

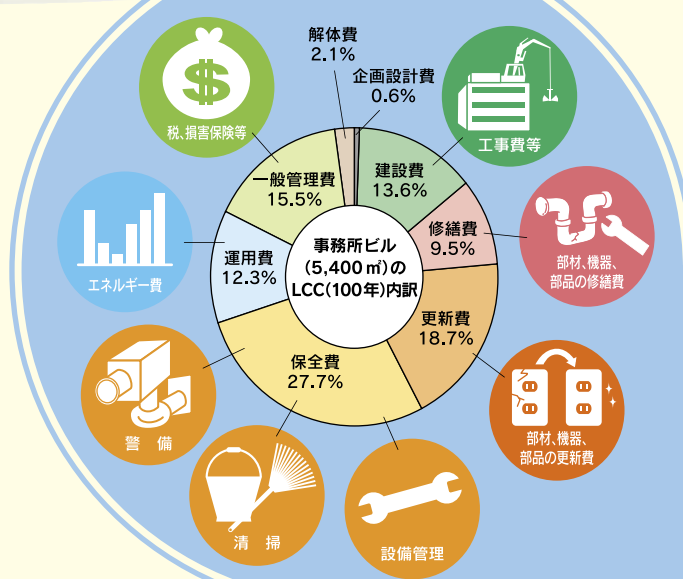
建築物を長く有効に使うために

建築物の維持保全計画のすすめ



建築物を長く有効に使うためには、安全性と衛生性を確保し、各種設備の機能・性能を保持し、さらに時代と共に変化する要求性能に対応する価値向上を図ることが必要です。

また、建築物の維持保全計画をつくり、維持保全業務を計画的に行うことは、経費削減とコンプライアンスの両面から企業を守る有効な手段となります。



なぜ維持保全が必要？

》》安全と衛生

建築物を安全で衛生的に管理することは、建物所有者の責任です。火災や地震ばかりでなく、建築物の老朽化や維持保全の不良等は、利用者の安全や健康を脅かす危険があります。

》》効率的利用

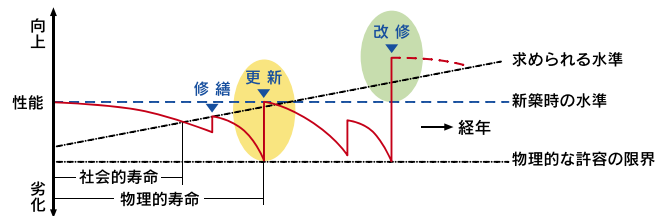
建築物の機能性、快適性を保持し、さらに投資と効果を総合的に評価した積極的な維持保全を行うことにより、建築物を有効に使いましょう。

》》社会資産のロングライフ化

地球環境問題に 대응するストック型社会を目指すためには、社会の変化に対応できるように、修繕や更新、改修等を通して、建築物の価値を維持し、高め続けることが必要です。

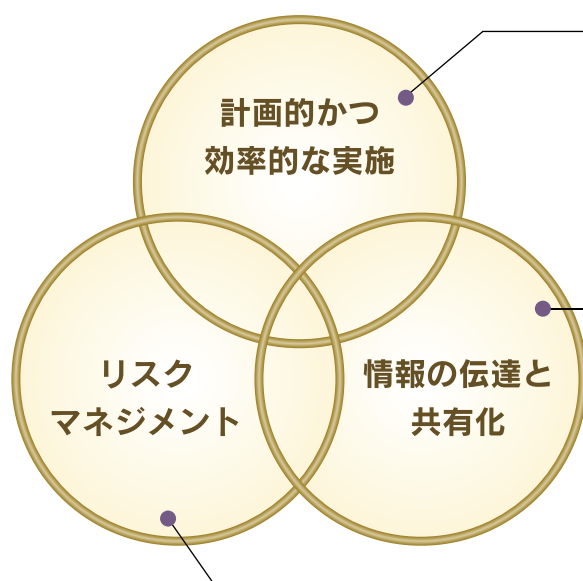
関係法規

建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法等は、建築物の維持保全上の重要な基準を遵守することを規定しています。特に建築基準法の第8条には「常時適法な状態に維持するように努めなければならない」とあり、続く同2項に「必要に応じ、維持保全計画の作成など、適切な措置を講じなければならない」とあります。



建築物の生涯における性能と要求水準の変化

維持保全計画作成のメリットは？



建築物のライフサイクルを通してみると、修繕や更新、設備管理等の日常的な維持保全には、膨大な費用が必要です。さらに、社会の変化に対応する改修が必要になる場合もあります。修繕や更新、改修を長期的に計画する等、維持保全を計画的かつ効率的に実施することは、経費削減に有効な手段といえます。

建築物の維持保全には、いろいろな人々に関わるため、情報を伝達し、共有する手段が必要となります。

事故や故障等の建築物にかかわる多くのリスクへの対策は、建物所有者にとってのコンプライアンスであると言えます。維持保全計画書で点検の実施基準や長期修繕計画、緊急連絡先などを明確にすることは、これらの事故や故障等を未然に防ぎ、素早く対処するための有効な手段となります。

※ 維持保全計画書は、作成時点で明らかになっている情報から作られるものであり、法律の改正等の社会的劣化により、計画外の改修が必要となる場合があります。

維持保全計画はどのようなもの？

計画に定める事項

告示(昭和60年建設省告示第606号)には、「計画に定める事項」として以下の10の項目が示されています。

1. 建築物の利用計画	建築物又はその部分の用途、将来の増改築の予定に関する事項
2. 維持保全の実施体制	維持保全を行うための組織、維持保全業務の委託、建築士その他専門技術者の関与等に関する事項
3. 維持保全の責任範囲	計画作成者の維持保全の責任範囲に関する事項
4. 占有者に対する指導等	建築物の破損時等における通報、使用制限の遵守に関する事項
5. 点検	点検箇所、点検時期、点検者、点検に当たっての判断基準、結果の報告等に関する事項
6. 修繕	修繕計画の作成、修繕工事の実施等に関する事項
7. 図書の作成、保管等	維持保全計画書、確認通知書、竣工図、設備仕様書等の作成、保管、廃棄等に関する事項
8. 資金計画	点検、修繕等の資金の確保、保険等に関する事項
9. 計画の変更	計画の変更の手続き等に関する事項
10. その他	前各号に挙げるもののほか、維持保全を行うため必要な事項

》》特に重要な内容

特に下記の3つの内容が重要です。

- ・維持保全の実施体制
- ・点検の実施の基準
- ・長期の修繕計画
(診断や資金計画を含む)



維持保全計画書のイメージ

上記の他に、掲載することが望ましい内容

最近では、維持保全に関する業務内容は高度になっています。そこで、右記の維持保全にかかわる情報も考慮し、掲載することが望まれます。

- ・修繕履歴、診断結果等のデータの蓄積方法
- ・省エネルギーにかかわる重要情報
- ・維持保全業務の品質基準

維持保全計画をつくるためには？

社内で作成する方へ

》》 効果的な維持保全計画をつくりましょう

下記の点に注意しましょう。

- ①建物の活用方針、維持保全の実施方針を明確にしましょう
- ②遵法性や社会的責任を重視しましょう
- ③資金計画に配慮しましょう
- ④入居者、利用者への影響を十分考慮しましょう
- ⑤現場の施工担当者や維持管理担当者の情報を活用しましょう
- ⑥修繕計画は省エネ改修や耐震改修等の改修工事を考慮して計画しましょう
- ⑦診断や点検の結果を活用しましょう

維持保全計画書

参考書籍：「建築・設備維持保全計画の作り方・活用の仕方」
(BELCA発行)

》》 維持保全計画は、定期的に見直しましょう

社外の専門家に作成を委託する方へ

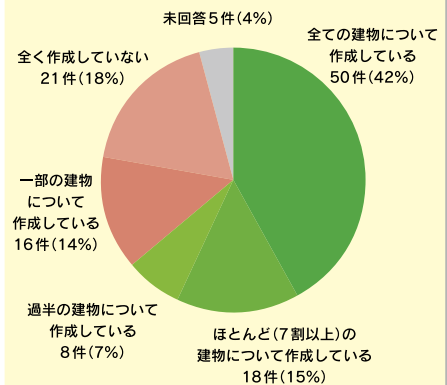
》》 建築・設備総合管理技術者等の アドバイザーに相談しましょう

建築物の維持保全には、維持保全計画をつくり、中心となって業務を推進する責任者が必要です。建築・設備総合管理技術者は、建物所有者の意向を踏まえ、総合的な観点から建築物の維持保全計画をまとめ、実施に責任をもつBELCA認定資格者のことです。



》》 下記の建築・設備総合管理技術者在籍の企業へ、ご相談ください。

維持保全計画書の作成状況



出典
維持保全計画書の作成状況他についてのアンケート調査報告書
平成21年3月、BELCA
※(社)日本ビルディング協会連合会会員企業対象



BELCA® 公益社団法人 ロングライフビル推進協会
- Building and Equipment Long-life Cycle Association -

〒105-0013 東京都港区浜松町二丁目1番13号 芝エクセレントビル4階
TEL : 03-5408-9830 FAX : 03-5408-9840 URL : <http://www.belca.or.jp>