●作品紹介

既存転用を前提とした賃貸共同住宅のリノベーション —玉川ビル702号を例として—

Renovation of rental apartment premised on existing diversion —The case of Tamagawa Building room 702—

森岡 陽介 Yosuke MORIOKA

概要

2013年にリノベーションした福岡市南区の賃貸共同住宅の1戸である。築40年を過ぎ建築時と異なる生活様式への変更が求められ、築年数や周辺状況から事前に賃料と予算を決定し計画を開始した。限られた予算では内装部材の既存転用が前提となり、既存部材を回転移動することで間取りを変更し、新規部材も回転して配置することで戸内の統一した特徴を実現した。長期使用でも特徴を損なわない空間を目指した計画である。

キーワード：設計論／リノベーション／RC造／共同住宅

1. はじめに

賃貸共同住宅のリノベーションは所有者にとって投資の対象である。2000年初頭は内装部材を全て解体し、躯体の状態から新たな内装を施すスケルトン・リノベーションが盛んに行われたが、現在では投資的側面から必要箇所のみを解体し、新旧の内装部材が混在する設計がなされる傾向にある。このような背景から、既存部材の転用方法および新旧部材の調和を図る検討が必要であると考ええる。

設計の対象は、福岡市南区に建つ1968年築のRC造7階建て賃貸共同住宅30戸の1戸である。2013年3月から計画を開始し、同年5月に竣工した702号室は戸内開口部から見える外部風景を意識した心地よさをテーマにリノベーションした。建築時との需要の変化により、新たな入居者像を単身者もしくはDINKSとし用途を住宅もしくは事務所併用住宅と設定したため、36㎡の室内は2DKから1LDKへ変更する必要がある。

設計対象は工事費圧縮に伴い解体と造作を低減したため既存部材の転用が求められた。さらに、新規部材は既存部材との調和を図りつつ入居者獲得に向けて戸内空間を特徴付ける要素とすることが課題となった。

2. 間取り変更と既存部材の回転移動

既存の間取りは4.5畳と6畳の和室2間が押入れで仕切られていた。既存の押入れを丁寧に解体し、新たな収納を90度回転移動することで間取り変更を行った（図

図1 収納を回転移動した間取り変更

図2 回転移動のダイアグラムと居室の整理

1). 押入れの回転移動で細かく分断された居室が3室から2室に整理でき、1LDKの間取りを実現することができた（図2）。

3. 新規部材の回転と各室のつながり

畳からフローリングへ仕様変更するため新規床張りを行った。室内空間を特徴付ける要素を作ること、多様な用途に対応するため引込み戸を開いた状態での各室のつながりを作ることの2点を解決する張り方を検討した。

床張りは壁と平行もしくは垂直に矩形に沿わせるのが一般的であるが、競合ビルとの差別化を図るため間取り変更と同様に床張りに回転を加える検討を行った。45度回転させ床張りをする事で室内矩形の対角線に沿った床材要尺の最長距離を認識できるようになり、奥行きのある室内空間を感じられると考えた（図3）。

設計対象は最上階にあり見晴らしが良いため回転の方向は外部へ向けることとした。LDKは玄関からバルコニーへ、個室は引込み戸から窓へ向けて床張りを行った。LDKと個室の境は90度になるため床材を矢羽根張りとすることで各室のつながりを作った（図4）。

図3 一般の張り方と45度回転した張り方

図4 床の矢羽根張り

4. 平面から立面へつながる回転

外部の景色を意識させる床張り方向は回転移動した収納により、玄関からバルコニーを確認することが出来ない（図5）ため、更なる検討が必要となった。

図5 玄関からの視線

図6 立面に回転を加えた展開図

間取り変更の際に既存部材を回転移動した新たな収納の背面・側面壁は既存の壁と新規の壁の混合であり造作が必要な箇所であった。壁造作に床と同じフローリング材を床と目地を揃え45度傾けて張り、平面と立面をつなげることで外部方向への意識を高める意匠を計画した（図6）。これにより、玄関を開けると一目で特徴を認識できる意匠（図7）を作り、戸内空間の統一した特徴となる立面を実現した（図8）。

図7 玄関から認識できる意匠

図8 戸内の統一した特徴

5. まとめ

既存部材の転用から発想した回転移動を新規造作決定のルールとすることで、既存矩形にズレを生み広さの認識に変化をもたらすことが可能となった。平面から立面に回転を展開することで、戸内の統一した特徴を実現し競合物件との差別化が図れた。

●2018年9月20日受付

もりおか ようすけ
近畿大学産業理工学部建築・デザイン学科
〒820-8555 福岡県飯塚市柏の森11-6
morioka@fuk.kindai.ac.jp