

築46年の中古住宅を「職住遊学」が融合した暮らしに最適なプランニングで再生
戸建性能向上リノベーション実証プロジェクト『鎌倉 常盤の家』
～古都鎌倉の地で「街並みに調和する意匠と暮らしを再構築」するリノベーションを実現～

YKK AP株式会社（本社：東京都千代田区、社長：堀 秀充）は横浜市で不動産業を手掛ける株式会社プレイス・コーポレーション（本社：神奈川県横浜市、社長：浜田 伸）と共働し、中古戸建住宅の性能向上リノベーションを実証するプロジェクト（※1）として、『鎌倉 常盤の家』に取り組み、完成したことをお知らせします。



左上：Before、左下：施工中（樹脂窓と開口部耐震商品）、右：After

昨今、新しい生活様式の実践が推奨される社会環境の中、多くの方のライフスタイルや働き方が急激に変化しています。働く世代におけるテレワークの普及をはじめ、子どもの教育面においてもオンライン授業の活用が進むなど、暮らし方や行動にも大きな変化が生まれています。そのような背景の中、生活や住まいの場を、都心部から郊外へと住み替えするニーズが増し、移住する層が増加するなどの流れも起こっています。

このたび、鎌倉市に建つ築46年の戸建住宅に、昨今求められる暮らしへのニーズを取り込み、リノベーションを実施しました。外観は由緒ある街並みと景観に馴染むように一新し、内観においては、建物の素（す）の構造を活かしながら、間取りプランの変更と、断熱改修・耐震補強などを行い住宅性能の向上を図ることにより、地域に根ざした「職住遊学」が融合した暮らしに最適なプランニングで再生しました。文化的価値が高く、海や山に囲まれた自然環境豊かな鎌倉の地において、「街並みに調和する意匠と暮らしを再構築」するリノベーションが実現しました。

高い断熱性能には、住まいの中で熱の出入りが最も多い「窓」の選択が重要です。本物件では、YKK APの高性能樹脂窓「APW 330」を採用し断熱性能を向上しました。耐震性能向上では、YKK APの開口部耐震商品「FRAME II」を採用し、窓の数や面積を減らさずに開口部の耐力壁量を増やしました。当実証プロジェクトの考え方である“古くなった建物に新築以上の価値をあたえる”リノベーションの可能性を具現化した物件です。

本物件は、長期優良住宅化リフォーム推進事業において、鎌倉市から長期優良住宅認定を受けております。今後は、両社のコンセプトモデルとして、主に事業者向けに一定期間、完成見学会を行い、公開します。安全・安心で健康・快適な住生活を送ることができる「性能向上リノベーション」のノウハウ提供や、空き家などのストック市場の流通活性化に繋がるモデル物件として地域への情報発信に活用します。

■『鎌倉 常盤の家』物件概要

物件所在地	神奈川県鎌倉市常盤
敷地面積	251.65 m ² (76.14 坪)
延床面積	136.34 m ² (41.24 坪)
構造	木造在来軸組工法 2階建
既存建築年月	昭和50(1975)年<築46年>
改修工事期間	令和2(2020)年12月～令和3(2021)年4月
事業主	株式会社プレイス・コーポレーション
施工	株式会社青木工務店
設計	リツデザイン一級建築士事務所 (意匠設計) 有限会社高橋建築工房 (構造設計)
コンサルタント	u. company 株式会社

<改修前>



1階和室とリビングの間取りを繋げて
オープンリビングとし開放感と広さを確保

<改修後>



<改修後>

1階：キッチン



2階：居室



1階：ロフト



本物件では、高性能樹脂窓「APW 330」を採用したことなどで、住宅の断熱性能が改修前の約7倍に向上 (UA値: 改修前 2.90W/(m²・K) ⇒ 改修後 0.39 W/(m²・K)) (※2) しました。冬の室内での体感温度が概ね 13℃を下回らない HEAT20 G2 相当 (※3) の健康で快適な居住空間により、冬場のヒートショックリスクを軽減し、年間冷暖房費も約 4 割の削減が可能 (※4) な高い省エネ性能を有しています。

耐震性能向上では、開口部耐震商品「FRAME II」を採用。窓の数や面積を減らさずに開口部の耐力壁量を増やしたことなどで、震度6強の地震でも倒壊しない耐震等級3相当の強度まで高め (上部構造評点: 改修前 0.30 [倒壊する可能性がある] ⇒ 改修後 1.61 [倒壊しない]) (※5)、数字の根拠に基づくリノベーションを行い、安全・安心を提供します。

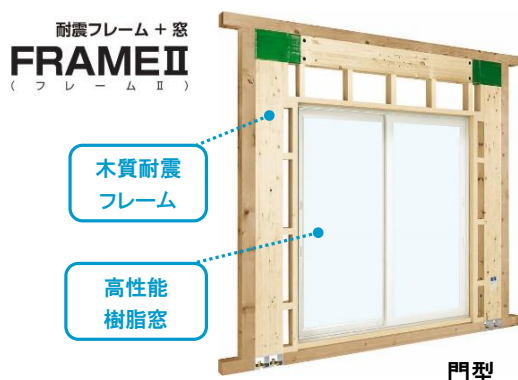
■高い断熱性能で健康・快適と省エネを届ける

窓は、アルミサッシ+単板ガラス窓から、高い断熱性能の樹脂窓「APW 330」に交換。壁・屋根・天井・床の断熱も強化し、住宅全体の断熱性能や省エネ性能が、大きく向上しています。



■高い耐震性能で安全・安心を提供

YKK APの開口部耐震商品「FRAME II」(門型)を4カ所使用。窓の数や面積を減らさずに開口部の耐力壁量を増やし、断熱と耐震を同時に実現しています。



「FRAME II」(門型)設置箇所の様子

- ※1：全国各地のリノベーション事業者とYKK APが連携して、既存戸建て住宅に「断熱」「耐震」を軸とした性能向上リノベーションを施して、住まいの価値が「窓・開口部」でかえられるかを実証するプロジェクトです。2017年度からこれまで15物件を展開し、本物件が16物件目になります。尚、この取組みは「リノベーション・オブ・ザ・イヤー2019」無差別級部門 最優秀賞を受賞しました。
- ※2：建築の温熱環境シミュレーションプログラム (AE-Sim/Heat) によるシミュレーション結果。
- ※3：「一般社団法人 20年先を見据えた日本の高断熱住宅研究会」が、室内温熱環境はどうあるべきかを考えG1グレードや、その上位G2グレードなどの断熱基準を地域別に提案している。
- ※4：エネルギー消費性能計算プログラム (住宅版) Ver2.5.4によるシミュレーション結果。
- ※5：木造住宅の耐震診断・補強設計ソフトウェア「ホームズ君 耐震診断Pro」によるシミュレーション結果。

<お客様からのお問い合わせ先>

YKK AP株式会社 お客様相談室
一般のお客様 TEL：0120-20-4134
建築・設計関係者様 TEL：0120-72-4134
<https://www.ykkap.co.jp>