

ADDプランニングは、建物の劣化回復のみならず、環境の変化、社会のニーズに対し、建物を今後どのように活用し、建物価値をどのように向させるかを主眼においたリニューアルを提案いたします。

リニューアルによる効果

建物をリニューアルすることにより次のメリットが生まれます

A, 安全性の向上

建物利用者の安全性を確保するとともに、耐震改修などにより地震にたいしても安全となり資産価値が向上します。

B, 快適性・機能性の向上

建築設備、建築空間の改修により、快適な住空間や執務空間が確保されます。また、電気設備、機械設備の見直しにより建物機能の向上が図れます。

C, 建物のイメージアップ

高感度の外装・内装によるイメージアップは、資産価値の向上のみならず、集客力の向上、社会へのアピールなどの付加価値をもたらします。

D, 事業収支の向上

リニューアルにより賃貸面積の拡大が可能となります。また、不動産価値が高まることにより事業収支が向上します。

E, 維持管理コストの低減

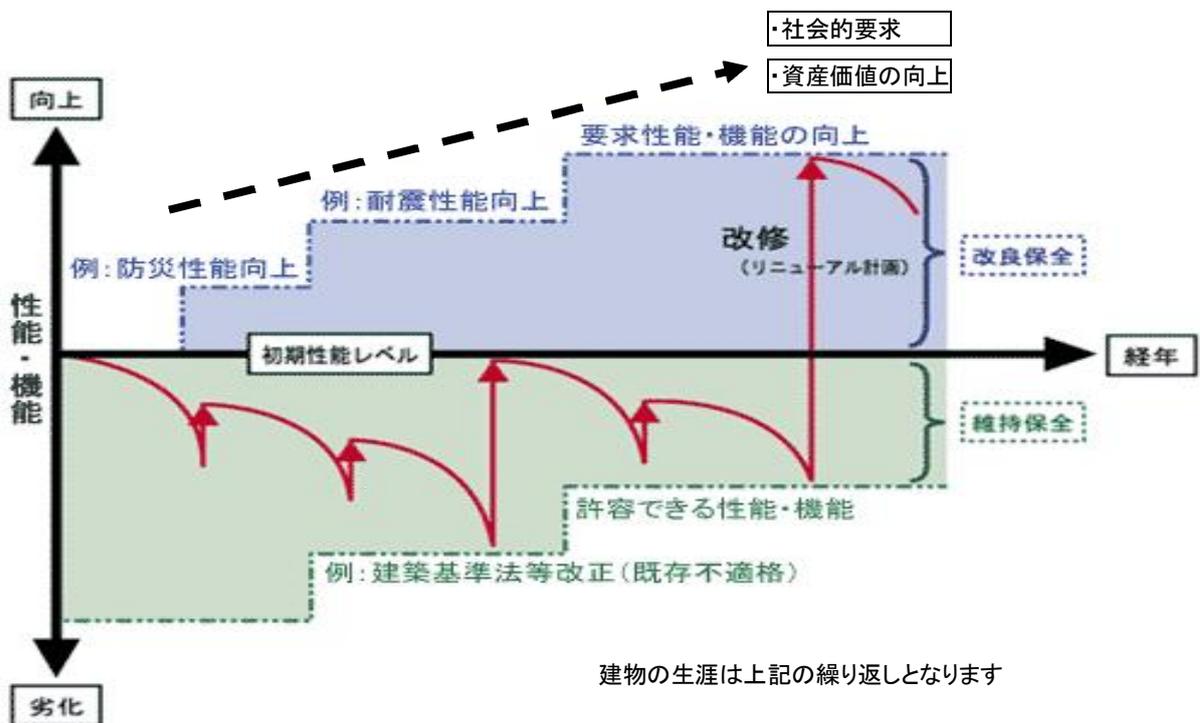
断熱性の向上、設備機器の高性能化、ESCO事業の導入等によりランニングコストの低減が図れます。

F, 用途変更による価値創造

事務所を集合住宅に、学校の校舎を老健施設に、用途変更(コンバージョン)することにより新たな建物価値が生まれ、地域の活性化につながります。

どうしてリニューアル？

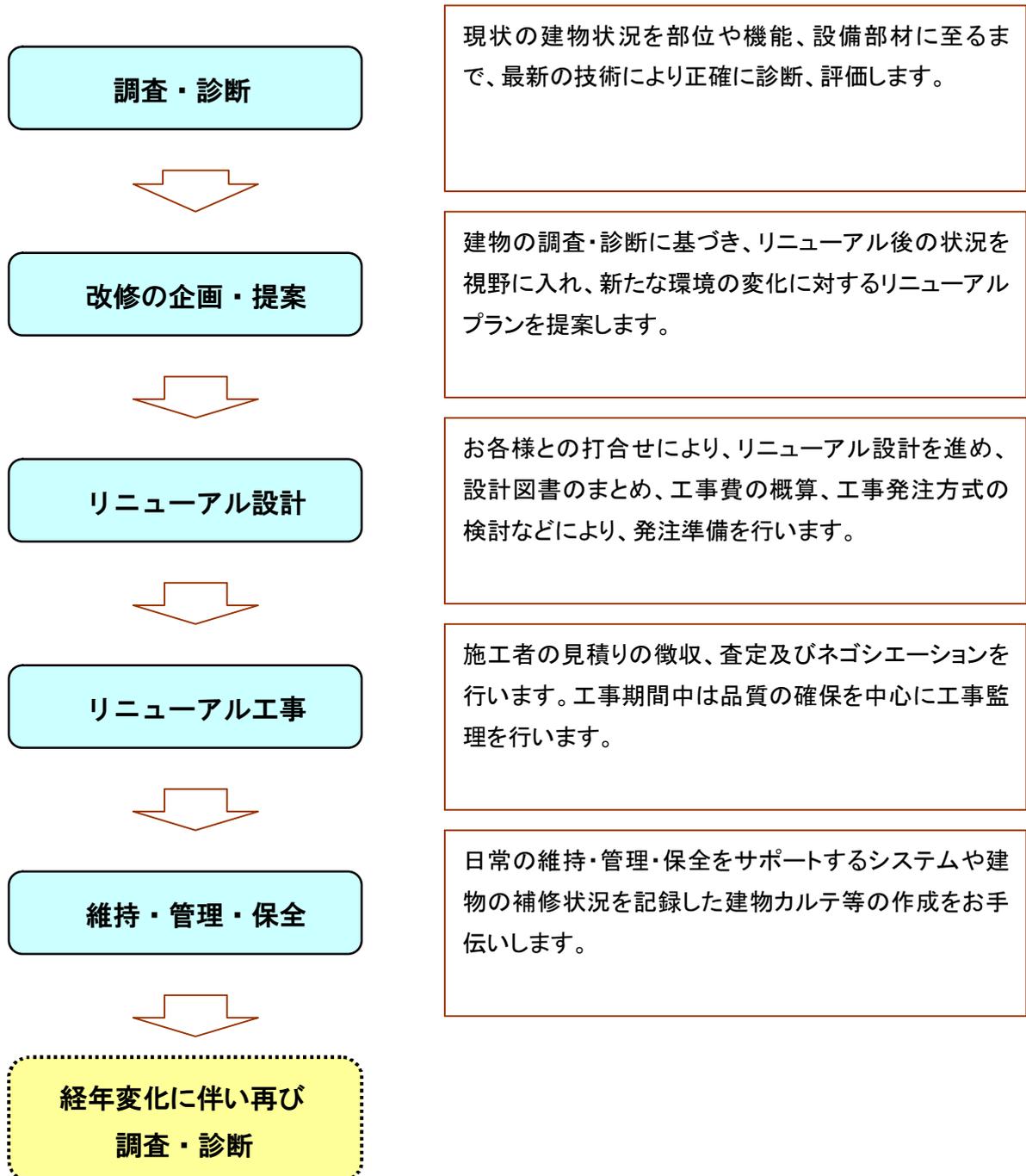
建物は経年変化に伴い劣化していきます。建物の初期段階の性能レベルを維持することも必要ですが、耐震性能の向上、要求性能・機能の向上等、社会的要求に対応するため、また、建物資産価値の向上のためにもリニューアルが必要となります。



那覇ビル リニューアル

リニューアルの流れ

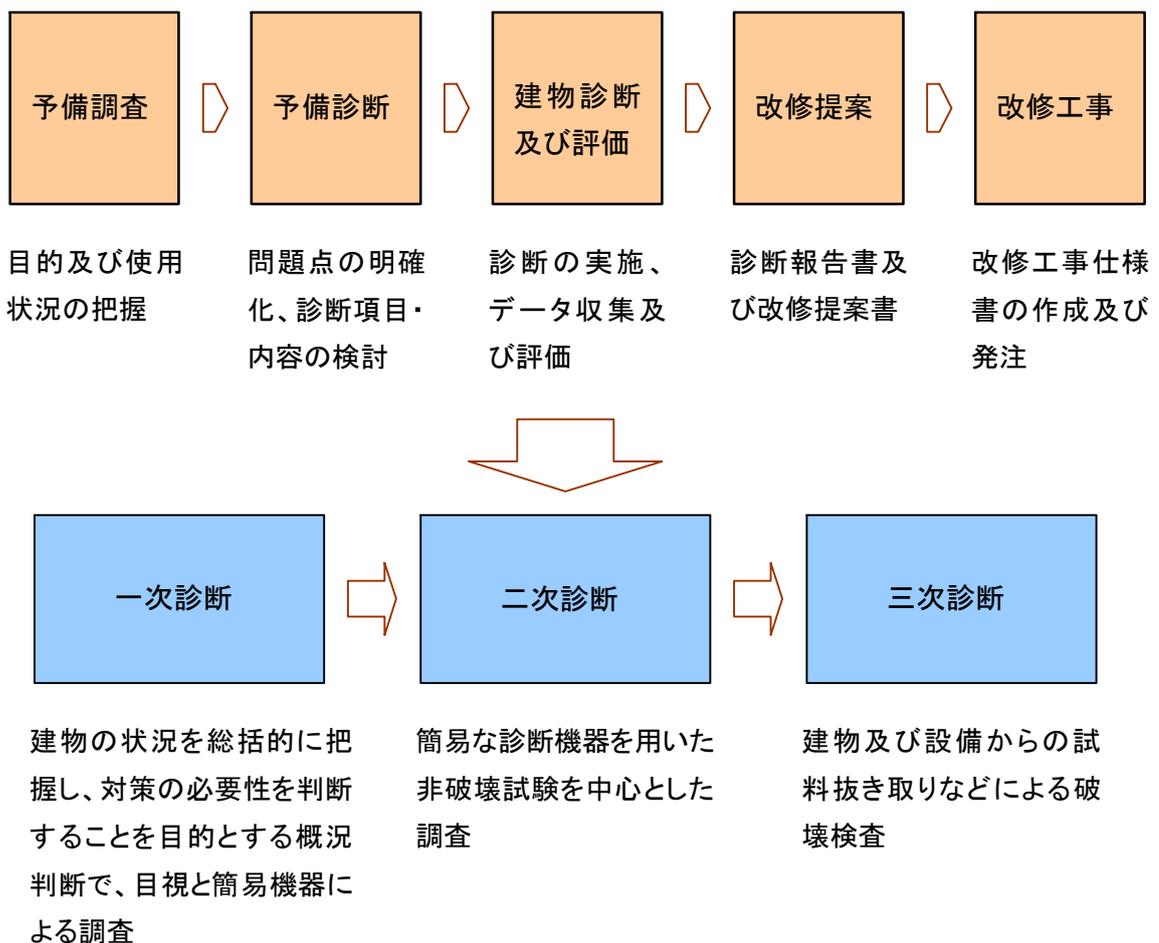
リニューアルは建物の調査・診断から始まり、工事完了後、維持し、経年変化と共に、再度リニューアルのための調査・診断が必要となる循環型のシステムとなります。



建物の調査・診断とは

建物は大切な財産です。建物をより長く、経済的に維持運営していくには、早めに建物の状況を把握し、健全な状態で運営していくことが重要です。建物診断により目的に応じて多角的見地から建物の検証を行います。

■ 建物診断のフロー



■ 建物診断の概要

1、予備診断	各診断に先立って、建物の経年変化に伴う問題点を明らかにし、必要な診断項目、診断のグレード、診断方法等を検討します。 下記、1～5の各診断についても概要を把握するため、本診断とは別に各予備診断として実施することもあります。
2、劣化診断	建物は年月が経過するとともに劣化し、建物性能が徐々に低下していきます。劣化診断とは設備機器や建物の物理的な劣化度合いを調査・分析することです。この診断に基づき適切な時期にリニューアルを行い、建物をより長く使用することができます。
3、耐震診断	現行の新耐震設計法は1981年に施行され今日に至っています。現行法の基準を満足しない建物でも「耐震診断」により耐震性を評価し、不相当と判断されても耐震補強を実施することにより現行法の基準まで耐震性能を引き上げることができます。
4、省エネ診断	無駄なエネルギーを削減したい、光熱費を減らしたい、環境への負荷を低減したい等の要望に対して、現状の建築や設備の状態及び運用状況などを調査し総合的判断のもとエネルギーの有効利用・環境負荷の低減に効果的な省エネ提案を行います。
5、機能診断	建物を永らく使用するには、建物用途の変更や設備システムの性能アップが必要となります。そのためには既設建物の性能・機能を把握し、今後求められる要望に対してどのように対応できるかを明確にし、建物の再生を効率よく行うことを目的に実施します。
6、環境診断	作業環境としての温度、湿度、空調状況、照度等の管理、及び室内空気汚染などを調査し、人を取り巻く環境を総合的に評価します。また、企業の信用に直接影響する環境リスクを調査し低減方法を提案します