

あなたの大切な資産を守ります! 屋上防水は昭石化工(株)へ!

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)
- クロスマーマー防水(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)



0120-201-907
<http://www.shosekikako.co.jp/>



料金受取人払郵便
札幌中央局承認
5472

郵便はがき

060-8788

204

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:011-241-7531	札幌西 札幌市西区山の手2条1-5-1 (琴似支店内) TEL:011-611-0201	麻生 札幌市北区北39条西4-1-6 (麻生支店内) TEL:011-709-1581
白石 札幌市白石区南郷通13丁目 南5-16(白石支店内) TEL:011-862-1151	さっぽろ 札幌市東区北24条東15-1-15 TEL:011-704-1161	小樽 小樽市稻穂2-8-11 (小樽支店内) TEL:0134-23-7111
函館東 函館市中道2丁目49-17 (函館東支店内) TEL:0138-53-9511	旭川 旭川市3条通10-2189 (旭川支店内) TEL:0166-23-4111	帯広 帯広市大通南8-18-20 (帯広支店内) TEL:0155-23-6131
釧路 釧路市北大通10-1-4 (釧路支店内) TEL:0154-22-5126		

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!

www.hokugin.co.jp

地域に強さを。ひとに情熱を。 北陸銀行

smile 21

smile
21

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/>

vol.63 2021.1 CONTENTS

- 1.2 これからのマンション管理!～管理組合の取り組みが注目される時代～
- 3 マンション清掃の種類と内容 第2弾
- 4 冬期間の水道管凍結にご注意!!
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン

「氷上ワカサギ釣り体験」写真提供:株式会社北海道宝島旅行社
株式会社北海道宝島旅行社からの情報は5ページに
掲載しています!





2020年6月に可決成立し、2024年4月より施行される改正マンション管理適正化法に伴い、今まで以上に適切なマンション管理が重要視されるようになります。また、マンション管理業協会では、マンション管理適正評価制度(仮称)という制度の実施が検討されています。そこで今号では、マンション管理適正評価制度についてご説明いたします!

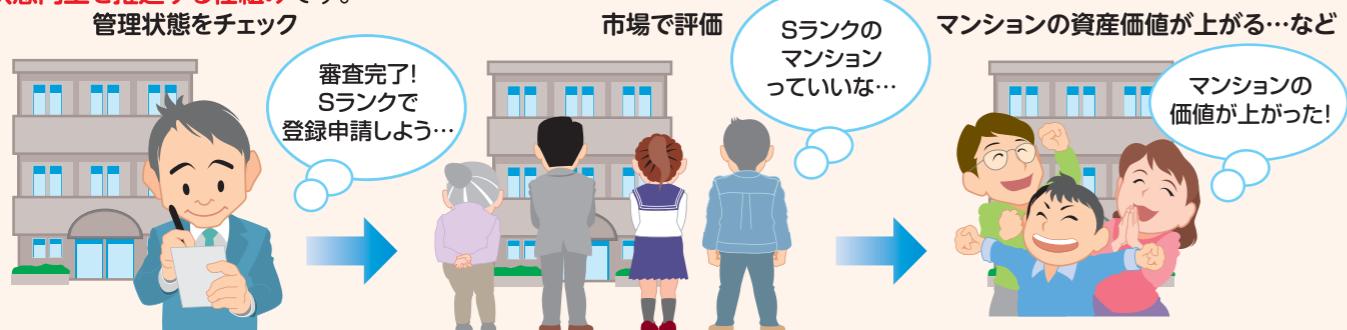
改正マンション管理適正化法の目的と取り組みの内容

- 目的 … マンション管理の適正化の推進と管理水準の底上げを図ること
- 国の取り組み … マンション管理適正化の推進を図るための基本方針の策定
- 地方公共団体 … 管理適正化のための助言・指導及び勧告、マンション管理適正化推進計画の作成(任意)
- ※計画を作成した場合は、管理計画の認定を行います。



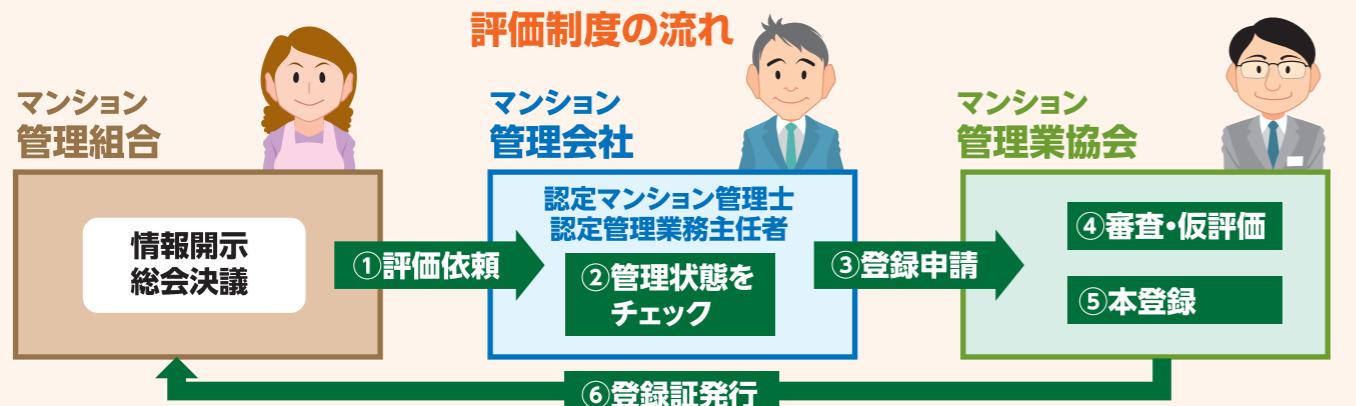
マンション管理適正評価制度とは

マンション管理適正評価制度とは、マンション管理業協会で実施の検討が進められている制度です。具体的には、マンションの管理状態を登録し情報を開示することで、マンション管理が市場(不動産売買の際など)で評価され、マンションの管理状態向上を推進する仕組みです。



ここでいう情報とは、①マンション名などの一般情報 ②人により見方が変わる客観情報 ③管理状態を数値評価した等級評価のことです。

評価制度の流れ



- ①評価依頼…マンションの評価をマンション管理組合からマンション管理会社へ依頼します。
- ②管理状態をチェック…認定者IDを発行、登録システムを利用し、評価シートの作成を行います。
- ③登録申請…認定マンション管理士・認定管理業務主任者が評価結果の登録を依頼します。
- ④審査・仮評価…審査、仮評価を行います。
- ⑤本登録…評価結果を物件管理情報システムに登録します。
- ⑥登録証発行…マンション管理業協会からマンション管理組合へ、評価結果をお知らせいたします。

【出典】一般社団法人マンション管理業協会HPより

評価について

評価項目は大きく分けて5つあり、全部で25項目となります。評価シートを利用して、評価制度に関する一定の講習を修了したマンション管理士または管理業務主任者が評価を行います。評価は数値化され、ポイントによってS～Dランクの等級区分に割り当てられます。

[S～Dランクの等級区分例]

ランク	獲得ポイント数
S	100～90ポイント
A	89～70ポイント
B	69～50ポイント
C	49～20ポイント
D	19ポイント以下

[評価項目と得点の例]

	得点	満点	ポイント獲得率
1.管理組合体制関係 ・管理者設置の有無 ・総会の定期開催、議事録の保管 ・管理規約の整備状況 など	20	20	100
2.管理組合収支関係 ・管理費会計・修繕積立金会計の決算状況 ・滞納管理費等への対策 ・修繕に関する資金計画の状況 など	40	40	100
3.建築・設備関係 ・法定点検の実施、その記録の有無 ・長期修繕計画書の有無及び見直し状況 ・計画修繕履歴の保管情報の有無 など	20	20	100
4.耐震診断関係 ・耐震診断実施の有無 ・耐震診断結果、改修計画予定の有無 など	10	10	100
5.生活関連 ・設備等異常時の緊急対応 ・消防訓練の実施 ・防災マニュアル等の整備 など	10	10	100
管理評価総獲得ポイント	100	100	100

管理組合にはどんな影響があるの?



保険料の割引

管理組合による管理運営状態の優劣に応じて共用部分の保険料が割引になることや、建物・設備の維持管理状態に応じて共用部分及び専有部分の保険料が割引になることが検討されています。

評価が高いほど良いメリットがあると考えられますが、評価が低い場合でも改善すべき点が明確になるということに関してはメリットといえます。

流通面で有利

不動産のマンション広告に管理等級を表示することが検討されており、マンション売買の際に立地や間取りといった条件だけでなく、マンション管理がマンションの価値を高めることになります。



マンション管理適正評価制度は、管理組合の取り組みが適切な方法で評価され、マンションの価値を高めることに繋がります。今回の記事を管理組合の取り組み方について考える機会にしていただければ幸いです。また、マンション管理適正評価制度は現在検討段階ですので、今後内容が変更となる可能性があることをご理解ご了承ください。

マンション清掃の種類と内容 第2弾

マンション清掃の種類と内容について、前号では「日常清掃」を取り上げました。今号では、第2弾として定期清掃のタイル清掃について詳しくご紹介いたします。

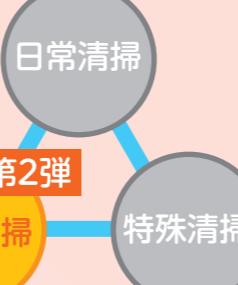
定期清掃とは、毎月1回または2か月、3か月、6か月に1回と日程を決めて定期的に行う契約型の清掃のことです。人力では落としづらい汚れに対して機械を使用して作業を行います。

今回、築39年目のシャンボール円山北町(総戸数68戸)の定期清掃に密着してきました! シャンボール円山北町はエントランスの床がレンガ調タイルで、部屋の前までは一般的に使われている床タイルが、敷き詰められているマンションです。



北海道サービス
齊藤尚也さん

勤続年数13年で、ビルクリーニング技能士などの資格を多数持つ経験豊富な方です。



定期清掃の流れ(タイル清掃・ワックスかけ)

①ダスター mopでのふき取り清掃



ダスター mopとは業務用のクリーンワイパーです。ダスター mopを使い、壁に沿ってタイル表面のほこりや汚れをふき取り、むらが出ないよう清掃します。清掃場所に応じてほうき等を使うこともあります。

②専用の機械を使い洗剤を撒き、洗浄・ふき取る清掃



写真で使用している床面を自動で洗浄する機械の手元には、洗剤を撒くためのレバーがあります。適切な場所で洗剤を撒き、洗浄機の裏にあるパッドで汚れを落としながら進みます。その際に、隙間なく洗浄するため、洗浄し終えたところに少し被せながら機械を当てていきます。

③機械洗浄後の清掃

機械洗浄で汚れが落としづらい角や壁際は、機械についている汚れ落としパッドと同じものを使い、手作業で擦ります。

また、機械洗浄でふき取れなかった水や汚れは糸 mopでふき取ります。



④ワックス清掃

最後にワックスを塗って仕上げていきます。ワックスを塗る際は、塗りむらがないよう、また塗ったところを踏まないように気をつけながら塗っていきます。



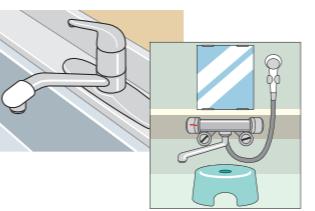
定期清掃は日常清掃で対応できない汚れを除去するなど、建物全体の美観を保持するとともに老朽化の防止・保守管理できる環境を整えるためには不可欠です。また、定期清掃を行うことで日常清掃と連携をとり、より質の良い清掃を目指しています! 次号は特殊清掃について解説!

冬期間の水道管凍結にご注意!!

毎年12月から3月にかけて気温がマイナス4°C以下になると、水道管の凍結や、それに伴う水道管の破裂事故が多くなります。そのような水道管凍結事故の予防策としては、水抜きが効果的です。今号では、水抜きの方法と水抜き後に水を出す方法についてご紹介いたします。

水抜きの方法

1 室内のすべての蛇口が閉まっていることを確かめる。



2 パイプシャフト内にある水抜き栓のハンドルを右に止まるまでまわす。(レバーの場合は“止”的方向に操作する。)

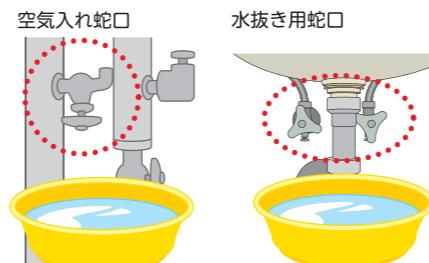


3 室内のすべての蛇口をいっぱいに開ける。



4 流し台や洗面台、給湯器の下に空気入れ蛇口や水抜き用蛇口がある場合は、これらもいっぱいに開ける。

※空気入れ蛇口や水抜き用蛇口を開けると水が出てくるので、洗面器やボール等で水を受けてください。



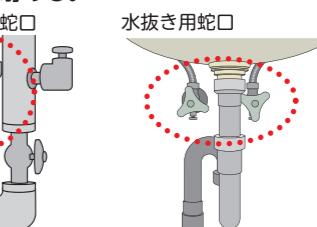
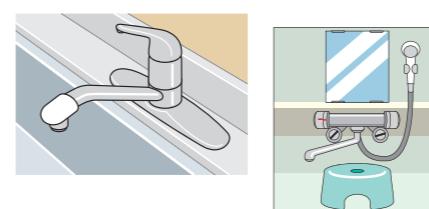
5 トイレの水抜きは、トイレの水抜き栓(A)のハンドルを右に止まるまでまわす。(レバーの場合は“止”的方向に操作する。)

6 ロータンクに付いている排水ハンドル(B)を“大”的方向へまわし、タンクの中を空にする。

※便器内の凍結にもご注意ください。水をくみ出す、不凍液を入れるなどの凍結防止措置をとってください。



7 室内のすべての蛇口と空気入れ蛇口・水抜き用蛇口から水が完全に出なくなったことを確認してから、室内的すべての蛇口と空気入れ蛇口・水抜き用蛇口を閉める。



これで水抜きは完了です。

水を出す方法

①室内のすべての蛇口と空気入れ蛇口・水抜き用蛇口が閉まっていることを確認する。

②水抜き栓・トイレの水抜き栓(A)を左に止まるまでまわす。(レバーの場合は“出”的方向に操作する。)

③室内の蛇口をゆっくりと開ける。

※空気入れ蛇口がある場合は、閉めることを絶対に忘れないよう注意してください。

気温が氷点下になる日や、家を長期間留守にする際などは特に注意が必要です。水道管が凍結した場合は、自然に溶けるのを待つか、管理会社または専門業者までご相談ください。本記事は、水道管の凍結や破裂事故を防ぐためにご参考にしていただければ幸いです。

MMS&北海道観光ニュース

札幌市時計台ニュース

時計台まつり記念行事が開催されました!

NPO法人『さっぽろ時計台の会』が主催する時計台まつり記念行事が、札幌市時計台創建142周年記念日である2020年10月16日(金)に時計台2階ホールで開催されました! 毎年違うコンセプトで開催されており、今年は音楽演奏が行われました。どなたでもご参加いただけますので、来年の開催時にもぜひお越しください!

札幌市時計台を彩るムービングライトショー

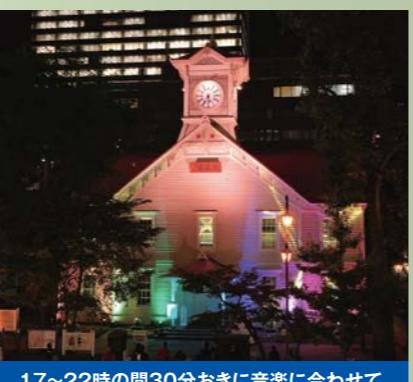
札幌市時計台のホール利用予約がある日を除く、2020年10月16日(金)から2020年11月30日(月)までの間、音楽に合わせて複数の照明で札幌市時計台が彩されました。ライトアップされた札幌市時計台の前では、多くの人が足を止めて撮影していました。

また、札幌市時計台では、新型コロナウイルス感染対策として、以下の取り組みをしています。ご来館の際には、ご協力をお願いいたします。

- 来館者への検温・消毒、座席の間隔をあける
- マスク着用、咳エチケット、大きな発声を避けることの呼びかけ
- 館内では他の方との距離を保つことの呼びかけ
- 感染者が発生した場合に注意喚起を行うことがあるため、来館日時を記録する
- 発熱など具合の悪い方、過去2週間以内に発熱や感冒症状で受診、服薬等をした方、感染拡大している地域や国への訪問歴がある方の来館自粛等



時計台まつり記念行事:演奏しているのは
琴アンサンブル「一蓮」のメンバー



17~22時の間30分おきに音楽に合わせて
約3分間ライトアップされた札幌市時計台

札幌市時計台からのお知らせ

毎年大晦日に開催しておりましたジルベスタークンサートですが、今年は新型コロナウイルスの影響を受け、開催が中止となりました。

また、2021年1月1日(金)から2021年1月3日(日)まで札幌市時計台が全館休館となりますのでご了承ください。

北海道観光情報

**【送迎付き】手ぶらで楽しむ...
水上ワカサギ釣り**

プロの釣りガイドが同行するので、初心者でも大丈夫。屋内の着替え場所やトイレもあり、女性やお子様にも安心。釣ったワカサギをその場でアリヤツの天ぷらにして食べる感動体験も。午前コースは、レストランでの牛ステーキの昼食付きで、大人8,400円が5,460円(給付で約3,000円の割引)でお得に楽しめます。

お申込み・お問い合わせは...
株式会社北海道宝島旅行社
011-252-2111
support@hokkaido-island.com

※ 旅行や観光をご検討の際は、政府や都道府県等の呼びかけに従い慎重なご判断をして頂きますようお願い申し上げます。

Go To トラベル対象

【送迎付き】手ぶらで楽しむ...
水上ワカサギ釣り

一味違う
冬の
楽しみ方

お申込み・お問い合わせは...
株式会社北海道宝島旅行社
011-252-2111
support@hokkaido-island.com

https://h-takarajima.com/
「北海道体験」で検索

※ 旅行や観光をご検討の際は、政府や都道府県等の呼びかけに従い慎重なご判断をして頂きますようお願い申し上げます。

建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン

近年、台風などの自然災害により、地下に設置されていた高圧受変電設備が冠水し、停電するなどの被害が発生いたしました。こうした建築物の浸水被害を踏まえ、経済産業省と国土交通省より公表されている建築物における電気設備の浸水対策ガイドラインから、浸水リスクを低減するための具体的な取り組みをご紹介いたします!

①対象建築物内への浸水を防止する対策

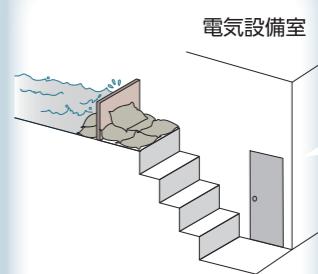
想定される浸水規模を踏まえて、電気設備に到るまでの浸水経路を予測し、全ての浸水経路において対策(建築物の出入口に止水板を設置する等)を講じることにより、対象建築物内への浸水を防止する対策です。



浸水リスクの低い場所への電気設備の設置が困難なケースも含め、広く活用可能な手法です。洪水等の発生時に備えて、あらかじめ関係者間で十分な準備を講じておくことが必要となります。

②電気設備設置室等への浸水を防止する対策

対象建築物内への浸水が発生した際に、電気設備への浸水を防止する対策です。



①の対策と併せて講じることが効果的と考えられます。

電気設備が設置されているスペースが、鉄筋コンクリート等による一定の強度のある壁で囲まれていない場合は、対策が困難なケースがあります。

自然災害はいつ、どこで起こるかわかりません。
いつ起きても防げるよう、普段から浸水等に備えておきましょう!!

出典：経済産業省ウェブサイト (<https://www.meti.go.jp/press/2020/06/20200619003/20200619003.html>) を加工して作成
出典：国土交通省ホームページ (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000132.html) を加工して作成

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: ウェットキッチンクロスを5名様、時計台オリジナルカレンダーを10名様、MMSオリジナルカレンダーを10名様にプレゼント! たくさんのご応募お待ちしています!



北海道ガス様ご提供: 時計台
ウェット オリジナル
キッチンクロス カレンダー
5名様にプレゼント 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】 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】 2021年1月15日(金)必着

編集後記 今号では、マンション管理業協会で実施の検討が進められているマンション管理適正評価制度について取り上げました。マンション管理適正評価制度がどのようなものなのかを知っていただき、今後のマンション管理や管理組合の取り組み方について考える際に参考にしていただければ幸いです。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。

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・これからのマンション管理!
～管理組合の取り組みが注目される時代～
- 2・マンション清掃の種類と内容
第2弾
- 3・冬期間の水道管凍結にご注意!!
- 4・MMS&北海道観光ニュース
- 5・建築物における電気設備の
浸水対策ガイドライン
- 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	電話番号
お名前	
ご住所	性別 男 · 女
マンション名	年齢
号室	代