

## 【PART 2】

アイデアやヒントが見つかる!

# リフォームで 何ができる？

メンテナンス

ライフ  
スタイル  
に合わせる

住まいの  
性能向上

マンション  
リフォーム



### ポイント

- PART 2は、大きく「メンテナンス」「ライフスタイルに合わせるリフォーム」「性能向上リフォーム」「マンションリフォーム」の4つのテーマに分かれています。
- 各テーマ内にリフォームに役立つアイデアやヒント、事例などをご紹介しますので、ご活用ください。

## 1 水まわりリフォームで暮らしやすさを大きくアップ！



ユニットバス、床壁や浴槽にカビが目立つし、サビやひび割れも…。  
使い始めて25年、替え時かな？



キッチンやトイレなど、  
水まわり空間全体を見直すチャンスです！

毎日、家族みんなが使う水まわり。傷みやすい場所ですが、リフォームすれば快適性や利便性はぐんと高まります。近年の設備は省エネ、バリアフリー対応などの性能や、掃除のしやすさなど使い勝手が大きく進化しています。設備の交換に合わせて、間取りの見直しや動線、収納なども改善すると、格段に暮らしやすい住まいになります。

リフォーム  
事例

節水トイレや高断熱浴槽に交換して、エコで快適・便利な生活を！

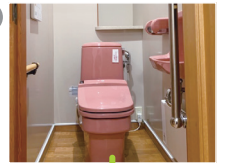
Before



Before



Before



After



After



After

動線と収納を考えたダイニングキッチン、機能的であり、木の温もりに包まれた憩いの場です。

一度スケルトンにした後、床と壁に断熱材を施工。断熱性能を高めて冬でも暖かなバスルームです。

掃除しやすい内装材とタンクレス便器。収納も充実した居心地のよい空間に。

Point!

水まわり設備の  
不具合は早く補修

毎日使う水まわり設備は、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。

### ■水まわり設備の交換時期

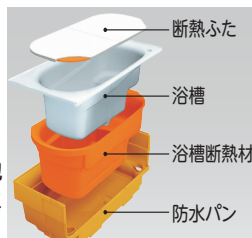
設備機器	推奨交換時期
レンジフード、調理加熱機器、給湯器、水栓金具、温水洗浄便座	10年目安
システムキッチン、ユニットバス、洗面化粧台、便器	20年目安

Point!

エコ住宅装備で  
環境に優しく  
上手に節約

水まわ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、エコにもつながります。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。

浴槽を断熱材で包むので、湯が冷めにくいのが特長。



Point!

高効率給湯器で  
省エネに

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 屋根や外壁など、外まわりのメンテナンスが大切!



天井にシミを見つけたけど、  
わが家が雨漏り?!

屋根や外壁、床下など、見えない部分も  
定期的なチェックが大切です。



住宅は室内だけでなく、外まわりのメンテナンスも重要です。建物の耐久性を高めて長持ちさせるためにも、風雨にさらされる外壁や屋根などを定期的に点検し、傷んだ箇所は早めに補修しましょう。早めの対応が、結果的に費用を抑えることとなります。定期的なメンテナンスのために、修繕費を積み立てておくことも大切です。

リフォーム  
事例

室内を雨や湿気から守るのが屋根や外壁  
長く住み続けるために定期的なメンテナンスが大切です



- ① 屋根を夏暑いトタンからセメント系瓦に葺き替え、天井裏にも断熱材を充填。
- ② 建物の形状はあまり変えずに、外装を好みの色や材質にしてイメージ一新。
- ③ 老朽化したサッシを入れ替え、壁の量を増やすなどの補強も。
- ④ 駐車場、玄関アプローチなどの外構工事も同時に実施。

Point!

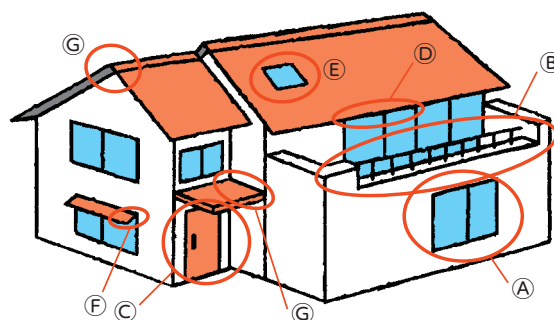
雨水の浸入や劣化具合を定期的にチェックしましょう

住宅を長持ちさせるために大切なことは、定期的な点検とメンテナンスです。劣化箇所は早めに見つけ補修しましょう。

### ■ 戸建て住宅のメンテナンス計画

部位	点検の目安	設備更新・劣化対策
屋根	5年周期で点検	15～20年で全面葺き替えを検討
外壁	3年周期で点検	15年で全面補修を検討 (窯業系サイディング壁)
軒裏天井	3年周期で点検	15年で全面取替を検討
サッシ・玄関ドア等	5年周期で点検	20年で全面取替を検討
給排水管	5年周期で点検	20年で全面取替を検討
フローリング	3年周期で点検	3～25年で全面取替を検討
床下	1年周期で点検	5年置きで防蟻処理を検討

### ■ 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) 軒裏天井  
 (E) トップライト(天窓) (F) 庇と外壁 (G) 妻面けらば



## 3 ライフスタイルに合わせる



離れて暮らす親が心配。同居することで、子どもを見守ってもらえるし、お互いに安心かしら…。

親・子世帯がお互いのプライバシーを守りながら快適に暮らせる二世帯住宅が注目されています。



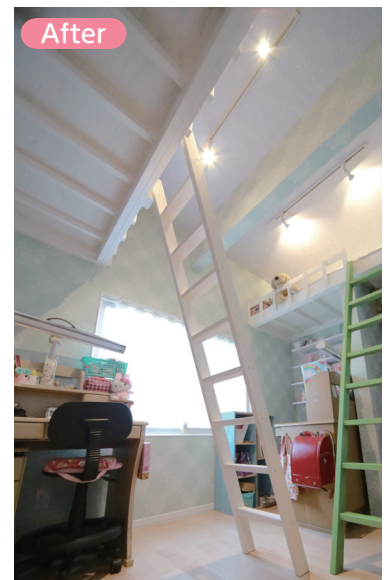
夫婦共働きの増加など、ライフスタイルの変化に伴って、親、子、孫の三世帯同居を可能にする「二世帯住宅リフォーム」が見直されています。家族全員が快適に暮らすためには、家族間のコミュニケーションをとりつつ、各々のプライバシーを守る空間づくりが大切です。10年、20年先のこともよく考えてプランをつくりましょう。

リフォーム事例

### 空間を有効活用し、三世帯が楽しく暮らせる二世帯住宅に



親世帯の寝室は1階に。祖父が車いすで移動できる空間に。

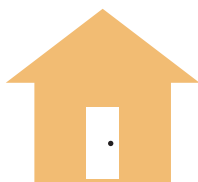


2階は子世帯に。天井を上げロフトベッドを設置して孫三姉妹のスペースを確保。

もとは親夫婦のみが居住。数年前に介護リフォームを行い、親夫婦の居住空間を1階のワンフロアにまとめました。今回、二世帯住宅にするために、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階は子ども娘夫婦の寝室と孫三姉妹の部屋、収納を確保。

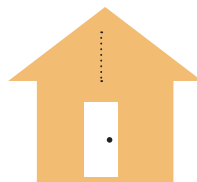
Point!

### 二世帯住宅のタイプ例



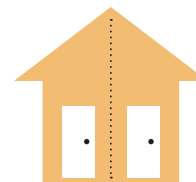
#### 完全同居型

個室以外、玄関やキッチンなどのすべての空間や設備を共用する。



#### 部分共用型

玄関は一緒。居間やキッチン、浴室などの空間や設備を部分的に共用する。



#### 完全分離型

建物の構造部以外、玄関や居間、設備などすべての空間を別々にして独立させる。

### 二世帯住宅を計画するときの検討ポイント

- ①玄関の数と位置
- ②間取り (水まわりなど)
- ③動線
- ④生活音
- ⑤収納
- ⑥バリアフリー など

二世帯住宅は玄関や設備の共用等によって大きく3つのタイプに分類できます。動線を上手に分離したり、生活音への配慮など、お互いが気兼ねなく暮らせるための工夫を取り入れましょう。最も大切なのは、各世帯の生活スタイルや価値観の違いを確認し、プライバシーを尊重することです。







子どもたちが独立して空き部屋に。  
換気や掃除が面倒だし、使わないでおくのももったいない…。

空き部屋を有効活用して、セカンドライフを  
快適で楽しいものにしませんか。



使わなくなった子ども部屋を放置しておくのはもったいないし、管理も大変。生活を充実させるために、趣味や収納の空間にしたり、長時間過ごすLDKを広くするなど有効活用しませんか。家が広すぎると感じるのなら、「減築」してコンパクトに。日々の手入れが簡単になるだけでなく、空調効率や耐震性能の向上にもつながります。

リフォーム事例 不要になった部屋を趣味空間や収納スペース等に活用  
LDKを広げてゆったりした暮らしに



After  
もとは2部屋を、ご夫婦の大切な蔵書を  
収納する本棚に囲まれた書斎にリフォーム。



After  
1部屋を大容量の収納スペース  
にして、室内全体をすっきり。



ご夫婦での暮らしとなり、築20年を越えた住まいを一新。  
眺望のよい位置に大きなLDKを配置しました。

リフォーム事例 家を「減築」して  
ゆとりのある生活を楽しむ

Before



子どもが独立後に不要となった2階部分をなくし、高齢化に備えて  
全ての生活空間を1階に集約した平屋への減築リフォーム。耐震・  
断熱改修も行き、安心で快適な住まいが実現しました。

リフォーム事例 親の家をリフォームして  
子世代が住み継ぐ

Before



After



After



親から相続した家を、リフォームして子世代が住む「住み継ぎ」  
リフォーム。構造部の耐久性を高めたうえで、間取りや内外装を  
一新すれば建物がよみがえります。

## 4 「暑い・寒い」のない快適で健康的な空間に



夏の暑さ・冬の寒さがこたえます。  
毎月の光熱費も高めだし…。



省エネリフォームをおすすめします！  
断熱性能が高まり、快適で健康的な暮らしが実現します。

断熱性能を高めると外気の影響を受けにくくなるので、屋内の快適性が高まり、結露やカビの発生を抑えられます。冷房効率が高まるため熱中症の発生リスクを減らすことができ、また、部屋間の温度差が小さくなるので、ヒートショックを予防することにもなります。さらに、冷暖房機器の使用を抑えられることで月々の光熱費も下がり経済的です。

ご存じ  
ですか？

### 断熱性能が低い家では、熱中症やヒートショックに注意

#### ■熱中症救急搬送者の発生場所



住居の割合が  
いちばん高い！

出典：消防庁「2019年(5月～9月)の  
熱中症による救急搬送状況」

夏の熱中症救急搬送者の発生場所は、「住居」が第1位で、全体の約4割を占めています。  
冬の部屋間の温度差は血圧の急激な上昇・下降を引き起こし、ヒートショックによる事故につながります。

#### ■室間の温度差がヒートショックのリスクを増やす



暖かい室内  
血圧安定

寒い脱衣室  
血管が縮んで  
血圧上昇

寒い浴室内  
血圧が  
さらに上昇

熱めの浴槽内  
血管が広がり  
血圧低下

こうして  
解決！

### まずは省エネ効果が大きい窓の断熱改修を

窓は室内外の熱の出入りの約6、7割を占めるので、窓の断熱改修は大きな効果があります。  
その他、屋根や天井・壁・床下の断熱改修で、建物全体の断熱性能を高め、部屋間の温度差を小さくすることができます。

#### ■窓の断熱改修例



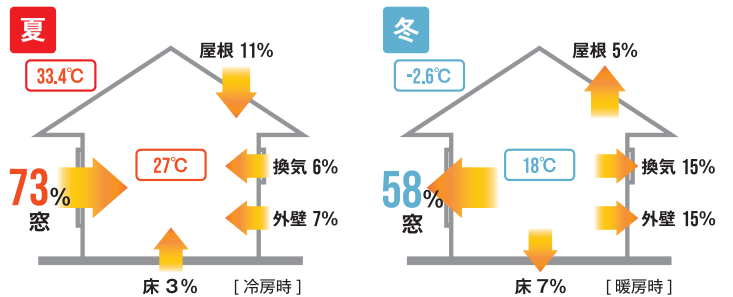
▲内窓  
既存の窓の内側にもう1枚窓を取り付けます。



◀複層ガラス  
2枚のガラス内にガスや乾燥空気を閉じ込めて断熱効果を高めます。

#### ■熱の流入出の割合

出典：(一社)日本建材・住宅設備産業協会



#### ■床・壁・天井の断熱改修例



床下

床下点検口などから床下に入り、断熱材を施工する。



外壁

室内の仕上げ材を撤去し、断熱材を施工する。



天井裏

天井点検口から天井裏に入り断熱材を吹き込む。





Point!

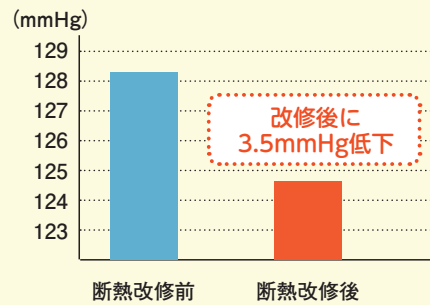
## 暖かい家は病気のリスクを減らし、健康な暮らしにつながります

冬季の室温について、WHO（世界保健機関）は18℃以上（小児・高齢者はもっと暖かく）を推奨しています。住宅を断熱化することで得られる健康面のメリットは、夏の熱中症や冬のヒートショックの予防以外にも多くあります。

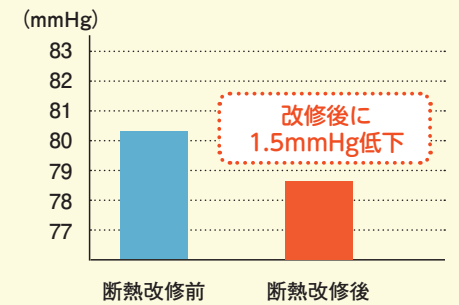
### 血圧を下げる効果

室温が低いほど血圧が高くなります。その影響は高齢になるほど大きいもの。断熱改修後、血圧が改善されました。

■起床時の最高血圧（平均値）



■起床時の最低血圧（平均値）



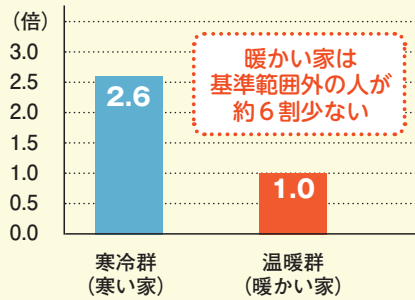
### 健康診断の結果でも違いが鮮明に

室温 18℃未満と18℃以上で比較すると、健康診断結果に大きな差がみられます。

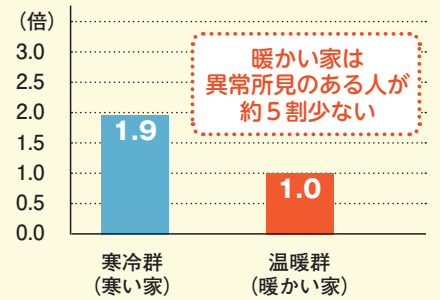
（寒冷群：室温 18℃未満の家）  
（温暖群：室温 18℃以上の家）

■検診結果が基準範囲を超える人（調整オッズ比）

#### 総コレステロール



#### 心電図の異常所見



### 足元が暖かい住宅では病気が少ない

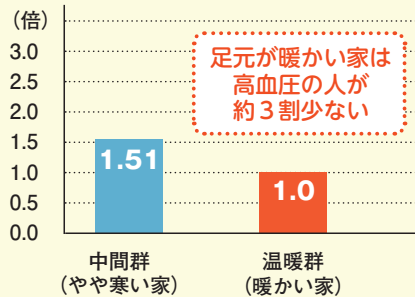
床付近の室温が15℃以上の住宅に住む人は、15℃未満の住宅に住む人に比べて、高血圧・糖尿病で通院している人が少なくなっています。

（中間群：足元室温 15℃未満の家\*）  
（温暖群：足元室温 15℃以上の家\*）

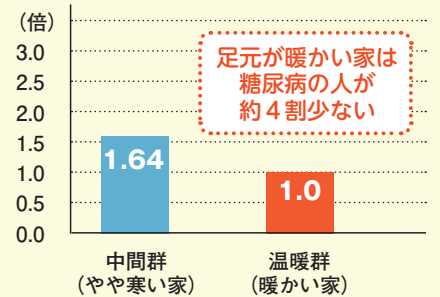
\* 床上1m付近の室温は16℃以上

■各種疾病・自覚症状の有無（調整オッズ比）

#### 高血圧



#### 糖尿病



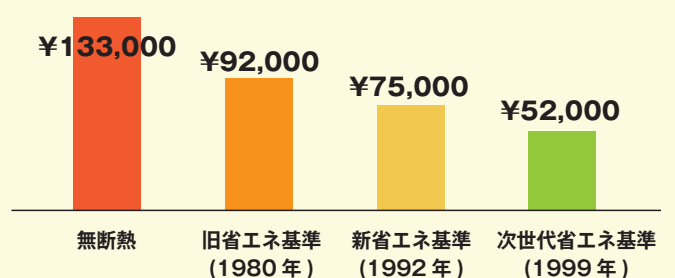
出典：国土交通省「断熱改修等による居住者の健康への影響調査」中間報告（第3回）

Point!

## 光熱費が下がるのも、省エネルギーフォームの大きなメリット！

省エネルギーフォームは、コスト面でもメリットがあります。家の断熱性能の違いによって、年間の冷暖房費は3倍近く違います。

■断熱レベルと年間冷暖房費の比較



出典：国土交通省「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」



## 5 地震に強い住まいで安全・安心に暮らす



最近地震が多いけど、  
わが家は大丈夫かな…。



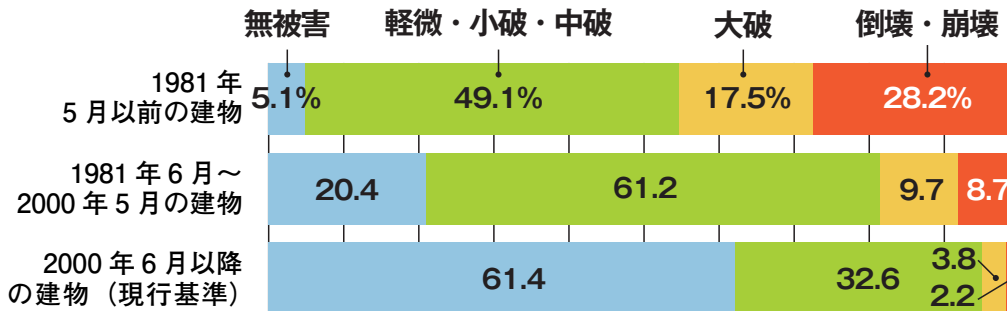
万一の地震の備えには、  
耐震リフォームがおすすめです。

地震から家族を守るには、家の耐震性能を高めることが重要です。地震に強い家は、大きな地震に遭っても、建物の被害を抑え、屋内にいる家族の安全を確保し財産を守ります。築年数がたった家でも、リフォームによって耐震性能を高めることができます。

ご存じ  
ですか？

### 古い建物ほど地震で大破・倒壊率が高い傾向に

■ 2016年熊本地震における木造住宅の建築時期別被害状況



出典：国土交通省「熊本地震における建築物被害の原因分析を行う委員会 報告書」

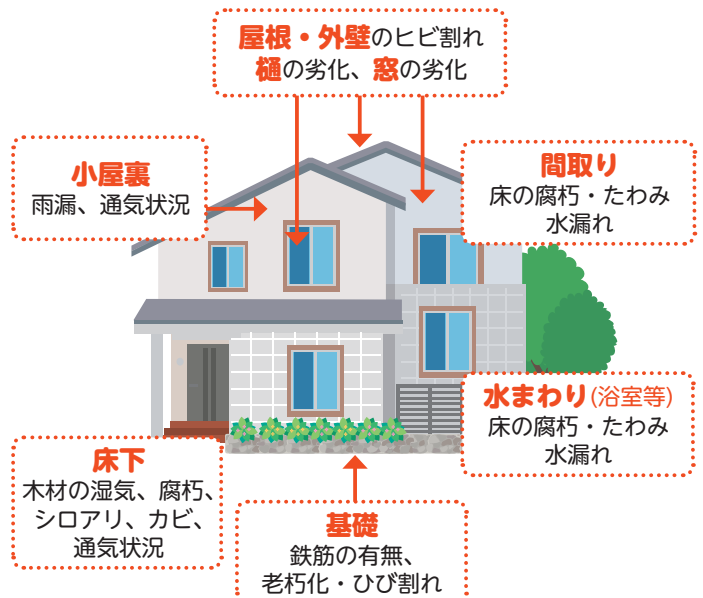
グラフは、2016年4月の熊本地震での木造住宅の被害を建築時期別に表したものです。地盤等の要因も考えられますが、建築時期が古いほど倒壊・崩壊や大破の割合が高いことがわかります。無被害で済んだ建物の割合も、2000年以降の木造住宅が61.4%なのに対し、1981年5月以前の建物はわずか5.1%と10倍以上の開きがあります。

こうして  
解決！

### まず耐震診断で耐震性能を確認！

地震に不安があるときは、耐震診断で自宅の耐震性能を確認しましょう。耐震診断の結果、耐震性能が低い場合は適切な補強工事により地震に強い家になります。

■耐震診断のチェック箇所例



■上部構造評点による大地震時のリスク（木造住宅の場合）

上部構造評点	判定
1.5以上	◎ 倒壊しない
1.0以上～1.5未満	○ 一応倒壊しない
0.7以上～1.0未満	△ 倒壊する可能性がある
0.7未満	× 倒壊する可能性が高い

※診断結果は上部構造（土台から上の部分）の評点等で判定されます

こうして解決!

## 耐震リフォームによる補強例

■筋かいを入れて補強する



■強い壁を増やす



■耐震金物で固定する



■基礎を新設する



一般的な木造住宅は、柱と梁、壁が一体となって地震に耐える構造なので、柱の間に筋かいを入れたり、柱や耐力壁を増やすなどして強化します。

リフォーム事例

## 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



昭和 53 年建築の実家の子世代が引き継ぎ、間取りの変更と同時に、耐震改修を行いました。耐震診断を行った後、耐力壁を適切な位置に増設して、建物全体の耐震性能を向上させました。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。ダイニングとキッチンには窓を小さくして壁の配置を見直し、耐震性を高めています。

Point!

## 2000 年 5 月以前に建てられた家は耐震診断をおすすめします

新耐震基準でもあっても、1981 年から 2000 年に建てられた住宅については、厳密には現行の基準を満たしていません。2000 年以前の建物については、一度耐震診断を受けられることをおすすめします。耐震診断を無償または低額で受けられる制度が多くの自治体で設けられています。

1950 年 建築基準法制定

### 旧耐震基準の住宅

耐震性に乏しく、大地震時(震度 6 程度)の危険性が高い

大地震で倒壊する危険性が高い

高

1981 年 (6 月) 建築基準法改正

### 新耐震基準の住宅

新耐震基準ではあるが、2000 年新基準を満たしていない要素がある

注意が必要

2000 年 (6 月) 建築基準法改正

### 現行耐震基準の住宅

基礎形状、壁の配置バランス規定、柱の引き抜き対策などもなされている

おおむね安心

低

耐震リフォームの必要性

## 6 安全・快適に暮らし続ける



このごろ、階段の上り下りがつらくて…。  
夜、トイレまでの移動もちょっと不安。

安全に暮らすため、バリアフリー空間にしましょう。  
高齢者だけでなく家族みんなが使いやすくなります。

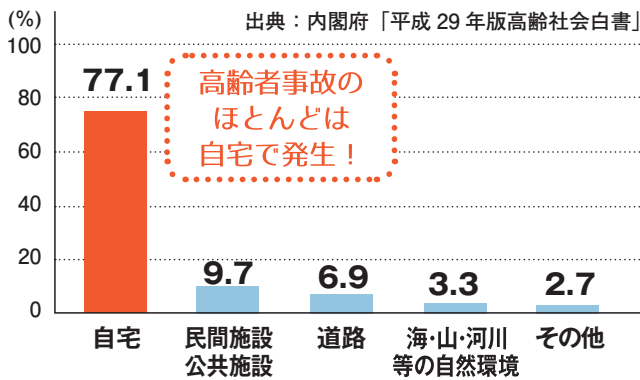


段差の解消や手すりの設置などにより、住宅内の事故を防止し、日常の行動を楽にするバリアフリーリフォーム。毎日の生活における不安や不便を解決することで、高齢になっても自分で安心・安全、快適に暮らせる住まいになります。また、介護の負担を軽減することにもつながります。国や多くの自治体で補助制度等が用意されています。

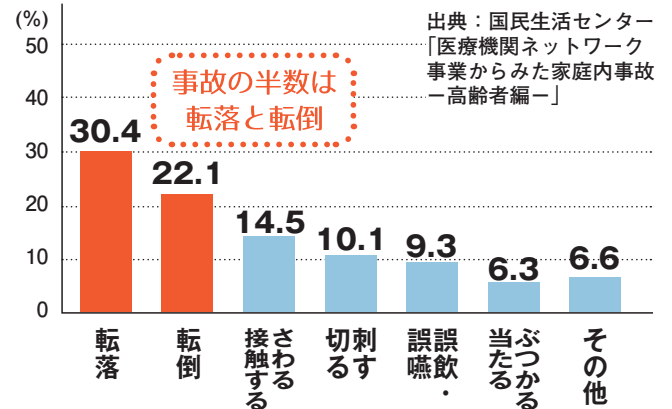
ご存じ  
ですか？

### 高齢者の事故のなんと8割近くが自宅で！

■高齢者の事故発生場所



■高齢者の家庭内事故のきっかけ



65歳以上の高齢者の事故は自宅内で発生するものが最も多く、全体の約8割にもおよびます。家の外より自宅での事故の方が圧倒的に多いのです。事故原因として最も多かったのは「転落」「転倒」で、この両者だけで住宅内事故全体の5割以上に達します。

こうして  
解決！

### 段差の解消や手すり工事の他にも、ニーズに合わせていろいろな方法があります

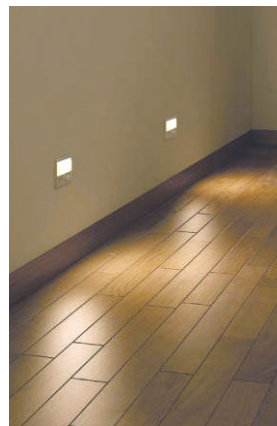
■玄関の段差軽減



■手すりの設置



■足元灯の設置



■バリアフリーに配慮したトイレの一例



自宅をバリアフリーにする方法には、段差の解消・手すりの取付け・引き戸への変更・出入口や通路幅の拡張などの方法があります。夜間の転倒防止には、廊下や玄関などへの足元灯の設置も効果的です。

水まわりをリフォームする際は、設備の交換と併せて、室内のバリアフリー化も検討しましょう。特に車いすの利用を想定する場合は、段差解消の他に介助スペースや開口部の幅の確保など、水まわり全体で考えることが大切です。





## 段差の解消と回遊型の間取りで介護も家事も楽々！ 毎日頻繁に使う水まわりはとくに大切です

バリアフリーリフォームの例です。寝室と水まわりは近づけ、夜間のトイレ移動などの負担を軽減しています。廊下の通路幅を広くとり、トイレや洗面、バスルームの扉も引き戸にして車いすでも無理なく移動できるようにしました。



- 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 水まわ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。



## バリアフリーリフォームは家族全員の 安全で快適な暮らしにつながります

自宅をバリアフリーにするメリットは、住まいの安全性がぐんと高まり、家庭内事故を未然に防げること。また、介護が必要な場合、介護者の負担を軽減できます。将来の必要性を考えて水まわりリフォームに併せるなど早いうちに検討しておきましょう。



### バリアリフォームのメリット

- ・家の中の事故をなくし、安全に暮らせる
- ・自立した生活を助ける
- ・自宅で暮らせる時間を長くできる
- ・家の中の移動や行動が楽になる
- ・介護が楽になる

など



## 7 「長期優良住宅」という選択肢もあります



今の家を長く使い続けたいから  
しっかり性能向上させたいんです。

「長期優良住宅化リフォーム」はいかがですか。  
充実した補助制度も用意されています。



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。補助金や減税などの支援制度が充実していますので、大規模リフォームや建替えを予定されている方はぜひご検討ください。

Point!

### 長期優良住宅の認定基準はこうなっています

#### 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)

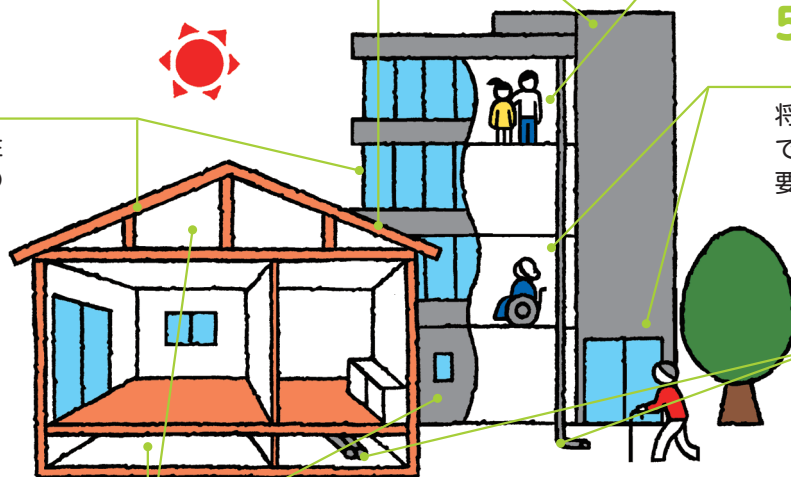
居住者のライフスタイルの変化などに応じて、間取りの変更が可能な措置が講じられている

#### 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

Point!

### 高い住宅性能で生活快適性が高まり、建物の資産価値も維持・向上できます

#### ① 建物の長寿命化

数代にわたって使える丈夫な建物となり、資産価値も生まれます。また将来、一般の住宅より高額に売却できる可能性が高くなります。

#### ② 居住快適性の向上

耐震・断熱性能など、新築並みの高い住宅性能によって安全・安心・快適・健康に住めます。

#### ③ ランニングコストの低減

省エネルギー性が高まりますので、毎月の光熱費などが低く抑えられます。

#### ④ 補助制度が活用できる

最大300万円と、補助制度が充実しています。所得税や固定資産税などの減税措置も受けられます\*。

\*長期優良住宅(増改築)の認定を取得した場合





## 既存住宅を購入し、住宅性能を向上させた長期優良住宅化リフォーム

Before



工事中



外壁の屋外側（左）と屋内側（右）それぞれに断熱材を施工。

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。



After



After



- 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に空間につながるが、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。



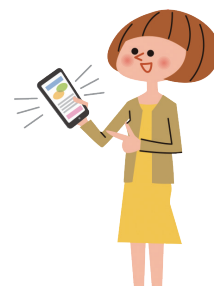
### どう進めるの？ 相談先はどこに？

長期優良住宅化リフォーム工事を実施するには高い診断・設計・施工力が必要なため、リフォーム業者の選定には注意が必要です。地域で信用のおける工務店やリフォーム店を見つけるには、相談窓口が整備されている「住宅リフォーム事業者団体登録制度」\*の登録事業者に相談することをおすすめします。

\*「事業者団体登録制度」の概要等についてはP.9 参照

住宅リフォーム事業者団体登録制度の概要  
<http://www.j-reform.com/reform-dantai>

事業者検索はこちら  
<http://www.j-reform.com/reform-dantai/kensaku.php>





## 8 マンションリフォーム、どこまでできる？



マンションのリフォームっていろいろ制約があるんですよね？

管理規約で制約されていることもありますが、**管理規約を順守しながら希望するリフォームを実現することも可能です。**



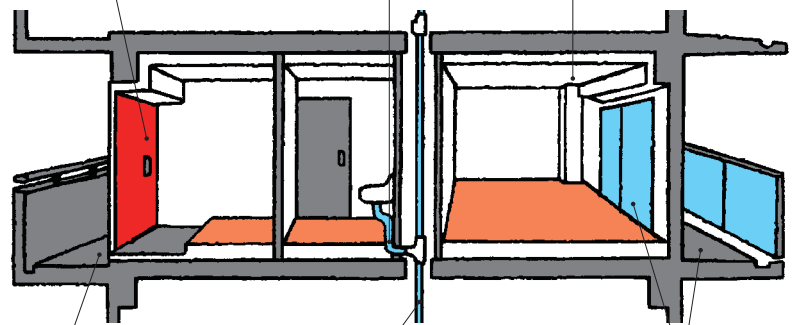
マンションは共同住宅で専有部分と共用部分に分かれているので、リフォームをするときには戸建住宅の場合とは異なる注意点があります。ここでは分譲マンション（区分所有建物）におけるルールと、事例とともにリフォームのヒントをご紹介します。

Point!

**リフォームできるのは  
専有部分です！**

### ■マンションの専有部分と共用部分

玄関ドアは専用使用しているが共用部分  
玄関ドアの鍵、内部塗装は専有部分  
枝管は専有部分  
天井、壁、床などの内装仕上げは専有部分



廊下は共用部分

排水立て管は共用部分

窓やバルコニーは専用使用しているが共用部分

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。

設備機器の設置についても制約があります。例えば、専有部分の排水管は共用の排水立管につながり、エアコン配管用の壁の穴や換気扇ダクト用の外壁の穴の位置は決まっています。また、契約電力を上げたり、能力の高いガス給湯器への変更は管理組合に確認が必要です。

### 管理組合の規約を必ずご確認ください！

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。



Point!

**床材を替える際には、階下への配慮を**

マンションには上下階に住戸がある場合も多いので、近隣とのトラブル防止のためにも生活音を階下に響かせないよう、遮音性が大切です。

リフォームの際のフローリング素材選びには注意が必要です。遮音性能の高いフローリング材を使用したり、音が伝わりにくいコルクタイルにするなどの配慮をしましょう。



コルクタイル床の洗面室は、裸足でも安全・快適です。



LDKを最大限に広くとり、ホテルのような居心地と日常生活の利便性を叶えた空間に。

リフォーム  
事例省エネリフォームで  
快適な生活を！

元の窓に内窓を設置すると共に、床・壁も断熱改修。開口部が大きく広いLDKの快適性の大幅向上と光熱費の軽減を両立し、家計に優しいリフォームとなりました。  
内窓の設置工事は、比較的簡易な工事なので所要時間も短くて済みます。



After

リフォーム  
事例バリアフリーリフォームで  
シニア世代も安心・健康な暮らし！

After



70代のご夫婦が愛着のある自宅に住み続けるために、高経年マンションをスケルトンリフォーム。3LDKを段差のない大きなワンルームに変更、床にレールのない引き戸を採用し、車いすの使用も問題ない動線を確認。室内移動もスムーズになり、介護が必要な場合も身体への負担を抑えた快適で暮らしやすい住まいになりました。



After

リフォーム  
事例既存（マンション）を購入して、  
理想の住まいを実現！

Before



3LDKの既存マンションを好みに合わせてフルリフォーム。大胆な間取り変更で、収納を集約して、極力間仕切りや扉のないレイアウトに一新。無垢材の床、アイランドキッチン、たっぷり光の入る窓を生かした開放的で心地よい空間と、自分たちの夢を叶えた住まいです。



After

リフォーム  
事例バルコニーや専用庭との  
一体感でより開放的に

テラスに室内と同じフロアレベルにウッドデッキを設けることで、サッシで仕切られた感じがしていた室内と外に一体感が生まれ、広がりのある開放的な空間になりました。視界に庭も取込めて室内がより広く感じられるアイデアです。



After