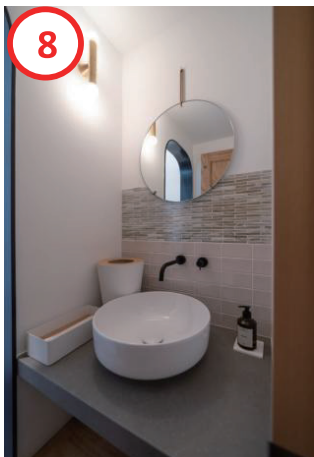
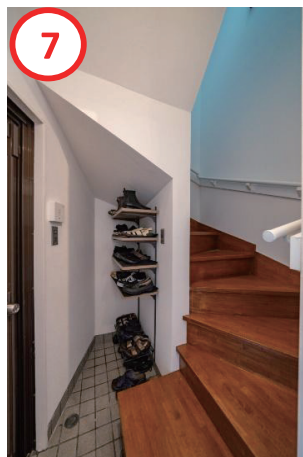


リフォーム前後の写真



BEFORE



リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／社会や地域の課題解決に資する取り組み等、審査基準に適合することを示す具体的内容

施主は母娘でカフェとサロンを開く夢を抱いていたが、住居と店舗を持つ際の「二重コスト」や賃貸店舗の改修制限が障壁となり、開業を断念しかけていた。そこで、わたしたち美想空間は、住宅ストック(空き家)となっていた鉄骨住宅を活用し、コストを抑えて夢を叶える「職住一体型」の暮らしを提案した。設計で最も重視したのは、店舗の開放性と住宅のプライバシーの両立だった。既存玄関の位置を見直し、階段を掛け替えることで来客動線と住居動線を完全に分離。1階店舗は鉄骨造の構造特性を活かした間仕切りのない大空間とし、天井躯体現しと白塗装により明るく開放的な空間へ再生した。一方、2階住居は既存を活かし、最小限の改修に留めた。

このようにして、限られた予算を、店舗機能の充実や法令対応へ重点配分する、メリハリのある予算計画とした。
また、この場所は地元・恩智神社の参道沿いという立地も相まって、開業後は参拝客や地域住民が自然と集う交流拠点となっている。
さらに、ロゴやグッズ制作をきっかけにクリエイターとの連携が生まれ、農家との新たなつながりへと発展。関係人口の創出や地域内の経済循環にも寄与している。本計画は、既存住宅を活用した「住む」と「働く」の新しいモデルとして、小規模開業のハードルを下げながら、空き家活用と地域コミュニティ形成を両立する『持続可能な店舗併用住宅』の事例となった。

右記に該当する場合は✓(審査基準参照) ☒ a.ストックの有効活用 / ☐ b.技能者不足への対応 / ☒ c.地域・コミュニティの活性化 / ☐ d.既存流通の活性化等

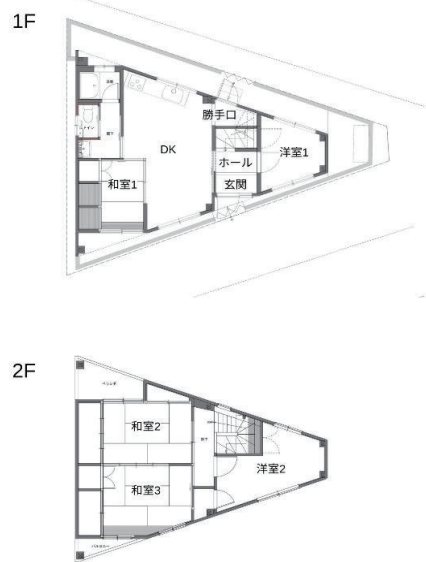
lw値 ls値	リフォーム 前	リフォーム 後	UA値	リフォーム 後	性能向上等、 特に配慮した事項
------------	------------	------------	-----	------------	--------------------

所在地 大阪府八尾市 新築竣工年 1988 年 築後年数 38 年 施工期間 180 日間

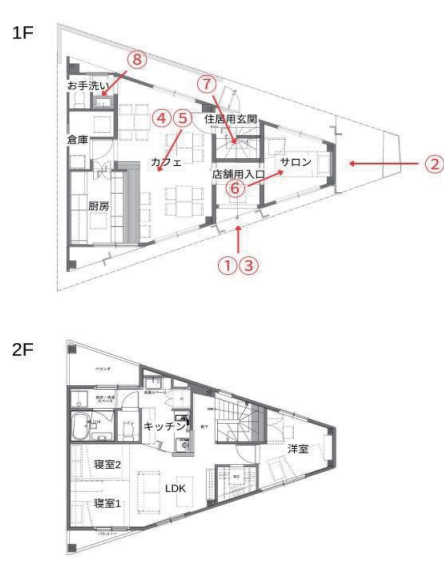
該当工事床面積 89.35 m² / 総工事床面積 89.35 m² 該当部分工事費区分 2,935万円 / 総工事費区分 2,935万円

居住者構成 65 歳以上: 人 / 40 ~ 64 歳: 1 人 / 15 ~ 39 歳: 2 人 / 14 歳以下: 人 / ペット:

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/ ■クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞

講 評

大阪の神社の参道が二股に分かれる三角状敷地に建つ、鉄骨造の2階建ての物件を、「職住一体型」=住居兼店舗にリフォームした事例である。

住まわれているのは、お母様と娘さん2人の3名。1階を店舗スペース（カフェとヘッドスパ）、2階を居住用スペースとしており、90㎡弱に母娘3人が暮らし、商売をし、地域とつながりながら暮らす。そんな人生の要ともいえる「居場所」を形成している。

もともと、娘さんがカフェを営むことを夢として物件探しする中でこの物件と出会ったのだが、見学に来たところ、参道側の玄関から左右に振り分けられたスペースがあり、入り口を2つ持てるというこの物件の特徴から、ヘッドスパサロンというもう1つの夢を叶えることとなった。

1階は入って左側が広いカフェ空間、右側がヘッドスパサロン。カフェスペースは鉄骨をあらわしにし、高さを出して開放感を演出している。全体的に白を基調として、洗面台などはかわいらしさにこだわりつつも、男性も入りやすいよう、甘くなりすぎないような空間づくりを意識したという。

2階のプライベートスペースは、ミニマルな機能性を有している。水回りがなかった2階に、浴室・トイレ・洗面・キッチンをコンパクトにつくり、排水の傾斜をつくるためキッチンは1段あがる形となっているが、それもまた空間の仕切りに一役買っている。プライベートスペースという観点では、まだお若い娘さんたちが将来は独立されることも考慮に入れ、個室をあえてつくり、ベッド2台はカーテンで仕切れるようにするなど、つくりこみすぎないフレキシビリティを確保している。

また、職住一体型ということで、参道の裏手にあった勝手口を住居用玄関として、そこにつながる階段を3段の架け替えによって方向を変えることで、パブリックとプライベートな空間の分離を実現している工夫も印象的であった。

更には女性3人ということで、防犯の観点から1階にはシャッターを設置したり、プライバシーの観点としてはハイサッシにして外からの視線を遮るよう工夫するなど、細部へのこだわりも感じられた。

当然ながら、住居と店舗を持つことは二重コストになるため、夢を断念せざるを得ないケースも多い中、この物件との出会いとプランニングにより、3,000万円以下というコストで実現できているのは、リフォームの醍醐味を感じさせる。

地元の方が長らく住まれていて、転入者が少ない地域の特徴から、当初は珍しがる向きもあったが、景観条例も理解して外壁を白くして街並みに合わせる、緑をたくさん植えるなどの工夫で、地元の方にも愛されるスペースになり、カフェのオープンから2年が経ち、地域の交流にも一役買っている。

三角形という変形性の強い土地であることから、あまり好まれる宅地とは言えないなか、立地・形状・大きさと施主の夢がリフォームによってうまくかみ合った好例と言える。

リフォーム瑕疵保険に加入している点も評価し、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞にふさわしいものといえる。