

第139号

NPO法人建築Gメンの会
 〒142-0052
 東京都品川区東中延1-4-17-202
 発行責任者：理事長大川照夫
 TEL 03-6426-1350
 FAX 03-6426-1351
 E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp
 Homepage URL
<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 誰も言わない、教えてくれない
マンション事情その②……………1
- 設備コラム「既存設備とこれ
からの設備」……………3
- 千葉グループの活動報告
「消費生活センター
相談員の研修会」……………4
- 新入会員からの投稿文……………5
- 一般者からの投稿文……………5

誰も言わない、教えてくれない
 マンションの裏事情 その②
 (権利関係編)
 文責 常任理事・建築Gメン
 佐藤賢典

マンションの長所、利点情報は巷に溢れてますが戸建て住宅との違いや問題点、まして盲点について目にすることはありません。このシリーズは雑多な人々が共同生活する難しさ、裏事情を配信して住まい探しの検討材料の1つにしたいだけのことと、既に住んでいる方にとっては今からでも遅くない、安心・安全に住まうには自らが何を為すべきか? ご自身で考えていただくことを目的にしています。

さて、私どもが受けるマンションに関する電話相談で時々、対応を誤ると相談者の怒りを買うと感じることがあります。原因の多くは相談者がマンション館内の権利関係を理解できてないことにありそうです。そこで次号に掲載予定の建築瑕疵問題に入る前に戸建て住宅にはない、マンションに住んでも分かっていないように誤解の多い権利

関係について話します。もともと法整備が充分でなく、曖昧なことから複雑怪奇な話しになります。基本的なことを感じ取ってください。

それぞれのマンションごとに管理規約(契約時に渡されます)があり、内容次第で多少の違いがありますが、一般にマンションは土地・建物が3つの権利区分に分かれています。①専有部(各区分所有者の住戸内)、②専用使用の共用部(各住戸のバルコニーなど)、③共用部(玄関、廊下、エレベーター、建物の構造体、駐車場など)。

「専有部」は当然、個人の持ち分・管理責任範囲で「共用部」は管理組合の管轄となります。

そうは言っても単純ではありませんので個々に具体例を挙げます。先ず各住戸の玄関扉について、内側仕上げは専有部なので区分所有者が自由に模様替えてできますが、その扉の鉄製本体と廊下側外張り仕上げは共用部なので表札さえ他住戸と異なるもの、シール貼り、模様替などは御法度。さらに扉の鍵は専用使用であっても共用部ですのでキーシリンダーを勝手に取り替え

ると館内全体の管理に支障を生じますので本来は御法度。そのドアキーですが、何処のマンションも館内入口のオートロックと各住戸のドアは共通のキーで何れも開閉できません。

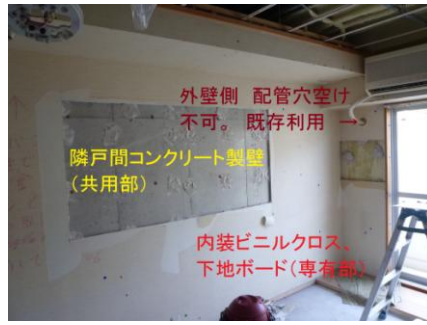


オートロックパネル

そこに盲点あり・・・区分所有者や家族の誰かが紛失または他人にスパアキーを渡したとします。この行方は善良な組合員にとって不可抗力ですが、これがねずみ算式に複製される可能性があり、この時点で館内のセキュリティは破られたに等しく、犯罪者にとっては館内の廊下・階段・エレベーターが公道同然、自由に出入り可能となります。居住マンションと同じ扱いはできませんが、ある館内温泉施設付きのリゾートマンションで、温泉施設へ通じるキーをロビーのオートロックと連動しないカード式にした途

端、水道使用料が半分以下になったという例があります。

エアコンの取付けを家電量販店に依頼すると業者は権利関係など知る由もないため、己の作業効率最優先、何のためらいもなく壁穴を空けようとしています。しかし内装仕上げと下地ボードは専有部ですが、壁・梁・柱などの構造躯体は共用部であり建物の構造強度に関わる部分、やっつてはならない行為です。



住戸内の共用部と専用部

バルコニー側、サッシの窓ガラスは専有部(共用部の場合もある)で個々の管理規約参照)ですが、サッシ枠は共用部なので夫婦喧嘩してガラスは割ってもサッシ枠は壊さないようにしましょう。バルコニーの設置目的は防災・避難です。テレビや雑誌ではガーデニ

ングなどをはやし立てていますが、隣戸で火災発生、バルコニー戸境壁を破壊したものの柵や植木鉢が障害となり避難できず焼死となれば結果的には殺人行為です。



バルコニーのガーデニングはご法度

バルコニーの設置目的をはき違えるような俄か園芸家をおだてるメディアには違和感を覚えますね。景観の問題もあり、布団干しさえ規制しているマンションもあります。

以前「マンションが鳩の糞害に悩まされている」との相談がありました。行ってみると幾つもの住戸がバルコニー前にネットを張り、個々の住戸ごとに鳩と格闘している様子。ところが鳩を飼育している区分所有者が複数いることが発覚、多くの区分所有者にとっては迷惑そのも

のです。これについて知人から「鳩は上部から下の安全を確認し、降下する習性がある」と聞き、屋上パラペット上端にワイヤーの設置を提案、鳩が留まれないようにしたところ大当たり、以後、鳩の糞害から解放されました。



パラペットに鳩除けワイヤー設置

ここで問題は、一部の不心得者のために当該マンションの修繕積立金の中から鳩除けの工費が拠出されたということ。団体・共同生活である以上、ペット問題を含め、趣味や好みで勝手な振る舞いは許されませんね。

権利関係が最も複雑なのはパイプスペース内です。物置代わりに使っている区分所有者も居ますが、区内は共用部ですし管理上の問題が生じますので私物は置けません。

設置されている配管設備で、主に上階床・下階床を貫通している配管や電気幹線類は共用部。そこから横引きされ、住戸方向に向けた配管は専有部でバルブやメーター位置などを境界とし、管轄区分されます。



パイプスペース内の共用部と専用部

パイプスペース内から漏水、下階が水浸しになった場合、専有部からの漏水ならば被害保障しなくてはなりません。

廊下に自転車などの私物を置いているマンションを多く見掛けますが、共用部ですので管理組合の許可が必要です。筆者個人には「秩序無し、管理が行き届いてない」ように見えます。中古購入を検討するならば、一事が万事と考え、避けた方が無難かもしれませんね。

筆者がこれまでに受けたマンションに関する相談は上階からの水漏れ、騒音、結露、耐震性などが多いのですが、相談内容が共用部なのか？ 専有部なのか？ 電話の向こうの言い分だけで判断しなくてはなりません。一概に「騒音」や「結露」とおっしゃっても、居住者の使用方法に問題がある場合と建物に問題がある場合では対応方法が異なります。専有部ならば立入り調査できますが、建物外観、ロビー、廊下、エレベーター周りなどに「ひび割れがあるので調査して欲しい」とおっしゃっても共用部の不具合事象は管理組合管轄のため許可がなければ関与できません。「管理組合の許可」となれば「総会議決」が必要になる場合もあります。戸建て住宅は持ち主判断で緊急対応できますがマンションはタイムラグを生じることが必至、建物・設備の加速度的劣化を招きます。

ある時「大規模修繕工事中だが役員(理事)が業者から金を貰い、勝手な工事している」という相談がありました。内心「ありそうな話し」と思いつつも、私どもは建築相談のみですし、そのような役員(理事)を総会で選任したのは組合員全員の責任です。冷たいようですが「共用部の問題なので管理組合を通して下さい」としか回答できませんでした。そうは言っても相談者にとつて、その管理組合役員が当事者です。察するに、このマンションの区分所有者の多くは何事にも関心が薄く、無責任な住民が多いのでしよう。無頓着・無関心な居住者が多いと善良な区分所有者でも少数派では主張・意見が採用されません。それは前号の冒頭でお話しした維持・管理・運営を目的とする任意団体としての機能が欠如、その結果、時限爆弾(建物の劣化や区分所有者の分裂)を抱えることとなります。



《今回は建築上の瑕疵・欠陥問題について掲載を予定します》

最近、ライフスタイルが変化しつつあることを、仕事を通じて感じ取ることがある。一・二人以下での生活 二・ファミリーでの生活 三・老夫婦世帯の生活と三つの世帯を例にしてみました。私は、業務上、依頼者のプライベート区分であるトイレ、台所、浴室等での点検、調査、修繕をすることが多々あります。例えばキッチンの換気扇、台所シンクの下、排水口を見ただけで、油料理が多いとか、料理をあまりしていないということなどが、長年の経験で分かっています。単身者、夫婦二人生活では、入浴より、シャワーの方に使用頻度が多くなっています。共働き、帰宅時間がまちまち、帰宅時間が遅い等で手っ取り早いシャワーの方が使われていると思われる。このことから、

◆設備コラム◆
『既存設備とこれからの設備』
文責 建築Gメン 織笠 聡

アパート、マンションの水回りは、高機能の器具や、内部部品が汎用品でないものは、避けるべきと考えております。ファミリーでの生活では、トイレ、洗面所、浴室等は、使用頻度が人数分多くなり、給水栓からの漏水、排水詰まりが発生する。多くの原因は、居住者の荒い使い方や、雑な使い方にあります。その分、交換時期も早くなり、洗面台セット物など、簡単に交換できなかったり、代替品がなかったり、メンテナンス重視のほうが無難ではないかと思えます。老夫婦世帯では、衛生器具は、古いものが多く長持ちしている。排水口も案外きれいであるが、トイレの詰まりが多くなる傾向にある。うっかり物を流したり、非健常者が尿漏れパットを流したりする。リフォーム時は、排水管ルートと、メンテナンス性を十分考慮すべきである。又、浴室のシャワー付き混合水栓も、サーモスタット付きの方が、やけどの心配も少なくなる。洗濯水栓についても、古くなったホースが外れても水が止まる緊急遮断弁付き水栓が良い。

最近では、排水をポンプアップで排出するどこにでも移動、設置できる介護用トイレもある。

以前、大手陶器メーカーの過剰すぎる性能の便器がありました。床には体重計、壁には血圧計、LANで主治医に尿酸値等を送り健康管理をする為の性能があった。設置にも半日以上かかる。「こんな便器必要ないだろう」と、思っていたが、50棟近くの新築建て売りに設置された。やはり買い主の中には、便器の交換や、不必要な機器の取り外しを要求した方々がいた。買い手の要求がないのに、押し付けで高額な機器を設置してたり、デザイナー感覚で過小機能の機器手洗いの設置もあった。機器の選定には、デザイン的に良いものであっても、必ず寿命があるため、汎用部品で交換可能な物を採用すべきである。

建築Gメン相談員(設備)として、いままで複数件の相談がありました。戸建て、マンション、施設等、一つとして同一案件がなく、中には設備業者と思われる相談者もありました。素人の方の相談は、状況を上手く聞き出すために、聞き取り調

査のようにもなります。頭の中で建物を描き、建物の構造、用途別の設備システムや、系統を想像して、一般の設備の概要を説明しております。相談の中には、私の指摘で、大手ハウスメーカーの下水工事が無届工事であったり、自主点検方法を指導したこともありました。

近年、住宅設備機器も、省エネ化や、CO2削減等で、自然エネルギーを利用した太陽光発電、太陽熱を利用した給湯設備や、ヒートポンプでの熱交換システム、蓄熱設備、蓄電設備、ガスによる発電設備等さまざまシステムがあり、いままでは、大規模施設やビル等で採用されていたものが戸建て住宅でも使われ始め、中には、補助金制度や借入金の緩和等、国や行政が、推進している設備もある。これらは、自分のライフスタイルを考え、どれが必要であるかよく考え選定する必要があると、私は思っています。



千葉グループの活動報告 「消費生活センター」 相談員の研修会

文責 理事 松下 峻夫

地域行政からの要望で、消費生活センター相談員との研修会が2回行われました。いずれも当会の石岡常任理事が講師の立場で対応されました。

実施された概要を下記に報告致します。

一・「取手市消費生活センター 相談員の研修会」

1. 映像による住宅リフォーム事例と悪質リフォーム事例
2. 悪質リフォーム業者の手口と流れ
3. よい業者の選び方
4. 見積書の簡単な見方
5. 適正価格の見分け方
6. どんなどころに注意してリフォームをお願いしたらよいか
7. トラブルはなぜ起きるのか

二・「佐倉市消費生活センター 相談員レベルアップ研修会」

1. 戸建て住宅の構造
2. 確認申請の手続きのながれ
3. 基礎から住宅が出来るまでの流れ(映像説明)
4. マンションの構造
5. リフォーム相談を受ける場合の注意点

相談員の方々は熱心に受講され、大変に有意義な研修会だったと好評を頂きました。

建築Gメンの会は、行政、消費生活センター、建築・不動産関係企業、民間団体等からの講演依頼に対し、講師として建築Gメンをご紹介します。ご要望の際は、建築Gメンの会事務局までご連絡ください。



《新入会員からの投稿》

『意外とやるじゃん、

自分って!』

文責 正会員 黒田 誠

一度決めたことを、後になって後悔する! どうも私は、そんなダメ人間らしい。

禁煙がそうだ、数万円も払って禁煙に挑戦したことがあるが、始めてすぐに「やらなきゃよかった!」と後悔する。半年後には喫煙復活!

こんな私が、今年10月に初挑戦のハーフマラソンに出た。

2時間半で走れることが条件の一つだったが、これを無視して応募した。自慢じゃないが、ここ20年程まともな運動はしていないし、ゴルフも年に数回、散歩に近いウォーキング、試しに走ると2キロも行かずに息が上がる。

「申し込むじゃなかった!」と後悔! 8月までは、まだ先だとの思いと、ひどい暑さで練習は10日間ほど。見かねた先輩が「一緒に練習しよう」と言ってきた。

9月4日の練習初日は3キロ程

で息があがる。翌週から個人練習。

苦しいがメゲずに走ると距離が

伸びているのが判る。個人練習を挟

み合同練習を3回行って、10月中旬

には何とか15キロを走れるようにな

った。キロ7分がベストだった。

さて本番の10月26日は曇天の中

でスタートした。周りに引きずられ、

キロ6分強ペースで快調に走ると

ころ、曇天から晴天に変わり汗が出

て息が上がりペースが落ちる。ハア

ハアしつても何とか10キロ走るも

まだ半分。このころから歩き出す人

が出てくる、一緒に何度か歩いてし

まうがどうか15キロを過ぎる。

誠にキツイ!残り距離が3キロ、

残時間が25分。通常ならキロ7分

間に合うが、身体がきつい。弱気な

心が見れてくる。でも走り続けた。

時計を見ると「何とかかなりそう、

やったかも!」へろへろでゴールし

た。



結果は2時間29分17秒、かろう

じて時間ギリギリでの完走だ、気分

が良い!

ハーフだったが完走できたこと

で自分を見直したりもしている。

「意外とやるじゃん、自分って!!」

Gメンの会には、今年6月に入会さ

せていただきました。こんな私です

がどうぞ宜しくお願い致します。

◇一般者からの投稿◇

「あれから10年、

いつの間にか自分も」

文責 船橋市在住 木嶋様

千葉地区での講演会・相談会に度々足をお運びの、木嶋様から投稿頂きましたので掲載いたします。

15年程前のことですが、ヒョんなことから近所の老人介護施設の送迎を手伝うことになりました。



一緒に活動しませんか!

会員の種類:

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種あります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体で登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



初めは慣れないことで心身共にとても疲れたものでした。それでも数週間過ぎる頃には何となく慣れて、利用者さん(お客様)とも会話を交わしながら車を走らせる様になりました。朝に晩にお会いするから段々親しくなり、「叔父さん、何でも良いから口笛吹いて！」などの注文が有ったりして、結構楽しく行き来していました。でも近隣の方々なので乗っている時間は長くても10分くらい、ややこしい話は一切ありません。皆さんお年寄りばかりですが、元氣よく明るく楽しそうです。

ある方は歴代の天皇の名前をスラスラ言い切り、ある方は教育勅語を完璧に述べ、数え歌などをかなりの長さを覚えていて歌ったりしていました。

私はそんなお年寄りがとても好きになり、到着後も仲間に加わって楽しい時間を過ごさせて頂くことも多々ありました。

でも将来の為に通っている学校などと違い、皆さんは日一日お年を重ねるのがわかります。車への乗り降り、歩く速さ、食事をとる時間等々、その頃の私は皆さんにこれと

いった理由はないけれど「そばに居るお年寄りの為に少しでもお役に立てたら！」と私なりに頑張ってみました。

五年程お手伝いをした頃、人様に車に乗せることの重みに自信がなくなり辞めさせていただき、今ではすっかりそのことを忘れていました。そして9月が誕生日の私に、『後期高齢者』通知が届きました、あれから10年過ぎていたのです。

いつの間にか自分もあの頃の皆さんと同じ年代を歩んでいるのです。これからは先輩諸氏に負けない、元氣で明るい素敵な年寄りを目指して生きて行こうと心に決めました。



投稿者の現在の活動状況

編集後記

第二次安倍内閣の衆院が抜き打ち解散されました。

「なぜ今解散、その大義は」

選挙の費用は約七百億円も要し、国民が一番忙しい師走の選挙です。

我々一般人には、「アベノミクス」の恩恵は受けないうままでした。綺麗每ばかりの政治にうんざりしています。複数大臣の不祥事退任からの「隠し解散？」ではないかと疑ってしまいます。

投票する者として、自分の一票をどうしたら国政に繋げることができるか試行錯誤しています。

解散の理由が何であるか、そして選挙で民意を問う目的をしっかりと把握してから、有権者として選挙に臨んで行くべきではないでしょうか。

巨額の費用が「祭り費用」に終わらないように心から願っています。

(T・M)



無料電話相談窓口のご案内

あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6426-1350 / FAX : 03-6426-1351

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp