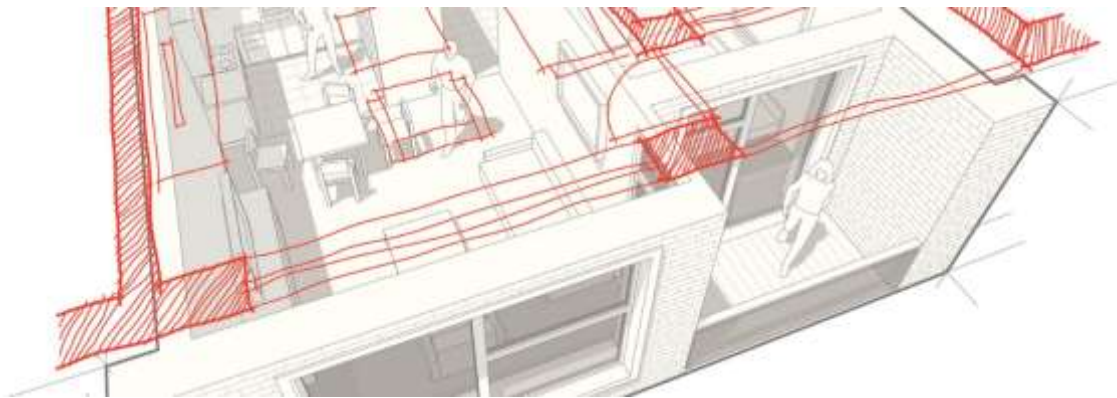


暮らしを楽しく快適にするリフォームマガジン

DAIKEN

# REFORM MAGAZINE

ダイケンリフォームマガジン



## マンションリフォームはどこまで可能？ できること、できないことのまとめ

マンションでリフォームをする場合、基本的にリフォームが自由な一戸建てとは異なり、何かと制限があります。そこで今回は、マンションのリフォームはどこまで可能なのか、逆にできないのはどの部分なのかなどを解説し、最後にマンションでも比較的行いやすいプチリフォームについてご紹介します。

## 個人でリフォームできるのは「専有部分」



分譲マンションは、「建物の区分所有等に関する法律」（以下、区分所有法）によって、「専有部分」と「共用部分」の2つに分けられています。大まかに言うと、専有部分は区分所有者である自分が購入したマンションの部屋内部。共用部分はエントランスや階段・エレベーターなど、マンションの入居者全員が利用する部分です。

マンションでリフォームが可能な範囲は基本的に「専有部分」です。しかし、実は自分の住む部屋のすべてが専有部分、というわけではありません。

例えば、自室のバルコニーや窓、玄関扉などは個人所有のスペースにも思えますが、実際には「共用部分」の扱いとなります。バルコニーはいざという時に住人共通の避難通路になりますし、窓は建物全体の外観を左右します。また、玄関扉は廊下側から見た時に建物のデザインに関わってくる部分です。このように考えれば、これらの場所が「共用部分」となることにも納得がいくのではないのでしょうか。ただし、玄関扉の室内側、鍵などは専有部分になることが一般的です。

これらのことを踏まえてリフォーム可能な場所をまとめると、以下のようになります。

※マンション管理規約により、専有部分の範囲が異なる場合もあります。

● **マンションでリフォーム可能な場所（専有部分）**

- ・ 玄関扉の内側・鍵
- ・ 壁紙
- ・ 床
- ・ 天井
- ・ 建物構造に影響しない柱や間仕切り

● **マンションでリフォームできない場所（共用部分）**

- ・ 玄関扉の外側
- ・ ベランダ
- ・ 窓
- ・ サッシ
- ・ 建物構造に影響する柱や間仕切り

ここに挙げたリフォーム可能な場所は一般的なもので、実際のリフォームに関する取り決めの詳細は、各マンションの管理規約に書かれています。管理規約ではリフォームにかかわる様々な項目が規定されています。マンションによっては独自のリフォーム禁止事項が設けられていることもあるので、リフォーム前に必ず管理規約を確認しましょう。また、リフォームに着手する前には、管理組合に工事を申請することが必要です。

## 壁を取り外した間取り変更は可能？



それでは、部屋の中にある壁を取り外して間取りを変更することはできるのでしょうか。これは、マンションの構造がどのような種類なのかによって変わってきます。

マンション構造の種類には、「ラーメン構造」と「壁式構造」があります。ラーメン構造のマンションは、柱と梁で建物を支えています。格子状の枠組みを積み重ねて建物ができているイメージです。中層、高層マンションはほとんどがラーメン構造です。この場合、基本的には壁を取り外して間取りを変えるリフォームが可能です。

一方、壁式構造のマンションは、箱型の壁と床で建物を支えています。壁式構造は低層マンションに多く見られます。このように建物を支えている壁は耐力壁と呼ばれており、建物全体の構造に関わっていて、なおかつ共用部分となるので、個人の裁量で取り外すことはできません。

ただし、耐力壁は壁式構造のみに設置されているわけではありません。ラーメン構造の建物にも耐力壁が存在することがあります。どの壁が耐力壁かを素人が判断することは難しいので、室内の壁を取り外して間取り変更をしたい時は、まず専門家に相談してみてください。

## 大がかりな工事なしのプチリフォーム



住まいがマンションでも専有部分であればリフォームが可能です。大がかりな工事が必要だったり、費用面や工事の日数などの問題があったりして二の足を踏む方もいることでしょう。そんな時は、マンション暮らしでも比較的实践しやすいプチリフォームを検討してみてもいかがでしょうか。

例えば、床のリフォーム。通常なら床材をすべてはがして新しい床材を張るという手間が必要です。しかし DAIKEN の『吸着フローリング』なら、現在のフローリングの上にただ敷いていくだけでリフォームが完了します。接着剤を使用する必要もないので、ずれた場合は何度でも敷き直せます。素材はとても軽く、女性でも楽に扱えます。コストも非常に安く、一般的な床材の張替えリフォームに比べてリーズナブルな価格で実現できます。加えて、『吸着フローリング』には傷がつきにくいというメリットもあるため、本来の床の保護材として利用する手もあります。

※お住まいのマンションの管理規約によっては導入できない場合があります。

また、『吸着フローリング』は施工できる下地に制約があります。凸凹のある床や、クッション付き防音床材の上には取り付けられませんのでご注意ください。

また、間取り変更が難しい構造のマンションに住んでいる場合は、家具で場所を区切るという方法もあります。本棚やラックなどを上手に使えば、個々のスペースを緩やかに演出することができるでしょう。

DAIKENの『格子間仕切』なら、照明や空調を妨げることなく、デザイン性に優れた間仕切で空間を緩やかに分けることができます。和室・洋室を問わずにマッチしますので、おしゃれな仕切りを導入したい場合はぜひチェックしてみてください。



今回ご紹介したように、マンションでもリフォームをすることは可能です。ただし、実際に検討する際はまずマンション管理規約で専有部分とリフォーム可能な箇所について確認した上で、トラブルのないリフォームを目指しましょう。