

(様式第 5 号)

派遣報告書

2026 年 8 月 25 日提出

マレーシア 派遣

指導職種 建築・住宅

指導先・住所 Institut Latihan DBKL
Jalan Yaacob Latif, Bandar Tun Razak, 56000 Kuala Lumpur,
Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, Malaysia

専門家 氏名 岡本 康博

業務内容

1 受入先

(1) 受入機関名 クアラルンプール市役所 事業実施・建物管理局

(2) 受入先の組織と業務内容

DBKL 施設管理部門は、市が所有する行政施設、商業施設及び公営住宅等の維持管理を担当している。建築、電気及び機械設備の維持管理を行うほか、安全管理や修繕工事の発注・監理も担当している。管理方針として、是正保全、予防保全及びプロアクティブ・メンテナンスを掲げており、DBKL タワー1～3、PT80、IDB タワー、JPK タワー等の施設を対象として管理業務を実施している。

施設の老朽化に伴い、漏水、配管破裂、電気設備の老朽化、排水不良等の課題を抱えており、今後の維持管理体制の強化や予防保全への転換が課題となっている。



2 受入体制

(1) 専門家の受入先での位置づけ

クアラルンプール市(DBKL)施設管理部門及び市内公共施設管理担当者を対象とした専門家派遣事業において、日本の自治体における公共施設マネジメント及び施設維持管理の実務経験を有する専門家として参画した。公共施設のファシリティマネジメント、予防保全、長寿命化計画、契約管理及び人材育成等に関する知見を提供し、クアラルンプール市における施設管理体制の向上に資する助言を行う役割を担った

(2) その他(スタッフや、予算、組織など特に気をついたこと)

施設管理部門は25の主要ポスト及び11の支局で構成されており、市内各地域の施設管理を担っている。高層庁舎や商業施設、公営住宅等の多様な施設を管理しており、大規模施設の運営管理に関する経験は豊富であると感じた。職員数は比較的充実しているものの、建築、電気、機械等の専門技術者は限られており、施設管理担当者の多くは日常的な維持管理業務に注力している状況であった。

施設管理業務は実施されているものの、建築・電気・機械設備を総合的に把握し、中長期的な更新計画や改修計画を立案できるオーナー側技術者の育成が課題であると感じた。

また、現地施設を視察した結果、漏水、配管破裂、ケーブル管理、排水不良などの課題は把握されていたが、その原因分析や更新計画への反映が十分ではなく、担当者個人の経験や知識に依存する傾向が見受けられた。異動は概ね 5 年ごととのことであり、技術継承や事例共有、マニュアル整備の必要性を強く感じた。

予算については、管理職層からは「予算不足よりも意識の問題」との意見があった一方、グループワークでは多くの参加者が予算不足を課題として挙げていた。実際には予算総額の不足というよりも、施設の優先順位付けや中長期的な改修計画との連動が十分でないことが背景にあると考えられる。点検結果や劣化状況を根拠として予算化する仕組みの構築が必要であると感じた。

さらに、外部委託は積極的に活用されていたが、参加者からは「業者が契約どおり業務を実施しない」「契約履行の確認が十分にできない」といった意見も多く聞かれた。施設管理の責任は委託後も所有者側に残ることから、契約内容の理解、モニタリング及び品質管理を行う発注者側技術力の向上が重要であると感じた。

全体として、クアラルンプール市は高層建築物や大規模施設の運営管理について豊富な経験を有している一方で、施設を長寿命化するための計画的な維持管理、技術継承及び発注者側マネジメント機能の強化が今後の重要な課題であると感じた。

3 指導内容

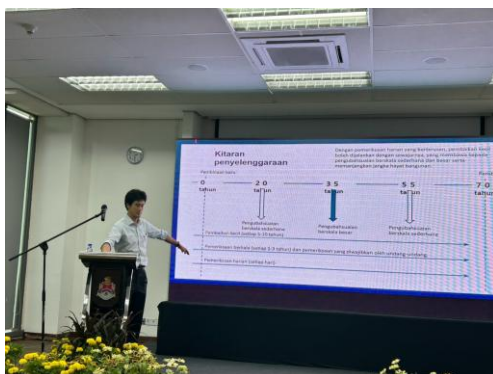
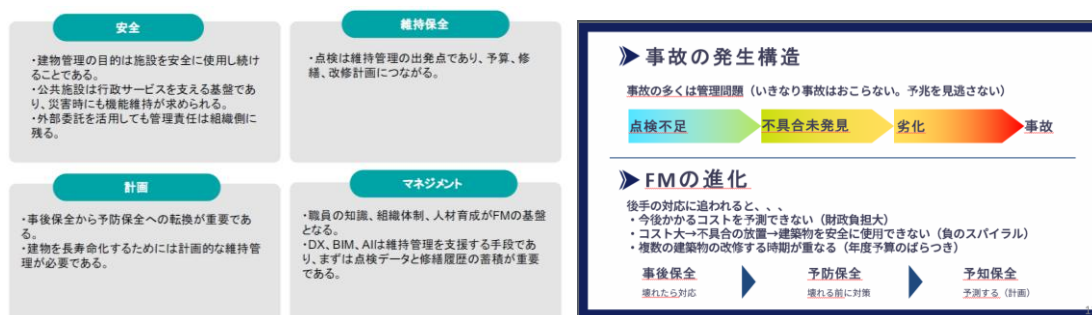
(1) 具体的指導内容

本派遣では「ファシリティマネジメントによる公共施設の維持管理」をテーマとして、講義、現地視察及びグループワークを実施した。講義では、ファシリティマネジメントの概念、ライフサイクルコストの考え方、維持管理戦略、予防保全、長寿命化計画、契約管理、人材育成及びBIM・AI活用等について説明した。

講義

特に、建物管理の目的は施設を安全に使用し続けることであり、そのためには点検結果を予算、修繕及び改修計画へ結び付けることが重要であることを説明した。また、事後保全ではなく予防保全への転換が必要であり、そのためには日常点検、定期点検、修繕履歴管理及び計画的な予算確保が不可欠であることを説明した。

さらに、長寿命化計画について、日本では日常点検から大規模改修までを一連のサイクルとして捉え、建物を安全な状態で長期間使用するための計画を策定していることを紹介した。また、外部委託及び契約管理についても説明を行い、委託後も施設管理の責任は所有者側に残ること、契約履行確認や品質管理を行う発注者側技術者の重要性について助言した。加えて、BIM や AI については、それ自体を目的とするのではなく、点検データや修繕履歴を蓄積し活用するための手段であることを説明した。



現地指導

現地指導に先立ち、点検実務に関する講義を行い、日本で実際に使用しているチェックリストや点検マニュアルを紹介した。参加者からは、チェックリストの役割や監査との関係、予算要求への活用方法等について多数の質問があり、チェックリストが単なる記録ではなく、点検結果を可視化し、改修や予算の根拠資料として活用できることを説明した。技術職員がいない施設でも一定の水準で点検が実施できるよう、標準化及びマニュアル化の重要性についても説明した。

現地指導・視察では、DBKL タワー1、PT80 及び公営住宅を対象として、施設管理上の課題について技術的助言を行った。漏水箇所については、単なる補修ではなく原因究明が重要であり、躯体クラックや防水層の劣化が疑われる場合は、劣化度調査や詳細調査を実施したうえで補修方針を決定する必要があることを説明した。また、日本で一般的に用いられているアスファルト防水、塗膜防水及びシート防水の概要を紹介するとともに、雨水を構造躯体へ侵入させない考え方を説明した。

配管破裂箇所については、更新履歴の把握及び計画的更新の必要性を説明し、設備台帳や修繕履歴管理の重要性について助言した。電気設備については、古いケーブルが残置されており配線経路の把握が困難な状況が見受けられたため、図面や設備台帳の更新、分電盤回路管理及び第三者が理解できる記録管理の必要性を説明した。消防設備については、設置だけでなく定期点検及び機能確認の重要性について意見交換を行った。

PT80 では、飲食店からの排水による詰まりが発生していたことから、グリーストラップの管理状況や清掃体制について確認した。設備改修だけではなく、テナントへの指導、施設利用ルールの徹底及びソフト面を含めた維持管理・契約履行監理の必要性について助言を行った。さらに、公営住宅では、ごみ問題や住民との協働による施設管理について意見交換を行い、日本における自治会活動や住民参加による維持管理の事例を紹介した。



グループワーク

参加者自らが現状の課題を整理し、その背景や改善策について議論を行った。予算、人材育成、情報共有、契約監理、業者管理、住民対応及びシステム化等の課題が挙げられ、それぞれの課題に対する改善策について意見交換を実施した。課題の整理だけではなく、組織として何を改善する必要があるのかという視点から議論を行った。



(2) 協力(指導)の成果について

参加者は施設管理の実務担当者が中心であり、講義期間を通じて非常に活発な質疑応答が行われた。特に、点検チェックリストの活用方法、雨漏り対策、防水工法、予防保全、長寿命化計画、建替え判断、BIM 活用及び契約管理について高い関心が示された。

現地視察では、参加者が抱えている施設管理上の課題について直接意見交換を行うことができた。漏水、配管破裂、排水詰まり等の日常的なトラブルについて、単なる修繕方法だけでなく、原因分析、更新計画、点検体制及び組織的な情報共有の必要性について理解を深める機会となった。特に、対症療法的な修繕から予防保全への転換の必要性について、多くの参加者が共感を示していた。

グループワークでは、参加者自らが課題を整理し、その原因や改善策について発表を行った。その結果、予算不足、人材育成、契約履行の確保、業者管理、部署間連携及び情報共有が共通課題として認識された。また、技術的課題だけでなく、組織運営やコミュニケーションの問題が施設管理に大きく影響していることについても参加者間で共有された。

今回の研修を通じて、参加者が施設管理を個別設備の修繕ではなく組織としてマネジメントするという視点で捉える契機となったと考える。また、点検、予算、修繕、改修及び人材育成を一連のサイクルとして考える重要性について一定の共通認識を形成することができた。



(3) 改善すべき点など

1 現地の課題

- ・予防保全に関する意識について、現場担当者と企画立案者との間にズレがある。
- ・施設機能の主要な部分(例:防水、設備)について、技術のアップデートができていない。
- ・トラブルに対する解決方針や対処方法が組織内でマニュアル化、共有できていない。
(その場しのぎ、現場の質が担当者に依存している)
- ・外部委託自体は問題ないが、外部業者の質の確保ができていない。

2 改善の方向性

- ・建物の維持管理に関して、中長期的視点をもつ
- ・事例の共有やマニュアルの作成
- ・人材育成の一環として、研修機会を増やす
- ・外部委託の質の確保に関する職員の技術力向上(契約履行に必要な業者と渡り合える行政職員としてのスキル)
- ・組織として危機意識を持ち、組織内で共有する
- ・組織内および住民、業者などをはじめとした関係者とのコミュニケーション

4 指導活動を終えての感想・意見

今回の派遣を通じて、クアラルンプール市は高層建築物や大規模施設の運営管理について豊富な経験を有しており、施設管理に対する問題意識も高いことを実感した。実際に現場担当者は施設の課題を的確に把握しており、改善に対する意欲も高かった。

一方で、現場が把握している課題が組織全体の改善活動や中長期的な維持管理計画へ十分結び付いていない状況も見受けられた。現地で確認した課題の多くは個別設備の故障というよりも、点検、劣化診断、更新計画、技術継承及び発注者側技術力といったマネジメント上の課題として捉えるべきものであった。

日本においても、現在のファシリティマネジメントの考え方は事故や老朽化問題、財政制約等を背景として発展してきた。今回の意見交換を通じて、クアラルンプール市も同様に、施設を維持管理する時代への移行期にあると感じた。

今回の派遣では、「建物管理は目先の修繕ではなくマネジメントであること」「建物管理は点検から始まること」「AI や BIM の前にデータと組織づくりが重要であること」を伝えることができた。今後、クアラルンプール市において、予防保全、人材育成、情報共有及び長寿命化計画の取組が進展し、持続可能な施設管理体制の構築につながることを期待したい。

