

2024年10月3日

東急不動産株式会社

再生建築の手法を用い COERU 渋谷道玄坂、COERU 渋谷イーストを展開 ～廃棄物を削減しながら既存ビルを生かしたバリューアップ～

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：星野 浩明、以下、「東急不動産」）は、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」）と共に、柔軟な発想と自由な遊び心で環境課題に向き合うコンパクトビル「COERU（コエル）」シリーズとして、COERU 渋谷道玄坂（2024年6月竣工）、COERU 渋谷イースト（2024年10月竣工予定）が広域渋谷圏※1において竣工することをお知らせいたします。

再生建築の手法を用いた第1弾・第2弾施設として、既存建物を解体することなく、建物を適正化する過程で環境性能の向上や執務環境の改善など、時代に即した機能の更新を行い、バリューアップしました。

※1 広域渋谷圏とは、東急グループの渋谷まちづくり戦略において定めた、渋谷駅から半径約 2.5km のエリアのことを指します。



COERU 渋谷道玄坂



COERU 渋谷イースト

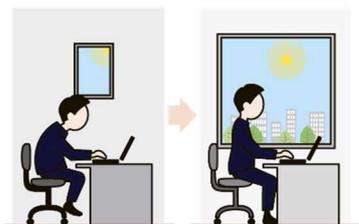
■ 再生建築とは

日本における建物の平均寿命は約 30 年であり、欧米諸国での約 100 年と比較して著しく短いとされています。しかし、日本における築 30 年以上の建物の中には、建築時の基準に沿っているが現在の耐震基準を満たしていない建物や、時代のニーズに適合していないものの建物の躯体は良好であることも多くあります。再生建築は、そのような躯体状態が良好な建物について、既存の躯体を活かしながら、新たに自由度の高いデザインや設計を加えることにより、建物に改めて命を吹き込み、不動産価値を最大化させることができる建築手法です。

東急不動産では、環境対応や社会的課題解決の実現として、既存ビルの ZEB 化を試み^{※2}、国内で課題となっている既存ビルストックの価値向上についてのアプローチを行っています。今後、再生建築の手法と当社のリソースを組み合わせることで、「空間快適性の向上」「環境配慮」「まちなぎわい創出」をめざし、サステナブルな社会へと貢献します。

※2 「一番町東急ビル」、「恵比寿ビジネスタワー」、「日本橋本町東急ビル」が改修を経て ZEB 認証を取得
<https://www.tokyu-land.co.jp/news/2023/001136.html>

再生建築×当社リソースで提供する価値



空間快適性の向上

- ・開口範囲増加での採光性向上
- ・安全性・断熱性などの向上



環境配慮

- ・CO₂、廃棄物量の削減
- ・再生材や再エネの利用



まちなぎわい創出

- ・同じ場所・建物でさらなる価値を提供
- ・景観の向上

■ 各施設概要

(1) COERU 渋谷道玄坂 (2024 年 6 月竣工)



工事前外観



工事後外観イメージ

◆ 計画の概要

本施設は渋谷・道玄坂の交差点に位置する築 38 年の建物で、従前は「カプセルホテル渋谷ビル」という名称で簡易宿泊所として利用されていました。この度、再生建築工事により、現在の規定への適正化や用途変更、設備の更新などを行うことで、オフィス・店舗・サウナ施設として生まれ変わります。

◆用途に合わせた快適性を提供

オフィスフロアは、これまでカプセルホテルとして使われていたため、閉鎖的な空間となっていたが、新たに大きな開口部分を設けサッシを新設し、開放性・採光性のあるオフィス空間を創出しました。



工事前



工事後

また、内装デザインの更新や、空調・照明設備の更新を行うことで、新築と遜色ない機能性や快適性を提供します。さらに、地下1階の直通階段部分の適正化により、利用者の避難の観点から安全性を向上させています。



工事前/既存建物解体概要



工事後

◆まちのにぎわい創出

1階から3階は、従来地域の方々や渋谷への来訪者に多く利用をされていた3階の既存サウナ設備を生かしながら、株式会社ヒトカラメディアのプロデュースにより、サウナを中心とした新たな施設に生まれ変わりました。

3階までの名称は「渋谷文化進化」で、「渋谷の滞在に、より自由を」をコンセプトに、「食・泊・整」の3機能をそれぞれのフロアで提供することにより、渋谷での多様な滞在スタイルを提案します。

週末などに渋谷に遊びに訪れる来街者、国内外の観光客はもちろん、日々渋谷で働く本施設及び近隣のワーカーに対しても、渋谷に滞在する時間をより豊かにするサービスを取り揃えています。3フロアで提供するサービスを全て堪能することはもちろん、1フロアごとのこだわりのサービスをそれぞれ利用いただくことも可能で、「渋谷ってやっぱりオモシロいな！」と実感できる機会を提供していきます。



サインイメージ

Shibuya Bunka Shinka 渋谷文化進化		
3 _F	Sauna	整
2 _F	Stay	寝
1 _F	Beer stand	酔
	Ramen	麺

フロア構成

また、建物の外観についても、上層部にはサッシを新設し開口部を増加させ、低層部にはサインを設置することで街に開けたデザインへと更新し、意匠としてもまちのにぎわいを創出します。

◆環境負荷軽減

本施設では、既存建物の建て替えをせず、再生建築により有効活用していくことで、既存建物を解体し新たな建物を新築する際と比較して89%のCO₂の削減、95%の廃材量削減が可能となります。

また、長野県・茅野市にある、東急リゾートタウン蓼科の当社管理森林で生まれた間伐材を活用し、内装家具付きオフィスのフロンブースの机や受付台を製作し、カーペット等にも再生由来の内装材を採用しています。さらには、当社グループの株式会社リエネが提供する「リエネでんき」のサービスによって、当社発電所由来の再生可能エネルギー電力を活用し、入居者に当社が生み出す環境価値の提供を実現します。

◆施設概要

所在地 : 東京都渋谷区道玄坂 1-19-14
 建築主 : 東急不動産株式会社
 設計者 : 株式会社再生建築研究所
 施工者 : 株式会社 GOOD PLACE
 延床面積 : 954.01 m²
 構造・規模 : SRC造・地上10階/地下1階
 竣工 : 1985年(新築時) / 2024年(再生建築時)

(2) COERU 渋谷イースト (2024年10月竣工予定)



工事前外観



工事後外観イメージ

◆計画の概要

当建物は1972年に共同住宅として新築され、2017年のリニューアル以降も竣工当時の間取りのまま、複数のスタートアップ企業が入居し利用されていました。この度、再生建築を用い、増築による面積の拡大や意匠・設備更新を行うことで、1階は店舗用途、2～5階はオフィス用途の複合ビルとして新たに生まれ変わります。

◆空間快適性を向上

本施設が位置するエリアは、竣工当時から現在までの間に都市計画や用途地域が変更になっており、容積率が緩和されました。そこで、建物の前面側へ増築をすることで、未消化となった容積率を有効活用しています。

また、下階の増築を行い上階を減築をしており、減築の過程で吹き抜けのある開放的な区画や、入居者が利用できるルーフテラスを設置し、従前にはなかった新たな空間を生み出しました。

更には、既存のバルコニーや外壁を撤去して増築し、ガラスファサードに変更することで、採光に有効な開口面積を拡大し、明るく快適な内部空間も生み出すことができ、外装や内装の意匠の刷新・設備更新と併せて新築建物と遜色のない快適性を提供しています。

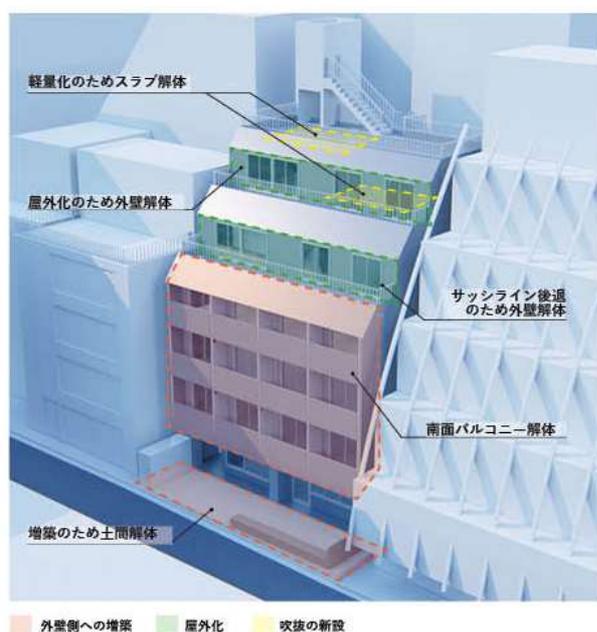
また、既存建物は旧耐震建築物のため、耐震補強を行う必要性がありました。柱巻の耐震補強を採用することで、現行の耐震基準と同等の耐震性を確保し、安全・安心な建物へと生まれ変わりました。



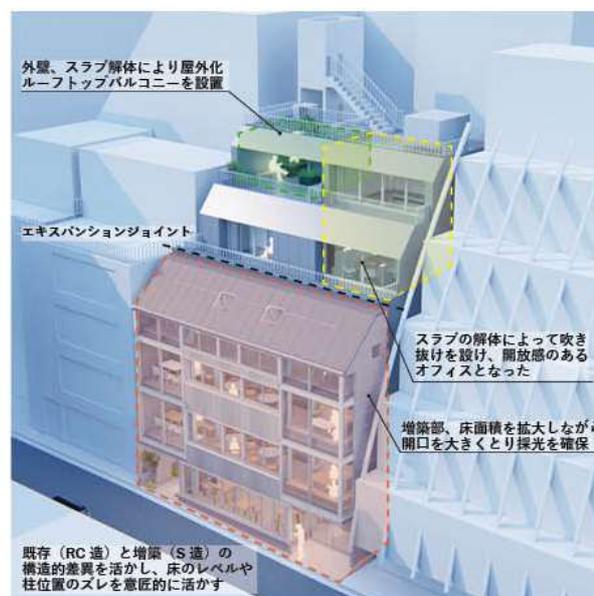
工事前



工事後(吹き抜け空間)



工事前/既存建物解体概要



工事後

◆まちのにぎわい創出

既存建物は共同住宅という性質上、プライベートで閉鎖的な印象をもつ外観でしたが、今回の再生建築の手法を用いた工事によって、明るくまちに対して開かれた印象のビルへと生まれ変わりました。また、既存の柱位置などを活かしたレイアウトの内装家具付きオフィスとすることで、スタートアップ企業の拠点であった従前の文化を繋ぎ、また新たな企業が入居し成長する場所となることをめざしています。

◆環境負荷軽減

本施設では、既存建物を解体し新たな建物を新築する際と比較して66%のCO₂の削減、89%の廃材量削減が可能となりました。

また、既存建物の解体時に排出されたコンクリート廃材は、6階バルコニーの植栽に一部に活用しています。その他にも、当社管理森林の間伐材を使用した内装家具付きオフィスの一部家具や、株式会社リエネの再生可能エネルギーを使用するなど、既存資源を有効活用することで、当社グループ内での資源循環を実現します。

◆施設概要

所在地：東京都渋谷区渋谷 2-6-6

建築主：東急不動産株式会社

設計者：株式会社再生建築研究所

施工者：株式会社エフビーエス

延床面積：697.30 m²

構造・規模：RC+S造・地上6階

竣工：1972年（新築時）2024年（再生時）

■ 株式会社再生建築研究所について

「再生建築の可能性を社会に広げ、これまでの建築の不可能を可能に」を経営ビジョンに掲げ、再生建築という手法で、既存ストック活用に関する設計、コンサルティング、調査、研究を手掛けています。ポテンシャルの高い建築たちが廃墟となり撤去されてしまう時代に、建物に染み付いた大切な記憶や文化を次の時代へ引き継ぎ、古い建物だからこそできるその場所に相応しい新しい建築を生み出していきたいと考えています。新築既存再生問わず、再生する循環型の100年建築を増やすことで建物の平均寿命を伸ばし、エリアの価値をあげることで、日本の建築を「壊す文化から残す文化」へ変えていくことをめざしています。

■ 長期ビジョン「GROUP VISION 2030」でめざす、「環境経営」と「DX」の取り組み

東急不動産ホールディングスは2021年に長期ビジョン「GROUP VISION 2030」を発表しました。多様なグリーンで2030年にありたい姿を実現していく私たちの姿勢を表現する「WE ARE GREEN」をスローガンに、「環境経営」「DX」を全社方針として取り組んでいます。

中核企業である東急不動産では「環境先進企業」をめざして様々な取り組みを積極的に進めております。2022年末には事業所及び保有施設※の100%再生可能エネルギーへの切り替えを完了し、2024年3月にはRE100事務局より「RE100」の目標達成を、国内事業会社として初めて認定されました。

※一部の共同事業案件などを除く

《貢献するSDGs》



東急不動産ホールディングス「GROUP VISION 2030」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/group-vision-2030/>

東急不動産ホールディングス「中期経営計画2025」について

<https://www.tokyu-fudosan-hd.co.jp/ir/mgtpolicy/mid-term-plan/>

■ 広域渋谷圏における東急不動産の取り組み「PROJECT LIFE LAND SHIBUYA」

「PROJECT LIFE LAND SHIBUYA」は、「人と、はじめよう。」をコンセプトにした、広域渋谷圏における東急不動産の取り組みです。広域渋谷圏内のフォレストゲート代官山、東急プラザ原宿「ハラカド」、渋谷サクラステージ、代々木公園 Park-PFI 計画を中心に、多様な人や企業との共創や、交流の仕組み・場づくりを通じて「創造」「発信」「集積」を循環させ、共感する人や企業とパートナーシップやアライアンスを構築していきます。



PROJECT LIFE LAND SHIBUYA HP :

<https://life-land-shibuya.com>

広域渋谷圏のまちづくり HP :

<https://www.tokyuland.co.jp/urban/area/shibuya.html>