

smile21

vol.31 2013.1

 **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/



ユキヒョウ：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS	
1・2…	特集 ワカサギ釣りが今ブーム!! 手ぶらで楽しむ体験ツアーも登場!!
3…	マンションふれあい交流記 第3弾 ロジェ美術館通り 落語会におじゃましました♪
4…	大規模修繕工事 設計監理業務のポイント ～第1回 MMSの特徴編～
5…	マンション管理の法律問題 第10弾 マンションにおけるペット問題の対処方法
6…	冬の円山動物園

電話代が下がる
暖かいニュースです

初期投資なし 手間いらず で、

管理員室の電話料金を削減します。

■某マンション管理組合様保有回線の1カ月分のご利用料金内訳書をもとに作成した
プラン導入前後の料金比較(単位:円・税込)

年間で

5,172

円のコスト削減を実現!

	導入前料金	導入後料金	差 額	割引率
基本料金	2,500	2,350	-150	6.0%
通話料	1,026	705	-321	31.3%
その他の料金	128	168	40	-31.3%
回線合計	3,654	3,233	-431	11.8%

■上記の事例は、大手通信会社の特定の料金プランを導入した場合のもので
※大手通信会社のサービス内容および提供条件は、改善のため予告なく変更する場合がありますのでご了承下さい。
※記載内容は2012年4月1日現在のものになります。
※上記料金プランは、一部エリアや通信設備によりサービスを提供できない場合があります。
※お客様の回線環境(ご利用状況)により、料金が割安とならない場合があります。

お申し込みのお問い合わせは…

各マンション担当まで

技術的な面のお問い合わせは…

 **リライアンス株式会社** ☎0800-919-3500
営業時間／10:00～18:00※土日祝日はお休み



発売25周年

紅一点 だし入りみそ 750g



米麴の風味ゆたか

紅一点 こめゆたか 750g

岩田醸造株式会社
札幌市中央区北3条東4丁目
011-231-5221

食品安全マネジメントシステム
ISO22000:2005 認証取得

郵便はがき

060-8788

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

北海道の冬の風物詩！

ワカサギを釣って天ぷらにして食す感動体験！！

ワカサギ釣りが今ブーム！！ 手ぶらで楽しむ体験ツアーも登場！！



北海道の冬の楽しみとしてすっかり定着した、ワカサギ釣り。全道各地でテントを立てて楽しむ姿は、今や冬の風物詩となっています。札幌近郊で手軽に楽しめるワカサギ釣りの「手ぶらツアー」と、全道のワカサギ釣りスポットをご紹介します。



札幌近郊では手ぶらツアーが便利

札幌近郊でワカサギ釣りの人気スポットは、ズバリ2カ所。石狩市の「茨戸川」と、新篠津村の「しのつ湖」が有名です。どちらも、1月上旬から3月上旬くらいまで、家族連れやグループで楽しむ人で賑わいます。「一度はやってみたいけれど、道具もなければやり方もわからない…」そんな声にこたえて誕生した、北海道宝島トラベル社が主催する茨戸川での「ワカサギ釣り手ぶらツアー」。札幌駅発着のバスで行くツアーが、昨年から実施されています。

手ぶらツアーは期間中は悪天候以外、毎日開催されます。シーズンを通して行われるのは「午前コース」。9時にJR札幌駅北口をバスで出発し、9時半現地に到着。長靴と防寒用のオーバーズボンと釣り道具一式を借りてスタンバイ。現地で待機する地元の釣りガイドさんがエサの付け方、釣り方のコツなどアドバイスを受けてチャレンジします。

約2時間少々ワカサギ釣りに挑み、釣れた成果はその場で天ぷらにして食します。自然をいただく感動体験。氷上でいただくワカサギは格別です。グループごとに防寒のテントも用意されているので、晴れている日にはポカポカ陽気で楽しめます。

お昼は、再び着替えて近くの飲食店でランチ。地元名物「石狩鍋とサケご飯」でカラダの中から暖まります。バスにゆられて、

全道各地にも釣りスポットが！

ワカサギ釣りは、全道各地で行われています。釣りをするには、日釣券やシーズン券といった料金を支払い、自分で穴を開けて楽しむスタイルが一般的。場所によっては用具のレンタルやテント・天ぷらセツトを貸し出しているところもあります。



大沼公園

道南エリアでは大沼公園が名所。何カ所か釣れるスポットがあります。スノーモービルが引く張るそりに乗っての「島巡り」にスノーモービルコース走行がセットになった体験プランもあります。



道央エリアでは、南富良野町にある、かなやま湖がメッカ。アルパインビクターセンターやガイドラインアウトドアクラブなどが体験メニューを実施しています。道東エリアでは、十勝の糠平湖。ひがし大雪自然ガイドセンターやロジックアイフィードなどがプログラムを用意しています。新得町のサホ口湖では、十勝アウトドアメイツの案内で楽しむことができます。

網走市の網走湖は、北海道一のワカサギ漁獲量を誇る湖。全国の湖に放流されるワカサギの生産地としても有名です。釧路市の塘路湖でもガイドさんが教える体験ができます。



茨戸川

茨戸川は、かつての石狩川の一部で、ワカサギ釣りは、この凍った川面で行われます。

北海道宝島旅行社

北海道体験.com

北の大地の素敵なお人に会いに行こう！

300の事業者による約1,000件の体験プログラムを掲載する！

道内体験プログラムの <http://h-takarajima.com/>

決定版！

ラフティング カヌー 熱気球 農業体験 乗馬
MTB パラグライダー 陶芸 など他にもたくさんあります！

● お問い合わせ・お申し込みは / TEL.011-252-2111 受付時間：9時～18時（年中無休） メール：support@h-takarajima.com

メニューを 探す！

口コミを 読む！

料金・日程から 予約する！

手ぶらツアー参加料金		
午前コース	大人（12歳以上）	8,500円
	子ども（6～11歳）	7,500円
	幼児（4、5歳）	5,000円
2月限定 午後コース	大人（12歳以上）	7,800円
	子ども（6～11歳）	6,800円
	幼児（4、5歳）	4,300円

※出発5日前までに2名以上の申し込みがない場合、または川の結氷の状態が悪いと判断した場合はツアーが中止になります。※掲載料金は全て税込です。

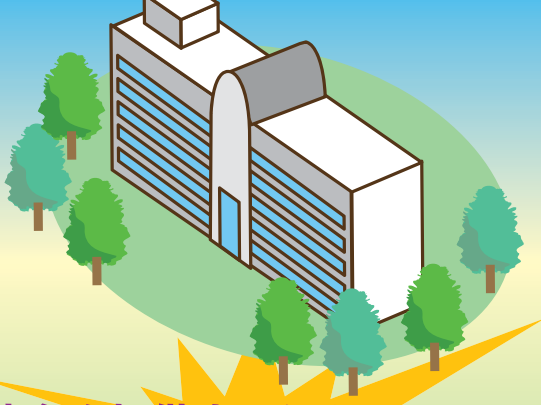
札幌駅到着は13時半ごろです。2月には、土・日・月限定ですが「午後コース」も開催され、こちらは13時出発の17時戻り、食事が付かないコース設定です。ツアー工程には入っていませんが、温泉に入りたい参加者には、釣り場近くの「シャトレーゼ・ガトーキングダム サッポロ」への送もあります。

smile21 掲載特典

茨戸川での「ワカサギ釣り／手ぶらツアー」限定！

smile21を見てのお申し込みの方はもちろん通常価格より **10%引き** にて体験できます！

※お申し込みの際「smile21を見た」とご明記下さい。



大規模修繕工事 設計監理業務の ポイント

～第1回 MMSの特徴編～

大規模修繕工事はマンションライフには欠かせない工事です。単に資産価値を高めるためだけではなく、お金では買えない、暮らしの快適感を高めるためにも入居者全員が納得出来る形で工事を進めることが大切なのです。そこで大規模修繕工事時の設計監理業務における弊社での取組みを2号に亘ってご紹介いたします。

第1回目の今号は「MMSの特徴編」をお届けします！

執筆：エムエムエスマンションマネジメントサービス(株) 技術管理部 常務執行役員 友田 晶

**安心を提供するための
三大特徴を基に工事をサポート**

特徴1

マンションの耐久性向上、長寿命化を図るための調査診断・改修設計を基本としております!!

外壁タイルの浮き等の劣化調査

1階廻り等のタイル部分打診や目視調査により、当社経験値による劣化率を設定し、安全率を加味し工事予算を組み、工事の際に修理実数で差額を精算する方式を提案しております。この方式は、全面打診による調査費を節約でき、全面打診であっても工事により「共浮き」が発生し、最終的には工事実数での精算が必要になるので効率的だと言えます。

グレードアップや改良工事

耐久性向上、建物の長寿命化の観点でコンクリート躯体の中性化抑止処理や塗装材のグレードアップ、バルコニーや屋上のアルミ製笠木の新設等の改良工事、ユニバーサルデザインの観点での階段手摺の新設等を提案しております。

躯体コンクリートの劣化調査

「既存マンション躯体の劣化度調査・診断技術マニュアル」(独立行政法人建築研究所＝旧国土交通省中央研究所)に示されております通り「コンクリート中性化試験」「鉄筋かぶり厚さ試験」を第1回目の改修工事の際に必ず調査を実施しており、その結果をもとに中性化抑止処理をしております。

給水排水設備の改修

耐久性、長寿命化を考慮して共用部、専有部の管材質のオール樹脂化、また、耐震性を考慮した埋設配管のNS型継手採用や建物導入部の変位吸収セットの配置、XPJ部のフレキシブル継手の配置等の設計を提案し多くのマンション管理組合様にご採用をいただいております。尚、直圧方式を採用した場合は受水槽室の有効活用も課題としてはと考えております。

特徴2

公平・公正な方法で、より優秀な業者を選考する為に、業界に先駆けて公開公募方式を提案してきました!!

業者選定補助業務におきましては、公平公正かつ競争原理が働く状況の中で、より優秀な業者を選定することを目指して15年前から業界のなかで先駆けて公募方式を提案してまいりました。

選定基準は公平公正かつシンプルを目指して、**官民間で広く普及し認められている指標を採用**しております。官庁指標は経営事項審査結果、民間指標は信用調査機関の調査評価をベースに、直近3年間の決算書評価、分譲マンションの元請工事実績、業界での談合等不適切な行為の有無等々を、管理組合様が総合的に評価できるシステムとし、**コンサルタントが選考に不用意に介入できない様**にしております。

特徴3

工事監理業務内容は、「工事監理及び指導監督業務基準」で、業者選定からアフターサービスまでの業務を明確にしております。

一般に設計事務所は設計仕様との照合を業務にしておりますが、当社が「指導監督業務」としているのは、「**設計仕様との照合**」に加えて、**改修工事の特殊性を考慮して施工業者の施工技術向上の為の指導**であります。業務手順書をもとに200項目以上の検査項目で厳格に監理しております。

また、定期点検、アフターサービスは管理員、フロント担当者、技術管理部等の体制で日頃からの緊密な連携で早期発見による**敏速な処理を可能**にしております。

大規模修繕工事を実施するにあたり、上記の特徴を基に、マンション管理会社ならではの経験・実績を活かしたご提案を行っています。

次号では安心でスムーズな工事をするためのポイントをご紹介します!!



ロジェ美術館通り 落語会におじゃましました♪

今回は旭川市にあるロジェ美術館通りで開催された「落語会」におじゃましました！マンションにある集会室に入居者が集まって、落語を鑑賞する、毎年大盛況の企画です。さ～て、お囃子が鳴り、落語家の方が入場してまいりました！ロジェ美術館通り「落語会」のはじまりはじまり～♪

旭笑長屋

喰亭 おまんま



喰亭おまんまさんがお話しくださった演目は「目黒のさんま」。落語界では秋の翫としてよく知られているそうです。



喰亭おまんまさんのお話に、参加者みなさん大笑い!! 集会室中に楽しい笑い声が響きわたります♪



続いては、旭笑亭 幻太さんです。幻太さんは、日常での体験や感じたこと等をおもしろおかしく話してくださいました！



お話しに聴き入る参加者のみなさん。帰り際には、「また来年も開催してね!」との声が多く聞かれました。今年も「落語会」大成功です★

旭笑亭 幻太

畑中理事長にお話を伺いました!

Q 落語会は毎年大人気の企画とのことですが、参加者の反応はいかがでしたか?

A 旭笑長屋様の協力のもと34名が参加し、大盛況でした。今年で3回目でしたが、サプライズで、たまたま来旭していらした桂才賀師匠の他、プロの方が手弁当で高座を披露していただき、参加者全員、寄席の雰囲気を楽しむことができました。老若男女問わない企画として、定着しつつあると思います。

Q 今後どのような管理組合の活動を目指していきたいですか?

A 多様な年齢層、家族構成で画一的な考えで遂行することは難しいと思います。また、あまり活発な組合活動も迷惑と思われる方がいらっしゃるのも事実ですし、賃貸契約されている場合もあります。必要十分で適度な距離感を持って、入居者同士の和を保っていただけるような活動を心掛けていきたいと考えております。



お忙しい中、インタビューに答えてくださった畑中理事長。ありがとうございました。

今回は旭川にあるロジェ美術館通りの「落語会」取材させていただきました。冬場はマイナス10度を下回ることもあったりも寒い旭川市ですが、入居者同士で「笑って楽しめる」今回の企画で、寒さや風邪も吹き飛ばせそうですね♪マンションにある集会室を利用した交流は、季節等に関わらず実施することができます。今回の「落語会」のようにゲストを招いて入居者みなさんと鑑賞する交流スタイルは老若男女問わず参加できるので、ぜひ参考にしてみてくださいいかがでしょうか？

