

## コミュニティのかなめ～集会室の整備③（耐震改修と同時に集会室をリニューアル）

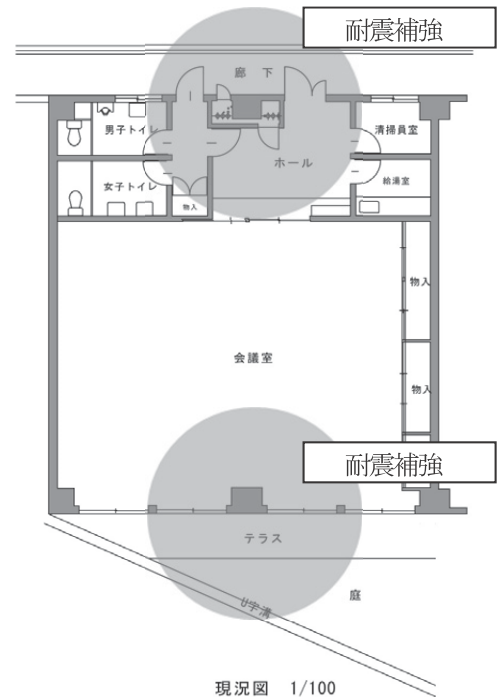
本誌ではこれまで前2回にわたり、「不要になった管理入室を集会室に改修する」、「空き住戸を購入して集会室に改修する」の管理組合の皆さんが工夫してマンション内に集会室を整備していく話をお届けしてきましたが、今回は「耐震改修と同時に実現した集会室のリニューアル」の事例をお届けします。

### 需要が高いにもかかわらず使いづらい集会室

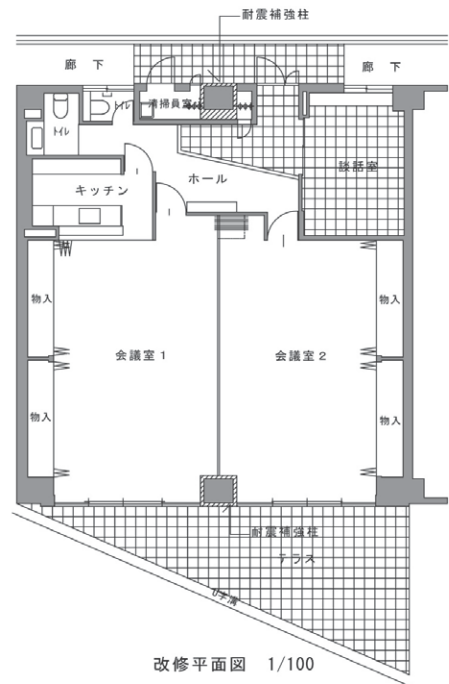
事例のマンションは築40年が経過した住戸数91戸のマンションで、住戸2区画分の広さの集会室が設置されていました。総会を開くのに十分な広さがあり、日ごろは、子供会や老人会の行事、書道やそろばん塾、大きな集会室がない近隣の管理組合からの利用申し込みなど地域のコミュニティを育成する核となる存在です。難点は、大きな会議室が一つしかないので、土日などは利用が集中するために行事の日程を調整するのが大変なことや、急に必要になった会合の場所に困ることなどでした。状況に応じて大きな行事や複数の会合にも利用できる集会室への改造は以前からの管理組合の課題でしたが、具体的にどのようにすれば実現できるのか、いざ検討を始めるといろんな意見が出てきてしまい、まとまらないために管理組合として具体的な方針が出せないまま今日を迎えていました。

### 耐震改修を機会に集会室のリニューアルを実現

東北の大震災を機会にマンション内では耐震化の必要性について意見が上がりました。既に阪神大震災の頃から耐震化の検討をする意見は出ていたのですが、途中で断ち切れてしまい、今回は管理組合として具体的に取り組むことになりました。マンション1階の駐車場などの耐震が心配され、耐震診断をすることになりましたが、駐車場部分だけではなく、集会室部分についても耐震が必要との結果が出ました。集会室は住戸2区画を一つの集会室としているため、構造壁が不足しており、柱の補強をする必要がありました。柱を補強するには、集会室のかなりの範囲の内外装材の撤去や、設備配管の移設が必要になり、補強工事後の集会室の復旧方法とし



現況図 1/100



改修平面図 1/100

て元通りに復旧するのか、これまでの使い勝手の悪い部分を改善するののかということを検討した結果、みんながより楽しく使える集会室にしようということになりました。

### 集会室を快適空間にするための工夫

耐震改修工事の一部として集会室のリニューアルの設計がスタートしました。これまでの古い内装材、建具、設備は全面撤去し、一旦、構造の骨組みだけにしてしまい、そこへ新しい集会室を自由に設計することになりました。

新しい集会室は次のことがコンセプトになり、設計の作業は耐震委員会が中心となり進められました。

- ① 集会室の外観は地域に親しまれる顔となるようにタイル貼りとする。
- ② 集会室の同時使用に対応できるように大集会室を可動間仕切により2つの中集会室に区切れるようにする。
- ③ いつでも気軽に使用できる談話コーナーを集会室入口に設ける。
- ④ 集会室と一体に使用できるキッチンを設け、子供会や老人会で利用できるようにする。
- ⑤ 机やイスの収納、管理組合や自治会の備品の管理がし易いように折れ戸により全面開放する収納スペースの設置。

### ⑥ バリアフリーの充実

- 集会室扉にプッシュプルハンドルを採用
- 玄関ホールやトイレに補助手すり設置
- 天井埋め込み集会用音響スピーカーの設置
- 集会室とテラスの段差解消

### ⑦ 集会室内の熱環境の向上

- 床下に土間コンクリートを打設し防湿化
- 壁や床への断熱材の設置
- 窓サッシにペアガラスを採用

集会室は昨年ようやく完成し、今まで以上にマンション内外の利用者が増え、噂が噂を呼んで見学希望者が後を絶たないとの理事長さんのうれしい悲鳴が聞こえてきます。  
(主任専門委員 北村順一)



集会室との段差がないテラスはバーベキューパーティーに！



扉が全開し物が出し入れしやすい収納



扉を開くと集会室と一体化して使用できるキッチン

