

築古マンションの落とし穴！水まわり、バリアフリー化、断熱、予算不足に注意

執筆者：一級建築士事務所 OfficeYuu 代表 尾間 紫

1. 築古マンションの水まわりリフォームは排水経路に注意を

築年数が古いマンションでも、適切なリフォームをすれば、快適な住まいとして再生することが可能です。

ただし、水まわりの移動やバリアフリー化が難しく希望のプランにできない、想定外の工事が発生して予算が足りない、断熱性能が低いと快適性に劣り満足が得られないといったことがおきがちなので注意が必要です。

【築古マンションでの水まわりに関するトラブルの事例】

- 床が直仕上げの築古マンションで、キッチンの移動をする際、排水勾配を取るために床のかさ上げを行った。しかし勾配が取り切れず、排水の不具合が出てしまった。
- 洗面台の移動をする際、既存の排水管がコンクリートに埋め込まれていて、また細く劣化がひどかったため浴室排水と合流させたところ、浴槽の水を流すたびに洗面所でポコポコと異音が発生するようになった。
- 洗濯機の排水管が床のコンクリートに埋め込まれていたため、洗濯機パンを取り付けるにあたって、床のかさ上げを行なった。前開きのドラム式洗濯機を使用している時は問題が無かったが、縦型洗濯機に買い換えたら高過ぎて中が見えないと言われた。
- 浴室が 1115 サイズで狭かったため、サイズを大きくしようとしたところ、浴室周囲の床をはつる必要があることが分かった。構造上も規約上も問題ないとのことでしたが、管理組合への再申請や追加で工期と費用がオーバーした。
- レンジフードを撤去したところ、キッチンの換気口の位置が低く、新しいレンジフードをそのまま取り付けると、コンロとの距離を確保できないことが分かった。
- 排水勾配を取るために床のかさ上げをしたら、コンロとレンジフードとの距離を確保できなくなった。



築古マンションの水まわりのリフォームでは排水の問題が付きものです。トラブルを防ぐために、既存図面の読み込み、管理規約の確認、詳細な現場調査、管理会社へのヒアリングなどで情報収集をしましょう。

- まずは現状を把握するために、既存図面の読み込みを行ないましょう。原則、管理組合に竣工図が保管されていますので、問い合わせてみましょう。管理会社が委託を受けて保管しているケースもあります。

ただし、閲覧許可が下りるのに時間がかかる、貸出禁止で閲覧のみが許可されている、居住

者の委任状が必要になるなどのケースがあります。図面が無いマンションもありますので、余裕を持って計画を立てましょう。

また、竣工図が現状とは異なっていることも少なくありません。図面を確認しつつ、綿密な現場調査を行なうことが大切です。

- 管理会社が事前の図面チェックに対応していたり、リフォームに関する情報を提供していたりするケースもあります。事前に管理会社へのヒアリングをして綿密な情報収集をしておくことも、トラブルを防ぐための大切なポイントです。
- 水まわりの移動をするためには、床下に適切な排水勾配を取る必要があります。築古マンションの場合、床下に空間が無い、あっても小さい、階高が低いいため床のかさ上げをすると天井が低くなり過ぎるといったことが起きる可能性があります。

しかし、対面キッチンにしたいというリフォームの要望は多く、ぎりぎりで計画して勾配が不足し、排水不良を起こしているケースもあります。また排水管が汚れば更に流れは悪くなり、汚れ具合は暮らし方によって異なりますので、排水勾配は余裕をもって計画をすることが大切です。

また、管理規約で水まわりの移動の禁止、浴室の開口部の変更の禁止、防水層の撤去の禁止などが定められているマンションもあります。事前にしっかりと規約の確認をし、不明点がある場合は管理組合や管理会社に相談をしましょう。

- 築古マンションでは排水管が床スラブを貫通して下階の天井裏に繋がっているケースがあります。その場合、天井裏には上階の排水管が通っていることを忘れずに計画を立てる必要があります。
- 築古マンションの場合、メインの排水管が細く、浴室と洗濯機、洗面所などの排水を合流させて一気に水を流すと、流れが悪くなる、大きな排水に引っ張られて他で音が鳴る、逆流するなどの事象が起きることがあるので注意が必要です。
- 洗濯機パンを取り付ける際、排水の確保のために床のかさ上げを行なうケースは少なくありませんが、位置が高くなるので使い勝手に支障がでることがあります。縦型洗濯機の場合は、中が見えにくい、洗濯物が取り出せないといったケースもあります。
- キッチンリフォームでレンジフードを取り付ける際、築古マンションでは既存の排気口をそのまま利用しての取り付けが難しい場合や、取り付け高さが確保できない場合がありますので、計画を立てる際には詳細な現場調査が必要です。

2. 築古マンションでは床の段差に注意を、バリアフリー化が難しいケースも

築古マンションでは床に段差があることが少なくありません。バリアフリー化が難しいケースもあるので注意が必要です。

【築古マンションで床の段差に関するトラブルの事例】

- 築古マンションで床の仕上げ材を剥がしたら、部屋ごとに床コンクリートの高さが異なり、段差を解消するのに手間がかかった。
- カーペットを剥がしたら、床コンクリートが波打っていて、調整に手間と費用が掛かり、予算がオーバーした。
- 敷居の下にモルタルが盛られていて、はつるのに時間と手間がかかった。また工事中に大きな音がした。
- 解体時に引き戸の敷居を切ろうとしたら、下にガス管が通っていて傷を付けてしまった。
- 水まわりは二重床になっていたが、居室は直張りのため、床に大きな段差があった。居室の天井高を確保しつつ、床を上げる工事を行うことで段差を小さくすることはできたが、完全な段差解消はできなかった。



築古マンションでは床の段差が解消できないケースもあります。バリアフリー化に当たっては段差を小さくする工夫や、適宜手すりを取り付けるなどの対策をしましょう。

- 築古マンションの下地コンクリートは水平が取れていなかったり、大きく波打ったりしていることがあります。また部屋ごとに床の高さが異なることもありますので、綿密な現場調査を行ない、下地の調整方法や予算の検討をしておく必要があります。
- 築古マンションでは竣工図が無いことが多く、思わぬところに配管が通っていることがあります。解体の際も慎重に計画する必要があります。

3. おしゃれだけれど寒いマンション問題、結露や臭いにも注意を

築古マンションをヴィンテージマンションと呼び、センスのいいリフォームをして再生する手法が人気です。ただし冬に寒い、結露がひどいなど快適性が劣ることがないように注意が必要です。

【築古マンションの断熱や臭いに関するトラブルの事例】

- コンクリート打ちっぱなしのデザインリフォームをしたが、冬に寒いと言われた。
- 壁紙の貼り替えをしたが、北側の壁面が結露ですぐにカビが生えてしまった。
- 部屋の断熱性能の向上リフォームをしたら、居室は快適になったが、玄関ドアに結露がするようになった。
- 築古マンションのリフォーム後、コンクリートのカビ臭が気になると言われた。



築古マンションは建物全体の性能が低いいため、各戸で性能向上をすることで快適な住まいになります。

- 築古マンションをおしゃれにリフォームした事例をよく見るようになりましたが、中には見た目はいいけれども住んでみると冬に寒い、結露がひどいなど、快適性に欠けるという声を聞きます。
- 築古マンションのリフォームでは、壁面や窓の断熱改修は必須と言えます。しかし快適性は目に見えにくく、住んでから分かることも多いため、お客様に理解して頂くためには、資料やプレゼンテーション、事例などの準備が必要です。
- 築古マンションは玄関ドアの断熱性能も低く、結露が集中することがあります。空間を分ける、もしくは玄関ドアの交換（平成 28 年マンション標準管理規約の改正で玄関ドアの交換が可能に/第 2 回コラム「マンションならではの！共用部分の養生トラブル、近隣あいさつ、ウッドデッキ問題」参照）などで対策する方法があります。
- コンクリートやカビの臭いが気になるケースもあります。カビ対策や臭い対策も併せて行うことで、快適な住環境を提供できます。

【性能向上とインテリア計画で快適を実現したリフォーム例 / 日本総合住生活(株)>

参照 マンションリフォーム推進協議会リフォーム実例集

<http://repcogr.jp/jitsurei/nihonsougoujyuseikatsu/1502>

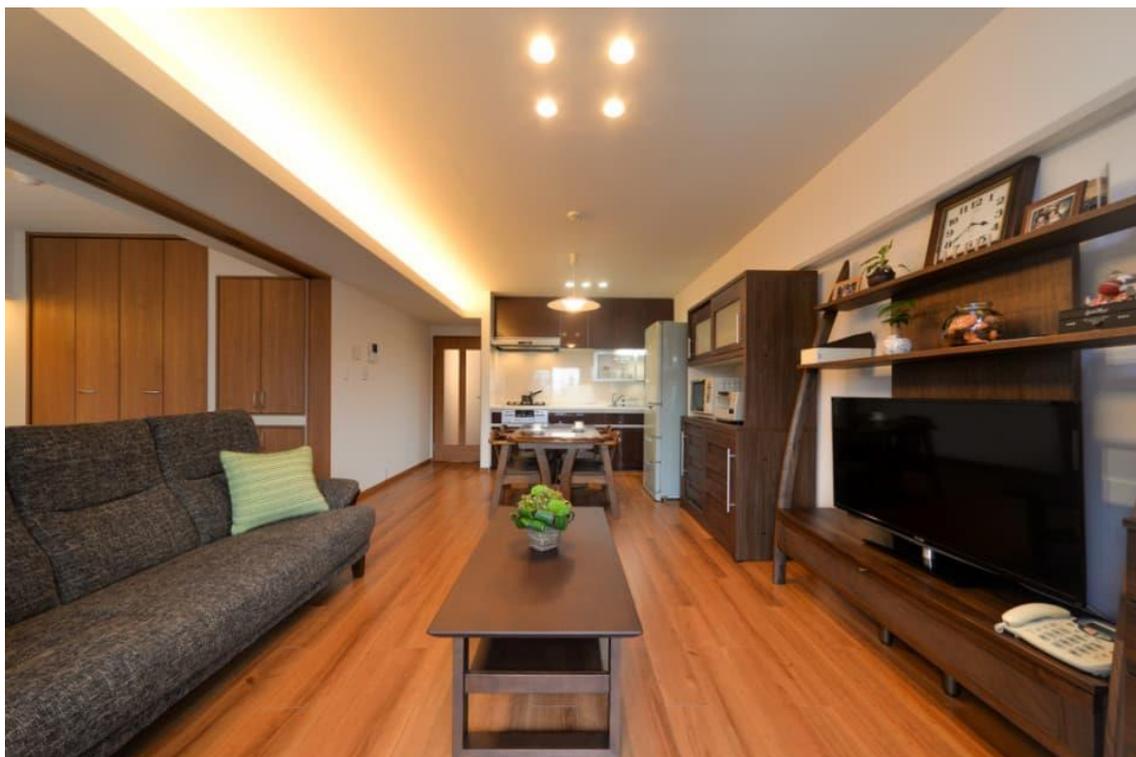
築 35 年のマンション。断熱やサッシの交換などの性能向上と温もりあふれるインテリア計画で長く快適に暮らせる住まいへ。

<リフォーム前>



- ・外壁に面する壁に断熱材を充填し、結露がひどかったサッシは、自社開発のグラフサッシ（Low-E 複層ガラス）に交換を行っています。
- ・浴室は在来工法から規約に沿ってコンクリートをはつり、同じく特殊排水接手を使用してユニットバスを設置。
- ・また、床暖房の設置や、間接照明の計画、温もりあるインテリア計画で、長く快適に暮らせる終の棲家になっています。

<リフォーム後>





築古マンションのリフォームは難しい面がある一方、工夫次第で素晴らしい空間にすることができる、やりがいのあるものです。トラブルなく質の高いリフォームを実現するためには、マンションの構造やリフォームの知識をまとめて学ぶことができるマンションリフォームマネジャー資格が大いに役に立つことでしょう。

<執筆者>

尾間紫（おまゆかり）

一級建築士事務所 OfficeYuu 代表、住宅リフォームコンサルタント

一級建築士・マンションリフォームマネジャー・インテリアプランナー・

既存住宅状況調査技術者



長年リフォーム業界の第一線で、数多くの住宅リフォーム相談やプラン設計、工事に携わってきた経験から、住宅リフォームコンサルタントとして活動中。住まいの情報発信をしながら、講演や執筆、人材育成研修などを通し、消費者と事業者の両者をつなぐかけ橋となるべく奔走している。