

INFORMATION RELEASE

ミサワホーム株式会社 〒163-0833 東京都新宿区西新宿 2-4-1 Tel.03(3349)8088 (広報直通)

2016年9月15日

北海道の「旧初台公宅用地有効活用事業」において

ミサワホームが新しい「建物再生手法」を採用

- リフォームやリノベーションと大きく異なる建物再生手法「リファイニング建築^{※1}」を採用
- リファイニング建築を提唱する青木茂建築工房とのコラボレーション
- 第一弾は築50年超の職員住宅をリファイニングし賃貸住宅として活用

ミサワホーム株式会社（本社 東京都新宿区／代表取締役社長執行役員 竹中宣雄）とミサワホーム不動産株式会社（本社 東京都新宿区／代表取締役社長執行役員 岡村康晴）及び新しい建物再生手法として「リファイニング建築」を提唱する株式会社青木茂建築工房（所在地 東京都渋谷区／代表取締役 青木茂）は、北海道の「旧初台公宅用地有効活用事業」において、事業者に選定されました。当事業においてミサワホームは、東京都渋谷区の築50年を超える北海道の職員住宅をリファイニング建築で再生します。

1. 取り組みの背景と今後

ミサワホームは、現在取り組んでいる中期経営計画（2014.4～2017.3）の中で事業多角化を基本方針に掲げ、リフォーム事業や資産活用事業といったストック関連事業への取り組みを強化しています。また不動産事業においても、既存建物の耐震化や長寿命化など不動産価値を向上できる新しいソリューションとしてリファイニング建築を提唱している青木茂建築工房と、昨年業務提携しました。現在は、リファイニング建築のノウハウを取得するため青木茂建築工房に社員を派遣するなど共同で複数のプロジェクトを進めています。今後もこれらのノウハウを活用して、既存都市部の再開発・再生ニーズに対し、各種施設やオフィス、商業施設の開発・リファイニング建築に取り組むとともに、開発物件を含む不動産の保有・運用の拡大を図り、不動産事業を拡充します。

2. リファイニング建築とは

青木茂氏が約30年にわたりノウハウを蓄積し独自に定義を確立させてきたリファイニング建築は、老朽化した建築物の耐震性能を現行法に適合させた上で既存躯体を再利用し、大胆な意匠の転換や用途変更、内外装、設備などを一新させる建物再生手法で、従来のリフォームやリノベーションとは大きく異なります。リファイニング建築では、竣工時期が古く検査済証がない建築物であっても、新築と同等の価値を持つ建物として有効活用ができるように確認済証や検査済証の取得と、第三者機関より現行の耐震基準に基づく耐震診断評定の取得を目指します。さらに既存躯体を再利用するため環境負荷の低減が可能なほか、建て替えに比べてコストを抑えながら新築と同等に再生することが可能です。

※1：太平洋セメント（株）、（株）青木茂建築工房の登録商標

■青木茂氏 プロフィール

1948年大分県生まれ。株式会社青木茂建築工房代表取締役、首都大学東京特任教授、大連理工大学客員教授、博士（東京大学工学）、一級建築士。

- ・主な受賞歴：2000年 第1回 JIA 環境建築賞／緒方町役場庁舎
2001年 2001年度 日本建築学会 業績賞／リファイン建築一連作品
2015年 平成26年度 日本建築防災協会 耐震改修優秀建築賞／北九州市立戸畑図書館
2015年 第56回 BCS 賞／北九州市立戸畑図書館
2016年 第25回 BELCA 賞ロングライフ部門／北九州市立戸畑図書館
- ・主な著書：2001年 リファイン建築へー青木茂の全仕事ー（建築資料研究社）
2009年 団地をリファインしよう。（住宅新報社）
2012年 長寿命建築へ（建築資料研究社）
2013年 リファインが導く 公共建築の未来（総合資格）
2015年 長寿命建築のつくりかた いつまでも美しく使えるリノベーション（株式会社エクスマレッジ）
- ・参考 URL：<http://www.aokou.jp/>

■リファイン建築の特長

1.耐震性能の向上

旧耐震基準の建物は、耐震改修促進法に基づく耐震診断と補強を行い、第三者機関より耐震診断評定を取得し構造的な安全性を確保します。

2.耐用年数の向上

耐用年数調査および必要な改修を行い物理的な耐用年数を大幅に延ばし、その評価を第三者機関より取得し、建物の長寿命化を図ります。

3.現行法規への適合

原則的に確認申請が必要となる計画を検討します。竣工時期が古く検査済証がない建築物であっても検査済証の取得を目指し、新築と同等の価値を持つ建物として再生します。

4.新築に比べて工期短縮、コスト削減が可能

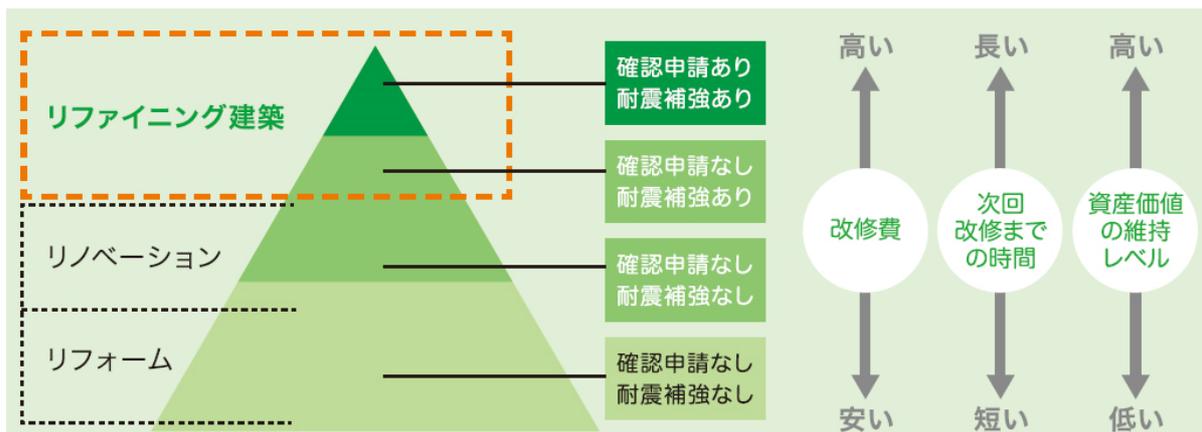
既存躯体を再利用することで、新築と比べて工期が短縮されるほか、コストも抑えることが可能です。

5.建築廃材を削減でき、環境にやさしい

既存躯体の再利用により解体工事で発生する廃材が大幅に削減でき、構造躯体の生産とその輸送時におけるCO₂の発生量がゼロとなることから、環境にやさしい建築です。

【リファイン建築と一般的なリフォーム・リノベーションとの違い】

※青木茂建築工房の資料より抜粋



■ リファイニング建築の実例



撮影/上田宏

リファイニング前の外観



撮影/上田宏

リファイニング後の外観
(2012年度 グッドデザイン賞)



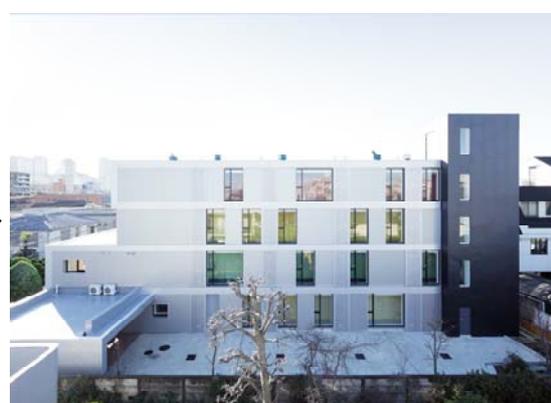
リファイニング前の外観



リファイニング後の外観



リファイニング前の外観



リファイニング後の外観

(2010年度 グッドデザイン特別賞(サステナブルデザイン賞)
第1回マンションクリエイティブリフォーム賞 審査員特別賞)

■計画概要

北海道は、東京都渋谷区において築50年超の職員住宅が建つ土地の有効活用のため、50年間の定期借地権の公募^{※2}を行いました。ミサワホームは今回の計画において、既存建物を再利用し大きさや高さを変えないことで周辺環境や街並みにとけこみ、新築と同等に生まれ変わるリファイニング建築によって賃貸住宅として活用する提案を行いました。建物は3DK、18戸のプランから1LDKを中心とした21戸のプランに一新し、市場のニーズに合わせました。さらに3ヶ所あった階段室を1ヶ所にし、新たに内廊下とエレベーターを設置、利便性の向上を図りました。また既存建物を再利用することで建て替え工事に比べて建築廃材の大幅削減が可能になり、環境にやさしく工事中の近隣住民への負担も軽減されます。

※2：参考 URL http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/hatsudai_proposal.htm



現在の外観（南西側）



リファイニング後の外観イメージ（南西側）

【事業体制】

- ・土地所有者：北海道
- ・土地借主：ミサワホーム
(50年間の定期借地契約)
- ・建物所有者：ミサワホーム
- ・総合監修：ミサワホーム
- ・設計・監理：青木茂建築工房
- ・入居者募集・賃貸管理：ミサワホーム不動産

【建物概要】

- ・所在地：東京都渋谷区初台 2-9-10
- ・敷地面積：535.47 m²
- ・建築面積：254.30 m²
- ・延床面積：1,017.2 m²
- ・構造・規模：RC造・4階建て
- ・建物用途：共同住宅
- ・既存建物建築時期：1964年4月
- ・リファイニング完成時期：2017年10月予定
- ・建物プラン：（既存建物）3DK 18戸
（リファイニング後）1DK 4戸、1LDK 17戸

この件に関する問い合わせ先*

ミサワホーム(株) 経営企画部 コーポレートコミュニケーション課 中田義規 奥本博之

TEL 03-3349-8088 / FAX 03-5381-7838

E-mail : Hiroyuki_Okumoto@home.misawa.co.jp