

BIM・FM研究部会

BIMによるファシリティのデジタル情報とFMでの活用

部会員 **松岡 辰郎**

まつおか たつろう

株式会社NTTファシリティーズ
NTT本部 サービス推進部 エンジニアリング部門
設計情報管理センター 担当部長
認定ファシリティマネジャー



FMのPDCAサイクルと問題設定

FMは経営戦略に基づいて策定されたFM戦略・計画を、PDCAサイクルを通して継続的にファシリティを改善するものである。FM戦略・計画を策定・立案するにはファシリティの現状を正しく把握し、適切な課題抽出と、あるべき姿に至る方法と手順を設定する必要がある。このようなFMの問題設定には、建物データの参照と活用が必須であると言える。

BIMの考え方とFMのデータとの関係

BIMモデルは「コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデル」とされ、建物を形状だけでなく、さまざまな特徴をデータとして統合する。BIMモデルを作成する際は、建物を捉える視点と持たせる情報の検討が重要となる。BIMモデルを設計・施工のみで共有・利用するのではなく、竣工後の建物運営でも活用していくためには、FMの視点から建物情報を決定し、建設時にBIMモデルに格納する。これにより、竣工後の建物運用だけでなく、設計・施工時にその建物をFMの視点から評価・分析することも可能となる。

BIMの現状

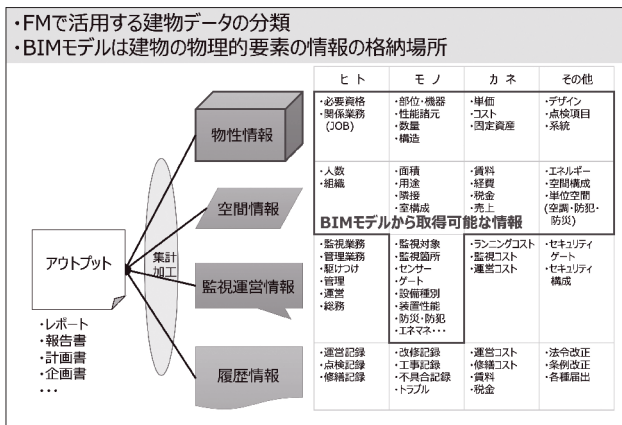
BIMはFMにとっても有効である。国土交通省はSociety5.0の実現を目指して、2019年に「建築BIM

推進会議」を設置し、建物のライフサイクルにわたるBIM活用を推進している。JFMAも維持管理・発注者関係団体として参加している。2025年度からBIMを活用した確認申請の試行が始まるなど、建物の生産段階でのBIM活用が進んでいるが、運用段階でのBIM活用は試行の域を出ていないのが現状である。

BIMがFMでさらに活用されるための課題

これまでFMでのBIM活用は、主として設計・施工の延長としての維持管理（日常点検、劣化診断、クレーム対応等）を中心としていた。今後FMにおけるBIMの活用を拡大していくためには、建物運営におけるファシリティコストの最適化やファシリティを使った事業拡大に寄与する建物情報がBIMモデルを介して容易に活用できる情報環境を実現する必要がある。そのためには建物オーナーの視点から必要となる建物情報をBIMモデルに付加していくことが、課題となる。BIM・FM研究部会では、このような視点から、FMの視点によるBIMモデルのあり方や属性データのテンプレート検討・作成・提案を引き続き行っていく予定である。◀

調査研究部会講演 ● BIM・FM研究部会



図表1 FMのデータとBIMのデータ

