

センチュリーシティ北浦和

Centurycity Kitaurawa

No. 20-003-2010更新

改修・保存
その他

発注者	株式会社センチュリーライフ	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン	B. 省エネ・省CO2技術	C. 各種制度活用	D. 評価技術/FB
設計・監理	長谷エコーポレーション エンジニアリング事業部	E. リニューアル	F. 長寿命化	G. 建物基本性能確保	H. 生産・施工との連携	
施工	長谷エコーポレーション	I. 周辺・地域への配慮	J. 生物多様性	K. その他		

独身寮から老人ホームへコンバージョン



外観（改修前）



外観（改修後）

設計プロセス

既存建物が、高齢者の住宅に適した形状をしていたため既存建物の特徴を出来るだけ生かす計画とした。要介護者が安全で快適に生活できる空間機能作りを目指し、高齢者の身体特性に基づく建築設備の配慮、及び介助者が働きやすい環境作りに配慮した改修計画とした。

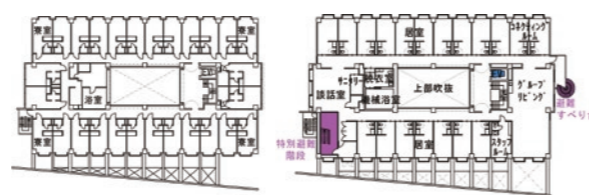
既存躯体を極力残し、法的に必要な避難滑り台、特別避難階段の増築、エレベーター新設等を実施。空調設備、給水・排水官は劣化診断を行い、再利用可能な機器はオーバーホールして再利用。防災設備はスプリンクラー、屋内消火栓、自家発電設備を新設した。コンバージョンにより建物の長寿命を図ることで、環境負荷低減に配慮した計画となった。

1 施設概要

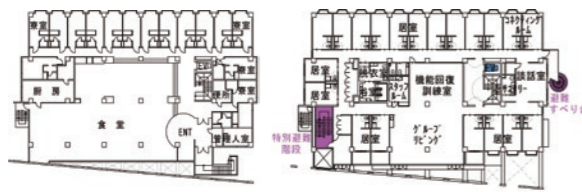
改修後建物は1階に共用施設、2階から4階を全室個室とした日常生活に支援の必要な高齢者むけ住宅を配し、介護状態に応じたフロアプランを計画すると共に、既存建物の中心部の光庭を活かした回廊形式の計画とし、明るくゆとりを感じさせる建築計画とした。（改修前と改修後の写真を参照）



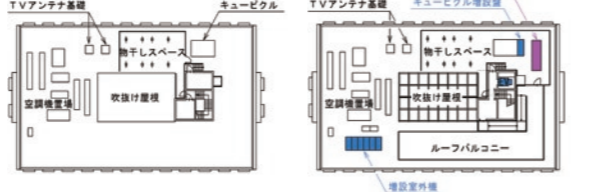
1階平面図（左 改修前 / 右 改修後）



3,4階平面図（左 改修前 / 右 改修後）



2階平面図（左 改修前 / 右 改修後）



屋上階平面図（左 改修前 / 右 改修後）

建物データ

所在地	埼玉県さいたま市
竣工年	2003年
敷地面積	1,457㎡
延床面積	3,098㎡
構造	RC造
階数	地上4階

2 改修にあたっての制約事項

- 法的な制約 ①老人福祉法 ②有料老人ホーム設置指導指針 ③介護保険法 ④建築基準法 ⑤消防法 ⑥福祉の条例
- 建築的な制約 ①変更申請（通常の確認と同じ程度）が必要 ②特別避難階段の増築（条例による） ③既存吹抜廻りの防火区画変 ④排煙、換気などの見直しによる窓形状の改修 ⑤個室の間仕切り100㎡以下の防火構造見直 ⑦エレベーター新設に伴い特定防火設備の新設
- 構造上の規制 ①特別避難階段、避難滑り台新設に伴う構造形式の検討 ②既存耐力壁の開口設置に対する構造補強の実施



エントランスロビー（改修前）



エントランスロビー（改修後）



吹抜け（改修前）



吹抜け（改修後）

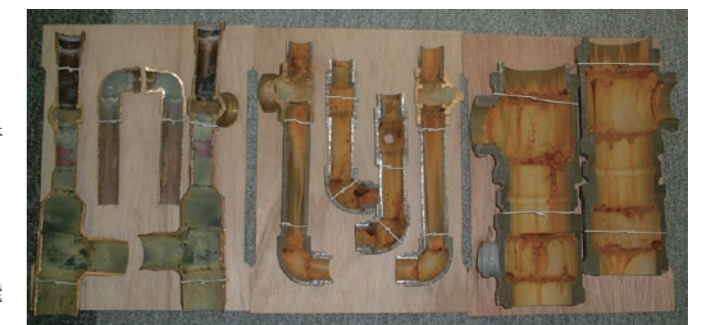
3 空調衛生設備改修概要

(1) 給水設備

【既存給水方式】屋上蓄圧タンクを設けた圧力水槽方式
【改修後給水方式】直結増圧給水方式へ変更、小口径配管：全面新設 主配管：既存利用

(2) 空調設備

【既存空調方式】各居室：ウォールスルーヒートポンプエアコン、共用部：空冷マルチパッケージエアコン：劣化診断後、再利用可能な機器はオーバーホールして再利用。



左) 給湯配管、中) 給水小口径配管：全面更新、右) 給水縦管：再生工事後再利用

設計担当者 統括、建築：渡辺幸則／構造：早川昭二／設備：菅原正道、大橋渉／インテリア：鎌田利奈／外構：野澤雄一

主要な採用技術 (CASBEE準拠)

LR2.2. 既存躯体の継続使用（独身寮から老人ホームへコンバージョン）