祉のまちづくりを実践。

「相武台団地(相模原市南区)」

商店街の空き店舗を活用した多世代交流拠点や芝生広場など憩いの場を整備、さまざまなプロジェクトでコミュニティの活性化を図る。

「二宮団地(中郡二宮町)」

高度成長期に開発された大規模団地。内装に地域木材を活用してのリノベーションや、地域住民、町と公社の協働で、農業や音楽などの地域イベントを開催し、まちの魅力を発信。3年間に150件の新規移住を実現。

空き家が増え住宅が余り、住まいは供給の時代から、暮らし方をリノベーションする時代へ。そんな中、公社は今年創立70周年を迎えます。今後もソーシャルエンタープライズ(社会的企業)として、社会的問題を解決するとともに、収益事業に取り組み、利益を再投資して社会に還元。人とまちの健康をつくる公社として社会に貢献していきます。

●サービス提供者

株式会社オービック

株式会社フューチャーネットワークス

一般社団法人かながわ土地建物保全協会



二宮団地(中郡二宮町)のビジョンマップ



ライフステージに合わせて住宅を住みつく「生涯賃貸」



住宅のFM データベース化



広域ファシリティマネジメントへの取り組み

講評●既存公社住宅ストックの再編成・利活用が大きな経営課題となっている同社は、約7年間、FMの視点による経営改革を推進している。ライフステージの変化に対応する賃貸住宅事業、「生涯自立」を掲げる高齢者住宅事業、SDGsへの取り組み、財務再編成など、山積する課題を幅広く、着実に解決して前進させ、成果をあげている。FMの財務・品質・供給の3視点がバランスよく、長期を見据え戦略的に展開されている。その基盤となっているのがFMのデータベースで、全施設の状況が的確に把握でき、PDCAを回して更新されている。理事長以下、80名足らずの職員により、賃貸住宅114団地、13,500戸、高齢者施設970室について、ニーズの変化、地域社会への貢献なども盛り込み、負債を低減するなど、賢く経営し、活用する事業を展開しており、高く評価された。

Best FM Award (UZAWA Award)
Kanagawa Prefectural Housing Supply Corporation

FM covering a wide area for building a sustainable society, the case of Kanagawa Prefectural Housing Supply Corporation

The Corporation has been promoting management reforms from an FM perspective for about seven years. FM's finance, quality and supply are strategically deployed with a good balance. The basis of this is the FM database, which can accurately understand the status of all facilities and is updated through PDCA. They are praised for the smart management, including reducing debt.

優秀ファシリティマネジメント賞

消滅可能性都市が掲げる 持続可能な公園経営

東京都豊島区

はじめに

豊島区（以下本区）では、2014年5月、日本創成会議から23区で唯一、消滅可能性都市に指定されたことを警鐘と受け止め、日本全体で進行する人口減少問題に対応するため、「国際アート・カルチャー都市構想」を掲げてきた。

「国際アート・カルチャー都市構想」とは、安全・安心の都市空間の中で、誰もが多様な文化を享受し合い、世界中の人々を魅了するにぎわいあふれるまちの姿のことである。多様な文化資源を有する豊島区の強みを最大限に活かしながら、本構想のコンセプトでもある「まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市」の実現を目指している。

本稿では、本構想において「アートカルチャー・ハブ（活動拠点）」として、周辺の文化施設や公共空間と連携しながら回遊性の強化が求められている、池袋駅周辺の4公園のうち、南池袋公園を中心に持続可能な公園経営について寄稿する。（図表1）

4つの公園について

本区では「まち全体が舞台の誰もが主役になれる劇場都市」の実現に向けて、2020年東京オリンピック・パラリンピックまでに、池袋駅周辺の4つの公園を整備している。

2016年に開園した南池袋公園、昨年開園した中池袋公園、池袋西口公園、本年7月にはとしまみどりの防災公園（イケ・サンパーク）が開園する。各公園の特色を活かし、土日祝日には誰もが参加できる多彩なイベントを開催し、訪れるたびに新たな発見に出会える、公園を核とした魅力あるまちづくりを展開する。さらに、公園をつなぐ交通手段として、昨年11月から工業デザイナーの水戸岡鋭治氏がデザインをした電気バス「IKEBUS（イケバス）」が運行を開始している。（図表2）

南池袋公園について

南池袋公園（面積：7,811㎡）は、1951年に区画整備事業で生まれた公園である。1975年に東京メトロ有楽町線の整備に伴い、公園の再整備を行ったが、それ以来整備されていなかった。

2009年より始まった公園の再整備にあたり、主軸においたのが、「人々が集まり子どもたちが遊べる公園にするにはどうしたらいいか」ということである。というのも、当時の南池袋公園は区民の利用が極端に少なく、子どもたちも寄り付かない人気の少ない公園となっていたためである。

6年半の閉鎖期間を経て、2016年4月にリニューアルオープンした。今では、人々が集まり笑顔があふれる公園となっている。

整備後は、午前8時から午後10時までを開園時間としており、それ以外の時間は閉園している。

南池袋公園の特徴としては、以下の3点が挙げられる。

①芝生広場

公園の中央部に約2,000㎡の芝生が広がり、年間を通じてみどりを楽しむことができる。公園に入ると一面みどりの芝生が目飛び込み、ビルに囲まれた都市のオアシスの空間が広がる。（写真1）

②カフェ・レストラン

公園内に併設されているカフェ・レストランでは、開園時間に合わせてバラエティーに富んだ飲食が提供されている。

カフェ・レストラン事業者は、公園施設の使用許可を受けて、公園管理者である区に成り代わって運営を行っている。公園施設使用料として4,537円/㎡・月の固定分とは別に一定金額以上の売上げが発生した場合にはその超過した分の10%を歩合分というかたちで徴収し、当公園の維持管理経費の一部として充てられている。

③南池袋公園をよくする会

行政と地域とが協働しながら公園空間の良好な保全と健全なにぎわいを創出し、地域の活性化を図ることを目的に設置された。

商店会・町会・区の代表者、隣接地権者、飲食店運営者、学識経験者等からなる会員で構成され、公園利用のルールや公園のさらなる魅力向上につながる活動について話し合いをしている。この会の活動資金は飲食店の売上げ額の0.5%の寄付を受けて賄われている。

このような特徴を踏まえて、南池袋公園では図表3の収支のとおり、現状では約1,000万円の黒字で公園経営を行っている。

最後に

本区は東京23区唯一の消滅可能性都市に挙げられたが、この指摘をバネにまちづくりを進めてきた。南池袋公園は公民連携の舞台となり、ここから住民参加による持続的な公園運営を行い、魅力あふれる公共空間の創出ひいては持続発展する都市の実現が図ることができた。

本区では、今後も南池袋公園での成功事例にとらわれることなく、それぞれの公園に合わせた持続可能な公園経営を目指し取り組みを進めていく。

●サービス提供者
南池袋公園をよくする会
株式会社ランドスケープ・プラス



写真1 南池袋公園の芝生広場



図表1 国際アート・カルチャー都市構想



写真2 公園全景



図表2 4つの公園をつなぐ「IKEBUS(イケバス)」

南池袋公園～工事費及び維持管理費～

| 維持管理費 | |
|--|---|
| 歳入 | 歳出 |
| (内訳) ■ 建物使用料: 約1,930万円 ■ 固定分: 約1,230万円(※1.5万円/歩合分) ※700万円 ■ 電気電力: 約1,520万円 ■ 車両メトロ: 約350万円 歳入経費合計: 約3,800万円 | (内訳) ■ 芝生・低木の維持管理費: 約2,300万円 ■ 閉園に伴う警備委託費: 約300万円 ■ 器具の補修ほか維持管理費: 約200万円 歳出経費合計: 約2,800万円 |
| 工事費 | |
| 歳入 | 歳出 |
| (※) 東京都電力地下管線工事に伴う敷地埋め戻し ■ 芝生埋め戻し (約1億5千万円) ■ 歩道埋め戻し (約1億5千万円) ■ 電気設備埋め戻し (約1億5千万円) ■ 中央緑地の埋め戻し (約1億5千万円) | (※) 公園工事 ■ 公園整備費 (約1億5千万円) ■ 公園整備工事費 (約1億5千万円) ■ 公園整備工事費 (約1億5千万円) ■ 公園整備工事費 (約1億5千万円) ■ 公園整備工事費 (約1億5千万円) |
| 歳入経費合計: 約4,800万円 | 歳出経費合計: 約4,800万円 |

図表3 公園経営の収支

講評 ● 公立公園の活性化事例の応募である。地元と地元をよく知る民間企業、行政の三者協力による新しい公園経営のビジネスモデルを創造している。カフェレストランの営業、イベントスペースの運営、ランドスケープデザインなど、心地よい公園のハードとソフトの両立により、住民が寄り付かなくなった状況を大きく改善して、約3年間の実績がある。地下に設けた変電設備の賃料、レストラン売上の一部など、一般の自治体公園にはない収益があり、それを原資にして投資の回収、公園運営費の充当を行っており、黒字経営となっている。豊島区行政では、池袋駅周辺の4公園の整備構想を策定し、4公園をそれぞれ性格を変えて活用する計画が半ば完成し、運用されている。公園というファシリティをまちづくりに活用している好事例といえる。

EXCELLENT FM AWARD
Toshima ward, Tokyo

Sustainable park management implemented by potential extinct city

They are creating a new business model of park management with the cooperation of local, private companies and government. The hardware and the software of the park are balanced. The park has profits, which are used as a source of funds to recover the investment and allocate the park operating expenses. This is a good example of using the park for community development.

優秀ファシリティマネジメント賞

全室個室病棟の 県立下呂温泉病院におけるFM実践活動 地方独立行政法人 岐阜県立下呂温泉病院 (岐阜県下呂市)

「生活の場の医療」と「全室個室病棟」

岐阜県立下呂温泉病院は、飛騨南部地域の中核病院として「生活の場の医療」を基本理念とし、生活している場所でも受けられない医療を提供し、地域住民及び県民から信頼され必要とされるように、2009年新病院建設の基本計画を策定した。「病室は患者のプライバシー保護及びアメニティの向上を考慮し、個室と見守りルーム（4床観察室）の構成」の全室個室病棟を計画し実現した。2014年3月の竣工後には、2016年の調査、2019年の綿密な調査により、全室個室病棟の優位性について十分機能していることが確認できた。

ユニット型個室による構成

公立病院で差額料なしの全室個室病棟を実現するために、5つの個室を多床室のように配置したユニット型個室を考案した。病室扉はベッド移動が可能な十分な幅を確保し、中心のユニットホールはベッド回転のスペースとなるとともに、看護師の作業にも使われるようにした。トイレはユニットごとに1カ所とし、各病室は必要最小限の面積と設備とした。

設計建設段階からのPDCAによる効果

他に類を見ない形態であることから、設計建設段階からスタッフの理解を得やすいBIM^{*1}による3次元図面でのプレゼンや、病室ユニットのモックアップにより病室手洗いの形状やコンセント類の配置等についての改善を図った。病院は移転前から院内感染防止対策を積み重ねていたが、全室個室化と建設前のさまざまなPDCAを通じて院内感染を激減させることができた。

綿密な調査・分析から 病棟運営の状況を把握・評価

竣工後2年目の調査にて、全室個室病棟は院内感染防止の成果と、転科転棟にてベッドコントロールが容易であることは確認できた。しかし、看護動線が長い、患者のこ

ミュニケーション不足などの指摘があがっていた。その後、パートナーシップ看護システム(PNS)^{*2}導入などの運営改善や、患者の意識の変化により、これらのデメリットが改善されていることが竣工後5年目の綿密な調査にて確認できた。この調査は、概ね24時間の看護師行動調査を実施し、動線量の算出と各場所での行為の把握を行った。

効率的な病棟運営を実現した 特徴的な病棟平面とPNS

この病棟は前述のユニット型個室をスタッフステーション中心に360度配置させている。スタッフステーション内部の十字通路と各病室の近接といった病棟平面の特徴を利用して看護師は移動していた。さらにPNSで2人で電子カルテ端末等を載せたPCカートとワゴンカートにて移動しており、ユニットホールにて準備や記録などの看護作業を行っていることから、効率の良い看護が実現されていた。このようなことより、受持ち患者の位置が病棟内のどの位置になろうとも看護動線の変化が少なく全ての個室が同条件となっているため、入院後のベッド移動がほとんどなくなっていた。また、ユニットごとの窓のある談話コーナーにより、患者同士や家族とスタッフの会話などに有効に利用されていた。

公立初の全室個室病棟を実現したFM体制

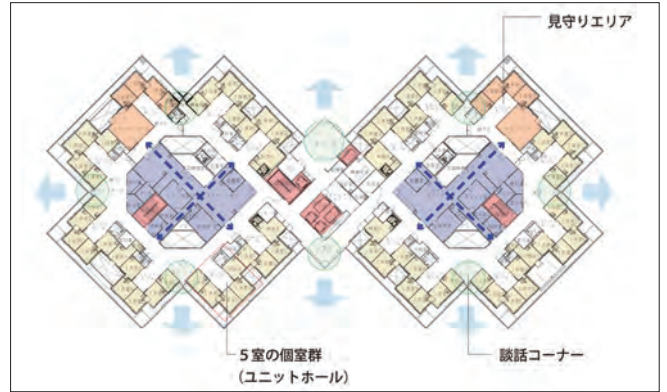
公立初の差額料なしの全室個室病棟は、基本計画から設計・建設・運営に至るまで、一貫したFM体制により実現された。基本計画にて「生活の場の医療」としての全室個室病棟を打ち出した山森理事長を中心に、毎朝の幹部会議、月1回の管理会議、外部アドバイザーによるFM支援により、適切なFMを実行した。今後は恒常的なFM組織の設立を検討することとしている。

- *1 BIM：コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した3次元の建物のデジタルモデル
- *2 パートナーシップ看護システム（PNS）：2人の看護師が良きパートナーとして対等な立場で互いの特性を活かし、相互に補完し協力し合っており、安全で質の高い看護を共に提供することを目的とした看護体制

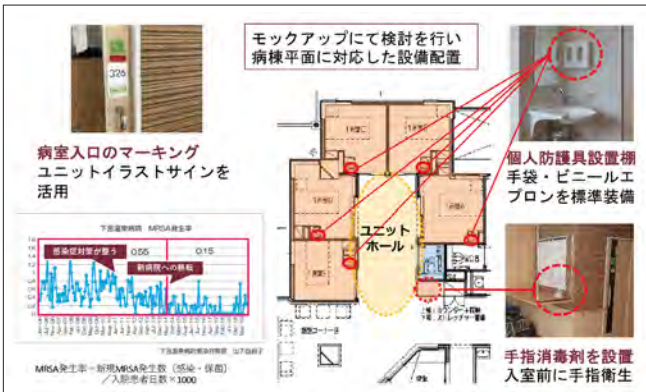
●サービスマネジメント提供者
株式会社安井建築設計事務所
三重大学 教授 加藤 彰一
名古屋大学 名誉教授 谷口 元



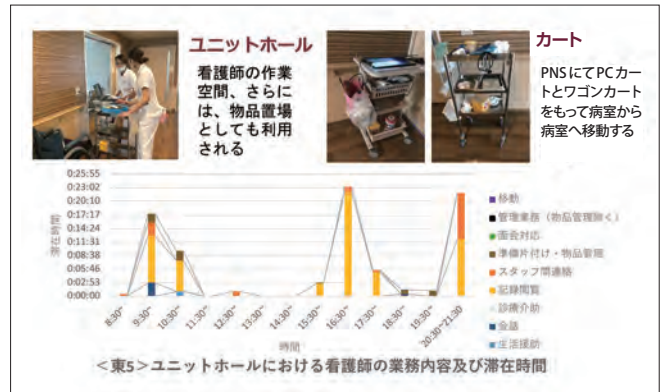
写真 1階:外来,2階:手術、リハビリ、透析、管理、サービス、3-5階:病棟、R階:ヘリポート



図表1 病棟階平面図



図表2 院内感染を大幅に激減させたユニット型個室



図表3 綿密な調査によりユニットホールの使われ方とPNS運用の効果を把握



図表4 看護師動線の分析から効率的な病棟運営を評価



図表5 竣工後のサービス提供者による綿密な調査・分析と研究会

講評 ●2014年竣工の県立病院の計画と運営に関するFM実践事例の応募である。2009年より基本計画を開始し、プロポーザルでの設計者選定、その後の設計期間を通して、公立病院としては画期的な全室個室病棟（差額なし）の計画が練り上げられた。竣工後においても、看護師の動線が長くなる課題を解決する効率的な看護体制への改善など、PDCAを回す経営が継続されている。病棟水回りなどを工夫し、工費もローコストに抑えられている。現理事長のリーダーシップとスタッフの努力により、全個室型病院の企画・計画・設計、竣工後の運営と改善が、一貫して取り組まれている点が高く評価された。継続的な改善活動を担保するようFMの組織体制を充実することが今後の課題といえる。

EXCELLENT FM AWARD
Gifu prefectural
Gero Hospital

FM practice enabling a full use of all single room inpatient quarters

Single room concept for public hospital was started in the strategic plan and developed in the architect selection stage giving the actual shape in design and construction stages. In 2014 the hospital was newly opened, and Director's leadership and staff endeavor should be highly appreciated in implementing the series of PDCA cycles to improve its usage as in the introduction of new nursing system.

特別賞

横浜中央郵便局別館における 施設暫定活用プロジェクトの取組み 日本郵便株式会社 株式会社アカツキライブエンターテインメント (神奈川県横浜市)

はじめに

日本郵政グループ（以下 JP グループ）のファシリティマネジメント（以下 FM）は、郵便・貯金・保険など生活に身近なサービスを全国津々浦々にお届けするため、郵便局をはじめとする事業用資産を健全な状態に維持管理することが基本である。その過程で、各事業用資産を内部・外部価値の観点から評価し、条件に合う場合には順次不動産事業への転用を図っている。

郵政事業は創業以来、地元との共存共栄を事業の基本精神としてきたが、民営化で可能になった不動産事業においても、地元との永年の関係性を継承しながら周辺エリアの発展に貢献することを目標に取り組んでいる。

経緯と背景

横浜中央郵便局を含む横浜駅東口地区では、「国際都市の玄関口としてふさわしいまちづくり」を進めるために組織された「エキサイトよこはま 22」が策定した指針に基づき、市街地再開発の事業化に向けた検討が進められている。日本郵便はいち早く同事業への参画の意思を固め、郵便局の一部機能を別位置に移転させて備えたが、その後も検討は続いており、事業着手の時期については明確な目途が立たない状況である。その結果、郵便局別館はしばらくの間空き家の状態が続き、駅前の一等地にもかかわらず「活力のブラックホール」と化す懸念が生じた。駅前エリアの賑わい醸成を意図した措置が、逆に水を差す結果になりかねない皮肉な状況を前にして、日本郵便としての判断が求められた格好である。

取組み概要

さまざまな議論を経て、再開発事業開始までの期間限定にはなるものの、地元との共存共栄の観点から、空き家となった別館の活用策について、賑わいづくりのプロと一緒に進めようとの結論に至った。

具体的には、別館の建物・設備を日本郵便が受け持ち、

内装を含むコンテンツ全般をアカツキライブエンターテインメント（以下 ALE）が受け持つ、いわゆるスケルトン & インフィルを分担しあう共同プロジェクト（定期借家契約）として本プロジェクトが始まった。また、われわれの意図を理解してくださった横浜市のご配慮で、駅の改札口からつながる「横浜駅みなみ通路東口暫定通路」に面して新たに出入口を設置できたことで、駅からのアクセスは格段に改善された。

こうして総合エンターテインメントビル「アソビル」が誕生したわけだが、幸いにも、開業から3カ月で来館者が100万人を超えるなど、当初目標を大きく上回る成果を生んだ。また、体験型コンテンツを中心としたユニークな施設展開は、老若男女幅広い支持を得て TV・雑誌等で大きくとり上げられるなど、予想を上回る反響もいただいた。

今後に向けて－取組みの評価として－

JP グループでは、全国約 2 万 4 千の郵便局をはじめ多くの事業用資産を維持管理するためにインハウスの体制のもと、着実に FM 業務を推進してきた自負があるが、そうした地道な取組みは、本件のように解体を待つ築 50 年超の空き家ビルの暫定活用策として、急遽本来とは異なる用途で使用するという想定外の事態にも的確に対応することができた。

ここまで紹介してきた施設暫定活用プロジェクトは、日本郵便と ALE が車の両輪として推進している初の事業である。幸いにも想定を上回る成果を収めることができおり、その結果、駅前エリアの活力創造に貢献するとの目標はひとまずクリアしているのではないかと、自己評価している。この取組みが今後予定される再開発事業への誘い水となり、同事業の成功と地元の地域の発展に貢献できれば幸いである。

JP グループでは、今後も地元との共存共栄を基本に、CRE 戦略のひとつとして FM を推進していきたい。

●サービス提供者
株式会社コスモスマ
株式会社ヒトバデザイン
株式会社伊藤木材設計室

郵政のファシリティマネジメントに基づく取組概要

■ 郵政グループにおけるファシリティマネジメントの特徴


- 郵政三事業（ユニバーサルサービス）を支える事業用資産（施設）の整備
- 経営に資するCREマネジメントの実践（不動産開発事業用資産への転用等）
- 社会と地域の発展に貢献する企業としてのファシリティマネジメントの実践

■ 郵政グループの不動産開発事業の特徴


- 郵政三事業（ユニバーサルサービス）の維持を前提とした不動産開発スキーム
- 様々な要因による、計画変更、中断及び長期化等の条件変更に伴う対応

■ 今回取組内容

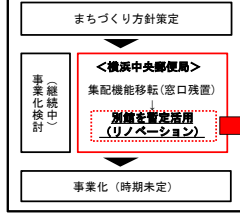
横浜中央郵便局敷地を含む横浜駅東口地区は、開発想定エリアに位置付けられ、現在事業化に向けた検討が行われているが、事業着手までには数年を要する見込みである。一方、集配機能が移転した別館部分は未利用となっており、資産活用観点において機会損失となっている。そこで今回、事業化に支障のない期間で暫定的に活用することを検討し、不動産ポテンシャルの発揮としてのファシリティマネジメントの取組を行ったものである。



郵便局ネットワークを活用したユニバーサルサービスの提供




横浜駅東口地区
(出典: エキサイトよこはま22建設会配布資料)



まづくり方針策定
事業化検討
事業化(時期未定)

本件における事業化の流れ



横浜中央郵便局別館
1966年 横浜中央郵便局別館として新築
2015年 郵便集配機能が移転
2019年 体験型エンタメ施設として開業
※アソビビル（近接する駅近ビル）

横浜中央郵便局別館における施設暫定活用プロジェクトの取組み



1F体験型グルメフロア/歩行者専用公共通路



2F体験型イベントフロア

既存施設の特性や立地等各種条件に着目したユニークな商業施設の展開

わくわくドキドキする体験 横浜駅東口のエンターテインメントビル「ASOBUILD(アソビル)」

- R1 R1 多目的ホール「MULTI SPORT COURT」
- R2 R2 集配センター「POST」
- R3 R3 常設体験ホール「FALE-BOOK」
- R4 R4 グルメフロア「POST STREET」
- R5 R5 アソビビル「PITOH CLUB」

R1 フットサル、バスケットなどのスポーツコミュニティ

Before: 旧社員レク施設/極力既存材を活かし、新たなスポーツコートを設置
After: 旧社員レク施設/極力既存材を活かし、新たなスポーツコートを設置

2F 来るたびに進化する、厳選された体験型イベントフロア

Before: 旧郵便作業室/1フロア600坪、階高5mの大空間を活かした、コンテンツの展開
After: 旧郵便作業室/1フロア600坪、階高5mの大空間を活かした、コンテンツの展開

1F 横浜の人気飲食店が集まる体験型グルメフロア/歩行者専用公共通路

Before: 旧発着場/半屋外のピロティ部分を活かし歩行者通路へ改修
After: 旧発着場/半屋外のピロティ部分を活かし歩行者通路へ改修



1F POST STREET
アートのある回遊動線
高島二丁目方面へ
横浜駅へ
ライブイベントなどの情報発信の場
利便性の高い歩行者動線(横浜駅側入口)
歩行者専用公共通路



3Fハンドメイド体験フロア

横浜中央郵便局別館における施設暫定活用プロジェクトの取組み



3Fハンドメイド体験フロア



3F多目的イベントスペース

講評●日本郵政グループのCRE戦略実践の1つとして、遊休施設の限定的活用により、地域の活性化を促進した事例の応募である。横浜中央郵便局別館は、機能移転の結果、空き施設となり、再開発プロジェクト始動を待つことになった。そこで、横浜駅東口の好立地を利用し、再開発始動までの暫定期間を賑わいのある都市活性化が期待できるテナントをプロポーザルにより誘致し、施設のリノベーションを行い、有効活用する施策が採用された。財務的なスキームはオーナー側のスケルトン貸し、内外装・設備など新規改修（資本的支出）はテナント側で、投資リスクはテナント側が大半を負う代わりに、賃料は軽減されている。一時的な空き施設を活用する代替策としては、都市の活性化、イメージ向上に貢献するユニークな好事例だと認められる。

SPECIAL AWARD
**JAPAN POST Co.,Ltd.,
 Akatsuki Live
 Entertainment Inc.**

Approach for provisional utilization of facilities at Yokohama Central Post Office Annex

As one of the Japan Post Group's CRE strategies, they promoted regional revitalization through the limited use of idle facilities. The Yokohama Central Post Office Annex has a vacant facility as a result of the function transfer. Utilizing the good location of the east exit of Yokohama Station, they invited tenants for the interim period and made effective use.

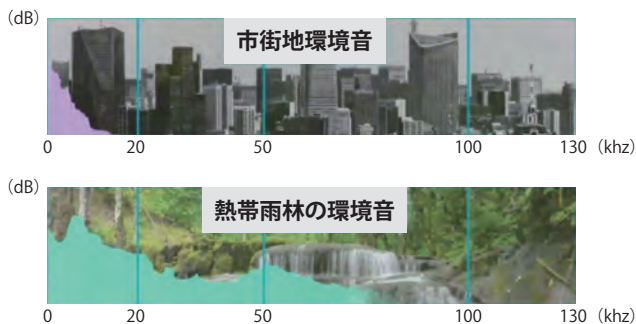
技術賞

自然の原音(周波数)を活用し、
空間の快適性を高める技術の開発

株式会社JVCケンウッド・
ビクターエンタテインメント

音の追求で解った大自然に存在する 「感じる音」の発見

市街地と自然の環境では音の種類や周波数分布が大きく異なります。私たち人間の可聴領域は約20kHz以下といわれていますが、大自然の空間ではそれを遥かに超える周波数が存在しています。聴こえない音は「感じる音」として私たちのカラダに伝わっていると考えられており、自然の要素が失われた都市(市街地)にこの豊かな「感じる音」を再現できないものかと考えました。



市街地と自然の音の分布

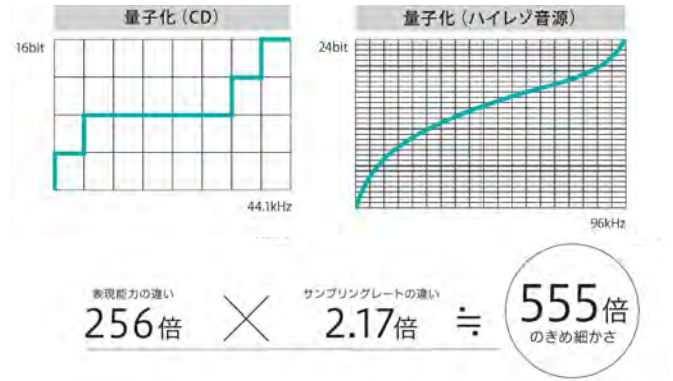
「人にやさしい音」自然の音源(森・川・波の音)をリアルに再現

現存する最高音質レベルでの収録と再生 (ハイレゾリューション音源)

自然界の高周波数成分を含む豊かな自然音源を、弊社の収録技術をベースに超高音質レベル(ハイレゾ音源)で収録し、あらゆる空間を自然界として感じられるように再現します。



自然音源の収録と再生



豊かな自然音源(森・川・海の音)を超高音質ハイレゾ音源で多数保有

- ・日本のさまざまなロケ地(パワースポット)の音源
- ・朝、昼、夜の音源
- ・アンビエントサウンド音源



自然音源ラインナップ 白神山地/奥秩父/奥日光/奥利根/諏訪/箱根/南伊豆/富士山/四万十/小豆島/屋久島 他のハイレゾ音源を提供

自然のリズムを取り入れた感性デザイン

- ・自然界の1/f ゆらぎを感じる
- ・一日のリズムとして、朝・昼・夜で変化する音源を提供(朝・昼・夜で森の音が変わる!)
- ・一年のリズムとして季節毎に変化する音源を提供(春夏秋冬で森の音が変わる!)



自然のリズムを取り入れた音源

「快適性の向上」心地よい音環境づくり

自然界を再現し快適性を生み出す

(森・川・海のそれぞれの音源を忠実に再生する空間音響デザイン)

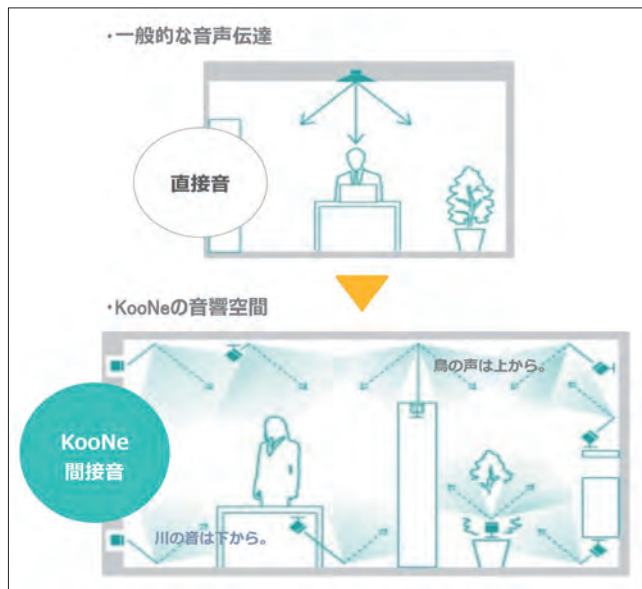
従来の音響設計(スピーカーを人に向ける設計)のほとんどは、人間にスピーカーを向け、音を聞かせる設計となっています。この場合の課題として、会話の邪魔になったり、耳

疲れを感じたり、また居場所によって音量の差があったり等、課題がありました。

そこで音の設計を一から見直し、反響（間接音）を利用することで、人をやわらかく包み込む音環境をつくり、人に音を聴かせない、出しゃばらない音、人が心地よく感じる音響設計として、一般的なBGM 設備とは異なる「空間音響デザイン」を考案しました。

ハード面でも建築空間に存在を感じさせない超小型のハイレゾ対応スピーカーを開発（特許保有）。人が感じる音空間の課題を改善しました。

あらゆる空間を自然の環境にいるように体現できる再生技術（自然環境の音場〈鳥は上から、川は下から感じる〉の再生）に関しても研究を重ね、2013年にサービスを開始したのが、Biophilic Sound Design KooNe[クーネ]です。



「健康と幸福の創造」ヒトの反応の検証と可視化 (KooNe の音源の実証実験)

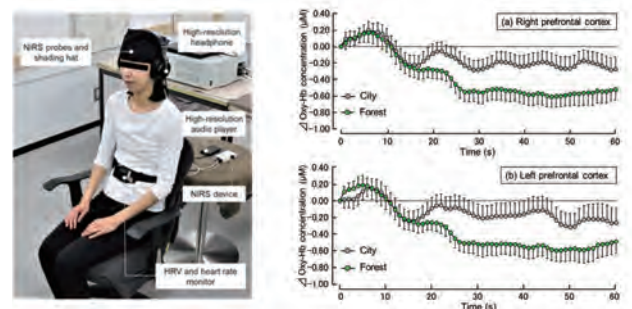
ハイレゾ音源を用いた森林及び都市の音の生理学的及び心理的影響

(国際環境公衆衛生ジャーナル MDPI-オープンアクセスジャーナルに掲載)

KooNe（クーネ）の森林の音と、都市の交差点の音とを比較した実験では、

- ・ 右前頭前皮質におけるoxy-Hb（オキシヘモグロビン）濃度の低下
- ・ LF / HF の減少
- ・ 心拍数の減少
- ・ 「快適」、「リラックス」の感情の向上
- ・ 気分状態の改善

本研究の知見は、森林由来の聴覚刺激が生理学的および心理的側面に緩和効果を誘導することを実証しました。



検証と可視化

Time-dependent changes in the oxy-hemoglobin (oxy-Hb) concentrations in the right (a) and left (b) prefrontal cortex during 60 s exposure to the forest vs. city sounds. Data are expressed as mean ± standard error (n = 29).

講評●自然の原音を高解像度で活用して、人の生活する音環境をつくる Biophilic Sound Design (BSD) の技術についての応募である。心地よさ、サウンドマスキング効果、リラックス効果、サーカディアンリズムの生理効果などが期待できる。同社のハイレゾ音源、ハイレゾ再生の技術を活用して、鳥の声は上から、川のせせらぎは下からというように、自然界に居るような音空間を再現し、音環境づくりを行う。音源は季節の変化などに応じて定期的に更新される。すでに約 200 の適用事例があり、FM の分野での音環境づくりの技術として評価できる。

TECHNOLOGY AWARD
JVCKENWOOD Victor Entertainment Corp.

Development of technology that enhances the comfort of space by utilizing the sound (frequency) of nature

This is a Biophilic Sound Design (BSD) technology that uses the original sound of nature to create a sound environment. Comfort and relaxation effects can be expected. The sound of birds is reproduced from above, and the babbling of rivers is reproduced from below. It can be evaluated as a sound environment creation technology in the field of FM.

功 績 賞

ブルースタジオ20年間の実践と書籍

「なぜ僕らは今、 リノベーションを考えるのか」

大島 芳彦 株式会社ブルースタジオ

リノベーション黎明期

ブルースタジオが2000年に「リノベーション」の旗印を掲げ設計、コンサルティングの事業をはじめた20年。きっかけは父が1960年代に建築した4階建7戸の小さな賃貸マンション1室の改修だった。

30年以上にわたって「現状回復」以上の手をつけられることのなかった往年の人気物件は、ハードのトラブルのみならず、多くの運営上のトラブルも抱えた問題物件と化していた。問題の根源は借家業が「不労所得」などと言われた時代の建物に対する経営感覚の欠如だった。

日本全国の諸都市は一律に戦後の復興期から高度経済成長、ベビーブームの時代を経て建築、インフラ、ハコモノに過大なる投資を続けてきた。しかしその成長とは裏腹にどの都市においても建物に対する経営、運営の感覚は醸成されず、多くの地域が人口減少の局面で急速に淘汰されてきた。当時建築設計事務所に勤務していた自分が気づいたこと、それは自身が抱えた資産継承の課題は実は日本全国が抱えた社会課題であるということ。その気づきをもって独立起業しようと決意した旗印が「リノベーション」だった。再び状況に革新、刷新を起こすための「Re Innovation」。建物の営繕、修繕の延長として形(Form)を再生する「リフォーム Re Form」とは一線を画するマネジメントの発想を持った考え方。

暮らしのパラダイムシフト

2000年代初頭、リノベーションの考え方に対し不動産管理

業界の反応は鈍かった。一方で当時新興の不動産金融業界からはアセットマネジメントの範疇で受け入れられていく。こうしてブルースタジオは外資系や新興の不動産金融事業者からの依頼によって多くのトラックレコードを積み上げることができた。

この期間に同時に起きた変化。それは生活者たちのモノ消費からコト消費への価値観の変化。新築一辺倒だった住宅市場にも中古住宅を改修自分らしく住みこなす「リノベーション住宅」の選択肢が浸透した。

リノベーションの未来

不動産金融の世界に急ブレーキをかけたリーマンショック。だがそれとは裏腹にリノベーションの考え方はその後の本質的な社会環境の変化によって一気に社会に浸透することとなる。急速な人口減少、高齢化への波、地方衰退の現実、そして数々の災害が気づかせた地域コミュニティの重要性。これらはすべて「既存環境マネジメント」としてのリノベーションの考え方が当たり前になる時代への幕開けを意味していた。

ブルースタジオの仕事は一気に短期運用を前提とするファンド関連案件から長期保有を前提としたCRE、相続不動産の有活、中心市街地再生、団地再生などの案件へとシフトして行った。

既存環境を再編集し未来の暮らしの環境を作るリノベーションの考え方は今、経済的な観点を超え、地域のアイデンティティーや誇り、そしてコミュニティの潜在価値までも再生し得る持続可能な生活者主導の暮らしの環境づくりのコンセプトとなろうとしている。



写真1 ホシタニ団地 撮影:高岡弘



写真2 ラティス青山

講評●応募者は、2000年より約20年間にわたり「RE*innovation」を掲げてリノベーション事業を続けてきた中心的な存在である。本応募は、FMとつながりの深い一連のリノベーション事業とそのエンジンとなってきた個人の業績に対するものである。「リノベーションとは、つくることにあらず、使いこなすこと」、あるいは「リノベーションは、人・場所・時間に関する潜在能力を最大化すること」というリノベーションの定義づけは、FMのめざす「賢く使う」ことに通じるものといえる。こうした発想のもとに、さまざまな20年間のプロジェクトを通じて、人・街の潜在力を見出し、それを再編集して暮らしの総合的な環境を力強く、かつ優しく愛着のもてるものに育てていく努力を積み重ねてきたことに、共感する。FMの視点に照らして、十分な功績がある。

ACHIEVEMENT AWARD

Yoshihiko Oshima

(Blue studio Co., Ltd.)

Blue Studio 20-Year Practice and the Book "Why we think renovation now"

He has been in the renovation business for about 20 years, with the aim of "RE * innovation". The award is for a series of renovation projects related to FM and the achievements of the individual. The definition of renovation that "renovation is to maximize the potential of people, places and time" is connected to "smart use for facility".

功 績 賞

公共施設屋外におけるパブリックスペース
シャルFMに関する研究(博士論文)

湯浅 かさね 千葉大学大学院 博士研究員

研究の概要

本研究の目的は、公共施設の屋外空間においてパブリックスペースの機能を発揮するためのマネジメントシステムを構築することである。これは、社会資本のストック価値向上・活用が求められるなか、多くの公共施設の屋外空間は未だ積極的に利活用されない傾向にあり、賑わい、交流、憩い等の機能を発揮するマネジメントの視点や方法論が確立されていないという背景に基づいている。

本研究では、公共施設の屋外空間における新たなマネジメントを「パブリックスペース・ファシリティマネジメント：Public Spatial Facility Management（以下、PSFMと記載）」として提示・検討した。そして、パブリックスペースの機能が発揮された状態をコンヴィヴィアル(Convivial)という概念で捉え、従来の「外構」を「コンヴィヴィアルな空間」へ転換するためのマネジメントを「PSFM」と位置づけている。PSFMの定義は、「公共施設の屋外空間が空間的拡がりを持った人々の活動の場となり、パブリックスペースの機能を発揮することを意図した組織的・継続的な取り組み」である。

コンヴィヴィアルという語は「共愉」や「自立共生」と訳されることが多いが、本研究では①空間、②アクティビティ、③地域運営、④継続性という4つの観点からその概念を捉え、研究の分析のフレームとして用いた。3つのケーススタディ

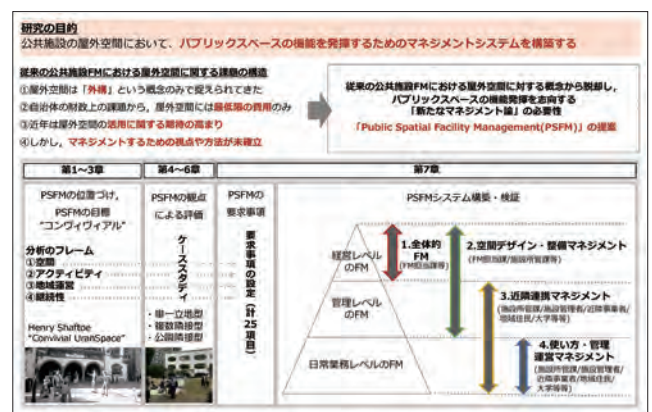
を通し、施設や周辺地域と一体となった公共施設の屋内外及び周辺地域連携型のマネジメントの検討を行い、PSFMシステムの構築・検証を行った。

研究の特徴と意義

本研究の特徴は、これまでの公共施設のFMにおいて視点や方法が確立されていなかった屋外空間に着目し、新たなマネジメントの概念としてPSFMを提示する点にある。そして、パブリックスペースの在り方がまちの在り方に大きく影響するといわれる現代において、すでに膨大な空間ストックがある公共施設の屋外空間の観点から、新たなマネジメント論を提示するという意義を持つと位置づけることができる。

今後の展望

本研究はこれまでマネジメントの対象となつてこなかった公共施設の屋外空間に関して、その基礎を提示したものであると考えている。今後は、本研究で提示したPSFMシステムの実行・検証・改善・戦略立案を繰り返すことで、公共施設の屋外空間が都市のパブリックスペースとしてマネジメントされ、都市にコンヴィヴィアルな空間が拡がることに寄与する研究を継続していきたい。



講評●博士論文の応募で、同論文の表題にある「パブリックスペース・ファシリティマネジメント (PSFM) を」テーマとしている。PSFMは、公共施設の屋外空間が空間的な拡がりをもつ人々の活動の場となり、パブリックスペースの機能を発揮できるように組織的・継続的に取り組むマネジメント活動をさす。本論文では、「パブリックスペースのあり方」が「まちのあり方」に大きく影響するという視点のもとに、すでに膨大なストックがあるパブリックスペースを、あまり大きな費用をかけずにいかに活用するかというマネジメント論を提言している。PSFMの視点による事例の評価の後、最終章では21項目にわたる要求事項、4つの特記事項をまとめて、地方自治体全体、FM担当課、各施設所管課、地域住民、近隣事業者などが取り組むうえでの要点を整理している。これまで公共FMでは、建物がマネジメントの対象となっていたが、本論文では、屋外空間についても適切に活用できるマネジメントをめざすべきという新しい視点を提供し、FMの普及・発展によい影響を与えるものとして評価された。

ACHIEVEMENT AWARD

Kasane Yuasa

Doctoral research fellow of Chiba University Graduate School

Research on public spatial FM outside public facilities (Doctoral dissertation)

Public Spatial Facility Management refers to management activities that work to ensure that outdoor spaces in public facilities can function as public spaces. This paper proposes a management theory on how to utilize public space, which already has a huge stock, at a low cost. It provided a new perspective and was evaluated.

功 績 賞

ビルメンテナンスの記録に基づく 故障・不具合に関する一連の研究

故障・不具合に関わる研究グループ

代表 高草木 明
須藤 美音、千明 聡明、小松 正佳、
大澤 昌志、丹羽 涼介

功績賞を受賞した「ビルメンテナンス現場の記録に基づく故障・不具合に関する一連の研究」は、日本建築学会の論文集等に掲載された査読付き論文23本で構成されている。老若高草木（日本メックス）、および若年ながら環境と生産性の関わりなどにも手広く、多くの論文実績を持つ名工大准教授の須藤が近年の研究グループの中核となった。故障・不具合研究の先駆けは小松（NTT ファシリティーズ）の博士論文であった。高草木が東洋大学教授に転職した後、かつて電電公社建築局時代の同僚であり、日本メックスにも勤務した千明が東洋大学工業技術研究所客員研究員としてグループに加わった。高草木研、須藤研で博士前期課程を修めた大澤（ジョンソンコントロールズ）、丹羽（NTT ファシリティーズ）が、故障・不具合研究でそれぞれ顕著な貢献を果たしたことからこの2名を加え6人連名での応募である。

およそ研究成果の評価には質と量が問われる。質については学会の査読を信頼することとしたい。量的には図の通りである。この図に示した論文全てに高草木が関わっているため、この図中の情報だけで全ての論文にアクセスできるはずである。応募者それぞれの貢献程度は論文著者としての参加の本数、及び、それぞれの論文での著者名の順番（貢献順）によ

て測ることができる。

この一連の研究で得られた知見は、ビルメンテナンス関連に留まるが、これはこれで多岐に亘る。ファシリティマネジャーには評価の妥当性などの説明が求められる。筆者が昨年末に受診した健康診断の問診で、担当の医師は、年齢と筋肉の関係についてご自分が最近読んだいくつかの論文を引用し、要するに老人の散歩の重要性を説いて間然するところなく説得力があった。われわれの論文は、建物を造るためではなく、いわばファシリティマネジャーが現有施設の保全について建物所有者や建物使用者に対して説明責任を果たすために有用な新しい知見を提供し続けてきたつもりである。ファシリティマネジャー諸兄姉におかれては、ぜひこれらの論文に触れてみてほしい。（高草木）

ビルメンテナンスの記録に基づく故障・不具合に関する一連の研究 論文番号—発表先—年

発表先凡例（ ）内は論文数 shase: 空気調和・衛生工学会論文集(3)
aij-計: 日本建築学会計画系論文集(8) shase-技: 空気調和・衛生工学会論文集(技術論文)(2)
aij-環: 日本建築学会環境系論文集(2) riemam: 環境管理学会誌(原著論文)(3)
aij-技: 日本建築学会技術報告集(4) ieiej: 電気設備学会誌(論文)(1)

事務所ビルを対象とした論文

- 〈先行研究〉
1) aij-計 2001年2月
2) aij-環 2003年12月
〈管理・保全業務水準設定〉
3) aij-技 2007年6月
〈修復日数研究〉
4) aij-計 2007年6月
5) aij-計 2009年4月
〈信頼性評価〉
6) ieiej 2008年12月
7) shase 2010年2月
〈修復長期化事例: 論文15と関連〉
8) riemam 2011年11月

1)～23)は全て査読付き論文

MISC

日本建築学会大会(支部含む)論文:17編
空気調和・衛生工学会大会論文
(支部含む):8編
日本環境管理学会大会論文:17編
JFMA FMフォーラム講演:3回
JFMA 研究部会等講演:5回

病院施設を対象とした論文

- 〈病院施設故障・不具合総合〉
9) aij-計 2013年1月
10) riemam 2013年11月
〈設備区分別分析〉
11) aij-計 2013年8月
12) aij-技 2014年6月
13) aij-技 2015年6月
14) aij-技 2017年6月
〈修復長期化事例: 論文8と関連〉
15) riemam 2013年11月
〈保全品質の検証:
便所の清潔感、繁忙の影響〉
16) aij-環 2015年10月
17) aij-計 2016年2月
18) aij-計 2017年10月
〈空調・衛生故障・不具合ブレイクダウン〉
19) shase 2017年9月
20) shase 2018年3月
21) shase-技 2018年8月
22) shase-技 2018年12月

今後の研究の新たな方向に関わる論文

- 23) aij-計 2019年3月

講評●本応募では、2001年～2019年の期間に発表された研究論文23編について「一連の研究」の応募対象としている。個人のFMへの功績として評価するには、一括りにはしにくい状況なので、研究グループを評価対象として、個々の研究論文についてFMへの貢献を評価することとした。これらの研究論文には、オフィスビル、医療施設などのビルメンテナンスの現場で起こる事象を研究対象としている点、保全業務にまつわる故障や不具合を研究テーマに取り上げている点で、FMの運営維持の業務に参考となる知見が数多くある。

ACHIEVEMENT AWARD

Research group on failures and troubles occur in buildings

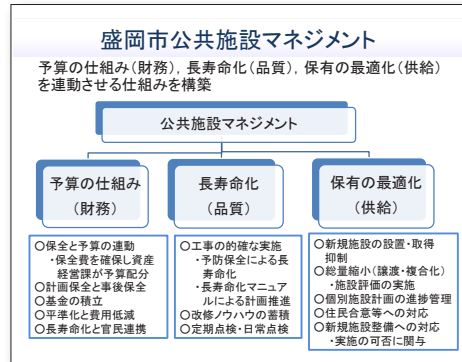
Akira Takakusagi (delegate)
Mine Sudo, Toshiaki Chigira, Masayoshi Komatsu,
Masashi Osawa, Ryosuke Niwa

A series of research on failures and troubles based on building maintenance records

This research papers focus on building maintenance events, and on failures related to maintenance works. There is a lot of knowledge that can be helpful in the operation and maintenance of FM. In this application, we decided to evaluate the contribution to FM of 23 research papers, targeting the research group.

奨励賞

盛岡市における
公共施設マネジメントの実践と成果
岩手県盛岡市



講評 ● 約10年間の同市における公共FMの取り組みについての応募である。2015年度に「公共施設保有最適化・長寿命化中期計画」を策定・公表し、翌年度から実施に取り組んでいる。財政部に資産経営課(8人)を置き、FM担当が修繕・改修の予算権限をもち活動している。市民との合意形成推進会議や意見交換会実施、庁内での合意形成での1次評価、2次評価など、FM先進自治体に学んで総合的に推進している点が評価された。予算企画権限、総量縮減と長寿命化、PPPへの取り組み、合意形成など、バランスよく進めている観があるが、市民とのコラボレーションを重視した施策立案とその実施など、盛岡市独自のFMのさらなる展開を期待したい。

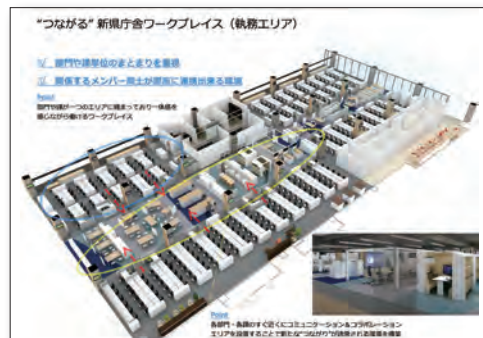
PROMOTION AWARD Morioka city, Iwate prefecture

Implementation and performance of public facility management in Morioka city

In 2015, they formulated the “Medium-term Plan for Optimizing Ownership and Extending the Life of Public Facilities,” and started implementing it in the following fiscal year. The FM staff has budget authority for repairs and renovations. The consensus promotion meeting with the citizens were held.

奨励賞

長崎県新庁舎におけるFM戦略
—つなげる働き方の本格展開へ—
長崎県



●サービス提供者
株式会社イトーキ
日建設計・松林建築設計事務所・池田設計 JV
ジョンソンコントロールズ株式会社

講評 ● 長崎県本庁舎の移転・新築を契機とした職員の働き方とワークプレイスの改革が中心となる応募である。分散化庁舎の統合化、高い性能の防災拠点新設、環境性能向上なども実現している。基本構想から竣工(2017年11月)、業務開始(2018年1月)までの約9年間のなかで、基本構想→ブリーフィングという川上段階で十分な時間を使い、建物・ワークプレイスの設計につなげている。旧来の部局別縦割りオフィスを打破するため、ワンフロアで最大4,800㎡のオープンオフィスとして、ABWに準じた多様なワークプレイスセッティングを用意し、部局間、職員間、訪問者とのコミュニケーション、ニーズに応じたワークプレイスセッティングの使用が促進される仕組みとしている。入居人数2,500人の大規模本庁舎のワークプレイス改革から働き方改革へとつなげる流れは、途半ばの観がある。従来通りの固定席を維持し、ABWのワークプレイスを加えたので、面積活用の点で課題がある。施設の改革を先行させ働き手の意識改革を促す手法は賛同できるが、FM組織の構築なしに、プロジェクトチームの運営体制を採用するなど、施設と運営の質の担保に課題が残る。運営段階での今後の継続的な改善と働き方改革の進展に期待したい。

PROMOTION AWARD Nagasaki prefecture

FM strategy in Nagasaki new government building, “Full-scale development of connected work styles”

The main focus is on the work style of the staff and the reform of the workplace triggered by the relocation of the Nagasaki Prefectural Government Building. The establishment of a high-performance disaster prevention base and the improvement of environmental performance have also realized.

奨励賞

公民連携で進めるFM — 公共資産を活かしたまちづくり — 茨城県常総市

●サービス提供者

株式会社セスタイムジャパン
特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会



講評●地方自治体の公共FM についての応募である。FM への取り組みは約4年間で、公共施設等総合管理計画の要請以降となる。特徴は、FM 担当者が2人と限られており、外部のアドバイザーを活用してFM 施策の立案、実施を行っていることである。その成果としては、公募型プロポーザルによる市有地売却、包括施設管理業務委託、FM の職員研修（21回）、公共施設マネジメント協議（12回）、公共施設マネジメントプロジェクト発表（5案件）などがある。トライアルサウンディングなど民間の活用を視野においた活動もある。組織体制としては、市長を含む意思決定機関「公共施設等運用戦略会議」の創設、市長のFM 取組みへの参加などがある。小規模の自治体における公共FM 展開の可能性を示す例のひとつといえる。

PROMOTION AWARD Joso city, Ibaraki prefecture

FM promoted by public-private partnership, “Town development utilizing public assets”

They use external advisors to plan and implement FM measures. The results include the sale of municipal land and outsourcing of comprehensive facility management services. The organizational structure constitutes the establishment of a decision-making organization and the participation of the mayor in FM activities.

奨励賞

FM視点でのワークプレイス改革 — NEW OFFICE建設 —

三菱自動車工業株式会社 (愛知県岡崎市 / 本社：東京都港区)

●サービス提供者

株式会社竹中工務店



講評●2020年からの中長期計画でFMの全社展開をめざす同社の現時点での応募である。現状到達点としては、①岡崎事業所の開発本館の新築によるワークプレイス改革、②東京・田町の本社移転新設によるワークプレイス改革、③FM部門の新設があげられる。大きな変化が到来している自動車業界の経営環境下で、ワークプレイスと施設資産改革に取り組んでおり、全社施設資産の最適化の権限をもつFMの組織体制が新たに構築されている点は評価できる。まだ同社のFM実践は始まったばかりで、今後の活動に期待したい。

PROMOTION AWARD Mitsubishi Motors Corporation

Workplace renovation from FM perspectives, “NEW OFFICE construction”

Under the changing business environment of the automobile industry, they are working on workplace and asset restructuring. It can be appreciated that the new organizational structure for FM with authority to optimize company-wide facility assets has been established. FM practice has just begun.

奨励賞

「マイナス」から「プラス」を生み出せ
— マイナス入札制度の確立 —

埼玉県深谷市



講評●建物を解体を前提とする土地売却において、建物解体費用が土地評価額を上回ってしまう場合に、予定価格をマイナスに設定して入札を行う仕組みに対する応募である。地方自治法など法令上の適法性、事務手続きなどをクリアして全国初のマイナス入札を行ったことについて、FMの技術、手法の視点から応募したもの。当初の難題をクリアするための多大な努力には敬意を表するが、FMの技術という視点で考えると、①不動産の売買ではデューデリジェンスが一般的になり、事前の詳細評価によりマイナス面を金額で評価することが民間企業では行われている、②地方自治体の不動産売却では、マイナス入札以外に、複数物件のバルク売却、プロポーザル方式など多様な手法があることから、独自の技術として評価するには難がある。とはいえ、マイナス入札制度が他の地方自治体へ波及することは、今後とも期待したいので、奨励賞とした。

PROMOTION AWARD **Fukaya city, Saitama prefecture**

Create “plus” from “minus”. Establish a minus bidding system

When selling land on the assumption that the building is demolished, if the cost of demolishing the building exceeds the land appraisal value, there is a way that the bid is set with the planned price set to a negative value. After clearing the legal compliance, a negative bidding was conducted for the first time in Japan.

募集

日本ファシリティマネジメント大賞



ジャフマ

JFMA賞

ファシリティマネジメント(FM)は、人事、財務、ICTとともにコアビジネスを推進する重要な経営基盤です。これを第四の経営基盤と呼び、ワークプレイスから CRE(企業不動産)、ときにはインフラまで含み、それらが、人に、組織に、社会にいかにかに寄与しているかを評価するのが日本ファシリティマネジメント大賞です。みなさまの実践事例はこれからのFMのベストプラクティスとなることでしょう。ご応募をお待ちしています。

■ 優秀ファシリティマネジメント賞

FMの手法を取り入れ、優れた成果を上げている活動

※建物やワークプレイスの作品としての優劣を競うものではありません

■ 技術賞

FMに関連する新しい手法・技術の取り組み

■ 功績賞

FMに関する優れた論文、出版、その他の活動

スケジュール

7月よりエントリー開始です!



ジャフマ

JFMA

公益社団法人 日本ファシリティマネジメント協会 (JFMA/ ジャフマ)
〒103-0007 東京都中央区日本橋浜町 2-13-6 浜町ビル 6F
電話 : 03-6912-1177 FAX : 03-6912-1178