

事例④ 既存の建物・敷地内緑地のリノベーション(リノア赤羽)

- 既存建物の躯体を利用したリノベーション、省エネ設備の導入により、CO₂ 排出量の大幅削減など環境負荷を低減
- 事前に入念なデューデリジェンス(詳細調査)を実施し、十分な耐久性を確認した上で、居住者がスケルトン(構造体)の段階から設計に参画できる自由設計方式を導入
- 生物多様性やコミュニティ形成の視点から参加型の敷地内緑地の管理活動を実施

名称:リノア赤羽
所在地:東京都北区
事業主:株式会社リビタ
カテゴリー:マンション



平面図



マンション外観

出典:株式会社リビタホームページ

【環境性能向上に向けた取組】

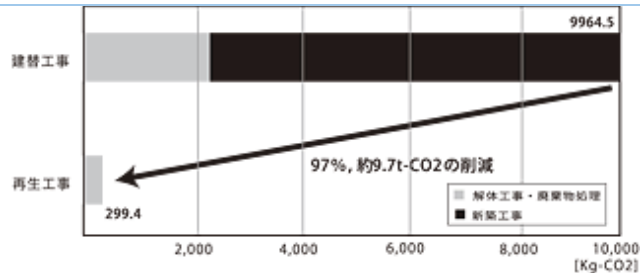
リノア赤羽(株式会社リビタ)は、1992年に建てられた企業社宅を、2009年にマンションにリノベーション^{*}した事例である。

同マンションでは、まず事業者が既存建物及び敷地をまるごと買い取り、第三者調査機関による入念なデューデリジェンス(詳細調査)を実施し、建物・設備の劣化状況や構造調査等について診断を行った。これにより、コンクリート劣化防止の中性化防止塗料を塗布等の工夫により、構造体そのものは約80年の耐久性を実現しうることが確認され、リノベーション計画が立案された。リノベーションに関する既往研究によると、躯体を利用したリノベーションを実施した場合、建て替えた場合と比べて躯体部分の資材製造・工事等に起因するCO₂排出量を約97%削減可能という試算結果が示されている。

リノベーション計画のポイントは、主に以下の3点である。

- ① 自由設計:居住者とディスカッションし、インフィル(間仕切り・内装等)部分は居住者のライフスタイルや家族構成を考慮して、スケルトン(構造体)の段階から自由なプラン作りが出来る自由設計方式を採用している。
- ② オール電化:幹線改修によりオール電化を全戸で標準仕様としており、エコキュート等の省エネ性能の高い設備が導入されている。
- ③ 敷地内の森の保全・再生:敷地面積の29%を占めていた既存緑地が手入れ不全等により荒れていたため、これを保全・再生するリノベーションが実施された。樹木医の診断を経て、隣接する社寺林から連続する在来種の樹木を保護するとともに、一部外来植物を取り去り、在来種に植え替えるなど生物多様性に配慮した植栽が行われている。また、共有のオープンスペースであるコミュニティガーデン等を併せて設けることにより、居住者のコミュニティ形成・育成の場として活用されている。

^{*}リノベーションとは、既存建物の大規模改修によって用途や機能を変更し、性能を向上させたり新しい価値を創造する手法のことを指す。



建替工事・再生工事の CO2 排出量の比較(評価対象は躯体部分のみ)

出典:松村秀一監修「コンバージョン[計画・設計]マニュアル」2003.9

【各ステークホルダーとの関係】

①居住者

販売者からのヒアリングによると、居住者の購入動機として、a) 各省エネ設備の導入によって光熱費を大幅に削減できる点、b) スケルトンの状態を自分で確かめてから、自由設計に参加できる点、c) 敷地内に整備された森により、アメニティの向上や良好なコミュニティ形成が期待される点、等が挙げられている。また、入念なデューデリジェンスにより、建物の耐久性や居住可能年数は新築建物と遜色ないことが担保されている。

②事業者

居住者への環境価値が受け入れられ、リノア赤羽の販売価格は周辺の中古マンションの成約価格と比較して 1.5 割程度高め水準に設定されているにも関わらず、竣工した月内に全て成約している。また、土地取得から販売までの事業期間の短縮、既存建物の解体等に伴う廃棄物の処理コストの軽減、土地・建物取得における競合他社との優位性の確保等のメリットが見込まれる。

③既存建物・敷地の売主

既存建物を活かす事業者は、既存建物の解体費用および建物新築費用を負担する必要がないため、新築分譲目的の事業者よりも、土地・建物取得の費用負担能力が高いことになる。これは、既存建物・敷地の売主側の観点からは、土地価格だけでなく既存建物の残価が適正に反映された価格で販売できる可能性を示唆している。

※「マルチステークホルダーの動きから読むサステナブル不動産」サステナブル不動産研究会、2009.6も参考とした