

賃貸↓分譲
コンバージョン

耐震化も実施

築43年の 都心物件 Is値適合へ

東京・千駄ヶ谷で築 43 年の賃貸マンションを耐震化して分譲マンションにする工事が進

んでいる。
1970年完成・7階建て「緑苑ハイツ」(住戸13・事務所2)。



容積率・日影制限・高さ制限等で既存不

耐震化工事実施中の「緑苑ハイツ」

適格のため、建て替えると6階建てが限度。

耐震診断では耐震性能Is値0.6未満という賃貸マンションだ。

今年6月着工の工事では屋上・外壁・屋内等の建材を撤去し、ス

ケルトン化。給排水等の設備は新設。コンク

リート等を数百カ所補修し、住戸内に増し打ち壁を設けるなど耐震化を進めている。

来年2月「千駄ヶ谷緑苑ハウス」(7階建て、住戸14・事務所3)として完成予定。

完成後の耐用年数は50年とされる。

工事費は明らかに抑えられる。現行の容積を維持し、耐震化もクリアでき、都心の既存不適格マンションの呼ぶ再生手法。建て替えと比べ解体費用が要



ブレースなどは使わずコンクリートの増し打ちなどで補強する

法」としている。