

# 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  
駐輪場でのいたずらが  
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カ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。

「日立の防犯カメラシステム」が  
マンションの快適な暮らしを24時間見守ります。

マンションの出入口や、エレベーター内での犯罪やイタズラ等、管理者の不安も多いものです。  
目に届きにくい屋外に防犯カメラシステムを設置することにより、イタズラや犯罪の抑止効果を発揮します。

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/>

北海道支社

〒060-0003 札幌市中央区北三条西四丁目1番地1  
TEL:011-221-4075

郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

204

札幌中央局  
承認  
7595

差出有効期間  
令和2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

## ほくぎん ローンプラザ

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

**さっぽろ**

札幌市東区北24条東15-1-15  
TEL:011-704-1161

**小樽**

小樽市奥沢1丁目16-5  
(飯店舗 奥沢出張所内)  
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



簡単予約は  
こちらからですぞ

Web・お電話からの  
ご来店予約承り中!

**釧路**

釧路市北大通 10-1-4  
(釧路支店内)  
TEL:0154-22-5129

2019年8月現在

[www.hokugin.co.jp](http://www.hokugin.co.jp)

地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行

# smile<sup>スマイル21</sup>21

vol.  
**58**  
2019.10



## ～円山動物園情報～

**1 自然ときのご展**  
開催日時:令和元年10月5日(土)、6日(日)9:30～16:30  
会場:動物科学館ホール  
内容:市内及び近郊で採取したキノコ実物の展示他  
キノコに関する講演会の実施(各日1時間、下記のとおり)など  
講演会実施日時:各日13:30～14:30

**2 サイエンスターリング ヒグマ(秋編、冬編)**  
日時:令和元年10月19日(土)13:30～15:00  
会場:エゾシカ・オオカミ舎2階  
対象:小学生以上  
定員:20名(先着)  
申し込み方法:動物園へ電話・FAXで受付(TEL:011-621-1426 FAX:011-621-1428)  
内容:ヒグマの専門家による野生のヒグマの生態、出産の仕組みなどについての講演の後、エゾヒグマ館内で近くからヒグマを観察し、外放飼場を探索する。

10月6日(日)～  
申し込み受付開始!

提供:札幌市円山動物園

## CONTENTS

- 1・2… マ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?～
- 3… 管理会社はどんな仕事をしているの?
- 4… あなたのマンションは大丈夫? 「ひび割れ」早期発見で劣化を防ぐ
- 5… MMSニュース
- 6… 今日からできる! 防犯対策



エムエムエス  
マンションマネ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/>



# マ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?～

8月3日、8月24日、9月7日にそれぞれ札幌、旭川、苫小牧で当社主催のマンション管理セミナーが開催されました。今回のsmile21では、1部の講演でお話して頂いた森山知洋さんの講演内容を簡単にご紹介していきます。



### ! 災害のリスクを知ろう!

地震や火災などは発生を予測できませんが、**気象災害は天気予報などで事前に発生を予測可能で、備える時間があります。**また、土砂災害や大雨による洪水などは、地形などから危険度の高さが異なるため、自分の住む場所はどのようなリスクを抱えているのかということについてあらかじめ調べて把握しておくことができます。災害リスクは、以下の方法で確認することが可能です。それぞれインターネットで検索してみてください。

**①地震ハザードカルテ**  
今後30年間に、ある震度以上の揺れに見舞われる確率などを250m四方の細かさで確認できます。

**②重ねるハザードマップ**  
洪水や津波、土砂災害などの災害リスクを重ね合わせて地図で確認することができます。

**③大規模盛土造成地マップ**  
地方公共団体が調査した結果を公表しています。大規模な盛土によって造成した宅地では、大地震の際に、地滑りや液状化現象のリスクが高い場合があり、自分の住んでいる場所が該当しているかを確認することができます。

地震対策は土地のリスクをチェックした上で日頃から備えることが大切です。日頃からの備えで大切なのは、安全スペースの確保です。一日の1/3～1/4を過ごす寝室は、倒れてくる家具などは配置せずに、大地震に見舞われても身の安全を確保できるようにしましょう。

### ! 最新の天気予報をチェック!

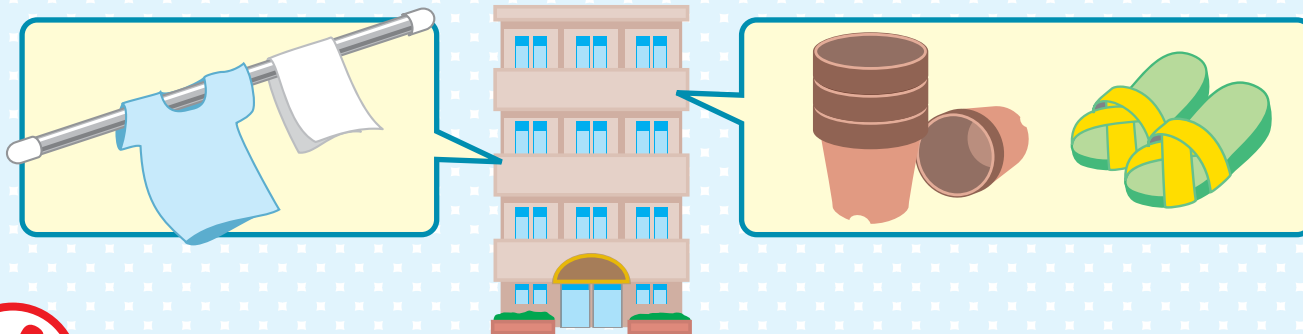
天気予報は新しいものの方が精度が高くなります。例えば、**気象庁から発表される週間予報は、1日2回11時・17時に最新情報が更新されます。**更新時間を意識し、**なるべく最新のものをチェックする**ようにして、**自然災害などに備える**ようにしましょう。また、天気予報の時間区分は、3時間刻みが基本です。例えば、「夕方から雨が降るでしょう。」という場合の『夕方』は『15時～18時』のことを指します。3時間刻みは以下の通りです。

|    |     |     |        |     |     |
|----|-----|-----|--------|-----|-----|
|    | 0時  | 3時  | 6時     | 9時  | 12時 |
| 午前 | 未明  | 明け方 | 朝      | 昼前  |     |
|    | 12時 | 15時 | 18時    | 21時 | 24時 |
| 午後 | 昼過ぎ | 夕方  | 夜のはじめ頃 | 夜遅く |     |

重大な災害が発生するおそれがあるときには、警報が発表されます。**基本的に(※)警報はキケンになる時間の「2～6時間前」には発表されるため、災害が起こる前に避難や対策ができるようになっています。**また、警報や注意報も上の表の時間区分を用いて、「いつからいつまで警戒が必要か」が明記されています。  
※天気が急変した場合などは、すぐに警戒が必要になります。

### ! 強風対策!

マンションにおいては、台風などの暴風時に飛来物が窓ガラスに当たり割れることも懸念されます。普段からなるべく外には、風に飛ばされてしまうような物を置かないようにしましょう。また、**強風が予想される際にはベランダ・バルコニーに置いているサングラや物干し竿、植木鉢などをあらかじめ家の中に戻すように**しましょう。



### ! 浸水対策!

マンションでは大雨などの災害があった場合、上層階までの浸水が起こらなくても共用部分の玄関や地下駐車場、場合によっては低層階などが浸水してしまい、清掃費用がかかってしまう場合があります。**お住まいのマンションに浸水リスクがある場合は、浸水対策も行いましょう。**緊急時の浸水対策としては、以下の方法も有効です。

#### 簡易水のう

- ①大きめのダンボール箱を用意する。
- ②ゴミ袋に水を入れて、上の方を縛る。
- ③それをいくつか用意し、ダンボール箱に詰める。
- ④簡易水のうのできあがり!

#### 簡易土のう

- ①土入りプランターにビニールシートを巻きつける。
- ②簡易土のうのできあがり!

#### 簡易止水板

- ①ゴミ袋に水を入れて、上の方を縛る。
- ②玄関など浸水を防ぐところにベニヤ板を立てて水入りゴミ袋で支える。
- ③簡易止水板のできあがり!

※使用後は、ベランダやバルコニーなどに水を流さないようにして下さい。

あらかじめ土のうなどを備えておくことももちろん大切ですが、用意する間もなく災害に遭った場合はこのような方法もぜひ活用してみてください。

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

### マンションでも出張可能!

## ～お天気防災出前講座～

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。

管理セミナー・取材にご協力頂いた  
森山 知洋さん  
Profile:日本気象予報士会北海道支部長を務める。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。

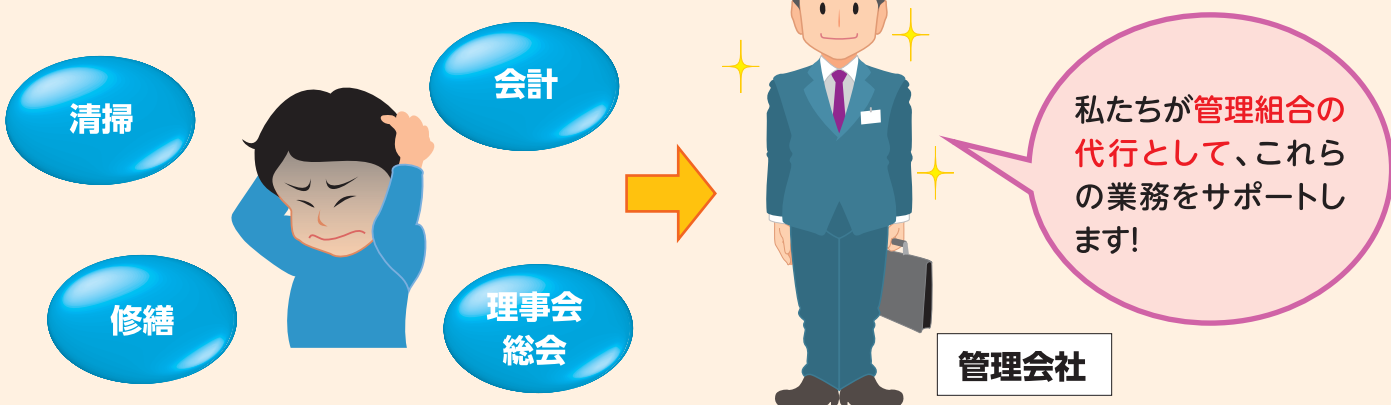
《お問合せ先》日本気象予報士会 お天気防災出前講座係  
yohoshi-hokkaido@outlook.jp  
※道外のお客様もこちらのアドレスにご連絡頂ければ各地域の係にお繋ぎいたします。尚、受付はメールのみとなっております。ご了承ください。



# 管理会社はどんな仕事をしているの？

管理会社は管理組合から委託を受けて業務を行います。どこまで・何をするのか、少しあいまいな部分があるかもしれません。そこで、今回は管理会社が担う業務内容についていくつか紹介していきます。

管理組合にはやるべきことがたくさん…



管理会社は、管理組合だけで全てを行うことが難しいこれらの業務を代行・補助することが主な仕事です。その中でどれだけのことを代行・補助するのは、管理組合との契約によります。契約の要点については総会の時期に配布している重要事項説明書に記載されているので、気になる方はご自分のマンションの重要事項説明書を確認してみてください。

## 日常の管理



分譲マンションの管理会社は、**区分所有者の共用財産であるマンション共用部の管理**をお手伝いしています。管理員・清掃員の派遣や共用部の設備の点検、修繕が必要な箇所の確認など、専門家の目線からサポートすることでマンションの資産価値の維持・向上も目指していきます。**専有部に関しては、お問い合わせがあった際に適切な業者を紹介することでサポートを行っています。**

## 会計のサポート



管理組合は、マンション共用部分の維持管理の為に使われる管理費や各種の使用料、修繕積立金を徴収し、そこから必要な支払を行います。管理会社はこれらの業務の代行を、管理組合の承認を得た範囲で行っています。毎月、**管理会社より管理費等の請求書をお送りしていますが、こちらは管理会社にお金をお支払頂くためではなく、管理組合へ納めて頂くためにお送りしています。**

## 理事会・総会の支援



管理会社は管理組合の代わりに入居者などからのお問い合わせに対応したり、理事会・総会で話し合う為に必要な情報を集めて、ご提供したりしています。**管理会社は管理組合の代行・補助的役割であり決定権はないので、管理組合の懸念事項について、すでに決まっている管理組合のルールを伝えることや判断をするための情報提供などはできますが、基本的に判断をする立場にはありません。判断が必要な場合は管理組合が行います。**

管理組合との契約によって仕事の範囲は異なりますが、管理会社は様々な面から管理組合のサポートを行っています。お困りごとや気になることがある際は、お気軽にお問い合わせください。

# あなたのマンションは大丈夫？「ひび割れ」早期発見で劣化を防ぐ

監修:当社技術管理部

## こんなひび割れ、見たことはありませんか？～ひび割れはどんな影響をもたらすか～

建物のひび割れは、通常、**新築時から5～6年で発生する**といわれています。これは乾燥収縮ひび割れと呼ばれるもので、地震といった災害や構造欠陥がない場合でも発生するものです。下記の写真のようなひび割れは、すぐには生活に支障は来さないため、放置されがちです。しかし、何も処置をせず放置すると、**「建物劣化進行の負のスパイラル」(図1)**に陥る為、注意が必要です。

このような劣化が発生する仕組みは、**主にひび割れ部より炭酸ガス等が侵入すること**によります。そこから腐食や中性化が始まり、躯体そのものの耐力の低下、目に見える漏水や錆汁発生に繋がっていきます。(図2)

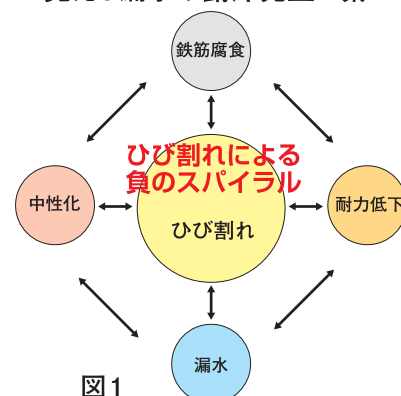


図1

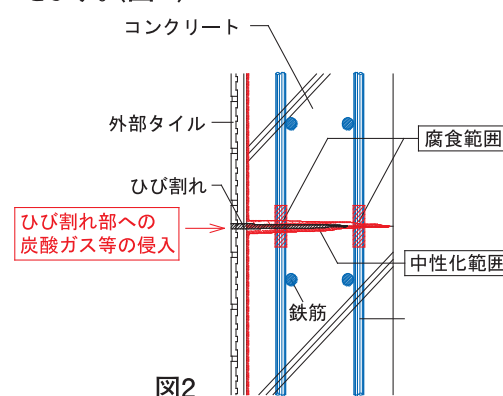


図2



## ひび割れ状況チェックリスト お住まいのマンションのひび割れはどんな状況でしょうか?チェックリストに照らし合わせて状況をチェックしてみましょう。

| ひび割れ幅              | 分 類                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 0.2mm未満            | 浸水の可能性は少ないため、躯体劣化の進行には大きく影響しない。                                 |
| 0.2mm以上<br>0.5mm未満 | 雨水・炭酸ガス等の侵入により躯体の劣化進行に影響を及ぼす浸水又は漏水を引き起こす可能性がある。又は構造クラックの可能性もある。 |
| 0.5mm以上            | すでに浸水又は漏水している可能性があるため、躯体の劣化進行が進んでいる危険性が高い。又は重大な構造クラックの可能性もある。   |

※構造クラック…基礎、柱、梁、床板等の構造耐力上の主要部分にひび割れが生じる現象。構造欠陥・地震により発生する場合もある。

## 乾燥収縮によるひび割れ補修の選択肢

### ■樹脂低圧注入工法【費用大】 恒久、延命措置

専用の樹脂注入器具で、ひび割れ部にエポキシ樹脂等の補修材を低圧で注入する工法です。柱・梁などの構造上重要な部分のひび割れに用います。

### ■Uカットシール工法【費用中】 延命措置

工具を使い、ひび割れ部分をU字にカット。カットした部分にシーリング材、ポリマーセメントモルタルを充填、最後に樹脂モルタルで表面を覆う工法です。主に挙動する0.2mm以上のひび割れ補修に用いる工法となります。

### ■シール工法【費用小】 暫定的措置

シール材や微弾性フィラーと呼ばれる下塗り材をひび割れ部に充填する工法です。0.2mm以上のひび割れの補修には適していないため注意が必要です。

※上記は国土省監修マンション再生マニュアルによります。また工事単価は施工量・施工期間等により異なりますので見積を徴収してご判断下さい。

※構造クラックの補修についてはその要因によって補修方式が異なります。詳しくは当社技術管理部及び専門家にご相談ください。

いかがでしたか?今回、ご紹介したひび割れの補修方法について、ご自身のマンションでどのくらいの費用が掛かるか等より詳しい内容を知りたい方は、当社技術管理部までお問い合わせください。



# MMSニュース!

## 旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮リニューアル1周年記念講演に参加しました!

2018年4月からMMSが共同で管理している旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮が、今年の6月23日にリニューアルオープンから一周年を迎えました!  
これを記念して今年の6月23日には記念講演も開催されました。今回はその内容の一部をご紹介します!



講師：角 幸博 さん  
北海道大学名誉教授、特定非営利活動法人歴史的  
地域資産研究機構代表理事 他

### 旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮について

旧永山武四郎邸は明治13年頃、旧三菱鉱業寮は昭和12年頃建築されたものと考えられており、異なる時代の建築様式が共存している点でも建築学的に価値の高い建物となっています。  
三菱鉱業の寮はそのほとんどが取り壊されており、現代ではあまり見ることができませんが、旧三菱鉱業寮はクラブハウスの名残である電話室や2階ホールなども残っており、当時の生活を垣間見ることができる貴重な建物となっています。



記念講演はほぼ満席! みなさん興味津々でした!



和室と洋室が間仕切戸で仕切られている珍しい造り。ここ以外にも和洋折衷建築がたくさんあります!  
電話室・2階ホールと合わせてぜひ見に行ってみてください!



改修のため下壁をめくった際、壁の中から開拓使時代に使用されていた古文書が出てきたそうです!  
写真はどこの壁か、ぜひ探してみてください!



縁側のそばに石柱、敷地内にはほこらしきものの跡が!  
実は何の目的で造られたのかは今もわかりません…。この謎について考えてみるのも楽しいかも?



### 旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮へのアクセス

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| 旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮(入場無料) | 9:00~22:00  |
| 貸室利用                 | 9:00~21:00  |
| ナガヤマレスト(カフェ)         | 11:00~22:00 |

定休日 毎月第2水曜日(祝日の場合はその翌日)、年末年始  
地下鉄「バスセンター前」駅下車、徒歩約11分  
JR函館本線「苗穂」駅下車、徒歩約15分



旧永山武四郎邸・旧三菱鉱業寮では随時イベントの開催を行っており、イベント開催がない日もカフェや貸室の利用などが可能です。札幌市民の方もそうではない方も、是非一度足を運んでみてください。

## 今日からできる! 防犯対策

今回は簡単にできる防犯対策についてまとめました。  
すぐに実践できるものばかりですので、是非活用してみてください。

監修：北海道警察本部

### 特殊詐欺被害防止のために



電話は在宅時でも留守電設定に!

手間もお金もかからず簡単にできる防犯対策です。家にいるときでも常に留守電設定にしておくことで、かけてきた相手や用件を確認してから電話に出ることができます。不審な電話に出て話をするのがないよう留守電設定にしておきましょう。



電話でキャッシュカード含むお金の話をされたときは、すぐ誰かに相談!

犯人は、家族の名前や警察官などを騙って電話をかけてきます。電話でお金やキャッシュカードの話をされたときは、一人で決めずに必ず家族や知人、警察などに相談しましょう。メールやハガキで身に覚えのない支払を要求された場合も同様です。必ず誰かに相談を!

### 侵入窃盗被害防止のために



家の戸締りはきちんと!

玄関ドアは、ゴミ出しなど短時間の外出や在宅時であっても必ず施錠しましょう。窓の開放は必要最小限とし、外出時や就寝中は、全ての窓を施錠しましょう。建物の周囲に、足場になるようなものがないか確認しましょう。

不審な電話・はがきなどがきた際は、警察の相談ダイヤル#9110へ!

## 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「メモ帳」を10名様、「宮田屋ドリップコーヒー(2セット)」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!



北海道ガス様ご提供:  
メモ帳  
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】 2019年10月11日(金)必着

編集後記 今号では、気象災害への備えについて特集致しました。あらかじめ予測が可能な気象災害に対しては、情報収集をすることでどのような備えが必要なのかを把握することができます。警報や注意報はしっかりと確認するようにし、必要な備えを行うようにして頂ければと思います。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・マンション管理にも役立つ! 天気のみかた・使い方<br>～異常気象と自然災害にどう備える?～ | 4・MMSニュース          |
| 2・管理会社はどんな仕事をしているの?                              | 5・今日からできる!<br>防犯対策 |
| 3・あなたのマンションは大丈夫?<br>「ひび割れ」早期発見で劣化を防ぐ             | 6・その他<br>( )       |

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 <input type="checkbox"/> |
| フリガナ<br>お名前                    |  | 電話番号                             |
| ご住所 〒                          |  | 性別<br>男 ・ 女                      |
| マンション名                         |  | 年齢<br>号室 代                       |