月4回月曜日発行

716号

(際ビル経営研究所 〒104-0061 〒104-0061 東京都中央区銀座7-16-15 7F TEL 03 (3543) 7421 FAX 03 (3543) 5839 垂澤清三 年間購読料25,000円 (税込)



.± "ク 豊島区の新たなシンボ において、4月3日に東クトとして進めている。 種市街地再開発事業」くりを牽引するプロジェ利者が取得する住戸を除 「南池袋二丁目△地区第 ンセプトのもと、まちづ 港区)が参画し、従前権 妥二丁目で施行している る文化・環境都市」のコ 圏不燃建築公社(東京都 組合が東京都豊島区南池 地に、「未来をリードすをはじめ、財団法人首都 -目▲地区市街地再開発 袋」駅から徒歩8分の立 組合員として、東京建物 区)が参加組合員として、徒歩ら分、「R線・西武 ている。

体開発(

Ti

よる免農構造のビル

種市街地再開発事業

でである時にドラスで 巻 物 野

9

H

東京建物(東京都中央 楽町線「東池袋」駅から 独立した動線計画となっ

本事業は東京メトロ有にて構成し、それぞれが一 は住宅(約400戸予定) 1階から 4階 位新庁舎とし、 心と間は豊島の

海縣。

設備最新情報

ビル省エネ事例

貸ビル街探訪

恵比寿編

いたマンション部分を取

クローズアップ 駐車場・駐輪場線

所、3階から および事務 ・2階は店舗 ルとなり、1 結した高層ビ

地袋から延びっている。

- などを多用し、特に新:駅の高架化に

電や緑化、日よけルーバ:予定の日豊本線「大分」 の機能として、太陽光発:博多区)は、平成3年春 ルを構成する葉(パネル): 案しており、エコヴァー う「エコヴァール」を提 木の葉のように建物を覆

> は、ファサードとして樹 その他にも、環境面で

新館を増築し、「伝統と 空間にも植栽を増やして どの自然を体感できるデ の旧館に融合するように緑化を行い、アプローチ 物(旧・京都中央電話局)トランススペースは壁面いる。中庭には木々の木 に建築された歴史的建造 鳥丸通からのメーンエン 「新風館」は大正5年られるスペースを整備。:いでおり、駅前に立地し

ったつか 日にリニューアルオープズに合わせて「緑・風・ 業い周年を機に、4月30ドを追加し、時代のニー 一環境」というキーワー 商業施設「新風館」は開 当初のロンセプトに 都干代田区)が運営する

ーマに平成3年1月3日

:を来春のオー 画建物は、東 備)を導入することにな、ビル(南棟) ルともなる計 用発電設備(法定上の設:からなる複合

か、災害時に備えた非常に立体駐車場 の耐震性を向上させるほりに商業施設 構造を採用し、建物全体・ゾーン)、南 防災面でも中間階免震:設(東高架下 どを活用した「豊島の森」: 駅の高架下に 庁舎部分では屋上部分な:合わせて、同

とを決定した。

駅周辺の札幌西ら丁目 7月下旬頃に全面開業 は、買い物客、通動・ ポットとなっている。 活性化を目的としてい 北区)は、「R「札幌」の3店舗を皮切りに、 条通から烏丸通の更なる ール都市開発(札幌市 幌スポーツ館、ツクモ を予定している。 丸」との連携を図り、三 プンした「ラクエ四条鳥 2年1月に鳥丸運にオー 新風館」では、平成

> を行う予定。 の他にも店舗の移転改装 が新しくオープンし、そ また、のつのショップ

> No ぎの空間を演出してい トによる演出を加え、寛 ッキテラスを設け、ミス

水・陽」がゆったりと感じ、とイオン明石を通路で繋 (山陽線) 「大久保」駅 は、「R神戸線を目的にしている。 「ビエラ大久保」 用者や周辺住民の利用者 店舗面積(合計)が約2

100円均一など、駅利 床面積は約3020。B、 保」を4月打日に店、ベーカリーカフェ、

自に「ビエラ大久 トア、惣菜 町ゆりのき通1丁 ニエンススは、明白市大久保は、コンビは、明石市大久保は、コンビニ・大人保は、コンビニ・大人の東側に崎市) 具体的に日本不動産開発 地店配置。 ジェイアール西る店舗を計

を中心とす ▲スの充実」 際:口能サーブ く、「日常品・ 1 810585 が性をより高 ごている
利便



イ・アフェ、礼

道ジェマルクカ

商風

業に

製料画

多調

李紫

Pt 1

が予に

北海目にサン

· Mot

4-47

PH [009

dı.rB

設の「サ

合商業施

器跡に複

ベスト電

WOOD BARKO

高架下の ♥パース図

北海道新幹線の乗り入れを見越したスポット

「ビエラ大久保」の延

ツエキ

28回5

Bridge

計画している。 hこ16。 同組合コープおおいたが ゾーンからなる食市場を 50台の収容台数となっ 分駅改札口正面に生活協 手軽に」利用できる飲食 舗で立体駐車場は、約8 東高架下ゾーンは、大 産ゾーン、「美味しく・ 建設する。1・2階が店 富な品揃え」の食品・土土の階建ての複合ビルを プンに向けて開発するこ 出店し、「バラエティ豊 ている同社の用地に、地 口に収容台数が約200

0

Mitsui Fudosan Building Man

一篇

呼

9

収益の安定化を実現す メント」 いな

提案しま

Tel: 03-6214-1408 mail: eigyo@mfbm.co.

ない立地ということか い、年齢層に偏りが少 通学、観光客が行き交

札幌西ら丁目地区 入れを見越した商業ス

に北海道新幹線の乗り

将来、アR「札幌」駅

階2010日、田で売り、

い・ほ。一口の20日上)

面積は、5014。田

因とこのなり」の連察

また、「サツエキ

「架け橋」をコンセプ

間、気持ちをつなぐ

様々なモノ、情報、空

校、日常と非日常など、

トは、自宅と職場・学

イイベロの「ののない

ら、「サツエキ 日ド

ていりしている。

お問合せ先

次目 F

とって喫緊の課題であると言える。

スクを顕在化することは、ビルオーナーに

るだろう。建物診断を実施し、潜在的なリ

災の影響から、劣化が進んだ建物も多くあ

てはじめて、適切な対処が可能となる。震

物に潜む様々なリスクをしっかりと把握し

所有ビルの状況を把握することである。建

健全なビル経営に必要なこととは、まず

名化砂サと耐震砂サ す。新耐震的な修繕工事をするのなどを個別に依頼するう意味でも重要となっ 7 トで提案 表示

スレていま るためには、場当たり に、各診断や点検業務 自らの資産を守るとい てアドバイ たは設備更新を実施す が可能になるととも を行っていくことが、 管理につい 適切な耐震補強工事ま 観性が高いアドバイス 持ち、建物の維持管理 適切な維持 かっている言えます。 を行うことで、より客 今後は長期的な視点を て、建物の備更新の時期に差し掛うに総合的な建物診断っ言葉もありますが、 診断を通し 現在耐震化とともに設 いるのですが、このよ フサイクルコストとい 合的な建物 準のビルにとっては、 施することを提案して 影響してきます。 ライ 対して、総いますので、旧耐震基2つの診断を同時に実クはテナント誘致にも

物所有者に は54年周期といわれて ナーに対しては、この ており、こうしたリス 当社は建 般的に設備の更新時期 ます。当社では、オー 物運営リスクが存在し があります。また、一断どちらも必要となりす。ビルには様々な建 度を把握しておく必要 物の劣化診断と耐震診 の削減につながりま 診断を行い、建物の強す。そのためには、建施した方が、工事費用 の建物に対しては耐震していくことが重要での改修工事と一緒に実

いような内装材のクラッ 握しておかないと、いざ することが可能 トは建物の強度に関係な 有するリスクについて把 ①中長期修繕計画を策定 ることをアピールする事 う点は、 ている。しかし、テナンーにとっても所有ビルがとは何か。

害は軽微なものに留まっ とではない。ビルオーナ 断を行うことのメリット 建物が安全であり、適 められて のエリアでは、建物の被何もテナントに限ったこある。それでは、建物診トにアピール いる。被災地を除く多く た。BCPという点は、 物診断を実施することで ⑤建物の安全性をテナン 建物の安 ナントの関心が高まって トからの解約通知が届い するべきことは、まず建 なる。 物の安全性に対して、テ の理由から、一部テナン 確するためにオーナーが 未然に防ぐことが可能と トニーズ 東日本大震災以降、建 観点からリスクがあると 目に見えないリスクを回 ことで、貧産価値低下を にテナン **しP(事業継続計画)の れば、建物は劣化する。 的なリスクを顕在化する るが、特** そうだが、結果的には8 不動産。何もしないでい について説明して回った 様々なリスクを抱える ②建物リスクを低減

基準が施行 ではなく、長期的な視 よりもコストを抑える てくるでしょう。

オーナーの話は、これだを在的なリスク洗い出し 横浜にビルを所有するる。

しまったテナントもいま た場合、ビルオーナーが ビネットの多くが倒れて考えられ、事故が発生し アに設置されているキャ故につながることも当然 テナントの中には、フロには、タイルのはく落事 れが発生しました。入居な余震などが発生した際

造であるために大きな揺 いと思っていても、大き ありません。しかし、うため、オーナーが問題な 度には問題が目視による確認が難しい で、建物の強問題となる。「浮き」は しましたのイルの「浮き」も大きな 準以降に竣工 て考えてみると、外壁タ ルは新耐震基合同の震災の影響につい 「当社のど 能性も有りうる。例えば、 合、その対処に窮する可

トに対して、建物安全性

けに留まらない。テナン

なりますので施行以前上で、修繕計画を策定するよりも、設備など すから、今年で8年とをしっかりと把握した耐震補強工事のみ実施 されたのが昭和的年で点を持ち、建物の現状こともできます。また、 クでも大きな不安を抱え 事故や問題が発生した場 中長期修繕計画を策定 進めることができる。

建物が有している潜在ットであ MINTE

が可能となる。 ができ、適切な予算管理 かる費用を算出すること物の劣化

人間 た。東日本 とえ躯体に影響が無 耐震診断も実施す 賠償責任を負うことにな することで、修繕が必要 以上の これまで多 といったように軽微 すから、まずは建 よど 松建築事務 装材などにクラック くことが必要であ

かりと認識しておく必要

でテナント誘致を有利に オーナーにとってもしっ 切な維持管理を行っていいるとい

こ言えるだろう。

全なビル経営の第一歩

台握に努めることが健

を実施し、ビルの現状

るが、まずは建物診断

は厳しい経営環境であ

る条例を施行してい

長診断の義務化に関す

ロルを対象として、耐

に回している日前震の

り、特定緊急輸送道路

東京都では4月か

取り残されてしまうだ

ルは、貧ビル市場から

か実施されていないビ

ない、適切な修繕工事

建物診断も行われてい

がある。逆に言えば、

UIU

MCA

大震災以くても、構造物に問る。そして、最終 な箇所の把握や修繕にか 令点が建 下や設備の転倒物診断を実施するや窓ガラスの落もとに定期的に建るので

▲震災の影響で劣化進む

[[一行う震災支援サー す。また、国土交通省 『真 実費を除き無償で することをお勧めしま 壁への影響検査を 場合は補修工事を実施 用しているビル外に把握し、問題がある 向けにタイルを使壁のイルの状況を的確 て、ビルオーナー 用して、所有ビルの外 別日本大震災を受け すので、この機会を利 ピ てきましたが、東 する予定となっていま 離防止工事を行っに、赤外線検査も実施 22 外壁タイルのはく れる打音検査を中心 当社はこれまで、壁タイル検査で実施さ 変危険です。通常の外 4 イルに対して適切な処 ています。こうしたタ タイルの浮きが発生し 40 のは、外壁物の長期保全計画のょうか。 Ш 「まであるります。本来は、建ことではないでし ~ ーが実施するためにも重要とな ル経営には必要な まずオーナ なビル経営を継続す 上および今後のビ 9 を受けて、 握することは、健全 とが、資産価値向 (10) ということは、重さっていく 音を面 10 での 10 での

目視では確認できないイスも行う予定です。

た。首都圏のビルでも、も踏まえた上でアドバ

わせも増え 資産ですから、構造 境配慮というテナ

り、問い合ても、建物は大切な安心・省エネ・環

断に対するは、不安を増長させ診断も実施し、適

てきましントにとっては、た建物に関しては、

断を実施します。しかし、テナ 実施し、旧耐震の

くの建物診 な影響に留まってい 物の危険度調査を

所として、が入ってしまった、ると考えます。で

当社は一ど無く、内装材や外スクを低減してい

する影響はほとんっかり把握し、リ

に立地する多くのっかけにして、所

などの「危険度調(ざですが、今回

にな地するをくりっかけこって、所様、査」です。首都圏のような震災をき

標 郡物は、躯体に対 有ビルの現状をし

まっておまたオーナーにとっうことで、安全・

川一ズも高 る要因になります。 切な改修工事を行

回せれ、建物診 題が発生すること 的にはエネルギー

ビスを開始しましによる「定期報告制度」

インバータ制御にな 段に良くなります。 最新のデ 夕制御になり、乗り心地が格 ガイソカ共に満足感、心も 毎月のメンテーされます。(20マイコン制御) (20 - 30%)ナンス料が大幅に減額 かざ

2.

T

Š

無

S,

0-

5

ما

終馬

9

)<u>}</u>|]»]

遠隔監視装置でメン

○改修費用が何処よりも安いので、減

額されたメンテナンス料と

5 1戸当りの資産価値が上昇します

よさが広がります。

念

晴らしい投資となります 電力費で容易に

償却.

3

確実に

胀

地震時管制装置、遠隔監視装置が橋 仕様で附加され安心感が広がります

遠隔監視装置が標準

お問い合せは極極0120-15-7750か http://www.elevator.co.jp

:ア「エステム」 0021 東京都豊島区西池袋3-29-9福利ビル TEL.03-3982-7750 FAX.03-3982-7787 0053 大阪府大阪市中央区本町1-5-6山甚ビル806 TEL.06-6263-0136 FAX.06-6263-01 0001 埼玉県福川市加納227-1 TEL.048-775-5240 FAX.048-775-4506

株式の谷田で