

公益財団法人 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター 理事長賞

タイトル RC造でもあきらめない
／2戸連結して得た開放性

タイプ 持家共同建

構造 鉄筋コンクリート造

所在地	東京都練馬区
築後年数	25年
施工期間	70日間
該当工事面積	96m ²
総工事床面積	96m ²
該当部分工事費	1380万円
総工事費	1380万円
居住者構成	15歳以上65歳未満：2人 15歳未満：2人
設計会社	(株) OKUTA LOHAS Studio 担当者：大坪 祥子
施工会社	(株) OKUTA LOHAS Studio 担当者：遠藤 香奈子、栗山 藤吉郎



Before



After



＜リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など＞

《リフォームの動機》

お子様2人のご家族に、共同住宅用2DKのお宅は手狭になっていた。

その為、同じく所有する隣戸を繋げ、1戸として使用することで快適な生活を送りたいと考えていた。

《設計・施工の工夫点》

壁構造で間取り変更には制限がある中で、構造強度に支障がないRC壁を一部解体し、2戸が繋がる通路、リビングダイニングの拡大を実現した。

また、天井を上げ勾配天井とした事でより開放性と明るさを感じる空間となった。ロフトも設け、収納の充実もはかった。

浴室、洗面等の水廻り空間もファミリーで使用できる様、大きさを広げ、特に、独立して設けた洗面室では兄妹で並んで立てる広さと収納スペースも充分に確保した。

元々、玄関であった箇所に設けたパントリーはその扉を利用することでウォークスルーパントリーとして、キッチンの通行性と荷物の出し入れに便利になっている。

今後供給過多で老朽化してくであろう賃貸住宅の、新たなリフォームモデルケースとなった。

《施主の感想》

想像していた以上の広さと明るさを感じたと、驚きともに、非常に喜んで頂いた。

●性能向上の特性

室内空気環境、温熱性能、耐久性能

●特に配慮した事項

自然素材の利用、インナーサッシ、置き床施工、床暖房による防音性、温熱性。賃貸用2DK住戸から、長く住まい続けられる住戸としてのリノベーション。

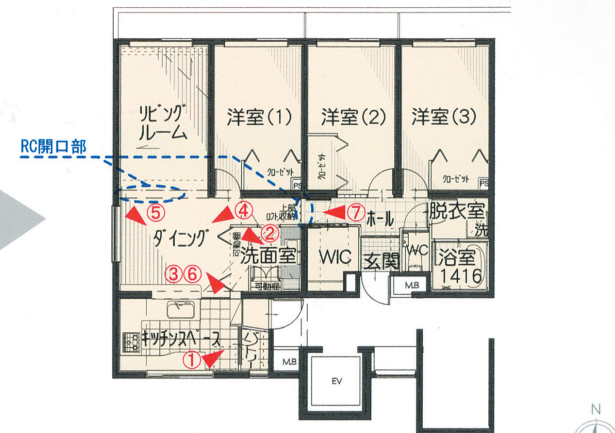


＜リフォーム前＞



S=1/200

＜リフォーム後＞



S=1/200

リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部分

5階建て壁式RC造賃貸マンションの最上階の2住戸を1戸の専用住宅に改編したもので、いわゆる「二戸」である。施主がこのマンションのオーナーであり、かつ、当該住戸が最上階であることがこのリフォームには極めて有利に働いている。

壁式構造のリフォームにおける最大の問題は、間取り改変の不自由さと開口高さが十分に取れないことである。

この作品においては、構造壁を一部取り除いても構造強度に影響のないことを構造計算により確認している。また、ホールとダイニングをつなぐ開口部分は、補強を行うなど、構造的な問題については、細心の注意を払っている。構造壁を一部取り外せたことによる効果は大きく、L・D・Kがひと繋がり開放性のある大きな空間となり、かつ、北から南への通風が得られた。なにより、明るい大空間は家族の日常生活においては、大きな収穫であろう。構造壁の取り外しはコア抜きとカッターとの併用により騒音発生を極力抑えている。

開口高さについては、排水勾配による必要床高と、得られる開口高を微妙に調節し、背の高い施主でも頭がぶつからない程度の開口高さ（梁下1805ミリ）を獲得している。プランニング面では、広いLDKのほか、二戸としたことで、ウォークインクローゼット、独立した広い洗面室、広い浴室を得ることができている。

性能面では、インナーサッシの採用、置き床、床暖房により、断熱・気密・遮音性は格段に向上し、玄関回りの冬の寒さも床暖房により解消した。北側は電車の線路に近いが、これもキッチン北側二重サッシを閉めると、遮音性は極めてよくなり、電車の音はほとんど聞こえない。床暖房はガス式で、潜熱回収型給湯器（通称エコジョーズ）を採用している。

内装は、施主のこだわりにより、オーク材厚15ミリの床を基調として、建具枠、建具、造作、家具をオークで統一してあるため、落ち着いたある豊かな空間が生まれている。既存の天井を外し、躯体勾配天井とその断熱材をそのまま利用しているので、内部空間は明るく、広くなった。また、ロフト収納を設けることも出来た。

施主が建材メーカーに勤務している関係で、打合せはスムーズに進められたようである。使用建材なども安価に仕入れることが出来、全体として極めてローコストで済んでいる（14.4万円/㎡）。工事中、家族は他の場所に仮住まいをしている。

いろいろな好条件があるとは言え、構造補強、温熱環境性能・居住性に十分配慮し、かつ、施主の満足度の高いリフォームである。ストックマンション改修のモデルになり得る事例であり、公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞に相応しいものと評価した。

After

