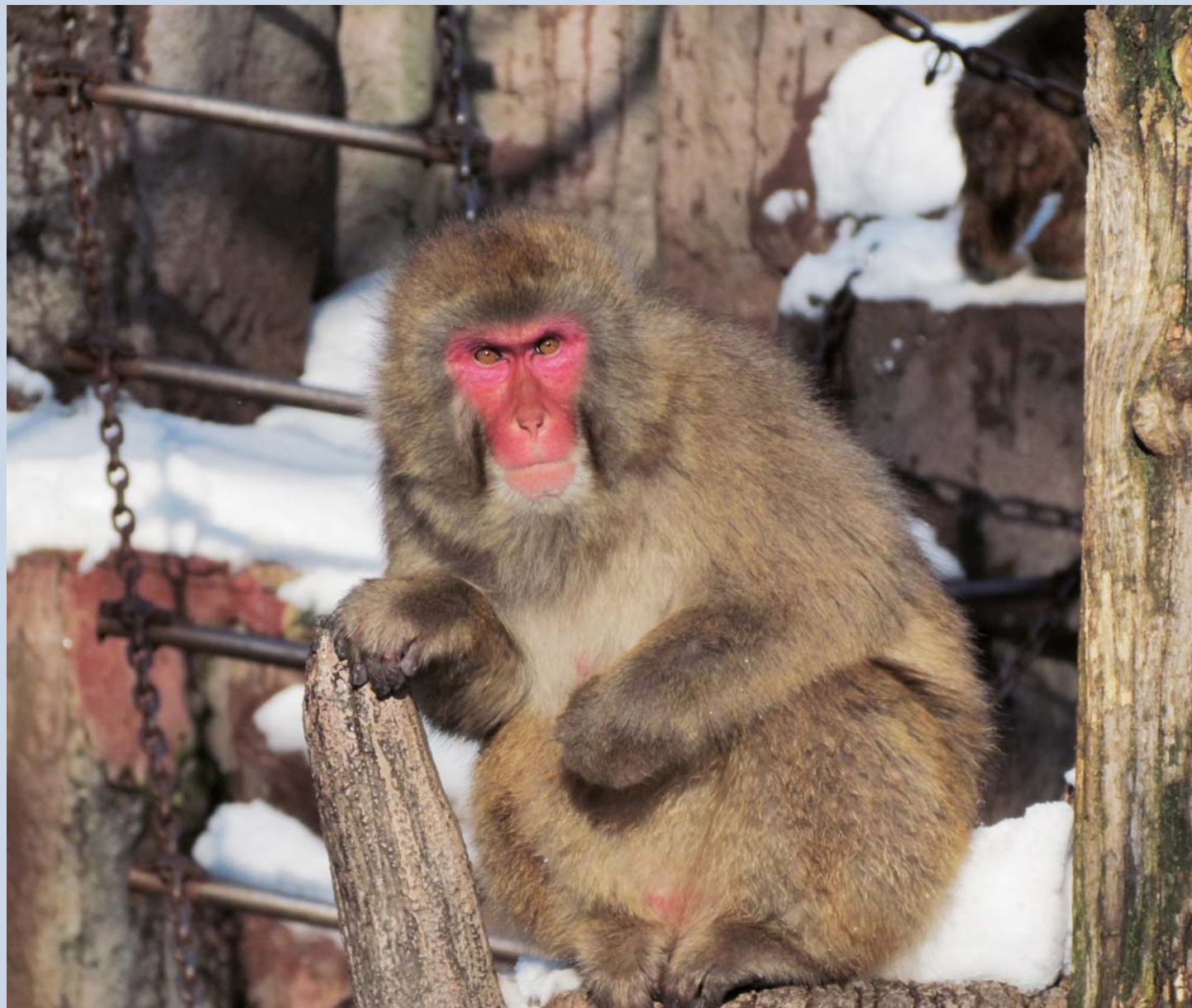


smile21

vol.27 2012.1

 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/



ニホンザル：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 特集 **地元の魅力再発見!北海道地域巡り!! 第5回【函館編】**
 3… **あなたのご家庭は電気?ガス?灯油? 『住まいのエネルギー検証!』**
 4… **マンションライフQ&A 大規模修繕工事と工事の方式について**
 5… **マンション管理の法律問題 第六弾 騒音問題について**
 6… **冬の円山動物園**

auひかり
マンション

まるごと
auで
快適・節約!

Wi-Fi通信で
パケット通信料を
節約!

タブレットも
Wi-Fi通信で
You Tube などの動画が
快適!

固定電話とケータイを
auにまともめると
通話料がおトク!
*KDDIのマイラインなどNTT加入電話は
無料通話の対象外です。
【KDDIまともめ請求等で】
お申し込みください。

インターネットの
月額利用料を
節約!

※auまともめトークは個人向けサービスです。
※別途、auケータイ・auおうち電話の月額利用料がかかります。
※「Wi-Fi」はWi-Fi Alliance®の登録商標です。
※「YouTube™」はGoogle Inc.の商標です。

快適 & おトクな auひかり

○本サービスはベストエフォート型サービスです。パソコンなどお客様のご利用環境、回線の状況等により速度が低下する場合があります。
※エリアによりご利用いただけない場合があります。※ご利用可能なエリア・条件は店頭へお問合せください。
※2011年11月15日現在

詳しくは **au** のお店へ

KDDI株式会社



紅一点 香みそ汁
梅 ゆず わさび



紅一点の提案

温かくても
冷たくても
美味しい
香りを楽しむ
即席みそ汁

紅一点の定番



紅一点 だし入りみそ 750g



紅一点 こめゆたか 750g

岩田醸造株式会社
札幌市中央区北3条東4丁目
011-231-5221

食品安全マネジメントシステム
ISO22000:2005 認証取得

郵便はがき

料金受取人払郵便

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。上記に同意頂き裏面の確認チェック欄にチェックの上、ご応募下さい。万が一同意が確認できない場合はご応募を無効とさせて頂き、ご提供頂いた個人情報は破棄させて頂きます。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



夏は道南の一大観光名所として多くの方でにぎわう大沼公園。道南のランドマーク・駒ヶ岳を背景に「大沼」「小沼」「じゅんさい沼」の3つの沼からなるこの公園は、遊覧船やボートが行き交いまるで絵画のような美しい風景が広がる風光明媚な国定公園です。

ここの冬を楽しませてくれるのが、大沼合同遊船さん。

冬の大沼を満喫する3つのアクティビティーを一度に堪能できるツアーをご紹介します。

大沼公園

「島巡りそりツアー」からスタート！
ツアーは、冬に一面氷結する大沼を、馬そりならぬスノーモービルでひっぱりつづけるそりに乗る、小島巡りからスタートします。氷上の遊覧船のごとく、1.8 kmのコースを進みます。途中、白銀の小島に「上陸」してお散歩や、雪をかぶった名峰・駒ヶ岳が特に美しく見える場所での写真撮影を行います。氷の厚さ測りなどを楽しみ、ドリッパコーヒーや、温かい地元の牛乳などいただくことができます。

その後、このツアー専用のスポットへ移動してワカサギ釣り体験へ。ワカサギ釣り体験は直径20センチ程度の穴を開けてもらい、糸を垂らします。運がよければ、すぐにヒット。透きとおるような美しいワカサギが釣れます。釣り体験の時間は1時間程度。コッはアタリを感じること。ワカサギは小さい魚です。アタリは感じにくいですが、感じられるようになります。釣れるそうです。

そして最後がスノーモービル走行。一周約1 kmのロングコースを二周走ります。スノーモービルは免許がなくとも大丈夫。スタッフのみなさんが手取り足とり教えてくれます。まったくの初心者の方でもロングコースをブンブン走ることができます。冷たい風を切って走るスノーモービル体験は、爽快そのものです。

これら3つのアイテムを1回で楽しむことができる大沼の冬体験。所要時間は約2時間。暖かい服装、帽子、手袋などをお忘れなく。ワカサギ釣りの道具一式は無料レンタル品が用意されています。



3つのアイテムを二度に楽しむ、絶景パノラマツアー！！

冬の大沼公園を大満喫！！

そりツアー

ワカサギ釣り

スノーモービル

北海道地サイダー「コアップガラナ」発祥の地

なぜ「ガラナ」は北海道で定着したの??
北海道の地サイダーの代表格である「ガラナ」。その誕生にはこんなエピソードがあったのです。

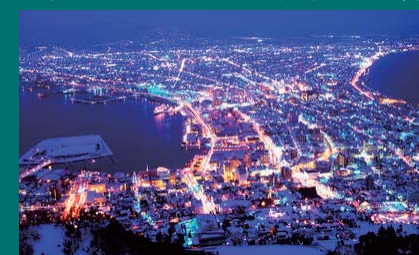
コカ・コーラが日本で製造・販売を始動した昭和30年代前半、全国の中小飲料メーカーが団結し、対抗策として当時ブラジルで圧倒的なシェアを誇っていたガラナ飲料を、日本人向けにアレンジ。「コアップガラナ」の統一商標で各メーカーが売り出しました。北海道でこれほど定着したのは、本州に比べてコカ・コーラの進出が数年遅れたためといわれているそうです。

ヘルシーなコアップガラナゼロも登場！
茶褐色の「切れのいいスパイシーさ」と爽快な甘みが特徴のコアップガラナに加え、ヘルシーなゼロカロリーのコアップガラナゼロも登場!!
ぜひご賞味ください!!

『株式会社 小原』
住所:函館市亀田港町39-40
TEL:0138-45-8990



冬場にしか見られない! 函館山 雪明りと夜景の競演



函館山は約600種の植物と150種の野鳥が分布・生息する自然の宝庫です。明治末期から昭和20年の半世紀にわたり、函館要塞としてその間市民の立入が禁止されたことから現在も良好な自然が保たれています。また、「世界三大夜景」に称される夜景は冬期間になると外灯やネオンの灯りが雪一面に反射してより一層輝きを増します。夏場では絶対に見られない神秘的な夜景を楽しんでみてはいかがでしょうか??

北緯41度で結ばれた本場の味

函館ジェラート Milkissimo (ミルキッシモ) は、本場イタリアの首都ローマと同じ緯度でつながる函館の地より発信するジェラート店。原料には函館近郊で生み出される上質な牛乳がふんだんに使われています。また、北海道の旬の果物・野菜を使ったものや、イタリア由来の食材で作ったものなど、見た目にもかわいらしいたくさんのフレーバーで味も心も大満足!



「ミルキッシモ 金森赤レンガ倉庫本店」
住所:函館市末広町14-16 金森赤レンガ倉庫 ヒストリープラザ内
Open 9:30 Close 19:00 年中無休(年末年始を除く)
TEL:0138-84-5350 FAX:0138-84-5351 HP:<http://milkissimo.com/>

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!!



こだわりの印度カレーをご賞味あれ!

昭和23年創業、伝統の味を引き継ぎ、守り続けるカレー店。バターと小麦粉をこがさないように丹念に長時間いためた「空こがし」等独自の製法で作られた本場の印度カレーは、どこか昔懐かしいこだわりの味です。ご家庭でも味わえるレトルトバックカレーも販売しているので、お土産にもどうぞ!



「印度カレー 小いけ 本店」
住所:函館市宝来町22-5
定休日:水曜日(不定休)
TEL:0138-22-5100
HP:<http://www.koike-curry.com/>



北海道宝島旅行社

北海道体験.com

北の大地の素敵なお客に会いに行こう!

メニューを 探す! 口コミを 読む! 料金・日程から 予約する!

300の事業者による約1,000件の体験プログラムを掲載する!

道内体験プログラムの <http://h-takarajima.com/>

決定版!

スキー カヌー 熱気球 農業体験 乗馬 MTB バイク 陶芸 など他にもたくさんあります!



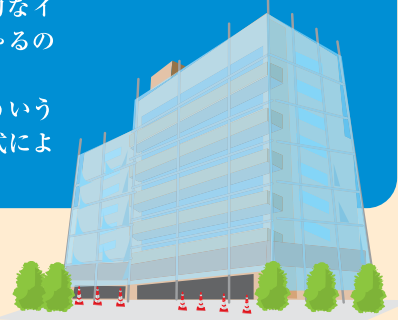
● お問い合わせ・お申し込みは / TEL:011-817-2812 受付時間:9時~18時(年中無休) メール:support@h-takarajima.com



マンションライフ Q&A

大規模修繕工事と工事の方式について

大規模修繕工事は皆さんがマンションで生活するうえで欠かすことのできないものですが、具体的なイメージが湧かない方もいらっしゃるのではないのでしょうか？今回は、大規模修繕工事ではどういう工事を行うのか、また、工事方式による違いをご紹介します。



Q. どんな工事が行われるの？

大規模修繕工事で行う工事の種類は、大きく分けて建築関係の工事、設備関係の工事の2つに分かれます。その中から今回は以下の主な3つの工事をご紹介します。

建築関係の工事

1. 外壁修繕工事

コンクリートが空気に触れたり、ひび割れが進行すると、中の鉄筋が腐食したり、漏水を発生させ、建物を劣化させてしまいます。外壁塗装の修繕は、**建物の劣化を防ぎ、長持ちさせるために行います。**外壁の仕上げはタイルと塗膜とがあり、いずれも**12年周期**での修繕工事が目安といわれています。また、外壁がタイルの場合は築10年を経過すると危険部位のタイルの打診調査が義務付けられています。

2. 屋上防水工事

屋上防水の防水層は、年月とともに破れたり薄くなってしまうため、点検し必要なタイミングでの張り替えが必要です。これにより**漏水の発生や建物の劣化を防ぎます。**一般的に、この工事には10年の工事保証がついており、外壁塗装の修繕工事と合わせて行うのが工事の目安となっています。

どの工事も皆さんが安心・安全・快適に生活するために必要なものであり、マンションの資産価値を長期にわたって維持していくという意味でも大きな役割を果たします。

設備関係の工事

3. 給水管の更新工事

給水管は管の内部が腐食し、赤水・錆づまり・漏水といった問題を引き起こします。そのため、管を新しいものに交換することでそれらの問題に対処します。管の種類にもよりますが、**築20年～築25年というのが更新工事の目安**です。最近では金属のように腐食しない樹脂製の管材料により飛躍的に耐用年数が伸びているものも出ています。

Q. 工事の方式の違いと流れはどうなっているの？

大規模修繕工事の方式には、大きく分けて2つあります。

1. 責任施工方式

責任施工方式は、図のBからDまでとFを数社の施工会社へ依頼し、そこから1社を選びHの工事も請負わせる方式です。手続きが簡単であることがメリットとして挙げられますが、専門的な第三者のチェックがないため、結果的に割高になったり、安易な工事となることもあります。

2. 設計監理方式

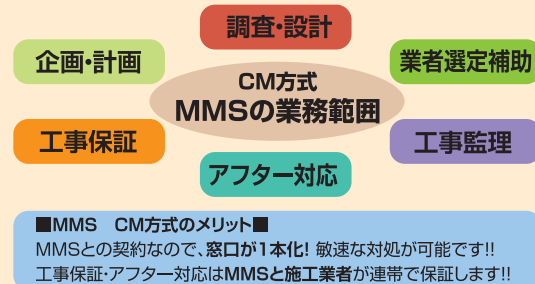
MMSがコンサルタント会社となる場合、図のBからDまでと、Fの「工事の設計部分」をMMSが行い、Hの「工事の施工部分」を、公募で募集した施工会社が行います。Hの工事の際、MMSは工事監理を行います。設計と施工を別の会社が行うことで、工事の厳正なチェックが期待できる方式といえます。しかし、責任施工方式では発生しない、コンサルタント会社への料金が発生します。



また、MMSではCM方式という新たな方式も導入し、活用しています。

3. CM(コンストラクション マネージメント)方式

MMSがコンサルタント会社となる場合、前述の設計管理方式の業務に加え、工事後のアフター対応や工事保証までの、大規模修繕工事の全ての業務の窓口が、MMSに一本化されます。MMS独自の特徴は、公募で施工会社を選定するため、お金や手続きが透明化されることが挙げられます。また、各業務ごとに金額が明確化されることで、コスト減に繋がることがあります。そして全ての窓口がMMSに一本化されていることから、何かあった時にはMMSが保証するという安心感も特徴の一つです。



大規模修繕工事はどういった工事を行うのか、工事の資金がどれくらいあるのか等によって工事の方式や業者の選定にいろいろな選択肢があります。今後、大規模修繕工事を検討する際にはぜひ、今回の記事をご参考にしていただき、ご納得のいく工事を行っていただければと思います。

あなたのご家庭は電気？ガス？灯油？

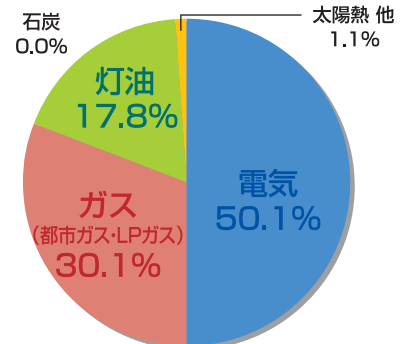
住まいのエネルギー検証！

みなさんのお住まいのマンションでは、暖房・給湯のエネルギーとして電気・ガス・灯油が使用されていることと思います。しかし実際のところ「もともと決められたエネルギーだから使っている」という方が多いのではないのでしょうか？本格的な冬を迎え、エネルギー使用量が増えてくるこの時期に、一緒にエネルギーについて考えてみましょう！

1 家庭のエネルギー消費割合を知ろう！

一般的な家庭では、電気・ガス・灯油がこのような割合で使用されています。電気は暖房・給湯のエネルギーとして使用の他、主に照明、電化製品などで使用されるため全体の消費エネルギーの半数を占めています。ガスは暖房・給湯での使用の他にキッチンでの調理等にも使われるため、灯油に比べ消費割合が多くなります。

参考：資源エネルギー庁、エネルギー白書2010



2 住まいのエネルギーを比較してみよう！

家庭の暖房・給湯のエネルギー源である電気・ガス・灯油。あなたのご家庭のエネルギー源はどのような優れた特徴を持っているのでしょうか？一緒に検証していきましょう！

※電気はオール電化住宅の場合を指します

環境にやさしいのはどっち？

ガス
VS
灯油

灯油

灯油燃焼時にCO₂が排出されるためお部屋と外の空気が汚れてしまうことも…

ガスの勝利！

ガス

ガスは3つのエネルギーの中でも1番CO₂排出量の少ないクリーンなエネルギー！特に天然ガスは人体に有害な一酸化炭素(CO)が一切含まれていないので生ガス中毒の心配もなく人にも優しいんです！

安全なのはどっち？

電気の勝利！

電気
VS
ガス

電気

火を使わないので、火災の発生が少ない！

災害時にガス漏れ事故の心配がありません！

ガス

火災の原因になることもあるので注意が必要です。

災害時に心強いのはどっち？

灯油の勝利！

灯油
VS
電気

灯油

家庭で保存が可能なので災害時には非常用燃料として使用しやすい、心強いエネルギーです！

電気

オール電化住宅では、停電時すべての熱源供給がストップ！復旧まで、暖房・給湯を含む全ての電化製品が使用できなくなってしまう危険があります。

今回、家庭で使用される暖房・給湯の各エネルギーの特徴をご紹介してきましたが、各マンション・地域等によっては使用できるエネルギーが限られている場合があります。そのため、各エネルギーの優劣の判断や、熱源切替は容易ではありませんが、現在使用しているエネルギーの特徴を知っておくことは必要なことであると思います。ご家庭で毎日のように使われる電気・ガス・灯油エネルギーについて、この機会に考えてみてはいかがでしょうか？

