

FMM の書棚 から



加藤達夫氏
有限会社グローバルFM研究集団
代表取締役

ファシリティマネジメント(FM)の具体的な業務について解説された本は決して多くはありません。それだけに、FMの発祥地である米国のハンドブックに学ぶのも一つの方法です。日本アイ・ビー・エムでファシリティマネジャーとして活躍され、現在はこの分野のコンサルティングを行っている加藤達夫さんが「機会があれば、翻訳書を出したい」とまで高く評価している1冊を紹介します。

●プロフィール

1939年生まれ。早稲田大学第一理工学部建築学科卒業。建設設計事務所を経て、1964年、日本アイ・ビー・エム株式会社に入社。FM部門に所属して、施設戦略の企画や実施業務を行う。89年より不動産建設部長。93年、FM部門を分社化し株式会社レック・サービスの設立に参加、常務取締役としてコンサルティング業務を担当。2001年4月からはレック・サービスの顧問になるとともに、有限会社グローバルFM研究集団を設立し、FM業務の指導を続けている。また、2003年7月、小田毘古さん、栗原征宏さん、杉山孝さん、山本和芳さんと共にファシリティ・マネージメント・コンソーシアム「FMマイスターズ」を発足させた。

FMマイスターズ

<http://www.FM-meisters.com/FMstaff.htm>

グローバルFM研究集団

<http://www.FM-meisters.com/gfMtop.htm>

第6回

施設の運営管理に必要な手法と知識 FMの発祥地である米国の解説書に学ぶ

■具体的なFM手法をわかりやすく学べる好著

FMの初心者にも役立つ本として英語の文献を紹介することに戸惑いを感じる人もいるかもしれません。しかし、現在の日本企業では、ある日、突然、外資が入り、「これから社内の公用語は英語とする」と言われる可能性さえあるのですから、そんなに驚いてはいられません。それに、FMについて学ぶ場合、やはり発祥地である米国の解説書は、基本として読んでおいていいものです。幸い、本書は比較的わかりやすい英語で書かれているので、特別な知識がなくても、辞書片手に理解していくことができるでしょう。

私がこの本をお薦めする第一の理由は、「米国のFMの本は目的一筋に構成されていて、非常に明確でわかりやすい」からです。

少しでも勉強した人はご存じかもしれませんが、米国のFMと日本のFMでは、若干、定義が異なります。日本の場合、ファシリティマネジャーは経営者と同じ視点で不動産から設備、施設までかなり広範囲に管理しなければならぬのに対し、米国では「施設を使い手側が設計し、作り込み、運営維持すること」がミッションであると、直接的に定義されているのです。しかしその分、何に注意して、どんな業務を進めればいいのか、具体的に解説されており、すぐにでも参考になる知識が学べます。

■マネジャーであり、ビジネスリーダーとして進めるFM

たとえば、第1章の3項には、こう書かれています。

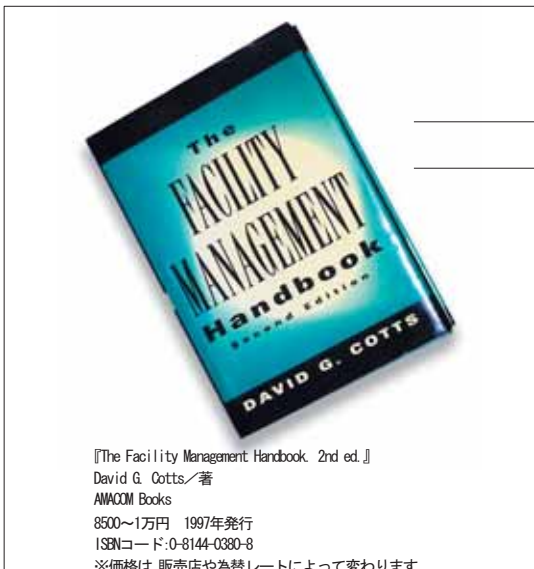
「ファシリティマネジャーは経営者に対する責任があると同時に、施設利用者に対しても責任があると認識すべし」

これは、マネジャーに必要なリーダーシップを強調した一文で、視線を経営者だけに向けてのではなく、施設利用者であるワーカーの声も聞き、「分析力を駆使し、タイムリーな意志決定をすること」と続いています。

また第6章の「FMの手順と実務」のところでも、ファシリティマネジャーは施設に関する知識や技術を蓄積するよりも、管理者としてアウトソーシングやパートナーリング(協業)、ベンチマークなどを行うリーダーとしての役目が説かれ、その後具体的に手順が示されています。この部分は、明日からでも役立つのではないのでしょうか。

日本企業のファシリティマネジャーは、とかく自分の業務領域を拡大解釈し、その結果、「今、何をすべきか？」という答えを見失ってしまいます。さらに、一人で何でもやっつけてしまおうとしてオーバーワークになり、結果としてオフィスの改革が進まなくなってしまうのです。

本書に限らず、米国のビジネス書は、取り組むべき課題とその解決方法が明確に示されており、大きなヒントを得られるケースがたくさんあります。それだけに、これからFMを本格的に学ぼうと思うなら、IFMA(国際ファシリティマネジメント協会)の公認ガイドブックであるこの本



『The Facility Management Handbook, 2nd ed.』の概要

第1章 FMの背景と組織体制

ビジネスリーダーとしてのファシリティマネジャーの役割。社内外部の知恵とスキルを効果的に駆使する方法や、具体的な組織づくりの方法を解説し、事例を掲載している。

第2章 計画、要件定義と予算計画

ファシリティマネジャーは受身の仕事でなく、攻撃的であるべきという視点で、中長期施設計画の立て方、投資対効果の計算方法、スペース計画では自社所有か賃借かの判断基準、等具体的なアプローチについてガイドしている。

第3章 不動産・土地と建物

不動産購入に際して、「賃借か 購入か?」のチェックポイント、土地の評価点などを解説している。

第4章 設計フェーズと建設フェーズ

プロジェクトマネジャーとしてやるべきこと、たとえば設計プロセスの中で100%的な判断基準を的確に持ち、要件定義を明確に設定し、設計者をコントロールするように解説。また設計段階・施工段階で陥りやすい誤りを具体例に提示。

第5章 運営維持

施設運営の組織づくりから、ビルマネジメントの諸要素、エネルギー管理、環境管理、セキュリティ、組織移動に伴うオフィスレイアウトの変更、移転関連、維持補修関連など総合的な運営維持の業務の解説と留意点の提示。

第6章 FMの諸手順と実務

FM手順で必要になる幅広い領域について解説。特に強調しているのは知識・技術よりもマネジメント領域についての部分。

購入案内

洋書を扱っている書店でタイトルやISBNコードを元にお尋ねください。また、下記の通信販売サイトでも購入できます。

・Amazon.co.jp

<http://www.amazon.co.jp>

・紀伊屋書店

<http://www.kinokuniya.co.jp/>

・丸善

<http://www.maruzen.co.jp/>

『The Facility Management Handbook, 2nd ed.』

David G. Cotts/著

AWACOM Books

8500~1万円 1997年発行

ISBNコード: 0-8144-0380-8

※価格は、販売店や為替レートによって変わります。

FMの書棚からバックナンバーのお知らせ

●03年11月号

グローバルな競争力が発揮できない企業は昔の日本軍と同じ「敗因」を抱えている
中津元次氏

●03年5月号

ワークプレイス戦略の重要性を経営者にアピールする「虎の巻」
小田毘古氏

●03年9月号

まずオフィスコストを正確に把握すること初心者でもFMが理解できる貴重な解説書
山下晶章氏

●03年3月号

「巨像」企業・IBMの情報化戦略は知識社会の到来を予測していた?
松成和夫氏

●03年7月号

歴史からFMや管理会計の教科書まで多様な本がFMの知識を深くしてくれる
小林茂良氏