

# 管理組合役員の皆様へ



## ① 管理費会計値上げの前に!!

エレベーター保守点検費用見直しにより、管理費が削減の可能性あります！

## ② 修繕積立金値上げの前に!!!

エレベーターリニューアル工事検討の際、SECへご相談頂くことで、リニューアル費用削減の可能性あります！

## ③ SECが選ばれる理由

- ◆管理組合運営に精通した営業担当が対応させて頂きます。
- ◆資本金30億、豊富な在庫、昇降機検査資格者在籍。
- ◆大手メーカー同様のエレベーター製造許可取得(第223の1.2)



エス・イー・シーエレベーター株式会社 北海道支社

〒060-0042 札幌市中央区大通西 9-3-33 キタコーセンタービルディング 7階  
Tel : 011-271-0800 / FAX : 011-271-0858 / 緊急監視センター : 0120-880-877

【事業内容】

- 全メーカーのエレベーター保守管理
- SEC製エレベーター製造販売
- LED等照明事業を含むエコ事業
- デジタルサイネージの企画製造販売
- エレベーター改修工事一式

郵便はがき

060-8788

212

料金受取人払郵便  
札幌中央局承認  
1385

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・プレゼント送付のため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

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

# smile21



〈真っ白な雪原を行くワイルドな乗馬体験〉

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!

## 2024.1 CONTENTS

- 1.2 これで安心!管理組合の見守り活動!
- 3 管理組合の監事とは?
- 4 工事監理と工事管理の違いとは?
- 5 MMS&北海道観光ニュース
- 6 MMS主催! 時計台 de Night ~和田哲と巡る時計台ヒストリー~ の様子をお届けします!

## これで安心! マンションの見守り活動!

### 見守り活動とは?

見守り活動とは、**日常的に高齢者等の生活を気にかけ、挨拶や声かけを行うことで、地域住民同士が支え合い、安心して生活できる地域を作っていく活動**です。

とくに築35年を越えるマンションでは、60歳以上の高齢者率が30%にも及ぶというデータがあり、近年は高齢化に伴う認知症の発症や独居高齢者世帯の増加によって、様々な問題が起きているようです。

ここでは、過去にマンションで発生した高齢化に関する事例を見ていきましょう。

#### 孤独死の増加

#### 独居高齢者が自宅内で転倒し、長期間助けを求められなかつた



#### 別の部屋のインターホンを何度も鳴らし、騒音に繋がってしまう

#### 自分の家がわからなくなり、マンション内や周囲を徘徊してしまう

#### 鍵を持たずに外出し、マンション内に入れなくなってしまう



このような事態を防ぐための対策として、**日常生活の延長線上で気になる高齢者等へのさりげない「目配り・気配り」を意識した周囲からの見守り活動が有効**です。

例えば、次のような場面で異変を察知することができます。



smile21の読者の皆様より、高齢化に関する不安の声が多く寄せられています。そこで今号では、管理組合の大きな課題の一つである「管理組合における見守り活動」についてご紹介します。

### マップにおける見守り活動

管理組合ができる取り組みとしては、以下のような事例が挙げられます。

01

#### 独居高齢者リストの作成

03

#### 見守り活動についてのマニュアル作成

05

#### 入居者間の挨拶やウォーキング等によるコミュニケーション活動

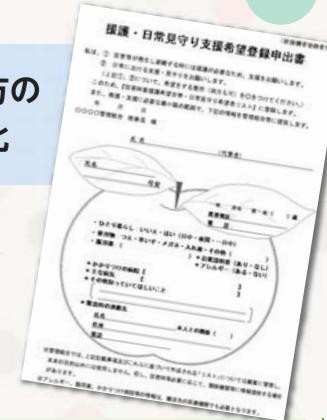
02

#### 民生委員との情報共有

04

#### 支援が必要な方の調査とリスト化

支援が必要な方を調査するための申出書の一例です。



このような取り組みを行う際、マンションの規模等から、見守り活動の実施が難しい場合もあるかと思います。そこで、社会福祉協議会等の団体では、**地域ごとの見守り活動に関する研修や出張講座が実施されているほか、見守り活動の進め方に関する相談窓口の利用も推奨**されています。

まずは、見守り活動の一歩として、お住いの地域で開催されている講座等について調べてみてはいかがでしょうか。

### 「ふれあい・いきいきサロン」の活用

ふれあい・いきいきサロンとは、ご近所同士で集まり、「居場所」「交流の場」として顔なじみの輪を広げ、そこに住む人々がつながりを持てるような地域を目指す活動です。サロンに参加することで気になる高齢者等の状況確認ができるほか、市町村によっては**活動実績に応じた助成金が支給される**等のメリットがあります。詳しくは、お住いの地域の社会福祉協議会にご確認ください。



### 見守り活動における留意点

見守り活動には、**見守る側と見守られる側の双方の理解と協力が必要**となります。お互いに不安や負担を感じないようにするために、以下の配慮が必要です。

#### 【プライバシーへの配慮】

- ①情報の収集は、見守りに必要な範囲に止める
- ②知り得た情報は、人に公言しない
- ③第三者に情報提供する際は、必ず本人の同意を得てから行う
- ④個人情報は、持ち運び・保管場所等管理方法にも注意を払う

※尚、次のような法令の定めがある場合は、本人の同意がなくても、第三者に個人情報を提供できるとされています。

- ・児童・高齢者・障がい者虐待における通報義務や、警察・検察等の捜査機関からの照会
- ・本人の利益を守ることが優先される場合(緊急対応時の通報等)

今回は見守り活動についてご紹介しました。今後のマンション生活を安心して送るために、管理組合活動の参考にしていただけますと幸いです。

札幌市社会福祉協議会では、見守り活動に関する講座や研修等を実施しています。詳しくは、ホームページからご確認ください。※札幌市外の方は、お住いの地域の社会福祉協議会にお問い合わせください。

電話:011-623-4000 FAX:011-623-0004

HP:<https://www.sapporo-shakyo.or.jp/activities/volunteer/training/>

出典:社会福祉法人札幌市社会福祉協議会/札幌市「見守りのすすめ」「ひろげよう ふれあい・いきいきサロン」「地域見守りセンター養成研修」/一般社団法人マンション管理業協会

# 管理組合の監事とは?



皆様は管理組合の「監事」はどのような役割があるかご存知でしょうか?今回は、監事に選出された際に安心できるように、監事の役割や業務の進め方のポイントについて解説します!



## 監事は理事なの?

**監事は管理組合の役員ではありますか、理事ではありません。**

主に管理組合の業務を進めるのが理事、それをチェックする役割を担うのが監事というイメージです。

同じ役員ではありますが、監事は各議題に対して意見を述べることはできても採決に加わることはできないため、注意が必要です。



## 監事の業務内容とは?

監事の役割は、理事会が適切に運営され、適正に業務を実施しているかを監査することを指し、仕事内容は主に「**業務監査**」と「**会計監査**」の2つに分けられます。

### 業務監査

業務監査では、管理組合の**業務の執行が適切に行われているか**を確認します。

年度当初に計画された日常点検・清掃・修繕等が、管理規約や総会決議に従って適切に行われているかを監査します。



#### ★POINT★

理事会に参加することで、理事会決議が法律や管理規約に違反していないか、決議が必要な場合に決議を行わず進めている業務はないかをチェックしましょう!

### 会計監査

会計監査では、管理組合の**財産管理が適正に行われているか**を確認します。

総会で決議された予算に基づいて、適切に支出が行われているか、用途の不明な支出がないかといったことを監査します。



#### ★POINT★

預金通帳と決算帳票類とを照合し、確かめてみましょう!

また、管理費や修繕積立金の未収金のチェックも必要で、これらの債権は5年で消滅時効にかかるためその点の確認も重要です。

今号では、監事の役割やポイントについてご紹介しました。監事は、管理組合の業務や会計が適切に行われているかチェックする、管理組合になくてはならない役割です。本記事が皆様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。

# 工事監理と工事管理の違いとは?

「工事監理」と「工事管理」、この二つの言葉を聞いたことはありますか?読み方は同じのため混同して使用されることもありますが、業務内容に違いがあります。大規模修繕に関わる知識を身に着けることは、マンションの資産価値を維持するための第一歩となります。そこで今回は、「工事監理」と「工事管理」の違いやそれぞれの目的について解説します。



## それぞれの仕事内容とは?

### 工事監理

工事監理の主な仕事は、「**建築士法**」に基づいて建築士が工事を設計図書と照合し、設計図書のとおりに実施されているかを確認する業務です。

設計図書のとおりに工事されていない、もしくは工事に問題がある場合、工事施工者に対して修正の指示を行います。工事施工者がこれに従わないときには、その旨を建築主(発注者)に報告します。工事施工者(現場代理人・監理技術者等)が行う工事管理(施工)とは別の監理者(工事監理者)を定める(委託する)ことにより、客観的なチェック機能・牽制効果が働き、設計図書に基づく工事の品質を確保しています。



### 工事管理

工事管理の主な仕事は、「**建設業法**」に基づいて工事を実際に工事施工者(現場代理人・監理技術者等)が工事現場において、工事を計画とおりに進められるように現場を動かすことです。

主に、施工計画及び施工図の作成並びに当該工事の工程管理、品質管理、安全管理等工事の施工など技術上の管理、総務・労務・経理等などの「事務管理」、請負契約の的確な履行を確保するために行われる工事現場における活動の「運営・取締り」など総合的に管理し、請負契約に基づいた工事の適正な施工を確保します。



## それぞれの業務範囲とは?

工事監理は、法定業務となる①工事と設計図書との照合及び確認②工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等③工事監理報告書等の提出④工事監理方針の説明等⑤設計図書の内容の把握等⑥設計図書に照らした施工図等の検討及び報告を「工事監理」に関する標準業務としており、建築士の独占業務となっています。

それ以外にも工事費支払の審査など契約により決定される業務もあります。なお、「監理」は、法定業務を含む標準業務に加え、契約により決定される業務を含む内容になりますので、より業務範囲が広くなります。

工事管理は、技術上の管理を統轄する「**監理技術者等**」、総務・労務・経理等を行う「**事務担当者**」、工事現場の活動運営・取締りのほか、工事の施工及び契約関係事務に関する一切の事項を処理する「**現場代理人**」の主に3つの立場があります。

の中でも、「**現場代理人**」が監理技術者等と事務担当者を兼務する場合もあるため、建設業法で「**現場代理人**」の権限・行為など業務範囲については書面により注文者へ通知することが義務付けられています。

今回は「工事監理」と「工事管理」の業務範囲の違いやそれぞれの必要性について解説しました。言葉は似ていても、業務内容には大きな違いがあります。より詳しい内容については、当社の技術管理部まで、お気軽にお問い合わせください。

# MMS&北海道観光ニュース

## 今年も札幌市時計台年末コンサートが開催されます!

12月31日(日)大晦日に札幌市時計台にて年末コンサート「snowbound~雪に足を止める~Year-End Performance 2023」が開催されます!当日は、6名の出演者による音楽とダンスの、豪胆な美しさを構成するパフォーマンスをお届けいたします。観覧料無料となっておりますので是非ご来場ください♪皆様のお越しを心よりお待ちしております!



時計台ホールの年末を飾るイベントとして定着した「時計台年末コンサート」。今年の目玉は、国内外で活躍する音楽家、ダンサーが北海道の自然界・風土・時間など目に見えない美しい世界を、ダンスと音楽のフリーセッションで視覚化するパフォーミングアーツをお届けいたします。時計台ホールでしか体験できない、年末特別コンサートを是非ご期待ください。

**観覧料  
無料!**

12月31日(日)	第一公演	12時~13時頃まで
	第二公演	15時~16時頃まで
	第三公演	18時~19時頃まで

※入場者が150名を超える場合は、入場制限をさせていただく場合がございますので予めご了承ください。  
※別途、時計台入館料200円/名がかかります。(高校生以下は無料)  
※時計台の開館時間はHPをご確認下さい。  
時計台HP:<http://sapporoshi-tokeidai.jp/>

## 北海道観光情報

### 真っ白な雪原を行く ワイルドな乗馬体験

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](mailto:support@hokkaido-island.com)

札幌中心部から定山渓温泉や豊平峡温泉に行く途中にある「WILD MUSTANG'S (ワイルド ムスタング's)」。八剣山の山麓にある古き良き西部の町並みを再現したカウボーイの町。真っ白な雪原をゆっくり馬に乗ってバトロールしましょう!馬は雪をかぎ分けどんどん進んでいきます。乗馬初心者の方も省が1年生以上から参加OK。札幌市内からのタクシー送迎付きの安心プラン。



<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。

## MMS主催!

### 「時計台 de Night ~和田哲と巡る時計台ヒストリー~」 の様子をお届けします!

11月20日(月)札幌市時計台(以下:時計台)にて、街歩き研究家 和田哲さんによる講演会「時計台 de Night ~和田哲と巡る時計台ヒストリー~」が開催されました!



夜の光が差し込む2階ホールで鐘の音に耳を傾けながら、時計台の知られざるエピソードをお話いただきました。



イベント後半では、時計機械の仕組みや1階展示室の展示解説を行い、参加者の皆様も興味津々でした!



YouTubeでも  
情報発信中。

街歩き研究家  
**和田 哲さん**  
1972年札幌市生まれ。  
札幌の歴史に関する  
雑誌連載やテレビ、ラジオへ  
出演。



## 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**、札幌市時計台カレンダーを**10名様**、MMSケーブルホルダー2個セットを**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!



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】** 2024年1月12日(金)必着

## 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・これで安心!管理組合の見守り活動!
  - 2・管理組合の監事とは?
  - 3・工事監理と工事管理の違いとは?
  - 4・MMS&北海道観光ニュース
  - 5・MMS主催!時計台 de Night ~和田哲と巡る時計台ヒストリー~の様子をお届けします!
  - 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	

今号では、管理組合における見守り活動について取り上げました。見守り活動により、マンション内のコミュニケーションが活発になると良いですね。本記事が、今後の管理組合活動を考えるきっかけとなれば幸いです。

●個人情報の取扱いについては、裏面をご覧ください。