

# 中長期滞在型サービス付 マンションをフルリノベ



## ■ LEAF COURT PLUS (リーフコートプラス)

名称: LEAF COURT PLUS (リーフコートプラス)  
所在地: 東京都渋谷区幡ヶ谷 2-3-4  
最寄駅: 京王新線幡ヶ谷駅北口より徒歩3分  
用途: 共同住宅  
竣工: 1988年2月  
リノベーション竣工: 2022年8月  
構造等: 鉄筋コンクリート造、地上5階、地下1階  
敷地面積: 1281.930㎡  
延床面積: 3072.758㎡  
共用部総合デザイン監修: (株)スタジオテラ  
専有部設計・施工: 三井デザインテック(株)  
共用部照明計画: FIG Lighting Design  
植栽施工: 東光園緑化(株)

### 賃貸マンションで再生の道 どこでも緑との繋がりをを感じる

「LEAF COURT PLUS」は、渋谷区幡ヶ谷の閑静な住宅街に位置し、竣工以来、中長期滞在型サービス付マンションとして運営されてきたが、この度フルリノベーション工事を実施し、コンセプト型一般賃貸マンションとして生まれ変わった。

事業主はオフィスビルの賃貸・管理を行う荒井商店。地下1階・地上5階建ての建物は、複合文化施設「東京オペラシティ」にも近く、従前は劇場関係者のキャスト・スタッフなどを多く受け入れ、ホテルよりも自由度の高い滞在ニーズに応える「リーフコート新都心」として自社運営し、稼働率も安定的に推移していた。しかし、長引くコロナの影響によるオペラシティでの公演中止等で稼働が

下がったため、このタイミングで大規模なリノベーションを実施し、一般賃貸マンションにする事で再生させる選択に踏み切った。

社会情勢や利用スタイルの変化に合わせ、コロナ禍以降のテレワークの急速な進展を踏まえて、コンセプトは「緑と共に暮らし働く」とした。人間が本能的に持つ、自然と結びつきたいという性質「バイオフィリア」を適用し、どこにいても緑とのつながりを感じることが出来、自然の癒し効果や自然生態系に存在する活力増進の要素を落とし込んでいく空間デザインである「バイオフィリックデザイン」を採用。ホテルライクな元設計を活かして延床面積の約3割を占める共用部を造り込んだ。

エントランスホールの先に開けたコートヤードや、ドライエリアのある建物の個性を活かし、地下、

建物の腰壁など、あらゆる共用部を緑に包んだ。エントランスから入った視線の先には、コートヤードに配された圧倒的ボリュームの緑が目飛び込んでくる。従前は柵で覆われた観賞用の空間であったが、柵を撤去し、防水性の高い長いベンチを置き、周辺には常緑樹を中心に60種類近い植物を植えて、居住者が自由に入って楽しめる場所とした。

コートヤードの奥は階段状のサンクンガーデンで、従前から植えられていたエゴノキをシンボルツリーとして残し、周辺にはやはり多種の植物を配した。上階廊下の腰壁にはヘデラを植えたプランターを取り付け、立体的な緑化空間とした。この灌水装置が付いた浸透性のプランターから水滴がほどよく滴る演出となっている。これらの多様な植物が新しい建物

環境に合わせて新旧織り交ざる形で配植されるという前提でデザインされている。

共用部には、物件名の「LEAF COURT PLUS」の「PLUS」にあたるサービスとして、在宅で働く場に資する機能を配置。従前は食堂、サウナ、ランドリー、ジムを設置していたが、今回は居住者同士のコミュニケーションが生まれるような共用のワークスペース、フィットネスジム、小上がりのストレッチスペース、キッチンカウンター、会議室(3室)とした。ここでも緑をふんだんに用いており、窓の外には1階からつながっているサンクンガーデン、天井からのハンギングプランターに10数種類の植物、床にも大型のプランターを複数配置している。

ワークスペースには、島状の大きな「屋内コートヤード」をデザインした。1階のオープンエアのコートヤードと異なり、室内では植物の生育に必要な照度の確保、照度や色(青色・赤色)の変化などの照明計画の難易度が高く、専門家に依頼している。その他、風の流れやミスト設備による湿度の調整等にも留意して、植物の育成のみならず、人間のワークスペースとしても適した環境を作り上げた。

### 職住一体型のライフスタイルを前提 専有部広く機能の充実度が高い

1階の「PLUS」は居住者が利用出来るカフェ。エントランスホール横にあった常駐の管理人室をコンバージョン。軽食やコーヒー、

夜には酒類も提供する。カフェの運営は管理人が兼務する。

共用部の感染症対策に配慮して、自動水栓、EVタッチレス、顔認証エントランスなどを採用。顔認証エントランスは、住人が家にいない場合でも携帯電話につながり、来訪者と直接話ができる。

居室は都心における職住一体型のライフスタイルを前提にした、スタイリッシュなワンルーム(25.05㎡~35.84㎡)。従前との大きな違いは、各室に洗濯機置き場を増設したこと。水回りに加え、室内の間仕切りも変更されている。キッチンや収納はコンパクトかつ機能的。また、全戸にフリーWi-Fiを装備した。共用部が充実している賃貸マンションやシェアハウスなどは他でも見かけるが、加えて専有部の広さ・機能の充実度が高いことが本物件の大きな特徴と言える。

2021年10月に解体工事を開始し、約10カ月を費やして2022年8月にリノベーション工事が完了した。共用部の機能については社内でも相当議論になり、専有部の工事と並行して検討していたという。豊富な緑を管理していく手間やノウハウ、ランニングコスト負担をどう見るかも議論となったが、最終的には「バイオフィリックデザイン」というコンセプトを最も重視した。工事についてはコストを抑える意味もあって分離発注として進めた。複数業者が同時に建物内で工事をする事の調整に大変苦労したという。



圧倒的なボリュームの緑が目飛び込む中庭



ワークスペースにも豊富な緑

賃料は共益費込で11万5000円(約26㎡)~18万円(約36㎡)。総額だと一見高く見えることに配慮し、近隣の築3年~5年の事例の坪単価を参考に募集賃料を設定した。

荒井商店としてビル事業では経験・実績が既にあるが、マンション事業にとっては初の大規模リノベーションとなった本物件。類を見ない攻めの再生を実現した。オフィス中心に築30年前後の建物を複数抱えていることから、今後も攻めた企画による再生を手掛けていきたいとしている。(山口まみ・価値総合研究所主任研究員)