

## 再開発における管理・運営研究部会・報告（16年度、17年度）

### ■研究テーマ主旨

再開発事業は、施設建築物（再開発ビル）の竣工により完了するが、再開発ビルは、そこから長い寿命の始まりとなる。未処分保留床、退店・空床、リニューアル、管理費滞納、修繕積立金、管理会社の経営問題等々があり、これからの再開発事業は今まで以上に完成後の管理運営を視野に入れる必要がある。

部会では、こうした観点から、事例、関係者のヒアリングを通して再開発事業における管理運営上の課題、問題点を明らかにし、その解決策、改善が必要な制度等について研究することとした。

今回は、「再開発ビルの管理運営上の課題」の中から、「管理運営からみた設計上の課題・留意点」として、計画、設計段階において考えるべき事項について研究するとともに、後半においては、「駐車場」に絞り込んで事例調査を行い、その計画上の留意点について研究を行った。

再開発における管理・運営研究部会 部会長 天野哲夫

### ■メンバー

株式会社アルプ	天野 哲夫	
株式会社ジャパンメンテナンス	飯塚 貴将	(平成16年度)
株式会社都市問題経営研究所	大島 憲明	
独立行政法人建築研究所	小俣 元美	(平成16年度)
戸田建設株式会社	粕谷 賢一	(平成16年度)
有限会社ケーエムピー	菊池 正勝	
三井不動産株式会社	久保田章司	(平成16年度)
株式会社東急コミュニティー	高木 均	
プロマネックス株式会社	田中 哲治	
株式会社ジャパンメンテナンス	関根 均	
三井不動産株式会社	中村 善幸	
株式会社安井建築設計事務所	松野 淳	

(※所属は当時)

## ■ 委員会開催状況

平成16年度

第1回 平成16年 5月19日

- ・平成14・15年度部会研究報告書について
- ・委員の補充について
- ・平成16年度部会研究テーマについて

第2回 平成16年 7月29日

- ・管理運営からみた設計上の課題・留意点について
- ・各委員からの提案資料をもとに意見交換

第3回 平成16年10月 7日

- ・管理運営からみた設計上の課題・留意点について

第4回 平成16年12月 9日

- ・建物の管理の手法について

第5回 平成17年 2月17日

- ・建築物の安全性について

平成17年度

第1回 平成17年 4月20日

- ・再開発ビルの駐車場の実態調査の目的について
- ・付置義務についての整理、意見交換

第2回 平成17年 6月24日 (大阪分室にて)

- ・機械式駐車装置を導入した再開発ビルのリストアップ
- ・ヒアリングデータより駐車場経営実績の検証

第3回 平成17年 8月10日

- ・駐車場ヒアリングシートの整理

第4回 平成17年10月 5日

- ・駐車場の問題点と運営上の工夫について
- ・公共駐車場の経営状況について

第5回 平成17年11月22日

- ・大丸有駐車協議会の事務局より、駐車場付置義務の地域ルールの説明会。
- ・駐車場の問題点と運営上の工夫について

第6回 平成18年 1月18日

- ・駐車場ヒアリングシートの最終整理、報告書まとめの方針について

第7回 平成18年 3月14日

- ・平成17年度報告書のまとめ

## ■研究内容要旨

当部会では、平成14・15年度において「再開発ビルの管理運営上の課題」をメインテーマとして掲げ、その中で、管理費、修繕費用に関する課題等をサブテーマとして研究を行った。

平成16・17年度においては、サブテーマとして、より絞り込んだ課題として「管理運営からみた設計上の課題・留意点」と「機械式駐車装置を設置した施設建築物事例から検証した今後の駐車場計画の留意点」について、それぞれ1年間をかけて研究を行った。

### 1 管理運営からみた設計上の課題・留意点

再開発ビルが事業の所期の目的、機能、環境を維持し、管理しやすくランニングコストの少ない建物として存在し続けるためには、計画、設計段階での配慮が是非とも必要であるという問題意識に基づき研究を行った。

再開発ビルの価値をどこに見いだすか、すなわち「街のシンボル、景観としての価値」「付加され、増進された都市機能としての価値」「権利者および床取得者にとっての資産価値」など、どの価値を重視するか、どうバランスさせるかということによって、イニシャルコスト、ランニングコストの考え方が定まると考えられる。いずれにしても無駄な費用は排除すべきであることには変わりはない。

基本的な用途構成計画から、仕上げ材のディテールに係る問題まで、管理運営にかかるコストや管理のしやすさ、安全性や利便性に関わる問題に、計画、設計の果たす役割、あるいは改善の余地があると思われる。

このような観点から、それぞれ経験やデータを持ち寄り4回にわたる討論を踏まえてまとめた。

### 2 機械式駐車装置を設置した施設建築物事例から検証した今後の駐車場計画の留意点

近年の再開発ビルにおいては、駐車場に機械式駐車装置を設置した事例が多くなってきたと実感できるところであるが、はたして機械式駐車装置がビルを管理運営していく面から考察して適しているのだろうかという問題意識に基づき研究を行った。

また、機械式駐車装置を採用する理由の多くは、少ない面積に多くの車を収容するためであると推察され、駐車場設置台数の基礎となる付置義務についても若干検証を加えた。このため、付置義務の地域ルールを定めた事例についてのヒアリングも実施した。

研究方法としては、主として機械式駐車装置を採用している再開発ビル26地区を選定し、ヒアリングシートを作成し、面談または依頼によって、それぞれ概要、稼動状況、経営状況、管理運営面での問題と工夫等の内容を記入していただいた。これをもとに集計し追加ヒアリングを行ったりした上、6回にわたる討論を踏まえてまとめた。

## ◇部会でのまとめ

### 1 管理運営からみた設計上の課題・留意点

再開発ビルの特性から、計画、設計上、配慮すべき課題・問題を以下のキーワード枠で整理した。

#### ①複合用途への配慮

- ・ 1棟か分棟（敷地規模、接道条件が可能なら用途により分棟化を図る。）
- ・ 用途による区分（エリア、設備系統の区分、動線の確保）
- ・ 管理費の格差（用途別の負担内容の検討、格差についての説明）

#### ②区分所有への配慮

- ・ 工事区分、管理区分、財産区分（専有部分と共用部分の区分、建築、設備面の検討）
- ・ メーター区分（共用部分の系統別計量）

#### ③コスト低減への配慮

- ・ 主要熱源の選択（受電方式、給湯方式）
- ・ 引込み方法（一括引込みか個別引込みか）
- ・ 環境系サブシステムの検討（中水施設、雨水利用、風力発電、太陽光発電、氷蓄熱等）
- ・ 空調関係（集中方式と個別方式、室外機置場の確保と配管延長距離）
- ・ 自然採光の採用（閉鎖型の廊下は照明、換気の面で不経済）
- ・ 駐車場の形態（自走式の場合、無窓型か開放型か、バイク置場の方針）
- ・ ライフサイクルコスト設計
- ・ 情報技術の導入（管理諸作業の自動化、機械化）
- ・ 稼動時間と系統区分（時間外、休日対応）
- ・ 調光システムの採用（省エネタイマー等）
- ・ 省エネ球（電灯料金の節減）
- ・ クーリングタワーにメーター設置
- ・ センサー連動システム（エスカレーター等）
- ・ 駐車場の省力、省エネ
- ・ 夜間の無人化
- ・ 自然換気の利用

#### ④安全性への配慮

- ・ 設備等の安全性（自動ドア、回転ドア）
- ・ 仕上げ処理等の安全性（床の段差、床材、ガラス面への衝突防止策）
- ・ 動線計画の安全性

⑤管理しやすさ、管理の質向上への配慮

- ・駐車場のシステム（有人管理か無人管理か）
- ・駐輪場の計画
- ・集会室等の共同利用施設（管理室に近接したところへ）
- ・電気室へのダブル配線（電気設備点検のための全館停電時の照明確保）
- ・清掃、管理、警備しやすい設計、内外装

⑥管理業務の作業性確保・合理化

- ・メーター計量（遠隔集中検針、自動レポートシステム等）
- ・キーシステム（キーのグルーピング、共通キー）
- ・自動撒水装置（植栽用、寒冷地では融雪用撒水栓設置）
- ・管理情報の移報、ネットワーク
- ・ビルマネジメントシステム導入とソフト構築
- ・監視カメラの活用

⑦管理スペース等の確保、管理要員への配慮

- ・管理諸室（配置と規模、居住性の確保）
- ・点検用のスペース（点検整備、改修工事への配慮）
- ・高所作業用の装置（ゴンドラ、吊下用フック、キャットウォーク、足場等）

⑧設計から管理への引継ぎ

- ・完成図書、設備の共用区分図
- ・管理仕様、耐用年数データ

※なお、以上の詳細内容は「再開発ビルと管理運営」（平成18年度発刊）に掲載された。

## 2 機械式駐車装置を設置した施設建築物事例から検証した今後の駐車場計画の留意点

①機械式駐車装置の定義とその種類

社団法人立体駐車場工業会の定義による。

②今回の事例研究対象駐車場の選定と問題意識

近年の施設建築物には機械式駐車装置を採用している事例が多いが、実際の稼働状況はどうか、管理運営面での支障はないか。また、付置義務は適切か。

③調査とヒアリングの結果より

- ・駅前型住宅では、住宅居住者の駐車場必要度は低い。
- ・メーカー仕様どおりには回転してくれない。（循環方式）
- ・平均滞留時間の短い駐車場では循環方式の装置は本質的にその機能を使いきれない。
- ・機械式駐車装置が使いづらいとの声がある。（管理の現場）
- ・機械式駐車装置の比率が高いほど稼働率が低い傾向がある。
- ・ハイルーフ車が入らない。（車の大型化に対応できない。）

- ・不特定多数の人々に機械式駐車装置を使用してもらうには人的サービスが必要。
- ・設計者や計画者の考え方と現実とのギャップ
- ・アクセス道路の容量不足。(収容台数は充分にあるが)
- ・付置義務台数が適切か。
- ・運営上の工夫 (パークアンドライド・周辺駐車場との一体運営)
- ・駐車場使用料の相場

これからの駐車場計画に関する留意点

- ・機械式駐車装置の導入については、駐車場の利用のされ方を十分に検討し、慎重に。
- ・イニシャルコストとランニングコストのトータル比較の上でのコストダウンを。
- ・車は年々進化するが、駐車場はビルの寿命と運命を共にする。
- ・大は小を兼ねる。(駐車装置のスペース)
- ・駐車場部分を駐車場専門会社に委ねる。(保留床として処分又は運営ノウハウ導入)
- ・駐車場の出入口の位置の規制が緩和された。(駐車場法施行令)

#### ④付置義務台数の弾力的運用に対する提案

- ・住宅居住者用の付置義務について (機械設置スペースの確保で対応)
- ・店舗用の付置義務「大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき指針」の協議

#### ⑤駐車場を地域で考える・地域性を検証する

- ・大手町・丸の内・有楽町地区の駐車場付置義務の地域ルール
- ・標準駐車場条例の改正について (国土交通省の説明)
- ・共同駐車場制度について (大阪市の駐車場付置義務制度)
- ・地域で考える・地域性を検証する。(周辺地区とも連携しながら効果的に運用)

なお、以上の詳細内容について次頁にまとめた。