



管理組合役員の皆様へ

1. エレベーターに関するコストを見直してみませんか？

- ・設置後25年以上経過したエレベーターのリニューアルコストの見直し。
- ・エレベーターメンテナンスコストの見直し。
- ・全機種、全メーカー対応。
- ・24時間、365日の万全体制。

2. SECが選ばれる理由

- ・札幌圏、旭川、函館、釧路、帯広、苫小牧、室蘭エリアを対応。
- ・資本金30億、豊富な部品在庫。
- ・大手メーカー同様のエレベーター製造許可取得（第223号の.1.2）

3. 適性価格で安全と安心をお届けします。

まずは、お問い合わせください。



エス・イー・シーエレベーター株式会社 北海道支社

〒060-0042 札幌市中央区大通西 9-3-33 キタコービルディング7階

Tel：011-271-0800 FAX：011-271-0858

緊急監視センター：0120-990-938

【事業内容】

- 全メーカーのエレベーター保守管理
- SECエレベーター興産販売
- LED等照明事業を含むエコ事業
- エレベーター改装工事一式
- デジタルサイネージの企画製造販売

イメージキャラクター
元WBA世界ライトフライ級チャンピオン
具志堅用高

料金受取人払郵便



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マンションマネージメントサービス(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9:00～17:00

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 (夢似支店内) 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 小樽市稲穂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
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:0154-22-5126

2020年9月現在

www.hokugin.co.jp 地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行

エムエムエス
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/

smile 21

vol.64 2021.4 CONTENTS

- 1.2 春こそ水害について考えましょう！
- 3 マンション清掃の種類と内容 第3弾
- 4 分譲マンションでリフォームはできるの？
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 正しい「除菌」「消毒」できていますか？

「青の洞窟クルーズ」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！



春こそ水害について考えましょう！

これまで災害対策というと、地震への備えが最も重要な課題とされてきました。しかし、**近年では地震だけでなく、台風や豪雨による被害も多発**するようになりました。その被害の中でも、特に**都市部で目立つ水害が問題**になっています。そこで今号では、洪水ハザードマップの見方や都市部で起こる水害について詳しくご紹介いたします。

洪水ハザードマップと地震ハザードマップの違いとは？

「洪水ハザードマップ」は大雨で河川の氾濫が発生した際、**どこがどれくらい浸水する恐れがあるかを地図上に示した**ものです。一方、「地震ハザードマップ」は、**想定しうる最大震度や液状化危険度、建物の全壊率などを図示した**ものです。大雨は事前にある程度の予測が可能のため、ハザードマップの浸水想定をチェックして、災害が発生する前に避難を完了させる必要があります。



洪水ハザードマップはどのように活用するの？

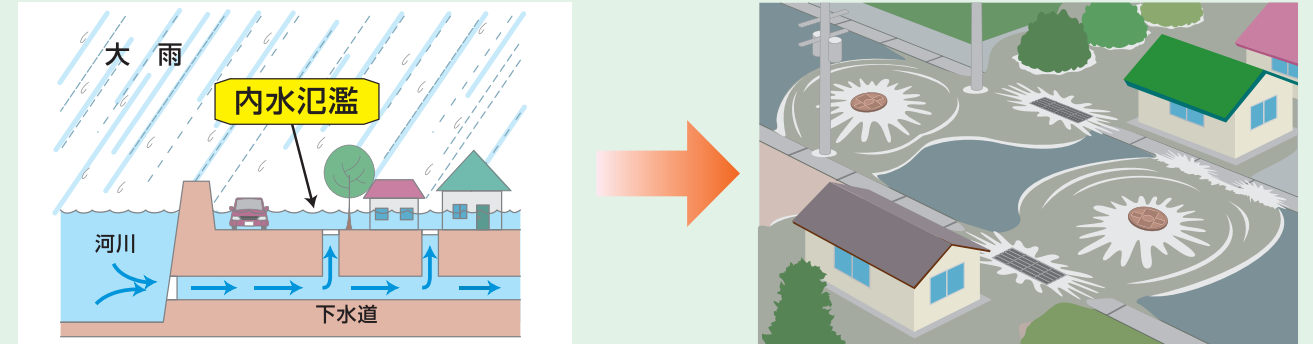
まず、水害から身を守る第一歩として、**洪水ハザードマップで自分の住む場所がどれくらいの浸水想定かを確認**してください。また、洪水ハザードマップを片手に、学校や通勤通学路、最寄り駅等への**身近なルートに危険箇所がないか、浸水想定区域内ではないかを散歩しながら確認できる「防災散歩」**という防災訓練を実施することもおすすめです。なかでも、近年発生した大水害では、ハザードマップで想定されていた浸水想定域と実際に浸水した場所がほぼ一致するケースが多かったため、事前に自分の住んでいる地域について知っておくことが大切です。



最近よく耳にする内水氾濫とは？

「内水氾濫」とは、地面が**アスファルトで覆われている都市部**などで特に多く発生し、**雨水を排水しきれずに土地や建物が水に浸かる氾濫のこと**をいいます。水は高い所から低い所へと集まるため、**周囲よりも低い土地は内水氾濫が起きやすい場所**になります。現段階で内水氾濫のハザードマップが作成済みの市町村もありますが、未作成の市町村も多いため、周囲より低い土地や水のたまりやすい所を確認しておくことが重要です。

令和元年東日本台風で神奈川県川崎市のタワーマンションが浸水被害を受けた内水氾濫は、川の水位の上昇により、排水路を川の水が逆流して発生したものでした。このマンションは地下の配電施設が浸水したため、停電(約1週間)や断水(約2週間)が発生し、47階建ての居住643世帯は暗い階段を昇り降りしながらの大変な生活となりました。



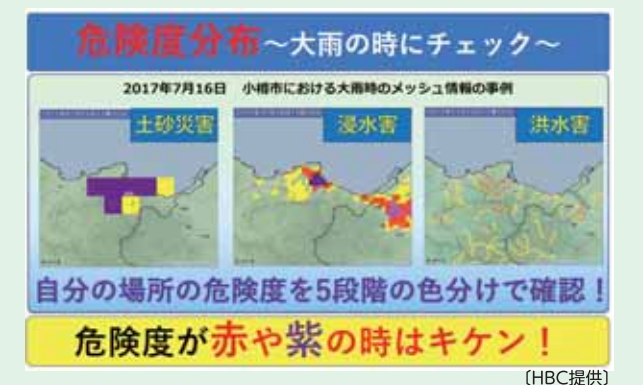
もしもの際に備えるべきことは？

避難とは「難を避けること」で、**避難所に行くだけが避難ではありません**。例えば、コロナ禍で密を避けるために水害リスクが低い知人宅に一時的に身を寄せることや、ホテルなどの宿泊施設を利用することも有効な避難です。万が一、**逃げ遅れた場合でも、高層階へ移動する「垂直避難」という最終手段**がありますが、出来るだけ早めに安全な場所へ移動することが大切です。



警戒レベルや危険度分布とは？

大雨の危険が高まった際、気象庁や自治体からは様々な種類の防災情報が発表になりますが、2019年からは危機感をシンプルに伝える**5段階の警戒レベル**の運用が始まりました。**レベル3は高齢者など避難に時間がかかる人は避難を始めるレベル、レベル4は危険な場所にいる人は全員避難、レベル5は災害が発生**といったものです。つまり、レベル5になる前に避難を完了する必要があります。そこで大切になるのがこまめな情報収集です。情報収集の方法としておすすめなのが、大雨による「浸水」「土砂災害」「洪水」という3つの災害リスクがひと目でわかる**「危険度分布」**の活用です。気象庁WEBサイトなどで確認できる危険度分布は、**1キロ四方の細かさで10分毎に更新**しており、色分けは5段階です。**薄い紫は「非常に危険」**で避難の必要がある状態、**濃い紫は「極めて危険」**で重大な災害がすでに発生していてもおかしくないことを意味します。このような情報を日頃から使いこなすことが防災力アップにつながります。



最近では、都市部でも水害にあう可能性があります。もしもの際に備え、日ごろから災害について家族と話し合うことで理解を深めること、住んでいる周辺状況を理解することが大切です。この機会に、改めて災害対策について考え直し備えていただければと思います。

今回執筆にご協力いただいた 気象予報士の森山 知洋さん

HBC北海道放送でテレビやラジオの気象キャスターを務めており、日本気象予報士会北海道支部長としても活躍中!!



マンション清掃の種類と内容 第3弾

マンション清掃の種類と内容について、前号では「定期清掃のタイル清掃」について取り上げました。今号では、**第3弾**として**特別清掃である剥離清掃について詳しくご紹介**いたします。

特別清掃とは専門家による清掃業務のことで、**日常清掃や定期清掃でまかなうことが難しい清掃を、特殊な洗剤や機材を用いて特別に行います**。数年に1回程度行うことが理想ですが、マンションによって頻度は異なります。今回ご紹介する剥離清掃とは、**汚れが蓄積したワックスを除去し、新しくワックスを塗り替える作業のこと**です。ワックスは、重ね塗りを繰り返すうちに汚れが蓄積してしまうので、**マンションの美観を維持するためには剥離清掃が必要です**。

今回、**築40年目の平岸センチュリーハイム第2(総戸数28戸)**の剥離清掃に密着してきました！平岸センチュリーハイム第2はエントランスから部屋の前まで床タイルが敷かれ、定期清掃時にワックスを塗布しているマンションです。



今回の取材にご協力
していただいた

北海道サービス 太田信之さん

勤続年数32年で、建築物清掃管理
評価資格者などの資格を多数持つ
経験豊富な方です。
尚、作業をしているのは前号でご紹
介した同社の斉藤尚也さんです。

剥離清掃の流れ（ワックス剥離・ワックス塗布）

①剥離剤を塗布しワックスを溶かす



ワックス塗布箇所に、希釈した剥離剤を満遍なく塗布してワックスを溶かします。その間、入居者の方の出入りは可能ですが、**ワックスが溶け始めて滑りやすくなり危険です**のでご注意ください。

ワックスを綺麗に剥離するには、剥離剤を10～15分置き、浸透させる必要があります。

②機械洗浄

ポリッシャーという洗浄機でワックスを剥離します。ポリッシャーは円盤型のパッドで汚れを擦り取る機械です。



用途によりパッドの硬さや粗さを使い分けます。



機械が届きづらい角や壁際、階段等はパッドと同じ素材の道具を使い、手作業で擦ります。

③汚水回収・すすぎ・乾燥

バキュームで剥離剤と汚水を吸い取ります。次に、ポリッシャーを使って真水ですすぎ、バキュームとモップで水分を拭き取った後、送風機で乾燥させます。



④ワックス塗布

最後にワックスを塗布し、仕上げていきます。剥離清掃後は**ワックスを最低3層重ね塗り**します。



剥離清掃前と後の差は歴然です！

これまで3弾にわたりマンションの清掃の種類と内容について取り上げました。剥離清掃は**早めのサイクルで行うと作業がしやすく、コストも安くなります**。日常清掃・定期清掃・特別清掃を組み合わせることでマンションの美観を維持することができるため、多くのマンションで実施を検討していただけますと幸いです。

分譲マンションでリフォームはできるの？

マンションには共用部分や専有部分等の定めがあるため、リフォームしても良いかの判断が難しいとの声が多くあります。今号では、マンションでのリフォームに関して質問事例の多いものとリフォームの可否についてご紹介いたします。

<リフォームを検討するにあたっての注意事項>

マンションには共用部分や専有部分等の定めがあり、共用部分は区分所有者の判断でリフォームをすることは認められていません。そして、本来自由にリフォームができそうな専有部分についても、ほとんどのマンションは**管理規約や使用細則によりリフォームを制限しています**。リフォームの可否判断が難しい共用部分・専有部分・専用使用部分の定義や例は以下の通りです。

名称	定義	例	リフォーム可否
共用部分	法定共用部分	構造上、区分所有者の全員または一部の共用に供されるべき建物の部分のこと。	原則リフォーム不可
	規約共用部分	もともと専有部分や付属の建物であったものを、管理規約によって共用部分とした部分のこと。	
専有部分	構造上・利用上の独立性があり、区分所有権の目的となる建物の部分のこと。	躯体以外の間仕切り壁・内装材・室内の扉・キッチン・バス・トイレ等	原則リフォーム可能 ただし、管理規約や使用細則で制限されている場合があります。
専用使用部分	特定の区分所有者が、排他的に使用できる権利を有する敷地および共用部分等の部分のこと。	バルコニー・ベランダ・専用庭・専用駐車場等、管理規約により専用使用部分と定められている部分	原則リフォーム不可

<リフォームの可否Q&A>

Q 壁紙を変えることや、床をフローリングに変えることは可能ですか？

A 原則可能です。
区分所有法上、マンションの壁・床・天井など躯体部分を除く室内の仕上げ部分は専有部分となり、区分所有者の判断で**リフォームすることができます**。
ただし、多くのマンションは**管理規約や使用細則により制限しており、一定の手続きが必要なが**多いため、専有部分のリフォームであっても**必ず管理規約と使用細則を事前にご確認ください**。



Q ベランダやバルコニーをサンルームに変えることや、専用庭を駐車場に変えることは可能ですか？

A 原則不可能です。
多くのマンションの管理規約で、ベランダやバルコニー、専用庭等は**専用使用部分と定められています**。専用使用部分は各住戸に付属し、通常利用するのはその住戸の住人に限られているため、「好きなようにリフォームして良い」と誤解しやすい場所ですが、これらの部分は本来**共用部分である箇所**ですので、**ほとんどの場合リフォームは認められていません**。



今号では、マンションのリフォームでご要望の多い事例を挙げました。マンションは多数の住戸が集合して壁・床・天井などの構造体を共有しており、マンションによっては区分所有者の判断でリフォームができないと管理規約等で定められている場合があります。リフォームを検討する際は、お住まいのマンションの**管理規約や使用細則等をご確認ください**。

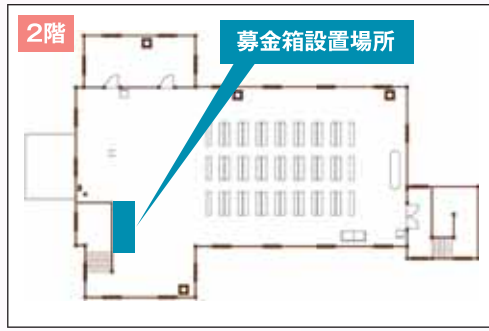
MMS&北海道観光ニュース

札幌市時計台ニュース

札幌市時計台にイルミネーション募金箱が設置されました！

2020年8月から、札幌市時計台（以下、「時計台」と表記）の2階展示室に、募金すると**イルミネーションが点灯する時計台ミニチュア模型の募金箱**が設置されています（設置者：札幌市）。この募金箱は、明治22年（1889年）頃の時計台の様子を、実物の50分の1の大きさで再現しています。**イルミネーションの演出は全部で4パターン**ありますので、時計台にお越しの際はぜひご覧ください。なお、集まった募金は札幌市文化芸術振興基金に積み立てられ、時計台展示物の修繕・更新に活用されます。

※時計台は年始（1/1～1/3）を除き、毎日8時45分～17時10分（最終入場17時00分）で開館しておりますが、新型コロナウイルス等の影響で臨時休館となる場合もございますので、お越しになる際は、事前にホームページ（<http://sapporoshi-tokeidai.jp/>）または時計台事務所（011-231-0838）でご確認ください。



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。

- ・館内に消毒液の設置
- ・来館前の検温、来館日時の記録をしていただくことの呼びかけ
- ・館内でのマスク着用、咳エチケット、他者との適切な距離の確保、大声を避けることの呼びかけ
- ・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要請 等



北海道観光情報

一度はこの目で見てみたい

【小樽】青の洞窟クルーズ

北海道の大自然が造り出した、「小樽発」神秘的な青く光り輝く洞窟までポートクルーズの旅。途中には、自然が作り出した大迫力の断崖絶壁や「窓岩」など奇岩の数々が見られます。そして、幻想的で美しいブルーの世界が広がる「青の洞窟」に到着。海からしか見ることのできない大自然の感動が待っています！

一味違う春の楽しみ方

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

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。

正しい「除菌」「消毒」できていますか？

アルコール製品を購入するうえで知っておきたいのが、アルコール濃度により「消毒用」と「除菌用」に分かれ、効果が異なることです。**「消毒」は菌やウイルスを無害化する効果、「除菌」は文字通り菌を取り除き減らす効果**があります。

手指は「消毒」

ウイルスは主に「飛沫感染」とウイルスが付いた手で粘膜に触れる「接触感染」で広がります。そのため手指の消毒を行い、できるだけ「接触感染」を減らすことが大切です。

消毒に最も適した**アルコール濃度は約70%～80%**で、パッケージに**「医薬品」**や**「医薬部外品」**と書かれています。

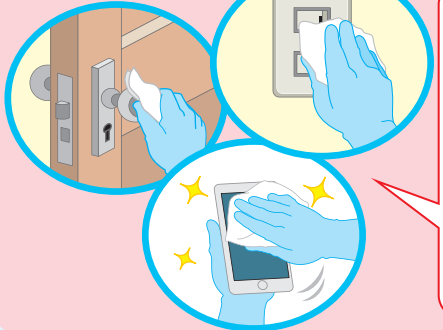


- ・ポンプを下まで押し切って、消毒に必要な十分な量を出す。
- ・手のひらだけでなく、指先や指の背にも消毒液をぬる。

モノは「除菌」

モノに付着したウイルスはすぐには死滅しません。「消毒」ができれば一番効果的なのですが、消毒用アルコールが現在品薄で入手が難しくなっています。そのため**普段から使う「モノ」は、アルコール濃度約30%～50%で「除菌」**することがおすすめです。

ただし、ニスで塗装した家具やワックスをかけた床、革製品などは剥がれや変色などの恐れがありますので使用を避けてください。



- ・テーブルやドアノブは直接吹きかけて水拭きする。
- ・スマートフォンや電気のスイッチは布に吹きかけて拭く。

今ではアルコール製品が日常生活の必需品です。正しく選び、安全かつ効果的に使用できるようにしましょう。

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：ソープディスペンサーを**4名**様、北海道ガス様ご提供：レジャーシートを**3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！



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】 2021年4月16日（金）必着

編集後記 今号では、近年多発している水害の特徴や対策について取り上げました。自分が住んでいる地域のハザードマップを事前に確認するなどして、周辺情報を収集することが有効な水害対策の1つです。また、水害対策について考える際に、今回の記事を参考に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・春こそ水害について考えましょう！ | 4・MMS&北海道観光ニュース |
| 2・マンション清掃の種類と内容第3弾 | 5・正しい「除菌」「消毒」できていますか？ |
| 3・分譲マンションでリフォームはできるの？ | 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

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。