

第4話

リフォームプランの決定



〈性能向上リフォーム体験記〉 CH ラボ 小浦 孝次

まず改修したい項目をまとめてみる

今回のリフォームの目的は「1階部分の冬の寒さの改善」、「自宅のリモートオフィス化」、「高齢化対応」になります。また耐震改修を実施することになりますが、耐震診断の結果から1階の7カ所の壁、2階の5カ所の壁を耐震強化した壁とすることになります。耐震改修は室内側から構造用合板を取り付ける工事になりますが、内装の一部を変更するとその結果として壁紙等は全体にやり替えとなってしまいますので、思ったより大きな工事となると分かります。どうせそこまでの工事をするのであれば、ついでに色々な改善もやれば良いと気づきました。たとえばコンセントの増設やネット環境の整備などは室内に線を這わせるのではなく、壁の中に埋め込んで施工できるのできれいに施工できます。リフォーム後にどのように各部屋に家具を設置するかまで考えて配線計画をやり直すことにしました。これは新築購入の時には入居後家具を選ぶ場合が多いと思うので、家に合わせて部屋の使い方を考えることになります。しかしリフォームでは現在の使い方と家具が分かっていますから住まい方に合わせた配線計画が可能で、高さや位置など自由になるのがメリットと感じました。

リフォーム業者と改善したい箇所を抽出し、個別に改善策を選択していきました。1F部分は冬の寒さ対策として断熱性能の強化を行うことにしました。断熱材のっていない床には断熱材を新設、耐震対策として内装を撤去することになるので、壁の断熱材も省エネ基準対応に交換することになりました。また断熱性能の低い窓は全て交換し、特に断熱化の難しい北側出窓はやめて引き違いの高性能サッシに変更します。2Fは夏の天井の焼けが気になるので小屋裏から天井断熱材を交換し、きれいに施工してもらうことにしました。

断熱化の次はそれぞれの部屋の使い方や暖冷房計画を考えました。今の家は周囲を住宅に囲まれているので1F部分には季節を問わず直射日光はほとんど入ってきません。また、1F部分は日中人がいなくなるので部分間歇の暖冷房方式が適しています。夏季でも直射日光が入らないので冷房はエアコンで十分でしょう。

2Fのバリアフリー化とリモートオフィス化は内装工事だけで済みそうですが、5カ所の耐震壁の新設と和室の洋室化の際に内装を撤去することになるので、配線のやり替えも同時に行うことにします。

だんだん気が大きくなってきました

工事の相談が進む毎に費用は大きくなって、すでに当初考えていた800万円をオーバーし始めています。しかし、中途半端な工事でやめると不満足な状態で終わってしまいますし、後で追加改造するとさらに高い費用がかかることになります。そこでリフォームの打ち合わせ中に出たアイデアや心配事項も合わせて計画に盛り込めないか検討を始め、だんだんと気が大きくなってきました。

まずは当初予定に無かった冬期の暖房ですが、現在の生活パターンでは夜間のみ運転することになるので就寝中の快適さを考え床暖房とすることにしました。足りなければ電気毛布等に対応することになります。またエネルギー効率的には温水式床暖房が良いのですが、運転スケジュールを考えると応答が早く、設備が簡便な電気式が今回は適していると考えました。

また、春秋期に通風を利用したくなった場合を考えると、この家は周囲を家で囲まれるため風の通りは悪いのですが、家同士の隙間を通して多少の風は期待できます。ただ、そのときの風は家の壁に平行に流れるため引き違い窓では家に取り込むことができません。そこで引き違い窓を撤去して左開きと右開きの滑り出し窓を対で取り付けることにしました。こうすることで風向きに合わせてどちらかの窓を開ければ、ウインド・キャッチャとして機能し室内に風を取り込むことができるようになるはずです。

1Fで隣接住戸から丸見えになる窓は、視線対策と防犯対策のためルーバーを新設します。さらに、書籍収納量を確保するため作り付けの天井までの書架を作ることにしました。そして洗濯物の室内干しが可能になるように窓枠取り付け式の室内物干しを選びました。

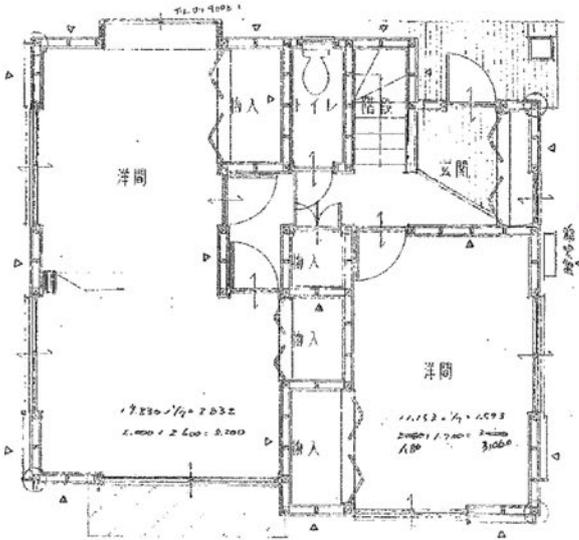
最後に壁紙、内装建具、外壁、屋根葺き材の種類や色を決める事になりますが、上を見ればきりがありません。全体予算を見ながら決めるようにしました。工務店さんとの打ち合わせは思ったよりも長くかかり5回・2.5ヶ月に及びましたが、納得できるプランが作成できたのでやっと着工にこぎ着けることができました。このようにして決めたリフォーム計画を表と図にまとめます。今回は費用について書いてみようと思います。

		目的	改善したい点	改善策
当初の計画	1F	冬期の寒さの改善	・冬期の床の冷たさ	・床下断熱材の設置
			・冬期の部屋の寒さ	・壁断熱材の強化 ・開口部断熱性能の向上
	2F	自宅のリモートオフィス化(2F和室)	・リモート環境	・書斎空間の確保 ・Wi-Fi環境の改善
		高齢化対応(2F全体)	・バリアフリー環境	・手摺りの整備 ・和室の洋間化
補助金等		耐震改修(自治体)	旧耐震基準 1981年以前建築 新耐震基準 1981～2000年建築	・対象外 ・対象
		省エネ改修(国)	グリーン住宅ポイント 税制優遇	・対象 ・対象外
打ち合わせによる追加	1F	室内環境改善	・冬期暖房方法 ・春秋期 通風の確保 ・隣接住戸からの視線・防犯対策 ・書棚の確保 ・室内干し	・床暖房 ・ウインド・キャッチャー ・ルーバーの設置 ・作り付け書棚 ・室内物干し(窓枠取付け式)
			夏季の暑さ改善	・夏季の天井の焼け
	2F	高齢化対応	・高齢化対応	・トイレ便器交換

(表) リフォーム目的と改善策

リフォーム前

1F

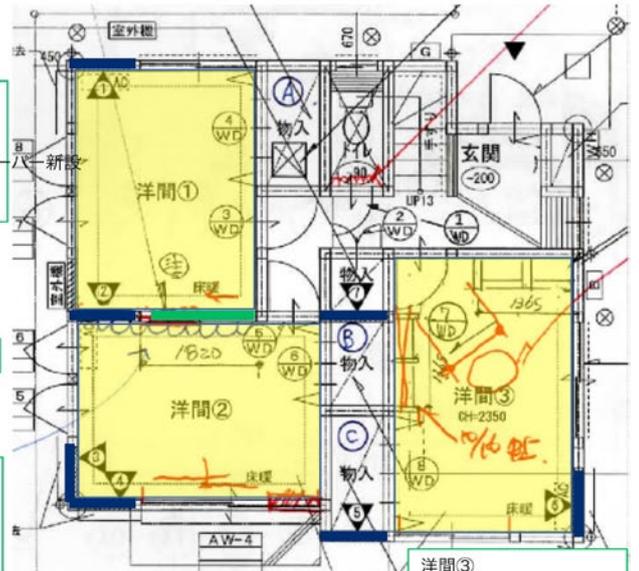


洋間①
壁・床断熱材 交換・設置
北出窓撤去⇒サッシ交換
西窓撤去⇒滑出し窓交換
床暖房 新設

引戸間仕切り新設

洋間②
壁・床断熱材 交換・設置
南窓撤去⇒サッシ交換
西窓撤去⇒滑出し窓交換
床暖房 新設

リフォーム後

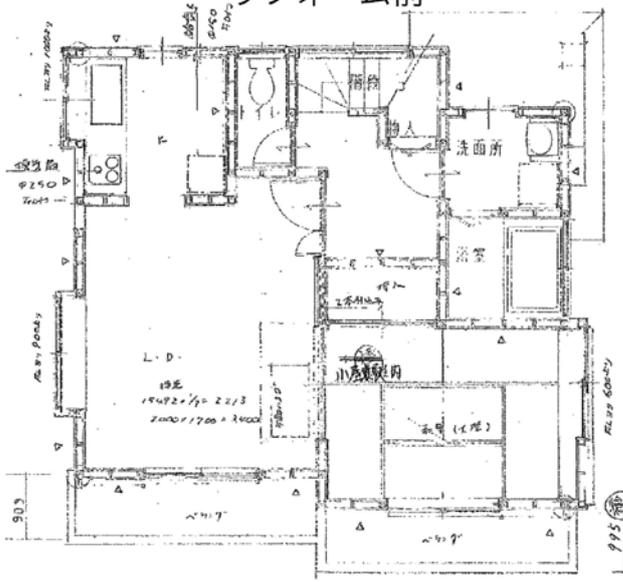


洋間③
壁・床断熱材 交換・設置
南窓撤去⇒サッシ交換
東窓⇒ルーバー新設
床暖房 新設

耐震強化壁 (7カ所)
X方向 (5カ所) Y方向 (2カ所)

リフォーム前

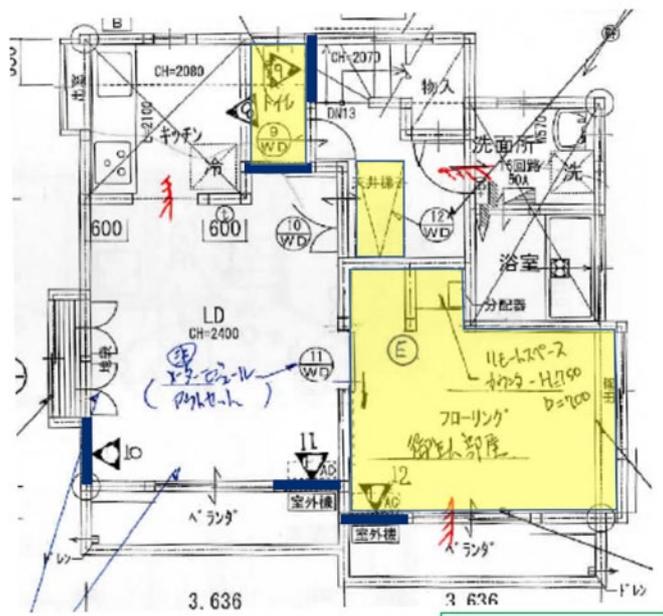
2F



トイレ便器交換

ロフト梯子交換

リフォーム後



和室⇒洋間(フローリング)
押入⇒リモートスペース

耐震強化壁 (5カ所)
X方向 (3カ所) Y方向 (2カ所)

(図) リフォーム図面