

Pacific Net

マンションの「共用部分」と「専有部分」(水回り・給排水管編)



むかしも、いまも、これからも 100年企業を目指して—⑥ エネルギー事業と太平洋興発



苫小牧西港貯炭場

国内炭から 海外炭の輸入へ

太平洋興発のエネルギー事業は、太平洋炭鉱の石炭を販売する会社として発足したことが始まりである。当初は国内炭のみを扱い、販売先は火力発電向けの大口ユーザーを主としていたが、徐々に小口ユーザーへも取り扱いを広げていく。昭和57年頃からは海外炭の輸入を開始。今では取り扱いの約90%以上が海外炭となっている。石炭の販売には流通業務と貯炭場管理の業務が欠かせない。現在、太平洋興発では輸送船を2隻保有し国内炭の輸送、並びに苫小牧西港・釧路港ほかで貯炭場を管理している。太平洋興発の強みは、貯炭場で管理する石炭をユーザーの使用方法に合ったブレンドをして出荷していることである。近年では夕張で選炭後の土砂(スリ山)から最新の選炭機で石炭を再選別するプロジェクトに参加するなど、創業から石炭と共に歩んできた企業として、改めて「石炭」というエネルギー資源に向き合っている。

不動産事業

不動産の売却・購入は、おまかせください。

■企画営業課(分譲・仲介・賃貸・保険)/TEL 011-251-1203

マンション管理事業

マンション管理40年以上の実績を活かします。

■マンション管理課/TEL 011-281-5381

マンション修繕等のお手伝いをします。

■建築課/TEL 011-281-5381

エネルギー事業

一般産業向けに石炭エネルギーを供給。

■燃料部札幌事務所/TEL 011-251-1204

シルバー事業

快適なシルバーライフをお手伝いします。

■太平洋シルバーサービス北海道/TEL 0154-46-8811

グループ企業

太平洋石炭販売輸送(株)/(株)太平洋製作所/太平洋運輸(株)/訓子府石灰工業(株)/まりも交通(株)/
(株)エイチ・シー・シー/(株)太平洋シルバーサービス/(株)太平洋シルバーサービス北海道/太平洋フーズ(株)

豊かな暮らしのために

太平洋興発株式会社

東証一部上場

太平洋興発札幌支店

よくあるトラブル事例

事例1 排水枝管からの水漏れ



台所や洗面所、お風呂などの排水を本管へつなぐ枝管からの漏水です。主な原因はジョイント部の経年劣化が多く、この場合は主に**枝管部分を修理することが多い**です。

専有部分の修理 → 費用は個人負担

事例2 メーターボックス内からの水漏れ



メーターボックスを通る本管と枝管には、止水弁や減圧弁、水道メーター、水抜弁など様々なものが組み込まれています。ここから漏れるケースの場合は、**共用・専有どちらの箇所の修理が必要か**によって、費用の負担も変わってきます。

修理箇所によって個人と管理組合の負担

事例3 天井や壁からの水漏れ



排水本管から各水栓へつながる枝管からも漏れるケースも多く見られます。この場合、**修理するために漏水部分の壁や天井を開ける作業も必要**になる場合もあります。また、修理には階下や隣の方のご協力が必要になる場合もあります。

専用部分の修理 → 費用は個人負担

水漏れ事故で保険金は支払われるの？

水漏れが起きた場合、発生原因にもよりますが、加害者と被害者がいるような事故になると複雑なトラブルになるケースもあります。漏水事故を保険で対応するためには、右記の様な保険の加入が必要です。(通常、管理組合が一括で掛けています)



管理組合／施設賠償責任保険
居住者／個人賠償責任保険 など

これらの保険は、他人に与えた損害を賠償する保険なので、水漏れの**原因となったそのものの修理**(例えば、給排水管の修理など)や、**ご自分のお部屋の被害復旧工事**(例えば、クロスやフローリングの貼り替え)、**家財補償は対象となっていません**。修理費や復旧工事費、家財の補償は、ご自分で掛けている**火災保険**の補償内容によって支払われる場合があります。一度、保険証券を確認してみてください。



各種保険に関するお問い合わせはコチラ → **011-281-5381**

太平洋興発 札幌支店

資格取得者が
お答えします

保険担当 **菅野(かんの)**
一般社団法人日本損害保険協会認定
損害保険 トータルプランナー



共用部分と専有部分に関しては… お住いのマンションの「**管理規約**」をご確認ください。

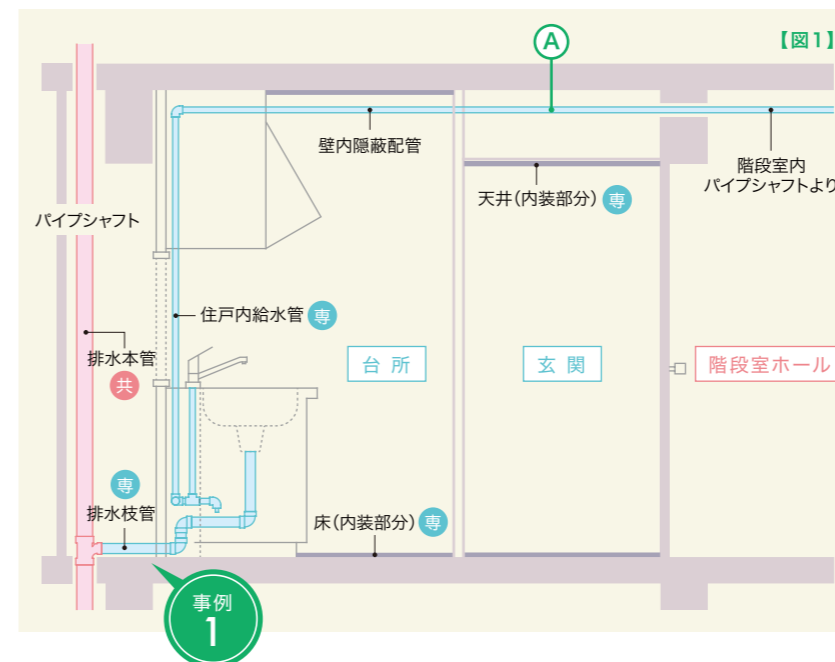


特集 マンションの

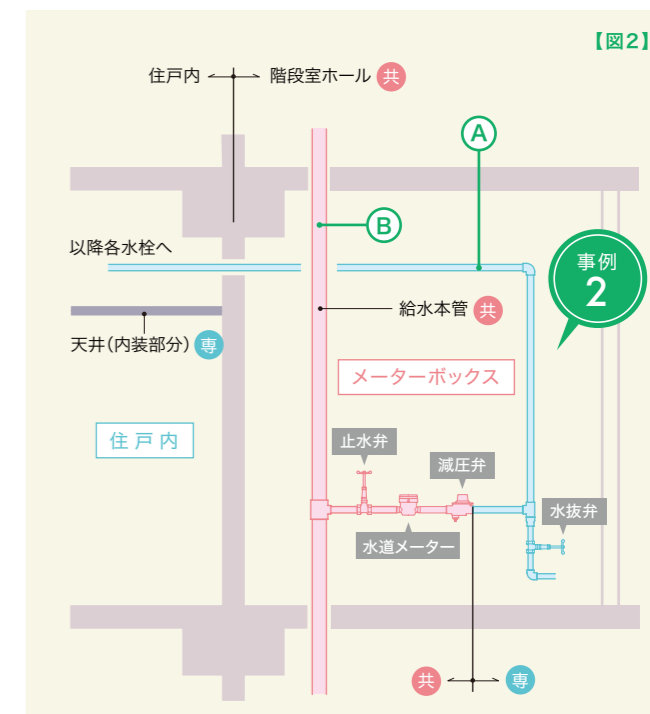
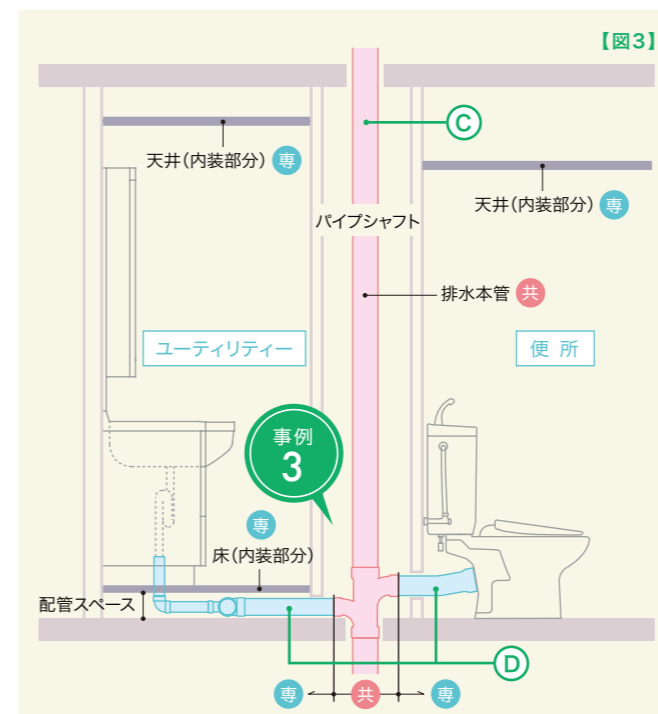
「共用部分」と「専有部分」

(水回り・給排水管 編)

水回りの共用と専有について
知っておきましょう!



マンションの「共用部分」と「専有部分」について、今回は、お問い合わせやトラブルが多く発生する給排水管など、水回りの共用と専有についてご説明します。基本的に上下水道や電力、ガスなどのライフラインの通り道(パイプシャフト内など)は共用部分となります。また、そこに通っている給排水の本管も共用部分です。本管から各戸へ別れる枝管に関しては通常、専有部分となっています。(図1〜3参照)この共用と専有の境界は組合によって個別に定めているケースもありますので、管理組合規約をご確認ください。



※管理組合の規約で確認が必要です。

共用 専有

札幌聖ミカエル教会

札幌市東区北19条東3丁目4-5

創成川通りの東側、二軒家やアパート、団地が数多く立ち並ぶ東区の住宅街に、ひと際目を引く教会があります。北海道に24ある日本聖公会に所属する教会のひとつ、札幌聖ミカエル教会です。青年寮や幼稚園が併設される敷地内に建つこの教会の礼拝堂が、実は歴史的、世界的に高い評価を受けている貴重な建築物であることをご存知でしょうか？

勾配が途中で変化する特徴的なシルエットの大屋根、室内に光を採り込むスリットを入れたレンガの側壁、木の素材感あふれるトドマツの太い丸太組、和紙貼りによる幾何学模様様のステンドグラスなど、完成から50年以上が過ぎた今なお変わらぬ優しさと美しさを醸し出す札幌聖ミカエル教会の礼拝堂は、近代建築の巨匠と呼ばれるチェコ出身の建築家アントニン・レーモンド氏の設計によるものです。2007年には「第13回札幌市都市景観」を受賞、同年「札幌景観資産」に指定されました。

設計を手がけたアントニン・レーモンド氏は、大正8年に旧帝国ホテル設計監理のためフランク・ロイド・ライトとともに来日しました。大正10年に日本事務所を開設し第二次世界大戦中に一時帰国したものの、戦後再び日本へ戻り、数多くの名建築を残しています。この礼拝堂がレーモンド氏の手によってつくられることになったのは、1954年に聖ミカエル教会の司祭に赴任したロタツカー師が、レーモンド氏の作品の一つであった東京の聖アルバン教会を訪れ大変気に入り、彼のアトリエを訪れたことがきっかけでした。この礼拝堂はレーモンド氏が札幌

で手がけた二つ目の建築でしたが、彼の作品として今北海道に現存する唯一の建築です。

建物の中は、北側に玄関と会衆席、南側に小礼拝室と納骨室を配置し、会衆席後方から優しい陽光が射し込むような設計になっています。妻面開口のガラス窓は、円と正方形をモチーフにした幾何学模様の和紙が貼られており、これはレーモンド氏の夫人、ノエミ氏のデザインによるものです。

実際の建築にあたっては、当時レーモンド氏に師事し日本事務所を腕を磨いていた梶本尚揮氏がレーモンド氏のスケッチをもとに模型や図面の作成を行い、施工は竹中工務店設計部の上遠野徹氏と畑中健司氏が担当しました。当時、竹中工務店北海道営業所の家族寮が建設予定地にあつたことから、上遠野氏は出勤前に現場をチェックし、図面の不明点などはその都度レーモンド氏に電話や手紙で確認しながら作業を進めたといえます。当初のレーモンド案では積雪加重が不十分だったことから、より太い部材への変更を申し出、ロシア産トドマツを探し出した

のも上遠野氏です。この礼拝堂

の素晴らしさが語られる時しばしば、一見乱暴に感じられる丸太とその半割をボルトで締めつけるトラス構造が挙げられますが、これも上遠野氏の匠の技によるものでした。

「自然は人工よりはるかに美しい、簡素と軽快は複雑なものより美しい、節約は浪費より美しい」という美的見地の原則から斬新なアイデアを結実させたこの礼拝堂は、毎週日曜日に行われている礼拝のほか、それ以外の日にも見学に入ることが可能です。ぜひ一度足を運んでみてはいかがでしょうか。



参考資料：札幌市ホームページ/株式会社レーモンド設計事務所ホームページ/札幌聖ミカエル教会ホームページ/Gallery Aホームページ「札幌ミカエル教会とアントニン・レーモンド展」

ご存知ですか？

“カーペット編”

汚れや痛みやすいカーペットも、ちょっとしたメンテナンスでキレイが持続！簡単なお手入れ方法をご紹介します。

家具の置きあとのへこみはスチームアイロンで

用意するもの ・衣類の柔軟仕上げ剤 ・古歯ブラシ ・タオル

- 1 水に溶かした衣類の柔軟仕上げ剤を古歯ブラシなどでカーペットのへこみに染みこませます。
- 2 水にぬらしてしぼったタオルをへこみにあて、強く押しつけてスチームアイロンの蒸気で蒸します。
- 3 カーペットのへこみを古歯ブラシなどでブラッシングして起こし、布でからぶきしてよく乾かします。



参考：「自分でできる家のメンテナンスとクリーニング」香取弘子 著(成美堂出版)

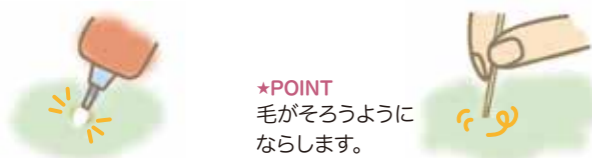
豆知識

穴のあいた焼き焦げは繊維を植毛

用意するもの ・カッターナイフ ・ハサミ ・木工用接着剤 ・つまようじ

- 1 焦げて変色した繊維を、カッターナイフやハサミできれいに取り除きます。
- 2 家具の裏など、同じカーペットの目立たない部分で、焼け焦げに埋め込む繊維をカッターナイフでそぎとります。
- 3 焦げ穴の七分目ぐらいまで、木工用接着剤を注ぎ込みます。
- 4 集めた繊維を毛玉にして、つまようじなどで焦げ穴に埋め込んで平らにします。

★POINT
毛がそろうようにならします。



①月替わりのお任せコース(4品):3,500円 ②パテ ディ カンバーニャ:650円
③インカのめざめのニョッキ フォンティーナチーズソース:1,200円 ④イタリアンワイン(150種以上):1,900円～ ⑤店内にはこだわりのワインがたくさん陳列されています。⑥イタリア国旗が目印のお洒落な外観。 ※価格は税込みです。



- 札幌市中央区南7条西5丁目1-8
- TEL 011-200-0024
- 営業時間/18:00～翌2:00(L.O.1:00)
金・土曜 17:00～翌3:00(L.O.2:00)
- 定休日/毎週日曜日・祝日・年末年始



クオーレ ディ イスツイ
cuore di issui

ススキノの南7条通りに面したイタリアンのお店。シンプルでおしゃれな外観とイタリア国旗が目印です。店内は広く、カウンター12席、テーブル24席。イタリア産ワインを150種以上も取り揃えています。一次会でも二次会でもOKなススキノ奥の隠れた名店です。

【1】外部専門家の活用等
 (背景)マンション入居者の高齢化等を理由とする管理組合の役員成り手不足、一方でタワー型マンションに代表される大規模化・投資目的に購入される方々等マンションを取り巻く複雑な環境変化があり、このような問題に対応するため区分所有者以外の外部専門家が管理組合の運営に直接関与することができる条項が盛り込まれました。

【2】改正の動き
 現在のマンション標準管理規約は、関係法令である「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(「マンション建替え円滑化法」)、「改正区分所有法」が施行されたことを踏まえ、平成16年・23年・28年に改正されております。

【3】平成28年3月の主な改正ポイント
 (背景)マンション入居者の高齢化等を理由とする管理組合の役員成り手不足、一方でタワー型マンションに代表される大規模化・投資目的に購入される方々等マンションを取り巻く複雑な環境変化があり、このような問題に対応するため区分所有者以外の外部専門家が管理組合の運営に直接関与することができる条項が盛り込まれました。

【4】その他の改正点 項目ごとに列挙
 ・議決権割合
 ・理事会の代理出席
 ・管理費等の滞納に対する措置
 ・マンション管理状況などの情報開示
 ・その他所要の改正

【5】各マンションの管理規約との関係
 標準管理規約の改正が行われても直ちに在住まいのマンション管理規約に反映されるわけにはありませんが、管理規約の見直しを行うきっかけになるかと思われ、お住まいのマンションの実態に即し、必要と思われる箇所については、理事会・規約検討委員会等の機関で検討されてはどうか。

マンション法律相談室

この法律相談室では、マンション生活における様々な疑問に法律上の視点でお答え致します。



「住まいの疑問、聞いてみよう!」
 (標準管理規約条文) 第3節 役員
 第35条 管理組合に次の役員を置く。
 (役員)
 ●新設
 外部専門家を役員として選任できることとする場合
 2 理事及び監事は、総会で選任する。
 3 理事長、副理事長及び会計担当理事は、理事のうちから、理事会で選任する。
 4 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法については、細則で定める。
 【2】コミュニティ条項等の再整理
 (背景)日常的なトラブル防止や防犯の観点から、良好なコミュニティの形成は大切としながらも、一方で任意団体である町内会・自治会等に支出する町内会費等については管理費と明確に区分すべきとされました。このように適切な峻別を行えば、町内会費の代行徴収や自治会が行う防災活動との連携を行うことは差し支えないといえます。旧標準管理規約(管理費)第27条第10号、(業務)第32条第15号を削除し、以下の条項を設けました。
 (標準管理規約条文) 第2節 管理組合の業務
 (業務)
 第32条 管理組合は、建物並びにその敷地及び附属施設の管理のため、次の各号に掲げる業務を行う。
 (省略)
 ●新設
 十二 マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務

借りたい

太平洋興発が所有・管理する賃貸物件のご紹介

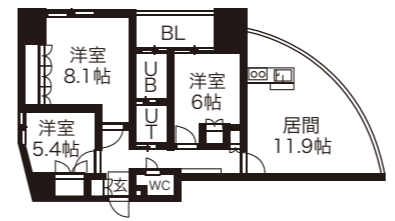
物件紹介

※家電付きにも対応します。詳しくはお問い合わせください。

アーデン宮の森



■所在地/札幌市中央区宮の森2条5丁目2-1
 ■交通/地下鉄東西線「西28丁目駅」徒歩4分
 ■タイプ/3LDK
 ■面積/52.16㎡~113.22㎡
 ■階数/地上11階建 22戸
 ■築年月/平成18年
 ■賃料/106,000円~
 ペット可(犬・猫)



クラッセ円山 WEST



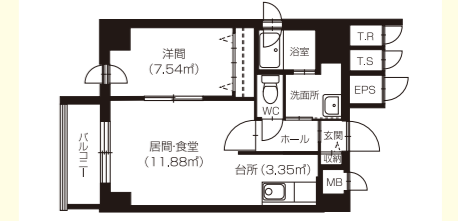
■所在地/札幌市中央区北5条西23丁目2-8
 ■交通/地下鉄東西線「西28丁目駅」徒歩8分
 ■タイプ/1LDK
 ■面積/31.28㎡
 ■階数/地上11階建 31戸
 ■築年月/平成19年
 ■賃料/62,500円~



LEE SPACE N4



■所在地/札幌市中央区北4条西11丁目39-2
 ■交通/地下鉄東西線「西11丁目駅」徒歩11分 JR「札幌駅」徒歩12分
 ■タイプ/1LDK
 ■面積/32.98㎡~34.63㎡
 ■階数/地上11階建 40戸
 ■築年月/平成19年
 ■賃料/57,000円~
 インターネット無料 Wi-Fi対応



ドーリス札幌

■所在地:札幌市東区北17条東1丁目1-17
 ■交通:地下鉄南北線「北18条駅」徒歩6分、地下鉄東豊線「北13条東駅」徒歩8分
 ■タイプ:1LDK ■面積:34.06㎡~34.91㎡ ■階数:地上10階建69戸 ■築年月:平成16年 ■賃料:45,000円~
 インターネット無料 Wi-Fi対応



アリスナー B・L・D

■所在地:札幌市中央区北3条東2丁目2-7
 ■交通:地下鉄東豊線「さっぽろ駅」徒歩5分、地下鉄東西線「バスセンター前駅」徒歩10分
 ■タイプ:1LDK ■面積:38.96㎡~39.21㎡ ■階数:地上10階建27戸 ■築年月:平成18年 ■賃料:60,000円~
 都心



HOPE 月寒中央A・B・C

■所在地:札幌市豊平区月寒中央通8丁目1-2
 ■交通:地下鉄東豊線「月寒中央駅」徒歩1分、地下鉄東豊線「福住駅」徒歩12分
 ■タイプ:1LDK ■面積:31.7㎡ ■階数:地上5階建57戸(3棟) ■築年月:平成22年 ■賃料:45,000円~
 駅近



カレラ 月寒中央

■所在地:札幌市豊平区月寒中央通8丁目1-1
 ■交通:地下鉄東豊線「月寒中央駅」徒歩2分、地下鉄東豊線「福住駅」徒歩13分
 ■タイプ:1LDK ■面積:31.7㎡~32.16㎡ ■階数:地上5階建19戸 ■築年月:平成23年 ■賃料:45,000円~
 駅近

MS NEWS

2/25 土

パシフィック星置ヒルズで「高齢者マンションライフ勉強会」を開催しました。

場所/パシフィック星置ヒルズ 集会室(札幌市手稲区稲穂1条7丁目2-1) 時間/10:00~12:00

【参加者・人数】 マンション123戸に案内 26世帯28名の参加(全体の21%)

【講演内容】

■講演1 「高齢者の現状とこれからについて」

NPO法人シーズネット 副理事
 杉谷 憲昭氏

■講演2 「専門機関の立場から」

社会福祉法人札幌手稲区社会福祉協議会(社協)
 小野寺 敦氏

【講演後記】

今回の勉強会では、三つの老い(人・マンション・地域)、「高齢者を孤立させない」取組み、社協の「福まち活動」等について、参加者から高い関心が寄せられていました。講演終了後の、ご質問・ご意見・ご相談でも「今後も続けて欲しい」「集会室の利用方法を教えて」「月一回、集会室で体を動かす取組みをして欲しい」等、具体的なご意見もいただきました。太平洋興発は今後も、行政やNPO法人等と連携して「見守り・支え合う」取組みのご提案を、理事会様とご相談の上、進めていく予定です。



杉谷氏:孤立させない、見守り、支え合い



小野寺氏:「福まち活動」等について

貸したい・売りたい

転勤や住み替えでお部屋を貸したい・売りたいお客様へ



入居者の募集からお部屋の管理、売却まで責任を持ってサポートします。
 ぜひ太平洋興発におまかせください!

お気軽に下記までお問い合わせください

お問い合わせはコチラ → 011-281-5393

太平洋興発 札幌支店 [担当:大坂・松田・鶴岡]

太平洋興発札幌支店 賃貸

検索