

smile^{スマイル21}21

vol.26 2011.10

エムエムエス
マンションマネージメントサービス株式会社

〒060-0061 札幌市中央区南1条西4丁目20
TEL 011-232-2588(代) FAX 011-232-2638
http://www.mms-jp.net/

円山動物園へ ようこそ! 新しい仲間たち

6月30日、上野動物園よりオスのマレーグマ「ウメキチ」が来園しました。1歳の「ウメキチ」はまだまだやんちゃ盛り。タイヤ等のおもちゃで元気いっぱいに遊んでいます。メスの「ウッチー」「ハッピー」と交代に、午後2時ごろより公開しています。

また、7月8日にはユーラシアワシミズクの「フクちゃん」と「ムーン」が来園。フクロウ類では最大級の大きさとなるユーラシアワシミズク。威風堂々とした迫力ある姿ぜひご覧ください。



マサイキリンの「ナナコ」と「ナナスケ」:写真提供 札幌市円山動物園

秋のイベント情報

◎円山動物園ファン感謝祭

10月8日(土)～10月10日(月・祝)の3日間、円山動物園ファン感謝祭を開催します。レッサーパンダ、シンリンオオカミなど、園内には動物を特集したブースが登場。また、10月9日(日)はアイヌみんぱくフェアin円山動物園を開催。シカ笛作成のワークショップ等を行います。(要事前申込)

◎Come 噛む動物園

11月8日の「いい歯の日」にちなんで、10月22日(土)9時から14時、歯に関するパネル展やクイズラリー、カバの歯磨き等を行います。

まだまだ続く ベビーラッシュ!

この春、ユキヒョウやキリンなどベビーラッシュに沸いた円山動物園ですが、まだまだ可愛い赤ちゃんが誕生しています。こども動物園ドサンコの森では6月初旬にエゾリスの赤ちゃん5頭が誕生、5月30日、7月19日にはエゾユキウサギの赤ちゃんが全部で5頭誕生しました。こども動物園ウサギ舎では6月15日に生まれた4頭のホーランドロップ(カイウサギ)の赤ちゃんをご覧ください。他にも今年4月にオープンしたは虫類・両生類館のセンターラボでは、ミツヅノコノハガエル、マダラヤドクガエルの幼体を展示しています。大人の個体との体の大きさの違いをじっくり観察してみてください。

円山動物園の館内案内の詳細と「今日のドキドキ体験メニュー」は、市コールセンターTEL.011-222-4894か携帯サイト: <http://www.maruyama-zoo.jp/dokical> で確認できます!



火災も、地震も、盗難も。
損保ジャパンなら、住まいの「もしも」に幅広く対応!



損保ジャパンの個人用火災総合保険
住まいのお守り
ほ〜む **ジャパン**
大切な「建物」と「家財」を守る、ワイドな補償が頼もしい!



建物を補償!

家財も補償!

地震にも対応!

賃貸住宅にお住まいの方は

損保ジャパンの個人用火災総合保険

住まいのお守り **ほ〜む** **ジャパン**



商品に関するお問い合わせ

●損保ジャパン公式 ホームページ「よくあるご質問」 お客さまよりいただいた「よくあるご質問」と損保ジャパンからの回答を、インターネットでご覧いただけます。

◆パソコン版はこちら <http://www.sompo-japan.co.jp>

損保ジャパン 検索

◆携帯電話版はこちら <http://m.sompo-japan.co.jp>

※モード、EZweb、Yahoo!ケータイ対応

※一部機種ではご利用いただけない場合があります。

株式会社 損害保険ジャパン

札幌支店 営業第二課
〒060-8552 北海道札幌市中央区北1条西6-2
TEL.011(281)8284

スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお応え頂いた方の中から抽選で「札幌市円山動物園招待券」をペア10組に「Fenwal製 住宅用火災警報器 煙感知器」を3名様にプレゼント!たくさんの応募お待ちしております!



Fenwal製 住宅用火災警報器 煙感知器

超小型、超軽量・スティックスタイルのデザインで、インテリアの邪魔をしません。4年に一度、市販のボタン電池(CR2477)を交換するだけの長期間使用可能で環境に優しく経済的です!



1組2名様(計10組)にプレゼント
円山動物園 無料招待券

smile21表紙にご協力いただいている円山動物園の招待券です。新しい仲間も次々に増え、見どころ満載です!

3名様にプレゼント

当選は商品の発送をもって替えさせていただきます。たくさんのご応募お待ちしております!(商品は選べませんので、ご了承ください。)

応募方法 郵送または、FAXにて受け付けます。

smile21に関するご意見・ご感想・お客様のお名前・ご住所・マンション名(号室)・ご連絡先をご記入の上、ご応募ください。

【応募方法】 右の応募ハガキに必要事項をご記入の上、郵送またはFAXにてご応募ください。

【締め切り】 2011年10月14日(金) 必着

●個人情報の取扱いについては、右記をご覧ください。

郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

札幌支店 承認
224

差出有効期間
平成24年3月26日まで
●切手不要●

北海道札幌市中央区南1条西4丁目20札幌エスワンビル4階
MMSマンションマネージメントサービス(株)
広報誌担当宛



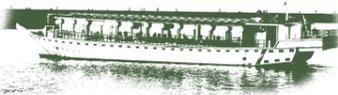
※プレゼント応募はFAXでも受け付けております。FAXの方は、裏面のアンケートにご記入の上、送信ください。

FAX 011-232-2638

個人情報の取扱いについて

ご提供いただいた個人情報は、広報誌発行・プレゼント送付の目的にのみ使用し第三者に提供・委託することはありません。上記に同意の上、ご応募下さい。個人情報の開示等につきましては、弊社ホームページにて、個人情報に関する「個人情報保護方針」を掲載しております。詳しくはホームページをご覧ください。(http://www.mms-jp.net/)

個人情報の取り扱いに関するお問い合わせ
MMSマンションマネージメントサービス(株) 個人情報管理責任者 マネージメント本部長
TEL.011-232-2588 受付時間 平日9:00~18:00



2つのクルーズ体験!

北海道でここだけ!!

港町小樽の海と運河を楽しむ

小樽湾構内をゆっくり90分で遊覧。サンセットや夜景の町並みはとっても綺麗。

小樽第三埠頭から、小樽の町やベイサイドを眺めながら遊覧するのが「小樽屋形船」。船の中は、畳敷きの和風のつくりで、女性や高齢の方などにうれしい仕様。掘りこたつが十席ほどあるので、ゆったりとくつろぎながら乗船を楽しむことができます。



料理は小樽の寿司の老舗店、「大和屋」特製。自慢のお寿司や旬の素材を使った天麩羅など和食を盛り合わせた、会食形式のお膳。お飲み物は、ビールやノンアルコールドリンクをご用意いたします。防波堤の中の運航のため、ゆれも少なく快適な屋形船体験が楽しめます。北海道では、唯一「ここだけでしか運行していない「屋形船」」。お仲間と一緒に、ステキな時間を過ごしてみませんか?



●屋形船は10月10日まで、カッターボートは10月16日まで運行です。

四季を通じて盛りだくさんのイベント

小樽では四季を通じて数多くのイベントが開催されます。その中でも最も大きいイベントの1つが、毎年7月下旬に3日間開催される『潮まつり』です。このお祭りでは、小樽市内外の企業や団体などでチームを結成し市街地を「おたる潮音頭」「潮おどり唄」を踊りながら練り歩く「潮ねりこみ」というメインイベントがあり、参加者は約6,000人にも上ります。最終日には大花火大会も行われます。



また、2月には北海道を代表する『小樽雪あかりの路』というイベントがあります。小樽のレトロな街並みや運河、廃線跡地を舞台に、浮き玉キャンドルやスノーキャンドルなどのろうそくの暖かな「ともしび」が小樽の古い町並みを優しく包み込みます。あなたも幻想的な世界を体験してみたいかですか??



各支店担当者(管理員・清掃員含む)が、各地域でのおすすめのスポットやお店を紹介していく企画! 第4回目は歴史的建造物が多く、日本有数の観光都市としても人気が高い小樽の町をご紹介します。

第4回 小樽編

はじめての方も地元の方も。



地元の魅力再発見!

北海道地域巡り!!



左ページの屋形船が出港します!

小樽で楽しみたい甘味

創業115年目の小樽の老舗店。小樽の代表的銘菓として知られる「花園だんご」は地元の方はもちろんのこと、観光客の方からも長い間愛されています。店内で味わうことも出来るので、ドライブ中にちょっと一息つきたいという際にも最適です。おだんごの他にも見ているだけでわくわくするような和菓子が充実!!特に季節のお菓子は要チェックです。



新倉屋 総本舗

住所:小樽市築港5-1
TEL:0134-27-2121
営業時間:8:30~20:00
HP:http://www.niikuraya.com/

食べておきたい小樽グルメ

明治45年建築の石造り歴史的建造物を改装して1996年にオープンしたワインカフェ&ワインショップ。カフェではピザやパスタを中心に地元の食材をふんだんに使ったワインに良くあうメニューを幅広くラインアップ。また、併設されるワインショップでは、地元の小樽ワインを中心に北海道産の美味しいワインを常時100銘柄以上品揃えしています。



「小樽バイン」

住所:小樽市色内1丁目8-6
TEL:0134-24-2800
営業時間:11:00~21:30 LO(ショップは10:00~22:30)
HP:http://www.otarubine.chuo-bus.co.jp/

小樽の歴史を感じる

国登録有形文化財の「旧青山別邸」。鯨漁で巨万の富を築き上げた青山家が贅の限りを尽くして建てた別邸です。豪華で美しい家屋の内装や展示品を見ると、鯨漁で栄えた小樽の街の興隆を感じることが出来ます。また、貴賓館では和風レストランが併設しており、日本海を見ながら食事を楽しむことが出来ます。



にしん御殿 小樽貴賓館(旧青山別邸)

住所:小樽市祝津3丁目63
TEL:0134-24-0024
営業時間:4月~12月 9:00~17:00
1月~3月 9:00~16:00
入場料:大人1000円、子供500円
HP:http://www.otaru-kihinkan.jp/



札幌発の旅と大人の遊びをご提案

札幌半日観光

札幌近郊での半日や一日メニューをご紹介します!

特別な遊び

あなたの知らない北海道を楽しむプライベートツアー

視察旅行

農業・漁業・環境・スポーツ・地域振興などのツアー企画



株式会社 北海道宝島トラベル 旅行事業担当 大和 寛

私たちは、北海道に住み、北海道を愛している人間が作った旅行会社です。私どもは北海道にお越しただくお客様に、私どもが思う「特別な時間と空間」を味わっていただきたいと願っています。

Hokkaido Treasure Island Travel inc. 株式会社北海道宝島トラベル ●お問い合わせ・お申し込みは/受付時間:9時~18時(年中無休) ☎011-826-3828 ※旅行条件はHPをご覧ください。

札幌発の旅と大人の遊びをご提案する北海道宝島トラベル Hokkaido Treasure Island Travel inc. 011-826-3828 公式サイト <http://www.hokkaido-sightseeing.com>

「修繕積立金に関するガイドライン」が策定されました!

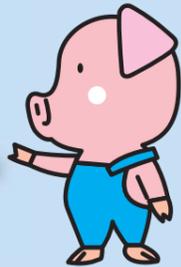
平成23年4月に国土交通省から「修繕積立金に関するガイドライン」が策定されました。盛り沢山な内容のガイドラインとなっておりますが、今回は一部をピックアップして皆様にご紹介したいと思います。

このガイドラインでは必要な修繕積立金が十分に積み立てられず、修繕積立金が不足するという問題を背景に策定されました。ガイドラインには以下のような内容が記載されています。

ガイドラインの主な内容

- 修繕積立金と長期修繕計画について
- 修繕積立金の額の目安について
- 修繕積立金の積立方法について
- 修繕積立金の主な変動要因について

あれれ・・・?
修繕積立金はマンションが建ったときから金額が決まっているのに、**変動**なんてするの・・・??



修繕積立金の主な変動要因について

修繕積立金はいつ頃どんな修繕が必要か、それによってどのくらいの費用がかかるかという内容を盛り込んだ「長期修繕計画」に基づいて金額が設定されています。計画に基づいている金額であるのにどうして金額の見直しが必要になってくるのでしょうか? ガイドラインに記載されている変動要因の一部を紹介します。

● 仕上げ材や設備の仕様によるもの

- ① 高級な材料を使用している場合は工事費が高くなる。
- ② 外壁は適時適切に調査・診断を行う必要があり、修繕積立金は劣化の状況により大きく変動する。
- ③ 給排水管について、近年の新築マンションでは、腐食しにくい材料が使われるようになり給排水管に関する修繕工事費が少なくて済む場合もある。

● 区分所有者の機能向上に対するニーズによるもの

- ① 入居者のニーズの高まりや消防法等の法制度の改正を受けて新たな設備を付加する場合。
- ② 入居者の高齢化に対応させるための改修工事(バリアフリーなど)
- ③ 耐震改修工事

変動要因の中には設備の劣化や生活様式の変化などの**不確定な事項**が関わっているのです。そのため、長期修繕計画及び修繕積立金の見直しを**5年に1度**行うことが望ましいのですよ!!



MMS管理物件で見られる事例

ガイドラインには載っていませんが、長期修繕計画や積立金金額の見直しに繋がる事例があります。

- **ロードヒーティング設備**は、除雪の手間が省け快適な環境となりますが、イニシャルコストやランニングコストを考えた際はかなりの負担増となる。アスファルト舗装の表層は温度差により傷が早期にできるため。
- **エレベーター保守がPOG**という契約方法の場合は、日々年数経過によって保守項目が増大し、高額工事になる場合がある。

変動要因はマンションによってたくさんあるんだね。



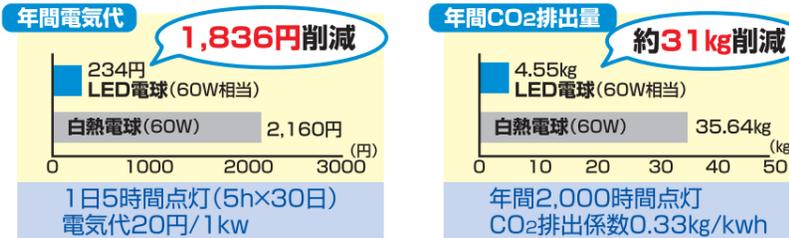
修繕積立金の金額は各マンションの仕様や劣化状況によって異なります。計画的な修繕を行い、快適な生活を維持するためにも修繕積立金は不可欠です。積立金の見直しには上記のような変動要因と関係があります。何かご不明な点などございましたら各マンション担当までお問い合わせください!!

修繕積立金に関するガイドラインは…
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/tsumitate2304.pdf>
で見ることが出来ます。

地球のために今できること マンション 省エネ・ECO LIFE LED照明器具で ECO生活に切り替え!

近頃よく耳にする「LED照明」とは発光ダイオードと呼ばれる「半導体」を利用しています。従来までの白熱電球や蛍光灯等とは異なり、特殊構造を持つ物質に電気エネルギーを与えることで、光に直接変わるランプがLED照明です。しかし…LEDって何がどんなふうが良いの??とお思いの方!! 今回はその疑問に迫ります。

LEDのここに注目!!PART1【省エネ効果】



LED照明器具に切り替えると**消費電力が削減**されるのはもちろん、**二酸化炭素排出量の削減**にも繋がります。

なぜ削減されるのかと言うと… LEDは非常に**効率的に光エネルギーに変換**することが出来るからです。

LEDのここに注目!!PART2【メリットとデメリット】

メリット	デメリット
寿命が長い	価格が高い
紫外線が少ない	ダウンライトの関係上、取り付け不可なマンションや部屋がある
衝撃・振動に強い	光源が白っぽくなる

このようにLEDにはメリットとデメリットがあります。ですから「何を優先して何を**選択**するか」を考えましょう! 何を優先させるかは家庭によって異なるものですが、上手に選択することがLEDを上手に使用するコツです。

LEDのここに注目!!PART3【LED照明がぴったりな場所】

- ① 踏み台の上で電球の取替え(高齢者や女性にとっては一苦勞…)
→LED:長寿命なので取替えの手間が省けます。
取替えが困難な場所にぴったり!
- ② スイッチをつけてもすぐに点灯しない…
→LED:スイッチを入れた直後に100%点灯します!!
トイレや廊下にぴったり!
- ③ 気が付くと照明器具の回りに虫が集まっている…
→LED:紫外線がほとんど出ないので虫が集まりません。
玄関にぴったり!!

このような場所には是非、LED照明を使ってみてはいかがでしょうか?

【もっと教えてLED】

Q. すべての電球からLED電球に取替え可能でしょうか??

A. 断熱材施工器具※1や屋外では使用出来ないことが多いです。

Q. LEDの光の広がり方が気になります…。

A. 白熱電球は広い範囲を照らすことができますが、LED照明器具は前方向を直線的に照らすので光の範囲は狭くなります。しかし、メーカーによりますが全方向に明るいLED照明器具も発売されています。

Q. やっぱりLED照明は価格が高い気が…??

A. LED電球は寿命が長いので、長期的な使用を考えましょう! また、商品によっては安価で手に入る商品も続々と登場しています!!



LEDの明るさはルーメン(lm)をチェック!!

光の量(全光束)ルーメン(lm)とはランプから出る光束を示す単位で、数値の大きいほど明るくなります。

一般電球タイプ 取り付け口26mm	必要ルーメン(以上)	170lm以上	325lm以上	485lm以上	640lm以上	810lm以上	1520lm以上
相当電球	電球	電球	電球	電球	電球	電球	電球
		20形相当	30形相当	40形相当	50形相当	60形相当	100形相当

小型電球タイプ 取り付け口17mm	必要ルーメン(以上)	230lm以上	440lm以上	600lm以上	760lm以上	1000lm以上	1143lm以上
相当電球	小型電球	小型電球	小型電球	小型電球	小型電球	小型電球	小型電球
		25形相当	40形相当	50形相当	60形相当	75形相当	100形相当

今なら! Smile特別価格でご案内!!

Panasonic LDA6L-H(電球色相当)、LDA6N-H(昼白色相当)
・取り付け口が26mmのもの(325lm~485lm)
特別価格→**1,750円**(税込)

Panasonic LDA6L-E17(電球色相当)、LDA6D-E17(昼白色相当)
・取り付け口が17mmのもの(390lm~480lm)
特別価格→**2,700円**(税込)

どちらの電球も調光機能のついた器具には使用できません。
斜め取り付け専用のLEDもご用意しております。(4,050円税込)
詳しくはお問い合わせ下さい!!

お問い合わせは
エムエムエスマンションマネージメントサービス(株) TEL 011-232-2588
スマイルe-shop <http://www.mms-jp.net/shop.html>
smile21担当者まで
協力:石垣電材



あらゆる間接費のコスト削減・省エネのご相談・ご用命は… 株式会社コスト削減総合研究所北海道

〒063-0061 札幌市西区西町北11丁目1番24号 ウェスト21ビル Tel(011)661-6646 Fax(011)668-1121
URL:<http://www.cost-souken.com>



MMSからのお知らせ

消火器に関する省令が改正されました!

ご存じですか?相次いで発生している、消火器破裂事故を背景に総務省消防庁より消火器に関する省令改正が発表されました。消火器は本来私たちの身を守るためのものですが、耐用年数が過ぎたものや無点検のものを使用すると思わぬ事故を招く危険性もあります。今回改正された主なポイントをおさえ、いざという時には安全に使用できるように準備をお願いいたします。

①規格改正による型式失効

2011年1月1日から、消火器の表示ラベルの規格が変更になり、2010年以前に製造された旧型消火器は、2012年1月1日に「型式失効」として既に承認を受けている機器の形状等が規格に適合しなくなります。つまり、**消火器として認められなくなる**ということです。

また、現在設置されている旧型式の消火器は**2021年12月31日**で設置不可となるので、それまでに**新型消火器に交換**しましょう。

●省令改正の背景

改正の目的は消火器の破裂事故防止です。



②リサイクルシールの有料化

2010年1月より、消火器を廃棄する際には必ず**リサイクルシール**を貼付しなければならない**廃消火器リサイクルシステム**が始まりました。消火器の製造年等により、リサイクルシールの種類が異なりますので、ご確認をお願いいたします。

2011年以降新しく購入された消火器

消火器リサイクルシールが貼付された状態で販売されます。廃棄の際はそのまま、特定窓口に出すことができます。

【新製品用シール】



現在お持ちの消火器

お持ちの消火器を廃棄する場合は消火器リサイクルシールを取扱加盟店で購入します。貼付後、特定窓口を持っていくことでリサイクルされます。

【既製品用シール】



新規購入をご検討なら「蓄圧式消火器」がオススメ! 製造年はここをチェック!

新システム開始後の2010年に製造された消火器には工業会及びメーカーが費用を負担した社会実験用リサイクルシールが貼付されています。

アンケートに答えてプレゼント

① 今回のsmile21の中で興味を持った項目に○を付けてください。(複数可)

- 1・特集 地元の魅力再発見! 北海道地域巡り!! 第4回【小樽編】
- 2・マンション 省エネ・ECO LIFE 「LED照明器具でECO生活に切り替え!」
- 3・「修繕積立金に関するガイドライン」が策定されました!
- 4・マンション管理の法律問題 第五弾 バルコニーの法律関係と使用方法について
- 5・消火器に関する省令が改正されました!
- 6・その他 ()

② 「マンションに関する法律問題」で取り上げて欲しい話題や、その他ご意見・ご感想などご自由にお書きください!

Blank area for writing answers to the survey questions.

フリガナ お名前	電話番号
ご住所	性別 男 ・ 女
マンション名	年齢 号室 代

「マンションに関わる法律問題」テーマを大募集!

札幌総合法律事務所の弁護士の皆さんが、smile21またはHP上でマンションに関わる問題にお答えします! 駐車場やゴミ・騒音問題など…。暮らしの中で抱えているマンションライフ特有の問題はありませんか? 左のアンケートまたはHPよりお寄せください!

HPはこちら→<http://www.mms-jp.net>
(お問い合わせフォームより <http://www.mms-jp.net/form.question.html>)

☆タイトルに、「マンションに関わる法律問題について」と記入し、送信してください。

SAPPORO SOGO LAW OFFICE
札幌総合法律事務所
〒060-0005 札幌市中央区北5条西11丁目17-2
TEL 011-281-8817 (弁護士 石川 直通ダイヤルイン)
FAX 011-281-8458
受付時間 / 月～土 9:00～17:30
<http://www.sapporo-sogo-lo.com/>

滞納管理費や修繕積立金の問題に限らず、不動産の売買や賃貸借、交通事故や借金整理、遺産分割や遺言といった相続問題、離婚や養育費といった家事問題などの解決もお手伝いします。相談は無料ですので、お気軽にご相談ください。

編集後記 今号の『北海道地域巡り』では小樽を特集しました。札幌からのアクセスも良くグルメやイベントも盛りだくさんの地域ですので、ご家族で足を運んでみてはいかがでしょうか? 歴史的建造物も多いので小樽の街並みをゆっくり散歩するのもオススメです! また、「マンションに関する法律問題」ではさまざまなトラブルがあるバルコニーについて札幌総合法律事務所の方々が解説しています。引き続きテーマの募集を行っていますので、左のアンケート用紙にご記入の上ご投函ください。その他ご意見・ご感想もお待ちしております! 次号もお楽しみに!!

皆さんはバルコニーは誰のものだとお考えですか? そのバルコニーがあるお部屋を所有する人のものでしょうか、それともマンションの所有者全員が所有するものなのでしょうか。今回は、使用方法などで問題が起きることも多い、バルコニーをめぐる法律関係についてお話ししましょう。



「札幌総合法律事務所がおくる!」
マンション管理の法律問題

第五弾

バルコニーの法律関係と使用方法について

1 専有部分? 共用部分? バルコニーの所有関係

マンションには、その部屋を所有する人だけが所有する**専有部分**と、エレベーターや廊下、柱など、マンションの所有者全員が共有する**共用部分**があります。共用部分はマンション所有者全員のもので、その使用方法等は、マンション所有者みんなで決める必要があります。

そして、今回のテーマであるバルコニーは、マンションの構造の一部を構成しています。また、バルコニーは多くの場合、非常用通路としての機能を持っており、マンション所有者の自由な改築を許すと、非常時に避難通路として利用することができなくなるおそれがあります。

なぜバルコニーは共有部分だと考えられるのかな?



バルコニーに非常時に隣家へ避難できる仕切りが設けられているにもかかわらず、バルコニー全体を温室に改築してしまったために、非常時に自分が隣家に逃げることも、隣家の人が逃げ込んでくることもできなくなるとは、バルコニーの**非常用通路としての機能が失われて**しまいます。

マンションは、色合いや形など統一的な外観が美しいのですが、一部のバルコニーだけに他のバルコニーと全く異なる造作が加えられ、外観の統一性が著しく乱されることになると、**マンション全体の美観が損なわれる**ことにもなりかねません。

機能的・構造的側面からバルコニーは共有部分になるのね!



2 専有使用权

多くのマンションでは、管理組規約の中で、バルコニーが共用部分であることを明確に定めた上で、そのバルコニーがある部屋の所有者に、バルコニーを独占的に使用する権利 (**専用使用权**と言います) を設定しています。皆さんがバルコニーをわりと自由に使用できるのは、この専用使用权があるからなのです。もっとも、専用使用权があっても、バルコニーは共用部分ですから、その使用は完全な自由ではなく、一定の制約を受けることになります。この制約は、多くの場合は、管理組規約に附属した**使用細則** (バルコニーの使用方法について細かいきまりを定めたもの) によって明確に定められています。皆さんも御自身のマンションの管理組規約と使用細則を今一度確認してみてください。バルコニーの外観を変更してはならない、工作物を設置してはならない、といった使用方法のルールが定められているはず。この使用細則がないマンションは、トラブルが起きる前に作成することをお勧めします。

3 管理の責任

バルコニーを使用する人は、同時に**バルコニーを管理する責任**も負います。バルコニーにゴミを放置したり、バルコニーでペットを飼うなどして近隣に悪臭の被害を与えたり、バルコニーの排水溝の掃除を怠って漏水を起こすなどした場合には、バルコニーを使用する人が、管理の不備などによって相手に与えた損害を賠償する責任を負うことがあります。この場合、バルコニーがマンションの共用部分だからといって責任を免れることはできません。

以上のようなバルコニーの権利関係を認識したうえで、**使用細則**に従って使用し、近隣に迷惑をかけないように注意して管理しましょう。

バルコニーの法律関係と使用方法でお困りの方は、左ページ、札幌総合法律事務所までお気軽にご相談ください。