

2025 年 10 月 17 日

東急不動産株式会社
株式会社再生建築研究所

再生建築の手法を用いた都市型コンパクトビルシリーズ 「COERU」2 物件で 2025 年度グッドデザイン賞を初受賞

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」）、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」）は、再生建築の手法を用いた都市型コンパクトビルである「COERU 渋谷イースト」「COERU 渋谷道玄坂」の 2 物件が、公益財団法人日本デザイン振興会主催の 2025 年度グッドデザイン賞を受賞しましたのでお知らせいたします。この受賞は、COERU シリーズにおいて初の受賞となります。

「COERU」は、資材・資源の再生による環境への配慮（環境先進性）、フレキシブルな場の提供（フレキシブル性）、自然や素材を活かした、「再生」を想起させるデザイン（クリエイティビティ）の 3 点を軸とした、「RE:PLAY NATURE」をコンセプトとした都市型コンパクトビルシリーズです。既存の躯体を活かす再生建築の手法を用いて COERU 渋谷イーストでは増築、COERU 渋谷道玄坂では減築を行うなどの変更を経て、新築時と比較し CO2 排出量や廃棄物量を大幅に削減しながら、需要に即した設計とし、新築とは異なる不動産価値を生み出しました。



GOOD DESIGN AWARD
2025年度受賞



COERU 渋谷イースト※



COERU 渋谷道玄坂※

■ 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言われています。しかし、日本における築 30 年以上の建物の中には、現行基準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。既存建物を解体し新たな建物を新築する際と比較して、建設時の CO2 排出量を 80%程度削減できるなど、環境課題にも貢献します。

■ COERU 渋谷イースト

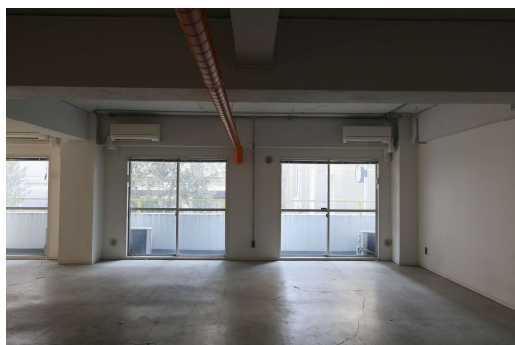
COERU 渋谷イーストは二社による初の再生建築案件です。1972 年に共同住宅として新築され、2017 年のリニューアル以降も竣工当時の間取りのまま、複数のスタートアップ企業が入居し利用されていました。

バルコニー、スラブの解体による軽量化を行い、解体部に未消化だった容積率を活用して鉄骨造 4 層を増築。これにより専有面積を拡大し、開放的なオフィス空間を実現しています。

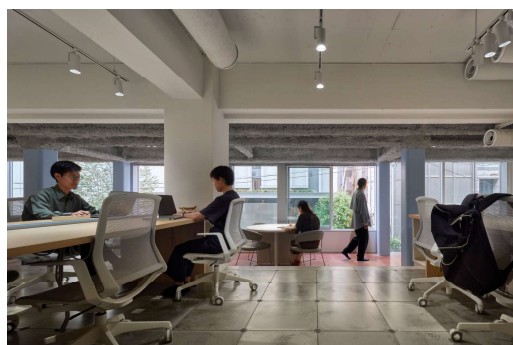
また、既存建物は旧耐震建築物のため、一部耐震補強を施し、現行の耐震基準と同等の耐震性能を確保した安心・安全な建物へと再生。1 階は店舗、2～5 階はオフィスの複合ビルとして生まれ変わりました。



※



再生前



再生後※

▼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

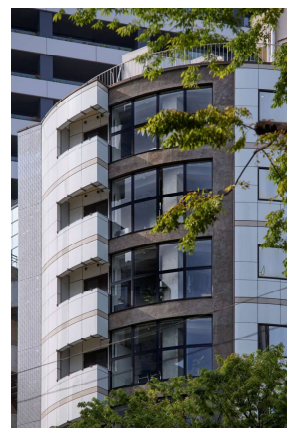
竣工：1972 年（新築時）2024 年（再生時）

※撮影：楠瀬友将

■ COERU 渋谷道玄坂

COERU 渋谷道玄坂は、渋谷・道玄坂の交差点に位置する築 38 年の建物で、従前は 3 階にサウナを備えたカプセルホテルとして利用されていました。既存のサウナをはじめとする特色を残しつつ、4 階以上は簡易宿泊所からオフィスへの用途変更を実施。外壁を一部解体し、新たな開口を設け、建物の荷重を軽くすることにより適正化をしつつ、上層階オフィスの採光と眺望を確保しました。

また、内装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実現しています。1 階～3 階は飲食、カプセルホテル、サウナ等多様なサービスを提供するテナントが入居し、街に新たなにぎわいをもたらしています。



※



再生前



再生後

▼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（再生時）

※撮影：楠瀬友将

■受賞概要

■受賞内容：都市型コンパクトビルによるエリア再生 2 題 COERU 渋谷イースト・COERU 渋谷道玄坂

■受賞者：東急不動産、再生建築研究所

■審査員評価コメント：

近年の建設費の高騰によって、高度成長期以降続いてきたスクラップアンドビルドの新築至上主義が揺らぎはじめています。人口減少の未来が見えている中、住宅であれ事業用途であれ、床面積をひたすら増やすことにも懐疑的な状況の中、この取り組みは、今だに新築開発が物件が大量に供給されている首都圏で、リノベーションによって既存ストックの健全化と資産価値の向上を目指し、持続的な不動産投資と運用モデルを創り出す、解体新築に変わる新しいモデルとなるチャレンジである。地域のニーズを丁寧に把握した上で、既存建築の耐震性の向上や許容床面積を消化し事業性を向上させる解体増築の手法など、投資を生かす発想や技術レベルの高い取り組みである。

<https://www.g-mark.org/gallery/winners/29674?text=COERU>

■グッドデザイン賞とは

グッドデザイン賞は、1957 年創設のグッドデザイン商品選定制度を発端とする、日本唯一の総合的なデザイン評価・推奨の運動です。今日では国内外の多くの企業や団体などが参加する世界的なデザイン賞で、グッドデザイン賞受賞のシンボルである「G マーク」は、よいデザインを示すシンボルとして広く親しまれています。

<http://www.g-mark.org>

■東急不動産株式会社について

東急不動産ホールディングス株式会社の中核企業であり、広域渋谷圏や全国各地において、オフィスビルや商業施設、住宅、ホテル、再生可能エネルギーなど各種事業を展開する総合不動産デベロッパーです。

代 表 者 | 代表取締役社長 星野 浩明

所 在 地 | 東京都渋谷区道玄坂 1-21-1 渋谷ソラスタ

設 立 | 1953 年 12 月

事業内容 | 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、海外事業等

U R L | <https://www.tokyu-land.co.jp/>

■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。

代表取締役 | 神本 豊秋

所 在 地 | 東京都渋谷区神宮前 4-9-13 ミナガワビレッジ |

設 立 | 2015 年 12 月

事業内容 | 建築物の調査（構造や環境解析等）・企画・設計監理・管理に及ぶ再活用コンサルティング全般、再生に関する研究

U R L | <https://www.saiseikenchiku.co.jp/>