第34回 住まいのリフォームコンクール

# 国土交通大臣賞 【作品部門】

| タイトル | 負の遺産を甦らせるリノベーション —IRIYA APARTMENT— |
|---|---|
| タイプ | 賃貸共同建 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 設計会社 | イン・ハウス建築計画 一級建築士事務所 |
| 施工会社 | （株）参創ハウテック |

リフォーム前後の写真

撮影：青野浩治

1 東側外観

2 改修後外観

A 改修前外観

5 5階住戸LDK

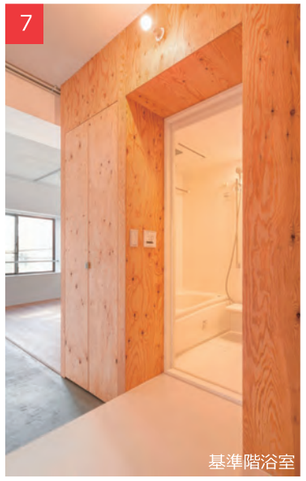
B 5階既存内観

C 5階施工中

3 エントランスと1階窓廻り

4 1～2階メゾネット住戸

6 基準階洗面室


7 基準階浴室

8 3階キッチン

## リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度 ／住宅の価値を向上させた内容など

浅草に程近い下町、入谷に建つ築40年のオフィスビルのコンバージョン。需要に合わなくなって長年空室となっていたが、落ち着いた住環境と上野まで歩いて行ける利便性から、集合住宅としての活用を提案した。しかし既存建物には検査済証がなく、図面や書類も一切残っていないため、まずは詳細な実測調査から始めた。実施設計図を復元し、台帳記載事項と照合しながら、ガイドライン調査に基づく法適合状況調査や躯体強度調査、耐震診断を行なうことで、既存不適格建築物と認められた。その上で用途変更申請を行ない、消防検査を経て完了届が受理された。住戸は各階一室とし、約50㎡のフロア中央にベニヤで囲まれた水廻りコアを挿入することで、緩やかに空間を分節している。入口脇には大きな土間を設けて、室内に自転車等が保管できるよう計画した。外装はほとんど手をつけていないが、かつて入谷周辺で盛んだった「今戸焼」の素焼き鉢をモチーフに、暖かみのある外観を演出した。平均家賃は約15万円／月と、周辺の新築同等の設定ながら、募集後数ヶ月で全室満室となった。想定利回りは約11%で、高い収益性が期待できる物件に生まれ変わることができた。

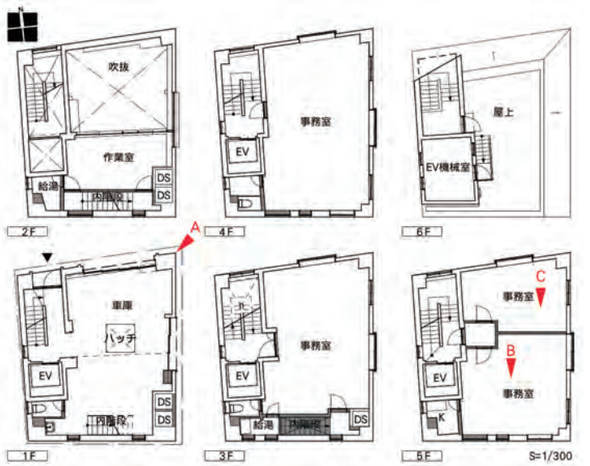
性能向上の特性
耐震性能、耐久性能、防犯性能

特に配慮した事項
コンクリートコア試験、電磁波レーダ配筋調査および簡易耐震診断に基づく耐震補強により、Is値を0.85以上確保。 屋上防水・外壁塗装の全面改修。 増圧加圧式給水により、高架水槽の撤去。
設備配管および機器更新による耐久性の向上。 オートロックの新設。

## データ

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 所在地 | 東京都台東区 | 新築竣工年 | 1976 年 | 築後年数 | 41 年 | 施工期間 | 150 日間 | | |
| 該当工事床面積 | 381 ㎡ | ／総工事床面積 | 381 ㎡ | 該当部分工事費 | 6730 万円 | ／総工事費 | 6730 万円 | | |
| 居住者構成 | 住戸数：4 戸、 15～64 歳：4～8 人 | | | | | | | | |

## リフォーム前の平面図




## リフォーム後の平面図

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/ ■ﾏﾝｼｮﾝ共用部分/ ■その他

| タイトル | 負の遺産を甦らせるリノベーション —IRIYA APARTMENT— |
|---|---|
| タイプ | 賃貸共同建 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 設計会社 | イン・ハウス建築計画　一級建築士事務所 |
| 施工会社 | （株）参創ハウテック |

## 講　評

本作品は、使われなくなった事務所・倉庫を賃貸住宅にリフォームしたものである。築年数の古い賃貸住宅のリフォームや、事務所などから賃貸住宅へのコンバージョンは昨今増えており、その点に限れば新規性はないが、次の４つの今後の住宅リフォームのモデルとなる点により、本作品は高い評価を受けた。

１つめは、新たにできた仕組みを効果的に活用している点である。これまで検査済証がない物件は、金融機関からの融資が受けにくいなど既存物件流通の足かせとなるケースがあった。その救済措置として平成26年に「建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」が国により策定された。本物件は「検査済証なし物件」であり、このガイドラインに則って、建築基準適合判定資格者による構造と設備の調査により、現行基準への適合状況等を確認した上で改修工事を行った。この資産価値向上のプロセスは、他の物件でもモデルとなりうる。

２つめは、マーケティングである。東京の上野・入谷地区は、事務所や小さな工場が多い地域であったが、都心居住志向の高まりとともに最近では住居のニーズも高まっていた。この変化をマーケティングの視点で捉え、オーナーに賃貸住宅へのコンバージョンを提案した。また、台東区がアーティストを集める政策を実施していることに着眼し、アーティストに好まれるよう作業場と自宅を兼ねて使える間取りを提案し、内・外装もインダストリアルなデザインに仕立てた。結果として、狙いどおりガラス工芸作家が入居している。

３つめは、コストの「めりはり」である。賃貸物件では目に付きやすい個所を優先するケースが多く性能向上は後手になりやすいが、本件は見事にその逆を突いた。耐震補強、防水、給排水などの基本性能向上の一方で、間仕切壁や建具を少なくした。事務所ビルであったためキッチン・バスの新設が必要であったが、それをセンターコア部分に集中させることで、リビング空間と寝室が間仕切りの無いスペースとなった。周辺の賃貸住宅とは異なる独特の間取りとデザインは地域特性や借主のライフスタイルに合うものとして人気を博し、DIYによる棚設置などがごく自然に行われている。賃貸住宅のDIYは本格化にはまだ遠いが、本件のコンセプトはその普及のヒントとなろう。

４つめは、調査費用を先に確保している点である。請負事業では、現地調査や見積りまで行っても受注に至らないケースがある。本件では、事前調査のコストが設計受注前に支払われている。

以上のようにこの作品は、今後増加するであろう都市部の中小オフィスビルの空きストックの活用のモデルを魅力的に示しており、国土交通大臣賞に相応しい優れた作品である。