

XENCEでの取り組みを紹介し、恒川教授が実際に携わっているプロジェクトに触れながら、「今後求められる未来志向のファシリティマネジメントとは何か?」という論点で、XENCEのFM事業について議論しました。

建物を“つくること”の新たな価値を発掘する、“破壊的FM”に先駆的取り組み



XENCE 小澤: XENCEではこれまでの建築の設計・施工に関する実務的知見やトライアルと、恒川先生の研究室にて進められてきたファシリティマネジメント（以下FM）の研究・計画手法を統合し、建物を“つくること”の価値を最大化するためのサービスを計画している。

恒川教授: 非常に面白い取り組みと感じる。後に述べるが昨今の多くの公共事業でも、大手の都市コンサル会社等からFM企画業務はされているが、その多くは、単に建築の用途や財務の考え方が近代的であり、私はより未来志向であってほしい。それはXENCEでNOTEにて、粗削りにも書こうとしていた破壊的FMという考え方もかもしれない。

リアルとバーチャルをつなぐFM

恒川教授: 最近関わっているプロジェクトを考えると、COVID19の影響もあり、これまでの建物を物理的なハコモノとして見ていたFMに対して、バーチャルなFMの価値を強く感じている。例えば、DXによって会議室や教室でしていた講義のオンライン化と合わせて、そこでの体験をどうリアルとバーチャルの両方で価値化するかなど、FMの領域がリアルとバーチャルの関係性にまで広がっている。

XENCE 小澤・斉藤: バーチャルなFMは一見すると、実際に物理的な建物を扱うこれまでの設計知とは真逆のように感じる。しかし、COVID19におけるライフスタイルのオンライン化、デジタルコミュニティ構想、メタバース、BIM等では、表裏一体の関係にあるべきだ。

恒川教授: バーチャルな空間だけで人間の生活の全ては置き換えられないが、その両方を効果的に使うFMができれば、公共資産の活用や、一企業内で今ある資産を活かした経営が実現できる。



BIMでFMを支援する



恒川教授: FM分野におけるBIMについてはどうか。

XENCE 小澤・斉藤: FM実務において多くの情報が体系化された状態であることは重要なので、BIMの考え方はもとのFMと直結している。しかし、設計時や施工時に作るBIMは、FMを目的とした情報体系ではないため、即活用は難しい。

恒川教授: そこを橋渡しする役目も担えると良い。大学FMの取り組みにおいてもBIMを謳ったものがあるがなかなか抜本的にFMを支えられているものは少ない。

XENCE 小澤・斉藤: 設計や施工時のBIMモデルの構成と、FMにおいて実際に使う情報は理解しているので、橋渡し役として最適なモデル変換は可能である。その際に、よくあるシミュレーションのような情報の可視化だけでなく、私たちはBIMを通して“新たな価値をつくる”というところに特化していきたい。

未来志向において成功したプロジェクトを先駆的に実現する

恒川教授: コンサルティングのようなイメージで事業をする予定か。

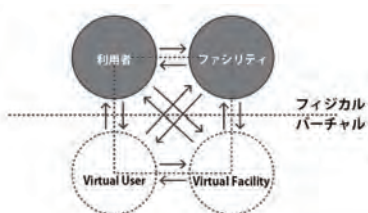
XENCE 小澤・斉藤: 昨今のクリエイティブカンパニーのように、多種多様なナレッジHRによって、顧客に対しコンサルティングや、価値提案を行っていくことはできると考えている。一方で、いくつかのプロジェクトの後には、スタートアップとして私たちのビジョンに共感頂ける企業様とともに、より都市スケールでの建設業を活性化させていきたい。

恒川教授: 大学FMや公共施設FMにおいても、共感が多いスキームであり、またニーズも多くある。引き続きプロジェクトをより拡大し、様々な企業や団体に貢献する「成功したプロジェクト」を増やして欲しい。



XENCEでの今後の取り組み

「DXに基づく“バーチャルFM”により、事業者を支援する」



詳細は次回報告シート

データの扱い	アナログ（非連続的）	↔	デジタル（連続的）
情報(FM組織)	インハウス（クローズド）	↔	オープン（ブロックチェーン）
意思決定のベース	統計（統計モデリング）	↔	シミュレーション（数理モデリング）
対象バリュー	コスト (ファシリティコスト等)	↔	資金調達、インパクト (インパクトボンド、インパクトローン等)

昨今の社会状況から、ファシリティマネジメントに求められる体制や指標は変化している。

デジタルでオープンな情報をもとにシミュレーションを通して意思決定を支援し社会的インパクトを獲得する。