

私のはんせい記

～「改修設計」事始め～

建築家 三木 哲

● バルコニーは誰のもの 専有＝共用の境界をめぐる最高裁判決

足場が架かった建物のある住戸に向けて管理組合の理事長がハンドマイクで横浜地裁の決定通知を読み上げた。と同時に待機していた作業員が一斉に足場に登り、当該住戸のバルコニーにうず高く積上げられた家財道具を降し、床の防水工事を開始した。

47棟、1254戸の管理組合員は、1戸を除いて全員、大規模修繕に賛同し、同意書に印を押した。その管理組合員は「私のバルコニーの床の防水はしなくて良い。その費用は払わない。」と主張し、押印を拒否した。その住戸を除く棟の管理組合員は、その工事費を立替え払することとし、その棟の大規模修繕工事に着手した。

足場が架設され、高圧水洗やひび割れ補修、シーリングの打替えなどの作業が着々と進み、バルコニー床の防水工事が近付くと、その管理組合員はバルコニーに家財道具を積上げ、床防水工事を阻止しようと実力行使に踏み切った。全共闘のバリケード封鎖を思い起こさせた。

管理組合と、その棟の組合員は横浜地裁に工事の妨害排除の仮処分を申請し、その家の私物を降し、他の住棟と同じように大規模修繕工事を終了させた。

1983年、これで現場の闘いの第一幕は終わり、舞台は法廷闘争に移行した。

管理組合と当該住戸を除くその棟の管理組合員は、当該住戸に対して立替えた工事費の支払いを求めて横浜地方裁判所に提訴した。裁判が進み管理組合側は工事監理した私に証人尋問に立つように要請した。私は法廷で以下のような主旨の証言を行った。

- ①バルコニーは避難経路である。建築基準法では共同住宅は二方向避難が求められる。室内で火災が発生した時、階段や共用廊下に避難できない時は、バルコニー隔板を破り、隣戸に避難する。これは災害時に人命を守る避難経路であり、共用部分である。
- ②バルコニーは鉄筋コンクリート造の片持ちスラブであり、躯体である。躯体とは管理規約で共用部分と規定している。
- ③片持ちスラブは鉄筋とコンクリートの耐力が複合して水平に保持されている。これが防水モルタルで保護さ



れ、躯体内への雨水の侵入を防止している。防水性能は経年で劣化する。躯体内に雨水が浸入すると、スラブ内の鉄筋が腐蝕し引張強度が失われ、垂れ下がる恐れがある。事実、バルコニーが脱落し、垂れ下がった事故が起きている。

- ④バルコニーは洗濯物や布団を干し、日常生活を快適に過ごす半屋外空間である。防水性能が劣化し漏水すれば、下階の居住者は快適な日常生活が阻害される。
- ⑤建物本体壁から突き出した庇やバルコニーは早く劣化する。厳寒の冬山で遭難すると指先や耳、足の先から凍傷にかかる。建物を長期に維持保全する場合も同じで、庇やバルコニーは凍傷にかかり経年劣化しやすい。このような部分こそ外壁修繕以上に重要である。
- ⑥バルコニーは共用部分であり、これを維持保全するのが管理組合の役割である。いかなる管理組合員もこれを妨害することはできない。

この証言が、判決を決定的にと思ったのが、大学教授であった被告はマスコミやジャーナリズムに「三木はとんでもない建築家である」と名指しにして、投稿や批判論文を発表した。

数々の論文は裁判で被告に有利にはならず、横浜地裁から高裁、更に最高裁判所まで争われ、管理組合側の全面勝訴が確定した。おかげで、修繕設計を行う私は建築家として、少し名前が知られるようになり、マンションの修繕が社会的に注目されるきっかけとなった。

最大の成果は、区分所有法で「バルコニーは共用部分である」ことが確定した事である。

みき・てつ

(有)共同設計・五月社一級建築士事務所共宰者。1943年生まれ。建築家がメンテナンスを手がけることなど考えられなかった時代から「改修」に携わり、30年以上にわたって同分野を開拓し続けてきたパイオニア。