

リフォーム前後の写真



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

【リフォームの背景と要望】前オーナーが『暑くて寒くてカビと結露が酷い』と手放した最上階の南角部屋＝4面外皮のマンションリノベであり、温熱環境整備が重要であった。施主は同じ職場で非常に多忙な毎日を送られるご夫婦。終の棲家としての住まいであり、それぞれの仕事ができるスペースの確保／家事の負担を減らせる収納や動線／趣味の生け花を飾る場所／とにかく日頃の疲れを癒し気持ちも体もリフレッシュできる家にしたいという要望があった。

【設計ポイント】玄関は家人が帰ってきた時に、生け花と端正な和の空間が包み込むように迎え、労をねぎらう空間とした。書斎／生花／昼寝／読書にも使える小上がりは、夫婦が時には心地よい距離感を保てる場にもなる。温熱環境は、二重サッシ＋4面外皮を吹付断熱を施した上で、住み手が気候に合わせた住まい方ができるように、日射遮蔽効果が高く風を通す麻の障子と和紙の障子を併用し、西側には簾を用いた。

【施主の感想】コロナ禍で夫婦共に長期の在宅勤務となったが、非常に快適な Stay home ができた。新たな夫婦の趣味（家にあう北欧家具や雑貨を探すこと）が見つかり、一層楽しい夫婦の時間を過ごしている。

性能向上の特性

特に配慮した事項

温熱性能、室内空気環境、バリアフリー性能、防音・遮音性能

最上階角部屋の長所である風や光や開放感も生かせるよう、遮蔽と開放の調整ができる仕組みを作って、温熱環境の整備を行なった。

データ

所在地 埼玉県さいたま市 新築竣工年 2003 年 築後年数 17 年 施工期間 90 日間

該当工事床面積 60.6㎡ / 総工事床面積 60.6㎡ 該当部分工事費 1680万円 / 総工事費 1680万円

居住者構成 65歳以上：0人 / 15～64歳：2人 / 15歳未満：0人 /

リフォーム前の平面図

リフォーム後の平面図

1:130

1:130

リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □バルコニー/ □マンション共用部分/ □その他

5-①

講 評

住み手にとって、中古マンションを買ってリフォームするには、物件の購入判断が難しい。本事例では、住み手が、フル・リフォームを前提に事業者と一緒に内覧し、マンションの管理状態のインスペクションによる評価の説明やリフォームの自由度などのアドバイスを受けながら物件を購入したが、その過程で、住み心地を左右する温熱性能や内装仕上げ等についても詳しく説明してもらうことで、安心して計画を進められた。そして、その上で住み手の理想の住環境を実現した取り組みが高く評価できる。

具体的には、先ず、共に忙しく働く夫婦が十分に快適にくつろげる住まいを求め、中古マンションのリフォームによってそれを実現した。巧みに「和」の空間を用い、床段差に変化をつけた居場所を設ける等、くつろぎの暮らしを促し、また同時に平日はストレスなく暮らせるよう、忙しい朝の動線上の配慮も怠っていない。住み手の評価も極めて高い。小規模な中古マンションのリフォームの好例である。新たな家族関係、暮らしの習慣を自然に導く「ライフスタイル提案型リフォーム」と呼んで良いだろう。

性能面では、前オーナーが「暑くて寒くてカビと結露が酷い」と言って手放した最上階の南角部屋の住戸だったということもあり、温熱環境の整備が重要な課題であったが、ウレタン吹付と内窓設置による断

熱性向上で、結露を低減させることを狙っている。和のデザインということで、日射遮蔽に関しても二種類の障子と簾で住み手自身が自然と操作するよう仕向けられている。

内装意匠上は、吉野杉と珪藻土という自然素材の利用が効果的で、洗練された和モダンの空間を実現するとともに、珪藻土による消臭効果と空気環境の改善も狙った設計になっている。

予想外の新型コロナ・ウイルス災禍で、想定外のステイ・ホームの日々が続いたが、大変快適に楽しく暮らせたという住み手の感想を読んだだけでも、このリフォームが成功であったことがよく伝わってくる。

中古マンション選びから住まう段階まで、建物の状況と住み手の要望を丁寧に読み取って、それを設計・施工に反映させることの大切さを改めて知らせてくれる点で、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞に相応しいものと高く評価できる。