

BELCA

2015-2016

Building and Equipment Long-life Cycle Association



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
会長 山内 隆司



当協会は、平成元年に設立された社団法人建築・設備維持保全推進協会から、平成22年4月に内閣総理大臣の公益認定を受けて現在の公益社団法人ロングライフビル推進協会に移行しました。

この間、持続可能な社会の形成に向けて、建物所有、設計、建設、設備、メーカー、メンテナンス、診断、コンサルタント、評価・認証、公益事業等のビルのライフサイクル全般に係わる幅広い業種の会員の英知を結集して、建物のロングライフ化に資する資格者の育成・登録・普及や調査研究・情報発信、表彰、評価・評定等の諸事業を展開してきました。

また、ストック社会にあっては、建築界の諸事業はビルのロングライフ化に関連しつつ展開されることから、会員に対して、ビルのロングライフ化にかかる諸情報を提供し、事業展開においてご活用いただいております。

さらに、ビルのロングライフ化に努めて社会に貢献することなどを会員宣言として制定し、会員宣言に則って、会員と当協会がビルのロングライフ化という共通の理念の下に協働していることが広く社会に認知されるよう、ホームページ等で積極的に情報発信するとともに、社会に貢献する会員であることを証する会員証を交付し、会員各社の事業展開にも資するようになっています。

我が国の経済社会は成熟化し、ストックが重視され、安定的に推移する時代となってまいりました。当協会では25年以上前からビルのロングライフ化を追求してまいりましたが、いよいよ、持続可能な社会の形成に向けて、真にロングライフ化が求められる時代となってきたと申しても過言ではありません。

ビルのロングライフ化は、社会の大きなテーマとして求められるものでありますと同時に、個々のビル所有者にとっても、建替えを繰り返すよりも丁寧な維持管理して長期使用の方が、年当たりコストを抑制でき、メリットをもたらすものであります。

また、多数の関係する業界の“業としての活動”が有機的に連携して展開され、ビルのロングライフ化につながるようにしていかなければなりません。

今後さらに、ビルのライフサイクル全般に係わる幅広い業種の会員とともに連携して活動する団体の強みを発揮し、また、多くの方々のご参加を得て、ビルのロングライフ化の協働の輪を拡げてまいりたいと存じます。

皆様のご指導、ご支援、ご協力をよろしくお願い申し上げます。

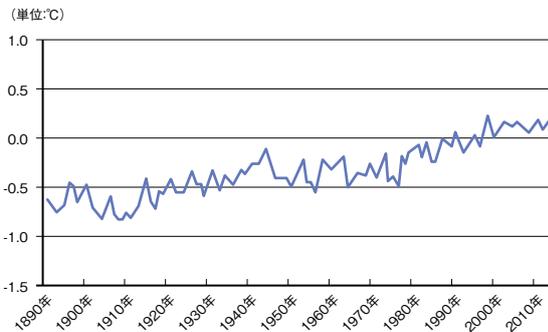


表1 世界の年平均気温の偏差（1981年～2010年平均からの差）の経年変化
（気象庁「世界の年平均気温（2014年9月9日）」より）

世界の年平均気温は、100年あたり約0.69°Cの割合で上昇しており、持続可能な社会の形成に向けて、ビルのロングライフ化が求められます。

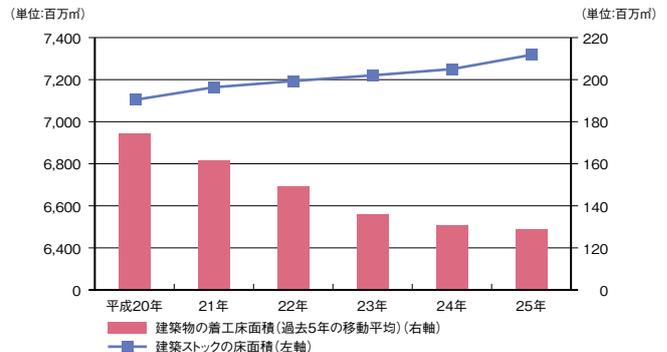


表2 建築着工床面積と建築ストックの推移
（国土交通省「建築着工統計調査（平成26年1月31日）」および「建築物ストック統計（平成26年1月1日）」より）

建築物のフローは減少傾向にある一方で、ストックは年々増加しており、今後はストックに対する取組みの必要性が高まります。

持続可能な社会の形成に資するよう、当協会とその会員は協働して建築物の長寿命化を推進しています。



協会の活動

■ 協会の役割

協会は、ビルのロングライフ化を目指し、幅広い分野にわたる会員が参画している特長を活かして、建築物のロングライフ化に関する事業を行うことにより、持続可能な社会の形成に寄与します。

■ 協会の主な活動

- 建築物のロングライフ化に資する人材の育成・登録・普及
 - (1) 建築・設備総合管理技術者
 - (2) 建築仕上診断技術者
 - (3) 建築設備診断技術者
- 建築物のロングライフ化に関連する調査研究・情報発信
- 建築物のロングライフ化に関連する表彰
- 建築物のロングライフ化に関連する評価・評定
 - (1) 優良補修・改修工法等の評価
 - (2) 公営住宅最適改善手法の評価
 - (3) 耐震診断・耐震改修計画の評定
 - (4) エンジニアリング・レポート（ER）の品質の確保と普及
 - (5) マンション定期診断及び外壁診断の普及

会員の活動

■ 会員の使命

会員は、自らの事業活動その他において建築物のロングライフ化に努め、社会に貢献します。

■ 会員宣言

- 建築物を資産として有効利用しつつ、そのロングライフ化に努め、持続可能な社会の形成に貢献します。
- 建築物のライフサイクルの各過程において、新しい技術・機器・部材等の開発・活用を図りつつ、物理的劣化、ニーズの変化、技術革新等に対応しつつ適切にマネジメントして、建築物のロングライフの実現に努めます。
- 建築物の企画・設計・建設に関し、建築物のライフサイクルにわたるコストの低減、環境負荷の縮減、維持保全の容易性とフレキシビリティの確保に努めます。
- 建築物の運用管理に関し、コストの低減や環境負荷の縮減に配慮しつつ、維持保全計画に基づいて運用・保全（修繕、更新）を図るとともに、ニーズの変化、技術革新等に対応してバリューアップ（改修）に努めます。
- 建築物の運用管理における適切なマネジメントに資するため、公正中立な調査・診断・評価を行います。
- 建築物のロングライフの実現に向けた適切なライフサイクルマネジメントのために、不断に、企画力・技術力の向上、人材の育成に努めます。

(単位:兆円)

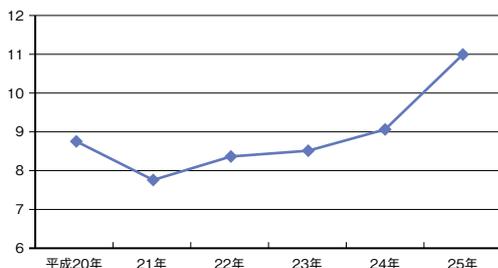


表 3 建築物リフォーム・リニューアル工事受注高（推定）の推移
(国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告(平成26年10月31日)」より)

近年リフォーム・リニューアル工事受注高は右肩上がりで、その市場は拡大傾向にあります。



表 4 建築物の100年間のライフサイクルコスト内訳
(BELCA 試算 20,000㎡の事務所ビルの場合)

建設後にかかる費用は当初の建設費等よりもはるかに膨大で、全ライフサイクルにわたる適切なマネジメントが求められます。

ACTIVITIES

活動内容 CONTENTS OF ACTIVITIES

■ 建築物のロングライフ化に資する人材の育成・登録・普及 Qualification, Training and Support

建築物のロングライフ化を担う、維持管理や診断の専門技術者等の育成・登録・普及事業を行っています。

- (1) 建築・設備総合管理技術者
建築物の維持保全計画を作成し、その実施を統括・管理する技術者です。
- (2) 建築仕上診断技術者
建築物の外壁・防水等の仕上の診断を行い、補修・改修の適切なアドバイスを行う技術者です。
- (3) 建築設備診断技術者※
電気・空調・給排水設備等の診断を行い、修繕・更新・改修の適切なアドバイスを行う技術者です。

※一般財団法人日本建築設備・昇降機センターと共催



資格取得講習の様子



建築仕上診断技術者による外壁診断

■ 建築物のロングライフ化に関連する調査研究・情報発信

Investigation, Research, Technological Development and Information Gathering

建築物のロングライフに必要な調査研究を行い、データや情報を整備しています。また、これらの成果や会員のノウハウを活用し、書籍等にまとめて頒布するとともに機関誌等を通じてロングライフ化を推進するためのさまざまな情報を発信しています。

- (1) 調査研究
建築物のロングライフに必要な調査研究を行い、データや情報を整備しています。
- (2) 情報発信
 - 1) 機関誌「BELCA NEWS」の発行
 - 2) 図書の刊行
 - 3) セミナーの開催

<最近の出版物例>

- 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集
- 建築設備システム診断要領
- 建物のライフサイクルと維持保全
- 不動産投資・取引における エンジニアリング・レポート作成に係るガイドライン
- タイル外壁及びモルタル塗り外壁 定期的診断マニュアル
- 建築・設備維持管理のしおり



■ 建築物のロングライフ化に関連する表彰 Commendation

長期にわたって適切な維持保全をしたり、優れた改修を実施して現在も活用されている模範的な建築物を「BELCA 賞」として表彰しており、平成 25 年度までに 226 件を表彰しています。

(1) ロングライフ部門

長年にわたり適切に維持保全され、さらに相当の期間にわたって維持保全される事が計画されている模範的な建築物を表彰します。

(2) ベストリフォーム部門

社会的・物理的な状況の変化に対応して、今後の長期使用のビジョンを持って蘇生させる、もしくは飛躍的な価値向上等をさせるリフォームがなされた模範的な建築物を表彰します。



BELCA 賞賞牌

表紙写真のBELCA賞受賞建築物(第22回、23回):

①旧唐津銀行本店 ②住友ビルディング ③西本願寺伝道院 ④郡山総合運動場開成山野球場 ⑤大阪大学会館 ⑥たまむすびテラス(リエんと多摩平、AURA243多摩平の森、ゆいま〜る多摩平の森) ⑦東京大学伊藤国際学術研究センター(赤門書庫) ⑧東京理科大学神楽坂キャンパス ⑨HUNDRED CIRCUS East Tower ⑩清泉女子大学 本館 ⑪マルヤガーデンズ ⑫キングホームズ代官山 ⑬神戸松蔭女子学院 大学 六甲キャンパス ⑭百十四ビル ⑮かんざんじ温泉華咲の湯・ホテルウェルシーズン浜名湖 ⑯大和文華館 ⑰明治神宮 外拝殿 ⑱裏磐梯高原ホテル ⑲つるぎ町立半田小学校管理教室棟 ⑳東京都美術館

表紙写真番号

①	②	③	④
⑤	⑥	⑦	⑧
⑨	⑩	⑪	⑭
	⑫	⑬	
⑮	⑯	⑰	
⑱	⑲	⑳	

■ 建築物のロングライフ化に関連する評価・評定 Evaluation

ビルのロングライフ化に資する優良な技術の評価、公営住宅の改善計画の評価、耐震診断・耐震改修計画の評定等の事業を行っています。

(1) 優良補修・改修工法等の評価

補修や改修に関する材料、工法、設備、機器等についての優れた技術を評価する事業です。

(2) 公営住宅最適改善手法の評価

公営住宅の改善事業について改善計画の妥当性や事業性等を評価する事業です。

(3) 耐震診断・耐震改修計画の評定

耐震診断、耐震改修設計等の適切性を学識経験者の協力を得て、第三者評定を行う事業です。

(4) エンジニアリング・レポート (ER) の品質の確保と普及

ER 作成のためのガイドラインを刊行するとともに、ER を作成する会員で構成される ER 作成者連絡会議を組織し、専門技術の情報収集による ER の品質の確保と情報発信による ER の普及に努めています。

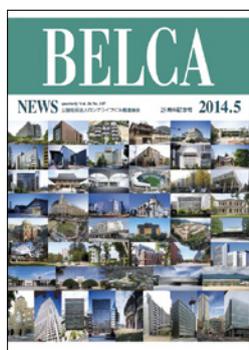
(5) マンション定期診断及び外壁診断の普及

マンションの定期的な診断の普及推進を図るため、当協会が定める登録基準を満たす会員を「マンションドック」として登録しています。

協会のあゆみ HISTORY



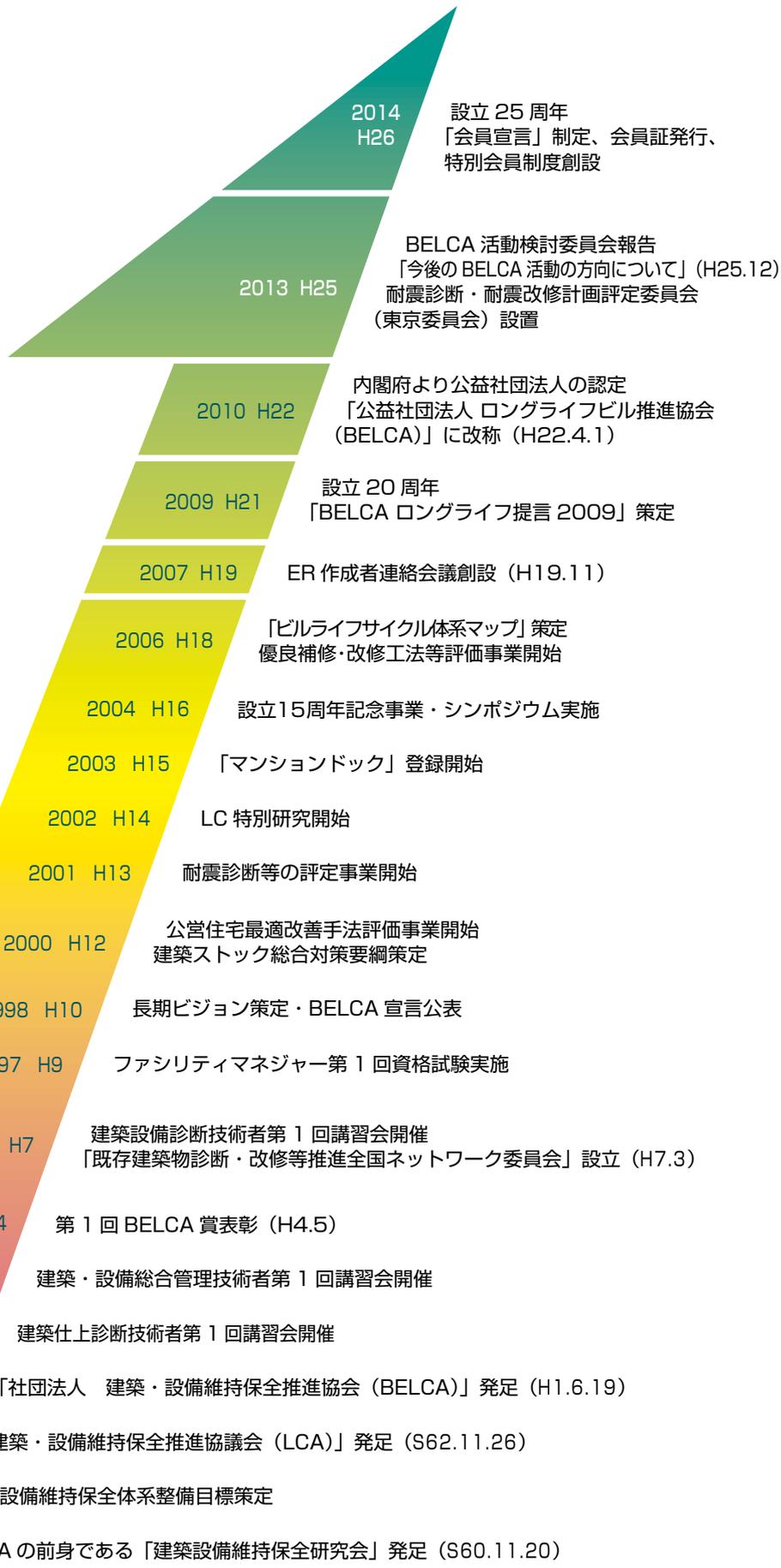
正会員証



設立 25 周年記念誌



BELCA 賞表彰式



役員名簿 LIST OF OFFICERS

代表理事 (会長)	山内 隆司	大成建設株式会社	代表取締役社長
代表理事 (副会長)	柳澤 裕	三菱地所株式会社	代表取締役副社長執行役員
理事 (副会長)	大内 厚	高砂熱学工業株式会社	代表取締役社長
理事 (副会長)	沖田 章喜	株式会社 NTT ファシリティーズ	相談役
理事	畑中 誠	東京建物株式会社	取締役会長
理事	野原 文男	株式会社 日建設計	取締役常務執行役員
理事	東條 洋	清水建設株式会社	専務執行役員
理事	長谷川 努	株式会社 関電工	代表取締役副社長
理事	中園 文好	株式会社 東急コミュニティー	取締役専務執行役員
理事	広中 良和	株式会社 イー・アール・エス	代表取締役社長
理事 (専務理事)	村上 純一	公益社団法人 ロングライフビル推進協会	専務理事
監事	森 暢郎	株式会社 山下設計	特別顧問
監事	熊谷 武生	株式会社 裕生	代表取締役会長

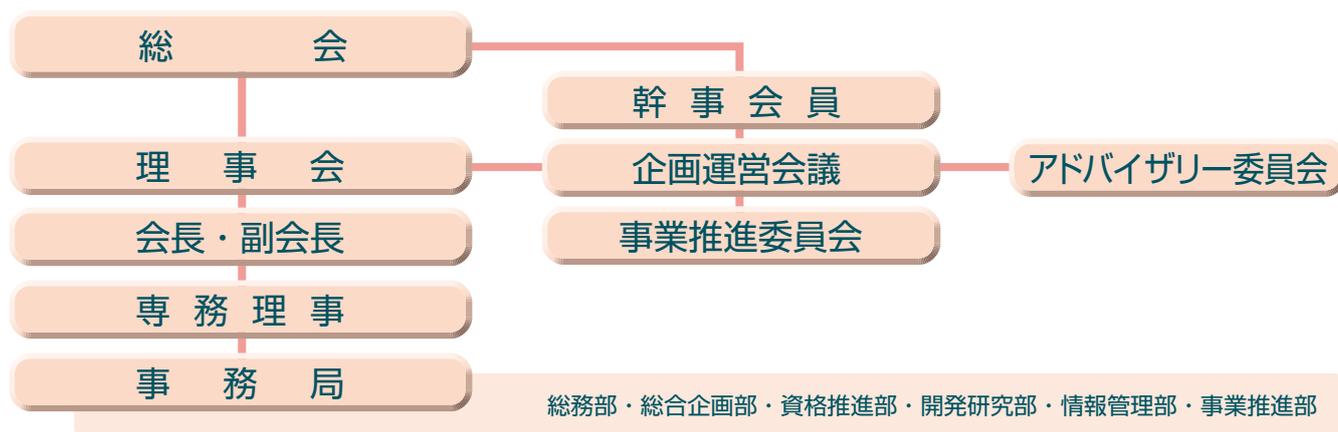
幹事会員 LIST OF MANAGING MEMBERS

大成建設株式会社	清水建設株式会社	日本メックス株式会社
三菱地所株式会社	株式会社 竹中工務店	株式会社 日立ビルシステム
高砂熱学工業株式会社	株式会社 関電工	株式会社 裕生
株式会社 NTT ファシリティーズ	株式会社 きんでん	アズビル株式会社
東急不動産株式会社	日本電設工業株式会社	株式会社 イー・アール・エス
東京建物株式会社	三機工業株式会社	株式会社 コンステック
三井不動産株式会社	新菱冷熱工業株式会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
株式会社 日建設計	株式会社 ダイケングループ	東京ガス株式会社
株式会社 日本設計	株式会社 東急コミュニティー	株式会社 東京建物リサーチ・センター
株式会社 山下設計	東京美装興業株式会社	TOTO 株式会社
株式会社 大林組	株式会社 東洋実業	株式会社 トクオ
鹿島建設株式会社	日本管財株式会社	

企画運営会議委員 LIST OF PLANNING AND STEERING BOARD MEMBERS

議長 栗林 功	大成建設株式会社	委員 花渕 公一	三機工業株式会社
副議長 鈴木 富生	三菱地所株式会社	委員 種市 直人	新菱冷熱工業株式会社
副議長 倉田 昌典	高砂熱学工業株式会社	委員 大鐘 大介	株式会社 東急コミュニティー
副議長 山村 晃永	株式会社 NTT ファシリティーズ	委員 正田 浩三	東京美装興業株式会社
委員 栗林 良臣	東急不動産株式会社	委員 瀧川 俊行	株式会社 東洋実業
委員 鈴木 康史	東京建物株式会社	委員 窪田 豊信	日本管財株式会社
委員 川上 潔	三井不動産株式会社	委員 秋山 克己	日本メックス株式会社
委員 山崎 祐二	株式会社 日建設計	委員 長谷川篤史	株式会社 日立ビルシステム
委員 神林 弘行	株式会社 日本設計	委員 熊澤 幹夫	株式会社 裕生
委員 石神 哲史	株式会社 山下設計	委員 八木橋恭一	アズビル株式会社
委員 西尾 勝之	株式会社 大林組	委員 安藤 廉	株式会社 イー・アール・エス
委員 今泉 恭一	鹿島建設株式会社	委員 西川 忠	株式会社 コンステック
委員 栗山 茂樹	清水建設株式会社	委員 渡部 弘之	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
委員 原 径一	株式会社 竹中工務店	委員 相河淳一郎	東京ガス株式会社
委員 牧野 俊亮	株式会社 関電工	委員 辻 康昭	株式会社 東京建物リサーチ・センター
委員 島末 紀之	株式会社 きんでん	委員 江藤 祐子	TOTO 株式会社
委員 山田 雅幸	日本電設工業株式会社	委員 高岡 一郎	株式会社 トクオ

協会組織図 ORGANIZATION



持続可能な社会の形成に向けて、
協会と正会員は協働してビルのロングライフ化を推進しています。

正会員名簿

平成27年1月1日現在

■ 建物所有

エヌ・ティ・ティ都市開発(株)
大阪ガス都市開発(株)
(株)サンケイビル
(株)サンシャインシティ
(株)森泉
東急不動産(株)
東京ガス都市開発(株)
東京建物(株)
三井不動産(株)
三菱地所(株)

■ 設 計

(株)アール・アイ・エー
(株)明野設備研究所
(株)アセツ アール アンド ディー
(株)石本建築事務所
(株)久米設計
(株)建築設備設計研究所
(株)佐藤総合計画
(株)地区計画コンサルタンツ
(株)日建設計
(株)日本設計
(株)日立建設設計
(株)松田平田設計
(株)三菱地所設計
(株)安井建築設計事務所
(株)山下設計

■ 建 設

(株)新井組
(株)安藤・間
(株)大林組
(株)奥村組
鹿島建設(株)
ケーアンドイー(株)
建装工業(株)

(株)鴻池組
清水建設(株)
(株)シミズ・ビルライフケア
大成建設(株)
(株)竹中工務店
東急建設(株)
戸田建設(株)
飛鳥建設(株)
西松建設(株)
(株)長谷工コーポレーション
前田建設工業(株)
(株)松下産業
(株)ヨコソー

■ 設 備

(株)関電エネルギーソリューション
(株)関電工
(株)きんでん
(株)弘電社
斎久工業(株)
三機工業(株)
新日本空調(株)
新菱冷熱工業(株)
第一設備工業(株)
ダイダン(株)
高砂熱学工業(株)
東洋熱工業(株)
(株)トーエネック
(株)西原衛生工業所
日本設備工業(株)
日本電設工業(株)
(株)日立プラントサービス

■ メーカー

アズビル(株)
三協立山(株)
東芝エレベータ(株)
TOTO(株)

能美防災(株)
パナソニック(株)
(株)ホリ・コン
(株)LIXIL

■ メンテナンス

(株)アサヒ ファシリティズ
(株)アヅマ
石井ビル管理(株)
(株)NTTファシリティーズ
(株)オーエンス
鹿島建物総合管理(株)
(株)下村工務店
(株)セイビ
(株)ダイケングループ
大成(株)
大星ビル管理(株)
大成有楽不動産(株)
(株)ダイワサービス
(株)東急コミュニティー
東京美装興業(株)
東京不動産管理(株)
(株)東洋実業
日本管財(株)
日本ビルサービス(株)
日本メックス(株)
(株)ハリマビシステム
(株)日立ビルシステム
(株)ビル代行
三菱電機ビルテクノサービス(株)
(株)裕生
(株)ライフポート西洋
和光建物総合管理(株)

■ 診 断

(株)大阪建物リサーチ・センター
(株)神奈川建物リサーチ・センター
(株)コンステック

(株)ジャスコ
新日本コーポレーション(株)
ダイケンエンジニアリング(株)
(株)東京建物リサーチ・センター
(株)トクオ
日本建築検査機構(株)
(有)フォルム
フロンティアコンストラクション&パートナーズ(株)

■ コンサルタント

(株)アースアプレイザル
(株)イー・アール・エス
(株)インターリスク総研
国際環境ソリューションズ(株)
ジェイアール東海コンサルタンツ(株)
(株)シティエボリューション
(株)ジャスト
損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント(株)
デロイト トーマツ PRS(株)
東京海上日動リスクコンサルティング(株)
東洋プロパティ(株)
日建設計コンストラクション・マネジメント(株)

■ 評価・認証

(株)グッド・アイズ建築検査機構
(株)J建築検査センター
大和不動産鑑定(株)
(株)東京建築検査機構
日本建築検査協会(株)
(株)吉村総合計画鑑定

■ 公益事業

大阪ガス(株)
東京ガス(株)

協働してビルのロングライフ化をめざす、会員会社を募っています



公益社団法人 ロングライフビル推進協会
BELCA[®]

〒105-0013 東京都港区浜松町 2-1-13 芝エクセレントビル4F
TEL.03-5408-9830 FAX.03-5408-9840

ホームページ <http://www.belca.or.jp/>
E-mail : belca@belca.or.jp

Shiba Excellent Building 4F, 2-1-13 Hamamatsu-cho, Minato-ku, Tokyo 105-0013, JAPAN
TEL. 81-3-5408-9830 FAX. 81-3-5408-9840