

Pacific Net

マンションの「共用部分」と「専有部分」



むかしも、いまも、これからも 100年企業を目指して—④— 時代のニーズに対応した不動産業へ

◆当時のマンションのカタログ◆



パシフィック札幌第一



パシフィック西岡
全戸住宅金融公庫融資付

昭和45年に合併して誕生した太平洋興発株式会社は、その年に釧路と東京から社員を札幌に駐在させ販売した「パシフィック札幌第一」が札幌でのマンション分譲の第一号となる。さらに北海道支社を釧路から札幌に移転した昭和48年、開発販売した「あかしやタウン屯田」が札幌支店として宅地分譲の第二号となる。そして昭和48年の暮れ、第一次オイルショックが日本を襲う。翌年6月には石油と電力の消費制限により、景気が一気に下がり、さらに国土利用計画法が施行され不動産業界は大打撃を受けることとなる。だが社内での合理化や事務所の移転などで切り抜けた後、景気は好転し、その後宅地開発事業は順調に成長することとなり、マイホームブームもあって販売当日は大盛況であった。その後はマンション開発に移行し、アカシヤコート、パシフィックシリーズの建設・管理を主に手がけていくこととなる。

宅地分譲から
マンション開発へ

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。
■燃料部札幌事業所 / 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)



Pick up! バルコニーの場合

バルコニーなどは区分所有者に独占的に使用権がありますが、区分所有権があるわけではありません。専用使用権と専有部分(区分所有権のある部分)の取り違えからベランダやバルコニーなどを使用する際にトラブルが起こりやすくなっています。プランターなどを置いてガーデニングをしたり、タイヤを置くなど、災害時の避難経路を塞ぐトラブルや、水を流す、手すりに布団を干すなど、美観や階下に迷惑となる事例もありますので、今一度、バルコニーの専用使用権について確認していきましょう。

“バルコニー”での禁止例 NG



水を流す(水かけ掃除禁止)

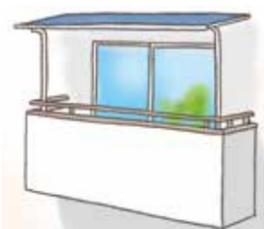
※下階に水がかかるため



網戸に水をかけて清掃する



落下の恐れのある物(布団など)



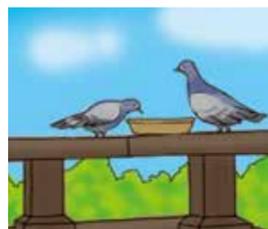
増築(サンルームなど)



物を置く(タイヤ、物置、大きな鉢植えなど)



火気の使用(床材が燃えるなど)



鳥に餌をやる



イルミネーションの設置

◆専有・共用部分に関する問合せの多い物



3室ファン

専有部分ですので、各自で管理が必要です。



内窓(ガラスを含む)

内窓は専有部分です。独自に交換も可能です。



外窓ガラス(戸車含む)

共用部分ですが、故意に壊した場合は修理費用の負担が必要ですよ。



網戸

専用使用権がありますので、補修は各自でおこなうのが基本です。



網入りガラスの割れ

経年劣化のサビによる割れは、管理組合が負担するのが基本です。

不明な点は…

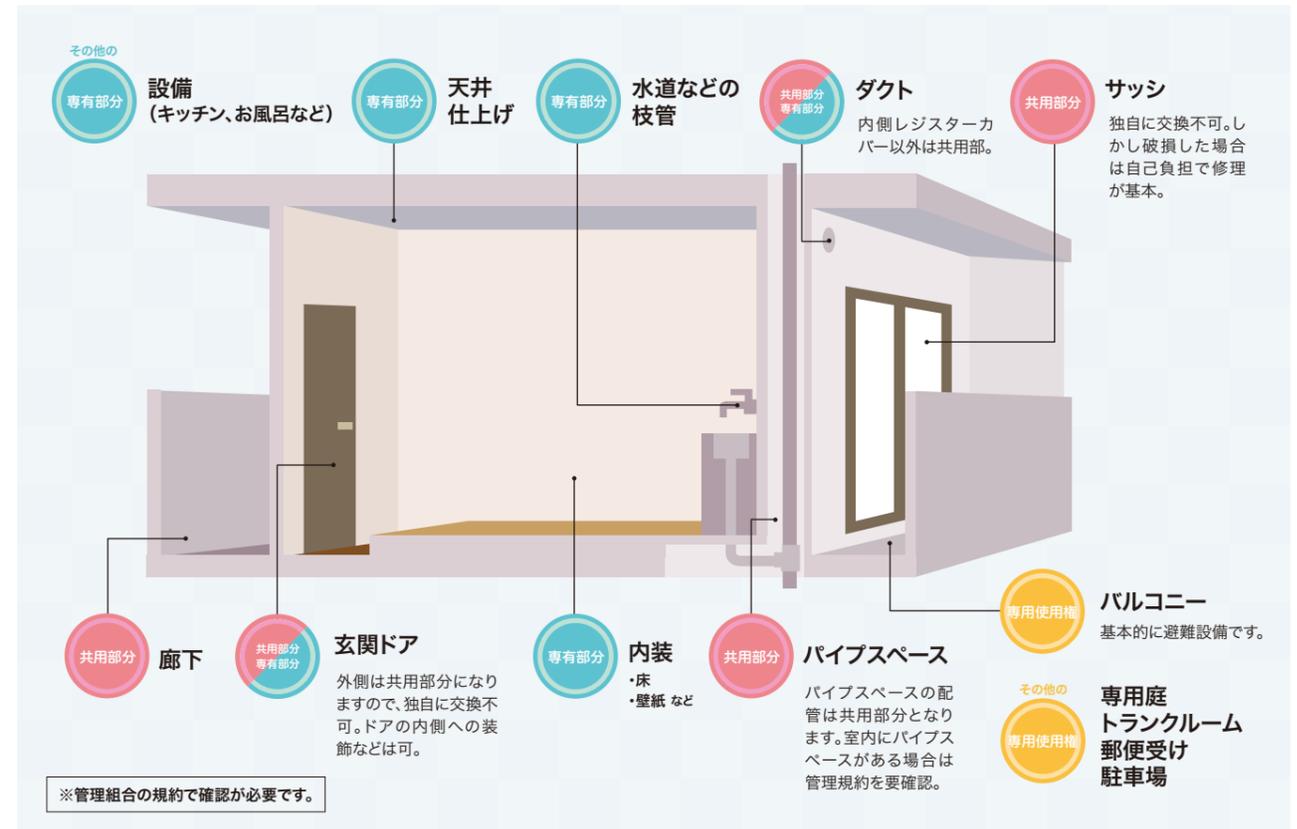
お住いのマンションの「**管理規約**」をご確認ください。

特集



覚えておきましょう!

マンションの「共用部分」と「専有部分」



「共用部分」と「専有部分」の違いや「専用使用権」についてご存知ですか?

専用使用権

共用部分の一部を特定の区分所有者が独占的に使用できる権利が、「専用使用権」です。例えば、専用庭、トランクルーム、郵便受け、バルコニーなど。



専有部分

壁や床、天井に囲まれた居住空間のこと。壁や床、天井を形成しているコンクリート以外の部屋側の空間のこと。修繕は基本的に個人でおこないます。

共用部分

エントランス、共用廊下、屋上など専有部分以外の建物部分のこと。エレベーターや電気給排水などの共用設備も含み、修繕は主に管理組合がおこないます。なお、消耗品は個人で修繕することになります。

マンションにお住いの方であれば「共用部分」と「専有部分」という言葉を一度は耳にしたことがあると思います。しかし十分理解しているつもりでも、大規模修繕やリフォームの際に、誰が負担する箇所か? このリフォームって良いの? など疑問に思うことも多いのではないのでしょうか。また専有部分と間違われやすい共用部分の「専用使用権」はマンション規約や住民間の認識の違いもあって、トラブルが多い箇所です。今回は「共用部分」と「専有部分」の区分けと、共用部分の中でも使用者が限定される「専用使用権」について簡単な例と合わせてご説明します。

※写真はすべてイメージです。

豊平館

札幌市中央区中島公園1番20号

札幌都心にありながら豊かな緑があふれる中島公園。広い並木道を歩き、趣ある日本庭園を抜けると、ひととき爽やかな白とブルーの洋館が目に入ります。今年6月に4年に及ぶ保存活用工事を終えてリニューアルオープンしたばかりの豊平館です。国の重要文化財に指定され、昼はミュージアム、夜は貸室として結婚式や会議など様々な用途に利用される豊平館。その歴史は古く、始まりは明治時代にまで遡ります。

豊平館は、明治維新のあと北方開拓のために設けられた開拓使により、北海道の宿泊施設の必要性の高まりにこたえる洋風ホテルとして中央区北一条西一丁目（現在の市民ホールの位置）に建築されました。完成後の明治14年、明治天皇の北海道行幸の行在所にあてられ、以降、大正、昭和の3代に渡り天皇陛下行幸の際の行在所となった由緒ある建物です。設計を手がけたのは、開拓使工業局管轄課の安達喜幸。開拓使の本庁舎や、あの時計台の設計をしたことでも知られる、明治を代表する建築家です。平成24年から続いた工事で、外観から内観、部屋の二つまで建設当時の状態が復原されており、今の豊平館を見るとその当時の空気感をありありと感ずることが出来ます。

まず何より特徴的なのが白とブルーの爽やかな外観。昭和58年に北大工学部の田畑氏らによって行われた外壁塗装の成分分析により、創建当時の塗料が「ウルトラマリンブルー」であることがわかりました。「ウルトラマリンブルー」はアフガニスタンを産地とするラピスラズリと

いう鉱物の代用品として合成されたもので、日本にはなかった輸入品です。館内には、ラピスラズリの原石を砕いた石の見本が展示されています。外観正面中央の棟飾りと左右の破風飾りには、五稜星があしらわれており、これは開拓使の建物であることを示すシンボルマークです。館内へと入るとそこは、時を明治の欧化政策の最中まで巻き戻したような異空間。厚い真つ赤な絨毯を筋状に敷いた階段は美しい曲線を描き、暖炉は、大理石と漆喰塗りですらえた重厚な意匠のマンテルピースを構えています。広間や各部屋には、ガス式のロースク灯

だった豪華なシャンデリアが輝き、その吊元の天井中心部には漆喰を盛りつけて描いた花や果物の伝統模様が飾られています。模様モチーフは部屋ごとに異なり、「百合」「葡萄」などそのままの部屋の名前となっています。その一室では、「幸せの記録」として、豊平館が現在のこの場所に移築された昭和33年から始まった結婚式場としての利用の記録を見ることが出来ます。昭和42年頃までの豊平館は、年間1、000組

以上が式を挙げる、札幌市内で最も多くの挙式が行われる会場でした。ふと「幸せの記録」に足を止めれば、若かりし日の知り合いを見つかったり、あるいは、初々しかったご自身の姿と出会うこともあるかもしれません。

そのほか、豊平館には、挙げればきりが無いほど長い歴史の中の貴重な財産がまっています。市民憩いの中島公園で、ぶらり明治から現在まで時代を散歩できる場所。新しくなった懐かしい豊平館に、ぜひ一度足を運んでみてください。



参考資料：
豊平館ホームページ
豊平館パンフレット
札幌文庫15巻「豊平館・清華亭」

ご存知ですか？

“クッションフロア編”

クッションフロアの合わせ目や隅のハガレは気になるところ。ハガレを直す簡単お手入れ方法をご紹介します。

用意するもの
・合成ゴム系接着剤
・住宅用洗剤
・ヘラ/割り箸
・シームシーラー
・古歯ブラシ
・ぞうきん

1 はがれたクッションフロアや床下地の汚れを、古歯ブラシやぞうきんで取り除いてキレイにします。



★POINT
汚れがひどい場合は、住宅用洗剤を使います。

2 はがれたクッションフロアをドライヤーで温めてやわらかくします。



★POINT
折れぐせがついた部分は、特によく温めてください。

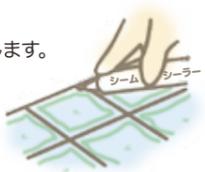
3 合成ゴム系の接着剤をクッションフロアと床下地の両方にヘラや割り箸などで薄く伸ばし、少し乾いてきたら強く押し付けます。



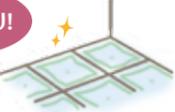
★POINT
はみ出た接着剤はすぐに拭き取ってください。

4 接着剤が乾くまで本などで重石をしておきます。

5 仕上げにホコリや水が入らないよう継ぎ目にシームシーラーを注入して接合します。乾くまで1時間ほど踏まないように。



出来上がり!



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)



①地下の一番奥にある店舗。赤いタペストリーが目印 ②とろチャーシューに白髪ネギを添えた「麻ほろ」980円(数量限定) ③広々とした店内 ④創業以来の定番メニュー「とろチャーシュー定食」980円 ⑤夜限定メニュー「つけ蕎麦」720円 ⑥鶏ガラスープで煮込んで特製タレに漬け込んだ「串焼きチャーシュー」580円



土居卓 店長

●札幌市中央区北2条西3丁目1-29 タケサトビルB1
●TEL 011-596-6655
●営業時間/昼 11:30~16:00(LO.15:30)
※土曜日は昼のみ 夜 17:30~22:00(LO.21:30)
●定休日/日曜日、祝日



自然派らーめん処
麻ほろ札幌店

<http://www.shizenhamahoro.com>

今年の7月11日から移転オープンした麻ほろ。小樽の有名老舗ラーメン店ですので、ご存知の方も多いでしょう。自家製麺と化学調味料に頼らず、完全無添加のこだわりのラーメンやチャーシューは絶品。店内は広く居心地が良いお店です。

※価格は税込みです。

1 シェアハウスについて
 シェアハウスとは「貸しルーム」ともいえる、法律的な明確な定義はないようですが、一般的に「リビングや台所、浴室などを共有し各住人の個室をプライベート空間とする共同生活スタイル」とされます。

2 シェアハウスの適法性
 ●国土交通省平成25年9月6日「違法貸しルーム対策に関する通知」は、多数の居住実態がある「貸しルーム」は、建築基準法上の「寄宿舍（2条2号）に当たり、部屋は「居室（2条4号）に当たるとしている。

この場合、防火関係規定の他、採光、間仕切壁等に関する基準を満たす必要がある。

●旅館業法との関係では、シェアハウスでは利用者との間に賃貸借契約があるとされる（東京地方裁判所平成27年7月16日判決）。シェアハウスは、生活の本拠を置くことが想定されているので、そのような運営をしている限りは旅館業法という旅館業に当たらず、賃貸借と考えられる。

Q 最近、シェアハウスが話題になっていますが、分譲マンションではどのような点が問題になるのでしょうか。

A 比較的新しい話題ですので、現状での問題点を指摘したいと思います。

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。



4 今後の対応
 判決が先例となり、上記事例のような場合の違法性認定は容易にはなりません。各マンションにおいて「住戸」のみに不特定多数の人の出入りが多い等、不審な点があれば入居者名簿等の確認を管理組合に申し出る必要があるかもしれません。

3 裁判例の紹介
 平成27年9月18日 東京地方裁判所判決

【事案の概要】
 東京都荒川区の分譲マンションの一室が管理規約に反して間仕切りで分割された「脱法ハウス」として貸し出されたとして、マンションの管理組合が部屋を所有する法人を相手取り、シェアハウスとしての使用差し止めを求めた。

【裁判所の判断】
 ●管理規約にいう「住宅」とは「本件のマンション構造等からして「単身者または一つの共同体として継続的に同居生活を営む者が生活の本拠として使用することが想定されている。」
 ▼つまり、管理規約は「もっぱら住宅として使用する」と定めており、組合側は「通常の住宅賃貸とは全く異なる」と訴えた。
 判決は、部屋の使用状況について「全く見知らぬ者同士を含む最大10人が、窓もない2畳程度のスペースで寝起きしている。管理規約が定めた「住宅」には当たらない」と判断し、間仕切りを撤去するよう命じた。

マンション管理組合の管理者が、区分所有者によるいわゆるシェアハウスの禁止等を求めた判例

アートを見つけに 芸術の秋

朝や夜の空気はひんやりと秋の気配を感じるようになってきました。駆け足で過ぎていく短い秋に美術館はいかがですか。札幌芸術の森美術館や北海道近代美術館では秋の特別展示が開催されています。ぜひこの機会に足を運んでみてください。

「見どころ」
 作品が生まれるまでに制作されたデッサンや習作、今まであまり公開されることがなかった師・メスキータの作品をあわせて展示します。



札幌芸術の森美術館
エッシャーの世界
開催期間 9月3日(土)～10月16日(日)
観覧料 一般1,300円(1,100円)、高大生700円(600円) 中学生500円(400円)、小学生以下無料

マウリッツ・コルネリス・エッシャー(1898-1972)は、いわゆる「だまし絵(トロンプ・ルイユ)」で知られています。エッシャーの生涯にわたる作品を、オランダのエッシャー財団所蔵コレクションを中心に、本展では最初期の肖像画や風景画から、不思議な生き物を描いたものやパターンを平面に充填した作品、そしてエッシャーの代名詞ともいえる不可能な遠近法によるだまし絵作品を紹介します。

▲《空と水 I》1938年
 All M.C. Escher works copyright © The M.C. Escher Company B.V. - Baarn-Holland. www.mcescher.com



次回展覧会
POWER OF PRINCESS
「ディズニープリンセスとアナと雪の女王展」
 平成28年10月26日(水)～平成29年1月15日(日)

札幌芸術の森美術館
 札幌市南区芸術の森2丁目75 電話011-591-0090
 9:45～17:00 会期中無休

●主催：札幌芸術の森美術館(札幌市芸術文化財団)、北海道新聞社、テレビ北海道
 ●後援：北海道、札幌市、札幌市教育委員会 ●特別協力：M.C.エッシャー財団(オランダ)
 ●企画・運営協力：株式会社キュレイトース

北海道立近代美術館 ゴジラ展 特撮映画のヴィジョンとデザイン

開催期間 9月9日(金)～10月23日(日)
観覧料 一般1,300円(1,100円)、高大生700円(600円) 中学生500円(400円)、小学生以下無料(要保護者同伴)

1954(昭和29)年、映画会社の東宝によって生み出されて以来、銀幕に投げられたその勇姿によって、水爆のような人類規模の災厄を生んだ科学技術への警鐘を鳴らし続けてきたゴジラ。映画は多くのジャンルの人々の手によって作り上げられるものですが、今回、美術館では「特撮(特殊美術、特撮美術)」とデザインの仕事に焦点を当てて、ゴジラに挑みます。



北海道立近代美術館
 札幌市中央区北1条西17丁目 電話011-644-6882
 9:45～17:00 月曜日(祝日の場合は翌火曜日)

●主催：北海道立近代美術館、北海道新聞社、北海道文化放送
 ●後援：北海道、北海道教育委員会、札幌市、札幌市教育委員会、北海道PTA連合会、北海道小学校長会、北海道中学校長会、北海道高等学校長協会、北海道私立中学高等学校協会、北海道私立専修学校各種学校連合会 ●協力：東宝、東宝映像美術、東宝アド

「ゴジラ スーツ」 映画「ゴジラvsデストロイア」1995年 TM&©TOHO CO., LTD.

TAIHEIYO KOUHATSU INC. 〒

管理マンションに新しく仲間が増えました。

じょうてつ真駒内南町ドエル

今年6月より弊社で管理をさせて頂くマンションに加わった「じょうてつ真駒内南町ドエル」。真駒内の整備された街並み建つ、バルコニーが素敵なマンションです。新築当時から住んでいる方が多いのは、環境の良い証ですね。藤田管理員が担当しております。お気づきの点がありましたら、お気軽にお問い合わせください。

バルコニーが特徴的な建物

真駒内川の遊歩道が近く自然豊かな環境

私が管理します!

Information

- 住所：札幌市南区真駒内南町4丁目5-5
- 建築年：1981年(昭和56年)1月
- 階建：5階建
- 総戸数：51戸
- 学区：真駒内桜山小学校／真駒内中学校

藤田管理員