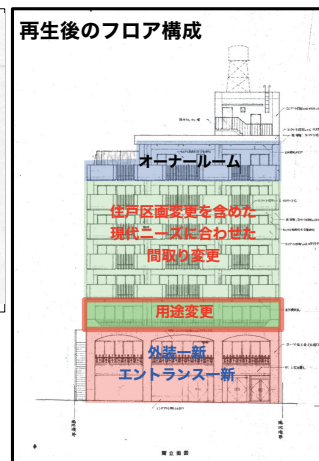
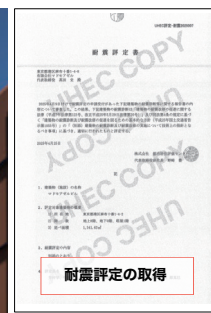
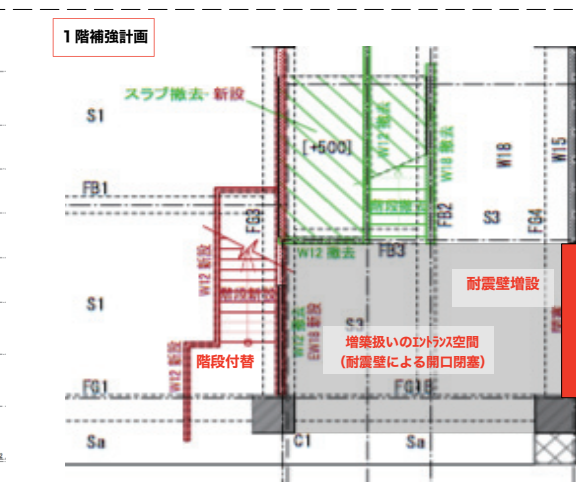
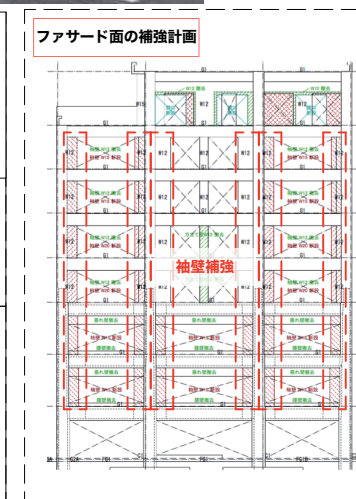
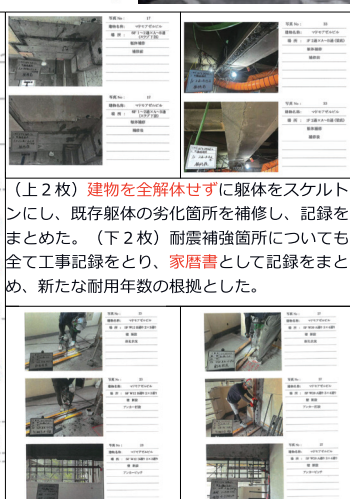
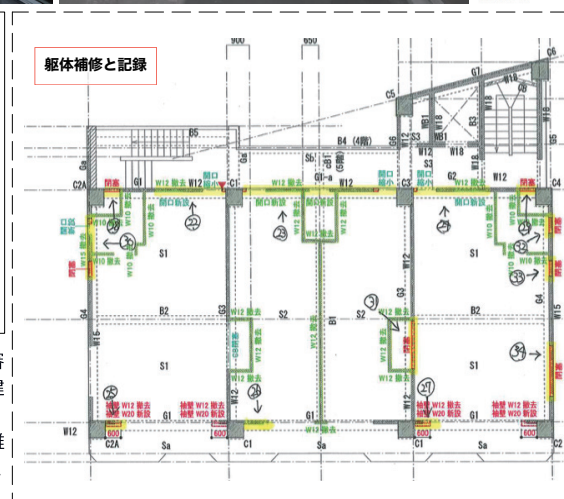


第43回 住まいのリフォームコンクール
優秀賞

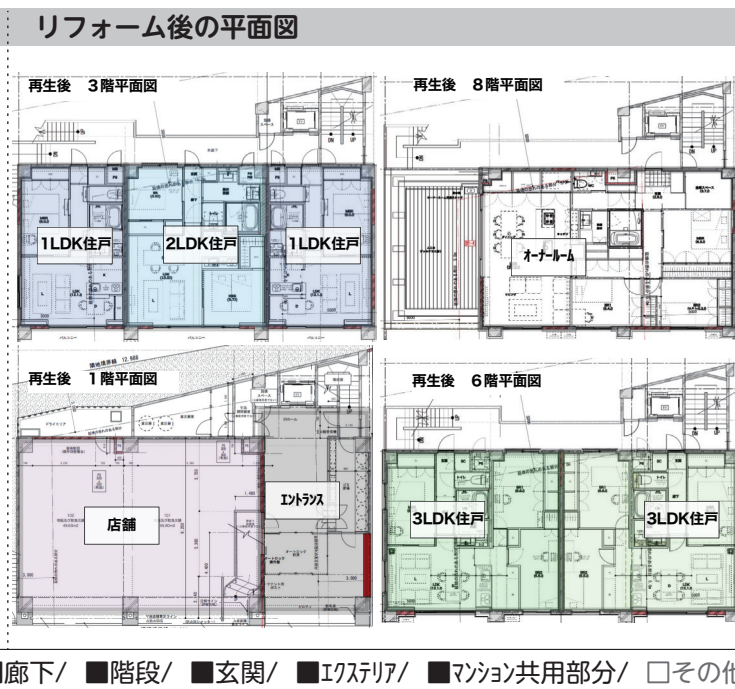
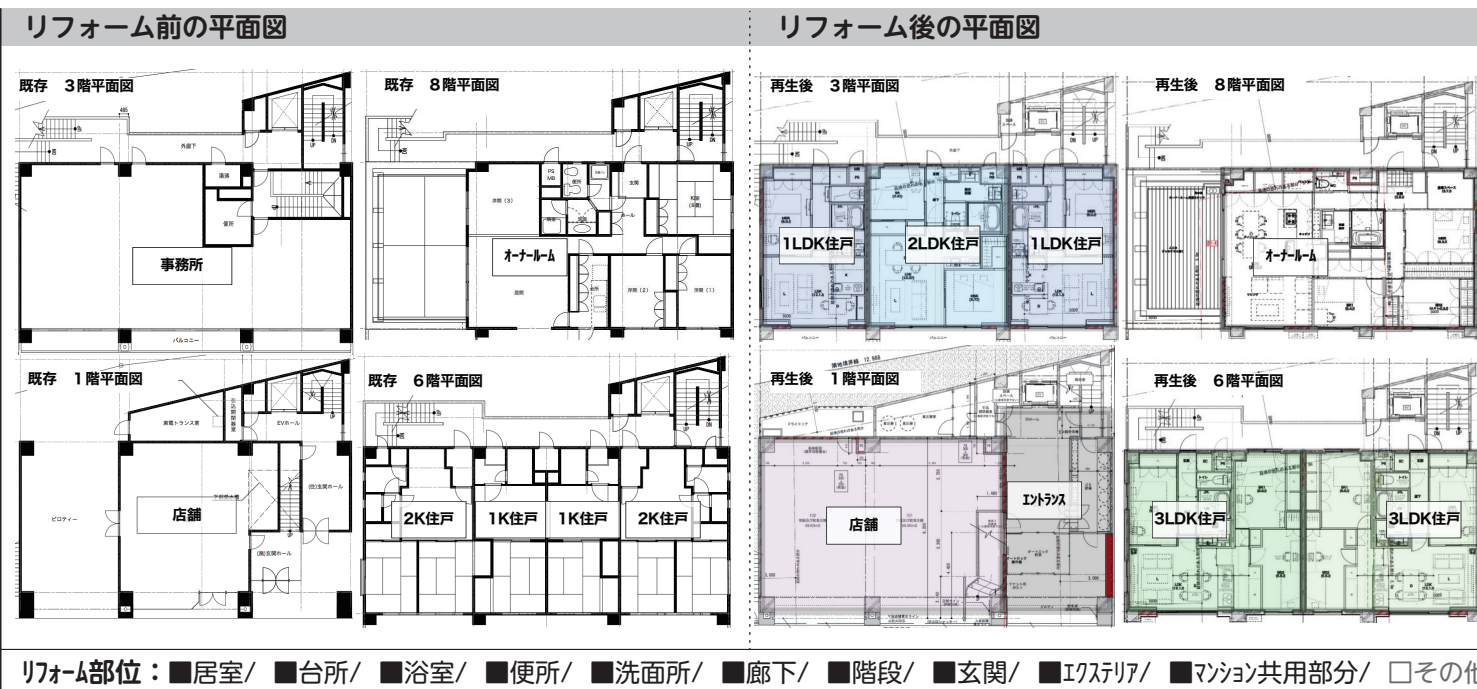
リフォーム前後の写真



上層部 オーナールーム
中層部（3階～7階） 賃貸住居 6階・7階（再生前） 1K×2戸+2K×2戸（再生後） 3LDK×2戸 3階～5階（再生前） 1K×2戸+2K×2戸（再生後） 1LDK×2戸+2LDK×1戸 ※3階事務所→共同住宅
低層部（1階・2階） 2階：店舗 1階：店舗



リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／社会や地域の課題解決に資する取り組み等、審査基準に適合することを示す具体的内容										
本建物は東京都港区に建つ旧住宅公団の物件で、施主が父との思い出のある建物を残したいと希望された。違法性を確保しつつ事業性を再生させることが目標だった。					耐震改修促進法の認定を受けることで、上記の既存不適格を維持したまま建物の違法性が確保できた。耐震改修促進法の認定の中で、3階を事務所→共同住宅へ用途変更した。					
＜事前調査＞図面照合調査を実施し、創建時と現況に関する調査を行い、12条5項報告書として取りまとめ、現況の法的位置づけを明確化した。構造調査と耐震診断を行い、建物の現況の耐震性を定量的に調査した。耐用年数推定調査を第三者機関に依頼し、築48年が経過した建物の再生工事後の耐用年数を50年と評価していただいた。＜違法性の確保＞本建物の耐震性能確保のためには、1階エントランスの旧ビロティ部への耐震壁増設が必要となったが、法的には開口部の閉塞により増築扱いと判断された。増築のための既存建物への違法性確保のためには主に日影規制や構造規定への適合が本来必要だが、					＜事業的・計画的検討＞近隣ニーズに対し市場調査を行い、既存では1フロア2K4住戸であった賃貸住戸構成をDINKS向けの1LDK2住戸＋2LDK1住戸とファミリー向けの3LDK2住戸に構成変更した。エントランス・共用部・内外装・窓サッシ・屋上防水など全て刷新し、周辺の新築相場と同等の家賃設定を可能にした。また、低層店舗部のファサードは既存のタイルから塗り塗材による左官仕上げとガラス手すりへ刷新し、店舗需要に対し近代的なファサードとした。耐震改修促進法の認定での検査済証発行は港区初であり、既存建物に対する違法性の確保に対し課題解決の一助となることを期待している。					
右記に該当する場合は✓（審査基準参照） ☒ a.ストックの有効活用 / ☒ b.技能者不足への対応 / ☐ c.地域・コミュニティの活性化 / ☒ d.既存流通の活性化等										
lw値 ls値	リフォーム 前	2.3	リフォーム 後	6.1	UA値 後	性能向上等、 特に配慮した事項	袖壁補強、耐震壁の増設、開口閉塞、躯体軽量化によるls値0.6以上の耐震性、躯体の補修による長寿命化、建築設備の全面的刷新、防水改修・外壁改修により新築同等の性能と事業の経済性を確保した。			
所在地 東京都港区					新築竣工年 1977 年		築後年数 49 年		施工期間 300 日間	
該当工事床面積 1459.59㎡					総工事床面積 1459.59㎡		該当部分工事費区分 3,000万円以上		総工事費区分 3,000万円以上	
居住者構成 65 歳以上： 人					40～64 歳： 人		15～39 歳： 人		14 歳以下： 人	
									ペット： 人	



リフォーム部位: ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■クローゼット/ ■マンション共用部分/ □その他