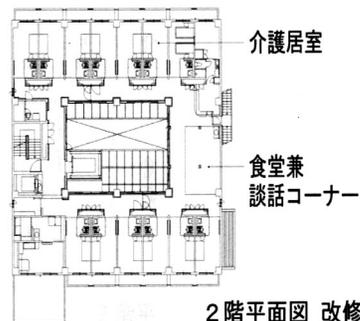




2階平面図 改修前



2階平面図 改修後

| | before | after |
|----------|--|---|
| 名称 | 十三ハイツ | ユトリーム大阪北 |
| 用途 | 单身寮 | 有料老人ホーム |
| 所有者 | 関西リビングサービス | |
| 所在地 | 大阪市淀川区野中南2-1-3 | |
| 周辺状況 | 阪急のターミナル駅である十三から徒歩約10分に立地し、周辺にはマンションや住宅が多く立つ住宅地である | |
| 交通条件 | 阪急宝塚線、神戸線、京都線十三駅から徒歩約10分 | |
| 敷地面積 | 1,450.11㎡ | |
| 建築面積 | 641.2㎡ | 731.11㎡ |
| 延床面積 | 2,890.73㎡ | 3,078.54㎡ |
| 建物構造 | RC造 6階建て、塔屋1階 | |
| 物件概要 | ワンルーム75室、食堂、娯楽室など併設 | 一般居室52室・介護居室12室・一時介護居室1室に改修、寝台用EV・機能訓練室・食堂・トランクルームなどを増築 |
| 施設形態 | 单身寮 | 有料老人ホーム |
| 竣工年月 | 1994年5月 | 2001年6月 |
| 工期 | 1993年3月～1994年5月 | 2001年1月～6月 |
| イニシャルコスト | 8億6,220万円 | 1億8,300万円 |
| 設計 | 安井建築設計事務所 | 久米設計大阪支社 |
| 施工 | 佐藤工業 | 東急建設 |
| その他 | — | — |

| | |
|-----------------|--|
| 従前物件の状況 | 既存建物は、比較的新しく健全な状態 |
| コンバージョンに至るまでの経緯 | 関西電力グループの新規事業の第一号店として、既存保有施設を有効利用して改修 |
| コンバージョン内容 | 施設のバリアフリー化、廊下の幅や手摺の確保、バルコニーの一部の連続化、消防設備の追加など、法規や基準上必要な改修をはじめとし、ほぼ全館にわたる内装改修とあわせて、寝台用EV・機能訓練室・食堂・トランクルームなどの増築を行ない、機能性の確保と住環境の向上を図る。さらに、中庭・外構・屋上に癒しの空間としての緑のスペースを確保。その他の部分については、既存建物が比較的新しく健全な状態であったので、なるべく手を加えないことを念頭において計画 |
| コンバージョン後の評価 | 都心に近い立地、既存施設利用による改修コストコストダウンによる入居費用の低減など、時代のニーズにマッチしたコンバージョンである |