

HITACHI
Inspire the Next

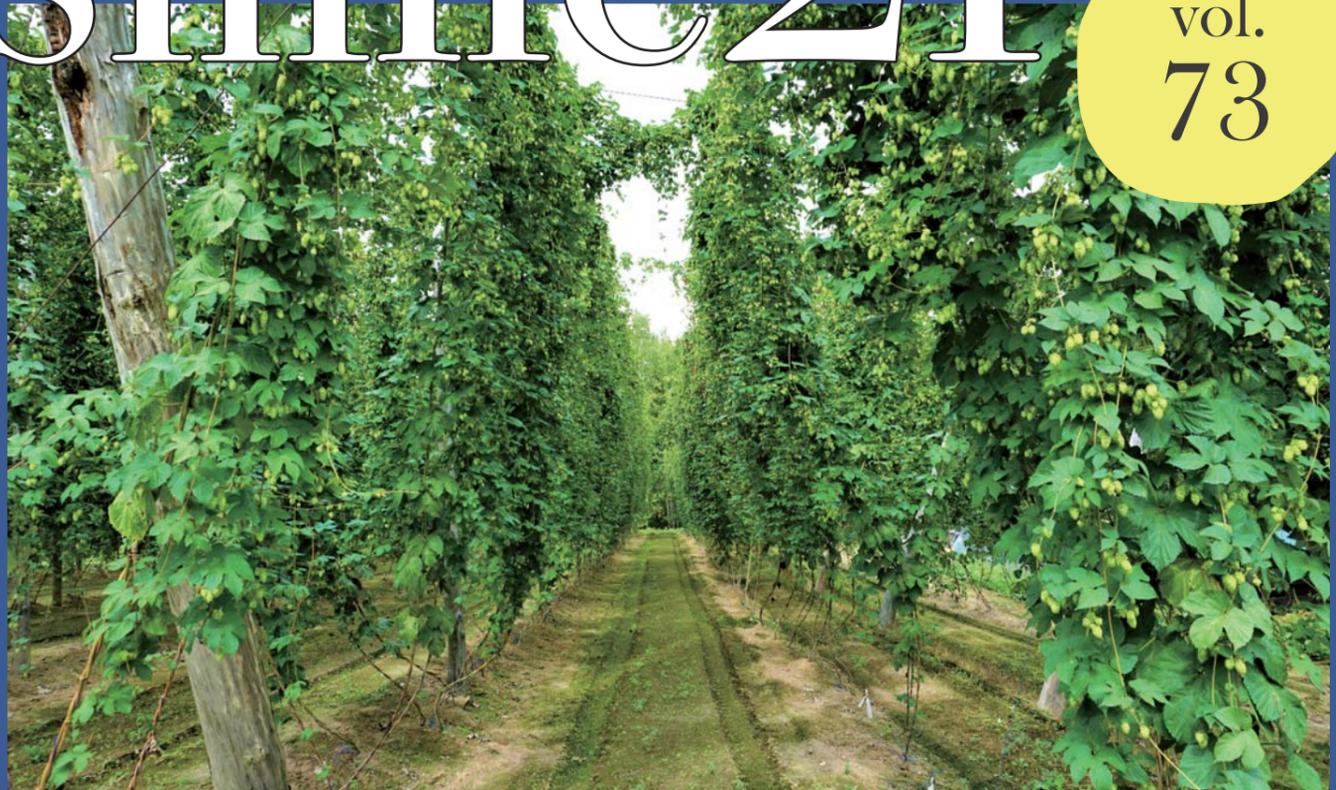
安心は、
スピードだ。

エレベーターは、
社会の大切なインフラだから。
日立ビルシステムは、
もしものときも、
すぐに対応できる体制を
整えています。

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

smile21

vol. 73



「乾杯をもっとおいしく。」日帰りバスツアー
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!

2023.7 CONTENTS

- 1.2 マンション管理計画認定制度とはどんなもの?
- 3 今からでも間に合います!マンションの防犯対策!
- 4 マンションの屋上防水について解説します!
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 マンションの植栽について知ろう!

郵便はがき

料金受取人払郵便

札幌中央局 承認 1385

060-8788 212

差出有効期間
2024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
ご提供いただいた個人情報は、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いただきます。ご提供いただいた個人情報は破棄させていただきます。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。(https://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
お借換のご相談はおまかせください

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

釧路・帯広・旭川・函館にも店舗がございます。

「ほくぎん住宅ローン」の主な特徴

- 1.他金融機関住宅ローンの借換にもご利用可能
- 2.最長期間40年(借換利用の場合、築年数を差し引きます)

詳しくはこちら▶▶

2023年5月現在

あなたのライフストーリーを考える。北陸銀行

マンション管理計画認定制度とはどんなもの?

2022年4月から「マンション管理計画認定制度」がスタートしました。マンション管理適正化の推進を目的に創設された制度で、マンションの管理や資産価値などに影響を与える可能性があります。今回はマンション管理計画認定制度の概要や認定基準、手続きの流れについてご紹介します。

マンション管理認定制度とは?

マンション管理計画認定制度とは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(マンション管理適正化法)に基づき、マンションの管理の方法や資金計画、管理組合の運営などが一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。この認定制度には、マンションが所在する地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成していることが必要となります。



◆評価基準

管理計画の認定基準は、管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等の以下の17項目が基準として定められています。

管理組合の運営	1. 管理者等が定められていること。 2. 監事が選任されていること。 3. 集会在年1回以上開催されていること。
管理規約	4. 管理規約が作成されていること。 5. マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。 6. マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(又は電磁的方法による提供)について定められていること。
管理組合の経理	7. 管理費、修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。 8. 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。 9. 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。
長期修繕計画の作成、見直し等	10. 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。 11. 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。 12. 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。 13. 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。 14. 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定した修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。 15. 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。
その他	16. 管理組合がマンションの区分所有者への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。 17. 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

参考:国土交通省「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について

認定制度を受けるメリット

認定制度を受けることで得られる効果としては、おもに以下のようなものがあります。

- 区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれることで、**管理水準の維持向上**が図られる
- 適正に管理されたマンションとして、**市場において高く評価**される
- (独)住宅金融支援機構が実施する「フラット35」や「マンション共用部分リフォーム融資」の金利引き下げ、**大規模修繕工事に向けた修繕積立金の運用をサポートする「マンションすまいる債」の利率の上乗せ**を受けられることができる※1
- 一定の条件のもとで、**国の税制優遇措置**を受けられることができる※2

※1 詳しくは住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。

※2 減額措置には要件があります。詳しくは国土交通省ホームページをご覧ください。

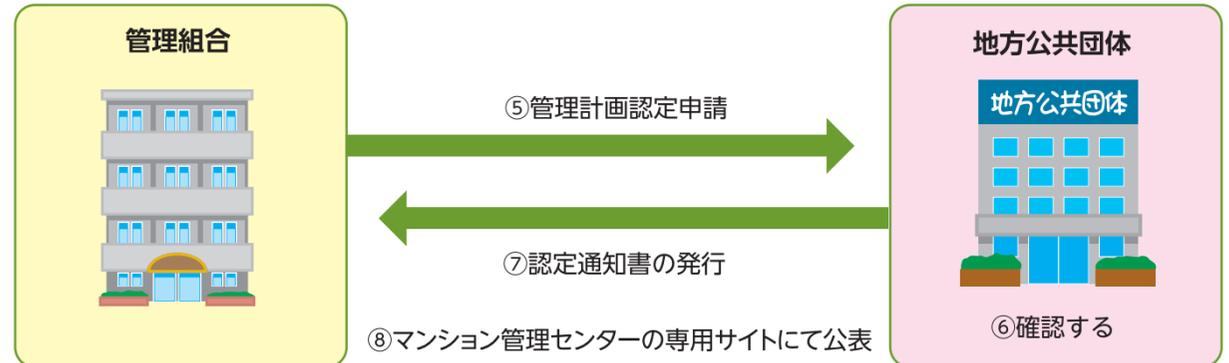
申請手続きの流れ

管理計画の新規の認定申請は、主に公益財団法人マンション管理センターが運営する管理計画認定手続支援サービスを利用して、以下のような手順で行います。また、地方公共団体へ申請する前に、管理計画が国の定める認定基準を満たしているかを確認する必要があります。

手順① 事前確認※3



手順② 認定申請



※3 事前確認のルートは上記以外にも数種類あり、手数料がかかる場合があります。

マンション管理計画認定制度を利用して地方公共団体から認定を受けることで、マンションの価値向上等が見込まれます。お住まいの地方自治体がマンション管理計画認定制度の認定を受け付けているようであれば、ぜひ申請を検討してみてくださいね。

出典:マンション管理適正化法、札幌市HP、国土交通省HP

今からでも間に合います! マンションの防犯対策!

近年、全国的に住宅に押し入る強盗事件や高齢者を狙った特殊詐欺による被害が多発しています。「マンションはセキュリティがしっかりしているから大丈夫」と危機感が薄い方もいらっしゃるのではないのでしょうか?そこで今回は、盗難・詐欺被害に遭わないためにできるマンション内での防犯対策についてご紹介します。

強盗・盗難への対策にはどのようなものがあるの?

一般的にマンションは一戸建ての住宅に比べると犯罪の被害に遭いにくい構造となっていますが、犯人はその隙をついてやってきます。日頃から犯罪を未然に防ぐ対策には以下のようなものがあります。

在宅時でも施錠は必ず行う

共同玄関がオートロックであっても、入居者や宅配業者の出入りに乗じて犯人が侵入してくるケースがあります。オートロックがあるからと過信せず、在宅時も確実に鍵をかけるようにしましょう。



インターホンで相手の身分を確認する

水道やガス等のライフラインに関わる業者を装って犯人がマンション内に侵入を試みようとするケースもあります。予期せぬ来訪者への対応をしなければならない場合には、インターホンで相手の名前や会社名、電話番号等を聞き、直接会わずに周囲に相談することも重要です。



防犯機材・サポートアイテムを活用する

マンションの敷地内に防犯カメラを設置するほか、窓ガラスを強化ガラスに交換する、防犯フィルムを貼ってベランダ等からの侵入を防ぐといった方法もあります。また、多数の車両が出入りする駐車場や駐輪場での盗難防止には、車内に貴重品を放置しない、ドライブレコーダーをつける、自転車に複数の鍵をつけ防犯登録を行う等の行動も有効です。



特殊詐欺被害に遭わないためには?

特に高齢者を狙った特殊詐欺に多い手口の一例をご紹介します。

還付金詐欺

行政機関の職員をかたり、医療費を還付する等と持ちかけてATMに誘い出し、金銭を騙し取る手口です。



架空請求詐欺

インターネットを閲覧した際に画面が切り替わり、「ウイルスに感染したため、サポートセンターに連絡してください。」等の表示で誘導させて金銭を騙し取る手口です。

これらの手口により多額の被害が発生していますので、金銭に関わる内容で不安を感じたら**警察相談専用電話【#9110】**へ相談しましょう。

今号では、マンション内で行うことができる防犯対策についてご紹介しました。

全国的に頻発している白昼堂々の強盗事件や詐欺被害に遭わないためにも、現状の防犯対策の見直し等を行い、十分に注意してお過ごしください。また、本記事が今後のマンション生活を考える際の参考となりましたら幸いです。

参考：北海道警察 札幌方面白石警察署「地域安全ニュース（令和5年第7号）」

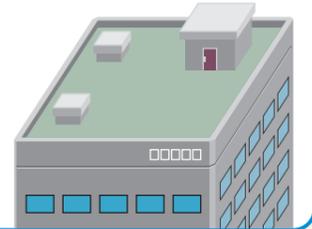
マンションの屋上防水工事について解説します!

マンションの屋上防水工事は、建物の劣化を防ぐためにも大切なポイントです。今回はマンション屋上防水の必要性や、工事の種類について解説します。

監修：エムエムエスマンションマネジメントサービス(株) 技術管理部

? 屋上防水工事はなぜ必要?

屋上防水とは、**マンションの屋上から発生する雨漏りや建物の劣化を防ぐために、屋上に防水工事を施すこと**です。屋上は、日射や風雨にさらされているため、劣化が進みやすい部分になります。劣化が進行すると、**防水機能が低下し、雨漏りの発生やコンクリートの内部の鉄筋を腐食させ、マンションの自体の強度にも影響を与えます**。このような事態を避けるためにも、定期的な修繕が必要となります。



? 修繕周期はどのくらい?

屋上防水は、厳しい環境にさらされる部分で漏水した場合も甚大な被害をもたらします。そのため、たとえ雨漏りが生じていなくても定期的に防水を修繕していくことが必要です。

修繕周期の例		
屋上防水（保護）※1参照	補修・修繕：12～15年	撤去・新設：24～30年
屋上防水（露出）※2参照	補修・修繕：12～15年	撤去・新設：24～30年
傾斜屋根	補修・修繕：12～15年	撤去・葺替：24～30年
庇・笠木等防水	補修：12～15年	

国土交通省「長期修繕計画標準様式」の例より

※1：防水層の表面にコンクリートやモルタルを打設する工法。歩行することを前提とした屋上で採用される。
※2：防水面が露出している状態の工法。歩行することを考慮しない場合に採用される。

? 工事の種類は?

屋上防水に使用される防止層は、おもに3種類あり、屋上のタイプによって適している工法が異なります。各防水層の特徴や、メリット・デメリットをご紹介します。

	塗膜防水	シート防水	アスファルト防水
工法	塗膜防水剤を塗り重ね、必要に応じて、表面に塗装を塗って保護する	シート状の防水材料を接着剤で張り付け、表面に塗装を塗って保護する	アスファルトシートを熱で溶かしながら張り重ね防水層を形成し、塗装などで保護する
耐用年数	10年程度	15～20年程度	15～20年程度
メリット	・比較的安価 ・液状のため、つなぎ目のないきれいな仕上がりになる ・複雑な形状の屋上に対応	・価格が高い ・工期が短い ・均一な厚さで施工ができる	・価格が高い ・対数年数が長い ・液状のアスファルトシートを組み合わせるため防水性能が高い
デメリット	・乾燥期間が多いため、工期が長い	・施工時の騒音 ・一枚シートを張るため、複雑な形状は難しい	・アスファルトシートを溶かす際に臭いが発生する

※マンションの劣化状況によって、耐久年数や費用等は異なります。

建物全体を守るために重要な役割を果たしている屋上防水ですが、メンテナンスを怠ると建物全体へ悪影響を及ぼす可能性があります。既存防水層の状態（材料、工法、保護層の有無、劣化状態など）を調査・診断したうえで、重量や費用等を勘案して改修工法を選定することが必要です。マンションの屋上防水工事について、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

札幌市時計台の兄弟時計の巻き上げを見学しました!

札幌市時計台の時計は、電気を一切使用せず、**手動でおもりを巻き上げることで動いていること**をご存知ですか? 実際の時計装置を見ることはできませんが、2階ホールには、時計台で使用されているものと同じ時計機械が展示されており、毎朝9時15分から、館長によるおもりの巻き上げの実演と機械の説明が行われています。今回は広報担当がその様子を見学してきました!



札幌市時計台は、機械の中の重りが下がる力で歯車を回転させることによって、時計を止まらずに動かしています。実際のおもりは、運針用が約50kg、打鐘用が約150kg。おもりの巻き上げは、人の手により現在も週2回程、行われています。



また、時計を動かすためのおもりは小石を詰めた木箱が使用されています。実は、明治時代に採取した札幌市を流れる豊平川の河原の石を利用しているそうです! 万が一、地震などで重りが外れることがあっても、建物や床を損傷しないように、落ちてバラバラになる小石を使用しているとのことでした。

兄弟時計の巻き上げのデモンストレーションは、定期的に9時15分から行われています!

※実施日については、札幌市時計台までお問い合わせ下さい。電話：011-231-0838

この機会にぜひ、札幌市時計台を訪れてみてはいかがでしょうか?

～お知らせ～

今年からも引き続き、MMSが札幌市時計台の管理を任せさせていただけることになりました! これからも「管理」の面から札幌の観光を支えます。イベントなども企画中です。どうぞ楽しみにお待ちください!

北海道観光情報

今年の夏こそ体験したい

【サッポロビール株式会社全面協力】
「乾杯をもっとおいしく。」日帰りバスツアー
 ～道産ホップが生まれる恵みの大地・上富良野町を訪ねて～

ビールファンのためのスペシャルな体験はいかが? 原料にこだわるサッポロビール。長年にわたる二人三脚で改良を続けてきた上富良野町のホップは、栽培開始から今年でちょうど100周年。原料研究開発所では、約100年前に建てられた倉庫内で研究員さんに少し専門的な話をお聞きます。普段は入ることのできないホップ研究園場をサッポロビール社員がご案内。見て、触って、嗅いで...、五感でホップを体感します。上富良野の夏は屋外での焼肉が盛り。サッポロビールのホップ畑で、名物の豚サガリを楽しみながら乾杯します。楽しく旅をしながらビールを学びます。

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

お申込み・お問い合わせは...
<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。

マンションの植栽について知ろう!

植栽はマンションの景観を良くするとともに、快適に過ごすために欠かせない役割を持っています。今号では、植栽に利用される植物の種類や植栽の効果・注意点をお伝えします!

Q マンションの植栽にはどのようなものがあるの?

マンションの植栽として選ばれる植物には、おもに以下のようなものがあります。



中木・高木

高さ1m以上3m未満の樹木を指す中木や、高さ5m以上の樹木を指す高木の場合、土壌に適應しやすく剪定に耐える力強い種類が選択されることが多いようです。

低木・地被類(グランドカバー)

高さ1m以下の樹木を指す低木や、低木よりも低く地表を覆うように生える地被類の植物の場合、半日陰でも育ちやすく外気に強い種類が選択されることが多いようです。



Q 植栽の効果・注意点とは?

植栽を行ううえで期待できる効果の一例をご紹介します。

- 1 建物全体の防風・防音・温度調節につながる
- 2 災害時の被害軽減や避難場所の確保につながる
- 3 各住戸の目隠しを含め、防犯面の向上につながる
- 4 マンションの資産価値向上につながる



植栽は管理を適切に行うことでより長く保つことができますが、作業後のトラブルを防ぐためにもマンション内で慎重に検討を重ねて実施する必要があります。お住まいのマンションでのルールを確認し、適正に植栽管理をしていけるといいですね。

参考：国土交通省 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)、札幌市 緑保全創出地域制度「緑保全創出地域のしおり」

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：てん太くん折りたたみエコバッグを5名様、北海道ガス様ご提供：水切り袋を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!



北海道ガス様ご提供：**てん太くん折りたたみエコバッグ**
5名様にプレゼント

北海道ガス様ご提供：**水切り袋**
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】 2023年7月14日(金)必着

編集後記 今号では、マンション管理計画認定制度について取り上げました。認定を受けることで、マンションの資産価値の向上につながる効果があります。本記事が、今後の管理組合活動を検討する際の参考となりましたら幸いです。

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・マンション管理計画認定制度とはどんなもの? | 4・MMS&北海道観光ニュース |
| 2・今からでも間に合います! マンションの防犯対策! | 5・マンションの植栽について知ろう! |
| 3・マンションの屋上防水について解説します! | 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 お名前		電話番号
ご住所 〒		年齢
マンション名		代 号室

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。