

 JERCO 審査シート ジェルコリフォームコンテスト2025					エントリー番号 3-1-0550-0				
タイトル リフォーム格闘家 ～土地・構造・予算に立ち向かう					応募部門：下記よりひとつを選んで●を入れてください ●戸建て全面 ○マンション全面 ○リビングダイニング ○キッチン ○サニタリー ○個室 ○外まわり ○玄関・ホール				
基本情報									
邸名 U様邸		築年数 100年		構造 木造		階建 1階建			
該当部分工事費 2,753万円		総工事費 2,753万円		建築確認申請の有無 □有 ●無					
増築面積 0㎡		減築面積 47.57㎡		居住者 15歳未満 1人		15歳以上65歳未満 2人			
改装面積 77㎡ ※増築・減築の面積を除く				構成 65歳以上 0人		ペット 猫			
建物の履歴（自宅、中古購入、空き家活用などの情報） □施主の居宅 ●空家または中古住宅の活用				年居住 ●空家または中古住宅の活用					
所在地 都道府県 長野県		市町村 諏訪郡下諏訪町		完成年月日 2025年8月25日					
施主様ご要望：リフォームの動機(140字程度で)									
信州の気候風土に惹かれ移住したご夫婦がご自身で購入されたのは、数多くのリフォーム実績をもつベテラン担当者の目から見ても再生が困難に思えるほど、複雑な問題を抱えた中古物件でした。「この状態からご満足いただける住まいを提案できるのか…？」と担当者は大きなプレッシャーを感じましたが、お施主様の理想の暮らしを実現するため、このリフォームに挑むことを決意しました。									
プラン決定のポイントと工夫(140字程度で) 設計・施工の工夫点、住宅価値を向上させた内容など									
リフォームで課題となったポイント ■ 既存建物が本来の道路範囲を越境 ■ 基礎が無筋コンクリート+丸石混合 ■ 一部伝統的構法と在来工法が混在し、耐震補強が困難 ■ 度重なる増築で構造の一体性が低下 ■ 限られた予算内で性能向上も実現したい これらを間取りや設計で解決し、お施主様にご納得いただける家を実現しました。									
施主様ご感想：満足度など(140字程度で)									
個人で物件を購入しましたが、サンプロさんに見ていただくと、自分らが思った以上に複雑な問題を抱えている物件だと知りました…。しかし、物件の問題点に丁寧に向き合っていただき、結果、安心して快適な家へリフォームしていただきました。坪数も当初の希望より狭くなりましたが、設計や採光の工夫などで床面積以上の広がりを感じることができました。									
リフォーム後の平面図									
主寝室上部にロフトを設けて空間を確保 限られたスペースを有効活用するため極力廊下の無い配置計画									
性能向上の特性（複数選択可） ●劣化対策 ●耐震性 ●維持管理 □可変性 ●省エネ ●バリアフリー									
選択した性能向上の特性で特に配慮した点(50字程度で)									
◆断熱：フルスケルトンにして気密施工の精度を向上 ◆耐震：基礎のない部位には既存土台の下に土間を打設・アンカーボルト新設。差鴨居は残し、在来木造をベースにした耐力壁を施工									
性能向上で、準拠・参考にした数値（性能表示の等級など） (※わかれば改修前の性能数値と改修後の性能数値を記入)									
UA値3.06(等級1)⇒0.39(等級5) 上部構造評点 0.26→1.56									

リフォーム前の写真

リフォーム前またはリフォーム後の写真（どちらでも構いません）

■ 越境した建物・道路境界線の是正

<After>
道路後退後にも問題ない位置まで減築

←道路後退後の境界線

←既存の境界線

<Before>
本来の道路境界線まで後退すると既存屋根部分が越境してしまう

既存の建物範囲

リフォーム後の建物範囲

Before

道路後退後の境界線

既存の境界線

物件購入の際に、道路境界線が不適切な位置にあること、市からは是正の指示を受けることを条件に購入したお施主様

After

約1mセッバック

道路後退後の境界線

建物を、是正後の道路境界線に影響のない位置（約1mセッバック）に減築。狭まっていた路地の安全性も向上

リフォーム後の写真（作品テーマ、工事内容が明確に分る内容の写真。写真4枚程度）

課題解決とご要望を両立+@のアイデア提案

■ 広さの演出

お施主様は当初30坪程度の住宅をご希望でしたが、セッバックや減築により約24坪となりました。面積縮小への対応として、廊下を極力排除した効率的な間取りや、多目的に利用できるロフトを計画。一部伝統的構法を用いた柱の長い住宅であったため、天井高を高く設定して視覚的な開放感を演出しました。

■ 基礎の追加

既存基礎は部分的に無基礎or一部丸石に土台を乗せた状態で、耐震性に懸念がありました。道路越境の解決と住宅性能の向上のために、部分的に減築した上で、建物を残したまま、耐震性の向上に必要な部分の基礎を新設しました。

■ 全館空調

既存の天井の高さを活用して、天井裏にダクトを配置する全館空調の導入を提案。家庭用エアコン1台で、家全体の温度差を少なくし、健康で快適な住まいを実現しました。住宅の断熱性を確保することで光熱費を抑え、個室でエアコンが不要なので、ランニングコスト・メンテナンス費も削減できます。

2 LDK

減築により面積は小さくなりましたが、高窓の配置によって自然光を取り込みながらもプライバシーを確保し、天井の高さや視線の抜けを活かして開放感を演出し、面積以上の広がりを感じられる工夫をしました。

抜け感やハイドアを活用した空間づくり

3 キッチン

差し鴨居を活用した間接照明

4 キッチン

5 主寝室

構造上残す必要のあった差鴨居に配慮しながらロフトを設計。幅を広くとれなかったウォークインクローゼット周辺の壁をR形状にすることで、空間の圧迫感を解消するなど、コンパクトながらも広く使えるよう工夫を凝らしました。