

平成 26 年 5 月 (第 34 号)

NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部ニュース



NPO 日本住宅管理組合協議会

神奈川県支部

発行責任 支部長 川上 湛永

横浜市青葉区すすき野

1-4-7-104

電話 045-902-4494

理事長 29 年

小澤 忠二 回想録連載 - 34

ペット盛衰記 その3

旧住宅公団や地方公共団体の分譲住宅では、犬猫の飼育を禁止し規約や協定で「小鳥や小魚を除く動物の飼育は禁止」との文言程度が一般的で、形状や飼育など具体的記載はなく、ほとんどは各組合の運営に任される結果となっており、争いにもなり易く、結局は住民のモラルの問題となってしまうています。

籠の鳥もとんだ厄介者

入居当時から最も手軽に飼われたのが、雀や燕を除く在来種・熱帯産の小鳥類、その種類も多く何れも鳴き声や姿の美しさを求めたものでした。中には、わざわざ禁猟種を求めて「丹沢山中に入り、自前の鳥餅を仕掛けて、蚊と戦いながら藪の中で待ち受け、捕獲してくる楽しみがより一層の愛情が生まれる」と語る人がいて、ペット趣味の奥深さに驚かされました。

次にこの鳥籠を何処に置くかですが、公団型初期のダイニングは狭いことからベランダに置く人も多くなりました。しかし、これが問題で小鳥の好む稗・粟などを鳥が突つくと跳ねて棟前の芝生に飛び散り、更に鳥類は仲間を呼ぶので、同種の小鳥がやってくる。鳥類は飛ぶために体重を軽く保つ必要上、腸が短い。腸が短いため未消化の糞が多くなり、これを近辺に撒き散らす結果、この附近 100 m²位の芝生は稲科の雑草と化してしまう訳です。

これに困った組合は、雑草退治に稲科専用の除草剤を散布しようとするれば、除草剤使用反対を叫ぶ住民が現れて、妨害されてしまう。結局、こうした雑草地が 30 年後に小鳥を飼うのを止めた後に、芝生の張り替え工事で修復することになってしま



芝生がきれいな大正団地

まったことを考えると、個人の趣味が如何に馬鹿げたものであるか、反省せざるを得ません。



現在、小鳥を飼っている住戸は見かけませんが、あれ程多く飼われたものも、結局は籠の清掃などが高齢化により面倒となって止めてしまったものと思います。

一時は、手乗り文鳥が逃げてしまったので団地内放送をして欲しいと、隣の町会からまで来たり、張り紙が掲示板にあった頃が思い出されます。

そして、それに入れ替わったかのように現れたのが、前々回に申し上げた猫の集団餌付け同様、横着な鳩の餌付けです。

マンション価格低下に至る恐ろしい土鳩の餌付け

レース用鳩が、戦時には帰巢本能を利用して軍が通信に利用したり、戦後は観光目的に平和の象徴にされ、寺社の参道で一皿 10 円で売られた大豆を撒いて楽しむ、高い寺の屋根に棲み付いた土鳩は先を争って、飛び降りて来て、大豆を食む、そして附近の大木や、寺の屋根を見ると白い糞がこびり着き、通行人にも被害が出る。そんな光景はご年配の方なら記憶があるかと思いますが、同様なことが集合住宅で発生したら大変なことになることに気付かない人が意外に多い。



鳩と同種や、それに近いものをベランダで飼育したり、餌を置いたりして誘引したりすると大変なことになる。土鳩は良き巢を得たと思って棲み付き、仲間も連れて来る。そうして、土鳩との絆が出来て初めて困惑することになるが、もう遅い。その住戸のベランダは勿論、隣家までが、鳴き声、糞の臭気、に悩まされ、洗濯物も干せなくなつて、苦情を受ける。こんなことになるのは、主に3階以上で、1階は猫が来るせいか、発生例がない。

さてさて、そうやって土鳩と縁を切ろうと、いろいろ工作するが成功は難しい。結局は、ベランダに網を張って鳩の出入りをふさぎ、鳩が忘れてくれるのを何年も待つしかないのである。そんな住戸を、事情が出来て売却したり、賃貸に出そうとしても誰も相手にしてくれませぬ。価格は零となる訳で、その近隣の住戸までも同様な被害者になってしまいます。しかし、団地内には、数戸あるのは悲しい現実です。



土鳩対策としてベランダに網が張られた。

短命だった小魚類

昭和40年代は、喫茶店にガラス製水槽を置き、熱帯性の小魚を飼い、客はコーヒーを飲みながら、その小魚の動きを眺める事が癒しにもなって流行していました。丁度その頃に始まった分譲団地は、狭いながらも楽しい我が家であり、このちょっとした癒しとデラックス気分が受けたのか、狭い玄関入口の下駄箱の上や、リビングに置くことが流行りました。まあこれは他人に迷惑のかからない点は良かったものの、犬猫のような愛らしさを求める癒しには及ばず、水槽の水垢落しも大変なことから、数年でゴミになってしまう傾向が出始め、バブル経済崩壊の頃は、公団公社の初期分譲の狭い3DKを買った大部分が転出し、その後に入った居住者には、常時電気で水の洗浄や気泡を送り続けることが負担となるため受けなかったと推測され、それよりは寧ろ、猫の放し飼いが主流になりました。



一時的だった鈴虫

その後、出てきたのが鈴虫で、成虫から卵をかえして幼虫にし、翌年再び成虫にして音色を楽しむという連続作業。しかし、これも農家なら可能だが、狭いマンション内では適切な温度管理は難しい話で、現在続けているという話は全くありません。

いや 驚いた！ モダンなマンションに青大将

小学生がロビーで大きな青大将と遊んでいる。聞けば家庭内で飼っているとのこと。大抵の人は蛇を見ると、ぞおーとなり手を出さないが、山林や農地近くのマンションでは、階段を昇って廊下などにもいることもあって大騒ぎになることも珍しくない。しかし、これ程好き嫌いの差のある生物も珍しく、好きな人は、あのひんやりした肌触りがたまらないそうである。又、農村ではねずみ駆除対策として、まむしややまかがしなど有害な蛇は別として、殺すことがなく、比較的馴れているが、都会のマンションではその必要性もなく、はっきり禁止しているところも多い。



蛇は逃げ出すと探すのが難しく、狭い部分も伝い渡り、小さな隙間に入り込む性質から他人の住戸にも浸入し易く怖い生物である。

次回につづく

※ 前号(連載 34 回)の誤字訂正・・・2 ページ下から 3 行目「スピック種」→「スピッツ種」に、3 ページ下から 4 行目「糞を捨てる人」→「糞を拾う人」に、それぞれ訂正します。

マンションの春秋

その4

遊具が消えた団地・・・

少子高齢化は、マンションでも激しい。4 月 23 日に国交省から発表された 2013 年度マンション総合調査結果でも、世帯主年齢は 60 才代以上が、50.1%と初めて過半数を超えた。マンション化率の高い首都圏では、これを上回るのは確実だ。築年数の高い団地では、65 歳以上の高齢者の比率が 45%という団地もある。

広場や公園では、ゲートボールやグランドゴルフにこうずるお年寄りが目立つ。幼い子どもが、マンションから消えると同時に、子どもたちの歓声が響いた広場から、ブランコや鉄棒、滑り台が次々と姿を消している。

厚木市の鳶尾第 2 住宅では、10 年ほど前、対面式の箱型ブランコの使用を止めた。

90 年代、各地の公園などでブランコによる子どもたちの事故が相次ぎ、ブランコが次々と撤去された。同団地でも、利用者が減ったうえ、危険性を配慮して、団地内 2カ所にあるブランコを鉄の棒で固定、ベンチ代わりにした。遊具では、一番人気だったブランコ。撤去するには、多額な費用がかかるので、ベンチ代用としたが、違和感があるのか、利用者はほとんどいない。

横浜市戸塚区の大正団地も、700 戸を超える大団地だけに、5つの小公園があるが、ブランコなどの遊具は、一部撤去された。「老人ばかりになった。小公園で遊ぶ子どもたちをほとんど見かけない。寂しくなったね」とある住民。

団地 2世の子どもたちが戻ってきたとき、ブランコのない公園に、歓声は戻るのか。

(川上湛永)



鉄棒で固定(矢印 4 箇所)され動かなくなった箱型ブランコ = 厚木市の鳶尾第二住宅で

主な支部活動報告、今後の予定

支部会議 5月15日(金)、かながわ県民センター9階

出席 川上、飯田、永田、小澤、佐藤

※ 支部主催の大規模修繕セミナーを計画、テーマは「給排水設備改修工事の実際―特に専有部の扱い」

セミナーの日程 9月13日(土)13時～16時半。報告とパネル討議。

会場は神奈川労働プラザ (JR 根岸線石川町駅下車)

2年前、鳶尾第2住宅管理組合が給排水管、給湯管の更新工事を実施した。団地始まって以来大がかりな工事となったが、共用部と専有部の工事に修繕積立金を投入した。住宅金融支援機構からも借り入れた。

一方、すすき野第三住宅(横浜市青葉区)も昨年6月から12月にかけて、給排水管、給湯管、ガス管の更新工事を実施した。2億円の工事費がかかったが、規約を改正、専有部にも修繕積立金を投入した。

二つの団地とも、工事は成功したが、専有部の工事費負担について、どう考えて結論を出したのか検証したい。更に住戸内工事となった専有部の工事の実際を、詳しく報告する。

また、霧が丘グリーンタウン第一住宅(横浜市緑区)も、給排水管、給湯、ガス管更新工事を、来年から実施の予定で、準備作業に入っている。特に専有部の工事をめぐって、慎重な検討が続いている。

そんな3つの団地についての、給排水設備更新工事の実際をコンサルタント、管理組合、改修業者の取り組み、検討内容などを検証する。

※ 日住協厚木地区交流会

6月14日(土)1時半、鳶尾第2住宅管理組合集会所

※ 魁6月号の発行の検討

6月中旬に発行の予定。一括受電導入のマンションの事例などを紹介。

※ 7月支部会議

7月18日(金)18時～ かながわ県民センター9階

■ 横浜市マンション管理組合サポートセンター交流会

3月2日、4月6日、5月4日 に各区地区センターで開催。支部役員が参加。

■ かながわマンション管理組合ネットワーク理事会

3月28日、4月25日、5月23日、定例理事会開催、出席。



被災から4年へ、 解体された被災マンションの現場をみる

春にしては冷たい風が舞う。仙台市の郊外、宮城野区福室2丁目、東日本大震災で、損傷し、解体された14階建てのマンション、サニーハイツ高砂(189戸)の跡地。2年前建物は解体され、コンクリートの基盤だけが残された。

4月18日～20日に日本マンション学会が、仙台市の東北工業大学を主会場で開かれたが、その最終日、参加した約60名がバスで市内の4カ所の解体マンションの跡地を視察した。その3カ所目がサニーハイツだった。

サニーハイツは、1976年4月竣工。14階建て2棟、189戸、L字型で、エキスパンションジョイントで連結されていた。2011年の東日本大震災で、ジョイントが損傷、建物が傾いた。最初、半壊とされたが、全壊と診断され、地震保険5億1千万円が下りた。3.11当日、出先から帰って、遠方からマンションが傾いているのを見て、これは解体だな、と覚悟した、と元管理組合理事長。

4月29日に、第1回臨時総会を開き、建て替え、解体、修繕と管理組合の3案を出したが、全員が解体を選んだ。5月28日の第2回臨時総会で解体で全員合意した。ここで、地震保険5億1千万円、管理組合の積立金1億円余を組合員189戸に、300万円ずつ配布した。

その後、7月31日に総会で管理組合の解散決議をしたが、解体は公費解体に決まった。3億5千万の解体費だった。元理事長は2億円くらいかなと見積もったが、公費解体だからしかたがない、とした。

2012年10月、地上部分の解体工事が完了した。公費解体は、原則、建物部分の解体だけで、基礎は撤去しないという。サニーハイツも、基礎が埋まったままだ。今後、敷地の売却が残っているが、一部住民が異論を唱えて、まだ売却が決まっていない。

4カ所目の現場は、仙台市若林区新寺4丁目の第2旭コーラス。敷地面積は、663㎡。11階建て、地下1階。大震災翌年の12年3月に、解体の全員同意書面の集約が完了、公費解体の申請を出し、平成13年9月に、

建物部分の解体が完了した。現場には敷地売却の案内看板が立つ。まだ、売却先は決まっていない。地下1階部分には、3軒の飲食店が入居していたが、そのまま残され、入口の階段が封鎖されたままだった。「基礎が残されているし、その分を減額されると売却価額も大幅に減額されてしまう」、と関係者は厳しい表情だった。



サニーハイツ高砂のマンション解体跡地で元理事長の説明を聞く参加者ら
＝仙台市宮城野区で

(川上 湛永)