

SHIN CLUB 209

(株)辰 東京都渋谷区渋谷3-8-10 JS渋谷ビル5F

tel/03-3486-1570 fax/03-3486-1450



今月のトーク/monthly talk

「吉祥寺の家」2階LDK 撮影：アック東京

戸建てリノベーション

今月は、吉祥寺に完成したリノベーション住宅のご紹介です。総務省の調べによると、平成 25 年 10 月 1 日現在の日本の総住宅数は 6063 万戸、うち空き家は 820 万戸、空き家率は 13.5%で過去最高となっています。5 年前と比較して空き家は 62.8 万戸増加しましたが、増えた内訳をみると、一戸建の空き家が 49.6 万戸で 79.0%を占めており、戸建の空き家の増加が著しいことが分かります。

戦後、家族構成の変化、大量消費時代の幕開けで、スクラップアンドビルドの時代が到来し、たくさんの新築物件が建てられてきました。さらに、住み替えや相続にあたり、相続人がいなかったり、行方不明だったりして、居住者がいなくなる「その他空き家」が増えているのです。腐朽破損なし

6 倍に！ そうなる前に必要な対策」などと、空き家になる前にやるべきことを紹介した本が、多数並んでいます。

一方、最近では若い世代を中心にもっと良いものを長く使う、ストック型社会への転向が高まりを見せています。経済的にも、新築購入より場所や広さを考えれば、既存の住宅を購入することの方がリーズナブルです。

「吉祥寺の家」は、そのような社会的ニーズに応え、戸建てだけでなく、リノベーションビジネスを幅広く展開する、「リビタ」と、長年リノベーションによる自由な住まいづくりを提示してきた「納谷建築設計事務所」が協力して、お客様の要望に応えたリノベーション住宅です。

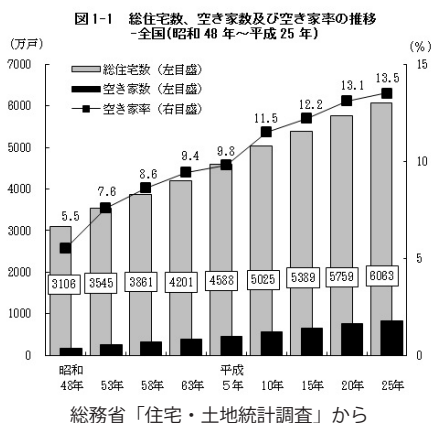
リビタでは「中古」という言葉は使わないそうです。そして古い建物を、単に新築時の状態に戻すのは「リフォーム」。そうではなく、間取り、内装・外装、設備を現代のスタイルに合わせ、構造的に耐震補強や断熱性能のアップも適切に行う改修を「リノベーション」とし、活発に事業展開しています。戸建てだけでなく、マンションなどの共同住宅も、時には一棟丸ごとリノベーションし、再販する事業も行っています。

「納谷建築設計事務所」もまた、リノベーションなどという言葉がそれほど一般的ではなかった約 20 年前から、その重要性を語り、大胆な提案を行ってきました。今では、改修設計を担当した共同住宅で、「空きができれば、すぐに埋まる」という人気ぶりです。

弊社も新築時には、耐久性、断熱性能に優れた住宅を施工し、そして社会の既存ストックには、より積極的に有効活用できるよう、施工会社としてお役に立つ場面が増えていくことでしょう。

で利用可能な戸建ての空き家は、旧耐震基準時代の昭和 55 年以前の建物で 36 万戸、昭和 56 年以降の建築で 67 万戸。その合計 103 万戸のうち、最寄駅から 1km 以内で、簡易な手入れで居住可能な物件は全国で 48 万戸といわれており、政府も空き家の利活用・除却の促進に力を入れています。

書店には、相続税改正の影響で「空き家を放っておいたら固定資産税が



吉祥寺の家 (リノベーション)



①西側全景。2階バルコニーの左官仕上げはうっすらタイルの影を感じられるようにした

減築して生まれた吹き抜けで、個性的な空間を創出

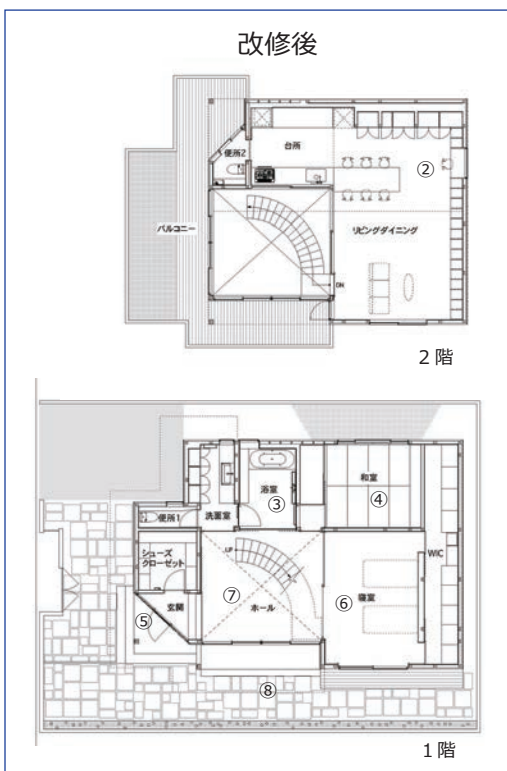
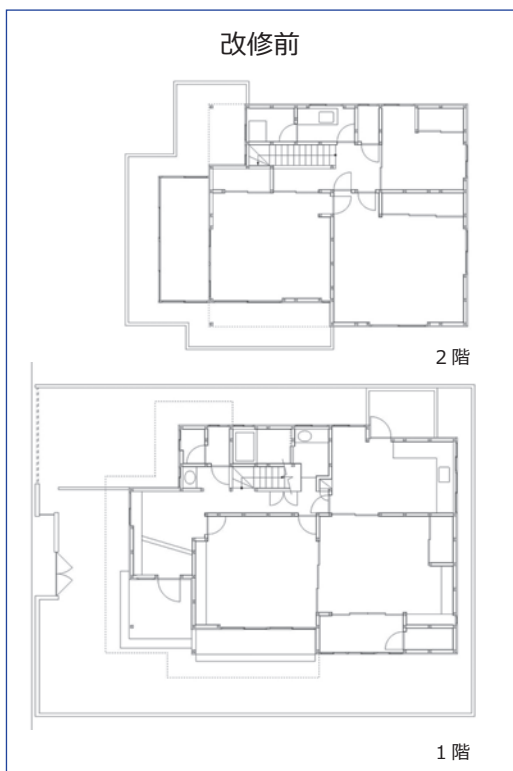
建て主N様は、以前つくった「井の頭の家」の再販募集で、2番目に手を挙げられた方である。リノベーション住宅のプロデュースを手掛ける「リビタ」とのコラボ企画だったが、公園に近い環境、デザインを気に入られたN様は、新たに家を購入、リビタを通して、僕らに設計を依頼くださった。

既存の建物は1階の採光が不十分だったので、第一にLDKを明るい2階に持つことにした。そして暗い1階に光を落とすため、2階和室の床を抜いて大きな吹き抜けを作り、すべての部屋の採光を満たした。仕上げ材にも工夫を凝らし、例えば、和室の床は手斧掛けとしたり、吹き抜けのホールと寝室のタイルは素材を変えてパターンを合わせたり、とリノベーションと言っても、チープなものを使わず、本物を使うことで豊かさを生み出している。

内装だけでなく、外部のバルコニーや玄関ポーチの柱などにも、以前のブロックやタイルの面影が感じられるような左官仕上げにしている。以前の雰囲気を残しながら新しいものを加えて新旧の共鳴を生む、それがリノベーションの醍醐味である。

「井の頭の家」では吹き抜けの階段は直線であったが、この家では、階段も単なる上下移動の機能ではなく、ゆったりと移動を楽しんでもらえる場所にした。浴室もミストサウナのためのベンチを設けている。寝室の裏側は、和室の方にまで伸びる広い収納スペースになっている。

戸建てのリノベーションは、耐震性、断熱性能などの向上を見込めるだけでなく、減築を行いながら豊かさをも生むような、さまざまな可能性に満ちた建物づくりが行えるのである。(納谷新氏 談)



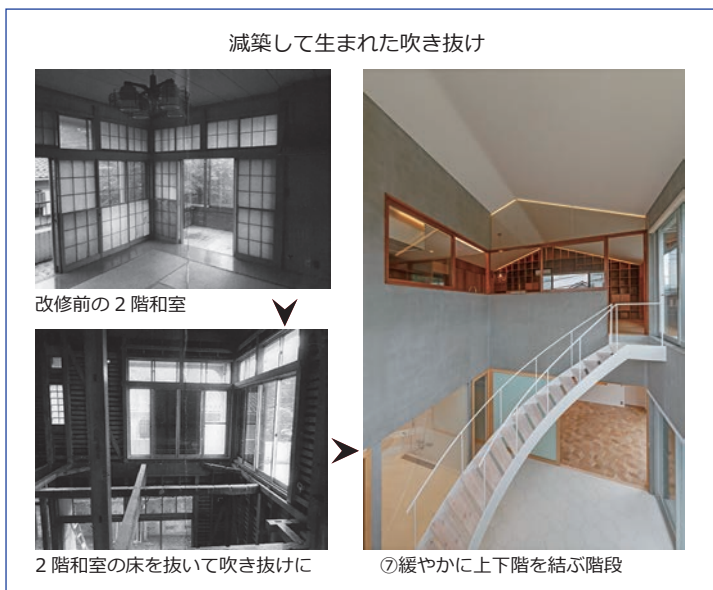
②2階LDK



③ベンチを設けた浴室



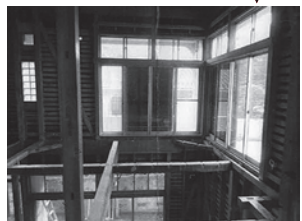
④1階和室



減築して生まれた吹き抜け



改修前の2階和室



2階和室の床を抜いて吹き抜けに



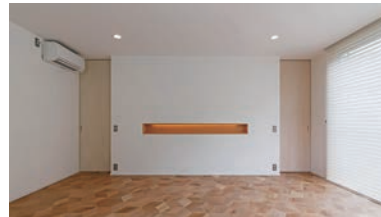
⑦緩やかに上下階を結ぶ階段



⑧植栽を伐採して敷石を並べた庭



⑤玄関を広げ、シューズクローゼット増設



⑥1階寝室

構造：木造 規模：地上2階
用途：専用住宅
改修設計・監理：納谷建築設計事務所
プロデュース：リビタ
構造設計：蒲池健/KMC
施工担当：斉藤
竣工：2017年6月
撮影：アック東京

リノベーションはさらに可能性が広がっています

納谷新／納谷建築設計事務所



納谷新氏
武蔵小杉の事務所にて
撮影：アック東京



「井の頭の家」© 吉田誠

Arata Naya

今月は、「吉祥寺の家」を設計された、「納谷建築設計事務所」の納谷新氏にお話を伺います。5歳上の納谷学氏と、ご兄弟で設計事務所を立ち上げられたのが1993年。以来24年間、武蔵小杉の倉庫を改修した事務所でお仕事をされています。

—住宅をかなり設計されているんですね。都心はもちろん、ご出身の秋田だけでなく、全国にお客様がいらっしゃいます。

納谷：これまで建てた住宅は、180件くらい。毎回、僕らは、環境ということをととても重視しています。それは、「北国の秋田」といった自然環境だけでなく、隣の家も、美しくないもの、見たくないものも環境と考えています。クライアントが変わるたびに、その条件を整理していき、形にする。言葉にするとわかりやすいけど、感覚的にやっているときもありますね。

—ご兄弟で設計事務所を開いている方は多くはないと思いますが、小さい頃から、お二人で建築を一緒にやろうと決められていたのですか？

納谷：いえいえ、たまたまです。兄が先に独立し、僕も他の事務所から独立する頃で、ちょうど一緒にやらないかと言われ、下に付くのは嫌だったので、兄の納谷学建築設計事務所の「学」をとって「納谷建築設計事務所」としてスタートしました。

—受賞数も数多いですね。

納谷：まっとうなことを追求していった、それが形になったということでしょうか。

—事務所の特徴はどこにありますか？

納谷：「脳みそが2つあるんで」とよく言っています（笑）兄弟なので、枝葉がいろいろでも根っここのところが同じで、互いに冷静に批評し合えるところがいいかな。一緒に設計をするのではなく、それぞれが自分のプロジェクトをやって事前にプレゼンします。仕事が進むにつれ熱くなるときがありますよね。そんなときに冷静なもう一人の自分がある、そんな感じですね。

—「井の頭の家」に引き続き、リビタさんとの戸建て住宅のリノベーショ

ンが今回実現しました。今、中古住宅が市場に余っていて、うまく回らないから空き家問題も増えている、いよいよリノベーションに対する社会的ニーズが高まってきた感じですね。

納谷：本当にそうです。事務所のスタート時、リノベーションという言葉もまだ世間に根付いていなかった。でも、自分の家でリノベーションを発表して、多くのメディアで取り上げられました。一般誌の「AERA」まで来ましたね。

1999年、神奈川県茅ヶ崎でつくった自邸「s-tube」は、2000年「あたたかな住空間コンペ リフォームの部最優秀賞」を受賞するなど、注目を集めた。軽量鉄骨造のプレハブ住宅（ナショナル住宅）に木造の箱（s-tube）で増築を行って生まれた細長い空間は、新ストーブや洗練された家具、OSBの壁やルーバーなど、外観からは想像がつかない室内を作り出し、多くの雑誌に掲載された。

納谷：まだ、誰もやっていませんでしたから、それがあって、今も「リノベーションなら納谷」という感じで、その分野ではずっと途切れることなく仕事が続いています。当時、文章も書いたりしましたが、今はもっとリノベーションの要請が増えて、それが、「住宅から住宅」だけでなく、「住宅から民泊（宿泊施設）」だったり、「住宅からカフェ」だったり、いろんな活用のされ方になってきています。人の暮らし方も様々で、リノベーションの可能性はいろいろと広がっていると思いますね。

環境の調査、リサーチも徹底しています。耐震性能も断熱性能もしっかりチェックしていくことは、最低限やっていかなくてはならないですね。

—集合住宅も手掛けられていますね。

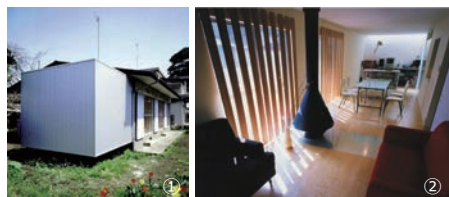
納谷：基本的に賃貸の、デザイナーズ案件が多いのですが、僕等の設計した部屋はわりと空き室率が低いみたいですね。やはりリサーチをかけて、環境に適した必要なものを作るので、広さだけ稼ごうな作り方は、リノベーションでもしません。むしろ減築をしても豊かな空間を作れることを見せていきたいですね。

—本日は、ありがとうございました。

納谷 新（なや あらた）

1966年 秋田県生まれ
1991年 芝浦工業大学卒業
1991-1993年 山本理顕設計工場
1993年 納谷建築設計事務所設立
2005年～ 昭和女子大学非常勤講師
2008年～ 芝浦工業大学非常勤講師
2016年～ 早稲田大学、東海大学非常勤講師

受賞歴（納谷建築設計事務所）（受賞多数のため直近の件数を抜粋）
2008年 第2回 JIA 東北住宅大賞 2007 大賞（湯沢の住宅）
2009年 第3回 JIA 東北住宅大賞 2008 優秀賞（八戸の住宅）
2011年 JIA 日本建築大賞 2011 日本建築家協会優秀建築 100 選（門前仲町の住宅、鷹ノ巣の2世帯住宅）
2014年 JIA 日本建築大賞 2014 日本建築家協会優秀建築 100 選（GILIGILI）
2015年 住まいの環境デザインアワード 2015 最優秀賞（360°）
2017年 こども環境学会賞デザイン奨励賞（昭和こども園）



①「s-tube」外観②「s-tube」内部③現在の自邸「360°」は高台の景色のいいポイントに屋上緑化を持つ建物④倉庫をリノベーションした事務所の壁には、模型がたくさん張り付けられていた。バイク、自動車、カヌー、釣りと多趣味の新氏はいつも愛犬のトイプードルを連れて出勤とのこと（写真③吉田誠④アック東京）

「防水工事」について社内勉強会を行いました

2017年7月1日

7月の社内勉強会は防水工事について、協力業者の「トミヨシ商会」富岡大和代表取締役をお迎えしました。

防水工事には、主材料、施工方法、部位などにより、いろんな分類があります。主材料による分類では、大きく分けて、「メンブレン防水層」(有機質材料)、「セメント防水層」(無機質材料)、「金属質系防水層」の3つがあります。その中で一般建築に重要度の高い屋根、浴室などには、メンブレン防水層が採用されます(右表の3つに複合防水層が加わる)

メーカーのカタログには「耐用年数30年」等と書いてありますが、実際には各現場、建物で環境は全く違います。耐用年数は基本「10年」と思っていたが、適切なメンテナンスを行うことが必要です。また新しい材料は、プライベートでオーナーがいいといえば施工することはできますが、実績が少なかったり、JIS規格に通っていなかったりすると、施工者側は不安なものです。設計事務所様は、メンテナンスしやすい、漏水が起きない工法をまず考えていただければと思います。

本日の資料は『シーリング施工本』(2000円)という本になっていますので、ご希望の方はぜひお声かけください。

(講義一部抜粋)

	長所	短所
アスファルト	要求に応じた設計可能 保護仕上げ対応高、実績豊富	臭気、消防者に届出必要 露出仕上げは非歩行用と
トーチ工法	水密充填性に優れる 段取り容易 産廃材少	高熱で施工技術者減少 熟練工が必要
常温工法	臭気無し、常温での併用可	バーナーのあぶり不足の密着不良 が発生しやすい
加硫ゴム系	段取り容易 シートの耐久性高	シート相互の接合部の水密性管理、要熱線 接合剤、下地、気温による品質確保が難しい
塩化ビニル系	シート相互一体化容易 本体に耐熱性あり、露出で軽歩行に対応	複雑な形状下地への施工難 雨湿に対応不可、冬期は凍害も
EVA系	下地の乾燥を要求しない 施工作業の安全性高	緊急なドライアウト現象あり 接着剤にセメント系を使用、要セメント知識
フレタゴム系	段取り容易 露出仕上げで多用途に対応	厚膜管理難、検査方法未確立 耐久性はトップコートに左右されやすい
FRP系	段取り容易 露出仕上げで多用途に対応	臭気発生、近隣に要周知 熱に弱い、酸化時水分の影響受けやすい



富岡大和 トミヨシ商会代表取締役
富岡氏は防水工事業協会でも若い施工者のための実技指導も行って頂いています。
TEL:03-3775-2203
URL:www.tomiyoshishokai.com/



“次の100年”を築く渋谷の実験区「100BANCH」の耐震改修施工を行いました 2016年12月～2017年3月

7月7日、2018年の創業100周年を機に、パナソニックがロフトワーク、カフェ・カンパニーと共に新しいプロジェクト「100BANCH(ヒャクバンチ)」をスタートさせました。

発展する渋谷の街を舞台に、若い世代の新しい価値の創造を応援するものです。

<http://100banch.com>、
<https://www.facebook.com/100banch/>

弊社はそのプロジェクトスペースとなる、長年倉庫として使われていた築41年の建物の耐震補強工事を行いました。改修設計は、「建築の不可能を可能に」をテーマに、既存建築物の再活用コンサルティングを行う「再生建築研究所(代表:神本豊秋氏)」です。

S造、地上3階建ての1階の柱に炭素繊維を施し、中2階を撤去。また3階は鉄骨で耐震補強し、天井の耐火被覆の補修などを行いました。

1階は、カフェ・カンパニーの展開するカフェ「kitchen(2017年秋オープン予定)」、2階は常時15組ほどのプロジェクトが活動する「GARAGE」、3階はパナソニックのコラボレーションスペース「LOFT」となります。ワークショップや100名規模のイベントスペースとして利用される予定です。

渋谷発の新しいプロジェクトの可能性に、「渋谷の建築屋」である私たちも心が躍ります。



①建物全景。ファサードの2、3階にバルコニーを設置②3階は梁下に耐震補強を行い、横方向のスパン割で排煙の区画を確保③3階は鉄骨の柱とブレースで耐震補強した。1、3階は窓を追加し、排煙面積を確保

建物改修設計:再生建築研究所
建物改修施工:辰、東急建設
建物所有:東京急行電鉄

家具が入った3階。リノベーション空間のデザインは長坂常ノスキーマ建築計画

「(仮称)西荻窪商業施設 新築計画」 地鎮祭 2017年7月12日



西荻窪駅北口から徒歩3分、コンクリート打ち放しのビルが、新たな街並みをつくります。

構造:RC造
規模:地上4階
用途:飲食店+事務所
設計:テイケイスクエア
完成予定:2018年3月

「尾山台PJ新築工事」 地鎮祭 2017年7月19日



尾山台に、富裕層をターゲットにしたマンションが建ち上がります。

構造:RC造
規模:地上3階
用途:共同住宅
設計:小山貴弘/コヤマアトリエ
完成予定:2018年4月

編集後記

・8月14日～16日まで、夏季休業とさせていただきます。
・勉強会で、昔はアスファルト葺の臭気を和らげるために、イチゴを入れたり、サツマイモを焼いたり、と職人さんが工夫されたそうです。イチゴフレーバーの職人さん、いいですね。
(株)辰通信 Vol.209 発行日 2017年8月10日 編集人:松村典子 発行人:森村和男
〒150-0002 東京都渋谷区渋谷3-8-10 TEL:03-3486-1570 FAX:03-3486-1450
E-mail: daihyo@esna.co.jp URL: http://www.esna.co.jp

「SHIN CLUB」はWEB上でもご覧いただけます。バックナンバーも掲載しています。
<http://www.esna.co.jp/shinclub>
スマホはこちらから →

