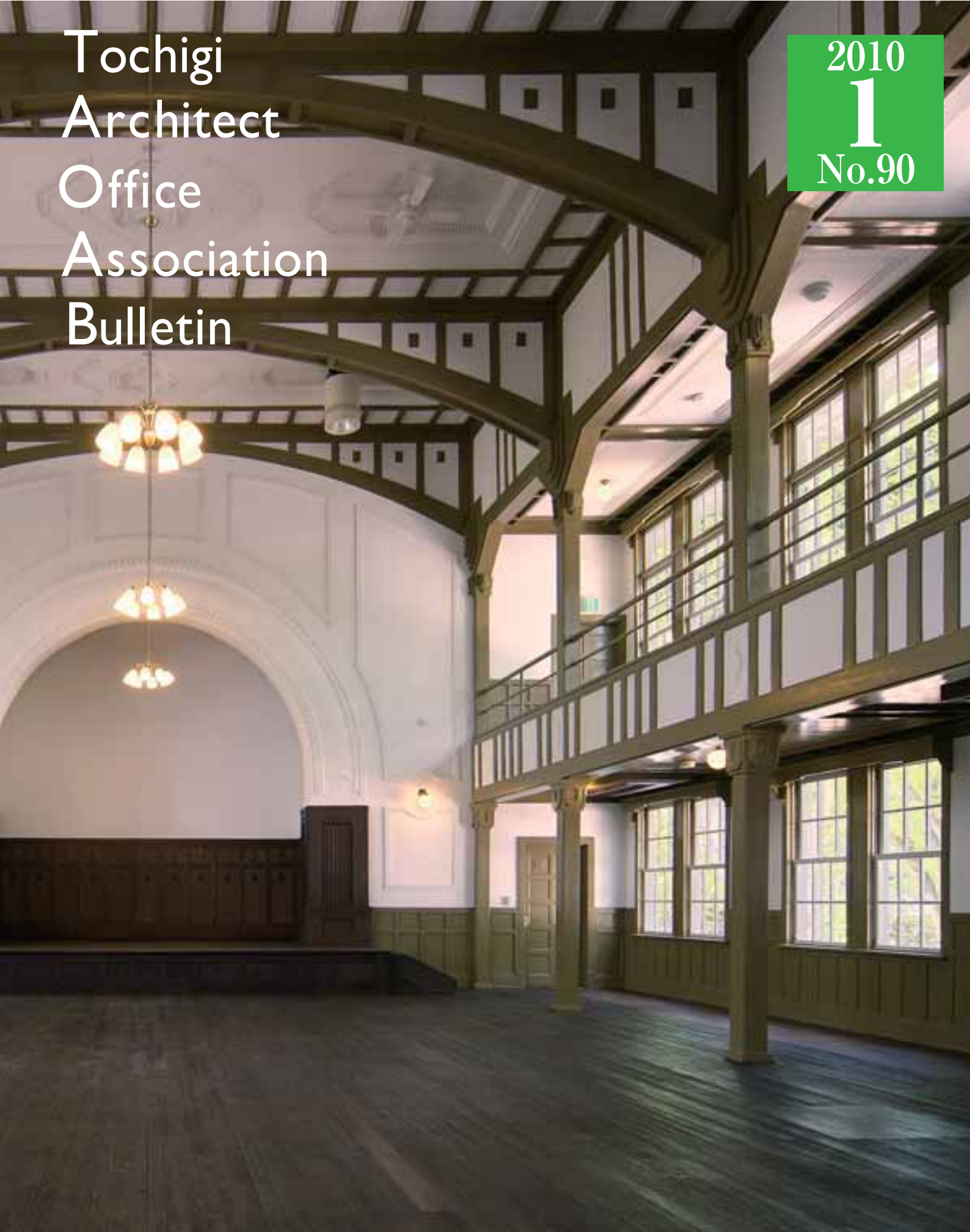


Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2010
1
No.90



TOCHIGI ARCHITECT OFFICE ASSOCIATION BULLETIN

2010/1 No.90 目次

年頭所感	会長 本澤 宗夫	3-4
平成22年 新年知事あいさつ	栃木県知事 福田 富一	5
祝 表彰		6
業界の動き 業務報酬基準の改定について	常務理事 佐々木宏幸	7
「建築設計サポートセンター」		9
管理建築士取得講習		10
新理事抱負	茂木 弘司	10
委員会報告 総務・企画委員会活動について	総務・企画委員会 委員長 田村 哲男	11
委員会活動雑感	経営委員会 委員長 深津 喜一	11
業務運営委員会活動について	業務運営委員会 委員長 小林 基	12
第34回建築士事務所全国大会 愛媛大会 参加について	教育・情報委員会 委員長 渡辺 有規	13
法律シリーズ No.49 スタートした裁判員制度 弁護士法人佐藤貞夫法律事務所 弁護士 橋本弥江子		15-16
税務シリーズ No.16 インフォメーションとインテリジェンス 久保井会計事務所 久保井一臣		17-18
コラム ノンリコース型ローンは実現するのか	広報委員 中村 清隆	19-20
溪流にイワナを求めて	監事 渋江 弘之	21-22
ストックの時代の施設管理とFM	広報委員 大高 宣光	23-24
正会員・賛助会員 入会の案内		25-26
協会日誌 2009.7~2009.12		27-30
建賠保険等調査専門委員会が始動	(有)日事連サービス 中川 孝昭	31-32

表紙紹介

宇都宮大学講堂



第18回 AP展会長賞 (株)フケタ設計宇都宮大学講堂改修

宇都宮大学講堂は文部技手吉田静の設計管理により大正13年に完成した。内外部意匠の特徴はゼツエッション様式を取り入れた軽快なデザインといわれている。

外壁は下見板貼りペンキ塗り、窓は上げ下げ窓、屋根は瓦葺きで中央部に銅板貼りの換気塔が立っている。内部空間は2層吹き抜けで、主室のステージに向かい左右両側及び後部にギャラリーが廻る明快な計画となっており、壁天井は主に漆喰仕上げで、レリーフによる装飾が施されている。

改修設計にあたっては老朽した部分の更新と構造補強について、小山工業高等専門学校名誉教授である河東義之先生の監修をいただきながら行った。

(株)フケタ設計

取締役設計本部長 佐藤公紀

コラム

ストックの時代の施設管理とFM

広報委員 大高 宣光

人・物・金・情報の管理と組織

人・物・金・情報それに時間を加えた五つの要素が経営資産と呼ばれる事は誰もが知るところです。官民を問わずこのマネジメントが正に経営であるとされています。そこにはそれぞれにマネジメントの専門責任組織があり、業務に当たっている訳ですが、「物」の中でも皆様に特に関係が深い土地と建物についてはどうでしょう。

大量建設時代、事業ニーズの「器」である建物は効率的な新築を進める為、ニーズの要求部門ごとに権限が与えられ建設が進められてきました。いわゆる縦割り組織の権限で進められてきた新築工事が、高まるニーズへの最良な解決策でした。そして今、その組織・権限のまま建物と土地の保守管理が行われている。これが実態ではないでしょうか。

欧米と違い過去日本では、建物の建て替え周期が極めて短いサイクルで繰り返されてきました。しかし成熟社会の到来とともに、近年百年住宅という言葉も聞かれるようになり、新たな建設投資をせずとも良質な建築の維持保全がテーマとなりつつあります。既に論議が始まっている「建築基本法」についても、この取り組みの必要性が取り上げられている事はご存知の通りです。

施設管理の可視化

それでは「人」も「金」も「情報」も経営判断材料が的確に提供されているとして、「物」特に建物についてはどうでしょう。18年前のNTTファシリティーズ創立以来、SONY、NEC

等の名だたる設備産業が社名にファシリティマネジメント（FM）を冠した子会社を持ち、大手ゼネコンにもFM推進部門ができ、経営に資する施設管理の在り方を模索してきました。民間企業に於けるFMのテーマは実に明確です。所有する土地と建物について、最も効果的に経営資産としての効率化を上げる事であり、その為の管理データを保持し、その時々々の経営方針に基づき分析・評価を行う事です。

それでは地方自治体の場合はどうでしょう。既に多くの施設が30年から40年の築年数を迎え老朽化が進む中、かつては住民サービスとしての様々な施設が完備している町が住み良い町でした。しかしその住み良い町こそが、これからは老朽化する施設を維持する為の経費に税金が消え、本来の行政サービスさえおぼつかない、住みにくい町になりかねないのが現状です。行政コストの開示が進む中、現在の住民サービスを維持するためにかかっている費用を、施設の再取得価格、光熱水費、減価償却費、適正な修繕費、人件費まで含めたトータルの経費として開示し、全ての縦割り組織の建物について、横串を刺す統一基準のデータベースとして開示する事が、今地方自治体に急務とされています。

大手設備産業各社は既にFMに着手している所が多い中、本格的にFMに着手している県内の自治体は残念ながらまだありません。

FMデータベースの作成

既にFMを導入し大きな成果を上げている東京都武蔵野市では、FM着手前の建物関係修繕予算が年間3千万円規模であったものが、現在は3億円にまで拡大し、老朽化を食い止め、更には長寿

命化と住民サービスの維持向上に努めていますし、千葉県佐倉市のFM担当部門は、厳しい地方財政の中での新たな取り組みとして、昨年新聞やNHKニュースでも取り上げられました。

しかしこのFMの成果を上げるために不可欠なFMデータベースの作成には、相当の時間と費用が必要になります。この分野では先端を行く東京都でも、基礎となるFMデータベース作りに3年程度を要し、筆者が携わったNTTグループのデータベース構築も同様に3年を要しました。

このデータベース作りの中で外注される事が多い業務は、現況調査と現況図の作成です。この調査は建築概要のデータだけで無く、地域環境からユニバーサルデザインへの取り組み等までの広範囲にわたり、固定資産簿に基づき、棟別の付き合い合わせ作業が必要になります。しかし固定資産税も、減価償却費も縁が無かった行政の建物では、記載内容と現場が合致しない事が多く、そもそも外注委託の基礎資料が整わないところが出るほどです。

某公社が民営化に向けてCADデータベース作成を外注した際、やはり最も手間がかかった部分がこの付き合い合わせ作業であり、時には現況確認が図面作成に追いつかない場面も出たとの話を聞いています。また、先日ある県のFM担当者から、「この外注作業の仕分けも外注を考えているが、任せられる設計事務所が県内にはおらず、データベースに着手ができずに困っている」との話がありました。

ここで言う「任せられる設計事務所」とは、そもそもFMの概念を理解し、これから取りかかろうとしているFMデータベースの構造を理

解し、このデータベースの管理体系上で管理できるデータとして現況調査データやCADデータを作成・納品出来る事務所と言う事になります。

データベースの怖い所は、管理データの項目の一つでも信頼性が低いデータが含まれていた場合、このデータベースから導き出された分析結果の信頼性も、この低い信頼性に引きずられてしまうところです。このため施設管理の基礎となるFMデータベースの信頼性を確保するためには、この付き合い合わせ作業が大変重要になります。データベース完成後はこのデータを基に、清掃委託費から計画修繕、利活用案件の検討から防災計画まで、様々な資料の算出根拠となります。

事業継続計画（BCP）とFM

事業の遂行にとって、BCPは官民を問わずに経営の重要なテーマです。そして施設管理の面からこのBCPをサポートするのが、ファシリティマネジャーの役割となります。ファシリティマネジャーはFMデータベースを駆使し、経営判断に必要な資料を提供する重要な役割を担います。欧米の設備産業でファシリティマネジャーが経営の重要なポストに就いているのはこのためです。

従来型の施設管理組織からFMの体制に移行するためには、財務と直結した管理体制が必要となりますが、従来組織からの反発も強く、先行した青森県の場合では共通のコンセンサスを得るための勉強会が何度も開かれました。

これからのストックの時代、「故障・修繕」の体制からFM手法を取り入れた「予防保全」の体制に移行し、良い建物、良い社会資産を良好な維持管理の下で、大切に長く使い続ける事が益々大切になってきます。