

JFMA FORUM 2020

公共FMシンポジウム
【公共FMバトル】

2020年(令和2年)02月20日(木)

一般財団法人 建築保全センター
保全技術研究所第三研究部 次長
公共建築マネジメント研究センター主任研究員

池澤 龍三

いま公共施設マネジメントの世界にあふれる様々なキーワード

公共施設等総合管理計画

個別施設計画

再配置計画

中長期保全計画

集約化・複合化

長寿命化

立地適正化計画

コンパクトシティ

まちづくり

賑わい・交流人口増

住民合意

PPP・PFI

ポイント！！

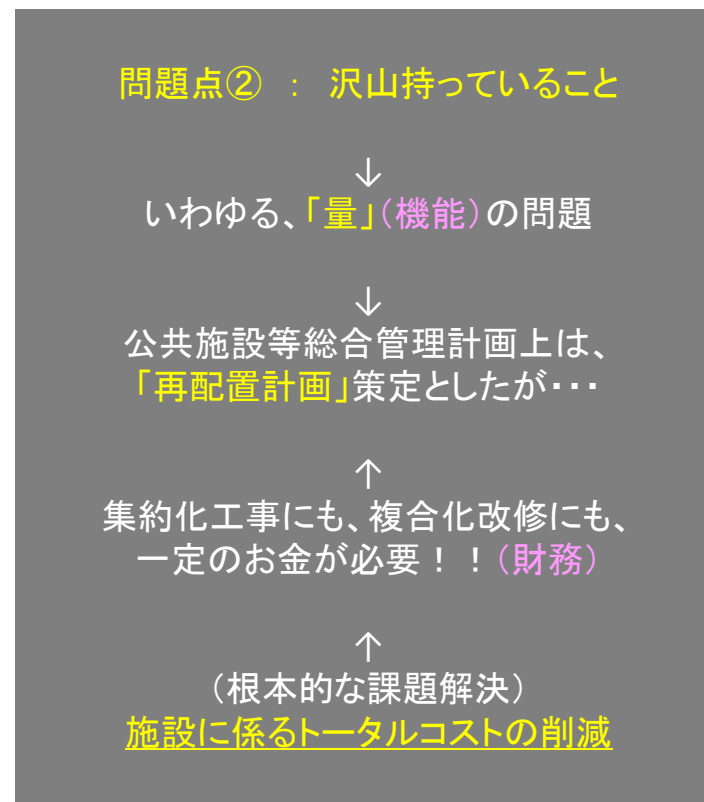
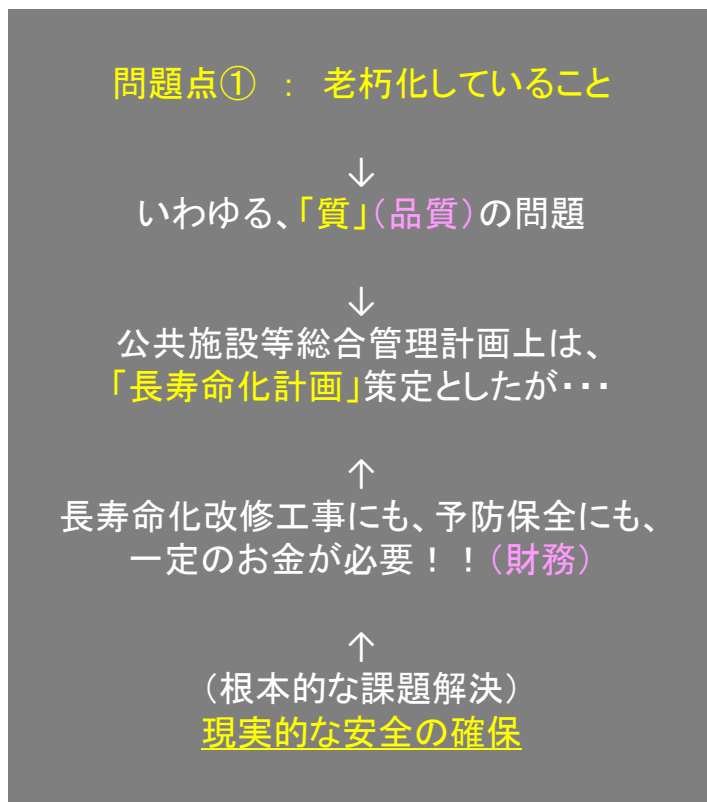
- 解決しなければならない課題は2つ＝質と量
- 思考ポイントは3つ＝品質・財務・機能
- 重要な力は2つ＝危険回避力と引継ぐ力

ポイント！！

■解決しなければならない課題は2つ＝質と量

■思考ポイントは3つ＝品質・財務・機能

■重要な力は2つ＝危険回避力と引継ぐ力



時間軸
待ったなし

個別施設計画

両方を考える
必要がある

個別施設計画

時間軸
長期戦

ポイント！！

■ 解決しなければならない課題は2つ＝質と量

■ 思考ポイントは3つ＝品質・財務・機能

■ 重要な力は2つ＝危険回避力と引継ぐ力

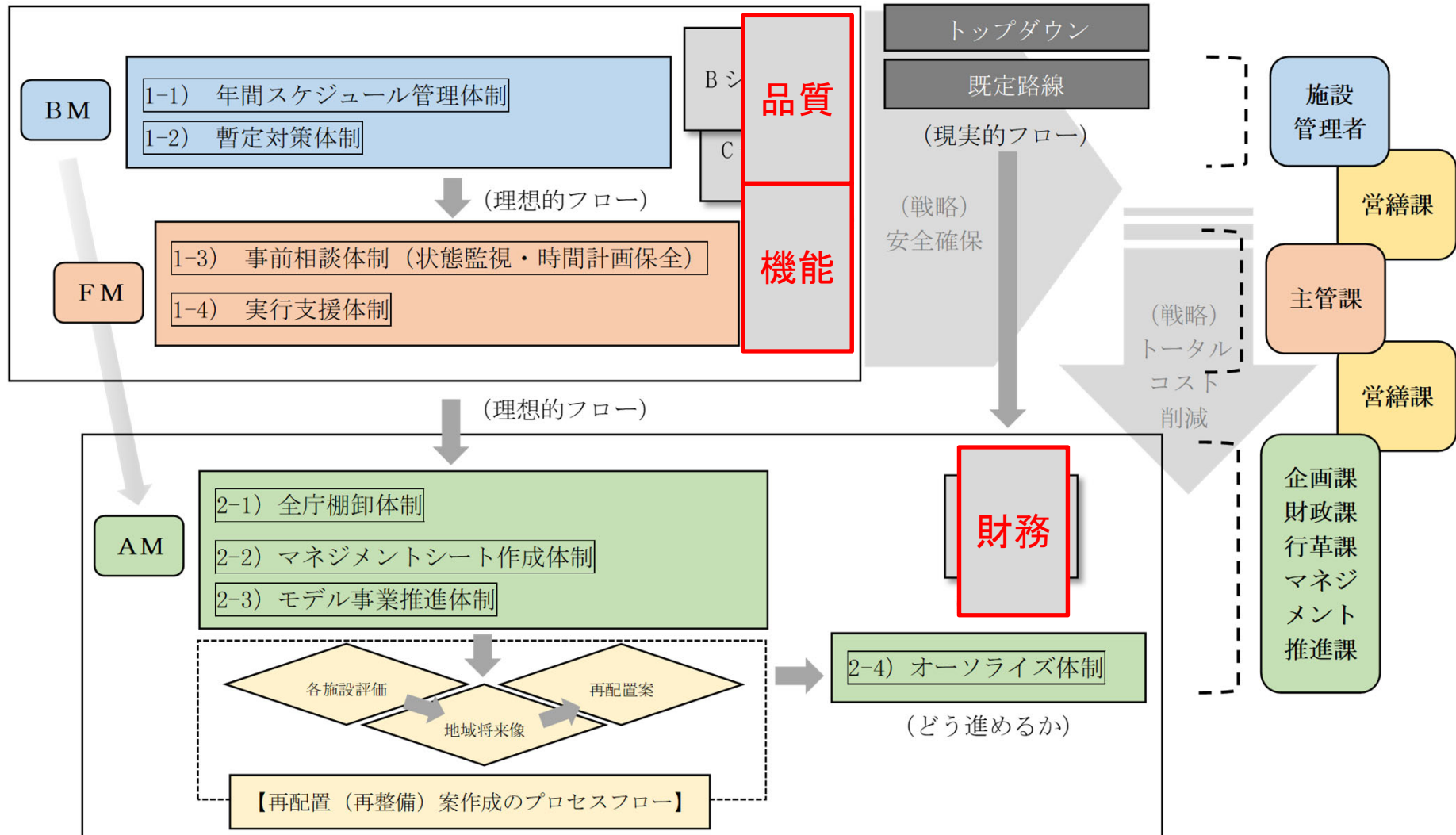
今後の公共施設のあり方を考える際 建物の耐用年数(法定耐用年数以外)

- 物理的耐用年数(品質)
- 経済的耐用年数(財務)
- 機能的耐用年数(機能)

組織論から考える

公共施設マネジメント（BM・FM・AM）と組織の関係

担い手



ポイント！！

- 解決しなければならない課題は2つ＝質と量
- 思考ポイントは3つ＝品質・財務・機能
- 重要な力は2つ＝危険回避力と引継ぐ力

民間とは違う公共施設マネジメントの前提条件とは何か

そもそも理解しておかなければならない、
公共施設マネジメントの前提条件

公共施設マネジメントの担い手は、

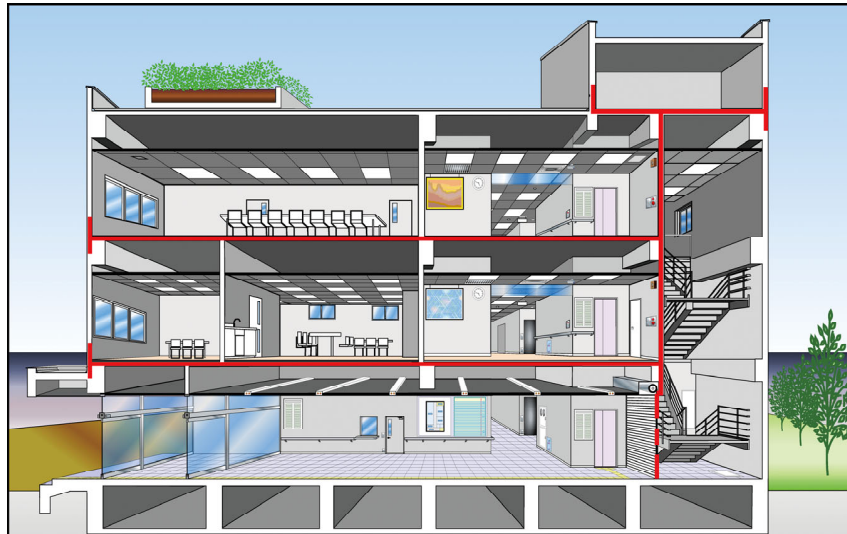
事務職の方々が大半 かつ 短期間で異動

これから地方自治体に求められる力

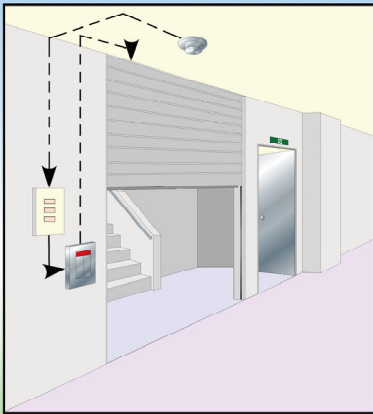
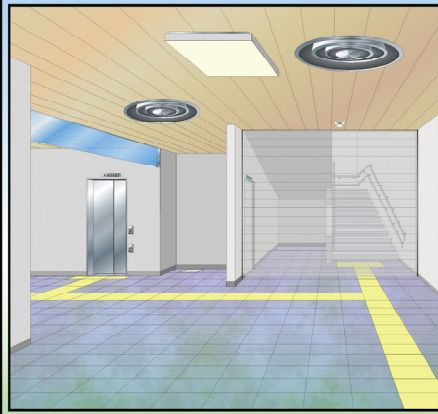
問題提起の思考回路から 具体的な問題解決の思考回路へ

- 交通インフラ、土木インフラに学ぶ
 - ➡ ➡ 危険回避力(直観力)
- 予防医学に学ぶ(日常的CKと定期健康診断、電子カルテと遠隔診断等)
 - ➡ ➡ 引継ぐ力(情報力・データベース)

土木・交通インフラの考え方に学ぶ



防火シャッター・防火扉



物を置いては
いけないゾーン



物を置いては
いけないゾーン

劣化判定シート

建築物の各部について、支障がある状態とはどのような状態のことか
 具体的な写真で説明 ICTとAIを活用したFMフォトグラファー

「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック」より

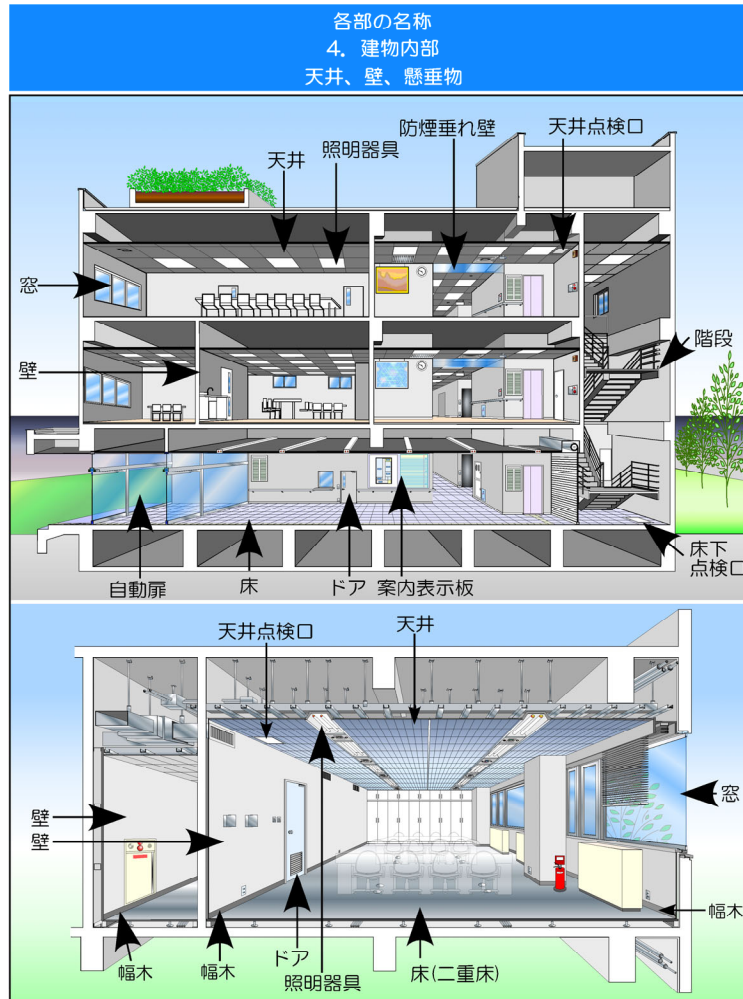
劣化判定シート 2. 雨水の浸入を防ぐ部材 外壁			
		支障なし	経過観察
外壁 (コンクリート 打放し仕上げ)	劣化状況	劣化状況なし	経過観察 外壁のき裂
	外観		
外壁 (タイル張り 仕上げ)	劣化状況	劣化状況なし	タイルのき裂
	外観		
外壁 (シーリング)	劣化状況	劣化状況なし	シーリングの損傷
	外観		

劣化判定シート 2. 雨水の浸入を防ぐ部材 外壁		
経過観察	要相談	判定
経過観察 外壁のさび汁	要相談 外壁のはく落	<input type="checkbox"/> A すべて支障なし <input type="checkbox"/> B 経過観察箇所あり <input type="checkbox"/> C 要相談箇所あり <input type="checkbox"/> 未判定 <input type="checkbox"/> 該当部分なし
タイルの白華	タイルのはく落	<input type="checkbox"/> A すべて支障なし <input type="checkbox"/> B 経過観察箇所あり <input type="checkbox"/> C 要相談箇所あり <input type="checkbox"/> 未判定 <input type="checkbox"/> 該当部分なし
シーリングのはく離	シーリングの破損	<input type="checkbox"/> A すべて支障なし <input type="checkbox"/> B 経過観察箇所あり <input type="checkbox"/> C 要相談箇所あり <input type="checkbox"/> 未判定 <input type="checkbox"/> 該当部分なし

建築編

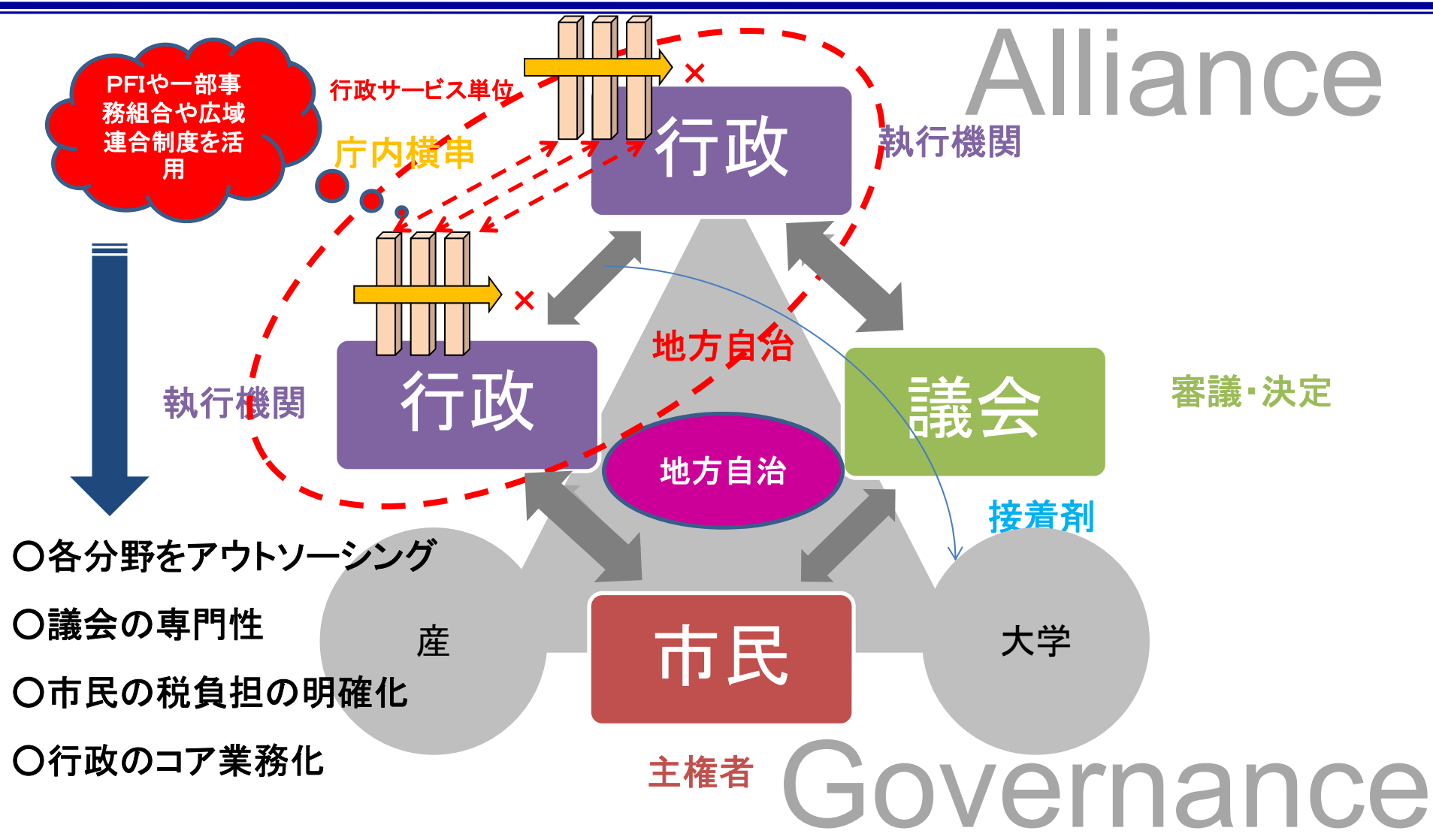
建築物の各部について、図と写真を用いて、具体的にわかりやすく説明

「施設管理者のための建築物の簡易な劣化判定ハンドブック」より



各部の名称 4. 建物内部 天井、壁、懸垂物		
てんじょう 天井	てんじょうてんけんこう 天井点検口	しょうめいきぐ 照明器具
室内空間の上部を構成する面	天井内などに隠蔽された設備機器や配管などの修理や点検のために設ける開口	照明器具の種類は[Ⅲ設備編]を参照
パーテーション	はばき 幅木	ぼうえん たれ かべ 防煙垂れ壁
建物内の内部を仕切る壁	壁の最下部で床に接する箇所に設けた横材	火災時の煙の流動を防ぐ目的で天井から50cm以上下方に突出した垂れ壁
かどうしき ぼうえん たれ かべ 可動式防煙垂れ壁	らっか ぼうし たいさく 落下防止対策	あんないりょう じばん 案内表示板
火災時等に感知器からの信号をもらい、煙の流動を防ぐ目的で天井から可動する垂れ壁	地震時等に懸垂物の落下を防ぐもの	部屋の所在などを示すもの。サインともいう

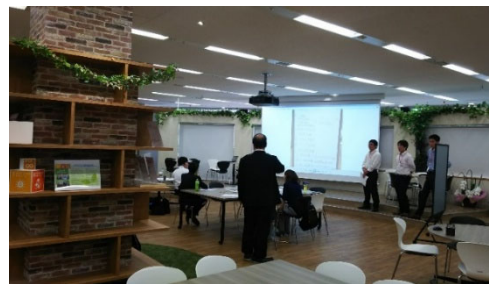
2020以降、自治体の新たな構造改革の仕組み



(案)学校管理広域FM連合 ➡ 働き方改革からFMを推進する ➡ 学校職員室改革



フリーアドレス職員室の全体イメージ（教職員図書コーナー）



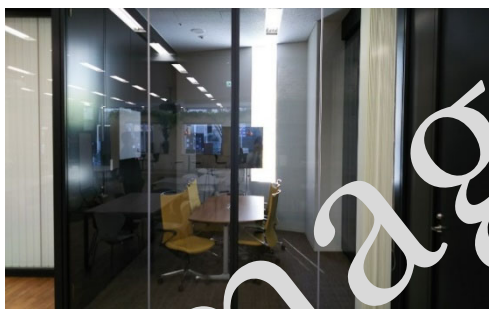
発表イメージ



ブースイメージ



セパレートタイプの会議イメージ



セキュリティを確保した
個室イメージ（別室）



どうぞやるなら、明るく、元気に

ご清聴いただきまして、誠にありがとうございました

◆ お問い合わせ・ご感想 ◆

一般財団法人 建築保全センター

東京都中央区新川1-24-8

TEL : 03-3553-0070

FAX : 03-3553-6767

E-mail : ikezawa@bmmc.or.jp

