

建物の長寿命化に貢献します！

屋上防水は昭石化工へ！

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/>

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.66 2021.10 CONTENTS

- 1.2 管理組合理事長の1年間を大調査！～理事長って何をするの？～
- 3 知っておきたい！災害時の安否確認方法
- 4 消防訓練、実施していますか？
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 給水設備の更新時期の目安は？

「果物収穫体験」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！

郵便はがき

料金受取人払郵便

060-8788

204

札幌中央局
承認
5472

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

相続・信託のご相談は 北陸銀行へ。

こんなお悩み解決しませんか??

遺された家族に
面倒をかけたくない。

いまのうちに子や孫に
財産を譲りたい。

なにかから備えたら
いいかわからない。

自分の財産は
どうなるの？

遺言書は
ホントに必要なの？

どのくらい
相続税がかかるの？

遺言代用信託

遺言信託

信託
ここにあり。

遺産整理業務

暦年贈与型信託

- ご相談内容によっては必要に応じて専門家をご紹介する場合がございます。
- 信託商品をご利用いただく際に手数料が必要となります。
- 詳しくは北陸銀行の窓口・ホームページでご確認ください。

お気軽に
ご相談ください！



詳しくは
コチラから！

www.hokugin.co.jp

地域に強さを。ひとに情熱を。北陸銀行



管理組合理事長の1年間を大調査! ～理事長って何をするの?～

役員の担い手不足は多くのマンションが抱える問題の1つです。中でも「理事長」は忙しいイメージが強く、多くの組合員は具体的な業務内容を理解していないのではないのでしょうか?今号では、理事長がどのようなことをしているのか、管理組合の1年の流れと理事長の具体的な仕事をご紹介します。

管理組合について知ろう!

まず、**管理組合とは、区分所有者全員で建物・敷地及び附属施設の管理を行うために構成される組織**のことです。区分所有者であれば全員が組合員になることが法律で定められています。しかし、管理業務を区分所有者全員で行うことは非現実的です。そこで、管理組合の中から代表して数名が役員となり、理事会を組織します。理事長は役員の中から互選される管理組合の代表者で、管理業務を統括することが仕事です。管理組合の業務内容についてはよく知らない方も多いかと思うので、業務内容の一部をご紹介します。詳細は、各マンションの管理規約に記されていますので、そちらに目を通すことをお勧めします。

マンションの寿命を延ばし、資産価値を上げるために先を見据えた長期修繕計画を作成し、計画に変更がある場合、変更に伴う業務を行います。



管理組合が管理する敷地及び共用部分(エレベーターや駐車場、エントランスなど)を快適に過ごせるように保安、保全、保守、清掃、消毒及びごみ処理を行います。

管理組合の1年の流れとは?

管理組合の仕事は理事会代表者として統括することが理事長の仕事です。理事長に就任すると下記の流れで1年が進みます。

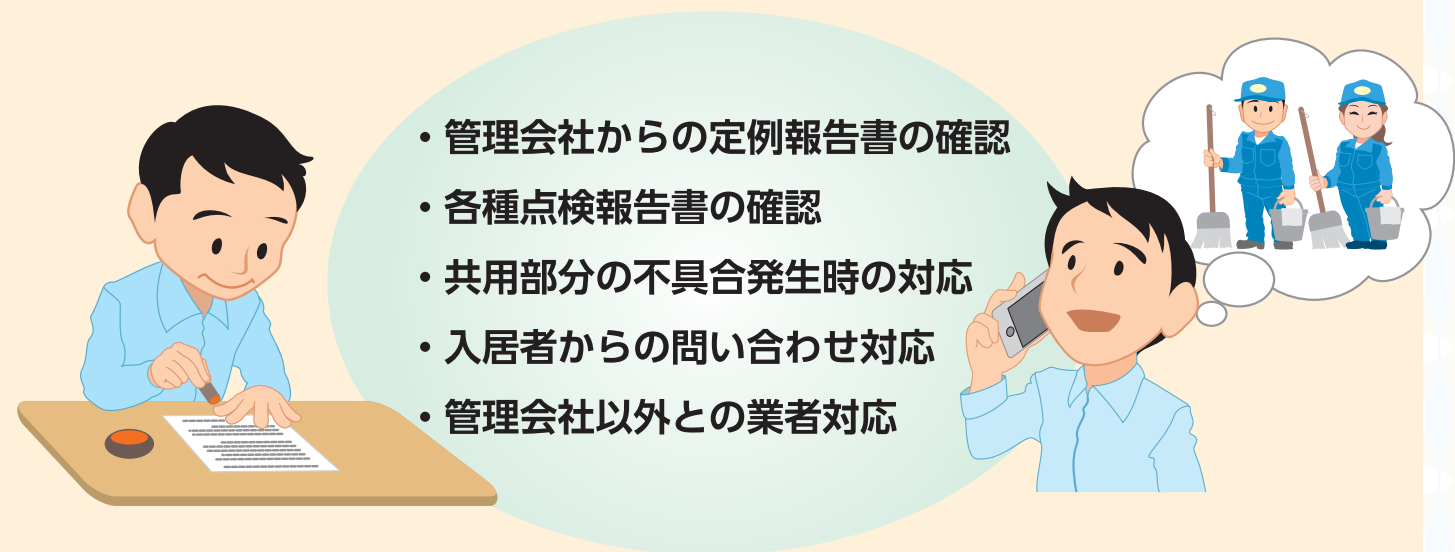
総会 → 役職決め → 理事会 → 決算 → 総会前理事会 → 総会

多くのマンションにおいて、理事長は議長として理事会、総会の開催・進行を行っています。総会とは、マンションの区分所有者全員(管理組合)で開催する集会のことです。総会では当期の収支決算報告や来期の収支予算案、来期の役員の選任・協議・決定等を行います。また、総会前理事会とは、総会の議案を決める理事会のことを指します。これは区分所有法で「集会においては、あらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる」と決まっているため、総会で決議される内容・議案はこの総会前理事会で事前に決めなくてはなりません。

理事会は住民の充実したマンション生活の実現を目的として管理・運営の仕組みづくりを検討していく場です。理事会役員だけで管理組合を運営することは難しいため、マンション管理のエキスパートである管理会社をご活用いただくことで、効率よくマンション管理を進めることが可能になります。

理事長に就任したら何をするの?

理事長に就任したら、まず何から始めたらいいのか不安な方もいらっしゃると思います。そんな不安を解消するためにも、理事長の具体的な業務をご紹介します。まず、一例として、理事長が本来やるべき業務には以下のようなものがあります。



- ・ 管理会社からの定例報告書の確認
- ・ 各種点検報告書の確認
- ・ 共用部分の不具合発生時の対応
- ・ 入居者からの問い合わせ対応
- ・ 管理会社以外との業者対応

次に、理事長の具体的な業務から、特に重要な2つを見ていきましょう。

1つ目は、「管理会社からの定例報告書の確認」です。**定例報告書には、月次収支報告書や設備点検報告書といったものがあります。**理事長は管理組合を代表する立場であるため、マンションの状況や管理会社が適切に管理を行っているかを把握するためにも、**毎月、報告書を確認する必要があります。**

2つ目は、「共用部分の不具合発生時の対応」です。マンションの共用部分で故障や不具合が起きた際には、管理組合から居住者に向けた周知文の作成や、修理業者への見積もり依頼・工事手配などの対応が求められます。**理事長だけで対応が難しい場合には、管理会社と連携して対応していくことも可能ですのでご相談ください。**

周知文の作成や工事手配、入居者からの問い合わせ対応といった、マンション管理の実務面は管理会社が代行し、管理組合の統括に専念する理事会も多々あります。ご自身のマンションでは、理事長はどのように業務をされているのか、理事長経験者やマンションのフロント担当に聞いてみるのも1つの手ですので、ぜひ参考にしてみてください。

管理組合の1年の流れとともに、理事長の具体的な業務を見ていきましたが、理事長の仕事のイメージが少し掴めたのではないのでしょうか?理事長職に関して、今号を通じて理解を深めていただければ幸いです。

知っておきたい！ 災害時の安否確認方法

前号では、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しました。今号では、**家族や知人との安否確認方法**についてご紹介します。

災害用伝言ダイヤル

大災害時には、被災地への電話が殺到し回線が大変混雑するため、電話がつながりにくくなります。通信各社では、こうした状況下でも安否確認や避難場所の連絡等を行えるように「**災害用伝言ダイヤル**」を提供しています。局番なしの「171」に電話をかけると、**電話番号と「無事です」「〇〇に避難しています」などのメッセージを登録**することができます。登録したメッセージは、家族や知人が電話番号を指定することで、再生が可能です。

ご利用方法

伝言の録音方法

171にダイヤル

ガイダンスが流れます

録音の場合 1

(×××) ×××-××××

伝言の録音方法

171にダイヤル

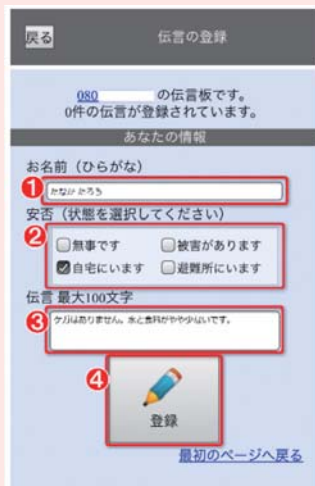
ガイダンスが流れます

録音の場合 2

(×××) ×××-××××

災害用伝言版WEB171

大災害時にインターネットへの接続が可能な場合の安否確認に有効な手段が**災害用伝言板「WEB171」**です。「WEB171」はスマートフォンやパソコンからインターネット上で**伝言の登録や再生が可能**です。



出典：NTT東日本

ポイント

伝言ダイヤル171・伝言板WEB171はどちらも簡単な操作ですが、**登録する電話番号を事前に家族や知人と共有**しておくことが大切です。また、以下の日程に**体験利用**することができますので、災害が起きた際でも慌てずに操作するために、ぜひ確認をしておきましょう！

- ・毎月1日と15日、1月1日～1月3日(それぞれ24時間対応)
- ・防災週間(8月30日午前9時～9月5日午後5時)
- ・防災とボランティア週間(1月15日午前9時～1月21日午後5時)

※体験利用日は毎年同様ですが、詳しくはNTT東日本のホームページをご覧ください。

三角連絡法

「**三角連絡法**」とは、**遠方の親戚や知人を中継地点にして安否確認等の連絡を取る方法**です。大災害時には、被災地域同士の電話はつながりにくくなりますが、**被災地から被災地以外への電話はつながる場合が多い**です。予め決めておいた「安否を中継してくれる親戚や知人」に無事であることや避難先を伝えておくことで、そこに連絡した親戚・知人は安否確認がしやすくなります。



今回ご紹介した安否確認は自分の身を守るためだけでなく、家族や知人を安心させるためにとても大切なことです。大災害時に落ち着いて正しい行動がとれるよう、今回の記事を参考に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。



消防訓練、実施していますか？

皆様のマンションでは、消防訓練を実施していますか？マンションは多くの人が生活する場ですので、**人命を守るためにも消防訓練の実施は特に重要**です(一定規模以上の共同住宅では、年1回の実施が義務付けられています)。そして、この度**新しくマンションの評価制度が始まる**のはご存じでしょうか？現在、皆様のマンションの資産価値を上げるための新たな仕組みづくりが、国やマンション管理業協会によって進められています。評価制度では**消防訓練を実施しているかどうかという点も重視**されます。制度が変わるこの機会に、消防訓練の実施をお勧めします。

消防訓練の実施方法

消防訓練の基本の3つとして、「**避難**」「**通報**」「**消火**」の訓練があります。この3つの訓練の実施方法をご紹介します！

①避難訓練

避難訓練においては、実際に警報を鳴らした中での避難を実践します。

ポイント！

よりよい訓練とするための工夫として、「**避難にかかる時間を計る**」「**避難に使う設備を確認する(避難はしごなど)**」「**避難時要介助の人を誰が介助するかを決める**」などがあります。



②通報訓練

通報訓練では、模擬通報を行うことで、実際の火災において119番へ伝えるべき要項を落ち着いて伝えられるように訓練します。通報者と消防機関の役を分担するなどして模擬通報を行ってみましょう。

ポイント！

よりよい訓練とするための工夫として、**通報時に伝える項目をリスト化**することで伝えるべき要項をよりわかりやすく覚えることができます。

③消火訓練

訓練用の消火器は購入・消防署の貸し出し以外にも民間のレンタルなどを利用することもできます。お住まいの市町村に合わせた方法で訓練を行いましょう。

ポイント！

よりよい訓練とするための工夫として、住んでいるマンションの**防火設備はどのようなものなのか、確認**することも効果的です。



実際に管理組合で実施した事例をご紹介します！

- 10:00 理事長が想定発見者として119番(模擬)通報。非常ベルを押す。火災警報が鳴る。
- 10:05 階段を利用して避難。各マンションで決めている集合場所に集合。
- 10:15 水消火器を使って訓練を実施。
- 10:25 防火管理者や理事長による終わりの挨拶をして、訓練終了。

通報訓練

避難訓練

消火訓練

昨年から新型コロナウイルス蔓延防止のため、実施を中止し、消防局発行のパンフレットやハンドブックを配付して、書面での消防訓練を行うマンションもありました。消防訓練の実施においては、マンションや社会の状況をみて、方法や内容を検討することが大切です。

今回ご紹介した消防訓練の実施は、防災対策を考える際に参考にいただければ幸いです。訓練内容のご相談は当社フロント担当までお申し付けください。

MMS & 北海道観光ニュース

MMSニュース「“文化財”のこと、ご存じですか？」



MMSでは、マンション管理とともに「札幌市時計台（以下:時計台）」や「旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮」などの重要文化財の管理も行っています。今号では重要文化財管理に関連して、主な文化財の種類と指定・登録の背景についてご紹介します。

まず、**文化財とは、「我が国の長い歴史のなかで生まれ、育まれ、今日まで守り伝えられてきた貴重な財産」**のことをいいます。文化財の種類には大きく分けて6つありますが、本記事では「有形文化財」に注目していきましょう。有形文化財は、建造物や美術工芸品などの、歴史や芸術、学術の面で価値の高いものを指します。その中でも特に重要なものは重要文化財として指定され、保存や活用が必要なものは登録有形文化財として登録されます。当社が指定管理をしている時計台は国指定重要文化財、旧永山武四郎邸（以下:旧永山邸）は道指定有形文化財、そして旧三菱鉱業寮は国登録有形文化財にあたります。

出典:「文化庁」<https://www.bunka.go.jp>

国指定重要文化財(時計台)

文化財保護法に基づいて国(文部科学大臣)が指定した有形文化財のこと。

道指定有形文化財(旧永山邸)

国指定文化財として指定されていない文化財の中で、地方自治体の条例に基づいて道知事が指定した有形文化財のこと。

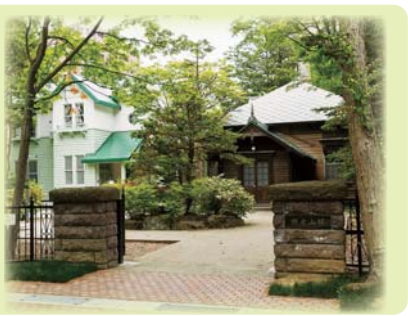
国登録有形文化財(旧三菱鉱業寮)

文化財登録制度に基づいて国(文部科学大臣)が登録した有形文化財のこと。

- ・時計台…北海道の開拓使時代における代表的な洋風木造建築であること
- ・旧永山邸…北海道の明治前半期の和洋折衷住宅の特色をよく伝えていること
- ・旧三菱鉱業寮…戦前の鉱山会社の旧福利厚生施設として現存する貴重な建物であること

上記の点が高く評価され、指定・登録に繋がりました。

機会がありましたら、身近にある貴重な文化財に足を運んでみてくださいね。文化財を今後も大切に管理し守り続けていくためにも、ぜひこれを機に文化財に興味を持っていただけたら幸いです。



北海道観光情報

一度はこの目で見てみたい

【札幌市 南区砦山地区】

実りの秋、果物収穫体験と農業を学ぶ

ここは北海道開拓時代から果樹園で有名な地区。地域に根付いた農家さんが丹精に育てた旬の果物を収穫しつつ、農業の面白さ、農家さんのこだわりをガイドと一緒に学んでみませんか？八剣山ワイナリーの特製ランチBOXもおすすめです！

一味違う秋の楽しみ方

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。



給水設備の更新時期の目安は？

マンションの設備の中でも、給水管などの給水設備は普段目視することができず、不具合が発生していても気づきにくい箇所です。今回は、給水管の更新時期の目安をご紹介します。

給水管とは？

マンションの各部屋に水道水を届ける役割をしています。壁や床の中に入っているため、普段の生活の中ではその劣化を実感しにくいです。

修繕周期

給水管の劣化は、配管や配管の継手の種類・材質、水質や修繕履歴などによって異なるため、マンションにより周期にはかなり幅があります。

例

水道用亜鉛メッキ鋼管+亜鉛メッキ継手…15～20年程度

上記以外にも、最近では寿命がより長いステンレスや樹脂製の配管なども使用されています。



写真は樹脂製の配管です←

上に記載したものは1つの例であり、マンションによっては異なる種類・材質の配管が使用されている場合もあります。**給水管の更新工事は、管の材質をグレードアップすることがポイント**となりますので、ご検討の際は当社技術管理部までご相談ください。

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Sapporo Bunkazai Illustration Totebag (北海道遺産協議会制作)を5名様、北海道ガス様ご提供:フリーザーバッグを5名様、北海道ガス様ご提供:エコバッグを5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！



Sapporo Bunkazai Illustration Totebag (北海道遺産協議会制作) 5名様にプレゼント



北海道ガス様ご提供:フリーザーバッグ 5名様にプレゼント



北海道ガス様ご提供:エコバッグ 5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】 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10月15日(金)必着

編集後記 今号では、管理組合における理事長の役割について取り上げました。今回の記事によって、理事長はどのようなことをしているのか、ご理解いただけますと幸いです。また、今後の管理組合活動にぜひお役立ていただければと思います。

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・管理組合理事長の1年間を大調査！

2・知っておきたい！災害時の安否確認方法

3・消防訓練、実施していますか？

4・MMS&北海道観光ニュース～理事長って何をするの？～

5・給水設備の更新時期の目安は？

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。

フリガナ
お名前

ご住所 〒

マンション名

確認チェック欄 ☐

電話番号

性別
男 ・ 女

年齢
号室 代