

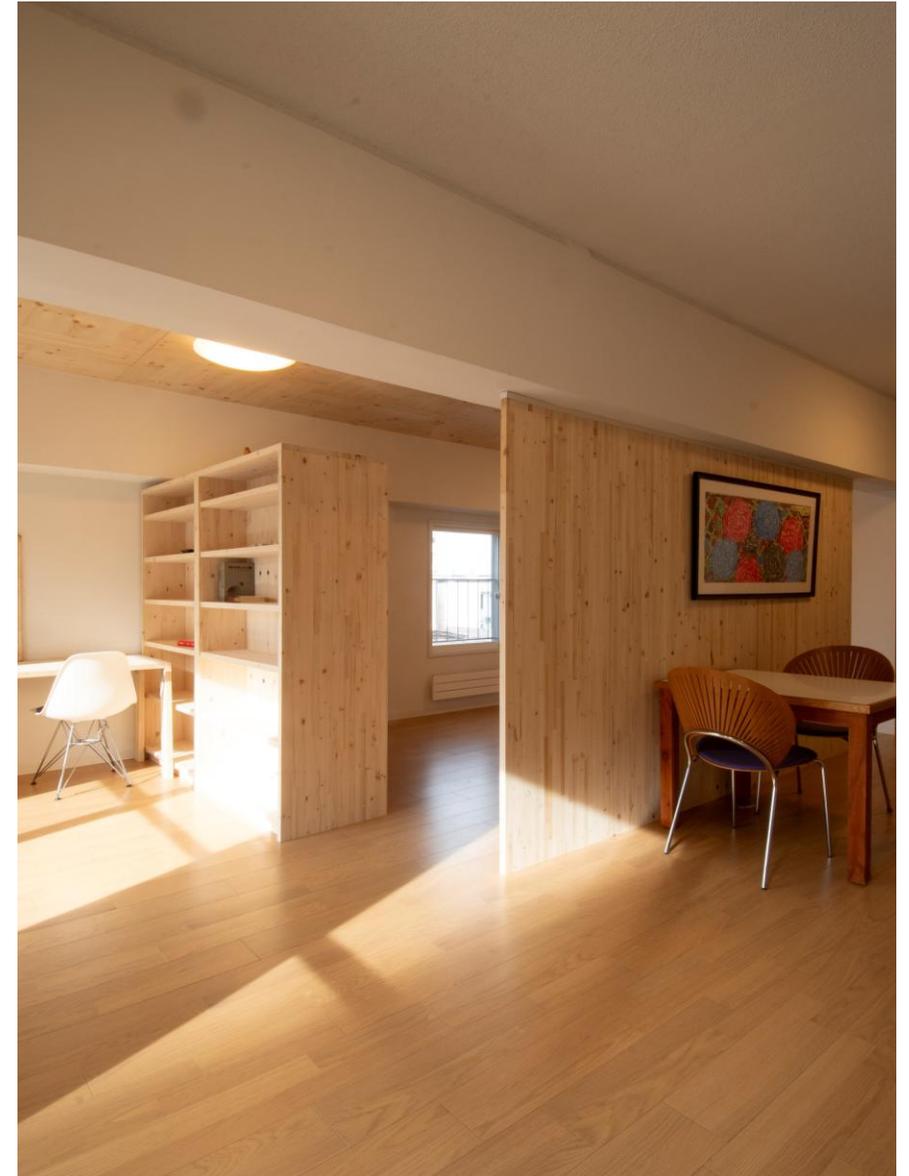
# ジェルコリフォームコンテスト2024マンション部門全国優秀賞

地方都市だからできる提案

## 価値を再生するMSリノベ室蘭

**須藤建設**株式会社

設計・現場管理 須藤 芳巳





外観写真

## ■ 基本情報

所在地：北海道室蘭市

築年数：50年

構造：RC・7階建

改装面積：55m<sup>2</sup>(16.7坪)

工事費：1,000万（税込）

家族構成：80代夫婦

## ■ 施主様要望と要望とリフォームの動機

- 長年戸建てに住んでいたが除雪・階段の登り降りなどの自邸の暮らしが困難になり。
- 駅チカ、スーパーや病院、また文化施設にも徒歩圏内の利便性の良い立地の暮らしを実現することに。
- 賃貸マンション65歳以上の入居不可の現実
- 購入した180万の物件は一度も大きなリフォームを行っておらず断熱性能が低く貧弱な部分暖房だった。
- “とにかく暖かく暮らしたい” と望みリフォームを行うことに

# プラン決定のポイントと工夫 ①



ガストーブ



温水ファン  
コンベクター



① ビフォー / ホール～LDK



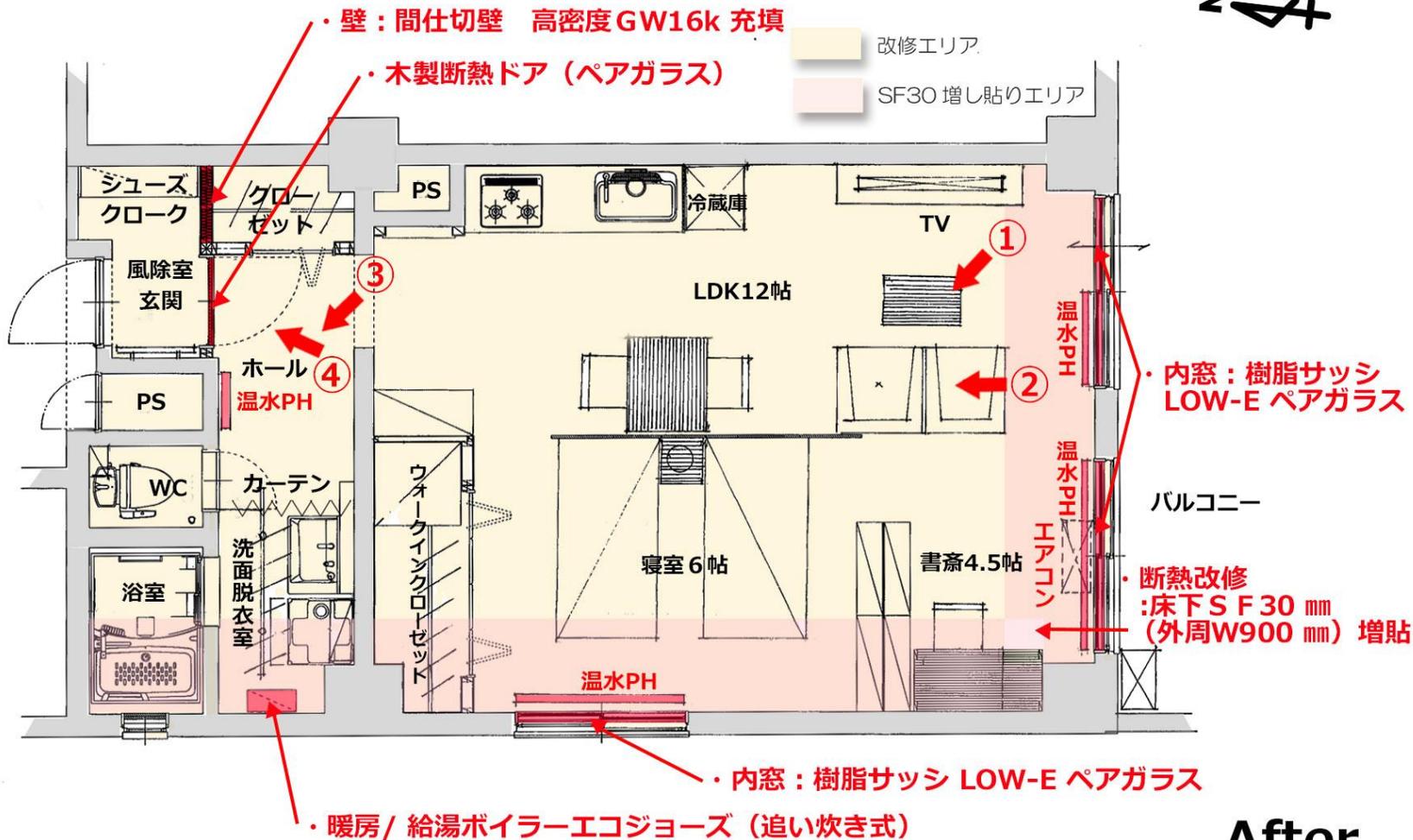
② ビフォー / 寝室

ビフォー平面図



電気ストーブ

# ■プラン決定のポイントと工夫 ②



## ・設計コンセプト

1. 木パネルと本棚で仕切るワンルームの住まい
2. 温水暖房パネルをもちいた全館暖房の住まい
3. 断熱内窓、断熱ドアで断熱と区画した住まい
4. 2重床で防音・断熱・暖房に配慮した住まい
5. 道産トドマツを活かしたナチュラルな住まい

After

アフター平面図

# ■設計コンセプト① ・ 木パネルと本棚で仕切るワンルームの住まい



ビフォー / 書斎～寝室・LDK



①アフター



ビフォー(西方) / リビング見返し



②アフター / 書斎～DKR

## ■設計コンセプト②

・ワンウィンドー、ワンヒーターの暮らし



アフター / 寝室



アフター / LDK・書斎



アフター / ホール

## ■設計コンセプト③

- ・断熱内窓、断熱ドアで断熱と区画した住まい



③アフター / ホールから水回り



ビフォー / 玄関・ホール



④アフター  
/ 断熱ドア開きアフター

## ■設計コンセプト④

- ・ 2重床で防音・断熱・暖房に配慮した住まい



アジャストフロア、設備配管施工



アジャストフロア、床SF増し貼り施工

## ■設計コンセプト⑤ ・道産トドマツを活かしたナチュラルな住まい

天井仕上げ：トドマツ合板5.5mm市松貼



カウンターデスク・間仕切り家具・間仕切壁にトドマツ集成材30mm

## ■内覧会の開催（施主様感想・満足度）

### 301号室リフォーム完成内覧会のご案内

1月15日から301号室におきまして行ってきましたリフォーム工事が完成の運びとなりました。  
工事期間中は何かとご不便ご迷惑をお掛けした事に対しまして居住者の皆様へお詫びすると共にご協力に感謝申し上げます。



室蘭市幸町4-16 幸町パークハイツ 301号室

**3月23日（土）・3月24日（日）10:00～17:00**

「ワンルームにこれからの暮らしを描くいえ」をテーマに

断熱改修、計画換気、全館暖房、冷房設備、防音対策等の建築性能をアップし、  
最新のシステムキッチン、追い炊き式機能付オールUB設置等快適さを充実した  
“これからの暮らし”に対応するリノベーションを行いました。

ぜひご来場下さい。

301号室でお待ちしております。

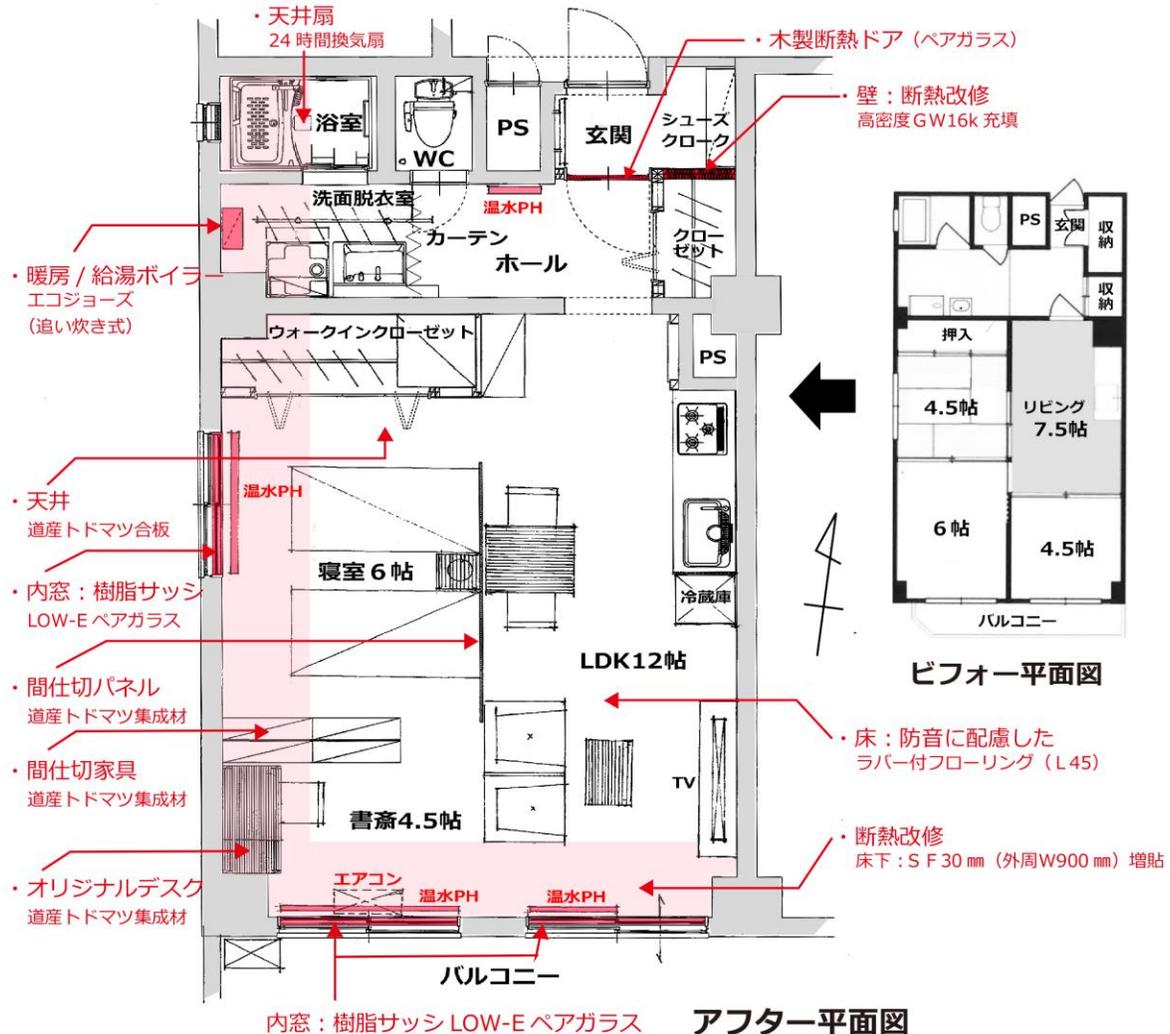
須藤芳巳 TEL090-3018-9483  
(両日担当)

**SUDOホーム**  
TEL0142-25-2252

# 見どころマップ

## 幸町パークハイツ301号室改修工事 見どころマップ

===ワンルームにこれからの暮らしを描くいえ===



### ■設計コンセプト

- ・木パネルと本棚で仕切るワンルームの住まい
- ・温水暖房パネルをもちいた全館暖房の住まい
- ・断熱内窓、断熱ドアで断熱と区画した住まい
- ・ラバー付フローリングで防音配慮した住まい
- ・道産トドマツを活かしたナチュラルな住まい

### ■建築概要

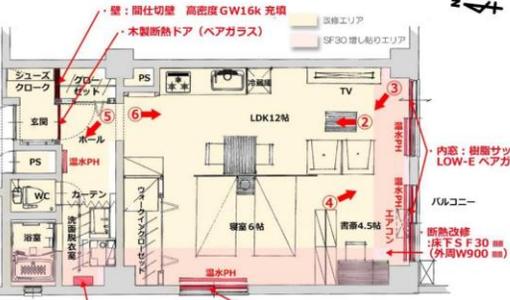
- ・完成年度：1975年(築49年)
- ・構造：RC造7階建て
- ・住居面積：54.5㎡(16.5坪)

### ■建築性能

- ・断熱改修
  - ：床下：S F 30 mm (外周W900 mm) 増貼り
  - ：玄関～ホール：壁：高性能GW16k105 mm充填
  - ：断熱戸 (ペア硝子) 設置
  - ：窓：樹脂内窓 LOW-E ペア硝子設置
- ・計画換気
  - ：第三種換気：24時間換気扇 (UB) 設置
- ・全館暖房
  - ：追い炊き式暖房給湯ボイラー (エコジョーズ)
  - ：温水パネルヒーター設置
- ・冷房：エアコン設置
- ・防音性能：ラバー付フローリング (L45) 設置

SUDOホーム

# ■応募シート

 <b>審査シート</b> <b>ジェルコリフォームコンテスト2024</b>		エントリー番号 ①-②-③④⑤⑥⑦-⑧	
<b>タイトル</b> 地方都市だからできる提案 価値を再生するMSリノベ (室蘭)		応募部門: 下記よりひとつを選んで●を入れてください <input type="radio"/> 戸建て全面 <input checked="" type="radio"/> マンション全面 <input type="radio"/> リビングダイニング <input type="radio"/> キッチン <input type="radio"/> サニタリー <input type="radio"/> 個室 <input type="radio"/> 外まわり <input type="radio"/> 玄関・ホール	
<b>基本情報</b>			
邸名: T.Y邸 建築年数: 49年 構造: RC 階数: 7階建 該当部分工事費: 1,000万円 総工事費: 1,000万円 建築確認申請の有無: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 無 増築面積: m <sup>2</sup> 減築面積: m <sup>2</sup> 居住者: 15歳未満 15歳以上65歳未満 改装面積: 55 m <sup>2</sup> ※増築・減築の面積を除く 構成: 65歳以上 2人 ベット	建物の履歴 (自宅、中古購入、空き家活用などの情報) <input type="checkbox"/> 施主の居宅 年居住: <input checked="" type="checkbox"/> 空き家または中古住宅の活用		
所在地: 北海道 室蘭市 完成年月日: 2024年3月30日		施主様ご要望: リフォームの動機(140字程度で)	
施主は80歳過ぎのご夫婦。長年戸建てに住まいしていたが除雪・階段の登り降りなどの自邸の暮らしが困難になり駅チカ、スーパーや病院、文教施設も徒歩圏内という立地の暮らしを実現することに。この物件は54.5㎡(16.5坪)で購入価格は180万。一度も大きなリフォームが行っておらず、開口部は断熱性のないスチールドア、単板ガラス二重サッシ、暖房はファンコンパクターによる部分暖房だった。居住者は「とにかく暖かく暮らしたい」と要望し、その他のことは委ねられた。		リフォーム前の平面図 	
プラン決定のポイントと工夫(140字程度で) 設計・施工の工夫点、住宅価値を向上させた内容などは3DKのプランを、1LDKと個室をパーテーションで仕切るワンルームに近い空間に変化させた。パーテーションや寝室の天井などには北海道のトドマツを採用し、一部塗装仕上げなどによるオフホワイトのインテリアと共に自然素材のナチュラルな空間に生まれ変わった。 キッチンや浴室など水回りも交換		Before	
施主様ご感想: 満足度など(140字程度で) 1,500万円以内の購入・リノベ費用で終の棲家を実現するという社会的にも大きな意義があるリノベーションであるとともに、このマンションに暮らす住民とその子供さんたちから「ここまで変わるんだ」という驚きとともに「これなら物件を所有し続けてもいいし、住んでから売却してもいい」という声をいただき、住居問題に新しい解決策を提案できたと感じた。		リフォーム後の平面図 	
性能向上の特性 (複数選択可) <input checked="" type="checkbox"/> 劣化対策 <input type="checkbox"/> 耐震性 <input checked="" type="checkbox"/> 維持管理 <input checked="" type="checkbox"/> 可変性 <input checked="" type="checkbox"/> 省エネ <input checked="" type="checkbox"/> バリアフリー		After	
選択した性能向上の特性で特に配慮した点(50字程度で) ・開口部の断熱化: 木製断熱戸を新設し樹皮内窓取付 ・床スラブの熱橋防止: 床下にSF30mm厚し張り ・開口部ダウンドラフト防止: 玄関と全窓下に温水パネルヒーター設置 ・全館暖房: 追い炊き式暖房給湯ボイラー設置		性能向上で、準拠・参考にした数値 (性能表示の等級など) (※わかれれば改修前の性能数値と改修後の性能数値を記入)	



リフォーム後の写真 (作品テーマ、工事内容が明確に分る内容の写真。写真4枚程度)



## ■ 審査員からのコメント

- 北国の冬問題、高齢夫婦の暮らし方にひとつの解決策を示してくれています。
- よき場所での中古物件、併せてリフォームプラン付きの総額提示。
- なかなか出費が不安な高齢の方でもきっちり先が見える仕事の仕方が、とても素晴らしいと思います。
- かつ、設計プランも的を射ており断熱性能を叶えてオープンプラン、動線も風通しも明るさも、かつ作り付けの家具や素材も秀逸です。
- ル・コルビジエが終のすまいとした、ミニマムな機能性住宅を思い出しました。