

はじめに

このたび、公益社団法人ロングライフビル推進協会（通称 BELCA）は、平成 19 年 9 月に刊行した「より良いメンテナンスのための設計・施工 10 の原則」を、約 9 年ぶりに改訂することになりました。本書は、建物所有者（事業者）・設計者（建築・設備）・施工者（建築・設備）・維持管理者並びに大学生向けに、建築物の長寿命化（ロングライフ化）のため、良好なメンテナンス（維持保全に関連する各種の業務）の実現を目指し、解決手法を提言する基本的事項をまとめた資料です。

本書が刊行された平成 19 年以降、いくつかの大きな社会的変化がありました。一つは世界的な環境問題への認識の高まりを背景に、平成 21 年 4 月に環境関連法の「エネルギーの使用の合理化等に関する法律」（省エネ法）と「地球温暖化対策の推進に関する法律」（温対法）が改正され、地方自治体の環境条例等が制定されるなど、個々の建物管理の現場においても、エネルギー削減を意識した運営が求められるようになりました。さらに、平成 27 年 7 月に新たに「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（建築物省エネ法）が制定され、誘導措置や規制措置等が施行されています。

次に建物の防災面に関しては、平成 23 年 3 月に東日本大震災等が発生し、多くの建築物等が被災したことにより、「建物の安全性」についても社会的関心度が一段と高まってきています。

現在、日本では約 74 億㎡の建築ストック（住宅及び法人等の非住宅建築物）があるといわれています。今後も年々増加傾向にある一方で、これら既存ストックの現状は、エネルギー消費効率の悪い古い建築設備等が使用され、また各法規制強化に伴う既存不適格項目（安全・防災機能等の不適合）の増加などが重なり、管理費の制約などからも、改善・改修等の対応があまり進んでいない状態です。

一方、個々の建築物に焦点をあてれば、環境性・安全性の向上、機能性・快適性の確保、及びロングライフ化を目指した資産の保全のためにも、建物の維持保全、維持管理（メンテナンス）の重要性が強く再認識されてきている状況にあります。

そこで BELCA では、平成 19 年刊行の「より良いメンテナンスのための設計・施工 10 の原則」を、こうした社会情勢の変化に対応させ、さらに良好なメンテナンスの実現を目指すものとして、今回の改訂を行うことになりました。

改訂委員会においては、主に災害対策や省エネ対策に関する不具合を中心に、最新の不具合事例の追加や内容の見直しを行いました。また対象建物については、各種の施設・設備要素を持ち合わせるモデルとして、平成 19 年版と同じく建物規模 10,000 ㎡程度の事務所ビル（一部店舗を含む）を想定することとしました。

本書の特徴は、第 5 章に「メンテナンス側から提言する設計・施工 10 の原則」を掲げていることです。この「メンテナンス側から提言する設計・施工 10 の原則」は、本当に基本的な事項であり、内容について建物所有者（事業者）・設計者・施工者・維持管理者並びに大学生向けに理解していただけるよう努めました。特に課題の発信については、具体的に資料 2 の「建物運用上の不具合事例シート」を用いて不具合の事例を示し、未然に防ぐための建物管理関係者（建物所有者・設計者・施工者・維持管理者）のコミュニケーション並びに担当役割とその改善策を示しました。これらを着実に実行することが、より良好なメンテナンスの実現に向けたスタートとなることを認識していただきたいと思います。

平成 28 年 9 月

「より良いメンテナンスのための設計・施工 10 の原則」改訂委員会

主 査 加藤 秀雄