

# 建築物のライフサイクルマネジメント指針

## 第1 ロングライフを目指すべきビルの運営

(ビルの運営はロングライフを目指すことが基本)

1 ロングライフを目指して丁寧に維持保全すれば、ビルの資産価値を長く保持でき、持続可能な社会の実現にも寄与することから、ビルの運営はロングライフを目指すことを基本とする。

(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)

2 ビルのロングライフを目指すには、ライフサイクルの間の物理的・社会的劣化、市場条件・事業環境の変化や様々なリスクに対応する必要がある。

(ロングライフを目指したライフサイクルマネジメント)

3 ビルのロングライフを目指すには、ビルのライフサイクルを見通し、先見性をもって適切にライフサイクルマネジメントする。

(ビルライフサイクルマネジャー)

3-1 ビルのライフサイクルマネジメントを適切に行うためには、ビル所有者の伴走者として、ビルのライフサイクルマネジメントの専門家(ビルライフサイクルマネジャー)を活用する。

(ビル群としてのマネジメント)

3-2 複数のビルを所有する企業等では、ビル単体ではなく保有するビル群としてマネジメントする。

## 第2 ロングライフを目指すライフサイクルマネジメント

(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)

4 ロングライフを目指したライフサイクルマネジメントは、長期的視野に立って策定された長期維持保全計画を基本的枠組みとして、中期的取組みと短期的取組みを連携させて行う。

(長期維持保全計画の策定)

4-1 長期維持保全計画は、ビル所有者において、ロングライフを目指したライフサイクルマネジメントの枠組みとなるものとして、長期的視点に立って、日常的及び中期的な維持保全の基本的事項について策定する。

(日常の維持保全の総合的实施)

5 ロングライフを目指すには、設備機器等の運転管理・保守・点検、環境衛生管理、安全管理等の日常の維持保全を総合的に実施して、利用者のニーズに応じたビル利用サービスを不断に提供し続ける。

(日常の維持保全のレベル)

5-1 ビルの日常の維持保全は、ビルの用途、グレード等に応じて適切なレベルで実施する。

(日常の維持保全の体制)

5-2 ビルの日常の維持保全を総合的に実施するため、多くの関係者の役割分担と連携による有機的な維持保全体制を構築して取り組む。

(日常の維持保全計画の策定)

5-3 日常の総合的な維持保全については、短期維持保全計画を策定し、これに基づいて行う。

(実負荷に見合った設備機器の運転)

5-4 ビルの設備機器等は、性能の適切な発揮、メンテナンスコストの合理化のために、実負荷に見合ってチューニングして運転する。

(物理的劣化に対する予防的な処置・修繕・更新)

6 内外装や設備機器等の物理的劣化に対しては、不具合、損傷、故障が発生する前に予防的に処置、修繕、更新を行うことを基本とする。

(社会的劣化に対応するための改修)

7 市場競争力を保持・向上するため、社会的に劣化した内外装や設備機器等は、改修によって当初のレベルを超えて性能の向上を図る。

(省エネ改修、耐震改修、BCP（事業継続計画）対応改修)

7-1 省エネ改修、耐震改修やBCP（事業継続計画）に対応するための改修は、当該ビルの資産価値を高めるとともに、社会的要請にも応えるものである。

(定期的な劣化診断に基づく修繕・更新・改修の具体化)

8 ライフサイクルマネジメントの一環として修繕・更新・改修を的確に行うため、長期維持保全計画に定期的な劣化診断を位置づけ、診断結果に応じて内外装や設備機器等の修繕・更新・改修を具体化する。

(建築仕上診断技術者、建築設備診断技術者の活用)

8-1 ビルの内外装や設備機器等の定期的な劣化診断には、「建築仕上診断技術者」、「建築設備診断技術者」を活用する。

(修繕・更新・改修の中期計画の策定と実施)

8-2 定期的な劣化診断において指摘された対応措置（修繕・更新・改修）については、所要資金の手当て、ビル利用との調整等もふまえて中期的な修繕・更新・改修計画を策定し、それに基づき実施する。

(改修の実施手順)

8-3 改修は、改修企画→改修計画→改修設計→改修施工の順に進め、社会的劣化を解消するための改修目的を明確にして、ビル利用者（テナント）の理解と協力を得て実施する。

(改修工事等における検収)

- 8-4 設計に基づく改修工事等の竣工時には、設計図書通りに工事されているかどうか検査して引渡しを受ける(検収)とともに、あわせて関連図書の引渡しを受ける。

(建築・設備台帳の整備と維持保全の履歴情報の保存・活用)

- 9 点検・保守、劣化診断、修繕、更新、改修等による内外装や設備機器等の異動(変化)を適切に管理するため、「建築・設備台帳」を整備するとともに、その履歴情報を保存・蓄積して、その後の維持保全に活かす。

(市場条件・事業環境の変化に対する再点検)

- 10 市場条件・事業環境の変化には、ビルの用途・規模、外観・空間構成、グレード等について総合的に再点検し、トータルリニューアルや建替え等によって対応するか、これまでのビル運営を継続するかを比較検討する。

(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)

- 11 トータルリニューアルに当たっては、市場条件・事業環境に適合するよう、ビルの用途・規模、外観・空間構成、グレード等についてベネフィットとコストを比較検討して計画するとともに、その後のロングライフ化に配慮して設計する。

(建替えにおいて目指すべきビルのロングライフ化)

- 12 建替えに当たっては、ロングライフ化を目指して、ランニングコストが抑制できるメンテナンスビリティや将来の利用者ニーズや市場条件等の変化に対応できるフレキシビリティの確保等を図る。

(リスクマネジメント)

- 13 ビルのライフサイクルマネジメントにおいては、様々なリスクに対してリスクマネジメントを行う。

(ライフサイクルマネジメントによるリスクへの対応)

- 13-1 ビルの適切なライフサイクルマネジメントは、物理的劣化による事故、社会的劣化や市場条件等への不適合による利用の減退等のリスクに対応する、リスクマネジメントの基本である。

(災害リスクへの対応)

- 13-2 火災、地震等の災害時のリスクへの対応として、災害対応マニュアルの策定、BCP(事業継続計画)対応ビルとしての備え等が必要である。

(リスクファイナンスとしての保険)

- 13-3 リスク対応を行っても被る損害に備えて、リスクファイナンスとして保険を活用する。

以上