

目 次

発刊のごあいさつ	i
推薦の言葉	ii
委員長挨拶	iii
本書のねらい	viii
用語の説明（索引）	ix
第 I 部 ビルのライフサイクルマネジメント指針	1
第 II 部 ビルのライフサイクルマネジメント指針の解説	9
第 1 章 基本論 ロングライフを目指すべきビルの運営	11
指針 1 ビルの運営はロングライフを目指すことが基本	13
○コラム①：30年毎の建替えと100年長期使用の比較	15
○コラム②：税法の耐用年数の誤解	16
○コラム③：ロングライフビルの実例	17
指針 2 物理的・社会的劣化、市場条件・事業環境の変化、リスクへの対応	18
○コラム④：企業を取り巻くリスク	21
指針 3 ロングライフを目指したライフサイクルマネジメント	22
サブ指針 3-1 ビルライフサイクルマネジャー	26
○コラム⑤：「建築・設備総合管理士（ビルライフサイクルマネジャー）」	28
サブ指針 3-2 ビル群としてのマネジメント	29

○コラム⑥：ビル群としてのマネジメントのイメージ	31
○コラム⑦：ビルのライフサイクルマネジメントとファシリティマネジメント	32
第2章 具体論 ロングライフを目指すライフサイクルマネジメント	33
指針4 長期維持保全計画を枠組みとしたライフサイクルマネジメント	35
サブ指針4 長期維持保全計画の策定	38
指針5 日常の維持保全の総合的实施	42
サブ指針5-1 日常の維持保全のレベル	46
サブ指針5-2 日常の維持保全の体制	48
○コラム⑧：法令とビルの維持保全等の関係	55
○コラム⑨：品質確保に向けた新たな管理手法・契約形態（SLA/KPI）	56
サブ指針5-3 日常の維持保全計画の策定	57
サブ指針5-4 実負荷に見合った設備機器の運転	59
○コラム⑩：建物の省エネ性能評価	62
指針6 物理的劣化に対する予防的な処置・修繕・更新	63
○コラム⑪：予防保全と内外装・建築設備の長寿命化	67
指針7 社会的劣化に対応するための改修	69
○コラム⑫：オフィスビル性能等評価・表示マニュアル	71
サブ指針7 省エネ改修、耐震改修、BCP（事業継続計画）対応改修	72
○コラム⑬：優れた改修の実例（BELCA 賞ベストリフォーム部門受賞建築物）	74
指針8 定期的な劣化診断に基づく修繕・更新・改修の具体化	75
○コラム⑭：劣化診断業務のフロー	77

サブ指針 8-1	建築仕上診断技術者、建築設備診断技術者の活用	78
サブ指針 8-2	修繕・更新・改修の中期計画の策定と実施	81
サブ指針 8-3	改修の実施手順	84
サブ指針 8-4	改修工事等における検収	90
指針 9	建築・設備台帳の整備と維持保全の履歴情報の保存・活用	93
	○コラム ^⑮ ：コンポーネント・アカウンティングによる資産評価	98
指針 10	市場条件・事業環境の変化に対する再点検	100
指針 11	市場条件・事業環境の変化に適合するためのトータルリニューアル	103
指針 12	建替えにおいて目指すべきビルのロングライフ化	105
指針 13	リスクマネジメント	107
	○コラム ^⑯ ：エンジニアリング・レポート	109
サブ指針 13-1	ライフサイクルマネジメントによるリスクへの対応	111
サブ指針 13-2	災害リスクへの対応	112
サブ指針 13-3	リスクファイナンスとしての保険	114

第Ⅲ部 ビルのライフサイクルマネジメントに関する論文 117

1.	ビルのロングライフ化と改修	119
2.	ストック時代のメンテナンスとは	125
3.	長寿命建築と都市、社会、技術	131
4.	ビルの点検整備と保全性・保安性	141
5.	ファシリティマネジメントの ISO 化と今後のメンテナンスのあり方	146
6.	ビルの所有者等の法的責任について	152

参考資料	157
1. 長寿命な建築物の紹介	159
(1) BELCA 賞の受賞建築物一覧.....	161
1) BELCA 賞ロングライフ部門.....	161
2) BELCA 賞ベストリフォーム部門.....	165
(2) 協会調査によるロングライフビルの実例.....	172
2. 関係図書	175