

## 提言 10：ロングライフ化に必要な LC データを整備・蓄積する

既存のデータをもとに策定する維持保全計画の精度向上を図るために、設備機器の更新時期等の LC データの蓄積ならびに整備が必要である。

### (a) 現状

現在の LC 評価や LCC<sup>8</sup>等におけるデータは、耐用年数等の数値的な基準が曖昧で根拠が明確になっていないと言われており、データ（部材・機器類の耐用年数等）の不足やデータベースが無い等が問題となっている。データを活用した LC 評価を行なうためには、今後更なるデータの充足が必要であり、使用するデータは実際に記録・管理された実データにもとづくべきである。

LC データを整備・蓄積することは、中長期的な修繕計画を立てる上でも重要な役割を果たす。中長期修繕計画は、日常点検や定期点検等によって実施すべき修繕への対応を前もって準備し、合理的な計画の立案及び建物入居者へのリスク軽減等を目的として作成する。この中長期修繕計画を整備・蓄積された LC データをもとに作成することでより計画の精度が高くなり、将来起こりうる劣化による事故やテナントへの賠償責任、機能停止や性能の低下等による通常以上の工事費発生等、突発的に発生する費用を低減することができる。

### (b) 課題の整理

LC データを整備・蓄積するにあたり、より正確な LC データを数多く収集する必要がある。例えば、これまで修繕工事が実施されなかったのか、修繕工事は実施されたが記録が残っていないのか判断できないようなデータ等、不確定なデータは混乱を招くだけである。

また、LC 特別研究の実態調査（図 3-5、図 3-6 参照）によると、長期修繕計画の作成状況から LC データの活用ニーズが 89%存在すると想定した場合、履歴管理の実態 46%との差が 43%となり、実情は「履歴を活用したいがいい仕組みが無い」、「やり方がわからない」、「履歴を管理する人がいない」等、LC データを整備・蓄積するための課題が多く存在していると考えられる。

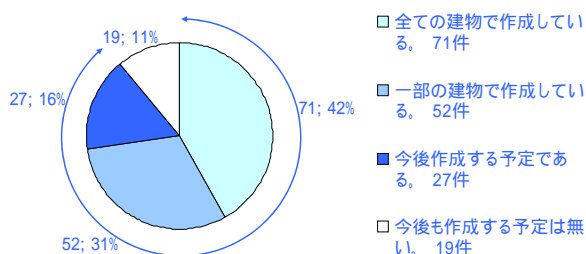


図-5 長期修繕計画の作成状況

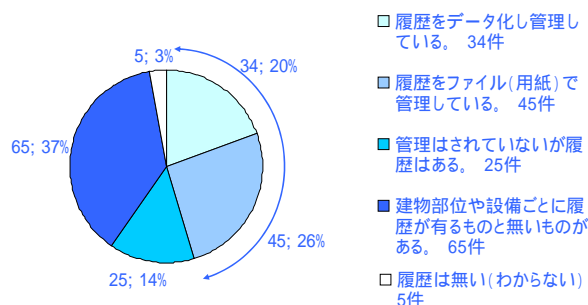


図-6 修繕・更新・改修履歴の管理状況

### (c) 実現化への提案

BELCA では、これまで建物所有者をはじめとする多方面の関係者に修繕等の実績データ等、様々なデータを収集し提供を行ってきた。今後も引続き多数の実データを収集して分析・評価し、提供していくことが求められているが、今後より正確な LC データを整備・蓄積していくためには、記録・活用のための基本的な考え方や標準様式等、ガイドライン<sup>9</sup>を示すことが必要である。

また、より有効な LC データを収集し提供するためには、建物のロングライフ化のためにどのようなデータが重要であり、整備・蓄積したデータをどのように活用し運用していくのか、全ての関係者の間で共通認識を持つことが必要である。

<sup>8</sup> LCC : Life Cycle Cost (ライフサイクルコスト)

<sup>9</sup> BELCA では総合的 LC 特別研究「修繕履歴の記録及び活用のためのガイドライン」を作成している。