

青木茂建築工房

仙台市花京院のリファイニング建築案件が竣工

青木茂建築工房(東京事務所・東京都渋谷区広尾 青木茂代表)が設計・監理を担当し、東北地方では初めてのリファイニング(再生)建築の対象となった「佐藤ビルリファイニング工事」(仮称)が12月に竣工し先日、仙台市青葉区花京院の現地で完成見学会が開催された。構造設計は金箱構造設計事務所、施工は鉄建が担当、事業主は個人。

旧建物は、1969年に竣工したRC造5階建、延べ965・43平方メートルの事務所(6戸)付き共同住宅(23戸)で、東日本大震災発生前から建物の老朽化や間取りの陳腐化で市内中心部にある地の利を生かせず、入居率も思わしくない状況だった。震災発生後に半壊認定を受けたことから、建て替えも選択肢とした建築計画を検討。最終的には先代から相続した建物への思い入れに加え、旧建物が日影制限、高度地区の集団規定の既存不適格があり、新築した場合、現状



青木代表

新築にも劣らぬデザイン・機能性を確保、現行耐震基準にも適合

の建物の高さを確保できない事情も加わって既存建物を解体せずに再生させるリファイニング建築手法を採用するに至った。

81年以前に建設された旧耐震基準の建築物であるため、既存建物の耐震診断を行い、現状のIs値を把握したところ0・6を下回っていたため耐震補強が必要と判断。耐震性能を向上させるため既存施設の一部を撤去し軽量化を図った上、内外装と設備を撤去しスケルトン状態とし、意匠性を損なわないようブレース等はいわずコンクリート耐震壁や袖壁新設のほか、増し打ちや開口閉塞などで既存壁を補強する方法を採用。現行の耐震診断指標等の基準を満足させる補強計画として、耐震判定書も取得した。

また、既存不適格建物であるため、近隣関係者からの同意や仙台市建築審査会の許可も得て「増築」「用途変更」「大規模模様替え」のリファイニング建築特有の3種の建築確認も取得した。CO2先導事業に採択され、エレベータも新設された完成後の建物はRC一部S造5階建、延べ1008・27平方メートル規模の共同住宅で総戸数は24戸。所在地は仙台市青葉区花京院2の1の35地内。

同事務所の説明によると、「今回のようなリファイニング工事によって、今後約30年間は大規模な補修をせずに現状を維持できる見通しを持っている。工事費は、一般的には同規模の建築物の建設費の50〜60%が目安」と話しており、建設費が高騰する昨今の状況の中で官庁・民間の両方で実績を増やしている。



リファイニング工事の前(上)と後

