

リセット住宅

｜家づくりの考え方と築年数をリセット｜

Yumehouse
Natural Wood Reform



住み続けたい 理由^{わけ}がある。

長年住み慣れた我が家だから

愛着がある、思い出が一杯つまってる。

これから何十年も住み継ぐために。

どこをどう直したら

快適になるんだろう？

リセット住宅って何？

「リセット」。直訳すると「元の状態に戻す」という意味ですが、夢ハウスの「リセット住宅」には2つの大きな意味があります。

①リフォームの「考え方」をリセット。

② 今の家の「築年数」をリセット。

たとえ新築を選んだとしても、リフォームするとしても、リセット住宅の考え方を身につけておけば、自分に合った「家づくり」の答えを出すことができます。

家とともに気持ちや暮らしをリフォームする。

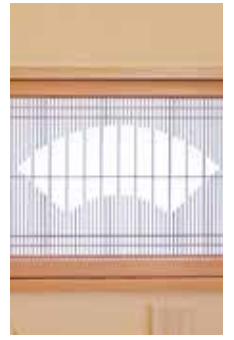
それが、夢ハウスのリセット住宅です。

Contents

- 「夢ハウスリフォーム」コンセプト … p.03
- リフォームプラン紹介 … p.07
- 工法・素材について … p.19
- 建築実例「我が家のリセット」 … p.27



面影を残しつつ、快適な暮らしを提案する。
夢ハウスの「リセット住宅」。





リフォームは通常、現在の住まいの不便さを解消するための工事です。

大切な家族の歴史が刻まれた住まいの面影を残しつつ、親から子、子から孫へと大切に住み継がれる。そんなリフォームをわたしたちは心がけています。

見た目だけキレイにする。水廻りだけ新しくする。そんな「とりあえずリフォーム」とは違う、根本的な問題と向き合い、どうすれば家を大切に永く使うことができるのかを追求しています。

現在と未来のお客様のライフスタイルにベストな住まいを一緒に考えていきたいのです。



大切な家族の歴史を残したい。



リフォームで大切なのは 間取りの「提案力」。

お客様がこうしたいと語るより、
悩みを伝えるだけで、解決策が生まれる。
それが夢ハウスの「提案力」。

住みづらい、とにかく寒い、水廻りが傷んできた…。
見学会に足を運ばれる方の悩みは人それぞれです。
お話をうかがい、お宅を拝見すると、
「何をどうすればいいか」「どこまで手をつけるべきか」が見えてきます。

問題点を一つひとつ解決して、
時には潜んでいる根本的な原因を見つけ出して対処し、
以前よりも住宅の性能を上げて、長持ちする家をつくる。
それが、私たちの「リセット住宅」です。

大切なのは「提案力」です。
全体を見て、予算とのバランスも考慮しながら、
必要十分なリフォームを行う。
それぞれの悩み、希望に応じて、住む人一人ひとりを満足に導く。
そんな私たちの「提案力」を、
実際に施工した5タイプの実例をご覧ください。





01
明るい光と風通し



02
2世帯住宅



03
平屋の暮らし

家族の未来を自由に思い描く

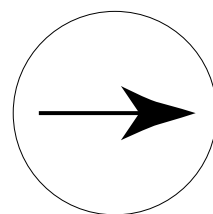
夢ハウスの「提案力」を、
5タイプの実例でご覧ください。



04
バリアフリー



05
収納上手に

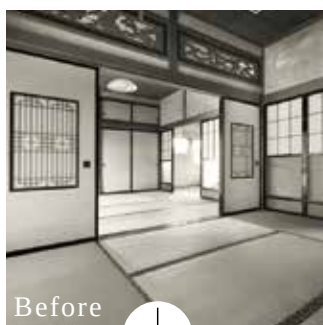


明るい光と風通し

見附市 I様邸

□築年数:37年

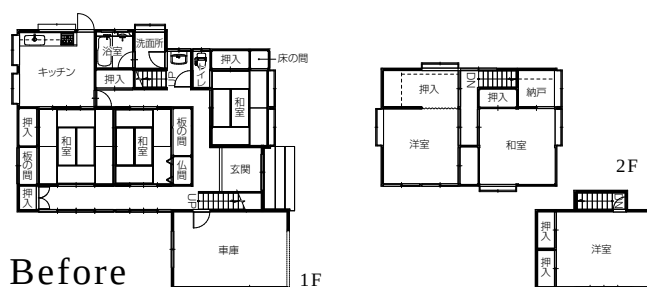
□家族構成:父・母・子2人



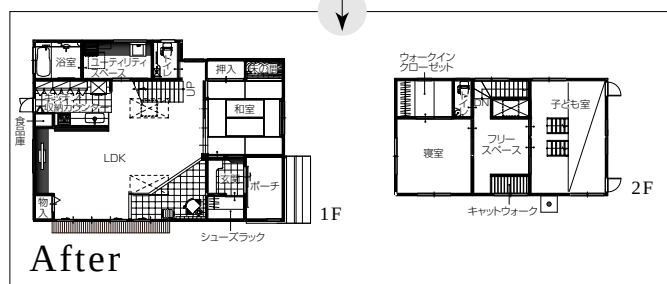
Before

建具だらけ、
間仕切りだらけ。

築37年、当時の一般的な間取りは続き間を建具で仕切った”田の字型”。家の半分にしか光が届かず、昼でも照明が必要だった。



Before



After



After

床・柱・梁の構造補強が実現した
一体感のある大空間LDK。

家族みんなが集まるLDKを、明るい光をふんだんに取り入れた大空間LDKに。
部屋毎に必要な冷暖房も、家中がエアコン1台・薪ストーブ1台で1年中快適&省エネ。



After

奥様も安心、
家族に目が届くキッチン。

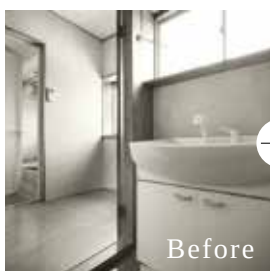


Before

お料理をしても家族の様子が伺える、お洗濯も同時進行できる。家事スペースの動線に配慮して、一体感のあるキッチンに。

家事が楽しくなる
水まわり動線に。

冷暖房の届かない位置にあったトイレ・洗面・脱衣所は冬は屋外と同じ温度!LDKのすぐ隣に集約して、水仕事楽しくなる間取りに変更。



Before

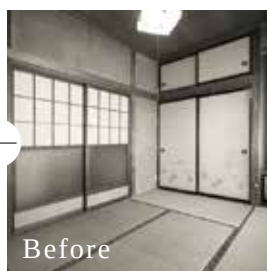


After



After

まるで別宅!?
孤島状態だった和室。



Before

居間とは廊下を隔てた位置にあった和室は全く光りの届かない孤島状態だったが、位置も大きさもそのままに、LDKを見通せるくつろぎスペースに。

2世帯住宅

新発田市 T様邸

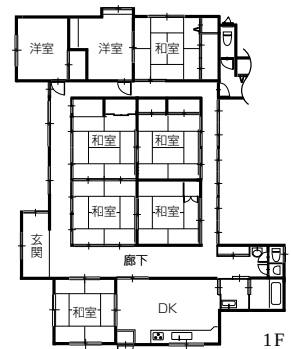
□築年数:30年

□家族構成:おばあちゃん・父・母・三男
近所に次男夫婦と孫

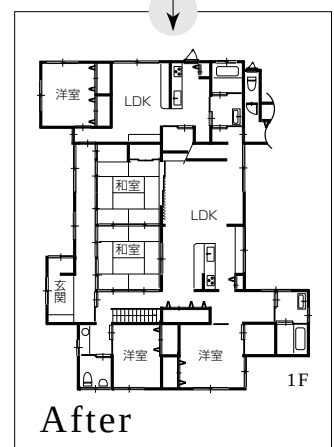
とにかく寒い!

将来を見据えたリフォームを。

約60坪、6つの和室と2つの洋室+DKという広く贅沢に思える住まいの最大の悩みは「寒さ」。自身の老後と息子さんの将来を見据えて暖かい2世帯住宅に。



Before



After



After



Before

家族みんなが集まれる広々としたリビング。

元々回遊式のT様邸。その利便性を生かして和室と廊下を大空間のLDKに。
奥にはおばあちゃんの離れと、若世帯の為の居住空間の入り口が集結している。

2世帯それぞれに 専用のLDKを。



After



After

親戚も集まるLDKは、天井裏に隠れていた見事な梁を現し、薪ストーブを設置して光がふんだんに入る暖かい空間に。若世帯用にも独立LDKがあり、プライベートな時間もくつろげる様配慮している。

すべてを変えるのではなく
残すバランスを考える。

仕上げリフォームだけの2間続きの和室と縁側。仕事柄来客の多いご主人の「集いを楽しむスペース」なのだろう。残したい部分を残せるのもリフォームの魅力。



After



After

平屋の暮らし

新発田市 N様邸

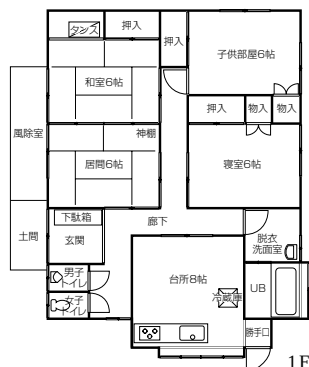
□築年数:30年

□家族構成:祖母・父・母・長男・長女

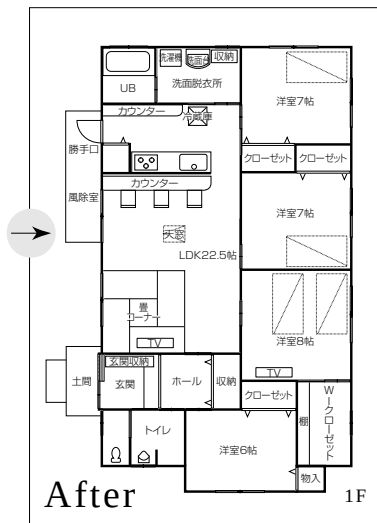


部屋数も広さも
足りない。

小さな部屋が多く、みんなが集まれるスペースが無かった旧宅。家族が増えた為手狭になり増築リフォームを決意。



Before



After



平屋ならではの間取りの魅力、
みんなの部屋の中心にリビングがある仲良しな住まい。

家族みんなが集まれる広いLDKを中心にそれぞれの個室がある、
閉塞感を一切取り払った明るい住宅に。



After

収納がないキッチン、
常に雑然としていた。



Before

必要なものを必要な場所にすっきり納める事ができるキッチン収納で、無駄のない使い勝手の良いキッチン。



After

家族が顔を
合わせやすい間取り。

何をするにもLDKを通過するから、何気ないコミュニケーションが耐えない。



After

低い天井、暗い室内。

天井を取り除いて斜天井にし、トップライトを設置。旧宅の梁を生かした明るく趣きのある仕上げ。



After

繋がり
と
プライベートが
上手に共存する。

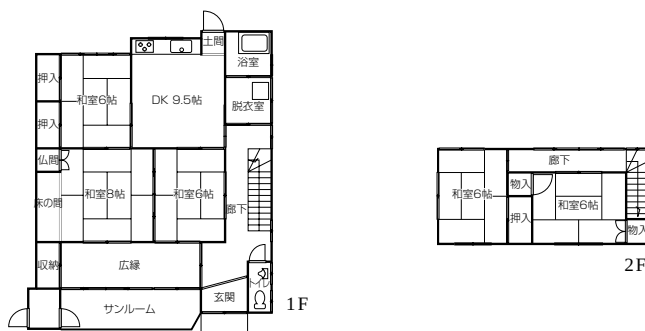
各自の用事はお部屋で、でも見える位置にLDKがあるから安心感がある。

老後を見据えて

新潟市北区 T様邸

□築年数:30年

□家族構成:父・母・娘

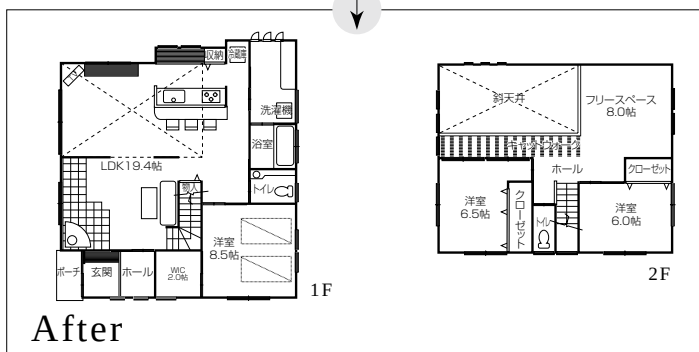


Before



小さな段差が
大きな障害。

年齢とともに小さな段差でもつまづきやすくなり、万が一の車いす生活にも不安が。いずれ訪れる老後、もし体が不自由になっても自宅で過ごせる様細部にこだわったリフォーム。



After



After

1階の床面を全てバリアフリーに。

洗面・トイレも段差なし！

小さな段差も建具も排除し、和室・LDK・水廻りまで全ての床面をフラットに。
老後だけでなく足腰の不具合でも安心の住まいに。



After

急勾配の階段、
上り下りがこたえるように。

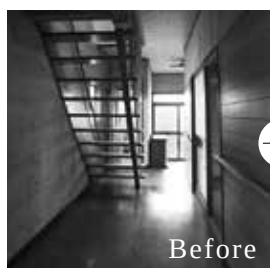


Before

特に下るときに怖さのあった階段を、緩やかな角度で滑りずらい無垢材の階段に。手すりを設置して安心して上り下りできるように。

トイレとの距離は
包み隠せない最重要課題。

体調が悪い時に、廊下の奥にあったトイレの遠さがつらかった経験から、要介護になっても良い様、トイレや水廻り直結の寝室に。



Before



After



After



After

車いすでも
自由に動ける
空間にしたい。

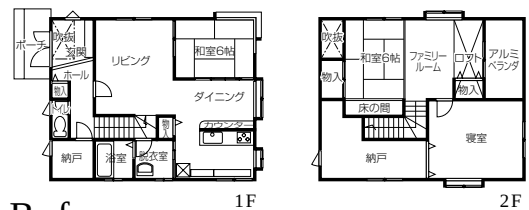
廊下の幅、カウンターの高さなど思わぬところが障害になる車いすの生活。タオルかけや収納の位置にもこだわりが。

収納上手に

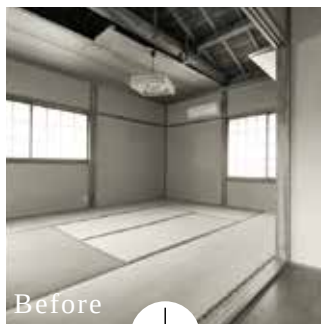
長岡市 U様邸

□築年数:15年

□家族構成:父・母・長男・次男



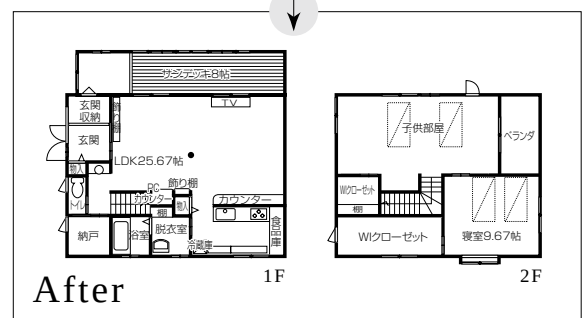
Before



Before

押入に
詰め込むだけの
「お片づけ」。

兄弟2人にはちょっと手狭な
子供部屋。押入は2人の道
具で溢れそうだった。



After



After

ロフトも大活躍! 遊び道具はロフトに、
お勉強道具は間仕切りを兼ねた棚に、上手にお片づけ。

子供たちが大好きな隠れ家スペース付きになった子供部屋はフリースペースが基本形。
使うものを使う場所にしまえる習慣が自然に身に付く。



After

普段使いとたまに使うものを 分けて仕舞う食品庫。

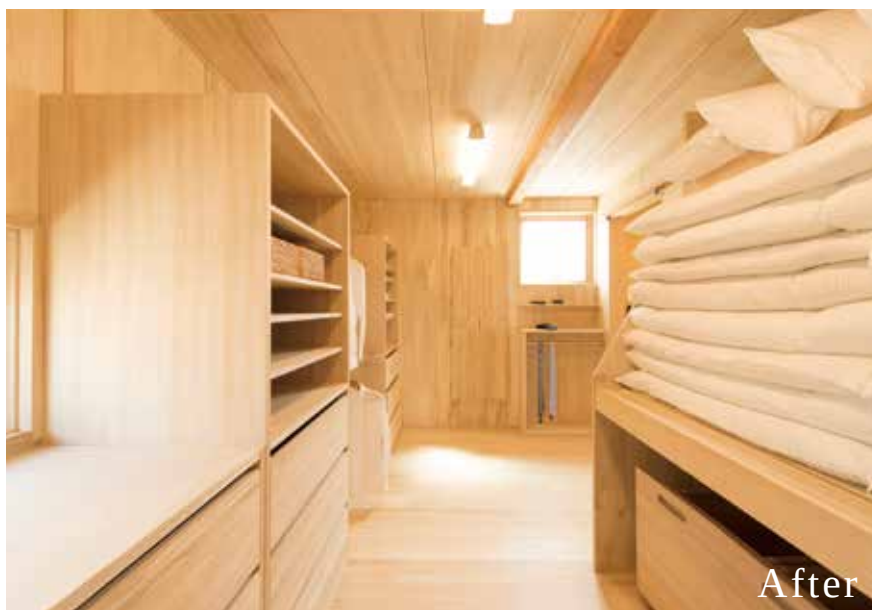
野菜や缶詰め、漬物などのストックは見えない場所にまとめて収納。来客用の食器も丸ごと仕舞えて普段使いのキッチンがスッキリ。



After

靴は全部玄関に！ 衣替え不要の玄関収納。

夏の靴も冬の長靴も全部玄関に収納できる。アウター用のクローゼットをつけるなど、家族の個性が現れる所。

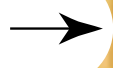


After

季節のものも、 桐の収納に丸ごと保管。

桐に包まれた大空間収納に、衣類も布団も全部仕舞う。季節ごとの衣替えも不要になり、朝の準備もここで全て完結できる。

ぜんそくや
アレルギーが心配。



自然素材に包まれて、毎日が快適。

Point

アトピーやぜんそく、アレルギーの原因は大きく2つ。
湿気や結露から発生するカビが呼吸器等に影響を及ぼすケースと、集成材や接着材から発生するホルムアルデヒドなどの有害物質です。





01. 健康編 健康素材にリセット

呼吸する素材を 使います。

夢ハウスでは内装に無垢材と珪藻土クロスを使用しています。どちらも調湿効果が高く、室内の湿度をコントロールするので結露を防ぎ、カビの発生を抑制します。更に、木に含まれるフィトンチッドという成分が森林浴同様のリラックス空間を作り出し、心の健康ももたらすのです。

0.015ppm

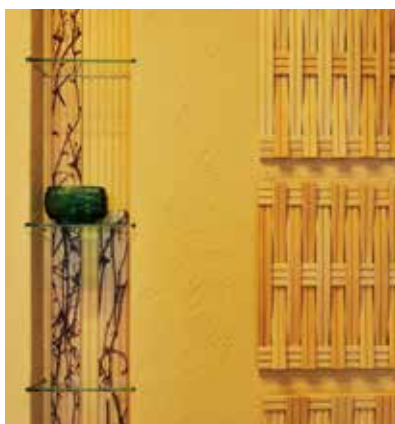
これは、夢ハウスの住宅のホルムアルデヒド気中濃度です。国の指針が0.08ppmですから実に5分の1。シックハウス症候群の主な原因となる有害物質が少ない住宅づくりは夢ハウスの基本姿勢。家族が健康に過ごさせてこそ、本当に幸せな家づくりと言えるのです。

「床材・壁紙・収納」の正しい施工方法



□床:30mm厚床材

冬でもあたたか。結露の心配も一切ありません。含水率5%、樹齢300年、赤松天然無垢材。床暖房にも対応する無垢材です。時が経つと共にあめ色の深みが出るのも赤松の魅力。



□壁:珪藻土入りクロス

調湿効果はもちろん、無垢材の木組み空間との調和を考え抜いた夢ハウスだけにしかないオリジナルカラーの壁紙です。



□収納:桐収納

湿度が多い時には水分を吸収し、乾燥している時には水分を放散する。桐にはそんな自然の調湿効果があります。夢ハウスではクローゼットの内装すべてに桐材を使用しています。



ストーブ1台で全館暖房。



家中寒くてつらい。

02. 省エネ編 断熱性能をリセット

壁内結露に

遮熱シートも

十分注意する。

合わせて使う。

結露は、室内の暖気と屋外の冷気がぶつかる壁内で発生します。壁内に通気層がとられていない場合は湿気の逃げ道がないため、こもって断熱材を湿らせます。すると断熱性能は低下し、さらにカビや腐朽菌を繁殖させて木を腐らせます。

夢ハウスでは、湿気に強い断熱材（吹付硬質ウレタンフォーム）を隙間なく充填して暖気と冷気がぶつかり合うのを防ぎ、結露の発生を阻止します。さらに空気がこもらないように外壁の内側に通気層を確保して、躯体の劣化を抑えます。床にも同様に断熱材を敷き詰めます。

夏場の赤外線線を96%はね返す遮熱シート。屋外の熱をシャットアウトし、空間の冷房を逃がさないで効率良く家中を涼しく保つことができます。冬には部屋から逃げようとする暖気を留めて暖めてくれ、登山家などが防寒のために使うアルミシートと同じ役目をはたします。薪ストーブ1台で家中あったか、朝起きてもぬくもりは続いている。リセット住宅では、この遮熱シートを、壁・斜天井に施し、家全体を包みます。

□わずかな築年数で起こる内部結露の被害



カビがはえた断熱材（築7年）



水を吸って、収縮した断熱材（築15年）



Point

夏暑く、冬寒い。原因は建物そのものの傾きによる建具や壁の隙間の他に、壁内の断熱材の劣化も大きな要因。水に弱いグラスウールなどは縮んで断熱性能がなくなっているケースも。

「断熱・通気」の正しい施工方法



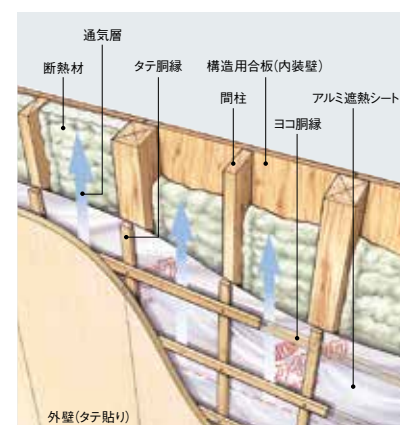
□壁:吹付硬質ウレタンフォーム

液状の原材料を壁面に吹き付け、厚さ60mmまで発泡させます。ふくらんでいく過程でわずかな隙間にも泡が入り込み、熱を逃がさない高断熱を実現します。



□床:ミラネクストラムダ

リフォーム現場の状況に合わせやすい厚さ50mmの高性能断熱材で、隙間を作らフィットする形状が特徴。



□壁内:通気工法

壁の内側に通気層を確保し、通気性を高めることで結露を防ぎ、湿気による躯体の劣化を抑えます。ポイントは「入口」と「出口」。通気の入口と出口をしっかりとつくります。

大きな地震が怖い。

どんな地震にも負けない。

Point

旧宅の耐震の多くは筋交い工法と呼ばれる点で支える方法。また、構造材同士がしっかりと緊結されていない、1階と2階のバランスの悪さも地震時には大きな不安要素。





03. 耐震編 家の強度をリセット

耐震補強は
バランスが大切。

耐力壁・床剛性・接合部は、どれかを補強すれば安心というわけではありません。全部がバランス良く考えられていることが大切なのです。

地盤の弱い住宅の場合は地盤改良からできる、建て替えをお勧めしていますが、リフォームの場合は現在の住宅のどこをどう補強するか綿密な調査を行います。不要な柱を取払い、梁や新たな柱で大空間を作り出し、補強金物で構造材同士の緊結を施します。

地震時においては、重い屋根や壁の少ない1階など不安要素のひとつ。瓦屋根を板金にする、大きな梁を足す、強度の高い壁にする、などひとつひとつ丁寧な問題解決することで、新築同様の耐震性能を備えた住宅に生まれ変わります。

□強度不足のカベ



筋交いが切断されている

「耐震」の正しい施工方法



□面で支えて2.5倍

一般的な筋交い工法が点で支えるのに対し壁を面材で補強し2.5倍の耐震性能を持たせます。吹付け断熱材の施工がしやすいのもメリットのひとつ。



□全体の強度を上げる

基礎と土台、土台と柱、柱と梁。全ての構造材を緊結金物で補強し、あらゆるタイプの揺れにも建物全体で耐える構造づくりをします。



□補強梁

柱を抜いた代わりに梁を補強し強度を持たせ、家全体を強くすることで大空間が実現します。

ずっと長持ち、長寿命。



湿気による水まわり劣化。

□ わずか築7年で起こる
内部結露の被害



腐食した柱

浴室のタイルは、築5〜10年で見えない亀裂が入るもの。そこから水が漏れると、土台や柱が湿気を含み、シロアリや腐食などの被害を招くことになります。さらに悪化すると柱が下がり、建物が傾くこともあります。
昔の浴室には断熱材が入っていないため、外壁やほかの部屋との境界の壁内で、内部結露が起こっている可能性があります。この内部結露こそ土台などの木材を腐らせる原因です。

耐久性を上げる上で最も重要なのが湿気をシャットアウトすること。地面からの湿気を遮断する防湿シート、調湿・殺菌効果のある竹炭、腐朽菌の繁殖を抑さえシロアリの寄せ付けられないヒバ材。これらを状況に応じて施工することで、更に何十年も安心して暮らせる住まいに。

床下湿気。
見えない落とし穴。

湿気対策を万全にして見えない敵を断つ。

04. 耐久編 耐久性性能をリセット



Point

住宅の寿命を縮める最大の敵は「水」。こもった湿気が腐朽菌の繁殖を後押しし、土台を腐らせる。タイルのヒビから漏れた水が水廻りの床をぶよぶよにする。他にもシロアリや結露などから構造を守る必要があるのです。

「耐久対策」の正しい施工方法



□防湿シート

床下の湿気は地面の土からくることが多い。その湿気を抑えるために防湿シートを敷き、土台や構造への影響をシャットアウト。



□床下竹炭

建物が大きい、真四角な家などは中央部に湿気が溜まりやすいため、状況に応じて竹炭のように調湿性のある材料を施す場合もあります。



□樹齢1000年ヒバ土台

痛んだ土台はヒバ材の土台と交換します。目の詰んだヒバ材はヒノキチオールを多量に含んでおり、腐朽菌の発生を防ぎ、防虫効果もあります。

我が家のリセット。



case 1

新潟県長岡市

D様邸 ご夫婦・お子様1人



“ビフォーアフター”のような
パートナーに出会いたい。

土地と環境が気に入る、中古住宅を購入したD様。リフォーム会社をいくつかまわってみたが、なかなか話しが前に進まなかった。「リフォーム前の家の図面を持って行ったのですが、それだけでは分かりません、と。確かにそうなのですが、どこも積極的な対応ではなかったんです。」

初めての家づくり、イメージはあっても具体的にどうしたら良いか悩んでいた頃出会ったのが夢ハウス。「最初にお会いしたスタッフの方が、面白そうだと言ってくれ

たんです。」テレビで見た”ビフォーアフター”のような、自分たちにピッタリの住まいを叶えてくれるパートナーに出会えた気がしたという。こだわりは、仕事柄書物が多い為、すっきりとたくさん収納できる書庫。ガレージだった部分を改修して、かつては収まりきれず床に積んでいた書物を全部納めてもまだ余裕があり、書斎にもなっている。

「小さな娘さんが近所の人たちとふれ合って育てるように」選んだこの土地で、D様の夢はスタートした。





case 2

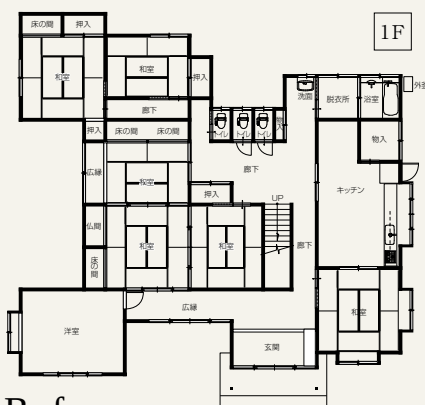
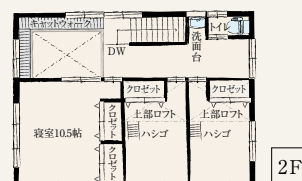
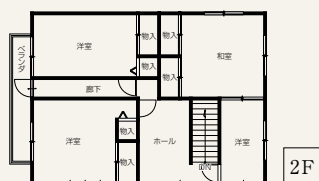
新潟県長岡市

T様邸 曾祖母・祖父・祖母・ご夫婦・お子様2人

実は、T様は最初からリフォームと決めていたわけではない。当初は、建替えも視野に入れて検討していた。リフォームに決めたのは「既存の建物を活かしてリフォームできますよ」という夢ハウスの担当者の言葉がきっかけだった。

ご主人は言う。「築25年が過ぎて中越地震にも遭って、確かに住みにくいし傷んでいましたが、ひいおばあちゃんやおじいちゃん、おばあちゃんにとっては思い出深い家なんです。その家を取り壊さずに住み心地よくできるのならその方がいいとすぐに思いました」

細かく仕切られていた間取りが32帖のLDKに生まれ変わり、今では学校帰りの息子さんとお友達の遊び場となっている。地域の集まりがある事もしばしばで、にぎわいが増したT様邸は、家族だけでなく大勢の笑顔が溢れる憩いの場に生まれ変わった。



Before

After



思い出深い家を壊さなくていい。



家づくりの考え方と
築年数をリセット

リセット住宅

