大阪の住まいカアップ：第３回リフォーム・リノベーションコンクール

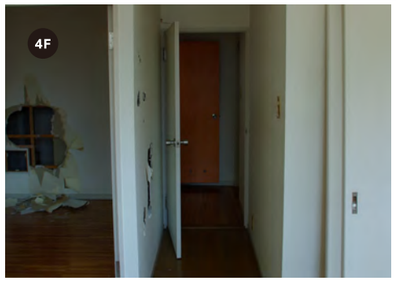
大阪府知事賞

タイトル	松屋町の長屋ビル改修プロジェクト ~積層する町屋~

タイプ	賃貸連続建
構　造	鉄骨造

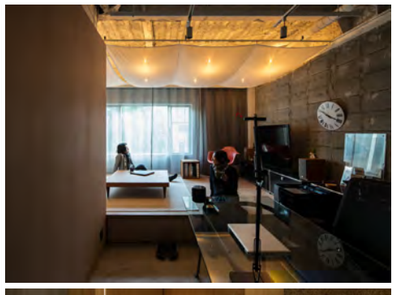
講評　狭小２軒長屋５階建てビルの半分をリノベーションするというユニークな提案である。各階25㎡＋階段室を１ルームの手法を用いてまとめ、縦につながる４層のボリュームから生み出された空間は都会でのビル暮らしを楽しむ提案としてすばらしい。

リフォーム・リノベーション前後の写真

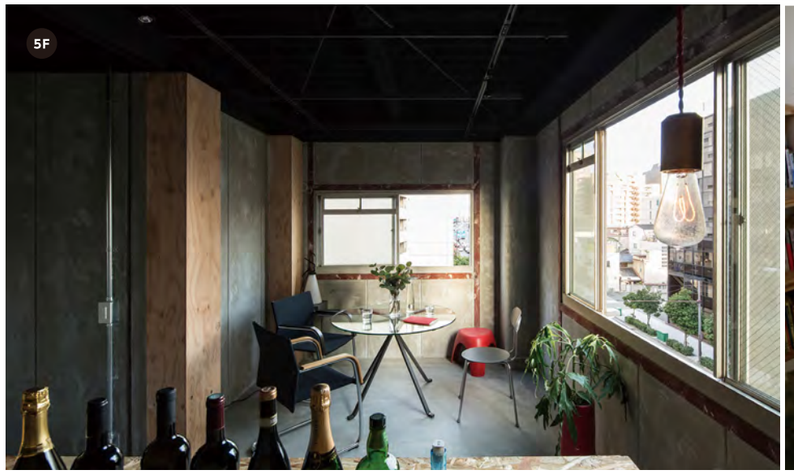


改修前写真：前オーナーも住居として利用していた。各フロアで居室が細かく仕切られていた。

外観：大通りに面する鉄骨造5階建て,2軒長屋のビル。東側が計画範囲。1階はテナントで2~4階が住居。

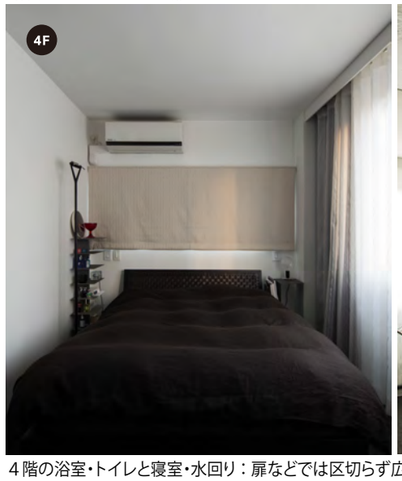


２階のワークスペースと客間を兼ねたリビング：ラワンやチーク、ブラックスチールの家具を合わせたハード・クールな雰囲気に。リビング下部は布団などの全面収納。



5階インナーバルコニー兼フリースペース：バーカウンターも設置してあり、ＢＢＱや工作、園芸なども行える。

階段室：本棚やアートを設置して豊かな中間領域とした。

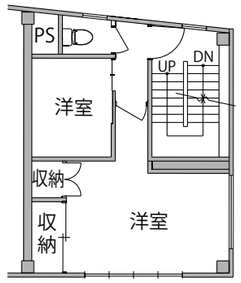


４階の浴室・トイレと寝室・水回り：扉などでは区切らず広々とした空間に。

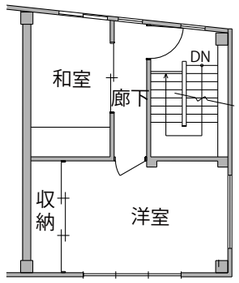
３階のダイニングキッチン：シナ合板とモルタルの色合いでナチュラルな雰囲気に。キッチンは、4.5mのオールステンレス特注品でスタイリッシュに。

リフォーム・リノベーション前（平面図（必須）、その他従前の特徴を表す図面等）

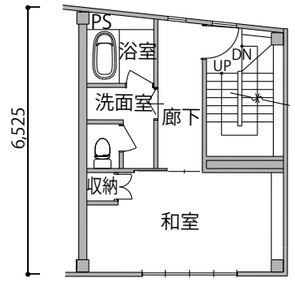
Before



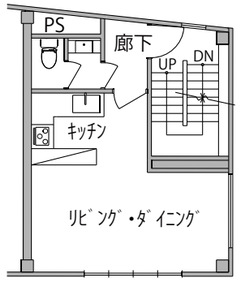
4F PLAN



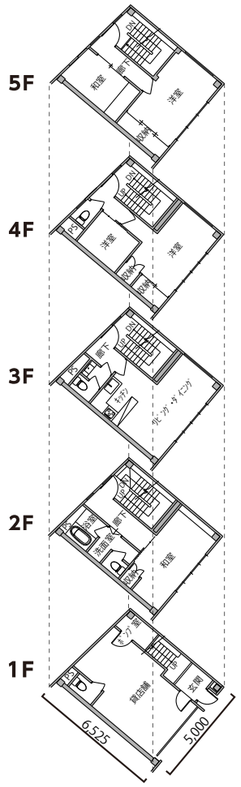
5F PLAN



2F PLAN



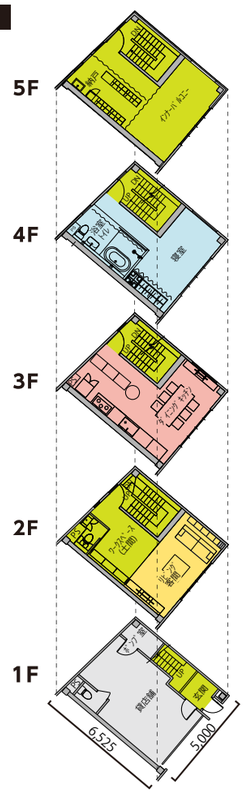
3F PLAN

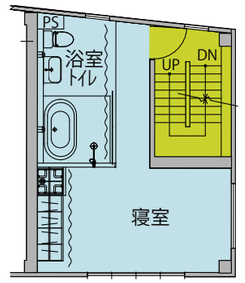


・鉄骨造5階建て2軒長屋ビルの東半分が計画範囲。
・1階は貸店舗（賃貸）のまま、1階玄関、2～5階、階段室改修
・各フロアで居室も細かく区切られていた。

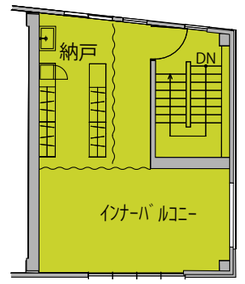
リフォーム・リノベーション後（平面図（必須）、展開図などデザインの特徴を表している図面等）

After

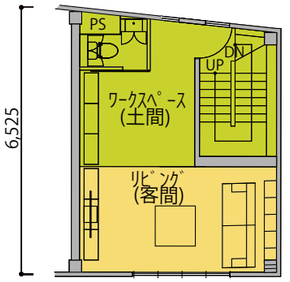




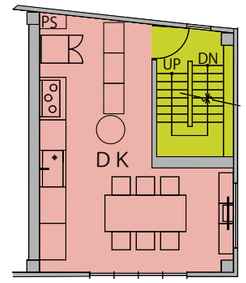
4F PLAN



5F PLAN



2F PLAN

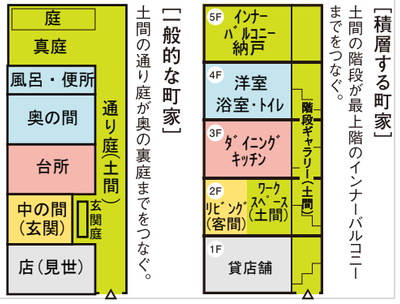


3F PLAN

・生活に必要な機能を各フロアに分散配置。
・各フロアは壁で仕切らず段差や家具・カーテンなどで緩やかに分節。
・階段を土間とし、玄関の狭さや荷物搬入の手間も解消。

提案された住まい方やまちへの貢献に関するデザイン上の工夫など

2階にワークスペースとリビング,3階にダイニングキッチン,4階に水回りと寝室,5階はBBQなどを楽しむインナーバルコニーと生活に必要な用途を各フロアに分散配置し,階段室を通り庭のように土足で行き来して生活する立体的な町屋構成とした。各フロアは段差や家具,カーテンで緩やかに仕切り,各フロアごとに仕上げや家具に変化を持たせ,多様な空間を創出した。一日に何度も上り下りする階段室には展示スペースや本棚を設け,豊かな中間領域とした。最上階の庭がわりのインナーバルコニーは、家事の補助や趣味のスペースに活用できるだけでなく、将来家族が増えた際のスペースとしてフレキシビリティを持たせた。



デザインに反映した居住者（住まい手）のニーズ

大阪市内の大通りに面する築29年の鉄骨造5階建て,2軒長屋ビル半分の改修プロジェクト。1階は商業テナントとして使用されていたため,住戸はエントランスのみで、メインの住居スペースは2~5階。各階約25㎡+階段室という構成で,ワンルームマンションが4つ積層されたようなヴォリューム感。各フロアが狭いのであまり仕切らず,都会の狭小ビルながらも多様で豊かな生活空間を作りたいという要望。

居住者（住まい手）の感想

狭小の為、必要機能が分散されたが、各フロアで気分の切り替えがし易い。不便に見える土間階段は狭い玄関や荷物搬入手間の問題も解決でき、有効に機能している。また日頃の作品や、本棚をニッチに設置することで豊かな中間領域（通り庭）となり、各フロアでの生活を補え、来客者へのPR空間にもなっている。庭がわりの最上階インナーバルコニーは、洗濯物干しやガーデニング空間としてだけでなく、仲間とのBBQやバーとしても活用でき、豊かな都会のビル暮らしを楽しめている。

データ

○所在地 大阪市中央区
○築後年数 29 年
○工事費 900 万円
○工事期間 90 日間
○設計会社 （株）濱田設計測量事務所+赤川貴世友 ／ 担当者 濱田　猛
○用途地域 商業地域
○敷地面積 77.19のうち 39.14 ㎡
○建築面積 61.75のうち 31.31 ㎡
○リフォーム部分面積 130 ㎡
○施工会社 （株）ジェイプランニング ／ 担当者 井内　誠
○居住者構成　総人数 2 人 ／ うち 15 歳未満 　人 ／ うち 65 歳以上 　人 ／ ペット
○性能向上の特性 □耐震性能 □高齢者等への配慮（バリアフリー） ■省エネルギー対策 ■防犯性能 □維持管理対策 □室内空気環境 □その他（　　）

□単独 ■夫婦のみ □夫婦＋子 □親＋夫婦＋子（三世代） □ひとり親＋子
□その他の親族（親族関係者のみ） □親族以外（シェア居住の場合など） □その他

タイトル 松屋町の長屋ビル改修プロジェクト　~積層する町屋~