

タイトル

賃貸併用から二世帯住宅に
耐震+制震で強く生まれ変わる

タイプ

持家一戸建

構造

在来木造

講評

築40年の2階が賃貸スペースだった母親一人住まいの家を息子夫婦が同居できる様に二世帯住居にリフォーム。用途変更だけでなく耐震性能は新耐震基準相当に、温熱性能でも新省エネ基準相当まで性能向上を図った。



Before

After 耐震+制震で、築40年の家を安心して永く住める家に



02

2階 子世帯LDK

03

子世帯洗面コーナー。左奥は外階段への出口



01

●耐震化（耐震補強+制震ダンパー）

地震による揺れを約1/2に軽減



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

<リフォームの動機・要望>

- ・2階賃貸スペースを活用し、母親一人住まいの家に息子家族が同居できる住まいをつくりたい。
- ・耐震性に不安があるので、耐震改修して地震に強い家にした。

<設計・施工の工夫点>

- ・旧耐震基準の構造強度を新耐震基準に上げ、二世帯の家族が独立性を持って暮らせる空間にした。
- ・筋かいや構造用合板を追加し耐力壁とした。

- 制震装置により地震とその余震などに強い建物にした。
- ・エコポイント対象の断熱工事で床・壁・天井と開口部を断熱化。旧省エネ基準以前の温熱性能を新省エネ基準まで引き上げた。
- ・2階アパートの部屋をまとめて子世帯スペースに。1階はお母様のスペースとし、上下分離の二世帯同居の住まいをつかった。

<お客様の感想>

- ・「東日本大地震の際も揺れが少なく、家の中で何も倒れず器ひとつ壊れなかった。やっておいてよかった」と喜ばれた。

性能向上の特性

耐震性能 耐久性 断熱性能 バリアフリー性能
温熱性能 防音・遮音性能

特に配慮した事項

耐力壁増強・制震ダンパーによる耐震化と制震化、既存評点0.23→改修評点1.03、屋根葺替、外壁塗替、床下防湿フィルム、床段差解消、断熱改修（新省エネ基準相当）、1階和室簡易防音ドア、天井地下二重張り

データ

所在地	東京都豊島区	築後年数	40年	施工期間	111 日間
該当工事面積	106 m ² /総工事床面積	- m ²	該当部分工事費	1,457 万円/総工事費	- 万円
居住者構成	15歳以上65歳未満: 2 人/65歳以上: 1 人/15歳未満: 1 人/ペット: ネコ				
設計会社	(株) 東急ホームズ	担当者	北田 晃彦		
施工会社	同上	担当者	高橋 陽		

リフォーム前

リフォーム後



S=1:165

リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共有部