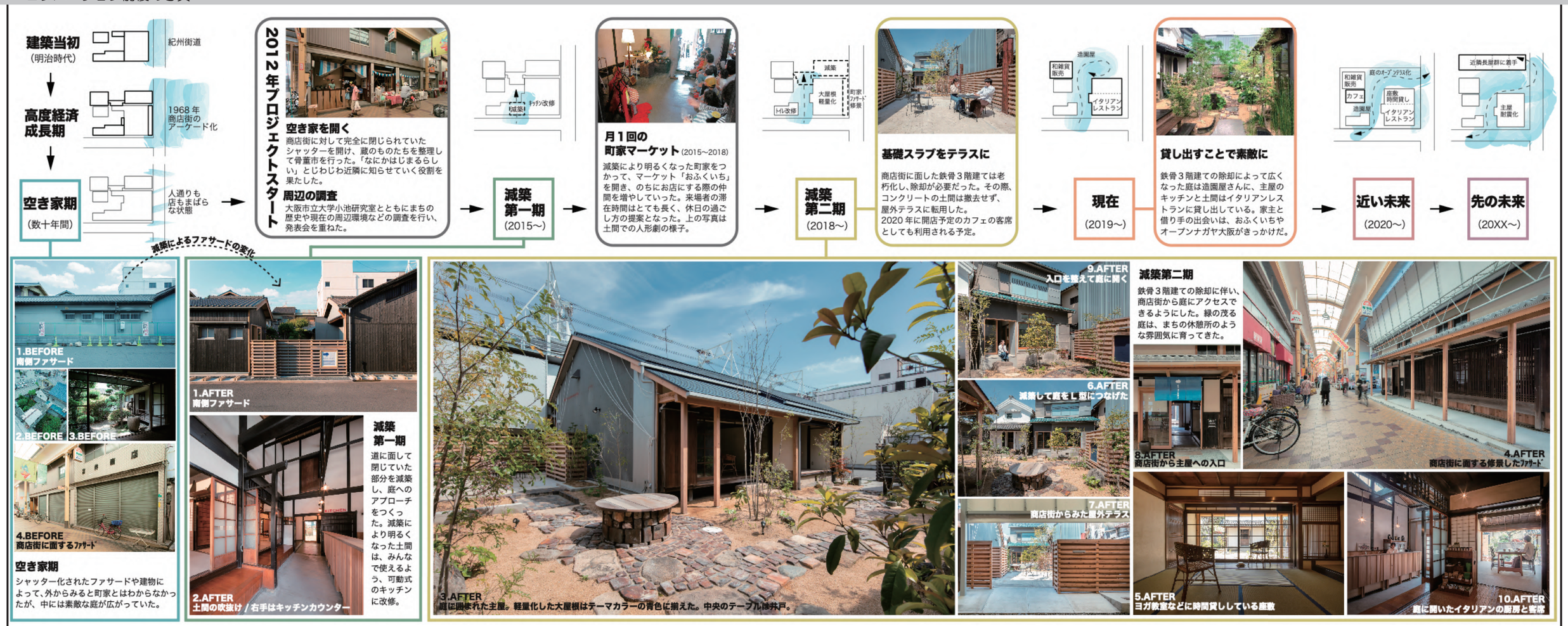
第37回 住まいのリフォームコンクール

まちづくり特別賞【コンバージョン部門】

タイトル	メンテナンスのデザイン
構造	伝統木造、木造、土蔵、鉄骨造
設計会社	ウズラボー級建築士事務所＋大阪市立大学小池研究室
施工会社	山本博工務店＋冨士濃造園＋クラニスム

コンバージョン前後の写真



空き家期

シャッター化されたファサードや建物によって、外からみると町家とはわからなかったが、中には素敵な庭が広がっていた。

減築第一期

道に面して閉じていた部分を減築し、庭へのアプローチをつくった。減築により明るくなった土間は、みんなで使えるよう、可動式のキッチンに改修。

減築第二期

鉄骨3階建ての除却に伴い、商店街から庭にアクセスできるようにした。緑の茂る庭は、まちの休憩所のような雰囲気に育ってきた。

コンバージョンの動機／設計・施工の工夫点／施主の満足度 ／利用者等の評価

紀州街道沿いの古民家を含む5つの建築物と、それらが取り囲む庭の改修計画である。2012年から始まったこのプロジェクトの特徴は、大きすぎる個人所有の建築群の段階的な改修にある。

古い建物にしばしばみられる問題を必要に応じて改修するためのメンテナンス工事を軸に、今後の方向性を見据えた＋αの小さな仕掛けをつくっていった。1期）使用していないハナレを減築＋入りやすい入口で庭をつなぐ、2期-1）鉄骨3階建ての除却用通路分を減築＋庭を貸し出す、2期-2）鉄骨3階建ての除却＋基礎スラブを屋外テラスに転用、2期-3）大屋根の軽量化葺替え＋テーマカラーに揃えて目印にする、2期-4）ファサード修景＋街に対する看板とした。

プロジェクト開始時には会社勤めであった施主は、蔵でのカフェを開店準備中である。先祖から受け継いできた土地と建物を、専門家チーム（設計・構造・不動産・大工・歴史など）の支援をうけながら、所有者主体で使い続けていくメンテナンスのデザインである。

現在、この場所はまちの人たちの活動の場に育ってきている。

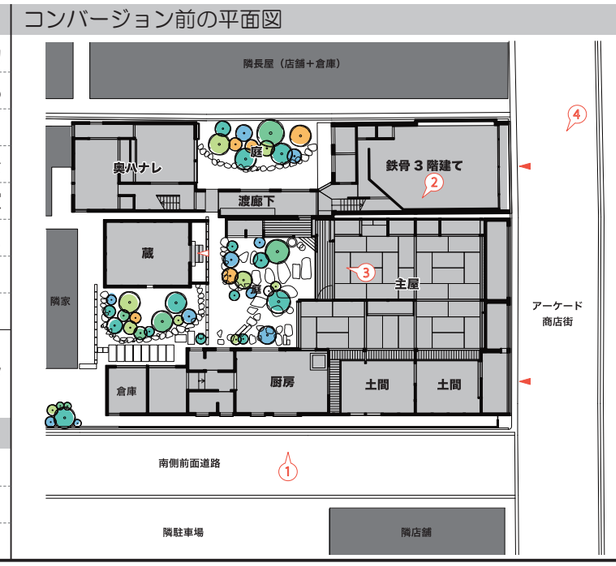
建物として確保した性能	特に配慮した事項
耐震性能、耐久性能、将来の利用方法を想定したメンテナンス性	大屋根の軽量化。老朽化建物の除却。所有者主体で使い続けていくためのメンテナンスをデザイン。

データ

所在地	大阪府大阪市	新築竣工年	1911 年	築後年数	109 年	施工期間	180 日間
該当工事床面積	498.63 ㎡	／総工事床面積	498.63 ㎡	該当部分工事費	3317 万円	／総工事費	3317 万円

コンバージョン後の用途：□併用住宅／■店舗・飲食店／□宿泊施設／■多目的スペース／□子育て支援施設／□高齢者福祉施設／□図書館／□工房／□その他

コンバージョン前の平面図



コンバージョン後の平面図

タイトル	メンテナンスのデザイン
構造	伝統木造、木造、土蔵、鉄骨造
設計会社	ウズラボー級建築士事務所＋大阪市立大学小池研究室
施工会社	山本博工務店＋冨士濃造園＋クラニスム

講　評

コンバージョンの目的は、いまある空間を、そこに求められる新たな用途に変更することにある。本事例では、時間をかけてその場所のポテンシャルを掘り起こし、様々なイベントやメンテナンスを行いながら価値を継続しようとする取り組みが高く評価された。

対象となる建物は、かつての紀州街道沿いにありながら、今では寂れた商店街となってしまっている所に建つ、明治時代に建てられた町家である。老朽化した離れや店舗を減築・改修しながら、敷地内に人の流れを引き込んで、場を開いていくデザインが試みられている。改修にあたっては、既存建物には極力手を加えず、大屋根の軽量化などの修繕・補修・設備更新を中心に行うことで、様々な用途に対応が可能な空間を目指して計画された。

建築主は、当初は賃貸マンションや駐車場に建て替える計画であったが、大阪市立大学生活科学部が主催する改修長屋（オープンナガヤ大阪）の見学会で、同大学の小池志保子先生と出会ったことをきっかけに、2012年から建物再生プロジェクトがスタートしたとのことである。

リフォームの第１期では、作業用通路確保のために離れの一部と庭を撤去し、それによって明るくなった主屋を使って定期的にマーケット（おふくいち）を開いて、後に店にする際の仲間になるファンを増やしていった。来場者にとって、この建物の存在は好評だったようであり、滞在時間はとても長かったとのことである。

第２期では、老朽化した鉄骨３階建の店舗を解体し、商店街からもアクセスできる屋外テラスが設けられた。その後、主屋の屋根の葺き替えやファサードの修景などが行われ、現在は主屋の一部にイタリアンレストランのテナントが入り、庭を造園屋さんがショールームとして活用している。また秋には、建築主が蔵でカフェをオープンする予定となっているとのことである。

一連のプロジェクトは一旦終了しているが、建築主は町家公開イベントに継続して参加し、来場者の意見を取り入れながら町家を活用し続けているとのことである。建築主によると、来場者からは「ステキな場所ですね、いい建物ですね」と言われており、この建物の価値について再認識し、地域の活動拠点として育ちつつあることで、今となっては賃貸マンションなど建てなくて良かったと思っている、とのことである。

経済的な合理性という面ではその価値が見失われがちな町家ではあるが、この事例では大学の研究室を中心として建物の来歴調査や空きスペースの活用実験を行い、改修スキームの比較や改修のネットワークを形成することで、所有者が主体的にメンテナンスするきっかけを与えることができた。このように、既存の建物を大切にしながら、建物と地域に新たな価値を生み出そうとする活動は、「まちづくり特別賞」にふさわしいものとして高く評価できる。