

多様化する公共建築へのニーズ 変質する施設戦略と保全

JFMA FORUM2008

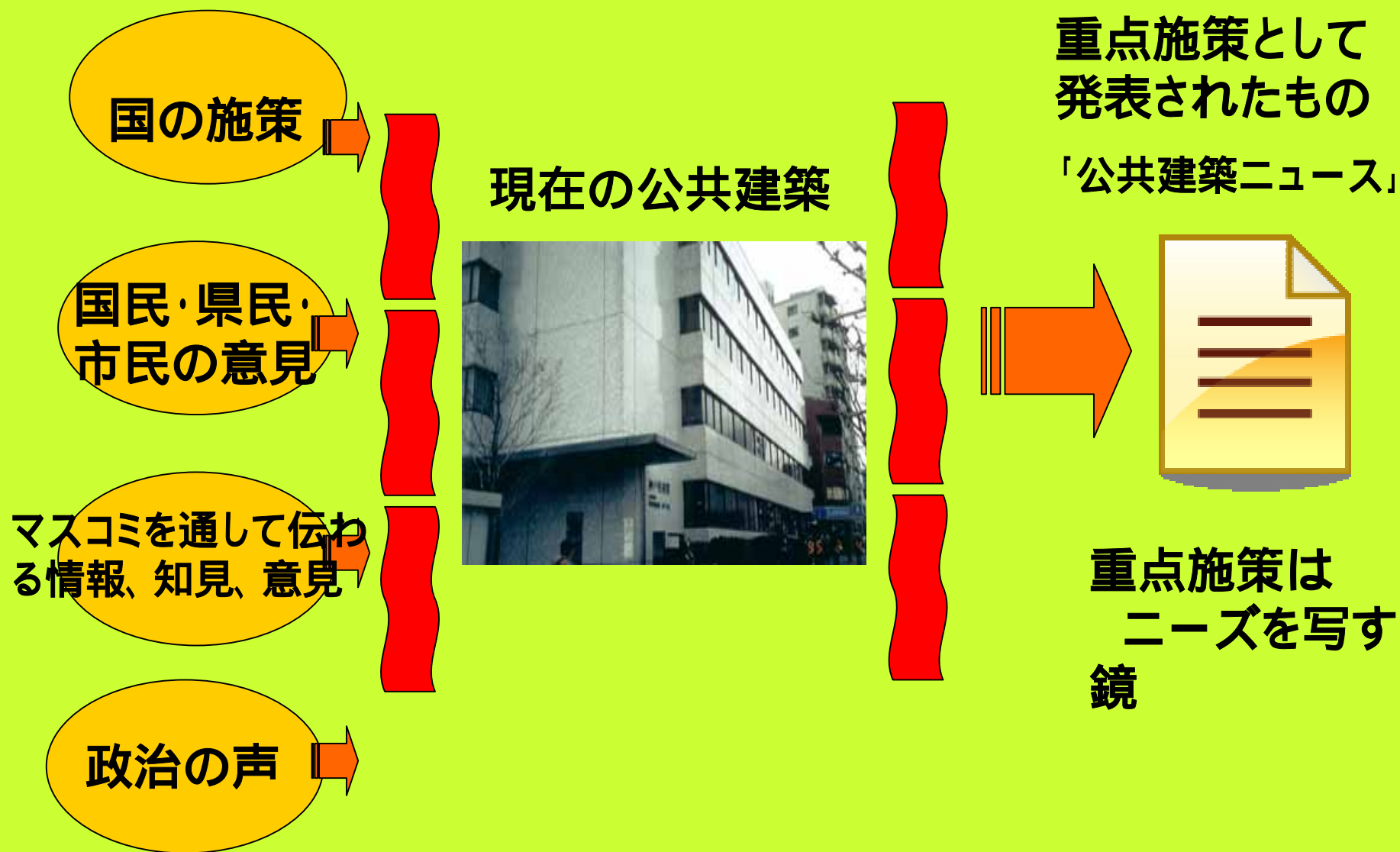
Feb.15,2008

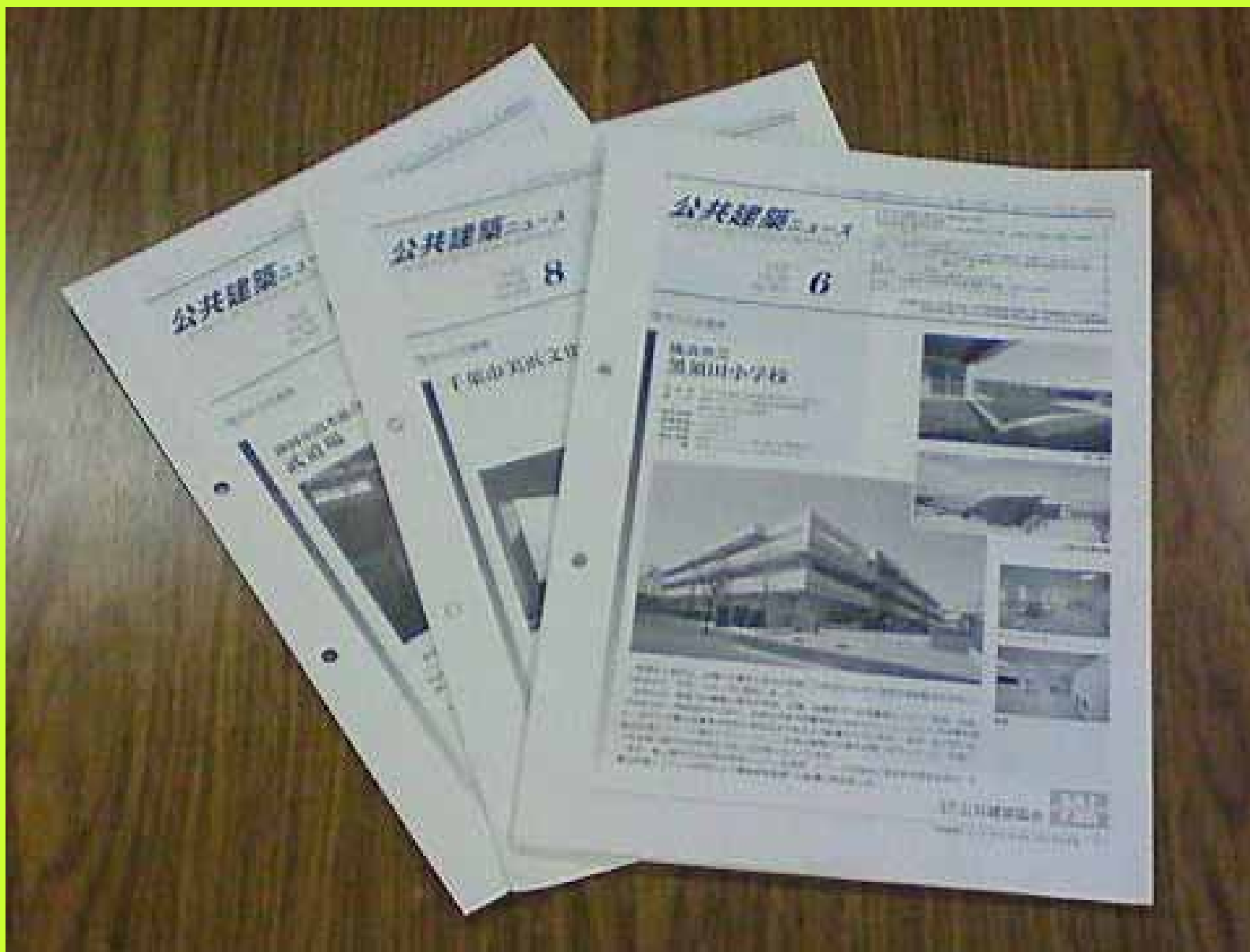
(財)建築保全センター 寺本 英治

この20年の主な出来事

- H3年 国連障害者10年
 - H5～7年 一般競争入札導入
 - H7年1月 阪神淡路大地震発生
 - H9年 京都議定書締結
 - H12年 国土交通省のストックマネージメント報告書
 - H16年 景観緑三法の制定
 - H17年 公共工事の品質確保の促進に関する法律
 - H18年バリアフリー新法(高齢者・障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律)
- フローからストックの時代へ、自然災害・事故等多発(十勝沖、九州西方沖、中越地震等の地震、アスベスト、VOC、エレベータ・回転扉等の事故等)

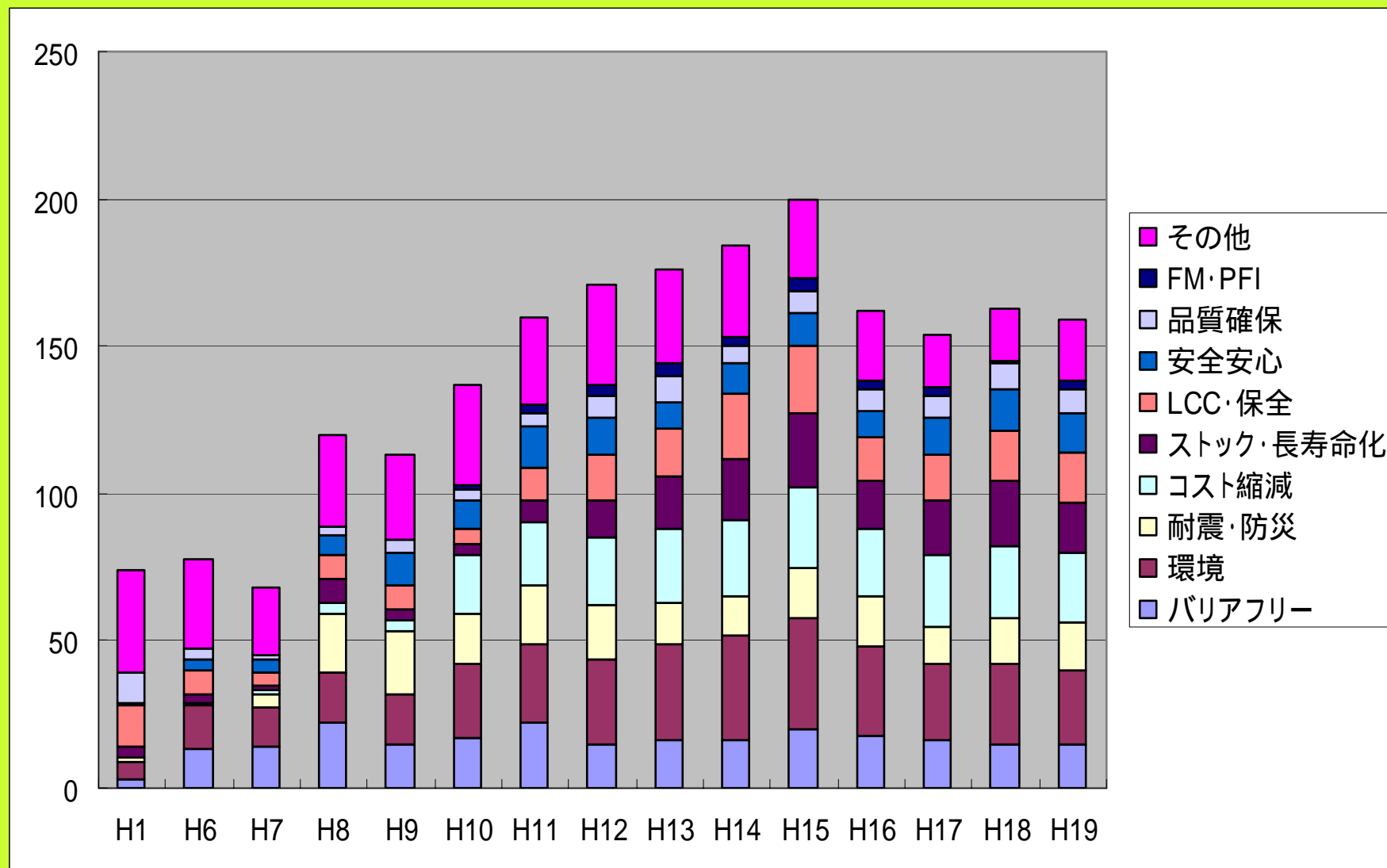
ニーズはどう捉えるのか





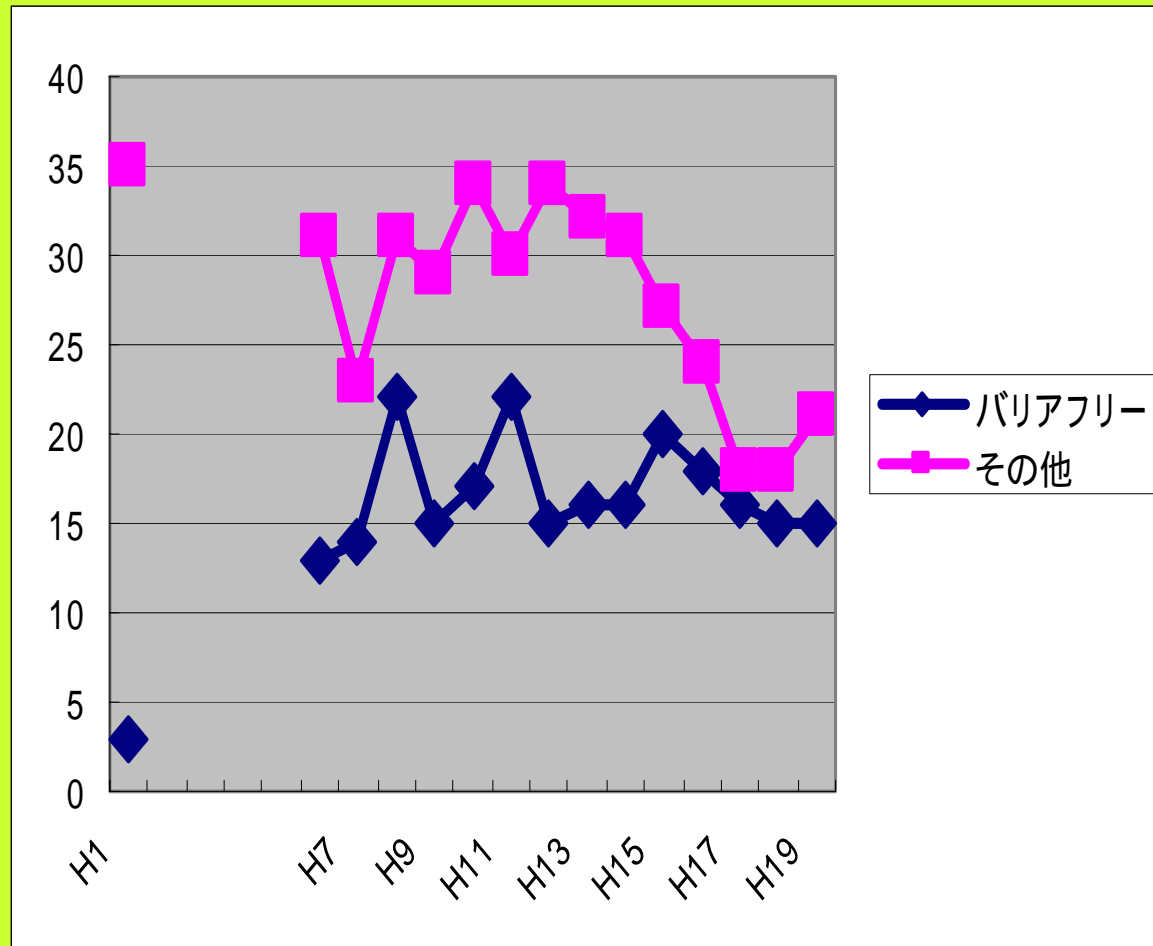
「公共建築ニュース」(社)公共建築協会の毎月発行の会員向け機関紙

都道府県政令指定都市の重点施策の変化(H1-H19)



ニーズ変化の分析・その1

- ほぼ横ばいまたは右肩下がり -



その他の内容は多彩
だが...

地域活性化の核

ゆとり、うるおい

文化性

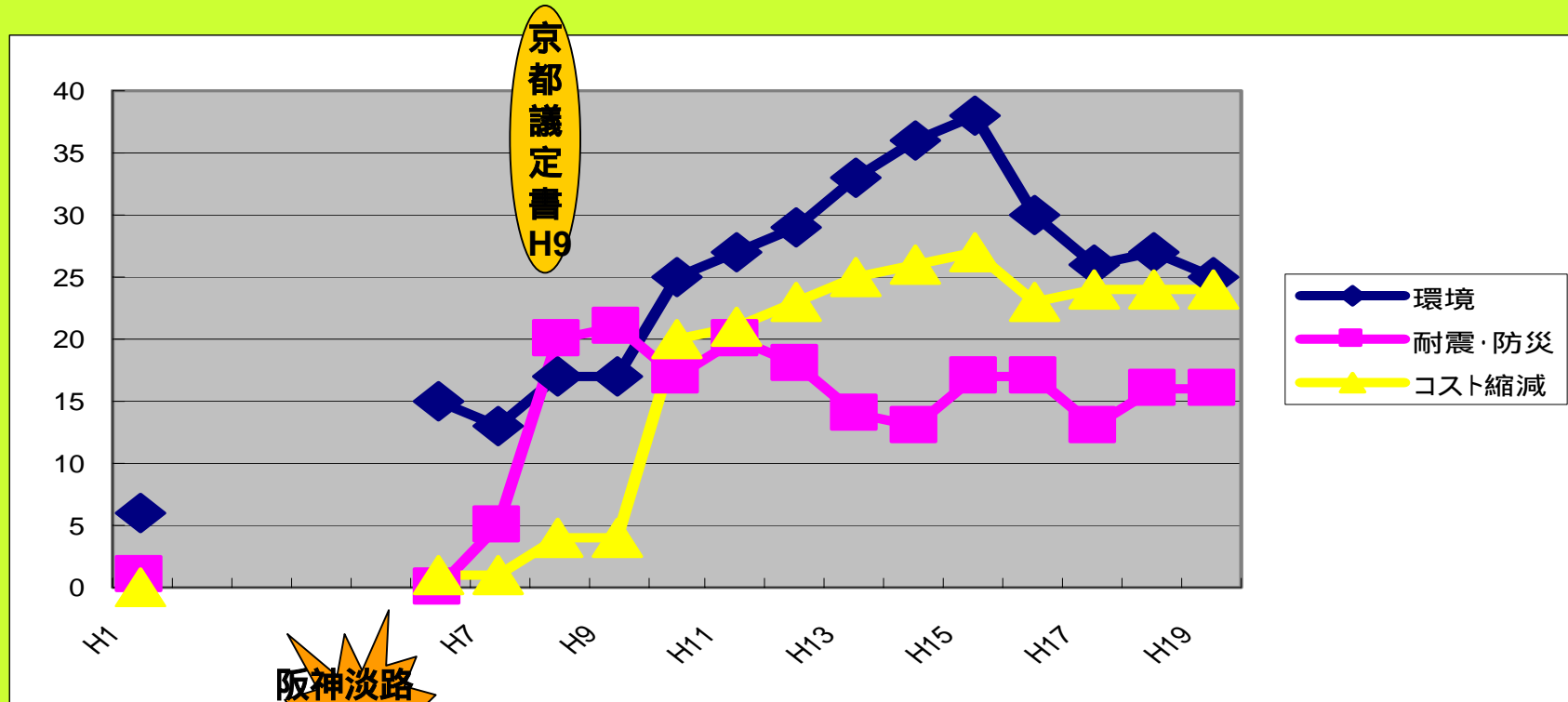
県民ニーズに対応

地場材料の活用

県等の上位方針

ニーズ変化の分析・その2

- ある時点から急激に増加 -



阪神淡路
大地震
H7.1

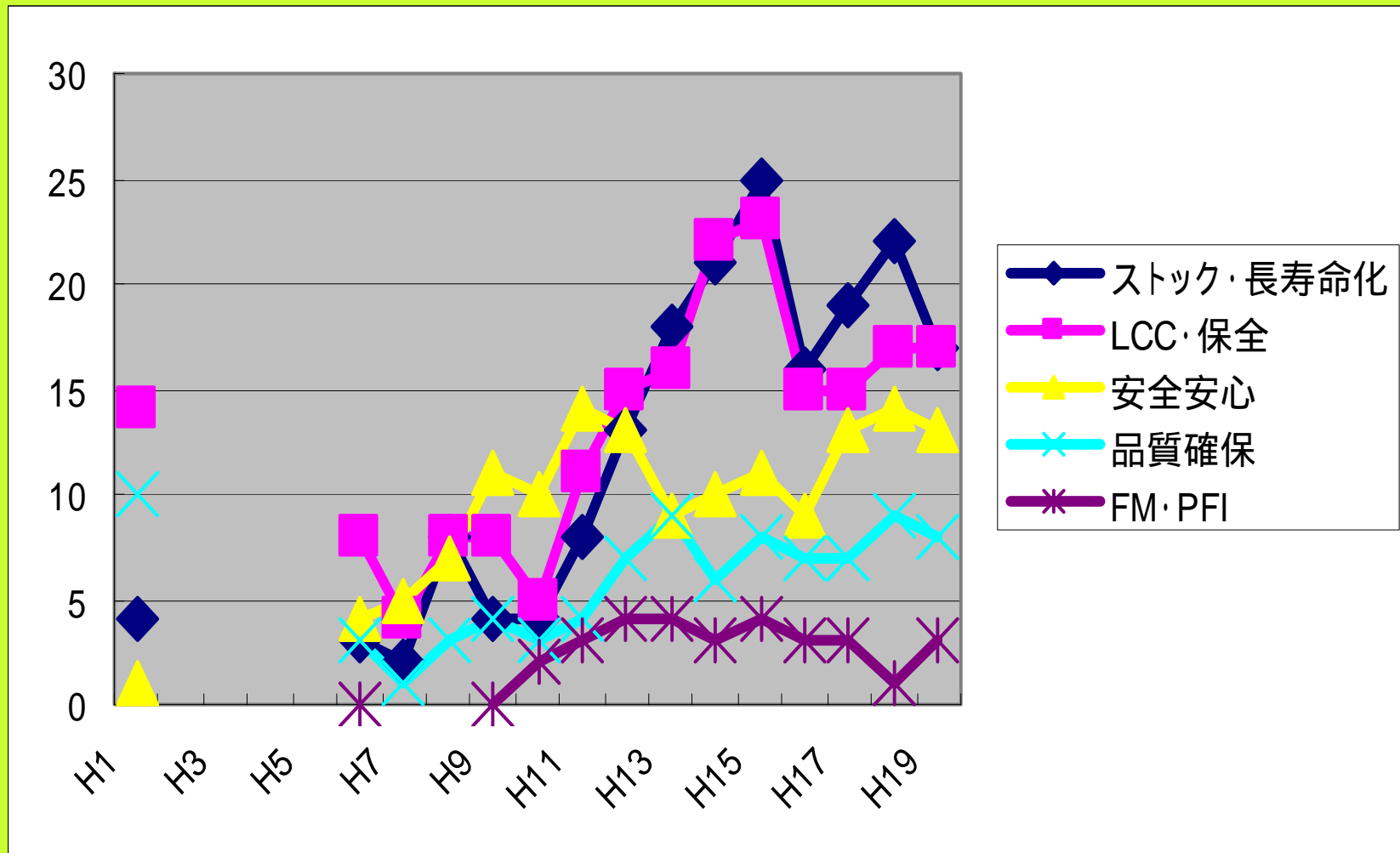
公共工事コ
スト削減対
策に関する
行動指針

H9-11

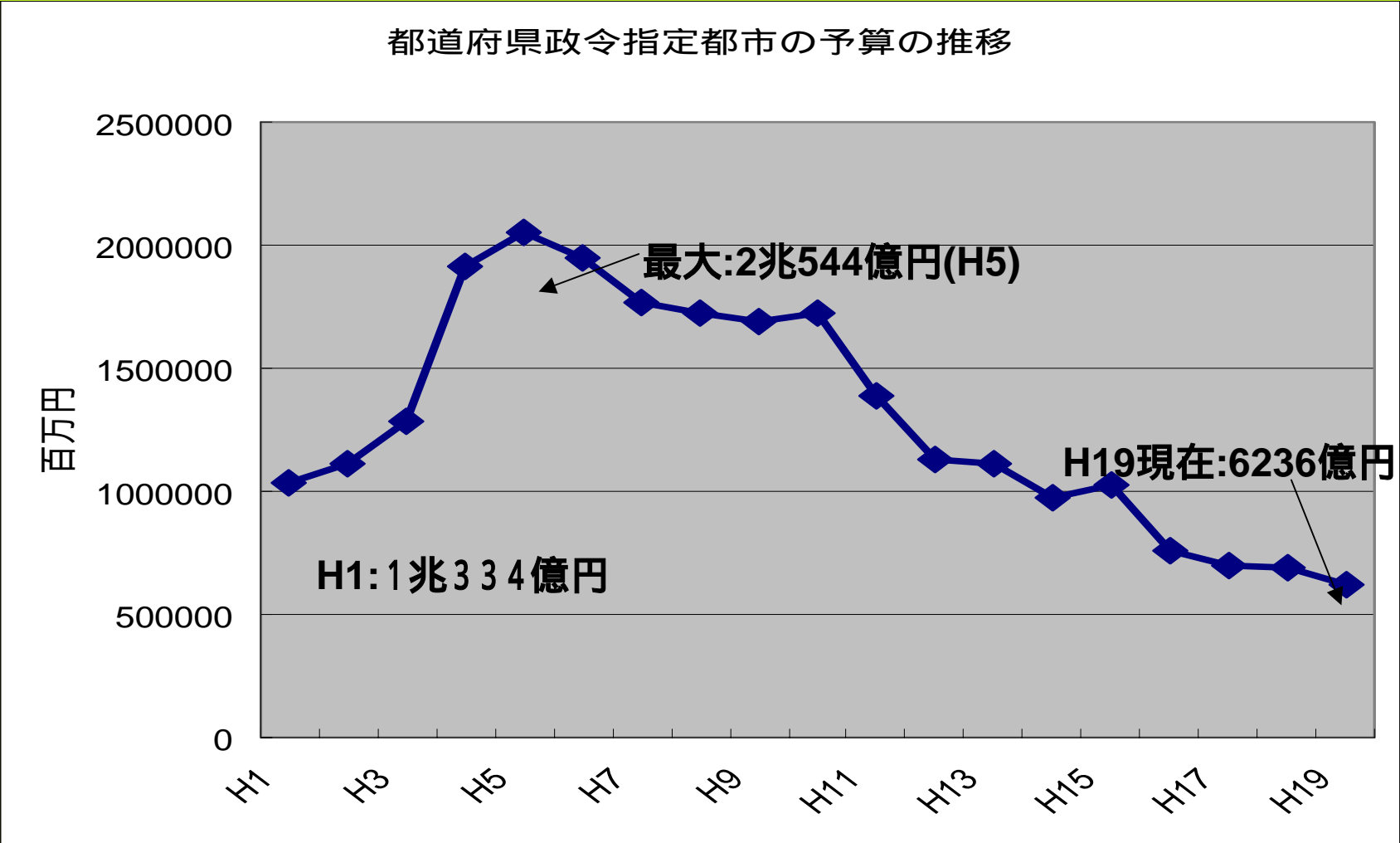
公共工事コ
スト削減対
策に関する
新行動指針

H12-14

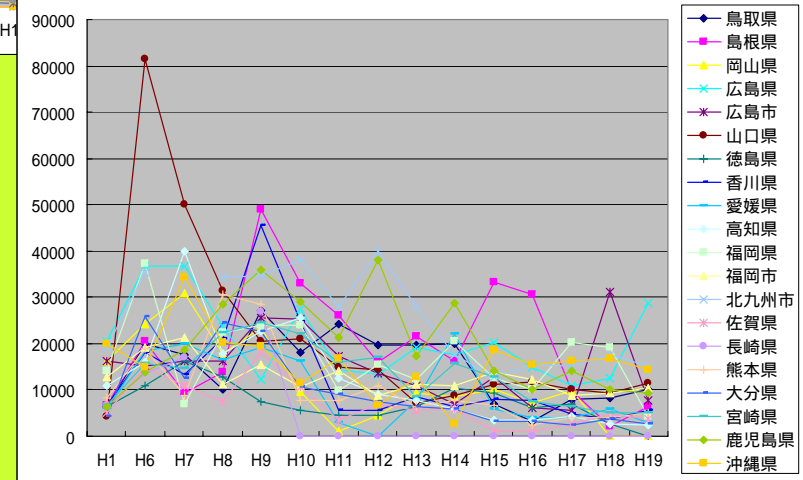
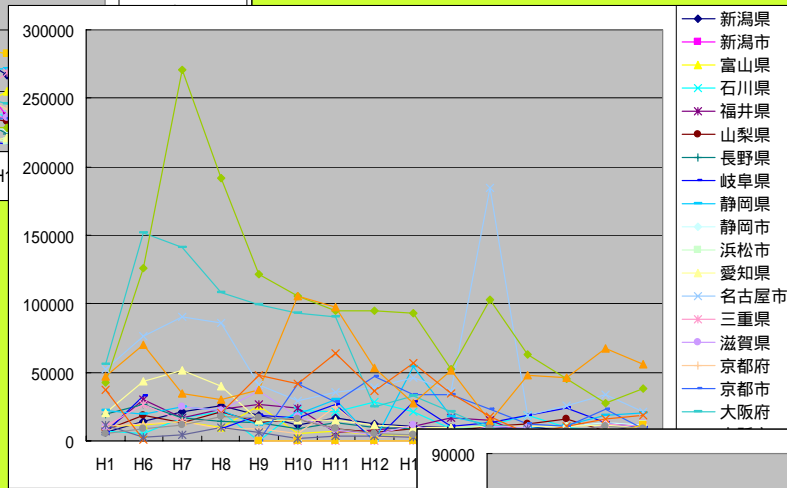
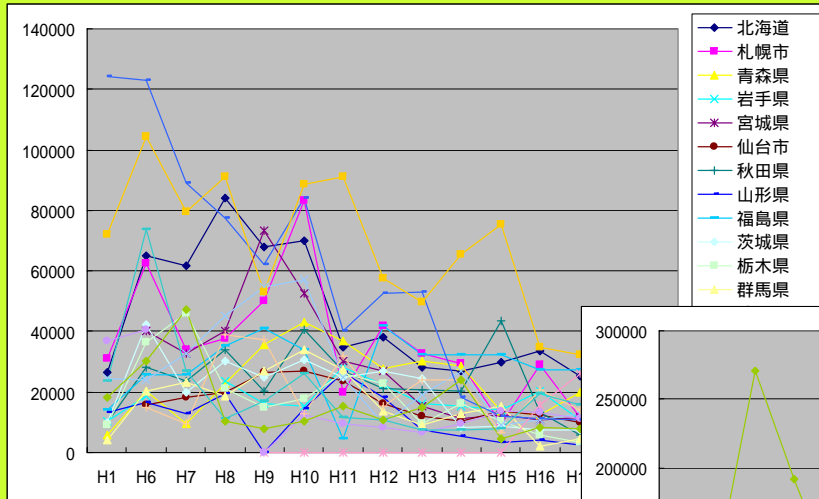
ニーズ変化の分析・その3 確実に増加



都道府県政令指定都市の予算の推移(H1-H19)

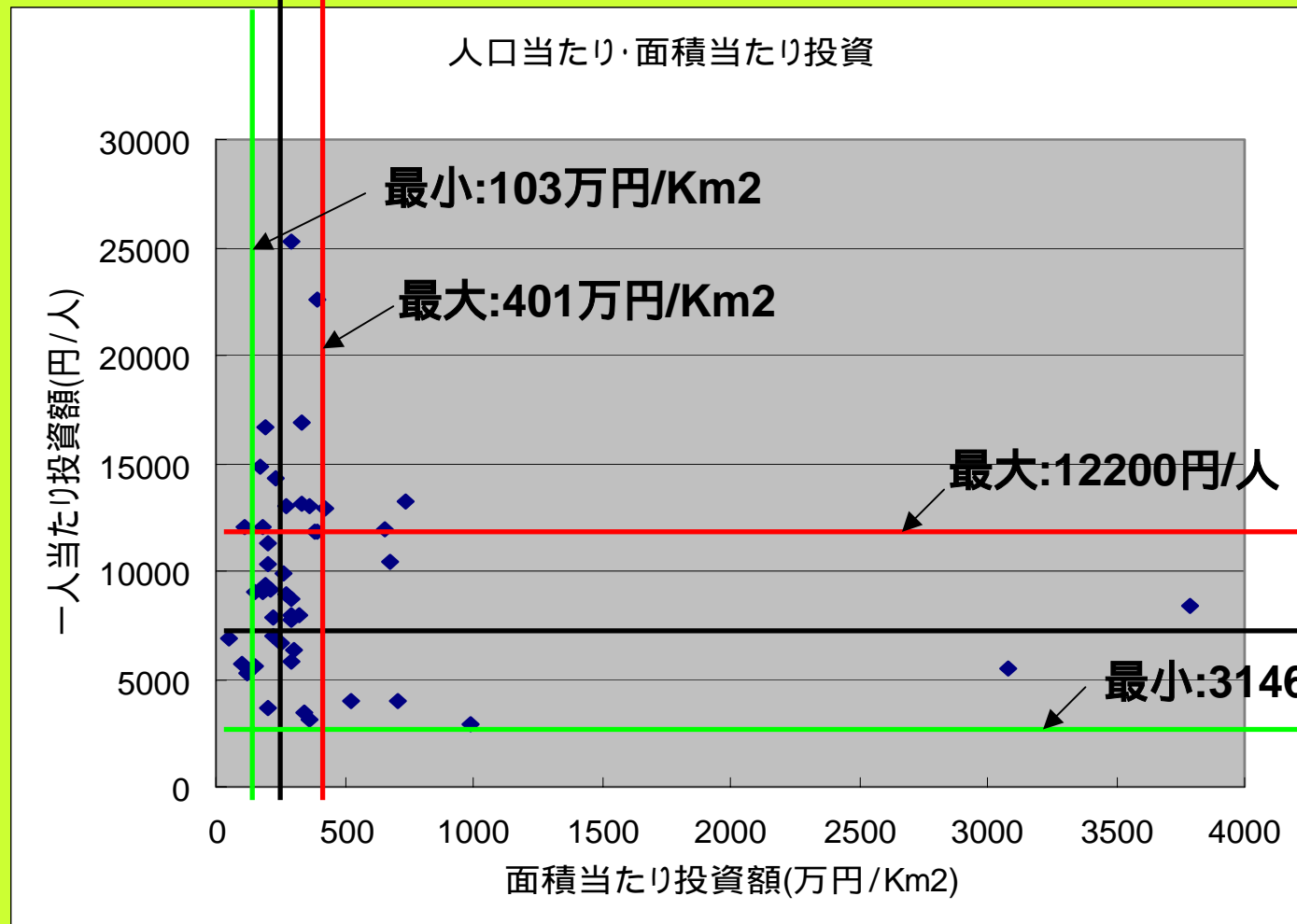


都道府県政令指定都市の予算の推移(H1-H19)・組織別



人口当たり投資額-面積当たり投資額の相関(都道府県のみの場合)

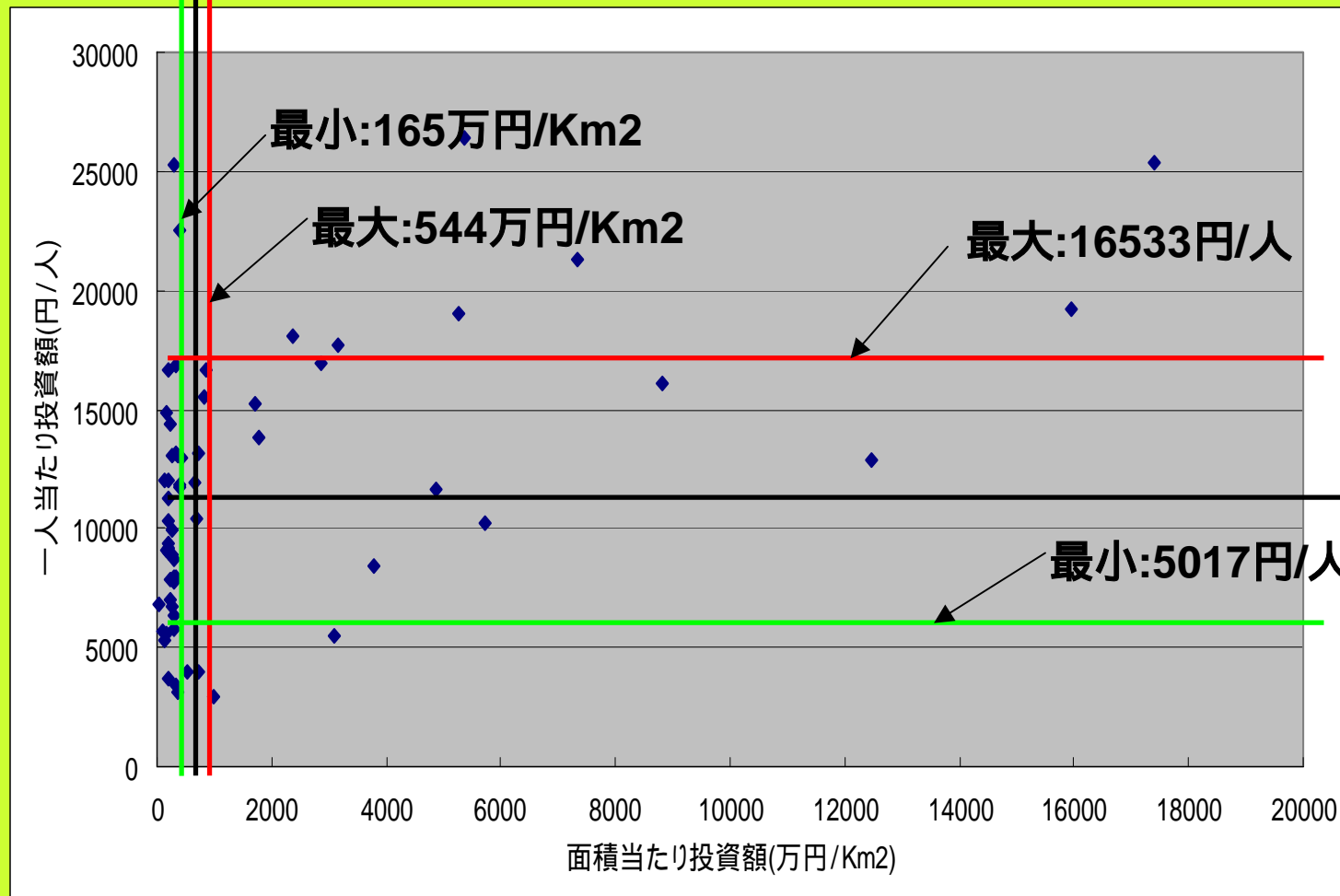
H1-H19の平均: 233万円/Km²



H1-H19
の平均:
7096円/人

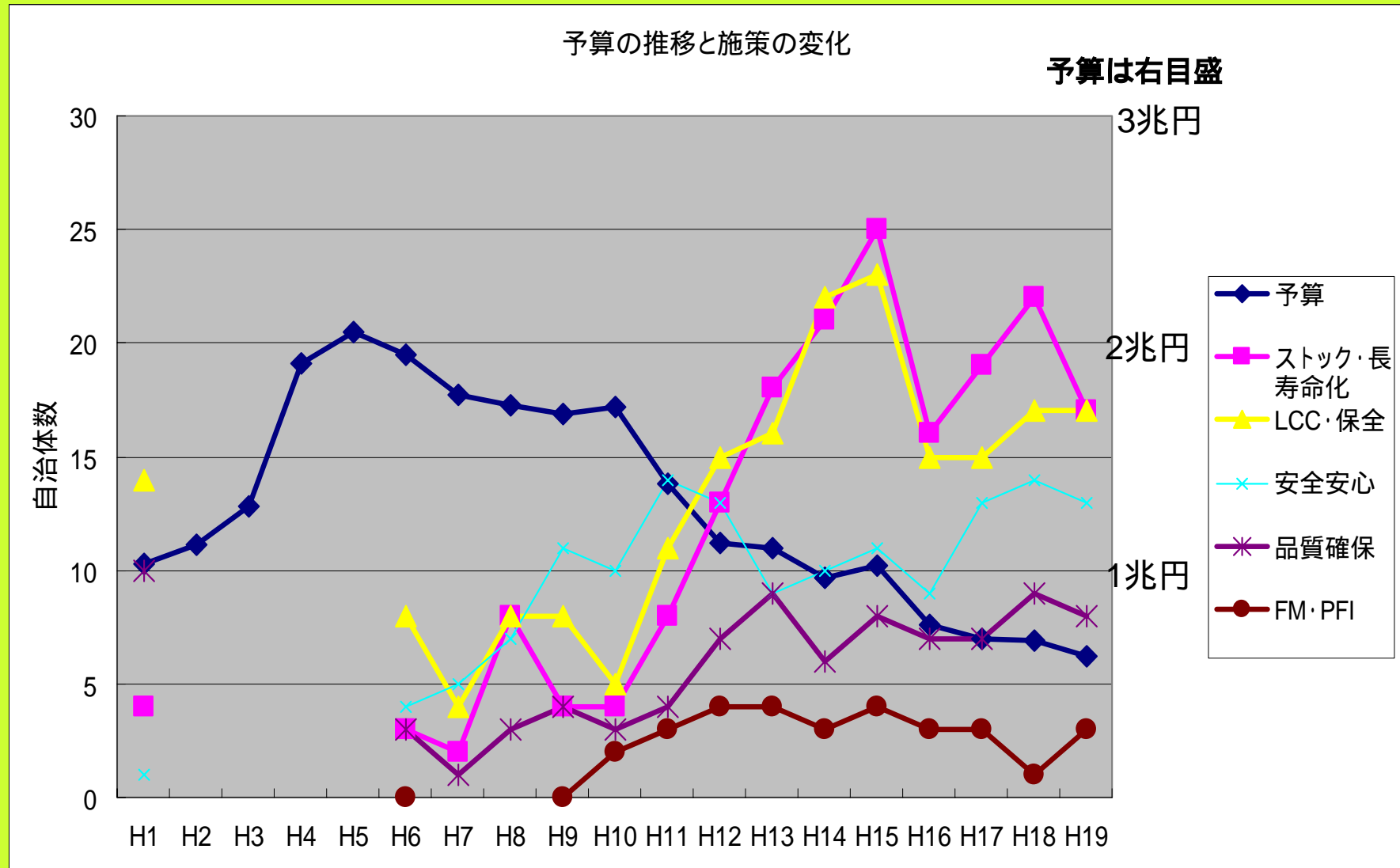
人口当たり投資額-面積当たり投資額の相関(都道府県政令指定都市)

H1-H19の平均: 343万円/Km²



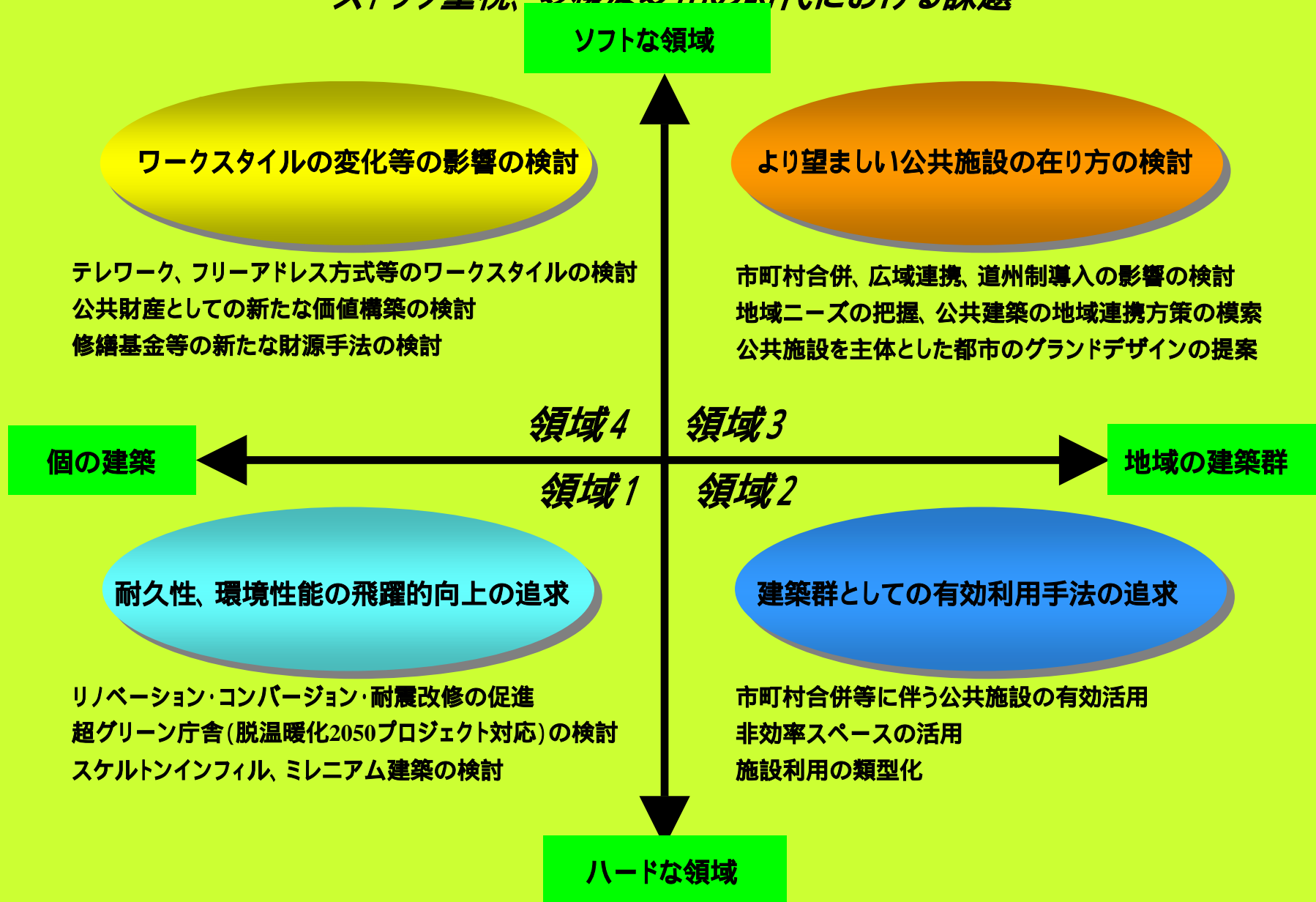
H1-H19
の平均:
10434円/人

予算の推移と施策の変化



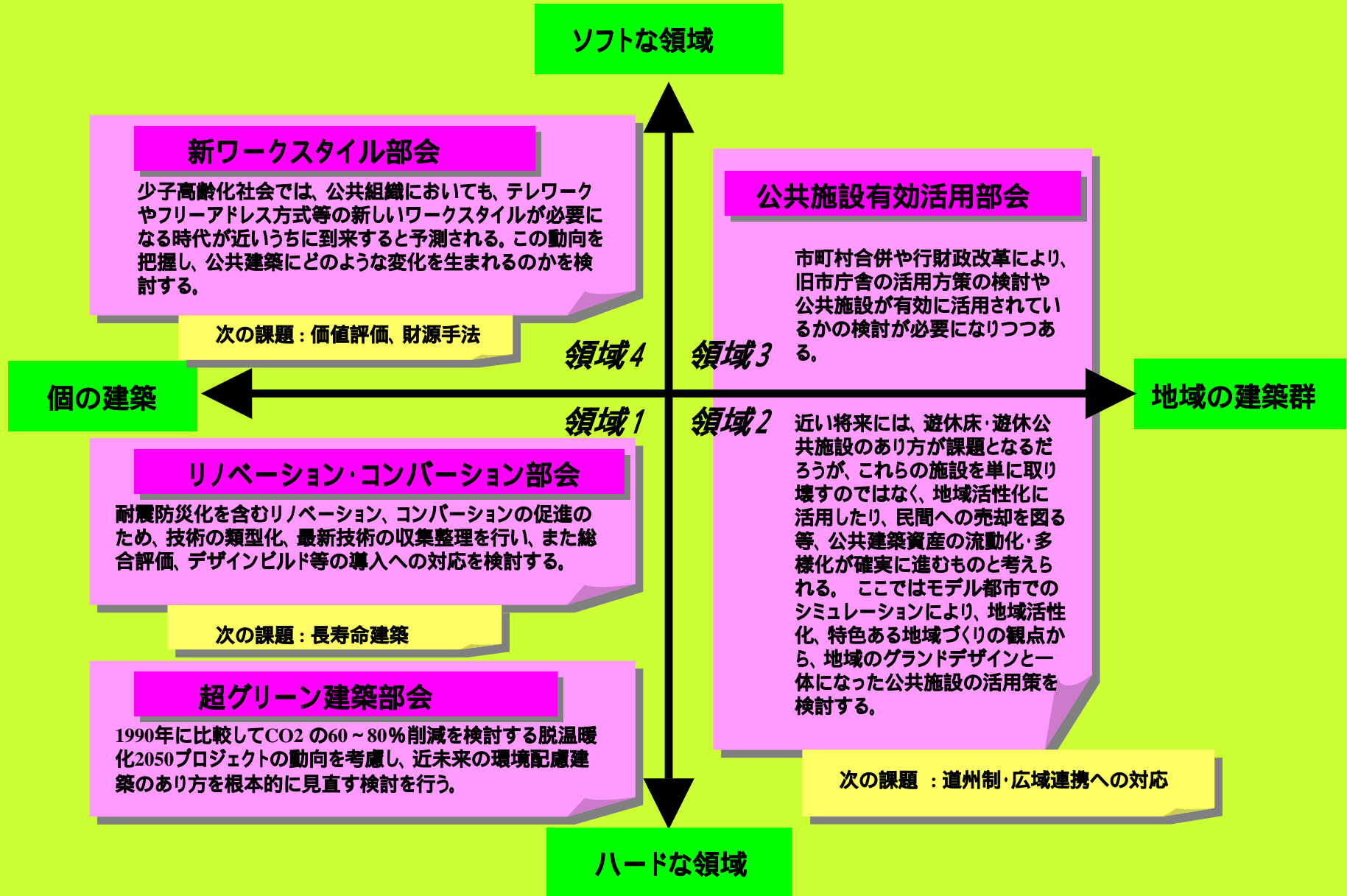
次世代公共建築研究会の活動

ストック重視、多様な変化の時代における課題

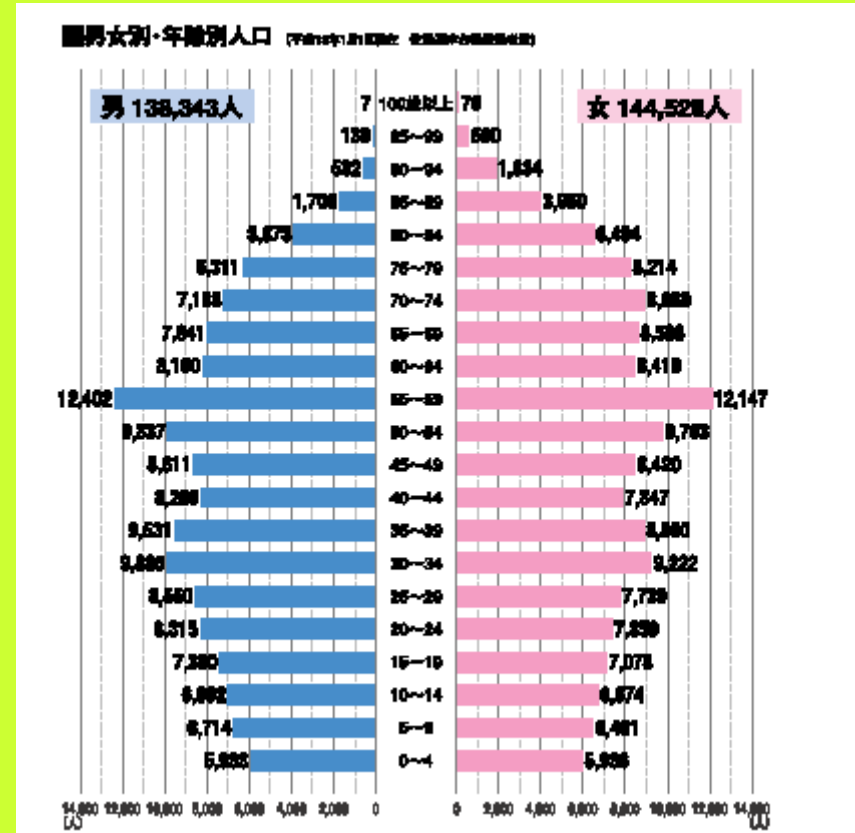
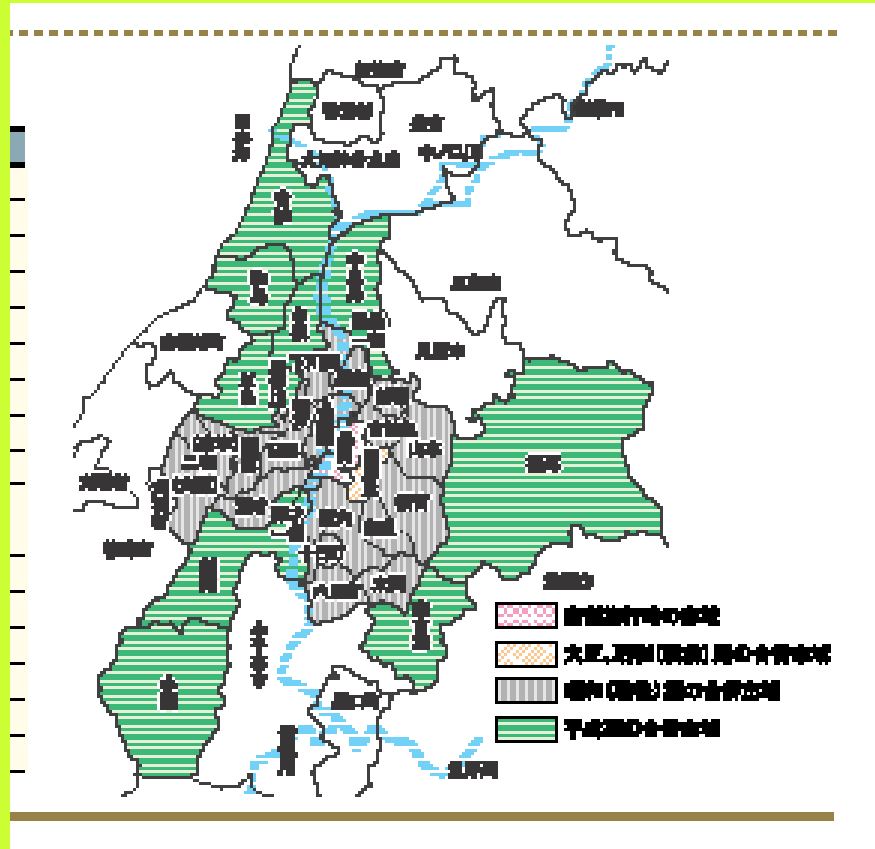


次世代公共建築研究会の活動

設置部会及び想定活動内容



長岡市の概況



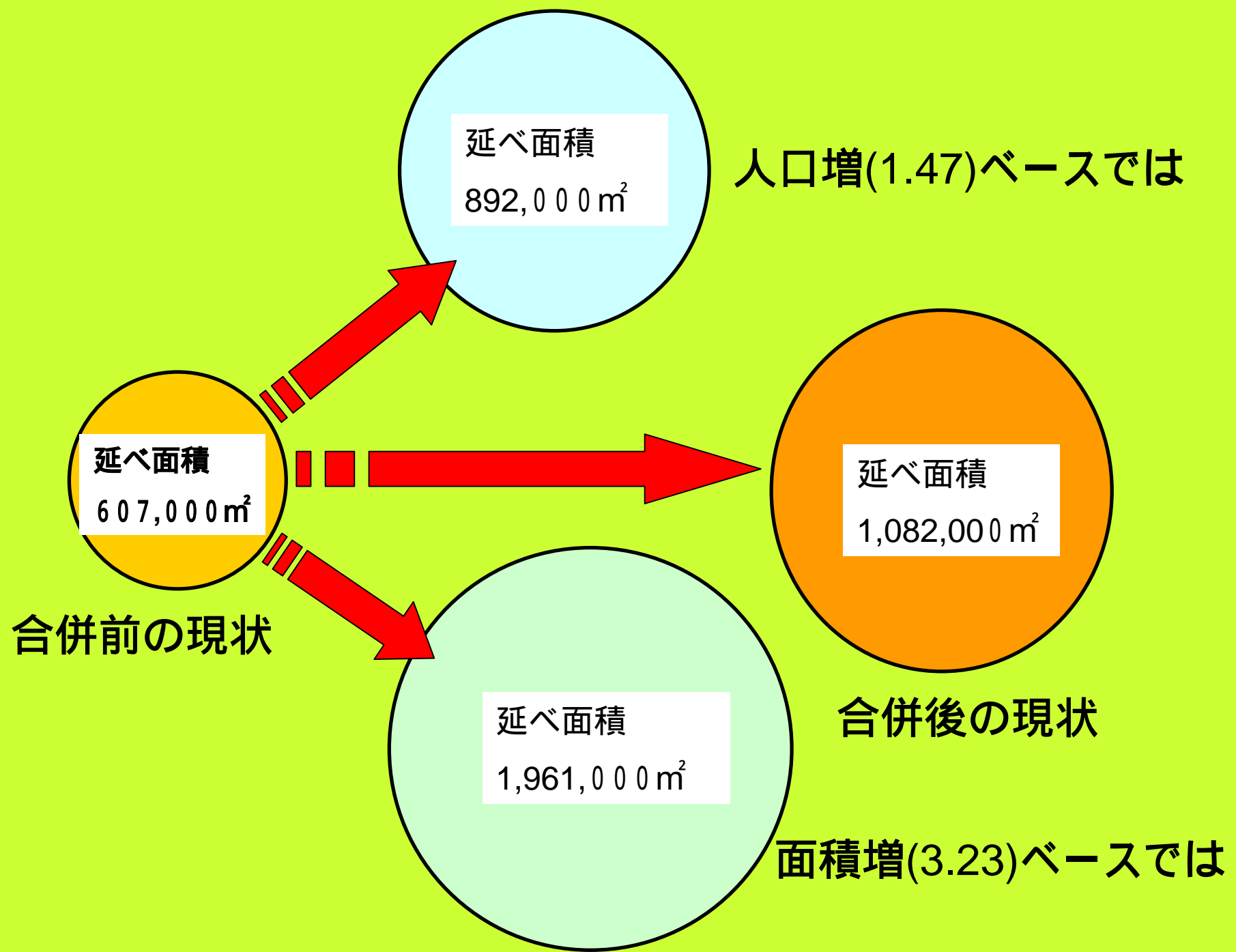
平成17年4月

中ノ島町、越路町、三島町、山古志村、小国町

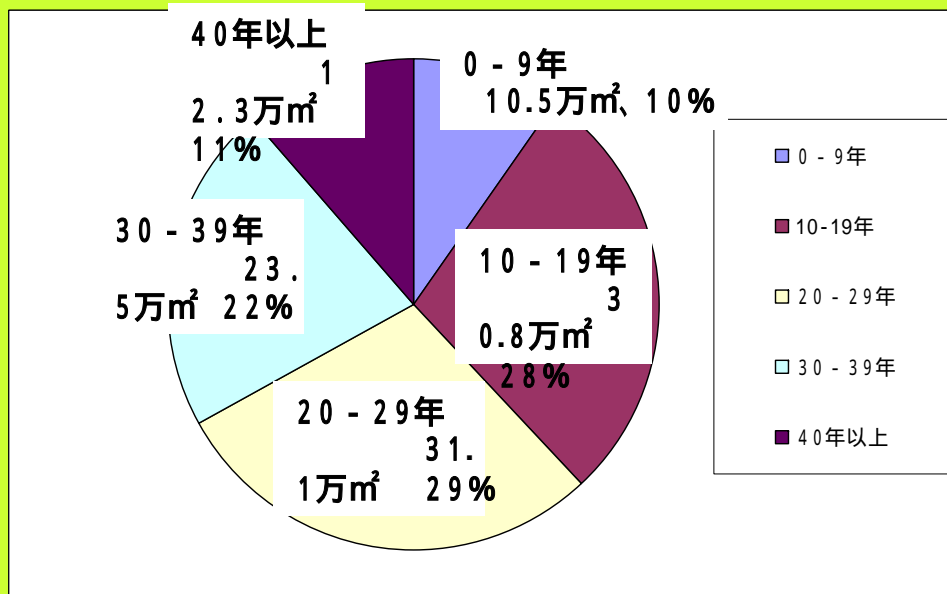
平成18年1月

和島村、寺泊町、栃尾市、与板町

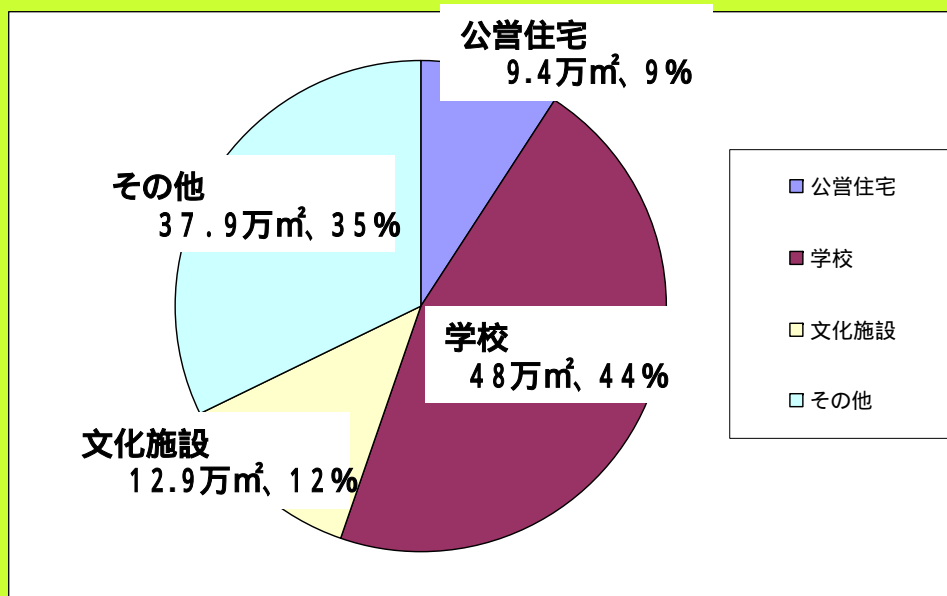
	合併前(a)	合併後(b)	(b)/ (a)
人 口	約19万2000人 (H17年4月)	約28万2000人 (H20年1月)	1.47
面 積	260平方km (H17年4月)	840平方km (H20年1月)	3.23
公共施設棟数	約1,200棟 (H15年度末)	約2,500棟 (H18年度末)	2.08
公共施設 延べ面積	約608,000m ² (H15年度末)	約1,082,000m ² (H18年度末)	1.78



モデル自治体(長岡市)の建築物の現況(合併後)

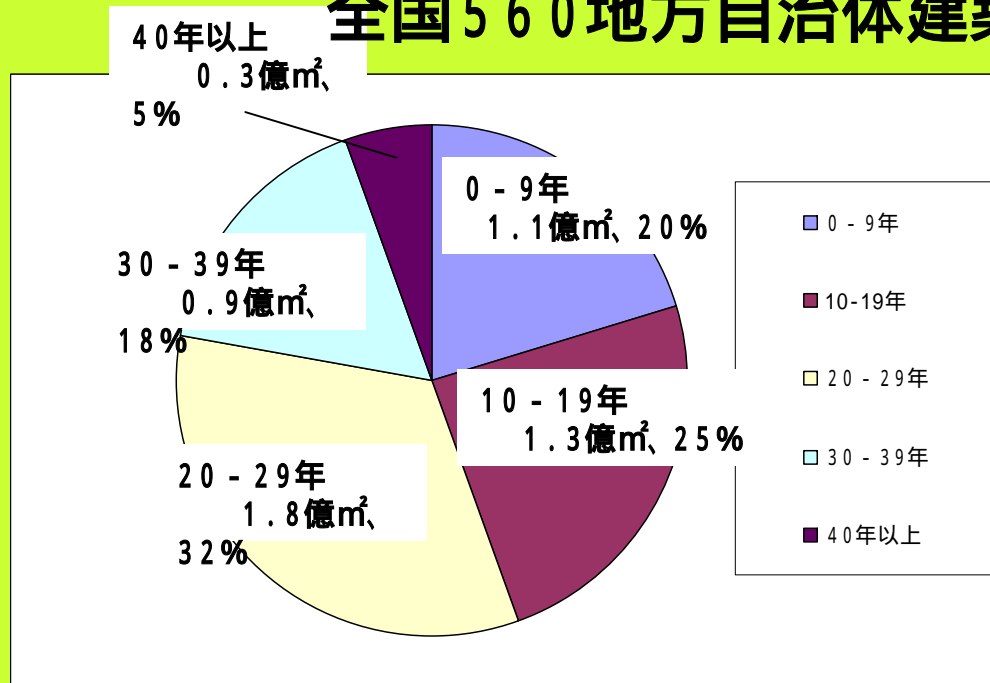


長岡市の建築物
の経年別延べ面積
全体面積 108万2000㎡

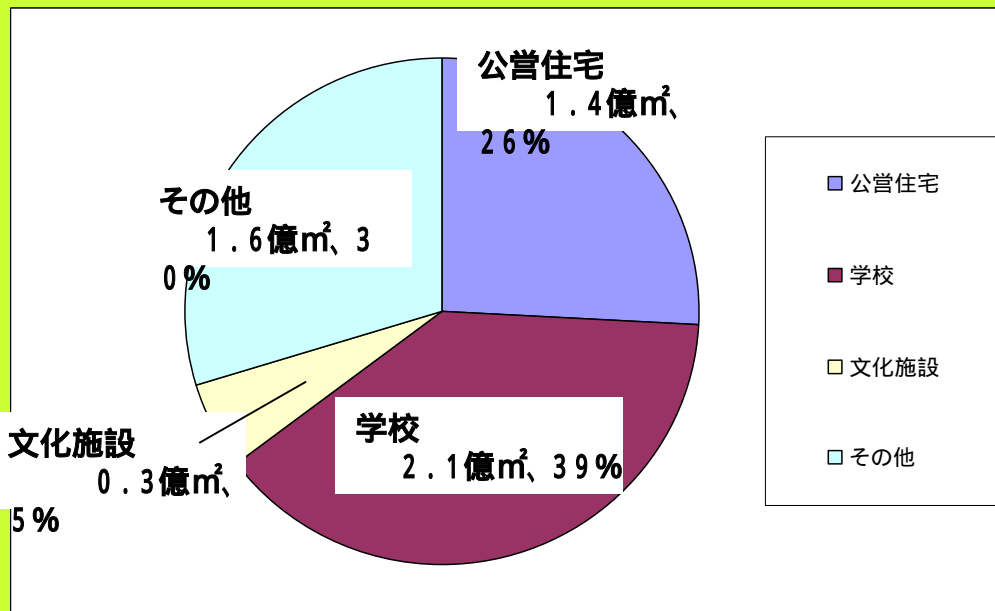


長岡市の建築物
の用途別延べ面積
全体面積 108万2000㎡

全国560地方自治体建築物の現況(H13年度)

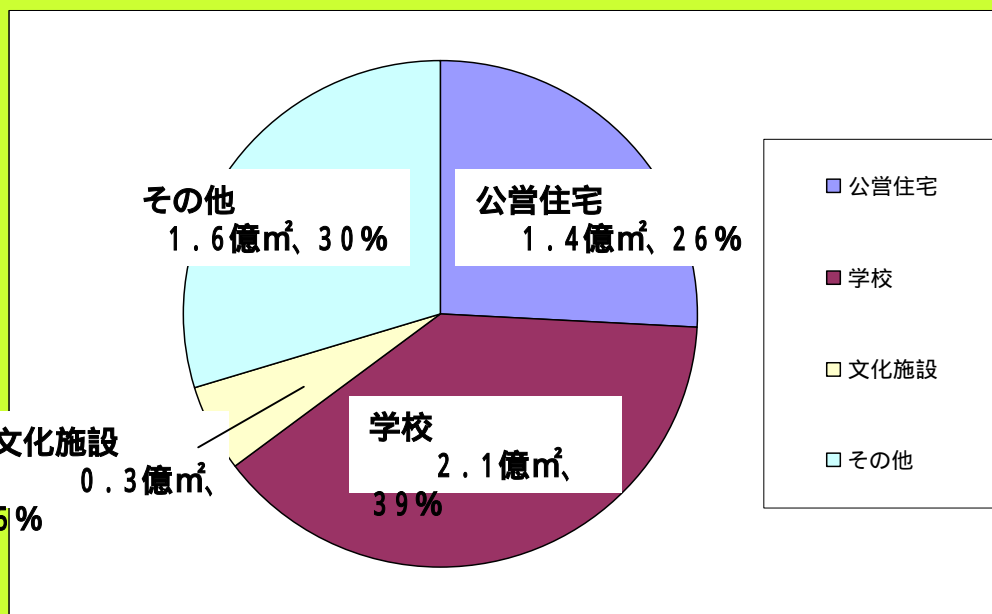


地方自治体建築物
の経年別延べ面積
全体面積 5.4億㎡



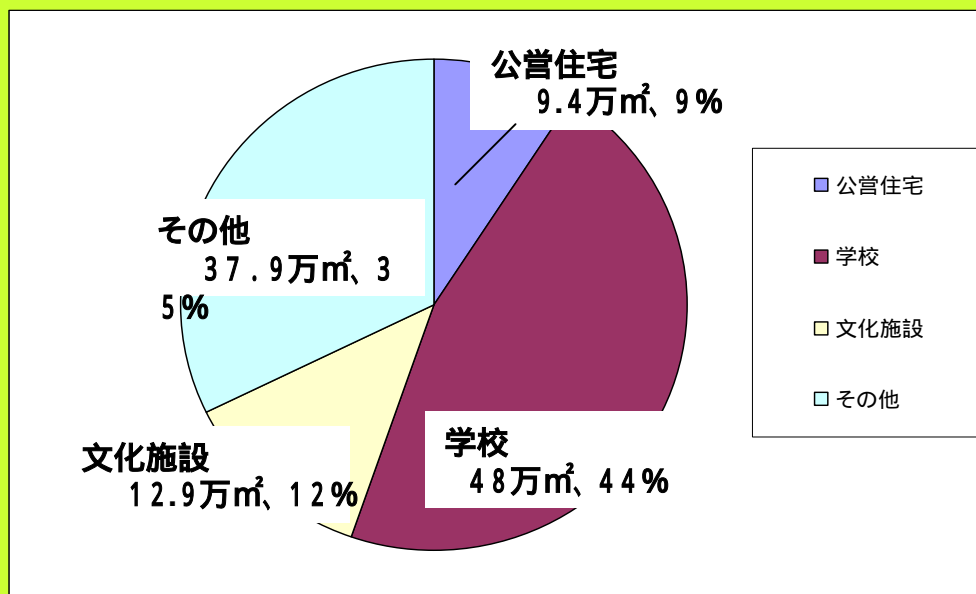
地方自治体建築物
の用途別延べ面積
全体面積 5.4億㎡

モデル自治体(長岡市)の建築物のベンチマーキング(用途)



地方自治体建築物
の用途別延べ面積
全体面積 5.4億m²

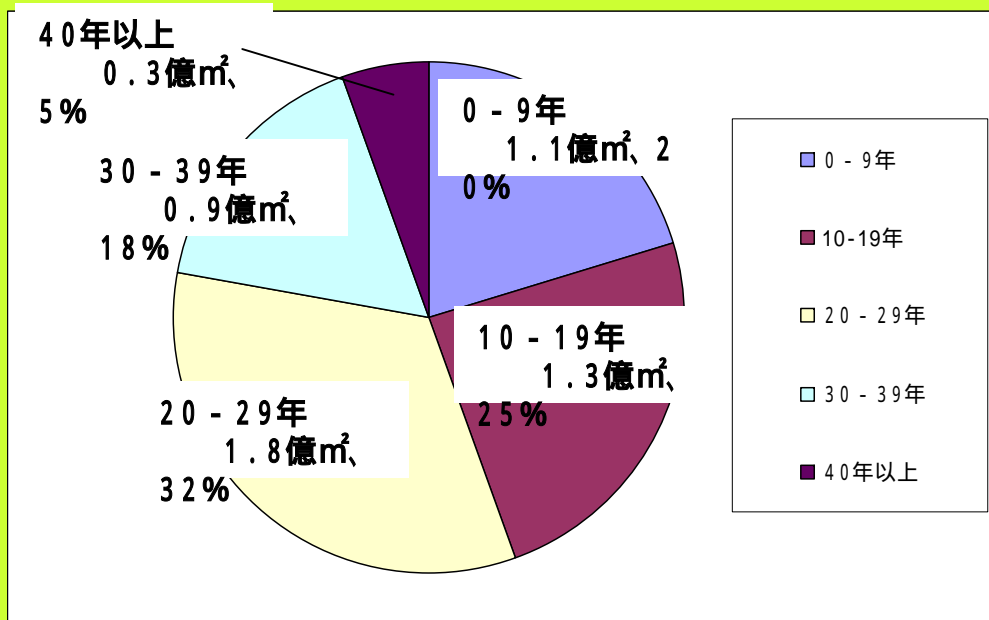
H13年度



長岡市の建築物
の用途別延べ面積
全体面積 108万2000m²

H18年度

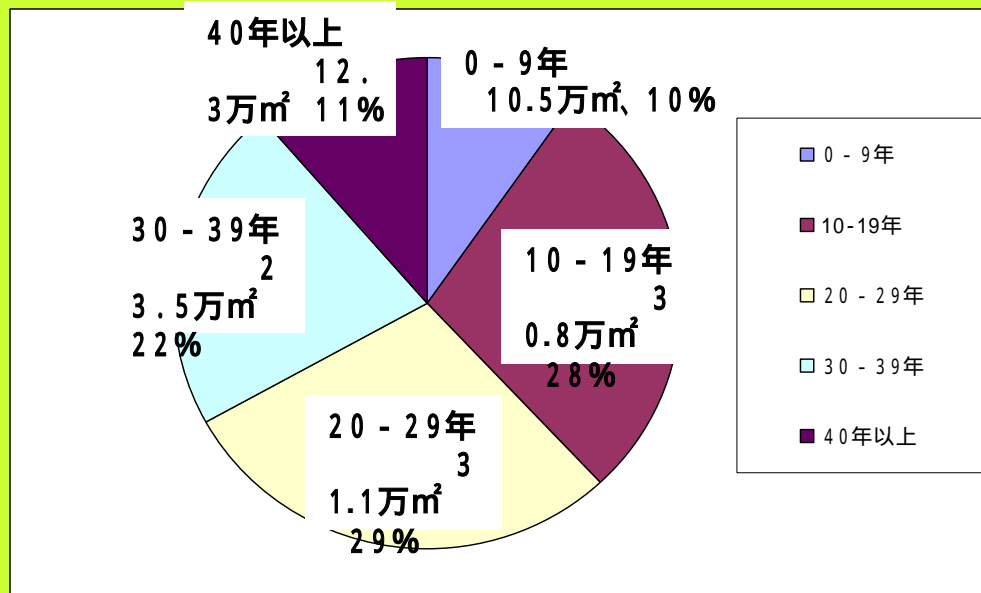
モデル自治体(長岡市)の建築物のベンチマーキング(経年)



地方自治体建築物
の経年別延べ面積
全体面積 5.4億㎡

平均21.6年

H13年度



長岡市の建築物
の経年別延べ面積
全体面積 108万2000㎡

平均25.2年

H18年度



スウェーデン
ノルウェー
アイ
スランド



メキシコ
カナダ

The Workplace Network



USA
イ
ギリス



オーストラリア

TWNNとは

公共セクターと民間セクターが参加

公共施設・不動産管理の指導者層が参加

小規模で非公式な国際組織

戦略、アイデア、実務的情報の交換の場

1991年に第1回を開催し、2008年が第17回目

本部はカナダ、オタワ

Kasumigaseki rising? It depends on the view

By Tetsushi Onoda
Yomiuri Shimbun Staff Writer

Plans are circulating to replace aged ministry and agency head office buildings in the Kasumigaseki district of Tokyo, the nation's bureaucratic nerve center in Chiyoda Ward, with high-rises to better use state-owned real estate.

As part of fiscal reconstruction, the government is considering renting part of these potential new buildings to private companies and selling the land in the ward's Otemachi district that would be vacated in the reshuffle.

But Kasumigaseki, which also is home to the Diet building as well as government offices, serves as the face of the nation, and many people are concerned that the district's scenery could be lost or harmed by high-rise buildings.

There are other hurdles for modernizing Kasumigaseki. Experts in civil engineering and fiscal policy have pointed out that buildings in the district are old and deteriorated, making for an inefficient use of the land.

The Finance Ministry's five-story head office building was constructed in 1943. With more than 60 years having passed since its construction, the home of the ministry that controls the nation's purse strings has a low real estate utilization rate.

Even including space in the newer No. 4 building that is shared with other ministries, the floor-space-to-land ratio of the ministry buildings is only 67 percent of the legal limit for the district.

The Cabinet Office's headquarters building is even more wasteful. Its floor space-to-land ratio is a mere 30 percent of the limit.

These examples highlight the often wasteful use of land by the government in the district.

According to the Construction and Transport Ministry, if the floor space-to-



The Yomiuri Shimbun

The Kasumigaseki district of Tokyo, with the Diet building, right, as seen from the direction of Hibiya Park.

land ratios of all government buildings in Kasumigaseki were raised to the legal limit, an extra 184,000 square meters of floor space could be created. This is equal to the total floor space of the No. 1 and No. 5 joint office buildings that accommodate the Agriculture, Forestry and Fisheries Ministry, the Health, Labor and Welfare Ministry, the Environment Ministry as well as other entities.

Furthermore, if the legal limit on the ratio were relaxed, taller buildings could be constructed. In fact, for the construction of twin buildings for the No. 7 joint office building that will accommodate the Education, Science and Technology Ministry and the Financial Services Agency, the ratio was indeed raised to 500 percent, nearly double the current limit for buildings in the district.

One of the twin buildings will be permit-

ted to accommodate the better utilization of state assets, chaired by Shigeru Ito, a specially appointed professor from Waseda University, has started discussing plans to sell or rent space in new high-rise government buildings.

But many panel members said this should be avoided as any redevelopment would hurt the current low-rise view that stretches from Hibiya Park to the Diet building.

The Finance Ministry will begin consulting with the Tokyo metropolitan and the Chiyoda Ward governments regarding the scenic impact the construction of each high-rise building would have. This means the panel's report, to be submitted in June, will likely be vague about the proposed construction of high-rises in the district.

The panel also recommended in March the selling of "as much as possible" of the 24,000 square meters of land in Otemachi on which the 35-year-old Otemachi No. 3 joint office building, which houses the

ted to accommodate the better utilization of state assets, chaired by Shigeru Ito, a specially appointed professor from Waseda University, has started discussing plans to sell or rent space in new high-rise government buildings.

But many panel members said this should be avoided as any redevelopment would hurt the current low-rise view that stretches from Hibiya Park to the Diet building.

The Finance Ministry will begin consulting with the Tokyo metropolitan and the Chiyoda Ward governments regarding the scenic impact the construction of each high-rise building would have.

This means the panel's report, to be submitted in June, will likely be vague about the proposed construction of high-rises in the district.

The panel also recommended in March the selling of "as much as possible" of the 24,000 square meters of land in Otemachi on which the 35-year-old Otemachi No. 3 joint office building, which houses the



官庁施設の経済的効率改善の動向は

-- G7諸国+オランダ、スウェーデン --

GSA(米) : 市場価格に基づく入居省庁
の賃貸価格設定、ポートフォリオ財政の
効率化

オランダ : 職員数・床面積の削減
建物から建物への移動の容易化

イタリア : オフィススペースの最適化
民間建物利用の最小化、維持管理
コストの最小化

スウェーデン : 市場価格に基づく
入居省庁の賃貸価格設定
賃貸コストの削減要請

英国、フランス :
民間を参考にワークステーション面積
を15m²から12m²に削減

カナダ : 公共資産の経済的効率の
改善、オフィススペース削減
スペース最適化

変質する施設戦略と保全

劣化・安全・情報

点検の確実な実施

施設管理者の支援

BIMMSの拡充とデータ拡充

診断から改修計画へのシステム化

リノベーション・コンバージョンの体系化

改修か建替えかの判断手法の見直し

施設有効利用

公共資産のベンチマーキング

施設の有効活用度の評価(地域へのサービス・影響も含め)

民間施設との面積などの比較

新しいワークスタイル、生産性評価への挑戦

資産活用の流動化

環境・コスト削減等

運用データのベンチマーキング

熱源の見直し等グリーン改修・グリーン運用の確立

超グリーン建築への挑戦

情報交換・普及

情報交換・交流の促進(公共建築のFMと保全ネットワーク)

各種データのベンチマーキングの着手

JFMAと保全センターとの協力(FM戦略と保全データベースセミナー、福岡・名古屋)



『なぜ、建物を残すのか』 を問う時代から

『なぜ、建物を残せないのか』 を問う時代へ

「公共建築のFMと保全ネットワーク」のお問合せは networkinfo@bmmc.or.jp

