

2022年10月13日

東急不動産株式会社
リノベる株式会社

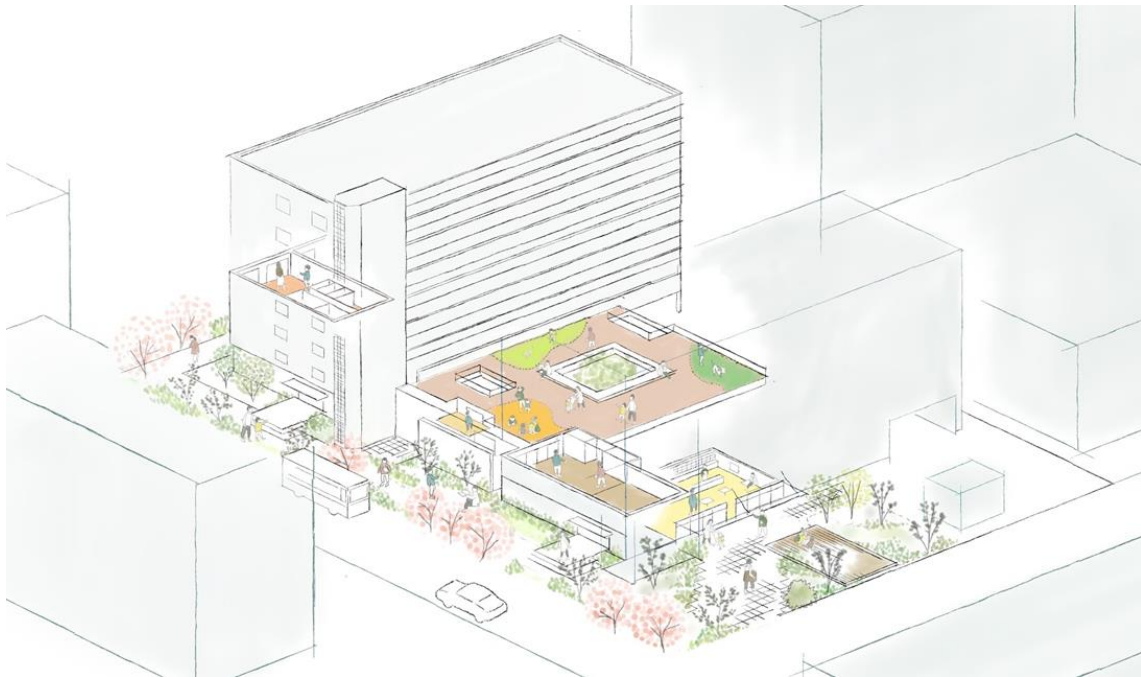
東急不動産初のリノベーション都市型賃貸レジデンス

「暮らしのアップサイクル」をコンセプトに環境に配慮した暮らしを提案

都市型賃貸レジデンス「コンフォリア高島平」竣工

間伐材の活用事例、コンポスト×共用部菜園、BELS 認証取得など脱炭素取り組みを導入

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：岡田 正志）とテクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォームを構築するリノベる株式会社（本社：東京都港区、代表取締役：山下 智弘、以下 リノベる）は、この度、築27年、全76戸の企業社宅をリノベーションし、東急不動産初となるリノベーション都市型賃貸レジデンス「コンフォリア高島平」として竣工したことをお知らせいたします。本物件における事業主は東急不動産、プロジェクトマネジメントおよび総合企画、設計・監理・施工はリノベるが担当いたしました。



イメージイラスト

■ プロジェクト背景

地球環境や社会情勢の変化、そしてコロナ禍を経て、住まいに求められる価値は大きく変化しました。働き方、暮らし方に求めるものが多様化し、環境にやさしい生活を求める方も増加傾向にあります。

東急不動産は、中期経営計画で掲げた「環境を起点とした事業機会の拡大」をより加速させており、脱炭素社会の実現に向けた環境取り組みの一つとして実施いたしました。

パートナーとして総合企画、設計・監理・施工を担うリノベるは、法人向け事業である1棟リノベーションやコンバージョンを通じて、「まちの新しい価値」をつくる事業を手がけております。リノベーションは、既存躯体を活かしながら、多様な暮らしに合わせて空間をバリューアップする手法です。また、建替え新築に比べCO2排出量が76%減、廃棄物排出量は96%減と環境への負荷を大幅に削減することが可能な環境に配慮した建築手法です*1。今求められている暮らしと環境への配慮を共に実現するべく、「豊かな暮らし」を再定義する提案を行いました。

■ 物件の特徴/コンセプト

本物件が目指したのは、“空間のアップサイクル”と“マテリアルのアップサイクル”を通して実現する、“暮らしのアップサイクル”。既存躯体のみならず、ともすると廃材となるものを素材として活かし、住まう方の豊かな暮らしを実現するコンテンツを付加することで、様々なコミュニティとつながり、環境にやさしく、暮らしを楽しめる住まいを具現化しました。全76戸の専有住戸プランの刷新と街とシームレスに繋がるランドスケープを実現することで、街の新しい価値となる都市型賃貸レジデンスが誕生しました。



▽「暮らしのアップサイクル」を実現する環境に配慮した取り組み

本物件では、東急不動産ホールディングス「緑をつなぐプロジェクト」の保全森林である岡山県西粟倉村の間伐材を専有部や共用部にて有効活用しております。集会室を改修した、賃貸住宅での設置は珍しい室内プレイルームやワークスペース、テレワークルームには、体育館の床材を転用した家具や、北日本の広葉樹を使用したデザイン性の高いインテリアを配置しております。中庭にはキッズスペースと菜園を設置。キッズスペースには、間伐材を活用した屋外ファニチャーを設置し、遊具としても利用できます。



キッズスペース



ワークスペース

都会でもできるコンポストとして国内外から注目されている「LFC コンポスト」(<https://lfc-compost.jp/>)を東急不動産が所有する都市型賃貸レジデンスとしては初めて導入しました。暮らしの中で生ごみを削減できるだけでなく、中庭にある菜園では生ごみから生まれたたい肥を活用して野菜が育てられ、日々の中でアップサイクルを実感することが可能です。

さらに、居住者が無理なく快適で地球にやさしい暮らしができるよう、性能向上として断熱改修を実施しました。これにより、既存建物では珍しい※²BELS 認証を取得、エネルギー消費量が 14%削減されることが評価されています。また、環境や社会への配慮がなされた不動産とその不動産を所有、運営する事業者を支援する取り組みとして創設された DBJ Green Building 認証も取得を予定しています。

▽廃材を利活用しながらシームレスにつながるランドスケープ

今までフェンスに囲われ閉鎖的だった外構は、店舗を軸にして地域に開く 2 つの広場を設置することにより、街とシームレスにつながるランドスケープへと生まれ変わりました。今まで中庭で使用していたレンガタイルをエントランスや中庭のアクセントとして使用したり、枕木をサインの一部として活用しています。工事で発生する残土は築山として利用することで、ランドスケープに起伏を創り出しています。また、既存コンクリートを解体した廃材を土留め兼エクステリアとして利活用することで、アップサイクルを実現しております。



地域と繋がるランドスケープ

▽ペットフレンドリーな空間

全戸ペット可の居住エリアに加え、見通しの良い中庭にはドッグランを配置。空の下でのびのびと運動できる空間を兼ね備えました。さらに、テナント区画にはペット専用ランドリーを備えたコインランドリーが 11 月に開業予定です。自宅ではなかなか洗えないペット用品を、専用の洗濯機や乾燥機で安心して洗うことが可能です。



中庭に設置したドッグランや菜園、キッズスペースなど

■ 物件概要

- 名称：コンフォリア高島平
所在地：東京都板橋区新河岸 2 丁目 1-40
敷地面積：3740 m²
建築面積：1980 m²
延床面積：8480 m²
総戸数：76 戸+テナント 1 区画
規模構造：RC 造 地上 8 階建
既存建物竣工年：1995 年
改修建物竣工年：2022 年 9 月
居室面積：67.8～75.6 m²
共用設備：中庭（ドッグラン、菜園、キッズスペース）、LFC コンポスト、ワークスペース、プレイルーム、テレワークルーム、北側広場、バス停広場、宅配ボックス、駐車場、駐輪場、防災備蓄倉庫、ゴミ置場、トランクルーム
交通：都営三田線「高島平」駅から徒歩 10 分
間取り：1LDK、2LDK、3LDK
事業主：東急不動産株式会社
貸主：東急住宅リース株式会社
企画、設計・監理、施工：リノべる株式会社
施工：三井物産フォーサイト株式会社

■ 東急不動産の都市型賃貸レジデンス「COMFORIA（コンフォリア）」について

英語で心地よさ、満足を意味する“comfort”と、ラテン語で場所を意味する“ia”を組み合わせた東急不動産の都市型マンション“COMFORIA”。「住まいは単なる器ではない」という発想が、都市を豊かに生きる人にふさわしい賃貸マンションを生み出しました。利便性だけではない様々な「その上」で、期待を超える暮らし心地を、提供します。

<COMFORIA 公式 HP>

<https://www.comforia.jp/>



■ 東急不動産株式会社 概要

東急不動産は、東急不動産ホールディングスグループの中核企業として、都市事業、住宅事業、インフラ・インダストリー事業、ウェルネス事業、海外事業などを展開する総合不動産企業です。

私たちは現在、実績に裏打ちされたデベロップメント力と安定した収益力を強みに、東急不動産ホールディングスグループの長期ビジョン「GROUP VISION 2030」や「中期経営計画 2025」を指針として、各事業を展開しています。グループのありたい姿「価値を創造し続ける企業グループへ」実現のため、さらなる成長をめざします。

会 社 名：東急不動産株式会社
代 表：代表取締役社長 岡田 正志
設 立：1953年12月
所 在 地：東京都渋谷区道玄坂 1-21-1 渋谷ソラスタ

■ リノべる株式会社 概要

リノべるは、ミッション「日本の暮らしを、世界で一番、かしくく素敵に。」の実現に向け、3つのリノベーションプラットフォームを構築しています。

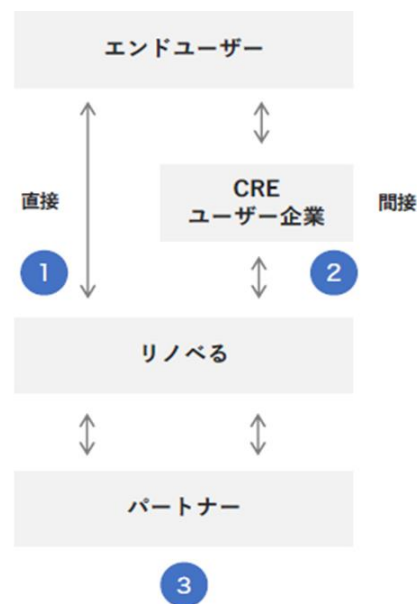
1つ目は、個人のお客様に住宅リノベーションを提供する「住宅リノベーションプラットフォーム」です。日本全国の不動産、設計事務所、工務店、インテリア、金融機関まで網羅するパートナーネットワークを拡充し、お客様と事業者の最適なマッチングを行います。国内 No.1 の実績を有する中古マンション探しとリノベーションのワンストップサービス「リノべる。」や都心のプレミアムワンストップサービス「ESTATH」等を提供し、自分らしい暮らしの実現をサポートしています。

2つ目は、法人向けに CRE 推進や有効活用ソリューションを提供する「CRE リノベーションプラットフォーム」です。法人が所有する不動産の有効活用を、事業企画から設計、施工、サブリース、運営まで、最適なマッチングによりワンストップでサポートします。一棟リノベーションやコンバージョン（用途変更）を通して、「まちの新しい価値」をつくる「都市創造事業」として展開し、法人様の事業価値の最大化とまちづくりにコミットします。

3つ目は、パートナー企業向けに提供する「リノベ DX プラットフォーム」です。累計 4,500 戸超の実績を活かし、リノベーションに最適化されたノウハウやテクノロジーツールを日本全国のパートナーへ展開することで、リノベーションに関わる事業者の DX 化を推進し、日本中のストックの流通や活用を後押しいたします。

リノベーションは、建替え新築に比べ CO2 排出量や廃棄物排出量を大幅に削減することが可能です。リノべるは、3つのプラットフォームを通してリノベーションを推進することで、循環型社会の実現、カーボンニュートラル社会の実現に寄与してまいります。

会 社 名：リノべる株式会社
代 表：代表取締役 山下 智弘
設 立：2010年4月
所 在 地：本社 東京都港区南青山 5 丁目 4-35 たつむら青山ビル



News Release

事業内容：テクノロジーを活用したリノベーション・プラットフォーム事業（個人向けマンション・戸建てのワンストップリノベーション、法人向け一棟リノベーション・店舗・オフィス・商業施設の企画・設計施工及び運営、パートナー企業向けリノベ DX プラットフォーム）

コーポレートサイト URL：<https://reoveru.co.jp/>

リノベる。URL：<https://www.reoveru.jp/>

都市創造事業サービスサイト URL：<https://reoveru.co.jp/citycreate/>

※1 2021年11月30日「リノベーションでCO2排出量を76%、廃棄物排出量を96%削減（※1） 脱炭素社会実現に向け、産学共同研究を実施」（リノベる株式会社）<https://reoveru.co.jp/news/5273/>

※2 一般社団法人住宅性能評価・表示協会が発表する事例データ一覧からリノベるが独自集計。2021年1月から7月まで、東京の住宅カテゴリで、築3年以上の物件のBELS認定は全4368件中1件。