



JFMA FORUM 2011

キャンパスFM業務のセルフアセスメント

JFMAキャンパスFM研究部会

藤村達雄



2011.02.08

目次

1. プロローグ

- 1-1. キャンパスFM研究部会の活動
- 1-2. キャンパスFMガイドブック2000～2008の出版
- 1-3. セルフアセスメントへの取組み

2. 大学におけるFM業務

- 2-1. 大学経営を取巻く現状と課題
- 2-2. キャンパスFM業務の背景

3. セルフアセスメントの原点

- 3-1. FM評価診断手法 JFMES07 [その1]
- 3-2. FM評価診断手法 JFMES07 [その2]
- 3-3. FM評価診断手法 JFMES07 [その3]
- 3-4. 日本経営品質賞

4. キャンパスFM業務セルフアセスメント

- 4-1. 目的
- 4-2. 考え方
- 4-3. 対象業務プロセス
- 4-4. 評価項目
- 4-5. セルフアセスメントの活用
- 4-5. 今後のスケジュール



1.プロローグ

1-1. キャンパスFM研究部会の活動

【活動目的】

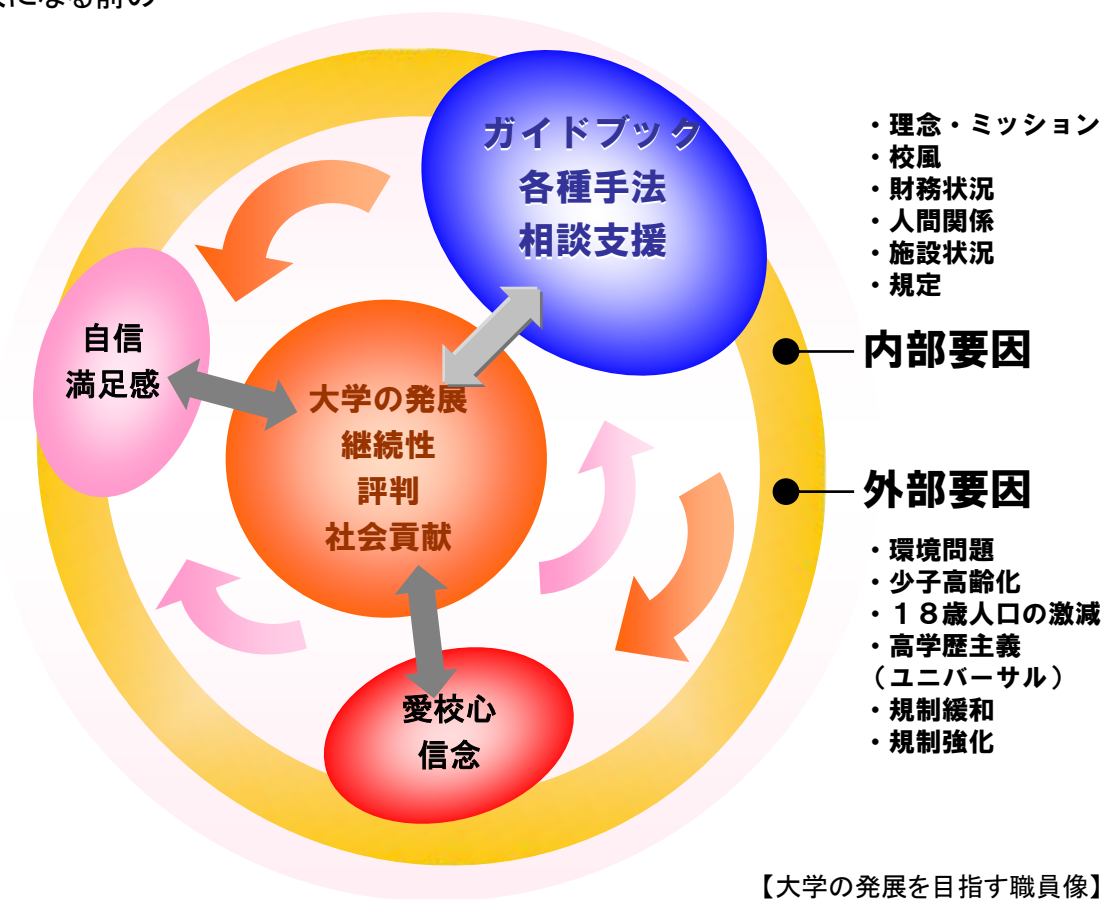
■ JFMAで最も歴史ある部会です

キャンパスFM研究部会はJFMAが社団法人になる前の
1987年から活動を続けており

JFMAの最も古い部会です

■ 大学施設管理職員の サポートを目的とします

この部会では 大学の発展を目指す
大学施設管理職員をガイドブック・各種
手法・情報交換等によってサポートする
ことで、愛校心・信念を醸成し自信・満足
感を発現させることを目指しています



【大学の発展を目指す職員像】

1-1. キャンパスFM研究部会の活動

【アクションプラン】

■ 啓発普及活動

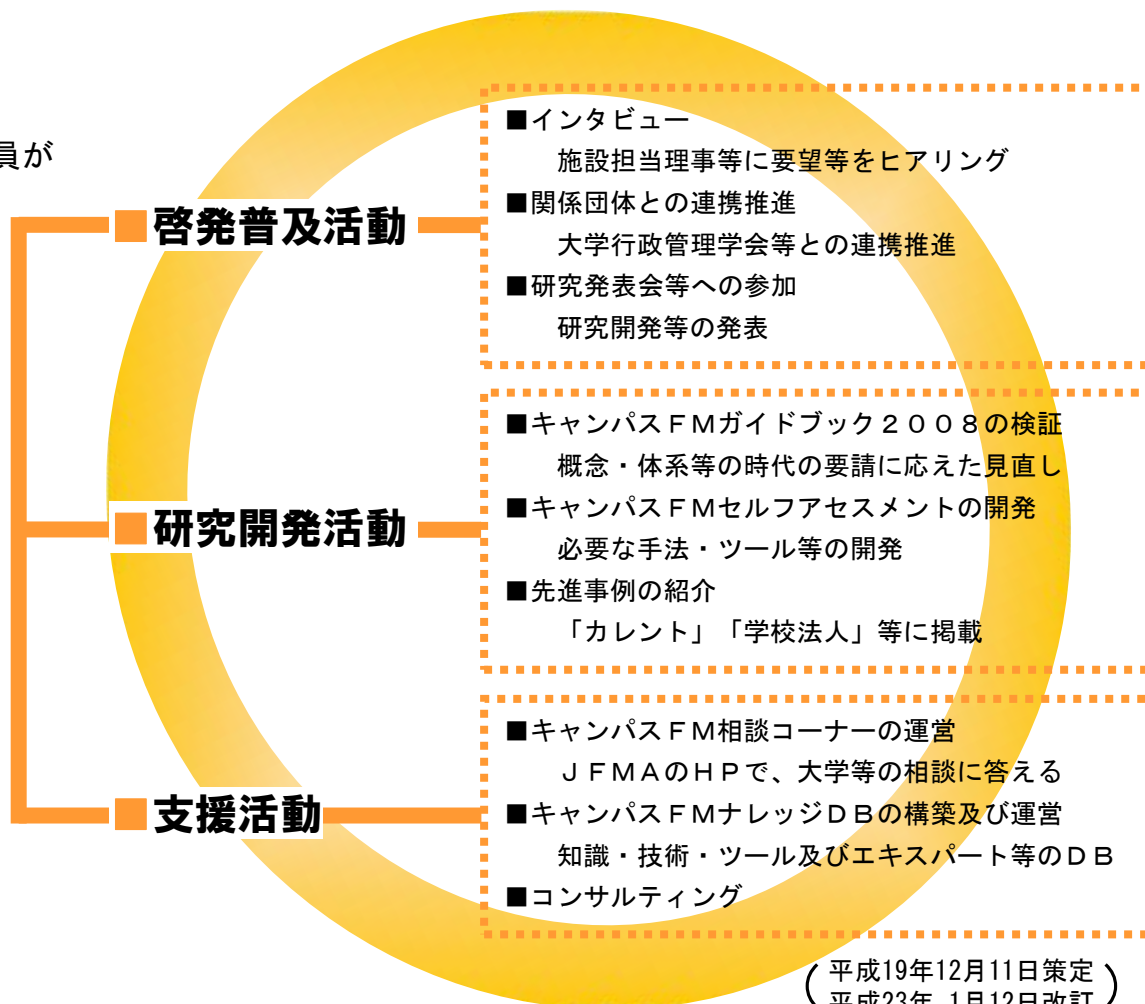
大学の経営陣並びに施設及び財務の職員が
キャンパスFMを意識し
その必要性を認識する

■ 研究開発活動

キャンパスFMを実施する際に必要となる
概念・手法等を確立させる

■ 支援活動

施設に係る業務の変革や
キャンパスFMの創造を目指す大学等を
支援するために活動を行う



(平成19年12月11日策定)
(平成23年1月12日改訂)

【アクションプラン概要】

1-2. キャンパスFMガイドブック2000～2008の出版

【キャンパスFMガイドブックの概要】

■ FMの体系化

大学経営におけるFMの体系化を行う

■ 業務のあるべき姿の明確化

キャンパスFMの必要性 有効性を理解させ
キャンパスFMに必要な業務・業務手法等から成る
業務のあるべき姿を明らかにする

■ 必要な知識・技術・ツールの網羅

必要な知識・技術・ツール等を
網羅的に整理し
キャンパスFMの更なる浸透を目指す

CAMPUS FM GUIDEBOOK 2008

■ C-FMガイドブック 2000から2008へ

2000年発行の「キャンパスFMガイドブック」は、国立大学の法人化と相まって民間的手法の導入と言う視点において、その一助となりました。キャンパスFMガイドブック
そして、その後「大学経営」という意識が定着し、2008年版には、これを踏まえ、大学経営を本格的に支援して行くスタンスに立って編集しました。
証拠に基づいたFM (Evidence-based Facility Management) を目指して

■ 大学経営の支援ツール

一般企業のような経営管理を実施して行くことが難しい大学において、キャンパスFMを実践していく上で、必要な知識や技術を身に付け、各大学が掲げる理念を具現化するために寄与するものとします。

■ 文書化

業務内容、業務手法等を文書化することで、FMの業務をより具体的に理解していただき、読書の方に、自分達の業務を洗い出し、業務プロセス他関係部署との関係及び業務範囲の線引き等を文書化することの必要性を認識していただきます。

■ 管理職をターゲット

原則として、理事会を直接サポートするFM部門の管理職である部長・課長をターゲットとします。初級や中級の担当者には、スキルアップの動機付けになるような情報提供をしていきます。

1-3. セルフアセスメントへの取り組み

■ セルフアセスメントの使命

- ・ キャンパスFMのミッションの確認
- ・ キャンパスFM組織の見直し
- ・ キャンパスFM業務の改善
- ・ キャンパスFMスタッフの資質向上

■ セルフアセスメントの構築

- ・ 診断・評価手法の確立
- ・ 改善方策へのアプローチ
- ・ FM業務のスパイラルアップの実現

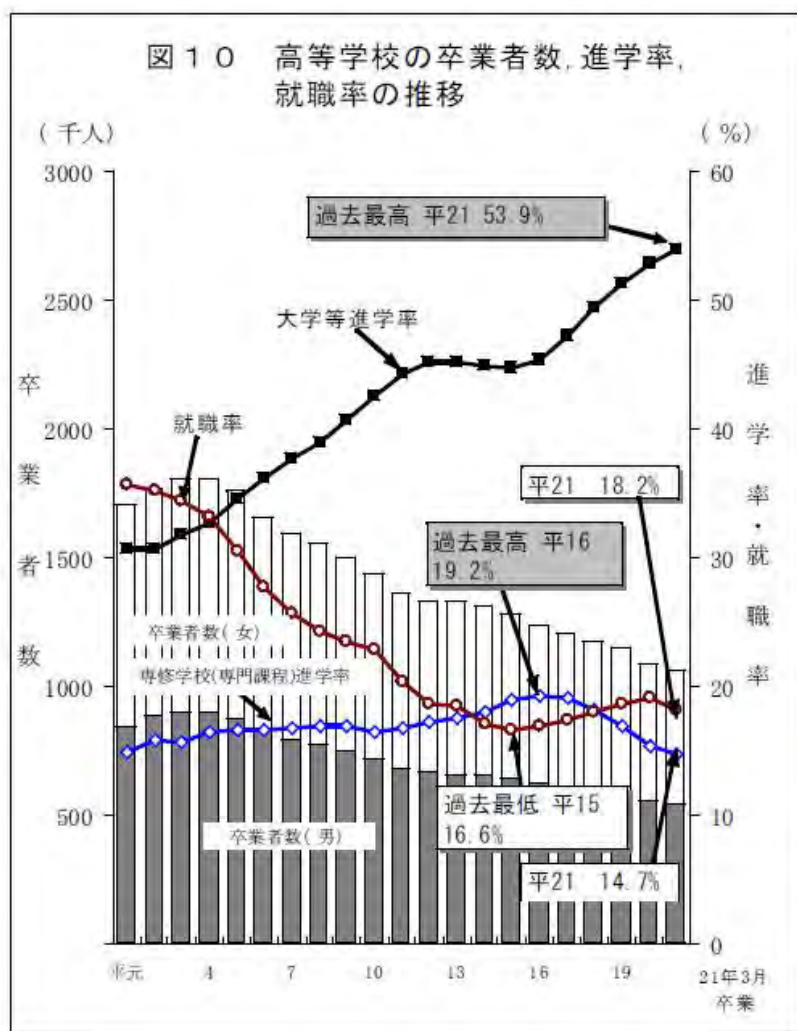
Campus FM Self Assessment

大項目	中項目	小項目	評価内容	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5	
1. 統括管理	1-1組織体制づくり	1-1-1理事室との関わり	<p>【総務・管財にFM組織がない場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ FM組織がなくとも、そのような業務が推進できているか <p>↓</p> <p>【担当と一般的な施設担当の業務推進の違い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①全学的視点で戦略・企画し業務遂行しているか？ ②目標にベストプラクティスを掲げて計画・実行しているか？ ③中長期計画を掲げ、それを単年度に落とし込み、PDCAを廻しているか？ <p>【総務・管財にFM組織がある場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 学内組織の編成状況 ・ 大学の学風を考慮したFM組織体制（大学の個性） →ex. 名古屋大学のFM推進室 大阪大学キャンパスデザイン室（木多先生） ・ アウトソーシングに対応した組織体制 <p>【FM戦略的組織】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 名古屋大/施設計画推進室、阪大/キャンパスデザイン室など ・ 上智大100周年記念事業計画組織など 	<p>評を特定した担当理事はいない</p> <p>施設管理担当役員が施設管理に関する方針や計画を打ち出している</p>	<p>理事等にFMを分掌する役員が配置されている</p>	<p>理事等にFMを分掌する役員が配置されている</p>	<p>理事等にFMを分掌する役員が配置されている</p>	<p>理事等にFMを分掌する役員が配置されている</p>	<p>理事等にFMを分掌する役員が配置されている</p>
		1-1-2ユーザーとの関わり	<p>FM部門は、施設利用者によりFM戦略を理解させるためにFM戦略を策定し、それに沿ったFMを実施することで、大学が掲げる方針・ビジョンに貢献する。(P111)</p>	<p>施設利用者視点の施設対応ではない</p>	<p>施設利用者の苦情等に対応する体制を整備している</p>	<p>施設利用者の満足度状況を把握し、個別対策を立てている</p>	<p>施設利用者の満足度状況を分析を行い、全学的・中期的観点からの対策を立てている</p>	<p>施設利用者によりFM戦略等を選定させるような活動を行っている</p>	
	1-2人事管理	1-2-1人事考課	<ul style="list-style-type: none"> ・ FMの業務や目標を設定した上で、その達成度をみる人事管理 ・ オフィスでの推進+アウトソーシング業務のマネジメント ・ 職位に応じた評価制度があるか ・ コア組織を中心に、関連組織と横断的な業務遂行をしているか 	<p>学内統一的な評価システムは構築されていない</p>	<p>学内統一的な評価システムが導入されている</p>	<p>学内統一的な評価システム（業務目標の設定と達成度による評価）が構築されている</p>	<p>FM部門において評価システムを構築している</p>	<p>全学的観点から評価システムを構築している</p>	
		1-2-2SD	<ul style="list-style-type: none"> ・ 形態別教育訓練：上司が部下に対して日常の業務を通じて、能力・熟練の向上とそれらが発揮されるよう教育、指導することである「OJT」や、職場外で実習と関連付けながら、業務から一時的に離れて、主として集合指導の形で職場外の専門指導者が行う「Off-JT」と区分される。 ・ 階層別教育訓練：新入社員から経営者に至る全階層が、各階層に応じて必要な教育訓練で、新入職員研修、中途職員研修、管理・監督者研修（TW1）、管理職訓練（M1P）、経営者教育（CCS）等がある。 ・ 生涯職業能力開発：経済社会の行動変化等に対応して、 	<p>SDについては、特に意識した活動を行っていない</p>	<p>OJTや階層別能力開発としてのOJTを行っている</p>	<p>目標管理システムを導入し、職員の自主的な業務改善や自己啓発等を促している。</p>	<p>FM業務に特化した階層別OJTを行い職員の能力開発に努めている</p>	<p>全学的観点に立ったFM担当理事の能力開発SDメニューが用意されている</p>	



2.大学におけるFM業務

2-1. 大学経営を取巻く現状と課題



文部科学省 平成21年度学校基本調査資料より

社会的課題

大学全入時代の到来

大学の機能別分化

➡ 学生の確保と総合的支援

経済的課題

世界経済低迷による年収の相対的減少

大学資産の的確な運用

➡ 効率的な経営の必要性

環境的課題

CO₂排出量の削減

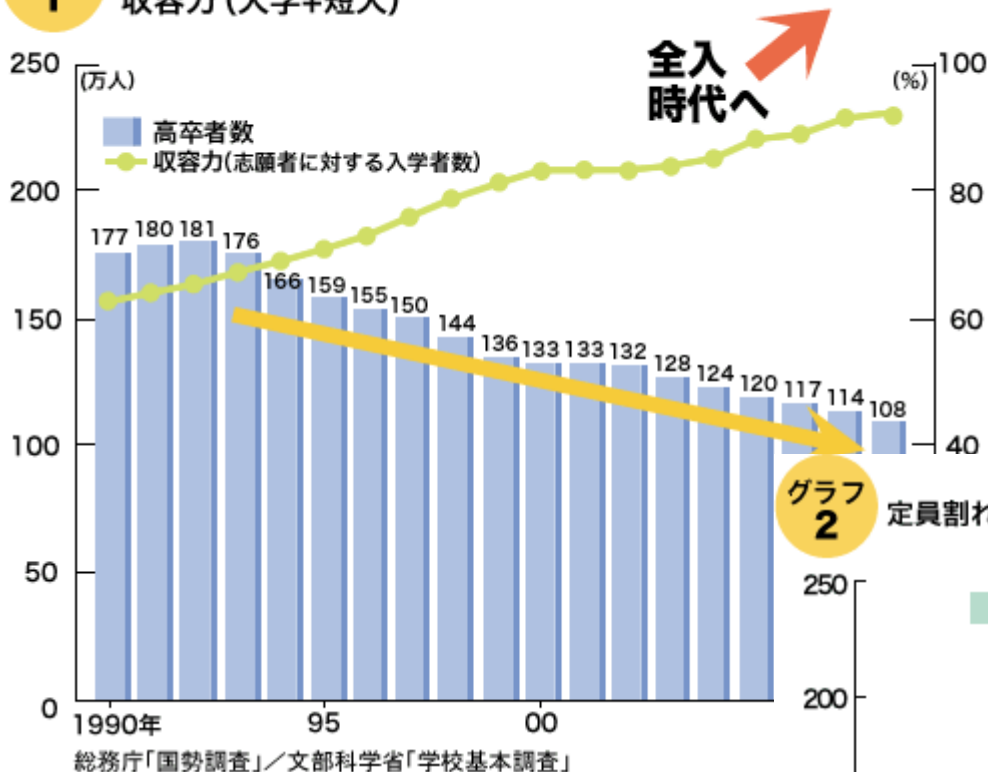
施設の省エネルギー運営

➡ 環境配慮活動の推進

2-1. 大学経営を取巻く現状と課題

大学全入と競争激化の時代

グラフ 1 高卒者数と
収容力(大学+短大)



参照：http://www.toshin.com/first_grade/feature.html

■大学の倒産

「私立学校の経営革新と経営困難への対応

平成19年8月1日

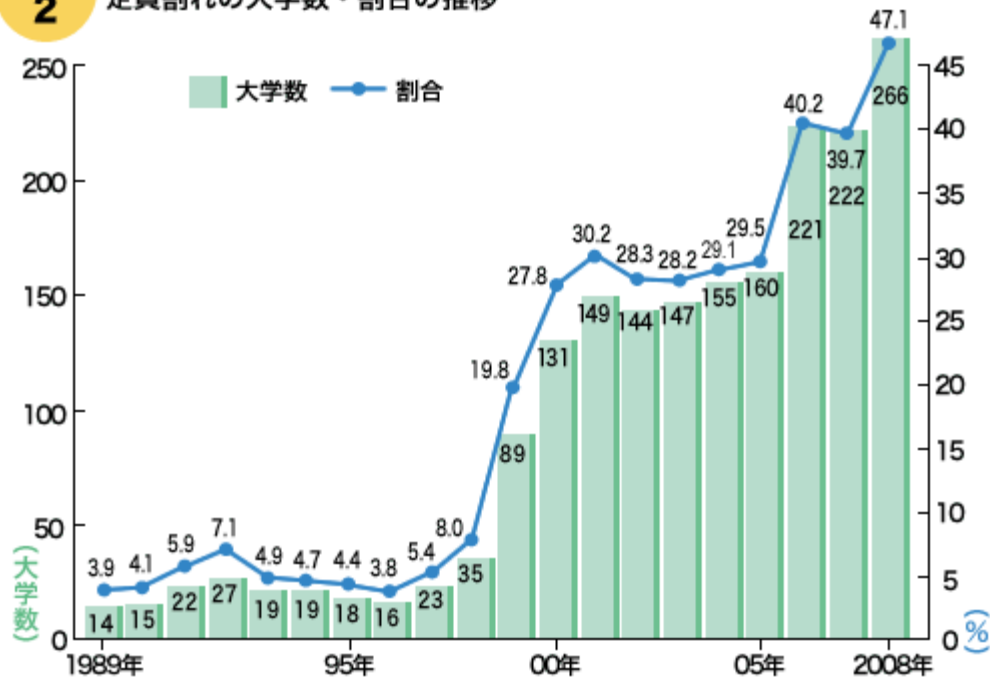
日本私立学校振興・共済事業団」

経営判断指標

レッドゾーン・イエローゾーン

参照：http://www.shigaku.go.jp/s_center_saisei.pdf

グラフ 2 定員割れの大学数・割合の推移



■マネジメントの台頭

大学行政管理学会発足

ファシリティマネジメント研究会

国立大学マネジメント協会

2-1. 大学経営を取巻く現状と課題

大学の機能別分化

中央教育審議会答申

「我が国の高等教育の将来像」

平成17年1月28日

新時代の高等教育は、全体として多様化して学習者の様々な需要に的確に対応するため、大学・短期大学、高等専門学校、専門学校が各学校種ごとにそれぞれの位置付けや期待される役割・機能を十分に踏まえた教育や研究を展開するとともに、各学校種においては、個々の学校が個性・特色を一層明確にしていかなければならない。

特に大学は、全体として

①世界的研究・教育拠点、②高度専門職業人養成、③幅広い職業人養成、④総合的教養教育、⑤特定の専門的分野（芸術、体育等）の教育・研究、⑥地域の生涯学習機会の拠点、⑦社会貢献機能（地域貢献、産学官連携、国際交流等）

等の各種の機能を併有するが、各大学ごとの選択により、保有する機能や比重の置き方は異なる。その比重の置き方が各機関の個性・特色の表れとなり、各大学は緩やかに機能別に分化していくものと考えられる。（例えば、大学院に重点を置く大学やリベラル・アーツ・カレッジ型大学等）

18歳人口が約120万人規模で推移する時期にあって、各大学は教育・研究組織としての経営戦略を明確化していく必要がある。

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-1. 背景 1 (資産としてのファシリティの見直し)

文部科学省「国立大学法人の組織及び業務全般の見直しについて」

(平成21年6月5日文部科学大臣決定)

◎教育研究、運営等の業務全般の見直し

◎業務運営の改善及び効率化、財務内容の改善

⇒効果的・効率的な法人運営の推進

⇒保有資産の不断の見直し・不要資産の処分 (=PDCA視点)

➡ **国立大学法人**

第2期中期目標・中期計画に所要の措置を講じること

➡ **私立大学**

他大学との共同利用の推進、保有資産の不断の見直し等の資産としてのファシリティの見直し戦略が求められている

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-2. 背景 2 (コア支援)

大学のFM部門のミッション

- ◎ 教育研究活動の高度化・多様化への対応
 - ・ 教育研究活動の流動化支援
 - ・ 知識創造空間の創出
 - ・ 極めて高い水準で特色ある研究拠点の形成
 - ・ 学生のための学習支援施設の形成等
- ◎ 安全・安心な教育研究環境の確保
- ◎ 地球環境に配慮した教育研究環境の実現
- ◎ 個性豊かなキャンパス環境の充実
- ◎ ライフサイクルを考慮したコスト縮減


FM部門の業務

- ◎ 施設資産の運営
- ◎ 施設の整備・維持保全
- ◎ スペースの管理

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-3. 背景 3 (調整活動の重要性)

日常的コンフリクトの可能性 ⇒ 専門プロ集団としての
教員組織と経営組織などの関連の中で

 経営活動の諸側面を教育研究の維持発展という目的のために統合し、
諸活動の相互補完的なバランスを確保すること

- ◎大学の存在意識が、社会・大学構成員に等しい共通理解がない
- ◎大学では自由な発想とともに批判の自由が保証されている
- ◎大学の組織は一見極めて分散的な組織の性格を備えている



経営層と教員組織間での調整機能の必要性

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-4. 背景 4 (リーダーシップの前提)

教員の管理を嫌う特質

⇒ 大学としての活動のパフォーマンスを著しく落とす危険性がある

集団的コミュニケーションの重要性

⇒ 経営者が独断で決断する前に、教員組織などの専門家集団とのコミュニケーションが不可欠




**大学では、多分に技術的な又は公正中立な立場に立ち、
審議を行ってゆく必要がある。**

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-5. 背景 5 (時代の反映)

国立大学の法人化 ⇒ 労働安全衛生法の適用（公立大・私大と共に）

 **安全衛生に係る組織の設置**

- ◎東京工業大学・総合安全管理センター
- ◎信州大学・健康安全センター
- ◎大阪大学・安全衛生管理部等

「環境問題」と「安全問題」 ⇒ 共に人間活動の活発化に伴って発生した問題

 **解決には人間活動や行動をどのようにコントロールするかが鍵**




「環境」「安全」「健康」「倫理」を総合的に取り扱うことが必要

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-6. 背景 6 (教育研究活動との連携)

ファシリティの竣工後の管理運営 ⇒ **教育研究活動の変化に対応し、
部屋の入替・模様替えなどの実施必要**

 **ファシリティを教育研究活動に対応させてゆくための
教職員や学生からのニーズをタイムリーに把握できる仕組みづくり**

2-2.キャンパスFM業務の背景

2-2-7. 背景 7 (SD対策)

大学への帰属意識

- ◎ 愛校心・信念
- ◎ 大学の発展（継続性・評判・社会貢献）
- ◎ 自信・満足感

経営支援スキル

- ◎ フラットなネットワーク型組織への対応スキル
- ◎ プロダクトアウトからマーケットインの重視へ
- ◎ 施設利用者との協働による業務の推進

キャンパスFMの固有技術の修得

- ◎ 実務スキル（URE戦略・リスク察知・戦略モニタリング）
- ◎ 汎用スキル（問題解決・計画化・情報リテラシ・サービス）

2-2. キャンパスFM業務の背景

2-2-8. 背景 8 (情報管理)

ファシリティの把握

- ◎ 現況（不具合状況・管理運営状況）把握のための調査・点検
- ◎ 台帳（仕様・規模・状況）の整備
- ◎ 既存図書（実施設計図・竣工図等）の整理

ファシリティマネジメントの見える化

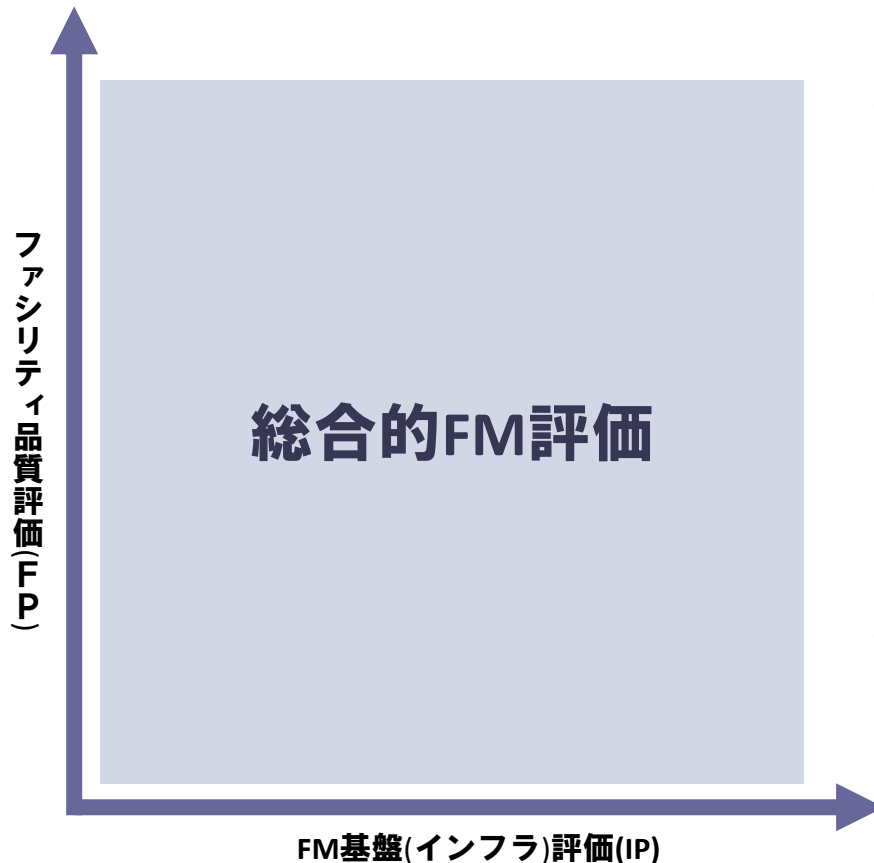
- ◎ 役員・部局長・施設利用者・施設管理者の情報共有化
- ◎ 意識の共有化



3.セルフアセスメントの原点

3-1. FM評価診断手法 JFMES 07 [その1]

FM評価診断手法・JFMES07



◎既存ファシリティ(建物・設備・環境等)のFM性能を診断評価

◎FM性能は

i). ファシリティ品質(FP)

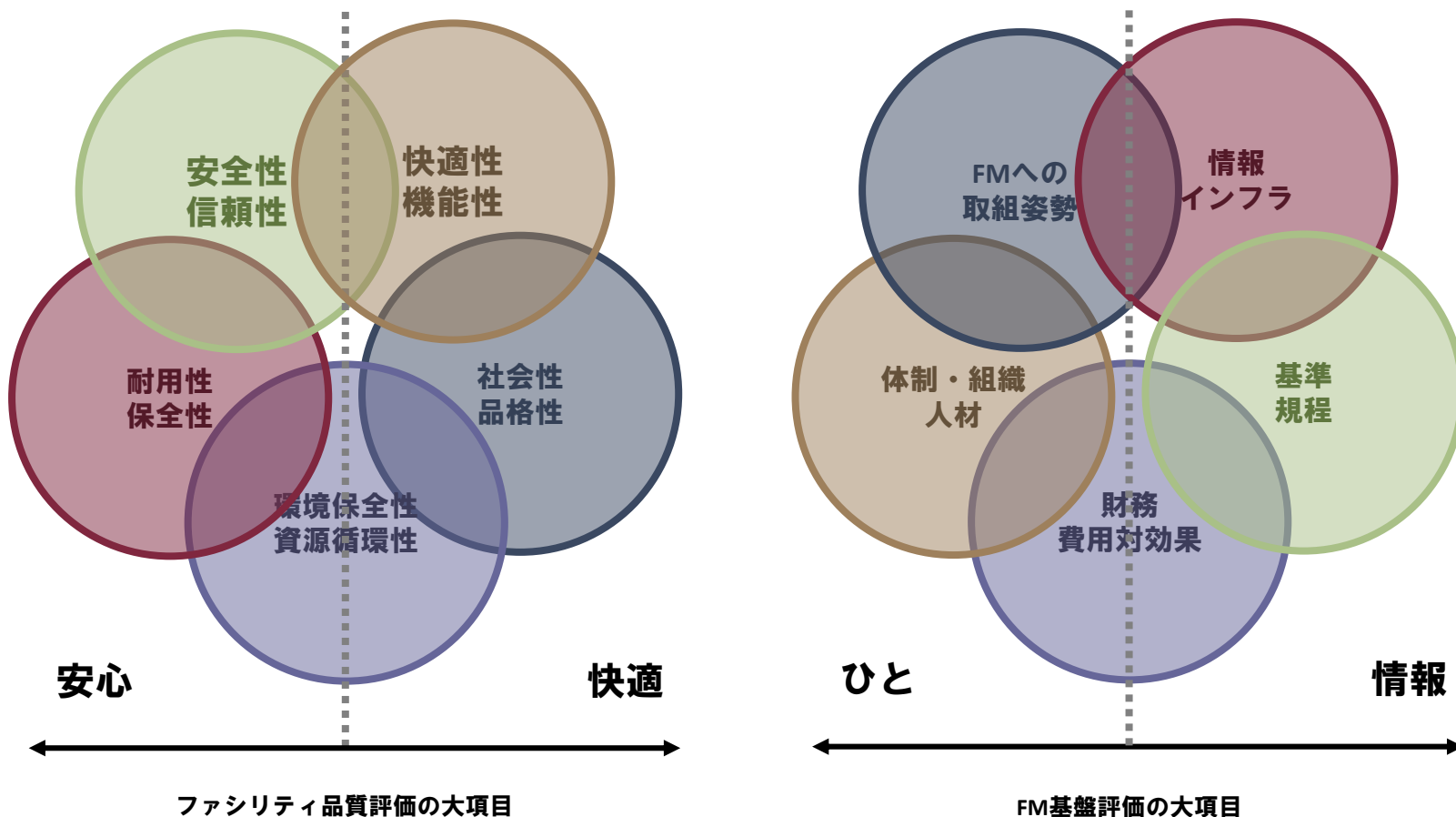
ii). FM基盤(インフラ)

の2軸評価

◎評価項目は、5段階評価

3-2. FM評価診断手法 JFMES 07 [その2]

評価診断基準



3-3. FM評価診断手法 JFMES 07 [その3]

表1 ファシリティ評価 (FP) 項目一覧

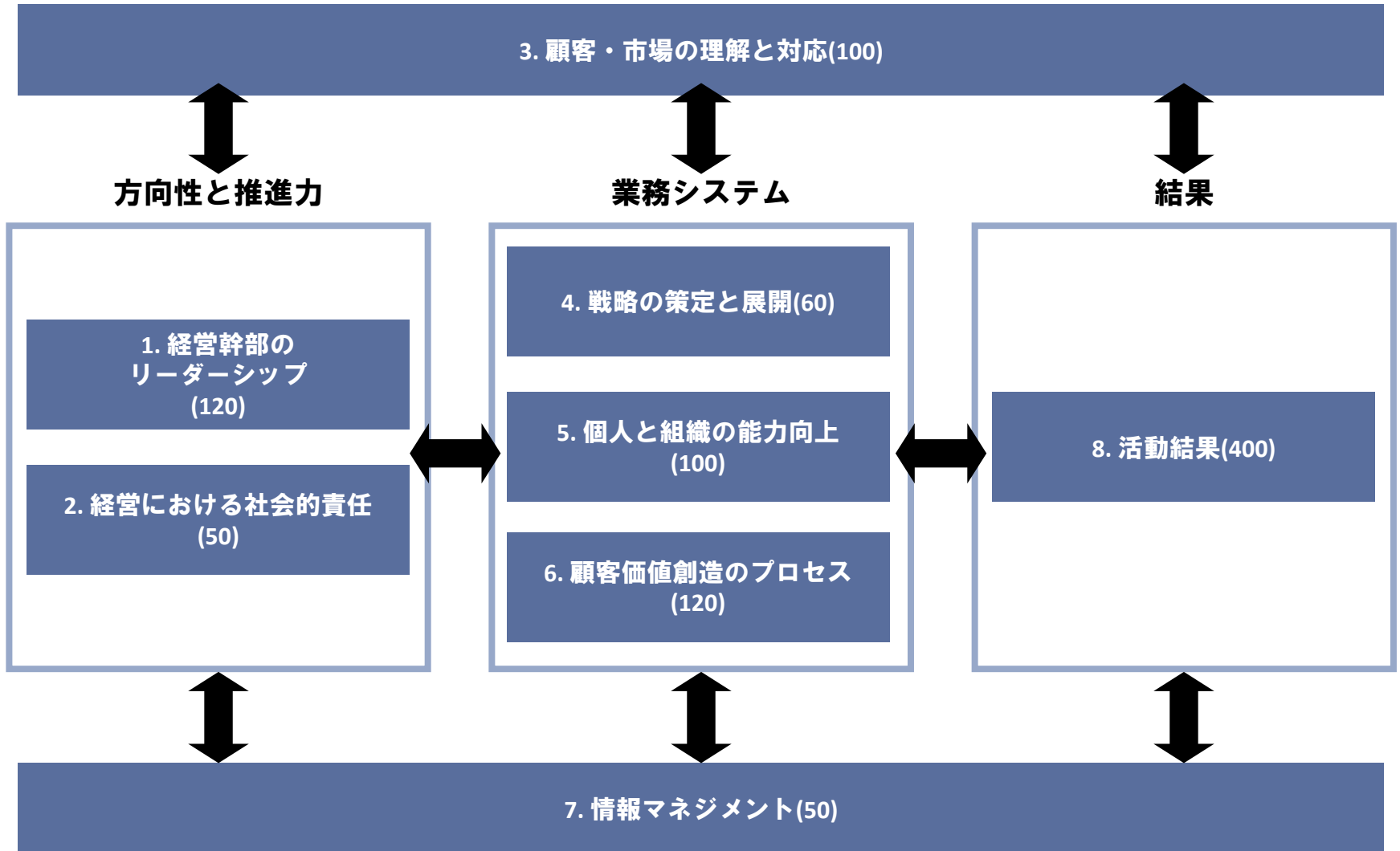
大項目	中項目	小項目	評価内容	大項目	中項目	小項目	評価内容								
F1 敷地の安全性	F1-1 敷地の自然災害の回避性	F1-1-1 敷地の自然災害の回避性	1 地震災害の回避性 2 土砂災害の回避性 3 浸水災害の回避性	F2 快適性・機能性	F2-6 適用効率性	F2-6-1 空間の効率性	1 面積の効率性 2 配置の効率性								
		F1-1-2 敷地の安全対応性	1 敷地の地盤安定性の確認 2 緊急時の敷地へのアクセス性 3 敷地周辺の危険物との距離			F2-6-2 動線の効率性	1 移動機能の利便性 2 昇降機・搬送設備の機能性								
		F1-2-1 構造体の安全性	1 基礎の構造的安全性の確認 2 常時荷重に対する安全性の確認 3 構造体の耐震安全性			F2-6-3 設備の効率性	1 法定耐用年数に対する経過年数 2 外装材の耐久性 3 内装材の耐久性								
	F1-2 建物の安全性	F1-2-2 耐震安全性	1 建築物の耐震安全性 2 建築物の耐震安全性 3 外装の耐震安全性			F3 耐用性・保全性	F3-1 耐用性 (耐久性)	F3-1-1 敷地の自然災害の回避性	1 地震災害の回避性 2 土砂災害の回避性 3 浸水災害の回避性						
		F1-2-3 耐風安全性	1 構造体の耐風安全性 2 建物付属設備・外構の耐風安全性					F3-1-2 敷地の安全対応性	1 敷地の地盤安定性の確認 2 緊急時の敷地へのアクセス性 3 敷地周辺の危険物との距離						
		F1-2-4 耐雪・耐寒安全性	1 構造体の耐雪安全性 2 アプローチの耐雪安全性 3 設備の耐雪安全性					F3-1-3 建物の耐久性	1 基礎の構造的安全性の確認 2 常時荷重に対する安全性の確認						
	F1-3 火災安全性	F1-3-1 耐火性	1 耐火性 2 防火区画の形成					F3-2 維持保全性 (メンテナンスビリティ)	F3-2-1 建物の維持保全の容易性	F1-1-1 敷地の自然災害の回避性	1 地震災害の回避性 2 土砂災害の回避性 3 浸水災害の回避性				
		F1-3-2 避難安全性	1 避難経路の確保 2 避難設備の設置							F1-1-2 敷地の安全対応性	1 敷地の地盤安定性の確認 2 緊急時の敷地へのアクセス性 3 敷地周辺の危険物との距離				
		F1-3-3 消火安全性	1 消火設備の設置 2 消火設備の点検・保守							F1-2-1 構造体の安全性	1 基礎の構造的安全性の確認 2 常時荷重に対する安全性の確認				
	F1-4 災害時安全性	F1-4-1 災害時の継続維持・回復性	1 災害時の継続維持 2 災害時の回復性							F3-3 変化に対する緩和性 (フレキシビリティ)	F3-3-1 建築の余裕度	F1-2-2 耐震安全性	1 建築物の耐震安全性 2 建築物の耐震安全性 3 外装の耐震安全性		
		F1-4-2 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守									F1-2-3 耐風安全性	1 構造体の耐風安全性 2 建物付属設備・外構の耐風安全性		
		F1-5-1 空気質安全性	1 空気質の確保 2 換気設備の設置									F1-2-4 耐雪・耐寒安全性	1 構造体の耐雪安全性 2 アプローチの耐雪安全性 3 設備の耐雪安全性		
	F1-5 生活環境安全性	F1-5-2 水質安全性	1 水質の確保 2 排水設備の設置									F4-1 地球規模保全性	F4-1-1 地球温暖化ガスの削減	F1-2-5 対水安全性	1 浸水対策の妥当性 2 漏水対策の妥当性 3 防水対策の妥当性
		F1-5-3 騒音・振動対策	1 騒音・振動対策 2 防振設備の設置											F1-2-6 対落着安全性	1 対落着の安全性 2 対落着の抑地安全性
		F1-5-4 防災機能 (セキユリティ)	1 防災機能の確保 2 防災設備の設置											F1-3-1 耐火性	1 建築物の耐火性 2 外部火災の延焼防止性 3 内部火災の拡大防止性
F2 建物快適性・機能性	F2-1 立地快適性	F2-1-1 立地の利便性	1 敷地形状の妥当性 2 建築条件の妥当性 3 基礎設備の利便性 4 基礎設備の利便性	F4-2 環境負荷削減	F4-2-1 環境負荷削減									F2-1-2 交通の利便性	1 自動車交通の利便性 2 歩行者交通の利便性
		F2-2 建物快適性・機能性	1 換気設備の設置 2 換気設備の点検・保守 3 換気設備の点検・保守											F2-2-1 立地の利便性	1 敷地形状の妥当性 2 建築条件の妥当性 3 基礎設備の利便性 4 基礎設備の利便性
		F2-3 内装・家具の快適性	1 内装の快適性 2 家具の快適性											F2-2-2 交通の利便性	1 自動車交通の利便性 2 歩行者交通の利便性
F2 快適性・機能性	F2-3 室内環境快適性	F2-3-1 光・環境快適性	1 自然光の活用 2 照明設備の設置 3 照明設備の点検・保守			F4-3 エネルギー効率	F4-3-1 エネルギー効率							F2-3-2 遮熱環境快適性	1 遮熱設備の設置 2 遮熱設備の点検・保守
		F2-3-3 音環境快適性	1 音環境の確保 2 音環境の確保											F2-3-1 光・環境快適性	1 自然光の活用 2 照明設備の設置 3 照明設備の点検・保守
		F2-4-1 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守											F2-3-2 遮熱環境快適性	1 遮熱設備の設置 2 遮熱設備の点検・保守
F2 快適性・機能性	F2-4 設備機能性	F2-4-1 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守					F4-4 健康・安全	F4-4-1 健康・安全					F2-4-2 設備機能性	1 設備機能性の確保 2 設備機能性の確保
		F2-4-2 設備機能性	1 設備機能性の確保 2 設備機能性の確保											F2-4-1 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守
		F2-5-1 情報化への対応性	1 情報化への対応性 2 情報化への対応性											F2-4-2 設備機能性	1 設備機能性の確保 2 設備機能性の確保

表1 ファシリティ評価 (FP) 項目一覧

表2 FM評価 (IP) の評価項目

大項目	中項目	小項目	評価内容
F1 敷地の安全性	F1-1 敷地の自然災害の回避性	F1-1-1 敷地の自然災害の回避性	1 地震災害の回避性 2 土砂災害の回避性 3 浸水災害の回避性
		F1-1-2 敷地の安全対応性	1 敷地の地盤安定性の確認 2 緊急時の敷地へのアクセス性 3 敷地周辺の危険物との距離
		F1-2-1 構造体の安全性	1 基礎の構造的安全性の確認 2 常時荷重に対する安全性の確認 3 構造体の耐震安全性
	F1-2 建物の安全性	F1-2-2 耐震安全性	1 建築物の耐震安全性 2 建築物の耐震安全性 3 外装の耐震安全性
		F1-2-3 耐風安全性	1 構造体の耐風安全性 2 建物付属設備・外構の耐風安全性
		F1-2-4 耐雪・耐寒安全性	1 構造体の耐雪安全性 2 アプローチの耐雪安全性 3 設備の耐雪安全性
	F1-3 火災安全性	F1-3-1 耐火性	1 耐火性 2 防火区画の形成
		F1-3-2 避難安全性	1 避難経路の確保 2 避難設備の設置
		F1-3-3 消火安全性	1 消火設備の設置 2 消火設備の点検・保守
	F1-4 災害時安全性	F1-4-1 災害時の継続維持・回復性	1 災害時の継続維持 2 災害時の回復性
		F1-4-2 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守
		F1-5-1 空気質安全性	1 空気質の確保 2 換気設備の設置
	F1-5 生活環境安全性	F1-5-2 水質安全性	1 水質の確保 2 排水設備の設置
		F1-5-3 騒音・振動対策	1 騒音・振動対策 2 防振設備の設置
		F1-5-4 防災機能 (セキユリティ)	1 防災機能の確保 2 防災設備の設置
F2 建物快適性・機能性	F2-1 立地快適性	F2-1-1 立地の利便性	1 敷地形状の妥当性 2 建築条件の妥当性 3 基礎設備の利便性 4 基礎設備の利便性
		F2-2 建物快適性・機能性	1 換気設備の設置 2 換気設備の点検・保守 3 換気設備の点検・保守
		F2-3 内装・家具の快適性	1 内装の快適性 2 家具の快適性
F2 快適性・機能性	F2-3 室内環境快適性	F2-3-1 光・環境快適性	1 自然光の活用 2 照明設備の設置 3 照明設備の点検・保守
		F2-3-2 遮熱環境快適性	1 遮熱設備の設置 2 遮熱設備の点検・保守
		F2-3-3 音環境快適性	1 音環境の確保 2 音環境の確保
F2 快適性・機能性	F2-4 設備機能性	F2-4-1 建築設備の機能維持	1 建築設備の機能維持 2 建築設備の点検・保守
		F2-4-2 設備機能性	1 設備機能性の確保 2 設備機能性の確保
		F2-5-1 情報化への対応性	1 情報化への対応性 2 情報化への対応性

3-4. 日本経営品質賞





4. キャンパスFM業務 セルフアセスメント

4-1. 目的

■ セルフアセスメント

- ミッション
 - ・ 自大学が目指すFMは？
- 組織
 - ・ ミッションに相応しいFM組織とのギャップは？
- 業務
 - ・ 成果・効果を上げるために欠けている業務あるいはプロセスはないか？
- スタッフの資質
 - ・ 業務全般を見まわして現スタッフにおいて実施可能か？

■ Checkに基づくAction

- 組織の見直し
- 業務改善
- スタッフの資質向上
- ミッションの再構築

4-2. 考え方

■ ガイドブックで整理した「標準業務プロセス」に従った、各プロセスの業務状況を診断・評価する

■ 各業務プロセスに重軽をつけた評点によりFM度を測る

■ 背景に示した視点に配慮して評価する

■ 業務プロセス毎に、5段階に評価事項を区分する

Campus FM Self Assessment		レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5		
大項目	中項目	小項目	評価内容	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5
1. 施設管理	1-1 組織体制づくり	1-1-1 理事層との関わり	【総務・管財にFM組織がない場合】 ・FM組織がなくても、そのような業務が推進できているか？ ↓ (FM担当と一般的な施設担当の業務推進の違い) ①全学的視点で戦略・企画し業務進行しているか？ ②目標にベストプラクティスを掲げて計画・実行しているか？ ③中長期計画を掲げ、それを単年度に落とし込み、PDCAを回しているか？ 【総務・管財にFM組織がある場合】 ・学内組織の編成状況 ・大学の学風を考慮したFM組織体制（大学の個性） →ex. 名古屋大学のFM推進室 大阪大学キャンパスデザイン室（木多先生） ・アウトソーシングに対応した組織体制 【FM戦略的組織】 ・名古屋大ノ施設計画推進室、阪大ノキャンパスデザイン室など ・上智大100周年記念事業計画組織など	評点を特定した担当理事はいない	施設管理担当役員が施設管理に関する計画を打ち出している	理事層にFMを分掌する役員が配置されている	担当役員とFM部署が連携して戦略を推進している	FM戦略の達成状況を理事会を理事会で報告している
背景1：資産としてのファシリティの見直し	保有資産の不断の見直し、有効活用			施設利用者視点の施設対応はな	施設利用者層の事情等に	施設利用者の満足度状況を把握	施設利用者の満足度状況の分析を	施設利用者層にFM戦略等を浸透させるような活動を行っている
背景2：コア支援	ミッション、Facilityの運営、整備、維持保全							
費計3：調整活動の重要性	コンフリクト対策							
背景4：リーダーシップの前提	コミュニケーション							
背景5：時代の反映	環境、安全、コンプライアンス							
背景6：教育研究活動との連携	教育研究活動の変化への対応							
背景7：SD対策	帰属意識、経営支援スキル、固有技術							
背景8：情報管理	わかりやすさ、見える化							

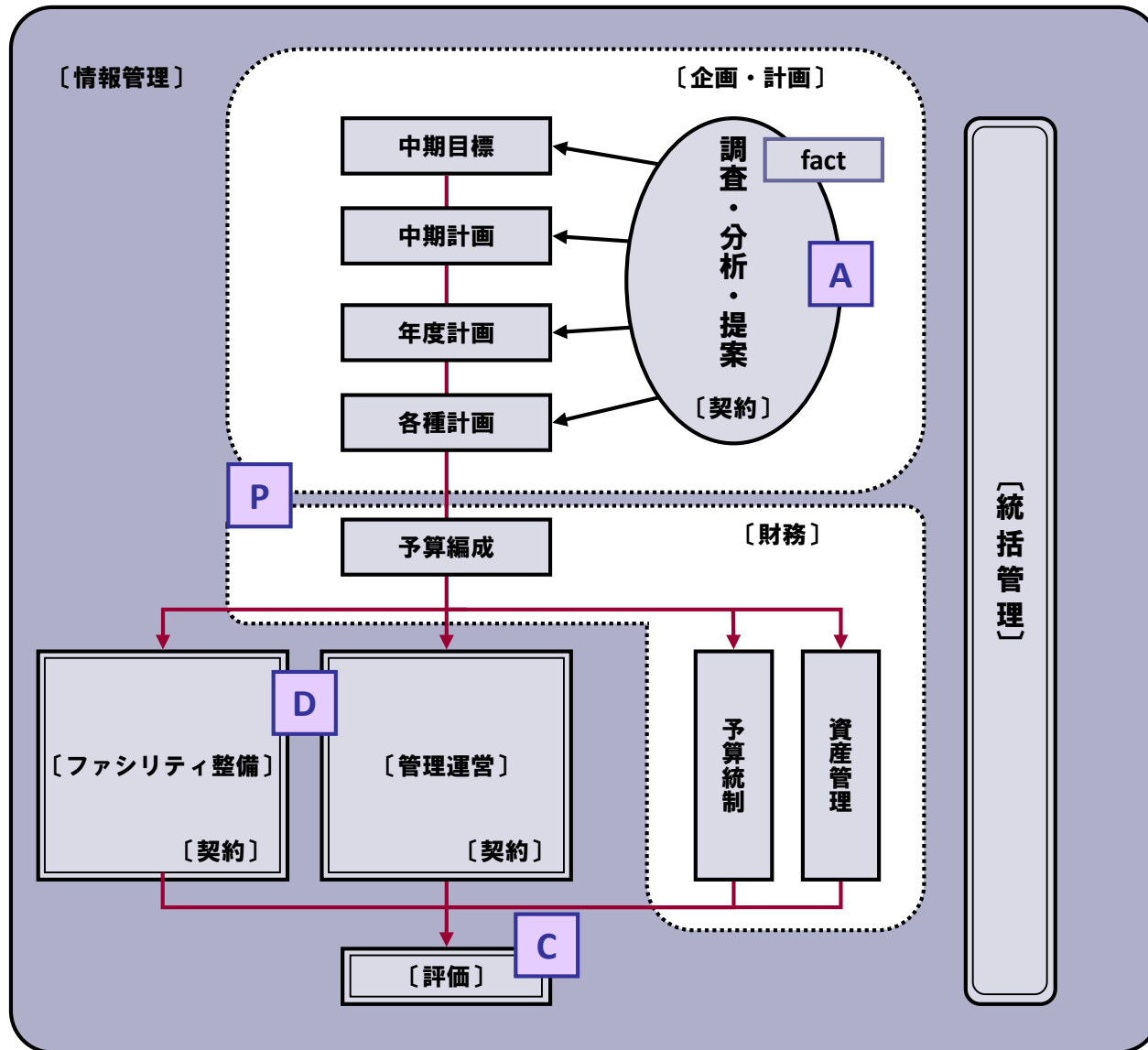
20%

30%

15%

35%

4-3. 対象業務プロセス



4-3. 対象業務プロセス

項目	細目	解説
統括管理	①組織体制づくり ②人事管理 ③FMミッション管理 ④基準等管理 ⑤USR対応	FMのマネジメントサイクルが適切に回るように管理すると共に、大学経営におけるFMに関わる調整機能を持つ業務
企画・計画	①調査 ②企画（中期目標、中期計画、年度計画） ③計画（各種プロジェクト計画）	大学のFMに係る方針に基づきFMに関する調査・分析をし、その結果に基づき理事層等に提案を行うとともに、中期目標、中期計画、年度計画等を策定する業務
財務	①予算編成 ②予算統制 ③固定資産管理（台帳管理、利用管理、貸与管理、取得・処分、借入）	ファシリティに係る整備、管理運営及び企画・計画に必要な予算編成と、その予算統制及びファシリティ資産の管理の業務
契約	①資格審査 ②入札手続 ③契約手続 ④適正化対応	企画・計画、整備、管理運営に係る契約について、入札広告の掲示、業者選定、契約締結、モニタリング、完了確認等の業務
整備	①情報収集 ②設計（基本設計と実施設計） ③積算 ④施工監理	ファシリティである、施設・設備、家具・備品、実験設備等をトータルに提供する業務（附属病院においては、医療機器を含む）

項目	細目	解説
管理運営	①維持保全（点検、保守、衛生管理、運転監視） ②ファシリティ運用（利用者対応、スペース管理、構内交通管理） ③環境保全（環境対策、緑地管理、エネルギー管理、ゼロエミッション対策） ④安全管理（保安・防災管理、安全管理体制等、安全パトロール、安全教育訓練等）	ファシリティを整備（提供）した後、利用者が快適・安全に活用できるようにし、大学の責務である環境保全への対応と、ファシリティを有効活用できるように管理する業務
評価	①達成度評価 ②業務評価	企画・計画において立案した内容の達成度を計ると共に、毎年、FM業務を評価し次年度へつなげて行く業務
情報管理	①管理体制づくり ②情報管理システム	ファシリティ（土地・建物、家具・実験設備等）を一元的に管理するために、そのものの情報、オペレーション情報、財務・コスト情報等を一括して管理する業務

4-4.評価項目

項目	細目	評価内容
統括管理	①組織体制づくり	1-1-1 理事層との関わり 1-1-2 ユーザーとの関わり 1-1-3 組織の在り方
	②人事管理	1-2-1 人事考課 1-2-2 SD 1-2-3 小集団活動
	③FMミッション管理	1-3-1 FMビジョンの策定 1-3-2 FMビジョンの啓発活動 1-3-3 FMビジョンの継承活動
	④基準等管理	1-4-1 標準類（品質・供給・財務の目標管理） 1-4-2 規程類（事務分掌、各種手続き等）
	⑤USR対応	1-5-1 レスポンシビリティ（責務） 1-5-2 アカウンタビリティ（説明責任）
企画・計画	①調査	2-1-1 利用実態調査 2-1-2 ニーズ調査 2-1-3 満足度調査 2-1-4 保有資産調査 2-1-5 施設財務調査 2-1-6 耐震診断 2-1-7 老朽度調査 2-1-8 環境調査 2-1-9 省エネ診断 2-1-10 ハザード調査
	②企画（中期目標、中期計画、年度計画）	2-2-1 中長期目標・計画 2-2-2 キャンパスマスタープラン 2-2-3 アクションプラン
	③計画（各種プロジェクト計画）	2-3-1 施設整備計画 2-3-2 基幹整備計画 2-3-3 環境整備計画 2-3-4 管理運営計画 2-3-5 推進活動計画
財務	①予算編成	3-1-1 予算編成方針 3-1-2 予算編成担当部署との連携
	②予算統制	3-2-1 予算の伝達と動機付け 3-2-2 予算の執行管理
	③固定資産管理（台帳管理、利用管理、貸与管理、取得・処分、借入）	3-3-1 台帳管理 3-3-2 現物照合 3-3-3 減損会計

4-4.評価項目

項目	細目	評価内容
契約	①資格審査	4-1-1 参加業者の格付け等
	②入札手続	4-2-1 設計契約 4-2-2 役務契約 4-2-3 工事契約
	③契約手続	4-3-1 低入札価格調査 4-3-2 履行保証 4-3-3 前払い保証
	④適正化対応	4-4-1 入札・契約の適正化 4-4-2 品質確保
整備	①情報収集	5-1-1 既存設計図書管理 5-1-2 既存管理運営資料管理
	②設計（基本設計と実施設計）	5-2-1 エビデンスベースドプランニング 5-2-2 コストコントロール 5-2-3 スケジュール管理
	③積算	5-3-1 積算基準 5-3-2 予定価格
	④施工監理	5-4-1 体制 5-4-2 管理マニュアル
管理運営	①維持保全	6-1-1 運転監視 6-1-2 保守点検 6-1-3 修繕 6-1-4 清掃（一般廃棄物）
	②ファシリティ運用	6-2-1 利用者対応（対応状況） 6-2-2 スペース管理（マニュアル類） 6-2-3 構内交通管理
	③環境保全	6-3-1 環境対策（環境報告書・ISO14001） 6-3-2 緑地管理 6-3-3 エネルギー管理 6-3-4 循環型社会形成等への対応
	④安全管理	6-4-1 保安 6-4-2 防災管理 6-4-3 安全衛生 6-4-4 化学物質管理
評価	①達成度評価	7-1-1 自発的な施設年報（アニュアル・レポート）等による点検・評価 7-1-2 大学評価等の制度における施設環境整備の法令に基づく評価
	②業務評価	7-2-1 業務改善報告 7-2-2 第三者評価
情報管理	①管理体制づくり	8-1-1 管理体制 8-1-2 データベース情報
	②情報管理システム	8-2-1 FMベンチマーキング 8-2-2 コンピュータシステム活用

4-4.評価項目

中項目	小項目	評価内容	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5
1-1 組織体制づくり	1-1-1 理事層との関わり	FMの定義 ①全学的視点で戦略・企画し業務遂行しているか？ ②目標にベストプラクティスを掲げて計画・遂行しているか？ ③中長期計画を掲げ、それを単年度に落とし込み、PDCAを廻しているか？	FMを特定した担当理事はいない	施設管理担当役員が施設管理に関する方針や計画を打ち出している ■FM担当役員 ■施設管理担当役員	理事層にFMを分掌する役員が配置されている	担当役員とFM部署が連携して戦略を構築している ■FM戦略の構築 ■FM戦略の達成状況	FM戦略の達成状況等を理事会等において報告している
	1-1-2 ユーザーとの関わり	FM部門は、施設利用者にFM戦略を理解させるためにFM戦術を策定し、それに沿ったFMを実践することで、大学が掲げる方針・ビジョンに貢献する。(P111)	施設利用者視点の施設対応ではない	施設利用者への苦情等に対応する体制を整備している ■苦情対応体制	施設利用者の満足度状況を把握し、個別対策を立てている ■満足度調査 個別対策 全学的・中期的視点	施設利用者の満足度状況の分析を行い、全学的・中期的観点からの対策を立てている ■FM戦略の浸透	施設利用者にFM戦略等を浸透させるような活動を行っている
	1-1-3 組織の在り方	・施設企画部門・FM調達部門・施設資産管理部門・施設品質管理部門、・FM情報管理部門の5つの部門により構成 ・複数のキャンパスにおける統一的な意思疎通	全学的な施設管理担当組織はない	キャンパス毎の施設管理担当が定期的に集まり情報交換している ■定期的な情報交換	全学的な課題が担当理事により収集されている ■全学的な課題の収集	全学的なFM担当組織があり、キャンパスごとに配置された人員の意思疎通が適切に図られて ■FM担当組織がキャンパスごとに	左記の体制が機能的に確立され、FM戦略の取り組みがなされている

4-4.評価項目

中項目	小項目	評価内容	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5
2-1 調 査	2-1-1 利 用 実 態 調 査	【利用実態調査】 ：利用活用： ・利用状況を学部（研究科）毎や学部間において比較しているか。 ・その比較結果を再配分の根拠としているか。	全体の面積は把握している	各部局ごとの利用面積を把握している ■利用面積 ■用途別 ■使用責任者 ■部屋番号	左記に加え、用途別利用面積、各部屋の使用責任者、部屋番号を把握している	左記に加え、部局ごとや部局間において比較して評価ができる ■比較・評価 ■再配分根拠	左記に加え、比較結果を再配分の根拠としている
	2-1-2 ニ ー ス 調 査	【ニーズ調査】 ・必要度の調査（ファシリティに求められる機能・性能・規模・・・） ・利用度の調査（ファシリティに求められる時期・時間帯・頻度） ・コスト分析（諸活動に必要なコストと予算）	部局からの要望は把握していない	各部局からの要望について、必要面積、主な機能を把握している ■必要面積 ■主な機能	必要としている規模を用途別に把握している ■用途別 ■時期・時間帯・コスト	左記の必要とする用途別面積の時期・時間帯・頻度でできる	左記のための活動コストを把握し判断できる
	2-1-3 満 足 度 調 査	【満足度調査】 ・Pre/Post OEの実施	施設設備に関するアンケート調査は行っていない	統一されていない部門毎が施設のアンケートを独自に行っている ■施設のアンケート 部門別 全学的	全学的に、施設設備に対する利用者の満足状況を把握している	FM業務が教育研究活動にどのように影響しているか把握している ■FM業務の影響度 ■結果の反映	調査結果を次の施設改善・新設計画等に反映させている

4-4.評価項目

中項目	小項目	評価内容	レベル1	レベル2	レベル3	レベル4	レベル5
2-2 企画	2-2-1 中長期目標・計画	<ul style="list-style-type: none"> ・経営層、学部長、事務部門、教員等利用者相互の意思の疎通を図るもの ・教育・研究、事業・経営、施設・設備に関わる将来の方向性を定めたもの／方針 	策定していない	—	単独ではあるが、施設設備に関わる内容が定められている。	—	事業・経営のここと連携が取れた形で施設設備に関わる内容が定められている。
	2-2-2 ファシリティ・マスタープラン	※ファシリティマスタープランで定める項目 ①敷地(所有する土地)利用の方針 ②インフラ整備の方針 ③施設ゾーニングの方針 ④施設機能の方針 ⑤構内交通の方針 ⑥屋外環境の方針 ⑦ファシリティへの投資方針(コスト)	策定していない。	項目①及び②について策定している。	項目①～④について策定している。	項目①～⑥について策定している。	項目①～⑥に加え⑦も策定している。更にとりまく環境や達成状況を踏まえて、適宜見直しを図っている。
	2-2-3 年度計画	※年度計画で定める項目 ①業務プロセスを踏まえた一年間のスケジュール ②担当部署・担当者及び関連部署の役割・責任 ③整備対象(施設、インフラ、機能、屋外環境などの具体的な内容) ④予算 ⑤整備手法	作成していない。	—	①～③について策定している。	—	①～③に加え、④及び⑤についても策定している。
2-3 計画	2-3-1 施設整備計画	年度計画でリストアップした整備事業について、施設利用者等と十分に打ち合わせて策定する計画のことを「施設整備計画」と言い、これを持って、役員、利用者、施設管理者、設計者の意思の疎通を図ることを目的とする。 【項目】 ①計画コンセプト・目的 ②整備効果〔整備によるメリット〕 ③スペース配分計画 ④計画図〔敷地計画、機能計画、平面図他〕 GB2008 P128 表4-9を参照 ⑤投資額〔整備に必要な概算額、運用コスト〕	項目①～③もなく、具体的な計画図作成に臨んでいる	—	①,②,③の項目について計画(④)を策定している。	—	年度計画での予算枠との調整を並行させた形で5つの全ての項目を策定している。

4-5.セルフアセスメントの活用

① セルフアセスメントに基づく類型化

- ・ 戦略重視型
- ・ ユーザー満足重視型
- ・ コスト重視型
- ・ 環境重視型

② 大学が目指す姿の確認

- ・ 継続性（経営資源の確保と維持）
- ・ FMのコア業務との一体感

③ アセスメント結果と目指す姿のギャップの明確化

④ FM業務・組織・資質の過不足の確認

⑤ 改善提案

-
- セルフアセスメント・プロセスの確立
 - 上記を踏まえた「キャンパスFMガイドブック2008」の見直し

資料などのご要望ございましたら

JFMAキャンパスFM研究部会・部会長

藤村 達雄

fujimura1234@yahoo.co.jp

部会員

前田 明洋

Akihiro_Maeda@okamura.co.jp

までご連絡ください。

ご清聴ありがとうございました。