

もっと便利に、もっと暮らしやすく

快適リフォーム読本

クリエイティブスタッフ

はじめに

1995年1月、関西地区に非常に大きな被害をもたらした阪神淡路大震災が、住まいについて改めて問い直すきっかけをつくりました。地震や風水害、火災など、避けることが難しい災害が起こっても、できる限り被害を最小限に食い止められる住まいであることが必要です。

リフォームとはより快適に住める環境づくりを目指すことであり、快適に住むことは、まず、安全に住めることが第一の条件です。それは建物の構造的なものだけではなく、住宅設備や機器に関しても安全面での厳しいチェックが必要でしょう。

リフォームを行う動機には、家族構成の変化、住宅設備の老朽化、さらにより快適な生活の実現などが考えられます。これからは建物の強度を高めるリフォームの必要性も増えてくるでしょう。

現在、リフォームに関する情報は、住宅専門雑誌などである程度は知ることができます。しかし、内容の多くは実例が中心であり、具体的なリフォームを初めから考えようとする人にとって、知りたいことがあまり詳しく伝えられていないようです。

そこで、この読本では、住宅のエリア別リフォームのポイント、一戸建てのリフォーム、分譲マンションのリフォーム、さらに正しい業者の選び方など、まず、知っておきたい基本的な知識をご紹介します。少なくともお金をかけるのですから、満足のいく、後悔しないリフォームをしましょう。

マンションには、分譲マンションと賃貸マンションとがあります。賃貸マンションは、そこに住む人が持ち主に断わりなく、勝手にリフォームをすることはできません。そのため、この読本では、賃貸マンションのリフォームには触れていません。ここでマンションと表記しているのは、分譲マンションのことです。

目次

1. リフォームの基礎知識 ----- 3	4. マンションのリフォーム ----- 59
(1) リフォームのメリット ----- 3	(1) リフォームのできる部分、 できない部分 ----- 59
(2) 情報の収集とその活用法 ----- 5	(2) 設備の老朽化に注意 ----- 63
(3) 一戸建てとマンションの違い ----- 7	(3) 管理組合の規約をチェック ----- 65
(4) リフォームに関する相談 ----- 9	(4) 階下への遮音・防音対策について ----- 67
(5) 防災対策について ----- 13	(5) 近隣への迷惑対策について ----- 69
(6) バリアフリー住宅について ----- 15	(6) 工事中の生活について ----- 71
2. エリア別リフォームのポイント ----- 19	5. 失敗しないリフォーム業者の選び方 - 73
(1) 玄関・ホールのリフォーム ----- 19	(1) 業者のことをよく知る ----- 73
(2) リビングルーム・ ダイニングルームのリフォーム・ ----- 21	(2) 工事の依頼の仕方は？ ----- 75
(3) キッチンのリフォーム ----- 23	工務店の場合 ----- 75
(4) 浴室のリフォーム ----- 27	リフォーム専門会社の場合 ----- 77
(5) 洗面室のリフォーム ----- 31	設計事務所の場合 ----- 79
(6) トイレのリフォーム ----- 33	(3) マンションのリフォームは 専門の業者に依頼 ----- 81
(7) 寝室のリフォーム ----- 35	(4) トラブル防止のためにも 見積はしっかり取る ----- 83
(8) 子供部屋のリフォーム ----- 37	(5) 大規模なリフォームは、 工務店を慎重に選ぶ ----- 87
(9) 書斎・趣味の部屋へのリフォーム ----- 39	
(10) 和室を洋室に、 洋室を和室にリフォーム ----- 41	
(11) 高齢者のためのリフォーム ----- 43	
3. 一戸建てのリフォーム ----- 45	6. リフォームローンの借り方 ----- 89
(1) リフォームか建て替えかを 決めるポイント ----- 45	(1) リフォームローンの活用 ----- 89
(2) 大胆なリフォームが可能 ----- 47	(2) 住宅金融公庫融資 ----- 91
(3) 構造によって違うリフォームの方法 ----- 49	(3) 年金住宅融資 ----- 92
(4) 法的規制について ----- 51	(4) 財形住宅融資 ----- 93
(5) 外装のリフォームについて ----- 53	(5) 地方自治体融資 ----- 94
(6) 二世帯住宅へのリフォーム ----- 55	7. リフォームQ & A ----- 95

1. リフォームの基礎知識

(1) リフォームのメリット

家も建ててから10年、20年と時間が経つと、屋根、外壁、木部、水道管といったところが傷んでいきます。また、家族構成の変化から「部屋数を増やしたい」、「部屋を広くしたい」という希望も出てきます。マンションの場合、増築できない分、せめて部屋のレイアウトや住宅設備機器を変えてみたいといった理由から、最近リフォームをする人が増えています。

建て替えよりも費用が安く上がる

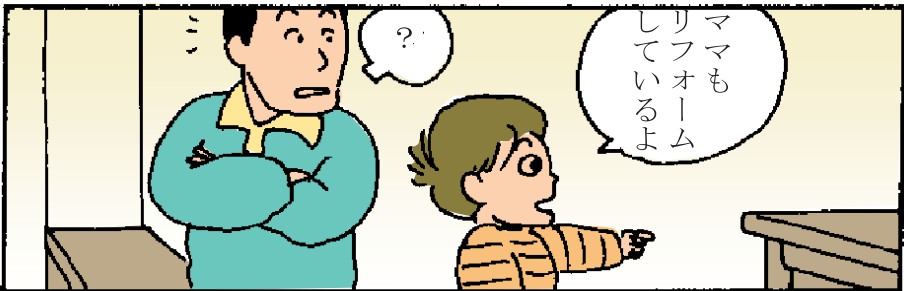
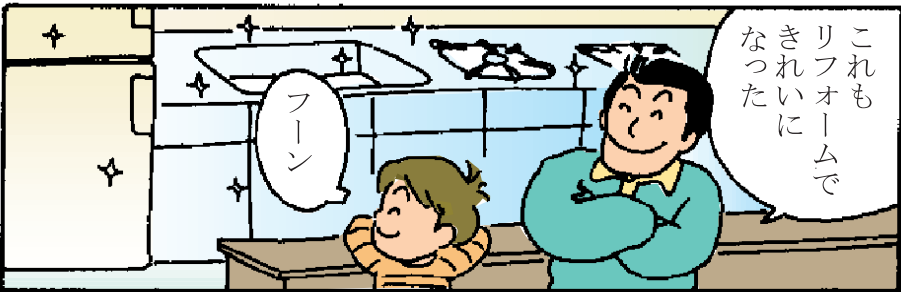
一戸建て住宅を建て替える場合、家の本体価格プラス、外構工事や水道工事代、公庫ローンを活用する場合はその手数料といった具合にかなりお金がかかります。また、実際に建て替えをすると、工期によっては5ヵ月から1年近くかかり、場合によってはどこかで仮住まいをしなければならないこともあります。家を借りて、礼金、敷金、家賃を払うことなどを考えると、家の一部を手がけるリフォームのほうが、費用は安く上がるといえます。

住みながらできる

一気にやらないで少しずつ直してもいいという考え方ならば、その時の流行が追えるという点でもリフォームの方が断然便利です。仮住まいをしたり、引越しをするといった面倒を避けたいと思うなら、住みながらできるリフォームがおすすめです。特に、病人や高齢者のいるご家庭では、日常生活の変化をなるべく避けるためにリフォームを選ぶという人もいます。

残したいところが残せる

一戸建ての場合、材料に立派な檜柱を使っている家もありますが、まだまだ耐久性があって使えるならば、リフォームして残しておくこともできます。新しく住みやすくするとともに、残したいところが残せるのもリフォームの強みです。



(2) 情報の収集とその活用方法

リフォームは、「自分にとって住みやすい快適な家」ということを頭において、自分なりのアイデアを考えることが必要になります。

住宅展示場の活用

住宅展示場に行き、家の間取りや住宅設備機器などを見てまわりましょう。自分の家には何が必要かをチェックします。

リフォームや増改築に関する本の活用

書店にあるリフォームや増改築に関する専門書や雑誌を活用しましょう。リフォーム前とリフォーム後のサンプルが写真でわかりやすく説明されているものもあるので、何冊か購入して自分なりに設計してみるのもひとつの方法です。

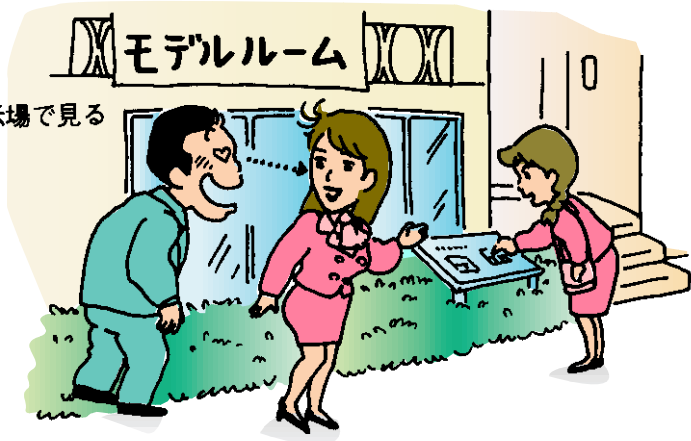
リフォーム業者を訪ねる

リフォーム業者を訪ねてみましょう。リフォームのさまざまな工事例のパンフレットが用意されているので、これらをもってきて参考にします。わからない技術的な問題はリフォーム業者や大工さんに相談し、それらを自分の家の要望とつき合わせ、理想的なリフォームができる方向にもっていきましょう。リフォームは業者にすべてをまかせるのではなく、住み手側も努力することがリフォームを成功させるポイントです。

ショールームの活用

浴室やキッチンなどの水まわりの住宅設備機器や内装の仕上げ材などを選ぶときは、ショールームを活用しましょう。実際に触ってみることで質感や重量感を把握できます。とくにシステムキッチンは、流し台や吊り戸棚の高さ、使い勝手を体験することをおすすめします。毎日使うものでかなり高額な買い物です。選択は業者まかせにしないで、住み手自身、納得するが大切です。

☆住宅展示場で見ると

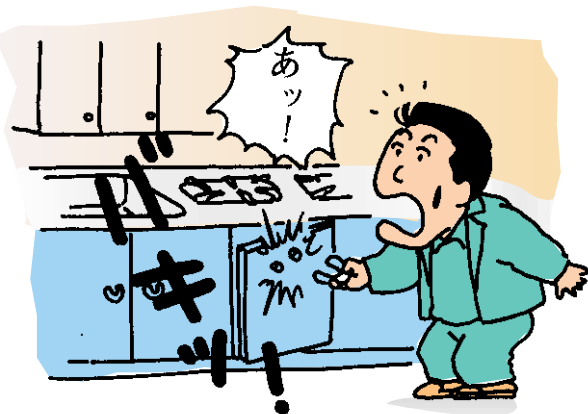


いつになる
ことやら...

☆本を参考にする



☆ショールームで
さわってみる



(3) 一戸建てとマンションの違い

単独立地 VS 集合住宅

一戸建ては宅地に単独で建てられますが、マンションは多数の住宅が集合して建ちます。マンションの場合、住宅同士が壁や床を介して接しているため、隣戸間や上下間で騒音等のトラブルがよく起きます。 工事をする場合は、上下左右の住居者に前もって知らせておくことが後のトラブルを避けるポイントです。

単独所有 VS 共同所有

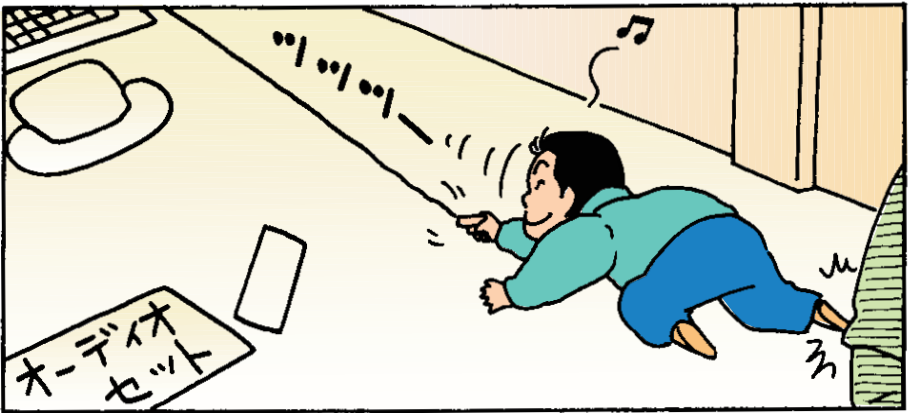
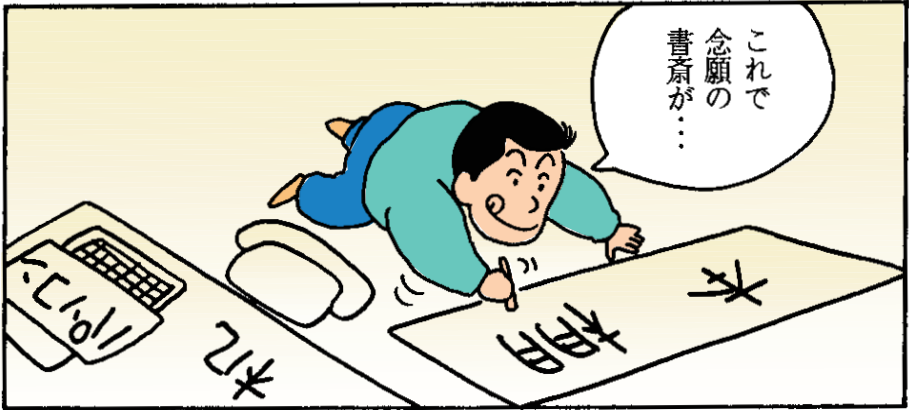
一戸建ては単独の所有形態ですが、マンションは専有部分を除いて他の居住者と共有されており、区分所有の形態をとっています。マンションの場合、床や壁、天井等のコンクリート躯体は共有部分であり、この部分は居住者が勝手に手を加えることはできません。

専有 VS 専有 + 共有

一戸建てはすべてが専有部分だけで構成されています。マンションの場合はこの専有部分の他に共有部分があります。通行のための共用の廊下、階段、エレベーターや共同利用の集会所等の施設、ベランダ、バルコニーなど。これらの共有部分では、個人的な使用や加工は禁止されています。

個人管理 VS 個人管理 + 管理組合

一戸建ては個人で管理しますが、マンションでは専有部分は個人で、共有部分は管理組合が管理するのが一般的です。マンションの場合、専有部分と共用部分の境界がさまざまな形態をとっているため、管理上も注意が必要です。また、マンションの管理規約によっては、専有部分を所有者がリフォームする場合でも管理組合への届出などが求められる場合があるので、自分のマンションの管理規約をよく確かめておきましょう。



(4)リフォームに関する相談

まず、家をリフォームすると決めたら、工務店や設計事務所などの専門家に相談しましょう。特に、増改築工事は既存建物の構造・取り合い（リフォームした新しい部分と既存の部分をつなげたところ）部分の点検など、いろいろ複雑な要素が含まれているため、細かいところにもしっかり対応してくれる業者を見つけなければなりません。

今の建物を建てた業者

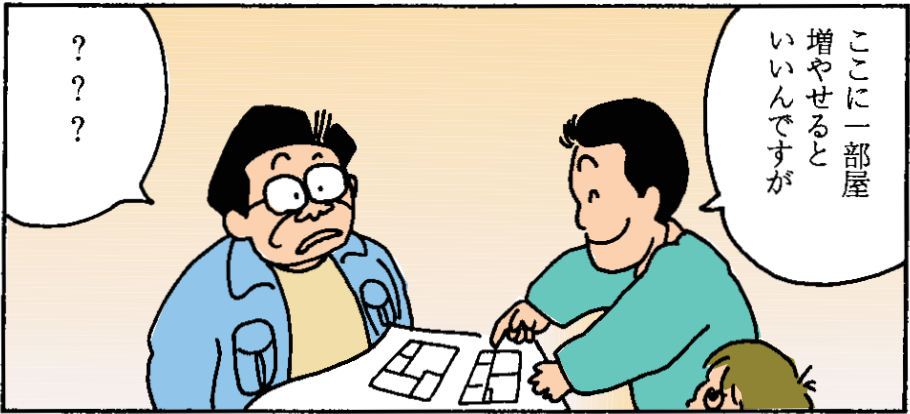
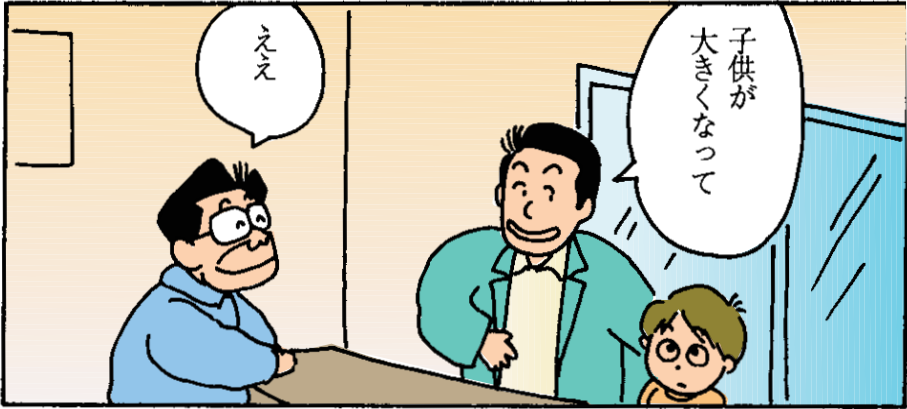
一戸建ての場合、現在の家を新築したときに工事を請け負った業者（設計事務所や工務店）に相談してみましょう。既存の建物を工事した人なら、家の構造などについても詳しくわかっているからです。部分的なことばかりでなく、建物の外観や内部の使い勝手など、総合的に検討してもらえます。

近所の業者

住んでいる近所の工務店や設計事務所を探してみたり、電話帳などで探す方法もあります。お店に行ってみて施工例や設計例を見せてもらい、いろいろ話をして信頼できる業者なら依頼します。近場ということで、何か不都合が生じたときに便利です。

知人や友人の家を手がけた業者

知人や友人でリフォームをした人がいたら、どこの業者に依頼したのか聞いてみるのもよいでしょう。実際の働きぶりがどうだったかも聞けますし、訪問して技術的なチェックもできます。また、工事費の内容についてもその家で気軽に聞けるメリットがあります。



< リフォームに関する公的機関の相談窓口 >

増改築相談員

住宅の新築・リフォーム工事の実務経験を10年以上持っており、(財)日本住宅リフォームセンターが認定して登録された人です。各都道府県および市区町村、その他関係機関の窓口増改築相談員の登録名簿を常置しており、誰でも閲覧できるようになっています。名簿は地域別に整理されているので、自分の住んでいる近場の相談員を呼ぶことができます。

工務店によっては増改築相談員として登録されている標識を掲示しているところもあるので、そのお店に直接尋ねて相談することもできます。他には、住宅金融公庫が指定する「公庫特定業務建築士事務所」というのがあります。これは各地の建築士事務所協会に問い合わせて詳しいことを聞くとよいでしょう。

地方公共団体等による相談窓口

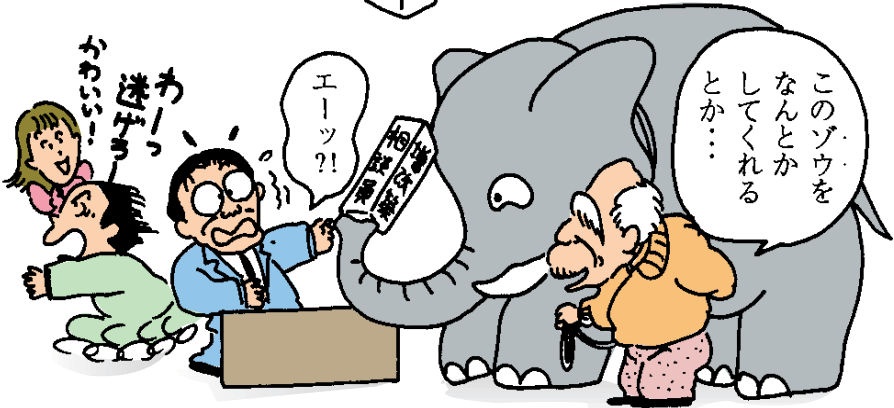
都道府県および市区町村などの地方公共団体、または地方公共団体から委託された団体が、地域住民を対象にリフォームなどの住宅相談を行っています。詳しいことは県や市区町村の建築指導課や市民相談室に問い合わせてみましょう。

自治体との提携による住宅相談

まだ、すべての都道府県および市区町では実施していませんが、全国建設労働組合総連合(全建総連)は、地元の建設労働組合が他の建築連合などと共同して、自治体にリフォームなどの住宅相談窓口を設置するよう進めています。詳しいことは、各都道府県や市区町の建築課、建築指導課、市民相談室などに問い合わせてみましょう。



市区町村
などの



(5) 防災対策について

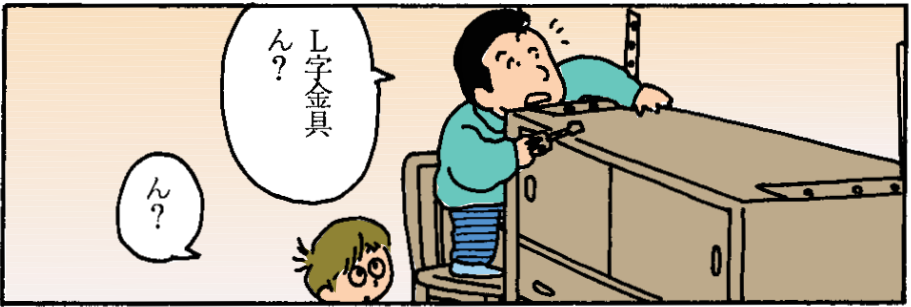
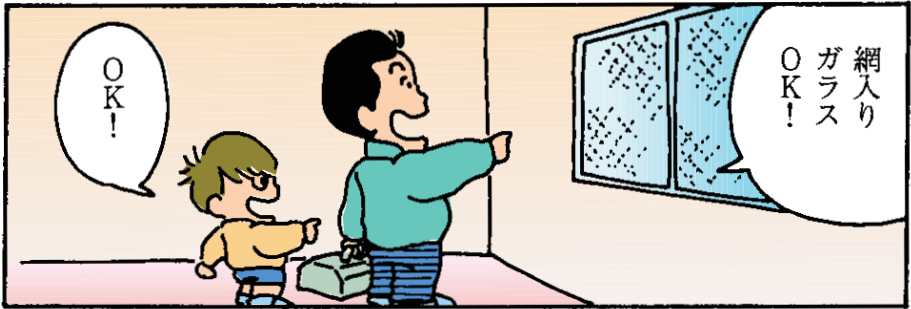
大きな地震の場合、家具が倒れてその下敷きになったり、割れたガラスでケガをする危険性があります。特に背の高い大きな家具には注意しましょう。地震などで倒れないように家具の骨組にネジを止め、針金やL字金具を使って、壁にしっかり固定しておきましょう。

普通のガラスはモノがあたったりして割れると、とがった破片がまわりに散乱し、手足を負傷する危険性があります。被害を最小限に押さえるために、網入りガラスを入れておく方法があります。網入りガラスは割れにくく、割れても広い範囲に飛び散ることがありません。

家具の転倒防止器具はいろいろ市販されており、家具を傷つけることなく誰でも簡単に取付けることができます。器具を選ぶときは、自分の家の家具に合うかどうかを確認して購入することが大切です。

観音開きの洋服ダンスや食器戸棚の場合、地震の振動で扉が開いてしまい、それにぶつかってケガをしたり、中のものが飛びだして逃げるときに足をとられて転倒する危険性もあります。扉のところに振動があっても開かないように、うちかけをつけておくのもひとつの方法です。

ガスレンジが台所の出入り口にある場合、ドアの開け閉めの時、風でガスの火が消えたりする危険性があります。台所は通風や換気が必要なところですが、炎に直接風があたらないようにしなければなりません。ガスレンジの前は窓にしないで壁にした方が安全と言えます。



(6) バリアフリー住宅について

バリアフリーとは“障壁のない”という意味で、バリアフリー住宅は、高齢者や障害者が安全に暮らせるように、さまざまな行動の妨げになる障壁を取り去った住宅のことをいいます。具体的には、つまずき防止や車いす使用者のための床の段差解消、トイレ、浴室、廊下などへの手すりの設置などがあります。

車いすを使用する場合、玄関の段差が問題になります。玄関の上がり框が10～20cm程ならスロープ(斜面)をつくることで、移動もスムーズに行えます。また、廊下の幅は90cm以上は確保しておきましょう。あまり廊下の幅が狭いと車いすの操作が困難になります。

浴室は、はだかになった時に尿意を催すことがあるので、トイレに近いと便利です。水に濡れるところなので、床材はすべらないものを使い、入口から浴室内への導線には手すりを設置します。また、服を脱いだり着たりするときも、座って行えるように腰かけ台を設けておくと楽です。

部屋の床材はすべりにくいものにするのがベストですが、あまり足がひっかかりすぎるのも困ります。フローリング床ならすべりにくいワックス剤を使いましょう。また、カーペットを部屋全体にしくは、ほこりが吸着しやすく、ダニも発生しやすいのでお年寄りの部屋には避けたほうがよいでしょう。

トイレは寝室内に専用にもうけることが理想ですが、それが不可能でも隣接から5m以内であればよいでしょう。床材はすべりにくいもの、拭きとりやすいものにしましょう。また、立ったり座ったりすることから、洋式便器の方が体力的に楽です。寝室内にトイレを設置する場合、においの問題が考えられますが、においを分解処理する便器も出ています。

☆廊下や浴室には
手すりを

スキーで
やっちゃってさ…
ほんと
こいつで
助かるよ

実は道で
転んだだけ

だいじょうぶ？



☆段差の解消

あー
段差が…



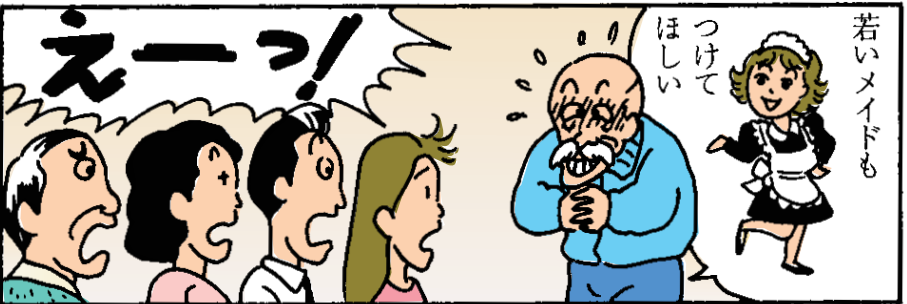
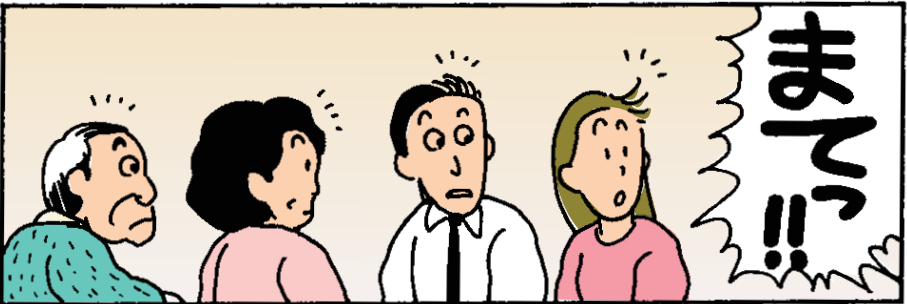
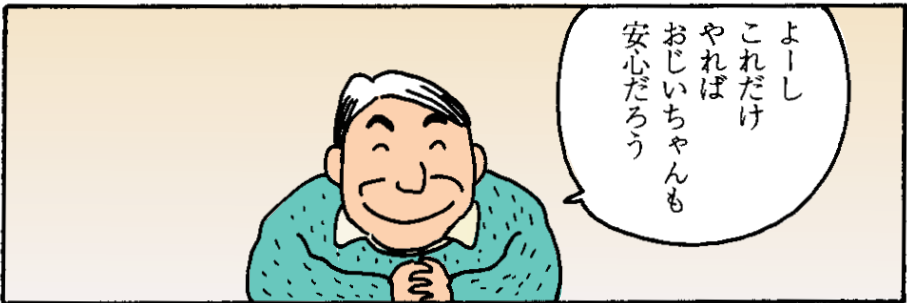
手すりを設置する場合、設置する場所によって材料を考えましょう。大切なことは、すべりすぎないことと、手ざわりが冷たくないことです。部屋には木製、浴室、トイレなどの水まわりには塗装のステンレス製がよいでしょう。また、廊下などに取り付ける場合、だいたい腰からちょっと下のあたりに設置するのが最適です。

トイレや浴室などひとりになるところには「呼出しスイッチ」の設置をおすすめします。トイレや浴室は高齢者にとって、気分が悪くなったり、異状のおこりやすいところです。トイレでは便座の高さあたりに、浴室では、浴槽につかって手の届くところに、また寝室などにも設置を考えましょう。

ドアハンドルは、つかんで回すものよりも、指先を使わずに操作できるレバー式のほうが楽です。素材には、握ったときに冷たいものや温かいものがあり、形状もいろいろ種類があるので、使う人に合った素材や形状を選びましょう。

高齢者や体の不自由な方にとって、浴槽への出入りはかなり体に負担がかかります。浴槽内にステップ(踏み台)を設置しましょう。浴槽内での立ち上がりも楽にできます。ステップのタイプは浴槽内に沈める台タイプと浴槽の縁にかけてつす板タイプがあります。また、浴槽の底は、すべって頭などを打たないようにすべり止めのしであるものをおすすめします。

車いすでも使いやすいキッチンのレイアウトは、L型かU型がおすすめです。この型なら車いすを回転させるだけで、道具や材料に手がとどき作業がスムーズにできます。型のレイアウトは一直線のため、動きが大きくなりすぎて適切ではありません。また、車いすの回転が必要な場所では、直径で1.5メートルのスペースが必要です。



2. エリア別リフォームのポイント

(1) 玄関・ホールのリフォーム

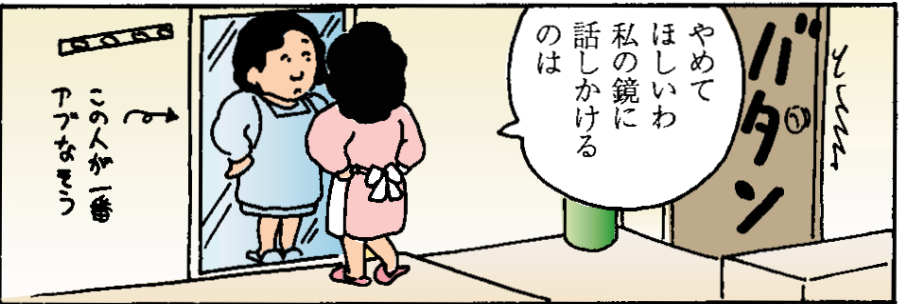
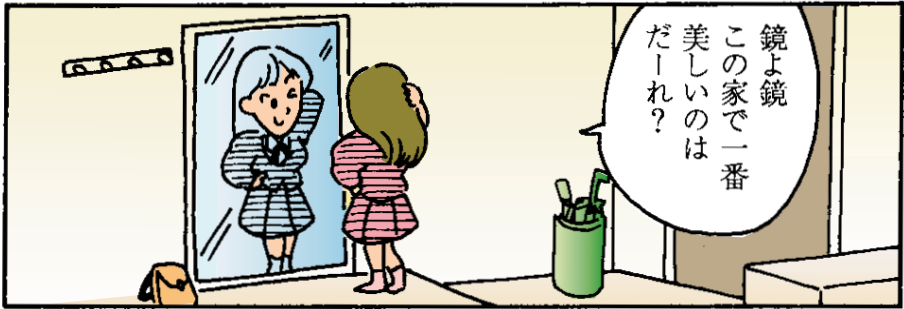
一戸建ての玄関ドアは、各住設メーカーから材料もデザインも豊富に売り出させています。マンションの玄関ドアは、甲種防火ドアというスチール製のものです。マンションの場合、ドアの内側は居住者のものですが、外側は共有部分なので勝手に取り替えたり、外側を自分の好きな色に塗り替えることはできないので注意しましょう。

タタキの床仕上げ材は、一戸建てとマンションの一階ならば、タイル貼りや石張りにすることもできますが、二階以上のフロアは靴の音が階下に響きますから、あまり硬い材質のものは避けたほうがよいでしょう。玄関は土足で出入りするので、水に濡れてもすべらない仕上げ材を選びましょう。また、二階に玄関をつけるときは、簡単な防水も必要になります。

内装仕上材は派手さを押さえて、落ちついた広さを感じるように、材料の種類を少なくします。狭い玄関などで、壁をあまり豪華な板張りやタイル貼りにすると、逆効果になります。廊下との関連も考えて、すっきりした仕上げにするとよいでしょう。また、壁に等身大の鏡をつけると出かけに全身をチェックできるので便利です。

玄関や玄関ホールに必要な家具は、傘の収納や掃きものの収納、コート掛け、姿見などです。玄関収納に置くものは、その季節に使う最低限のものにして、家族のものは各自の部屋に置くように、すっきりした玄関づくりを目指しましょう。

照明や採光は、足元や対面する人の顔が暗くならないように配慮します。また、掃きものなどの臭いがこもったり、台所からの臭気が流れやすい場所でもあるので、換気にも十分な注意しましょう。



(2) リビングルーム・ダイニングルームの リフォーム

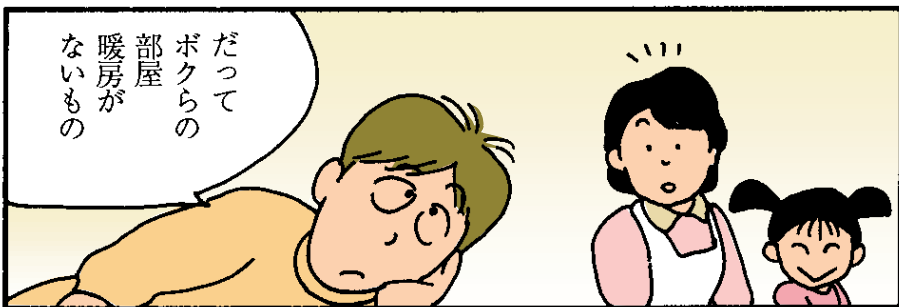
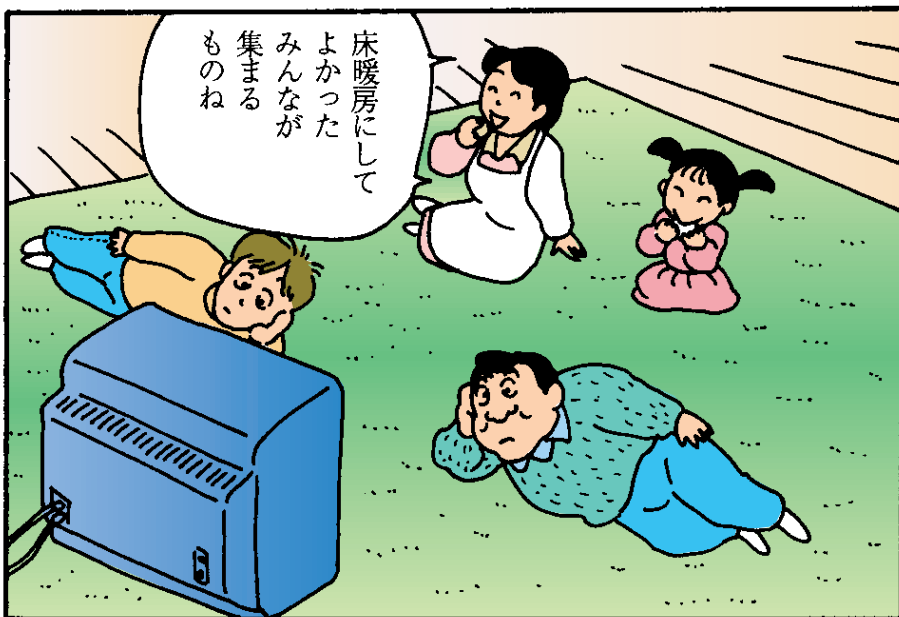
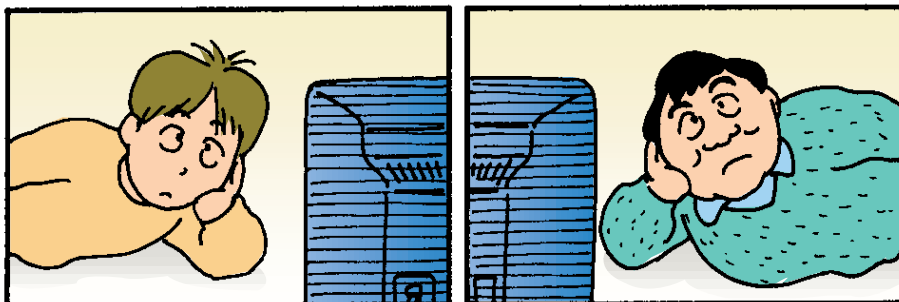
キッチンがオープンであると、来客などのとき神経が疲れる原因になる場合もあります。キッチンを適度に隠しながら、LD+Kとしてオープンなつながりを持たせる形が、最近では増えてきています。

リビング・ダイニングの床は床暖房が理想です。暖め方には2つの方式があります。ひとつはガスや石油で沸かしたお湯を床材の下に流して暖める方式、もうひとつは電熱線によるものです。床暖房は室内に熱風の流れをつくらない、たいへん穏やかな暖房ですから、お年寄りや、赤ちゃんにも安心です。

リビングは照明器具を楽しめる部屋です。落ちついた雰囲気を目指すのなら、白熱灯、ホワイトボールの器具を、カジュアルにまとめたのなら蛍光灯のものなど、住む人のライフスタイルに合わせた照明環境ができます。また、シャンデリアは、天井高が十分にとれるお部屋におすすめです。

リビングは、家族みんなが集まる場所です。リフォーム雑誌のようにきれいにできあがったのはいいけれど、使い勝手があまりよくないということもありえます。高い金額をかけてやったリフォームなのにこれでは意味がありません。年齢層が厚いならとくに、誰かが居づらい思いをしないよう、家族みんなでお話し合って決めましょう。

室内の換気や採光も考慮しなければなりません。リビングなどは、採光のための窓の面積、換気に必要な開口部の面積が、床面積に対して法律で決められています。他にも廊下や階段の幅、天井の高さの最低寸法も法律で決められていることを覚えておきましょう。



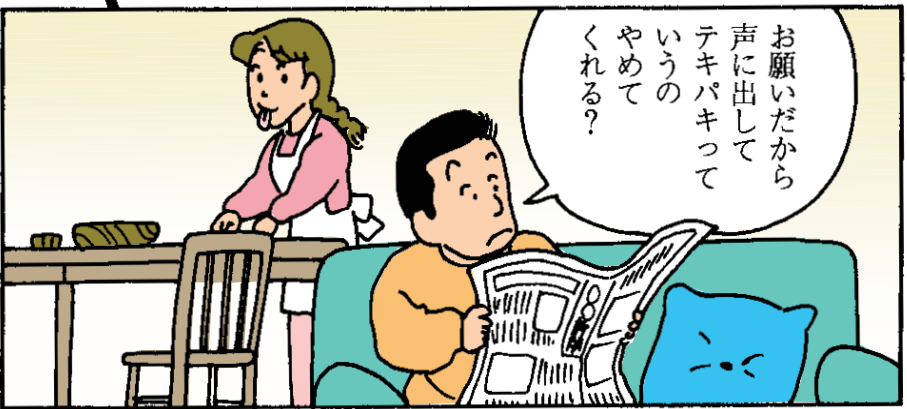
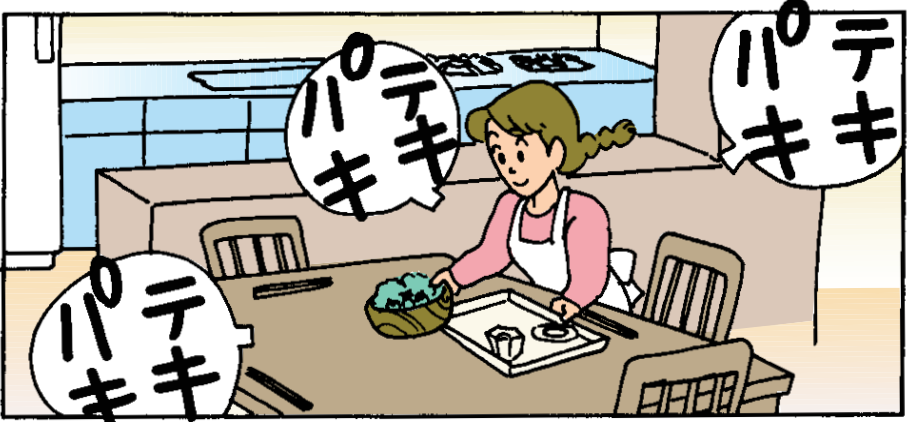
(3) キッチンのリフォーム

キッチンのリフォームでは、キッチンにいろいろな必要機能を備えたシステムキッチンが関心の対象になります。システムキッチンの値段は、機能や表面仕上材でかなり違います。表面材がプラスチック系のものは比較的安く、木材使用のものや、高級塗装で仕上げたものは高価になっています。本体価格の他に、運搬費と組立取付費が必要になります。

キッチンの床材は、水や汚れに強い塩ビ系や木質系のクッションフロアが理想です。壁材も防湿、防カビ性に優れたものを選びましょう。また、レンジ前の壁面は、油污れも目立つので、タイルを貼る場合は目地の汚れが目立たないものにします。よくキッチンのワークトップ(天板)に大理石を使いたいという人がいますが、大理石はシミが付きやすいので避けたほうがよいでしょう。

家族の人数や料理の種類によっては、ハイカロリーバーナーがひとつあると便利です。初めて取り入れるなら、容量は10,000キロカロリーをひとつ、3,000キロカロリー前後のものをふたつというのが適当でしょう。また、ハイカロリーバーナーはガスの配管が太くなるので、そのためのガス工事が必要になるので、業者の方とも相談しましょう。

DKやLDKにする場合、限られたスペースを有効に利用したいということから、作業をキッチンの中央で行えるアイランド型やキッチンにダイニングテーブルを連結させたレイアウトが人気になります。このとき、流し(シンク)の移動をすると、排水パイプの勾配を取るため、床高を上げなければならないことがあります。流しを移動したい場合は、まず、床の構造がどうなっているかを調べてみましょう。



キッチンのタイプには独立型、LDK型、DK型などがあります。食事の後片付を見せたくない人には独立型、料理を作りながら家族との会話を楽しみたい人はLDK型、また、会話は楽しみたいけれど、キッチンが丸見えでは困るという人はDK型がよいでしょう。また、型、型、U型、アイランド型などのレイアウトは、スペースの配分を考えて選びましょう。

キッチンのレイアウトを決めるときは、家族のライフスタイルやスペースの広さなどを考えて、どのレイアウトが一番よいかみんなで話し合っ決めてみましょう。

<独立型のメリット>

調理中、煙や臭気がリビングルームなどの他の部屋に流れ込む心配がありません。

人目にふれないので、デザインよりも使い勝手や機能性を重視できます。

キッチンを他人に見られることはありません。

<DKタイプのメリット>

調理や後片付けの作業中でも、家族との会話ができます。

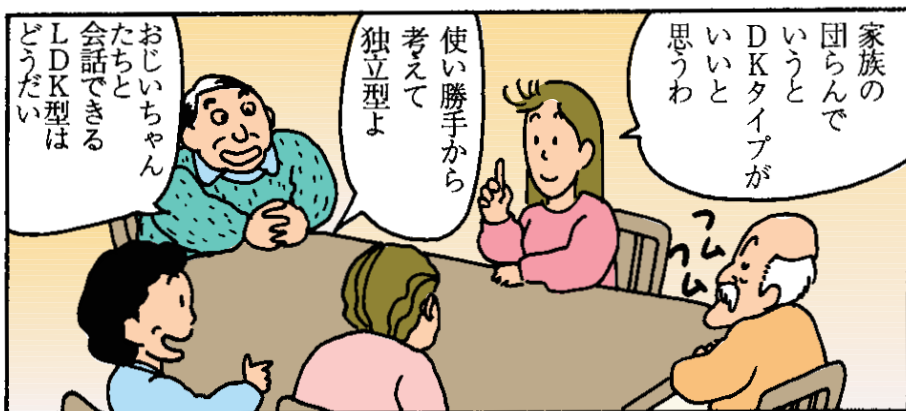
リビングルームは接客用としても活用するので、ダイニングルームを家族専用の部屋として活用できます。

気の合う仲間とのサロンとして活用できます。

<LDKタイプのメリット>

小さなお子様がいるご家庭では、家事作業中でも子供の様子を見ていられます。

2世帯・3世代住宅でLDKを親世帯と子世帯とのコミュニケーションスペースとして活用できます



(4) 浴室のリフォーム

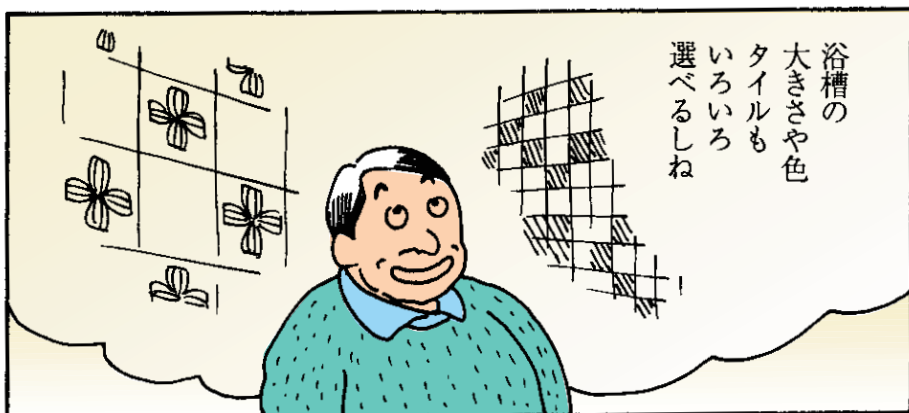
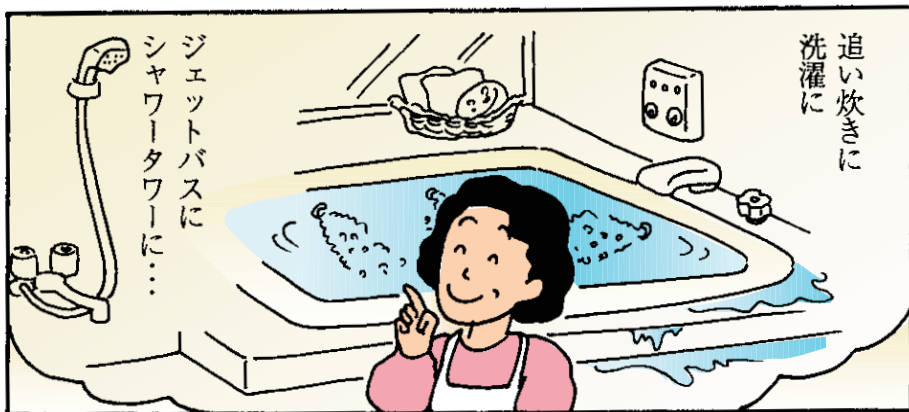
浴室は、心身ともにリラックスできることが理想です。最近の設備機器は、追い焚き、洗濯注水などの調節ができる多機能給湯機をはじめ、サウナ、ジェットバス、いろいろな強さが楽しめるシャワータワーなどバスタイムを楽しむ設備機器がたくさんあります。スペース、価格、安全性、メンテナンス等を考えて取り入れてみましょう。

一戸建ての2階に浴室を作る場合は、防水や荷重に注意しましょう。特に木造や鉄骨造の場合は、なるべくバスタブが軽く、容量の少ないユニットバスがおすすめです。ユニットバスは床とバスタブが一体になっているので水漏れの心配がなく、施工も簡単で価格も比較的安めです。最近のユニットバスは、かなりハイグレードなものも出てきています。

マンションでの浴室のリフォームは、階下への水漏れの心配がないユニットバスの使用をおすすめします。一戸建てのような半埋込式の浴槽の場合、マンションの床は階下の住宅の天井になります。半埋込式に必要な床高の差と配水管の勾配の問題で、浴室の床面を一段高くしなければならず、さらに防水工事が必要で、工期も長くかかります。

心身ともにリフレッシュできるホームサウナですが、電気式のホームサウナは、浴室内など湿気のあるところには設置できません。設置するためには、200ボルトの専用電源が必要ななど、さまざまな制約があります。各メーカーの工事業者に相談して工事を行うようにしましょう。

内装のタイルや浴槽の色などのバリエーションも広がっていますが、さわやかな色調でシンプルにまとめた方が飽きません。また、浴室の床は滑りやすいので、浴室床用として滑りにくいものを選びましょう。浴室の照明器具は防水用で、肌の色がきれいに見える白熱球がおすすめです。



<バスタイムを楽しくする快適機能>

シャワータワー

コンパクトな壁掛けタイプでミストシャワー(霧状)や打たせ湯(一点集中)など、いろいろなシャワーが手軽に楽しめます。

ホームサウナ

健康の増進やストレス解消という理由からホームサウナを自宅に設置するケースが増えてきています。

《ホームサウナの種類》

ウエット式ガススチーム

浴室全体がそのままスチームサウナ室になります。こまめな温度設定ができるので、自分にあったサウナ浴が楽しめます。

電気・遠赤外線輻射式

遠赤外線によって体を温めます。低温で発汗を促すので、一般のサウナのような息苦しさはありません。お年寄りや健康に自信のない人でも安心して入浴できます。

24時間循環風呂

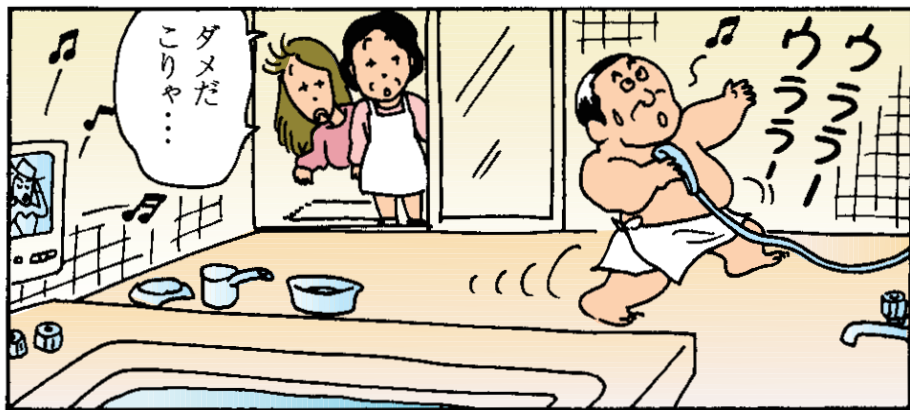
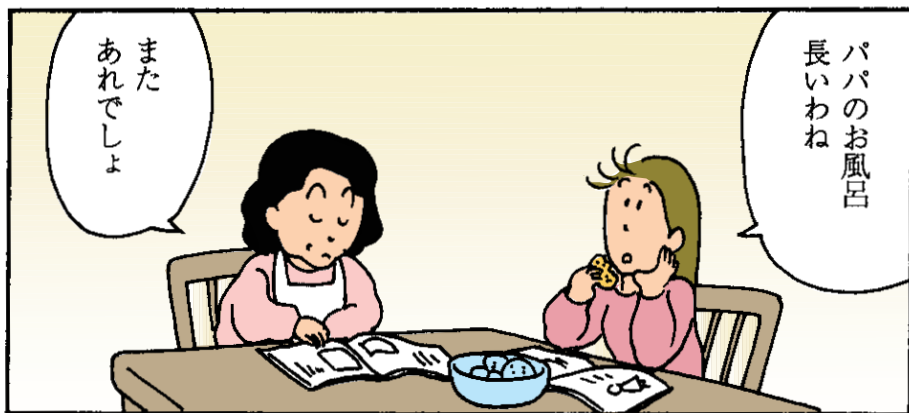
24時間いつでも一番湯が楽しめます。浴槽内のお湯を24時間循環させながら、同時にフィルターで水中の浮遊物を除去したり、殺菌をしますから水の入れ替えの必要がありません。

ジェットバス

ジェット噴流が全身を心地よくマッサージします。浴槽に取り付けられたノズルが可動式の場合、腰や肩など体の各部に集中的に噴流をあてることができます。

快適機能

浴室でテレビやラジオが楽しめます。また、入浴中の訪問者にも、対応できる浴室テレホンなどさまざまな快適機能があり、バスタイムを楽しめます。



(5)洗面室のリフォーム

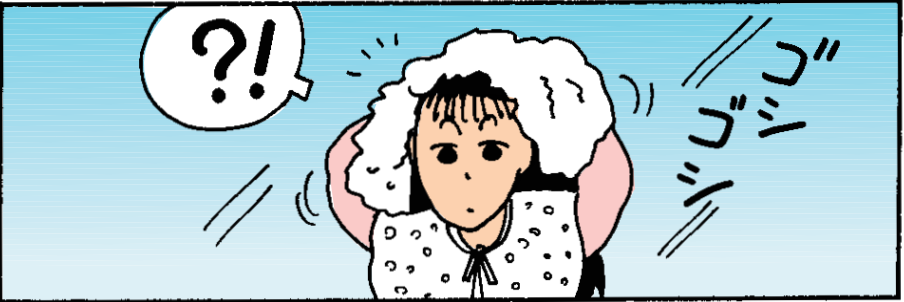
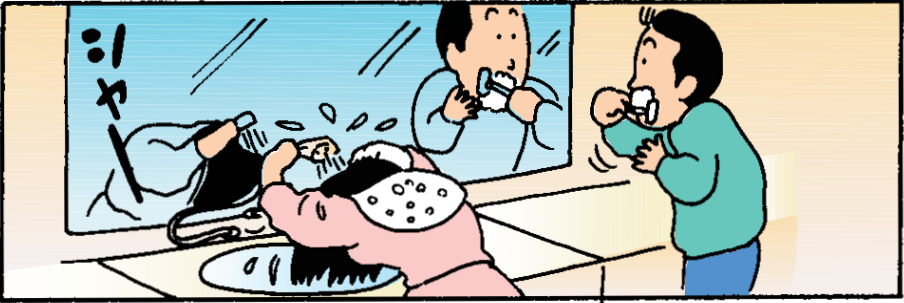
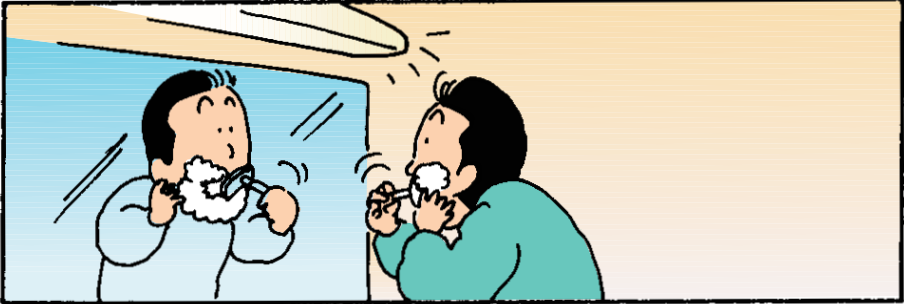
スペースに余裕があれば、洗濯機や乾燥機、雑巾洗いの洗濯槽を設置するなど、多目的に使える場所にしてみましょう。雑巾や運動靴など洗濯機で洗にくいものは、洗濯槽があると、たいへん便利です。洗濯槽のタイプもいろいろあるので、使う目的に合ったものを選びましょう。

洗面室の床材は、水滴をこぼしたり、浴室への出入りで水に濡れることが多いので、耐水性のあるものを選びます。クッションフロアーや耐水加工した木質系のフローリング、肌ざわりのよい天然材のコルク、麻などがよいでしょう。また、壁材も床同様、耐水性、汚れ防止、防カビなど優れた機能を持ったものが、色柄も多彩に揃っています。

照明器具は、洗面器の手元照明の他、天井灯を2つくらい付けます。光源は鏡の映りがよい白熱灯をおすすめします。また、鏡は脱衣室を兼ねている場合、浴室の湯気でくもることがあるので、くもり止めヒーター付きの鏡にすると便利です。

洗面室には、いろいろな用具が持ち込まれるため、収納についても工夫が必要です。こまごまとした収納機能のある洗面化粧台ユニットは、上から吊棚、照明、鏡、小物棚、洗面器、開戸などが一体となっているものです。天井高いっぱいまで利用できるのも、限られた空間を合理的に活用できます。デザインも扉の仕上げ材で、カジュアルなものから、高級な木製のものまで豊富に揃っています。

限られた空間でも見た目に広がりを持たせることはできます。それには鏡が効果的です。鏡は入浴時にボディチェックができると同時に、室内を広々と見せることができます。また、暗くなりがちな場所なので、トップライト(天窓)で明るさと解放感を演出する工夫をしましょう。



(6) トイレのリフォーム

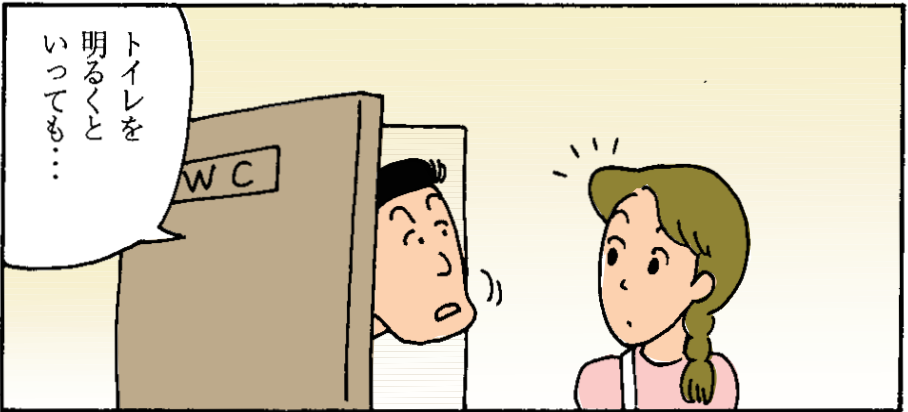
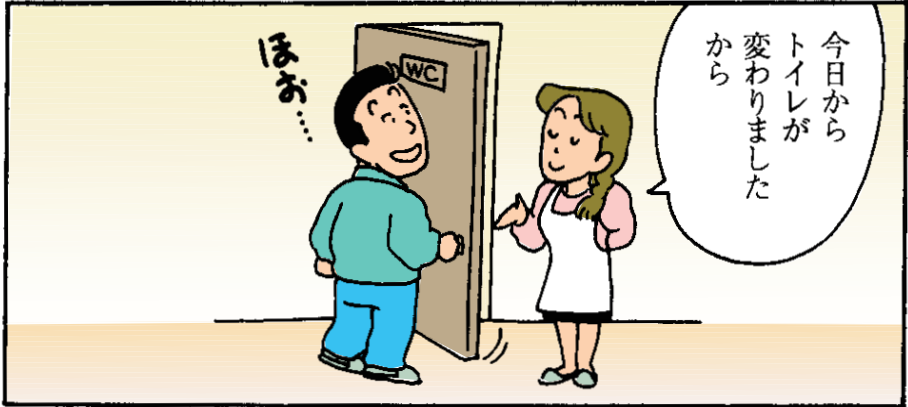
便器を和式から洋式へ取り替える場合は、床を造り直さなければなりません。また、水まわり工事として給排水の問題があります。一戸建ての一階ならば問題はありませんが、マンションの場合は排水管の移設ができないため、新しい便器は現状に合うものから選ぶことになります。設計者と相談して一番よい方法をアドバイスしてもらいましょう。

予備のトイレットペーパーのストック用としての棚を上の方に、清掃用具や洗剤などを収納する扉付きの戸棚を下のほうに造っておくと便利です。また、日曜大工でも収納のための棚はつくれます。トイレの高い位置に棚板を1枚つけるだけで、トイレットペーパーの収納場所ができます。棚板の奥行きはあまり深すぎると、奥のもの取れなくなるので気をつけましょう。

高齢者のおられるご家庭では、暖房にも配慮が必要です。トイレは、日当たりが悪く寒い場所に配置されることが多く、他の部屋との温度差が大きくなりがちです。便器を暖房付きの温水洗浄便座にするとか、暖房機をつけるなどして、急激に冷えないような対策を検討しましょう。

壁面は耐水、汚れ防止のビニール系の壁装材を貼るのがよいでしょう。また、トイレは狭かったり、暗くなりがちなので、明るく淡い色を使うと広さを感じます。床材も便器のタンクが結露するので耐水性があり、色や柄を楽しめるクッションフロア貼りがあります。

便器と一口にいてもその機能やデザインはいろいろあります。温風乾燥機能や脱臭機能のあるものなど、価格もさまざまです。最近では、温水洗浄便座がかなり普及しています。洗浄用の温水も便座の暖房もすべて電気でやっていますから、設置のときは、アース付きの専用コンセントが必要になります。



(7) 寝室のリフォーム

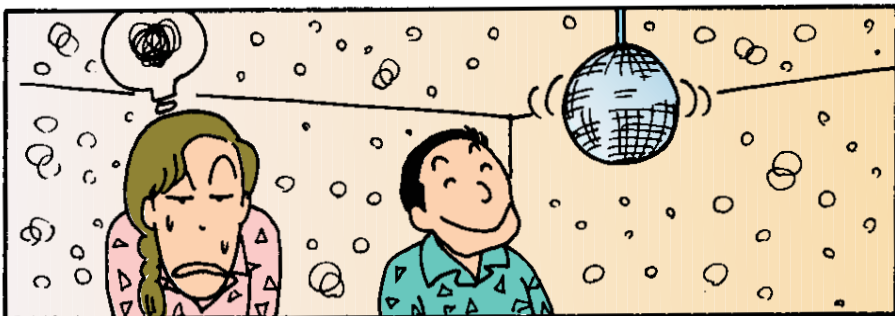
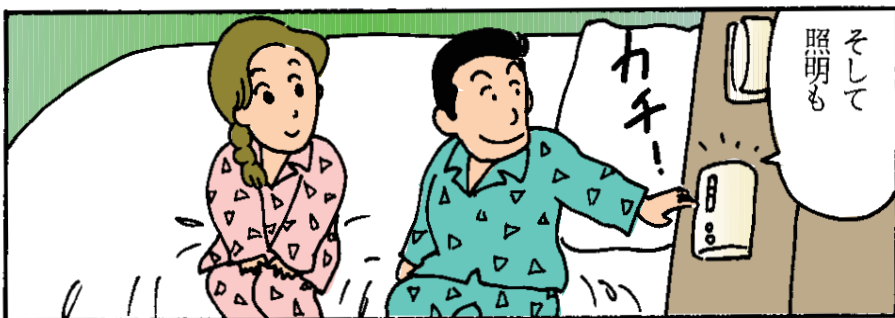
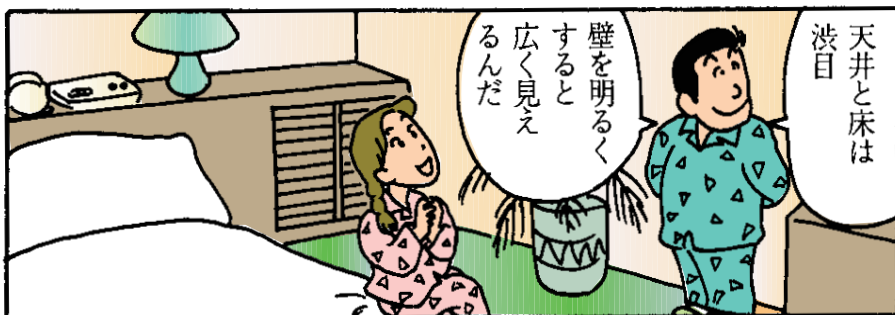
部屋にゆとりがあれば、洗面化粧台を設置すると便利です。朝など寝室で洗面を済ますことができます。特に泊まりのお客様が多いときには好都合です。最近の洗面化粧台は、寸法的にも、デザイン的にも豊富に用意されているので、お部屋の雰囲気に合ったものを選ぶことができます。もし、寝室のスペースがないときでも、ドレッサーに洗面のボールを組む込むことができます。

リフォームの際、エアコンの買い替えや増設をする場合があります。快適に眠るために、空調プランもよく検討しましょう。エアコンのタイプは壁掛け型、床置き型、天井ビルトインなどがあり、お部屋に合った室内機が選べます。また、室温設定機能やタイマー機能、静音運転など機能的にも優れたものがたくさんあります。

寝室は睡眠だけでなく、くつろぎの場でもあるので、照明器具もその辺を考慮しましょう。部屋の全体照明をダウンライトとし、これに調光器をつけて明るさを調節しながら使うのがよいでしょう。部分的な明かりが必要な場所として、枕元のヘッド部分、鏡の回りなどがありますが、ここには機能に合った明るさの照明器具を使い、雰囲気のある空間作りをしましょう。

在来の木材住宅ならば、屋根裏を寝室に改造することもできます。このとき注意することは、保温、採光、通気の点です。改造が決まったら時点で業者の人に相談しましょう。眠るだけの部屋と割り切ってしまうと、かなり快適な部屋として活用できます。

狭い部屋を広く見せるには、天井と床を淡目の色にして、壁を明るい色にすると効果的です。また、床材は、フローリングよりもジュータンにするのがよいでしょう。朝など素足で触れるので冷たい、硬い感触のものは避けたいです。



(8) 子供部屋のリフォーム

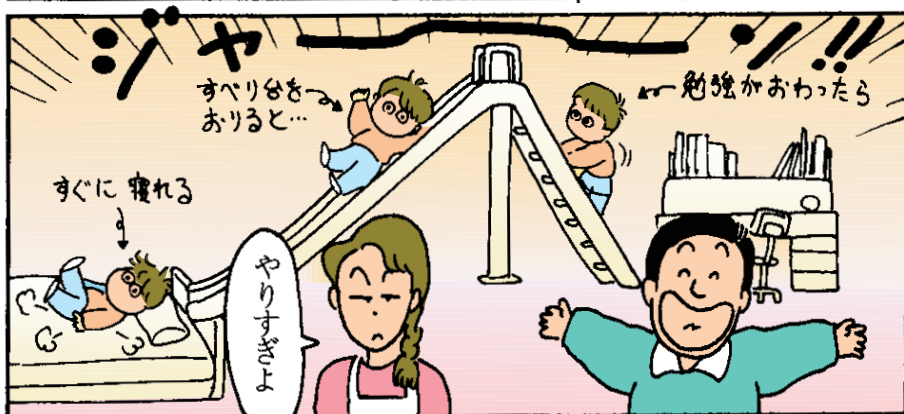
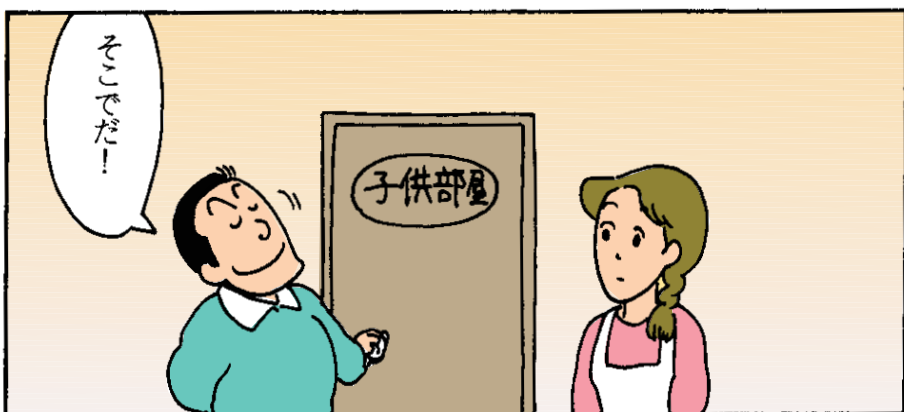
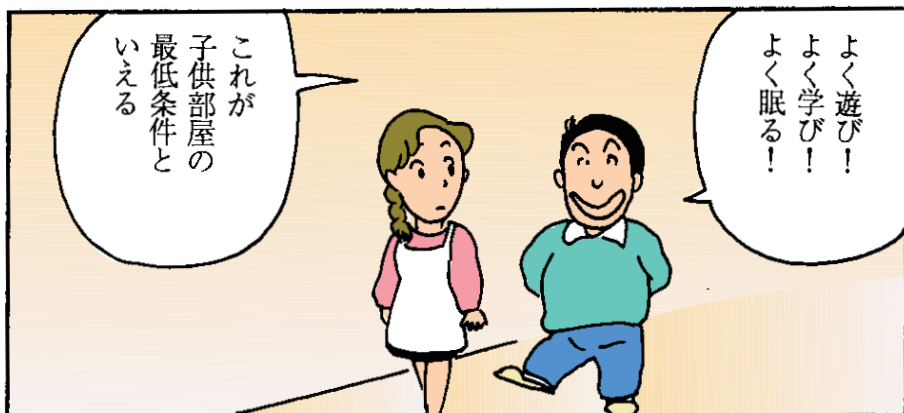
遊び場、勉強の場、就寝の場などを兼ねる子供部屋は、日当たりがよく、静かな場所が理想です。子供は成長するにつれて、嗜好も変化してくるので、家具やカーテン、壁紙の選択は、子供の意見や好みをそのまま反映させて決定することは避けた方がよいでしょう。

6畳の部屋を上下2段のベッドと本棚で仕切れば、完全に独立した2つプライベートルームができます。窓際に机をおけばりっぱな勉強部屋になります。子供は成長しますが、部屋を広くするにも限界があります。限られたスペースを効果的に使う工夫を考えてみましょう。

お部屋の暖房には床暖房をおすすめします。ガスの強力な火力で暖房するガスエアコンの中には、使いたいときに温水マットを敷いて使う温水マットタイプと、床の下に敷き込むタイプがあります。受験勉強シーズンで夜遅くまで勉強するとき、頭寒足熱の床暖房なら眠くならず、勉強の効率もあがります。

押入れを子供用のスペースに改造する方法もあります。ベッドの下に勉強机、本棚、クロゼットを設ければ、りっぱな子供部屋として活用できます。ベッドへ昇るはしごは、机の横につければ場所もとりません。

お子様が小さい場合、床で寝転んだりして遊ぶので、クッション性のあるコルクタイルが床材としておすすめできます。耐久性、吸音性、保温性にすぐれ、乾拭きもできるので、子供部屋の床材としては理想です。マンションによってはリフォーム時にフローリング禁止というところもあるので、その代わりにコルクタイルを使うというケースがあります。



(9) 書斎・趣味の部屋へのリフォーム

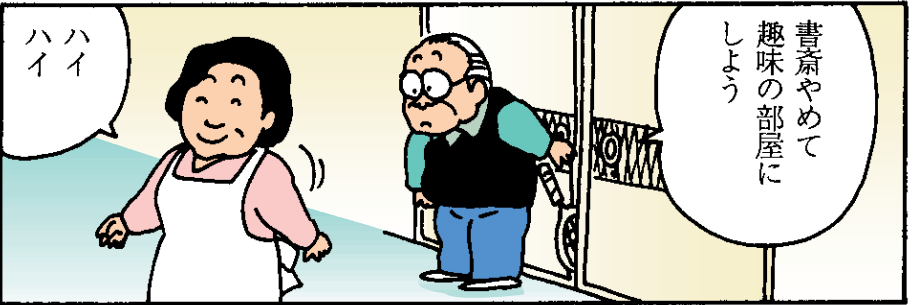
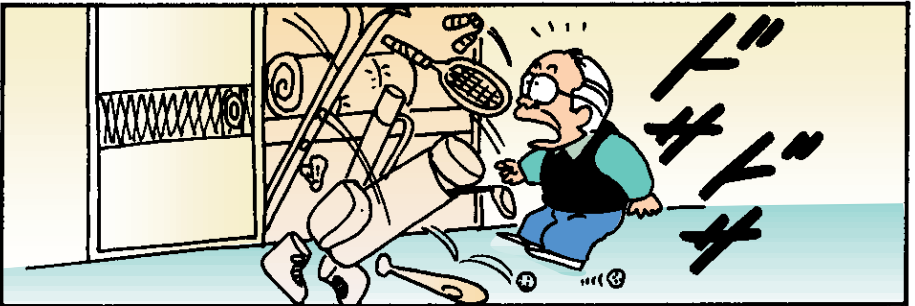
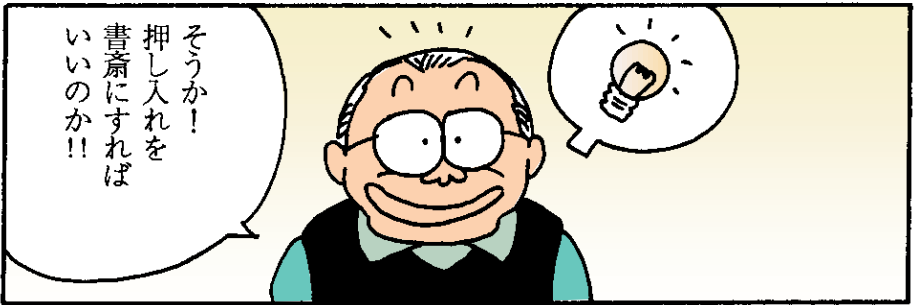
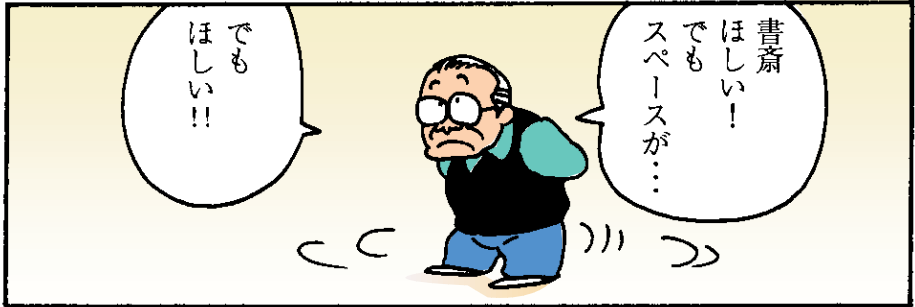
書斎などは1人の時間を静かに楽しむ場所です。それぞれの家庭のスペースの広さ、必要度に応じた改造をしましょう。書斎として活用する場合、書籍が多く、書棚を置く場合は、床を補強する必要があります。書籍も何冊か重なればかなり重くなります。また、ピアノを置くときも床の補強をしたほうがよいでしょう。

書斎として押入れも十分活用できます。押入れの半分を仕切って机と本棚を造ります。押入れのふすまを閉めれば、書斎が押入れの中にすっぽりかくれてしまうので、仕事の途中でも机上をかたずけなくてすむので便利です。

マンションにオーディオルームをつくるときは、音の問題に注意しなければなりません。仕上げは床、壁、天井とも吸音効果のある材質を使うようにします。他に市販されているユニット式の防音室を設置する方法があります。これは、部屋の中にさらに、床、天井、壁で囲んだ空間をつくり、音漏れを防ぐものです。ただしこれは工費がかなりかかります。

趣味のための空間は、内容に応じた工夫が必要になります。例えば、陶芸や日曜大工などが趣味の場合はそれなりにスペースが必要であり、騒音、振動や防音、遮音への配慮が必要になります。また、絵を描くことが趣味の場合は、塗料や油絵具を使うことから、換気扇が必要になります。どんな趣味にでもある程度対応できる柔軟性のある空間を考えましょう。

一人で瞑想にふけることの多い部屋なら、調光器付きのダウンライトで全体照明を考え、部分的にはフロアスタンドを利用します。ダウンライトのやわらかい明かりが心を落ち着けてくれます。また、家が交通量の多いところにあり、騒音が気になるときは窓を2重サッシにするなど防音の工夫をしましょう。



(10) 和室を洋室に、洋室を和室にリフォーム

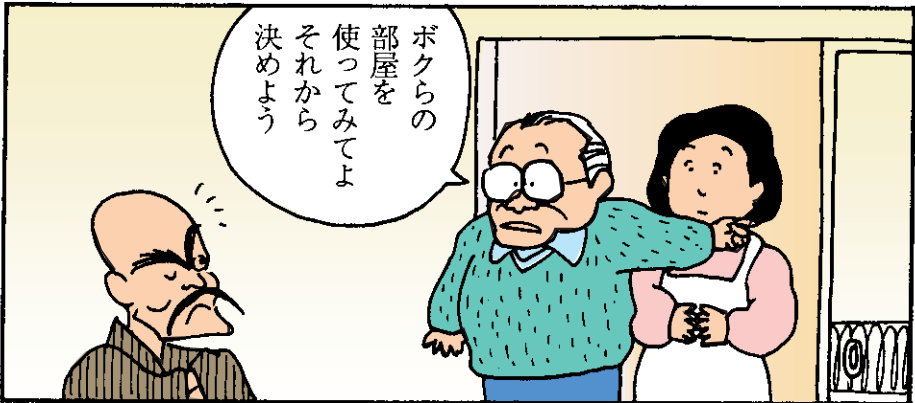
お年寄りの部屋は和室、洋室どちらがよいのでしょうか。イメージ的には和室ですが、布団の上げ下げなどを考えるとベッドで寝起きする方が楽です。どうしても洋室が苦手な人には、ベッドコーナー以外のスペースを畳にし、障子で仕切る方法もあります。どんな部屋が過ごしやすいか話し合っ決めてみましょう。

木造一戸建ての和室を洋室にリフォームする場合、まず、床の根太から全部造り直す必要があります。また、和室と洋室では建具類の高さの寸法に差があります。リフォームする際は、洋室の建具寸法に合わせて作り直すのが、洋室造りの成功のポイントです。

マンションはコンクリートで囲まれた箱です。洋室を和室にして囲炉裏をつくりたくても、下は他の住居の天井で掘れませんから、掘りたい深さだけ、和室の畳の床を上げなければなりません。また、建築基準法で、居室の天井高は最低2.1mと決められていますから、その寸法を確保する必要があります。

和室の収納といえば押入れで、洋服ダンスやクローゼットの奥行きに比べて、布団をいれる関係上かなり広がっています。こんなときは、この広さをそのまま奥行きのあるクローゼットとして活用することもできます。

マンションなど床の下に風が通らない場所には、ダニやカビなどが発生します。こまめに畳を上げて通風、通気をする必要があります。畳は乾拭き掃除ができ、表替えの修繕ができるなどの長所があり、防湿、保温性にすぐれています。



(11) 高齢者のためのリフォーム

玄関のたたきはぬれたときでも滑りにくい素材にしましょう。また、上り下りがスムーズになるよう玄関とホールの段差もなるべくなくすようにします。つかまるための手すりがあるとたいへん楽です。

冬などトイレが寒いと、発作が起きることもあります。暖房便座や温風ヒーターなどを使って他の部屋との温度差があまりないようにしましょう。また、トイレのドアは、中で倒れたときに助け出せるよう、引戸にしておいた方が安心です。

トイレの壁には立つたり座ったりが楽なように、手すりをつけておくと便利です。また、床の素材は、水拭きができる耐水性のあるもので、滑り止め加工がしてあるものをお勧めです。

寝室は、安全面から1階に設けることがベストです。風通しがよく、日光が当たる南側がよいでしょう。また、玄関の近くは人の出入りが多く音が気になるので、離れたほうが落ちつけます。

浴槽は出入りが楽にできるように、半埋め込み式(ハーフユニット)のものがよいでしょう。現在では、ケアフリーバスなどの高齢者用のものがいろいろ出ています。

夜など階段が暗いと踏み外す危険があるので、足元灯をつけましょう。また、手すりや滑り止めのテープなどを貼っておくことをおすすめします。

インターホーンをつけておけば、来客のときでもわざわざ玄関まで出ることなく対応できて楽です。

3. 一戸建てのリフォーム

(1) リフォームか建て替えかを定めるポイント

家の構造や傷み具合にもよりますが、新築してから20年前後が建て替えのひとつの目安となるでしょう。木造住宅は税法上24年でその価値がゼロになるとされています。

< 建て替えをした方がよい場合 >

- ・資金的に余裕がある。
- ・建物の土台が傷んでいて修復が不可能なとき。
- ・家族構成がほぼ決まっている。
- ・老後も収入が安定している。

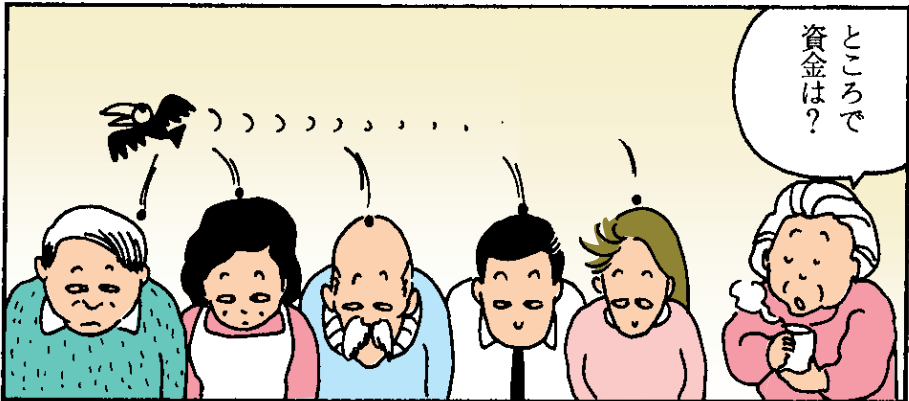
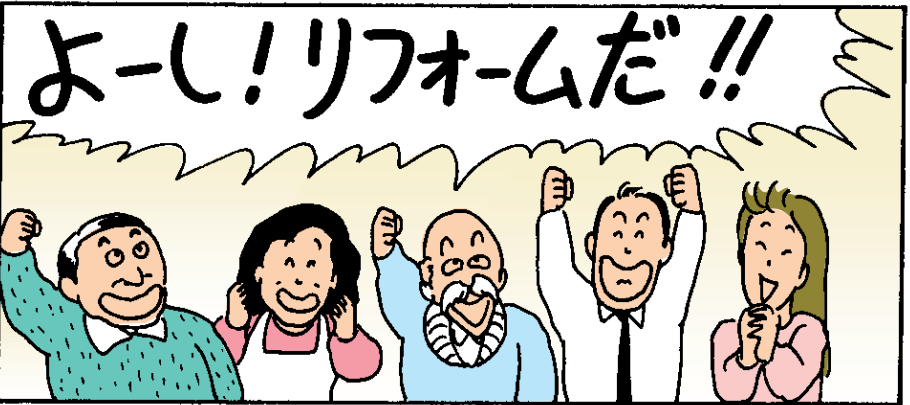
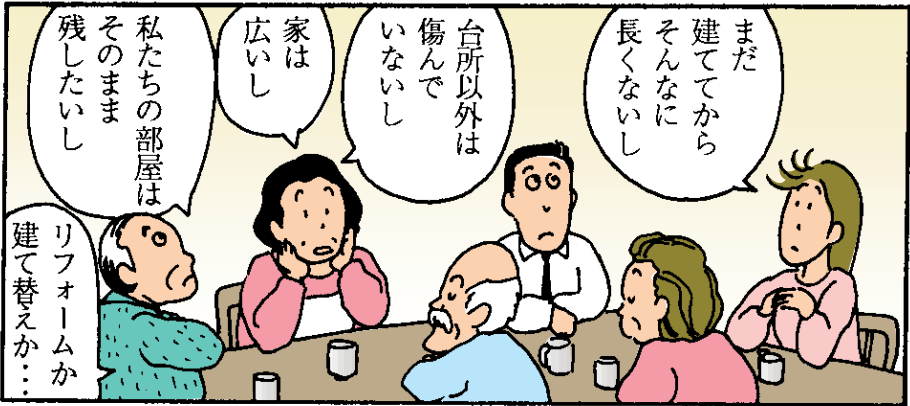
< リフォームで対応できる場合 >

- ・どうしても残したいところがある。
- ・台所や浴室など水まわりの部分が傷んでいる。
- ・家の広さは十分にある。

どちらにするか迷っているときは、プロに依頼して家の健康診断をやってもらいましょう。建物の構造、設備などの状態を見てもらい、建て替えた方がいいのか、リフォームで済むのかをアドバイスしてもらいます。

建て替えをするなら、年齢的には40代後半から50代前半くらいがベストと言えます。あまり若すぎたり年を取りすぎていると、今後、家族構成が変わることも十分考えられことから、後でまたリフォームをする可能性が出てくるかもしれません。これでは建て替える意味がありません。

建て替えた場合の工事金額がいくらになるかを見積もってもらい検討してみましょう。建て替え工事金額の7割をリフォーム工事の工事費総額の上限の目安とします。



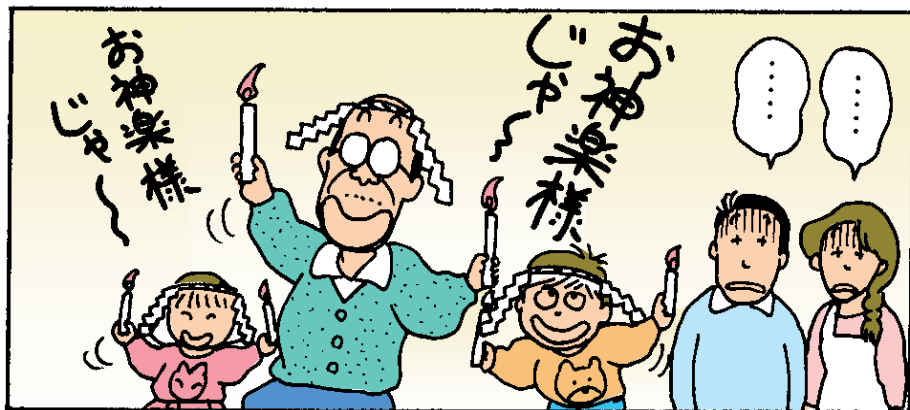
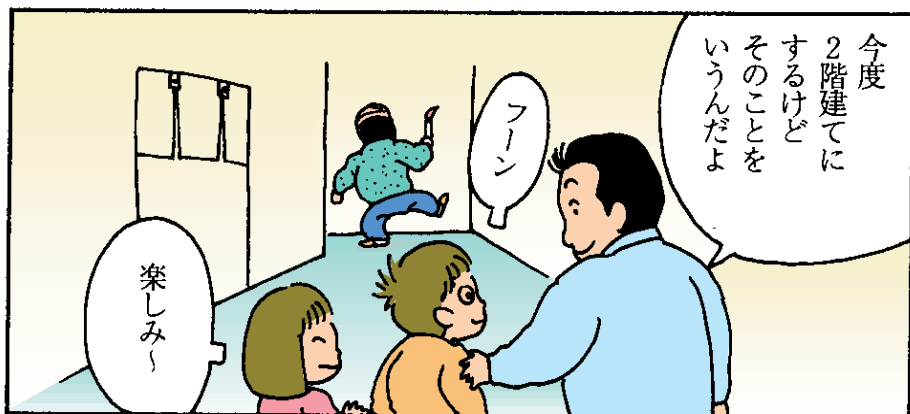
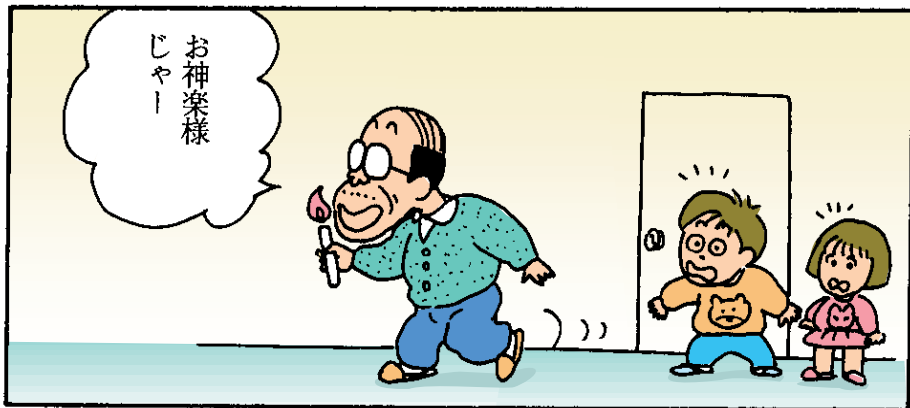
(2) 大胆なリフォームが可能

一戸建ての場合、マンションではリフォームできない部分でも造作できるのが魅力のひとつです。窓の位置や大きさを変えたり、出窓を作ったり、土地に余裕があれば、庭先にもう1部屋増築したり、車庫をつくったり、また2階に部屋をつくることもできます。

水まわり、とりわけ排水や排気が自由にできるので、キッチンや浴室の場所の移動を伴う大胆なリフォームが可能です。

現在の住宅が平屋なら「お神楽」といって2階を乗せることもできます。建築規制の容積率に余裕があり、決められた斜線以内の部分で作るなら、平屋を2階建てにして家を広くすることもできます。また、1階部分を持ち上げて2階にする方法もあるので業者の人に相談してみましょう。地域によっては、建物の外観デザインが変わる場合、届出で承認を受けなければならないところもあります。

周囲に気がねなく音楽を聞きたいときなど、地階をオーディオルームとして増築することもできます。ただしこの場合、地階で快適に暮らせるような建物にするには、地上に建てる費用の2倍はかかると考えなければなりません。また、法規上、その部屋の前に採光通風に有効なスペースを設けることが必要になります。



(3) 構造によって違うリフォームの方法

その建物の構造上できること、できないことがあります。リフォームの目的は、暮らしをより快適にするために行うのが基本です。その意味でもリフォームする家の構造を熟知した業者に頼むのが安心であり、リフォームを成功させるコツでもあります。

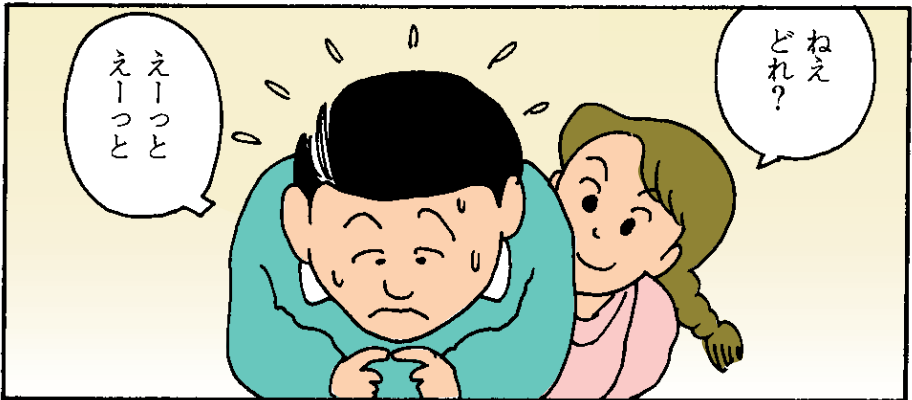
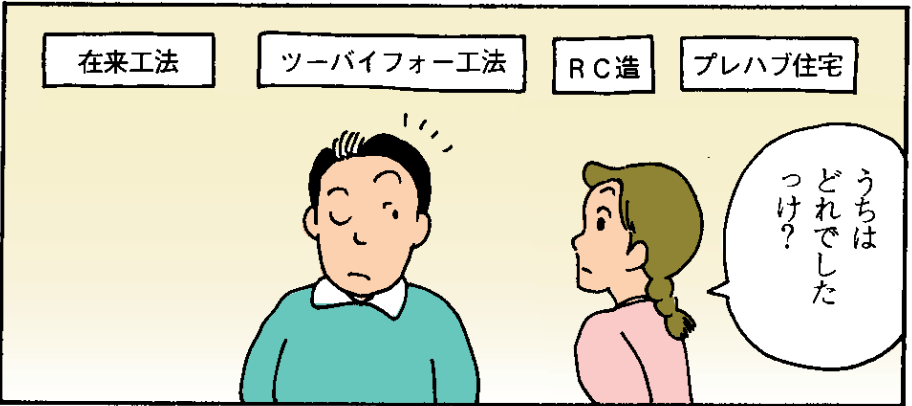
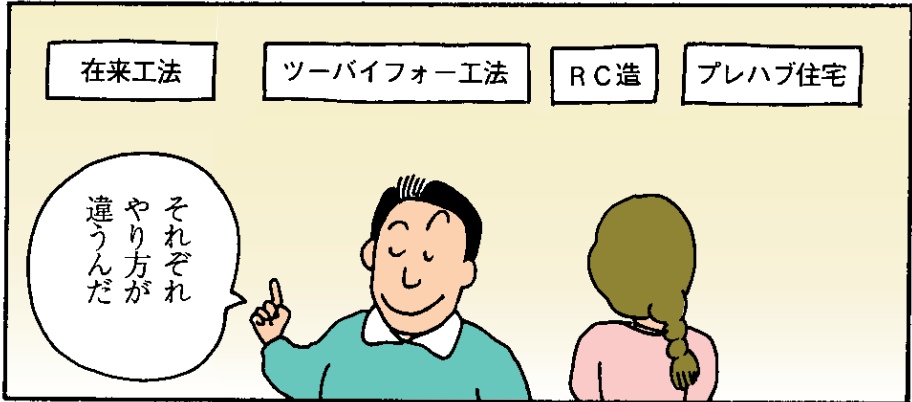
昔からある木造在来工法は、木材を柱や梁に使用して開口部を大きく取ることができ、増改築もしやすく、プランの自由度が高い融通性のある構造です。ほとんどの業者がこの工法なら対応できます。

木造住宅の場合、在来工法の他にツーバイフォー工法（枠組壁構造）があります。この工法は壁と床によって構造を支えています。したがってリフォームの際、間取り変更に伴う壁の撤去や移動による増改築はかなり難しい面があるので、専門家やメーカーとよく相談しながら行いましょう。

R C（鉄筋コンクリート）造の建物の場合、構造上ラーメン構造と壁式構造に分けられます。ラーメン構造の場合、壁は取り外すことができるのでリフォームは比較的自由にできます。壁式構造の場合、壁と床が一体になった構造なので、間取りの変更はかなり困難です。したがって、壁を生かしながらリフォームをプランニングすることになります。

最近多いプレハブ住宅の場合、各メーカーによって部材寸法や製作方法が異なるので、リフォームにあたっては新築時のメーカーか、それらに熟知した設計者に相談するのが一番よいでしょう。

1. ツーバイフォー工法：構造体を2インチ×4インチ（1インチ＝2.54センチ）のサイズの木材を組み合わせる工法。在来工法による木造住宅のような柱を使わないで住宅をつくることができます。
2. ラーメン構造：木材在来工法と同じように柱と梁でできた構造。



(4) 法的規制について

建築に関する法的規制のチェックは、リフォームを依頼した業者や設計者がやってくれますが、基本的なことは知っておいた方がよいでしょう。

建ぺい率

敷地面積に対する建築面積の割合です。この建ぺい率は、都市計画によって決められた数値以下にしなければなりません。

$$\text{建ぺい率(\%)} = \text{1階の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

容積率

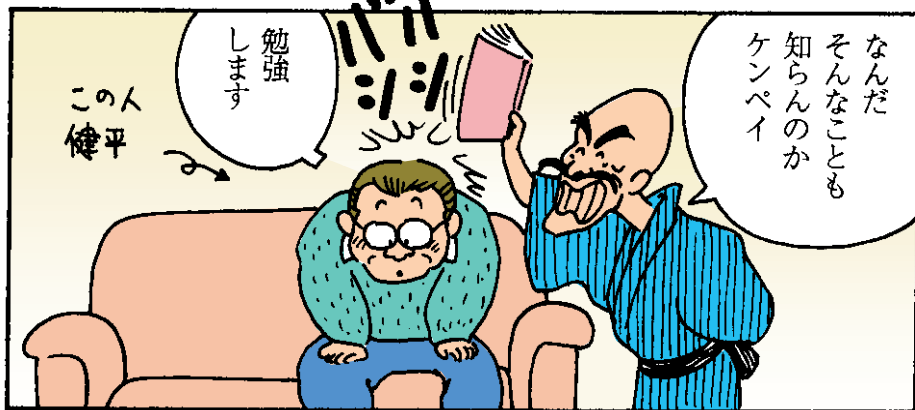
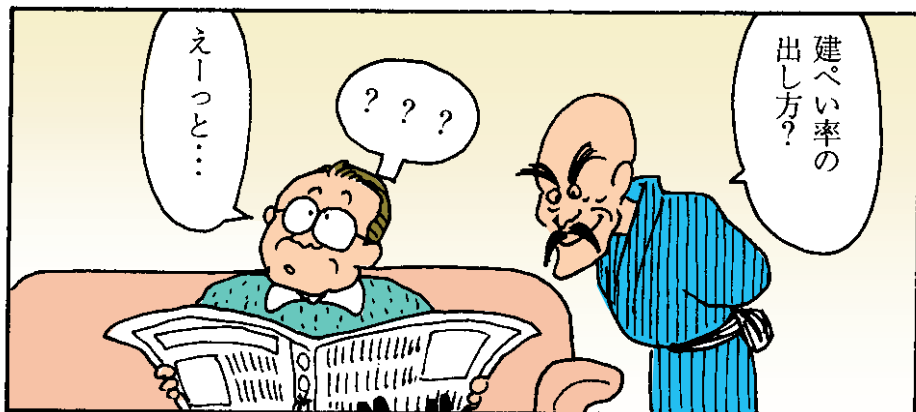
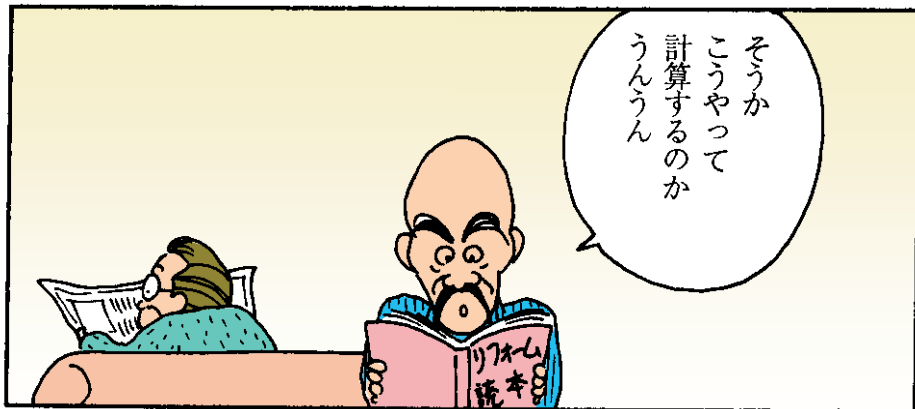
敷地面積に対する延べ床面積の割合です。この容積率も、都市計画によって決められた数値以下にしなければなりません。

$$\text{容積率(\%)} = \text{1階の床面積} + \text{2階の床面積} \div \text{敷地面積} \times 100$$

建ぺい率や容積率に余裕がない場合は、増築工事はできません。これを無視して増築工事をした場合、違法建築として取り壊し処分になります。決して安くはないお金をかけて工事をするわけですから、法的規制はしっかり守りましょう。

増改築をする場合、今の住居が住宅金融公庫や都道府県などの融資を受けて建てられていて、まだその返済が終了していなければ、それぞれの金融機関へ届け出なければなりません。また、都市銀行や民間金融機関の住宅ローンを利用している場合も同じです。しかし、増改築のための資金を同じ金融機関から借りるような場合には、届け出る必要はありません。

他にもリフォームに関連する法律として、借地借家法、消防法などいろいろなものがあります。わからないことは専門家に相談し、指導をうけるようにしましょう。



(5) 外装のリフォームについて

一戸建ての場合、外装も自由にリフォームすることが可能です。外装でいちばん目につくのが外壁ですが、外壁は吹き付けの場合、3年に1回は吹き付けをやり直したいものです。また、外壁に木材を使用しているなら、5年に一度はペンキやニスの塗り替えをおすすめします。はげ落ちた部分からの雨水の浸入が、腐食の原因になることもあるので、こまめな手入れが必要です。

外壁のリフォームをする場合、地域によっては義務づけられていますが、下地や仕上材に不燃材を使うことをおすすめします。また、仕上げに防水性に優れた弾性吹きつけ材などを選ぶと、コストは普通の仕上げよりもかかりますが、後のメンテナンスは楽になります。

屋根の場合、瓦の耐用年数は15～20年、割れやズレが目立つようになったら葺き替えをしましょう。トタン屋根の場合の耐用年数は15年が目安ですが、3年ごとに塗装の塗り替えをして、サビが目だってきたら葺き替えをしましょう。また、雨漏りの場合、屋根材の老朽化が考えられますが、他に、雨どいに枯れ葉などが詰まっているために水が溜り、建物にしみ込んできている場合もあるので、気をつけましょう。

サイディングは、外壁の下地が十分使える状態であれば、その上に施すことができるので、大幅な工事を必要とせず外観を新しくきれいにすることができます。デザインの種類も多く出ているので、家の雰囲気合ったものが選べます。

窓まわりのリフォームで2重サッシにしたり、ペアガラスを使用できるサッシに取り替えたりする場合、木造在来工法ならば比較的簡単にできます。しかし、鉄筋コンクリート造や鉄骨造では、サッシが構造体に固定されているため、変更するのは難しいと言えます。

<外装の耐用年数>

場 所	耐用年数	ポイント
モルタル・しっくい	20～25	亀裂に注意し、亀裂が激しく目立つようになったら塗り替えをします。部分的な塗り替えや亀裂なおしは5年ごとぐらいにするのがベスト。
吹き付け	20～25	ひび割れ、剥離に注意。吹き替えは10年ごとぐらいを目安に。
木の壁	20	腐朽に注意し、塗装の塗り替えは3～4年ごとに。
サイディング	20～25	傷の直しは毎年こまめにやるのがベスト。部分的な直しは10年ごとぐらい。
タイル	30～40	目地の塗り替えは10年ごとぐらいに。



(6)二世帯住宅へのリフォーム

二世帯住宅は、住み方のタイプによって、完全分離タイプ、部分共有タイプ、共有タイプ、の3つに分けることができます。リフォーム前に、快適に暮らすためにはどのタイプが適当か、家族みんなで話し合ってみましょう。

完全分離タイプ

玄関を別にして、各世帯で浴室やキッチンなどの水まわりなど居住空間を完全に分けたタイプです。1階と2階で分ける方法と、縦割にする方法とあります。

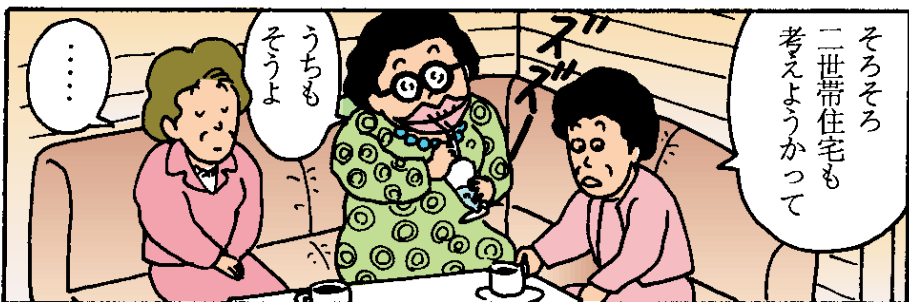
完全分離タイプはプライバシーを重視したい家族におすすめです。階段のある2階を子世帯のスペース、1階を親世帯のスペースとして利用するケースが一般的です。このタイプは、2階を改造して浴室やキッチンの水まわり等を整えることによってつくることができます。

親夫婦が元気に仕事をしていて、看病などの心配が当分はないときや、孫の子育てなどに対して口を出さない方針である場合は、この完全分離タイプがよいでしょう。

2階を改造するとき、2階の部分をそのままそっくり切断して鉄筋の骨組みを作り、その上に新たに2階を乗せると、強固な構造にすることができるので、業者の人に相談してみましょう。

部分共有タイプ

主に玄関のみを両世帯で共有し、各世帯の寝室、子供部屋、浴室、キッチンなどの居住空間を分けたタイプです。



部分共用タイプは完全分離タイプほどではありませんが、ある程度のプライバシーを守りながら世帯間の交流もしたいという家族におすすめです。二世帯住宅にしたいが、土地に余裕がない場合でも、このタイプなら対応できます。

各世帯で使う光熱費を別々にするためには、電機、ガス、水道のメーターを2個ずつつける必要があります。電気メーターの場合、同じ建物の中でも、2世帯が生活する空間が完全に分離されていれば、それぞれ個別にメーターをつけることができます。しかし、ガスや水道に関しては、地域によって違いますので、確認する必要があります。

共有タイプ

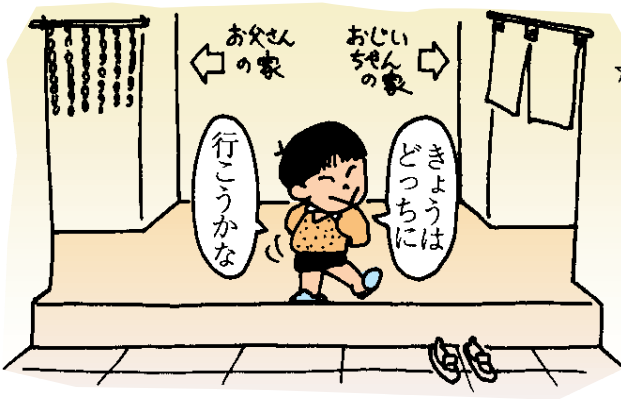
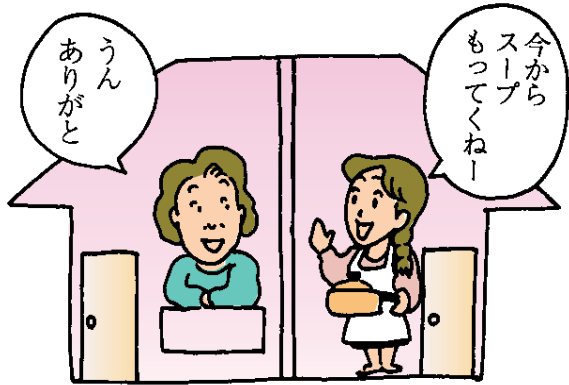
各夫婦の寝室や子供部屋などの個室を分けて、リビングやキッチン、浴室、トイレなどは共用するタイプです。

共有タイプは世帯間のコミュニケーションをはかりたいときや、親が高年齢の場合におすすめします。高年齢の親の部屋は、安全面を考慮して1階にします。

二世帯住宅で考えなければいけないのは、年代の違いによって暮らし方が異なることです。例えば、浴室。家の中でいちばん事故が起きやすいのがお風呂場です。「ケアフリーバス」と呼ばれる浴槽がありますが、これには安全入浴のための細かな配慮がされています。費用との関係もありますが、リフォームのときに検討してみましょう。

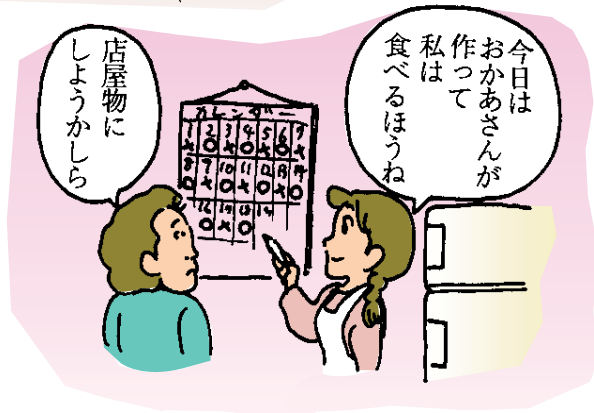
リフォームで二世帯住宅にする場合、親に既存の家がある土地を提供してもらい、建物のローンは子供が請け負うという方法があります。親にローンのことで先々まで負担をかけずにすみませし、子供側にとっては土地代が助かるというメリットがあります。また、ローンは親から子供に引き継げる親子リレー返済もあります。

☆完全分離タイプ



☆部分共有タイプ

☆共有タイプ



4. マンションのリフォーム

(1) リフォームのできる部分、できない部分

マンションの場合、リフォームの際、「自由にできる部分」と「できない部分」があることを覚えておきましょう。自由にできる部分が「専有部分」で、自由にできない部分が「共有部分」です。

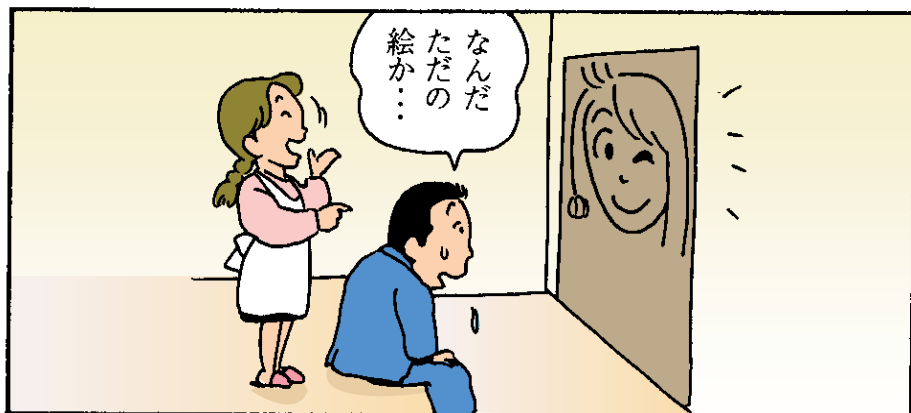
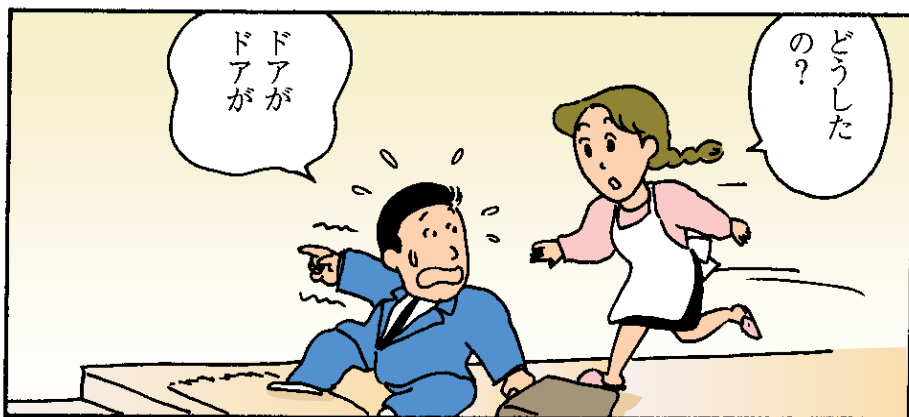
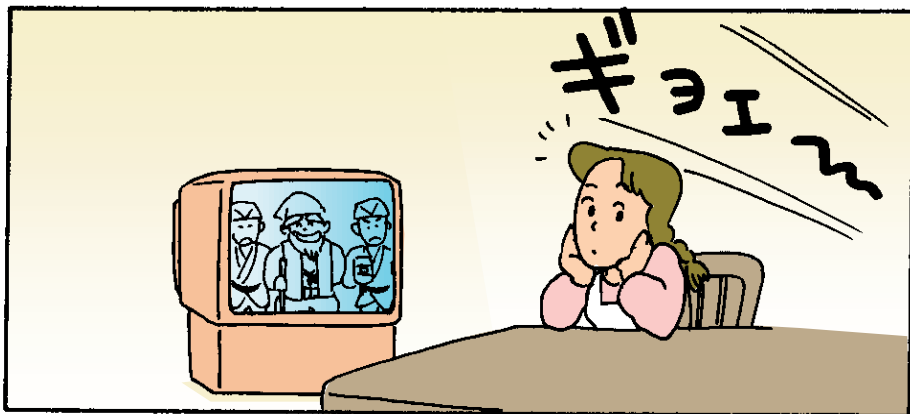
実際にリフォームはどの部分ができて、どの部分ができないのかをいくつか上げてみると以下ようになります。詳細は自分のマンションの管理規約を調べてみましょう。

《リフォームのできる専有部分》

- ・玄関ドアは内側の塗装や錠の交換が可能。
- ・床、壁、天井は、躯体部分を除く仕上げの変更、表面材の変更のみ可能。
- ・ガス、水道、電気などの配管・配線は、専有部分内にある枝管に手を加えられる。

《リフォームのできない共有部分》

建物の躯体部分、共通玄関、玄関ドアの外側、バルコニー、ベランダ、網戸、集合郵便受、配管・配線、廊下、階段、エレベーターなど。



以下の場所は勝手に手を加えられない共有部分なので注意しましょう。

壁、床、天井

壁や床、天井など建物の躯体部分は共有部分なので改造することはできません。専有部分は、あくまでも壁、床、天井の仕上げ部分だけです。従って実際にリフォームができる範囲も、仕上げの変更、表面材の変更などになります。壁を壊して部屋を広くしたい場合、壊せる壁は、木組みの壁や、L G S(木組みの間柱の代わりにスチールを使う工法)、ブロック壁などで、一般にコンクリートの壁は壊せません。ただし、強度を鉄骨の柱や梁で支えている構造の場合は耐力壁でないコンクリートの壁もあるので、壊せるかどうかは構造計算など専門家の判断が必要になります。

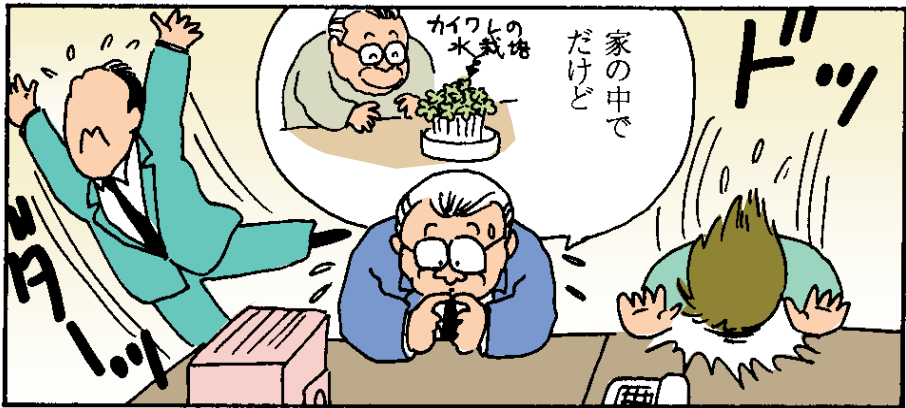
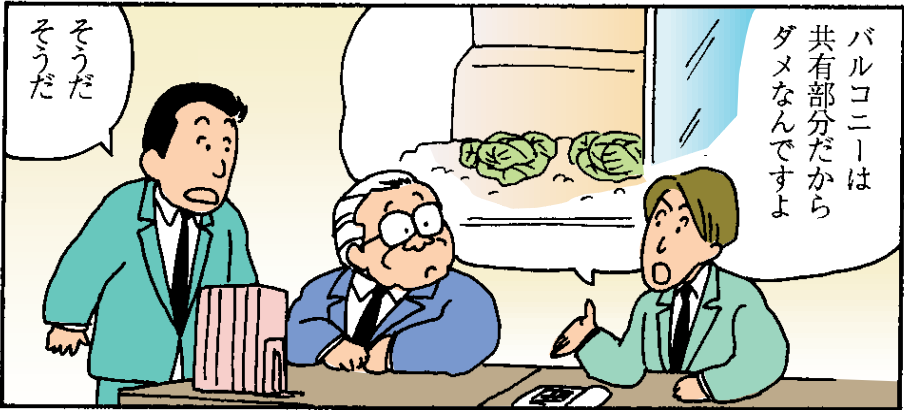
バルコニー、ベランダ

専用に使っているので専有部分と思われがちですが、ここも共有部分になります。従って、バルコニーを自分の好きな色に塗ったり、サンルームや物置、土砂を入れて花壇などをつくることはできません。

玄関と窓

玄関のドアや窓のガラス、サッシも共有部分です。玄関ドアは「錠および内装部分」は専有部分ですが、外側は共有部分になります。従って、所有者が勝手にドアを交換することはできません。手を加えられるのは、錠を交換することと、内部の塗装を変える程度です。また、窓のガラスとサッシも共有部分なので、勝手に交換することはできません。

マンションは区分所有法という法律によって、建物の所有と利用が定められています。リフォームはこの法律に基づく各マンションの管理規約により制限されます。専有部分で構造上問題がなければリフォームはできます。また、リフォームの際、マンションの管理組合にリフォームの申し出をすることもするので、確認しておきましょう。



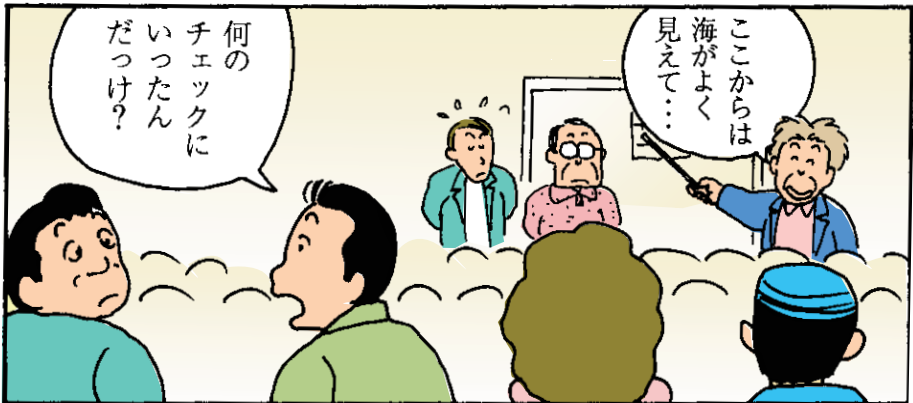
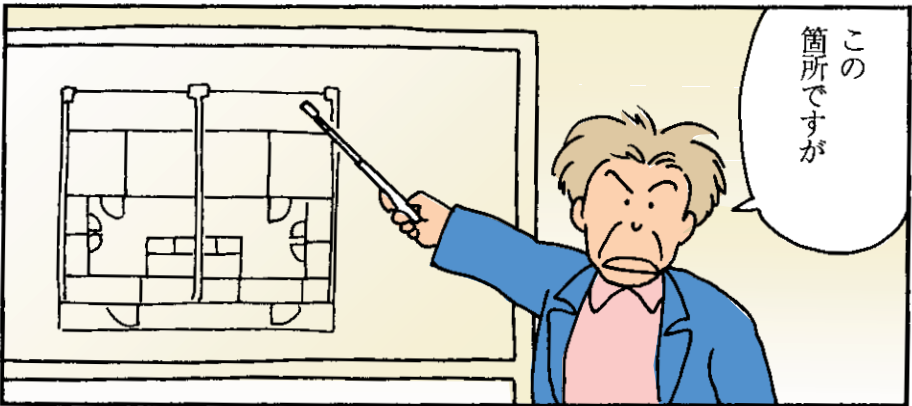
（２）設備の老朽化に注意

リフォームのとき注意するのが建物の老朽化の問題です。コンクリート躯体自体の耐用年数は50年は持ちますが、内部の配管や空調の寿命はもっと短くなります。給水管は鉄管の場合、10～15年程で劣化し、破裂することもあります。リフォームをするときのポイントとして、設備の更新の時期を見はからって、適切な時期を選ぶと効果的です。

マンションの場合、共有部分の設備の交換は管理組合が行いますが、専有部分については個人の責任でやらなければなりません。気をつけたいのは、設備の劣化した部分をそのままにしてリフォームすることです。新しくした部分と古いままの部分との接合がうまくいかず、水漏れなどの原因となります。

設備器具や設備部分の耐用年数はだいたい把握しておきましょう。設備器具の場合は8～9年が目安です。10年以上になるとパッキングの傷みや継ぎ手のゆるみなどから、水漏れなどが起こってきます。設備部分の耐用年数は10年。これを目安に補修をしましょう。傷んだままにしておくと、修理が大がかりになり費用も余分にかかってきます。

リフォームの前にマンションの共有部分に問題があるかないかを見分けることも重要です。躯体の大きなひび割れや雨漏り、共有配管の劣化、水漏れなどが見つければ、そのままリフォームを進めるわけにはいきません。こうした調査や診断は業者がやってくれますが、住居者側も注意をはらっておきましょう。問題がある場合、業者と相談して、管理組合に報告し適切な処置をしてもらいます。



(3) 管理組合の規約をチェック

マンションに入居すると管理規約書が手渡されます。これは建物や敷地、付属する建物・施設の使用について、また、維持管理について定められた規約がまとめられています。マンションのリフォームをする前に確認しておくのが、専有部分と共有部分のところです。共有部分とは知らないでリフォームをしてしまうと、後で取り壊すこととなります。

リフォームの際、管理組合のチェックが必要な場合もあります。設計内容や工事のやり方について管理規約で定めており、所定の用紙で届出て許可を得ます。また、フローリングにする場合は、床材の仕様基準や事前に近隣住戸から同意書を取って提出するなど細かい規則を定めている管理組合もあります。

ほとんどのマンションが管理組合の規約で、リフォームの内容や工事の手続き、規則を定めています。中には管理組合がリフォーム工事の内容について関連しない場合もありますが、工事前の段階で管理規約の内容の確認や疑問に思う点は管理組合へ問い合わせて、はっきりしておきましょう。

マンション・管理規約の例(リフォームに関する事項の抜粋)

< 専有部分 >

天井、床および壁は、駆体部分を除く部分の専有部分とする。

玄関扉は、錠および内部塗装部分を専有部分とする。

窓枠および窓ガラスは専有部分に含まれない。

< 共有部分 / 専有部分以外の建物の区分 >

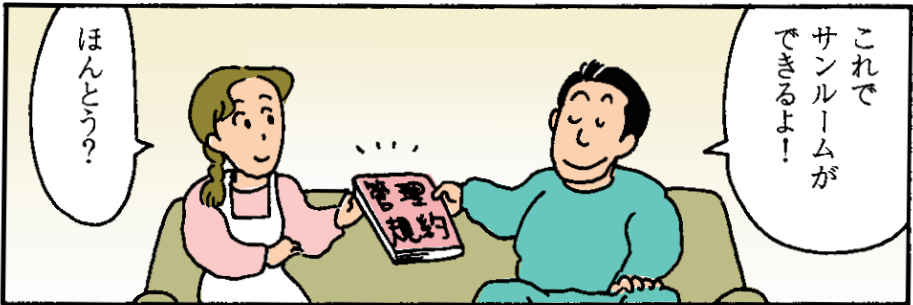
建物の駆体部分 共有エントランス、エレベーター、バルコニー、玄関扉、網戸等。

< 専有部分、敷地および共有部分の使用についての禁止事項 >

建物の外観を変更すること。

バルコニーの改築(サンルーム・物置等これに類する建造物を構築したり、土砂を搬入して花壇等をつくる等)

玄関扉、バルコニー等共有部分の色彩、形状、構造等を変更すること。



(4) 階下への遮音・防音対策について

マンションでの防音、遮音対策については一戸建ての2倍、3倍の注意が必要です。床材の変更については、水まわりの配管との調整や、ほかの床のレベルとのずれも考えなければなりませんから、こうした工事はやはり専門の業者に依頼することをおすすめします。

マンションによっては階下へ漏れる音の問題からフローリングへのリフォームが禁止になっているところもあります。そんな場合は、コルクタイルに変更するという方法もあります。コルクは、軽く、弾力性や吸音性に優れた性能を持っています。コルクタイルを床材に使うことで、衝撃を吸収し、衝撃音を減衰させる効果があります。その他、遮音シートや防音フローリング、コンクリートスラブを敷くのも効果的です。また、畳の場合は、その下に砂を敷くといった方法で、階下への衝撃音をかなり少なくできます。

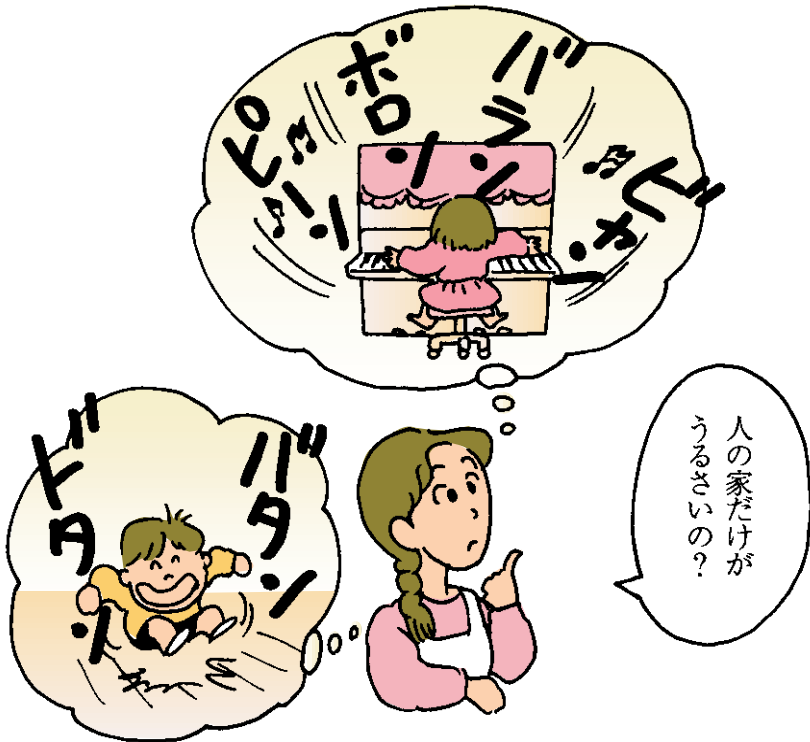
床をフローリングにする工事のときは、工事の時間帯に注意しましょう。マンションの場合、生活時間の異なる人々が暮らしており、わずかな音でも気にする人がいます。朝早くや夜遅く、休日の工事はできるだけ避けたいものです。工事の時間帯は業者と相談して決め、周辺の住民とのトラブルがおきないように注意しましょう。

防音性能に優れたフローリングの目安も知っておきましょう。フローリング材の防音性能は、L - 40とかL - 45というような表示を使います。これは遮音等級を表すもので、数値が低いほど、防音性能に優れていることを示しています。マンションで快適な生活を送るためには、L - 45以上の防音性能のあるフローリング材がおすすめです。

< 遮音等級と集合住宅の生活状態 >

遮音等級	遮音等級に対応する集合住宅の生活状態	
	椅子、物の落下音など	集合住宅の生活状態
L - 40	ほとんど聞こえない。	気がねなく生活できる。
L - 45	サンダル音は聞こえる。	少し気をつける。
L - 50	ナイフを落とすと聞こえる。	やや注意して生活する。
L - 55	スリッパでも聞こえる。	注意すれば問題ない。
L - 60	はしを落とすと聞こえる。	お互いにガマンできる程度。
L - 65	10円玉で聞こえる。	子供がいると下階から文句がでる。
L - 70	1円玉でも聞こえる。	自宅に子供がいても上階が気になる。
L - 75	大変うるさい。	注意しても下階から文句がくる。

(資料：日本建築学会編「建物の遮音性能基準と設計指針」より)



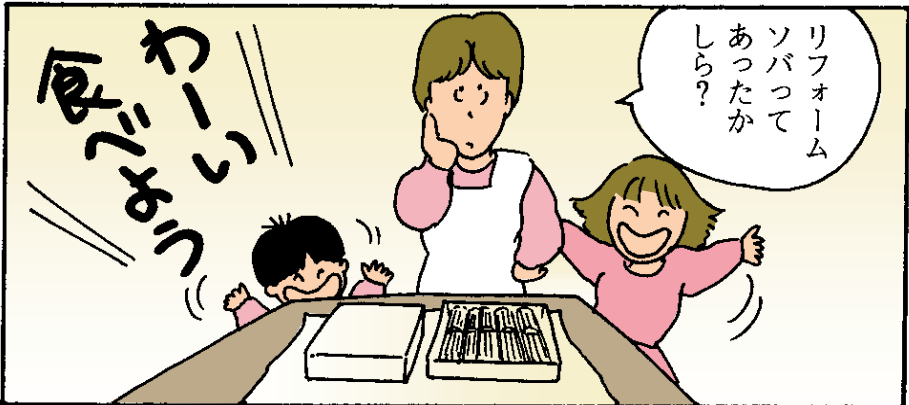
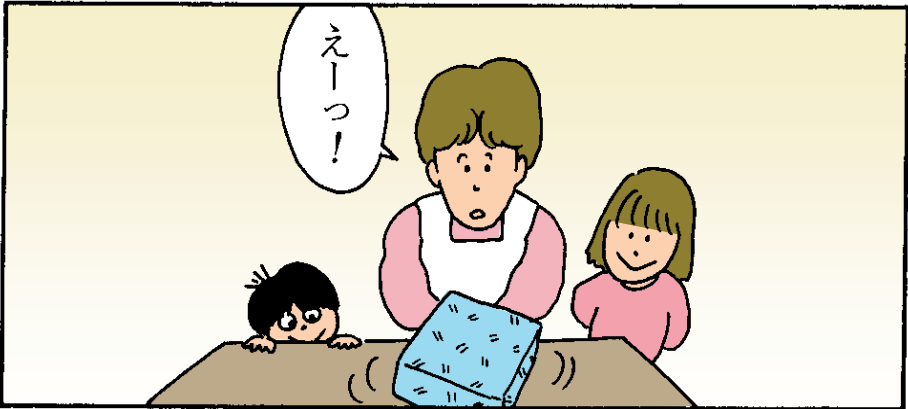
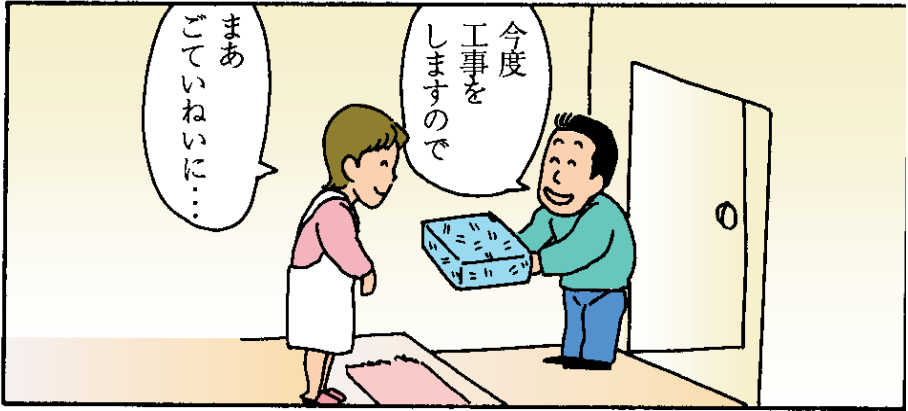
(5) 近隣への迷惑対策について

近所の方には、工事が始まる1週間くらい前に、工事をする事、工事期間などの説明を兼ねてあいさつに行きましょう。施工業者の工事責任者もあいさつに回りますが、建主はその前に行っておいた方がよいでしょう。また、管理組合によっては、隣接の住居者の承諾書をつけることを義務付けている場合もあります。

工事の挨拶まわりをするとき、「ご挨拶のしるし」として、何を持って行くか悩むところです。手ぶらはちょっとと思うなら、タオル一本ぐらいを持参する程度で十分でしょう。あまり高価なものは、受け取る側が負担を感じてしまいます。また、業者に相談してみるのも良いでしょう。

マンションには、階段やエレベーターなどの共有部分があります。工事業者には、この共有部分を汚さないよう資材の搬入出時に、ベニヤ等で養生するようお願いします。また、マンションは住宅の集合体なので、日曜や休日、早朝や夜遅くの工事はできるだけ避けるようにしましょう。

近隣とのトラブルの原因には、自動車の問題があります。工事中、業者の車は表に駐車することになります。広い道路ならともかく、狭い道路だと近所の方の車の出入りにもさしつかえ、迷惑をかけてしまいます。できれば、前もって駐車できるスペースを探して、確保しておけば、トラブルの心配もありません。



(6) 工事中の生活について

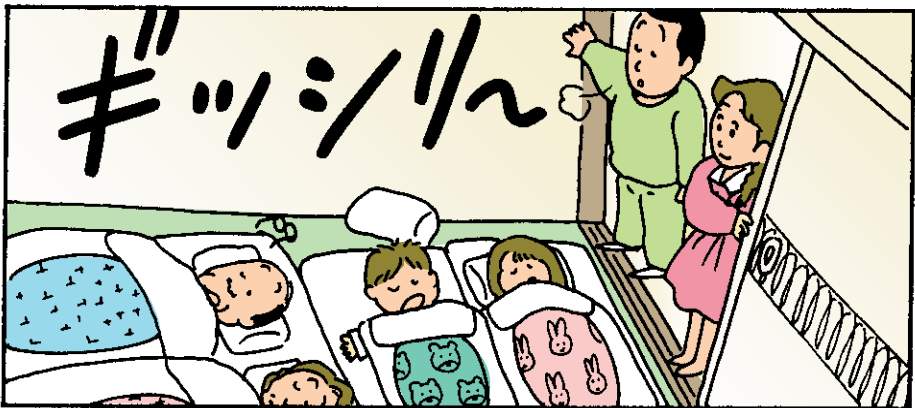
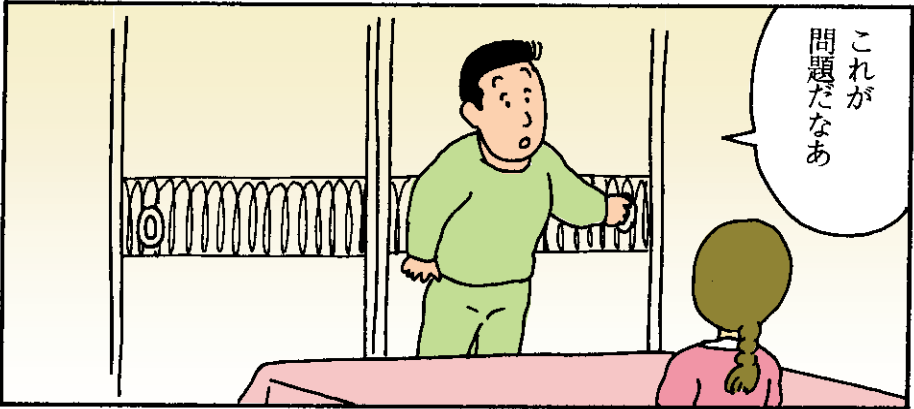
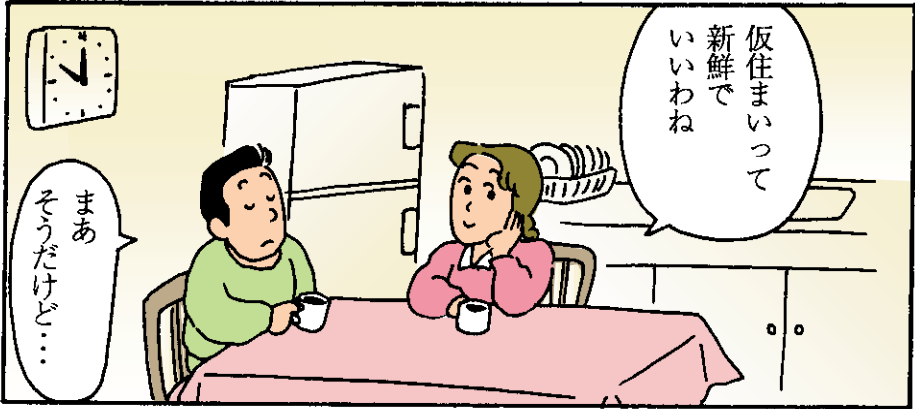
大規模なリフォームをするような場合、完成するまでかなりの時間がかかるので、その間の仮住まいのことを考える必要があります。こうした場合は工事の請負業者が転居先を世話してくれる場合もありますし、近所の不動産屋に相談して紹介してもらう方法もあります。その他、家の建て替え中の仮住まいを専門に扱っている不動産仲介業者もあるので、相談してみましよう。

水まわりの工事を伴うリフォームでは、どうしても生活上の不便さが出てきます。洗面器や便器の入れ替えだけの工事でも、まる一日は使えないと考えてよいでしょう。水まわりが使えない間、家族揃っての小旅行や、外出・外食の計画をたてて過ごす、不便さを感じずにすみます。

1期と2期に分けて住みながらリフォーム工事する場合、工期は2倍ほど必要になり、費用も割高になります。長期工事からの生活上の不便さ、現場養生による品質管理の問題などいろいろな障害が出てきます。したがって、大規模なリフォームの場合、仮住まいへの一時的な転居を考えたほうがよいでしょう。

工事期間中の職人さん達へお茶などを出すときは、そのタイミングに気をつけましよう。職人さんによっては、自分の時間配分が狂ってしまい、あまり有難がらないケースもあります。一番よいのは、ポットとお茶葉やインスタントコーヒーを出しておいて、自分たちで適当に利用してもらうことです。

工事期間中の現場は工事業者が管理しています。防災を含め業者の責任下にあるわけですから、勝手に現場内に入って清掃をしたり、資材をさわったり、工事に手を加えたりすることは絶対にやらないようにしましよう。トラブルの原因にもなります。工事がすべて完了して、初めてあなたのものになることを覚えておきましよう。



5 .失敗しないリフォーム業者の選び方

(1)業者のことをよく知る

リフォームの工事業者の種類には、工務店、リフォーム専業会社、ハウスメーカー、ホームセンター、D I Y店、各設備工事店など、さまざまです。一口に業者といっても、それぞれ一戸建て、マンション、店舗といったように得意な分野が違ふことがあります。

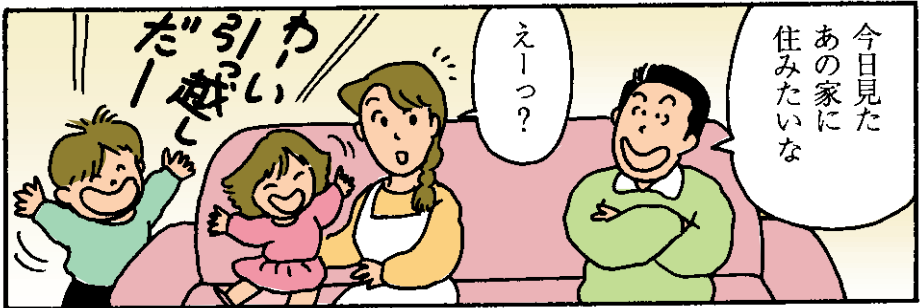
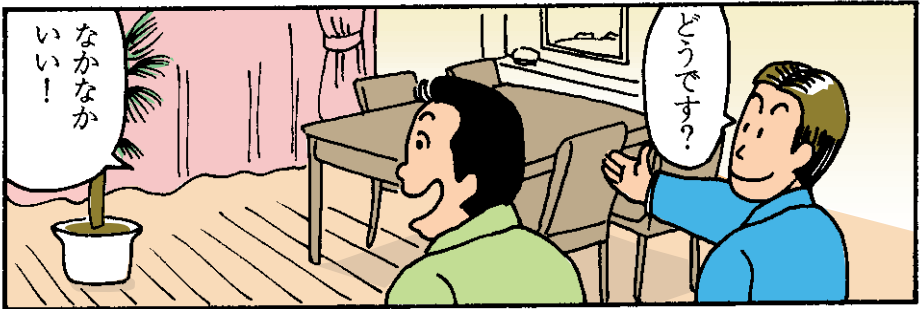
業者にリフォームを頼むとき、前もってそのお店で今までに手がけた仕事内容の資料を見せてもらいましょう。この業者は一戸建ての仕事が多いとか、マンションの仕事が多いとか、どんな仕事を中心にやっているのか、だいたいの目安がつかめます。

現場を見せてもらうのも、その業者の仕事ぶりが見られるというメリットがあります。専門的なことは難しくても、どんな雰囲気の仕事が進められているのかは誰でもわかりますから、業者選択のよい判断基準になります。また、リフォームの場合、そこに住んでいる人の話も聞けるので、参考になります。

業者を探すには、知り合いの紹介やタウンページ、チラシ広告などいろいろな方法があります。ある程度絞れたらその業者がどんなものを多く手がけているのか、話し合いの時点で確かめておくほうがいいでしょう。

<リフォーム経験者が工事業者を決めたいきっかけ>

知り合いの業者
近くの業者
友人・知人のすすめ
営業マンの訪問
名前のよく知られている業者
チラシ・DM等の広告を見て、など。



(2) 工事の依頼の仕方は？

リフォームの依頼の仕方には2つの方法があります。ひとつは、設計と工事を一括して依頼する方法、もうひとつは、設計と工事を別々に依頼する方法です。

設計と施工を一括して依頼

ひとつの業者が相談から設計・施工までを請け負います。ホームビルダー、工務店、リフォーム専門会社、住宅設備会社、デパートなどがこのタイプになります。工務店の場合は、一般的に施工の面が強く、リフォーム専門会社などは設計と施工の両方のバランスがとれているのが特徴といえます。

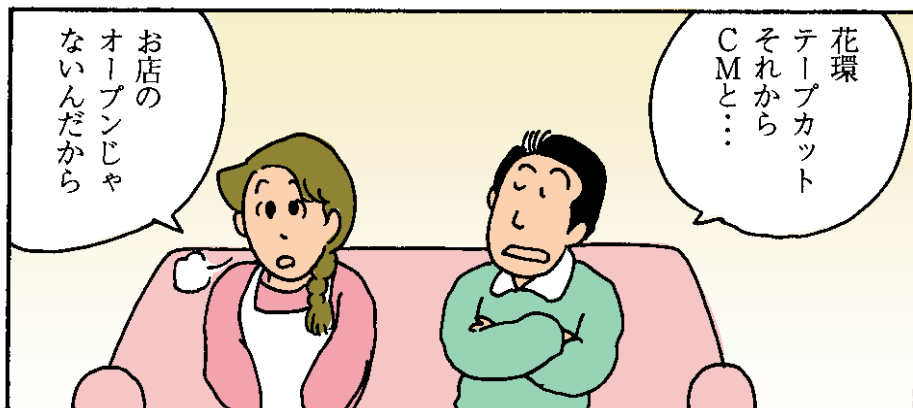
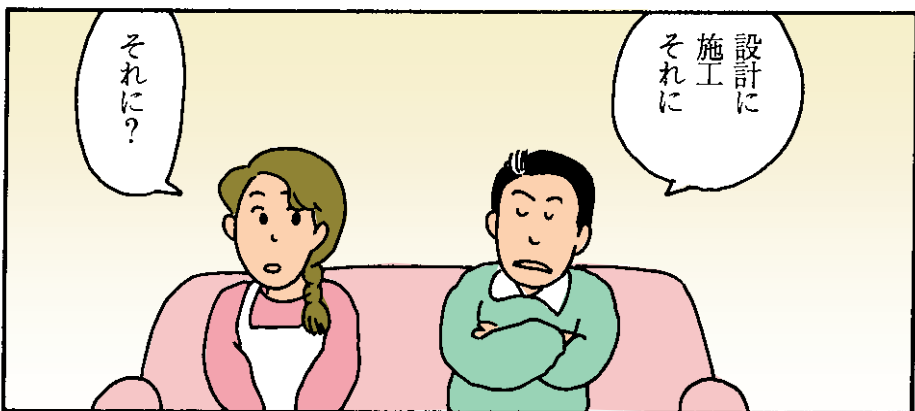
設計と施工を別々に依頼

設計事務所に依頼する場合、設計事務所は設計のみを行い、施工は依頼主が工務店に依頼することになります。施工業者の選定のアドバイスや見積のチェックは設計事務所がしてくれます。

工務店の場合

工務店と一口に言っても大きく2つのケースに分けられます。設計部門や施工部門を持っている比較的大きな工務店。もうひとつは、主に施工部門を請け負っている、小規模な工務店です。数としては後者の方が多いのが現状です。

打合せや設計の時間が少なく、すばやく着工へ進むのが工務店の仕事の流れの特徴です。一般的に価格も安めです。したがって、急ぎのリフォームをしたい人には向いています。細かい注文は依頼主が直接現場で打合せ、調整しなければなりません。このため、依頼主が設計・施工の知識があまりない場合、うまくこちらの考えを伝えることができず、不満の残るリフォームになりがちです。



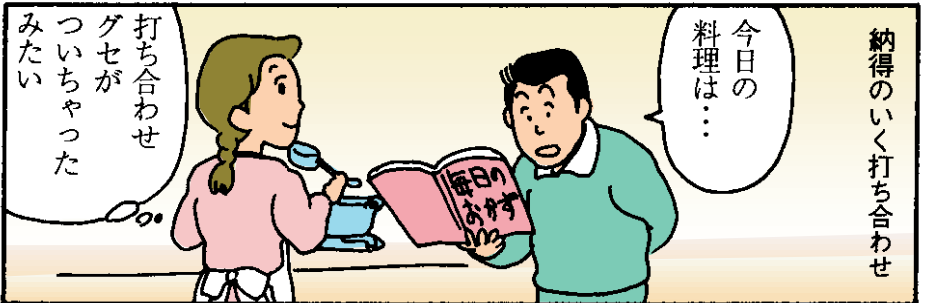
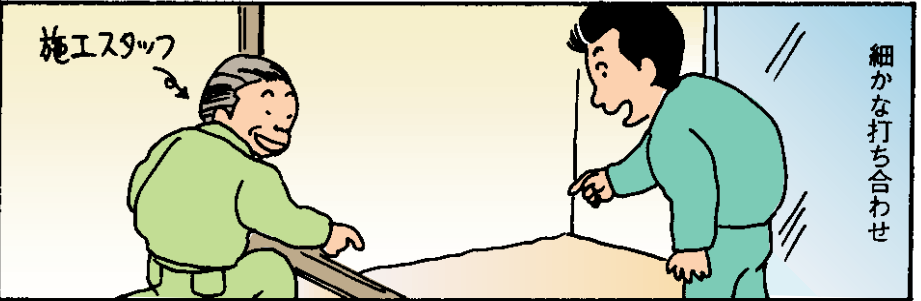
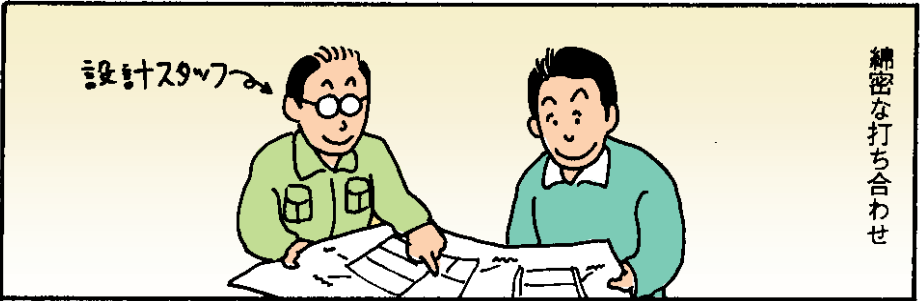
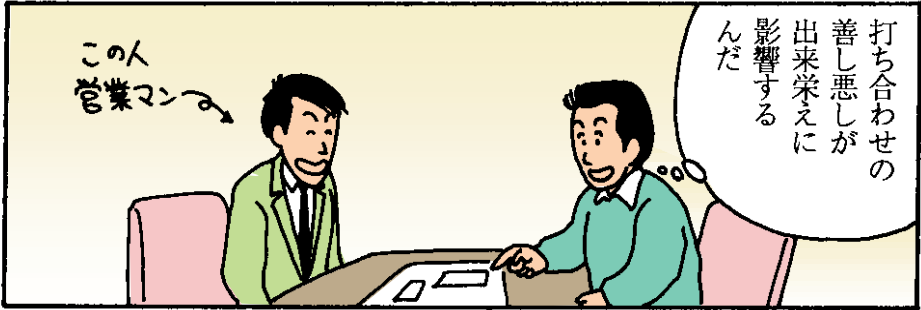
リフォーム専門会社(部門)の場合

リフォーム専門会社とは、営業マンや設計スタッフ、施工スタッフなどを組織化している会社や組織のことです。ハウスメーカーのリフォーム部門もこれにあたります。

リフォーム専門会社の工事の特徴は、着工前の打合せや設計、見積に比較的時間をかけるところにあります。納得のいくリフォームができるかどうかの大部分は、打合せの善し悪しにかかっていると言われます。予算の範囲内でよりよいプランをたてるので、かなり時間もかかりますが、設計の部分を重視している点で、リフォームが初めての人でも安心して依頼できます。

時間をかけて綿密に打合せを行えば、図面や見積の精度も高まり、工事中の変更や予算オーバーも少なくなるので、無駄な出費が押さえられ経済的です。工事中も、わからない点や気になる点は、工事責任者に伝えれば設計者や営業に伝えて、対処してくれるので安心です。

工事中の仮住まいやトランクルームの手配などのサービスを行っている会社もあります。依頼主の手間をわずらわさないサービスですが、価格はけっこうかかります。規模の小さなリフォームなどで、これらのサービスを使用すると割高に感じることもあるでしょう。業者とよく相談し、サービスの価格などをよく確かめてから活用しましょう。



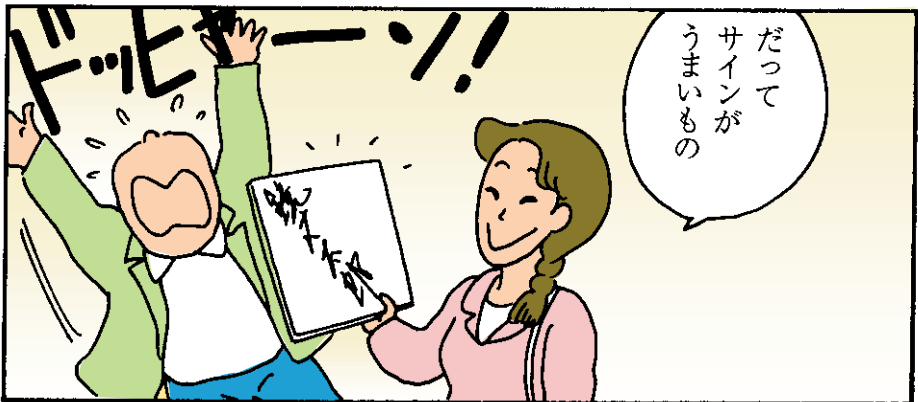
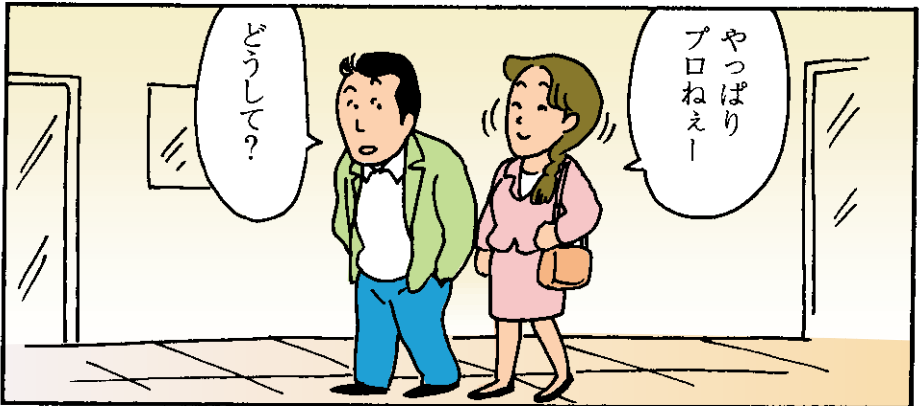
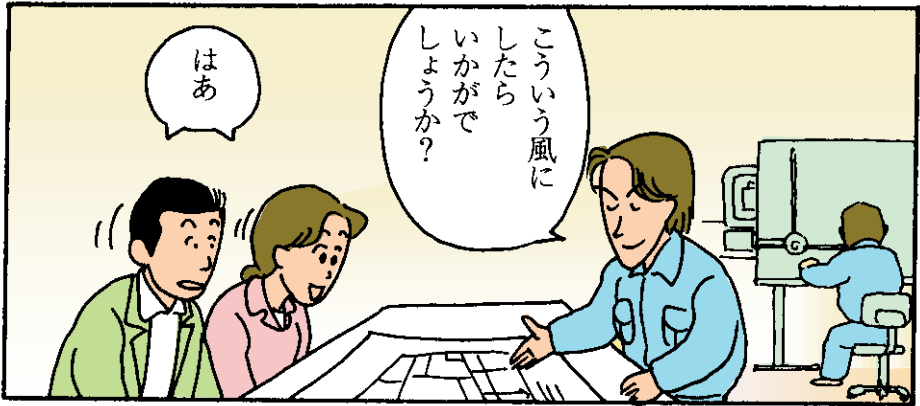
設計事務所の場合

設計事務所のセールスポイントは、それぞれの設計者の個性と言えます。斬新なデザインをする人もいれば、生活者の立場にたった暮らしやすい住まいづくりを目指している人もいて、いろいろなアイデアが豊富にあります。

この人たちは、かなりプロ意識の高い人たちです。信頼のできる設計者に会えれば、たいへん満足のリフォームができます。逆に知人の紹介や知り合いの人だからという理由で、あまり作品も見ずに依頼して失敗するケースが多いので注意しましょう。

自分の気に入った設計者を探すには、建築、インテリア、住宅専門誌などの雑誌を活用する方法があります。その中で自分の要望をかなえてくれそうな設計者を探す努力をしましょう。手間をかけて自分なりに研究することが大切です。

リフォームを設計事務所に依頼するときは、必ず設計監理も契約の中に入れてもらうようにしましょう。設計監理とは、工務店が出した工事の見積が妥当かどうか、工事が図面通りに進んでいるかどうかを依頼主の代わりに設計者がチェックする業務です。

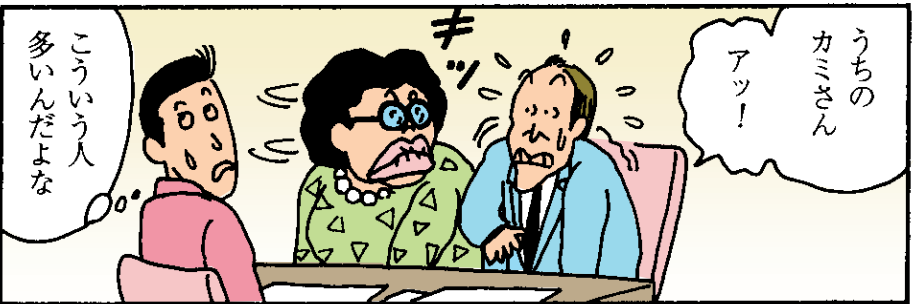
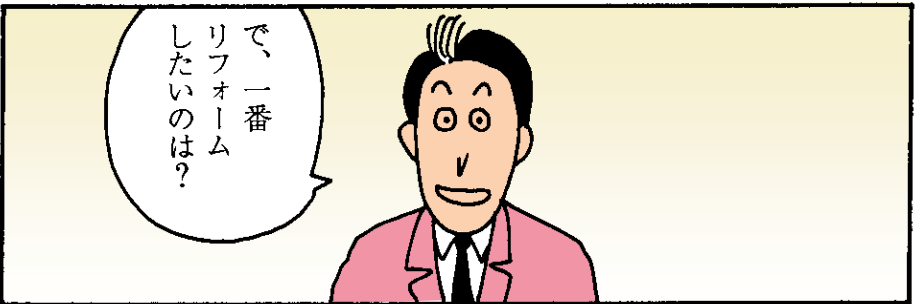


(3) マンションのリフォームは専門の業者に依頼

まず、大切なことは同じリフォームでも一戸建てとマンションとでは、やり方に違いがあるということです。したがって、業者を当たるときに気をつけたいのは、その業者がどのくらいマンションの仕事をしているかということ。今までのリフォーム例などを見せてもらい依頼しても大丈夫かどうかを自分で確認します。

マンション、公団などを中心にリフォームを行っている業者は、いつもそういう仕事をやっているため、ノウハウがあり、材料も揃っていて普通の業者よりかなり割安です。一戸建て専門の業者にマンションのリフォームを頼んだ場合、マンションのリフォームには事前に管理組合に許可を得てから工事を始めるといった特有のきまりがありますが、これを考慮しないことが多く、トラブルの原因になることがよくあります。

マンションには専有部分しかリフォームできないなどの制約があります。また、リフォーム内容でも一戸建てと同じようにフローリングにしてしまい、上下階の音が以前よりも大きくなってしまいうこともあります。したがって業者には、こうしたマンションならではの決まりや注意点を知ったうえでリフォームしてもらわないと、大きなトラブルになることがあります。



(4) トラブル防止のためにも見積はしっかり取る

見積とは、いま住んでいる家の間取りと新しい家になる前の間取りの設計書を用意し、リフォームに使用する材料や器具などを明確にして、単価と工事費、総費用を出してもらうことです。こうすることによって材料、器具まで把握でき、完成後、契約どおりになっているかどうかを、後からでも十分にチェックできます。

リフォーム後、設計変更で予想もしない金額の請求書が回ってきたりすることがあります。これは、口約束でいろいろなりフォームをたのんだり、業者との間の決定事項を書面にしなかったり、しっかりと見積書を取らなかった場合によく起こります。後々のトラブル防止のためにも、小さなことでも書面に残すようにしましょう。

設計事務所に依頼した場合、見積書を設計者に渡してチェックをしてもらいます。材料の価格や施工費は妥当かどうか、工事項目や数量に間違いがないかをプロの目で見てもらいましょう。また、見積書には金額の他に工期や支払条件も記入されています。いつごろ着工するのも確かめておきましょう。この見積書チェックは設計料に含まれているので、遠慮しないで見てもらいます。

見積書には別途項目といって、図面にあるのに、見積書の金額には入っていない場合があります。この場合、それはどこの部屋の何の工事なのかを、業者の人に説明してもらいます。別途項目が多いと見かけ上の見積金額は安くなりますが、結局はその工事を別の業者に依頼しなければなりません。

☆今の家と
リフォーム後の
間取り図の
用意



タマゴ
カップメン
白菜...
あれ...

☆業者との決定事項を
書面に



☆見積書は
細かくチェック



<見積書のチェックポイント>

単価や数量が細かく明記されているか

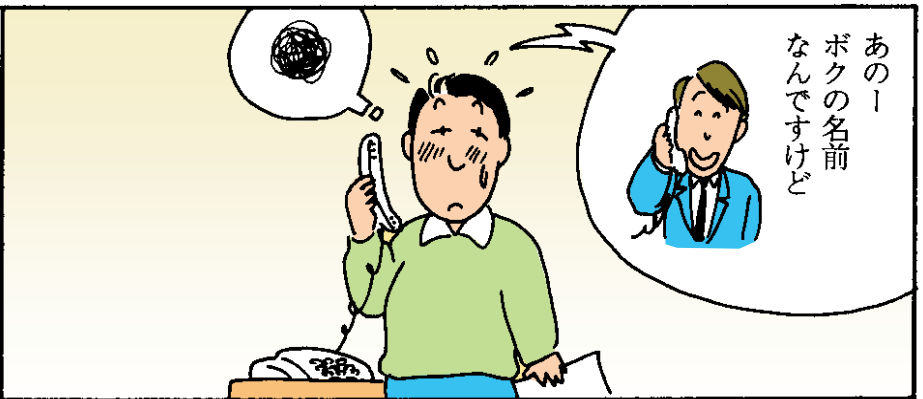
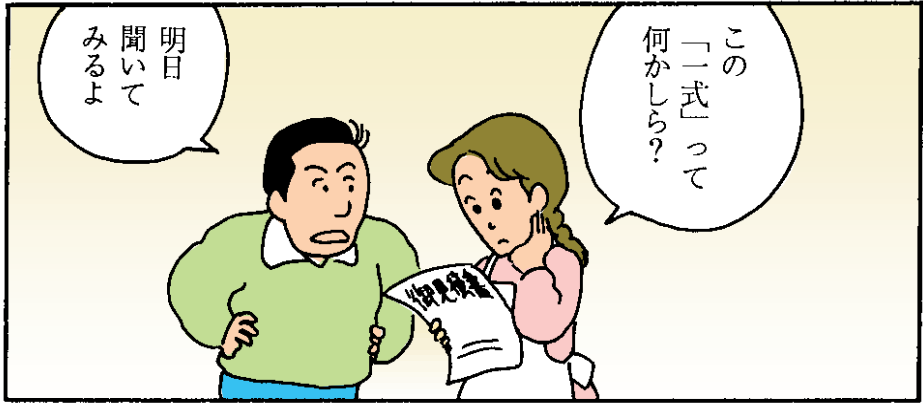
業者によっては、工事別の内訳明細がまったくついていなかったり、「木工事一式 円」と単価や数量がすべて「一式」となっているケースがあります。この「一式」には注意してください。「一式」では、どこまでが工事範囲に入っているのか、どの程度の材料を使うのかわかりません。何かトラブルがおこったときに便りになるのは見積書です。「一式」とされている項目については、はっきり内容を業者に確認しておきましょう。

見積書と図面を照合する

見積書は必ず図面と対照させて、依頼した工事がすべて入っているかどうかを確認します。解体工事、本工事などの項目に分かれて記載されているので、どの部屋の工事なのかわからないときは、設計者や業者に質問して確かめます。部分的な補修など業者の方でうっかり見落としていることもあるので注意しましょう。

取り合い部分の工事について

新しく工事した部分と既存部分の接合に関する取り合い工事について、どの程度見積もっているのか業者や設計者に確かめておきましょう。新しい部分と既存の部分がきれいに補修されていないのは見た目にも美しくありません。取り合い工事費を別途にしたがる業者も中にはいますが、見積に入れてもらうようにしましょう。



(5)大規模なリフォームは、工務店を慎重に選ぶ

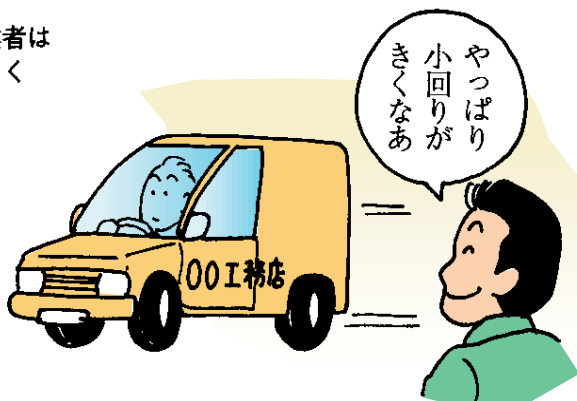
小規模な工務店は、規模の大きなリフォームになってくると自分のところだけでは対処できなくなります。増築の場合など、電気工事やガス工事などいろいろな人の協力が必要になります。そうになると、まとまった工期が取れなかったりして、仕事がとぎれとぎれになりがちです。

リフォーム後の事後処理やメンテナンスについても、いろいろな職人さんを管理するのがむずかしいことから、対応が万全とは言えません。また、業者の中には材料費がかからないように、自分のところの余った材料を使うケースもあるので、注意が必要です。

逆に大手の業者を選ぶ場合、どれだけの実績があり、仕事に対して熱心かをいろいろ調べてみることです。この場合でも、実際に直接工事をしているのは下請けなので、どれくらい質のよい下請け業者を確保しているかも、大手業者を選ぶ時のポイントになります。また、何かあった時に相談できるよう、近くに支店や営業所がある企業を選ぶということも、一つの方法です。

小規模な工務店のメリットは、風呂の取り替え、新しい洗面所の設置といったちょっとした仕事などは比較的小回りがきき、親切に対応してくれるという点です。依頼するときのポイントとしては、工務店にも時期によって忙しいときがあるので、なるべくその時期をさけて頼めば、トラブルも少ないでしょう。

☆小規模な業者は
小回りがきく



☆大手業者は
下請け業者も
知っておきたい



☆リフォーム後の
メンテナンスも
要チェック

6.リフォームローンの借り方

(1)リフォームローンの活用

リフォームにはローンが活用できる

ローンの種類は、その融資元によって、公的融資のものと、民間融資のものに分けることができます。民間融資のものは、借りられる金額は多くなりますが、金利は公的融資のものより高めとなります。また、公的融資のものは、借りる条件が民間融資のものよりかなり厳しくなります。

低利な公的融資

公的融資の種類には、住宅金融公庫融資、年金住宅融資、財形住宅融資、地方自治体融資などがあります。これらは民間融資と比べ一般的に金利が低いのが特長ですが、融資の条件や手続きが複雑な面もあります。すべての自治体ではありませんが、地方自治体によっては住宅リフォームへの融資制度を設けているところがあります。この融資制度は、住宅金融公庫より金利が低い場合もあるので、各地方自治体の建築、都市計画、福祉などの課に問い合わせてみましょう。

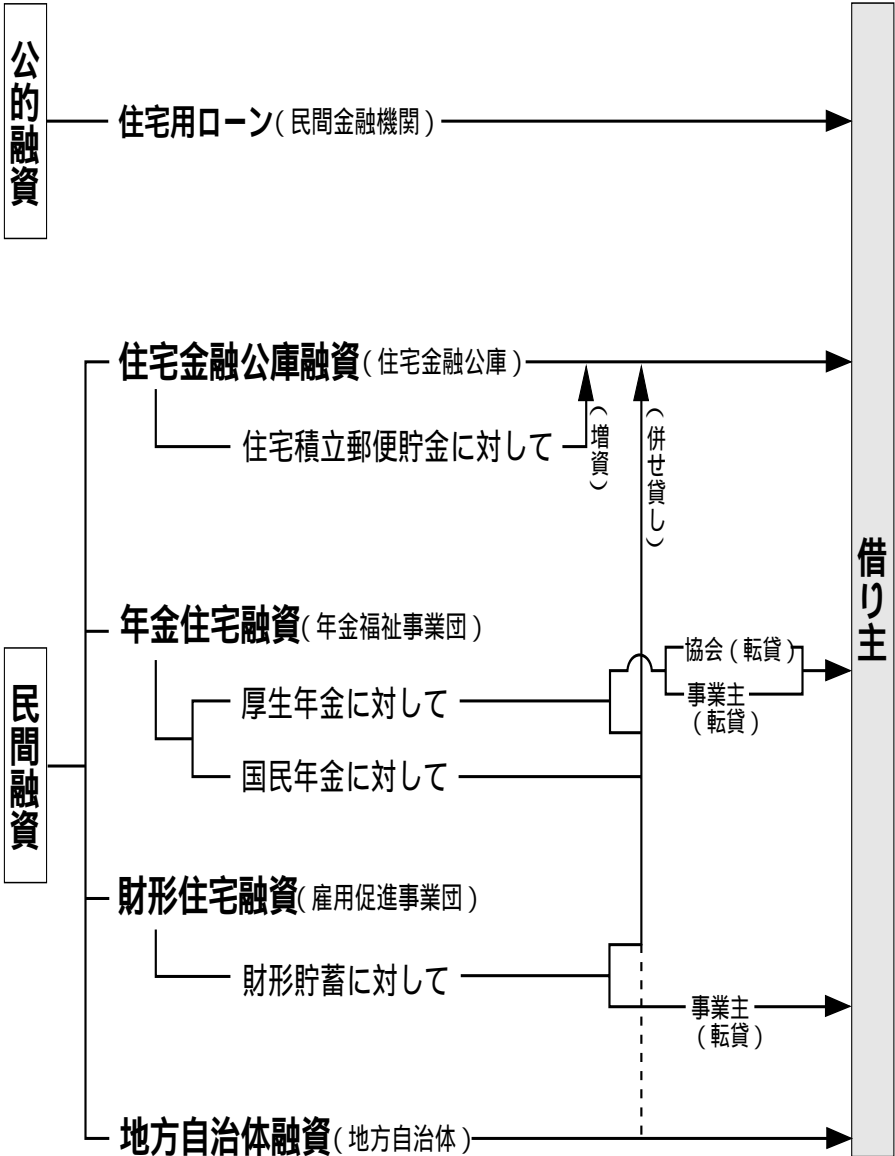
民間融資

民間の金融機関でもリフォームに対する融資を行っています。民間融資の場合、有担保が無担保によって、融資額や融資期間、金利に差が出てくることを知っておきましょう。借入れの方法については、付き合いのある銀行の融資担当窓口で相談し、自分の家に合ったローンを組むことが大切です。

便利なクイックリフォームローン

クイックリフォームローンは、公的融資の住宅金融公庫に用意されているローンです。公庫融資の場合、実際に融資が下りるまでにかなり時間がかかります。そこで、簡単に単期間ですむリフォームに対応するため、普通より早く融資が下りるようにしたものです。工事内容は主に水まわりの工事に限定されますが、はやくリフォームしたいときなど、こちらを使うと良いでしょう。

<リフォームローンの種類>



(2) 住宅金融公庫融資

他の公的融資と比べて返済期間が長く組め、年齢、月収、リフォームをする住宅、工事内容が規定の条件に合っていれば誰でも借りることができます。

融資条件	<ul style="list-style-type: none">・ 毎月の返済額の 5 倍以上の月収がある。・ 申込本人が住む住宅工事を行うこと。・ 工事完了後の床面積が50 (マンションなどの場合は40) 以上であること。・ 申込日現在、70歳未満であること(親子リレーローンの場合は、70歳以上でも可)など。
返済期間	<ul style="list-style-type: none">・ 申込者の年齢が61歳未満の場合、最長20年。・ 申込者の年齢が61歳以上65歳未満の場合、最長15年。・ 申込者の年齢が65歳以上70歳未満の場合、最長10年。・ ただし、親子返済ローンの場合、最長20年も可。
融資金額	<ul style="list-style-type: none">・ 通常融資は工事費の 8 割以内で、最高、増改築の場合520万円、修繕工事は240万円まで。・ 特別加算額は500万円まで可。・ 住宅積立郵便貯金をしている人は、通常融資額、特別加算額に加えて100万円までの加算が可能。・ 連帯保証人を立てれば、融資額200万円までなら無担保。・ 200万円を超える場合、抵当権の設定が必要。
融資年利	<ul style="list-style-type: none">・ 通常融資は、初めの10年間は4.6%、11年目以降4.85%、特別加算額は、全期間4.9%。・ リフォーム後の床面積が165 を超えた場合は、通常融資額の全期間通して4.85%。
問い合わせ先	住宅金融公庫 03-5800-8000

(平成7年1月現在)

(3) 年金住宅融資

年金住宅融資は、国民年金か厚生年金に3年以上加入している人に対し、年金福祉事業団が行なっている融資制度です。融資の借り方には3種類あり、公庫融資と併せて借る場合、各地年金福祉協会から転貸しを受ける場合(厚生年金加入者のみ)、事業主から転貸しを受ける場合(事業主が転貸しを行なっている場合)があります。

融資条件	<ul style="list-style-type: none">・毎月の返済額の5倍以上の月収がある。・共働きの場合、夫婦ともに融資が受けられる。・厚生年金は70歳未満、国民年金は65歳未満(70歳を超えた厚生年金加入者は、親子リレーローンを利用)。・工事完了後の床面積が50(マンションなどの場合は40)以上であること。
返済期間	<ul style="list-style-type: none">・申込者の年齢が65歳未満の場合、最長15年。・申込者の年齢が65歳以上70歳未満の場合、最長10年。・ただし、親子返済ローンの場合、65歳以上でも最長15年可。
融資金額	<ul style="list-style-type: none">・工事費の8割以内。一般融資金額は、厚生年金加入者の場合、加入期間が3年以上10年未満のとき最高1030万円まで、10年以上で1570万円まで。国民年金加入者の場合、加入期間が3年以上10年未満のとき最高550万円まで、10年以上で820万円まで。・無担保
融資年利	<ul style="list-style-type: none">・一般融資の場合、改良後の住宅部分の床面積が165以下のとき、4.63%。ただし、165以上は、4.74%。
問い合わせ先	年金福祉事業団 03-3502-2481

(平成7年1月現在)

(4) 財形住宅融資

財形持家制度に基づいて融資されるものです。

融資条件	<ul style="list-style-type: none">・財形貯蓄、財形年金貯蓄を1年以上継続しており、その貯蓄残高が50万円以上ある人。・毎月の返済額の4倍以上の月収がある。・申込日現在、70歳未満であること(親子リレーローンの場合は、70歳以上でも可)など。
返済期間	<ul style="list-style-type: none">・申込者の年齢が65歳未満の場合、最長15年。・申込者の年齢が65歳以上70歳未満の場合、最長10年。・ただし、親子返済ローンの場合、65歳以上でも最長15年可。
融資金額	<ul style="list-style-type: none">・工事費用の8割以内。貯蓄残高の10倍で、4000万円まで。・融資金額が200万円以下のときは原則として無担保。・200万円以上の場合は、工事後の住宅に抵当権を設定。
融資年利	<ul style="list-style-type: none">・変動金利制度で4.35%。
問い合わせ先	雇用促進事業団 03-3222-8118

(平成7年1月現在)

(5) 地方自治体融資

県、市、区には何らかの住宅融資制度があり、融資額や利率は各地方自治体によって異なりますが、一般的にみて利率の低いものが増えて
います。借入れの方法として、都道府県および市区町村によって公庫
との併用ができるもの、できないものなどがあります。

融資条件	自治体によって異なりますが、その自治体に継続して存在している年数、年齢、税金を滞納していないこと、などが条件につけられるケースが多い。
返済期間	自治体によって異なります。
融資金額	自治体によって異なり、制度もさまざまです。
融資年利	自治体によって異なりますが、一般的に低めです。
問い合わせ先	各地方自治体の建築、都市計画、福祉などの課。

7.リフォームQ & A

Q 1 : 工事中に起こった事故や損傷の対処法は？

A 1 : 工事は安全第一で行われますが、ちょっとした不注意で事故は起きるものです。マンションの場合の無理な搬入による共有部分の損傷や、怪我、漏水、失火など。工事中の管理業務と、もしもの時の保証の義務は請負業者にあります。工事には、リフォーム工事保険というものがあるので、契約の時に確認しておきましょう。

また、住宅総合保険に加入していても、工事中の事故に対しては、保険が適用されないというのが保険会社の考え方ですので、その辺のところも確認しておきましょう。また、トラブルの解決が見つからない場合、各都道府県の「建設工事紛争審査会」に相談するという手もあります。

Q 2 : リフォームを依頼するとき事前に準備することは？

A 2 : 家族で不満・要望を洗い出し、リフォームの優先順位を話し合っておくとよいでしょう。以下にいくつかのポイントをあげます。

どこを、どうしたいのか要望をまとめておく

リフォームの目的、現状の不満など、部屋のどの部分を、どうしたいのかを簡単なメモにしてまとめておくとう便利です。

だいたいの予算を考える

予算をどの程度かけられるのか、ある程度考えておくことが大切です。

いまの建物の図面を用意

リフォームのプランと見積には、いまの建物の図面が必要です。

中古マンションで新築 時の図面がない場合は、管理事務所から借りて業者に複写をとってもらいましょう。

Q 3 : リフォーム工事に適した時期は？

A 3 : リフォーム工事をするのに適した時期の条件は、気候的に寒くなく、暑くもない時期。できれば3月、12月の竣工は避ける、などがあげられます。気候的な問題は住みながら工事をするケースです。現場は、窓などが開けられた状態で冷暖房がきかず、冬場などは風邪をひいてしまうことがあります。

3月、12月は、新築・リフォームの竣工が集中する時期です。内装業者や塗装業者はたいへん忙しく、仕事も雑になりがちです。4月～11月の間で計画して工事を行いましょう。

Q 4 : 工事中に変更やキャンセルはできますか？

A 4 : 請負業者は、見積書の内容からメーカーなどに製品の注文を出し、現場に搬入する手配を取ります。これを途中で変更したり、キャンセルすると、1～2日以内なら何とか取りやめることが可能な場合もありますが、製品が現場に搬入されてしまってからでは、キャンセルはできません。

どうしてもキャンセルする場合は、費用を別に支払う必要があります。このように工事中の変更やキャンセルは、工事工程を狂わせるばかりでなく、施主の経済的負担にもなります。従って、契約の前の段階で不明の部分がないように業者と十分に話し合っておきましょう。

Q 5 : 工事後の引き渡しの時、受け取るものは？

A 5 : 工事が終わって「引き渡し」のときに受け取る主なものは、確認申請書、引渡証明書、ドアの錠、住宅設備機器の保証書・取り扱い説明書一式、最終工事代金の請求書、各工事業者の連絡先名簿などがあります。しかし、リフォームの場合、現場にすでに住んでいることが多いので、引渡証明書などが中心になります。引渡証明書は、施工業者の作成した書類に建主が署名押印します。

Q 6 : 見積りが予算をかなりオーバーして出てきたら？

A 6 : 事前に「どのくらいの値段でできるのか」といったことを聞いておかないと、こういう問題が occurs。肝心の予算を提示しなければ、業者は予算のことを考えないで見積を出してくるでしょう。こうした場合には、出された見積の商品について説明してもらい、検討し、再度ランクを落とした見積を請求しましょう。後は業者側と施主側の話し合いで歩み寄るしかありません。あくまでも、無理な予算を組んだり、無理な日程の工事を頼むことは避けましょう。

Q 7 : 年齢が高い場合でも借りられるローンは？

A 7 : 公的融資や民間融資には、申し込める年齢に制限があります。そこで、将来に同居する予定がある場合は、自分の子供世帯にまで引き継げるローンがあります。公的融資の「親子リレー返済」、民間融資の「親子リレーローン」など。「親子リレー返済」の条件としては、ローンを引き継ぐ人が、申込人の子供であること(申込者の配偶者以外の親族でも可)、申込人と同居する予定があること、収入があって年齢が60歳未満であること(ただし20歳以上で学生であるなど将来確実な収入が見込まれている人も可)、現在、公庫融資を受けていないこと(ただし、引き継ぐまでに全額返済していればよい)などが条件です。民間融資のものについても、公庫の条件の、のほか完済時の子供の年齢が70歳以下であること、団体信用生命保険に入ることなどが条件となっています。

Q 8 : 銀行や住宅金融公庫以外から資金を借る方法は？

A 8 : 建材メーカー、設備機器メーカーなどにもリフォームローンがあります。これはメーカーの商品を使つてのリフォームということが条件になっています。年利率はアドオン方式によるものが多く、民間の金融機関とだいたい同じです。工事の細かい制約などがなく、手続きもメーカーがやってくれるので手間がかからず便利です。また、お勤め先の企業にも融資制度を設けているところもあるので、人事課や厚生課に問い合わせてみましょう。

< アドオン方式 >

元金全額に対して貸出期間分の利息を計算し、その元利金合計額を割賦回数で割って、毎回の返済額を決める方式です。

Q 9 : ラフプランにお金はかかるか？

A 9 : だいたいの間取りがわかるように描かれた平面図がラフプランです。これをたたき台にして打合せをし調整をしていきます。

リフォーム專業会社の場合、このラフプランは無料にするケースが多いようですが、設計事務所などは、工事前に断られた場合、それまでの経費を請求してきます。ですから、前もってラフプランは無料なのか有料なのかを確かめておくことが、トラブルを防ぐポイントです。最近では、リフォーム專業会社の中にも、「基本企画料」としてラフプランの費用を請求したりするところが増えています。

Q 10 : 住んだ後、欠陥が見つかったら？

A 10 : 引渡し後、しばらく住んでみると、雨漏りや建具が狂ってしまらない、などといったことがたまにあります。これは瑕疵(かし)といい、この場合、建主は施工業者に対して、一定期間内であれば修理や補修、損害賠償を請求することができます。

リフォーム專業会社などでは保証書などを発行し、保証事項や保証期間を明確に示しています。また、保証書がない場合でも、住み手側の故意の破損、天災以外で具合の悪い箇所が出てくれば、補修や修理を一定期間内無償でやってもらえることが民法で定められています。無償の保証期間については、だいたい1～2年と定められており、その期間を超えると有償になります。

Q11 : 「相見積」を取るの賢い方法？

A11: 業者を選ぶ方法として、数社から見積る「相見積」を取ることができます。できるだけ資金は押さえたという気持ちはわかりますが、このやり方には疑問が残ります。まず、同じ設計条件で見積もっていないので比較ができないこと、もうひとつは、ラフプランを元にした見積は、既算であり、精度に問題があるからです。

本来「相見積」は、設計事務所が施工業者を選ぶときに行うものです。どうしても「相見積」を取って金額を比較したい場合は、設計条件を同じにしなければ意味がありません。

Q12 : 内装だけでもきれいにしたい

A12: 長く住んでいると、壁などは子供の落書きやタバコのヤニなどで汚れてきます。そんな時は、壁や天井のクロスを貼り替えるだけでも、部屋がたいへん明るくなります。クロスの貼り替えは、業者や使う材料によって値段に差が出るので、いくつかの業者から見積を取って決める方法もあります。

しかし、あまり安い予算だと満足のものがないこともあるので注意しましょう。いまでは壁クロスもいろいろな模様やデザインが各種あり、防水加工のビニールクロスや、タバコの煙による汚れがつきにくいものなどもあります。

Q13：借家でもリフォームできますか？

A13:借家でも、大家さんとの話し合いでリフォームは可能です。賃貸の契約書などには、「家の造作について、それを変更する場合には、貸し主に申し出て了解を得なければならない」という条文が、だいたい入っています。貸家なのでいずれは、他の人に貸すこととなりますが、そのときにより貸しやすくなるような、リフォームなら大家さんにも認めてもらえるでしょう。

具体的には、台所をシステムキッチンにしたり、トイレをウォシュレットにしたりというようなリフォームだったら大歓迎されるはずです。リフォームの具体的な内容が決まったら、大家さんに相談してみましょう。

Q14：上棟式は必ずやらなければいけませんか？

A14:上棟式は建主が主催するものですから、建主が必要ないと思えば、無理にやることはありません。上棟式は、棟木を上げるときに行う儀式で、増改築工事でも2000万円以上の大規模な場合は行うケースが多いようです。上棟式には、それなりの出費を伴いますが、工事関係者とのコミュニケーションをはかる意味で、余裕があればやってもいいのではないのでしょうか。

地震に強い家かどうかを チェックしてみましょう。

壁の数は多いですか

壁が外から加わる力を支える大きな役目を果たすために、多い住宅ほど地震に強くなります。ただ木造住宅の場合、壁の内部の筋かいなどの補強材の形状や使用量によって強度は大きく違ってきます。設計図でわかりますので、建築士に相談してみましょう。

和室は多いですか

和室は襖や障子で部屋を仕切るために、ドアで出入りする洋室よりも、壁の面積が少なくなります。襖や障子による部屋割りは、少なくしたほうが地震に強くなります。

土台はどうなっていますか

近年の住宅は、鉄筋コンクリート造りの基礎に土台となる木材をアンカーボルトでしっかり結合しています。古い住宅では、礎石という石の上に柱を立てて、床を張った方式が多く、地盤と住宅がしっかり固定されていないので、大きな揺れには弱くなります。

屋根は重くないですか

住宅の構造部分が屋根の重さに耐えられなくなると、強い地震で倒壊してしまいます。古い住宅では、屋根の上に土をふき、その上に瓦を張り付けていました。このようにやねに重い材料を使っていないかをチェックしてみましょう。

新築は80年以前ですか

78年の宮城県沖地震の後、建築基準法の耐震基準が強化され、81年に施行されました。その前に強化されたのは71年です。新築した時期がわかれば、対震性どの程度なのか見当がつかます。

公庫融資の対象住宅ですか

住宅金融公庫融資は、融資する住宅の耐震性を確保するため独自の基準を設けています。建築基準法より若干厳しいため、公庫融資を受けた住宅は、地震に対してやや余力があります。

豪雪対策済の住宅ですか

豪雪地域では、積雪に耐えるために、基礎を深く埋め込んでいるほか、太い柱や軽い屋根を使っていることが多いものです。豪雪対策がされている住宅は、地震にも強いことが証明されています。

