



# (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞

**講 評：** 大正時代に建築された長屋群にある共同住宅の保存活用プロジェクトによるリフォームである。

敷地は、大阪都心の真中にもかかわらず伝統的木造住宅が比較的多く残存するものの、住み手がいなくなっていくなかで建替えやマンション開発が進む地域の一角にある。大正時代に建築された長屋群が残っていたことは貴重といえるが、実は本長屋群もマンションに建替えられる予定であった。それが、施主の親族が、本設計を担当した大学研究室関係者と知り合うなかで、長屋の持つ歴史的魅力の保存活用を勧められ、今回のリフォームに繋がった。これがこのリフォームの特徴の一つであり、大学研究室との連携によるプロジェクト型リフォーム事例である。

対象の長屋は、路地を持つ長屋群のなかにある、大正14年築の1軒で、数年前から空き家となっていた。まず耐震改修では、既存の1階・短手壁を保存し、新設壁には土壁と同じ特性を持つ荒壁パネルと耐震リブフレームを用い、既存長屋の持つ土壁や伝統的な木造軸組の良さを活かした改修を実施している。

改修前の長屋は、住人による増改築が繰り返され、増築により隣家とのブロック塀との間にあった南側の庭はなくなり、室内の土壁の表面はプリント合板で覆われるなど、本来の魅力を喪失していた。そこに、増築部分の撤去により光と風が通り、合板が剥がされて土壁がよみがえり、木部は水洗い後オイル塗りのツヤ出しがなされている。間取りはほとんど変更せず、必要に応じて建具で間取りを変えることで、様々な住み手に対応できるよう工夫されている。また、現代のライフスタイルに適合させるために浴室、トイレ、キッチン

などの水回りには最新設備が導入されている。設備は既存部分と縁を切るように設置され、電気配線には土壁の外側に設けられた衝立のような意匠壁がうまく利用されている。

そこには、古いものにはさわらず、新しいものを足すという設計者のコンセプトと、随所に見られるこまやかなデザイン力により、老朽化した賃貸住宅が、建物の持つ歴史的価値の魅力に変換され、初期の長屋の魅力がさらに増す形で再生されている。そして、施主にとっては、家賃の値上げという不動産価値の向上にもつなげられ、想像以上の仕上がりにより、今後残っている長屋にも展開されるという計画である。

街中に存在する伝統的木造住宅の保存は言葉ほど簡単なことではない。特に賃貸住宅は資産価値が保たれ、かつ大切に住み継がれることで維持される。単に住宅単体にとどまらず都市再生に繋がる汎用性のある町造りのリフォーム事例でもある。

住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞に値する作品である。





## リフォーム前後の写真



## リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想 など

敷地は大阪都心の真中にあり、周囲は高層化している。そこに、大正時代に建築された長屋群が残っており、これらの建物を保存・活用するためにリフォームを行った。老朽化していく建物に対して、リフォームを行うことは、文化を継承していく上で重要なことである。さらに、耐震診断、耐震補強を行って、大阪市の助成を受けた。伝統的な木造軸組や土壁と同じ構造特性を持つ補強方法を採用している。長屋のオーナーは老朽化した賃貸住宅の歴史的価値を魅力に変換し、家賃の値上げにつなげた。この長屋群は登録文化財に申請中であり、この再生プロジェクトを通して、関係者の意識を変換させながら、順次、周辺長屋へとリフォーム範囲を拡大中である。

## 《設計上の工夫》

- ・清潔感のあるデザインの浴室、トイレ、キッチン、洗面などの最新設備を導入し、現代の住まい方に適合させた。
- ・既存建具のモジュールが揃っていることを利用して、襖の開閉による模様替えを可能とし、入居者のニーズに応えるようにした。
- ・アルミサッシに変更されていた窓周りは、性能はそのままに、サッシの外側に格子を設けることで町並みとの調和をはかった。
- ・電気配線などの設備は、衝立てのようなスクリーン壁を利用した上で、露出とした。

特に配慮した住宅性能：伝統工法を生かした耐震診断・耐震補強。土壁を痛めない配管・配線。

## データ

所在地	大阪府大阪市	構造／築後年数	在来木	造／	84	年
該当工事面積	50 m <sup>2</sup> ／総工事床面積	50 m <sup>2</sup>	該当部分工事費	400 万円／総工事費	400	万円
居住者構成	15歳以上65歳未満： 人／65歳以上： 人／15歳未満： 人／ペット： 賃貸のため変動					
設計会社	大阪市立大学 生活科学研究科 竹原・小池研究室	担当者	竹原 義二・小池 志保子・上原 充・菱川 菜穂・山田 久美			
施工会社	(株)山本博工務店	担当者	佐川 恵美			

## リフォーム前

## リフォーム後

