

smile21

vol.32 2013.4

 **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：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

1・2… 特集

多様化する高齢期の暮らし～自分らしく暮らせる終の棲家は？～

3…

マンションふれあい交流記 第4弾 イトーピア旭町に行ってきました！

4…

大規模修繕工事 設計監理業務のポイント ～第2回 MMSからの提案編～

5…

マンション管理の法律問題 第11弾 マンションにおける修繕費用の負担について

6…

春の円山動物園

大規模修繕工事にまつわる不安を ハウスプラスがサポート

大規模修繕には工事の内容や損害にまつわる補償など、さまざまな心配事がつきものです。
こんな不安を、安心と信頼のハウスプラスがサポートします。

例

大規模修繕工事に
起因する瑕疵が起こったら
どうしよう・・・

大規模修繕
検討

「大規模修繕工事のかし保険」へのご加入をおすすめいたします。

本保険の特徴 1
大規模修繕工事の施工に
起因する瑕疵を担保

大規模修繕工事の請負事業者が発注者
（管理組合など）に対して負担する
瑕疵担保責任を補償します。

本保険の特徴 2
一定の条件のもと、発注者か
ら保険金の直接請求が可能

被保険者となる請負事業者が倒産等を
含め相当の期間を経過してもなお瑕疵
担保責任を履行しない場合は、発注者
はその損害について
保険金を請求するこ
とが可能です。

本保険の特徴 3
検査付き保険

当社が、大規模修繕工事のうちの保険の対
象となる部分の検査を2～4回実施し
ます。その検査に合格することが、本保険
のご契約条件となっています。

※保険の対象となる部分
によって決定いたしま
す。

ハウスプラスの「大規模修繕工事のかし保険」は、ここが安心！

1 住宅にまつわる様々なサポートを行っている、いわば住宅のプロ！
住宅性能評価や長期優良住宅の技術的審査等、
住宅の品質向上をサポートする様々なサービスを提供しています。

2 わかりやすい金額提示
保険料・検査料は建物の延床面積帯により決定するので、
どなたにも簡単に料金をご確認いただけます！

3 タイル剥落も特約でカバー
特約を付帯することで、ご要望を多くいただいたタイル剥落も保険対象
に追加できます。（ただし、タイル工事を実施する場合に限ります。）

4 客観的な第三者の立場から
信頼性の高いサービスを提供
ハウスプラスは、公益性の高い電力会社を中心に設立された会社です。

支払限度額と保険料・検査料

1 保険契約の保険料等＝1住棟の延床面積帯に応じた保険料＋検査料

以下の保険対象工事を行う部分（①～⑥）と特約の組み合わせによって保険料等を算出します。

保険対象工事	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・給排水設備・電気設備	④手すり等
	⑤灯油等管路・灯油等供給設備	⑥タイル

【この保険に関するお問い合わせ等窓口】
この保険に関するお問い合わせ等は当社または当社取次店までご連絡ください。

 **ハウスプラス住宅保証株式会社**

〒108-0014 東京都港区芝5-33-7 徳栄ビル本館 4 階
TEL：03-5962-3800（代表） FAX：03-5427-3190
受付時間：月～金 9:00～17:00

既存住宅・リフォーム瑕疵保険専用ダイヤル
TEL：03-5962-3814 担当：三上

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『**オリックス戦ビジターチケット**』をペア**5組**にプレゼント!たくさんのご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2013



1組2名様(計5組)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・バ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、ご応募ください。

【応募方法】 右の応募ハガキに必要な事項をご記入の上、郵送またはFAXにてご応募ください。

【締め切り】 2013年4月15日(月)必着

●個人情報の取扱いについては、右記をご覧ください。



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



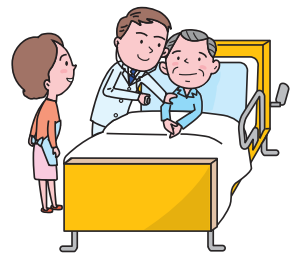
※プレゼント応募はFAXでも受け付けております。
FAXの方は、裏面のアンケートにご記入の上、送信ください。
FAX 011-232-2638

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

医療が必要になってもマンションで暮らすには…？

医療が必要になっても、ご自宅のマンションで暮らしたいという方も多いでしょう。マンションで利用出来る医療サービスの一部をご紹介します。



訪問診療

ご自身に病気や障がいがあり、通院が困難な場合であっても、住み慣れた家で過ごしたいという方が、ご自宅に居ながら医療を受けることが出来る仕組みです。定期的に医師がご自宅を訪問し、診療や治療、薬の処方、療養などのご相談・ご指導をします。

このようにマンションにお住まいのままで医療を受けることが可能なのです！今回は診療を通じて高齢の患者さまやその家族とお話しする機会も多い手稲家庭医療クリニックの小嶋院長に、インタビューしてきました！クリニックは厚生労働省の「在宅医療連携拠点事業」に採択されており、約90名の方が在宅医療を受けられています。その中にはマンションにお住まいの方もいらっしゃるそうです。

interview

医療法人 溪仁会 手稲家庭医療クリニック
小嶋 一 院長に伺いました！！



手稲家庭医療クリニック 小嶋 一 院長

Q 1、高齢期の暮らし方について患者さまやそのご家族から相談を受けることもあるそうですが、その際どんなアドバイスをしていますか？

患者さまやそのご家族は、身の回りのことが心配になってきたり、家族の見守りが必要になって、相談にいらっしゃいます。まずは、ガスコンロをIHクッキングヒーターにするなど住宅における安全面の確保が大切であることをお話しします。詳しいことはケアマネージャーとの相談になりますが、住まいが自宅でなくても良いという方には高齢者住宅やサービス付き高齢者向け住宅をお勧めすることもあります。

Q 2、高齢期を自分らしくいきいきと暮らしている方に感じる共通点がありますか？

ものの考え方が前向きな方が多いように感じます。例えば病気に対する考え方も、薬を飲んでいるから病気なんだと捉えるのではなく、薬を飲めば元気に過ごせるんだと捉えるような方です。健康への考え方も同様で、病気であっても健康でいようという意識を持っているような方はいきいきとしていると思います。

Q 3、高齢期の暮らしを考える際に、高齢者のご家族が気を付けることは何でしょうか？

特に責任感の強いご家族に見られるのですが、「何かあっては大変」と本人のためにすることが、本人の希望とは異なっていることがあります。ご家族にも色々な意見があり、まとまらないこともあると思います。きちんと話し合い、皆が納得出来る形を探すことが必要となるでしょう。

高齢期の生活の場を選ぶことは簡単なことではありませんが、自分のため・家族のためにまず知識を備えておくことが大切です。次号では、近年増加している「サービス付き高齢者向け住宅」について特集いたします。お楽しみに！！



医療法人 溪仁会 手稲家庭医療クリニック



〒006-0812 札幌市手稲区前田2条10丁目1番10号
TEL 011-685-3920 <http://www.keijinkai.com/teine-karinpa/>

幅広い世代・疾患に対応する外来診療と、主にターミナル期の患者さまのケアを行う入院病棟、在宅での訪問診療（訪問看護ステーション併設）という複合的な機能を持つ施設です。

診療科目	内科、小児科、産婦人科
受付時間	月～土 8:00～11:30 月・水～金 13:00～16:30 休診日：日祝日、年末年始（12/30～1/3）
主な特徴	在宅療養支援診療所（機能強化型） 平成24年度厚生労働省在宅医療連携拠点事業実施機関 など



高齢期の生活の場は多様化を極めています！

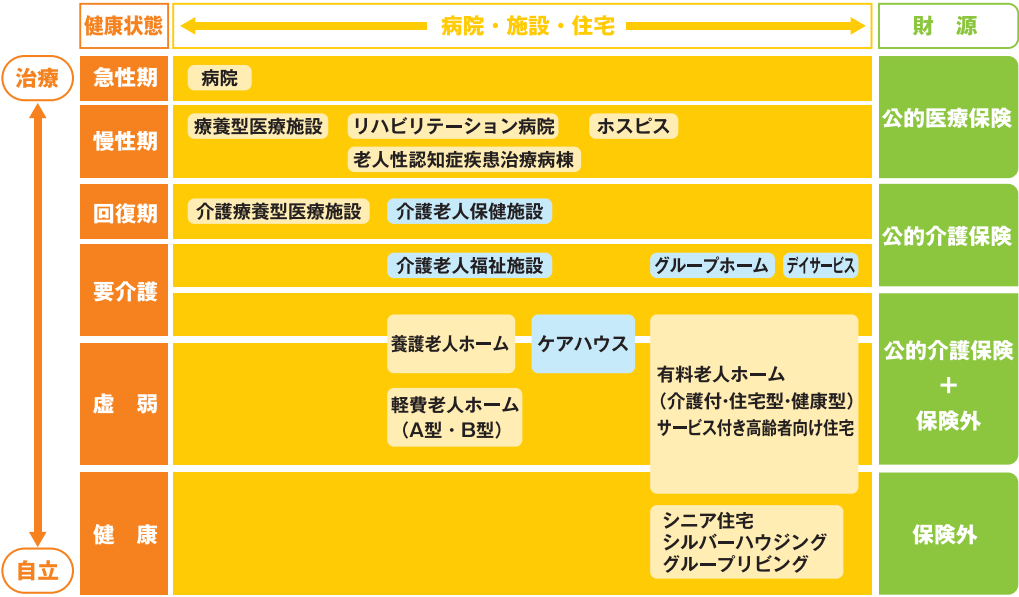
高齢期は心身の状況を考慮しながら、自分らしく暮らすことが出来る生活の場を選ぶことがとても大切です。健康で家族とずっと一緒に自宅で暮らすことが出来れば、これにこしたことはありません。しかし、必ずしもそう出来るとは限りません。現在ではひと昔前とは異なり、高齢者のニーズに合わせて住まい方も多様化しています。「そんなことを考えるのはまだまだ先のこと！」と感じる方もいらっしゃるでしょうが、医療や介護が必要な中では、多様な住まいに関する情報を集めて、理解し、選択することは簡単ではありません。元氣なときにこそ高齢期の住まいのあり方を一度考えることが重要になってくるのです。



健康状態や重視することによって異なる高齢期の暮らし

高齢期に利用出来る施設や住宅、サービスには下の図のように様々な種類があり、それぞれ機能やサービスが異なります。

●どんなとき、どんな施設や住宅を利用できる？



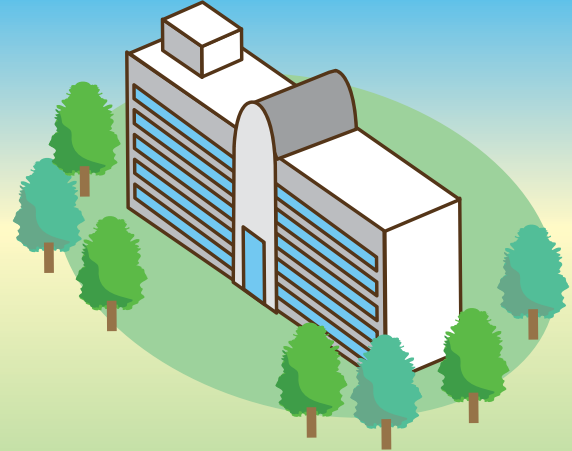
Question

●そもそも介護保険ってどんな保険??

介護保険は、40歳以上の人を対象とした社会保険制度で、40歳以上の人は強制加入です。保険料は各種健康保険料に上乗せされて、一緒に納めます。要介護・要支援状態となったときに、介護保険によるサービスを受けられます。そのサービスは、介護や支援の度合いによる認定にしたがって提供されます。

聞き覚えのあるものもあれば、聞き慣れないものもあるでしょう。今回は公的介護保険が適応されるものの中から一部をピックアップして解説します。（保険外の施設については次号特集いたします！！）

【介護老人保健施設】	病院から在宅までの中間期間とされ、病状が安定している方に、リハビリや介護、看護を提供します。永久的に入所出来る住まいの場所ではありませんので、自宅に戻ることが難しい場合には体の状態にあった環境を選択する必要があります。
【介護老人福祉施設】	介護が必要な高齢者が介護サービスを受けながら長期にわたって生活出来る介護保険施設です。入所にあたっては審査が行われ、要介護度の高い方が優先されます。要支援の方は入所の対象にはなりません。
【グループホーム】	主に認知症の高齢者が、家庭的な雰囲気の中、少人数で共同生活を送ることで、より良い日常生活を送ることが出来るよう支援する介護サービス施設です。グループホームの特徴の1つは、最大で9人と少人数なので家庭的な介護が受けられるという点です。
【デイサービス】	介護保険によるサービスの一種で、要介護者又は要支援者がデイサービスセンターに通って、入浴や食事等の介護をしてもらい、生活上の相談・助言、健康状態確認等の日常生活の世話や機能訓練を受けられるものです。
【ケアハウス】	介護を必要としないときから入居する「一般型」と介護が必要になってから入居する「介護型」があります。「一般型」は、身体機能の低下、高齢等の理由で、独立して生活するには不安がある方を対象としています。日常の生活において、自立していることを入居条件とし、居住機能と福祉機能を併せ持つ施設です。それに対し「介護型」は、介護保険の特定施設の指定を受けているので、24時間職員がサポートします。



大規模修繕工事 設計監理業務の ポイント

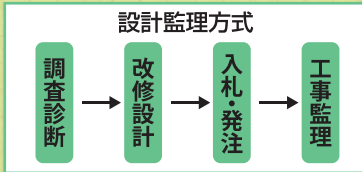
～第2回 MMSからの提案編～

皆様の大切な財産であるマンションでの大規模修繕工事。工事がどのように行われるかを知り、お住まいのマンションのニーズに適した形で工事を進めることが大切です。そこで前回から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ご紹介します。第2回目の今号は「MMSからの提案編」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㈱ 技術管理部 常務執行役員 友田 晶

MMSが提案するCM(コンストラクション・マネージメント)方式とは…？

●**通常の設計監理方式の流れ** MMSがコンサルタント会社となる場合、調査診断、改修設計、入札・発注のサポートまでをMMSが行い、工事の施工を、公募で募集した施工会社が行います。工事の際、MMSは工事監理を行います。設計と施工を別の会社で行うことで、工事の厳正なチェックを期待出来ます。



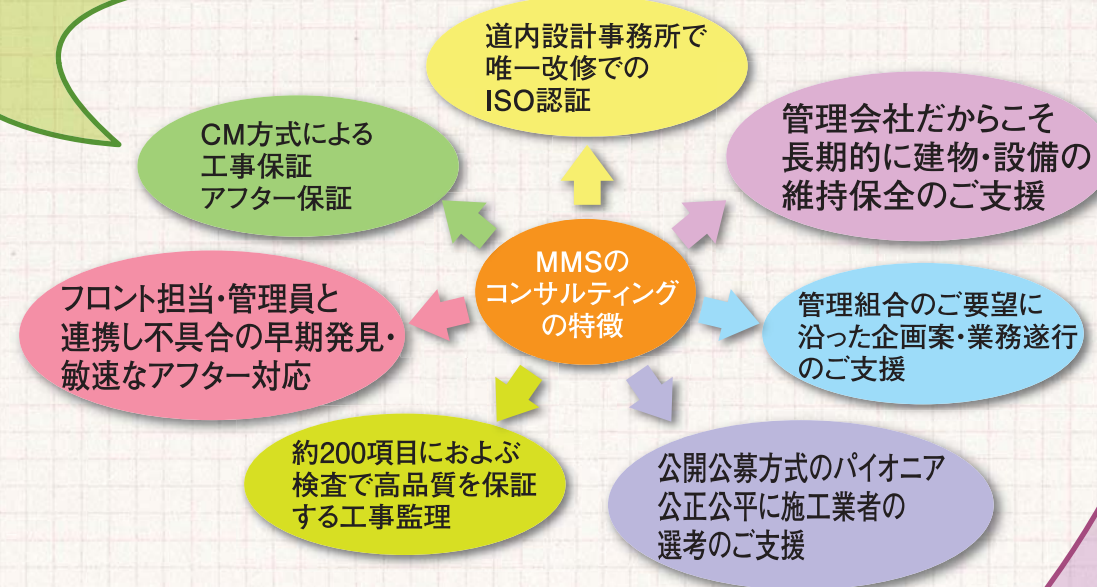
その一方で、全国各地では近年の不況等で大規模修繕工事を実施した施工会社の倒産や業務縮小に伴い、工事後の不具合に対する対応が履行されないというようなトラブルが増えています!!

このようなトラブルを防ぐために設計監理方式に**工事保証**を
上乗せした方式が**CM方式**なのです。

●CM方式の流れ

従来の透明性を確保した設計監理方式の実績を基に、工事保証・アフターサービスを施工業者と連帯保証しています。また、全ての窓口を当社にすることで保証やアフターサービスを確実に履行することが可能となります。

MMSの業務範囲	
調査・設計	業者選定補助
企画・計画	工事監理
工事保証	アフター対応



管理会社であるMMSだから出来るサービスメニュー!!

●長期的な視点での支援体制

一次的ではなく、長期的な視点で建物・設備の修繕履歴をデータベースに保存し、必要な情報を活用してご支援をする体制を整えています。特に、築年数が多いマンションほど有効活用が期待出来ます。

●工事後のアフターサービスの対応

工事後のアフターサービス対応は、管理員・フロント担当者・MMS技術管理部等の体制で日頃からの緊密な連携を取ることで、早期発見による敏速な処理を可能にしています。

大規模修繕工実施時、MMSでは日頃からの建物・設備の管理状況を基に、管理組合のニーズに沿った企画の立案・業務実行のご支援をし、皆様にご納得いく工事を行っていきたくと考えております。お住まいのマンションの修繕工事につきましてのお問い合わせは、各マンション担当までお尋ね下さい。



イトーピア旭町にサロン室でイキイキ交流♪ 行ってきました!

今回は、札幌市豊平区のイトーピア旭町に取材に行ってまいりました！

こちらのマンションは、高齢化対策に積極的に取り組んでおり、もともと住込施設だったところを約3年前に入居者が集まれる「サロン室」に改修しました。

サロン室を活用した「入居者の集い・高齢者の見守り」についてご紹介します♪

住込施設がサロン室に生まれ変わり!



サロン室入口は、バリアフリー仕様になっています！幅広い年代の方の利用を考えた作りになっていますね。



サロン室にはシステムキッチンも完備！お食事やお集まりの後のお茶会などもサロン室で開催されます。



サロン室には本棚もあり、たくさんの本が並べられていました！

話しあいの場としても活用!



理事会・総会等もこのサロン室で行われます。

サロン室ではヨガを開催!



ヨガのあとのお茶会も楽しみの一つとのこと。サロン室を十分に活用されていますね♪

週に1回、入居者が集まって健康の為に
行っているそうです♪
約3年前から参加し、「転ばなくなっ
た!」とヨガの効果を実感★



津田理事長にお話を伺いました!

Q もともと住込施設だった場所をサロン室に改修したそうですが、どのような思いからだったのでしょうか?

A これまで会議室や集まれる場所というのがなかったということがまず1つですね。また、マンション設立時の入居者が現在約3割残っていて、やはり高齢化に対する考えというのがあります。なかなか、自宅まで訪ねて元気かどうか、安否を確認するのは難しいですが、このサロン室を活用し、定例で集まるきっかけを作ること、「見守り」ができればと考えています。

Q イトーピア旭町では、マンションに介護要員を置くことも検討されているそうですが…?

A 先にも述べたように、独りで住まわれている高齢の方の安否を確認しづらいというのが、管理組合としての課題に感じています。入居者の中にはそれぞれで介護サービスを頼んでいる方もいるのですが、情報がバラバラなので、管理組合としても把握しづらいというのが現状です。なので、マンションに介護要員を置くことができれば、管理組合でサービス等を取りまとめ、入居者の情報も入りやすくなるのではないかと考えています。今後、アンケートなども実施し、検討していく予定です。

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 このマンションは設立時より管理組合がしっかりしていて、計画的な修繕もきちんと行えているので、健全なマンションであると感じています。ただ、新しく入居した方の中には忙しかったりなどで、役員のなり手不足という問題はやはりあります。今後もこれまでのように、入居者同士の交流や管理組合の運営など、想いを持って取り組み、入居者が快適に暮らせるよう管理組合として取り組んでいきたいと思っています。

マンションには、建物の老朽化と、入居者の高齢化の、「2つの老い」という課題があると言われています。

建物については毎月しっかりと積立てを行い、時期がきたら修繕を行うことで快適な住まいを保つことができますが、入居者の高齢化対策については、マンション入居者の年代、生活スタイル、そして管理組合として「入居者の高齢化について」どう考えるかによって様々な方法・パターンがあります。

入居者が長く、快適にマンションに住んでいくためにも、管理組合としてできる「高齢化対策」について考えてみませんか？

MMS

円山動物園

春の円山動物園

今号の表紙にご協力いただいた円山動物園より春のニュースをお届けします！

ホッキョクグマの赤ちゃん
いよいよ公開！

昨年12月8日、ホッキョクグマの「ララ」に双子の赤ちゃんが誕生しました。円山動物園でホッキョクグマの双子が生まれるのは4年ぶりです。子育てが安定するまで、「ララ」と赤ちゃんはご覧いただけませんでしたが、この度いよいよ赤ちゃんが一般公開に！お母さんの「ララ」の後ろをよちよちとついて歩くしぐさや2頭でじゃれあう可愛い様子は今しかご覧いただけません。お見逃しなく！

日本初の快挙！
アオホソオトカゲの孵化に
成功しました！

2012年12月16日、日本の動物園・水族館では初めてとなるアオホソオトカゲの孵化に成功しました。これは世界的に見てもドイツ、オーストリアに次ぐ快挙となります。

アオホソオトカゲは2001年に新種記載されたオオトカゲです。宝石のように青く美しい姿をぜひ見に来てください。

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>で確認できます！

円山動物園 春まつり

4月27日(土)～5月6日(月・祝)は円山動物園春まつりを開催します。今年はわくわくアジアゾーンのグランドオープン进行を記念して、アジアに関する出店などが登場する特別展も同時開催。その他にもステージショーなど楽しいイベント盛り沢山です。また、暖かければ桜やコブシも開花しピクニックやお花見にも最適です。そして、5月5日(日)はゴールデンウィークでは初めてとなる夜9時までの開園時間延長を行います。ホッキョクグマの双子にとっては初めての夜の動物園。どんな様子を見せてくれるかお楽しみに。



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・特集 多様化する高齢期の暮らし～自分らしく暮らせる終の棲家は?～

4・マンション管理の法律問題 第11弾 マンションにおける修繕費用の負担について

2・マンションふれあい交流記 第4弾 イーピア旭町に行ってきました!

5・春の円山動物園

3・設計管理業務のポイント ～第2回 MMSからの提案編～

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		年齢 号室 代	

「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！

HPI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.html/>)

☆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。

編集後記 特集ページでは、「多様化する高齢期の暮らし」を取り上げました。今回の記事がご自身やご家族の高齢期の暮らしを考えるきっかけになればと思います。また、マンション管理の法律問題では、マンションにおける修繕費用の負担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上、ご投函ください!!

smile21

平成25年4月〈5〉

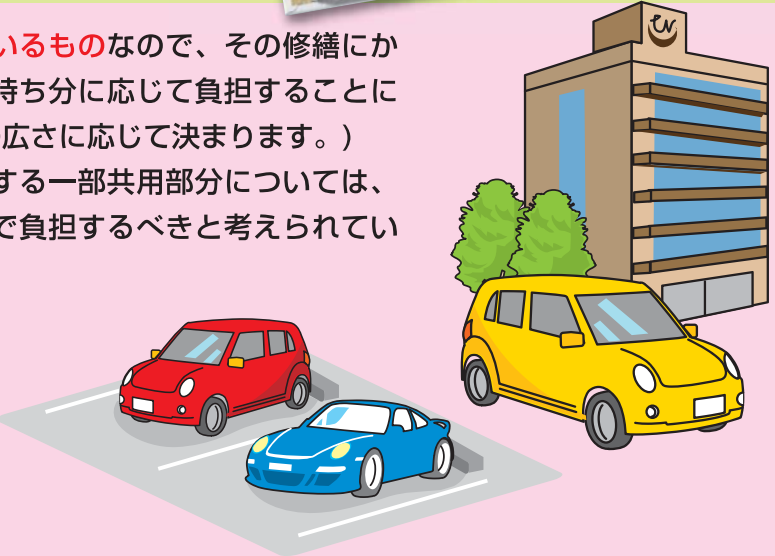
「札幌・石川法律事務所がおくる」
マンション管理の法律問題
第11弾
マンションにおける
修繕費用の負担について

駐車場契約をしていない区分所有者は駐車場に立ち入ることはあまりないでしょうし、1階部分の区分所有者は、特に上の階に用事がない限り、日常生活の中でエレベーターをえません。このような区分所有者の中から、「自分の使わない設備の修繕費用を負担したくない。」という意見が出る場合があります。このような意見は通るのでしょうか？今回は、共用部分の修繕費用の負担について考えてみます。

◆共用部分か一部共用部分か？◆

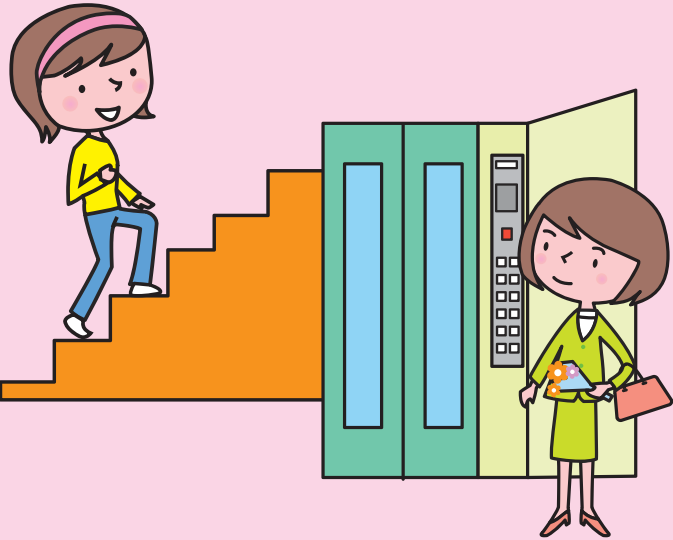
共用部分は、**区分所有者全員で所有しているもの**なので、その修繕にかかる費用は、原則としてその共用部分の持ち分に応じて負担することになります。（共用部分の持ち分はお部屋の広さに応じて決まります。）もっとも、一部の区分所有者のみが所有する一部共用部分については、修繕費用は、その一部の区分所有者のみで負担するべきと考えられています。

そこで、駐車場やエレベーターといった施設が、全ての区分所有者で所有している共用部分にあたるのか、一部の区分所有者で所有している一部共用部分にあたるのかが問題になります。



◆裁判所の判断◆

実際に、1階専有部分の区分所有者が、自分の使用しない階段室やエレベーターなどが2階以上の区分所有者の一部共用部分であると主張して、その部分の管理費用の支払いを拒否して争ったという事案で、裁判所は、「建物全体の保全、全区分所有者の利益の増進、法律関係の複雑の防止等のため、ある共用部分が構造上機能上特に一部区分所有者のみの共用に供されるべきことが明白な場合に限り、これを一部共用部分とし、それ以外の場合は全体共用部として扱う」と述べて、この**区分所有者の主張を否定**しました。



構造上、一部の区分所有者しか使用できないような施設でない限り、マンションの設備は全ての区分所有者で所有する共用部分と考えられます。したがって、エレベーターや駐車場は共用部分にあたるので、区分所有者は、その修繕等について、持ち分に従って費用を負担するのが原則であり、その施設を使用しないからといって、修繕費用を支払わなくてもよいということにはならないのです。