

委員長挨拶

建物は時間が経つと老朽化が進み、いずれ使えなくなってしまう・・・日本人ならばこうした感覚はあたりまえのことに思えるでしょう。伝統的な無常観の故なのか、永遠を信じず輪廻転生を信じる仏教的な宗教観によるものでしょうか。そのためか、いずれ駄目になるのだから建物に手を加えるのは無駄であると考えている人も多いように思われます。30年も使えばどうせ建て替えるのだからということで、どうしても困る時にしか手を加えないというのが、多くの日本人がこれまで建物に接する姿勢だったのではないのでしょうか。

本当にそうなののでしょうか。欧米では100年経った建物は珍しくもありません。かえて古い建物ほど賃料が高いこともあるという話も聞きます。日本との違いはどこにあるのでしょうか。欧米の人たちは建物に手を入れることは厭いません。むしろ手を入れれば入れるだけ資産価値が上がると考えているようでもあります。日本の建物の品質は決して欧米に劣るわけではありません。むしろ日本の優秀な技術のおかげで、はるかに品質の高いものが多いように感じています。そんな建物を30年かそこらで壊してしまうというのは、欧米の人々にはとても信じがたいのではないのでしょうか。

最近は大震災などの災害に世の中の注目が集まり、環境問題がやや等閑視されている嫌いがありますが、決して問題が解決したわけではありません。新興国の人口増や経済発展を考えると、環境問題への対応がますます重要になっていることは明かでしょう。もはやかつてのように安易にスクラップアンドビルドを繰り返すことはありえません。むしろ建物を長く使いつづけることの方がオーナーにとっても、周囲の人々にとっても、ひいては世界の人々にとっても望ましいことになるはずです。

建物を長く使いつづけなくてはという意識は、以前に比べれば世間によく理解されるようになったと思われる。住宅については長期優良住宅の普及促進など各種の政策が実施されて消費者の関心も高くなっていますが、残念ながら非住宅建物については盛り上がり欠けると言わざるをえません。とくにオフィスビルや商業施設等については国の施策の対象からは外れがちで、ロングライフ化についての有効な取り組みがなかなかないというのが現状でしょう。またビルオーナーを始め関係者の方々の中にも、ロングライフ化には関心はあるがどうすればよいか分からないという想いを抱いておられる方が多いのではないかと想像します。

本書はオフィスビル等の非住宅建物を想定して、ロングライフビルとして長期に渡って安全・快適な環境を維持していくために必要な事項を取りまとめたものです。この分野で経験豊富な執筆陣による内容はこれまで類例のないものであり、ビルオーナーやビルの運営に関係される方々に役立てていただければ望外の幸せと存じます。

平成 27 年 10 月

ビルのライフサイクルマネジメント指針作成委員会
委員長 小松 幸夫