

# ブドワール北山

「ブドワール シンデレラストーリー」

## 百人百色物語

No.06003



どうしても住みたい! 私だけのお部屋

**創作空間 百人百色**



賃貸住宅 仲介・管理のコンプライアンス企業

**学生ハウジング 3215.CO.JP**

# 下宿・マンションは文化財じゃない

時は流れていきます。人は年齢を重ねて生きていきます。時代・ニーズは刻々と変化していきます。有機物も無機物も歳を重ね老いていきます。

下宿・マンションもまた例外ではありません。20年前、30年前、時代の最先端にいた物件も、時が経てば、やがて輝きを失い、いつか人々の心から忘れ去られていきます。

残念ながら、歳を重ねた物件は、文化財にはなりません。生きていてこそ、活躍していてこそ、その存在価値があるのです。

キャリアを重ねた物件に新たな息吹を吹き込み、華麗なる第二の生命を創生する。

限られた資源を有効に、大切に使う。廃材となる運命の無機物に新たな生命・使命を与える。これが「百人百色」の「進築」です。

土地もおなじことです。地球上の限られた資源です。新築時に使われる資材も然り。長い歳月を経て、尚有効な資源として(ひやくにんひやくいろ)生き続けなければなりません。

100年経っても色あせないものを創る。これが「百人百色」の「新築」です。

時代の最先端のニーズ、5年先、10年先、30年先のニーズを読み、輝きを放ちつづける。他に例のない物件として提供する。

これが私たちの提案する「百人百色」です。

## 《 prologue 》

さて、この物語の主人公を紹介しましょう。彼女の名前は「ブドワール（淑女の部屋）北山」（旧「ブドワール」）

地下鉄北山駅徒歩3分

近隣に、京都府立大学、京都ノートルダム女子大学、京都工芸繊維大学、京都精華大学、京都産業大学と入居者市場を抱え本通りに面し、南向き角地という好立地。

重量鉄骨（H鋼）造り、3階建て。

階段ホールは全面ガラス張りという、往年輝くばかりの建物であったことが推察されます。

1階は約30坪のワンフロア、かつて空前のブームとなった「プールバー（ビリヤード場）」、京都のファンなら一度は訪れたお店でした。

2階、3階に計16室の女性専用マンション。

往時は空室待ちが出るほどの人気物件でした。



解体が始まり壁を這う配管が取り払われ少しスッキリしました。

時は流れて、気が付けば齡26歳（1979年完成）、人間ならば正に働き盛り。が、マンションとしてはそろそろ、勇退の時期が近づいていました。年々入居者は減少、家賃を下げるも、その衰弱の特効薬になりません。栄華を極めた「プールバー」も限られた往年のファンのみのお来店。かつての栄光は見る影もありません。

かつて眩かったはずの外壁には、後付配管が鳶のように這い、ひと気のめっきり減った主人公はまるでゴーストのようでさえあります。

## 《 story 》

2005年夏、私たちは、次シーズンに向け、各物件オーナー様を精力的に訪問してまいりました。その中にこの物語の主人公のオーナー様もいらっしゃいました。

居室6帖に3点（バス、トイレ、洗面）ユニットバス。2、3階各フロアに共同炊事場・共同洗濯機という老主人公は、全16室中4室入居、内3名が翌春卒業を控えた4回生、残る一人も2年後には卒業の3回生。正に「最後の一葉」。



老朽化で荒れた共同炊事場。  
右手に見えるのは共同洗濯機。



使い古された3点ユニットバス

早速私たちは、オーナー様とその処方箋について相談しました。  
私たちの描いた処方箋は、

1. 現状のまま売却する。
2. 取り壊し、更地として売却する。
3. 取り壊し、貸しガレージにする。
4. 取り壊し、新築する。
5. 改装を行い、生まれ変わった物件として「再生」する。

の5つでした。

1. 現状の「不良物件」では買い手が付きにくい。  
有利な条件での売却は望めない。
2. 重量鉄骨物件ゆえに、取り壊しにかかる費用も安くはない。
3. 貸しガレージにしても解体費用の回収に長期を要する。
4. 取り壊し、新築と2重の費用を要し莫大な費用がかかる。

以上の理由から、

5. 重量鉄骨（H鋼）造り、あの震災にも耐え抜いた頑丈な躯体を生かし、新たな息吹を吹き込み、再生する道を選びました。



足場も外され始め、麗姿を見せ始めた頃



[完成後外観] 東側ベランダの低く危険だった手すりは化粧ブロックで高く、安全に。見た目も美しくなりました。

プランは進みます。

コンセプトは「ファミリー物件からLDK（リビングダイニング）を切り取る。」

現役大学生（京都産業大学）のアイデア、アドバイス、要望が随所に盛り込まれました。

6帖2室を横につなぎ、大きな間取りを確保。

各室にワンルームマンションにはまだまだ珍しい「玄関ホール」。

対面式システムキッチン。独立洗面化粧台、室内洗濯機置き場を配した脱衣場。大型のバスルームに、ゆったりサイズの温水洗浄機能・暖房便座付トイレ。衣装ケースが縦に入る大型クローゼット。

それでいて居室は8.7帖～最大12.7帖を確保。



[AFTER]  
各室玄関ホールに設置されたシューズボックス収納性も抜群



[BEFORE]  
永年の共同使用で荒れた共同キッチン



[AFTER]  
各室に対面に配置されたグリル付2口コンロのシステムキッチン



[BEFORE]  
老朽化した  
3点ユニットバス

[AFTER]  
各室に独立洗面化粧台  
・洗濯機置き場を配し  
尚、広々とした脱衣場



[AFTER]  
入居者から独り暮らし  
にはもったいない  
といわせしめた  
ゆったりしたバス



[BEFORE]  
老朽化した3点  
ユニットバス内  
のトイレ

[AFTER]  
温水洗浄機能・暖房  
便座付トイレ  
広さも自慢！！





[AFTER]  
最低2箇所以上の窓を  
擁し、最大12.7帖  
の広さを誇る居室から  
対面キッチンを臨む



[AFTER]  
衣装ケースを縦に入れても  
まだまだ余裕の超大型  
クローゼット

[AFTER]  
手すりは化粧ブロック  
で高く、防水塗装され  
生まれ変わりました。



ランダに



[AFTER]  
東に「大文字」「比叡山」  
まじかに「妙法」

[BEFORE]  
狭く、手すりが低く  
危険な東側ランダ  
浸水の原因の1つでも  
ありました。



各室照明にはダウンライトを多用。対面キッチンとともにアーバンな雰囲気  
を醸し出します。

新築ではありえない採光たっぷりの「横長」居室。  
建物各角に部屋を配し、隣室騒音対策にも配慮。

共用部、廊下の照明にもダウンライト。こちらはセンサー付。人を感知し  
て瞬時に点灯する仕組みです。



[BEFORE]  
薄暗く陰気な廊下



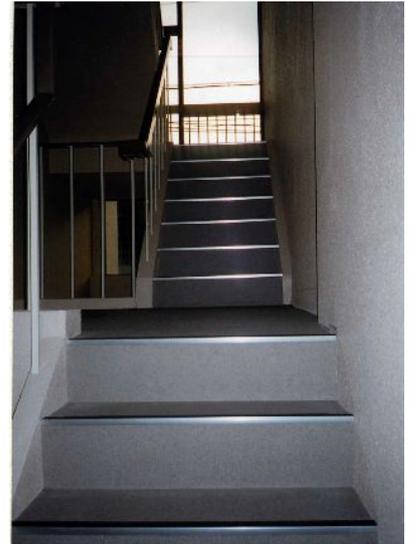
[AFTER]  
白亜の天井・壁面。  
ノンスリップ仕様の長尺シート。  
センサー付ダウンライト。  
明るく、格調ある廊下に生まれ変わりました。

1階から2階への階段を後退・新設し、エントランスホールを確保。エン  
トランスホールから2階階段ホールは吹き抜け。全面ガラス張りの階段ホー  
ルはそのままに、夜間その輝きを通りに向かって放つことでしょう。

エントランス床はタイル張り、カラーモニター付きオートロック、ダイヤ  
ルロック式ポスト。とセキュリティも充実。



[BEFORE]  
通りから入ると  
すぐ階段。室内  
履きに履き替え  
での出入りでした。



[AFTER]  
手前が新設された  
1Fから2Fへの  
階段。



[AFTER]  
3Fホールから  
黄昏の下鴨中  
通りを  
見下ろす。



[AFTER]  
手前が既設の2Fから3Fへの階段。  
2Fホールを挟んで新設の1Fへの階段。  
新・既設ともノンスリップ仕様の長尺シートを貼りました。



[BEFORE]

[AFTER]  
階段を後退新設する  
ことで通りから入口  
ドアを後退。さらに  
玄関ホールを確保。  
タイル貼りのホール  
にカメラ付オート  
ロック操作盤、ドア  
ダイヤルロック式  
集合ポスト。



夢も膨らみます。

が、私たちと主人公の前に2つの問題が立ちふさがります。

4人とは言え、主人公には、現実に入居者がいます。

まして、後、数ヶ月で卒業という入居者たち。芸術系大学（精華大学）に通う彼女たちにとって、就職活動、卒業製作と、最も忙しい時期。

さらに、1階プールバーの共同経営者（オーナー様との共同経営）であり、2、3階マンションの常駐の管理人さんは、「職」と「住居」を同時に失うことになります。

かと言って、彼女たちの卒業を待てば、丸一年を棒に振ることになります。

原油価格の上昇に起因する建築資材の急騰、翌年には予想される建築ラッシュ。景気の回復基調に伴う金利の上昇。

一年を指を咥えて待つわけには行きません。

多少の退去保証はオーナー様にお願いするにしても、簡単な話ではありません。

そこで、立ち上がって下さったのが、こともあろうか、「職」と「住居」を一度に失うことになる上記の管理人さんです。

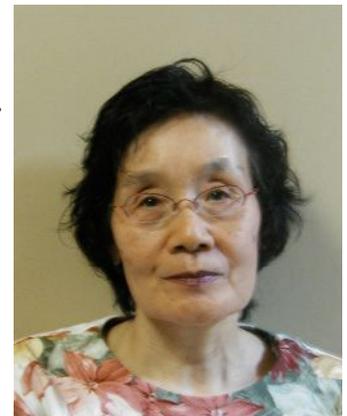
自らの不安を包み隠し、入居者とその保護者の方への事前説明。根回し。そして、入居者説明会の設定。

私たちもこのご好意に応えないわけには参りません。

数度の深夜に及ぶ入居者説明会。時には一緒にビリヤードを楽しみ、食事会を開き、クリスマスにはささやかながら、パーティを共にしました。

互いに一人一人の人間を理解し、信頼を築きました。

彼女たちの要望に限りなく近づける転居先を探しました。



結果、管理人さんを含む全ての入居者が、保護者の方が、快く退去を承諾してくださいました。

余談ですが、管理人さんを筆頭にその後も彼女たちは私たちの良き理解者として、相談者として、アドバイザーとしてその後も私たちの強力なサポーターになってくださいました。

しかし、要した日数はその後の工事日程を圧迫することになります。新しい入居者を迎える春まで残すところ3ヶ月。時間との競争が始まります。

入居者の退去が完了したのは年の瀬も押し迫った12月末。直ちに、一部解体工事が始まりました。

ここで、2つ目の問題。解体が始まると、主人公の体は予想以上に疲労が蓄積していました。

慢性的な躯体への浸水。これに伴う水漏れ。



**[BEFORE]**  
浸水の主因にもなっていた  
大屋根  
ます。

**[AFTER]**  
建物全体のデザインにも  
スッキリした印象を与えてい

原因は永年主人公を雨風から守ってきた大屋根。  
予想外の大仕事が新たに加わることとなります。

結局、現状の屋根を完全撤去し、新たに、大屋根を新設することになりました。

解体と新設。工事と入居斡旋、募集。全てが同時進行です。

解体工事で、粉塵舞う中、お部屋探しにご来店いただいたお客様に「マスク」をしていただいていたの現地案内。

夜間、懐中電灯を手に現地案内することもありました。



建物内部を仕切っていた天井、隔壁が次々取り払われていきます。  
粉塵と瓦礫で、戦場のような有様です。

工事も急ピッチで進められます。

3月に入ると、その仕上げ作業はほぼ連日昼夜を問わず深夜まで行われるようになります。現場では時に、罵声が飛び交うこともあります。



新たな部屋の骨格となる軽量鉄骨が組み、ボードが張られていきます。



部屋の形が、徐々にわかるようになってきました。  
クロスも張られ始め、いよいよ仕上げも急ピッチで進みます。



外装の化粧直しも急ピッチです。

しかし、日を追うごとに、いや、時を追うごとに、主人公は変貌を遂げていきます。

その名「ブドワール（淑女の部屋）」にふさわしい姿を現代に蘇らせていきます。

オーナー様も連日現場を訪れます。

オーナー様、そのご家族、私たち学生ハウジング、設計士、建築業者、現場作業員、前管理人、新旧入居者、その全貌が明らかになるのを心待ちにする、私たちに応援と励まし、アドバイス、アイデアを提供してくれた現役大学生。全ての人の心が一つになろうとしていました。

3月20日、予定通り竣工。オーナー検査と最終手直し、調整を経て3月29日完成引渡し。

実に入居が始まる2日前のことです。

本来なら、多くの方々にその完成を披露し、祝っていただきたかったのですが、残念ながら、その時間は許されませんでした。

その夜、私たちに応援と励まし、アドバイス、アイデアを提供してくれた現役大学生数名と現場を訪れました。

ドアを開けた瞬間、「ウワァー！！」という歓声。やがて「いいなあ～」という羨望のため息に変わったことを、今も忘れません。

初めて完成物件に足を踏み入れた彼女達から、「デザイナーズ？」と聞かれ、冗談っぽく、そして、ちょっと自慢げに自分を指さす私がそこにはいました。



私たちの描いたSTORYが決して誤りでなかったことを実感した瞬間でもありました。（その後、ささやかにお茶で乾杯！完成を祝ったことを付け加えておきます。）

粗末な出で立ちだったシンデレラが人々の「熱意・情熱」という魔法で美しいお姫様に華麗な変身を遂げた瞬間でした。

そして「その時」。3月31日。入居が始まりました。鍵をお渡しするオーナー様、受け取る新入居者の皆様。全ての人が笑顔に包まれました。

## 《epilogue》

そして、今。主人公はかつての輝きを上回る輝きを放ち、新しい入居者を暖かく、力強く見守り、新しい生命を生きています。「文化財」でもなく、「廃材」でもありません。

もう一度、オーナー様、そのご家族、設計士、建築業者、現場作業員、前管理人、新旧入居者、私たちを励まし、アドバイス、アイデアを提供してくれた現役大学生。今件に関わってくれた全ての「人」に感謝します。

「人」はその字の如く、互いに支えあって一つのことを成し得ることを改めて実感させていただきました。

物件を「廃材」にするか、新たな生命として蘇らせるかは、「人」次第です。

この感動を多くのオーナー様に味わっていただきたいと思います。そして、私たちも再びその感動に立会いたいと、切に願います。

「人」の「夢」は「儚い」と言います。でも、信じ続けること、あきらめないこと、まっすぐに目標を見つめ、目をそらさないこと。必ず「夢」はかないます。もはや「人の夢」ではありません。「現実」です。

“**positive thinking**” “**big think**”が“**success story**”へのキーワードです。

さあ、ともに夢を追いかけましょう！！

最後に入居者の「声」を掲載し、この物語の「エピローグ」とさせていただきます。

# 「ブドワール北山」の現在の入居者の声

Q1. 「ブドワール北山」に入居を決めた理由は・・・？

- 部屋が広い。
- 地下鉄北山駅が近く、交通の便が良い。
- 周辺にコンビニ、スーパー、郵便局、銀行等があり、生活に便利。
- 広い対面式システムキッチン。
- 分譲マンション並みの間取り、設備。

Q2. 住んでみて気に入っているところは・・・？

- 広くて使いやすい対面式システムキッチン。
- 立地条件が良い。
- セキュリティ設備、お風呂の自動お湯貼り、温水洗浄・暖房便座付トイレ、脱衣場、独立洗面化粧台などの設備。
- 生活しやすい間取り。
- 窓が多くて明るい。

Q3. 住んでみて気に入らないところは・・・？

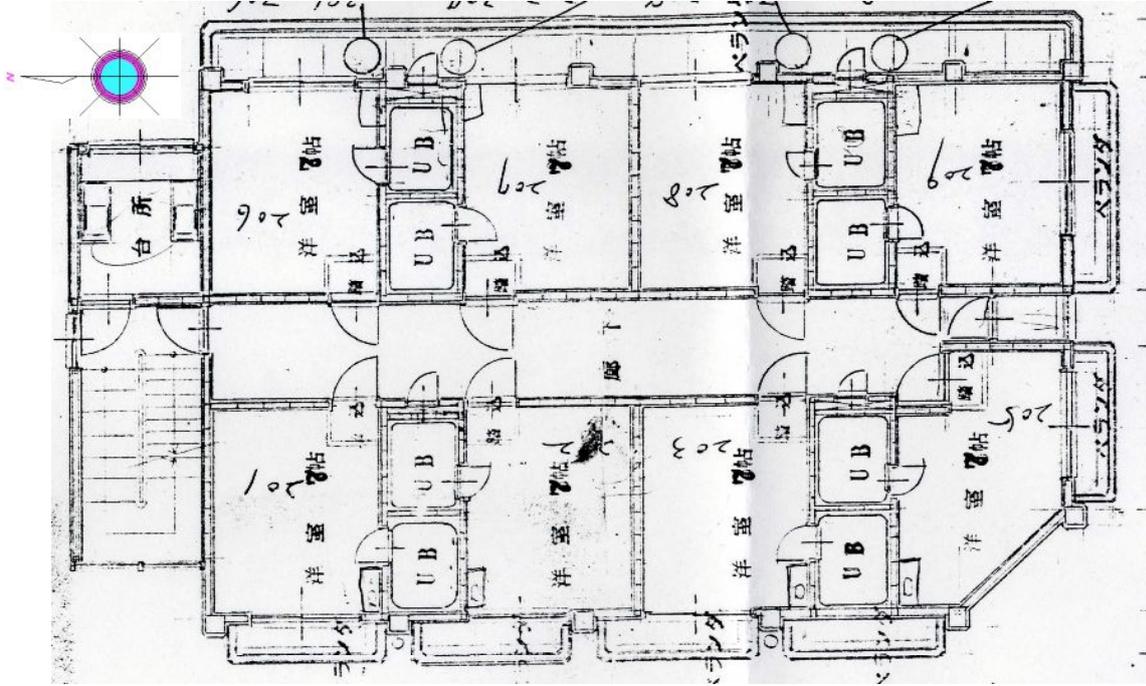
- 既存窓の開閉がスムーズに行かないことがある。
- キッチン横の窓に貼られている目隠し用の黒いフィルム。
- ベランダが通りに面しているため、布団を干すスペースがない。  
(西向き部屋)

ちょっと緊張（笑）  
でも、みんな仲良し！！  
於:「ブドワール北山」

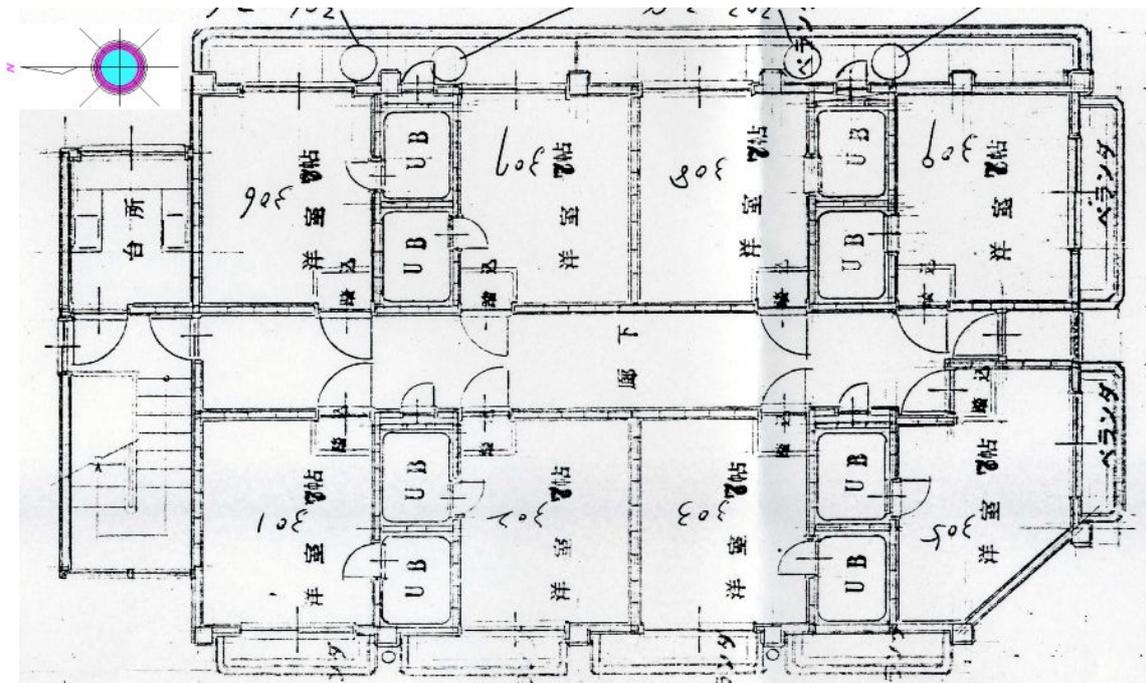


# 改修前図面

## 改修前2階図面

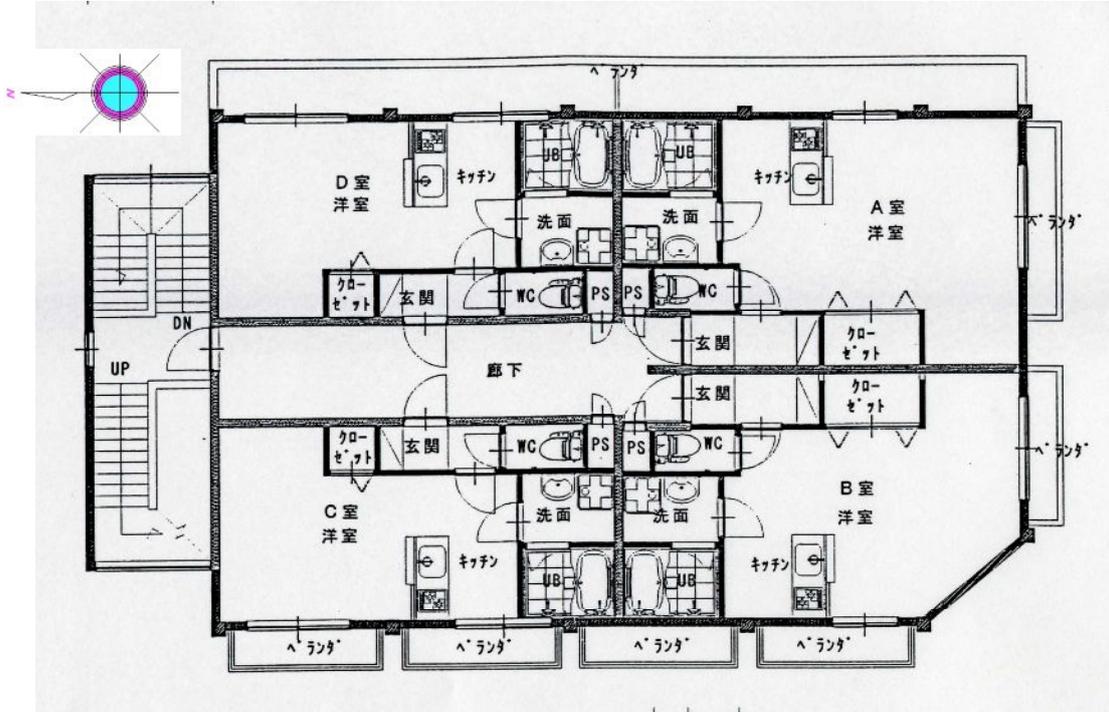


## 改修前3階図面

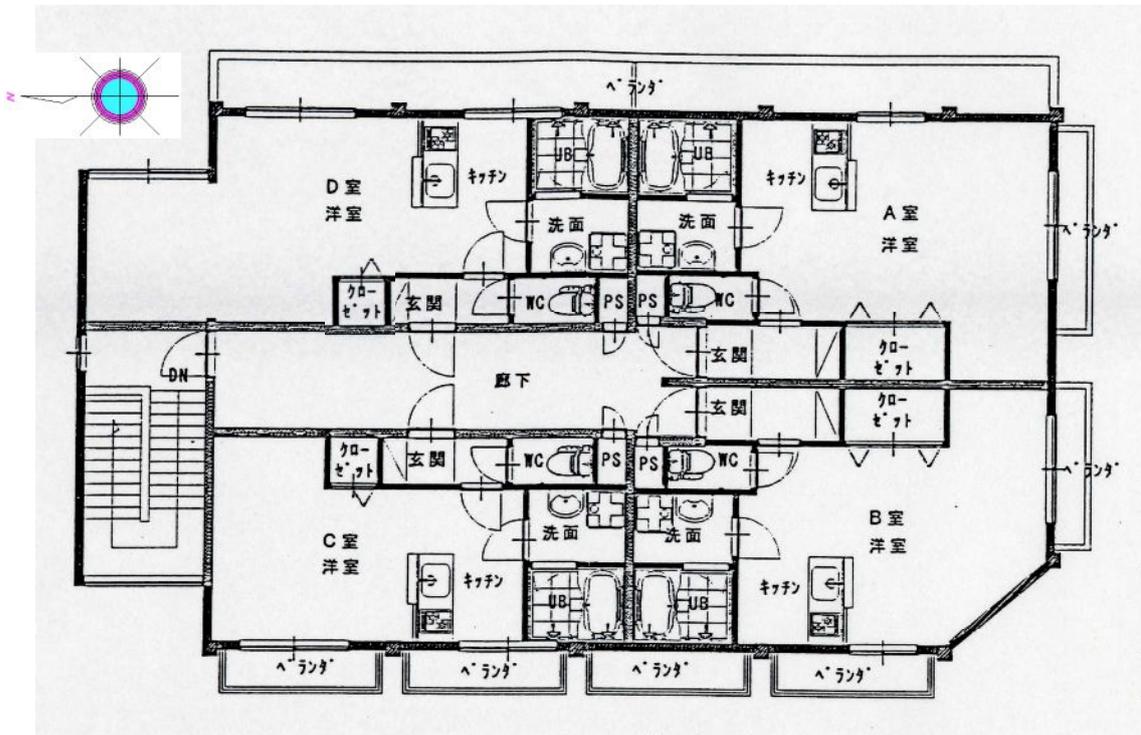


# 改修後図面

## 改修後2階図面



## 改修後3階図面



END