



旧房改造

实战指南

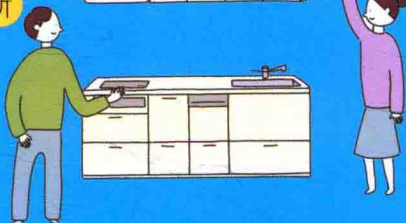


[日] 佐川旭 编著
[日] 林直树 著
雷光程 译

厨房



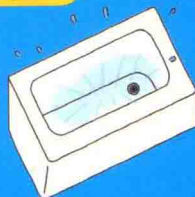
用水场所



搬运



浴缸



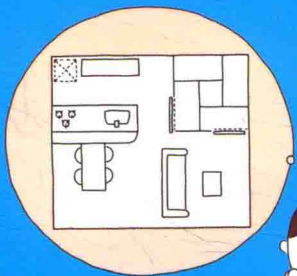
达成共识

我想建成这样！

明白了！



屋顶



外墙

收纳



- ★ 向您介绍旧房改造的基础知识
- ★ 向您提供个性化的旧房改造设计理念
- ★ 向您传授旧房改造时的八大关键点

旧房改造

实战指南



[日] 佐川旭 编著
[日] 林直树 著
雷光程 译



图书在版编目(CIP)数据

旧房改造实战指南 / (日) 佐川旭编著; (日) 林直树著; 雷光程译.

— 武汉: 华中科技大学出版社, 2016.6

ISBN 978-7-5680-1659-9

I. ①旧… II. ①佐… ②林… ③雷… III. ①住宅—旧房改造—指南 IV. ①TU746.3-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第066297号

SAIKOU NO SUMAI WO TSUKURU "REFORM" NO KYOUKASHO

Copyright © 2014 by Akira Sagawa & Naoki Hayashi

Illustrations by Tomoko Ishimura & Haruna Okabe

First published in Japan in 2014 by PHP Institute, Inc.

Simplified Chinese translation rights arranged with PHP Institute, Inc.

through CREEK & RIVER CO., LTD. and CREEK & RIVER SHANGHAI CO., Ltd.

简体中文版由日本株式会社ピーエイチピー研究所授权华中科技大学出版社在中华人民共和国境内(香港、澳门和台湾除外)出版、发行。
湖北省版权局著作权合同登记 图字: 17-2016-096号

旧房改造实战指南

JIU FANG GAIZAO SHIZHAN ZHINAN

(日) 佐川旭 编著

(日) 林直树 著

雷光程 译

出版发行: 华中科技大学出版社(中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路1037号(邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 徐 茜

责任校对: 杨 睿

责任监印: 秦 英

装帧设计: 张 靖

印 刷: 北京佳信达欣艺术印刷有限公司

开 本: 787 mm × 996 mm 1/16

印 张: 11

字 数: 141千字

版 次: 2016年6月第1版第1次印刷

定 价: 56.00元



投稿热线: (010)64155588-8009

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400-6679-118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

目 录

建筑师亲身传授!



Chapter 1

建筑师传授：房屋翻新改建中的八大关键点

- 关键点1. 您对日本住宅的情况了解多少? 8
- 关键点2. 请明确您翻新改建的目的。 10
- 关键点3. 翻新改建就像“套衣服”。 12
- 关键点4. 请按“生活图纸”指导翻新改建项目。 14
- 关键点5. 听! 这些都是生活中的声响。 16
- 关键点6. 健康的住宅能够提高生活品质。 18
- 关键点7. 用“减法思维”思考生活。 20
- 关键点8. 让家随着时间产生回味与价值。 22

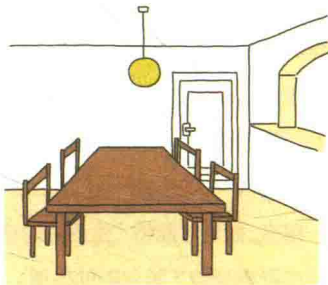
Column 如何对矶野家进行翻新改建? 24

Chapter 2

翻新改建的基础知识

- 翻新改建和新建的利弊对比 26
- 对二手小楼和公寓进行翻新改建 28
- 翻新改建的过程 30
- 翻新改建的花费 32
- 如何找对承建方 34
- 读懂翻新改建房屋的设计图纸 36
- 关于维护周期 38

Column 翻新改建前的问与答 40



Chapter 3

室外翻新改建

- 我们能对室外做哪些翻新改建? 44
- 如何选择屋顶建材 46
- 对屋顶进行翻新 48
- 如何选择外墙建材 50
- 对外墙进行翻新 52
- 保障防水性能 54
- 防盗设施的翻新 56
- 对室外进行翻新改建 58
- 安装木质露台、窗外窄廊 60
- 安装房檐、玻璃房 62
- 室外重点清单 64
- 与建筑物相关重点清单 64

Chapter 4

室内翻新改建

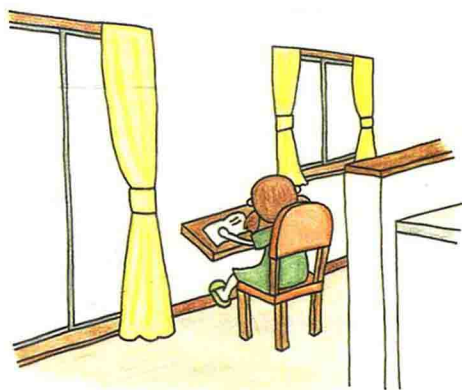
我们能对室内做哪些翻新改建?	66
翻新改建能够提高抗震性能	68
如何提高抗震性能	70
翻新改建能够提高保温性能	72
关于门窗的保温	74
窗户的位置和大小	76
如何应对结露	78
移动用水设备	80

如何选购机器设备	82
室内门窗的选择	84
设置收纳空间	86
提升照明水平	88
安装开关、插座	90
对内部装饰进行翻新	92
地板选材	94
墙壁选材	96
整体施工核对清单	98

Chapter 5

各房间的翻新改建

起居室、餐厅	100
厨房	102
卧室	104
儿童房	106
正门	108
走廊	110
浴室	112
盥洗、更衣室	114
卫生间	116
杂物间	118
各房间核对清单	120



Chapter 6

预算与报价

预估费用	122
施工费组成	124
如何制订预算	126
如何取得报价	128
如何读懂报价书	130
超预算的原因	132
施工费以外的费用	134

Column 关于客户自备建材的问题	136
--------------------	-----

Chapter 7

需要避免的纠纷

留意过于便宜的翻修价格	138
工期延迟	140
与效果图不同时（一）	142
与效果图不同时（二）	144
客户自备建材的问题所在	146
如何与工人打交道	148

Column 就压缩成本进行沟通协调 150



Chapter 8

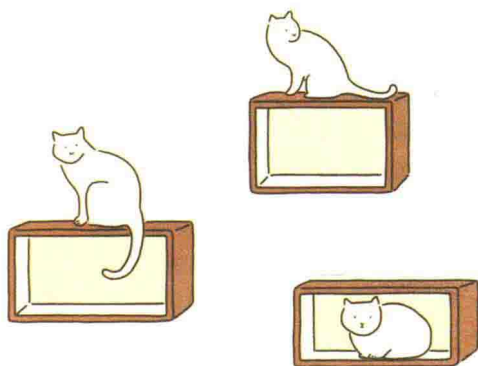
生活方式与翻新改建

无障碍化改造	152
环保	154
减轻家务负担	156
与宠物生活	158
二人世界	160
两代同堂	162
充满回忆	164

翻新改建术语 166

索引（按翻新改建场所分类） 170

后记 172



旧房改造

实战指南



[日] 佐川旭 编著
[日] 林直树 著
雷光程 译





前言

过去，我曾在日本东北部的农村遇到过一位老妇人。当时她对我说：“樱花盛开时，我们一边赏花，一边想象着秋天丰收的场景。”

在那个地方，“樱（SAKURA）”这个词被分为两部分——“SA”是语言上的前缀，“KURA”表示储藏物品的地方。樱花盛开代表着农业生产的开始，那一朵朵花儿寄托着劳动人民在秋天收获作物，平安度过严冬的美好愿望。

同样，“住（SUMAI）”这个词也有它特定的含义。

“SU”是语言学上的齿音，齿间咬合后，舌尖微顶齿背发出声音。齿音在日语发音中仅有“SU”一例，古人对待“SU”的发音情有独钟，认为其与生命的诞生有关。例如，古人把孕育生命的场所称为“巢（SU）”，圣洁的神社门前必须要种植“杉（SU）”木，所以“住（SUMAI）”在日语中代表着一个清新和充满阳光的健康空间。

当我们明白了“住”的意义，便能理解祖先们的生活哲学。

新建一座住宅，简而言之，好比是算足房间数、立起梁柱、盖上屋顶、最后进行装饰的过程。

但是，翻新改建却不能这样，没有生活的实际体验，不考虑生活方式、家庭关系、生活哲学等因素，便无法着手设计。翻新改建同新建不同，客户的要求中充满了“生活的语言”。

那么，如何才能将“生活的语言”落实到房屋外观和空间设计中去呢？处理的好坏，将直接影响到竣工验收时的效果。

在本书中，建筑师将向您传授房屋翻新改建时的八大关键点，并通过大量表格、插图，为您通俗易懂地介绍“翻新改建基础知识”“个性化的翻新改建”等专题内容。

希望这本书能够为您在翻新改建时提供帮助。

佐川旭



目 录

建筑师亲身传授!



Chapter 1

建筑师传授：房屋翻新改建中的八大关键点

- 关键点1. 您对日本住宅的情况了解多少? 8
- 关键点2. 请明确您翻新改建的目的。 10
- 关键点3. 翻新改建就像“套衣服”。 12
- 关键点4. 请按“生活图纸”指导翻新改建项目。 14
- 关键点5. 听! 这些都是生活中的声响。 16
- 关键点6. 健康的住宅能够提高生活品质。 18
- 关键点7. 用“减法思维”思考生活。 20
- 关键点8. 让家随着时间产生回味与价值。 22

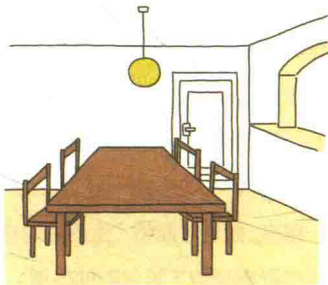
Column 如何对矶野家进行翻新改建? 24

Chapter 2

翻新改建的基础知识

- 翻新改建和新建的利弊对比 26
- 对二手小楼和公寓进行翻新改建 28
- 翻新改建的过程 30
- 翻新改建的花费 32
- 如何找对承建方 34
- 读懂翻新改建房屋的设计图纸 36
- 关于维护周期 38

Column 翻新改建前的问与答 40



Chapter 3

室外翻新改建

- 我们能对室外做哪些翻新改建? 44
- 如何选择屋顶建材 46
- 对屋顶进行翻新 48
- 如何选择外墙建材 50
- 对外墙进行翻新 52
- 保障防水性能 54
- 防盗设施的翻新 56
- 对室外进行翻新改建 58
- 安装木质露台、窗外窄廊 60
- 安装房檐、玻璃房 62
- 室外重点清单 64
- 与建筑物相关重点清单 64

Chapter 4

室内翻新改建

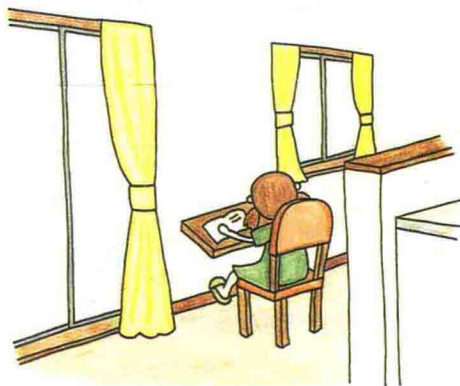
我们能对室内做哪些翻新改建?	66
翻新改建能够提高抗震性能	68
如何提高抗震性能	70
翻新改建能够提高保温性能	72
关于门窗的保温	74
窗户的位置和大小	76
如何应对结露	78
移动用水设备	80

如何选购机器设备	82
室内门窗的选择	84
设置收纳空间	86
提升照明水平	88
安装开关、插座	90
对内部装饰进行翻新	92
地板选材	94
墙壁选材	96
整体施工核对清单	98

Chapter 5

各房间的翻新改建

起居室、餐厅	100
厨房	102
卧室	104
儿童房	106
正门	108
走廊	110
浴室	112
盥洗、更衣室	114
卫生间	116
杂物间	118
各房间核对清单	120



Chapter 6

预算与报价

预估费用	122
施工费组成	124
如何制订预算	126
如何取得报价	128
如何读懂报价书	130
超预算的原因	132
施工费以外的费用	134

Column 关于客户自备建材的问题	136
--------------------	-----

Chapter 7

需要避免的纠纷

留意过于便宜的翻修价格	138
工期延迟	140
与效果图不同时 (一)	142
与效果图不同时 (二)	144
客户自备建材的问题所在	146
如何与工人打交道	148

Column 就压缩成本进行沟通协调	150
--------------------	-----



Chapter 8

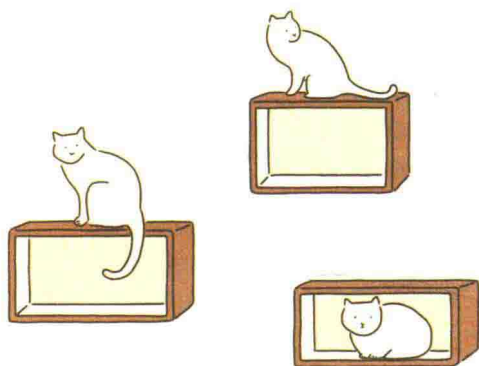
生活方式与翻新改建

无障碍化改造	152
环保	154
减轻家务负担	156
与宠物生活	158
二人世界	160
两代同堂	162
充满回忆	164

翻新改建术语	166
--------	-----

索引 (按翻新改建场所分类)	170
----------------	-----

后记	172
----	-----



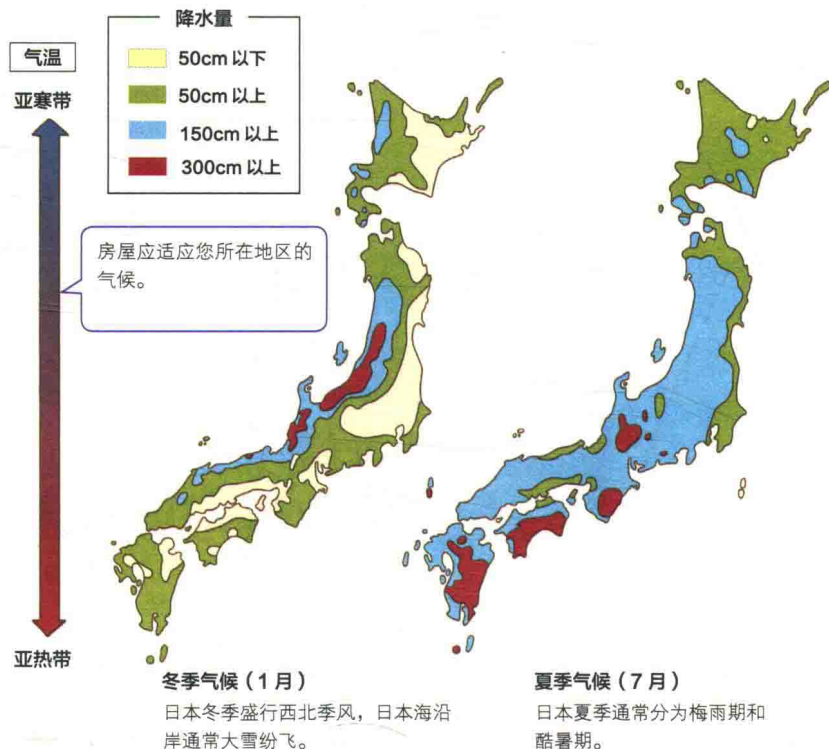
Chapter 1

建筑师传授： 房屋翻新改建中的八大关键点

建筑师从专业角度，
总结了您在翻新改建前需要掌握的八大关键点

关于日本的气候

您情况了解多少？
对日本住宅的



掩映的门窗， 维系着房屋“开放”与“封闭”的平衡

日本是一个狭长的岛国，自北向南，气候以亚寒带至亚热带形式分布，列岛中央山脉隆起，地形复杂。受气候和地形影响，日本各地都孕育出了独特的风土人情。日本的房屋具有很强的环境适应性，即使室外高温潮湿，室内同样能够保持良好的通风和舒适的生活环境。

处于建筑物内外交界处、时隐时现的门窗，是日式住宅的一大特色。日本人认为，“窗（Mado）”是区分内外的“隔扇”，这一点与欧洲人将“窗”当作“通风口（Window）”的想法大相径庭。通过半开半掩的窗户，有限的空间得以向外延伸，在用途上也更加丰富。自古以来，日本人始终

建筑师亲身传授！



典型日式房屋特征



格子门

在隔离室内与室外的同时，不影响住宅内部的采光和通风。



临街铺面

日本多雨，房檐通常又低出挑又远。



走廊

仅靠一道推拉门作为隔断，体现出人与自然的和谐相处。



地炉

既能用来取暖，又是家人齐聚一堂的好地方。

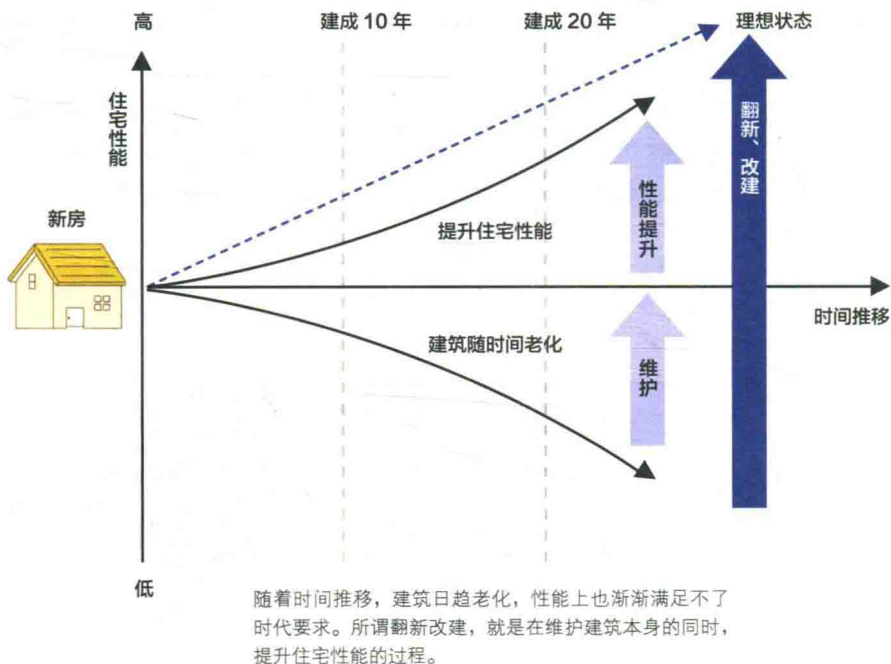
重视与自然和谐相处，这一理念在窗户的设计上得到充分展现。

在闷热的夏季，日式住宅通常展现出通风优良、开放感强的一面；而到了寒冷的冬季，日式住宅又转而呈现出耐寒性好、封闭性高的特点。日本四季分明，房屋设计难以完全倒向“开放”与“封闭”中的任何一个极端，如何在两者之间找到最佳平衡，是设计的关键所在。例如，在设计走廊与露台、客厅与餐厅等场所时，如何把握二者的“整体感”和各自的“独立性”，将对设计效果产生巨大的影响。

在套餐化的现代住宅设计中，门窗基本呈现“朝南大、朝北小”的特征，这种一刀切的做法忽略了不同地域的不同特点。作为设计者，当所在地区的住宅适合从北面采光和通风时，必须做到拓宽北侧的门窗。总之，在对住宅进行翻新改建之前，请您务必充分了解居住地的自然环境和地域特点，让您的设计方案真正“接上地气”。

翻新改建的基本思路

请明确您翻新改建的目的。



翻新改建前应检查的 5 处地方

建筑师亲身传授！

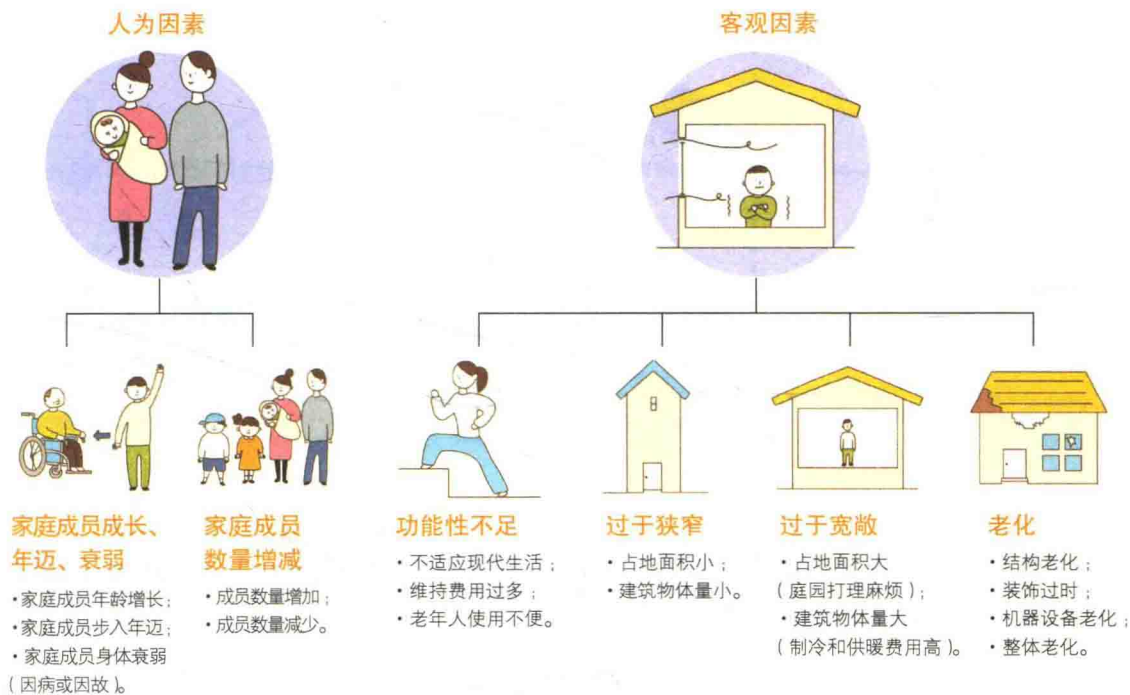


一座建筑应该推倒重建还是翻新改建，仅凭外观难以决定，必须深入建筑内部仔细检查。如果您只是为了更新机器设备、提高生活质量而翻新住宅，一般改建便能满足要求。但是，之后一旦发现在房屋骨架等基础部分存在不得不解决的隐患时，此前花在翻新上的费用很可能就白白浪费了。因此，请您务必在翻新改建前，认真检查以下五处地方：①地基是否牢固，②地基和地梁连接是否紧合，③立柱是否稳固，④框架是否需要增设，⑤承重墙是否需要加固。

改造住宅的主要原因

人们改造住宅的出发点大致可以分为人为因素和客观因素，两种因素时常交织出现。

例如，随着家人逐渐减少（人为因素），房子变得空荡荡的（客观因素）。



请与设计师充分沟通

如今，绝大多数家庭用餐地点已经由过去的小茶桌搬到了餐厅的西式餐桌上。为了跟上生活方式日新月异脚步，通过在家中不断地修修补补，以期尽量延长现有房屋的使用寿命。这种观念长期存在。

然而，近来也有过一段流行“拆旧建新”的时期，当房屋老化或者不能满足生活需要时，人们便拆掉重建。那时，建筑物的平均寿命只有 26 年左右。而今，受到环保理念的影响，人们转而开始考虑如何高效利用资源，让自己的家成为街区的骄傲。

翻新改建的目的通常包括适应家庭结构的变化、更新老旧设备、完善健康和设计等。要使翻新改建取得成功，建议您预先将施工目标按优先级排序，并同设计师进行充分沟通。