

第43回 住まいのリフォームコンクール

優秀賞

タイトル	Harport Suginami Sud / 永福町大博マンション再生		所有・ 建方形式	賃貸共同建
設計	(株)渡邊明弘建築設計事務所		施工	清本建設(株)
			構造	RC造一部鉄骨造

講評

検査済証のない旧耐震のマンションを、既存不適格を維持した上で増築したプロジェクト。適法化をトリガーに規模や構造を整理し、金融機関の融資を引き出した。建物内外のデザインをアップデートすることで、老朽化した共同住宅に新たな生命を生み出している。

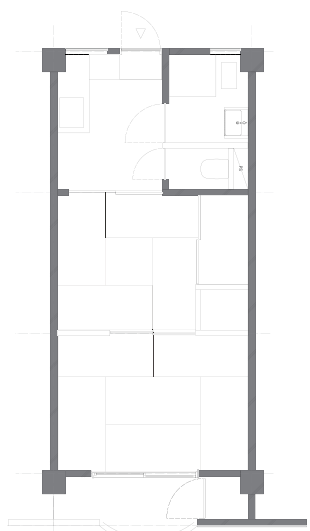
リフォーム前後の写真



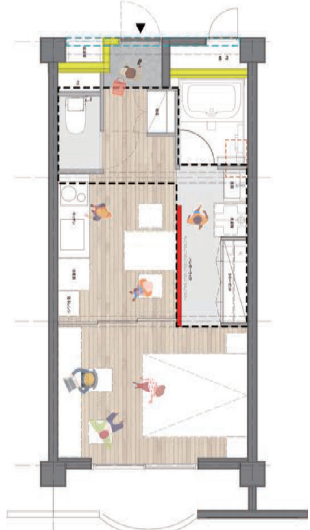
改修した住棟は4種類の無彩色でカラーリングし、既存の立体感を強調。



エントランスを新設し、オートロックや照明によりセキュリティや安心感をもたらした。



改修前 住戸B 平面図 _1/150



改修後 住戸B 平面図 _1/150



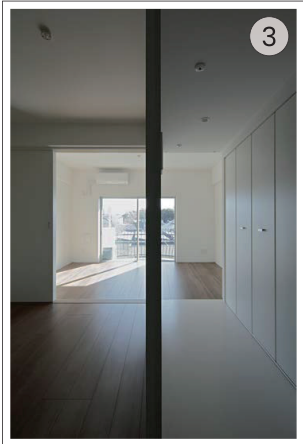
既存の住棟をバルコニー側から見る。



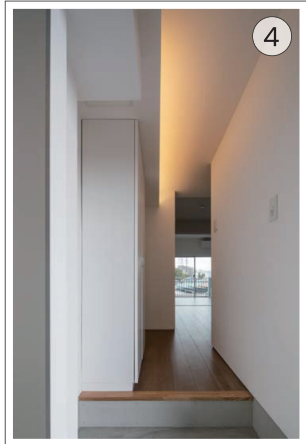
既存のエントランス。



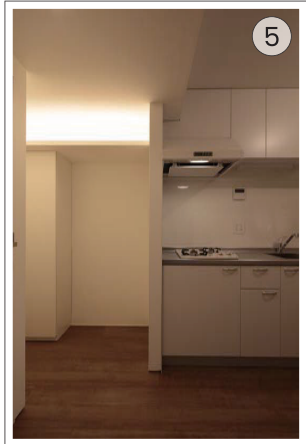
既存の住戸内部。



中心に挿入した間仕切壁により、回遊性を持たせることができた。



玄関から住戸Bの中を見る。



新設した住戸Bのキッチン。



エントランスを内部から見る。



夕方のエントランス外観。

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											
耐震性や違法性、融資等の諸問題を乗り越えながら、再生ならでの持続可能な都市の暮らしのあり方を提示した計画。					な外壁や庇を加えることで、建物全体を再構成した。即ち、既存の価値を尊重しながら新たな要素や機能を加える「引き算と足し算」を行った。住戸プランでも、既存躯体の広い間口を活かし、新築では得難い空間構成を実現した。						
旧耐震かつ検査済証未取得で建物も敷地形状も改変されていた状況に対して、消防特例を含む既存不適格を維持した増築建築確認による検査済証の取得、耐震診断・補強設計に対する構造評定の取得を行い、建物の違法性と耐震性を確保。それらをもとに民間金融機関と協議した結果、事業費用全てに長期融資が実行され、耐震化助成金も取得した。					外構では、違反部分の整理や緑化により回遊性のある動線を再構築することで、敷地全体の魅力と安全性を高めた。さらに、長年住み続けた住民(高齢者からファミリー層)と新たに加わった若年層(单身または二人暮らし)が共存することで、多様性と地域性を兼ね備えたコミュニティを形成した。						
建物本体は、構造体以外を全て撤去し、それを活かすように軽量											
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	リフォーム前	0.64	リフォーム後	0.64	UA値	リフォーム後	性能向上等、特に配慮した事項	①軽量化(非耐力要素の躯体撤去、設備更新)によるls値>0.6の耐震性 ②躯体補修による耐久性 ③エントランスと駐輪場の増築による違法性、防犯性、快適性			
所在地		東京都杉並区			新築竣工年		1975 年	築後年数	51 年	施工期間	300 日間
該当工事床面積		826.89 m ²			総工事床面積		2,554.88 m ²	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											

既存基準階平面図 _1/400

リフォーム前の平面図

改修後基準階平面図 _1/400

リフォーム後の平面図