

「マンションドクターの知恵袋」その22

－マンション維持管理用語集⑫－

仮設工事の解説の3回目です。今回は工事を円滑に進めるために、設置される植栽仮置場と居住者用ゴミコンテナの話をしていきます。居住者にとっては便利なサービスですが、思わぬ事態に注意が必要です。



仮設の台を設置した例

○植栽仮置場について

居住者がバルコニーで育てている鉢植えやプランターなどを、バルコニーの工事を行う間だけに限定して仮置きする場所を設けることがあります。もちろん敷地に余裕があるのが前提となります。仮置き場での水やりなどは居住者自身の責任で行うのが原則です。これはなかなか良い方法なのですが、時々、なぜか工事が終わったのにもかかわらず、引き取り手が現れない鉢植えが出てくることがあります。施工者が勝手に処分するわけにもいかないのです。こういったことが起こらないように、最近は部屋番号を明示してもらうことが多くなってきました。



満載となったコンテナの様子

○居住者用ゴミコンテナについて

基本的にバルコニーは専用使用权のある共用部分であり、バルコニーに置かれているものは、工事が始まればすべて住戸内に移動してもらうことが原則となります。住戸内に片付けられないものは、居住者自身が処分を行うこととなりますが、バルコニーに設置してあるものに限って処分を手伝ってくれる施工者も中にはあります。

方法としては、期間を区切ってゴミコンテナを設置することが一般的です。これはあくまでも施工者が、工事を円滑に進めるために設置するものであり、当然のことながら廃棄費用は工事費に含まれます。

この方法には大きな問題点が2点あります。ひとつは、バルコニー内を片付けるという名目であるにもかかわらず、これ幸いと室内の不要物を廃棄する居住者が出てくること。もうひとつは施工者が建設廃材として処分できないもの、例えばタイヤや家電リサイクル法に定められた電化製品などが捨てられてしまうことです。一旦コンテナに処分できないものが入れてしまうと、いくら引き取るように呼び掛けても、引き取りにくる人はほとんどいません。そして廃棄する費用は、結局のところ管理組合が負担することになります。

また、コンテナにあふれるほど捨てられた場合も、管理組合が追加の処分費用を負担しなければなりません。良かれと思ったサービスが裏目に出るだけでなく、居住者のモラルの低さが露見してしまうかもしれません。

本来は居住者が工事説明会等で自分の部屋の工事期間を確認し、それに合わせて、地域のごみ捨てルールに従って、バルコニー内の片付けを行うべきであり、管理組合が処分費用を負担すべきものでは決してありません。居住者ひとりひとりが自主的に片付けを行えば、工事を円滑に進めることができ、工事費を抑えることができる項目でもあります。