

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10

東都ビル(後編) 耐震と省エネ助成

助成金の関係でⅠ期、Ⅱ期に分けて契約した。

第Ⅰ期工事は以下の耐震助成の対象工事である。

①鉄骨プレースとRC壁補強工事

②屋上軽量化断熱防水工事

③1階床スラブ開口閉鎖工事

第Ⅱ期工事は以下の修繕項目の工事である。

①外壁・屋根の外断熱改修工事

②サッシの断熱化更新工事

③受・変電、幹線更新、エレベーター等改修工事

④空気調和・換気設備修繕工事

⑤その他、リニューアル工事

この工事は、国交省の事務所建築の省エネ化助成と東京都の住宅の省エネ助成を申請する工事で、国の助成は15%以上の省エネ率が条件であり、事前審査が受理されてから着工し、年度内に竣工する必要があった。

耐震改修工事を先に着工する予定であったが、近所付き合いを重視するテナントの社長が商店街の「七夕祭り」前の足場架設に反対し、出来なければ契約を解除するとオーナーに申し入れた。

施工監理する立場からは、一旦契約解除し、「居ながら改修」から「空き家改修」に切替え、工事完了後、再入居してもらうほうが、工事進捗がスムーズに進み、工事の質も向上すると判断された。

しかしながらオーナーは社長の申し出を了解し、施工計画の組み換えを依頼した。当初工程ではX方向の鉄骨プレース補強を先行させる工程であったが、足場が不要なY方向のコンクリート壁補強を先行させ、その後、地階とのスラブ開口を閉鎖し、道路に面する鉄骨補強にかかる工程に組み替えた。

七夕祭り後、国交省の助成申請が受理され、第Ⅱ期工事が着工可能となり、足場を架設し外壁等の修繕工事に着手した。

着工にあたりオーナー負担工事とテナント負担工事の区分を明確にする必要があった。

通常、賃貸建物では「A工事」「B工事」「C工事」と工事費負担区分が規定されるが、今回の耐震リニューアル工事に関する協議結果は以下のとおりである。

①テナントが施工した以下の既存不適格部分の是正工事はテナント負担とする。



改修後の外観。1階右側の3構面に鉄骨プレース補強がされ、排煙窓が設置されている。断熱サッシに更新された。

- ・地階と1階間の階段撤去、床スラブ閉鎖・復旧工事。
- ・地下と地上を結ぶ通階段の修復工事。

- ・サッシ修繕に伴う空調室外機及び冷媒配管の移設

②各階分電盤迄の電気幹線増量更新はオーナー負担、分電盤・2次側の配線修繕はテナント負担とする。

③20数台あるエアコンの内、最も古いオーナー設置の3台のエアコンはオーナー負担で撤去し、3台のエアコンはテナント負担で新設する。以降テナント使用エアコンは全てテナントが所有し管理する。

以上を区分し、工事請負契約書を「オーナー工事」用、「テナント工事」用に分けたうえで、その区分に相違ないとの「覚書」を作成し、オーナーとテナント双方に記名・押印し取り交わした。

工事は順調に推移したが、途中テナント側が予想以上に高額になった工事費に驚き、話し合いがもたれた。工事内容を具体的に再確認し、竣工に至った。

本工事計画を最も積極的に推進した営繕技術担当者は竣工を前にして退職された。

テナント組織内部で何があったか不明であるが、設計から工程会議まで、工事内容を全てのテナント社員にわかりやすくニュースなどで知らせるべきであったと思う。

杉並区や国・都から、以下の助成金がオーナーに支払われた。

費用	助成金
耐震診断料	322万円
改修設計・監理料	1,548万円
I期工事費	7,140万円+消費税
II期工事費	8,567万円+消費税
区耐震診断助成金	200万円
区耐震改修助成金	1,500万円
国省エネ助成金	1,489万円
都住宅サッシ助成金	42万円

みき・てつ

(有)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った時代から「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。