

明海大学 不動産学部

# 不動産の不思議

第24回

学生たちの視点と発見

## 【学生の日】

浦安市の中で比較的古くから開発されてきた北栄で気になったのは、マンションのベランダだ。奥行き1.5mまでは建ぺい率に入らないため、古いマンションではこの程度のもが多いが、使い方は様々だ。

強い日照が得られる日本では、ベランダに洗濯物を干す慣習がある。しかし洗濯物を干すと街の景観が悪くなる。空調機の屋外機も同様だ。植木鉢を置く家もあるが、水漏れ問題が発生している。



木下 さわこ  
不動産学部 4年

## 塞がれた非常口

排水溝が枯れ葉で詰まって漏水した04年の事案では、管理組合は原因者に対し、区分所有法第57条1項の共同の利益に反するとして庭園の撤去を求める裁判を起した。判決は、庭園を撤去しない行為は建物の保存に有害な行為であり共同の利益に反する、とした。

分譲マンションのベランダは、区分所有法が定める法定共用部分だが、連続する専有部分の区分所有者に専用使用権を与える、排他的な利用を認めることとが考えられる。

次に、安心な暮らしを守ることで、地震時に落下しないよう吊るした屋外機は耐震性を見直す。床置きすれば景観にもよい。枯れ葉による

# ベランダの役割、再確認を

とが通常だ。利用に関する事項は管理規約等で定めるが、判例の通り、管理組合は有害物の撤去、または使用禁止を求めることが出来る。

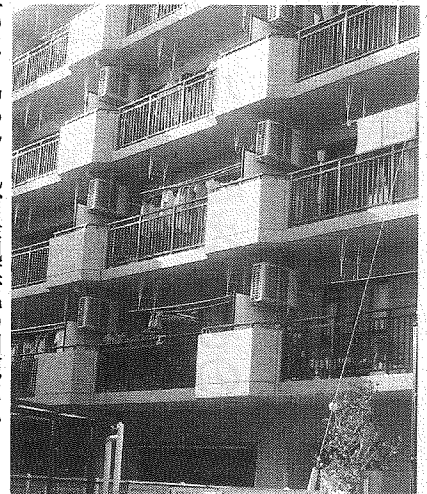
ベランダの役割は、まず安全な暮らしを守ることである。ベランダは火災などの非常時に避難通路となるため、管理規約等で物置や植木鉢などの設置を禁ずることが多い。

しかし、花や野菜を栽培したい気

持ちも良く分かる。大切なのは避難通路を塞(ふさ)がないことである。確保すべき幅を決め、置いてもよい鉢の寸法、場所を皆で考え管理組合で決めることとが考えられる。

更に、安心な暮らしを守るために定期清掃日を決めることも考えられる。

更に、快適な暮らしを守ることで、コナクラシの観点から再評価すべきだ。景観との兼ね合いでは、洗濯物は腰壁より下に干す。布団は時間制にしてはどうだろう。水曜日と日曜日の午前9時から午後1時までと決める、更に地域のマンションが連携する余地がある。



洗濯物でいっぱいのベランダ

## 【教員のコメント】

ベランダは半屋外空間として多用途に利用できる一方、所有、利用、管理が輻輳(ふくそつ)する。避難経路を確保する遵法が重要だが、障壁を破壊し、避難ハッチで避難することは至難で、ベランダで救助を待つことが関の山だ。ベランダの長大化傾向などを踏まえ、マンションの特性に応じた日常の活用を再考する余地がある。