

永く快適に 住むための

わが家の リフォーム・クリニック

知っておきたい
工事のコト

そのリフォーム
本当に必要？

ここまでは
自分でできる

このリフォーム
どこに頼む？



一般社団法人

住宅リフォーム推進協議会

〒102-0071 東京都千代田区富士見2-7-2 ステージビルディング4階

☎03-3556-5430

FAX.03-3261-7730

<http://www.j-reform.com>

発行／平成27年8月



一般社団法人

住宅リフォーム推進協議会

永く快適に リフォーム 住むための クリニック

住まいは、家族や個人の健全な生活の基盤であり、長く住み続けられるものにする必要があります。

そのためには、住む方の生活の変化(家族構成、成長、ライフスタイル、年齢等)に応じて、適切な時期に適切な方法で住まいの維持管理を行わなければなりません。

住まいを健康な状態で維持するためには、計画的な予防(劣化対策、点検口の設置)や健康診断(点検)、正しい治療(メンテナンス、修繕、リフォーム)が必要となりますが、これらを効果的に行うことで住生活が改善されると共に、月日を経ても必要となる住宅性能を備えることが可能となります。

本書は住まいのクリニックとして、健康を維持するために必要な予防方法や治療方法についてアドバイスしています。適切な治療とあわせて住まいの耐久性や住宅性能を向上させるために必要となるリフォームを知っていただくことはもちろんのこと、大きな治療を必要としないような住まいの予防や健康診断も行っていたら、長く住み続けられる住まいを実現していただければ幸いです。

一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

※本文においては「住宅リフォーム推進協議会」と記載します。

Reform Clinic

もくじ

総合受付

リフォーム
診断

P3~4

診療科

リフォーム
技術と
依頼先

P5~38

セルフチェック

リフォームの
進め方

P39~42

支援室・資料室

お役立ち
情報

P43~46

あなたのお住まい、健康ですか？リフォームクリニックを受けてみましょう

総合受付
スタート

まずはセルフチェックをして何科を受診するか検討してみましょう



そうね、得意分野でないところに頼んでもね...



メンテナンス科

修繕科

設備更新科

性能向上科

模様替え科

増改築科

管理の良し悪しで、住まいの 寿命も資産価値も大きく変わってきます。 定期的なメンテナンス（定期 健康診断）を心がけましょう。

メンテナンスは、クリニックでいえば“定期健康診断”です。健康診断の結果、不良箇所が発見された場合には修繕等の適切な処置を速やかに行いましょう。

メンテナンスによって、大切な住まいを「安全で快適で健康」に保ち、資産価値を維持することができます。

●メンテナンスのやり方

住まいを長持ちさせるためには、①1年ごとの日常点検 ②5年ごとの中期点検 ③10年ごとの総合点検 を定期的にくり返し実施して、住まいの状態を把握し、適切な処置をします。またそれを記録に残しておきます。

| | 1年ごとの日常点検 (住まい手が主体) | 5年ごとの中期点検 (専門家・業者の協力) | 10年ごとの総合点検 (専門家・業者の協力) |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 部 位 | <ul style="list-style-type: none"> ●屋外(外壁・屋根・ベランダ) ●屋内(床・壁・天井) ●建具 ●設備(給排水・電気・ガス) ●その他 (異臭・カビ・音・害虫) | <ul style="list-style-type: none"> ●屋外(外壁・屋根・雨どい・軒裏・塗装) ●屋内(床・壁・天井) ●建具 ●設備(給排水・電気・ガス) | <ul style="list-style-type: none"> ●屋外(基礎・土台) ●屋内(床組・柱・壁・天井・小屋組) ●その他(防水など) |
| 目 的 | 建物の傷みやすい部分の点検です。床材や壁材の傷や反り、建具・金具の不良、雨漏りの形跡など日常生活の中で異常がないかを目でチェックします。 | 見えない所の異常の発見が目的です。内外装や基本設備などを点検します。 | 建物の本体の維持が目的です。建物の構造的な部分の計測、点検をします。 |
| 処 置 | 簡単な処置は、自分で。ただし、設備の異常や雨漏りは自分で判断・工事せず、早めに施工会社に頼みましょう。 | 見えない所の異常の発見や処置は、素人には難しいので、専門家や専門業者にまかせましょう。 | 床の沈下や傾斜、壁・天井のたわみなどの計測は、信頼のおける専門家に依頼しましょう。 |

●メンテナンスはだれに相談する？どこに頼む？

まずは、自分でやってみましょう。網戸や障子の貼り替えぐらいなら、工具セットさえあれば難しくありません。

逆に、設備や構造に係わる部位、性能に影響を与える部位、**危険な部位は、素人工事は禁物**です。その家の設計や施工に携わった、設計者や現場管理者に定期的に点検してもらいましょう。それができない場合、建築士や施工管理士等の有資格者の検査も可能です。部位によっては塗装や電気・設備等の専門家の点検も必要になります。

一日でできる健康診断もあれば、1～2日入院して行う健康診断もあるように、点検も建物の目視だけですむものと、計測機器で計測したり、時には手術のように床や壁をはがしてみなければわからないこともあります。

基礎、躯体、床・壁・天井・屋根は、計測や処置(手術)が必要な場合があり、建具や階段などは目視で判断できることが多く、設備類は特殊機器による計測が必要となります。

※工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。



コラム 待合室



住宅履歴情報(いえかるて) 消費者支援制度

住宅履歴情報(いえかるて)は、新築時の設計図書や住宅性能の情報、修繕、改修・リフォームの履歴を「情報サービス機関」で保管し、必要な時(売買、リフォームの実施時など)に必要なデータを引出し、必要な情報を活用することができます。

一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 <http://www.iekarute.or.jp/>

●住宅履歴情報とは点検やリフォームの状況を記録する住まいの履歴書のようなもので、後々のリフォームや住宅を売る時にも役立ちます。

屋根や外壁の傷み、柱や基礎の欠陥は、放っておくと大変なことに。すぐに専門業者に修理を依頼しましょう。

建物の主要構造部である、基礎・土台、柱・はり、床あるいは階段。家の顔と言える外壁。家族と家を守る大切な役割の屋根。これら「構造耐力上主要な部分」に欠陥や傷みがあると住宅の耐用年数や安全性に重大な問題が生じることになります。また、これらを最終的に支えているのは『地盤』で、これも重要な構造体の一種とも考えられます。ここでは、日頃気づきにくい、深刻なダメージを与えかねない部位の修繕について述べていきます。

●主要構造部の傷みのチェック

家の外側と内側から見てみましょう。まず、家の周りを一周しながら基礎を観察します。基礎にひび割れが入っていないか。

羽蟻が家の周りを飛んでいないか、基礎の内外部分に木くずやごみがあれば、白蟻の繁殖する温床になりますので、すぐに掃除をしましょう。さらに基礎の内部(床下)も確認してみましょう。床下の点検口や床下収納庫から見るができます。床下にもぐれるのなら、入ってみましょう。入る際は、マスク・軍手をするなど、服装にも注意してください。

家の内側では、土台や床板などが変色したり、表面が荒れていないか。もしそうだとしたら、漏水、湿気、白蟻などの原因が考えられます。

●主要構造部の修繕

基礎部分に0.5mm幅を超えるひび割れがあったり、コンクリートの表面に鉄サビが浮いていたり、鉄筋が露出している場合は対応が必要になります。

主要構造部の修繕は、表面だけを補修するのではなく、不具合を発生させる根本の原因を取り除く必要があります。必ず専門家に相談しましょう。

●主要構造部の劣化対策

建物を長持ちさせるためには適切な維持管理を行うことが必要となります。床下や小屋裏に点検口を設けて、定期的に点検ができるようにしておきましょう。



床がフワフワしてきたんだけど…



コラム 待合室



住宅の不具合や傷み、実は地盤も原因!?

建具の閉まりの不具合や壁、基礎の亀裂などは施工不良、材質の不良などが考えられますが、他に不同沈下(かたむき)が原因の場合もあります。これは、家の重さで、地盤が沈下し、建物に変形などの影響がでているのです。

地盤沈下は、家を建ててから数ヶ月から数年かけて徐々に沈下していき、気がついたときはかなり被害が進行しています。最悪の場合、倒壊の危険性もあります。

状況によっては、地盤の調査を依頼し、地形や地盤の地耐力を知ることが大切です。軟弱地盤の場合の対策として ●建物の荷重を軽くする ●建物の重心の偏りをなくす ●硬い地盤まで杭を打つ ●地盤を改良する などの対策が必要になります。

●外壁の傷みのチェック

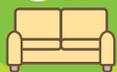
外壁はサイディング（板状の張り付け外壁材）の壁や、モルタルなどの塗り壁が主流になっています。

サイディングの場合、継ぎ目のシーリング（パテ状の充てん材）が劣化したり、釘のまわりに割れができたり、表面が一部変色するなどの現象が現れたりします。そのまま放っておくと、外壁の耐久性や防水性に影響をおよぼすこととなります。外壁のひび割れが即、水の浸入につながるとは限りませんが、その下地の防水材（防水シート等）の部分が損傷をしていると水の浸入につながります。専門業者にチェックしてもらいましょう。

また、塗り壁が浮いたり、剥げ落ちた場合は、壁が劣化して性能が落ちている証拠です。修繕が必要になります。

さらに、外壁の大きな損傷は、建物のゆがみが原因とも考えられますので、専門業者に相談しましょう。

コラム 待合室



地域によっては使えない外壁材もある

建物の外壁や屋根に使う仕上げ材には、制限があります。火災での延焼を抑えるために、その地域の土地利用や建物の密集度などを考慮して、防火地域、準防火地域が指定されています。指定された地域では、外壁や屋根、窓などの外装を燃えにくい材料で仕上げるように、法律で定められています。

街並みや景観に配慮した外観に

建物の外観は美しい街並みや景観を保つ重要な役割を果たします。外壁のリフォームを行う際には街並みへの調和や建物の資産価値を保つことができるような外観にすることが大切です。

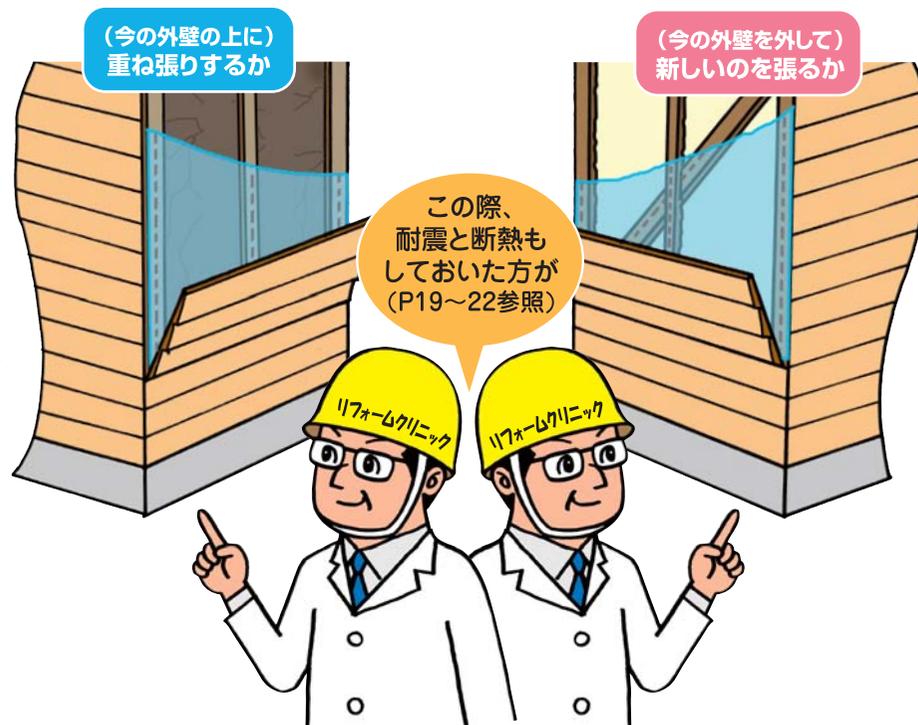
●外壁の修繕

サイディングの修繕は、現状の外壁の上に新しい外壁材を重ね張りする方法と、今の外壁材を外して新規の外壁材に張り替える方法があります。どれを選択するかは、工法や壁の種類（躯体と一体になって張り替えできないものもあります）、劣化の状態、コストなどによって変わります。

新規の外壁材に張り替える場合、同時に断熱施工や耐震対策を講じておくことも検討してください。（参照：P19～22耐震編、省エネ編）

また、外壁の修繕には美装のための修繕もあります。外壁は、新築から10年くらい経過すると、風雨や紫外線等によって「色あせ」（退色）が目立ってきます。「色あせ」が目立ちだしたら専門業者などに相談しましょう。塗り替えの際に、見えなかった傷も発見できます。いっしょに修理をしておきましょう。

サイディングの修繕は…



修繕科

屋根編

●屋根の傷みのチェック

雨漏り以外に、屋根の材質によって特徴的な傷みが出てきます。

<日本瓦・洋瓦> 瓦がズレたり、浮いて開いてくる。

<金属屋根> 腐食によりサビが出てくる。

<スレート屋根> 色あせしてくる。

屋根が破損したまま放置しておくと、雨漏りで建物全体を傷めます。住まいを長持ちさせるためには、修繕の必要な箇所を早く発見して対策をとる必要があります。梅雨の前に点検をしておきましょう。

●屋根の修繕

<瓦のズレ、破損瓦> 瓦がズレたらはめ直します。破損がひどい場合は新しい瓦に替えましょう。

コラム 待合室



知っておきたい、屋根材料いろいろ

瓦系

日本瓦と洋瓦があります。耐水性、断熱性、遮音性、耐久性などに大変優れていますが、重く、コスト面でも比較的高くなります。

金属系

アルミ・亜鉛・シリコンからなるアルミ亜鉛合金をメッキしたガルバリウム鋼板屋根材がよく使われています。他にアルミや銅板も使われます。瓦に比べ軽く、屋根の勾配も緩くすることができますが、雨音や暑さ対策が必要です。

スレート系

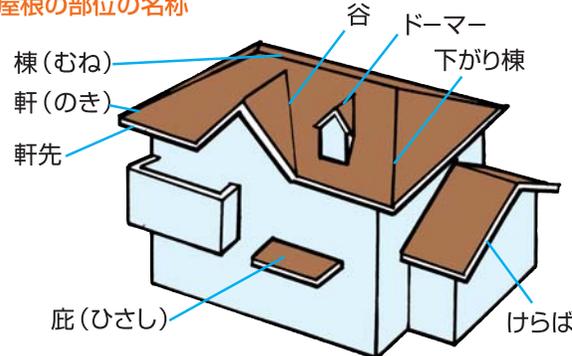
(薄板状に加工した石質の屋根材)

特徴は、軽く、色も豊富、差し替えも容易です。ただし割れやすい点があります。

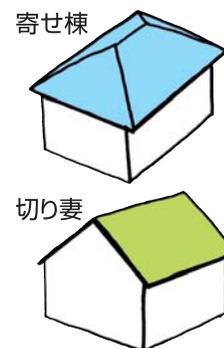
<屋根の葺き替え> 瓦は30～50年を目安に葺き替えが必要になります。金属系の屋根は20～30年が目安になります。

<屋根の塗装> セメント系の屋根は塗装が痛むとひび割れの原因になります。10年を目安に塗り替えをします。

■屋根の部位の名称



■代表的な屋根形状



●修繕はだれに相談する？どこに頼む？

外壁・屋根は、建物でも目立ちやすく、主要構造部も含めて重要な部位です。それだけに悪質なリフォーム事件も多発しています。身近なホームドクターをもち、安心できるリフォームをしましょう。

| | ニーズ | 主な依頼先 (得意な業者・資格者) | ここが要注意 |
|-------|-----------|----------------------|--------------------------------------|
| 主要構造部 | 基礎のひび割れ | 工務店 | 建物全体を見るのが重要 |
| | 白蟻 | 工務店・専門業者 | 床下全体をチェック |
| 外壁 | サイディングの外壁 | 工務店・専門業者 | 工法の違いは、よく説明を受けて |
| | 塗り壁の外壁 | 工務店・専門業者 | ひび割れも一緒に修理を |
| 屋根 | 建物の雨漏り | 工務店 | 雨漏りは、建物の構造材を伝って表れます原因が屋根だけとは限りません |
| | 瓦の傷み | 工務店・専門業者 | 建主自身で、傷みを発見するのは困難です信頼できる専門業者に依頼しましょう |

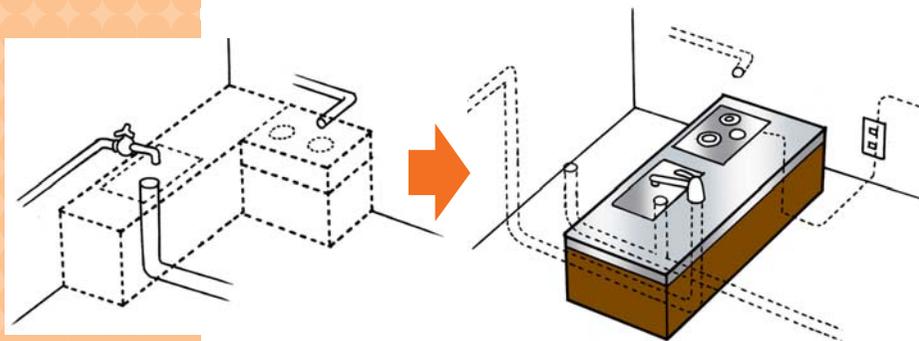
*工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。

キッチンセットに目を奪われがちなりフォーム。 位置の移動に伴う配線や配管にも注意を払って!

築10年も経つと、キッチンの不具合や老朽化が気になってきます。またキッチンの魅力的なプランや機能的なモデルも次々登場して気になります。キッチンは、見映えや機能だけでなく、家族の暮しぶりや将来の事も思い描いてリフォームをしましょう。

●キッチンを移動したら配線・配管工事が発生

家族のコミュニケーションを考えたら、オープンタイプやアイランド型のキッチンも魅力的です。この場合、キッチンを移動することになると、キッチンセットの据え付け工事だけでは収まらず、給排水管の延長や排気ダクトの新設、新たな配線工事が発生してきます。また、移動した後の壁や床の補修も必要です。さらに、屋外の排水管や給湯器との距離が長くなり、それらの変更工事が必要な場合もあります。



●調理機器の変更には新たな配線や配管工事に伴うケースも

新しいデザインや機能をもったキッチンセットが次々に発売され、その中には、多種多様な調理器等が組み込まれています。これらの機能を取り入れる場合、新たに専用の配線工事や配管工事が必要となるケースや、レンジフードの

位置や構造が変わり外壁の穴あけや補修工事が発生するケースもあります。そこで、工期や予算にも影響がでることがあります。また、壁の工事の際には、構造躯体を傷めないようにしてください。



●キッチンが使えない、どうする!

キッチンセット単体の交換工事であれば、2~3日の工期で済みますが、キッチンを移動するような場合は、工事期間も長くなり、かなりの不便さを味わうこととなります。事前に業者と工期や工程について確認をしておきましょう。

●キッチンリフォームはだれに相談する?どこに頼む?

キッチンセット交換の場合、購入した設備メーカーの系列店に頼むのが得策です。一方、リビングやダイニングも含めた大がかりなりフォームは、工務店や建築士などに頼むことも可能です。またキッチンスペシャリストに相談する方法もあります。

| ニーズ | 主な依頼先 (得意な業者・資格者) | ここが要注意 |
|-----------------|---------------------------------------|------------------|
| システムキッチンに替える | 設備メーカー系列店、キッチンスペシャリスト | 配管を変える必要のない時 |
| 位置を変えたりオープンにする | 設備店、工務店、内装店、リフォーム専門店、ガス会社、キッチンスペシャリスト | 配管の変更や壁の撤去も必要になる |
| ダイニング/リビングも合わせて | 建築士、インテリアコーディネーター/プランナー、増改築相談員 | 内装を含めての大規模な改修になる |
| IHにしたい | 設備店、電力会社、キッチンスペシャリスト | 200vの配線工事が必要 |
| 食洗機や浄水器をつけたい | 設備店、電器店 | 専用の給排水管工事が必要 |

※工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。

明るく快適に過ごすための水廻りリフォーム。 家を長持ちさせることにもつながります！

浴室・トイレ・洗面室は、給水・給湯・排水のための配管が集中しているため、湿気が多く、カビや腐れが発生しやすくなります。そのため躯体の耐久性にも重大な影響を与えることがあります。

これらを明るく清潔に保つことは、最もリフォームニーズの多い箇所のひとつとなっていますが、これらの工事とあわせて床下等に点検口を設けたり、将来交換がしやすい設備配管方式にしておくメンテナンスや将来必要となる更新がしやすくなります。さらに湿気対策や換気対策を充分配慮したリフォーム工事は、住宅の劣化を防ぎ、耐久年数を延ばすことにもつながります。

●ユニットバスか？ 在来工法浴室か？

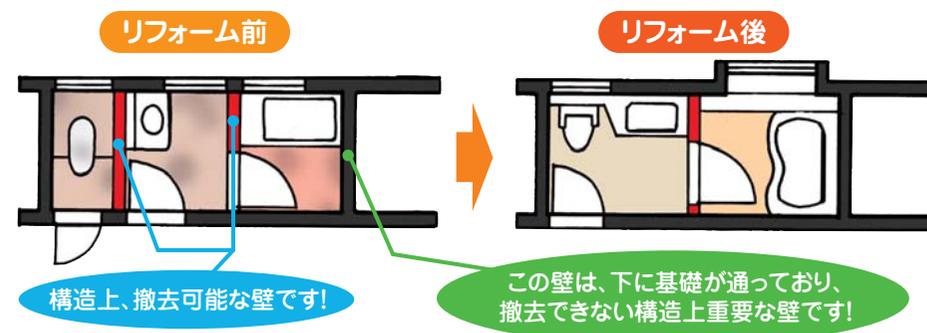
従来からの在来工法浴室をユニットバスにする場合、在来工法浴室より若干狭くなることもありますが、防水や断熱性に優れ、バリアフリー対応や乾燥暖房機能装備の商品等品揃えも豊富です。また、工事期間も比較的短期間で済むこともあって、浴室リフォームの主流となっています。

一方、在来工法浴室は、浴室の形状や浴槽・内部仕上げ等を自由に設計でき、オリジナルな空間を演出できるメリットがあります。ユニットバスであったものを在来工法浴室にリフォームする場合は、室内側全面に防水シートを貼るなど防水面での配慮が重要です。

いずれにしても、浴槽のみを取り替える場合は、給排水・給湯工事や床・壁仕上げの補修も簡易な工事で済みますが、浴室全体を変える場合は、給排水・給湯の経路や出入口・窓開口部等の構造躯体や基礎にも影響を及ぼし、費用もかさむこととなります。

●浴室・トイレ・洗面室を広くする時の注意

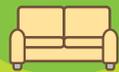
浴室・トイレ・洗面室の柱や壁でも、地震や強風に対して有効に働く構造上重要なものがあり、その下は基礎や床組で補強がなされています。増改築や改修でこのような柱や壁を撤去する場合は、有効な構造補強が必要となりますので、建築士等に構造の安全性を確認してもらうことをおすすめします。



●トイレや洗面室を増やす時の注意

トイレや洗面室を新たに設ける場合は、給水・給湯・排水の箇所や配電箇所が増えることとなります。給水箇所数が増えることによって、給水本管からの引込み管の口径が変更されたり、給湯箇所が増えれば、給湯器の給湯能力が不足し、給湯器の取り替えが必要になる場合があります。また、増設位置によっては、排水管の勾配が確保できず経路変更が必要となるようなケースもあります。

コラム 待合室



浴室・トイレなどのバリアフリー

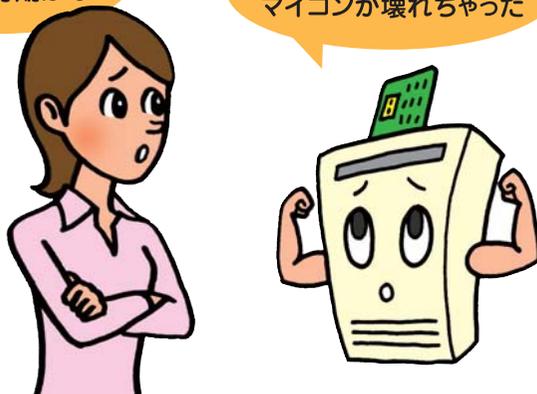
水廻りのリフォームの際には、将来に備えてバリアフリーにしておくことも大切です。段差をなくすことはもちろんのこと、手すりのための下地補強や戸を引き戸にするなどの他、トイレやお風呂を広くする際には、将来介助ができるスペースを設けておくなどしておきましょう(参照:P23性能向上科)。なお、バリアフリーにすることで減税制度などを利用できる場合があります(参照:P43支援室)。

●ガス給湯器・電気温水器について

冬の寒い日に突然、給湯器・温水器が動かなくなって困った覚えはありませんか。一般的に給湯器耐用年数は10年程度とされていますが、本体が丈夫であったとしても、制御マイコンが故障することもあります。10年経過していれば、故障がなくとも設備店やガス会社・電力会社に点検してもらいましょう。また、ガス給湯器でも発電ユニットで発電し、給湯・暖房のみならず自宅の電力を補完できるような省エネ商品や、電気とガスの組合せで相乗効果を上げるハイブリッド給湯・暖房システムも発売されています。

そろそろ10年、
点検の時期かな

ボディはバリバリだけど、
マイコンが壊れちゃった



●水廻りは点検と換気が大切

リフォーム工事の際、給水・給湯・排水のための配管が集中している水廻りには、点検のための床下や天井点検口と、湿気対策のための換気設備の設置をおすすめします。浴室の出入り口や窓まわりの柱や土台などは、特に腐れが発生しやすく、床下点検口が近くにあると容易に点検ができることにもなります。

●浴室・トイレ・洗面室リフォームはだれに相談する?どこに頼む?

ユニットバス、便器、洗面化粧台の交換であれば、設備メーカー系列店など主に給排水工事を得意とする設備店で工事が可能です。

しかしながら、位置や大きさを変える工事の場合を含め、一般的に**水廻りの工事は、基礎工、大工、内装工、電気工、配管工など複数の職種が必要となることが多く、水漏れ対策など施工品質を要求される工事**です。

このような工事は、複数の職種を短期間に効率的に手配し施工するノウハウをもつ、リフォームに手慣れた専門店や工務店などに頼むことをおすすめします。

| ニーズ | 主な依頼先 (得意な業者・資格者) | ここが要注意 |
|-------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------|
| 便器や洗面化粧台のみを取り替える | 設備メーカー系列店 | 和式便器から洋式便器に取り替える場合は、内装工や大工等が必要 |
| 便器や洗面化粧台の位置を変える | 設備店、工務店 | 配管の変更や壁の撤去・補修も必要となる |
| ガス給湯器・電気温水器を取り替える | 設備店/設備メーカー系列店、ガス会社 | 配管の変更や壁の補修も必要となる |
| 在来浴室⇄ユニットバスに替える | 工務店、リフォーム専門店、設備店、ガス会社、内装・タイル店、インテリアコーディネーター/プランナー | 基礎、構造躯体にも配慮 |
| 浴室・洗面室全体をやりかえる | | |

※工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。

コラム 待合室



ショールームを活用しましょう

キッチンやサニタリーは、リフォームニーズも高く、それゆえメーカーのショールームもたいへん充実しています。

ショールームで現物を見て、実際に触って、使い勝手やサイズ等を含め、ほんとうに望む性能をもったものを選びましょう。

また、ショールームは、機器の機能性だけでなく、空間(部屋)全体の提案をしている所も多く、リフォーム後のイメージができ、プランを立てる際のヒントにもなります。

耐震/省エネ/バリアフリー/ 防犯などの“住まいの性能向上”は 住まい全体を見通してプランを立てましょう。

いつ起きるかわからない地震や犯罪に備えて、耐震や防犯のリフォームをするのは、今ひとつモチベーションが起きにくいものです。そこで大がかりなメンテナンスや増改築・減築の際に、耐震や省エネ、あるいは防犯やバリアフリーの工事をいっしょに行ってはどうかでしょう。ただしこれらのリフォームは一部分の対応では十分な効果が得られず、建物全体を見通して行うのが有効です。

●どこまでやればいいのか？ 耐震対策

●耐震調査をする

まずは現在の住まいがどのくらいの耐震性があるのか調べてみましょう。国土交通省監修の「誰でもできるわが家の耐震診断^{*1}」に従って問診をしてみましょう。診断の結果、強度が低い場合は専門家に診てもらいます。特に、1981年以前に建てられた旧耐震基準の建物は、耐震チェックが必須です。(旧耐震基準の建物に対しては、耐震診断をしてくれる自治体もあります^{*2})

●リフォームで耐震対策をする

耐震対策は、地盤や基礎、構造や工法などで異なります。たとえば地盤調査^{*3}などで“地盤の履歴”を調べたり、木造住宅の重い屋根を軽い屋根に葺き替え、基礎の補強・壁の補強・壁の配置を変えたりします。

窓ガラスは防火・準防火の指定地域以外でも、網入りガラスや飛散防止フィルムにしておく安全です。古いブロック塀や大谷石等の塀、老木は、倒壊による事故や避難の妨げになるので注意が必要です。

●自分で地震対策をする

震度5以上では、家具の転倒による死傷が多いという報告があります。置き家具の転倒防止は、間柱や長押、鴨居に直接L型固定金具で取り付けられるようにしましょう。造りつけ家具を採用するのも効果的です(参照:P27模様替え科)。また、窓ガラスや家具のガラスに、飛散防止フィルムを貼るのも良いでしょう。

※1 <http://www.kenchiku-bosai.or.jp>

この診断(一般財団法人 日本建築防災協会編集)は、在来軸組工法・枠組壁工法(ツーバイフォー工法)の住宅や店舗を対象に設計されていますので、鉄骨系、木質系のプレハブ住宅や丸太組構法・混構造住宅は、各住宅メーカーや設計事務所、施工会社にご相談ください。

※2 無料耐震診断や補強方法、補助金については、お住いの自治体のリフォーム相談窓口にご相談ください。

※3 スウェーデン式サウンディング試験などによる簡易地盤調査など。

外壁の 修繕の時に…



●どこから手をつける？ 省エネ対策

一口に省エネと言っても、断熱化工事、家電やガス器具などの設備機器の更新、自家発電装置の設置などさまざまな方法がありますが、ここではリフォーム工事の際に省エネ仕様にする方法を考えてみましょう。

●壁・床・天井を断熱仕様にする

外壁のリフォームや、増改築の際に、壁や床、天井を断熱仕様にするをお勧めします。断熱材を入れることによって、冬は少ない暖房コストで暖かく、夏は少ない冷房コストで涼しくなります。断熱材には、天井や壁に敷き込むマット状のものや床下に張るパネル状のもの、充填するタイプもあります。また、床下からの湿気防止に防湿フィルムを敷き込んだり、床下強制換気扇の設置も効果的です。

●窓を断熱仕様にする

省エネ効果を上げるには、窓回りの処置も重要です。現在あるサッシの内側の木枠を利用して、障子建具を入れるのも効果がありますし、二重サッシ(内側が樹脂サッシの製品もあり)は、さらに効果があります。複層ガラスに替えられな

いかも調べましょう。また、この際、窓に防犯対策を施すことを検討してみましょう(参照:P25防犯・防災編)。

※窓の断熱化を行うと税制優遇を受けることができます場合があります(参照:P43支援室)。

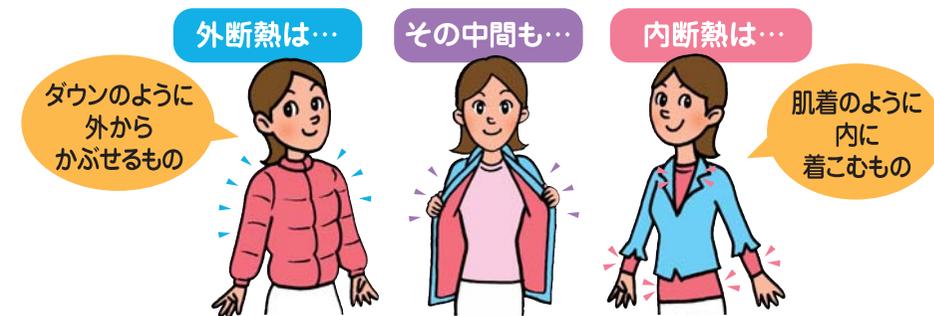
●断熱と防湿・換気計画

近年、断熱性能向上にともなって、壁内結露による建物の腐食が問題になっています。そこで断熱材の能力不足による結露や室内からの生活湿気の浸入などに対する防湿が重要になってきています。

断熱は温度変化の大きい外面(外気にふれる屋根、外壁、床等)から行い、防湿は部屋などの高湿側でするのが効果的です。

また、室内の汚染空気や湿気の排除も同時に考える必要があります。すきま風が入るからと言って容易に給気口をふさぐと換気が十分にできず、結露や一酸化炭素中毒を招く恐れがあります。断熱計画とあわせて給排気の経路および換気方法にも注意が必要です。

例えば断熱って？



●だれでも必要なの？ シックハウス対策

人それぞれにアレルギーを起こす物質は違いますので、まずアレルギー(原因となる物質)をきちんと知る必要があります。徴候がある方は専門機関などで原因をチェックしてもらいましょう。

大規模リフォームの場合、シックハウス対策が義務づけられています。詳しくは、業者にご相談ください。

コラム 待合室



自然の恵みを利用して省エネしましょう

- 窓の形状による風通しの工夫や、防犯のための格子の取り付けも検討しましょう。
- 西日の当たる窓には、庇にスタレを下げたり、へちまや朝顔等のツタ類を這わせるのも日差しを遮断する効果があります。
- 雨樋の堅樋の途中にタンクを取り付けて、雨水を溜めて植木にやったり、打ち水に使いましょう。
- 太陽熱を利用したソーラーや太陽光発電を取り入れて省エネをしましょう。その場合は屋根の構造に充分注意しましょう。

●いつから始めるの？ バリアフリー対策

バリアフリーとは、ただ単に手すりを付ければ良い、段差をなくせば良いというものではありません。身体状況は一人ひとり異なりますので、それに応じた対策をする必要があります。例えば、利き手でない方に手すりを取り付けたり、標準の高さ(75~80cm)で設置しても、人によっては使いにくく感じることもあります。

また、介護保険の介護認定を受ければ、助成が受けられますが、**トイレ・浴室、廊下・階段、玄関などのリフォーム時に、あらかじめ対策**をしておくのも良いでしょう。靴の着脱時や浴槽への出入りの際に手すりがあれば、高齢者でなくても便利です。

車椅子には、スペースの確保、段差の解消、立上がりや移動に手すりが必要になります。障害により対策が異なりますので、医療・福祉関係者からのアドバイスを受けてください。

手すりをつける場合は、必ず下地にしっかりと

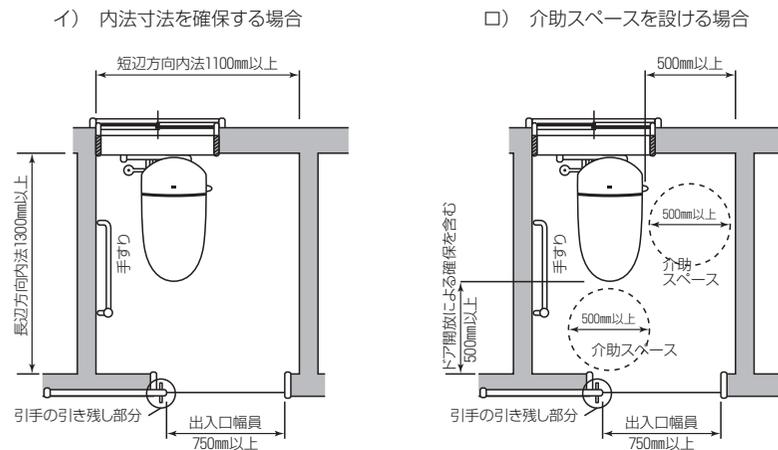


●トイレのバリアフリー対策

トイレの位置が寝室から遠く、寒い廊下を歩いていかなければならないことがあります。トイレや浴室等水廻りは、寝室に近い方が安全です。

トイレには立ち上がりのための手すりを設置するだけでなく、小型の電気温風暖房や緊急時に対応できる簡易ブザーを取り付けるとより安心です。その場合、コンセントの増設が必要になる場合があります。

また、介助のできるトイレにする場合は、便器のまわりに介助スペースが設けられる広さにします。



(注) 介助スペースは、便器の前方及び側方の2箇所について確保することが必要。

●浴室のバリアフリー対策

ドアの開け閉め、浴槽の出入り、入浴中の身体の保持、身体を洗う際の立ち座りのためには手すりが重要な役割をします。身体状況に合わせて設置しましょう。また、脱衣室と浴室の段差がないユニット型バスへの改修や、在来工法浴室でも引戸や折り戸による段差解消が可能です。

●階段のバリアフリー対策

階段の手すりは片側だけでも設置しましょう。降りる時に利き手側になるよう付けます。下地がない壁への手すりの設置は、幕板などを間柱に取付ける等の補強を行ってからしましょう。

● どうすれば万全なの？ 防犯・防災対策

空き巣の戸建住宅への侵入手口は「ガラス破り」「無施錠」が大半です。また、侵入に手間取るとあきらめるといったデータもあります。侵入を防ぐには、**窓や玄関などの開口部の対策**をしっかりと行うことです。

一方、防災対策としては、消防法により原則としてすべての住宅に火災警報器の設置が義務付けられるようになりました。

● 窓・ドアなどの対策

防犯性能の高い建物部品としてCP部品*があります。また防火用の外壁、シャッター、ガラスなどもありますので合わせて検討しましょう。自分でできる対策としては、クレセントの他に補助錠を取り付け二重ロックにしましょう。

※CP部品…警察庁・国土交通省等関係省庁及び業界団体などからなる官民合同会議で定められた「侵入まで5分以上の時間を要する」など防犯性能の高い建物部品

● 外回り対策

防犯対策としては、まず、敷地との境界をはっきりさせること、見通しをよくすること、侵入経路を作らないことです。例えば、オープンなカーポートにチェーンをするだけでも侵入抑止力になるといわれます。また、視界をさえぎる塀は侵入者の隠れ場所になりやすく、茂り過ぎた庭木も同様です。さらに、二階への侵入の足場になるような構造物は、侵入を防ぐような対策をとりましょう。人の監視が行き届かない所には、人感センサーによる照明も有効です。

防災対策としては、構造的に不安定なものは災害時に倒壊して負傷者を出したり、避難経路を塞ぐ原因になりますので改善が必要です。

● 防犯建物部品等の利用

防犯性能の高い鍵への取り替え費用の一部を助成する自

治体や、防犯BL-bs部品（CP部品の一部）が犯罪行為により毀損された場合、費用が支給される制度があります。

※利用するには、各制度で定められた一定の要件を満たす必要があります。

また、最新の情報は、お住まいの自治体のリフォーム相談窓口にお問合せください。

※住宅リフォーム推進協議会 発行「住まいの防犯リフォーム」参照

● セキュリティサービスの利用

警備保障会社との契約で、防犯、防災、緊急通報が利用できます。

● 性能向上リフォームはだれに相談する？どこに頼む？

耐震・バリアフリー・省エネなどの性能向上リフォームは、大規模リフォームと同時に行うのが合理的です。

| ニーズ | 内容 | 主な依頼先 (得意な業者・資格者) | ここが要注意 |
|----------|---------|----------------------|-------------------|
| 耐震対策 | 耐震診断 | 設計/構造事務所 | 自治体で紹介する建築士など |
| | 補強設計 | 設計/構造事務所 | 主に耐震診断を依頼したところ |
| | 補強工事 | 工務店、リフォーム専門店 | 図面を基に経験のある業者に |
| バリアフリー対策 | 改修工事 | 工務店、内装店、市町村 | 介護保険に詳しく経験のある業者に |
| 省エネ対策 | 断熱工事 | 工務店、内・外装業者 | 新工法・自然素材を活用 |
| | 窓・開口部 | 建具店、工務店 | 防犯対策もいっしょに |
| | 設備・装置 | 電力会社、ガス会社、設備メーカー | 家全体の計画が重要 |
| シックハウス対策 | 内装工事 | 内装店、建具店 | 自然素材の建材、内装材を活用 |
| | 増改築 | 工務店、内装店、建具店 | 既存部分も考慮した換気計画 |
| 防犯・防災対策 | 補強・設置工事 | 建具店、工務店、セキュリティ会社 | 侵入の危険性の高い部位から優先的に |
| | 改修工事 | 外構業者、設備業者 | 外構と防犯設備の総合的な対策を |

※工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。

コラム 待合室



補助金や税制優遇など支援制度を活用しましょう

耐震、バリアフリー、省エネリフォームを対象とした減税制度や補助制度があります（参照：P43支援室）。くわしくは住宅リフォーム推進協議会が発行する「住宅リフォームガイドブック」で紹介しています。

ライフスタイルを一新できる“模様替え”。

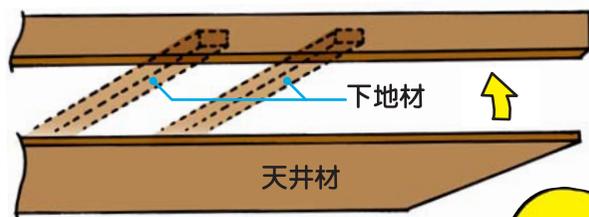
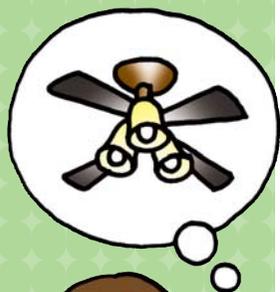
“この際” やっておくと、あと あと便利なコトも！

時代の変化や年齢とともにライフスタイルも変化します。新しい住まい方...例えば、ホームシアターや趣味コーナー、ペットとの共生などがリビングやプライベートルームの変更で可能になります。

●内装の刷新の際に、様々な先進機能を

内装が古くなったり、汚くなったりしてきたら、模様替えのシグナル。ただクロスを貼り替えれば良いと言うだけでなく、この際、近い将来に必要なさまざまな機能を仕込んでおきましょう。例えば、IT化に対応して家庭内LANの設置をする。また、照明の一新なども検討しましょう。

いずれにしても注意しなくてはならないのは**下地の補強や配線(コンセント)**、さらに**電気容量の増量**など。たとえば重い照明の場合、荷重に耐えられるよう補強工事が必要です。床の張り替えも下地が傷んでいたら思わぬ出費になります。IT化に備えて各部屋にマルチメディアコンセントの設置や分電盤の電気容量の変更などもしておくと便利です。



リビングにシーリングファンをつけたいわ

下地をつけないとつけられません



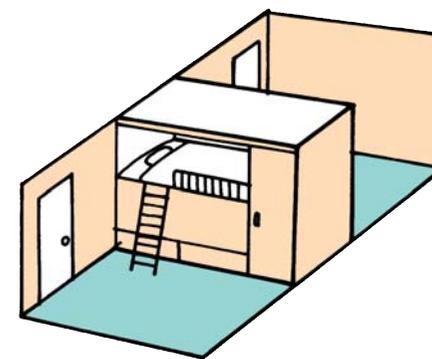
●ウォークインクローゼットか？壁面収納か？



模様替えリフォームの際にやっておきたいのは、収納スペースの確保。最近では、ウォークインクローゼットを造るのが流行となっていますが、一部屋を確保するスペースがない場合は、壁面収納もお勧めです。既存のスペースに合わせてすき間なく作ることができる壁面収納は、収納量も大幅アップ。色や素材も、内部の構成も自由にカスタマイズできます。家具のように地震で倒れることもなく、部屋の掃除もしやすくなります。愛着のある家具を使い続けたい場合も、その上の空間を造り付けの天袋収納にしてその中にはめ込むとスッキリします。造り付け家具を設置する場合は、**床下の強度や電気配線もあらかじめ考慮**に入れておいてください。

●壁の代わりに間仕切り家具で将来にも対応

子供部屋など可動性が考えられる空間の場合、壁で間仕切りを作らず、ベッドや机が一体になった家具で仕切る方法もあります。これなら将来、再び一部屋として使う時、壁を取り外す工事をする必要がなく、新しいライフスタイルに対応できます。



●エクステリアは周辺との調和と個性の演出

エクステリアは、住宅地の地区・地域における協定がある場合は、それに従い、家族や来訪者はもとより、道行く人が楽しめるデザインにしましょう。

また、照明は夜間の防犯性、歩行の安全性、景観のポイントとして忘れてはならない要素です。上手に活用したいものです。

●植栽も成長を考えて

庭が雑草でおおわれたり、いつの間にか庭木が大きくなってしまった…などと意外に樹木や植物の成長は早く、手間もかかるものです。特に高齢になってからの世話は考慮する必要があります。

できるだけ手間のかからない庭にするには、成長が遅く高木にならない樹木を選ぶ方法もあります。また、草取りから解放されるには、防草シートを敷いた上に小石を敷きつめるなどというやり方もあります。



●模様替えリフォームはだれに相談する？どこに頼む？

模様替えリフォームは、主観的なイメージをカタチにするために、技術力だけでなくセンスやデザイン力も求められます。インテリアや家具デザイナー、ガーデンデザイナーなどに相談する方法もあります。

| ニーズ | 主な依頼先 (得意な業者・資格者) | ここが要注意 |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 部屋のイメージを変えたい (ex.クロスを張り替える) | インテリアコーディネーター/ プランナー | 実際の施工は、工務店や設備店 (下地の処理や配線などにも注意) |
| ホームシアターや オーディオルームを作る | 電器店、設備店、工務店 | 同時に家全体の配線計画 (電源、LAN) も一考 |
| 収納計画を立てる | インテリアコーディネーター/ プランナー | 家全体(の収納)を見通した計画を |
| 造り付け家具や 間仕切り家具をつける | 工務店、家具デザイナー | 下地の補強や配線を忘れずに |
| ガーデン、造園を計画する | 造園業者、 ガーデンデザイナー | 外構、アプローチ等もいっしょに やる場合も |
| デッキや サービスヤードを作る | ホームセンター、 ガーデンデザイナー | 屋外収納を設置する場合、 建ぺい率に注意 |
| カースペースを作る | 建材メーカー系設備店 | 塀を作る場合、高さ制限に注意 |

※工業化住宅は、上記のニーズに総合的に対処しますので、各住宅メーカーにおたずねください。

コラム 待合室



ペットとリフォーム

ペットを屋内で飼っている家は、リフォームの際に“ペット仕様”も考えてみてください。滑りにくくて掃除のしやすい床材や消臭機能のある壁材なども販売されています。さらに、庭を犬が走りまわれるドッグガーデンにしたり、ウッドデッキに犬のブラッシングや足洗いができるケアスペースを設けてみるのも一案です。また工事中は、騒音や人の出入りで、ペットはかなり神経質になってしまいます。ペットホテルに預けるといった対策も考えてください。

建物の構造や強度に影響してくる増改築や減築。 既存部分との調和も考えてリフォームを。

家族の成長や独立にともなって、増改築や減築の要望が高まってきます。では増築と改築、あるいは最近注目されている減築とはどのようなものでしょう。

増築は、家族の成長や増加にともなって居室空間の増加が必要な時や、生活の向上のために浴室や洗面所・トイレ等の拡張や追加が必要な時に行ないます。これには必ず既存の住まいより面積の増加が発生します。

改築は、増築と同じ動機による場合が多いのですが、既存の住まいの容量の中で行われ、面積は増加しません。似たような表現で**改装**というのがありますが、これは部屋の変動がなく、設備の交換や内装材の変更といったもので改築より軽微なものです。

減築は、家族の独立等によって余った居住部分を除去し、必要とする居住部分をより快適にすることをいいます。

増築・改築・減築ともに共通することは“どんな風にすることが一番いいのか?”を充分検討することです。

子供部屋独立?

量もアップ
質も向上

増築

家族団らん?

量は同じで
質の向上

改築

家族の減少?

量を減らして
質を向上

減築

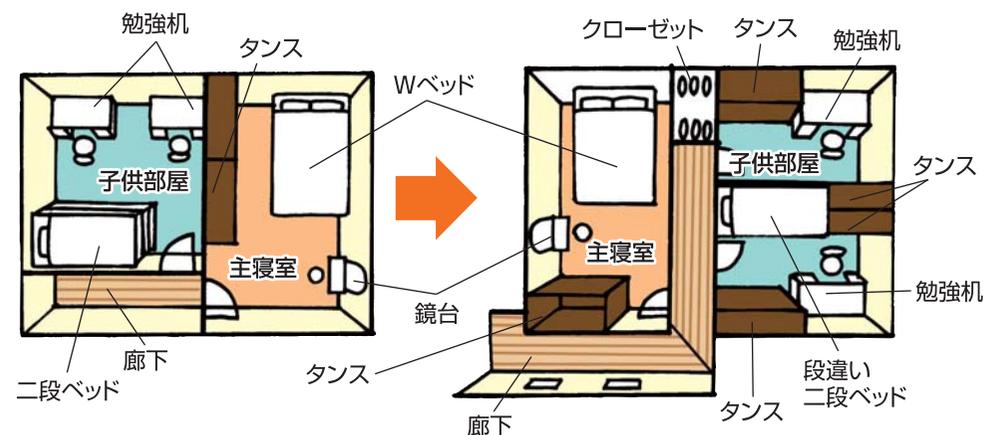


●増築リフォームのヒント

増築を考える時、大切なことは、「既存の住まいで何とかならないか?」という”生活の工夫”を考えることです。

私たちは、生活の向上のために多くの家具や電気機器を購入しています。それらをすべて有効に使っているでしょうか?住まいも同じこと、家族の増加や生活の向上は即、空間の増加と考えずに、収納等の工夫で**既存の住まいの中で解決できる場合**があります。

次に、例えば子供が大きくなったから子供部屋を増築する、という直線的考えではなく、両親の寝室を二分割して二人の子供部屋とし、既存の子供部屋を増築し寝室とする…という発想も必要です。



さらに、**増築する前と後でどんな変化があるのか**を把握しましょう。例えば既存の建物との調和や、既存の部屋への影響(日照や通風)、敷地の利用上の不便さの発生等も考慮しましょう。さらに、隣家に日影が多くなったり、覗けるような窓を設置したりして、今までの良好な隣人関係が壊れたりしないよう、事前の説明や相談が必要です。

また、増築する場合、建築確認申請が必要な場合がありますので建築士等にご相談ください。

●改築リフォームのヒント

住み慣れた部屋の間取りを変えるリフォームを行う前に、生活の何が変わったのか、または変わるのかを、家族で話し合い、その変化をどんな間取りや内装、あるいは設備や機能で対応できるかを充分検討してください。

改築することによって、生活の向上や目新しさを創出することができます。例えば「ここに窓があったら外が見られるのに」、「花を飾れる棚がほしい」など、住みながら気づいていたことをチェックし、取り入れたいものです。

さらに、改築は生活の基本（家族構成やライフスタイル）が大きく変わらない**住まいのグレードアップ**=お化粧です。家族の夢や希望を最大限に採り入れてください。そのためには、いろいろな設備・建材メーカーのショールーム等を見ることをお勧めします。経験豊かな専門のスタッフの意見も参考にしてください。

また、改築は新築のときより、家族の希望が繊細になります。資材や建材、設備機器の機能やデザイン、インテリアデザイン等に細かな要望がたくさん出てきます。それらの設計やコスト面をよく考慮して計画しましょう。

ショールームへ行こう!



ショールームで自分の生活に適したものを探すのもいいかも

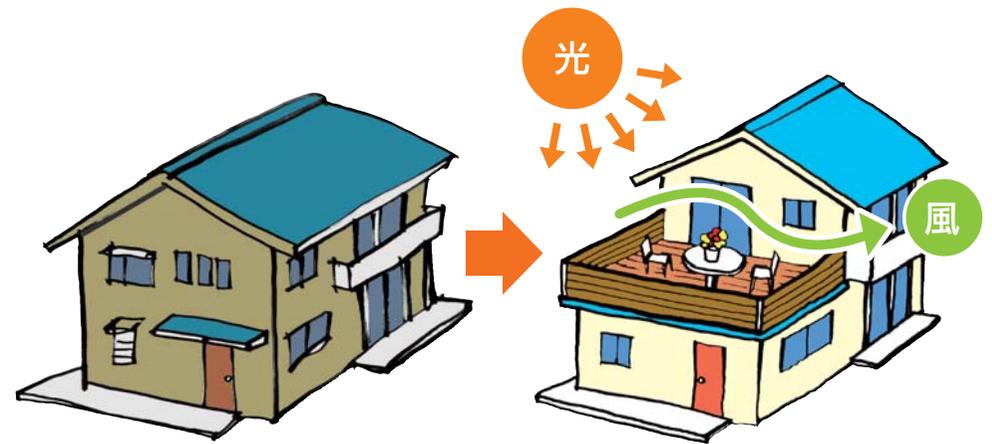


●減築リフォームのヒント

同居する家族が少なくなっていくことは寂しいことですが、子供の独立は喜ばしい出来事です。このような生活の変化は熟年の家族に多く見られます。

巣立った子供の部屋が物置同然になっていて、必要な居住空間は子育て時代のまま、一部に限られているということがよくあります。“住まいは着やすい普段着”であるなら、必要のない居住空間は他の用途に変更したり、除去して光や風が充分入るように…というような快適性を求めることも住まいの質を向上させるリフォームです。

減築リフォームでもう一つ考えたいのは**耐震補強**です。家族の成長を共にした住まいはそれなりに古く、以前の耐震基準の場合が多いのです。減築によって家がスリムになり、内側の壁が外壁にもなります。この場合、耐震補強は容易にできます。また、取り除くことは簡単なことという認識は間違いです。それによって損なわれる**美観や強度等を配慮した技術的な対応**が必要ですし、構造やデザインを考慮すれば減築といえ費用も思いのほかかかるものです。



●増築・改築・減築リフォームはどこに頼む？

増築・改築・減築は、ともすれば新築以上に難しい仕事です。なぜなら家族が今の家を知っていること。何が不便かがわかっていること。家族ひとりひとりの認識の仕方、解決の仕方が異なっていること。そこで家族の意見調整が難しいのです。従って依頼する相手が、**設計力と施工力を兼ね備えた業者**であることが必要です。設計によっては、快適な生活を望んだ住まいが、かえって生活しにくかったり、デザインの悪い家になるからです。時には**設計事務所**の知恵を借りることも大切です。

施工力の劣る施工者に頼むと、家の強度を失ったり、既存の家より材料や精度が貧弱で、でき上がった家に十分な満足が得られない場合もありますので注意してください。

●こんなことにも注意！

工事を進めるうちに、「あそこも!ここも!」と工事の範囲や内容がどんどん増えていく傾向があります。「必要なことは何か?」をはっきり決め、**増やせる費用の範囲を決め予算計画**をしましょう。

工事は住みながらやってもらうことになります。工事の仕方によっては、生活に支障をきたす場合があります。設計の段階でそれらの障害を軽減できるような工夫を考えたり、工事の担当者と事前の相談をしておく必要があります。



コラム 待合室



できないリフォームもある?!

●工法・構造で違うリフォームのやり方

リフォームする際には、現在お住まいの工法を認識しておく必要があります。工法によってはリフォームの方法がずいぶん違ってきます。

工法は主に以下に分類できます。

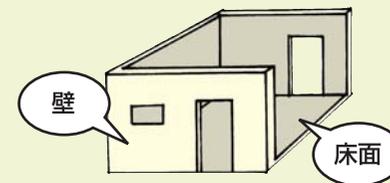
| 種類 | 構造 | 工法 |
|---------------|-----------------|----------------|
| 一般住宅 | 木造 | 木造軸組工法(従来工法) |
| | | ツーバイフォー(2×4)工法 |
| | 鉄骨造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 工業化住宅(プレハブ住宅) | 木質系・鉄骨系・コンクリート系 | |

いずれの工法でも構造上重要な柱・梁・壁等の移動・撤去を行う場合は、十分な構造補強が必要です。ただし、困難な場合もありますので専門家にご相談ください。

木造軸組工法

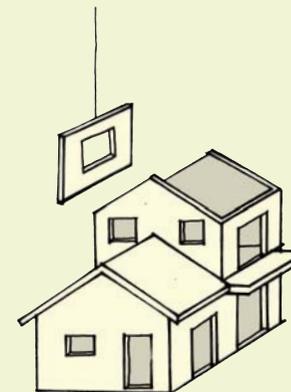


ツーバイフォー工法



●工業化住宅のリフォーム

工業化住宅とは、あらかじめ工場で製作された(プレファブリック)部材を、現場で組み立てる工法で、各メーカーごとに独自の品質管理システムがあります。工業化住宅は、構造計算がなされていますので、増改築を行う場合は、必ず新たに構造計算を行う必要があります。**工業化住宅をリフォームする場合は、建設した住宅メーカーに必ずご相談ください。**



業者によって、得意・不得意分野があります。 資格者は設計だけでなく、工事の資格者も要チェック。

リフォームの部位別／工事別に依頼先を見てきましたが、ここで一度、整理してみましょう。

どんな業者が存在し、何を得意分野としているか？資格者はどのように関わってくるか？についてまとめてみました。

●各業者の得意分野は何なの？

●工務店

小さな修繕から増改築まで手掛け、また地元密着型の細やかな対応が期待できます。リフォームについて、はじめの相談窓口になります。

●専門工事業者（塗装、内装、屋根、エクステリア等）

外壁・屋根の塗り替え、屋根の葺き替え、窓の入れ替え、ガレージの設置など、専門の部分の工事だけで済む場合に適しています。

●設備メーカー系列店

キッチンや浴室などの水廻りの設備を更新する時、そのメーカーの系列店に依頼すると、知識・技術も豊富です。

●設計事務所

設計料という報酬を基に、施主側に立って設計および工事監理をします。思わぬ生活提案や新たな工夫をしてくれる可能性があります。施工は工務店などに別途依頼することになります。

●リフォーム専門会社

設計から施工、さらにインテリアまでトータルで請け負います。全面改装からキッチン一式などのパック商品まで扱います。

●住宅メーカー系

主に自社の物件をリフォームします。大手ならではの総合力が強みです。（参照：P36工業化住宅のリフォーム）

●リフォームに関わる資格者はどんな仕事をするの？

●建築士

一定規模以上の建築物を設計、工事監理するのに必要な資格で、取り扱える建物の規模によって「一級建築士」「二級建築士」「木造建築士」とわかれます。建築士法で定められた国家資格です。

●増改築相談員

住宅建築の現場経験が10年以上の増改築を専門とする相談員で、戸建て住宅等のリフォームの相談に応じ助言等を行います。公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録されています。

●マンションリフォームマネジャー

マンションリフォームの特性を踏まえたプランの提案、管理組合や施工業者との調整において指導・助言を行います。公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターが実施する試験に合格しています。

●インテリアプランナー

インテリアの設計から工事監理までを行います。公益財団法人 建築技術教育普及センターが認定する資格です。

●インテリアコーディネーター

インテリアプランナーと異なり、床・壁・天井・照明・家具などの素材やデザインを選んだり組み合わせる空間装飾のアドバイザー。公益社団法人 インテリア産業協会が認定する資格です。

●その他

行政や団体などで、リフォームを行う設計者や施工者の認定・登録を行っています。

●施工関係の資格者

施工業者のなかに、建築技能士、塗装技能士、足場の組立等作業主任者などの建築施工関連の資格者や、建築配管技能士、電気工事施工管理士、消防設備士などの設備施工関連の資格者がいます。複雑なリフォームの場合は、それら専門の施工関連資格者の知識や技術を借りる必要があります。

リフォームの進め方

依頼する前に

「住まいのレポート」を作しましょう

クリニックを受診する際に、健康状態をアンケート形式で記載するように、リフォームを望む本人やご家族の希望を書き出してみましょ。それを「住まいのレポート」と名づけます。

「住まいのレポート」は、次のような効果があります。

- ・ご家族のリフォームの希望を業者に的確に伝えることができます。
- ・リフォームの計画をご家族同士で、系統的に冷静に検討できます。

「住まいのレポート」は、次のようなことを考慮して書いてください。

- ・最初にご家族で相談しないで、ひとりひとりが自分の本心で書いてください。
- ・思いついたことを思いついた時に短い文章で書いてください。
- ・ある時、集中して書くのではなく、時間をかけて書いてください。
- ・以前書いたことで不要だったり、変更したいことは書き直してください。

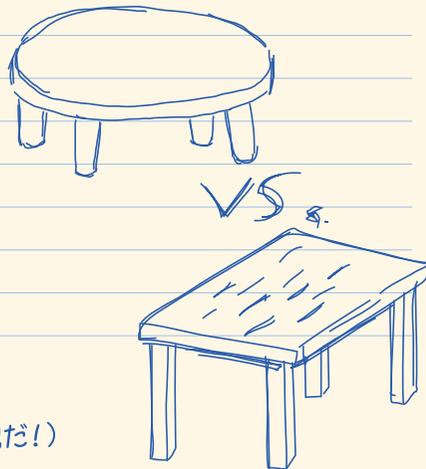
☆「住まいのレポート」の例

- ・家族(4人)がくつろげる居間にしたい

↓
ゴロゴロできるような

- ・テーブルより座卓みたいなものの方がいい。
でも疲れるかな？

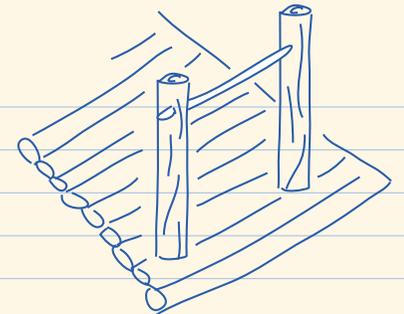
- ・テーブルも厚いムクの一枚板で
家族全員がユッタリ座れるような
大きさがいい。(でも値段が心配だ!)



- ・床は絶対にムクの板にしたい
材質は何がいいんだろう？

- ・庭にウッドデッキがほしい
家族で食事もできるような大きさに！
全開の窓で居間とつながりたい

- ・ウッドデッキに丸太のようなもので
物干しを作ってほしい。

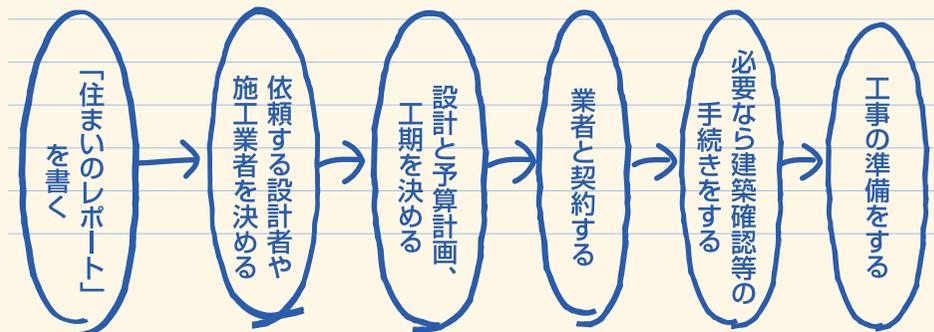


「住まいのレポート」は、次のように利用します。

「住まいのレポート」を設計者に提示してみましょう。その設計者が「座卓で疲れるかな?という心配は、腰でも悪いのですか?」「ウッドデッキの物干しはどんなことに使いますか?」と聞いてくれたら、その設計者は“名医”です。あなたのリフォームの希望を正確にくみ取り、最少費用で最大効果のある素敵なリフォームができるでしょう。

業者さんとともに

リフォーム計画は次のような手順で進みます。



【業者の決定】

新築してもらった業者をお願いするのが最良ですが、連絡が取れない状態(廃業や転職等)の場合は、同様の工事をされた方の紹介やご近所の評判等を参考にしたり、リフォーム瑕疵保険の登録事業者の検索サイト(P43参照)等を活用しましょう。

【設計と予算計画】

リフォームの設計は「既存の建物の調査」から始まります。この調査でリフォームの対象となる範囲が決定されます。健康診断で治療の方法が決まる医療と似ています。要望は「打ち合せ記録」としてまとめてもらいましょう。

「建物の調査」と「打ち合せ記録」を基に設計が始まり、提案→希望→提案の繰り返しで設計を進め、最終設計案ができあがります。

予算計画はまず「見積書」の依頼から始まります。「見積書」は部位別積算方法といって部屋ごとに分けた方法がわかりやすいです。

住宅リフォーム推進協議会では「標準契約書式集」による見積書を用意していますので、それを利用することをおすすめします。相見積もりをとった場合、「標準契約書式集」だと比較しやすくなります。

見積りは、希望よりオーバーすることがよくあります。業者に自分の可能な予算をはっきり提示し、必要性の高いものから優先順位をつけて修正をしてください。時には設計の再検討もあります。

リフォームには、思わぬ“追加工事”が発生しがちです。ゆとりある予算組みと資金調達をご検討ください。

住宅リフォーム推進協議会「標準契約書式集見積書」

書式B-1 作成日 平成〇〇年 8 月 30 日

住宅リフォーム工事
御見積書

家田 建一 様

請負者名 ○×○工務店株式会社
代表者 ○△△
住所 □□県〇〇市××町△△△ 印

*設計料を必要とする場合は、工事項目に明記します

| 工事項目 | 摘要(仕様) | (単価・数量・時間等) | 金額 |
|----------------|------------------------|-------------|-----------|
| 1.グライニング工事 | | | 508,800 |
| ・仮設工事 | 養生費 | 17.0㎡ | 700 |
| 〃 | 内部簡易足場料 | 17.0㎡ | 100 |
| 〃 | 清掃片付費(ワンコンク付) | 17.0㎡ | 900 |
| ・内装工事 | | | |
| 床フローリング | ※納材:○○○○○ ※仕様:○○○○○ | 17.0㎡ | 7,800 |
| 同上貼手間 | | 17.0㎡ | 4,500 |
| 天井ビニルクロス | ※納材:○○○○○ ※仕様:○○○○○ | 17.0㎡ | 1,800 |
| 同上下地調整費 | | 17.0㎡ | 2,600 |
| 壁ビニルクロス | ※納材:○○○○○ ※仕様:○○○○○ | 40.0㎡ | 1,800 |
| 同上下地調整費 | | 40.0㎡ | 2,300 |
| ・塗装工事 | 木部塗装 | — 式 | 25,000 |
| ・電気工事 | スイッチプレート取替 | — 式 | 7,000 |
| 总キッチン工事 (別紙内訳) | | | 928,200 |
| 注:諸経費 | | | 150,000 |
| 解体・廃棄物処理費 | デ(コンク)付既存撤去 | — 式 | 140,000 |
| | 工事価格(税抜き) | | 1,727,000 |
| | 取引に係る消費税等 | | 138,160 |
| | 合計(税込) | | 1,865,160 |

■添付書類:見積内容を補足するため、打ち合わせシートは必ず添付します。

本見積書の有効期限は、平成〇〇年 9 月 29 日までとさせていただきます。

* この書類は大切に保管してください。

担当者 印:平イン

【契約と申請】

これらの書類の準備や作成は業者が用意するのが一般的です。社会通念に即した契約の内容であれば一般的には問題がないと思いますが、工事金の全額事前要求や見積り範囲の説明不足、工期の不明や現場責任者の不明示などはご注意ください。また、確認申請が必要な場合は、申請にかかる時間を考慮し、工事着工とのタイミングを業者と充分ご検討ください。

【工事前の準備】

“居ながらリフォーム”が可能か不可能かは、設計の段階でご相談ください。ご家族の工事中の生活の妨げだけでなく気苦労や健康にも影響し、とりわけ主婦には大きな負担がかかります。また、工事の費用や工期にも関係してきます。

もし、一時的転居が必要であれば仮住まいの確保は工事の3ヶ月位前から行わなければならないかもしれません。転居をしない場合でも、工事予定の部屋の片付けは一般的にはお客様の負担になります。

また、工事前には、ご近所への説明や挨拶も必要になります。

【工事の進め方】

工事中の気になることは、お互いのわだかまりになる前に早めに表明しましょう。

リフォーム工事のその後

【メンテナンス】

リフォームもその住宅にとって、新築同様の重要な建物の性格決定事項です。従って、そこから再び「メンテナンス科」とのお付き合いが始まります。リフォームはその住宅の終点ではありません。新たなメンテナンス&リフォームの出発点です。

住宅リフォーム工事に係る消費者支援制度

リフォームで活用できる減税制度や補助制度

- リフォームを対象とした税の優遇措置があり、要件を満たすリフォームを行った場合、所得税の控除、固定資産税の減額、贈与税の非課税措置、登録免許税の軽減を受けることができます。耐震、バリアフリー、省エネ等それぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

| リフォームの種類 | 耐震 | バリアフリー | 省エネ | 増改築 |
|--------------|----|--------|-----|-----|
| 所得税の控除 | ○ | ○ | ○ | ○* |
| 固定資産税の減額(家屋) | ○ | ○ | ○ | - |
| 贈与税の非課税措置 | ○ | - | ○ | ○ |
| 登録免許税の軽減 | ○ | ○ | ○ | ○ |

*一定期間のリフォームローンを借り入れて行うリフォームが対象です。

- ・住宅や工事の要件を満たす必要があります。
- ・所得税の控除については、最寄りの税務署にお問い合わせください。
- ・固定資産税の減額については、最寄りの市区町村窓口にお問い合わせください。
- ・登録免許税の軽減については、法務局にお問い合わせください。

- 地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村ごとに検索できます。一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」ホームページ <http://www.j-reform.com/reform-support/>

リフォーム瑕疵保険

任意で加入できるリフォーム工事におけるリフォーム瑕疵保険制度ができました。あらかじめ住宅専門の保険法人(住宅瑕疵担保責任保険法人)に登録した事業者がリフォーム工事を発注すると保険に加入することができます。加入の際には保険法人の建築士による一定の現場検査が実施され、一定期間内においてリフォーム工事の欠陥が見つかった場合に、補修費用等に充てる保険金が支払われます。

- 保険法人に登録している事業者は一般社団法人 住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ(<http://www.kashihoken.or.jp/>)で検索できます。
- 住宅瑕疵担保責任保険法人一覧(平成27年8月現在)
(株)住宅あんしん保証 住宅保証機構(株) (株)日本住宅保証検査機構
(株)ハウスジューメン ハウスプラス住宅保証(株)

※保証内容や保険料は各保険法人で異なります。

住宅リフォーム相談・支援機関

公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センターの



住まいるダイヤルでは
リフォームや住宅全般に
ついての相談のほか、
次の相談も受け付けています。

- リフォーム見積相談制度
見積書に関する相談を無料で受け付けています。
- 弁護士等によるリフォームの無料専門家相談制度
最寄りの弁護士会での弁護士や建築士との無料対面相談(専門家相談)を受け付けています。

| 相談機関 | 相談内容 | 電話番号/ホームページアドレス |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般財団法人 ベターリビング | 優良な住宅部品(リフォーム向けも含む)の認定、技術開発、普及、広報活動、情報提供など。住宅部品に関する相談にも応じています。 | TEL.03-5211-0680 http://www.cbl.or.jp/ |
| 一般社団法人 住宅履歴情報蓄積・ 活用推進協議会 | 住宅履歴情報(住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報)の蓄積と活用を支援する業務を行う住宅履歴情報サービス機関等が会員の団体です。住宅履歴情報サービス業務に関する相談を受け付けています。 | TEL.03-5211-8623 http://www.iekarate.or.jp/ |
| 日本司法支援センター 「法テラス」 | 訪問販売や契約、欠陥工事などリフォームに関するトラブルを法的に支援してくれる窓口です。 | ナビダイヤル 0570-078374 http://www.houterasu.or.jp/ |

| 支援機関 | 支援内容 | 電話番号/ホームページアドレス |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一般社団法人 住宅リフォーム 推進協議会 | 住宅リフォーム関連71団体*が加盟。リフォームに関する調査や冊子などの発行を行っています。*平成27年8月時点 | TEL.03-3556-5430 http://www.j-reform.com/ |
| 一般社団法人 日本住宅リフォーム産業協会 (JERCO) | リフォーム事業者の全国団体として、消費者保護を基本に業界の健全な発展を目的に活動しています。 | TEL.03-5541-6050 http://www.jerco.or.jp/ |
| 独立行政法人 住宅金融支援機構 (旧「住宅金融公庫」) | リフォームに関しては、高齢者向けバリアフリーおよび耐震改修工事への融資と一般向けの耐震改修工事向け融資を行っています。 | フリーダイヤル 0120-0860-35 (お客様コールセンター) http://www.jhf.go.jp/ |

参考図書およびホームページ

| | 書籍名/ホームページ 編・著作者 | 発行者/ホームページアドレス |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メンテナンス 修繕関係 | 「住まいの管理手帳 戸建て編」 満洲木綿子 編著 安全で快適に住むための注意やルール、日常の手入れ、 住まいの防災・防犯対策について | 一般財団法人 住宅金融普及協会 http://www.sumai-info.com |
| | 「やっぱりやらなきゃ 耐震リフォーム」 耐震リフォーム家づくりの会 著 悪質業者に騙されることなく、無駄なお金を使わず、 地震に強い住宅にリフォームする方法 | 一般財団法人 経済調査会 http://book.kensetsu-plaza.com |
| 性能向上関係 | 「積算資料ポケット版 バリアフリー」 建築工事研究会 編 安心して長く暮らすための設計と見積。住宅の改修費 用のほか福祉用具や自治体の助成金制度などを解説 | 一般財団法人 経済調査会 http://book.kensetsu-plaza.com |
| | 「地震でも安心な家」に住みたい」 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 著 震災で本当にあなたの生命を守ってくれる家とはどんな家 なのか、正しい耐震リフォームの知識をわかりやすく解説 | 日本木造住宅耐震補強事業者 協同組合 http://www.mokutaijyo.com/ |
| | 「木造住宅 耐震百科」 日本木造住宅耐震補強事業者協同組合 著 地震発生のメカニズムから、耐震診断の流れや耐震補強の 内容、実際の工事事例と費用まで、「耐震」の全てを解説 | 日本木造住宅耐震補強事業者 協同組合 http://www.mokutaijyo.com/ |
| 増改築関係・全般 | 「だれにでもわかる快適な住まいづくり」 坂本雄三 監修 居住空間の省エネルギーについて平易に解説 | 一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会 省エネルギー建材普及促進センター http://www.kensankyo.org/syoene/siryou/ |
| | 「強くて快適な家を永く保ち続ける! 2x4リフォームのすすめ」 優れた性能を備えたツーバイフォーの家、その性能 を維持しながら、永く住み続けるためのリフォーム のポイントを簡潔に説明 | 一般社団法人 日本ツーバイフォー建築協会 http://www.2x4assoc.or.jp |
| | 「積算資料ポケット版 リフォーム編」 建築工事研究会 編 リフォームの工事費、材料価格を紹介。悪徳リフォー ム工事業者対策資料としても活用できる | 一般財団法人 経済調査会 http://book.kensetsu-plaza.com |
| | 「住宅建築のトラブル回避&解決」 弁護士 秋野卓生 著 建築後のトラブルの判例をわかりやすく解説 | 一般財団法人 経済調査会 http://book.kensetsu-plaza.com |

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会の刊行物

リフォーム工事を行う際には、さまざまな共通の留意点があります。当協議会では、リフォーム事業者や消費者がリフォーム工事を行う際に、参考となるような情報を冊子にまとめ、発行しております。ここではそれらの刊行物の中から一部をご紹介します。

住宅リフォームガイドブック

支援制度の他、リフォームの減税制度、リフォームの種類やリフォームのすすめ方を消費者に分かり易く解説しています。



ホームページ

http://www.j-reform.com/publish/book_guidebook.html

安心・快適住宅リフォームハンドブック

住宅をリフォームしようとしている消費者の方々を対象に、リフォームで実現できる暮らし、上手なリフォームの進め方、リフォームに関するトラブルとその対応方法についてご紹介した冊子です。



ホームページ

<http://www.j-reform.com/web-seminars/reform-handbook/>

「長寿命化リフォーム」で快適な豊かな暮らし

消費者の方々を対象に住宅の長寿命化を解説した冊子です。



ホームページ

http://www.j-reform.com/web-seminars/d-book/consumer/book_swf.html

標準契約書式集

当協議会では住宅リフォーム工事の標準的な契約関係書式を作成しています。原本の購入またはホームページからの書式ダウンロードができます。



ホームページ

<http://www.j-reform.com/publish/shosiki.html>

他の刊行物は当協議会のホームページに掲載しています。
<http://www.j-reform.com/publish/index.html>

わが家のリフォーム・クリニック

平成20年6月 初版発行
平成27年8月 第2版

発行：一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
TEL 03-3556-5430