

◇高根ハイツ

工 事 名 称	高根ハイツリファイニング工事			
工 事 期 間	約 7ヶ月	物件概要	築 年 数	築 48 年(1963 年竣工)
工事請負金額	21,765 万円		構 造	WRC造
追加工事費	735 万円		棟数・戸数	1 棟・22 戸
戸当り工事金額	1,022.7 万円		階 高	4 階建

【評価のポイント】

賃貸マンションで、建て替えの場合に容積率減少となること、オーナーが愛着のある建物ということで、建物の再生（リファイニング）を目的とし、メンテナンス性の向上、既存建物・植栽等愛着のある部分の継承、検査済証の取得（新築当初に存在していなかった。）、地域環境との調和を考慮した工事である。掛かった工事費（戸当たり約 1 千万円）の事業収支性が根本にあるため審査員特別賞としたが、容積率等の理由により建て替えが困難なマンションの再生モデルとして評価された。

①開放廊下の室内化・エレベータの新設

■屋外廊下の室内化

廊下を室内化する事で室内への漏水、共用廊下の漏電、汚れを防ぐことになる。天候に関係がなくメンテナンスが可能。中央線沿線の騒音の遮音層となり住環境の向上を図れた。



■階段を撤去、EV新設

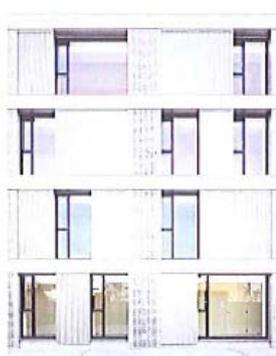
利便性の向上、バリアフリー化。今迄階段のみの移動であったが高齢者にも優しい住宅となった。EVの窓から各階の色が確認できEVを降りたとき自分のいる階が確認できる。



②メンテナンス性の向上

■MB,PSを外部に集約。

MB,PSを外部に集約することで縦配管の取り替えが屋内廊下より入居者に影響を及ぼさず可能。その面積を住戸面積に充当。収益性の向上にもなる。また、その形状が建物のファサードデザインとなり高根ハイツの特徴となった。



③既存の活用

■素焼きレンガ

玄関には当初より素焼きレンガにて仕上げられ常に入居者を迎え入れてきた。その暖かみある仕上は年月を経てより重厚性を増し新築では得られない表情を現した。サインも当初のものを再利用しステンレス枠を取り付ける事で象徴化した。



■有孔化粧ブロック

この化粧ブロックは高根ハイツの至る所に施工されていた。設計では残す箇所を決めていたが、施工中に壊れてしまう程強度が無い状態であった。そこで唯一残ったのが最上階階段の手摺。見学に来られる方は皆この手摺を必ず見て行かれる。



■井戸・植栽

この井戸は建設当初から存在し飲料用として使用されてきたが、地域の近代化と共に水質が悪くなり飲料用としては使用できなくなった。オーナーにはやはり愛着がありそれを現在迄地域防災用として存続させてきた。今でもアームレバーを下ろせば地下水が溢れてくる。今回石を積み直しより使いやすい形に整えた。

植栽はオーナーが幼少時この建物が建設された時から苗木の状態から育ててきたもの。1本1本全ての樹種を記憶され現在迄大切に育てられてきた。施工においてこれらの植栽は邪魔になるものであるが、残すという方針を決定し1本も撤去する事無く施工を行った。この想いがクライアントと同じになり結果この建物が完成したと思っている。



④耐震性等の検証・補強



⑤地域環境との調和

