

smile21

vol.42 2015.10

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/



ライオン：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 今こそ考えるべき防災対策!! 震災への「心構え」できていますか?
- 3… 知っていますか? 電力自由化が始まります!
- 4… 給水・給湯・排水設備の改修のポイント!! 第2弾
- 5… MMSニュース
- 6… さっぼろグルメクーポン

保険の先へ、挑む。

変化の時代にも、揺らぐことのない 確かな明日をお届けしたい。
その想いをカタチにするために、私たちは進化します。
お客様の「安心・安全・健康」な暮らしをひとつなぎで支えるグループへ。
保険の先へ、挑む。
日本の「損保」から、世界で伍していく「SOMPO」へ。

損保ジャパン日本興亜は SOMPO ホールディングスの一員です。

損害保険ジャパン日本興亜株式会社

札幌法人営業部 営業第二課
〒060-8552 北海道札幌市中央区北 1 条西 6-2
Tel.011(281)8284 http://www.sjnk.co.jp

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10-2189
(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

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

PICK UP!
地震発生後の避難!

大地震発生！ すぐ避難すればいいわけではない？

マンション屋内にいたときに大地震が発生!!揺れが収まったらすぐ避難なくては!そのような意識でいる人も多いかもしれませんが、マンションのような集合住宅の場合、一概にそうとは言えないのです!築年数や修繕状況によって地震直後の行動は大きく変わります。

比較的新しい 修繕工事が行われている 都心部にある



津波の心配や火災の発生がない場合すぐに飛び出さず、室内にいたほうが安全な場合が多いです。特に都心部では、看板などが比較的多いため、落下の危険性があり室内で様子を見るほうが安全といえるでしょう。

比較的古い 修繕工事が十分ではない 郊外にある



揺れが収まった後、倒壊の恐れがあるため火元やブレーカーを確認の上、室外に避難するほうが安全な場合があります。日頃から避難場所や、家族との連絡方法について確認しておくことが重要です。

ワンポイント
アドバイス!

震災時、何が必要なの??

非常用持ち出し袋
家族全員の3日分の食料と水

過去の震災から3日間は道路状況が回復せず、十分な救援が得られないことが予想されるため、各自で食料確保しなければならないとされています。まずは最低3日間、生活ができる準備をしましょう!

多機能充電式ラジオ

安否情報や救援の状況など震災時の情報は、停電しても利用できる充電式ラジオが便利です。実際にあったよかったという被災者の声も多いです。

防寒グッズ

寒冷地で震災が起きた場合、停電してしまうと暖房が使えないことも考えられます。震災時用の毛布やサバイバルシートを用意しておく必要があります。

※サバイバルシート…緊急時用の断熱・保温アルミシート。毛布のような防寒具となる。

PICK UP!
二次災害!

震災は二次災害が怖い!!

地震の大きな揺れが原因で亡くなる人もいらっしゃいますが、二次災害で亡くなる人の方が多いと言われています。二次災害とは例えば火災であり、地震に備えることも必要ですが、二次災害を想定し備えることも必要です。



札幌市消防局予防課 宇佐美係長 に聞きました!

二次災害!!
火災から身を守ろう

Q 地震後、火災を起こさないためには?

ガスの元栓やコンロの火を消すのはもちろん、電源のブレーカーも落としてください。大地震後は、停電が予想されます。復旧時の通電により、火災が起きるという事例が起きています。ブレーカーを落とすことで防げますので、大きな揺れの後にはブレーカーを落とすことも忘れないでください。

Q マンションで火災が起きてしまったら…?

①初期消火 ②避難誘導 ③119番通報

まずはこの3つです!!天井に届く直前の炎にはご自宅の「消火器」で対応できると言われております。マンションには規模に応じて消防計画というものがあり、日頃の避難訓練に参加することでスムーズな避難誘導につながります。それでも避難の際、何をすればいいかわからなくなったときには、「人に知らせる」ことを念頭に置いて行動してください。住民みんなが知ることで多くの被害は防ぐことができます。



札幌市消防局予防課
宇佐美係長

協力していただいた札幌市消防局予防部予防課からお知らせ



札幌市では札幌市火災予防条例で『市民が主体的に行動するための基本的事項』を定めており、市民の皆さんが主体的に行動することを呼びかけています。震災はもちろんですが、今一度火災予防についても考えてみませんか?

詳しくは札幌市 市民が主役の火災予防 で検索

※火災予防条例は各市町村によって異なります。詳しくは各行政にてご確認下さい。

震災はいつ起きるかわかりません。起きてしまったから「ちゃんと準備しておけばよかった…」と思うのではなく、できることからこの機会に準備をはじめてみてはいかがでしょうか?ぜひマンションの避難訓練にも参加してみてくださいね!

今こそ考えるべき防災対策!!

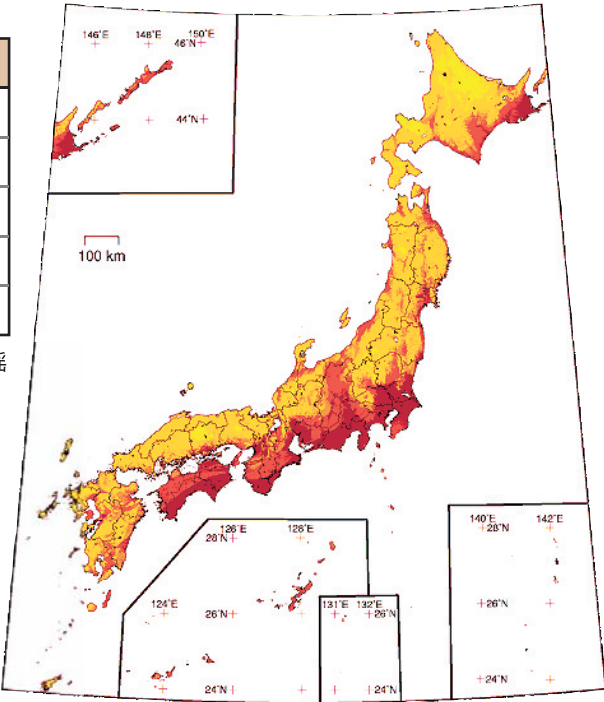
震災への「心構え」できていますか?

秋は防災の季節です。震災への「心構え」はできていますか?「防災対策をしなければ…」とは思っていてもつい他人事になってしまっていないでしょうか?

地震調査研究推進本部(政府機関)によれば、今後30年以内に、大きな震災が全国各地で予想されているのです。

場所	マグニチュード	確率
色丹島沖・択捉島沖プレート間	M7.1程度	90%程度!
十勝沖・根室沖プレート間	M7.1程度	80%程度!
三陸沖北部	M7.1~7.6	90%程度!
南海トラフ	M8~9クラス	70%程度!
茨城県沖プレート間	M6.7~7.2	90%程度もしくはそれ以上!

地震調査研究推進本部(政府機関)が発表している今後30年間に震度6弱以上の揺れに見舞われる確率(全国版)



出典:地震研究対策本部(<http://jishin.go.jp/main/index.html>)

上記以外にも全国各地で震度6弱以上の大地震が予想されている場所は多く存在します。もし明日震災が自分自身の身に降りかかってきたとしても何も不思議ではないのです!

震災準備度チェック☑

あなたは今どの程度、震災に対して準備ができていますか?まずは自分自身の対策が十分であるのかセルフチェックしてみましょう!!

最低3日分の食料と水を用意している	☐	使用可能な消火器の準備がある	☐
寒さ対策の緊急時防寒具等を用意している	☐	震災の二次災害を想定した備えをしている	☐
懐中電灯やラジオ等の用意がある	☐	マンションの避難訓練に参加している	☐
非常用持ち出し袋(防災袋)が1つ以上ある	☐	避難経路に物を置いていない	☐

※注意※チェックリストに記載している防寒具や懐中電灯といった非常持ち出し品は災害の種類によって異なります。災害に備える際にはその点を考慮して準備をしましょう。

全てにチェックが付きましたか?「分かってはいたけど準備ができていない」という人も多いのではないのでしょうか。では、なぜこれらが重要なのか、一緒に確認していきましょう!



給水・給湯・排水設備の改修のポイント!! 第2弾

前号では、「給水・給湯設備の改修」についてお伝えしましたが、みなさまから大きな反響がありました。今号では、第2弾としてもうひとつ重要なポイントである「排水設備の改修」についてお伝えします。

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

排水設備改修

排水設備の不具合の事例

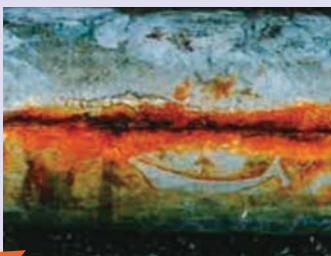
- ①汚水配管の地中埋設部における铸铁管の腐食による穴あき・漏水
- ②台所雑排水管の溝状腐食による漏水
- ③雑排水管の内部腐食による閉塞で排水不良
- ④雑排水管に付着した汚れによる排水不良
- ⑤通気不良による逆流で居室エリアの汚染

などが挙げられます。

【例1】ねじ部腐食による穴あき



【例2】排水管の溝状腐食



【例3】铸铁管の内部腐食・閉塞



【例4】管内面に付着した汚れ・閉塞



※例1・例2の写真は「現場で役立つ設備配管の診断と改修読本」オーム社雑誌局発行より

グレードアップ工事

・鋼管材質から耐火性樹脂管材質に変更することで耐久性・耐火性及びコスト削減等のグレードアップを図る!

従来の金属製排水管や耐火二層管を更新する場合に、耐火樹脂管を採用することで飛躍的に耐久性が向上します。耐火樹脂管は軽量でコンパクト、且つ易施工性なのでコスト削減を図ることができます。

・耐火樹脂管・継手を使用してシステム変更やサイズアップを容易にし、排水能力のグレードアップを図る!

耐火樹脂管の軽量性・コンパクト・易施工性を活用して、分流システムを合流方式に変更したり、配管サイズアップで排水能力を向上したりすることが容易になりました。また継手の改良で、排水音の低減も可能になりました。

・排水設備の改修にあわせて耐震化対策を!

雑排水管や汚水管のパイプスペース内立て管とピット内横引き管の接合部や躯体貫通部は、地震動で破損しやすい箇所です。この管接合部や躯体貫通部に防震継手を設置することで耐震化を図ります。

【耐火メカニズム模式図】



【排水システム図】



【継手写真】

2回にわたり、給水・給湯・排水設備の改修ポイントについてお伝えさせていただきましたが、築年数を重ねると設備劣化による不具合は必ずあります。ご紹介させていただいた改修工事は低コストで予算削減可能かつ耐震・耐火と、安全性にも優れているものです。大切な資産を守り、快適な環境を維持していく為にも改修の際には、**長寿命化・グレードアップ・耐震化**を重点に企画することを再度お勧めいたします。

知っていますか? 電力自由化が始まります!

2016年4月から、「電力自由化」がスタートします。電力自由化になることで**地域の決められた電力会社に縛られず、自由に電力会社を選んで電気を買えるよう**になります!今回は、参入予定の北海道ガス(株)へ電力自由化についてインタビューに行ってきました!

高圧一括受電サービス(一般的なもの)と北ガスが予定している電力サービス

自由に電力会社を選択できるというものの、従来の受電形態とどのような違いがあるのか以前記事でご紹介した一般的な高圧一括受電サービスと北ガスが予定しているサービスを比較しました。

	高圧一括受電サービス (一般的)	北海道ガス(株)
仕組み	高圧電力を一括購入し、高圧と低圧の価格差を原資として、新電力事業者にて必要経費を差し引いた分を共用部または専有部に還元する。	自社グループ所有の天然ガス発電や独自調達した電気を供給。エネルギーサービスとして、ガスと電気をセットで契約していただく方には、従来の電力会社より割安な電気料金となる。
付加価値サービス	自社商品の割引やサービスメニューの提供	エネルギー診断サービスなど、その他検討中
契約単位・手続き	管理組合全体(総会決議必要) 専有部の導入には全入居者の承認が必要	入居者個々での契約が可能 (個々契約の場合、総会決議は不要)
契約戸数	60戸以上が望ましい。(条件あり)	1戸からでもOK。(条件なし)
必要設備・導入費用	受変電設備が必要で、 貸与の場合は無償が多い	受変電設備は不要で、導入費用発生なし (契約時に現行の電気メーターをスマートメーターに交換)
契約年数	貸与の場合、10年以上の長期契約が多い	基本、契約期間は定めない (今後プランによっては契約期間を定める場合もある)



「電力自由化によって私たちの生活はどのように変化するのかしら?」

そんな疑問を解消すべく、Smile21の広報担当が北海道ガス(株)エリア開発部の坪井様にお話を伺ってきました!



Q. 自由に電力会社を選べるのはわかりましたが、手続きは面倒ではないのでしょうか?

A.弊社の場合、手続き自体はとても簡単です!電話・インターネット・営業担当などを通して簡単に申し込むことが出来ます。変更にあたり、初期費用なども一切発生致しません。

Q. 一度契約を決めてしまったら、あとで他社へ変更することは出来ないのでしょうか?

A.選択した新電力会社の契約形態によっては長期契約もあるようですが、弊社では基本契約期間は定めない方向です。ですので、契約だけでなく引越の際や他社へ契約変更など解約も簡単です。

Q. どの電力会社を選択しても、電気の質や送電の仕方は変わらないのでしょうか?

A.北海道電力(株)さんの送電網を利用して送電しますので、電気の品質・安定性は現在と全く変わりません。

Q. 電気代削減の他に何かメリットはありますか?

A.弊社の取り組みの一つとして省エネにつながるエネルギーサービスを合わせてご提案いたします。希望者へはご家庭の電力使用状況を診断した上で節電アドバイスやご提案をさせていただき、さらなる省エネにつなげていきます。



お忙しい中、インタビューに答えてくださった北海道ガス(株) 坪井様。ありがとうございました!

電力自由化が始まると、現在の電気料金より安くなると見込まれており、今回取材を行った北ガスでは、電気とガスのセットの割安な料金プランのほか、省エネにつながるエネルギー診断などのサービスも展開するとのことです。ご家庭に合った電力プランを選択することで、より快適な生活を送れそうですね♪

さっぽろのグルメと観光のスマホアプリ

さっぽろグルメクーポン

sapporo gourmet coupon



札幌観光協会公式スマートフォンアプリ。おすすめのグルメ情報やイベント、観光情報の提供から、スタンプラリーや素敵なプレゼントが当たる企画など、お得なコンテンツが満載のアプリです！

イチオシ！情報



北海道の名産品が年間1000名様に当たるチャンス！

好評！実施中！

お米、メロン、ワインをはじめ道内各地のブランド食材など、年間1,000名様に当たるキャンペーンを実施中！おうちでオータムフェストの気分が味わえます。アプリをダウンロードすれば、誰でもプレゼントの応募ができます。無料アプリですので気軽にご利用ください。

このアイコンが目印

ダウンロードはこちらから

さっぽろグルメクーポン

App Store からダウンロード

ANDROID アプリ Google play

札幌クーポン で検索！

ダウンロード無料！

～多彩なコンテンツをご用意！～

① **グルメ情報**
札幌観光協会が自信をもってオススメするお店を200店舗以上掲載しています。

② **イベント情報**
「さっぽろオータムフェスト」や「さっぽろ雪まつり」などのイベント情報を提供します。

③ **お得なクーポンをご用意！**
飲食店や観光施設など、オリジナルの特典クーポンをご用意。各種割引サービスを提供しております。

④ **スタンプラリー、プレゼント企画**
観光地、イベントなど、スタンプラリーに参加してポイントを貯めよう！ポイントはプレゼントの応募に使用できます。



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・震災への「心構え」できていますか？

4・MMSニュース

2・知っていますか？
電力自由化が始まります！

5・さっぽろグルメクーポン

3・給水・給湯・排水設備の
改修のポイント!! 第2弾

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	代
	号室	

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『キッチン用品&ボールペンセット』を5名様、『札幌観光協会セレクト カレーショップエス煮込みチキンスープカレー1人前』を5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！



キッチン用品&ボールペンセット
5名様にプレゼント

3ページにご協力いただいている北ガスより毎日の生活に便利なグッズをプレゼント！北ガスオリジナルデザインのかわいいグッズも盛りだくさんです。



札幌観光協会セレクト
カレーショップエス
煮込みチキンスープカレー1人前
5名様にプレゼント

上段でご協力いただきました札幌観光協会よりスープカレーをプレゼント！お得で便利な札幌観光協会のアプリも是非ダウンロードして活用してみてくださいね！

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】 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】 2015年10月9日(金) 必着

編集後記 今号の特集ページでは、震災への備えについてご紹介いたしました。いざという時に備えて、家族や管理組合で防災について考えるきっかけになれば幸いです。また給水・給湯・排水設備の改修のポイントでは、第2弾として排水設備の改修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。

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。

MMSニュース!



カルチャーナイトにってきました！

7月17日(金)に札幌市全域で開催された市民が文化を楽しむ夜、カルチャーナイト！
去年に引き続き、今年も札幌市時計台は夜間の無料開放を行いました！今年、時計台スタッフ提案のフィギュアドールによるジャズ演奏や時計台80周年の記念映像が放映されました！！



昭和33年制作、一度は処分されかけたスライドとセッテープが時計台80周年映像として甦りました！



多くのお客様がフィギュアドールに興味津々！記念撮影をされる方もたくさんいらっしゃいました！

総勢1135名の方がカルチャーナイトにお越しくださいました！
来年のカルチャーナイトにもぜひ参加してみてくださいね！

札幌市時計台 門谷館長と西内次長にインタビュー!!

Q カルチャーナイトに参加する理由は？
A 札幌を代表する施設として参加すべきだと思っているので、カルチャーナイトが始まってから毎年欠かさず参加しています。夜間の無料開放を行うことで、普段来られることの少ない札幌の方に親しんでもらえればという思いがありますね。(門谷館長)

Q フィギュアドールのジャズライブをやろうと思ったのはなぜでしょうか？
A 当館のホールの雰囲気にジャズはぴったりで、お客様がゆったりと滞在してもらえるのではないかと思います。 (西内次長)

Q カルチャーナイトには来年も参加しますか？
A はい！参加します！来年も無料開放を考えております。夜の時計台ならではの、ノスタルジックで歴史的な雰囲気をしみじみと楽しんでいただける空間づくりをしたいと思っていますので、来年の夜間開放にもぜひお越しください！ (門谷館長)



門谷館長



西内次長

MMS×円山動物園

円山動物園からのお知らせ！

秋といえば「食欲の秋」！
10月はエゾヒグマに生きた鮭をプレゼント！



エゾヒグマが生きた鮭を捕える姿は必見!!

秋といえば「食欲の秋」ということで、今年もエゾヒグマに生きた鮭をプレゼントします！
エゾヒグマが、プールに放たれた大きな鮭を追いかける姿は大迫力!!
ぜひご覧ください!!

日程:10月3日(土)、10月17日(土)
時間:それぞれ11時00分～
場所:エゾヒグマ館
入園料:600円(中学生以下は無料)

マンション管理セミナーレポート

北ガス特別企画！



北ガスが電力自由化に向けて「総合エネルギーサービス」を提案！参加のお客様も興味津々でした！

講演1

給排水設備の改修設計セミナー！修繕に役立つ情報を実演でお届けしました！



講演2

管理組合運営と法的諸問題について石川弁護士によるわかりやすい解説!!



ご来場ありがとうございました！