



吾妻ビル

所在地：東京都足立区千住
2-3
建物規模：地上7階
延床面積：1222.72㎡
竣工：昭和50年
所有者：丸愛



東京都では特定緊急道路沿道に位置する建築物に対する耐震診断義務化条例が施行。本案件はビルオーナーとコンサル会社協力し、様々な困難を巧みに回避しながら耐震化を実現した好例だ。

東京・北千住。特定緊急輸送道路に指定された国道4号沿いに位置する「吾妻ビル」の竣工は昭和50年。オーナーの丸愛（東京都足立区）の代表取締役・丹下浩延氏は「建替え・売却も検討したが5〜10年の間で不動産市況にも大きな変化があると推察し、ビルの寿命を伸ばす耐震補強を選んだ」と説明する。

耐震改修工事で豊富な経験を有する平成ビルディング（東京都中央区）にコンサルを依頼。結果は下層階の一部に若干脆弱な部分が見つかったため、ビルの南側と西側に耐震ブレースを設置することに決めた。

丹下氏は「平成ビルディングの協力がなければ耐震工事まで至らなかつた可能性は高い」と振り返る。理由は今回の工事をを行う上で様々な課題が存在したが、平成ビルディングが緻密な下準備・交渉を担ったためだ。例えば耐震ブレースを設置するには高所作業車を道路に駐車して工事を行うことになるが、夜間作業でないと道路使用許可が下りず、工期が長期化する。この問題に対して平成ビルディングはビルの隣地に存在したコインパーキングの運営会社との粘り強い交渉を行い、工事期間中の貸し切り契約を結ぶことに成功。大幅にコスト・工期の削減を実現。また2階に入居テナントが存在し「居ながら工事」を実施。ブレース設置後の室内レイアウトを再度作成し直し、より使い勝手のよいレイアウトを提案、施工まで行うことで全面的な協力を得ることに成功した。

「耐震補強工事に伴って専有面積が減り、使い勝手も悪くなるので募集賃料は減額する。ただし値下げをしても、費用対効果は十分見込める。概ね総工費の半額が助成対象となったのも大きい。満足いく工事だった」（丹下氏）

- 改修のポイント 「居ながら工事」等の様々なマイナス要素をクリアした緻密な工事の監理が奏功
- 工期 平成27年3月～平成27年10月末
- 工事コンサルティング 平成ビルディング
- 施工 鴻池組
- 費用 総工費の半額は助成金を得た



◀南側に設置した耐震ブレース



丸愛

代表取締役
丹下 浩延氏