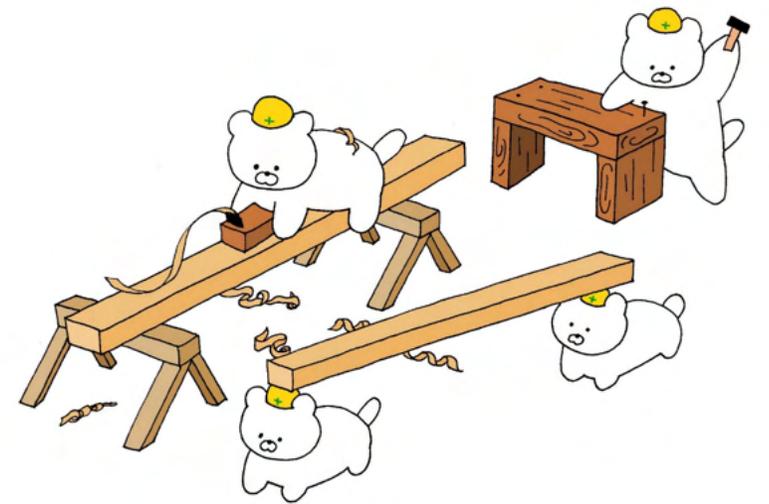


# パルセミナ2021 リフォーム・リノベーション

- 1：リフォームとリノベーション言葉の違い
- 2：住まいには定期的なメンテナンスが必ず必要
- 3：リフォーム・リノベーションのポイント
- 4：実例を見てみる。

(株)アーキクラフト  
アーキクラフト1級建築士事務所 埼玉県 (5) 第7731号  
代表：福田義房 1級建築士 第219872号  
350-0807 川越市吉田134番地



リフォームリノベーションには沢山の選択肢があります。

## 迷子にならないキーワード

次の世代の使い方を考える。

よりシンプルであることを考える。

安全な暮らしにつながることを考える。

古びても味わいのある素材は大切にする。



## 1：リフォームとリノベーション言葉の違い

- ▶ ◎リフォーム：原状回復、維持のために行う部分的な対処
- ▶ ◎リノベーション：機能・価値の再生・暮らし方全般に係る包括的な改修

### ▶ **リノベーションとは（住宅の場合）**

- ▶ 中古住宅に対して、機能・価値の再生のための改修、その家での暮らし全体に対処した包括的な改修を行うこと。例えば、水・電気・ガスなどのライフラインや構造躯体の性能を必要に応じて更新・改修したり、ライフスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新することで、快適な暮らしを実現する住まいに再生すること。

▶ <http://www.renovation.or.jp/> リノベーション協議会より抜粋

▶

●床仕上			
【板張り床について】 木材は、激しい乾湿の繰り返しなどがあると、表面に細かいひびや、反りやすき間などが生じるおそれがあります。お手入れにあたっては、なるべく水を使わないことを心掛けましょう。			
板張り床	きしみ、反り、汚れ	随時	状況に応じて検討
カーペット床	カビ、ダニ、汚れ	1～2年ごとに本格的クリーニング	6～10年で敷き替えを検討
たたみ床	凸凹、ダニ、変色、汚れ	年1～2度たたみ干し 2～3年で裏返し	12～25年で全面取替えを検討
ビニル系の床	はがれ(めくれ)、汚れ、劣化による割れ	随時	状況に応じて検討
玄関床	タイル等の汚れ・割れ、はがれ		
●壁仕上			
【ビニルクロス貼り壁について】 普段は表面の汚れをはたき、掃除機などでむらなく掃除します。ビニルクロスは水拭きができ、汚れが比較的簡単に落とすことができますが、貼り合わせ部分に水が入るとはがれの原因になりますので、水拭きは固く絞った雑巾などで注意して行いましょう。			
ビニルクロス貼り壁	カビ、はがれ、汚れ	随時	状況に応じて検討
繊維クロス貼り壁			
板張り壁・化粧板張り壁	浮き、はがれ、変色、汚れ、割れ		
繊維壁・砂壁	はがれ、汚れ		
●天井仕上			
【POINT】 天井は部屋の暖まった空気が上昇する際にほこりやすすを運び付着させるため、汚れやすい部位です。定期的な汚れをはいたり、掃除機などで掃除するようにしましょう。			
和室天井(化粧板目透し貼り)	シミ、汚れ	随時	状況に応じて検討
洋室天井(ビニルクロス・クロス貼り)			
●外部建具			
【POINT】 屋外に面しているため、ほこりや汚れがつきやすい部位です。放っておくと損傷の原因になりますので、こまめに掃除しましょう。雨や強風の後は汚れがひどくなります。特に、扉の下部は水はねや泥はねで汚れやすいので、念入りに拭き取りましょう。			
玄関建具	すき間、開閉不良、腐食、付属金物の異常	2～3年ごと	15～30年位で取替えを検討(建付調整は随時)
アルミサッシ			
雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良		
窓枠・戸袋等の木部	腐朽、雨漏り、コーキング不良		建具取替えの際検討
●内部建具			
【POINT】 内部建具は、使用によるゆがみや、温度や湿度の変化などにより木材のサイズが変化することがあります。それにより、開閉しにくくなったり、扉が重くなったり、きしみ音が生じたりなどの不具合が起こることがあるため、建付調整は随時行うようにしましょう。			
木製建具	すき間、開閉不良、取付金物の異常	2～3年ごと	10～20年位で取替えを検討(建付調整は随時)
ふすま、障子	すき間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに張替え	
●給排水設備			
【POINT】 【排水管について】 排水管内に排水中の脂肪分などが付着することにより、排水の流れが妨げられ、そこに異物が入るとゴミや毛髪、糸くずなどがからみ、つまりの原因となります。日頃より、つまりの原因となる異物が配水管に入らないよう、キッチンシンクや浴室排水口のまわりはきれいにしておきましょう。			
給水管	水漏れ、赤水		15～20年位で全面取替えを検討
水栓器具	水漏れ、バックキンの摩耗、プラスチック部の腐食	1年ごと	10～15年位で取替えを検討(3～5年でバックキンの交換)
排水管、トラップ	水漏れ、つまり、悪臭		
キッチンシンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食、換気不良、さび、シーリングの劣化、汚れ		15～20年位で全面取替えを検討
トイレ	便器・水洗タンクの水漏れ、悪臭、カビ、換気不良、金属部の青錆、つまり		
●浴室			
【POINT】 浴室のメンテナンスは、「カビ」を防止することが重要です。カビを防止するためには「乾燥させる」、「人間の皮脂等(カビの好む栄養分)を取り除く」ことが必要です。入浴後に壁や床にお湯をかけ皮脂等を流したり、水滴をタオルで拭くなどのケアをしましょう。			
タイル仕上	タイル等の割れ・汚れ、カビ シーリングの劣化、排水口のつまり	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
ユニットバス	ジョイント部の割れ・すき間、汚れ、カビ、排水口のつまり		
●ガス設備			
【POINT】 ガス漏れ警報器は必ず設置し、月に1回は正常に作動するか点検しましょう。また、ガス器具は点検を受けたものを使い、常に正しい炎で使用できるよう、こまめにお手入れをしましょう。			
ガス管	ガス漏れ、劣化、管の老化	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常		10年位で取替えを検討
●その他			
【POINT】 スイッチまわりやプラグとコンセントの間などにほこりが入ると、作動不良や破損、または火災の原因になります。こまめに掃除するように心掛けましょう。			
換気設備(換気扇)	作動不良		15～20年位で全面取替えを検討
TV受信設備(アンテナ等)	固定不良、さび、破損、変形	1年ごと	12～18年位で全面取替えを検討
電気設備(コンセント等)	作動不良、破損		15～20年位で全面取替えを検討

## 2：住まいには定期的なメンテナンスが必ず必要

例えばこのような住まいを良好な状態に保つために必要なメンテナンスを主にリフォームといいます。

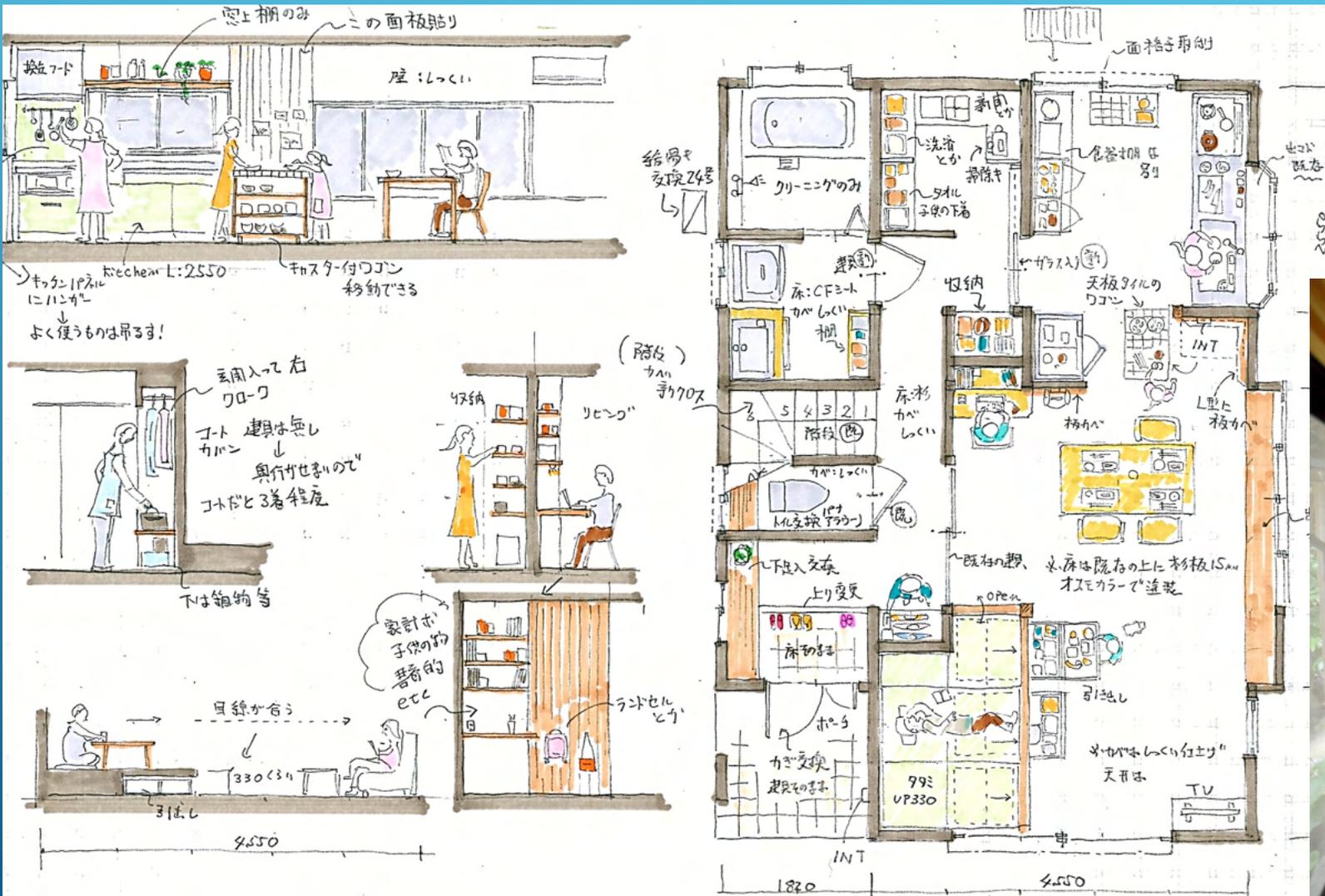
ユニットバス：15年で交換  
 給湯器：10年で交換  
 給水管：20年で交換  
 アルミサッシ：30年で交換  
 電気設備：20年で交換  
 外壁：塗り壁 15年  
 スレート屋根：20年

・点検の結果、少しでも不具合があった場合には、必ず早めに修繕工事を実施しましょう。人間の体と同様に「早期発見・早期治療」が重要です。

・不具合をそのまま放置すると、ますます状態が悪化し、それを元通りに復旧するのに莫大な費用がかかってしまいます。

住宅金融支援機構マイホームの維持管理参照

### 3: 暮らしやすいリフォーム・リノベーションのポイント



- 1: 可能な限り3尺廊下をつくらない
- 2: 可能な限り引き戸で
- 3: 車が入れる場所に掃き出し窓





4：見えないところにお金がかかる  
撤去費用 断熱 構造 仮住  
◎優先順位を付けよう。  
例：1耐震 2断熱 3意匠替え

①資金計画を十分に検討する→  
見込みスタートはしないだね。

②その上で予備資金は見ておく





5: 自分たちでできることは  
やってみることもいいですよ。

以外にお宝が眠っている。  
例えば無垢の床  
解体処分ではただのゴミ  
100年物の床に暮らす。

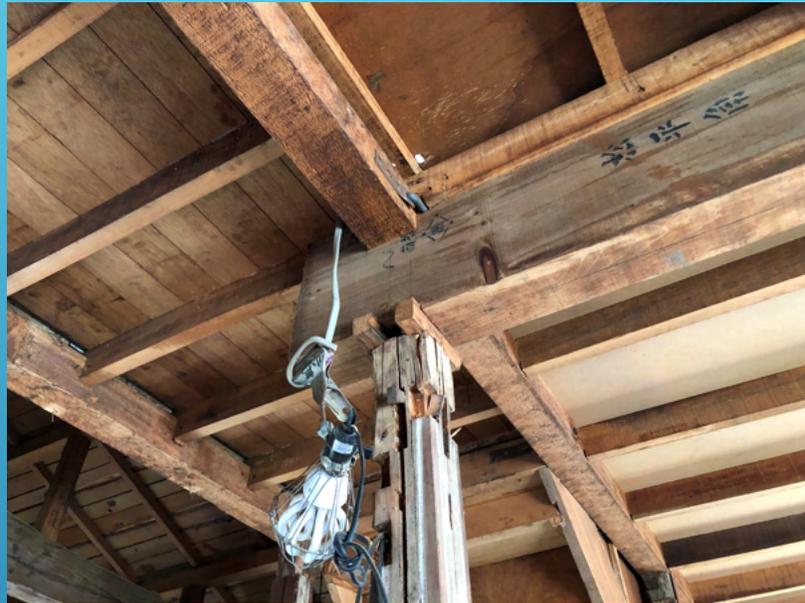


## 6：建物の状況を知っておく

どこにお金がかかるのか納得するのも大事。

◎ 損傷はしても倒壊しない = 逃げられる

昭和51年（1981年）以前の家は改修しても今の基準の耐震性は求められない、むやみに金物などを増やしても効果は薄い。そもそも今の躯体強度では基礎が耐えられない。



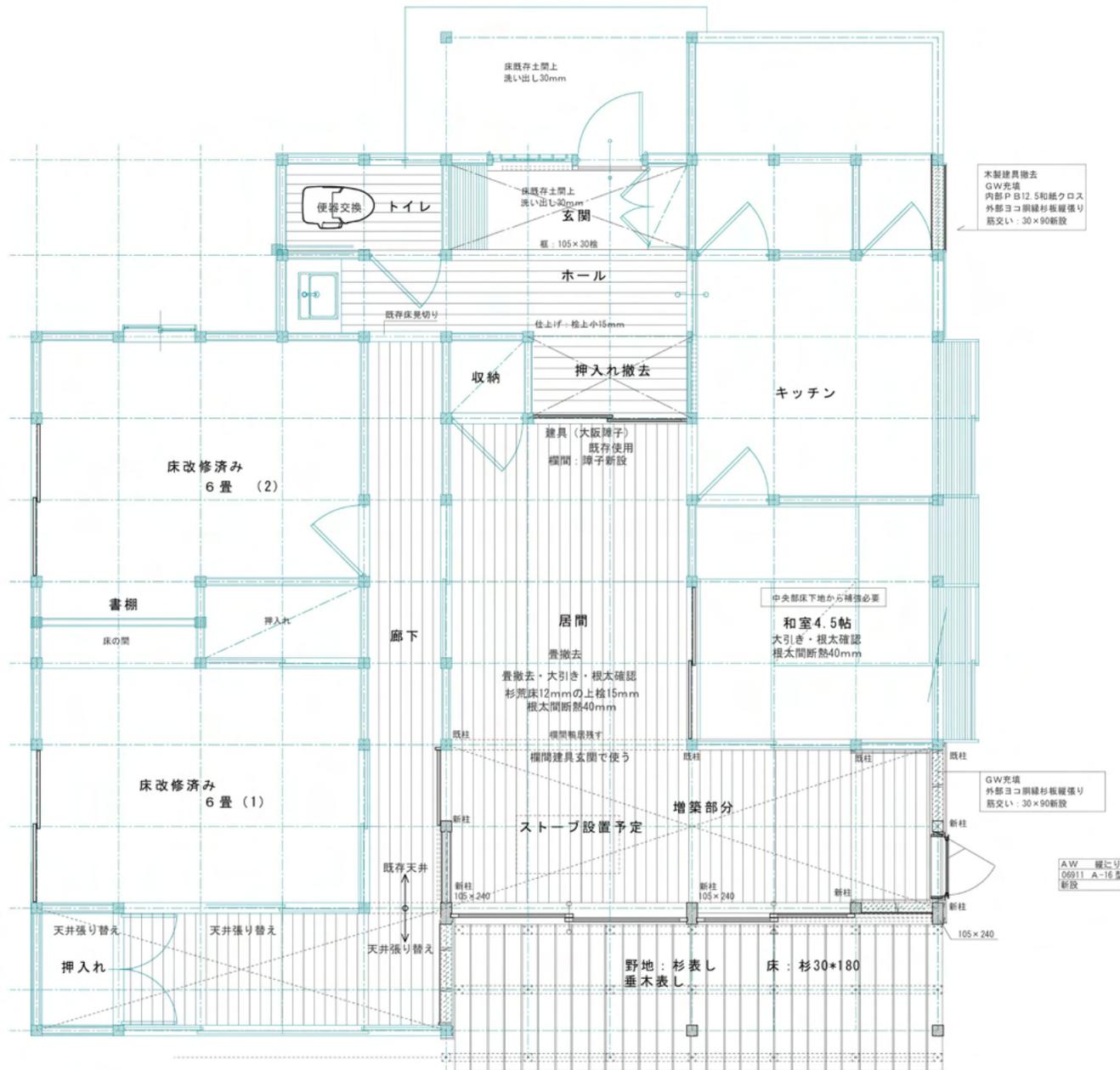
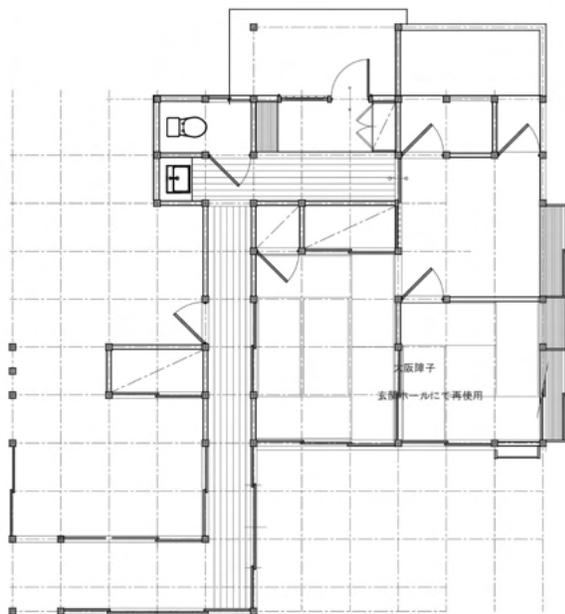
## 改修実例

### 1：小川町 昭和のお家改修事例

和室の続き部屋と縁側を改修して  
断熱と耐震、風の抜け、使い勝手の向上を目指しました。

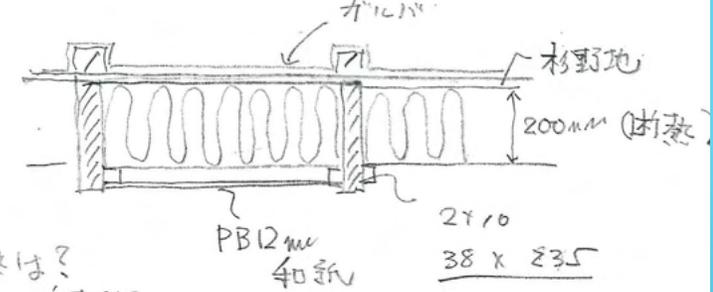
古い部材もよいところは残していきたい





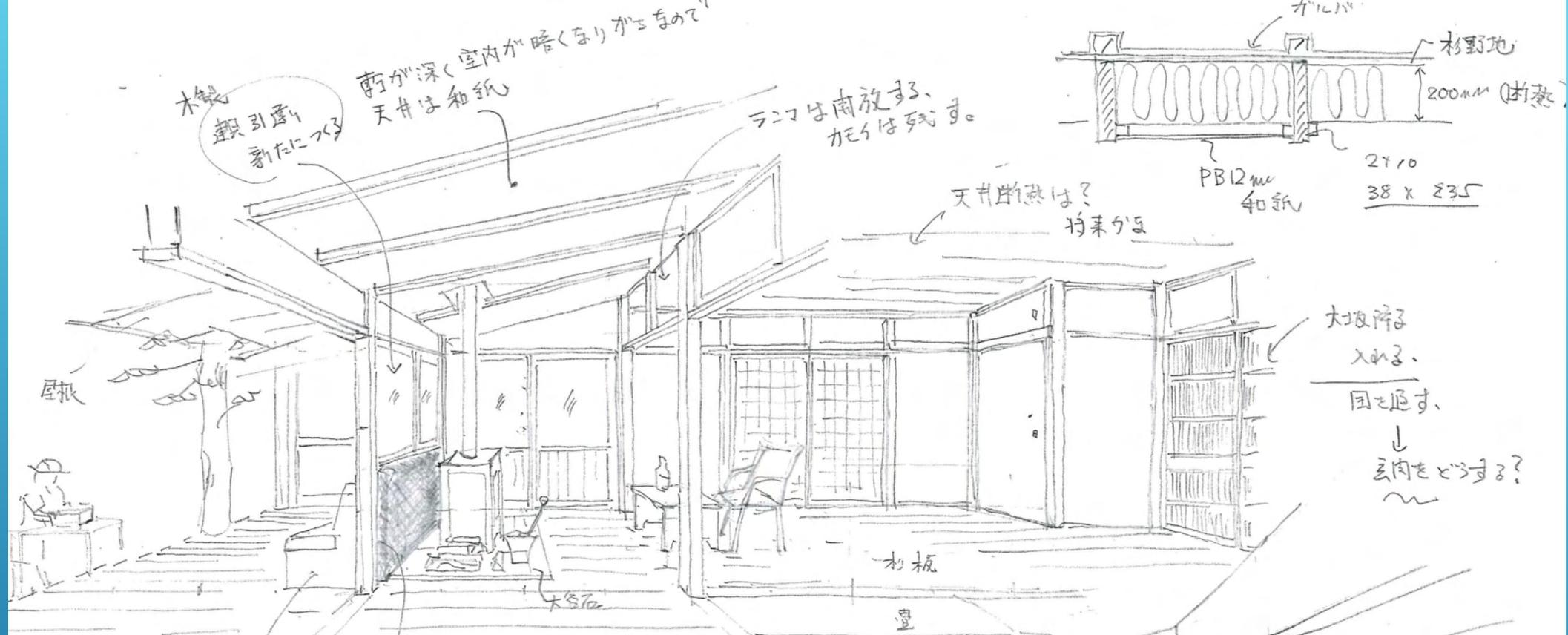
木製  
観引張り  
新たに作り  
軒が深く室内が暗くなりやすいため  
天井は和紙

ランコは南向き、  
カベは残す。



天井断熱は？  
拍束が互

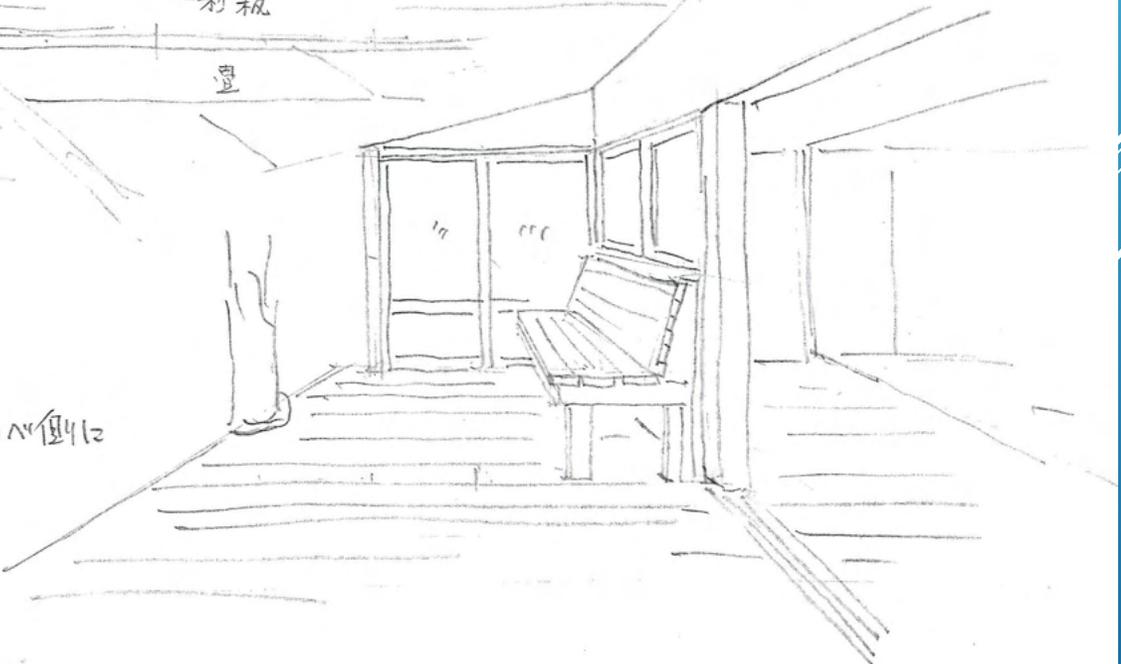
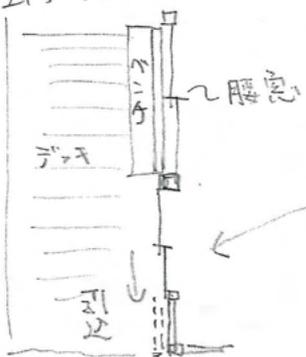
大板障子  
入れる。  
固定する。  
↓  
玄肉をどうする？



しゆんぎの板で  
室内とつながる  
イメージ  
夏の間室内と同じ外にベランダがほしい。

(蓄熱性のあるカベ)  
(土カベとか)

ニコの道具は木製で左手側カベ側に  
引込み。(木製)







ここまで頑張ってきたのだから、住まいの  
履歴として痕跡を残してほしい、住まいの  
物語は、次の世代に伝えてほしいと思う。

昔ここは畳の部屋でね・・・  
この溝はね・・・





## 改修実例 2：川越三篇稲荷の家改修

和室の続き部屋と狭い縁側を改修して外につながり  
断熱と耐震、使い勝手の向上を目指しました。







建物の背筋を伸ばす感じで傾きを直して姿かたちを整えてあげると不思議と活き活きしてくる。

と感じる。



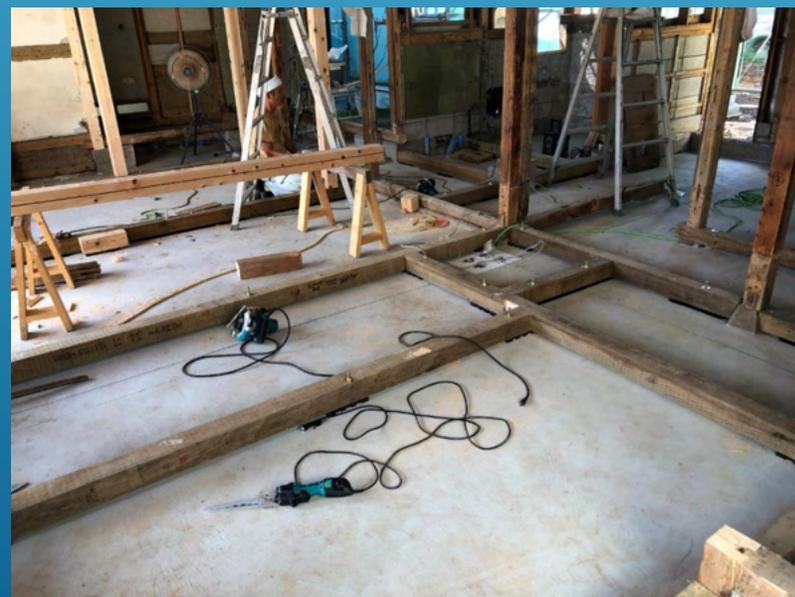
### 最近の改修事例 川越

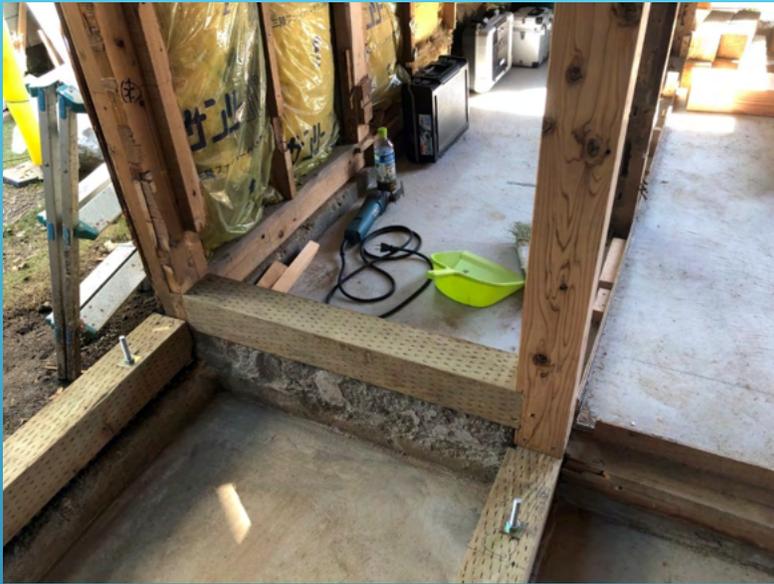
ほぼスケルトンリフォームとなりました。新築と同程度の時間と費用です。





大規模な改修は住みながらではできない = コストがかかる理由の一つ





住まいの履歴は大事にしたい。





昭和51年（1981年）以前の家は改修しても今の基準の耐震性は求められない、むやみに金物などを増やしても効果は薄い。そもそも今の躯体強度では基礎が耐えられない。



