

## 第15回マンション管理セミナー開催

平成19年9月29日(土)午後1時半より午後4時まで、曳舟文化センター2階第一会議室にて、すみだマンション管理組合ネットワーク主催、墨田区都市計画部住宅課後援にて「あなたのマンション保険は大丈夫ですか？」をテーマにセミナーが開催されました。

講師は、東京海上日動火災保険株式会社 小岩支社長の**大島康氏**にお願いしました。

湊 副会長の司会で開始され、塩澤 副会長の挨拶に引き続き、来賓の墨田区都市計画部住宅課の岩佐課長より挨拶をいただきました。



ここでは、講師の話の要旨をお伝えします。

★**マンションを取り巻くリスク**としては、火災、水災、落雷、爆発、地震、マンション内の機械設備の事故、破損事故、賠償事故、盗難、漏水事故、その他外部からの衝突・飛来等による災害がある。

★**火災事故例** マンション地下に埋設したガス管が腐食しガス漏れ。室内で引火して、1階が全焼した。損害額は1600万円。店舗併用マンションが、隣接する市場の出火により類焼を被った。損害額は1700万円。

★**爆発事故例** ガス爆発でマンションの1戸が全壊、その他34戸がガラスやドアが破損する被害が出た。損害額900万円。マンションの4階1室にて使用していた携帯用ガスコンロの取り扱いミスによりガスが漏れて爆発。当該戸室、両隣戸室が全壊、全焼した。損害額450万円。

## あなたのマンション保険は大丈夫？

★**漏水事故例** 給湯管に鉄ビスが接触、電触等により生じた小さい穴から漏水した。損害額300万円。マンションの3階1室にて居住者が水道の水を出しっ放しで外出したため、階下に漏水を引き起こした。洗面、浴室内の排水口に物がつまり、水が溢れてしまったもの。損害額230万円。

★**地震事故例** 阪神・淡路大震災による被害で改修や補修が必要なマンションは被災地区で3割以上にのぼった。

★**賠償事故例** 共有部分に起因する事故としては、共用排水管にゴミが詰まり、排水が逆流。噴出した水が階下に漏水して家具等が汚損。敷地内のプールで遊んでいた近隣住民の子供が溺れて水死。各居住者・所有者の**専有部分**に起因する賠償事故としては、ベランダから植木鉢を落とし、通行人に怪我をさせた。水道の閉め忘れで階下の戸室の家財を汚損した。

★**その他事故例** 風災としては、台風による強風でマンションのエレベーターホールの天井、外灯、アンテナ及び入り口サッシが破損した。損害額220万円。外部からの**衝突・飛来**による事故例としては、1階ロビー部分に公道より車両が飛び込みシャッター、アルミサッシ、ガラスなどを破損した。損害額130万円。

### ★マンション災害の特徴・問題点としては

広範囲に被害が及び、個人の注意では防ぎきれない。共用部分にも被害が発生し、莫大な被害額となる。共用部分の損害は、建物の区分所有者全員の責任で修復しなければならない。

### ★マンションの復旧費用は区分所有者全員の負担となる！！

★**マンション管理、マンション居住に関わる賠償責任**に関わる保険としては、次のものがある。

**施設賠償責任保険** エレベーターの管理不良の故障で居住者がドアに挟まれケガをした、マンション外壁が崩れ、通行人が負傷した等。

**施設災害補償担保特約** マンション構内で第三者がケガをした時に管理組合として支払う見舞金など。

**個人賠償責任保険** ベランダから植木鉢を落とし、通行



## あなたの マンション保険は 大丈夫？

人にケガをさせた。水漏れで階下の戸室の家財を汚損した等。

今回のセミナーでは、マンションの購入金額から具体的な保険金額の算出方法など、詳しい解説がありました。ここでは特に、注意すべきことを記しておきます。

◎共用部分は管理組合が契約しているからと関心を持っていない方がいますが、保険金額が評価額に比べて著しく低額な場合、あるいは無保険状態だった場合、損害額によっては、各区分所有者に修繕に伴う負担金が生じることになります。

区分所有者にとってマンションの評価額の確認や算出、保険金など契約内容を見直すことが重要です。

最後に、参加者の関心が高い、地震保険の必要性について、いろいろな側面からの解説がありました。掛けるべきかどうかは、各マンションの様々な要件や環境を考慮して最終的に判断する必要があるようです。

### 講演会後の交流会

講演会の後は、参加者15人による交流会がありました。

保険に関わる事故としては、隣の火災、ベランダのガラス破損、台風による被害、水漏れ事故等、小さな事故は経験されているようでした。地震保険に加入しているマンションは少数でした。すみネットとして、地震保険の加入を勧めるかどうかの意見交換しましたが、意見は分かれました。必要性は分かるが、地震保険を掛けても本当に大災害が起きた時に、保険金が受け取れるかどうか、問題となりました。新潟地震のケースでは、国を含めての保険金の限度額は2兆円で、その限度額の半分を使用したそうです。現在は戸建を含めて5兆円で、関東大震災レベルの地震が起きても十分とのことですが、実際にはどうなのでしょう？誰にも予測ができないようでした。分譲マンションであれば、販売価格の半額あれば、再建できるそうですが、皆さんは地震保険について、どのようにお考えですか？

### みなさま、今年は大変お世話になりました。



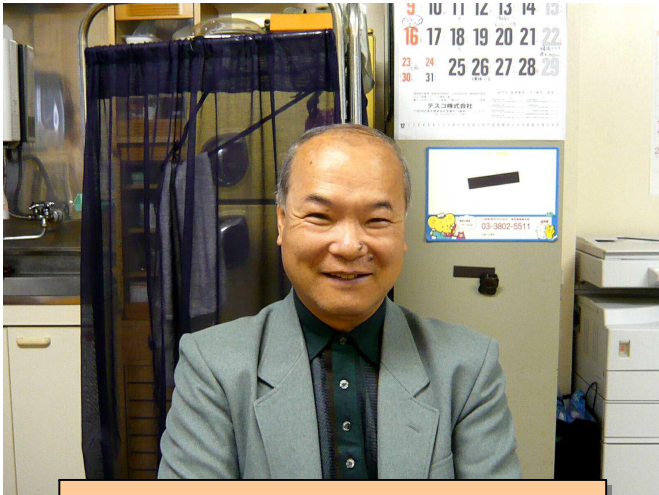
すみネットの役員(左から) 湊、柏木、青柳、塩澤、小久保、吉田、岩井、☆品田、佐々木、砂盃 (敬称略)

☆墨田区マンション管理士会 会長 品田正彦様



暮らしやすいマンション生活  
区内の仲間と一緒に考えよう！  
それが『すみネット』です。

2棟、13階建、築26年、164戸、総住民328人  
主な世代は50～60代、70代の方は30人程  
1階部分は学習塾や商店がある  
バイク30台、自転車200台、駐車場はなし



理事長 池田 章様

隅田川沿いの堤通二丁目は防災拠点として、18の棟が建っている。白鬚橋際の1号棟と水神大橋際の10号棟と11号棟が分譲マンションで、その他は都営アパートとなっている。今回訪問した東白鬚第二マンションは10号、11号の2棟となっている。川との間はゆったりした広場が連なっていて、静かな環境です。理事長の池田様と会計担当の佐藤様にもお話を伺うことができました。

★住宅の管理方法について教えてください。

当マンションの維持管理は、清掃部門以外は全て自主管理を基本としています。

管理人はテスコ(株)に依頼して、月～土の午前9時から5時の勤務。(土曜日は隔週)

毎月の維持管理費の処理、大規模修繕等の見積等全て、理事会(会計担当3人含む理事21人、監事1人)で行っています。

特に会計処理は大変です。銀行へ行くときには、かならず複数の会計担当が一緒に出向くようにしています。

★役員はどのように選出していますか？

毎年3月に輪番制の方と立候補者を募っていますが、なかなか新しい方が役員になってくれないので、実際には現在の役員がほぼ毎年選出されています。

## 東白鬚第二マンションを 訪問しました



左が10号棟、右が11号棟

★理事会について教えてください。

毎月第1土曜の午後8時より理事会を開催しています。理事会は居住者の住宅部会と商店の店舗部会から構成されていて、毎回ほぼ全員が出席しています。

★大規模修繕等について教えてください。

94年の大規模修繕は1億8千万、5年前には給水管の再生工事で4500万等、かなりの金額となりましたが、自主管理をしているおかげで未だ余裕があります。次回は2～3年先に外壁の工事を予定しています。

★今までどんな問題がありましたか？

エレベーター内やごみ置き場のいたずら等ありましたが、防犯カメラの設置や、ごみ置き場は鍵の施錠で解決しました。

★これからの課題は？

200台の駐輪場はいっぱいなので、皆で自転車を共有するレンタル方式を検討しています。

またIH家電が使用できるように30Aから50Aへの増強を計画しています。

防災地区として、都に賃貸している10号棟屋上のタンクを含めて防災用水が8槽あるので、災害時には地域で有効活用できるように都へアプローチしているところです。

★コミュニティーづくりについて

年間行事として、町内の自治会と一緒に防犯パトロールや防災訓練を実施しています。管理組合としてはハード面を、ソフト面は、町内の自治会と協賛という形で実施することを心がけています。

## 第16回マンション居住者交流会 「マンションの資産価値は組合の運営で決まる」

### ～管理の基盤は組合の主体性～

- [日時] 平成20年2月23日(土)午後1時15分～午後4時30分 [定員] 40名(申込み先着) 参加費: 無料  
[会場] すみだリバーサイドホール1階会議室 [対象者] 区内マンション居住者等  
[内容] マンション管理組合運営の様々な問題に対する解決のヒントをマンション管理士に模索してもらう。  
☆ 講演会后、ささやかな交流会を予定しています。  
[講師] 墨田区マンション管理士会 会長 品田政彦氏  
[主催] 墨田区都市計画部住宅課 ・ すみだマンション管理組合ネットワーク  
[後援] (社)東京都建築士事務所協会墨田支部 ・ 墨田区マンション管理士会  
[申込] 電話又は FAX でお名前、住所、マンション名、連絡先をお知らせください。 墨田区都市計画住宅課  
03-5608-6215 FAX 03-5608-6409 [問合せ先] 090-2338-4205 (すみネット 岩井)

## 外部セミナー

マンションの建て替え

☆事例、実現へ向けたプラン

☆事例報告、いま解体中

☆行政はこう対処する

☆これを知れば怖くない

日時: 2008年1月13日(日) 10:10-16:50

場所: 江東区亀戸文化センター9階研修室

参加費: 一般¥2,000

問合せ先: 日本住宅管理組合協議会

03-5256-1241

申込: FAXで氏名、住所、電話・FAX番号

マンション名、管理組合役職など記入

FAX 03-5256-1243

<http://www.mansion-kanrikumiai.or.jp>

### ひとこと

みなさんのマンションの管理人さんは、喫煙者ですか？  
マンションの入口の管理人室からタバコの煙が立ち上るようなことはないですよね？会社で云えば、受付。ロビーがタバコ臭いのでは、印象が悪いですね。

### 理事会・部会の開催

第46回理事会	9月12日(水)	6PM～8PM
第47回理事会	10月10日(水)	6PM～8PM
第48回理事会	11月14日(水)	6PM～8PM
第49回理事会	12月12日(水)	6PM～8PM

### ★すみネット入会のご案内

- [団体会員] 区内のマンション管理組合  
[個人会員] 区内のマンション区分所有者・居住者  
区内在住・在勤のマンション管理関係者  
[会費年額] 団体会員 5,000円 個人会員 2,000円  
[口座名] みずほ銀行錦糸町支店 8080226  
すみだマンション管理組合ネットワーク  
会長 青柳 享  
[入会申込] 墨田区住宅課 03-5608-6215  
会費は、理事会の承認を得て、管理組合の運営に関する費用として処理することができます。

### 投稿歓迎!!

すみネット会員の情報紙として、内容の充実に努めていきたいと考えています。「マンション管理のご苦労」などの記事を募集しております。但し中傷、誹謗、その他悪意のある表現は、広報部にて、一部修正、削除、またコメント等を適宜、追加させていただきます。

基本的に、投稿者の氏名、住所の地域名は表示します。  
広報担当より

### 編集後記

近所の神社のイチョウが鮮やかな黄色に染まっています。つい忙しさにかまけていたら、もう12月。皆様、お待たせしました。ようやく22号ができました。今年は大変お世話になりました。 <<広報担当>>

メール [jimukyoku@suminet.org](mailto:jimukyoku@suminet.org)

FAX 03-5608-6409

### マンション川柳「誉め句」

- 理事長は小突かれ慣れていて不死身  
★不死身とは、ボケのことかと冷かされ
- 組合は賢者ひとりで動かせる  
★スラム化の予兆が見え隠れするマンション
- 脳トレを管理会社とコラボする  
★目的がはつきりすれば、それも良し
- デイベートが増えて理事会つぼみ開く  
★♪春が来た、春が来た、マンションに♪
- セミナーにマリクラブが欠伸中  
★私でも講師になれると自惚れる
- ★「墨迷人」  
○は 投稿者 野沢成知(両国四丁目)