

リフォーム前後の写真



左ページ写真 After西側ファサード、1階住宅部分
右ページ(上)写真 After2階アパートインテリア
右ページ(下)写真 Before

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

新小岩駅から徒歩10分、小学校に面するアパート併用住宅で、築50年近い木造2階建てのリノベーションである。施主は40歳夫婦と1歳の男子の3人家族である。1階は西面道路側半分が住まい、奥半分が2戸のアパートであったものを現状では施主の物置として使用。2階は4戸のアパートだが老朽化と2011年の大震災の影響で誰にも貸せない状況となっていた。アパートも住宅も日常生活には不便が多く、かつ耐震性はもとより建物性能全般の改善が求められた。今回の改装では1階を全て住宅とし、広い玄関、主寝室と水まわりや子ども室、奥をバリアフリーのLDKとし、さらに和室を確保。2階は浴室付で女子大生にも好まれるアパート3戸とされた。また外観も美しく、カーポートやウッドデッキ等外構も整備。

耐震改修では葛飾区の助成を受けるため事前の協議に時間もかけ、耐震性能向上のため1.屋根の軽量化 2.耐力壁のバランスよい配置 3.腐朽部材の取替 4.基礎の補強等が図られた。またアパートとして界壁・2階床等の遮音に配慮。屋根は耐候性に優れたSUS鋼板を使用。室内壁の一部に脱臭機能・湿度調整仕上建材を使用。

性能向上の特性

耐震性能、耐久性能、バリアフリー性能、
温熱性能、防犯性能、室内空気環境

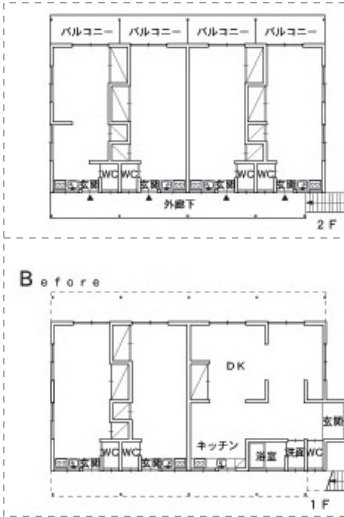
特に配慮した事項

・遮音に界壁はGW充填のうえ構造用合板+石膏ボードt12.5x2+硬質石膏ボードt12.5他張り、床も同様。更にPSは遮音シートとリサイクル繊維遮音材充填で細心の施工をした。

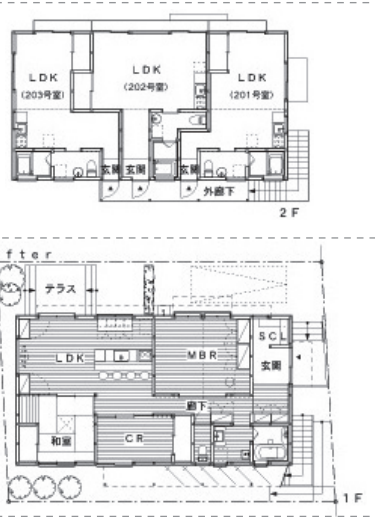
データ

所在地	東京都葛飾区	築後年数	48年	施工期間	150日間
該当工事面積	173.50㎡	総工事床面積	173.50㎡	該当部分工事費	3,200万円
居住者構成	15歳以上64歳未満：2人、65歳以上：0人、15歳未満：1人、ペット：犬1匹				

リフォーム前



リフォーム後



リフォーム部位：■居室 / ■台所 / ■浴室 / ■便所 / ■洗面所 / □廊下 / ■階段 / ■玄関 / □エキステリア / □マンション共用部分

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会会長賞 【作品部門】

講 評

本作品は、ここで生まれ育った施主が、結婚を機に、祖父が建てた築48年の自宅兼アパートを全面的にリフォームした事例である。耐震性の確保、断熱性や遮音性の向上など、住宅性能全般の向上を図るとともに、1階の自宅部分をフレキシブルで使いやすい空間に改善し、また2階賃貸部分にも新たな消費者ニーズやライフスタイルに適合した魅力ある空間を創出することに成功しており、自宅兼賃貸アパートという住宅類型のリフォームに新たな方向性を示す好事例である。

建築当時は、1階は西の道路側が自宅で奥が2戸のアパートであり、2階は4戸のアパートであったが、リフォーム前の段階では、1階の奥は施主の物置として使われていた。築後48年で老朽化が進行し、2011年の東日本大震災の影響もあって、2階のアパートは既に貸せない状態となっていた。自宅部分もアパートも、日常生活には不便な状況で、耐震性だけでなく住宅性能全般の改善が求められていた。

今回のリフォームでは、1階をすべて施主夫婦と長男の住宅とし、道路側に広い玄関、主寝室、水周り、子供室を、奥にバリアフリーのLDKと和室を配置し、多人数の来客が多い施主夫婦にとって機能的で使いやすい空間となっている。2階部分は、住戸の界壁を大幅に変更することにより、4戸を3戸に改変して時代ニーズに合った住戸面積とするとともに、天井を取り払って小屋裏を露出させ、居室部分の天井高と、水周り上部の小屋裏収納を確保している。さらに、白や淡色を基調とした室内には約50年前の黒い曲がり材の小屋組みが映え、現代的なデザインの中にリフォームならではの和のテイストが加味されて、個性的で魅力ある空間となっている。

耐震改修としては、葛飾区の助成を受けるため事前協議に時間をかけ、屋根の軽量化、耐力壁のバランスよい配置、腐朽部材の取替え、基礎の補強を図っている。特に、道路面より70cmほど高い地盤面の既存基礎と、道路面にそろえて新設したカーポートの取り合い部分の基礎補強工事には、大変苦労したとのことである。また、外壁面や屋根裏、1階床下の断熱工事によって優れた断熱性を実現するとともに、機械換気に加えて適正な窓配置や室内の脱臭機能・湿度調整仕上り建材の使用等により、優れた室内空気環境を実現している。また、アパート併用住宅としては、外部との遮音性に加え、アパートの界壁や1階と2階の間の床の遮音性に十分に配慮し、屋根には耐久性に優れたステレンス鋼板を使用するなど、耐久性の面でも十分に配慮された設計となっている。

デザイン面においては、外壁の鋼板利用や、溶融亜鉛めっきの外階段・外廊下など、従来の外観のイメージを一新する機能的で現代的なデザインである一方、既存建物に使用されていた建具の再利用や、面材のみを取り替えた既存キッチンの再利用など、建物の記憶の継承にも心を配るなど、リフォーム工事ならではの魅力を十分に引き出している。

以上のように本作品は、住宅の性能向上を巧みに図るとともに新しい技術の方向を示しており、一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会会長賞に相応しいものと評価する。