

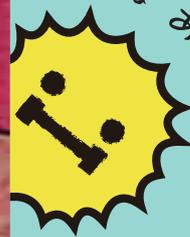
Hikari Housing Company Profile



あなたの
お家は



ごよう
おはな
〜ん



ヒカリハウジング会社案内



「お家に帰ろ」

暗くなったら自然に帰りたくなるお家
一番安心して、居心地のよい場所
ヒカリハウジングは、
そんなお家を作るお手伝いを致します

商号

一級建築士事務所有限会社ヒカリハウジング

所在地

東京都練馬区大泉町6丁目25番6号

会社設立

昭和53年創業（法人化：昭和55年7月12日）

許可登録

一級建築士事務所東京都知事登録47192号
建設業東京都知事許可（般23）77580号
宅地建物取引業東京都知事許可（5）71063号
東京都木造住宅耐震診断事務所登録
練馬区耐震改修工事施工業者登録

資本の総額

金1000万円

主な資格

一級建築士・宅地建物取引士
東京都木造住宅耐震診断技術者
福祉住環境コーディネーター2級 2名
整理収納アドバイザー2級
住宅省エネルギー技術講習会設計者講習修了
給水装置工事主任技術者
日本防災協会木造住宅の耐震改修の設計&実務講習修了
特定化学物質等作業主任者（アスベスト）
被災建築物応急危険度判定員
被災宅地応急危険度判定士
練馬区応急危険度判定石泉A地区リーダー
足場組立解体主任者・型枠支保工
練馬区耐震改修技術者考査合格者5名

団体等

東京建築士事務所協会会員・東京建築士会会員
東京都耐震協議会会員（都耐協）
日本建築士事務所協会連合会会員

災害支援活動

平成19年3月石川県能登半島地震
災害ボランティア活動（本部テント村リーダー）
平成19年7月新潟県中越沖地震
応急危険度判定活動（柏崎市より要請）
平成16年10月新潟県中越地震
応急危険度判定活動（小千谷市）
平成16年10月新潟県中越地震
復興住宅相談ボランティア（国土交通省より要請）

会社案内



ヒカリハウジングの耐震工事-----2-6

- step 1 バランスと構造
- step 2 基礎補強
- step 3 耐力壁と金物の取付
- step 4 水平構面の補強
- step 5 制振工事

ヒカリハウジングの新築-----7

ヒカリハウジングのリノベーション-----8-9

ヒカリハウジングのその他の工事-----10

OPEN!



施工例集は冊子右側よりご覧ください

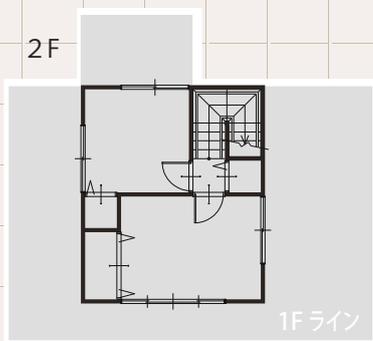
ヒカリハウジングの耐震改修工事 練馬区トップの耐震技術

ヒカリハウジングの耐震改修が任せて安心な理由

練馬区では耐震化促進のために、平成19年度から耐震改修工事の助成を行っております。
区検査員の3回の検査をクリアするには高い技術力と現場に適した対応力が必要とされていますが、ヒカリハウジングは、本制度が始まって以来助成件数累計が練馬区内でナンバーワンとなっております。
また、被災地を訪れることにより、耐震についての知識と意識を強めております。
そうした経験を活かし、リフォームでも、リノベーションでも、耐震工事をこだわりを持って行っております。

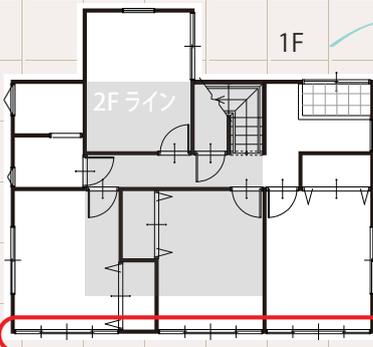
Step 1 バランスと構造計算

バランスよく耐力壁が配置されていなければ、沢山の耐力壁が配置されていても安全とは言えません。
また、どこに基礎があるか、どの柱にどんな金物がついているかも重要です。
大工さんの経験則だけで建てられる家や、簡易な仕様基準で建てられる家もありますが、安心安全な住宅の耐震には、基礎・耐力壁・金物のきちんとした構造計算が重要となります。



柱直下率 壁直下率

1・2階の
壁・柱が
ほとんど
重なっていない



バランス

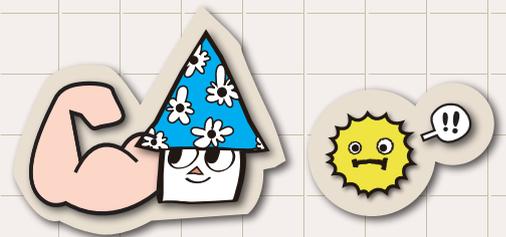
南側の
ほとんどが
開口

偏心率

偏心率は耐震要素がバランスよく配置されているかを、チェックする指標です。
1階と2階、X方向とY方向、別々にチェックします。
偏心率の値が大きければ大きいほどバランスが悪い建物ということになります。
逆に値が小さい、0に近づくほどバランスが良い建物です。
この値が0.15以下になる必要があります。

柱直下率・壁直下率

上下階の柱や壁がどれだけ揃っているかを表す率を柱直下率・壁直下率と言いますが、柱直下率・壁直下率60%以上が理想です。
柱直下率・壁直下率がどうしても低くなってしまふ総2階でない建物は被害が多くみられています。



補強対策例

1・2階
重なるよう
柱・耐力壁
を追加。

水平構面の補強。

1・2階重なる部分の壁を強化。

サッシの幅を
小さいサイズに
交換し、
南側に耐力壁を
追加する。
特に四隅が効果的。

ヒカリハウジングの設計・施工

偏心率が0.15以下のバランスの良い建物に耐震設計します。
大規模リノベーションの場合、可能な範囲で柱や壁が1・2階で重なるよう調整します。
また、リフォーム時にも1・2階重なる壁の耐力を強化したり、重ならない部分の水平構面の補強する提案をさせていただきます。(Step 4 水平構面の補強参照)

国の認定を受けた耐震補強専用の耐震計算ソフトを用いて、「一般診断法」ではなく、「精密診断法」と呼ばれるより精密で難しい耐震設計を行っています。
この計算によって、取り付ける金物、耐力壁、基礎などを含めて、より効果的・安全な耐震改修工事を行うことができます。

Step 2 基礎補強

昭和56年以前の建物には外周以外ほとんど基礎がないことがあります。
また、鉄筋の入っていない無筋基礎であったり、ひび割れしていることも。
1階の耐力壁が十分な効果を発揮するには、耐力壁の下に基礎があり、基礎と土台がしっかりと緊結されている必要があります。

抱合せ工事

根切



床解体後、既存基礎の横をベースが出てくるまで掘ります。
上の写真の場合は、土間コンクリート部分をはついています。

目荒し・砕石



抱き合わせ基礎のコンクリートが吸着しやすいように基礎側面を細かく傷つけます。
また、コンクリートを打設する際に下を安定させるため、砕石を敷きます。

配筋



新設基礎の配筋をします。
既存基礎に穴をあけ、新設基礎の配筋を既存基礎に樹脂接着系アンカーで接着します。

型枠



配筋の周りにコンクリートを流し込むための型枠を設置します。

完成



コンクリートを流し込み、固まったら型枠を外して完成です。
既存基礎と新設基礎が一体化しています。

ヒカリハウジングの設計・施工

コストや効率を考慮して、床を剥がして工事が可能な箇所・特に耐震上効果を発揮する箇所に基礎補強・新設基礎をご提案させていただきます。
リノベーションの際には、1階耐力壁となる箇所全てに基礎補強・新設基礎を目指します。



Step 3 耐力壁と金物の取付

Step 1 のバランスと計算に基づいての耐力壁の施工が必要です。それに伴い、金物の取付が重要です。昭和56年以前の建物には、ほとんど金物を取り付けられていません。熊本地震においても、倒壊した住宅の耐力壁・筋交には、金物を取り付けられていない、金物の取付間違いなど、誤った施工事例が多く見られています。壁・柱・梁・土台・筋交などをしっかり緊結する必要があります。



既存壁を解体します



柱金物



Step1での構造計算を元に、柱脚・柱頭に金物を取り付けます。力がかかりやすい柱には強い力を持った金物を取り付けます。



下地枠を取り付けます

筋交を取り付ける場合



基礎補強を行った場合、基礎配筋時に基礎と緊結できる柱脚金物を埋め込むこともあります。



古い住宅では、筋交いが正しく施工されていない場合や、金物を取り付けられていない場合が多く見受けられます。

間違った施工例

柱に取り付けられていない誤った施工方法
筋交は柱と梁の両方に取り付けられている必要があります。

筋交と筋交金物

内部からの工事で筋交を入れる場合、床や天井も一部解体します。

バランスを見て、斜め1本のみの片筋交にする場合と、×に交差する両筋交にする場合があります。

バランスが大切なので、両筋交が良いか、片筋交が良いか、構造用パネルのみの施工が良いかは場合によって違います。

筋交の厚さに合わせた筋交い金物を取り付けます。



ヒカリハウジングの設計・施工

熊本地震において、筋交が単体で施工されていた場合、筋交いが折れやすいことが観察されています。ヒカリハウジングでは筋交と耐力壁をセットで設計・施工するよう心がけております。また、解体箇所すべての柱に金物を取付け、独自の撮影チェック体制を築き、金物の取付間違いなどを防ぐ工夫をしています。

熊本現地調査写真



断熱材を施工します。両筋交の場合、奥側にある筋交いは写真のように断熱材で隠れてしまいます。



構造用パネルを施工。(設計によっては石膏ボードを施工します)

釘を打つ間隔、釘の種類などで、耐力が変わってきます。

写真の様子は、規定通りの釘間隔になっているか、スケールをあてて確認しているところです。



外部の場合は、さらに防水下地を施工します

撮影チェック

耐震箇所を記録するために用いる撮影用紙は独自で何度も改訂を重ねました。

撮影する箇所の情報を記入して、その箇所を撮り終わったら取り消し線を引く、という方式を取っています。こうして、金物取付間違いのないようチェックをしています。

| | | | | | |
|----------|----------------|-------------|-------------|--------------|-------|
| 工事前 | 耐力壁取付 基礎配筋時 | 基礎下地 基礎筋 | 筋交取付 筋交筋 | 耐力壁取付 筋交筋 | 仕上げ下地 |
| 完成 | 完成 | 完成 | 完成 | 完成 | 完成 |
| 撮影用紙 | | | | | |
| NO. 00 邸 | | | | | |
| 筋交取付前 | 筋交取付後 | 筋交取付前 | 筋交取付後 | 筋交取付前 | 筋交取付後 |
| 筋交取付前 | 筋交取付後 | 筋交取付前 | 筋交取付後 | 筋交取付前 | 筋交取付後 |

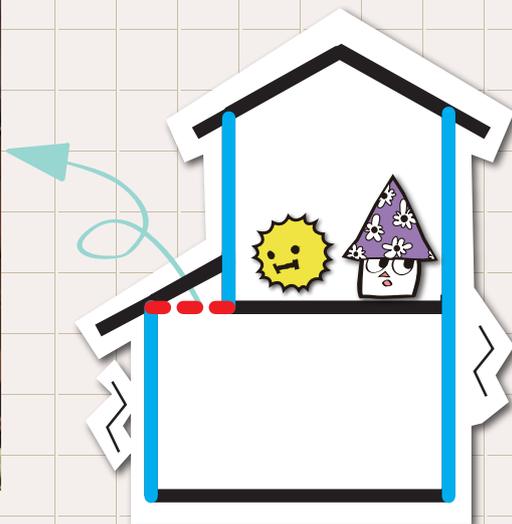


完成

仕上げをして、完成です

Step 4 水平構面の補強

水平部分を厚くしたり、角を固めたりして、しっかりとさせることで、地震の揺れによる建物の倒壊を抑えることができます。



解体した1階天井部分に下地枠を取り付け、24mmの構造用合板を施工します。火打ち金物を取り付けることもできますが、火打ち金物より耐力が強いので、吹き抜け天井でない限り、構造用合板による水平構面の補強をオススメします。

ヒカリハウジングの設計・施工

2階の乗らない1階天井部分など、特に必要と思われるところに厚さ24mmの合板施工を提案させていただきます。リノベーションの際には2階床全てを厚さ24mmの分厚い合板でがっしり施工します。また、新設ロフトがある場合、ロフト床も24mmの合板を施工します。

Step 5 制振工事

「制振」とは「振動を制御する」という意味です。ゴムなどが入った制振装置によって建物の揺れを小さく制御することができます。耐震工事だけの場合と比べて、地震時に建物の変形を減らすことができます。

ヒカリハウジングの設計・施工

制振ダンパー、制振テープに対応しています。新築・リフォーム・リノベーション全てで施工可能です。

制振ダンパー▶

制振テープ▼



その他の耐震工事

屋根材を軽いものに交換する、といった方法もあります。

ヒカリハウジングの新築



■耐震等級3（最高等級）を基準とします

耐震等級3とは……

震度6強から7程度の1.5倍の地震の力に対して倒壊・崩壊しないと想定される設計です

■全戸構造計算を実施します

より正確な許容応力度設計で構造計算をしています。

■全ての物件に制振ダンパーを使用します

ダンパーが地震の揺れを吸収し、建物へのダメージを減少させます。

■全戸地盤調査を実施します

地盤調査結果により地盤補強工事、又は杭工事をオプションにより実施します。

■基礎は全戸ベタ基礎仕様です

ベタ基礎とは、底板一面が鉄筋コンクリートになっている基礎です。

耐震性・安定性にすぐれています。

地面をコンクリートで覆うので地面から上がってくる湿気を防ぎ、シロアリの侵入も防ぎます。



■外部の第三者保険法人の10年保証付です
雨漏りや構造躯体に関する保証です

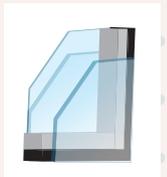
■外壁は通気工法を採用しています
結露や腐食を予防します

■土台や柱には東京の木（多摩産材）又は埼玉の木（西川材）の使用を標準としています

■設計監理は一級建築士が行います

■窓は全てペアガラス、断熱性能も等級4という高い基準を採用しています

さらに1階の窓は防犯ガラス（+シャッター）又は面格子仕様を標準としています。



建物本体、照明器具（一部除く）
インターホン、確認申請、設計料
地盤調査（地盤補強工事は別途）
ガス工事、屋内給排水工事



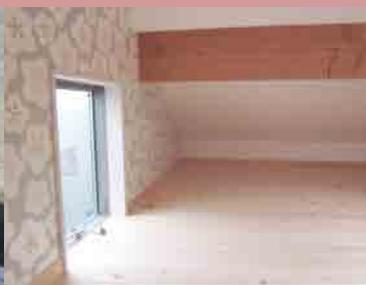
ご希望によりこんな仕様にできます



床暖房



大型バルコニー



ロフト



無垢の床材



作り付け家具



ニッチ



漆喰壁



タイル仕上げ



表し梁

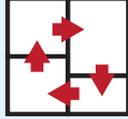
ヒカリハウジングのリノベーション



リノベーションとは？

古い住宅を、向上した現代の施工方法によって、内部構造から強く美しくして、時代や用途にあった間取りやデザインに変更することにより、性能を新築の状態より向上させたり、資産価値を高めたりする工事です。

古い住宅によくある問題例

| 構造 | | 設備 | 間取り | デザイン |
|---|---|---|---|---|
| 耐震 | 省エネ | | | |
|  |  |  |  |  |
| ・柱に金物がついていないのが当たり前の時代 | ・サッシのガラスは一枚 ・断熱材が入っていない ・どこからか隙間風が | ・寒くて段差の多い風呂 ・掃除しにくいキッチン ・錆びた水が出てくる | ・全ての部屋がつながっている ・リビングがない | ・かつて流行ったプリント合板の壁 |

こうした問題を内部構造から解消するのがリノベーションです
(工事範囲によって解消されるものと解消されないものがあります)



工事前



工事中



工事後



アパートリノベーションも



延床 162 平米 (49 坪) のアパートを
スケルトンリフォームした施工例

Before

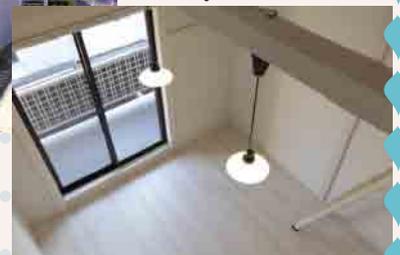


含まれた工事内容

- ・足場工事 ・仮設工事 ・基礎工事 ・解体工事
- ・木工事 (フローリング材・補強金物・他材料費含)
- ・耐震工事 (評点 1.5・制振ダンパー 6 台)
- ・屋根工事 ・内装工事 ・外壁工事
- ・建具工事 (玄関ドア 4 台・勝手口ドア 4 台・サッシ 14 台
内部建具 20 台 / 4 世帯合計台数)
- ・設備機器工事 (キッチン・システムバス・洗面台・給湯器
トイレ・洗濯機パン各 4 台 / 4 世帯合計台数)
- ・設備工事新規 (水道・電気・ガス) ・設計管理
- ・その他 (玄関土間・コンクリート打設) ・クリーニング



After



リノベーション工事 流れ

ご相談

お電話・FAX・メール・ホームページなど、お好きな方法でご連絡下さい。



現状調査

スタッフが伺いし、間取りや、建物の状態を確認しながら、お客様のご意見を伺います。
(図面がありますとスムーズに進みます。その場合、当社でのお打合せでも可能です)



プラン作成

お客様のご要望に合わせ、プランを作成します。
見積りや簡易耐震設計、プラン図面、1,2点のイメージパースを作成致します。



お打合せ

作成プランからさらにお客様のご意見をうかがい、調整します。
お客様の納得が行くまで、プラン作成とお打合せを繰り返します。



ご契約

ご納得いただければ、ご契約させていただきます。



構造計算

決定プランに合わせた耐震設計を行います。
(耐震設計の詳しい内容については耐震のページで説明しております)



解体工事

プランに合わせて、壁や柱を残す丁寧な解体作業を行います。
解体結果により、撤去困難な柱や梁、味のある小屋梁などを生かすためにお客様とご相談の上でプランを微調整します。



基礎補強工事

構造設計に基づき、必要な箇所に基礎の工事を行います。
「抱合せ」と言われる手法で現行の基礎を補強したり、新規に基礎を敷設します。



本工事

新規に柱や梁の工事も行います。
また、プランによって屋根工事なども行います。
傷んだ柱や梁が発見された場合、交換したり、補強したり、必要な対策を行います。



耐震工事

耐力壁や筋交、床合板の工事を行います。



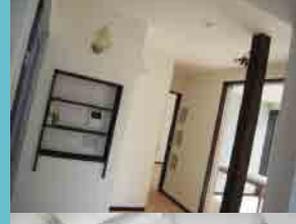
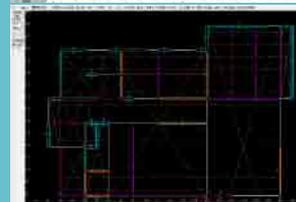
仕上げ工事

水廻りの設置や、建具の取付、塗装、クロス、タイルといった内装工事を行います。



お渡し

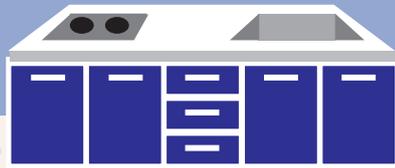
完成！ 半年後、一年後等、定期的に様子を伺いにまいります。



柱を抜く計画の場合、
建築士が判断しないと
大変危険です



水廻り



ただ交換するだけではなく、柱や土台の腐食、白蟻等、解体時に問題があった際に、注意喚起・ご提案ができます。



バリアフリー

福祉住環境コーディネーター2級所持者がおりますので、市区町村の自立支援住宅改修等の助成制度を利用できます。台を置いたり、上貼りしたりといった表面的な施工だけでなく、内部構造から対応できます。

手すり



玄関アプローチ+手すり

トイレ手すり



階段手すり

段差解消 ……根太から工事を行う場合もあります。



開口部の広い
建具への交換



三枚引き戸に

外壁塗装

下地が痛んでいるのに表面的な塗装をしても無意味になります。ヒカリハウジングでは塗装工事をご依頼を頂いた際、お住まいを長持ちさせるために、お住まい全体を長期的に見たご提案をさせていただきます。また、低コスト実現のため、足場用材を所有し、足場工事を外注せず、塗装スタッフが組立・解体工事まで行います。



屋根工事

屋根材を軽いものにする、耐震上建物に負荷がかかりにくく、より安全になると言われています。また、瓦屋根は全ての瓦を固定しない方法が多くとられているため、地震の際に瓦屋根が落ちてくる、ということも多く見受けられます。



傷んだ下地を補修



屋根？

帽子！



防水シートを施工



完成

不動産買取・再販

ヒカリハウジングでは
自社で購入した古い住宅をリノベーションして再販したり、
自社で購入した土地に新築住宅を建て再販したりしています。

設計・施工・不動産売買の全てを自社で賄えるので、無駄なマージンがかからず、
売り手にとっても買い手にとってもお得です！

土地や住宅の売買をお考えの方は、是非お気軽にお声かけください。

コツコツ



コツコツが
大きな
お得に♪

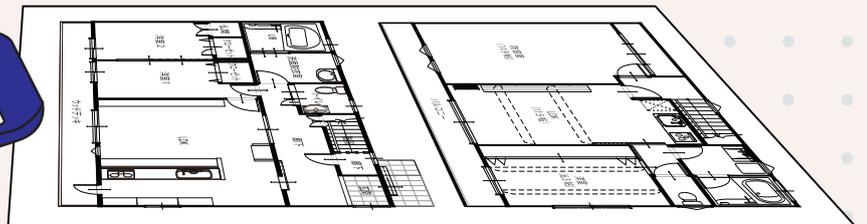


新築・リノベのための物件探し

新築を建てるために、中古リノベーションで素敵な家を作るために物件を探したいけど、どの物件を選んだら良いか
分からない……。
本当にここを選んで問題はないか不安……。

そんな悩みを助けます。

宅地建物取引士と建築士の資格を持ったプロが物件選びの段階から、理想のお家づくりをサポートします！



総費用

土地を買って、家を建てたら、総予算が
想像以上だった。
中古物件を安く買ったものの、リノベ
ーションに想像以上にお金がかかった。

そんな問題が起きないように、購入から
新築・リノベーション費用までの総予算
に合わせてご相談をお受けします。

どんな大きさのどんな家に住みたいか、
どんな設備が欲しいか、ご希望をお伺い
して、物件購入にどれくらいの金額をか
けたら良いかのご提案を致します。

リスクのある物件

一見良さそうな不動産でも、再建築不可
だったり、建物自体に問題があり、リノ
ベーションに費用が掛かりすぎたり
……。

高額な買い物なので後から後悔したくは
ないものです。
宅地建物取引士と建築士の資格を持った
プロが不動産購入のご相談に応じます。

間取り

新築のために土地を買ったものの、敷地
の形状の問題で、思うような間取りにで
きなかった。
中古物件を買ってリノベーションしたも
のの、元の間取りの問題で、希望の形に
できなかった。

物件購入の前に予め建築士に相談してい
れば、希望の間取りが可能かどうか判断
できます。