

次期保全マネジメントシステム(BIMMS)の開発概要②

しみず こうじ
清水 侯二

(一財)建築保全センター 参事

1 はじめに

(一財)建築保全センターでは、建築物の保全、施設マネジメントを支援するため、営繕積算システム等開発利用協議会のもとで「保全マネジメントシステム」(以下「BIMMS」という)を構築し運用を行っています。令和6年4月から運用を開始する次期BIMMSの開発概要について、前号に引き続き紹介します。

2 利用機能の向上

利用できる機能については、前号で記述したとおり「基本情報管理」、「施設管理」、「エネルギー管理」、「保全計画管理」、「複数施設総合評価・分析」の五つに整理しています。今回は「基本情報管理」、「施設管理」について紹介します。

1) 基本情報管理

基本情報管理には、土地基本情報と建物基本情報があります。土地基本情報は、現行とほぼ同じ機能ですが、このうち登記情報については利用が

ほとんど見られないことから削除することとしました。棟ごとの用途、延床面積など建物概要を登録する建物基本情報は最も利用頻度の高い機能ですので、以下の機能向上を図ります。

- ・建物概要の入力画面から、工事・業務履歴、建物診断、機器・部材・備品のデータ一覧に直接アクセスできる。
- ・複合施設に対応した建物の基本情報を管理できる。
- ・施設群を自由に設定できる階層のツリー表示から、個別の建物情報へ容易にアクセスできる。上位階層を選択すると、階層下の建物情報を一覧で表示できる。
- ・地図情報を簡単に使えるようになる。

施設群を設定した階層ツリーを選択すると、階層下の建物情報の一覧が表示されます(図1)。階層には一般的に組織や部署の設定を想定していますが、長寿命化やバリアフリー化など横断的なテ



図1 建物基本情報の画面表示

ーマを設定することも可能です。その時々テーマを設定し一覧に表示して、個別の建物情報に容易にアクセスが可能となります。

初期画面では建物ツリー、一覧、個別の情報が表示されますが、例えば一覧＋個別情報や個別情報のみを表示させることも可能です。利用者が画面構成を自由に設定することができ、使い勝手に応じて画面を変えられることとなります(図2)。

2) 施設管理

施設管理には、クレーム・不具合等の日常管理、機器・部材・備品管理があります。機器・部材・備品管理のデータは、詳細な中長期保全計画の作成に必須ですが、中長期保全計画の検討では、機器部材の標準的な更新周期を長寿命化などによりユーザーが修正することがあります。この修正を容易にできるよう要望が多かったことから、機器部材の型式ごとの更新周期のデータを、全建物あるいは任意の建物を一括で修正できるようにします。現行は同じ型式の更新周期を修正する場合、1棟ごとデータを修正する必要がありますが、まとめて変更できるようになりますので、中長期保全計画の様々なシミュレーションが容易にできる

と考えています。

3 おわりに

データ入力是非常に労力のかかる作業です。建物基本情報は1棟ごと画面を開いて入力しなければなりませんが、現行ではエクセルの1行に1棟のデータを入力したファイルをインポートする、「一括登録」を採用しています。次期 BIMMS も踏襲しますが、そのインポート速度を現行の2倍程度にすることで、例えば、インポートに30分要していたもの(建物データ200棟程度に相当)を15分程度に短縮できるように目指します。このように、利用機能の向上だけでなく、利用環境の機能についても様々な向上を検討しています。

BIMMS は、総合管理計画における個別施設計画の作成や公共施設マネジメントの支援ツールとしての活用を期待しています。現在の利用団体のほか施設管理システムを検討されている地方公共団体、また独立行政法人等の公的機関も対象としておりますので、お気軽に以下 URL までお問い合わせ下さい。

<https://www.bmmc.or.jp/system1/>



図2 建物基本情報の画面変更