5. トラブル発生のリスクがある見積り

相談例 マンション水回り交換のリフォームにおいて、管理規約の確認や技術的可否について確認が必要なケース

相談概要

【工事内容】 マンション専有部の水回りの交換
【住宅形式】 マンション
【相談内容】 築56年の鉄筋コンクリート造13階建ての10階住戸の専有部分のリフォーム工事を計画している。工事内容は、内装と設備の交換で間取りは変更しない。工事内容と金額の妥当性について見積書をチェックしてほしい。

相談者から送付された資料

●見積書

見積チェック

チェックポイント 項目・数量

●解体撤去をともなう床フローリング工事を予定している。
●養生費の項目はあるが、範囲等についての記載がない。
●キッチン工事について、給排水配管工事の記載はあるが、電気工事の項目がない。

チェック内容

●床フローリングの張替え工事については、管理規約に遮音等級などの指定がされている場合があるので、管理組合に確認するよう勧めた。
●マンションの場合、共用部分の養生も必要であるため、養生範囲や工事後の清掃の内容について確認することを勧めた。
●キッチンのリフォームにともなう電気配線工事の要否について確認することを勧めた。

チェックポイント 技術的可否

●CB（コンクリートブロック）壁の撤去が予定されている。
●床暖房が敷設されたリビングの床フローリング工事が予定されている。

チェック内容

●マンション専有部内のCB壁の撤去にあたっては、構造に影響がないか確認が必要。また、防火区画（パイプスペース等）の壁の場合があるため、配管等の貫通部分に必要な処置がされているかを確認するよう勧めた。あわせて、解体時には大きな音が発生する場合があるので、近隣住戸へ配慮をする必要があることを説明した。
●床暖房機器の破損の恐れや、それを避けるために、どのような施工方法となるのか事前に説明を受けることを勧めた。

解体工事が伴うが、アスベスト調査・対策の項目がない。

間仕切り・CB壁の撤去が、マンションの構造に影響しないか確認が必要。

キッチンに、電気工事の項目がない。

マンションの規約にフローリングの遮音性能の記載があるか、その性能に合致しているか確認が必要。

養生費の範囲が明記されていない。共用部分の養生も考慮されているか不明。

C邸見積書

内訳書

項目	規格・仕様	数量	単位	単価	金額
水回り解体	キッチン・浴室・洗面台・トイレほか	1.0	式		150,000
内装解体	間仕切り・CB壁・建具等	1	〃		350,000
【キッチン】					
システムキッチン	○○プラン　W2100	1.0	式		520,000
レンジフード		1.0	〃		123,000
ビルトインコンロ		1.0	〃		195,000
キッチンパネル取付け		1.0	〃		80,000
給排水配管工事		1.0	〃		25,000
【内装】（リビング）					
クロス貼り替え	天井・壁	89	m²	1,200	106,200
フローリング工事	L45　ネダレス	41	〃	11,500	471,500
巾木		20	m	1,300	26,000
【その他】					
廃材運搬処分費		1	式		350,000
ハウスクリーニング		1	〃		65,000
養生費		1	〃		15,000

相談者への助言内容のまとめ

●水回りのリフォームの場合、設備の仕様確認だけでなく、給排水管の更新時期についても併せて確認する。

●設備工事にともなう電気の配線工事や給排水、ガスの配管工事の要否も確認が必要。また、周辺設備（例えば、給湯器や自動火災報知機など）についても更新する必要がないかアドバイスを求め検討する。

●解体工事を行う場合、アスベスト調査や対策の要否についても確認が必要。

●マンションの専有部工事においては、管理規約で制限や性能指定がされている場合、管理組合への事前の申請などが必要となる。資機材の搬出入や共用部分の養生方法なども管理会社等に事前に確認し、所定の手続等に漏れがないように注意が必要である。

参考情報

③ 間取りの変更を伴う場合、「撤去できる壁」と「撤去できない壁」の識別が必要

マンションの構造形式は、５階建てまでの中低層マンションで多く採用されている壁式構造と、柱と梁で構成するラーメン構造に大別されますが、中高層マンションでは、ラーメン構造を主体としながら鉄筋コンクリートの界壁に耐力を負担させる（耐力壁）併用工法が多く見受けられます。

ラーメン構造の場合、非耐力壁である住戸内の間仕切壁をリフォーム工事で撤去することは可能です。壁構造の場合、一部の間仕切壁は耐力壁ですので、撤去できない壁（RC造）と撤去できる壁（木造軸組み、軽量鉄骨等）を見極めることが必要となります。

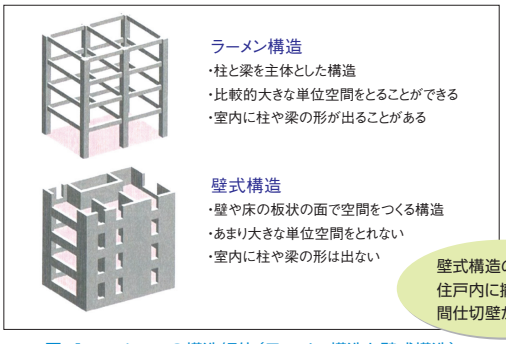


図 -1 マンションの構造躯体（ラーメン構造と壁式構造）

積算資料ポケット版リフォーム編2027　367頁