

# 築35年の実家をガレージ付き住宅にリノベーションしたい!

1985年築の昭和丸出しな実家を、手放すのではなくリノベしようという当企画。カスタムカーの世界でお馴染みの「レスト・モッド」の手法を家にも転用し、クルマ好きの理想であるガレージ住宅を作り上げていきます!



**Profile**  
**ホルノ鈴木**  
 自分に関するあらゆる「ルポ」を本誌で売文しているフリーライター。白痴から天才まで売文に翻んでおられますが、前号の益金勘定簿記事「読んだよ!」等の嬉しい感想を頂いた次第。家ネタの熱心の高さを感じつつ、今後も皆様のご期待に応えていきたい所存でございます。

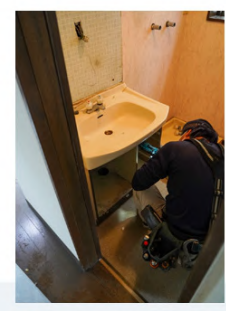
ベリションしていくことにした。リノベするにあたり、最も重視したのはインナーガレージを作ること。ベタではあるが、クルマ好きとしてガレージ付き住宅に住むのはいつかは叶えたいジャンボなドリーム。なのでガレージを軸に家を考え、その他の間取りは前後費的な存在としてプランニングした。ただし通常のガレージ住宅というのは新築がポピュラーであり、昭和住宅リノベでサクサクと後の世にするのはなかなか前例なき事例。この妄想が果たして実現するのか、現実離れし過ぎないように実家建築時の図面を元に、僕が考えた最強のリノベ案を手描きし「エー・ディー・アンド・シー」に馳せ参じたというのが前回までの流れだ。その後、プロの見立てで検討してもらったところ、壁をプチ抜いてシャッター付きガレージを作っても開口部の強度を保てば行けそう」と判断。僕が考えた「以下略」アイデアも、プロの手でブラッシュアップされて戻ってきた。



**1階寝室**  
**母親の寝室が240Zの保管場所に**  
 リビングと引き戸で繋がっている和室は、母親の寝室だった部屋。6畳サイズに押し入れ、床の間、タンス置き場もあったので、それら全部を取っ払うとなかなか広い空間が出現した。ここはガレージになる予定の場所だが、Zを入れるとなると前後の長さは不足しそうなので、壁位置をセットバックして対応する。



ここがガレージになります!



**& 洗面所**  
 洗面所にあった洗濯機置き場も、干し場となるベランダとの動線を考え2階に移設予定。洗面所浴室の水回り設備は最新のアイテムを入れたいので、メーカーサイトをウロウロして「ロン」を弾く毎日。



まずは**1F**

生活拠点だった1階スペース  
 建築時は隣に家が建っていなかったため、日当たりが良かった1階のリビング&ダイニング。現在は南側に家が建ち日当たりが悪いので、リノベ後はリビング&ダイニングを2階に移設したい。フロックで囲われているのは浴室部分で、荒川さん曰く「ちゃんと換気対策をしている証」だそう。キッチンも北側に日当たりは最悪。リノベ後はキッチンも2階に移動する。

東京都下に建つ1985年築の木造2階建て住宅を相続したことから「この家どうする?」問題と直面した筆者ことワタシ、ついでに「か俺、もしくは僕、四十路後半で一人称も定まっていなようなオトコではあるが、人生はそろそろ定めないとマズイ」という自覚だけは心の中心でピンピンと黒光りしていた。  
 そこで家どうする問題は、長年仕事して家関係の情報にも強い本誌ディナーの協力を得つつ進めていくことに決定。ディナーハウスの施工を担当している建築事務所「エー・ディー・アンド・シー」をパートナーに据え、古いモノをベリスに新しいスペースを与えていく。レスト・モッド。をテーマに実家をリノ



いよいよ調査解体開始!  
 この家の全てを裸にします

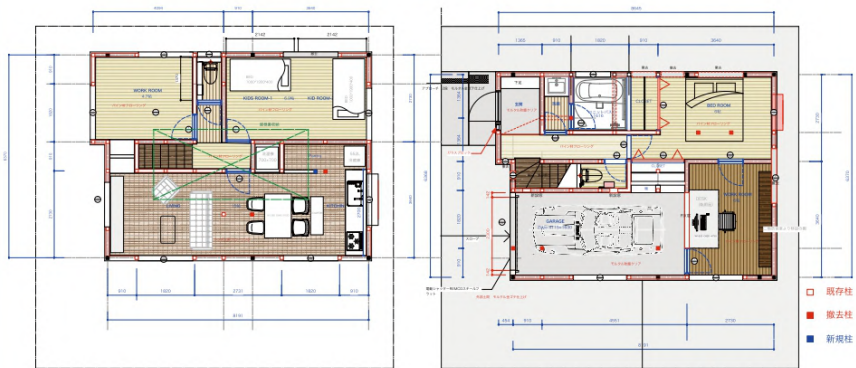
家は実家の片付けに時間が掛かってしまい、何度も日程を延期してもらっていた解体作業「エー・ディー・アンド・シー」の荒川さん、吉井さんの指示のもと、職人さん達が集結。長年暮らした実家のこの姿を見るのが最後。ご近所への挨拶も手土産片手にしっかりと進行済み。



**実家は1985年築の注文建築昭和住宅**  
 四角い土地に建つ、5LDKの四角い家。父が亡くなり母親一人になったときに二世帯へ改修する案もあったが、2019年夏に母親も逝去。立地環境が良いので、売って手放すのではなくここをリノベして住み続けることに次第だ。



## “僕の考えた最強のリノベ案”が正式な図面になりました



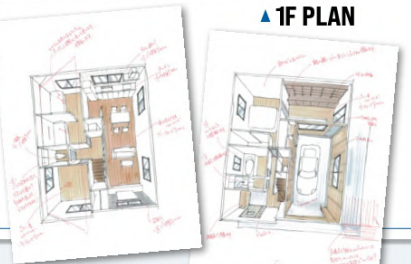
▲2F PLAN

▲1F PLAN

### プロの手によって妄想がカタチに!

こちらが考えたリノベ案をベースに、実際の柱の位置などを反映して「イー・ディーアンドシー」が仕上げた平面図がこちら。6畳和室改のガレージは、なんとか240Zが出入りできる開口部を確保。そのガレージを眺められる部屋は仕事部屋で、北側の部屋は夫婦寝室とした。2階は日当たりの良い南側にLDKを配置し、北側は子供部屋にLDKは6畳間をプロ技いた構造で、あえて間にあった柱を残してアクセントにしようと思っている。

「平面図じゃイメージが湧きづらいでしょう」と、同時にパースも用意してくれた。新築だとしても模様の登場となるのかも知れないが、リノベの場合はパース図でも充分。確かにこれ1枚でイメージがしやすい。



イー・ディーアンドシー 03-5315-3519 www.adandc.jp

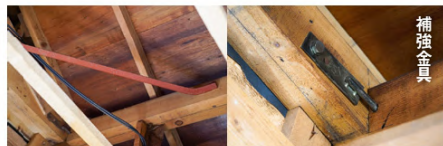
## お見積り

仮設工事	¥978,860
解体工事	¥1,479,440
基礎コンクリート工事	¥825,000
前築補強、木工事	¥4,209,780
ササ、シャッター工事	¥2,974,110
外装、植、板金工事	¥2,539,200
木製建具工事	¥150,000
タイル左官工事	¥150,000
塗装工事	¥1,678,310
内装仕上げ工事	¥100,000
衛生機器類	¥2,000,000
	<b>¥17,695,925</b>
電気工事	¥1,063,080
給排水給湯工事	¥1,068,000
ガス工事	¥200,000
空調工事	¥600,000
	<b>¥2,931,080</b>
	<b>¥850,000</b>
	<b>¥2,000,000</b>
	<b>¥2,000,000</b>
	<b>¥1,800,000</b>
	<b>- ¥277,005</b>
合計(税別)	<b>¥25,000,000</b>

ついに見積もりが  
あがってきたぞ

何人ものリノベ経験者から「当初想定していた価格より500万円はハミ出す」と言われていたが、実際業者は2000万円を目安としていたのでこの価格はまさにその通りとなった。ここから何を削って何を足すのが難しい作業となっていくが「どうせ一生モノだし」という思いで詰めていくのは間違いないだろう。それは自分が一番よくわかっていく。

持っているのかを確認する為に、各部をバラすこととなった。いざ職人さんが入ると、家の中は80年代の敷居でスケルトン状態に。しかも「充分行けませぬ」という内容だった。というも建て売りではなく注文住宅として設計され、コストを掛けた作りだったことが大きく、80年代は時代的にも豊かだったのも、何でもなし、自分が入った家がある。何にせよ、自分が住んでいく家がまたもな過りだったのは幸い。ますますこの家を蘇らせようというモチベーションが、黒く光り出すのであった。



補強金具

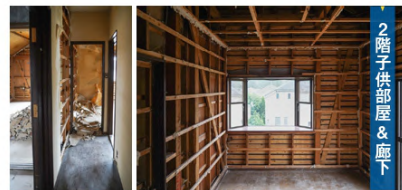
### 調査解体してみた結果は!?

基礎が土割き出しなのは「想定内」で、むしろ壁や柱にカビや腐り、シロアリの痕跡などは見つけれず。築35年超えの家のコンディションとしては上々との結果に、やはりコスト重視の分譲住宅ではなくちゃんと設計された注文住宅だったので、至極喜ぶ。思い通りに進められた。筋交いの入り方も的確で、補強金具に関しては新しいものに置き換えれば良いので強度面でも問題無し。今回の解体で全ての柱や梁が腐れなくなったので、これを元に戻す精度を上げ、耐震基準を現代の基準に満たせばリノベは全く問題ないことがわかった。

## 2F

### 父親の趣味部屋は防音室仕様

2階の北側は、楽器演奏とオーディオが趣味だった父親の音楽室と、寝室だった和室が繋がっている。音楽室は防音仕様で、他の部屋にはない吸音材が壁の中に入っていた。窓もこの部屋だけは2重となる。備え付けの本棚は立派な作りなのでそのまま流用したい!



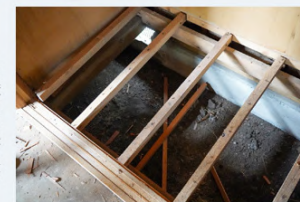
### 立派な本棚は流用する予定

南側にある6畳2間はそれぞれ児童と自分の部屋。2階廊下の突き当たりにはトイレがある。1階と2階にそれぞれトイレがあるのは、緊急時に非常に助かったため、リノベ後もツインタイレは継続予定。

### 他にもこんなところを確認!

#### 基礎もチェック!

1階和室の押し入れの床を剥がして、基礎を確認。現在の基準と、地面から湿気が上がってくるのを防止するために基礎にべたりとコンクリを打つのだが、実家は昭和時代の造りのために土が剥き出し。なので1階部分は全体的に床を剥ぎ、全面に張ってコンクリを流し込むことに決定。



#### 屋根裏の床と天井の高さの関係を確認

2階の天井を解体したことで、屋根裏収納の床面との関係を確認できた。荒川さんは屋根裏収納の床を下げて収納空間を広げる提案をしてくれたが、自分としてはむしろ2階の天井を上げて空間を広く見せることを希望。生活拠点となる2階リビング＆ダイニングの抜けが良くなる、気分も良いはず。



## 解体後、各部を確認

基礎は東部分だけコンクリだったので、全面コンクリ敷きして湿気対策を施すことに。ガレージとなる1階和室は地面から地続きの高さの土間にするので、基礎部分をさらに大きく改修することになりそう。北側に位置する2階和室の壁は長年タンスを置きっぱなしで、なおかつ日当たりも悪くカビなどが懸念されたが、壁を剥いででもカビは無くキレイな状態だった。浴室も壁を剥くとブロックが現れ、湿気対策がしてあることを確認。このブロックはそのまま残すかもしれないとのことだった。強度面に関しては、筋交いの筋交いが入っていることで問題はなし。補強金具も要所要所だけしっかりとして使われていたが、流石に時代的に古いタイプのモノらしいので、この辺りは新しい物に交換して強度を高めていくそう。

