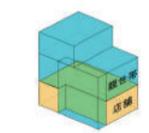


既存のRC躯体を活かしつつ、余剰容積率を使い切る増築リフォーム。軽量化と高さ制限をクリアするため、鉄骨造による勾配屋根のペントハウスとすることで、必要な面積を確保。法解釈を駆使し、構造検証に加え施工的にも難易度の高いリフォームと言える。

リフォーム前後の写真



<用途を共同住宅とすることで内部空間を広くとることができる>



計画前  
既存用途：店舗併用住宅3階建て  
1階の店舗と階段室を含めた  
2-3階の住戸に分かれていた

法的には4F建てにすると壁区画が発生するため用途を共同住宅とし、1Fを1住戸、1-2Fの階段を共用部とし防火区画を設け、2-4Fをトリプレットの1住戸とすることで住戸内に壁区画が発生しない計画としている。



計画後  
用途：共同住宅  
既存階層に1-2階までの区画  
2-4階には必要なし

<躯体をはつり、既存躯体を基礎に鉄骨の小屋を建てる>

既存躯体 RFの床に孔をあける 鉄骨の小屋を建てる



18年前に建築されたRC躯体は躯体上問題がなく、活かして構造計画する。

既存の3Fは個室があり、躯体の天井高さも低く、そこをLDKとするため、天井高さを生み出すため床に孔を開けた。

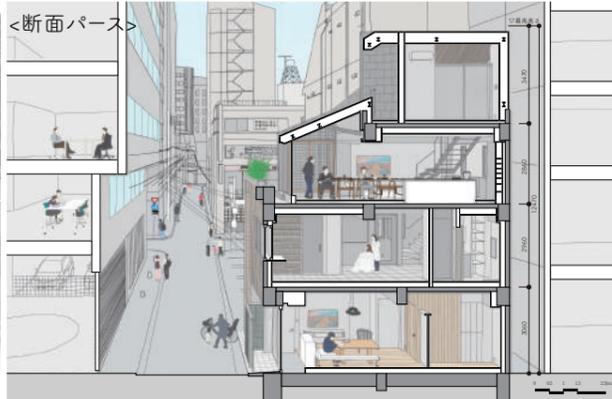
天空率を満たすため、勾配屋根とし、斜材や三角形の面をつくることで、小屋のような印象で安定した構造を生み出す計画。



①RC躯体の上に鉄骨で小屋を被せる。

②鉄骨の基礎  
鉄骨の基礎のために既存躯体をはつり鉄筋を差し込み打ち直した基礎

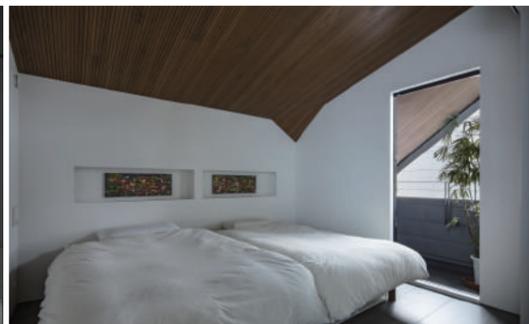
<断面パース>



⑦リフォーム後外観を見る。



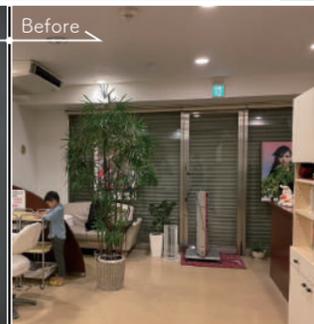
⑥リフォーム後3階LDKから窓側を見る



⑧リフォーム後4階主寝室



⑩リフォーム後2階Entrance



③リフォーム前の1階美容室



④リフォーム前の外観



⑩リフォーム後3階吹き抜けを見上げる



⑫リフォーム後1階LDK



⑤リフォーム前3階LDK



⑨リフォーム前ベランダからの様子

写真①～⑥：PERSIMMON HILLS architects 写真⑦～⑫：長谷川健太

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

もともとは店舗+3人家族が住む建築だったが、子世帯との居住のため6人が住むことになったため自営業だった美容院をやめ、余裕をもった面積とするため、余剰の容積率を使って縦に一体増築を行う計画とした。1Fに親世帯の住戸、2-4Fを子世帯の住戸とし、3Fに子世帯のLDKを広くとる計画である。上部構造は既存躯体への影響を少なくするため、軽量で耐震性能を満たせる鉄骨造を既存躯体に乘せる計画とし、屋上の床

を抜き、その重量と追加した鉄骨の荷重が相殺する計画としている。既存躯体RC躯体が持っている水平垂直のがっちりした梁・柱の世界観に、3-4Fでは軽やかな鉄骨造がもたらす屋根性を感じる木で仕上げた天井面が立体的な印象を形作っている。こういった対比的な構造をまたいでテーブルと一体となった大きなカウンターや床仕上げ、階段が生活にのびやかな印象を与えている。

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
温熱性能 / 耐久性能 / 防犯性能	多種多様な活動が行われる都市の中での生活をどのようにして建築で支えることができるかを考えた。普段の生活の仕方や親子の関係性まで、細かくヒアリングを行いながら設計を進め、各住戸、各世帯が閉じずに、上下階を往来しながら共に生きていくための建築とした。親世帯が建てた建築を子世帯が生活に合わせて更新し、さらに次の世代が新たに更新して住み継いでいく可能性も秘めたプロジェクトである。	リフォーム前 リフォーム後

データ	
所在地	東京都品川区
新築竣工年	2004年
築後年数	21年
施工期間	240日間
該当工事床面積	173.61㎡ / 総工事床面積 173.61㎡
該当部分工事費	3,000万円以上～ / 総工事費 3,000万円以上～
居住者構成	65歳以上： 2人 / 40～64歳： 2人 / 15～39歳： 2人 / 14歳以下： 2人 / ペット： 2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/ ■クローゼット/ ■マンション共用部分/ ■その他