

HITACHI
Inspire the Next

毎日触れるその場所に安心を 抗菌・抗ウイルス コーティングサービス

詳しくは
Webへ!

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 TEL:011-221-4075

料金受取人払郵便
札幌中央局承認
1385

郵便はがき
060-8788

212

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		

住宅ローンについて
詳しくはこちら

www.hokugin.co.jp

あなたのライフストーリーを考える。北陸銀行

2022年3月現在

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.69 2022.7 CONTENTS

- 1.2 もしもの火災に備えていますか?
- 3 管理組合役員の引継ぎについて
- 4 石綿(アスベスト)工事のルールが変わります!
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 ウレタン防水工事とはどんなもの?

「初めての乗馬体験」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!



もしもの火災に備えていますか?

執筆：札幌市消防局予防部予防課防火安全係

昨年1年間のうちに全国で火災は約3万5千件発生しています。その中でも住宅からの火災は約1万件となっています。マンションは、世帯数分のこんろや家電、暖房器具など火災の原因となる設備が存在しているため、一人ひとりの火災予防や備えが重要となります。今号では、火災についてさまざまな観点からお伝えします。

火災が起こる主な要因・火災予防について

火災が起こる主な要因としては、「こんろ」「電気関係」「ストーブ」が挙げられます。これらから火災を起さないためにはどうしたらいいのでしょうか。

こんろ

こんろからの出火原因としては、「調理中に目を離す」、「グリルやレンジフードなどが油まみれ」、「こんろ付近にタオルや油などを置いている」などが挙げられます。

<対策>

- ・調理中は目を離さず、こんろから離れるときは必ず火を消す。
 - ・グリルやレンジフードなどの掃除をこまめに行う。
 - ・こんろ付近に物を置かない。
- などが重要です。



電気関係

電気関係の出火原因としては、「たこ足配線による電気容量オーバー」、「破損した電気コードからの短絡（ショート）」、「コンセントとプラグの隙間で起こるトラッキング」などが挙げられます。



<対策>

- ・電気容量を確認する。
 - ・家の電気コードの確認及び取替えをする。
 - ・コンセントやプラグの確認及びこまめな掃除をする。
- などが重要です。

ストーブ

ストーブの出火原因としては、「タオルや衣服などの燃えやすいものがストーブに接したことで加熱されて発火」、「ガソリンを給油してしまった」、「ストーブを使用中に給油した」などが挙げられます。



<対策>

- ・ストーブ付近にタオルや衣服などの燃えやすいものを干さない。
 - ・給油する前に、燃料の確認をする。
 - ・給油する際は必ず火を消してから行う。
- などが重要です。

原因や対策はあくまでも一例です。他にも火災の原因となりやすい行いがないか、調べて確認しましょう。

夏に起こりやすい火災

次は、これから季節に起こりやすい火災の一例をお伝えします。

仏壇

お盆の時期に発生しやすいのが仏壇からの出火です。

- ・火の点いたろうそくをペットが倒してしまって出火した。
- ・ろうそくの近くに花を置いてしまい、燃え移ってしまった。
- ・座布団に線香の火の粉が落ちてしまい、座布団が燃えた。など、原因はたくさんあります。



火災が発生してしまった場合は?

どんなに予防をしていても、火災が発生する恐れはあります。そのため、発生してしまったときの「行動」も知っておく必要があります。火災が発生した時に重要な行動は、「初期消火」「避難」「通報」です。火の勢いや煙の量などによって優先順位は変わりますが、一番大切なのは「命」ということを忘れないでください。少しでも身の危険を感じたならば、すぐに避難して119番に通報しましょう。

避難のときに重要なこと

大切な命を守るために、避難の際に重要なことをピックアップしてお伝えします。

周囲の人人に火災を周知し、協力して避難する

火災から避難するときには大きな声で「火事だ!」と知らせたり、一人で避難することが困難な方の手助けをしましょう。また、**自室で火災が発生して避難する場合、ドアは必ず締めて避難**しましょう。廊下への煙流入を防ぎ、避難をスムーズに行うことができます。



煙の充満した廊下・階段を避ける

火災で特に危険なものは、**火と煙**です。煙を吸い込んでしまうと、意識を失い、そのまま死に至ることもありますので、煙のある場所は極力避けて避難しましょう。煙のある場所を通らなければいけない場合は、**ハンカチや衣服で口と鼻を覆い、姿勢を低くして進みましょう**。



避難はしごを利用する

避難する際に階段や廊下に煙が充満している場合や、火がせまっていて通れない場合もあるかと思います。そんなときは、避難はしごを利用するのも1つの手です。ご自身が住んでいる建物のどこに**避難はしごがあるのかを事前に確認しておく**と、スムーズな避難につながります。また、避難の妨げになりますので、避難はしご付近には日頃から物を置かないようにしましょう。**建物構造によっては避難はしごが無いところもありますのでご注意ください**。

事前にできる火災の備えとは?

火災が発生した際、迅速に対応できるように管理組合と個人ができる「備え」についてお知らせします。

<管理組合>

- ・定期的に火災予防のチラシを配布・掲示して、居住者の火災への意識を高める。
- ・消防訓練を定期的に実施し、避難誘導、消火器の位置や使用方法、通報の方法を居住者に周知する。
- ・避難の妨げにならないように、廊下や階段に物を置かせないよう管理する。などがあります。



<個人>

- ・火災が発生した場合の避難経路を2方向以上イメージしておく。
- ・消火器や自動消火装置などの設備を設置する。などがあります。

夏は冬に比べると火災が発生しにくい傾向にありますが、マンションは多数の住戸が集合しているため、いざというときに備えて**日頃から火災への意識や避難についての理解を深めておくことが重要です**。火災が発生してしまったときは、身の安全を最優先に迅速な避難や通報を心掛けましょう。また、今回紹介した火災への事前の備えは、管理組合や個人での火災予防を考える際の参考にしていただければと思います。

札幌市消防局からのお知らせ

札幌市消防局では、札幌市内に居住する65歳以上の方のみで構成された世帯を対象に自動消火装置設置費助成事業を実施しております。最大28,700円助成しておりますので、ご検討してみてはいかがでしょうか。また、自動消火装置設置費助成事業についての出前講座も行っております。

自動消火装置に興味のある方は下記お問合せ先までご連絡ください。

※札幌市に居住する方のみ対象ですのでご注意ください。

<お問い合わせ先>

札幌市消防局予防部予防課防火安全係 電話:011-215-2040

札幌市 自動消火装置設置費助成

検索

管理組合役員の引継ぎについて

多くのマンションが役員の選任方法として輪番制を採用しています。また、輪番制をとっていないマンションにおいても、役員の交代があることは少なくありません。役員交代の際に、引継ぎがうまくいかず、「役員になつたものの、何をすれば良いかわからない」という状況に陥ることが多々あるようです。そこで、役員の引継ぎの際に重要なポイントをみていきましょう。

管理組合には、右記の役員が存在します。

役員の中でも理事長は特にやるべきことが多くあり、引継ぎ事項も多い傾向にあるようです。その他の理事についても、**引継ぎがうまくいかないことで検討中の事柄が宙に浮いたままになってしまい、話し合いが進まない、といった事態が発生することがあります。**

※図は標準管理規約を参考にして作成

そうならないために…

！ いつ・誰が・どのような仕事をするのかを明文化し、1年間の流れを整理しておきましょう！

！ 新旧の役員全員が揃う場を設けて、1年間の流れを説明しましょう！

一度明文化しておけば、毎年その内容を大きく変えることなく運用が可能となります。また、新たに役員になった方も書面をみれば仕事をすぐに確認することができるため、活動がスムーズになります。



！ 検討中の事柄がある場合は、その事柄がどのような状況なのかを整理し、新たな役員に共有しましょう！

大規模修繕などの大きな工事などは時間をかけて話し合いを進めること多いため、**検討内容をしきり引継ぎ、検討を続けていくことが大切です。**



！ 誰が・どこで・いつまで保管しているのか、管理事務室の鍵や書類の保管規定等を設けて適切な管理をしましょう！

鍵や書類の保管規定については存在していない組合も多く、どう保管すればいいか悩むケースが多いようです。ルールに沿った保管方法を取ると、役員の判断にゆだねることがないで、**役員の仕事の負担や書類を失うリスクを軽減することができます。**



管理組合によっては、役員の中でも広報・町内会・修繕担当などの役割を分担している場合があります。1年間の流れの他にも、単発で発生する細かな仕事をリスト化し、誰が担当するのかをあらかじめ決めておくこともおすすめです。円滑なマンション管理運営を行うために、ぜひご自身のマンションの仕事を整理してみてください。

石綿(アスベスト)工事のルールが変わります!

建築物の解体・補修等を行う際には、石綿(アスベスト)含有建材が使用されているか否かを確認するための事前調査を実施する必要があります。2022年4月1日からは、解体面積80m²以上の解体工事と請負金額100万円以上の改修工事(マンションリフォームも含む)について、新たに事前調査結果の報告が義務付けられました。以下で詳しくみていきましょう。

2022年4月1日より、大気汚染防止法の改正に伴って、解体等工事の元請業者又は自主施工者は、遅滞なく**石綿(アスベスト)の事前調査結果を都道府県等に報告するよう義務付けられました**。また、2023年10月1日からは、建築物の事前調査を必要な知識を有する資格者等に実施させる必要があります。

①建築物石綿含有建材調査者講習を修了した者

- ・特定建築物石綿含有建材調査者
- ・一般建築物石綿含有建材調査者
- ・一戸建て等石綿含有建材調査者(※一戸建て住宅、共同住宅の住戸の内部のみ可能)

②義務付け適用前に一般社団法人日本アスベスト調査診断協会に登録した者

アスベストは発がん性が認められていますが、**アスベストがあること自体が問題なのではなく、空気中に浮遊した状態のアスベスト纖維を吸い込むことが危険**であると言われているため、様々な法令等により予防や飛散防止などが図られています。



アスベストの特徴

- ・燃えにくい(耐火性・不粘性)
- ・熱を遮断する(保温性・断熱性)
- ・通常の条件下では、半永久的に分解・変質しない(安定性)
- ・しなやかで糸につむぐことができ、布に織れる(可撓性・紡織性)
- ・引っ張りに強く切れにくい(耐抗張力)
- ・すり減ることがない(耐摩耗性)
- ・音を吸収し遮断する(吸音性・防音性)
- ・水分を吸収する(吸湿性)
- ・酸やアルカリ等の薬品に侵されない(耐薬品性)
- ・電気を通さない(絶縁性)

？ 石綿(アスベスト)とは？

石綿(アスベスト)は、天然に存在する鉱物を纖維状にしたもので、その直径は0.02~0.35μmであり、非常に細かいものです。安価で多様な機能を有する優れた鉱物であり、その特徴を活かして様々な建材製品や工業製品に使用されています。

？ 大気汚染防止法とは？

大気環境を保全するため、昭和43年に制定された法律です。大気汚染に関して、国民の健康を保護するとともに、生活環境を保全することなどを目的としています。

？ 石綿(アスベスト)が使用された建築物の解体工事はどのように行われるの？

飛散性の高い建材(吹付け材、保温材、耐火被覆材、断熱材)を除去等する場合は、作業場の隔離、建材の湿潤化、作業場の負圧化(集塵・排気装置の設置)、粉塵濃度測定などを行なう必要があります。

石綿(アスベスト)が使用されている建物は、現在においても多く存在しています。規模によっては、区分所有者が行うリフォーム工事においても事前調査結果報告が必要となりますので、これを機に理解を深めていただけましたら幸いです。

MMS&北海道観光ニュース

MMSニュース「ノーザンクロス×MMS 旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮の管理について語る～第2弾～」



MMS広報担当 (Yamada)
NC文化財担当 (Ochiai)

前号では、MMSと共同で文化財「旧永山武四郎邸及び旧三菱鉱業寮（以下：旧永山邸等）」の指定管理を行う株式会社ノーザンクロスの文化財担当（萩さん）に、旧永山邸等の魅力についてMMS広報担当（山田）がお話を伺いました。第2弾となる今号では、旧永山邸等ならではの業務・年間行事や、おすすめの利用方法について聞いてみました。

旧永山邸等ならではの業務・年間行事とは？

山田：「旧永山邸等ならではの業務や季節にあわせて行っている行事があればお伺いしたいです。」

萩さん：「日頃から建物の傷みなどを確認することはもちろん、敷地内の落ち葉拾いや除雪など、皆様が来館しやすい環境づくりに取り組んでいます。また、館内での雑飾りや生け花の展示、「永山まつり」や各種ワークショップの開催など季節に応じて様々なイベントを行っていますが、今後もより地域の方々に楽しんでいただけるような企画を実施していきたいと思います。」

旧永山邸等をもっと楽しむ利用方法とは？

山田：「萩さんが思う旧永山邸等のおすすめの利用方法について教えてください。」

萩さん：「例えば、レンタサイクルを利用して文化財や博物館が多くある苗穂エリアを回り、ナガヤマレストで一休みするといった“エリアで楽しむ”利用方法や、永山武四郎と繋がりの深い屯田兵や鹿児島（薩摩）に関連した地域を調べて足を運ぶといった“テーマで楽しむ”利用方法もおすすめです。ぜひ旧永山邸等にお越しいただいて、自分なりの楽しみ方を見つけてみてください。」

これを機に旧永山邸等や文化財についての理解を深めていただけたら幸いです。

北海道観光情報

【初めての乗馬体験】

北海道の初夏、乗馬のすすめ

日本一の馬産地である道内では、大きな「サラブレッド」や小さな「どんこ」に乗って、山道や森の中、草原や海岸線などでトレッキングを楽しめます。乗馬が初めての方も、安心して楽しめるガイド付き体験プランを多数ご用意しております。

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。

ウレタン防水工事とはどんなもの？

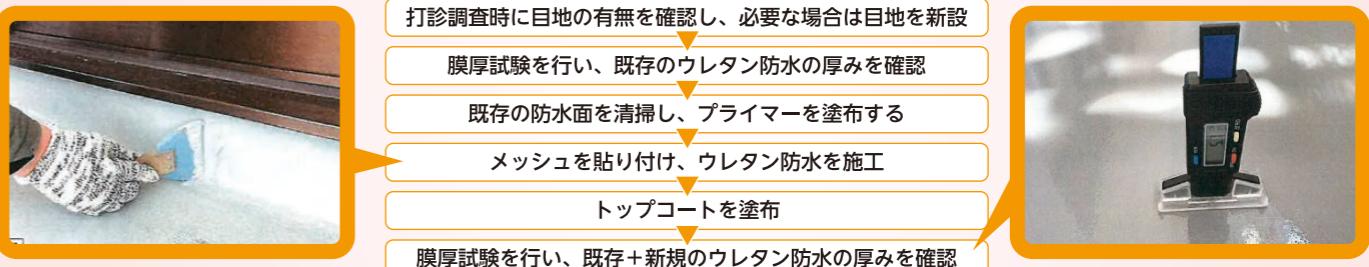
主に長期修繕計画に基づいて12～15年程度のサイクルで行われる大規模修繕工事のタイミングで行われる改修工事の1つである「ウレタン防水工事」をご紹介します。



ウレタン防水工事の特徴と工事の流れとは？

ウレタン防水工事は、液体状のウレタン樹脂を塗り重ねすることで防水層を形成する工事です。

複雑な形状の場所でも継ぎ目のない防水層を形成できるため、屋上やバルコニー内の防水として広く活用されています。バルコニー内のウレタン防水工事の場合、以下の流れで工事が行われます。



ウレタン防水工事の注意点

バルコニー内のウレタン防水工事の場合、工事期間は約10日間かかるため、災害時以外はバルコニーに出ることができません。また、エアコン室外機をバルコニー内に設置されている場合は、冷房時に室外機からドレン水が排水されることから、エアコン使用ができなくなってしまうため注意が必要です。

ウレタン防水工事の保証について

一般的にウレタン防水の保証は5年間ですが、ウレタン防水の厚みに補強布（補強材）を施すことで10年保証に延長することができます。また、当社の改修設計においては修繕周期を延ばす改修方法のご提案もしています。

ウレタン防水工事を含めた大規模修繕工事をご検討の際には、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：ボールペン&蛍光ペンセットを5名様、ノーザンクロス様ご提供：永山take away ポストカード&オリジナルカードセットを5名様にプレゼント！



北海道ガス様ご提供：ノーザンクロス様ご提供：ボールペン&フリーザーバッグ 蛍光ペンセット 5名様にプレゼント 5名様にプレゼント 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】 2022年7月15日(金)必着

編集後記 今号では、もしもの際の火災への備えについて取り上げました。火災が発生する前にできる事前の備えはもちろん、火災が発生してしまった際の避難・通報など、日頃から火災について意識しておくといざというときの迅速な対応につながります。本記事については、管理組合や個人で今後の火災予防を考える際の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・もしもの火災に備えていますか？ 4・MMS&北海道観光ニュース

2・管理組合役員の引継ぎについて 5・ウレタン防水工事とは

どなんもの？

3・石綿(アスベスト)工事のルールが変わります！ 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
マンション名	男 · 女
号室	年齢
代	