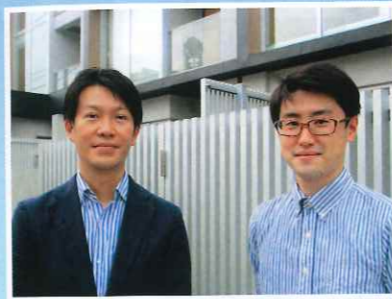


After

リファイニング建築にアツク燃える若獅子!

5年前よりタッグを組む三井不動産の宮田さん(左)と青木茂建築工房の今野さん。旧耐震マンションが多く残るいま「建替え、耐震補強に加えリファイニング建築という選択肢があることをお伝えしたい!」と燃えるふたりの若獅子だ!



リファイニング建築の

特長2

耐震

耐震に影響のない部分を撤去して軽量化を図ると共にプレース等に頼らない補強方法により新耐震基準に適合させる。

この縦長のガラスによって驚きの解放感を獲得!

リファイニング建築の

特長3

価値

部分的な補修やリフォームではなく内外装を一新、さらに検査済証を取得することで将来的な資産の流動性を確保。

リファイニング建築の

特長1

コスト

建替え工事に比べると、全体の工期は約半分の10か月程度、事業費は3割減、しかも廃材の発生は約半分なのだ。

monoの大捜査線

築44年物件に新風を吹き込むリファイニング建築



旧耐震基準で建てられた築44年物件。当時としては普通の狭い開口、小さな間取りを現代品質にグレードアップ!



リファイニング建築とは何か

部分補強でも、建替えでもない第三の選択肢

街を歩けば数多い昭和テイストの集合住宅。近年の日本各地の震災被害を見るにつけ、それらに対する心配や不安は募るばかりだが、建替えしか手はないのだろうか? いやリファイニング建築という手段がある! そこで今回はこの工法を実施した物件を取材しながら住まいの新しい価値を考える。



耐震補強の様子

耐震補強工事という外面に露出するブレース(バテン)が多い中、本物件では従前空洞だった廊下の壁に鉄筋とコンクリートを流すことで新耐震基準に適合する強度を得ている。



ヴァロータ氷川台

ロシア語で門を意味するヴァロータの名はアパートに由来。4階建て全10部屋、階層にはランドデッキ。新耐震基準を逸脱して安心・安全を、さらに賃貸でも大幅アップと資産価値も向上させた。(写真左下)かつてのバルコニーを居室化しリモートスペースとして提案。

賃貸にしろ分譲にしろ、物件選びは楽しいもの。「リフォーム済み発見!」「このリノベ、センスいいなあ」なんて。しかしその棟自体のスペックはいかがだろうか? 新耐震基準(1981)に満たないマンションは相当数に上る。オーナーたちは建替えが必須と認識するが、古い物件は建替えについての融資のハードルが高く、結果「部分補強とリフォームで凌ぐか...」となるのが実態とか。しかしもうひとつの選択肢、建築家の青木茂さんが考案した「リファイニング建築」が有効な手段になるかも知れない。これは「旧耐震の建物を解体することなく新築同等に再生する建築手法」で、「建替えに比べ事業コストの低減、工期の短縮、廃材の削減」が可能と

いうもの。今回は三井不動産と青木茂建築工房のタッグによる5棟目のリファイニング建築「ヴァロータ氷川台」を取材した。

三井不動産の宮田さんによれば「正当な価値ある物件を次代に残したい」と考える旧耐震マンションオーナーは多い。しかし問題は融資や、法改正による建物面積の縮小が避けられないことだ。青木茂建築工房の今野さんは「緻密ななら骨格はそのまま筋肉を鍛え直すことで、改修後さらに40年、50年と暮らせるようにするのがリファイニングという手法です」と語り、今回の物件の特長は「ファサードの大きな開口と50cm以上張り出した袖壁です。これにより上下階を分断する壁面をなくし開放感を演出しました。また廊下に新たに補

強壁を入れて新耐震基準に適合させ、第三者機関による検査済証を取得しました。昭和の物件にはこの検査済証がないものも多く、それが建物再生のネックになるという。「きれいになって新耐震となれば、価値が高まります。家賃もリファイニング前より大幅UPしました」が、既に多くの申し込みがあります」とは宮田さん。リファイニング物件は流動性の高い資産ともなる。不動産経済研究所の調査(2017年)によれば、全国の旧耐震マンションは1万1280物件、約79万戸に及ぶという。建替えも耐震補強も手段としては有効だ。しかし街の記憶・風景となった物件をより良い条件で未来に活かすリファイニング建築の可能性を忘れてはならない。