

第43回 住まいのリフォームコンクール

国土交通大臣賞

リフォーム前後の写真

タイトル	昭和小路のココナガヤ	所有・ 建方形式	賃貸連続建	設計会社	(株)山本嘉寛建築設計事務所
		構 造	在来木造	施工会社	(株)城南組



①古い学校のような和洋混交の意匠に修景。



③住戸A居間。告示仕様の木製防火窓を制作し、修景と防火性能を両立。左手は補修した既存土壁。



⑥コモンスペース。右手壁面は全面黒板塗装。



工事前外観。朽ち果てる一歩手前の危険な状態。



工事前内部。膨大な清水焼の在庫が残る。



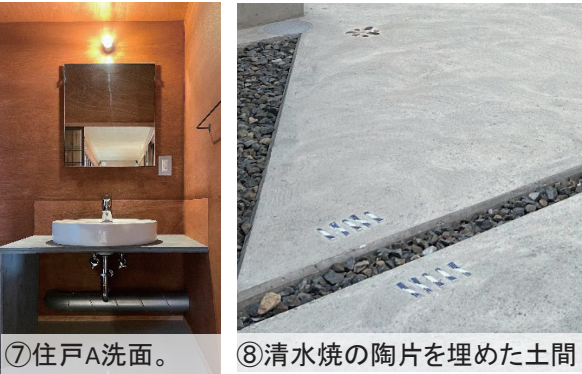
②路地は工業素材を用いて防災広場として整備。



④住戸C。1階。農業用シャッターを防火仕様に改造。



⑤住戸B居間。劣化した土壁は荒壁パネルにて補強。



⑦住戸A洗面。⑧清水焼の陶片を埋めた土間

リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／社会や地域の課題解決に資する取り組み等、審査基準に適合することを示す具体的内容

京都市東山区六原は町家や寺社が軒を連ねる地域です。狭小な路地や老朽化した木造家屋、空き家の増加、民泊・ゲストハウスへの転用、観光客によるプライバシー侵害など多くの課題に協力して取り組む住民活動も活発です。地区には「昭和小路」と呼ばれる狭い路地があり、戦前に建てられた長屋に今も多くの人々が暮らしています。その多くを維持管理する事業主は、インバウンド向けではなく、あくまで地域住民とつながる街区として昭和小路を活性化させるため、2017年より段階的に長屋住戸のリノベーションを行い、気鋭のデザイナーや料理教室を営む親子などバリエーション豊かな住み手呼び込み事に成功し、長屋の年齢層も若返りつつあります。2023年、地域活動の核となる拠点をつくり人々の交流を促進するために、路地奥に長年放置され廃虚化していた長屋を一棟改修することになりました。建築基準法上の可否、事業収支、地域との関係性などを多角的に検討し、小商いが出来るメゾネット賃貸住戸が3つと、多目的に利用できるコモンスペースが立体的に組み合わせる間取りが導き出されました。建物の履歴を検証する中で、この建物が通り底と出格子のある一般的な京町家ではなく清水焼の倉庫としてつくられた「倉庫長屋」であったことが判明し、新築時の意匠を尊重しつつ間取に応じた修景を行うことで、和洋が混交した戦前の手工業の匂いのする独特な外観となりました。性能面では限界耐力計算による耐震改修を行うと共に、軒裏・開口部の防火改修を行い、将来に渡って安全・安心に使うことが出来る建物にアップデートしました。

右記に該当する場合は✓(審査基準参照) ☒ a.ストックの有効活用 ☒ b.技能者不足への対応 ☒ c.地域・コミュニティの活性化 ☒ d.既存流通の活性化等

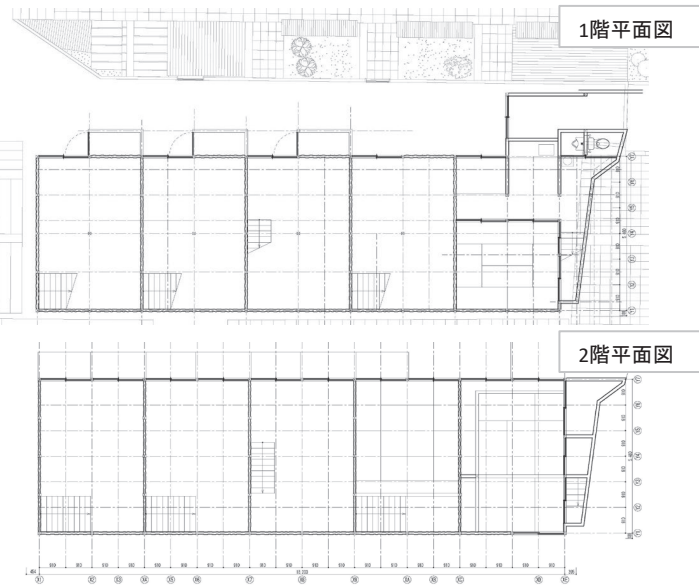
lw値	リフォーム前	極稀変形角1/15超	lw値	リフォーム後	極稀変形角1/15下	UA値	性能向上等、特に配慮した事項	地域にとっていかに親しまれやすく継続性のある計画とできるか。
-----	--------	------------	-----	--------	------------	-----	----------------	--------------------------------

所在地 京都府京都市東山区 新築竣工年 1928年 築後年数 98年 施工期間 180日間

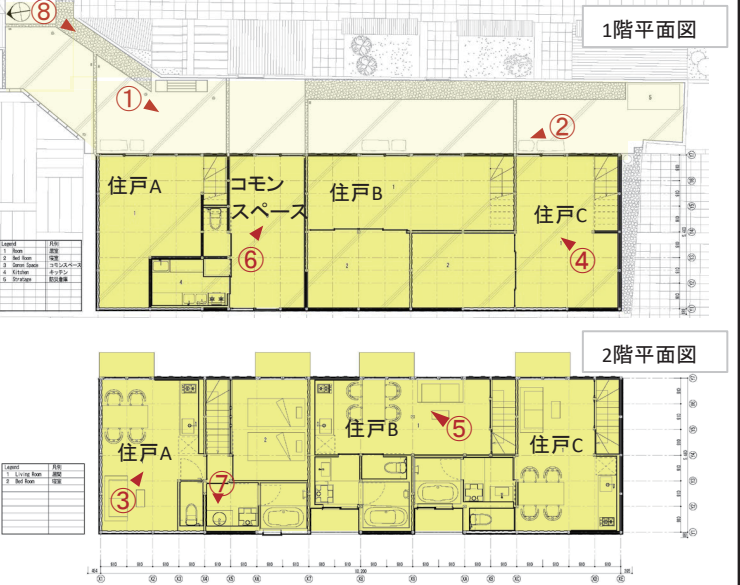
該当工事床面積 198.74㎡ / 総工事床面積 208.675㎡ 該当部分工事費区分 3,000万円以上 / 総工事費区分 3,000万円以上

居住者構成 65歳以上: 人 / 40～64歳: 人 / 15～39歳: 3人 / 14歳以下: 人 / ペット:

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

タイトル	昭和小路のココナガヤ		所有・ 建方形式	賃貸連続建	設計会社	(株)山本嘉寛建築設計事務所
			構造	在来木造	施工会社	(株)城南組

■ 講 評

次々に町家が取壊されマンションに建替わったり、町家が残される場合でも元々の地域的な文脈とは無関係なシェアハウスや民泊のような用途ばかりに偏ったりという京都都心部の実状に対して、もう何年も人の出入りがなく、倉庫として劣化するにまかされていた築年数90年超の木造長屋形式建物を、残すべき部分を丁寧に見分け、他は大幅に更新することで、職住一体の3戸の併用住宅長屋として再生させ、地域に新しい暮らしと人の関係を埋め込もうとした挑戦的なプロジェクトである。

施主は、この敷地を含む近隣の「昭和小路の長屋」を管理、運営する事業者であり、祖母から受け継いだ木造長屋を、その佇まいを維持しながら、段階的に改修し続けている。清水寺に近く、観光客相手の商業施設や宿泊施設になりそうなところを、敢えて地域コミュニティの活性化を目指して、職住一体の住居への再生を企図した。

そうした事業者の企ての実現にあたっては、京町家再生に取り組んでいる地元金融機関の支援が大きな役割を果たした。建築事業費だけでなく、入居を希望する若い住み手とのマッチングという面でもこの金融機関の貢献が見られた。その結果、1階小商いスペースと2階住居スペースの組合せ3戸とコモンスペースが新たに誕生した。1階では、ネイル・アート、マッサージ・リラクゼーション、衣料品のアトリエ兼ショップが地域の人々や通りがかった観光客を迎える。その経営者それぞれにお話を伺えたが、いずれも満足度が高いのが印象に残った。

法規的には、この敷地の面する昭和小路は建築基準法第42条3項道路で幅員2.7mが確保されているが、単体での建替えが難しかったため、役所との協議を重ね、防災広場の確保と防火改修を図ることで大規模修繕が可能になった。また、構造面では、長年放置され廃屋同然だった元倉庫の建物だが、限界耐力計算を用いて耐震性が新たに確保された。具体的には、腐朽した木材を取去り、大幅に新規の構造体を挿入するとともに、既存土壁に加えて外周部を「荒壁パネル」で補強している。出入口の木製引戸の意匠を崩さないよう、内部側にさりげなく防火シャッターが仕込まれている等、意匠上の肌理細かな配慮も見られる。

このプロジェクトでは、事業者、設計者の決断を、京町家の再生を手掛けてきた大工の「できますよ」の一言が後押ししたと伺った。実際、施工にあたっては、担当した大工の能力の高さが十分に活かされ、それによってプロジェクトが成立した側面もある。また、施工段階では、「塗り壁ワークショップ」という形で地元大学の参加も実現できたし、それぞれの長屋の入り口廻りに入居者がそれぞれに独自の装飾を施すこともできた。

以上のように、長年放置されこれほどまでに劣化した建物であっても、建替えでは実現できない価値を十分に実現し得ることを証明して見せた点は、国土交通大臣賞に相応しいものとして高く評価できる。