

BELCA

2023-2024

Building and Equipment Long-life Cycle Association



公益社団法人 ロングライフビル推進協会

MESSAGES

ごあいさつ MESSAGE

公益社団法人 ロングライフビル推進協会
会長 蓮輪 賢治



当協会は、1989年に社団法人建築・設備維持保全推進協会として設立され、2010年4月に内閣総理大臣の公益認定を受けて公益社団法人ロングライフビル推進協会へと移行し、現在へと至っております。

この間、持続可能な社会の形成に向けて、ビルのライフサイクル全般に係わる幅広い業種の会員の英知を結集して、建物のロングライフ化に資する資格者の育成・登録・普及や調査研究・情報発信、表彰、評価・評定等の諸事業を展開し、皆様にその成果をご活用いただいております。

さらに、2014年には会員宣言も制定し、会員と当協会がビルのロングライフ化という共通の理念の下に協働していることが広く社会に認知されるよう、情報発信に努めているところであります。

さて、我が国の経済社会は成熟化が進み、本格的なストック社会となってまいりました。当協会では設立以来、ビルのロングライフ化を追求してまいりましたが、いよいよ真のロングライフ化が求められる時代となってきたと申しても過言ではありません。

地球環境問題が深刻化しつつある今、ビルのロングライフ化は社会の大きなテーマとして求められるものであると同時に、個々のビル所有者にとっても、建替えを繰り返すよりも丁寧に維持管理して長期使用の方が年当たりのコストを抑制でき、メリットをもたら

すものであります。

ビルのロングライフ化を実現するためには、維持保全を丁寧に行うことは言うまでもありませんが、耐震性能を確保したり、省エネルギー性能を向上させたりするだけでなく、そこで働く人々の健康を増進して知的生産性の向上に寄与するような執務空間を構築するなどして、ビルの資産価値の維持・向上に努めていく必要があります。これらは、投資家の注目を集めるESG（環境・社会・ガバナンス）やSDGs（持続可能な開発目標）へ対応するものでもあり、そのためには、ビルのライフサイクルを見通した上で維持保全計画を策定し、着実に改修等を実施するなど適切なマネジメントが欠かせません。

また、新型コロナウイルス感染症の流行を契機に、多様な働き方や新たなテクノロジー（DX、ICT、ビッグデータ、AIなど）を駆使した取組みが普及してきており、それに伴いビルのあり方も日々変わり続けています。

こうした観点から、当協会は今後も、ビルのライフサイクル全般に係わる幅広い業種の会員とともに連携して活動する団体としての特色を活かしつつ、ビルのロングライフ化に向けた活動を展開してまいりたいと存じます。

皆様のご指導、ご支援、ご協力を何とぞよろしくお願い申し上げます。

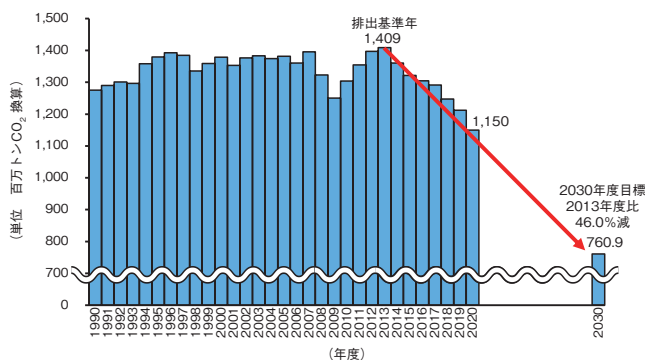


図1 我が国における2030年度の温室効果ガスの排出削減目標
(国立研究開発法人 国立環境研究所「日本の温室効果ガス排出量データ (1990～2020年度確報値)」(2022年4月19日公表)より作成)

2021年10月22日に閣議決定された「地球温暖化対策計画」では、日本の2030年度の温室効果ガス排出量を2013年度比で46%削減目標とすることとしています。

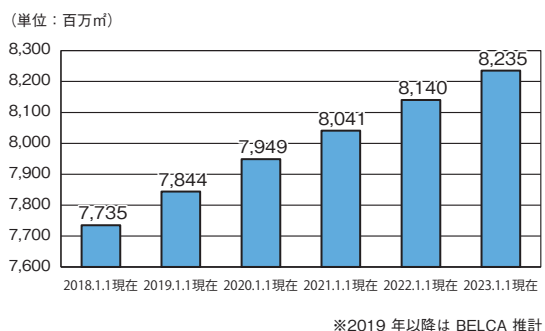


図2 建築ストックの推移

(国土交通省「建築物ストック統計」(2022年9月7日公表)、建設経済統計調査室建築統計係「建築着工統計調査(年計)」「建築物減失統計調査」より推計)

建築物のストックは年々増加しており、今後もストックに対する取り組みの重要性が高まります。

持続可能な社会の形成に資するよう、当協会とその会員は協働して建築物の長寿命化を推進しています。



協会の活動

■ 協会の役割

協会は、ビルのロングライフ化を目指し、幅広い分野にわたる会員が参画している特長を活かして、建築物のロングライフ化に関する事業を行うことにより、持続可能な社会の形成に寄与します。

■ 協会の主な活動

- 建築物のロングライフ化に資する人材の育成・登録・普及
 - (1) 建築・設備総合管理士
 - (2) 建築仕上診断技術者
 - (3) 建築設備診断技術者
- 建築物のロングライフ化に関連する調査研究・情報発信
- 建築物のロングライフ化に関連する表彰
- 建築物のロングライフ化に関連する評価・評定
 - (1) 優良補修・改修工法等の評価
 - (2) 公営住宅最適改善手法の評価
 - (3) 耐震診断・耐震改修計画の評定
 - (4) エンジニアリング・レポート (ER) の品質の確保と普及
 - (5) マンション定期診断及び外壁診断の普及

会員の活動

■ 会員の使命

会員は、自らの事業活動その他において建築物のロングライフ化に努め、社会に貢献します。

■ 会員宣言

- 建築物を資産として有効利用しつつ、そのロングライフ化に努め、持続可能な社会の形成に貢献します。
- 建築物のライフサイクルの各過程において、新しい技術・機器・部材等の開発・活用を図りつつ、物理的劣化、ニーズの変化、技術革新等に対応しつつ適切にマネジメントして、建築物のロングライフの実現に努めます。
- 建築物の企画・設計・建設に関し、建築物のライフサイクルにわたるコストの低減、環境負荷の縮減、維持保全の容易性とフレキシビリティの確保に努めます。
- 建築物の運用管理に関し、コストの低減や環境負荷の縮減に配慮しつつ、維持保全計画に基づいて運用・保全（修繕、更新）を図るとともに、ニーズの変化、技術革新等に対応してバリューアップ（改修）に努めます。
- 建築物の運用管理における適切なマネジメントに資するため、公正中立な調査・診断・評価を行います。
- 建築物のロングライフの実現に向けた適切なライフサイクルマネジメントのために、不断に、企画力・技術力の向上、人材の育成に努めます。

(単位：億円)

種別	2011年度	➡	2021年度	増加率
住宅	30,706	➡	37,477	22.1%
非住宅	54,347	➡	79,501	46.3%
計	85,053	➡	116,978	37.5%

図3 建築物リフォーム・リニューアル工事受注高（推定）の比較
 (国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告(2022年12月12日公表)」より作成)

2011年からの2021年までの10年間でリフォーム・リニューアル工事受注高は増加しています。

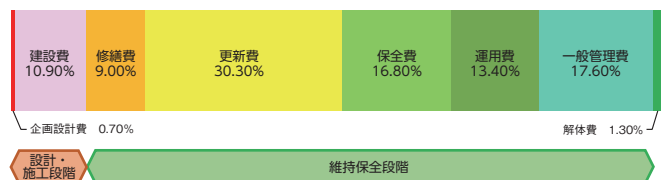


図4 100年で建て替える場合のライフサイクルコスト支出内訳
 (BELCA 試算 延床 6,500 m²の事務所ビルの場合)

建設後にかかる費用は当初の建設費等よりもはるかに膨大で全ライフサイクルにわたる適切なマネジメントが求められます。

ACTIVITIES

活動内容 CONTENTS OF ACTIVITIES

■ 建築物のロングライフ化に資する人材の育成・登録 Qualification, Training and Support

建築物のロングライフ化を担う、維持管理や診断の専門技術者等の育成・登録を行っています。

- (1) 建築・設備総合管理士
建築物の所有者等が実施する建築物のライフサイクルマネジメントを担う専門家です。
- (2) 建築仕上診断技術者
建築物の外壁・防水等の仕上の診断を行い、補修・改修の適切なアドバイスを行う技術者です。
- (3) 建築設備診断技術者*
電気・空調・給排水設備等の診断を行い、修繕・更新・改修の適切なアドバイスを行う技術者です。

*一般財団法人日本建築設備・昇降機センターと共催



資格取得講習の様子



建築仕上診断技術者による外壁診断

■ 建築物のロングライフ化に関連する調査研究・情報発信 Investigation, Research, and Information Providing

建築物のロングライフに必要な調査研究を行い、データや情報を整備しています。また、これらの成果や会員のノウハウを活用し、書籍等にまとめて頒布するとともに機関誌等を通じてロングライフ化を推進するためのさまざまな情報を発信しています。

- (1) 調査研究
建築物のロングライフ化に必要な調査研究を行い、データや情報を整備しています。
- (2) 情報発信
 - 1) 機関誌「BELCA NEWS」の発行
 - 2) 書籍の刊行
 - 3) セミナー・講習会の開催
 - 4) ホームページ(<http://www.belca.or.jp>)を通じた各種情報の発信

<最近の出版物例>

- 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集 改訂版
- 建築・設備 維持保全計画の作り方 (新訂2版)
- 建築設備診断システム診断要領 改訂版
- 建物のライフサイクルと維持保全 (新訂版)
- オフィスビルと共同住宅の法律・技術の変遷年表 (第3版)
- ロングライフを目指す文化・体育施設
- 省エネ改修の実例とその効果
- コンバージョン・実績と展望
- BELCA NEWS (毎年1月・4月・7月・10月発行)



■ 建築物のロングライフ化に関連する表彰 Commendation

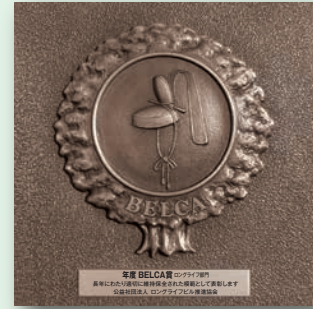
長期にわたって適切な維持保全をしたり、優れた改修を実施して現在も活用されている模範的な建築物を「BELCA 賞」として表彰しており、令和 4 年度までに 315 件を表彰しています。

(1) ロングライフ部門

長年にわたり適切に維持保全され、さらに相当の期間にわたって維持保全される事が計画されている模範的な建築物を表彰します。

(2) ベストリフォーム部門

社会的・物理的な状況の変化に対応して、今後の長期使用のビジョンを持って蘇生させる、もしくは飛躍的な価値向上等をさせるリフォームがなされた模範的な建築物を表彰します。



BELCA 賞賞牌

表紙写真のBELCA賞受賞建築物(第31回、第32回)

①横浜スタジアム コミュニティ・ボールパーク ②湯原ふれあいセンター ③日本武道館 ④熊本城天守閣 ⑤明治記念館本館 ⑥富士屋ホテル ⑦東京大学(本郷)総合図書館 ⑧我孫子ビレジ ⑨ザ・ホテル青龍京都清水(元京都市立清水小学校) ⑩千葉大学墨田サテライトキャンパス ⑪真庭市立中央図書館 ⑫立誠ガーデン ヒューリック京都 ⑬弘前れんが倉庫美術館 ⑭万葉公園 湯河原惣湯 Books and Retreat 玄関テラス ⑮中部電力 MIRAI TOWER(名古屋テレビ塔) ⑯新宿住友ビル ⑰I-PEXキャンパス本館 ⑱ディッフエンドルフアー記念館(東棟) ⑲大倉集古館

表紙写真番号

①	②	③	④
⑤	⑥	⑦	⑧
⑨	⑩	⑪	⑫
⑬	⑭	⑮	⑯
⑰	⑱	⑲	⑳

■ 建築物のロングライフ化に関連する評価・評定等 Assessment, Evaluation, etc.

ビルのロングライフ化に資する優良な技術の評価、公営住宅の改善計画の評価、耐震診断・耐震改修計画の評定等の事業を行っています。

(1) 優良補修・改修工法等の評価

補修や改修に関する材料、工法、設備、機器等についての優れた技術の評価する事業です。
(評価工法:ハイブリッドクイック工法(D'sハイブリッドクイック工法)、スマートタイルセイバー、ニュークイック【HORICON】工法)

(2) 公営住宅最適改善手法の評価

公営住宅の改善事業について改善計画の妥当性や事業性等を評価する事業です。

(3) 耐震診断・耐震改修計画の評定

耐震診断、耐震改修設計等の適切性を学識経験者の協力を得て、第三者評定を行う事業です。

(4) エンジニアリング・レポート(ER)の品質の確保と普及

ER作成のためのガイドラインを刊行するとともに、ERを作成する正会員で構成されるER作成者連絡会議を組織し、専門技術の情報収集・共有、ERの品質の確保と情報発信によるERの普及に努めています。

(5) マンション定期診断及び外壁診断の普及

マンションの定期的な診断の普及推進を図るため、当協会が定める登録基準を満たす正会員を「マンションドック」として登録しています。

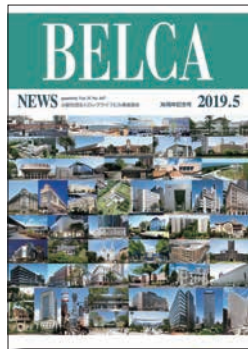
(登録会社: (株)東京建物リサーチ・センター、日本建築検査協会(株))

(令和 5 年 5 月現在)

協会のあゆみ HISTORY



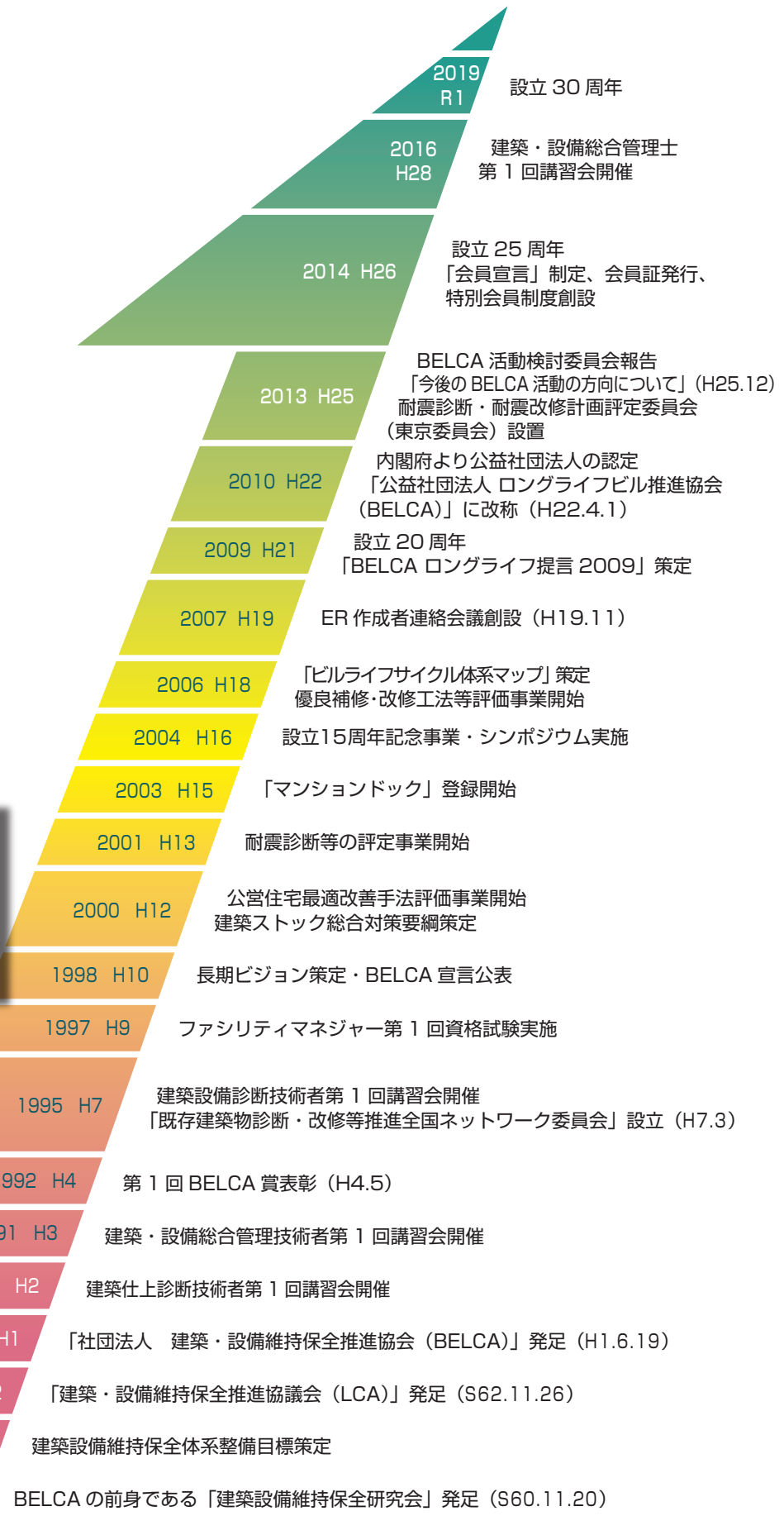
正会員証



設立 30 周年記念誌



BELCA 賞表彰式



役員名簿 LIST OF OFFICERS

代表理事 (会長)	蓮輪 賢治	株式会社 大林組	代表取締役社長兼CEO
代表理事 (副会長)	荒木 治彦	三菱地所株式会社	執行役常務
理事 (副会長)	仲摩 俊男	株式会社 関電工	取締役社長社長執行役員
理事 (副会長)	小牟田 保	株式会社 NTTファシリティーズ	常務取締役
理事	種橋 牧夫	東京建物株式会社	代表取締役会長
理事	三井 雅貴	株式会社 日本設計	取締役副社長執行役員
理事	佐藤 恭輔	株式会社 竹中工務店	専務執行役員
理事	長谷川 勉	三機工業株式会社	代表取締役会長
理事	加藤 裕之	株式会社 東急コミュニティー	常勤顧問
理事	中嶋 陽二	SOMPO リスクマネジメント株式会社	代表取締役社長
理事	白井 清広	一般社団法人 新都市ハウジング協会	専務理事
専務理事	田中 淳	公益社団法人 ロングライフビル推進協会	専務理事
監事	川島 克也	株式会社 日建設計	取締役副会長
監事	根本 晃	株式会社 裕生	代表取締役社長

(令和5年5月22日現在)

幹事会員 LIST OF MANAGING MEMBERS

株式会社 大林組	大成建設株式会社	株式会社 裕生
三菱地所株式会社	株式会社 竹中工務店	アズビル株式会社
株式会社 関電工	株式会社 きんでん	株式会社 イー・アール・エス
株式会社 NTTファシリティーズ	三機工業株式会社	株式会社 コンステック
東急不動産株式会社	新菱冷熱工業株式会社	SOMPO リスクマネジメント株式会社
東京建物株式会社	高砂熱学工業株式会社	東京海上ディーアール株式会社
三井不動産株式会社	日本電設工業株式会社	東京ガス株式会社
株式会社 日建設計	グローブシップ株式会社	株式会社 東京建物リサーチ・センター
株式会社 日本設計	株式会社 東急コミュニティー	TOTO 株式会社
株式会社 山下設計	東京美装興業株式会社	株式会社 トクオ
鹿島建設株式会社	日本管財株式会社	
清水建設株式会社	日本メックス株式会社	

(令和5年5月1日現在)

企画運営会議委員 LIST OF PLANNING AND STEERING BOARD MEMBERS

議長 国本 勇	株式会社 大林組	委員 寺岡 慎介	高砂熱学工業株式会社
副議長 南 典宏	三菱地所株式会社	委員 小野興太郎	日本電設工業株式会社
副議長 小林 仁	株式会社 関電工	委員 元澤 弘幸	グローブシップ株式会社
副議長 岡田 昌輝	株式会社 NTTファシリティーズ	委員 吉川 慶太	株式会社 東急コミュニティー
委員 前田 創平	東急不動産株式会社	委員 嶋村 浩樹	東京美装興業株式会社
委員 伊藤 勇二	東京建物株式会社	委員 宮崎 大輔	日本管財株式会社
委員 原田 英利	三井不動産株式会社	委員 恒木富美雄	日本メックス株式会社
委員 山崎 祐二	株式会社 日建設計	委員 嶋中 宏典	株式会社 裕生
委員 河井 信之	株式会社 日本設計	委員 瀬尾 大介	アズビル株式会社
委員 田中 浩二	株式会社 山下設計	委員 若林 亮	株式会社 イー・アール・エス
委員 津野 勝則	鹿島建設株式会社	委員 田中 昭洋	株式会社 コンステック
委員 新間 英一	清水建設株式会社	委員 花岡 健	SOMPO リスクマネジメント株式会社
委員 植松 徹	大成建設株式会社	委員 表 武史	東京海上ディーアール株式会社
委員 星 拓治	株式会社 竹中工務店	委員 二宮 誠英	東京ガス株式会社
委員 島末 紀之	株式会社 きんでん	委員 辻 康昭	株式会社 東京建物リサーチ・センター
委員 鈴木 康司	三機工業株式会社	委員 原田 茂	TOTO 株式会社
委員 種市 直人	新菱冷熱工業株式会社	委員 高岡 一郎	株式会社 トクオ

(令和5年5月1日現在)

協会組織図 ORGANIZATION



正会員名簿

令和5年5月1日現在

■ 建物所有

(株)エヌ・ティ・ティ・データ
エヌ・ティ・ティ都市開発(株)
大阪ガス都市開発(株)
(株)サンケイビル
(株)森泉
東急不動産(株)
東京ガス不動産(株)
東京建物(株)
三井不動産(株)
三菱地所(株)
森ビル(株)

■ 設計

(株)アール・アイ・エー
(株)明野設備研究所
(株)梓設計
(株)石本建築事務所
(株)久米設計
(株)建築設備設計研究所
(株)佐藤総合計画
(株)日建設計
(株)日本設計
(株)松田平田設計
(株)三菱地所設計
(株)安井建築設計事務所
(株)山下設計

■ 建設

(株)新井組
(株)安藤・間
(株)大林組
(株)奥村組
鹿島建設(株)
ケーアンドイー(株)
建装工業(株)
(株)鴻池組
清水建設(株)
(株)シミズ・ビルライフケア

住友林業(株)
大成建設(株)
(株)竹中工務店
東急建設(株)
戸田建設(株)
飛鳥建設(株)
西松建設(株)
(株)富士防
前田建設工業(株)
(株)松下産業
三井住友建設(株)

■ 設備

(株)関電工
(株)きんでん
(株)弘電社
斎久工業(株)
三機工業(株)
(株)サンシャインシティ・ビルマネジメント
新日本空調(株)
新菱冷熱工業(株)
第一設備工業(株)
大成設備(株)
ダイダン(株)
高砂熱学工業(株)
(株)中電工
東洋熱工業(株)
(株)トーエネック
(株)西原衛生工業所
日本設備工業(株)
日本電設工業(株)

■ メーカー

アズビル(株)
三協立山(株)
TOTO(株)
能美防災(株)
(株)ホリ・コン
(株)LIXIL

(株)リンレイ

■ メンテナンス

(株)アサヒ ファシリティーズ
(株)アツマ
石井ビル管理(株)
(株)NTTファシリティーズ
(株)オーエンス
鹿島建物総合管理(株)
グローブシップ(株)
(株)シー・アイ・シー
(株)セイビ
大成(株)
大星ビル管理(株)
大成有楽不動産(株)
大和ライフネクスト(株)
(株)東急コミュニティー
(株)東京ダイケンビルサービス
東京美装興業(株)
東京不動産管理(株)
日本管財(株)
日本総合住生活(株)
日本メックス(株)
(株)ハリマビシステム
三菱電機ビルソリューションズ(株)
(株)裕生

■ 診断

(株)大阪建物リサーチ・センター
(株)神奈川建物リサーチ・センター
(株)コンステック
三信建材工業(株)
新日本コーポレーション(株)
(有)スギテック
(株)創和三幸設計
(株)大協建材
ダイケンエンジニアリング(株)
(株)東京建物リサーチ・センター
(株)トクオ

日本建築検査機構(株)
フロンティアコンストラクション&パートナーズ(株)
マンション共同検査機構(株)
(株)ユキ商事
楽天ドローン(株)

■ コンサルタント

(株)アースアプレイザル
(株)イー・アール・エス
(株)FMシステム
MS & AD インターリスク総研(株)
ジェイアール東海コンサルタンツ(株)
(株)シティエボリューション
(株)ジャスト
SOMPO リスクマネジメント(株)
デロイト トーマツ PRS (株)
東京海上ディーアール(株)
東洋不動産(株)
日建設計コンストラクション・マネジメント(株)
(株)ユニオンリサーチ
(株)ルビコン・リアルティ
(株)one building

■ 評価・認証

インリックス(株)
(株)グッド・アイズ建築検査機構
(株)三友システムアプレイザル
(株)J 建築検査センター
大和不動産鑑定(株)
(株)東京カンテイ
(株)東京建築検査機構
日本建築検査協会(株)

■ 公益事業

東京ガス(株)



公益社団法人 ロングライフビル推進協会 BELCA

〒105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13
芝エクセレントビル4F

TEL.03-5408-9830 FAX.03-5408-9840

ホームページ: <http://www.belca.or.jp/> E-mail: belca@belca.or.jp

Shiba Excellent Building 4F, 2-1-13 Hamamatsu-cho,
Minato-ku, Tokyo 105-0013, JAPAN
TEL. 81-3-5408-9830 FAX. 81-3-5408-9840

ホームページは
こちら

