

smile21

vol.44 2016.4



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/

円山動物園 からの お知らせ

4月1日の新年度より営業時間と
休園日が変更になります!

<営業時間>

●3月～10月 9:30～16:30

●11月～2月 9:30～16:00

<休園日>

●第2、第4水曜日(祝日の場合は翌日)

●4月第3週の月～金

●11月第2週の月～金

●12月29日～12月31日

円山動物園では現在
アフリカゾーンの一部
を公開中!北海道初展
示のハダカデバネズミ
も展示していますので
ぜひ遊びに来てくださいね。

アメリカワシミミズクの「ミミ」：写真提供 札幌市円山動物園

CONTENTS

- 1・2… 見守り活動ははじめませんか?
3… 監事について知ろう!
4… 大規模修繕工事はどのように行われているの? 第1弾
5… MMSニュース
6… 入居者の皆様にお知らせ

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。



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ヵ所 —

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

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

入居者同士の見守りを始めてみよう！

見守り活動のポイントQ&A!!

見守り活動を始めるにあたってどんなことに気を付ければよいの？どのように始めていけばよいの？
そんな疑問にこたえるべく見守り活動を推進する、札幌市社会福祉協議会の灰野様にお話を伺いました!!



見守りで異常や変化に気づくためには何に気を付ければよい？

まずは、相手をさりげなく気にかけることが大切です。相手を気かけると、自然と異常があるのかを感じ取ることができますようになります。例えば、朝のゴミ出しでお見かけする姿を覚えていれば、見かけなくなったことで、「何だか変だ」という、異常を察知する気づきのサインになっていきます。ポイントは、さりげなく、相手が監視と感じないように注意しつつ、普段の暮らしぶりを知ることから見守りはスタートします。なお、オーソドックスなサインなどは本会（札幌市社会福祉協議会）のホームページで、各種手引き・マニュアルなどのデータがダウンロードできますので、ご活用ください。

異常に気付いた場合はその後どのような対応を取ればよいのでしょうか？

気づいた状況等によって対応が異なってきます。倒れている姿が確認できるような時は、基本的に消防・警察へ緊急通報という形になります。しかし、最近姿をまったく見かけない、家から異臭がする、テレビ・電気等がつけっぱなしなど、はっきりと家の中・ご本人の状況は分からないがいつもと様子が違うといった時は、区役所や区の社会福祉協議会などにご相談ください。

見守り活動でトラブルにならないためには？

またマンションならではの進め方などのアドバイスはあるのでしょうか？

それぞれの状況によって、進め方も変えた方がよいことから、自治体や福祉支援団体が実施する支援サービスを活用するといいかと思います。札幌市の場合、「出張講座」など実施しています。それぞれの区の社会福祉協議会の職員が、お住まいの地域やマンションの状況をお聴きしながら、その状況にあわせた「見守りの進め方」をアドバイスしたり、講座形式でお話したりと、様々な支援を行っています。札幌市にお住まいの方は、担当区の職員をご紹介することもできますので、以下記載の連絡先までお気軽にご相談下さい。

※尚、札幌市以外にお住まいのお客様は各地域の社会福祉協議会にご確認ください。

札幌市社会福祉協議会 地域福祉係（担当職員 灰野・辻）
札幌市中央区大通西19丁目1-1 札幌市社会福祉総合センター3階
電話 011-614-3344 ファックス 011-614-1109
メールアドレス (info@sapporo-shakyo.or.jp)
ホームページ (http://www.sapporo-shakyo.or.jp)

PICK UP!!

組合で見守り活動ができないときにお勧め！ 企業の提供する見守りサービスQ&A



・企業の見守りサービスって？

ボタンを押すだけで担当者が駆けつけるご高齢者向けの緊急通報サービスや、外出先の見守りを行うもの、万が一の時はガードマンが駆けつける建物の防犯セキュリティーサービスなどがあります。

・どんなポイントで選べばいいの？

離れていても安否確認が確実に、容易にできるものを選ぶと便利でしょう。対象者が何か発信をしたりしなくても、一定時間センサーに反応がなければメールを利用して情報配信をするものもあります。

・費用はどのくらいかかるの？

月額制のものがほとんどです。月額2,000円程度のサービスもあり月額1万円以下で利用できるものも多いです。（別途初期費用や契約手数料がかかる場合、初期工事がある場合もあるので利用する際には確認しましょう）

まずは入居者同士の助け合いが大切!ですが、個人でも対策をしたい方はこのようなサービスを利用するのもよいかもしれませんね。

取材協力：総合警備保障（株）

いかがでしたか?ご紹介させていただいた、マンション管理組合での取り組みや見守り活動のポイントを参考にし
て、ぜひご自身のマンションでも取り組んでみてくださいね!

見守り活動

はじめませんか？

近年、高齢化が進み一人暮らしの高齢者が増えている傾向にあります。実際にマンションでも、高齢者の孤立や失火が原因の事故が起きているのも事実です。しかし「見守り活動」を行うことで孤立や事故は防ぐことができます。今号では、マンションで「見守り活動」を行うヒントをご紹介します!

見守り活動とは？

穏やかな見守り

周囲からの見守り

気になる人とじかに接することなく安否を確認したり生活状況を気に掛ける方法です。

声掛け・あいさつ

気になる人と会ったときに、あいさつしたり、声をかけたりする方法で、関係づくりの第一歩とします。

交流の場

高齢者の方々が集まる機会を提供し、そこで生活状況や安否を確認する方法です。

訪問

一人暮らし高齢者等のお宅を訪問し健康状態や状況の変化を伺い、時には相談を受けることもあります。宅配サービスを実施する企業が、お届け物と同時に確認する場合もあります。

出典:「見守りのすすめ」札幌市社会福祉協議会

見守り活動のとらえ方は人それぞれかと思いますが、大きく分けて見守り活動には4つの段階があるといえます。「周囲からの見守り」「声掛け・あいさつ」に関しては、日常的な交流の中で生まれる見守りで、「交流の場」「訪問」はより一歩前進した見守りといえるでしょう。

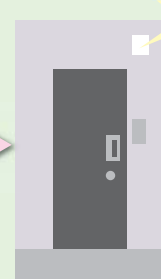
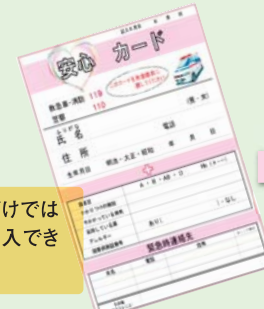
こんなことをしています！

マンションでの見守り活動をご紹介します!!

周囲からの見守り！

安心カードの作成と 全戸配布！！

本人情報・緊急連絡先だけではなく、医療・薬剤情報を記入できるようにするのがポイント!



安心カード

ある組合では安心カードを作成し全戸配布して見守り活動を行っていました!

安心カードとは、全国的にも普及しつつある活動の一種で、名前や緊急連絡先等の情報を記入し、耐寒性のケースに入れて冷蔵庫に入れて置くというもの。玄関先に「安心カードがある」とシール等で示すことでかけつけた人が適切な対応をできる仕組みです。

必要なときにだけ声掛け・訪問できる！

「異常ありません！」 を示すサイン



ポイントは住民同士だけが分かるサインにしておくことです。外部の人でもわかるような目立ちすぎるものは防犯上控えた方がよいでしょう。

あまり訪問をするのも気が引けるし相手にも迷惑がかかるかもしれない…と考えた組合で実施された例で、希望者には気づいたときや出かける前に住民同士で決めたサイン（例えばボン付きのゴムをドアノブに着けておく等）を出してもらうことで、元気であることを入居者同士で確認するという活動です。長い期間、そのサインがないと「何かあったかもしれない」と気づくことができ、すぐに声かけなどができるという取り組みです。

大規模修繕工事はどのように行われているの？



第1弾～大規模修繕工事はどのような流れで進むの？～

春になり、大規模修繕工事が始まる季節がやってきました。他のマンションではどのように工事を行っているのか気になる方もいらっしゃるかと思います。今回は第一弾として、大規模修繕工事がどのような流れで進むのか、お伝えします。

大規模修繕工事の流れ

具体的にどのような流れで計画から竣工まで進むのか、Aマンション(仮名)を例にご説明いたします。

1.大規模修繕工事の資金計画を検討	平成23年	長期修繕計画を参考に資金計画を検討。2年ほど修繕積立金の値上げを段階的に実施し、資金計画の見直しを行いました。 ※組合によって、資金調達期間は異なります。
2.大規模修繕工事勉強会の開催		大規模修繕工事とはどのような工事なのかを説明する勉強会を平成26年10月29日に開催。
3.建物調査診断・改修設計図書作成	平成27年	平成27年2月28日に定期総会で改修設計図書を提案し、決定。その後、建物調査診断を行い、平成27年7月17日に建物調査診断報告会を開催。
4.見積参加業者公募・選考		平成27年11月1日から平成27年12月3日まで、北海道建設新聞社の広告に掲載し、見積参加業者を募集。
5.範囲・仕様・予算・業者の決定		平成27年12月19日に臨時総会で工事範囲・仕様・予算・業者の提案をし、決定。
6.施工・安全計画書作成	平成28年	施工会社が作成した施工・安全計画書を監理会社が確認した上で、平成28年2月2日に施工会社・監理会社出席のもと、理事会で提案し、計画書を踏まえて工事説明会の内容を協議。
7.工事説明会		平成28年2月13日にマンションで行われる工事の内容を入居者及び区分所有者等へ説明する工事説明会を開催。
8.着工		平成28年3月1日から着工。着工後も、定期的に理事会を開催し、進捗状況の確認や問題の解消、各種工程毎に実施する検査の報告を行う。
9.竣工		平成28年7月上旬竣工予定。竣工検査を行い、問題が無いことを確認の上で工事が完了。

Aマンションでは、資金計画の検討から約5年、点検や会議を重ねて着工に至る計画となりました。

工事説明会の様子



業者との打ち合わせ



今回は、ひとつのマンションを例に計画から竣工までの流れを説明させていただきました。

マンションによって資金や工事規模は異なりますので、長期修繕計画を参考に会議を重ねて、計画を立てることが大事です。

次回は、現場へ取材にいき、作業風景をお伝えします！

監事について知ろう！

「監事って難しいのでは?」「理事とは違うの?」そんなイメージを頂いている方も多いのではないのでしょうか。今回は、はじめて監事になる方にも分かりやすくその役割と監事になった時の進め方のポイントをお伝えします! (尚、標準管理規約を前提にお伝えします。)



監事はどんな立場の人？

監事は理事ではありません!監事は**理事会がしっかり運営されているのかをチェックする立場**にあります。以前発行のSmile21でもお伝えしましたが、監事は国の仕組みで言うところ「裁判所」のような役割を担っていて、理事会で実行されていることに問題がないか、不正はないかを判断する重要な役職です。

監事

理事長・理事



監事になったらどうすればいいの？

監事に選任されたけど、財産状況や業務の執行状況が正しく行われているかどうかチェックするのは難しいのでは?と考える人が多いのではないのでしょうか。金銭的な不正を防ぎ、管理組合の運営が正しくあるために、監事としての役割を果たす方法を札幌・石川法律事務所の石川和弘弁護士に伺ってまいりました!

監事にはどの程度権限が与えられているの？

①管理組合の財産状況の監査、②管理組合の業務執行状況の監査、③財産状況と業務執行状況について総会での報告の3つが基本的な職務権限であり義務です(標準管理規約41条第1項)
各マンションの管理規約で定められているため、多少異なる可能性があります。ぜひ一度管理規約をご覧ください。

財産状況のチェック、業務の執行状況のチェック、具体的に何をすればいいの？

財産状況のチェック

不正な支出がないかという観点から、決算後、預金通帳を確認することです!また管理費や修繕積立金の未収のチェックも必要で、これらの債権は5年で消滅時効にかかるのでその点の確認も重要です。

業務の執行状況のチェック

理事会に参加すること!!理事会決議が法律や管理規約に違反していないのか、決議が必要なのに決議をしないでやっている業務はないかを参加することで確認をします。

財産状況のチェックで、預金通帳を確認するにあたって、どのようなポイントで確認を行えばいいの？

以下の4つのポイントで確認をしましょう!

- ①預金通帳の数字部分の改ざんがないか
- ②預金通帳の残高が銀行の残高証明書の残高および、貸借対照表の残高と一致しているか
- ③決算日前後の多額の入出金がないか
- ④預金口座からの入出金でよくわからないものはないか

財産状況のチェックを行って、疑問点が出てきた場合どうすればよいのだろう？

まずは決算徴票類と照合し、確かめてみてください。それでも疑問が残る場合は、理事長や会計担当理事に詳しい話を聞いてみましょう。



いかがでしたか?「監事」という役職に難しいイメージを抱いていた方に、少しでも「私にもできるかもしれない」と感じて頂ければ幸いです。ぜひ今回の内容を参考に監事という役職に臨んでみてくださいね。



MMS×北海道警察

入居者の皆様にお知らせ

医療費の還付をかたる
還付金等詐欺が多発！

ATMで
医療費は
返ってきません！

こんな言葉を言われたら詐欺！

・医療費の還付金があります。

・お近くのスーパーのATMで
還付金を受け取れます。

電子マネーを
購入される方へ

有料サイトの料金請求で電子マネーを
購入させて現金をだまし取る手口の
特殊詐欺が増えています。

「電子マネーを購入し、カードに書いてある
番号を教えろ」と言われたら

詐欺！

お金を要求する電話がかかってきたら、
一人で決めずに警察にご相談ください

北海道警察

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・見守り活動ははじめませんか？

4・MMSニュース

2・監事について知ろう!

5・入居者の皆様にお知らせ

3・大規模修繕工事はどのように
行われているの? 第1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『クオカード3,000円分』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!

いちたかか電気をお届けします。

一般電気事業者

いちたかガスファン

送電線

電力販売ははじめました。お気軽にお問い合わせください。

特定規模電気事業者 株式会社いちたかガスファン

0120-296-365

クオカード3,000円分 10名様にプレゼント

新電力参入のいちたかガスファンよりオリジナルデザインのクオカードをプレゼント!

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】 2016年4月8日(金)必着

編集後記

今号の特集ページでは、見守り活動についてご紹介いたしました。今回の特集がマンションで見守り活動を始めるきっかけとなれば幸いです。また、4ページでは大規模修繕工事特集の第1弾として計画から竣工までの流れについてご紹介いたしました。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!

★12月30・31日臨時開館★

★大晦日「時計台ジルベスターコンサート」
に行ってきました!

昨年末12月30・31日は時計台を無料で臨時開館し、多くの方が来館しました。大晦日の31日は、時計台を14時から翌日1時まで開館し、2階ホールでは、時計台史上初のカウントダウンコンサートである「時計台ジルベスターコンサート」が15時から年明けまで開催され、大いに盛り上がりました!

プログラムは3つの時間帯に分かれており、ジャンベ・縄文太鼓演奏家 茂呂剛伸さんとピアニスト hajimeさんのユニット「DJEMP」を中心に、スペシャルゲストとして、ゴスペル Natsukiさん、三味線演奏家 菅野優斗さんを招き、コラボレーションして観客を魅了させました♪コンサートは大成功し、素敵な2016年の幕開けとなりました!

〈イベントプログラム〉

Afternoon Live 15:00~	ゴスペル Natsuki × DJEMP
Night Live 19:00~	DJEMPソロライブ
Midnight Live 23:00~	三味線 菅野優斗 × DJEMP

★時計台の外では限定500名様にお味噌汁配布!

時計台ホールでのイベントではありません!日本人はもちろん、外国人観光客も多いこの時期、岩田醸造様にご協力を頂き、時計台の外でご来館された方限定500名様に「お味噌汁」を無料で配布しました!外国の方にとってお味噌汁はあまり馴染みのないものであり、とても喜ばれておりました♪

岩田醸造(株)では、色々な種類のお味噌を販売しておりますのでぜひご賞味下さい♪

天然醸造

北海道産大豆

北海道産大豆

北海道産大豆

お味噌汁

お味噌汁

お味噌汁

お味噌汁

★12月30・31日来館者数 合計約4,000名様★

ご来館いただき、誠にありがとうございました。 ※平日平均来館者数 約500名

2016年も様々なイベントで札幌市時計台を盛り上げていきますので、宜しくお願いします!