

# 青年会議所会館 建替についての説明会

開会5分前

# 開会

# 議長挨拶



# JC会館建替準備会議

議長 佐藤 友哉 君

一般社団法人 新発田青年会議所 顧問

**【略歴】**

2018年 第60代理事長

2020年 公益社団法人日本青年会議所  
組織グループ担当常任理事

2021年 公益社団法人日本青年会議所  
副会頭

2022年 公益社団法人日本青年会議所 顧問  
JC会館建替準備会議 議長



**佐藤 友哉 君**

# 第1部

## 青年会議所会館の現状の説明



# 青年会議所会館

行ったことがありますか？







皇居

最高裁判所

国会議事堂

議員会館

首相官邸

官公庁街

東京都千代田区平河町2-14-3  
地上5階建

- 1階：メンバーズルーム  
日本JCシニア・クラブ
- 2階：JCI東京事務局
- 3階：会頭室・専務理事室  
JCI日本事務局
- 4階、5階：会議室



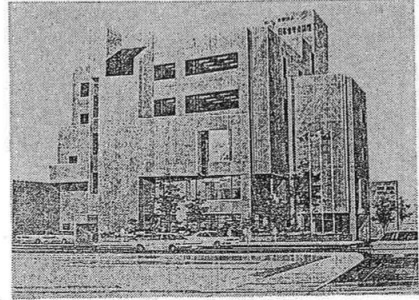
いつ、どのように建てられた？

# 青年会議所会館の歴史

年度	会頭	経緯
1973年度	佐藤 助九郎 先輩	青年会議所会館建設特別委員会が設置され、1978年まで継続的に青年会議所会館建設の議論がなされた。 東京商工会議所増築も検討された。
1978年度	麻生 太郎 先輩	12月第11回理事会にて青年会議所会館建設が可決
1979年度	井奥 貞雄 先輩	1月の京都会議での総会にて、 「青年会議所会館建設および資金計画に関する件」が可決
1980年度	鴻池 祥肇 先輩	青年会議所会館 落成

「会館」建設  
資金計画

総会で可決



鉄筋コンクリート五階建ての「青年会議所会館」建設・予想図

建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円

建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円

日本青年会議所は、日本古来の「ヤングマン」の精神を継承し、二十一世紀の日本をリードする人材を育て、本邦の発展に貢献することを目的として、会館建設の計画を進めてきた。この計画は、昭和五十二年に制定された「青年会議所会館建設計画」に基づき、昭和五十四年三月一日から募集受付を開始した。建設費は、総額一億七千九百五十万円を予定している。このうち、約一億七千九百五十万円は、会員及びLOMからの資金調達を予定している。建設費は、総額一億七千九百五十万円を予定している。このうち、約一億七千九百五十万円は、会員及びLOMからの資金調達を予定している。

五億円の債券起債

3月1日から募集受付

当時は、債券を起債し、  
会員及びLOMから資金を調達

昭和54年(1979年)  
LOM数 655LOM  
会員数 51,708人

建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円

建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円  
 建設費 一億七千九百五十万円

# 青年会議所会館の現状

## ①物理的劣化

建築	内外装の劣化、内装制限・区画など現行法規への不適合 アスベストの使用（詳細未確認）
構造	過年度耐震診断の結果、必要耐力を有していない コンクリートの中性化が進行（劣化）
設備電気	竣工から <b>40</b> 年以上経過し、設備電気の大規模改修（更新）が行われていない

## ②社会的劣化

- ・セキュリティ対策不足
- ・BCP項目の未対応（非常用発電機容量、災害時の給排水システム）
- ・会議室の仕様など、賃貸化に向けて現在のニーズに合っていない
- ・トイレ基数が通常オフィスに比べ少ない／男女トイレが同階にない...

## ③現在求められる会館としての機能

使用するメンバーが限定的 → LOMやメンバーがより有効活用できるようにするべき

# 青年会議所会館の歴史

年度	会頭名	座長・議長名	経緯
2020年度	石田 全史 先輩	浅野 弘義 先輩	「JC会館計画策定会議」が設置され、第8回理事会において、「青年会議所会館の建て替えを検討すべき」旨の答申が出される
2021年度	野並 晃 先輩	西田 新 先輩	「JC会館建て替え検討会議」を設置し、第11回理事会において、「青年会議所会館の建て替えを実行すべき」旨を可決
2022年度	中島 土 君	佐藤 友哉 君	2021年の理事会審議を受けて、「JC会館建替準備会議」を設置し、具体的な計画を検討中

## 第2部

# 歴代青年会議所会館建替会議 座長・議長による鼎談



# ①自己紹介



**【略歴】**

- 2016年 公益社団法人日本青年会議所  
共感ネットワーク構築委員会 委員長
- 2018年 公益社団法人日本青年会議所  
愛知ブロック協議会 会長
- 2019年 公益社団法人名古屋青年会議所  
第69代理事長
- 2020年 公益社団法人日本青年会議所 顧問
- 2020年 JC会館計画策定会議 座長

**浅野 弘義 先輩**



**西田 新 先輩**

**【略歴】**

- 2016年 公益社団法人日本青年会議所  
平成の防人委員会 委員長
- 2017年 一般社団法人奈良青年会議所  
第58代理事長
- 2019年 公益社団法人日本青年会議所  
奈良ブロック協議会 会長
- 2020年 公益社団法人日本青年会議所  
近畿地区担当常任理事
- 2021年 公益社団法人日本青年会議所 顧問
- 2021年 JC会館建て替え検討会議 議長

## ②担当当時の話

③今、会館に求められている  
機能とは？

# 6つのコンセプト

ビジョン、戦略の共有  
並びに浸透の場

各LOMの活動や  
運動に資する場

各LOM間の連絡調整に  
資する場

各LOMの象徴  
(ランドマーク)となる場

JCI日本の活動や  
運動に資する場

出会いの場

## ①ビジョン、戦略の共有並びに浸透の場

「JCがどのようなことを目指しているのか」を全メンバーが共有することで、立ち返る場所として存在し、事業のパフォーマンスを最大化することが可能になる。

## ②各LOMの活動や運動に資する場

各LOMの運動を推進するために財政的にも負担をかけない会館運営  
をする。



### ③各LOM間の連絡調整に資する場

定款にあるように、JCI日本は日本国内に所在するLOMを総合調整してその意見を代表することを目的の1つに据えている。JC会館を利用することによって、各地域で運動を展開するアイデアや、問題解決ができるような情報交換をし、相談を受け付け、話し合える場とする。

## ④各LOMの象徴(ランドマーク)となる場

一部の出向者のみの集いの場とならない、全国のメンバーが使用できること。また、そこに存在することが誇らしくなり、地方のメンバーであっても東京に訪れた際、立ち寄ると落ち着く場所とする。

## ⑤ JCI日本の活動や運動に資する場

歴史に対する理解が深まる場所（JCや国家）として、JCI日本・JCIのダイナミズムが肌で感じられ、JC会館を訪れることで『百聞は一見に如かず』と思える場所とする。

## ⑥ 出会うの場

全国のメンバーはもちろんのこと、多団体や青年世代の人々との交流によって、イノベーションが生まれ、社会課題の解決に向けた改革の基地となる場とする。

# 第3部

## 新青年会議所会館

### 建設計画と資金計画について

# ① 現段階までの検討概要

# 資金計画

キャッシュフローの成立性、 **新会館で完結する最適な資金計画**を検討中  
 建物規模、賃貸契約方式、CAPEX、税率等を考慮

■新JC会館における自用・賃貸構成検討 及び 事業性試算 前回提出資料 22.05.31

■新JC会館における自用・賃貸構成検討 及び 事業性試算 一参考：各築の不動産としての効率性 変数に関してー 22.05.31

■新JC会館における自用・賃貸構成検討 及び 事業性試算 一再検討結果ー 22.05.31

■新JC会館における自用・賃貸構成検討 及び 事業性試算 一再検討結果ー 22.05.31

**プラン毎の事業性比較**

■新JC会館 各別利用計画(賃貸)構成検討 及び 事業性試算 一再検討結果 22.05.31

【利用タイプ：賃貸専用(空室保証追加) / 門は集合玄関】

**事業性試算**

**総事業費算出**

**自用/賃貸面積**

**様々ケースでの事業性検討**

■JC会館建設計画 事業性試算 評価 22.06.14

■JC会館建設計画 事業性試算 評価 22.06.14

■JC会館建設計画 事業性試算 評価 22.06.14

■JC会館建設計画 事業性試算 評価 22.06.14

契約方式	サブリース契約		賃貸契約(空室保証)		個別契約		備考
	8階建案	13階建案	8階建案	13階建案	8階建案	13階建案	
種別	サブリース契約		サブリース契約		個別契約		
種別	個別契約		個別契約		サブリース契約		
種別	個別契約		個別契約		サブリース契約		
種別	個別契約		個別契約		サブリース契約		

**メリット/デメリット比較**

# 移転計画

移転部門の決定、移転先の検討、移転期間及び**無駄のない費用**の詳細検討  
 移転先での運用上でのプランニングに関しても今後検討予定

I. 費用の比較		II. 購入の場合のキャッシュフロー	
項目	賃貸	項目	購入
1. 賃料	1,128,000円/月	1. 購入代金	20,000,000円
2. 固定費	100,000円/月	2. 売却収入	18,000,000円
3. 税金	50,000円/月	3. 売却手数料	1,000,000円
4. 修繕費	20,000円/月	4. 売却利益	1,000,000円
5. その他	10,000円/月	5. 売却利益税	1,000,000円
6. 合計	1,808,000円/月	6. 売却利益税	1,000,000円

移転先候補の比較検討

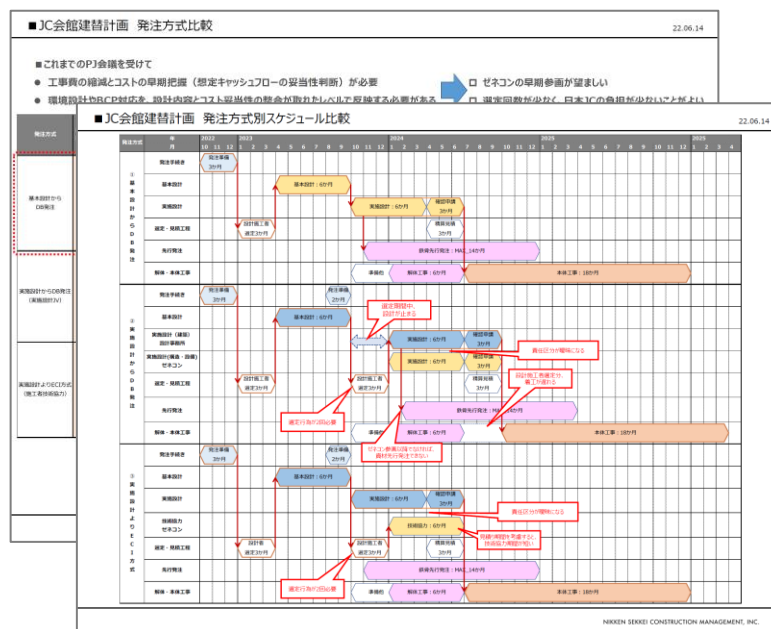
同規模オフィス参考事例

賃貸と購入のコスト比較検討



# 発注計画

新会館に適合した発注方式、公平/透明性を担保した適切な選定方式を検討  
 計画案に適合した選定方式、評価基準の検討



■JC会館建替計画 発注方式別スケジュール比較

22.06.14

■発注方式/メリット・デメリット

発注方式	フェーズ			一時的な特長				メリット・デメリット	
	基本設計	実施設計	施工	設計出力	施工進捗の可視化	コストの早期把握	先行発注		スケジュール
① 1期工事分注方式 (プロポーザル方式)	発注	発注	ゼネコン	○	△	△	×	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 発注の円滑化が期待できる</li> <li>● 発注の円滑化が期待できる</li> <li>● コストの早期把握が期待できる</li> <li>● コストの早期把握が期待できる</li> <li>● 発注の円滑化が期待できる</li> <li>● 発注の円滑化が期待できる</li> </ul>
② 2期工事分注方式 (EPC方式)	発注	発注	ゼネコン	○	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> </ul>
③ 1期工事一括発注方式 (基本設計分注)	発注	発注	ゼネコン	△	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> </ul>
④ 1期工事一括発注方式 (基本設計分注)	発注	発注	ゼネコン	△	○	○	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> <li>● 施工上の課題・リスクを早期に把握できる</li> </ul>

NIKKEN 日建設計・コンストラクションマネジメント 1

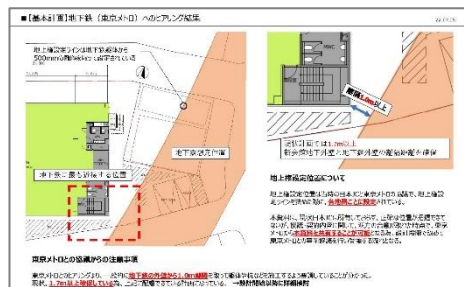
発注方式の比較

方式毎のスケジュール検討

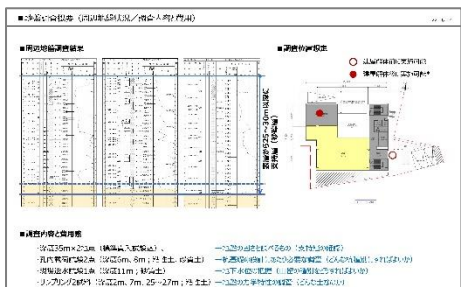
各発注方式のメリデメ比較検討

# 基本計画

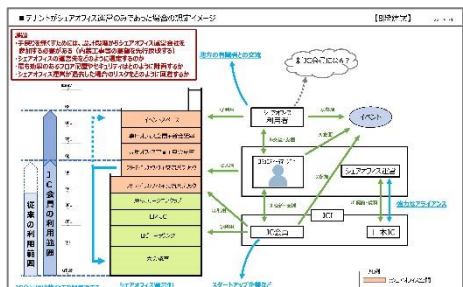
使い勝手、効率性、事業性から本敷地における最適なプランニングを検討  
**BCP対策、LGBTs 対応、SDGs** に対する検討も併せて実施



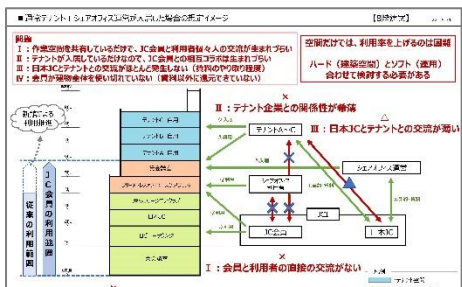
**地下鉄近接の検討**



**周辺地盤情報収集**



**断面構成の検討**



**賃貸時運用の検討**



**セキュリティ計画**

【BCP対策】構造方式の検討

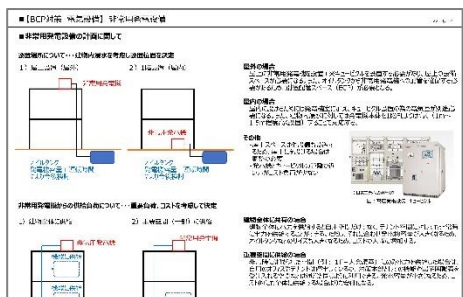
構造方式	特徴	留意点
RC造	耐火性・耐震性に優れる	コストが高くなる
鉄骨造	コストが低くなる	耐火性に劣る
鉄骨コンクリート造	耐火性・耐震性に優れる	コストが高くなる

**構造方式の検討**

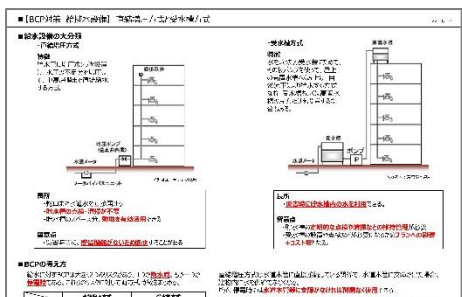
【BCP対策】BCP対策項目整理

項目	内容	実施時期
非常用発電機	非常時に電力を供給するための設備	設計段階
給排水設備	非常時に給排水を確保するための設備	設計段階
避難経路	非常時に避難するための経路	設計段階

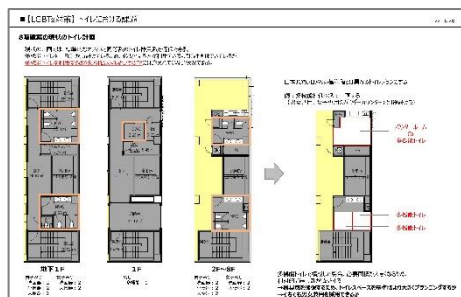
**BCP対策項目整理**



**BCP (非常用発電)**



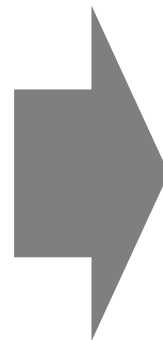
**BCP(給排水)**



**LGBTsの配慮検討**

# 基本計画 コンセプトの具現化検討

- ① ビジョン、戦略の共有並びに浸透の場
- ② 各LOMの活動や運動に資する場
- ③ 各LOM間の連絡調整に資する場
- ④ 各LOMの象徴(ランドマーク)となる場
- ⑤ JCI日本の活動や運動に資する場
- ⑥ 出合いの場



具体的な機能や空間は？

自用空間？ or 賃貸空間？

従来の会館機能を整理／改善し、  
日本JCとしてふさわしい設えや  
発信の場として再構築する



これまでの会館になかったスペースに  
機能を付加し、JCメンバーが  
会館を訪れるメリットを生み出す  
(賃貸以上の効果)

## ②建設計画について

# 1. パース（検討段階／8階建案）

会館北東より

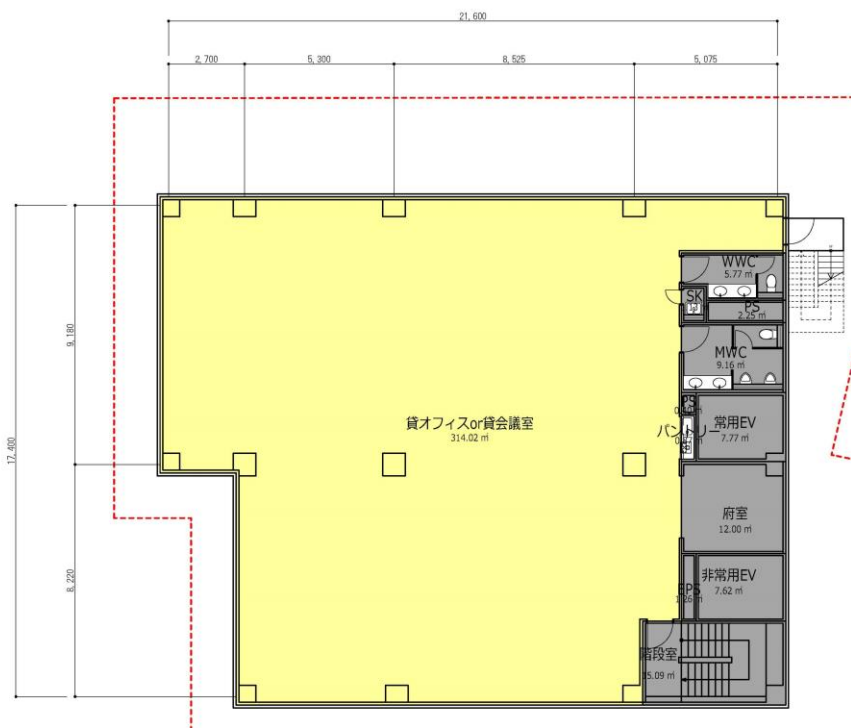


会館北西より



# 2. 検討中の計画案

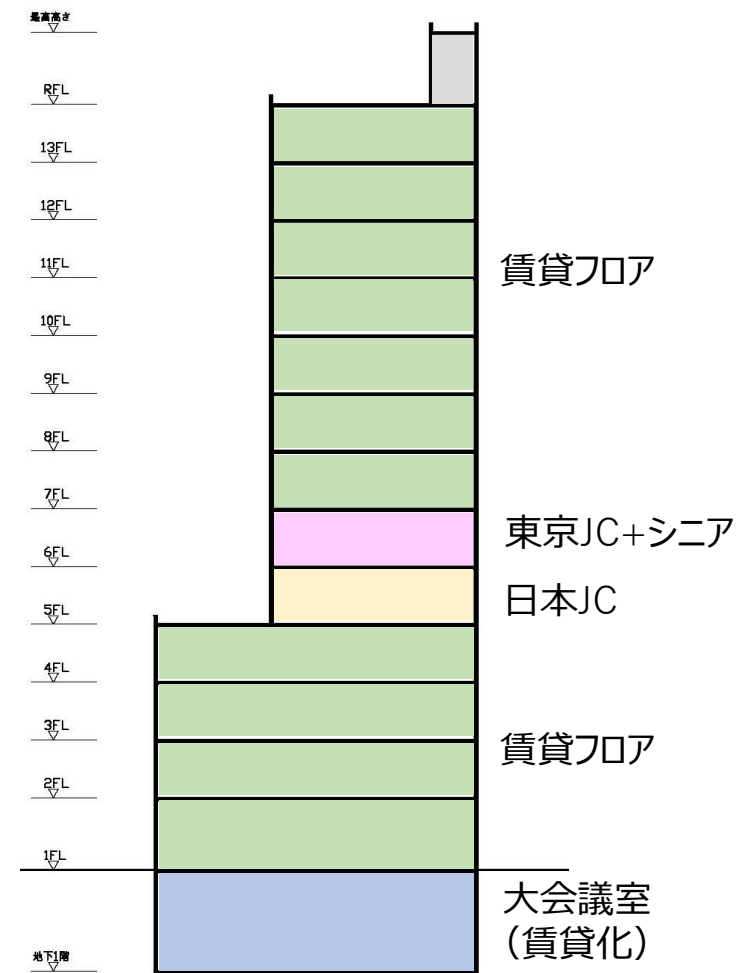
## ① 13階 + B1階案



自用フロア



賃貸フロア

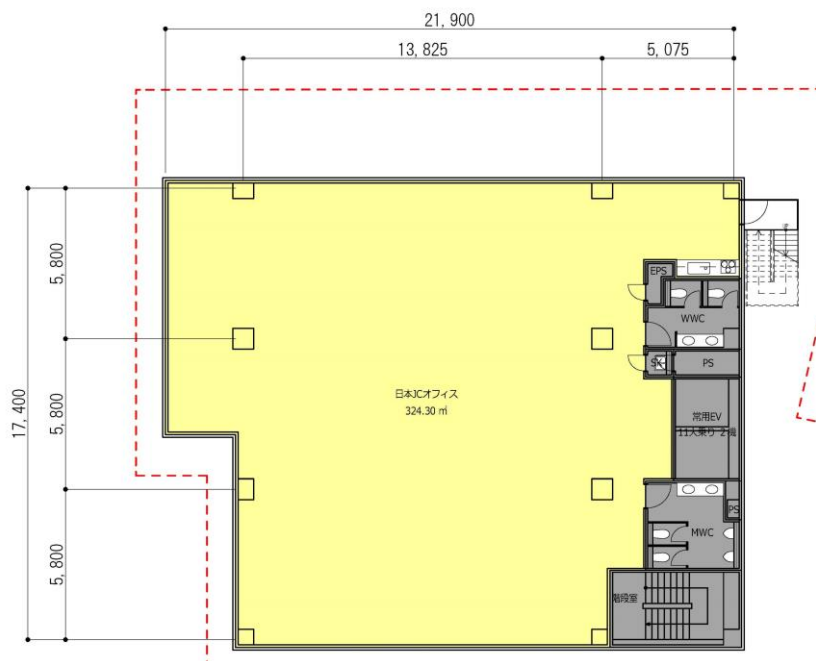


断面構成

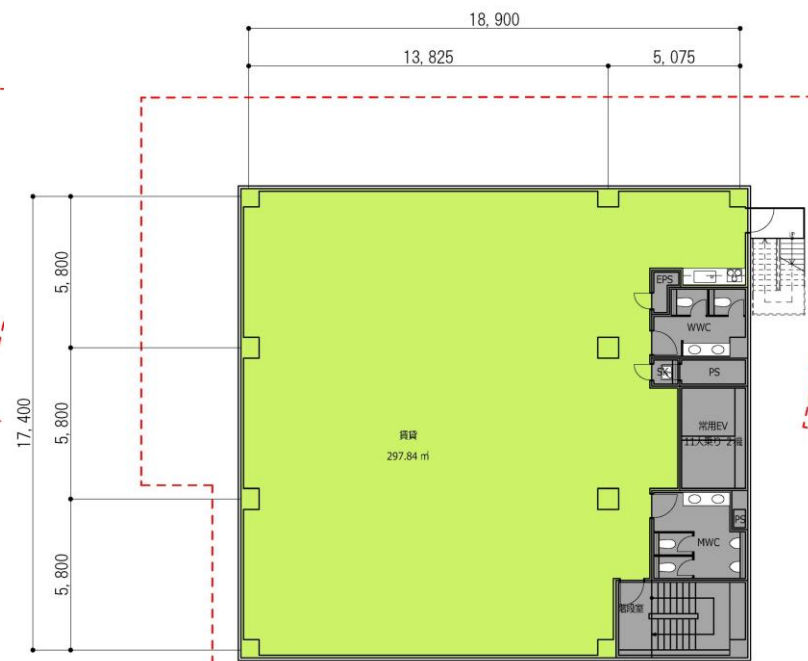
# 2. 検討中の計画案

※地下の取止め（会議室の外部化）も検討

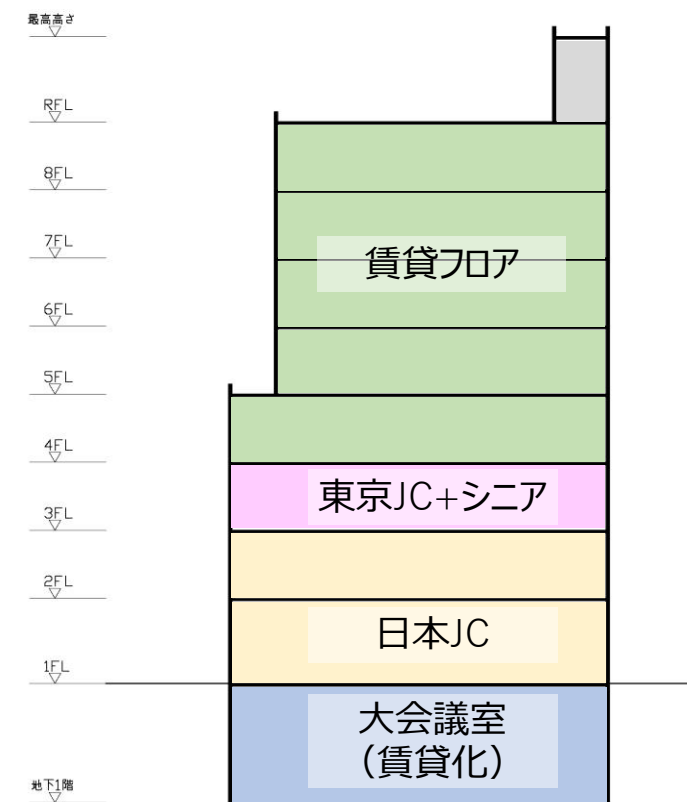
## ② 8階 + B1階案



自用フロア





賃貸フロア



断面構成

# 3. 検討中の計画案(メリット/デメリット比較)

項目		8階建案	13階建案
概念図		 <p>自用フロア      賃貸フロア</p>	 <p>自用フロア      賃貸フロア</p>
延床/貸床		3,207㎡/2,126㎡	4,138㎡/2,617㎡
建築計画	メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・トイレ台数が標準数確保できる</li> <li>・非常用EVが不要</li> <li>・大会議室が無柱で計画可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積消化率が高い</li> <li>・5階に外部空間を設けることができる</li> <li>・貸床面積が多い</li> </ul>
	デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・容積消化率が低い</li> <li>・専有の外部空間などは設けられない</li> <li>・貸床面積が少ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基準階面積が小さい(6階~13階)</li> <li>・トイレ台数が標準オフィスより少ない</li> <li>・大会議室に柱型が出る</li> <li>・非常用EVが必要</li> </ul>

**キャッシュフローと契約手続きなど運営の両面から検討中**



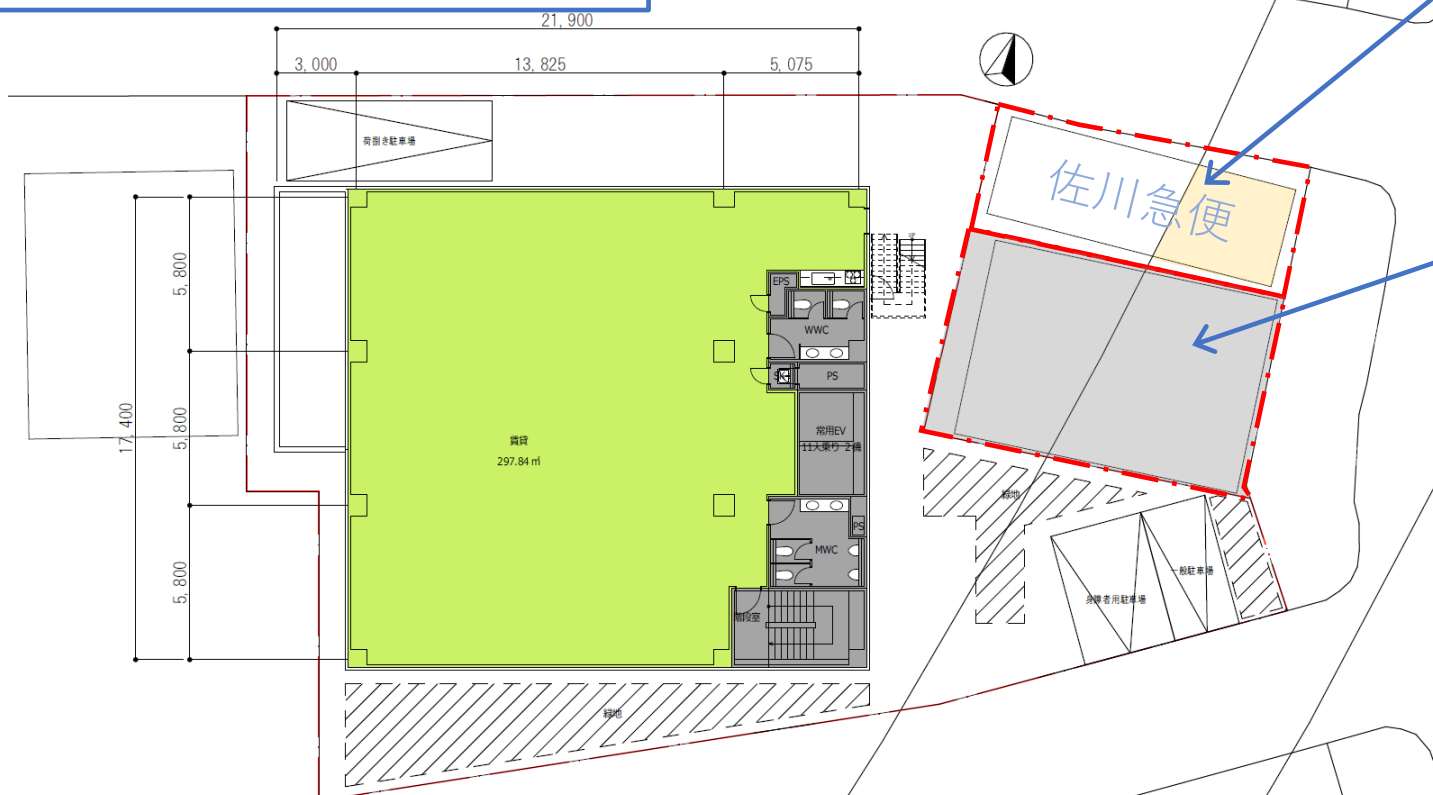
# 検討中の計画案 その他(隣地買収可能性)

③容積率の最大活用が難しい状態で、敷地面積を増やすメリットが少ない

②地下鉄にかかっており、新規計画が難しい

①グレー範囲まで購入せねば有効活用できない(敷地不整形)

④**売買の交渉・手続きに別途期間や手間を要する**  
→全体的にスケジュールが後ろ倒し  
→交渉主体者の業務負担



**新会館計画に対し、隣地買収によるメリットは少ない**

# 検討中の計画案 その他(改修検討)

現会館に改修する場合の課題に関して検討  
 物理的劣化、社会的劣化、キャッシュフローを成立するための条件など検討

■改修案の課題 2022.07.05

■前年度の検討状況と課題

①修繕  
 ・「リノベーション」→前年度  
 ・設備  
 ・アスベスト  
 ・BCP  
 ・違法  
 ②キャッシュ  
 ・金利  
 ・引越  
 ・現会館  
 1) 現会館  
 ③その他  
 ・会館  
 改修

■改修案の課題 2022.07.05

■会館の劣化状況

①物理的劣化

- ・建築 : 内外装の劣化、内装制限・区画など現行法規への不適合
- ・アスベスト : アスベストの使用 (詳細未確認)
- ・構造 : 過年度耐震診断の結果、必要耐力を有していない (必要Is値=0.6に対し、0.51~0.57)
- ・コンクリートの中酸化が進行 (劣化)
- ・設備電気: **竣工から40年以上経過し、設備電気の大規模改修 (更新) が行われていない**

②社会的劣化

- ・会館としての**セキュリティ対策不足**
- ・**BCP項目の未対応** (非常用発電機容量、災害時の給排水システム)
- ・会議室の仕様など、賃貸化に向けて**現在のニーズに合っていない**
- ・**トイレ基数が通常オフィスに比べ少ない/男女トイレが同階にない** ...など



■新JCI会館における自用・賃貸構成検討 及び 事業性試算 -改修費大試算- 22.07.05

【現会館の改修案：試算】

■事業性試算 更新一括費

■事業性試算 更新一括費

■修繕費見積表

■修繕費 結果決定一覧

■修繕費 更新一括費

■改修工事費に準ずる

**改修の課題整理・条件整理**

**改修のキャッシュフロー検討**

**検討結果**

同規模・同年代の建物の実績から、改修後20年間使用できる状況にするためには

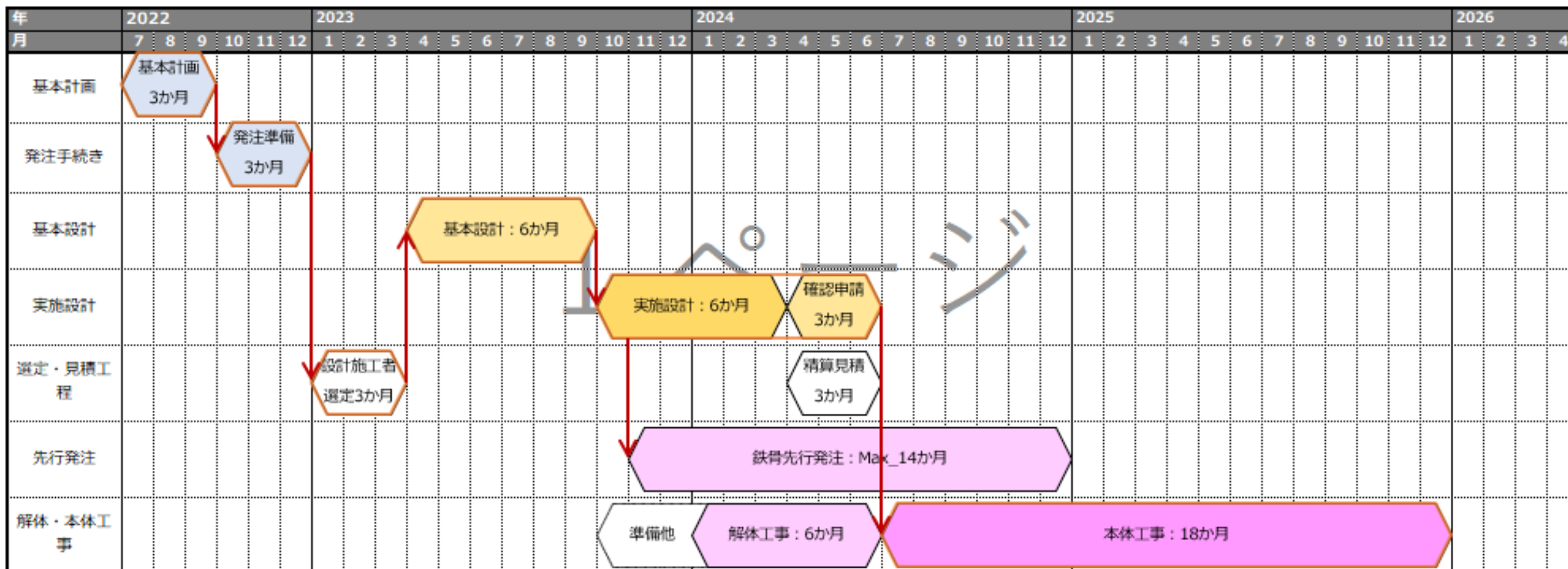
建築 : 約**9億円**  
 電気 : 約**1.5億円**  
 空調衛生 : 約**1.5億円**  
 ※EV改修費・アスベスト含まず

上記費用+αが必要であり、**キャッシュフローも成立しない**ことが判明

**新会館計画に対し、改修によるメリットは少ない**

# 検討中の計画案 スケジュール

発注方式別スケジュール



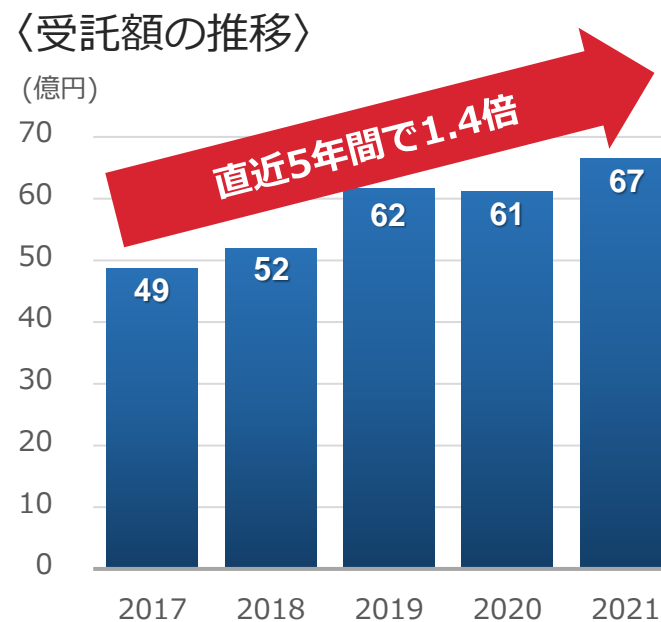
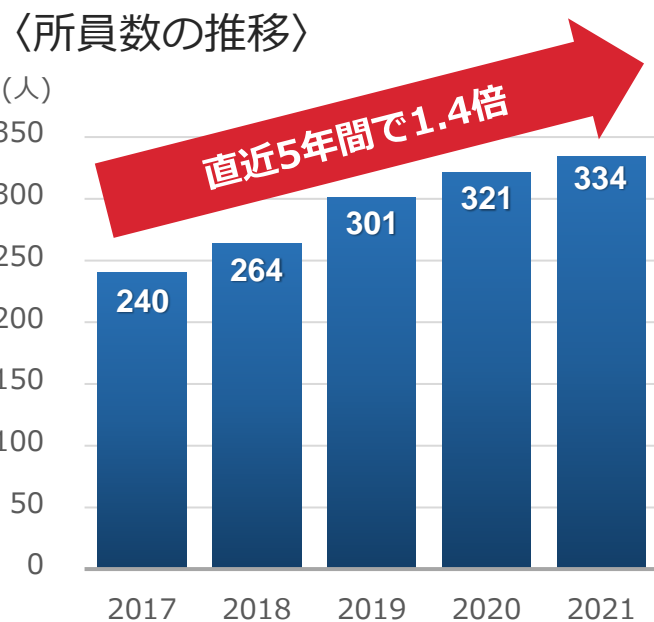
# ③事業協力パートナー

# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

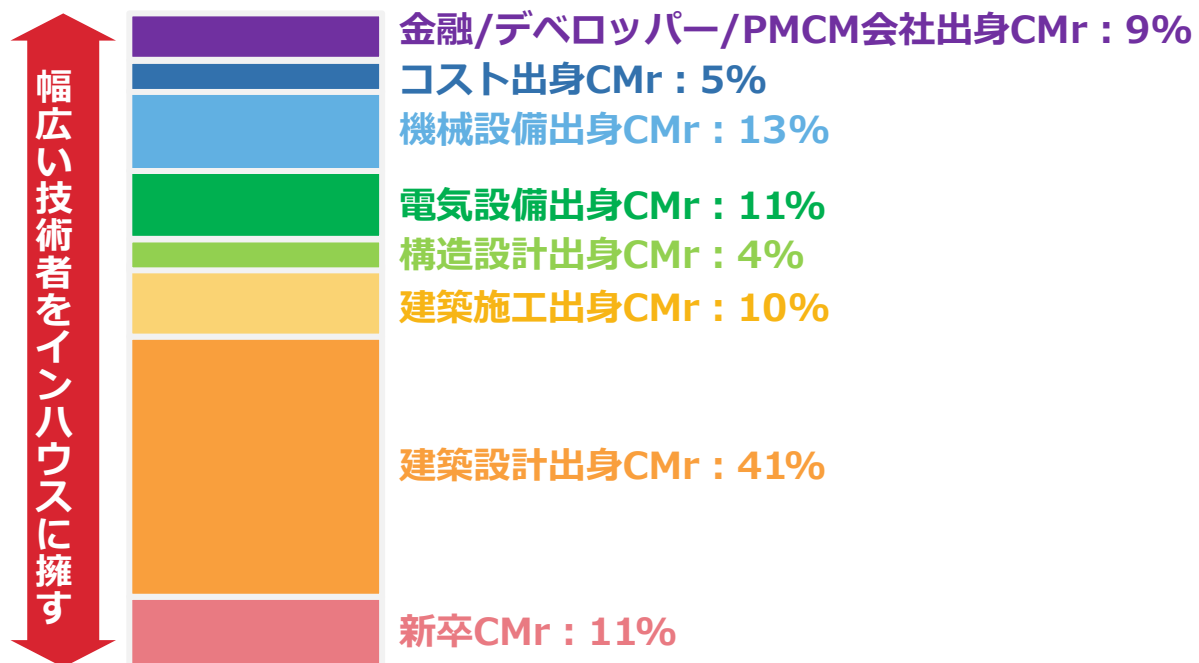
## ■会社概要

- 社名：日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社
- 本社所在地：東京都文京区後楽1-4-27
- 設立：2005年1月4日
- 資本金：8,000万円
- 売上高：66.98億円（2021年度）／従業員数：334名（2021年12月末時点）
- 事業内容：建設マネジメント及びコンサルティング




## 〈CMrの職能人数割合〉

(2021年12月末時点)



## 〈主要資格者数〉

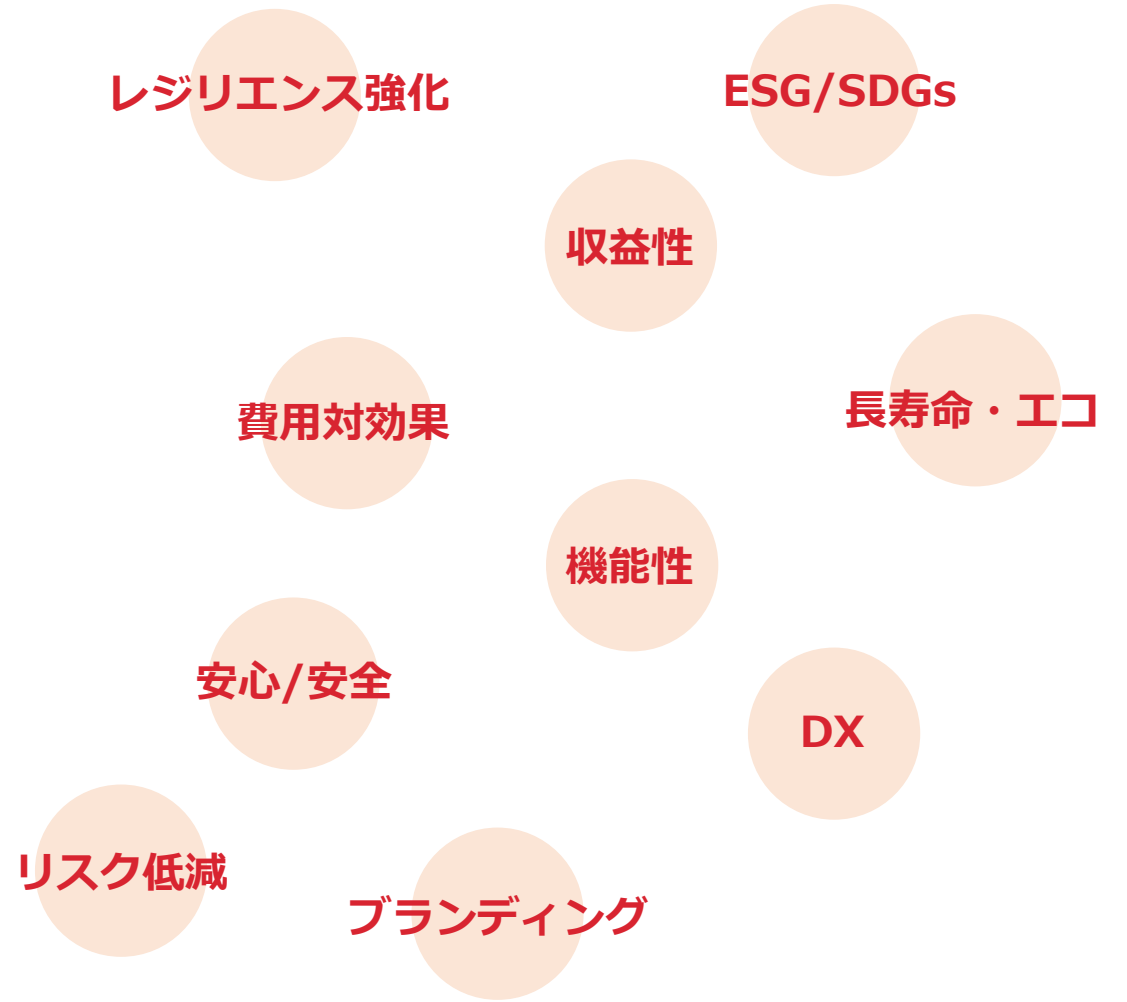
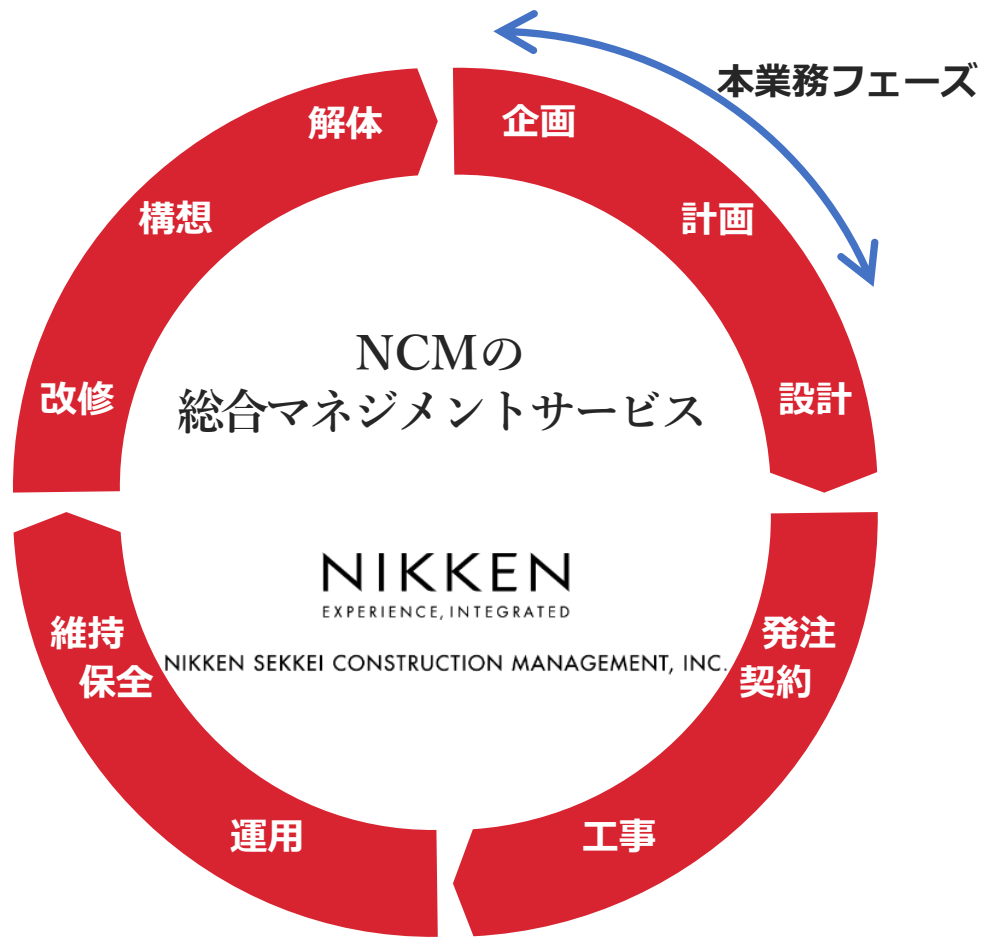
(2022年3月1日時点)



● 認定コンストラクション・マネジャー	181名
● 一級建築士	164名
● 構造設計一級建築士	9名
● 設備設計一級建築士	14名
● 技術士	15名
● 認定ファシリティ・マネジャー	67名
● 宅地建物取引士	25名
● 建築コスト管理士	15名
● 建築設備士	39名
● 一級建築施工管理技士	39名
● 一級電気工事施工管理技士	22名
● 一級管工事施工管理技士	24名
● CASBEE建築評価員	83名
● PMP(Project Management Professional)	3名

# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

プロジェクトのあらゆる段階でサービスを提供 × プロジェクトの付加価値を高めるための視点



建設プロジェクトのトータルサポート



# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

成功に導く4つのマネジメント × ひとつひとつのプロジェクトに最適な立ち位置で

プロジェクト運営



品質管理



Construction Management



コスト管理

スケジュール管理



発注者の立場で 経営的視点を持ち 多様なサービスを提供します

# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

## 日建グループの総合力でプロジェクトに取り組む

総勢3,000人超の専門家集団  
建築・都市と環境に関わるあらゆる課題に挑戦

高い技術力とマネジメント力  
高い技術力に裏打ちされた高品質なマネジメント

122年の伝統と25,000件の実績  
1900年に創業し、25,000件を超えるプロジェクトを経験

業界をリードする取扱い工事高  
日建グループ全体で年間2兆円、NCMで年間0.5兆円

グローバルな視野と活動  
海外50カ国での業務実績

中立性と透明性  
経営の独立を確保し、中立性と透明性を厳守



(2022年4月1日時点)

### グループ内での協働実績



日建設計との協働  
トーハン本社ビル建替計画



日建設計/北海道日建設計と協働  
某生命保険会社建替計画



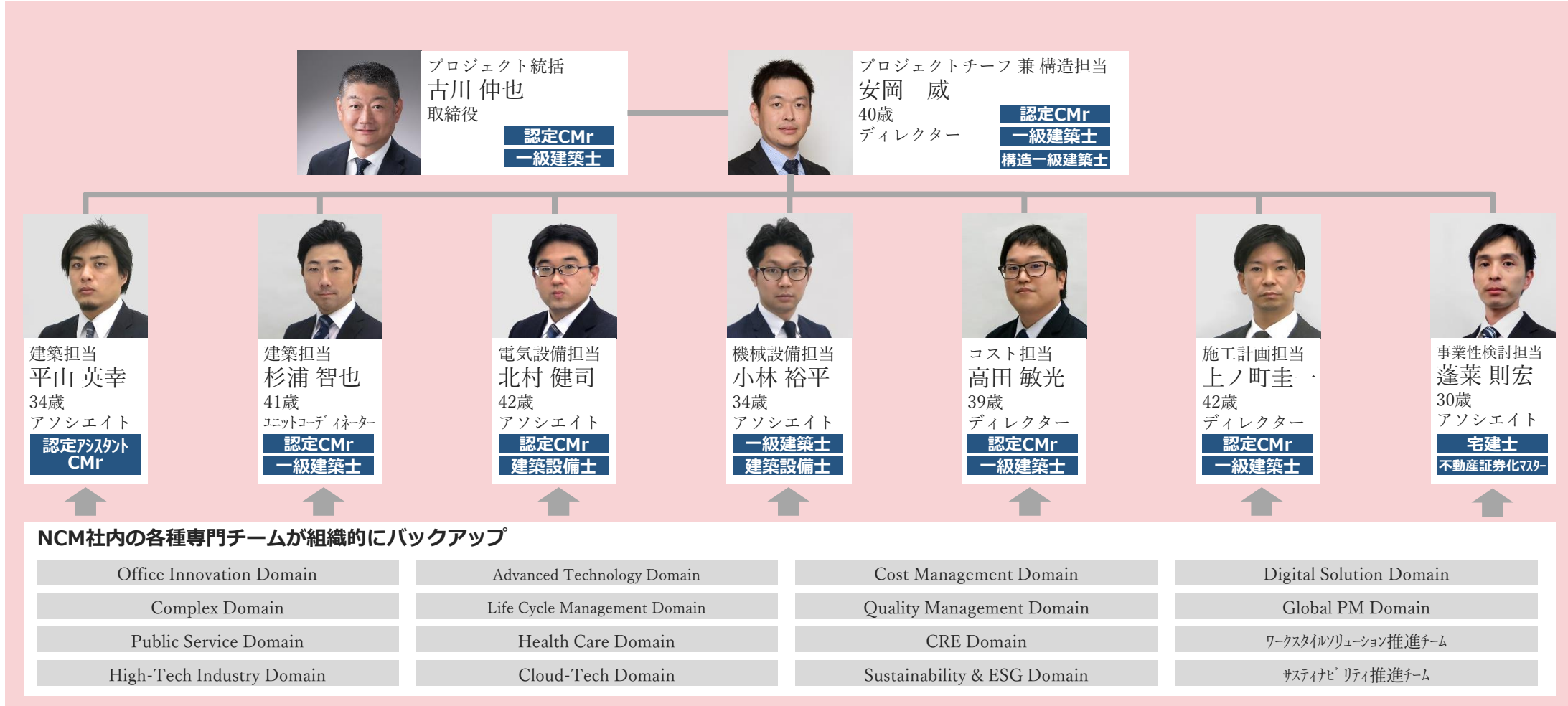
日建スペースデザインとの協働  
東京會館本館建替計画



日建設計総合研究所との協働  
某ダム周辺整備事業

# 日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社

活力あふれる若いエキスパートが日本青年会議所様をサポートします



# ④プロジェクトのこれからの課題



# 4つの検討

① 基本計画 . . . 現敷地での 最適なプランニング の検討

② 資金計画 . . . JCメンバーへ負担を強いらぬ キャッシュフローの検討

③ 移転計画 . . . 仮移転期間の 無駄のない移転先選定とコスト の検討

④ 発注計画 . . . 公平/透明性を担保 した適切な選定方式の検討

閉会

# アンケート

