


初期消火

 初期消火とは、火災による被害を最小限に食い止めるための消火活動です。初期消火のタイミングは一般的に火が天井または、自分の身長以上まで燃え広がっていない状態で、住宅火災の場合、出火後、2～3分以内と言われています。

・初期消火のポイント



① 大声で近隣に火災であることを知らせます。



② 二人以上の人がいる場合、119番通報と初期消火を手分けして行います。



③ 身の危険を感じる場合、速やかに避難することが大切です。

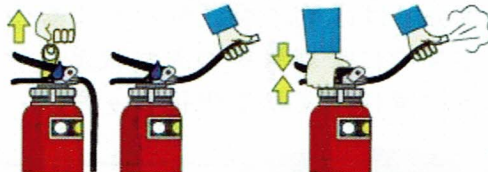
消火設備

消防法の規定により、マンションには火災発生を想定した様々な設備が設けられています。そのうち、消火器と屋内消火栓は初期消火に非常に有効な消火設備です。防災訓練などを利用して、その使用・操作方法を把握・周知しておくことが重要です。

・消火器



- ① 燃えている物に近づき(およそ3m～5m)、黄色の安全ピンを上引き抜きます。
- ② ホースをはずして、火元に向けず。
- ③ レバーを強くにぎり、放射します。



※ 重たくて持てない場合は本体を地面に置いて使用しましょう。

・屋内消火栓の使い方 (以下の2種類があります)

(1) 【1号消火栓】2人以上で操作できる消火栓



① 消火ポンプの起動ボタンを押します。



② 扉を開けて、ノズルを取り出します。



③ ノズルを持ってホースを伸ばします。



④ もう一人はバルブを握ります。

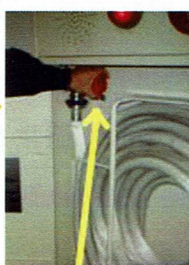


⑤ ホースが伸びたことを確認してバルブを開けます。

(2) 【2号消火栓】1人で操作できる消火栓



① ボックスの扉を開けてノズルを取り出します。



② バルブを開けます。



③ ノズルを持ってホースを伸ばします。



④ 火元に向けて、ノズルの先端をひねると放水されます。

※ 機種によっては一部操作が変わる場合があります。

出典：四日市市消防本部



コムワンだよりからのお役立ち情報



今回は管理費等の滞納請求について紹介いたします。管理費等の滞納があることは、管理組合の資金繰りに影響が生じて、健全なマンション維持管理ができなくなり、他の区分所有者に余分に負担がかかる恐れがあります。管理組合にとって重大な問題なので、早急な対応が必要です。

管理費等の滞納問題において、管理組合と滞納者が話し合いで解決できることが一番です。但し、話し合いで解決の糸口が見つからない場合、法的措置に移行し、未収金の回収を図ります。

滞納問題への対応



◆滞納者への対応の流れ

管理会社が電話や訪問で支払いを催促 → 管理組合が法的手続きに移行

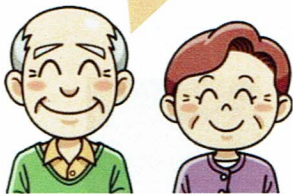
◆管理会社として滞納問題への対応

管理会社は、管理委託契約書に基づいて未収金督促業務を実施します。

- ①定期的に管理費等の滞納状況を管理組合に報告する。
- ②滞納者には支払期限後6ヶ月間、書面送付、電話もしくは訪問などの方法で督促を行う。

法的手続き

◆法的手続きは大きく2段階に分けられます。



(段階1) 訴訟

滞納管理費等の額とその支払義務があることを公に確定し、債権者は強制執行ができる資格があることを明らかにする段階です。

(段階2) 強制執行

訴訟が確定しても滞納者が支払わない場合、別途裁判所に申し立てを行い、滞納者の財産から強制的に滞納金を回収する段階です。

◆法的手続きの種類は大きく3つあります。

通常訴訟

簡易裁判所か地方裁判所に双方の主張や証拠を提出して判決を得るまでには、通常数回開かれれる手段です。

少額訴訟

請求金額が少額(60万円以下)で内容が複雑でない場合、債権者本人だけで行えて、簡易迅速に処理できる訴訟手段です。

支払督促

簡易裁判所書記官による書面審査により認められた場合、債務者の言い分を調べずに支払いを命じる手段です。

滞納問題について管理組合の役割

管理組合は、滞納金回収の主体です。管理会社が督促を行っても滞納管理費等の回収が難しい場合、管理組合がみずから法的措置をとって督促・回収を行うことになります。

◆滞納問題の当事者は、



債権者である管理組合

債務者である滞納者



Point:

- ・弁護士法等、法令による制限があるので、債権者でない管理会社のできる督促に限界があります。
- ・法的手続きに基づく請求等は、管理組合に代わって管理会社が行う事はできません。