

# リフォームで何ができる?

住宅の経年劣化や傷み、設備機器の老朽化、住む人や住まい方の変化に伴う不満、不便などを解消するのがリフォームです。設備機器の交換、間取り変更、さらには耐震、省エネなどの性能向上リフォームを行うことで、長く快適な暮らしが実現できます。

## 1.暮らしやすさ向上

近年の水廻り設備は、省エネ、バリアフリー対応などの性能や、掃除のしやすさなどの使い勝手が大きく進化しています。設備機器の交換と同時に、間取りを見直し動線や収納も改善すると、格段に暮らしやすい住まいになります。

### ❖ 水廻り・収納の使い勝手アップ

#### Case 1 動線にそって水廻りと収納を配置、家事も子育ても楽しく

**Before**

リビング(手前)とダイニングキッチン(奥)。壁付けのキッチンは孤立感があった。

**Before**

玄関付近では2階への階段が場所を占め、十分な収納スペースがなかった。

**Before**

1・2階それぞれに大容量の収納や納戸はあったが、キッチンやユーティリティ、玄関などモノが集中する場所の収納が不足。水廻りも手狭だった。

**After**

1階東側の元和室付近に玄関を移動し、収納とシューズクロークを隣接。ダイニング・キッチン・洗面兼ユーティリティを一直線上に配し、動線にそった壁面収納を新設。2階に子ども部屋を設け、各部屋に必要な収納を配置。



- 1 設備機器の更新と同時に、子育て期の家族に合わせて間取りを変更、収納も充実させた。
- 2 壁付けのキッチンを対面式に変更。LDと一体化させ、家族みんなで過ごせる空間に。
- 3 使い勝手や省エネ、掃除のしやすさも配慮されたシステムキッチンや洗面台などの水廻り設備を導入。
- 4 玄関のシューズクローク、ユーティリティをはじめ各部屋に十分な収納を確保。「モノは使う場所のそばにしまう」を徹底し、家事を効率化。

**After**

リビングを見渡せる対面式キッチン。食器洗い機やIHクッキングヒーターを取り入れ、カウンター下は大容量の引き出し式収納。奥の引き戸から洗面兼ユーティリティへ直結。

**After**

洗面兼ユーティリティ。タオルや衣類の収納、洗濯物を仮干しできるパー、広いカウンターなど、洗濯関連の家事機能を集約。

**After**

子ども部屋にはそれぞれクローゼットを設けた。

**After**

玄関。広いたきに沿って、ブーツ類も余裕で収納できるシューズクローク。

平面図や写真のマークはポイントの番号を示しています。

### Check! 水廻り設備の不具合は早く補修

毎日使う水廻り設備は、住まいの中でも劣化の激しい部位。水漏れや換気の不調は、住宅本体に影響することもあります。交換時期の目安を参考に、不具合に気づいたら早めに補修、交換をしましょう。

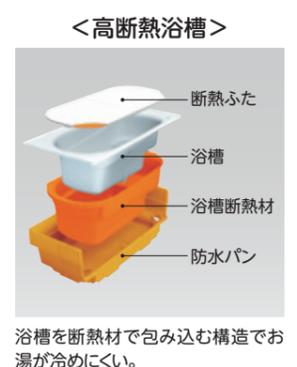
<水廻り設備の交換時期>

設備機器	推奨交換時期
レンジフード、調理加熱機器、給湯器、水洗金具、温水洗浄便座	10年目安
システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、便器	20年目安

出典：「自分で点検!ハンドブック」(一社)リビングアメニティ協会

### Check! 水廻りの設備は節約、家事楽にも注目

水廻り設備を交換するなら、節約タイプの機種も選択肢に。水道代や光熱費の節約が図れ、エコにも繋がります。たとえば、節水トイレや浴室の節水シャワーは水道代の、お湯の保温性能を高めた高断熱浴槽は沸かし直しが少なく光熱費の節約に役立ちます。掃除しやすいキッチンやトイレ、ユニットバスなどを選べば、家事の負担を軽減できます。



### Check! 設備でも防げるヒートショック

浴室は家庭内での死亡事故がもっとも多い場所。暖かい部屋、寒い脱衣室・浴室、暖かい浴槽の間を移動することで、温度差による血圧の急激な変化が生じます。住宅の断熱性の向上が難しい場合は、脱衣室と浴室に暖房機器を設置することが有効です。



### Check! 高効率給湯器で省エネ

エネルギーを効率よく使ってお湯をつくる機器として、潜熱回収型給湯器(エコジョーズなど)、ヒートポンプ式電気給湯器(エコキュートなど)、家庭用燃料電池コージェネレーションシステム(エネファーム)などがあります。エネルギーの消費量を抑え、ガスや電気の割引料金も利用できます。条件を満たせば、減税や補助制度の対象にもなります。



## 2. ライフステージに合わせる

家族の構成や、住む人の年齢に合わせて、住まいも見直しを。間取りの変更、内装や収納の見直し、あるいは増築、減築などの手法でライフスタイルに合った住まいに変化させることができます。

### 親・子世帯の快適同居

#### Case 2 空間を有効活用し、三世代が楽しく暮らせる二世帯住宅に

**Before**

介護室  
ベッド  
ベッド  
1階  
2階

**After**

介護室と浴室に隣接する、洗面室兼親専用トイレ。祖父が車いすに座ったまま利用できるよう配慮。他に1階には子世帯専用トイレがある。

もとは祖父母のみが居住。数年前に介護リフォームを行い、祖父母の居住空間を1階のワンフロアにまとめた。

2階は天井を上げロフトベッドを設置することで、約20㎡に効率よく三姉妹のスペースを確保。

1階は、介護室のほか二世帯の団らんのスペースを設け、2階は娘夫婦の寝室と孫三姉妹の子供室、収納を確保した。

2階は天井を上げロフトベッドを設置することで、約20㎡に効率よく三姉妹のスペースを確保。

1階は、介護室のほか二世帯の団らんのスペースを設け、2階は娘夫婦の寝室と孫三姉妹の子供室、収納を確保した。

- ポイント**
- 2階は小屋裏などを有効利用して娘夫婦と3人の孫のプライベート空間を、1階は親の介護室と一家7人の共有の団らんの空間を創出。
  - 1階LDKと介護室の間は一部をついたてで仕切り、常にLDKから両親の様子をうかがえるように配慮した。
  - 三姉妹の各スペースはコンパクトに。ロフトベッドを生かし空間を効率的に使えるようにした。

#### Check! 間取り変更は構造を踏まえて

壁や柱を撤去すると耐震性を損なう場合もあるので、リフォームプランを作る際に構造上の安全性を確認することが大切。増築や減築をする場合も同様です。間取りの変更を伴うリフォームは住宅の構造、工法に詳しい建築士などがある業者に依頼しましょう。

#### Check! 戸建住宅のリフォームは建築確認申請が必要な場合も

建築確認とは、建築の計画内容が法令に適合していることを役所などに確認してもらうこと。リフォームも、増築を伴うものなどについては確認申請が必要になる場合があります。プランの相談の際に業者に確かめましょう。また、申請の必要がなくても、建築基準法などの法令は遵守するのがルールです。

## 3. 住まいの性能向上

耐震、省エネ、バリアフリーといった住宅の性能をアップさせるリフォームを、性能向上リフォームと呼びます。安全で快適に暮らせるようにするためには不可欠です。所定の条件を満たせば減税や補助制度の対象となります。

### 耐震リフォーム

耐震性能を高めるには基礎や壁の補強、耐力壁を増やすなどの方法があります。少しでも不安があれば耐震診断を受けましょう。昭和56(1981)年5月以前に着工した住宅は現行の耐震基準を満たしていないものがあるので、耐震診断を受け必要に応じたリフォームを。

#### Case 3 間取り変更と耐震補強を行って、次世代も安心して暮らせる家へ

**Before**

1階リビングダイニング。

**After**

耐震診断を行い、間取り変更と同時に建物全体の耐震性能を向上させた。リビングのタイルで仕上げたおしゃれな壁も実は耐力壁。

**ポイント**

- 昭和53年建築の元実家の子世帯が引き継ぎ、間取りの変更と同時に、耐力壁を適切な位置に増設して、耐震性能を向上させた。
- 耐震性を高めるため、ダイニングの窓をリフォーム前よりも小さくし壁量を増やした。

ダイニングとキッチン窓を小さくして壁の配置を見直し、耐震性を高めた。

※耐力壁とは、地震や風などの、横方向から受ける力に耐えるための壁

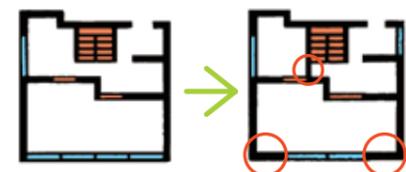
### 主な耐震補強の方法

専門家による耐震診断と補強計画に基づいて工事をします。

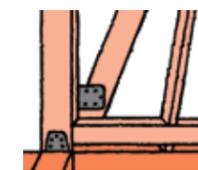
- 強い壁（耐力壁）を増やす（筋交い、合板などで壁を補強する）



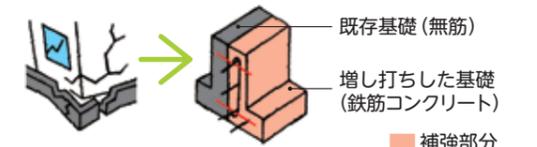
- 壁をバランスよく配置する（窓や出入口が多い側に壁を増設）



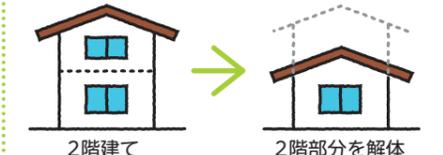
- 柱、壁、筋交いなどをしっかり緊結する（柱脚固定金物、筋交いプレートなどを追加）



- 基礎を丈夫にする（無筋基礎を鉄筋コンクリート基礎で補強するなど）



- 建物を減築する（建物の一部を解体して軽量化する）



子供の独立などを機に、空いた部屋を減築するケースも。上は一例。  
※減築の際には、残す壁や柱の再配置に留意

## 省エネリフォーム

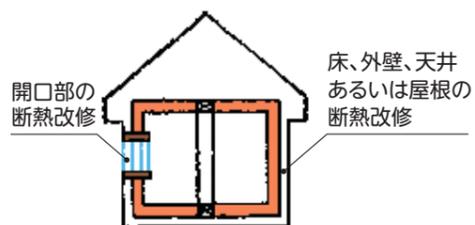
窓や床・壁・天井などの断熱性能の向上と、高効率の給湯器、エアコンなどの導入によって住宅内の消費エネルギーを削減するリフォーム。電気代の削減などとともに快適で健康的な空間が生まれます。

### Case 4 築53年の住宅を全面的にリフォーム、断熱改修で夏も冬も快適に

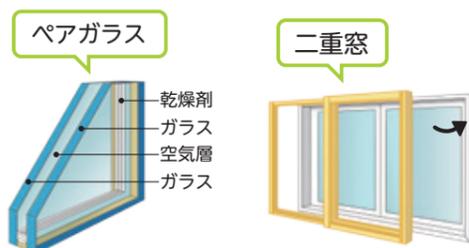


- ポイント**
- 1 築53年だったため、内装をすべて解体して、耐震改修と合わせて省エネ性能の向上を図った。住宅の断熱等性能等級4を確保。
  - 2 屋根と床下、壁すべてに断熱材を施工した。
  - 3 すべての窓を、ペアガラスを用いた断熱サッシに変更した。
  - 4 屋根を断熱したことで、梁、小屋組みを見せた開放的なデザインを実現。

### 家の断熱のイメージ



### 窓の断熱改修



窓は室内外の熱の出入りの約6割を占めるので、窓の断熱改修は効果大。サッシの交換、ガラスの交換、新たに内窓を設置するなどの方法があります。

### 床・壁・天井の断熱改修



住宅の床下、壁、天井裏か小屋裏に断熱材を施工し、断熱性能を高めます。壁内部の結露を防ぐ処理も必要です。外壁の断熱改修は仕上げ材を撤去するなど大がかりになるため、耐震改修やその他のリフォームと同時に行うと効率的です。

## バリアフリーリフォーム

段差のない室内や介助スペースのある水廻りなどへのリフォーム。高齢になっても、自分で安心・安全に暮らせる住まいになります。

### Case 5 回遊型の間取りと段差解消で、介護も家事も楽々



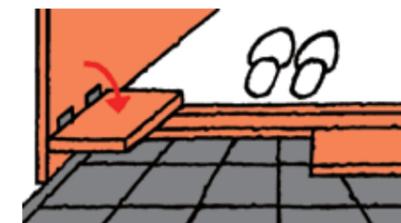
- ポイント**
- 1 高齢の母の介護のために築35年の平屋をリフォーム。引き戸を開放すると各部屋がつながる回遊型の間取りに変更。段差を解消し、車いすでの移動をスムーズにした。
  - 2 水廻りはレイアウトの見直し、建具の工夫などで介助のスペースも確保した。
  - 3 トイレの入り口は、通常は引き戸、車いす使用時は全開口できる建具を採用。
  - 4 断熱材の施工、断熱サッシへの交換により、家全体の温度差の解消にも配慮。

### Check! 水廻り全体をバリアフリーに!

浴室、洗面台、トイレの交換と合わせてバリアフリー化を検討しましょう。段差解消や手すりの設置のほか、車いすの利用を想定する場合は、介助スペースの確保や、廊下・開口部の幅の確保など、水廻り全体で検討しリフォームすることが求められます。

### Check! 玄関などの段差を軽減

玄関の上り<sup>かまち</sup>框の段差は、式台と言われるステップや手すりの設置で上り下りしやすくしましょう。また、安定性のよいイスなどを置くと靴の着脱に役立ちます。既製品で、スペースをとらない壁埋め込み型の折り畳みベンチもあります。



# 長期優良住宅化 リフォーム

短期間で建て替えるのではなく、長く安心して住める良質な住宅の普及を目指し、平成21年度に始まった長期優良住宅認定制度。平成28年4月からは既存住宅のリフォームを対象とした認定も始まりました。

## Case 6 住宅性能を向上、将来の変化も見据えた既存住宅のリフォーム

**Before**

工事中

工事中

1階の東南角付近の耐力壁は、筋交いをたすき掛けにして耐震性を高めた。

外壁の屋外側(左)と屋内側(右)それぞれに断熱材を施工。

**After**

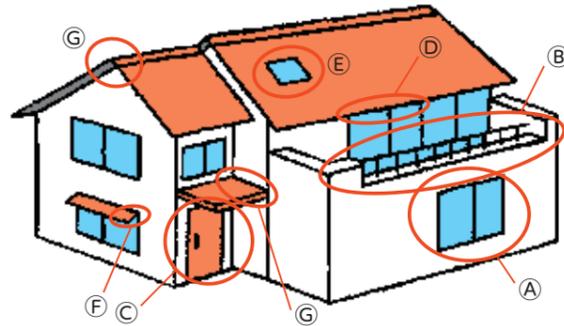
2階に配置したLDKは、階段との間の間仕切りを無くし開放的に。耐震性能、断熱性能が確保されているため安全で快適な暮らしを実現。

床下の木材や給排水管の点検・補修がしやすいように、1階洗面所に点検口を設けた。

- ポイント**
- 1 昭和52年建築の既存住宅を購入。柱や梁などの構造以外をすべて解体してリフォームし、断熱等性能等級4、新耐震基準の適合など、長期優良住宅(増築・改築)認定を取得。
  - 2 床下の木材や給排水管の点検や補修がしやすいように、1階洗面所に点検口を設けた。
  - 3 見晴らしのよい2階をLDK、1階を玄関と個室などのプライベートエリアに。玄関正面の階段からLDKに空間がつながるが、1、2階に温度差は生じない。
  - 4 長期優良住宅化リフォーム推進事業の補助金を活用して工事費負担を軽減。

## 維持保全計画を立て、定期点検を

長期優良住宅の認定には「維持保全計画」が必須。工事後30年以上を見据え、定期的な点検と補修に関する計画を策定します。点検の箇所は、右のような雨水の浸入を防止する部分が特に重要。建物の柱や梁などの構造部分を劣化させる主な要因は、雨漏りなどによる腐朽とシロアリ被害です。シロアリ対策の防蟻処理は、5年ごとに実施するのが目安。数年ごとに定期点検することで、劣化箇所を早めに見つけ、補修して住宅を長持ちさせましょう。



<雨水の浸入しやすい箇所>  
 Aサッシ Bバルコニー C玄関ドア D軒天井  
 Eトップライト(天窗) F庇と外壁 G妻面けらば

## 長期優良住宅(増築・改築)の主な認定基準

長期優良住宅(増築・改築)の認定を受けるためには、次のような認定基準を満たすことが必要です。認定を受けると、減税、補助金、住宅ローンの金利引き下げ(フラット35S)、地震保険料の割引などを受けられます。

- 1 耐震性**  
極めてまれ(数100年に1度)に発生する地震に対し、比較的容易な補修により、継続して利用できるよう損傷、変形を抑制する措置が講じられている
- 2 省エネルギー性**  
外壁、窓などの断熱性能やエネルギー消費の抑制が図られている
- 3 劣化対策**  
数世代(少なくとも新築時から100年程度)にわたり使用できるよう、構造躯体を長持ちさせる措置が講じられている
- 4 可変性(共同住宅・長屋)**  
居住者のライフスタイルの変化などに応じて、間取りの変更が可能な措置が講じられている
- 5 バリアフリー性(共同住宅など)**  
将来のバリアフリー改修に対応できるよう、共同廊下などに必要なスペースが確保されている
- 6 維持管理・更新の容易性**  
構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・配管について、日常の点検、清掃、補修、全面的な更新を容易に行えるよう必要な措置が講じられている

インスペクションの実施  
劣化事象などの現況検査を実施し、必要な補修がなされ維持保全計画にインスペクション結果を踏まえた点検時期・内容などを記載していること

## 適切な時期の補修でさらに長持ち

<材質別・屋根材の点検・葺き替え時期の目安>

屋根の材質	粘土系(瓦など)	スレート系(彩色スレートなど)	金属系(ガルバリウム鋼板など)
主な劣化	瓦がずれる、浮く	色あせ	腐食によるサビ
定期点検時期の目安	5~6年ごと	4~6年ごと	2~3年ごと
全面葺き替えの時期	20~30年	15~30年	10~15年

出典:「屋根・外壁 リフォームの留意点」一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

<材質別・外壁材の点検・補修の時期の目安>

外壁の材質	モルタル	タイル貼り壁	窯業系サイディング	金属系サイディング	目地・シーリング
主な劣化	ひび割れ、剥離、浮き	凹みなどの損傷、そりや浮き、色あせ	凹みなどの損傷、そりや浮き、色あせ	劣化	劣化
定期点検時期の目安	2~3年ごと	2~3年ごと	3~4年ごと	2~3年ごと	2~3年ごと
大規模な補修の時期の目安	15~20年				10~15年

出典:「屋根・外壁 リフォームの留意点」一般社団法人住宅リフォーム推進協議会

「維持保全計画」のポイントである定期点検と補修は、各箇所の部材の材質などによって、適切な時期が異なります。たとえば、屋根材や外壁材は、左の表がひとつの目安。適切な時期に行うことで、劣化を遅らせ、住宅を良好な状態に維持できます。ただし、劣化や破損などを見つけたらすぐに業者に依頼して補修しましょう。

※表の点検・補修時期はあくまでも目安。依頼先のリフォーム業者などに確認を※シーリングはサイディングで継ぎ目などに施工し、雨水の浸入を防ぐ

column

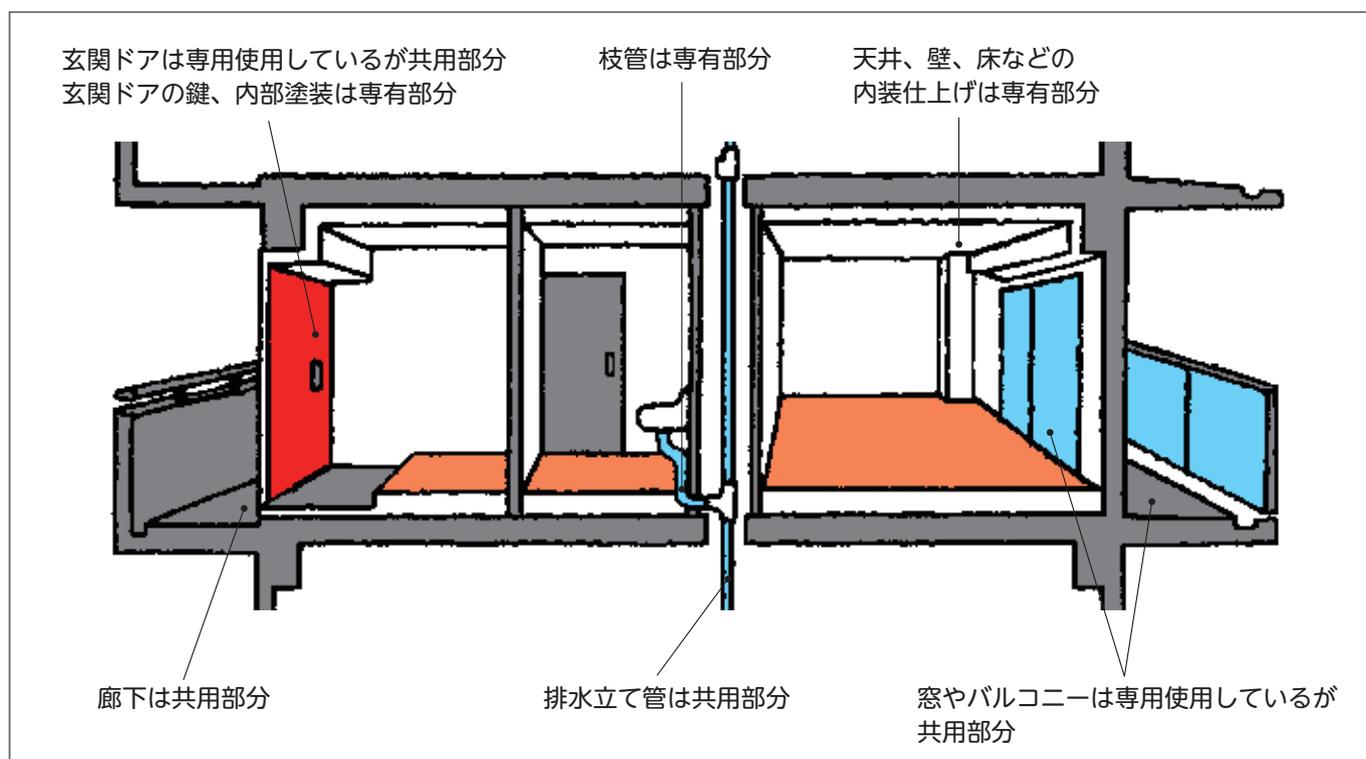
## マンションリフォームはココに注意！

マンションのリフォームは、戸建住宅の場合とは異なる注意点があります。ここでは分譲マンション(区分所有建物)におけるルールを説明します。

### リフォームできるのは専有部分

マンションでは、所有者がリフォームできるのは、区分所有法で定められた専有部分に限られます。また、専有部分の工事についても、事前に管理組合に許可を得る必要があります。

#### 〈マンションの専有部分と共用部分〉



### 管理組合の規約を守る

各マンションでは、リフォームの届け出の手続きや施工可能な時間、内容などを管理規約に定めています。内装仕上げについても、床材の遮音性能の基準や材質などを具体的に規定しているケースが多いので、あらかじめ業者とともに管理規約の内容を確認しておくようにしましょう。



### 設備設置には制約も

設備機器の設置についても制約があります。例えば、専有部分の水廻りの排水管は共用の排水立て管につながることになりますし、エアコンの配管を通す壁の穴（スリーブ）や換気扇のダクトを通す外壁の穴の位置も決まっています。排水・排気などの配管に支障のないよう設備機器の配置を計画しましょう。また、契約電力を増やしたり、ガス給湯器を能力の高いものに変更する際は、マンション全体の配管・配線の許容範囲内であるか、管理組合に確認が必要です。