

# smile21

vol.46 2016.10

**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/



## 円山動物園 秋の恒例イベント 今年も開催!

秋のイベントは「エゾヒグマに生きたシャケをプレゼント」。  
約70cmの大きなシャケをプールに放ち、エゾヒグマがシャケを捕える大迫力の食事風景をお見逃しなく!!

【日時】 10/9(日)、10/16(日)  
11時30分～12時00分  
【会場】 エゾヒグマ館  
【入園料】 600円(中学生以下は無料)  
【開園時間】 9時30分～16時30分  
(最終入園は30分前まで)  
※11月1日から、開園時間が16時00分となります。

エゾヒグマの「大(だい)」：写真提供 札幌市円山動物園

### CONTENTS

- 1・2… 標準管理規約が改正されました! 第2弾
- 3… 2017年4月から都市ガス自由化が始まります!
- 4… バリアフリー改修工事
- 5… MMSニュース
- 6… いざという時はこれでOK! 消火器の使い方講座

### 円山動物園イベント

■国際ガールズデー  
【日時】 10/16(日)13時00分～15時00分  
【会場】 動物科学館ホール  
ガールスカウトイベントを円山動物園で開催!  
会場では色々なブースが登場します!

# 安心が、いちばん。

積雪寒冷地で培ったノウハウを全国へ

～安心・快適なマンションライフのためにMMSがお手伝いします～

**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

本社 / 札幌市中央区南1条西4丁目20 TEL:011-232-2588 FAX:011-232-2638  
東京本社 / 東京都港区虎ノ門3丁目7-12 TEL:03-5776-2401 FAX:03-5776-2402

HP: <http://www.mms-jp.net> E-mail: [management@mms.jp](mailto:management@mms.jp)

支店 / 小樽 旭川 苫小牧 函館 道東 東北 秋田 新潟 広島 事業所 / 帯広 空知 北見 江別 岩見沢 千歳 福岡

ほくほくフィナンシャルグループ  
Hokuhoku Financial Group

住宅ローンのことならおまかせください。

<b>札幌大通</b> 札幌市中央区大通西2-5 (札幌支店内) TEL.011-241-7855	<b>ほくぎん ローン プラザ</b>	<b>札幌西</b> 札幌市西区山の手2条1-5-1 (琴似支店内) TEL.011-615-5815
<b>麻生</b> 札幌市北区北39条西4-1-6 (麻生支店内) TEL.011-709-1555	<b>白石</b> 札幌市白石区南郷通13丁目南5-16 (白石支店内) TEL.011-866-3085	<b>元町</b> 札幌市東区北24条東15-1-15 TEL.011-704-1161
<b>清田</b> 札幌市清田区清田1条4丁目5番52号 TEL.011-882-2201	<b>小樽</b> 小樽市稲穂2-8-11 (小樽支店内) TEL.0134-33-0700	<b>函館東</b> 函館市中道2丁目49-17 (函館東支店内) TEL.0138-56-7071
<b>旭川</b> 旭川市3条通10-2189 (旭川支店内) TEL.0166-23-4126	<b>帯広</b> 帯広市大通南8-18-20 (帯広支店内) TEL.0155-23-6136	<b>釧路</b> 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

郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

札幌中央局  
承認  
2661

差出有効期間  
平成30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



規約で自由になんでも定めることができるの??

いくら必要でも、自由に定めることのできない規定もあります。規約改正や義務違反者に対する訴訟提起、建て替えの決議などを普通決議事項(議決権総数の半数以上が出席し、委任状や議決権行使書も含めた出席者の議決権の過半数で成立する)とすることはできませんので、改正の際は注意してください。



改正で気を付けるチェックポイント②

☑ 想定される課題に対応しているかどうか

今は滞納が起きていなくても問題が発生した場合を想定しておくことが大切です。スムーズに督促手続きを進めるためには、**督促に関わる訴訟を理事会決議で行えるようにしておくべき**です。また、いわゆる大規模修繕についてもスムーズに行っていけるよう規約を見直しておくことよいでしょう。長い間改正されていない規約では、多額の費用を使う大規模修繕工事が特別決議事項(普通決議事項よりも多くの賛成が必要になる)になっていることもあります。**資金があっても総会承認を得ることができない、といった状況にならないよう普通決議事項になっているかどうか確認しておくべき**です。同じ工事という点で、給水・排水管の更新する際、専有部も含めて管理組合で工事ができるようにするため、共用部と一体をなす箇所を組合で管理できるようになっているかの確認も併せてしておくことよいでしょう。

改正で気を付けるチェックポイント③

☑ 細かく規定しすぎていないか

規約の改正には議決権数と組合員総数の各4分の3以上の賛成が必要です。規約にあまり細かい規定をすると、変更する必要性が出てきても手続きが大変になってしまいます。**規約では組合運営の大綱を定め、細かな規定は普通決議で改正できる細則に定めるほうが良いと思われ**ます。例えば、電力供給が自由化されましたが、敷地等の第三者使用を認める16条1項に特定の企業名を入れていると、他の会社に切り替える際に規約の改正が必要となります。その一方で、標準規約の条文にはありませんが、ペット飼育の可否は全組合員に影響するものであり、規約に定めておく必要があります。

規約に入れましょう!



規約にどこまで何を定めるべきか、気を付けて改正に取り組みましょう

規約に入れると...



いかがでしたか?上述の通り、規約改正は手間のかかる準備が必要です。総会当日に細かな議論が起きて議決を諮れない事態となってしまうよう、改正案の説明会を行うなど総会前に事前に時間をかけて議論ができる機会を設けてじっくり考えてみてください。またご自宅に国土交通省のホームページをご覧になる環境がない場合や、不明点・疑問点がありましたら、業務担当までご相談ください。



# 標準管理規約が改正されました!

第2弾

今年3月に国土交通省から新しいマンション標準管理規約が発表され、前号では第1弾として「標準管理規約とは何か」「改正された主なポイントは何か」についてご紹介いたしました。今号では第2弾として、標準管理規約の改正のポイントも織り交ぜながら、規約の改正作業に取り掛かる上での注意点を3つのポイントに分けてお伝えいたします。

監修:札幌・石川法律事務所

改正で気を付けるチェックポイント①

☑ マンションの実情に合ったものになっているかどうか

改正された標準管理規約は国土交通省のホームページで入手できます!ぜひご覧になりながらこの記事を読んでみてくださいね!



標準管理規約は一定の条件を持ったマンションを前提にしています。改正された標準管理規約では、理事長に職務執行状況を報告する義務を課したり、監事には理事会で意見を出すことを義務付けるなど、役員の実任を重くしています。これは役員のなり手不足に困り組合員以外の外部専門家の活用を認めたことと関連していて、外部専門家が責任を持って職務に当たることを促すためです。

また、タワーマンションなどの部屋ごとの広さが大きく異なるマンションを想定し、部屋ごとの総会議決権を細かく規定しています。こうした規定をした場合、総会で決議をする際に賛成者の人数を数えるだけでは足りず、誰が賛成して、**誰が反対なのかを確認し、それぞれの方の議決権数(議決権割合)がいくつなのかを全て計算して賛否を決めなければならない**ことを覚えておいてください。

標準規約では、機械式駐車場の計画修繕に多額の費用が掛かることも想定して駐車場使用料を積立金に充当することとしています。しかし、これは積雪のない地域を想定していると考えられます。**それに対し日常管理に費用が掛かる寒冷地では、駐車場使用料を雪・寒さ対策としての管理費(除雪費やロードヒーティングの費用等)に充当している場合があります**ので、標準管理規約を参考にする際は、マンションの実情をよく確認してください。

組合の業務についても、管理組合で水道や灯油の供給をしている場合には盛り込む必要があります。

このように、**それぞれがお住まいのマンションの実情に合わせて、標準管理規約の内容を盛り込んでいく必要があります**。

一方で、当然のことではありますが標準規約の規定の多くは、文言も含めてそのまま使うことが望ましいと思われれます。言葉の定義や条文の配列を組合独自にアレンジしてしまうと、どこに何が書かれているのかわかりづらくなり混乱を招いてしまいます。改正をする際には標準管理規約を元データとして、これに修正を加えて実情に合わせた規定を盛り込んでいく作業の流れにするとやりやすいと思います。

積雪地帯の雪・寒さ対策には費用が掛かる…!





**考えてみませんか？ バリアフリー改修工事**

近年、日本は国民の4人に1人が65歳以上の高齢者となる「高齢化社会」となっています。マンションの築年数と共に居住者も高齢化し、バリアフリー化など検討されているマンションも多いかと思えます。そこで今回は、バリアフリー化を行った事例と既存建築物のバリアフリー化のポイントをご紹介します。

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

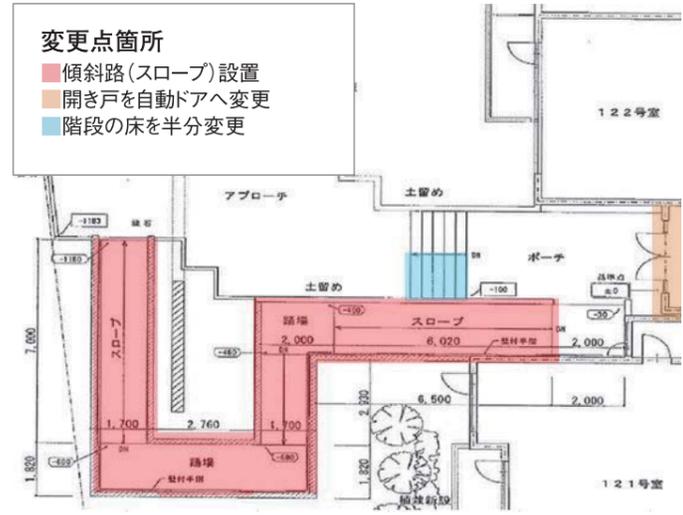
### バリアフリー改修工事時のポイント

居住者の高齢化に伴い、マンション新築時になかったバリアフリー化など新たな課題に直面している管理組合が多くあります。そんな課題を解消する良い機会が、計画修繕として行われる「大規模修繕工事(外壁等)」です。なぜ良い機会かというと、既存建築物の場合、新築とは違って建築物の管理運営、利用者のニーズがどこにあるか等について事前に把握できるというメリットがあるからです。右の表は、バリアフリー改修時に高齢者、障がい者等の円滑な移動等に配慮したチェックポイントです。右の表の他にも、様々なポイントがあります。自身のマンションのニーズに合った改修を行いましょう。

- 敷地内通路：高齢者・障がい者等が安全に通行できる幅員の確保、段差解消
- 出入口：必要な寸法の確保、戸を適切な形式のものに交換
- 通路・階段：スロープ・手すりの設置、手すりには点字を表示
- エレベーター：適切な形状・大きさへ変更、音声・文字等による案内の設置
- 便所：車いす使用者が利用できる便房・多機能便房の確保
- 駐車場：車いす使用者用の区画・配置、屋根・上屋の設置
- 案内表示：敷地内・玄関・駐車場・各居室・便所・エレベーター等のサインの識別化・認知性の重視などが挙げられます。

参考:国土交通省「建築設計標準」

### バリアフリー改善例



～改善前～

- ・アプローチとポーチに高低差があり、車いすでの出入りが困難。
- ・手すりがなく、高齢者・障がい者等への配慮がない。
- ・出入口が開き戸で、扉が重い。
- ・階段とポーチがタイル貼りで滑りやすい。

～改善後～

- ・傾斜路(スロープ)や手すりを設けた。
- ・出入口の開き戸を自動ドアへ変更した。
- ・床をタイルから滑りにくいゴムチップマットにした。



今号ではバリアフリー改修についてお伝えしましたが、ハード面の整備だけでなく、高齢者・障がい者の方などの自立した日常生活や社会生活を確保することの重要性について理解を深めるとともに、円滑な移動や建物の利用に積極的に協力していくという「心のバリアフリー」や情報提供など、管理組合側のソフト面での対策も必要となります。これをきっかけに、より良い環境づくりを考えていただけたら幸いです。



**2017年4月から都市ガス自由化が始まります!**

今年4月より電力自由化が始まり、全国で様々な企業が参入し話題になっています。Smile21でも何度か情報発信させて頂きましたが、実は、電気だけではなく都市ガスも来年4月より自由化になります!そこで、今号では都市ガス自由化とは一体どのようなものなのかをご説明させて頂きます。

参考:経済産業省

### 都市ガス自由化とは…

電力自由化と同様、様々な企業が参入することによって料金やサービスが増え、その中からよりご家庭に合ったプランを選択できるようになります。また、ガス管の点検や緊急対応などは従来通り都市ガス会社が行い、ガスの質なども従来と変わらないものが提供されるので、どの企業を選択しても安心してお使いいただけます。現在、敷設されているガス管は都市ガス会社しか使用できないものとなっていますが、自由化になることで新たにガス販売に参入する企業も使用できるようになるのです。新たに参入する企業もガス管を公平に使用できるよう、利用料金(託送料金)は国が認可します。

### 都市ガス自由化でのメリット

### ガスと電気がセットになった料金メニューを掲げる会社が増える!

都市ガス会社では、電力自由化に合わせて電気とセットにしたメニューを今年から先行展開しており、2017年4月からは電力会社からもガスとセット料金メニューが発表されるでしょう。よって…

**光熱費をまとめてお得になるメニューはニーズが高い!**

※「ガスや電気・水道とのセット販売による割引メニューを望む」56.4%  
(経済産業省「小売り自由化に関する国民意識調査」より) [smile21]43号参照

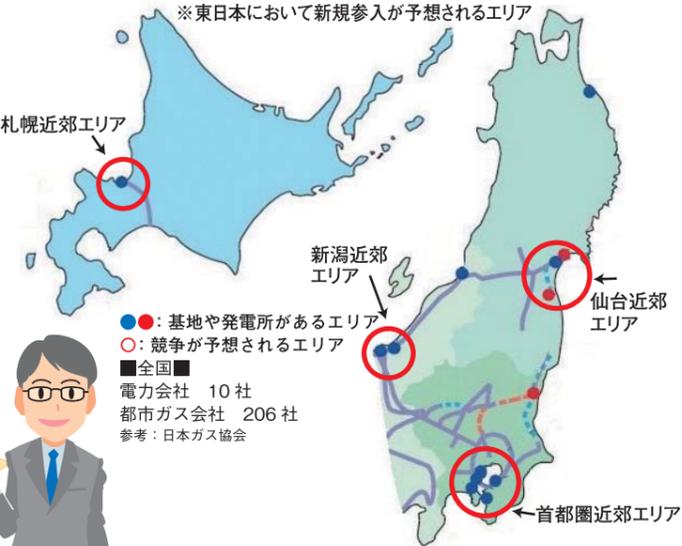
### 料金やサービスメニューなどが充実!

同じガスでも都市ガスは認可制料金、LPガスは自由料金です。(家庭用)しかし、ガス小売り自由化により、今後は都市ガスも自由な料金設定が出来るようになります。そうすると、メニューやサービスが多様化し、今までなかった料金・サービスメニューが生まれるかもしれません。また、LPガス会社もホームページ等での料金開示など、業界の透明化が期待されます!料金などについてお伝えしましたが、電力自由化同様、料金が安いだけでなく、「接客・サービス」や「安心感」も大切なポイントです。各社、これからのサービスや企業姿勢などにも注目です!

### 電力自由化と都市ガス自由化の一番の違い

都市ガス自由化について大体わかったけど、電力自由化と何か違うところはあるのでしょうか?

一見同じような流れに見えるけれど、実は最も異なるポイントがあります。それは、「**使用できる地域**」です!電力自由化は、電線が全国に繋がっている為、どこでも企業が新規参入でき、電気を使用する私たちも様々な企業から選択することができます。しかし、都市ガス自由化は供給エリアが決まっており、「都市ガス管が繋がっている地域のみ(都市ガス供給エリア)」に限られます。現段階では、大都市圏を中心に新規参入されるのではないかと予想されています。



都市ガス自由化は、電気と同じような仕組みですが、お伝えした通り、それぞれの背景や会社の置かれた環境・エリアが異なります。しかし、自由化になることで、例えば、電気などのセット割引やポイント・定額制サービスなどといった様々な料金プランやサービスの展開が期待されます。今号では、都市ガス自由化についてお伝えさせて頂きましたが、今後も読者の皆様により良い情報を提供していきます!

# ～いざという時はこれでOK!消火器の使い方講座～

皆さんは、いざという時に自信を持って消火器を使うことが出来ますか?「廊下などでよく見るけど使い方がイマイチ…」という方もいらっしゃるのではないのでしょうか?突然の火災などに対応できるよう今一度、消火器の使い方を学びましょう!

協力：株式会社防災設備サービス

## ～消火器の使い方～

- ①消火器を障害物にぶつかけたり、落としたりしないように注意しながら、火災が起きている場所の近くの出来るだけ安全な場所まで運びます。  
(※大体7～8m手前を目安とします。)
- ②消火器に付いている黄色の安全ピンを引き抜きます。
- ③狙いを定めて的確に放射する為、必ずホースの先端を持って火元に向けます。  
(※ホースの途中を持つと、放射の圧力などから狙いが定まらない恐れがあります。)
- ④レバーを強く握って火の根元を狙い、手前からほうきで掃くように薬剤を放射します。

放射時間は、消火器の種類等によって異なりますが、粉末消火器で15秒程、強化液消火器で30秒～70秒程です。上記の使い方は、基本的な使用方法であり、放射時間や放射距離は消火器本体に記載がありますので日頃から確認し、いざという時に対応出来るようにしておきましょう。また、消火器はあくまでも初期消火の道具です。

**天井まで炎が達している場合は、すぐに避難して下さい!**



～良い例～  
先端をしっかり持ち、狙いを定める!

～悪い例～  
ホースの真ん中を持つ。(狙いが定まらない)



## 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・標準管理規約が改正されました! 第2弾
  - 2・2017年4月から都市ガス自由化が始まります!
  - 3・バリアフリー改修工事
  - 4・MMSニュース
  - 5・いざという時はこれでOK! 消火器の使い方講座
  - 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

## 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!



### クオカード3,000円分 10名様にプレゼント

マンション共用部もお得なエネワンでんきが大好き! 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10月7日(金) 必着**

**編集後記** 今号の特集ページでは、規約の改正作業で気を付けるポイントをご紹介します。ぜひこの機会にお住まいのマンションの規約がどうなっているのか確認してみてください。また、4ページではバリアフリー改修について取り上げています。マンションの修繕において参考になれば幸いです。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!

## マンション管理セミナーが開催されました!!

昨年大好評をいただきましたマンション管理セミナーが、今年も8月6日(土)に開催されました。32名のお客様にご来場いただき、今年もたくさんのお客様にご講演を聞いていただくことができました。今号では、そのセミナーの様子をご紹介します!

### 講演1「建物・設備の大規模修繕工事に取り組むポイント」



当社の技術管理部の友田による、大規模修繕に取り組む際のポイントについての講演が行われました! 調査診断・改修設計・業者選定・工事管理・アフターサービスという5つの観点で、当社で行う工事の事例も用いながらお話しさせていただきました。

### 講演2「マンション標準管理規約 改正のポイント」



今号のスマイル21の特集記事の監修を担当して頂いている石川和弘弁護士による講演も行われました。本誌でも前号から特集している標準管理規約の改正点とそのポイントについてお話ししていただきました。皆さん自分がお住まいのマンションと照らし合わせるように熱心にメモをされたり、質問されたりする様子が印象的でした!

たくさんのお客様にご来場いただきありがとうございました! 今回参加できなかったお客様もこのような機会があった際にはぜひお越しくださいね。

## 時計台ニュース ～札幌時計台に「Uni-Voice」が導入されます!!～

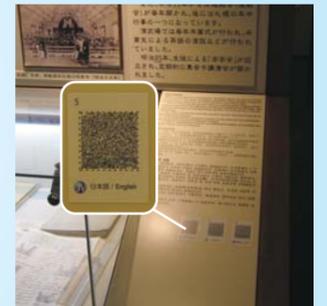
札幌市時計台館内の展示が、多言語で読める! 聞ける! スマートフォン用アプリ”Uni-Voice”に9月から対応します。

### “Uni-Voice”とは?

Uni-Voiceは、もともと視覚障がい者用に開発されたスマートフォンアプリです。アプリをダウンロードし、Uniコードを読み込むことで展示案内の多言語音声案内を利用することができます! ※音声については日米中韓4か国語に対応しています。

### “Uni-Voice”の使い方

お使いのスマートフォン端末のアプリストアより、Uni-Voiceと検索し、ダウンロード! Uni-Voiceを起動し、表示されたカメラボタンをタップして下さい。あとは、Uniコードにピントを合わせてスマートフォンをかざせば、画面に読み取ったテキストが自動で表示され読み上げられます! 読み取った文章は、スマートフォンで保存することができます。札幌市時計台での思い出をスマートフォンに残すことができるので、お家に帰ってからも楽しむことができますよ!



札幌時計台にお越しの際は、是非Uni-Voiceをダウンロードして利用してみてくださいね!