

お悩み相談室

81 ファシリティマネジャーの仕事

設備お悩み解決委員会

相談 78

施設に常駐して設備管理をしています。最近、建物所有者の施設管理担当者がファシリティマネジャーの資格を取得しました。ファシリティマネジャーの役割を教えてください。

ファシリティマネジャーとは、ファシリティマネジメント（以下「FM」と記す）の業務に携わる人を指し、経営者に代わって、「ファシリティを有効かつ効率的に活用することで、最大の効果をもたらす、経営に貢献する」と定義されています。ご質問の企業内のファシリティマネジャーと運営維持の業務を行う外部のサービス提供者の視点から、具体的な役割を説明します。

◎企業内のファシリティマネジャーの役割

FMは、設備管理（既存の施設・設備の維持・保全）に加えて、企業を取り巻く環境に合わせて施設を総合的に企画・管理・運営・活用（マネジメント）することです。

FMは、ISO 41000s規格で、その要求事項に沿って施設管理の計画を作成（Plan）し運用（Do）して、パフォーマンス評価（Check）をし、ファシリティの課題を継続的に改善（Action）する「10段階のプロセスフロー」（図1）に沿って管理することが、企業内のファシリティマネジャーの役割です。

具体的には、ファシリティの現況（不要な施設がないか、逆に不足している施設はないか）を把握することから始めます。その結果をもとに施設の用途や使用方法を見直し、その上で「最小のコストで最大の効

果」を得ることを目指します。

また、経営の効率化／従業員の満足度の向上／企業の社会的責任（以下「CSR」と記す）の遂行などに取り組みます。

◎外部のサービス提供者の役割

従来の施設管理は、維持と保全が主な目的で、問題が発生した場所を修繕する（現状を維持するために元の状態に戻す）対応がほとんどでした。

これに対してFMは、経営的・長期的な視点から最適化を求め、「運営維持業務のPDCAサイクルを回して課題改善に取り組むこと」が役割です。

以下に、弊社が外部のサービス提供者として行っている事例を紹介しします。

① LCC（ライフサイクルコスト）、設備投資、施設運営費の最小化

現状の運転状況から、設備の更新や整備計画を見直し、設備投資や修繕費の適正化と運営経費の

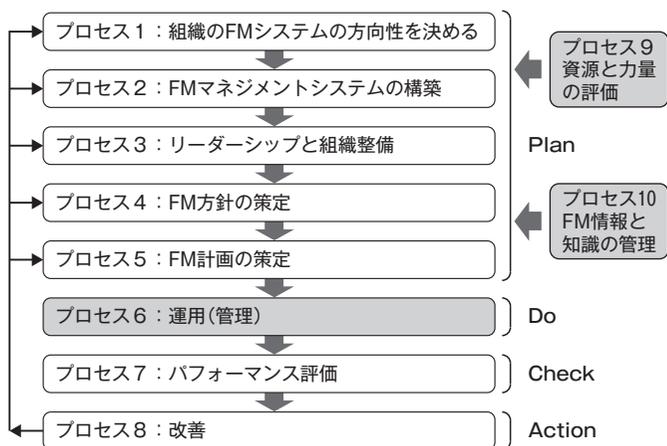


図1 10段階のプロセスフロー

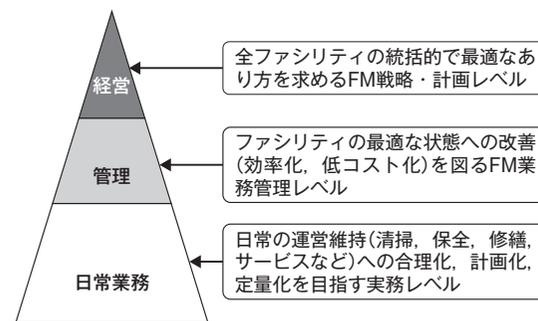


図2 FMの三つのレベル

削減を行っています。運用改善によって、電力・ガス・給排水などのユーティリティー使用量の削減や、作業の外注先の見直しなどにより、施設運営にかかる経費の削減をしています。

②資産価値と使用価値（利用者の満足度と生産性の向上）の最大化

施設・設備はもちろん利用環境すべてを対象に、利用者の立場に立って、企業のファシリティマネジャーへソリューション提案を行っています。不具合や要望、クレームの内容を分析し、根本課題を改善する提案をしています。

③将来的な経営環境の変化に柔軟に対応

運営維持業務の標準化を行っています。業務の見える化（業務フローの作成、対応件数やFTE（フルタイム当量）管理など）によって、経営環境の変化に対応した業務の見直しを提案しています。

④CSRに関する諸活動、環境問題への効果的な取り組みの実施

エネルギー使用量の計画的な削減提案を行っています。施設の稼働状況に合わせて設備機器を高効率運転するため、エコチューニングによってエネルギー使用の適正化を図っています。

このように、運営維持業務のPDCAサイクルを回して課題解決を行うことが、外部のサービス提供者に期待されています。

◎FMの三つのレベルと実施段階

企業内のファシリティマネジャーと設備管理を行う外部のサービス提供者の役割を、FMの三つのレベルで表すことができます（図2）。

一つめは、経営的な観点から統括的なFM戦

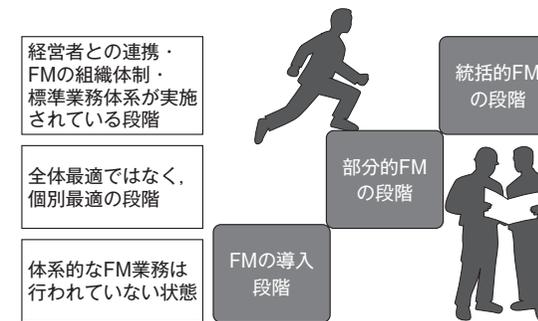


図3 FMの三つの実施段階

略を策定する経営戦略レベルです。企業内のファシリティマネジャーの役割です。

二つめは、それぞれのファシリティを最適な状態へ改善することを目指す業務管理レベルです。これまでのFMは企業内で行うことがほとんどでしたが、最近ではコア業務へと特化する企業が増えつつあり、外部の専門家へアウトソーシングするケースが増えています。

三つめは、日常業務の合理化・定量化を目指す実務レベルです。アウトソーシングしている企業が多いといえます。

三つのレベルのいずれも、パートナーと一体となって、実施段階（FMの導入→部分的FM→統括的FM）の階段を協働して上っていくことが重要です（図3）。

FMの視点で、ファシリティを総括的に管理する企業が増えています。今後、経営のスリム化や施設利用者の満足度を高めて知的生産性を向上するFMニーズは増していくと思われます。そこで、FMのプロフェッショナルとしてFM業務に携わっていくために、認定ファシリティマネジャーの称号を得ることをお勧めします。

* * *
本委員会では読者の皆様からの「お悩み相談」をお待ちしています。

◆送り先
〒101-8460 東京都千代田区神田錦町3-1
(株)オーム社「設備と管理」編集部
設備お悩み相談係

(TMES 日辻 稔〔ヒツジ ミノル〕)