

タイトル 「イマケンビル」 リノベーション

タイプ 賃貸共同建

講評

手袋卸業の作業場付き住宅を店舗付き共同住宅にした作品である。耐震改修、断熱性能向上、設備更新が行われ、大開口化された1階は地域に開かれたカフェとなった。レトロな雰囲気を活かした内装の1LDK住居は、新築同等の賃料ながら満室となり、評判も高い。

設計 ヤマサキアトリエ
一級建築士事務所

施工 丸喜(株) 齋藤組

構造 鉄筋コンクリート造

コンバージョン前後の写真



コンバージョンの動機/設計・施工の工夫点/施主・居住者の満足

旧「今建ビル」は手袋卸業を営む作業場付き住宅であった。廃業と自宅移転によって空き物件となっていたが、不動産の収益化の相談を現在のオーナーから受けた。当初は建替えによる賃貸マンションの建設を予定されていたが、築年数に比較してビルの状態がよく、耐震改修が比較的容易であったことと、この古いビルが、地域らしさの持続性を表現するものとなることを意図して、1階に店舗をもつ共同住宅へのコンバージョンを提案した。初期投資が小さくなり、借入金の返済が短くなることは、オーナーにとってもメリットであった。

住戸の間取りは、DINKS や SOHO 利用をねらって 1LDK を採用した。住戸内のデザインは、古いビルの持つレトロな魅力を生かしながらも、断熱性能の向上や最新設備への更新も行っている。1階はファサードを大開口に変更することによって地域に開かれた店舗が営まれるようにした(ランドリーが併設したカフェが営業中)。住戸の賃料は、このエリアの新築と同等であるが、竣工後1ヶ月以内で満室となり、入居者からも好評である。また周辺エリアでは少ないリノベーション物件ということで近隣からの注目も浴びている。

住宅として確保した性能
耐震性能、耐久性能、温熱性能、
遮音性能、防犯性能、室内空気環境

特に配慮した事項
既成品建材ではなく白樺合板を内装材として各所に使用し、シンプルさと素材感のある気持ちのいい、大らかな住空間を作った。

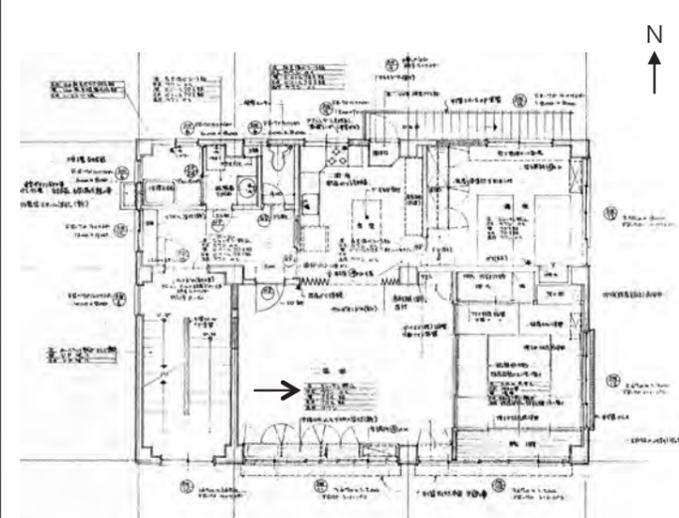
データ

所在地 東京都墨田区 新築竣工年 1960 年 築後年数 58 年 施工期間 180 日間

該当工事床面積 355 m² / 総工事床面積 355 m² 該当部分工事費 6550 万円 / 総工事費 6700 万円

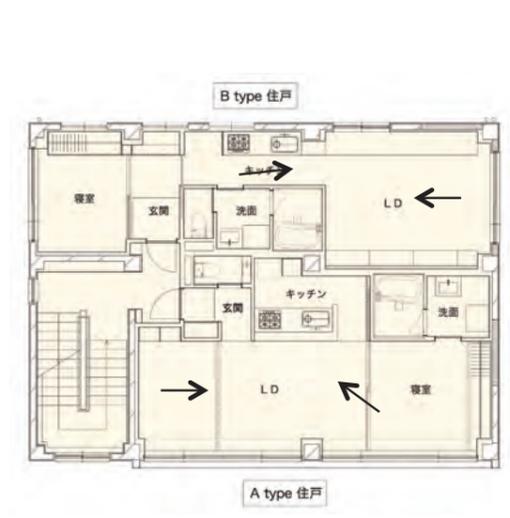
コンバージョン前の用途: ■併用住宅 / □オフィス / □倉庫 / □工場 / □宿泊施設 / □その他

コンバージョン前の平面図



2階平面図 1/200

コンバージョン後の平面図



2・3階平面図 1/200