

これからのリフォーム・リニューアル・リノベーションの捉え方

～不動産エバリュエーションの視点から～ (7) 設備の考え方 ②

河合 春樹

アルコット建築設計事務所主宰／一級建築士

【かわい・はるき】1977年名古屋工業大学建築学科卒業。建築設計実務者の視点から見たリフォーム関連の執筆・講演・コンサルティング、また不動産業務と建築業務との一体的・相乗効果を生むデザインシステム作りを行う。

●リフォーム、リニューアル等における 水系設備

リフォームやリニューアル等の工事において、給排水という水系の基本設備は大変厄介な設備だと、私は常々思っています。特に排水は、高いところから低いところに流すという、大昔から同じ単純な原理の設備です。このアナログ性の強さは、設計者の思惑など吹き飛ばしてプランニングの大筋を決定付けてしまうほどです。私がリニューアル等で水系の設備を考える時は常に以下の3点が頭の中を駆け巡りますが、いずれも排水にどう対応するかという点が根底にあります。

- 施工スペースが限られやすい
- 排水計画がプランニングを決める
- 調整・点検はしやすいか

●施工スペースが限られやすい

既存空間・寸法の中で、水系の設備に絡めてプランニングを進めていくときは、配管スペースの広さ（平面）や床高などの変化（断面）まできちんと押さえておかないと、配管がバランスよく納まらず、計画全体の練り直しを余儀なくさせられます。とりあえずつないで仕上げ材でフタはできても、その後のトラブル（詰まりや逆流、流れの悪さ、漏水など）の発生リスクを考えると、無理はできません。前回話した「引渡し後の調整」などをしやすくするためにも、接続部分の見やすい点検口を設け、補修作業が簡単にできるよう考えておく必要もあります。

例えばマンション住戸の水回り、浴室ユニットの下あたりは施工スペースが極めて限られる場所の一つです。新しいユニットに丸ごと入れ替えるのなら良いの

ですが、ユニットはそのままドリップや配管だけを変えたい時、ユニットの真下には手を入れにくい、または支持脚が邪魔して配管が回せないことがあります。点検口からトラップ部が覗けても両手を入れる交換作業などが無理な場合もあります。近年はロックダウンパネル形式で浴槽部だけ外せるタイプなども増えてきましたが、古いマンションなどで、一体成形したフルユニットががっちりセットされていたりすると、配管をつなぎ直したいだけなのに、浴室全体を壊さざるを得ないこともあります。施工スペースの判断は、依頼主にとっては完成形と直接関係のない話ですが、我々にとっては、工期や費用に影響する重要な見極め項目なのです。

配管するのに十分なスペースがなさそうな箇所、蛇腹管（フレキシブル管）が使われているリフォーム例を見かけることもあります。接続工事は確かに楽ですが、蛇腹管は勾配も取りにくく、固定もしにくい。樹脂製品だと劣化や微振動による緩みが漏水を引き起こしやすくします。また管内の溝に流下物が引っかかって詰まりやすい、高圧洗浄しにくいなど、デメリットも多いのです。他に簡単な方法がなくて使ってしまうのでしょうか、設計者からするとトイレや油分の多い厨房の排水には特に避けたい配管材です。簡単な工事で安価にできるとしても、使わない使わせないという姿勢で臨まないと、後で痛い目に会うのは我々の方ですし、依頼主にも大きな迷惑をかけてしまいます。

・躯体を削るのはご法度！

また、既存躯体が障害となって新しい配管ができない、という場合に、逆に構造材を削ってしまっているケースもあります。悪気はなくともこれは絶対ご法度です。構造体を一旦削ってしまったら接着し直しても元の構造強度にはまず戻りません。RC造で中の鉄筋