

水まわりのリフォーム

三井のリフォーム 住生活研究所 所長 西田 恭子

今回は、ツーバイフォー工法の建物がいかにリフォームしやすいか、ということをご紹介します。今回からは、具体的にリフォームを行う際のポイントを解説していきたいと思います。

需要が高い
水まわりのリフォーム

昔も今も、リフォームでもっともニーズが高いのは水まわりです。何故なら、建物本体に比べて水まわりの設備は耐用年数が短く、そのため、新築後10年前後が給湯器やガスコンロなど使用頻度の高い設備機器を見直す時期といわれています。修理部品もほぼ10年で更新される場合が多く、あまり古くなると直すことが難しくなります。また、設備機器の性能は日進月歩で、10年もたつと新築時より高性能でバリエーションも豊富な商品が出回ってきます。さらに、家族構成やライフスタイルの変化などに伴って、水まわりの移動や新設の需要も高まっています。

したがって、この時期はリフォームをお

勧めするチャンスといえます。機器の交換と併せて、キッチンや浴室、洗面室、トイレなどのリフォームを積極的に提案するとよいでしょう。

ポイント は 給排水の問題

水まわりのリフォームの課題といえば、給排水と排気の配管計画です。特に、2階の水まわり位置を変えたり、新設する場合には、給排水の問題をどう解決するかが大きなポイントになります。

しかし、ツーバイフォー工法の場合は床根太が等間隔のため心配には及びません。注意するのは径が太く、勾配の必要な排水管の経路です。また、床の遮音性能が低下しないような工夫が必要です。

移動に伴う給排水の配管変更は、スタック(枠組材の垂直材)の位置と根太の方向がわかれば、その間に管を通すことで比較的容易に既存のパイプスペース(以下、PS)につなぐことができ、工事提案確認ができます。

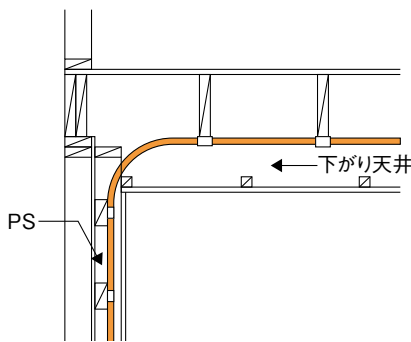
決め手は、プラスアルファの提案

スタックと根太の間で処理できない場合や、水まわりを新設する場合は、直接外出しする方法と、新たに室内にPSを設ける方法があります。その場合は階下の天井を下げ、中に給排水管を納める必要がある場合があります。

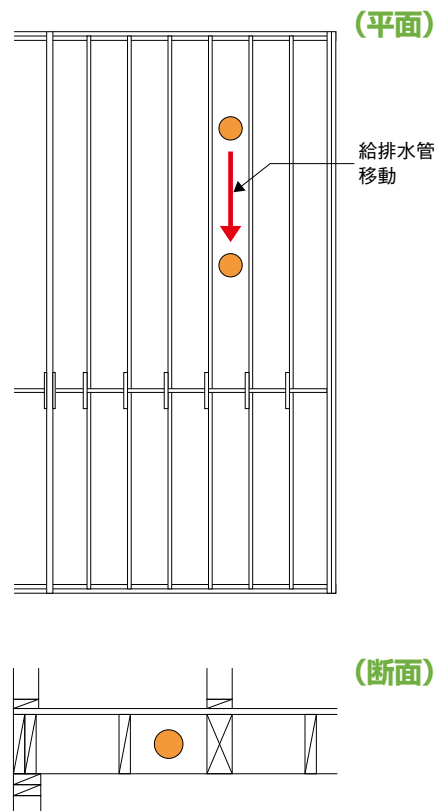
排気用のダクトについても同様ですが、これは、下がり天井にして納めなければならぬケースが多いようです。

下がり天井は空間に影響を与えるものですから、工事後にクレームが出ないように、必ず事前に施主の承諾を得ることが大切です。

下がり天井配管の場合



床根太間配管の場合



その際は、単に「天井の一部が低くなります」などとマイナス面を強調するのではなく、下がり天井を利用してダウンライトを設置するなど、マイナスをプラスに転じ

る提案をすることをお勧めします。こうした対応が信頼感を醸成し、次の受注にもつながるのではないのでしょうか。

※今回は壁と開口部のリフォームについて解説します。

西田 恭子(にしだ きょうこ)

三井のリフォーム住生活研究所 所長。
住宅のリフォームを始めて25年。その経験を生かし、リフォームによる「暮らしの創造」に貢献するため、住生活研究所所長に就任。新聞・雑誌・書籍の執筆、各種セミナーでの講演でも活躍。約200名の女性建築士集団であるデザインスタッフ会会長も務める。一級建築士。(社)日本建築家協会正会員。日本女子大学・文化学園大学講師。



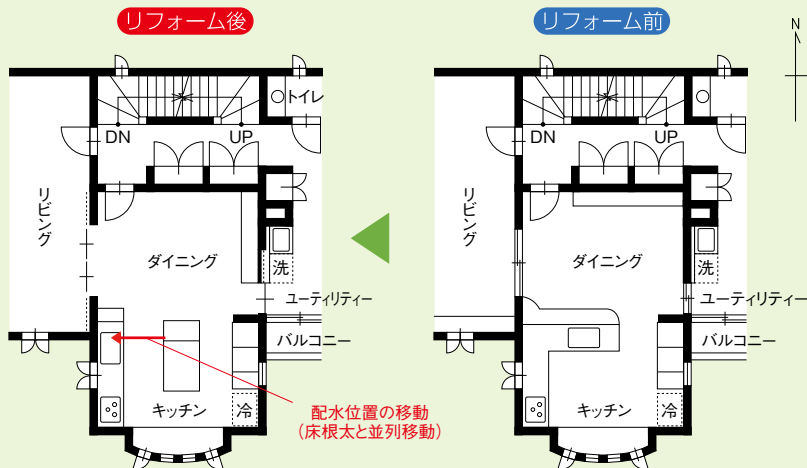
著書 『リフォームで永く住み継ぐツーバイフォー』(ニューハウス出版)
『中古マンション購入×リフォーム』(アーク出版)
『リフォームでつくる幸せ家族』(主婦と生活社)など多数。



▲レイアウト変更により広がり生まれ、ダイニングとの一体感が高まったキッチン

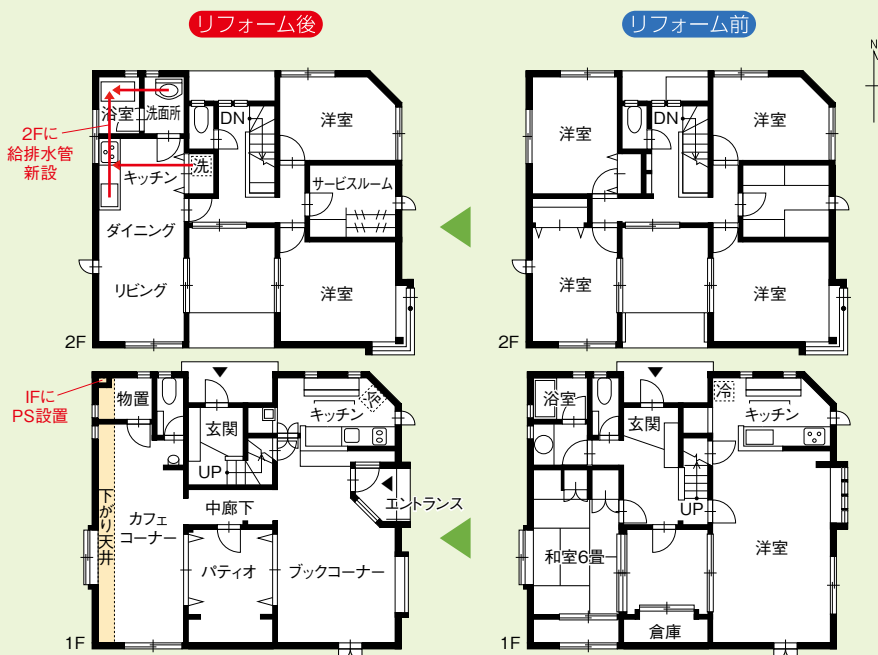
* Case Study 1 2階キッチンの リニューアル

既存のI+L型キッチンをI+アイラン
ド+I型に変更した例です。以前はL型部
分の腰壁が高かったため隔たり感があつた
ダイニングとキッチンですが、リフォーム
により一体感が高まり、お嬢様たちと一緒
に調理が楽しめる広々とした空間に生まれ
変わりました。1階と2階の間には、遮音
のため薄くコンクリートが打ってありまし
たが、床伏図と給排水図でスタッドの位置・
根太方向を確認できたので、それに基づい
て給水・排水管のルートを変え、既存のP
Sにつないでいます。



一世帯住宅を店舗と
賃貸住宅に変更した例
です。2階を賃貸住宅
の住居スペースとする
ため、キッチン、浴室、
洗面室を新設すること
になりましたが、構造
図を確認することで給
水・排水の引込管をど
こに設置すればよいか
を容易に判断できまし
た。さらに、1階に配
管の影響がどの程度出
るかも把握できたので、
1階のカフェコーナー
の一部を下がり天井と
し、そこにダウンライ
トやピクチャーレール
を取り付けてイメージ
アップを図っています。

* Case Study 2 2階に 水まわりを新設



▲奥がカフェコーナー。下がり天井にダウンライトやピクチャーレールを取り付け、おしゃれなイメージに