

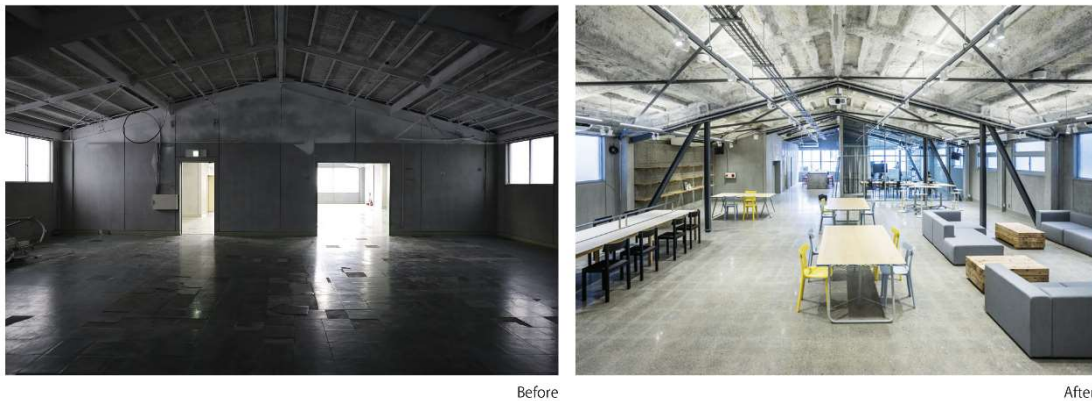
サステナブルな街づくりを目指して東急が建物の再生事業に取り組みます

東急株式会社
株式会社再生建築研究所

東急株式会社(本社:東京都渋谷区、取締役社長:高橋和夫、以下「東急」)は東急線沿線エリアにおいて、老朽化によるさまざまな課題を抱える物件に対して、株式会社再生建築研究所(本社:東京都渋谷区、代表取締役:神本豊秋、以下「再生建築研究所」)の建築手法である「再生建築」を通して、多角的なソリューションを提供し、サステナブルな街づくりの実現を目指すために本年4月に業務提携を結びました。

東急は、2021年度を始期とする中期3か年経営計画で街のサステナビリティ向上を掲げています。本提携により、東急線沿線エリアの空き家問題、緊急輸送道路沿いの耐震化問題、違法建築物問題など老朽化物件が抱える様々な課題を再生事業で解決すると共に、歴史的な建物やポテンシャルある既存の建物を活かし、個性豊かで魅力的な文化が醸成されるサステナブルな街づくりに取り組みます。

「再生建築」は老朽化物件の再生で課題となる建て替えコストや工期に対して、既存躯体を利用することで、解体工事や新規の躯体工事を行う必要がないため、新築と比較してコストが大幅に抑えられ工期も短縮されます。さらに、設備・内外装を新築同等に更新することも可能で、条件次第では建物に入居者がいる状態で再生することができます。



▲旧耐震の倉庫・事務所ビルの耐震補強による再生事例「100Banch」

東急と再生建築研究所はこれまでに4件の協業実績がありますが、本提携により、今後、さらなる東急線沿線エリアにおける老朽化物件の再生事業の実施およびサステナブルな街づくりを目指します。詳細については、別紙のとおりです。

以 上

【別紙】

●再生建築とは

「再生」とは、不動産活用において一般的な新築・改修という枠組みを超えて、用途や仕組みと共に新しい不動産価値を提供するSDGs達成に貢献するサステナブルな考え方です。

一般的なリノベーション等の改修は、耐震補強や内装改修など、経年劣化に対しての機能回復や安全性確保のための応急処置的な意味合いが強いことに対し、再生建築では、意匠を掛け合わせた耐震補強や既存物件の持つ本質的な課題を読み解き、一般的な改修や新築でも実現できないような新しい空間を生み出すことで不動産価値向上を実現します。また活用が不可能と思われがちな違反性の高い建築についても、適法化したうえで再生することが可能です。

中でも既存躯体を利用する場合は、新築と比較して解体工事や新規の躯体工事を行う必要がないため、コストが大幅に抑えられ工期も短縮されます。さらに、設備・内外装を新築同等に更新することも可能で条件次第では、建物に入居者がいる状態で再生することができます。

これまで、新築とリノベーションでしかなかった建築分野に、既存建物を残すこともできる「再生建築」という選択肢が広がることで、不動産価値として再生と新築の事業比較を行い、提案を行います。

●再生建築の代表的なソリューション

1. 収益性と安全性を両立させた耐震化

内部空間や外観を損なわない、意匠性の高い耐震補強を実施します。補強計画により、窓や出入口が塞がれる・居室内が分断されて使い勝手が悪い等の一般的な耐震補強による弊害を、全体計画の見直しによって解消することで、デメリットをメリットに替え、収益性と安全性を両立させた再生が可能です。

2. 違反物件の適法化

現行法規に適合していない建物でも必ずしも違反建築ではなく、既存不適格※として現状維持できるものも多くあります。何が違反なのかを適切に見極め、法令の細かな読み解きによって、再生建築では、是正を最小限に抑えて適法化しながら、収益を最大化する提案が可能です。

※既存不適格：新築時点の法律に適合していた建物が、のちの法改正により現行基準には適合していない状態

3. 検査済証未取得物件の活用

検査済証とは「建築物及びその敷地が建築基準関連規定に適合している」ことを証明する文書です。検査済証を取得していない物件は多く存在し、売買時にマイナスになることや、用途変更が難しいなど、建物の活用がうまく進まない実態があります。

再生建築では、検査済証を新規取得することができ、検査済証のない建物に対して、増築、用途変更等によるバリューアップおよび不動産市場における流動性を高めることが可能になります。

●協業実績

・検査済証未取得の4棟の違法建築群を60年ぶりに検査済証を取得した複合施設



「ミナガワビレッジ」ソリューション:違反物件の適法化、検査済証未取得物件の活用

所 在:東京都渋谷区神宮前4丁目9-13

構造規模:木造地上2階

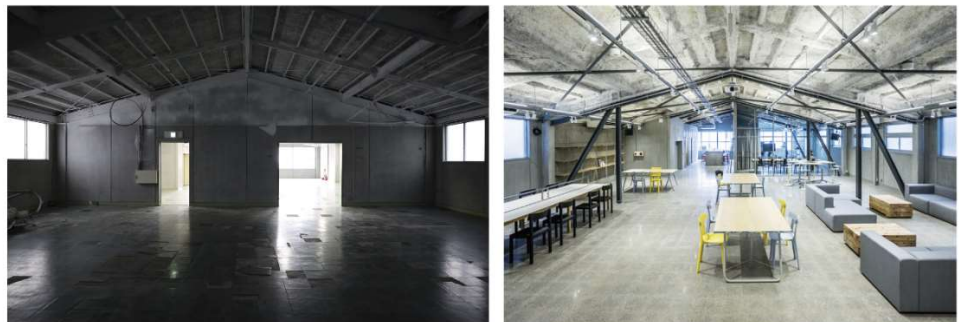
築 年:1957年

敷地面積:454.06㎡

延床面積:425.96㎡

用 途:共同住宅(再生前)→長屋・店舗・喫茶店(再生後)

・旧耐震の倉庫・事務所ビルの耐震補強を見直し、渋谷随一のインキュベーションオフィスに



「100Banch」ソリューション:収益性と安全性を両立させた耐震化

所 在:東京都渋谷区渋谷3丁目27-1

構造規模:鉄骨造地上3階

築 年:1976年

敷地面積:446.16㎡

延床面積:1058.7㎡

用 途:事務所・倉庫(再生前)→事務所・飲食店(再生後)

・解体の手法を意匠に転換しつつ、居ながら耐震補強を実現



「神南1丁目ビル」ソリューション:収益性と安全性を両立させた耐震化

所 在:東京都渋谷区神南1丁目6-9

構造規模:RC造地上4階地下1階

築 年:1976年

敷地面積:413.08㎡

延床面積:1,645.329㎡

用 途:飲食店(再生前)→事務所(再生後)