



マンション
リフォームの
きほん

リフォーム&リノベーション

R 
Design Lab

はじめに

リフォームを思い立つと、ワクワクしてつい前のめりになりがちです。少し心を落ち着けて、まずは情報収集から始めましょう。基本的な事柄を知っていると、気持ちよくスムーズに進められます。

また、今不満に思っていることを解消するにはどんな方法があるのか、調べてみるといいでしょう。

思いがけない方法で見事解決ということもありますし、ヒントを得てよりよいアイデアがわいてくることもあります。

どのようにリフォームするか、家族と一緒にプランを練ること自体も大きな楽しみです。家族の絆がいつそう強くなり、住まいへの愛着も深まることでしょう。

リフォームは、これからの人生をどう生きるか、見つめ直すきっかけにもなります。

本書は、マンションのリフォームを考えている方にぜひ知っておいていただきたいことを、コンパクトにまとめました。あなたの住まいをもっと快適に、もっと楽しくするためのヒントが満載です。

本書を活用して、「やってよかった!」と心から満足できるリフォームをしていただければ、こんなにうれしいことはありません。

最初におさえたいこと

リフォーム出来る範囲を知っておこう	8
事前に管理規約と使用細則を確認しよう	10
構造によって自由度が違ってくる	11
床下に空間があれば水回りも移動できる	12
◎スケルトンリフォームなら思いのまま	13
床材の変更は慎重に	14
電気とガスの容量は勝手に大きくできない	15
管理組合への申請を忘れずに	16
家具や家電は購入前に搬入経路の確認を	17
近隣住戸には自身で挨拶を	17

1 間取り次第で暮らしが変わる

基本の間取りを見直してみよう	20
一部屋快適主義でくつろげる家づくり	20
光を通す間仕切りで奥まで明るく	21
廊下の面積を減らせば部屋が広がる	21
遮音性を高めるポイントは壁と間取り	22
◎間取りの変更は隣接住戸への配慮を忘れずに	22
通り抜けできる大きなファミリークローゼット	23
収納は床面積の10～15%が目安	24
今ある家具も置きかたしで広々した空間に	25
◎間取り変更では柱や梁の位置に注意	25

2 水回りは使いやすさが決め手

最新の設備にはすっきり収まる工夫がぎっしり	28
最新のキッチンなら収納力大幅アップ	28
昇降式吊り戸棚で空間を有効活用	29
◎レンジフードや昇降式吊り戸棚は注意が必要	29
コンセントを増設してキッチンを使いやすく	30

ユニットバスを交換するだけで広々お風呂に	31
バランス釜を外に出せばゆったりバスタブ	31
ちょっと手を加えてバスタイムを快適に	32
◎追い炊き機能を後付けするのは難しい	33
サニタリー一体化で広々空間に	34
小物類は壁面収納ですっきり	34
タンクレスなら広がるトイレ空間	35
スペースをとらないコンパクトな手洗い器	36
◎段差解消リフォームの注意点	37

3 忘れてならない室内環境

引き戸や低い家具で仕切って風が通る部屋に	40
内装材で空気を清浄に保つ	41
外壁や天井に断熱リフォームを	42
内窓で防音・断熱・結露対策	42
床暖房ならすっきり快適	43
室外機置場に困ったらマルチエアコンがおすすめ	43

4 インテリアにこそこだわりを

最新の壁紙やフローリング材にはうれしい機能が満載	46
床材を上手に使い分けてメリハリをつける	47
壁面をインテリアのスパイスに	48
スペースを無駄にしないシステム収納	49
多灯照明でドラマチックに演出	49
小さなパーツにこだわって個性的に	50
ときにはオーダーメイドも楽しい	51
レトロな雰囲気を活かすリフォームもよし	51
やっぱり気になる！ リフォームのお値段	52

最初に おさえておきたいこと

いざリフォームとなると、

あれもしたい、これもしたいと夢は大きくふくらみます。

理想の住まいを実現できるのはリフォームの醍醐味ですが、

構造上、あるいはマンションの管理組合の規約上、

どうしてもできないことがあります。

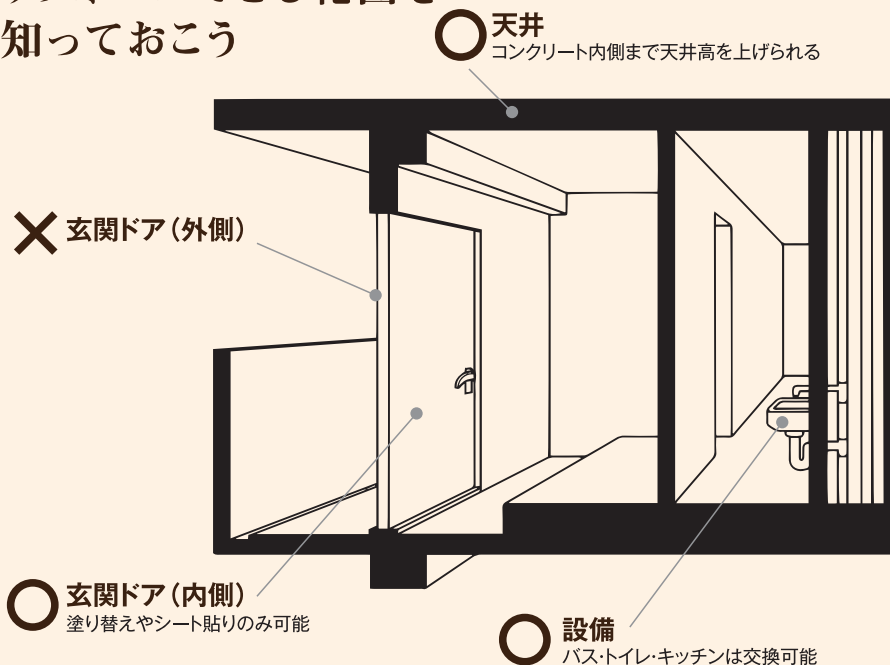
はじめに、できることとできないことをしっかり把握しておきましょう。

またマンションならではのルールやマナーを知っておくことも大切です。

リフォームを成功に導くための基本を押さえておきましょう。

もっと広々と、もっと明るく、と思いはつのももの、
どこをどうすればいいのかわからない、ということはよくあります。
狭くて暗いのはどうしようもない、などとあきらめないでください。
発送の転換と少しの工夫で、あなたの夢はかなえられます。
部屋を明るく広く見せるコツを知って、
自分なりにアレンジしてみるといいでしょう。
よりあなたらしい、より快適な住まいは、
日々の暮らしを豊かにしてくれるにちがいありません。

リフォームできる範囲を 知っておこう



マンションには共用部分と専有部分があり、リフォームできるのは専有部分だけです。どこまでが専有部分なのか、意外に勘違いしがち。きちんとおさえておきましょう。

簡単にいうと、外に接している部分は共用部分、室内に接している部分は専有部分です。つまり、バルコニーは完全に戸外ですから共用部分、玄関ドアや窓ガラス、サッシなどは、外側は共用部分、内側は専有部分になります。

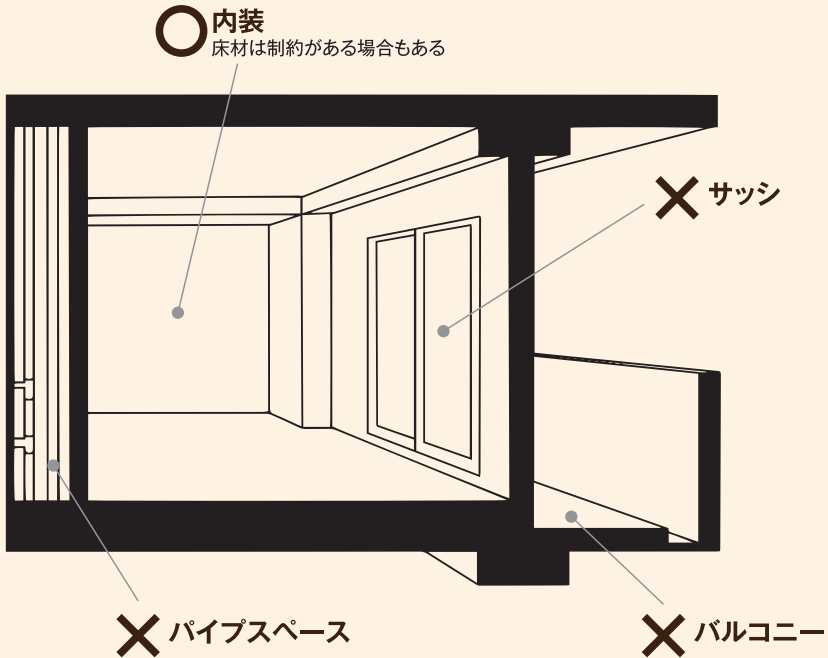
ただし、室内にあっても、パイプスペースは、上下階を貫通している排水管やガス管が通っているため、共用部分となります。また、専有部分でも制約を設けている場合がありますので、管理規約をしっかりと確認しましょう。

専有部分

個人所有のものなのでリフォームOK

共用部分

マンション全体のものなのでリフォームNG



サッシ交換は認められることもある

サッシは共用部分とされており、基本的には勝手に交換できません。しかし、2004年、国土交通省が制定する標準管理規約が改正され、性能向上のためのサッシ交換は認められるようになりました。断熱、防音、防犯、といった観点から見直されたのです。

多くのマンションはこの標準管理規約を参考にして規約を定めており、今回の改正に基づいてサッシ交換のルールを緩和したところもあります。

ですから、頭から無理と決めつけずに、管理規約を確認してみましょう。もし、緩和されていない場合は、管理組合で見直しを検討してみるのもいいでしょう。

事前に管理規約と 使用細則を確認しよう

管理規約は、同じマンションに住む人たちが、みんな快適に暮らせるように定めたルールです。その規約に基づいて、さらに詳しいルールを定めたものを、使用細則といいます。

これらはマンションごとに決められており、リフォームについても、専有部分の範囲や使用する素材などについて、それぞれに細かい規定があります。ですから、自分のマンションではどうなっているのか、事前に調べる必要があります。

また、中古マンションを購入してリフォームしようと考えている方は、自分の思い通りのリフォームができるかどうか、購入前に確認したほうがいいでしょう。

一般的なリフォームの流れ

- ①現在の住まいの不便な点、不満な点をリストアップ
- ↓
- ②リフォームの場所や目的をはっきりさせる
- ↓
- ③情報を集め、イメージを明確にする
- ↓
- ④思い通りのリフォームができるかどうか、管理規約を確認
- ↓
- ⑤リフォーム会社を数社選んで、要望やイメージを伝える
- ↓
- ⑥イメージ通りにできるかどうか、現場調査を依頼
- ↓
- ⑦それぞれの見積もりやプランを比較検討して、1社に絞り込む
- ↓
- リフォームを発注

構造によって 自由度が違ってくる

マンションの構造は大きく、ラーメン構造と壁式構造に分けられます。

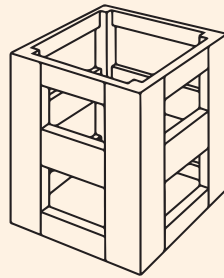
ラーメン構造は柱と梁で建物を支えるもので、中高層、超高層のマンションの大半がこの方式です。室内の間仕切り壁はほとんど取り払えるので、間取りの自由度が非常に高いといえます。

一方、壁式構造は壁と床で支えるもので、中低層のマンションにもちいられます。この場合は住戸内に構造壁が存在し、それは撤去できません。ですから、大がかりな間取りの変更難しいといえるでしょう。

自分のマンションはどちらの構造なのか、図面で確認しましょう。

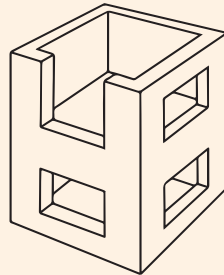
ラーメン構造

中高層、超高層のマンションに、もっとも多く用いられている方式。間仕切り壁を取り払えるので、自由度が高い



壁式構造

中低層のマンションに用いられる方式。建物を支えるコンクリート壁があり、それは撤去できない。大がかりな間取りの変更は難しい



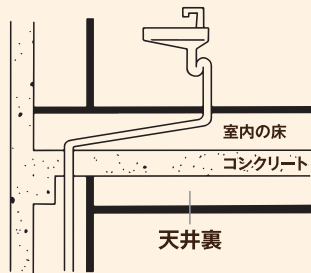
床下に空間があれば 水回りも移動できる

水回りの移動ができるかどうかは、ひとえに床下の配管をどれだけ動かせるか、にかかっています。給水管や給湯管は比較的移動しやすいのですが、排水管は注意が必要です。勾配を利用して排水するため、十分に床下に空間がないと勾配がつけられず、水の流れが悪くなってしまいますからです。

階下の天井裏に排水管が通っているタイプでは排水管を動かさないの
で、水回りの移動は困難です。一方、自分の住まいの床下に排水管が通っ
ており、下階の天井との間に十分な空間がある場合は、大幅な移動が可能で
す。その空間が狭い場合は、床を上げて空間を確保すれば同様に移動でき
ます。

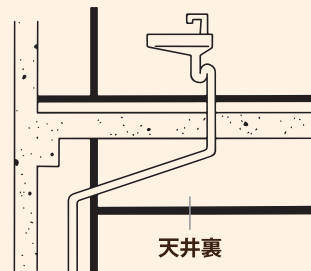
床スラブ上配管

自分の住まいの床下に配管されているタイプ。
空間が広い場合は大幅な移動が可能。
空間が狭い場合は勾配がつけにくいので、
このままではあまり移動できない。
床を上げて空間を確保すれば移動が可能



床スラブ貫通

下階の天井裏に配管されているタイプ。
勝手に排水管を動かさないの
で、水回りの移動はできない。



スケルトンリフォームなら 思いのまま

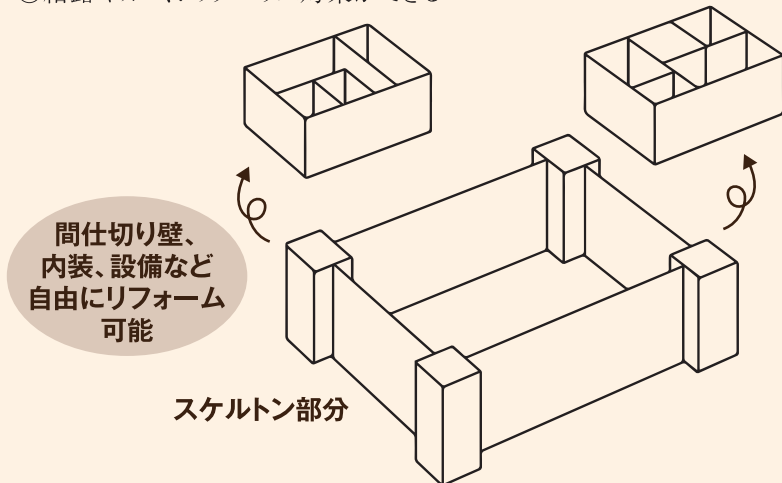
スケルトンとは「骨組み」という意味です。スケルトンリフォームとは、内装や設備をすべて撤去して骨組みだけにし、一から作りあげるリフォームをいいます。

何から何まで自分の好みのデザインにできますし、大胆な間取りの変更も可能。給排水管や電気配線なども一新できます。思いのままリフォームができるのが魅力です。

最近では、スケルトンリフォームを前提として、中古マンションを購入する人も増えています。ただし、マンションの構造や管理規約によっては、スケルトンリフォームが難しい場合もあります。事前にしっかり確認することが大切です。

メリット

- ◎自分の好きなデザインにできる
- ◎大胆な間取りの変更ができる
- ◎配管や配線を一新できる
- ◎断熱性や遮音性を高められる
- ◎結露やカビ、シックハウス対策ができる
- ◎全室にLAN配線ができる
- ◎メンテナンスが簡単にできる
- ◎全室バリアフリーにできる
- ◎長い目で見ると低コストになる



床材の変更は慎重に

カーペットや畳から、フローリングへのリフォームは注意が必要です。フローリングのほうが下階に音が響きやすいため、管理規約で変更を制限している場合があります。

また、フローリングへの変更は許可されていても、遮音性能(L値)を定めている場合もあります。L値は数値によって等級化され、この値が小さいほど遮音性は高くなります。

フローリング材にはこれに準じた防音タイプがあり、材料の等級が定められている場合はそれに従います。特に規定はなくても、L-45またはL-50に対応したフローリング材の使用をおすすめします。

遮音等級と生活実感の目安

遮音等級	人の走り回り、飛び跳ねなど	椅子の移動音、物の落下音など	生活実感
L-40	かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ	ほとんど聞こえない	上階で物音がかすかにする程度
L-45	聞こえるが、意識することはあまりない	小さく聞こえる	スプーンを落とすと、かすかに聞こえる
L-55	小さく聞こえる	聞こえる	椅子を引きずる音は聞こえる
L-55	聞こえる	発生音が気になる	椅子を引きずる音はうるさく感じる
L-60	よく聞こえる	発生音がかなり気になる	スリッパ歩行音がよく聞こえる

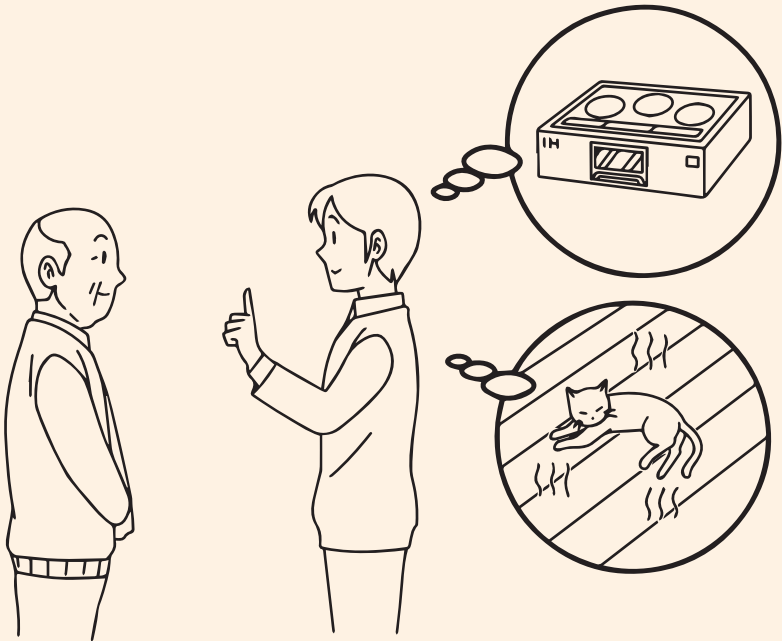
電気とガスの容量は勝手に大きくできない

リフォームを機に、床暖房にしたいとか、IHクッキングヒーターを導入したいと考えている方も多いことでしょう。

しかし、マンションでは、建物全体の電気容量が決まっています。同様にガスの容量もマンションごとになっています。ですから、勝手に1軒だけ、増量するのは困難です。

まず管理組合に相談して、全体の電気容量にどれだけ余裕があるか、増量してもよいか、相談してみましょう。

管理のしっかりしているマンションでは、たいていの場合、個別の増量は認めていないほうです。今の容量でできる範囲のリフォームを考えるのが賢明です。



管理組合への申請を忘れずに

リフォームの際は、事前に管理組合に申請し、許可を得る必要があります。所定の書式があれば入手し、指定された書類をそろえましょう。通常は、工事の工程表やリフォームの内容、工事部分の図面などが必要となります。これらは工事会社に準備してもらいます。

また、近隣の住人の承諾書を求められることもあります。その場合は自身で訪問して説明し、承認を得るようにしましょう。先方が留守だったりして予想外に時間がかかることもあります。必要書類は早めそろえるようにしてください。

管理規約を遵守していれば、特に問題となることはないでしょう。

管理組合申請の一般的な流れ

- ①管理組合に所定の工事申請書をもらう
- ↓
- ②工程表や工事内容、図面など、指定の書類を
工事会社に依頼してそろえる
- ↓
- ③近隣の住人の承諾書が必要な場合は、
直接出向いて承諾書にサインをもらう
- ↓
- ④管理組合にこれらの書類を提出する
- ↓
- ⑤管理組合の許可が下りたら、工事会社にその旨連絡する
- ↓
- ⑥工事会社は詳しい工程表を、再度管理組合に提出

工事開始



家具や家電は購入前に 搬入経路の確認を

リフォームを機に冷蔵庫もソファも一新と意気込んだのはいいものの、大きすぎて部屋に搬入できないと困ってしまいます。

エレベーター付きマンションならエレベーターに入るかどうか、階段を使うのなら踊り場を回りきれぬかどうか、購入前にきちんとサイズを測って確かめましょう。

どうしても無理な場合はクレーンを使ってバルコニーから搬入という方法もありますが、手間も費用もかかるうえ、あまりにも大きいとそれも困難です。

日本製品は比較的配慮されており、大きいものはたいてい分解して運べるようになっていますが、海外製品は要注意です。

近隣住戸には自身で挨拶を

リフォームに当たっては、近隣の住戸への事前の挨拶と気配りが欠かせません。騒音が出ることもありますし、資材の搬入や仮置きの際には共用スペースを使うこともあります。

リフォームが始まる1週間前までには挨拶に出向き、工事の開始日、完了予定日、簡単な工事内容などを伝えておきましょう。挨拶は工事会社任せにせず、自身で行うことが大切です。

挨拶の範囲は、自分の住戸の上下階と両隣は必須です。できれば、同じ階段を使う人たちにも一声かけておくといいでしょう。

工事前に一言でも挨拶があると、ご近所さんも受け入れやすくなります。

1 間取り

次第で暮らしが変わる



もっと広々と、もっと明るく、と思いはつのももの、
どこをどうすればいいのかわからない、ということはよくあります。
狭くて暗いのはどうしようもない、などとあきらめないでください。
発送の転換と少しの工夫で、あなたの夢はかなえられます。
部屋を明るく広く見せるコツを知って、
自分なりにアレンジしてみるといいでしょう。
よりあなたらしい、より快適な住まいは、
日々の暮らしを豊かにしてくれるにちがいありません。

基本の間取りを見直してみよう

時代の流れとともに基本の間取りも変遷します。1980年頃は廊下がほとんどなく、部屋と部屋を引き戸で仕切る間取りが多く見られました。現在は、玄関から延びた廊下の左右に居室が並んでいるという、田の字型の間取りが一般的です。

この間取りには、居室の独立性が高い、部屋が広くとれるなどのメリットがあります。しかし、家族形態やライフスタイルが多様化している今、「基本形＝暮らしやすい」ではなくなっています。既成の概念にとらわれず、家族が快適に暮らすにはどうすればいいか、という視点で見直してみるといいでしょう。

一部屋快適主義で くつろげる家づくり

どの部屋も広く明るくしたいと思うものですが、そううまくはいきません。

そこでおすすめしたいのが、一点豪華主義ならぬ一部屋快適主義です。特定の部屋にポイントを置いて、そこだけは思い通りの居心地の良い空間を作り上げるのです。

たとえば、日頃あまり使わない和室が南側にあったら、リビングを広げて一体化させてはどうでしょう。日当たりの良い広々とした空間に、子どもたちの勉強コーナーや家事コーナーを作ったり、応接セットではなくそれぞれのお気に入りの椅子を置いたり。居心地の良いリビングだと、いつも家族が集まり、会話も弾むことでしょう。

光を通す間仕切りで奥まで明るく

マンションでは、窓のない部屋があったり、窓はあっても光が奥まで届かず、廊下や玄関が暗くなりがちです。こんなときは、光を通すガラスや樹脂素材を上手に活用しましょう。

たとえば、リビングや個室のドアをガラスにすると、光が通り廊下が明るくなります。また、壁をガラス張りにする手もあります。ドアより面積が大きいため、家全体がぐんと明るくなります。

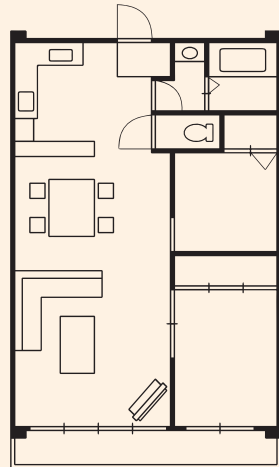
プライバシーが気になるのなら、ブラインドやロールカーテンを付け、必要に応じてオープンとクローズを使い分けるといいでしょう。また、足元と頭上のみ透過にするのも良い方法です。

廊下の面積を減らせば 部屋が明るくなる

廊下からそれぞれの部屋に入る間取りは、プライバシーが保たれるというメリットがありますが、廊下にとられるスペースが大きくなります。床面積は限られていますので、できるだけ部屋を広くしたい場合は、廊下を最小限に抑えるのがいちばんです。

たとえば、玄関ホールから直接リビングに入り、リビングから各部屋に出入りするようなプラン。本来なら廊下になるスペースがリビングに含まれるので、そのぶんリビングが広がります。これはオープンプランといわれています。来客が多い家庭にはあまり向きませんが、開放的で家族が集まりやすいというメリットもあります。

ゆったり開放的で
コミュニケーションもアップ



オープンプラン

遮音性を高めるポイントは壁と間取り

一般に、マンションは気密性が高いので、外には音が漏れにくい反面、家の中には響きやすい傾向があります。家族とはいえ、互いのプライバシーは守りたいもの。次のようなリフォームで遮音性を高めましょう。

① 間仕切り壁の仕様を変える

間仕切り壁の下地を二重にしたり、比重の重い板材を用いたり、断熱材などの吸音素材を挟んだりすると、かなり音が伝わりにくくなります。

② 間取りを見直す

間取りの変更が可能なら、部屋と部屋がくっつかないように、間にクローゼットなどを挟むと効果的です。

①と②を並行してやると、さらに効果がアップします。

間取りの変更は隣接住戸への配慮を忘れずに

スケルトンリフォームなどで大きく間取りを変更する場合は、上下階、両隣など、近隣住戸に影響を与えることがありますので、十分な配慮が必要です。特に問題になりやすいのは音です。

音が発生する部屋を、隣戸の寝室に接して設けるというような計画は避けたほうが無難です。また、マンションでは、縦一列が同じ間取りになっていることが多いもの。寝室として使っていた部屋を浴室に変えると、排水音が下階の部屋に響いて、ご近所トラブルになることもあります。

トイレやキッチン、バスなど、水回りの移動は慎重に行いましょう。

通り抜けできる大きなファミリークローゼット

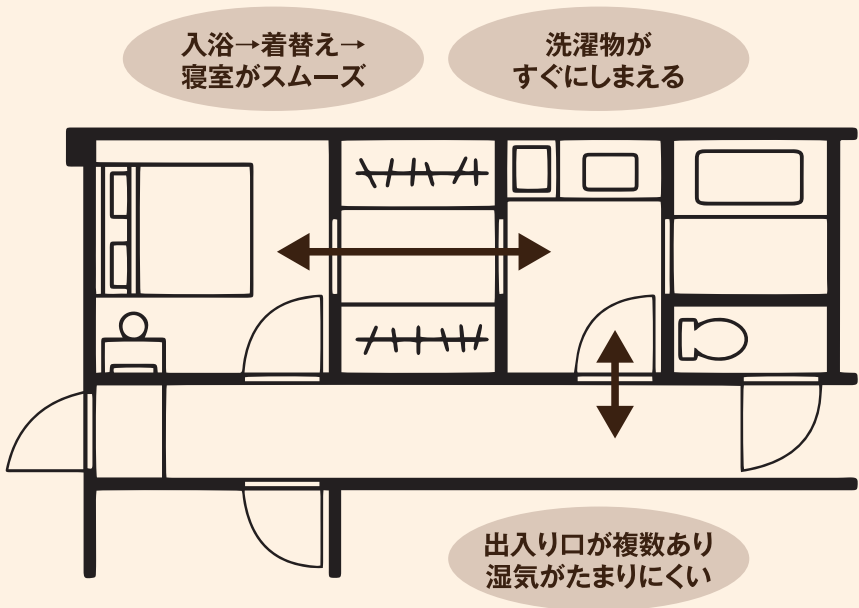
ファミリークローゼットとは文字通り、家族で使える大型収納です。たいていは出入り口が2か所以上あり、通り抜けできるようになっています。上手に設置すれば、とても使い勝手のよいものです。

たとえば、玄関と洗面室の間に設けて、両方から出入りできるようにすると、アウター類をすばやく片付けられますし、動線も短くてすむので、楽です。

このように、家族それぞれのふだんの動線を考え、適切な場所に設置するのがポイントです。

メリット

- ◎大量に収納できる
- ◎家族で使える
- ◎片づけが楽



収納は床面積の10～15%が目安

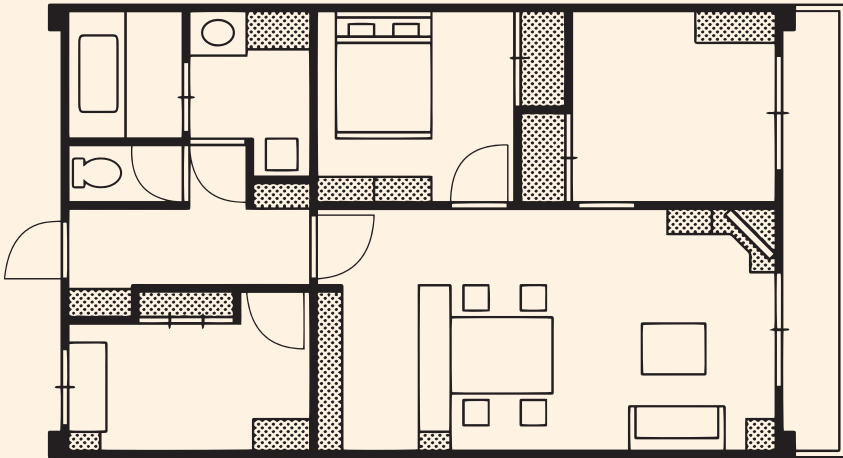
収納は心地よく暮らすためのキーポイントともいえます。でも、たくさんあれば便利だからとやみくもに増やすと、部屋はどんどん狭くなるばかりです。

一般には収納は、造りつけ収納や収納家具と合わせて、床面積の10～15%が適切といわれています。ただし、スペースは十分にあっても使い勝手が悪くて活用しきれていなかったり、必要な場所になかったり、ということもよくあります。

何をどこに収納するのか、ライフスタイルや家族構成、動線などを考えながら、見直してみるといいでしょう。

収納見直しチェックポイント

- ・収納スペースは適当か
- ・しまいやすい場所にあるか
- ・使い勝手はどうか
- ・ライフスタイルや家族構成に合っているか



今ある家具も置き方しだいで 広々した空間に

部屋を広く感じるか狭く感じるかは、視覚的な問題が大きく関わってきます。同じ面積でも、空間の使い方や家具の置き方で開放感を演出できます。

まず家具は、あちらこちらに分散させるより、まとめて置いたほうがすっきりします。実際、デッドスペースが少なくなるので、空間を有効活用できます。できるだけ高さや奥行きをそろえ、統一感を出すことも大切です。

また、部屋に入ったときに視線をさえぎるものがないと広く感じます。家具で部屋を仕切るときも、低めのものにしましょう。圧迫感がなく奥まで見渡せるので、広々した印象になります。

間取り変更では 柱や梁の位置に注意

リフォームの計画を練るのは実に楽しいもの。この壁を壊してリビングをもっと広くしようとか、ここに書斎を作ろうなどと、夢はふくらむ一方です。

こんなとき、意外に見落としがちなのが、柱や梁の存在です。もともとの設計では、部屋の四隅やクローゼットの陰になるように配置されていることが多く、あまり意識せずに暮らしています。

うっかり間取りを変更すると、柱や梁が目立って、圧迫感のある部屋になってしまうことがあります。壁、柱、梁、天井など、全体的によく見渡して、バランスの良いプランニングをするのがリフォーム成功のコツです。

2 水回り

は使いやすさが決め手



キッチン、バス、トイレといった水回りスペースの劣化が
リフォームのきっかけになることは多いものです。

水回りは汚れが目立つ部分だけに、
一新するとがらりと雰囲気が変わります。

見た目だけではなく機能も格段に進歩していて、実に便利です。

水回りは、リフォームの喜びや効果を、
もっとも感じられる場所といえます。

最新の設備の便利な機能を知り、賢くリフォームしましょう。

最新の設備にするには すっきり収まる工夫がぎっしり

リフォームの場合、これまでのスペースに新しい設備がすっきり収まるかどうか、気になるところです。特にキッチンには、梁や柱が出っ張っていたり、間口のサイズが規格品と合わなかったりすると、不安を感じる方も多いことでしょう。

でも、ご安心を。最新のキッチンは、美しく仕上がるようにさまざまな工夫が凝らされています。スペースに合わせて1cm単位で長さを調節できるもの、既存の配管に合わせて設置できるもの、梁に合わせてカットできるものなどがあり、無駄な隙間を作りません。

リフォームに適した商品が続々と開発されていますので、是非トライしてください。

最新のキッチンなら収納力アップ

キッチンが狭くて収納に困っている、という方は多いことでしょう。マンションでは簡単にはキッチンを広げられないため、諦めている方もいるかもしれません。でも、最新のキッチンなら、サイズは同じでも収納力は大幅にアップしています。

かつてのキッチンは開き戸タイプで、奥にあるものを取り出しにくく、収納力はいまひとつでした。一方、今のキッチンは引き出しタイプになっており、出し入れしやすくなっています。収納力は開き戸タイプの約1.5倍。キッチンスペースはそのままでも、システムキッチンを最新のものに交換すれば、収納の不満はかなり解消できるでしょう。

昇降式吊戸棚で空間を有効活用

最新のキッチンスペースを有効活用できるように、さまざまな工夫が凝らされています。昇降式の吊戸棚もその1つです。

かつてのように、いちいち踏み台に上がらなくても、するすると目の前まで戸棚が下りてくるので出し入れが簡単。日常使いのものやストック品の収納に役立ちます。

手動式と電動式があり、手動式は自分でバーを引き下ろす必要がありますが、電動式ならボタンを押すだけです。力がない方でも楽々です。

使い勝手の悪かった吊戸棚も、これならフルに活用できますね。技術はどんどん進化しています。諦めないでチェック、チェック。

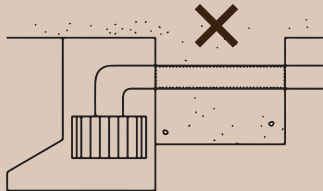
レンジフードや昇降式吊戸棚は 注意が必要

最新のシステムキッチンは、既存のスペースにぴったり設置できることがほとんどですが、ときには対応できないこともあります。

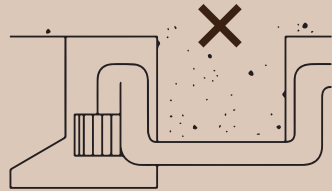
たとえば、レンジフードの位置を変更して梁の上に取り付けたいというような場合、梁に穴を開けて排気管を通すわけにはいかないので、設置は難しいといえるでしょう。

また、最近では踏み台を使わなくても物を出し入れできる昇降型の吊戸棚が人気ですが、これも多くの場合は梁に合わせて取り付けるのは困難です。

このような場合は専門家と相談しながら、適切な方法を検討するといでしょう。



梁に穴を開けて
排気管を通せない



排気管をくねらせて無理に付けると
排気効率が悪くなる

コンセントを増設してキッチンを使いやすく

家庭で使用する電化製品は増える一方です。特にキッチンは、ホームベーカリーやフードプロセッサーなど、便利な調理器具が次々に登場しており、コンセントが不足しがちです。

延長コードでつないだり、タコ足配線にしていると、作業の邪魔になるだけでなく、火災の恐れもあります。

せっかくりフォームするのなら、配線周りもすっきりさせて快適に過ごしたいもの。コンセントは増設できるので、どんな家電製品を使うかあらかじめピックアップして、必要な数を確保しましょう。調理器具の置き場所や動線を考えて設置すると、使い勝手がぐっとよくなります。



ユニットバスを交換するだけで 広々お風呂に

もう少しゆったりした浴室にしたいけれど、大がかりな工事は面倒くさい、広げるスペースもないという方は、ユニットバスを交換してはどうでしょう。

ユニットバスは規格が決まっているので、今以上に大きくするのは無理と思っ
てい込んでいる方がいますが、一回り広げることは可能です。実は、ユニットバス
と外壁との間には、配管を通すためのスペースが空いています。最新のユニ
ットバスは、このスペースを最小限に抑えて、隙間を無駄なく活用していま
す。ですから、ユニットバスを交換するだけで、広いお風呂が楽しめます。工期
も短く、手軽にできます。



バランス釜を外に出せば ゆったりバスタブ

バランス釜とは浴槽の横に設置されている風呂釜で、古いマンションによく見られます。この風呂釜が場所をとるため、浴槽が狭くなってしまうのです。手足を伸ばしてゆったりつかりたい、と思う方も多いことでしょう。

こんなときは、バランス釜を屋外に出すリフォームをすると、そのぶん浴槽を広げられます。

今は浅めで広々とした、洋式のユニットバスが主流です。体を清潔に保つだけではなく、1日の疲れを癒すリラックス空間へと、お風呂の役割も変わってきたのです。

窮屈な浴槽がぐっと広くなると、バスタイムが楽しくなること請け合いです。

ちょっと手を加えて バスタイムを快適に

大がかりなリフォームをしなくても、ちょっと手を加えるだけでバスタイムが楽しくなります。

たとえばマイクロバブルバス。微細な気泡がプチプチ弾ける刺激が心地よく、芯からリラックスできます。血流もよくなるので凝りがほぐれ、お肌もすべすべに。健康効果も美容効果も大です。給湯器の交換が必要ですが、多くは、今ある浴槽に後付けできます。

もっと手軽に楽しみたい方には、シャワーヘッドの交換がおすすめ。マッサージ効果があるものや美肌効果があるもの、ミストが楽しめるものなど、多彩なラインアップ。シャワーの魅力にとりつかれることでしょう。

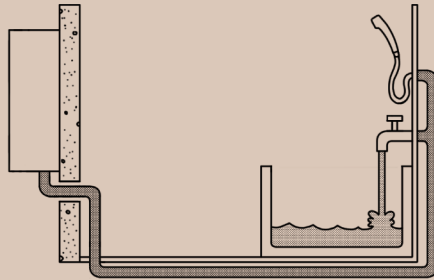
追い炊き機能を 後付けするのは難しい

もともと追い炊き機能の付いていないお風呂に、追い炊きを後付けするのは難しいといえます。

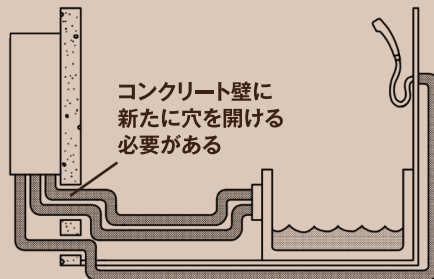
追い炊き機能のないお風呂では、配管は給湯器のお湯を浴槽に注ぐためのお湯管1本だけです。しかし、追い炊きするとなると、冷めたお湯を循環させなければなりません。そのため、浴槽から給湯器に運ぶ管と、給湯器から浴槽に運ぶ管と、2本必要になります。

マンションでは給湯器はたいていベランダなど屋外に設置されていますので、新たに配管を通すためには、コンクリート壁に穴を開けなければなりません。この壁は共有部分ですから、許可されないことがほとんどです。

これまで



追い炊き



サニタリー一体化で広々空間に

洗面室にあまりスペースを割けないことが多いもの。もう少し広ければ、小物をすっきり収納できるし、将来介護が必要になったときも楽でいいのに…、などと思っている方もいるかもしれません。

そんなときは、可能であれば、トイレと洗面室、脱衣所を一体化させるといいでしょう。それぞれの部屋の間仕切りを取り外し、出入口や通路を1つにまとめると、ゆったりした空間が生まれます。

プライバシーという点では使いづらい場合があるかもしれませんが、2～3人の小家族なら割り切って広さを優先したほうが快適ということもあります。選択の問題といえます。

小物類は壁面収納ですっきり

洗面室や浴室などで使うボディケア用品やヘアメイクグッズなどは、こまごましているものが多く、収納に困ります。ゴチャゴチャと並べていると雑然とした雰囲気になってしまいます。こんなときは、壁面を収納として活用するといいでしょ。

マンションでは改造できる壁の厚さは数センチしかありませんが、小さなボトル類を並べるにはちょうど良い奥行きです。重ならず、見やすく、取り出しやすく、すっきり収められます。薄い板で扉をつければ、ホコリをかぶることもありません。

棚や扉がセットになった、既製の壁面収納を利用するのもいいでしょう。

タンクレスなら広がるトイレ空間

今はトイレにも快適さが求められ、ゆったりした空間で用を足したいと考える人が増えています。トイレスペースそのものを広げようとする、かなりの手間や費用がかかりますが、便器を交換するだけなら簡単です。

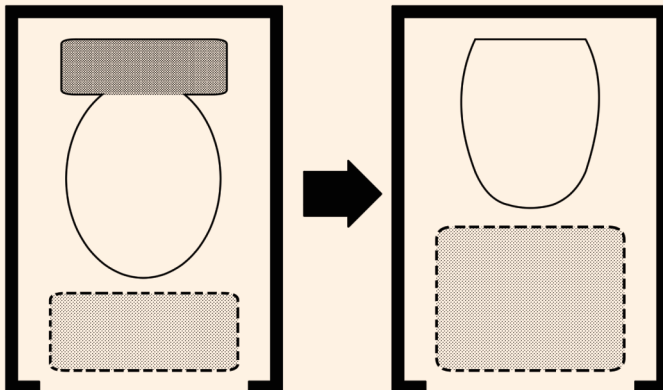
最近スタイリッシュなタンクレストイレが登場し、注目を集めています。大きなタンクがないため、トイレ空間を広々と使えるのがうれしいところ。

かつてはマンションは水圧が低いケースが多く、タンクレスは設置できなかったのですが、加圧装置が開発された今はマンションでも設置可能です。トイレタイムを気持ちよく過ごしたい方におすすめです。

タンクレスなら
高さも奥行きも
コンパクト



狭くて使いにくかった
トイレもゆったり



スペースをとらない コンパクトな手洗い器

トイレの手洗い器はタンク一体型が一般的ですが、独立した手洗い器があると、使いやすいうえ、おしゃれな雰囲気になります。

そうしたいと思いつつも、スペースに余裕がなくて諦めている方も多いのではないのでしょうか。

最近は、奥行きが10cm程度の、薄型で省スペースの手洗い器が登場しています。トイレが狭いからといって頭から無理と決めつけずに、いろいろなメーカー商品を比較検討してみるといいでしょう。

ただし、新たに配管スペースを確保したり、それを隠すための工夫が必要になることがあります。まずは、専門家に相談を。

狭いトイレにも
設置可能!



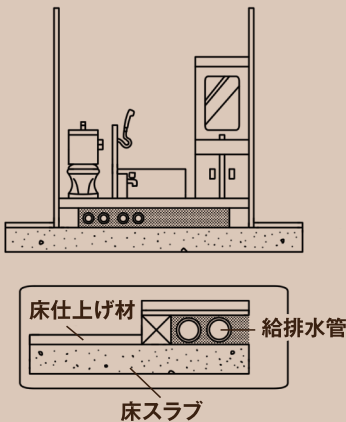
段差解消リフォームの注意点

部屋の出入り口にある小さな段差をなくすのは、比較的容易にできます。床を上げて高さをそろえる場合は、天井高が低くなりますが、せいぜい2cm程度でおさまるでしょう。

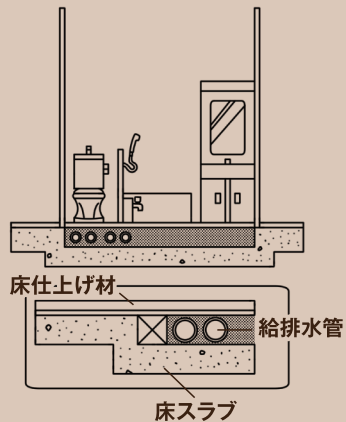
問題は水回りです。特に、浴室につながる洗面室や脱衣所が廊下より10cm程度上がっている場合は、注意が必要です。その下に配管が通っており、スムーズに配水するために必要な空間を、段差をつけることによって確保しているからです。

これを解消するには、そのぶん床全体をかさ上げしてそろえなければならず、天井が10cmも低くなってしまいます。圧迫感が強くなりますので、このような構造になっている場合には段差を残すのが現実的です。

水回りに段差のある
マンション



水回りに段差のない
マンション



3 忘れてならない

室内環境



リフォームをすれば、夏は涼しく冬は暖かく、爽やかな季節には自然の風を取り込んで、我が家がどこよりも快適な空間に早変わり。もう、蒸し暑さや底冷え感に悩まされることはありません。結露やカビ、騒音ともおさらばできます。

外は北風が吹きすさんでいても、部屋は床暖房でぬくぬく。

さあ、愛猫と一緒に昼寝でもしましょうか。

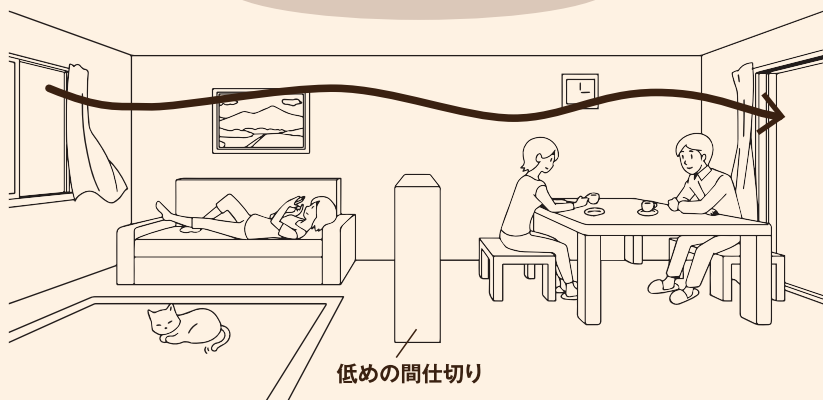
こんな至福の時間があなたを待っています。

引き戸や低い家具で仕切って 風が通る部屋に

マンションの悩みの1つに、風通しの悪さが挙げられます。窓からいい風が入っても、ドアや壁が風の通り道を塞いでしまうので、抜けていきません。風通しを良くするには、可能なら、間仕切りを引き戸にするといいでしょう。開け放つと快い風が抜けていきます。プライバシーが気になる場合は、少し開けておくだけでも風の通り道ができます。

さらに、間仕切りをすべて取り払い、大きな空間のままにして、家具で仕切るのも良い方法です。頭の高さぐらいの家具なら、ある程度プライバシーも守られ、上部に風が吹き抜ける心地よい空間をつくれます。

風の通り道をつくりましょう



内装材で空気を清潔に保つ

マンション気密性が高いので空気がこもりがち。そこで最近、空気清浄効果のある壁紙やタイルが登場しています。貼るだけで空気を整えてくれるすぐれものです。

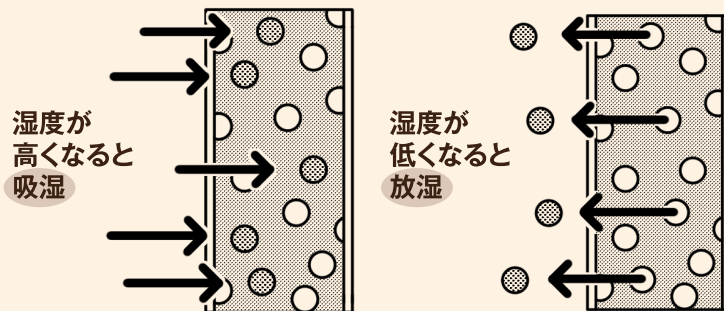
また、同様の作用がある珪藻土も人気です。珪藻土は、海底や湖底にプランクトンが堆積してできた泥土です。無数の微細な孔があり、これがさまざまな健康効果を生み出します。

まずは調湿機能です。湿度が多いときには水分を吸収し、乾燥すると放出して結露やカビを防ぎます。また、汚染物質や臭いの原因になる物質を吸着し、空気を清浄に保ちます。すぐれた断熱性もあり、室内環境を快適に整えてくれます。インテリアとしても優秀です。

(珪藻土はこんな方にオススメ)

- ◎ペットの臭いが気になる方
- ◎喘息やアトピー症状のある方
- ◎爽快感を高めて眠りを深めたい方
- ◎乾燥肌の方
- ◎有害化学物質が気になる方

壁が室内の空気を快適にしてくれます

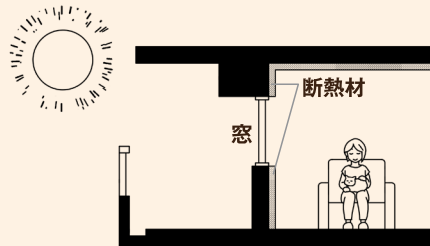


外壁や天井に断熱リフォームを

古いマンションでは、外壁や屋上の断熱処理が十分に施されていないことが少なくありません。そのため、角住戸や最上階の住戸は外気の影響を受けやすく、結露にも悩まされがちです。

こんなときは、断熱リフォームを行うと、ぐんと住み心地が良くなります。これは、壁をスケルトン状態にして、発砲ウレタンを吹き付けたり、ボード状の断熱材を貼り付けるものです。そのぶん、壁が厚くなるので室内空間が狭くなります。天井に施した場合は、天井高が低くなります。

このような点に留意して全面的にリフォームする際には、検討してみるといいでしょう。

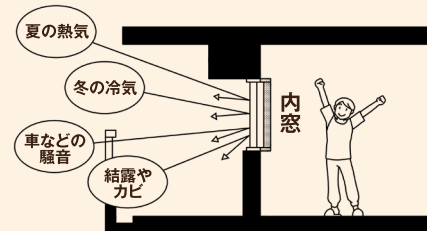


内窓で防音・断熱・結露対策

最近、人気のリフォームの1つに内窓があります。今ある窓の室内側にもう1つ窓を取り付けて、二重窓にするものです。

サッシは共有部分ですから勝手に交換できないことがほとんどですが、内窓は既存の窓ガラスやサッシには手を加えないため、制約はありません。

二重窓にすると、外の窓と内窓との間に空気層ができるので、熱が伝わりにくくなります。断熱効果が大きく、結露も抑えられます。また、気密性もアップするため、外の騒音が入りにくく、室内の音も漏れにくくなります。手軽な工事ですが、断熱性、気密性が高まり快適に暮らせます。



床暖房ならすっきり快適

マンションでは暖房にエアコンを使う方が多いようです。エアコンは手軽で安全ですが、温風は上にたまりやすいので足元が温まりにくく、乾燥しやすいという欠点があります。

その点、床暖房は、足元からじんわり温め、遠赤外線による輻射熱で部屋全体の温度を上げます。エアコンとは逆に頭寒足熱ですから、とても快適です。ホコリを舞い上げたり、カビを飛散させることもありません。もっとも大きなメリットは、床下に埋め込むため場所をとらないことです。

ただし、マンションではガスや電気の容量が不足する場合があります。設置可能かどうか事前に確認しましょう。

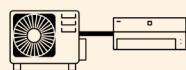


マルチエアコンがおすすめ

各部屋にエアコンを付けたいけれど、室外機置場がない、あるいはエアコン用の配管を通すための穴が開いていない。こんなときは、マルチエアコンがおすすめです。

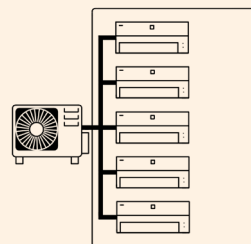
1台の室外機で2台以上、機種によっては最大5台まで設置可能です。もちろん、個別に温度管理ができ、壁掛け式や天井ビルトイン式など、部屋に合わせてエアコンのタイプも選べます。

多少コストは高くなりますが、室外機が1台ですむので場所をとらず、これまで諦めていた部屋にもエアコンを設置できるのがうれしいですね。各メーカーから情報を集めて、希望に合うものを選ぶといいでしょう。



ペア

室外機1台に
エアコン1台



マルチ

室外機1台に
エアコン複数台
設置可能

4 インテリア

にこそこだわりを



リフォームが終わってから、

「ここをこうすればよかった」と、後悔はしたくはないですね。

リフォームを成功させるには、遊び心や発想力も必要です。

固定観念にしばられず、自由に暮らしをデザインしてみましょう。

家族で知恵を絞って、世界に1つの自慢の家を作り上げてください。

大きなスペースはもちろん、小さなパーツにまでこだわると、満足度の高い
リフォームができるでしょう。

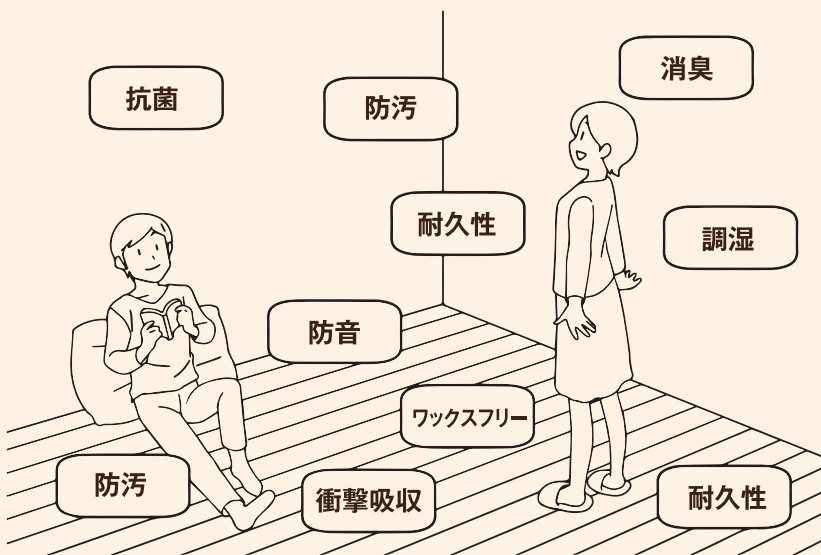
妥協は禁物です。

最新の壁紙やフローリング材には うれしい機能が満載

リフォームしたら、いつまでも美しい状態を保ってほしいと誰しも思います。そんな願いをかなえる、多機能な内装材が次々に登場しています。

たとえば壁紙では、防汚、抗菌、消臭、耐久性などの機能を備えたものが開発されています。汚れがつきにくく取れやすいので、いつも清潔に保てます。また、調湿機能を備えたものは、結露やカビの防止に役立ちます。

フローリング材も、防汚、耐久性のほか、防音、衝撃吸収、ワックスフリーなど、さまざまなニーズに対応しています。ことに、小さい子どもやペットのいる家庭にはうれしい機能です。上手に取り入れるといいでしょう。

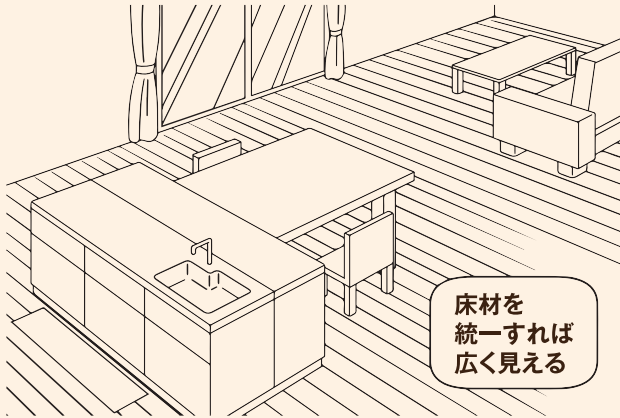


床材を上手に使い分けて メリハリをつける

床材は部屋ごとに変えるより、統一したほうが広く感じます。
たとえば、オープンキッチンでLDKがつながっている場合は、全面フローリング
にしたり、カーペットを敷き込んだりして、一体感を出すとすっきりします。

また、廊下から居室に入るとき、床材が同じだと、ドアを開けたときに広がり
を感じます。逆に、仕事部屋や主寝室など、他の部屋とはっきり区別したいとき
は、床材を変えることで雰囲気切り替えることができます。

このように、床材を上手に使い分けると、空間にメリハリをつけられます。



床材を
統一すれば
広く見える



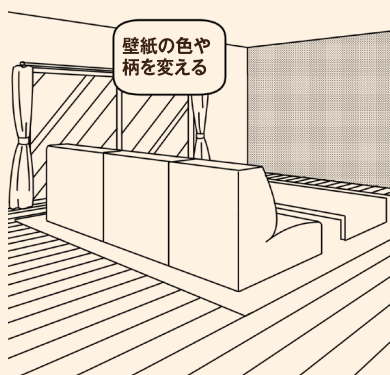
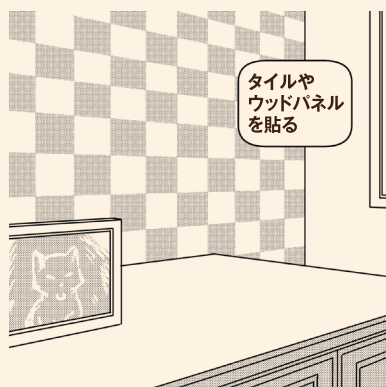
床材を変えて
他の部屋と
区別する

壁面をインテリアのスパイスに

壁は絵や写真を飾るだけではなく、インテリアの主役にもなり得ます。白っぽい壁に囲まれているのは、なんだか物足りないと思う方におすすめです。

たとえば、玄関を入ったときに真っ先に目に入る正面の壁、リビングのソファに座ったときに正面になる壁など、その一面だけを鮮やかな色にしたり、タイル貼りにしたり、装飾用のウッドパネルを貼ります。すると、たちまち個性的で遊び心のある、魅力的な空間に生まれ変わります。

斜めの壁や曲面の壁などを取り入れるのもおもしろいでしょう。画一的なインテリアのスパイスになります。



スペースを無駄にしないシステム収納

既製の収納家具ではスペースにぴったり合わなかったり、手持ちの家具とサイズが合わなかったりして、変な隙間や凹凸ができることがよくあります。

こんなときはシステム家具がおすすめです。ボックス、棚板、扉、フレーム、パネルなどさまざまなパーツがあり、カラーバリエーションも豊富。それらを組み合わせることによって、スペースにぴったり収められます。

オーダー家具ならさらに完成度は高くなりますが、費用がかかるうえ、後で移動や変更がしづらいというデメリットも。その点、システム家具はフレキシブルです。リフォームに取り入れやすい収納といえるでしょう。

多灯照明でドラマチックに演出

かつては、天井の中央に付けた照明で、部屋全体を照らす一室一灯がふつうでした。しかし今は、複数の照明を組み合わせる一室多灯が主流になりつつあります。

ちょっとしたコーナーに小さな照明を設置したり、生活のシーンに合わせて照明を切り替えると、複雑な陰影が生まれ、部屋をドラマチックに演出できます。

同じインテリアでも、まったく雰囲気が違って見えるから不思議です。しかも必要な照明だけつけるので、エコにもなります。

リフォームでは照明はわき役になりがちですが、間接照明や調光機能などは、計画段階から組み込んでおくといいでしょう。

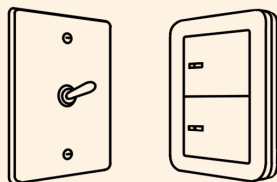
小さなパーツにこだわって個性的に

リフォームをするとなると、キッチン、バス、トイレ、床、壁紙など、どれにしようとかあれこれ迷います。それもまた楽しみの1つですが、大きな箇所ほど冒険はしにくいもの。個性を活かしたいのなら、小さなパーツにもこだわりたい。

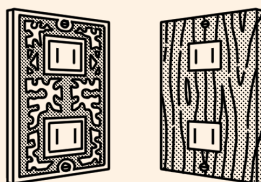
たとえば、スイッチやコンセントのプレート。実にさまざまなデザインがあります。また、扉の取っ手やドアノブ、水栓金具なども意外に目を引くもの。あなたのセンスがきらりと光ります。

このような小さなパーツにもこだわって選び、統一感をもたせると、個性的に、しかもすっきりまとまります。

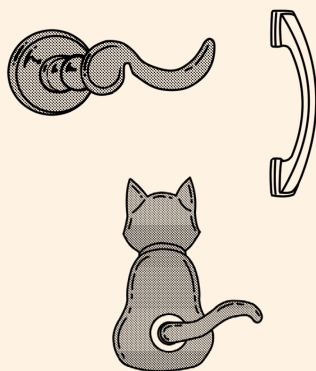
スイッチ



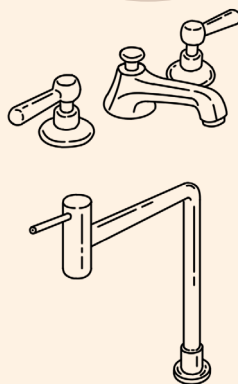
コンセント
プレート



ドアノブ



水洗金具



ときにはオーダーメイドも楽しい

梁や柱がじゃまになり、規格品ではどうしても無駄なスペースができたり、もう少しのところで入らなかつたりすることがよくあります。

がっかりしますが、逆転の発想で、こんなときこそオーダーメイドのチャンスと考えてみてはどうでしょう。オーダーメイドはコストが高いというイメージが強く、敬遠されがちです。でも、必ずしもそうともいえません。

素材や仕上げ方など、プラン次第である程度調整ができます。既製品は手軽でいいですが、プロと相談しながらぴったり合うものを作り上げるのもまた楽しいもの。できあがったときの喜びもひとしおです。

レトロな雰囲気を活かすリフォームもよし

古いものには古いなりの味わいがあります。窓サッシひとつ見ても、形そのものは最近のサッシと大きな違いはありませんが、鍵の部分や枠周りなどは、どこことなく時代を感じさせます。古いからといってすべてを一新させるのではなく、レトロな雰囲気を活かすリフォームもまたいいものです。

便利な最新のキッチンやトイレなどは取り入れ、たとえば、壁の古いタイルやドアノブ、スイッチプレートなどは残して、新しいものとミックスさせると、独特の味わいが出るでしょう。

古びた風合いのフローリングやアンティーク調の家具なども、引き立つはずです。

やっぱり気になる! リフォームのお値段

リフォームに当たって気になるのが費用のこと。費用は個々の建物の構造や現状にも左右されます。

そのため、正確な金額は工事会社に見積もりをとってもらうまでわかりませんが、おおよその目安として、主な工事それぞれの最も多い価格帯をご紹介します。計画を立てる際の参考にはいかがでしょう。

マンション全面リフォームでは、
約300～400万円

間取りも全面的に見直す
スケルトンリフォームでは、
400万円以上

がおおよその目安とされています。

玄関

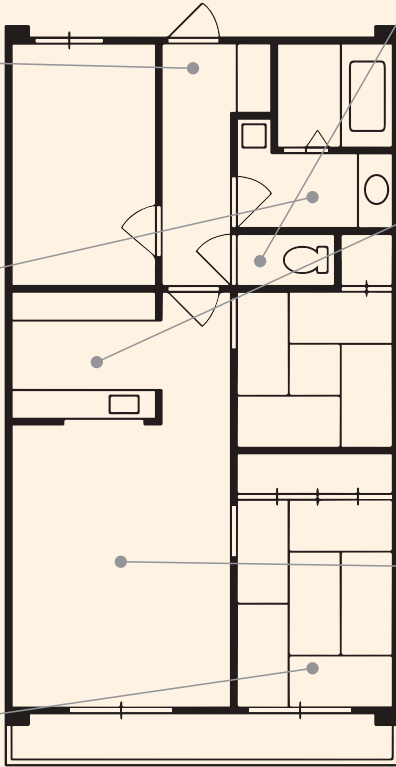
- ◎テレビドアホン取付け
5～10万円
- ◎床を大理石に
10～15万円
- ◎大型玄関収納の設置
15～20万円

浴室・洗面脱衣室

- ◎ユニットバスの交換
70～100万円
- ◎洗面化粧台の交換
15～40万円
- ◎浴室暖房乾燥機
10～20万円
- ◎給湯器交換
15～30万円

和室(約6帖)

- ◎畳張り替え
普及畳 7～10万円
琉球畳 10～15万円
- ◎ふすま表替え(5枚)
3～5万円
- ◎洋室へ変更
20～30万円
- ※合板フローリング、
壁天井建具クロス貼り、
建具交換なしの場合
- ◎押入れをクローゼットへ
20～25万円



トイレ

- ◎温水洗浄便座
便座のみ 5~8万円
便器一体型 20~25万円
- ◎タンクレストイレ 30~40万円
- ◎手洗いカウンター 7~15万円

キッチン

- ◎システムキッチンの交換
70~150万円
※給排水の移動を伴わない場合
- ◎ビルトイン食器洗浄機の取付け
20~30万円
- ◎ビルトインコンロの交換
10~15万円

LDK(約15帖)

- ◎合板フローリング(既存床に重ね貼り)
25~30万円
- ◎合板フローリング(貼り替え)
30~35万円
- ◎壁天井クロス張り替え
10~15万円

その他

- ◎洋室ドア交換(3か所)
30~40万円
- ◎コンセント増設(3か所)
1~1.5万円
- ◎人感センサーライト(2か所)
5万円
- ◎内窓(4か所)
20~40万円

予算計画には、これらの個別状況を考慮する必要があります。

- ◎老朽程度 ◎構造や配管の状況
- ◎選定品のグレード ◎工事範囲
- ◎細かな仕様 など

マンションリフォームのきほん

[発行元]アールデザインラボ株式会社

〒981-3212 宮城県仙台市泉区長命ヶ丘3-27-3オメガコートビル203

(TEL)022-343-1426

(FAX)022-343-1924

(E-mail)y.nedachi@gmail.com

(URL)<http://www.sendai-ecoreform.com>

イラスト:鈴木裕

デザイン:よみクリエイト

リフォーム&リノベーション



Design Lab

私たちはお客様のご要望をきっちり把握し、
機能的で使いやすいデザイン空間をご提供する
「マンションリフォーム専門店」です。