

災害時の備えたいグッズ

災害時に重要なことは自助(自分が助かる事)の他にそれぞれの事情に合わせた備蓄品(飲食・排泄・避難等)を選択する必要があります。

● 第17期通常総会について

◎ 川口市マシヨンコミュニティ連絡協議会総会

◎ 開催日：令和7年5月14日（水）

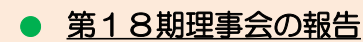
◎ 時 間：14時～14時30分

◎ 会 場：かわぐち市民パートナーズステーション会議室

今期の議案について下記の通り決議されました。

会員構成数154名に対し出席総数44名（出席9名・委任29名・議決権6名）で規約の定足を満たしたので開催し、全議案は満場一致賛成で承認となりましたことをここで報告をいたします。

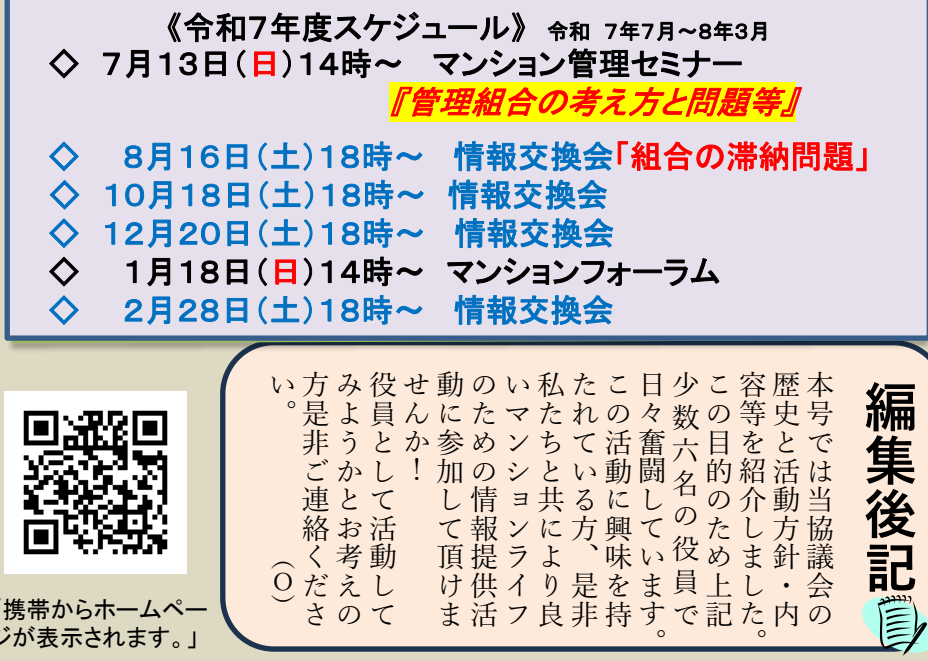
尚、役員役職は理事会にて決議致します。



和博弘司正久郎
美康守博六富
海澤市一中津
臨吉尾畑森塩

會長
會計監事
副會
幹事
幹事
幹事

會
副
副
幹
幹
幹



Page- 1

マンションにおける漏水事故への対応

<マンションで水漏れが発生した場合>

まず漏水箇所を調べて被害の拡大を防止することが最優先

- ①漏水箇所が目視等で判明した場合。
 - ・原因に応じた対応の実施
- ②漏水箇所が目視等では判明できない場合。
 - ・専門業者、管理会社等に連絡し漏水箇所を調査し応急手当をしてもらう。
 - ・業者に支払う漏水原因調査費用はマンション保険が適用可（多くの場合は1年毎に100万円が限度・契約内容の確認）

<漏水事故の責任>

水漏れの原因が専有部分であれば専有部分の所有者が責任を負い、共用部分であれば区分所有者全員（管理組合）で責任を負うことになりますが、漏水の原因が専有部分か、共用部分かがはっきりしない場合はどうなるのでしょうか。この点について区分所有法9条は「建物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵は、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する」と規定しており、マンションにおいて水漏れが発生すれば、その原因は共用部分にあると推定されるのです。従って、その漏水の原因が専有部分にあることを証明しない限り、管理組合が水漏れに関する責任を負うことになります。そして、このような推定規定があるということは水漏れの原因を調査する義務も管理組合に課せられていると考えるべきとされています。

<保険の適用範囲>・・・契約内容で違いがあるため必ず保険会社に確認のこと。

1)漏水箇所が専有部分(給排水管・給湯管を含む)の場合

- ①漏水箇所の修理や専有部分内の復旧費用は本人の負担です。・マンション保険の適用はありません。
- ②下階等に被害を与えた場合は損害賠償責任が発生します。・個人賠償特約での保険適用が可能です。

2)漏水箇所が共用部分で給水管・排水管等の場合。

- ①漏水箇所の修理や共用部分の復旧費用は管理組合負担(保険適用無し)
- ②専有部分に被害を与えた場合は管理組合に損害賠償責任が発生。
 - ・施設賠償特約での保険対応が可能です。(※電気的または機械的事故が漏水の原因であった場合・設備損害補償保険の適用あり)

3)漏水箇所が共用部分で外壁や屋上などからの雨水侵入の場合。

- ①漏水箇所の修理や共用部分の復旧費用は管理組合負担(保険適用無し)
- ②専有部分に被害を与えた場合は管理組合に損害賠償責任が発生。
 - ・雨水の侵入による損害賠償責任には保険適用はありません。

4)漏水原因が専有部分なのか、共用部分なのか特定できない場合。

- ①漏水箇所が特定できないため漏水箇所の修理費用の発生はない。
- ②専有部分に被害があった場合は法9条により管理組合に賠償責任が発生(施設賠償特約での保険適用が可能)

<管理組合が保険に未加入の場合>

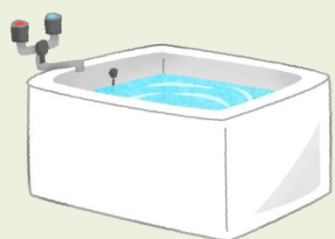
ここで問題になるのは漏水原因の調査が必要な場合その費用を誰が負担するのかです。

今までの説明のように管理組合が保険に加入していれば問題ありませんが保険未加入の場合、誰の責任なのかわからない段階で、その調査費用を出そうという人はいません。誰も調査費用を出したがいなければ、いつまでたっても原因は究明されません

この点で上階・下階の専有部分を開口可能な範囲で調査しても判明しない場合には、区分所有法第9条の共用部分の瑕疵規定を根拠として、管理組合が調査を行うことが適当ではないかと思われます。しかし更なる問題は調査の結果、漏水が専有部分に原因があった場合にその調査費用を区分所有者に請求できるのかということですが、多くの識者は「相当な範囲」で原因者である区分所有者に請求できるとしていますが、全額請求についてはケースバイケースというのが多数意見です。ここは請求者、被請求者、それぞれの立場で考えるとなかなか難しい問題だと理解できるとおもわれます。

結局、マンション内での紛争の防止のためにも管理組合の保険加入は必須ですし、どうしても加入できない場合は（特に高経年マンションでは）「転ばぬ先の杖」として予め管理規約等において漏水事故における原因調査費用の負担義務に関する規定を整備しておくことをお勧めします。

(塩津)



管理会社の動向を考え、管理組合の傾向と問題点

最近の社会情勢の変化に伴い私たちのマンションにも少なからず影響を及ぼしています。多くの管理会社は、今後の管理について、人材不足・経費削減といった効率性を重視して行くような動向があります。現在の社会情勢では政府指導による企業の人件費向上、それに物価上昇を考えれば管理会社もこれまで以上に他の企業同様に生産性（効率と収益）向上の必要性が求められています。今までとは異なり、管理組合は管理会社との関係と自身のマンション経過築年数を考慮することが求められています。これが管理組合や理事会役員の課題となっています。

管理会社の事情（生産性向上）

1. 人件費・経費削減及び人材の確保・管理組合との対応（サポート）について。

- ・会社方針では人員不足もあって、収益性の悪いマンションは切り離す。（管理会社のマンションの耐用年数を築60年と考えると維持管理方向で管理組合とのギャップが生じる）
- ・人材不足により、事務担当（フロントマン）及び管理人の定着率（継続年数）の低下が課題となっている。最近では女性社員を起用する会社もある。
- ・事務担当者の提案内容を管理組合が理解出来ない。人材不足による説明（熟練度）内容が組合側に伝わらない。（管理組合側の理解度にも問題）

※管理会社では様々な課題（社内体制・収益・管理組合の対応）求められている。

管理組合の事情（課題・問題）

2. 管理組合の役員には、大きく分けて二つの特徴が見受けられます。

- 1) 何年も同じ方が理事や理事長を務める固定型の組合や数年で直ぐに理事が回ってくるよう組合などで、同じ考え方の管理組合の固執した実務が集中する組合。この様な組合は、マンションの長期計画や短期修繕が総会で周知することがしやすい。

注意点：その内容について十分に検討する必要あり、経過年数・住民ニーズ等の変化も考える。

- 2) 毎年、役員や理事長が入れ替わる組合。この様な組合は、事業内容の引継ぎや管理組合のミッション（考え・方針）を十分に引継ぎを継承（3年前、5年前の問題や課題）ができていない。多くの管理組合が、似たような状況ではないかと思われます。

注意点：長期修繕計画やその他修繕等、管理会社や事務担当の提案を受入れる（言いなり）。このタイプの管理組合は、あとから見ると、視点（何を節約し、何処にお金をかける等）が定まっていらないように思えます。

※マンション維持管理は、長期間の視野と時間感覚等を十分に必要とする業務です。今から20年前に、ある専門家から**受けたアドバイスでは**長期修繕計画を考えると、自分の役員の年度と60年間を一巡とした線引を検討し、短期と長期を意識する。特に中間点を過ぎるマンションでは「長期を意識・認識し始めた時には、その内容を短期化・平準化・効率化を含めた」意識で検討が必要と思われます。

3. 管理組合としての課題点。

- ① 多くのマンションが事務担当者の提案内容を理解せずに区分所有者へ伝えつつある。
- ② 長期修繕計画は、マンション独自の物になっているのか疑問。（課題もあるかと思われます。）
- ③ 区分所有者は自分たちのマンションの方向性を考えているのか。
- ④ 各課題に対して、管理会社のかかわり方に変化も生じ、自分のマンションでは如何にするのかを、問われている。

4. 修繕計画や維持管理を管理組合はどのように決定しているのか？

- ① 理事長が単独で計画をする？（対応する人がいないので理事長が検討する。短期的にそうせざるをえないかもしれませんが、長期・中期も考える必要があると思います。）
- ② 管理組合の計画（管理会社・理事の一部が検討した内容）。多くのマンションではこの様に考える。しかし、実際は③の状況になってしまいます。
- ③ 総会で、毎年検討を重ねているが、理事会役員は、長くて2年程度で、管理組合主体の継続組織を形成されていない。継続の課題や毎年の期毎に組合としてのミッション等が確立していない場合。

ご注意：最後にマンション管理組合の修繕や管理は、長期の建物で費用も多額。皆様方も、4項の①～③の中に、似ている傾向があれば、一度、マンションの将来を総会や会合で、検討することをお勧めします。「真剣に対応しないと、時間が経過してから内容を変更することは、全区分所有者（管理組合としての経費・時間・解決能力）が考えるのは本当に難しいことと言うことです。」

