

HITACHI
Inspire the Next

Standard for the New Normal

ニューノーマル時代のスタンダードへ。

誕生 アーバンエースHF

ニューノーマル時代にふさわしい「かご内クリーン運転」や「密集回避運転」「非接触登録装置」など最新の機能を搭載。
シンプルで美しい空間は、心地よく昇降する上質な体験をもたらします。

かご内クリーン運転

ビル設備管理ダッシュボード

タッチレスエレベーター
呼びサービス

 **株式会社日立ビルシステム** 北海道支社 札幌市中央区北三条西四丁目1番地1

詳しくは
こちら

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌中央局
承認
5472

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応募を無効とさせて頂き、ご提供頂いた個人情報と廃棄させて頂きます。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。

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

札幌市中央区南2条西2-14
(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

小樽市稲穂2-8-11
(小樽支店内)
TEL:0134-23-7111

函館東

函館市巾着道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！

2021年4月現在

www.hokugin.co.jp

地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行

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.65 2021.7 CONTENTS

- 1.2 夏の大雨シーズンに備えましょう!
- 3 コロナ禍でマンション運営をどのように行えばいいの?
- 4 長期修繕計画の重要性が高まっています!
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 コロナ禍のコミュニティ活動紹介 ～アイビーハイム藻岩～

「羅臼ネイチャークルーズ」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！



夏の大雨シーズンに備えましょう!

前号では、洪水ハザードマップの見方や都市部で起きやすい水害について詳しくご紹介いたしました。今号では、夏～秋の大雨シーズンに向けて、**水害から身を守るための事前行動計画や避難場所にある防災標識等**についてご紹介いたします。

水害に備えた行動計画 ～マイタイムライン～

大雨や台風などによる気象災害が地震や噴火など他の災害と大きく異なる点は、「予測可能」で「備える時間」があるという点です。そこで、水害などこれから起こるかもしれない気象災害に対する備えとして、「いつ」「誰が」「何をするか」を時系列で整理した行動計画である「**マイタイムライン**」の作成と活用をオススメします。

マイタイムライン(大雨による洪水・浸水版) 行動計画の立て方(手順)

1

ハザードマップで事前に確認

① 近くの川

② 浸水想定

③ 避難所

家族構成・人数

時間

2～3日前

1日前

5～6時間前

2～3時間前

0時間

避難情報

高齢者等避難

避難指示

災害発生
情報

洪水予報

氾濫注意情報

氾濫警戒情報

氾濫危険情報

氾濫発生
情報

気象情報

大雨に関する
北海道地方情報

大雨注意報
洪水注意報

大雨警報
洪水警報

大雨特別警報

行動

2

逆算して考える

災害発生

こちらの「マイタイムライン」作成シートのダウンロードは、HBC防災チャンネルページから！

➔ <https://www.hbc.co.jp/bosai/column/typhoon/pdf/003-1.pdf>

〔HBC提供〕

- 最初に、ハザードマップでお住まいの場所や周辺地域の危険箇所を確認し、家族構成なども整理・記入します。
- 次に、災害発生までにどうするかを、時系列で逆算して行動を考えていきます。例えば、「大雨になる**2～3日前までにハザードマップで浸水想定箇所をあらためて確認し、停電や断水などが起きることを想定した買い物など**をしておく」、「**避難指示が出るタイミングまで**には、家族全員が安全な場所へ避難を完了する」といった行動計画を整理します。

マイタイムライン(大雨による洪水・浸水版) 記入例

1	ハザードマップで事前に確認			家族構成・人数	
	① 近くの川	② 浸水想定	③ 避難所		
	豊平川	3メートル(1層の天井まで)	〇〇小学校	5人	
時間	2～3日前	1日前	5～6時間前	2～3時間前	0時間
避難情報			高齢者等避難	避難指示	災害発生情報
洪水予報		氾濫注意情報	氾濫警戒情報	氾濫危険情報	氾濫発生情報
気象情報	大雨に関する北海道地方情報	大雨注意報 洪水注意報	大雨警報 洪水警報	大雨特別警報	
行動	停電や断水を想定した買い物へ	浸水想定箇所を確認・持ち出し品チェック	避難所開設後おじいちゃん避難開始	1階にある大事な物を2階へ移動完了 家族全員がすみやかに避難所へ移動	近所の一人暮らしの高齢者に呼びかけ家族全員が避難完了
	災害発生				

〔HBC提供〕

このように、いざという時の行動計画を自分の家族構成やお住まいの地域に照らし合わせて作ってみましょう。マイタイムライン活用の注意点としては、想定を超える危険な状況になる場合があります。想定外も頭に入れた上で、**危ないと感じたら早めに行動**しましょう。

人が行動できる水の深さ

水の力はとても強く、大雨による浸水被害が起こった場合、人や車は簡単に押し流されてしまいます。浸水時、人がかろうじて歩いて移動できる水の深さは**膝ぐらいまで**です。成人男性でも、**水の流れがある時は、膝の高さ(50cm程度)を超えると歩行が困難**になります。たとえ水深が膝よりも浅くても、水の流れが速ければ速いほど、歩行は困難になります。また、**子供の場合は、20cm程度で避難行動が厳しくなる**ことを覚えておきましょう。**津波の場合は、30cm程度の深さで、大人でも水の勢いで体ごと流されてしまう**ことがあります。浸水してしまっからの避難はリスクが高いため、大雨の時も、津波の時も、安全な場所に早期避難をすることが大切です。



浸水時、
人が歩ける水の深さは
膝ぐらいまでです。
成人男性でも、膝の高さ(約50cm)を超えると歩行困難になります!



避難場所の看板に注目!

下の画像は、どちらも避難場所になっている小学校の看板ですが、この看板に**○や×の表記**があるのをご存じでしょうか?左の表記がある学校は、**大地震の時に耐震強度などが不十分**で避難所として開設されない場所、右は**洪水や土砂災害などの大雨時には避難場所として使用できない**ことを示しています。ただ、洪水時に避難場所として使用できる「○」になっているところでも、浸水想定の高さによっては、避難の際にその施設の3階以上への避難が必要という条件が付いている場合があります。ハザードマップを確認の上、**避難場所の看板表記にも注目**し、お住まいの地域のことを知っておきましょう。

○×に注目! 避難場所の看板



地震時に使用不可×



大雨時に使用不可×

〔HBC提供〕

近年、大雨災害は激しさを増しています。3年前は西日本豪雨、2年前は令和元年東日本台風、そして、昨年7月には熊本県を中心に九州で甚大な被害が発生する大雨災害が起きました。災害時に適切な行動をとれるように、今回ご紹介したマイタイムラインなど事前の想定について、ご家族で話し合っておくことが大切です。また、大雨災害は備える時間があるため、常に最新の情報を収集した上で、**早めの防災行動をとる**ようにしましょう。



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として活躍中!! 防災士、北海道防災教育アドバイザーとしても、各地で防災講座やお天気教室の講師を務めています。



コロナ禍でマンション運営をどのように行えばいいの？

近年、新型コロナウイルスの影響により、総会の延期を余儀なくされている管理組合が多くあります。今号では、コロナ禍における総会の開催方法例についてご紹介いたします。

コロナ禍における総会の開催方法は？

コロナ禍においては、総会を開催するリスクや組合員の安全等を考慮して総会の開催を検討する必要があります。やむを得ず開催する場合は、組合員の安全に配慮し、**少人数で総会を行う方法**や**非対面で総会を行う方法**があります。

少人数で総会を行う方法

委任状や議決権行使書により決議に参加する区分所有者の割合を高くすることで、総会会場に集まる人数を少なくすることができます。

非対面で総会を行う方法

書面やオンライン上で決議を行うことで、総会参加者が一つの会場に集まらずに決議を行うことができます。なお、現状では、区分所有者全員がオンラインで参加できる環境を整えることやシステムの利用方法の周知が難しいため、書面決議が多く行われています。

書面決議とは…

総会において決議すべき事項について書面上で決議するものです。書面決議を行うには、**区分所有者全員の合意が必要**です。

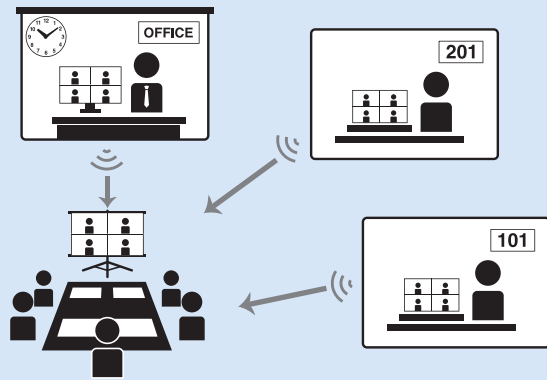
オンライン決議とは…

パソコンやスマートフォンを利用して、オンライン形式で決議を行うものです。管理規約を改正しルール化することで、WEB会議システム等を活用したオンライン形式での総会を行うことが可能になります。

オンライン決議のパターン

パターン

対面総会を開催する一方で、当該対面総会の場に在所しない区分所有者等についても、WEB会議システム等を用いて遠隔で出席し、議決権行使・質疑等することを許容する形態(対面(リアル)+オンライン併用型総会)

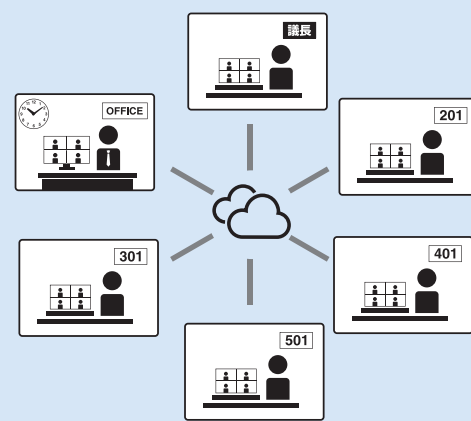


オンライン決議で利用されているシステム

- Zoom • Microsoft Teams
- Google Meet 等

パターン

対面総会を開催せず、区分所有者等がすべてWEB会議システム等を用いて総会に出席する形態(オンライン総会)



出典:「ITを活用した総会の実施ガイドライン」(国土交通省)
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001384375.pdf>

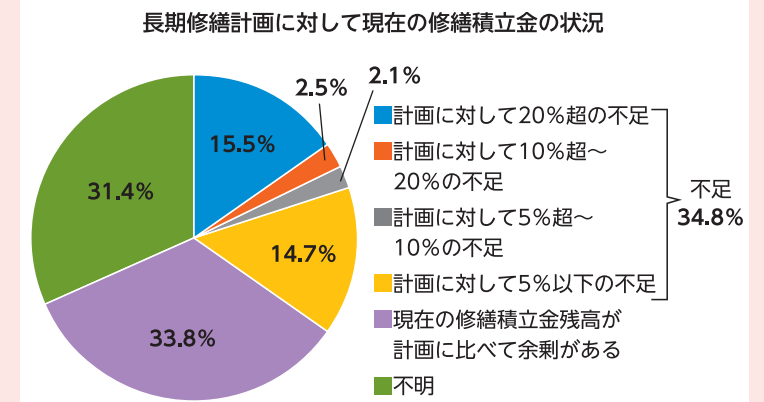
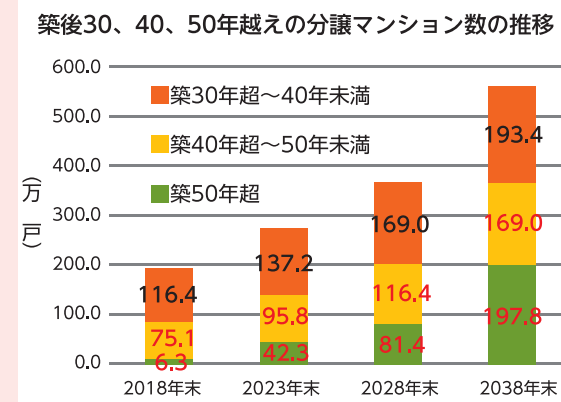
コロナ禍という特殊な状況下においては、普段の生活と同じ対応を続けることが難しい場面が多くあると思います。個人の暮らしにとどまらず、管理組合におきましても、組合員の皆様の安全・安心を第一に考えた行動を選択していきたいですね。

長期修繕計画の重要性が高まっています!

2020年6月の国会で「マンション管理適正化法の改正」が可決され、2022年4月に施行されます。これに伴い、国土交通省は、管理適正化の推進を図るための「基本方針」を定め、地方公共団体が「マンション管理計画認定制度」を創設しました。そのなかで、マンションの経営計画書である**長期修繕計画の作成及び見直し等の認定基準案**が検討されています。今回の法改正の背景と現在のマンションの課題を考えてみましょう。

「マンション管理適正化法の改正」の背景と必要性

2018年末時点で築後40年超えのマンションが全国で81.4万戸であり、その10年後の2028年末には約2.4倍の198万戸、20年後の2038年には約4.5倍の367万戸となる予測がされています。このように、**建物・設備の老朽化や管理組合の担い手不足**が顕著な高経年マンションが急増することが見込まれており、**適切な長期修繕計画の不足や修繕積立金の不足等**により必要な修繕がなされないことが懸念されています。そのため、**建物・設備の老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための**維持管理の適正化が喫緊の課題になっています。



出典:「マンション管理適正化法の改正概要」(国土交通省)<https://www.mlit.go.jp/common/001356471.pdf>
「平成30年度マンション総合調査結果からみたマンション居住と管理の現状」(国土交通省)<https://www.mlit.go.jp/common/001287570.pdf>を参考に作成

建物・設備の維持・管理状態が市場で評価される時代に!

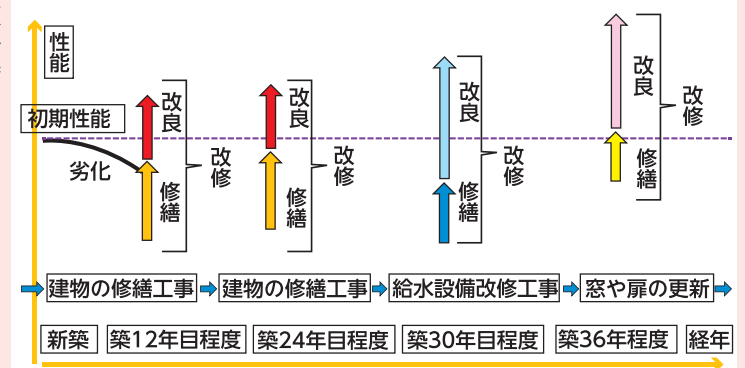
「マンション管理適正化法の改正」では、**長期修繕計画の作成に係る認定基準案**として、作成様式、適切な推定工事項目、計画期間、積立金の最低額、修繕積立金の計画の方法、借入金の返済計画の基準について検討されています。同時に、マンション管理業協会は**等級評価が高い順にS・A・B・C・Dと区分するマンション管理適正評価制度**を新たに作る予定であり、情報の開示や維持管理状態が良い管理組合や区分所有者は様々な場面でインセンティブを享受できるよう検討されています。また、評価結果によるS～Dのランク表示は、購入予定者や不動産仲介業者も閲覧可能になる予定です。

建物・設備は使っている限り長い期間に渡って計画的な維持・管理が求められます!

マンションの**快適な居住環境を確保**し、マンションの財産である**建物・設備の資産価値を維持**するためには、適時適切に修繕工事を行うことが必要です。そのために長期修繕計画を作成し、これに基づく修繕積立金の額を設定します。

長期修繕計画のポイント

- ① 将来見込まれる修繕工事の内容、時期、概算費用等を明確にする。
- ② 計画修繕工事の実施のために修繕積立金の額の根拠を明確にする。
- ③ 計画に基づく修繕工事をあらかじめ合意しておくことで、円滑な実施を図る。



このように、**長期修繕計画の見直しの重要性**が高まっています。お住まいのマンションが高い評価を得るために、ご参考にしていただけますと幸いです。

MMS&北海道観光ニュース

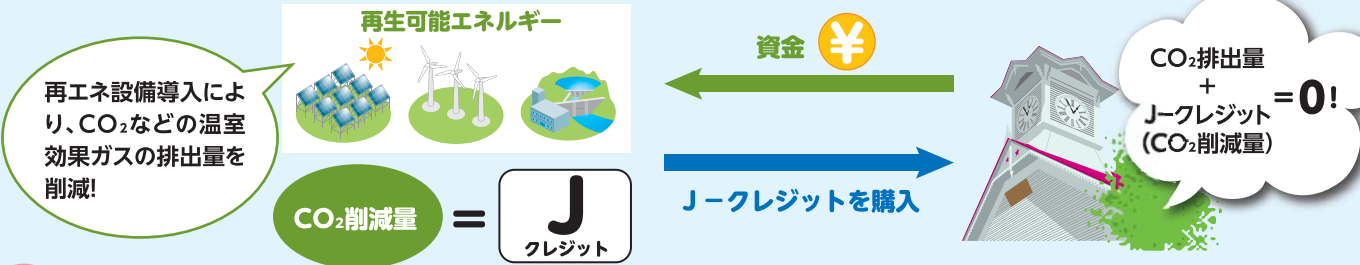
札幌市時計台の電力が再生可能エネルギー100%になりました!

2021年4月1日より、**札幌市時計台(以下、「時計台」と表記)のライトアップを含めた全館の電力が100%再生可能エネルギー由来の電力に切り替わりました。**北海道内の国指定重要文化財施設としては初めての取り組みであり、道内のJ-クレジット(再エネ電力由来)を購入することで実現されます。MMSは国際的な「SDGs(持続可能な開発目標)」の取り組みや札幌市の「ゼロカーボンシティ」の宣言に賛同し、時計台を通してこのような取り組みをより広めていきたいと考えています。

「J-クレジットを購入することで実現」とはどういうこと?

J-クレジット制度とは、省エネ設備の導入や再生可能エネルギーの活用によるCO₂等の排出削減量や、適切な森林管理によるCO₂等の吸収量を、クレジットとして国が認証する制度です。※1

時計台では、電力使用による二酸化炭素排出量に相当する北海道内の再生可能エネルギー由来のJ-クレジットを購入し、排出量と排出削減量とを相殺することで100%再生可能エネルギー由来の電力を実現させています。



札幌市の「ゼロカーボンシティ」の宣言ってなに?

2020年2月26日、令和2年第1回定例会の代表質問において、2050年には札幌市内から排出される温室効果ガス排出量を実質ゼロにすることを目指すこととし、市民や事業者と一体となって、脱炭素社会の実現に取り組んでいく考えを表明し、国内で72番目にゼロカーボンシティを宣言した自治体となりました。※2

※1 出典:「J-クレジット制度(METI/経済産業省)」https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/kankyoku_keizai/japancredit/index.html

※2 出典:「札幌市ゼロカーボンシティ宣言」https://www.city.sapporo.jp/kankyo/ondanka/zero_carbon/index.html

北海道観光情報

一度はこの目で見てみたい

【知床・羅臼】

クジラ・イルカ・シャチ・

バードウォッチング

知床・羅臼沖は岸近くの水深が非常に深く、なっているため、たくさんの種類のイルカやクジラ、シャチなど大迫力の海の生き物や、海面を埋め尽くすほどの数多くの海鳥たちを見ることが出来ます。世界の海洋学者も注目する日本国内随一のスポットで、クルーズ船に乗って海洋生物に会いに行きましょう!

一味違う夏の楽しみ方

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。

コロナ禍のコミュニティ活動紹介 ～アイビーハイム藻岩～

コロナ禍において、マンションの入居者間の繋がりが減っていると感じている方が多くいらっしゃると思います。今回はそんなコミュニケーションの不安を解消するために、新型コロナウイルスへの感染対策を行うことで展示会「ひなまつり」を開催することができたマンション「アイビーハイム藻岩」をご紹介します。

1年かけて1,500個もの飾りを手作りしたそうです…!

個性あるお人形たちも、みんな全て手作りです。

中央にはとても立派なひな壇がありました!

「ひなまつり」の中心メンバーの皆様

この展示会「ひなまつり」は2021年2月27日～3月3日の10:00～15:00の間、アイビーハイム藻岩集会所で行われました。来場者の方にはマスクの着用、受付での非接触型体温計による検温と検温値・氏名・連絡先の記入、アルコール消毒液での手指の消毒を徹底していただくことで無事開催することができたそうです。入退場自由な「展示会」という方法であったことも、安心して参加しやすいポイントですね。

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・水切り袋セットを**10名**様、フロッシュ食器用洗剤を**2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7月16日(金)必着

編集後記 今号では、大雨シーズンに向けて、水害に備えた行動計画や水害時に注意したいことについて取り上げました。ご家族と一緒に水害時の行動を考える際に、今回の記事をご参考にしていただければ幸いです。

●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・夏の大雨シーズンに備えましょう! | 4・MMS&北海道観光ニュース |
| 2・コロナ禍でマンション運営をどのように行えばいいの? | 5・コロナ禍のコミュニティ活動紹介～アイビーハイム藻岩～ |
| 3・長期修繕計画の重要性が高まっています! | 6・その他 () |

② smile21の中で取り上げて欲しいテーマやご意見・ご感想などを自由に書きください!

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