

夢が実現 安心のリフォームレポート!





住宅リフォーム体験集のねらい

本書は、実際に住宅リフォームに取り組んだ方の体験談を通じて、住宅リフォームに興味を持ったり、実際にリフォームしたいと思っている住まい手の方が、適切な住宅リフォームを実施するための知識や考え方、住まい手自らが取り組むべき事柄について情報を得ることができるよう構成されています。

また、住宅リフォーム全体の手順や計画・設計、業者選び・契約、工事中・完了後などの取り組みについても解説しています。なお、本書では主に木造在来工法の住宅を対象に解説しています。

この体験集を通して、住まい手が安心して適切なリフォーム工事に取り組む機会が増え、北海道にふさわしい良質な住まいづくりが進められることを期待します。

住宅リフォームとは

住宅リフォームはその範囲がきわめて広く、建築の工事としてみると、住宅の性能や機能を維持・向上させるために行われる新築以外の住宅工事全般といえます。住まい手がリフォームに取り組むきっかけも様々であり、各家庭それぞれで色々な動機や目的があります。そのニーズによって、構造・外装・内装・設備などの箇所について、修繕・補修、改修・改善などが行われることになります。

住まい手としても、幅広く情報を集め、リフォームしたい理由・内容を明らかにして、信頼できる業者としっかりと契約書を取り交わし、工事の進捗状況を確認しながら、トラブルのないリフォームの取り組みとしていきたいものです。

住宅リフォーム体験集の位置づけ

北海道では、本道にふさわしい良質な住まいづくりを進めるにあたり、住宅産業界・住まい手・行政が協力しながら新たな視点で総合的な取り組みを行う必要があるため、三者の共通の指針となる「北海道住宅産業振興ビジョン」を平成10年3月に策定し、この中で、良質な住宅ストック形成の方策の一つとして「リフォーム産業の振興」を位置づけております。

これまで、住まい手向けのマニュアルなど、リフォームに関する知識や情報の提供を行うとともに、基本施工手引書など技術資料を作成し、リフォームに関する技術力の向上や人材育成の支援などに取り組んできました。また、社会情勢の変化などへ対応するため、平成15年3月に同ビジョンの見直しを行い、既存ストックの有効活用に関わる施策の一つとして「住宅リフォームの推進」を重点施策に位置づけ、引き続き取り組みを進めています。

この体験集は、住まい手が安心してリフォームできる環境整備として適切な住宅リフォームを実施するための知識や考え方、あるいは業者との契約までの進め方などを実施事例を通じて紹介するものです。

住宅リフォーム体験集 目次

1 住宅リフォームのすすめ	2
2 住宅リフォームのきっかけ	4
3 住宅リフォームの心得	5
4 住宅リフォームの取り組み	6
●住宅リフォームの手順	6
●計画・設計	7
●業者選び	8
●契 約	9
●工 事	10
●アフターケア	11
5 お奨め情報	12
6 住宅リフォーム体験集	14
●「我が家のリフォーム体験談」募集について	14
●01. バリアフリー住宅の必要に迫られたリフォーム	16
●02. 家族みんながワクワクしたリフォーム	18
●03. 同居のためのリフォーム	20
●04. 外壁診断による安心リフォーム	22
●05. 住まいの長持ちリフォーム	24
●06. 平屋で車いすで暮らすためのリフォーム	26
●07. あたたかさのある外壁・明るい室内	28
●08. 中古住宅をリフォームし、自分の家に!	30
●09. コンサバトリーのある住まい	32
●10. 生まれ変わった古い農家の家	34
用語解説	36

1 住宅リフォームのすすめ

住宅リフォームをはじめてみませんか

天井から雨漏りがする、台所を使いやすくきれいにしたい、部屋が狭く感じるなど、はじめは新しく快適だった住宅も時間が経つにつれ、古くなり修繕が必要になったり、生活スタイルとあわなくなるなど様々な問題がでできます。また、住宅がそれほど古くない場合でも、突然の病気により身体能力が低下するなど、安心して快適に暮らすため早急な対応が必要になる場合があります。

大切な住まいを長持ちさせ、心地よく住み続けるため、住宅のリフォームをはじめてみませんか。

○いろいろなリフォームがあります

住宅性能の維持・向上にかかわるもの

こんな症状ありませんか？

◎建物・設備の障害や故障、不具合

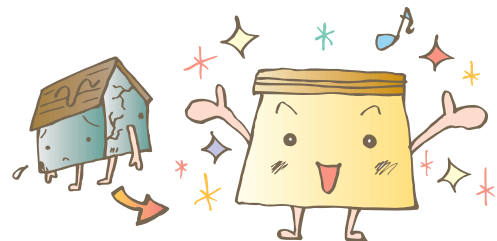
雨漏り・雨水浸透、設備機器などの故障・不具合が発生した場合に対応します。

◎建物の老朽化

建物が古くなったことにより起こるひび割れ・色あせ・歪み、屋根のさびなどや設備機器の能率低下に対応します。

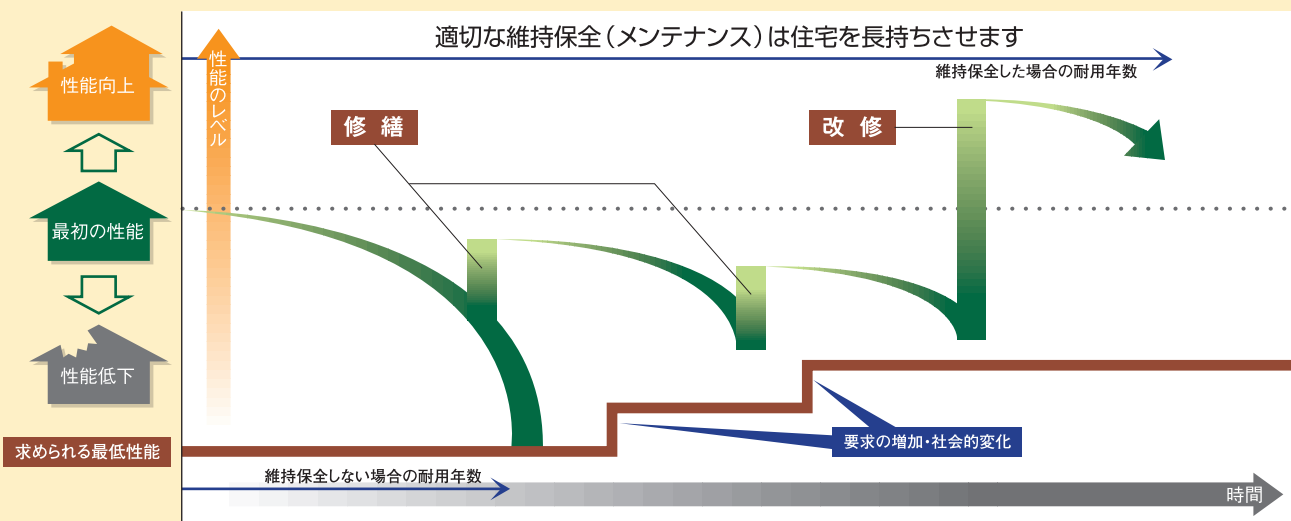
◎耐震性の向上

地震などに対する建物の強さの向上に対応します。



適正な時期に適正なリフォームを行うと住まいの寿命はぐんと延びます

■住宅のライフ・サイクルについて



快適性の向上にかかわるもの

こんな希望ありませんか？

◎狭さや部屋数の不足などの現状への不満

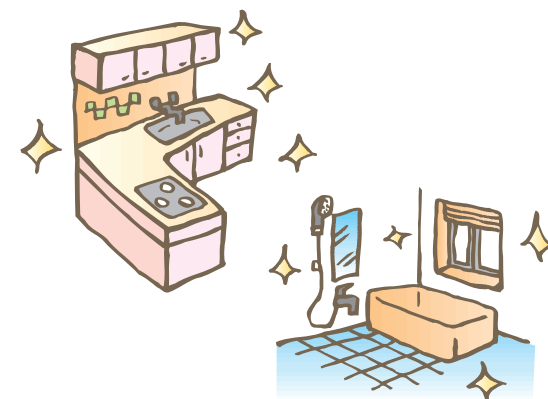
部屋が狭い、部屋数が足りないなどの、暮らし方・住まい方の変化により出てきた不満を改善する住宅とします。除排雪の負担軽減や落雪問題へも対応します。

◎生活水準の向上

台所・浴室・便所設備やインテリアなどの、デザインの古さが気になるといった、生活水準の向上や利便性・快適性の向上を目指します。

◎断熱性の向上

寒さや結露・湿気などの不満を高断熱・高气密の住宅に改造し、少ない光熱費で、より快適な暮らしを目指します。



ライフ・サイクルの変化にかかわるもの

こんな変化ありませんか？

◎ライフ・サイクルや家族構成の変化

子供の成長・独立、親との同居など、ライフ・サイクルや家族構成の変化に対応した住宅とします。

◎高齢化などへの対応

加齢や病気などにより身体機能が低下した場合の、日常生活の不便・不自由さに対応する住宅にします。また、将来の高齢化に備えていく住宅とします。



ライフ・サイクルとは？

人間の生活周期。生活設計のために、人生を何段階かに分けたもの。

2 住宅リフォームのきっかけ

どうしてリフォームしたの？

現在の住まいに不安や不満があったり、なんとなくリフォームに興味を持っていたり、頭の中ではリフォームに関心があっても、実際に取り組むのは、なかなか難しいものです。

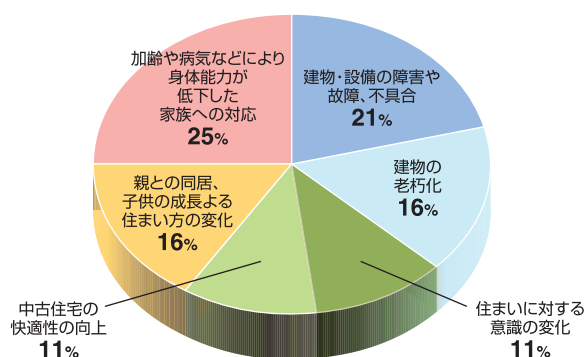
楽しそうだけど大変そう、費用がかかるからこれからの生活が心配、思い通りにできるかなど、いざ決断するにはなかなか勇気がいります。

実際に、リフォームされた方はどんな理由でリフォームを行ったのでしょうか。みんなのリフォームを決めた理由と内容を聞いて参考にしましょう。

本書を作成するにあたっては、実際に住宅リフォームに取り組んだ方を対象に体験談を募集しました。
ここでは、応募された体験談について、住宅リフォームのきっかけと取り組んだ内容をまとめます。

リフォームのきっかけ

※複数回答



◎リフォームのきっかけ

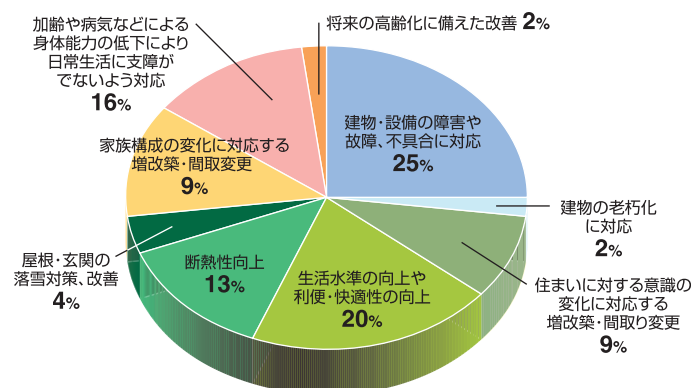
「加齢や病気などにより身体能力が低下した家族への対応」、「建物・設備の障害や故障、不具合」などそのままでは、日常生活に支障があり、早急な対応が必要となったリフォームが多くなっています。

このように、今回よせられた体験談では、「何らかの必要に迫られたこと」をきっかけにリフォームを決断し、計画を検討する中で「住まいと暮らし方について」を改めて見直し、その他のリフォームも一緒に取り組んだという体験談が多かったです。

一方、「特に必要に迫られること」はなかったが、リフォームを検討する中で、「建物・設備の障害や故障、不具合」が発覚し、そちらを優先的に行ったという体験談もありました。

取り組んだリフォーム内容

※複数回答



◎取り組んだリフォームの内容

「建物・設備の障害や故障、不具合に対応」、「生活水準の向上や利便性・快適性の向上」など、生活の楽しさや豊かさを高めるリフォームも多くなっています。

リフォームは住まいをより快適で安心して住めるようにするため行うものです。
現在の住まいに不安や不満のある場合は、自分に適したリフォームについて考えてみるとよいでしょう。

3 住宅リフォームの心得

快適リフォームを成功させるために

リフォームのきっかけや目的、取り組む内容は様々ですが、ここでは、快適なリフォームを成功させるための心得と望ましいリフォームについてまとめます。

1. リフォームの心得

①あなたの暮らし方や住まいに対する考え方を整理し、目的をはっきりさせる

- どんな暮らしがしたい？
- 住まいをどうしたい？
- 家族でよく話し合おう

②今の住まいがどのような状況かきちんと把握する

- 住まいの不満・不安、何が不足しているかを考える
- 専門家に相談する
- 住まい全体の住宅診断を行うと安心です

③適切な価格のリフォームに取り組む

- リフォーム市場の適正な価格を把握する
- 自分達のリフォーム予算にあったリフォームに取り組む（無理な資金計画は止めましょう）

④信頼できる業者を選ぶ

- 自分自身で業者をよく調べる
- 契約を急がせる業者に注意する

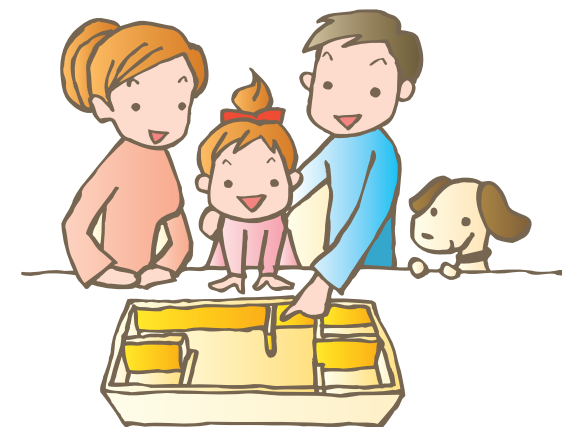
⑤しっかり確認・記録を残す

- トラブルを避けるため、必ず書面で記録を残す（打ち合わせの経過、見積書、設計図書、契約書、工事中の変更など）
- あなた自身がしっかり確認する
- 大規模なリフォーム、要望が多いリフォームは、建築士などの監理者を置くと安心です

2. 望ましいリフォーム

快適リフォームを成功させるためには、上記の心得を踏まえ、次のようなリフォームを目指しましょう。

- 生活の楽しさや豊かさを高めるリフォームとしましょう
- 住まいを強く、長持ちさせるリフォームとしましょう
- 家族みんなの意見を踏まえたリフォームとしましょう
- 適正な価格を把握し、ゆとりあるリフォーム計画としましょう



4 住宅リフォームの取り組み

住宅リフォームの手順

実際にリフォームをはじめると、どんな事に気がつけたらよいのでしょうか。

ここでは、実際にリフォームに取り組んだ体験者の意見などを参考に、リフォームに取り組む上で注意すべき大切な点をまとめます。

リフォームは計画・設計に始まり、業者選びから契約、工事、アフターケアと様々な段階があります。まずは、全体の流れを把握しましょう。



計画・設計 リフォームを思い立ったら、まず、最初に取り組むのは計画づくりです。

1. リフォームの目的をはっきりさせる

計画づくりで最も大切なことはリフォームの目的をはっきりさせることです。リフォームでどのような暮らしを実現したいのか、今住んでい

る住宅の問題点を明らかにするとともに、まずは、家族みんなをよく考えてみましょう。

リフォームについてみんなで考えてみましょう

- 生活のどんな部分を大切にしたいか考えてみましょう
- 住まいの不満点・問題点を1つずつ拾い出しましょう
- リフォーム後の生活を想像してみましょう
- 家族全員の意見を聞き、意志を統一しましょう
- 改善したい順に優先順位をつけましょう



2. いろいろな情報を集めよう

自分の希望に沿ったリフォームのイメージづくりや、費用の目安、業者の種類、関連する制度など幅広い情報を集めましょう。（詳しくは、「5.お奨め情報」をご覧ください。）

- 雑誌などでイメージを把握しましょう
- 関連する法律やマンションの管理規約を調べましょう
- 費用の目安を調べましょう
- リフォームを依頼する業者の情報を集めましょう

3. 専門家に相談してみよう

リフォームには、住まいの傷み具合や、希望するリフォームが可能かどうかなど、住まいの専門家でなければ判断できない部分があります。専門家に住まいについて相談するほか、住宅診断を行うなど、トラブルや無駄のないリフォームをしましょう。

本書の体験集（P14～35）でも、「業者（住まいの専門家）に家を診てもらったら、壁の不具合が発覚し、塗装の予定を改修へ変更」、「身体の負担が少ない車いす対応のリフォームを考えていたが、ケースワーカーとの相談により、リハビリを兼ねた身体を動かすリフォー

ムへ変更」など、専門家に相談したことにより、適切なリフォームに取り組むことができた例が幾つもありました。

リフォームは様々な業者が請け負っています。業者の得意分野や特徴をチェックし、リフォーム内容にあった業者（専門家）に相談しましょう。

★住宅の状態をよく調査しなかったことにより、トラブルが発生するケースが少なくありません。トラブルが起きてからでは、建物への負担も、費用の負担も大きくなってしまいます。多少費用がかかったとしても、事前に住宅診断を行うなど、住まいの状態についてよく把握しておくとう安心です。

- 相談はなるべく詳しく伝え、正しいアドバイスをもらいましょう
- リフォーム予定の部分だけでなく、住まい全体の総合的な診断をしてもらうと安心です
- リフォーム内容によっては、福祉関係の専門家へ相談することも必要です

設計事務所や建築士に相談してみるのもよいでしょう

大規模な増改築や要望が多いリフォームを行う場合には、設計事務所や建築士といった建築設計のプロに相談するのもよいでしょう。こちらの要望にあわせた住まいの提案が期待できます。施工は別業者に依頼することになりますが、ほとんどが設計と同時に工事監理の契約も結ぶため、第三者の目で工事を確認してもらえ、安心してリフォームに取り組めます。

業者選び

満足なリフォームを行うためには、あなた自身が業者について十分に調べ、信頼のできる業者を選ぶ必要があります。

本書の体験集（P14～35）では、業者選びの理由として、「家を建設した業者（電気の配線など、既存住宅のことをよく知っている）」、「話しをよく聞いてくれる」、「知り合いの成功例がある」、「希望するリフォーム内容を得意としている」、「価格・内容・説明などリフォーム提案がよかった」など様々な理由があげられましたが、信頼できる業者かどうかという点を最も重視していました。

1.信頼できる業者、満足できる業者はどんなところなのでしょう。チェックしてみましょう。

住宅に関する専門知識・技術があり、
専門資格をもった人がいるか

事前に、きちんと調査を行うか

話をじっくり聞いてくれるか

小さな相談でも、
面倒がらずに応えてくれるか

担当者の態度や言動に不審な点はないか

工事中の火災など万が一の時の保証があるか

2.見積りを依頼し、比べてみましょう

業者を幾つかに絞ったら、適正な工事価格を把握し、トラブルを避けるため、どんな簡単な工事でも必ず見積りを取りましょう。また、同じようなリフォーム内容であっても、住宅がどのような状態にあるかで、工事の方法、かかる費用は異なります。必ず現場を見てもらった上で、見積りを依頼しましょう。

本書の体験集（P14～35）でも、全ての方が、現場を見てもらった上で見積りを依頼していました。業者によって、工事金額が倍程違ったという例もありましたので、必ず、複数の業者に見積りを依頼し、適正な価格のリフォームに取り組みましょう。

業者を選ぶ際には、細かな見積内訳と図面をつきあわせ、プランの内容をよく確認する他、業者からの説明がわかりやすいかなど、比較・検討し、あなたの希望と予算に合い、安心できる業者を選びましょう。

見積書ってどんなもの？

見積書は希望するリフォームの工事内容と金額が示されたものであり、どこにどういった設備機器や材料を使うかを細かく記した仕様書と、工事の内容を示す図面をもとに算出されます。

見積り依頼のポイント

- 現場を見てもらってから、
見積りを取りましょう
- 複数の業者から見積りを
取りましょう
- 全体金額だけでなく、図面や
詳細内訳などプランの内容が
わかる見積りをお願いしましょう



見積書の見方

- 材料費や人件費など各項目ごとに細かい内訳が出ているか確認しましょう
- 単に全体の金額だけでなく、図面と見積りの詳細内訳を見比べ、プランの内容を確認しましょう（設備機器や壁紙などの品番や価格も確認）
- 見積金額以外にかかる費用についても確認しましょう
- 設備機器や部材など（取付料は含まない）はホームセンターや展示会等で、価格をチェックしておくこと見積価格を判断する目安になります
- 住宅の傷み具合など、実際に工事を始めなければ、わからない部分をどの程度見込んでいるのか、確認しましょう

良い見積書

工事の合計金額のみの記入ではなく、工種・部位ごとに内容がわかる見積りが大事です。

工事の内容を示す図面と使用機器・材料名などを書いた仕様書も忘れずにもらいましょう。

工事費内訳書						
平成16年〇月〇日						
〇〇市〇〇町 〇〇〇〇 様						
北海道〇〇市〇〇町〇〇番地〇〇号 株式会社〇〇リフォーム 代表取締役社長 〇〇 〇〇 TEL. 01XX (XX) XXXX FAX 01XX (XX) XXXX						
名称	形状・規格・寸法	数量	単位	単価	金額	摘要
内装工事						
【床】						
下地モルタル	厚さ20	〇〇	m ²	〇〇	〇〇〇〇	
コンパネ	厚さ9	〇〇	m ²	〇〇	〇〇〇〇	
フローリング	厚さS・No.△△	〇〇	m ²	〇〇	〇〇〇〇	
【壁】						
ビニールクロス	No.△△	〇〇	m ²	〇〇	〇〇〇〇	
木製市木	高さ60	〇〇	m	〇〇	〇〇〇〇	
⋮						

契約

業者が決定したら、どんな小さなリフォームでも契約書を取り交わすことが大切です。トラブルを避けるためにも、必ず契約書を取り交わしましょう。

本書の体験集（P14～35）でも、全ての方が、書面による契約を結んでいました。工事を依頼する業者が知り合いなど、信頼できる業者であっても、万が一のトラブルに備え、お互いが安心してリフォームに取り組めるよう、契約書を取り交わすことが大切です。

契約とは？

契約とは、契約当事者の双方が合意することです。双方が合意すれば、文書で契約を交わさなくても、口約束で契約が成立します。契約書は、一方が約束を実行しなかった場合に、約束通りに実行するよう要求するための証拠となります。

契約のポイント

- 必ず書面による契約を結びましょう
- 契約時にはできるかぎり、身内や知人など第三者に立ち会ってもらいましょう
- 見積内容や設計図に納得してから工事請負契約を結びましょう
- 急がず、ゆっくりと、よく内容を確認してから契約しましょう
- 工事中に状況が変わる場合は変更や再契約が必要になります

○工事契約書では、次の事柄を確認しましょう

- ◎工事の内容 図面や仕様書とあっていますか
- ◎工事期間 打ち合わせた日程とあっていますか
- ◎工事金額 見積書、資金計画とあっていますか／無理のない日程になっていますか
- ◎支払い方法 支払い時期・金額に間違いはありませんか（融資を利用する場合についても記載されていますか）
- ◎引き渡し日 引き渡しが遅れた場合の保証について確認しましょう
- ◎保証 住まい手側に保証人をおくように要求された場合は、業者側にも履行保証保険※1などに加入するように要求しましょう
- ◎契約解除の条件 契約の解除の条件を確認しておきましょう
- ◎工事の変更 打ち合わせどおりの工事が困難な場合どうするか確認しておきましょう
- ◎瑕疵※2がある場合 瑕疵責任の範囲と期間を確認しておきましょうの責任について

※1 履行保証保険：契約内容が実行されなかった場合に生ずる、注文者の損害を保険金などにより保証するもの

※2 瑕疵（かし）：工事内容の品質・性能が、契約書と異なること



「住宅リフォームガイドブック（平成14年：北海道発行）」では、書面による契約が結ばれていない場合が多い小規模な住宅リフォーム工事を対象にした、工事標準契約書式（発行：住宅リフォーム推進協会）を参考資料として掲載しています。また、右記のホームページでもダウンロードできます。

※「リフォネット」とは、（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターがインターネットにより住宅リフォーム情報を消費者に提供するシステムです

■住宅リフォーム推進協会

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

■（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

URL:<http://www.chord.or.jp/>

■リフォネット

URL:<http://www.refonet.jp/>

工事

契約が完了するといよいよ工事がはじまります。工事中は何かと騒がしいものです。ご近所への挨拶や説明などの配慮を心がけましょう。

○工事中のチェック

実際に、工事がはじまると専門的な部分も多くなり、施工業者や工事監理者といった専門家を中心に進められがちですが、「現場の確認」「工事の変更」など忘れてはならない重要なポイントがあります。

1.自分の目で現場をチェックしましょう

住みながらのリフォームの場合は、常に工事の進行状況や内容を確認することができますが、仮住まいをしてのリフォームではときどき現場を訪れ自分の目で工事を確認する必要があります。

本書の体験集（P14～35）では、住みながらリフォームされた方、仮住まいをしてリフォームされた方どちらも、毎日、自分の目で現場を

確認し、気がついたことを質問したり、カメラで工事の様子を記録するなど、しっかり確認を行っていました。また、現場の方とよく声を交わすことで、お互いの理解や信頼関係が深まり、安心して工事を任せられたという声もありました。



- 工事の節目（下図参照）には必ず現場に出向き、計画通りに工事が進んでいるか確認しましょう
- 手遅れにならないよう、気になることは、どんなことでもすぐに質問しましょう
- カメラなどで工事の様子を記録しておくで安心です

2.工事の変更は再度見積り、必ず書面で確認しましょう

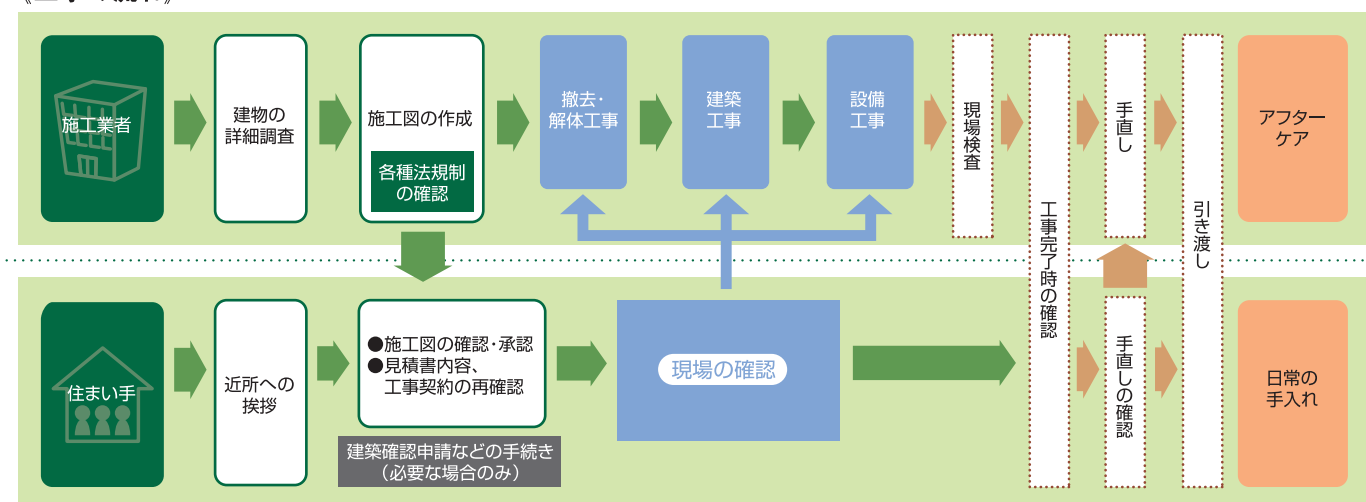
リフォームの工事は、住宅の予想以上の傷みなど実際に工事を行ってみたいとわからない部分があり、打ち合わせどおりの工事が難しい場合があります。

本書の体験集（P14～35）でも、軽微な変更を含め、全ての方が工事中に何らかの変更を行っています。トラブルを避けるためにも、工事中の変更は次のことに気をつけましょう。

- 工事の変更が必要になった場合は、必ず工事の責任者に伝えましょう（工事監理を設計事務所をお願いしている場合は工事監理者にも伝えましょう）
- 変更の際には、必ず費用の負担、必要な期間についても確認し、書面に残しましょう（変更箇所の見積りを取り、書面による確認を行うことが大切です）
- どんな小さな変更でも、住まい手と施工業者お互いが納得するかたちで行いましょう



《工事の流れ》



○工事完了後の確認

工事完了後は必ず工事の責任者と一緒に、工事に不備がないか現場を確認しましょう。（工事監理者がいる場合は、工事監理者と一緒に確認しましょう。）

特に、住みながらのリフォームの場合は工事が終了した部分から使用しはじめるため、そのつど確認し、問題があればすぐに直してもらうか、後日直すよう文書で確認しておきましょう。工事の不備か使用による故障かがわからなくならないよう気をつけましょう。

何も不備がなければ、工事完了確認書など必要な書類を取り交わし大切に保管します。

また、建築確認を受けている場合は、完了検査の手続きが必要です。



- 工事の責任者・工事監理者と一緒に確認しましょう
- カメラなどで工事完了時の記録を残しておくで安心です
- 作成した図面や取り交わした書類はまとめて大切に保管しましょう

アフターケア

リフォームを満足したものとするためには、工事完了後の不具合への対処や、住宅の管理、住まいの手入れが大切です。

- 適切な時期に適切なメンテナンスを心がけましょう
- 住まいに関する資料をファイルにまとめて、住まいの履歴書をつくるのが有効です
- 設備機器は正しい取り扱い方法を守りましょう
- 住みながら、必要に応じて足りない部分を少しずつ加えていくのもよいでしょう（手すり・滑り防止など）
- 楽しみながら自分で手を入れていくのもよいでしょう（塗装など）

もし、工事で不具合・故障などが発生した時には



不具合が発生した時の対処のポイント

- 不具合の場所・内容・状況・発見日時などを記録しておきましょう。写真を撮って記録を残しておくことは非常に有効です
- 施工業者に連絡の上、一緒に現地で不具合の状況を確認しましょう
- 契約書や保証書などにより保証内容を確認しましょう
- 契約内容・保証内容にもとづいて、施工業者と協議し、解決策について調整しましょう
- 協議の内容・結果などは記録として残しましょう
- 施工業者との間で解決策についてうまく調整できなかったり、施工業者が対応しなかった場合には、法律の専門家や第三者機関に相談するとよいでしょう（詳しい連絡先は最後のページをご覧ください）



"5 お奨め情報

知っていますか?こんな情報

1.介護保険制度を利用した住宅改修

介護保険制度を利用し、高齢者対応リフォームを行うこともできます。

こんな改修ができます

(対象外になるものもあるので、担当の介護支援専門員※〈ケアマネジャー〉に相談しましょう。)

- ①手すりの取り付け
- ②段差の解消
- ③滑りの防止および移動の円滑化などのための床または通路面の材料変更
- ④引き戸などへの扉の取替え
- ⑤洋式便器などへの便器の取替え
- ⑥その他①から⑤の住宅改修に付帯して必要となる住宅改修



支給限度額は20万円です

- ◎保険給付の対象となるのは20万円までです
(対象工事費が20万円の場合は、そのうち9割(18万円)が保険でまかなわれ、2万円は自己負担となります)
- ◎20万円を超えた部分の工事費は自己負担となります
- ◎20万円までの範囲であれば何回かに分けて利用することもできます
(例えば:今回10万円の工事であれば、次回残りの10万円を申請できます)
- ◎工事費の支払いは一且ご自分で精算する必要があり、介護保険手続き後に保険対象分について給付されます

福祉の専門家の協力が必要です

- ◎当該書類の作成者:基本的には介護支援専門員(ケアマネジャー)とします

※介護支援専門員(ケアマネジャー)

介護保険制度において、要介護認定を受けた被保険者の相談に応じ、在宅又は施設の利用ができるように、市町村・在宅サービス事業者・介護保険施設などとの連絡調整など(ケアマネジメント)を行う専門職

2.余裕をもった資金計画

リフォームには多少に関わらず費用がかかります。リフォームのための融資制度等を活用するなど、無理のない資金計画を立てましょう。

公的な融資制度

住宅金融公庫

リフォーム完了後の住宅部分の面積が50㎡(共同住宅は40㎡)以上であることが必要です

年金住宅融資

申し込み時に、厚生年金や国民年金などに3年以上加入している人が受けられます

財形住宅融資

財形貯蓄を1年以上続けており、残高が50万円以上などの要件を満たす人が受けられます(もっと詳しく知りたい方は、住宅金融公庫業務取扱の金融機関などに問い合わせてみましょう)

地方公共団体の融資

地方公共団体でもリフォームローンの貸付や利子補助を受けられる場合があります。高齢者対応のリフォーム工事は優遇措置があるなど地方公共団体により制度が様々なので、まずはお住まいの各市町村に問い合わせてみましょう

民間の融資制度

一般の銀行や保険会社にも住宅ローンやリフォームローンがあります



いろいろな情報を集めましょう

情報収集には、雑誌やインターネット、住宅展示場、ショールームなど様々な方法があります。それぞれの特徴をいかして、自分の知りたい情報を集めましょう。実際にリフォームされた方の体験談も重要な情報源です。

リフォーム事例から専門知識まで手軽に幅広い情報が得られます

図書/雑誌

リフォームの事例が多く、業者や費用などが掲載されているため、価格の目安や業者の選定、リフォームのイメージを把握するのに役立ちます。また、希望するリフォーム内容のイメージを業者などへ伝える場合にも役立ちます



見積りのガイダンスや依頼先の検索など知りたいことに的を絞った情報が得られます

インターネット

リフォームの基礎知識の他、簡単な見積りのできるもの、地域別や種類別の依頼先検索など知りたいことに的を絞った情報が得られます。また、実績を掲載している業者もあり、業者を選ぶ際にも役立ちます



【公的なインターネット情報サービス】
北海道の住宅に関する総合的な情報を提供する
北の総合的住まい情報
www.hokkaido-ksc.or.jp/0index.htm
.....
事業者データベース、概算工事費、基礎知識など
住宅リフォーム情報サービス リフオネット
www.refonet.jp/

参考の間取りや最新の設備機器などを実際に体感できます

住宅展示場/相談会

住宅展示場や業者のショールーム、ホームセンターなどで実際に住宅の間取りや、最新の設備機器、その使われ方などを見てみるとよりイメージが明確なものになります。また、設備機器などの売場での価格を知っておくと、業者の見積価格を判断する際にも参考になります



住宅金融公庫

様々なリフォームローンについての情報が得られます

各支庁、各市町村の建築担当

建築の制度や法律についての情報が得られます

(財)北海道建築指導センター

北海道の住宅に関する技術、法律、福祉、などの総合的な情報が得られます

札幌市中央区北4条西5丁目三井生命札幌共同ビル3階
住宅相談専用電話 (011) 222-6070

〇配布しています

※(財)北海道建築指導センターでも配布しています。

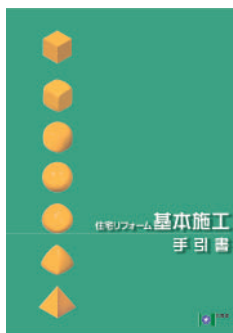
北海道では安心して快適なリフォームの促進に向け「住宅リフォームガイドブック」、「住宅リフォーム基本施工手引書」、「住宅リフォーム診断技術マニュアル」3冊のテキストを発行しています。ご希望の方は、各支庁、各市町村の建築担当にお問い合わせ下さい。

住宅リフォーム ガイドブック



住宅リフォーム全体の手順の説明に始まり、情報収集・相談の方法、施工業者の選び方、見積り・契約のポイント、工事の流れ・工事後の対応などについて解説しています

住宅リフォーム 基本施工手引書



施工の一連の流れ、施工前・施工上の留意点、構法などの基本事項、リフォームの要因別・部位別の施工方法の手引きなどについて解説しています

住宅リフォーム 診断技術マニュアル



住宅リフォーム診断の進め方、調査の実施・留意点・記録、評価・診断の方法などを体系的に解説しています

6 住宅リフォーム体験集

「我が家のリフォーム体験談」募集について

体験集の作成にあたっては、実際にリフォームに取り組まれた方を対象に

「我が家のリフォーム体験談」を募集しました。その概要を紹介します。

- 応募資格:北海道にお住まいで住宅リフォームを行った方(平成12年8月～平成15年9月までに完了したリフォーム)
- 応募期間:平成15年9月1日～10月10日
- 選考方法:応募書類による第1次選考後、選ばれた方のお住まいを訪問し、取材(聞き取り調査・写真撮影)を行い最終選考
- 主催:(財)北海道建築指導センター／(社)北海道住宅リフォームセンター／北海道

○取材を終えて ～体験集にみるリフォームの注意点～

今回、取材を行った10件のリフォーム体験者は、取り組んだリフォームに対し、概ね満足されていました。これは、どの住まい手の方も、計画・設計から業者選び・契約、工事中、工事完了後まで、常にトラブルを避けるよう、心がけて取り組んだこと、業者と住まい手の信頼関係のもと工事が進められたなどの理由があげられます。

しかし、満足している一方で、大きなトラブルに繋がりがねない、問題も少なからず見られました。

「業者間の連絡ミスで、希望どりの設備機器が取り付けられなかった」、「既存住宅の浴室図面に配管位置を記入しなかったため、

温水配管横に手すりが設置されてしまい、手すりが使用できない」など、ちょっとした、確認の行き違いから生じた問題。

住宅の老朽化に対応するリフォームでは、ほとんどの方が「予想以上に傷みが進行している」という結果であったほか、「屋根は塗り替えだけで問題がないとアドバイスを受けていたにも関わらず、リフォーム後、すぐ漏りが起きた」などの問題もありました。傷みの進行状況により、かかる費用も異なることから、契約時に、傷み具合をどの程度見込んでおくのか確認する必要があるとともに、契約前の住宅診断を充分に行う必要があると感じました。

体験集の見方

- 体験集01～10まで、それぞれ、みなさんがどのような想いで、どのようなリフォームに取り組んだのかを参考に、自分に適したリフォーム内容を考えてみましょう。
- 住まいに対し同じような不安や不満などの問題を抱えていても、住宅の状態や、どのような暮らしを望むかでリフォーム内容は異なります。
- ここで紹介する01～10までのリフォーム体験集は、みなさんが自分の暮らしや住まい方に適したリフォームに取り組まれたため満足されていますが、読まれた方が全く同じリフォームを行っても暮らしにあった住まいになるとは限りません。

①体験談のタイトル ②データ・分類 ⑤リフォームのポイント



④私のお勧め情報

⑦リフォームワンポイントアドバイス

① 体験談のタイトル

② データ・分類 :築年数/リフォームした時期/家族構成/応募者/所在地

分類 :体験集(2ページ参照)のリフォーム分類に従い取り組んだリフォーム内容の分類を表記

③ 体験談 :応募された体験談
●リフォームを決めた理由とリフォーム内容
●リフォームして良かったこと、特に苦労したこと

④ 私のお勧め情報 :体験談からのお勧め情報

⑤ リフォームのポイント :写真を用いて、リフォームのポイントを紹介

⑥ リフォームの取り組み :計画・設計、業者選び、契約、工事中、工事完了後、アフターケアまでの取り組みについて取材した内容を紹介

⑦ リフォームワンポイントアドバイス :各リフォーム体験から、参考となるワンポイントアドバイスを紹介

リフォーム体験からのアドバイス

リフォーム体験からのリフォームワンポイントアドバイスです。体験集と一緒に参考にして下さい。

01 バリアフリー住宅の必要に迫られたリフォーム

16ページへ

- ◆自分達の想いだけでなく、業者、ケースワーカーなど住まいや福祉の専門家に相談し障害の状態にあわせたリフォームに取り組みましょう
- ◆実際の生活動作を確認し、適切なリフォームに取り組みましょう

02 家族みんながワクワクしたリフォーム

18ページへ

- ◆リフォームは建物を見つめ直すだけでなく、家族や暮らしを見つめ直すことが大切です
- ◆家族みんながよく話しあってリフォームに取り組みましょう

03 同居のためのリフォーム

20ページへ

- ◆限られた条件の中でも、暮らしやすくするための最善の方法をとりましょう
- ◆高齢化対応などの手すりは、必要なものを生活しながら少しずつ足していくのもよいでしょう

04 外壁診断による安心リフォーム

22ページへ

- ◆住まいがどのような状態にあるのか、住宅診断を行うことが大切です
- ◆相談を行う際は、過去に実施したリフォームの内容も伝えましょう

05 住まいの長持ちリフォーム

24ページへ

- ◆リフォームを行う際は、改善したい部分だけを見るのではなく、住まいや暮らし方を総合的に見た上で、どのようなリフォームがよいか判断しましょう
- ◆住まいに関連する資料を全て保管しておく、住宅の状態を知る手がかりになります

06 平屋で車いすで暮らすためのリフォーム(自由に車いすで移動)

26ページへ

- ◆障害の状態にあわせ、自分でできることを無理なく行える環境づくりが大切です
- ◆介護する側の負担も軽減し、ゆとりをもてる計画としましょう

07 あたたかさのある外壁・明るい室内

28ページへ

- ◆住まいの不具合が発生したら原因を究明し、適切に対応しましょう
- ◆新しい機器類も使用方法を間違えると台無しです。正しい使用方法を守り快適な生活をおくりましょう

08 中古住宅をリフォームし、自分の家に!

30ページへ

- ◆自分たちのライフスタイルにあわせたリフォームをしましょう
- ◆庭づくり、日常の手入れなど、自分達で楽しみながらリフォームするのもよいでしょう

09 コンサバトリーのある住まい

32ページへ

- ◆雑誌や本を用いると自分のイメージを相手にうまく伝えることができます
- ◆暮らしを楽しむためのリフォームもよいでしょう

10 生まれ変わった旧い農家の家

34ページへ

- ◆リフォームの適切な費用を把握するため、複数の業者から見積りを取り比較しましょう(金額のみならず、プランの内容も確認しましょう)
- ◆実際に現場を見てもらい、住まいの気になる部分を相談してから見積りを依頼しましょう

01 バリアフリー住宅の必要に迫られたリフォーム



リフォーム後：ラーメンカウンター兼手すり

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

親は近所に住み、常に無事を確認したいが、しかし住居は直接視界には入らないのが理想と考えていたわれら夫婦は、遠方に住んでいる両親を近年中に自分達の近くに呼び寄せ、理想的な親子関係を築こうとしていた矢先、突然父親から一本の電話が入ったのである。

興奮した父は、「母さんが、脳卒中で意識不明になった。」と叫んでいた。この時、われら夫婦の家族計画は、理想が崩れ現実と向き合わなければならない瞬間でもあった。

病院での治療を受け、リハビリに明け暮れている母を見て、「親の世話をするのは子供として当然の義務である」と考えているわれら夫婦が、現実を見据えて出した答えは早く明解であった。「今の住宅をリフォームし、バリアフリー対応にして同居しよう。」と答えを出したのである。

バリアフリー対応の住宅といっても、障害の程度に応じたリフォームがあると考え、障害者が日常生活の中でとる行動が、実はリハビリになっているような構造にリフォームすることを基本とした。完全なバリアフリー対応では、本人に良かれと思っていることが、実は本人のためにならないのでは、と考えたのである。「半分健常者用、半分バリアフリー対応用」を心がけたリフォームのスタートである。その最たる特徴として、茶の間に「ラーメンカウンター兼用手すり」を設けたのである。（誠実で親身なリフォーム業者であるから、このような相談ができたと考えている）

▶ DATA	
築年数	16年
リフォームした時期	平成15年4月
家族構成	両親+夫婦+子供2人
応募者	ご主人（48歳）
所在地	札幌市
分類	ライフ・サイクルの変化に対応するリフォーム 身体能力の低下で日常生活に支障が出ないよう対応 高齢化対応／家族構成の変化への対応

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

築16年の住宅で、リフォームを考えていた時期でもあり、タイミングとしては理想的であったが、ひとつ理想と違うことがバリアフリーを考慮した点である。しかし、親の健康と安全を、日常生活の中で把握でき、また親の安心した顔を見ることができるようのも、リフォームしたからこそである。

われら夫婦の構想とは若干違うが、リフォームによって親の面倒を身近で見ることができるようになったのであるから、良しとしなければならぬ。



ご両親の寝室（左側のドア）からカウンター→ピアノ（手前の白色）→ドア→トイレという流れの動線を計画。夜中の移動に備えて足を照らす照明器具を設置した。暖かい雰囲気のある白熱灯を用いることで安全性の確保に加え、ご主人のくつろぎの空間となった



カウンター兼手すりとピアノの鍵盤がほぼ同じ高さであり、ピアノの角に手を掛け移動する

みんなに教えたいお奨め情報

玄関の壁に、折りたたみ椅子を設置すると、何かと便利である。試してみても…

！ REFORM POINT リフォームのポイント



転倒防止のため、浴室の出入口（バスマットの下）と浴室内では滑り止めを利用



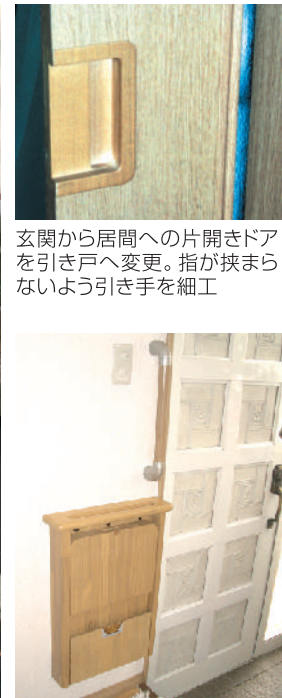
浴槽付近は、縦と横2本の手すりを設置



入浴時の着替え等のため、脱衣スペースに折りたたみ椅子を設置



外玄関入り口前の段差が激しく、階段と接地面の間に1段追加し段差を和げるとともに、手すりを設置



玄関から居間への片開きドアを引き戸へ変更。指が挟まらないよう引き手を細工



内玄関には、手すりと折りたたみ椅子を設置

※家族・ケースワーカー・業者と一緒に生活動作を確認しながら必要な場所に手すりを設置。 ※浴室や玄関の手すりの設置は介護保険を利用しています。

1.計画・設計

- 計画当初は車いすでの対応を考えていたが、ケースワーカーのアドバイスにより、障害の状態にあわせ、できるだけ体を動かすリフォーム計画に変更、とにかく自力でトイレへ行くことがリハビリとなるよう計画した（カウンター兼手すり→ピアノ→ドア→トイレ）
- 家族を中心に、業者、ケースワーカーも交え、実際に生活動作を確認しながら計画を立てたため、浴室やトイレは、手すりの設置や福祉用具の利用により、充分使用できることがわかった
- 予算に余裕ができたため、安心して使用できる消し忘れセンサー付きのシステムキッチン（オール電化）を取り入れた
- 間仕切りの変更は、既存住宅の図面を起こしてもらい図面をみながら検討した（既存のダイニングとキッチンスペースを一体化し、明るくゆとりのある対面キッチンと収納の多い空間に）

2.業者選び～工事契約

- 業者選び：仕事で付き合いのある業者の中で、特によく話を聞いてくれるところを選択
- 見積り：実際に現場を見てもらい、リフォームしたい内容を伝え見積りを依頼/後は見積りと予算を比べ予算内でできることを業者と調整/調整事項が書面で提出されたためわかりやすく、安心して検討できた
- 契約：書面により契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日、自分の目で確認/業者側からも毎日説明があった
- 業者側と毎日コミュニケーションをとり、信頼関係を築くことで気になることなど、気軽に相談することができた
- 工事中の変更：家族が増えるため、大きな冷蔵庫を購入しようとしたが、既存の冷蔵庫の寸法で設計していたため、計画時の位置に置くと使い勝手が悪くなるという問題が起きた。業者と相談し、計画を変更することとなったが、最初の計画段階で自分自身と家族のリフォーム後の生活を想像して計画をたてることが大切と感じた

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認し、引き渡し書を取り交わした

5.アフターケア（住宅の管理・日常の手入れなど）

- 手すりを多く設けるのではなく、家具も利用し移動する計画としたため、よく利用する部分に物を置かないよう気をつけている



リフォームワンポイントアドバイス

- ▶自分達の想いだけでなく、業者、ケースワーカーなど住まいや福祉の専門家に相談し、障害の状態にあわせたリフォームに取り組みましょう
- ▶実際の生活動作を確認し、適切なリフォームに取り組みましょう

02 家族みんながワクワクしたリフォーム



リフォーム後:ガレージ上部に子供部屋を増築

▶ DATA	
築年数	10年
リフォームした時期	平成12年9月～10月
家族構成	夫婦+子供2人(2F)/2世帯住宅・1Fは両親が居住
応募者	母親(主婦)、娘(中学生)、息子(小学生)
所在地	札幌市
分類	ライフ・サイクルの変化に対応するリフォーム 子供の成長にあわせた住まいの対応

※家族がそれぞれの立場で感じたリフォーム体験談がよせられました

「ぼくのリフォームとストーブ」……………【息子(小学生)】

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

ぼくは、最初にこのリフォームを知った時、とてもうれしかったです。なぜなら、ぼくは部屋を持っていなかったからです。で、ぼくはベランダやストーブが欲しいと言っていました。で、だいたい計画がたって色々なことが決まってきました。ぼくは完成すると思うと、とても楽しみで、いつも早く帰っては大工さんの仕事をずっと見ていました。

リフォームして良かったこと、特に苦労したこと

各自自分の部屋を持ててよかったし、ストーブがついてよかった。あとぼくは模様や絵が好きだから、もう少し大きかったらいいなと思ったのと、お姉ちゃんの部屋に比べたら半分くらいいしくなくて、とても小さかったです。でも今は部屋を交替したから今では三階になった。

「家族の夢をふくらます我が家のリフォーム!!」……………【娘(中学生)】

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

ある日の夕食、突然父から「リフォームしないか?」と提案がありましたがイマイチ、ピンときませんでした。父の提案は夫婦の寝室の奥にあるベランダを部屋にしては?というものでした。私にとってベランダは、晴れた日曜日の朝にサンドイッチを食べたり、夏の夜空を見上げたりと、家族団らんの場所であり、思い出の場所だったので難しい決断でした。「ベランダは大切!でも自分だけの部屋はほしい」考えれば考えるほど「一人部屋への憧れ」が大きくなり、最終的に我が家のリフォーム設計を担当する母に「ベランダ生かしていい部屋造ってね!!」とお願いしました。

リフォームして良かったこと、特に苦労したこと

リフォームが決まってから、設計を担当する母は「主婦」と「建築士」という二足のわらじをはき、忙しい毎日を送っていました。こんな時、家族の協力が必要不可欠です。お手伝いを頼まれても「えー!やだー!!」とグダグダ言っていた弟と私も、この時ばかりは直ぐに手を貸し、時には進んでお手伝いをする姿に母も目を丸くしていたようです。家族が集まれば必ず話はリフォーム!!「日当たりがよくない!」「今どき収納がなきゃね!」飛び交う意見にリフォームへの期待は日に日に高まり、家族の会話はいつそう盛り上がりました。新しい部屋に引っ越してからは、前は居間の声が筒抜けで、すごく気になっていたのが懐かしいほど静かで受験勉強もはかどっている気がします。友達を部屋に招いたり、時には何にも考えずにボーっとしてみたりベランダに出ることは最高の気分転換になります。世界に一つだけの私だけの自慢の空間です。

「家族みんながワクワクしたリフォーム」……………【母親(主婦)】

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

築10年になります。家を計画した段階で娘が一人、でも新築後、息子が生まれ、異性ということもあり、又二人も各自自分の場所を持ちたい年頃にもなり、増築を決断しました。

主婦の私が建築設計の仕事をしている関係で一般の方よりは、リフォームに対するハードルは低いように思いますが、それでも家族間での意見調整はなかなか大変でした。

今、3年が経ち、増築で仲間入りした子供部屋もやっと我が家の一員として活躍しています。でも、いつも思うことですが、計画している時が夢が広がって一番楽しいひとときなのです。

! REFORM POINT リフォームのポイント



リフォーム前:ガレージの上をベランダとして活用



リフォーム後:居間からみた子供部屋(増築部分)



増築した子供部屋内部:居間から独立した空間であり、静か、自分だけの空間と感ぜられるという良い部分がある一方、家族の気配が伝わらず、寂しいと感じることもあり、現在は良い部分を活かして娘さんが使用



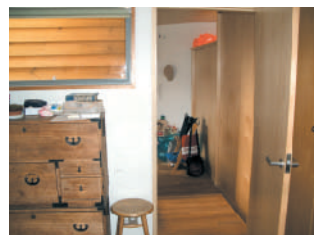
「日当たりが良くないと」「今どき収納がなきゃね」など、家族の意見を取り入れ、「明かり取り」と「通風」のための窓を設置/収納スペースも確保

みんなに教えたいお奨め情報

- 暖房設計には気を付けること【息子(小学生)】
- とことん家族で話し合いリフォームを追求するべきだと思います【娘(中学生)】
- もし資金に余裕があるなら、サッシを木で考えると良いと思います。木は雨風にさらされ退色したり、腐ったりします。その為にどうしても塗り替えたり、手を入れなくてはいいけません。この手を入れることが大切なのです。建物も人と一緒に愛情を持ってきれいにすれば長持ちもし、生活を豊かにしてくれます【母親(主婦)】



木のサッシ:最近では価格が手頃なものなど色々な種類が揃っている



手前は夫婦の寝室、奥が増築した子供部屋、間にベランダの入口(左写真)がある

1.計画・設計

- リフォームについては1年程ずっと頭の中で考えていた。ちょうど建築士の仕事に復帰し、何件か知り合いの家のリフォームを手がけていた時期で、現場の情報が入りやすかったこともあり、思い切ってリフォームを決断
- 当時は、居間の上にあるロフトが子供部屋であり、娘が主に使用していたことから、息子の部屋を増築するという計画でスタートした
- 一番時間をかけたことは、家族でリフォームについて色々話をしたこと、子供はどうしても「秘密基地みたいに、はしごをかける」など、夢を語ってしまうが、みんなで楽しみながらリフォームに取り組むことができた

2.業者選び～工事契約

- 業者選び(設計はご自身が担当):仕事で付き合いのある施工業者の中で、自分の計画するリフォームに適していると感じた施工業者を選んだ(どの様な仕事をするのか把握していたため安心)
- 見積り:建築士という仕事柄、概ねの費用は、予測できたが、プランと現場を確認してもらい見積りを依頼
- 契約:書面による契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日確認/自分自身が設計者であるため、設計者が常駐し、現場を監視する状況であり、調整が必要なことは、その場で施工業者に指示するという形で工事を進めた(施工業者にとっても監理者が常駐し毎日確認できることは安心して工事が進められるだろう)
- 工事中困ったことは塗装の臭い。夫婦の寝室の奥が増築部分でありビニールシートで被っていたが、塗装後3日間ほど臭いがひどく、悩まされた

4.工事完了後

- 施工業者と一緒に確認
- 完成後の写真は自分達で撮影し記録した

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 外壁に板材を使用していることから、何年か毎に塗り替えが必要と考えている
- 日常の手入れで、窓拭きが楽になるよう設計した



リフォームワンポイントアドバイス

▶リフォームは建物を見つめ直すだけでなく、家族や暮らしを見つめ直すことが大切です
▶家族みんなでよく話しあってリフォームに取り組みしましょう

03 同居のためのリフォーム



リフォーム後:棟続きでの増築(右側)

▶DATA	
築年数	15年
リフォームした時期	平成13年6月～9月
家族構成	両親+夫婦+子供1人
応募者	奥様(53歳)
所在地	札幌市
分類	ライフ・サイクルの変化に対応するリフォーム 高齢化対応／家族構成の変化への対応



リフォームを決めた理由とリフォームの内容

両親が年老いた時を想定し、増改築の空間をしっかり確保し我が家を新築したのは、もう15年も前のことです。毎年の恒例行事のように、「一緒に住もう」とこちらから声をかけ続け、その度「まだ、早い」とガンとして断ってきた年老いた父と母。老親二人だけでの生活が原因なのか、掃除・洗濯、買物や食事の内容など、徐々に省略する傾向が目立ってきたのは3年程前のことでした。たぶん返ってくる答えは同じなのだろうと思いつつも「一緒に住もう」と声を掛けたのは2年前の春、しかし、返ってきた答えは意外にも「同居したい」と言うもので、ここからがもう大変でした。

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

15年前の新築時には、完璧であったはずの老親との同居プランが、この家では、簡単には両親を受け入れることはできないことに気づくことになりました。当時は珍しくもなかった半地下タイプの地下車庫を持つ我が家、玄関にたどり着くには10段ほどもある階段を登ってもらわなければなりません。扉の下には、見た目にもごつい敷居があるし、段差もそこいら中にある。バリアフリーでもなければ、勿論、最近はやりのユニバーサルデザインである訳もない。特に老父は身体能力も極端に落ちているので最悪の状態でした。

幸いなことが一つ、我が家は敷地面積だけは比較的余裕があったので棟続きでの増築で対応し、それぞれが一定程度の独立性を保つことができるよう、扉一枚を介してつながるプランとしました。

極端な高床の我が家と段差なく室内でつながるためには、我が家同様に屋外に階段が必要だったのですが、滑ったり転んだりするような危険な階段ではどうしようもありません。だからといって延々とスロープ化することなどできる訳もなく、ここで考えついたのがスロープ成らぬ、階段の蹴上げが10センチ、踏み面は1メートルもある超ゆっくりの「スロー階段」でした。

今はまだ十分な効果を発揮してはいませんが、この階段ならば例え車いすを利用するようになった場合にも、私一人だけでもなんとか対応できそうです。玄関には靴脱ぎを楽にできるよう腰掛け台を設け、突然の来客の時に洗いのものが残っていても恥をかかぬようロールカーテンの目隠しをした台所、トイレと水廻りの間は一体化して万が一の場合の介助空間を確保、電気の消し忘れ防止用に人感センサーを設置、部屋の中には荷物が散乱しつまずいて怪我をすることがないよう収納空間を広めに確保し、増築タイプのリフォーム完了から2年経ちましたが、概ね順調な同居生活です。



既存住宅部分:半地下タイプの地下車庫の存在により、玄関前には10段ほどの階段がある

みんなに教えたいお奨め情報

- 昨年は、介護保険制度を利用の住宅改修で、手すりを付けました(介護保険を利用すると本人は一部だけの負担で、できるリフォームもあります)
- 我が家のリフォームには「12ミリの量」なんていう優れものもあります

! REFORM POINT リフォームのポイント



スロー階段:蹴上げが小さく、踏み面が大きいため車いすのティッピングバーを利用し、介護者次第では段差を乗り越えることが可能
階段の踏み外し防止の為、階段の縁を白色で強調。予算があればロードヒーティングもしたかった

※冬期間、路面凍結の心配がなく、緩やかな勾配にスロープ化が可能なお奨めできる方法ではない
また、蹴上げや踏み面の寸法については、使用する車いすの動作寸法なども含め入念な検討が必要



12mmの量:将来、ベットや車いすを使用する場合、簡単に段差のないフローリング床へ変更可能



玄関:上がり框を残し、腰掛け・手すりのセットを用意



台所:目隠しロールカーテンと介護保険を利用し後付けした手すり(左側)



居間:収納スペースを確保(右奥には納戸も有)正面中央は介護保険を利用し、後付した手すり



トイレ:電気の消し忘れ防止に人感センサーを設置。介護が必要になった場合に備え、洗面台等の水廻りと一体的な空間とした

1.計画・設計

- 基本プランの設計はご主人(一級建築士)が担当し、家族を中心に計画し、図面の作成を業者に依頼した
- バリアフリーは広い面積が必要であることから、限られた空間でどれだけ暮らしやすくするかに気をつけて計画(スロー階段はご主人のアイデアであくまでも苦肉の策)
- 今、できていることはできる限り自分でやってもらうため、増築時は最低限必要な手すりのみを設置し、生活する中で必要と感じる部分に少しずつ手すりを増やすこととした
- 出歩ききっかけになるよう、出窓から庭が見渡せるようにするなど、今後の暮らし方に繋がるよう心がけてリフォームを計画した

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:住宅を建てた業者を選択
【理由】・電気配線や天井裏の様子など、建物を把握している・父親が以前、勤めていた業者のため安心
- 見積り:実際に現場を見てもらい見積りを依頼
- 契約:書面による契約を結んだ(増築のため確認申請等の手続きが必要であり業者に依頼した)

3.工事中

- 住みながらのリフォーム(ご両親は完成後入居)
- 工事の状況は奥様が毎日確認/当時入院中のご主人には、カメラで工事の様子を記録し伝えた
- 業者からは常に進行状況などの説明があったが、気になる点がある場合は積極的に質問し説明を受けた(言いたいことは、きちんと言うことにも気をつけた)
- 一方、毎日、自分の目で工事状況を確認していても、専門家ではないため、ある程度工事が完了するまで、不具合が生じるかどうかわからないということも感じた

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- トイレ、玄関は増築時に手すりを付けたが、その他は、実際に生活する中で必要と感じた場所に、介護保険を利用して手すりを設置した



リフォーム
ワンポイント
アドバイス

- ▶ 限られた条件の中でも、暮らしやすくするための最善の方法をとりましょう
- ▶ 高齢化対応などの手すりは、必要なものを生活しながら少しずつ足していくのもよいでしょう

04 外壁診断による安心リフォーム



リフォーム後:外壁と無落雪屋根への改修

▶ DATA

築年数 26年

リフォームした時期 平成14年5月

家族構成 単身

応募者 本人

所在地 札幌市

分 住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム
建物の老朽化に対応/耐震性の向上

類 快適性の向上にかかわるリフォーム
断熱性の向上/屋根の落雪対策

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

築10年目に一度外壁リフォームをしました。モルタルの上から金属系サイディングを張ったのですが、換気が悪く家の中もなかなか暖まりません。

そんな時、リフォーム業者さんのチラシ「重ね張りは要注意」を見て、この際と思い話をうかがいました。

外壁診断をしてもらったのですが不安が大きくなり、最終的に外壁をはがすことで解決しますよとの説明に納得しリフォームしました。金属系サイディングとモルタルをはがしてびっくり。あとは写真を見て下さい。



リフォーム前:金属系サイディングの外壁と落雪屋根

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

断熱改修の提案として、グラスウールの入れ替え、下地の通気工法、サッシ（樹脂サッシでペアガラス）の取替などもあり、大がかりな工事となりました、リフォームして一安心です。壁の中を見ることなどできないと思っていましたが、とにかくはがしてみても驚きました。

工事の手順を全てデジカメで撮っていただきました。

外壁をはがす際のコリと音がけっこう隣近所への迷惑にならないかと心配でしたが、それほどでもありませんでした。



リフォーム前:サッシ:結露があり、寒いという不満からサッシを変更



リフォーム後:断熱性の高いサッシに変更。窓下水切を取付ける



リフォーム前:玄関:窓同様、部屋が寒いという不満から玄関戸を変更



リフォーム後:断熱性の高いドアに変更。現在はさらに風除室を追加し、いっそう快適となった

みんなに教えたいお奨め情報

工事の手順を全て写真集に納めていただき安心でした
ショールームでは、面積も大きく豊富な種類の外壁材が
展示されており参考になりました

！ REFORM POINT リフォームのポイント



外壁:一度目のリフォームでモルタルの上に重ね張りしていた金属系サイディングと下のモルタル全てを撤去



外壁(下地):腐食がひどく指で触るだけで、ぼろぼろ落ちる状態



土台:壁を重ね張りしていたことで、壁の中の水分が逃げず、土台に溜まってしまったため土台も腐食していた



土台の腐食した部分を全て取り除き、新しい木材で補修



リフォーム前:屋根の雪が玄関先に落ち、危険を感じていたため無落雪屋根への変更を計画



工事中:屋根の形状を変更する部分を増築。壁面には、耐震性を向上させる板材を使用



リフォーム後:玄関先の落雪に悩まされることがなく安心。また、屋根の形を変更したことで、小屋裏が広くなり活用している

1.計画・設計

- 友人の「リフォームをしてとてもよかったという話」を聞き、普段感じていた「部屋が寒い」、「屋根の雪が玄関先に落ち危ない」など、住まいの不満と不安についてショールームに相談にいったのが、このリフォームのはじまり
- 相談では、住まいの不満や不安点を詳しく伝えた他、過去に行ったリフォーム内容についても伝え、考えられる原因を聞いた上で、実際に外壁診断をしてもらうこととなった
- 建物の老朽化も進んでおり、専門家に相談したことにより安心してリフォームに取り組むことができた

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:訪問販売でリフォームを勧める業者もいたが、近所でもよくトラブルを耳にしており、安心して頼めることが大切だと考えていたため、友人が実際にリフォームし、よかったという業者を選んだ。さらに、相談へ行った時の対応や、自分が希望するリフォームを得意分野としていることがわかり安心して依頼した
- 見積り:築年数と目視による外壁診断の他、パソコンで外壁イメージを作成してもらい見積りを依頼した。見積り後は、安全と暖かさを第一に考え、予算内でできることを調整した(この調整に一番時間をかけた)
- 契約:書面による契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日自分の目で確認/業者側は、毎日決まって進行状況を説明するというわけではないが、毎日声を交わし、工程毎に説明があった
- 工事過程は業者がデジカメで全て撮影し、記録
- 工事中の変更:外壁を重ね張りしていた事が原因で、予想よりも腐食がひどい状態であり、実際に壁の内部を見て驚いた。こういった状況については、業者と確認しながら工事を進めた

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認/細かな確認は工程毎に行い、工事完了後は全体的な確認を行った

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- リフォーム後、冬を越したが暖かく快適。これまでの住宅も「灯油代を払えば寒さ対策はできる」と言う人もいるが、自分の暮らし方として、暖かく快適に住むリフォームを選択してよかった。その後、玄関の風除室も新たに設け、さらに快適となった



リフォーム
ワンポイント
アドバイス

- ▶住まいがどのような状態にあるのか、住宅診断を行うことが大切です
- ▶相談を行う際は、過去に実施したリフォームの内容も伝えましょう

05 住まいの長持ちリフォーム



リフォーム後：外壁・屋根の全面塗装

▶ DATA	
築年数	28年
リフォームした時期	平成15年5月～6月
家族構成	夫婦+子供1人
応募者	ご主人(70歳)
所在地	北見市
分類	住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム 建物の老朽化に対応 快適性の向上にかかわるリフォーム 断熱性の向上/生活水準の向上や利便・快適性の向上



リフォームを決めた理由とリフォームの内容

平成15年4月、借家として5年間入居していた古い家屋(築28年)を、土地と共に取得した。家屋は経年のため老朽化が激しく早晚補修が必要な状況だった。リフォームを決めた直接の動機は、集合煙突の側壁の崩壊だった。落下部分の他にも大きな亀裂があり、放置すると地震等で集合煙突本体の倒壊も懸念されることから、改修を決意した。

業者の方といろいろ相談するなかで、住まいの長持ちリフォームについて懇切なアドバイスを受け、家族の理解も深まり、リフォーム経費も勘案した上で納得の全面改修となった。

内容は、集合煙突の解体の他、①屋根・外壁の全面塗装工事②玄関ドア取替③居間床張り・出窓新設④和室内装⑤浴室(ユニットバス)⑥システムキッチン⑦洗面所・トイレ(機器取替)などであった。



亀裂があり、倒壊が懸念されていた集合煙突を改修



断熱性の高い玄関ドアへ変更

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

リフォームして良かったことは、浴室と台所の床下の土台と、柱の下部の腐食を発見できたことである。知らずに過ぎていたら、この度の十勝沖地震で床が落下し、家が傾斜していたかもしれない。補強により「あと20年は保つ」と工事の人に言われ、つくづく良かったと思う。

ユニットバスの快適さは病弱の老夫婦には何よりの薬であるし、居間の床の二重張りや段差の解消、大型出窓の新設とともに白色を基調にしたクロスの張り替えで見違えるほど明るくなった室内等、余生の生活を側面から援けてもらい、“住まいの長持ちリフォーム”に感謝している。苦勞したことは特にないが、強いてあげるなら、居住のままでのリフォーム工事を行ったことから、家具や調度品を移動させたり、物置に一時運び込む等の力仕事が少しきつかったことである。



居間に日光を多く取り入れるため出窓に改修

みんなに教えたいお奨め情報

- リフォームは、信頼できる業者に、自己の希望をざっくりばらんに相談し、さらには、家族の理解も得て決めるのがよいと思う
- 老い先の不安から貯金を大事にし、リフォームを先延ばしにしていたが、今は思い切ってリフォームを実施して良かったと思っている。快適な生活は寿命を延ばしてくれそうな気がする

! REFORM POINT リフォームのポイント



出窓への改修により明るい居間となった。また、当初は出窓の下部を収納スペースにと考えたが、業者から建物全体の断熱効果が下がるとのアドバイスがあり、断熱材を入れることとした。以前よりとても暖かく満足



システムキッチンは、使い勝手を良くするため背丈に合わせ、下部を切り落として設置



食卓テーブルを冷蔵庫と壁面の間に収納し、必要な時のみ、引き出して使用するなど、限られた空間で快適に暮らせるよう工夫している



居間、キッチンの床を張り替えたことにより、床下土台の腐食を発見、大事に至る前に改修・補強を行うことができた



居間からキッチン、脱衣室、浴室までの床張り替えにより、段差も解消



以前の浴室はモルタル造りでヒビが入っており、寒い、虫が出るなど衛生面でも問題があったため、ユニットバスへ変更。リフォーム後はとても暖かく、衛生的で入浴が楽しみ

1.計画・設計

- 屋根の雨漏り、煙突のひび割れが危険と感じていたため、借家を買取る段階から、ある程度リフォームが必要と考えていた
- 当初は「老後の為なるべくお金をかけずに」と考えていたが、業者のアドバイスを聞きつつ、家族とよく話し合ううちに、「快適に長く住む」という方向に意志が固まり、部分的ではなく、全面的に改修することとなった
- 一番時間をかけたのは、システムキッチンやドアなどの機器を選ぶこと。最終的には、業者のカatalogから選んだが、家族でホームセンターなどへ出向き、実物を見たり、金額を参考にするなど、家族でよく検討して決めた

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:知人の紹介に加え、その業者が以前に手がけた物件を知っていたため、その実績から安心できると判断し選んだ
- 見積り:実際に現場を見てもらい、相談しながらある程度、リフォーム内容を絞り見積りを依頼した見積価格の判断は、部分的にホームセンターなどの金額を参考にを行った
- 契約:書面による契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日、自分の目で確認/業者からも毎日説明があった
- 工事中の変更:変更が必要な場合は、その都度、両者で変更内容や費用などを確認を行った(具体的には、台所の下部が予想より傷んでいたことによる工事の追加/換気扇やドアノブを予定していたものよりグレードの高いものへ変更するなど)
- 工事中は、業者との信頼関係を大切にしたいと考え、コミュニケーションをよくとること、工事に取り組みやすいよう、家財道具の移動などを段取りよく行うことに気をつけた

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認/機器類についてシステムキッチンを背の高さにあわせて下部をカットするなどの説明を受けた

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 住まいが新しく快適になったことで、これまで以上に掃除など日常の手入れに気をつけるようになった
- 住宅の管理については、住宅に関連する図面や書類を全てまとめてファイルに保管し、家の状況がわかるようにしている



リフォームワンポイントアドバイス

- ▶リフォームを行う際は、改善したい部分だけを見るのではなく、住まいや暮らし方を総合的に見た上で、どのようなリフォームがよいか判断しましょう
- ▶住まいに関連する資料を全て保管しておく、住宅の状態を知る手がかりになります

06 平屋で車いすで暮らすためのリフォーム(自由に車いすで移動)



リフォーム後:居間から寝室へ床の段差解消

▶ DATA	
築年数	20年
リフォームした時期	平成13年6月～8月
家族構成	母親+娘
応募者	娘(53歳)
所在地	北見市
分類	ライフ・サイクルの変化に対応するリフォーム 身体能力の低下で日常生活に支障が出ないよう対応 快適性の向上にかかわるリフォーム 生活水準の向上や利便・快適性の向上



リフォームを決めた理由とリフォームの内容

母が脳出血で倒れたため、今までの一人暮らしは無理となり、私が約20年暮らした神戸方面から、一緒に暮らすべく実家へ帰り、新しく生活を二人ですることになりました。

あまり段差のない家でしたが、床材は車いすが動きやすいフローリングでということになり、全面リフォームを、また、長く母がいることになるであろう寝室と居間をよく見えるよう、壁を取り払うことに、床を少し上げることとなったため、台所も電気調理、食洗器のキッチンに取り替えました。

風呂のリフォームは予算の関係で、後まわしにし、床をすのこで上げました。



家の外周りは、もともと玄関から道路までの通路が緩やかな勾配でロードヒーティングとなっている。現在、縁石を低く手直し中

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

思っていなかった様なことが後でよかった!!となりました。調理器・食洗器は電気代・水道代の節約になりました。使用前は、今までよりかかるだろうと思っていましたので。

部屋の戸や壁が少なくなりました結果、車いすでの移動がゆつたりと動けますし、冬の暖房のゆきわたりを心配していましたが、それも不便を感じなかったのも、これは良かったですね。

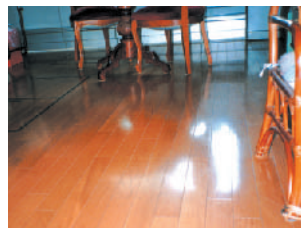
住みながらのリフォームでそれなりに苦勞はありました。青シートの向こうは“ダッダッダッ”と工事中状態です。しかし、業者側の最良の配慮で随分救われました。



玄関は車いすが充分通れる幅を確保するため、二枚の引き戸から三枚の引き戸へ変更



外出用の車いすへの乗り換えは手すりを使用



居間から台所、寝室、洗面所など、車いすですべてでも自由に移動できるよう床をフローリングに張り替え、段差を解消

みんなに教えたいお奨め情報

- あまり、部屋をしぎらないこと
- 手すりを付けすぎず家具なども手すりのひとつと考えること
- 電気代、水道代の節約になる食洗器もおすすめ

！ REFORM POINT リフォームのポイント



寝室と居間の壁を取り除き、空間を一体化、人が通れる部分を確認し、ロールカーテンを寝室の天井から設置したことで、居間からの空間が広く感じられる他、寝室で休んでいる際も人の出入りが気にならない



もともと水廻りが一体的にまとまっており、ゆつたりとしたスペースがとられていたため、間仕切りの変更は行わず、床の段差解消と洗面台などの変更を行った
これまで、洗面台に車いすの足元が入らず、洗面器を利用し歯磨きなどを行っていたのが自分自身で行えるようになり、介護者側の負担も軽減された



洗面台:足が洗面台の下に収まり、車いすに乗ったまま使用できるものへ変更



トイレ:床の段差解消



もともと浴室が広がったため、浴室の床にすのこを敷き段差を解消



浴室に手すりを設置

1.計画・設計

- 当初は、伝い歩きができるまで回復していたため、住宅内に手すりを設置するプランを検討していたが、転倒により、車いすでの生活が余儀なくされ、身体の状態にあわせ計画を変更。寝室と居間の繋がりや車いすの動きやすさ、できることは何でも自分でやるよう配慮し計画をたてた
- 家族はもちろんのこと、業者と作業療法士との間でも図面をやりとりし、連絡を取り合いながら、手すりの位置などを検討した
- システムキッチンなどの設備機器の選択は、業者のカタログから選択したが、もともと住まいに興味があり、普段からチラシなど見て情報を頭に入れていたため、改めて情報を収集しなくても良かった

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:普段から住宅の修理・ケアを頼んでおり、建物の状態も良く知っていることから、住宅を建設した業者を選んだ
- 見積り:細かい見積りを出してもらい、家族の中で、あらかじめ決めていた予算内でできる内容に調整をした
- 契約:書面により契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日、自分の目で確認/業者からも毎日説明があった
- 「一番先に納戸(なんど)をリフォームし、ある程度、荷物を収納してから他部分に取りかかる」、「母の寝室は最後に一日で仕上げる」など、業者側が細かく気づかって、工事の内容や進捗を計画してくれたのでとても助かった。しかし、住みながらのリフォームは大変と感じた

4.工事完了後

- 業者と一緒に工事が完了した部分から随時確認し、使用をはじめた
- 洗面台の照明スイッチなどを障害を伴う以前のきき手側に取り付けてしまい、若干不便なため、細かなことだが、気をつけるともっと使いやすいものになったと感じた

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- フローリングはホコリが目立ち、こまめに掃除が必要
- 日当たりがよいと、冬でも室内が熱くなりすぎずため、機器の特徴を把握し、温度調節に気をつけている
- 食洗器は介護しながらの生活に、ゆとりがもてるためとても便利



リフォーム
ワンポイント
アドバイス

- ▶障害の状態にあわせ、自分でできることを無理なく行える環境づくりが大切です
- ▶介護する側の負担も軽減し、ゆとりをもてる計画としましょう

07 あたたかさのある外壁・明るい室内



リフォーム後:外壁全面塗装、断熱性のある玄関ドアへ変更

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

リフォームは今回で二回目、土台がしっかりしていたので20年程前に新築に近い大改築を行った。木造モルタル総二階、L字型のベランダでデザインは気に入っている。

リフォームの第一の理由は、北側・台所の壁と窓枠付近のすが漏り、とくに冬期間に外気との温度差で凍結と融解がひどかった。原因は集合煙突から溶けて浸透するものと判明した。

そこで、基本構想として、

- ①屋根を無落雪に変更
- ②集合煙突を撤去
- ③北側壁面を完全張替に、その際80ミリの発泡ポリスチレン断熱材を張りつけることとした
- ④ついでに水廻りの不凍栓を取り替え
- ⑤暖房関係は一・二階ともFF式にして、三箇所にパネルヒーターを設置した。

みんなに教えたいお奨め情報

- 元請け総合施工の責任者(実弟)が、毎日のように顔を出し工事の進み具合に合わせ、小生の要請を聞き、下請けへ丁寧に指示をしていた
- リフォームの要点は、先ず
 - ①自分なりの計画を立てる
 - ②適切なアドバイス・相談のできる業者を
 - ③決して流行にとびつかないこと
 何よりも感心したのは下請けさん方のチームワークの良さであった

▶ DATA

築年数

33年

リフォームした時期

平成15年6月～7月

家族構成

夫婦

応募者

ご主人(68歳)

所在地

帯広市

分類

住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム
 建物・設備の故障、不具合に対応
 快適性の向上にかかわるリフォーム
 断熱性の向上/屋根の落雪対策

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

改築と同時に、室内装飾で壁・天井・床などやや統一した明るい色に張り替えた。中央にあったストーブが撤去されたので部屋が広く利便性が増したように思う。アコーディオンカーテンを新品に替え、不要な家具を処分したので快適な空間となった。とくに温度調整が自在になったことと、台所のガス台周りをステンで防御したので安全性も確保されたと思う。また、老後にそなえ、二階の階段とトイレに手すりを付けてもらい喜んでい。窓は全て三重にしたので、まだ冬を迎えていないが、保温性は確かであろうと考えている。

外観は、ベランダ・フェンスを焦茶色に塗り替え、壁はこれにマッチする薄グレーとした。



外壁の全面塗装:壁の色に灯油タンクと同色を選択し、一体的な雰囲気仕上げた
屋根:無落雪に変更



北側面の外壁:壁面の改修では、断熱性を高めるため、既存の窓を残し、もう一枚窓を重ね、三重の窓とした

! REFORM POINT リフォームのポイント



居間(南側):クロスを全面張り替え、必要のない家具などを処分することで、部屋をより広くすっきりとさせた



キッチン(北側):壁の改修に伴い、クロスの全面張り替え、システムキッチンの変更を行った。クロスや機器類は、色調を統一する点に気をつけ、部屋が明るくなる色を選択



以前は、キッチンと居間の境(写真中央部)に暖房器具が設置されていたが、撤去し壁面のパネルヒーターとしたことにより居住空間が広がった



階段:老後に備え手すりを設置



居間(南側面):パネルヒーターを設置
温度調節が自在になり快適



玄関:新たにパネルヒーターを設置

1.計画・設計

- すが漏りについて建設会社を営む弟に相談したところ、住宅建設の下請けをする何人かの専門家と一緒に我が家を訪れ、様々な視点から原因の調査を行った
- これまで、手遅れにならないよう、少しずつ手をいれ、大切に住んできたこと、暖かい家で快適に暮らしたいという想いがあり、すが漏りの原因であった集合煙突や屋根の改修の他、暖房関係や室内装飾についてもリフォームを行うこととした

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:自分の要望を率直に伝えられること、信頼できることなどから実弟の営む業者を選んだ
- 見積り:住まいの状態と不具合についてよく調査を行い、ある程度、リフォーム内容を絞った上で詳細な見積りを依頼
- 契約:書面により契約を結んだ(後でトラブルがないよう、細かな内訳を記した見積書を用意)

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日、自分の目で確認/業者からは事前の説明と終了の報告があった
- 腰痛のため、家具の移動などはあらかじめ業者側にお願いしていたため、指示のみで特に苦勞はなかった。また、これを機会に不要な家具などを処分したため、家具を何度も移動する必要がなかった
- 工事中は常に進行状況や手順を把握し、要望は気がついた時点で直ぐに伝え、工事の後戻りなどがないように気をつけた。また、工事中にあった軽微な変更などは、両者で確認し、メモ(書面)に取っておくよう心がけた

4.工事完了後

- 完成した部分から、そのつど確認

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 機器使用の説明をきちんと頭に入れ、使用方法を守り、快適に暮らしている
- 不具合があった場合は、すぐ業者に相談している



リフォーム
ワンポイント
アドバイス

- ▶住まいの不具合が発生したら原因を究明し、適切に対応しましょう
- ▶新しい機器類も使用方法を間違えると台無しです
正しい使用方法を守り快適な生活をおくりましょう

08 中古住宅をリフォームし、自分の家に！



リフォーム後:正面の庭は自分達の手づくり

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

昨年、中古住宅を購入したのですが、築9年の割には煙草のヤニなどで汚れ(私たちは煙草を吸いません。)使い方の悪さから傷みもありました。さらに、中古住宅ということで使い勝手の悪い所もあり、思い切ってリフォームすることにしました。

基本的な間取りはそのままで、目に見えるもので元から変わっていないのは、ユニットバス本体と簡易水洗式トイレの便器(近年、下水道が供用開始になるため今回は便座のみ交換)など数カ所のみ。さすがに、ここまで変えると中古住宅といえども、新築住宅の雰囲気となりました。(実際臭いも新築の家に近かったかも?)

■リフォームの内容■

1. 玄関ドアを断熱ドアに交換(ドア自体も汚れていた)
2. 台所に勝手口を付けた
3. 庭に出られるよう高窓をベランダ用の窓に付け替え
4. システムキッチンをは型タイプからL型へ入れ替え
5. 洗面台・下駄箱を入れ替え
6. ボイラーを壁掛け式のタイプに入れ替え(狭い洗面所が改善)
7. 玄関の上り框が高かったので式台を付け段差を少し解消
8. 玄関に玄関フードを付けた
9. 台所に床下収納を取り付けた
10. 外壁のサイディングを下地から張り替えた
11. 室内クロス(出窓等のカウンター部分含む)は総て張り替えた。
12. ほとんどの部屋のフロアを張り替え、畳は表替えをした
13. 天井にはブローイングをして、断熱効果を高めた
14. 照明器具をほぼ取り替え、玄関には対人センサー付きのものに
15. 温水洗浄便座に取り替え
16. 網戸をスライド式のものに付け替え
17. コンセントの位置を増やした

みんなに教えたいお奨め情報

- 特にメーカーや物件などが決まっていなくても、時間のある時はマイホームセンターやメーカーのショールームなどを見て、自分の知識や情報を高めておくことが大事(その後、勧誘の電話など来ることもありますが…基本的にそのメーカーの一番良いものを展示しているため参考になる)
- 工務店にお任せではなく自分たちの好みや意見をはっきり言える方が、後々よいと思います。さらに、そういう意見を聞いてくれる工務店を探すことも大事でしょう
- 我が家のように中古住宅を買う場合は、いろいろな時間帯に現場に行ってみるといろいろな発見があり、何度も通ってみた方がよい



リフォーム前:正面



リフォーム前:裏面

▶DATA

築年数	9年
リフォームした時期	平成14年6月～7月
家族構成	夫婦+子供1人
応募者	ご主人(31歳)
所在地	上磯町

分 住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム

建物・設備の障害、不具合へ対応

類 快適性の向上にかかわるリフォーム

断熱性の向上/生活水準の向上や利便・快適性の向上



リフォームして良かったこと、特に苦労したこと

大きな変更点は、台所に勝手口を付けた点とベランダを作った点ですが、この二つは変更して本当に良かったと思います。実際、出入り口が玄関しかなかったので、裏に行きたいときなど、そのままでは不便でした。

リフォームの見積りを取るときに、工務店の方に見てもらったところ外壁の張り方に問題があり、当初は外壁の塗り替えだけの予定を外壁の張替工事に変更。予算的にはかかりましたが、結露の心配も減りかえて安心して住めるようになりました。なにより、最初の段階でかなり手を入れたので、家自体の寿命も延び、中古住宅でありながらも、自分で建てたような気分になったのが、良かったことでしょうか。

家自体が欠陥住宅とまではいきませんが、かなり手を抜いて作られている部分があり、壁・天井・床などの下地のスパンが広く、ブローイングを吹くときに天井が落ちるのではないかと心配でした。床も当初は総てはいで張り替える予定でしたが、上記の理由から結局そのままの上に、新しいフロアを張りました。そんな訳で我が家のフロアは36mmの厚さになっています、おかげで段差が少し解消されましたが…。それでもまだ、床が下がる所はあるんですけどね。

あと、外壁工事に思わぬお金がかかり、当初予定していた庭の工事が、ほとんどできなくなり、最低限の土留め工事だけで、後は自分たちの手でホームセンターや材木屋から資材を仕入れ、庭をつくりました。(今年は屋根も自分で塗り直しました。)

！ REFORM POINT リフォームのポイント



取り替え前のキッチンはは型で汚れもひどかった



使い勝手を考慮し、L型のキッチンへ取り替え



キッチン横には勝手口を新設、家の裏側へ行くときなどとても便利



和室高窓:変更前



和室高窓をベランダ用の掃き出し窓へ変更



掃き出し窓は新設したベランダへ続く(ベランダは手づくり)



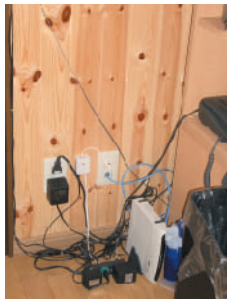
玄関工事後:クロスの張り替え 木の腰壁張り/断熱ドアに交換



上がり框に式台を設置



居間工事後:木の腰壁を張り、暖かい雰囲気



電気製品は増えることはあっても、なかなか減らないため、コンセントの差込口を増設(特にテレビ周り等、我が家はそれでも足りなくなった)あわせて、LANケーブルも引いたため重宝している



居間工事後:出窓力ウンターを木の腰壁と同素材で統一

1.計画・設計

- 立地条件にひかれ、中古住宅を購入したが、予想以上に汚く、傷んでおり、自分達の使い勝手のよい住宅にするためリフォームすることに
- 以前、住んでいた住宅が古く、とても寒かったため暖かい暮らしという点に気をつけ計画した
- 知り合いの木工さんと話しをしたり(仕事柄、他の建築現場を見る機会が多い)、マイホームセンターなどへ実物の仕上材や設備を見るなどして情報を収集した

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:知り合いの業者で人柄も含めて安心できる所を選んだ
- 見積り:現場を実際に見てもらい、住宅の状態など、相談をした上で見積りを依頼(相談では、外壁の問題が判明し、外壁の改修を含めて見積りを依頼することに)その後、見積りの金額を参考に、予算に合わせてリフォーム内容を調整した
- 契約:書面により契約を結んだ(契約書は住宅に関連する税金の控除を申請する際にも必要であり大切)

3.工事中

- 前の住宅に住みながらのリフォーム(完成後入居)
- 工事の状況は毎日現場を訪れ確認/自分で写真を撮り工事の様子を記録した
- 始終現場に居ることはできないため、できるだけ業者と声を交わし、信頼関係を築くことを心がけた。また、差し入れは、小さな冷蔵庫を用意し、好みに利用してもらうなど、お互いに気を使わず気持ちよく仕事をしてもらえるよう努めた
- 工事中的変更:両者で変更内容・費用などを確認した上で納得してから工事の変更を行った(具体的には、床の上貼りなど)

4.工事完了後

- 毎日、進行状況を確認し、工事完了後は全体を確認

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 物置、庭の造作は2ヶ月かけて自分自身で行った
- 今年は自分で屋根も塗り替え、住宅の手入れを行っている
- 日常生活では、換気(湿気るとカビ)に気をつけている



リフォームワンポイントアドバイス

- ▶自分たちのライフスタイルにあわせたリフォームをしましょう
- ▶庭づくり、日常の手入れなど、自分達で楽しみながらリフォームするのもよいでしょう

09 コンサバトリーのある住まい



リフォーム後:コンサバトリーとテラス

▶ DATA	
築年数	20年
リフォームした時期	平成15年6月～7月
家族構成	夫婦+子供1人
応募者	ご主人
所在地	阿寒町
分類	住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム 建物・設備の故障、不具合に対応 快適性の向上にかかわるリフォーム 住まいに対する意識の変化に対応 /生活水準の向上や利便・快適性の向上



リフォームを決めた理由とリフォームの内容

- ・老後の趣味を楽しむための部屋がほしかった
- ・カナダへの旅行で、居間～デッキという連の流れで生活している習慣に触れ、コンサバトリーを初めて知ったときに『これだ!』と思った。これをきっかけに趣味の部屋としてコンサバトリーを我が家に取り入れる計画を決めた
- ・築20年、水廻り等の老朽化が進んでいるであろうと思い、大事に至る前に修繕を施したかった
- ・収納スペースを増やしたかった



リフォーム前:外観



リフォーム後:コンサバトリーと庭

みんなに教えたいお奨め情報

- 水廻りの老朽化が隠蔽部で、当初考えていたよりも進んでおり、よいタイミングで更新できた
- 床暖を取り入れた土間なので、冬でも身近なところで趣味を楽しめ、夏は土間からウッドデッキへと自宅での行動範囲が広がり大変満足している
- 計画段階で自分自身の『夢』などを設計者と十分に打ち合わせできたことによりイメージ通りのリフォームを行えたと感じている

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

- ・趣味の部屋コンサバトリーを増築(床暖)
- ・水廻り腐食部分を更新
- ・台所をシステムキッチンに更新し、対面方式に配置を変更
- ・浴室をユニットバスに更新するとともに、若干増築し浴室床面積を増大
- ・玄関部に風除室を設置
- ・一階の外壁のみサイディングに張り替え、二階は既設モルタル塗りの上に塗装仕上げ
- ・クローゼットの増設
- ・必要のなくなった集合煙突の撤去
- ・居間、和室、台所の床が傾いていたため、床組の組み替え



コンサバトリーからテラスへつながる入口



地震対策の工夫として、鉢植えにキャスターを設置

! REFORM POINT リフォームのポイント



コンサバトリー内部:犬・植物・人間の共存する空間



コンサバトリー夏の様子:庭にパードテーブルを設置(昨年は、22種類もの鳥がやってきた)



一階の外壁をサイディングに張り替え二階は既存のモルタル壁を塗り替え



床組を組み替え、床の傾きを修正この改修で地震の被害が少なくなった



コンサバトリー工事の様子:床暖房



コンサバトリー工事の様子:外壁

1.計画・設計

- 住宅ローンは終了したが、水廻りの傷みが気になっていた。老後にローンを抱えるのも嫌だったが、残りの人生を、住宅の傷みをあちこち気にしながら住むのではなく、安心して住みたいという願いがあり、ローンを家賃だと考え、住まいと長く付き合っていくことを大切にリフォームを決心した
- さらに、せっかくリフォームするのであれば、楽しめるものと考え、冬場に趣味である、土いじりができ、犬・人間・植物の共存できる空間を計画した
- 一番時間がかかったことは、自分が実際に見たコンサバトリーのイメージを設計者に伝えること。言葉では、なかなかうまく伝わらず、何度も図面を書き直してもらい、最終的には、コンサバトリーの本を探し設計者に見てもらい、ようやく理解が得られた

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:職場でつき合いのある業者の中で、何でも言い合えるところを選んだ
- 見積り:実際に現場を見てもらい、住宅の状況を伝えた上で見積りを依頼
- 契約:書面による契約を結んだ

3.工事中

- 住みながらのリフォーム
- 工事の状況は毎日、自分の目で確認/業者からも毎日説明があった。業者側は工事中に写真を撮り記録を残していた
- 工事中の変更:本棚の位置などの軽微な変更はそのつどお互いに確認し、行った
- また、水廻りの腐食が想像をはるかに越え進行しているという問題が起り、両方で改修の方法や工期、費用について確認し、両者合意のもと工事を進めた(※水廻りの腐食の原因は、過去に浴室の配管がつまり、その時に水が土台にまわってしまったためと考えられる)この時期にリフォームし発見できてよかった

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 外のウッドデッキは白色塗装仕上げとしており、これから、自分の手で楽しみながら手入れしていく予定



リフォーム
ワンポイント
アドバイス

- ▶雑誌や本を用いると自分のイメージを相手にうまく伝えることができます
- ▶暮らしを楽しむためのリフォームもよいでしょう

10 生まれ変わった古い農家の家



リフォーム後:正面外観

リフォームを決めた理由とリフォームの内容

築後45年の一階ブロック、木造、二階木造の住宅です。三世代が住んでいましたが、あまりに設備が古くなり、私たちも別な家に住んでいましたが、親から、「君たちが修理なり、リフォームして住めるようにしたらどうか」との話があり、主人とも相談してリフォームすることにしました。

幾つかの建設業者に相談し、最終的には、玄関下屋の落雪問題、外窓のサッシペアガラス化、床断熱と床暖房、厨房機器、ユニットバス、トイレの合併浄化槽、天井、壁面の断熱化、玄関関係の落雪防止などの工事をすることにしました。



リフォーム前:正面外観



リフォーム前:裏面外観

みんなに教えたいお奨め情報

面倒な工事を気持ちよく最後まで誠意を持ってやってくれる建設会社に出会ってよかったと思います

▶ DATA

築年数	45年
リフォームした時期	平成14年5月～7月
家族構成	夫婦+子供2人
応募者	奥様(28歳)
所在地	京極町

分 住宅性能の維持・向上にかかわるリフォーム
建物の老朽化に対応

類 快適性の向上にかかわるリフォーム
断熱性の向上/屋根の雪対策/
生活水準の向上

リフォームして良かったこと、特に苦勞したこと

何せ古い家で床下にも浸水があって、古い大きな丸太をけずった床材もぼろぼろに腐っていました。天井をはがしたら、大きな長い丸太をけずった梁が荒波のようにうねっていて、二階の床が凸凹な理由が判りました。壁はブロックの内側が良い状態ではありませんでした。

建設業者の担当建築士さんが女性の方で、親切丁寧に相談にのったり解説してくれました。おかげで見違えるような楽しく生活ができる場所に生まれ変わりました。



雪対策として玄関前に雁木を設置、玄関ブロックは自分達で塗装を行った



内玄関と階段は既存の間取りを活かし、床・壁を改修

! REFORM POINT リフォームのポイント



工事中:居間:基礎の老朽化が激しくコンクリートで密閉し補強



リフォーム前:キッチン



リフォーム前:浴室



リフォーム後:脱衣室(床暖房設置)



リフォーム後:居間:以前は、窓が一つずつの部屋だったが、仕切をなくし開放感のあるリビングとした



リフォーム後:キッチン:手前のカウンターは自分達で考えたアイデア、機器類は長く使うため、ショールームなどを見てまわり時間をかけて好みにあったものを選択



リフォーム後:以前の浴室は、洗面スペースと混在し、使い勝手も悪く、それぞれが独立したスペースとなるよう計画



リフォーム後:以前の勝手口をトイレに改修。収納スペースも設け、広々とした空間に

1.計画・設計

- 結婚後も両親と同居、二人目の子供が生まれることとなり手狭になるためリフォームし住み替えることを計画
- 何年も空き家になっていたことから老朽化も激しく、自分達ではリフォームして住むことが可能か判断が難しく、複数の業者にリフォーム可能かどうかと概算の金額を相談。ほとんどの業者に新築を薦められたが、家への愛着と予算の問題からリフォームを選択
- 既存住宅の図面を作成し、間取りの変更、キッチンの位置など、具体的なリフォーム内容を検討
- システムキッチンやユニットバスなどの設備機器は、自分が気に入る長く使えるものをと想い、メーカーのショールームや展示会など、実物を見てまわり選択
- 使用する材料については子供が小さいためシックハウス対策を考え、できるだけ健康に害のない材料を使用してもらうよう気をつけた

2.業者選び～工事契約

- 業者選び:リフォーム後の管理も考え、近隣の業者を選択
- 見積り:複数の業者に対し、現場を見てもらい、リフォーム内容を相談した上で見積りを依頼。最終的には見積内訳書で細かな金額と提案内容を比較し、信頼性なども考慮し一社を選択
- 契約:書面による契約を結んだ

3.工事中

- 前の住宅に住みながらのリフォーム(完成後入居)
- 朝、夕方など毎日現場を訪れ、自分の目で工事の状況を確認(また、工事の様子を自分自身で撮影し記録に残した)
- 業者からは工程ごとに説明があった
- 工事中的変更:両者で変更箇所と費用を確認し合意のもと実施(集合煙突の撤去、屋根の塗料の変更、隣接する部屋の床張り替えなど)
- 祖父母が住んでいたままの状態であり、荷物の片づけや掃除などを自分達で行ったため、工事前が大変だった

4.工事完了後

- 業者と一緒に確認

5.アフターケア(住宅の管理・日常の手入れなど)

- 寝室が北側にあり結露しやすいため、気をつけている
- 室内の照明スイッチや玄関ブロックの塗装などは、自分達でリフォーム



リフォームワンポイントアドバイス

- ▶リフォームの適切な費用を把握するため、複数の業者から見積りを取り比較しましょう(金額のみならず、プランの内容も確認しましょう)
- ▶実際に現場を見てもらい、住まいの気になる部分を相談してから見積りを依頼しましょう

用語解説

【あ行】

上がり框（かまち）……………玄関の上がり口の縁に渡してある化粧の横木

【か行】

介護保険制度……………従来は行政によって提供されていた福祉サービスについて、利用者と事業者との間の契約によるサービス利用とすることにより、利用者の選択によって介護サービスを総合的に利用できるようにした仕組み。2000年4月から施行された。介護保険では、介護が必要になっても、できるかぎり住み慣れた自宅で自立した生活ができるよう、必要な福祉サービス、医療サービスを総合的に受けられる。住環境整備に関わる「住宅改修費の給付」「福祉用具の貸与・購入」などが在宅サービスのメニューに盛り込まれた

介護支援専門員（ケアマネジャー）……………介護保険制度において、要介護認定を受けた被保険者の相談に応じ、在宅又は施設のサービスが利用できるように、市町村・在宅サービス事業者・介護保険施設などとの連絡調整など（ケアマネジメント）を行う専門職

ガイダンス……………助言・指導、案内、手引き

瑕疵（かし）……………請負契約において、引き渡す工事内容の品質・性能として、当初契約書とは異なること

雁木（がんぎ）……………雨や雪に濡れないよう、ひさしでおおわれた通路

結露……………部材の表面に水滴が発生すること。原因は部材が冷たいことと室内の水蒸気が多いこと
特に冬期間も発生しやすく室内換気の励行が重要

蹴上げ（けあげ）……………階段で足をのせる部分の一段の高さ

ケースワーカー……………事故や病気などにより、社会生活上の問題をかかえた方に対し、相談にのり、福祉関係の法律と照らし合わせるなど、必要な援助の方向や問題解決を図る助言、支援を行う援助者

コンサバトリー……………温室、植物室（光、景色を取り込む家と庭をつなぐ空間）

【さ行】

サイディング……………板状の外壁材の総称。セメント系、金属系などがある

シックハウス症……………工事で使用した建材や接着剤、塗料から出る化学物質に反応して、頭痛、目の痛みなどがでること

仕様書……………図面で書き表せない事項を文書としてまとめたもの

住宅診断……………専門的な立場から、住宅の状況・状態や、住まい手が改善してほしいと望んでいる問題点・課題を的確にとらえ、住宅の調査、評価と具体的に適切なアドバイスを行うこと

すが漏り……………冬期に軒先にできた氷堤（氷のかたまり）により、屋根からの融雪水がせき止められ、屋内側に侵入する現象
断熱不良により起きるもの

【た行】

ティッピングバー……………車いすの後部に付属しており、介助者が踏むと前輪が浮く（段差などを越える時に使用）

【は行】

バリアフリー……………段差や仕切りをなくすなど、高齢者や障害者の行動を阻む心理的、物質的な障害がないよう配慮すること

踏み面（づら）……………階段で足をのせる部分またはその長さ

ブローイング工法……………ブローイングマシン（吹き込み機）からホースを天井裏などに引き込み断熱材をすき間なく吹き込む断熱材の施工法

ペアガラス……………工場ですめ、2枚のガラスを一定間隔を保って組合せたもので、中空層の密閉性が非常に高く、断熱性に優れている（1枚ごとに建具で構成された2重ガラスとは異なる）

【ま行】

水切り……………仕上げ材の端部に、雨水が外壁内部に侵入したり外壁表面を伝って流れ落ちないように設ける板のこと。一般的に金属材料を用いる

メンテナンス……………維持保全（住宅の性能・機能を維持するために、使われている材料・部材や機器に対して行う清掃や点検、修繕、交換など）

【ゆ行】

ユニバーサルデザイン…年齢や障害の有無・能力に関わりなく、誰もが使いやすいよう配慮されたデザイン

【ら行】

ライフ・サイクル……………人の生活周期。生活設計などのために人生を何段階かに分けたもの

履行保証保険……………契約内容が実行されなかった場合に生ずる、注文者の損害を保険金などにより保証するもの

住宅リフォームに関するご相談は

（財）北海道建築指導センター
札幌市中央区北4条西5丁目 三井生命札幌共同ビル3階
電話 **011-222-6070**

高齢者・身体障害者の方のためのリフォームに関するご相談・お問い合わせは

各市町村の在宅介護支援センター

北海道高齢者総合相談センター相談電話
札幌市中央区北2条西7丁目 かでる2・7 2階
電話 **011-251-2525**

●福祉用具と住まいの相談
第1・第3金曜日 午後1時～午後4時

●暮らしのよろず相談
月曜日～金曜日および第1・第3土曜日 午前9時～午後5時

消費生活に関するお問い合わせは

北海道立消費生活センター
札幌市中央区北4条西7丁目 緑苑木下ビル内
電話 **011-271-0999**

この体験集に関するお問い合わせは

北海道建設部建築指導課
札幌市中央区北3条西6丁目
電話 **011-231-4111** 内線 **29-470**

住宅リフォーム検討委員会（順不同）

委員長／加藤 光夫	札幌理工学院 建築学部 教授
委員／梶原 哲也	社団法人 北海道住宅リフォームセンター 専務理事
伊藤 雄	株式会社 ホームトピア 開発部次長
佐藤 和範	社団法人 北海道建築工事業組合連合会 理事
西代 明子	西代企画設計 代表
渡辺 敏裕	北海道インテリア事業協同組合 副理事長
持田 容子	財団法人 北海道建築指導センター 普及部長
協力委員／武田 充光	北海道保健福祉部地域福祉課 福祉基盤グループ 主査
十河 哲也	北海道立北方建築総合研究所 生産技術部生産システム科 科長
長谷川 雅浩	北海道立北方建築総合研究所 居住科学部住生活科 科長
能勢 淳彦	北海道建設部建築指導課 建築企画グループ 主査

事務局／（財）北海道建築指導センター
取材協力／（株）シー・アイ・エス計画研究所

住宅リフォーム体験集 平成16年1月発行
企画／北海道建設部建築指導課
発行／北海道
編集／（財）北海道建築指導センター

●この体験集は、資源保護のため再生紙を使用しています。