

# smile21

vol.11 2008.1

発行/管理会社 MMS マンションマネジメントサービス株式会社  
〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西4丁目20 TEL 011-232-2588 (代) FAX 011-232-2638 印刷所/株式会社日承堂印刷 TEL 011-683-2515 FAX 011-683-2818

## あなたの疑問お調べします!!

マンションについて、暮らしについて、疑問に感じていることはありませんか??  
smile21が、皆さんにかわってお調べし、次号にて紹介します！皆さんの「声」をどんどんお寄せ下さい。たくさんのご応募お待ちしております！  
応募方法：郵送、メール、またはFAXにて受け付けます。

【メールの場合】弊社ホームページのお問い合わせフォームよりご応募下さい URL:[http://www.mms-jp.net/form\\_question.html](http://www.mms-jp.net/form_question.html)  
【郵送・FAXの場合】本誌裏表紙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 FAX 011-232-2638

●個人情報の取扱いについては、本誌裏表紙にありますハガキをご覧下さい。

## TOSHIBA

Leading Innovation >>

### エレベーターのセキュリティが変わる。



メモリーカード記録部内蔵型防犯カメラシステム  
業界初 トスマール NEO

■エレベーター業界初※1/記録メディアとしてメモリーカード採用。

- ・メモリーカード記録部を防犯カメラに内蔵しているため、データの取り出しが簡単。  
使い勝手が格段に向上了しました。
- ・取り出したデータは、ハンディーターミナルや、パソコンで簡単に再生可能です。

■国内初※1/ダイナミックレンジ補正技術※2を採用。

- ・エレベーター防犯カメラとしては国内初/ダイナミックレンジ補正技術を採用。
- ・独自のアルゴリズム技術で暗い所から明るい所までハッキリ記録することが可能になりました。  
従来のエレベーターの扉の開閉時に映像が見づくなる問題点を解決しました。

※1当社調べ（2007年8月現在） ※2英国アピカルミテッド社が開発したダイナミックレンジ補正技術を採用しております。

ハンディーターミナル＆モニターを組み合わせてご利用頂けます。



防犯カメラを管理する方にとって、より使いやすくなったハンディーターミナル。また、モニターをエレベーターかご室内や、エレベーターホールに設置することで犯罪抑止効果を高めることができます。

ハンディーターミナル  
モニター



**東芝エレベータ株式会社**

北海道支社

〒003-0004 札幌市白石区東札幌4条2丁目1番1号 TEL:011-837-1052

郵便はがき

060-0061

## スマイル☆プレゼント情報



アンケートにお答えいただいた方の中から抽選で3名様に、乾電池不要で環境に優しいエコらんたんをプレゼントいたします！携帯電話の充電などが可能な、アウトドアや防災、緊急時に役立つ一品です！たくさんのご応募お待ちしております。  
(当選は商品の発送をもってかえさせていただきます)

### 応募方法

郵送または、FAXにて受け付けます。

※商品のカラー、デザイン等多少異なる場合がございます。予めご了承願います。

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、ご応募下さい。

【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にてご応募下さい

【締め切り】 2008年2月1日(金)必着

●個人情報の取扱いについては、右記をご覧下さい。

### 「編集後記」

smile21いかがでしたでしょうか？今号では、特集をいたしました、冬ならではの白銀の世界をお届けいたしました。これからも季節に合った情報を届けし、皆さんの充実したマンションライフのきっかけとなれば幸いです。  
また今号より、皆さんの声をより多くいただけるようFAXでのプレゼント応募も始めました。是非、お気軽にご応募ください！  
次号は3月末発行予定です。お楽しみに！

※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

ご提供頂いた個人情報は、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下さい。（<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マンションマネジメントサービス(株) 個人情報管理責任者 マネジメント本部長  
TEL.011-232-2588 受付時間 平日9:00～18:00



頂上付近からの眺めはほとんど360度。札幌市街はもちろん、支笏湖方面から定山渓、手稲山まで連なる山並みや石狩湾などが余すところなく望まれる

冬の運動不足はどうにかしたいが、スキーをはいて山に入るのはちょっと…と山に入るにはオススメしたいのが、手軽に行ける冬の藻岩山ハイクです。いつものジヤンバーを着て、いつもの長靴を履けば準備オーケー。天候にさえ恵まれればほとんど手ぶらで出かけられます。出迎えてくれるのはシジュウカラやハシブトガラなどの野鳥や、どっしどと根をおろす巨木たち。ひょいきん者のエゾリス君も冬の登山道ではおなじみのゲストです。唯一の注意点は、厚着をしないこと。気温は低くとも、歩くとすぐに暑くなりますからね。健康づくりと楽しみを兼ねて、この冬ぜひ藻岩山へどうぞ！



「今度の休みは何しよう？」  
楽しい遊び 感動的な体験…ここで探せます！

★アクセスはコチラ → <http://h-takarajima.com/>



北海道宝島旅行社

**北海道体験.com**

北海道内の  
体験型観光プログラムの  
検索・予約サイト

宝の島 北海道を  
もっと楽しもう！

# 近郊の冬山は 札幌で楽しむアウトドアライフ 2008冬編 元気な登山者でいっぱい！

前回のスローフード特集に続き、今回はスローで優雅な冬のアウトドアをご紹介します。毎年5~6mという降雪に見舞われる札幌ですが、近郊の山々では昔ながらの山スキーを楽しむ人たちがとても多いことをご存じでしたか？ ゲレンデスキーの心得が多少あれば誰でも楽しめるうえ、最初に道具を揃えてしまえば、費用もほとんどかかりません。ザックにお弁当と水筒を詰めて、この冬あなたも山スキーにチャレンジしてみては？



小屋の外が暮れてゆくにつれ、昔ながらの灯油ランプが室内を照らし始めます。質素だけれど暖かい…そんな山小屋が札幌近郊にはたくさんあるのです



中腹から見た札幌市街中心部。都心からの近さも、藻岩山の大きな魅力といえるだろう



道沿いでキツツキが空けた穴を見つめた。古いものだが、おそらくマガラの食痕と思われる



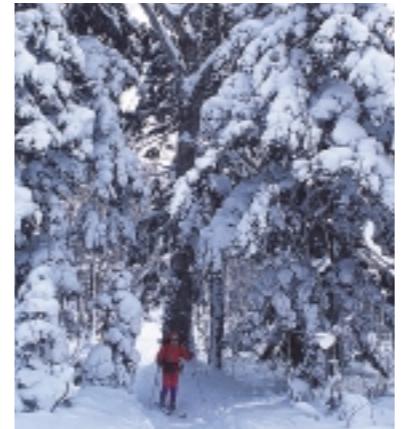
NPO法人ねおすの藻岩山スノーシューツアー風景。近年は台湾や韓国からの参加者も増えているそうだ

写真提供=NPO法人ねおす

ベテランのサポートがあれば、子供でも参加することができます。親子二代で、あるいはお孫さんと登ったりするのも素敵なものかもしれません



スキーの裏に「シール」という滑り止めを貼り、斜面をゆっくりと登っていきます。決して焦らずゆっくりと。登りきれば、あとは大滑走が待っています

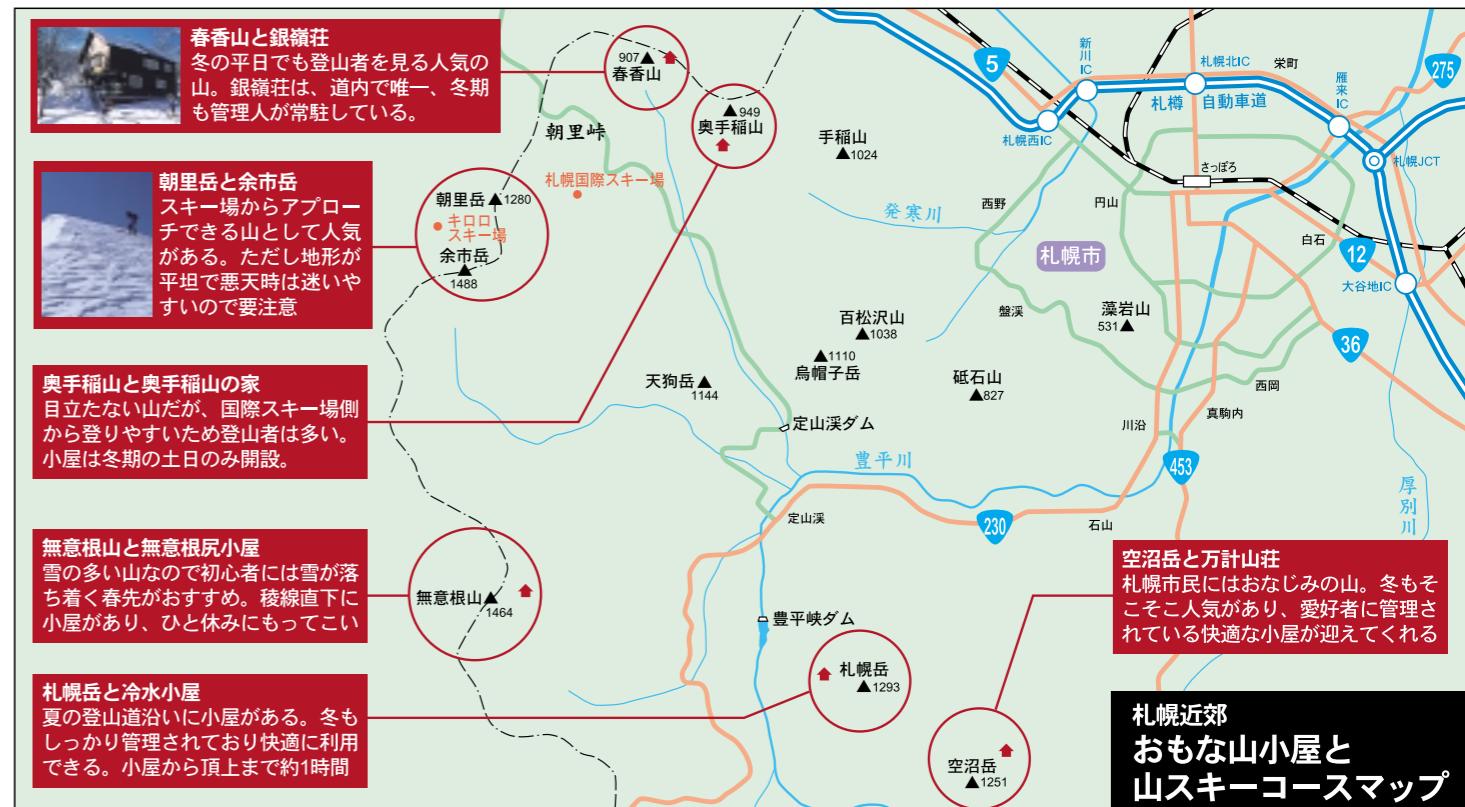
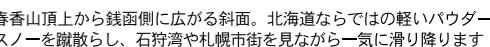


雪化粧した静かな森を歩く時間も、山スキーの大きな魅力。ギンザンマシコなど、夏は大雪山などでしか見られない珍しい鳥が現れることもしばしばです



腰まで埋まってしまう新雪にむせびながら滑り降りるのは、山スキー最大の醍醐味。ゲレンデでは味わえない無重力感覚がたまりません

大きな薪ストーブにランプの明かり。しんと静まりかえった冬の森の中で、気の合う仲間との楽しい時間が過ぎていきます。深い雪に埋もれるこの時期、180万都市・札幌のすぐ近くに、こんなにスローで優雅な空間が存在するのです／銀嶺荘にて



## 表【主な工事内容】

外壁	劣化部分のタイル張替え、クリーニング、下地補修
シーリング	既設撤去の上、全面打ち直し
塗装	駐輪場・内外壁の塗り替え
バルコニー	下地劣化部分を処理・補修の上、防水を施工
屋上	劣化部分を補修の上、防水を施工
内部共用部分	壁面のひび割れ処理・補修の上、塗装
窓ガラス	ペアガラス(真空ガラス)に変更
網戸	ステンレスの網戸に取替え
階段室	手すりの設置
エレベーター	①P波感知器設置(地震が起こる前に予知できる) ②多光軸ドアセンサー設置(ドアが閉まるのを防ぐ)
屋上、バルコニー	笠木のとりつけ
インターホン	カラーモニターに変更
耐震	診断実施

## 1. 工事内容について

今回も前号に引き続き、ダイアパレス中島公園第2管理組合、理事長の植野様にご協力いただきました。こちらのマンションでは、機能回復を目的とした大規模修繕工事とあわせてマンションの資産価値向上させるためのグレードアップ工事も行われています。また、工事終了後には、独自の取り組みをされています。

## 2. 大規模修繕工事について教えて下さい

普通であれば、大規模修繕工事は、老朽化したマンションを機能回復・維持するという目的で行われると思いますが、私たちのマンションでは、「100年マンション」を目指し、耐久性を長くするための改良工事を行いました。

## 3. 大規模修繕工事とグレードアップ工事を一緒に行ったのはなぜですか?

工事期間は、工事業者と5ヶ月間の契約を結ぶ、実際の工事も予定通り完了しました。この期間内で、グレードアップを目的とした工事も一緒にいました。

## 4. 大規模修繕工事終了後について

工事監理は弊社の技術管理部に任せています。また、工事中の検査も「そこまでやらないでも良いのでは」と私どもが言うくらい厳しくやってもらいました。工事を任せることができます。

マンションでは、皆さんの協力でそれほど大きな問題には至りませんでした。マンション内に工事の予定表(時間帯や内容)を掲示板で表示したり、館内アナウンスを流したりと細かい情報提供を心がけました。しかし、それでも苦情・クレームにつながってしまった時は、管理員さんが、内容や理由を明確に説明し対応してくれました。大きな問題にならなかつたのは、管理員さんや近隣住民との日頃からのコミュニケーションのおかげだと思います。また、工事開始前には工事業者と近隣住民の方にご挨拶に行きました。

5. これから大規模修繕工事をむかえるマンションの皆さんにメッセージをお願いいたします。

このマンションでも30年間の修繕計画があると思いますが、なかなかその計画通りには行かないことがあります。計画的見直しを行い、いつ、どのようないふ事をするのか、という実施計画案を立てることをお勧めいたしました。

また、大規模修繕が完了した時点での新たな修繕計画を立てることが大切だと思います。

マンション回遊記  
大規模修繕工事レポート  
2

## ダイアパレス中島公園第2

■建物概要  
構造・規模:  
鉄骨鉄筋コンクリート造  
地上15階 地下1階  
竣工年:  
1996年築(築10年目で改修)  
住戸数:123戸  
外壁仕上材:磁器質タイル張

前号よりスタートした大規模修繕工事に欠かせない資金の調達と、工事前の準備についてご紹介します。ですが、今回は、工事内容や、工事中の様子、そして工事終了後の取り組みについてご紹介いたします。

工事中、入居者や近隣の方から、工事について苦情・クレーム等はありませんでしたか?その際の対応や、解決方法について教えてください。

6. ここまでの悩みまるごと解決。

こちらのマンションでは、工事が終了し、修繕委員会を解散した後、独自の取り組みとして「マンション管理維持保全委員会」を立ち上げられました。この会議で、年々老朽化していくマンションは、貴社の技術管理部員と保全委員が年2回の目視点検(有料)を行い、写真や議事録を作成し、その記録を積み上げて10年後の修繕に役立てる資料にしていきます。

もっと快適に!

## お部屋のリフォームレッスン

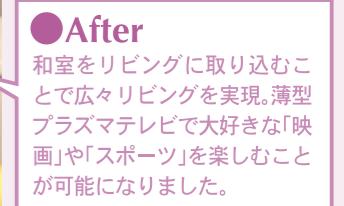
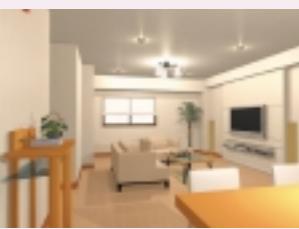
## Vol.5 リノベーションで甦る再生空間

日本は海外に比べて新築の建物への投資が多く、反対に中古物件の改修・補修などの投資が極端に少ない新築主義志向であると言えます。一方で、新築でなくとも「自分だけのオリジナル」であることに価値を見出せる人が増え、自分のライフスタイルに合った理想の家にリノベーションする需要が多くなっているのも事実です。これからは自分仕様にカスタマイズするリフォーム、すなわちリノベーションの時代がやってくるといつても過言ではありません。

## リノベーションで蘇る、再生空間

リノベーションをするとどのように生まれ変わるのでしょうか?今回は、築13年、3LDKのリノベーション事例をご紹介します。こちらにお住まいの方は、子供が自立し、夫婦二人暮らしになったことがきっかけで、リノベーションを決意されました。

●After  
主寝室にウォークインクローゼットを設置。広々収納を実現しました。



## リノベーションの醍醐味

マンションの専有部リフォームは制限が多いと思われがちですが、実は意外にいろいろなことができます。コンクリートの躯体が見えるところまで解体することができます。また既にあるものを残しながら変えたい部分だけを作りかえられるのがリノベーションのメリットです。今では職人がいなくて作れないものや、手に入らない材料などは残して使う、いわゆる積極的な再利用です。また新築ではまず考えつかないような間取りが生まれたり、仕方なく出来上がった空間が結果、個性的で面白かったり、そういう意外性もリノベーションならではの楽しみです。

## National

ナショナルリビングショウルーム 札幌  
〒060-0809  
札幌市北区北9条西2丁目1番地  
(札幌第一合同庁舎北側)  
TEL.011-727-5066  
開館時間:午前10時~午後5時  
休館日:水・お盆・年末年始



リノベーションは古き良さを生かしながら新築以上に価値のある住宅に再生すること。つまり、多少不便だとしても、機能が少なくとも、自分らしい生活を優先することをいいます。

## リノベーションでできること

- 新築同様になる
- 自分の好みのデザインにできる
- 大幅な間取り変更ができる
- バリアフリーにできる

リノベーションに興味をお持ちの方は…  
MMSマンションマネジメントサービス(株)  
TEL 011-232-2588 担当 德安まで  
※お問い合わせいただいた内容は、商品提供の目的のみに使用いたします。  
協力: 北海道ナショナル設備建材(株)(北海道内ののみでの対応となります)

## お問い合わせ

## What is SLOWFOOD? スローフードって何だろう? その3 「味覚教育」



スローフード運動の大きなテーマのひとつが「味覚教育」です。日本でも2005年に食育基本法が制定され、子どもの味覚への関心が高まっています。味には「甘味」「塩味」「苦味」「酸味」の4つの基本味があり、日本ではさらにだしの「うま味」が加わります。これらを感じる味蕾（みらい=舌の表面の小さなチチの中にある、味覚の受容器のこと）は9才～12才で決まるといわれており、この時期に食品添加物にたよらない本当の味を体験させる必要があります。

また、味覚は五感と密接に関わっています。舌で受け取った味を感じるのは脳ですから、例えば盛りつけや色味、食べ物の触感や歯触り、もちろん匂いも。そして、楽しい会話と家族で囲む食卓がなによりの味覚教育です。

北海道スローフード・フレンズの「味覚教室」では、野菜屑のスープや、ポテトチップスの食べ比べなどを実施しています。子供たちが大好きなポテトチップス。地元でとれたじゃがいもをスライスして揚げたチップスと市販のものを食べ比べ、添加物などについて考えます。味の濃いチップスの添加物をあらためて見ると、その多さに驚かされます。こうした身近な食べ物から親子で考えていくことが必要ではないでしょうか。

北海道スローフード・フレンズ帯広のホームページ  
<http://www.slowfood-friends.org/>

## 年末年始のご挨拶

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

年末に入り、寒さが一段と厳しくなってまいりましたが、昨今の原油価格高騰による暖房やロードヒーティングのコスト増加を懸念しております。昨年は暖冬に救われた感がありますが、ここ数年で灯油単価は3倍近く値上がりしています。原材料価格が上がると様々な商品、サービスも値上がりしていきます。競争の中で質を維持、向上させることの難しさを実感しております。

この度、弊社は11月20日付でプライバシーマーク認定を取得しました。約2年がかりのプロジェクトでしたが、全従業員が一丸となって取り組んだ賜物だと思っています。これから維持し続けることに意義のある認定ですので、さらなる意識向上に努めてまいります。

さて、皆様の安心・快適なマンションライフのお役に立てばとの思いから発行している、本誌smile21はおかげさまで発行から8年目を迎えました。よりタイムリーな情報発信をしたいとの想いから、今年度から年4回発行とさせていただきましたが、ご感想はいかがでしょうか。

時勢の変化が急激な今ですが、情報発信と提案を通じて、管理業務の、より一層のレベルアップを目指してまいります。今後ともご指導、ご鞭撻の程よろしくお願ひ申し上げます。

新しい年が皆様のより一層のご多幸ご健勝となりますこと、ご祈念申し上げます。

平成19年12月

エムエムエスマネジメントサービス株式会社  
代表取締役社長 堂守 貴志



## 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・札幌で楽しむアウトドアライフ2008冬編
- 2・もっと快適にお部屋のリフォームレッスンVol.5
- 3・マンション回遊記 大規模修繕工事レポート②
- 4・マンションライフQ&A ご存知でしたか?
- 5・スローフードってなんだろう?その3  
「味覚教育」
- 6・オリジナルアイディア紹介
- 7・その他

火災警報器の設置が義務化されました!

## ② あなたの疑問お調べします!

マンションについて、暮らしについて、疑問に感じていることはありませんか?? smile21が皆さんにかわってお調べします!!

## ③ その他、ご意見・ご感想がございましたらご自由にお書きください!

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

## マンションの 管理員 清掃員 オリジナル アイディア紹介

### 「出前の空容器置き場」の設置でスムーズ回収!

札幌市東区のアピーハイム札幌ツインタワーイーストとウエストでは「出前の空容器置き場」を共用エントランスに設置しています。そのため、出前を配達した食堂の店員が、マンション内に入ることなく空容器を回収出来るようになりました。設置前は、マンション入居者が出前を取った際、食事後の空容器が玄関前・エレベーター脇・玄関インターホン前など、色々などころに置かれています。設置後は、煮汁や食べ残しがマンション内を汚すこともなくなり、便利なだけではなく、衛生面でも効果をあげています。



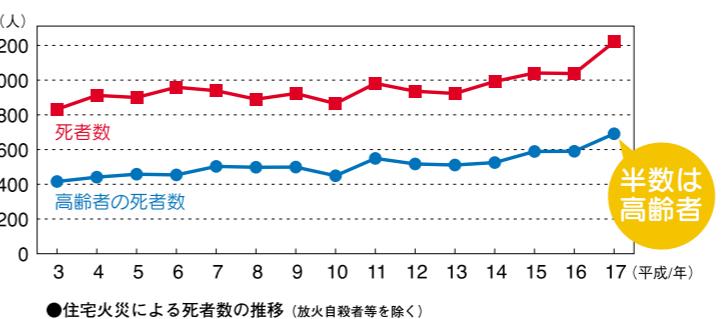
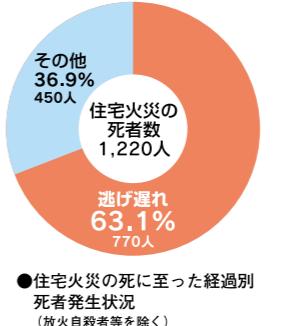
### 管理員からひとこと!



正面玄関から隠れたところに設置することで、マンションの美観を損ねることもなく、入居者からも、出前の配達員からも喜ばれています!これからも入居者の皆さんに喜ばれるようなアイディアを考え、快適な生活のお手伝いをしていきたいと思います。

## 1 日本の火災の現状

ご存知でしたか?近年、住宅火災による死者数は全国的に増加傾向にあり、平成15・16年には1000人を超みました。そのほとんどは、**逃げ遅れ**によるもので、**高齢者が半数以上**を占めています。さらに、時間帯別で見ると、火災に気が付くにくい**深夜**に集中しているのです。



## 2 火災予防条例について

これらの現状を受けて、消防法及び、火災予防条例が改定されました。逃げ遅れによる死者数が多いという点から、一般的に各住戸の寝室に、住宅用火災警報器（以下 火災警報器）の設置義務化を進めております。東京都では、全国に先駆けて、平成16年10月から新築・改築住宅に対して火災警報器の設置が義務付けられ、既存住宅においては各市町村条例により、原則として**平成20年5月31日**、遅くとも**平成23年5月31日**までを期限として、設置の完了が義務付けられています。

設置の完了期日	対象地域
平成20年5月31日	札幌市、千歳市、恵庭市、北広島市、石狩市、帯広市
平成22年3月31日	東京都
平成23年5月31日	江別市、函館市、小樽市、岩見沢市、旭川市、北見市、苫小牧市、釧路市、秋田市、新潟市、大阪府

各市町村によって設置義務の時期や場所は異なります。詳しくは各所轄消防署までお問合せください。

## 悪質セールスにご注意ください!

法改正が行われると、なにかと問題になるのが悪徳商法や詐欺。今回の火災予防条例の場合も、改定に便乗し、消防職員を装い、「火災警報器を取り付けないと違法」と脅し、通常の価格よりも高額の商品や粗悪品などを売りつける悪質な訪問セールスの被害報告が相次いでいます。消防職員が直接訪問し、販売するような事や、未設置に対する罰則金等はありませんので、充分にお気をつけください。



## 音声対応 火災警報器 (ナショナルSH28455)

お年寄りや子供にもわかりやすい音声警報



さらに聞こえやすい音を実現



マンション入居者の皆様へ

協同購入のお申し込みに際しましては警報器本体及び取付工賃共、格安なお値段でご提供しております。取付数量により金額は変動しますので詳細はお電話にてご相談下さい。

## ご存知でしたか? 火災警報器の設置が義務化されました!

冬になりストーブなどの暖房器具が欠かせない季節となりました。暖房器具は、冬を快適に過ごすための必需品ですが、乾燥したこの季節、時に思わぬ火災をもたらす原因になります。回は新しく改定された「火災予防条例」や、皆さんの大切な命や財産を、火災から守るために役立つ住宅用火災警報器について紹介いたします!!

マンションライフ Q&A



## 3 マンションでの設置は?

それでは実際にマンションで設置する場合はどうすればよいのでしょうか?札幌市豊平区にあるマンションでは平成19年早春に火災警報器の全戸設置を終えました。こちらのマンションでは、設置が義務付けられる寝室の火災警報器を管理組合負担でマンション全戸に設置することとし、寝室以外の設置については各戸の個人負担で行いました。設置の際は管理組合と管理会社とで話し合いを行い、最適な設置方法の検討をお勧めいたします。



## (札幌圏内) デシキの出張修理サービス

- ・スイッチ・コンセントの交換・修理
- ・風呂場・トイレ換気扇の交換修理 (レンジフード除外)
- ・各種照明器具の電球替え など



その他不具合・故障修理のご相談、何でもお気軽にお問い合わせ下さい。

\*電化製品の故障修理は扱っておりません。

TEL. 011-753-9123  
<http://www.abex-s.co.jp>



電気工業 (北海道知事) 石狩第5087号