

宮城大学事業構想学部デザイン情報学科
ファシリティマネジメント I
本江正茂

第9回：FMのための知識（ファシリティの評価）

評価

ファシリティを評価する

施設規模評価

施設性能評価

執務空間評価

FM財務評価

評価＝Evaluation

データとポリシー

施設規模評価

施設規模算定に関わる諸要因

床面積算定方法の不統一

面積分類方法

面積を評価するための指標

建蔽率＝建築面積／敷地面積

容積率＝延べ面積／敷地面積

有効率＝有効面積／延べ面積

有効面積＝延べ面積－（共用面積＋機械諸室＋駐車場面積）

レンタル比＝賃貸可能面積／延べ面積＝有効率

面積損失率＝壁芯面積／内法面積

オフィス率＝オフィス面積／延べ面積

執務室スペース配分率＝執務室面積／オフィス面積

一人あたり面積＝執務室面積／入居者数

家具化率＝執務室内の家具什器の水平投影面積／執務室面積

一人あたり文書量（ファイルメーター）

執務空間評価

利用者によるオフィスの評価軸

オフィスとワークプレイス

ワーカビリティ Workability

ワークステーション

施設性能評価

誰が評価する？

どうやって評価する？

いつ評価する？ POE(Pre & Post Occupancy Evaluation)

何と比較する？ ベンチマーキング

FM財務評価

規模の拡大をめざす「量の経営」から、効率の向上を目指す「質の経営」へ

ROA, ROI, ROE