

2026年9月7日

浜松市中央区旭町 12-1

遠州鉄道株式会社

各位

築33年の木造住宅を、現代の暮らしに合わせて再生 「小池町 戸建リノベーションモデル」9月1日オープン

— 断熱等性能等級1から5相当・耐震等級1から3相当へ性能向上、5LDKから2LDKへ —

遠州鉄道株式会社（本社：静岡県浜松市中央区旭町、代表取締役：丸山晃司）は、浜松市中央区小池町において、築33年の木造住宅をリノベーションした戸建モデル邸を2026年9月1日にオープンいたしました。

■ 背景

建設資材価格や人件費の上昇を背景に、新築住宅の取得費用は上昇を続けています。一方、全国の空き家は約900万戸、空き家率は13.8%と、いずれも過去最高となりました（総務省「令和5年住宅・土地統計調査」）。既存の住宅をどう活かすかは、社会全体の課題になっています。

国土交通省の調査でも、新築だけでなく中古住宅を購入してリノベーションする暮らし方を選ぶ人は、この10年間で増えています（国土交通省「令和5年度 住宅市場動向調査」）。

しかし、33年間で変わったのは、家の古さだけではなく、気候も、住宅に求められる性能も、家族のかたちや暮らし方も、大きく変化しています。

33年前の断熱水準から、現在の省エネ住宅の水準へ

この33年間で夏の暑さも厳しさを増しています。本モデル邸が建てられた1993年8月の浜松市は、30℃を超えた日（真夏日）が15日、35℃を超えた日（猛暑日）は1日もありませんでした（気象庁「過去の気象データ検索」）。その後、夏の暑さは年々厳しさを増し、浜松市では2020年に、当時の国内最高気温に並ぶ41.1℃を記録しています（気象庁）。

本モデル邸が建てられた1993年頃の省エネルギー基準は、現在の断熱性能ランク（断熱等性能等級）でいうと1相当の水準でした。その後、住宅に求められる断熱性能は大きく向上し、本モデル

邸では、ZEH「ゼッチ」水準（年間のエネルギー消費を実質ゼロに近づける省エネ住宅の基準）に相当する等級5まで性能を高めています。断熱等性能等級は現在、最高等級7まで設けられていますが、等級5はその中でも高性能な新築住宅の目安として普及が進んでいる水準です（国土交通省）。33年前の基準と比べると、壁や屋根、窓を通じて熱が出入りする量を約6割抑えられる計算です。

こうした厳しい暑さの中でも、断熱性能を高めることで、夏は外の熱が室内に伝わりにくく、冷房で冷やした涼しさも逃げにくくなります。エアコンを効率よく使えるため、冷暖房にかかる電気代は目安として5割程度抑えられると見込まれます。冬は室内の暖かさを逃しにくくなり、一年を通じて快適に暮らせる住まいへと生まれ変わりました。

33年前の木造住宅を、最高等級の耐震性能へ

耐震性能についても、この33年間で木造住宅に求められる基準は大きく進化しています。この間、国内では震度6強以上の地震が繰り返し発生し、住宅の耐震性への関心は年々高まっています。改修前の本モデル邸は、耐震診断の結果、現行の建築基準法が定める最低限の耐震性能（耐震等級1程度）にとどまっていた。

今回、建物の状態を確認したうえで耐震補強を行い、現行基準の1.5倍の地震力に耐える最高等級「耐震等級3」相当まで性能を引き上げました。この等級3は、消防署や警察署など、大地震のあとも機能を保ち続ける必要がある建物に採用される基準です。いわば「大地震のあと、建て替えが必要になるかもしれない強さ」から「大地震のあとも住み続けられる強さ」への転換といえます。

5LDK から、今の暮らしに合わせた 2LDK へ

浜松市では、1995年から2020年の25年間で単独世帯が約2.3倍（4万4千世帯→10万2千世帯）、夫婦のみ世帯が約2.1倍（3万世帯→6万5千世帯）に増加し、1世帯当たりの人員は2.95人から2.41人へ減少しています（総務省「国勢調査」）。こうして家族構成が変化する中、本モデル邸では、建築当時の5LDKから、現在の2～3人での暮らしを想定した2LDKへ、思い切って間取りを変更しました。

単に部屋数を減らすのではなく、細かく区切られていた空間をつなぎ、玄関から直接使える広々とした土間収納や、1階と2階をつなぐ開放的な吹抜けをリビングに新設。部屋数を確保する住まいから、一つひとつの空間の広さや開放感を重視した住まいへと再構成しています。

■ 本モデル邸の見どころ

本モデル邸は、「断熱」「耐震」「間取り」という3つの視点から、現在の暮らしに合わせて住宅そのものをアップデートした実例です。断熱性能・耐震性能のいずれも、新築住宅と同等の水準（断熱等性能等級5相当・耐震等級3相当）まで引き上げている点も大きな特徴です。性能を新築同様まで引き上げながらも、既存の構造を活かすことで、建て替えに比べて費用を抑えられる点もリノベーションの魅力です。一般的に、性能向上リノベーションは、新築と比べて費用を最大2割程度抑えられるケースもあるとされています（建物の状態や規模により変動）。

① 33年前の住宅から、ZEH水準の断熱性能へ

断熱等性能等級5相当（ZEH水準）まで性能を高めるとともに、窓もアルミサッシ・1枚ガラスから樹脂窓・遮熱Low-E複層ガラスへ刷新。築年数を重ねた住宅でも、適切な断熱改修によって現在求められる高い断熱性能を目指せることをご確認いただけます。

② 見た目だけでなく、建物の中身も最高等級の耐震性能へ

見た目を整えるだけでなく、構造そのものに手を入れ、最高等級の耐震性能まで引き上げました。内装や設備を新しくするだけではない、住宅性能そのものを高めるリノベーションの実例です。

③ 5LDKから2LDKへ。暮らし方までリノベーション

従来の5LDKから、2～3人での暮らしを想定した2LDKへ大胆に変更。細かく区切られていた空間をつなぎ、リビングには吹抜けを新設しました。33年前と現在の家族構成やライフスタイルの変化に合わせて、間取りそのものを再構成しています。

本モデル邸を通じて、築年数を重ねた住宅であっても、建物の状態を適切に診断し、必要な改修を行うことで、性能と暮らし方の両面から現在の住まいへ再生できることを、性能数値と実際の空間の両方からお伝えします。

こうした断熱性能の高いリノベーションは、国の補助金制度「住宅省エネ2026キャンペーン」の対象となる基準もクリアしています（国土交通省・環境省）。また、耐震改修についても、昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅を対象に、浜松市をはじめ多くの自治体が補助制度を設けており（浜松市「木造住宅耐震補強助成事業」）、古い住宅にお住まいの方はこうした制度も活用いただけます。

また、既存住宅の価値を高め、良質な住宅ストックを次の世代へ住み継ぐとともに、解体・新築に伴う廃棄物やCO2排出を抑えるなど、既存住宅を活用する新たな選択肢を提案してまいります。

■ リノベーション概要

既存建物	築 33 年 木造在来工法 2 階建て
間取り	5LDK → 2LDK（広々とした土間収納、リビング吹抜けを新設）
断熱性能	断熱等性能等級 5（ZEH 水準）相当まで向上
耐震性能	耐震等級 3 相当まで向上（耐震補強は株式会社 evoltz の協力のもと実施）
所在地	静岡県浜松市中央区小池町
オープン日	2026 年 9 月 1 日（火）

以上

【リリースに関する問い合わせ先】 遠州鉄道株式会社 住宅事業部 リフォーム課

【本文中データの出典】

- ・空き家数 900 万戸／空き家率 13.8%：総務省「令和 5 年住宅・土地統計調査」
- ・中古住宅を選ぶ人の増加：国土交通省「令和 5 年度 住宅市場動向調査」
- ・断熱等性能等級と省エネ基準の変遷（1992 年新省エネ基準＝等級 2 相当、2025 年 4 月より等級 4 以上を義務化）：国土交通省
- ・浜松市の最高気温 41.1℃（2020 年 8 月 17 日）：気象庁
- ・浜松市の 1993 年 8 月の日最高気温（30℃以上 15 日、35℃以上 0 日）：気象庁「過去の気象データ検索」
- ・断熱改修の補助金制度（住宅省エネ 2026 キャンペーン、先進的窓リノベ 2026 事業、みらいエコ住宅 2026 事業）：国土交通省・環境省
- ・耐震改修の補助金制度（木造住宅耐震補強助成事業）：浜松市
- ・浜松市の世帯構成の変化（単独世帯・夫婦のみ世帯の増加、1995 年→2020 年）：総務省「国勢調査」（平成 7 年／令和 2 年）

※浜松市域は、1995 年（平成 7 年）は合併前の旧浜松市、2020 年（令和 2 年）は現在の市域（旧浜北市・天竜市等を含む）を指しており、両年で対象範囲が異なる点にご留意ください。