

マンション専有部のリフォームマニュアル作成について

市川 誠
(2009.8.24)

まえがき



『コープ野村南流山貳番街リフォーム・マニュアル』は、「区分所有者がよいリフォームを行うには、マンション管理組合のリフォーム関連情報の提供が重要」という観点からまとめました。

これは他マンションにも共通することで、マンション管理組合からこのような情報提供が広く行われるようになれば、リフォームの質の向上につながるものと考えられます。そこでマニュアルを作成した際に考えたポイントとなる事項をまとめました。マンションの規模、管理組合の活動状況も様々で、一律には考えることはできませんが、皆様の参考となれば幸いです。

1. リフォーム・マニュアルの内容

(1) 長期修繕計画に基づく工事

「キッチンのリフォームを行ったら、すぐ共用部のキッチン系統排水管の改修工事となり、折角のリフォームが台無しになった」という状況も考えられます。このため、区分所有者に対して、共用部の設備の現状などの情報を開示し、対策済み、あるいは今後、いつ頃にどのような工事が実施されるか、周知することが重要です。

排水管については床上排水と床下排水があり、マンションの1階であれば床下排水でも床下に入って配管の改修工事が容易にできますが、2階以上で床下排水が採用されている場合、上階の排水管の改修にその下の階まで影響を受けることになります。このため、これに該当するマンションではこのことについても情報を開示し、将来の排水管の改修工事に対する居住者の心の準備をしてもらう必要があります。

(2) 専有部分のリフォームに関する制約事項

専有部分のリフォームできる範囲は各管理組合の規約により定められていますが、このことを認識していない区分所有者がいるのも事実です。リフォームに関連する規約の内容をリフォームマニュアルに明示することも重要です。

(3) 個別機器などのリフォーム

専有部の給排水衛生設備の配管は共用部の配管に接続されます。そして共用部の配

管が専有部の具体的なリフォーム可能な内容を規定する場合があります。このため、この部分の情報はリフォームマニュアルの重要な要素となります。

なお、設備関係のリフォームを行いながら「図面は読めない」と断言するリフォーム業者と会って驚かされたことがあります。事前にそのマンションの専有部の設備図面をチェックするリフォーム業者は少なく、そのことがリフォーム工事の手戻りや様々な不備を起こす原因となっているように思われます。リフォーム発注者がリフォームに関する基礎知識を得ることを助けるマニュアルの存在が必要な理由です。

2. 各部のリフォームについて

(1) ユニットバス

浴室としてユニットバスを使用している場合、表1の2項目が基本的な制約条件となります。浴槽の温度調整方法については各マンションの設備との関係が深いことから、その設備を考慮した情報提供が必要です。

表1 ユニットバスに関する事項

項目	解説
ユニットバスを収納する部屋の大きさ、梁位置と寸法	更新できるユニットバスのサイズ、梁カット部材の使用などを決定
浴室系統の排水管の接続高さ	排水管の接続高さが高い場合、水勾配を確保のためにユニットバスの設置高さを高くすることが必要

(2) 洗面化粧台

洗面化粧台は表2のように給水（湯）管、排水管の接続位置で大別されますが、給湯管、給水管、排水管の配置や管の間隔、そして洗面化粧台に対するそれらの相対位置などは機種ごとに異なるといっても過言でない状態です。このため、既存の洗面化粧台と同じ位置に新しい洗面化粧台を設置する場合も配管工事が必要となります。この配管工事の程度は既存の洗面化粧台の配管と新しい洗面化粧台のカタログに掲載の図面からある程度、想定されます。

「リフォーム・マニュアル」の提供する情報として、既存の洗面化粧台の配置図面と給排水設備の図面が役に立ちます。

表2 洗面化粧台の給排水管の接続位置

タイプ	配管接続位置	
	給水（湯）管	排水管
壁－壁	壁	壁
壁－床	壁	床
床－床	床	床

なお、洗面化粧台は洗濯機パンと並んで設置されることが多く、その場合、洗面化粧台を使用する人が立つ部分が電気洗濯機を更新する場合の搬入通路となり、また、洗面所は浴室への通路や脱衣室としても使用される場合があることから、デザイン面だけで洗面化粧台を選ぶのではなく、これらの通路寸法（70cm 以上）の確保を考慮して洗面化粧台の寸法（奥行）を選ぶことを勧めることが必要と考えられます。

(3) 洗濯機パン

洗濯機パンを更新する場合、その排水口位置とトラップの排水口中心高は、床下の既存の排水管が所定の水勾配（1/50）を確保できるものとする必要があります。洗濯機パンの排水口位置とトラップ高さはメーカーにより異なることから、「リフォーム・マニュアル」の提供する情報として、既存の洗濯機パンの配置図面と給排水設備の図面が役に立ちます。

(4) 洋風大便器

リフォーム用の洋風大便器の選択において既存の汚水排水管の接続位置が制約条件となります（表3参照）。近年、TOTO、INAX はマンションリフォーム用トイレのカタログを充実させ、既存の洋風大便器の型式がわかれば更新できる洋風大便器がわかります。そこで「リフォーム・マニュアル」として洋風大便器のメーカー名と型式を示すことで十分なリフォームに関する情報となります。

なお、マンションでは1階は床排水、2階以上は壁排水（あるいは床上排水）の洋風大便器が一般的なため、型式を誤らないように給排水衛生設備の設計図に記載の機材表の洋風大便器の型式と設備階を示します（例：南流山弐番街では1階は C730、2階以上は C730P）。



表3 洋風大便器

大分類	種類
壁排水（TOTO の呼称） 床上排水（INAX の呼称）	排水芯高さによって 155mm（10 度傾斜、ストレート）、120mm（ストレート）、100mm（ストレート）の4種類
床排水	タンク裏の壁面からの距離：200mm が多いが、120mm（INAX カスカディーナ）から 580mm（INAX シャワートイレ M I, M II）まで様々ある。

便器前出寸法が既存の洋風大便器より、大幅に長くなる場合、使い勝手の悪いものとなります。メーカーで洋風大便器に対して最小室寸法を明示していますが、トイレの設計図上の室寸法を示すことも参考情報となります。そしてタンクに接続される給水の位置（壁給水、床給水、また、左右の給水位置）、洗浄便座のための AC100V のコンセントの位置も実際のリフォームにおいて重要なポイントとなります。

TOTO の排水ジャバラ管（材質：軟質塩ビ）は様々な排水芯高さに対応できるとされますが、汚水排水管の閉塞で高圧洗浄を行う場合、外れる可能性があるため、高圧水洗浄に際してはジャバラ管を外して蓋をするものとされます。このため、排水ジャバラ管はマンションの共用部のメンテナンス上、お勧めできません。

3. リフォーム・マニュアル作成について

マンションの専有部のリフォーム・マニュアルの作成には、集合住宅の給排水衛生設備に関する設計・施工知識が必要です。集合住宅の設計は意匠設計、構造設計、設備設計に分業化され、建築士でも建築設備の設計・施工については不明である人は少なくありません。そこでリフォーム・マニュアル作成は建築設備士、設備設計建築士、あるいは同程度の知識をもつ人がそのマンション管理組合の組合員に含まればその人に協力を依頼、また、これが難しい場合、外部委託することも考えられます。