

提言 4：維持保全計画を策定し、遂行するため、所有者等は随時相談できる資格者を確保する

建築物を長寿命化するためには、維持保全計画を策定し、さらにその計画を遂行し、大規模災害時等にも即座に対応しなければならない。そのためにも所有者等はそれらに精通した建築・設備総合管理技術者を確保し、随時相談できるようにする必要がある。

(a) 現状

BELCA が普及・推進している維持保全計画書とは、建築基準法第 8 条第 2 項や昭和 60 年建設省告示 606 号に示されている、建築物を安全面、衛生面において常時適法な状態に維持するために作成されるものであると同時に、建築物の性能を維持し続け、建築物をロングライフ化させるために作成されるものである。

BELCA では、維持保全計画書を普及・推進するため、維持保全計画書をまとめ実施に責任をもつ専門家である「建築・設備総合管理技術者」の資格制度を平成 3 年に創設しているが、この背景には、「建築物全般を一つの集合体として捉え、躯体はもとより建築設備全体の維持保全を同レベル及び同視点から総合的に判断する考え方が定着しているとはいえなかった」¹ことがある。

現在、「建築・設備総合管理技術者」の数は、1,130 名となっているが、BELCA では、さらなる維持保全計画書の普及・推進に向けて、維持保全計画書の現状の課題を調査するため「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」²を実施した。その結果は BELCA ホームページに掲載しているが、本調査より下記の課題が明らかになった。

(b) 課題の整理

上記のアンケート調査の結果、以下の維持保全計画書の現状の課題が明らかになった。

「建築・設備総合管理技術者」が十分に活用されてない。

維持保全計画書に含めるべき内容が、必ずしも含まれていない。

長期修繕計画をどのように実施に移すかについて、課題や問題点と感じているビルオーナーが多い。

(c) 実現化への提案

上記のような課題認識の下、ビルのロングライフ化に向けて、より適切な、維持保全計画書の作成と運用を推進するため、以下を提案したい。

ビルのオーナーは、「建築・設備総合管理技術者」等の技術者をビルのライフサイクルを通じて確保する事が望ましい。

ビルのオーナーや維持保全計画書の作成・遂行者は、維持保全計画書を作成する目的や意義をきちんと認識する必要がある。

維持保全計画書には、20 年以上の長期修繕計画、日常点検、定期点検の実施基準、実施組織・関係者の連絡先を、必ず含める。

長期修繕計画の遂行に際しては、実施計画（中期計画、年度計画）を策定する。

¹ 「建築・設備総合管理技術者 講習テキスト」巻頭言「維持保全と『建築・設備総合管理技術者』制度について」（明野徳夫著）より抜粋

² 平成 20 年 10 月から 12 月に、(社)日本ビルヂング協会連合会会員企業 1,340 社と、建築・設備総合管理技術者 1,130 名を対象に、維持保全計画書の作成状況、作成者やビルオーナーが感じている課題や問題点、維持保全計画書に含まれている項目とその精度、維持保全計画書より得られた効果や作成する目的等について、アンケート調査書の郵送により調査した。