

平成 27 年度事業計画

設立 25 周年を機に BELCA 活動等の改善や充実を図ることを目指して、平成 26 年 3 月に、企画運営会議から理事会に対して、①BELCA 活動の強化・拡充、②会員との協働の強化、③行政等との連携及び社会への情報発信の充実が必要であるとの提言がなされた。

平成 26 年度においては、この提言を受けて、定款改正を行うとともに、会員宣言の制定、会員証の発行、会員の拡大、行政機関等・学識経験者の特別会員としての参画の促進などに取り組むほか、建築仕上・設備診断技術者の業務指針の策定、ビルのライフサイクルマネジメント指針等の作成にかかる取り組みを行った。

平成 27 年度においては、ビルのロングライフ化を通じて持続可能な社会の形成に資するという方針の下、会員と協働して、平成 26 年度に引き続き BELCA 活動の強化・拡充等のための取組みに注力しつつ、以下の活動に取り組むこととする。

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

建築仕上診断技術者及び建築設備診断技術者（一般財団法人日本建築設備・昇降機センターと共催）については、診断業務の標準化と品質の確保を図り、診断技術者がビル所有者等に一層信頼をもって活用されるよう、平成 26 年度に策定した業務指針にあわせて講習テキストの見直しを行う。

建築・設備総合管理技術者については、平成 28 年度から建築物のライフサイクルマネジメントについて補佐・助言できる専門家として役割を拡充するよう、今年度は資格制度やその業務指針の検討と講習テキストの見直しを実施する。

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、資格者の活用を促進するために関係団体等の協力を得ながら資格者制度を周知する。

また、建築仕上診断技術者及び建築設備診断技術者の既資格者に対して、新たに策定した建築仕上診断業務指針及び建築設備診断業務指針を周知するためのセミナーを開催するとともに、資格者専用ホームページを新たに開設して情報提供を行う。

(2) 次代を担う人材の育成

学生や会員の新入社員等を広く対象として、大学等の講義では学ぶ機会の少ない

ビルの維持保全とそのロングライフ化に関するセミナーを行い、次代を担う人材の育成を図る。

2. ロングライフ化の推進に必要な調査・研究・技術開発及び情報発信

(1) 調査・研究・技術開発

1) ビルのライフサイクルマネジメント指針の作成

ビルのロングライフ化を目指したライフサイクルマネジメントに関して、ビルのロングライフ化の必要性やメリット、そのためのライフサイクルマネジメントの具体的な取り組み等にかかる指針を取りまとめる。

2) ロングライフビルガイドの作成

広くビル所有者に対してビルのロングライフ化について啓発するとともに、ロングライフ化のためのライフサイクルのマネジメントの要点について分かり易くガイドする「ロングライフビルガイド（仮称）」を作成し、ビル所有者への普及を図る。

3) BCP 対応ビル指針の作成

大地震時等を対象とした事業継続計画（Business Continuity Plan : BCP）に対応可能なビルに関する指針を作成する。

4) オフィスビルの性能評価指針の作成

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会と共同で、オフィスビルにかかるバリューアップ改修の企画等や不動産鑑定評価における建物評価の精緻化に資するため、当該オフィスビルが具備する性能等の客観的な評価等に関する標準を定める。

5) その他

書籍「維持保全計画の作り方・活用の仕方（平成 22 年 2 月刊）」及び「より良いメンテナンスのための設計・施工 10 の原則」について改訂するとともに、受託による調査・研究を行う。

(2) 情報発信

1) 機関紙「BELCA NEWS」による情報発信

機関誌「BELCA NEWS」について、時宜を得た特集を組んでロングライフビルの推進に関する情報を発信するとともに、正会員の代表者等の「トップ・オピニオン」や正会員の業務紹介を行う「会員コーナー」等によって会員情報を発信する。

2) 調査・研究・技術開発の成果図書による情報発信

「ビルのライフサイクルマネジメント指針」、「ロングライフビルガイド」、「オフィスビルの性能評価指針」等の調査・研究・技術開発の成果図書による情報提

供を行う。

3) セミナー等による情報発信

調査・研究・技術開発の成果を情報発信するセミナーを開催するとともに、維持保全計画の作成、避難安全検証法等に関する演習型講習会や建築物の所有・設計・施工・管理を巡る法的問題についてのセミナー等を開催する。

4) ホームページによる情報発信

BELCAの役割や活動について、社会に効果的に情報発信できるようホームページを刷新する。その一環として、BELCAと会員が共通理念の下に協働していることを広く社会に認知され会員の業務展開に役立つよう、会員毎のページを設けて会員情報の発信を強化する。

5) その他

展示会への出展等を通して、維持保全・診断・改修等の実務を担う登録資格者の紹介や、優良と評価された補修・改修工法等の技術、調査・研究等の成果の発信を行い、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

長期にわたって適切に維持保全している建築物や長期使用に向けて優れた改修を実施した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」及び「ベストリフォーム部門」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。また、受賞建築物におけるビルのロングライフ化にかかる取り組みを学ぶセミナーを開催する。

(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し、積極的に情報発信する。

2) 公営住宅最適改善手法評価事業の実施

建て替えるよりも総合的に改善して引き続き活用することが望まれる公営住宅について、その改善事業の計画の妥当性や事業性等を評価する。

3) 耐震診断・耐震改修計画評定事業の実施

建築物の耐震診断及び耐震改修計画の適切性について、学識経験者の協力を得つつ、第三者として評定を行う。

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) 会員の拡大

ビルのロングライフ化の一層の推進のため、会員サービスの充実を図りつつ、持続可能な社会の形成に向けて BELCA と協働する会員の拡大を図る。

(2) エンジニアリング・レポート（ER）の品質の確保と普及

ER 作成者である会員で構成される ER 作成者連絡会議と連携して、ER の一層の品質向上等のための情報の交換・収集を行うとともに、広く不動産投資・取引に ER が活用されるよう、HP の拡充等による情報発信等を充実するとともに、ER の活用をガイドするユーザー向けの書籍を作成する。

(3) マンション定期診断及び外壁診断の普及

マンションの適切な総合診断を行う会員を「マンションドック」として登録し、管理組合に対して登録マンションドックの情報提供等を行う。

また、会員が外壁診断を行った建築物における落下事故等に関する外壁診断管理保険の周知等により、外壁診断の一層の普及を図る。

(4) ビル所有会員向けの賠償責任団体保険の普及等

平成 26 年度に創設したビル所有会員向けの賠償責任団体保険の普及を図るため、定款改正を行って損害保険にかかる代理業務を開始する。また、ビル所有やビル関係事業に伴う会員からの相談に応じるサービスを開始する。

5. 委員会活動

(1) 企画運営会議

年に 4 回程度開催し、理事会の決議または承認にかかる事項の検討、理事会の諮問に対する答申または提言等を行う。

(2) 事業推進委員会

調査・研究・技術開発の中期計画（平成 26 年度～平成 30 年度）をふまえて、会員のニーズ等を反映しつつ、次年度に実施する調査・研究・技術開発テーマ及びセミナーテーマ等の選定を行う。

(3) アドバイザリー委員会

ビルのロングライフ化の推進について、助言等を行う。

6. 関係団体との連携

建築物のロングライフ化に資する情報の収集・交換を行うため、「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」、「一般社団法人環境不動産普及促進機構」、「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）」等の関係団体との連携に努める。