

事業名 一般社団法人減築コンサルタント協会の設立

■事業の目的（300 字程度）

建築物の耐震改修の促進に関する法律が平成 25 年に改正されたが、耐震性能が不足している建築は依然として多い。南海トラフ巨大地震や首都圏直下地震などの大地震が想定されており、早期の改修が求められている。

この対応として、建物の一部を撤去し不要な床面積を減少することによって建物に作用する地震荷重を低減することができる「建物の減築」手法がある。

減築には、構造物の調査・分析、機能回復・追加のための設計、効果的な解体など通常の建築の改築設計とは異なる専門的な知識とノウハウが必要になる。

本企画は、減築を専門とした協会を設立し建築物の耐震改修の促進を図るものである。

■事業の概要（300 字程度）

建築の耐震改修だけでなく、下記に述べる人口減少化の建築対策としてのリノベーションやコンバージョンも事業範囲として、減築の企画、設計、施工監理を行う専門コンサルタントを設立し、減築のノウハウを蓄積し、全国の減築案件に対応する。

事業概要

- ・減築に関する一貫したサービスの提供。
- ・「居ながら工事」に必要な各種のノウハウを保有するなど、減築に関する高度の専門性の提供。
- ・全国各地の減築案件の企画、設計、施工監理。
- ・校舎や公営住宅の耐震診断、対象施設の絞込み、減築・解体・保全などの対応に関する助言、跡地利用の提案。
- ・減築を商機ととらえ協会を設立する。

■社会的課題の現状アプローチ（図表可）

※解決が必要な社会的課題とは、どのようなものですか。

※この課題を解決するために、本事業ではどのような着眼点でアプローチしようとしていますか。

建物の耐震性能の改修がつぎの 2 点から早急に必要とされている。

①想定されている大地震への備え（建築物の耐震改修の促進に関する法律：平成 25 年改正）。

②本格的な人口減少時代への備え（公共施設の統廃合や機能の見直し、空きビルの活用、空き家対策）。

しかし、耐震性能が不足している建物が依然として多数存在し、実際には全ての建物に対応することは不可能である。

そこで、耐震改修に着手しやすく、また建物ニーズの変化に対応しやすい手法として、「建物の減築」に着目した。

「減築」によって不要な床面積を減少するとともに、建物に作用する地震荷重を低減することができる。また、減築に合わせてリノベーションやコンバージョンを行うこともできる。

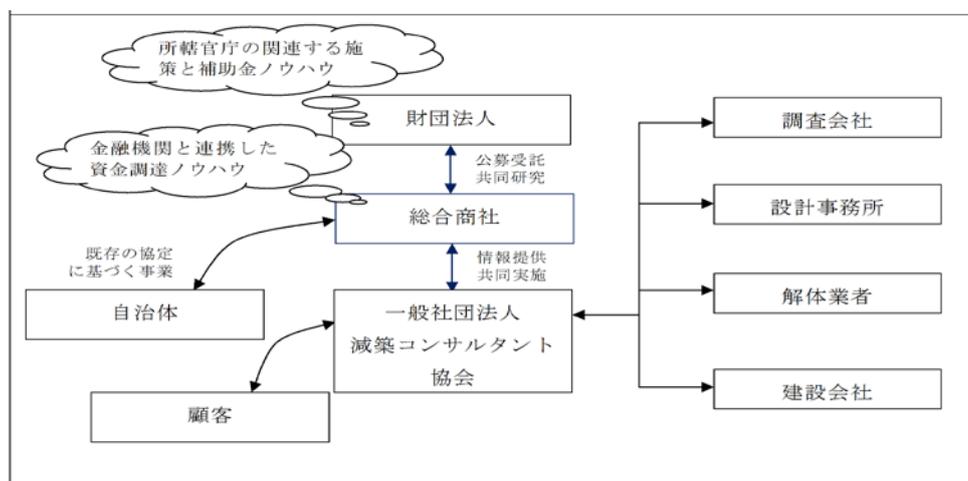
現在、減築工事の発注者は「調査会社」、「設計会社」、「解体業者」、「施工業者」など個々の専門業者に業務を委託しなければならない。また、それら個々の業者が「減築」のノウハウを持っているとは限らない。

減築を専門とした協会を設立することで、行政・民間は包括的な発注が可能になるとともに、耐震改修費用の低減をはかることが可能となる。

■ 具体の事業内容（図表可）

※上記の課題を解決するという観点から、事業の内容をご説明ください

・ 事業（前記事業の概要参照）の概念図



・ 事業の規模

平成 26 年度下半期の一部改築工事の受注高は、住宅系 1,369 億円、非住宅 3,436 億円である（国土交通省の建築物リフォーム・リニューアル調査報告による）。住宅系と非住宅（オフィスビル、商業施設等が含まれる）の年間合計 9,600 億円の 1.5%（64 棟に 1 棟）が減築を選択すると仮定すると、年間の工事高は 150 億円程度となる。

工事高 150 億円の 1 割を受注し、コンサルティング料金を工事費の 5% とすると、年間の売上高は 0.75 億円となる。

・ 民間の社会インフラへの投資意欲の具体化

商社が自治体と協定を結び事業を模索する動きがある（伊藤忠と青森県、滋賀県の例）。現状は、期待先行ながら情報交換を通じて具体的案件の検討を行うとしており、減築案件ではこのスキームの利用が考えられる。

■ 実施による効果

※この事業を実施することで、社会的課題はどのように解消される見込みですか。

- 減築は、耐震改修方法のひとつであり、建物の重量そのものを減らすこと（減築）によって、地震力を低減することが可能。
- 減築専門会社が、減築関連の業務を一括して受注することにより、減築費用が低減できる。
- 減築により利用しなくなった容積率（空中権）を、特例容積率適用地区や連担建築物設計制度を利用して、近隣敷地に売却することも可能となる。

■ 事業の特徴・革新性

※既存の取組と比べてどのような点が特徴的ですか。

※従来の方法と比べて革新と思われるのはどのような点です

- 従来、専門工事会社に個別に発注されていた減築工事を、包括的に発注することによって事務手続きや費用を削減することができる。また、ノウハウの蓄積も可能となる。
- 減築に合わせてリノベーションやコンバージョンを行うこともできる。

■今後の展望

※この事業に対する今後の展望をご記入下さい。

平成 30 年 4 月～7 月	本ビジネスモデルの具体的な事業計画書の作成
平成 30 年 8 月～	一般社団法人設立のための出資企業の公募 および委託先となる地方自治体・民間への営業活動
平成 31 年 4 月	一般社団法人減築コンサルタント協会設立 具体的な事業活動の開始

ビジュアル訴求版

1. 減築の事例

耐震補強を行わずに、地上 8 階地下 1 階の SRC 造病院を、地上 4 階地下 1 階の病院に居ながら工事で減築を行うことで、建物重量を軽減し耐震性を確保した事例。



写真-1 減築前



写真-2 減築後

ドイツ、ライネフェルデ南団地の事例。人口減少に伴い減築。屋上テラスの設置と低層階の改修。



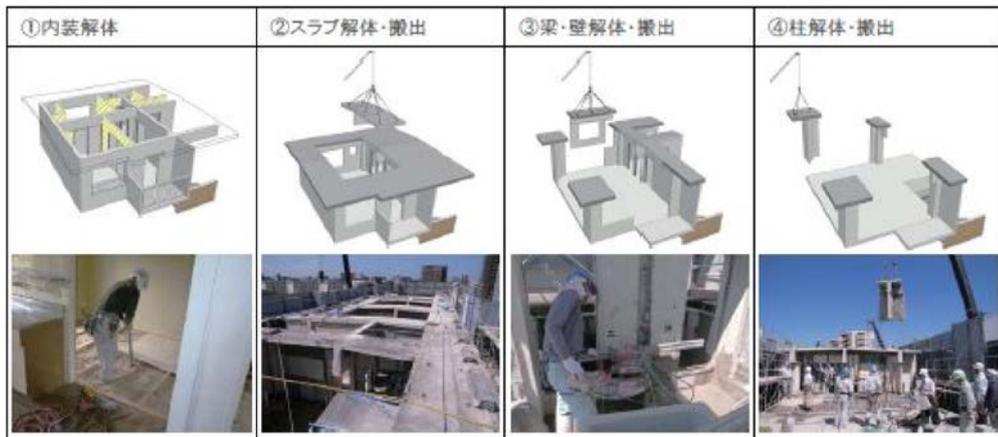
写真-3 減築前



写真-4 減築後

http://www.ichiura.co.jp/upload/news/2014_Europe_danchi.pdf より引用

2. 解体手順



<http://www.ur-net.go.jp/west/Renaissance/pdf/02-05.pdf> から引用