

# 優秀賞

リフォーム前後の写真

タイトル 築38年12室の小規模マンション全面リニューアル

タイプ 賃貸共同建

構造 鉄筋コンクリート造

講評

賃貸マンションをリニューアルで付加価値向上させた典型例。陳腐化した内外装が一転してモダンなテイストに変身しただけでなく、熱・音の性能向上や駐輪場新設など、基本的な面についても着実な改善が行われている。



A

before

1

**A** 黒い壁部分は水廻りコア。右の木毛セメント板のカベと白いカベの間は収納スペース  
**B** 2枚壁の間の収納スペース  
**C** 脚元を開放してシンプルなキッチン  
**D** エリア2 (ベッドエリアと想定)の洗面  
**E** 奥行きのある窓枠は腰掛けになる。右有孔板背後は洗濯機置場

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

動機: 築38年、RCの躯体はしっかりしているが、外装・内装、間取りも古びてしまった小規模の賃貸マンションを全面リニューアルしてイメージアップしたい。

設計の工夫点: 4階建12室のうち、1階の1室を駐輪場に変え、他は「くびれのある33m<sup>2</sup>のワンルーム」と「1.6m角のステンレステーブルのある部屋」の2種類に改装しています。空間の拡がりを感じさせ、住むことへのアイデアが膨らむきっかけとなるようなデザインをこころがけました。

性能向上の特性  
 耐久性能、温熱性能、防犯遮音性能、防犯性能

特に配慮した事項

設備・配管の刷新、外壁のモルタル補修と塗装、屋根防水補修。内壁に下地の土、木毛セメント板を仕上げを兼ねて貼り、壁体からの熱をコントロール。フリーフロアにして下階への足音対策。建物エントランスにオートロックを導入。

データ

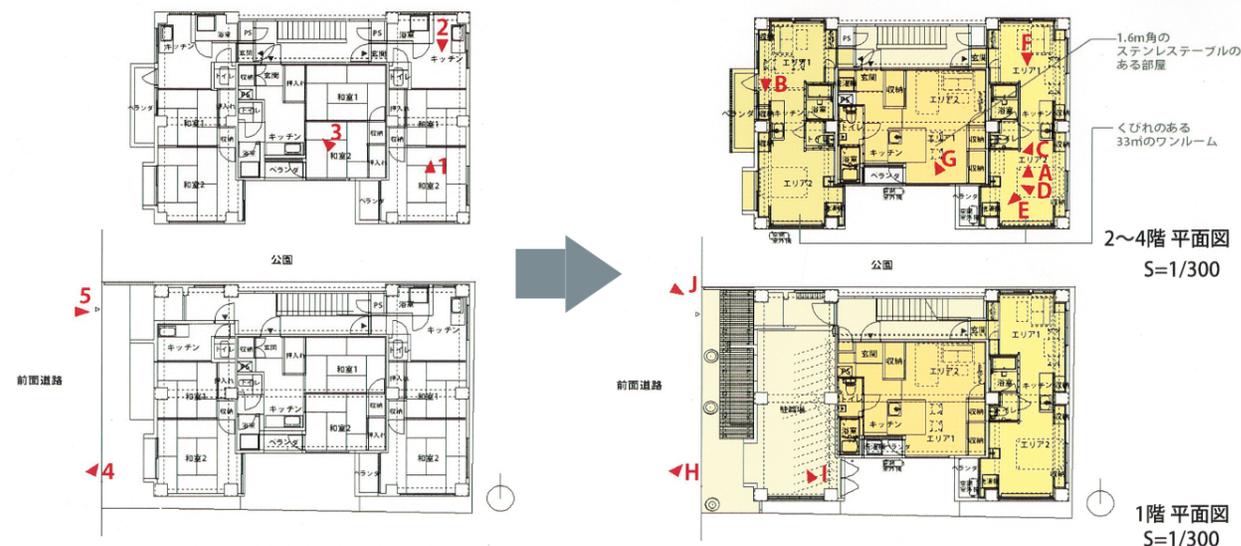
所在地	京都府京都市	築後年数	38年	施工期間	150 日間
該当工事面積	452 m <sup>2</sup> /総工事床面積 452 m <sup>2</sup>	該当部分工事費	4,300 万円/総工事費 4,300 万円		
居住者構成	15歳以上65歳未満: 人/65歳以上: 人/15歳未満: 人/住宅: 11戸 11~15人				
設計会社	小野暁彦建築設計事務所	担当者	小野 暁彦		
施工会社	(有) MI建築工房	担当者	川本 拓哉		

施主の満足度: 竣工してすぐに、1階の2室を除いて全て入居者が決まりました。あまり人の移動の無い時期にもかかわらず異例の早さでの入居者決定にお施主さんも喜んでおられます。

価値の向上: 家賃設定に比して、広さ・デザイン・快適さの点において付加的価値を見いだせます。ファサード足元周りの整備で、印象アップと同時に街並みの美観にも貢献しています。

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 マンション共有部