

smile^{スマイル21}21

vol.39 2015.1



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/



ヒツジ：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… いざという時、的確に動けますか？ ～今日からできる家庭での備え～
3… 長期修繕計画の見直しはお済みですか?? 第2弾
4… マンション管理の法律問題 第18弾～最終回～ マンションをめぐる法律
5… MMSニュース
6… 冬の円山動物園

安心が、いちばん。

積雪寒冷地で培ったノウハウを全国へ

～安心・快適なマンションライフのためにMMSがお手伝いします～



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

本社／札幌市中央区南1条西4丁目20
TEL:011-232-2588 FAX:011-232-2638

東京本社／東京都港区虎ノ門3丁目7-12
TEL:03-5776-2401 FAX:03-5776-2402

HP:http://www.mms-jp.net E-mail:management@mms.po-jp.com

支店／小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 東北 秋田 新潟 事業所／帯広 空知 北見 江別 岩見沢 千歳 広島 福岡

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
(夢見支店内)
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10-2-189
(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

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

●札幌市危機管理対策室にお話を伺いました●

札幌市での防災への取り組みをご紹介します！

【小中学生向け防災テキストを配付しています】

札幌市では昨年より、防災教育の推進のため市内小中学生向けの学校教材を作成し配布しています。小学校では避難訓練実施時の講話の時間に、中学校では保健体育の授業での使用を想定しており、小学生・中学生のうちから「災害」の危険性を知り、自分にできること・そしてそのとき出来ることを考えるきっかけになれば、と考えております。教材の一般配布はしていませんが、札幌市のホームページでみることができます。



札幌市発行・小中学生向け防災教育教材

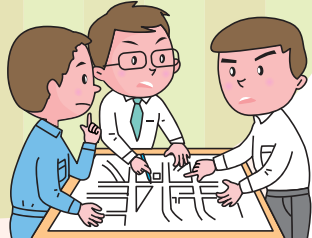
小学校用は2学年ごとに自然災害と地震についての備えを、中学校用は自然災害についての知識が学べるだけでなく、中学生にもできる緊急時の対応法等についても記載されています。

【DIG(ディグ)ってご存知ですか？】

DIG(ディグ)とは、簡易型災害図上訓練のことで、お住まいの地域で地震や風水害などの災害が起きた場合を想定し、参加者全員で「想定される被害」「自然条件・まちの構造の把握」「手助けが必要な人の有無」など、災害時の対応を考え地図上に書き込みを加えながら、地図上で行う防災訓練です。

札幌市では、DIGの実施を推進しており、各区役所に申込すると、「DIGマスター」と呼ばれる防災の知識や技術を持った進行役のボランティアスタッフの派遣と、DIGに必要なグッズの貸出をしており、会場さえ確保できれば無償で実施することが出来ます。

10名程度の参加で実施できるそうなので、管理組合又は町内会での参加を検討されてみてはいかがでしょうか？



●今日からできる!家庭での「防災対策」●

マップを使って危険な区域と避難場所を確認する

市町村では、災害が発生した場合に被害を受けやすい地域を確認できるマップを配布しているところもあります。自分の住む地域・家の危険度を事前に確認・把握しておくことが重要です。



参考:札幌市発行「洪水ハザードマップ」「地震防災マップ」

MMSでは、「防災の心得」というパンフレットを作成しております。ご希望の場合は業務担当までお知らせください。

災害・防災対策を考えるにあたり、「自助」「共助」「公助」という考え方があります。

マンションや自治会・町内会などの様々な方が共同で結成する組織において、近隣の人と助け合い、地域を守る「共助」という考え方は、管理組合においても重要な検討事項として力を入れ対策を考えていることと思いますが、まず一番の前提となるのは自分の身を自分で守る「自助」です。

それぞれが日頃から防災について意識し、備えることで、いざというときに余裕を持った行動・判断につながるのです。

その後、自分ひとりで対応できない状況になった時に共助の力を、そして公助の力で復旧へと向かっていくことで、「自助」「共助」「公助」が連携し力を発揮していきます。

まずは「自助の行動」を考え、今日からできる家庭での防災対策を始めてみませんか？

※地域により、発生リスクの高い災害、防災への取り組み等が異なる場合がありますので、詳しくは各自治体にてご確認ください。

備蓄品や非常持出品を備えておく

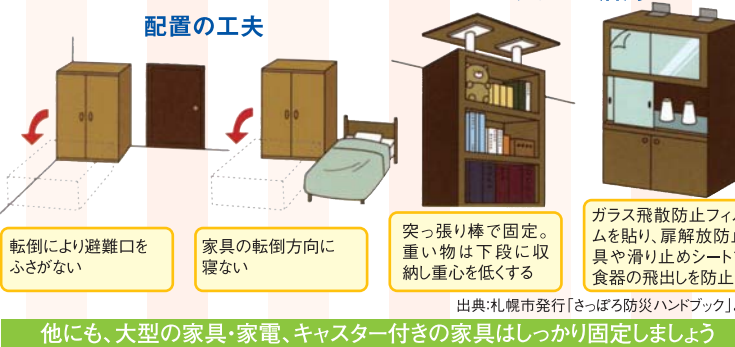
災害に備えた家庭での備蓄品や避難するときの非常持出品をあらかじめ用意しておくとう安心です。次の例はあくまで参考です。各家庭ごとに必要なものを考え、備えておきましょう！



出典:札幌市発行「さっぽろ防災ハンドブック」より

地震による死亡事故の第2位は「家具の転倒」!

地震による死亡事故の原因の第1位は柱や梁、天井の倒壊によるものですが、第2位は「家具の転倒」による圧迫死とのこと。(第3位は焼死・火傷死)負傷の原因も家具転倒やガラスの飛散など、もともと家の中にあるもので被害に遭うことが多くなっているようです。これらは事前に対策を打つことで被害を最小限に抑えることが出来ます。



出典:札幌市発行「さっぽろ防災ハンドブック」より

他にも、大型の家具・家電、キャスター付きの家具はしっかり固定しましょう

いざという時、的確に動けますか？ ～今日からできる家庭での備え～

地震、津波、台風、洪水、火山の噴火など、ここ数年で大きな被害が出ている自然災害が多く発生しています。いつ、どんな時に起こるか分からなく、時として物凄い猛威で私たちを襲ってくる自然災害に対し、事前に対策を行うことで被害を最小限に抑えることも可能です。今回の特集では、日ごろから家庭で出来る備えやその心構えなどを紹介していきます。

記事協力：札幌市危機管理対策室

●多くの被害をもたらした自然災害を振り返る●

日本各地ではさまざまな自然災害が発生し、多くの被害が出ています。地域により自然災害の発生リスクは異なることと思いますが、過去どのような自然災害が発生したのかを知り、それを教訓に万全の対策を備えておくことが重要です。

【日本で発生した、記憶に新しい自然災害の一例】

発生年月日	災害名	地域	被害者の概要
2011年3月	東日本大震災	東日本	M9.0の巨大地震、地震による津波、倒壊、火災など東北地方沿岸部に多大な被害を与えた。
2014年8月	局地的豪雨による土砂災害	広島県・広島市	局地的な豪雨により土砂災害が発生。人的・物的被害を多く出した。
2014年9月	記録的な大雨	北海道・石狩、空知、胆振地方	記録的な大雨により石狩・空知・胆振地方で大雨特別警報が発令。江別市では約33,000世帯が断水。

●身の危険を感じたら「自助」の行動が重要●

地震や大雨による災害など、身の危険を感じたらまずは自分の安全の確保を優先することが一番です。もしもの時に落ち着いて行動ができるよう、日々の生活の中で準備・対策をしておくことが重要となります。

揺れを感じたら…?地震編

①高層階は特に注意!揺れがおさまるのを待ちましょう。
→マンションの高層階は、特に大きく揺れるので注意が必要です。揺れがおさまるまでは、頭を守るための行動(丈夫な机の下で待機する等)を取りましょう。

②家具の転倒や移動に注意!

→固定されていない家具やキャスター付きの家具などは転倒・移動の危険があります。転倒・移動の危険がある大きな家具に近寄らないことが一番です。



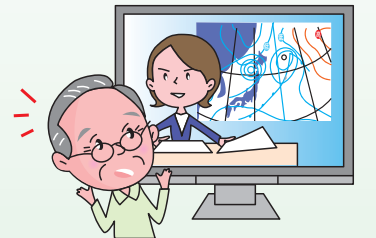
③ガラスの飛散に注意!

→窓ガラスが割れたり、食器棚から食器が落ちてきたりなど、窓際や台所、蛍光灯の下は危険です。破片に気を付け、室内では、スリッパを履くなどして身の危険から守りましょう。

水害の危険を感じたら…?大雨編

①まずは情報を集めましょう!

→テレビやラジオ、インターネットなどを活用し情報を集め、そのま待機するか、避難所に逃げるかの判断が必要です。マンションの2階以上にお住まいの場合などで、予想される水位よりも高い場所にいられる場合は、その場で待機の方が安全な場合もあります。



②機械式駐車場の下段に停めている車は注意!

→短時間に急激に雨が降った場合、地下ピット型の機械式駐車場では排水ポンプの能力が間に合わず下段の自動車が水没する危険性があります。あらかじめ大雨が予想できる場合には、事前に自動車を移動しておくなどの対応が有効的です。

③バルコニーの排水溝の詰まりに注意!

→バルコニーの排水溝が土や埃などで詰まっていると、強風で吹き込んだ雨が排水できず、バルコニーに溢れ、お部屋内に浸水してくる危険があります。普段から排水溝の掃除を行ない、大雨の際には改めて確認をしましょう。
※マンションによっては、バルコニーの排水溝掃除に関してルールを定めている場合があるので、事前に確認するようにしましょう。

その他マンションでは、地下に共用部の電気設備等があると、浸水により停電したり、マンション設備が故障し様々な設備が動かなくなる場合があります。(停電するとエレベータが止まり、エレベータ内に閉じ込められてしまう危険性もあります)

これまで、マンションをめぐる様々な問題を取り上げてきましたが、今回は、そもそもマンションでの生活には、どのような法律が関わっているのかについてお話しします。

◆区分所有法◆

まずは、このコーナーで何度も登場している、建物の区分所有等に関する法律、いわゆる区分所有法です。通常、一つの不動産は一人で所有するか、または複数人で全体を共有しますが、マンションの区分所有権は、一つの建物を複数に区切って、その部分ごとに一つの所有権を認めるという、特別な所有権です。そこで、特別な所有権ならではの、民法等の規定だけでは対応できない様々な問題に対応するため、区分所有法という特別の法律を定めて、**建物全体の管理や、区分所有者同士の権利の調整を図っている**のです。

◆マンションの管理の適正化の推進に関する法律◆

次に、マンションの管理の適正化の推進に関する法律というものがあります。区分所有法3条で、マンションは区分所有者の全員で構成する団体(管理組合)で管理を行うことが定められていますが、**管理組合が適正に運営され、良好な居住環境が確保されるように定められた**のが、この法律です。国土交通大臣が、管理組合のマンション管理の適正化に関する指針を定めること、管理組合はその指針を守ってマンションを適正に管理しなければならないといった一般的な規定のほか、マンション管理士の制度や、マンションの管理を請け負う管理業が遵守すべき事項についても定められています。

◆マンションの建替えの円滑化等に関する法律他◆

建物自体に関しては、マンションの老朽化に、建替えという方法で対応して、良好な居住環境を確保しようという、マンションの建替えの円滑化等に関する法律があります。どんなに頑丈に立てられたマンションも、いつかは老朽化し、居住に適さない状況になる時がきます。そこで、この法律は、マンションの区分所有者によりマンションを建替えるための組合を設立することや、建替えの際の所有権の変更の処理、建替えを進めるための様々な意思決定を行うルールを定めることで、**建替えを円滑に進めることができるようになっています**。この法律は、今年6月に改正され、耐震性が不足すると行政から認定を受けたマンションでは、区分所有者の5分の4の同意があれば、建替えだけでなく、建物の解体や敷地の売却もできるようになりました。この制度を利用した場合には、区分所有者は、新しく敷地に建築されるマンションに住むか、別に住居を探すかを選択することになります。

これらの、マンションにだけ適用される特別な法律のほか、**居住者が安全に居住できるよう、消防法や、建築基準法といった法律ももちろん適用されます**。

このように、マンションの区分所有者は、様々な法律で守られて生活しているのです。

今回の号をもちまして、札幌・石川法律事務所による『マンション管理の法律問題』の連載は終了させていただきます。

これまでたくさんのテーマをお寄せいただきありがとうございました。



長期修繕計画の見直しはお済みですか?? 第2弾

前回、「長期修繕計画の見直しはお済みですか??」の第1弾として、長期修繕計画とは何かと、なぜ見直しが必要なのかをお話しさせていただきました。その中で、長期修繕計画を見直すことで現在の積立金の過不足が判断できる、とお伝えしましたが、今回は修繕積立金額の傾向についてお話しします。

●国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」による修繕積立金額の目安

平成23年4月に「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が策定されました。修繕積立金の額の算出にあたり重要となる、専有床面積当たりの修繕積立金の額の平均値は以下の表です。

階数・建築面積		平均値(円)	事例の3分の2が 包含される幅(円)
【15階未満】	5,000㎡未満	218	165～250
	5,000～10,000㎡	202	140～265
	10,000㎡	178	135～220
【20階以上】		206	170～245

(円／専有面積 1㎡・月額)

また、長期修繕計画作成にあたっては、マンションの快適な住環境を維持するために定期的な計画的修繕工事の必要から、国土交通省により「長期修繕計画標準様式作成ガイドライン・活用の手引」が平成20年に策定されました。当社でもこの「作成ガイドライン・活用の手引」に沿った長期修繕計画を作成致しております。

お住まいのマンションの修繕積立金は足りていますか!?

築年数の経過とともに、修繕積立金額の変化が見受けられる傾向にあります。

●参考例1 築25年のマンションの場合

1回目の外壁等大規模改修工事を終えたマンションは、長期修繕計画の中で精査しますと、外壁等大規模改修工事の2回目及び、給水・給湯設備、エレベータリニューアル、電気を含むその他工事等の計画が見込まれますので、年を追うごとに**想定金額**が値上がりになる傾向となります。

●参考例2 築年数が10年前後で外壁等大規模改修工事を実施していないマンションの場合

マンション新築時に修繕積立金額の設定が比較的低く設定されていた場合、長期修繕計画の中で精査しますと、外壁等改修工事1回目及び、数年後には給水・給湯設備、エレベータリニューアル、電気を含むその他工事等の計画が見込まれますので、年を追うごとに**想定金額と現行修繕積立金額の差**が大きくなる傾向が見られます。

修繕積立金について、最近の傾向をまとめて見ますと、改修工事の値上げが昨年から見受けられます。

建設業界では、平成23年の東日本大震災以後、復興や公共工事の大幅な増加に伴い、建築技術者・現場の職人等の不足と、資材の高騰等が重なって、工事費の値上げが起きております。外壁等大規模改修工事又は設備改修工事等を考えているマンションにお住まいの皆様には頭の痛い問題が山積みされています。

直近の長期修繕計画で算出された想定金額と現行修繕積立金との差を認識し、不足している分は早めの対策が必要となります。

「修繕積立金額の過不足の判断」を行うためにも、5年程度ごとに長期修繕計画を見直すことが必要なのです。

