

### 災害（火災）に対する備えは、万全か？

NPO法人 埼玉ネット 会長 佐々木 一

・築後20年を経過したマンションや団地などでは、火災や設備の劣化に起因する漏水事故のような災害が起こりやすくなります。

災害が起これば復旧費の調達問題が発生します。

現在生活している住宅ですから、早急な修復が求められます。

・区分所有建物であるマンションは、「専有部分」と「共用部分」に分けられますが、火災の場合の建物復旧は、専有部分は区分所有者の責任と負担で行い、共用部分は、建物の区分所有者全員の責任と負担で行わなければなりません。区分所有者全員が持分に応じた復旧資金の拠出が必要になります。区分所有者が、資金の拠出を出し渋る人が出てくると、復旧工事は、支障をきたします。マンションは生活の場であり、出来る限

り早急に復旧しなければなりません。

マンションや団地は、修繕積立金がありますから、これを復旧資金として使えばよいと考える事もできますが、原則としてこの修繕積立金は使用できません。

総会決議などにより、一時的に資金を流用したとしても、その分は、可及的速やかに修繕積立金を返さなければ、マンションや団地の修繕計画の見直しをしなければなりません。

・区分所有法では、共用部分については、損害保険に加入することは共用部分の管理とみなすと規定しており、復旧資金の調達方法を区分所有法第18条に示しています。

・共同住宅では、居住者が日常生活の安心・安全に注意をはらうことは当然ですが災害の備えについても十

分注意する必要があるとす。

そこで災害時の建物、共用部分の速やかな復旧の為に、管理組合が一括して火災保険を付保することができ、専有部分については、個人の責任と負担において備えをすることが原則です。

・マンションの分譲時のように区分所有者全員が合意して、管理組合が一括して個人賠償保険を付保するのであれば保険料を管理費会計から支出することも可能です。

・全員の合意が不可能な場合は、管理組合主導で区分所有者及び居住者のセキュリティ意識を涵養し、一方では、区分所有者や居住者の付保状況を調査し、過重な付保や多重付保にならないよう注意して、保険に入っていない人には、個人用火災保険への加入を呼びかけることも効果的です。

以上述べたことは、区分所有建物において必要かつ重要条件です。

保険は契約商品であり、毎年新たな商品が生まれます。又、マンションの構造は様々であることから、その特性をよく知ることが重要です。

#### マンション保険について

マンションでは、一度火災や爆発などの事故が発生すると、被害はその住戸だけでなく他の住戸・共用部分に迄広がり原状復帰に多額の費用を要します。このような場合の対策として、管理組合で加入するマンションの共用部分を守る損害保険について考えてみましょう。

##### \*「マンション損害居保険」

1、火災保険  
マンションの共用部分の損害を幅広く補償する「マンション総合保険（保険会社によって名称は異なる）」があります。

\*管理組合のニーズに合わせて、基本契約と補償の範囲を決めましょう。

2、地震保険

ISO9001・14001に裏づけされた高品質な  
工事と誠実なアフターケア環境にやさしい  
リニューアルを提供します。

本社 川崎市川崎区大川町8-1  
TEL 044-366-4807(営業部)  
FAX 044-366-4810  
URL <http://www.sinyo.com>



ビル・マンション等のリニューアルはシンヨーにお任せ下さい。

**シンヨー株式会社**

火災保険では、損害の補償対象にならない地震・噴火・津波等により共用部分が損害を受けた時は、地震保険で補償されます。

\*地震保険のみの契約はできません。

3、施設賠償責任保険

マンション共用部分や共用施設の欠陥や管理不備が原因で起こった偶然の事故により、他人(居住者や第三者)に、怪我をさせたり、財物を壊した事について、管理組合が法律上の損害賠償責任を負担する事によつて被る被害を補償します。

4、個人賠償責任保険

洗濯機のホースが外れ、階下に漏水した結果

天井・床・壁・家財を汚染したり、ベランダから、誤つて植木鉢を落とし、通行人を怪我をさせたなど、

専有部分の管理の不備や日常生活が原因で起こった偶然の事故や財物を壊したことで、個人が法律上の賠償責任を負う損害を補償します。

\*個人で加入することも管理組合が全戸を一括して加入することもできます。

★「マンションの保険について必ず見直し」

現在の保険内容(契約者・補償範囲・期間・保険額)を、理事会役員との交代時には、他の損害保険会社を含めて必ず比較検討を行う。

・特約が付いていますか? その内容を知っていますか?

・役員や管理会社の交代時には保険に付いて、引き継ぎが行われていますか?

・補償の中身について十分理解されていますか、居住者の期待している内容と違うところはないですか?

・満期返戻金がある積立保険と掛け捨てタイプの保険をよく理解しましょう。保険の掛け金の支払い方法も一括して支払う方法、その他いろいろあります。

・保険金の請求には、時刻があります。

・保険金は事故の報告、受付、承諾がスムーズに行われた結果、支払となります。事故報告(請求)は保険会社に速やかに行い、又、事故現場は、保険会社の指示に従つて状況の記録や写真等を、必ず撮っておきましょう。

\*東北管連からの東日本大震災ニュース

会員マンション(144棟)の被害状況は、約80%が何らかの損傷を受けていたとのことでした。

被害の内容は、雑壁の損傷・鉄筋のむき出し・ドアが開かない・貯水槽や給湯器の倒壊又、高架水槽の落下等が多かつたようです。

外面的には、たいしたことがないようでも、内部的には結構損傷を受けているようでした。又、停電や損傷を受けてエレベータが止まったことが一番大変だったようです。

その後、ライフラインは

復活しましたが、ガス工事が一番遅れて回復したそうです。

コミュニティの形成が日頃から云われていますが、いざとなると機能しないことが多く、その為に考えるべきことの多いことも分かつたことです。

仙台市内では、耐震補強工事を終えたマンションが7棟とのことで、地震の到来を予期していながら実は、進んでいなかったとのことでした。

★東日本大震災 被害義援金のお願

全国マンション管理組合連合会(全管連)では、引き続き東日本大震災で被災されたマンション復興を支援していく為に皆様から義援金を募っています。

ご支援に際しまして、管ネットでもとめたいと思います。勝手ながら振込用紙を同封いたしました。お一人でも管理組合単位でも結構ですのでよろしくお願ひ致します。

**マンション大規模修繕工事なら 専門会社ラクシーにお任せください!** 専門会社ならではのノウハウがあります 😊

**工事進捗情報サービス**  
 ホームページで工事の進捗状況を、リアルタイム配信!!  
 ★IDとパスワードによる個人情報保護  
 ★インターネットのつながる環境であれば全国どこでも24時間確認可能  
 ★足場内の施工写真や工程表、お知らせを随時更新

検索サイトで「ラクシー」と検索してください

**http://www.ruxy.co.jp/**

国土交通大臣許可(特-16)第20636号  
 本社:千葉県松戸紙敷1009  
 東京営業所:東京都港区新橋4-25-6鈴山ビル2階  
 神奈川営業所:神奈川県横浜市西区楠町10-8

0120-552-028

ISO 9001:2000 取得