

本書の構成と活用の仕方

1 本書の構成

本書は、「第1編 建築物のライフサイクルマネジメントと維持保全計画」と「第2編 維持保全計画の内容」、「第3編 維持保全計画書の様式・事例及び解説」の3編で構成されている。

以下に、それぞれの内容について、その概要を紹介する。

第1編 建築物のライフサイクルマネジメントと維持保全計画

第1編では、建築物のライフサイクルマネジメントの重要性と、ライフサイクルマネジメントにおける建築・設備の役割並びに維持保全を計画的に行う上での維持保全計画の役割等について解説している。

第1章では、①建築物のライフサイクルマネジメント、②ライフサイクルにおける維持保全の役割、③維持保全業務を中心となって統括的に推進する責任者（管理者）等について解説している。

また第2章では、①維持保全計画の役割と定義、②維持保全計画の構成、③ライフサイクルの各段階別の維持保全計画の検討項目、④維持保全計画に係る法規、⑤維持保全計画の構成要素等、維持保全計画の概要について解説している。

第2編 維持保全計画の内容

第2編では、維持保全計画を構成する「長期維持保全計画」、「中期修繕・更新・改修計画」、「短期維持保全計画」の具体的な内容及び作成時の留意点、並びに各計画事項の意義について解説している。

第1章では、「長期維持保全計画」の計画目標・期間や計画事項である①ライフサイクルマネジメントの方針、②ライフサイクルにおける資金需要（長期修繕計画を含む）の見通し及び資金計画の各事項について、第2章では、①中期修繕・更新・改修計画を策定する上で重要となる劣化診断、②中期修繕・更新・改修計画の内容について、第3章では、①日常的な維持保全業務に係る事項（日常的な維持保全業務の各業務の内容と業務を適切に実行するために短期維持保全計画に反映させる際に検討する事項）、②修繕等の計画について、第4章では、その他留意事項として①維持保全計画の見直し、②情報管理とデータ収集・利用、③既存建築物において維持保全計画を策定する場合について、それぞれ解説している。

第3編 維持保全計画書の様式・事例及び解説

第3編では、第1章で維持保全計画書の様式の一例を、第2章では事務所ビルをモデルとした維持保全計画の作成事例を、第3章では、第2章の維持保全計画の作成事例の解説を掲載している。

なお、第2編の維持保全計画の各計画事項の解説文中で書体が太文字となっている文章並び

に□枠で囲まれて書体が太文字となっている文章については、当該箇所の説明が第3編の維持保全計画書の様式のうちのどの部分に対応するのかを示しているのので、それぞれ参照していただきたい。

なお、第3編 第1章の維持保全計画書の様式はBELCAのHPの以下のURLからダウンロードできる。(http://www.belca.or.jp/izihozen/html)

2 活用の仕方

本書は、平成2年に作られてから約四半世紀が経過した。当初は「維持保全計画の構成（様式）」をまとめたものであったが、平成9年に解説及び作成事例を加えた改訂がなされ、その後も平成15年、平成20年に改訂が行われている。

当初は、実務経験豊富な専門家向けに作られたが、近年、世代交代が激しく、団塊の世代に代わって、次の世代が維持保全に取り組むようになってきている。また、初版時点から維持保全を取り巻く社会的な状況も変わっている。

このような状況から、本書はこれから維持保全に取り組む人々にも活用できるように、説明・考え方を追加した。従って、維持保全への取り組み方、経験等に応じ、本書の活用の仕方が異なると思われる。

(1) これから維持保全業務に初めて取り組む人

これから維持保全業務に初めて取り組む人に対しては、第1章から順に読み進めることを想定している。第1編第1章では、例えば、①維持保全という言葉も、使い方により保守管理を中心とした「狭義の維持保全」、診断・改修等を含んだ「広義の維持保全」、さらには企画・設計段階をも含む「ライフサイクルを見通した維持保全」があること、②リスク管理を考えて「予防保全」と「事後保全」といった保全の考え方があること、③維持保全の段階でも法的責任も社会的責任もあること、等の建築物の維持保全の基礎を簡明に紹介している。維持保全業務に始めて取り組む人に対しては、これらの基礎を理解して、維持保全及び維持保全計画の理解に進むことを想定している。

(2) 既に維持保全に関わりがあり、これから維持保全計画を初めて策定する人

既に維持保全業務に取り組む習得している人は、第1編第2章から読み始めても問題は無い。また、本改訂に際して第2編にかかる内容は大幅に充実しており、これから維持保全計画作成に取り組む人が内容を理解した上で、第3編以降に進むことを想定している。

(3) 維持保全計画策定の経験がある人

既に維持保全計画を策定した経験がある人は、最近の動向を踏まえ、気がかりの事項等を確認し、各々の建築物の実状に沿い、より充実した維持保全計画書の作成・遂行を行えることを想定している。