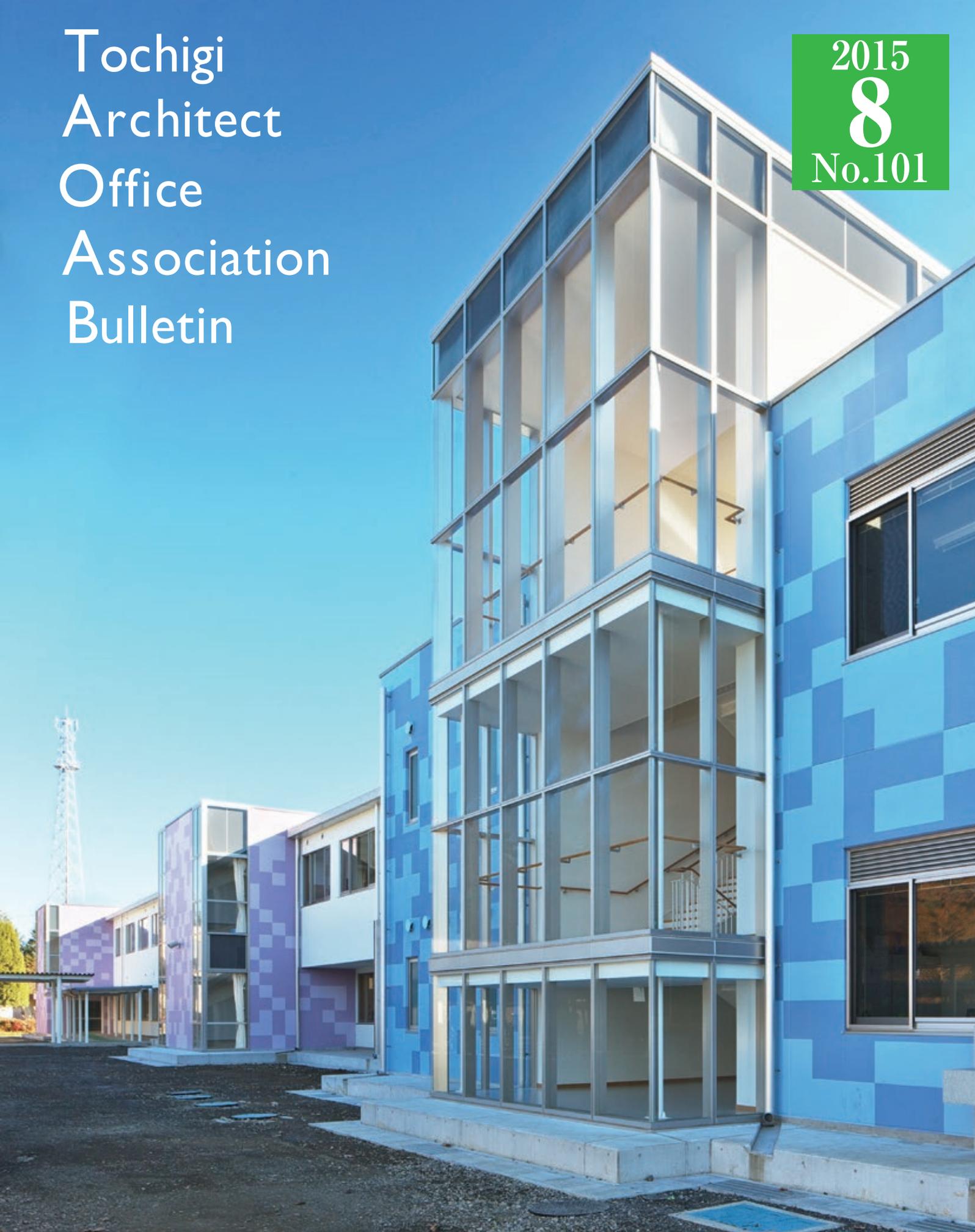


Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2015
8
No.101



一般社団法人栃木県建築士事務所協会会報



2015/8 No.101 目次

平成27年度定時総会(決算総会)開催される	3-4
組織	5
新賛助会員の紹介	6
2015年(第24回)AP展活動報告	7-8
税務シリーズ No.22 平成 27 年度税制改正	久保井会計事務所 久保井一臣
9-10	
コラム 女性にもてるためのワイン講座 (3)	広報・渉外副委員長 新井 孝
11-12	
コラム 日光金谷ホテル侍屋敷改修工事を振り返って	(株)アガ設計工業 市田 登
13-16	
コラム 伊藤レポート、デザインビルドの先に見る建築士事務所の役割	技術研修副委員長 大高 宣光
17-18	
建賠保険は儲けすぎか	(有)日事連サービス 中川 孝昭
19-20	
協会日誌 2015.4 ~ 2015.7	21-22
平成 27 年度講習スケジュール	23
協会活動通信	24
編集後記	24

表紙紹介

市貝町立市貝中学校



東日本大震災における大きな被害によって改築を余儀なくされた普通教室棟の新築工事です。

特別教室棟は幸いにも改築までの被害は免れ、修復工事を行い継続利用しています。

普通教室棟は2階建てとし、中庭を核とした回遊性のある分かりやすい平面計画としております。多目的ホール・視聴覚室部分を木造とし、隣接する大階段を含めたぬくもりを感じる屋内交流広場として位置付けました。

外観は平面形状を素直に表現し、市貝町の名所である「芝ざくら公園」の花の色(複数色)をあしらったカラーリングとすることで、市貝中学校らしさを表現し、町の復興のシンボルとして人々の記憶に残るデザインとしております。

AIS 総合設計株式会社 徳田明洋

コラム

伊藤レポート、デザインビルドの先に見る建築士事務所の役割

技術研修副委員長 大高 宣光

■はじめに

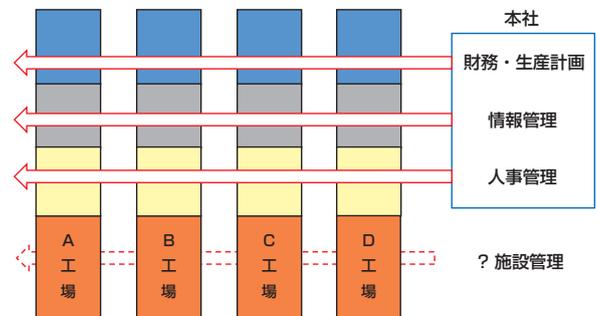
企業の財産は「人・物・金・情報」と言われますが、日本の設備産業において全ての企業活動の器である建物とその設備に関する支出の権限は何処にあるのでしょうか。

例えば国内に工場が数箇所あり、その全ての経過年数が既に30年を超えた今、毎年多額の修繕費が掛かる状態となり、現場から本社へは修繕にかかる工事の決裁が毎年増え続け、時には事前の改修工事が間に合わずに工場を止めて修理をしなければならないことが起こり、しかも工場の建築設備管理に関しては「生き字引」と言われた現場の係長も定年を迎え、今はゼネコンから工事現場の監督を経験してきたOBを迎えて、この修繕工事の見積り査定をお願いしている。

これは最近各社で良く見かける状態です。企業の「人」に関しては本社人事部が大きな権限を持ち企業運営に必要な適材適所を考え、「物」の中の生産設備・生産計画については、その新增設、改修は企業活動そのものですので、権限も本社が統括しています。「金」は財務と経理が全社を網羅して管理していますし、「情報」も本社の情報システム部門が基幹システムの安全管理については全権を持って運用管理を行っています。

それでは「物」の中の「土地・建物」について、運営管理費の低減、ライフサイクルコストの適正化、設備投資額の低減を工場単独ではなく、全社に渡り横通しで見ている管理責任者はいますか？ YESと答える企業も多いでしょう。ではYESと答えた企業にあって、この業務を担当する責任者は、「初期投資コストの低減」「更新改修費用の最適化」「リース化・証券化・賃貸・売却などのポートフォリオ資産戦略」「施設運営費の低減」「ライフサイクルコストの最適化」についてCFOを支援できる立場で本社に席を置き、全社資産の統括管理についての技術的な支援を行っている人でしょうか？ おそらく多くの答えはNOでしょう。私もこのような立場で活躍されている人が居る企業はほんの一握りしか知りません。

欧米ではこのような業務を行う人をファシリティマネジャーと呼び、これらの業務をファシリティマネジメント(FM)と言い、担当の役員が配置されていますので、総務に迎えた従来のゼネコンOBとは、スキルも求められる業務も全く異なります。



■ BCPとファシリティマネジャーの役割

3.11以降殆どの企業でもBCPが練り直されましたが、ファシリティマネジャーの居ない多くの企業では、施設管理に関わる大切な課題に手が付けられていません。それは発注者としての自社技術基準の作成とそれに伴う全ての施設の安全基準の見直しです。

上の図のAからDまでの工場は建てられた時期も規模も皆違いますし、設計事務所も施工会社も違うかもしれません。これが自動車なら定期的に車検を通すことで、基本的な安全基準が揃った状態で使用されていますが、建物の場合はそうはいきません。

そこには「既存不適格」と言う不思議な言葉が存在し、更に既存不適格以前に問題なのは、同じ安全性能が求められる業務上重要な部屋で、ISMSや個人情報管理等の必要性から、入退室管理のためにカード錠が設置されているにもかかわらず、耐火・防火・耐水・防水の発注性能が示されていないために、設計事務所が異なる毎に床・壁・天井の仕様が異なり、下階が重要室でありながら、上階事務室のボヤでスプリンクラーが稼働し、下階のデータセンターを止めてしまう等の事故や、重要室の天井裏まで耐火区画とされていないために、周囲と同一防火区画内となっていて類焼してしまうなどの事が起こってしまいます。

3.11の時にNTTグループの復旧が大変早く話題となりました。阪神淡路の時も同じテーマで同社建物の安全基準が話題になりましたが、実は建物の設計強度以上に重要なテーマが隠されている事に気がついている新聞記事は一社もありません。

全国から集まってくる同社の支援チームが、何故それぞれ派遣先の建物にスムーズに入館でき、復旧手配が出来たのか？あの陸上自衛隊でさえ、誰よりも早く現地に入れたものの、まず何から手をつけなければいけないのかの検討・判断に一日を要し、その間にも救えた命があっ

たかもしれないと、悔しさを交えたお話をお聞きしたことがあります。

NTTの場合、そこには同社の百年を超える技術の蓄積に基づく発注者としての技術基準がありました。全ての建物の錠はその場所と用途に応じてメーカーと型番まで指定されており、カード錠の非常事態解錠登録や停電時のバックアップバッテリーの保持時間、予備エンジンの稼働可能時間も統一されており、床・壁・天井の耐火・防火・耐水・防水基準も全国統一規程の下に材料が選ばれ施工されていて、全国の建物の資料がデータベースに保管されており、その資料を持たされて派遣された支援チームは、何処の建物では何が大丈夫で、何から手をつけるべきか、到着した支援チームがその日、その時から復旧作業に掛かれたのです。

■ CFOを支えるファシリティマネジャー

昨年発表された伊藤レポートに連動して、この春から急に企業のガバナンスと目標 ROE（自己資本利益率）が話題となっています。しかし、そこには今年の4月1日の日経新聞に伊藤レポートをまとめられたご本人の、一橋大学特認教授である伊藤先生が書かれた「経済教室」の中で、『そこで期待されるのが、CEOの「参謀」としての最高財務責任者（CFO）である。しかし筆者のみとすると、日本はCFOの人材プールがあまりに脆弱である。今後、CFOの養成が急務である。』との記載があります。つまりこれからの企業にとって、従来型の財務部長ではなくCFOが必要だと書かれています。

そこで、企業の売上高に対するファシリティコストや施設面積に対するファシリティコスト、売上高に対する入居人数や施設面積に対する入居人数などを指標としながら、「初期投資コストの低減」「更新改修費用の最適化」「リース化・証券化・賃貸・売却などのポートフォリオ資産戦略」「施設運営費の低減」「ライフサイクルコストの最適化」についてCFOを支えるファシリティマネジャーの役割は今後の企業活動の中で大変重要な役割を負うことになってきます。

■ デザインビルドと発注者能力

建設業界では、従来からの発注手法であった「設計・監理」と「工事請負」の発注形態を見直し、デザインビルドと言う手法が採用され始めています。これにより発注者としては一人を相手に全ての責任を負わせることが出来ると同時に、発注者側の発注能力が問われる事にも

なってきます。

従来の手法では設計監理の目から発注者の利益を守る人と、工事請負の立場から発注者の意図を具現化する人が二人居て、その相互調整に期待できたのですが、デザインビルドになると発注者の相手は一人になります。このため、正確な設計条件を発注者が伝え切れなければ、これまでより良いものが出来る可能性は低くなってしまおうおそれがあるのです。

ここに求められる発注者能力とは「高い技術力」「豊富な経験」そして「スピード感を伴った判断力」ですが、保有する自社の固定資産額に見合った人材を社内に確保している組織は日本には殆ど有りません。このために某国の国立競技場問題も発生したのだと思います。

この事からも、自社の技術基準を確立し、オーナーの立場から具体的な設計仕様を示し、経営に資する施設として維持管理していくFMの体制は、今後の企業経営に必須の要件となることと思います。

既に地方銀行の一部では、自社総務部で行ってきた管財部門を廃止し、FMオーナー代行業務を行う会社にこの業務を一括委任する所が出てきていますし、国際会計基準に基づく固定資産の時価評価の必要性に伴い、FM体制への移行は必須となっていく事でしょう。

■ 建築士事務所に求められる新たな役割

ここまでFMについて解説してきましたが建築士事務所については触れていません。しかし勘の鋭い人ならもうお分かりかもしれません。「作ってきたから分かるんだ」何処かのテレビコマーシャルそのままですが、ここに求められている業務と人材を供給できる組織こそが「建築士事務所」ではないかと思います。

しかも企業が建築士事務所やゼネコン設計部にこのFM業務を依頼する場合は、昔からお付き合いのある会社を選んだ場合に、過去の設計や工事の瑕疵を隠してしまう恐れを回避するため、従来からお付き合いのある会社ではなく新たに信頼の出来る相手を選ぶ事が想定されます。

これは以前に2012年1月号の会報のコラムで取り上げた、国際会計基準「IFRS」の紹介で触れた、固定資産の第三者評価に対応するためにも必要なことです。

お客様の規模によっては常勤である必要も無く、BCPに対応した建物に関わる様々な自社技術基準の制定や工事発注仕様書の作成とCFOへのサポートは、これからの施設産業を支える重要な業務となるでしょう。