

維持管理業務発注の基本

2023年12月13日

広島工業大学
環境学部 建築デザイン学科

杉田 洋

目次

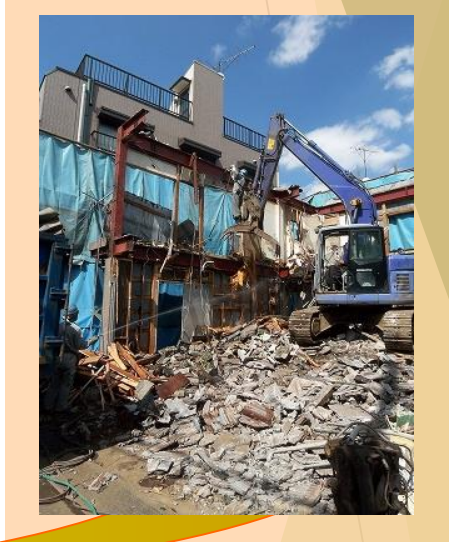
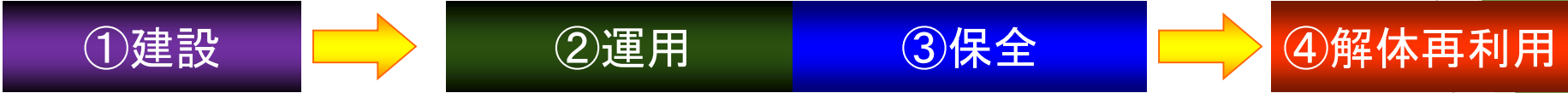
- ▶ **建築のライフサイクルコスト**
- ▶ **ファシリティマネジメントの考え方**
- ▶ **維持管理業務契約の課題**
- ▶ **適正な作業仕様の設計**

目次

- ▶ **建築のライフサイクルコスト**
- ▶ ファシリティマネジメントの考え方
- ▶ 維持管理業務契約の課題
- ▶ 適正な作業仕様の設計

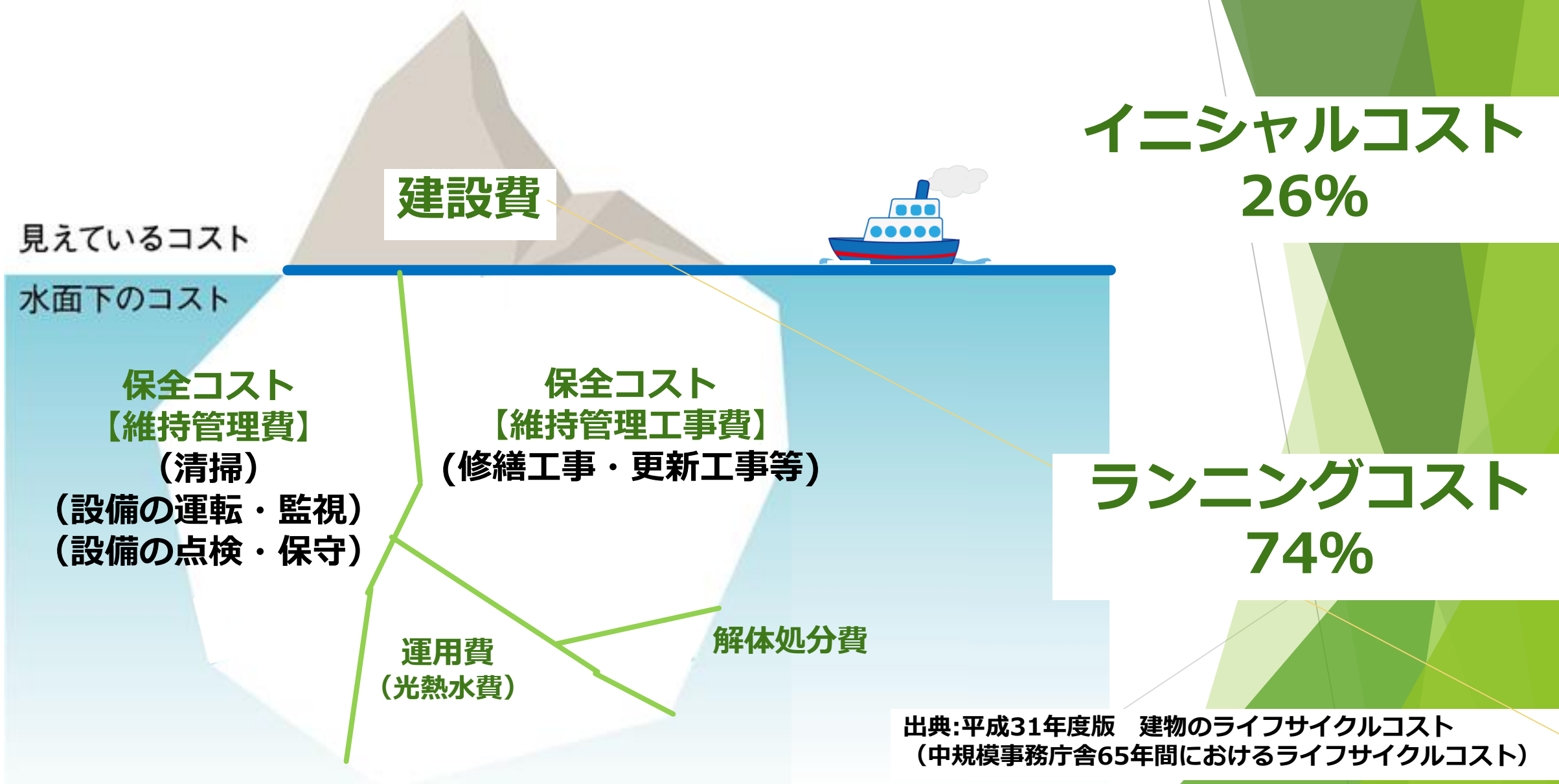
建物のライフサイクルコスト

建物は建ててから壊すまで常にお金が必要である。

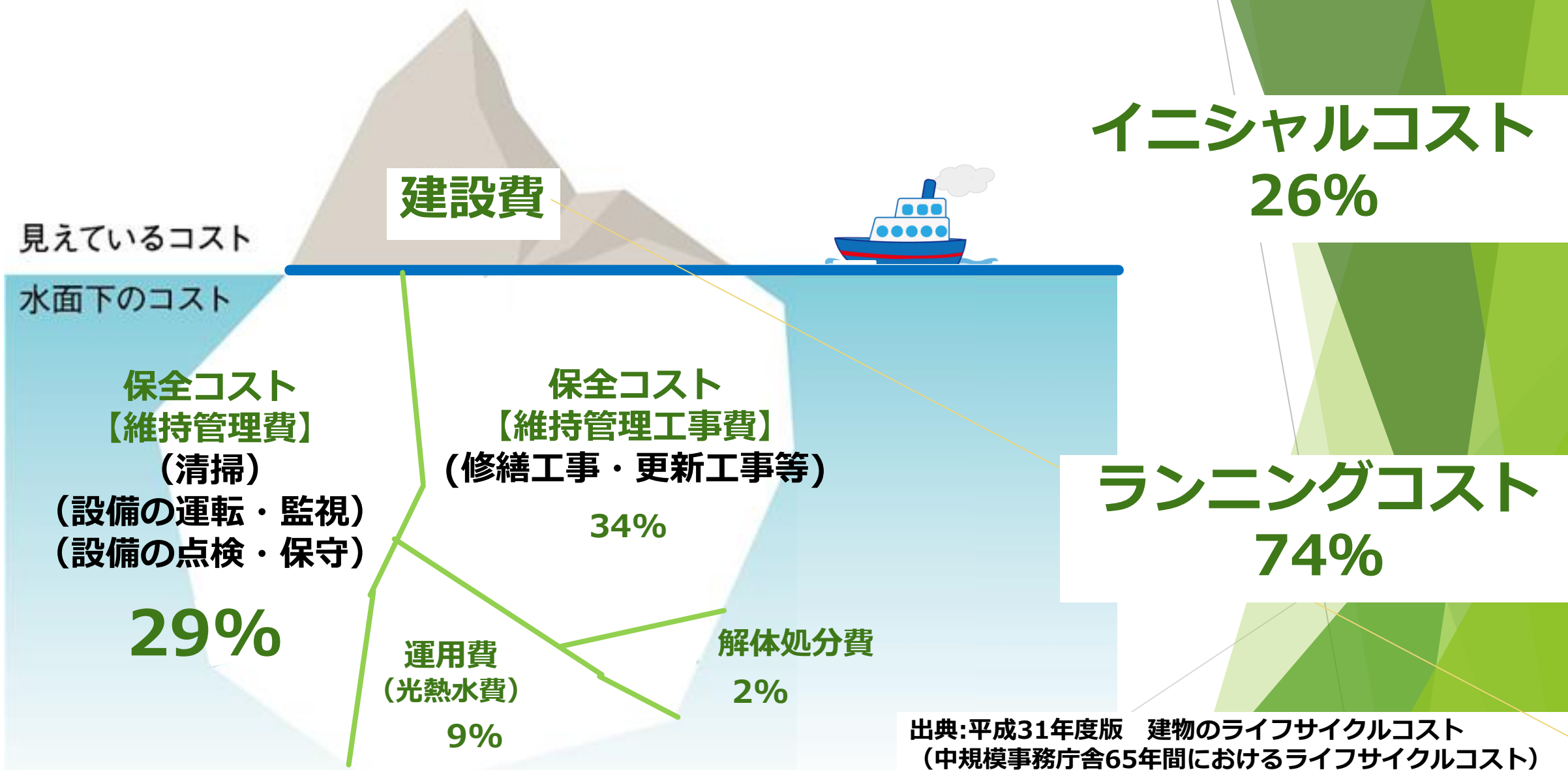


建ててから壊すまでのライフサイクルは
①建設、②運用、③保全、④解体再利用の4つに区分できます。
建物の生涯支出を Life Cycle Cost (LCC) という。

建物のライフサイクルコスト



建物のライフサイクルコスト





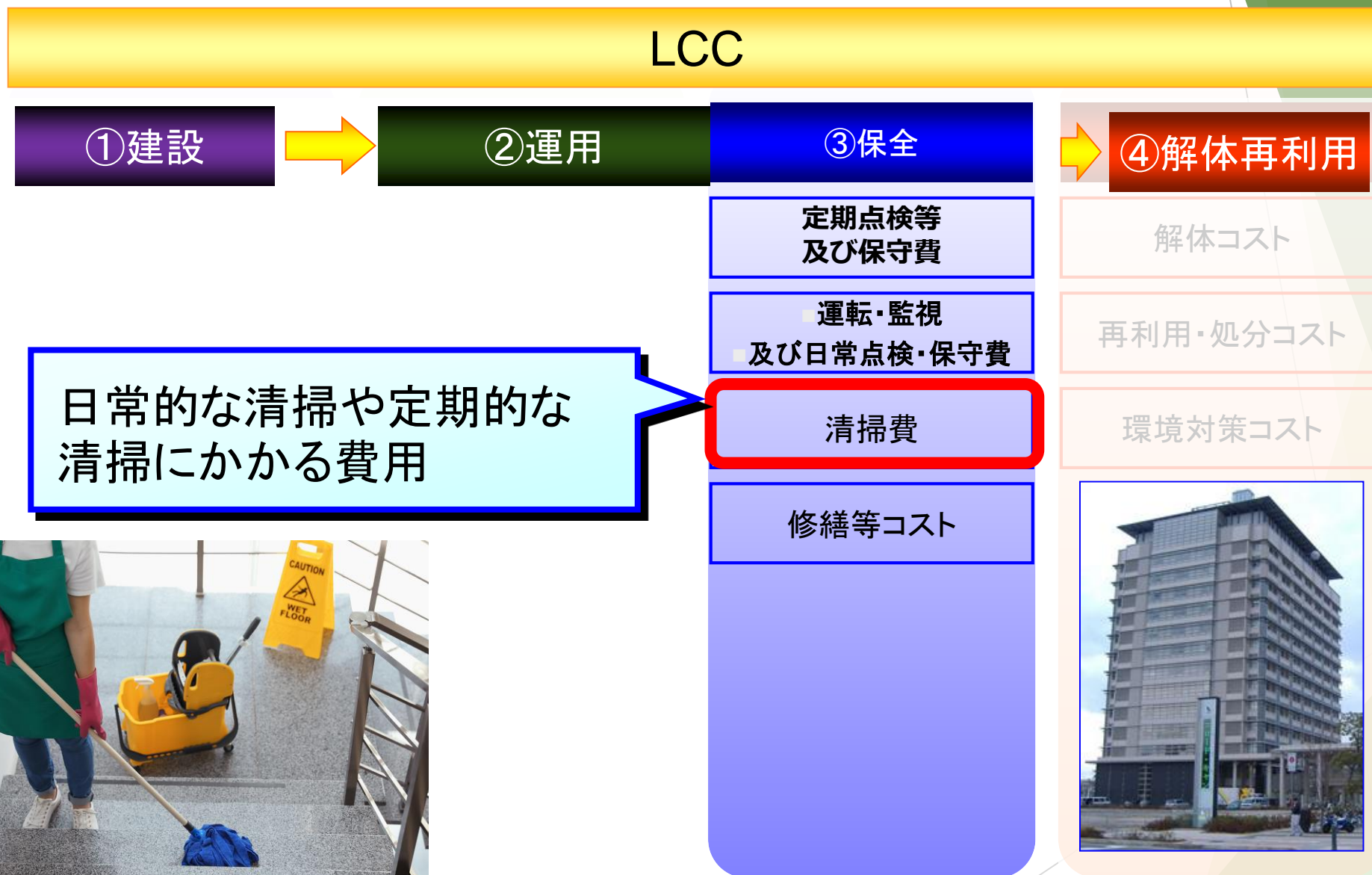


運転・監視

各種記録
緊急時の対応 など

日常点検・保守

異常音の有無
設定値の確認
扉の開閉良否
ボルトのゆるみ
計器の表示値の確認
漏れの確認 など



建築保全業務の構成（規模別のイメージ）

大規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(1日/回)
【保全員・常駐】

中規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(1月～6月/回)
【保全員・巡回】

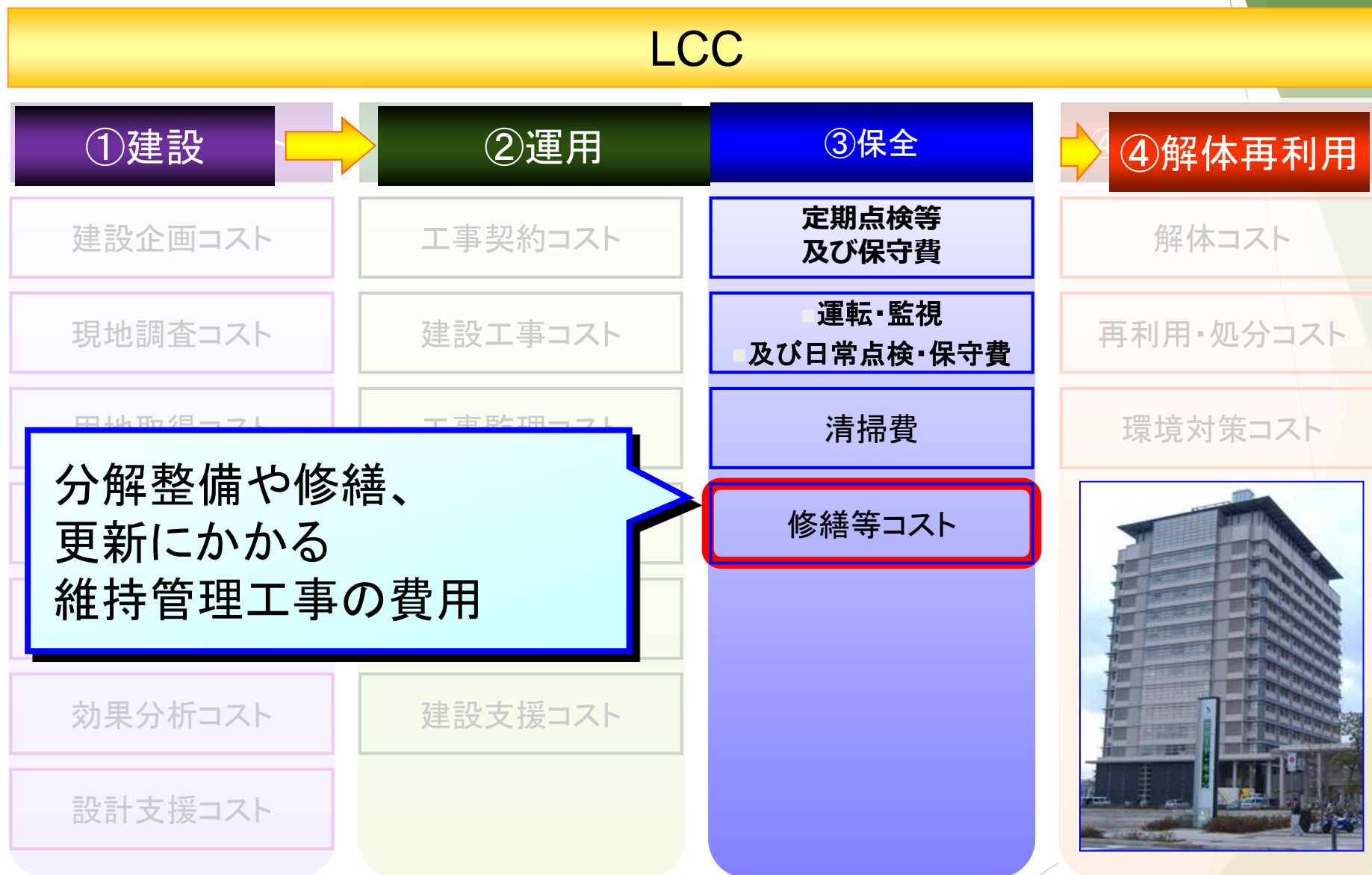
小規模
建物

運転・監視
及び日常点検・保守
(無し)

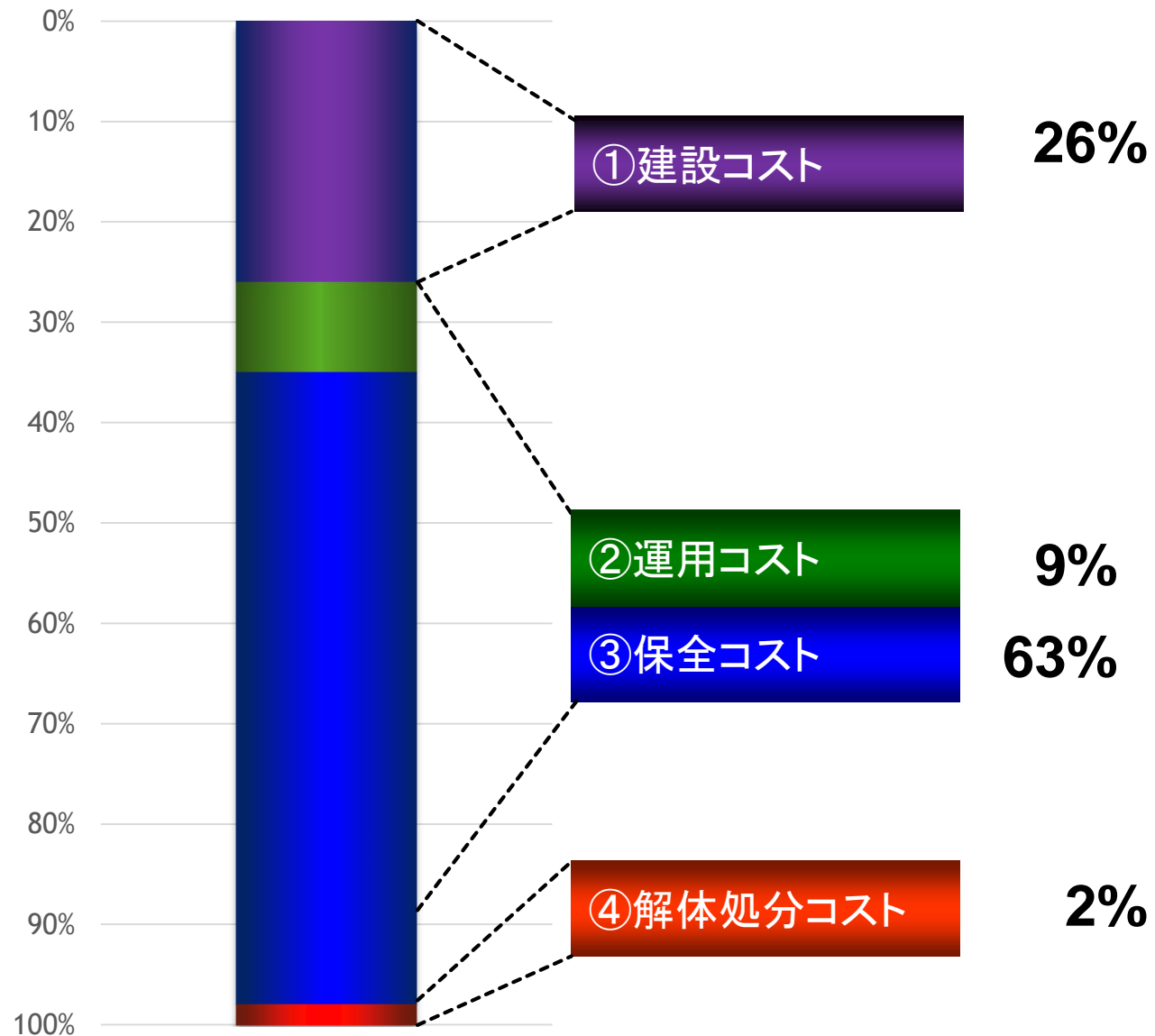
定期点検等
及び保守

清掃

執務環境測定等



建物のライフサイクルコスト



③保全コストの内訳

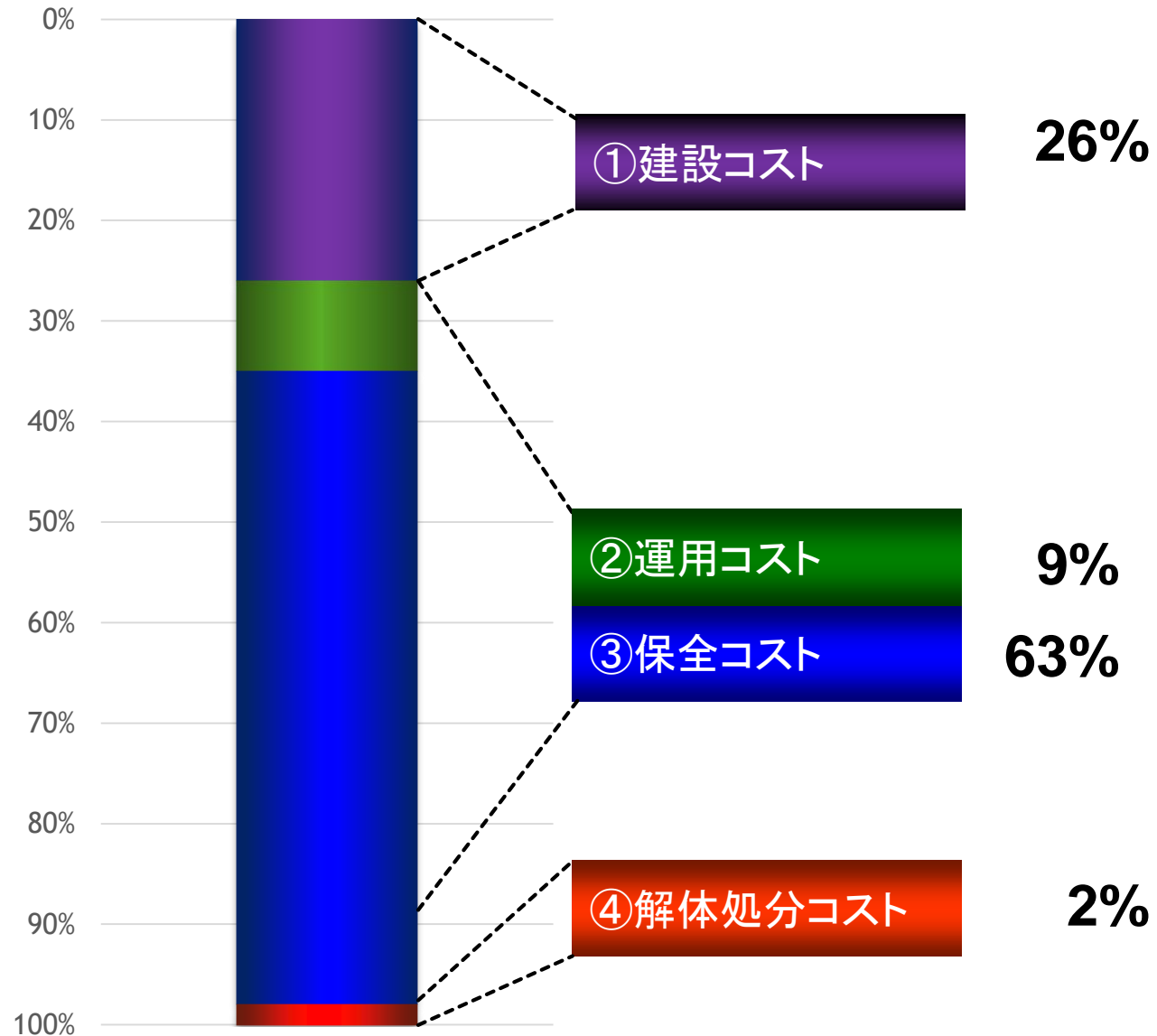
点検・保守費 10.0%

清掃費 11.0%

運転・監視費 8.0%

修繕等コスト 34.0%

建物のライフサイクルコスト

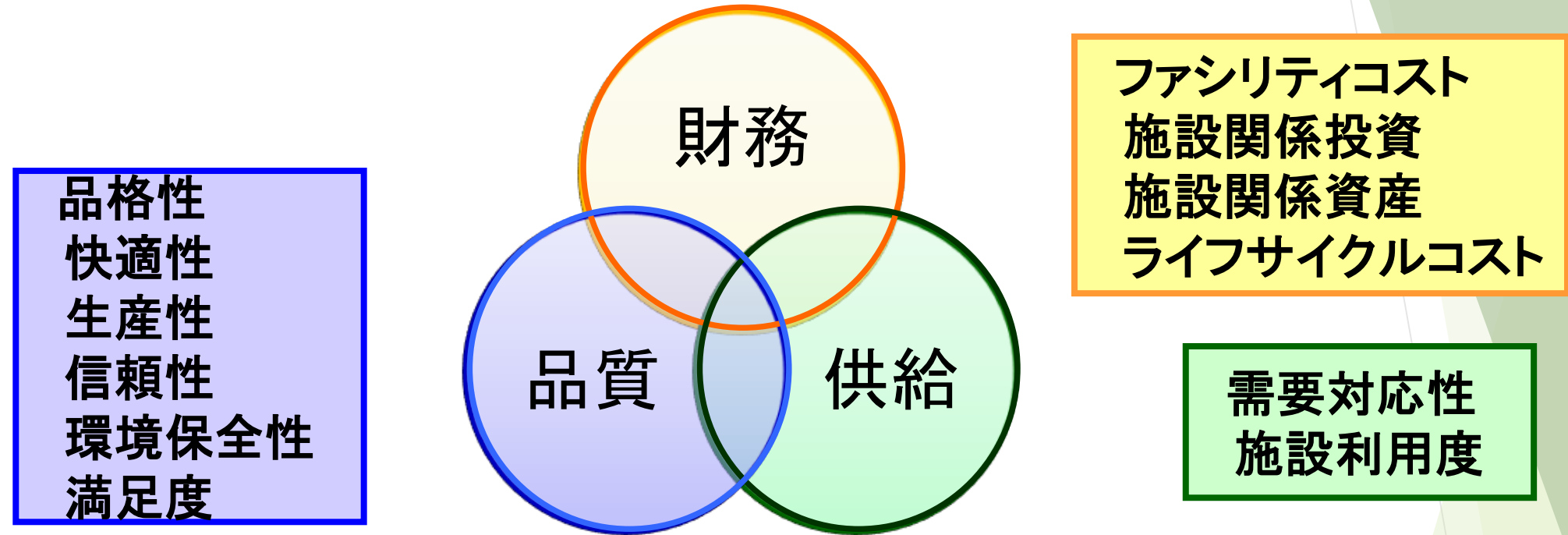


③保全コストの
コントロールが
経済性評価に
大きく影響する

目次

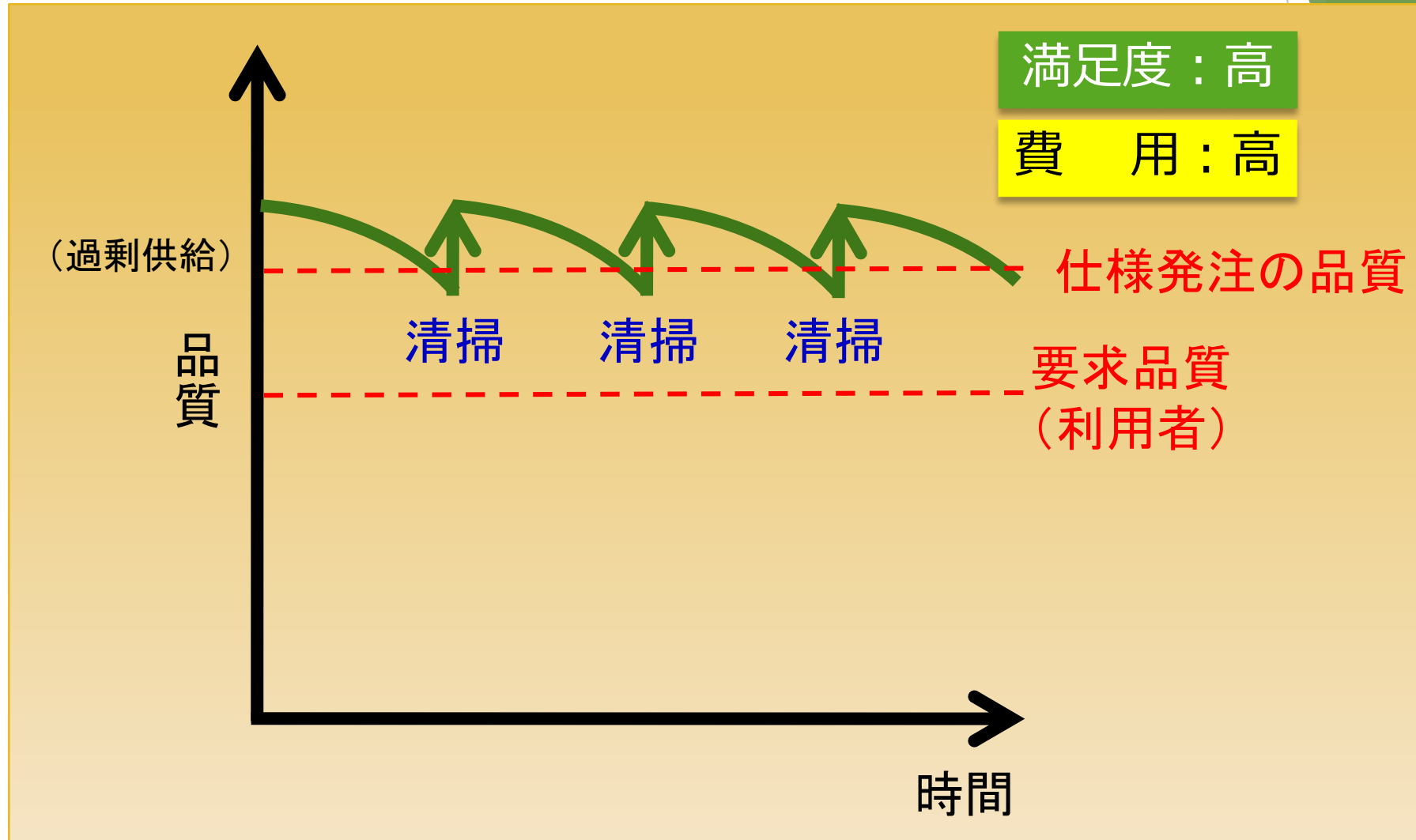
- ▶ 建築のライフサイクルコスト
- ▶ **ファシリティマネジメントの考え方**
- ▶ 維持管理業務契約の課題
- ▶ 適正な作業仕様の設計

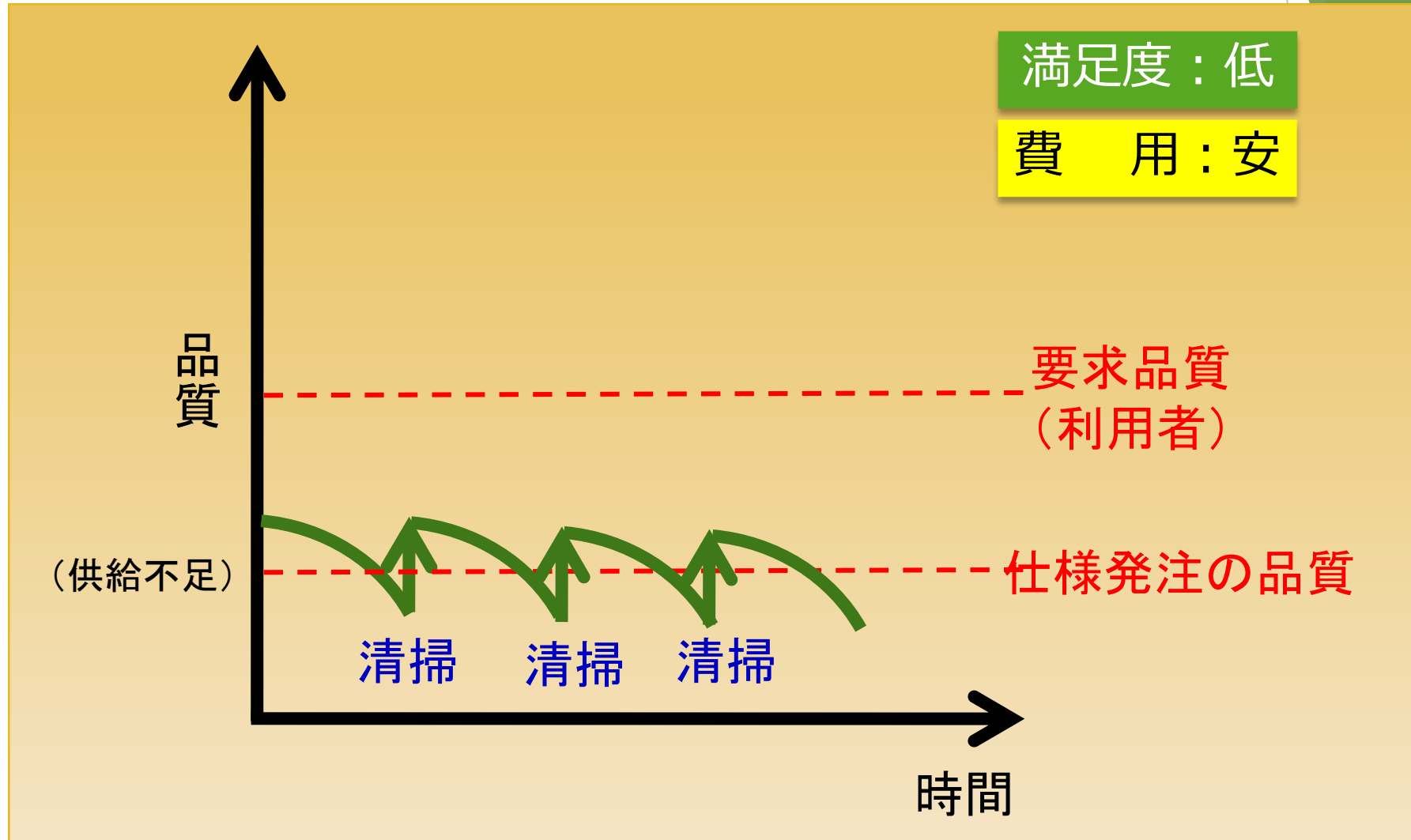
ファシリティマネジメント (FM) の考え方

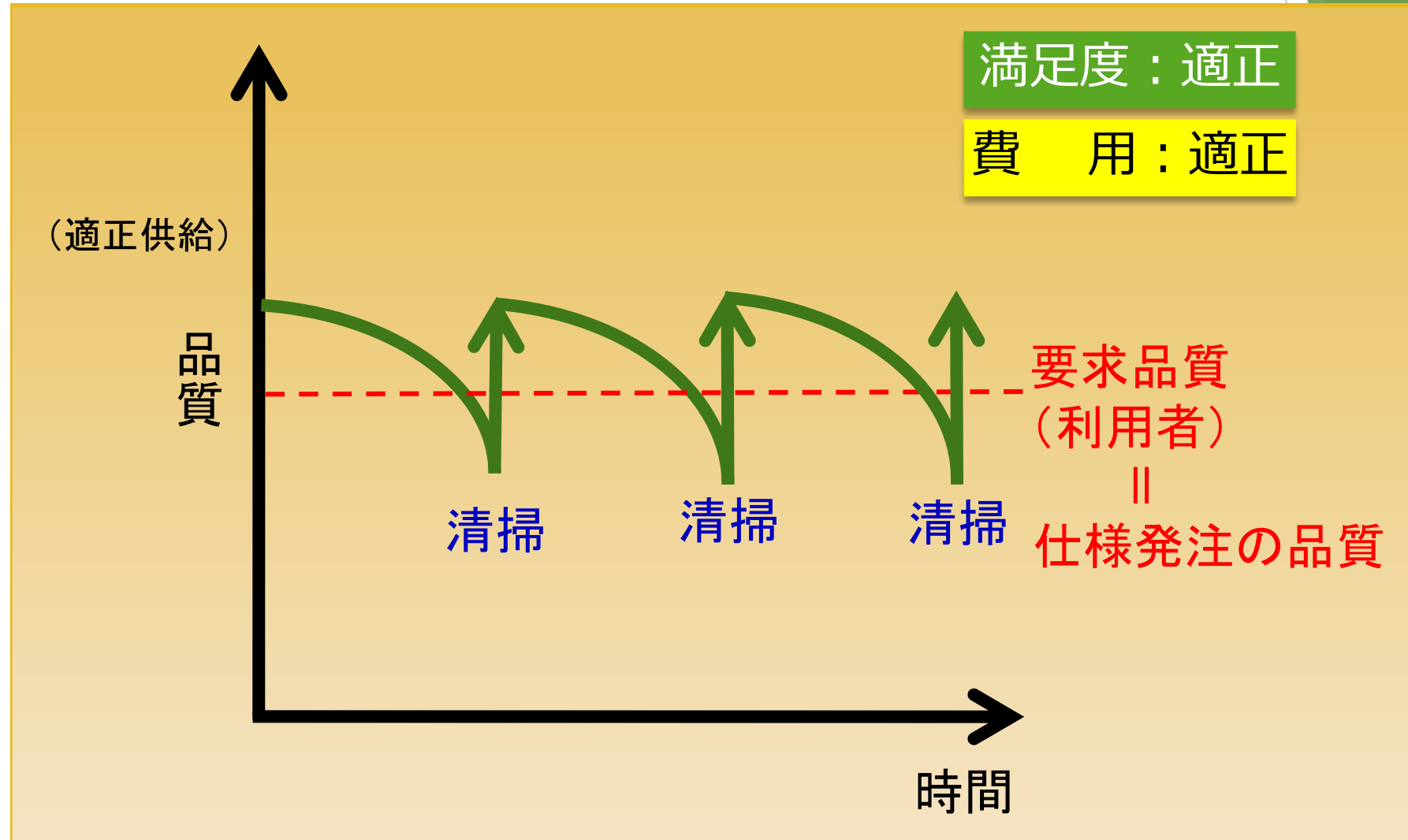


施設管理におけるFM導入の目標は、

- 品質(良質なファシリティを)
 - 財務(長期に亘り、経済的なコストで)
 - 供給(最小必要なものをタイムリーに提供する)
- といった3つの管理項目から構成される。

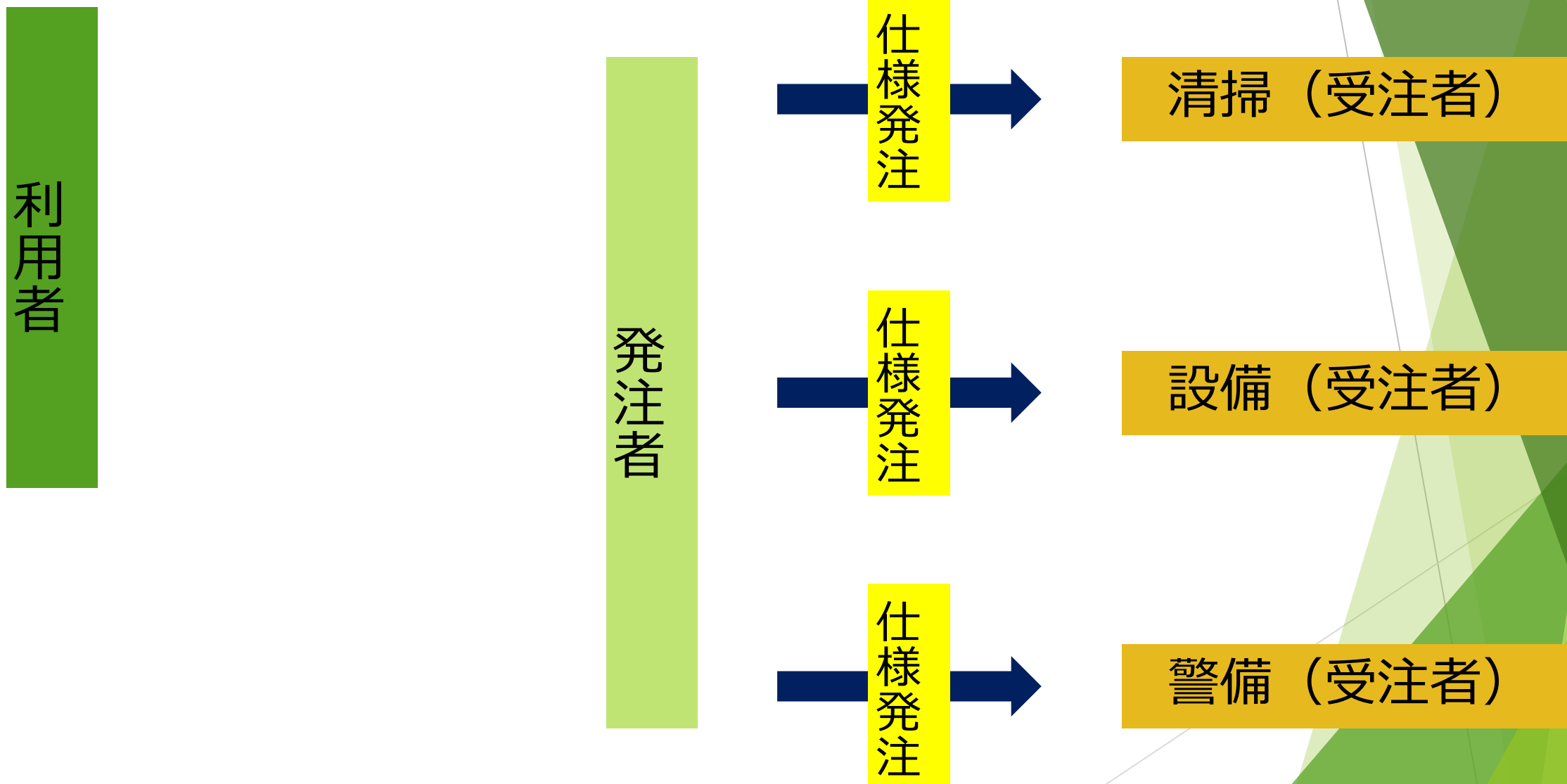


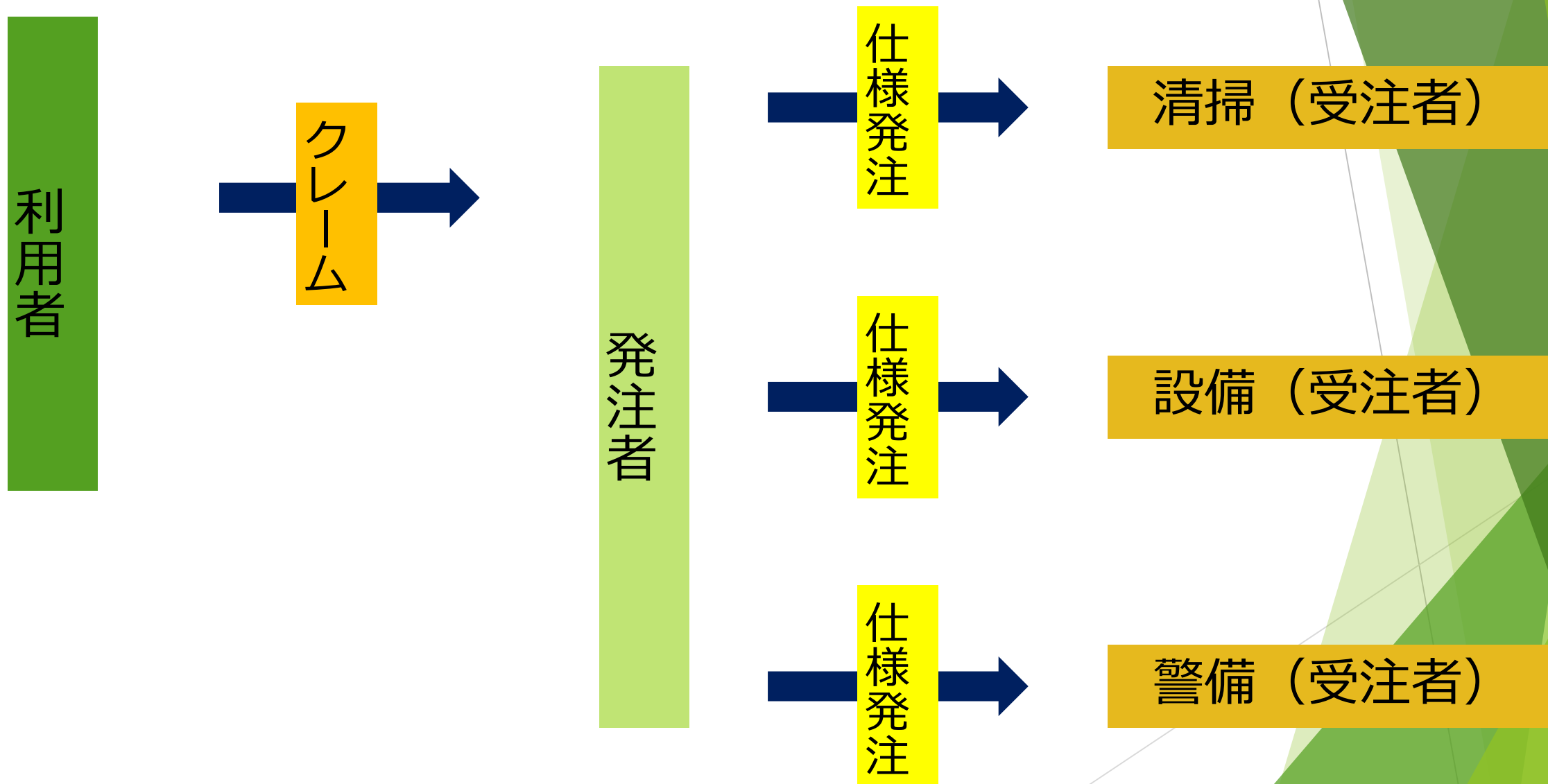


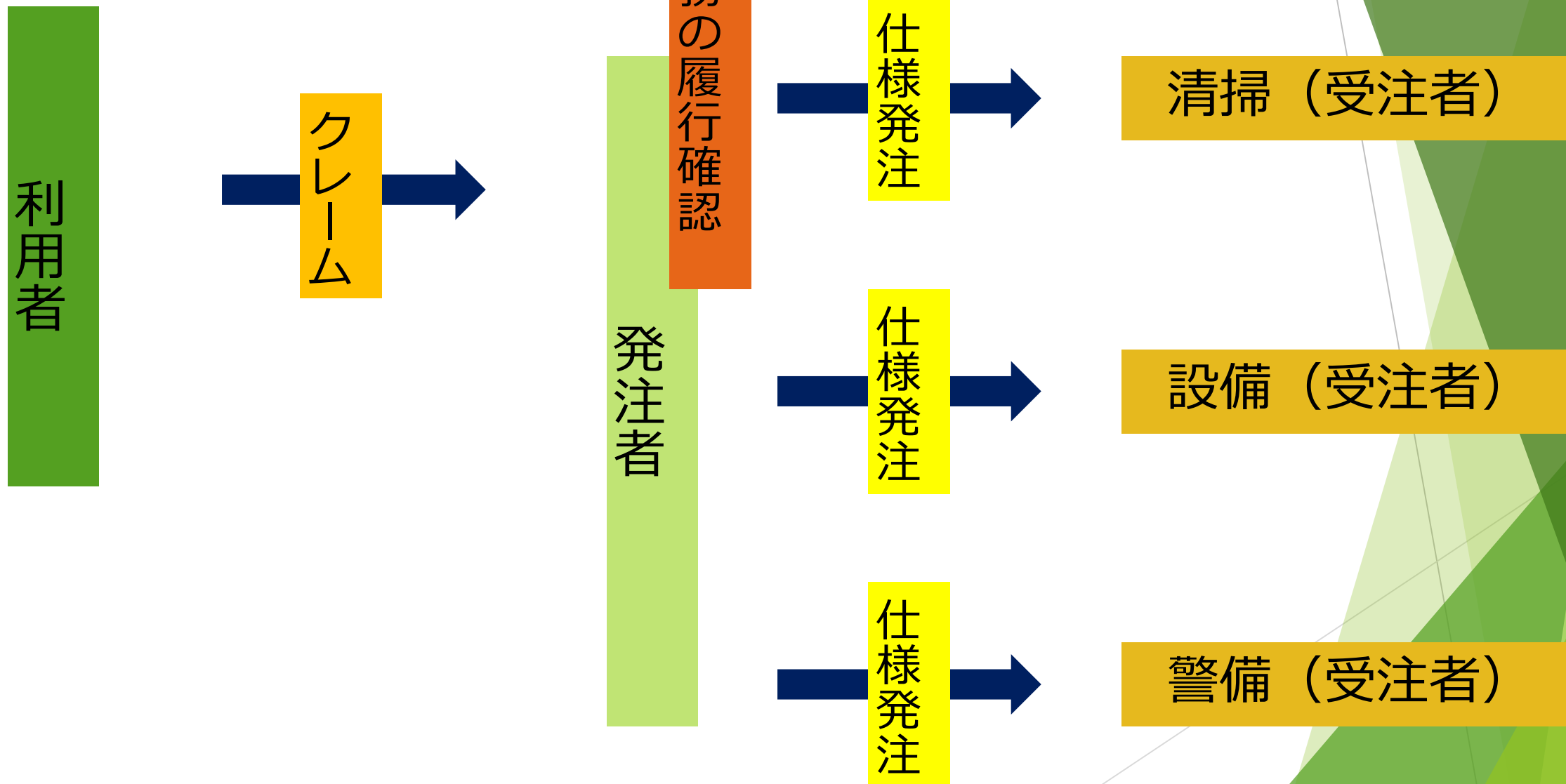


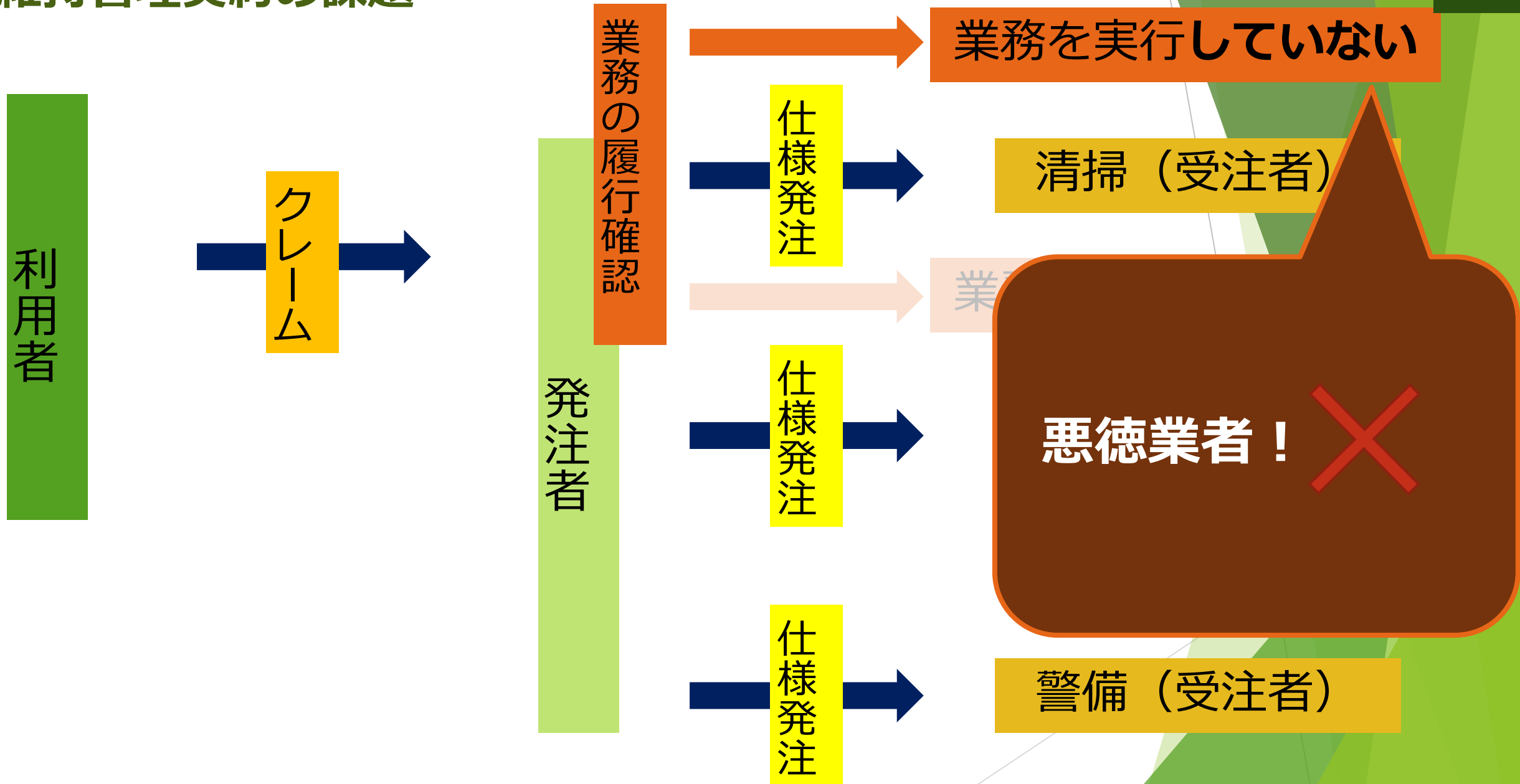
目次

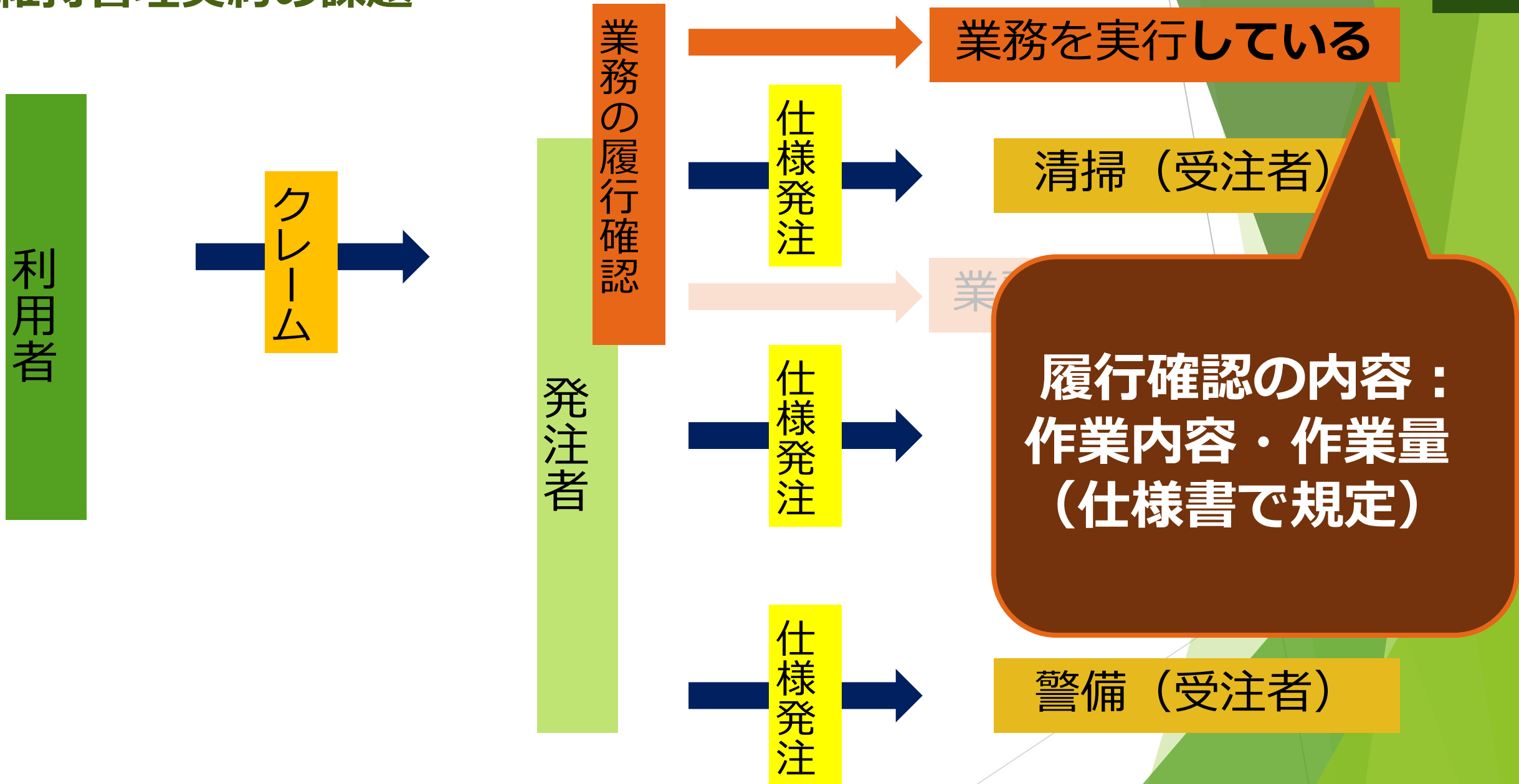
- ▶ 建築のライフサイクルコスト
- ▶ ファシリティマネジメントの考え方
- ▶ **維持管理業務契約の課題**
- ▶ 適正な作業仕様の設計
- ▶ 請負契約に向けた成果物の評価



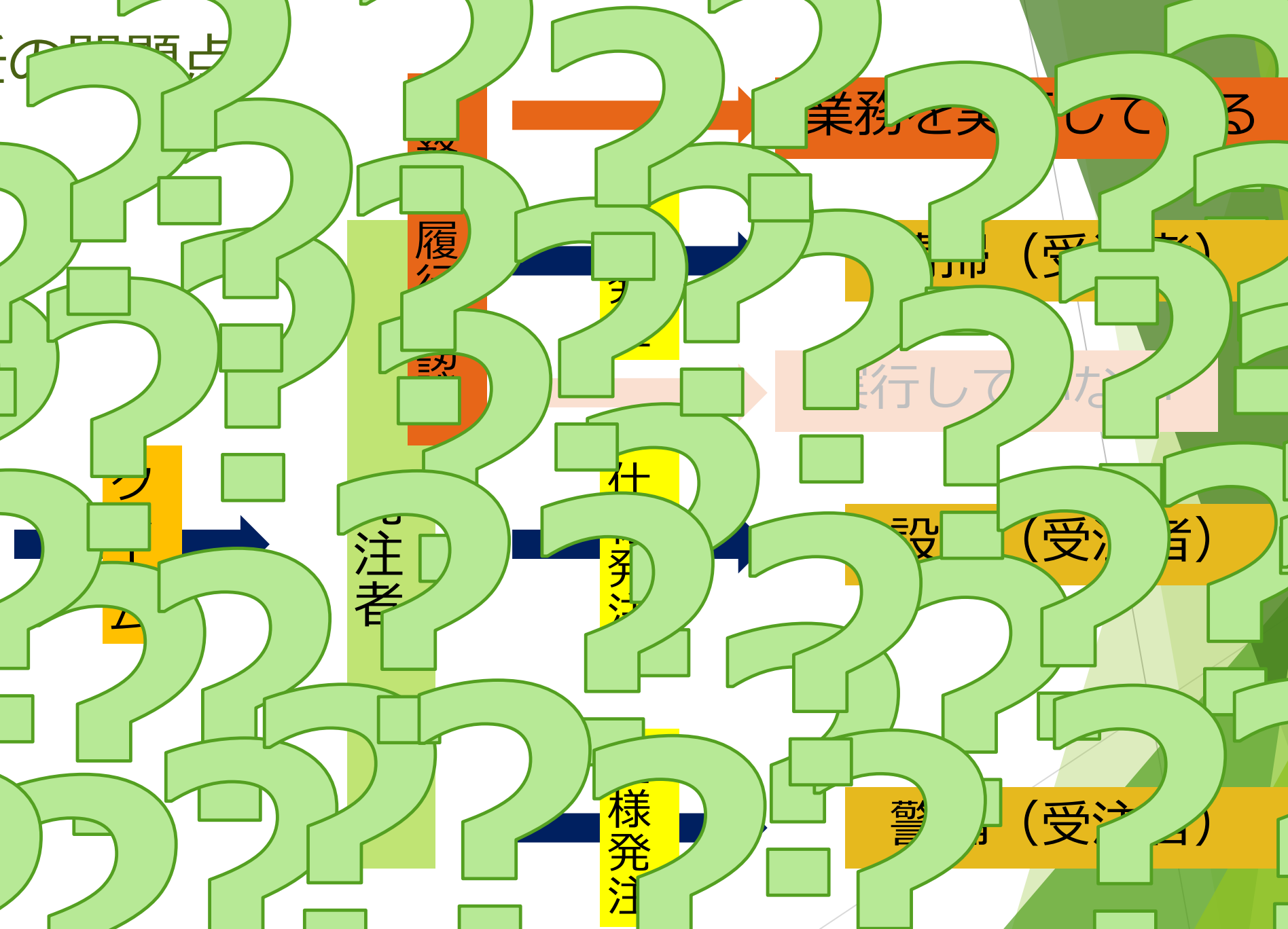








業務委託の課題





発注

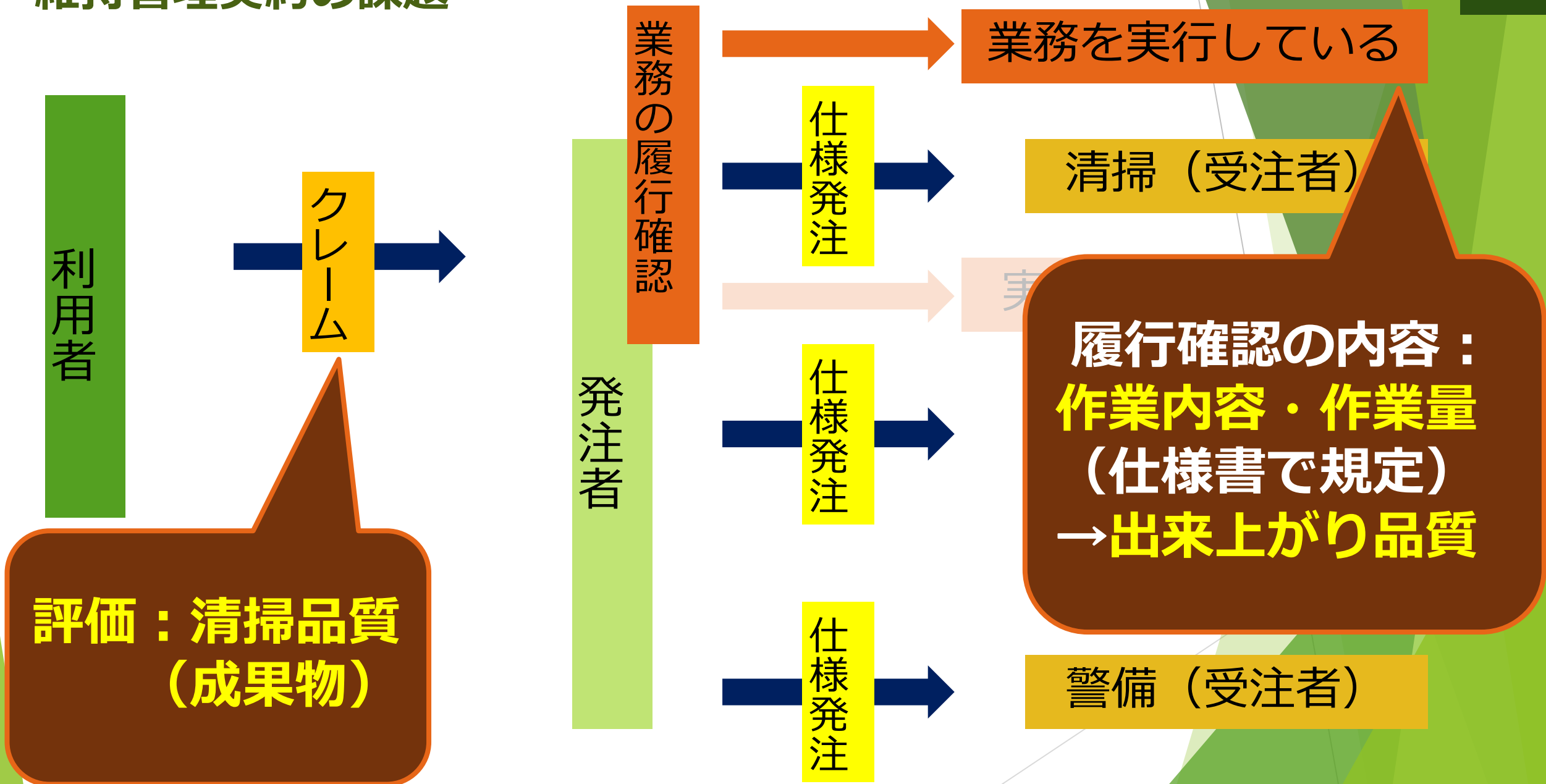
→ 作業（やる・やらない）

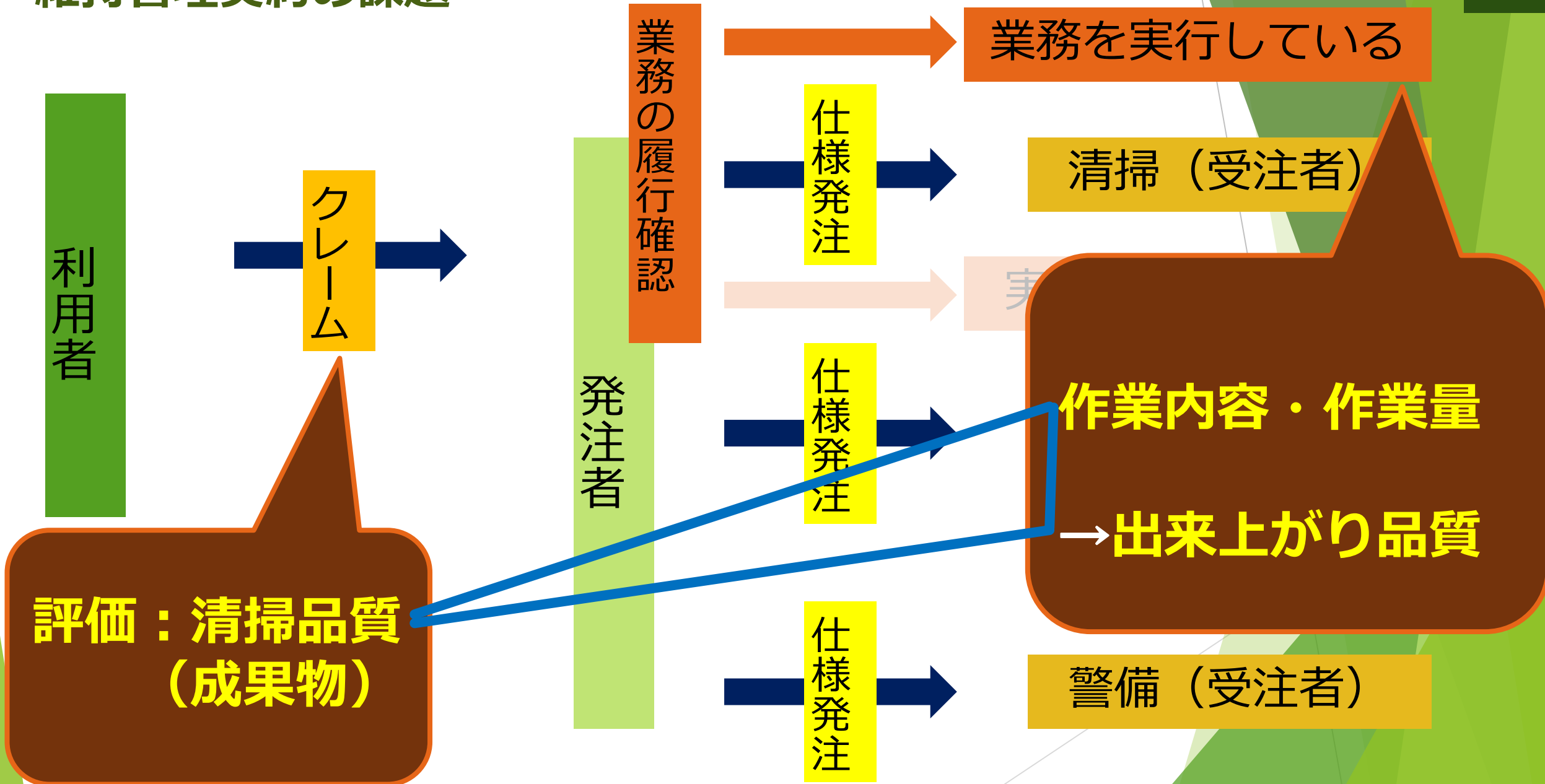
評価

→ 成果（クレームが出る・出ない）

目次

- ▶ 建築のライフサイクルコスト
- ▶ ファシリティマネジメントの考え方
- ▶ 維持管理業務契約の課題
- ▶ **適正な作業仕様の設計**





最適な仕様の設計のポイント



日々の汚れをイメージする【経時的変化】



定常的な汚れ・**非定常的な汚れ**
【在室者による】 【**季節による**】