

# ＜講演抄録＞ 戸建住宅のリフォームを考える ～リビタの事例を題材に～

サステナブル居住研究センター センター長 深尾 精一

本報は、2018年1月24日「サステナブル居住研究センター研究報告会」から、深尾精一センター長の講演内容を抄録としてまとめたものです。

## 【はじめに】

今日は、最近話題となることの多い、戸建住宅のリノベーションについてお話ししたいと思います。戸建住宅のリノベーションといっても、多様なものがありますが、在来工法戸建住宅の買取り再販の形で近年、意欲的な事業を展開されているリビタさんの事例を紹介しながら、私なりのコメントを加えるという形で進めたいと思います。

図1はリビタさんの事例の中で、実際に私が見せていただいたものです。戸建住宅のリフォームにはとても興味があったものですから、すでに、こんなに見せていただきました。リビタさんのプロジェクトは、若手の優秀な建築家を起用していることが特徴ですね。

今日紹介するプロジェクトは、リビタさんのホームページで詳しく紹介されています。今日の講

演会では、それらの写真や図面もパワーポイントで使っていていいよと、許可をいただきました。最初は僕が撮影した写真で紹介するつもりでしたが、そのほうが充実した講演会になると思います。

(この記録では、リビタさん提供の写真と図面は省いてあります。ご興味のあるかたは、インターネットでリビタさんにアプローチしてください。)

この7つのものは、2013年が最初ですけど、それから去年までの7つの紹介をしながら、日本の住宅ってどういうものなのかを皆さんにご自分で考えていただく、そのための材料にさせていただきます。

今日は、完成年度順ではなく、当初の建設年で並べました。で、ただ、一番上のものは一番後にご紹介しますので、最初は1979年に建った住宅から始めましょう。

## 【日本の住宅の流通は難しい】

まず、なぜ日本の住宅の流通は難しいのかについてお話ししましょう。日本の住宅の、現在の木造住宅は、だいたい室町までさかのぼれて、室町時代からシステムとして発展してきました。それが大正末から昭和初期にかけて、システムとしてとても充実して、自由なプランの住宅を造ることができ、それが狭小敷地にいくらかでも対応できることになりました。これは工務店さんとその協力業者の人、例えば畳屋さんとか、建売屋さんとか、そういう人たちも含んだ生産のシステムとしてです。その結果、極めて容易にカスタマイゼーションができることになりました。これは、戸建て住宅の木造がそうだというだけではなく、プレハブなどのハウスメーカーさんも、みんなそのやり方でやっているわけです。

戸建住宅のリノベーション		リビタの事例	
プロジェクト名	当初建設年	改修年	年数
井の頭公園の家	1978年	2017年	39年
武蔵小金井の家	1979年	2016年	37年
西荻窪の家	1984年	2015年	31年
野毛の家	1986年	2013年	27年
代沢の家	1987年	2017年	30年
永福町の家	2000年	2016年	16年
西原の家	2002年	2016年	14年

ペターリビング サステナブル居住研究センター 深尾精一 002

図1 戸建住宅のリノベーション リビタの事例

その新築時のカスタマイゼーションが高度になされているために、それを流通させようとする、中古じゃないかっていうふうにいわれるのですね。中古住宅の流通が日本では低調であると言われるんですけど、「中古住宅」と言っている限り、流通はしないと僕は思います。アメリカでは住宅が流通していますが、中古住宅なんていう英語はないわけです。なので、ようやく国交省でも「中古住宅」という言葉を使うのを控えて、「既存住宅」というふうになりましたけど、それでも「中古住宅」という言葉のほうが通りやすい。それは、物理的に古いってということもありますけども、やはり最初に建てた人のカスタマイゼーションの結果のものを次に使うというときに、それは中古だになっていう感じをどうしても持ってしまうのですね。

逆に言うと、既存の住宅を例えばリノベーションをして、次の人に、まあ、望まれて使ってもらうためには、その時点でのカスタマイゼーションをどうするかということが重要です。リノベーション時のカスタマイゼーションをいかに、自分の希望どおりのものが手に入ったと思うとか、自分の希望どおりにやることができたと思ってもらう仕組みをいかに構築するか、それが住宅産業として重要なのだと思います。



図2 武蔵小金井の家

僕の見方からすると、リビタさんはそれをある程度やってらっしゃる。ただ、カスタマイゼーションなので、全部一般向けにする必要はないのですね。次に買っていただく人の、希望に合うような形はどういうふうを探ればいいか。そういうお客さんをどうやって見つければいいかというやり方でやっているの、リビタさんの事例は、決して一般解ではないのです。

### 【武蔵小金井の家】

最初のものは、武蔵小金井に建った住宅(図2)です。1979年に建て、2016年にリノベーションされたので、築37年でリノベーションをされたこととなります。

リビタさんのリノベーションの特徴は、若い建築家を巻き込んでやることです。図3がプランですが、元々の平面が四つ間取り風で、さらに真ん中にダブルグリッド風に90センチの帯があるという、システム的な建築になっていました。プラン上ではそれほどカスタマイズされていなかった住宅かと思います。

ただ、これをそのまま売るのは売れないということで、どういう工夫をしたかという、まず1階に土間状の空間を造って、玄関の入り方を全く変えてしまっています。

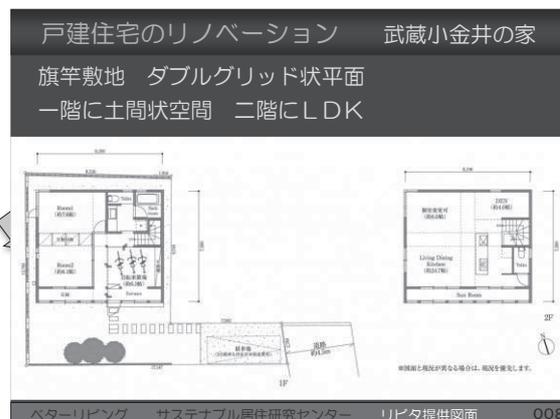


図3 武蔵小金井の家 図面 (株)リビタ提供

日本の戸建住宅の造り方は1980年より前と85年より後で相当変わっています。リノベーションの対象とするときに、いつ建った建物かによってやり方が全然違います。この場合だと79年で古い造り方ですね。屋根を構成する小屋組には、松丸太などを使う和小屋が用いられています。この小屋組を活かすのはリビタさんの特徴です。2階に関してはこの小屋組を全部見せようという戦略を採っているんですね(図4,5)。で、かつ、その2階にリビングダイニングを持ってくる。1階に寝室、水回りを持ってくるっていうプランにされることが多いようです。

この時代だと貫構造になっていて、柱にほぞ穴があって、この貫穴が見えているというのは、その時代の建築なのだという事を見せていることになると思います。

玄関の部分は土間にして、例えば自転車を持ち込めるようにしようということです(図6)。この

土間アクセスというのは、建築家がもう30年、40年前からいろいろ提案していて、なかなか広まらないですけども、この住宅では成功していると思います。図7のように、全く玄関らしくない形になっておりますけども、これはたぶん、旗竿敷地なので、ここの前は誰も通らないので、このような解が良いと設計者が判断したのだと思います。

戦後、日本の住宅の特徴であった床の間と玄関は否定されてきたわけですが、玄関というのはすごく重要な部分で、そこを例えばこういう土間にするのは一つの解かなと思います。

この家で面白いなと思ったのは、柱があって、その柱は古いまま見せて、そこにはめ殺しの窓を図10のような形でくっつける。新築でこういうものを売ったら首をかしげられるでしょうが、リノベーションの日本の木造だよっていうことを強調しているのだと思います。



図4 武蔵小金井の家 小屋組 (2F)



図5 武蔵小金井の家 小屋組 (2F)



図6 武蔵小金井の家 玄関



図7 武蔵小金井の家 玄関



図 8 武蔵小金井の家



図 9 武蔵小金井の家



図 10 武蔵小金井の家柱とはめ殺しの窓

### 【西荻窪の家】

図 11 は西荻窪の住宅という家で、1984 年建設です。さきほどの年代でいうと、80 年から 85 年の相当変わり目、まだちょっと古いかんという住宅です。それが 2015 年に築 31 年でリフォームされています。設計は SPEAC という事務所で、東京 R 不動産がやっている toolbox という手法を取り入れて、カスタマイゼーションをしようとしています。自分で編集する住まいというのが売りのようです。

リビタさんは外壁には手を付けずに売ることが多いようですが、この住宅の場合も外壁はあっさりしたテイストにしていると思います。平面図（図 12）を見ると、2 階など、柱がかなりランダムに建っています。もともとのプランに合わせて柱が自由に建っているということでしょう。かなり狭小な住宅ですね。

図 13 は、toolbox という東京 R 不動産が開発した、自分で住宅に手を加える際のカタログ

戸建住宅のリノベーション 西荻窪の家

西荻窪の家 1984年 2015年 築 31年

HOWS Renovation Lab SPEAC R 不動産 toolbox

延床面積 85.52 m<sup>2</sup>

「自分で編集する住まい」

042

図 11 西荻窪の家

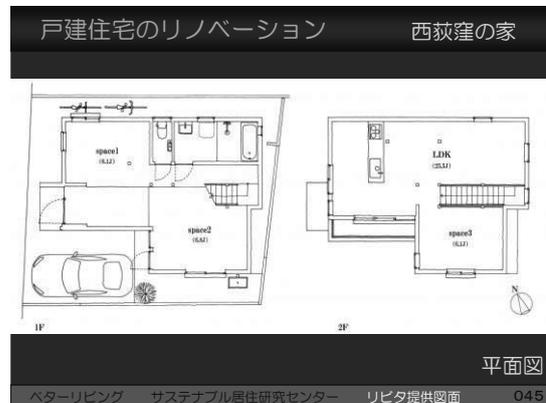


図 12 西荻窪の家 図面（㈱リビタ提供）

集みたいなものです。これだと幾らかかりますよ、ということを目に見える形にしています。見学会のときの説明では、toolbox、「自分で空間づくりを編集するための工具箱」と書かれています。

ここでもやはり、日本の小屋組をそのまま見せています。部分的に白く見えているのは新しく加えた梁ですね（図14）。上にももとの梁が載っかってるのだけれど、構造的にちゃんとするよ

うに付け加えられています。

この住宅では、スチールでブレースを入れて耐震補強をしながら、それが開口部にそのまま見えるというような、大胆なことをされています。風呂も、ユニットバス風でないですね。

この toolbox という手法は、明らかに、その次に入る人のカスタマイゼーションを助けるという手法の一つだと思います。

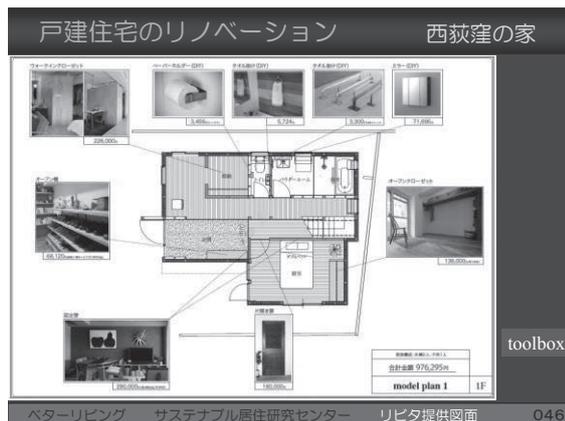


図13 toolbox より（株リビタ提供）



図14 西荻窪の家 小屋組



図15 西荻窪の家



図16 西荻窪の家 開口部



図17 西荻窪の家 浴室

### 【野毛の家】

図18は、野毛の家とって、2013年に行われた、リビタさんのほぼ最初の戸建てリノベーションのチャレンジの事例です。設計したのは、アラキ+ササキアーキテクトツというところの荒木さんという人で、実はこの荒木さんは、私の研究室で卒論と修論を書いた学生さんです。当時からリノベーションなどに興味を持っていました。2002年の卒論が、都内のコンバージョン、リノベーションの状態を調べるというものでした。極め

て早い時期に彼はそういうことに興味があって、リビタさんがこのとき声を掛けて、この住宅のリノベーションをやったということのようです。実はこういうこともあって、僕はリビタさんのものをかなり見に行くようになったのです。

もともとの住宅がスキップフロアになっていたので、かなり、めんどくさいリノベーションだったようです。この住宅の場合、パンフレットには、可変性のある住まいにしましょうということと、構造用合板を張って、どこにでも物が留め付けられる家にしましょうということが書かれていました。

プラスターボード張りの家というのは、ほんとに、何か物止めようとしてもブスツとなるし嫌なんだけども、火災に対しては圧倒的にプラスターボードは強いんですね。合板だとこれが火災になったときに、やっぱり危険度は増してると思います。実は 2014 年に私は自分の家をリフォームしたのですが、壁には全部構造用合板を張って、その上にプラスターボードを二重張りしました。僕はそれをぜひともお薦めしたいですね。ただ、910 mmの間でそれをやると、内法（うちのり）の空間が狭くなるんです。壁厚が 24 ミリになるので大変ですけども、数年間住んでみて 2 ついいことがありました。それは、表面がプラスターボードで火事の心配は極めて低くなっているけども、何でも物が留められるというということ。そして、温熱環境として壁の温度が安定します。熱容量があ

ったほうが安定した室空間になるのですね。外断熱が快適だっていうのはそのためだというふうに思います。余談を申し上げましたが、針葉樹合板がばあっと張ってあるので、一般的には向かないかもしれませんが、「合板だから何でもできますよ、自分で造り上げてください」というのを志向している今の若い世代の顧客はかなりいるということだと思います。

それから、これも構造的に足りない、もしくは柱を部分的に抜いた所は梁補強をしているということですね。

お風呂は図 22 のようにしたくなっちゃうんですよね。私の昔の弟子がやったことですが。

リビタさんの偉いところは、こういう写真を、改修前のビフォアの写真を含めて、ホームページで公開していらっしゃるところですね。

戸建住宅のリノベーション		野毛の家	
野毛の家	1986年	2013年	築 27年
設計協力	アラキ+ササキアーキテクト	荒木源希	
延床面積			133.97 m <sup>2</sup>
可変性のある住まい			
構造用合板			
スキップフロア			



ベターリビング サステナブル居住研究センター 深尾精一 072

図 18 野毛の家



図 19 野毛の家



図 20 野毛の家



図 21 野毛の家



図 22 野毛の家 風呂

### 【代沢の家】

図 23 は 4 番目の事例で、代沢の家という住宅です。だいたい今日ご紹介するのは東京の西半分の、典型的な住宅地に建っているものが多いですが、これは納谷兄弟という設計者の担当です。彼らも、2000 年より前から、リノベーションを非常に意欲的にやっていました。

外壁は手を付けてないのですが、図 24 の部分だけ、建築家がバルコニーテラスの部分を工夫しています。こういうところの扱いがすごく巧いですね。隣の立派な森を見ながらリラックスできるようなバルコニーに変えようということです。僕もリラックスしてみました（図 25）。

1 階に RC の車庫があり、その上に木造の 2 階が載っている住宅です。この住宅では、リビタさんが YKK さんと組んで、いろいろなリノベーション用の部品開発をしようということを実証プロジェクトという形でやられています。流通の活性化を目指されています。

この家でも、リビングを 2 階に持ってくるという手法を採っていて、そこに納谷兄弟のデザインテイストが入って、図 26 のような感じです。これは屋根の野地の下面にもきれいに木を張っていますので、かなりよい雰囲気になっています。これは、たまたまこの松の小屋梁がいい感じだったから、それに合わせてこの天井を張ったということだと思います。やはり、このようなリノベーションの手法というのは、一つ一つ個別解を解い

ていくしかないわけです。その際に、どのようなお客さんをターゲットにするかというのは、本当に難しい判断だと思います。

この代沢の家だと、建ったのが 1987 年ですので、外壁の下地も合板になっています。1980 年から 85 年の幅がありますが、そのあたりを境にして、住宅の造り方が変わっているのだと思います。

戸建住宅のリノベーション		代沢の家	
代沢の家	1987年	2017年	築 30年
設計・監理	納谷建築設計事務所		納谷学・新
		延床面積	144.38 m <sup>2</sup>
			
光と空気 一体空間 高い断熱・耐震性能			
ベターリビング		サステナブル居住研究センター 深尾精一	
		100	

図 23 代沢の家



図 24 代沢の家 バルコニーテラス



図 25 代沢の家 リラックスする深尾先生



図 26 代沢の家 2F リビング天井

### 【永福町の家】

図 27 は永福町の家です。これは、2000 年に建設された住宅が、2016 年に、築 16 年でリフォームされた事例です。ほとんど外観には手を入れていません。築 16 年なので外壁の性能としても良いだろうということですね。これも旗竿敷地の奥にある住宅で、通りに面してないというようなこともあるし、築年数が新しいのでそのままですね。

図 29 をみると、リビタ様式としか言えないぐらいですね。柱がランダムに建っているということが相当大きいのだと思います。

この住宅は若い女性の建築家の設計なのですが、キッチンが図 31 のようになります。しかし、永福町ですから、「億」するような住宅なのです。設計者の判断ですが、この家を買う奥さまは、やっぱり自分好みのキッチンにしたいんじゃないかと私は思います。この辺の判断が難しいところかなと思います。建築家の人はキッチンをこういう形で造りたくなる。

たぶん、この家を買うような志向の人も、こういうキッチンがいいなと思うのでしょうか。でも、実際にここで調理を始めるとですね、今のメーカーさんが売っているシステムキッチンのほうがはるかに使いやすい。今のシステムキッチンの引き出し式食器入れっていうのは、とても快適なので、ここに住んだ人は、5 年ぐらいたつと、この奥さん、「やっぱり普通のシステムキッチンのほ

うが良かったわ」っていうふうに思うのじゃないかと感じるのですけれども。ともかく、この住宅を購入していただくときに、そのお客さんが満足して、「自分はこういうのが気に入ったので買うのだ」ということを狙っているのかと思います。

戸建住宅のリノベーション		永福町の家	
永福町の家	2000年	2016年	築 16年
設計・監理	アトリエエツコー級建築士事務所 山田悦子		
		延床面積	133.31 m <sup>2</sup>
四季の移ろいを味わう			

図 27 永福町の家

戸建住宅のリノベーション		永福町の家	

図 28 永福町の家 図面 (柵リビタ提供)



図 29 永福町の家



図 30 永福町の家



図 31 永福町の家キッチン

### 【西原の家】

最後から 2 番目は西原の家で、2002 年の住宅です (図 32)。これも何らかの事情で手放すことになった住宅で、やはり納谷兄弟 (図 37) のリノベーションです。「住み継がれる住まいへ」ということで、築 14 年ですから壊してしまうのはもったいないですね。

非常に特徴的な外観ですが、ほとんど手を加えていません。

設計者の納谷さんは、非常にこだわって、階段を木造で造りながら、その上をモルタルで仕上げ、下のコンクリートに合うようにしている (図 34)。まさに、個別解を求める設計ですね。

地階の車庫の部分も、マルチパーパスの部屋にうまくしています (図 35)。納谷テイストがかなり出たリビングもあります (図 36)。

戸建住宅のリノベーション		西原の家	
西原の家	2002年	2016年	築 14年
設計	納谷建築設計事務所		
	延床面積	188.59 m <sup>2</sup>	
住み継がれる住まいへ			
ベターリビング	サステナブル居住研究センター	深尾精一	155

図 32 西原の家

戸建住宅のリノベーション		西原の家	
ベターリビング	サステナブル居住研究センター	リビタ提供図面	162

図 33 西原の家 図面 (柵リビタ提供)

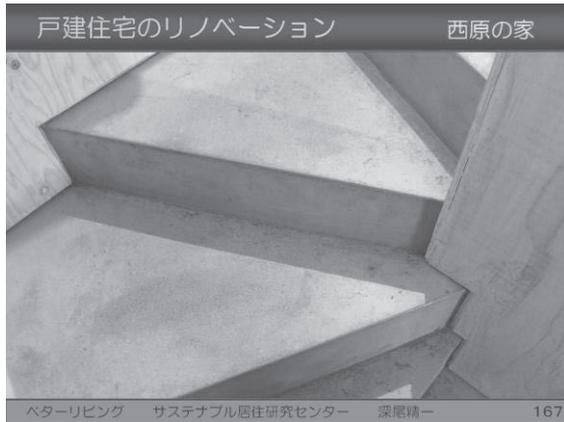


図 34 西原の家 階段



図 35 西原の家 地階車庫



図 36 西原の家 リビング



図 37 納谷兄弟

### 【井の頭公園の家】

最後にお見せするのは元に戻って 1978 年、一番古い住宅で、それを去年築 39 年、ほぼ 40 年でリフォームされた住宅です(図 38)。リビタさんとしてもかなり実験的な住宅にしようということのようで、これもアラキ+ササキアーキテクツの荒木さんが担当されました。

今日お見せした住宅は、小さいのは 80 何平米で、大きいのは 140 平米ぐらいです。120 平米ぐらいのごく当たり前の住宅が多いのだと思います。

図 39 がリノベーション後で、昔の日本風な破風が見えている、昭和の住宅の雰囲気ですね。この外観もあまり手を入れずにやっています。

この住宅ではかなり実験的に、元の柱は残すのだけど、図 40 のように、中央左に 6 畳間相当のスペースを造って、さらに左に細長いスペースを、

造っています。使い方の提案なのですね。図 46 がさっき言った、この 6 畳間なんですね。ここの使い方を住み手が自由に考えてくださいというような形になってます。

戸建住宅のリノベーション		井の頭公園の家	
井の頭公園の家	1978年	2017年	築 39年
設計	アラキ+ササキアーキテクツ 荒木源希		
		延床面積	117.04 m <sup>2</sup>
		「暮らし」 「住まい」を 見つめなおす	
ベターリビング		サステナブル居住研究センター 深尾精一	
		184	

図 38 井之頭公園の家



図 39 井之頭公園の家 外観

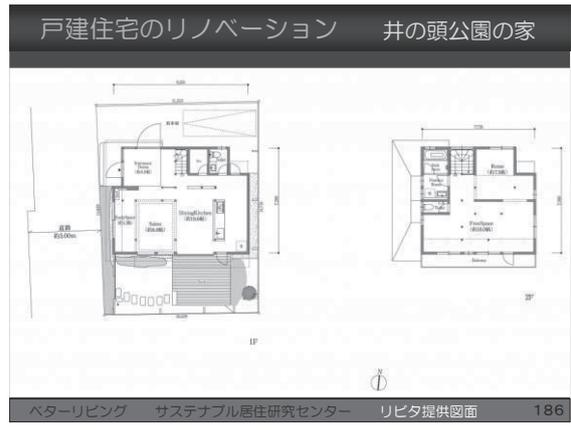


図 40 井之頭公園の家 図面 (栞リビタ提供)



図 41 井之頭公園の家 6 畳間相当のスペース



図 42 (写真左より) 黒田氏、深尾先生、  
荒木氏、佐々木氏

### 【まとめ】

図 42 の左の方が、黒田さんといって、リビタの担当者の方で、今日の講演会にも来ていただきました。二番目が私です。で、その右側が荒木君という私の弟子で、その右側が、佐々木君っていう、これも彼の同級生で、右側の 2 人と、佐々木さんの奥さんと 3 人でユニットを組んで事務所をやっているのです。

ということで、リノベーションを対象とする住宅が、建った年数の違いによって、このようなバリエーションがあるのだということがおわかりいただけたかと思います。

このように、リビタさんは一つの手法をやってらっしゃいます。ですが、これで全部の市場に適用できるわけでもありません。こういうリノベ

ーションに取り組む方は、いろいろな個別解をどうやって解くかっていうことを考えていくのだと思いますし、そのときに、そこで用いる部品のありかたは、どのように考えたらいいのか。それが我々の課題でしょう。部品というものは、基本的には一般解を解くための材料として供給するものですけれども、それを、この個別解を解くときにどううまく使ってもらうのか、そういう部品開発をこれからしていかななくてはいけないのだと思います。

これで私の話を閉じたいと思います。どうもありがとうございます。(拍手)