

## 責任ある設備管理業務の推進に向けて

最近のエレベーターロープの切断やジェットコースターの車軸破断、更には温泉機械室におけるメタンガス爆発等に見られる設備管理に関わる問題が多く発生している。いわゆる管理不在の設備管理が多々発生しており、それが人命に関する極めて悲惨な事件となっている。

設備管理業務の進め方については、仕様発注や性能発注、SLA や KPI などいろいろな手法が開発されているが、維持管理活動の基本、即ち、清掃・給油・増締め、の心は変わるものではない。建物が建設されてから運用に至る過程には、多くの企業が介在するが、それだけに業務の取り組みには建物に関係する一貫した共通の情報の介在が必要ではないだろうか。

今後、設備管理業務の円滑な推進に向けて今一度考えてみたい基本的な3つのポイントを挙げてみたい。

### ◆ 発注者及び受注者は業務に対する共通認識を持つこと

発注者は業務の内容をよく熟知して業務の委託に取り組む必要がある。また、受注者は仕様の内容をよく理解して受注することが重要である。最近耳にすることであるが、発注者は業務の内容がよくわからない、価格さえ安ければよいというような極端な例や、また受注者は費用が少ないからやれないという事では利用者が安心して施設を利用することができない。設備管理の原点にたつて、なにが最重要課題か明確にして取り組む必要がある。これには利用者の利益を最優先とする確たる共通認識の上に立ち、かつお互いの業務を理解して取り組むことが重要である。発注者は任せてあるから問題ないはずという取り組みでは責任が曖昧になるため、現場の実施状況については時々チェックを入れることが重要である。つまり、業務を発注する者は業務の基本的な事項、設備管理とは何ぞやといったところをしっかりと押さえ、SLA のような取決めの文書をしっかりと作成して双方合意の元を実施することが大事であり、受注する者は決めたことはしっかりと守り、お互いの信頼関係の中で長期間業務を担当しLCCミニマムを達成することが、発注者にとっても望ましいことなのである。これは町医者と患者の関係と同じである。

### ◆ 受注者は管理についての認識を高めるとともに管理の仕組みを業務に組み込むこと

現状における現場では、どちらかというと管理という概念が希薄なのではないだろうか。記録すれば管理していると思っている技術員が多いのではないだろうか。管理するということは、記録した数字がよいのか悪いのか、つまりこの数値によって設備の状態がよいのか悪いのかを判断し、悪ければ次にどうすればよいのかといった P-D-C-A を回すことが重要である。この活動は未だ現場では定着していないのではないだろうか。現場では要員が少ないということもあって、管理は個人的な活動に終わっている場合が多いと思われるが、組織としての管理活動に変えていくことが重要なのである。この管理に対する現場での向上、つまり現場力は、要員の管理に対する認識の向上、帳票などへの管理の仕組みの組み込み、記録を工夫し業務の見える化の仕組み、パソコンを使った業務などへの展開が必要なのである。管理をやれやれといったところでなかなかできないところである。これからの設備管理の業務に管理の仕組みを組み込むことは重要なことである。

### ◆ 引き渡し時における情報の伝達

設備管理を進める上で、設備の情報は重要である。この情報は設計・施工・コミッションングを経て伝

達される。すなわち、設計段階では設備設計のコンセプトや設備の機能更には設備維持管理計画など、施工段階では機器等の試験データ、現況図、システムの試験データなどがある。ともするとこれらは整理されないまま受け渡されることにもなるので、これらを整理して使えるものにして受け渡すことが最低限必要である。設備に関する情報がしっかり伝達されなければ、高価な保全支援システムも十分に使い切ることが出来ず、発注者には思わく通りに設備管理が進められないことになり結果として、大きな代償が跳ね返ってくることになる。

一方、最近では、設計・施工段階で電算機による業務が多く取り込まれており、これらの情報は維持管理の段階で活用できるものである。受け渡し情報の中にも図面等紙ベースのものと併せて電子データが有効である。

設備管理の現場においても、IT化の流れは進んでおり、多くの対象項目の管理などへの活用が考えられる。台帳管理についていえば、現状では、機器の台帳作成に時間が掛かり困難な作業である。当然、機器一つ一つについて現場と照合しながら台帳を作成する事が基本であるが、昨今の状況は、費用や時間的な余裕が無く、台帳のない事業所も散見される。台帳無くして良好な設備管理は不可能であり、電子データを使いながら効率的な台帳作りが望まれる所である。

また、図面については現況図を活用して作業を進めるのが実体である。しかし、この現況図は設備管理には適しているものではなく設備管理業務に適合した図面に書き直すことも必要である。設計段階や施行段階の電子データを設備管理側に伝達することにより安全で効率的な業務の推進が図れる。