A detailed architectural drawing of a building's interior, showing a complex network of pipes, ducts, and structural elements. The drawing is rendered in a light green color on a white background, with a perspective view looking down into the structure.

**FMフォーラム2018**

**2018年2月23日**

# 発注者の役割 パネルディスカッション

日本建築学会「発注者の役割小委員会」

レンドリース・ジャパン(株) 建設部  
プロジェクト・マネジャー

羽川 綾子

A detailed architectural drawing of a building's interior, showing a complex network of pipes, ducts, and structural elements. The drawing is rendered in a light green color on a white background, with a perspective view looking down into the structure.

## 建設事業の投資家が 将来取り組むべき事項（案）

持続可能性  
老朽化

- 持続可能な事業の実践。再生可能エネ、高齢者雇用、Co2排出光水熱モニタリング。
- 既存建物の存続・廃止に係る事業シナリオに、建築リスク(時間・費用)を含む。
- 国内投資を促す競争力ある「立地」の育成。利用可能な土地、人材、言語、技術。
- 「耐震性」の耐久性。「免振」「制振」機能の耐用年数。維持・更新コスト。

情報開示

- 所有建物の防火防煙区画、点検結果等の記録・管理・実用の効率化。
- 建物のライフサイクルコストについて、区分所有者への情報開示。試算の更新。とくに超高層ビルかつ分譲・区分所有案件における、高速EV、カーテンウォール、ゴンドラ、免振装置、機械式駐車場など特殊設備等の維持費、将来見通しの公開。

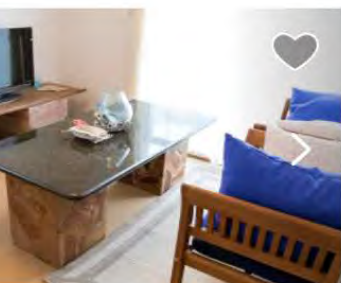
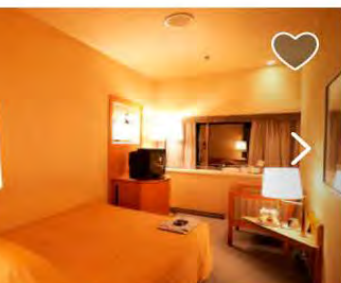
新技術

- 自動運転車、ドローン宅配の普及に備え、受け入れる建築デザインの標準化。
- IT技術を活用した建物管理手法の開発。たとえばストリートビューや投稿用アプリを活用し、テナント入居部の不具合レポート、ユーザーからの苦情ホットラインなど。GPS座標つき画像を一般ユーザーから収集する。ポイントなどインセンティブ付与。

リスク  
モニタリング  
パートナーリング

- ストリートビュー、360度カメラを活用した所有不動産の定期点検、遵法性確認
- 賃料・入居率の変動、ハザードマップ、事象発生頻度の想定、同情報の公開。
- 水光熱費、CO2排出量、廃棄物量などをモニタリングし、記録を公開する。
- 所有建物の点検業務、工事履歴管理業務等を全国の設計事務所と提携。スマホ投稿プラットフォームを活用し、設計図書等のクラウド共有、12条点検結果公開等。

## 事例：シェア・ビジネスにスマホアプリやWEBを活用



《写真》 Airbnb, Inc ホームページ  
利用可能施設一覧のスクリーンショット。

【貸主】  
個人宅  
賃貸住宅  
ホテルなど

【利用者】  
旅行者、留学生、インターン  
出張（催事、学会、視察）  
転居前の下見

### 【新しさ】

- 写真、紹介記事を掲載するプラットフォーム
- 実名・パスポート・免許などID登録
- 支払方法の登録、前払い
- 金銭取扱いはプラットフォームが実施

→話題の「Blockchain（ブロックチェーン）」技術との親和性あり。分散型台帳技術・ネットワーク。

- 美観、衛生管理は動機づけ、能動的実行
- マッチング選択権は貸主・利用者双方にあり
- 利用履歴、評価レビューの記録・公開継続。利用者の任意では編集・消去できない。
- シェア空間の「維持・接客」もシェア・分散。  
→維持費負担の軽減／空間総面積