



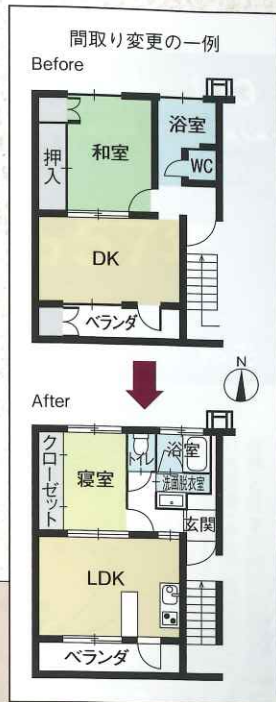
(写真上) 道路に面した棟の1階では、毎週マルシェを開催



(写真上) 奥の2棟は、外装は塗り直しのみとして工費を圧縮。(写真右) 専有部は全室和室からフローリングの洋室へ変更した



(写真上) 無印良品でコーディネートしたコンセプトルームを用意



After

物件 DATA

【所在地】
仙台市青葉区、仙台市地下鉄南北線「五橋」徒歩約5分

【物件概要】
賃貸集合住宅、鉄筋コンクリート造3階建て、専有面積約32～33㎡、3棟のうち道路沿いに建つ1棟は1966築、その他2棟は65年築

【工事内容】
外観塗装、各種配管の交換、断熱材の刷新、窓をLow-Eガラスに変更、サッシを入れ替え、間取り変更(1DK→ワンルーム、1LDK)、和室から洋室への変更、水回りの刷新など

【工費・工期】
約2億3,000万円、9ヵ月

【事業会社】
(株)エコーラ (仙台市青葉区、代表取締役：百田好徳氏)

写真提供：(株)エコーラ

既存物件が生まれ変わる!

リフォーム

リノベーション

コンバージョン

volume
55

築50年超の集合住宅。 開放性高め、にぎわい拠点に

「URBAN FLATS五橋」(仙台市青葉区)



Before



(写真上) 3棟からなる築50年超の集合住宅。(写真右) 住戸は和室のつくりで、間取りも今のニーズに合っていないかった

接道面にウッドデッキ設置。マルシェ催し人を呼び込む

今回は、築50年超の集合住宅にフルリノベーションを施し、人のにぎわう賃貸物件として再生した事例を紹介する。

地元の有力企業が保有していた3棟からなる集合住宅。かつては社員寮として、直近は賃貸物件として活用していたが、時間の経過とともに建物の老朽化が進行。空室の増加もあり、一度は建て替えを決定した。しかし当該地がその企業にとって思い出の土地であることから、徐々に「建物を残して活用したい」との思いが社長の中で強くなり、地元で多く

の物件再生を手掛けてきた(株)エコーラ(仙台市青葉区、代表取締役：百田好徳氏)に話をもち込んだ。

同社では、既存建物を活用可能と判断。築50年が経過していたが、鉄筋コンクリート造の建物の状態は良好だったことから、スケルトンにしてフルリノベーションすることに。単なる刷新ではなく、駅にも商業施設にも近い立地を生かし、地域のにぎわいをもたらす物件として再生する方向で検討を進めた。

水道・ガスの配管、電気の配線も含めたライオンをすべて刷新。冬期も快適な室内となるよう断熱材を施工、窓のサッシもLow-Eガラスのものに交換した。専有部は和室の1DKから現在のニーズにマッチしたフローリングのワンルーム・1LDKに間取りを変更。一部住戸では無印良品(株良品計画)や(株)サンワカンパニーとコラボレーションし、コンセプトルームとしてデザイン性の高い住戸に仕立てた。

道路に面した棟の1階住戸は、事務所へとコンバージョン。接道面にウッドデッキを設置し、デザイン性を高めるとともに、地域に開かれた建物であることを印象付けている。なお事務所のうち1件は同社が借り上げ、イベント企画会社を誘致し転貸。この会社と

もに入居者・地域に向け多彩なイベントを開催し、にぎわいの創出につなげる計画を立てた。

工事中から看板を見て複数の問い合わせを受けたというほど、地元での関心は高く、募集開始からわずか1ヵ月半ほどで満室に。入居後は、さまざまなイベントを開催しており、テナントの協力を得てウッドデッキを開放して開催しているマルシェは、地域にもすっかり定着。毎回多くの来場者を集めている。

依頼者は、建物を残して活用できたこと、思い入れのある場所が地域に開かれ多くの人が集う場所となったこと、そして従前家賃の倍以上の家賃収入が得られるようになったことを、心から喜んでくれているという。