

茨城県大洗町にある商店街の店舗併用住宅をリノベーション、複合宿泊施設「波と月」が竣工。開業を記念して12月1日（金）・2日（土）に内覧会を開催

検査済証のない木造建築を民泊機能を伴う複合施設へ。統括設計・建築ディレクションをJamが担当



「波と月」外観イメージパース

不動産の再生をワンストップで企画コーディネートをするJapan. asset management株式会社（本社：東京都品川区、代表取締役：内山博文、以下「Jam」）は、モトヤユニテッド株式会社（本社：岡山県倉敷市、代表取締役：小野新太郎）を事業主として、茨城県大洗町にある永町商店街の中心にある築39年の元酒屋の店舗併用住宅を複合宿泊施設「波と月」へ、統括設計と施工についてプロデュース、ディレクションを担い、リノベーションを施し11月に竣工しました。宿泊利用開始に先駆けて12月1日（金）・2日（土）に内覧会を開催いたします。

※内覧会の申込み方法は、別紙「波と月_内覧会ご案内」をご参照ください。

（「波と月」とは）

「波と月」は、1日1組限定の宿（プライベートハウス）としての宿泊サービスに加え、魅力あふれる茨城県の食材を活用したカフェ&ダイニングスペースとして、町中華をモダンにアレンジしたNeo中華「kurage くらげ」や、テント型サウナ、ワーケーションにも対応した空間です。

元酒屋の店舗併用住宅をリノベーションし、古くても良いものはそのままに活かし、現代の感覚を取り入れた空間デザイン。地域に寄り添いながら、単なる宿泊施設にとどまらず、従来から町に根付いた文化も、新しいカルチャーやリラックス体験をも発信する拠点となることを目的とした「リトリートハウス」です。

nami
tsuki

波と月

NAMI TO TSUKI
OARAI IBARAKI

●公式WEBサイト：<https://www.nami-tsuki.com/>

「波と月」ロゴマーク

（リノベーションのポイント）

◎検査済証のない木造建築を民泊機能を伴う複合施設へコンバージョン

築年数の古い日本の木造建築においてその多くが検査済証の取得がなく、その改築や用途変更の障害となっています。本プロジェクトでは、特に屋外にサウナを設置した民泊機能を伴う複合施設としての用途変更は難易度が高く、今回は小規模な建築物の用途変更のため確認申請は行っていないが、関係各所と協議のうえ違法性を確保し、空間構成としての難しさもあるなか、事業性とのバランスを考慮し設計、仕様選定や工数の工夫など建築ディレクションを行いました。

◎商店街にある看板建築を新進気鋭の建築家と共にデザイン

プロジェクトの最適化において建築デザインをどうするのかはどのクライアントも悩みが多いところです。Jamの建築プロデュースでは、プロジェクトのコンセプトが見えてから、チームのバランスとプロジェクトの価値を最大化できる建築家やデザイナーを選定しディレクション、共同で設計を行います。本プロジェクトにおいては大洗の街に馴染みつつ、商店街に新しい風を吹き込むことが求められました。相反する要望を実現するため、今回は施主の要望を咀嚼して柔軟に設計に反映することが得意な新進気鋭のG ARCHITECTS STUDIOの田中亮平氏と共に価値の高いリノベーション建築を実現しました。

◎太陽光発電をPPA事業者と共に屋根に実装。エネルギーマネジメントも実施

古い木造建築をリノベーションする際に機能性やデザイン性を求められますが、本プロジェクトのように2つの機能を有する施設において、そのエネルギーの最適化も重要な要素です。今回は、「シェアでんき」を運営するベンチャー企業である株式会社シェアリングエネルギーと共に、商店街における初の実証計画として、事業主の初期費用負担0で蓄電池と太陽光発電を併せて設置し電気を定額で供給する仕組みを設計の初期段階から取り込みました。地方創生においても必要とされるスマートグリッドなどのエネルギーマネジメントを町単位で実現する仕組みを目指します。

◎地方創生事業を建築と不動産の力でトータルにサポート

都市部のリノベーション事業とは異なり、地方でのリノベーションを伴う今回のような事業、その難易度は非常に高いと思われます。Jamでは難易度の高い事業でも建築面（法令やデザイン面）と不動産の仕組み（運用とその仕組み）を活用し最適化を図り、プロジェクトをトータルでサポートします。また、地域のネットワークを大切に、施工体制も構築。今回、施工者は茨城県日立市を拠点にする工務店 ZOSUNをパートナーとして選定し、ディレクションを行いました。



左上：宿泊スペース/右上：飲食スペース Neo中華「kurage くらげ」/左下：リビングスペース（プライベートスペース）/右下：飲食カフェスペース

〔「波と月」施設概要〕

「波と月」は、2023年秋に海辺の町・茨城県大洗町にオープンした1日1組限定で宿泊可能なプライベートハウスとネオ中華ダイニング「kurage」による宿泊複合施設。地域とつながるリトリートハウスです。

・施設名称	: 波と月 (なみとつき)
・所在地	: 茨城県東茨城郡大洗町磯浜町938-2
・アクセス	: JR常磐線「水戸駅」にて大洗鹿島線に乗換え、「大洗駅」で下車 「大洗駅」よりタクシーで約5分、徒歩で約10分 (標準所要時間)
・営業時間	: 飲食店 kurage 開店11時30分/閉店22時 (毎週月曜日定休)
・用途	: 宿泊施設・飲食店 (1F: 飲食店、2F: 宿泊*民泊として利用)
・改修竣工/開業	: 改修竣工 2023年11月/Kurage開業: 11月11日・宿泊開始: 12月予定
・新築竣工/築年数	: 新築竣工 1984年12月/築39年 (2023年11月現在)
・構造/階数	: 木造/2階建
・敷地面積/建築面積/延床面積	: 498.65㎡/115.93㎡/212.18㎡
・主要仕上材料	: 外壁 トタン板t0.25の上、鉄粉糊ローラーの上、薬剤吹付
・公式WEBサイト	: https://www.nami-tsuki.com/

■プロジェクトメンバー

・運営事業主	: モトヤユニテッド株式会社
・企画プロデュース・プロジェクトマネジメント	: 株式会社 tomorrow
・設計・監理 (統括)、建築ディレクション	: Japan. asset management 株式会社
・設計・監理 (意匠)	: G ARCHITECTS STUDIO
・3Dパース作成	: 株式会社MAKE HOUSE
・施工	: ZOSUN

〔Japan. asset management 株式会社 について〕



Japan. asset management

Japan. asset management株式会社は、用途変更など難易度の高い具体的なプロジェクトの建築マネジメントを中心に、既存不動産ストック活用事業をマネジメントし、中小ビルなど不動産を再生したいクライアント事業をワンストップでサポートする不動産・建築プロデュース会社です。

・会社名	: Japan. asset management 株式会社 (ジャパソアセットマネジメント、通称: Jam)
・所在地	: 東京都品川区上大崎2-13-14 M-Haus 4F
・代表取締役	: 内山 博文 (うちやま ひろふみ)
・ウェブサイト	: https://japan-a-m.co.jp/
・グループ会社	: u.comapny 株式会社
・事業内容	: 既存不動産の活用事業 (企画開発プロデュース、プロジェクトマネジメント、建築ディレクション)、 不動産開発コンサルティング・コーディネイト業、建築コンサルティング・コーディネイト業、 不動産賃貸・管理業、マスターリース事業、リノベーションラボの運営 (Inc-lineの運営)
・登録免許	: 一級建築士事務所 東京都知事登録第62996号 宅地建物取引業 東京都知事 (2) 第100897号

・実績事例・一棟丸ごとリノベーションホテル「OF HOTEL」仙台

OF HOTEL は、地域の人たちと共創し、東北のまだ知られていない革新的な取組みと文化や歴史、東北の新旧を未来へ引き継ぐクリエイティブな体験やビジネス創造の場を提供する新たなライフスタイルホテルです。Jamは、耐震及び省エネの設計・監理を担い、耐震改修と断熱改修を施し一棟丸ごと性能向上しています。また、Jamは地元企業と共同運営しています。

