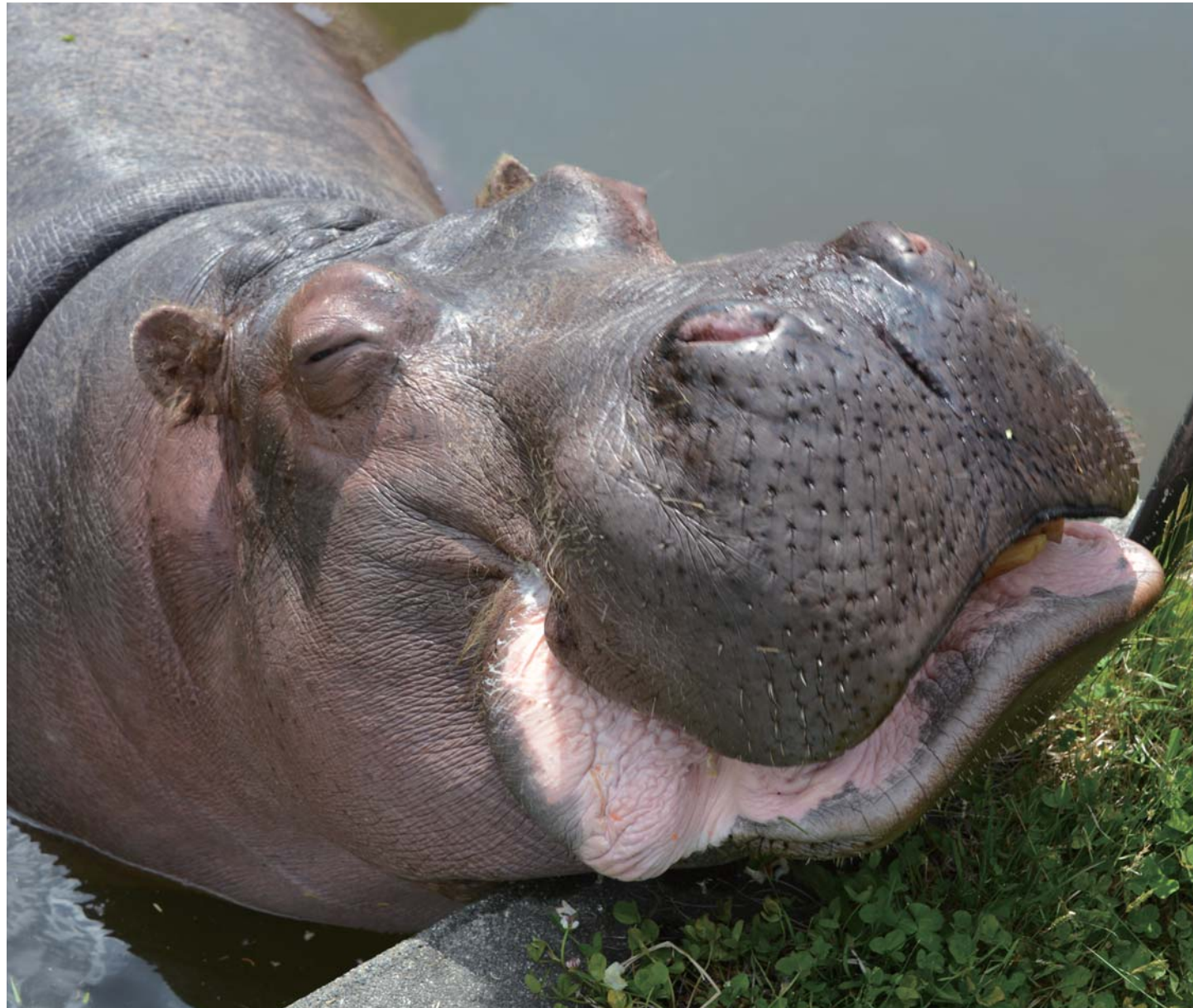


smile^{スマイル21}21

vol.37 2014.7

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/



カバー：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 身近な魅力再確認! **札幌市時計台に行ってみよう!**
3… いまこそ東北へ 東北被災地を応援に行こう
4… マンション管理の法律問題 第16弾 違法シェアハウスについて
5… もっと知りたい!! 都市ガスへの熱源切替
6… 夏の円山動物園

マンション管理セミナー開催のご案内

開催日時 **8/30(土)** 13時30分～16時

開催場所 **アスティ45ビル**「4階 アスティホール」
〒060-0004 札幌市中央区北4条西5丁目

管理組合の問題を
解りやすく解説
参加無料!

講演 1 管理組合運営における法的解釈
(具体的な事例を紹介して疑問点を解決)

13:30～14:30

講師 石川 和弘氏 弁護士

●札幌・石川法律事務所

建築・不動産関係をはじめ、マンション問題も多く取扱う。
欠陥住宅北海道ネット事務局長、日本マンション学会北海道支部
幹事



講演 2 建物・設備の長寿命化・グレードアップをめざした改修設計
(施工業者の選定の透明性と工事保証の確保)
14:40～15:40 (管理会社のアットリスク型CM方式とは?)

講師 友田 晶氏

●MMSマンションマネージメントサービス(株)
一級建築士・マンション管理士

マンションの建物調査診断及び改修設計・工事管理のスペシャリスト。
マンション維持修繕技術者、一級施工管理技士、建築仕上げ診断
技術者(BELCA)、建築設備診断技術者(BELCA)



・JR札幌駅南口出口より西の方角に向かって徒歩5分
・地下鉄さっぽろ駅より徒歩3分
・札幌駅地下直結

お申込み・お問合せ先

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

TEL 011-232-2588

マンション管理セミナー係(smile21担当) 担当：鈴木・中川

ほくほくフィナンシャルグループ
Hokuhoku Financial Group

住宅ローンのことならおまかせください。

札幌大通

札幌市中央区大通西2-5
(札幌支店内)
TEL.011-241-7855



札幌西

札幌市西区山の手2条1-5-1
(琴似支店内)
TEL.011-615-5815

麻生

札幌市北区北39条西4-1-6
(麻生支店内)
TEL.011-709-1555

白石

札幌市白石区南郷通13丁目南5-16
(白石支店内)
TEL.011-866-3085

元町

札幌市東区北24条東15-1-15
TEL.011-704-1161

清田

札幌市清田区清田1条4丁目5番52号
TEL.011-882-2201

小樽

小樽市稲穂2-8-11
(小樽支店内)
TEL.0134-33-0700

函館東

函館市中道2丁目49-17
(函館東支店内)
TEL.0138-56-7071

旭川

旭川市3条通10-2189
(旭川支店内)
TEL.0166-23-4126

帯広

帯広市北大通8-18-20
(帯広支店内)
TEL.0155-23-6136

釧路

釧路市北大通10-1-4
(釧路支店内)
TEL.0154-22-5129

www.hokugin.co.jp

グッドニュースを、いつも。北陸銀行

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌中央局
承認
377

060-8788

差出有効期間
平成28年4月
14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9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

STEP2. 百聞は一見にしかず! 札幌市時計台に行ってきました!

時計台の歴史を再確認したところで、次は実際に足を運び館内を見学したい!!

北海道生まれ・北海道育ちであるにも関わらず、恥ずかしながら時計台館内に足を踏み入れたことがない、smile21取材担当が実際に見学に行ってきました!

まずは、展示スペースへ



1階
小展示室

道内や札幌の文化財の
紹介や、文献等が展示
されています。

1階 大展示室



札幌農学校や時計台の歴史
を学ぶことができる大展示室

2階へと上がると…

農学校時代を再現した



時計台閉館後は、「時計台ホール」としてコンサート
等のイベントが開催されています。
時計台HPでイベント情報が確認できます♪



↑ 2階に展示されている兄弟時計。
時計台の時計と同じ大きさとのこと。
近くで見るとこ〜んなに大きいんですね!!



↑ 横から見た
兄弟時計

今回は特別に、塔時計部分まで上らせていただきました!!



この細いはしごを上ると、時計台の心臓部ともいえる「時計機械」の部屋にたどり着きました!
ここで時計保守の大切な仕事であるおもりの巻き上げを行います。
なんとそのおもりの重さは運針用50kg、打鐘用150kg!
おもりが下がりがきってしまうと時計機械が止まってしまうので、週2回必ず巻き上げます。時計保守はとても体力がいる仕事なのです!



こちらが、時計台の鐘です!
鐘が鳴る時間が近づくと、時計機械が準備作動を始め、ワイヤーを通じて打鐘用のハンマーが動きだし鐘を鳴らします。
かつて一里(4km)四方まで響き渡ったと言われるこの澄んだ鐘の音は、たくさんの方の思いと尽力のおかげで現在も語り継がれているんですね。

時計の振り子



札幌市、そして北海道を象徴するシンボルともいえる時計台では、その歴史や語り継がれる思いなどを目で見、肌で感じることができます。時計台の鐘は、毎正時に、時の数だけ鳴り響き、これからも私たちに時を告げます。地元の方も、観光で札幌にいらっしゃった方もぜひ一度足を運んでいただき、響き渡る鐘の音に思いを馳せてみてはいかがでしょうか。

指定管理受託決定特集

身近な魅力再確認!

札幌市時計台に行ってみよう!

北海道・札幌市のシンボルともいえる札幌市時計台。今年で塔時計運転開始から133年となる歴史的建造物であり、有名な観光スポットの一つですが、みなさんの中には、「外観は見たことあるけれど、時計台内には入ったことがない…」という方も少なくないのではないのでしょうか。実は、この度MMSは、平成26年4月からの4年間、この札幌市時計台の管理をさせていただくことになりました!!

マンション管理だけではなく、みなさんにとっても身近な施設の管理を始めていくことで、MMSをより身近な存在に感じていただければ、と思います。

今号では、なかなか知らなかった時計台のあゆみについて、そして実際に札幌市時計台に足を運び、館内をレポートいたします!



STEP1. まずは時計台の歴史を再確認!

●札幌市時計台は、もともとは屋内体育館として建てられた!?

札幌市時計台は、1878年に札幌農学校(現在の北海道大学の前身)の演武場として建設されました。

札幌農学校は、北海道開拓の指導者を養成する目的で開校し、時計台は農学校生徒の兵式訓練や、心身を鍛える体育の授業に使う目的で建設され、演武場(屋内体育館)と呼ばれました。

そのため、「旧札幌農学校演武場」が札幌市時計台の正式名称なのです。

●完成当時、時計塔は設置されていなかった!?

1878年に演武場が建設されましたが、完成当時は時計がつけられていなかったそう。授業の始まりと終わりを告げる小さな鐘楼のみ設置されていましたが、開業式に出席した開拓長官 黒田清隆の発案で、時計を設置することが決定。後に時計台と呼ばれるようになり、多くの人に親しまれるようになったのです。

現在の札幌市時計台(正面外観) →
黒田開拓長官の発案がなかったら札幌で
この「時計台」の姿は見られなかったかも…



●多くの人から愛される時計台として…

時計台は、札幌農学校の一施設として存在しただけでなく、1888年に札幌の標準時計に指定されたこともあり、133年に渡り札幌の時を刻んできました。多くの市民に愛されてきた札幌市時計台は、1970年に国指定の重要文化財に指定され、1996年には環境庁の「日本の音風景百選」にも選定されました。

現存している塔時計としては、日本で最も古いものと言われ、歯車などの主要部品を交換することなく、現役で時を刻み続けている時計は、極めて珍しいのだそうです。

北海道・札幌のシンボルとして、これからも大切に守り伝えていきたいですね。

133年たった現在も当時の形のまま札幌の時を刻む。→



国指定重要文化財 旧札幌農学校演武場

札幌市時計台 アクセス情報

〒060-0001 札幌市中央区北1条西2丁目 TEL:011-231-0838 FAX: 011-231-0804

開館時間: 8:45~17:10(入館は17:00まで)

休館日: 毎月第4月曜日(祝日の場合は翌日)、年末年始(12/29~1/3)

入館料: 大人個人200円(中学生以下無料) ※団体割引有(詳しくはHPで)

時計台HP: <http://sapporoshi-tokeidai.jp/>



マンションの部屋や事務所、倉庫を簡単な壁で小さい空間に区切って、多人数に貸し出す違法シェアハウスが社会問題になっています。違法シェアハウスは、窓や防火器具がなく避難路も確保されていないなど、建築基準法や消防法の観点からとても危険です。マンションの一室を区分所有者が違法シェアハウスに改造して賃貸に出すようなことがあった場合には、防災上も管理上も大きな問題があります。

そこで今回は違法シェアハウス問題に対して、管理組合はどのように対応したらよいか考えてみましょう。

「札幌・石川法律事務所がおくる」
マンション管理の法律問題
第16弾

違法シェアハウス
について

◆マンションの一室が違法シェアハウスになっていることを発見したとき◆

国土交通省は、違法シェアハウス問題を重く受け止め、マンションの管理組合に違法シェアハウスを発見した場合には、すぐに市や都道府県に情報を提供するよう求めています。そして情報の提供があった場合には、立入検査などを行ない、建築基準法違反が判明した場合には、違法シェアハウスの所有者や運営している事業者に対して、是正指導が行なわれます。

間仕切り壁と天井との間に数十センチの隙間がある

国土交通省が違法だとしたマンション改修の例です。

◆違法シェアハウスへの改造を防ぐためには◆

上に書いたように、行政は違法シェアハウスに対して指導を行ないますが、所有者や事業者が指導に従わないからといって、無理矢理違法シェアハウスを取り壊してしまうことはできません。

そこで違法シェアハウスに改造されてしまうことのないよう、防止策を取っておくことが大切です。

違法シェアハウスに改造されてしまうのを防ぐ方法としては、管理規約に、「**専有部分を改修する場合には、事前に管理組合へ改修内容等の申請が必要である**」という条項を定めておき、**建築基準法等の法令違反を不承認事由として明記しておく**ことが考えられます。このような条項を置くことによって、管理組合は事前に区分所有者が違法シェアハウスに改修しようとする事実を把握でき、改修を止めるよう勧告することや、市や都道府県に指導を求めることができます。

また、賃借人を入れる場合には、事前に氏名等を管理組合に届出なければならないという条項を定めることも考えられます。このようにすることで、不自然に大人数が入居する実態を把握でき、違法シェアハウスとなる前に手を打つことができるでしょう。

◆最近の裁判例◆

昨年、居室をシェアハウスに転用することを禁止する内容の規約変更の有効性が争われた事案で、東京地裁は、居室のシェアハウス転用が共同の利益に反するとはいえないとして、規約変更が無効であるという判断をしています（東京地裁平成25年10月24日決定）。このマンションでは規約上、居室を事務所として使用することは認められており、不特定多数の人が出入りすることは想定されていたという点が裁判では重視されているので、居住目的の使用に限定していた場合には反対の判断が出た可能性もあります。

違法シェアハウスの問題については、議論が始まったばかりなので、裁判例や行政による規制の動きに注目する必要があります。

「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.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。

今こそ
東北へ

東北被災地を応援に行こう

東日本大震災の発生以降、被災地である岩手県、宮城県、福島県への観光客は大きく減少しました。このツアーは、「被災地を見てみたい」、訪問して少しでもお役に立ちたい」といった声に応えるべく企画されました。臨場感あふれる話しに耳を傾け、美味しいものを食べ、お土産を買うことは何よりの復興支援です。

「チビスロウ」
無料プレゼント

東北3県の情報が満載の冊子。

先着
200
名様

お申込は下記公式サイトから

岩手県
釜石

被災地ガイド
ツアー

震災を学び、復興のお手伝いをする旅

いわて花巻空港から車で2時間、民話で有名な遠野の近く釜石は鉄の町。震災当時、釜石出身者の縁で北海道のNPO法人がここに入り支援活動を行いました。その釜石出身者が現在所属する「三陸ひとつなぎ自然学校」にお世話になり、震災当時のお話や、復興のお手伝いをします。

約2時間
一組（10名程度まで）
5,000円税別

岩手県
陸前高田

被災地ガイド
ツアー

奇跡の一本松が残る陸前高田で地元産業応援体験

いわて花巻空港から車で1時間半。海岸線に奇跡の一本松は高く聳え立ちます。陸前高田はそれほど被害の大きかったことを証明しています。大規模な復興の中で、現在もボランティア活動が毎日続けられています。

約2時間
一組（10名程度まで）
3,500円税別

福島県
いわき

いわきスタディ
ツアー

いわき市を起点に福島の被災地を見学

新千歳空港から直行便で1時間20分。津波に加え原発被害に苦しむ福島県も徐々に復興が進んでいます。いわき市を起点に福島の被災地を見学します。名湯で知られるいわき湯本温泉には、街中に多くの銭湯が現在も利用されています。ゆっくり湯めぐりを楽しめます。

約4時間
お一人
2,000円税別

宮城県
石巻・女川

被災地ガイド
ツアー

震源地が目の前・宮城県女川と日本三景松島

仙台空港から車で2時間。震源が近くもっても津波が早かった女川。避難した高台からその震源地が眺められます。夕食は近くの宮城最大の復興商店街で地元の方と交流しながら楽しみましょう。さらに、天然の要塞となった、あの美しい松島の光景を是非ご確認下さい。

約4時間
一組（10名程度まで）
5,000円税別

●ホームページでも詳細情報を掲載しています。

東北被災地を応援に行こう

「チビスロウ」
無料プレゼント

お申込は下記公式サイトから

<http://imakoso-tohoku.com/>

お問い合わせ・お申し込み

総合旅行業務取扱管理者：大和寛 北海道知事登録旅行業第3種-597号

株式会社北海道宝島トラベル

〒060-0052
札幌市中央区南2条東2丁目8-1 大都ビル8階
※営業時間：9:00～18:00 ※年中無休

電話：011-252-2114
FAX：011-252-2117

メールアドレス
info@hokkaido-sightseeing.com

MMS 円山動物園

夏の円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より夏のニュースをお届けします!

今年も開催します! 夜の動物園

開園時間を夜9時まで延長する『夜の動物園』を今年も実施します(最終入園は20時30分まで)。虫の観察会や天体観測など、毎回さまざまなテーマでお楽しみいただけます。涼しげにライトアップされた『夜の動物園』で、昼間とは違う動物の生態を観察してみませんか。

実施日時:

7月19日(土)、7月26日(土)、8月2日(土)、8月9日(土)、8月14日(木)、8月15日(金)、
8月16日(土)、8月23日(土)、8月30日(土)

〔詳細一覧〕※現時点で決まっているものの中から抜粋

7/19 ドキドキナイト ⇒ ドキドキ体験がてんこ盛り
8/ 2 キッズナイト ⇒ 移動天文車などによる天体観測、昆虫観察 など
8/15 サプライズナイト ⇒ マルヤマクラスのスイーツショップ出店 など
8/23 は虫類とアートの夜 ⇒ は虫類系のプロジェクションマッピング など
8/30 夜の動物園ファイナル&シネマナイト ⇒ 札幌国際短編映画祭上映会 など

普段とは違う生態が見れるチャンスです!!

【野菜のつかみどり体験】

円山動物園で、新鮮な野菜のつかみどり体験ができます!
袋いっぱいには野菜を詰めることができます。
おいしい野菜をたくさんゲットしよう!!

実施日時:7月6日(日)9時~
実施場所:西門広場
※小学生以下の方が対象。
先着約300名
費用が100円かかります。

大道芸人大集合!!

大道芸人が円山動物園にやってくる!
パントマイムやジャグリングなど、さまざまな技を披露します。

実施日時:7月5日(土)10時~
実施場所:正門・西門付近

円山動物園園内案内の詳細と「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/>
確認できます!

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・身近な魅力再確認!
札幌市時計台に行ってみよう! | 4・もっと知りたい!!
都市ガスへの熱源切替 |
| 2・いまこそ東北へ
東北被災地を応援に行こう | 5・夏の円山動物園 |
| 3・マンション管理の法律問題 第16弾
違法シェアハウスについて | 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!

[illegible]

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 号室		年 齢 代

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『**札幌市時計台入場券**』を**10組**、『**札幌市円山動物園招待券**』を**10組**にプレゼント!たくさんのご応募お待ちしております!

札幌市時計台入場券
10組(1組2名様)にプレゼント

今号で特集しました札幌市時計台の入場券です。
 時計台の歴史・鐘の音をぜひご体感ください。

円山動物園無料招待券
10組(1組2名様)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**】 左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**】 2014年7月11日(金)必着

編集後記

編集後記

今回は指定管理受託記念として札幌市時計台について特集しております。地元の方も、観光で札幌にいらっしゃった方も、ぜひ近くにお越しの際はその歴史と思いに触れていただけたら、と思います。また、マンション管理の法律問題では、最近メディアなどでも騒がれている「違法シェアハウス」について取り上げています。引き続き取り上げた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、裏面をご覧ください。

もっと知りたい!! 都市ガスへの 熱源切替

**都市ガスへの切替を行った
サンシティ伏古公園管理組合法人にお話を伺いました**

2011年に切替工事が完了したこちらのマンションでは、修繕委員会の献身的な調査・検討により工事が実現したそうです!!

Q プロパンガスから都市ガスに切替をしようと考えたきっかけは何ですか？

A もともとはプロパンガスが供給されていましたが、（プロパン料金が高いため）ポータブル灯油ストーブ等を使うご家庭も少なくありませんでした。そんな中、高齢者が灯油のポリタンクを苦労して運ぶ様子を見て、将来的には誰もが歳を取りポリタンクを運ぶことが困難になると思い、熱源の変更を考え始めました。

また、一般的に賃貸アパート・マンションでは都市ガス導入物件の資産価値が高い傾向があります。分譲マンションでも熱源の変更でマンション全体の資産価値が上がるのではないかと考えたこともきっかけの一つです。

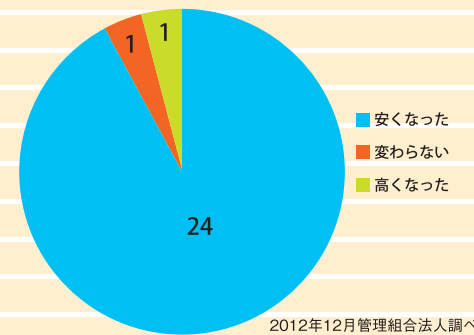


Q エネルギーを変えることに對し、入居者からの不安等はありませんでしたか？

A 自己負担で行う専有部工事や、交換するガス機器の価格等に関して不安を持つ入居者もいました。また、切替工事全体の工程は理解していても、実際に当日どのように切替が行われるかのイメージができず不安に感じていた方も居たようです。

切替に関するアンケート 回答総数 55.1%

Q. ガス料金は以前と比べて



Q 都市ガスに切替を決めた決め手は何ですか？

A ランニングコストが下がることと、安全面が向上されることが大きな決め手でした。

Q 切替の結果、ガス料金はどうなりましたか？

A アンケートを行ったところ、ほとんどの家庭でガス料金が以前より安くなり、好評でした。

Q 都市ガスというエネルギーに対してはどのようなイメージをお持ちですか？

A 精製過程の処理が少なく、安定して供給出来る熱源であり、安心して使えると思いますが、大災害時の継続供給としてはプロパンガスに比べると少し弱いのではないかと感じています。もちろん（都市ガスの成分である）天然ガスの環境メリットや供給安定性、エネルギーとしての重要性に関しては高く評価できると思います。

Q 切替前にあったプロパンガスのボンベ庫は現在どのようになっているのですか？

A ボンベ庫は気密性が低いこともあり、現在はポールやコーンなどを置く物品庫となっています。今後有効活用していくために、改修も含めて管理組合でいろいろと検討したいです。

⑨ 切替を検討している管理組合へアドバイスをお願いします!

A 都市ガスへの切替に限らず他の工事にも言えることですが、マンションで行う工事の優先度を修繕計画等に基づいて考慮し、進めることが大切だと思います。また、切替工事当日の作業イメージをつかめるよう業者との打ち合わせや情報交換を綿密に行いましょう。工事の際には、マンションに作業車が止まるので、当日慌てないよう作業車の駐車スペースなどを確保しておくことも必要です。



お忙しい中、インタビューに答えてくださった
23期理事長の大橋様・24期理事長の山口様。
ありがとうございました。

今回ご紹介したマンションでは切替により、おおむね期待通りの効果が出ているようでした。エムエムエスの管理物件では他にも約20件のマンションが切替を行っています。

切替を検討の際には、お住まいのマンションでの**費用対効果や他の修繕工事との兼ね合いを考慮**することが重要です!!

今後、smile21では熱源切替についてのコスト面等を取り上げていきます。お楽しみに…!!