



# 住宅リフォーム推進協議会会長賞

**講評：** 築後29年、RC4階建の中古ビルを3階建住戸に減築したりフォームである。

築30年から40年を超えて街で取り残された古い建物は地方都市には数多く存在する。「街中に住みたい」と希望していた施主は、そういった建物に可能性を感じて3年の月日を費やしこの建物に巡り会えたという。購入を決定した最大の理由は、建物の構造がしっかりしており、設計図書もきちっと残っていたことである。施主は建築の構造設計を職業としている。意匠設計を依頼した設計者とは以前からの知己であり、特に吹抜けのデザインが上手い点を評価していた。

前面は広島のマインストリートであり立地に恵まれてはいたが、西向きのため、ファサード側は騒音と西日を避けるため最小限の窓とされていた。また商業地域であるため周辺は中高層の建物で囲われ住居としての採光条件は悪く、その克服が大きなテーマとなった。

まず雨漏りの原因となっていた屋上のペントハウスを撤去し、開閉式のトップライトとした。そして2、3階は各層ごと交互に吹抜けとし、4階は中央部を吹抜け+ブリッジとした。この減築によって各層のボイド部分からトップライトの光が1階まで届く巧妙な計画となった。また交互にボイドのある2、3階はスキップフロアと見なすこともでき、結果的にこの建物は4階建てから3階建てに減築され、床面積も当初の142m<sup>2</sup>から99m<sup>2</sup>へと3割ほど減っている。

この減築によって軽くなった建物は、ほぼ一階だけの耐震補強で耐震強度を向上できた。

しかしこの床を抜く解体作業は施工者にとっては実は一番に難しい作業だったという。

1階はガレージ、玄関ホール。スキップフロアの2階はLDK。3階は寝室とブリッジでつながった水回りといった明快なプランニングであり、建具は水回りくらいにしか必要としない。白くフラットな壁・天井とダークな色合いの1、2階床、白い3階床などインテリアも施主のライフスタイルに上手く合っている。

外壁と屋上の断熱性能が高められた他は贅肉のないスケルトンリフォームとなっている。建具や造り付け家具がほとんど無く、仕上げ材も抑えられるなどコストコントロールの努力も大きい。梁やスラブ裏のコンクリートのジャンカ跡なども、施主はそのままでも良いとしていたが、施工者の方は逆にきちっと仕上げたいという姿勢であったため、ラフなロフト風のインテリアに終わらず、新築と見まごうシンプルモダンなインテリアに仕上がっている。

総じて丁寧に計画され、高い施工技術による大規模改修であり、「街に住む」という新しい方向を見据えた事例である。住宅リフォーム推進協議会会長賞に値する作品である。



リフォーム前後の写真



①2階DKから洋室を見る



③4階和室から洋室を見る



②インナーガレージからホールと2階スペース1を見る



④3階(改装前:4階)渡り廊下からスペース3を見る



⑤2階キッチンからスペース1を見る。



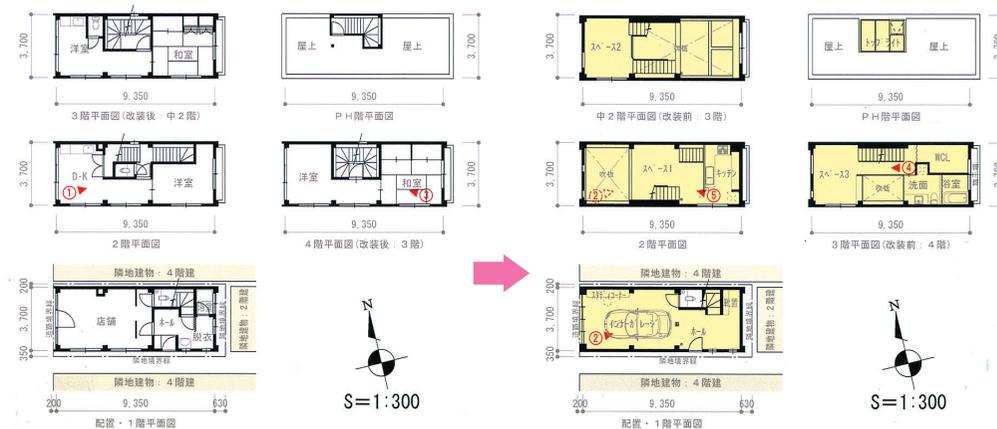
外 観(Before)



外 観(After)

リフォーム前

リフォーム後



リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想 など

施主は新築を買うのではなく、街中に取り残された古い建物に可能性を感じて自分達の「家」として購入された。

要望は、部屋数よりも、明るく広い住居と車一台を置ける空間を望まれた。本計画は必要なスペースを確保し、不必要な部屋を削除することで大きなボリュームを生み出し、縦へ広がる伸びやかな空間を提供することにした。

減築作業によって荷重を軽くし、少しの補強で耐震強度を向上させ、住人の想いとスタイルによって解体されずに再生され、次世代に向けて新たなスタートを切った。

特に配慮した住宅性能：費用は出来るだけおさえつつ、空間の質を上げながら耐震強度を向上させること。

データ		構造／築後年数		鉄骨 造／ 29 年	
所在地	広島県広島市	該当部分工事費	1,250 万円	総工事費	1,250 万円
該当工事面積	98.29 m <sup>2</sup> ／総工事床面積 98.29 m <sup>2</sup>	居住者構成	15歳以上65歳未満： 2 人／65歳以上： 人／15歳未満： 人／ペット：		
設計会社	一級建築士事務所 K16 Design Factory	担当者	高田 憲一郎		
施工会社	中田建設(株)	担当者	中田 裕二郎		