



□蘇った「母屋」

プロジェクト名称	極私的 CM - 南馬込古民家改修 PJ	CMR 参画時期	事業構想段階
所在地	東京都大田区	設計/施工発注方式	設計・施工分離
種別	1.改修/2.住宅建築	主要用途	住宅
業務委託者/種別	白田吾吾/個人	構造/規模	木造/地上2階
所在地	東京都大田区	敷地面積	450.15 m <sup>2</sup>
応募者/種別	白田有吾/個人	建築面積	103.28 m <sup>2</sup>
所在地	東京都大田区	延床面積	127.11 m <sup>2</sup>

■プロジェクトの概要

・本PJは、「母屋」と呼ばれるCMR(私)の実家(東京都大田区)の築140年を超える部分を改修し、現代の居住空間として蘇らせたものである。  
 ・「母屋」は明治11年(1879年)に竣工し、昭和初期に東側に増築されている。敷地内の別棟と合わせ、全て建築基準法制定以前の既存不適格建築であった。

■テーマ1【CMR(受託者)がとった手法】

① <CMR(受託者)がプロジェクトが抱える課題を抽出・整理した手法>

・「母屋だけは残して呉れ、」というのが発注者(CMRの父)の口癖であり、**唯一の要望**であった。端的に言えば**「家の永続性」を保証せよ**という呪文をどのように解くのが、CMRの長年の課題であり、**本PJの業務目標**であった。  
 ・「母屋」だけを、何もせずにただ残すとしても、東京の場合は相続の問題がのしかかる。相続は、地価の高い土地では永続性に対する一番の脅威である。また現代の居住空間を得ようとするなら、**耐震と断熱の改修**が必要となる。さらに必要な空間を増築するなら、**確認申請を提出**しなければならない。そしてそれらを実現しようとすれば、当然**相応の資金**が必要となる。

・試行錯誤の末、結果として1) 相続手法検討⇒2) 資金調達手法検討⇒3) 資金備蓄⇒4) 並行して耐震・断熱改修手法/確認申請提出手法検討⇒5) 設計者・施工者選定という順番で進めることとなった。そもそも発注者がPJを開始する気になるまでに約10年、PJ開始から完成までに約10年、**結局約20年**を費やした。

② <CMR(受託者)が上記の課題解決にあたり提案または実行した方法>

1) 相続の手法検討(2012~2014年)

・所有地A(本PJの敷地)を残すために元々発注者が考えていた発想は、その他の所有地B、C、Dを売却して相続税の財源とする古典的切り売り手法であった。

・これではギリ貧なので、永続性の担保には所有地A以外の所有地で収益を上げることが必須であった。また維持管理に配慮して不動産はCMRの母とCMRが、金融資産の大部分はイタリア在住のCMRの姉が相続することとした。税制面と財産分割の手法検討には、税理士、弁護士と再三の協議が必要であった。

2) 資金調達の手法検討(2012~2014年)

・所有地BとCに賃貸住宅を建設し、家賃収入を得ることで自用地から貸家建付地となり、土地評価額も圧縮された。また建設費は負債となり、財産総額の圧縮も可能となった。さらに所有地Dは借地者に底地権を売却した。

3) 資金の備蓄(2015~2019年)

・総事業費は約5,800万円と予測した。姉相続分以外の金融資産に、2)の手法で得た資金を合算し、5年で約4,400万円を蓄積した。約1,400万円の不足分は借入金と改修工事中国家賃収益を充てることで、2020年春に着工に踏み切った。

□相続と資金調達の仕組み



所有地A: 本PJの敷地/約590 m<sup>2</sup>  
 所有地B: 駐車場+空地/約410 m<sup>2</sup>  
 所有地C: 駐車場/約370 m<sup>2</sup>  
 所有地D: 旧借地法による貸地/約170 m<sup>2</sup>

所有地A: 保全し「母屋」を改修(2020着工)  
 所有地B: 賃貸住宅建設(2014/建設費約1.15億)  
 所有地C: 賃貸住宅建設(2016/建設費約1.09億)  
 所有地D: 売却(2019/売却益約0.14億)

総事業費: 約5,800万 = 金融資産: 約100万 + 家賃収益約2,900万 + 所有地D売却益約1,400万  
 \* 不足分約1,400万は借入金 + 改修工事中国家賃収益を充当

4) 耐震・断熱の改修手法/確認申請の取得方法検討(2017~2020年)

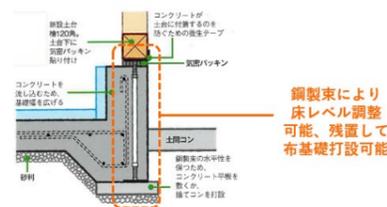
・母屋は、石場建て束基礎の伝統工法の木造家屋であり、耐震診断の結果はlw=0.06であった。伝統家屋の開放性を残すために、外周部の壁量を増やす手法は採用できなかった。その為、木構造の権威である山辺豊彦先生に構造の改修設計を委嘱することにした。

・断熱については、敷地Cに建設した木造賃貸住宅を、今後の断熱基準引き上げを見越して、HEAT20/G1レベルで建設し、各戸毎の光熱費調査により年平均約1.1万円/月という実績を確認済みであった。そこで、本PJではレベルを一つ上げ、HEAT20/G2レベルで改修することにした。

・確認申請については、2017年に実測調査を行って構造補強の目的を付けた上で、国交省の「検査済証のない建築物にかかる指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」に基づき、2019年に適合状況調査を行い、指摘事項を是正することで増築部分の確認申請を提出できる見込みとなった。

□基礎の補強

- ① 鋼製束で仮受け後、大引下の既存木製束を切断
- ② 鋼製束により床レベル調整
- ③ 鋼製束残置、大きめの基礎型枠設置、布基礎打設(山辺先生の構法アドバイスによる。)



□屋根架構の補強

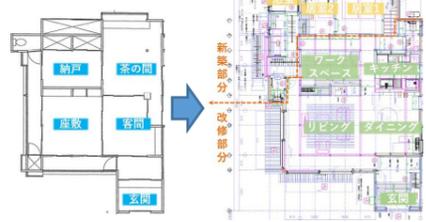
屋根架構の短辺方向中央にトラス挿入、金物で緊結



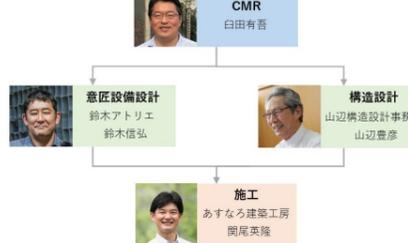
5) 設計者・施工者の選定(2017~2018年)

・CMRも元々設計者であったので、当初は自作の改修計画を耐震・断熱改修も含め設計施工で進めるつもりで、それが出来る施工者(工務店)を探していた。ネットでリサーチする中で、新住協会会員である「あすなろ建築工房」に出会う。そこで社長の関尾英隆氏から、木造に詳しい「鈴木アトリエ」の鈴木信弘先生(神奈川大教授)を意匠・設備の増改築設計者として紹介され、ここにCMR、設計、施工の三位一体の体制が整った。

□改修前後平面



□体制表



■テーマ2【CMR(受託者)が受けた評価】

① <CM業務の完了時点のプロジェクト目標の達成度>

・設計の開始にあたり、**SDGsの理念にそった改修** - 「11. 住み続けられる街づくり」の実現を前提とした上で、以下**5項目のPJ目標**を設定し、いずれも**達成**した。

1) 確認済証・検査済証の取得(増築部分)

・既存部分の指摘事項を是正の上、増築部分を確認申請し、確認・検査済証を取得

2) 耐震改修

・基礎と屋根架構を補強し必要な壁量を追加することでlw=1.14に改善

3) 断熱改修

・HEAT20/G2グレードの達成、BELS☆☆☆☆の取得

4) 間取りの改修

・現代生活へ適合するよう、間取りを改修、一部増築

5) 床下エアコン・太陽熱給湯の採用

・高気密高断熱化に伴い、床下エアコンと太陽熱給湯設備を設置

□BELS 5ツ☆取得



② <CM業務の完了時点のCMR(受託者)の業務目標の達成度>

・「母屋」を現代の技術を用いて、**居住空間として蘇らせることに成功**し、また下記の通り本年2月に相続を行ったが、**相続税対策としても期待通りの効果**を上げた。

③ <発注者のCM方式及び起用したCMR(受託者)の業務に対する評価>

・発注者は、2020年春の着工直後に施設に入居し、その後コロナ禍により面会もままならず、結局竣工直後の昨年2月に老衰で逝去したので、評価については不明である。但し、CMRは現在「母屋」に住んでおり、居住環境には極めて満足している。  
 ・尚、社会的な評価として、本PJは「**第六回日本エコハウス大賞**」(応募総数152件)にて、昨年7月に**エコリノベ部門の最優秀賞**を得た。最終審査は本PJを含めた11作品によるウェビナー公開審査となったが、審査員の堀部安嗣氏から増築部分2階で得られる太陽光のダイレクトゲインを改修部分の熱収支改善に生かすべきであるという点が指摘された。これは全く発想外の視点であり、大きな気づきとなった。

④ <CMRが本選奨応募にあたり、最もアピールしたい点>

・本PJは小規模かつ個人的なものであるが、私が経験したCM業務のあらゆる要素が凝縮されていると思う。父は借金が嫌い、で、「母屋」は文化財的建築だからそのまま残すというのが信念であった。私は父の「母屋」を残すという要望は叶えたが、「家の永続性」を担保する為には多額の借入金を含む財産ポートフォリオを構築せざるを得なかった。**果たして私は正しいプロセスを経てゴールに至ったのだろうか…といつもの事だが自問自答している**。多分、それは残りの未改修建築を今後どのように生かしていくかという、次のPJで得られる解なのだろう。**旅はまだ続くのだ**。