

千駄ヶ谷 緑苑ハウス リファイニング工事
解体現場見学会のご案内

日程 2013 / 11 / 12 (火)

午前の部 / 10:00~11:00 (受付 09:30~)

午後の部 / 13:00~14:00 (受付 12:30~)

「賃貸マンションを分譲マンションに変える」



建築概要

所在地 : 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-1-9

用途 : 共同住宅

事業主 : 株式会社八チハウス

設計者 : 青木茂建築工房 (建築)
金箱構造設計事務所 (構造)

施工者 : 山田建設株式会社

竣工 : 2014年2月 (予定)

構造 : 鉄筋コンクリート造

階数 : 地上7階 塔屋2階

延べ面積 : 1008.03㎡

左図

A : AFTER 北東側外観予想図

B : BEFORE 北東側外観写真

C : 内装解体後の躯体補修状況

D : 補強壁グラウト打設状況

E : 補強壁アンカー・スパイラル筋施工状況

計画概要

本計画は昭和44年に建設された鉄筋コンクリート造で地上7階建の共同住宅(賃貸)と事務所の複合用途の既存建築物を事務所と分譲マンションに再生する改修工事である。旧耐震基準の建築物であるため耐震補強を行い、内外装および設備の一新を図り建物の価値を向上させる。耐震性を確保しながら北側住戸の窓に大きな開口を設けるなど眺望や機能性を考慮した計画とした。

耐震診断の結果から、既存建物はIs値が0.6を下回っており耐震補強が必要であることを確認した。補強はブレースなどを用いずに意匠性を損わない方法を採用しIs値0.6を上回る耐震改修の計画とした。この耐震改修の計画で第三者機関であるビューロベリタスジャパンの耐震判定委員会から耐震判定書を取得した。

既存の内外装および設備の全てを解体して一度スケルトンの状態にし、経年劣化や施工不良などの補修が必要な全箇所に対して補修を行う。これを家歴書として改修の履歴を記録する。

また既存のエレベーターは2階から7階までの昇降であったが、利便性を考慮して1階にエントランスホールを新たに設けてエレベータ着床階を追加する。縦配管を共用廊下とバルコニー側に設置してメンテナンスなどの維持管理がしやすい計画とした。LED照明や人感センサーを採用し省エネルギー化を図る。また敷地内と屋上は積極的に緑化を図る。

室内は畳敷きの和室中心の室構成であったが、現代のライフスタイルにあわせた改修内容とするためにフローリング敷きにしてリビングスペースの確保などの改修を行う。

本物件は第三者調査機関に委託し躯体の耐用年数推定調査を実施してリファイニング後の建物の物理的な残存寿命を推定し、改修後から残り50年と評価された。法定耐用年数によらず、物理的な残存寿命を基に融資返済期間を設定した。築43年の既存建物であるが、新築同等の長期の融資を受ける事が可能となった。

《参加申込書》 回答先 / FAX : 03-5789-0489 または メール : tokyo@aokou.jp 回答期日 11 / 6 (水)

来場代表者 氏名 _____

所属団体名 _____

来場人数 _____

連絡先 TEL _____

FAX _____

E-mail _____

参加時間 午前の部 or 午後の部 _____

※10:00~13:00~の計2回、青木による計画説明を行います。
※開催時間内であれば、いつでもご見学頂けます。
※当日は、お名刺もしくは本紙にて、受付をさせていただきます。
※会場に駐車場はございません。
※見学時間中は工事作業を行いませんが、安全には十分お気をつけ下さい。
※立入禁止区域には立ち入らない、開口部から手や顔を出さない等ご協力をお願い致します。
※ハイヒールやサンダルなどは避け、動きやすい服装でお越し下さい。

問い合わせ先

株式会社青木茂建築工房 SHIGERU AOKI Architect & Associates
〒150-0012 東京都渋谷区広尾5-9-9-201
TEL. 03-5789-0488 FAX. 03-5789-0489 URL. www.aokou.jp
MAIL. tokyo@aokou.jp 担当: 奥村、中田



アクセス: JR中央線 千駄ヶ谷駅より徒歩3分

関連HP等のご紹介

「緑苑ハウス」で検索すると専用HPがご覧になれます。
「AXIS 緑苑ハウス」で検索するとAXISに掲載された記事がご覧になれます。
「yahoo 緑苑ハウス」で検索するとyahooニュースに掲載された記事がご覧になれます。