

1. 意外に多い共用部分の養生トラブル！ルールはマンションごとに異なる

マンションリフォームでは、室内だけでなくエントランスや廊下、エレベーター、階段など、共用部分の養生が必要です。注意したいのはマンションにより養生のルールが異なること、また養生不良で共用部分が破損したり、放置による汚れや剥がれによるトラブルが起きたりすることがあります。

【共用部分での養生に関するトラブルの事例】

- 床の養生材が薄く、台車の使用の際にエントランスホールの床タイルを破損させてしまった。
- エレベーター内の養生材が汚らしいと他の住人から管理組合へ苦情が入った。
- 床の養生テープが剥がれていて、養生材につまずいた人がいた。ケガは無かったが、大事故になったらと思うとヒヤリとした。
- 養生テープを剥がす際に、壁面のコーティングが剥がれてしまった。目立たないよう処理はしたが、施主にいたたまれない気持ちでいると言われ、今でも申し訳ない気持ちでいる。
- 共用部分の養生を普段通りに見積もっていたが、養生は工事時間内のみに行うこと、毎日終了時間には撤去し、翌朝改めて養生をするルールになっていた。指定の工事時間内に行う必要があり、費用と工期がオーバーしてしまった。



マンションのリフォームでは、共用部分の養生についてのルールを事前に確認し、工事中も適切に管理をする必要があります。

- 養生のルールはマンションにより異なります。養生の範囲、方法、期間、時間の指定などがなければ事前に管理組合に確認しましょう。養生資材の指定がされているマンションもあります。

ルールが定められてないからといって養生をしなくていいわけではありません。マンションの共用部分は、区分所有者の財産です。リフォーム工事をスムーズに進め、無事に終わらせるためにも適切な養生を行い、慎重に取り扱うことが大切です。

- 養生テープのトラブルは少なくありません。粘着力と貼る場所には注意を。エレベーターや廊下などの養生をする際は、避難口や点検口をふさがないように、養生をしたままでも開閉ができるような工夫をしましょう。
- 工事期間中は養生を適切に管理することが重要です。思わぬトラブルが起きる可能性がありますので随時点検をしておきましょう。

2. 近隣あいさつをしないでトラブルに？あいさつの詳細は施主に事前の確認を

マンションリフォームでは、トラブルのリスクを減らすためにも、工事前の近隣あいさつは欠かせないこととなっていますが、方法には注意が必要です。

【近隣あいさつに関するトラブルの事例】

- 掲示板にリフォームについての掲示を行うので、特にあいさつに回らなかったところ、いきなり工事が始まったと苦情が入った。
- 工事前の近隣あいさつに回ったら、業者があいさつ回りをすることを禁止しているマンションだった。
- 近隣あいさつの際に、大きな音が出る日は伝えておいたのだが、塗料の臭いがして気分が悪くなったと苦情が入った。
- 近隣あいさつで工事内容を伝えたら、施主からプライバシーに関することを言わないで欲しいと言われた。
- 施主に近隣あいさつに回る旨を伝えたら、行ってほしくない家があると言われた。



工事前にひと声かけておけば、近隣住人の気持ちも変わるものです。あいさつの方法は、事前に管理組合と施主に確認を取りましょう。

- 近隣あいさつに回る範囲は、上下階、両隣、斜め上と下の8軒が基本です。その他、資材の搬入などで影響が大きな家には声を掛けておくといいでしょう。
- あいさつの内容は、工事の開始日、終了日、休日、工事時間、簡単な工事内容に加えて大きな音が出る日などを伝えておくことで安心してもらえます。大事なことは工事中に近隣住人が不安や不快にならないよう、必要な情報を伝えることにあります。
- 業者のあいさつは宣伝目的とみなされ、禁止しているマンションもあります。また施主の意向も大切ですので、あいさつの方法については、事前に管理組合に問い合わせ、施主の確認を取ってから行いましょう。

3. 専用使用部分にかかわるトラブル！ウッドデッキ問題も

マンションは共用部分と専有部分に分かれていて、個人がリフォームできるのは専有部分に限られます。注意したいのが共用部分の中で、専用の使用が認められている「専用使用部分」と呼ばれるバルコニーやサッシ、玄関ドアなどの扱いです。

【専用使用部分にかかわるトラブルの事例】

- 玄関ドアに補助鍵を追加する工事で、新たに穴を開けたら規約違反ではないかと指摘を受けた。
- 窓の断熱性能を向上させたいという相談があったが、マンションの窓は共用部分のためリフォームはできないことを伝えた。しかし後になってそのマンションでは、性能向上のためのガラスの交換は認められていることが分かった。
- マンションのベランダにウッドデッキを敷くリフォームを行った。規約では問題ないとのことだったが、よく調べてみるとデッキの構造に制限があることが分かった。
- リビングの床の高さに合わせてウッドデッキを取り付けたところ、床の高さが上がったことで、手すりの高さが基準を満たさなくなってしまうことが分かった。



共用部分と専有部分の違いを理解し、リフォームできる範囲を明確にしましょう。ただしマンションにより、リフォームできる範囲が異なることもありますので、注意が必要です。

- 間違いやすい部位に玄関ドアがあります。一般的には玄関ドアの内側と鍵は専有部分、外側やドア本体、枠は共用部分とされていますが、これもマンションにより異なります。事前の確認を忘れずに行いましょう。
- 窓ガラスの交換に関しては平成 16 年のマンション標準管理規約の改正で、また平成 28 年には窓枠や玄関扉に関しても、理事会の承認があればリフォームが実施できるようになりました。ただし共に住宅の性能向上を目的とし、外観の統一がされているかどうかポイントになります。これもマンションごとに対応が異なりますので、管理組合に確認が必要です。
- ウッドデッキの設置は、マンションごとに対応が異なります。設置を禁止しているケース、樹脂製の脚付きであるよう構造に制限があるケースなどもあります。

また、建築基準法によりマンションの 2 階より上のベランダには高さ 1.1m 以上の手すりを取り付けるよう定められています。ウッドデッキを設置することで、ベランダの手すりの高さがそれ以下にならないよう注意をしましょう。

マンションのリフォームではケースごとに異なる対応が求められるなど、応用力が必要です。マンションリフォームマネジャー資格は、リフォーム成功の知識をまとめて学ぶことができ、トラブルを防ぐための大きな力となってくれることでしょう。

今の時代だからこそ、これからの暮らしにマッチするリフォーム例

【北欧のデザインを取り入れたL字型キッチンへのリフォーム / (株)長谷工リフォーム】

<リフォーム前の間取り>



築 38 年のマンション。築年数が古いマンションはキッチンやリビングが暗いという悩みが少なくありません。こちらのお住まいでも、キッチンが暗く使い勝手がよくない、好みのインテリアにしてもっと居心地のいい家になりたいという思いがありました。



<リフォーム後の間取り>



間取りを変えると同じ面積でも見違えるほど明るく気持ちのいい部屋に。好きな物に囲まれた空間は、毎日の暮らしをより楽しくしてくれることでしょう。

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/haseko-hit/1353>



①



②



在宅時間が増えた今、住まいの居心地について更にしっかりと検討し、暮らしの幸せを感じられる住空間を提案していくことが重要でしょう。

③

<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。