

— 目 次 —

第 1 章 設計、施工とメンテナンス	1
1.1 メンテナンス概論	3
(1) メンテナンスの定義と目的	3
(2) メンテナンスと建築物の所有者・管理者等の責任	5
(3) メンテナンスと LCC	6
(4) 建築のフロー、ストックとメンテナンス従業者	7
1.2 メンテナンスの意義と具体的業務の内容	8
(1) メンテナンスの意義	8
(2) メンテナンスの具体的内容	9
1.3 設計、施工とメンテナンス –メンテナンスの限界	10
(1) 設計、施工とメンテナンス	10
(2) デザイン、レンタブル比とメンテナンス	10
1.4 なぜ、今、メンテナンス側から設計、施工側に提言するのか	10
(1) 建築物のロングライフ化への対応	12
(2) PFI 事業や SLA 導入への対応	12
(3) 省エネルギー化への対応	13
(4) 建築物の衛生的環境の一層の確保への対応	13
第 2 章 代表的な 24 の不具合	15
2.1 メンテナンス側から見た不具合事例	17
(1) はじめに	17
(2) 場所別関係者別不具合事例	17
(3) 問題はいつ起こるか	18
2.2 代表的な不具合事例	19
第 3 章 設計・施工段階におけるメンテナンス関連事項の検討	45
3.1 設計・施工段階におけるメンテナンス関連事項の検討	47
3.2 設計・施工段階におけるメンテナンス関連事項の検討スケジュール	47
3.3 維持管理者の役割	50
(1) 維持管理者の現状と役割	50
(2) 初期段階における維持管理者参画とその効果	51
(3) 建築・設備総合管理士（旧 建築・設備総合管理技術者）の活用	52

第4章 不具合削減のための関係者間の連携	55
4.1 建物所有者（事業者）に求められるもの	57
4.2 設計者等に求められるもの	58
(1) 設計者・監理者に求められるもの	58
(2) 設備設計者に求められるもの	59
4.3 施工者に求められるもの	61
(1) 建築施工者に求められるもの	61
(2) 設備施工者に求められるもの	62
第5章 メンテナンス側から提言する設計・施工10の原則	65
5.1 メンテナンス側から提言する設計・施工10の原則	67
5.2 「メンテナンス側から提言する設計・施工10の原則」解説	68
資料1 メンテナンスにおける不具合削減のための参考資料	71
資料1.1 維持保全計画の策定と検収	73
(1) 維持保全計画の策定	73
(2) 検収	74
資料1.2 管理諸室の実態（事務所等78件のビルの管理諸室の面積）	75
資料1.3 管理諸室の必要性	80
(1) 設計仕様による管理体制の違い	80
(2) 管理体制の事例	84
資料1.4 資機材保管スペースの計画	88
(1) 清掃業務における資機材保管スペースの計画	88
(2) 消耗品算出例	90
(3) 床材別の使用薬品例一覧表	92
資料1.5 ごみ置き場への配慮	93
資料1.6 ガラス清掃における留意点	96
資料2 建物運用上の不具合事例シート	103
資料3 関連用語と参考文献	139
資料3.1 関連用語	141
資料3.2 主な参考文献	150