



【特集】

「技」 シンプルが美しい賃貸ビルのリフォーム 「一階から三階までの二棟貸しに」

● 古い収益物件の 価値を上げるプラン

高岡市館川町の交差点からサティ・ショッピングセンター寄りに建つ小さなビル。ここに三階建てのアパートがあったことは覚えていたが、洗練されたこのビルは、以前の印象とはずいぶんちがう。まるまる建て替えたとは思えない。

「築三十年の鉄骨ですが、外壁も内装も修繕不可能な状態でした。入居者が昨年同時期に退去されたので、オーナー様にリフォームして投資効率を高める一棟貸しの物件にされては、と提案いたしました」と管理会社社長が語る。

そのため、これまでなかった駐車スペースを二階にもうけ、二階が事務所、三階を居住スペースとすることで、事務所として使う借り主が一棟ごと使えるプランを整えた。



▲シルバーとシャンパンブルーの配色がシンプルな外観。駐車場入口は電動シャッターで利便性とセキュリティを高めている。



▼西側の壁に窓を新設し、明るくなった2階事務所スペース。



▲サンルーム



▲玄関正面には安らぎを演出する飾り棚が設けられている。



▲壁一面を利用したクローゼット。奥にはサンルームが設けられている。



▲3階キッチン

キッチンとの仕切壁を利用してつくられた収納棚。



▲落ち着いた雰囲気のリビング。

ちなみに、このビルは学習塾として使われることになっている。居住性もよく、こどもたちにとっても環境のいい空間として、利用されるだろう。

今年の三月に着工、五月末に工事が完了したが、六月に入るとすぐに入居者が決まったという。

「建物につけた『入居者募集』の広告で申し込みをいただきました。なんとも好調な流れだ。」

● 設計の良さが工費をおさえる

今回設計を担当したK氏は、外部の設計士だが「二千万円という破格の費用でできたのは設計が良かったからです。手ごろな価格の、シンプルで良いものを選んだデザインでした」と、施工担当者

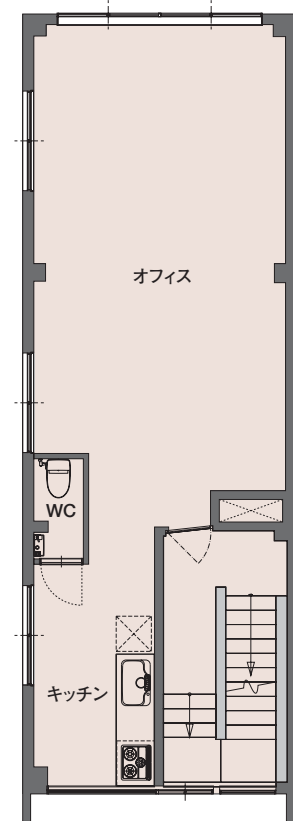
は手放して設計のK氏の仕事をほめた。

居住用としてデザインされた三階には、ゆったりと大きめの浴槽のバスルームやクローゼットをしつらえ、ダウンライトが安らぎを演出する。通行量の多い幹線道路に面しているので、窓は二重ガラスで遮音性を高めた。

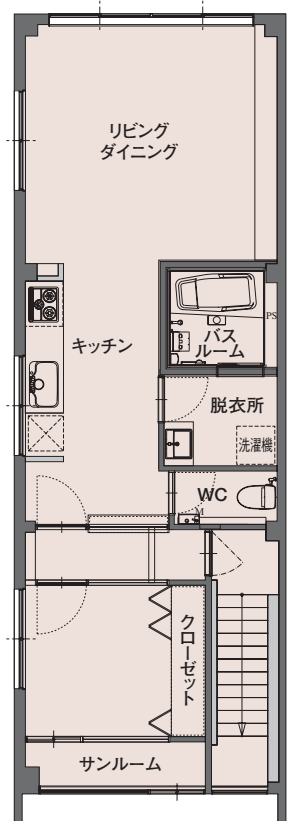
「シンプルイズベスト」にふさわしい、利便性と美しさを兼ね備えた仕上がりは、K氏ならではの『技のリフォーム』だと思ふ。

● 徹底的な大改造工事

多くを語らないが、施工担当者の働きはやはり大きい。苦労もあった。「街中の工事は近隣への配慮がいります。資材と工事用車両を置く場所が一階のスペースに確保できたので助かりました。大掛かりな資材の搬入や工事音が大変な仕事は、隣接の営業日を避けたりしました」



▲2階事務所



▲3階居住スペース

工事そのものも大改造である。「階段とその踊り場のコンクリート部分のみを残し、外壁もすべて撤去して新しくする必要がありました。屋根も雨もりがひどくて、古いものの上から新しい屋根を張り二重にする、折半屋根にしました。」と担当者。

● プロジェクトチームの技の集約

今回紹介した事例はいつもとは異なる取材となった。投資物件のリフォームなので、管理会社がオーナーを代理するかたちになっており、設計と施工の会社も別個。いわば、このリフォームのためのプロジェクトチームを取材したことになる。

さすが各人その道のプロフェッショナル。それぞれの仕事の質が集約されて、安くて良いものが手早く作られ、入居希望者をたちまち惹きつけることができた。

成功は彼らの、的を射た努力の賜物にほかならない。