

マンション枚方通信

まだ管理会社まかせですか？・交流から生まれる納得管理

NPO 法人 枚方マンション管理組合
連合会 ニュース 第63号
発行責任者 山村 隆男
編集担当者 大森 祥弘

■枚管連第79回交流会開催 —自主防災・コミュニティについて—

直前に大阪北部地震——体験踏まえ管理組合の役割など論議

6月24日（日曜日）、市民会館第4会議室で23
会員39名が出席、第79回交流会を開催しました。

今回のテーマが6/18日の大阪北部地震発生直後でもあり防災について生々しい体験と対策について活発に話し合いました。

24会員のアンケートまとめと労住まきのハイツ・グリーンヒル光善寺などの事例報告3件があり、活発な質疑応答・情報交換が行われました。

① 会員アンケートデータ報告

- ・約半数がマンション内自主防災組織を備え、2/3が住民情報を把握し安否確認をされています。
- ・地震災害への関心が高く、半数が防災資材を整備されています。
- ・建物の耐震基準は2/3が新基準に適合しています。
- ・風水害の懸念は地域差があり被害経験は5件でした。
- ・1/3が停電対策を持ちEV・照明・給水用でした。
- ・防犯カメラは殆どが備えていますが、バイク・自転車・駐車場荒らしなどの被害があります。

② 基調講演

- ・枚方市危機管理室の出前講座は6/18震災対策で多忙のため急遽中止になりました。
- ・防災機器業者（有）コバシ産業 大橋社長の「いざという時に役立つ防災知識の講義」と「防災用常備品類」の展示会がありました。
- ・マンションの震災は、「テレビ・家具が飛んでくる」「エレベーターが止まる」「トイレが使えない」「周辺の人が入ってくる」などに備えることが重要。
- ・自宅待避に備え3～7日分の食糧・水を備蓄。
- ・その他、関連した質疑応答が交わされました。

③ グリーンヒル光善寺住宅の防災活動を紹介

- ・阪神大震災後、自治会・管理組合合同の防災組織が発足、以後約12年間の活動取組み紹介があった。
- ・対応災害を震災とし「家で死なない、怪我をしな

い」を目指し「自助・共助」の防災取組みを行っている。

- ・「GH災害対策委員会ニュース」では各戸での防災・減災への備えなどについても啓蒙を続けている。
- ・6/18の地震発生約5分後で安否確認本部を立ち上げ、2時間後に全戸の安否を確認した。
- また管理組合は全戸訪問を実施し被害確認、ガス開栓支援等を行った。

④ 労住まきのハイツ「防災マニュアル」の紹介

- ・2017年に、「東京防災・高層住宅震災対応マニュアル作成の手引き」のイラスト文章などを参考にして独自の防災マニュアルを編集した。
- ・労住まきのハイツとしての対策、準備物、自主防災会などについて、住民が各自で準備しなければならないこと、労住まきのハイツの防災対策として最小限知っておいていただきたいことを中心に記載している。
- ・2014年の耐震補強実施により建物倒壊の恐れは無い想定で「継続して居住できる室内での防災対策とインフラ停止時の対応」を主体に編集している。
- ・このマニュアルはHPからも引用できるので、説明の詳細内容は省略させていただきます。

⑤ ひらかた北山アミスタの自主防災の問題点

- ・防災機器・資材の備蓄、自主防災会設立過程での経験・失敗談と改善内容が説明されました。

⑥ D' グラフォート事例（資料配布のみ）

- ・6/18日地震発生直後に「防災対策本部」を立ちあげ、被害状況の把握、高齢者の安否確認、コミュニティルームを開放し子供たちを保護したなどの活動を紹介。
- ・広報「ふれあい便り」で住民へ知らせ、次々に入る被害状況を本部の白板に掲示し周知した。

【質疑、応答、意見交換】

Q；EV 緊急停止時の閉じ込め対策は？

A；EV 内に「呼び出しベル・簡易トイレ・保存水等の防災用品ボックス」を設置している所がある。

A；傷病者用「階段緩降機」があるが、価格・操作性で導入が進んでいない。

Q；断水対策は？

A；トイレが使えないが、お風呂の貯め水も下水管が破損している場合も有るので流してはいけない。

A；貯水タンクの水を取り出す蛇口を設置しているが、カルキが抜けると腐るので長期間は保存できない。

Q；ベランダ側のガラスが割れたが地震保険は？

A；主要構造物と見做されない可能性がある。

Q；緊急時の住戸内に立入る時の対応は？

A；管理規約で緊急時の処置を決めておく、また事前に緊急入室承諾書を取っておく、緊急連絡先の届出、鍵屋にドアを開けてもらうなどが考えられる。

第 1 回 枚管連主催、枚方市後援

「マンションセミナー」開催

5 月 26 日 (土)、枚方市民会館第 1・2 集会室
 ・参加 26 団体 (内枚管連未加入 7 団体)、参加人数 37 名と枚方市景観住宅整備課の来賓出席がありました。

・新理事研修「管理組合活動の基礎の基礎」の講義に次いで、2 グループに分かれ「フリートーク」形式で活発な情報交換が行われました。

・とくに、「管理会社任せ」「理事会活動」「管理費・修繕積立金」「民泊」「機械式駐車場」「マンション保険」「修繕工事業者」「自治会と防災」などについての質疑が時間いっぱいまで続き盛況でした。



■賛助会員広告

高分子って化学系の会社？

いいえ。関西で42年間ずっと改修工事をしています

大規模修繕(改修)工事などの施工に一生懸命なのは当然ですが、住民様と円滑にコミュニケーションを行う事をスタッフ一同、毎日頑張っている会社です

www.kohbunshi.co.jp
高分子株式会社
 大阪府堺市中区深井北町 3418-1
 072-278-4157 井上

「ずっと暮らしたい」を叶える
 マンションづくりのパートナー

- ◆マンション大規模修繕工事の設計・監理
- ◆耐震診断・耐震補強工事の設計・監理
- ◆給排水・電気などの設備改修工事の設計・監理
- ◆マンションの長期修繕計画策定
- ◆特殊建築物等定期調査報告

マンション大規模改修コンサルタント

MTK 株式会社 MTK
 一級建築士事務所
<http://www.m-tk.co.jp>

【本社】
 大阪市北区堂島 2-1-16
 フジタ東洋紡ビル 5 階
 TEL (06) 6348-5565
 FAX (06) 6348-5585



【緊急寄稿】

地震とマンションの損害保険

【地震保険等の正確な理解を】

6月18日の大阪北部地震で枚方市内でも被害が発生しました。被害に遭われた方にお見舞い申し上げます。

地震直後から管理組合の役員の間で地震保険についての話し合いが多くみられます。6月24日の枚管連交流会でも「自宅の窓ガラスの損害は地震保険の対象外と聞いた。管理組合が修理費を出す必要があるのか」との質問がありました。地震保険に関する仕組みなどを詳細に記述すると長文になりますので、一部のポイントに絞ります。

マンションの共用部分に管理組合が地震保険を掛けている場合、地震被害に対して保険金支払いの対象になるのかどうかを下記の事例で考えてみます。

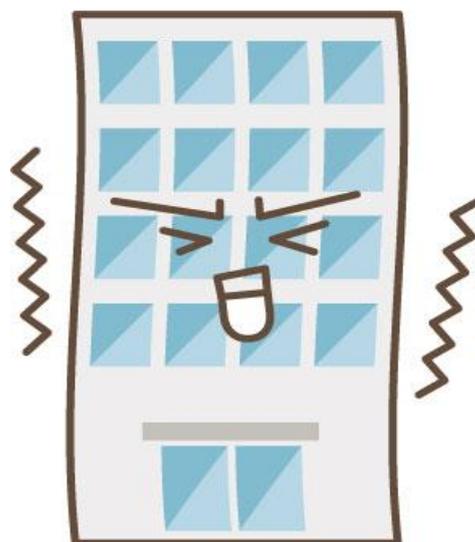
	事 例	対象
①	エレベーター・機械式駐車場の破	×
②	給水管・排水管の破損による漏水	×
③	玄関扉や窓ガラス、網戸の破損	×
④	開放廊下・階段の大きなひび割れ	×
⑤	タイルのひび割れ。落下（壁損傷なし）	×

上の事例の全てが地震保険の対象外であり、全く保険金は出ません。なぜなら地震保険の対象は「建物の主要構造部（柱、壁、はり、屋根など）に限定されているからです。

それでは主要構造部がどの程度の損害があったら保険金が出るのでしょうか。「被害判定」の基準は、昨年1月契約分から「全壊」「大半損」「小半損」「一部損」に4分割されています。分類表だけでも半ページが必要になりますので、マンションの大半が対象になる「一部損」を中心に説明します。マンションの地震（津波を除く）による「全損」「半損」認定は極めて少ないのが現実です。

【意外に高い「3%の壁」】

「一部損」の規定は「主要構造部の損害が、その建物の時価の3%以上 20%未満になった場合」とされています。このため、柱や壁の少しぐらいのひび割れや鉄筋むき出しがあったぐらいでは、3%損害の認定にならないケースがあります。意外に高い壁となります。「3%未満」と認定されると保険金は出ません。



それでは「15%前後の損傷」と認定された被害の場合はどうでしょうか。「15%」は「あちこちの壁や柱にひび割れが相当ある状態」と考えられます。「3～20%（一部損）」の範囲ですので保険金として「建物の地震保険金額の5%（時価の5%が上限）」が支給されます。

仮に4億円の火災保険に地震保険を付与した場合は、最大の地震保険金額は2億円（半額）です。上記の15%損害では「2億円の5%の1,000万円」が支払い金額となります。15%の3,000万円ではありません。ただ、1,000万円でも修復費などに役立つことになります。

地震保険が使えないなら「施設賠償責任保険」や「個人賠償責任保険」などはどうでしょうか。

	事 例	対象
①	タイル落下による人身事故 (施設賠償責任保険)	×
②	排水管の破損による階下への漏水 (個人賠償責任保険)	×

どちらも「地震は免責」とされており保険の対象にはなりません。自動車保険もほぼ同様です。損害保険の内容と限界を知ったうえで、管理組合としては防災・減災対策や災害時に最大の力を発揮するコミュニティ形成に力を入れたいものです。

マンション管理士・片山幸則

■行事案内

「枚方市マンション管理基礎セミナー」

日時；平成30年9月2日（日）13：30～

場所；ラポールひらかた4F 大研修室

「枚管連 第13期（2018年）定期総会」

日時：2018年9月15日（土）13時、（予定）

確定後、総会案内書で通知します。

場所：未定

＜枚管連会員現況＞

枚管連の正会員数は、2018年7月1日現在で、団体会員は28、個人会員は12、賛助会員は21団体です。

また、団体会員マンションの総戸数は4706戸です。

■会員変動・新規入会紹介

- ・個人会員；馬場氏（香里ヶ丘住宅）、磯部氏（枚方東山住宅）、青木氏（グリーンヒル光善寺住宅） 退会
- ・団体会員；枚方東山住宅（136戸）入会
グリーンタウン香里ヶ丘、ルネ枚方 退会
- ・お試参加；廣瀬氏（プレステージ枚方エルジオン）、安土氏（東山住宅）

次年度（H30/7～31/6月）の会費請求書を発行しますので、納入方お願いいたします。

■行事報告（2018年4月～6月）

4月28日；第78回交流会

5月13日；会報62号発行

■NPO 法人 枚方マンション管理組合連合会（枚管連）

枚管連は、枚方市内の分譲マンションの管理組合が会員（個人会員も「可」）の自主的な集まりです。交流会を中心に、会員向け個別相談会、理事研修会、修繕工事研修会等を行っています。この活動は2009年度の国交省補助事業にも採択されています。

ホームページ <http://www.hirakanren.com>

年会費

団体会員	12,000円 + 比例費（戸数×90円） 比例費は256戸以上23,000円で固定
個人会員	4,800円

★事務局連絡窓口

枚管連への問合せ・連絡窓口は、会長：山村隆男
〒573-0171 枚方市北山1丁目66-4-105
TEL：072-855-9546
e-mail：yamamura-ta@zeus.eonet.ne.jp

■編集後記（大森）

今号63号から本会報の編集を担当することになりました。精一杯、取り組むつもりです。皆様よろしくまたお手柔らかにお願い申し上げます。

西日本を中心に大雨が降り、多くの方がお亡くなりになりましたことにお見舞い申し上げます。

地震に加え、水害にも備えなければならず、管理組合の防災への取り組みは重要性を増すばかりです。

