

戦前に建てられ、数年間放置され、損傷が激しい長屋の一角を、子育て世帯や高齢者向け賃貸物件とした。耐久性能・室内空気環境・温熱性能・耐震性能の向上を図りつつ、京町屋の粋な意匠、屋外と屋内が一体となった気持ちよい空間をローコストで蘇らせている。

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・満足度/住宅の価値を向上させた内容など

京都市東山区六原には戦前に建てられた長屋が密集している。古き良き風情を残しながら、空き家の老朽化、観光客によるプライバシーの侵害、インバウンド需要に伴う民泊・ゲストハウス化など、現代的な問題にも直面している。今回は長屋を所有する家主からの依頼で、その一角を子育て世帯や高齢者向けの賃貸物件としてリノベーションした。建物は数年間放置されていたため損傷が激しいものの、高度経済成長期の継ぎはざりリフォーム部分を撤去すると、京町屋ならではの繊細な構造と雅な意匠、屋外と屋内が一体となった気持ち

良い空間が蘇った。1階は和室だった2部屋をつなげた居間を中心に、坪庭を囲む見世の間、建具を介して向かい合うキッチンと一体的に利用できる間取りに変更。限られたスペースの中で独立した水周りも確保している。床材は30mm厚の杉板を用いてローコストながら断熱性を向上、壁は左官と合板にて補修、天井は剥がして荒板仕上げ。2階は間取りの変更は行わず劣化部分を修繕。天井は構面補強と断熱材を付加した上で船底天井に変更。京都市の補助金制度を最大限活用し、建設コストの低減に努めている。

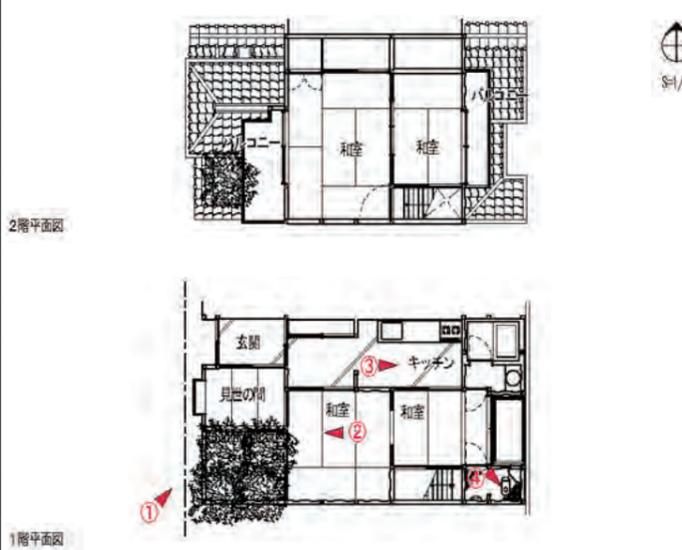
性能向上の特性
耐久性能、室内空気環境、温熱性能、耐震性能

特に配慮した事項
設備機器入替・土壁補修・腐朽材の入替、漆喰・土壁・無垢フローリング等天然素材の使用、屋根裏へグラスウールを付加、屋根の軽量化・構面強化・根がらみ設置

データ

所在地	京都府京都市	新築竣工年	1928年	築後年数	91年	施工期間	90日間
該当工事床面積	58.22㎡	総工事床面積	58.22㎡	該当部分工事費	690万円	総工事費	690万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 15～64歳：1人 / 15歳未満：0人 /						

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■インテリア/ □ロケーション共用部分/ □その他