

提言 7：建築物の状況に適した改修工事を実施するため、設計図書・改修履歴等の情報を保存する  
設計図書等の不備により、改修等工事開始後に見つかる不具合にしばしば直面するが、そのような状況を無視して工事を進めると、建築物に悪影響をもたらし、寿命を短くする原因になりかねない。このためにも設計図書・改修履歴等の情報を活用し、調査・診断の実施が必要である。

#### (a) 現状

改修工事に着手し内装材の一部撤去等を行なった際に、竣工図と実態が異なる等、改修設計時点では把握できなかった建物状況や建設方法等に工事の段階で直面した場合、設計変更を余儀なくされたり、工事範囲が大幅に拡大したり、工事を断念せざるを得なくなったりすることがある。

不確定要素が多い場合には違反建築物となっている可能性もあり、無理に当初設計のまま工事を強行した場合、瑕疵工事になり、さらには建物の寿命を短くする原因になりかねない。

また、大規模（過半）とならない修繕・模様替えの場合には確認申請が不要となることから、既存不適格部分についても情報として記録しておく必要がある。

確認済証や検査済証、建築確認図書、竣工図書、増改築等時の設計図書、改修履歴、修繕履歴、定期調査・検査調書等が適切に保存・更新がされているケースが少ないために生じる問題である。

#### (b) 課題の整理

情報が不足している場合には下記のようなデメリットが想定される。

- ・ 図面と現場に異なる点があり、不明確な改修工事の際に手戻りがあった場合には、工期延長やコスト増大等に繋がることも多い。
- ・ 修繕履歴や定期調査・検査調書等がない場合には、事後保全がメインとなり、改修の時期が予測しづらくなる。
- ・ 譲渡・賃貸等の際に不確定要素が多くなり、資産価値評価の面でマイナス要因となる。

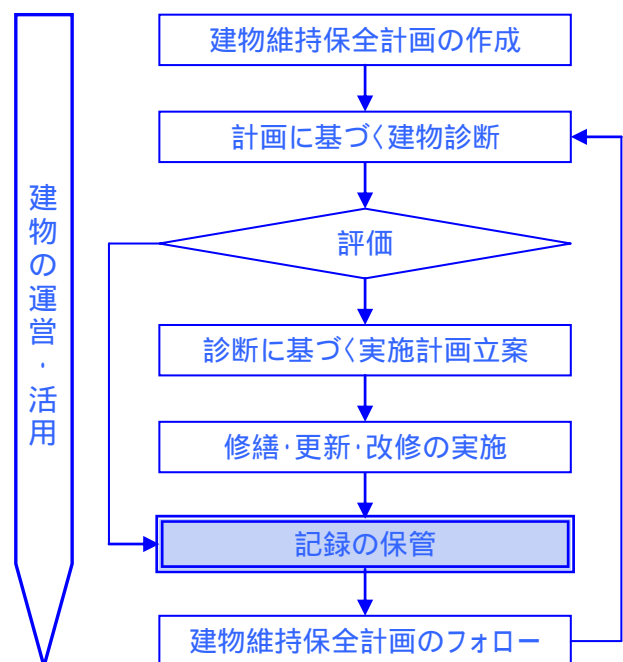
#### (c) 実現化への提案

情報の更新及び適宜調査・診断の実施  
改修時の不確定要素を少なくするためにも図書、図面等の情報の保存が重要となる。さらに、情報は保存するだけでなく、その都度更新し、維持保全計画に反映させる。その計画をもとに調査・診断を行なうことで、ロングライフ化に望ましい改修が可能となる（図 3-4 参照）。

既存不適格項目一覧表の作成・保存

既存不適格は違法ではないが、現行法に合致させることが望ましい。しかし、既存不適格の部分の改修はコストの問題もあり先送りされるケースも多いのが実情である。

情報の保存として、不適格項目を有する場合には、既存不適格の一覧表を作成し保存しておくことで備忘録の役割を果たすことになる。書式は定期調査報告書の様式を参考にすると良い。



「建物診断のおすすめ」(平成 14 年、BELCA)より引用

図-4 維持保全計画のフロー