

わかりやすい



リフォーム基礎知識

一級建築士 西田 恭子

(三井のリフォーム 住生活研究所 所長)

## 中古の建売住宅をリフォームで 注文住宅風に変身させる

### 建売住宅は規格化されたものが多い

建売住宅として建てられ、何年かたって、それが中古物件として売りに出された場合、買い手側は、どんなことにこだわるのでしょうか？

先日、築年数の浅い建売住宅が売りに出され、購入した方のリフォームを依頼されました。購入された物件は、2000年の建築基準法の改定以降の物件で、確認申請の検査済み証があり、住宅性能評価書付きであることから、問題ない物件だと思うのですが、確かに隣と同じ佇まいであることを考えると、その方独自の生活にマッチしているのかは疑問が残ります。

内部はマンション以上にファミリータイプの規格化された部屋数と間取りになっています。また一般的には建売住宅は数棟同時に建てられているため、外回りの外壁材や屋根材が隣と同じで、色は変えてあるものの建売住宅であることは明らかです。建物だけでなく、外構に至ってはシンプルで低コスト化されている場合が多く、ブロックにネットフェンスで敷地境界さえはっきりしていれば充分という設えのものも多くあります。

### 外装リフォームは家を長持ちさせるだけでなく 街並みを整えたり資産価値を上げたりする

そこで今回の物件を見させていただくと、建売住宅といっても設計者の思いが各棟に込められて、それぞれ地型にあった作りになっているため、連棟的な感覚が少なく、なかなかいい物件でした。ただし、やはり外部の使用材が同じなだけに、なぜか家の格が感じられません。

そのため、今回のリフォームのポイントは、外観を注文住宅風に変えることになりました。

まず外壁を塗り替えることにしました。その時、ただ塗り替えるのではなくこの家の顔になる玄関回りの外壁に自然石を張り込み、塗装は今までのコテによるアクセントパターンをやめ、ザックリとした素朴な表情のテクスチャーに替え、自然石を活かすことにしました。石やタイルを使うときには、それがあまりに強く主張しないことも大切です。敷地の入り口に植栽を設けることにし、その

コーナーに同材の自然石を使用することで何気なく家のグレード感が仕上げる工夫を凝らしました。

外壁を変え、エントランスに植栽を設け、もう一つバルコニーを設置しました。チランには駐車場ありとなっていたのですが、コンクリートを敷いただけの屋根なし駐車スペースです。自転車置き場に変えて使うことも多く、この上に2階の洋室から出入りするバルコニーを設置しました。道路側のこの場所は家の顔を作り出したいへん大事なスペースです。ウッドデッキで作るのか、アルミ材にするのか、鉄骨を組んで作るのか、選択の幅があります。都心の硬質なシティーライフに合わせて鉄骨を組む方もいれば、別荘感覚に木質でパーゴラ風に作る方もいます。ウォールエクステリアと呼ばれ、建物の外壁に直接取り付けることになるバルコニーは、建物デザインを決める大きな要素であり、価値を変えることを忘れずに採用する必要があります。

今回はアルミ系で手摺を木目調化粧材とし、床は日の光や風の流れも考慮してFRPのグレーチングフロアとしました。バルコニー設置は、隣家との関わりがあるので、民法や行政によって若干違う法規の考え方の確認も必要でしょう。

今回のテーマは、中古住宅の建売物件を「外装リフォーム」することによって注文建築に変更していきました。そのためには外壁の色や素材を変え、2階にデッキを作りましたが、外装をリフォームすることは家を長持ちさせるだけでなく、街並みを整えたり資産価値を上げたりとその役割は大きく、これからのテーマとなると感じています。

