

本書のねらい

ビルは経年とともに劣化していく。このため、維持保全を怠り劣化を放置すると資産価値の減少を招き、ついには比較的早期に建替えを行わなければならない。ビルが短命に終われば、設計費や建設費等ビルの建設のための初期コストの使用期間中の各年の負担額（年当たりコスト）は大きなものになる。

これに対して、ロングライフ化を目指してビルを丁寧に維持保全することは、収益も高い水準で維持でき、ビルの資産価値を長く保持し続けることにつながる。また、ビルのロングライフ化でビルを長期にわたって使用することによって、初期コストの使用期間中の年当たりコストが縮減できるという経済的メリットをもたらす。また、ビルのロングライフ化は、解体に伴う廃棄物の発生や新築に伴う資源・エネルギーの大量消費等を抑制でき、持続可能な社会の実現にも寄与することができる。

こうしたことから、ビルのロングライフ化の必要性についての認識は高まってきているが、ビルのライフサイクルの全体を通して、具体的にどのように取り組めばいいかを体系的に明らかにした図書は、これまで無かったと言っても過言ではない。

そこで、多くのビル所有者において、また、ビル所有者から関係の事業を受注する事業者において、ビルのロングライフ化に向けた取組みを具体的、かつ、的確に行って頂けるよう、編集、執筆をしたものが本書である。

そうした趣旨、ねらいから、本書では、第Ⅰ部及び第Ⅱ部でビルのロングライフ化に向けた「ビルのライフサイクルマネジメント指針」を示すとともにその解説を行い、第Ⅲ部ではこれらに関係する主要な論文を収載している。

また、ビルのライフサイクルマネジメント指針は、第1章の基本論ではビルのロングライフ化の意義を明らかにした上で、「全生涯（ライフサイクル）にわたるマネジメント」（ビルのライフサイクルマネジメント）の必要性を明らかにするとともに、第2章の具体論でビルのライフサイクルマネジメントの具体的な方法について、ライフサイクルのステージごとの課題に応じて明らかにしたところである。

本書が、ビルの所有者・ビル所有会社のスタッフの方々や、ビル所有者からビルのライフサイクルマネジメントに係る各種の事業を受注する事業者・事業会社のスタッフの方々にとっての実務上の必携として、ご活用いただけることを期待したい。