

保 全 計 画 基 準

平成10年3月

東京都財務局

第1章 総則

第1節 一般事項

1.1.1 適用範囲	この基準は、東京都建築物等保全規程（平成10年東京都訓令第1号）に基づく、建築物等の保全計画の作成に適用する。
1.1.2 注意事項	この基準に基づく保全計画は、次の点に注意し、作成する。 (1) 建築物等の重要性 (2) 建築物等の位置及び周囲の自然環境 (3) 建築物等の利用状況、建築設備等の運転状況 (4) 関係法令等

第2節 保全計画

1.2.1 保全計画の種類	保全計画の種類は、長期保全計画及び年間保全計画とする。
1.2.2 保全計画作成の単位	保全計画の作成は、建築物（建築設備を含む。）又は附帯施設等ごとに行う。
1.2.3 保全計画の変更	保全計画は、建築物又は附帯施設等の修繕、改修等により変更の必要が生じたときは、適宜変更する。
1.2.4 建築物の保全計画	建築物の保全計画は、建築、電気設備及び機械設備の保全計画を総合したものとする。
1.2.5 建築の区分	建築の保全計画の項目は、部位、構造、外部仕上げ、内部仕上げ、及び建具類等とする。
1.2.6 電気設備の区分	電気設備の保全計画の項目は、別に定める設備区分の各機器名とする。ただし、それによることが不可能、又は不適當であると判断する場合には、設備区分を項目とすることができる。
1.2.7 機械設備の区分	機械設備の保全計画の項目は、別に定める設備区分の各機器名とする。ただし、複数の機器等から構成され、構成する各機器等を項目とする方が合理的であると判断するものについては、構成する各機器等を項目とする。 また、設備区分の各機器名によることが不可能又は不適當であると判断する場合には、設備区分を項目とすることができる。
1.2.8 附帯施設等の区分	附帯施設等の保全計画の項目は、附帯施設又は附帯設備、若しくはそれらの設置場所等の区分とする。ただし、複数の部位又は部分から構成されるもので、構成する部位又は部分ごとに作成する方が合理的であると判断するものについては、構成する部位又は部分ごととす

る。

第2章 長期保全計画

第1節 長期保全計画の作成

2.1.1 定義	長期保全計画とは、保全の周期が1年を超える事項に関する保全計画をいう。
2.1.2 長期保全計画の期間	長期保全計画の期間は、作成の年度から起算して20年とする。
2.1.3 長期保全計画の計画単位	長期保全計画の計画単位は、年度とする。ただし、建築の保全のうち、単年度内に実施することができないものについては、複数年度を計画単位とすることができる。
2.1.4 長期保全計画作成の要領	長期保全計画の作成は、別に定める長期保全計画作成要領による。なお、作成の際には、建築物等の使用実態等を十分考慮する。
2.1.5 長期保全計画の見直し	長期保全計画は、作成後、5年ごとに見直しを行い、その都度、その時点から20年の計画を作成する。
2.1.6 長期保全計画作成の例外	局長は、その管理する建築物等のうち小規模又は簡易なものについては、長期保全計画を作成しないことができる。ただし、この場合、事前に財務局長に協議するものとする。
2.1.7 長期保全計画作成の除外	局長は、清掃及び植栽等の保全については、長期保全計画作成の対象としないことができる。

第3章 年間保全計画

第1節 年間保全計画の作成

3.1.1 定義	年間保全計画とは、単一年度内に実施する保全の計画をいう。
3.1.2 年間保全計画の構成	年間保全計画は、毎年度実施する保全、長期保全計画に基づく保全及びそれ以外の保全で構成する。
3.1.3 年間保全計画作成の注意事項	年間保全計画の作成に当たっては、毎年度実施する保全、長期保全計画に基づく保全及びそれ以外の保全について、効率的、経済的に施行できるように、それぞれの実施時期等に注意する。

3.1.4 年間保全計画作成の時期	年間保全計画は、当該年度開始日の前日までに作成する。ただし、建築物等の使用開始日が当該年度途中の場合には、建築物等の使用開始日の前日までに作成する。
3.1.5 年間保全計画の計画単位	年間保全計画は、月を単位に作成する。
3.1.6 参考事項	年間保全計画は、前年度の保全の実施実績等を参考に作成する。
3.1.7 運転計画等	年間保全計画には、冷暖房機器の運転計画等を明記する。

第2節 毎年度実施する保全の年間保全計画

3.2.1 法令等に基づく保全の年間保全計画	毎年度実施する保全のうち、法令等の定めに基づき、又はそれに準じて実施する保全については、法令等に定める期限内に確実に実施できるよう、年間保全計画を作成する。
3.2.2 法令等に基づく保全以外の保全の年間保全計画	毎年度実施する保全のうち、法令等の定めに基づき、又はそれに準じて実施する保全以外の保全については、別に定める建築物等維持保全標準仕様書に定める点検周期等に従って、年間保全計画を作成する。ただし、同仕様書に記載のないもの、又はこれによることが困難なものについては、実状を考慮して年間保全計画を作成する。