



平成20年度建築基準整備促進補助金事業「建築の質の向上に関する検討」
建築物の維持管理情報に関する調査研究報告

平成21年5月21日

(社)全国ビルメンテナンス協会 建築物の質の向上に関する検討会

	氏名	所属及び役職
主任研究員	三橋博巳	日本大学理工学部教授
研究員	坂下祥一	(株)昌平不動産総合研究所取締役研究主幹
〃	古橋秀夫	東京美装興業(株)常務取締役
〃	松浦房次郎	(有)松浦技術士事務所取締役社長
事務局	(社)全国ビルメンテナンス協会	興膳慶三、中村孝之、下平智子、板橋由生

研究の背景と目的

- 建築物は、人間生活、経済活動・生産活動の基盤となる場所であると同時に、社会的な位置づけを持つ。
- スtock社会の到来により、ライフサイクル全体を通して、常に建築物の質の維持が求められており、企画、計画、設計、施工とともに、維持管理が重要な位置づけとなる。

当協会は、設備管理・清掃管理・警備業務等を中心として、ライフサイクルの最も長い部分である維持管理を担う立場から、「質の高い建築物が備えるべき性能や建築の基本理念、関係者の責務等」について提案する。

研究の方法

- 質の高い建築物が有すべき機能・性能と維持管理の役割の定義づけ



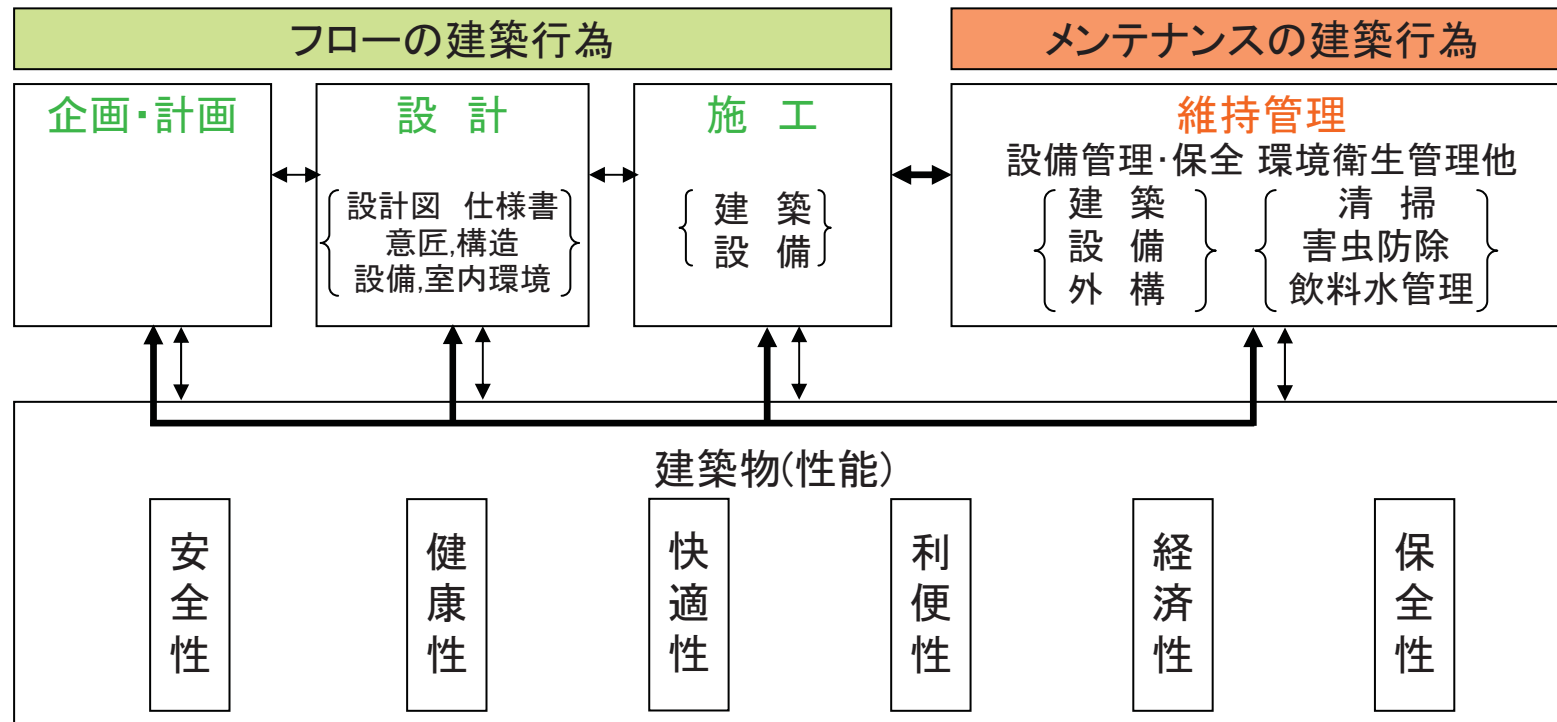
- 文献調査による維持管理の諸課題、法・教育制度の把握
- 建築物情報の利活用等の実態調査による維持管理上の問題と課題の現状把握



- 建築の基本理念の検討
- 維持管理に関する法・資格制度のあり方の検討
- 建築物に係る関係者の責務と役割の検討

研究成果 I

■ 質の高い建築物が有すべき機能・性能と維持管理の役割の定義づけ



利用者の求める機能・性能を有し、優良な社会資本であること。ライフサイクルの全プロセスを通して、一貫した理念のもとに運営することが重要であり、維持管理は「メンテナンスの建築行為」である。

研究成果Ⅱ

- 文献調査による維持管理の諸課題、法・教育制度の把握
 - 1) 竣工(完成)図書における維持保全を行うための情報不足
 - 2) 企画、計画、設計、施工を起因とする維持管理上の不具合
 - 3) 維持管理情報の企画、計画、設計、施工へのフィードバックの課題
 - 4) 維持管理データの分析・活用の不足
 - 5) 維持管理に関する入札制度の問題
 - 6) 維持管理に関する法制度の複雑さ
 - 7) 維持管理に関する教育体制の問題、研究者の不足

企画、計画、設計、施工時に維持管理が考慮されていない。
建築物情報および維持管理情報について、
関係者間の伝達・共有化が不足している。

研究成果Ⅲ

■ 建築物情報の利活用等に関する実態調査結果

当協会会員企業(維持管理会社)にアンケート調査を行い、325件の建築物に関する回答を得た。

＜調査結果の要点＞

- 1) 企画、計画、設計、施工のプロセスで維持管理者の参画率が低い。
- 2) 維持管理者が参加できない等管理引渡の方法や期間に課題がある。
- 3) 維持管理上で得られたデータを十分に活用できていない。
- 4) 企画、計画、設計、施工を起因とする維持管理上の不具合がある。
- 5) 関係者間での連携不足、維持管理の共通認識が得られないことにより、維持管理に支障をきたしている。

文献で示された実態から、あまり進展がないことが明らかになった。依然として維持管理に対する認識が希薄であることが窺える。

研究成果Ⅳ

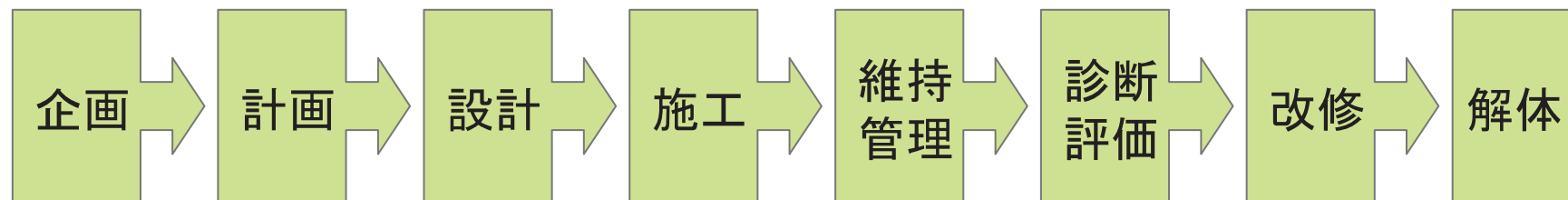
■ 建築の基本理念

建築物の目的は、性能として生み出される環境を利用者等に提供すること。維持管理は機能を維持し、性能を確保するのに不可欠な要素である。

- 1) 建築物の質の高い機能・性能の確保、維持管理を考慮した企画、計画、設計、施工
- 2) 維持管理の設計書及びマニュアルの完備による中長期計画に基づいた維持管理
- 3) 建築物情報の整理と図面・書類等の完備と伝達
- 4) 維持管理データの記録・保管・分析・活用
- 5) 建築物情報及び維持管理情報のフィードバック・フィードフォワード
- 6) 維持管理の品質評価による質の向上

研究成果 V

■ 維持管理に関する法制度・資格制度のあり方



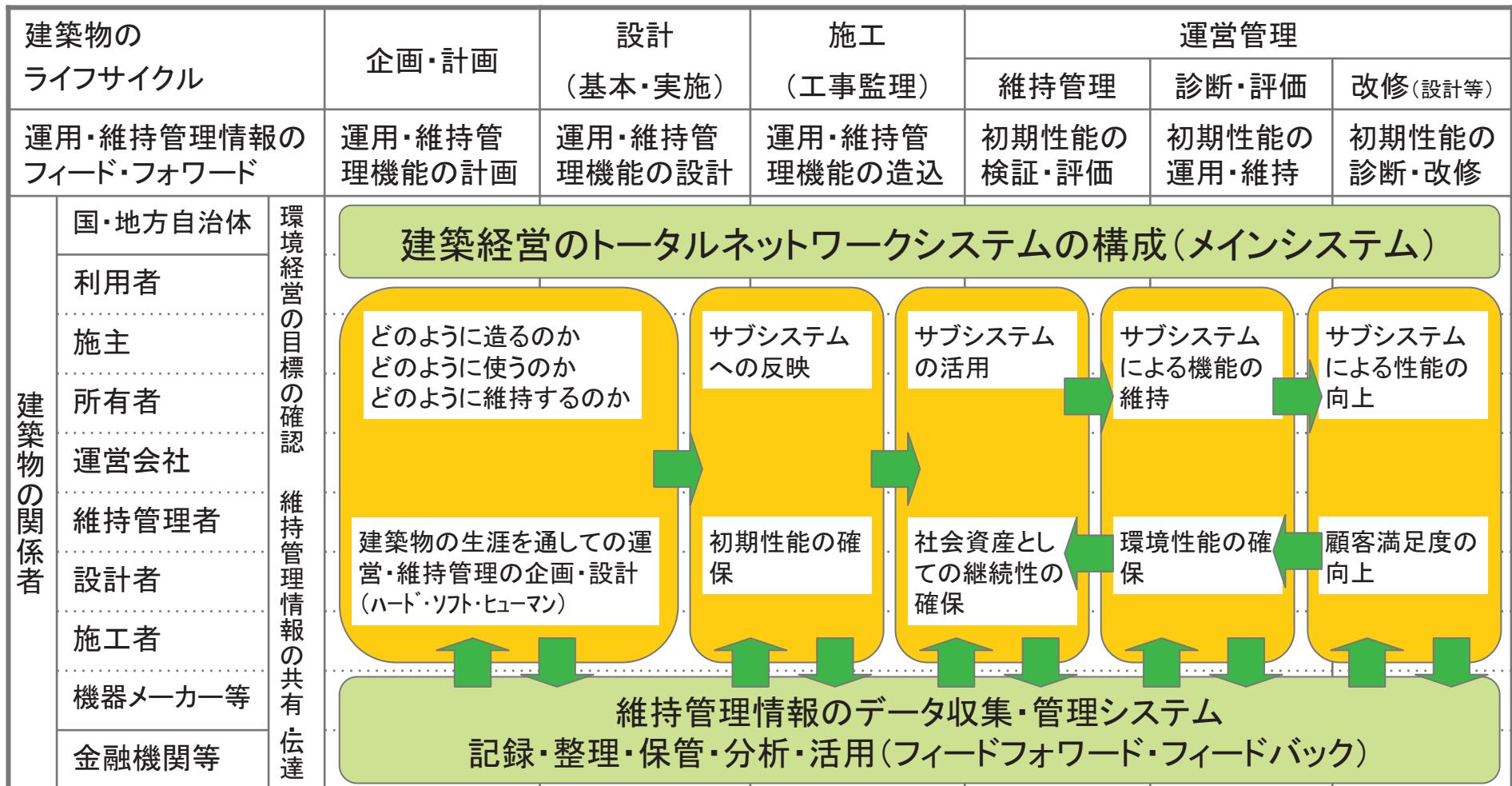
質の向上を図るため、関係省庁間の連絡強化、法・組織制度の再構築
(維持管理の発注方法の改善、税制優遇措置の創設)

建築士等による厳正な管理

建築士と同等の位置づけとして、
維持管理設計士(仮称)の創設

研究成果VI

■ 建築物に係る関係者の役割と責務



社団法人全国ビルメンテナンス協会

〒116-0013東京都荒川区西日暮里5-12-5

ビルメンテナンス会館5F

TEL:03-3805-7560 FAX : 03-3805-7561

E-mail info@j-bma.or.jp

<http://www.j-bma.or.jp/>

報告書の全文は、ホームページからダウンロードできます。