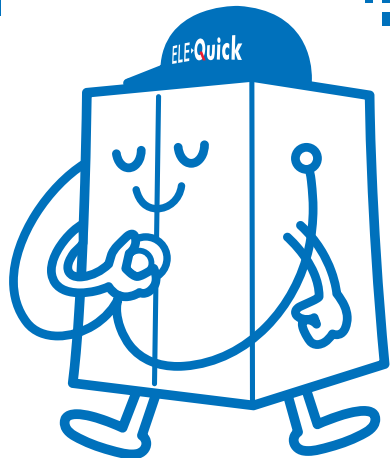




## 地震後、約30分\*で運転再開。



地震に備えた、これからの  
エレベーターのメンテナンスサービス。

もし地震が起こったら、地震時管制運転装置で休止させた  
エレベーターを、ELE-Quickが異常の有無を自動診断して  
安全性を確認。異常がなければ約30分\*で運転を再開します。

\*最下階から最上階の高さが30mの場合。  
※ご契約の対象とならないエレベーターがあります。  
※地震の規模によっては自動診断を行わない場合があります。

地震時エレベーター自動診断&復旧システム

# ELE-Quick®

〈エレクイック〉

ビルを、まるごと、心地よくする。

**三菱電機ビルテクノサービス株式会社**

北海道支社 札幌支店 北海道札幌市北区北7条西2丁目8番地1 (札幌北ビル内)  
TEL (011) 707-1300 <https://www.meltec.co.jp>



ビルを、まるごと、エコチェンジ。

料金受取人払郵便

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●

郵便はがき

060-8788

204

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9:00~17:00

## 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  
(夢似支店内)  
TEL:011-615-6815

### 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

小樽市福穂2-8-11  
(小樽支店内)  
TEL:0134-33-0700

### 函館東

函館市巾道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

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12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

# smile21

vol.  
**59**  
2020.1



### ～円山動物園情報～

#### 干支展

開催日時:2019年12月1日～2020年1月5日までの9:30～15:30まで  
会場:円山動物園センター情報ホール(宮ヶ丘3番地1)  
内容:2020年の干支「子(ネズミ)」にちなみ、ネズミと人との関わりをパネルや生体  
展示で紹介。年賀状向けのフォトスポットも設置!  
また、1月1～3日はオリジナルの子年絵馬をプレゼント※します!  
※9:30より、第1レストハウスにて。各日先着300名様。  
入園料:600円(中学生以下無料)  
休館日:12月11日、12月25日、12月29～31日  
TEL:011-621-1426

提供:札幌市円山動物園

## CONTENTS

1・2… 冬の防災対策、できていますか?

3… マンションでのコミュニティ形成

4… 意外と気付かない! シーリングの劣化

5… MMS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 第2弾～



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/>



# 冬の防災対策、できていますか？

もしも真冬に地震などの自然災害が起きた場合、どうすればよいのか…。誰しも一度は考えたことがあると思います。そこで、今回は冬に起こる災害に焦点を当て、気象予報士の森山知洋様に解説をして頂きました。当社が管理している管理組合で実践している災害対策についてもご紹介していますので、どちらも是非参考にしてみてください。



森山 知洋 さん

## 1 「冬」ってどんなことが起こりやすいの？

冬は、急速に発達する低気圧が日本に接近・通過する頻度が一年の中で最も多い季節です。急速に発達する低気圧は爆弾低気圧とも言われ、暴風災害や湿った雪による大雪、北日本では暴風雪災害を毎年のように引き起こす危険なものです。爆弾低気圧は、大地震の時と同様に、大停電だけでなく道路の通行止め、鉄道の運休、航空機の欠航など、大規模な交通マヒの原因となる場合もあり、災害リスクが極めて高い現象です。また、冬の災害対策では**厳しい寒さと夜の暗さ**を意識しておく必要があります。冬は夜の暗い時間が一日のうち**15時間程度と長くなり**、北日本では朝晩の気温が氷点下になります。また、日中でもプラスの気温にならない真冬日もあり、非常に厳しい寒さに直面します。そのため、冬に地震による停電などが起きた場合は、**揺れによる死者だけでなく、凍死者も出ることが考えられます**。

## 2 冬に災害が起きたときのための必要な備えとは？

複数の手段で「電源」と「暖房」を確保できる備えが必要となります。ランタンなどのライトや、スマートフォンなどの充電が出来るように**充電器**や**電池類**はもちろん必須です。その他、**自家用車のアクセサリソケット(シガーソケット)**などからも電源を確保できる**インバーター**(※)の準備など、多くの手段を用意しておきましょう。車をお持ちの方は、**ガソリンが半分程度に減ったら給油する習慣をつけておくことをオススメします**。また、**ソーラー式のライト**なども準備しておくとうれしいでしょう。

暖房については、ポータブルの灯油ストーブはマンション内で使用すると他の居住者にとって危険物の持ち込みになりかねないため、**普段から部屋の熱が逃げにくい工夫をしておくとうれしいでしょう**。例えば、**窓ガラスに断熱用フィルムを貼ること**や、**フローリング用のマットの使用**などにより、窓や床からの冷えを軽減することができます。

また、停電時も暖かいものを食べることが出来るように**カセットコンロ**も必須で、**飲料**は1週間程度あると安心です。**特に冬はジャガイモなどの常温保存可能な野菜などを箱買いしておく、災害時にも助かります**。

※インバーター…車の電源を一般家庭用コンセントに流れる電気へ変換することができる機器



## 冬の災害対策 チェックリスト！

- |                                           |                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> ランタン             | <input type="checkbox"/> カイロ      |
| <input type="checkbox"/> ソーラー式ライト         | <input type="checkbox"/> 氷点下対応寝袋  |
| <input type="checkbox"/> 電池類              | <input type="checkbox"/> 防寒着      |
| <input type="checkbox"/> インバーター           | <input type="checkbox"/> 一週間分の飲食物 |
| <input type="checkbox"/> 携帯電話・スマートフォンの充電器 | <input type="checkbox"/> カセットコンロ  |
| <input type="checkbox"/> ラジオ              |                                   |



## 3 もし避難が必要な状況になったら？

真冬の学校の体育館の室温は、0℃以下になることがあります。防寒着の準備をしておきましょう。自宅が無事な場合は、家の中で自宅避難できる備えが必要です。**氷点下対応の寝袋があると自宅避難の助けになりますし、使い捨てカイロで首や脇、腰回りなどを暖めると体温保持に有効です**。



## こんな取り組みをしている管理組合があります！

2018年9月に発生した北海道胆振東部地震は、当社が管理しているたくさんのマンションにも大きな影響を及ぼしました。そこで、大きな災害の後、管理組合ではどのような対策を行っているのかについて、災害が起こる前に進んでいた対策と一緒にきいてみました！

### 災害前…

- 消防署を招いての放水訓練や消火訓練、煙体験などの防災訓練の実施
- 受水槽に緊急時のみ使用可能な蛇口を取り付け、停電時でも水を利用可能にする取り組み
- 避難訓練を実施し、その後に焼肉パーティーを開催
- AED講習の実施



胆振東部地震前から、避難訓練や防災訓練を行っていたマンションは多かったようです。訓練後のコミュニティ活動なども、交流が深まってよさそうですね！

### 災害後

- 給水を受水槽方式から直圧式へ変更
- 管理組合での災害用備蓄品の確保の検討
- エレベーター停電時自動着床装置の追加
- 停電対策用に小型発電機の購入や、集会室の水道のみの直圧化実施
- マンション近隣にある、災害時の避難場所の周知
- 要支援者名簿の作成
- 災害に備えて各自用意しておいた方がよい物品リストの配付

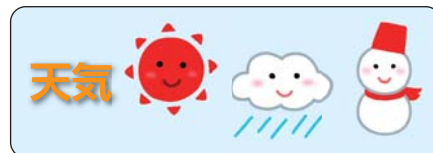


災害後では、やはり実際の体験を踏まえた対策が多くでてきたようです。今回問題がなかったとしても、今後のことを考え設備についても新たな検討をしてみるといいかもしれません。同じマンションに住む人同士で助け合える環境を作ることや、積極的に情報共有することも災害への対策に繋がりますね。

災害はいつ起こるかわからないため、「自分は大丈夫」と思わずに、どの時節でも対応できるよう、あらかじめ準備できることをしておくことがとても大切です。マンションの設備に関することは、管理組合での話し合いが必要な場合もあるので、早めに検討するといいいかもしれません。万全な対策を行い、冬も安全に過ごしましょう。

今回記事を執筆して頂いた森山知洋さんが運営する、とっても便利なウェブサイトはこちら！

## 無料で役立つお天気+αの情報満載！



お天気プラス  
お天気プラス

天気で元気！ 天気を味方につけてより良い生活

「お天気プラス」では今回記事を執筆いただいた森山気象予報士のコラムもご覧いただけます。

facebook

お天気プラス

検索





# マンションでのコミュニティ形成

マンションには様々な方が入居しています。人付き合いが苦手な方もいらっしゃれば、同じ場所に住む人同士での交流を大切にする方もいらっしゃいます。そんな中、近年災害が多発したことでマンション居住者間での「助け合える環境」を作ることへの関心が高まっています。そこで、今回はマンションで実際に行われているイベントをご紹介します。

## マンションではこんなイベントが開催されていました！

- ・懇親会・忘年会・新年会
- ・焼肉パーティー・ジギスカン
- ・高齢者の見守り活動
- ・防犯に関する意見交換会
- ・日帰り旅行(ブドウ狩りなど)
- ・クリスマス会
- ・餅つき
- ・夏の抽選会の開催
- ・高齢者向けの体操・ストレッチ



クリスマス会

- ・消防訓練とその後の食事会
- ・市の出前講座(終活セミナーなど)
- ・夏祭り
- ・ラジオ体操



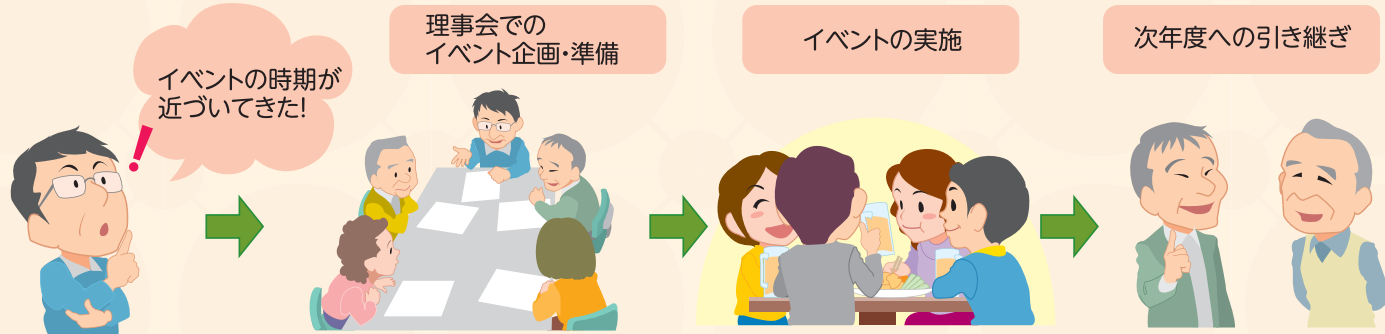
ストレッチ



終活セミナー

## イベント開催ってどうやるの？

イベントやコミュニティ活動を行っているマンションは、そのほとんどが**1つのイベントを年1回、同じ季節に開催する**というやり方をとっているようです。毎年イベント時期が近づいたときに理事会で話を進め開催する、という流れが一般的で、準備後に参加者を募り開催しています。イベント内容によっては、外部の方に協力を求めることもあるようです。



## イベントを継続して行うコツは？

継続したイベント開催のためには、開催までの流れが次年度の理事会役員にしっかりと引き継がれていることや、そのイベントに詳しい方の協力が必須です。輪番制で役員を選出している場合などは、今まで行っていたイベントについてよく知っている方が集まるとは限りません。そのため、イベント開催までの手順をわかりやすくまとめながら計画を立てていくと良いでしょう。また、輪番制をとっているマンションでは、コミュニティ活動を継続することで企画を行ったことがある人が少しずつ増えていき、活動に参加するメンバーが増えやすいというメリットもあります。マンションでのイベントなどが、いざというときに助け合えるきっかけになれるといいですね。

去年中心となってイベントを開催していたので、協力しますよ！



ありがとうございます！



去年企画したイベント、今年も参加しようかしら

# 意外と気付かない！シーリングの劣化

監修:当社技術管理部

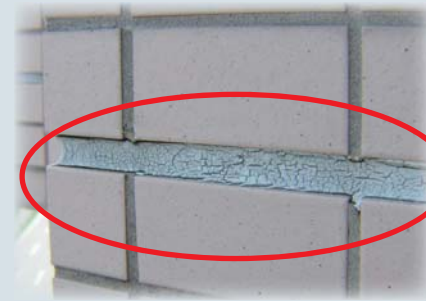
## シーリングとは？

「コーキング」と呼ばれることもあります。マンションでもいたるところに使われており、共用部分では窓周りや外壁のコンクリート打継目地(コンクリートを打ち継いだ箇所にある溝)、専有部分では壁と換気扇との間などに見られます。窓や扉などの開口部分のすき間や、部材と部材の間を埋める役割を持ち、**防水効果を担っています**。

## 「劣化している状態」ってどんな状態？

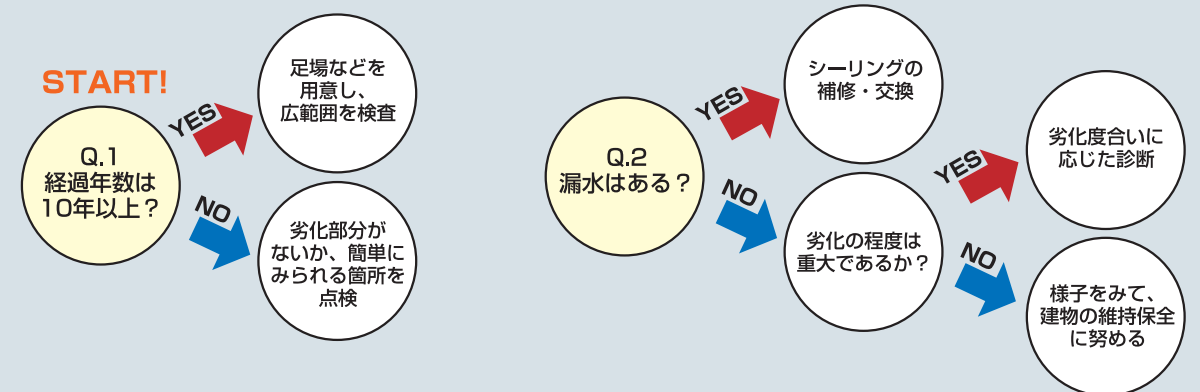
劣化については、右記のような外見的特徴があります。以下の写真の**赤い丸**で囲った部分が、いわゆる「ひびわれ」の状態です。**外壁パネル・窓周りのシーリングは劣化しやすいので注意が必要です**。

| 防水機能関連            | 意匠・外観関連           |
|-------------------|-------------------|
| シーリング材の被着面からの剥離   | しわ(表面が波打っている)     |
| シーリング材の破断         | 変退色               |
| 被着体の破損(ひびわれ、欠損)   | ひびわれ              |
| シーリング材の変形(だれ、くびれ) | 白亜化(触ると指先に白い粉がつく) |
| シーリング材の軟化         | 仕上材の浮き、変色         |



## 劣化するとどうなる？

シーリングは建物に水密、気密、防塵性を持たせるために使われるものなので、**劣化してしまうと水漏れなどを引き起こす原因となる場合があります**。また、ひび割れや剥離、変色は**マンションの美観を損なってしまう要因**にもなります。しかし、シーリングは見掛けの劣化と防水機能の低下とが結びついていない場合があり、見掛けが劣化していても漏水していることもあれば、見掛けが劣化していても漏水はしていないこともあります。そのため、**シーリングの診断はマンションの建物の状態に合わせて行う必要があります**。判断基準には、以下のようなものがあります。



外装シーリングの大規模補修までの経過年数は、シーリングの種類にもよりますが、10～15年前後が目安となるため、通常大規模修繕の際に点検・補修が行われます。竣工後または大規模修繕を終えて10年ほど経過したマンションでは、劣化している箇所がないかを確認してみると良いかと思います。綺麗なマンションで長く暮らすための、修繕の選択肢を考えていきたいですね。より詳しく知りたい方は、当社技術管理部までお問い合わせ下さい。



# MMSニュース!

## 今年も時計台でジルベスターコンサートが開催されます!

毎年恒例の**札幌市時計台ジルベスターコンサート2019**の開催が決定いたしました! 昨年度大好評をいただいた4人の公演を再び観ることができる貴重な機会です!  
**2019年12月31日(火)の大晦日**は札幌市時計台と素敵な音楽で新しい年を迎えませんか?  
 当日は**8:45~17:10、23:00~00:00の間、時計台の無料開放**も行っておりますので、皆様のお越しをお待ちしております!

|      |                |                  |
|------|----------------|------------------|
| 第1公演 | 13:00~14:00頃まで | 縄文太鼓・三味線・ダンス・ギター |
| 第2公演 | 15:30~16:30頃まで | 縄文太鼓・三味線・ダンス・ギター |
| 第3公演 | 23:00~00:00頃まで | 縄文太鼓・三味線・ダンス・ギター |

もちろん  
公演の参加料も  
無料!



茂呂 剛伸さん

今年も札幌市時計台ジルベスターコンサート2019に、各ジャンルを牽引するスペシャリストの皆様と共演出来ることを、とても嬉しく思います。  
 毎年、このジルベスターコンサートは外国人観光客のご参加もとても多く、立見が出るほどです。今年も熱い熱い演奏で札幌市時計台の新たな魅力を発信いたしますので、是非、ご来場ください。

### ～出演者の皆様～



<ジャンベ太鼓・縄文演奏家>  
茂呂 剛伸



<三味線>  
菅野 優斗



<ダンス>  
鈴木 明倫



<ギター>  
山本 将平

## 時計台で日本ハムファイターズの新入団選手発表が行われました!

2019年11月23日(土)に、**札幌市時計台**で**北海道日本ハムファイターズ**の新入団選手発表が行われました!  
 栗山英樹監督からは、選手の方々をみんなに愛され、応援される選手にしていきたいとのコメントがあり、選手の皆様からは入団にあたっての抱負が語られました!  
 今後、北広島での新球場の開設も控えている北海道日本ハムファイターズ。新たに入団したフレッシュな選手たちの、これからの活躍が楽しみです!



## 札幌市旧三菱鉱業寮が国登録有形文化財になりました!

2019年9月10日(火)をもって、**札幌市旧三菱鉱業寮**が**国登録有形文化財**になりました。リニューアルから約1年、カフェが開店したことでその存在を知り、初めて訪問して下さった方も多いと思います。他にも様々なイベントなどを通し、札幌市旧三菱鉱業寮は札幌市の新たなシンボルとして、また札幌の歴史を伝える建築物としても大きく名を馳せてきました。札幌市旧永山武四郎邸及び札幌市旧三菱鉱業寮は、たくさんの方のご協力があり、今も札幌の「昔」を想像させる形のまま親しまれています。これからも札幌市旧永山武四郎邸及び札幌市旧三菱鉱業寮が、日本の歴史を伝えるものとして様々な形で皆様に親しまれるよう、大切に管理して参ります。



### 国登録有形文化財って?

近年の国土開発や生活の変化などにより、社会的評価を受ける間もなく消滅の危機にさらされている文化財建造物を後世に幅広く継承していくために作られた制度です。

### 札幌市旧永山武四郎邸は?

こちらは2019年11月末現在では北海道指定有形文化財となっています。

## 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 第2弾～

多くの反響をいただいた第1弾に続き、今回は第2弾として「お問い合わせ」にまつわる事例をご紹介します!皆様のマンションライフに、是非お役立てください。

**Q** 今のマンションを退去することにしたけれど、管理会社へ直接連絡すればいいの?

**A** 管理員が常駐していないマンションについては、管理会社へご連絡いただければお手続きをいたします。しかし、管理員がいるマンションについては、管理員の方から必要書類のお渡し、水道の水落としや灯油の閉栓をご案内させていただきますので、管理員へお問い合わせください。

**Q** マンションの名義が変わったのだけれど、手続きはどうしたらいいの?

**A** 名義が変更になった場合は、管理組合へ「区分所有者変更届」を提出する必要があります。区分所有者変更届は、管理員がいるマンションでは管理事務室にご用意があるので、管理員までお問い合わせください。また、管理員がいないマンションについては、管理会社までご連絡いただければ用紙をご用意いたします。



本誌では、マンション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。smile21で取り上げてほしいテーマなども募集中ですので、皆様からのアンケートを心より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**MMSオリジナルカレンダー**を**10名様**、**時計台オリジナルカレンダー**を**5名様**、**フロッシュ食器用洗剤**を**3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!



**MMSオリジナル  
カレンダー**

**10名様にプレゼント**



**時計台オリジナル  
カレンダー**

**5名様にプレゼント**



**フロッシュ食器用  
洗剤**

**3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】 2020年1月10日(金)必着

**編集後記** 今号では、冬の防災について取り上げました。1年の内最も気温が低く、災害時に必要な備えも必然的に多くなってしまう時期だからこそ、意識して個人での備えを行って頂きたいです。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・冬の防災対策、できていますか? 4・MMSニュース

2・マンションでのコミュニティ形成 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 第2弾～

3・意外と気付かない! シーリングの劣化 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 <input type="checkbox"/> |
| フリガナ<br>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                             |