

smile^{スマイル21}21

vol.21 2010.7

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/



ボルネオオランウータン「レインボー親子」：写真提供 札幌円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 特集 **夏休みは家族そろって「サッポロさとらんど」に行こう!!**
- 3… **電気容量に制約のある住宅におススメ! 低電気容量対応IHクッキングヒーター**
- 4… **マンションライフQ&A ご存じですか? マンション管理に関する法律が一部改正されました!**
- 5… **マンションの大規模修繕工事もこれで安心! 「大規模修繕工事のかし保険」が開始になりました**
- 6… **夏の円山動物園**

マンションのセキュリティを強化しませんか?

HITACHI
Inspire the Next

こんな不安、不満が聞こえたら・・・

女性や子どもが
ひとりでも安心して
利用できる
エレベーターに・・・

外階段や駐車場から
居住者以外の出入りが
あるようだが・・・

ゴミ出しのルールが
守られず、時間外に
出す人が増えている・・・

最近、駐車場や
駐輪場でのいたずらが
増えている・・・

郵便受けへの
迷惑チラシの投函
なんとか防止
できないか・・・



「日立の防犯カメラシステム」が
マンションの快適な暮らしを24時間見守ります。

マンションの出入口や、エレベーター内での犯罪やイタズラ等、管理者の不安も多いものです。
目に届きにくい屋外に防犯カメラシステムを設置することにより、イタズラや犯罪の抑止効果を発揮します。

- デジタル記録装置の採用で、高画質・簡単検索を実現。
- 機器の故障をお知らせする「故障警報装置」を標準装備、迅速な復旧対応を実現。



エレベーター用
防犯カメラ



防犯カメラ

1か月のレンタル料金は約1万円～※
お得なレンタルパックで導入もラクラク!

機器一式のレンタル料	メンテナンス
設備工事費	故障時の復旧対応

※エレベーター用防犯カメラシステム(カメラ1台・記録装置1台)導入の場合。
導入されるシステムにより異なります。

心と技術で応える—ビルケア

BUILCARE



株式会社日立ビルシステム

http://www.hbs.co.jp/

サービスネットワーク全国350カ所

北海道支社

〒060-0003 札幌市中央区北三条西四丁目1番地1
☎011-221-4075

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『**オリックスパッファローズ2010年ビジターチケット**』をペア**5組**にプレゼント!たくさんの応募お待ちしております!



オリックス戦ビジターチケット 5組(1組2名様)にプレゼント

パ・リーグ公式戦の「札幌ドーム」「クリネックススタジアム宮城」「西武ドーム」「千葉マリンスタジアム」「福岡Yahoo!JAPANドーム」で開催されるオリックス・パッファローズ戦にご利用いただけます。

※観戦エリアのお席が満席の場合、その他の席種または立ち見となり、入場券完売時などはご入場できない場合もあります

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、ご応募下さい。

【**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にてご応募下さい

【**締め切り**】 2010年7月16日(金)必着

●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
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。上記に同意の上、ご応募下さい。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

バター作り体験

まずは先生の説明を聞きます。
みんな真剣です！



生クリームと水が入ったピンをひたすら大きく振ります！
これが大変～(ー_ー)



できたてのバターをクラッカーにのせてパクリ。おもわず笑顔になるおいしさ！
「ミルクの味がするよ～」

場所：さとらんどセンター
体験料：350円

完成！



夏休みは家族そろって サッポロ さとらんどに行こう!!

「サッポロ さとらんど」は札幌市が管理する公共施設です。だからとってもリーズナブル！
今年の夏は、「サッポロ さとらんど」でお金をかけずに夏の思い出を作りに行こう!!



↑ 家族4人で乗れるレンタサイクル。見た目によらずスピードが出るのでスリルも味わえる人気の乗り物だよ。(1時間300円)

収穫体験



農業体験交流施設である「サッポロ さとらんど」は、5月～10月までの6ヶ月間いろいろな野菜の収穫体験ができます。



↑ 収穫の説明を受けて...



いよいよ収穫！ひとりではできるかな？根元をしっかりとって、頑張る！



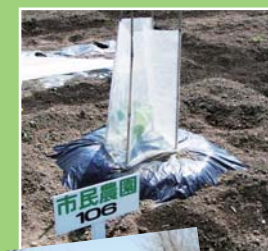
こちらでは、有機肥料を使い化学農薬を使用しない作物作りを目指しているため、安心してたべることができます。

今回体験したのはアスパラガスの収穫。採れたてのアスパラガスはゆでるだけで充分!!「とっても甘くておいしかった」と大好評でした(*^_^*)

場所：ふれあい農園
体験料：1g/1円(アスパラガス)
※種類によって料金は異なります。

さらに、「都市と農業を繋ぐ田園テーマパーク」をコンセプトにしているさとらんどでは、160区画の市民農園を有しており、市民へ農業体験の場を提供しています。例年3月に募集をおこなっています。詳しくはホームページをご確認ください。
(<http://www.satoland.com/>)

こちらの市民農園では、週末には専門家の方が指南役として様々な質問に答えてくれます。初心者でも心強いですね。また、隣同士で情報を交換したり、とっても楽しそう。土に触れてリラックスしながら人の輪も広がるなんて素敵ですよ。



ミルクの郷

→ サツラク農業協同組合が運営する「ミルクの郷」では、乳製品の製造過程が見学できるほか、できた製品を購入することもできます。
また、ここでのイチオシは、手軽にバーベキューを楽しむことができる「バーベキューハウス」！火起しや後片付けの必要が無く、気軽にジンギスカンなどを味わうことができちゃいますよ～

おいし～♡



また、本格的にバーベキューをたのしむなら「炊事広場」もあります。無料で利用できるの、とっても人気があります。朝から場所をとるのがオススメ。ルールを守って、ゴミは持ち帰ろうね(^_^)

引き馬体験&周遊馬車

← 係員が引いてコースを1周できます。乗ってみると、思った以上の高さにビックリ!

↓ さとらんどまきばの家付近からモエレ沼公園ガラスのピラミッド付近まで周遊馬車が走っています。ひづめの音を聞きながら、のんびり気分を味わえます!



体験料：350円



体験料：子供往復200円

ペット禁止!



8月には新鮮野菜の販売イベントも予定しています。ぜひお立ち寄りください。



施設長の北川です。「サッポロ さとらんど」は、農業の振興と市民に対する憩いの場の提供を目的としています。家族とのコミュニケーションや同じ趣味を持つ仲間たちとの最高の時間をさとらんどでお過ごしください。みなさまのご来場をお待ちしております。

所在地 札幌市東区丘珠町584-2 ☎011-787-0223
開園時間 [4/29~9/30] 午前9時~午後6時
[10/1~4/28] 午前9時~午後5時
休園日 [4/29~11/3] 無休(臨時休園あり)
[11/4~4/28] 月曜日(祝休日の場合はその翌日)
年末年始(12/29~1/3)

<http://www.satoland.com/>

マンションライフ

Q&A

ご存知ですか？
マンション管理に関する法令が一部改正されました

皆さん、平成22年5月1日よりマンション管理適正化法施行規則の一部を改正する省令が施行されたことはご存知ですか？改正に伴い、管理組合財産をより安全に保管する為、管理組合財産の管理方法及び管理業者の業務内容に若干変更があります。今号では施行規則の改正内容と管理業務の変更点についてご説明いたします。

① そもそもなぜ施行規則が変わったの？

管理組合の多くが管理業者に管理を委託している現状の中、一部の管理業者により管理組合の財産が毀損（横領等）される事件が発生している事実があります。そのような事態を防ぎ、管理組合の財産をより安全に保管する為今回の改正に至りました。

② 主な改正点とMMSの対応

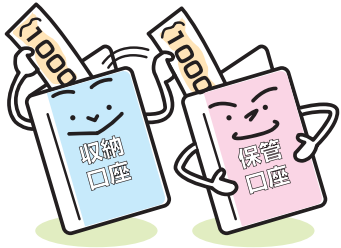
1. 財産の分別管理が義務付けられました

これまでの財産管理方式を廃止し、以下の3つの方式に変更となりました。

イ：管理費等及び修繕積立金を収納口座に預入し、その内、その月分として徴収された管理費等から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額及び修繕積立金を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し替える。

ロ：管理費等は収納口座に、修繕積立金は保管口座に預入し、その月分として徴収された管理費等から当該月中の管理事務に要した費用を控除した残額を、翌月末日までに収納口座から保管口座に移し替える。

ハ：管理費等及び修繕積立金を収納・保管口座に預入し、当該収納・保管口座において預貯金として管理する。



MMSの対応

- ・管理組合様に管理費等会計の保管口座を新規開設していただき、毎月、その月分の修繕積立金等金銭の残額を翌月に管理組合収納口座から保管口座（管理費等会計及び修繕積立金会計）に移し替えます。
- ・改正に対応するよう重要事項説明書及び契約書（管理委託・業務請負）の書式を変更します。
※修繕積立金等金銭：金銭である修繕積立金と管理費等

2. 保証金額が明確に制限されました

保証契約（管理組合の金銭が管理業者の口座を経由する場合に管理業者が締結）について、これまで保証金額に関する明確な制限はありませんでしたが、改正により組合員等から徴収される一月分の修繕積立金等金銭の合計額以上の額とすることが義務付けられました。



MMSの対応

従来から一月分の金額を保証対象としています。

4. 毎月の収支報告書作成及び交付が義務化されました

管理業者に対して毎月、管理組合の会計の収支状況に関する書面を作成し、管理者等に交付することが義務化されました。



MMSの対応

従来から既に契約に基づき毎月収支報告書を作成の上管理組合様にご提出しています。

3. 印鑑等の管理が禁止になりました

管理組合名義の保管口座に関する印鑑及びキャッシュカードについて、原則として管理業者での保管を禁止しています。



MMSの対応

従来から印鑑は管理組合様保管とし、キャッシュカードも一切作成していません。

③ 法令改正にはあたりませんが、長期修繕計画作成業務を別個の契約とすることが明記されました

長期修繕計画作成業務について、国土交通省から長期修繕計画作成ガイドラインが発行され、この内容に沿って作成するには作業量が多いこと、特定の時期に実施され業務内容の独立性が高いことなどから、この度の法令改正を機に改訂された標準管理委託契約の中で管理委託契約とは別個の契約とすることが明記されました。



MMSの対応

従来から長期修繕計画作成業務の質及び量を考慮し、別途契約としております。

④ 対応いつから？

改正後の施行規則が適用となる契約、つまり平成22年5月1日以降開催の総会で更新が承認された契約からとなります。

当社で管理させていただいている管理組合様にとっては、単に手間が増えてしまうだけのように思われる方もいらっしゃるかもしれませんが、法令遵守のために必要なものとご理解下さいますようお願い申し上げます。

電気容量に制約のある住宅におススメ！ 低電気容量対応IHクッキングヒーター

「ガスコンロをIHにしたいけど電気契約の容量が足りない」「配線工事に時間もお金もかかる」などが原因で、IHの導入をあきらめていませんか？そんな方に朗報です！低電圧で使用できるIHクッキングヒーターが登場しました。



マンションでは、供給される電気の容量が決まっているため、一度に使える家電機器数が限られています。

IHクッキングヒーターとは、電気熱源のコンロで、磁力線の働きで鍋の底に電流を生じ発熱させる調理器具です。

IHクッキングヒーターって??

- 直接火を使わないので安全性に優れている
- 掃除が簡単でキッチンが清潔に保てる
- 輻射熱（周囲への温度の影響）が少なく、夏でも涼しく調理ができるなどの長所があります。

IHをあきらめていたこんな方におススメ



最大2.5kWの高火力で、毎日の調理がラクラク！

※左右のIHヒーターやグリル(KZ-EL22Bの場合)を同時に使用する場合、あとから操作するヒーターが入らない場合や、設定できる火力が下がる場合があります。

高火力

EL22B3は最大2.5kWの高火力（EL20B3は最大2.0kW）。その秘密は、200Vのハイパワーと高い熱効率にあります。

- 左右IHヒーターやグリル(KZ-EL22B3の場合)を同時に使用した場合、総消費電力量3.0kWを超えないように、使用できるヒーターや出力を自動的に制御します。



たっぷりのお湯での野菜ゆでも、スピーディ。



炒め物も高火力でおいしく。

高い安全性

IHならではの安全機能も充実しています。

- 切り忘れ自動OFF
- 空焼き自動OFF
- 揚げ物そり鍋自動OFF
- 温度過昇防止
- 鍋なし自動OFF
- オールロック（チャイルドロック）

揚げ物温度調節（左右IH）



左右どちらのIHでも揚げ物ができます。適正温度をキープするので、カラッとおいしく揚げられます。

- 左右同時には使用できません。
- 必ず付属の天ぷら鍋をお使いください。なお、火災のおそれがあるため、500g未満の油では調理しないでください。（KZ-EL22B3、KZ-EL20B3）

両面焼き自動グリル



裏返す手間なく、両面をこんがりおいしく焼き上げます。1.55kWのハイパワーで、サンマ4尾も一度に焼けます。
※受け皿に水を入れてご使用ください。（KZ-EL22B3のみ）

光るリング（前タイプ）



ヒーター使用中は内蔵ランプが赤色に点灯。加熱中であることがひと目でわかります。鍋を置く位置もわかって便利です。（KZ-EL22B3のみ）

フル天面操作



ヒーターの操作部を点面に集約。腰をかがめることなく楽な姿勢で操作できます。指一本で軽く押すだけの、使いやすいタッチキー式。

IHを利用すると共用電気設備の電流が増加し、不具合が生じる可能性があることから、共用電気設備（幹線ブレーカー、幹線ケーブル等）の容量アップが必要な場合が有ります。マンションの共用電気設備・容量について詳しくは管理組合にお尋ねください。

KZ-EL22B3
（グリル有り）

2.5kW 2.5kW
グリル 1.55kW



KZ-EL20B3
（グリル無し）

2.0kW 2.0kW



パナソニック電工株式会社 TEL.03-6218-1131（大代表）

お客様のご要望に合ったご提案をします。
（北海道内のみでの対応となります）
IHクッキングヒーターに興味をお持ちの方は...

MMSマンション
マネージメントサービス㈱
Tel.011-232-2588
smile21担当者まで
協力：パナソニック電工㈱
石垣電材㈱

MMS

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!

夏の円山動物園

2010年夏の見どころ・トピックス

ゼニガタアザラシ・ダイアナモンキーに赤ちゃん誕生

ゼニガタアザラシの「ミサキ」と「ジージー」に4月29日、メスの赤ちゃんが誕生しました。母親に寄り添って優雅に泳いでいる赤ちゃんの愛くるしい姿から目が離せません。
5月16日にはダイアナモンキーの赤ちゃんも誕生。お母さんの胸にしっかりと抱きついていて可愛い赤ちゃんの表情を見ることができます。

●夏のイベント情報●

●7/24～8/28までの毎週土曜日
及び7月23日(金)、8月15日(日)
動物園を夜21時まで開園(最終入園は20時30分)。
暑い日差しを避けて、ゆっくりと夜の動物たちの生態を観察できます。

●7/17～8/29 夏休み特別企画展
「太古の動物園～恐竜たちと今の動物～」
デスモスチルスなどの骨格標本を展示。恐竜たちの世界を体験できます。

●7/24～8/8 「Kids Zoo Town ～キッズタウン～」
円山動物園の街で飼育員、ガイド、飲食店などの仕事を実際に体験し、ZOOという通貨でお給料をもらうことができます。ZOOでは買い物や食事が可能。小学生対象。

4月17日にオープンした「エゾヒグマ館」が人気を博しています。のぼりベックマ牧場からやってきた「とわ」(メス、2008年1月14日生まれ)は北海道の自然を模した放飼場にはしゃぎ。

大人気!「エゾヒグマ館」

プールにダイブしたり、手を器用に使うてエサ穴からエサをかきだす様子を大きなガラス窓を隔てて迫力満点に楽しめます。「とわ」のいきいきとした姿をぜひご覧ください。

NEW FACE

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!

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・夏休みは家族そろって「サッポロさとらんど」に行こう!!

2・電気容量に制約のある住宅におススメ! 低電気容量対応IHクッキングヒーター

3・マンションライフQ&A ()

4・マンションの大規模修繕工事もこれで安心! 「大規模修繕工事のかし保険」が開始になりました

5・夏の円山動物園

6・その他 ()

② ご意見・ご感想がございましたらご自由にお書きください!

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 号室 代

MMSは札幌円山動物園を応援しています!!

MMSでは、札幌円山動物園の動物達のアニマルファミリーとなり、会費を動物たちのエサ代として寄付しています。

☆アニマルファミリーについて詳しくはコチラ▶▶<http://www.city.sapporo.jp/zoo/animal-family/index.html>

今後もsmile21を通して動物たちの様子をお伝えしていきます!



編集後記

今回のsmile21では、「サッポロさとらんど」にご協力いただき、子供たちと一緒に新鮮野菜の収穫やバター作りを体験してきました!園内には無料で使用できる炊事場の他、サツラク農業協同組合が経営している施設でジンギスカンも楽しむことができます!広い敷地ときれいなまどりのさとらんどに、是非夏休みにご家族で行ってみてください。その他にも、マンションに関することや、生活についての話題が盛りだくさんですので、是非ご覧ください!次号もお楽しみに!!

住宅かし(瑕疵)担保保険法人と国土交通省とが協議を進めていた、マンションの大規模修繕工事を対象とした保険制度が任意保険として認可され、開始となりました。これによって、①大規模修繕工事の施工に起因する瑕疵を担保します。②万が一、修繕工事の請負業者が倒産したり、相当の期間が経過しても瑕疵による損害を補償しない場合は、工事の発注者が直接保険金を請求することができます。

以上のように、保険に加入していれば発注者が保護され、欠陥を直すための資力の確保ができるようになりました。

「大規模修繕工事のかし(瑕疵)保険」とは、どんな保険??

正式名を「共同住宅等大規模修繕工事瑕疵担保責任任意保険」といいます。大規模修繕工事の施工による瑕疵から、工事の請負業者が発注者(管理組合・マンションオーナーなど)に対して瑕疵担保責任を補償します。加入手続きは工事業者が行いますので、発注者は特に手続きする必要はありません。また、通常は欠陥を修補した工事の請負業者が保険金を受け取りますが、倒産などで請負業者が修補できない場合には発注が直接保険金を受け取ることができます。

どんな瑕疵なら直してもらえる??

この保険の対象となる範囲は ①構造耐力上主要な部分 ②雨水の浸入を防止する部分 ③給排水管路 ④給排水設備 ⑤電気設備 ⑥防錆工事を行った手すりなどのうち大規模修繕工事で改修した部分となります(ただし、③～⑥の単独では保険の対象になりません)。雨水の浸入を防止する部分の事故例として、防水工事の瑕疵により室内に雨水が侵入してしまうなどが想定されます。

保険料は誰が払うの??

保険への加入申し込みなどの手続きや、保険料の支払いなどは工事の請負業者が行います。ただし、この保険料は通常は工事代金に含まれるので、最終的には発注者の皆さんが保険料分を負担することになります。

協力：ハウスプラス住宅保証(株) 発行日：2010/6/10 外-P10-047

MMSニュース! MMSで説明会を行いました!

住宅かし担保保険法人のハウスプラス住宅保証(株)にご協力いただき、MMS札幌本社にて大規模修繕工事のかし保険についての説明会を行いました。当日は修繕工事の請負業者が多数参加し、新法と新保険制度について説明を受けました。

修繕工事の請負業者を集めての説明会

ハウスプラス住宅保証(株)の皆さんによる、保険内容の説明

MMSでは、大規模修繕工事の際に工事の欠陥から管理組合が保護されるよう、保険の加入を含めて工事の実施を推奨しています

マンションの大規模修繕工事もこれで安心!
「大規模修繕工事のかし保険」が開始になりました
マンションは大事な管理組合の資産。多くのマンションでは修繕計画をきちんと考え、大規模修繕工事を実施したり、予定を組んでいることと思います。修繕を行う業者の選択については、より安全性の高い業者に!という思いは皆さん共通のこと。マンションの大規模修繕工事を対象とした任意保険の開始は、そんな不安を解消してくれます!