

できると思ったのにできない？マンションリフォームならではの意外なトラブル

執筆者：一級建築士事務所 OfficeYuu 代表 尾間 紫

1. 間取り変更ができない？構造+規約、ブロック壁の扱いに注意！

マンションリフォームでは、間取りの変更を希望するケースは多いもの。しかしマンションによっては間仕切り壁が動かせない、壊してよいか判断に迷う、図面と現況が違う、壁の撤去に想定より手間が掛かるといったことが起きることがあります。

【間仕切り壁のリフォームに関するトラブルの事例】

- ラーメン構造のマンションなので、間仕切り壁の移動ができると思っていたら、一部コンクリートの壁があり、予定の間取りにできなかった。
- 壁式構造のマンションのため、施主に間取り変更はできないと伝えたが、他社ではできると言われたとのこと。調べてみると、耐力壁以外の壁の移動で、希望に近いプランの作成が可能だった。
- 浴室の間仕切り壁を解体したところブロック壁が出てきた。管理組合に確認したところ、撤去は可能であることが分かったが、調査と工事に時間と手間が掛かり、工期と予算がオーバーしてしまった。



マンションでの間取り変更の自由度は、構造によって異なります。

- コンクリートの柱と梁で建物を支えるラーメン構造のマンションは、間仕切り壁は簡易な作りなので、比較的間取りの変更がしやすくなっています。コンクリートの壁や床で建物を支える壁式構造のマンションは、壁そのものが構造体なので、間取り変更に制限があります。

どちらの構造でも、コンクリート部分は構造上重要な部分であり、共用部分に当たるため、勝手に移動・撤去をしたり、穴を開けたりすることはできません。

- 注意したいのがラーメン構造でも、間仕切り壁の中にコンクリートの壁が混じっているケースがあること、また壁式構造であっても、全ての間仕切り壁がコンクリートの耐力壁というわけではないことです。

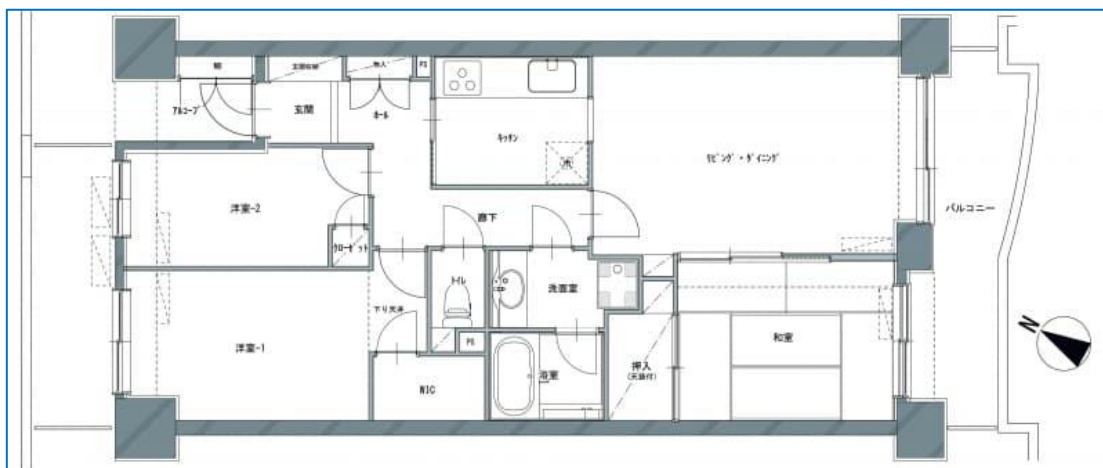
竣工図があれば判断しやすいのですが、竣工図が無い、もしくは図面と現況が合っていないケースもあり、トラブルを防ぐためには詳細な現場調査が大切です。

- 注意したいのがブロック壁の扱いです。パイプスペースや浴室の周囲などがブロック壁になっていることがあり、扱いには細心の注意が必要です。

パイプスペースのブロック壁は共用部分に当たり、防火上必要な壁であるため、解体や移動はできず、周囲の仕上げに制限が掛かる場合もあります。浴室の周囲など一般的な間仕切りのブロック壁はリフォーム可であることが多いのですが、マンションにより異なりますので、管理組合に事前に確認をしておきましょう。

【間取り変更のリフォーム例掲載 / 野村不動産パートナーズ(株)】

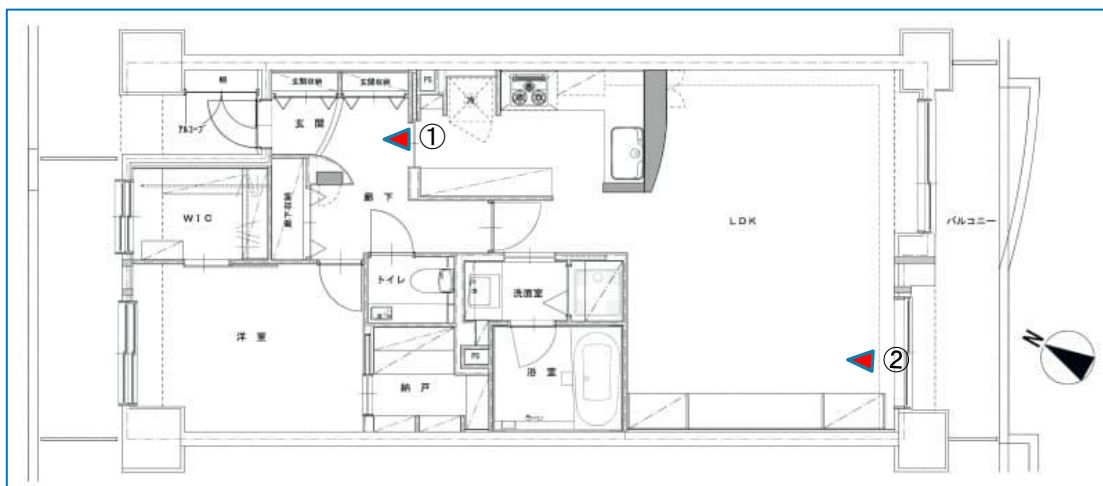
<リフォーム前の間取り>



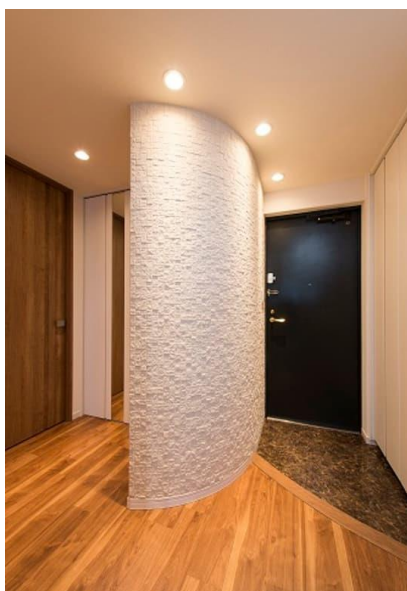
部屋が細かく区切られていて、今の時代には暮らしにくい面も。



<リフォーム後の間取り>



使っていない部屋をなくし機能性を向上。収納面積も増えて快適な住まいに。



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://repcog.jp/jitsurei/nomura-rf/1372>

①


②

2. 浴室の追い炊き配管ができない？構造上は可能でも規約で禁止のケースも！

マンションの浴室リフォームで、後から追い炊き付きにするためには、給湯器から浴槽まで新たな配管が必要になります。この管が通せない、もしくは規約で禁止されているケースがあります。

【浴室の追い炊き配管に関するトラブルの事例】

- 追い炊き付き給湯器を手配済みだったが、配管をするためにはコンクリートの壁に穴を開ける工事（コア抜き）が必要になり、管理組合から許可がおりなかった。
- 既存のスリーブを利用して追い炊き配管ができる状況だったので工事を行ったが、独自のルールで禁止されていることが分かり、トラブルになった。

 追い炊き配管はコンクリートの壁をまたぐ必要があることも多く、マンションごとにルールが異なることもあり、注意が必要です。


例えば、コア抜き禁止で配管ができない、コア抜きは許可されているが詳細な条件がある、独自ルールで追い炊きが禁止されている、規約にその条項が定められていないなどのケースがあります。追い炊きの可否や条件に関しては、事前に管理組合に問い合わせを行ないましょう。

3. 電気の容量アップができない？オール電化の計画の際は注意を！

マンションでは、建物全体の電気やガスの供給量に制限があり、各戸が使える電気容量やガス給湯器の号数に制限があります。これらは規約で明示されていないケースもあり、注意が必要です。

【電気やガス給湯器の容量に関するトラブルの事例】

- オール電化にリフォームするプランを立てたが、電気容量の上限があり増量できず、実施できなかった。
- 24号のガス給湯器を取り付ける予定だったが、管理組合に確認したところ16号までしか取り付けできないと言われた。

 まずは管理組合に詳細を確認し、分からない場合は地域の電力、ガス会社に相談をしましょう。増量ができない場合は、電気とガスをバランスよく使用するプランで計画を立てましょう。

マンションリフォームをトラブル無く成功させるためには、事前に知識を蓄え、現場での詳細な調査が大切になります。マンションリフォームマネジャー資格は、それらの専門知識をまとめて学べるよい機会になることでしょう。

<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。