

宅配ボックスで毎日の暮らしをもっと便利に！！

大規模集合住宅に適したタイプや、1ボックスから導入できるコンパクトなタイプまで、幅広いラインナップでお応えします。

ランニング
コスト不要で
大容量の
ロッカータイプ。



導入コストが
低くて
コンパクト。
様々な
物件状況に
マッチ。

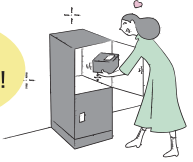




選べる3サイズ

宅配ボックスの
メリット

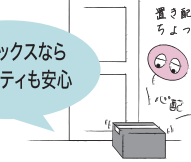
いつでも
受け取れる！



時間を
有効に使える



宅配ボックスなら
セキュリティも安心



お打ち合せも工事も非対面で。設置イメージを無料で作成いたします！ お気軽にお問い合わせください！

Nasta 株式会社 ナスタ Nasta Co., Ltd. 札幌支店 〒060-0906 札幌市東区北6条東4-1-7 (デ・アウネさっぽろ3F)
Tel: 011-741-2250 Fax: 011-742-6083 www.nasta.co.jp

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

信託
ここにあり。

遺産整理業務

遺言信託

信託
ここにあり。

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



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/

vol.67 2022.1 CONTENTS

- 1.2 管理組合でできること、考えてみませんか？
～認知症・入居者の高齢化と管理組合の付き合い方～
- 3 冬こそ防犯対策、実施してみませんか？
- 4 マンションのタイル点検を取材してみました！
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 エレベーターの更新時期の目安は？

管理組合でできること、考えてみませんか？

～認知症・入居者の高齢化と管理組合の付き合い方～

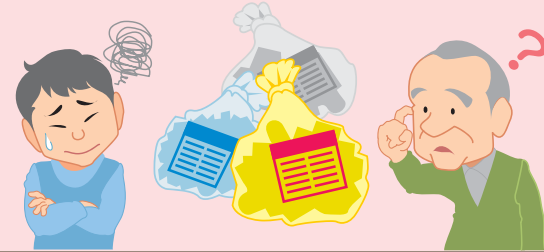
近年、新型コロナウイルスの影響により、マンション内での人付き合いが希薄になってきているマンションが多いのではないのでしょうか？今後も長くマンションに住み続けていくうえで、入居者の高齢化や今後の付き合い方に不安を感じている方もいらっしゃると思います。今号では、認知症や一人暮らしの高齢の方との付き合い方についてご紹介します。

入居者の高齢化は多くのマンションが抱える問題の一つです。特に、高齢化に伴う認知症の発症や一人暮らしによるコミュニケーション面での孤立から、思わぬ事故が起きてしまったり、緊急時に対応が遅れてしまうなどの問題も起きているのが現状です。高齢化に関連して、過去にマンション内で起きた事例を見ていきましょう。

部屋の鍵を持たずに
外出し、マンションに
入れなくなる。



ゴミの分別ができなくなる。



管理費などの請求書を
無くしてしまう。



蛇口から水を出しっぱなしにして
しまい、階下の部屋まで
漏水させてしまう。



自分の部屋がわからなくなって
しまい、マンション内や周囲を
徘徊してしまう。



郵便物の確認を忘れてしまう。



これらに最初に気づくのは、管理員や普段とは異なる様子を見かけた他の入居者であることが多く、管理組合から当事者の同居人や家族に働きかけて専門家に相談するなどの対策をとるケースがありました。しかし、このような事態が頻発したり、**発見・対応が遅れてしまうと、管理組合内でのトラブルや事故に発展してしまう可能性があります。**こういった事態を未然に防ぐためにも、日頃から管理組合ではどのようなことができるのでしょうか？

以下に、実際にマンション内で行われている取り組み・事例を挙げてみました。

災害時支援と合わせた見守り・声掛け活動

マンション内で災害時の避難と合わせた支援委員会を組織し、緊急時に援護を希望する認知症や一人暮らしの高齢の方・身体に障がいを持つ方などに対して、委員会に所属する組合員で支援する活動を行っています。**日常的に支援者側から声掛けを行ったり、ゴミ出しなどでいつもと違う様子に気づいた際には管理事務室または支援委員会へ相談する**体制となっており、実際に部屋の中で倒れているなど緊急性の高い状態にすぐに気づくことができたようです。



周囲での共有・安否確認

認知症の方と同居している方から、同居人が認知症である旨やマンション周囲で見かけた際には注意して見守ってほしいなどの要望があった際に、管理組合で共有する仕組みを検討し取り組んでいるマンションもあるようです。また、郵便物が郵便ボックスに溜まっている一人暮らしの高齢の方に対し、**管理組合が安否確認を行って思わぬ事故を防いだ事例もありました。**

公的機関・民間のサポートの活用

認知症や一人暮らしの高齢の方とのコミュニケーションがうまく図れない場合や、組合だけでは対応が難しい場合、公的機関や民間のサポートを活用するのも一つの手です。実際に、地域の包括支援センターや相談窓口、法律事務所、認知症や高齢に関する専門の病院へ相談し対応している組合もありますので、お住まいのマンションではどのような付き合い方ができるかなど、確認・相談してみてもいいかもしれません。

上記の取り組み以外でも、**入居者間の付き合い方のアイデアなどをマンション内で共有しておくことも有効**です。入居者間のトラブルや思わぬ事故を未然に防ぎ、お互いが尊重しあって気持ちよく生活することができるよう、改めて付き合い方を考える機会を作っていけたらいいですね。今回ご紹介した認知症や一人暮らしの高齢の方との付き合い方は、マンション内でのコミュニケーションを考える際の参考にいただければ幸いです。

冬こそ防犯対策、実施してみませんか？

冬は日が落ちるのがはやく、暗く人目につきにくい時間帯を狙った空き巣などの被害が増加する季節でもあります。そこで、今号では、マンション内でできる防犯対策をご紹介します。

侵入窃盗に注意！

マンションにおいて圧倒的に被害が多いのは、**侵入窃盗**です。侵入窃盗には「空き巣」と「居空き」があり、空き巣は**留守宅を狙った犯罪**で、居空きは**家人が在宅中に忍び込む犯罪**のことで。女性宅を狙った居空きの場合は、目的が金品ばかりだけではなく性犯罪という場合もあり、最悪の犯罪に発展することもあります。オートロックの設備があるマンションでは比較的被害が少ないようですが、**オートロックを過信するあまり、無施錠で外出することが習慣になっている場合は大変危険**です。また、玄関以外からの侵入方法としては、ベランダから侵入する「**ガラス破り**」や**合鍵**を使用した侵入が多いようです。



オートロックのある・なしに関わらず、外出をされる際には**必ず玄関や窓の施錠**を徹底するようにしましょう。



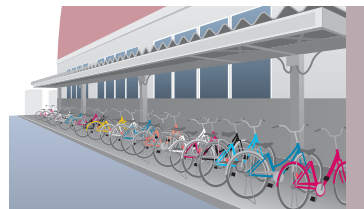
窓や扉の室内側に**防犯アラーム**(窓や扉の振動を感知するとアラームで知らせる)を設置する、ガラス破りによる侵入を断念させるため、窓ガラスの室内側に**防犯フィルムを貼る**などの対策も有効です。



鍵を紛失したり、入居者が変わった際には鍵の交換をお勧めします。最近では、複製できない鍵もあります。オートロック付きのマンションでは、鍵を変える際に部屋とオートロックの両方に対応させるよう注意が必要です。

自転車の盗難に注意！

マンションにおいては、しばしば自転車の盗難も発生しています。駐輪場は美観の整備や適切な駐輪方法の指導を行い、適度な明るさを保持することが大切です。**無秩序な駐輪場よりも適切に管理されている駐輪場の方が盗難被害に遭いづらいため、普段から気を付けましょう。**



マンション共用部分における対策

共用部分においては、**出入り口やロビーに防犯カメラを設置することをお勧めします。**可能であれば、マンション前の歩道、ゴミ置き場、駐輪場など**幅広く設置することが望ましい**です。また、入居者同士や来館者に対してあいさつを交わすマンションでは、侵入等の発生が少ないというデータもあるそうです。日々のコミュニケーションから防犯対策を意識できると良いですね。



不審なことがあったときは、緊急性がある場合は110番へ、そうではない場合は、最寄りの警察署に直接電話をして事情を説明すれば担当の係に繋いでもらえます。防犯対策を徹底し、この冬も安心・安全な生活を送れるよう、まずはできることから対策していきましょう。

マンションのタイル点検を取材してみました！

マンションの外壁にも多く使われている「タイル」。実は、タイル点検は「建物の健康診断」のようなものなのです。今回はそんなタイル点検をsmile21担当者が取材してみました！



Q. マンションの外壁に使用されているタイルってどんなもの？

タイルは耐久性・耐熱性・耐火性・防水性・意匠性に優れているため、建築仕上げ材として優れた性能を持っています。外壁には吸水性が少ない磁器質タイルがよく使用され、焼き物ならではの様々な風合いや色彩、形、材質感のものが存在しています。



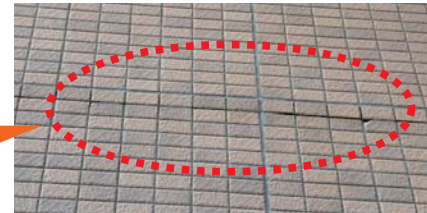
Q. タイルが劣化するとどうなるの？

タイルは経年劣化による汚れ・欠損のほか、地震などの外力、凍結融解や温度差による熱膨張、施工不良や建物の不同沈下(建物の地盤が不揃いに沈下すること)などの影響によって、**建物との間に隙間(浮き)**



ができてしまうことがあります。また、タイルの下地であるコンクリート面のひび割れにより、タイル表面にもひび割れが発生する場合があります。タイルが剥離して建物から落下してしまった場合、落下した高さに比例して飛散する範囲も広がり大変危険なため、**原則10年ごとに外壁タイルの全面打診等調査を実施することが義務づけられています。**

よく見ると、シーリング目地(横目地)の少し下にあるタイルが浮いていることがわかります。

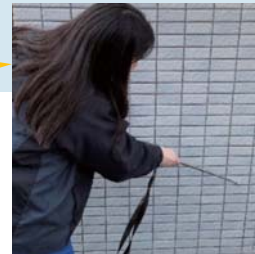


Q. どうやって点検するの？

A. 叩いて音を確認!

タイル点検用の道具(打診棒)を使ってタイルを叩き、その音でタイルの状態を判断します。タイルが浮いている場合は高い音が響き、しっかり張り付いている場合はやや低い音がします。

smile21担当者も挑戦! 未経験でも音の違いがはっきりわかりました。



A. タイルを引っ張って接着強度を確認!

点検するタイルの周りの目地にカッターで躯体まで切り込みを入れ、タイル表面にタイルを引っ張るためのアタッチメントをつけて接着力試験器をセットし、試験器のハンドルを回すことでタイルに圧をかけて接着強度を確かめます。



タイルの引っ張りもやってみました! 機械自体も重く、タイルが取れる瞬間は衝撃がきます。

←タイルと建物の接地面は凹凸があるほうが取れにくく、写真のようになだらかな場合はやや取れやすい傾向があります。

タイルの引張試験では、下地(貼付けモルタルや躯体)とタイルの破断面や、規定値以上の引張力に耐えられるかどうかを確認します。また、破断面の状況から、躯体の補修状況やタイルの施工状況も推測することができます。

実際に取材してみて、意識して見なければタイルの浮きやひび割れに気づきにくいことや、タイルを叩く音でこんなにはっきりとタイルの状態がわかることに驚きました。当社では大規模修繕工事の調査診断・改修設計業務としてタイルの劣化状況調査も行っておりますので、より詳しく知りたい方は当社技術管理部までお問い合わせください。

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?」～第2弾～

前号では、MMSが指定管理を行う「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」の文化財の種類・指定の背景などをご紹介しました。第2弾となる今号では、時計台の館長である下村さんに重要文化財である時計台の維持・保存の方法や、管理業務の一部についてお話を伺ってみました。

Q.1 時計台の管理業務にはどのようなものがありますか?

A.1 館内外の清掃・点検はもちろん、時計台についての解説ツアー(現在は不定期開催)、展示時計の巻き上げ実演・説明案内(平日のみ)などを行っています。



Q.2 時計台という重要文化財を管理するうえで、どのようなことを意識して業務をされていますか?

A.2 時計台は貴重な木造建築のため、日頃から漏電や放火が起こらないよう火気には十分に注意しています。また、休館中は備品の除菌や展示物の補修なども行っており、いつ来館されても安心して楽しんでいただけるように丁寧な管理を心掛けています。

Q.3 下村さんが思う時計台の魅力を教えてください!

A.3 時計台は古く貴重な文化財でありながら、街中に溶け込んで**都会のオアシスのような存在**となっていることが非常に大きな魅力だと思います。入館したことがない方にも、ぜひ足を運んで素敵な空間を楽しんでいただけたら幸いです。



これまで2弾にわたって身近な文化財について取り上げてきましたが、ぜひこれを機に文化財への理解を深めていただけたら幸いです。

北海道観光情報

今年の冬こそ体験したい

【参加者延べ人数1万人突破!】
元祖ワカサギ釣りツアー

プロの釣りガイドが同行するので、初心者もお子様も大丈夫。道具一式とテント、長靴と防寒オーバースポンのレンタル付きで手ぶらで参加OK! 釣ったワカサギをその場でアツアツの天ぷらにして食べられる感動体験。

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

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。

エレベーターの更新時期の目安は?

近年、建物の老朽化に伴ってエレベーターのリニューアルを検討されている方も多くいらっしゃるのではないのでしょうか?今号では、エレベーターの更新時期の目安についてご紹介します。

更新時期の目安

エレベーターの更新は、**マンションが建てられてから約20～25年**が一般的な目安とされており、法定耐用年数は17年と定められています。いつ起きるかわからない自然災害などに備えた安全面の見直しもあわせて、エレベーターの部品供給が停止してしまう前に行うことが推奨されています。

更新前後のメリット・注意点とは?

更新を行うメリットには、耐震などの安全機能の向上や部品供給が受けられることから不具合などにもスムーズに対応できるといったポイントがあります。**部品供給停止後にエレベーターが故障してしまった場合は修理用部品が入手できず、長期間エレベーターが使えないなどのリスクもあるため注意が必要**です。

エレベーターの更新をご検討の際には、エレベーターの保守会社またはマンションのフロント担当までご相談ください。



更新前

パネルが新しく
見やすい形に!



更新後
(イメージ)

かご内の意匠も
リニューアル!

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**MMSカレンダーを10名様**、**時計台カレンダーを10名様**、**Sapporo Bunkazai Illustration Totebag(北海道遺産協議会制作)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!



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】 2022年1月14日(金)必着

編集後記 今号では、認知症や入居者の高齢化と管理組合との付き合い方について取り上げました。今後のマンション内でのコミュニケーションを考える際の参考にいただければ幸いです。

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・管理組合でできること、考えてみませんか?
～認知症・入居者の高齢化と管理組合の付き合い方～ | 4・MMS&北海道観光ニュース |
| 2・冬こそ防犯対策、実施してみませんか? | 5・エレベーターの更新時期の目安は? |
| 3・マンションのタイル点検を取材してみました! | 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