



わかりやすい 住まいの管理教室

2011年6月27日(月)
第1講座 第3回

今回の内容

- 1 エントランスホールのルール
- 2 廊下・階段でのルール
- 3 バルコニーのルール
- 4 専用庭のルール

今回はマンションに住む皆さんが日常よく使用する場所におけるルールを見ていきたいと思います。

日常よく使用する場所といえば、まず入り口である玄関です。そして階段・廊下です。

そしてこれは第1回でも説明したように、多くの方が専有部分と勘違いされている共用部分であるバルコニー、ベランダ、専用庭等です。

これらの場所は区分所有者皆さんの物ですから、みんなでルールを守り維持管理に務めなければなりません。それでは一つずつ見ていきましょう。

1 エントランスホールのルール

マンションのエントランスホールは常にきれいに美しくしておきましょう。エントランスホールはマンションの玄関であり、マンション全体のいわゆる“顔”にあたる部分です。そして住まいの第1印象はここで決まると言っても過言ではありません。

このエントランスホールは各区分所有者が共有して利用する共用部分ですから、他人に迷惑をかけたり、エントランスホールに置いてある共用備品類(テーブルやソファなど)を粗末に扱ったりしないように心掛けましょう。また災害時等には、避難ルートの重要な箇所ですので、避難の邪魔にならないように整理整頓ができているか、日頃からお互いに注意して目を配りましょう。

最近のマンションでは防犯対策として、外来者の無断立ち入りを防止する様々なオートロックシステムが導入されていますが、使用方法を誤ったり、乱暴に扱ったりすると、故障や事故が発生して他の大勢の居住者に迷惑をかけることになり、又修理費用が発生してしまいますので十分注意してください。

**エントランスホールは
マンションの“顔”である。**

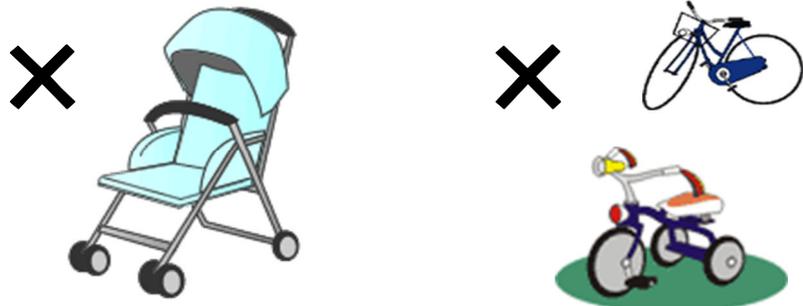
2 廊下・階段でのルール

廊下や階段での話し声や靴音は、意外とよく響きます。ですから大声をあげたり、走ったりしないように心掛けましょう。外部鉄骨階段があるところは、音が大変響きますので注意してください。また深夜はお休みの方の迷惑になりますので、特に注意が必要です。

廊下・階段は
重要な避難通路 !!

廊下や階段は、火災・地震等の緊急時には大事な避難通路になりますので、避難の妨げになるような自転車やベビーカーなどを絶対に放置しておかないようにしてください。美観上から言っても好ましくありません。

また宅配便等での段ボールを廊下に置いておくと、放火されるおそれがありますのでこれも絶対に置かないようにしてください。



3 バルコニーのルール

バルコニーは共用部分ですが、階段や廊下などと違って、各区分所有者が独自に専用で使用できる場所です。他の居住者は一切使用できません。このような場所は専用使用部分と言い、その部分を使用する権利を専用使用権と言います。しかしこの場所はあくまで共用部分ですので、管理規約等で定められた一定のルールに従わなければなりません。

バルコニーは階段や廊下と同じように、火災・地震等の緊急時には大事な避難通路になります。ですからバルコニーに大きな物を置かれてしまうと、避難通路が塞がれてしまい大変危険な事になってしまいます。またバルコニーには隣戸間のパテーションがありますが、緊急時にはこれを打ち破って隣へ避難できるようにしています。この付近には絶対に物を置かないようにしてください。



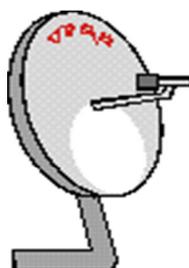
最近バルコニーで小さなガーデニングを楽しまれている居住者が多いですが、これも危険な要素がいくつかありますので注意が必要です。まず台風などでの強風で植木鉢が落ちないようにしてください。もし落ちて下の歩行者にあたってしまうと大変です。また植木鉢に多量の水を撒きすぎて水漏れが発生し、階下の居住者に迷惑をかけてしまう恐れもあります。

一つでも既成事実を
作らないように !!

そして集中豪雨などの際に排水を妨げる要因になるような物はバルコニーに置かない事と、排水溝の掃除をこまめにする事を心掛けてください。これも水漏れを防ぐ方法になります。

最後にバルコニーでのアンテナの設置です。最近 BS・CS 放送などのアンテナがバルコニーに設置されているのをよく見かけますが、管理組合の許可なしで設置する事はできません。落下する危険性がありますし、マンションの美観も損なわれますので、必ず許可をもらってから設置するようにしてください。

一つの住戸で既成事実を作ってしまうと、他の住戸にも広がる可能性があります。もしルール違反を発見した時は黙認せず、必ず管理組合(理事会)から口頭または文面で即座に忠告してもらうようにしてください。



許可必要



4 専用庭のルール

専用庭はすべてのマンションの1階にあるわけではありませんが、もし専用庭のある1階に住まれておられるのでしたら、次の事を注意してください。

ここもバルコニーと同じで専用使用部分です。ですからこの場所に勝手に物置やプレハブ部屋などを作る事は絶対に許されません。フェンス等の柵がある場合には、これも勝手に変更したり塗り替えたりしてもいけませんので、その時は必ず管理組合に相談してからするようにしてください。

マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-915-3765

電子メール:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp

ホームページ:<http://www.mankan-ju.com/>