

# 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)

2017年4月19日

築50年を超える公的不動産を賃貸住宅に再生

## 「リファイニング建築」第一弾を着工

- リファイニング建築を提唱する(株)青木茂建築工房とのコラボレーション第一弾
- 北海道の職員住宅を賃貸住宅に再生し、ミサワホームの保有物件として再活用
- 初のリファイニング建築案件の着工により、再開発事業に弾み

ミサワホーム株式会社(代表取締役社長執行役員 竹中宣雄)は、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)と共に東京都渋谷区において築50年を超える職員住宅をリファイニング建築により賃貸住宅に再生し、自社保有物件として活用するプロジェクトに今月から着工し、2017年11月の完成を目指します。

北海道は、東京都渋谷区に保有する築50年超の職員住宅が建つ土地の有効活用を図る目的で、2016年2月に「旧初台公宅用地有効活用事業」の公募を行いました。ミサワホームは、ストック活用・環境負荷低減の観点から既存建物を再利用して長寿命化が図れるリファイニング建築により賃貸住宅として再生し、自社保有物件として活用する提案を行い、2016年9月に事業者として選定されました。

リファイニング建築は、一般的なリフォームやリノベーションと異なり、内外装や設備類、間取りなどの変更と同時に建物自体の耐震性の確保や耐用年数を大幅に向上させて、第三者機関より評価を取得する建築再生手法です。当計画で再生する建物は、1964年に建設されたために1981年施行の新耐震基準に合致しておらず、耐震改修の必要性がありました。そこで今回、現行の耐震基準に合わせた補強を施して耐震性を確保し、第三者機関\*より耐震改修計画評定を取得します。耐久性においては、コンクリートの耐用年数推定調査に基づき必要な改修を行うことで、リファイニング後の物理的な耐用年数を概ね50年に延ばし、その評価を第三者機関より取得します。

プランについては、3DK、18戸から1LDKを中心とした21戸に一新させます。外部から各住戸へのアプローチについては、3ヶ所の屋外階段を使用していましたが、セキュリティと利便性の向上を目的に屋外階段を撤去し、新たに設けたエントランスからエレベーターや屋内階段を使用して各戸へアプローチする方法に変更しました。

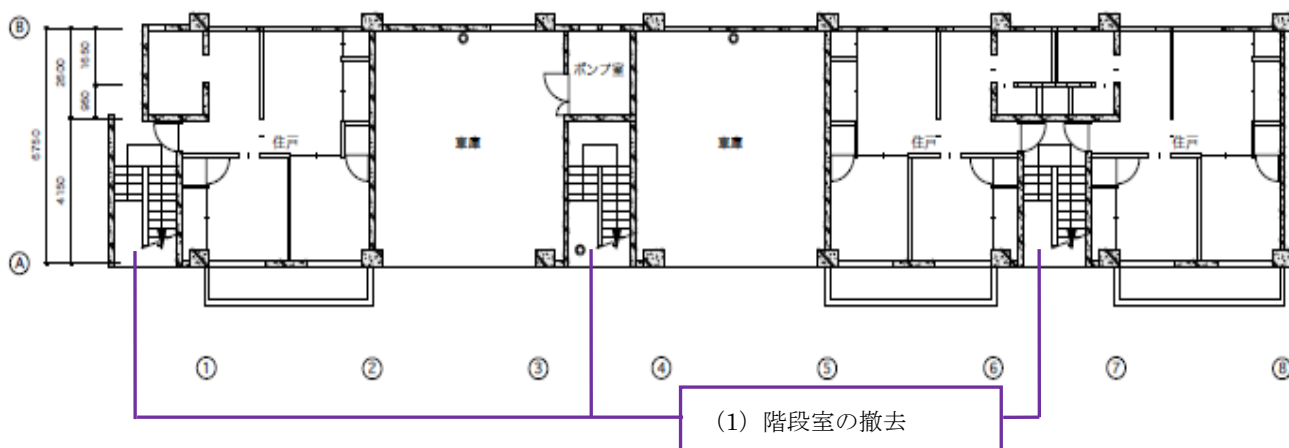
当計画については、2017年5月31日から6月2日まで東京ビックサイトで開催される「R&R建築再生展2017」(主催 建築再生展組織委員会)において、展示パネルなどで詳しく紹介する予定です。(URL <http://rrshow.info/>)

ミサワホームは、環境にやさしく資産価値をよみがえらせるリファイニング建築を通じて、安全で質の高いストック資産の形成に取り組むとともに、国や地方自治体が支援している耐震改修の促進や空き家問題などの社会的課題の解決に向けた提案ができる企業を目指します。

※ 耐震改修計画評定は、ハウスプラス確認検査株式会社、耐用年数推定調査の評価は、株式会社ERIソリューション

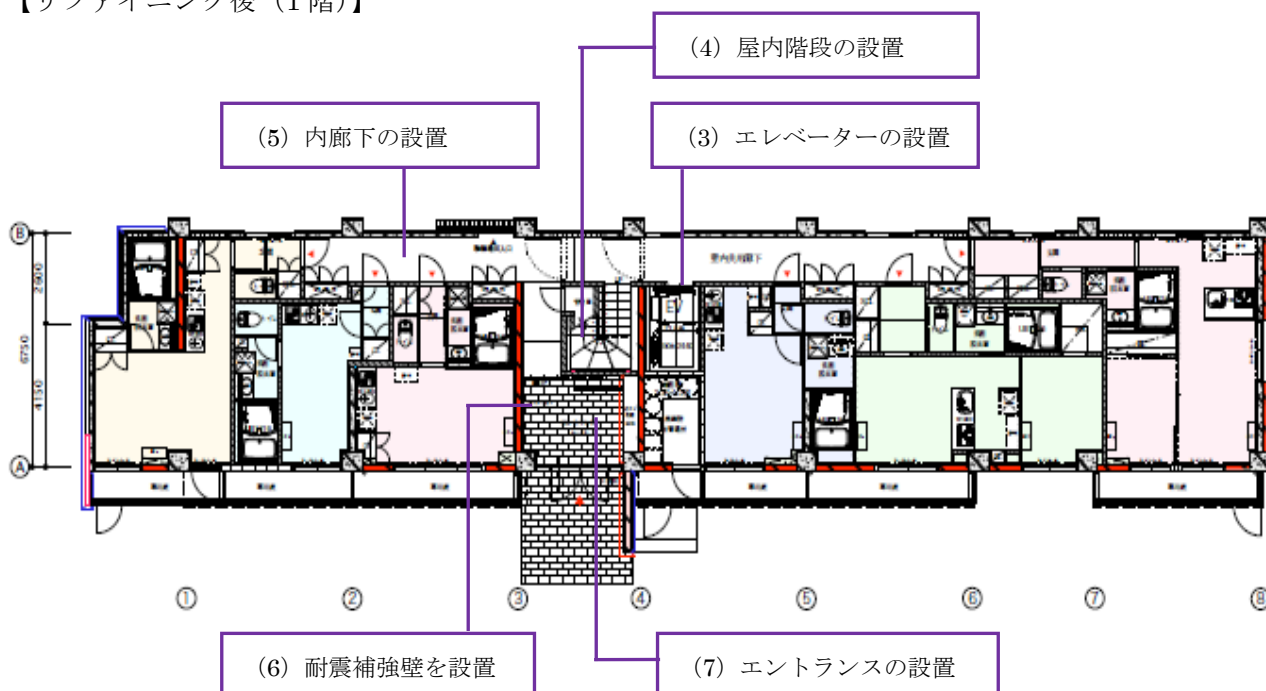
## ■今回のリファイニング計画の概要

### 【リファイニング前（1階）】



(2) 間取りの変更

### 【リファイニング後（1階）】



### 【建物プランに関わる主な計画】

- (1) 3ヶ所ある屋外階段を全て撤去
- (2) 3DK 18戸の間取りを1LDK 17戸 1DK 4戸に変更
- (3) 従来、車庫・室内であった場所にエレベーターを設置
- (4) 従来、車庫・室内であった場所に屋内階段を設置
- (5) 従来、室内であった場所に屋内廊下を設置
- (6) 現行の耐震基準に合わせた耐震補強壁を設置
- (7) エントランスを新しく設置



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）

#### ■建物概要

- ・所在地：東京都渋谷区初台 2-9-10
- ・敷地面積：535.47 m<sup>2</sup>
- ・建築面積：254.30 m<sup>2</sup>
- ・延床面積：1,017.20 m<sup>2</sup>
- ・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11月
- ・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

#### ■事業体制

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

以上

\*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](mailto:Hiroyuki_Okumoto@home.misawa.co.jp)