

平成20年度建築基準整備促進補助金事業「20 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 -

(社)全国ビルメンテナンス協会

質の高い建築物が有すべき性能

建築物は、単に空間を囲うだけではなく、人間の生活、作業等にとって必要かつ十分な機能が論理的に構成され、目的とする性能を発揮することが期待される。建築物及びその影響範囲にある環境は持続的に良好な状態に維持できなければならない。安全性・健康性・快適性・利便性・経済性はもちろん、保安全性が極めて重要な性能になっている。さらに長寿命化、省エネルギー化等の対策や工夫が組み込まれ、街や都市、自然環境と調和していなければならない。

建築に関する基本理念

建築物の利用者等は、建築物の機能・性能である建築環境を直接的に評価し、その評価結果は、維持管理者にぶつけられる。維持管理で得られた情報は、質の高い建築環境の形成ばかりではなく、健全な建築物ストックの維持という社会的な要請に応えるための不可欠な要素として、新規物件・既存物件を問わず、建築の企画・計画、設計、施工、維持管理の全てのシステムに組み込まなければならない。それを実現するために、下記の6つの建築に関する基本理念を示した。

- ・ 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
利便性やデザインなどに偏った建築物ではなく、建築物のライフサイクル全体の中で、各性能のバランスに配慮し、良好な状態に保つための維持管理を念頭においた、企画、計画、設計、施工をすること。
- ・ 維持管理の設計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
企画、計画、設計、施工において検討された維持管理の理念を、中長期的な維持管理の設計書に落とし込むとともに、設計書に基づき適正な維持管理を行うためのマニュアルを完備すること。
- ・ 建築物情報の整理と図面・書類等の完備と伝達
維持管理を支障なく遂行するため、図書類に維持管理に必要な情報を盛り込むと同時に、維持管理者へ確実に伝達すること。
- ・ 維持管理データの記録・保管・分析・活用
建築物の関係者が共有化できるようにするため、維持管理データを標準化し、記録、分析、活用すること。
- ・ 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
企画、計画、設計、施工（フローの建築行為）に維持管理情報を組み込んでいくこと（フィードフォワード）、フローの建築行為で構築した情報を維持管理（メンテナンスの建築行為）に伝達すること、メンテナンスの建築行為で得られた維持管理情報を次のフローの建築行為に戻すこと（フィードバック）など、建築物に係る全ての情報の伝達・共有化を的確に行うこと。
- ・ 維持管理の品質評価による質の向上
維持管理の質を統一的な方法により定期的に評価し、建築物の質の向上に寄与すること。

建築に係る関係者の責務及び役割

建築に直接的に関わる者として、施主（建築主）、設計者、施工者、所有者、利用者、機器メーカー等取引関係者、運営会社、維持管理者が存在する。間接的に関わる者としては、国・地方自治体、金融機関・保険会社などがある。各関係者が自らの責務と役割を認識し、業務を確実に実行するためには、建築経営のトータルネットワークシステムを構築する必要がある。関係者ごとに責務と役割を述べる。

- ・ 施主の責務と役割
ライフサイクルを意識した質の高い建築物を設計、施工する認識を持つこと。
- ・ 設計者の責務と役割
設計者の意識により建築の質が決定される場合が多いことを認識し、ライフサイクルを意識した、質の高い機能・性能を持つ設計、及び維持管理の設計を行い、維持管理者に確実に伝達すること。
- ・ 施工者の責務と役割
設計図書に基づく建築物の資材調達や設備機器の手配をはじめ、建築物の信頼性や寿命を決定する要因を数多く抱える重要な立場にあることを認識し、欠陥のない施工を行うこと。
- ・ 国・地方自治体の責務と役割
国は、質の高い建築物を誘導するため各種施策を積極的に講じるとともに、関係省庁と連携を図ること。地方自治体は、健全なまちづくりの形成に向けて、条例を整備する等関係者に指導を行うこと。
- ・ 所有者の責務と役割
建築物の維持管理・増改築・改修など予算の決定権があることを認識し、継続的に質の高い建築物を確保すること。
- ・ 利用者の責務と役割
建築物を社会資本として認識し、廃棄物のリサイクル、省エネルギー等、地球環境負荷軽減に積極的に協力すること。
- ・ 機器メーカー等の責務と役割
信頼性の高い設備機器を供給するとともに、所有者が計画的な予算措置を施せるよう設備機器の耐用年数を表示し、必要な維持管理機能を明示すること。
- ・ 金融機関・保険会社の責務と役割
質の高い建築物などに対する税制上の優遇措置、保険料の低減など、良好なフローとストックを継続的に生み出し、資産価値を維持できる社会的な仕組みを創設すべきであること。
- ・ 運営会社の責務と役割
建築物の経営・管理を代行する運営会社も所有者と同様の役割を持つ必要があること。
- ・ 維持管理者の責務と役割
維持管理を適切に行うか否かで建築物の寿命、利用者の安全や健康に大きく影響することを認識し、日常から維持管理技術の向上や各種情報収集、維持管理から得られたデータを集積、分析し、活用すること。

その他

- ・ 法制度
維持管理が適正に行われるよう発注方法（入札制度）の改善を図り、質の高い建築物に対しては税制優遇措置を設ける等、法制度の再構築が必要である。
- ・ 資格制度
建築士と同等の立場として、維持管理の設計を行い、維持管理の実施を管理し、建築物の維持管理を通して、資産価値を高めていく維持管理設計士（国家資格）を創設すること。
- ・ 教育機関の役割
大学は、建築物が解体に至るまでのライフサイクルを考えた設計などの教育を行い、運営管理・維持管理を含めたライフサイクル全体をカバーできる技術者の育成に努めること。
- ・ 維持管理の業界団体の役割
適正な維持管理を行う技術者の育成、維持管理データの整備・活用マニュアルを標準化すること。