

2017年3月24日

築古寄宿舎を最新設備を備えた賃貸マンションに刷新 リファイニング手法により検査済証も取得した『レスピール三鷹』を開発

株式会社レーサム(以下「当社」)は、三鷹市の築44年の寄宿舎を、リファイニング(*)手法によって構造躯体の信頼性と遵法性を明確にして検査済証を取得(2017年3月17日付)した賃貸マンションとして再生、これを中長期安定的に運用可能な商品として開発しました。1970年代に数多く建築されるようになったマンション等が築50年に突入し始める今、建築費高騰や環境負荷を考慮すると、当物件で採用したリファイニング手法の有意性は経済的かつ社会的にも高まっていくものと考えております。

本取組みは、JR中央線三鷹駅に程近い閑静な住宅街に立地する1973年築の寄宿舎との出会いから始まりました。9階建の旧建物がある場所は用途地域が変更となり、建替えた場合、その貸床面積がほぼ半減してしまいます。当社は周辺の住居・社宅・学生寮等の底堅い需要を踏まえ現状の貸床面積を維持し、さらに利用者が安心して快適に住まうことができる賃貸マンションとして再生する方策を追究してきました。その結果、青木茂建築工房の全面的な協力を得て、三鷹市との事前協議を粘り強く進め、耐震補強や設備刷新により遵法性と構造躯体の信頼性を明確にして、本年3月17日に新たに大規模模様替えについての検査済証を取得した『レスピール三鷹』を誕生させました。

物件概要

名称 : レスピール三鷹

<http://room0136.com/mitaka/#wrapper>

所在地 : 東京都三鷹市下連雀2-21-19

近隣商業地域: 建蔽率80%・容積率300%

第一種低層住居専用地域: 建蔽率40%・容積率80%

総戸数 : 86戸 (1R・1DK 14.58㎡~29.19㎡)

構造 : 鉄骨鉄筋コンクリート造地上9階建

築年 : 1973年10月竣工の旧建物をリファイニング(*)

工事にて竣工(2017年3月。用途変更及び
大規模の模様替についての検査済証取得)

敷地面積: 482㎡/146坪(登記簿面積)

延床面積: 2478.32㎡(約750坪)

付帯設備: オートロック/防犯カメラ/IHキッチン、etc.

共用部にシステムキッチン付コミュニティルーム
や談話室を設置。



Before 老朽化した寄宿舎



After 最新設備を備える賃貸マンションへ



最新設備を備えた室内



上層階からは良好な眺望を保持(井の頭公園方向)



マンション正面エントランス

(*)リファイニングとは、老朽化した建物の大部分を再利用し大胆な意匠転換や用途変更、耐震補強を可能にする建物の再生技術です。その再生手順は、既存建築物の現状調査と復元図を作製、既存不適格を証明し、建築基準法や都市計画法、消防法などの現行法規に適合する確認申請書を提出し、構造躯体の補強を行い、完成後に検査済証を取得します。

人口減少と住宅余剰が進みストック型の住まいづくりの革新が求められる中、当社は既存不動産のもつ潜在的な価値を最大限に引き出す中長期運用商品の開発を追究して参ります。