

美しい式番街 (No. 83, 平成 23 年 10 月 31 日)

コープ野村南流山式番街管理組合・保全専門委員会

<http://www.minami-nagareyama.org/2bangai/> (バックナンバーを閲覧できます)

リフォームを計画する際の注意点

マンションの管理規約策定の指針となる「標準管理規約」の 1997 年 2 月改正で第 17 条(専有部分の修繕等)が加わり、専有部分工事について申請・承諾制とすることが明記されたことに対応して 2000 年の管理組合定期総会で「修繕にかかわる細則」が承認されました。この細則により住居のリフォーム時、管理組合に申請書を提出いただいておりますが、設備機器などで当マンションに適さないものを選ばれていることがあり、2008 年の給排水設備改修工事にあわせて『リフォームマニュアル』を発行し、適合する設備機器などを紹介しました。

しかし、現在も適さないユニットバス、大便器、洗濯機パンなどを選ばれた申請書を目にすることがあります。そこで上記の『リフォームマニュアル』に記載の要点を本号で紹介します。



『リフォームマニュアル』は南流山式番街のホームページから第三版がダウンロード可能です。本号の内容以外に LD の TV 端子と間仕切りに関する注意事項などの様々な記載があり、リフォームを計画される場合、参考としてください。

■ ユニットバス

当マンションのユニットバスが入っている部屋の寸法は 1,285×1,720×2,520mm(設計寸法で施工誤差あり)です。「マンションリフォーム用」とする 1216 サイズのユニットバスに更新することで、浴槽の下部長さを 10~14cm(メーカーにより異なる)長くでき、浴槽に入った時の脚の窮屈さを低減できます。なお、新築用の 1216 サイズのユニットバスでは上記の部屋寸法に納まりません。壁を移動する場合を別としてユニットバスの設置寸法を確認し、上記の部屋寸法に合致するか、確認してください。

■ 洗面化粧台

洗面所の幅は 124cm です。洗面化粧台の奥の洗濯機パンに全自動洗濯機(幅 60cm 程度)を出し入れするのに必要な寸法を考慮すると、洗面化粧台の奥行きは 55cm 以下のものの選定が必要です。標準の洗面化粧台の奥行きは 49.5cm で同様の空間を維持する面から奥行き 50cm の洗面化粧台の選定をお勧めします。

■ 洗濯機パン

洗濯機パンは各メーカー、同じに見えますが、床下の排水管に接続する横引トラップの排水芯高さが異なります。排水の水勾配に 1/50 が必要で、TOTO の洗濯機パンの横引きトラップでは水勾配がとれません。このため、全自動洗濯機用としては INAX の PF-6464AC + TP-32 か、テクノテックの TPD640 + PNT-SWM あるいは TP-640 + PNT-SWM を選択してください。

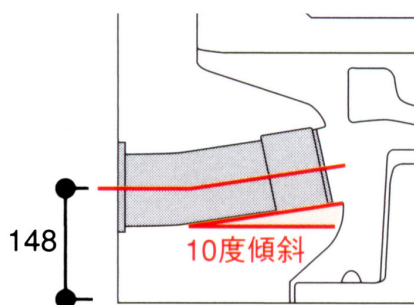
なお、「既存の 2 槽式洗濯機用の洗濯機パンから全自動洗濯機用の洗濯機パンに交換

すれば、その寸法分、洗面化粧台の位置を奥にできるのでは？」と考えられる方もありますが、洗面所の奥に共用部の排水管を収納する柱形があり、洗濯機を出し入れするために洗面化粧台の奥側の位置は、壁面の換気ガラの位置の制約もあって既存と同程度とする必要があります。

■ 洋風大便器

洋風大便器の排水管への接続高さ・位置は各種あります。当マンションの洋風大便器は1階が床排水タイプのC730(TOTO)、2～9階が床上(壁)排水タイプのC730P(TOTO、下図の排水管接続)で、この型番から更新可能な製品を選んでください。

また、TOTOの製品で排水ジャバラ管を用いることで適用可能とするものがありますが、トイレの排水の不具合時に行う高圧水洗浄への対応をTOTOの技術窓口にお問い合わせしたところ、「高圧水洗浄にはジョイント部が耐えられないため、ジャバラ管を外して蓋をしてから洗浄してください」との回答があり、お勧めできません。



(TOTOの技術資料より)

■ 床仕上げ

当マンションの床コンクリートの厚さは150mmで梁が室内側に多く出ることを避けるため、アンボンドスラブ工法で建設されています。今日のマンションは騒音低減のため、床コンクリートの厚さを180mm以上としていますので当マンションは床から伝わる騒音・振動に弱いといえます。こ

のため、床仕上げの改修では物を落とした時に生じる打撃音などによって生じる近隣の居住者への騒音に対して細心の注意を払う必要があります。既存のカーペット仕上げからフローリングに更新する場合、遮音性能LL-40以上の製品としています。

最近、玄関の廊下の床高さとLDK、洋室の床高さを同じにするため、乾式遮音二重床へ改修されるお宅が増えています。様々な製品がありますが、乾式遮音二重床を選ばれる場合もスラブ厚150mmに対してLL-40の性能を有する製品(例:CPH支持脚(フクビ化学工業))を選定してください。また、二重床の場合、支持脚の上のパーティクルボードなどの捨て張りとし積層フローリングなどが壁に接していると遮音の効果がなく、床の音が近隣の住宅に直接伝わります。また、適切な空気抜きを設けないと太鼓現象として騒音の原因となります。床の仕上げ材と壁との間に振動を遮断し、空気抜きの役目をする緩衝材を設けるなど、施工に十分な配慮が必要で、これに対応できる業者を選んでください。



フリーフローアーCP工法シリーズ
(フクビ化学工業株式会社)

<http://www.fukuvi.co.jp/product/412.php>
防振支持脚と周辺空気抜きが二重床の遮音効果に及ぼす影響についての理論的考察
<http://ci.nii.ac.jp/naid/110004788069>

リフォーム申請は早めに提出願います。