

国土交通大臣賞

タイトル OGGI-続築
タイプ 賃貸共同建
構造 鉄骨系プレハブ

所在地 東京都杉並区
築後年数 18年
施工期間 170日間
該当工事面積 547.09 m²
総工事床面積 547.09 m²
該当部分工事費 3,800万円
総工事費 3,800万円
居住者構成 15歳以上65歳未満:12人
15歳未満:2人
設計会社 (株)SAITO ASSOCIATES
担当者: 齋藤 修一
施工会社 日本建設(株)
担当者: 佐田 文平



1 改修後:天井を取り払い、軽量鉄骨を室内空間に取り込んだリビング



B 改修前



2 改修後：窓先空地を北側通路側に移動する変更を行い、1階に自由テラス、2階に縦長バルコニーを設置



4

改修後



C

改修前

<リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／特筆すべき住宅性能向上の内容など>

続築

既存住宅を社会的ストックとして考え、資産価値、街並み、空間価値のバリューアップに繋がる行為を「続築」と捉えた改修計画です。土地の有効活用を図る方法として、土地売却や建替えではなく、ハウスメーカーによる築18年の規格品住宅をリニューアルによって再利用し、賃貸住宅としての事業性を成立させています。60m²、3LDKの各住戸をエンドユーザーにとって魅力ある施設に生まれ変わらせるため、経済性や設備的制約を考慮しながら「狭さを感じない室内」、「外部空間を持つ住戸」、「規格品住宅イメージの払拭」を追及した結果、敷地内エクステリアアメニティの向上にも繋がりました。

家賃は周辺の新築アパートと比較すると若干高めの設定ですが、リニューアル完了後、異例のスピードで満室となりました。竣工後2年半が経過した現在のところ退去者はいません。

●性能向上の特性

既設建物全体荷重の低減によるライブロードの向上／遮音シートによる遮音性の確保／長尺塩ビシート貼による軽量衝撃音の低減

●特に配慮した住宅性能

1階テラス、2階バルコニーによる広がりのある室内空間／フルオープンできる引戸によるフレキシビリティ空間／規格品住宅の特徴としての玄関、バルコニーの段差の解消

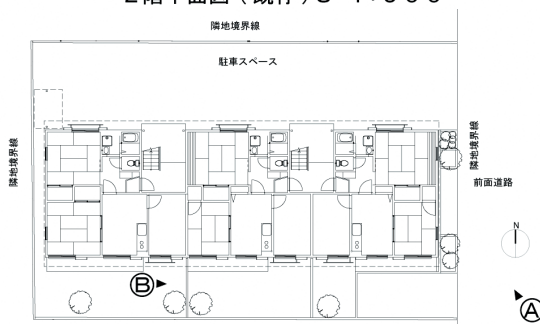


改修後

<リフォーム前>



2階平面図（既存）S=1:500

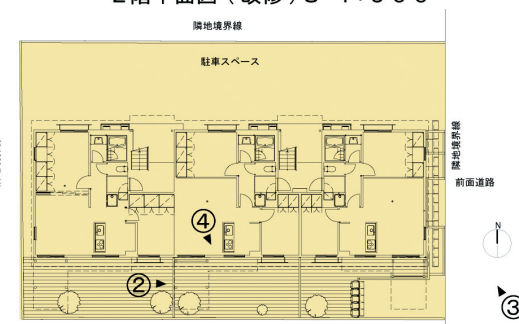


1階平面図（既存）S=1:500

<リフォーム後>



2階平面図（改修）S=1:500



1階平面図（改修）S=1:500

リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部

この鉄骨プレハブアパートは、大手ハウスメーカーの規格住宅である。もともとは所有企業の社宅として使われていたが、資産の有効活用のためリフォームされたものである。設計者は、まず立地条件や住戸規模、想定家賃、想定入居者層などから工事予算を逆算し、事業成立の内容を模索しているが、同時に意匠や性能などにもきめ細かい目配りがある。

最大の魅力は、一般的なアパートでは考えられないほどのユニークな外部空間である。1階は大きく張り出したデッキテラス、2階は細長く突き出した目隠し付きバルコニーで、限られた内部空間を大きく明るく外に広げている。室内は、低めだった天井（リフォーム前は2,314mm）をできるだけ高くするため天井板を外して、白く広いインテリアに一変させている。これは重量を減らす点で耐震性向上にも一役買っている。2階は、シャープな小屋組やボルト穴をあえて露出させて、規格住宅の部品精度の高さを美しく見せようとするなど、ワンランク上のインテリアに仕立て直している。

床と壁の遮音シートを連続して貼ることにより遮音性を高める工夫を行ったり、階段室の踊り場部分を1段高くし、床面をあげることで建築当初からあった踊り場と玄関の間の段差を解消するなど、設計者の経験に裏打ちされたアイデアが随所に見られる。メーター類、ガス機器の目隠しなども、シンプルで美しく、かつ維持管理しやすく考えられている。また、増築による確認申請の中で法律的な検討も行い、避難経路については、窓先空地（条例で定められた避難空間）を南側から北側に変更した。

これだけの内容を持ちながら、工事費は1戸当たり600万弱に抑えるなどコストダウンの努力も見事である。

入居者（30歳代の二人家族）に聞くと、インターネット

検索で立地条件と建物内容、家賃のバランスを確認し、現地で判断して即決したという。高めの家賃であってもすぐに満室稼働し、退去者が出ないという事実は、均質な鉄骨プレハブアパートの再生手法として、リフォーム技術の有効性を物語っているが、それだけではなく、不特定多数のエンドユーザーが直接、瞬時に比較評価できるインターネット世界を強く意識した造り方と、それに連動する事業計画が確実なものであることを示している。この動きは今後ますます加速するだろう。入居者だけでなく事業者にも新たな魅力と安心感を提示したこの作品は、全国のプレハブアパート経営者に大変参考になるはずである。新鮮な力強さを持つこの作品は国土交通大臣賞に値するものと判断した。

改修前



A

改修後



3