令和元年7月〈7〉 smile21 57号

住民の皆様の生活環境を守る 安心で快適なマンション改修工法

リフトクライマー

作業スペースが上下に移動する電動昇降式足場で、全面囲いが不要な改修工法です。



改修中でも景観が損なわれません

リフトクライマーは改修工事中でも 景観が損なわれずプライバシーも 守られます。



改修中でも採光が遮られません

リフトクライマー工法は光を遮ら ないので窓から日光が入ります。 ベランダに洗濯物も干せます。



改修中でも防犯性が保たれます

リフトクライマーは改修工事中の 夜、足場から侵入者が入る不安 もなく安心です。



長期の改修工事中も居住空間を損ねません



日本仮設株式会社

204

https://www.nihonkasetsu.co.jp

本社: 札幌市西区発寒 16 条 14 丁目 6 番 50 号 TEL: (011) 662-2611 FAX: (011) 662-2501



郵便はがき

0608788 料金受取人払郵係 札幌中央局

差出有効期間 令和2年5月 20日まで

7595

●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

իլեղմիսելՈւիկելիկերիգեգեգեգեգեգեգեգել

※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 札幌市中央区大诵两2-5 (札幌支店内) TEL.011-241-7855



白石

小樽

TEL.0134-33-0700

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 N幌印北区北30米四十 (麻生支店内) TEL.011-709-1555

さっぽろ

札幌市白石区南郷通13丁目南5-16 TEL.011-866-3085

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 小樽市奥沢1丁目16-5 (仮店舗 奥沢出張所内) TEL.011-882-2201

函館東 函館市中道2丁目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

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、いっも。北陸銀行



- 認知症と向き合う ~誰もが長くマンションで暮らすために~
- 3… 判例解説~高圧受電方式への変更の際の個別電力供給契約の解約~
- 4… 給水設備工事 ~検討する際の選択のポイントは?~
- 5… MMSニュース・永山邸ニュース
- 6… こんなときはどうすればいいの? ~マンションのお困りお問い合わせ事例紹介~



TATATA

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/

認知症と向き合う

~誰もが長くマンションで暮らすために~



社会の高齢化と認知症患者の増加とは、切っても切れない関係です。今は元気でいても、 自分や自分の家族、周囲の人が認知症になる可能性があることは否定できません。今号で は、認知症について詳しい医療法人渓仁会 定山渓病院 神経内科 神経難病センター長 松本昭久医師にお話しを伺い、マンションに住む方みんなが認知症とうまく付き合っていく ためのコツを教えていただきました。





Q1.認知症とはどういう状態を指すのでしょうか?

A1.認知症とは、"種々の要因に基づく脳の器質的な変化により、日常生活に支障が生じる程度にまで記憶機 能およびその他の認知機能が低下した状態"と、介護保険法では定義されています。ただ記憶力が低下して も、メモなどで確認して日常生活に支障をきたさないようなレベルであれば軽度認知機能障害の段階です。



Q2.認知症の詳しい症状にはどんなものがありますか?

A2.認知症の具体的な症状として、日常生活では、記憶力の低下により物をどこに置いたのか忘れる、金銭 管理などが出来なくなるなどの生活管理能力の低下が認められます。その他、周辺症状としての幻覚、幻 聴、妄想などもあります。認知症自体は症状で、傷病名ではありません。多くはアルツハイマー型認知症など の疾患が原因ですが、中には治療可能な疾患もあります。認知症状が出現した場合はまず医療機関を受診 し、治療が可能な疾患かどうかを鑑別する事が重要です。60歳代後半では、その年代の3-4%、70歳代前 半では5-6%の方が認知症状をきたします。メモなどを利用して日常生活に支障をきたさないようなレベル

であれば、周囲の方の見守りなどで今ま での生活を維持できますが、認知症状が 進行し、金銭管理などができなくなると まわりの方の支援が必要になります。





Q3.今現在認知症ではない方向けに、認知症にならない為にできることがあれば 教えてください!

A3.自分の脳をいつも使うことによって、発症を遅らせる事はある程度可能です。脳の活動が減ってしまうと、 脳内にある神経細胞間の情報伝達の働きが落ちてしまい、それが認知機能の低下、つまり認知症の原因にな ります。毎日の散歩や趣味活動でも構いませんので、継続してできることを見つけてください。認知症に使用 する薬もありますが、あくまでも補助手段と考えてください。特に定年後には家の中で過ごすより、社会の中

で活動する仕事(ボランティアなど)を継続する事 が認知症予防のもっとも有効な手段です。従来、脳 の細胞は再生しないと考えられていましたが、近 年では認知機能に関与する海馬の神経細胞は、脳 を使うことで再生することが確かめられています。



考える・継続すること が予防になります!



Q4.認知症の方への接し方について、より良い関係を築くためのアドバイスを ください!

A4.認知症の患者さんはよく「自分が小さくなってゆく」と表現されますが、今まで知っていた人の顔・名前な どの周囲の情報が失われてゆくという不安の中で生活しています。記憶障害があっても心の感性は高まって いますので、接する方の表情や声に敏感になります。特に認知症の方は、まわりを見渡す視野が狭くなるの で、声かけする時は正面から相手の目を見て声かけするようにしてください。横から声をかけられるとびっく りしてしまいます。話しかける時も、笑顔で優しく接してあげることで患者さんの心も落ち着きます。

また、被害妄想の中でも「物とられ妄想」は身近な介護者が対象になりやすくなります。認知症の方は他人に

は普通に接する事が多いので、介護者は自分の訴 えが信じてもらえずに孤立して、さらに介護のストレ スが大きくなる事が度々あります。同じマンションに 認知症の方と同居する高齢者家族がいたら、介護 するご家族の話にも耳を傾けることが大切です。 認知症になってもその方の"その人らしさ"である心 は失われるわけではありません。生活管理の支援を

受ければ、自分の趣味などその人なりにできること はあります。「認知症になるまで長生きできた」と前 向きに考えることが、患者さんにとってもまわりの介 護者にとっても大切です。

笑顔で接することで、 心も落ち着きます

介護者の方の ストレスケア も大切です





困ったときには、社会的資源を活用しよう!

○認知症カフェ

認知症の人やそのご家族、地域住民の方が、同じ悩みを抱える 方や専門家と気軽にお話や情報交換ができる機会として設け られています。地域の状況によって様々な団体や個人で運営さ れています。



○地域包括支援センター

地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくり、介護予防の必要な援助などを行い、高 齢者の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的としている、市町村が設置して いる施設です。認知症に関する相談も受け付けており、介護サービスや民生委員などの必要なサービ スにつなぐという支援も行っています。

○介護保険でのショートステイ

短期的に施設へ入所し介護を受けながら生活できる支援を、介護保険を利用することで1~2割の自 己負担で受けることができます。対象者や利用できる期間の決まりがあります。

※出典:厚牛労働省ホームページ https://www.mhlw.go.jp/content/000366789.pd

認知症の方やそのご家族、認知症ではない方も、様々なサポートや活動をすることができます。 これを機に、認知症への理解を深めていただければ幸いです。

令和元年7月〈3〉 smile21 57号 smile21 57号

最新

判例解說

~高圧受電方式への変更の際の個別電力供給契約の解約~

先日、高圧受電方式への変更に関して最高裁にて判決が下され、その判決内容に関心が集まっています。 今号ではその判決内容について、札幌・石川法律事務所の石川弁護士に詳しく解説していただきました! 執筆:札幌・石川法律事務所 石川和弘弁護士

高圧受電導入に際し区分所有者に専有部分の電気供給契約の解約を義務付けることができるか。この点について、本年3月5日に最高裁の判断が示されました。一審及び控訴審は、解約を義務付け得ることを前提に、原告である導入賛成派の区分所有者からの請求を認容しました。これに対し、最高裁は、区分所有者に専有部分の電気供給契約の解約を義務付ける区分所有法上の根拠は何ら存在しないことを理由に、一審及び控訴審判決を破棄して原告の請求を棄却する判決を言い渡しました。解約を義務付ける法的根拠としては、規約によって区分所有者間の事項を定めることができるとする区分所有法30条1項が考えられますが、最高裁は、安価な電力供給を実現するに止まる局面では同条項の要件を満たさないと判断しています。

原告の請求を棄却!専有部分の電力供給契約の解約を義務付ける区分所有 法上の根拠は存在しない!



被告:高圧受電導入反対派

各組合員が専有部分の電力会社 とのそれぞれの契約の解除を義 務付けられるのはおかしい!

原告:高圧受電導入賛成派

高圧受電導入の為に、各組合員に 専有部分の電力会社との契約を 解約してほしい。

判例を参考に考えよう! ~もしも自分が住むマンションだったら?~



高圧受電導入以外でも同様の場面は想定されるのでしょうか?

上記の事例のように高圧受電導入の場面ではなくとも、大規模修繕などの際に、個々の組合員の一定の協力が必要となる場面は多々認められます。こうした場合、総会決議や規約を根拠として、組合員に対し、専有部分に関する一定の行為を当然のように要請し得るという姿勢は見直さなければなりません。本来的には組合員の自由な判断に属する事項につき、管理組合が影響を及ぼそうとする場合、総会決議や規約のみで行為を義務付けることができない可能性があるということをそれぞれが認識しておく必要があるでしょう。





上記の判例のように、裁判に発展する事態を防ぐためにはどうすればよいでしょうか?

組合員らの専有部分にわたる協力を前提とする総会決議を行う場合、管理組合は、あらかじめ組合員に対し、その決議の必要性について十分な説明を果たす必要があります。組合員としても、自らの財産に対する自由な処分権を有することは前提としつつ、管理組合の説明には真摯に耳を傾ける必要があるでしょう。上記の判決では、組合員の自由に軍配が上がりましたが、組合員の勝手気ままを認めた判決では決してありません。組合員の独善により他の組合員の建物使用に重大な支障を及ぼす場合にまで、本判決の結論が及ぶわけではありません。本判決に即したとしても、このような場合には組合員への賠償請求が認められる余地があります。



今回執筆にご協力いただいた石川弁護士の事務所はこちら

弁護士法人 札幌 • 石川法律事務所 T060-0042

札幌市中央区大通西10丁目4 南大通ビル東館8階 地下鉄東西線 西11丁目駅 3番出口より徒歩1分 TEL: 011-209-7150 FAX: 011-209-7151



石川 和弘弁護士

給水設備工事

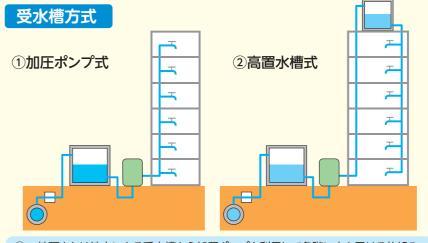
~検討する際の選択のポイントは?~

マンションで長く暮らすには必須となる大規模修繕工事ですが、工事を行うまでには様々な方法の中から選択をしていくことになります。今回は8~9月に開催される当社主催の管理セミナーの内容の中から、給水設備についてご紹介いたします!

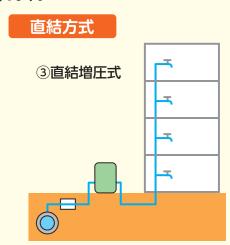
執筆:エムエムエスマンションマネージメントサービス(株) 技術管理部

受水槽方式と直結方式の選択・比較

マンションの給水設備には、受水槽というタンクに水道から水を貯めそこから各戸へ水を供給する受水槽方式と、水道から直接各戸へ水を供給する直結方式があります。今回はそれらの中でも主な3つをご紹介します。



①・・・地下または地上にある受水槽から加圧ポンプを利用して各階に水を届ける仕組み。②・・・地下または地上にある受水槽からマンションの屋上にある高置水槽に水を送り、重力を利用して各階に届ける仕組み。



③・・・加圧ポンプを利用して上階にも水を届ける仕組み。

災害時でも水の供給が可能だった例もあり、近年は受水槽方式から直結方式に変更するマンションが多くあります。また、直結 方式のメリット・デメリットは、水道メーターの契約方式によっても異なります。



各戸メーター方式 水道局と各戸とで 水道の契約を行う 方式。



親メーター方式 水道局と管理組

入居者

水道局と管理組合とで水道の 契約をし、管理組合が入居者か ら料金を徴収し支払う方式。

方式	メリット	デメリット
受水槽方式	・災害などによる断水時に貯水を利用できる。 ・水道差益を管理組合で活用できる。	・清掃や水質検査などの費用がかかる。 ・日常的に衛生管理が必要。 ・8年ごとに各戸水道メーターの更新が必要。 ・各戸メーター管理・量水計測が必要。 ・停電時はポンプが作動しないため水の供給が断たれる。
直結方式	・清潔な水道水が直接供給される。 ・清掃・検査費用などがかからない。 ・受水槽方式から直結方式に変更した場合、空いたタン クスペースを活用できる。 ・ポンプ電気料金が安くなる。	・断水時には直ちに水の供給が断たれる。・停電時は水圧の関係である程度の階までしか水が供給されない場合がある。
(各戸メーター方式)	・各戸メーター量水計測が必要ない。・水道メーターの更新費用がかからない。	・水道差益を管理組合で活用できない。
(親メーター方式)	・水道差益を管理組合で活用できる。	・8年ごとに水道メーターの更新が必要。 ・各戸メーター量水計測が必要。 ・将来各戸契約方式にする場合は加入金などがかかる。

どちらにもメリットがあり、マンションの規模によって最善の選択肢は変わってきます。お住まいのマンションには何が一番適しているか、ぜひ検討していただければと思います。

令和元年7月〈5〉 smile21 57号 smile21 57号 令和元年7月(6)

$MMS_{-1}-Z!$

今年もマンション管理セミナーを開催します!

昨年、札幌・旭川・苫小牧で開催し好評をいただいたマンション管理セミナー。今年も同3カ所で開催が決定しました。6度 目の開催となる今年は、プログラム構成もリニューアル。今号ではその内容を、読者の皆様にいち早くご紹介します。



気象予報士 森山 知洋さんによる

ンション管理にも役立つ!天気のみかた・使い方』~異常気象と自然災害にどう備える?~

今回のセミナーでは、防災士・北海道防災教育アドバイザーでもある気象予報士の森山知洋さんをお招きして、「自然災害に関する知識と 災害に対する備え」について詳しく解説して頂きます!

ご来場頂く皆様に向けて森山さんよりメッセージを頂きました!

記録的な大雨、激しすぎる暴風、極端な高温などの異常気象がここ数年、多発しています。頻発する異常気象 や温暖化の影響を踏まえ、安全な暮らしのためにどのような想定が必要かを皆さんと一緒に最新データで確 認していきます。今回の講座では、災害映像データやお天気防災クイズなどを通じて、災害をイメージしなが ら自分事化して、自分や家族の身を守る備えを確認し、防災や減災の第一歩を考えるきっかけにしていただき たいと思います。自分の地域の災害リスクや気象防災情報を便利に賢くチェックする方法もご紹介します。



講師プロフィール:森山 知洋(もりやま ともひろ)

日本気象予報士会 北海道支部長、気象予報士、防災士、北海道防災教育アドバイザー、HBCウェザーセンター 気象キャスター



当社技術管理部 友田晶による

建物・設備の大規模修繕工事にはたくさんの選択肢が! ~納得の行く修繕積立金の賢い使い方を~

マンション管理セミナーではおなじみの当社技術管理部 友田による講演を今年も実施します。今年のテーマは 「修繕積立金の賢い使い方について」です。限りあるマンションの資産をどのように活用するか、そのマンションに とって本当に必要な修繕の選択肢とは何かを解説します。今回の内容の一部を今号4ページに掲載しています。もっ と詳しく知りたい!という方は必聴の講演内容となっています。ぜひお越しくださいね。



講師プロフィール: 友田 晶(ともだ あきら)

MMSマンションマネージメントサービス㈱技術管理部役員、一級建築士 マンション管理士、マンション維持修繕技術者・ 一級建築施工管理技士、建築仕上げ診断技術者(BELCA)、建築設備診断技術者(BELCA)



札幌 8月3日(土)

講演① 13:30~14:50 講演② 15:00~16:00 アスティ45 アスティホール(4階) (札幌市中央区北4条西5丁目)

苫小牧 9月7日(土)

講演① 13:30~14:50 講演② 15:00~16:00 グランドホテルニュー王子 若草の間(2階) (苫小牧市表町4-3-1)

旭川 8月24日(土)

講演① 13:30~14:50 講演② 15:00~16:00 旭川市大雪クリスタルホール 国際会議場 第2•第3会議室 (旭川市神楽3条7丁目)

申込方法参加を希望される開催場所に合わせて、下記番号までお電話にてお申し込みください。(各会場先着50名様まで)

札幌 011-232-2624 苫小牧 0144-35-1371 旭川 0166-22-8677

皆様のご参加をお待ちしております!

永川邸ニュース

当社が管理している旧永山邸では様々なイベントを開催しています。今回は9月までのイベントスケジュールをご紹介しま す。是非気になるイベントを見つけて足を運んでみてくださいね。

旧永山邸で体験する写真の歴史

フィルム撮影から現像までの体験を通して知るワークショップ 8月10日(土) 10:00-16:00 事前申込要·定員15名先着順·参加費2,000円 7月中旬申込開始予定(受付011-232-0450)

永山まつり

雑貨販売、体験ワークショップ、縁日コーナーを楽 しめるイベント 9月21日(土)11:00-15:00 自由参加·参加費無料

こんなときはどうすればいいの?

~マンションのお困りお問い合わせ事例紹介~

ションにお住まいの皆様から、「こんな時どのように対 芯すればよいか]といったご相談を頂くことがございます。 テロはよくある「お問い合わせ」にまつわる事例をQ&Aで ご紹介!皆様のマンションライフに、是非お役立てください。

車を入れ替えたので、車庫証明に管理組合の印が欲しい…。誰に連絡すればいいの?

管理員が常駐しているマンションでは、管理事務室にお問い合わせください。管理員を通じて理事長印を押印し てもらうことが可能です。尚マンションに管理員がいない場合は、マンション担当までご連絡ください。

家の鍵を忘れてきてしまった!お部屋の鍵をMMSの管理センターや管理員さんに開けてもらうことはできるの?

分譲マンションの場合、共用部の管理会社では専有部である各お部屋の鍵を保管し ていない為、当社本支店や管理事務室にご連絡いただいてもお部屋の鍵を開けるこ とはできません。また鍵を紛失すると簡単には開けることが出来ないだけではなく、 オートロックのあるマンションは、全戸の鍵の変更に影響する場合もございます。鍵 の保管には細心の注意が必要です。



本誌では、マンションでの暮らしにまつわる様々な疑問を読者アンケートにて随時募集しています。頂いた疑 問については、smile21担当者にてピックアップし、当コーナー(不定期連載)にて回答させて頂きます。その 他、smile21で取り上げて欲しいテーマなども募集しています。皆様からのアンケートをお待ちしております!!

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北海道ガス様ご提供 「宮田屋ドリップコーヒー(2セット)」を10名様、時計台入館ペアチ

たくさんのご応募お待ちしています!



時計台入館ペアチケット (2セット)」

5組10名様にプレゼント 10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7月12日(金)必着

今号では、医療の視点で認知症について特集致しました。 認知症は誰しもなる可能性がある症状です。自分自身だけではなく、身近な人が 認知症になった時、どのように対応すべきなのか、この特集をご家族や管理組合 で話し合うきっかけにして頂ければ幸いです。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・認知症と向き合う ~誰もが長くマンションで暮らすために~
- 5・こんなときはどうすればいいの? ~マンションのお困りお問い合わせ事例紹介~

4・MMSニュース・永山邸ニュース

個別電力供給契約の解約~ 3·給水設備工事 ~検討する際の選択のポイントは?~

2・判例解説~高圧受電方式への変更の際の

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