

防木ジャーナル

THE BOSUI JOURNAL

ROOFING/SIDING/INSULATION/RENEWAL

8

2017

No.549



特集

- ◆ 一王者への再挑戦—アスファルト防水の開発動向
- ◆ 改修後も排水量を維持する技術

工事で枯渇した専用庭の芝復旧

鈴木 哲夫

マンションの1階住戸には、専用庭が付帯していることが多く、放置状態のものもあれば、手入れの行き届いたガーデニングを行っている庭までさまざまである。専用庭は、区分所有者の共有となる敷地の一部であり、区分所有者には専用使用権が与えられるとともに、原状維持の義務を負い、その管理を行うことになっている。

改修工事の前には、工事説明会を開催し、専用庭やバルコニーに設置された私物の片づけや撤去の協力を依頼するが、とりわけ専用庭における植栽や芝張りなど、土地の定着物はなかなかの難問である。

改修工事期間中は、外壁改修などの関係で専用庭に足場を設置するだけでなく、工事中も作業員の出入りによる歩行ルートになることが多い。特に写真1のように芝張りをしている場合は、これを撤去して改修工事を実施することが事実上困難であるため、写真2のように足場を設置した部分や作業で歩行した部分が剥げてしまい、その住戸の住民とトラブルになるケースがある。写真3のように芝が剥げ落ち、土が見えるまでの状態になると再生には時間がかかる。

今回取り上げた事例では、工事完了が芝の復旧に適さない時期であったため、1年後のアフター点検で再生が見られない場合は、芝の定着にふさわしい時期に種まきと芝の補植を行うことを事前に説明していた。翌年の点検で、状態が思わしくないと判断され、管理組合および区分所有者と相談の上、芝の復旧を行うことになったのだが、竣工図書には「コウライ芝」と記載があったため、その仕様で復旧を完了した。

ところがその区分所有者が、改修前にコウライ芝ではなく3種混合ロール巻芝（「西洋芝」という）に替えていたのだから、復旧仕様が違うと言い出した。話し合いの末、西洋芝で再度張り替えを行い、区分所有者には芝の定着と維持に必要な手入れをしてもらうことになったが、手入れが行き届いておらず定着しなかったため、後日、さらに再復旧要求が出されたのである。



写真3：工事の影響による芝の枯渇状態

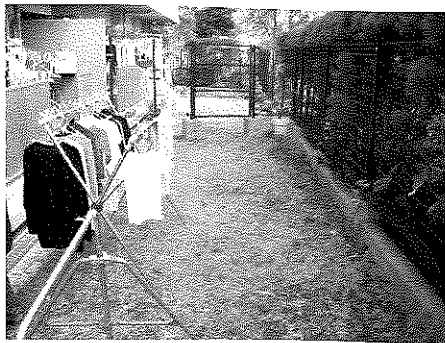


写真1：西洋芝が張られていると判別できない専用庭の芝

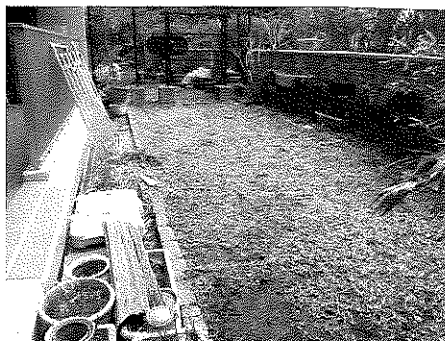


写真2：足場の設置位置と歩行ルートの芝の枯渇

このような場合は、どこまで補償すべきだろうか。ポイントは、芝の改良を区分所有者が行っていたことと、手入れ不足があったことだ。区分所有者は、芝の品質を変えたことを施工会社側に通知していないので、最初のコウライ芝の復旧時点で過失はない。さらに復旧後は芝の刈り取りや雑草除去など維持する義務を怠っているのだから、定着不良による再復旧の要求は見当違いである。

(有)鈴木哲夫設計事務所 代表取締役