

屋上防水の事なら昭石化工(株)へ!

異常気象に耐えうる防水シートで建物を守ります!
 施工環境に応じた「防水工法」をご用意しております。

特 長

- 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

- ラピネス防水(トーチ工法)
- クロスアーマー防水(クロスオーバー工法)
- タフネスファイン防水(常温塗膜工法)
- 鋼製下地防水(SARD SYSTEM)



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/>

料金受取人払郵便



差出有効期間
 2022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9:00~17:00

郵便はがき

060-8788

204

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:011-615-5815

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

小樽市福穂2-8-11
 (小樽支店内)
 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

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

地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行

smile^{スマイル21}21

vol.
 61
 2020.7



CONTENTS

- 1・2… マンション管理適正化法等改正のポイント解説!
- 3… 新型コロナウイルス、管理組合での対策は?
- 4… 布マスクの作り方&正しい洗い方
- 5… MMSニュース
- 6… 新型コロナウイルスについての不安を煽る犯罪にご注意!



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/>

提供：札幌市円山動物園
 シンリンオオカミ

マンション管理適正化法等改正のポイント解説!

今号では、これらのマンションでの暮らしに関わる法律の改正内容とそのポイントについて、札幌・石川法律事務所の石川弁護士に解説して頂きました。

執筆：札幌・石川法律事務所 石川和弘弁護士

2020年2月28日、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(マンション建替円滑化法)の一部を改正する法律案が閣議決定されました。2022年4月1日に施行されます。いずれの改正も、**今後の老朽化マンションの急増による周辺への危害の防止を目的**とします。



マンション管理適正化法とは?

2001年8月1日に施行された管理適正化法は、マンションの資産価値の維持、快適な住環境の確保を目的とした法律で、今回の改正では、「**管理計画の認定**」という新しい制度を導入しています。2022年4月1日以降、国土交通大臣がマンション管理についての「基本方針」を策定し、これを受けて、都道府県等の庁は、「マンション管理適正化推進計画」を作成します。そして、**管理組合の管理者は、マンション管理適正化推進計画に沿った「管理計画」を作成・申請**して、都道府県等の庁による「**管理計画の認定**」を受けることができます。**管理計画で特に重要なのは、修繕計画(資金計画を含む)です。**このような修繕計画が実施されれば、老朽化マンションが周辺に危害を与える可能性は軽減されます。

みなさんが、お住まいのマンションを売却する場合、買主さんに対して、都道府県等の庁による管理計画の認定を受けているか否かを説明する法的義務が発生します。重要なのは、**認定のあるマンションは、認定のないマンションと比べて資産価値が高く評価される**ということです。マンションの資産価値を維持するためには、「**管理計画の認定**」を受けることは**不可欠**といつてよいと考えられます。

建物自体の状態だけでなく、管理状態も資産価値の1つにしようという動きがあります!

国土交通省大臣が「**基本方針**」を策定する

都道府県等の庁は「**マンション管理適正化推進計画**」を作成

管理組合の管理者は「**管理計画**」を作成・申請

都道府県等の庁による「**管理計画の認定**」を受けられる



マンション建替円滑化法とは?



1992年4月1日に施行された建替推進法は、マンションの建替えが円滑になされると同時に、各区分所有者の権利を保護することを目的とした法律です。現行法は、建替えの手続規定が中心ですが、今回は**除却の必要性に係る認定対象マンションの拡大**と、**団地における敷地分割制度の創設**をしています。

まず、除却の必要性に係る認定についての現行法ですが、管理組合の特定行政庁に対する申請により、耐震性不足が認定されたマンションについては、危険な建物を無くしていこうという考えに基づき、以下のような改正がなされました。

現行法	区分所有者 全員 の同意がなければ敷地売却はできない
改正後	区分所有者数、議決権数及び敷地利用権の持分割合の各5分の4以上の同意により敷地売却決議をすることができる =再居住を前提としたマンション建替えの合意形成ができない場合、マンションと敷地を第三者に売却するという選択肢が生まれる 一定の敷地面積があり、市街地環境の整備・改善に資するものについては、容積率制限が緩和される =大きな建物を建築することができる

また、外壁の剥落等による危害が生ずるおそれのあるマンションについては敷地売却・容積率緩和のいずれの制度についても適用し、バリアフリー性能が確保されていないマンションについては容積率緩和についてのみ適用対象とするものです。

次に、団地における敷地分割制度の新設についてです。団地型マンションについては、一部の棟や区画を残し、その他の棟や区画を売却したいというケースが想定されます。また、耐震性不足や外壁の剥落等による危害が生ずる恐れがあるため、除却の必要性にかかる認定を受けた団地型マンションでは、本来、区分所有者全員の同意がなければできなかった敷地の分割を、**区分所有者数、議決権数及び敷地利用権の持分割合の各5分の4以上の同意**で敷地分割可能とするものです。



2030年には、築40年以上経過しているマンションの棟数が現在の倍以上に増える見込みです。今のマンションに長く快適に暮らし続けるためにも、今見直されている「**マンションの管理状況**」に改めて目を向けていきたいですね。

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

〒060-0001
札幌市中央区北1条西9丁目3-1 南大通ビルN1 7階
TEL:011-209-7150 FAX: 011-209-7151
URL: <http://www.ishikawa-lo.com>



弁護士 石川 和弘

新型コロナウイルス、管理組合での対策は？

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、多くの管理組合が感染拡大防止のため対策を実施・検討しています。今回はその事例の一部をご紹介します。

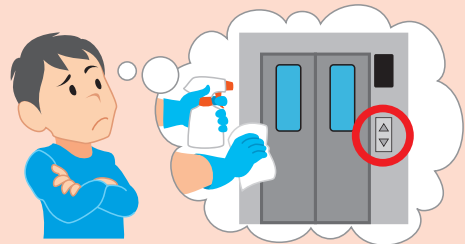
感染防止のために行ったことは？

1 理事会や総会の中止・延期や、集会室などの共用スペースの利用の禁止

人と人との接点を減らし、感染リスクを減らしている管理組合が多くありました。

3 共用部分の消毒の検討

共用部分の中でも特に多くの人の手が触れる、手すりやエレベーターのボタンなどの消毒を検討しているマンションもあります。しかし、消毒液が入手しづらく、供給ルートをどう確保するかなどの課題もあるようです。



2 やむを得ず管理組合で集まる場合には、時間・人数を必要最低限にする

事前に資料を配布する、あらかじめ論点を絞っておくことなどで、時間短縮に努めています。

4 Web会議システムを利用する

新型コロナウイルス感染拡大を受けて、新たにWeb会議システムを利用して理事会を開催した管理組合もありました。利用に際しては、全員がやり方を理解していることや、会議へアクセスするためのIDやパスワードの流出、なりすまし等に注意が必要です。



緊急事態宣言を受け、新たに発生した問題は？

1 自宅への立ち入りが必要な工事や点検の実施が困難になった

インターホン設備の工事や、例年行うような排水管清掃なども実施を見送る管理組合があるようです。

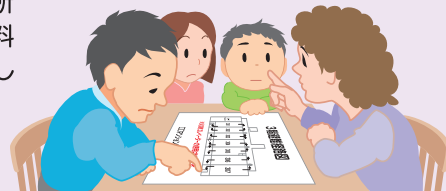
2 騒音問題の増加

外出自粛要請によって家にいる時間が長くなったためか、騒音トラブルが増加傾向にあるようです。



3 消防訓練などの防災に関するイベントも実施できなくなった

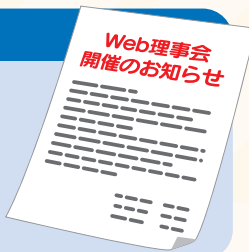
イベントが実施できない場合でも情報を把握できるように、避難経路や避難場所などをまとめた資料があると良いかもしれません。



どんな対策があればよいか？

理事会などの会合を、直接会わなくても実施できるようにする

新型コロナウイルス感染拡大防止としてはもちろんですが、事態収束後も管理組合の運営を円滑化させるため、Web会議システム等を新たに導入し、今後も継続することを考えている管理組合があるようです。時間や場所に縛られずに利用できるこのシステムは、今後利用する管理組合が増える可能性が高いと言えます。



いかがでしたでしょうか。いつ事態が収束するかわからない今、管理組合での感染拡大防止の施策としてご参考にしていただければ幸いです。

布マスクの作り方&正しい洗い方

新型コロナウイルス感染症拡大にともない、「新しい生活様式」として日々のマスク着用が求められています。そこで、「布マスクの作り方」と「布マスクの正しい洗い方」についてご紹介致します。

布マスクの作り方

材料

- ・ダブルガーゼ生地:縦20cm×横55cm(表、裏で別布にする場合は縦20cm×横30cmを表用と裏用各1枚ずつ)
ガーゼはお洗濯で縮むため、少し大きめに用意します。
 - ・マスク用ゴム:約70cm
 - ・手縫い糸:適量
 - ・針、はさみ、ゴム通し(目打ちもあると便利)
- ※出来上がりサイズ:本体縦約13cm×横17cm

作り方

- ①裁断した生地を中表に合わせて縫い合わせる。
- ②表生地、裏生地を中表に合わせて縫う。
- ③左右の端を裏生地側に折り縫う。
- ④三つ折り部分にマスクゴムを通して結ぶ。

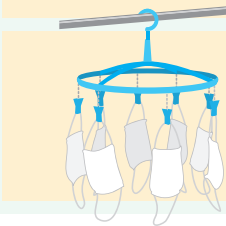


厚生労働省と経済産業省が推薦する「ガーゼ布マスク」の洗い方

布マスクは1日1回の洗濯が推奨されています。

①皮脂などの汚れを落とすために洗剤で洗う

- 1.大きめの桶または洗面器に水と衣料用洗剤を入れる。
(一般的な衣料用洗剤で水2リットルに対して0.7グラム程度)
- 2.洗剤の中に布マスクを入れて10分間ひたす。
- 3.10分後、繊維を傷めないように軽く押し洗いする。
- 4.ウイルスが含まれている可能性があるので、水が飛び散らないように桶の洗剤を流す。
- 5.桶に新しい水道水をためて、布マスクの洗剤をすすぐ。
- 6.十分すすいでから、水気を切る。



③干す

- 1.清潔なタオルに布マスクをはさんでたたき、水気を吸い取る。
- 2.形を整えて陰干しで自然に乾かす(乾燥機は使わない)。

出典:経済産業省ホームページ(<https://www.meti.go.jp/press/2019/03/20200319009/20200319009.html>)

②ウイルスを不活化(死滅)させるために漂白剤で洗う

- 1.台所用ゴム手袋をはめる。
- 2.塩素系漂白剤 約15mlを水1リットルに溶かす。
- 3.布マスクを10分間ひたす。
- 4.桶の漂白剤を流す。
- 5.桶に新しい水道水をためてマスクの漂白剤をすすぐ。
- 6.桶の水を流して、もう一度マスクの漂白剤をすすぐ。



サイトにはほかのサイズの型紙・材料も載っておりますので、サイズが合わない場合は参考にしてみてください。

大人用立体マスク 実物大型紙 (表・裏各2枚)

掲載元「新宿オカダヤ」
(<https://www.okadaya.co.jp/shop/t/t1162/>)

当社では、新型コロナウイルスと闘う医療従事者のみなさんを応援するために、広告料の一部を日本赤十字社や北海道、札幌市などの自治体へ寄付しております。

MMSニュース!

札幌市時計台の館内VR画像が公開されました!

スマートフォンの方はこちら!

2020年3月9日より、**札幌市時計台の館内を鮮明な3次元画像で再現した実写版VR(仮想現実)が道新ぶんぶんクラブによって作成・公開されました。**

新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、2020年3月～5月は休館期間があった札幌市時計台ですが、その間も皆さんに館内を楽しんで頂けるよう、通常は立ち入り禁止の機械室ものぞくことができるようになっています。スマートフォンなどで右記のQRコードを読み取るか、パソコンでは下記のアドレスを入力することで観覧できますので、ぜひご覧になってみてください。

<https://my.matterport.com/show/?m=PfCt5NbFULA>



ご提供:株式会社北海道新聞社
3D製作:NOSIDE

←○をタップすると
様々な情報が!
○がない箇所を
タップすることで、
行きたいところ
に進むことが
できます

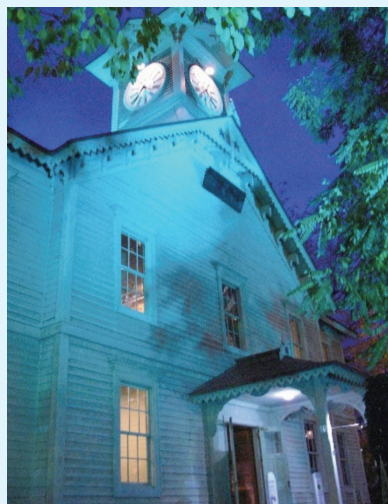


普段は入れない3階の様子

新型コロナウイルスと闘う医療関係者の方への感謝を込めて、札幌市時計台を青く照らす「#Light It Blue」が行われました!

2020年4月23日から2020年5月7日までの間、時計台を青色でライトアップする「#Light It Blue」が行われました。本企画は**新型コロナウイルスの感染拡大防止活動に従事してくださっている医療関係者の方への感謝を表すために**、イギリスのロンドンで始まり、日本でも取り組まれている企画です。

背景には、医療関係者への偏見・差別が問題化していることがあります。感染の危険にさらされながらも最前線で働いてくださっていることへの感謝を忘れず、医療関係者の方々の尊厳を守っていきましょう。



札幌市時計台と札幌ドームの相互割引が始まります!

2020年6月1日より、札幌市時計台と札幌ドームの相互割引が始まりました。以下の割引が適用されますので、ぜひ足を運んでみてください!

※札幌市時計台、札幌ドームともに相互割引は半券1枚につき1回、1名様のみ有効です。

■札幌市時計台 観覧料 ※高校生以下無料

	通常料金	割引料金
大人個人	200円	180円

■札幌ドーム

		通常料金	割引料金
ドームツアー券	大人(高校生以上)	1,050円	950円
	こども(小・中学生、4歳～就学前)	550円	500円
展望台券	大人(高校生以上)	520円	470円
	こども	320円	290円
共通券	大人(高校生以上)	1,250円	1,130円
	小・中学生	700円	630円
	4歳～就学前	ドームツアー券をご利用ください	

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:「ウェットティッシュ(2セット)」を**10**名様、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**名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしております!



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】 右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7月10日(金)必着

編集後記 今号では、マンション管理適正化法等の改正について取り上げました。今あるマンションに長く暮らすためにも、建物自体を維持するだけでなく、資金管理もきちんと行っていきたいですね。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。

新型コロナウイルスについての不安を煽る犯罪にご注意!

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、人々の不安に付け込んだ詐欺や悪質商法の被害が懸念されます。今回はこれに伴う被害防止についてお知らせします。

監修:北海道警察本部

家族構成などを聞き出そうとする不審な電話に注意!

「マスクとPCR検査キットを送る」「コロナが流行っているから何かあった場合来てくれる人はいるか」などと言って家族構成などを聞き出そうとする電話が確認されています。**電話で個人情報等を聞かれても安易に答えないようにしましょう。**



身に覚えのないメールやSMS等に注意!!

マスクの販売や、給付金の手続を装ったりするURL付きのメールやSMSの送信が確認されています。個人情報やクレジットカード情報などを盗み取られたり、詐欺等の被害にあう可能性がありますので、**知らない相手からのメールには絶対に対応しないようにしてください。**



一人で判断せず、不審に思ったら必ず家族や警察相談ダイヤル#9110または消費者ホットライン188に相談をしましょう!

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・マンション管理適正化法等
改正のポイント解説! | 4・MMSニュース |
| 2・新型コロナウイルス、
管理組合での対策は? | 5・新型コロナウイルスについて
不安を煽る犯罪にご注意! |
| 3・布マスクの作り方&
正しい洗い方 | 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