戸建ての
耐震改修事例

# 思いを受け継ぎ見事によみがえった家

——東京都品川区・Y邸

センリョウと石灯籠越しに、坪庭への小さな扉。庭の手入れはこれからだ

料理旅館の入り口を思わせる、石畳のアプローチ。見越しの形に仕立ててある木はイヌマキ

## 築60年、書道家宅で敷地内和風植栽あり

団体職員のY・Sさん（48歳）が本格的に住宅取得を考え始めたのは、今から2年前。3人の子どものうち、上の2人は大学生。末娘は来年から中学で、「教育資金のめどがついた」ことが、家探しに本腰を入れるきっかけになった。

最初に掲げた条件は、「東京23区内、物件価格が4000万円前後で、リノベーション費用は1000万円以内、建物の延べ床面積80㎡以上の戸建て、駅から徒歩10分以内、再建築不可や借地権は除外、2階建てで、図書館まで10分以内、駐車場あり」という、とてつもなくハードルが高いもの。

ところが、驚くべきことに「駐車場」以外は見事、この条件をクリアしつつある。

「しつつある」というのは、Y邸がまだリノベーションの途中だから。末娘が小学校を卒業するまでは引っ越さないと決め、その間、たっぷり時間をかけて改修工事を進めている。

中延の駅に近い現地に行ってみて、さらに驚いた。表通りから、濡れた石畳の路地を踏んで入る奥まった玄関は、料亭旅館のような和の趣だ。庭先の木々も、みな品よく整っている。

以前の持ち主が、新たな家族に残していった桐のたんす

玄関扉は残し、古い玄関のたたずまいを生かした

図面にはなかった地下室。換気を整え、これから使い道を考えていく

クラシックな玄関脇のガラスブロックの意匠はあえて残した

「私が最初にこの家の売り出しのチラシを見たとき、小さく『書道家宅で敷地内和風植栽あり』と書かれていて、そこに何となくひかれました」とYさん。しかし、奥さんのRさんも子どもたちも、あまりに古びた建物を見て、この家が本当にきれいによみがえるのか半信半疑だったという。

## 耐震診断の評価は極めて悪い0・16

この家に出会う前に、Yさんはリノベーション会社が主催するセミナーに複数参加している。リノベーションの進め方を勉強しつつ、どの会社が自分に合っているか、確かめて選んだ。

次に物件選びだ。先の条件に沿って10物件ほど選定、車でざっと見て回り、その様子をビデオに収めて持ち帰り、家族で検討した。「10件中、7、8件は、中を見るまでもなくダメだと分かるものです。ピタッと来るものを感じる物件だけを、検討対象にした方がいいと思います」(Y邸を担当したリニュアル仲介の石川仁健氏)

築60年のこの家を気に入ったYさんは、耐震診断をしたところ、0・16という評価が出た。これはかなり悪い数値なのだが、「木造の在来工法の家であれば、耐震改修が可能で、改修すれば安心して住むことができる」と判断。セミナーでの事前学習や、プロのサポートが、難しい決断を後押しした。

Y邸の前の持ち主は、自宅で書道教室も開いていた様子。1階は教室だったと思われる広々とした部屋で、2階が生活の場。風呂も2階にあった。

それを、1階にLDK、風呂場も1階にと逆転させるリノベーションを決行。耐震改修の上、2階に夫婦の寝室、子どもたちの個室、小さな茶室用の和室までつくった。

「長男が茶道をするもので、ここに茶室があったらなあ、と。提案したら、本当に小さな部屋ができました」

そうYさんが笑って示す先は、何と以前はお風呂とトイレだった空間。そこが真新しい茶室に生まれ変わっている。しかもこの茶室は、足を投げ出して読書したり書き物ができるカウンター付き。畳の下には客用の布団まで収納できるという、超多機能な2畳のスペースなのである。

## プロの技を引き出すリノベーション

Y邸にはさらに驚きが幾つもある。当初の図面にはなかった、地下室が見つかった。6畳ほどのスペースで、収納庫にしていたらしい。ここはもしかして、オーディオルームのような活用ができるかもしれない。今のところ、住まいのリノベーションが先、次に庭の修復で、地下室のことはその先に考える予定になっている。

前の住人からは、高価な桐だんすが残された。

「家の主だったご婦人は、家政婦さんと2人で生活されていたようです。最初の内覧のとき、室内にはオーダーでつくられたであろう帽子や、銀座の老舗靴店の箱がたくさんあり、部屋のあちこちには品のいい掛け軸や絵画が掛けてありました。けがをきっかけにケアハウスに移られたとのことで、2回目の内覧のときは、この桐箪笥だけ残し、持ち物はなくなっていました」(Rさん)

使ってくださいという、老婦人の心遣いだろう。Y家の家族はこの家を「住み継ぐ」という思いを強くしたという。桐箪笥が置かれた6畳の部屋は、今後ウオークインクロゼットに改装し、家族の衣類を1カ所に収める予定だ。

そしてY夫妻が信頼しきっているのが、施工会社の若きプランナー・高島俊氏。玄関の改修で古材として出た桜の枝を新たな茶室に生かしたり、リビングの引き戸に昔風の波板ガラスをはめ込んだり、次々に創意工夫してくれる。

「つい楽しくて。どこで手を引けばいいか迷うほどです」と高島氏。

時間に余裕のあるリノベーションだから、できる話だ。施工期間中、家賃と住宅ローンの二重払いという厳しい側面もあったが、Y邸の完成度は、比類なく高いものになりそうである。

Y夫妻のリノベーションの軌跡は、Rさんのブログ(注4)で詳細に読むことができる。

約6畳の階段下の部屋は、これからウオークインクロゼットに改修していく

浴室はユニットバスを入れ、現代風に一新

2階、ラワン材のドアは新しいが古さを感じるつくりに。既存を塗り直した棚や障子とよく合っている

古色を加え、波板ガラスを入れた引き戸

**DATA**

- 敷地面積：120㎡
- 延床面積：115㎡
- 間取り：3LDK+茶室+ウォークインクロゼット+地下室
- 築年数（購入時）：60年
- 購入価格：4100万円
- リノベーション費用：1000万円（予定）

※耐震改修については、自治体などから200万円程度の補助を受けることができた。

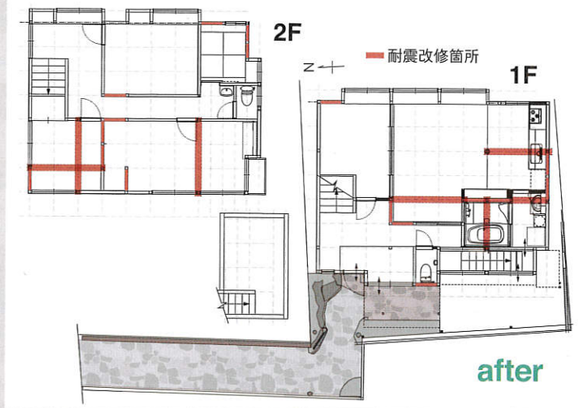
- 仲介：リニュアル仲介
- プランニング・施工：エー・ディーアンドシー

2階の女の子たちの子ども部屋。天窓から入る日差しが明るく揺らめく

広いLDK。奥のキッチンは、この家に合わせて選んだ、クラシックなアイボリーのホーロー製。右手の棚は新たに造作、左手の飾り棚は昔のものを塗り直した。キッチン天井に縦に走っている出っ張りは、耐震補強の跡

新たにしつらえた茶室。左手のカウンターに向かい、畳奥に足を入れて書斎風にも使える。畳の下は客用布団収納

「玄関の天井を飾っていた桜の枝を、茶室の床の間に移しました」とプランナーの高島氏




(注4) 身の丈暮らし〜築60年の中古住宅とともに〜 http://minotakego.exblog.jp/