

# 目 次

本書の構成と活用の仕方	i
1 本書の構成	i
2 活用の仕方	ii
<b>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</b>	<b>1</b>
<b>第1章 建築物のロングライフを目指したライフサイクルマネジメント</b>	<b>3</b>
1 建築物のライフサイクルマネジメント序論	3
2 ライフサイクルマネジメントにおける維持保全の役割	5
2.1 維持保全とは	5
2.2 維持保全に関わる基本的概念	7
2.2.1 予防保全と事後保全	7
2.2.2 ライフサイクルコスト	7
2.2.3 ライフサイクルCO <sub>2</sub> (LCCO <sub>2</sub> )	9
2.3 維持保全の必要性	9
2.3.1 建物所有者の法的責任	9
2.3.2 社会的責任	11
2.4 ビルライフサイクル体系マップ	12
2.4.1 建築物のライフサイクルを見通した維持保全の課題	12
2.4.2 維持保全体系	13
2.5 建築物の設計・施工と維持保全	16
2.5.1 建築物の設計と維持保全	16
2.5.2 建築物の竣工引渡時の情報と「設計意図伝達書」	20
3 建築・設備総合管理士等の統括管理者の役割	21
3.1 維持保全業務の統括管理者の位置づけ	21
3.2 大規模災害時における統括管理者の役割	22
<b>第2章 維持保全計画の役割・構成等</b>	<b>24</b>
1 維持保全計画の役割と定義	24
1.1 維持保全計画の役割	24
1.2 維持保全計画の定義	25
1.3 維持保全計画の作成の目的	26
2 維持保全計画の構成	27
2.1 長期維持保全計画	27
2.2 中期修繕・更新・改修計画	27
2.3 短期維持保全計画	27

2.4	維持保全計画と維持保全関連法律に基づく各種の計画等の内容	28
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	30
4	維持保全計画に関わる関連法規	31
5	維持保全計画の構成要素	33
5.1	昭和60年建設省告示第606号と本書の維持保全計画書の様式の関係	34
5.2	掲載することが望ましい内容、掲載すると便利な内容	35
<b>第2編</b>	<b>維持保全計画の内容</b>	<b>37</b>
<b>第1章</b>	<b>長期維持保全計画</b>	<b>39</b>
1	長期維持保全計画の役割	39
2	長期維持保全計画の内容	40
2.1	計画目標・期間	40
2.2	計画事項	41
2.2.1	ライフサイクルマネジメントの方針	41
(1)	日常の維持保全に係る方針	42
(2)	内外装や設備機器等の物理的劣化・社会的劣化に対応する方針	53
(3)	市場条件や事業環境の変化への対応に関する方針	61
(4)	リスクへの対応に関する方針	63
2.2.2	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 資金投入の方針	66
(1)	日常の維持保全に係る資金需要の見通し及び資金投入の方針	66
(2)	内外装や設備機器等の劣化に対する資金需要の見通し（長期修繕計画等） 及び資金投入の方針	72
(3)	市場条件や事業環境の変化への対応に要する費用への対応方針	80
(4)	リスクに遭遇した時に発生する費用への対応方針	80
(5)	計画期間中に発生する維持保全費用の見通しの作成	82
<b>第2章</b>	<b>中期修繕・更新・改修計画</b>	<b>84</b>
1	中期修繕・更新・改修計画の役割	84
2	劣化診断の実施	84
2.1	劣化診断の意義	84
2.2	劣化診断の実施及び診断結果の中期修繕・更新・改修計画への反映	84
(1)	劣化診断の実施時の留意点	85
(2)	劣化診断結果を受けた対応措置の検討	86
3	中期修繕・更新・改修計画の内容	88
3.1	計画期間	88
(1)	計画期間の設定	88
(2)	期間設定に際しての留意事項	88
3.2	修繕・更新・改修の計画	88
(1)	修繕・更新・改修計画の位置づけ	88

(2) 中期修繕・更新・改修計画の作成	89
(3) 改修等工事の計画・実行の際の留意事項	92
<b>第3章 短期維持保全計画</b>	<b>100</b>
1 短期維持保全計画の役割	100
2 短期維持保全計画の内容	100
2.1 計画期間	100
2.2 短期維持保全計画作成の際の留意事項等	101
2.3 短期維持保全業務の内容	107
2.3.1 日常的な維持保全業務	108
(1) 設備機器等の運転管理・保守・点検業務の業務内容、実施基準、実施体制、 所要額等	108
(2) 環境衛生管理業務の業務内容、実施基準、実施体制、所要額等	114
(3) 安全管理業務の業務内容、実施基準、実施体制、所要額等	127
(4) 全体的な維持管理体制、資金計画	133
2.3.2 修繕等の計画	137
<b>第4章 その他留意事項</b>	<b>139</b>
1 維持保全計画の見直し等	139
1.1 維持保全計画の見直しの期間について	139
1.2 維持保全計画において見直す内容・留意点	139
2 情報管理とデータ収集・利用	141
3 既存建築物において維持保全計画を策定する場合	145
<b>第3編 維持保全計画書の様式・事例及び解説</b>	<b>149</b>
<b>第1章 維持保全計画書の様式</b>	<b>151</b>
目次	154
維持保全計画書	155
「別表第1」	158
「別表第2」	159
「別表第3」	167
「別表第4」(長期維持保全計画様式1)	168
「別表第5」(長期維持保全計画様式2)	169
「別表第6」(長期維持保全計画様式3)	170
「別表第7-1」(長期維持保全計画様式4-1)	171
「別表第7-2」(長期維持保全計画様式4-2)	172
「別表第7-3」(長期維持保全計画様式4-3)	173
「別表第7-4」(長期維持保全計画様式4-4)	174
「別表第7-5」(長期維持保全計画様式4-5)	175
「別表第8-1」(長期維持保全計画様式5-1)	176
「別表第8-2」(長期維持保全計画様式5-2)	177

「別表第 8-3」(長期維持保全計画様式 5-3) .....	178
「別表第 9」(中期修繕・更新・改修計画様式 1) .....	179
「別表第 10-1」(短期維持保全計画様式 1-1) .....	180
「別表第 10-2」(短期維持保全計画様式 1-2) .....	181
「別表第 11」年間維持管理費予算表(短期維持保全計画様式 2) .....	182
「別表第 12」 .....	183
「別表第 13」 .....	184
<b>第 2 章 維持保全計画の事例</b> .....	<b>185</b>
目次 .....	188
維持保全計画書 .....	189
<b>第 3 章 維持保全計画書の作成事例の解説</b> .....	<b>255</b>
1 計画書の基本条件 .....	255
1.1 計画策定に必要な基本条件の検討 .....	255
1.2 基本条件と建物使用規則との関連 .....	266
1.3 管理レベルの設定 .....	267
2 維持保全の実施体制 .....	267
3 維持管理予算表(年間経費)の作成 .....	268
3.1 業務仕様の策定と予算算出 .....	268
3.2 計画表の記載「別表第 11」 .....	270
4 長期修繕計画表(周期・費用)の作成 .....	279
5 長期維持保全計画の計画期間中に発生する定常費・非定常費の見込みの作成 .....	280
6 中期修繕・更新・改修計画の作成 .....	280
<b>巻末参考資料</b> .....	<b>281</b>
参考資料-1 建築基準法 第 8 条、第 12 条 .....	283
参考資料-2 昭和 60 年建設省告示第 606 号 .....	285
参考資料-3 昭和 60 年建設省住宅指導課長通達建築物の適正な維持保全の 推進について .....	287
参考資料-4 平成 6 年総務庁「建築行政監察結果に基づく勧告」 .....	291
参考資料-5 維持保全に関連した事故事例 .....	292
参考資料-6 「建築・設備総合管理士」の概要 .....	295
参考資料-7 建築・設備の維持保全のレベルとこれをふまえた維持保全計画の策定 .....	298
参考資料-8 事務所ビルのエネルギー消費量の分析データ等 .....	306
参考資料-9 事例とした G ビルの図面 .....	311
参考資料-10 設計意図伝達書の様式と記載例 .....	328