

(独)住宅金融支援機構 理事長賞

タイトル 築75年の木造住宅を再生する
タイプ 持家一戸建
構造 在来木造

所在地 神奈川県横浜市
築後年数 75年
施工期間 190日
該当工事面積 115.02 m^2
総工事床面積 115.02 m^2
該当部分工事費 2,499万円
総工事費 2,499万円
居住者構成 15歳以上65歳未満:2人
65歳以上:1人
ペット:2匹
設計会社 大津一級建築士事務所
担当者:大津 美樹子
施工会社 (株)広・佐藤工務店
担当者:石川 堅三



F



G



リフォーム前



リフォーム中



H



I

<リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／特筆すべき住宅性能向上の内容など>

築75年の平家母屋と昭和49年以降に増築の2階建て離れの木造住宅である。基礎は、母屋、離れ部分とも無筋で、特に離れ部分は何度か増築を繰り返しているため、不整形であり、西側隣地境界部分の崖との距離の少なさなど、倒壊の危険があり、当初は建て直し新築工事を考えていました。しかし、調べてみると母屋の構造材は傾きや歪みもなく、地盤調査の結果も堅固な支持層に支えられていることがわかりました。なにより、この家で生まれ育ってこられたお施主さんの母屋に対する想いがありましたので、西側の離れ部分は壊し、母屋は残し、法制限面積までの増築をすることにしました。現法規を満たすため基礎の鉄筋コンクリート化、基礎と構造材との一体化、耐震壁の設置などがあり、瓦屋根からスレート屋根に葺き替え軽量化しました。内部は既存の木製ガラス建具や戸袋に眠っていた雨戸を間仕切りの引き戸に再生したり、内部の珪藻土壁の左官作業や、既存の柱を磨く作業にお施主さんが参加したり、春の時期には、庭の竹やぶから出てきた筍を掘ったり、見事に咲いた珍しい大木のしゃくなげの花を見ながら昼食をとったりと、大いに既存建物の良さを皆で楽しみながらの工事でした。

●性能向上の特性

夏、風通しの良さを残すため南北の開口計画

●特に配慮した住宅性能

気密性、断熱性能をあげるよう断熱材、床暖房の設置、サッシー部をペアガラスに

補強工事として布基礎補強、布基礎新設、ベタ基礎新設、既存壁補強、耐力壁新設、屋根の葺き替え、金物補強、床剛性補強、腐食部材交換

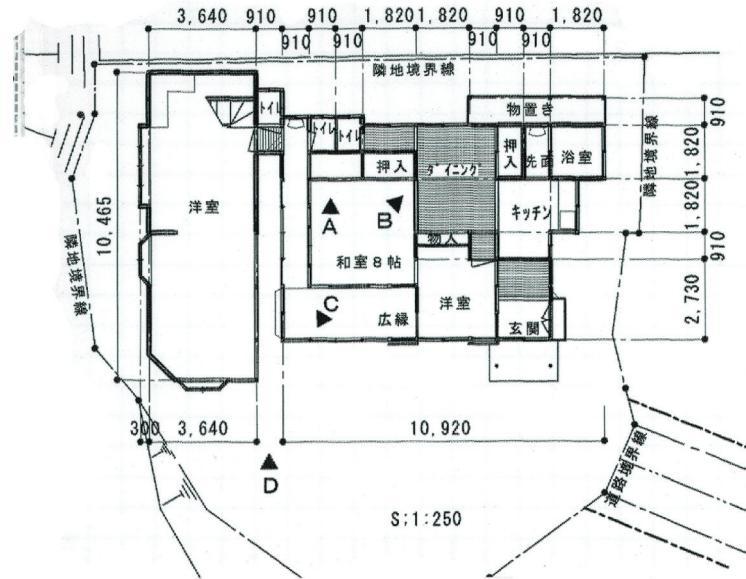
補強工事

耐力壁工事

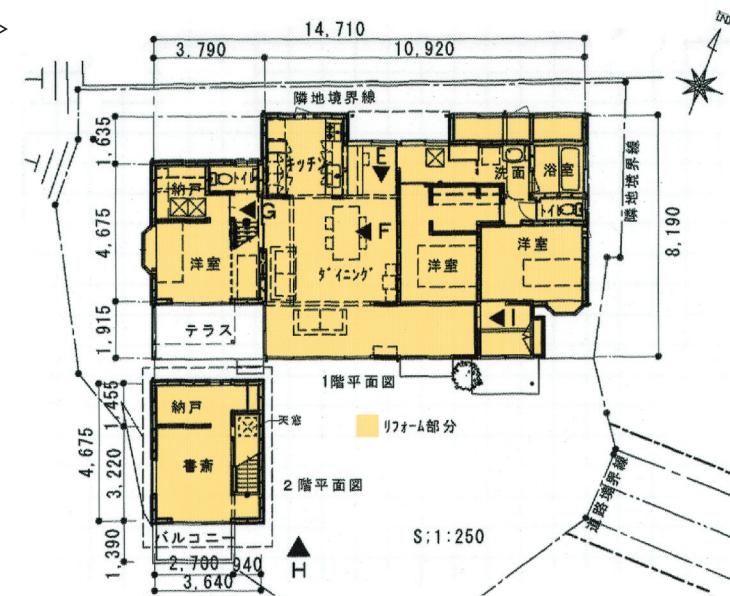


補強金物

<リフォーム前>



<リフォーム後>



リノベーション部位： 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部

この住宅は、横浜市内の斜面地の岩棚に建つ、モダンな住宅である。昭和6年に建てられた母屋は、大工だった依頼者の曾祖父が施工したもので、良好な地盤にコンクリート製の布基礎を築いて建てられた堅牢な住宅であった。

一方、昭和49年以降に増築を繰り返した離れの部分は、地盤が不安定な部分に建てられており、当初は母屋部分も含めた建て替えも検討された。しかし、依頼者が生まれ育った母屋に愛着があり、母屋を残すリフォームとなった。

依頼を受けた建築家は、築75年(当時)の母屋を現行法に適合させるために、着工までの1年間にわたって構造を中心に行行政担当者と綿密な相談を重ねた。

母屋については、床を剥がして床下の全面に鉄筋コンクリートのべた基礎を増し打ちし、新設の基礎と既存の土台を特注金物で緊結する大がかりな耐震改修がなされた。そのほか、間仕切壁に面材を入れて耐力壁を増やしたり、屋根をスレートに変えて軽量化したり、不安定な離れを壊した代わりに母屋側を増築して安定性を確保するなど、総合的に耐震性を高めた。

居住性を改善するために断熱構造化がなされ、南面の窓に複層ガラス入りサッシを、また、全ての外壁に断熱材を施工し、省エネルギー性も高めた。

このような見えにくい部分で性能を高めるリフォームは、建築家の誠意、施工者の技術力、そして依頼者の見識があつて実現できるものであろう。

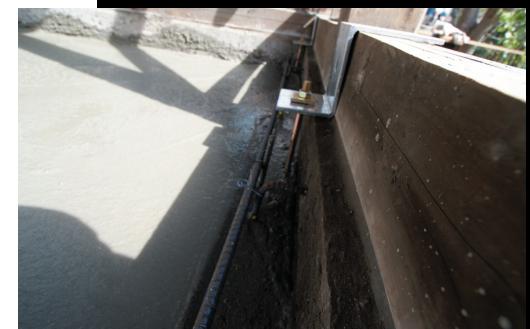
平面計画においては、茶の間と広縁と廊下がひとつになって広々した居間となり、手工芸のワークショップや町会の打合せなど地域住民にも活用される空間となった。

柱の磨き仕上げや、雨戸の板戸への再生利用など愛着のある部材を活かす配慮も随所に見られた。板ガラスを嵌めた組子欄間、猫間障子、豎格子小窓のある板戸などは原形を良

く維持しており、昭和初期の和洋折衷のモダンな感覚を伝える貴重な資産となっている。これらのディテールを活かした工夫に加えて、依頼者のお母様がきちんと手入れをしてきたことを讃えたい。

この住宅は、依頼者の曾祖父が大工として丹精を込め、代々の住まい手がきちんと手入れしてきた。そして依頼者と建築家は大切に住まうためのリフォームに取り組んだ。「良い住宅を造って、きちんと手入れし、長く大切に住まう」という長期優良住宅の在り方にも通じる喩みである。

本事例は、安全に、快適に、そして愛着を持って住み続けるために模範となるリフォームとして、(独)住宅金融支援機構理事長賞に相応しい。



土台と基礎との緊結金物



基礎補強工事