

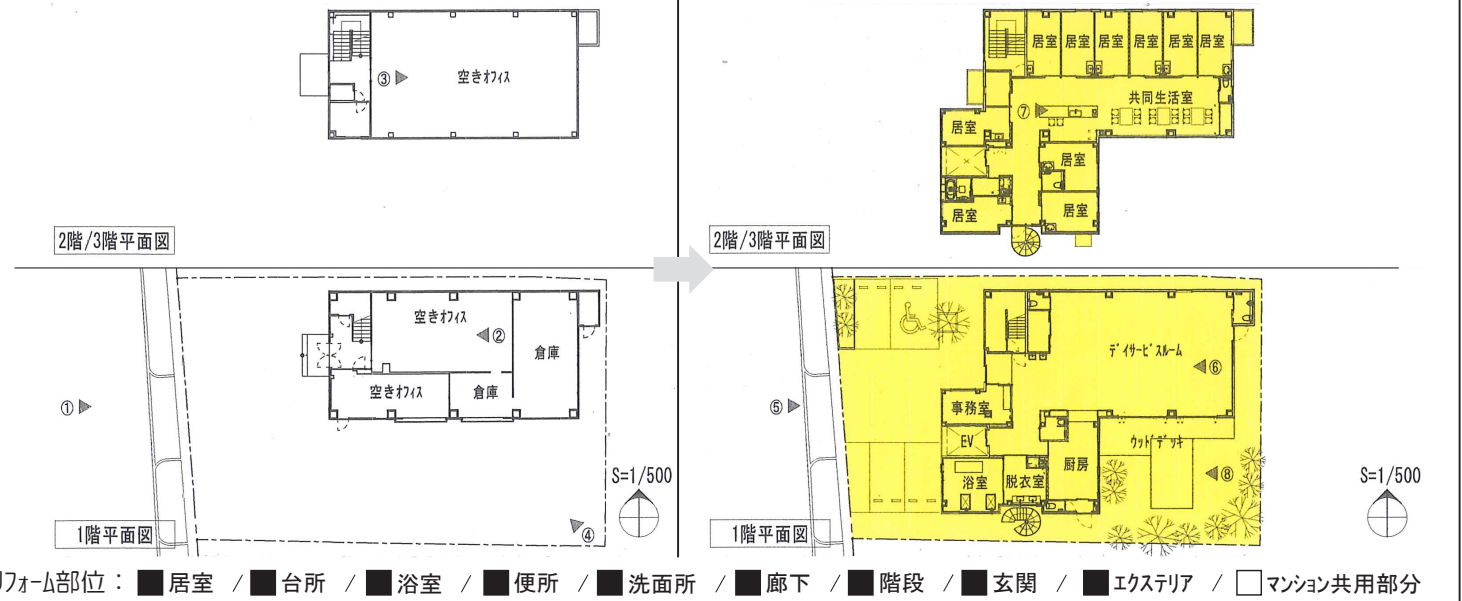
リフォーム前後の写真



撮影：笹倉洋平
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・満足度／住宅の価値を向上させた内容など			
地方には老朽化により借り手がなくなり、建て替え資金もない空きビルが無数に放置されている。本計画はそんな空きビルの一つに対して、近隣の病院と連携運営する高齢者施設（デイサービス＋ショートステイ20室）を計画し、既存躯体を有効活用する事で建設コストを低減、今日的な耐震・耐久・バリアフリー・温熱性や、事業性を有した建築へと再生したものである。		かつて廃墟同然だった空きビルが、今では地域医療を担う施設として活気を取り戻している。	
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、環境性能		特に配慮した事項 耐震診断・耐震設計／屋根を葺替／介護保険法・福祉条例に適合（廊下幅・手摺・斜路・E V等） ／断熱材を付加（天井：発泡ウレタン70＋グラスウール100、壁：発泡ウレタン30）、ALC樹脂複合サツ・Low-Eに全て取替、床暖房設置／解体時の排出CO2削減、高効率空調・照明、太陽光・熱の活用	
データ			
所在地	奈良県奈良市	築後年数	38年
該当工事面積	741.36㎡／総工事床面積	該当部分工事費	11,000万円
居住者構成	15歳以上65歳未満：0人、	65歳以上：20人、	15歳未満：0人、
ペット：			



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

講 評

この作品は、使われなくなった倉庫のオーナーが、まだまだ強固な建物を築30年程で壊すことに対して感じた強い疑問をもとに、用途変更に対する厳しい法規制をクリアして高齢者施設へと生まれ変わらせたものである。当時奈良市には無かった「ショートステイ（指定短期入所生活介護事業所）」と、デイサービスの形態を取り入れ、高齢化率が高くなった地域に貢献する施設として再生した。なお、事業として成立させるためには、近隣の病院と連携運営する方法をとっている。

この案の実現には、まず介護福祉法や条例に適合する必要があった。床面積、室数、位置関係等の条件を満足するために増築が必要だが、一方で増築部分の面積制限などの制約を受けてしまう。それでも根気良く様々な工夫を重ねた結果、現在の建物規模・形状の実現に至った。もともと倉庫で床荷重が大きく設計されていたおかげで、耐震性には問題がなかったという幸運もあった。

補助金を受けるためには苦労があり、なかなか条件を満足することが出来なかったが、高性能サッシ・高効率空調・太陽熱利用等による熱的性能向上によって、（社）環境共創イニシアチブのZEB実証事業として認定され、補助を受けている。この申請には、施主自ら資料を作成し検討を重ねる努力があった。結果として、昨年度の省エネルギー率の実績は68%（当初想定は44%）を達成したとのことである。性能向上による高い居住性能は、運営者・利用者双方にとって、とても良好な結果になっている。

建物の外観やインテリアは、施主が「高齢者施設らしくない」家庭的な雰

囲気を希望していたこともあって、シンプルで無駄のないデザインとなっている。外観は、既存部分の採光基準を満たすため軒高を抑える必要があったので、最上部をカットした切妻型とし、増築部分も同じ形としてそれぞれの外壁の色も変えることで、蔵が2つ並んでいるような、元の倉庫には無いリズム感のある洒落た雰囲気になった。インテリアは、無垢ナラ材の床、無垢アッシュ材のアイランドキッチンやテーブル、桧の浴槽、デザインされたサイン計画など、高齢者施設の常識を破った、洒落て落ち着いたものになっているが、コスト配分に苦慮した様子も伺える。2・3階のショートステイの居室は、共同生活室と一体的な配置で、他者と関わりやすい快適な空間である。1階の雁行配置によってできた外部スペースはウッドデッキで室内と一体化し、季節の樹木を気持ちよく感じられる場所となっている。全体的に多くの工夫を込めながらもシンプルにまとめたことが魅力であり、通常の高齢者施設では感じられない「家らしい落ち着き感」を醸し出すことに成功している。メンテナンスが大変という面もあるだろうが、利用者からの満足度は高くリピート利用者が多いこともうなずける。

今回のコンクールから、グループホーム等の福祉系居住施設が応募対象に含まれることになった。自宅だけでは生活が難しい要介護者のための施設に対するニーズは、今後さらに必要性が高まろう。この作品は、建物ストックの有効活用で実現できたことや、高齢者施設という既成概念にとらわれず、利用者の満足度の高い優れた事例として高く評価される。以上によって、本作品を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と判断した。