

Pacific Net

特集 / マンションの「共用部分」と「専有部分」

春

Vol. 57

2019.4.1発行



暮らしのエネルギーを支える
事業活動を展開しています。

旧太平洋炭礦 炭鉱展示館にて

不動産事業

不動産の売却・購入は、おまかせください。

「パシフィックシリーズ」で培ったマンションの確かなノウハウ、「あかしやタウン」を代表する多数の土地売買の実績。太平洋興発はあなたの「売りたい・買いたい・貸したい」を力強くサポートします。

■ 企画営業課(分譲・仲介・賃貸・保険) / TEL 011-251-1203

エネルギー事業

一般産業向けに石炭エネルギーを供給。

大正9年(1920)、北海道釧路市に創業。約一世紀に渡りエネルギー分野で活躍してきました。海外から石炭の輸入・販売を積極的に進め、石炭エネルギーの供給により、暮らしを土台から支えます。

■ 燃料部札幌事務所 / TEL 011-251-1204

マンション管理事業

マンション管理45年の実績を活かします。

弊社は、札幌市内5700戸のマンションを管理。専門スタッフが対応します。

■ 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。

マンション管理部門と一体となり、専有、共有部の様々な修繕のご相談に対応します。

■ 建築課 / TEL 011-281-5381

シルバー事業

快適なシルバーライフをお手伝いします。

「シルバーシティ」(有料老人ホーム)は充実した設備と経験豊富なスタッフで、ご家族に代わり一人一人のニーズに合わせたきめ細かいサービスを提供することにより、いつまでも快適なシルバーライフをご提供します。

■ 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) / 訓子府石炭工業(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

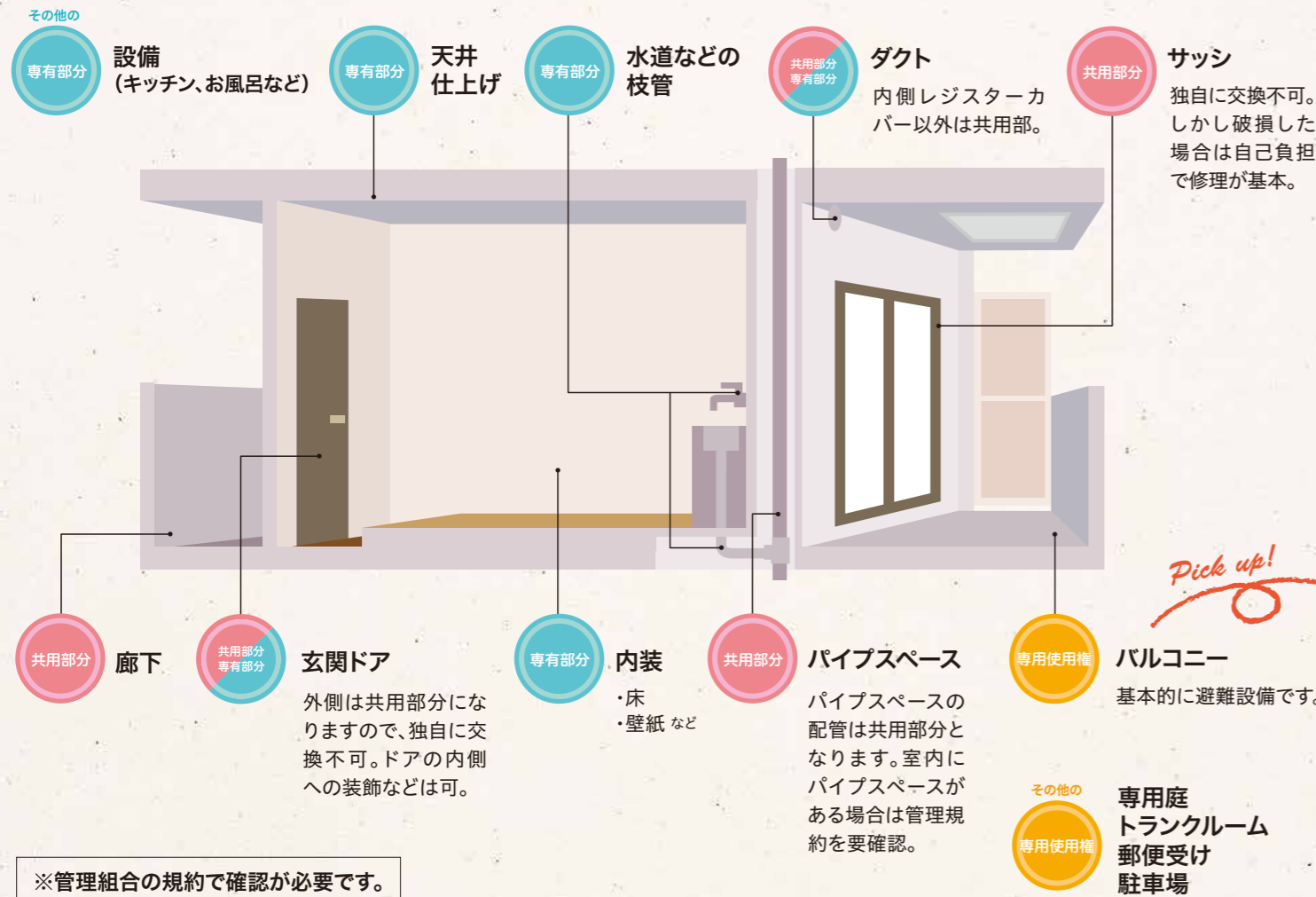
太平洋興発札幌支店

太平洋興発株式会社

札幌支店 / 〒060-0051 札幌市中央区南1条東1丁目2-1 太平洋興発ビル3F(代表) TEL 011-251-1201 FAX 011-231-1289 <http://www.taiheiyo-net.co.jp>

■ 本社 / 〒111-0041 東京都台東区元浅草2丁目6番7号 マタイビル6階 ■ 釧路支店 / 〒085-0018 釧路市黒金町7-4-1 太平洋興発ビル ■ 帯広支店 / 〒080-0010 帯広市大通南8-1-1 太平洋興発ビル

マンションの「共用部分」と「専有部分」



❖ 共用・専有部分に関する問い合わせの多い物



- 床(フローリング)**: 専有部分ですが、施工の可否や遮音等級等が決まっており、確認が必要です。
- 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**: 共有部分ですが、故意に壊した場合は修理費用の負担が基本です。
- 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。

Check!

国土交通省
『マンション標準管理規約(単棟型)』より
一部抜粋

(敷地及び共有部分等の管理)
第21条 敷地及び共有部分等の管理については、管理組合がその責任と負担においてこれを行うものとする。ただし、バルコニー等の保存行為(区分所有法第18条第1項ただし書の「保存行為」をいう。以下同じ。)のうち、**通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。**
※「通常の使用に伴う」保存行為とは、バルコニーの清掃や窓ガラスが割れた時の入替え等である。

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。

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？

- 共有部分**: 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。
- 共有部分**: 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。
- 専用使用権**: 共有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。

マンションにお住まいの方であれば「**共用部分**」と「**専有部分**」という言葉は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。

専用使用権

“バルコニー”での禁止例



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。

※写真はすべてイメージです。

明るく・楽しく・元気に 未来を生きる

第7回

columnist



● 榎木 泰子(かしきたいこ) ●
一般社団法人 終活マイライフ 代表理事
終活カウンセラー協会 上級インストラクター
エンディング未来ノート書き方認定講師
一般社団法人 終活協議会
心託コンシェルジュ・終活トータルガイド
身元保証認定員

未来希望をイメージ

皆さま、いかがお過ごしでしょうか？

北海道の閉ざされた雪の世界から、明るい日差しの中に春の息吹が感じられる今日この頃…。

何気ない日常の生活にも世情の変わりゆくスピードの速さに戸惑いと生きにくさを感じつつ「人生100年時代」への生き方と終い方のヒントを模索する毎日ではありませんか？

昨年、介護保険法が改定され8月の施行から介護認定の基準が厳しくなっているとお聞きしました。また、介護保険の負担も1割から2割、収入のある方は3割負担になっている方も増えています。

病院や施設に入所後、人生の最終段階をやっぱり自宅で過ごしたいと希望される方も多くいらっしゃいます。近年、行政・自治体の施策も、在宅看取りへ移行の傾向も見受けられます。医療と介護の現場連携が最重要事項になっています。

先日、在宅訪問医療にご尽力され多くの方の在宅看取りをされてこられた麻酔科医師の講演をお聴きする機会を頂きました。300名の参加受付に対し、450名もの市民の方々がご参加になられ、ご自身の終い方を考えているシニア世代の意識の高さを目の当たりに致しました。今の時代、核家族化が進み、おひとり様やおふたり様世帯が多くなり、終焉の在り方に不安・心配を抱えている方々が増えている現状

と意思表示の重要性も問われているように感じています。

ご相談者からよく聞かれる言葉に「家族に迷惑をかけたくない！」という「愛の心」が支えになっている心情が垣間見られます。私たち人間は、生まれる時に「命の期限」を携えてこの世に生をうけ家族に迎えられる。日々の生活の中で、楽しいこと、悲しいこと、苦しいこと、嬉しいこと 沢山の思いの中に、家族の歴史・絆と在り方が形成されて、時間空間の共有を重ねて感謝や信頼を築き描き続けた「家族」。

もしも病気になるって介助が必要になったら…あなたの人間の尊厳を保ちながら自分の最期をどう迎えるのか？大きな問いかけになっています。終い方・逝き方を考えることは、今の「生き方」と真摯に向き合うこと。人間の五感の中で最期まで研ぎ澄まされているのが

「聴覚」だそうです。

どうぞイメージしてみてください
くださいく病院のベッドから聞こえる「音」、自宅で静養している時の「音」、命の終焉・最期の一息まで幸せを感じ穏やかな心で、家族や大切な人に見守られて逝きたいのか？自分の思い希望・考えを伝えておくことも大事なことなのでは…。



絵《デルフィニウム》 榎木 博史

特殊詐欺にご用心！ 3

神奈川県内において新しい特殊詐欺の手口が確認されました。
特に高齢者が狙われるケースが多いので気をつけましょう！



「全国銀行協会」をかたる文書に注意

文書の内容：5月1日から元号改正による銀行法改正に伴い、不正操作防止用キャッシュカードへ変更する手続きが必要です。申込書に暗証番号等を記入しお使いのキャッシュカードを返送してください。



このような文書が届いたらまず最寄りの警察署に確認を。

太平洋興発(株)は、北海道警察本部より「特殊詐欺被害防止アドバイザー」の委嘱を受けております。この紙面を利用して北海道内で発生しています特殊詐欺に関する情報をお知らせいたします。

お問い合わせ 北海道警察本部 ☎011-251-0110 生活安全企画課 (内線3028)

表紙の写真



～新緑の北海道庁旧本庁舎～



北海道庁旧本庁舎

5月になるとカスミザクラや八重桜などで彩られる「北海道庁旧本庁舎」。1888年の完成から現在にいたるまで、北海道の歴史を見守ってきました。煉瓦造りの印象が強い建物ですが、明治時代のひずみガラスや、現在では貴重な石材となった石山軟石などが使用されており、随所にこだわりが見られます。

●所在地：
北海道庁旧本庁舎
札幌市中央区北3条西6丁目
8:45～18:00
TEL:011-204-5019(平日)
011-204-5000(土・日・祝日)

マンションリフォーム おすすめ商品紹介

新生活を迎える春に、快適な暮らしを応援する、おすすめのリフォーム商品をご紹介します。

ユニットバス LIXIL リノビオV



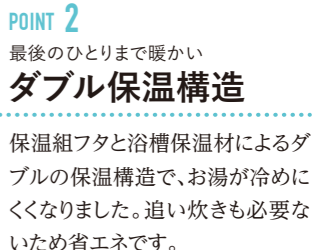
SYSTEM BATHROOM
RENOBIO
マンションリフォームシステムバスルーム リノビオ

いつもの入浴を特別な時間に変えるバスルーム。誰もが使いやすいユニバーサルデザイン設計と、お掃除を簡単にするたくさんの仕組みが人気です。

POINT 1
床の汚れと冷たさを同時に解決する
キレイサーモフロア
スポンジが溝の奥まで届く構造で、軽くこするだけで汚れがキレイに落ちます。また、独自の断熱層は足裏から熱を逃しません。



POINT 2
最後のひとりまで暖かい
ダブル保温構造
保温組フタと浴槽保温材によるダブルの保温構造で、お湯が冷めにくくなりました。追い炊きも必要ないため省エネです。



POINT 3
お掃除ラクラク
くるりんぽい排水口
いちばん汚れる排水口を、いちばんラクにお掃除。排水口のゴミを排水時のお湯の流れでまとめる、エコでかっこいい機能です。



キッチン LIXIL シエラ



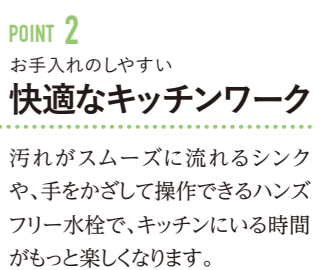
SYSTEM KITCHEN
Shiera

充実したオプションで、ひとりひとりのお気に入りキッチンをデザインできる。毎日過ごす場所だから、自分好みに居心地のよい空間をシエラで作りませんか。

POINT 1
お好みのキッチンに
簡単アレンジ
ベースのプランを選び、自分流にアレンジすれば、あなたにぴったりのキッチンが簡単に3ステップでプランニングできます。



POINT 2
お手入れのしやすい
快適なキッチンワーク
汚れがスムーズに流れるシンクや、手をかざして操作できるハンズフリー水栓で、キッチンにいる時間ももっと楽しくなります。



POINT 3 毎日が心地いい **ラクラクお掃除**
ガンコな汚れが気になるファンやシンクのお手入れも簡単に。手間いらずで、ずっとキレイが続きます。



札幌老舗紹介

3



時代の移り変わりを見つめてきた狸小路8丁目、創業から81年を数える島屋呉服店があります。迎えてく

島屋呉服店
住所／札幌市中央区南3条西8丁目11
島屋ビル1F(狸小路8丁目)
電話／011-251-3758
営業時間／10時～18時30分
定休日／日曜・祝日
(近期中に月曜祝日に変更予定)



れた三代目店主は、一度は他の仕事に就いたものの、お客様から「待っているよ」と声をかけられたことがきっかけで、お店を継ぐ決心をしたそうです。店主が三代目なら、お客様も三代。「祖母が着ていた着物のお直しをしてほしい」と訪れるお客様もいるなど、長い歴史を刻んできました。
着物にはいろいろな種類があり、反物からのお仕立て付きでも2万円台からと、手が出やすいお値段です。着物の一番の魅力は着てみたいとわからないので、先入観をなくして楽しむ人が増えてほしいとのこと。シミ抜きやクリーニングなどのアフターケアも万全で、馴染みになりたい名店です。



太平洋興発「リフォーム相談会」開催報告

太平洋興発の管理マンションにお住いの皆様へ日頃の感謝を込めて、株式会社i・e・sリビング倶楽部のショールームにてリフォーム相談会を開催しました。たくさんの方にご来場いただき、改めて厚く御礼申し上げます。

平成31年2月2日(土)・3日(日)
10:00～17:00
株式会社i・e・sリビング倶楽部
ショールーム「空間彩生STUDIO」にて

様々な相談の中でも、
ユニットバス交換に関する相談を
数多くいただきました。



管理会社が開催するリフォーム相談会のため、細かい点まで配慮したご提案が可能です。
リフォームをご検討の皆様は、次の機会にお気軽にご相談ください。