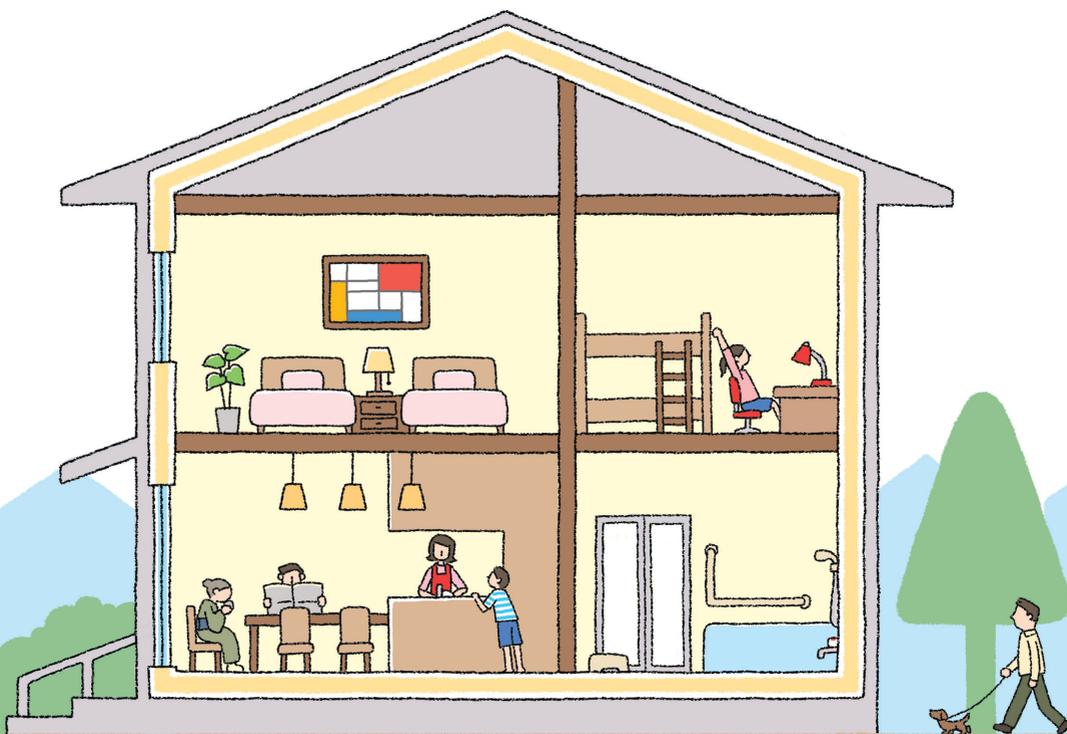
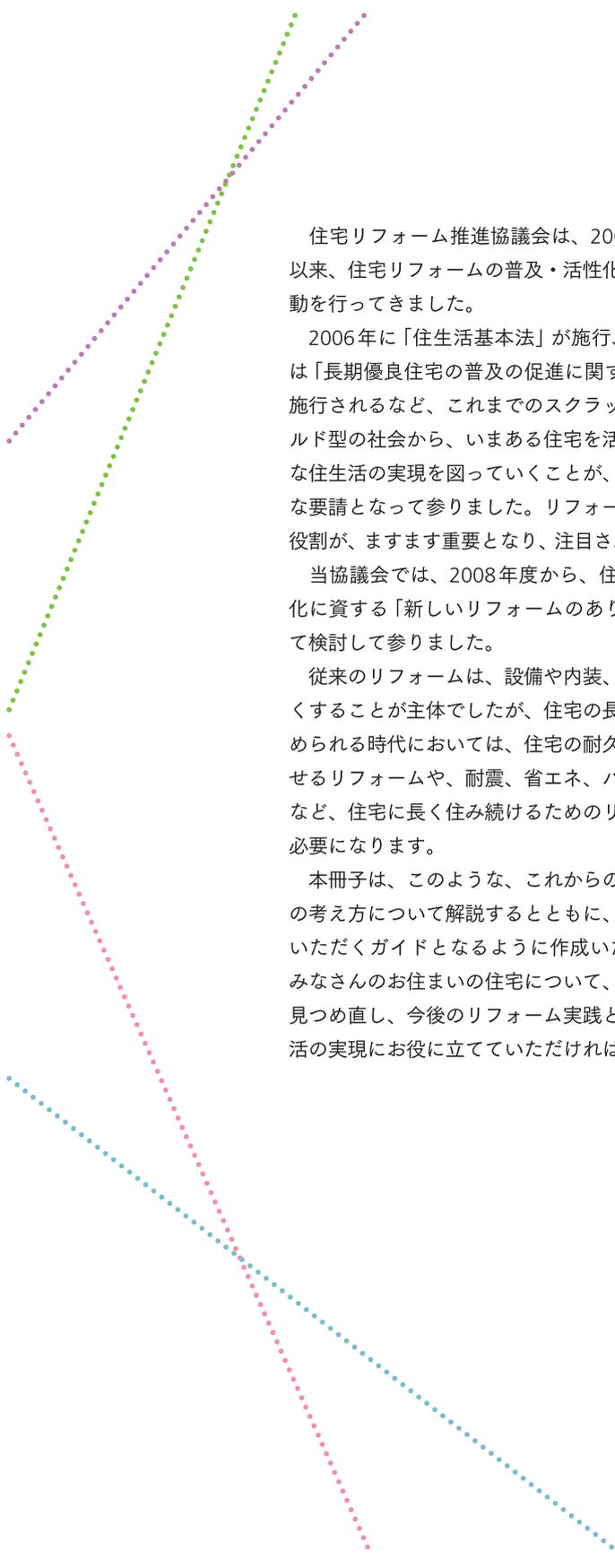


「長寿命化リフォーム」で 快適で豊かな暮らし





住宅リフォーム推進協議会は、2000年に設立以来、住宅リフォームの普及・活性化に関わる活動を行ってきました。

2006年に「住生活基本法」が施行、2009年には「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行されるなど、これまでのスクラップアンドビルド型の社会から、いまある住宅を活用して豊かな住生活の実現を図っていくことが、社会の大きな要請となって参りました。リフォームの果たす役割が、ますます重要となり、注目されています。

当協議会では、2008年度から、住宅の長寿命化に資する「新しいリフォームのあり方」について検討して参りました。

従来のリフォームは、設備や内装、外装を新しくすることが主体でしたが、住宅の長寿命化が求められる時代においては、住宅の耐久性を向上させるリフォームや、耐震、省エネ、バリアフリーなど、住宅に長く住み続けるためのリフォームが必要になります。

本冊子は、このような、これからのリフォームの考え方について解説するとともに、参考としていただくガイドとなるように作成いたしました。みなさんのお住まいの住宅について、いまいちど見つめ直し、今後のリフォーム実践と豊かな住生活の実現にお役に立てていただければ幸いです。

目次

◎巻頭対談

リフォームしながら
住み継ぐのは面白い

聞く

p2

リフォームによって
住宅を長持ちさせる

知る

p12

◎リフォーム事例

長寿命化リフォームから
はじめた新しい暮らし

見る

p22

あなたが始める
長寿命化リフォーム

始める

p36

「長寿命化リフォーム」で
快適で豊かな暮らし

陣内秀信さん
(じんない ひでのぶ)

1947年、福岡県北九州市生まれ。法政大学教授。江戸東京やイタリアを中心にイスラム圏を含む地中海世界の都市史を研究している。『東京の空間人類学』『イタリアの街角から』など著書多数。



なかだ えりさん

1974年、岩手県一関市生まれ。法政大学建築科修士課程陣内研究室修了。東京・千住で築約200年の蔵をアトリエにしてイラスト、執筆、建築設計など、多分野で活躍中。著書に『東京さんぽるぽ』など。



築45年にもなる奥様の実家を14年前に購入されて、リフォームしながら住み続けている陣内秀信先生。先生の教え子でもあるなかだえりさんは、築約200年の蔵をアトリエにして、街や建物やそこに暮らす人々を描いているイラストレーター。お二人に時を経た住宅の魅力やリフォームの楽しさを語っていただいた。

東京・杉並区にあるこの家は昭和40年(1965)、奥様の両親が建てた家と伺いました。まず陣内先生に、この家に住むことになった経緯からお話いただけますか。

陣内 考えてみると僕はずーっと木造の家に住んでいるんですね。生まれたのは、北九州市八幡の社宅で木造の平屋。2歳の時に上京して、杉並の木造平屋の家、その後住んだ茅ヶ崎の祖父の家は、廊下や縁側のある日本家屋に洋間がついている家でした。

ヴェネツィアに留学して、初めて集合住宅に住んだんです。結婚後しばらくして、この家の近くに中古の1軒家を買いました。ガレージとして使えるコンクリートの擁壁の上に建っている平屋の木造。隠居するご夫婦が住んでいるような家でした。

なかだ その家に何年ぐらい住んでいたんですか。

陣内 13年くらい。この頃には大学で教え

ていたので、座敷には、学生たちを呼んだりしましたね。畳の部屋がいいのは、大勢入れること。フレキシビリティがあるんです。なかだ 先生がそんなにたくさん住み替えているなんて知らなかった。そのあと、この家ですか。

陣内 女房の両親も高齢になったので、この家を僕らで買って住むことになったんです。それが14年前。この家の敷地は、女房の祖父が1945年に購入したもので、既に桜の木が何本か植えてあったそうです。今では樹齢80年以上になるようです。僕がこの家に惹かれたのも、桜の古木があったことも大きいんです。だから1回目のリフォームは、2階の屋根の上に張り出した桜を見るための花見台。ヴェネツィアでは屋上テラスを「アルターナ」って呼ぶんですが、そのよさを友人の家でいっぱい味わってきたので、桜を愛でるアルターナ風のベランダを作ろうと思って。リフォームの設計監理は、そのときからずっと教え子の鈴木茂雄君と女房に任せています。2回目は海外からお客が泊まることになって、急遽、浴室をリフォームしました。

なかだ 以前はリビングに先生の書斎がありましたよね。

陣内 当初、僕の書斎は1階リビングの半分を占めていたんです。周囲に本棚が回っていて、本棚の城壁に囲まれて僕の机があった。現在、食堂にしているところは書庫というか、物置状態だった。だから女房は台所に押し込められていた。そこで3回目は、僕の本と書

斎を2階に上げるためのリフォームです。なかだ でも本って重いですよ。2階の床はどうされたのですか。

陣内 2階床下を補強しました。4回目のリフォームは、DKを台所と女房の書斎に分け、家事室も充実させて、以前の書庫を食堂にしたので、家に居ることが多くなった女房の居場所が増えました。5回目のリフォームは、僕の書斎だったリビングの一面に、人から預かったピアノを置くため1階の床を補強しました。

なかだ 14年の間に外観は変えないで、内部だけ5回もリフォームしているんですね。

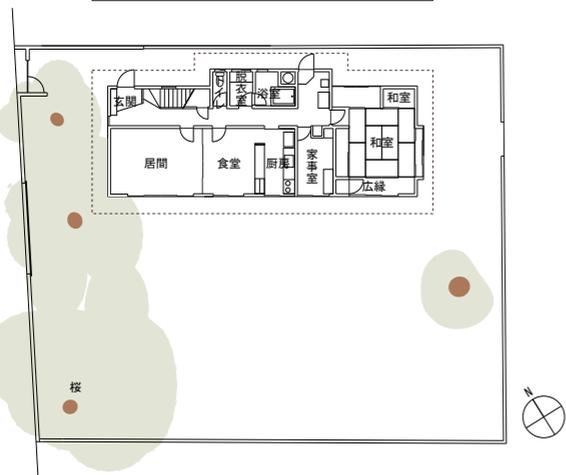
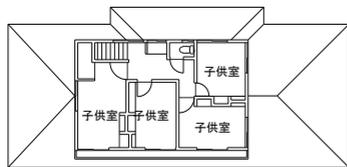
なかださんは、大学入学で上京して、足立区の千住に住むようになったそうですが、なぜ千住なのか、なぜ古い蔵に住むようになったのかをお話いただけますか。

なかだ 大学で建築を学びたくて上京して、



大きな桜の木と季節の草花に囲まれた庭側からの陣内家外観。外観の雰囲気は45年前とほとんど変わっていない。

築45年の陣内家の変遷



1965年

竣工時の両親の家

1965年、陣内夫人の両親の家として建てられる。和風の家を得意とする杉坂建築事務所の設計。陣内夫人を含め、2階には4人の子どもたちの部屋があった。陣内夫妻が購入して住むまでの30年の間に、玄関を広くして北入りから西入りに、2階西側の子供室を増築して和室に、リビングを庭側に広げ、弟の家(のちに妹)を建てるために1階和室を減築した。

1回目
1998年

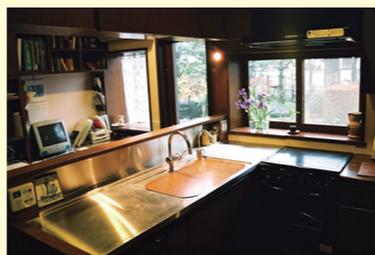
桜を見るために
アルターナ(物見台)をつくる。



桜の季節には大勢の人が陣内家にやって来て、2階和室前のアルターナ(物見台)から桜を眺める。

4回目
2003年

1階書庫を食堂に、DKをキッチンと夫人の書斎に、家事室とトイレもリフォーム。



庭が眺められるキッチンと夫人の書斎。

5回目
2005年

居間の北側にピアノを置くために
床下を補強。



ピアノの名器、プレイエルを置くためにリビング北側の床を補強。

3回目
2002年



書斎を2階へ。物置、階段下、踊り場に本棚をつくる。

階段下も活用して本棚に。リビング北側だった書斎を2階に上げる。天井までの本棚、L字型のデスクなど、コンパクトで使いやすい書斎になった。

1996年

増改築を経た両親の家に住む

2回目
1998年

浴室のリフォーム。



来客に対応するため、浴室をリフォーム。



リフォーム設計/鈴木茂雄(スタジオシンク一級建築士事務所)

聞く

最初はガイドブックを片手に、現代建築を一生懸命見て歩いていたんです。そのうち住宅街に入ったりにしているうちに「東京の街並みってすごく面白いな」って思い始めて。特に岩手の実家で、お隣に家がないような田舎の環境で育ったものですから(笑)、密度のある住宅街がすごく興味深くて、新鮮で。街並みの方にどんどん興味が移って行って。陣内先生の『江戸東京のみかた調べ方』という本に出会って、「大学院は陣内研に行こう」って決意したんです。

陣内 あの本ですか。うれしいね。



築約200年の蔵をアトリエにしているなかださん。個展開催時には来訪者は路地まではみだす。

なかだ 先生の研究室で東京のいろんな街を見て歩いたんです。「千住に蔵がありそうなので、調査してみないか」と先輩に声をかけていただき、千住の街に出会いました。調べてみたら50軒以上出てきて、調査している蔵の一つが空き家になったので、私が住むことになりました。当時、築190年と聞いていたので、そこまで古い建物に住めるということに、まず驚きました。

陣内 蔵として使ってるほうが多いんですよ。そこは住まいだったの？

なかだ 蔵は店舗ではなく、倉庫として使っているところがほとんどですが、そこは住まいになっていました。

陣内 なかださんの蔵は、とてもいい感じで、狭い路地と脇からも入れるから、住宅にするには格好の場所なんだよね。

なかだ 旧日光街道沿いにあった餅菓子屋さんの小豆をしまっておく蔵だったのですが、戦後、倉庫だけではなく煮炊きする場所に変えて、その後、住宅用にリフォームしたそうです。

陣内 蔵もコンバージョン(用途変更)する例が最近多いけど、住まいにするといいよね。

なかだ その蔵に何十年か住んでいるおばあちゃんがいらして、周りに手が届くような、

肩に力を入れて
古い建物を使っている気は
まったくないんです。



コンパクトな生活をしていらっしやいました。私もアトリエにする前は、そこに住んでいました。

陣内 自動車が入れるような路地じゃないから、庭みたいに使えていいよね。周りも仲良くやっているから、路地にはみ出して個展のオープニングパーティーやっても文句がでない。これ重要ですよ。

なかだ 仲いいですよ、ご近所とは。高齢化が進んでいるので、周りに若い人が住んでいない。差し入れとか、「何してんの？」って来たりして、最初から受け入れてもらっています。

陣内 若い人たちの古いものに対する見方が、以前とは変わってきている感じがするね。古いものに手を入れて、自分たちなりの感覚で住みこなしていこうとしているよね。

なかだ そうですね。かっこよく使ってやろうなんていう気負いがなくて、自然な気持ちで使っています。千住の街も人も気取ってないので、肩に力を入れて古い建物を使おうという気は全然ないんです。

陣内 なかださんのように街に入ってきて、そういうふうに住んだり、活動したりする若者がぼつぼつ出てきているの？

なかだ よく「こういう物件はない？」って聞かれます。住み始めて10年過ぎたので築200年。こういう物件はそうそうない。(笑)

陣内 僕も東京の町を30年も歩いて調べてきたけど、100年前の建物見つけるのさえ難しかったんですよ。



住まいとしても十分使える蔵の内部。柱と梁、障子、畳の室内に穏やかな空気が流れる。

なかだ 千住に生まれ育った方は、木造の住宅を恥ずかしい、かっこう悪いと思っているようです。建て替えたいってずうっと思っていたんですって。私が蔵を使って個展をやっているのを見て、「こういうふうに使われるの？」って関心をもってくれました。

陣内 いいことしている。地元の人たちの目を開かせた。何よりも実際に使いこなしていることの説得力ってすごいですよ。

なかだ 「まだ使い道あるのね、うちも」なんて人が出てきて。どんどん直して使ってほしいですよ。

木造住宅は手入れをしていけば、かなり長生きできるのに、20~30年くらい経つと建て替

古い建物の上に積み上げていく。
使い捨てでないのが
ヨーロッパの街です。



聞く

えを考える。でもヨーロッパでは内部は変えても、外観は変えない。

どうして日本では未だに建て替えることが当たり前のようになっているのでしょうか。

陣内 自分が生まれ育った家や街って、若いときはよく見えないうんですよ。たとえば僕らが調べている南イタリアの古い街も、15年前は、そこに住んでいる人は恥ずかしくて人に言えなかったそうですが、建物をリフォームして素敵になったので、今は古い街に住むことを誇りに思っているんです。

なかだ その気づきって、何かあるんですか。

陣内 古いものに価値を見いだしたヨーロッパやイタリア中北部から戻って来た人の体験もあるけど、もはや近代化や工業化がいいという時代ではないという世界的なフィーリングも大きいと思います。街が蘇ってくるには、商店やレストランの力は大きいんですね。南イタリアでも、商店やレストランが入ってかっこよくなった。千住にずっと住んでいる人たちは、古

いものの価値を本当はわかっているのかもしれないけど、世間の価値観に合わせて建て替えたと言っているんじゃないの。だから、ちょっとほめてあげる。

なかだ 私にはほめ方として、絵を描くという手段があるので、木造の長屋だったり、商店を絵に描くことで、千住の人たちは「絵になる街なの?」って思っているようです。



人情が今も残る千住の街(スケッチ/なかだえり)。

陣内 なかださんが描く絵は、「ツルツルピカピカした今の住宅は、本当は日本人の住まいじゃないよ」っていうことを教えてくれる描き方ですよ。人物もいきいきしているし。なかだ 人が建物に合わせるのではなくて、建物を人に合わせていくようにしたほうがいいと思うんです。だから住む人が変わったり、ライフスタイルが変わったら、建て替えるのではなく、こまめにリフォームしたほうがいいような気がしています。

陣内 もちろんヨーロッパの煉瓦や石の建物だって、どんどん手を入れている。世界遺産でもあるイタリアのアマルフィは長い時間をかけていますが、古い建物の上にどんどん積み上げている。使い捨て文化じゃないわけですよ。日本の木造建築だって、店舗や旅館などは増改築をしながら生き続けている建物は結構多い。問題は木造の耐震性です。

なかだ 本当に大丈夫なのかしらと、みなさん思っているようです。

陣内 墨田区を拠点にしている建設会社が、あの辺の料亭の耐震補強の仕事をいっぱい手がけているそうです。建て替えないで補強工事ができるのも木造の住宅の大らかさです。

昭和世代の親たちは、包装紙ひとつだって最後まで使い切っていました。少し前

の日本人のそうした「もったいない精神」はどうしてなくなったのでしょうか。

陣内 伊勢神宮の20年ごとの式年遷宮が近づいてきたので、見学の機会がありました。

なかだ 内宮まで入れたんですか。すごいですね。

陣内 伊勢神宮の内宮、外宮の中にいくつも社があって、全部建て替えるんですね。使い捨てなのかと思っていたら。みんな再利用するそうです。一番重要な社の棟持ち柱は鳥居に使うんですね。他の社も全国の他の神社に回すそうです。

なかだ ありがたみも全国に伝わるわけですね。

陣内 循環型の文化ともリンクしていたそうです。木造は部材を転用して、再利用することができたわけですね。使い捨てじゃない文化があったわけです。木造だと適当に削ることもできるので、そういう柔軟な融通無碍な木造文化の伝統がちゃんとあって、しかも技術と人間関係があったからこそできた。それをみんな忘れちゃって、使い捨てが平気になってしまったのは、戦後の高度成長期以降じゃないですか。

なかだ しかも住宅を建て替えるときに、部材を分けて解体しないと、みんなゴミになっ

建て替えないで
補強工事ができるのも
木造の住宅の大らかさです。



もう一つ自分たちの感覚で
味付けしています。

古着でも骨董品でも、

聞く

てしまうんですね。
陣内 イタリアの友人
に15年ぐらい前に聞いたとき、建築市場の5割以上が古い

建物のリフォームということでした。ドイツでは、7割以上がリフォームだそうです。ヨーロッパでは古いものを生かす技術がよく研究されているんですね。

なかだ 住宅を解体しているところを見ると、本当に悲しいですね。何十年も暮らしてきた器を壊すのは、使い方や思い出を引き継いでいく方が、友好的ですね。

陣内 建築の世界ではリフォームよりも、リノベーションという言葉を使うことが多いですね。そこにある建物の歴史的・文化的な価値を理解して、その良さを引き出してもう一回デザインし直す、あるいは機能を向上させるということなんです。そういう意味で、原形を残しながら新しいデザインや技術も取り入れることができるリノベーション



陣内邸の歴史を感じさせる家具。夫人の祖父の代から使っている漆塗りの円卓(左)と食卓にしている船舶用のテーブル。

はすごく重要だし、面白いということに、多くの人が気づいてきたのではないのでしょうか。

**時を経たものに陣内先生もなかださんも、
どうしてそのように心が動かされるのでしょうか。**

なかだ 時を重ねることは汚くなるのではなくて、味わいに変わるのではないかと思います。それが何十年なのか、どの時点かはわからないですけど。昔から使ってきた人がいるという形跡が、建物の魅力になっているような気がして、知らない人が使っていたことすらいとおしい。街並み、人情なども、この家がつくってきたんだと思うと、まったく知らない土地に住んでいても、その一員になれたような気がしてすごく楽しいですね。

陣内 「よく来たね」って建物が話しかけてくるような。

なかだ ちょんまげ結って着物を着た人が生活をしていたんだろうかと思うと非常に興味深いですね。

陣内 日本人にとっては30年40年でも十分歴史的なんです。それくらい前のものに良さ

古くなることは
汚くなることではない。
味わいに変わることだと思う。



を感じるようになってきたと思うんです。少し前まではボロ家だから、建て替えるほうが進歩的でセンスがいいという考え方にとらわれていた。だけど、本当の豊かさや楽しさを求めるようになったら、固有性や独自性が備わっているもののよさがわかるようになった。周りの風景とずっと対話してきた存在なんだから、急にできたものよりも価値があり

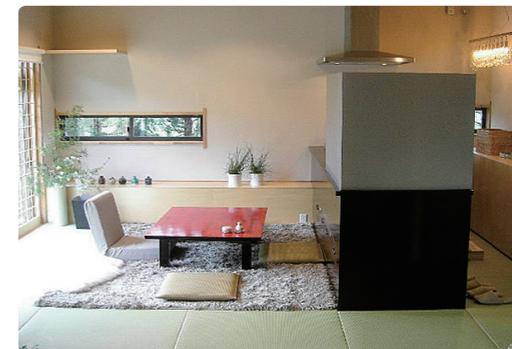
ますよね。若い人は、考えなくても素直にそういうことがいいという感覚が身についているんだよね。我々の世代こそ意識改革が必要です。だって骨董品店や古着屋さんが、こんなに若い人に人気があるんだから。なかだ 古着でも骨董品も、ただそのまま愛でるといよりは、なにかもう一つ自分たちの感覚で味付けしています。

原形を残しながら、
新しいデザインや技術を
取り入れるリフォームは面白い。



陣内 他人が住んでいた家や親の家を受け継ぐ場合も、自分のテイストを加えたいよね。木造住宅はそれが十分できる。石の建築でも受け継いだ時に、みんな手を入れるんですね。世代から世代へ受け継いでリフォームしてきている。

なかだ 私は実家を4、5年前に自分で設計して、リフォームしました。私が子どもの頃に建てた築30年の家ですが、父が亡くなり、私も東京に来ているので、母と祖母の二人だ



築30年の岩手の実家。古筆箆を茶の間と台所の間仕切りとして再利用。なかださんがリフォーム設計をした。

けが住むには広すぎる家になってしまったんです。岩手は寒いので、減築して断熱性を高めました。リフォームって、クリエイティブな仕事だと思いました。

陣内 住み手の想いを聞き出して、ここは大切に残す、これは変えて欲しい、既存のものを評価し、解釈して直していく。だから、頭使わなきゃいけないし、センス磨かなきゃいけない、いろいろな技術を学ばないといけないので、新築にはない面白さがあるだろうね。

なかだ リフォームは、住み手の楽しみやライフスタイルを引き出してあげるという作業なんですね。地元の大工さんと一緒に考えて工夫するのも楽しかった。

陣内 古い家をリフォームするというのは、いろんなドラマが出てくるということですよ。大変だけど面白い、価値があるってというのが、日本でも自然な形で、徐々に出てきていると思いますよ。

(2010年7月7日 陣内邸にて)

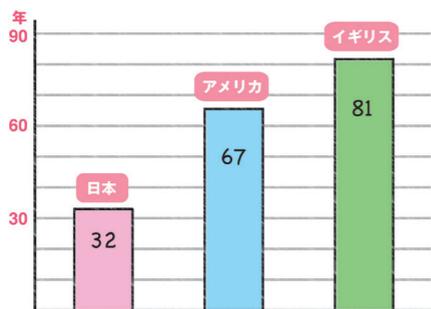
リフォームによって 住宅を長持ちさせる 知る

作って壊すから、
適切なリフォームで
長く大切に使う時代へ

短命でもったいない 日本の住宅事情

約30年と短命な日本の住宅

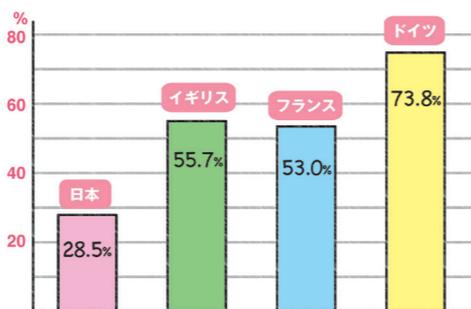
住宅が建設から建替えで取り壊されるまでの平均経過年数について日本と欧米を比べると、日本の住宅は約32年であるのに対して、アメリカは約67年、イギリスは約81年であり、かなり短くなっています。



取り壊された住宅の平均築後年数の国際比較

資料・日本：住宅・土地統計調査(2008、13年)／
アメリカ：American Housing Survey(2003、09年)／
イギリス：Survey of English Housing(2001、07年)

また、住宅に関する投資金額に占める、リフォーム費用の割合については、日本は欧米に比べ、その割合が低くなっています。このことから「日本では住宅を建てると、維持修繕・リフォームにはあまりお金をかけず、築30年頃に簡単に建て替えを選択する」という現状が浮かび上がってきます。



住宅投資に占めるリフォーム投資割合の国際比較

資料・日本：国民経済計算(内閣府)及び(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値(2014年)／
イギリス、フランス、ドイツ：ユーロコンストラクト資料(2012年)



中古流通シェアの国際比較 (人口100万人あたり)

資料・日本：住宅・土地統計調査(2013年)、住宅着工統計(2013年)／
アメリカ：Statistical Abstract of the U.S. 2014／
イギリス：コミュニティ・地方政府省ウェブサイト／
フランス：運輸・設備・観光・海洋省ウェブサイト

住宅が短命であることは、住宅市場の選択肢を乏しくすることにもつながります。実際に、日本の住宅市場では新築住宅の割合が高く、中古住宅の流通シェアは約15%と、欧米諸国に比べ著しく低い割合になっています。

国は、2006年に「住生活基本法」を制定・施行し、これまでの政策の転換を図りました。住宅について、「量の時代」から「質の時代」に変わったとして、建てては壊すこれまでのあり方から、価値ある住宅をつかって、長く大切に使う、すなわち「ストック型」の社会を目指そうというものです。

もったいないを住宅に

近年、私たちの生活のさまざまな局面で環境への配慮が大きな課題となっています。地球温暖化の危機がささやかれ、省資源・省エネルギー・省CO₂を進めることが、地球市民として求められています。この延長に日本人の「もったいない」という心・ことばが見つめ直されるようになりました。

かつての日本の民家の茅葺き屋根は、30～40年毎に葺き替えが行われていました。世界遺産に登録された白川郷の合掌造りの家々では、今なお村人たちが総出で茅を葺きなおす様子が伝えられます。建築から100年以上経つ家々は歴史の深みを今に伝えます。昔の日本人は住まいについて、手入れして長く使って行く文化を持っていました。

この文化にもう一度光を当ててはどうでしょうか。今ある住宅を、リフォームによって長持ちさせることは決して難しいことではないのです。



リフォームで住宅を 長寿命化させる

長寿命化リフォームとは

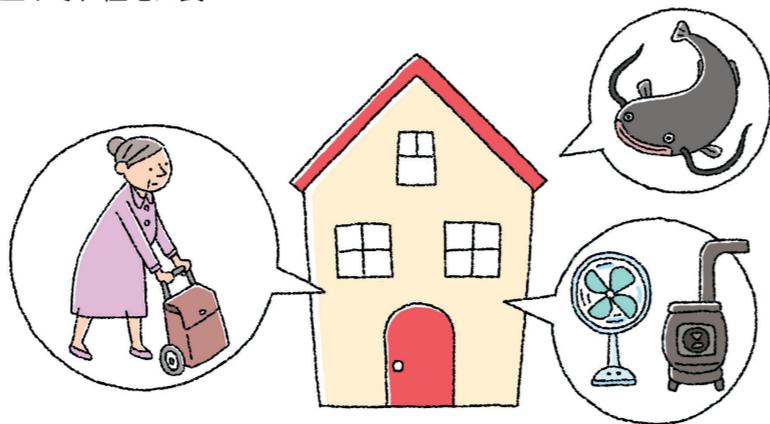
「住宅をきちんと手入れして、長く大切に使う」——このような住まいのあり方に転換していくには、これまでのリフォーム、つまり単に設備の交換や内装、外装の修繕などに留まらない取り組みが求められます。住宅の長寿命化が求められる時代においては、建物の耐久性を向上させるリフォームを行うことが求められます。リフォームに当たっては、併せて、耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能など住宅の基本性能を上げて、住宅に長

く住み続けることができるようなリフォームも求められます。

このようなリフォームこそが、これからの時代に求められる新しいリフォームであり、本書では長寿命化リフォームと呼ぶことにします。

リフォームで多くのことが解決可能

最近では、雑誌やテレビ番組などで、古びていたり、現代の暮らしに合わなくなった住宅が、リフォームによって見違えるような素晴らしい住宅に生まれ変わることを目にする機会が増えました。



これまでであれば、古くなったから、家族の暮らしに合わなくなったから、ということが、取り壊して建替える大きな理由でした。しかし、今ではリフォーム技術の発達や、専門家のリフォームへの意欲の高まり、そしてなにより住宅に住む人々の意識の変化にも支えられ、住宅の性能や家族の暮らしのニーズまで、リフォームで対応可能な範囲は飛躍的に高まってきました。

リフォームは環境に優しい

21世紀は環境の世紀と言われます。

いまある住宅を、リフォームで長期間にわたって住み続けることができれば、環境・エコロジー面でのメリットがあります。

第一に、住宅を壊すときに排出されるゴミは膨大です。現在では環境汚染の問題から、

住宅廃材はそのほとんどが産業廃棄物に指定されており、処理コストや環境への負荷も少なくありません。

二つ目として、今ある住宅を長く使うことは、木材やコンクリートなど資源の無駄遣いを少なくすることにつながります。このほか、新築工事に伴う資材の輸送や現場での建設に付随するエネルギー消費などを低く抑えることができます。

つまり、「住宅を壊さないこと」「あるものを長く使うこと」これらは、環境に配慮した住宅の使い方とすることができるのです。



リフォームによって 高い耐久性を持つ住宅へ

耐久性の高い住宅の考え方

長寿命な住宅というのは、高い耐久性を持つ住宅といえます。

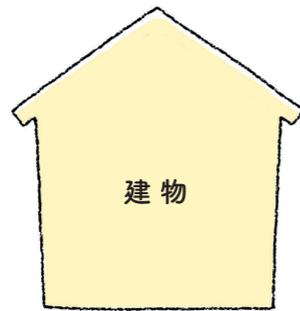
ただし住宅においては、その部位ごとに耐久性、寿命にばらつきがあります。給湯機などの耐用年数は、10数年で来ますし、キッチンや浴室、トイレなどの設備機器は20年程度経てば取り替えたいものです。また、屋

根や外壁も10数年毎に塗装・修繕を行い、30年程度で交換するのが適切と言われます。

こうした、短い期間で設備更新やメンテナンスを行わなければならないところのほかに、建物の柱・梁といった、高い耐久性を持っていれば、長い期間にわたって取り替える必要のない部分もあります。

設備や建物の内装・外装なども含めて、比較的短期間の修繕や更新が必要な箇所をインフィルといいます。また、柱や梁などの建物の構造を成す部分をスケルトンといいます。

いまある住宅を、このようなスケルトンと



長い期間にわたって
変えなくてよい部分
(柱・梁など)



必要な時期に取り替え・
修繕・リフォームを
繰り返す部分

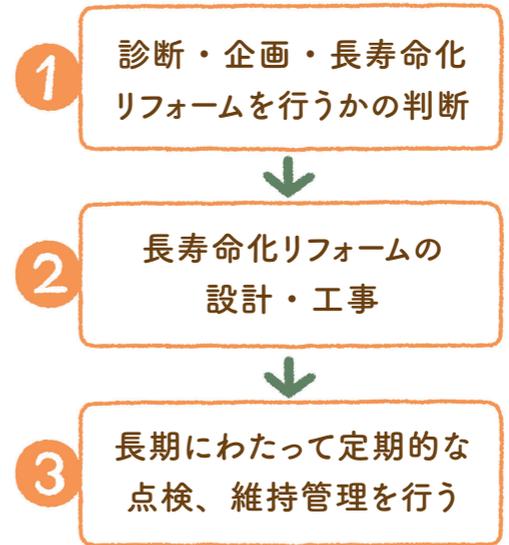
長持ちする住宅の考え方 (スケルトンとインフィル)

インフィルの考え方に基づいて、リフォームによって作り替えることで、長寿命化を図ることが可能になります。つまり、いまある住宅にこうしたリフォームを行うことが、長寿命化リフォームなのです。

長寿命化リフォームのステップ

長寿命化リフォームの進め方は、右のフローに従って行います。「診断・企画・長寿命化リフォームを行うかの判断」、「長寿命化リフォームの設計・工事」、「長期にわたって定期的な点検、維持管理を行う」の3つの段階で進めることになります。

まず大切なのは「診断・企画」です。信頼のおけるリフォーム・住宅の専門家に、住宅の性能面の問題がないか検査・診断してもらったうえで、長寿命化リフォームを行うか否かを含めてその方策をアドバイスしてもらうことが大切です。住宅の検査には一定の調査費用がかかりますが、こうした検査を行うことで、合理的で適切なリフォームが可能になります。



長寿命化リフォームの進め方

続いて、長寿命化リフォームを行うことが適切だという判断がされれば、具体的なリフォームの設計、そして工事を行います。

長寿命化リフォームが行われれば、それで終わりというわけではありません。住宅を長持ちさせるには、その後の適切な維持管理も大切です。このような、住宅に対する総合的な視野を持って、長寿命化リフォームに当たることが求められます。これらの計画を「マスタープログラム」として取りまとめることもポイントの一つです。

長寿命化リフォームで 考慮したい性能

性能向上を伴うリフォーム

まず、ひとくちにリフォームと言っても、下の表に整理するように、大きく分けて①メンテナンス・修繕・設備更新、②性能向上、③模様替え・増改築などの3つの類型に分類できます。

従来は、このうち①メンテナンス・修繕・設備更新や③模様替え・増改築などについて、消費者がリフォームの動機とも直結し、行われるのが一般的だったと考えられます。

ただし、長寿命化リフォームを行う際には、このなかでもとくに②の性能向上のリフォームについて考慮して行うことが、工事の経済性や合理性の面でも重要です。もちろん、①、③についての視点も忘れてはなりません。

リフォームのタイプ

分類	目的	内容
① メンテナンス・修繕・設備更新	新築時の性能への回復	【メンテナンス】点検、キズ・汚れ、雨漏りなどの修理 【修繕】主要構造部の修繕、屋根・外壁の塗装・修繕など 【設備更新】キッチン、浴室・トイレ・洗面室などの設備の更新。給湯機など設備機器の更新
② 性能向上	新築時以上の住宅性能へ改良	耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能など、新築時よりも求められる性能水準が上がってきたもの
③ 模様替え・増改築など	住まい手のニーズの変化に合わせた更新・生活改善	間取り変更、インテリアの改善、家族の成長・独立などに伴う増築・改築・減築など

考慮したい3つの住宅性能の向上

②の性能向上リフォームについては、視点として主に3つの性能があります。それは「1耐震性能」、「2省エネ性能」、「3バリアフリー性能」の3つです。これらについてそれぞれ簡単に解説します。

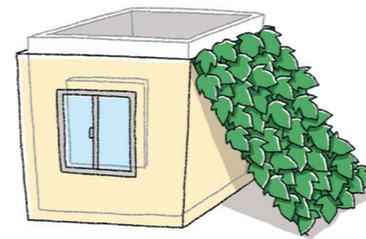
1 耐震性能

日本は頻繁に地震の起こる“地震大国”です。地震は災害の中でも予想がつきにくく、家屋の倒壊などによる被害は甚大です。この地震に対する住宅の強さを「耐震性能」と言います。



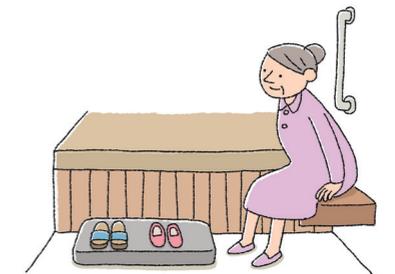
2 省エネ性能

夏涼しく、冬は暖かい家に住みたい…。このために利用されるエアコンや暖房には電気や石油等のエネルギーが必要です。壁や窓などにエネルギー消費を抑える対策を施せば、冷暖房に頼る必要が少なくなります。こうしたエネルギー消費を抑える対策の度合いを省エネ性能と言います。



3 バリアフリー性能

日本は世界有数の長寿国です。加齢、病気、怪我などにより身体の機能が低下すると、歩行、立ち座りなど日常の動作が負担に感じられ、転倒などの思わぬ事故に遭うおそれがあります。住み慣れた住まいで安心して暮らすため高齢者等の生活への配慮度合いをバリアフリー性能と言います。



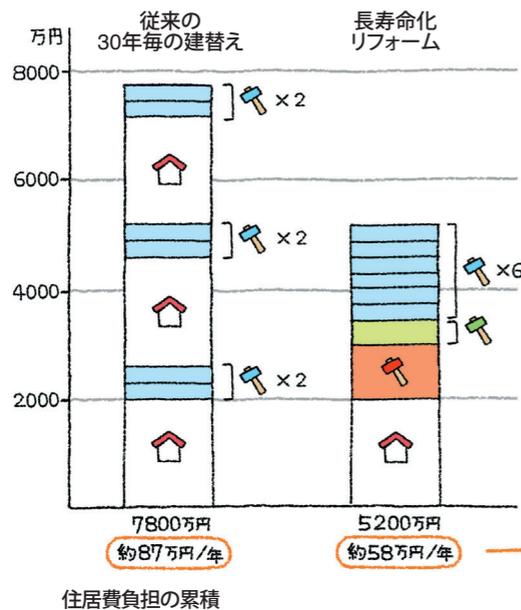
住宅を長く使っていくためには、これら3つの性能が重要です。つまり、長寿命化リフォームを切っ掛けに、今の住まいのこれらの性能をきちんと捉えて、必要な性能向上を図ることが大切です。

長寿命化リフォームで 経済的メリットも

長期では住居費の負担は軽く

長寿命化リフォームを行うことで住居費の負担はどうなるのでしょうか。

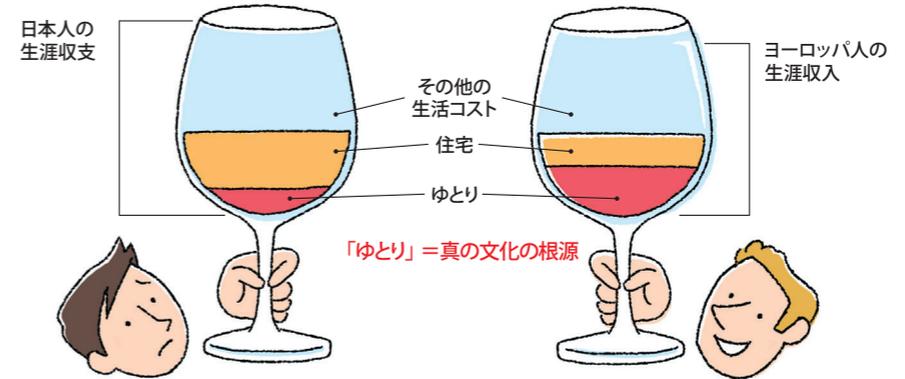
下図は、従来通り30年毎の建替えをした場合と、一般の住宅を20年目に長寿命化リフォームを行った場合の比較です。



新築や長寿命化リフォームの費用はあくまで想定ですが、90年にわたる住居費用の累積を算出してみると、30年毎の建替えでは7800万円かかります。一方、長寿命化リフォームを行った場合は、合計で5200万円になります。

これを年当たりの住居費に直すと、前者が約87万円、後者が約58万円で、長寿命化リフォームを行う方が、建替えを繰り返すよりも約3割、住居費の負担が軽くなります。

年当たりの住居費は3割お得!



日本とヨーロッパの生涯収支の比較
資料・エコエコ研究会 (社) 北九州青年会議所

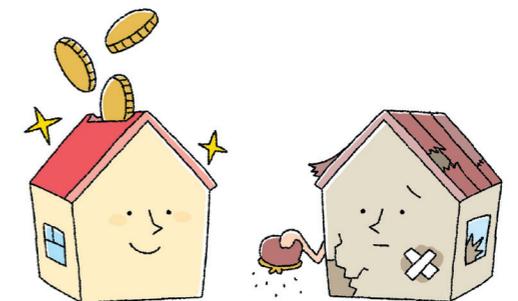
長寿命化リフォームで「ゆとり」を

ヨーロッパでは住宅を長く大切に使う文化が根付いているといいます。「ゆとり」は、「生涯収入」から「生涯支出」を差し引いたものと考え、上図に示すように、日本人はヨーロッパ人に比べて「ゆとり」が少ないと言えるかもしれません。

ところが、長寿命化リフォームによって住宅を長持ちさせることで、住居費にかかるコストを抑えることができれば、ひいては「ゆとり」を獲得することが可能になると考えられるのです。

資産評価も高まり老後も安心

長寿命化リフォームによって、基本的な性能が高められた住宅は、住み替えなどで売際に価格面で有利にはたります。つまり、より高く売ったり、より高い家賃で賃貸にしたりすることも可能になります。不動産業界の団体では、住宅の性能が高ければ、より高い中古価格評価を行うような評価システムを検討中です。



◎リフォーム事例

長寿命化リフォームから
はじめた新しい暮らし

見る

既存の住宅をリフォームすることで、
以前よりも快適な暮らしを手に入れた人たちがいる。
昭和40年代の木造平屋を、耐震性・断熱性・快適性を確保して
老後の安心を獲得した夫婦、
築30年以上の木造2階を、基礎と構造だけ残して再生した家を購入した家族、
リフォーム済みの中古マンションを購入してシンプルライフを楽しんでいる夫婦、
3つの事例からリフォームすることの楽しさが見えてくる。



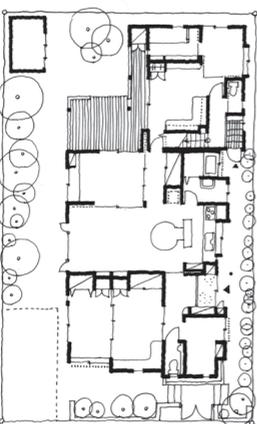
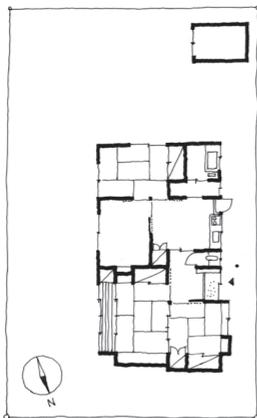
左ページ／焼杉板と黒竹の間を通して
玄関へ。左手に住まい用、正面に長男
仕事場の玄関。
上／東側の屋根を跳ね上げ、小屋組を
見せたLDK。天窓から光が降り注ぐ。

撮影／山田新治郎
協力／『住む』編集部

事例①

昭和40年代の木造平屋を 性能を上げて長持ちする家に

渡邊さんの住まい／千葉県習志野市／木造戸建て



上／購入時の平面図
下／リフォーム後の平面図(2階は省略)



北側道路からみた外観。

不具合が生じると その都度リフォーム

千葉県のに近い住宅地に住む渡邊さんご夫妻の家は、瓦屋根と焼杉板と白い漆喰の外壁が、穏やかな風情を周囲に与えている。黒竹と焼杉板の外壁の間を通過して玄関に入ると、手触り感のある土壁が迎えてくれる。無垢の木を床に張ったLDKの天井は高い。見上げると2本の梁の間にスノコ状のブリッジがあり、小屋裏に設けた天窓からは、空が見える。

LDKとつながったアトリエで仕事をされていた奥さまの晴代さんと、玄関の前にある書斎で、こちらも仕事をされていたご主人が、丸い食卓のまわりにやってきた。

「昭和40年代の木造平屋を、不具合が生じるたびにリフォームしてきました。2回目までは小さなリフォームでしたが、3回目のリフォームで、来客が多い仕事に対応するために大きめの部屋が必要になり、庭の南側に増築して、現在、長男が仕事場にしているところを2階建てにして、多目的に使える畳の部屋を設けました。

4回目は建築士になった長男の義孝が、耐震や断熱など、性能面の向上とともに、高齢期をより快適に暮らせるようなリフォームを考えてくれました」と晴代さん。

玄関、DK、ご主人の部屋が暗く、食卓まわりも狭かった。そこで晴代さんのアトリエとDKを一



上／購入時の外観。
下／住み始めた頃の室内。

体にして、屋根を持ち上げることにした。ところが間仕切り壁は、家の重要な骨組である丸太梁を支えている。そこで屋根を支えるために太い梁を2本並べて丸太梁を支持することにした。平行する梁の間にはスノコをはめてブリッジにすれば、以前よりも骨組がしっかりする。屋根を持ち上げた東側には高窓を設けて、玄関とご主人の書斎に光を入れ、小屋裏には天窓を設けたので、LDKは以前よりもずっと明るくなった。



上／食堂の上に2本の梁をつなぐブリッジを設けた。正面は小屋裏収納。下／ブリッジからキッチンを見下ろす。上部を風が通り抜ける。

「耐震性、断熱性、安全性、
4回目は性能を求めました。」





上／ブリッジからリビングと晴代さんのアトリエを見下ろす。東西方向の梁は新規に補強。
中／晴代さんのアトリエとリビングの間は引き戸で仕切っているだけ。



「リフォームを重ねるたびに、
自分を取り戻してきたような気がします。」

高齢期を安心・快適に 住まいの長持ちも視野に

昭和40年代の家なので、耐震補強も必要だ。床下を見ると既存の基礎は傷んでいたため、土間コンクリートなどを打って補強した。壁面には新たに補強材や断熱材を入れて、耐震性や断熱性を向上させた。「老朽化しているように見えても、手を入れれば蘇ります。自在に直せる木造の仕組みに感心しました」と義孝さん。

晴代さんの念願だった床暖房も主な居室には設置した。天井が高い部屋では、熱気対流させるストーブよりも足下から温める床暖房のほうが、心地いいからだ。

もうひとつ義孝さんが重視したのは、機械換気に頼らないで、家の中をたえず空気が流れているようにすることだった。開閉式の天窓や、トイレ以外の部屋の仕切りを開放できる引き戸にすることで、風の流れを確保した。この引き戸はレールを木の床に埋め込んでいるので、床段差が生じない。バリアフリー対応にもなっているのだ。



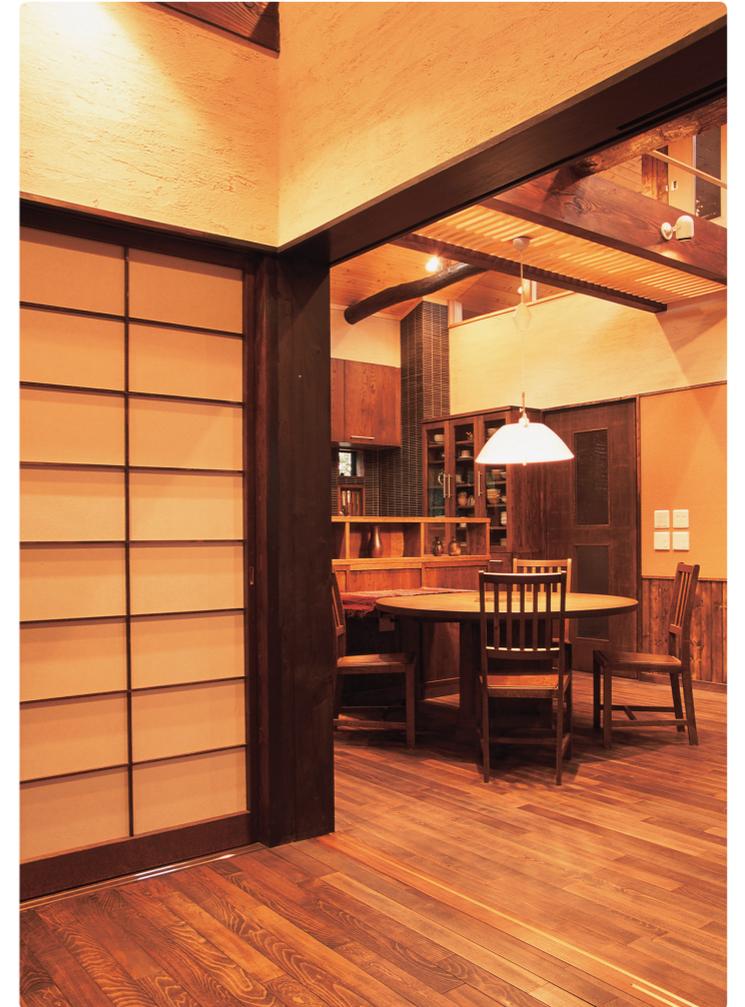
夜になると新たに設けた窓から明かりがもれる。

こうして耐震性、断熱性、安全性などの性能を高めて住宅の寿命を延ばし、しかも高齢期を安心して過ごせる家に再生させたのだ。「壊して建て替えることも考えましたが、息子の“使える物は使い、粗大ゴミを出さない”のひとことで、リフォームして住み続けることにしました」と晴代さん。

床の塗装や壁の珪藻土は自分たちで塗ったという晴代さんは「豪華ではないけど、どの部屋もどのコーナーも気に入っている」と言う。「靴に自分の足を合わせるのではなく、足に靴を合わせたほうがストレスがないように、住まいも同じですね。私はリフォームを重ねるたびに、自分を取り戻してきたような気がします」。

晴代さんの感想をそばで聞いていたご主人も「床に仰向けになって空や雲を眺めていると、それだけで健康になるような気がします」と笑顔で話してくれた。

右／晴代さんのアトリエから食堂を見る。障子を開けると廊下と一体になる。



DATA

家族構成／夫婦+子ども2人→夫婦
(+長男が仕事場として一部使用)
設計／風組・渡邊設計室(渡邊義孝)
施工／東葉組
敷地面積／281.00㎡(85.15坪)
建物竣工1969年頃・4回目のリフォーム2005年頃
リフォーム後の延床面積／130.92㎡(39.67坪)
1階130.92㎡ 2階33.68㎡
4回目のリフォーム工事費／約1,000万円



事例 ②

家を骨組みまで戻す フルリフォームで 暖かで快適な暮らしに

東さんの住まい／札幌市西区／木造戸建て

上／白を基調としたリビングダイニングとキッチン。
リフォームを機に開放的にした。
撮影／KEN五島

暖かくて長持ちの家を実現した 北海道R住宅システム

「新築購入後から、冬場の寒さはこたえました。どこからかすきま風が入ってきて、暖房をつけている部屋しか暖かくなかったんです」と語るのは、札幌市西区にお住まいの東さん。

18年経ち、冬期の積雪の影響もあり、屋根・外壁ともにかなり傷んできたことから、本格的なリフォームを思い立ったという。



1991年建築のリフォーム前住宅の外観。

東さんはリフォーム会社数社に相談し、見積もり依頼をした。そのなかで、冬寒い家の状況をよく聞いたうえで、寒さ解消のために「北海道R住宅システム」（以降、R住宅）による断熱リフォームを提案した三王建設興産にリフォーム工事を依頼することを決めた。これは、北海道庁がシステム開発から後押しした仕組みで、行政の関わりも安心感につながった。

R住宅は、住宅を長期間使用できるようにするため、まず第三者の技術者による住宅の検査・リフォームのアドバイスを行う。そのうえで耐久性・耐震性・省エネルギー性など住宅の性能を上げる総合的なリフォームを行うというシステムである。

この考え方は、東さんがリフォームで実現させたいと考えていた「寒さの解消」「美しい外装」「この先も長く使える」…といった要望とも合致するものだった。「高い性能基準が設けられていることや、客観的な住宅検査を行うことが気に入りました。ただ、気



2009年のリフォーム後の外観。建物の大きさは変わらず、屋根・外壁等を刷新した。

密測定をしてもらったところ『測定不能』という結果が出て驚きました。後で、外壁や屋根の間に隙間があることが分かったり、屋根に腐食が多く見つかるなど検査の大切さを実感しました」（東さん）。

実際のリフォームについては、屋根や外装・内装も除去し、建物を骨組みの状態まで戻し、耐震性・省エネ性能などの向上を図るという大規模なものだ。たまたま国のモデル事業の対象ともなっていたこともあり、工事代金に対して補助金が出ることも、高額なリフォームの決断を後押しした。

見積もりについては「リフォーム業者からそれぞれの単価についての丁寧な説明があったこと。またR住宅協議会の事務局でもチェックしてもらえたので、より安心につながりました」（東さん）。

「第三者の診断・検査で
安心してリフォームの依頼が
できました。」



東さんご夫妻。



奥さまの念願だったリビングの家族と対話しながら家事ができるキッチン。

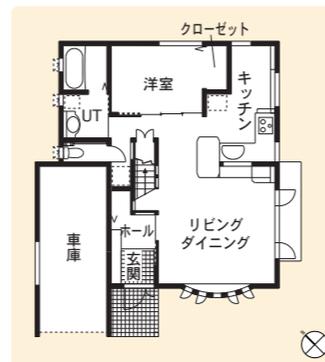
LDKを一体の大空間にして 家中が暖かで快適に

リフォームに当たっては、奥さまの希望もあった。もとの間取りは、ダイニングキッチンが北側にあり、食事が終わると家族がリビングに集まっていて、洗い物など寒いなかで孤独な作業だった。「リフォームでは、一体化したLDKにして、リビングの家族と会話しながら家事をしたかった。このリフォームで、その望みが実現しました」と奥さま。

リフォーム後の入居からひと冬を越した東さん。住み心地を尋ねたところ「家の中が暖かくなったことが嬉しい。しかもどの部屋も暖かくなりました」。また奥さまも「以前は暖房に灯油を使っていて給油が必要でした。暖房を電気に切り替えてその手間がなくなったうえに、光熱費全体も以前より安くなったようです」と話してくれた。

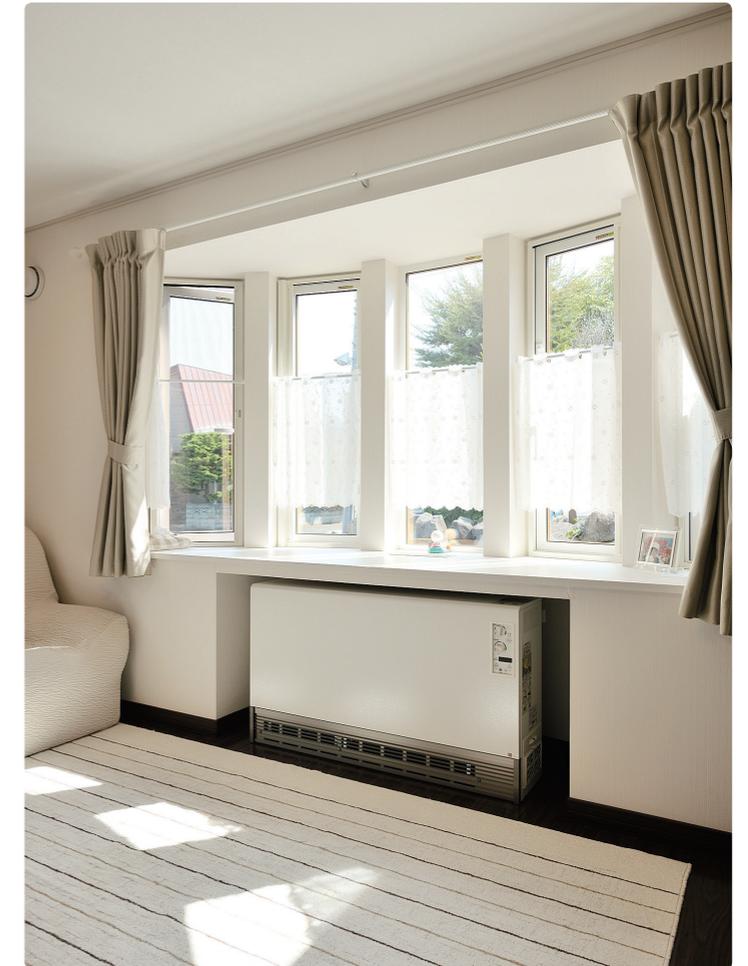


上/ダイニングキッチンはリビングから独立していた。下/リフォーム前のお風呂は寒かった。



1階平面図：
リフォーム前(上)、リフォーム後(下)

「リフォームによって家事のかたわらでも
家族と会話できるようになりました。」



窓は断熱サッシ、Low-Eペアガラス、アルゴンガス入りで断熱性能を上げた。窓下には暖房を担う蓄熱式のヒーターを設置。

DATA

家族構成/夫婦+子ども3人
設計・施工/三王建設興産(株)
リフォームシステム/北海道R住宅推進協議会
敷地面積/164.00㎡(479.70坪)
リフォーム後の延床面積/130.41㎡(39.52坪)
1階81.81㎡ 2階48.60㎡
建物竣工1991年・リフォーム2009年
リフォーム工事費/約1,500万円



左/骨組みまで戻し、筋交いを金物で結束し、耐震強度を上げた。右/省エネ性能を上げるため、200mmの断熱材・気密シートを敷設して、測定で気密性能を確認した。

見る

中古でも安心して住める 既存住宅性能評価書が証明

「森の隣に住みませんか」と書かれた中古の分譲マンションのチラシに、菅村さんの心は動いた。さらによく見ると、無駄なものをそぎ落としたシンプルなデザインのリフォーム済みの部屋は、無印良品も関わっていることが分かった。さっそく夫人とともに東京・北区にあるリノア赤羽を訪れた。都心に近いのに、敷地内には緑が多く、しかも雑木が茂る裏山もあり、チラシ通りの環境だった。

リフォーム例としてモデルルームにもなっている部屋は、3LDK(68.09㎡)の間取りを、水回りの位置を変えて和室を取り込み、LDKを広くして、配管スペースまで天井を高くとったものだった。フローリングの床と白い天井と壁に囲まれた部屋は、ライフスタイルの変化に対応できる柔軟性のあ



外壁も美しくしたリノア赤羽の外観。

るプランだ。夫妻はこの部屋なら自分たちにふさわしい暮らしができるのではないかと思った。

この建物は社宅として18年前に建てられた。1棟丸ごと買い上げ、リフォームによって再生・販売しているのが(株)リビタだ。

菅村さんが購入の決心をしたのは、建物の構造や給排水の配管も含め、第三者の調査機関が診断・調査を行ったうえで、建物全体を大規模修繕し、それを証明する「既存住宅性能評価書」が付いていたからだ。「新築と較べても性能面で見劣りしなかった」。

しかも、リビタの行う一棟丸ごとのリフォーム再販では、価格は

事例③ 築18年の 中古マンションを購入して 将来のリフォーム計画を描く

菅村さんの住まい／東京都北区／分譲マンション



入居後に敷いた畳の部屋からLDを見る。
窓は断熱性の高いペアガラスにした。ブラインドを閉めると畳の部屋は寝室になる。



上/ダイニングから見たキッチン。コンロはH。下/引き戸のレールが設置されている収納。

「新築よりも中古のほうが
人が住んできた実績があるので安心です。」

撮影/目黒伸宣

新築の7~8割で割安感がある。菅村さんは部屋から見える敷地内の緑を眺めながら「樹木が大きくなっているのも中古住宅のいいところ。これまで人が住んできた実績があるので、新築よりも安心感がある」と中古マンションに暮らすよさを語ってくれた。

柔軟性のある
リフォームなら
住み続けることができる

外廊下から玄関へ入って室内を拝見させていただこう。玄関の右側にゆったりした広さの浴室と洗面所、そしてトイレがある。菅村さんは雑誌などに記事を書く仕事をしているので、外廊下に面した個室を仕事部屋にしている。

廊下の正面には、天井まで仕切っていない間仕切り壁がある。右手から入るとキッチン、左手か

ら入ると、フローリングの床に畳を敷いた和室があり、その先がLDになっている。和室とLDの仕切りはブラインドを吊っている。両側の壁は可動式収納になっている。食卓も椅子も北欧デザイン。それがシンプルで穏やかな雰囲気空間によく合っている。

数カ月後に初めての子どもが生まれるという夫妻。菅村さんは、誕生する子どものことも視野に入れて、「子ども部屋が必要になる5~6年後、子どもが巣立ったあとの20年後までこの部屋のリフォームを考えています」といって、手描きの図面を見せてくれた。

柔軟性のある間取りが、この部屋に住み続けていきたいという想いを抱かせているのだ。限られた面積のマンションの一室でも、リフォームしだいで、多様な暮らしに対応できることを菅村さんは、私たちに教えてくれた。



上/リフォーム前の室内。
下/リフォーム後の室内。



緑に覆われた裏庭。自転車置き場もスッキリしたデザインに。

DATA

リノア赤羽/鉄筋コンクリート造
5階建て・39戸
建物竣工1992年・リフォーム2009年
家族構成/夫婦
菅村邸床面積/68.09㎡(20.63坪)
事業主:リビタ 監修:ムジ・ネット
リフォーム済みの購入価格/3900万円

上/北欧デザインの家具や照明器具が、部屋の雰囲気合っている。高い天井とフローリングの床で、広く感じられる。
下/浴室も洗面所も以前よりも広くして、設備も最新のものに一新。



2010~15年(子ども0~5歳)



2016~19年(子ども小1~小3)
大きな食卓で勉強。



2020~29年(子ども小3~高3)
子ども部屋を設ける。



2029年~??(子ども独立後)
仕事部屋をなくして寝室を広げる。

あなたが始める
長寿命化リフォーム

始める

長寿命化リフォームは まず診断から

いまの住宅の性能を調べるのが大切

さて、実際に長寿命化リフォームはどんな手順で行えばよいのでしょうか。

長寿命化リフォームの計画・実践は、健康診断で治療の方法が決まる医療のあり方と似ています。

大切なのは、住宅の基本的な性能を含めて、今の住宅がどんな問題点・課題を抱えているか客観的に診断することです。そのうえではじめて、適切な長寿命化リフォームの設計を行うことが可能になります。

まずは、いまある住宅の耐久性を向上させるために、スケルトン（建物の構造部）とインフィル（内外装や設備）に分けて、長寿命化リ

みなさんのお住まいに 長寿命化リフォーム を実践するには

フォームを行うに適しているかどうかの判断が必要になります。

また、住宅の基本的な性能としては、住まい手の安全のための耐震性能（柱や梁の腐朽や蟻害などを含む）や省エネ性能、耐久性について、キッチンや浴室、内装などの老朽の度合いなど、暮らしていくうえでの快適性に関わる項目などが挙げられます。これらについて、しっかりとした調査を行うことが大切です。

調査に基づくリフォームの提案

P26～29で紹介したフルリフォームの事例では、北海道R住宅推進協議会が作成した

「現況調査判定シート」によって細かい項目毎に調査を行いました。（下図参照）

同協議会の事務局長の服部倫史さんは、「きちんとした調査を行うことで、長寿命を実現する耐久性を確保したうえで、その他の住宅性能も高めるリフォームの提案・計画ができるのです。R住宅は北海道の取り組みですが、リフォームの経験の豊富な建築士などの有資格者や、住宅の検査を専門に行う業者などに調査を依頼することも考えられます」とアドバイスします。

◆ 現況調査判定シート (様式3)

調査の凡例		判定			備考
		A	B	C	
A	判定なし				
B	劣化・不具合が疑われますが劣化の進行を見ながら、必要な時期に補修を行う				
C	劣化あり（補修が必要です）				

区分	調査項目	項目	判定			備考	
			A	B	C		
躯体	耐力	基礎の不同沈下					
		基礎工の劣化（空積戻コンクリート造の場合）					
		筋鉄の露出・断絶					
		コンクリートの劣化【外装仕上げ】					
基礎	調査等の確認	土台・大引・根太・床束・束石					
		コンクリートの劣化【内装断熱】					
構造	小規模の劣化	ひび割れ					
		腐蝕					
躯体	断熱性	床下断熱材等の確認					
		基礎断熱材等の確認					
		かび臭					
		土の状況					
躯体	防湿性	床下防湿シート等の確認					
		調査等の確認					
躯体	換気	床下換気口の設置					
		耐久性	シーリング材の劣化				
		仕上げ材	外装材の劣化				
		外装劣化等の調査					
躯体	開口部の種類	アルミ、木製、PVC					
		開口部本体の劣化（建て付け・開閉不良・塗装不良等）					
躯体	開口部のガラス・樹脂シーリングの劣化	開口部のガラス・樹脂シーリングの劣化					
		網目（網入り）の劣化					

現況調査判定シート（北海道R住宅推進協議会）

リフォームに関わる代表的な資格



建築士

建築士法で定められた資格で、新築・リフォームを問わず一定規模以上の建築物を設計、工事監理するのに必要な資格です。取り扱える建物の用途、構造、規模によって「一級建築士」「二級建築士」「木造建築士」の3つに分類されます。



増改築相談員

住宅建築の実務経験が10年以上のベテランの技能者を中心に住宅リフォームに関する専門の研修を受け、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターに登録した方で、戸建て住宅等のリフォームの相談・助言等を行います。



マンション リフォームマネジャー

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

始める

長寿命化リフォームが 当たり前になれば

住宅にもビンテージの味わいを

ストック型の社会とは、価値あるものを作って、長く大切に使う社会のことです。環境にやさしい、持続可能な社会のことと考えることもできます。

私たちの身の回りを見わたせば、服や家具、雑貨などのリサイクル・リユースがふつうに新品と同列の選択肢のひとつになっています。それらは、「使い古し」というマイナスのイメージではなく、古いからこそ、誰かが使ってきたから味わいを増しているとプラスの評価を受けているようです。

ビンテージという言葉が、ワインやクルマでは用いられますが、長寿命化リフォームが

普及すれば、住宅にも「長く使われてきたから」というビンテージの価値を見いだす時代がやってくるでしょう。

長寿命化で多様で豊かな住生活が

リタイアしたシニア世代ばかりでなく、若い世代でも、古い日本家屋をセンス良くリフォームして暮らす人がいます。古いマンションを自分のライフスタイルに合うように



手をいれたり、住まいにも、その人らしい個性を付け加えて楽しむ時代が訪れています。

長寿命化リフォームを適切に行っていけば、さらに長く世代を超えて住宅が長く受け継がれていくことになります。

住宅が長寿命化することは、その一つひとつが年月を経て味わいが増すということです。おのずと街並みも落ち着いた風格ある佇まいとなっていくでしょう。そのような街に住みたいという人が多くなれば、資産価値の向上も考えられます。

また、結婚したばかりの若い夫婦でも、収入に見合った手頃な中古住宅を安心して手に入れることが可能になります。

このほか、都会に暮らすサラリーマンが自宅は便利なところにありながら、週末の余暇を楽しむために長寿命化された農園付きの民家を活用して別荘を持つ、といった暮らしを実践する人も増えてくるでしょう。

つまり、長寿命な住宅が当たり前になると、生活にゆとりが生まれ、多様でありながら楽しい暮らしを得ることが期待できるのです。



「長寿命化リフォーム」で快適で豊かな暮らし

平成22年9月 初版発行
平成25年10月 第2版発行
平成28年10月 第3版発行

発行 一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会
〒102-0071
東京都千代田区富士見2-7-2
ステージビルディング 4F
TEL 03-3556-5430
FAX 03-3261-7730
<http://www.j-reform.com/>