

見過ごしていませんか？マンション住民の間違った共用部分の使用あるある

今回は、マンションドクターが見た、住民の方の間違った共用部分の使用について紹介してみたいと思います。バルコニーや専用庭、メーターボックス・給湯器置場まわりは、共用部分ではありますが、専用使用者の通常の使用を可としつつ、日常的に適切な維持管理を行うことが求められる部分です。しかし日頃は目につきにくい部分ですので、管理組合による管理が行き届かない部分です。大規模改修工事の準備のための調査診断などで、これらの部分に生じている問題が発覚することがままあります。

1. バルコニー

①洗濯機の使用

2台目の洗濯機をバルコニーに設置し、排水を樋に流している家庭があります。騒音をはじめ、階下排水口での洗剤の泡や異臭など、意図せず近隣に迷惑をかけている場合があります。このような使用を続けると、ヘドロが樋に付着して排水を妨げます。排水ドレンまわりに付着したぬめりの除去は、バルコニーの防水改修の際の厄介な作業にもなります。そもそも洗濯の排水は雑排水に区分されるため、雨樋には流せません。必ず、雑排水専用の排水管に流すようにしてください。



樋を撤去した後に確認された洗濯排水のヘドロ

②バルコニーの開放性を阻害する設置物

日射や視線を遮るために、手すり上部に簾などを付けている光景をよく目にします。簾程度ならまだよいのですが、これが行き過ぎ、簡単には取り外せないスクリーン等の固定物を設置している住戸があります。マンションのバルコニーには、防災上の観点から開放性が求められています。このような状態では、火災時の排煙や避難行動などに問題が生じます。また、簡単に撤去できないものでも、台風時には飛散するなどの危険もあります。



バルコニーを塞ぐ鋼製スクリーン

2. 専用庭まわり

①植木の成長による支障

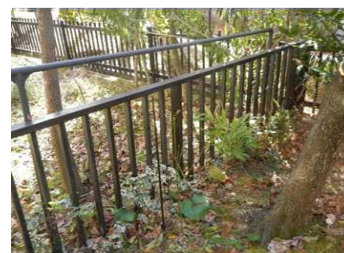
入居時に植えた樹木も、三十年を経過すると大きく成長します。月日を重ね、毎年花を咲かせる愛着のある庭が形成されていくのはよいことなのですが、手入れを怠ると、樹木の根が排水管を割ったり、詰まらせたりします。雨水桝から樋に入り込んだ根が2階のバルコニーの排水口まで届き、樋を詰まらせ、大雨の際にバルコニーの床が冠水するという事例も増えています。庭に雨水桝があれば、必ず、使用者に点検や清掃を義務付けておくことが必要です。



木の根がぎっしり詰まった排水管

②土の入れ過ぎによる支障

ガーデニング熱が高じ、植物の成長のためにと良い土を毎年庭に足していく管理組合があります。その度に庭の地盤が高くなり、やがて柵の足元を埋め、柵が腐食してしまいます。気が付いた時には、柵の取替えを余儀なくされます。また、花壇をあまりにも柵に接近して造ったために、柵の裏側の塗替えができずに腐食させてしまった事例もあります。庭の使い方には、地形を変えないことや共用部分である柵の維持管理に支障のないようにすることが肝心です。



庭の土に埋もれ、腐食が進む柵

③行き過ぎたDIY

「専用庭一面に設けられたウッドデッキ」、「観葉植物が溢れる大きな温室」、「バルコニーの軒に大きく張り出した藤棚」、「ゴルフ練習のための防球ネット」など、趣味が高じていろいろな物が専用庭に造られます。普段は問題になりにくいのですが、大規模改修工事で足場を組むとなると、これらが障害物となり、問題となります。「自分では撤去できないので施工会社に撤去してもらってほしい。」、「工事

中、撤去しないで済むように足場を工夫して組んでほしい」等々、この時点で、「庭やバルコニーは専用使用しているだけで、専有部分ではなく共用部分である」という感覚がなくなっています。設置物は必ず工事の時には撤去するというのを、使用細則などに明記しておくのが良いのかもしれませんが。

3. メーターボックス・給湯器置き場まわり

①物入れ代わりの使用

メーターボックスや給湯器置き場を、収納スペースやゴミ置場として使用しているために、メーターの検針や設備の点検に支障を来たす住戸があります。メーターボックスの中に造り付けの棚を設け、どこから見ても物置にしか見えないようになってしまっている事例もあり、設備改修工事の際には強制的に撤去を求められます。メーターボックスや給湯器置き場は、設備の設置を目的とする純然たる共用部分で、バルコニーのような専用使用权は居住者にはありません。収納物が配管に無理な負荷をかけ、漏水した事例もあります。給湯器置き場に至っては、火気を使用しているわけですから、可燃物を収納することなどもっての外です。

②給湯器吸排気ダクトのために穴がけられた構造体

自然排気の給湯器から強制排気の給湯器に買い替えるために、設置基準に見合うように、廊下の大梁に穴を開け、鉄筋を切断してしまった事例があります。大梁はマンションの主要な構造部であるのに、ひとつのマンションで同じ事例がいくつも発生していることが判明し、耐震性が心配される事態になりました。改善のために、給湯器ダクトの移設と、大梁に開けられたダクト穴の補強が必要になりました。給湯器販売業者の構造に対する無知と、管理組合の専有部分の工事に対する無関与が原因と言えます。給湯器置場のガラリ扉に専用のダクト穴を設けるなど、適切な管理組合側の指導があれば回避できた事例です。

4. 片づけができない住戸

物やゴミが家中に溢れているのに片づけができない芸能人の自宅をみんなで片づけるというテレビ番組を見たことがあります。物やゴミが溢れている住戸はマンションでも実際に存在します。以前に、住戸内の共用部分の排水管を改修する際に、足の踏み場のない住戸内を居住者が片づけられないために工事になかなか入れず、上下階の住戸を含めて、工事を大幅に後回しにしなければならなくなった経験があります。この時は管理組合が片付け専門の業者を斡旋するなどして、何とか工事を行うことができました。また、この片づけができない住戸の問題は、火気の使用や電気コンセントのショートなどによる、住宅内での火災につながる危険があります。

マンションの現場で私がこれまでに見てきた共用部分の間違った使い方の事例について、その一部を紹介しました。これらは決して特殊な事例ではなく、皆さんのマンションでも将来起こりえる、あるいは既に起こっているかもしれない問題と捉えて、マンションの共同生活のルールや管理の在り方を見直す機会にさせていただきたいと思います。問題が発覚した場合は放置せず「間違った使い方」について、「共同生活にどのような悪影響があるか」、「管理組合や管理会社の負担となっていないか」、「維持管理費の出費を増大させていないか」など、さまざまな観点から具体的に整理し、現状をマンション全体で共有していくことが特に大切です。一つひとつの問題に取り組み、管理組合としての問題解決能力を高めていくことが、結局は住みやすい快適なマンションにしていく近道です。人間力ならぬ「マンション力」を高められますよう応援しています。

(主任専門委員 北村順一)



専用庭一面に設けられた庇



物入れ代わりになっている
メーターボックス



給湯器のダクトを通すために
鉄筋を切断し穴が開けられた大梁