

(財) 住宅リフォーム・ 紛争処理支援センター 理事長賞

タイトル 空間刷新／配管交換／築37年
マンションリフォーム

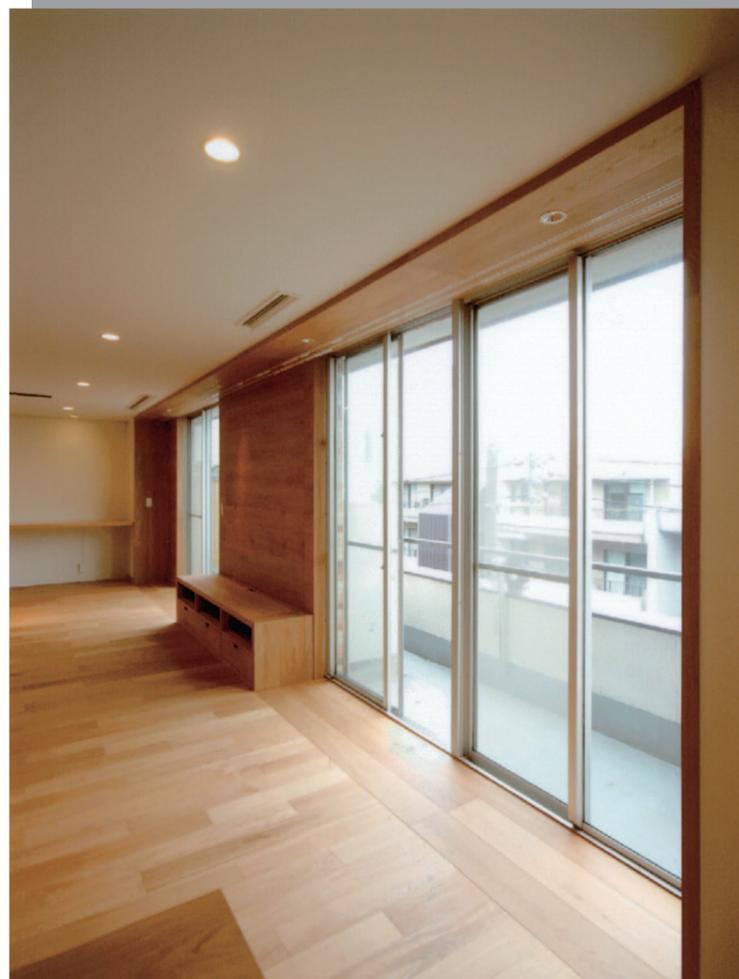
タイプ 持家共同建

構造 鉄筋コンクリート造

所在地 東京都港区
築後年数 37年
施工期間 90日間
該当工事面積 99m²
総工事床面積 99m²
該当部分工事費 2,000万円
総工事費 2,000万円
居住者構成 15歳以上65歳未満：1人
65歳以上：1人
設計会社 カガミ建築計画
担当者：渡辺 佳代子
施工会社 (株)青
担当者：片岡 大



写真① ナラのフローリングと塗装仕上の壁・天井が柔らかいナチュラルモダンな空間を作りだしています



写真⑤ 二つの掃出し窓と中央のテレビコーナーをナラ材のフレームで纏めて見せています



写真⑥ 奥の空間に光と風が流れ込む開口と欄間窓



マンションのメーターボックスより共用部をコア抜きして配管を引きなおします。給水管の漏水の改善はマンション自体の課題でした。




ファイバースコープによる排水管の老朽化の確認。給水管と比較しても排水管の状態は良く、今回の改修では交換しませんでした。




<リフォームの動機／設計・施工の工夫点／施主の感想・満足度／住宅の価値を向上させた内容など>

<住宅の価値を向上させた点>

■共用部を含む老朽化した配管の引きなおし工事

築37年のマンションの設備配管は、年に何回も漏水を起こし、マンション自体の機能向上が課題でした。今回のリフォームに合わせて事前調査の段階から管理組合と話し合いを重ね、共用部を含む給水・給湯・ガス配管の引きなおしを行うことになりました。階下の天井裏の配管（共用部）を当該階の天井裏にまわし（専有部に変更）、排水管以外の設備配管を専有化しました。

<設計・施工の工夫点>

既に3回リフォームされ、廊下の面積が多く、設備配管も老朽化している上、配管経路も混乱した状態でした。設備は排水管（事前にファイバースコープでチェック）以外は共用部からの引き込みも含めて全て刷新し、今後15年は手を入れないで済むようにしています。広い間口を活かし、明るく開放感のあるリビングダイニングを窓際に配置し、二つの掃き出し窓とテレビ置場は木製のフレームで囲むことで印象的なデザインとしています。

●性能向上の特性

耐久性能の向上 床防音性の向上 バリアフリー性能

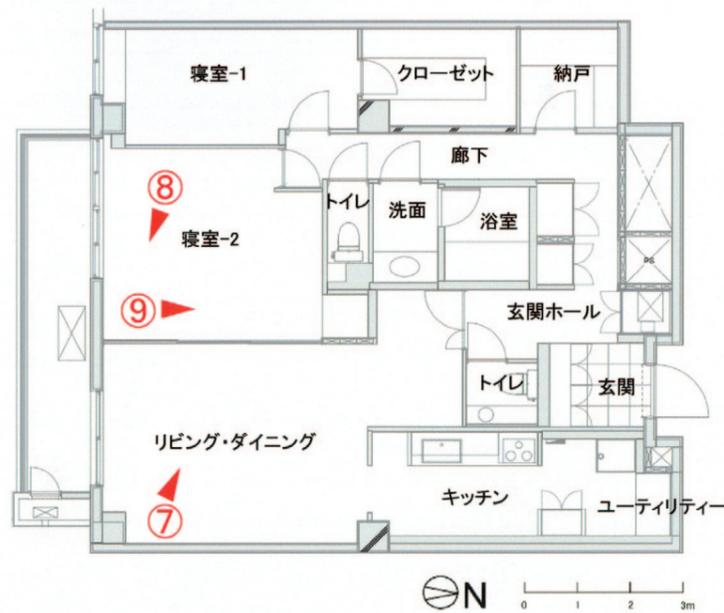
●特に配慮した事項

事前調査の段階から給水・ガス管の引きなおしに伴う共用部の配管工事を管理組合と協議し、階下の天井裏のおさまりから専有部の天井裏へと引きなおしを行った。



写真② 排水管との取り合いで床を一段上げたカーペット敷きの寝室からは、ソファを越しに窓の景色が広がります。リビングとの開口は引き戸と障子、天井に収まったロールカーテンで仕切ります

<リフォーム前>



<リフォーム後>



リフォーム部位: 居室 台所 浴室 便所 洗面所 廊下 階段 玄関 エクステリア マンション共用部

築37年のこのマンションは、区分所有の概念が確立していない時期に建設されたもので、住戸内設備配管はすべて下階住戸の天井懐に設置されている。そのためこれらの配管は共用部として扱われ、経年で老朽化した配管からのたび重なる漏水事故は管理組合の悩みとなり、経済的な負担にもなっていた。

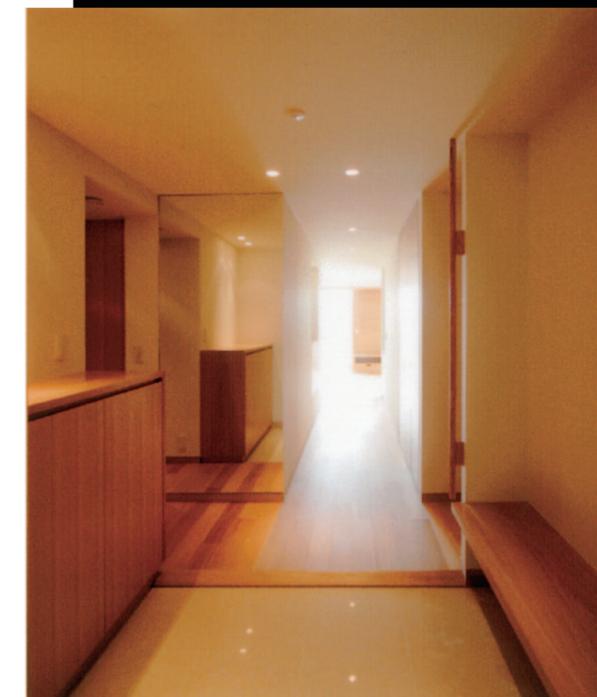
応募住戸は4階にある4住戸の一つ。給湯管は前所有者が共用部から直接引き込み、既に専有化されていたが、給水・排水・ガス管は下階住戸天井懐に残置されていた。施主が望むリフォーム後の耐用性を確実なものにするためには、これらの配管の刷新が必須であった。しかも下階住戸に立ち入らずに工事するには、共用パイプスペースの壁に新たな配管スリーブを設け、共用廊下天井懐を経由して引きこむことが必要になった。

まず評価すべきことは、設計者が管理組合のマンション全体の改修方針を専門的に理解し、幾度かの大規模修繕で錯綜している配管経路の実態を詳細に調べ、近々リフォーム予定の4階他住戸の分も含めて8本のスリーブを一括穿孔したことである。また、スリーブ穿孔時には壁の配筋を切断しないようにエックス線による徹底した非破壊検査が実施された。さらには、経路変更が技術的に不可能と判断され、やむなく下階天井懐に残すことになった排水管については、ファイバースコープによる管内観察で耐用性があることを再確認し、その性能維持のため床上に点検・掃除口を設けて対応したことである。これらの客観的なデータによる冷静でかつ的確なリフォームの進行は、施主や管理組合との信頼を深めるために大いに役立ったと推察される。

本作品の室内リフォームでは、ホテルライクでオープンな住戸デザイン、ナチュラルモダンなインテリア設計が

好感を与えている。寝室と水まわりの床の連続性を優先させ、リビングの床とは思い切って段差をつけたメリハリ、またオリジナル把手をデザインした引戸、高効率給湯器によるリビングダイニングの床暖房、玄関ドアの内側に仕込まれた通風網戸など、快適な生活のための細やかな配慮が各所にみられ、施主の満足感につながっている。

ストックマンションがもつ配管老朽化問題に果敢に立ち向かい、施主と管理組合の要望を見事にコラボレートした熱意と巧みさは、マンションリフォームマネジャーの資格をもつ設計者の高い技量と称賛できる。(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター理事長賞として相応しい作品である。



写真③ 玄関よりリビングを見る
ベンチと手摺が一体のデザイン



写真④ 寝室と同じレベルで床が上がった洗面・脱衣所・浴室