

平成 25 年度事業報告

I. 一般事項

1. 会員状況

平成 25 年度の会員異動状況は、次のとおりである。

会員種別	平成 24 年度末 会員数	入会数	退会数	増 減	平成 25 年度末 会員数
正会員	123	3	2	1	124
賛助会員	12	1	0	1	13
合計	135	4	2	2	137

2. 理事会

(1) 理事会決議（平成 25 年 4 月 30 日）

平成 24 年度事業報告の承認に関する件、平成 24 年度決算の承認に関する件、理事の補欠選任議案に関する件及び平成 25 年度通常総会に関する件につき、平成 25 年 4 月 23 日に会長が提案書を発し、理事の全員から同意の、監事の全員から異議のない旨のそれぞれの意志表示を得たので、当該提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなされた。

(2) 第 1 回理事会（第 1 回通常理事会）（平成 25 年 5 月 15 日）

ロイヤルパークホテル（東京都中央区日本橋蛸殻町）において開催し、代表理事及び業務執行理事の職務執行状況に関する報告及び企画運営会議による今後の BELCA 活動の基本的方向についての検討の中間報告を受けた。

(3) 第 2 回理事会（第 2 回通常理事会）（平成 26 年 3 月 11 日）

BELCA 会議室において開催し、平成 26 年度事業計画及び収支予算、次期幹事会員の候補、次期役員候補、定款の改正素案、会員宣言の素案及び平成 25 年度決算における特定資産の取扱方針について審議し、承認または決議した。

また、企画運営会議の「今後の BELCA 活動等について（提言）」を了承するとともに、代表理事及び業務執行理事の職務執行状況に関する報告を受けた。

3. 総会

第 1 回通常総会（平成 25 年 5 月 15 日）

ロイヤルパークホテル（東京都中央区日本橋蛸殻町）において開催し、平成 24 年度決算の承認に関する件及び理事の補欠選任に関する件について審議し、原案のとおり承認または決議した。

4. 委員会活動

(1) 企画運営会議

企画運営会議（議長：米川 聡 大成建設(株)）を次のとおり 5 回開催した。

1) 第1回（平成25年4月18日）

平成25年度第1回理事会及び第1回通常総会の議案等について審議した。

2) 第2回（平成25年7月18日）

今後のBELCA活動の方向等について審議した。

3) 第3回（平成25年9月19日）

BELCA活動検討委員会報告(案)等について審議した。

4) 第4回（平成25年12月12日）

BELCA活動の改善・充実に向けた企画運営会議提言、平成26年度事業計画(素案)・収支予算(骨格)等について審議した。

5) 第5回（平成26年2月20日）

BELCA活動検討委員会報告をふまえて企画運営会議による「今後のBELCA活動等について（提言）」を取りまとめるとともに、平成25年度第2回理事会の議案等について審議した。

(2) 事業推進委員会

委員会（委員長：鈴木 康史 東京建物(株)）を2回開催し、平成26年度から平成30年度までの調査研究の中期計画を作成した。

(3) BELCA活動検討委員会

委員会（委員長：坂本 功 東京大学名誉教授）を4回開催し、設立25周年を機にBELCAの活動が、建築物のロングライフ化に向けた関係者の取り組みを一層支援し、また、会員として参画する意義を高めることができるよう、その改善や充実について検討を行い、委員会報告「今後のBELCA活動の方向について」を取りまとめた。

II. 平成25年度の事業概要

1. ロングライフ化を担う人材の育成

(1) 「建築・設備総合管理技術者」資格取得講習の開催、資格者登録

「建築・設備総合管理技術者」について、認定委員会（委員長：山本 康友 首都大学東京特任教授）及び講習委員会（委員長：円満 隆平 金沢工業大学教授）の下に、「建築・設備総合管理技術者」資格取得講習を東京・大阪の2会場で開催し、受講者59名のうち51名を修了者として認定した。そのうち登録申請のあった45名及び平成24年度の資格取得講習修了者のうち平成25年度に登録申請のあった9名と合わせて合計54名を登録した。

また、「建築・設備総合管理技術者」更新登録の申請のあった152名を更新登録した。

この結果、平成25年度末の「建築・設備総合管理技術者」資格登録者総数は995名となった。

区 分	受講者数	修了者数	登録者数
資格取得講習	59名	51名	54名
更新登録	—	—	152名

(2) 「建築仕上診断技術者」資格取得講習等の開催、資格者登録

「建築仕上診断技術者（ビルディングドクター〈非構造〉）」について、認定委員会（委員長：坂本 功 東京大学名誉教授）及び講習委員会（委員長：近藤 照夫 ものつくり大学名誉教授）の下に、「建築仕上診断技術者」資格取得講習を東京・大阪・名古屋・福岡の4会場で開催し、受講者359名のうち297名を修了者として認定した。そのうち登録申請のあった280名及び平成24年度の資格取得講習修了者で平成25年度に登録申請のあった15名と合わせて合計295名を登録した。

また、更新登録のための「建築仕上診断技術者」更新講習及び在宅学習による更新レポート方式を実施し、申請者925名のうち910名を修了者として更新登録した。

この結果、平成25年度末の「建築仕上診断技術者」資格登録者総数は5,209名となった。

区 分	受講者数	修了者数	登録者数
資格取得講習	359名	297名	295名
更新講習等	925名	910名	910名

(3) 「建築設備診断技術者」資格取得講習等の開催、資格者登録

一般財団法人日本建築設備・昇降機センターと共同で資格付与している「建築設備診断技術者（ビルディングドクター〈建築設備〉）」について、認定委員会（委員長：鎌田 元康 東京大学名誉教授）及び講習委員会（委員長：川瀬 貴晴 千葉大学大学院教授）の下に、「建築設備診断技術者」資格取得講習を東京・大阪の2会場で開催し受講者135名のうち124名を修了者として認定し、登録申請のあった119名を登録した。

また、更新登録のための「建築設備診断技術者」更新講習及び在宅学習による更新レポート方式を実施し、申請者466名のうち460名を修了者として更新登録した。

以上の結果、平成25年度末の「建築設備診断技術者」資格登録者総数は3,417名となった。

区 分	受講者数	修了者数	登録者数
資格取得講習	135名	124名	119名
更新講習等	466名	460名	460名

(4) 資格者に対するフォローアップ等

資格者に対して資格登録後の技術の維持・向上を図るため、情報誌「BELCA Letter」を発行するとともに、資格者向けセミナーを開催した。

また、診断業務等の発注者等に周知するためのパンフレットを地方公共団体等に配布した。さらに、都道府県・政令指定都市等に対して、資格者の活用状況等についてのアンケートを行うとともに、その結果をふまえて活用依頼を行った。

1) BELCA Letter

通巻	主な内容	発行年月
Vol. 28	HOT NEWS 「学校施設の老朽化対策について」、外壁落下事故事例報告	平成 25 年 4 月
Vol. 29	HOT NEWS 「中小既築ビルにおける省エネ・節電・BCP 対応の改修と建物環境評価認証の取得」・「天井の地震対策の動向」	平成 25 年 11 月

2) 資格者向けセミナー「建物の非構造部（内外装）の地震被害とその対応の動向」

概要	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物の内外装の地震被害とその課題 講師：坂本 功（東京大学名誉教授） ・ 建物の内外装部の耐震対策の実施状況 講師：福田 一夫（(株)大林組） ・ 天井の脱落対策 講師：石原 直 ((独)建築研究所) 	大阪 平成 25 年 7 月 16 日	64 名

(5) ファシリティマネジャー資格試験実力養成講座の開催

ファシリティマネジャー（FM）資格試験の受験者のために、一般社団法人ニューオフィス推進協会（NOPA）と共催で、FM 資格試験実力養成講座を開催し、208 名が受講した。

また、これと関連して、FM 資格制度協議会（公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会（JFMA）、NOPA、BELCA の 3 団体で構成）で実施している FM 資格試験に関して、JFMA 及び NOPA とアセットマネジメントシステム、FM システムの ISO 化等に関して情報交換を行った。

(6) 建築物のロングライフ化に資する研究に対する支援

建築物のロングライフ化に資する研究について、選定委員会（委員長：友澤 史紀 東京大学名誉教授）で次の 3 件の研究を選定し、支援を実施した。

なお、平成 25 年度までの支援は、修士 32 名、博士 9 名となった。

- ・「建築用塗料の紫外線劣化の総合的分析手法に関する研究」

金谷 瞳

（東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 野口研究室（修士））

- ・「損傷配分に着目した多層 RC 建物の制震改修」

藤下 和浩

（東京工業大学大学院 理工学研究科 建築学専攻

竹内研究室（修士））

- ・「CHS 方式集合住宅における住まい方と住戸改修に関する研究」

丸山 諒太郎

（芝浦工業大学大学院 理工学研究科 建築工学専攻

南研究室（修士））

2. ロングライフ化に関する調査研究・技術開発及び情報発信

(1) 調査研究・技術開発

1) 建築物のライフサイクルマネジメント用データの整備

委員会（委員長：山本 英雄 大成建設(株)）を5回開催し、平成20年3月に刊行した「建築物のLC評価用データ集」について各種係数の時点修正を行うとともに、部位・部材・機器を大幅に増やし、書名も新たに「LC評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ERのための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集」として刊行した。

2) 建築設備システム診断要領の策定

委員会（委員長：川瀬 貴晴 千葉大学大学院教授）を2回、電気設備・空調設備・給排水衛生設備3つのWGの主査会議を3回開催し、建築設備システムを対象とした診断要領の策定及び診断補助ソフトの開発を行い、「建築設備システム診断要領」として刊行した。

3) BCPに対応した建物の改修等のあり方に関する検討

委員会（委員長：山本 康友 首都大学東京特任教授）を1回、WG（主査：久田嘉章 工学院大学教授）を1回開催し、地震等を対象として、BCP（Business Continuity Plan：事業継続計画）に対応した建物への改修等の指針と第三者認証制度のあり方について検討を行った。

4) 建物の改修等と不動産鑑定評価に共用する建物性能等診断ツールの整備

平成23年度の建物評価検討委員会の提言を踏まえ、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と共同で、オフィスビルを対象に、建物の改修等の検討と不動産鑑定評価に共用する建物性能等診断ツールの整備に向けて、WG（主査：野元 寿男 (株)HDPプロジェクト）を4回開催し、検討を行った。

5) 建物維持管理費検証業務

東日本電信電話(株)より、建物維持管理費用の妥当性検証業務を受託し、会員会社の協力を得て実施した。

6) 建築物ストック状況調査手法の検討

国土交通省の補助事業者である(株)市浦ハウジング&プランニングより受注し、事務所ビル等の建築物ストックの性能把握のための調査手法開発の基礎的検討について、会員会社の協力を得て実施した。

(2) 情報発信

1) 機関誌 BELCA NEWS による情報提供

BELCA NEWS 編集委員会（委員長：小松 幸夫 早稲田大学教授）を4回開催し、次のとおり機関誌 BELCA NEWS を発行し、会員、学識経験者、地方公共団体、報道機関等に配布した。

通巻	特 集	発行年月
第 143 号	減築の時代の幕開け	平成 25 年 4 月
第 144 号	長寿命化技術の最新動向	平成 25 年 7 月
第 145 号	エネルギー供給の多様化と省エネ改修の動向	平成 25 年 10 月
第 146 号	ビルのロングライフ化と改修	平成 26 年 1 月

2) 調査研究・技術開発の成果図書による情報発信

調査研究・技術開発の成果として、次の図書を刊行した。

刊行物の名称	刊行年月
LC 評価、長期修繕計画、診断、資産評価、ER のための建築物のライフサイクルマネジメント用データ集	平成 26 年 3 月
建築設備システム診断要領	平成 26 年 3 月

3) セミナー等による情報発信

建物のロングライフ化に関する情報提供のため、次の 5 つのセミナー等を開催した。

①セミナー「低炭素社会に向けたビルの環境性能向上」

都市の低炭素化の促進に関する法律及び改正省エネ基準、一次エネルギー消費量の算定方法等を解説し、改修事例を紹介するセミナーを開催した。

講演内容	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・低炭素建築物認定基準と改正省エネ基準のポイント 講師：秋元 孝之（芝浦工業大学教授） ・低炭素建築物認定基準における一次エネルギー消費量等の算定 講師：澤地 孝男（(独)建築研究所） ・低炭素化に向けたビルの事例「新菱冷熱工業本社省エネ eco 化プロジェクト」～省エネ率 40%をめざす環境省エネモデルビルの運用実績～ 講師：富田 仁（新菱冷熱工業(株)） 	東京 平成 25 年 5 月 30 日	45 名

②セミナー「建築における瑕疵をめぐる法的問題について」

建築物における瑕疵問題を包括的に解説するセミナーを開催した。

概要	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・建築における瑕疵をめぐる法的問題について 講師：大森 文彦 (弁護士・東洋大学教授) 	大阪 平成 25 年 7 月 5 日	78 名

③講習会「ビルリニューアルのための避難安全検証法の実務実習」

避難安全検証を適用した既存建物の事例を紹介し、ケーススタディを交えた実務的な講習会を開催した。

概要	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・避難安全検証法と避難安全検証法を適用した建物の維持保全 講師：太田 充 ((株)明野設備研究所) ・避難安全検証法を適用する目的と適用事例 講師：岸本 文一 ((株)明野設備研究所) ・避難安全検証法の計算方法と実務演習 講師：嶋田 拓 ((株)明野設備研究所) 	東京 平成 25 年 11 月 29 日	30 名

④講習会「維持保全計画作成講習会」

維持保全計画を作成する際のポイントや活用事例を解説し、計画の中で重要な長期修繕計画の作成等の演習を行う講習会を開催した。

概要	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・維持保全計画の総論 講師：中島 修一 (ダイケンエンジニアリング(株)) ・維持保全計画の構成と作成方法 講師：中島 修一 (ダイケンエンジニアリング(株)) ・維持保全計画の実務事例と維持保全レベル 講師：中村 昌行 (東京ガス都市開発(株)) ・作成演習 講師：野々山 光邦 (BELCA) 	東京 平成 25 年 12 月 25 日 大阪 平成 26 年 3 月 6 日 東京 平成 26 年 3 月 13 日	73 名

⑤セミナー「建築物の設計・施工における瑕疵をめぐる法的問題」

建築物の設計・施工における瑕疵に関し、設計者及び施工者の責任等を解説するセミナーを開催した。

概要	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の設計・施工における瑕疵をめぐる法的問題 講師：大森 文彦 (弁護士・東洋大学教授) 	東京 平成 26 年 2 月 21 日 大阪 平成 26 年 2 月 28 日	214 名

4) 出張セミナーによる情報発信

出張セミナーとして、次のとおり社内研修に対して講師を派遣した。

東日本旅客鉄道株式会社

概要	開催日	参加者
・メンテナンス視点で考える開発時の設計 セミナー 講師：山本 義夫 (株)東急コミュニティー	平成 25 年 11 月 18 日	140 名

5) ホームページによる情報提供

協会の概要、会員の紹介、BELCA 賞・BELCA 資格・ER 作成者連絡会議の活動等の BELCA の活動に関する情報、維持保全に関する情報等をホームページに掲載し、情報発信を行った。

6) その他

次の展示会において、パネル展示やパンフレットの配布等による BELCA 活動の周知を行った。

名称	主催	開催期間
R&R 建築再生展 2013	R&R 建築再生展 2013 組織委員会	平成 25 年 7 月 3 日～ 5 日
第 15 回不動産ソリューションフェア	(株)ビル経営研究所	平成 25 年 10 月 10 日～11 日

3. ロングライフ化に関する表彰・評価

(1) BELCA 賞の表彰

第 23 回 BELCA 賞として、長年にわたり適切に維持保全している模範的な建築物（ロングライフ部門）及び優れた改修を実施した模範的な建築物（ベストリフォーム部門）について、選考委員会（委員長：内田 祥哉 東京大学名誉教授）において次の 10 件を選定し、BELCA NEWS やホームページへの掲載、メディアへの公表を行った。なお、第 22 回 BELCA 賞の受賞建築物について、平成 25 年 5 月 15 日の総会後に表彰式を行った。

1) ロングライフ部門

- ・キングホームズ代官山（東京都目黒区）
- ・神戸松蔭女子学院大学 六甲キャンパス（兵庫県神戸市）
- ・明治神宮 外拝殿（東京都渋谷区）

2) ベストリフォーム部門

- ・裏磐梯高原ホテル（福島県耶麻郡北塩原村）
- ・大阪大学会館（大阪府豊中市）
- ・たまむすびテラス（りえんと多摩平、AURA243 多摩平の森、ゆいま～る多摩平の森）
（東京都日野市）

- ・つるぎ町立半田小学校管理教室棟（徳島県美馬郡つるぎ町）
- ・東京大学伊藤国際学術研究センター（赤門書庫）（東京都文京区）
- ・東京都美術館（東京都台東区）
- ・東京理科大学神楽坂キャンパス（東京都新宿区）

(2) ロングライフ化に関する技術等の評価

1) 優良補修・改修工法等評価事業の実施

委員会（委員長：坂本 功 東京大学名誉教授）において、「耐火ブロック工法ロクマル（株式会社古河テクノマテリアル）」の評価の更新を行った。また、補修・改修に関連して優良な工法であると評価されている 4 件について、BELCA NEWS やホームページ等で周知を行った。

2) 公営住宅最適改善手法評価事業の実施

委員会（委員長：吉田 倬郎 工学院大学教授）において、4 団地 4 棟について、耐震性、構造安全性、避難安全性、居住性、事業性等から全面的改善事業としての適否について評価を行った。

3) 耐震診断・耐震改修計画評定事業の実施

建築物の耐震改修の促進に関する法律（耐震改修促進法）の改正に合わせ、首都圏等における耐震診断・改修計画評定事業を実施するため、東京委員会を設置した。

耐震診断については名古屋委員会（委員長：小濱 芳朗 名古屋市立大学名誉教授）で 68 棟の評定を行った。また、耐震改修計画については東京委員会（委員長：北山 和宏 首都大学東京教授）で 7 棟、名古屋委員会（委員長：小濱 芳朗 名古屋市立大学名誉教授）で 26 棟の計 33 棟の評定を行った。

4. ロングライフ化を推進するための会員との協働の強化

(1) 会員向けの情報発信

「BELCA 会員名簿 2013～2014」を発行した。また、ホームページに、「診断実施会員リスト」及び「補修・改修実施会員リスト」を掲載して、診断や改修業務を行う会員情報を発信するとともに、正会員専用ページにおいて、BELCA NEWS のバックナンバーの掲載、ER 関連の活動の情報提供を行う等、会員サービスの向上に努めた。

(2) エンジニアリング・レポート（ER）の品質の確保と普及

ER 作成技術及び ER の品質の向上等のため、ER 作成者連絡会議において全体会議、幹事会、分科会等で情報収集、研修に努めるとともに、今後の ER の活用・普及のための活動方策について検討した。

1) 全体会議

全体会議を 1 回開催し、幹事の異動等に対応するために「ER 作成者連絡会議設置要綱」の改正案を審議し、決議するとともに、「不動産証券化の現状と ER の重要性」（講師：宮坂 祐介 国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 不動

産投資市場整備室長) と題する講演を行った。

2) 幹事会

幹事会を4回開催し、ER作成者連絡会議の活動計画の作成、全体会議の企画、各分科会の今後のテーマに関する調整を行った。

3) 普及委員会

普及委員会を4回、WGを1回開催し、今後のERの普及やERの啓発等に係る活動方針を定めるための情報収集の一環として、ERの活用が想定される分野に対してヒアリング調査を行うとともに、ER普及のためのセミナーの企画を行った。

4) 分科会

分科会について、以下のとおり開催して情報収集・意見交換を行った。

分科会名	開催回数	参加者
建物状況調査分科会	第28回	20名
	第29回	15名
	第30回	30名
	第31回	15名
	第32回	14名
建物環境リスク評価分科会	第39回	8名
	第40回	30名
	第41回	20名
	第42回	8名
土壌汚染リスク評価分科会	第29回	8名
	第30回	30名
	第31回	20名
	第32回	11名
地震リスク評価分科会	第36回	10名
	第37回	9名
	第38回	8名
	第39回	8名

5) その他

一般社団法人不動産証券化協会より依頼のあった「マスター養成講座コースI」及び「マスター継続教育」に対して講師の派遣を行った。

また、証券化対象不動産の鑑定評価に係る国土交通省の「証券化対象不動産鑑定評価フォローアップ委員会」へ参加した。

さらに、国土交通省、独立行政法人都市再生機構、一般社団法人環境不動産普及促進機構等とERの活用に関して情報交換を行った。

(3) マンション診断の普及

マンションの定期的な診断の普及促進を図るため、BELCAが定める登録基準を満す会員4社を「マンションドック」として登録し、BELCAホームページや展示会等

で「マンションドック」の普及・周知活動を行った。

また、マンションドック周知のため次のセミナーを開催した。

セミナー「長く安心して住めるマンションをめざして ー長寿命化に向けた診断と予防保全ー」

講演内容	開催地・開催日	参加者
<ul style="list-style-type: none">・マンションの長寿命化に向けた調査診断と予防保全 講師：南 一誠（芝浦工業大学教授）・マンション管理の最新動向と今後の課題 講師：小林 秀樹（千葉大学大学院教授・日本マンション学会会長）・BELCA マンションドック制度の説明 講師：荒畑 豊（BELCA）・BELCA マンションドック活用事例のご紹介 講師：浦岡 健志（(株)東京建物リサーチ・センター）	東京 平成 25 年 9 月 4 日	83 名

(4) 外壁診断に係る総合保険の普及

会員が外壁診断を行った建物における外壁落下事故等に関して、当該の会員及び建物所有者を被保険者として保険金が支払われる外壁診断総合保険の普及を図った。

5. その他の活動

(1) 他団体との情報交換

「既存建築物耐震診断・改修等推進全国ネットワーク委員会」、「建築物防災推進協議会」、「建築研究開発コンソーシアム」、「一般社団法人住宅リフォーム推進協議会」、「ASTM（米国材料試験協会：American Society for Testing and Materials）」に参加する等、関係団体との情報交換を行った。

(2) 後援・協賛

他団体等の事業 26 件について、後援・協賛を行った。