

## BIM・FMシンポジウム 21日 5F 小ホール

# ファシリティマネジメントに BIMは有効か



## ●総司会



天神 良久

てんじん よしひさ

東洋大学客員教授、  
コンピュータ活用研究会会長  
認定ファシリティマネジャー

## ●パネリスト



田伏 翔一

たぶし しょういち

国土交通省住宅局  
建築指導課課長補佐



木村 圭介

きむら けいすけ

株式会社 FM システム  
システム開発部 マネジャー  
認定ファシリティマネジャー



澤本 勇樹

さわもと ゆうき

株式会社アイスクウェアド  
専務取締役

## ●モデレーター



猪里 孝司

いざと たかし

大成建設株式会社  
設計本部企画推進室長、  
BIM・FM研究会会長  
認定ファシリティマネジャー

## 開催主旨

国土交通省は2019年6月に「建築BIM推進会議」を発足させ、JFMAは8月に「ファシリティマネジメントのためのBIMガイドライン」を出版しました。これまで設計や施工段階で利用されてきたBIMが、建物のライフサイクルを通して活用される時代を迎えようとしています。

シンポジウムでは「建築BIM推進会議」の紹介、BIMとFMソフトの連携事例を紹介の後、FMとBIMとの連携の効果や期待、課題についてディスカッションを行いました。

## 「建築BIM推進会議」の狙いと活動状況

政府は「Society5.0」の実現を提唱しており、その実現には社会の一部である都市や建築のデジタル情報化が必要で、建築BIMがその一端を担うものだと考えています。一方、建設産業では高齢化の進行等による担い手不足を補うため、それを上回る生産性の向上が求められています。国土交通省ではBIM/CIMを生産性革命のエンジンと位置付けています。

しかし、建築BIMでは設計、施工の各分野がそれぞれ個別に活用するに止まっており、BIMの特徴である分野



間の情報の一貫性が確保できておらず、結果として維持管理段階での利用が進んでいません。このような状況を改善するために、官民が一体となりBIMの活用を推進し、建築物の生産プロセス及び維持管理における生産性向上を図るために国土交通省の3つの部局が協同で「建築BIM推進会議」を設置しました。

「建築BIM推進会議」は官民一体となった推進体制を構築し7つの課題を挙げ、そのうち5つの課題に対応する部会を設置し、検討を進めています。特に、国が主催する環境整備部会では、BIMを活用した建築生産・維持管理に係る標準的なワークフローの整備を目指し、BIMを設計・施工・維持管理の各プロセス間で連携する形で活用する際の標準ワークフローとその考え方を記載したガイドラインを作成し、19年度中に公開する予定です。

### BIMとFMソフトの連携事例の紹介

BIMの属性データの中からFMに必要な情報を取り出し、さまざまな台帳を作成することができます。台帳のデータとBIMモデルが連動しているので、台帳の中で機器を選択するとそれに対応するBIMモデルの3次元形状を表示したり、BIMモデルビューアから機器の詳細情報を見ることができます。またBEMSと連携することも可能で、モデル情報とBEMSからの情報を重ねて表示することができます。

その他、BIMとFMシステムを連携させ効果を上げることができるFM業務として、長期修繕計画やインスペクション、建物評価や資産評価、ワークプレースの管理などがあります。

### 海外でのスペース管理の事例紹介

事業会社の目線で見ると、アセット・スペース・占有者の情報は必要不可欠です。BIMの価値はアセットとスペースの情報を持っていることだといえます。

事業会社にとってはスペース利用率が重要な指標です。テナントがスペース管理計画に利用できるよう、ワークプレイスサービスとしてテナントにスペース情報を開示している事例もあります。また、海外では管理費は従量制が一般的で、共用部をきれいに使い、その面積が少ないテナントの管理費が低くなります。スペース管理により運用コストをテナントに配賦することで、スペースの有効活用が進み、オーナーの収益を上げることにつながっています。

### パネルディスカッション（敬称略）

**猪里**：BIMに何を期待していますか。

**田伏**：生産性の向上と新たな価値の創造を期待しています。現状は、維持管理の活用が限定的だと思っています。

**木村**：BIMによってFM業務の効率や生産性が向上し、ユーザが便利さを実感できるようになることを期待しています。

**澤本**：正しい建物情報をユーザに提供することです。

**田伏**：ストック社会では、維持管理の価値が高まります。BIMはその際に重要になると思います。

**天神**：コンピュータ活用研究部会では、維持管理の段階でBIMが必要かという議論があります。人材やコストの不安などがあります。

**澤本**：海外ではBIMが当たりまえです。すでに、必要性の議論はありません。20年前の製造業でも3次元CADについて、昨今の建築BIMと同じ議論がありました。現在の製造業では、製品管理や部品管理、マニュアルに再利用するなど3次元CADの効果を享受している。情報が大事で、情報を再利用する、使い回すことが当たり前になっています。

**田伏**：建築BIMの課題、メリットを定量的に発信して欲しいと考えており、20年度予算で効果検証の費用負担をする予定です。

**木村**：BIMで地殻変動が起こっていると感じています。設計事務所が営繕工事、設備管理、清掃、消耗品調達などPMの窓口業務を代行している事例があります。

**澤本**：海外からみると日本人は優秀に見えます。日本人に対する期待値が高いので、その期待に応えたいと思います。

**猪里**：JFMAとして効果を上げている事例の共有や課題解決に向けた取り組みを進めたいと思います。◀