

インテリアだから大丈夫はNG！マンションリフォームで事前を知っておきたい知識

執筆者：一級建築士事務所 OfficeYuu 代表 尾間 紫

1. マンションの高層階のインテリアで無垢材が使えない？階数と床面積に注意を

マンションのリフォームでは管理規約を熟読して守る必要があるだけでなく、建築基準法や消防法などの関係法令に関する知識が必要です。インテリアの工事だけなら大丈夫と思いがちですが、知らないまま工事をしてしまうと法令違反になることがあるので注意が必要です。

【マンションの高層階での内装制限に関するトラブルの事例】

- マンションの15階のインテリアのリフォームで、壁面に無垢材を使用するプランを進めていたが、管理組合の許可がおりなかった。調べてみたところ床面積が100㎡を超えていたため、建築基準法の内装制限を守る必要があることが分かった。
- タワーマンションの高層階は内装制限を受けると聞いたが、適用除外の場合もあるという。よくわからないので全て不燃マークがついたビニールクロス仕上げとする提案をしたが、イメージと違うと言われた。



インテリアだけのリフォームでも各種法令と深くかかわってきます。事前にしっかりと読み込みを行い、遵守をすることが大切です。

- 内装制限の目的は、火災の発生時に被害拡大を防ぐためのものです。建物の構造や階数、面積、その他の条件によって制限内容や範囲が異なりますので、都度確認を行う必要があります。
- 11階以上の高層階では、火災の燃え広がりを防ぐために区画面積100㎡以内ごとに防火区画をすることが、建築基準法によって定められています。ただし内装・下地とも準不燃材料とする場合は200㎡以内ごとの区画に、内装・下地とも不燃材料とした場合は、500㎡以内ごとの区画に面積が緩和されます。
マンションの場合、通常は1住戸ごとに防火区画がされています。つまり住戸面積が100㎡を超え、200㎡以内の場合は、内装・下地とも準不燃材料以上の性能で仕上げられていることとなりますので、リフォーム後もその性能を確保することが必要です。
- 内装制限を受ける場合の適用範囲は、天井と床から1.2m以下を除く壁です。床と高さ1.2m以下の壁には制限を受けませんので、無垢材を床や腰壁部分に使用することは可能です。
- 100㎡以内に防火区画されたマンションでは、基本的には内装制限が適用されません。
- 他にも消防法による様々な規定や、管理規約で別途ルールが定められていることがあります。インテリアだから大丈夫と考えず、関係法令や管理規約をしっかりと読み込み、管理組合や管理会社へヒアリングをして情報収集をしながら計画を立てることが大切です。

2. マンションで増加している騒音問題、管理規約と施工方法の確認を

在宅時間が増え、マンションでの騒音問題が増加しています。床の遮音性能に留意するのはもちろん、ドア形状などにも気を配ることが大切です。

【マンションでの音に関するトラブルの事例】

- カーペットからフローリングに張り替えるリフォームをしたところ、階下から騒音に対する苦情があった。管理規約で定められている遮音等級をクリアした防音フローリングを使用したのが、重量衝撃音は防げないことを伝えておらず、暮らし方に問題があることが分かった。
- 音楽を楽しむために簡易防音をした部屋が欲しいとのことで、石膏ボードの2重張りに吸音ボードで仕上げ、開口部には簡易防音ドアを取りつけた。しかし出来上がってみるとあまり効果が無く、床下を伝わって音が漏れていることが分かった。
- 戸車付きの引き戸を設置したところ、開閉の音がうるさいと言われた。



集合住宅の音の問題には細心の注意が必要です。床の遮音性能については管理規約を守ることも、また工事方法によって防音性能を発揮しないケースもありますので注意が必要です。

- 多くのマンションで床の遮音性能の規定があります。床のリフォームを行う場合は、管理規約を事前にしっかり確認しましょう。マンションによっては使用する床材や工事方法が制限されている場合があります。
- 特にカーペットからフローリングに変更する直張りタイプの防音フローリング材は、主に軽量衝撃音を防ぐことが目的です。それだけでは重量衝撃音は防げませんので、施主にその旨の説明を行うことと近隣へ事前説明を行っておくことが大切です。
防音フローリングの性能を示す ΔL 等級値（旧L等級値）は実験室で測定したデータで、防音効果を保証するものではありません。スラブ厚が薄い場合や梁が少ない長大スパンの床板の場合は、規定通りの防音性能が得られないことが少なくありませんので注意が必要です。
- 飛び跳ねる時に発生する音などの重量衝撃音を軽減するためには、防振機能を持つ支持脚などを使う「乾式二重床工法」があります。これもあくまでも改善であり、完全に防ぐことはできませんのでその旨の説明を行うことが必要です。
- 引き戸の戸車の音でトラブルになるケースもあります。引き戸は上吊りで計画すると、騒音リスクが軽減できます。
- 音は思わぬところから伝わる場合があります。簡易であっても防音室を作る場合は、防音の専門家と連携を行うことをお勧めします。
- 音の問題は感覚に依るものが大きく、人によってとらえ方が異なります。また暮らし方も大切ですので、施主とよくコミュニケーションを取りながら進めましょう。

3. 火災報知器やスプリンクラーの取り付け忘れや位置に注意

マンションには火災報知器や状況によりスプリンクラー設備が取り付けられています。リフォームの際には移設や増設が必要になることがありますので注意が必要です。

【火災報知器やスプリンクラーに関するトラブルの事例】

- リフォームで間仕切り壁の移動を行ったが、スプリンクラーの移設の必要があることを見逃していた。工事途中で気付いたが、追加費用が発生し、また工期がのびてトラブルになった。
- スプリンクラーの移設の際は、工事内容によっては管理組合だけでなく、所轄の消防署への届け出や検査が必要になることを知らなかった。
- 防災関係の工事は管理組合が指定した工事業者で行う必要があると言われ、打ち合わせや段取りの調整に手間がかかった。



マンションの防災設備はマンション全体のシステムの中で計画されています。早い段階で管理組合や管理会社に相談を行い、情報収集に努めましょう。

- 防災設備は取り付け位置や個数に規定があります。間取り変更を行うリフォームの場合、火災報知器やスプリンクラーの移設や増設が必要になる場合があります。

これら防災設備の移設や増設に関する計画は、マンション全体のシステムの中で行う必要があり、各戸で勝手に計画を立てることはできません。計画の段階で管理組合や管理会社に相談をしましょう。

- 防災設備は専門の業者が取り扱いを行います。工事業者が管理組合で指定されていることも多いので、計画の段階で管理組合や管理会社に相談をしましょう。

【インテリアと水まわりのリフォームで実現した心地よい住まいの事例 / 住友林業ホームテック（株）】

参照 マンションリフォーム推進協議会リフォーム事例集

<http://repcoco.jp/jitsurei/sumirin-ht/1511>

築 24 年のマンションの老朽化した水まわりと古さを感じていた内装デザインを一新。デザインはご主人のお好みの和風と奥様のお好みの北欧風を融合させた和モダンに。内装や照明などインテリアの工夫で、心からくつろげる住まいと生まれ変わりました。

<リフォーム後>



木を使った間接照明でLDKを美しく演出。LDKと和室の仕切りには組子の引戸を用いて、雰囲気のある空間に。



落ち着いた風合いのキッチン。コンロはIH クッキングヒーターを設置。



和を感じさせるインテリアのトイレ。こちらも間接照明を使って美しい陰影が生み出されています。

マンションリフォームでは技術面の知識だけでなく、法令に関する知識も必要です。また施主にどのように説明するかによって、トラブルのリスクも変わってきます。

これら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は、不要なトラブルを防止し、より満足度の高いリフォームを実現するために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。