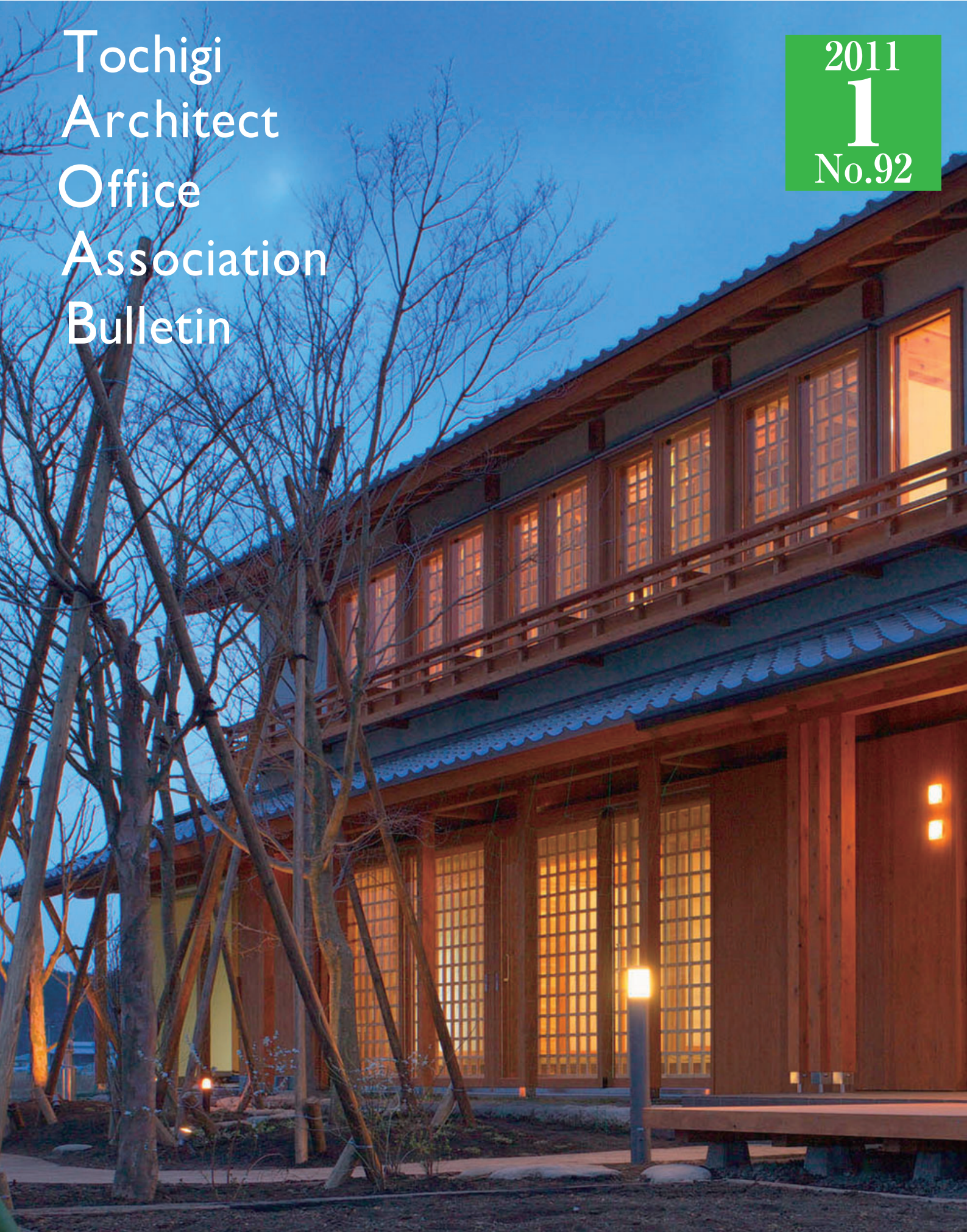


Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2011
1
No.92



社団法人栃木県建築士事務所協会会報



2011/1 No.92 目次

年頭所感	会長 本澤 宗夫 ……………	3-4
平成23年 新年知事あいさつ	栃木県知事 福田 富一 ……………	5
栃木県建築設計サポートセンターのご案内	……………	6
上海万博へ行く2泊3日の旅	……………	7-10
法律シリーズ No.50 建築トラブルの処理手続きについて	弁護士法人佐藤貞夫法律事務所 弁護士 中澤 浩平 ……………	11-12
税務シリーズ No.17 相続等に係る生命保険契約等に基づく年金の税務上の取扱い変更	久保井会計事務所 久保井一臣 ……………	13-14
コラム 幕末日本を見た3人の外国人	広報・渉外委員 中村 清隆 ……………	15-16
ファシリティマネジメントを始めよう	広報・渉外委員 大高 宣光 ……………	17-18
指定確認検査機関のミス	(有)日事連サービス 中川 孝昭 ……………	19
平成22年度 第2回新商品・新技術研修会	……………	20
協会日誌 2010.9~2010.12	……………	21-22
編集後記	……………	22

表紙紹介

道の駅矢板 エコモデルハウス



設計コンセプト

道の駅矢板エコモデルハウスは、一般家庭から排出される二酸化炭素(CO₂)量の削減を目的として、設計者、工務店、造園施工者等にエコハウスに対する知識や技術を高めてもらい、また、住民にエコハウスのメリット等を直接体験してもらうことによりエコを心がけた住宅の普及を目指すことを目的として建設されました。

設計のポイントは、地域性・環境性・ライフスタイルの3つの事項が挙げられます。

地域性については、たかはら産の杉、桧を中心に益子の再生タイル、大谷石、烏山和紙、矢板にあるメーカーの太陽光発電パネルを積極的に採用し建物の地産地消をめざしました。

環境性については、自然再生エネルギーの有効活用と屋外環境と室内環境の一体感をテーマに太陽熱、太陽光、自然通風、薪ストーブの熱等を利用した環境にやさしい高性能の環境共生住宅をめざしました。

ライフスタイルについては、自然と気候風土と一体となったパッシブ型のライフスタイルにふさわしい形式として土間空間、吹抜、建具によるダブルスクリーンによる可変性のあるアクティブなプランを提案しました。

株式会社フケタ設計

コラム

ファシリティマネジメントを始めよう

広報・渉外委員 大高 宣光

ファシリティマネジメント (FM) の本質

遊休資産の売却、ネーミングライツ、事務所移転計画、ユニバーサルデザイン、現況図CAD化、データベース管理等、これらは全てFMの一環として度々取り上げられるテーマですが、本来FMに着手する事とは、これらの具体的な業務を意味するのではなく、建物のライフサイクルコストをデータベースを駆使してシミュレーションし、経営環境に即した中長期のマスタープランを立案し、それに基づき毎年の投資、売却、修繕計画を立案・実行する事です。

FMに着手したいが何から始めたら良いのか？

まず初めに着手すべきことは固定資産簿の棟別コードを縦の欄、横の欄には様々な基礎数値と経費を洗い出した一覧表を表計算ソフトで作ることです。

「FMを始める事になったので市販のFMデータベースを買おうと思うが、どれを買ったら良いのか教えてください。」これは筆者も良く受ける質問です。しかしどのような目的のためにどのような機能が充実したデータベースシステムが良いのかは、これから企画計画を立案しようとしている担当者の使用目的によって変わるものです。それよりもまず一覧表を作ってみて、検索や並べ替えをやっているうちに自社のFM業務の中で、あったら便利な機能や使い勝手が見えてきますので、その段階で最も適したFMデータベースシステムに移行することが、間違いないシステム選びに繋がります。「FMデータベースシステムを買ってデータ作成委託も行ったが、ところでそこから何が出てくるのか？」と言う本末転倒な話がFM担当者から聞かれるのは、このプロセスを踏んでいないからでしょう。

具体的な一覧表作り

実際の管理表作りでは、縦の欄を敷地単位毎の棟別コードとし、横の欄には面積(資産簿上の面積と確認申請上の面積)や取得年月、主要構造、耐用年数、簿価、減価償却費、固定資産税、都市計画税、事業所税から光熱水費、収容人数、耐震性能、事業上の重要度ランク、過去の修繕費と主な修繕項目等々、検討すべきテーマに関連する費用の項目を並べていきます。

(表 1)

物件コード	敷地コード 棟別コード	面積 A (資産簿)	面積 B (確認申請)
09213001	136001 土地	5000.12	5000.12
	128001 建物	2345.66	2348.22
	128002 建物	56.41	56.41
09213002	136001 土地	1223.86	1224.00
	128011 建物	555.14	555.14

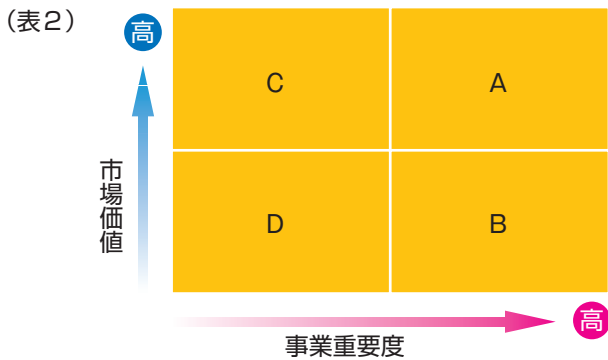
地方自治体などでデータ作成を始める場合、一度に全資産データを整備するのではなく、教育関係、保険医療関係、社宅等、当面取り組みを急ぐ必要がある資産データに絞って作成してみる事が近道ですが、未だ多くの自治体が採用している現状の「公有財産台帳」では上記の基礎数値の把握がそもそも不可能ですので、地方公会計制度改革で提唱されている「基準モデル」への移行に合わせて整備する事で、現況が実態に合わない床面積の数値や、既に取り壊わされた建物が台帳に残っていた事等が発見される例も多く、固定資産簿に沿って現況を正確に把握する事から始めます。

ここで既にお気付きの方が居ると思いますが、管理データの殆どが変動する値です。つまりこのデータベースは今後の維持管理が継続されなければ、ただの紙屑になってしまいます。そのためには作った時からその後の維持管理体制を考える必要があり、そのためにも初めに多くを作り過ぎ無い事が、データ管理を継続させる上で大変重要な進め方になります。

一覧表から見えてくるもの

既にこの一覧表が出来た時点で「人数の割に妙に高い水道代」「廃止予定建物に掛けた修繕費と今後継続使用する建物に掛けた修繕費のアンバランス」等、色々な問題が見えてきます。そこで次に検討する内容は事業上の重要度と市場価値の把握です。

先ほどの表 1 とは別に次は全ての資産を上表 2 で分類します。事業上の重要度も高く、市場価値の高い物件(A)はこの先も保持し、反対の物件(D)は出来るだけ早期に処分。重要度は低いが市場価値の高い物件は貸付等の有効利用を図り、反対の(B)はより効率的な運用を図る事



が重要なテーマとして見えてきます。

この二つの資料が揃うと、各建物に対する中長期の整備計画で支出する際の優先順位が明確になります。

ここからが本当のファシリティマネジャーの仕事

ここまでは大変簡潔明快な仕事ですが、建物保守の現場では日々色々な問題が発生します。特に緊急修繕工事は予算の配分に係らず対処しなければなりません。そしてここからが従来型の営繕管理とFMとの大きな違いを生むこととなります。

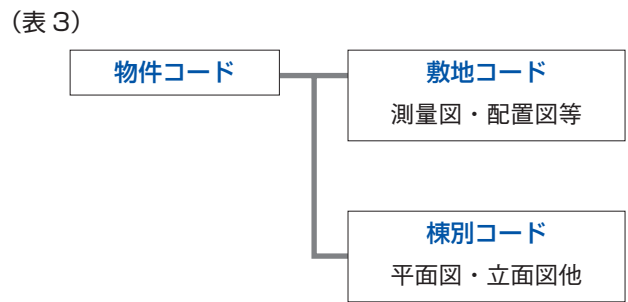
二つの一覧表を参考にライフサイクルコストを勘案した中長期保全計画を立てているファシリティマネジャーは、この緊急工事に際して、足場等の仮設工事や関連設備の劣化状況を確認し、この先1?2年以内に予定されている関連工事を、この緊急工事の共連れ工事として合わせて発注することで、大変大きな効率化を生むこととなります。

この工事が発注されることで、元々作成した中長期計画を再度更新しなければなりません。中長期計画の見直しと共連れ工程の管理を、事業の要請や資金状態を見ながら、常に効率的な企画提案を行うことがFMの基本です。

現況図管理について

文字数値データと共に管理対象として重要なのが工事図面と現況図面の管理です。施設管理が統括されていない組織では、各部門毎に発注図面が管理され、現況の把握が十分にできていない事があります。

またCAD化されたデータがあっても、FMの管理として使うレイヤー整理を行い、現況図として体系的な管理がなされていなければ、図面の更新もままならず、また必要な図面が即座に取り出せなければデータを管理する意味もありません。この場合に簡単で有効な図面データの管理体系は、先の一覧表と同じ資産コード体系で管



理する手法です。

この体系で全ての図面が管理されていれば、例えFM部門の担当者が建築の専門家でなくても、FMデータベースを駆使した企画書に使用する図面も簡単に検索できる事になり、FMで最も大切な「現況把握」の基礎資料となります。

FM体制への移行に際して最も重要なこと

ここ数年官民を問わずFMへの関心が高まっていますが、FM体制への移行に当たって最も重要なことは、自治体にとっては首長、企業にとっては社長や工場長等その組織のトップが組織改革として取り組み、資産管理の権限を現状の縦割り組織から切り離し、組織に囚われず資産を統括的に管理する組織としてFM部門を位置付ける事が何より重要です。

取り分け地方自治体にとっては、組織を超えた統廃合計画を練り、資産を処分する等の権限は首長にしか認められていない権限（総合調整権）であり、各施設はその部門が管理する資産として位置付けられているため、いくら既存組織の中にFM担当を指名しても、組織の枠を超えた現況資料の収集は越権行為とみなされ、FMデータベースを作成する基礎資料の収集すら難しいのが実情のようです。

先に地方自治体のFMへの取り組みの先進例としてご紹介した青森県と千葉県佐倉市は、共にこの首長の総合調整権（地方自治法第238条の2）を根拠として組織が作られ、FM管理データを横断的、統括的に管理することにより、大変大きな成果を上げています。

「何をあきらめ、何を残すのか」とテレビで特集番組が組まれるほど、高度成長期に建設された施設の多くが耐用年数を迎えようとしている今、これから多額の更新費用が見込まれる現状では、従来の「建てるための組織」から「効率的に長く使い続けるための組織」に変えていかなければいけない時期に来ています。