週刊ビル経営（2016年5月16日号8面掲載）
【＜耐震化手法のひとつとしての減築＞アサノ大成基礎エンジニアリング植松　工氏】

ビル経営と地震対策を両立させるために

耐震はビルオーナーにとって重要。特に旧耐震のビルは、支払えるコストも勘案して、どの程度の対策を行うかが重要となってくる。ではどのような耐震化手法があるのか。

レトロフィットジャパン協会（東京都中央区）では「JSPAC（ジャスパック）耐震工法」を推奨している。この工法のメリットは「重機を使用しないので周囲の目や声を気にせずに施工可能であるとともに、工事期間中もテナントが入居したままの施工が可能」（理事長　阿部　秀幸氏）とのこと。耐震工事中もテナント賃料が確実に入ってくることはオーナーにとっても嬉しい。

一方、耐震・地震対策の難しさはそのコストが将来起こるか起こらないかわからないことに対する投資だということ。これが耐震と言えどもオーナーが敬遠する理由となっているのではないか。

そのなかで注目したい耐震手法のひとつが減築だ。たとえば5階建の建物を4階、5階部分を解体し、3階建の建物とする。これにより建物のバランスが安定し、耐震性能がより高まる。オーナーにとっては貸室面積が減る、すなわち収益源が減る、ということで敬遠しがちだが、アサノ大成基礎エンジニアリング（東京都台東区）建築ソリューション事業部担当部長の植松工氏は「場合によっては経営にも効果的な耐震化手法」と話し、理由を次のように話す。

「建物の老朽化や稼働率の低下により利回りが低下してしまった場合、オーナーは建替えや解体を検討しますが、これも莫大なコストがかかるものです。そのとき減築は耐震性能を上げるとともに、将来的な建替え・解体に向けて一部を先に取り壊すと考えることができます」

地震対策という観点では、家具や機材の転倒防止器具、そして非常用トイレなどビルオーナー・テナントの双方が用意しておくべきものは多い。それぞれのプロがなぜ必要なのかも解説している。

大災害は唐突に訪れる。これに怯えることのないよう、オーナーは万全の準備をしておきたい。

アサノ大成基礎エンジニアリング

建築ソリューション事業部　担当部長
植松　工氏

耐震化手法のひとつとしての減築

将来の建替え・解体の先取りにも

民間においては、耐震全般に言えることですが、コストに目が行きやすく貸室面積の減少につながる減築には踏み出しにくいのではないかと思います。ただ、減築は場合によっては経営的にも効果的な耐震化手法になります。

減築は耐震の手法のひとつですが、民間においてはまだ広まっておりません。学校などの公共建築においては、少子化などの影響もあり元の規模では余剰スペースが出てしまうことから採用事例が増えています。しかしたが、建物の老朽化や稼働率の低下により利回りが低下してしまった場合です。このとき、オーナーは建替えや解体を検討しますと非常に興味を示されます。ビルが老朽化していくなかで、オーナーも決断の時が迫られるかと思います。

「あと20年はもたないけれども、あと10年はもたせたい」と考えているオーナーの方には減築を含めてご検討いただければと思います。

総合して耐震化の手法を提案しておりますが、近い将来に建替え・解体を考えているオーナーに減築を提案すると非常に興味を示されます。ビルが老朽化していくなかで、オーナーも決断の時が迫られるかと思います。

「あと20年はもたないけれども、あと10年はもたせたい」と考えているオーナーの方には減築を含めてご検討いただければと思います。

考えることができます。当社では建物の状態とオーナーの意向を