

リフォーム前後の写真



1/LDKの中心にルーフバルコニーとインナーテラスを設けて、自然の心地よさを堪能できるLDKへと間取りを変更



2/陽の光の入り方も計算し、トップライトを設けて採光量をプラス



4/木目調の軒天で、室内と一体感を演出



3/まるでリゾートホテルのエントランスのような、非日常感のある佇まい



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

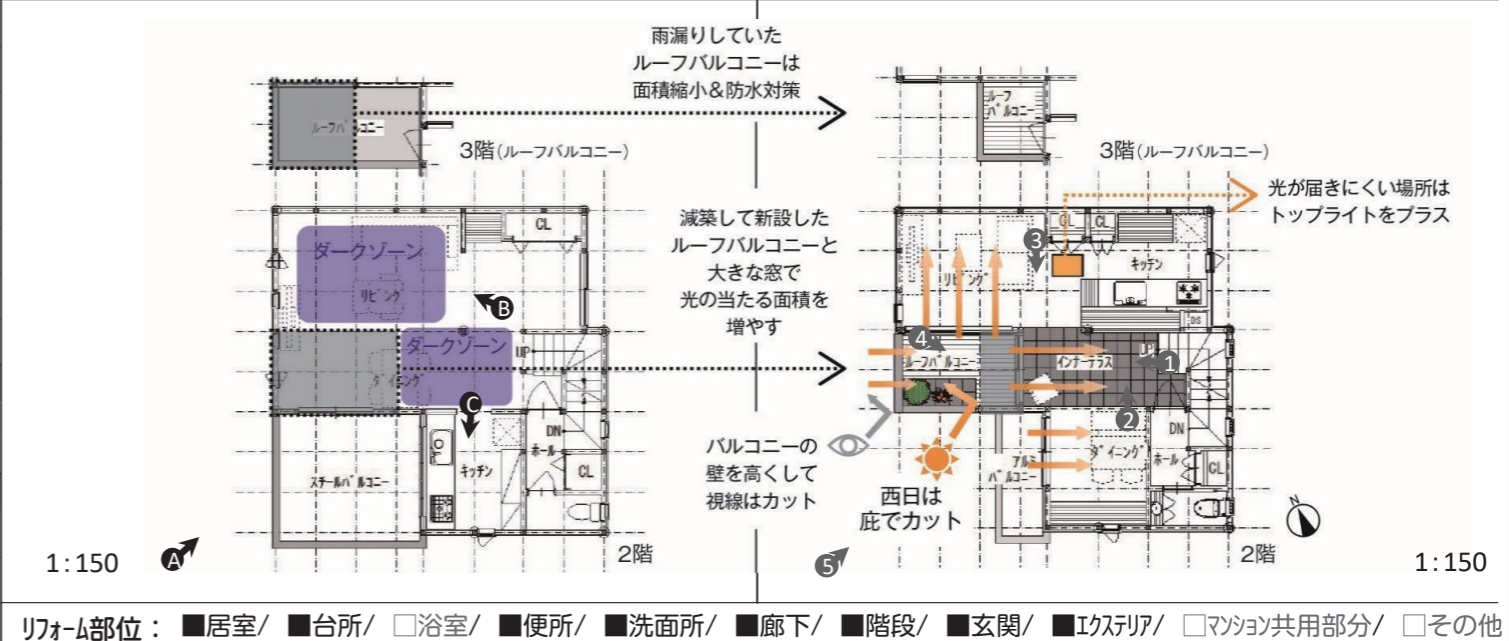
**動機** / スリット窓が外観のアクセントになったモダンな住まいだったが、室内に陽の光が充分届かず、昼間でも暗かった。また3階のルーフバルコニーからの雨漏りもあり、安心して心地よく過ごせる住まいをご希望だった。

**設計のポイント** / 採光の工夫:セカンドライフを迎えたお施主様。自宅でゆったりとくつろげるよう、「都心のオアシス」をテーマにプランニング。オアシスのポイントである「自然の心地よさ」を満喫できる場所として、住まいの中心にルーフバルコニーとインナーテラスを新設。自宅にいながら太陽と空、風を感じられ、二面採光の大きな窓から陽の光がたっぷり注ぎ、リビングのすみずみまで明るく。ルーフバルコニーは壁の高さを綿密に計算し、外からの視線を遮断。プライバシーにも配慮した。また、木造3階建ての構造を踏まえ、主要構造部への工事は抑えながら、快適性と安全性の両立を図った。意匠:明るい陽射しが映える、リゾートホテルをイメージしてコーディネート。ルーフバルコニーとつながるインナーテラスに、突板の天井材、グリーンに見立てたモザイクタイルなどのインテリアを組み合わせ、家の中にいながら自然を感じられるよう工夫。「想像以上の開放感と非日常感で、リゾートに来ているみたいにリラックスできます」と、お施主様も大満足のリフォームとなった。

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、防音・遮音性能	耐久性能: あまり使用されていない3階ルーフバルコニーは雨漏りの原因となっていたため面積を縮小し、防水対策も実施。雨漏れによる傷みのあった躯体は是正し、金物等で耐震補強。安心して永く暮らせる住まいになった。	リフォーム前 0.36 リフォーム後 1.04

データ	
所在地	東京都世田谷区
新築竣工年	1996年
築後年数	26年
施工期間	121日間
該当工事床面積	48.64㎡ / 総工事床面積 95.84㎡
該当部分工事費	950万円 / 総工事費 2206万円
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/ ■インテリア/ □マンション共用部分/ □その他

## 一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞【住宅リフォーム部門】

## 講評

新築で購入した建売住宅が26年経過し、悩まされていた雨漏りの改善をきっかけに「空間の豊かさをポイントにした提案」で満足度が高い住まいになった例である。

雨漏りがひどかった場所は2階のLDKで、天井から雨水が滴り落ちてくる状態だった。施主であるご夫婦は建物が大丈夫なのか不安な日々を過ごしていたため、リフォームを決意して工事関係5社を選定。しかし原因が特定できないと回答された業者もあったようで、建物の修繕に大きな工事が必要になってきたことから2社に絞り、その中で明確な返答と提案の良さで今回のリフォーム会社を決定している。

提案としては、雨漏りの原因特定と是正だけでなく、LDKがうまく活用されていない状況がわかったため、積極的な間取り変更の提示を短い設計期間の中で行っている。当初施主は、一部減築した案は部屋が狭くなるので抵抗があったようだ。しかし、複数案の提示とパースや模型でのやり取りを丁寧に行ってもらえたことで理解が深まり、潜在的に持っていた「リゾートの様な雰囲気になりたい」気持ちを汲み取った明るく癒される空間が作り上げられた。リフォーム会社では「設計・模型制作・インテリアコーディネート・工事」のチーム体制をとっており、それぞれの担当者が力をあわせた成果でもあろう。

防水処置、腐食の是正を徹底することに多くの費用を使ったが、耐震診断もしっかり行い耐震強化と断熱改修を施し、間取りとしても西日の

あたるキッチンの位置を変え採光と通風も確保することができた。さらに、15年前のリフォームで設置した2階のスチールバルコニーが法的に抵触する可能性があったので縮小改善している。それにより1階の採光も改善された。将来の高齢期にも備え、外装を含めた住宅全体のリフォームへと繋がったことで住環境が改善され、資産価値の向上も実現された。

また、LDKのデザインは仕上げ材の切り替えで巧みに空間を分節し、屋外空間の取り込みがさらに効果的に演出されている。インテリアコーディネートによりウィンドトリートメントや家具の提案もしており、セカンドライフを迎えたご夫婦それぞれの心地よい居場所づくりに成功していた。使い方が不明確だったワンルームが「色々な使い方を考えるのが楽しい」とご夫婦が感じられたことも高い満足度に繋がったようだ。

将来にわたっての施主の安心感を確保しながら、住み手に合わせた丁寧な対応により豊かな生活趣向を引き出し、それを設計・施工に反映させていくリフォーム手法の大切さを改めて確認できた点も評価に値した。インスペクションの実施、リフォーム瑕疵保険の利用など、消費者保護の観点からも優れた取り組みを行っており、一般社団法人住宅瑕疵担保責任保険協会会長賞に相応しいものと高く評価できる。