

提言 5：予防保全の重要性を意識し、建築物の状況を把握するため、診断資格者を活用する

事故が発生した時のリスクの大きさを意識し、リスクが利用者にとっても、建築物にとっても悪影響が及ばないように、建築仕上診断技術者、建築設備診断技術者を活用し定期的・総合的な診断、また必要に応じ随時適切な診断を実施することが、建築物の長寿命化にとって必要である。

(a) 現状

建物のロングライフ化のためには、経年に応じて劣化の状況を把握すること、社会環境の変化に伴う建築設備に対する機能の高度化や多様化へ対応することが必要である。そのためには予防保全を意識した維持管理、5～10年程度のサイクルで定期的に行なう総合的診断、部位・部材、設備機器の修繕・交換、大規模修繕・改修の際に、適切な診断が実施される必要がある。

また、建物所有者等は、建物は設備の故障で機能に支障が生じることや、火災等の事故が発生した時の影響度合いを考慮し、予防保全を意識した建物管理を行なう必要がある。

(b) 課題の整理

建物について定期的に総合的な診断が行なわれていれば、日常の管理では盲点となっていた事象を発見できる。結果として、管理方法等の改善により十分対応可能となる問題もあり対策や改善の際に、総合的な診断が行なわれていないと対応が遅れることになる。

一方、建物管理が事後保全的な対応では、部位・部材、設備機器の劣化の進行に気づかない、本来建物に常備されるべき情報が管理されない、建物使用者・利用者に対する迷惑や修繕・交換の頻度が上がり修繕費用が高む、といった問題に繋がりがやすい。さらに、これらの問題を放置したままにしておくことにより重大な事故等を招く、といった恐れも出てくる。事故が発生した場合、その責任は建物所有者が負うことになるが、そのことについて意識されていない場合が多い。

これらのことは、建物所有者の建物運用に対する意識が希薄である、管理体制が明確でない、建物所有者に適切な助言ができる維持管理者・診断技術者との連絡体制がない、維持管理がしつかりと行なわれていない、といったことに起因する。

(c) 実現化への提案

これらの課題に対して特に建物所有者、維持管理者、診断技術者、及び BELCA それぞれが果たすべき役割と責務について認識して連携をとることが必要である。

建物所有者	安全性、環境性等の性能維持・確保の一義的責任を負うことを強く認識し、建物の維持管理を、ホームドクターとして維持管理者（建築・設備総合管理技術者等）に平時から相談しながら進める。
維持管理者	運転・管理を行なう中で日常的に安全性、機能性、衛生性等の性能を点検し、予防保全の立場から建物所有者等に状況等を報告する。また、診断を行なう際には適切な診断技術者を選定し、診断結果を維持保全計画に反映させる。
診断技術者	定期的に状況を把握するとともに、節目の時や建物に異常がある時、補修・改修工事の際には建築仕上診断技術者・建築設備診断技術者等が機能性等の詳細な診断を行なう。また、社会状況の変化・診断技術の進歩等による新たな知見・診断手法に対応していく。
BELCA	BELCA 資格者 ³ を育成し、その資質を向上させる。さらに診断技術・評価技術について取りまとめ、広く情報を発信する。

³ BELCA では、建築物の維持保全計画の作成、建築仕上診断及び建築設備のエキスパートを育成し、現在の資格者数は、建築・設備総合管理技術者：約 1,100 名、建築仕上診断技術者：約 5,900 名、建築設備診断技術者約 3,800 名。