

長寿命化促進特別事業

賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査

調査報告書

平成 23 年 6 月

公益社団法人 ロングライフビル推進協会

－ Building and Equipment Long-life Cycle Association －

BELCA[®]

(裏面)

目次

1. 調査の概要	3
(1) 調査目的.....	3
(2) 調査対象.....	3
(3) 調査方法.....	3
(4) 発送数及び有効回答数.....	3
(5) 調査期間.....	3
2. 調査の結果	4
(1) 回答者プロフィール.....	4
1) 主な業務.....	4
2) 主な業務の勤続年数.....	4
3) 主な業務で経験した建物の棟数.....	4
4) 主な業務で経験した建物の規模.....	5
5) 回答者の所在地.....	5
(2) 建物の寿命について.....	6
1) 回答年数 (Q1・Q2・Q3).....	6
2) 回答年数の傾向 (Q1・Q2・Q3).....	9
3) 既存建物の想定建替え年数 (Q1).....	10
4) 新築建物 (これから建てるもの) のあるべき寿命 (Q2).....	13
5) 既存建物 (現存する建物) のあるべき寿命 (Q3).....	16
6) 地方別の回答状況 (Q1・Q2・Q3).....	19
(3) 建物の寿命に影響する要因について.....	21
1) 建物の寿命に影響する要因 (Q4).....	21
2) 特に建物の寿命に影響が大きい要因 (Q4).....	21

3) 建物の寿命に影響するその他の要因（自由記述）	27
(4) 建物の長寿命化について	29
1) 建物の長寿命化に対する意見（Q5）	29
2) 建物の長寿命化に必要なと思うもの（Q6）	32
3) その他、建物の長寿命化に必要なと思うもの（自由記述）	35
4) 建物の長寿命化への取組み状況（Q7）	36
5) 長寿命化への取組み（自由記述）	38
6) その他の意見（備考欄、自由記述）	39
3. 分析・考察.....	40
4. 今後の課題と展望	42
5. 終わりに.....	43
附属資料 1 自由記述欄（全文）	45
1. 建物の寿命に影響するその他の要因（Q4）	45
2. その他、長寿命化に必要なもの（Q6）	51
3. 長寿命化への取組み（Q7）	56
4. その他の意見（備考欄）	67
附属資料 2 調査依頼文及びアンケート用紙（原本）	70
附属資料 3 検討体制.....	75

1. 調査の概要

(1) 調査目的

本調査は、賃貸事務所ビルを対象に建物の寿命に関する意識について、建物所有者、設計者、維持管理者及びテナント等、それぞれの立場ごとに把握する。

(2) 調査対象

以下の立場で責任を有する個人を対象とした。

- 建物所有者側：建物を所有する立場として、建物の経営や運営管理の方
- 設 計 側：建物を造る立場として、意匠・構造・設備設計の方
- 維持管理側：建物を維持管理する立場として、PM や BM の方
- テナント側：建物を利用する立場として、FM(インハウス)や総務担当の方

(3) 調査方法

表1-3-1の団体に所属する各会員企業へアンケート用紙を原則3部ずつ郵送し、返信用封筒にて回収した。発送したアンケート用紙には、団体ごとにナンバリングを行い、どの団体より入手したものか把握できるようにしている。

なお、各団体名称の表記については、以下の通り（ビル協・日事連・BCS・ビルメン・JFMA・BELCA）とする。

表1-3-1 アンケート用紙発送数及び有効回答数 内訳

発 送 先		発送数(件・通)		有効回答数(通)	
名 称	表記	件 数	同封数	回答数	回答率
1 社団法人 日本ビルヂング協会連合会	ビル協	1,336件	×3通	423通	10.55%
2 社団法人 日本建築士事務所協会連合会	日事連	470件	×3通	209通	14.82%
3 社団法人 日本建設業連合会(※1)	BCS	13件	×6通	63通	80.76%
4 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会(※2)	ビルメン	409件	×3通	204通	16.62%
5 社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会	JFMA	169件	×3通	102通	20.11%
6 公益社団法人 ロングライフビル推進協会	BELCA	137件	×3通	123通	29.92%
合 計		2,534件	7,641通	1,124通	14.71%

※1 平成23年4月1日合併に伴い名称変更。略称：日建連。発送当時：(社)建築業協会（BCS）

※2 平成23年6月1日公益法人化。略称：JBMA（Japan Building Maintenance Association）

(4) 発送数及び有効回答数

アンケート用紙は2,534ヶ所に対し7,641通発送し、1,124通の回答が得られた。内訳は表1-3-1の通り。

(5) 調査期間

アンケート用紙は、平成23年1月下旬より順次発送し、回答期限を入手日より1週間程度とした。なお、集計対象は平成23年3月末日までとした。

2. 調査の結果

(1) 回答者プロフィール

回答者のプロフィールを所属団体ごとに整理する。

1) 主な業務

回答者の主な業務を表2-1-1-①に示す。主な業務は、複数回答している人が多かったため、分類を整理せずにそのまま積み上げることとした。

なお、BCSは設計部会に直接依頼したため、回答者は全て設計業務に携わっている。

表2-1-1-① 主な業務 回答総数:1,465件（複数回答あり）

所属団体	回答件数	主な業務（件数(件) / 割合(%)）									
		建物所有		設計		維持管理		テナント		その他	
ビル協	559	296	53.0%	44	7.9%	170	30.4%	30	5.4%	19	3.4%
日事連	295	43	14.6%	193	65.4%	43	14.6%	7	2.4%	9	3.1%
BCS	65	1	1.5%	63	96.9%	1	1.5%	0	0.0%	0	0.0%
ビルメン	265	42	15.8%	17	6.4%	180	67.9%	18	6.8%	8	3.0%
JFMA	141	22	15.6%	26	18.4%	49	34.8%	24	17.0%	20	14.2%
BELCA	140	19	13.6%	43	30.7%	59	42.1%	4	2.9%	15	10.7%
合計	1465	423	28.9%	386	26.3%	502	34.3%	83	5.7%	71	4.8%

また、参考として主な業務の内訳を表2-1-1-②に示す。なお、分類できないものについては、全てその他とした。

表2-1-1-② 主な業務の内訳 回答総数:1,465件

主な業務	回答件数	内訳（件数(件) / 割合(%)）									
		経営	運営管理	意匠	構造	設備	その他				
建物所有	423	121	28.6%	245	57.9%		57	13.5%			
設計	386	207	53.6%	27	7.0%	90	23.3%	62	16.1%		
維持管理	502	PM(マネジメント)	BM(メンテナンス)	診断	改修	その他					
		89	17.7%	245	48.8%	21	4.2%	41	8.2%	106	21.1%
テナント	83	FM(インハウス)	総務・庶務担当								
		27	32.5%	43	51.8%					13	15.7%
その他	71										

2) 主な業務の勤続年数

上記の主な業務の勤続年数を表2-1-2に示す。依頼時に、各部署の責任者クラスの方々に依頼したため、勤続年数の長い回答者が多く、専門的な立場からの回答だと捉えられる。

表2-1-2 主な業務の勤続年数 回答総数:1,124件

所属団体	回答件数	勤続年数（件数(件) / 割合(%)）											
		0~1年	~3年	~10年	~20年	20年超	無効						
ビル協	423	25	5.9%	76	18.0%	143	33.8%	68	16.1%	109	25.8%	2	0.5%
日事連	209	0	0.0%	3	1.4%	20	9.6%	35	16.7%	150	71.8%	1	0.5%
BCS	63	2	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	9	14.3%	52	82.5%	0	0.0%
ビルメン	204	9	4.4%	17	8.3%	54	26.5%	51	25.0%	71	34.8%	2	1.0%
JFMA	102	6	5.9%	12	11.8%	28	27.5%	21	20.6%	35	34.3%	0	0.0%
BELCA	123	5	4.1%	17	13.8%	28	22.8%	14	11.4%	57	46.3%	2	1.6%
合計	1124	47	4.2%	125	11.1%	273	24.3%	198	17.6%	474	42.2%	7	0.6%

3) 主な業務で経験した建物の棟数

上記の主な業務で経験した建物の棟数を表2-1-3に示す。

回答者の半数以上が複数棟の建物を経験しており、各業務に対する専門的な知識や経験を有しているものと考えられる。

表2-1-3 主な業務で経験した建物の棟数 回答総数:1,124件

所属団体	回答件数	経験棟数 (件数(件) / 割合(%))											
		無し		1棟		2~9棟		10~99棟		100棟以上		無効	
ビル協	423	20	4.7%	86	20.3%	184	43.5%	108	25.5%	20	4.7%	0	1.2%
日事連	209	22	10.5%	14	6.7%	94	45.0%	68	32.5%	10	4.8%	0	0.5%
BCS	63	1	1.6%	0	0.0%	29	46.0%	28	44.4%	4	6.3%	0	1.6%
ビルメン	204	15	7.4%	11	5.4%	62	30.4%	93	45.6%	20	9.8%	0	1.5%
JFMA	102	8	7.8%	9	8.8%	27	26.5%	42	41.2%	15	14.7%	0	1.0%
BELCA	123	3	2.4%	5	4.1%	36	29.3%	50	40.7%	29	23.6%	0	0.0%
合計	1124	69	6.1%	125	11.1%	432	38.4%	389	34.6%	98	8.7%	0	0.0%

4) 主な業務で経験した建物の規模

上記の主な業務で経験した建物の規模を表2-1-4に示す。

日事連の回答者は、「~1,000㎡」が30.6%、「~3,000㎡」が33.0%と約6割を占めており、戸建住宅や小規模なビル等を中心に設計業務を行っている人が多いと考えられる。

表2-1-4 主な業務で経験した建物の規模 回答総数:1,124件

所属団体	回答件数	経験規模 (件数(件) / 割合(%))													
		無し		~1,000㎡		~3,000㎡		~10,000㎡		~50,000㎡		50,000㎡超		無効	
ビル協	423	20	4.7%	5	1.2%	49	11.6%	101	23.9%	147	34.8%	96	22.7%	5	1.2%
日事連	209	23	11.0%	64	30.6%	69	33.0%	32	15.3%	17	8.1%	3	1.4%	1	0.5%
BCS	63	1	1.6%	1	1.6%	3	4.8%	12	19.0%	22	34.9%	23	36.5%	1	1.6%
ビルメン	204	14	6.9%	10	4.9%	26	12.7%	66	32.4%	66	32.4%	19	9.3%	3	1.5%
JFMA	102	9	8.8%	4	3.9%	7	6.9%	19	18.6%	23	22.5%	38	37.3%	2	2.0%
BELCA	123	3	2.4%	5	4.1%	2	1.6%	16	13.0%	38	30.9%	58	47.2%	1	0.8%
合計	1124	70	6.2%	89	7.9%	156	13.9%	246	21.9%	313	27.8%	237	21.1%	13	1.2%

5) 回答者の所在地

回答者の所在地を地方別に分類したものを表2-1-5に示す。地方別の分析をするには、母数に関東に偏り過ぎているため、参考程度に確認する。

表2-1-5 回答者の所在地(都道府県別) 回答総数:1,120件、未回答4件

所属団体	回答件数	主な業務 (%)													
		北海道 東北		関東		中部		近畿		中国		四国		九州 沖縄	
ビル協	423	36	8.5%	175	41.4%	57	13.5%	97	22.9%	33	7.8%	5	1.2%	20	4.7%
日事連	209	13	6.3%	33	15.9%	42	20.3%	37	17.9%	38	18.4%	13	6.3%	31	15.0%
BCS	63	0	0.0%	61	96.8%	0	0.0%	2	3.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
ビルメン	204	32	15.8%	36	17.7%	54	26.6%	16	7.9%	20	9.9%	12	5.9%	33	16.3%
JFMA	102	0	0.0%	98	96.1%	3	2.9%	1	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
BELCA	123	1	0.8%	109	89.3%	4	3.3%	8	6.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	1124	82	31.4%	512	357.3%	160	66.6%	161	59.4%	91	36.0%	30	13.4%	84	36.0%

北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
 関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県
 中部：山梨県、長野県、新潟県、富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県
 近畿：三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県
 中国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県
 四国：徳島県、香川県、愛媛県、高知県
 九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(2) 建物の寿命について

1) 回答年数(Q1・Q2・Q3)

建物の寿命について、①既存建物が一般的に建て替えられていると思う年数、②これから建てられる建物のあるべき寿命、③これまで建てられた建物のあるべき寿命を確認した。

本設問は、選択式では無く、年数を自由に記載する回答方式を採用したため、様々な表現方法で寿命について回答している。そこで、回答年数を一覧表にまとめたものを表2-2-1に示す。

表2-2-1-① 既存賃貸事務所ビルの一般的な想定建替え年数 回答総数:1,124件

回答年数	回答		所属団体別											
			ビル協		日事連		BCS		ビルメン		JFMA		BELCA	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
15~20	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
20	6	0.5%	1	0.2%	1	0.5%	1	1.6%	2	1.0%	1	1.0%	0	0.0%
20~30	2	0.2%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
25	4	0.4%	1	0.2%	1	0.5%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
25~30	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
25~50	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30	134	11.9%	34	8.0%	30	14.4%	17	27.0%	24	11.8%	14	13.7%	15	12.2%
30~	2	0.2%	1	0.2%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30~35	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30~40	29	2.6%	6	1.4%	8	3.8%	3	4.8%	1	0.5%	8	7.8%	3	2.4%
30~50	15	1.3%	4	0.9%	1	0.5%	1	1.6%	3	1.5%	1	1.0%	5	4.1%
30年(小規模)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
約30	2	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	0	0.0%
35	20	1.8%	8	1.9%	3	1.4%	2	3.2%	5	2.5%	1	1.0%	1	0.8%
35~40	6	0.5%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.0%	1	1.0%	1	0.8%
35~45	2	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	0	0.0%
35~50	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
35~65	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
37	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
40	212	18.9%	78	18.4%	32	15.3%	16	25.4%	34	16.7%	22	21.6%	30	24.4%
40~45	3	0.3%	1	0.2%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
40~50	54	4.8%	31	7.3%	3	1.4%	1	1.6%	6	2.9%	5	4.9%	8	6.5%
40~60	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
40年前後	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
約40	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
約40~50	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
45	22	2.0%	12	2.8%	2	1.0%	0	0.0%	1	0.5%	2	2.0%	5	4.1%
45~50	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
45~55	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
47	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
50	288	25.6%	125	29.6%	45	21.5%	11	17.5%	48	23.5%	24	23.5%	35	28.5%
50(25年リニューアル1回)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
50~	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
50~60	20	1.8%	6	1.4%	5	2.4%	1	1.6%	3	1.5%	4	3.9%	1	0.8%
50~70	4	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	1	1.6%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
50~100	3	0.3%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.0%	0	0.0%
55	2	0.2%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
60	58	5.2%	32	7.6%	5	2.4%	1	1.6%	14	6.9%	1	1.0%	5	4.1%
60~65	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
60~70	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
70	7	0.6%	6	1.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
70~80	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
75	2	0.2%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
80	4	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
約80(RC構造)	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
100	3	0.3%	2	0.5%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
わからない	67	6.0%	23	5.4%	19	9.1%	1	1.6%	19	9.3%	1	1.0%	4	3.3%
特に考えたことはない	111	9.9%	27	6.4%	36	17.2%	6	9.5%	30	14.7%	6	5.9%	6	4.9%
法的解釈で変わる	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	15	1.3%	2	0.5%	11	5.3%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
総計	1124	100%	423	100%	209	100%	63	100%	204	100%	102	100%	123	100%

これまでの既存建物が一般的に建替えられていると思う年数は 50 年程度が最も多く、回答の大半が 30 年~50 年の間にある。

表2-2-1-② 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命 回答総数:1,124 件

回答年数	回答件数		所属団体別											
			ビル協		日事連		BCS		ビルメン		JFMA		BELCA	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
10	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
20	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
20~25	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
20~30	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
25	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
30	54	4.8%	8	1.9%	17	8.1%	4	6.3%	20	9.8%	4	3.9%	1	0.8%
30~40	5	0.4%	1	0.2%	4	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30~50	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
35	10	0.9%	2	0.5%	3	1.4%	0	0.0%	5	2.5%	0	0.0%	0	0.0%
40	51	4.5%	17	4.0%	12	5.7%	1	1.6%	18	8.8%	0	0.0%	3	2.4%
40~	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
40~45	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
40~50	10	0.9%	3	0.7%	1	0.5%	0	0.0%	3	1.5%	2	2.0%	1	0.8%
40~80	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
45	3	0.3%	2	0.5%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
45~50	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
47	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
50	263	23.4%	97	22.9%	64	30.6%	11	17.5%	45	22.1%	20	19.6%	26	21.1%
50~	5	0.4%	3	0.7%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
50~60	9	0.8%	6	1.4%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
50~70	2	0.2%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
50~80	3	0.3%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	2	2.0%	0	0.0%
50~100	10	0.9%	5	1.2%	1	0.5%	2	3.2%	0	0.0%	1	1.0%	1	0.8%
50年前後	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
約50	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
55	3	0.3%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
60	146	13.0%	64	15.1%	20	9.6%	9	14.3%	25	12.3%	10	9.8%	18	14.6%
60~	3	0.3%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.6%
60~70	4	0.4%	3	0.7%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
60~80	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
60~100	4	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.6%
65	3	0.3%	1	0.2%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
70	36	3.2%	18	4.3%	3	1.4%	0	0.0%	8	3.9%	2	2.0%	5	4.1%
70~80	12	1.1%	4	0.9%	1	0.5%	0	0.0%	1	0.5%	3	2.9%	3	2.4%
70~100	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
75	8	0.7%	4	0.9%	2	1.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	1	0.8%
80	46	4.1%	20	4.7%	5	2.4%	3	4.8%	8	3.9%	4	3.9%	6	4.9%
80~	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
80~90	2	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	1	0.8%
80~100	7	0.6%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	2	2.0%	2	1.6%
約80(RC構造)	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
90	3	0.3%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.6%
100	265	23.6%	106	25.1%	28	13.4%	24	38.1%	29	14.2%	41	40.2%	37	30.1%
100~	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
100~150	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
100~200	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
100(25年リニューアル3回)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
100(リニューアルを行う前提)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
120	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
150	2	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
200	4	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	1	1.6%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
400	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
わからない	37	3.3%	13	3.1%	7	3.3%	1	1.6%	11	5.4%	0	0.0%	5	4.1%
特に考えたことはない	73	6.5%	24	5.7%	22	10.5%	3	4.8%	20	9.8%	3	2.9%	1	0.8%
半永久	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
法的解釈で変わる	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
既存ビルより更に長く	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	14	1.2%	3	0.7%	9	4.3%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
総計	1124	100%	423	100%	209	100%	63	100%	204	100%	102	100%	123	100%

既存建物の建替え年数（表2-2-1-①）50年に比べ、これからの新築建物に対しては100年の回答が増えており、回答が50年程度と100年程度の二極化している。

また日事連とBCSは、同じ設計であるにも関わらずQ1・Q2共に違う集計結果となっている。これは、BCSの多くが都心の大規模な建物を設計しているのに対し、日事連の多くは小規模な建物を設計していることが原因の一つと考えられる（表2-1-3～表2-1-5参照）。

表2-2-1-③ 既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命 回答総数:1,124 件

回答年数	回答		所属団体別											
			ビル協		日事連		BCS		ビルメン		JFMA		BELCA	
	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%	件数	%
10	5	0.4%	0	0.0%	4	1.9%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
10~15	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
10~20	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
10~30	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
15	3	0.3%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	1	0.8%
15~20	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
20	19	1.7%	5	1.2%	4	1.9%	1	1.6%	6	2.9%	1	1.0%	2	1.6%
20~30	2	0.2%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
約20	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
25	3	0.3%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	0	0.0%
30	96	8.5%	15	3.5%	32	15.3%	5	7.9%	24	11.8%	10	9.8%	10	8.1%
30~	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
30~40	8	0.7%	2	0.5%	3	1.4%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	1	0.8%
30~45	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
30~50	3	0.3%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	0	0.0%
30~100	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
35	9	0.8%	1	0.2%	4	1.9%	0	0.0%	4	2.0%	0	0.0%	0	0.0%
35~40	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
40	113	10.1%	40	9.5%	15	7.2%	7	11.1%	29	14.2%	7	6.9%	15	12.2%
40~50	10	0.9%	6	1.4%	2	1.0%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	0	0.0%
40~60	1	0.1%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
45	13	1.2%	9	2.1%	1	0.5%	1	1.6%	1	0.5%	0	0.0%	1	0.8%
45~50	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
47	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
50	367	32.7%	148	35.0%	65	31.1%	23	36.5%	55	27.0%	37	36.3%	39	31.7%
50~	3	0.3%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
50~60	20	1.8%	13	3.1%	2	1.0%	1	1.6%	1	0.5%	1	1.0%	2	1.6%
50~60(竣工年による)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
50~70	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
50~100	4	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
50年以上(小規模)、100年以上(大規模)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
約50	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
55	2	0.2%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
60	149	13.3%	63	14.9%	15	7.2%	6	9.5%	22	10.8%	16	15.7%	27	22.0%
60~65	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
60~70	5	0.4%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	1	1.0%	1	0.8%
60~80	2	0.2%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%
65	6	0.5%	4	0.9%	1	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
70	19	1.7%	10	2.4%	4	1.9%	0	0.0%	2	1.0%	1	1.0%	2	1.6%
70~80	3	0.3%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.0%	0	0.0%
75	5	0.4%	0	0.0%	0	0.0%	1	1.6%	1	0.5%	2	2.0%	1	0.8%
75(25年リニューアル2回)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
80	26	2.3%	16	3.8%	1	0.5%	2	3.2%	3	1.5%	3	2.9%	1	0.8%
約80(RC構造)	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
100	39	3.5%	16	3.8%	6	2.9%	7	11.1%	3	1.5%	5	4.9%	2	1.6%
わからない	68	6.0%	24	5.7%	14	6.7%	2	3.2%	17	8.3%	5	4.9%	6	4.9%
わからない(建物の状況によって変わる)	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
特に考えたことはない	85	7.6%	27	6.4%	21	10.0%	5	7.9%	24	11.8%	4	3.9%	4	3.3%
企業の規模によるが40年	1	0.1%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	0.8%
法的解釈で変わる	1	0.1%	1	0.2%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
無回答	15	1.3%	2	0.5%	10	4.8%	0	0.0%	2	1.0%	0	0.0%	1	0.8%
総計	1124	100%	423	100%	209	100%	63	100%	204	100%	102	100%	123	100%

既存建物の使用すべき年数(寿命)は、これまでの建替え年数と同じ50年程度と回答している人が多いが、30~40年付近の回答数は建替え年数と比べて減っており、60年頃の回答は増えている。

これは、これまでの建替え年数よりも今後は延命化が必要との意識が表れているとも考えられるが、これから新築する建物(表2-2-1-②)のように築100年を目指すのは難しい、または50~60年程度で建替えた方が良いとの意識も考えられる。

2) 回答年数の傾向(Q1・Q2・Q3)

回答の傾向をみるために、表2-2-1を分類し整理したものを図2-2-2に示す。
 なお、回答数の分類は、以下の方針に基づき整理した。

- 「〇〇年～〇〇年」の回答は、一番短い年数とする。
 (例：30～50年＝30年)
- () や「約」、「前後」の記載がある回答は、記載年数をそのまま採用する。
- 「半永久」は、「築100年超」に分類する。
- 複数回答や無回答、選択肢に当てはまらない回答等は、「無効」とする。

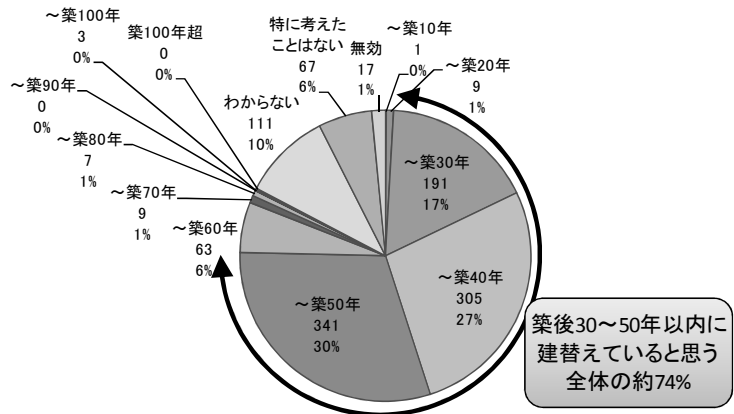


図2-2-2-①
 既存賃貸事務所ビルの想定建替え年数
 (回答数: 1,124 件)

図2-2-2-①を見ると、これまでの建物は、一般的に30～50年以内に建替えられていると考えている人は全体の約74%であった。これは事務所(鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造)の法定耐用年数50年の影響を受けていると考えられ、また回答者の多くが高度成長期を経験し30～40年程度で建替えられた建物が多かったとも考えられる。

これから新築する建物(図2-2-2-②)については、50年～60年程度使うべきと考えている人が全体の約41%、100年程度と考える人が約24%であった。

また、現在建っている建物については、50年～60年程度使うべきとの回答が全体の約51%であるのに対し、100年は3%にとどまっている。これまでの建替え年数に比べて年数は伸びているため、既存建物についても長寿命化の必要性は意識されているが、100年は難しいと考えているのかもしれない。

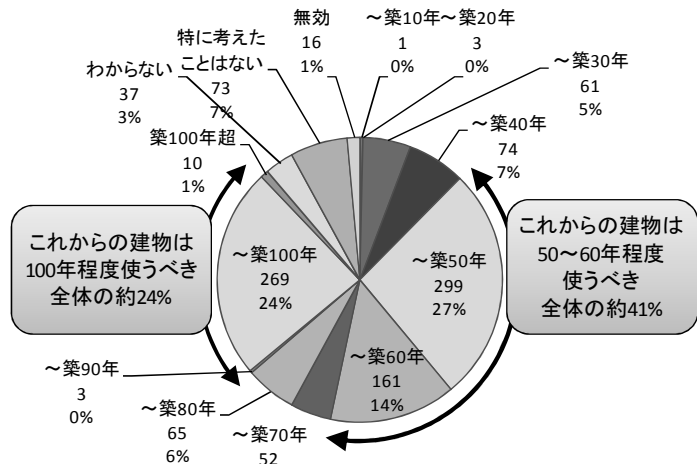


図2-2-2-②
 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命
 (回答数: 1,124 件)

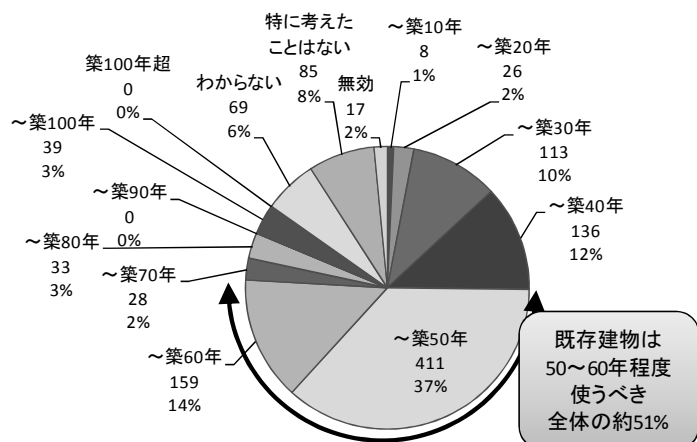
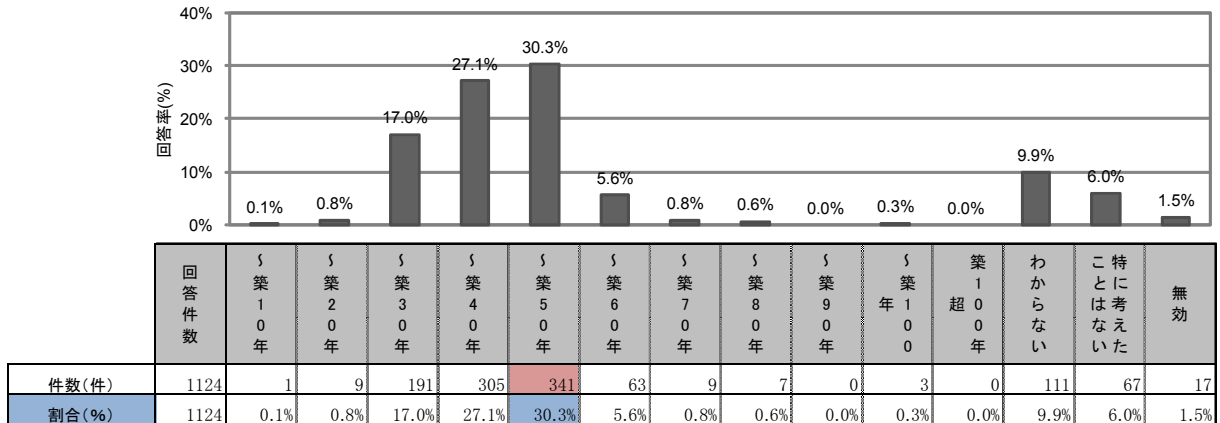


図2-2-2-③
 既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命
 (回答数: 1,124 件)

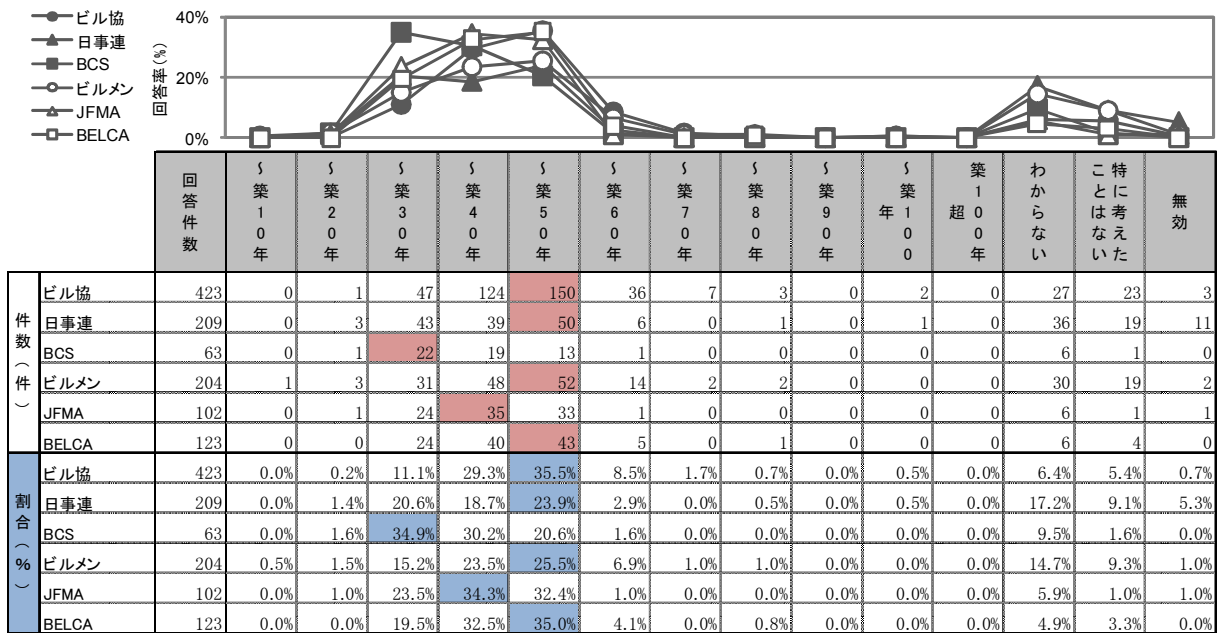
3) 既存建物の想定建替え年数(Q1)

既存建物の建替え年数について、業務経験等の違いによる傾向を確認する。



図表2-2-3-① 既存賃貸事務所ビルの想定建替え年数 (回答数:1,124 件)

先ず全体としては、「～築50年」が30.3%と最も多く、次に「～築40年」が27.1%、「～築30年」が17.0%と築30～50年が全体の約75%弱を占めている。



図表2-2-3-② 所属団体別の比較 (回答数:1,124 件)

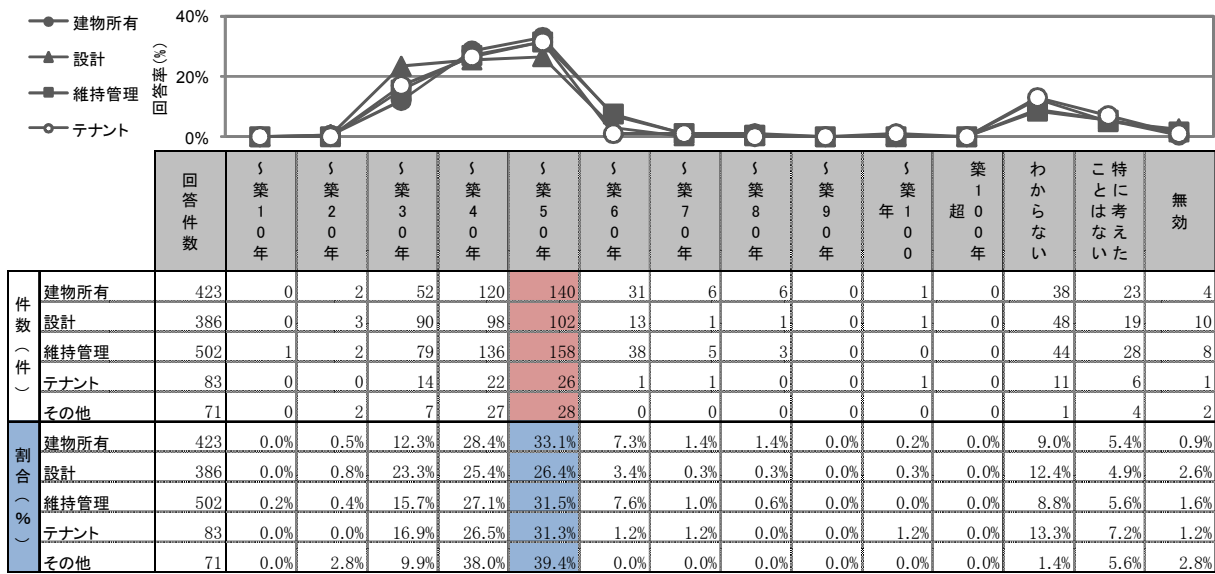
回答者の所属団体別にみると、築30年～50年の間で若干の違いが見える。

BCSは「～築30年」が34.9%と最も多く、「～築40年」が30.2%、「～築50年」が20.6%と順次減っているのに対し、同じ設計に属する日事連は「～築50年」が23.9%と最も多い。

ビル協も「～築50年」が35.5%と最も多く、「～築30年」は11.1%と他団体に比べて少ない。

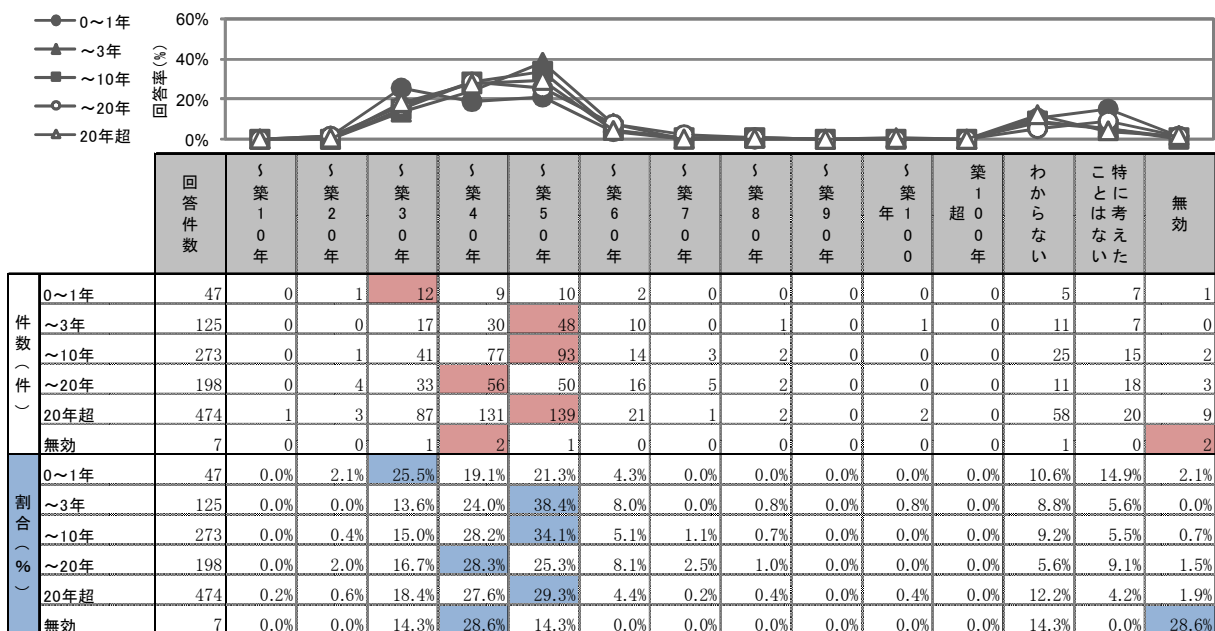
ビルメン、JFMA、BELCAは「～築40年」と「～築50年」がほぼ同程度であった。

また、「わからない」「特には考えたことはない」が若干多いのは、日事連とビルメンであった。



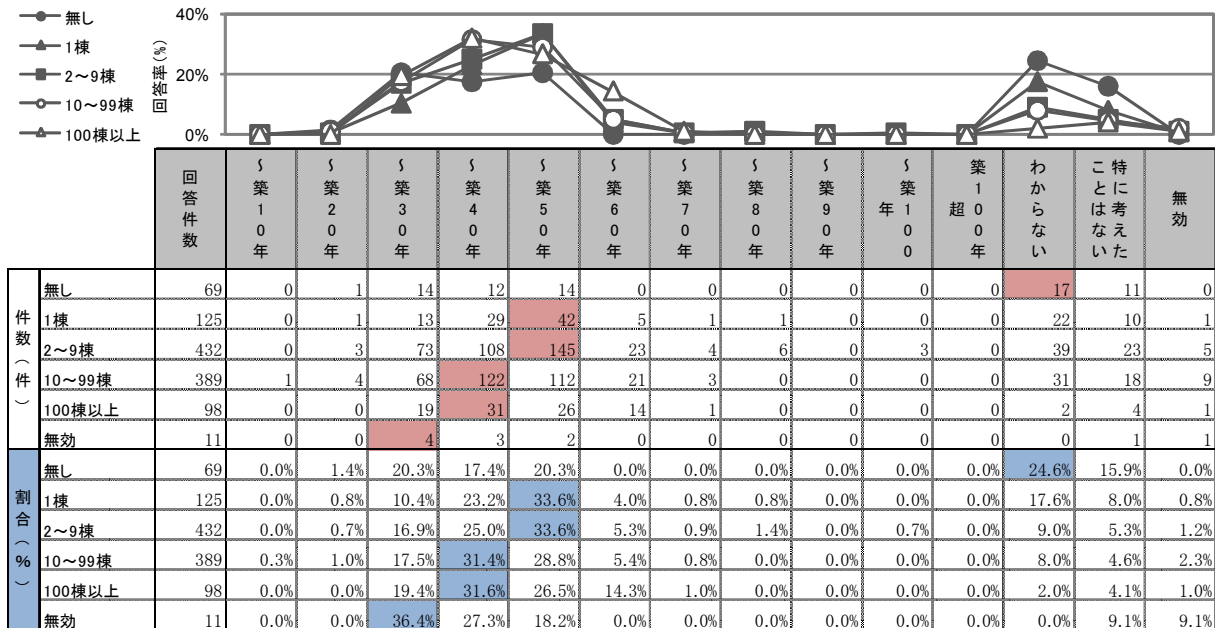
図表2-2-3-③ 主な業務別の比較 (回答数:1,465件) ※複数回答あり

回答者の主な業務別では、大きな意識の違いは見られないが、設計は30～50年がほぼ横ばいであるのに対し、他は50年が多めの傾向にある。



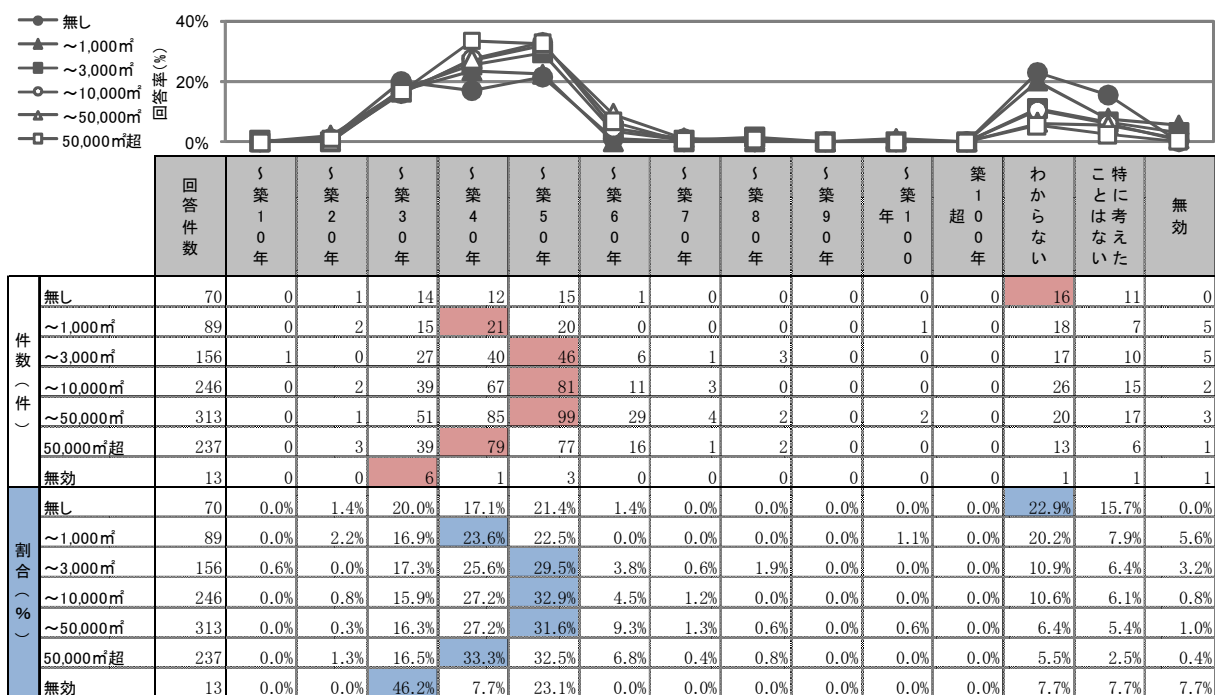
図表2-2-3-④ 業務経験(勤続年数)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(勤続年数)による傾向はほぼ見られないが、経験の少ない「0～1年」の回答者は「特には考えたことはない」が14.9%と他の回答者に比べて若干多い。



図表2-2-3-⑤ 業務経験(建物棟数)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物棟数)については、経験した棟数が増えるにつれて築年数が減っていく傾向にある。また経験棟数が無い回答者は「わからない」が24.6%と最も多い。

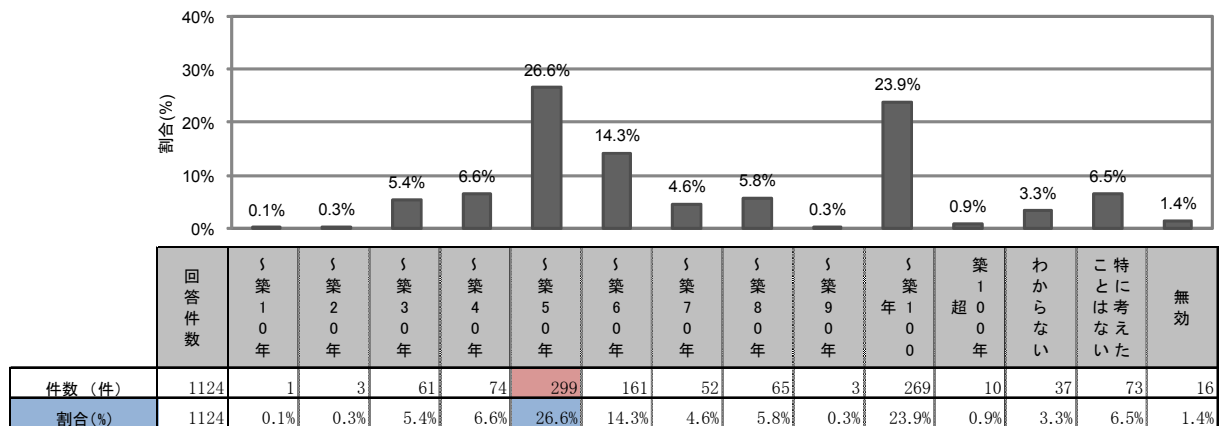


図表2-2-3-⑥ 業務経験(建物規模)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物規模)については、経験した建物の規模による明確な違いは見られず、「~築40年」と「~築50年」がほぼ半数を占めている。

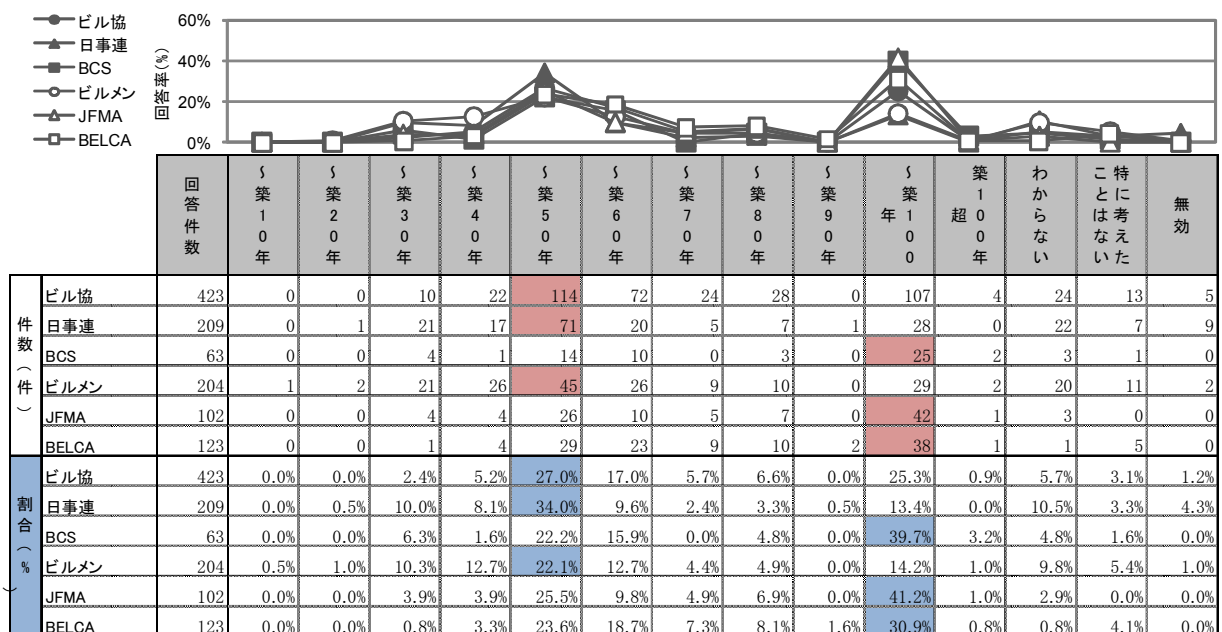
4) 新築建物(これから建てるもの)のあるべき寿命(Q2)

新築建物(これから建てるもの)のあるべき寿命について、回答者の業務経験等による違いを確認する。



図表2-2-4-① 新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命(回答数:1,124件)

先ず全体としては「～築50年」が26.6%と最も多く、次に「～築100年」が23.9%であったことから、新築建物の寿命については50年程度が良いと考えている人と100年程度必要と考えている人の2極に分かれている。

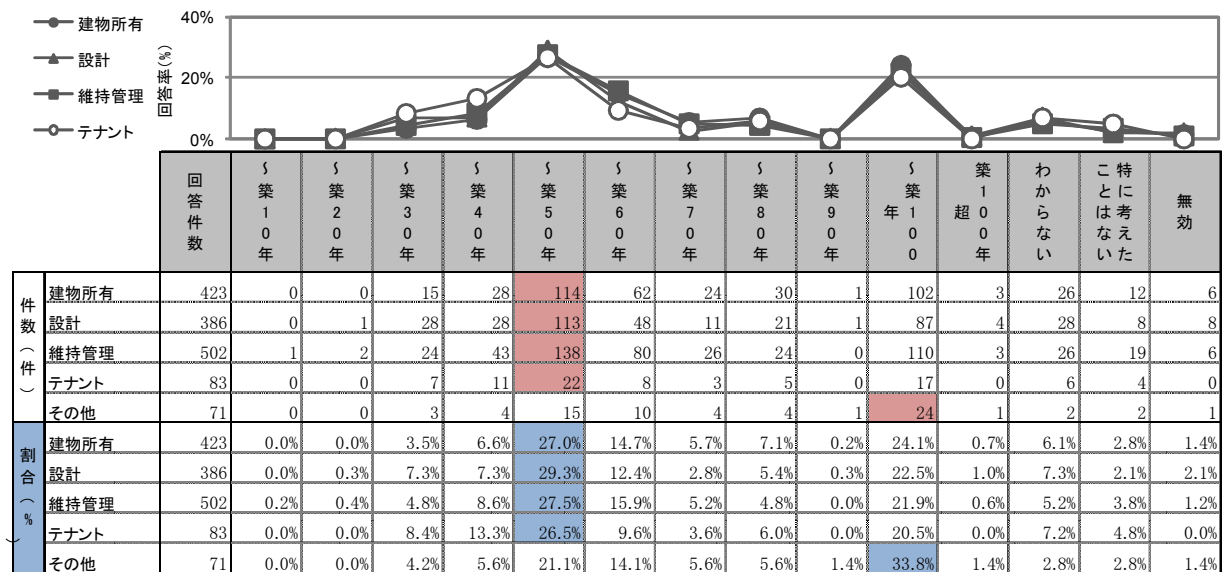


図表2-2-4-② 所属団体別の比較(回答数:1,124件)

所属団体別では、「～築50年」を最も多く回答している団体はビル協・日事連・ビルメンであり、「～築100年」を最も多く回答している団体はBCS・JFMA・BELCAである。

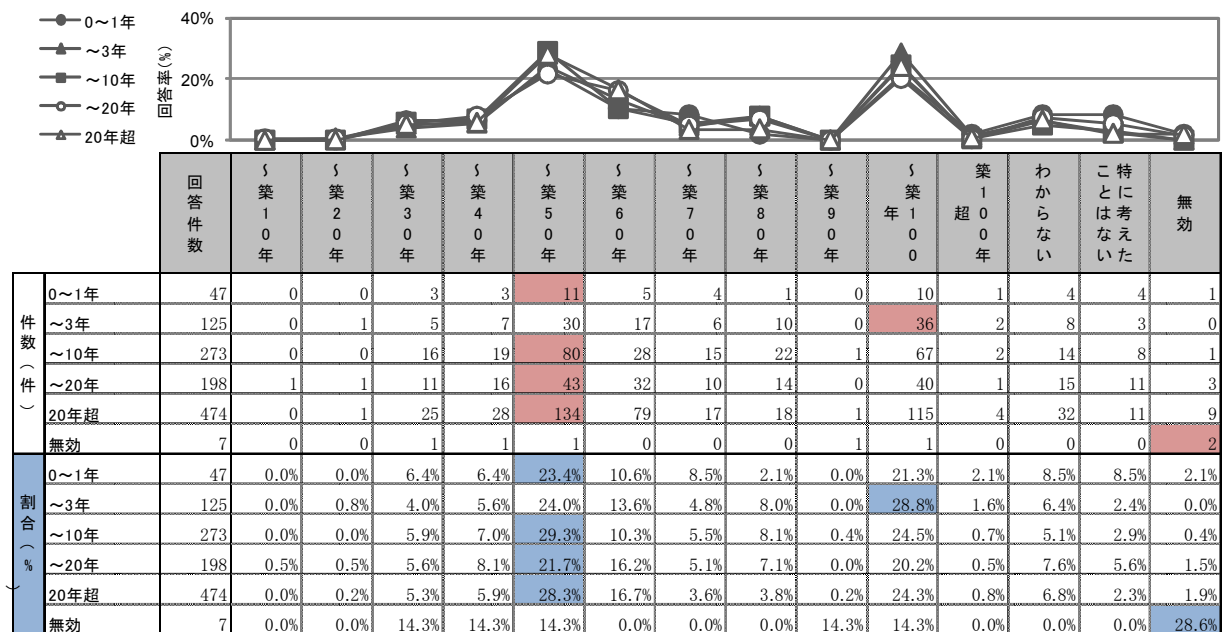
BCSは既存建物の建替え年数について34.9%の回答者が「～築30年」と短めの回答をしていたが、これから建てる建物の寿命については39.7%の回答者が「～築100年」と回答している。

また、日事連とビルメンは「～築30年」の回答者が若干減ったが「～築100年」はあまり増えていない。



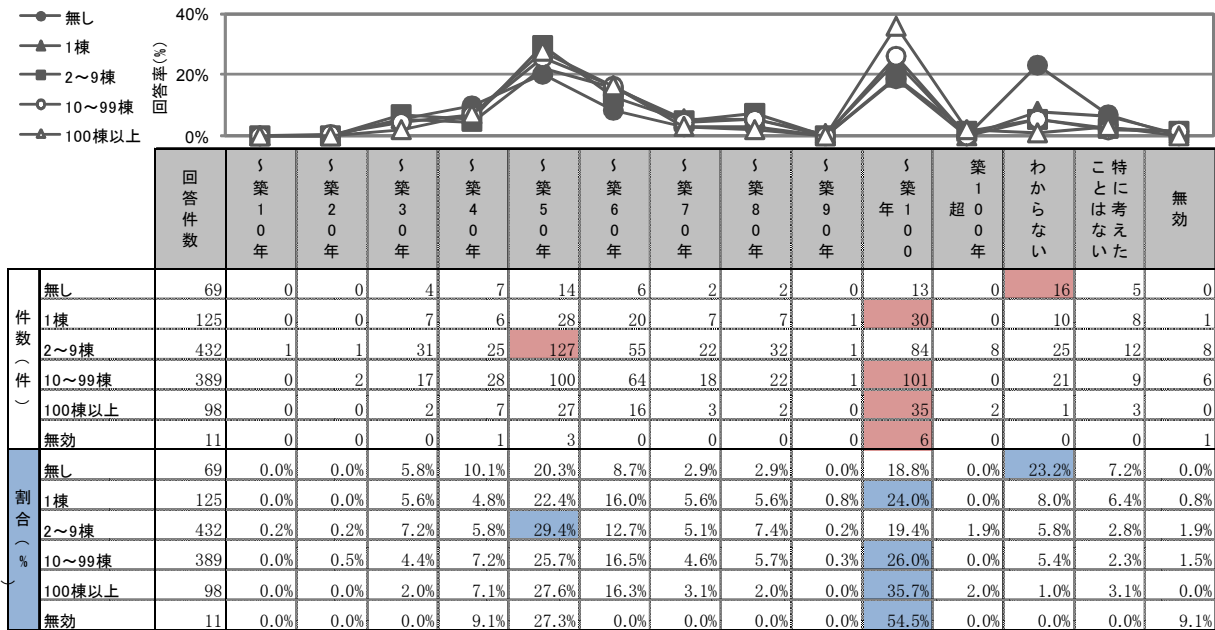
図表2-2-4-③ 主な業務別の比較 (回答数:1,465 件)

回答者の主な業務別では、大きな意識の差は見られない。



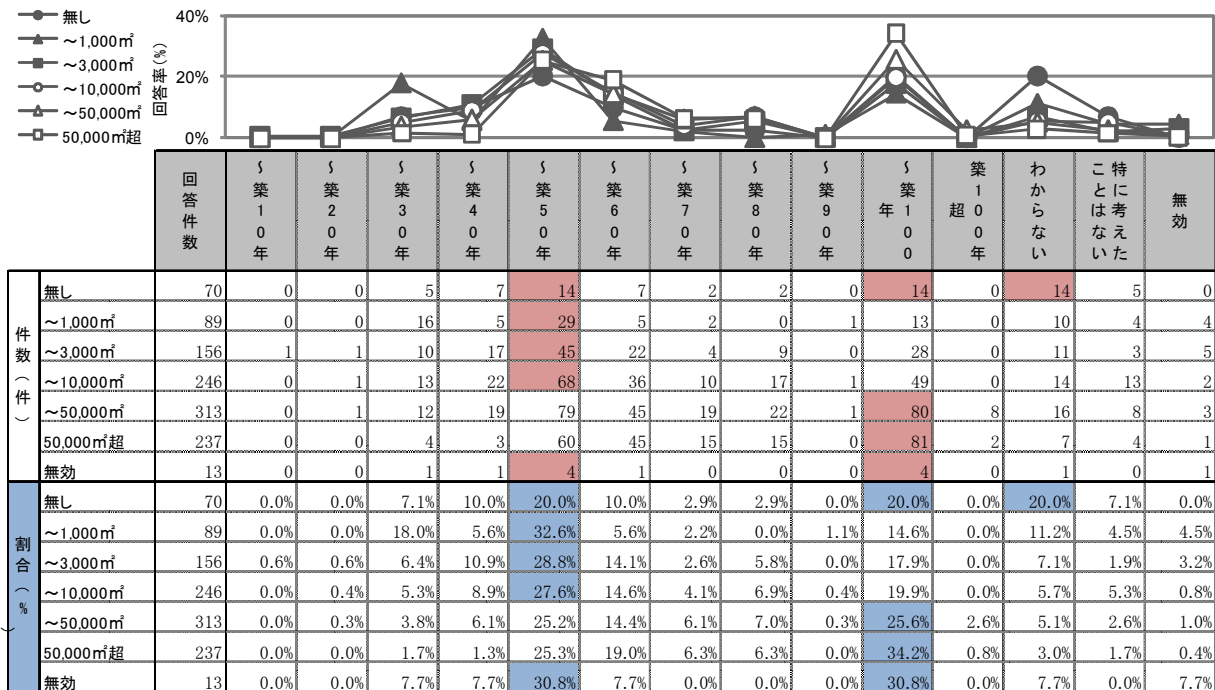
図表2-2-4-④ 業務経験(勤続年数)別の比較 (回答数:1,124 件)

業務経験 (勤続年数) による大きな意識の差は見られない。



図表2-2-4-⑤ 業務経験(建物棟数)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物棟数)については、「2~9棟」の29.4%が「~築50年」と回答しているのに対し、「100棟以上」の35.7%は「~築100年」と回答しており、経験した建物の棟数が増えるにつれ、長寿命化を目指す傾向が若干見られる。

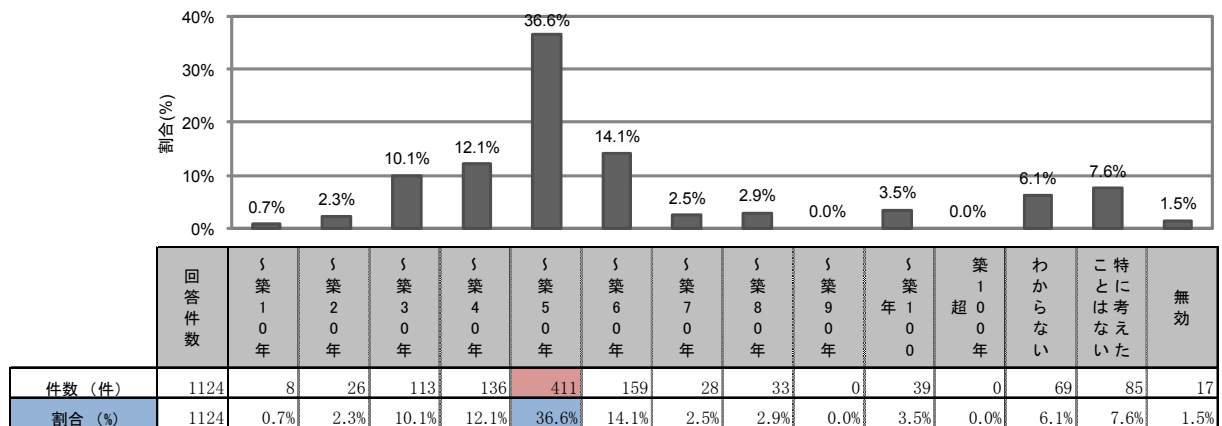


図表2-2-4-⑥ 業務経験(建物規模)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物規模)については、経験した建物規模が大きくなるにつれ、長寿命化を目指す傾向にある。

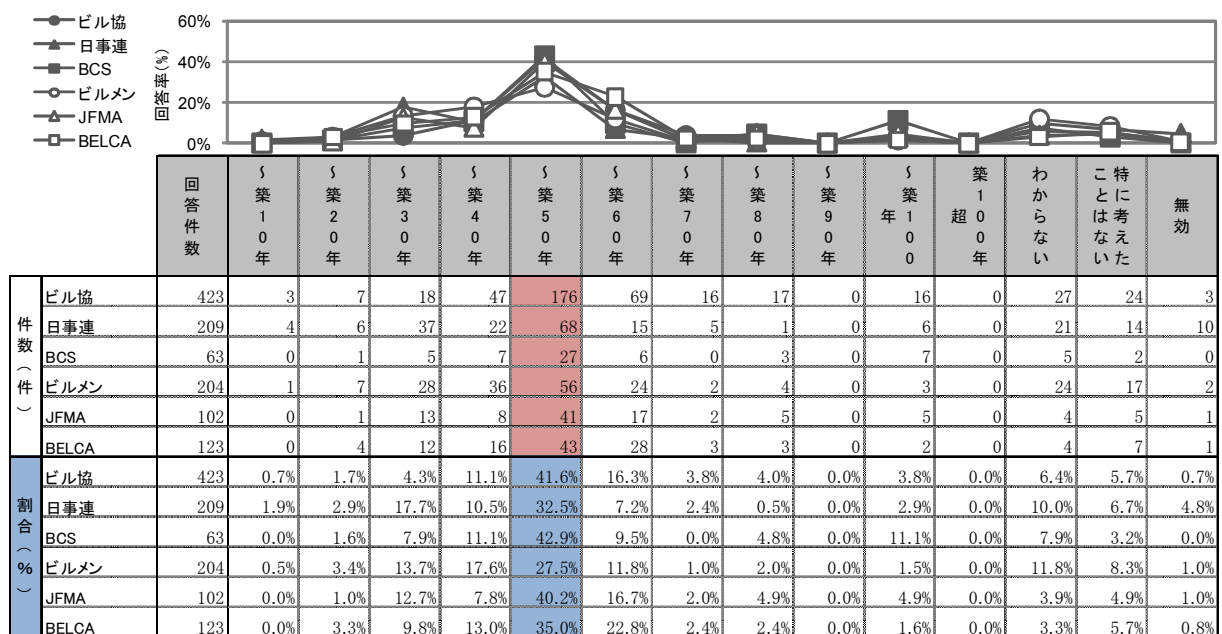
5) 既存建物(現存する建物)のあるべき寿命(Q3)

既存建物(現存する建物)の使用すべき年数(寿命)について、回答者の業務経験等による違いを確認する。



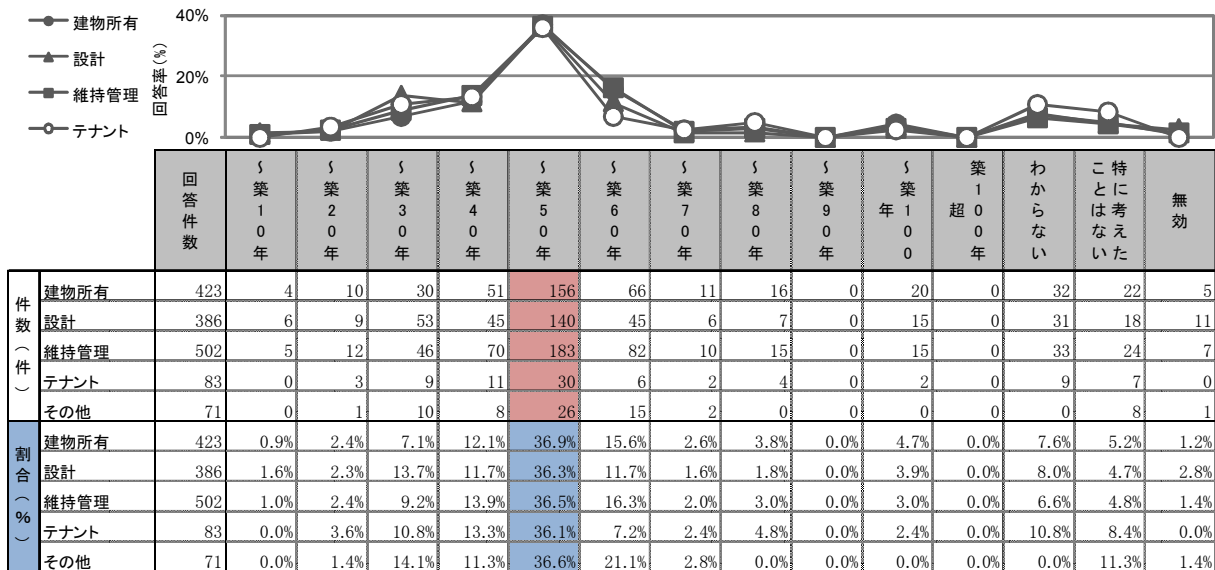
図表2-2-5-① 既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (回答数:1,124件)

先ず全体としては、「～築50年」が36.6%と最も多い。



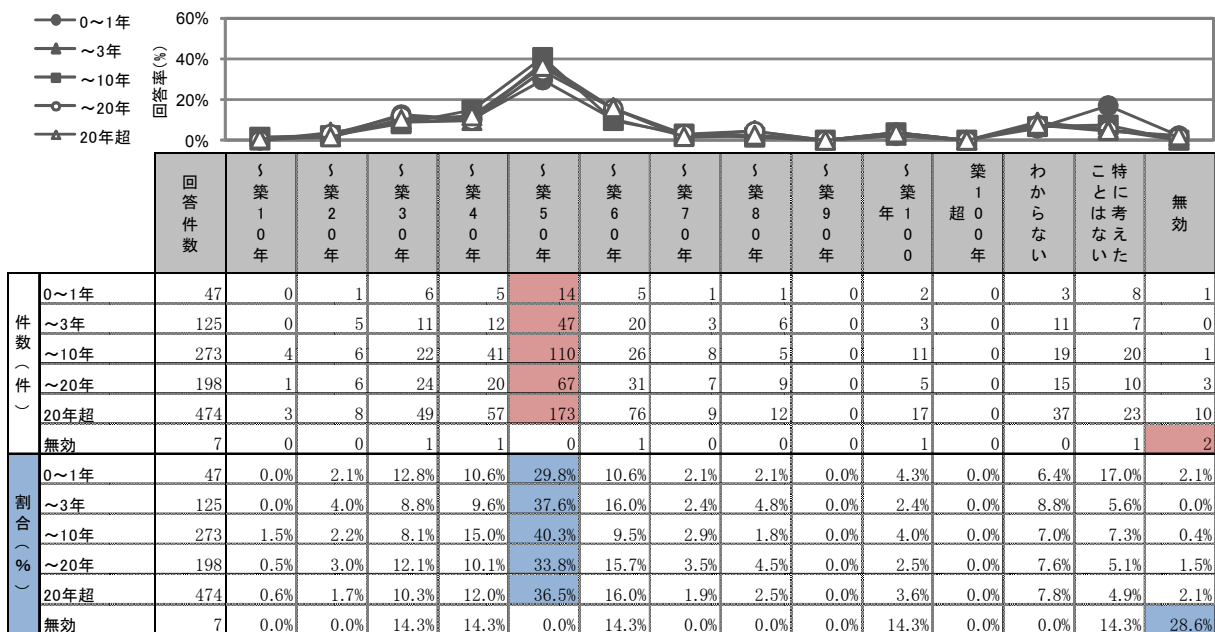
図表2-2-5-② 所属団体別の比較 (回答数:1,465件)

回答者の所属団体別では、全ての団体で「～築50年」が最も多いが、BCSは「～築100年」の回答が11.1%と他団体に比べ高く、「～築30年」は7.9%と低い。これまでに建替えられた年数(図2-2-3-②)については、「～築30年」が34.9%と短い年数を回答している人が多かったことから、これまでは短年度で建て替えられていたが、これからは既存の建物も長寿命化すべきだと考えていることが見える。



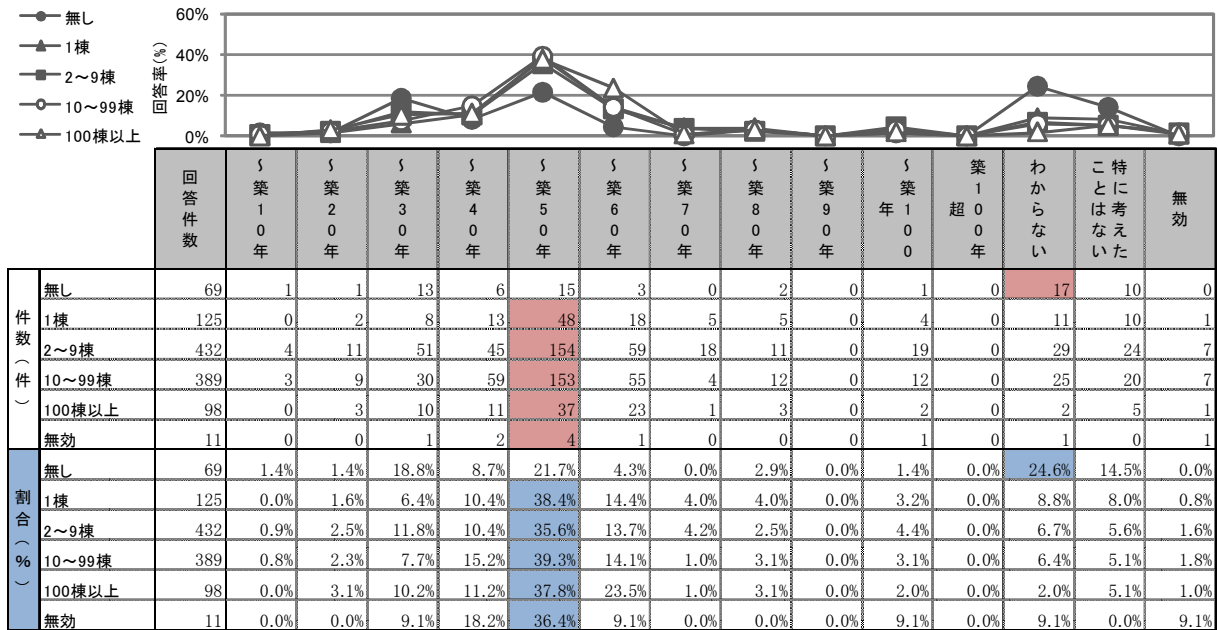
図表2-2-5-③ 主な業務別の比較 (回答数:1,124件)

回答者の主な業務別の意識の違いは見られず、「～築50年」が約36%とほぼ同じ回答率である。



図表2-2-5-④ 業務経験(勤続年数)別の比較 (回答数:1,124件)

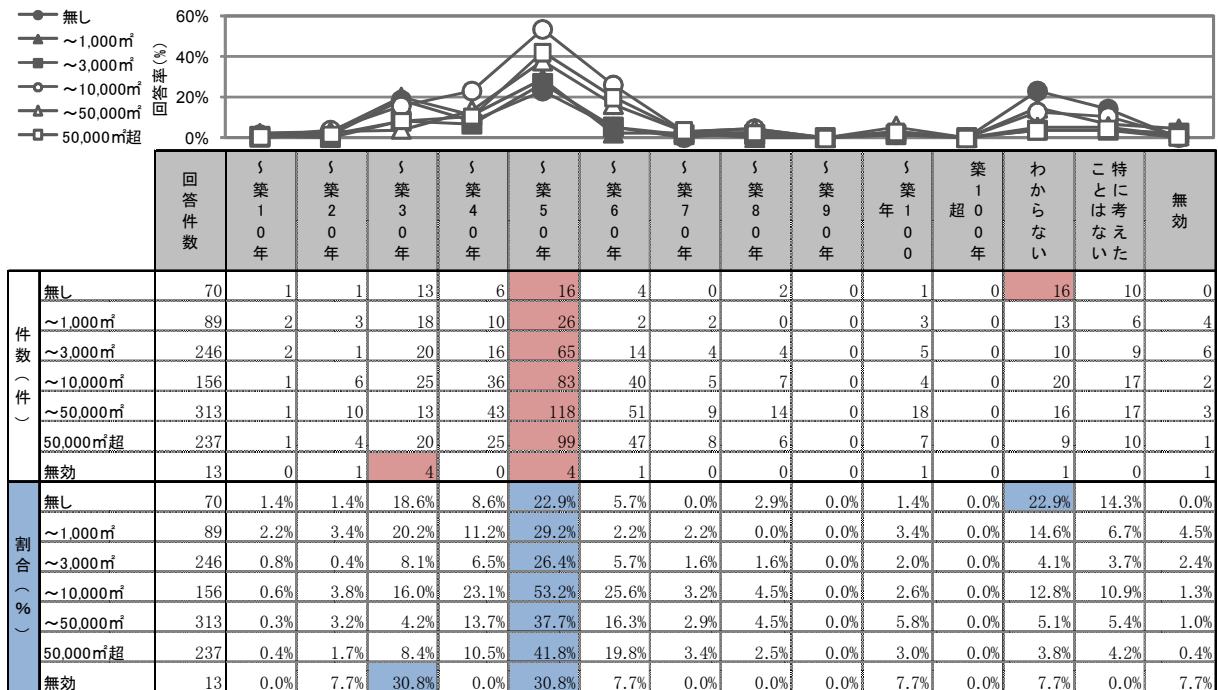
回答者の業務経験(勤続年数)についても、大きな違いは見られないが、Q1・Q2と同様に「0～1年」の回答者は「特に考えたことはない」が17.0%と若干多い。



図表2-2-5-5 業務経験(建物棟数)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物棟数)についても大きな意識の差は見られないが、100棟以上経験している回答者は「~築60年」が23.5%と唯一2割を超えている。

また、経験した建物が無い回答者は「わからない」が24.6%と最も高い。

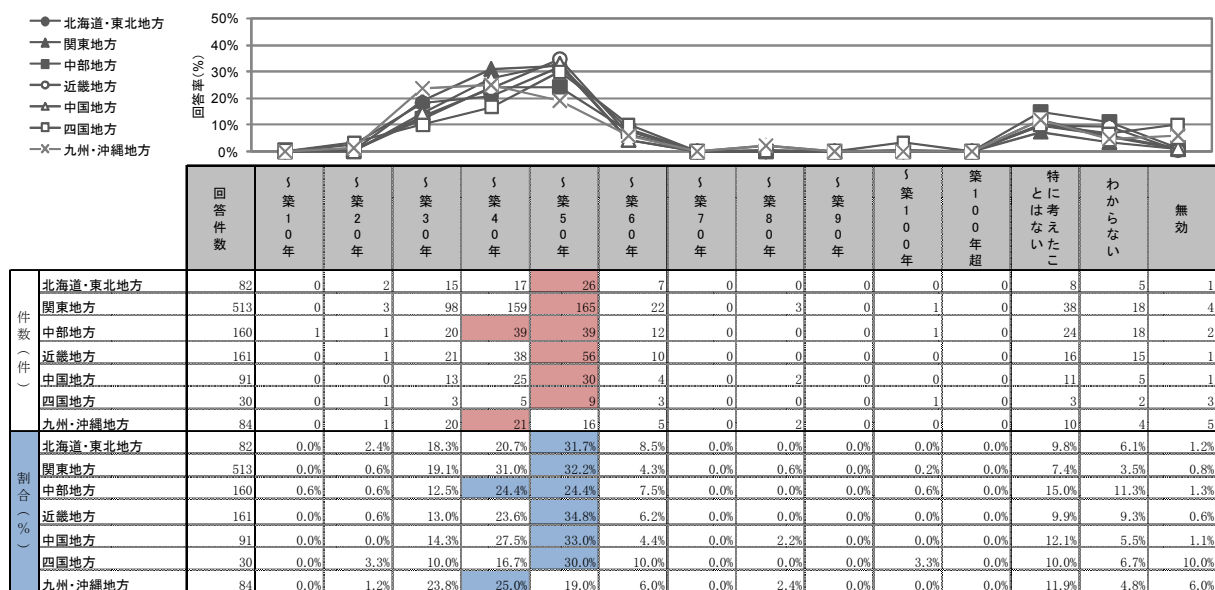


図表2-2-5-6 業務経験(建物規模)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験の無い人が一部「わからない」と回答しているが、属性ごとにみても「~築50年」を最も多く回答している。

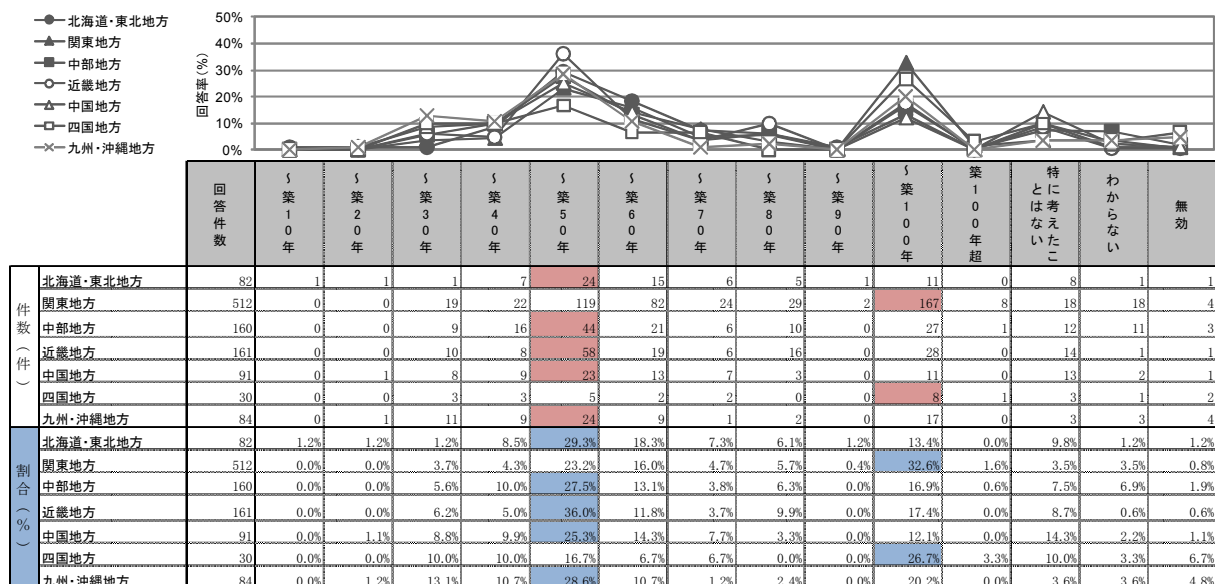
6) 地方別の回答状況(Q1・Q2・Q3)

母数が「関東地方」に偏っているが、参考として地方別の回答状況も確認する。



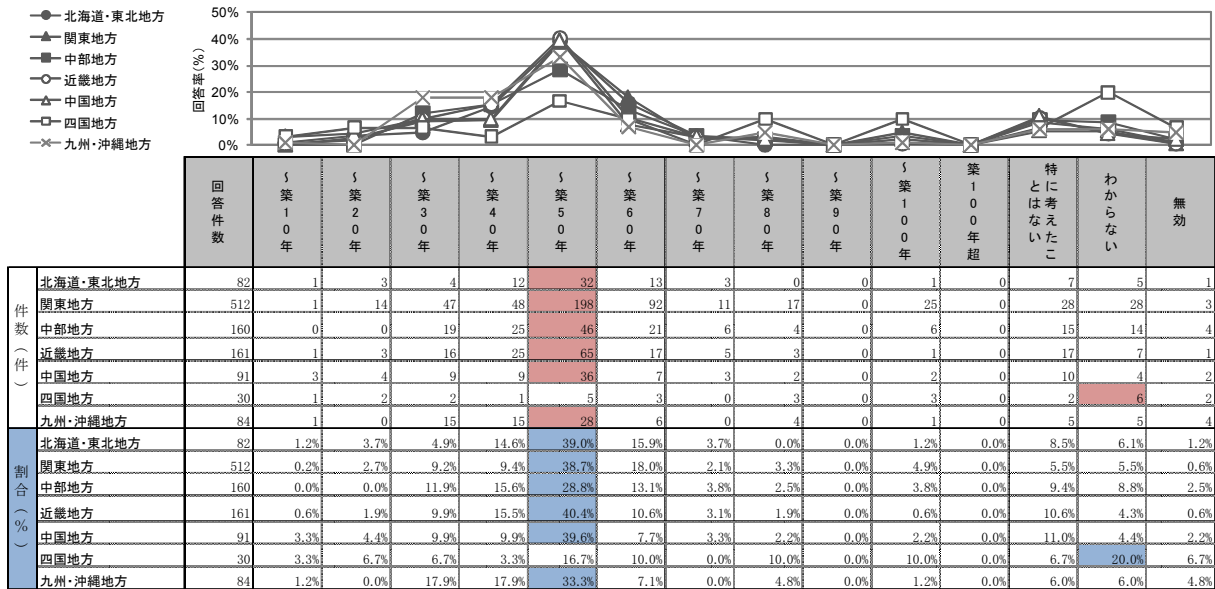
図表2-2-6-① 地方別の既存賃貸事務所ビルの想定建替え年数 (回答数:1,120件)

既存建物の建替え年数について、それほど大きな差は見られないが、九州・沖縄地方は「～築40年」が25.0%と最も多く、次に「～築30年」が23.8%と他の地方より若干短く回答している。



図表2-2-6-② 地方別の新築賃貸事務所ビルのあるべき寿命 (回答数:1,120件)

新築建物のあるべき寿命については、関東地方は「～築100年」が32.6%と最も多いが、四国地方を除く他の地方では「～築50年」が最も多い。



図表2-2-6-③ 地方別の既存賃貸事務所ビルのあるべき寿命（回答数:1,120件）

既存建物の使用すべき年数（寿命）については、地方別の大きな意識の差は見られない。

(3) 建物の寿命に影響する要因について

1) 建物の寿命に影響する要因(Q4)

下記 25 項目の要因に対し、寿命にどれぐらい影響すると思うか確認した結果を以下に示す。

なお、ポイント（点数）の算出方法は以下の通りとし、帯グラフは「かなり影響」の回答順としている。

$$\text{ポイント（点数）} = \frac{\text{かなり影響（件）} \times 2 \text{点} + \text{やや影響（件）} \times 1 \text{点} + \text{影響ない（件）} \times 0 \text{点}}{\text{各項目の小計（件）}}$$

※わからないは、対象外とした。

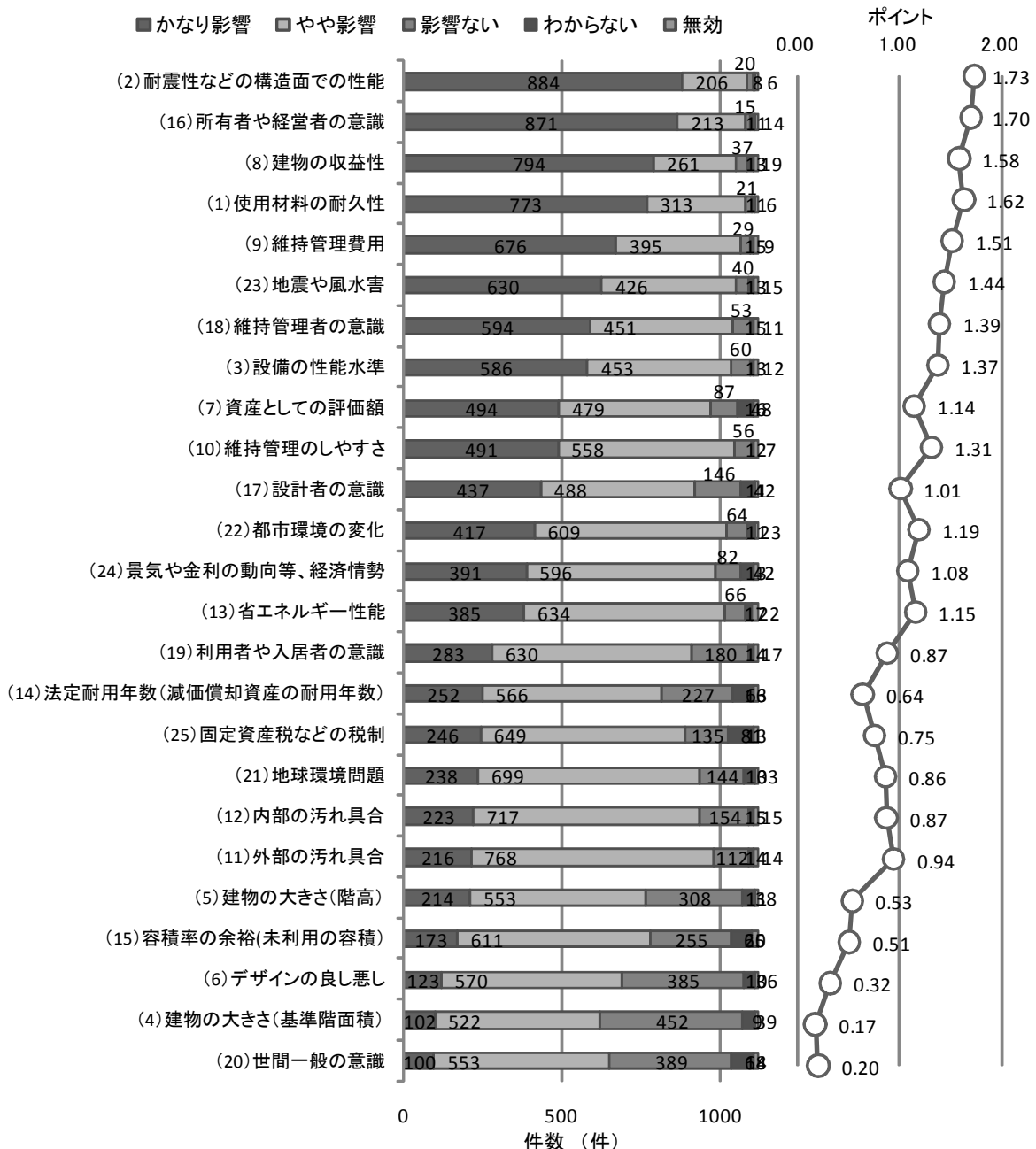


図2-3-1-① 建物の寿命に影響する要因（回答数:1,124件）

建物の寿命には、「耐震性」や「耐久性」の性能がかなり影響するとの回答が多く、デザインや建物の大きさのポイントは低い。また「所有者や経営者」の意識はかなり影響するとの回答が多く、「世間一般」の意識はあまり影響しないとの回答が多い。

図2-3-1-①の所属団体別のポイント（点数）を図2-3-1-②に示す。

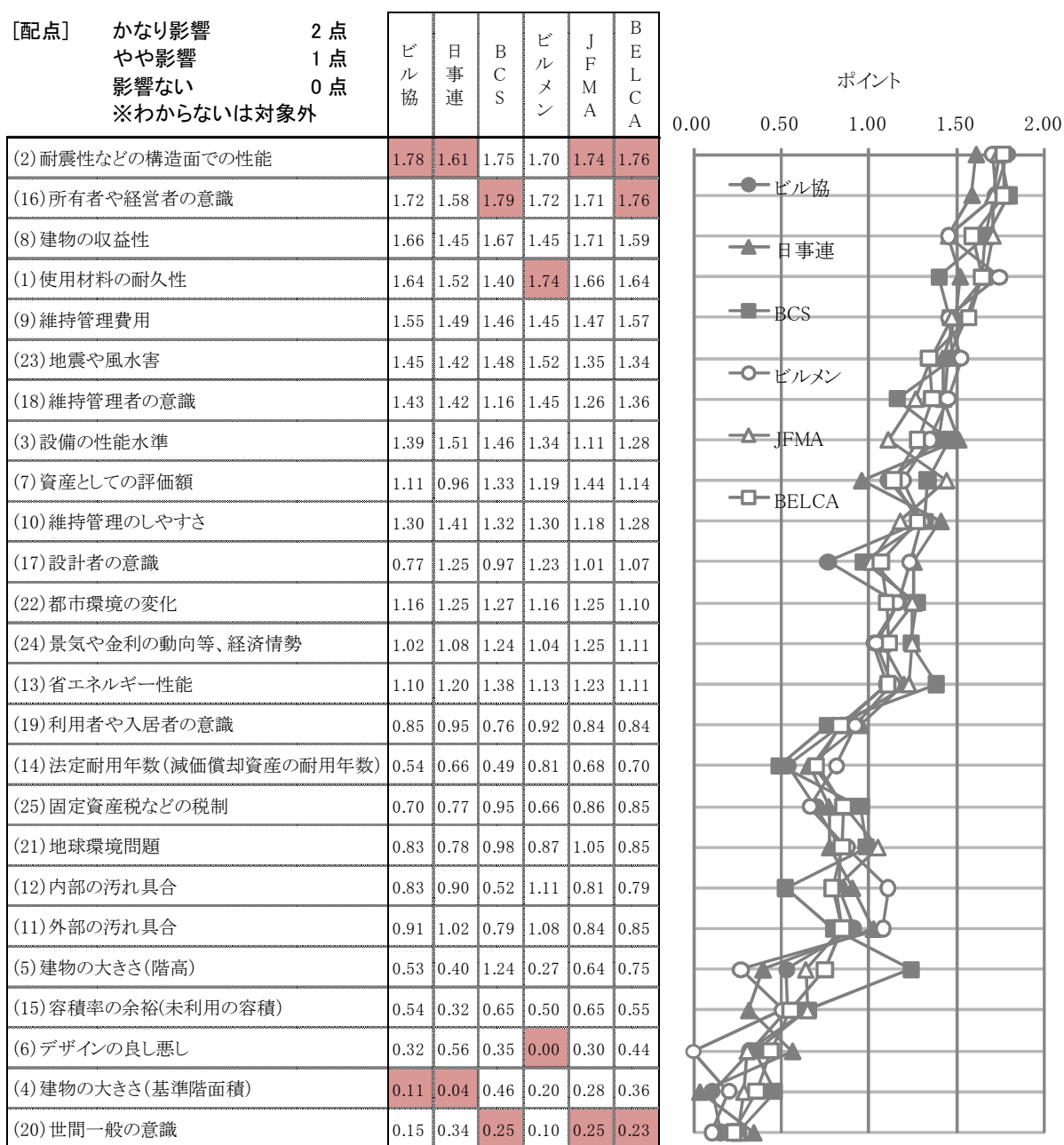


図2-3-1-② 建物の寿命に影響する要因(所属団体別) (回答数:1,124件)

所属団体別に見ると、設計者の意識や建物の大きさ、デザインの良し悪しなどの差が大きい。設計者の意識は、日事連 1.25pt、ビルメン 1.23pt とやや影響すると考えているのに対し、ビル協は 0.77pt とあまり影響ないと考えている。

建物の大きさ(階高)は、BCSが 1.24pt と「やや影響する」を超えているが、他の団体は 1.0pt を切っており「影響ない」と考えている。特にビルメンは 0.27pt とかなり低い点数である。

デザインの良し悪しは、全体的に点数は低く、特にビルメンは 0pt と「影響ない」と考えているのに対し、日事連は 0.56pt と若干影響すると考えている。

図2-3-1-①の主な業務別のポイント（点数）を図2-3-1-③に示す。

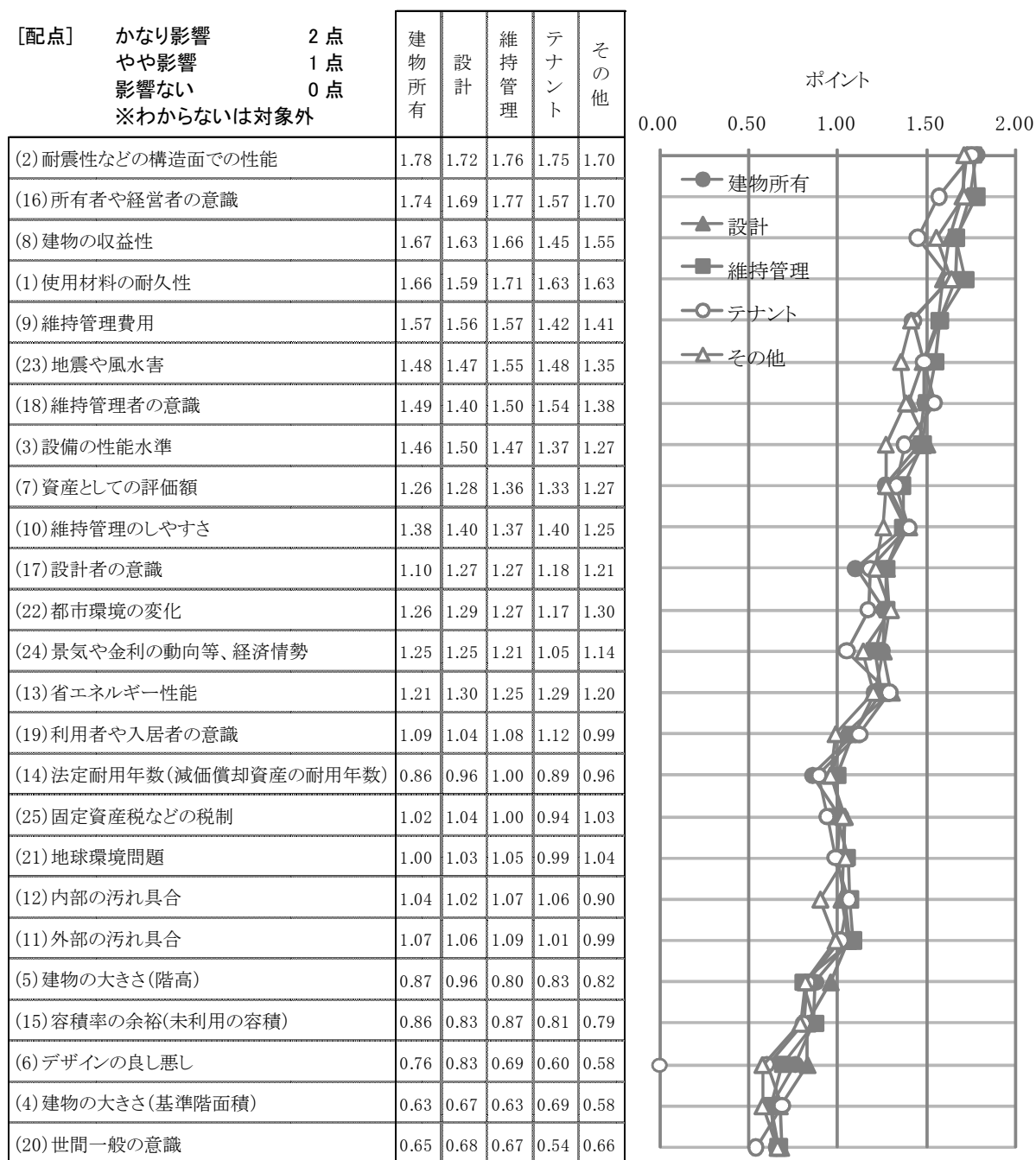


図2-3-1-③ 建物の寿命に影響する要因(主な業務別) (回答数:1,465件)

主な業務別には、あまり大きな差は見られないが、テナントの意識が他の業務と若干違うように見える。

特に上位の「所有者や経営者の意識」、「建物の収益性」のポイントが他の業務よりも若干低い。他に「景気や金利の動向棟、経済情勢」のポイントも他の業務に比べて若干低い。

2) 特に建物の寿命に影響が大きい要因(Q4)

建物の寿命に影響する要因 25 項目のうち、特に影響が大きいと思う要因を 3 つ選んで頂いた結果を以下に示す。

$$\text{ポイント (点数)} = \frac{\text{1番目に大きい (件)} \times 3 \text{点} + \text{2番目に大きい (件)} \times 1 \text{点} + \text{3番目に大きい (件)} \times 0 \text{点}}{\text{各項目の小計 (件)}}$$

※わからないは、対象外とした。

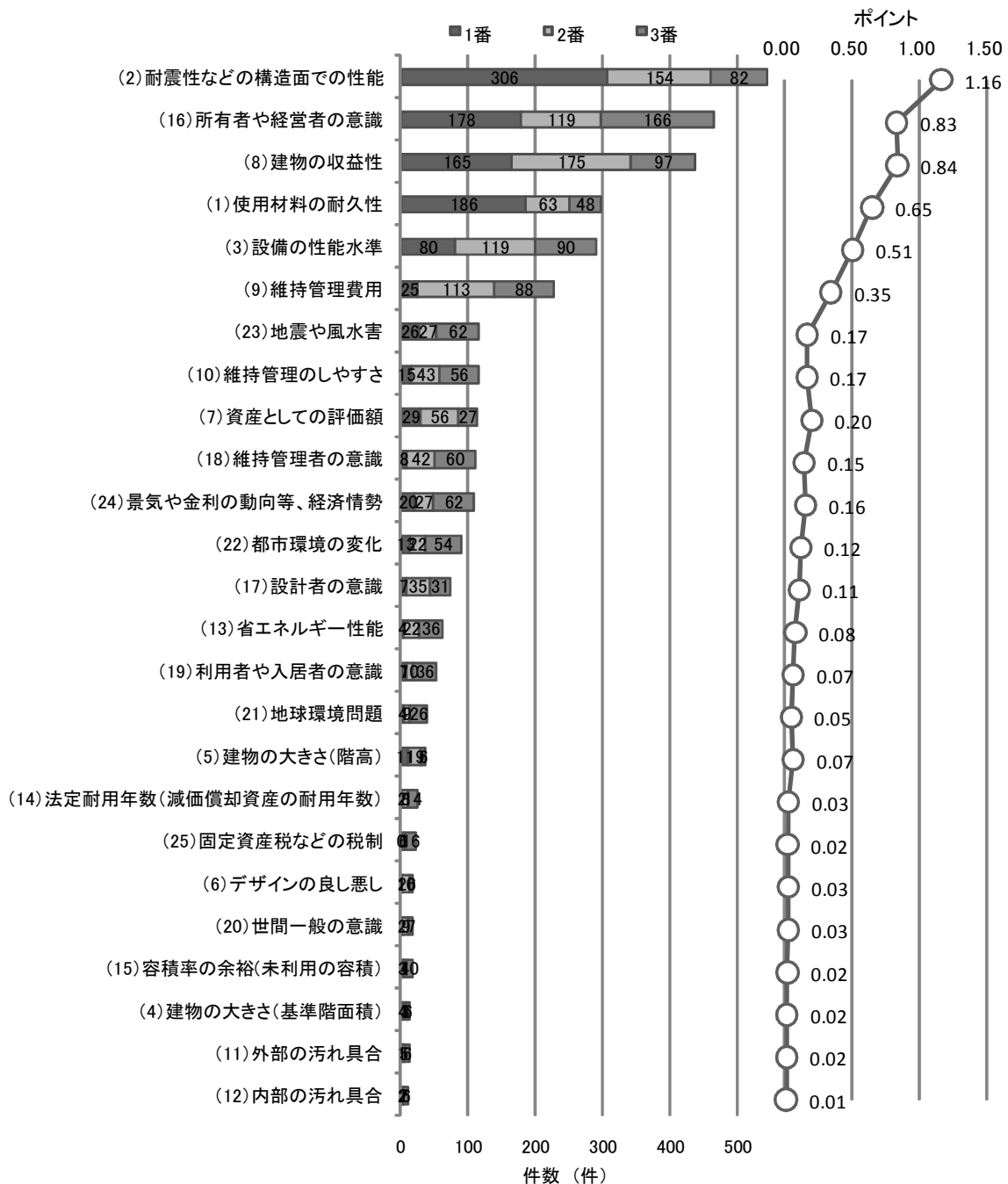


図2-3-2-① 特に建物の寿命に影響が大きい要因 上位3つ (回答数:1,124 件)

特に影響が大きいと思われる項目は、構造や設備と費用に関するものが上位であった。また、省エネ性能や地球環境問題の点数が低く、寿命という視点からはあまり意識されていない。

図2-3-2-①の団体別のポイント（点数）を図2-3-2-②に示す。

[配点] 1番目に大きい 3点
 2番目に大きい 2点
 3番目に大きい 1点
 ※わからないは対象外

	ビル協	日事連	BCS	ビルメン	JFMA	BELCA
(2)耐震性などの構造面での性能	1.35	1.03	0.90	1.13	0.99	1.08
(16)所有者や経営者の意識	0.84	0.66	1.00	1.01	0.76	0.79
(8)建物の収益性	0.87	0.75	1.08	0.51	1.24	0.97
(1)使用材料の耐久性	0.57	0.69	0.35	0.92	0.61	0.61
(3)設備の性能水準	0.52	0.71	0.75	0.35	0.38	0.32
(9)維持管理費用	0.33	0.39	0.32	0.37	0.29	0.34
(23)地震や風水害	0.18	0.18	0.08	0.21	0.11	0.16
(10)維持管理のしやすさ	0.12	0.28	0.16	0.16	0.12	0.21
(7)資産としての評価額	0.18	0.07	0.32	0.21	0.47	0.20
(18)維持管理者の意識	0.17	0.13	0.02	0.21	0.07	0.15
(24)景気や金利の動向等、経済情勢	0.17	0.16	0.19	0.10	0.13	0.19
(22)都市環境の変化	0.10	0.16	0.22	0.10	0.10	0.14
(17)設計者の意識	0.09	0.11	0.05	0.18	0.14	0.07
(13)省エネルギー性能	0.06	0.11	0.13	0.07	0.09	0.08
(19)利用者や入居者の意識	0.08	0.06	0.02	0.07	0.08	0.05
(21)地球環境問題	0.04	0.05	0.03	0.05	0.05	0.09
(5)建物の大きさ(階高)	0.08	0.02	0.11	0.03	0.07	0.15
(14)法定耐用年数(減価償却資産の耐用年数)	0.03	0.02	0.00	0.04	0.06	0.04
(25)固定資産税などの税制	0.02	0.04	0.05	0.00	0.03	0.04
(6)デザインの良し悪し	0.02	0.07	0.00	0.00	0.02	0.05
(20)世間一般の意識	0.01	0.00	0.11	0.00	0.11	0.05
(15)容積率の余裕(未利用の容積)	0.03	0.00	0.05	0.01	0.06	0.02
(4)建物の大きさ(基準階面積)	0.00	0.02	0.02	0.02	0.04	0.07
(11)外部の汚れ具合	0.02	0.03	0.00	0.02	0.00	0.00
(12)内部の汚れ具合	0.01	0.01	0.00	0.04	0.00	0.00

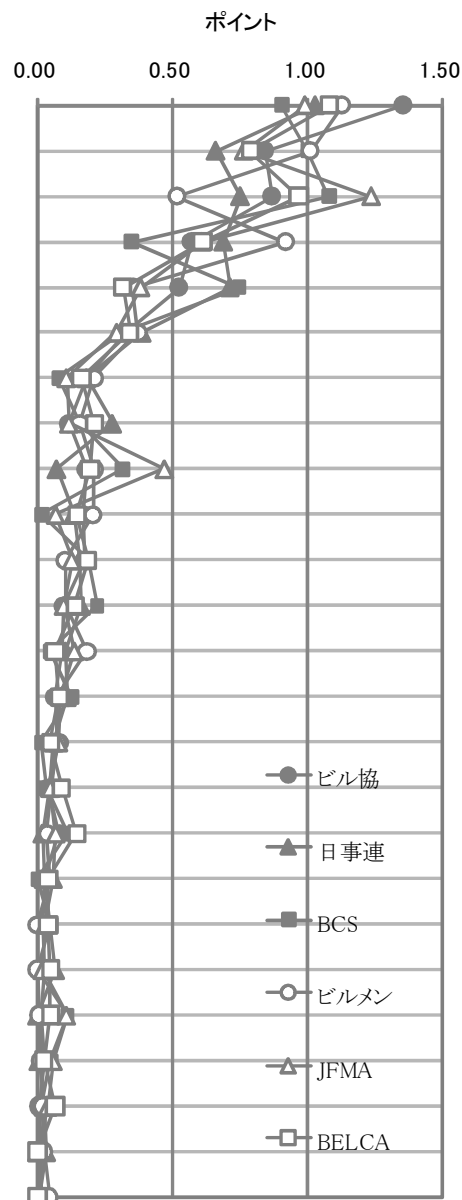


図2-3-2-② 特に建物の寿命に影響が大きい要因 上位3つ(所属団体別) (回答数:1,124件)

所属団体別に見ると、構造や設備等ハードな面と収益性等ソフトな面で大きな差が生じている。耐震性など構造面での性能は、ビル協が1.35ptと最も点数が高く重要視している。

建物の収益性は、JFMAが1.24pt点数が高いのに対し、ビルメンは0.51ptと点数が低い。

使用材料の耐久性は、ビルメンが0.92ptと点数が高いのに対し、BCSは0.35ptと低い。BCSは建物の収益性も1.08ptと高く、傾向を見ると耐震性や耐久性等ハードな面よりも、収益性や意識等、ソフトな面による影響が大きいと考えている。逆にビルメンは、耐震性や耐久性等のハード面の点数が高く、収益性のソフト面の点数は低い。しかし、所有者や経営者の意識は1.01ptと最も点数が高い。

図2-3-2-①の主な業務別のポイント（点数）を図2-3-2-③に示す。

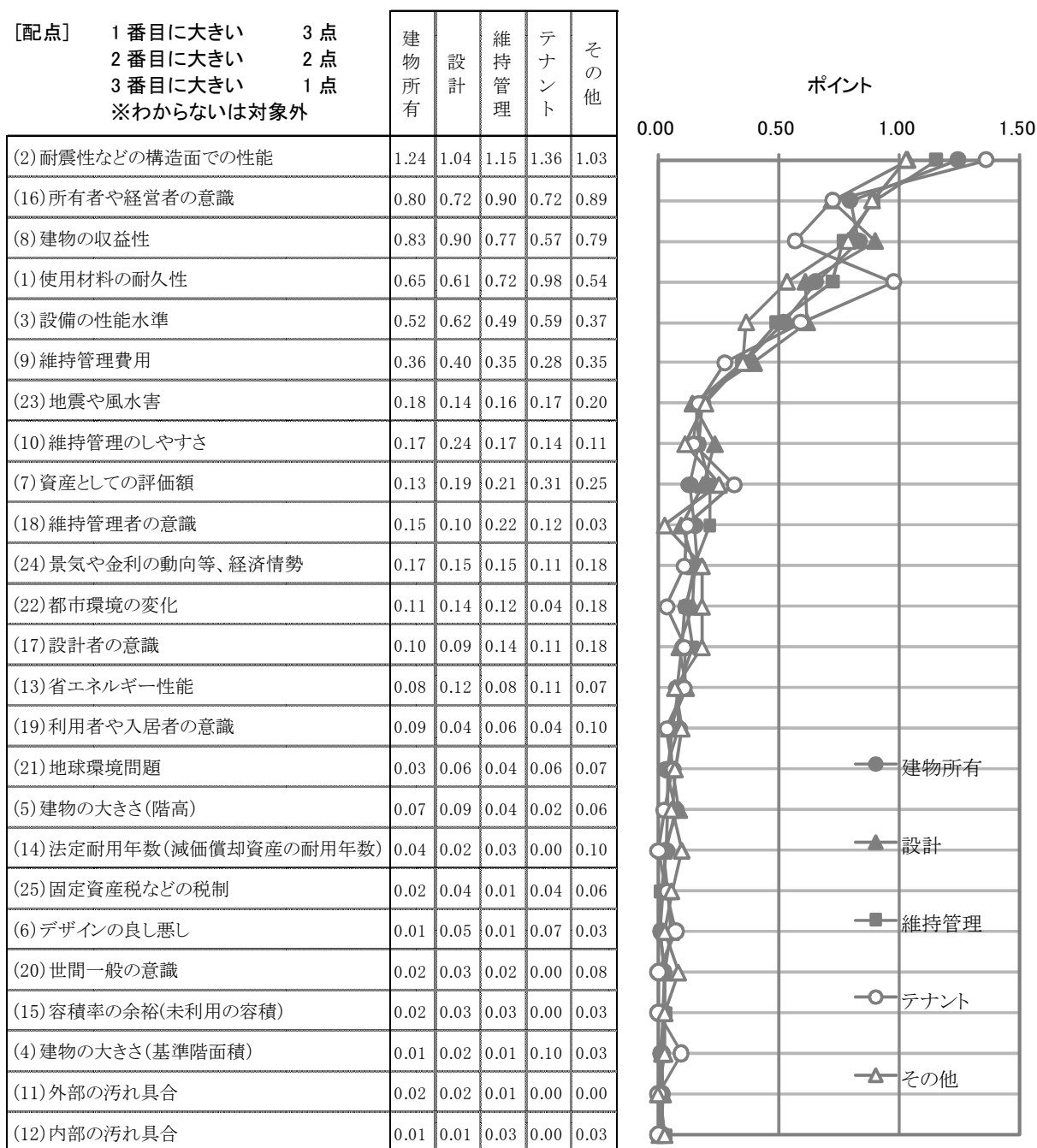


図2-3-2-③ 特に建物の寿命に影響が大きい要因 上位3つ(主な業務別) (回答数:1,465件)

主な業務別に見ると、特にテナントの意識が他の業務と比べ、違う動きをしている。特に収益性の点数が0.57ptと低く、逆に使用材料の耐久性が0.98ptと他の業務に比べ高くなっている。他の業務については、大きな差は見られない。

3) 建物の寿命に影響するその他の要因(自由記述)

「建物の寿命に影響するその他の要因」として、184 件の回答があった。自由記述の全文は附属資料 1 に掲載することとし、まとめたものを以下に示す。

① 意識に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、その建物に係わる関係者の意識が影響する。
- ・ 関係者とは、所有者・設計者・施工者・維持管理者等の建物の運営に係わる人だけでなく、利用者や入居者、更には日本国民の意識等も挙げられる。
- ・ 必要以上に便利さを求めすぎないことも必要。

② 社会的な要因

- ・ 建物の寿命は、社会的な要因が影響する。
- ・ 社会的な要因とは、少子高齢化やオフィス需要の減衰、社会情勢の変化や時代の要求・社会的ニーズの変化等が挙げられる。
- ・ これら社会的な変化にどう対応していくかが重要。

③ 法令や行政に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、建築基準法をはじめとする様々な法律の改正が大きく影響する。
- ・ 法改正が維持管理費の増加に繋がってしまう。
- ・ 固定資産税の緩和措置や減価償却年数の見直し等、税制上の優遇などが求められている。

④ 立地や都市計画に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、立地条件や都市計画等に影響する。
- ・ 立地条件や都市計画として、物理的な影響（風害や塩害、地盤沈下等）と不動産価値的な影響（利便性や周辺環境、街並み等）が挙げられる。

⑤ 資産価値に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、資産価値、特に不動産としての価値に影響を受ける。
- ・ 土地が「主」で建物が「従」となっているため、不動産取引の際に取り壊されてしまう。

⑥ 経営やオーナーに係わる要因

- ・ 建物の寿命は、オーナーや経営者による影響が大きく、またそのビルや企業の経営状況にも影響を受ける。
- ・ 企業の経営成績だけでなく、賃料相場や市場の稼働率にも影響を受け、マーケット競争力の低下等が重要に影響を及ぼす。

⑦ テナントに係わる要因

- ・ 建物の寿命は、テナントの影響を受ける。
- ・ 社会情勢やビル経営とも関係するが、テナントニーズやテナントの満足度、ワークスタイルの変化や就業人口の増減等が挙げられている。
- ・ 利用者の使い方や空室が多いと劣化が早まる。

⑧ 設計や施工に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、設計・施工による影響を受ける。
- ・ 設備機器の更新性や可変性、テナント等からの要望や社会変化に対応できるフレキシビリティの高さが必要。
- ・ 建設時の施工品質や施工精度、監理能力にも影響を受ける。

⑨ 機器・材料・構造に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、設置されている機器や使用材料、耐震性などに影響する躯体等も影響する。
- ・ 特に「床」荷重に対する意見がいくつかあった。

⑩ メンテナンスに係わる要因

- ・ 建物の寿命は、日々のメンテナンス状況が影響する。
- ・ メンテナンスには、日々の適切なメンテナンスの実施、予防保全の視点から定期的なメンテナンス、それらメンテナンスのための計画策定や情報の収集等が挙げられている。
- ・ メンテナンスを怠り発生した建物の汚れ等は、建物のイメージダウンに繋がる。

⑪ 更新や改修に係わる要因

- ・ 建物の寿命は、定期的な更新や改修が影響する。
- ・ 適切な更新や改修をするためには、建物診断の実施、長期修繕計画の策定、修繕履歴の記録・監理等も必要。
- ・ 計画等を立案し実行できる人材の確保も寿命に影響する。

⑫ その他の意見

- ・ 建物の寿命への影響には、優劣はつけがたい。

(4) 建物の長寿命化について

1) 建物の長寿命化に対する意見(Q5)

下記 16 項目の意見に対して、どう思うか確認した結果を以下に示す。

$$\text{ポイント (点数)} = \frac{\begin{aligned} & \text{強くそう思う (件)} \times 2 \text{点} + \text{そう思う (件)} \times 1 \text{点} \\ & + \text{どちらともいえない (件)} \times 0 \text{点} \\ & + \text{そうは思わない (件)} \times -1 \text{点} + \text{全く思わない} \times -2 \text{点} \end{aligned}}{\text{各項目の小計 (件)}}$$

※わからないは、対象外とした。

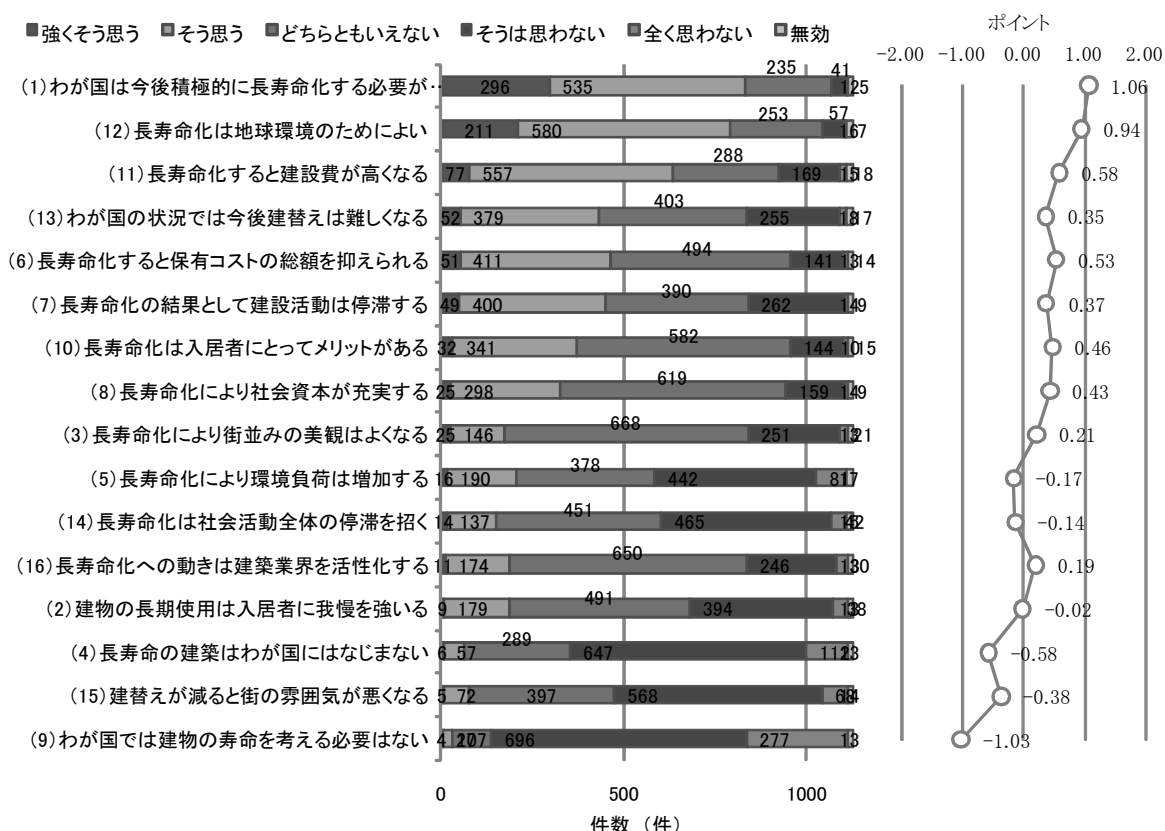


図2-4-1-① 建物の長寿命化に対する意見 (回答数:1,124 件)

「わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある」が 1.06pt と最も点数が高い。また「わが国では建物の寿命を考える必要はない」が -1.03pt と点数が低く、これら二つの回答より長寿命化に対する意識は高いと考えられる。

しかし、他の設問に対しては顕著な傾向は見られず、長寿命化によりどのような影響があるのかは明確になっておらず、「どちらともいえない」に近い意識であると考えられる。

図2-4-1-①の団体別のポイント（点数）を図2-4-1-②に示す。

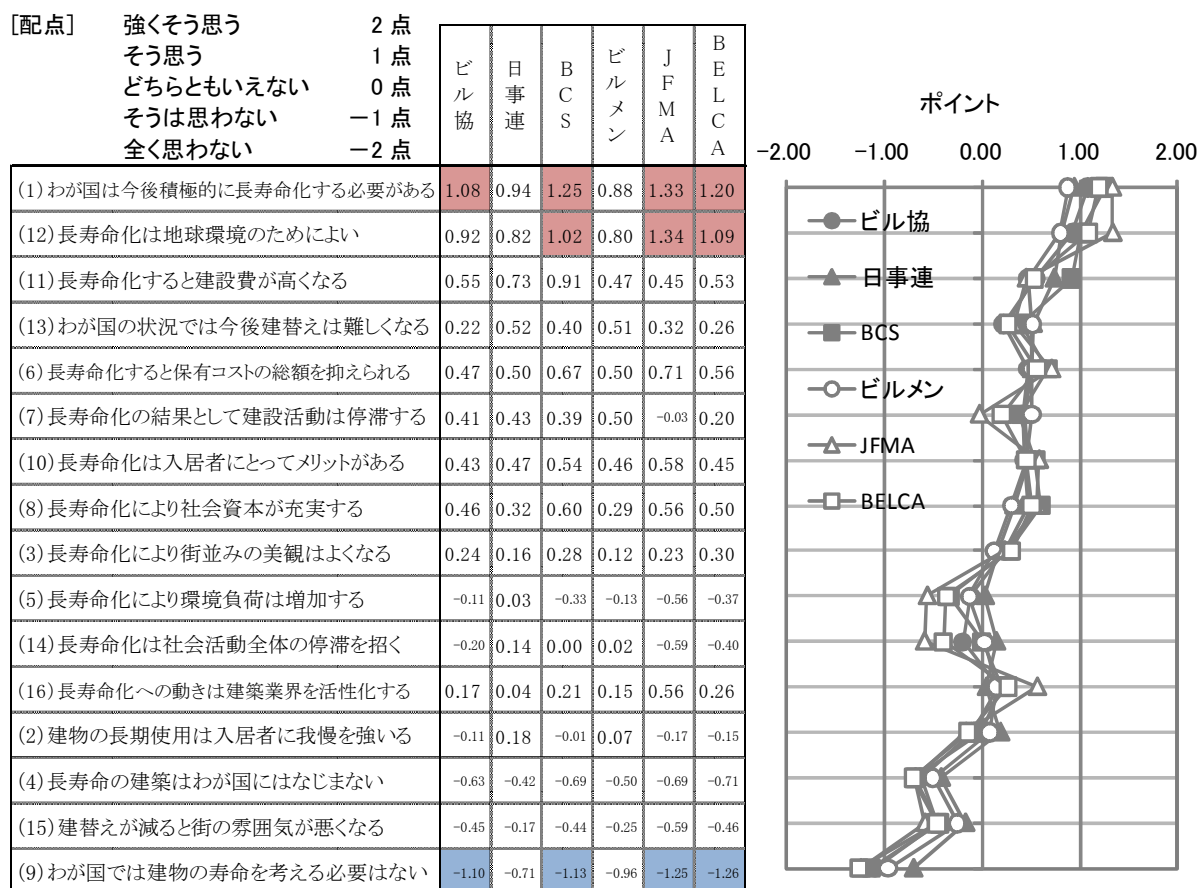


図2-4-1-② 建物の長寿命化に対する意見(所属団体別) (回答数:1,124件)

所属団体別に比較しても意識の違いはあまり見られないが、JFMAの動きを見ると他の団体に比べ「(1) ～積極的に長寿命化する必要がある」や「(12) ～地球環境のためによい」等、長寿命化に肯定的な意見に対する点数が特に高く、「(5) ～環境負荷は増加する」や「(14) ～社会活動全体の停滞を招く」等、長寿命化に否定的な意見に対する点数が特に低い。

全体的に長寿命化に肯定的な意見に対してはプラスの点数であり、長寿命化に否定的な意見に対してはマイナスの点数となっている。

図2-4-1-①の主な業務別のポイント（点数）を図2-4-1-③に示す。

【配点】 強くそう思う 2点
 そう思う 1点
 どちらともいえない 0点
 そうは思わない -1点
 全く思わない -2点

	建物 所有	設 計	維 持 管 理	テ ナ ン ト	そ の 他
(1) わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある	0.96	1.00	0.92	0.89	1.07
(12) 長寿命化は地球環境のためによい	0.82	0.82	0.84	0.66	0.92
(11) 長寿命化すると建設費が高くなる	0.43	0.58	0.33	0.30	0.56
(13) わが国の状況では今後建替えは難しくなる	0.10	0.29	0.18	0.16	0.20
(6) 長寿命化すると保有コストの総額を抑えられる	0.29	0.34	0.27	0.14	0.61
(7) 長寿命化の結果として建設活動は停滞する	0.15	0.17	0.19	0.14	0.23
(10) 長寿命化は入居者にとってメリットがある	0.21	0.23	0.22	0.19	0.34
(8) 長寿命化により社会資本が充実する	0.18	0.15	0.11	0.07	0.35
(3) 長寿命化により街並みの美観はよくなる	-0.08	-0.08	-0.07	-0.22	-0.06
(5) 長寿命化により環境負荷は増加する	-0.28	-0.33	-0.34	-0.31	-0.41
(14) 長寿命化は社会活動全体の停滞を招く	-0.39	-0.26	-0.37	-0.39	-0.31
(16) 長寿命化への動きは建築業界を活性化する	-0.08	-0.12	-0.10	-0.12	-0.01
(2) 建物の長期使用は入居者に我慢を強いる	-0.30	-0.17	-0.22	-0.14	-0.31
(4) 長寿命の建築はわが国にはなじまない	-0.72	-0.65	-0.72	-0.81	-0.68
(15) 建替えが減ると街の雰囲気が悪くなる	-0.62	-0.49	-0.61	-0.55	-0.46
(9) わが国では建物の寿命を考える必要はない	-1.11	-0.98	-1.08	-1.01	-1.15

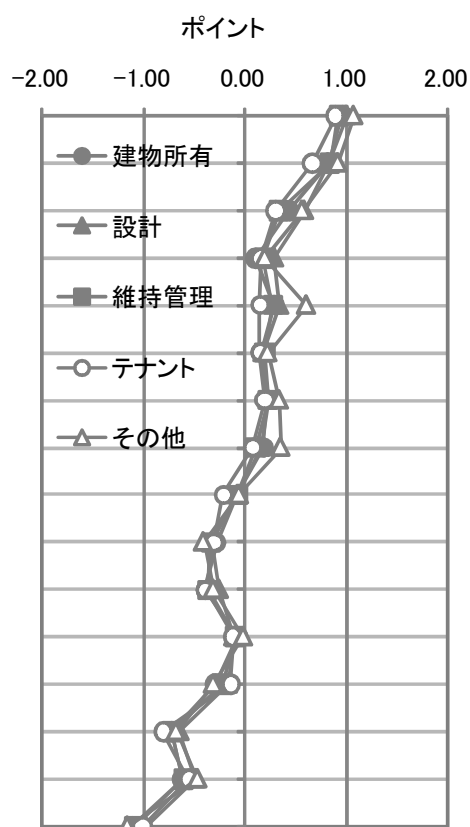
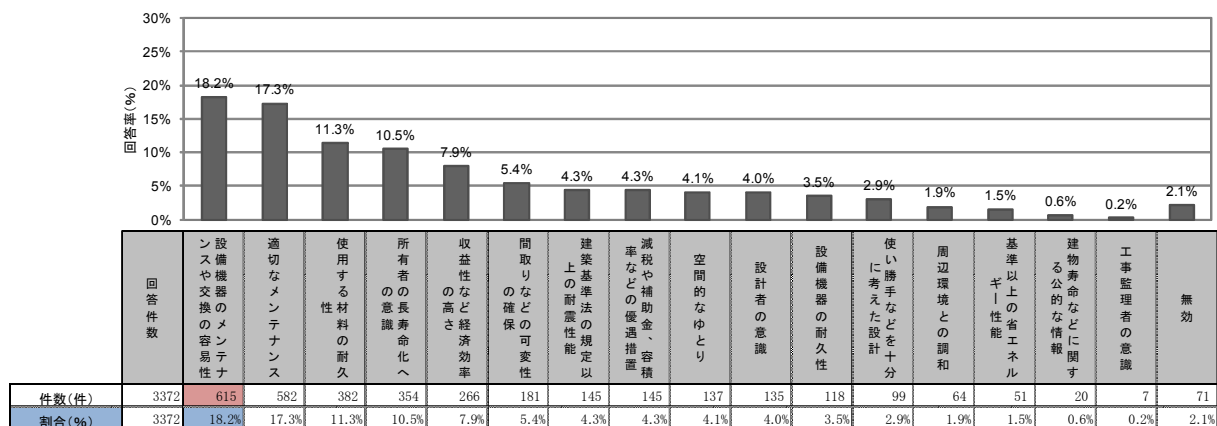


図2-4-1-③ 建物の長寿命化に対する意見(主な業務別) (回答数:1,465件)

主な業務別の意見の違いは、ほとんど見られない。

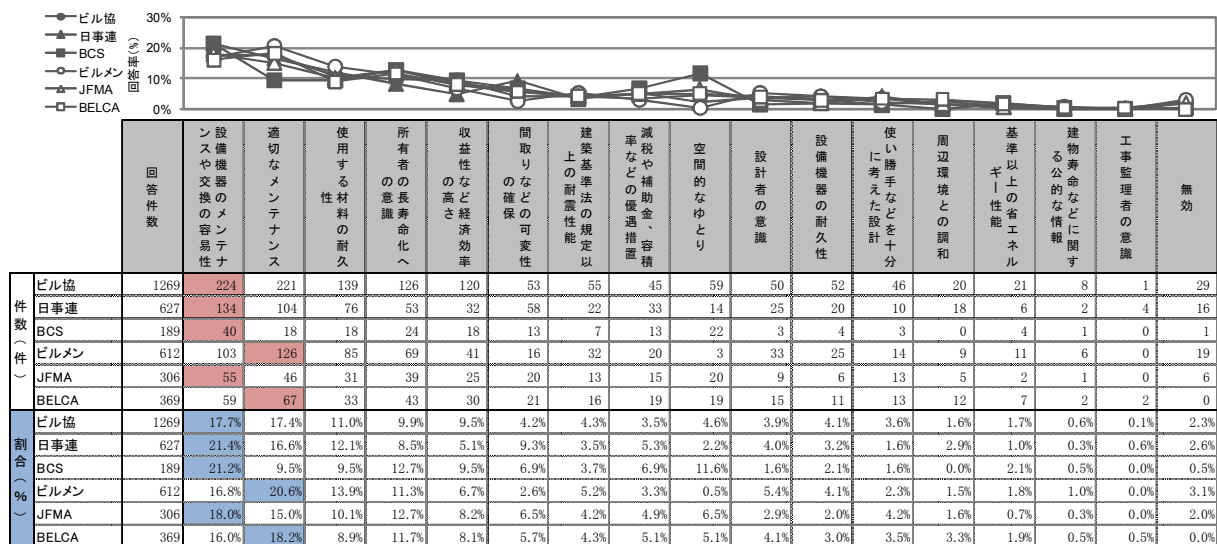
2) 建物の長寿命化に必要なと思うもの(Q6)

下記 16 項目のうち、建物の長寿命化に必要なと思うものを 3 つ選んで頂いた結果を図 2-4-2-①に示す。



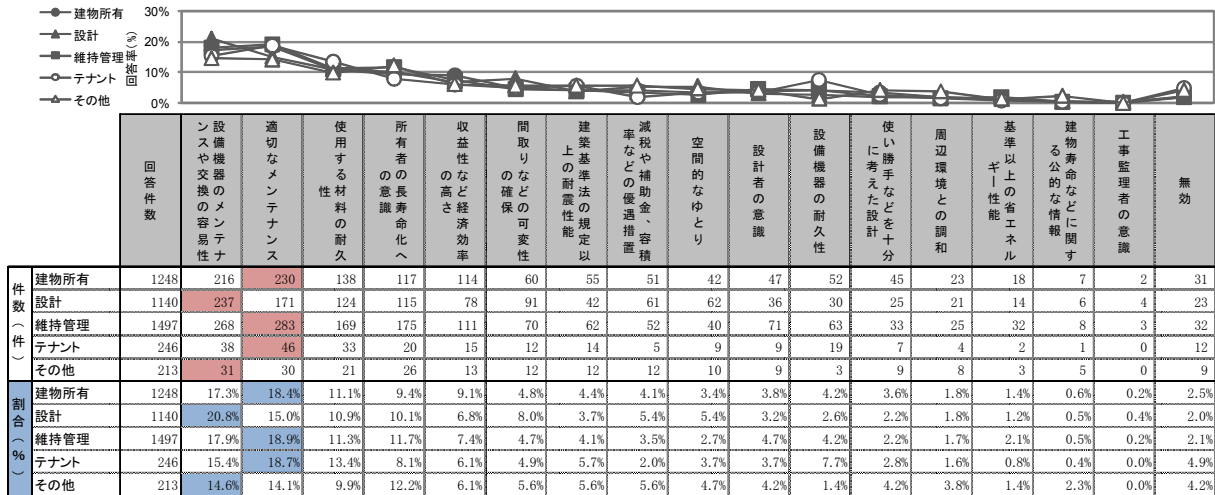
図表2-4-2-① 建物の長寿命化に必要なと思うもの (回答数:1,124 件)

「設備機器のメンテナンスや交換の容易性」が 18.2%、「適切なメンテナンス」が 17.3%と長寿命化には適切なメンテナンスが必要という意見が全体の 35.5%を占めている。続いて「使用する材料の耐久性」11.3%、「所有者の長寿命化への意識」10.5%となっており、それ以降は全体の 1 割未満とあまり差が見られない。



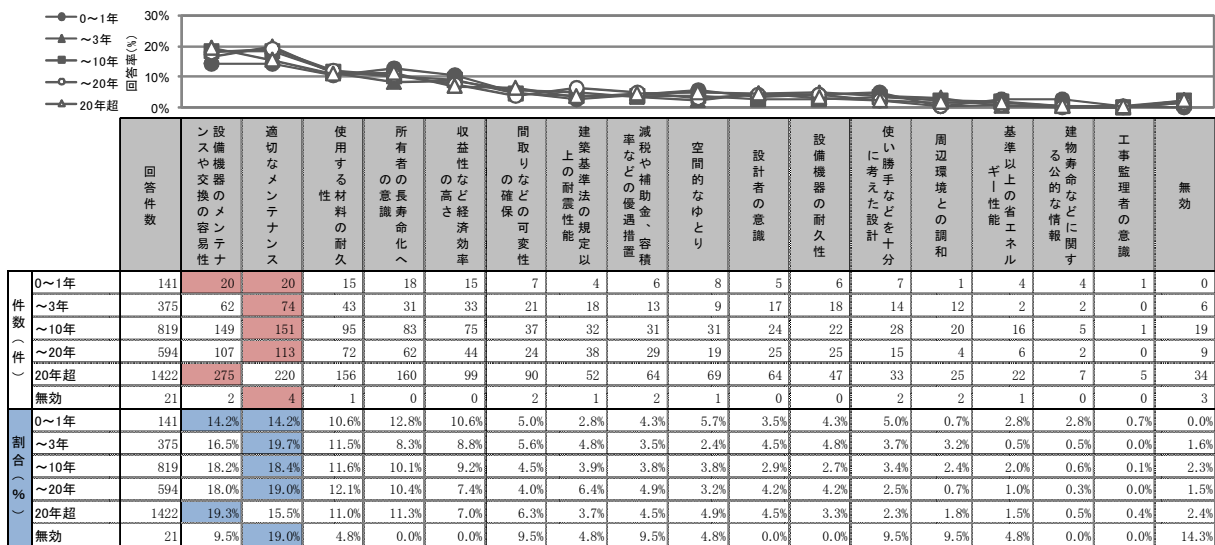
図表2-4-2-② 所属団体別の比較 (回答数:1,124 件)

所属団体別に長寿命化に必要なものへの回答を見ると、それほど大きな差は見られないが、BCSのみ上位の「適切なメンテナンス」の回答が少なく、下位の「空間的なゆとり（天井の高さなど）」の回答が他の団体に比べて多かった。



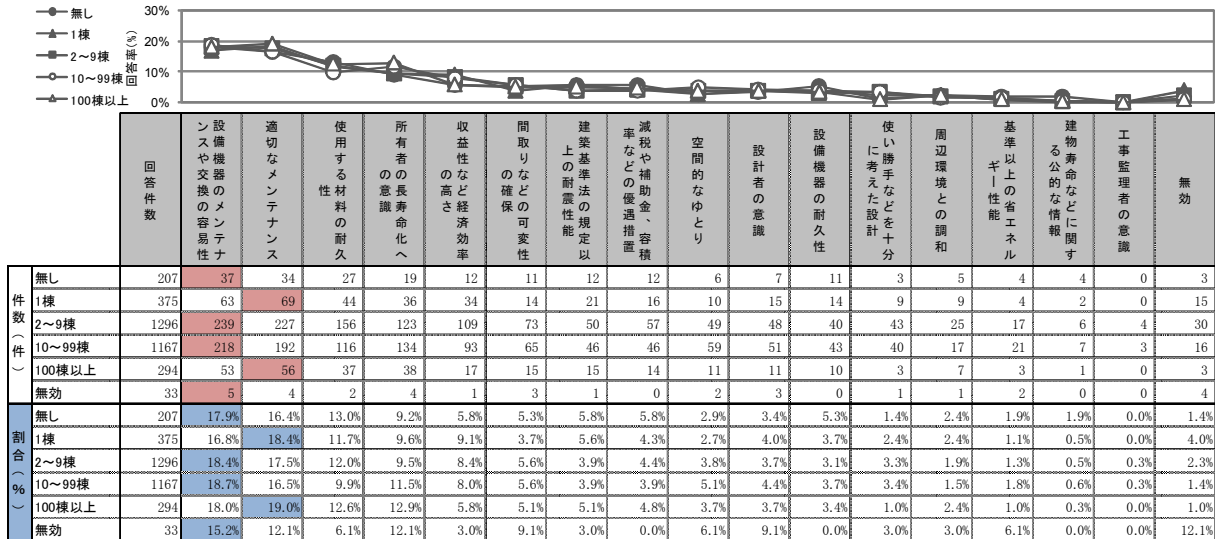
図表2-4-2-③ 主な業務別の比較 (回答数:1,465 件)

主な業務別に長寿命化に必要なものを見ると、ほとんど差は見られないが、「設備機器のメンテナンスや交換の容易性」と「適切なメンテナンス」に若干の差異が見受けられる。



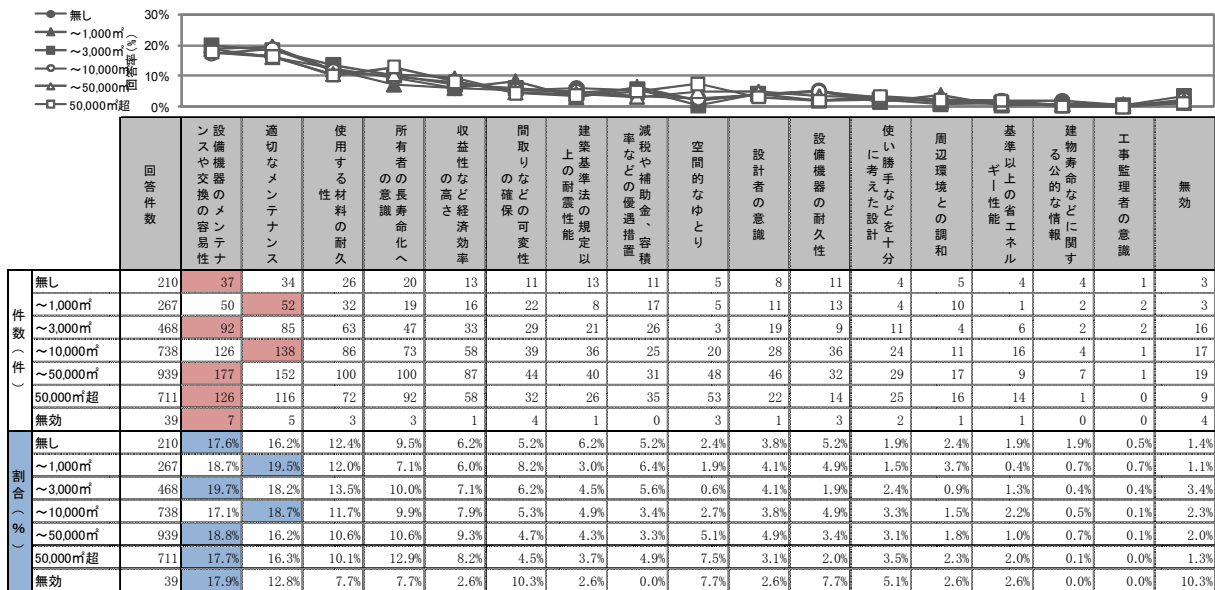
図表2-4-2-④ 業務経験(勤続年数)別の比較 (回答数:1,124 件)

業務経験(勤続年数)別に長寿命化に必要なものを見ても、ほとんど差は見られない。



図表2-4-2-⑤ 業務経験(建物棟数)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物棟数)別に長寿命化に必要なものを見ても、特に差は見られない。



図表2-4-2-⑥ 業務経験(建物規模)別の比較 (回答数:1,124件)

業務経験(建物規模)別に、長寿命化に必要なものを見ても、特に差は見られないが、「空間的なゆとり(天井の高さなど)」は「~3,000㎡」の回答者のみ0.6%と特に点数が低く、「~1,000㎡」の回答者も1.9%と点数が低い。

3) その他、長寿命化に必要なもの(自由記述)

「その他、長寿命化に必要なもの」について 148 件の回答があった。自由記述の全文は附属資料 1 に掲載することとし、まとめたものを以下に示す。

① 意識に係わる要因

- ・ 長寿命化への意識が大切。
- ・ 所有者や維持管理者等の個人としての意識から社会的な意識改革が必要。

② 社会的な要因

- ・ ビル業界だけでの取り組みでは実現が難しい、地球環境問題から経済活動等、社会的な取り組みが必要。

③ 法令や行政に係わる要因

- ・ 必要な法整備や国などを主体とした政策等が必要。
- ・ 建築基本法制定や設備等の更新や改修時の優遇措置（補助金や容積率緩和等）等。
- ・ 都市計画の中で「長寿命建築区域」のような規制を設ける手段も有効。

④ 立地や都市計画に係わる要因

- ・ 街づくり政策や長寿命化を考慮した都市計画が必要。

⑤ 経営やオーナーに係わる要因

- ・ 健全な経営と稼働率の向上、収益性の維持とメンテナンスコストの適切なバランスが必要。
- ・ 事業上は長寿命化が老齢化として捉えられ、賃料低下のイメージはぬぐえない。

⑥ 設計や施工に係わる要因

- ・ 将来を見据えた設計・施工が必要。
- ・ 目標値として建物の寿命設定、時代や社会の変化に対応できる十分なゆとりや可変性、拡張性、メンテナンスやリニューアルのしやすさ等が必要。
- ・ 機能や性能だけでなく、永く親しまれ、飽きられないような建物となるよう、景観への配慮や美的要素を取り入れたデザインも重要。

⑨ 機器・材料・構造に係わる要因

- ・ 躯体の耐久性は重要。
- ・ 内装や設備機器等のインフィルはテナント施工とした方が良い。

⑩ メンテナンスに係わる要因

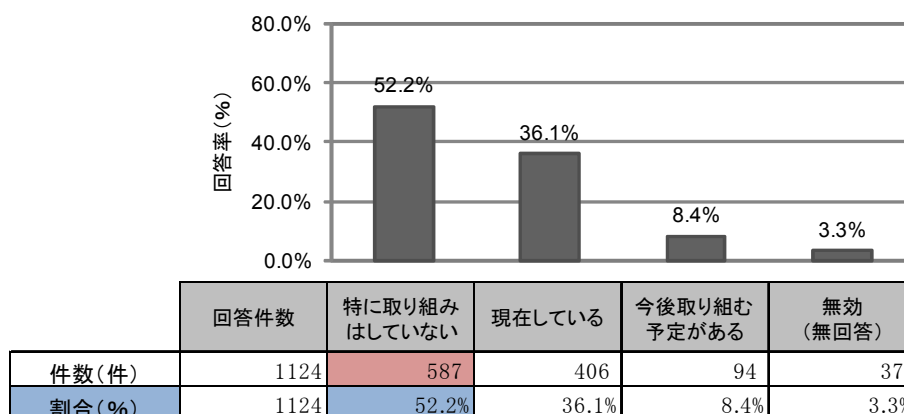
- ・ 適切なメンテナンスを行うこと、そのために必要な情報を適切に記録しておくことが重要。
- ・ 中長期保守計画等の必要資料の整理や図面の保存・更新のルール等も必要。

⑪ 更新や改修に係わる要因

- ・ 建物は、躯体に問題がなければ長期使用が可能であり、適切な更新や改修が必要。
- ・ 適切な更新・改修を行うためには計画性が重要であり、長期修繕計画等の整備が必要。

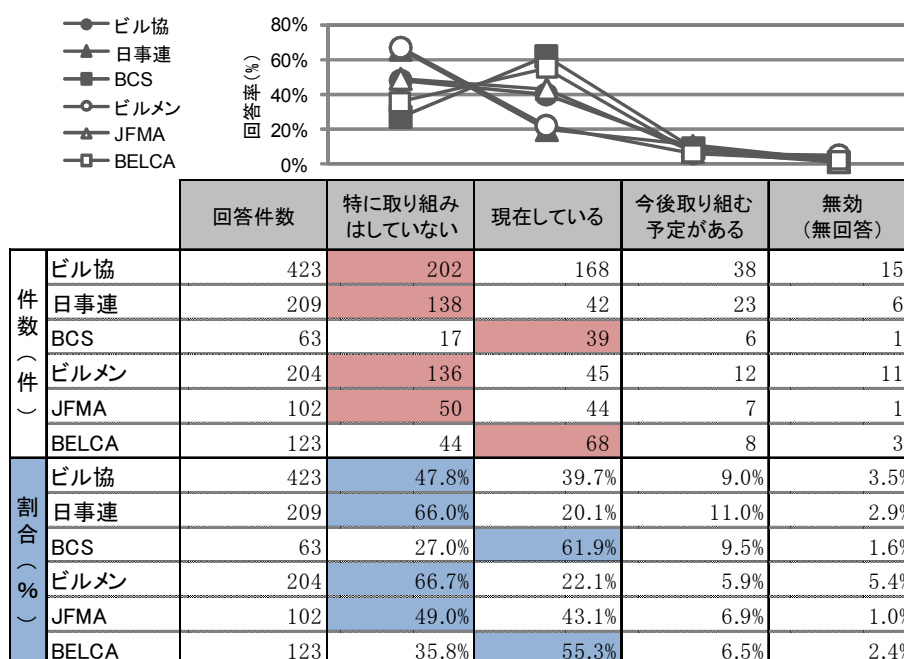
4) 建物の長寿命化への取組み状況(Q7)

現在、建物の長寿命化への取組みを行っているか確認した結果を以下に示す。



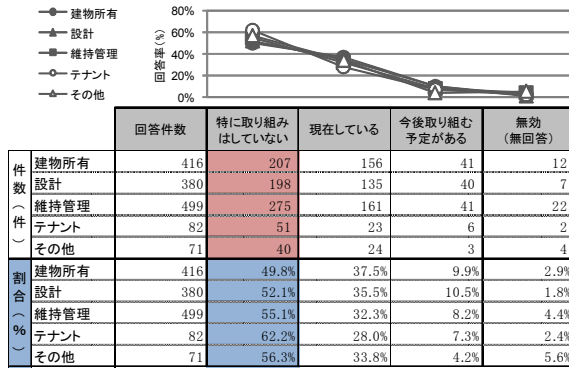
図表2-4-4-① 建物の長寿命化への取組み状況 (回答数:1,124 件)

特に取組みはしていないが 52.2%、現在していると今後取組み予定があるの合計は 44.5%、この結果を見ると、長寿命化への取組みは十分に行われているとは言い難い。



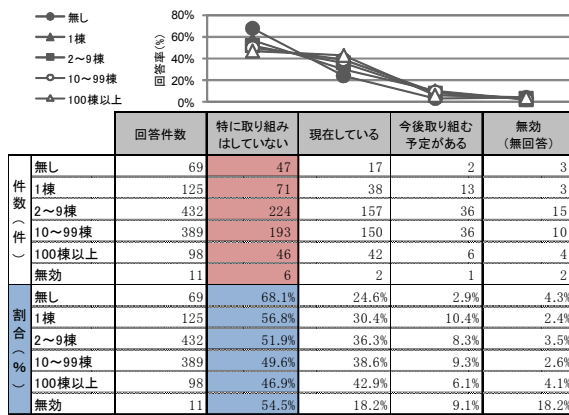
図表2-4-4-② 所属団体別の比較 (回答数:1,124 件)

所属団体別に長寿命化への取組みを見ると、日事連とビルメンの約 66%が特に取組みをしていないとの回答であった。逆に BCS は 61.9%、BELCA は 55.3%が現在しているとの回答であった。長寿命化への取組み状況は、所属団体ごとに大きな差が見られる。



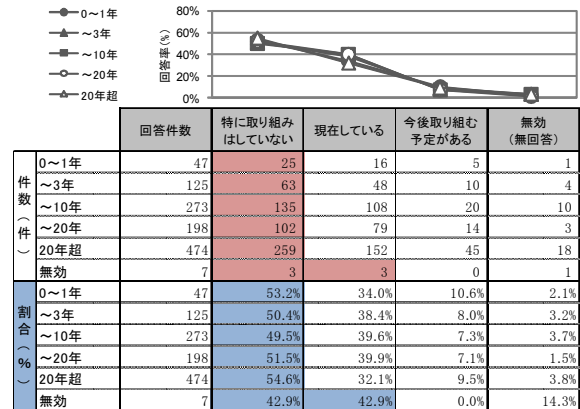
図表2-4-4-3

主な業務別の比較 (回答数:1,465 件)



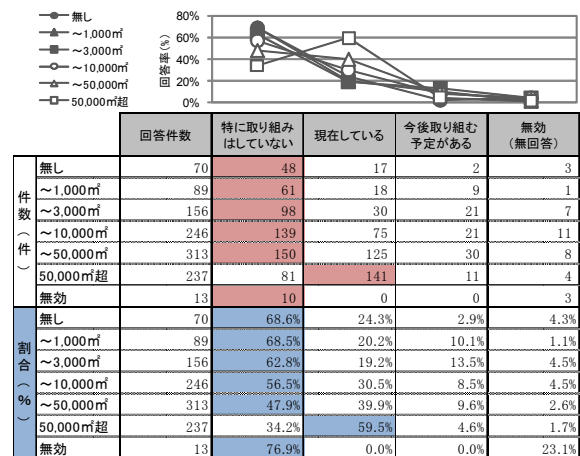
図表2-4-4-5

業務経験(建物棟数)別の比較 (回答数:1,124 件)



図表2-4-4-4

業務経験(勤続年数)別の比較 (回答数:1,124 件)



図表2-4-4-6

業務経験(建物規模)別の比較 (回答数:1,124 件)

その他、業務経験別に長寿命化への取組みを確認すると、主な業種や年数にはあまり関係なく、これまで経験してきた建物の棟数や建物の規模により、長寿命化への取組状況が変化している。特に 50,000 ㎡超の大規模な建物を経験している回答者の 59.5%は長寿命化への取組みを現在しているとの回答であった。

しかし、10,000 ㎡を超える規模の建物や数十棟の建物を経験している人でも約半数の回答者が長寿命化への取組みを行っていないとの結果であった。

5) 長寿命化への取組み(自由記述)

「長寿命化への取組み」について 394 件の回答があった。自由記述の全文は附属資料 1 に掲載することとし、まとめたものを以下に示す。

① 意識に係わる要因

- ・ 長寿命化を意識して取り組んでいる。
- ・ 相手の意識の改善にも取り組んでいる。
- ・ 長寿命化などの勉強会やセミナーなどへの積極的参加。

② 経営やオーナーに係わる要因

- ・ 経営的にライフサイクルコスト (LCC) の見直し、長期的な視野をもった予算作成や修繕計画の立案等を行っている。

③ 設計や施工に係わる要因

- ・ 設計・施工段階から耐震性を向上させた上で「スケルトンインフィル」の採用やフレキシビリティの確保、空間的なゆとり、更新性、可変性への配慮、メンテナンス性を考慮した設計等の取組みが行われている。
- ・ 環境への配慮に対する意見も多く、ZEB や環境負荷削減への取組みも行われている。
- ・ ライフサイクルコスト (LCC) の提案により、イニシャルコストとランニングコストも考慮した設計が行われている。

④ 機器・材料・構造に係わる要因

- ・ 長寿命化に向けて、機器や材料等を耐久性の高いものを採用する。
- ・ 耐久性やメンテナンス性等の高い技術や商品の開発に取り組んでいる。

⑤ メンテナンスに係わる要因

- ・ 長寿命化に向けて、適切なメンテナンスを実施しているとの回答が約 3 割強 (131/394 件) と多かった。
- ・ 適切なメンテナンスや診断、更新・改修を実施し、性能の維持及び向上を図っている。
- ・ 適切なメンテナンスの実施に向けて、ライフサイクルコスト (LCC) や中長期修繕計画等、長期的な視野を持った計画の作成及び実施・フォローが必要。

⑥ 更新や改修に係わる要因

- ・ メンテナンスと同じく、長寿命化に向けて適切な更新や改修を実施しているとの回答が約 3 割強 (135/394 件) と多かった。
- ・ 更新・改修の内容には、長期修繕計画やリニューアル計画等、長期的な計画に基づく設備機器等の更新・改修と、躯体の耐久性向上を目的とした耐震工事が挙げられている。
- ・ その他、省エネ改修等も挙げられていた。

⑦ その他の意見

- ・ 既に企業として長寿命化や 100 年建築に取り組んでおり、手法や方法等構築済み。

6) その他の意見(備考欄、自由記述)

その他、本アンケートを通じて様々な意見が 54 件あった。自由記述の全文は附属資料 1 に掲載することとし、まとめたものを以下に示す。

① 意識について

- ・ いいものを造って永く使い続けるではなく、安物買いの銭失いの傾向が強くなっている。
- ・ 今後、建物の長寿命化への意識は益々重要になってくるとの意見が多数あるが、現実とのギャップは大きい。
- ・ 現状に対して、建物に係わる全ての人々の意識改革が継続的に必要。

② 社会や法令・行政について

- ・ 個人一人一人の取組みだけでなく、社会全体の取組みの活発化が必要。
- ・ 長寿命化による経済効果を提唱することも必要であり、社会資本としての価値を認知できる仕組みや不動産の評価を正当に出来る仕組み等が求められている。

③ ビル経営について

- ・ 賃貸事務所ビルを想定したアンケートであったため、収益に対する厳しい意見があった。
- ・ 近年の消防法改正や定期調査等による維持管理費用の増加に対して、社会経済低迷等による空室率の上昇、賃料引き下げ等、ビルの経営はかなり厳しい状況にあり、その中で長寿命化は難しい。
- ・ 近年の投資目的による維持管理費の削減等による影響も大きく、これらの経営的要素を踏まえた上で長寿命化を推進するためには、私的財産としてではなく新たな社会資産としての資産価値や評価軸が必要になり、更には文化的な判断が必要。

④ 設計や施工について

- ・ 設計・施工段階から長寿命を視野に入れ、その間に起こる様々な事象や変化に対し対応できるように配慮すべき。
- ・ メンテナンスを考慮していないデザインについて問題提起している意見があるが、逆に長期的な美観を維持できるデザインを求める意見もあげられている。

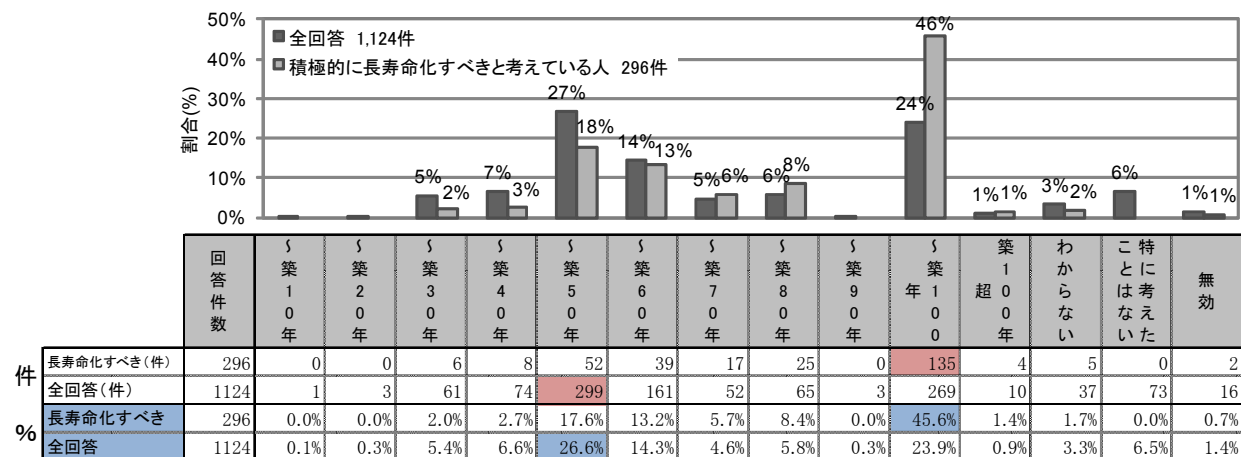
3. 分析・考察(総括)

今回の調査は、建物の所有者や設計者、維持管理者、テナント等、建物に係わる様々な関係者は長寿命化に対しどう思っているのか?を把握することが大きな目的であった。目的が意識調査であるため、出来る限りこちらから先入観を与えないように調査用紙の作成を行った。そのため、回答者の中には目的やポイントが掴みづらかった等の意見も頂いているが、回答者の判断に委ねる部分が多かったことにより、かなり率直な意見を収集することができたと考えている。

先ず Q1～Q3 を通して、これまでの建物の寿命、これからの建物の寿命（新築・既存）について回答者が思う年数を回答してもらった。集計の結果、これまでの建替え年数は約 30～50 年程度と想定通りの回答であったが、これからの建物、特にこれから新築する建物に対し、50 年～60 年程度を想定している人が半数近くいたことは予想外であった。また、今建っている（現存する）建物に対して築後何年くらい使用すべきか確認したところ、約半数の回答者が 50 年～60 年程度と回答している。原因としては、法定耐用年数 50 年を意識している、高度成長期に 30 年～40 年程度で建替えられた建物が多かった、ビジネスを考慮するとこれまで通り 50 年～60 年程度が良い、等様々考えられるが、今後の再調査等により明確にしていきたいと考えている。

Q4 では、建物の寿命に影響する要因について回答してもらった。集計の結果、上位に位置しているものは、①耐震性や材料の耐久性に関するもの、②所有者や経営者等の意識に関するもの、③建物の収益性や維持管理費用等の経済性に係わるものであった。逆に一般的に建物の寿命に影響すると言われている建物の大きさや階高等については、寿命に影響するとはあまり考えられていないようである。また、近年注目を浴びている省エネルギー性能や地球環境問題等は、建物の寿命という視点からはあまり考慮されていないようである。

Q5 は、建物の長寿命化について回答してもらった。長寿命化については、明確な効果が見えにくく、集計の結果も「どちらともいえない」に近いものが多く、顕著な傾向が見られなかった。その中で「わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある」との意見については、多くの回答者が「そう思う」との回答であった。ここで、Q5 で「強くそう思う」と回答した人（296 名）について、Q2：これから新築する建物の寿命は何年であるべきと回答しているか確認した結果を図表 3-1-1 に示す。



図表3-1-1 長寿命化すべきと考えている人の新築のあるべき寿命

全体の回答結果にくらべて、「～築 100 年」の結果が 22.3%増えている。しかし、長寿命化すべきと考えていても「～築 50 年」と回答している人が 17.6%であり、理想と現実のギャップもこの結果から垣間見られる。

また、Q5 で「強くそう思う」と回答した (296 件) について、Q7 : 長寿命化への取組み状況を確認したところ図 3-1-2 の通りであった。

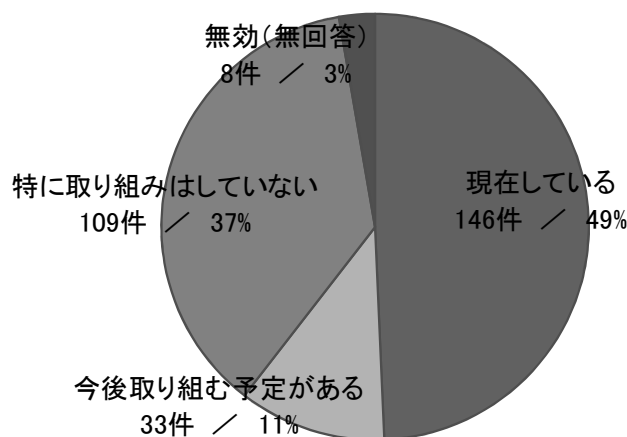


図3-1-2 長寿命化すべきと考えている人の長寿命化への取組み状況

結果を見ると、積極的に長寿命化すべきと強く考えている人の長寿命化への取組み状況は、146件と全体の 49%であり、長寿命化へ十分取り組まれているとは言い難い。

Q6 では、Q5 で長寿命化に対する意見を聞いた上で、必要だと思うものについて回答してもらった。上位のほとんどがメンテナンスに関することであり、建物を良好な状態に維持するためには日々の適切なメンテナンスが最も必要との意見であった。今後、適切なメンテナンスを実施するために具体的にどうすれば良いか、またメンテナンスや更新・改修の容易性の向上に向け、どのような設計を実施すれば良いか、等検討を進めていく必要がある。

Q7 では、先に少し触れたが、現在の長寿命への取組み状況について確認をしている。結果、約半数以上の回答者が特に取り組みをしておらず、また今後取り組む予定もないとの結果であった。この原因については、更なる調査やヒアリング等を実施する必要があると考えているが、長寿命化による具体的な効果や手法、方法等が明確に出来れば、取組み状況は向上していくと考えている。

今回の調査は、各部署の責任者クラスの方々に回答にして頂くよう依頼を行ったため、経験年数の長い回答者が多く、かなり専門的な立場からの回答が得られたと考えているが、その間に経験した建物の規模や棟数については様々な回答が得られている。したがって、今後さらに回答者の業務経験等を整理し、回答を絞り込むことによって、より精度の高い分析を行っていきたいと考えている。

4. 今後の課題と展望

平成13年4月に当時のBCS（社団法人 建築業協会）より発行されたパンフレット「良好な社会資産を創出する建物長寿命化」によると、建物長寿命化の普及に向けて先ず「建物を長く使うための意識改革」が必要であると提言している。それから約10年、今回の調査より「今後我が国では積極的に長寿命化をする必要がある」と考えている人が多くなっていることがわかった。

しかし、今回の結果で着目すべき点は、回答者の多くが新築・既存建物共に「築後50年ほど経った事務所ビルは寿命を全うした」と考えていることである（Q2・Q3参照）。これは、回答者の属性や経験に関わらず、ほぼ同じ傾向を示していたということが結果の説得力を増している。

今後我が国で建物の長寿命化を実現するには、この結果を受け、まず「寿命を全うした」と判断される根拠を探る必要があると考える。その上で、その寿命をより長くするための対策を議論していくべきなのではないかと考える。例えば、法定耐用年数が最も依拠される指標だったと仮定する。そして、築50年程度使われている建物を対象として、改修履歴や維持保全計画、建物所有者・利用者の意識など実態調査を行う。その結果から築50年程度の建物の状況を捉えることで、建物の寿命を法定耐用年数で判断することの合理性が明らかになるかもしれないし、あるいは建物を50年間以上使い続けるための方策を明らかになるかもしれない。

次に着目すべき点は、「建物の長寿命化への取り組みは特にしていない」と回答した人が半数以上であったことである。その要因のひとつとして、「建物の長寿命化による効果」が見えにくいことであると推測される。これを解決する方法の一つは、長寿命化が実現したら建設産業全体がどのように変わるのか、その将来像を示すことだと考える。そうすることで、アンケートの自由記述で求められるような、社会全体の取り組みの方向性を示すことができるであろう。

5. 終わりに

これまで建物は30年前後で建替えられることが多く、今回の調査でも現在建っている建物の寿命は30～50年程度との回答が多かった。ここで、これまでに建替えられた建物はどのような建物であったかを考える必要がある。今から約50年前の1960年は、戦後復興によってようやく街が立ち直り、当時の池田内閣の下で策定された所得倍増計画が発表され、その後日本経済は飛躍的に成長した。

当時の代表的な建物として、東京タワー（1958年）や大手町ビル（1958年）、日本ビルヂング（1962年）等があるが、1974年の石油ショック頃までの高度成長期の間、1964年の東京オリンピック、1970年の大阪万博等を経て、1972年の日本列島改造論等を引き金としてさらに経済活動が活発化し、事務所ビルの建設ラッシュが起り、質より量の時代となった。この頃の建物は、新耐震規定（1981年）以前のものであり、1970年に廃止された31m高さ制限による階高・天井高が低い建物、排煙規定（1970年）や避難規定（1964年・1970年）、容積率制限（1970年）や高さ制限（1970年・1977年）等の法令に適合しない建物やライフスタイルの向上に追いつけない条件の悪い建物が多く存在する。

1981年の新耐震規定移行後の建物は、極めて大きな地震に対しても倒壊を防ぎ、防火・避難安全性も確保されている。また、国民生活水準の向上やグローバル化に伴うライフスタイルの向上・変化により、建物の性能の向上と建物の使われ方の変化が激しく、建物への要求水準が高くなっている。これに合わせ制度面では、1999年の住宅品確法（住宅性能表示基準）や2000年の性能規定化等が制定・改正されたことが更に建物の性能を向上させている。

過去50年を振り返り、日本は1991年のバブル崩壊まで経済成長を続け、経済大国への道を歩んできた。都市の拡大や産業の発展の中で、戦後乱造した仮普請的な建築ストックが建替えられた。建物のスクラップ&ビルドはこの時代を象徴する言葉となった。しかし1990年頃から、世界的に広まった地球環境への危機感や日本のバブル崩壊等により、建物の耐久性の重要性が広く求められるようになり、2000年に定められた地球環境建築憲章の一番目に「長寿命」が示されていることから建物の長寿命化が求められるようになった。

昨今のリーマンショック等世界金融危機や地球環境問題の深刻化等からもこれまで以上に長寿命化の必要性が示され、長期的な視野でCO₂の削減や省資源化等、地球環境問題に取り組むためには、建物の長寿命化は有効な手段と考えられるが、その効果はすぐに現れるものではなく、方法論もまだ確立されていない。

過去50年を振り返り、今後将来の50年後、100年後はどのような時代になるのであろうか。これまでの経済成長の中、建物における電気・空調・給排水衛生等設備は必須のものとなり、エネルギーに依存しなければ建物が成立しないものとなってしまった。しかしこの度の東日本大震災の影響による大規模な節電要請により、エネルギー依存型の建物から自然環境依存型の建物への転換について改めて考える必要が出てきた。50年前の1960年に今の時代を想像することが困難であったように、今後将来の50年、100年の間にどのようなことが起り、どのような変化が求められるかを予想することは不可能に近い。しかし、今考えられる最大限の知恵と経験を基に、100年後を想定した建物のロングライフ化を目指すことは、後世に対する責務であり、建物のロングライフ化実現のために必要な調査・研究並びに意識啓発に積極的に取り組む必要がある。

附属資料 1. 自由記述欄 全文

1. 建物の寿命に影響するその他の要因(Q4)

「建物の寿命に影響するその他の要因」について 184 件の回答があった。グルーピングしたものを、附表 1-1-①～1-1-③に示す。

附表 1-1-① 建物の寿命に影響するその他の要因【意識】(回答数:11/184 件)

番号	主な業務	自由記述
362	維持管理	工事に関わる人全員の価値観(施主、設計、施工、メーカー、工事担当者)
425	その他	日本国民の意識
199	設計	施工者の良識
314	維持管理	施工業者の質
647	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	維持管理者の意識
462	維持管理	管理者、利用者の意識
193	テナント	利用者や入居者の意識
197	設計/ 維持管理	建物使用状況及び使用者(所有者)の意識
288	建物所有/ 維持管理	管理を委託しているビルでは、オーナー・監理者・運営管理者の意思の疎通を図り、情報共有の上、諸問題に対応する。
74	その他	必要以上に便利さを求め過ぎない、高い文化水準が必要を考えます。
233	維持管理	人類は地球のシステムに無理解すぎる。地球の寿命、ビルの寿命、人類という生き物、みんな深い係わりがあることを理解すべきだ

附表 1-1-② 建物の寿命に影響するその他の要因【社会】(回答数:9/184 件)

番号	主な業務	自由記述
674	維持管理	少子高齢化、人口減少に伴うワーカーの減少(オフィス需要の減衰)
406	その他	社会的ニーズの変化
841	維持管理	社会情勢の変化、物価動向
119	建物所有	執務環境向上による既存ビルの劣化に対する影響も大である。
1072	その他	時代への利用者ニーズの変化に対応可能な改修性能を有するかどうかが重要である。
838	維持管理	時代の要求、事務所スタイルの変化、オフィスの技術革新
1114	建物所有/ 設計/ 維持管理	時代のニーズ、社会体制の変化
1071	設計	建物として社会的な要求レベルの変化
745	維持管理	建築物を長寿命化することは、現在の技術でも十分できると思う。ただ、除却の理由が経済的・社会的要因であれば、建築物だけでは対応できない。その為には、良い住環境や都市基盤を作る必要があると思う。

附表 1-1-③ 建物の寿命に影響するその他の要因【法令・行政】(回答数:16/184 件)

番号	主な業務	自由記述
733	その他	建築基準法(耐震性能)の改正
67	維持管理/ その他	技術の進歩、法改正
493	設計	関連法改正
468	維持管理	法改正
761	建物所有/ 維持管理	諸々の法改正など
974	維持管理	様々な法令の改正により、維持管理コストが増大している。賃貸業そのものが事業として成立しないのではないかと危機感を覚える。建物の長寿命化の意義が薄れる恐れあり。
191	設計	建築基準法等の制度との整合(改修・増築時の既存不適合など)・「賃貸事務所ビル」というビルディングタイプの定義

618	設計/ 維持管理	法的な規制、長寿命化技術(ハード、ソフト両面)
36	設計	安全性、法的適合性
174	維持管理	法定点検など
87	建物所有/ 設計	投資における収益性を考えると固定資産税の緩和措置及び構造に於ける減価償却年数の見直しなど諸税に対して検討されることにより、家賃及び経営的に建築物の建設も検討し易いと思われる。
78	設計	長く使用すればするほど、有利になるような仕組み、又は簡単に建て替えできないような仕組みが大事である。
114	建物所有/ 設計/ テナント	社会制度として長寿命ビルに入居するメリットを入居者に与える必要があると思います。長寿命でないビルに入居する会社への罰則や、または長寿命ビル入居者への法人税の優遇など、金銭面での大胆なインセンティブも必要?
889	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	行政の対応(PAL/CEC)申請物件の追跡。政府の対応。低炭素社会の推進
845	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	行政(県・市)の活性化
1134	設計/ 維持管理	借地借家法の事業用定期借地権による更地返却の条件

附表1-1-④ 建物の寿命に影響するその他の要因【立地・都市計画】(回答数:42/184件)

番号	主な業務	自由記述
39	設計	立地性。プラン(改修しやすいプランか?)
625	設計	立地条件と周辺環境の変化
126	設計	立地条件とその変化・証券化等の法的変化
1024	設計	立地条件(海に近くない等)
510	維持管理	立地条件(塩害を受けるエリア・周辺に高いビルが無く、暴風雨等に直面するエリア)
216	設計	立地条件
450	維持管理	立地条件
584	設計	立地条件
904	設計	立地と用途のバランス:空き率など
780	建物所有	立地、街区の形成
872	建物所有/ 維持管理	立地(交通利便性、隣接敷地等周囲の状況)
37	設計	立地
507	維持管理	立地
15	設計	局地的な立地条件
783	設計/ 維持管理/ テナント	場所
337	設計	交通の便
111	テナント	快適性、交通アクセス
175	維持管理	「(21)地球環境問題」「(23)地震や風水害」にも関連しているが立地場所の自然環境(塩害等)により建物、設備への影響が大きいと思われる。又、隣接する雑居ビル等があれば影響を受けられる。
586	建物所有/ 設計/ 維持管理	街並みに対する景観
426	維持管理	敷地周辺の環境変化(再開発など)
742	建物所有	都市環境の変化(地震・防災・防火対策にかかる法令の見直し)及び環境対策への対策
596	設計	都市の活性化と建物の立地条件
271	その他	環境変化による利便性
947	維持管理	都市部における立地
42	設計	都市全体への寄与、街並み形成など

1097	建物所有/ 設計	都市計画のマスタープラン
439	設計/ 維持管理	都市計画
71	テナント	長期スパンでの都市計画との整合性
68	設計/ 維持管理	地域性
917	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	地域差
1020	建物所有	地域間の競争。同業他社の動向
446	建物所有/ 設計	地域や風土による、その土地の気候を考慮すべき
661	建物所有/ 維持管理	大型複合ビルでの商業利便施設の位置づけ
96	設計	貸事務所の立地環境に変化として、地域のポテンシャル(経済的)があります。交通体系(駐車場、公共交通機関、商業施設、道路事情等々も含め)等が経営的な面での圧力となる。収益性の状況変化につながる。
848	テナント	周辺の賃貸事務所ビルの建替え状況など
52	設計	「(22)都市環境の変化」に含まれるかもしれませんが、再開発により建て替えるケースも多々あるかと思えます。
1026	建物所有	再開発
234	維持管理	建物立地条件・間取り(フレキシビリティ)内部の形状が変えられるかどうか
297	維持管理	建物の収益性が高い「立地」の影響があります。収益性が見込めることで長寿命設計と建設コストに費用をかけられる。また、メンテナンス費用、リニューアル費用をかけ易い
664	維持管理	高知県では今後30年以内に巨大地震発生の確率60%以上ということで、特に高知市は軟弱地盤のため、地震発生すれば建替を余儀なくされる。
604	建物所有	地盤沈下による地下への浸水や設備引込の改修工事
383	設計	地盤

附表1-1-⑤ 建物の寿命に影響するその他の要因【資産価値】(回答数:7/184件)

番号	主な業務	自由記述
888	建物所有	不動産取引をする場合、土地が主で建物が従となっている。従って、古い建物や規模の小さい建物は取引の際に取り壊されることがあり、建物寿命に影響がある。
334	設計	貸ビルが不動産となっている以上、資産価値の有無の判断も別視点から寿命に影響するが、時代と共に変化する
958	維持管理	不動産売買に伴って土地の購入者は古いビルを取り壊して建て替える場合が多い
614	維持管理	不動産資産価値としての評価
901	設計/ 維持管理	資産としてのビルグレードと地域性
301	維持管理	競合ビルとのグレードの違い
204	建物所有	性能・収支・環境

附表1-1-⑥ 建物の寿命に影響するその他の要因【経営・オーナー】(回答数:11/184件)

番号	主な業務	自由記述
1035	設計	オーナーが代わる
237	維持管理	所有者や経営者の変更・キーテナントの退去・建物自体の目的が消滅
1089	建物所有/ 維持管理	所有者(企業等)の経営成績
130	建物所有	賃料相場
786	建物所有	賃貸市場の稼働率
873	建物所有/ 維持管理	他物件との比較におけるマーケット競争力の低下
623	維持管理	用途の多様性を先取りして投資を考える

959	建物所有/ 維持管理	中長期維持のため投資資金
266	設計	修繕コスト、改修コストと収益のバランスが良い物件は長く使われると思います。
198	設計	賃貸業では減価償却費の占める割合が経営においては大である。古くなると借入金利も減ってきてオーナーは維持するために苦慮する。税制面でのテコ入れは古い建物では特に必要となると思う。
757	建物所有/ 維持管理	特に設備の更新に関する税制

附表1-1-⑦ 建物の寿命に影響するその他の要因【テナント】(回答数:12/184件)

番号	主な業務	自由記述
128	設計	ワークスタイル
789	維持管理	マーケット環境(入居者のいない建物は存在価値がない)
956	建物所有/ 維持管理	テナントの用途(飲食等)。ビル内人口
687	建物所有/ 維持管理	テナントニーズ
971	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	テナントなどビル利用者の意識。建物設備の陳腐化。オフィスワーカーの動態(就業人口の増減)。オフィスワーカー1人の面積の増減。
411	建物所有/ 維持管理/ テナント/ その他	利用者の満足度
465	その他	居住性の良さ
853	維持管理	利用者(搬入業者、一般入居者)の車両による損傷、隣接ビルの影響
1039	建物所有/ 維持管理	使用者側からみた使い勝手(設備の時代対応)
508	維持管理	使い方
756	建物所有/ 維持管理	入居テナントの使い方
316	維持管理	空室が多いと材料劣化が早まる

附表1-1-⑧ 建物の寿命に影響するその他の要因【設計・施工】(回答数:24/184件)

番号	主な業務	自由記述
392	建物所有/ 設計/ 維持管理	50年で修繕する建築物の設計が必要
121	建物所有	LC設計
571	建物所有	可変性
358	設計	可変性が必要
815	建物所有	当該設間は後記の「必要性」とを区別させる為、既存ビルを想定致しました。となると、構造を含めた可変性の確保。
398	設計	電気、空調、衛生機器の寿命は長くても30年であるので、設備の更新のし易さが寿命に影響すると思います。
357	設計	設備がその時代その時代に対応できるか
138	建物所有/ テナント	将来の更新工事を見込んだシャフトの広さ⇒テナントが入居しながら工事ができれば収入が減少しない
533	その他	仕上げ(特に外装)や設備の更新のし易さ
66	設計	改修に対するフレキシビリティの高さ
125	維持管理	改修を考えて設計しているか?
600	設計/ 維持管理	階高、絶対的広さなどの余裕
22	設計	各部の更新性
556	その他	建物が仮に60年もつとするとデザインも60年もつと考えなければならない。つまりデザイン力が必要

962	維持管理	時代背景に対応できる将来を見越したファサード、設備、レイアウト等がある程度改造できるような設計
1000	維持管理	設備機器の交換の容易性
372	維持管理	設備機器等の更新性
478	設計	設備機器類、配管などの更新のし易さ
641	建物所有/ 維持管理	入居テナントが独自の内装・仕様を希望する場合のフレキシビリティの有無
396	設計	様々な需要に対応できるフレキシブル性があるか(プランの変更が容易にできるか)
103	設計/ 維持管理	平面計画
1121	建物所有	建設時における設計事務所の工事監理能力と工事会社の施工品質
686	維持管理	施工品質(ex.漏水の多い建物は寿命に大きな影響があると思う)
1031	その他	施工精度。技術開発

附表1-1-⑨ 建物の寿命に影響するその他の要因【機器・材料・構造】(回答数:8/184件)

番号	主な業務	自由記述
76	設計	効率のよい設備機器の使用
273	維持管理	本来、ビルの寿命は設計上・構造上の問題が大ですが、維持管理により寿命は延びますが、使用材料によるものが最大であります。昭和50年と昭和49年の東京の建物は1年の差で大きく寿命が違います(何故かは書けないので書ききれないので省略します)
950	維持管理	アスベスト等、有害物質の使用状況
925	その他	耐震性が良く、階高が充分にある事
531	その他	床荷重
781	設計	床の耐荷重性能
58	設計	『床の耐荷重』や『床のひび割れ等の耐久性に影響を与える要因』
804	建物所有	技術改新(建築材や電気・電子設備など)

附表1-1-⑩ 建物の寿命に影響するその他の要因【メンテナンス】(回答数:13/184件)

番号	主な業務	自由記述
639	建物所有	適切なメンテナンス
133	維持管理/ その他	日頃のメンテナンス状況
655	建物所有	設備管理のメンテナンス状況
833	建物所有/ 維持管理	メンテナンス(予防保全、営繕等)の実施状況
157	維持管理	定期的なメンテナンス(機器の入れ替え)を行う
336	設計	建物の汚れ具合は建物のもつイメージダウンにつながる
270	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	メンテナンスのし易さ
435	維持管理	建物外面のメンテナンス性・ライフライン系のメンテナンス性
663	建物所有/ 維持管理/ その他	診断技術の開発、高度なメンテナンス性、長寿命ビル建設促進税制、インセンティブ付与
137	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	色々な意味での陳腐化
993	維持管理	建物用途に合った使用。増改築の有無。適正な維持管理の維持
317	維持管理/ その他	運営計画・情報の収集
868	維持管理	ライフサイクルにそった維持管理費用

附表1-1-⑪ 建物の寿命に影響するその他の要因【更新・改修】(回答数:14/184件)

番号	主な業務	自由記述
603	維持管理	的確な寿命診断と計画的な改修
673	建物所有/ 維持管理	定期的な建物診断、それに基づく早期の修繕による延命、また社会的環境の変化において、リフォームやコンバージョン等による建物の有効活用
109	維持管理	定期的な改修や修繕
631	建物所有/ 設計	定期的なリフォーム
535	その他	空調・照明等設備の維持管理と20年前後での更新が前提です。
375	設計	設備構造対応はあたりまえ
338	設計	インターネット等への対応(設備)
1103	設計	インターネット・配管設備等が改修不能となった場合
738	建物所有	省エネの対応により、再構築の必要があった場合
360	維持管理	修繕計画及び定期的な調査、保全計画
1136	維持管理	長期修繕計画が無駄、無理なく計画立案出来る人材の確保
404	維持管理	修繕・改修方法と履歴
602	維持管理	修繕履歴
599	設計	屋上(屋根)の仕上や防水による漏水、外部仕上げのデザイン仕様、結露(内断熱 or 外断熱)

附表1-1-⑫ 建物の寿命に影響するその他の要因【その他】(回答数:1/184件)

番号	主な業務	自由記述
820	建物所有	Q4-2(賃貸事務所ビルの寿命に影響が大きいと思う順)について「優劣はつけがたい」

附表1-1-⑬ 建物の寿命に影響するその他の要因【選択肢】(回答数:16/184件)

番号	主な業務	自由記述
830	建物所有	(1)使用材用の耐久性、(3)設備の性能水準、(25)固定資産税などの税制
724	建物所有	(1)使用材料の耐久性、(2)耐震性など構造面での性能、(3)設備の性能水準、(22)都市環境の変化、(25)固定資産税などの税制
486	設計	(1)使用材料の耐久性、(3)設備の性能水準、(6)デザインの良し悪し、(9)維持管理費用、(11)外部の汚れ具合、(13)省エネルギー性能、(16)所有者や経営者の意識、(22)都市環境の変化、(23)地震や風水害
309	建物所有/ 維持管理	(1)使用材料の耐久性、(7)資産としての評価額、(9)維持管理費用、(13)省エネルギー性能、(14)法定耐用年数(減価償却資産の耐用年数)、(16)所有者や経営者の意識、(23)地震や風水害
400	設計	(10)維持管理のしやすさ、(18)維持管理者の意識、(3)設備の性能水準
760	建物所有	(13)省エネルギー性能
682	建物所有	(13)省エネルギー性能、(24)景気や金利の動向等、経済情勢
812	維持管理	(16)所有者や経営者の意識、(18)維持管理者の意識
651	建物所有	(17)設計者の意識、(18)維持管理者の意識
1044	維持管理	(18)維持管理者の意識、(2)耐震性など構造面での性能、(3)設備の性能水準
721	建物所有	(18)維持管理者の意識、(23)地震や風水害
790	建物所有	(2)耐震性など構造面での性能、(7)資産としての評価額、(16)所有者や経営者の意識、(5)建物の大きさ(階高)
823	建物所有	(2)耐震性など構造面での性能、(9)維持管理費用、(10)維持管理のしやすさ、(13)省エネルギー性能、(21)地球環境問題
349	設計/ 維持管理	(3)設備の性能水準、(13)省エネルギー性能
355	建物所有/ 設計/ 維持管理	(3)設備の性能水準、(8)建物の収益性、(10)維持管理のしやすさ
646	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	(9)維持管理費用、(13)省エネルギー性能、(18)維持管理者の意識

2. その他、長寿命化に必要なもの(Q6)

「その他、長寿命化に必要なもの」について148件の回答があった。グルーピングしたものを、附表1-2-①～1-2-⑩に示す。

附表1-2-① その他、長寿命化に必要なもの【意識】(回答数:19件)

番号	主な業務	自由記述
119	建物所有	関係者の長寿命化への意識が大切
273	維持管理	「(14)所有者の長寿命化への意識」に含まれますが、所有者の長期保有の意識(投資目的のビルはメンテナンスが最低レベル)
552	設計	所有者の意識として、ライフサイクルコストについて希薄である。初期投資金が最大テーマになっている。
197	設計/ 維持管理	所有者の長寿命化への意識を持たせる
515	維持管理	収益のみではなく、建物をどうしたいのかの所有者の意識
283	建物所有/ 維持管理	ビル内に活動する人々に対し、常識的な教育が必要
36	設計	社会の建物に対する意識の向上
406	その他	社会的な意識の高まり
1005	建物所有/ 維持管理	社会的意識改革
381	維持管理	ヨーロッパ並みの建築物への意識
829	建物所有	歴史に残りうる名建築であれば(「保存」と同様に)長寿命化への人々の意識は高くなり、動きも生まれると思われる。存外、人々の意識が一番大事なのかもしれません(環境は年々変わります)。
199	設計	維持管理者の意識
74	その他	景観(街並み)作りの意識が大切かと思います。新宿住友ビル(三角ビル)境界は見事なくらい一体感がありません。象徴的な庁舎とマコ型タワーが同じファミリーの設計作品とは思えません。目立つことの度が過ぎると街並みを乱してしまうのではないのでしょうか?
588	設計	建替えるという前提はもう成り立たない。日本の建築ストック量は80億㎡に達する。いまや新しい建物を作るよりも、余った床を使いこなすことが重要な時代です。プロダクト、プロバイダーからサービスプロバイダーへの方向転換が必要。中小空きビルの床に着脱インフィルと呼ばれる床方式システムの利用を考える。
890	設計	現在、長寿命ビルとして評価されている建物の良さがどこにあるのかを十分に研究すれば答えの方向として見えてくるように思います。
233	維持管理	人類の寿命は生物多様性と深い関係にあり、人命・人が生きるということの意味で世界人としての意識の改革が問われていると思う。
1126	建物所有/ 設計/ 維持管理	長寿命化して建物を活かすことが得策だと共有して意識すること(三者→所有者・設計者・維持管理者及び入居者)
334	設計	長寿命化とコストはイニシャル時では比例するが、ローコストはLCCまで考えることを意識する共通化
853	維持管理	自然災害に対する意識

附表1-2-② その他、長寿命化に必要なもの【社会】(回答数:6件)

番号	主な業務	自由記述
123	維持管理	①社会的認知やムーブメント②所有者、経営者への評価(長寿命化への取り組みを評価するシステム)③運営・管理(BM)への評価(長寿命化への取り組みを評価するシステム)
789	維持管理	それぞれのマーケットにおけるある程度以上の経済活動の活性化
1096	設計	欧米に見られるように、建物そのものに価値があり、デザイン性またその街並み景観が維持できる環境にする。税制やオーナーに対する手厚いフォローも併用する。
507	維持管理	需要と供給のバランス
815	建物所有	当該設問を将来のビルと想定すると外壁等へ影響する地球環境問題
774	建物所有	日本では全てのマテリアル全体にライフサイクルが短いので、ビル業界だけでの取り組みでは実現が大変難しい。

附表1-2-③ その他、長寿命化に必要なもの【立地・都市計画】（回答数：14件）

番号	主な業務	自由記述
175	維持管理	【Q4-3:賃貸事務所ビルの寿命に影響するもの「(21)地球環境問題」「(23)地震や風水害】にも関連しているが立地場所の自然環境(塩害等)により建物、設備への影響が大きいと思われる。又、隣接する雑居ビル等があれば影響を受けると思われる。
114	建物所有/ 設計/ テナント	ビジネス地区としてテナントのターゲットを絞り、地域一帯で統一して開発することにより、竣工後、時間が経過しても事務所ビルとしての魅力を保つことができるのではないかと思います。
94	建物所有/ 設計/ 維持管理	街づくり全体の見直し
971	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	街区全体を見据えた再開発
15	設計	街並みとの調和などのルール化
1108	設計	近隣との一体となる土地の利用。小さな土地での小さな事務所ビルでは、用途変更に的確に応えられない。
948	建物所有	建物の長寿命化を推進していくには、建物個々の問題だけでなく、街づくりをどうしていくかが大きな課題だと思われる。将来的に街をどのようにしていくか方向性が無いとバラバラの建物が長期間残ったままになる
237	維持管理	恒久的な立地条件
738	建物所有	長期的視野での街作り支援策
67	維持管理/ その他	個別単体の建物のみ対応に限らず、長寿命化を考慮した都市計画
855	建物所有/ 維持管理	長期的視野にたった都市計画
104	設計/ 維持管理	50年先を見据えた都市計画が不可欠である
71	テナント	都市計画の公開、法規制の緩和
228	維持管理	都市計画等、行政指導によるエリア別の景観規制等の法整備

附表1-2-④ その他、長寿命化に必要なもの【法令・行政】（回答数：21件）

番号	主な業務	自由記述
931	建物所有	長寿命化に必要な法整備(外観・建ぺい率・容積率・設備計画他)
383	設計	発注者責任など明記した建築基本法制定が必要
1121	建物所有	法的な整備。ビルオーナー等に負担が掛かってしまうようでは良くないので、現在行われている「特殊建築物等定期調査」や「建築設備定期検査」等に長寿命化を推進するような事項を盛り込み、適正な保守メンテを実施するように義務付ける等
873	建物所有/ 維持管理	「(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置」と関連するが、設備改修、機能更新時の補助金
181	維持管理	テナント(15~20年以上賃貸契約)への優遇措置(補助金)
535	その他	ビルの長寿命化がスタートしても、そのビルの構成比が50%以上となるまでには長い年数がかかります。長いスパンでの法的支援が必要となります。
78	設計	ビルを長く使用すればするほど減税になる。建替える場合の許可申請。歴史的建物の建て替え禁止等の法令化が必要
974	維持管理	安全面から一定の法令改正は仕方ないが、過度な改正は賃貸業の意欲(投資意欲も含む)を無くす。既存建物への法的な優遇を求めたい。
426	維持管理	改修や増築に対する柔軟な法規の運用
661	建物所有/ 維持管理	既存オフィスビルを住宅へコンバージョンするなどの技術開発と法整備
191	設計	建築に対する(賃貸事務所ビルに限らず)個の資産ではなく、公・都市・地球の資産としての価値の形成
1074	建物所有	建築基準法、消防法、使用材料に関する規制(アスベスト、PCBなど)など、建物に関する法・規制が強化されることは社会の安全上必要なことではある一方、建物所有者のコスト増大・マーケットからの淘汰によって長寿命化の妨げになっているのも実情と思われる。

227	維持管理	建築基準法の改正
600	設計/ 維持管理	建築基準法等の柔軟な運用。現行基準では用途変更、増築、大規模な改修の際の規制が厳しくて、結局取り壊さないと次世代に引き継がないビルが多い。
957	維持管理	国など主体とした社会的な政策
314	維持管理	国の取り組む姿勢、施策
1103	設計	社会全体が長寿命化に向けての体制を意識と共に制度も改変する必要がある。建築基準法も既存建築物に対するものを別に作る必要がある。
1054	建物所有/ 維持管理	省エネルギーを進める国策と長寿命化が相反する。省エネを進める為に既存建物を改修したりする費用が非常に高くなり、建替えたほうが安くなることもある。
297	維持管理	前述のとおり、収益性と立地の関係から、都市計画の中で「長寿命建築区域」のような規制を設ける行政手段もテストケースとして有効と思われます。
62	その他	長寿命ビルの不動産としての評価基準(or ラベリング)制度の確立
781	設計	長寿命化することによるメリットとして⑩の他、法的手続きの緩和、新しく作られた法令の緩和などが必要に思う。

附表1-2-⑤ その他、長寿命化に必要なもの【経営・オーナー】(回答数:8件)

番号	主な業務	自由記述
752	建物所有	健全な経営と入居稼働率の向上
190	設計	収益性とメンテナンスコストの適切なバランス
993	維持管理	収益性の維持
130	建物所有	CAPEX に対する多様性(LCC に対する考え方が広くなると、画一的な考えではなく所有物件に対応した柔軟な考えが必要)
109	維持管理	賃料とメンテナンスコストの割合
462	維持管理	適正使用
371	維持管理	入居者確保に対する、建物(設備含む)の陳腐化対策
1055	建物所有/ 維持管理	◎事業上は長寿命→高齢化→賃料低下のイメージがぬぐえない。◎継続的な省エネ対応の義務付への対応が実際に可能かどうか疑問(改修費用と収支バランス維持が厳しい傾向にあるのではないかと)

附表1-2-⑥ その他、長寿命化に必要なもの【設計・施工】(回答数:36件)

番号	主な業務	自由記述
146	建物所有	長寿命の為の設計をすることが大事ではないか
889	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	設計時点での寿命設定(目標値作り)。長寿命の定義を明確にする。
137	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	テナント居ながらの改修工事では受変電設備の更新が一番難しいを感じる。その時の為には同面積の電気室の空きスペースが必要となる
366	その他	改修、更新、修繕が容易
614	維持管理	改修のし易さ。増改築の容易性。法規制への適合
604	建物所有	改修工事に対応できるゼネコン、設備会社の存在。リフォーム商材のバリエーション
906	建物所有	「(10)設計者の意識」「(11)工事監理者の意識」にも類似しますが、設計・施工時に管理、メンテナンス費用も考慮した提案が建設関連業者よりあるべきだと思います。
632	設計	機能向上が可能となる拡張性
902	設計	居ながら改修を可能とする、設備フロアの設置、レイアウト
60	設計	更新を考慮した空間のゆとり。用途変更に対応した階高のゆとり
599	設計	設備のメンテナンスに関する事(予備のPSを準備しておく)
271	その他	全面的なリニューアルのし易さ
663	建物所有/ 維持管理/ その他	構造的措置以外にも、都市景観への配慮、社会変化に柔軟に対応可能なオフィス空間形成、設備機器のメンテナンス性、更新時の効率性の追求
363	維持管理	デザインを優先したビル外装の設計をやめること。維持保全等の配慮が欠けているため、経年劣化・汚れ等に対しメンテナンスコストが掛かりすぎる
28	設計	今後の社会の変化、IT技術の進歩に伴い、事務所に求められるものは変わり続けると思われる。それに対応可能であることが必要。
128	設計	十分な規模(大きさ・高さ)。法整備(既存不適格等の緩和)

838	維持管理	時代が要求する事務所に簡単にリニューアルすることが出来る構造設備と経済性
824	建物所有	社会の変化に対応できる造り
586	建物所有/ 設計/ 維持管理	事務所ビルから他用途への可変性
623	維持管理	テナントが要望する、又は先取りした建物内の用途変更を常に考える
64	設計	長寿命化のためには、社会状況の変化、価値観の変化などにより入居者のニーズが変化するので、それらに対応できる柔軟性(空間的なゆとり、階高、耐震性)が必要である。
731	建物所有	外観
139	その他	外観が古ぼけたデザインにならないこと
526	建物所有/ 維持管理	外観デザイン重視の建築物が多くなり、長期修繕計画の中で大型機器の改修等が出来ない建築物がある。建物及び機器のライフサイクルコストを考慮した設計が必要である。
673	建物所有/ 維持管理	景観への配慮。建物カルテの整備
216	設計	建物そのもののデザイン(永く親しまれ、飽きられない)
622	維持管理	建物のデザイン。(長期間 100 年以上)の長寿命を意識し、景観、美術的要素を取り入れたデザインは重要と考えます。
641	建物所有/ 維持管理	持続可能な環境に配慮された建築
959	建物所有/ 維持管理	省エネルギーの太陽電池活用や建物の負荷量(従来の建物に比べて)が少ない建物であること
893	建物所有	耐久性、合理性以外に必要なものとしては、デザイン性も無視できない。100年、200年経っても残しておきたいだけのデザイン性、美的な建物であったら、なお良いかと思う。
997	設計	地域住民に愛される建物が長寿命化につながる
1024	設計	長期的に陳腐化しないデザインと設備機器
576	設計	陳腐化しないデザイン(空間計画を含む)
198	設計	内装、設備等、ユニット形式で考えていくことが良いと思う。その様な対応の出来る製品が開発され市場に出回ることがある程度、長寿命化への対応にもつながると思います。
108	維持管理	建築構造性能のゆとり(耐震、耐積載荷重、階高など)
917	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	建築図(改修後の)設計図、竣工図の修正(常に現状を記載)

附表1-2-⑦ その他、長寿命化に必要なもの【機器・材料・構造】(回答数:2件)

番号	主な業務	自由記述
278	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	ビルの躯体の耐久性を保ち、インフィルはテナントが施工する様なスケルトンにすると良いと思う
445	設計	構造躯体の耐久性

附表1-2-⑧ その他、長寿命化に必要なもの【メンテナンス】(回答数:14件)

番号	主な業務	自由記述
597	設計	建物の点検を定期的に行う
193	テナント	定期的なメンテナンス
929	維持管理	建物・設備に関わらず、悪くなってから考えるのではなく、予防保全の考えを持ち、建物所有者・設計者・施工者が連携して計画的に建物保全に努める事が有効と思う
951	設計	建物は生きているので、必要により建築設備メンテナンス、維持修繕に努めることが大事である。
952	建物所有/ テナント	メンテナンスをきちんと行うこと。またそのために必要な情報をきちんと記録しておくことが重要と思われる。
928	建物所有	予防保全的な中長期保守計画が有効だと思う
179	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	修繕計画を作成すること。日頃からビルの状態を把握しておくこと

422	設計/ 維持管理/ その他	エネルギーコスト・維持費用の履歴の記録と公表・テナントの使い心地の記録と公表
675	建物所有	資料整理
115	その他	図面の保存、更新ルール
480	設計	設備機器のメンテナンスや修理の部品の確保が建物においていない
1026	建物所有	設備機器メーカーの長期的な部品供給
742	建物所有	ランニングコストの低減
49	設計	単に建物をもつだけでなく、新築建物同様の維持管理費、エネルギー消費などの性能が更新できていく必要がある

附表1-2-⑨ その他、長寿命化に必要なもの【更新・改修】（回答数：7件）

番号	主な業務	自由記述
317	維持管理/ その他	リニューアルや設備機器更新の計画性
1127	建物所有/ 維持管理	建物躯体に問題なければ長期使用可能と思う。ただし、設備（特に空調、受変電設備）について数回の更新が必要
708	建物所有	設備機器の更新を実施
501	設計/ 維持管理/ その他	大規模な改修を含む、内外装等を常に手入れすること
1020	建物所有	長期修繕計画に基づき、工事を実施すること。
1058	維持管理	定期的な設備更新
602	維持管理	適切な大規模修繕

附表1-2-⑩ その他、長寿命化に必要なもの【その他】（回答数：1件）

番号	主な業務	自由記述
508	維持管理	長寿命化に対する上記項目は、ほぼ網羅されていると考えます。

附表1-2-⑪ その他、長寿命化に必要なもの【選択肢】（回答数：20件）

番号	主な業務	自由記述
1067	建物所有/ テナント	(1)使用する材用の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(4)設備機器の耐久性、(10)設計者の意識、(14)所有者の長寿命化への意識、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置
1034	その他	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(3)間取りなど可変性の確保、(4)設備機器の耐久性、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(6)使い勝手などを十分に考えた設計、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(8)基準以上の省エネルギー性能、(9)空間的なゆとり(天井の高さなど)、(10)設計者の意識、(11)工事監理者の意識、(12)周辺環境との調和、(13)収益性など経済効率の高さ、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置
413	設計	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(3)間取りなど可変性の確保、(4)設備機器の耐久性、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(12)周辺環境との調和、(14)所有者の長寿命化への意識、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置
474	設計	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(4)設備機器の耐久性、(14)所有者の長寿命化への意識、(15)建物寿命などに関する公的な情報
240	維持管理	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(4)設備機器の耐久性、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(6)使い勝手などを十分に考えた設計、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(12)周辺環境との調和、(14)所有者の長寿命化への意識
567	維持管理	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(11)工事監理者の意識、(14)所有者の長寿命化への意識
1068	建物所有	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能
680	建物所有/ その他	(1)使用する材料の耐久性、(2)適切なメンテナンス、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(8)基準以上の省エネルギー性能、(12)周辺環境との調和、(13)収益性など経済効率の高さ、(14)所有者の長寿命化への意識

823	建物所有	(1)使用する材料の耐久性、(3)間取りなどの可変性の確保、(11)工事監理者の意識、(14)所有者の長寿命化への意識
1044	維持管理	(1)使用する材料の耐久性、(4)設備機器の耐久性、(10)設計者の意識
845	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	(2)適切なメンテナンス、(3)間取りなどの可変性の確保、(4)設備機器の耐久性、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(8)基準以上の省エネルギー性能、(12)周辺環境との調和、(13)収益性など経済効率の高さ、(15)建物寿命などに関する公的な情報、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置、日頃の管理(清掃)
270	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	(2)適切なメンテナンス、(3)間取りなどの可変性の確保、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(14)所有者の長寿命化への意識、適切なメンテナンスによる良好な居住空間の維持
486	設計	(2)適切なメンテナンス、(3)間取りなどの可変性の確保、(6)使い勝手などを十分に考えた設計、(7)建築基準法の規定以上の耐震性能、(8)基準以上の省エネルギー性能、(9)空間的なゆとり(天井の高さなど)、(12)周辺環境との調和、(14)所有者の長寿命化への意識
534	テナント	(2)適切なメンテナンス、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(10)設計者の意識、(13)収益性など経済効率の高さ、(14)所有者の長寿命化への意識
790	建物所有	(2)適切なメンテナンス、(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(12)周辺環境との調和
646	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	(2)適切なメンテナンス、(8)基準以上の省エネルギー性能、(15)建物寿命などに関する公的な情報
682	建物所有	(3)間取りなどの可変性の確保、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置
569	その他	(4)設備機器の耐久性、(10)設計者の意識、(11)工事監理者の意識、(12)周辺環境との調和
830	建物所有	(4)設備機器の耐久性、(16)減税や補助金、容積率などの優遇措置
800	維持管理/ テナント	(5)設備機器のメンテナンスや交換の容易性、(10)設計者の意識、(14)所有者の長寿命化への意識

3. 長寿命化への取組み(Q7)

「長寿命化への取組み」について 394 件の回答があった。グルーピングしたものを、附表 1-3-1~①-3-⑦に示す。

附表 1-3-① 長寿命化への取組み【意識】(回答数:8件)

番号	主な業務	自由記述
483	設計	建物を社会的良質なストックとして提供するため、継続的に長寿命化などの勉強会、セミナーなどへの参加を積極的に行っている
94	建物所有/ 設計/ 維持管理	交通機関の重点な所を始めとして長寿命化に対応するために調査等に参加している
596	設計	講習会や勉強会など開催しているが、現在は特に活発ではない
647	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	所有者の意識の改善を第一に取り組んでいます。
552	設計	設計者として意識している
895	建物所有	長寿命化を取り組み前提として、ゼネコン等に取り組む強い意識や情報の整備が有るか無いか・・・
283	建物所有/ 維持管理	官公庁に勤務する職員に対し、県民の建物への認識と自覚に指示し建物保存には相当のエネルギーが要るので其れに等しい予算も必要と願望している
890	設計	「永く使い続けて欲しい」と願いながら、精一杯(予算、時間 etc)の仕事をしているのがほとんどではないでしょうか。いろいろな条件の中で残念ながら短命になってしまっている状況は社会や諸々の中での余裕の喪失に一因がある様に思います。社会に余裕が生まれてくれば長寿命化への余裕も生まれてきます。

附表1-3-② 長寿命化への取組み【経営・オーナー】（回答数:9件）

番号	主な業務	自由記述
1055	建物所有/ 維持管理	◎ビルオーナーの立場に立ったLCCの見直しによる長期保有への取組み計画◎新規開発物件における環境配慮と長期事業計画の融合化に基づく企画、設計への参画
1075	建物所有	10年スパンでのLCCの観点からの予算作成と修繕計画の立案を実施している
653	建物所有	50年を目処にした長寿命化のプランを策定したいと考えている（現在築37年）。
130	建物所有	CAPEXを把握するため、詳細な診断を計画・実施し使用する建物と見直す建物の区分に取り組んでいる
124	設計/ 維持管理	コンバージョン提案による新たな需要の創出
726	建物所有	ライフサイクルコスト試算による建物の保全収益の検討と実施
540	設計	自社建物についてだが、投資効率や環境への配慮を含め、ステークホルダーからの視点にも十分かなうよう、安全性等を損なわない限り取組みを進めている。
541	テナント	自社建物については築年数の経過による一律建替とするのではなく、建物の状況、維持管理コスト、関係法令の変更などを総合的に評価し個別に立案する。
273	維持管理	所有者に対し、設備機器及び建築上の提案実施。予算上の問題で実施については延期となるものが多い（入居率により）。PMが周辺賃料に対する情報収集能力が無く、テナントの解約により賃料交渉を行い好条件提示ビルへ転居となり建物修繕が進まないビルが多い

附表1-3-③ 長寿命化への取組み【設計・施工】（回答数:62件）

番号	主な業務	自由記述
1027	設計	「スケルトンインフィル」の考えに基づいたロングライフ設計。耐震性の向上（基準以上の設計）。
191	設計	・10数年前より「100年建築」「長寿命」の手法について構築済み・「変わるもの（仕上、設備）」「変わらないもの（躯体）」の視点による設計手法
921	建物所有	・長寿命コンクリートの採用・SUS配管の採用・設備系の交換に配慮した設計
870	建物所有	2001年以降に建設（竣工）したビル2棟については、寿命100年を想定して建設した。
41	設計	コンクリート等の使用する材料の耐久性を上げるとともに、間取り等の可変性を持った建築空間を提供できる構造計画を進める。また、建主と協議の上、耐震性能の向上を図る努力をする。
388	設計	スケルトン、インフィルを考慮した設計（設備機器の更新メンテナンスの容易性）や省エネなどの環境対策
479	設計	スケルトン・インフィルの採用を掲げている
128	設計	スケルトン・インフィルへの取組み。中長期更新計画の策定
1021	建物所有	ビル新築時には設計時点から将来発生するであろう設備更新に必要となる動線・スペース等につき、具体的に検討し、長期にわたり建物使用が出来る様取り組んでいる。
350	設計	フレキシビリティの確保
199	設計	フレキシビリティや空間的なゆとりの確保・設備機器の交換の容易性・基準以上の省エネルギー性能など
127	設計	プロジェクトによって100年建築等を目指すものについては、スケルトン・インフィルの考え方の適用や材料使いについて対応しているものがある
930	設計	プロジェクトを特定して行っている（階高の確保・平面のフレキシビリティ（無柱空間）・機器の更新の容易さ・外装材の耐久性・デザイン性）
390	設計	メンテナンスのし易い設計への配慮。可変性のある設計への配慮
20	設計	メンテナンス性、更新性、可変性、ゆとりを考慮した設計を行っている
103	設計/ 維持管理	改修設計から得た情報を新築・増築に反映させる
136	建物所有	階高、床面積、床荷重の余裕・間仕切りの可変性の確保・構造体の耐久性向上・仕上材、設備のメンテナンス性、更新性の確保
64	設計	階高や床荷重のゆとり、リニューアルを考慮したスペースの確保、耐久性のある材料の選択など
595	設計	環境配慮技術への取組み、ZEBへの取組み
373	維持管理	環境配慮建物の提案
45	設計	環境配慮設計
471	設計	環境配慮設計の一環として、長寿命材料の使用や躯体の長寿命化などを積極的に提案、採用するように社内システム文書にも項目を記載して取り組んでいる。
65	設計	環境負荷削減の一環として長寿命建築への対応を推進している
576	設計	間取りの可変性と設備のメンテナンスを確保した当社独自の賃貸共同住宅の設計・建設を実施している⇒AFU住宅（新井組フリーユニット住宅）10数棟の実績
400	設計	基本コンセプトとして計画している。採用が多いのは材料（エコマテリアル）の選定

39	設計	計画の中で環境設計の提案を実施し、イニシャルだけでなくランニングコスト低減を計り、結果として建物を長く利用していただくことを主眼としている。
237	維持管理	建築工事を含めたビルメンテナンスおよび設計からの算入
532	設計	建築的な可変性の確保を提案に盛り込む。設備系の更新性に配慮する。
423	設計/ 維持管理	建物、設備のライフサイクル全体における最適化コンセプトのまとめ
929	維持管理	建物の竣工と同時に中長期保全計画を建物所有者に提出
59	設計	建物の設計において耐久性にすぐれた機材を選定、将来の更新を考慮した、保守管理の容易なスペース計画、LCCを指標にしたシステム比較等を実施している
216	設計	建物の耐震性能の向上と空間的なフレキシビリティ確保のための新しい構造形式の検討を行っている
137	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	現在所有している高層ビルや低層のビルに於いても長寿命化を考慮して建設した建物がある。65年間のLCCを建物毎に作成し維持管理している。
138	建物所有/ テナント	私自身が兼務のため、兼務先では新規建替物件を長寿命化も加味し実施している。自身の部においては省エネ性やメンテナンス性を考慮した改修やリニューアル工事を行っている
212	設計	新築及び改修設計時に長寿命化のための配慮
878	建物所有/ 維持管理	新築時に担当部署とメンテ性や更新を考慮した設計、施工について打合せし、可能な限り反映してもらっている。
112	設計	新築物件でオフィスでは100年建築、住宅では200年建築を目指して設計(建築)している
1104	設計	設計で採用できる内容は取り入れる
889	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	設計時にライフサイクルコストをできるだけ具体的に算出
25	設計	設計時に間仕切壁の可変性を考慮した構造部材の配置を計画する
398	設計	設計時に将来の更新も考慮するように心がけています。
1101	設計	設計上の大切な点として、メンテナンスの容易さ、建物自体の耐久性を挙げて取り組んでいる。
352	建物所有/ 設計/ 維持管理	設計段階で①耐震性能の向上②特に外装材の耐久・耐候性確保③設備機器配管配線の互換性向上④雨水・漏水に対する十分な配慮等を十分研究検証しています
592	設計	設計提案の中で長寿命化を盛り込んでいる。
401	設計	設備の配管スペースに対し、ゆとりある面積を出来るだけ確保している。更新・改修が行いやすい配管工法を採用している。機械室のメンテナンスが容易となるスペース確保と搬出入ルートの確保
262	設計	設備機械類のメンテナンスの考慮した設計を心掛けている
386	設計	設備機器のメンテナンスや交換の容易性を設計に取り入れる。耐震性能化への強化、使用材料の選定
573	その他	設備機器のメンテナンス性、交換の容易性を出来るだけ設計・施工時に取り入れる
26	設計	設備機器の更新性を考慮し、スペースの確保やPS等の充実化を図っている
758	建物所有/ 維持管理	設備機器の支援スペース(余地)の確保。計画的予防保全の推進。
197	設計/ 維持管理	設備機器等のメンテナンスの容易性・間取り等の可変性の確保・使用材料のチェック
57	設計	設備機器等の更新性。余裕のある階高の確保。使用材料の耐久性向上
444	設計	長寿命化、フレキシブル、メンテナンスし易い建物の設計
66	設計	長寿命化による環境負荷削減。耐久性のある仕様の採用。更新が容易な設計
19	設計	長寿命化への具体策として環境性能の高い設計を行うことを目標としている。具体的には、先端的な環境技術の導入や省CO2改修設計、再生可能エネルギー導入の拡大など、合わせて既存建物の環境性能向上などに取り組んでいる。
502	設計	長寿命化を阻害する要因にあげられる躯体の劣化、設備の寿命等を理解してこれらを設計に反映する。時代のニーズに柔軟に対応してリニューアルできる計画(階高や間仕切り壁など)を心がける。
332	維持管理	直接長寿命化につながっているわけではないと思うが、環境配慮設計、省エネ提案などを新築施工において取り組んでいる
23	設計	提案時にValue-Upとしての長寿命対策を盛り込みInitial CostのUpをLCC算定と共に提出する
779	建物所有	当社所有ビルの新築において、長寿命化の思想のもとに設計を行い施工中。
113	テナント	独自の設計基準を作成
445	設計	内装の乾式化、ユニット化を図り、将来の間仕切り等の可変性に配慮した設計、監理を行っている。
571	建物所有	余裕のある耐震性能や、将来的にゆとりのある空間など

附表1-3-④ 長寿命化への取組み【機器・材料・構造】（回答数:25件）

番号	主な業務	自由記述
1095	設計	「安全・長寿命・環境との調和」を品質管理システムの全体品質目標としている
947	維持管理	・ESCO・LED 照明
581	設計	・建築材料選定時の耐久性等への配慮・長寿命化型改修工事への取組み
37	設計	LED 照明の開発。地球環境負荷低減技術の開発
531	その他	オーナーへの意識提案。天井高、床荷重の余裕提案
586	建物所有/ 設計/ 維持管理	パンプソーラーの導入。外断熱、自然換気による通風など。電気に頼らず、ガスと電気エネルギーのバランスを考え設計している。
131	建物所有	メンテナンス性の向上、長期的な視点での商品企画など
925	その他	屋外の使用材料は腐食性の少ない材料を選定している
104	設計/ 維持管理	外装材は耐久性を考慮して決めている。設備についても出来るだけメンテナンスフリーのものを選ぶ等
190	設計	外装仕上げの長寿命材料の適用、メンテナンスし易い材料の選定など
316	維持管理	建物の長寿命化は選定される材料の耐久性がある必要と考えます。従って建物の修繕時期に到った時の修繕仕様もさらに耐久性のある材料を選定することが必要と考えます
472	テナント	高強度コンクリートの技術開発
35	設計	高耐久材料、構法開発
1012	建物所有	今後開発するビルは免震、省エネ性向上、使用材料の吟味等により維持管理コストの低減や長寿命化に配慮したものとする予定。
780	建物所有	材料の選定、メンテナンスを考慮した間取り等の設計
734	建物所有/ 設計 その他	設定材料の選択
891	建物所有	設備機器の機能向上
71	テナント	設備機器の省エネ化…LED 照明の採用
402	設計	耐久性の高い材料の採用。信頼性の低い機器類の不採用
277	建物所有/ 維持管理	耐久性の高い材料を用いる。環境方針を定め推進する
597	設計	耐久性の材料の使用、メンテナンスの容易性
611	設計	長寿命化ということであれば、特に共同住宅での構造検討が主
265	設計	長寿命化を実現する為の商品開発と提案
383	設計	木造住宅であれば、通し柱等のサイズを大きくしている(耐震性を考慮)
52	設計	例えば、超高強度コンクリートの開発による高耐久、長寿命化や、長周期地震動対策による耐震性能の向上(新宿センタービル)等

附表1-3-⑤ 長寿命化への取組み【メンテナンス】（回答数:131件）

番号	主な業務	自由記述
945	建物所有	・長期修繕計画を立案し適切なメンテナンス実施・必要と判断した修繕は早期に実施・各物件 PM、BM の意識向上を図る
922	建物所有/ 維持管理	・壁面の補修など・建物設備を含めた維持管理
160	維持管理	BM 業務の一環として予防保全、LCC 低減について提案営業を行っている
564	維持管理	LCC
227	維持管理	LCC に基づいた維持管理
1108	設計	LCC に適う、維持修繕スケジュールを部位別に提出していく
222	維持管理	LCC を見据えた維持保全業務の推進
820	建物所有	LCC を考慮した中長期保全計画を所有者に提案する活動を行っている。
464	建物所有/ 維持管理	LCC 活動を基本に省エネルギー診断やメンテナンス活動を行っている。
228	維持管理	LCC 低減等の提言・提案(維持管理会社としての日々の管理による)
334	設計	LCC 提案・環境配慮設計・省エネ提案を設計での取組み推進
685	維持管理	オーナーへ長期修繕計画を提案し、計画的に修繕してもらおう様にしています。
284	維持管理	お客様に維持管理(メンテナンス)についての提案
774	建物所有	コストをかけてでも現有設備のメンテナンスに尽力している。
435	維持管理	ビルオーナーへの調査、診断に基づく予防保全管理の推奨

312	維持管理	ビルメンテナンスという業務を通して、美観のみならず建築物の長寿命化に「お役たちちたい」と考えています
946	維持管理	ビルメンテナンスをきちんとすることは長寿命化に役立つものであると考えている
168	維持管理	ビルメンテナンス業としての立場から維持管理に努めている
297	維持管理	ビルメンテナンス業者として施設の予防保全に努める様、指導しております。
948	建物所有	ビル建設にあたっては構造耐震性能やメンテナンス性、階高、使用材料等の耐久性を考慮し、LCC、LCCO2を検討して長寿命化に取り組んでいる。
802	建物所有	メンテナンス(建物及び設備機器)
632	設計	メンテナンス、コンサルによる竣工後フォロー。省エネ改修工事
667	維持管理 その他	メンテナンス、建物保護の提案。省エネルギーへの提案、取り組み
826	建物所有	メンテナンスや改修にあたっては、より長期間快適に使用するためという前提に立っているが、「寿命を全うするため」といった方が意味合いとしては近く「長寿命化」の定義とは違うかもしれません。
977	建物所有	メンテナンス及び改修を十分に実施している。
110	設計/ 維持管理	ユーザー様のオフィス設備機器の更改・保守業務を通して、ビルの長寿命化に寄与しています。
1013	維持管理	安心・安全で快適なビルづくりに毎日尽力している。
999	建物所有/ 維持管理	維持管理費用の削減のため省エネルギー化を検討
736	建物所有	外壁のメンテナンス(防水修理)の計画的実施。内部機材のメンテナンス
651	建物所有	外壁の補修清掃、空調機の補修清掃点検、上下水道の補修清掃点検
1069	建物所有	各ビルごとの営繕計画書を作成し、優先順位をつけて、経年劣化による不具合防止に努め、テナントの満足度充足に努めている。各ビルごとにテナント会を開催し、テナントの満足度に注意し、苦情等にもすぐ対応している。
201	建物所有	各種メンテナンスの容易性
668	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	管理施設の適切な設備運用、メンテナンスにより、長寿命化につながっているものと考えられる。
666	維持管理	機械設備のメンテナンス
387	設計	躯体の長寿命化や設備機器等のメンテナンス、更新の容易性を考えた計画、及びフレキシブルな空間構成の計画
806	建物所有	計画的なメンテ
563	維持管理	計画的なメンテナンス・修繕の実施
704	維持管理	計画的な保全の実施
1068	建物所有	計画的に営繕を実施、耐震対策としての窓サッシの改修
887	建物所有	建築、設備ともに適切なメンテナンス及び改修工事を行っている。
419	建物所有/ 維持管理	建築・設備・電気とも各分野でのメンテナンスを各々計画的に行っている。また、日頃の修繕については遅滞なく行っている。
950	維持管理	建築・設備の適切な維持管理及び改修時には長寿命な材料への更新を心がけている。
987	建物所有	建築当時の現状に復元もしくは維持するためのメンテナンスとLED照明など次世代設備への転換
185	維持管理	建築物清掃において美観・衛生性・安全性の他に建物の延命を図る為の保全性をその目的としている。建築物維持管理業務自体、長寿命化の為のものであると言っても過言ではないと考える。
159	設計/ 維持管理	建物、設備の定期点検、予防保全、中長期修繕計画の提案を建物所有者に積極的に行っている
566	テナント	建物・設備の主要部分の定期的なメンテナンス、改修
242	設計/ 維持管理	建物・設備の定期的な劣化調査、点検、長期的な修繕計画等を行い、建物・設備の良好な状態維持に努めてをり、建物所有者並びに入居者に対してコンサルティングを行っています
788	建物所有	建物・設備へのメンテナンス費用は最重要との考え方で毎年課題を設け、対処を続けている。
919	建物所有	建物のメンテナンスの観点から、建物を長く使えるよう検討している
755	建物所有	建物の維持管理強化。経営者意識の向上と良いメンテナンス。
1054	建物所有/ 維持管理	建物の長期保有の考えが経営トップにあり、できるだけ長く使うことを考え、設備の事前保備とメンテナンスを重要としている。
622	維持管理	建物維持管理の重要ポイントとして、設備機器の寿命品、消耗品対応メンテナンス、省エネ改善、劣化防止に努めています。
458	建物所有	建物営繕
815	建物所有	建物及び各種設備の細部のメンテナンス、テナントニーズに応じた環境の提供
603	維持管理	建物所有者に対する長寿命化への適切な維持管理、改修等の改善提案の実施

819	維持管理	建物性能を把握し、その性能の劣化度をモニタリングした結果と保全計画から長期的な投資を策定している。施設性能の維持と向上の両面から維持管理を行っている(更新への計画、省エネ化、居室空間の改善など)。
542	建物所有/ 維持管理/ テナント	建物保全にあたり、将来の更新への配慮・耐久性のある材料選択・省エネ、LCC 低減を図る計画を実施している。
673	建物所有/ 維持管理	建物劣化診断の実施。中長期修繕計画作成。
507	維持管理	県の施設であり、計画的点検・修繕を行い、維持管理が行われている
864	維持管理	元設計会社による中長期修繕計画等の技術的評価報告書の作成。上記報告書に基づく適切なメンテナンス。
382	維持管理	顧客に対するメンテナンス計画書の提示
333	設計	顧客への省エネ、耐震、LCC 提案の推進
345	設計	主として設備のメンテナンス・交換のし易さ
822	建物所有	修繕計画やメンテナンス計画
281	維持管理	所有者に対して、定期的なメンテナンスの他、臨時メンテナンスの提案
565	維持管理	新築・改修工事でのメンテナンスに対する提案
193	テナント	清掃、メンテナンス
928	建物所有	設計事務所や施工者と打合せを行いながら、中長期保全計画を立て実施している。
716	建物所有	設備の適切な交換及びメンテナンス
169	維持管理	設備メンテナンスによる耐久性の維持・清掃による美観の維持
1023	テナント	設備やエネルギー管理の効率化・高度化
318	維持管理	設備機器について、長寿命化に向けた保守メンテナンス及び機器更新を提案している
78	設計	設備機器については十分なメンテナンスを行うことにより、長寿命化を図る。ただし、15～25年の寿命がきたら、早めの交換を提案している。
561	維持管理	設備機器に対する予防保全提案
364	テナント	設備機器の適切なメンテナンス。間仕切り変更、内装更新など、使いやすさ美観の確保
983	設計	設備機器メンテナンス及び交換の容易性を考慮したプランニングなど
650	建物所有	設備機器及び内外装のメンテナンスの強化と管理方法の変革
508	維持管理	設備機器修繕の計画(予算、消耗品の交換直の把握など)
1011	建物所有	設備機器類の適切なメンテナンス・更改。屋根外装(外壁)のメンテナンス。賃貸物件の価値を維持するための内装等の更改。
980	建物所有/ 設計/ 維持管理	設備及び建物の予防保全と中長期修繕計画
271	その他	総合的な保全(メンテナンス)工事
384	設計	耐震性能・メンテナンス性
727	建物所有	中長期の補修メンテナンス計画の策定・フォロー
865	維持管理	中長期改修計画
601	維持管理	中長期計画の立案とメンテナンスの実行
702	建物所有/ 維持管理	中長期修繕計画の作成・実行
1134	設計/ 維持管理	中長期修繕計画の作成と、年度別修繕計画と事業収支のバランスを計る。
132	維持管理	中長期修繕計画の作成と実施
214	その他	中長期修繕計画の作成の提案及び社会的劣化調査を含めたバリューアップ計画・リニューアル計画の提案
1121	建物所有	中長期修繕計画の策定及び定期的な見直しとこれに基づく修繕・更新の適正な実施
884	建物所有	中長期修繕計画の毎年見直しと対応(予算が無ければ少額でも工夫して実施)
296	維持管理	中長期修繕計画の立案し、建築設備機器等を適切にメンテナンスする
310	維持管理	中長期修繕計画等の立案
661	建物所有/ 維持管理	中長期修繕工事の計画的なオーナー提案
959	建物所有/ 維持管理	中長期提案を行い少しでも長寿命化できるよう、資本・技術・エネルギーの投資提案をさせてもらっている
572	建物所有	中長期的な修繕計画を立案・推進し、建物の長寿命化を果たしている。
135	建物所有/ 維持管理	長期 LCC に基づく建物管理・個々の建物の現況、性格に配慮したメンテナンス

215	建物所有	長期使用し続けることを前提として、長期予防保全計画を策定し実行している
473	維持管理	長期修繕計画・建物診断により長寿命化に取り組んでいる
684	維持管理	長期修繕計画による提案及び診断
360	維持管理	長期修繕計画の作成
675	建物所有	長期修繕計画の作成
176	建物所有/ 維持管理	長期修繕計画の作成・提案
701	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	長期修繕計画の作成と的確な実施。新築ビルにおけるサステナブルファクターの造り込み
767	建物所有/ 維持管理	長期修繕計画を踏まえつつ、建物の現況に応じた計画的かつ適切な修繕計画の立案と実施を行っており、そのことが長寿命化につながると思われます。
682	建物所有	長期修繕計画を立案し、年度ごとに実施している
899	維持管理	長期保全計画の作成。省エネ対策の実施。
924	建物所有	長寿命化と言えるかどうか判らないが、最小限のメンテナンス費用は投入している
298	維持管理	長寿命化を図るべく、日々のメンテナンスの最新情報を取り入れ、実施しています
1122	建物所有	適正なメンテナンス
639	建物所有	適切なメンテナンス
824	建物所有	適切なメンテナンス
892	建物所有	適切なメンテナンス。テナントの理解。
640	建物所有/ 維持管理	適切なメンテナンス・耐震強化工事
662	維持管理	適切なメンテナンスの実施
166	維持管理	適切なメンテナンスの提案
420	建物所有/ 維持管理	適切なメンテナンスを計画的に実行している(外壁・共有部分・設備等の更新)。
833	建物所有/ 維持管理	適切なメンテナンスを行っている。
167	維持管理	適切なメンテナンス業務の推進・設備機器の予防メンテナンス(診断業務)
635	維持管理	適切なメンテナンス仕様の提案。中長期整備計画の提案
1135	建物所有	適切な維持管理メンテナンスと修繕計画に基づいた設備改修・補修等
366	その他	点検、保守の必要性を診断書で強調している
713	その他	当社は本調査の対象物と業種がら違いがありますが、設備機器は適切な維持管理を実施し長寿命化を図っております。
598	設計	内外部ともメンテナンスをしている
803	建物所有/ 維持管理	日常管理の充実・定期建物診断と修繕
1120	建物所有	日常的なメンテナンス
432	維持管理	日常的な管理メニューの他、建物診断や専門業者点検結果により、異常な兆候が発見された場合には被害が大きならない様に軽症状のうちに修繕を行う様、提案している。ただし、あくまで裁量権が客先のため、予算取りも困難で事後処理となるケースが大半である。
785	建物所有	予算ととって修繕をしている
984	維持管理	予防保全による長寿命化
696	維持管理	予防保全に心がけている
964	その他	予防保全の観点からの長期修繕計画策定

附表1-3-⑥ 長寿命化への取組み【更新・改修】(回答数:135件)

番号	主な業務	自由記述
747	維持管理	「長期修繕計画」に基づく計画的な修繕(バリューアップ)工事
1044	維持管理	◎中長期修繕計画を各ビルごとに作成又は作成済み◎長寿命化への具体的な提案をしている(設備機器類の更新・大規模修繕工事(外装、防水、塗装他))
816	建物所有	・「ビル長期保全計画表」の作成と設備改修の実施→①ビル施工業者と協議の上、「ビル長期保全計画表」を作成している②期初に当計画表に基づき、今年度中に実施する改修を決定し、「設備・営繕計画表」を作成して予算付与③適時、適切に設備改修を実施することにより、ビルのグレードを維持し長寿命化を図っている

958	維持管理	・設備機器のリニューアル・耐震補強
457	建物所有/ 設計/ 維持管理	①建物の外壁改修工事の実施(H22.12)②設備面では空調関係で中央管理方式(冷温水発生機)から個別空調方式(エアコン)に切り替えた。③衛生面ではトイレ関係で和式から洋式に全面取替(リニューアル)で快適性の追求
427	維持管理	①中長期保全計画書(LCC)の提示②建物調査診断③リニューアル提案
861	建物所有	①当たり前のことですが、設備機器の更新工事などについて実施中(省エネ対策含む)②外壁工事、5年に1度実施中③排水管更新工事实施中
880	建物所有/ 維持管理	LCC(ライフサイクルコスト)に基づく設備更新
480	設計	バリアフリー化工事、耐震、リホーム工事など
868	維持管理	ビルオーナー様の意向で竣工 20~30 年経過したビルについては大規模リニューアル工事を実施
885	建物所有	ビルとしての質の向上と予防保全に留意して①空調機器の更新(省エネ、メンテ費用の削減)②照明機器の更新(照度改善、テナント様の省エネ)③受電設備の計画的更新④外壁面の防水施工
158	維持管理	ビルの賃貸水準の低下を避けるべくリニューアル投資を計画的に提案している
962	維持管理	ビル診断を実施しオーナーに対して長期修繕計画書を提出し建物の長寿化を提案及び改修工事を受注している。
378	維持管理	ホテル等のインスペクションで破損箇所等を洗い出しリペアを提案し、内外装の長寿命化に貢献できるように取り組んでいる
996	設計	ライフサイクル及び機能性の充実
1026	建物所有	リニューアル
875	維持管理	リニューアル、コンバージョン等、既成用途に囚われない改修、マーケットへの柔軟な対応
620	設計	リニューアル計画の提案、劣化診断の実施
655	建物所有	リニューアル工事、耐震工事を行っております。
689	建物所有/ 維持管理	リニューアル工事全般(耐震・外壁など)
773	維持管理	外観・エントランスのリニューアルが終了し、空調設備系、電気系、水周りのリニューアルに手をつけはじめている。
619	設計	外装改修の提案
813	建物所有	外壁改修
408	維持管理	外壁大規模改修を定期的に行っている・内装及び設備機器の改修を行っている
363	維持管理	環境に配慮した外装アルミ製品をベースにした改修工事の提案。アルミ建具の部品交換を積極的に提案することによる、操作性、居住環境の維持保全
302	維持管理	管理物件の設備機器の更新の提案
120	その他	既存の設備(空調関係)を診断し、適切な時期の設備更新を提案
505	維持管理	給排水管更新工事(半永久的に使用可能な部材を使用)
428	維持管理	給排水設備として、給水・排水管の更生ライニング工法による改修
100	建物所有	旧式トイレの新築工事、外壁補修
909	維持管理	共用部分の改修工事。熱源機器の更新工事。
775	維持管理	空調、熱源、給水など、各設備機器の更新
1003	建物所有	空調設備の交換
361	維持管理	建材の改修を主な業務としています
854	維持管理	建築・設備の適切な改修工事を実施
412	テナント	建物・設備の劣化診断を行い、補強・改修等の提案を実施している
393	設計	建物のライフサイクルコストや長期修繕計画を盛込んだ提案を今後予定している
951	設計	建物のリニューアル工事により、快適な空間を提供できるようにしたい
1078	建物所有/ 設計/ 維持管理	建物の寿命化を進めるため耐震化を実施しているが、構造・設備・間取りが最近のニーズに対応していないため柔軟な考え方ができない
633	設計	建物の省エネ改修による LCC 削減
511	維持管理	建物の耐震工事及び空調設備等のリニューアル。ビルオーナー側がビルを 100 年使用出来る様、長寿命化対策に取り組んでいる。
814	建物所有/ 維持管理/ テナント	建物の耐震補強工事
693	維持管理	建物の大規模修繕工事及び既設設備の更新など
422	設計/維持 管理/その他	更新未了のリストUP 他

304	維持管理	構造建築物の劣化診断と補修・改修(保全)等の提案
973	設計	高強度コンクリートによる長寿命化と、その評価ツールの整備。総合改修のメニュー化。
867	維持管理	事務所ビルの陳腐化、老朽化に伴う空調機・熱源・エレベータ類の更新、並びに共用部分の美装化工事のリニューアル工事を実施。リニューアル時期としては20～25年経過を目処に行っている。
108	維持管理	社会的変化の要求に対して適切な提案をし、リニューアルを行っている
955	維持管理	主要設備について、短期及び中長期修繕計画の立案と提案
732	建物所有	所有2棟のうち1棟は築後47年経過、1棟は築後31年を経過しており、耐震問題を含め長寿命化か建替かの検討が必要となっている
1126	建物所有/ 設計/ 維持管理	所有する賃貸事務所ビルでの耐震補強工事とライフサイクルによる定期的維持更新(特に設備機器)
288	建物所有/ 維持管理	昇降機の更新、外壁の補修、共用部廊下・トイレ・湯沸室の全面改修工事を行い、安全で快適な商業空間を逐次計画実行している。
1024	設計	省エネシステムの提案による長期ビジョンでの資源減少(低CO2化)と補助金利用の推進。
150	建物所有/ 維持管理	省エネの積極的な導入をオーナーに上申
140	建物所有/ 維持管理	省エネを兼ねた設備改修及びメンテナンスの提案を行い、省エネと建物及び設備の長寿命化とコスト削減を提案している
995	建物所有/ 設計/ 維持管理	省エネ化。間取りの自由レイアウトが可能な空間創り
731	建物所有	省エネ改修
710	建物所有	省エネを含め各種設備の調査など
114	建物所有/ 設計/ テナント	省エネ性能、設備更新の容易性を意識して建物を構築している(自社使用)
896	建物所有	省エネ設備機器への更新。外壁補修。
391	設計	上記の3点プラス可変性(プラン)を施主と協議している
715	建物所有	新築ビルと競合できるように安全面の強化、設備面の更新に努める(例えば耐震工事、個別空調化、セキュリティの強化など)
374	維持管理	新築物件への提案・建物診断と改修提案
994	建物所有	水まわりの整備、トイレの改修
51	設計	制振ダンパーによる超高層ビルの改修
270	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	設備のリニューアル(省エネを兼ねた試み)
1007	建物所有	設備の更新
804	建物所有	設備の更新(空調改修工事、トイレなど給排水設備の改修工事、受変電設備改修工事)
1058	維持管理	設備の更新工事
717	建物所有	設備の積極的な更新、外壁の補修(カーテンウォール化など)。テナントのニーズにあった改変。警備の充実、24時間対応
1072	その他	設備の面から建築構造に影響が少なく時代の使用ニーズに合致した設備改修提案を進めている
200	建物所有	設備改修工事に合わせた省エネ化・耐震補強実施
1071	設計	設備機器などの省エネルギー目的の改修提案及び改修工事請負
1065	建物所有	設備機器の交換、メンテナンス等
871	建物所有	設備機器の更新
954	建物所有/ 維持管理	設備機器の更新、居室リニューアル、メンテナンスを通じて実施中
380	建物所有/ 設計/ 維持管理	設備機器の更新の提案、内装及び外装防水等の提案
840	その他	設備機器の積極的更新、耐震性の補強、アスベスト材の除去
431	維持管理	設備機器の長期修繕提案
60	設計	設備機器の長寿命化を更新性の向上。容量増に対応した設備スペースの設定
849	維持管理	設備機器等の改修や更新の提案
905	建物所有	設備機器類の入れ替え
261	維持管理	設備更新

850	建物所有	設備更新の計画
744	維持管理	設備更新の提案(経年劣化による)、ビル内の環境保全など
429	維持管理	設備更生、更新工事をマンション(共同住宅)にて展開
54	設計	総合改修についての研究。リニューアル技術の開発
674	維持管理	他用途へのコンバージョン提案。長期修繕計画の作成・提案。
754	/設計/ 維持管理	耐震改修・設備更新・省エネ
985	維持管理	耐震改修工事。現行法令に適合させるための各種改造改修工事(建築基準法、消防法他)、歴史的建築物の外壁等の保全(補修など)
687	建物所有/ 維持管理	耐震改修工事の実施。省エネルギー機器の導入(空調・照明)
1020	建物所有	耐震工事(実施済み)。修繕計画に基づくリニューアル工事の実施。貸質のグレードアップ工事(OAフロア)等の見直し及び実施。
786	建物所有	耐震工事、コンプライアンス事項の修正
874	建物所有/ 維持管理	耐震工事、外観・設備などのリニューアル
821	建物所有	耐震工事、劣化設備更新、省エネ設備に更新などを行っています。
888	建物所有	耐震工事。計画的な外壁補修工事。
787	建物所有	耐震工事の実施
956	建物所有/ 維持管理	耐震診断、建築設備劣化診断・改修、省エネ診断・改修提案
1001	建物所有	耐震診断及び耐震補強工事。陳腐化した設備の計画的な更新。適切なメンテナンス等。
1109	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	耐震性などの構造強度とバランス、メンテナンススペースなど容易性を追求
641	建物所有/ 維持管理	耐震性の強化。ペリメータ部の断熱
68	設計/ 維持管理	耐震性向上提案、計画的な改修計画や長期修繕計画の立案、高耐久性材の採用
841	維持管理	耐震性能の確保、アスベスト材の積極除去、機器の積極的更新
839	建物所有	耐震性能の確保、アスベスト材の積極除去、機器の積極的更新を行っている。
741	建物所有	耐震補強、空調設備更新
781	設計	耐震補強・設備更新・外装を含むリニューアル
974	維持管理	耐震補強などは全て完了。ビル別に空調、電気等設備更新を実施中。
810	建物所有	耐震補強を実施した
1009	建物所有	耐震補強を平成17年に実施
27	設計	耐震補強技術(バットレス制震、レトロフィット免震)、材料の高耐久化、新築建物の免制震提案
943	建物所有	耐震補強工事
1076	建物所有	耐震補強工事・空調更新
437	設計	耐震補強工法の開発
67	/維持管理 その他	耐震補強提案、計画修繕提案、省エネ提案、建替計画に対抗する改修提案
709	建物所有	耐用年数を超えた設備(空調機、冷凍機他)を更新している。耐震工事を実施した。
857	建物所有/ 維持管理/ テナント	大規模計画修繕
877	建物所有	大規模修繕の計画、実施
897	建物所有/ テナント	大規模修繕実施(H22年)
604	建物所有	地盤沈下対策(給水管引込変更、敷地段差解消 etc)。窓リフォーム(線路横防音と断熱化)。耐震診断など
768	建物所有	築36年のビルを全面改装し、7年経過した現在も稼動中
309	建物所有/ 維持管理	築48年経た、昨年耐震診断を実施した。倒壊の心配は無いので今後数年は使用する見込み
834	建物所有/ 維持管理	中長期修繕計画を作成して、計画的な更新、補修を実施
992	建物所有	中長期保全計画の作成。リニューアル、耐震工事など

990	建物所有/ テナント	長期修繕計画の策定と実施。テナント側かニーズに対応したリニューアル工事。
686	維持管理	長期修繕計画を作成し、所有者へ説明し、建物の経過年度にあった改修工事の提案を実施している。
852	設計	長寿命化への取り組みとして特に意識はしていないが、ビルオーナーの為、長期建物保全計画を提案し、設備機器の更新や建物改修(屋上防水、外壁塗装等)を実施している。
1136	維持管理	定期的な建物外壁調査と改修
1118	維持管理	適時、改修・更新をビル所有者に申請
1031	その他	適切な維持管理(改修など)
637	設計/ 維持管理	電気の省エネ化(照明器具)
837	維持管理	内装、設備のリニューアルの促進を計画的に実施する。
430	設計/ 維持管理	排水管更生工事
1074	建物所有	物件によっては耐震補強、設備更新を実施している。
765	建物所有	防水工事や空調機の更新
465	その他	本社ビルの省エネ改修工事を施工中である

附表1-3-⑦ 長寿命化への取り組み【その他】(回答数:24件)

番号	主な業務	自由記述
174	維持管理	メンテナンス対象物のエンジニアリングレポート
533	その他	建物の長寿命化に結びつく様々な方策を建物オーナーに提案。長期修繕計画を策定し、建物の価値を維持するための情報を提供。
1096	設計	後世に残る建築物の設計や価値に対する評価を大きくする。
406	その他	”100年BCP”を組織的に取り組み体制を整備
618	設計/ 維持管理	・長寿命化を推進している各団体、協会活動への参加・自社で取り組んでいる長寿命化技術(ハード、ソフト両面)の開発・顧客への提案(ストック再生等のコンサル含む)
24	設計	2002年に長寿命化に対して提案をプレスリリースしている「M:LL23」
347	設計	CASBEEの考え方の導入等、全てではないがその機会があれば実践している
266	設計	CASBEE評価の中で各PJ毎に展開している
15	設計	CASBEE評価の中で点数アップにつながる項目の採用など
735	建物所有 その他	Q6における③、⑤など
375	設計	コンペなどでLCCO2低減などの方針を求められる。CASBEEなどの資料を請求されるが、今ひとつ基本計画と遊離している
436	設計	既存建物の長寿命化は当社の大切なテーマであり、その企画部署として広い視野で取り組んでいる。
56	設計	具体的に100年建築の取り組みを行い実現している
900	建物所有	現在、当社では、テナント管理・誘致部門、建築部門、設備部門、総務・経理部門の職員が集まり、所有ビルの中長期にわたり発生する修繕・更新内容と費用を洗い出し、中長期的な「保全計画」を作成するため検討会議を定期的に開催している。
906	建物所有	広い意味で捉えるなら、入居促進の営業活動、保守・点検等、全てがビルの長寿命化に直結していると考えます。しかしながら、建設的、設備的は観点から見るとまだまだ足りていません。
389	設計	国土交通省発注の場合要求があるので
894	建物所有	地球環境問題への取り組みとして緑地保有推進
757	建物所有/ 維持管理	長期にわたり修繕を委託しますので、企業として安定している建設事業者の新築工事を発注します。また、50年以上、同一事業者とお付き合いしています。
425	その他	長寿命化を進めるためのメリット、デメリットの検討など
22	設計	提案においては『長寿命化』を一つのキーワードとし、事業主へ説明及び提案している
725	その他	提案活動により、省エネ、CO2低減への取り組みを行っている。
13	設計	当社HPをご覧ください。長寿命化のキーワードで検索すると各種取り組みが明示されます。
614	維持管理	法規制の適合へのアドバイス。耐久性向上のための提案。長寿命化技術の開発。
537	維持管理	良質な資産として建物が使い続けられるよう、エネルギー性能評価活動を展開しています。

4. その他の意見(備考欄)

「その他の意見」として備考欄に 52 件のコメントがあった。グルーピングしたものを、附表 1-4-①～1-4-⑦に示す。

附表1-4-① その他の意見（意識）（回答数:8件）

番号	主な業務	自由記述
890	設計	《いいものを造って長く使い続ける》の精神が吹き飛んでしまって、《安物買いの銭失い》の傾向が強くなっています。社会全体が、個人の価値観が《いいものを造って長く使い続ける》の方向に真っ直ぐ向かうような、大きくて強いパワーが全ての創作活動の中にあれば、少しずつ変わっていくと思う。
499	設計	これからの建築物全体にいえることですが、建物の長寿命化の意識は重要になってくると思う。また、生産のバランスも考えなくてはならないと思う。
950	維持管理	ビルによっていつまでも使い続けた方が良いビルと、早く解体して耐震性能や省エネ性能に優れたビルに建替えた方が良いビルがあると思う。リニューアルなどで改善できるレベルにも限界があると思われるので、今後時代が求めるニーズの変化によっては、既存ビルの長寿命化は難しくなるケースもあるであろう。但し、これからの新築ビルは長寿命化を考慮すべきであると思う。
270	建物所有/ 設計/ 維持管理/ テナント	ロングライフに向けた意識の醸成、向上促進の施策をお願いします(継続的な)
686	維持管理	建物の長寿命化に必要なものは設計、施工、維持管理の段階でそれぞれに係わる者の意識改革が必要であり、どれかひとつが欠けても建物の長寿命化は図れないと思う。
102	建物所有/ 設計	設計者としては長寿命化に向けて知識を増やしているつもりである。しかし、発注者の意識がまだまだ追いついていないように思われる。
202	建物所有	日々のメンテナンスや設備更新においては全般において長寿命化を意識して行っているが、期待される寿命を引き延ばすための特別な対策はとっていない。
233	維持管理	日本の大きな欠点ともいうべきが「もったいない」という思想は殆ど異常やられない。物理的には地球、文化人類学的には世界、宇宙のなかでのそれらはどうあるべきかが今、問われていると思う

附表1-4-② その他の意見（社会）（回答数:11件）

番号	主な業務	自由記述
614	維持管理	長寿命化による経済的効果を提唱することも必要。社会資本としての価値を社会的に認知できる仕組みが必要。
600	設計/ 維持管理	長寿命化を考えるとすれば、50年後の社会情勢や建築技術の予測が必要となり、かなり難しい問題である。現在提案されている各種の技術はあくまで現在の建設技術、社会情勢、法体系がベースとなっていて、未来を見通すことは無いものであるように思う。せいぜい20年後が限界のような気がしてならない。
334	設計	賃貸事務所に限らず、住宅・建物全般に長寿命化の考え方がまだまだ日本は欠如している。文化財的建物も後世に残す文化継承上において重要である、等の推進活動を行ってください
183	維持管理	賃貸事務所は景気の動向、業種の多様化、政策等、多くの要素により需要の変動が伴い、かつ、地域や環境の規制などを考慮すれば、長寿命化に関し、現時点では疑問を感じます。※賃貸ビルの所有・管理経験が無いので状況を把握せず回答しました。
78	設計	ビルの長寿命化は日本/世界にとって必須であると考え。ただし、残念ながら日本では赤坂プリンスの様にまだまだ使用できる建物を建替える事例が多く存在すると思われる。環境面からいうと大幅な環境負荷増である。何とか減らせないか…
261	維持管理	ビル管理業の長寿命化に資する取り組み、方向性又は業務要領指針並びに法律への優遇
32	設計	環境配慮設計については、常に留意しながら業務に取り組んでおりますが、長寿命化となるべき部分もあり、そう言った意味では実施していると言えるのですが、長寿命化を全面に出しての活動は行っていないのが実情です。
89	設計/ 維持管理	経済状況の変化により、考え方が変化しています(バブル以前はスクラップ&ビルドでした)。車は長寿命化すると税金が高くなります。何の為に長寿命化するのか、目的が明確になってない気がします。どんな建物でも長寿命化すれば良い、と云うものではないと思います。
556	その他	建物の長寿命化は設計事務所と建設会社が減ることにつながる。一般的には良い事だと思うが、自分達の働き口が無くなってくる。
850	建物所有	新築ビルの情報等はよく目にするが、当ビル築23年ともなると、リニューアルの情報をもっとほしい
734	建物所有/ 設計/ その他	地震が恐ろしい、島国日本の風化

附表1-4-③ その他の意見（法令・行政）（回答数:5件）

番号	主な業務	自由記述
1103	設計	既存建物の長寿命化に施主が力を入れたものに対して、税制や不動産の評価について、もっと正当に評価できる仕組みを作る必要あり。耐震改修する場合に現行の基準法では抵触して出来ない場合が多々ある。既存建物のための基準法を別に作る必要あり。
897	建物所有/ テナント	築後、15年～20年目の段階での諸課税の軽減化
36	設計	長寿命化は都市にとって重要である。税制誘導及び法的緩和で推進できるように業界をあげて取り組むべきである。
1121	建物所有	日本の自然環境(気候、地震)において、欧米と同様な建物寿命を求めることは難しいが、あまりにも短スパンでのスクラップ&ビルドを改めるべく、関連業界や行政が協力し長寿命化を推進していく努力が必要と考える。
352	建物所有/ 設計/ 維持管理	日本の法規制はあまりにも厳格すぎて賃貸ビル等の経済的な建設運営を阻害している。国際的にも非常識な規制が多く、今後の改善が望まれる。

附表1-4-④ その他の意見（経営・オーナー）（回答数:10件）

番号	主な業務	自由記述
1069	建物所有	ビルメンテナンスについて、消防法等新たな点検や設備設置義務(エレベーター等も含む)等、年々点検、維持管理費用は増加傾向にある。反対に収益面では景気低迷による空室率の上昇、賃料の引き下げ等厳しい状況化にある。賃貸ビルの長寿命化には高収益が絶対条件であり、現状の景気動向の中でビル業全体での長寿命化は不可能と思います。個別で立地条件や設計の良い物件のみ長寿命化が図れると考える。
273	維持管理	現在のビルは上記の通り投資目的のものが多く、長期修繕計画も所有者変更により都度変わり向上すればよいですが、修繕時期を延ばす方へもっていかれ建物自体悪くなることになっています。20年前は所有者もメンテナンスへの意識が強く、計画も毎年予算どおり実施しておりましたが、現在は小修繕のみで大規模修繕はざりざりまで実施せず、入居者への影響が大きくなっている。
526	建物所有/ 維持管理	最近、投資目的の取得が見受けられ、修理修繕及び改修をしないで建物の寿命限界点に達しているが転売を行う投資家が多くなった。
47	設計	収益性によりメンテナンスや改修投資が異なる訳で、収益性の差異が地域によって発生する場合、差異を前提とした考え方が必要と思われる。
1107	設計	省エネ性能と耐久性・耐震性能の向上を同時に満たすとなると建設コストが過剰になると思います。
586	建物所有/ 設計/ 維持管理	貸し事務所ビルを想定して長寿命化を考えるのは的外れではないでしょうか。文化施設、学校、住宅で考えるべきではないのでしょうか。商業施設は時代による変化に対応する必要があり、ある程度の建替えは必要と思います。
191	設計	賃貸というビジネスモデルである以上、収益は避けられないことが大半と思われます。収益が賃料や建設などの事業性により判断されることになる実情に対して、所有者・経営者・利用者を含め、新たな都市資産としての価値・評価軸の形成が至急の課題と考えます。限られた資源、私利私益による行為ではなく、文化的な見識による判断があるべきと考えます。
395	建物所有/ 設計/ 維持管理	賃貸事務所ビルに長寿命は必要ない。その時代に対応できるものを造り使用することで良い
330	建物所有/ 設計/ 持管理	賃貸事務所ビルは経済活動の中で(収益性他)寿命が決まる。一概に「ロングライフビル推進」とはちょっとおかしい。地方都市では難しい。パーキング(駐車場)にしたほうが収益性が上がる場合もあり、難しいと思う。
752	建物所有	安心・安全な賃貸ビルの運営(ハード、ソフト両面とも)

附表1-4-⑤ その他の意見（設計・施工）（回答数：10件）

番号	主な業務	自由記述
892	建物所有	ビルの長寿命化には、設計、建設段階からの配慮が必要
849	維持管理	建物自体の耐久性があれば、器としての寿命は延びると思うが機器、器具は年々利便性、省エネ性、使い勝手などがよくなっているため、それらを容易に交換できる建物であれば長寿命となるのではないかと
599	設計	設計・工事共期間が短縮過ぎ
595	設計	設備機器に頼らない建築計画(形態等)による、省エネ性能UP(ZEBへの取り組みなど)が長寿命化につながると思います
885	建物所有	長寿命化で特に重要と思われるものは①ユーザー、テナントの時代によるニーズの変化に対して、リニューアル対応可能な設計上の余裕(スペース、電力キャパ、上・下水道キャパ(給水管径など)、EPS(通信電力キャパ))②特に水がらみの予防保全(屋上パラペット部などのクラック、地下室クラック、湧水など。各所コーキング対応。)
133	維持管理/ その他	長寿命化とは直接関係ないが、最近の大型高層ビルはデザイン重視でガラス清掃などメンテナンスのことを全く考えていないと思わざるを得ない物件が多いように思う。設計者、デザイナーは長期的美観の維持、ランニングコストの削減をもっと意識すべきと思う。
157	維持管理	長寿命化の第一歩は設計者が「どこまで建物を理解しているか？」にあると思います。運用(メンテナンス)でも寿命は延びると思いますが、やはり限界があるので、最後には設計(設置場所)の良し悪しで決まると思います。
655	建物所有	長寿命化は機能、耐震、省エネなど、総合的に考慮されたビルは良いが、デザインは最初だけで機能、メンテナンスを考慮されていないものが多いと考えられる。
1126	建物所有/ 設計/ 維持管理	東京丸の内地区の三菱地所ビルディングの様に、振り建物の一部を復興、残す様な取り組みを各建物においても部分的にでも取り入れて、歴史を感じる様な景観や街並みを維持すべきだと考えます。
42	設計	良質な建築物は長く残すべきであると考え、また、その様な観点から建設するべきと思う。

附表1-4-⑥ その他の意見（その他）（回答数：1件）

番号	主な業務	自由記述
632	設計	長寿命化に向けた修繕履歴のDB化(建物用途別)を行う必要がある

附表1-4-⑦ その他の意見（アンケート）（回答数：7件）

番号	主な業務	自由記述
829	建物所有	ポイントが掴みにくかったため、次回は目的の明確なアンケートになることを希望します。
386	設計	解答欄の項目が判断しにくいと思いました。解答する者の立場(例えば設計者)への質問等(内容)が理解しづらい面がありました。
834	建物所有/ 維持管理	建物規模によって回答が違ってくると思います。「一般的な賃貸事務所ビル」とはおおよそ延何㎡か例示してあるほうが回答し易いです。
371	維持管理	自社ビルの長寿命化？
224	建物所有/ 維持管理	条件について、考える角度により表現が変化すると思える
369	維持管理	条件提示が少なく、答えるのが困難です。条件によっては答えが大きく異なります。
186	維持管理	長寿命化促進の目的が明確でないのではないのでしょうか？このアンケートの成果はどの様なものになるのか想像できません。

附属資料 2. 調査依頼文及びアンケート用紙

〇〇〇〇 会員企業 各 位

公益社団法人 ロングライフビル推進協会
(B E L C A)
会 長 高 木 丈 太 郎

賃貸事務所ビルの寿命に対する意識調査について

(お願い)

拝啓 貴社益々ご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素、当協会には、格別のご高配賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当協会では、「公益社団法人 ロングライフビル推進協会」への名称変更を機に、平成22年度よりロングライフビルの促進に必要な情報の収集及び整備、発信を目的とした「長寿命化促進特別事業」を5ヵ年計画で実施することと致しました。

そこで、本事業の一環として、建物の寿命に対する意識がそれぞれの立場によってどう変化するのかを捉えるべく、建物所有・設計・維持管理・テナント等、建物に係わる様々な立場の責任を有する方々に、賃貸事務所ビルの寿命について、ご意見をお伺いしたいと存じます。

ご用務ご多端の折、誠に恐縮ですが、別紙アンケートにご協力頂けますようよろしくお願い致します。

なお、アンケート用紙は3通お送りしておりますので、関係部署の方々へご配布頂き、より多くのご回答を頂けますようよろしくお願い致します。

また、ご回答の皆様には、後日調査結果をご報告させて頂くことを念のため申し添えます。

敬具

記

1. 調査対象 建物所有・設計・維持管理・テナント側の立場で業務を行っている方
※各部署の責任者クラスの方々にご回答頂ければ幸甚です。
※該当するものが無い、判断が難しい場合は「その他」の立場でご回答ください。
2. 回答方法 別紙アンケート用紙を同封の返信用封筒にてお送りください。
3. 回答期限 お受け取りから1週間程度を目途にご回答ください。

以上

「事務所ビルの長寿命化に対する意識調査」実施委員会（順不同・敬称略）

委員長 小松 幸夫（早稲田大学）

副委員長 川瀬 貴晴（千葉大学）、南 一誠（芝浦工業大学）

委員 社団法人 日本ビルディング協会連合会 社団法人 日本建築士事務所協会連合会

社団法人 建築業協会 社団法人 全国ビルメンテナンス協会

社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会 公益社団法人 ロングライフビル推進協会

事務局：公益社団法人 ロングライフビル推進協会（BELCA）開発研究第一部 小林・加藤

TEL：03-5408-9830 / FAX：03-5408-9840 / E-mail：belca@belca.or.jp

※ご回答頂いた内容は、本調査の基礎情報としてのみ使用し、情報が外部に流出しないよう当協会が管理致します。

賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査 アンケート用紙

記入にあたってのご注意

- ・ ご回答は、組織を代表しての意見ではなく、**個人**としてのご意見をご記入ください。
- ・ 「**寿命**」とは、ある建物が竣工してから除却されるまでの期間（年数）とします。
- ・ 以下の質問における「建物」とは、一般的な**賃貸事務所ビル**を想定しています。

アンケートのご回答にあたり、以下にご記入ください

【ご回答者】

お名前					
ご所属	企業名				
	所属部署				
	役職				
	<input type="checkbox"/> 建物所有	<input type="checkbox"/> 設計	<input type="checkbox"/> 建設	<input type="checkbox"/> 設備	<input type="checkbox"/> メーカー
	<input type="checkbox"/> メンテナンス	<input type="checkbox"/> 診断	<input type="checkbox"/> コンサルタント	<input type="checkbox"/> 評価・認証	<input type="checkbox"/> 公益事業
	<input type="checkbox"/> 保険	<input type="checkbox"/> その他			
会社住所 (勤務地)	〒				
連絡先	TEL			FAX	
	E-mail				

【主な業務内容(お立場)】 ※以下の中から、もっともあてはまる□1つにチェック(レ点等)をつけてください。

建物所有	<input type="checkbox"/> 経営	<input type="checkbox"/> 運営管理	<input type="checkbox"/> その他()
設計	<input type="checkbox"/> 意匠	<input type="checkbox"/> 構造	<input type="checkbox"/> 設備
維持管理	<input type="checkbox"/> PM(マネジメント)	<input type="checkbox"/> BM(メンテナンス)	<input type="checkbox"/> 診断
	<input type="checkbox"/> 改修	<input type="checkbox"/> その他()	
テナント	<input type="checkbox"/> FM(インハウス)	<input type="checkbox"/> 総務・庶務担当	<input type="checkbox"/> その他()
その他	<input type="checkbox"/> ()		

【業務経験】

勤続年数(上記の立場として)	<input type="checkbox"/> 0~1年	<input type="checkbox"/> ~3年	<input type="checkbox"/> ~10年	<input type="checkbox"/> ~20年	<input type="checkbox"/> 20年超
係わった事務所ビルの棟数 (上記の立場として)	<input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> 1棟	<input type="checkbox"/> 2~9棟	<input type="checkbox"/> 10~99棟	<input type="checkbox"/> 100棟以上
係わった最も大きな事務所ビルの規模 (上記の立場として)	<input type="checkbox"/> 無し	<input type="checkbox"/> ~1,000㎡	<input type="checkbox"/> ~3,000㎡	<input type="checkbox"/> ~10,000㎡	<input type="checkbox"/> ~50,000㎡
	<input type="checkbox"/> 50,000㎡超				

※ ご回答頂いた内容は、本調査の基礎情報としてのみ使用し、情報が外部に流出しないよう当協会が管理致します。また、ご回答頂いた内容につきまして、必要に応じてご連絡させて頂く場合がございますので、予めご了承ください。

【アンケート】以下の Q1～Q7 にお答えください。

Q1. あなたは、これまでの賃貸事務所ビルは、一般的に築後何年くらいで建て替えられていると思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q2. あなたは、これから新築する賃貸事務所ビルの寿命は、一般的に何年くらいあるべきだと思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q3. あなたは、今建っている(既存の)賃貸事務所ビルは、一般的に築後何年くらい使うべきだと思いますか？

年 ・ 特に考えたことはない ・ わからない

Q4 賃貸事務所ビルの寿命への影響度合いについてお答えください。

1. 次の 25 の項目について、もっともあてはまる口にチェック(レ点等)をつけてください。

a. 建物自体の性能

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(1) 使用材料の耐久性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 耐震性など構造面での性能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 設備の性能水準	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) 建物の大きさ (基準階面積)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 建物の大きさ (階高)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) デザインの良し悪し	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

b. 建物の経営等

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(7) 資産としての評価額	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) 建物の収益性	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) 維持管理費用	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) 維持管理のしやすさ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) 外部の汚れ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) 内部の汚れ具合	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) 省エネルギー性能	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) 法定耐用年数 (減価償却資産の耐用年数)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) 容積率の余裕 (未利用の容積)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

c. 建物寿命への関係者の意識

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(16) 所有者や経営者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(17) 設計者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(18) 維持管理者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(19) 利用者や入居者の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(20) 世間一般の意識	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

d. その他

	かなり影響	やや影響	影響ない	わからない
(21) 地球環境問題	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(22) 都市環境の変化	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(23) 地震や風水害	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(24) 景気や金利の動向等、経済情勢	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(25) 固定資産税などの税制	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. 上記の(1)～(25)のうち、賃貸事務所ビルの寿命に影響が大きいと思う順に番号を3つお選びください。

① () ② () ③ ()

3. 上記以外で賃貸事務所ビルの寿命に影響すると思うものがありましたら、以下にご記入ください。

Q5. 賃貸事務所ビルの長寿命化に関する次のような意見に対して、あなたはどのように思いますか？

次の16の項目について、もっともあてはまる口にチェック(レ点等)をつけてください。

	強く そう思う	そう思う	どちらとも いえない	そうは 思わない	全く 思わない
(1) わが国は今後積極的に長寿命化する必要がある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(2) 建物の長期使用は入居者に我慢を強いる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(3) 長寿命化により街並みの美観はよくなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(4) 長寿命の建築はわが国にはなじまない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(5) 長寿命化により環境負荷は増加する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(6) 長寿命化すると保有コストの総額を抑えられる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(7) 長寿命化の結果として建設活動は停滞する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(8) 長寿命化により社会資本が充実する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(9) わが国では建物の寿命を考える必要はない	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(10) 長寿命化は入居者にとってメリットがある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(11) 長寿命化すると建設費は高くなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(12) 長寿命化は地球環境のためによい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(13) わが国の状況では今後建替えは難しくなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(14) 長寿命化は社会活動全体の停滞を招く	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(15) 建替えが減ると街の雰囲気が悪くなる	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(16) 長寿命化への動きは建築業界を活性化する	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Q6. もし賃貸事務所ビルを長寿命化とした場合に何が必要だと思いますか？
次の中から必要だと思うものを3つまで○をつけてください。

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ① 使用する材料の耐久性 | ⑨ 空間的なゆとり（天井の高さなど） |
| ② 適切なメンテナンス | ⑩ 設計者の意識 |
| ③ 間取りなどの可変性の確保 | ⑪ 工事監理者の意識 |
| ④ 設備機器の耐久性 | ⑫ 周辺環境との調和 |
| ⑤ 設備機器のメンテナンスや交換の容易性 | ⑬ 収益性など経済効率の高さ |
| ⑥ 使い勝手などを十分に考えた設計 | ⑭ 所有者の長寿命化への意識 |
| ⑦ 建築基準法の規定以上の耐震性能 | ⑮ 建物寿命などに関する公的な情報 |
| ⑧ 基準以上の省エネルギー性能 | ⑯ 減税や補助金、容積率などの優遇措置 |

※ 上記以外で賃貸事務所ビルの長寿命化に必要とお考えのものがありましたら、以下にご記入ください。

Q7. あなたが所属している組織では、長寿命化への取り組みをしていますか？

もっともあてはまるもの1つに○をつけてください。

1. 現在している※ 2. 今後取り組む予定がある※ 3. 特に取り組みはしていない

※ 1. または 2. とお答えの場合、差し支えなければ具体的な内容を以下にご記入ください。

（備考欄） ※要望・感想・疑問点等ございましたらご記入ください。

附属資料3. 検討体制

長寿命化促進事業「事務所ビルの長寿命化に対する意識調査」実施委員会 委員名簿

- 委員長 小松 幸夫 早稲田大学 理工学術院建築学科教授
副委員長 川瀬 貴晴 千葉大学 工学研究科建築・都市科学専攻建築学コース教授
南 一誠 芝浦工業大学 工学部建築学科教授・学長補佐
- 委員 磯野 徹郎 社団法人 日本ビルヂング協会連合会
(社団法人 日本ビルヂング協会連合会 事務局次長)
萩原 幸雄 社団法人 日本建築士事務所協会連合会
(有限会社 翔建築設計 代表取締役)
猪里 孝司 社団法人 日本建設業連合会
(大成建設株式会社 設計本部パブリシティグループ グループリーダー)
佐々木浩二 公益社団法人 全国ビルメンテナンス協会
(株式会社 ジャレック 代表取締役社長)
池田 芳樹 社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会
(社団法人 日本ファシリティマネジメント推進協会 理事事務局長)
今泉 晋 公益社団法人 ロングライフビル推進協会
(公益社団法人 ロングライフビル推進協会 専務理事)
江口 亨 横浜国立大学大学院 工学研究院助教
- 事務局 公益社団法人 ロングライフビル推進協会
清水 友三 (事務局長)
前島 晴夫 (総合企画部長)
小林 裕明 (開発研究第一部長)
高倉 智志 (事業開発部課長代理)
加藤 健 (開発研究第一部課長代理)
長谷川育生 (総合企画部主事)

(順不同・敬称略、平成23年6月現在)

長寿命化促進特別事業 賃貸事務所ビルの寿命に関する意識調査 調査報告書

発行日 平成 23 年 6 月 20 日 第 1 版第 1 刷 発行

編集 「事務所ビルの長寿命化に対する意識調査」実施委員会

発行者 公益社団法人 ロングライフビル推進協会
〒105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13 芝エクセレントビル 4 階
TEL:03-5408-9830/FAX:03-5408-9840/URL : <http://www.belca.or.jp>

印刷・製本 前田印刷株式会社

(裏面)

BELCA[®]