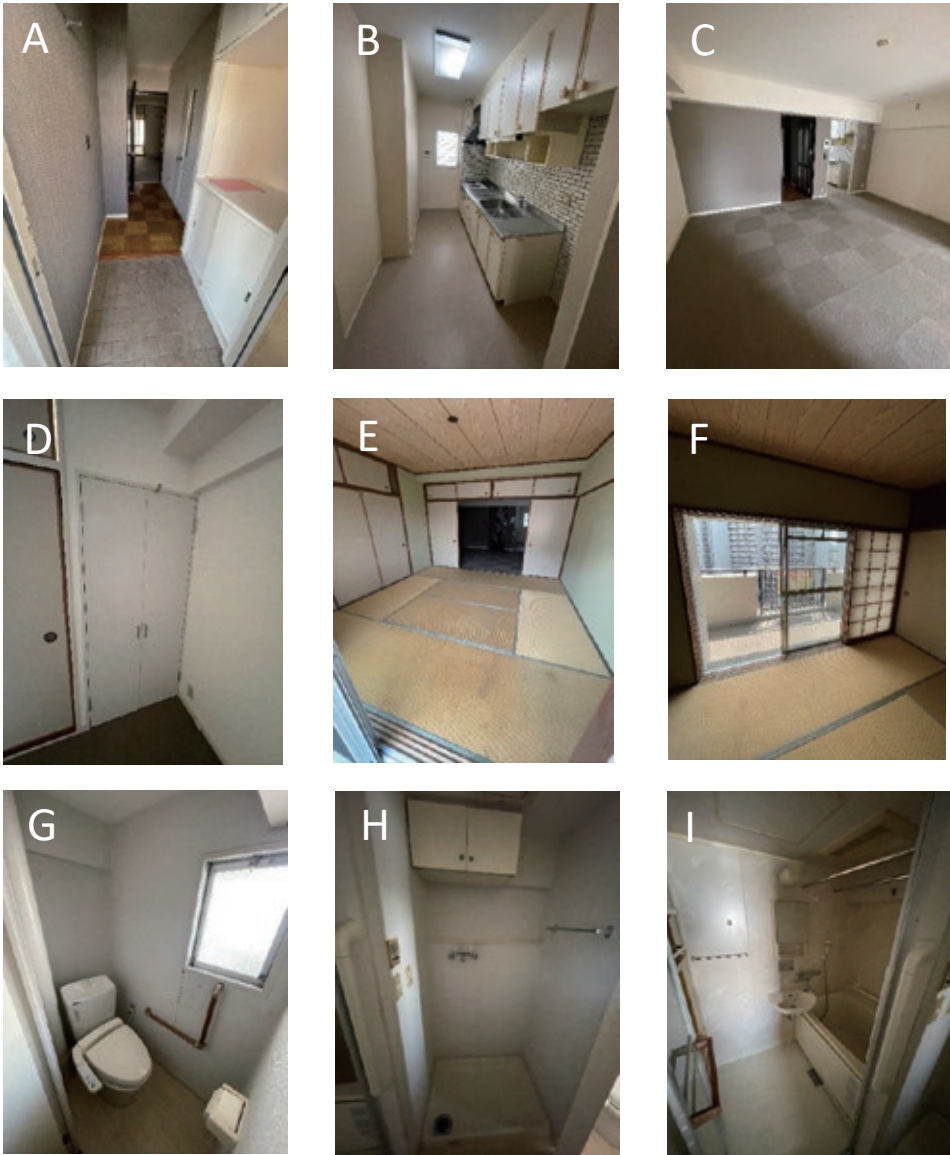


第42回 住まいのリフォームコンクール
審査委員特別賞

タイトル	風景と住まう家	所有・ 建方形式	持家共同建	設計会社	axonometric(株)
構造	鉄筋コンクリート造	施工会社	入門硝子(有)		

リフォーム前後の写真

リフォーム前



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

北九州市小倉北区大手町に所在する、都市の利便性とゆとりの敷地環境をあわせ持つUR分譲マンションを舞台に、51.7㎡という限られた区分所有建物内で、多様な住まい方を提案する買取再販リノベーション事例です。玄関からバルコニーまで光と風が通り抜ける土間を設け、その脇に縁側のようなデッキテラスを配置。バルコニーから屋内まで植栽が繋がり、屋外のような開放感と視線の抜けが得られます。住まいの中心に浴槽があり、水盤となり水のある風景を暮らしの中に取り込んだり、家事の合間に足湯をしたり。緩やかな段差を巡らせた床はどこにでも座ったり寝転んだり空間が仕切られることなく多様な居場所を生み出しています。「住む・使う・所有する・シェアする」といった多様なライフスタイルやシーンが想像できることで、二（多）地域居住やセカンドハウス、在宅ワーク、創作活動の拠点など、住宅ストックの新たな活用方法を見据えたリノベーションです。独自の買取保証や設備延長保証、床下給排水部分へのアフター保証など既存住宅特有の不安払拭や流通促進の策も講じています。

審査基準のうち右記に該当する場合は ☒ a.ストックの有効活用 / ☐ b.深刻化する技能者不足への対応 / ☒ c.既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化

性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
断熱性能/防音・遮音性能/防犯性能/耐久/バリアフリー化	バルコニー開口部はLow-E複層内窓を設置し省エネに配慮。給排水経路も更新することで設備機器や水廻りのトラブルに対してアフター延長保証を付保。	リフォーム前 リフォーム後

データ					
所在地	福岡県北九州市	新築竣工年	1986 年	築後年数	39 年
施工期間	84 日間	該当部分工事費	1,000~2,000万円未満	総工事費	1,000~2,000万円未満
該当工事床面積	51.7 ㎡	総工事床面積	51.7 ㎡	該当部分工事費	1,000~2,000万円未満
居住者構成	65 歳以上： 人	40 ~ 64 歳： 人	15 ~ 39 歳： 人	14 歳以下： 人	ペット： 人

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □エキステリア/ □マンション共用部分/ □その他

タイトル	風景と住まう家	所有・ 建方形式	持家共同建	設計会社	axonometric(株)
		構造	鉄筋コンクリート造	施工会社	入門硝子(有)

講 評

築39年のUR分譲集合住宅の一室を買取り、再販用にリフォームした事例である。設計者と描いたイメージは水盤のある庭のような家でありシンプルな一室空間が生まれた。不動産業として良いものを提案することで居住者の意識と満足度を高めていく考えのもと計画されている。

この物件がある北九州市は高齢化率が高くなり特に若い女性の転出が多いらしい。しかし小倉駅からほど近いこの場所は便利で今後の需要も見込めるため主に若い女性をターゲットにした再販物件として進められ、実際に見学者からの反応では女性から前向きな声が多く聞けたそうだ。

目を引く特徴的な空間になったのは、約52㎡の面積に通常リフォームではない希少性の高い提案をしてくれるデザイナーを探して設計者に辿り着き、作品に考え抜かれた綺麗さを感じて依頼したためである。タイトルの「風景と住まう」にあるように、周辺の豊かな緑が家中どこに居ても見えるしつらえで仕切りはガラスとカーテンだ。空間を庭として見立て土間は玄関から緑を取り込むバルコニーまで続き「庭の水盤」に見立てた浴槽の水には光が反射して天井に「ゆらぎ」が映る。小上がりのデッキが湾曲しているのは丸テーブルを設置する場合の寸法確保のためだが、浴槽の曲面とも呼応して優しく流れる空気感を醸し出している。ベッドを置く場も本を読む場も自由だ。どれもが住む人を主人公にした舞台セットのようであり生活に能動的な楽しみを与えられる魅力的な作りになった。二拠点居住、創作活動拠点やシェア

など様々な住み方を誘発するデザインである。

上記のように印象的なデザインだが、特殊な素材や構法は使わなくても希少性あるデザインができる事に意識的に取り組んでいる。デッキは屋外と同じものを敷き込み浴槽の排水掃除はデッキの一部を開けて容易に行うことができ、浴室はFRPの防水ゾーンにして壁は洗面所とともにAEP塗装である。前オーナーが取り替えて間もない給湯器以外は給排水経路も含めてほとんどすべて更新し、バルコニー開口部は内窓を設置して省エネに配慮した。そして設備保証延長や床下給排水部分へのアフター保証、独自の買取保証もあり既存住宅購入の不安払拭や流通促進策も講じている。事前に居住者と理事会向けにリフォーム実施について説明会を行い遮音規定等の制約も遵守して進められた。

建設時の居住者は子供や孫の世代へと変わってきた。地域の人口比率に合わせるだけでなく今後のニーズ創出を想定した住宅ストックの活用事例として意味ある提案を行ったと言えよう。多様な住まい方を誘発するチャレンジ的リフォーム事例として評価し審査委員特別賞とした。