

smile^{スマイル21}21

vol.38 2014.10


**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/>


レッサーパンダの赤ちゃん：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 秋の特別企画! **札幌市民防災センター体験レポート**♪
 3… 長期修繕計画の見直しはお済みですか??
 4… マンション管理の法律問題 第17弾 マンションの管理規約について
 5… MMSニュース
 6… 秋の円山動物園

2014年9月、「損保ジャパン日本興亜」誕生!

「株式会社損害保険ジャパン」と「日本興亜損害保険株式会社」は合併し、
 「損害保険ジャパン日本興亜株式会社(略称: 損保ジャパン日本興亜)」として、9月1日から新たなスタートをきりました。
 私たちのこれからの取り組みに、どうぞご期待ください。


 損害保険ジャパン日本興亜株式会社 札幌法人営業部 営業第二課 〒060-8552 北海道札幌市中央区北1条西6-2 TEL.011(281)8284 www.sjnk.co.jp

 ほくぎんファイナリアルグループ
 Hokugin 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

 帯広市大通南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

煙避難体験コーナー

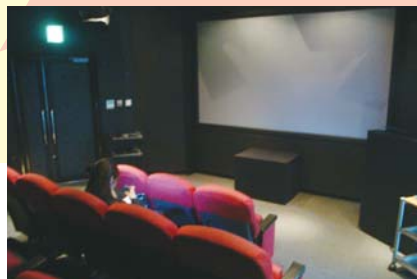
こちらのコーナーでは、間取りの分からない2階建ての建物内からの避難行動を体験できます。
中に入ると煙（人体に害のない煙）が充満していて、前が見えません!!
煙は上から溜まるので、煙を吸わないよう低い姿勢を取り、壁伝いに這うように進みます。
途中、うっかり高い姿勢になってしまうとセンサーが反応し、注意のアナウンスが流れます。



煙が充満するスピードは思いのほか早く、視界が遮られた中での避難はとても困難でした。
煙が充満するスピードを実際に体験し、火災時にまだ煙があまり見えなくても避難後に火災現場に戻ってはいけないということを痛感しました。煙のスピードは皆さんが思っているよりもとても早いのです。

!! こちらにも注目②

災害バーチャル体験コーナーでは、3D映像で津波や土砂災害、都市型水害などのバーチャル体験ができます。
映像に合わせて椅子が揺れたり風が吹いてきたりするので、まるでその場に居合わせたかのような迫力があります。
お子様向けには、「おはしもレンジャー」という映画も用意されていますよ!



暴風体験コーナー

3Dメガネをかけて、風速30mまでの風を体験できる全国で初めての施設です。
風速30mの風は掴まるものがないと立っているのもやっとで、呼吸も苦しく感じます。



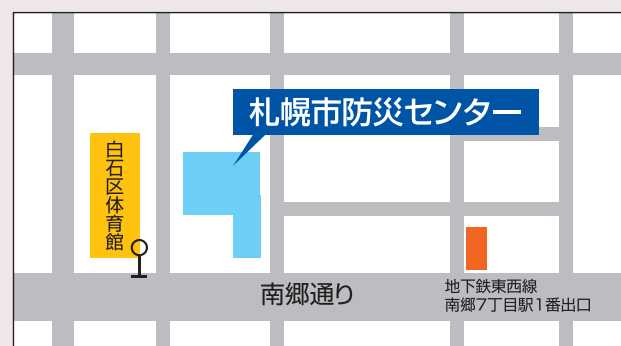
3D映像により、傘やゴミ箱が自分に向かってくるように感じられます。あのような強風の中、実際に物が飛んできたら…と考えると怖いですね。

そのほかにも、心肺蘇生や骨折時の応急処置などを体験できる「救急体験コーナー」、消火・救急・救助など、消防のいろいろな仕事や活動服、資材を紹介する「展示コーナー・防災グッズウィンドー」などで防災の知識を学ぶことができます。
様々な体験を通して、災害や火事の際に自分自身の身を守るには『知識を備える』ことが重要だと改めて感じました。皆様も是非足を運んでいただき、今一度防災や防火に関する意識、知識を高めましょう!

■アクセス情報■

札幌市民防災センター

〒003-0023 札幌市白石区南郷通6丁目北
TEL.011-861-1211 <http://www.city.sapporo.jp/shobo/tenji/>
開館時間：午前9時30分から午後4時30分まで
休 館 日：年中無休(年末年始を除く)
入 館 料：無 料
交 通：地下鉄東西線/南郷7丁目駅(1番出口徒歩3分)
最寄のバス停/中央バス「南郷6丁目」前
※団体(10名以上)でご来館の際は、事前にお申込みください。



いざというときに自分の身を守るためには、どのように行動すれば良いのでしょうか？頭の中では分かっていても、万が一の際、正しく行動できるかどうか不安に感じる方もいらっしゃるかと思います。
防災訓練等を実施し、万が一の際に備えているマンションは多いかと思いますが、札幌市内には、各種災害の疑似体験を通じて、防火・防災に関する知識や災害時の行動を学ぶことができる施設、「札幌市民防災センター」があります。平成15年の3月にオープンし、昨年は延べ8万8千人の方々がセンターを訪れました。平成25年3月11日にはリニューアルオープンしています。
今回はsmile21取材担当が実際に札幌市民防災センターのコーナーを体験し、体験レポートをお届けいたします!

体験スタート!!



入館すると目の前に現れる車好きにはたまらない本物のはしご車。
サイレンを鳴らしたり、無線通信を聞くことができます。
消火衣を着て記念撮影をすることもできます!

地震体験コーナー

震度3～震度7までの地震を体験できるコーナー。
こちらのコーナーでは揺れ始めると室内が停電状態になるのですが、全国にある地震体験施設の中で、停電状態が体験できるのはこちらの施設だけです。
今回は「震度7」と高層ビルや高層マンションで発生することが多く、左右に揺れるのが特徴的な「長周期地震動※1」を体験。
置いてある携帯電話やテレビから緊急地震速報が…!すると揺れ始めました。



体験したことのない、立ってられないほどの激しい揺れで、座布団で頭を守り、揺れが収まってからガスコンロやストーブの火を止めました。

※1：長周期地震動
→地震が発生する、周期が数秒以上のゆっくりとした長い揺れ。高層ビルやマンションが共振しやすいとされています。



秋の特別企画! 札幌市民防災センター 体験レポート♪



消火体験コーナー

スクリーンに映し出された火災の映像を、実際に消火器(訓練用)を使って消火します。



つつい燃え上がる炎に消火器を向けてしまいがちですが、火の根元を消火することが大切だそうです。



無事に消火完了です♪

!! こちらにも注目①

館内には、さまざまなパネルが展示しており、地震発生のメカニズムや過去の地震について学べます。



管理規約は「マンションの憲法」とも言われる、大切なルールです。様々な人が暮らすマンションにおいては、みんながこのルールの重要性を理解し、ルールを守って暮らすことが大切です。しかし中には、なぜ規約を守らなければいけないのか、疑問に思う方もいるかもしれません。

そこで、今回は、そもそも管理規約とは何なのか、なぜ区分所有者は管理規約を守らなければいけないのかということを考えてみたいと思います。

◆区分所有法と管理規約との関わり◆

マンションのルールの基本となるのは、**区分所有法という法律**です。区分所有法は、区分所有者の権利や義務、マンションの運営の方法や重要な事項の議決方法などを定めています。これは法律ですから、全国どこのマンションでも守らなければならない、最も基本的なルールということになります。

もっとも、それぞれのマンションの事情に合わせたルールや、細かい事項については、法律で定めることができませんので、区分所有法第30条1項は、「建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。」として、**それぞれのマンションで独自のルールを定めることを認めています**。そして、第31条で、規約は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で設定、変更、廃止すると定めています。

ここで注意しなければいけないのは、多数の賛成があればどのような条項でも定めて良いというわけではないということです。規約で区分所有法と違う定めができるものもあれば、できないものもあります。また、法律に反する内容が認められないのももちろんのこと、一部の区分所有者の権利に対してのみ影響がある条項を定める場合には、その人の承諾を得なければいけないと決められています。

このように、管理規約は、法律上の根拠があるルールであって、強制力があります。したがって、**区分所有者である以上、管理規約を守る義務があるのです**。

◆区分所有権を譲り受けた人や賃借人について◆

ところで管理規約は、マンション分譲後、最初の総会で決議され、定められるのが一般的です。では、最初の区分所有者から区分所有権を購入した人や、賃借人は、「自分は管理規約を定める際の決議に参加していないから、管理規約を守らなくてもいい」ということができるのでしょうか。この点について区分所有法は、区分所有権を譲り受けた人に対しても、規約は効力を有するとはっきり定め、賃借人も、建物の使用方法等について、区分所有者と同じ義務を負うとされています。

このように、法律は、マンションを所有する人や暮らす人全員に、管理規約というルールを守って生活することを求めているのです。



「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方々が、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。

長期修繕計画の見直しはお済みですか?? 第1弾

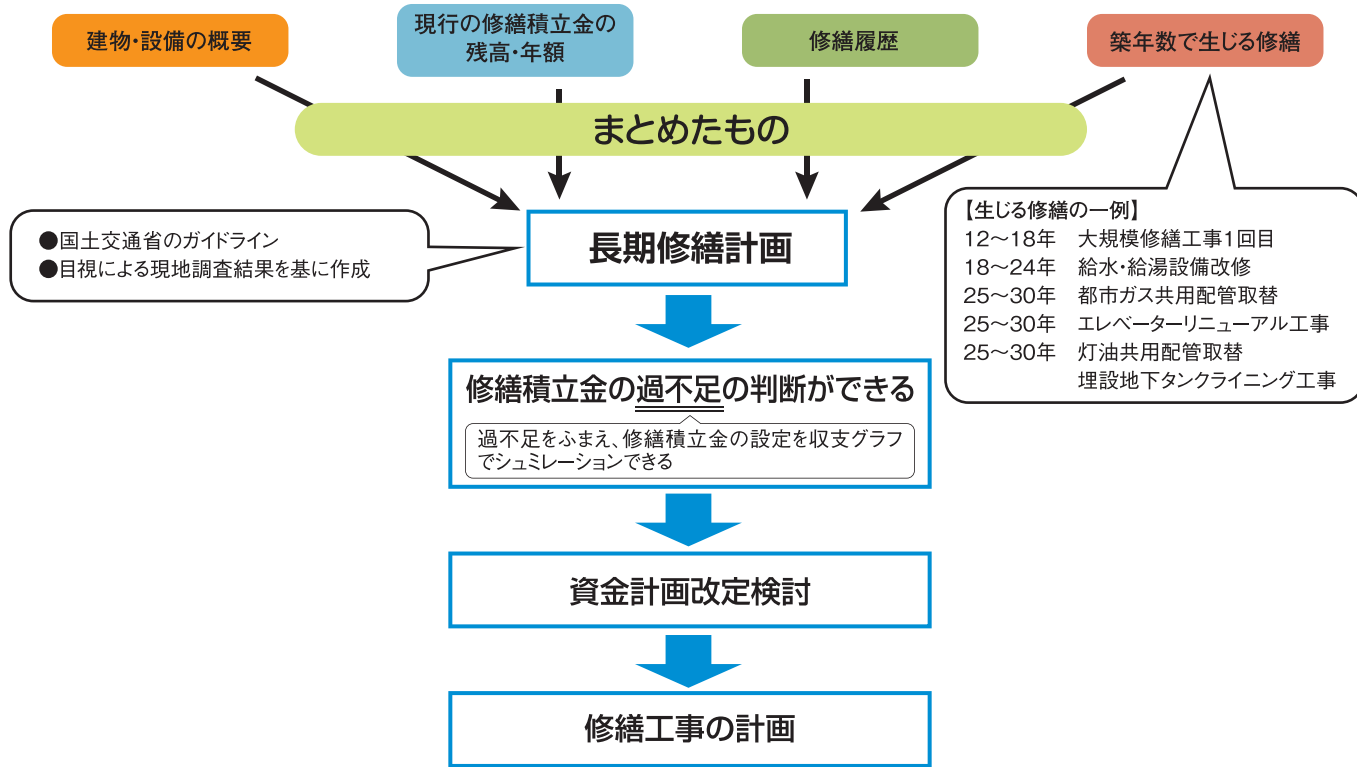
マンションの長期修繕計画は5年に1度程度の見直しが必要とされていますが、皆さんのマンションでは見直しはお済みでしょうか？
今号では、そもそも長期修繕計画とはどのようなもので、なぜ見直しが必要なのかをご説明いたします！！

●長期修繕計画とは？

長期修繕計画は、国土交通省発行の「長期修繕計画の標準様式・作成ガイドライン」を基に、建物・設備の概要、現在の修繕積立金の設定額や残高、今までの修繕の履歴や築年数が経過することで今後必要となる修繕をまとめたものです。

そこから、現在の修繕積立金の過不足が判断でき、修繕積立金の設定をシミュレーションできます。その結果をふまえて、資金計画改訂の必要性が分かり、今後の修繕工事の計画が立てられるのです。

ですから、**長期修繕計画は、マンションでの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るために、建物・設備等の経年劣化に対して、適時・適切な修繕工事を行うための1つの指針となるもの**と言えます。



●長期修繕計画の見直しが必要な理由

長期修繕計画には、長期に亘る修繕工事を計上していますが、社会情勢・環境変化による物価変動等の不確定な事項を含んでいますので、**5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づき計画書を見直すことが必要**です。また、併せて修繕積立金の額の見直しも行うことが大切です。

- 代表的な不確定事項—
- 経年による劣化の状況
 - 社会環境及び生活様式の変化
 - 新たな材料・工法等の開発による修繕周期や単価等の変動
 - 物価、消費税率の変動 など

●管理会社である当社が長期修繕計画を作成するメリット

修繕計画の見直し時には、修繕の履歴情報が必要です。修繕の履歴がなければ、今後必要な修繕や必要な積立金の額を適正にシミュレーションすることができません。

当社では修繕の履歴をはじめ、マンションの管理業務を通じて蓄積したノウハウを活かし、修繕や積立金額改訂の最適な時期を盛り込んだ長期修繕計画を作成することが可能です。

今後もsmile21では長期修繕計画について取り上げていきます!!

MMS 円山動物園 秋の円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より秋のニュースをお届けします!

Happy Birthday♪

レッサーパンダの赤ちゃんが、
7月に1頭生まれました!

コツメカワウソの赤ちゃんも生まれ
ました! なんと4匹!!

公開については、HPでご確認ください。
<https://www.city.sapporo.jp/zoo/>

円山動物園で「食欲の秋」 10月5日は活魚まつり!!

大迫力!

10月は「食欲の秋」ということで、エゾヒグマに大きな活鮭を与えます。プールに放たれた鮭を捕える瞬間は大迫力!お見逃しなく!!

必見!

ほか、ホッキョクグマにも生きたニジマスを与えます。プールに放たれたニジマスを、ホッキョクグマが追いかける姿は必見!!

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・秋の特別企画!
札幌市民防災センター体験レポート♪ | 4・MMSニュース |
| 2・長期修繕計画の見直しは
お済みですか?? | 5・秋の円山動物園 |
| 3・マンション管理の法律問題 第17弾
マンションの管理規約について | 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!

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**5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
5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10月10日(金)必着

編集後記

編集後記

今回の特集ページでは、札幌市民防災センターの施設を見学・体験させていただきました。

団体での見学も受け付けていますので、管理組合活動で訪れる施設としてもオススメですよ！また、マンション管理の法律問題では「管理規約」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うえ、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。

MMSニュース!

去る8月に「札幌市時計台LED点灯式」と「マンション管理セミナー」が行われました。

今号ではこの2つのイベントの様子をお伝えいたします!!

★札幌市時計台点灯式★

平成26年度より札幌市時計台の新たな指定管理者となった当社が主体となり、この度札幌市時計台の館内外の照明305個の内280個をLEDに変更いたしました。LEDに変更することにより、年間の電気料金を約7割削減できる見通しとなっています。

尚、時計台の文字盤については、時計台の長い歴史の中で文字盤の電球を変えることも時計保守の一環として行ってきたため、LEDへの変更は行っておりません。

8月11日にはそのLED化を記念し、19時の時計台の鐘に合わせて点灯式が行われました。



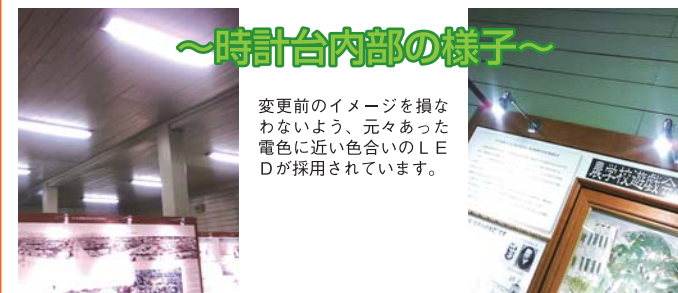
19時が近づき、カウントダウンが始まります♪
「5・4・3・2・1・」



時計台にLEDの灯りがともりました。
詰めかけたギャラリーの皆様から、歓声があがります。



LEDの灯りで、時計台はより明るくなった感じがします。



変更前のイメージを損なわないよう、元々あった電色に近い色合いのLEDが採用されています。

当社では、マンション等の不動産管理で積み重ねたコスト削減策の提案実績を、札幌市時計台の指定管理に役立てることは、環境改善だけではなく、より多くの方々に環境負荷低減に関するメッセージを発信できると考え、今回のLED化に至りました。

北海道開拓の歴史を伝え、札幌市のシンボルとなった時計台は、今後は節電・省エネのシンボルとしてもメッセージを伝えていきます。

これからも時計台に灯る暖かい光で、皆様をお待ちしております。

★マンション管理セミナー★

今年度のマンション管理セミナーでは、smile21にもご協力いただいている札幌・石川法律事務所の石川弁護士、弊社技術管理部の友田を講師に「管理組合運営における法的解釈」、「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」をテーマに講演を行いました。



法的観点からのマンションでのトラブル対処法や、改修工事実施時の施工会社の選定と工事保証の確保などのお話があり、セミナーは大盛況で終わりました！