

間口3m、奥行き10mの屋上付き3階建て住宅のフルリノベーション。職・住・余暇をも考えてフロアごとに切り替え、狭い空間でも最大限の広さを追求しスタイリッシュに仕上げている。今後も広がるであろう都市型住宅ワークの方への需要が期待できる。

リフォーム前後の写真



①生活の空間から少し距離を置いた、「ハナレ」と名付けたワークスペース 写真撮影 増田好郎



②「ハナレ」の先にある、住宅部分への入り口



③外と内との間の「ハナレ」で働く



LEISURE

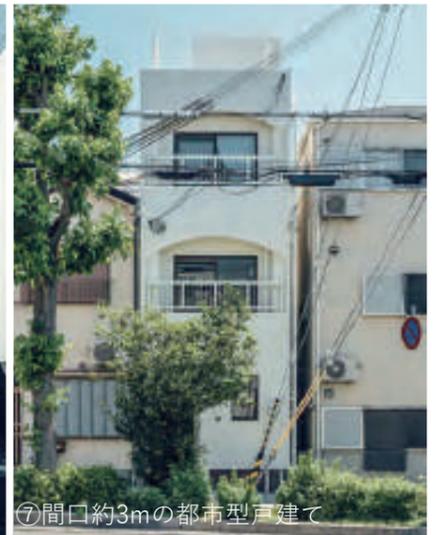
④屋上で余暇を楽しめる暮らし



⑤屋上から見渡す六甲山



⑥1棟内で、職・住・余暇を切り替える



⑦間口約3mの都市型戸建て

▲ Sky yard 余暇

▼ 2 FL Bed & Dress 衣・寝

▼ 3 FL LDK 食・集

▼ Before



LIFE

⑧室内窓の連続で繋がる室



⑨廊下に洗面を設けてスペースを節約



⑩



⑫袖壁を控えて一体感を出したLDK



⑬



⑭

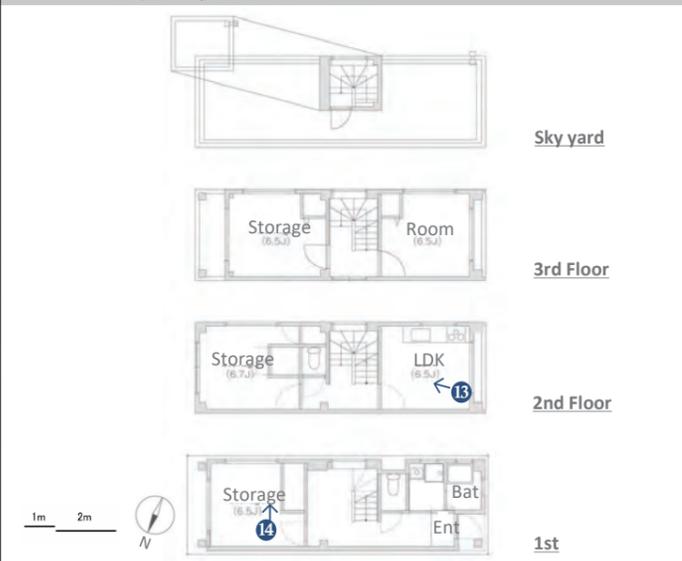
**リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など**

間口約3m奥行き約10mの典型的な都市の戸建ての再販事例である。中央にある階段で空間は分断され、狭く、暗い室内と、至る所で雨漏りがあり、そのままでは流通性は見込めない状態だった。一方で屋上からは六甲山や神戸市街が一望でき、その気持ちよさは格別ストックを活用し、リノベーションすることとした。コロナ禍で住宅には従来よりも求められる役割が多くなった。この事例では細長い空間が4層に重なる特徴を活かし、職・住・余暇を切り替えながら積層させることを試みた。イメージしたのは昔ながらの住宅の離れや商店街の店舗併設住宅。一部階段の掛け替えて1階には広い空間を確保。その他の階でも、室内窓による視線の抜けや設備配置を細かく検討し、細長い空間を現代の生活にあった住まいに再構築していった。今後、都市で増える同様のストックの活用のひとつのケーススタディとなれば嬉しい。販売開始後、100組を超える内見があり多くの反響があった。その後、約4ヶ月で入居者が決まり、現在は新しい住まい手へと引き継がれている。

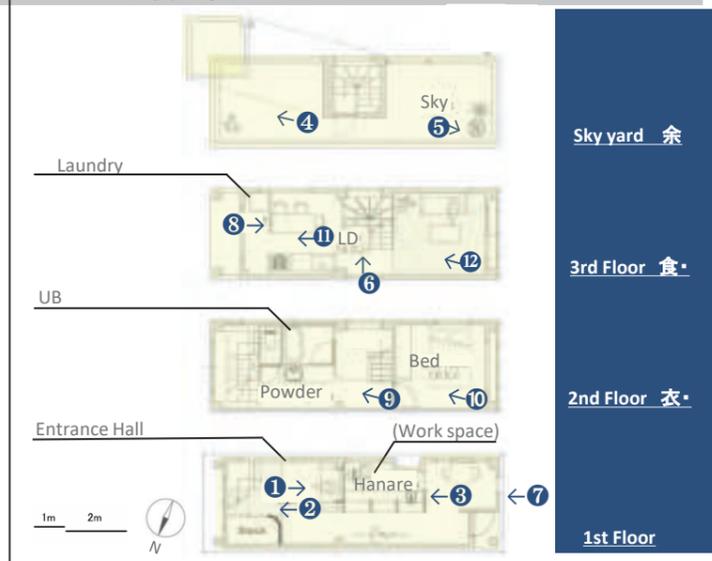
性能向上の特性	特に配慮した事項
屋上防水、外壁塗装、給水湯管・設備機器更新、断熱材施工	紫外線投射発光調査で雨漏り原因を明確にした上での塗装工事、一部解体しての構造計算と、工事部分の遵法性チェック、瑕疵保険の付与等によりで築古の戸建てへの不安の払拭を計った。

データ					
所在地	兵庫県神戸市	新築竣工年	1985年	築後年数	37年
該当工事床面積	81.13㎡	総工事床面積	117.01㎡	該当部分工事費	2850万円
施工期間	82日間	総工事費	2850万円	居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：1人 / 15～39歳：0人 / 14歳以下：0人 / ペット 猫1匹

リフォーム前の平面図



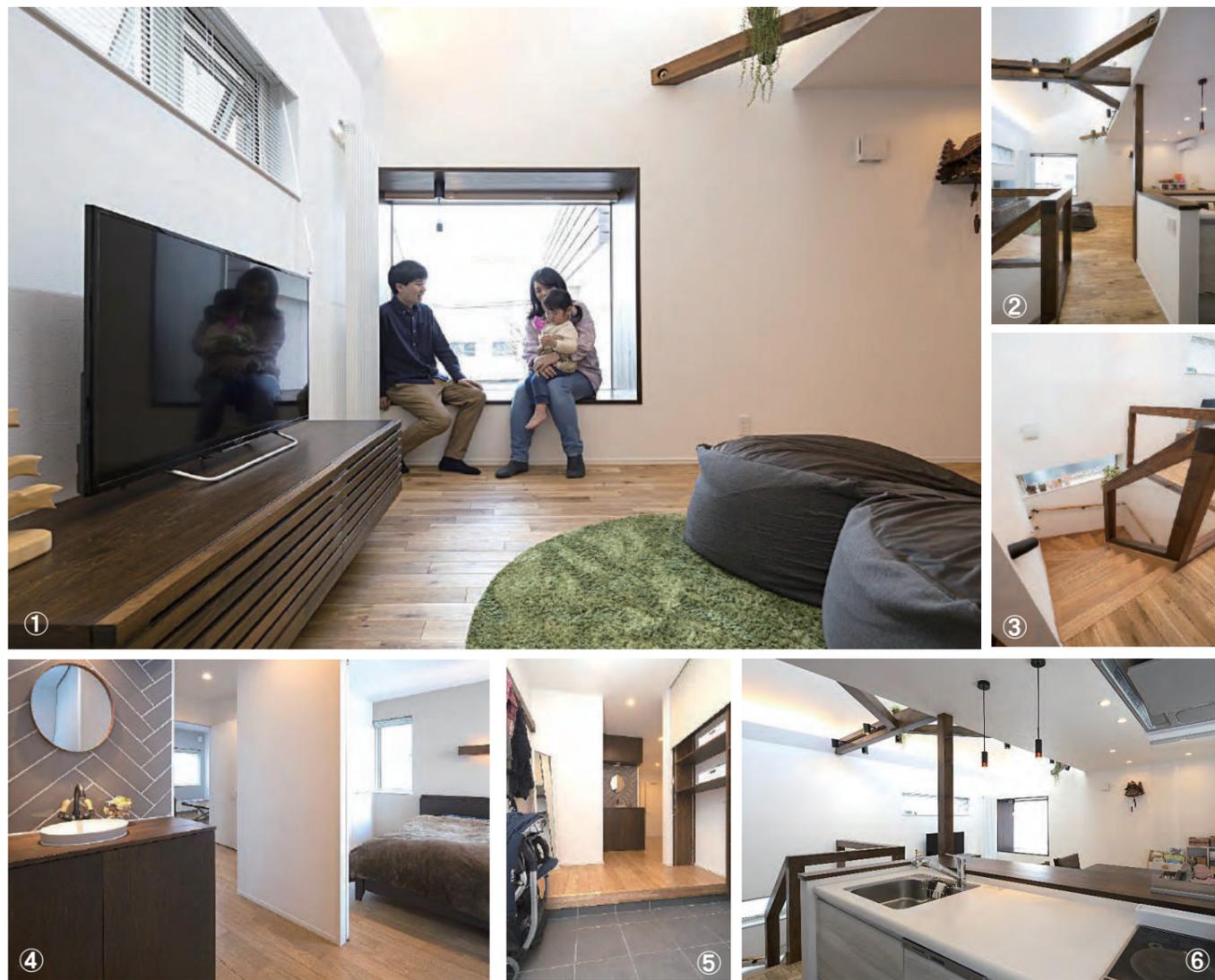
リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ □洗面所/ □廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■クローゼット/ □マンション共用部分/ ■その他

住宅密集地の狭小旗竿敷地という不利な環境を、2階リビングの逆転プランで住環境を改善した作品。屋根形状の工夫で安定した採光を確保し、断熱改修で温熱環境の改善を図りながら、窓際の心地よさを感じる住まいに生まれ変わった。

リフォーム前後の写真



Before

A



両親が共働きのため、学校帰りは祖父の家にいくのが習慣でした(ご主人談)

祖父母との思い出がいっぱいの家

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

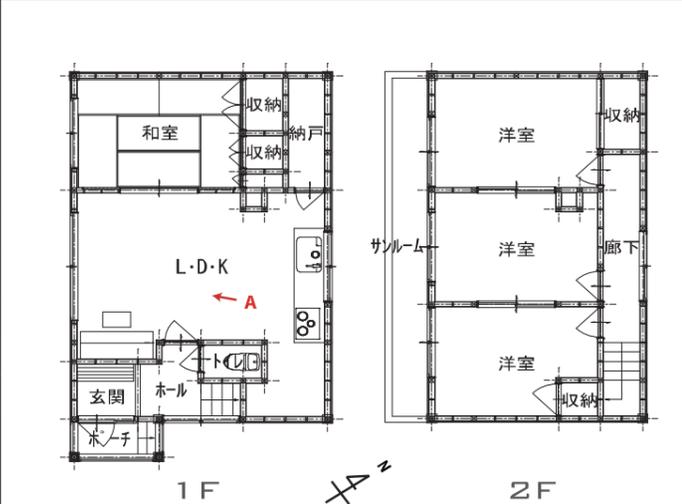
娘の出生を機に戸建て住宅を探していたところ、実家から近くよく遊びに行っていた祖父母の家を譲り受けることになり、無理のない予算で戸建てを取得できるリノベーションを選びました。地下鉄駅まで徒歩8分と好立地でしたが、住宅密集地の狭小旗竿地で薄暗く、窓からは隣家の壁しか見えない劣悪な住環境でした。そこで、家族団らんの空間を明るく快適にするためリビングを2階に設置。招き屋根型を採用し高所からの採光と、唯一視界が抜ける旗竿の竿部分に向かってFIXの出窓ベンチを

設けました。高所に設けたハイサイドライトから差し込む光は季節・時間によって様相を変え、視界に不快な直射日光が入らないよう壁にバウンドさせてから室内に取り込むよう工夫しました。出窓ベンチはリビングのソファと隣り合う位置に配置し効率的にリビング空間の延長を図るとともに、腰かければハイサイドライトから空が見えるよう計画。断熱・耐震も見直し、新築の基準を大幅に超える性能向上リノベーションとなりました。

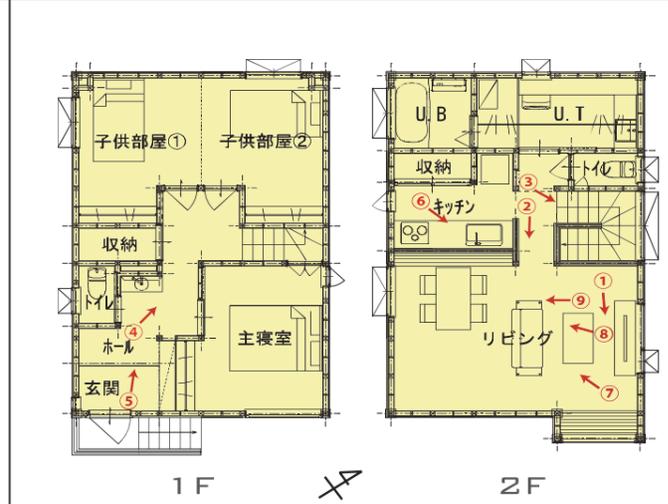
性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
耐震性能、耐久性能、バリアフリー性能、温熱性能、室内空気環境	・断熱UA値0.26 ・スケルトンに解体して性能向上リノベーション	リフォーム前 0.89 リフォーム後 1.68

データ					
所在地	北海道札幌市	新築竣工年	1978年	築後年数	44年
該当工事床面積	87.48㎡	総工事床面積	87.48㎡	該当部分工事費	2079万円
施工期間	100日間	総工事費	2079万円	居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：0人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：1人

リフォーム前の平面図



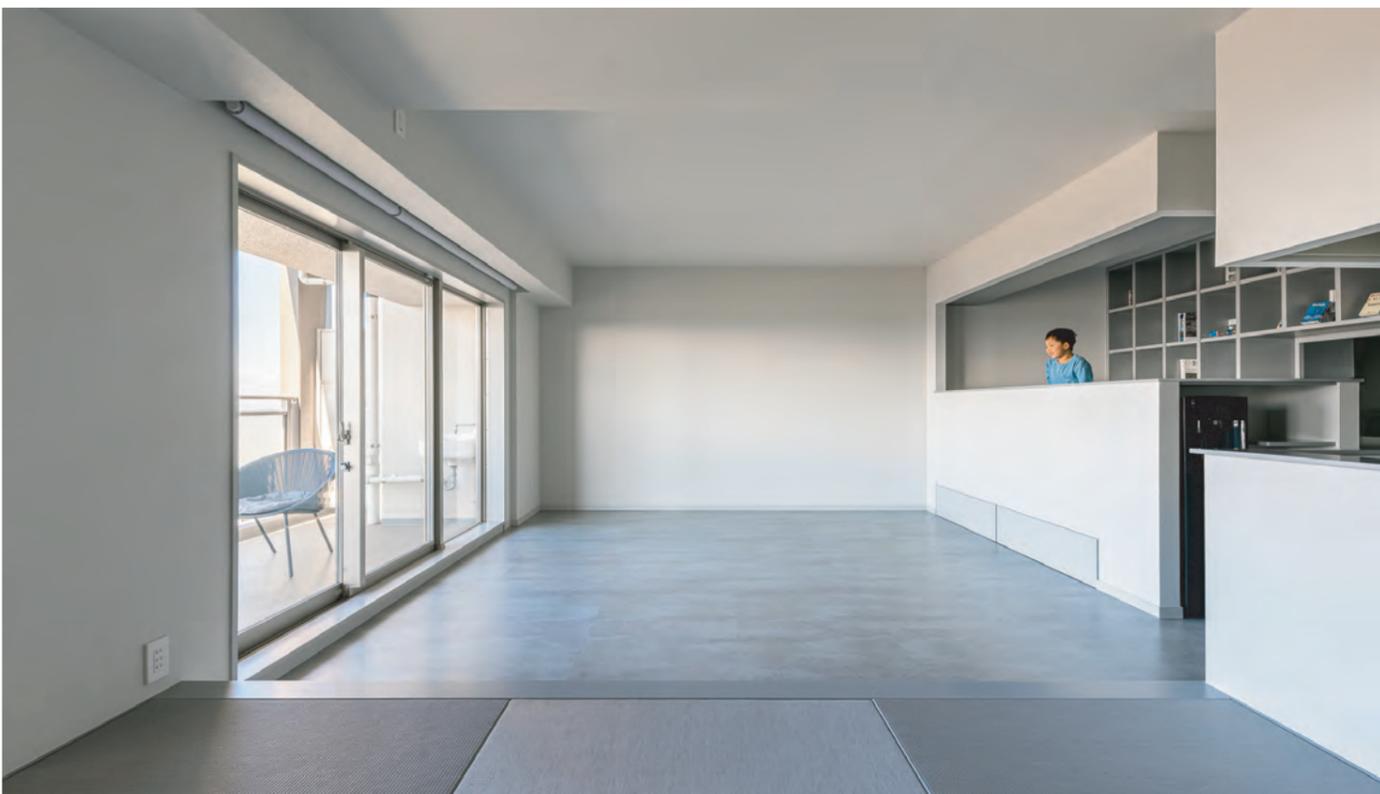
リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ □インテリア/ □マツヨリ共用部分/ □その他

トレインを意識した場所のネーミングが秀逸。さらに眺望を活かすために高くした床や小上がり、室内窓などが、機能も充足させ日常を楽しむ仕掛けとして優れた計画。生活の様子や今後も楽しい住宅である。

リフォーム前後の写真



空と海が見える車掌室は子供や主人の勉強、仕事場所。プラットフォームは家具も無くし相撲やプラレールで遊べる居場所



空が見え、小上がりにした食事出来る量の待合所



40cm床をアップすることで車掌室から海と空が見えるように



作業をしたり寝るための3号車の畳は可動かつ収納も可能



1号車の室内窓からも遠くの空が見え、落ち着いた居場所に



バルコニーから見える瀬戸内海の眺望 改札には電車を展示 服を入れる2号車 車掌室は特等席

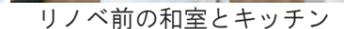
瀬戸内海へと向かう空飛ぶ列車がこの家のコンセプト



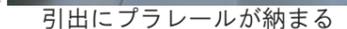
リノベ前のダイニング



リノベ前のリビング



リノベ前の和室とキッチン



引出にプラレールが納まる

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

明石海峡を望むマンション最上階のリノベ。お子様が電車好きだったこと、リモートワークで家族みんなの居場所を増やす必要があったことから電車のように細かく空間が分節された空飛ぶ列車「スカイトレイン」をコンセプトに空間を紡いだ。最上階でありつつ眺望を活かせなかった間取りから、瀬戸内海へと向かう軸を空間に挿入し、外部環境を感じながら、家族が好きな場所で過ごせるようにした。海が見え仕事や勉強、食事もある車掌室、少し距離をおいて薄暗い場所から空が見える1号車、

家族の服が収納される2号車、寝台列車をイメージした3号車、リモートワーク中心の4号車、何も置かない余白としてのプラットフォーム、窓から空だけが切り取られる待合所、売店をイメージしたキヨスク。住宅特有の温かさや固定概念を捨て、むしろ公共空間のような佇まいをまとうよう光と無彩色のグラデーションで構成する建築を目指した。マンションという限られた空間の中でも外部環境や家族間で様々な距離を取りながら、スカイトレインは家族を乗せて今日も走る。

性能向上の特性

リモートワーク・居場所の創出・遮音性能

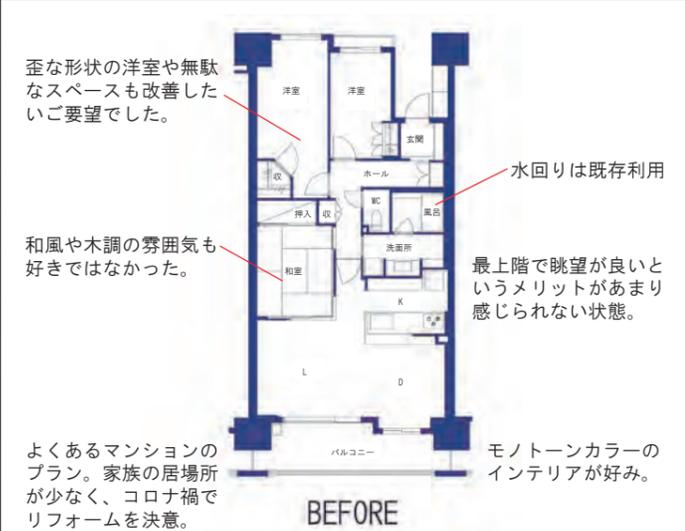
特に配慮した事項

コロナ禍で家に居る時間が増え、各々の居場所が無くて困っていた家族のために、電車をモチーフにして、みんなが好きな場所を選び、仕事や勉強をしたり遊べるようにした事。

データ

所在地	兵庫県神戸市	新築竣工年	2010年	築後年数	12年	施工期間	45日間
該当工事床面積	80.39㎡	総工事床面積	80.39㎡	該当部分工事費	700万円	総工事費	700万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：1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/ □クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

老朽化の進んだ水回りを除去し、新たな水回りと塀で囲まれた内庭とそこに続く土間空間を設けたことで、内と外がのびやかにつながるセカンドハウスが誕生。木の隙間から光が差し込む塀のデザインは、台所の天井にも用いられ、気持ちの良い空間になっている。

リフォーム前後の写真



撮影：後藤健二(しんめんもく)

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

施主夫婦は、他県にすでに家を建てており、空き家となつてしまった実家をセカンドハウスとして活用することを目的として計画を行った。敷地は山に囲まれた自然豊かな場所にあり、幼少期に過ごした思い出の場所である。その周辺環境を活かし、外壁兼塀で内庭とともに住宅を囲み、外なのか内なかわからないような、自然と住宅の境界が曖昧となる空間を目指した。老朽化が進んでいた浴室部分は取り壊し、新たなデザインで増築し、状態の良い部分は活かして改修した。古いものをただ新

しくするのではなく、利用できる部分は利用したり、新しい部分と対比させたりすることで新旧の良さが一体となるようなデザインを行った。現在夫婦は、週末になると、この家に帰り、子どもや孫も頻りに遊びに来るようになり、夫婦だけでなく、みんなが集まるセカンドハウスとして活用されている。様々な年代の人が集まる、心地の良い空間を作ることによって再び住宅が次の世代にも受け継がれていくことを願っている。

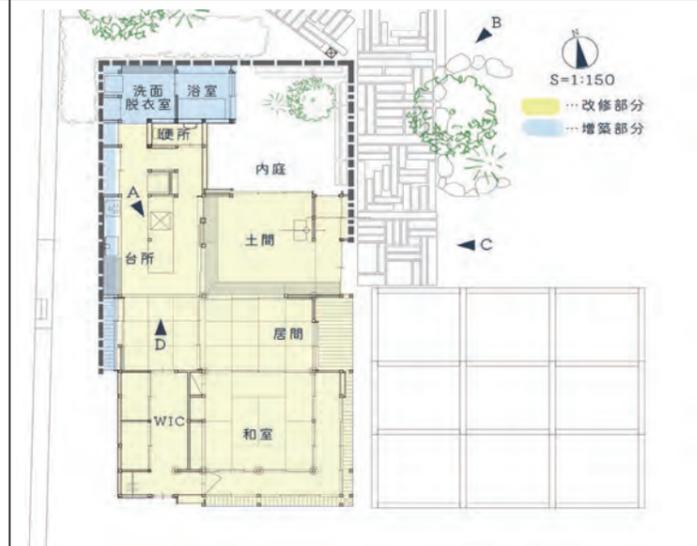
性能向上の特性	特に配慮した事項
耐震性能、耐久性能、温熱性能、防音・遮音性能、室内空気環境	断熱材のやり替え、暖炉の設置、窓ガラスをペアガラスへ変更することで、室内の温熱性能を向上させ、冬の室内環境に配慮した。

データ					
所在地	愛媛県新居浜市	新築竣工年	1945年	築後年数	77年
施工期間	300日間	該当工事床面積	121.75㎡	総工事床面積	121.75㎡
該当部分工事費	2200万円	総工事費	2450万円	居住者構成	65歳以上：1人 / 40～64歳：1人 / 15～39歳：0人 / 14歳以下：0人

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



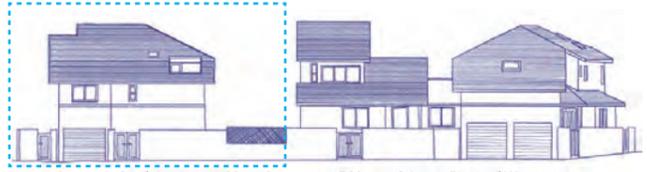
リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

二世帯住宅のリフォーム。通常、既存棟と増築棟で世帯を分けられることが多いが、ここでは上下階分離により、棟をまたいで間取りの再構築が行われている。その結果、空間の広がりや両世帯の繋がりが生まれ、多様な居場所が生み出されている。

リフォーム前後の写真



1990年竣工時 左端が本件の既存住宅、西側となる隣家は親族の二世帯住宅



2017年 隣家が土地の分筆に合わせて減築し、新たに敷地が増えた。家族構成は4人から子が独立し2人に...



2022年 空地部分に増築をすることで子世帯との二世帯住宅に再構築



⑤ 外観



⑥ 室内からも連続性のある床となるようウッドデッキを敷設



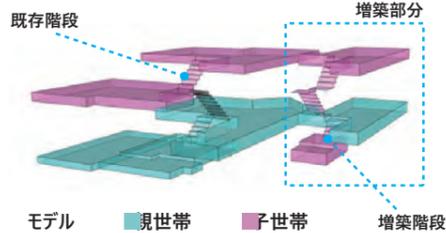
⑦



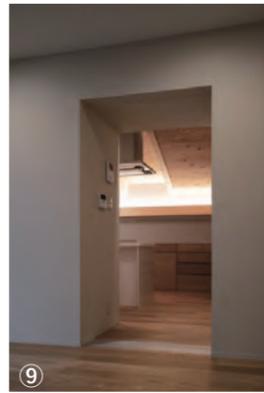
⑧ 住戸境の扉



⑭ 増築2階の子世帯ダイニングキッチン 勾配天井の豊かな空間では窓の緑と木仕上げが調和する



モデル ■親世帯 ■子世帯 ■増築階段



⑨ 既存側から見る2階接続開口部



⑩ 増築側から見る1階接続開口部



⑪ 寝室1は畳敷の和室



⑮ 既存1階の親世帯リビングダイニング 開口を活かしデッキを延長することで光を取り入れる

増築・リフォーム前



① 植栽が生い茂っているのが55㎡の空地部分



② 既存住宅のリビングダイニング



③ 音楽室に大型テレビがあったためここで食事をすることもあった



④ 最上階の子ども室を夫婦それぞれの寝室としていた



工事中増築から既存建物を見る



⑫ 寝室2から庭を臨む



⑬

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

都心の低層住宅地にある築30年の既存住宅における、住み継ぐための再構築の提案である。当初4人家族向けの間取りだったが、夫婦は還暦をこえ、子は独立し、家族構成とライフスタイルの変化に伴う転換期を迎えていた。また相続により敷地横に付加された55㎡の空地の活用も検討が求められた。この土地に住み続けたいという施主の希望と、住宅の取得を望む子世帯の希望から、空地部分に増築を行うことで、二世帯住宅として再構築することを提案した。既存建物はガイドライン調査によ

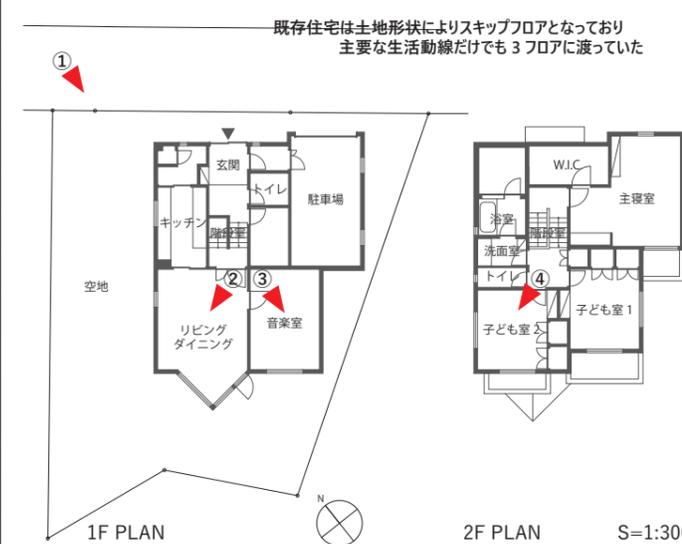
り既存不適格とし、増築はEXP.Jで接続し確認申請を行った。二世帯を立体的に分けた上で、足りない機能を増築部分で補いながら、2つの縦動線によって内部の空間構成を組み替えた。主たる生活の場は、親世帯は既存1階、子世帯は増築2階で、それぞれ庭の緑が活きるような空間とした。既存と増築の「補完する・される」という関係性は、構造上最小限とした各階の接続開口部を通じ、その先の景色としてあらわれる。小さな増築部が装置となって機能し、2つの生活を持続可能とする計画である。

**性能向上の特性**  
二世帯化に伴う動線の再構築と将来対応

**特に配慮した事項**  
二世帯間を内部で行き来できるよう既存階段室の住戸境は扉とし、将来増築階段室にEVを導入すれば、全体を1住戸としてバリアフリー化出来る。

データ	
所在地	東京都新宿区
新築竣工年	1990年
築後年数	32年
施工期間	180日間
該当工事床面積	197.05㎡ / 総工事床面積 197.05㎡
該当部分工事費	3800万円 / 総工事費 3800万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：0人 / ペット 犬2匹

リフォーム前の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

リフォーム後の平面図



幼児から学童3人の子供のそれぞれの居場所と家族の共有の場を、限られた空間に確保する超難問を、ジャングルジムと家の真ん中で見事に解決し、公園に居るようなワクワクする空間になった。子供たちは今後、自分の空間に手を入れながら成長していくのだろう。

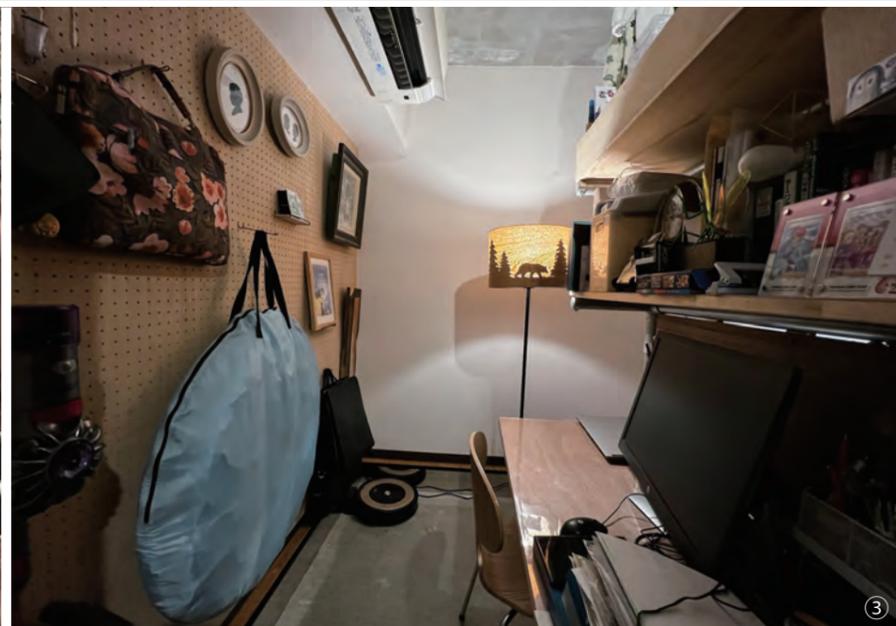
リフォーム前後の写真



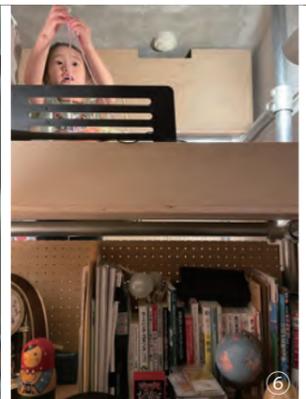
家のまんなかは絵画や植物、生き物等、家族の好きなもので溢れる場



屋根裏のような基地(寝床)とトンネル状の学習机



ライフクローゼットの奥はテレワークもできる集中作業コーナー



新たにできた窓際空間、植物や洗濯物干場に

互いの活動が交差する

ゆるやかな繋がりで見守る

凹凸を利用した物の居場所

工場での仮組みの様子

リフォーム前：子供が小さかったため、見通しの良い家としていた

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

家族が増え、決して広くないこの家で、今後どのようにして共有する場をつくりつつそれぞれの居場所を確保するかが大事になると考えました。リフォーム前はワンルームだったLDKに、家族が共有する場(家のまんなか)と子供の居場所となるジャングルジム(ライフクローゼット)という特徴のある場を挿入し、場としての不均一性を確保するように計画しました。家のまんなかは家族でリラックスできる場とし、絵画や生き物、植物で溢れる空間としています。ライフクローゼット脇の路地を奥に進んでいく

と子供3人の勉強机や基地(寝床)が展開していき、居場所としての特徴を強くしています。壁による明確なゾーニングとは違い、単管や有孔ペニヤ等で造るライフクローゼットは建築と家具の間の存在となり、「手入れ」の余白を利用者に与え、子供たちは成長に合わせて自分のなりの居場所を作りこんでいくことでしよう。又、工場での仮組を行うことで、現場での施工期間を短縮、近隣への騒音・振動への配慮を行いました。今後、住宅リフォームがもっと身近に、手軽に行っていくためのモデルケースとしています。

**性能向上の特性**  
フレキシビリティ  
テレワーク、温熱性能

**特に配慮した事項**  
今後のライフスタイルの変化に柔軟に対応できるように、安価な材料で容易に変えられる計画とし、サステナブルな住宅を目指しました。

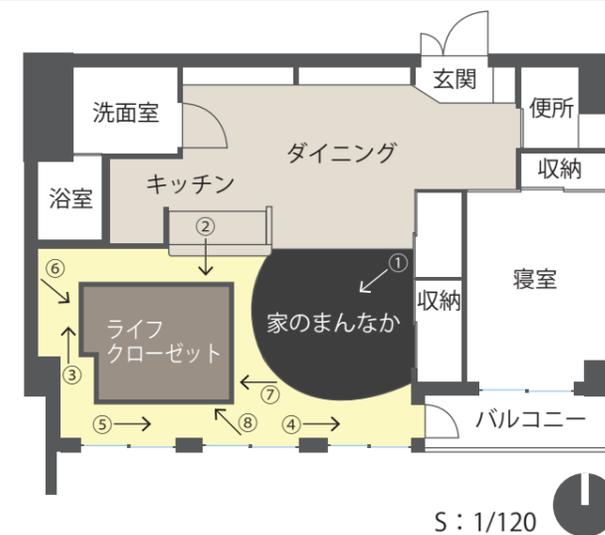
所在地	東京都江東区	新築竣工年	1996年	築後年数	26年	施工期間	7日間
該当工事床面積	25㎡	総工事床面積	25㎡	該当部分工事費	230万円	総工事費	230万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：0人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：3人						

リフォーム前の平面図



リフォーム部位： ■居室/ □台所/ □浴室/ □便所/ □洗面所/ □廊下/ □階段/ □玄関/ □インテリア/ □マシンの共用部分/ □その他

リフォーム後の平面図



単身赴任を終え定年を迎えたご夫妻の新たな暮らしのためのリフォーム。築20年の三角形の形状は活かし断熱性、耐震性を高め、1階フロアを中心に地元の木材や天然素材を取り入れ、レイアウトを変えることで風通しを良くした温かみのある空間となっている。

リフォーム前後の写真



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>ご主人様が定年を迎え、単身赴任先から戻られるのを機にリノベーションをご決意。風が抜けるような空間と、特に辛かった冬の寒さ対策をご希望。お子様が巣立ち、ご夫婦二人暮らしとなる中で、お互いの過ごしやすさやお家を守って

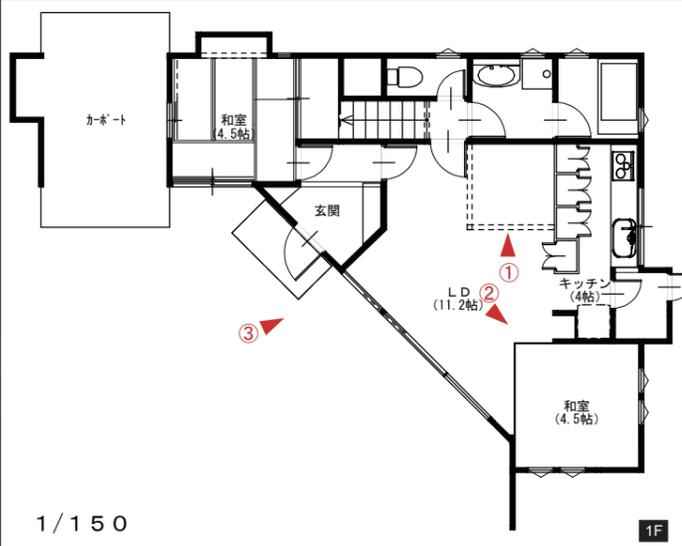
きたくれた、奥様へのプレゼントとしてのリノベーション。  
<設計・施工の工夫点>既存が真南に大開口を設けた三角形のようなお家だった為、その面を活かしながらレイアウトを変更、間仕切り壁を無くし風が通り抜ける間取りにした。断熱性能が弱

かったことに加え、ご希望だった階段の吹抜けを設け、1,2階合わせて断熱と、耐震計画も見直した。地元埼玉産の西川杉や吉野の松、北海道産珪藻土など素材にもこだわりつつ、手掛けになる三角室内窓など、実用性を兼ねたデザインも随所に取り入れた。  
<施主の感想>風が抜ける間取り、大空間になりました。既存でも多用していた木素材を今回も随所に天然木を使用してもらうことでリニューアルできました。今までの子育て・仕事中心の生活から、夫婦二人、自分たちの時間を充実させることができる空間になりました。

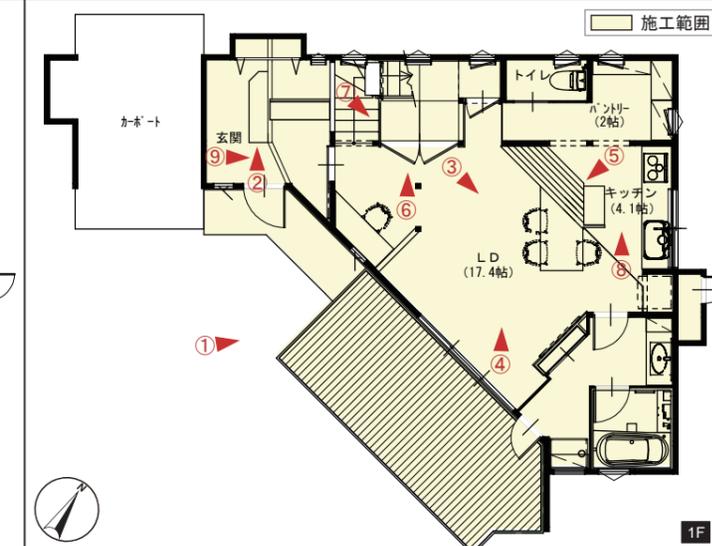
性能向上の特性	特に配慮した事項	Iw 値、Is 値
耐震性能、温熱性能、室内空気環境、バリアフリー	—	リフォーム前 0.28 リフォーム後 1.05

データ	
所在地	埼玉県所沢市
新築竣工年	2001年
築後年数	20年
施工期間	85日間
該当工事床面積	60㎡ / 総工事床面積 96㎡
該当部分工事費	2150万円 / 総工事費 2150万円
居住者構成	65歳以上：2人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：0人 / 14歳以下：0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/ ■クローゼット/ □マツヨリ共用部分/ □その他

電動車椅子で生活する家族のためのリノベーションである。楽に移動できるように玄関と廊下を拡張し、トイレ・浴室を3連引き戸としている。拡張した廊下は洗面室を兼ね、ロールスクリーンで脱衣室にもなる。水回りからWICまでの家事動線も短縮されている。

リフォーム前後の写真



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

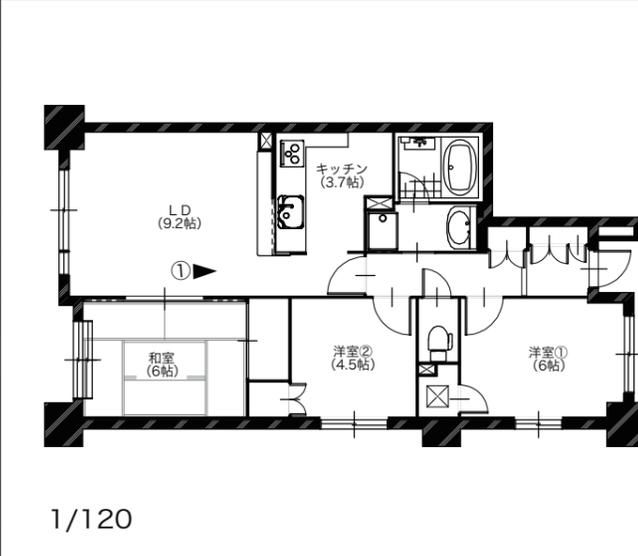
筋ジストロフィーで車椅子生活の息子さまの進学を機に被災地から東京へ。当初は賃貸で生活していたが、かなり生活に不便が生じており、駅近のマンションの1階を中古で探してリノベーションを決意。ご主人様を交通事故で亡くし、母一人、子一人の新たな生活が始まる。サイズも重量も大きい海外製の電動の車椅子でも、室内の移動が楽にできるように、玄関を拡張の上、55mmの段差を1/12勾配のスロープで解消し、耐久性の高いモールテックスで施工。浴室は、打合せ中にPS内の縦管の位置を採寸し、1418→1618へのサイズアップを確定。車椅子の使用に合わせ、あふれ面975mmで洗面台を造作。

拡張した廊下は洗面室も兼ね、ロールスクリーンで間仕切ること脱衣室にもなる間取りに。キッチンから洗面室への通路に洗濯機スペースを設け、天井付けの物干を設置し、キッチン→洗濯→物干(洗面)→片付け(WIC)の家事動線を短縮。トイレは、右左どちらからもアクセスできる3連引き戸にし、日により変化の出る身体に対応。洋室①のデスクは車椅子でも使用できる950mmで造作。洋室②は、頑張りすぎてしまってお母さまがホッと一息できる空間をご提案。介護に向き合うこれからの時代、車椅子生活が必要な高齢者にも提案したい間取りである。

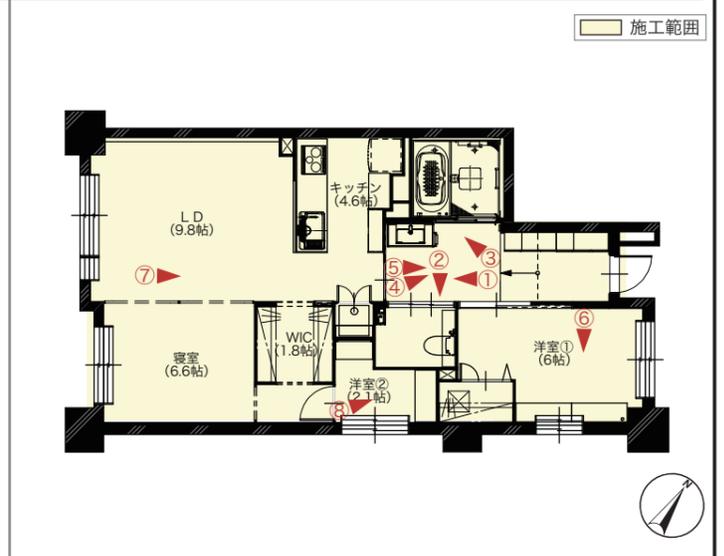
性能向上の特性	特に配慮した事項
モールテックスによる耐久性能向上、全窓インナーサッシによる温熱性能向上、珪藻土の使用による空気環境向上。	車椅子で使いやすい高さの設計、全体のバリアフリー化、息子さんのお部屋の外壁側は壁をふかして断熱材を施し、インナーサッシを設置して更に温熱環境に配慮。

データ					
所在地	東京都八王子市	新築竣工年	2004年	築後年数	18年
施工期間	97日間	該当工事床面積	67.59㎡	総工事床面積	67.59㎡
該当部分工事費	1,970万円	総工事費	2150万円	居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：1人 / 15～39歳：1人 / 14歳以下：0人 / ペット 2

リフォーム前の平面図



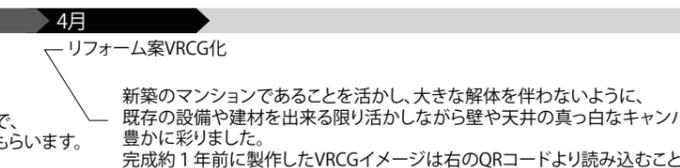
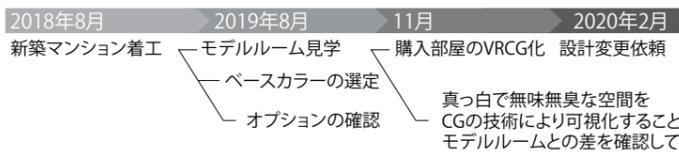
リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ □クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

建築コストが高騰。港区で億を超える新築マンションも内装はチープ化。有償オプションも用意されるが希望と合わない。本件は建設中に理想のリフォーム案をCG作成、事前確定させ、引き渡し後すぐに工事に入り1カ月後には入居。今後の一つの模範となる事例だ。

リフォーム前後の写真



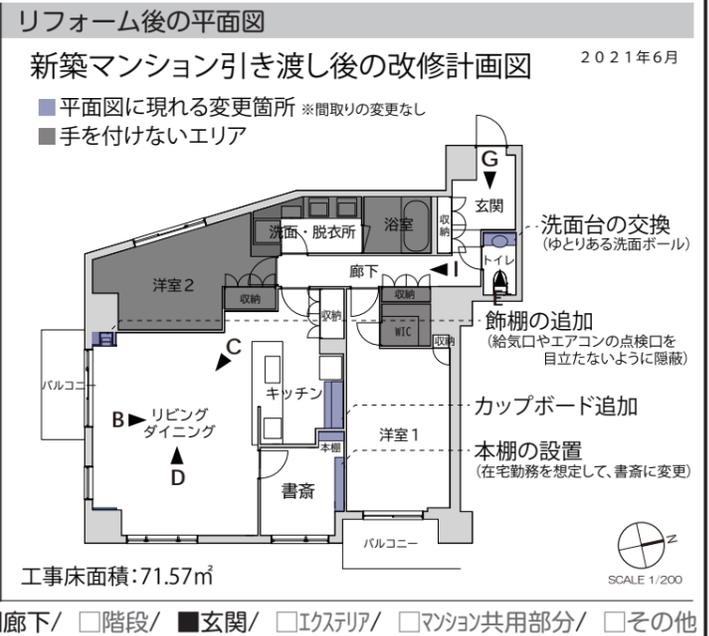
360° VRCG  
スマホやタブレット端末のカメラ機能から読み込めます。  
※バーチャル空間は実写ではありません。

**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**

このプロジェクトは2年後に完成する新築マンションのバリューアップを目的として依頼を受けました。都心の一等地にあるこの物件は、方位は良いが部屋の広さを実感しにくい間取りでした。改善するために大規模リフォームするのは、効率も悪く物件のリセール時の価値も下げかねません。そこで我々は、不動産販売会社の有償オプションだらけのきらびやかなモデルルームと有償オプションを選ばない場合の空間をバーチャル空間(CG)を作ることによってクライアントに比較してもらいました。

案の定、真っ白な空間が現れました。クライアントは外観やエンタランスの雰囲気が気に入りこのマンションを購入しましたが、専有部分は漂白されたかのようなシンプルさで、共用部と表裏一体ではないのが、現状の新築マンションの売り方です。計画にあたり解体作業を最小限にして、表層の化粧のみで、既存の床や建具等は最大限有効活用しています。マンションの引き渡しを受けてから1カ月という短工期で理想のインテリア表現とバリューアップに成功しました。

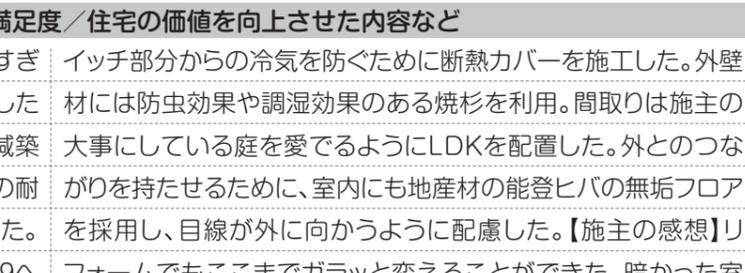
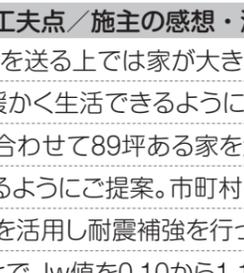
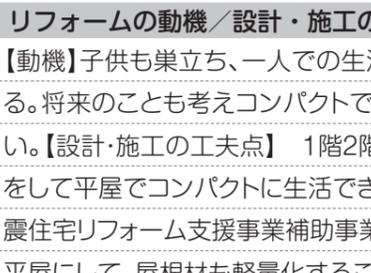
性能向上の特性		特に配慮した事項	
新型コロナ感染対策 (衛生管理・在宅勤務)		衛生管理:帰宅時の手の洗浄を考慮し、トイレの小型手洗いを大型化 在宅勤務:洋室3を書斎に変更しテレワークのための個室としました。	
<b>データ</b>			
所在地	東京都港区	新築竣工年	2021年
築後年数	1年	施工期間	30日間
該当工事床面積	71.57㎡	総工事床面積	71.57㎡
該当部分工事費	1,450万円	総工事費	1,450万円
居住者構成	65歳以上:2人 / 40~64歳:0人 / 15~39歳:0人 / 14歳以下:0人		



リフォーム部位: ■居室/ □台所/ □浴室/ ■便所/ □洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

築150年。古民家は元の姿を踏襲するデザインもあるが、本件は大幅に減築、平屋化し、焼杉の締まった黒外装で現代風のデザインに大幅チェンジ。自治体補助金を上手に使い、親世代のお金で耐震、断熱を高水準に引き上げ。理想的な世代継承事例である。

リフォーム前後の写真



家族構成の変化、生活様式の変化により、広い家は必要がなくなったが暮らしやすい機能的でコンパクトな家に日本家屋の特徴を取り入れる。見ええがよいだけでなく、外の風景を楽しむ工夫がされている。

1872 明治

冠婚葬祭など行事に使われる公共的な部屋、家族の日常生活の場となる部屋というように公私の役割を部屋ごとに使い分けている。日当たりのよい南側に玄関、座敷、仏間を配置していることからわかるように、接客や宗教行事を優先させる配慮がうかがえる。

2022 令和

冠婚葬祭などで人が集まることも減り、家族のプライバシーを守る意識が高まり、社会的空間より家族(個人)の日常を優先するように変化した。

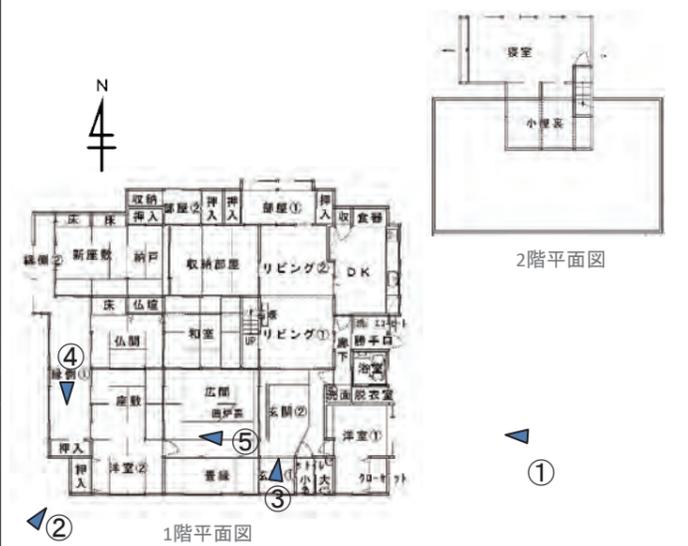
リフォームの動機/設計・施工の工夫点/施主の感想・満足度/住宅の価値を向上させた内容など

【動機】子供も巣立ち、一人での生活を送る上では家が大きすぎる。将来のことも考えコンパクトで暖かく生活できるようにしたい。【設計・施工の工夫点】1階2階合わせて89坪ある家を減築をして平屋でコンパクトに生活できるようにご提案。市町村の耐震住宅リフォーム支援事業補助事業を活用し耐震補強を行った。平屋にして、屋根材も軽量化することで、lw値を0.10から1.19へと高めた。また周囲が山に囲まれており、外気温が低い地域であるため家全体を断熱施工を行いUa値を高めた。コンセントやスイッチ部分からの冷気を防ぐために断熱カバーを施工した。外壁材には防虫効果や調湿効果のある焼杉を利用。間取りは施主の大事にしている庭を愛できるようにLDKを配置した。外とのつながりを持たせるために、室内にも地産材の能登ヒバの無垢フロアを採用し、目線が外に向かうように配慮した。【施主の感想】リフォームでもここまでガラッと変えることができた。暗かった室内も光が入り日中でも電気をつけずに生活ができるようになった。子供が戻ってきたときにも受け継げるようになりよかった。

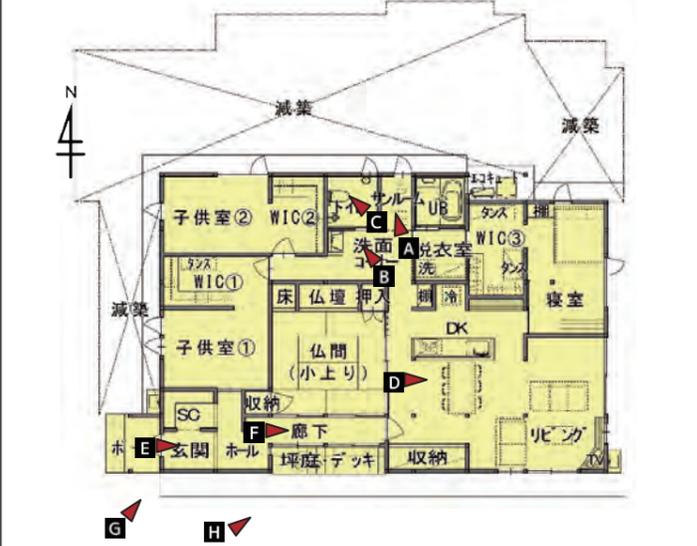
性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
耐震性能・耐久性能・バリアフリー性能・温熱性能・室内空気環境	耐震性能:耐震住宅リフォーム支援事業の活用	リフォーム前 0.1 リフォーム後 1.19

データ					
所在地	石川県羽咋市	新築竣工年	1872年	築後年数	150年
該当工事床面積	136.8㎡	総工事床面積	136.8㎡	該当部分工事費	3400万円
居住者構成	65歳以上:0人 / 40~64歳:1人 / 15~39歳:0人 / 14歳以下:0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/ ■クスタリア/ □マツヨリ共用部分/ □その他

リフォーム前後の写真



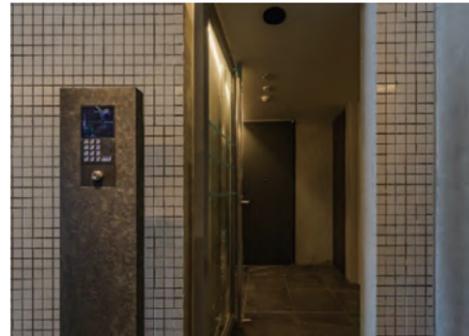
①リフォーム前 エントランス



②エントランス 白い外壁と黒い外構の対比



③リフォーム前 玄関



④オートロックでセキュリティ確保



⑤内観イメージ 大梁と高い天井高



⑥内観イメージ 内装の自由度の高い空間



外観 既存建築を尊重し、街並みを保全



⑦エントランス RC壁で領域を分ける



⑧22年4月にスケルトン状態で引渡し完了



⑨屋上テラス 敷地内の大木が木陰をつくる



⑩隣接地は私設美術館 緑深い周辺環境



⑪地階の共用フリースペース



⑫入居者さんと打ち合わせ

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〉 長引く資産インフレにより、都心で家を持つことは年々難しくなる一方で、空き家は増加している。このような背景において、名建築を転用する意義は大きい。高輪台の邸宅は建築計画学の太祖、吉武泰水氏の元自邸(ヨシタケハウス)であり、地権者であるご親族の方からアーキネットの実績を高くご評価をいただき、プロジェクトが実現した。

屋上防水を新設して10年保証を付保している。共用部の設計は、駒田建築設計事務所による、金属を中心としたデザインで、タイルを中心とした既存住宅に現代風に挿入している。

〈施主の感想〉 販売金額は中古マンション程度の金額、坪単価360万円としており、総合的に満足度は高い。

〈住宅の価値向上〉 希少価値の高い既存の優良建築作品を、現代社会のニーズに沿って最大限に活用するべく、住まい手本位の変更をした。エレベーターも新設、設備は全て入れ替え、集合住宅を、スケルトン分譲によるコンバージョンとして計画した。

性能向上の特性  
耐久性能、バリアフリー、温熱性能、防音/遮音性能、防犯性能、室内空気環境

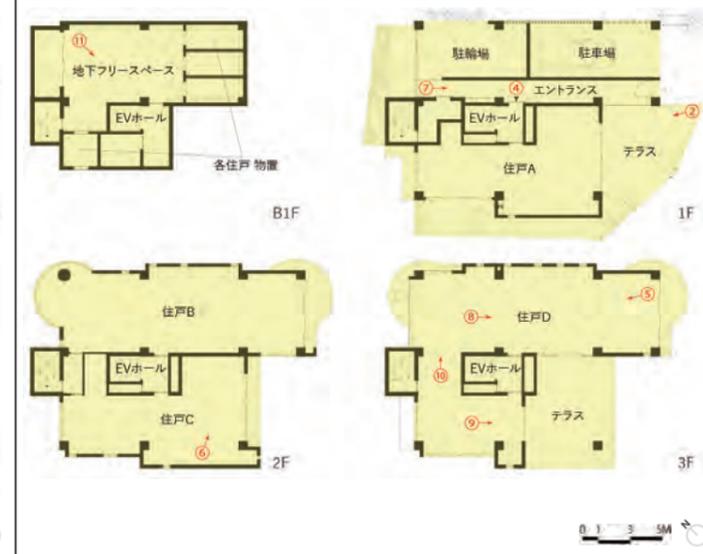
特に配慮した事項  
一般のリノベでは難しい共用部の設計変更を実現するため、レントゲン検査を活用。約3億円の解体工事が不要となり、施工における環境負荷を低減した。

所在地	東京都品川区	新築竣工年	1991年	築後年数	31年	施工期間	181日間
該当工事床面積	555.51㎡	総工事床面積	555.51㎡	該当部分工事費	8000万円	総工事費	8000万円
居住者構成	65歳以上:0人 / 40~64歳:8人 / 15~39歳:0人 / 14歳以下:5人 / ペット 2						

リフォーム前の平面図



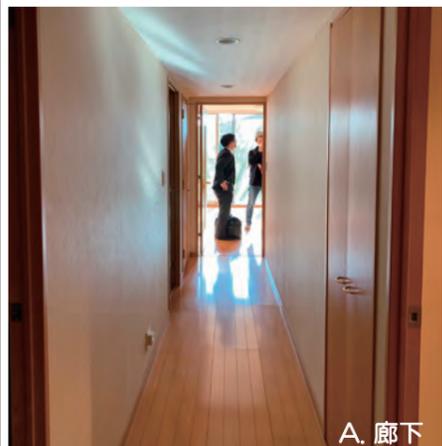
リフォーム後の平面図



リフォーム部位: ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ ■階段/ ■玄関/ ■インテリア/ ■マンション共用部分/ □その他

既存壁の位置も利用して引き戸で区画し、家族の居場所を効率よく柔らかくつなげた。廊下照明位置や床材の区分け、そしてワークスペースがリビングのアクセントになるなど、デザインの良さも感じられる計画。

リフォーム前後の写真



A. 廊下



B. ダイニング・和室



C. 寝室

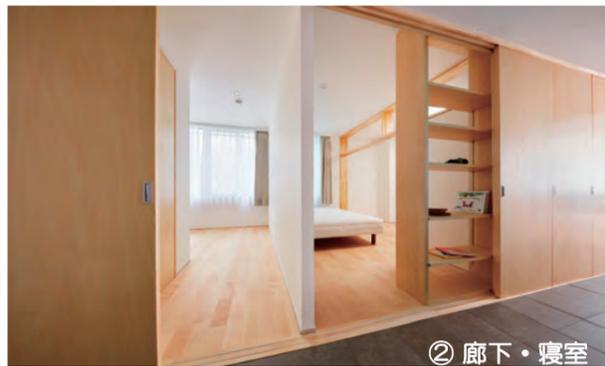
リフォーム前写真



① 廊下



② 廊下



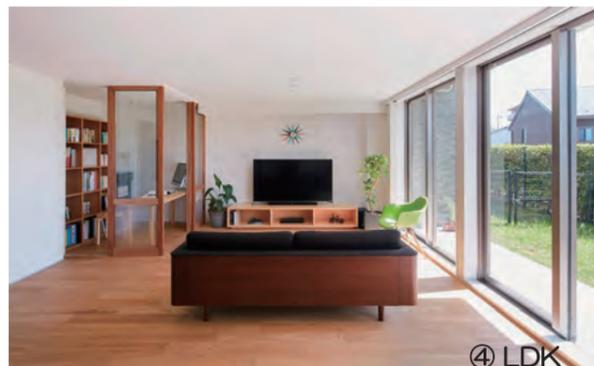
② 廊下・寝室



⑦ キッチンから洗濯室・洗面室



③ LDK



④ LDK



⑧ 専有庭より



⑤ ワークスペース



⑥ LDK

リフォーム後写真

撮影：フォワードストローク

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

1.リフォームの動機:中古マンションを購入した若い4人家族が自らのライフスタイルに合った住まいにするためリフォームした。2.設計・施工の工夫点:日本で古くから用いられてきた引戸に着目し、寝室と廊下の間を全て引戸で仕切る事で、暗かった廊下への自然採光を実現。・ダイニングと和室は一体化して広いLDKとし、押入のあった部分にはガラス引戸で仕切られた在宅ワークスペースを計画した。・オープンなつくりのキッチン、ワークスペースとすることで、家事や仕事をしながら子供の様子

子を見守れる計画とした。・引戸の開閉で家族間の距離を調整し心地よく過ごせる家とした。・キッチンから洗濯室、洗面室を最短距離でつなぎ、家事効率を上げ、床タイルを廊下と合わせることで、家全体に統一感を生んだ。3.施主の感想:寝室と廊下が一体になり、家全体に風が通って心地良く、引戸を開けておけば子供の居場所が分かり満足している。4.住宅の価値向上:回遊動線と引戸の開閉で住み方に融通が利き誰にでも住みやすく、仕上げと設備を全て更新し長寿命化した。

性能向上の特性

テレワーク、防音・遮音性能、耐久性

特に配慮した事項

家族を見守りながら仕事ができる在宅ワークスペースを作るためガラス引戸で仕切った。引戸を閉めればある程度の音を遮蔽し、ウェブ会議もしやすい空間。

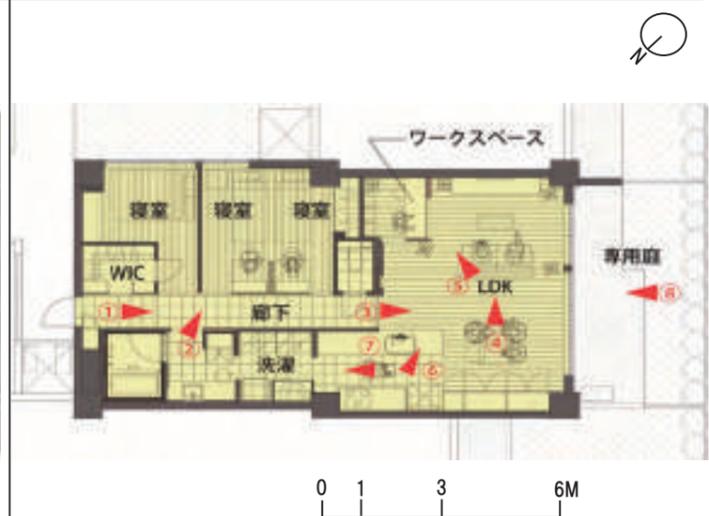
データ

所在地	千葉県市川市	新築竣工年	2002年	築後年数	20年	施工期間	60日間
該当工事床面積	83.78㎡	総工事床面積	83.78㎡	該当部分工事費	1200万円	総工事費	1200万円
居住者構成	65歳以上:0人 / 40~64歳:0人 / 15~39歳:2人 / 14歳以下:2人						

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



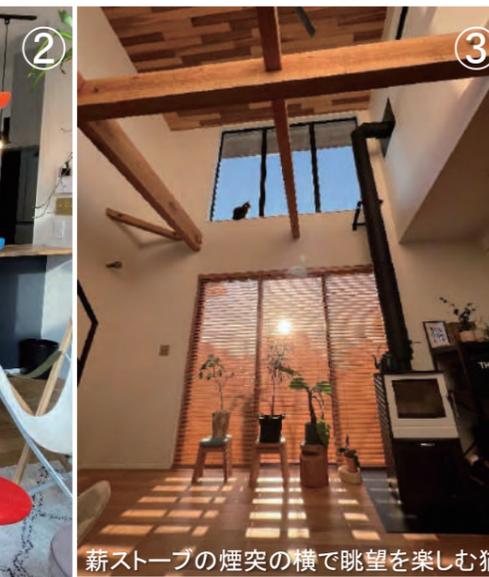
リフォーム部位: ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □クローゼット/ □マンション共用部分/ □その他

講評 自然に囲まれた豊かな暮らしをスタートさせるためのリフォーム。耐震・断熱の性能向上やデザインの刷新が総合的に図られている。吹き抜けのあるリビングでのくつろぎ、家族のいまが映し出されるディスプレイ空間、薪割りの音が響く庭、楽しい生活の景色が生まれている。

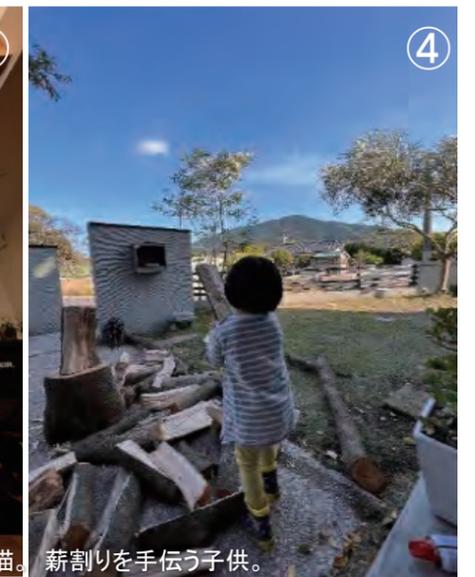
リフォーム前後の写真



① シックな外壁にも自然をイメージして一部に木を張った。



③ 薪ストーブの煙突の横で眺望を楽しむ猫。



④ 薪割りを手伝う子供。



⑤ 子供達の為の遊び心ある仕掛けとして梁からハンモックを吊るした。



⑥ 吹抜けとなった空間に現れた梁は猫の為のキャットウォークも兼ねる。



⑦ 室内窓を通して玄関に光が入る。



⑧ LDKからみたSCL。施主の遊び心が広がる。



⑨ SCLの一面はディスプレイの為有孔ボード張りとした。



⑩ 日々成長するディスプレイ空間(SCL)

吹抜け天井の材料を施主自ら塗装

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

糸島の豊かな自然にあこがれて購入した中古住宅。想像よりも風当たりが強くご主人は寒さや耐震性が気になった。性能向上と共に妻の家事・育児の軽減、家族みんなが楽しく成長できる家を考えて。

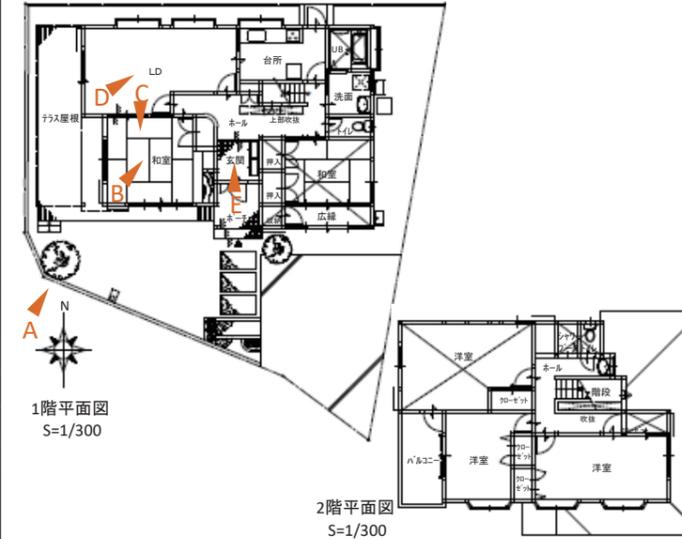
施主の要望と建物調査の結果を踏まえ、長期優良住宅化リフォーム推進事業の利用をご提案。LDKを中心に断熱窓への交換や断熱材充填、耐震補強、防蟻処理等の劣化対策を施した。奥様の家事動線はできるだけ最短ルートとし、玄関とSCLには

室内窓を設け、デザイン性と共に光を取り込んだ。LDKは明るく開放的な吹抜けとし、自然との調和をイメージし天井面には木を張ると共に薪ストーブを設置した。吹抜けとなり現れた梁が子供達が遊ぶハンモック掛けや猫のキャットウォークとなった。冬の寒さ対策として設けた薪ストーブは輻射熱による暖かさや炎による癒しを与えてくれるだけでなく、防災やカーボンニュートラルの一助にもなる。子供達とする薪割りも大切な家族の共同作業になっている。

性能向上の特性	特に配慮した事項	lw 値、ls 値
耐震性能、耐久性能、バリアフリー性能、温熱性能、室内空気環境	耐震補強計画に基づく耐力壁の増設でlw値1.11を確保。主要居室の既存サッシは撤去・新設しLow-E複層が刃入サッシに交換。床・壁・天井に断熱材充填。	リフォーム前 0.36 リフォーム後 1.11

データ					
所在地	福岡県糸島市	新築竣工年	1994年	築後年数	28年
該当工事床面積	106.72㎡	総工事床面積	153.22㎡	該当部分工事費	1978万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：0人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：3人 / ペット 猫1匹				
		施工期間	88日間		
		総工事費	1978万円		

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/ □インテリア/ □マツヨリ共用部分/ □その他

築75年、400㎡の大きな2階建て住宅の将来の相続も視野に段階的な減築を考えつつ、父親の大切な庭が眺められることを優先。両親の高齢化を意識し、それまでの2階から1階フロアでの生活に切り替え、耐久性、耐震性、バリアフリー、温熱環境も配慮したリフォーム。

リフォーム前後の写真



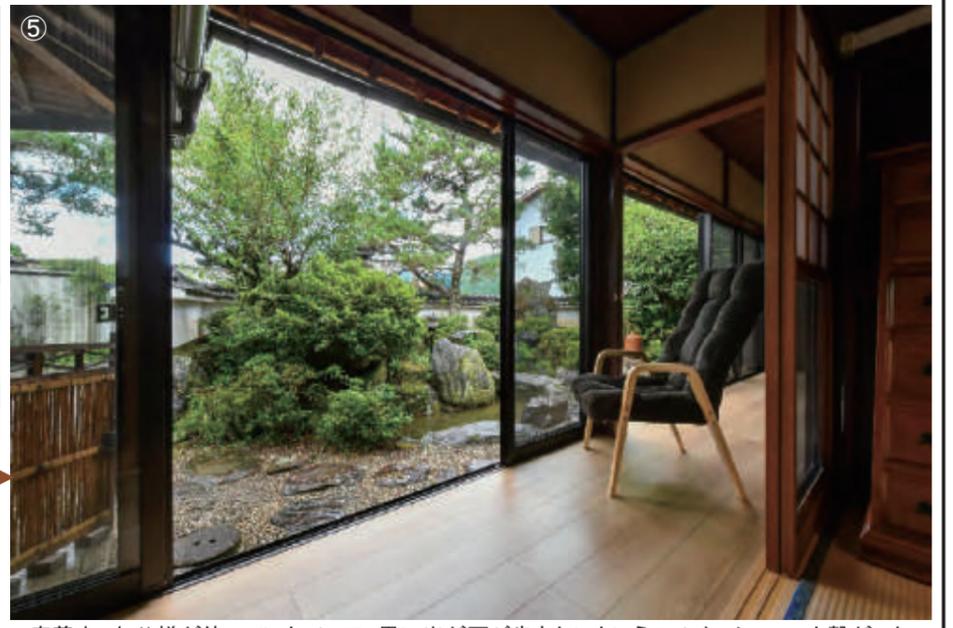
古民家としても、資産としても価値の高いと判断した母屋



血縁、親族を問わずこの家を継承し、次の世代の子供達がまたこの庭で遊び、住んでた人と同じ「懐かしい思い出の記憶」を作る…。それは「記憶や気持ちの伝承」という新たな価値の継承になると考えた。



生活の中心である2階建て区画と40年以上も前に貸していた旧賃貸区画



療養中、お父様が使っていたチェア。思い出が再び歩きたいというモチベーションへと繋がった。



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

38歳のお客様とご両親。最初は「親が齢を取った時に備え、水回りだけでも直しておきたい」との相談。しかし建物は400㎡超という大きさの上、全体に雨漏れで著しく痛んでいる状態。予算内で全てを直すのは難しく、何より3人暮らしでは広過ぎて今後の維持管理費も大きな負担。その中で「私がいなくなっても、他人の手に渡っても、子供の頃遊んだ、思い出の庭は後世に残したい」と言うお客様に感銘をうけ、『今まで2階建て区画中心に生活してきたスタイルを母屋に全て移してコンパクトにまとめ、リフォームを集中させる』方法を提案。痛みがひどく不要となった区画を段階的に解体する事で経済的負担を分散し、その分の費用を母屋に集中させ庭やその思い出を楽しめる家というお客様の願いの達成に注力できた。結婚して子に継ぐ事も、他の方へ売却継承して託す事もでき、人生の変化に対応しながら、様々な形で後世に残す選択肢を提供できた。【後日談】お父様が職場の大怪我で歩けない状況に。「もし寝室が2階のままだったら、1階に降りるのが億劫で、そのまま歩けなくなっていた。今の寝室はリビングや水回りが近くて便利だし、何より息子が遊んだ庭が見えたからこそ、また外に出たい気持ちとなり、リハビリも頑張れ歩けるようになりました」

段階的に解体する事で経済的負担を分散し、その分の費用を母屋に集中させ庭やその思い出を楽しめる家というお客様の願いの達成に注力できた。結婚して子に継ぐ事も、他の方へ売却継承して託す事もでき、人生の変化に対応しながら、様々な形で後世に残す選択肢を提供できた。【後日談】お父様が職場の大怪我で歩けない状況に。「もし寝室が2階のままだったら、1階に降りるのが億劫で、そのまま歩けなくなっていた。今の寝室はリビングや水回りが近くて便利だし、何より息子が遊んだ庭が見えたからこそ、また外に出たい気持ちとなり、リハビリも頑張れ歩けるようになりました」

**性能向上の特性**  
耐震性、耐久性、バリアフリー、温熱環境、室内空気環境、その他(血縁に拘らない継承方式の可変性)

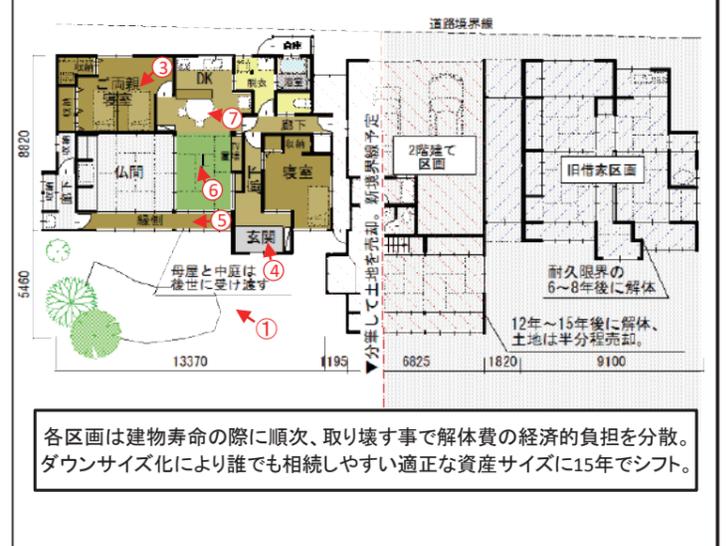
**特に配慮した事項**  
【温熱環境】例年は夜間の室温が5度を下回ったが、今年は暖房OFFでも12度以上をキープ。【耐震性】耐力壁を増やし、瓦から板金屋根に吹替えて重量も大幅低減(瓦9+土6.5トンを合計15.5トンを10分の1まで軽減)

所在地	京都府亀岡市	新築竣工年	1947年	築後年数	75年	施工期間	80日間
該当工事床面積	94.5㎡	総工事床面積	123.1㎡	該当部分工事費	1450万円	総工事費	1650万円
居住者構成	65歳以上：1人 / 40～64歳：1人 / 15～39歳：1人 / 14歳以下：0人						

リフォーム前の平面図



リフォーム後の平面図



各区画は建物寿命の際に順次、取り壊す事で解体費の経済的負担を分散。ダウンサイズ化により誰でも相続しやすい適正な資産サイズに15年でシフト。

リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □クローゼット/ □マツヨリ共用部分/ ■その他

日本庭園に面するハレの和室と、暗く閉鎖的な日常空間からなる古民家が、減築による中庭と庭まで視線の通る空間の設けで、風が通り優しい光が広がる、落ち着いた和の表情の住まいとなった。行為ごとに設けた居場所は、在宅勤務の日常に欠かせない空間だろう。

リフォーム前後の写真



①日本庭園から古民家部分をみる



②日本庭園に面した和室



③居間と和室の境に壁がある



①食堂から中庭をみる



②トレーニングスペースから食堂、和室、日本庭園をみる



③トレーニングルームから和室をみる



④和室から日本庭園をみる



二階の富士見台をみる

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

この計画は、周辺を畑に囲まれた峠の麓に建つ住宅のリフォームです。お二人は、日本庭園と古民家の雰囲気惹かれこの建物を購入されました。しかし日本庭園に面する南側の和室は明るく開放的であるのに、北側の居間や食堂は暗く閉鎖的でした。そこで、北西の一部をえぐるように減築し、光と自然が感じられる中庭をつくりました。中庭に面して食堂を配置し、また和室との壁を取り払うことで、食堂からも日本庭園を眺められ、開放的な空間となりました。次に、お二人共通の趣味「ロードバイク」のために、和室の間を

フローリングに張り替え、トレーニングルームとし、中庭横にも自転車を設置してトレーニングコーナーとしました。在宅勤務を終えた後、毎日一時間ほど自転車に乗ってトレーニングするのが日課となっています。それぞれの場所はお互いが気兼ねなく過ごせるよう適度な距離をとっています。最後に、2階の西側の窓に高蘭を作り富士見台としました。仕事の合間に一息つける場所です。いくつもの”居場所”があることでご夫婦が楽しく過ごせる住まいを目指しました。

性能向上の特性

室内空気環境、在宅勤務、趣味ある生活、

特に配慮した事項

在宅勤務が多いお二人が仕事や趣味にお互い気兼ねなく過ごせる住まい。壁を取り払い風通し良くし、無垢床材や漆喰クロスなど自然素材へ交換をしました。

データ

所在地	神奈川県小田原市	新築竣工年	1950年	築後年数	72年	施工期間	90日間
該当工事床面積	90㎡	総工事床面積	90㎡	該当部分工事費	1500万円	総工事費	1500万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：0人 / 14歳以下：0人						

リフォーム前の平面図



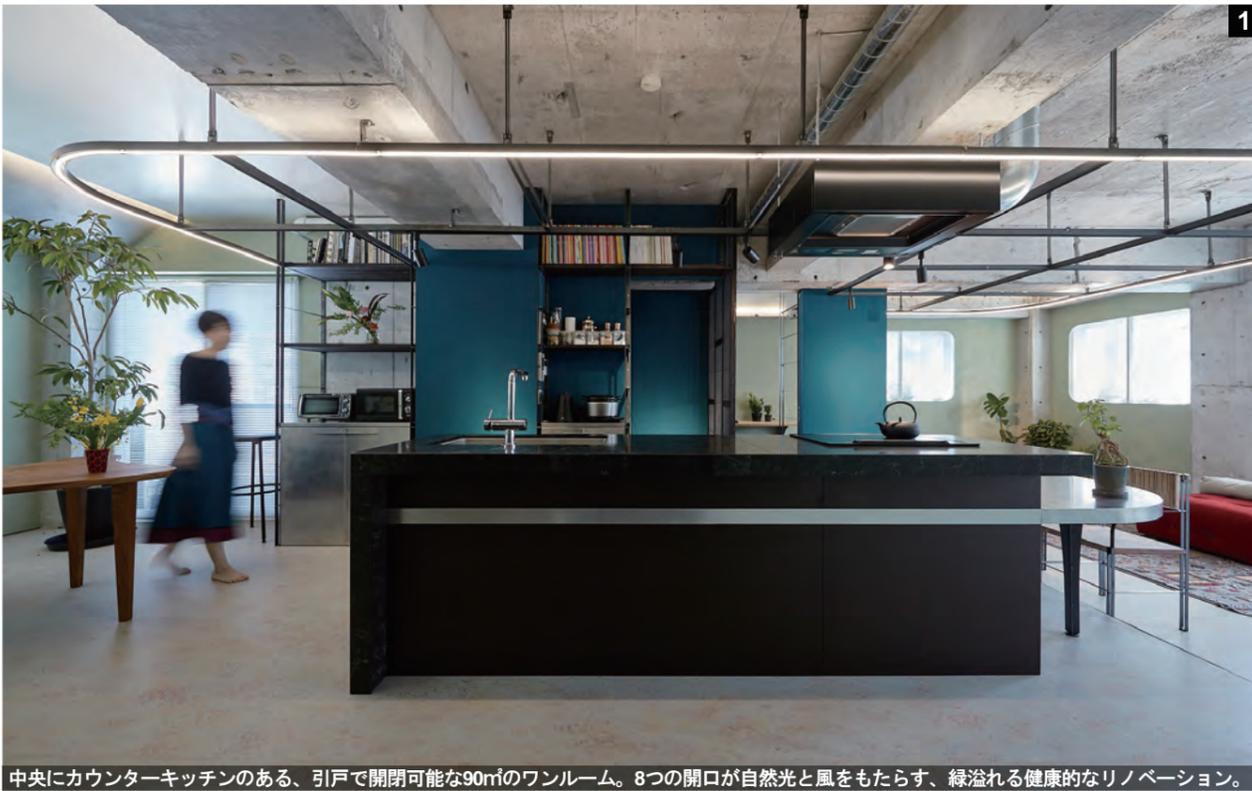
リフォーム後の平面図



リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ □浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ □玄関/ ■クローゼット/ □マツヨリ共用部分/ □その他

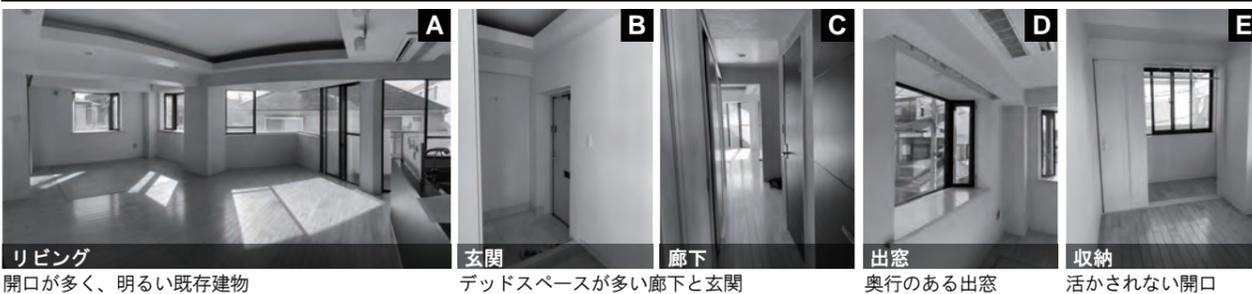
3方向の外壁と8つの開口を持つ集合住宅のリノベーションである。隣家に面する既存出窓に植栽、ブラインド、インナーサッシを設けて視線と日射を制御し、断熱性と遮音性能を向上させている。室中央にオープンキッチンを入れて部屋全体に光と風を導いている。

リフォーム前後の写真



中央にカウンターキッチンのある、引戸で開閉可能な90㎡のワンルーム。8つの開口が自然光と風をもたらす、緑溢れる健康的なリノベーション。

▼ Before



リビング 開口が多く、明るい既存建物  
 玄関 デッドスペースが多い廊下と玄関  
 廊下  
 出窓 奥行のある出窓  
 収納 活かされない開口



明るいリビング。角丸開口の外のブラインドにより直射光を制御。



リビング・ダイニング・キッチンを横断する吊照明レール。



出窓の植栽によって視線を制御し書斎のプライベートを確保。



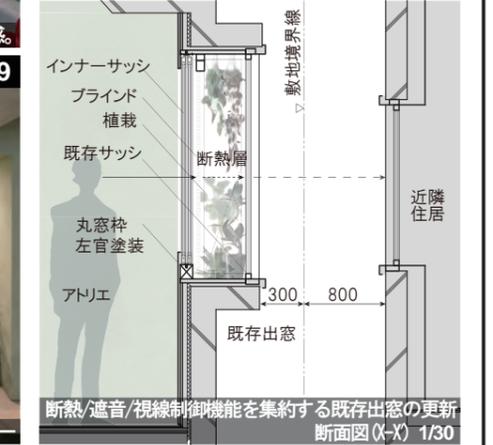
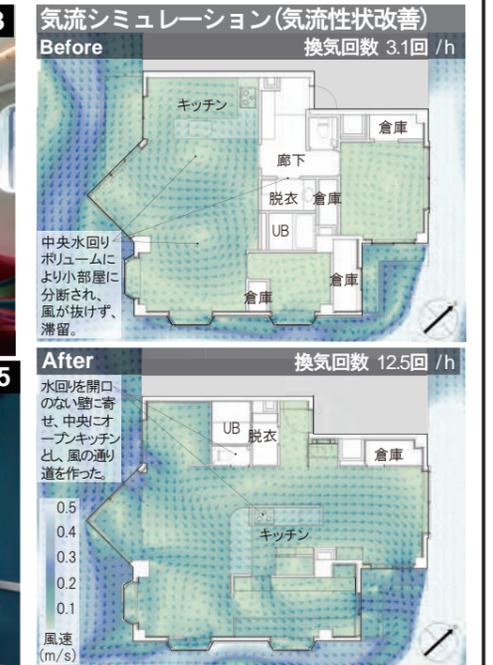
既存躯体現し。築30年のコンクリートと金属の対照的な素材感。



既存出窓を活かした窓辺



断熱層となるインナーテラス



断熱/遮音/視線制御機能を集約する既存出窓の更新 断面図(X-X) 1/30 撮影中村 晃

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】自邸のリノベーションを自らで設計することで、会社を退職し、事務所独立の契機としたいと考えた。

本敷地は東京の住宅地の2階に位置し、開口の先に近隣の外壁/開口があるのが課題であった。既存出窓の奥行を利用し、インナーサッシ、ブラインド、植栽、アウターサッシという、4重のレイヤーによって近隣との直接的な視線の交わりを回避しつつ、直射光を制御し、断熱性能、遮音性能を向上させ、住環境を向上させる窓辺とした。

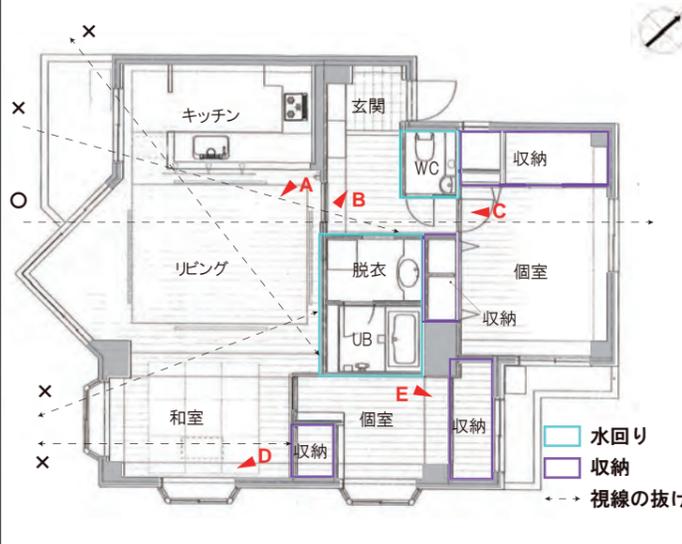
【設計の工夫】3方向が外壁で、8つの開口をもつ既存躯体のポテンシャルを最大限に活かすことを考え、引戸によって2LDKにできる90㎡のワンルームとした。Beforeでは平面の中央に風呂/脱衣所の大きなボリュームがあり、開口同士の抜けが遮断されていた。本計画では、中央にオープンキッチンを据え、開口に対しての視線を抜き、自然光を豊富に入ると共に、風道を作り出すことを考えた。また、健康的な働き方、住まい方を実現できている。

【施主の感想・満足度】本作品竣工と同時に独立をし、この場所が住まいとなり、オフィスとなった。風と光に溢れる緑豊かな場所で、健康的な働き方、住まい方を実現できている。

性能向上の特性	特に配慮した事項
温熱性能、遮音性能、気流性状改善、視線制御、室内空気環境	中央にオープンキッチンを配置し、建物の対角に開口の抜けを作った事で、Beforeでは換気回数3.1回/hであったが、リノベーション後は12.5回/hとなり、換気性能が約5倍向上した。

データ	
所在地	東京都世田谷区
新築竣工年	1989年
築後年数	33年
施工期間	90日間
該当工事床面積	90㎡ / 総工事床面積 90㎡
該当部分工事費	1500万円 / 総工事費 1500万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：0人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：0人

リフォーム前の平面図

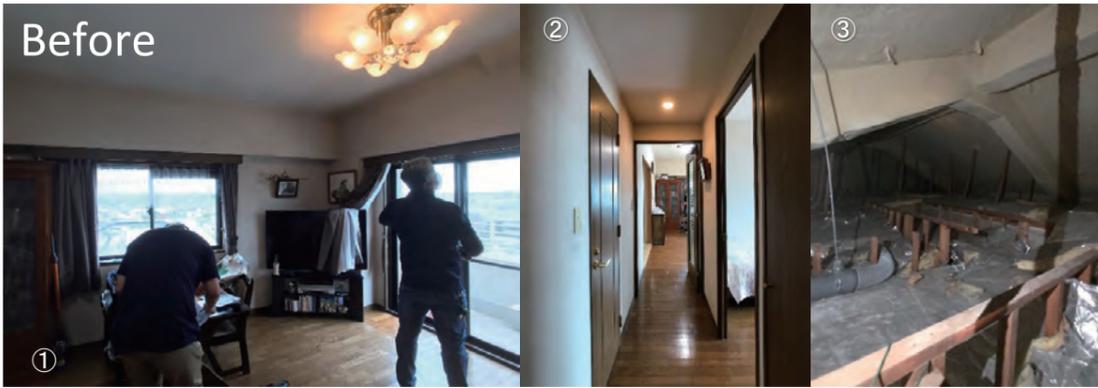


リフォーム後の平面図

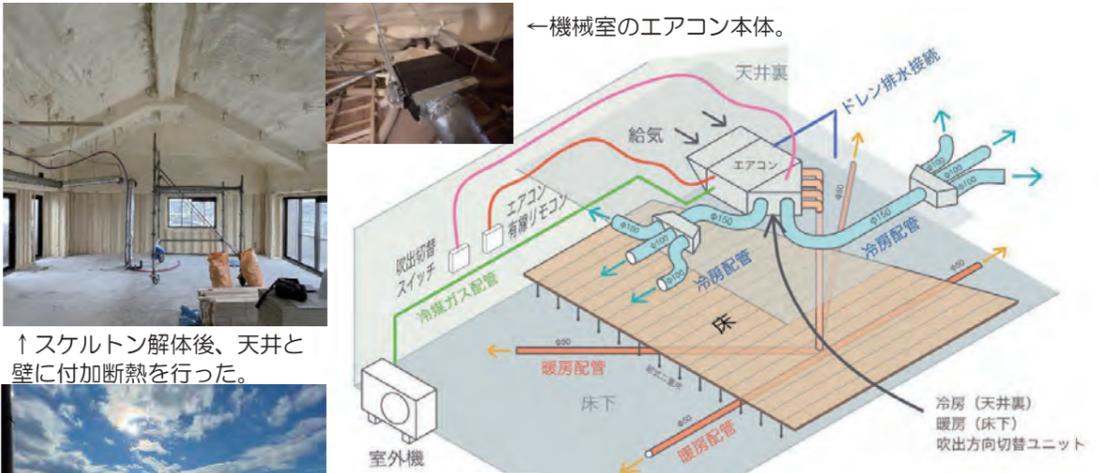


リフォーム部位： ■居室/ ■台所/ ■浴室/ ■便所/ ■洗面所/ ■廊下/ □階段/ ■玄関/ □クローゼット/ □マツヨリ共用部分/ □その他

リフォーム前後の写真



↑改修前は平天井だったが、調査時に天井裏に広大な空間があることが分かった。



↑スケルトン解体後、天井と壁に付加断熱を行った。



↑都市部には珍しく南側は眺望がひらけ採光も通風も良好。

←機械室のエアコン本体。  
←ロフトの押入奥に機械室を設け、ダクト式エアコンを設置。給気は押入下のチャンパーから行き、冷房はロフト上と各室吹出、暖房は床下と床立ち上がりガリリから吹き出す。換気で余ったスリーブを使い外部からの自然給気をダクトで押入下まで配管、エアコンの給気に混ぜることで新鮮空気を室内に循環させている。



無垢の木材を張った勾配天井のあるリビング。左上上がロフト。寄棟で屋根が一部下がっていたところは天井高を抑えたキッチンとダイニングに。

ウールカーペット敷の一段下がったリビング。置き家具として設けたTV台

ロフト階段はハシゴとして取り外しできるような設置。

ご主人の個室でもあるロフト。左の手すりは漫画を入れる本棚を兼ねる。

玄関、水周り上部は機械室。その下は縁側のように設けた廊下。

ロフトからリビングをみる。

玄関と勝手口に設けた通風できる断熱戸。

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

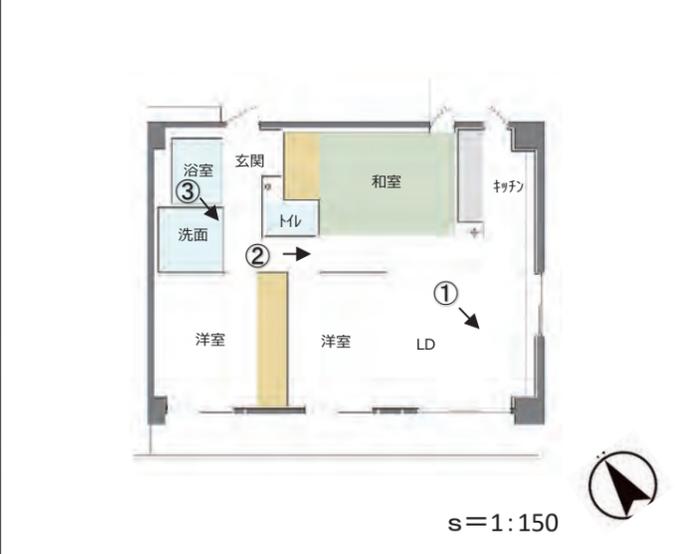
名古屋市の都市部ながら眺望の良い築28年のマンションスケルトンリノベーション。現状は平天井だったが事前調査で空間があることが分かり、最適なロフトを持たせた夫婦と高校生の息子、計3人家族が快適に住まえる木の平屋住宅を提案した。前住人より夏の暑さと日差しの強さをヒアリングし、天井面は既存吹付断熱上に100ミリの硬質発泡ウレタン吹付、壁も既存上に30ミリ追加して断熱補強、全ての窓にlow-Eペアガラスの内窓と障子、玄関や勝手口ドアには木製の断熱戸を設け、UA値を2.439から0.792に改善させた。断熱戸は夏には網戸にもなり通風も確保している。

北側には木造床組で天井高1.4mのロフトを設け、取外しできるハシゴを設置。空調は5kwのダクト式エアコン一台をロフト奥の機械室に設け、自開発の切替チャンパーで夏は勾配天井最上部と各室ガリリから、冬は床下から冷暖房を送ることができる全室空調とした。可動家具でリビングをゆるく区切ること大きなLDK空間を取りつつ家族3人それぞれの個室を確保、家中ほとんど温度差のない空間を実現できた。マンション最上階は夏の暑さから敬遠されがちだが、性能向上とプランの工夫により戸建てでは得られない風通しと眺望を持つ空に浮かぶ平屋住宅とすることができた。

性能向上の特性	特に配慮した事項
断熱・遮音・室内空気環境	壁、天井、窓断熱改修・全室空調・乾式二重床(竹村工業 ΔLL-4)・可動間仕切

データ					
所在地	愛知県名古屋市	新築竣工年	1994年	築後年数	28年
該当工事床面積	76.35㎡	総工事床面積	76.35㎡	該当部分工事費	2500万円
施工期間	180日間	総工事費	2500万円		
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：1人 / 14歳以下：0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 / □インテリア / □マンション共用部分 / □その他

増改築を繰り返し、90年余り住み続けられてきた古家の次世代家族のためのリフォームである。既存の間取りや仕上げを活かして開放的につなげた空間、家の真ん中に姿を表した階段と回遊動線、時を重ねた佇まいは、子育て世代の暮らしに優しい住まいとなった。

リフォーム前後の写真



撮影：笹倉洋平

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

若いご夫婦とお子様たちの古家改修です。ご主人は幼少期をここで過ごした後、東京で暮らしおられました。仕事や子育ての環境を見直して奈良に戻り、古家を改修して住むことになりました。昭和初期に建てられた家は今まで何度か増改築されているらしいとの事でしたが、昔の記憶は曖昧で図面資料もありません。設計に着手し、調査や解体を進めると、隠れていた痕跡が次々と現れました。土間の炊事場をキッチンに改築した跡、濡れ縁をサッシで室内化した跡、応接間・子供部屋・納戸を増築した跡…。これらは工事の記録であると共に、かつて営まれていた温かい暮らしの記憶でもあります。様々な過去の記録や記憶と共に暮らし、これから始まる

生活が書き加えられていくような住まいの在り方が良いのではないかと考えました。耐震補強を行いながら、水廻りとスケルトン化した既存階段の周りを回遊できる間取りに改編し、二間の和室を取り込んで大きな居間をつくりました。水廻りを除却して明るい南庭をつくり、基壇を再利用してウッドデッキを貼りました。応接間はレトロな内装を活かし、造作家具でワークスペースに転用、立派な構えの表玄関は来客用に残して、家族玄関を脇に新設しました。古い柱梁は傷んだ部分を継ぎながら再利用し、新設部材は古色に擬態せず素地色のまま用いています。100年の家族の記憶を纏った建築が新たな時を刻み、長く愛されることを願っています。

性能向上の特性

耐久性能、耐震性能、温熱性能、室内空気環境、防犯性能、テレワーク環境

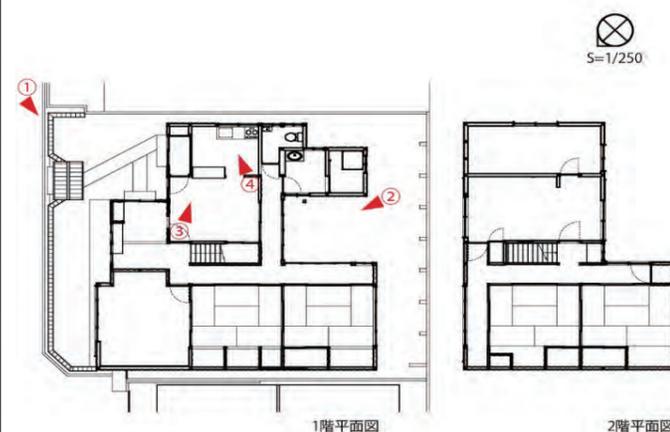
特に配慮した事項

1階に耐震壁を追加、蟻害を受けた柱梁を交換、セルローズファイバー断熱材を追加、アルミサッシを木製サッシへ変更、シリンダー錠交換・新設

データ

所在地	奈良県奈良市	新築竣工年	1930年	築後年数	92年	施工期間	300日間
該当工事床面積	106.27㎡	総工事床面積	179.92㎡	該当部分工事費	1850万円	総工事費	1850万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：0人 / 15～39歳：2人 / 14歳以下：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/ ■クローゼット/ □マツヨリ共用部分/ □その他

タイトル

主計町ism(移住む)

設計

喜多ハウジング(株)

施工

喜多ハウジング(株)

タイプ

持家連続建

構造

その他

講評

金沢の主計町を代表する「木津屋旅館」のリノベーション。先代女将が高齢のため休業となっていたこの旅館を、新潟に住む長男夫婦が継いだ。旅館としてのコンセプトを変えることが、新たな居住エリアを生み出し、木津屋の営業再開を後押しした。

コンバージョン前後の写真



BEFORE1/厨房



BEFORE2/食堂



BEFORE3/事務所



BEFORE4/納戸



●A/外観 築90年の歴史ある外観はひときわ目を引く



●B/玄関ホール



●C/食堂



●D/厨房



●E/リビング さわやかな風が通る明るいリビング

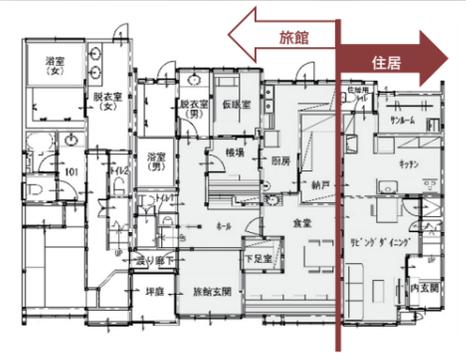
主計町  
ism  
(移住む)



●F/ダイニング



●G/サンルーム



コンバージョンの動機/設計・施工の工夫点/施主・居住者の満足度

【動機】90年の歴史ある「木津屋旅館」は先代女将が高齢のため引退したあと、コロナ禍もあり休業状態だった。そこで新潟に住む長男夫婦がのれんを継ぐことを決意した。

【設計・施工の工夫点】初めての旅館経営、時代のニーズも考慮し再開を機に料理旅館から宿泊メインのスタイルに変えることにした。食事は簡単な朝食のみとしたことで、以前のような大きな厨房は不要となり、空いたスペースを活用しながら、旅館とエリアとしっかり区切られた住居スペースを設けた。

【満足度】木津屋旅館は石川県を代表する観光地である主計町の中でもひときわ存在感のある建物なので、こうして旅館を再開することで金沢のまちづくりにも貢献でき、嬉しいかぎりです。歴史ある建物を守りつつ、時代に合った旅館スタイルに合わせたリフォームで、無理のない旅館経営ができそうです。金沢城下町の暮らしを私たち自身楽しみながら、旅館経営を通して金沢の魅力を発信していきたいと思っています。

住宅として確保した性能

床・壁・天井に断熱材を施工し、断熱性能を向上させた。

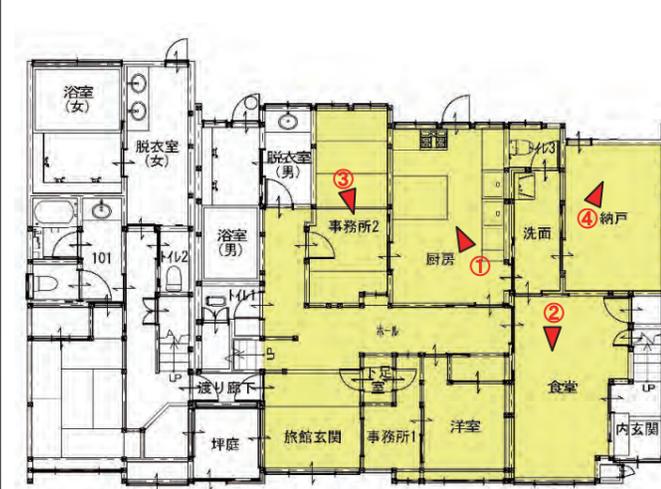
特に配慮した事項

旅館と住居スペースをしっかりと区切ることでプライバシーを確保しながら、旅館経営がしやすいような配置計画を行った。

データ

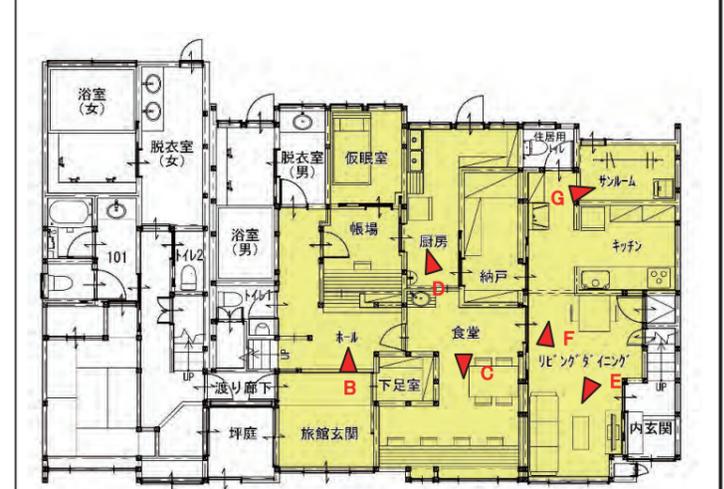
所在地	石川県金沢市	新築竣工年	1932年	築後年数	90年	施工期間	105日間
該当工事床面積	97㎡	総工事床面積	172㎡	該当部分工事費	1600万円	総工事費	2600万円
居住者構成	65歳以上：0人 / 40～64歳：2人 / 15～39歳：0人 / 14歳以下：0人 / ペット 1						

コンバージョン前の平面図



コンバージョン前の用途： □ 併用住宅 / □ オフィス / □ 倉庫 / □ 工場 / ■ 宿泊施設 / □ その他

コンバージョン後の平面図



タイトル 憧れの鎌倉で戸建住宅をコンバージョン  
 ~古き良きヨーロッパの街並みに佇むようなレストランへ~

設計 三井デザインテック(株) 施工 三井デザインテック(株)

タイプ —

構造 ツーバイフォー

講評

東京でレストランを経営していたオーナー・シェフが、落ち着いた住宅地での営業に憧れて、築42年の枠組壁工法住宅をレストラン主体の建物にコンバージョンした例。耐力壁も動かす等、かなりの費用をかけて細かな寸法や仕上げまで施主の意見を取り入れたプロジェクト。

コンバージョン前後の写真

A コンバージョン前外観



B コンバージョン前食堂



C コンバージョン前居間



D コンバージョン前主寝室



E コンバージョン後外観



G レストラン客席



F エントランスから客席を見る



N 2階住居LDK



O 2階住居寝室



H レストラン入口



I エントランス



J レストルーム



K レストラン客席から厨房を見る



L レストラン個室



M 住居入口



コンバージョンの動機/設計・施工の工夫点/施主・居住者の満足度

**【動機】** 施主は都内在住でレストランのオーナーシェフでもあったが、憧れの鎌倉に移住し、レストランも移転開業したい夢があった。  
**【工夫点】** 古き良きヨーロッパの街並みにも合うような、ずっと昔からそこにあったようなレストランを目指しデザインに取り入れた。前の店にあった看板・照明・一枚板カウンター・サインが書かれた壁を切り取って移設し、新しい店のデザインと融合を図った。1階床を下げて天井高を確保し、客席の広がりを実現した。照明や植栽の配置により、昼と夜で違う表情が楽しめる。

耐力壁の移動により構造強度を確保しつつ、オペレーションの効率化、厨房から適度に客席の様子が見えるようにした。職住一体でありながら、店舗と住居のアプローチを分離して戸建てレストランの佇まいを印象づけるよう外観をまとめた。  
**【施主の満足度】** 自分の夢や理想が少しずつ形になっていくのが楽しかった。壁のサインが壊れず移設できてうれしい。  
**【利用者の感想】** 移転前の店の常連客が訪れて、都心にあった時とは違う雰囲気の中で料理を楽しんでいる。

住宅として確保した性能

温熱性能、室内空気環境、耐震性能

特に配慮した事項

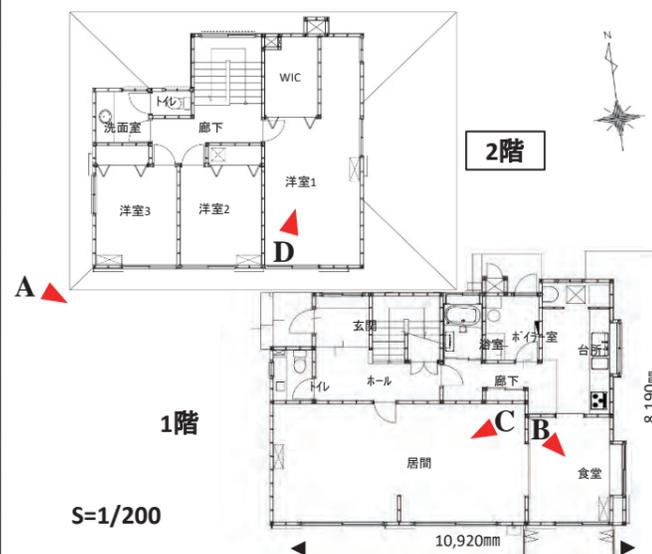
天井・壁の断熱材充填、サッシ交換・インナーサッシ取付により温熱性能を向上を図り、空調・換気設備の計画では室内空気環境(特に厨房の排気)に配慮した。

データ

所在地	神奈川県鎌倉市	新築竣工年	1980年	築後年数	42年	施工期間	160日間
該当工事床面積	148.06㎡	総工事床面積	148.06㎡	該当部分工事費	5058万円	総工事費	5058万円

コンバージョン後の用途: ■ 併用住宅 / ■ 店舗・飲食店 / □ 宿泊施設 / □ 多目的スペース / □ 子育て支援施設 / □ 高齢者福祉施設 / □ 図書館 / □ 工房 / □ その他

コンバージョン前の平面図



コンバージョン後の平面図

