

smile21

vol.30 2012.10

 **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/



リスガル：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS	
1・2 … 特集	備えあれば憂いなし ～マンションでの「万が一」を守るために～
3 …	マンションふれあい交流記 第2弾 ルミナス円山北 共用部見学会におじゃましました♪
4 …	『地下タンク漏洩検査』ってどんな検査？
5 …	マンション管理の法律問題 第9弾 マンション周辺での違法駐車について
6 …	秋の円山動物園

気になる場所を、抑止する・記録する。 マンションの安心をまるごと見守ります。



エレベーター

- 不審者対策
- いたずらなどの抑止

エントランスホール

- 出入口とインターホン付近の入場者の確認
- 不審者対策

集合ポスト

- DM投函などの不法侵入者対策
- いたずらなどの抑止

ゴミ置き場

- 粗大ゴミなどの不法投棄者の確認
- 集収日前のゴミ出し防止

駐輪場

- 不審者対策
- いたずらなどの抑止

非常階段・通用口など

- 不審者対策
- 入退出者の確認

駐車場

- 不審者対策
- いたずらなどの抑止

高画質・高性能な監視カメラが、もっと安全な住環境を実現します。

いまやマンションの運営管理に、セキュリティ対策は不可欠です。「三菱CCTVシステム」は、機能や用途に応じてさまざまなタイプのカメラをラインアップ。屋内外を問わずあらゆる場所の映像をとらえ、モニター監視から映像記録まで、トータルな監視カメラシステムをご提供します。犯罪・いたずらの抑止、不審人物の侵入や不要なDM投函の抑止など、防犯効果を高め高画質な映像でマンションの安心をしっかり見守ります。

ビルを、まるごと、心地よくする。

三菱電機ビルテクノサービス株式会社

北海道支社 〒060-0003 札幌市中央区北3条西4丁目1-1(日本生命札幌ビル)
TEL(011) 231-8060 FAX (011) 221-7600
http://www.meltec.co.jp

スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお答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**15組**にプレゼント!たくさんの応募お待ちしております!



円山動物園無料招待券 1組2名様(計15組)にプレゼント

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!

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。

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】 2012年10月12日(金)必着

編集後記

今号は、「いざ」という時のために、マンションで実施していることをご紹介いたしました。今回の記事を通じて防災への関心を高められたら幸いです。また、マンション管理の法律問題では、マンションでの違法駐車について取り上げています。引き続き取り上げてほしいテーマやご意見ご感想を募集しています。アンケートにご記入の上、ご投函ください!!

●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

札幌支店 承認 155

差出有効期間
平成26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

【万が一に備えて「知識」を学びましょう！】

アイビーハイム藻岩 防災避難訓練レポート

当マンション防災委員会が中心となり、平成22年度に初めて実施してから、今年で3回目の実施となる今回の防災避難訓練。今年度はなんと90名の入居者が参加したそうです！

……火災警報器の音が聞こえてきました！ みなさん、駐車場に避難してくださいー！！



火災警報器が鳴り、駐車場に避難です！
「みなさん、避難場所はこちらですよ～」



オレンジのコーンを狙って…
「火事です！消火活動を始めます！！」

最後は、バケツリレーによる消火活動！今回は訓練の為、みんなで運んだ水は植栽にかけました！一石二鳥ですね☆



アイビーハイム藻岩管理組合で備蓄している防災グッズ



企画・運営・誘導等、お疲れ様でした！

山田理事長と、中山防災委員長にインタビュー！

Q 防災避難訓練の他にこのマンションで実施しているイベントはありますか？

A 居住者の安全・安心を確保するために町内会と管理組合が協力しあってさまざまなイベント等を開催しております。主なものとして、ボランティアによる花壇の植栽とマンション周辺の清掃作業、ラジオ体操や花火大会、クリスマスパーティなども開催しています。サークル活動も盛んで、パークゴルフ愛好会や女性を中心とした「健康体操」が週2回ほど集会室で実施されています。

マンションでの「万が一」に備えて設備の点検はもちろんのこと、設備の使い方を学ぶ機会を持つことも大切です。管理組合で防災訓練を行うことはマンション内のコミュニティ形成にも効果があります。この機会にマンションでの防災対策を見直してはいかがでしょうか？

Q 防災避難訓練を実施することにより、入居者の防災意識は高まっていますか？

A 3年前に第1回防災訓練を実施してから、年々参加者が減少し、まだまだ防災・震災に対する認識不足が見受けられます。目標は全入居者の半数（200名）の参加です。管理組合・町内会役員がまず防災・震災に対する意識を向上させる方法を考え、専門の方による講習会の実施など、毎年1つでも前進させることを目指しています。

Q 今後どのような管理組合にしていきたいですか？

A 当マンションは築17年目を迎え、入居者の高齢化も今後一段と進んでくる中で、管理組合だけでなく町内会と連携していくことが重要であると考えています。その対応としてコミュニケーションの機会を増やすための声掛け運動の展開と居住者が進んで参加できるようなイベントの企画に取り組んでいます。会話や、飲食をしながらの交流で笑顔が生まれ、絆を深めていくことで、みんなが進んで協力し合う和やかな居住環境を創出していきたいです。



笑顔でお話し下さった山田理事長。ありがとうございました。



備えあれば憂いなし！



～マンションでの「万が一」を守るために～

マンションでのいざというときの「安全」を守るために、マンションで日頃行われていることや、管理組合で取り組むことが出来ることは何かご存じですか？
いざというときの安全を守るには、日頃からの取り組みがとても重要になってきます。今回はマンションの安全を守るためにしていること・出来ることをご紹介します！

【安心・安全へと繋がる消防設備点検】

マンションには消防用の設備がたくさん設置されています。それらの設備は「万が一」の際に適切に作動しなければなりません。そのため消防法で、マンションでは年に2回有資格者による消防設備の点検を行うことが義務づけられています。「消防設備点検ってどんなことをしているのだろう？」と疑問を感じる方もいらっしゃるのではないのでしょうか？そこで消防設備サービスにご協力いただきマンションの安全を守る消防設備点検についてご紹介いたします！！

消防設備点検には、機器点検と総合点検があります

マンションでは年2回の機器点検と年1回の総合点検の実施で皆さんの安全を守っています！！

機器点検

消防設備に異常が無いか、年に2回外観から点検します

総合点検

消防設備を実際に作動・使用し、総合的な機能を年1回点検します

今回は総合点検で実施している検査の一部をご紹介します。

●熱感知器・煙感知器の点検



感知器によって火災を感知し、入居者に知らせ、避難や消火活動を促す器具です。点検では、専用の道具を使用し熱感知器・煙感知器が正しく作動するか点検します。

●火災警報器の点検



火災警報器が正しく作動するか、ベル・サイレン・放送などを鳴らし、警報音が入居者の皆様に届く音圧かを確認します。

●消火栓設備の点検



格納箱からホースを取り出し、亀裂等の確認をした上で、ホースを伸ばして、実際に放水します。

●消火器具の確認



外観及び消火器内部の点検をします。ホースや本体容器等の変形・さび・腐食の確認や薬剤の状態等を調べます。

マンション入居者の皆様へ

①住宅用火災警報器の設置はお済みですか？

消防法及び火災予防条例の改定に伴い、住宅用火災警報器の寝室への設置が義務付けられています。設置により、音や音声で火災の発生を知らせます。未設置に対する罰則はありませんが、マンションのような集合住宅で火災が発生すると、自分以外の人にも被害が拡大する恐れがあります。「生命と財産」を守るためにも未設置の方は早めに設置しましょう！

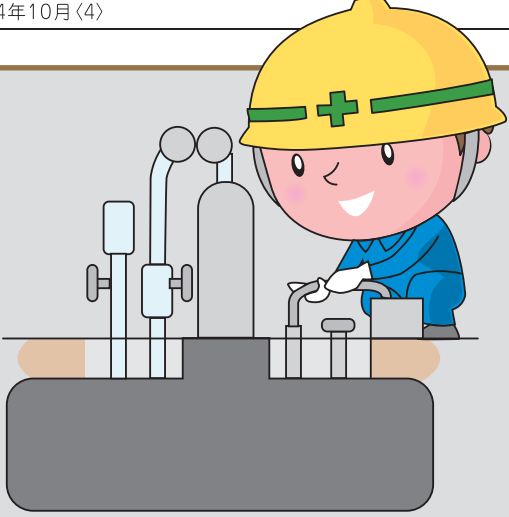


②消火器に関する省令が改正されています！

ご家庭で消火器をお持ちの方も多くいらっしゃると思いますが、消火器の破裂事故防止を目的に、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」として消火器として認められなくなりました。また、現在設置されている旧型式の消火器は2021年12月31日で設置不可となりますので、それまでに新型消火器に交換しましょう！



このように消防設備点検ではさまざまな点検が行われています。「火災の際、もし警報器が鳴らなかったら…」、「もし避難はしごとが壊れていたら…」そのようなことがあれば命の危険に繋がります。日頃からの建物・設備の維持管理が安心・安全へと繋がりますので、消防設備点検へのご理解とご協力を宜しくお願いいたします。上記でご紹介した消火器などの消防用の設備も「いざというときに使い方が分からなかったら不安…」とお思いの方も多いのではないのでしょうか？
そんな不安を取り除く為に、管理組合として取り組みを行っているところもあるのです!!
次のページで取り上げました!



『地下タンク漏洩検査』 ってどんな検査??

これからの季節はご家庭で灯油を使う頻度も増える季節ですね!
マンションで安全に灯油を使用するために、地下タンク及び地下埋設配管が設置されているマンションでは定期検査が義務づけられています。
もし漏洩事故が起こりますと、油の回収、漏洩汚染土の浄化等の責任もあり、事故が与える影響は計り知れません。
事故を未然に防止するためにも『地下タンク漏洩検査』の実施が必要なのです。

地下タンク漏洩検査のイロハ

●どうやって検査をするの?

地下タンクや埋設配管からの漏洩の有無は、外部から見て判断するのは不可能です。そこで地下タンク及び埋設配管に窒素ガスを封入し、微加圧した状態を保持し、一定時間内の圧力変化を測定・記録することによりタンク及び埋設配管の漏洩の有無を確認しています。

●どれくらいの頻度で検査を行えばいいのでしょうか?

タンクの新設から15年を経過していないものについては3年ごと、15年経過以降は毎年行うよう規定されています。

●検査以外に日頃から行っていることはあるの?

灯油の残量(受け入れ量)と使用量に誤差があるときや消費量が急激に増えたときにはタンクから油が漏れている可能性も否定出来ないので注意が必要です。日頃からマンションでの灯油の受け入れ量・使用量などの確認を徹底しています!



地下貯蔵タンクの規制が強化されます!

地下に埋設されたタンクが劣化し、油が流出する事故を防止するために平成25年2月1日より地下貯蔵タンクの規制が順次強化されます。タンクの仕様によって規制の内容が異なりますが、今回はマンションで設置されていることの多い外面がアスファルトでコーティングされている貯蔵タンクでの規制強化をご紹介します。

埋設経過年数 板厚	20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満	50年以上
3.2mm以上 4.5mm未満	C	B	B	A	A
4.5mm以上 6.0mm未満	C	C	B	B	A
6.0mm以上	C	C	C	B	A

区分A：腐食の恐れが特に高い地下貯蔵タンクに講じる措置

1) 内面コーティング 2) 電気防食

区分B：腐食の恐れが高い地下貯蔵タンクに講じる措置

1) 内面コーティング 2) 電気防食 3) 危険物の漏れを検知する設備等による常時監視

区分C：区分AまたはBに該当する日が来るまでの間は、現行のまま

このようにお住まいのマンションの地下貯蔵タンクが、現在は規制の対象外であっても、年数が経過することによって規制の対象となりますので、それを見越した対応が必要となります。

現在該当していなくても必見!!

漏洩事故を防ぐためには、定期検査はもちろんのこと、計画的な施設の改修を行うことが重要です。
内面コーティングや電気防食といった措置は費用がたくさんかかったり、腐食の程度によっては行えない措置もあります。

各マンションに合ったご提案をさせていただきますので、マンション担当までご相談ください。



ルミナス円山北
共用部見学会におじゃましました♪

みなさん、お住まいのマンションにある受水槽室やエレベーター機械室などを自分の目で見たことはありますか?今回は、普段はなかなか見ることができないマンション設備の見学会を実施したルミナス円山北管理組合に行ってまいりました!!

見学会、スタート♪



見学会の始まりです!
地下の、細く暗い迷路のような通路を抜けると…

第4見学ポイント
エレベーター機械室



エレベーターのロープを巻き上げる機械です。
エレベーターがいきなり動き出すと大変危険なので、要注意!

第5見学ポイント
駐車場劣化状況確認



最後は駐車場の劣化状況の確認です。併せて、敷地内のゴミ拾いも行いました!



見学会を企画した真籠修繕委員長。
ルミナス円山北の心強い修繕委員長です。お忙しい中、ありがとうございました。

真籠修繕委員長にお話を伺いました!

Q 今回このようなイベントを企画したきっかけは?

A 防災対策については昨年より本腰を入れて考えるようになりました。当マンションも建設されてから15年がたち、入居者のみなさんにも現状を知ってもらいたいと思い企画しました。電気や水道などいつも使っているものがどのような仕組みでみなさんのお部屋に届いているのかなど、マンションの共用設備がどのようなになっているのかを自分の目で見ていただけたらと思いました。

Q このイベント実施してみて、どうでしたか?

A 予想を超える参加者にお集まりいただき、とても嬉しく思っています。これを機会に当マンションのみなさんの入居者意識や防災意識が高まってくればと思います。また年に1~2回、マンション前の植栽の手入れを実施していますが、すべてボランティアでやってくれています。管理組合という一つの組織として協力し合いながら、マンションの資産価値を維持していきたいと思っています。



マンション前の植栽の手入れの様子。
見学会のあと、ここで懇親会を開催しました。

ルミナス円山北
(札幌市中央区、9階建て、総戸数51戸)
見学会—スケジュール—

- ①地下受水槽室
- ②1階受電室
- ③屋上
- ④屋上エレベーター機械室
- ⑤駐車場の劣化状況確認

上水道からの水を溜めておくタンクがある、受水槽室にたどり着きました!
飲み水としては10日間分くらい溜めておけるそうです。

第2見学ポイント
受電室



続いて、1階にある受電室です。電力会社からの電気を引き込む盤がここにあります。

中澤理事長にお話を伺いました!

Q ルミナス円山北にご入居のみなさまはどんな方々ですか?

A マンションに何か異常があったり、気になることがあった際にはすぐに管理人に知らせるなど、入居者1人ひとりがマンションのことを気にかけてくれているように感じます。

Q 今後どのような管理組合を目指していきたいですか?

A マンションの資産価値を守りつつ、安心・安全に暮らしていけるよう、入居者同士が協力していく必要があると感じています。今回のこの企画をきっかけに、入居者同士があいさつを交わしたり、マンションについてより一層の興味や関心を持ってもらえたらと思います。今後もコミュニケーションを大切にしながら、入居者みんなで協力し住みやすいマンションにしていきたいです。

今回は、共用部見学会を実施したルミナス円山北管理組合取材させていただきました。入居者同士のふれあいができるだけでなく、毎日何気なく使用している設備の裏側・普段は立ち入ることができない場所を見学し、マンション入居者としての知識の向上にもつながる画期的な企画でした。

ぜひ参考にしてみてはいかがでしょうか?

MMS X 円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた
札幌市円山動物園より
秋のニュースをお届けします！

秋の円山動物園

レッサーパンダの赤ちゃんが誕生しました！

7月20日、レッサーパンダの「ココ」がメスの双子の赤ちゃんを出産しました！出産直後は「ココ」に落ち着かない様子も見られましたが、その後はしっかりと授乳も確認でき、赤ちゃんは元気にすくすくと育っています。10月上旬ごろに一般公開を予定しておりますので、それまではカンガルー館入口に設置したライブカメラで赤ちゃんたちの成長をお楽しみください。



アメリカワシミミズク「ミミちゃん」がフリーフライトに登場！！

4月5日に生まれ、人工保育で育ったアメリカワシミミズク「ミミちゃん」がみんなのドキドキ体験「猛禽類のフリーフライト」で8月21日フライトデビューしました。「猛禽類のフリーフライト」では、約20mの止まり木の間を「ミミちゃん」が飛翔する様子をご覧ください。「ミミちゃん」の優雅な飛翔をぜひご覧ください。



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！

●は虫類・両生類館に新しい仲間●

7月16日、スベングラーヤマガメの孵化に成功しました。絶滅危惧種に指定されているこのカメは飼育困難種と言われており、日本の動物園・水族館で繁殖に成功したのは円山動物園が初めてです。また、7月23日には横浜市野毛山動物園から2頭のガビアルモドキが入園しました。成体が5mにもなるのに比べ、今回やってきたのはわずか1m以下の幼体です。当園では成体の展示も行っておりますので、大きさの違いを見比べてみてください。



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 備えあれば憂いなし
～マンションでの「万が一」を守るために～ | 4・マンション管理の法律問題 第9弾
マンション周辺での違法駐車について |
| 2・マンションふれあい交流記 第2弾
ルミナス円山北共用部見学会におじゃましたり | 5・秋の円山動物園 |
| 3・「地下タンク漏洩検査」ってどんな検査?? () | 6・その他 |

② 「マンションに関わる法律問題」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！

裏面記載の個人情報の取扱いについて確認し、同意いたしました。		確認チェック欄 ☐
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	代
	号室	

「創刊30号を記念して」

平素は弊社管理業務に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

2000年1月に創刊した本誌も、おかげさまで今回30号を発行することができました。最近では皆様からのアンケートの返信が増え、マンションライフに対する関心の高まりを日々実感しております。

弊社は8月20日に分譲マンション管理会社として、2回目の免許更新をいたしました。マンション管理適正化法施行から10年が経ち、管理会社に求められる資質や能力は確実に上がってきました。今後はそれらの一層のレベルアップに加えて、提案力の向上を追求していく所存です。

そのために弊社は、日常の管理業務のレベルアップはもちろんのこと、公営住宅の指定管理を通じての予算管理能力の向上、建物・設備の老朽化に対応するための技術力の向上、ビル・商業施設・病院等様々な施設の全国レベルでの管理受託を通じての総合力の向上等により、地域社会との共生を意識した、「長くお付き合いいただける」管理会社を目指していきたいと考えております。

これからも本誌を通じて、弊社の実績やノウハウ、ネットワークを基に、皆様のお役に立てる情報を発信していく所存です。今後ともよろしくお願い申し上げます。

平成24年9月吉日



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
代表取締役社長 堂守 貴志



看板を立てても、注意をしてもなくならない違法駐車はマンション管理の悩みの種です。正規の駐車場以外の場所への駐車は、駐車場を使用している他の車の通行の妨げになる、敷地内の見通しが悪くなって思わぬ事故に発展する危険がある、万一の際の消防車、救急車の通行及び駐車の手がかりになるなどといった不都合があるだけでなく、きちんと駐車場料金を支払って、ルールを守って駐車場を使用している住民の不公平感にも繋がります。

今回は、マンション周辺での違法駐車についてお話しします。

◆違法駐車に対してどのような対策が出来るの？◆

違法駐車がマンションの敷地内ではなく、公道上になされている場合と、マンション敷地内になされている場合に分けて考えてみましょう。

①公道上の違法駐車の場合

その公道が駐車可能な場所として指定されている場所でない限り、道路交通法上違反となり、反則金(一般にはよく「罰金」と言われます)の対象となります。したがって、マンションのエントランス前の公道に長く違法駐車している迷惑な車がある、というような場合には、**警察に通報して対応してもらうことが可能**です。

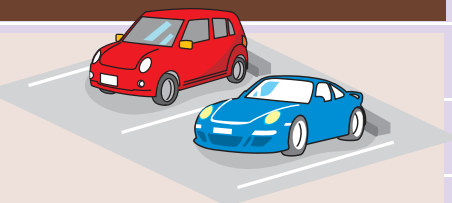
②マンション敷地内への違法駐車の場合

私有地への駐車ということになると、道路交通法の取り締まりの対象ではないので、**警察に通報しても対応してもらえない**のです。この違法駐車の場合に対する予防策としては、違約金を記載した看板を設置する、道路上に駐車禁止のペイントをするといった方策を施す、という方法がまず考えられます。なお、看板の効果を高めるために、大変高額な違約金を記載している場合も多く見受けられます。高額な違約金を記載すること自体は違法ではありませんが、実際には法的な拘束力が生じるわけではありません。**現実には請求できるのは、駐車場料金相当額**にとどまります。違約金を請求する前に車を移動させてしまっ、もはや請求できない、という事態を避けるため、違法駐車を見つけたら、ナンバープレートと車体が写るような写真を撮っておく、あるいは違法駐車が多い場合には、防犯カメラを設置し、後から確認できるようにするというのは効果的です。ナンバープレートの番号と、違法駐車の写真等があれば、陸運局で車の所有者の名前や住所を教えてもらえます。



◆来客用駐車場における長時間の占有について◆

来客用駐車場の長時間の占有への対策としては、**使用前に届け出ることとして自由な使用の制限をすること、車内に訪問先の部屋番号を明記することを義務付けること**などが考えられます。上記対策によっても、長期間違法駐車を続けられた場合には、敷地の所有権に基づいて、違法駐車の立ち退きを求める訴訟を起こさざるを得ません。



いずれにしても、**管理組合が毅然と対応して、違法駐車を絶対に許さないという態度を示し、違法駐車しようとする人に心理的なプレッシャーをかけることが重要**でしょう。

掲載記事の誤りについて

Smile21 28号「相続問題について」◆管理組合として注意すべき点とは◆において、「決議要件としての区分所有者の数は、決議権を行使するCさんだけではなく、Dさんも考慮して集計しなければならないので注意が必要です」という記載がありましたが、これは誤りでした。正しい考え方は、以下の通りです。
1 区分所有者は、1室を共有している場合は1人と数えます。したがって、上記の場合は、CさんとDさんの2人で区分所有者1人ということになります。
2 逆に、1人が2室を所有しているような場合には、区分所有者は2人と数えてしまいうのですが、1人と数えますので、この場合には注意してください。
記事に誤りがあったことを、深くお詫び申し上げます。

「マンションに関わる法律問題」テーマを大募集！

札幌・石川法律事務所の弁護士が、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.htm/>)

☆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。

弁護士法人

札幌・石川法律事務所

〒060-0042 札幌市中央区大通西10丁目4 南大通ビル東館8階

TEL 011-209-7150 FAX 011-209-7151

<http://www.ishikawa-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。