

報道関係者各位

三井不動産株式会社

三井不動産グループの「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」
リファイニング建築®初
築44年旧耐震賃貸住宅にコロナ対策を取り入れ新築同等に再生
-9月15日(火) リファイニング建築サロン&物件竣工見学会開催-

三井不動産株式会社（本社：東京都中央区、代表取締役社長：菰田正信）は、「リファイニング建築」を活用した老朽化不動産再生コンサルティングサービスに取り組んでおります。

この度、新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに進むワークスタイルやライフスタイルの多様化にあわせ、「リモートワークとコロナ対策」という社会的ニーズを商品企画に取り入れたリファイニング建築物（練馬区、1976年築賃貸住宅）が竣工いたします。期間限定のリファイニング建築サロンを同物件内に開設し、サロン見学会および竣工見学会を9月15日（火）に同時開催いたします。

リファイニング建築は、旧耐震基準※の建物を解体することなく新築同等に再生することが可能な建築手法であり、旧耐震建物の耐震改修という社会課題の解決に貢献いたします。また、建替えの場合と比較して事業費低減、事業期間短縮が可能となるといった特徴があります。

本物件は、リファイニング建築物として初めて、共用部における“非接触や除菌”によるコロナ対策や、専有部におけるリモートワークスペース確保等の商品企画を賃貸住宅に取り入れ再生いたしました。

【外観】



【内観】



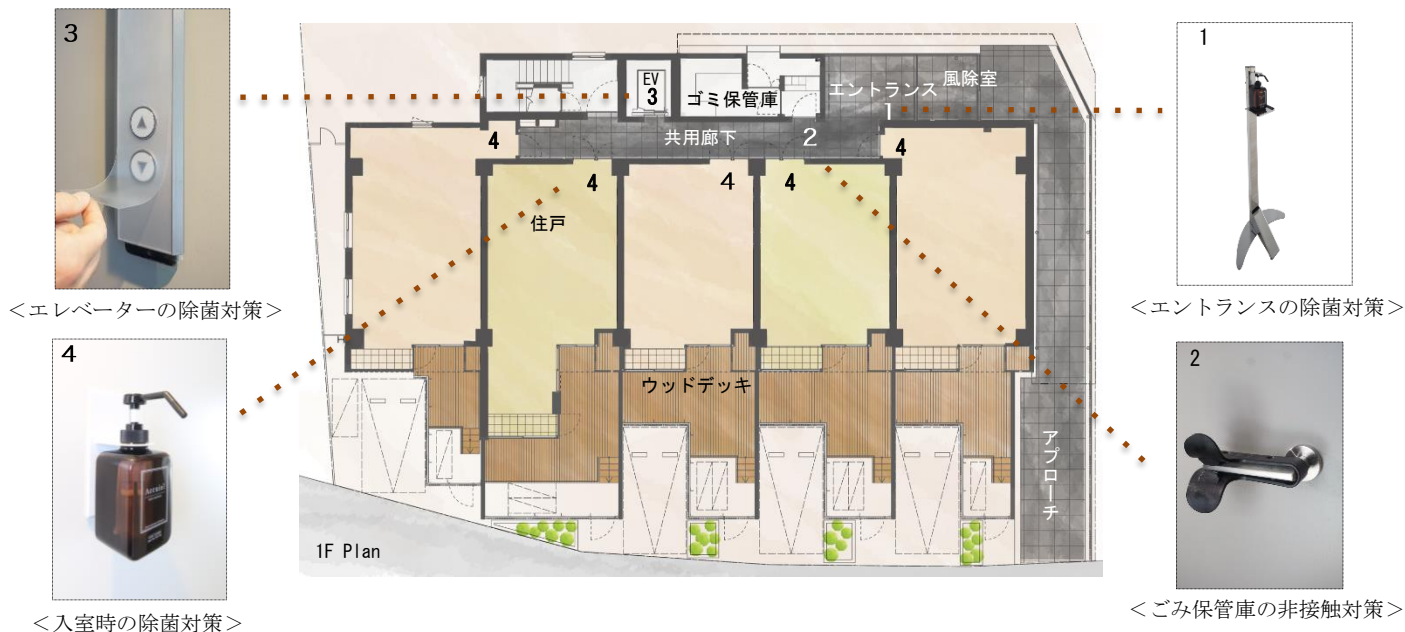
※1981年5月31日までの建築確認に適用された耐震基準

■社会的ニーズの変化に柔軟に対応した商品企画

①共用部における“非接触や除菌”によるコロナ対策

入居者が安心して生活できるよう、エントランスへの除菌ジェル設置、ゴミ保管庫等不特定多数の方が触れる可能性のあるドア取手へのアタッチメント設置、エレベーター内ボタン等への除菌シートの貼付、各居室の玄関扉への除菌ジェル用のホルダー設置等、共用部のコロナ対策を行っております。

【共用部でのコロナ対策】



②専有部におけるリモートワークスペースの確保

新型コロナウイルス感染拡大をきっかけに、多様な働き方の一つとしてリモートワークが普及している中で、自宅内で集中して作業する空間を確保したいといったニーズが高まっております。本物件では、従前のバルコニー部分を居室化することにより、リビングにリモートワークスペースとしてご利用いただける空間を確保し、専用のコンセントやダウンライトを設置しました。このように新しいワークスタイルやライフスタイルへの柔軟な対応が可能な居室プランとなっています。



＜リファインニング建築後のプラン＞



イメージ CG（青木茂建築工房作成）

- ・従前バルコニーを居室化しリモートワークスペースとして利用可能な空間を創出
- ・専用のコンセントおよびダウンライトを設置
- ・パーティション等を設置することによりフォーカスワークに適した空間へ

■期間限定のリファイニング建築サロン兼モデルルーム

リファイニング建築の特徴を実際に見学いただくことを目的としたリファイニング建築サロンを同物件内にオープンいたします（9月18日～12月中旬（予定））。リファイニング建築サロンでは、以下の内容をご見学いただけます。

①本物件の設計ポイント

従前と比較した内外装のデザインや設計のポイント等について、パネルを用いてご説明いたします。

②リモートワーク対応の商品企画

リモートワーク対応の家具を配置したモデルルームをご覧ください。

③リファイニング建築の過程

建物調査・補修や耐震補強等、目に見えない改修の内容をパネルや模型によりご説明いたします。



イメージ CG（青木茂建築工房作成）

【敷地概要】

所在地	練馬区氷川台 3-27-3
交通	地下鉄有楽町線・副都心線「氷川台」駅徒歩3分
用途地域/防火地域など	第一種住居地域/準防火地域
敷地面積	795.35㎡

【新規計画概要（予定）】

用途	賃貸住宅（19戸）
構造	RC造一部S造
建築年	2020年9月中旬竣工予定（1976年築）
延床面積/建築面積	1143.99㎡/380.43㎡（従前 869.41㎡/269.78㎡）
建築確認申請・検査済証	・工事種別：大規模の模様替え・増築 ・検査済証取得予定
補強計画	耐震壁の新設により耐震指標Is値0.6を確保
共用部	アプローチ及びエントランス新設、エレベーター新設、ポスト新設、宅配ロッカー新設、駐輪場新設、オートロック新設、玄関扉・その他共用

	部扉全て更新、パイプスペースを共用廊下からメンテナンスが可能な位置に移設、外壁・共用設備を全て一新
専有部	マーケットニーズに合わせた間取りへ変更、新築同等の住宅設備・内装に刷新、複層ガラスのサッシに交換、断熱改修の実施、2重床新設
設計	株式会社青木茂建築工房

■リファイニング建築とは

リファイニング建築とは建築家青木茂により提唱された再生建築の手法です。リフォームやリノベーションと異なり、以下の特徴があります。

リファイニング建築の特徴

① 眺望や外観を損なわない耐震補強

耐震性能上問題のない壁や設備を撤去し、建物を軽量化、ブレース等によらない独自の補強方法により耐震性能を向上させます。

② 建て替えと比較して低コスト、工期短縮

建て替えと比較して約 70%のコストで設備、内外装を一新。解体と新たな躯体の建築が必要ないため、工期も短縮されます。^{※1}

③ 検査済証を再取得し法的にも新築同等

建物本体にかかる規定を全て現行法規に適合させることにより、検査済証の取得を実現し、将来的な資産の流動性の確保を行います。特に構造に関しては、補修の過程をすべて記録に残す「家歴書^{※2}」を作成します。

④ 建築廃材を削減し、環境にやさしい

既存躯体の再利用により解体工事で発生する廃材が大幅に削減できます。

※1 青木茂建築工房および当社実績値。ただし物件特性により異なります。

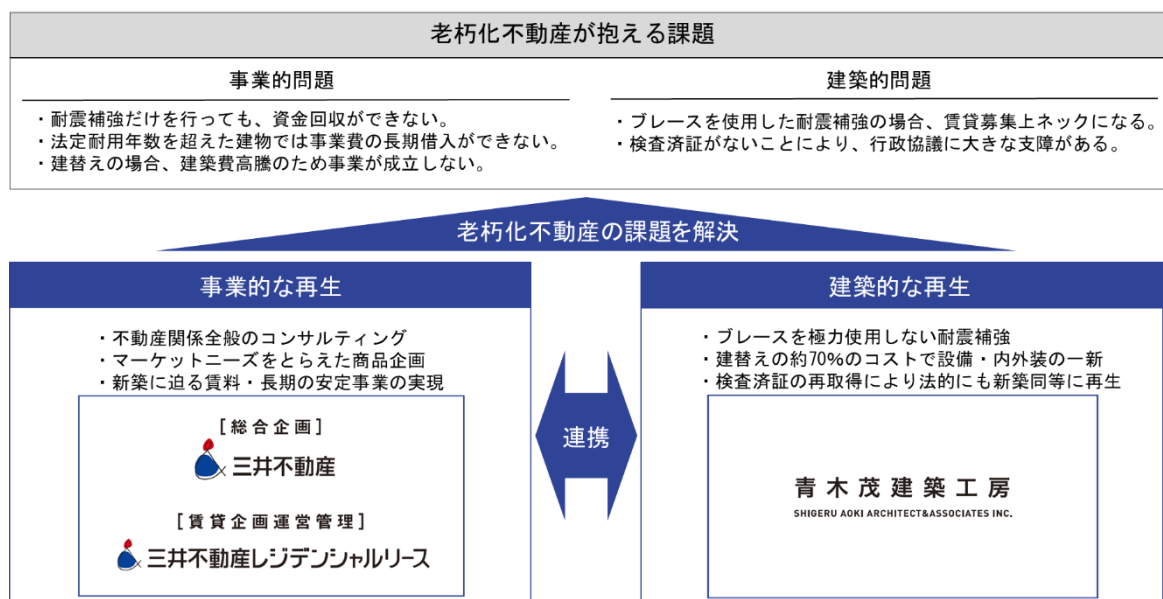
※2 東京大学生産技術研究所野城智也教授が提唱する建物の履歴書

■三井不動産グループの「老朽化不動産再生コンサルティングサービス」について

本サービスは、旧耐震基準の建物を中心とした老朽化不動産に対して、単に建築的再生を図るだけでなく、三井不動産グループの連携により、不動産全般のコンサルティング、商品企画、賃貸管理運営まで行い、事業的な再生までオーナー様のお手伝いを行うサービスです。

本サービスを通して、老朽化不動産の抱える様々な課題を解決します。

<事業体制>



■三井不動産グループの SDGs への貢献について

https://www.mitsuifudosan.co.jp/corporate/esg_csr/

三井不動産グループは、「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、人と地球がともに豊かになる社会を目指し、環境（E）・社会（S）・ガバナンス（G）を意識した事業推進、すなわち ESG 経営を推進しております。当社グループの ESG 経営をさらに加速させていくことで、日本政府が提唱する「Society 5.0」の実現や、「SDGs」の達成に大きく貢献できるものと考えています。

* 本事業は、SDGs（持続可能な開発目標）における3つの目標達成に貢献しています。

