

smile21

vol.6 2006.4

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



CONTENTS

2・3…花を楽しむ～Enjoy Flowers～

キレイな花を長く楽しむコツ
花で心を癒すフラワーセラピー
簡単フラワーアレンジ

3…マンション管理のワンポイント

4…ご存知ですか?マンションの耐震性

5…良品生活 ～MMSから自信を持ってお届けします!～

6…マンション回遊記 vol.6 山鼻サントウンにおじゃまりました!

7…アスベスト ～マンションでは、こんなところに!～

突撃インタビュー!! ～「組合だより」～ ジェイナス真駒内

8…管理員インタビュー No.5 新潟 サーム出来島

読者の掲示板 -Letter Clip-

編集後記

管理員インタビュー



今回はサーム出来島の入倉管理員にインタビューを行いました。入倉管理員は、まめで細かな気遣いをする管理員です。

サーム出来島 入倉管理員(新潟)

No.5

管理員として勤務を始めてから約3年半と伺いましたが、初めのうちどのようなことに苦労しましたか?

「そうですね、初めは入居者の皆様のことについてあまりわからず戸惑いましたが、時間が解決してくれました。あとは水漏れなどトラブルの際にどの業者に連絡をしたら良いのかわからず、逆に入居者の方に教えていただいたこともありました。今ではもうすっかり慣れましたけどね。」では、管理員として日頃心がけていることはどのようなことですか?

「お住まいの皆様は、安心・安全・快適に過ごしていただくために、何をすべきか、というのを常に考えております。まず、当たり前ですが、通常業務を的確に行うこと。きめ細やかな配り・目配りすること。そして早め早めの対応と提案をすることを心がけています。」具体的にどのようなことを行っていますか?

「例えば、構内・館内の巡回や清掃をする際に、「ここは補修の必要があるかな」と細かいところまでチェックします。必要のありそうな箇所については、速やかに報告し、補修をするなり業者を呼ぶなどの対応をします。また、「ゴミ出しや共用部分の使い方のルールが守られていないときは状況を見て指示をするなど、皆さんが快適に過ごすことができるように気を配っています。それから、入居者の方々とお互いに話しやすい関係を作るために、あいさつの徹底など、「コミュニケーションをとる」ことを心がけています。」その他、個人的に工夫していることなどはありますか?

「業務をしやすいように道具を作ることが多いです。例えば、高いところの作業が効率よくできるように、5種類の棒を作りしました(写真1)。左から①蜘蛛の巣取り(高所用)②蜘蛛の巣取り(通常用)③壁面の埃取り④照明簡易清掃用具⑤ソララ取りです。当マンションの階段には、ガラス窓が無く開放されているので、風の強い日には埃が風に乗ってよく入ってきて壁の汚れが目立ちます。その際に③は便利です。④は照明器具の清掃に大変重宝しています。夏場の虫の糞・埃・錆等、常に気を配って清掃しなければならぬところですからね。他にも、地下2フロアの温かい水を使用して駐車場・通路の融雪・解氷作業を行っています。これはなかなか好評で、私としても嬉しい限りです。やはり、頼りにしていただけるやりの感じがします。」「期待に応えよう」という気持ちになりますね。」花壇も手付いたそうですが?



(写真2)

住まいに花があると心が落ち着きますよね、みなさんのマンションでもこうした取り組みをされてはいいかがでしょうか。入倉管理員、ありがとうございました。

Letter Clip

このコーナーでは、皆様からいただいたお便りを掲載いたします。絵や写真、最近の出来事など、どんなものでも結構です。たくさんのお便りをお待ちしています。



Kさん「ベストショットのウメタ君♪」



Sさん「鉄棒大好き!」



Kさん「私の成長記録!!」



Yさん「あら不思議!雪の中からこんなにちは!!」

お便り募集中!

smile21では、皆様からのお便りを募集しています。お便りを下さった方には、もちろん粗品をプレゼントいたします。住所、氏名、年齢、職業、電話番号に、ご意見・ご感想を添えて、はがきかFAXまたは、Eメールにてお送りください。

募集しているもの

- 家事のテクニック・裏ワザ・おすすめレシピ
- 写真や絵など

お問い合わせ

〒060-0061 北海道札幌市中央区南1条西4丁目20
MMSマンションマネジメントサービス(株)
広報担当まで
TEL:011-232-2588 FAX:011-232-2638
Eメール:management@mms.po-jp.com

編集後記

第6号のsmile21は、いかがでしたか。昨今は、建築物に関するニュースが多く飛び込んできます。そのため少々遅くなりましたが、管理会社から皆さんに役立つ情報を掲載いたしました。ご不明な点がございましたら、お気軽にご連絡ください。また、今年も桜の季節がやってきました。北海道にお住まいの方には、まだ遠い話でしょうか。花見や歓迎会などお酒を飲むことが多い季節です。ご自身の身体をいたわりながら、お酒はほどほどに、交流を深めてください!!

花を楽しむ ～Enjoy Flowers～

桜前線も北上し、もう桜の季節ですね！
新生活に向けて環境が変わり、慣れない生活の中で体調を崩したり、気を張りすぎて精神的に疲れを感じる方も多いことでしょう。そこで、心にゆとりを取り戻し、癒されたいと思いませんか？今回は、「花」に触れてみることをおすすめします。



キレイな花を長く楽しむコツ

せっかくキレイな花を見つけたのに「元気がない」という経験をしたことがありませんか？水の吸い上げ（水揚げ）がうまくいかないと、花は元気がなくなります。逆に、水揚げがうまくできていれば、花は長持ちしますし、弱ってきた花を元気にさせることもできます。そこで、生けた切り花を長く楽しむコツをご紹介します。

「水切り」

ご存知の方も多いと思いますが、花は生ける前に、水の中で茎を少し切り落とします。これを「水切り」と言います。

花は「導管」という茎の中にある管で水を吸い上げます。そのため、茎の切り口が乾燥してしまつと、導管に空気が入り水揚げがうまくいかなくなります。そこで、空気を追い出すために水切りをします。

水切りは、バケツやボールなどになつぷりと水を張り、花器に丈を合わせハサミで斜めにカットします。花に元気がない時は、長めに切るのがポイントです。また、導管をつぶさないように、よく切れる専用のハサミを用意しておくこともひとつのコツです。

「キレイな水を」

花の水を何日も換えずにしていると、茎や花器にぬめりが出てきます。これは、水の中にバクテリアなどの雑菌が発生しているためで、植物を枯らす原因になります。

花を長持ちさせるためには、毎日水を換え、花器を清潔にする事が大切です。

また茎のぬめりを取り、少し茎を水切りするにより長持ちします。

夏は水が腐りやすくなります。そんな時は、市

販の延命剤を使つても良いでしょう。

延命剤には花の色を鮮やかに保ち、雑菌の繁殖を防ぎ、水を腐りにくくするという効果があります。

花で心を癒すフラワーセラピー

癒しブームとなった最近では、様々なリラクゼーション方法が出回っています。多くのストレスに囲まれて生活をする現代では、誰もが癒されたいと思うものです。

最近では、花が持つ癒しのパワーに注目し、「フラワーセラピー」というリラクゼーション方法に期待が高まっています。

みなさんの中にも、花を目にして心が和んだり、花の持つ不思議なパワーを感じた経験があることと思います。花の持つ色や香りの効果で、自然に心身共にリラックスしたり、元気になつてくる。これがフラワーセラピーなのです。「セラピー（治療）」という言葉が使われていますが、フラワーセラピーは治療を目的としているわけではありません。日常に花を取り入れることで、ストレスから少しでも解放され、気持ちを和らげることができるのです。みなさんも、フラワーセラピーを試してみませんか？



マンション管理のワンポイント

今回は弊社のグループ会社である北海道サービス有にお話を聞きました。

私たち北海道サービスは、マンションやビル内の階段や廊下の定期清掃を実施しています。

長生きの秘訣、教えます！

建物内の汚れは、窓や出入り口から侵入してくる埃や塵に加えて、人間が運んでくる汚れが建物内の汚れの80％以上と言われています。

また、人々が生活の中で作り出すタバコの煙、綿ばこり等の汚れをそのまま放置すると、建物を利用する人々に不快感を与え、ただでなく、汚れが蓄積することで建材を痛め、建物本来の寿命を短くすることになります。

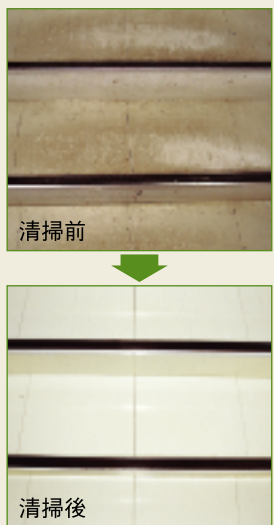
そのため、管理員が行う日常清掃では落ちない汚れを落とし、新しいワックスを塗り、建築物における衛生的環境を確保するために、私たちは定期清掃を行います。



(写真1)

【定期清掃の内容※】

- ① ポリッシャー（洗浄機）で床の表面を洗浄する（写真1）
- ② 洗浄後の汚水を除去する
- ③ モップで拭く
- ④ 乾燥後、ワックスを塗る



尚、剥離剤塗布中は床が滑りやすく、大変危険ですのでご注意ください。また、剥離清掃中に外出される際は、作業員の指示に従ってください。

靴についた汚れなどは、約8歩程残るものです。みなさんもマンション内をきれいに保つため、また建物の寿命のためにも、入り口で靴の汚れを落としてから、マンション内に入るようご協力をお願いします。

【簡単フラワーアレンジ】
では、実際に花に触れて、花の持つ不思議な癒しパワーを感じてみましょう。
今回は春らしいチューリップを使ってみました。

用意したお花はこちら！

チューリップ	2本	ゴッド葉
ガーベラ	1本	輪ゴム
トルコキキョウ	1本	リボン
デンドレア	1本	横長の花器
スイートピー	2本	

【作り方】

① まずは、花でブーケを作ってみましょう！
今回はメインであるチューリップとガーベラを中央にして、周りに淡い花を重ねていきます。メインの花は少し高さを押さえ、花の高低を考えブーケを作ります。

② 出来上がったブーケは、輪ゴムで留め、リボンなどで結びます。



②



◀完成間近

③あとは簡単！②のブーケとグリーン（葉）今回はゴッド、そして最近手軽に買えるデンドレアを添え、花器に置いて完成です。



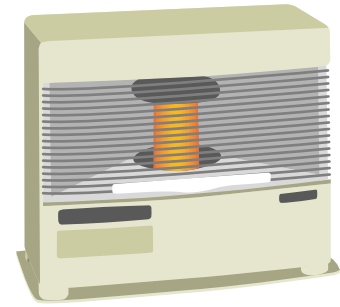
花はそれ自体が美しいものです。上手に飾ることを意識するより、1輪からでも身近なところに花を飾って、暮らしに花を取り入れるようにしてみてください。花瓶だけではなく、食器や空き瓶なども気軽に利用して、さりげなく飾るのも素敵です。

どんどん自分なりの簡単フラワーアレンジに挑戦してください。花を飾るのが楽しくなりますよ！



ストーブの分解整備

毎年秋口のストーブ試運転時期になりますと、『火がつかない』『途中で消えてしまう』といったお問い合わせが多くなりますが、冬の前は業者も大変混んでおり、迅速な対応は難しくなります。また、効率よく安全に使用するには、2年に1回程度の分解整備が奨励されています。弊社では、6月からの閑散期に大量受注をすることで、安価なサービスを実現しております。安心してお任せください。



灯油 13,650円～(税込) ガス 18,900円～(税込)
(機種によって料金は異なります)

今までの実績

良品生活

「MMSから自信を持ってお届けします！」

右を向いても左を向いてもマンションが立ち並ぶ昨今では、マンション管理業も競争の時代に入っています。そんな中、弊社も管理の質の向上は当然ながら、管理会社の知識を活かした商品・サービスの開発に力を入れています。例えば、ストーブの分解整備や消火器の販売などはお客様の安心・安全な生活のお手伝いの為に生まれた商品で、現在大変ご好評を頂いております。

現在はまだまだ商品の数も少なく、かゆい所まで手が届くというようにはいきませんが、今後みなさまの声を傾け、お客様の豊かな暮らしにつながるより良い商品・サービスをご提供できるよう努力していきますので、よろしくお願いいたします。

消火器・防災袋セット

消火器の耐用年数は一般的に8年と言われています。この8年を経過して使用したために発生した事故というのも、実際に起きています。そこで弊社では、耐用年数の過ぎた消火器の交換をお勧めしています。

9月1日の「防災の日」にあわせて、家庭用の非常用消火器と非常用持ち出し袋セットを、メーカーの後援を得まして、お買い得価格にてご紹介しております。特に、非常用持ち出し袋セットにおいては、私どもが一つを厳選した13点セットになっており、いざというときの心強い備えとなります。



左・非常用防災袋セット 21,000円(税込) 右・消火器 4,700円～(税込)

整水器

お客様の安心と健康のために、医療用整水器「日本トリム T-9000」を特別価格でご紹介しております。病院においても人工透析に使われるなど、信用の高い商品ですので自信をもつてご紹介いたします。なお、こちらの商品に関しましてはマンション単位での実演会も行っております。興味を持たれた方は、お気軽にお電話ください。

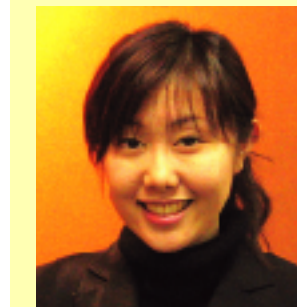


239,400円(税込・取付費用込)

今回ご紹介いたしました
商品・サービスにつきましては

☎011-232-2588

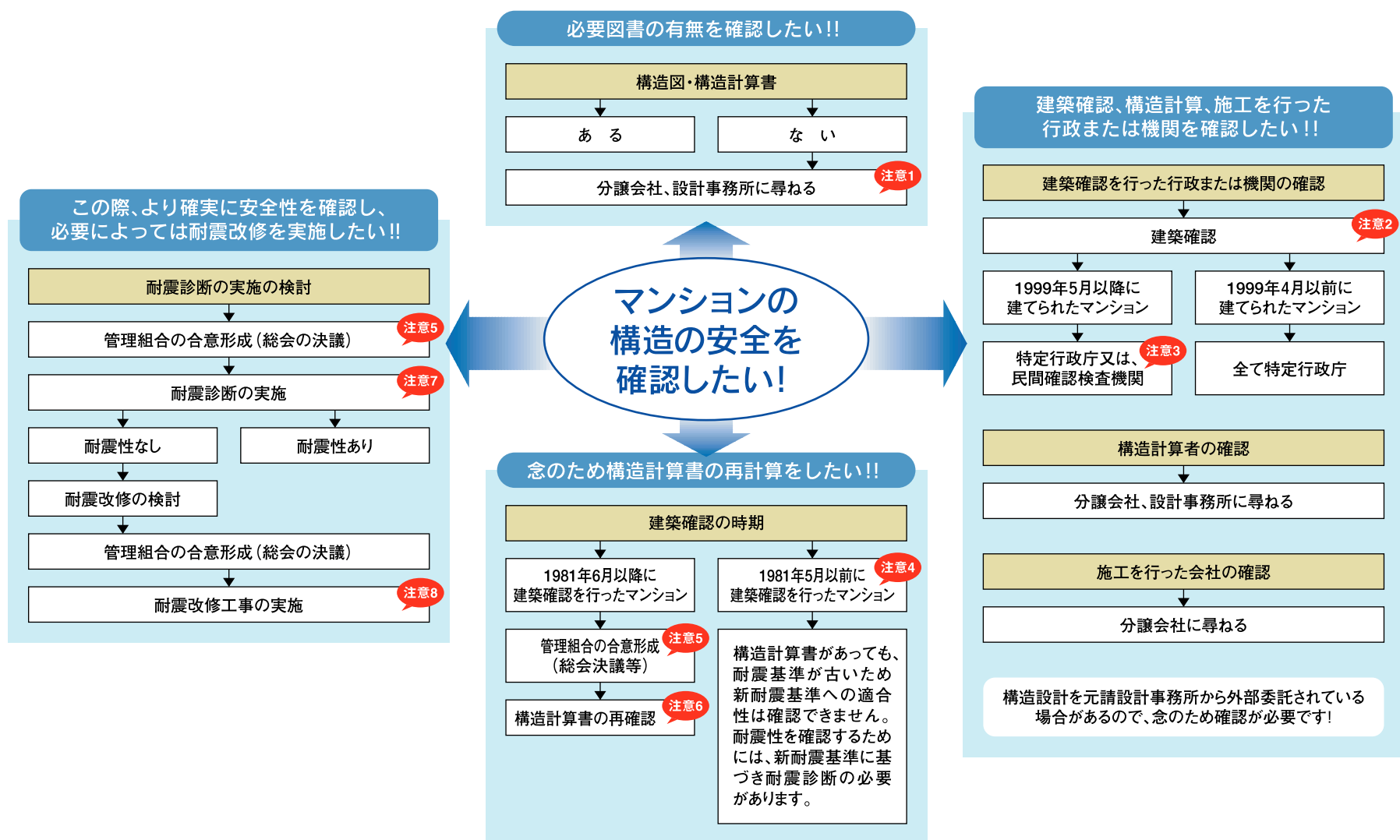
物販担当・阿部まで
お問い合わせください。



※上記商品の販売は、現在一部地域を除いて行っております。

ご存知ですか?マンションの耐震性

日本は地震多発地帯ともいべき地域に立地しており、世界の地震のおよそ1割が日本列島の周辺で発生しています。マンションで生活をされている方にとっては、地震によるマンションの被害も懸念されますが、マンションの安全性を確保するためには、大きな強度が求められます。そこで、マンションの耐震性について、どのような工程で調査をするのかまとめてみました。



- 注意1**…2001年8月以降に建てられたマンションは、マンション管理適正化法施行により構造図、構造計算書等の設計図書は売主から管理組合への引渡しは義務付けられています。
- 注意2**…一定の建築物を建築しようとする場合に、着工前に建築基準法関係規定に適合するものであることを、建築主事により確認を受ける制度です。
- 注意3**…1999年5月施行の建築基準法第6条の2により、建築主事が行う確認業務を国土交通大臣又は知事が指定する民間確認検査機関も行うことができるようになりました。
- 注意4**…1981年6月施行で新耐震基準という新しい耐震基準が定められました。新耐震基準には、1次設計と2次設計という構造計算の方法があります。
1次設計の基準…頻度の高い中小地震に対して被害がほとんど生じない。(震度5レベルの地震に耐えられる)
2次設計の基準…関東大震災程度のまれにしか起こらない大地震に対して、重大な損傷がなく崩壊しない。(震度6レベルの地震に耐えられる)
- 注意5**…構造計算書の再計算、耐震診断、耐震改修の実施などマンションの共用部分の管理に関する支出は、一般的に、管理組合の総会決議を要します。
- 注意6**…マンションの構造図、構造計算書等をチェックします。費用は建物規模や依頼内容等により異なりますが、通常の場合平均40万～50万円程度です。
(相談・委託先) (社)日本建築構造技術者協会、(社)建築士事務所協会、又は設計事務所等
- 注意7**…耐震診断の費用は、形状、構造、診断方法、設計図書の有無、現地調査の有無により異なりますが、一般的に500～2,000円/㎡程度です。
(相談・委託先) (社)日本建築構造技術者協会、(社)建築士事務所協会、又は設計事務所等
- 注意8**…耐震改修の費用は建築物の構造、規模、改修の内容により異なりますが、一般的に鉄筋コンクリート造建築物の場合、15,000～50,000円/㎡程度です。

地震の豆知識

プレート境界での地震動

日本はプレートの境界に立地しており、たえず地震の危機にさらされています。



図1 日本列島周辺のプレート境界
現代建築学 構造設計論より

内陸部の断層運動による直下型地震

日本の地殻は主として東西方向に歪みを受け地殻に断層が発生し、地震が発生するのです。

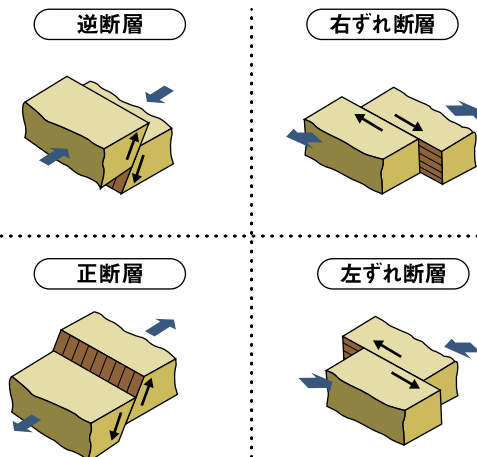


図2 断層の種類 現代建築学 構造設計論より
このように、日本は非常に厳しい地震地帯に立地しています。地震は突然やってくるものです。日頃からしっかり対策をしましょう。

アスベスト ～マンションでは、こんなところに！～



鉄骨に吹き付けているアスベスト

- エレベーター機械室
- 鉄骨被覆部位
- ポンプ室
- 変電室
- パイプスペース
- メーターベース
- 受水槽室
- 貯水槽室

- 使用時期
昭和49年以前竣工のマンション（吹き付けアスベスト）
昭和55年以前竣工のマンション（アスベスト含有吹き付けロックウール）
昭和63年以前竣工のマンション（その他のアスベスト含有吹き付け材）
- 既存マンションの吹き付けアスベストの使用部位は、以下のような場所が挙げられます。

●吹き付けアスベスト
昭和39年頃から防音用、昭和42年頃から鉄骨の耐火被覆材等に多用され、これが経年劣化で損傷が進行し、健康被害をもたらしています。

●使用時期
昭和49年以前竣工のマンション（吹き付けアスベスト）
昭和55年以前竣工のマンション（アスベスト含有吹き付けロックウール）
昭和63年以前竣工のマンション（その他のアスベスト含有吹き付け材）

●既存マンションの吹き付けアスベストの使用部位は、以下のような場所が挙げられます。

●アスベストを含む建材

- 使用時期
平成16年10月以前まで
- アスベストを含む建材とはアスベストの重量が1%を超えるアスベスト含有製品のこと、以下のようなものが挙げられます。
- 床パタイル
- 繊維強化セメント平板・波版
- 屋根用化粧プレート
- 石綿スレート板等

●では、アスベストを実際にどのように処理すればよいのでしょうか？

処理の方法

- ステップ1
竣工図書・現況目視調査等で使用の有無を確認する。
特に吹き付け材の飛散劣化状況を確認する。
- ステップ2
吹き付け材・建材のアスベスト含有の有無を調査し分析機関に提出する。
（有料）
- ステップ3
※吹き付けアスベストは除去または封じ込め・囲い込み等による処置をとる。
※アスベスト含有建材を解体・撤去するときは湿潤させ、飛散防止するなど法律の定めに従って処理する。

今お住まいのマンションに関するお問い合わせは、弊社の各マンション担当者までご連絡下さい。

マンション 回遊記 vol.06

山鼻サントウタウンにおじゃましました！



今回は、山鼻サントウタウンのカルチャースクールにおじゃましました。マンション内のコミュニケーションが希薄になっている昨今ですが、こちらのマンションでは、カルチャースクールを通して居住者間のコミュニケーションを深めています。

マンドリン

「楽しく」をモットーに

皆さんは「マンドリン」という楽器をご存知ですか？マンドリンはイタリア生まれの弦楽器で全長60cmほど。ギターを小さくしたような形です。

皆さんは「マンドリン」という楽器をご存知ですか？マンドリンはイタリア生まれの弦楽器で全長60cmほど。ギターを小さくしたような形です。



マンドリンを教える先生は、こちらのマンションの居住者の方です。「マンドリンをやってみたいので教えてほしい」という依頼があり、学生時代にマンドリンのサークルに所属されていた経験を活かし、2年前から教えていらっしゃいます。

今回おじゃましたマンドリン教室では、60〜70代の方たちが多く、皆さんイキイキとした表情で演奏していらっしゃいました。先生は「音楽に触れたことのある方が少なく、音譜を読むことから始めました。マンドリンを上手に弾ける弾けないに関係なく、楽しく」をモットーに活動しています。みなさん一緒に演奏することを本当に楽しみにしており、やりがいも感じているようです」と嬉しそうにお話してくださいました。

マンドリンとのコラボレーション

マンドリンには珍しく、ある楽器がこのコラボレーションが練り広げられています！それはなんと「尺八」！！こちらのマンションには、尺八を長くやっている方がいます。

らつやり、マンドリンと合奏しているのです。「初めはマンドリンと尺八の音色が合うのかと懸念していましたが、合奏してみると意外にもよくあつたのです」。

マンドリンを通しての地域との交流



マンドリンが珍しく、活動されているのを通りがかりに見て、「ちよつと聴いてみたい」という方がいらつしやるそうです。尺八を演奏されている方もそのひとりで、マンドリンの魅力に惹かれたようです。

またマンション内に留まらず、ボランティアで病院を慰問したり、町内会の新年会で演奏するなど、外部での活動も積極的にされています。

書道

こちらのマンションのカルチャースクールで、一番歴史が長いのは「書道」です。書道は年齢を問わず、子供から大人まで親しまれている習い事です。実際に通われている生徒さんは、小学生を中心に、幼稚園の年中から大人までと年齢層が幅広く、大変人気があります。

マンションの入居者ではなく、専門の先生を週に2度お呼びし、みなさん自分の都合に合わせて通うつじやいます。そこで通われている生徒さんへ、お話を伺いました。

親子で通う書道教室

こちらのカルチャースクールでは、お子様と共に通われている方の姿もありました。お子様が通われていたのをきっかけに、ご自分も始めてみようと思われたそうです。

こちらのマンションにお住まいの方にとっては、マンションの敷地内で書道教室が行われているので、安心してお子様を通わせることができます。また、通う側にとっても近場で大変便利という声があがっています。

書道を通して 深まるコミュニケーション



お子様たちは、学年の枠を越え、違う学校の生徒さんとも交流をほかり、楽しんで通っています。そして、マンション内で仲良くしていた友人と、学校が離れてしまつても、週に1度、こちらの教室で会うことができ、学校同士の情報交換をしているそうです。

親御さんたちはというと、書道だけではなく、生活をjする上での諸問題について、気軽に相談できる場にもなっているようです。このように、居住者間のコミュニケーションはカルチャースクールという場を通して深まっているようです。

通われている生徒さんの中には、日常生活で何かに集中して取り組むということがなく、書道の時間は非常に有意義だと感じていらっしゃる方がいます。心を落ち着けて集中する書道の時間を楽しんでいるのもいいですね。

また、マンション内でカルチャースクールを開かれている管理組合は数少ないですが、カルチャースクールに限らず、居住者の方と直接顔を合わせてコミュニケーションをとる場を設けてはいかがでしょうか。



Interview

突撃インタビュー!! 「組合だより」シェイナス真駒内

Answer



新田理事長

皆様は、お住まいのマンションがどのような状態で、日頃どのようなことが行われているのかご存知でしょうか？広報誌を通して様々なお知らせをしている管理組合もあるかと思ひます。今回はその中から、シェイナス真駒内管理組合の広報誌についてご紹介いたします。

「管理運営について組合員・居住者のみなさんにお知らせするのは当然の努めだと考え、2年前から毎月1回『組合だより』を発行し始めました。内容は主に、今問題になっていることや理事会・総会の内容、ミニミー活動について、その他組合運営や管理業務に関わるお知らせなどです。みなさんの理解と協力を得て、組合運営や管理業務をスムーズに行えるようにしたいですね」と話して下さったのは新田理事長。日常生活に関わる事柄から理事会運営の事まで、非常に詳細にわたって書いていらっしゃいます。実際、居住者の方は、今マンションでどのようなことが行われているのかよくわかるため、助かっているそうです。

とは言つても、『組合だより』の作成には多大なエネルギーが必要です。毎月末の発行日までの出来事をなるべくリアルタイムで伝えたいということで、「毎日あったことをメモに取り、それをできるだけ短い時間でわかりやすくまとめるようにしています。飾ったり奇をてらつことなく」あったこと

をそのまま伝える広報誌にしたいですね。」とのこと。様々な世代の方に読んでもらえるように、奥様に細かくチェックしてもらい、堅い表現にならないよう工夫しているそうです。また、町内会などの広報誌とも交換し合い、勉強しているのだとか。非常に熱心に作成していらっしゃいます。

それ以上に苦労しているのは、居住者間のコミュニケーション不足の問題です。「現在、『組合だより』を通して総会や様々な活動への出席を呼びかけていますが、もともとみなさんに参加していただきたいですね。しかし、まだまだ12歳のマンションですから、これからがんばっていかうと思ひます。」

お忙しいところ、快く取材にに応じてくださった新田理事長と奥様、本当にありがとうございました。

