

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● 耐震改修事例 その9

巳善ビル(後編) オフィスビルの合意形成

2017年5月に耐震改修工事に着工した。

施工は杉並に本社を置く江州建設㈱である。

地下階から6階までの7フロアー中、地下階、最上階、及び4階がテナントが使用中で、その他の4フロアーが空室であった。

2階を工事事務所、資材置き場とした。

着工前に、各テナントに江州建設㈱が、模型を使って工事概要、施工計画、工程等の説明を行った。全てのテナントは耐震改修工事の主旨に賛同した。

東南の窓側面を窓から1mの範囲で仮囲いし、この窓側の範囲を作業エリアとした。

現場代人が毎日、各テナントにあいさつし、その日の作業予定を説明した。

最上階には、高齢女性が多く通う健康体操教室を毎日開催していた。7階のボイラー室や屋根防水の押えコンクリートを解体 - 除却する工事期間中、騒音や漏水事故の被害を及ぼしたが、その都度対応し、工事完了まで、使い続けた。また、地下階のテナントからもほとんどクレームは発生しなかった。

最初は耐震工事の主旨に賛同していた中間階のテナントからは、騒音などのクレームがたびたび寄せられた。訴訟に発展しかねない状況になった。

空いた1階には工事期間中、新たなテナントが新規に契約を申し込み、引っ越してきた。

他の空室の階も工事中に予約が入り出していた。

マンションの修繕 - 改修設計は区分所有法で規定する一定のルールに従って実施される。

建物を専有部分と共用部分に分け、共用部分は修繕積立金を財源とし管理組合が実施する。

専有部分は各区分所有者が自己の資金で専有部分のみを修繕し、共用部分をいためる行為は禁止されている。

耐震改修工事は、主に躯体など共用部分の耐震性を高める工事であり、管理組合が、区分所有者の合意を得て実施する。

大規模修繕工事期間中の専有部分の工事は「オプション工事」として各区分所有者が費用負担して実施されるのが一般的である。



リニューアル工事竣工後の巳善ビルのファサード

一方、オフィスビルでは、建物所有者(オーナー)と賃貸借人(テナント)との間で、建物の維持管理や修繕に関する取り決めがあいまいである。

巳善ビルでは、建築主、設計者、施工会社が合意して事業を推進したが、工事期間中オーナーとテナントの間でトラブルが発生し、相互に弁護士を立てて対立した。

弁護士を立てて対立していたテナントは、竣工後、訴訟を取り下げ、このビルを使用し契約を継続している。

改修工事の目的や主旨が一致可能な「居ながら改修工事」の、テナントとオーナーの間の合意形成の方法に課題が残った。

テナントが使用するスペースの借室は改修前より眺望は良くなり、更新したサッシの断熱性能、遮音性能や機密性能が向上し、地震時の安心感も得られている。

空いた階もすぐ埋まりテナントが付いた。

建物の外観はすっきりし、耐震改修工事の計画・設計のコンセプトも明快に表現できている。

耐震改修設計の評定も取得した。

そこで、建築防災協会が募集している平成30年度「耐震改修優秀建築賞」に応募した。書類審査を通り。審査委員の皆さんのが建物を見に現場に来られた。

最終審査の段階で選外となった。

減築し軽量化した設計コンセプトは評価されたが、容積率オーバーは払しょくできず、違反建築であることが選外の理由であった。

みき・てつ

㈲共同設計・五月社一級建築士事務所顧問。1943年生まれ。

URD・建築再生総合設計協同組合・管理建築士。

建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかつた時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたパイオニア。