

▲今回の見学会のうち、初回には予想を大幅に超える150人弱が参加

ハウスメーカー 再生ビジネス

ミサワホーム

ストック関連事業に力を入れているミサワホーム（東京都新宿区）。その中核を成す「リファイニング建築」事業の第1号物件にて、解体現場見学会が7月7日に開催された。来場者が500人を超えるほど注目を集めている同事業について、共同事業者である青木茂建築工房（東京都渋谷区）の青木茂社長とミサワホームの佐藤徹開発事業部長に話を聞いた。

「リファイニング建築」とは、既存建物の耐震化や耐用年数を大幅に向上させて不動産価値を高めるといふもの。建物の物理的な耐用年数を約50年延長させることができるため、新築と同等の条

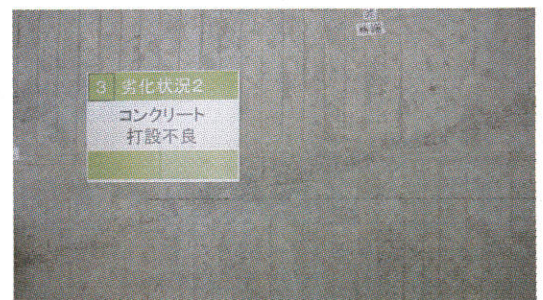
築古ビルを新築と同等に改修 解体現場見学会に500人超

件で融資を行う銀行も表れている。

今回の物件は、北海道が東京都渋谷区に所有する築53年の旧職員住宅。4階建ての鉄筋コンクリート造で住戸数は18、延べ床面積約1017㎡の建物だ。公募で行われた事業者選定の際は、他社が建て替えによる事業計画を提案する中、同社



▲見学会では12カ所で劣化や改修の状況を展示



▲劣化状況部分は1つ1つマーキング。それらを確認しながら改修計画を練る

は既存の建物を生かした「リファイニング建築」を提案、見事選定を勝ち取った。

「評価されたのは、解体部分の少なさによる環境負荷の小ささ、建て替えと比べてコストを約7割に抑えられる点。ただ、建物寿命を50年伸ばすという前提が必要でした。『リファイニング建築』

という手段を持っていないければ、私どもも建て替えるを提案していたと思います」（佐藤開発事業部長）

まず行ったのは、既存建物の構造調査。具体的には、コンクリートコアの抜き取り調査、はつり調査、鉄筋探査、不同沈下調



ミサワホーム 佐藤徹開発事業部長(左)
青木繁建築工房 青木茂社長(右)

で、機能性やデザイン性の妨げにならないようにしながら、耐震性能を確保した。完成までに、耐震性能と耐用年数の調査を第3者機関にて実施する点がポイントだ。

査、ひび割れ検査など。これらをもとに耐震診断を行ったところ、補強工事が必要と判断。耐力壁だけでなく、袖壁や増打ち補強を組み合わせて実施すること

改修工事の完成予定は11月。その後は、ミサワホームが所有し、賃貸住宅として運営していく。「リファイニング建築」では、建物の寿命をおおむね50年まで伸ばします。さらに、30、40年後に適切な工事を行って耐用年数を伸ばせば、新築時から数えて120年使用できる。ヨーロッパでは新築の建物はわずか2割。日本もやがてそうなるはず。今後、ますますニーズが高まる分野です」（青木社長）

機能面では主に3つの問題点を改善。1つは間取り。具体的には、3DK18戸だったものを1DK4戸、1LDKが17戸に変更。2つ目は防犯性。エントランスホールを中央に配置し、集合玄関機、オートロックを設けることで防犯性を向上させる。さらに、エレベーターを新設することで、利便性を高める。