平成31年1月(7)

建物を防水シートで守ります!

近年の異常気象に万全の備えを!

弊社の防水シートは…

強風・台風にも負けず 豪雨にも負けず

夏の酷暑にも負けない

そんな 強靭 な 防水シート です!

- ■強さと伸びのバランスに優れる
- ■耐候性に優れ劣化しにくい
- ■防水層が破断しにくい
- ■省力化、省エネ化工法で環境にやさしい

工法名

204

- ■ラピネス(トーチ工法)
- ■クロスアーマー(クロスオーバー工法)
- ■タフネスファイン(常温塗膜工法)

防水材料メーカー 改質アスファルトのパイオニア

昭石化工株式会社

☎0120−201−907 http://www.shosekikako.co.jp/



料金受取人払郵何 札幌中央局

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

իլիոյմիոելՈւիկիկիկիսիորդեղեղեղեղեղերերել

※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。

FΔX 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 札幌市中央区大诵两2-5



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 TEL.011-866-3085

小樽

元町 札幌市白石区南郷通13丁目南5-16 札幌市東区北24条東15-1-15

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2T目49-17 図館用予選と 1 日本3-17 (函館東支店内) TEL.0138-56-7071

旭川市3条通10-2189 (旭川支店内) TEL.0166-23-4126

帯広市大通南8-18·20 (帯広支店内) TEL.0155-23-6136

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、いっも。北陸銀行





CONTENTS

- 1・2 … 災害はいつ起こるか分からない! 見直しませんか?災害に対する心構え
 - 3… 地震保険ってどんな保険?
 - 4… マンションの建物診断と改修設計・工事監理 第1弾
 - 5… 時計台ニュース・旧永山邸ニュース・MMSニュース
- 6 … 特殊詐欺防止アドバイザー委嘱式、マンション住民の安全・安心の確保に関する相互協力協定書締結式が行われました

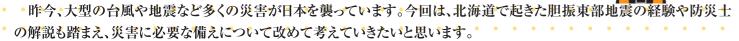
Tムエムエスマンションマネージメントサービス株式会社

〒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/

平成31年1月〈1〉 smile21 .55号 平成31年1月〈

災害はいつ起こるか分からない!

見直しませんか?災害に対する心構え



地震発生直後の大停電 ~その時マンションで何が起きたのか~

・9月6日未明に発生した胆振東部地震。直前には台風被害もあり、災害が重なっただけではなく、直後には全道が停電に見舞われ非常事態となりました。この経験を基に、大規模災害の際、どんな対応や備えが求められるかを見ていきましょう。

事例1:停電と同時に、マンションの様々な設備が停止した



停電が原因で断水し、給水所との往復を余儀なくされたり、エレベーターが緊急停止し、どうしたら復旧できるのか分からない…といったマンションの設備が使えなくなることによる混乱が発生しました。

我心策

水道設備だけでも、右記の通りマンションによって 様々です。お住まいのマンションの設備がどのよう な仕様かにより対策は全く異なります。自分のマン ションの設備が、非常時どのような動きをするのか、 今一度管理組合で確認をしておくことが必要です。 組合内だけで分からない時は管理会社に問い合わ せるなどして確認をしておきましょう。

~水道設備によってこんなに違った!~

高架水槽有りの受水槽方式

停電後、数時間~半日の間は水道が使用できた。

高架水槽無しの受水槽方式

停電後、すぐに断水

直結方式

5~6階までは停電の影響を受けず。7階以降は断力

自宅の水道は使えなくても、散水栓は使えたマンションがあった等、 今回の地震だけでも様々なパターンがありました。

事例2:連絡手段、交通もマヒ。管理組合での対応に戸惑い





停電で固定電話が使えないだけではなく、携帯電話も回線 の不具合により繋がらなくなった地域も。また交通網がマヒ し、管理組合内で対応を余儀なくされるも、初めての経験で 戸惑い何もできなかったという声が多くありました。

対応策

まずは正しい情報を確保するべく、日頃から電池や手回しで動く充電機能付きラジオを用意しておきましょう。持っていても型が古く使えない、故障していたというケースも多くみられました。防災グッズは数か月に1回程度、自主点検することをお勧めします。また交通がマヒし、管理員や業者が対応できないケースも。今回の災害では、停電解消直後、組合で動ける方が自主的に集まり一戸一戸インターホンを利用して安否確認をした事例もございました。いざという時に組合内で対応できるよう話し合いをし、「最低限、実施すべきこと」「防災グッズの備蓄について」等管理組合独自の対応マニュアルを作っておくと便利です。

防災のエキスパート!防災士で気象予報士の森山知洋さんに聞きました! 『日頃の備えと、災害時の対応』

災害は地震、台風、洪水と多種多様になってきています。自然災害や防災の知識に詳しい防災の専門家、森山知洋さんにお話を伺いました。

Q 全国各地で自然災害が増えてきているのは何故なのでしょうか?

まず、日本は世界の中でも自然災害の多い国であるということをあらためて認識しましょう。マグニチュード6以上の大地震は全世界の約2割が日本周辺で発生しています。近年は海水温の上昇などに伴って、猛烈な勢力まで発達する台風の数が増加するケースなど極端で激しい気象現象の増加も懸念されています。そんな自然災害の多い日本に住む私たちは、暴風雨や猛吹雪で大荒れの日に大地震がやってくるような多重災害も想定しておく必要があるのです。

Q 地震、暴風雨(気象災害)等の災害について、個人ではどのような備えをしておけばよいでしょうか? 便利な情報の入手先等があれば併せて教えてください。

地震は予知できませんが、暴風雨などの<mark>気象災害は予測が可能で『備える時間がある</mark>』ことに注目して下さい。気象災害については、こまめに情報収集をしながら備えることが重要なのです。

防災の取り組みのスタートとして、自分の住まいの災害危険度をチェックしましょう。地震については、「地震ハザードカルテ(http://www.j-shis.bosai.go.jp/labs/karte/)」で、今後30年間に、ある震度以上の揺れに見舞われる確率が何%あるか250m四方の細かさで確認できます。風水害や津波は、「重ねるハザードマップ(https://disaportal.gsi.go.jp/)」で自宅周辺の災害リスクを重ね合わせて確認できます。これらの情報から自分の住む場所がどんな災害に対しての危険度が高いかを把握した上で、防災対策を検討しましょう。また、地震対策として、まずは家の中に安全スペースを作ることをおススメします。最低でも一部屋は大きな家具を置かず、そこに速やかに移動すれば、家族全員の身を守ることが出来る状態にしましょう。寝室が安全スペースになっていると夜中の大地震でもケガのリスクを減らすことができます。

Q 管理組合として災害に対してどのような話し合い、準備を行っておくと良いでしょうか?

建物が無事な場合、備蓄品だけで各戸1週間程度(特に上層階入居者)は在宅避難が可能な量の飲料水等の備えを入居者に促しましょう。また、管理組合として、非常用の小型発電機や水・非常食、防災簡易トイレ、工具セットなどを備蓄するともしもの時に役立ちます。非常食などは数年に一度全戸の住民に配布し、新しいものに買い替えるローリングストックを管理組合として行うこともおススメします。このことで、住民間のコミュニケーションづくりのきっかけになったり、防災意識を高めることにもつながります。

今回、取材にご協力いただいた森山知洋さんが所属する日本気象予報士会からお知らせ

マンションへも出張可能!

~お天気防災出前講座~

今回取材にご協力頂いた 森山 知洋さん

支部長を務める。その他、HBCウェ ザーセンター気象キャスター、気象 予報士・健康気象アドバイザー、防 災士・北海道防災教育アドバイザー としても活躍中。

現役気象キャスター、気象台OB、ベテラン気象予報士など豊富な講師陣が天気、防災のツボを伝授します。管理組合の活動の一つに加えてみませんか?まずはお気軽にお問い合わせください。

《お問合せ先》日本気象予報士会 お天気防災出前講座係 yohoshi-hokkaido@outlook.jp

※道外のお客様もこちらのアドレスにご連絡頂ければ各地域の係にお繋ぎいたします。尚、受付はメールのみとなっております。ご了承ください。

平成31年1月〈3〉 smile21 55号

地震保険ってどんな保険?

全国各地で自然災害による被害が増加している昨今、地震保険への関心が高まっています。地震保険とはどのような保険なのか、今回は基本の知識をお伝えしていきます。 **参考 日本損害保険協会 損害保険Q&A Web版「そんぽ保険ガイド」http://soudanguide.sonpo.or.jp/



地震保険Q&A



Q1. 地震保険とは?

A1. 地震・噴火・津波を直接または間接の原因とする火災・損壊・埋没・流失による損害を補償する保険です。 建物と家財のそれぞれで契約をします。



Q2. 地震保険にはどうやって加入するの?

A2. 地震保険は単体で契約することはできず、<mark>火災保険に地震保険をセットで契約することで補</mark>償されます。

火災保険のみでは、地震によって発生した損害に対する補償をすることはできません。



Q3.もうすでに火災保険に加入している場合は?

A3. すでに火災保険を契約している場合には、火災保険の保険期間中に地震保険を契約することができます。その場合、地震保険の保険期間は火災保険の保険期間の末日と同じになります。また、火災保険と地震保険を別の保険会社で契約することはできません。



Q4.マンションの地震保険はどんな契約なの?

A4. 専有部分(室内、間仕切り壁など)は区分所有者(入居者)が個々に地震保険を契約し、共用部分(玄関ホール、廊下、外壁など)はマンション管理組合が一括して契約するのが一般的です。





マンションが地震保険に加入していても、区分所有者(入居者)の家財に関して、マンションの地震保険で補償されることはありません。

家財に関しては、区分所有者 (入居者)が個々に地震保険を 契約することで補償されます。



2 保険金が支払われる場合とその支払額

保険金は、損害の程度に応じて保険金額の一定割合が支払われますが、地震保険期間の始期日によって損害の程度の区分が異なります。

2017年1月以降始期の契約については「全損」「大半損」「小半損」「一部損」の4区分で認定しますが、2016年12月末以前始期の契約については「全損」「半損」「一部損」の3区分で認定します。

損害が「一部損」(※1)に至らないときや<u>門、塀、垣、エレベーター、給排水設備のみの損害のときには、保険金は支払われません。</u>

また、地震等の発生日の翌日から起算して10日を経過した後に生じた損害についても保険金は支払われません。

- ※1 一部損 …1.主要構造部(※2)の損害額が建物の時価の3%以上20%未満の場合
 - 2.建物が床上浸水または地盤面から45cmを超える浸水を受け損害が生じた場合で、全損・半損に至らないとき
- ※2 主要構造部・・・主要構造部とは、建築基準法施行令第1条第3号に規定されている「構造耐力上主要な部分」をいいます。

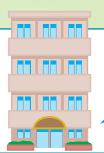
いかがでしたでしょうか。皆様の災害対策の1つとして参考にして頂ければ幸いです。

smile21 55号 平成31年1月〈4〉

マンションの建物診断と改修設計・工事監理

① 調査・診断の目的

調査・診断とは、建物各部や機器類の劣化・作動状況を調査して、今ある問題が 今後及ぼす可能性のある影響を予測し、必要な基本的対策方法を明らかにする ことを言います。それぞれの部分で劣化の進行速度などは異なっているため、小さ な不具合でも放置してしまうと他の健全な部位の寿命を短くしてしまうことがあり、 修繕計画を作成するためには的確な調査・診断と適切な対処が重要となります。

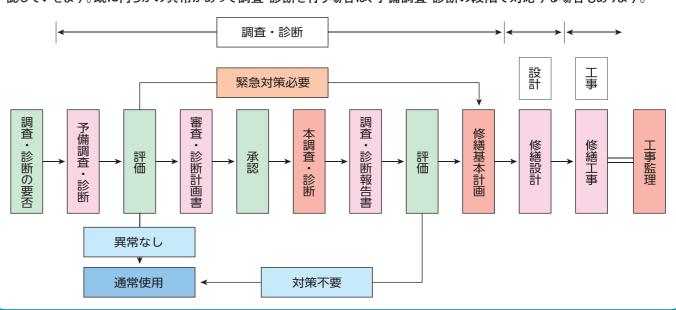


外壁に問題がなくて も給排水設備に問 題がある場合も…

② 調査・診断の流れ

調査・診断はこのような流れで進められるのが一般的です。

最適な調査・診断方法を決めるために予備診断を行い、建物の状況や設計図書、過去の調査・診断や修繕の記録などを確認していきます。既に何らかの異常があって調査・診断を行う場合は、予備調査・診断の段階で対応する場合もあります。



③ 改修設計の進め方

本調査・診断によってあきらかになった各部の劣化や損傷の状態、今後の実用性などを報告書としてまとめ、修繕工事の要否の判断をしていきます。報告書には調査・診断時の劣化度の他に改修の要否も記載する必要があり、改修が必要な箇所については改修する時期と基本的な使用材料、工事方法、改修範囲などの提案をする必要があります。

そうして改修が必要になった箇所に関して、その修繕内容及び工事仕様を明確にし、詳細費用を算出するために改修設計が作成されます。作成された改修設計にある工事内容から、管理組合と話し合いを重ね、何を優先的に行うかを資金計画のことも考えながら、最終的な工事内容を決定していきます。



調査・診断を丁寧に行い、現状での劣化部分に対して適切な処理を施すことでマンションの長寿命化につなげることができます。MMSでは管理組合の資金計画に合わせ、3パターンの改修計画を提示した上で改修設計を作成し話し合いを重ねる方式を採用しています。大規模修繕工事をご検討の際は、お気軽にMMSの技術管理部までお問い合わせください。

次回は、工事監理について解説します!

~時計台ニュース~

札幌市時計台がリニューアルオープンしました!

外壁工事等の為、平成30年6月1日~10月31日まで休館していた札幌市時計台。修復を終え11月1日より、一般公開が再開されました。

smile21 55号

一般公開再開の当日の様子をレポート!



当日は、平日にも関わらず、オープン前に30名ほどの列が。先着100名様に配られ た記念のマグネットも10分足らずでなくなるほど、多くのお客様に足を運んでいただき

また、札幌市時計台の再開のお祝いに時計台の非公式キャラクター『とっけ』とテレビ 塔非公式キャラクターの『テレビ父さん』がお祝いに駆けつけました!来館していたお客 様もその愛らしい様子に大喜びでした。

この日、ご来場されたお客様は約3500名!多くのお客様がこの日を待ち望んで頂い ていたと分かる盛況ぶり。足を運んで頂いた皆様、ご来場頂きありがとうございました!





とっけとテレビ父さんは、子供たちに 大人気でした!!





★11月3日には創建140周年記念式典も 開催されました★

当日は、市長からのご挨拶や時計台 にゆかりのある楽曲等の合唱が行 われました。また絵画コンクールの 表彰式も実施され、多くのお客様が ご観覧されました。



★読者の皆様に素敵なお知らせ★

札幌市時計台は11月1日~12月31日まで無 料開放中!どなた様も無料で入館することが 出来ます。また12月31日には毎年恒例のジ ルベスターコンサートも開催します。 まだ館内に入ったことが無い!という方は是非 この機会に足を運んでみてくださいね。



~旧永山邸ニュース~

永山まつりが開催されました!

9月23日、永山まつりが開催され多くのお客様が来場されました。



永山まつりは「市民の力で旧永山 邸の魅力を発信する」をテーマに 開催されワークショップや昔遊び 体験等が実施されました。懐かし の折り紙教室や、着付け体験な ど老若男女問わず多くのお客様 がイベントを楽しんでいました。

旧永山邸はいつでも入館無料 です。ぜひ一度足を運んでみてく ださいね。





~MMSニュース~ MMS管理員・清掃員の 制服リニューアルのお知らせ

MMS管理員・清掃員の制服がリニューアルされます。今回は その制服の写真を一足早く公開します。



制服は順次切り替え予定です。またMMS管理員・清掃員の 制服はこれまでのえんじ色の制服も作業服として再利用して 参ります。

特殊詐欺防止アドバイザー委嘱式、

マンション住民の安全・安心の確保に関する相互協力協定書締結式が行われました

......



10/12(金)特殊詐欺防止アドバイザー委嘱式



10/22(月)マンション住民の安全・安心の確保に 関する相互協力協定書締結式

当社は昨年に引き続き、特殊詐欺防止アドバイザーを北海道 警察より受嘱致しました。また今年はマンション管理業協会北海 道支部が北海道警察とマンション住民の安全・安心の確保に関 する相互協力協定を結び、北海道支部長で当社社長の堂守貴 志が代表して締結式に参加いたしました。この協定により警察 官によるマンションでの防犯活動や情報提供等について強化し ていくと共に、マンションの安全を確保できるよう、特殊詐欺や 犯罪の撲滅に努めて参ります!!

《北海道警察とMMSからのお知らせ》

マンション入居者に身近な犯罪、特殊詐欺。マ ンションにお住いのお客様のもとにも、架空請 求のはがきが届く等、特殊詐欺は誰もが被害 者となる可能性をはらんでいます。「自分は大 丈夫」と思わず、「不審なはがきや電話が届く可 能性は誰にでもあるんだ」と警戒心を持ってお くことが大切です。引き続きsmile21でも特殊 詐欺や防犯に関する最新情報をお伝えして参 りますので、是非チェックしてくださいね!



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「時計台オリジナル カレンダー」を5名様、「MMSオリジナルカレンダー」を5名様、北 海道ガス様ご提供「宮田屋ドリップコーヒー」を3名様、北海道ガス 様ご提供「オリジナルエイトバン」を2名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしています!





カレンダー」





北海道ガス様ご提供 「時計台オリジナル 「MMSオリジナル 「宮田屋ドリップ 「オリジナル コーヒー」 エイトバン

5名様にプレゼント 5名様にプレゼント 3名様にプレゼント 2名様にプレゼント 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います。

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】2019年1月11日(金)必着

今号では、マンションにおける防災について取 り上げました。災害はいつどこで起こるか分かりません。この 機会に、家族や管理組合で防災について考えてみてください。 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。

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。

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・災害はいつ起こるか分からない! 見直しませんか?災害に対する心構え

2・地震保険ってどんな保険?

5・特殊詐欺防止アドバイザー委嘱式、マンション住民の安全・ 安心の確保に関する相互協力協定書締結式が行われました

4・時計台ニュース・旧永山邸

ニュース・MMSニュース

3・マンションの建物診断と 改修設計·工事監理 第1弾

6・その仕

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!

	1	
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。	確認チェック相	剃
フリガナ		
お名前	電話番号	
ご住所 〒	性別	
ご住所 〒	世別 男・	