

東京建築士会編

更新する家

[リノベーション住宅]
大研究

建築資料研究社

古い家を
新しく
住もう！

中古住宅を楽しく快適な
「自分だけの家」に変える
リノベーションのヒントを満載



IPSSE 都立大学 東京都目黒区 2005年 設計 青木茂建築工房

リファイニングで現代の生活にふさわしく



リファイニング前の外観



リファイニング後の外観



リファイニング後の住戸の内観

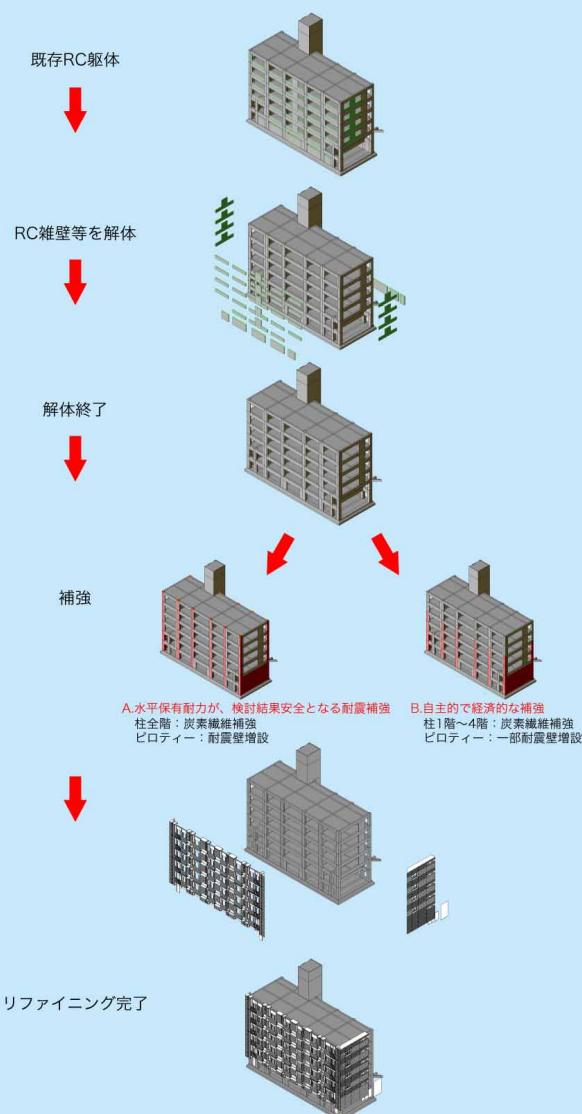


リファイニング後の住戸の内観

建築データ

主要用途	集合住宅
建築主	モリモト
敷地面積	339.33m ²
建築面積	238.74m ²
延床面積	1,539.35m ²
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地下1階地上5階
設計	青木茂建築工房
施工	五洋建設
施工期間	2004年7月～05年1月

(写真／イメージグラム)



リファイニングダイアグラム

総戸数を維持しながら、和室中心であつた居室の構成をワンルーム形式へと変更。設備の納まりを工夫することで天井高を確保した。水まわりについては、今後の設備の更新も視野に入れ、キッチンの構成部品をすべて交換可能とし、排水管も廊下側に移した。また、建物全体で快適な住環境を実現するため、1階エントランスなどの共用部も一新し、利便性を向上。現代のライフスタイルに順応した集合住宅に更新した。この建物の計画を対象に、東京大学と首都大学東京による解体調査が行われた。その結果は、建て直した場合と比較すると、廃棄物の排出量は44%、CO₂の排出量は17%になっている。これにより、環境に配慮した再生事業として、良好な環境評価を立証した。現行法規の問題点を浮き彫りにしながらも、既存マンションのストックを生かした新たな居住環境をつくることは可能なである。

外観は、既存建物の保護と印象を一新するため、ファサード全体をガルバリウムの折板で覆った。耐震補強のため、柱と梁を炭素繊維で補強し、1階に耐震壁を新設している。

既存建物は、外壁のタイルのはがれや、設備の劣化、耐震性能などの問題があり、また、間取りが現代のライフスタイルに合わないものになっていた。さらに、高さなどの既存不適格部分が存在していたため、建物を壊して建て直した場合、現在の床面積や高さは維持できない。そこで、建築確認申請の対象工事とならない範囲の計画としつつ、いかにこの建物を再生できるかがテーマとなつた。

ディベロッパーによるマンション再生事業として、築36年の5階建てマンションを青木茂建築工房が「リファイニング」した。リファイニングとは青木氏が提唱する環境配慮型の建築再生技術のこと。老朽化した建物の80%を再利用しながら、建て替えの60～70%のコストで大幅な意匠の転換や用途変更、耐震補強を可能にする。