

国土交通大臣賞

タイトル 社員寮→区分所有型コーポラティブハウス

タイプ 持家共同建

構造 鉄筋コンクリート造



II-2 高さを活かしたLDK。既存建物の建材を随所に活用

所在地	大阪府吹田市
築後年数	27年
施工期間	195日間
該当工事面積	992.59㎡
総工事床面積	992.59㎡
該当部分工事費	9,800万円
総工事費	9,800万円
居住者構成	15歳以上65歳未満：16人 / 65歳以上：2人 15歳未満：9人 / ペット：1匹
設計会社	IESIEN（（株）VANS、斉藤建築設計室、ANT空間研究所、 連・建築舎） 担当者：倉田 耕、伴 年晶、小島 奈苗、斉藤 晴雄、 常山 哲男、伴 現太
施工会社	春建築工房、（有）山高建設工業 担当者：春元 康成、岩村 勝燾、高沢 俊治



II-1 客間とつながる玄関。のびのびとお出迎え

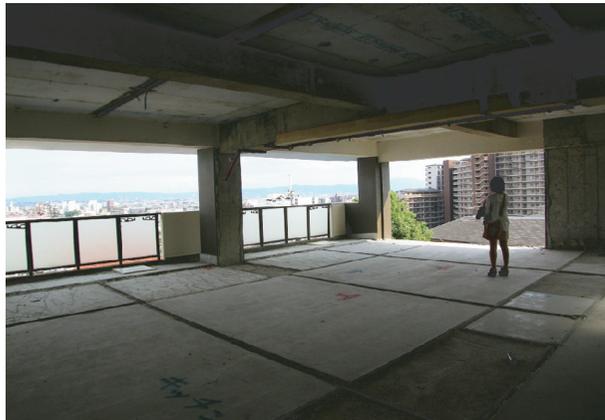
II-1, II-2：photo Akiyoshi Fukuzawa



リノベーション前の外観



社員寮。中庭とつながる1階は、大浴場・厨房・食堂など共用スペース。
2. 3階は各フロア10~15畳程の個室が12室つながる。



解体中。この眺望が気に入りに、住戸位置を決定したお施主さん
実際の風景や空間を体感しながら、設計は進んだ。



リノベーション後外観



1-2 家族の中心キッチン



1-1 暖あるリビング



1-2 庭とつながるLDK。床レベルを調整して着着きを演出



III-1 半屋外と和室。広がりプラス

■リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など

＜コーポラティブ方式＞

既存建物を利用する価値を理解した住み手が事業主体となる。容積拡大を求める事なく、既存建物を最大限利用した居住空間が安価に完成。住戸の位置による動線・眺望・断熱を評価した上で予算に適した住戸ボリュームを決定。出資の公平性に納得し家づくりが進む。つくる過程に生れる意識が共有する建物の質の高い維持管理・自然なコミュニティに繋がる。

＜減築で生れたバルコニー＞

外壁を大きく後退し、日本の気候に合った住環境を生む豊かな半屋外空間を共同住宅において実現。暮らし方に合せた半屋外とのつながりは室内空間をより心地よくし、外に広がる住戸を可能とした。

＜リフォームでコスト調整＞

既存の寮室がそのまま住戸個室に入れ替わるという工事負担無しを多く採用。

＜共用部を有効に活用＞

集会所・子供の遊び場にもなるエントランス。共用倉庫等、必要な共用部を皆で話し合う。

＜新築戸建て住宅＞

低層住宅の地域空間とのつながりに木造の住宅で景観に貢献。有り余る空地の敷地形状を見直しコーポラティブハウスの一員としての新築の建設。

＜対話からうまれる住まい＞

「広く・安価な住居に住みたい。家づくりを楽しみたい。」(住まい手) 対話からうまれる暮らしの要望を取入れていく。コストから決まる住戸の位置や面積の中で、大きなルールは、既存の躯体利用。サッシ利用、減築範囲は各住戸の要望に併せて様々。それぞれの色がでやすい仕上げだけでなく、箱も凸凹。骨格に規制はあるが、既存のモノをとことん利用するというコンセプトは住まい手も共有。その中で自分らしい住まいをつくっていく。住まい手が求めていた対話を重視した設計(コーポラティブ方式)に既存建物の利用がプラスされいっそうの魅力をUPさせている。必要なときに話しやすい存在という程度の肩のこらない近所づきあいをしています。

■性能向上の特性

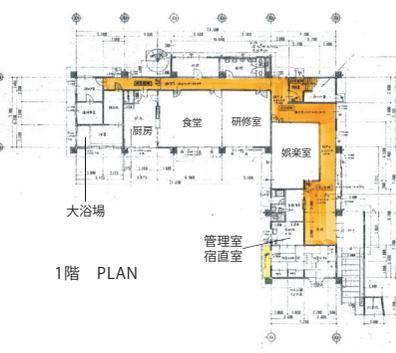
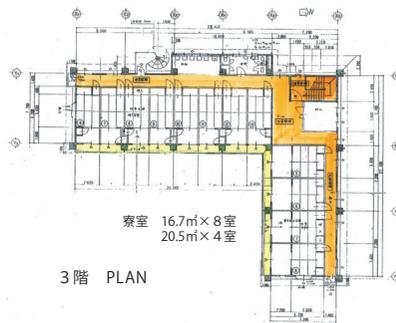
耐力壁の現状をふまえ、補強をおこなう。外壁の補修はもちろん、庇を追加し建物性能をUP。コーポラティブ方式によるリノベーション。

■特に配慮した事項

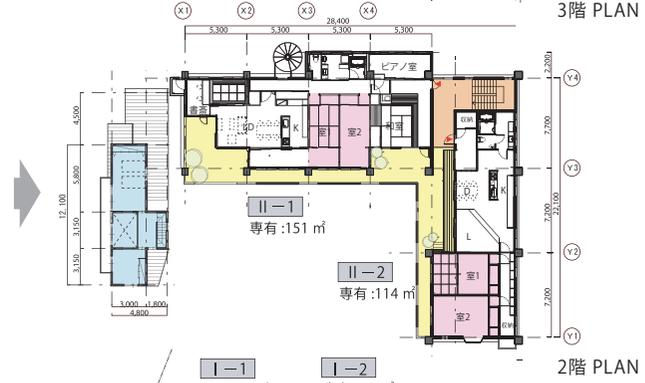
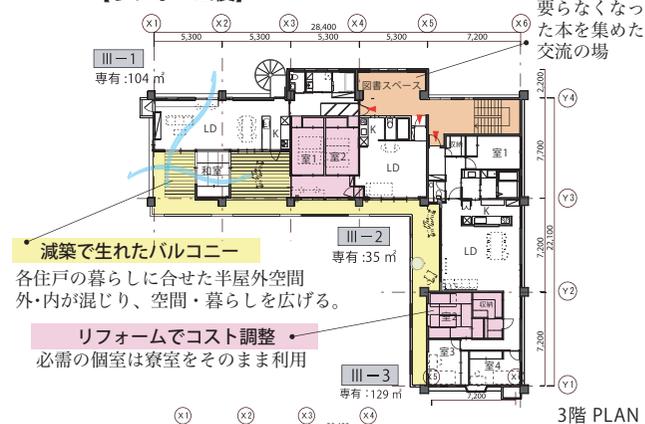
対話をしながらつくり上げるコーポラティブ方式により、入居者が理解・納得した上で計画が進んでいく。自然に発生するコミュニティが、入居後の防犯にも効果がある。安心できる住環境がつけられられる。



【リフォーム前】



【リフォーム後】



リフォーム部位：

- 居室
- 台所
- 浴室
- 便所
- 洗面所
- 廊下
- 階段
- 玄関
- エクステリア
- マンション共用部分

■ 講 評

この作品は、役割を終えた社員寮をコーポラティブハウスに変身させたものだが、新築では生じ得ない余裕のある空間がコミュニティや暮らし全体に落ち着きとゆとりを与えており、単なるコーポラティブハウスを越えた独特の集住空間を作り出している。

建物の外形に一見大きな変化はみられないが、バルコニー部分には減築によって庭のような外部空間がうまれており、開口を自由に設けることができたこともあって、接地感・明るさ・広さを室内外ともに生み出している。新たに生じた屋外床の防水押さえに改善の余地がありそうだが、従来のマンションでは見ることのない魅力的な空間である。同様に、閉鎖的になりがちなエントランス周りにも、半屋外の滞留空間として、黒板があって小さな集会もできそうな豊かで自由度のあるスペースが設けられている。

各住戸のデザインは居住者の要求に対応してそれぞれ異なっているが、いずれも密度高くデザインされている。現地審査では3戸の内部を見ることができたが、どの住戸もまるで戸建住宅のように豊かで個性的な空間であった。住み手の個性やこだわりが存分に実現されており、住み手の満足度は極めて高いとの印象であった。

このコーポラティブハウスの実現には、入居者集めや費用面で新築以上の苦労があったようである。募集には生協のちらしなども活用されたが、予定の戸数が集まらないため、敷地を半分縮小する案も検討された。しかし既に決まっていた入居者から、壊さずに使うのが本来の趣旨との強い希望があって、当

初の方針を貫いたとのことである。また、土地代金の負担を軽減するために、敷地の一部に木造戸建て住宅が新築されているが、この住戸も含めて一体的なコミュニティが形成されている。

こうした事業運営において、コーポラティブハウスのコーディネーター経験が豊かな設計事務所の存在が、大きな意味を持っていたのは言うまでもない。不動産仲介業者や銀行との折衝、事務手続き等の多くの面で、実績に基づいて粘り強く事業を遂行した結果、住み手は新築建物と比較して、明らかに安価で希望に沿った空間を手に入れることができた。コストパフォーマンスの高さもさることながら、事業が進行していく過程で紡がれていったコミュニティの強さも、大きな財産であろう。単なる「リフォームによるコーポラティブハウス」以上に、「住み手主導の中古住宅流通の集合住宅版」を、魅力的かつ廉価に実現できたことの意味は大きい。

以上のようにこの事例は、より進化したコーディネーターとしての設計者の役割と、集合住宅の魅力的な改変手法という、ソフト・ハードの両面で、今後の展開の可能性を感じさせる。中古ならではの割り切りをせざるを得なかった箇所も当然あるが、その処理方法も今後のリフォームの参考にならう。外フレームのラーメン構造で開口部設置や配管貫通が容易、高い二重床も可能な十分な階高、完成後も容積率に余裕のある広い敷地、新築時の設計資料の完備、といった条件に加え、実績豊富な設計コーディネーターの存在という、恵まれた環境でこそ実現したという面があるものの、今後のリフォームに大きな可能性を示したことは高く評価される。国土交通大臣賞にふさわしい優れた作品である。



既存建物を利用する価値観を理解した事業主体（住み手）が集まって、ルールを決めていく。