

上井草グリーンハイツ再生プロジェクト 内外装フルリノベーション

杉並の住宅街の一角、緑豊かな敷地の中に建つ上井草グリーンハイツ。都心ではなかなか出会えない広い庭を持つ賃貸マンションです。季節の花々や果樹、長年大切に育てられた大きな木々は木陰をつくり、心地よい風が通り抜けるとても贅沢な空間をお持ちでした。

しかし、建物も築40年にさしかかり、設備の古さなどから空室も目立つようになっていました。オーナー様は受け継いできた土地と建物を活かし、ふたたび満室経営ができる方法はないか頭を悩ませていた中でヤシマ工業にご相談をいただきました。

建物診断でコンクリートの状態を確認、全体の基本構想、耐震診断、設計業務など、3年に渡るプロジェクトを経て2019年に内外装のフルリノベーションを実施しました。豊かな緑はそのままに、耐震化、外断熱、サッシ・玄関ドアの交換などで建物の機能面の強化に加え、オートロックなどの最新設備を装備。広く明るいキッズルームも新設し、子育て世代と高齢者世代の交流ができるヴィンテージマンションとして再生しました。



▲改修後の中庭



▲模型

ヴィンテージ賃貸マンション KAMIIGUSA GREEN HEIGHTS

上井草グリーンハイツ

Re:BORN PROJECT

「上井草グリーンハイツ」が
100年後も楽しく暮らせる住まいに大規模リノベーション！！

POINT	PLAN
■ 全69戸 2LDKプラン中心	
■ 1階、全21戸専用庭スペース設置	
■ 多目的に使える交流スペース	
■ 雨の日も遊べるキッズルーム	
■ 住民たちの憩いの場、風が通り抜けるデッキ広場	
■ 四季を彩る多彩な樹々や草花	
■ 耐震改修工事（改修対象外）	
■ 省エネ改修工事実施済み（窓枠・玄関ドア・バルコニー・エレベーター等）	

▲PR看板



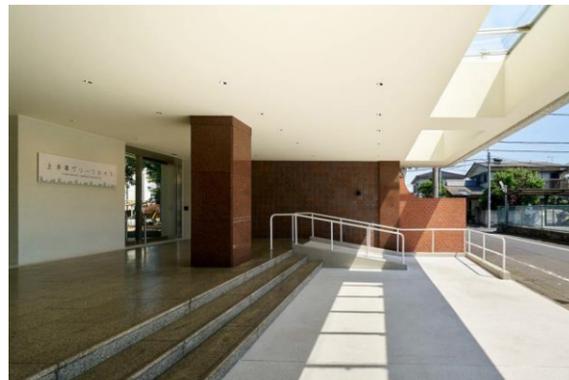
▲改修プラン

エントランス改修

新築時に構えられた広々としたエントランスホールにはいくつかの機能を追加しました。

建物全体にオートロックシステムを導入しセキュリティを高め、自動ドアとメーラーコーナーを設置しました。また、建物全体の動線計画も見直し、自転車の出入口をメインエントランスに設けました。歩行者用自動ドア、自転車用自動ドアにはハンズフリーの「ラクセスキーシステム」を採用することで、両手がふさがった状態でもセキュリティ解除を可能とし、居住者にとってストレスのないスムーズな出入りを可能としました。

その他、庇のスラブに開口を設けることによって、耐震上問題となっていた片持ち構造の重量問題解消、またトップライトの効果で薄暗かったエントランスに光を落とし、明るくオープンな空間としました。



▲エントランスポーチ



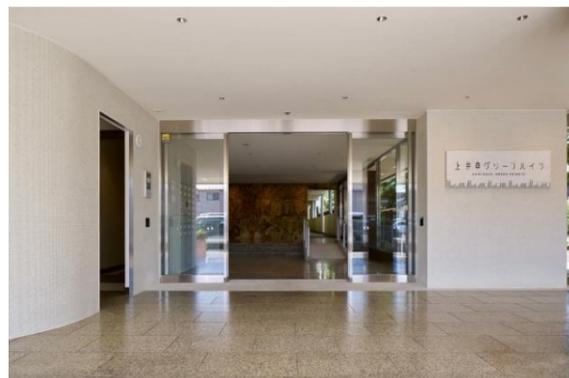
▲エントランスホール



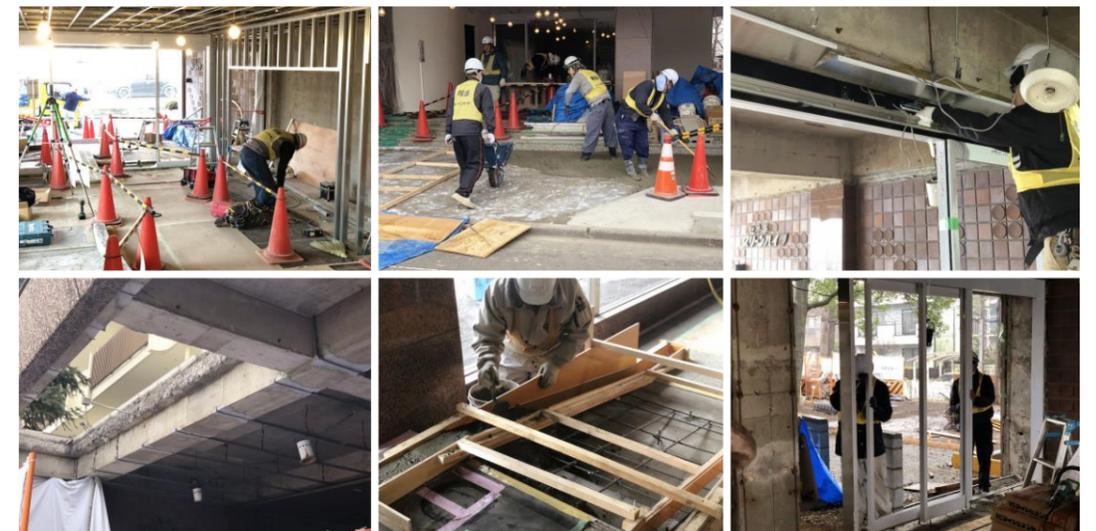
▲トップライトを設けたことにより、明るく開放的なエントランス空間に



▲昼間は明るく開放的で、夜は落ち着いた照明計画でしっとりとした雰囲気のエントランス



▲エントランスホール内の歴史あるオニキス石の壁面はそのままに活かした



▲施工中状況

外構改修

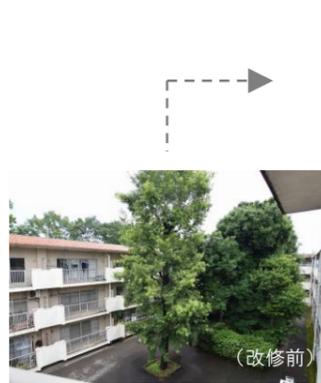
コの字型に配置された建物周辺には広い植栽帯が広がっていました。住民間コミュニティの活性化をサポートする仕掛けとして、中庭を求心性のあるコモンスペースとして再生。鬱蒼としていた樹木は、バランス良く間引くことで、木々に心地よく囲まれながら生活できる空間になりました。

北側1階住戸には専用テラスを、それ以外の1階住戸には専用庭を新たに提供。居住者自らが敷地を活用し緑を管理することで、建物の維持保全にも繋がります。

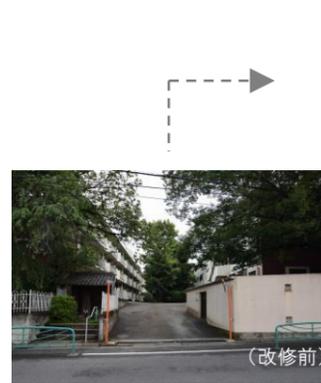
また、以前は誰でも行き来できていた西側空間には新たにサブエントランスを設け、セキュリティ性能をアップしました。



▲(上)敷地全体 / (下)西側サブエントランスより



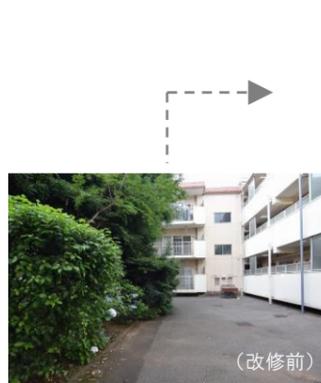
▲1階に専用デッキテラス



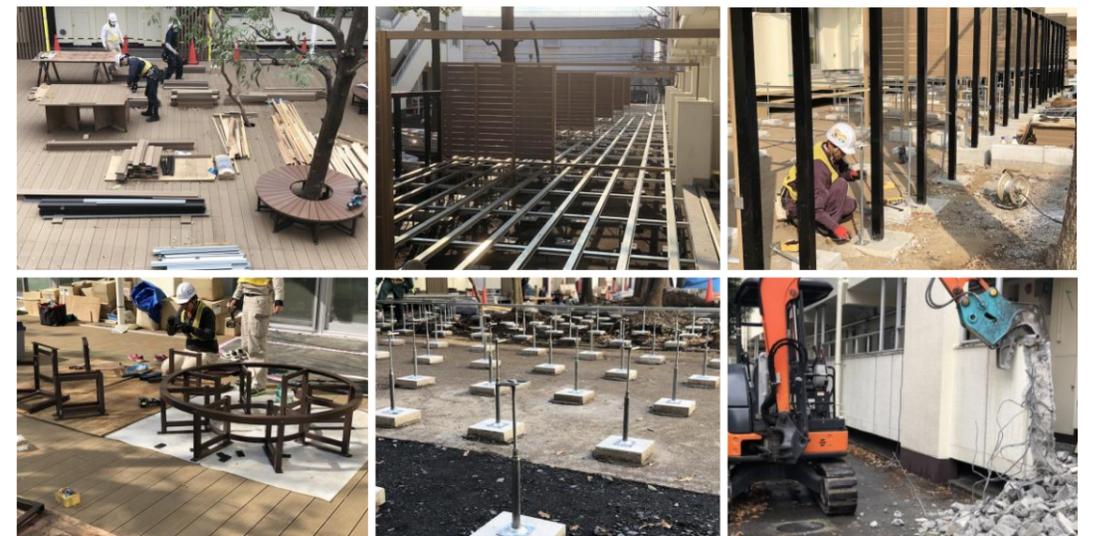
▲サブエントランスもセキュリティ化



▲1階手摺壁を撤去し、中庭デッキ広場に



▲キッズルームと連続される中庭デッキ広場



▲施工中状況

耐震改修

耐震診断を実施したところ、コンクリートそのものの強度は高く、鉄骨ブレースのような居住性・意匠性の低下を伴う補強は不要で、耐震スリットの施工のみで新基準を満たすように補強設計を行いました。また、居宅中住戸への影響をなくすため、ハーフスリットを採用しました。

スリット施工箇所を覆うように外断熱パネルを設置したことにより、意匠的には全く影響のない補強とすることができました。

耐震診断・補強設計・耐震工事においては、1/3の補助金を受けることができました。



▲改修前

▲耐震スリット施工中

▲耐火材、シール充填

▲外断熱パネル施工

省エネ改修（外断熱改修 / サッシ改修 / 玄関扉改修）

断熱性能向上のため、外断熱改修・サッシ改修・玄関扉改修を実施しました。サッシ、玄関扉は工期の短いカバー工法を採用し、居住者への負担をできるだけ押さえました。70mm厚の断熱パネルを施工することにより、断熱性能向上の他に、建物躯体の中性化を防ぎ、超寿命化につなげるといった効果もあります。

断熱効果は省エネ性能が向上し居住性が良くなるということの他に、健康にもなるといわれています。結露が減りカビの増殖を抑えシックハウス症候群にならなくなったり、室内温度差が低くなることでヒートショック現象を起こしにくくなります。省エネ改修工事においても、1/3の補助金を受けることができました。



▲外断熱改修

▲サッシ改修、玄関扉改修

内装改修（共用部）

建物全体の付加価値向上のため、2住戸をキッズルームとミーティングルームに改修し、建物居住者専用の共用部分としました。

サッシを開放すると中庭デッキとも繋がります。2室間の戸境壁には開口を設け、行き来できる仕様に改修。これにより、キッズルームで子供たちを遊ばせながら、ミーティングルームでママ会を開いたりなど多様な使い方ができます。

キッズルーム天井には照明にもなるプロジェクターを設け、映画上映会や音楽鑑賞会も楽しめます。



▲施工中状況



（改修前）



▲キッズルーム



（改修前）



▲ミーティングルーム



（改修前）



▲戸境壁に開口を設け、キッズルーム・ミーティングルーム間には行き来できるようにした



▲キッズルーム・ミーティングルームはそのまま中庭デッキへとつながる

内装改修（専有部）

1階住戸はもともとセキュリティ、プライバシー性能が低く、上階住戸と比較して入居率も低い状況でした。外構改修と併せて、北棟には専用デッキテラス、東棟・南棟には専用庭を設置。内装も外部空間を活かしたプランとし、より居住性を高めることで、結果的には1階が一番賃料が高い住戸となりました。

室内窓、土間空間、可動間仕切りなどにより、多様なライフスタイルにも対応できるプランとしました。



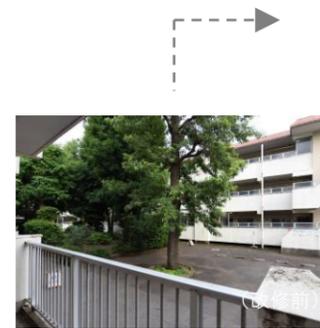
▲多様な住戸プラン



(改修前)



▲リビングダイニング



(改修前)



▲約20㎡の専用デッキテラス



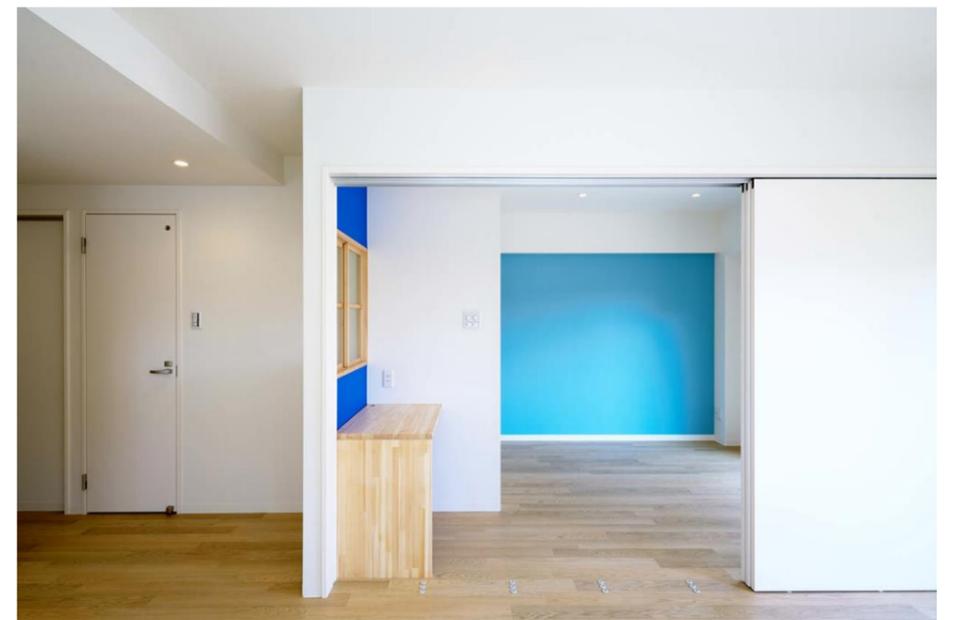
(改修前)



▲多様な使い方ができる土間空間



(改修前)



▲室内窓、可動間仕切りによる可変性のある間取り

サイン改修

統一感のあるサインを設置することは、建物全体のブランディングにもつながります。上井草グリーンハイツが目指す将来像の策定、また上井草という土地の歴史を紐解きながら、オリジナルのロゴとフォントをデザインしました。敷地内には多くの樹木が存在し、また色々な種類のドングリもみつけることができます。こういった自然と身近に触れ合うために樹木図鑑、樹木サインも作成しました。



▲(左)建物PRサイン / (右)建物ロゴデザインコンセプト



▲建物メインサイン



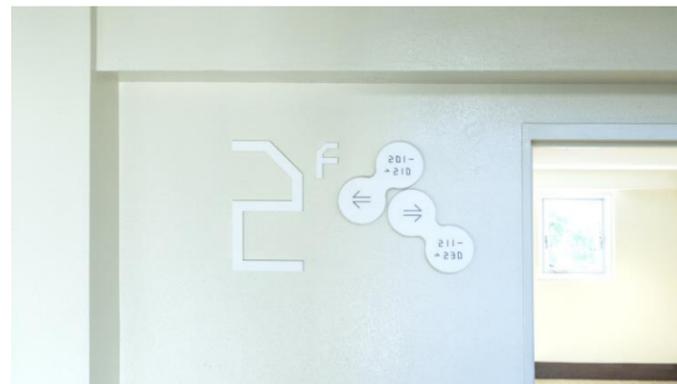
▲建物サブサイン



▲建物PRサイン



▲樹木サイン



▲(上)階表示サイン、(下)住戸サイン



▲メールボックス