

改築、改修でもない第3の方法

青木茂建築工房は12日、東京都渋谷区千駄ヶ谷のマンション解体工事で現場見学会を開き、賃貸マンションを分譲マンションへと更新するリファイニング工事の解体・施工現場を公開した。当日は金融、行政、不動産設計、建設、学術関係者など約300人の見学者が現場を訪れ、リファイニングに対する関心の高さをうかがわせた。

リファイニング建築は躯体から不要な部分を撤去し、十分に軽量化した上で補修・補強を加えて耐震性能・内外装・設備を一新する。既存躯体を再利用することで、建設コストを抑えられるため、スクラップ&ビルドに代わる新たな建築手法として同工房主宰の青木茂氏が普及を

進めている。

今回のプロジェクトでは、新宿御苑に隣接した築後40年を超える賃貸マンションをリファイニングする。現場では既に躯体から構造上不要な部分の多くを撤去しており、現在はコンクリートの袖壁新設、増し打ち、開口閉そくなどによる耐震補強や新たな開口部による眺望確保などを進めている。

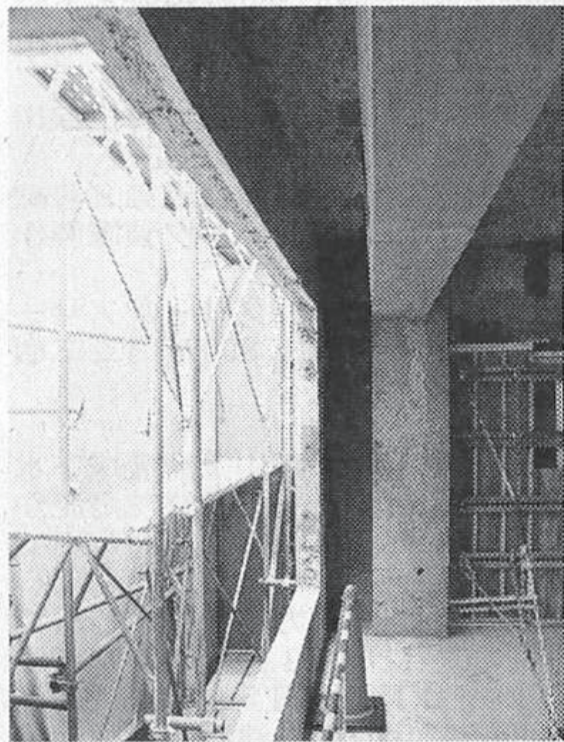
設計を担当したのは同工房の奥村誠一氏。リファイニングは工事費の削減や環境負荷の低減につながるが、最も大きなメリットは従前の躯体を活用することで「現在の法制度では建設できない高さ・規模の建築をつくり出すことができる」点にあるという。今回の建設予定地も渋谷区の第三種高度地区20分に制限さ

青木茂建築工房がリファイニング工事見学会

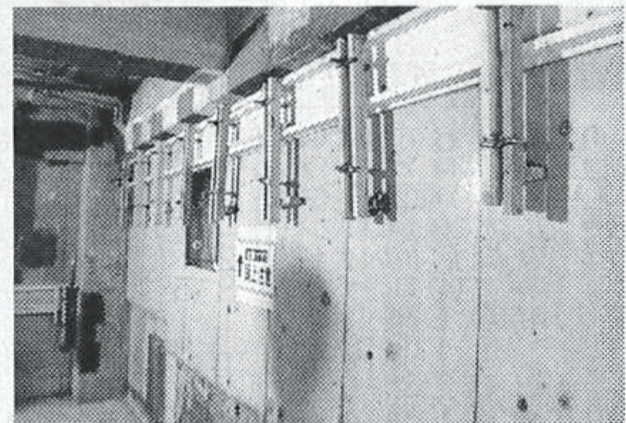
既存躯体を再活用



説明する奥村氏と青木氏(右端)



新たな開口部で眺望を確保



既存開口を閉そくし耐震補強

れているが、最終的な建物高さは26・6分に達する計画だ。リファイニングにあたっては、建物の信頼性を向上させるために躯体の補修箇所を記録した「家履歴」の作成が不可欠だ。コンクリートの爆裂やクラックといった経年劣化、前施工の不備といった不具合と補修経過を記録することで、建築としての信頼と価値の向上につながる。「築後40年以上が経過している今回の物件も、リファイニングを通じて信頼を獲得し、銀行から長期にわたる融資を受けることができた。あと50年は使用できる」と奥村氏は胸を張る。

解体から施工までの工事を一貫して担当する山田建設の荒木孝明所長は「新築は凶面どおりに造れば良いが、リファイニングでは既存施設を元にした調整が必要になる難しさがある」と語る。着工前に事前調査は実施しているが、躯体の状態は解体作業に入らないと分からない点も多い。調査結果とのずれは常に設計に反映させているものの、工事を進める中で不確定な要素は多いという。ただ「施主にとっては工事費の面で間違いなくメリットはある」と断言する。

青木氏は「東京都や都市再生機構などが抱える賃貸住宅のストック管理にもリファイニングが有効な手段になるのではないかと指摘する。今後、人口が減少し住宅需要が減っていく中で、多額の予算をかけた改築や少額の予算で繰り返す改修でもない第3の方法として、リファイニングによる老朽化した賃貸住宅の分譲住宅化の大きなニーズを見込んでいる。」

建物概要

- ▽物件名 千駄ヶ谷緑苑ハウス(東京都渋谷区千駄ヶ谷5-1-3)
- ▽設計・監理 青木茂建築工房(意匠設計)、金箱構造設計事務所(構造設計)
- ▽施工 山田建設
- ▽構造規模 R/C造7階建て延べ1008平方メートル、17住戸
- ▽建物経年 築後43年
- ▽竣工時期 2014年2月