

災害に備えよう！

防災グッズ チェックリスト

<input type="checkbox"/> 懐中電灯	<input type="checkbox"/> 衣類・タオル
<input type="checkbox"/> 予備バッテリー	<input type="checkbox"/> 軍手
<input type="checkbox"/> 携帯電話用充電器	<input type="checkbox"/> 非常用
<input type="checkbox"/> 携帯ラジオ	<input type="checkbox"/> 食料(3日分)
<input type="checkbox"/> ライター・ロウソク	<input type="checkbox"/> 飲料水(3日分)
<input type="checkbox"/> 常備薬・救急箱	<input type="checkbox"/> 現金・貴重品
<input type="checkbox"/> ヘルメット	<input type="checkbox"/> 衣類・下着
<input type="checkbox"/> 携帯トイレ	
<input type="checkbox"/> 歯ブラシ	
<input type="checkbox"/> ドライシャンプー	
<input type="checkbox"/> 眼鏡・コンタクトレンズ	
<input type="checkbox"/> ティッシュ・ウェットティッシュ	

参考：首相官邸HP、札幌市HP

料金受取人払郵便
札幌中央局承認
1385

郵便はがき

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

個人情報の取り扱いについて

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。(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

**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・帶広・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

smile21

vol.
74



<ちょっとリッチなグランピングで秋の夜長を楽しもう!>

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!

2023.10 CONTENTS

- 1.2 地震発生に備えて管理組合でできること、考えてみませんか?
- 3 提案します!管理組合の外部収入
- 4 修繕積立金に関するガイドラインご存知ですか?
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 共用部の節電してみませんか?

地震発生に備えて 管理組合でできること、考えてみませんか？

近年、地震が増加していることから、管理組合でも防災に対する関心が高まっているのではないでしょうか。地震への備えとして、防災マニュアルの作成や防災訓練の実施、備蓄品の用意等を積極的に行うマンションも多いようです。そこで今号では、当社管理のマンションで防災活動を盛んに行う「フロントシティ琴似」の災害時支援活動委員会の広瀬委員にご協力いただき、マンション内でできる地震対策についてご紹介します。

Q.1 「災害時支援活動委員会」発足のきっかけは？

かねてより、入居者から「高齢化が進んでいるため、災害時の支援体制を見直した方がいいのではないか」という声があり、2018年の北海道胆振東部地震の被害を受けて本格的に活動を始めました。



Q.2 災害時支援活動委員会が考える、防災活動における目的とは？



札幌市西区/築27年/330戸

現在、フロントシティ琴似で行われている自助・共助の一例をご紹介します。

フロントシティ琴似では、入居者の高齢化により、災害時に自力で避難することが難しい方が多いことから、自身や家族の身を守る「自助」と地域や身近にいる人同士で助け合う「共助」ができるような仕組みづくりや情報提供に力を入れています。実際に地震が発生した場合は避難所ではなく、マンションで継続して生活を送る「在宅避難」を目的とした防災活動を行っているようです。

【自助の取り組み】

○ローリングストックの呼びかけ

ローリングストックとは、普段から少し多めに食材や加工品を買っておき、使った分だけ新たに買い足していくことで、常に一定量の食料を備蓄するという方法です。管理組合で入居者分の備蓄をしても、消費期限が切れて大量の食料を無駄にしてしまう可能性があるため、個人でローリングストックし、備蓄品の鮮度を保つことを推奨しています。



【共助の取り組み】

○「支援者」が「要援護者」を支援する体制づくり

自力での避難が難しく、お手伝いを希望する方（以下：要援護者）と、要援護者の安否確認や緊急連絡先への連絡等のお手伝いをする方（以下：支援者）をそれぞれ名簿に登録し、被災時には「誰が誰の援護をするか」という担当が決められています。1年に1回、個人の了承を得たうえで登録を行っており、突発的な変更があれば、管理組合や民生委員との連携により登録者情報を更新しているとのことです。

防災マニュアルカード

さらに、このような防災マニュアルカードを全戸に配布し、入居者がすぐに確認できるようにしているそうです。



地震発生時はどのような動きをするの？

実際に地震が発生した際、要援護者と支援者は、それぞれどのような対応を行うのかご紹介します。

要援護者側の動き

災害時支援活動委員会が作成し、入居者に配布しているマグネット式の「安否確認カード」をドアに貼り、自身の安否を発信します。安否確認カードは、普段からドアの内側などに貼っておき、もしもの時にすぐに使えるようにしておくことを周知しています。

安否確認カード



要援護者



支援者

支援者側の動き

支援者は、自身の安全を確保したうえで、要援護者の安否確認や緊急連絡等のお手伝いをします。

① 自身や家族の安否確認

→家のドアに安否確認カードが貼られていない、もしくは「SOS」のカードが貼られているお家のドアを叩くなどにより、要援護者の安否確認を行います。

② 家の中や周囲の安全確保

③ 「要援護者」の安否確認

→家のドアに安否確認カードが貼られていない、もしくは「SOS」のカードが貼られているお家のドアを叩くなどにより、要援護者の安否確認を行います。

④ (可能な限り)救出・救護

⑤ 対策本部へ連絡

⑥ 状況により緊急連絡先へ連絡

防災活動を継続していくためには？

マンションでの防災活動の課題には、以下のようないことがあります。

○一人住まいの高齢者は、防災対策が進んでいない方が多い

○入居者の高齢化により、支援者の確保が難しくなっている

これらの課題を解決するため、災害時支援活動委員会が行っている取り組みを3点ご紹介します。

「災害対策説明会」の開催



災害時支援活動委員会の活動を入居者に知っていただくことを目的とした、災害対策説明会を開催しています。説明会では、備蓄や家具の固定等についてもお伝えするほか、もしもの時に備えた連携をイメージし、一人暮らしの方には可能な限り、ご家族と一緒に参加していただくよう呼びかけを行っています。

イベント・サークル活動の実施



いざという時に助け合える環境づくりを目的とした、健康体操等のイベントやサークル活動を実施しています。日頃から入居者同士で交流を行うことで、支援者・要援護者でなくとも互いに支えあう意識を高めることが重要とのことです。

安否確認のデジタル化



マンション内の高齢化が進むと支援者も高齢化し、地震発生時に要援護者の安否確認が非常に難しくなることが予想されます。そこで、スマートフォン等を使用した安否確認システムを導入し、スムーズに安否確認を行うことができる環境を整えているようです。

今回はフロントシティ琴似の災害時支援活動委員会が行う防災活動をご紹介しました。

これらの防災活動以外にも、マンション内でできる地震対策の一環として、建物の耐震診断を行う等も有効です。日頃の備えによって災害による被害をできる限り抑える「減災」という考え方も、今後のマンション生活でより重要となります。ぜひこの機会に、地震への備えについてご検討いただけますと幸いです。

最後に、フロントシティ琴似管理組合災害時支援活動委員会の広瀬委員、ご協力いただきありがとうございました！

最終ページに防災グッズチェックリストも掲載していますので、活用してみてくださいね！



管理組合の外部収入

物価の高騰が進む中、資金不足に悩んでいる管理組合も多いのではないでしょうか? 実は、管理組合も共用部を活用して外部収入を得ることが可能です。今回は、「外部収入」を得るための方法と注意点についてご紹介します。

外部収入にはどんな例があるの?

資源ごみの集団回収



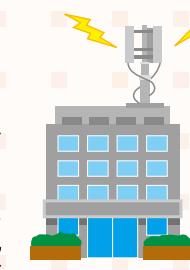
資源ごみを地域団体が集めて、団体が契約した民間の資源回収業者に引き渡すことで、収集したゴミの量に応じて、市区町村から補助金が交付される制度があります。収入額は決して多くはありませんが、エコの観点からもおすすめできます。

空き駐車場の活用



空き駐車場を区分所有者以外の第三者に貸し出すことで収入を得る方法です。外部に貸し出すことにより収入の増益を図りつつ、駐車場を有効活用することができます。第三者への募集や契約を管理組合で実施することが難しい場合は、業者に運営を委託する方法もあります。

携帯電話基地局の設置



マンションの屋上に携帯電話キャリアの基地局アンテナを設置して、設置料として携帯通信キャリアから収入を得る方法です。基地局の設置は年間を通してある程度の収入が見込めますので、こうした提案が携帯キャリアからあれば検討する価値は十分あるでしょう。

自動販売機の設置



マンションの敷地内に自動販売機を設置することによって、収入を得る方法です。自動販売機を設置すると毎月の売り上げに応じて自動販売機業者から手数料が得られます。自動販売機業者が商品補充、代金回収などを行うので、基本的には管理組合の日常的な負担は少ないでしょう。

「外部収入」と「税金」の関係について

外部収入を得るための取り組みについて検討する際に、注意すべきポイントとなるのが納税義務の有無です。一般的に区分所有者から集める管理費などは、非収益事業であり税務申告をする必要はありませんが、**収益事業により外部収入を得る場合はその収益や方法によっては法人税などの税金が課される可能性があります。**収益事業に該当するかどうかは個別に取引内容の実態を勘案して判断する必要があります。



★収益事業とは??

- (1) 法人税法で定める業種に該当するもの
- (2) 繼続して行われるもの
- (3) 事業場を設けて行われるもの

上記をすべて満たす場合に収益事業に該当し、マンション管理組合でも法人税等の申告が必要となります。

今号では、管理組合で取り組むことができる外部収入を得る方法についてご紹介しました。外部収入を得る方法は様々ありますが、取り組み内容によっては収益事業にあたる場合があるので、実態を勘案し判断していくことが必要です。本記事がみなさまのマンション生活を充実させるためのヒントとなれば幸いです。

参考：法人税法



修繕積立金に関するガイドラインご存知ですか?

前号にて、マンション管理計画認定制度についてご紹介しましたが、認定基準の一つに修繕積立金に関する項目があるのはご存じですか? そこで今号では、「修繕積立金のガイドライン」について詳しく解説します!

マンション管理計画認定制度とは?

マンション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。

修繕積立金のガイドラインとは?

マンション管理計画認定制度にある17項目の認定基準の内、第14項目では**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された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと**と定められています。お住まいのマンションの修繕積立金は上記の基準を満たしているか、以下のポイントをみていくましょう。

1 修繕積立金の平均額とは?

右記の計算式により、修繕積立金の平均額を割り出すことができます。

$$\text{計画期間当初における修繕積立金の残高 (円)} + \text{計画期間全体で集める修繕積立金の総額 (円)} = \frac{\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)}}{\text{マンションの総専有床面積 (m²)} \times \text{長期修繕計画の計画期間 (ヶ月)}}$$

2 修繕積立金の基準とは?

修繕積立金の金額はマンションによって異なります。そのため、ガイドラインでは実際に様々なマンションで作成された長期修繕計画を収集したデータ(事例)から、修繕積立金の平均値と事例の大部分(3分の2)が収まる幅を示した表が作成されています。

地上階/建築延床面積	月額の専有面積当たりの修繕積立金額	
	事例の3分の2が含まれる幅	平均値
20階未満	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月
	5,000㎡以上～1,0000㎡未満	170円～320円/㎡・月
	1,0000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月
[20階以上]	240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

機械式駐車場が設置されているマンションの場合は、修繕積立金の平均額の目安に、機種や設置台数に応じて、1台当たりの月額の修繕工事費から算出される**単価を加算**する必要があります。
※詳しくは国土交通省のホームページをご覧ください。



3 認定基準を満たすための条件とは?

①で割り出した「修繕積立金の平均額」(α)が、②の表で示されている「修繕積立金の目安の下限値」(β)を上回っていることが、認定基準を満たすために必要な条件となります。

$$\text{計画期間全体における修繕積立金の平均額 (円/㎡・月)} > \text{修繕積立金の目安の下限値}$$

(例) 延床面積 10,000㎡のマンションにお住いのAさんの場合
月額の専有面積当たりの修繕積立金の目安→月額200円(β)～330円
修繕積立金の平均額(α)が月額200円以上→認定基準を満たしている

今回は、「修繕積立金に関するガイドライン」に焦点を当ててご紹介しました。

ガイドラインの基準を満たしていないからといって、直ちに修繕積立金の金額が不適切であると判断されるわけではありません。マンションの資産価値向上のためにも、これを機に今後の修繕積立金の見直しに役立てみてくださいね。

参考：国土交通省マンションの修繕積立金に関するガイドライン/札幌市マンション管理適正化推進計画

MMS&北海道観光ニュース

札幌市時計台で「ぬりえ展」が開催されます!

今号では、4年ぶりに札幌市時計台(以下:時計台)で開催される「札幌市時計台ぬりえ展」についてご紹介いたします!



札幌の市立小学校及び市立幼稚園の児童を対象に、時計台のぬりえを募集し、時計台館内で展示するというイベントです。前回開催時は、このようにたくさんのぬりえを展示させていただき、時計台館内が色鮮やかに彩られました。

開催期間中は自由に観覧可能で、児童の皆様によって塗られた「オリジナル時計台」が館内を飾る素敵な空間となっていますので、この機会にぜひ、時計台に足を運んでみてくださいね。

展示等詳細については、随時、時計台ホームページより更新していくますので、ご確認ください。

■募集期間:案内文発送～令和5年12月11日(月)到着分まで

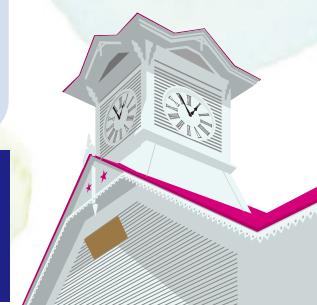
■展示期間

第1期:令和5年12月23日(土)～令和6年1月7日(日)

第2期:令和6年1月10日(水)～令和6年1月21日(日)

[札幌市時計台]

札幌市中央区北1条西2丁目
http://sapporoshi-tokeidai.jp
入館料:大人200円(高校生以下無料)



北海道観光情報

今年の秋こそ体験したい

ちょっとリッチなグランピングで秋の夜長を楽しもう！

札幌中心部から車で50分。手ぶらでキャンプが好評の「しおつ公園キャンプ場」での贅沢グランピング！「グランピング」とは「グラマラス」と「キャンプ」を合わせた造語で、より快適に、より贅沢にアウトドアを楽しもうという話題のキャンプスタイル。ウッドデッキ上に建てられた大きなテントには、ベッドやソファー、冷蔵庫に電気ケトルも完備！夜には湖上に満天の星が広がります。“非日常”的な寝心地で、こころゆくまで休日をお過ごしください！

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

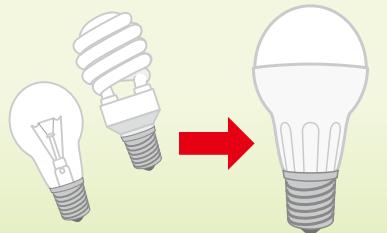
<https://h-takarajima.com/>

「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。

共用部の節電してみませんか？

①LED照明への切り替え



白熱電球や蛍光灯から、LED照明へ変更する方法です。

LED照明は白熱電球や蛍光灯と比べて消費電力が少なく非常に長持ちするため、大幅な節電につながります。また、近年白熱電球や蛍光灯は生産が減少しており、世間的にもLED照明へシフトしていくと予想されるため、早めの切り替えがおすすめです！

②人感センサーの導入



非常用階段、駐輪場、トランクルームなどの常時使用しない共用部に人感センサーを導入する方法です。

人感センサーとは、人間の動きや熱を感じて照明を自動的に点灯・消灯させる器具です。普段は照明を消灯しておき使用時の限定した点灯させることで、無駄になっている点灯時間が削減でき、消費電力削減や照明の消し忘れ防止にも繋がります。

③電力会社・契約の見直し



電力会社や電気料金プランの見直しを進めることで、電気代を節約できる可能性があります。

近年、電力自由化によって単価電力会社や契約内容を選択できるようになりました。お住まいのマンションが現在使用している電気代の金額や使用状況などを再確認し、見直すことによって電気代の削減が期待されます。

細かい節電を行うことで、マンション全体のコストの削減に繋がります。この記事が節電対策の参考になれば幸いです。

参考：NPO法人国際環境経済研究所

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サッポロスマイルマグカップを2名様、サッポロスマイルクリアファイルを5名様にプレゼント！たくさんのご応募お待ちしています！



サッポロスマイルマグカップ
2名様にプレゼント



サッポロスマイルクリアファイル
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】 2023年10月13日(金)必着

編集後記 今号では、管理組合でできる地震への備えについて取り上げました。地震はいつどこで起こるかわかりません。いざという時のために、お住いのマンションでも地震対策についてご検討いただけますと幸いです。

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・地震発生に備えて管理組合でできること、4・MMS&北海道観光ニュース

考へてみませんか？

2・提案します！ 管理組合の外部収入

6・その他

3・修繕積立金に関するガイドライン
ご存知ですか？

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	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。