

タイトル	一棟まるごとリノベーション ブロード高槻	タイプ	持家共同建
		構造	鉄筋コンクリート造

講評	古い集合住宅を敷地計画も含め一棟まるごと対象とするリノベーションは、今後も増えていくと考えられ、地域環境の向上にも寄与する可能性がある。その先駆的な好事例であり、近年の住まい手のニーズを的確に捉えている点も評価される。
----	---

リフォーム・リノベーション前後の写真



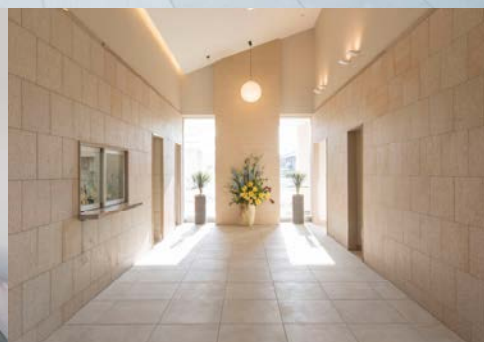
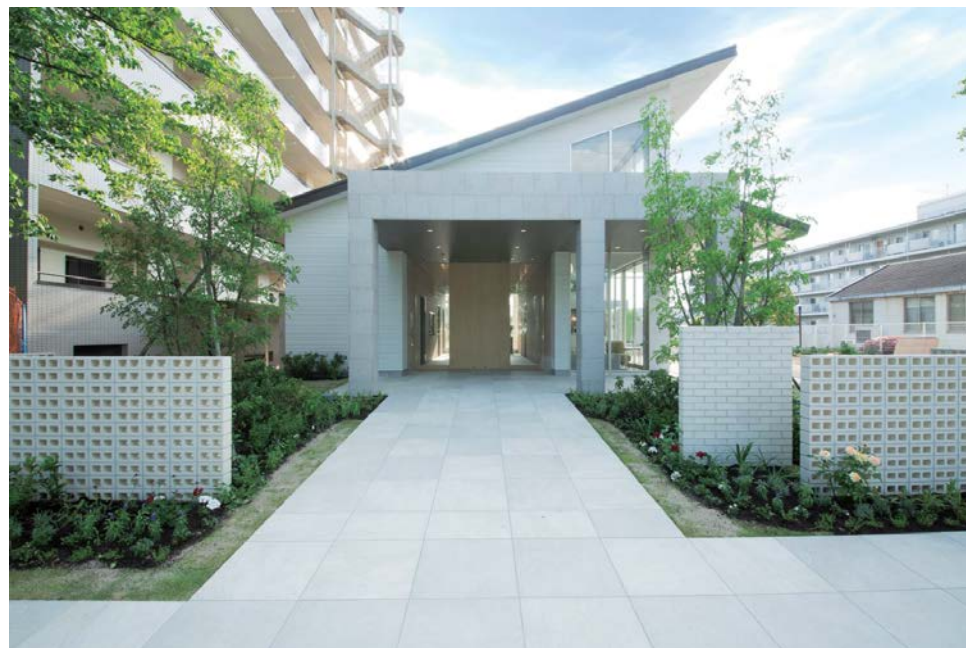
リノベーション前共用部：社宅として使用されており、随所に経年劣化が見られた



リノベーション前専有部：全住戸同一仕様で、和室が2室並ぶ古いタイプの間取り



解体後専有部：スケルトン状態まで解体し、購入検討者にもご確認いただいた



リノベーション後共用部：外装を全面補修、新しくエントランス棟を増築しセキュリティを強化するとともに集会室などを整備した

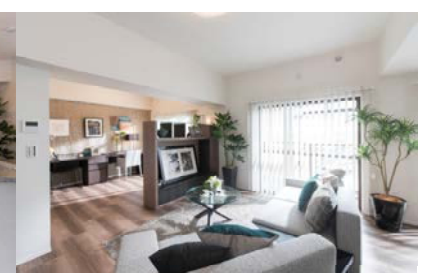
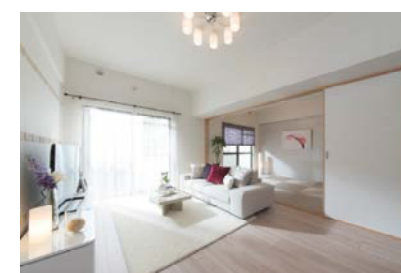
リノベーション後専有部(603号室)：解体後にあらわれた勾配天井の懐を活用し、ロフト付の吹抜空間(最高高さ約4m)を設けた



敷地前面道路：地域住民から親しまれている桜並木を継承、今年も満開に

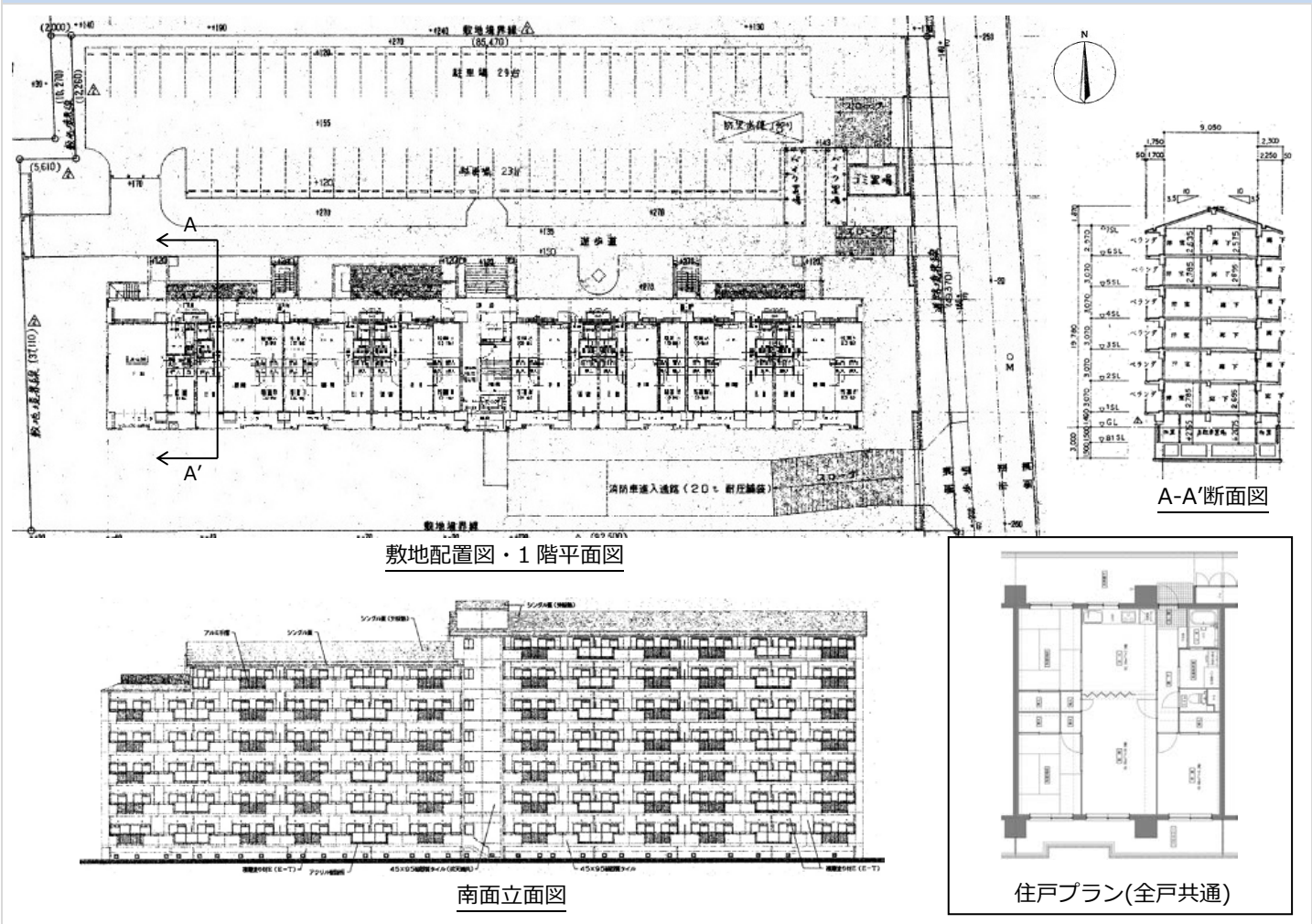


バルコニー眺望(南面)：周辺に高い建物が無く、南北に風が通り抜ける



リノベーション後専有部(102号室・503号室)：住まい方に合わせて2つの標準プランを設定

リフォーム・リノベーション前（平面図（必須）、その他従前の特徴を表す図面等）



提案された住まい方やまちへの貢献に関するデザイン上の工夫など

計画地周辺は開発から半世紀以上を経た、戸建てや中低層の集合住宅が建ち並ぶ落ち着いた住宅地であり、建て替えによる町並みや風景の急激な変化は望ましくないと考えた。特徴的な勾配屋根など外観についてはリノベーション前後で大きく変更することなく、躯体の健全性確認や劣化した設備配管・配線の更新により建物の基本性能を向上させた。また新たにエントランス棟と連絡通路を増築することで現在要求される水準の防犯性能を満たすとともに、確認申請手続により現行法規での適格性を担保している。外構部分については専用庭やシェアファームを設け、恵まれた敷地空間を有効に活用するとともに周辺地域に対して「住人の顔が見える」住まいとなることを企図した。また既存樹木を残すよう配慮し、特に地域のシンボルである桜並木を全て保存したことで、過去と現在、これからを繋ぐ「記憶に残る風景」を継承することができた。その結果、かつてこの建物に居住した経験のある方が購入を検討するなど、周辺地域に縁のある人々を再び引き寄せることで地域コミュニティの活性化にも寄与している。

良質なリノベーション住宅であることの第3者的評価指標として、近畿圏において2例目となるR3住宅(※)を取得予定である。

※ 一般社団法人リノベーション住宅推進協議会が定める統一規格に則った品質基準に適合する一棟リノベーション住宅

データ

○所在地	高槻市宮野町	○築後年数	20	年	○工事費	40,000	万円	○工事期間	約180	日間	○設計会社	阪急不動産株式会社	／ 担当者	辻将仁・鞍田靖弘
○用途地域	第二種中高層住居専用地域	○敷地面積	4,466.1	m ²	○建築面積	1,227.9	m ²	○リフォーム部分面積	5,625.9	m ²	○施工会社	阪急不動産株式会社	／ 担当者	桑江勇雄・橋本佳代
○居住者構成	総人数		人	／	うち15歳未満		人	／	うち65歳以上		人	／	ペット	
	☐ 単独	☐ 夫婦のみ	☐ 夫婦＋子	☐ 親＋夫婦＋子（三世代）	☐ ひとり親＋子									
	☐ その他の親族（親族関係者のみ）	☐ 親族以外（シェア居住の場合など）	☐ その他											



リフォーム・リノベーション後（平面図（必須）、展開図などデザインの特徴を表している図面等）



デザインに反映した居住者（住まい手）のニーズ

一棟まるごとリノベーションという事業形態「プロド」の利点を最大限に活かすべく、一般的な新築分譲マンションにおいては限定的な設計変更の対象範囲を大幅に拡大した。スケルトン状態をベースに、フルオーダーと標準プランからの設計変更という2つのメニューを用意したことで、自由な発想による家づくりが可能となった。フルオーダーメニューにおいては自社が展開する請負型住戸単位リノベーション事業「リノブルーム」のノウハウを活用し、時間を掛けてヒアリングを行うことで住まい手のニーズを引き出し、それぞれの家族が理想とする住まいが実現された。

居住者（住まい手）の感想

住戸の広さ、敷地のゆとりと開放感など新築マンションでは得がたい居住性の高い住宅がリーズナブルに取得できて満足している。間取りや仕上げなどを自由に選べたのはリノベーションならではの楽しさであった。もと大手企業の社宅ならではの充実した共用スペースがそのまま使えて嬉しい。

（物件引渡し前のため、購入者の感想です）