

RENOVATION READING BOOK

 **SMART ONE DESIGN**
product to live it up

730-0037 広島市中区中町2-22
中町ビルSEED 201号室
TEL 082-236-3260
FAX 082-236-3261

WWW.SMART-ONE.JP

思い通りにリノベーション、
ちょっと、その前のお勉強。

2

リノベーションとは

価値を感じない家・部屋を
価値あるものに

リノベーションとは、中古住宅、施設などに対して、建築基準を含む機能や価値を再生し、全体のバランスを考えながら、包括的に改修を行って現代のライフ&ワークスタイルに合わせて間取りや内外装を刷新することです。

遊れば、決して新しい考え方や暮らしぶりなどではなく、そこに存在する人、またその周辺の人たちとより良い環境で、暮らしたいという本能的な行為に過ぎないのかもしれない。

例えば既存住宅のストック数は5700万戸(2010年)、少子化にともない、今後も増加傾向。そのストックを有効活用していくことも今後必要となります。資産価値、消費の見直し。都市の構築。エコ・資源の節約。循環させるストック型社会...時代の生んだキーワードに沿って、住まいのあり方を考えるとこのような一つの方向があることに気がついたのかもしれない。

自然から身を守るだけの住まいであれば、これほどまでに多様化はしなかった。人は、暮らしの中で「楽しむ」ということを忘れない。中古住宅を活かしながら、自分にあったライフスタイルを実現する。現代の新しい住宅選びの選択肢になりつつある。

株式会社 SMART ONE DESIGN
假屋 誠

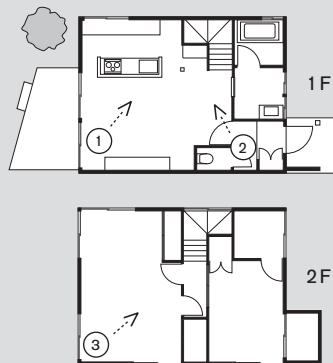
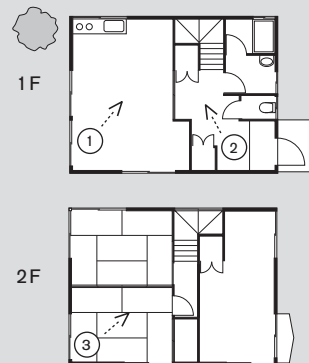
SMART ONE DESIGN

RENOVATION READING BOOK

2

思い通りにリノベーション、
ちょっと、その前のお勉強。

リノベーションを行うにあたって、「知って、損はない」の発想で、材質などにもほんの少し、触れてみたいと思います。「床」といえば、今や当たり前の「無垢フローリング」。しかし、注文住宅でもない限り、素材を選ぶ事なんてできません。チラシなどでも素材について掲載してあるパンフレットなんて見かけたこともない。ましてや、気にしたこともない!? これでは楽しみも半減です。もちろん、機能性がばかりでなく、お部屋のムードは、そこで暮らす人にとって、気分を左右する重要なことですが、どう仕上げるかで暮らしぶりが変わるくらいの違いがあるのかもしれない。例えばマンションの場合、コンクリート剥き出しの壁は、コストを抑え、おしゃれな印象でアトリエのようなイメージになりますが、夏は暑く、冬は冷えを感じます。断熱材を入れ、ボードを貼付ければ、冬は暖かく、防音効果もあります。しかし、なんだかありきたりの印象...と、こんなことはほんの一部で、仕様によって、たくさん異なる条件がでできます。ということで今号は「床と壁」がテーマです。



築28年の鉄骨造2階建てをリノベーション。

そこで、まずは最新のリノベーション物件をご紹介します。戸建て築28年の鉄骨造2階建て、若いご夫妻と生まれたばかりのお子さまが1人。今後も見据えて2階個室部分はフレキシブルに活用できるようにプランしました。キッチンが体面式に、襖や壁も取り払い、バス、トイレや窓などのパーツ類もすべて、新しいものへ変更。畳の和室もフローリングの洋室へ。収納部分は以前よりも少し広めに確保。3LDKから2LDK+Sへ、庭があったおかげで、デッキを追加し、少しでも居住空間としてのスペースを広く、開放感を確保しました。

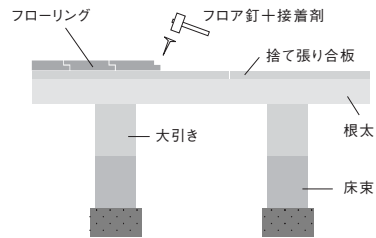
フレキシブルで開かれた空間をつくる。

デッキに関しては、室内の延長として、素足で動ける範囲が広がるということはそれだけでも随分、開放的です。幸いにも、建物自体の傷みも比較的に少ない物件だったため、大幅な修繕はありませんでした。戸建ての難しさは家屋を支える既存の柱を中心に変更を加えることです。もちろん、予算次第では大幅に増築など変更する事も可能ですが、限られた予算です。無理に梁を増やしたり、重要な柱は、取り除くこともできないため、既存の原形を留めた上で、足し算と引き算でバランスを取り、改善する必要があります。

床の構造

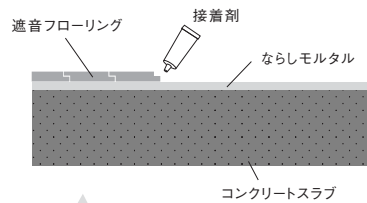
台所などに見られる床下収納...ということは、床から地面、あるいはフロアの実質的な床にその深さ程度、「間」があるということです。中には水道やガスの配管が床下を直接通っている場合もあります。

基本は、今も昔も変わらない。



一般的な木造住宅の基本はこのように負荷を分散しながら、地面から順に積み重ねて床が出来上がっています。さらに地面には基礎工事を行います。「なんということでしょう。雨やシロアリの影響で木が腐食しているではありませんか。」というアレです。最近では対策法もさまざまなカタチで紹介されています。床の修繕工事を行う場合は、必ずチェックしてもらいましょう。
※施工方法は何通りもありますので、図は一例です。

コンクリートであれば直貼りが主流。



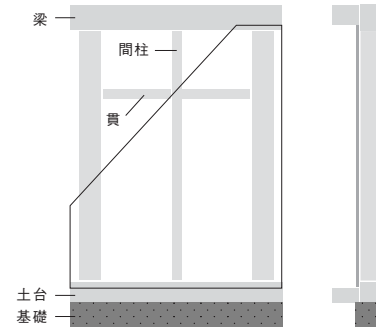
コンクリートでも、畳や遮音性を高めるために、床上げしている場合もあります。賃貸マンションなどで、台所まわりや脱着室、ベランダの出入口付近で床がしなったり、ギギギと音をたてたり、という経験はありませんか？ 結露や水の湿気などで傷み始めています。

コンクリートの床に直接、フローリングを接着剤で張りつける方法。その場合、状況に応じて、平面にならす必要もあります。防音対策やクッション性の向上を図ったフローリング材もあり、この施工方法が主流となっています。築年数の経った中古マンションなど、床上げ高や室内の天井からフロアの実質的な天井まで随分、間が空いている場合があります。厚みを調べて、騒音などに問題が無ければ、これを取り除くことで天井高はアップ、解放的な空間となります。

壁の構造

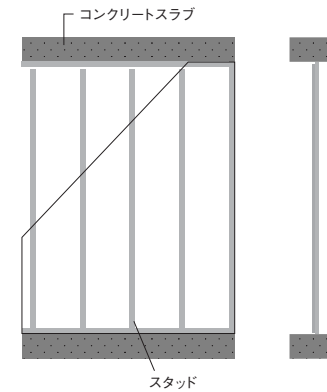
壁の構造にも何通りもの施工方法があり、ここでは省略。もちろん、断熱材などもあります。マンションの場合、角部屋でも窓の追加、共用部は変えることができません。

日本の住まい、基本はコレです。



図は木造戸建ての壁構造です。壁をつくるということはこのように柱、間柱をつくり、それを覆うようにボードなどを張りつけていきます。戸建ての場合、個室の間取りを変更しようと思ったら、梁を追加し、上下で柱を固定しないとイケません。取り除くだけなら可能でも、マンションと比べたら、自由度は低く、構造上、限られた予算では不可能な場合もあるでしょう。

箱の中に仕切りをつける。



図はマンションの躯体部分にあたるコンクリートの壁面にボードを張りつけるイメージです。間仕切り用の壁は、材質が異なっても、図のように上下で固定した柱、貫をつくり、ボード[石膏]を張ります。コンクリートの場合、箱のような丈夫な躯体がすでにできているので、上下で固定すれば比較的の自由な位置で間仕切り壁は追加できます。間仕切り壁以外は天井もコンクリート壁のみ、剥き出しという方法もあります。

床の材料

表面を仕上げる床材にはフローリング、タイル、カーペットなどがあ
ります。今回は主流となる「無垢フローリング」をご紹介します。

よく使われる材料。(上から価格の安い順)



パイン
黄白色で触感が柔らかく、大きな節が多く出るのが特徴。幅広い加工が可能で、価格が比較的安価です。



ナラ
黄白色で比較的硬め。虎斑(トラフ)と呼ばれる特徴的な文様が出る。色のムラが強く、独特な雰囲気があります。



カバ
明るめの黄白色。木目にムラが少なく、均一で全体的に明るくスッキリとした仕上りになります。



タモ
黄白色で硬い木材。シャープな印象があり、木目が美しく、日本でも古くから使用されている木材です。



チーク
濃い赤褐色で硬め。水湿などの耐久性にも優れ、家具などにもよく用いられる。比較的高級なフローリング材です。



メープル
乳白色で光沢のある木材。独特の上品な木目が特徴で、くせがなく優しい印象のフローリング材です。



クリ
褐色をおびた灰白色で硬く弾力性も含んだ木材。水湿などに対する耐久性に優れた日本産の高級木材です。

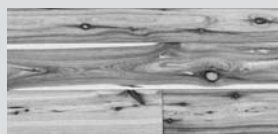


ブラックウォールナット
薄褐色から濃褐色の紋模様を持つ。落ち着いた色合いと美しい木目が特徴で家具にもよく使用されています。

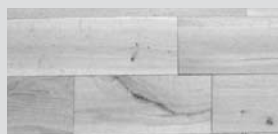
クセのある変わった材料。



ミモザ
耐久性が高く、ウォールナットに似た淡色と紫黒色の美しい紋模様の特徴。住宅よりもお店等で使用される。



オーストラリア楡
豪州楡(ひのき)と言われ、香りや硬く耐久性に優れた木材。木目のムラが強く濃淡のコントラストが特徴的。



古木風ナラ
全体的には白っぽく、虎斑(トラフ)と呼ばれる特徴的な文様と、出節や欠けがあり、味わいのある素材です。



ナラ・ブラシ加工
ブラシで木目を際立たせる加工。塗装後の色ムラが特徴。白オイルで仕上げるとフレンチ風スタイルに。



ピンテージパイン
パイン材に凸凹の加工を施し、白や黒のオイルを混ぜ、塗り込むなど、ピンテージ加工を施した味のある床材です。

壁の材料

紹介している仕様はほんの一例です。素材だけでもガラス、木、鉄、アクリル... 壁(仕切り)の仕上げで雰囲気もいろいろ。

タイル キッチンまわりは、拭き取りやすい「タイル」が一般的。



タイルといえば、白くて四角くて艶があって...と想像しがちですが、岩石風のものやレンガ風、装飾のあるタイルなど、さまざまです。機能として使用するキッチン意外でも玄関や柱まわりなど、部分的にインテリアとして使用する場合があります。

塗装(塗り壁) 石膏ボードやコンクリート壁に直接、塗装。

写真のように白い壁も、これは塗装となります。思いっきり大胆にアクセントとして色を使うのも面白い。今後、あざれば、塗り替えもできます。当然、月日が経てば、汚れることもありますので、それも「味」と思える雰囲気優先の方にオススメです。



壁紙 いろいろ機能も充実。進化する壁紙。



扱いやすさ、部分張り替えなどランニングコスト面でも有利なのは壁紙。塗装風や微妙な色調のものまであり、防カビや匂いを軽減する機能なども充実。写真のように色を組み合わせることもできます。

収納 壁一面書棚に。



壁一面、棚にしてしまうという方法もあります。作り付けともなれば、重さなども考え、棚を固定するために壁にしっかりと補強が必要です。

戸建てとマンションで、躯体が異なり、施工方法が大きく違うことは、おわかりいただけたかと思いますが、これから、物件をお考えの方は、戸建ての場合、基礎となる躯体の状況で、修繕に多額の費用を注ぎ込む場合もありますし、マンションの場合、基本は共用部と言われる窓の形状やサッシ部分、玄関トビラ、バルコニーなどは手を加えてはいけません。どちらもそれぞれに良ところ、悪いところがあります。リノベーションは、コスト減はもちろん、DIY精神が一番近いところにある自分らしい住まいの新しい選択肢です。

さて、気になるお金のこと。

床について、あくまでも目安ですが、3LDK(70㎡)では、水廻り・収納除いたフローリング貼り部分は約60㎡。ナラ材をただ上から貼るだけなら、塗装込で1㎡/1万円くらい。なので、約60万円。これが、マンションで遮音が必要な場合は、1㎡/17,000円くらいになります。

壁について塗り壁などは下地の状況で変わるので、クロス貼り替えを例にすると、壁・天井の張替で3LDK(70㎡)約30万円となります。

間取り、構造、材質など仕様により異なります。

多くの方が家を購入するには、住宅ローンを利用しますが、基本的にリフォームの場合はローンは別の枠組みになります。しかし、中古住宅購入時に行うリノベーション費用は住宅ローンで組むことができます。そうすることで金利が安くなります。(リフォームローンは住宅ローンに比べ、2～3%程度金利が高く、返済期間も短いため、月々の支払い額が高い)

スマートワンデザインでは、住宅購入を考える方へのアドバイスとして、「借りられるローンと返せるローン」をテーマに相談会や個別の相談も行っていきます。

- ¥ 適正な物件価格を決める [金融機関からの借入可能額/無理のない借入額]
- ¥ 自己資金はどのくらい? [頭金の重要性を知らず/諸費用も忘れずに/自己資金の準備と運用]
- ¥ 各種住宅ローン商品説明 [金利タイプ/優遇金利/返済方式]

ご相談には、ファイナンシャル・プランナーがご説明させていただきます。
個別のご相談は事前にご連絡下さい。相談会の日時など詳細はホームページをご覧ください。



【お問い合わせ先】 tel 082-236-3260

【ホームページ】 www.smart-one.jp

株式会社 スマートワンデザイン/広島市中区中町2-22中町ビルSEED 201号室 [一級建築士事務所登録 広島県知事07(1)第4398号]



目のつけどころが違います。

本사를構えるオーストラリアで、高級ペイントとして知名度の高い PORTER'S PAINTS / ポーターズペイント では、基本色が288色もある多目的な塗料に加え、カラー豊富な(モノクロでスママセン)黒板塗料や錆びた鉄、石のようなざらっとした風合いなどさまざまな表情、質感の塗料を製造しています。本国ではいわゆる、ホームセンターなどで販売は行わず、独自の店舗でのみ、大切に販売されています。そう、このブランドの誕生には一つの物語があるのです。創始者の亡き祖父が、1900年代初めに記録として書かれた日記を目にする。そこには、伝統的な塗料と現代の技術を結びつける様々な方法が記載されていた...そうして天然素材を中心としたオリジナル顔料ができたというわけです。



毎日、ハードな動きに耐えています。

毎日触るものだから、この辺りもこだわってみる。1946年創業。アメリカ・カリフォルニアに本部を構え、米国はもちろん、カナダ、メキシコ、アジアとシェアを拡大したドア・ノブ専門メーカー Kwikset / クイックセット。形状、仕上げ加工などデザインのバリエーションが豊富で、60年以上の実績から多くの住宅に使用されています。ベーシックでスタンダードなスタイルのものが多く、シンプルなものが目立つ。機能は最新でも、クラシックなイメージの電子キーレスエントリー錠なども製造しています。どこことなく暖かみがあって、クールではなく、シンプルという感じが木製扉によく似合います。

Topics



「作り続けて、本物」を証明した照明。

創業から90年以上にもなる大阪の老舗照明器具メーカー 笠松電機製作所の照明が、いい感じ。工場などにも使用され、単なるレトロ調とも、ひと味違う気がします。何よりも、意識して作っていないであろう無骨な雰囲気もいい。機具そのものは「クリップでどこでも付けられますよ」的発想の雑貨感覚は持ち合わせていないし、しかし、現代のニーズに合わせて近年、シェードなどはカラーバリエーションも増えています。

マンション編

Housing Research



広島市8区のうち、最も大きな島を有する地域です。比治山や黄金山、元宇品などの緑地帯もあり、マツダ本社や工場、出島などの工業地域などもあることから面積の割に密集度は高め、最近では呉や山陽自動車道と結び、広島高速線も開通。ショッピングモールも続々とオープンし、区画整理も充実している。

アクセス人気エリア段原、皆実町。

区画整理で一週し、近代的でさわやかな街となった段原は、アクセスの良さからも、中古物件が出にくい人気エリア。皆実町方面は、開発によって過去、非常に栄えた街(なので築年数の経過した物件も多い)だが、近年までは衰退ぎみの印象だった。しかし、道路、モールなどの充実ぶりで見事復活。この周辺はさすがの高層&希少エリアです。

※平成22年7月現在

あります!東雲、向洋、黄金山周辺。

お手頃の中古物件が数多くあり、車中心の生活であれば、高速道路へも、広島駅も近い。番外ですが、このあたりは中古の戸建ても安くまわっています。さて、似島で今、流行りの「島で暮らす」を実現するのはいかが? 賃貸戸建てなら2万円で畑付きも発見。

宇品エリアは、今後も目が離せない!?

近年のマンション建設ラッシュエリアは、床面積や環境も充実。まだまだお高い物件が多い。しかし、沿岸やその周辺では、リノベーション向きの安価物件もちらほら...。ラッシュエリアでも、市街地やマツダ工場勤務の方も多いとみて、少なからず、今後も動きはありそうな(苦笑)気配。心地よい潮の香りと恒例の花火大会で疲れも吹き飛ばし!?