



くらしかた・すまいかた Vol.18

東戸塚の家

暮らすほどに馴染む、住み継ぎのかたち

神奈川県東戸塚。駅からほど近いそのマンションは、今から 25 年以上前に建てられたもの。

丘の形状に合わせて段々に配置された家の中からは、

春には桜が、秋には紅葉が、四季折々に変わる風景が楽しめます。

住み慣れた街に、これからも住み続けるために。

スケルトン・リフォームによる住み継ぎについて、お話を伺いました。

取材・撮影・編集：(株)地球工作所 Earth Planning & Workinc
取材協力：N さん、奥山裕生さん（奥山裕生設計事務所）

狐や狸が住むところから、新しい街へ

編集部：東戸塚という駅はとても栄えています。まず初めにここに住み始めたきっかけを教えてくださいませんか？

N さん：私たちが初めて家を見に来たのは、東戸塚駅ができて 3 年後くらい、今から 30 年前のことです。元は農村地帯で狸や狐が住むような所だったようですが、私たちが来た時にはすでに造成も始まっていて、本当に何もなかったです。ある事業者が主体となり、商業施設とマンションを中心とした住宅開発を一体的に進めているところでした。その開発によって新しくできた街は 10 以上の街区に分かれ、全体で 3,700 弱の世帯が暮らしています。

その当時、ここの物件は全て「即日完売物件」として人気が高かったんですよ。私たちは最初の街区の抽選には外れましたが、その後売り出された別の街区のマンションに住むことになりました。結果的にはそこは線路沿いでない分、静かだし、緑もずっと多くて、環境的に恵まれた場所でした。子供が 3 歳の時に引っ越してきたので、もう 30 年もこの街に暮らしています。最初

は何もなかったけれど、だいぶ後になってから商業施設もできて、本当に便利な街になりました。

中古マンションの スケルトン・リフォームという選択

編集部：中古マンションを新たに買って、スケルトン・リフォームをしようという発想はどこから得たのでしょうか？

N さん：そもそもは新宿にある『ザ・コンランショップ』が好きで、夫婦二人でよく足を運んでいたんです。ある時、同じビルの上に『リビングデザインセンター OZONE（以下 OZONE）^{*1}』があるのを知って、さらに『マンション・リフォーム講座』がちょうどあったので申し込みました。

その時は、住んでいた家をスケルトン・リフォームするか、買い換えてスケルトン・リフォームするか、ただ漠然と考えていたんです。

でも息子が音楽をやっている関係で、家の中に新たな防音室が必要になり、今よりも少し広めの家買い換えて、スケルトン・



道路際に設置された公開空地の案内板。
30 年前、農村地帯だった場所に計画されたこの住宅地は、約7 割の緑地がその大半を占めており、大きく育った樹木がまた新たな街の魅力となり、人々を惹きつけている。



斜面に沿って構成された低層棟は緑との距離も近く、人気の物件。
高低差と植栽を活かし、利用者同士の視線をずらし、室内からは街の緑地に向かって開かれた眺めを保ちながらも、居住者のプライバシーを確保することに成功している。



常緑樹と落葉樹、紅葉樹、花木、そして草本などを組み合わせた緑地帯。
各住戸からもこの緑を楽しめる低層棟の方が中古住宅としても人気が高く、価格が落ちないことに、長く愛される環境共生住宅のあるべき姿が示されているように感じた。



購入当初、生垣などで通りからの視線を防いであった専用庭も全面的にリフォーム。
街並みの緑を上手に借景し、より充実した室内環境に生まれ変わった。鳥好きのご主人の意向で置かれたバードバスには様々な鳥の他、多くのチョウもやってくる。

リフォームをして防音室も組み込んだ住まいするつもりで、新しい家を探しはじめました。

編集部：リフォームの経験はあおりだったのでしょうか。
N さん：私の実家を新築する際に、友達のご主人の建築家に設計をお願いしました。その方には自分たちの以前の住まいのリフォームも続けてお願いして、なかなか良い家にしていただきました。その2 度の機会で家を建てる楽しみを経験しました。
編集部：なるほど。

N さん：一戸建てを買うことはできなくても、スケルトン・リフォームなら、ある程度、家を建てる楽しみを味わうことができます。何より既存のマンションだと、あてがい扶持の間取りになりますし、70m² 程度あると3LDK にされちゃうんですよ。私たちは趣味もあって、この立地で一戸建てとなると若い時は金銭的な問題で無理でしたが、今回はこれから年をとってしまいうにあたって、老後の生活にはマンション生活の方が向いていると思い、一戸建ては選択しませんでした。

ここだと買い物も近いし、モールの中であれば、機械の力で全部回れますし、買い物も午前中に頼めば午後には持ってきてもらえるサービスもあります。生活圈もこの近くで収まっているので、なかなか離れがたい。
でも若いころから家づくりにはずっと興味があって、雑誌などで素敵なインテリアや住宅の写真を見つけてはスクラップしたり、建てられなくても一戸建てについての記事もファイルしたり、そんな思い入れがある分、設計者の方にしてみれば主張の強いクライアントだったんじゃないでしょうか。

中古マンションの購入の決め手は「管理」

編集部：同じ街の中で、スケルトン・リフォーム用の中古マンションを探された理由はどんなところにあったのでしょうか。
N さん：この街は10 以上の街区に分かれ、それぞれの管理組合の他に全体の管理組合もあります。そこが実施している24 時間体制の管理サービスが充実していることなども住人としてよく知っていたことが大きいです。
編集部：他の物件は候補に挙がらなかったのでしょうか。

N さん：一応見ましたが、今の立地の利便性や自分たちのライフスタイルが確立されていることを考えると、「周辺の環境が一番よい街区で探そう。」という結論に落ち着きました。これだけ長く住んでいると、色んな不具合も全部わかります。特に中に住んでいるというのは強くて、毎月の管理組合の会合記録を見ることができます。その中には管理会社が業務日誌として記録した毎日の苦情がリストとして載っているんです。それ読むと「そろそろ漏水事故が増えてきた」というような建物の具体的な問題点が見えてくる。そういうのがみんなわかっているんで、買い換える方としても安心でした。

今の家を買うときにも、不動産屋さんが45 年間の修繕管理計画表というものを契約書に添付してくださっていて、前の街区の管理組合でも緻密な長期修繕計画表がありましたし、その経験から今の街区の管理組合による修繕積立金も適正な金額であることがわかっていました。
反対に全く知らないところの中古マンションを買うのはちょっと勇気が必要ですね。躯体も古くなっているし。
編集部：耐震性についてはどうだったのでしょうか。
N さん：管理組合がしっかりしていたので、阪神淡路大震災があってすぐに全棟の耐震診断を行っています。結果としては「けっこうしっかりしている」ということでした。
ここの開発を手がけた会社にとっては初めての大規模な宅地開発だったので、構造なども手を抜かないでしっかり作っているようです。構造的なものは外側から見えないので、その診断結果を信じるしかないですね。

緑がもたらす住まいの魅力

N さん：新しい住まい探しで一番大きな動機になったのが、今住んでいる街区の「緑地」です。ここは6～7 割が公開空地なので、以前の街区に暮らしていたときも主人とよく散歩に来ていました。
編集部：以前の街区の緑地は少なかったのでしょうか。
N さん：以前住んでいた街区を分譲した会社は、もともと街の中にどう風が通るとか、緑がどんなに多いか、そういったこと

を売りにしていた会社だったので、緑地が少ないということはありませんでした。それに管理組合も緑化活動に熱心で、横浜市が緑化用に配布している苗木をいただいてきて植えたり、環状2 号の道路脇にあった樹木が、工事が始まる前に撤去されるという話を聞きつけて、その樹木を受け入れて、歩道と住棟の間の芝生地に植えたりしていました。花も四季折々に咲きます。ただ今住んでいる街区の規模ほうがずっと大きいので、緑地の割合が同じでも絶対量が多いのです。それに世帯数が多いということは全体の管理費も多いので、植栽予算だけでもそれなりにあるため、植栽関係のアドバイスをする会社、植木を管理する会社、草本類を植える会社の3 社に分業発注しています。

編集部：こういった緑の管理体制は、分譲当初から行われていたのでしょうか。
N さん：最初からではなく、3 社体制の管理はある時期からだと思います。だから以前の街区でも十分よかったんですが、ある時期から現在住んでいる街区の緑地の方がもっと魅力的になってしまったんですよ（笑）。
編集部：緑の変化も住み替えの大きなきっかけだったんですね。
N さん：そうですね。年をとってあまり散歩ができなくなっても、マンション内の広い敷地と前にある中央公園の中をぶらぶらとしているだけでも緑が楽しめるでしょ。そういうことで狙いを定めていたんです。それでも最初は南向きの高層棟を狙っていました。最初に住んでいた家は70 m² くらいだったので、防音室を入れて住み替えても85 m² あれば家族3 人住むには十分な広さだと思っていました。

理想の家との出会い

編集部：高層棟を探していて、どうして低層棟に住むことになったのでしょうか。
N さん：狙いをつけていた物件にちょうどよい空きが出ました。2 月のことで、景氣的には3 月に向かって価格が下がるだろうと思い見に行ったんです。
そこはまだ売主さんが住んでいたのですが、手違いがあって内覧できなくて。「その代わりに」ということで不動産屋が紹介

してくれたのが、今の家です。
広い分売値が高かったのも、私たちにはとても買えない物件でしたが、違う街区の低層棟はどう違うのか、という好奇心にかられ「見るだけのつもり」で内覧しました。
その日はお天気のよい日で、庭には緑がたくさん植わっていて、白や黄色の水仙が咲き乱れていました。面積も100 m² もあるので、室内もすごくゆったりしているし、「ああ、いいね」となっていて、「ここを防音室にすればいい」とか色々勝手な話をしていたら、たまたま売主の奥さまが郵便をチェックしにいらして。お話をさせていただいたら、とってもいい方で。楽しくお話して、いい気分が帰ってきました。
帰ってきて主人と話して、「いいけど予算が…」。
編集部：だいぶ開きがあったんですか。

N さん：1 千万円どころじゃなかったですね。広さも100 m² 弱ある上、低層棟は人気もあって高いし、「とてもじゃないけど無理だ。」とはなりましたが、あまりにも気に入ってしまったので、何もトライしないで諦めるのは悔しくて、不動産屋に交渉してみたんです。その夜にすぐ連絡が来て、先方が値引きしてくださることになり、思いがけず交渉が成立してしまいました。見に行ったのが日曜日で、その夜に了承をいただいて、さらに1 週間後には「契約したい」という話になり、その間に主人も会社を休んで別の時間帯にもう一度見せてもらったり。バタバタバタと決まり、有無を言わず2 月末に契約、3 月中に引渡しということになりました。

建築家と進める「スケルトン・リフォーム」

編集部：今回のスケルトン・リフォームの設計者はどのような形で決められたのでしょうか。
N さん：思いがけず物件が早く決まってしまう、不安にかられた私たちはまず OZONE に相談に行きました。「スケルトン・リフォームしたいんです。」と。その担当者が私たちの希望を聞いて、希望に沿うような設計者をたくさん提案してくれました。でもこちらもお金を払うのでもことん調べていい建築家を見つけないかと思い、OZONE の建築家紹介データベースのよう



灯りと色

N邸は灯りにもこだわっている。「室内が均一に明るいのは好きではないので、夜はスタンドの灯りを楽しんでいます。このランプシェードは上が開いているので、天井にも灯りがあたってその光の加減がきれいなんです。」Nさんの現在のお悩みは省エネ電球の普及で好きな色の電球がなくなりつつあること。
またトイレの壁面は緑色に塗装。照明で色が跳ね返り、白い天井を薄いグリーンに照らす。「便器はクリーム色なんですけど、壁の塗料の反射加減を確かめるため、塗料メーカー（ファロー・アンド・ボール）のショールームに何度も通いました。」

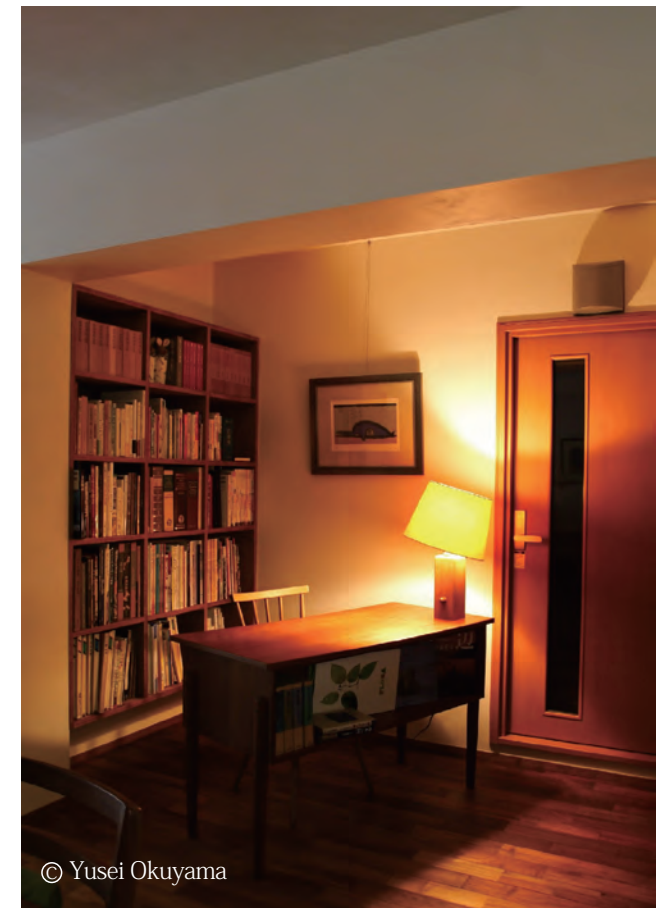
なもの（現：LINKLE- リンクル）を使って奥山さんを見つけました。奥山さんのホームページを見て住宅を専門でやっていることを知り、実際に会ってお話をしたらとてもよい方だったので、どうしてもお願いしたくて2ヶ月程お待ちしました。
Oさん：お待たせしてしまい、申し訳ありませんでした。
編集部：その間はどうかされていたのでしょうか。
Nさん：自分たちが持っている家具の寸法を書き出しておいたり、家具を買い足したり、カーテンを見に行ったりしました。新しい家は3月に引渡しだったので、秋には入れるつもりでしたが、OZONEの担当者の方から「（物件を）買ってから一年はかかります。」と言われてショックを受けていました。スケルトン・リフォームは、床も壁も天井も下地も設備も全部外してイチからやるので、まあ当然と言えば当然ですが。でも

設計に時間をかけていただいて、結果的によかったです。
Oさん：そうですね。やっぱり打ち合わせの回数を重ねることがよい結果につながると思うんですよ。
Nさん：奥山さんと話してはじめてわかってくることも多くて、何よりその過程が全て楽しかったのもう1軒別の家をお願いしようかと思ったほどです（笑）。

暮らしやすさをデザインの犠牲にしない

Nさん：奥山さんは住み手をすごく尊重して下さるし、暮らしやすさをデザインの犠牲にしない方でしょ。建築家の方はそこを犠牲にするタイプが多いので、安心して進められました。
Oさん：家は生活の器ですから、他の建築物とはちょっと違う

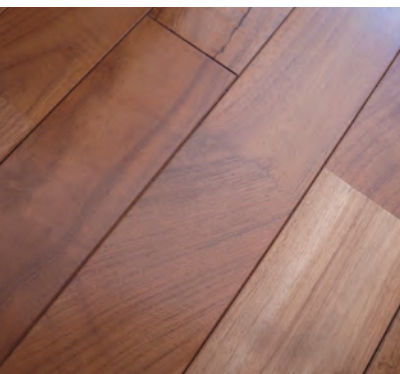
と思うんですよ。生活のベースがあって、それは普通デザインと相反するものだと思いますが、用をなしても、それでも美しくしたり、かっこよくしたりすることはできます。
Nさん：私はバウハウスのデザインが好きで、鍋とかお玉を使っているんですけど、実に美しいのにとても使いやすいんですよ。生活のもの、器もそうだけど、きれいな前に、持った時に気持ちがいいとか、使いやすいのが最初で、それでいながらきれいというのが理想ですね。
奥山さんの設計も同じです。とても実用的でいて、仕上がりも美しい。暮らししてみると掃除もしやすいし、必要なものが必要な場所に収まる。デザインだけでなく、この家の暮らしやすさに、私たちは本当に満足しています。
だから家の中を見ているだけで嬉しくなっちゃうんですよ。



リビングと防音室の前にある書斎コーナー。
後ろの書棚はNさんが元から持っていた本の高さに合わせて設計してある。

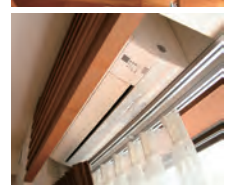
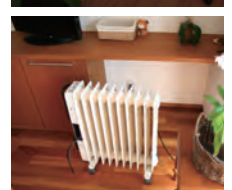
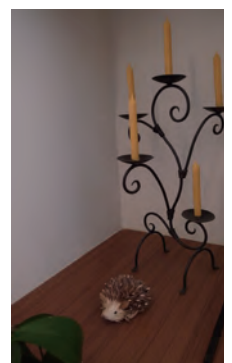
北欧の家具が若いころから好きだったNさん。室内の仕上げもその家具に馴染むようチーク材を表面に張った。予算を削減するために扉からカウンターまで全てのオイルフィニッシュはNさん自身によるもの。大工の棟梁から「別の現場にも来て欲しい」と言われたほどの渾身の仕上がり。今はBee Waxを塗るのみだが、その手入れで竣工時には無垢だった材が艶色に変化してきている。室内の落ちついた雰囲気は、住み手の家や家具に対する愛情が生み出すもの。時を経るごとに美しく変わっていく。

手入れと変化



凹凸と広がり

エアコンを目立たせたくない、というNさんの要望を受け、奥山さんは内側に壁と柱を造作し、エアコンの前に木の格子を設けた。あえて付けた凹凸により、空間に変化や広がりが生まれた。またお施主さんが持っている家具の寸法を事前に出してもらい、新しい家の中にそれぞれの置き場を作ってくれるのも奥山さんの設計スタイル。住み手が暮らしやすく、手入れしやすい家も、長く住んでいく上で重要なポイントである。





家族1人に1脚ずつ、くつろぎのための椅子に暖かい日差しが注ぐ。
大切なものを直しながらく使いつづけてこそ生まれる、シンプルな「用の美」が暮らしを豊かにする。

使いこむほど美しさを増す「器」としての家

Oさん：床も扉もキャビネットも、竣工時に比べてよい色になりましたね。

Nさん：床のワックスがけは年2回程度ですけど。そうでしょ？
編集部：Nさんの愛を感じます。

Nさん：私はもともとチーク材が好きで、持っていたテーブルや椅子などのチーク材の家具に合うよう、扉や作り付け家具の表面にはチーク材を張っています。残念なことにヨーロッパではチーク材の輸入が禁止されてしまったので^{※2}、この材の北欧の家具は、ほぼビンテージ物に限定されてしまいます。そういう事情もあって、家に置ける数も限られますが、自分が気に入ったものに出会った時は必ず買うようにしていました。緑の布地のハイバック・チェアとはある即売会で一目惚れしたのですが、肘掛はボロボロで、座面の底は抜けているというひどい状態でした。でも形が気に入ったので、安く購入して、横浜にある『家具の病院^{※3}』で直してもらいました。布は別の家具屋さんが「この椅子を張り替えるならリバコの布がいい。」というアドバイスと一緒に店にあった色見本をくださったので、それで色を決めてお願いしました。

3脚の椅子は全てデンマーク製です。黄色い2脚は同じフィン・

ユールという人のデザインで、1脚はデンマークの工房、もう1脚はライセンス生産をしている日本のキタニでそれぞれ製作されたものです。もう1脚のハイバックの椅子は名もない工房で作られたものですが、なぜか雰囲気似ていますよね。

スケルトン・リフォームの可能性

Nさん：家具も家も長く使い続けるヨーロッパの文化的な背景が、こういった椅子のデザインにも表れているように思います。
編集部：ものとして古くなっても、骨組み（スケルトン）のデザインが古くなっていませんものね。

Nさん：最初から長く使われることを前提にしてものを作っているの、持ち主が変わっても、時代や使い手や住み手の要望に合わせて直しながらく、ずっと使い続けることができます。

編集部：日本にもそういういいものがたくさんあったと思うのですが、残念ながら恐ろしい勢いで失われていますよね。

Nさん：家は社会的な資産であるというような意識の違いでしょうか。ヨーロッパの街並みと違い、今の日本の街並みは個人の所有物の集合体で、全体としての調和のようなものが欠けているように感じるんです。

編集部：スケルトン・リフォームにより、自分たちのライフ

スタイルにあわせて家を住み継いでいくことが一般化していけば、家が社会的な資産であるという認識も浸透していくように思います。同じ躯体を使い続けることで、まわりの緑も成長していきますし、街並みも時を経て調和したものに変わっていくのではないのでしょうか。

Nさん：東戸塚で言えば、駅前のいい立地に新たにマンションを建てるのが難しくなっているの、利便性が高い場所にある中古マンションは借り手や売り手も見つけやすくなっていますし、家族の変化に合わせて住み替えようとする時にも有利です。家のまわりの環境が建ってから30年後にどうなるかなんて、新築のマンションだと見られませんか、そういう意味でも中古マンションのスケルトン・リフォームはいいですよ。Oさん：Nさんのようにしっかり理解した上で購入されていればいいんですけど、あまり知識もないまま買いに行かれると、土地にしても中古マンションにしても怖いですよ。

Nさん：そこは高いお金を払うんだから、買う方も手を抜いたらダメですよ。自分で調べることは大切です。

編集部：本日は貴重なお話をありがとうございました。（終）

※1：リビングデザインセンター OZONE<www.ozone.co.jp>
東京都新宿区にある住まいづくり、インテリアのソリューションセンター。施設内には約30のショールームがあり、住まいづくり相談や各種セミナーを行っている。

※2：チーク材 (Tectona Grandis) は世界三大銘木の1つ。美しい木目と強靱な耐久性で高級材として人気が高い。現在ではほとんどの地域で伐採が禁止され、日本を含め輸入が規制されている国も多い。

※3：家具の病院（ダニエル）<<http://daniel.kagunobyouin.jp/>>
神奈川県横浜にある「横浜クラシック家具」の老舗「ダニエル」が運営する「家具の病院」は、自社で製作・販売している家具の修繕だけでなく、大切に使い続けたいという気持ちを持つ人の家具の修繕も行っている。

スケルトン・リフォームをもっと知りたい人のために

〇中立な専門施設を利用する

リビングデザインセンター OZONE
www.ozone.co.jp

「住まいづくりセミナー」

家づくりの漠然とした不安から、物件や依頼先の選び方まで様々な悩みを解決するヒントや具体策、家づくりやリフォームを進めるときの注意点を学べます。



「新築&リフォーム～依頼先紹介サービス」

建築家、工務店、ハウスメーカー、リフォーム会社、エクステリア等、建主が希望する依頼先と出会い、安心して家作りを進められることを目的とした無料の個別相談サービスを提供しています。

〇インターネットで情報を集める

共同住宅再生のための情報提供サイト
<http://www.housing-stock.com/>

「長く暮らせる共同住宅へ」

国土交通省が「持続可能社会における既存共同住宅ストックの再生に関する勉強会（ストック再生勉強会）」で調査した結果に基づき、6種類の「技術情報」と「個別技術シート」に取りまとめました。マンション管理組合が大規模計画修繕や省エネルギー棟のために改修しようとする際に役立つ情報を提供。



ストック時代の環境共生住宅に求められる要素を探る ～東戸塚の家から～

1. 季節を感じられる住まいづくり
「寝室の窓からは桜の大本が見えるので、桜の時期には寝ながらお花見が楽しめます。生活の身近なところで季節を感じられるっていいですね。（Nさん）」家の内と外のつながりを意識し、都市の中でも自然の営みを感じられる、環境と共生する住まいへの要望は高まりつつある。

2. 温熱環境と調湿機能の改善
「前の家で北側の窓は結露するというのをよくわかっていたので、新しい住まいには北側だけですが2重窓を内側に設けました。壁はしっくいにしたので、その調湿効果と相まって、新しい家ではどこも結露なくなりました。（Nさん）」長く快適に暮らすためにも、スケルトン・リフォームに際しては温熱環境の改善も必須の課題である。

3. 使う人の体に合わせた空間づくり
自らイケアにメジャーを持って通いつめ、小柄なNさんの身体に合わせた理想のキッチンに改変。住む人が自分の身体に合わせた住まいをつくれる。そのための部品や製品が充実していくことも、住宅を長く住み継いでいく上で期待される分野である。

〇建築事務所に相談する

奥山裕生設計事務所

<http://www.yusei-arch.com>

今回のNさんが指名された奥山さんは「住宅は建築家の作品ではない」という信条の元、住む人にとってより暮らしやすい家を多く手がける建築家です。ご自身の専業主夫体験や育児体験を通した家づくりには定評があります。その奥山さんのブログの中では、「スケルトン・リフォーム」に関する物件選びから購入・契約・施工までといった一連の情報がまとめられていて、とても参考になります。

スケルトン・リフォームのための中古マンションを選ぶポイント

① 1981年6月1日以降に建築確認申請を提出した物件であること
1981年は建築基準法の耐震基準が改定された年で、これ以前のものと、現在の耐震基準に合致していないため、躯体の耐震補強工事が必要。

②リフォームしやすい構造の物件を選ぶ

リフォームしやすい「ラーメン構造」：梁や柱で建物を支える構造。室内に梁や柱が大きく出っ張っている代わりに、壁を自由に配置しなおせるため大幅な間取りを希望する場合は有利。リフォームしにくい「壁式構造」：梁や柱の代わりに壁で建物を支える構造。リフォームあたって構造壁は取り壊せないため、間取りを大きく変更したい場合は不向き。

③マンションの管理体制を確認する

マンションの積立修繕金は、マンションの共用部分の修繕工事を行うために積立てるもの。積立金額が安すぎると新築時の設定から変更がなく、実際の修繕計画の実行が難しいことが伺える。

もっと詳しい情報は、奥山さんのブログをどうぞ。
「家は買うものではなく創るものです blog」
<http://d.hatena.ne.jp/yusei2000/>