

# BELCA

2019-2020

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 押味 至一



当協会は、1989年に社団法人建築・設備維持保全推進協会として設立され、2010年4月に内閣総理大臣の公益認定を受けて公益社団法人ロングライフビル推進協会へと移行し、現在へと至っております。

この間、持続可能な社会の形成に向けて、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、皆様にその成果をご活用いただいております。

さらに、2014年に会員宣言も制定し、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、情報発信に努めているところであります。

さて、我が国の経済社会は成熟化が進み、本格的なストック社会となってまいりました。当協会では設立以来、ビルのロングライフ化を追求してまいりましたが、いよいよ真の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。

地球環境問題が深刻化しつつある今、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に維持管理して長期使用の方が年当たりのコストを抑制でき、メリットをもたらすものであります。

ビルのロングライフ化を実現するためには、維持保全を丁寧に行うことは言うまでもありませんが、耐震性能を確保したり、省エネルギー性能を向上させたりするだけでなく、そこで働く人々の健康を増進して知的生産性の向上に寄与するような執務空間を構築するなどして、ビルの資産価値の維持・向上に努めていく必要があります。これらは、投資家の注目を集める ESG（環境・社会・ガバナンス）へ対応するものでもあり、そのためには、ビルのライフサイクルを見通した上で維持保全計画を策定し、着実に改修等を実施するなど適切なマネジメントが欠かせません。

こうした観点から、当協会は今後も、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としての特色を活かしつつ、ビルのロングライフ化に向けた活動を展開してまいりたいと存じます。

皆様のご指導、ご支援、ご協力を何とぞよろしくお願い申し上げます。

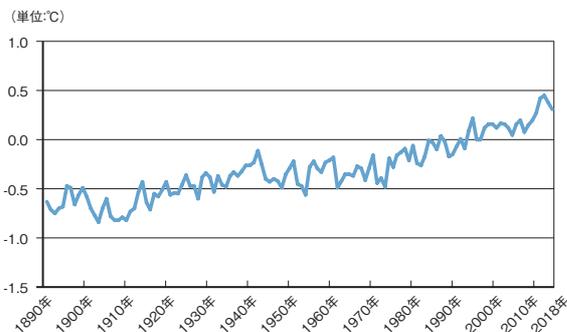


表1 世界の年平均気温の偏差(1981~2010年平均からの差)の経年変化

(気象庁「世界の年平均気温(平成31年2月4日)」より)

世界の年平均気温は、100年あたり約0.73°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。

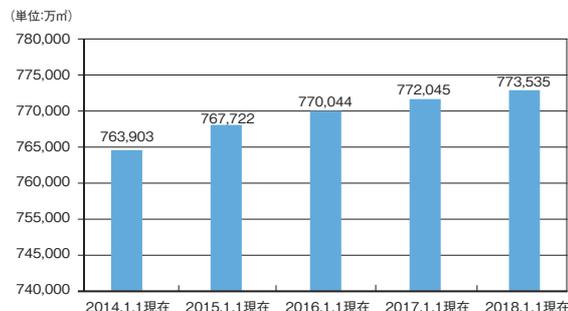


表2 建築ストックの推移

(国土交通省「建築物ストック統計(平成30年1月1日)」より)

建築物のストックは年々増加しており、今後もストックに対する取り組みの重要性が高まります。

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・設備総合管理士
  - (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。

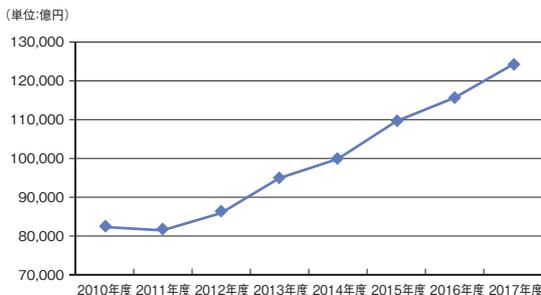


表3 建築物リフォーム・リニューアル工事受注高（推定）の推移  
(国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告（平成30年12月27日）」より過去3年の移動平均)

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。

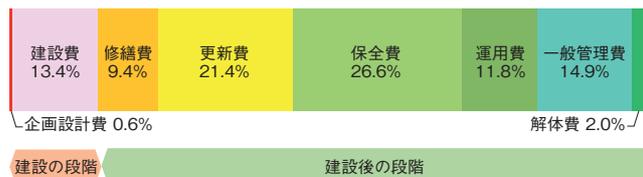


表4 100年で建て替える場合のライフサイクルコスト支出内訳  
(BELCA 試算 延べ床面積 5,700 m<sup>2</sup>の事務所ビルの場合)

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 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・登録を行っています。

- (1) 建築・設備総合管理士  
建築物の所有者等が実施する建築物のライフサイクルマネジメントを担う専門家です。
- (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, and Information Providing

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化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) 書籍の刊行
  - 3) セミナー・講習会の開催
  - 4) ホームページ (<http://www.belca.or.jp/>) を通じた各種情報の発信

<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・設備維持保全計画の作り方(新訂版)
- 建物のライフサイクルと維持保全(新訂版)
- エンジニアリング・レポート(ER)ハンドブック Q&A
- オフィスビルの戦略的な改修企画 新訂版
- 建築物のLC設計の考え方(三訂版)
- より良いメンテナンスのための設計・施工10の原則 改訂版
- 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



## ■ 建築物のロングライフ化に関連する表彰 Commendation

長年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 30 年度までに 276 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27回、第28回)

①群馬会館 ②御堂ビル ③春日大社国宝殿 ④マリンワールド海の中道  
⑤通天閣 ⑥小津本館ビル ⑦ホテルニューグランド本館 ⑧ロームシアター京都(施設名称:京都会館) ⑨新宿三井ビルディング ⑩霞が関ビルディング  
⑪福岡銀行本店ビル ⑫群馬県立歴史博物館 ⑬サントリーホール ⑭MOA美術館 ⑮鬼北町庁舎本館 ⑯明治屋京橋ビル ⑰町田市立国際版画美術館 ⑱北菓楼札幌本館 ⑲土浦市庁舎 ⑳山梨文化会館

表紙写真番号

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

## ■ 建築物のロングライフ化に関連する評価・評定等 Assessment, Evaluation, etc.

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 を作成する正会員で構成される ER 作成者連絡会議を組織し、専門技術の情報収集・共有による 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。

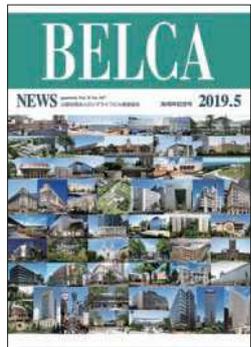
### (5) マンション定期診断及び外壁診断の普及

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正会員を「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



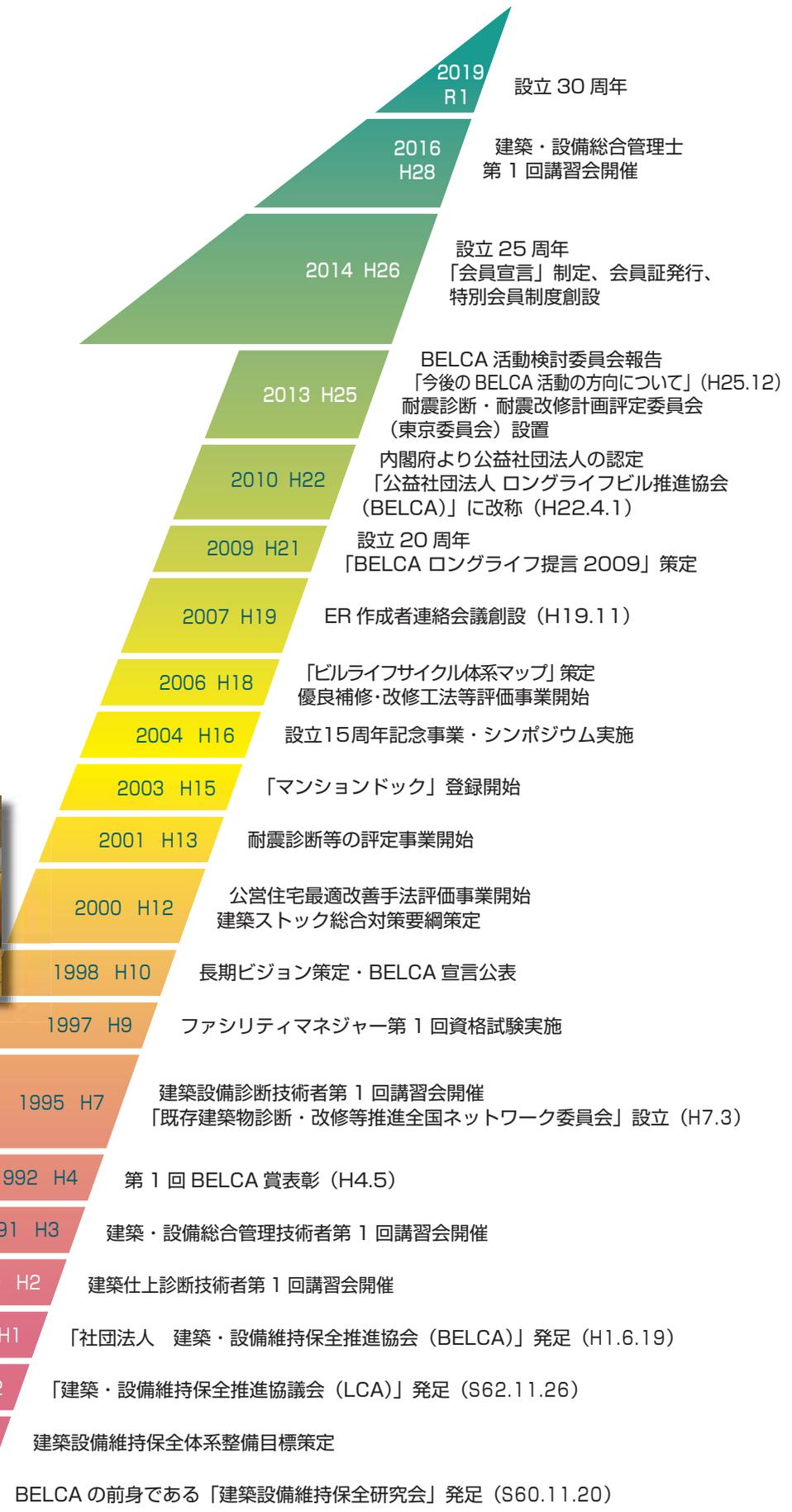
正会員証



設立 30 周年記念誌



BELCA 賞表彰式



## 役員名簿 LIST OF OFFICERS

代表理事 (会長)	押味 至一	鹿島建設株式会社	代表取締役社長
代表理事 (副会長)	千葉 太	三菱地所株式会社	代表執行役執行役専務
理事 (副会長)	森戸 義美	株式会社 関電工	代表取締役社長社長執行役員
理事 (副会長)	黒田 長裕	株式会社 NTT ファシリティーズ	代表取締役副社長
理事	種橋 牧夫	東京建物株式会社	代表取締役会長執行役員
理事	藤田 衛	株式会社 山下設計	取締役副社長執行役員
理事	賀持 剛一	株式会社 大林組	執行役員
理事	藤井日出海	三機工業株式会社	代表取締役副社長執行役員
理事	加藤 裕之	株式会社 東急コミュニティー	取締役専務執行役員
理事	古澤 靖彦	株式会社 イー・アール・エス	代表取締役社長
理事 (専務理事)	田中 淳	公益社団法人 ロングライフビル推進協会	専務理事
監事	長堀 嘉一	株式会社 日本設計	取締役副社長執行役員
監事	根本 晃	株式会社 裕生	代表取締役社長

(令和元年5月1日)

## 幹事会員 LIST OF MANAGING MEMBERS

鹿島建設株式会社	大成建設株式会社	株式会社 日立ビルシステム
三菱地所株式会社	株式会社 竹中工務店	株式会社 裕生
株式会社 関電工	株式会社 きんでん	アズビル株式会社
株式会社 NTT ファシリティーズ	三機工業株式会社	株式会社 イー・アール・エス
東急不動産株式会社	新菱冷熱工業株式会社	株式会社 コンステック
東京建物株式会社	高砂熱学工業株式会社	SOMPOリスクマネジメント株式会社
三井不動産株式会社	日本電設工業株式会社	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	グロープシップ株式会社	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	日本管財株式会社	株式会社 トクオ
清水建設株式会社	日本メックス株式会社	

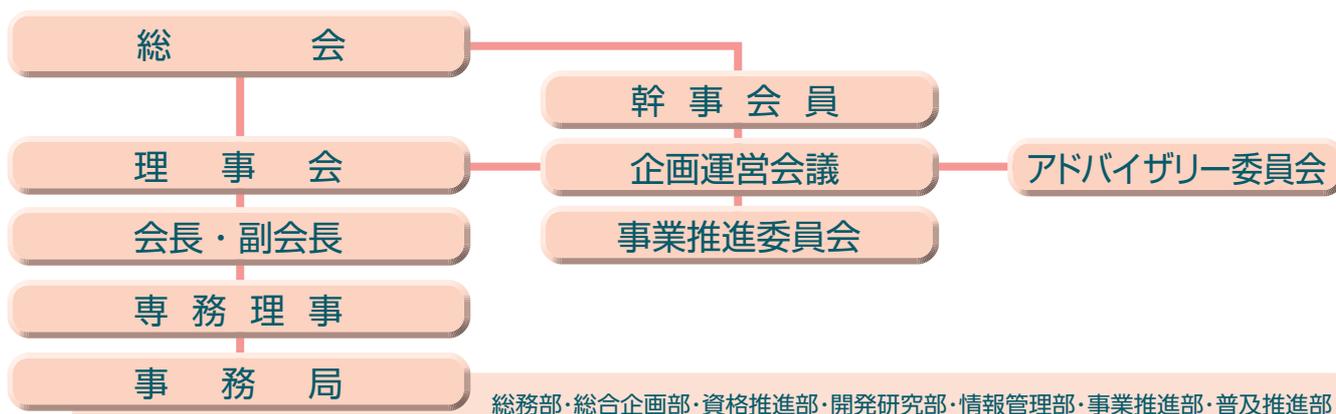
(令和元年5月1日)

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

議長 今泉 恭一	鹿島建設株式会社	委員 渡辺 正男	日本電設工業株式会社
副議長 鈴木 富生	三菱地所株式会社	委員 諸橋 勝悟	グロープシップ株式会社
副議長 牧野 俊亮	株式会社 関電工	委員 志摩 直人	株式会社 東急コミュニティー
副議長 瀬筒 博文	株式会社 NTT ファシリティーズ	委員 安藤 秀徳	東京美装興業株式会社
委員 渡邊 卓也	東急不動産株式会社	委員 津川 雅朋	日本管財株式会社
委員 鈴木 康史	東京建物株式会社	委員 秋山 克己	日本メックス株式会社
委員 原田 英利	三井不動産株式会社	委員 長谷川篤史	株式会社 日立ビルシステム
委員 山崎 祐二	株式会社 日建設計	委員 嶋中 宏典	株式会社 裕生
委員 河井 信之	株式会社 日本設計	委員 結城 直	アズビル株式会社
委員 鷹箸 寿昭	株式会社 山下設計	委員 若林 亮	株式会社 イー・アール・エス
委員 国本 勇	株式会社 大林組	委員 田中 昭洋	株式会社 コンステック
委員 大西 正修	清水建設株式会社	委員 花岡 健	SOMPOリスクマネジメント株式会社
委員 栗林 功	大成建設株式会社	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 道永 剛	株式会社 竹中工務店	委員 高橋 昭	東京ガス株式会社
委員 島末 紀之	株式会社 きんでん	委員 高橋 康昭	株式会社 東京建物リサーチ・センター
委員 加藤 武志	三機工業株式会社	委員 佐藤 仁美	TOTO 株式会社
委員 種市 直人	新菱冷熱工業株式会社	委員 高岡 一郎	株式会社 トクオ
委員 倉田 昌典	高砂熱学工業株式会社		

(令和元年5月1日)

## 協会組織図 ORGANIZATION



# 正会員名簿

令和元年5月1日現在

## ■ 建物所有

(株)エヌ・ティ・ティ・データ  
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)  
東京ガス不動産(株)  
東京建物(株)  
三井不動産(株)  
三菱地所(株)  
森ビル(株)

## ■ 設 計

(株)アール・アイ・エー  
(株)明野設備研究所  
(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)Map  
(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)富士防  
前田建設工業(株)  
(株)松下産業  
三井住友建設(株)

## ■ 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)  
大成設備(株)  
ダイダン(株)  
高砂熱学工業(株)  
(株)中電工  
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)

## ■ メーカー

アズビル(株)  
三協立山(株)  
TOTO(株)  
能美防災(株)  
(株)ホリ・コン

(株)LIXIL  
YKK AP(株)

## ■ 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)  
グローブシップ(株)  
(株)シー・アイ・シー  
(株)セイビ  
(株)ダイケンビルサービス  
大成(株)  
大星ビル管理(株)  
大成有楽不動産(株)  
大和ライフネクスト(株)  
(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)  
日本管財(株)  
日本総合住生活(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  
三菱電機ビルテクノサービス(株)  
(株)裕生

## ■ 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)  
スカイエステート(株)  
(株)創和三幸設計  
(株)大協建材  
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)  
フロンティアコンストラクション&パートナーズ(株)  
マンション共同検査機構(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  
MS&ADインターリスク総研(株)  
(株)FMシステム  
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  
SOMPO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)  
(株)ルビコン・リアルティ

## ■ 評価・認証

インリックス(株)  
(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)



# 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](mailto: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

