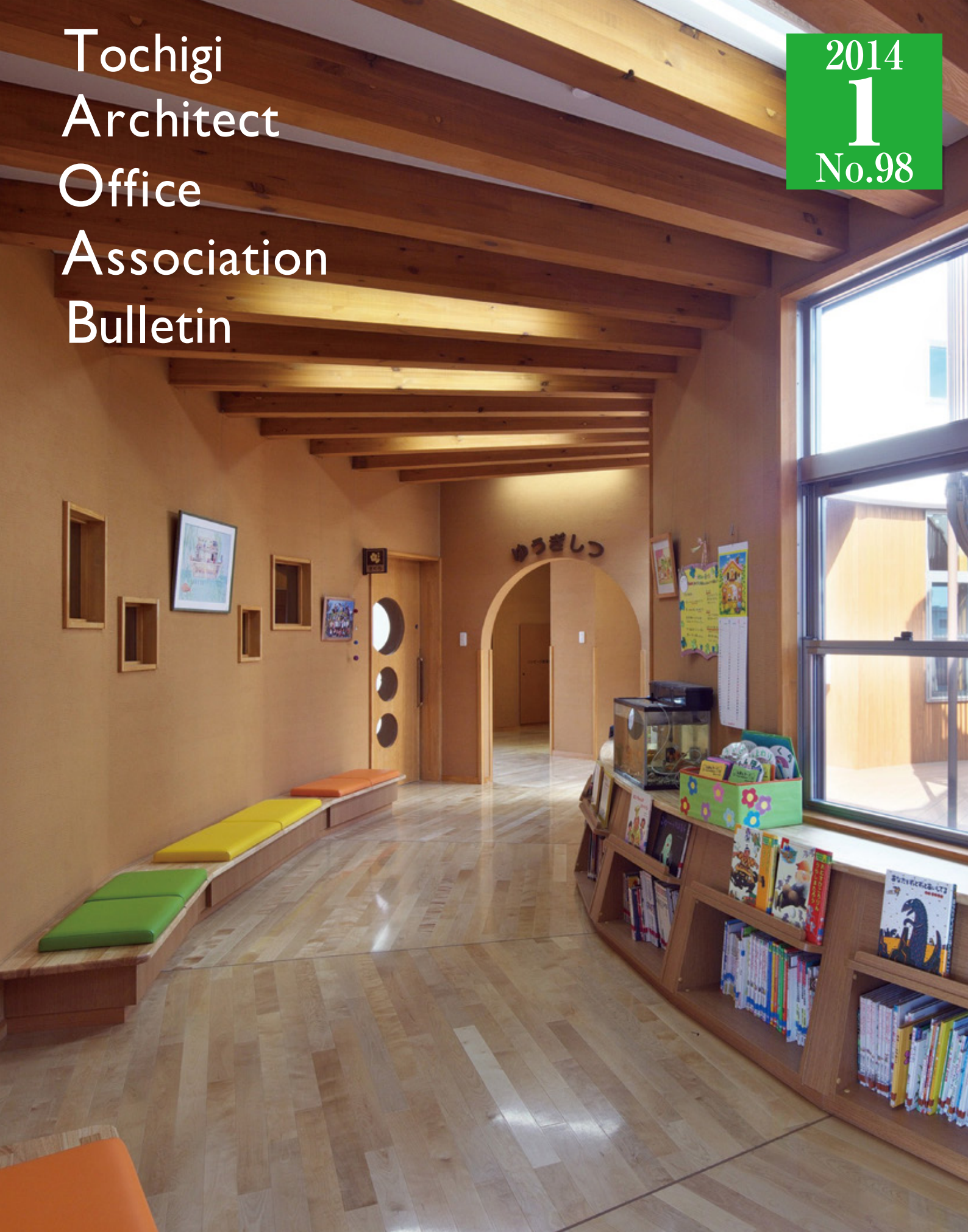


Tochigi
Architect
Office
Association
Bulletin

2014
1
No.98





2014/1 No.98 目次

年頭ご挨拶	会長 佐々木宏幸 ……………	3
平成26年 新年知事あいさつ	栃木県知事 福田 富一 ……………	4
特集 第37回建築士事務所全国大会(三重大会) おいがない 美し国 三重へ行く3日間の旅……………		5-7
広告 積水樹脂株式会社……………		8
第25回栃木県マロニエ建築賞受賞作品を語る会……………		9-10
法律シリーズ No.55 交通事故の責任について 弁護士法人佐藤貞夫法律事務所 弁護士 山口 忍 ………		11-12
税務シリーズ No.19 消費税率アップと経過措置	久保井会計事務所 久保井一臣 ………	13-14
コラム 日本の製造業復活にFMの視点を	広報・渉外委員 大高 宣光 ………	15-16
コラム 会津藩主松平容保公、東照宮宮司となる	広報・渉外委員 中村 清隆 ………	17-18
「告示15号」は大切な宝物	(有)日事連サービス 中川 孝昭 ………	19
新入会員・新賛助会員の紹介……………		20
協会日誌 2013.7~2013.12 ……………		21-23
協会活動通信 ……………		24
編集後記 ……………		24

表紙紹介

南高根沢ひばり保育園 第25回 マロニエ建築優良賞(優良保育環境賞)



太陽の光と風が通り、緑を感じることが出来る、明るくみんなが笑顔になる保育園を目指しました。全ての保育室を南面配置し、幼児エリア(3・4・5歳)と、乳児エリア(0・1・2歳)を区分けしたゾーニング計画により、月齢に合わせた“まなび”と“あそび”を可能としました。

空間に多様な機能を与え、様々な学びと遊びが展開出来る空間をご提案しました。例えば、あおぞらひろばを回遊する円形ホールは、全てのエリアを行き止まりなく結ぶ廊下という機能の他に、中庭に面した“絵本の森”、ひばりキッチン学習エリア、ひばりホールのステージへと姿を変えます。

鳥瞰写真からも見えるように、インパクトあるデザインですが、「建築で環境をつくること。」に責任を感じながら設計を進めました。外観ファサードは建物ボリュームを可能な限り低層とし、芳賀町芳志戸地区の田園風景に調和したデザインとすることに配慮しました。

株式会社 安藤設計

コラム

日本の製造業復活に FM の視点を

広報・渉外委員 大高 宣光

製造の現場の今と昔

高度成長期と呼ばれたかつての製造の現場では、各社の最先端の製造ラインが稼働する工場の建物と、そのインフラを守るため、多くの「工務」「施設」「建築」等と会社によりその組織の呼び名は異なりましたが、建築保全系の技術職の方々が働いていました。

会社の生産規模は右肩上がりであり、工場の拡張は生産設備に先立ち待った無しの中で増改築工事が進められました。生産設備の増設計画は当然自社の本業ですので、最先端の技術者が集められ、その生産設備を納める器としての工場建屋の設計は、これも本社に所属する建築の技術職か、出入りのゼネコンの営業企画の中で検討され、設計・施工となりました。

一方、工場の現場では、新しく完成する建屋の規模とともに建築保全系の技術者の数も増え、その会社の生産設備を支える縁の下の力持ちとして働いていました。それから30年、円高の進行と共に多くの生産の現場が国内から海外に移転し、国内に残る工場は高付加価値の少量生産品を扱う程度か、最終のアッセンブリーを扱うだけとなり、建物の規模こそそのまま変わりませんが、そこに勤務する社員の数は最盛期から比べると1/3から1/5となりました。

当然建物の維持管理に掛けられる費用も人員も、この状況に合わせた削減が必須となり、建築技術者の新規採

用が無かった事はもちろんですが、工場の拡張時期から工場建屋の保全業務を長く扱ってきた「生き字引」の様な人がまだこの工場にも居ましたので、この人的資産に支えられて国内の工場は守られてきました。

振り返るに、今の各社には既にこの「生き字引」と呼ばれた方々も既に退職され、工場の規模から法律上配置の義務がある電気主任技師だけが継続して配置されているだけなのが各社の実情ではないでしょうか。

更に利益が出る大規模な増改築工事の発注も既に無くなったことから、以前は様々な企画書を書いてくれたゼネコンからの企画書も届かなくなりました。この様な状況は何も大規模な機械の工場や電気の工場を抱える大企業の話だけでは無く、中小の食品業界まで同様な傾向が見られます。

オフィスビルの現場とFM

一方でオフィスビルに目を移すと、新たに設立された日本ファシリティマネジメント推進協会が1997年に第一回の認定ファシリティマネジャー資格試験を実施し、2,132人の認定ファシリティマネジャーが誕生した後は、建設会社もビル管理会社も更に家具メーカーまでもが競って「FM」とは何かを学び、建物の設計・建設から運営維持管理にこのFM手法を展開していきました。さらにファシリティマネジメントだけではなく、アセットマネジメント、プロパティマネジメント手法と組み合わせ、効率的で費用対効果の高いビル管理手法が広く実現しています。

この結果が見事に表れたのが、3.11以降続いた電力削減施策でした。この時国内全てのビルがこの施策に対応できたことに日本のビル管理業界の技術力の高さが表れています。また一方では建物の証券化が進む中、少々行き過ぎとも思える程のビル管理コストの削減が行われ、この費用対効果の管理競争が激化するほどにFM手法による管理が益々重要となっています。





不動産関連費用の把握と権限

さてもう一度生産の現場に目を移します。今の工場に掛かっている固定資産税額、光熱水費他の年間維持管理費と年間の修繕費の合計、さらには建設投資を伴う模様替え工事費の合計額は毎年かなりの額になっている事と思いますが、これらの費用と工場の将来的な建て替え、移転や売却などまでも考慮した中長期計画を随時見直し、この計画に連携した年間保全計画として次年度の修繕工事が検討されていますか？

3.11以降の耐震対策としてこれまで進められてきた新耐震基準だけでは事業継続計画(BCP)上不十分なことが明確になり、主要構造部以外の二次部材と建築設備まで含めた総合的な耐震改修計画が必要となっています。更に工場建屋とその中に置かれる製造設備との強度の整合性が大変重要になっていますが、これを誰が検討していますか？

景気回復とともにこれまで先延ばしとなっていた国際会計基準の対応に向けた準備が始まると思われませんが、先進各国の中で建物の使われ方に関わらずその構造と用途だけで償却期間が一律となっているのは日本だけです。この固定資産簿見直し作業に於いては固定資産簿と現状の突き合わせの為に、現況図の整備は不可欠となりますが、これを誰が検討していますか？

これらの土地・建物に関わる総合的なマネジメントができる人材が、既に本社にも現場にも居なくなっているのが現状ではないでしょうか？ 中には「うちはゼネコンからOBに来てもらっているのだから大丈夫。」と回答が返ってくる場合がありますが、工事の現場監督とファシリティマネジャーは全く別の業務領域ですので、修繕工事の手配はできても、BCPやIFRSの話にはついて来ることができないのが一般的な状況です。実際に今年の自社工場の年間修繕費が円/年・㎡で幾らになっているのかを聞いてみてください。もしその方が即答できれば、FM的な取り組みや考え方で修繕管理レベルを心掛けている証拠です。何故ならば、ファシリティマネジャーがマネジメント業務を行う上で、この平米単価は建物のラ



イフサイクルコストの管理指針として大変重要な数値とされているからです。

終わりに

日本ファシリティマネジメント協会(元の日本ファシリティマネジメント推進協会)の会員構成を見ると、製造業の現場に勤務する人が少ない事からも容易に想像できることですが、日本の製造業各社の抱える共通の問題として、FM的な管理手法の確立が日本経済の復活には大変重要な課題であると思えます。

筆者がこれまでお会いしてきた各社の状況を見る限り、このFM的な管理手法が整っている会社は一部上場企業でもほんの僅かしか無いと思われま。円安やTPP、更には製造現場の国内回帰が一部に見える中で、まずは本社の財務部門または総務部門に『自社が今必要とするFM的管理とは何か』を共に考え指導できるFMコンサルタントを置く事から始める必要があります。FMが現場からのボトムアップで成功した例はありません。

更にこの業務はファシリティマネジャー試験に合格していれば誰でもできるという仕事ではありません。御社の数億、数百億を超える土地建物の資産についてマネジメント業務を担当するので、過去の業務実績や経験を十分に評価した人選が必要です。その上で将来に向けた施設管理の組織作りから、FM管理に必要なデータベースの作成までをどのように進めるのか。今この検討から取り掛かることが日本の製造業の復活に向けてとても重要な時期に来ていると思えます。