

タイトル 最小限の介入で魅力を最大化する | 池田の洋館付住宅

所有・建方形式 持家一戸建

設計 (株)アートアンドクラフト

施工 (株)アートアンドクラフト

構造 伝統構法

講評

昭和初期の洋館付き住宅の改修工事。耐震補強を行いつつ、元の姿を再現するように修繕され、その良さを最大限残している。薬膳カフェを営む夫婦の入居により、この先も昭和の住まいの精神が受け継がれ、多くの人に触れてもらえるであろうことが嬉しい。

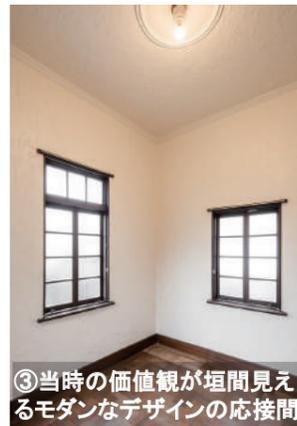
リフォーム前後の写真



①「サツキとメイの家」を彷彿とされるような和洋折衷の外観



②玄関はほぼ既存の姿のまま



③当時の価値観が垣間見えるモダンなデザインに応接間



④庭に面した和室と縁側はこの住まいの特等席



⑤床の間の設けが美しい



⑥二階は量の表替のみ



⑦飲食店を想定し、二層シンクや手洗い器を予め設けたキッチン。



⑨入居後の薬膳カフェの様子



⑧管理に手間がかかり賃貸化の際にも懸念となる植栽も、この建物の歴史として残して、入居者に管理を委ねることに。柿の葉や金柑の実を薬膳にも活用し、楽しんでいるそうです。



⑩柱に貼られた逆さ札に、以前の暮らしが垣間見えておもしろい！



⑪キッチン以外の水回りも、塗装のみなど、最低限の改修にとどめた。

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

既存ストックの問題点を全て建築だけで解決しようとした結果、コストが合わず取り壊されてしまう。ストック活用が叫ばれる中でも、残念ながら魅力ある建物が日々解体されています。対象ストックは伝統構法で建築された昭和初期の洋館付住宅。相続を機に収益物件として新たな活用方法を探ることに。企画のポイントは、既存の姿を残し、多くの人に触れられる建物とすること。そして、予め入居者を想定して賃貸条件を決め、過度な投資をしないこと。必要部分への耐震補強を実施し、傷みが酷かったキッチンは飲食店にも対応できるよう改修。他は元の姿を再現するように修繕していきました。ストックに手をいれるのは最低限。多少の不便があっても、古い建物の肝だと考えています。改装後は小説家と薬膳に博識のある夫婦が入居し、1階で薬膳カフェを営みながら、近隣住民や大学と連携してワークショップなどを開催し、新たな交流の場となりつつあります。

審査基準のうち右記に該当する場合は a.ストックの有効活用 / b.深刻化する技能者不足への対応 / c.既存住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化

性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
耐震補強工事 (補強金物の設置)	構造計算を実施し、補修が可能で建物の見た目に影響しない範囲での金物を設置し、補強をしました。	リフォーム前 リフォーム後

データ	
所在地	大阪府池田市
新築竣工年	1936年
築後年数	89年
施工期間	65日間
該当工事床面積	113.22㎡ / 総工事床面積 113.22㎡
該当部分工事費	1,000~2,000万円未満 / 総工事費 1,000~2,000万円未満
居住者構成	65歳以上: 人 / 40~64歳: 2人 / 15~39歳: 人 / 14歳以下: 人 / ペット: 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 / □マシヨ共用部分 / □その他