

平成25年4月3日

## 「この人に聞く」成熟社会と建築

早稲田大学理工学術院創造理工学部  
建築学科教授／工学博士。

小松幸夫（こまつ・ゆきお）氏



昨年の6月に建築保全センターの公共建築マネジメント研究センター長にご就任された小松氏に、公共建築マネジメントの現況と今後の展望について伺った。

### ■最近の公共建築マネジメントの動向はいかがですか。

全般的に見ると、各地方公共団体で施設台帳を作成して、次の段階として公共施設マネジメントの導入の検討に入っているところが、かなり出てきたという状況です。ただマネジメントについては、まだ具体的な動きとして鮮明に出ていません。

現在、地方公共団体の多くが施設管理の問題を抱えています。数多くの施設が建築後30年以上となり、老朽化は進む中で税収は減るという状況にあり、その一方で、市町村合併により庁舎等が重複し、それをそのまま維持することはできないと危機意識を持ち始めています。

しかし、作る費用は見えても、ランニングコストは見えにくく、決算書の費目を追いかけても、個々の建物にいくらコストがかかっているかよく分からない。それを明確にさせるのが施設白書ですが、これを作るのはかなり大変で、数ヶ月かけてデータを集計するといった、データの洗い直しをしないとコストを把握できません。

施設白書を作成して、施設マネジメントをしようとする、組織改編等の問題も出てくるし、政治的な判断を必要とされる部分も多いので、そう簡単にはいかない。やはり実行体制をどう作っていくか、進捗状況を管理しつつ目標に向かう、いわゆる本当のマネジメントの基本ができるかが一番大きな課題となります。

基本的には首長さんの意識なんです。首長さんの意識が高ければ、積極的に物事が進ん

でいきます。少し民間的な発想を持って、地方公共団体の経営という視点が大事だなという気がしています。

施設白書自体は目的ではなく、重要なのは情報管理システムであり、これをどう構築するかということ、そして、そこにデータを継続的に蓄積し、使っていく仕組み、この両方揃わなければいけません。

#### ■公共建築マネジメント研究センターでの取り組みをお教えてください。

まず、マネジメントの基本は情報ですから、情報がないところにマネジメントを取り入れても仕方がない。だから情報をどう整理するかが一番ポイントですが、部局間の壁などが障害となります。また、施設白書を作る段階でも、個々の建物についてコストを出そうとするとものすごく手間がかかります。

そこで、BIMMS（保全情報システム）のようなツールが考えられますが、業務の中に組み込まれていないと、逆に作業が増えるので導入されにくい。ユーザインターフェイスの使いやすさも含め、技術系からの理由付けだけでなく、現場で事務処理する方たちにどう使ってもらえるかを考えなければいけません。

ただ、事務のやり方というのはなかなか変えられないから、システムを提供する側が、ユーザが持つデータを変換してシステムに対応させる仕組みを提供し、ユーザの労力を軽減させる、というようなことを考えていく必要があります。

現場ではいろいろな話があるので、実際の地方公共団体と提携して一緒にやっていくということがもっと要るような気がしています。

今後 BIMMS の加入者が増えて、集まったデータを使って、さまざまな分析ができるようになれば、相互に情報交換ができるようになるので、もっと有益なベンチマークやベストプラクティスなどの情報を加入者に還元していけると思います。さらに、公会計との連動も含め、BIMMS を核にした地方公共団体の事務作業の効率化まで展開できればと考えています。

より切実なのは、大都市よりも建築の技術者がいない中小の市町村ですから、専門的な知識も人材も不足しているところへ、こうしたツールを使って業務効率を上げられるよう提案していきたいと思います。

#### ■施設マネジメントに必要な人材像とその育成について、どのようにお考えですか。

施設担当者が個々の施設にこだわりすぎると、総論賛成各論反対に陥り施設マネジメントは進みません。施設全体を見て、全体と個とのバランスをどう考えるかは非常に重要で、

施設のコスト面や機能面の評価、転用の検討といった、施設マネジメントの技術が必要とされます。これは、建築が分かっている人でないと判断は非常に難しい。また、施設の取捨選択を判断しながら、施設管理の仕組みを作っていないといけない。委託なども含め、ソフト的なノウハウも施設管理が分かっているとできません。

その上で、施設全体、施設群のマネージャーとしての役割が必要となります。本来の定義でいう、ファシリティ・マネージャー、施設全般を責任と権限を持って管理する人で、大体財務担当と直に話をしてトップに提案するのが役目です。そういう能力を持った人材を育てないといけない。個々のビルディング・マネジメントも重要ですが、それを統括するようなポジションの人材は、日本は非常に少なく、これからもっと養成していく必要があります。

ただし、建築の知識だけでなく、財務のことも分かってないとできません。そこで、建築が分かっている人に財務の教育をして育てる、あるいはその逆ができる仕組みが必要となります。総務省と国交省の連携ができれば、そういう仕組みが作れると思いますし、大学なら、既存の学科上に作るのではなく、職業大学院のような感じで、ある専門を持った人を入れて、足りない方の専門を速習的に教えるような仕組みができれば随分違ってくるでしょう。そういうことができるといいと思います。

#### ■今後の公共建築マネジメントに対する展望をお願いします。

どこの地方公共団体も、人を増やせない現状がありますから、官民含め、外部からの支援体制を構築することが必要となってきます。

例えば、建築保全センターで必要とされる人材を育成、派遣するとか、それも一つの地方公共団体だけで抱えきれなければ、広域連合のような枠組みに1～2名技術者を置いて、まとめて面倒を見るといった張付け方もあるでしょう。実現するのは大変ですが、こうした仕組みができればと考えています。

地方公共団体内のファシリティ・マネージャーも含めて、その育成はしっかりしていかなければならない。逆に育成する側もどういうプログラムで何を教えればいいのかという、カリキュラムをきちっと作っていく必要があります。いい加減なことではやっぱりダメですから。アメリカやイギリスの大学でFMのコースがあるので、それらが参考になると思います。