

タイトル	「店舗併用×賃貸住宅」に分離。 音と収支の課題を解消	
設計	(株) 東急ホームズ	施工 (株) 東急ホームズ

タイプ	賃貸一戸建
構造	在来木造

講評 駅前の立地を活かし、不動産の有効活用を図ったコンバージョン。入居者のニーズを想定したプランニングと、施主の明確なイメージに基づく外観や店舗デザインは、常連客に加えてその雰囲気に着かれた新しい客や入居者が集まるという相乗効果を生み出している。

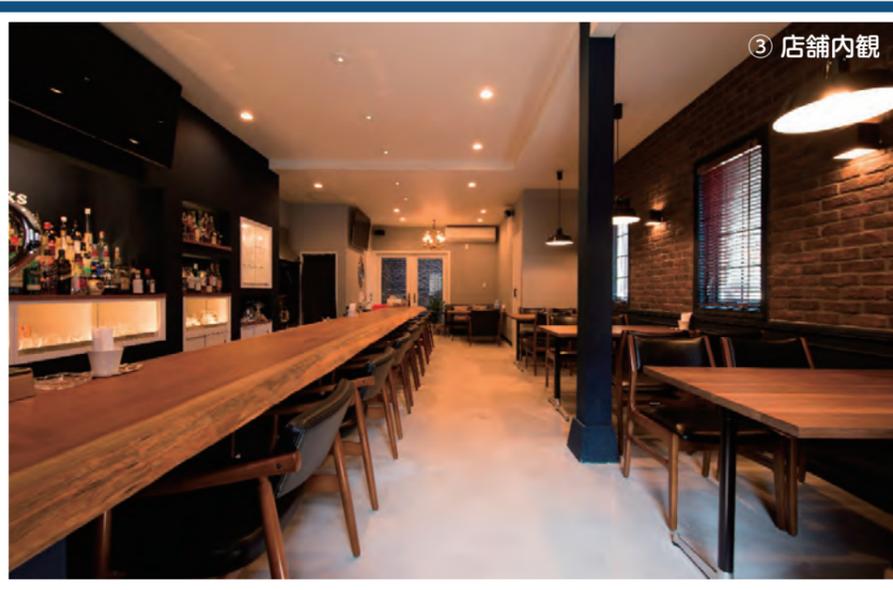
リフォーム前後の写真

■慣れ親しんだ街の、新しい「ランドマーク」に



築後51年が経過していた店舗併用住宅の実家。2棟に分けて、それぞれに適切な耐震構造計算を実施。エクステリアは店舗のイメージに合わせてデザインし、街の新たな「ランドマーク」として生まれ変わった

■両親が営んでいた喫茶店を、ブルックリン Style のカフェへ



ご両親が営んでいた喫茶店。施主自身も愛着があったが、老朽化が目立っていた

風合いのあるレンガタイルと、ビンテージ感のある内装を用い、こだわりのブルックリンスタイルに一新。カウンターには一枚板の無垢板を採用。ガラスフィニッシュで耐水性を上げた。また、お客様と視線が合うよう、カウンター内側の床を掘り下げている

■エリアのターゲットニーズを考え、2棟に分離させた賃貸住宅



外観はブルックリンスタイルのイメージで統一。入居者のターゲットとして想定した20代後半のDINKSが、外観デザインでも選ぶ決め手となることを考慮



エリアの賃貸需要の調査結果を元に、ニーズの高い約50㎡1DKの間取りで2棟に分離することで、賃貸収支が安定するよう提案。また、建物を離すことで、店舗からの音を遮る効果も



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

【動機】 施主自身が暮らしていた、築51年の店舗併用住宅。しばらく空家の状態が続く売却も検討したが、1階のご両親が営んでいた喫茶店を受け継ぐことを決め、住居部分を賃貸住宅へ変更した。	とすると賃貸部分が広くなりすぎ、需要とのアンマッチが発生。そこで、1棟の家を、「店舗と賃貸」の併用住宅と、「賃貸住宅」の2棟に分離。それぞれの賃貸部分を50㎡弱の1LDKに設定することで、想定した入居者のニーズに応えた。さらに、店舗が夜も営業するため、2棟に分けることで、別棟の賃貸部分へ音が届かないように配慮。また、店舗の天井に遮音工事をし、2階賃貸部分への防音対策に努めた。
【設計の内容】 ・店舗営業時、賃貸部分へ届く「音」の問題を解消する。 ・エリアに多い入居者の「ニーズ」を想定した賃貸部分の間取り設計。 ・両親が残した喫茶店を、こだわりのカフェ&バーへ再生。	【住宅価値の向上】 2棟個別に構造計算を行い、耐震性を確保。また、デザイン性も兼ねた木製断熱サッシで、断熱性能を向上させた。

性能向上の特性 耐震性能、断熱性能、遮音性能	特に配慮した事項 想定する入居者ターゲットのニーズ（広さ・家賃設定）に合わせ、賃貸部分を2棟（店舗併用部・独立棟部）に分離。さらに、店舗併用となるため、防音対策にも考慮した。
---------------------------	--

所在地	神奈川県大和市	新築竣工年	1967年	築後年数	51年	施工期間	200日間
該当工事床面積	171.97㎡	総工事床面積	171.97㎡	該当部分工事費	3,236万円	総工事費	3,236万円
居住者構成	住戸数：2戸 / 15～64歳：2人						

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/ ■エクステリア/ □マンション共用部分/ ■その他