

# 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・・・

- 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。



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。

### 「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。

心と技術で応える—ビルケア



## 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

### 郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

204

札幌中央局  
承認

7595

差出有効期間  
平成32年5月  
20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)  
Smile21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

### 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

小樽市奥沢1丁目16-5  
(仮店舗 奥沢出張所内)  
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](http://www.hokugin.co.jp)

グッドニュースを、いつも。北陸銀行

平成30年9月現在

# smile21

スマイル21

vol. 54  
2018.10

この度、平成30年北海道胆振東部地震により被災された皆様に、心よりお見舞申し上げます。



### ～円山動物園情報～

【キリンの一般公開を開始しました!】  
6月13日に多摩動物公園から来園したキリンの「テンスケ」を、7月17日から一般公開しています。円山動物園でキリンが見られるのは昨年8月以来です!  
【円山動物園 自然界のきのこ展】  
開催日程:9月29日(土)、9月30日(日) 9時30分～16時30分  
【サイエンZOO】  
動物にちなんだ科学実験ショーや、参加型の工作・実験等を行います。  
開催日程:10月7日(日)・10月8日(月・祝)10時～15時  
※詳しい時間は、札幌市円山動物園へお問い合わせください

## CONTENTS

- 1・2… マンション管理規約のポイント解説!
- 3… マンションの植栽の役割と適切な管理方法
- 4… 要注意! 危険なブロック塀
- 5… MMSニュース
- 6… フローラル南27条 犯罪被害を防ぐ「振り込め詐欺被害に遭わないために」取材

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/>

# マンション管理規約のポイント解説!

皆さんはお住まいのマンションの管理規約に目を通したことはありますか?国土交通省から各マンションの管理規約の参考として「標準管理規約」が出されていますが、お住まいのマンションの管理規約と標準管理規約とは内容が異なる場合がほとんどです。なぜなら、実際の管理規約は、それぞれのマンションの管理組合が必要に応じて設定・変更するものだからです。たくさんの人々が暮らすマンションにおいて、誰もが気持ちよく暮らすためにはみんながルールを守ることが大切です。今回は、管理規約について確認すべきことをお伝えします。

監修:札幌・石川法律事務所

## 管理規約とは?

管理規約は、**マンションの管理及び使用について組合員が相互に従うべきルール**です。マンションの権利関係を明確化するなどの趣旨で区分所有法という法律があるところ、管理規約はこの法律を前提として定められるものです。

また、使用細則などという名称で、共用部分や敷地等の使用・管理に関する規約以外の細かいルールを定めることが多いです。

そのため、**管理規約はもちろん使用細則等を確認しておくこともとても大切です。**

①**管理規約の変更には、組合員及び議決権の各4分の3以上の多数による総会の決議(特別多数決議)が必要です。**

②**使用細則は、通常、規約に基づいて定められますが、総会の普通決議やそれに基づく理事会決議で定められる場合もあります。**

※普通決議とは、規約に別段の定めがなければ組合員及び議決権の各過半数による総会の決議です。



## 専有部分と共用部分を区分する規定

マンションの一住戸を所有する人は、次の3つの財産権をワンセットで持つことになります。

- ① 自らの住戸(専有部分)に対する**区分所有権**
- ② 玄関ホール、廊下、階段など(共用部分)に対する**共有持分権**
- ③ 敷地に対する**敷地利用権**

## 規約の定め

規約では、**共用部分だけでなく専有部分についても、その管理や使用が組合員全体に影響を及ぼすような事項について定めることができます。**

例えば、次のような定めができます。一度、マンションの管理規約や使用細則等を確認しておく良いでしょう。

- ・ 専有部分を居住以外の目的で使用することの禁止
- ・ 動物の飼育の禁止
- ・ 専有部分に属する配管についての点検・補修の定め
- ・ リフォームに関する定め

## 管理費・積立金の使い道

組合員が毎月お支払いしている管理費・修繕積立金の使い道も管理規約に定められています。

**管理費**は、管理員人件費や共用設備の保守維持費、事務費、清掃費などの通常の管理に要する経費に充当するものとされることが多いです。

**修繕積立金**は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕や、不測の事故で必要となった修繕などの特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩されることが多いです。もっとも、給水管・排水管の工事などマンション全体のお部屋で一斉に行う必要がある工事に関しては、それが専有部分にあっても修繕積立金から工事費用を支出できる場合があります。



このように、**管理費や修繕積立金は、いずれもマンションの価値を適正に維持していくために重要なもの**といえます。



給水管・排水管の状態はマンションの価値に繋がり、工事も全体に影響が及ぶため積立金を使える場合があります。

## 民泊について

住宅宿泊事業法(民泊新法)が施行された現在、民泊を行っている物件の登録数は東京・札幌・大阪がトップを占めています。ルールを明確化し、健全な運営のために民泊新法が制定されたとはいえ、分譲マンションにおいては**共用部分の使い方**の問題や**居住者以外の出入りによって安全性が損なわれることなどを考慮し、管理規約で民泊を禁止しているマンションも多い**といえます。お住まいのマンションで民泊が禁止されているか否かについては、管理規約を確認してみてください。

「住宅宿泊事業法」「住宅宿泊事業の届出」に関することや、その他民泊の制度などに関するお問い合わせはこちらまで

**民泊制度コールセンター(全国共通ナビダイヤル)**  
**0570-041-389 (9:00~22:00)**

※特定の行政庁に判断が委ねられる個別事案などに関するお問い合わせについては、内容によりお答えできない場合もございます。

出典:民泊制度ポータルサイト(<http://www.mlit.go.jp/kankocho/minpaku/callcenter.html>)

# マンションの植栽の役割と適切な管理方法

マンションにある植栽は、マンションの景観を良くするというだけでなく、様々な役割があります。今回は植栽の担う役割と、植栽管理にまつわる正しい知識をお伝えします。



## マンションの植栽の役割とは？



春・夏

・日差しを遮り快適な室温を維持

通年

・防風、防塵、防音等  
・プライバシー保護  
・防犯



秋・冬

・落葉により暖かい日差しが部屋に差し込む

マンションの植栽は、景観を保つ以外にも上記のような役割があります。植栽としての役割を十分に発揮すれば、そのマンションの資産価値の向上にも繋がっていきます。適切な管理を行い、マンションにとってプラスとなる植栽を維持していきましょう。

## 植栽業者さんに聞きました！植栽の適切な管理方法とは？

### Q 植栽によく発生するトラブルとは？

マンションの植栽についてお客様のご相談で最も多いのは、大きくなり過ぎた樹木が日当たりを悪くしている、隣地や歩道など敷地外へ枝が伸びて苦情が来た、駐車スペースや建物に枝葉が覆いかぶさり支障となっているなど樹高の高い樹木(5m以上の高木)の剪定に関する事です。次にご相談が多いのは、病虫害の発生とカラスの巣についてです。

### Q 植栽に起きるトラブルを未然に防ぐには？

高木の剪定は、あまり長期間伸び放題とならないように2~3年に1回は行っていただくようお願いしています。生育の早い樹種ですと、1年で1m近く枝が伸びます。樹形も乱れて美観を損ないますし、枝葉のボリュームが多いほど作業費も高額となってしまいます。適切な剪定を行う事で、葉に十分日光が当たり樹木が健全に生育します。枝葉の風通しが良くなり病虫害の発生も抑制されますし、混みあった枝にカラスが営巣する事も防止できるのです。

今回は植栽のプロである株岩本石庭の中峰様に適切な管理方法について伺いました。年間スケジュールと共にご紹介します。

### Q 植栽の適切な管理スケジュールとは？

管理項目	実 施 月												管 理 内 容			
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3				
①冬囲い撤去																樹木冬囲い撤去
②整枝・剪定																刈込、整枝、ひこばえ、枯れ枝等剪定 枯損木処理 ※積雪地以外は常緑樹は5~6月・9~11月。 落葉樹は7~8月・11~2月に剪定すると尚良い。
③花壇管理																一年草花苗植付春1回 夏1回 除草施肥等管理 ※積雪地以外は秋にも花苗植付1回実施
④芝刈り																生育に応じて3回~6回
⑤芝生施肥																生育に応じて3回~5回 必要な場合は目土やエアレーション等もあわせて作業
⑥芝生灌水																天候に応じて適宜
⑦落ち葉処理																積雪地は春1回 秋2回、積雪地以外は秋2回
⑧霜除け																4月は撤去作業
⑨冬囲い																樹木冬囲い
⑩薬剤散布																樹木・芝生の殺虫剤、殺菌剤等散布 病虫害発生時対応
⑪樹木施肥																樹木用打込み肥料 有機質肥料
⑫庭園内点検																樹木、芝生、花壇等の随時及び緊急時点検

※上記スケジュールは一例です。

いかがでしたか？マンションの植栽は、見た目の美しさだけでなく様々な役割があります。ぜひ、この機会にご自身のマンションの植栽にも目を向けてみてくださいね。

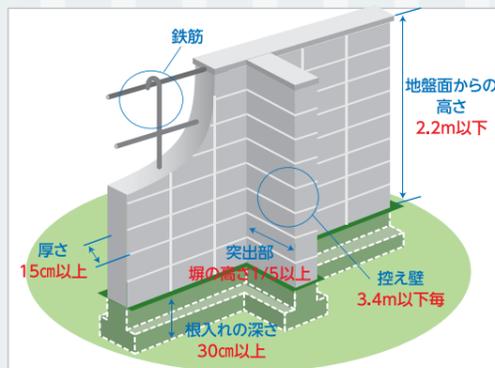
# 要注意! 危険なブロック塀

執筆:エムエムエスマンションマネージメントサービス(株) 技術管理部

1978年宮城沖地震で発生したブロック塀による死亡事故の発生後、建築基準法が改正されブロック塀の安全性は高まりました。しかし、法改正以前に建設されたブロック塀は現在の基準を満たしておらず、未だ危険な状態であるものも少なくありません。今年6月に大阪北部地震で発生したブロック塀の事故も基準を満たしていないブロック塀が原因となりました。今号では、事故を未然に防ぐべく、危険なブロック塀を見抜く方法とその対策をご紹介します。

## まずは目視点検!ちゃんと基準を満たしていますか?

以下の項目を点検し、ひとつでも不適合がある場合は改善が必要です。



- 地盤面からの高さは2.2m以下か
- 厚さは15cm以上か(※高さ2m以下は10cm以上か)
- 控え壁は、壁の長さ3.4m以下の間隔に設置されているか(※高さ1.2m以下は適用なし)
- 控え壁はブロック塀との接合部より、塀の高さ5分の1以上出っ張って(突出して)いるか(※高さ1.2m以下は適用なし)
- 鉄筋径9mm以上、縦・横80cm以下で配置されているか
- 適切なコンクリートの基礎(丈35cm以上、根入れ30cm以上)があるか(※高さ1.2m以下は適用なし)

出典:国土交通省「ブロック塀等の点検のチェックポイント」より一部抜粋

鉄筋や基礎の状態は、竣工図書又はX線写真での確認が必要となります!



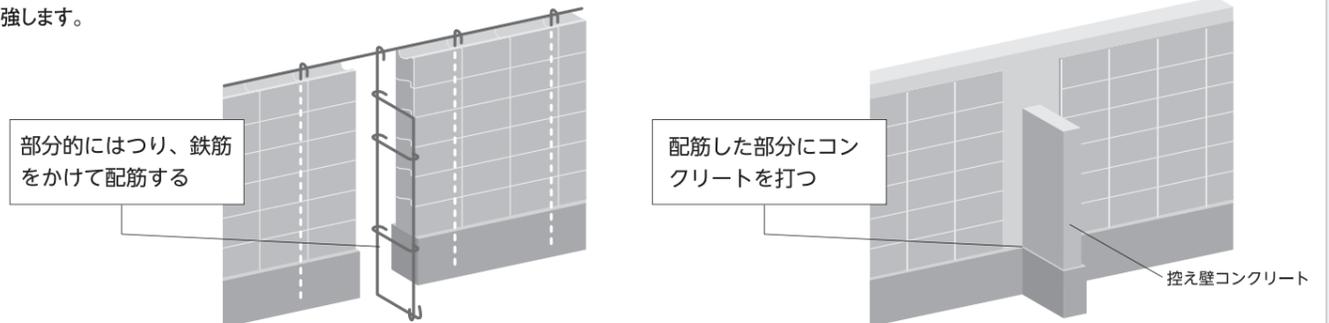
ひとつでも当てはまる項目があれば、要注意。専門家に相談し改善しましょう。また上記に当てはまらない場合でも内部に問題が潜んでいることも。鉄筋やモルタルの状態をプロに点検してもらうことをお勧めします。

## 危険なブロック塀の改善方法

今回は、「よくある危険なブロック塀」の事例を基に改善方法をご紹介します。

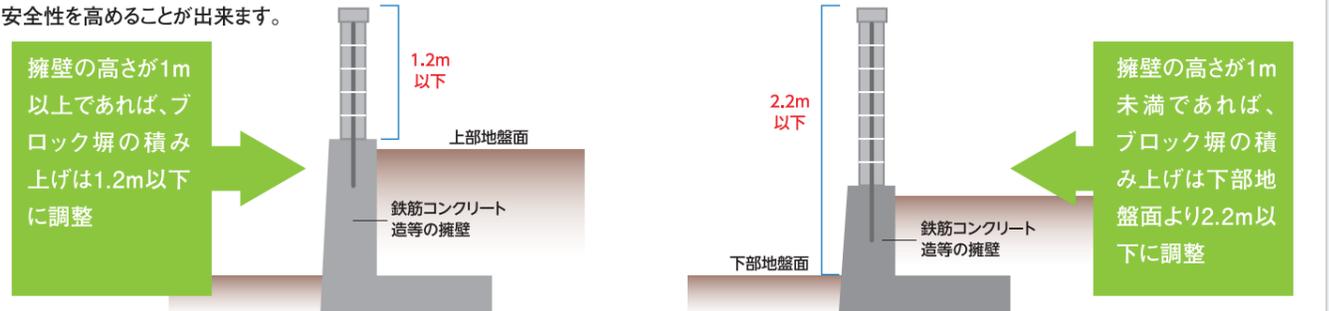
### 危険なブロック塀① ~控え壁がなく不安定なブロック塀~

控え壁がなく、基礎の定着が不確実なブロック塀は、鉄筋コンクリート又はコンクリートブロック造による基礎と一体化した控え壁を設ける方法により補強します。



### 危険なブロック塀② ~擁壁の上に積み上げすぎているブロック塀~

今年発生したブロック塀の事故も擁壁の上に、ブロック塀を積みすぎていることが原因で発生しています。擁壁の高さに合わせてブロックを外すことで、安全性を高めることができます。



いかがでしたか?専門家に危険と判断された場合は、上記の改善策を一時的なものとして捉え、造り替えることをお勧めします。また、基礎がない場合は早急に造り替えを行ってください。当記事について、ご不明点やご相談がある場合は当社技術管理部までお気軽にお問い合わせください。

# MMSニュース!

## 旧永山武四郎邸&旧三菱鉱業寮リニューアルオープン!

2018年6月23日(土)に、同年4月からMMSが共同管理を開始した北海道指定有形文化財である旧永山武四郎邸と旧三菱鉱業寮がリニューアルオープンいたしました!

今回はその新たな魅力をご紹介します!

今回のリニューアルで1番注目を浴びているのは、和洋折衷喫茶のナガヤマレスト。

新たにオープンしたこちらのカフェでは、どこか懐かしさのある空間でゆっくりとした時間を過ごすことができます。

また、イベントや会合などで使用できる和室の貸室利用もあり、観光客だけではなくより多くの地域の方に親しみやすい施設となりました!

旧永山邸・旧三菱鉱業寮(入場無料)	9:00~22:00
貸室利用	9:00~21:00
ナガヤマレスト(カフェ)	11:00~22:00

定休日 毎月第2水曜日(祝日の場合はその翌日)、年末年始  
 地下鉄「バスセンター前」駅下車、徒歩約11分  
 JR函館本線「苗穂」駅下車、徒歩約15分



カフェでは様々な食事も楽しむことができます。



まちの図書館。札幌・北海道の歴史に関する本を読むことができます!



貸室の和室A。定員15名でプロジェクターなども利用可!(利用料 ¥700~¥3000)



6月22日(土)にはオープニングセレモニーが行われました!  
 札幌市長からは、旧永山邸にも札幌のシンボルになってほしいというお話がありました。

ぜひ皆様も、明治・大正・昭和の建築を一挙に見られる旧永山邸・旧三菱鉱業寮にお越しください!

## MMS主催 マンション管理セミナーが開催されました!

今年もMMS主催のマンション管理セミナーが開催されました。今年は新たに苫小牧でも7月7日(土)に開催され、7月21日(土)に札幌、8月4日(土)に旭川で開催されました。今回は札幌で行われた管理セミナーの様子をご紹介します!

### ①「貴重な財産であるマンションの維持保全一給水他設備の維持管理と耐久性向上をめざす改修選択一」

当社技術管理部の友田より給水設備だけでなく灯油設備、エレベーターの改修、ブロック塀、当社の大規模修繕工事の業者選定の流れなど、最近話題の事柄についても取り上げられました。

### ②「管理組合の法律問題~判例の紹介など(専有部分と共有部分の区分、帳簿類の閲覧請求等)~」

石川和弘弁護士による理事長の解任要求や給排水管の工事に関わる判例の紹介、建物状況調査に関する解説があり、どちらの講演も皆さん熱心にお話を聞いてらっしゃいました。



## フローラル南27条 犯罪被害を防ぐ「振り込め詐欺被害に遭わないために」取材

2018年6月28日(木)に、フローラル南27条で札幌市役所区政課の西中氏による「犯罪被害を防ぐ『振り込め詐欺被害に遭わないために』」が開催されました。この講座は居住者の方のご協力で開催されました。

最近では詐欺師が偽の警察手帳を使うこともあり、詐欺と見抜くのが難しい手口がどんどん増えているようです。家族の実名を使って電話をかけてくる振り込め詐欺なども多く発生しています。



### フローラル南27条 理事長様のコメント

自分は騙されない、と思っていましたが、知らなかった詐欺の手口もあり話を聞いて良かったと思います。築何十年のマンションには高齢者の一人暮らしも多いので、犯罪被害を未然に防ぐため一人ですぐ行動せずに管理員へ相談して頂くことや、情報の共有を大切にしていきたいと思います。

フローラル南27条では居住者の方が今行うべき講座の案を出し、役員の方が窓口となって市役所や区役所の方に直接開催のお願いをして講座を開いています。皆さんのマンションでもぜひ、開催を検討してみてください!

フローラル南27条の皆様、お忙しい中ご協力ありがとうございました。

## スマイル☆プレゼント情報

アンケートにお答え頂いた方の中から抽選で「時計台休館時限定マグネット3個セット」を10名様、「ナガヤマレストのコーヒー・北海道熟成茶セット」を5名様、日本相続知財センター様よりご提供いただいた「エンディングノート」(1冊1,000円相当)を10名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしております!



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

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】 2018年10月12日(金)必着

編集後記 今号では、管理規約のチェックポイントやブロック塀について取り上げました。普段の生活とも関わりの深い内容になっておりますので、ぜひご覧いただければと思います。また、引き続き、取り上げて欲しいテーマやご意見・ご感想を募集しております。アンケートにご記入の上、ご投函ください。

## 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・マンション管理規約のポイント解説! 4・MMSニュース
- 2・マンションの植栽の役割と適切な管理方法 5・フローラル南27条 犯罪被害を防ぐ「振り込め詐欺被害に遭わないために」取材
- 3・要注意! 危険なブロック塀 6・その他

### ② 理事会や管理組合運営についてのご質問、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

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。