

平成 25 年度事業計画

公益社団法人ロングライフビル推進協会（BELCA）は、平成 10 年（1998 年）の BELCA 宣言において、「建築物は社会資産であり、そのロングライフ化は後世に対する責務である」という基本的認識を明らかにした上で、建築物の寿命の目標を 100 年程度として企画・設計・施工・維持管理・診断・改修されなければならないと宣言した。

また、平成 21 年（2009 年）には、この BELCA 宣言を具体化して、①ライフサイクルを見通した設計、②施工後の管理情報の引継も含めた検収・引渡、③維持保全計画の策定と予防保全、④資産としての有効活用のための改修・用途変更、⑤建物としての適正な評価、⑥担い手となる資格者の確保、⑦管理手法技術の開発・普及、⑧履歴情報の保存、⑨ロングライフ化に必要なデータの蓄積・整備等について BELCA ロングライフ提言 2009 を行い、これらの宣言と提言の上に、建築物のロングライフ化の推進に必要な諸事業を実施し、社会貢献してきた。

具体的には、①ロングライフ化に資する人材の育成、②ロングライフ化の推進に必要な調査研究・技術開発と情報発信、③ロングライフ化を助長するための表彰・評価、④ロングライフ化を推進するための会員への情報発信と会員との協働に取り組んできたところである。

平成 25 年度においても、着実にロングライフ化の歩みを続けることができるよう、このような活動をさらに充実して展開し、建築物のロングライフ化の一層の推進を図ることとして、以下の諸事業を推進する。

なお、BELCA の活動が一層、建築物のロングライフ化に向けた関係者の取り組みを支援し、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、来年の設立 25 周年を機会に、その改善や充実を図ることを検討する。

1. ロングライフ化に資する人材の育成

(1) 資格者の育成及び活用の推進

1) 資格者の資格付与・登録

総合的な維持保全等を推進する技術者等を育成するため、引き続き以下の①～③の資格取得講習を行い、資格者として登録（更新登録を含む）し、資格者名簿を BELCA ホームページで公開する。

- ①建築・設備総合管理技術者
- ②建築仕上診断技術者（ビルディングドクター〈非構造〉）
- ③建築設備診断技術者（ビルディングドクター〈建築設備〉）

※（財）日本建築設備・昇降機センターと共催

また、公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会及び一般社団法人ニューオフィス推進協会と共同して、認定ファシリティマネジャーの資格登録を着実に推進する。

2) 資格者に対するフォローアップ等

資格取得後のレベルの維持・向上を図るために、資格者向け情報誌 BELCA Letter の発行、資格者向け実務セミナーの開催を行うとともに、引き続き資格者の普及と活用を促進するため資格者制度を周知する。

(2) 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を行っている大学院生の研究活動に対する助成金の交付による支援を平成 25 年度も引き続き実施する。

2. ロングライフ化の推進に必要な調査研究・技術開発及びその成果の情報発信

(1) 調査研究・技術開発

1) LC 評価用データの整備

現行の LC (Life Cycle : ライフサイクル) 評価用データ集 (平成 20 年 3 月刊行) について、部位・部材の項目、更新周期、各種係数等の時点修正及び拡充を行い、改訂版を編集する。

2) 建築設備システムの診断評価要領の作成

電気設備、空調設備、給排水衛生設備の各種設備システムについて、機能劣化等の状況と近年の要求水準との乖離等について総合的に診断する建築設備システムの診断評価要領を取りまとめる。

3) BCP に対応した建物の改修等のあり方に関する検討

地震及び水害を対象として、BCP (Business Continuity Plan : 事業継続計画) に対応するための建物の改修指針を作成する。また、BCP に対応したビルの第三者認証のニーズを受けて、認証制度を検討する。

4) 建物のバリューアップ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受けて、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会とともに、建物のバリューアップ改修の検討と不動産鑑定評価における建物評価に共用できる建物性能等診断ツールを整備する。

5) 築 100 年の RC 造建築物の事例調査

建築物のロングライフ化の普及促進の参考情報とするため、築 100 年程度の RC 造建築物を対象に利用状況、維持管理状況等に関するアンケート調査を行う。

(2) 情報発信

1) 機関紙 BELCA NEWS によるロングライフ化に関する情報発信

BELCA の機関誌である BELCA NEWS について季刊で発行し、毎号、特集によりロングライフビルの推進に関する諸情報を会員をはじめとする関係方面に発信する。

2) 調査研究・技術開発の成果図書による情報発信

LC 評価用データ集（改訂版）、建築設備システムの診断評価要領等を発刊するとともに、所要の研修会を開催し、情報提供する。

また、過年度に行った調査・研究・技術開発の成果図書による情報提供を引き続き実施する。

3) セミナー等による情報発信

維持保全計画の策定、避難安全検証法、トラブル予防のための法務知識等をテーマとするセミナー・講習会を開催し、建物のロングライフ化に関する情報提供を積極的に行う。

また、LC 評価用データ集（改訂版）、建築設備システムの診断評価要領等をテキストとしたセミナーを実施する。

4) ホームページによる情報発信

ホームページについては一層の充実を図りつつ、資格者講習・調査研究・技術評価等の BELCA の活動とその成果、診断や補修・改修業務の実施会員について広く社会に情報を提供する。

5) その他

展示会への出展等により、維持保全、診断、改修等の実務において 1. (1) の資格者や 2. (1) の調査研究等によって得られた技術情報が広く活用されるよう周知を図る。

3. ロングライフ化を助長するための表彰・評価

(1) BELCA 賞の表彰

適切な維持保全の実施や、優れた改修を実施して現在も活用されている建築物のうち特に優秀である建築物について、ロングライフ部門（長年にわたって適切に維持保全され、今後、相当の期間にわたって維持保全されることが計画されているもの）及び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、蘇生させるリフォームがなされたもの）の 2 部門で合計 10 件以内を選考し、その関係者を表彰する。

(2) ロングライフ化に資する技術等の評価

1) 優良補修・改修工法等評価事業の実施

補修や改修に関する優れた技術を評価する優良補修・改修工法等評価事業を実施する。

2) 公営住宅最適改善手法評価事業の実施

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公営住宅最適改善手法評価事業を実施する。

3) 耐震診断・耐震改修評定事業の実施

耐震診断及び耐震改修設計等の適切性を学識経験者の協力を得て BELCA が第三者として評定を行う耐震診断・耐震改修評定事業について、引き続き中部地方等において実施するとともに、予定されている耐震改修促進法の改正に合わせ、首都圏等においても耐震診断・耐震改修評定事業を開始する。

4. ロングライフ化を推進するための会員への情報発信と会員との協働

(1) 会員向けの情報発信の拡充

新素材・新技術・新商品説明会、BELCA 賞受賞建築物の見学会を適宜開催し、会員への情報発信を行うとともに、正会員専用ページも拡充し、資格者や会員へのサービスの向上を図る。

また、会員への情報発信の更なる拡充を図るため調査研究活動等において会員に対してメールで情報提供・意見交換を行うこと等を検討する。さらに会員等の要望に応じて、社内研修等の機会を活用する等して出張セミナーを実施する。

(2) エンジニアリング・レポート (ER) 作成者連絡会議の充実

ER 作成者である会員で構成する ER 作成者連絡会議において、ER に係る情報交換・情報収集を進めるとともに、ER の普及・啓発のためにセミナーの開催やホームページの拡充を検討する。

(3) マンションの診断の普及

マンションの長寿命化を目指して、マンションの適切な診断を行う会員をマンションドックとして登録し、管理組合に対して登録ドックの情報提供等を行い、診断の一層の普及を推進する。

(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る。

5. 委員会活動

(1) 企画運営会議

年に5回程度開催し、BELCAの目的達成及び事業遂行に必要な関連業種間の連携方策の検討や、理事会の諮問に対する答申または提言等を行う。

また、設立25周年を迎える機会にBELCAの活動等の改善や充実について検討を行い、企画運営会議報告として取りまとめ、理事会に建議する。

(2) 事業推進委員会

今後中長期的に取り組むべき調査研究、技術指針作成等のテーマや成果目標等について検討し、調査研究、技術指針作成等の中期計画を取りまとめる。

また、中長期計画を基に次年度の調査研究テーマの検討及び提案を行う。

(3) アドバイザリー委員会

BELCAの活動及び運営に関して助言を行う。

6. その他の活動

(1) 一般社団法人環境不動産普及促進機構への参加

安全安心で持続可能かつ耐震・環境性能を有する不動産（環境不動産）の供給を促進し、不動産の資産価値の向上及び不動産投資市場活性化等を図ることを目的とする一般社団法人環境不動産普及促進機構に参加し、活動を支援する。

(2) その他

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（American Society for Testing and Materials：米国材料試験協会）に参加する等、平成25年度も関係団体との情報交換等を引き続き実施する。