



マンション通信 第90号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告

令和7年3月20日（木曜日・祝日）船堀コミュニティ会館において、江戸川区マンション管理組合セミナーが開催されました。テーマは、「意外と知らないマンション保険」です。東京都マンション管理士会城東支部、江戸川建築設計協同組合、江戸川区管内マンション協議会の3者の主催、江戸川区の後援で行いました。参加人数は約30人。今回は、その概要をお知らせします。

第一部

「マンション保険の基礎知識」

講師：損害保険プランナー 丹生屋 雅哉



冒頭、マンション保険は過渡期ということで、近年自然災害が増えて、その一方で老朽化マンションが増加し、漏水事故が多発していることが報告され

ました。

そのため、保険料が値上がりしている現状や今後も継続して値上がりが続く見込みです。また、そもそも保険は、一部を除いて、原則経年劣化は補償されないという基礎知識も紹介されました。



次に、丹生屋氏は、マンション保険、補修項目を丁寧に一つ一つ説明されました。例えば、火災・破裂爆発・落雷について、破損・汚損について、風災・雹（ひょう）災・雪災について、外部からの飛来・衝突について、水漏れ損害や水災について、などです。

また、漏水原因調査費には調査に伴う復旧費用も含まれることや、地震保険特約、建物管理者賠償特約、個人賠償包括特約なども、分かりやすく説明されました。

～CONTENTS～

江戸川区マンション管理組合セミナーの報告	1～4
マンションにおける音の問題について考えよう	5～7
江戸川区からのお知らせ	8

マンション保険 補償項目① 火災・破裂爆発・落雷

- 火災による損害や、何らかの爆発、落雷による損害を補償
- もらい火などによる被害も補償
- 落雷被害はマンションのセキュリティシステムに電気が流れることにより破損するケースもあり

チェックポイント！

地震が原因の火災は対象外

マンション総合保険 補償内容⑨ 地震保険

- 地震・噴火・津波による損害を補償
- 支払区分は4つ 全損・大半損・小半損・一部損
- 保険請求に修理見積は不要

チェックポイント！

主要構造部への損傷のみを損害としてカウント
もしくは専有戸室の損害戸数によっても認定

丹生屋氏作成資料抜粋

最後に、保険の見直しのポイントについて解説がありました。補償項目の見直し、保険金額の見直し、保険期間の見直しをした上で、見積は複数社から取り、保険のプロに相談することが重要ということでした。

「保険は弱者の味方ではなく、知っている人の味方」「保険の内容を自分たちで把握するという意思が大切」と強調されました。

第二部

「マンション保険の事例紹介」

講師：マンション管理士 **赤直 秀之**



第二部では、マンション保険で対応したいいくつかの事例が写真付きで分かりやすく説明されました。具体的な事例として、火災、落雷、風災、雹（ひょう）災、外部からの物体飛来、車両衝突、漏水被害、水災、突発的事故などが紹介されました。

すべて、具体的な事例に基づく報告ですが、あくまでも認定内容、金額は参考値であり、実際は個別の事故において、変動することが説明されました。

具体的な事故事例①

●火災

〇〇 Rマンション O階戸室より出火
左右戸室と上階に火害

支払い保険金額: 約2千万

火災被害範囲調査、各種復旧費用、消火器費用等が認定

具体的な事故事例③

●風災

〇〇 Sマンション 強風によりベランダ隔壁版が破損

支払い保険金額: 約18万

強風により隔壁版が破れた事故として認定

具体的な事故事例⑧

●水災

〇〇 Aマンション エレベータピットが冠水

支払い保険金額: 約200万

建物1階エレベータピットへ水が入り冠水

完全に水没した為、45cm以上の浸水として認定 水災にて保険補償となった

具体的な事故事例⑨

●突発的事故②

〇〇 マンション エントランスガラスが破損

支払い保険金額:約70万

外部に面した場所では無い為飛来物の可能性は低い

数日前に引っ越し作業を行っており、その後破損が発見された為、恐らく作業中に誤って破損させたのではと推察 突発事故として保険認定

祢宜氏作成資料抜粋

最後に、マンション保険は何も知らないと、すべてが管理組合の費用で修理、修繕することになると、無用なトラブルを生むことになりかねないというお話がありました。

管理組合役員や区分所有者は、思い込みで判断するのではなく、保険会社に相談しながら、進めてほしい、また、管理会社のなかには、保険の知識が不足している場合もあると注意喚起されました。

第三部

質疑応答

参加者の方々から寄せられた質問に講師の丹生屋氏と祢宜氏が回答されましたので、その一部を紹介します。

Q 水災について、保険適用になるのはエレベーターのピットに 45 cm以上浸水した場合ということですが、どのように証明するのでしょうか？

A 壁面に跡が残るので、メンテナンス会社に撮影してもらう。若しくはメンテナンス会社の報告書や証言などで明らかにする方法もあります。

Q 給排水管の水漏れについては経年劣化でも補償対象という説明ですが、これに回数制限はありますか？5年間で10回も使っているから、これ以上は保険がおりないと聞いたことがあります。

A 約款の内容にもよりますが、回数制限がないのが通常です。解釈の問題と言うこともあります。が、そもそも回数制限を決めているのは良くないです。保険期間中は制限をしてはならないという決まりがあります。

Q 地震の規模によって震源地から何km以内は全損地域という指定がされる場合があると説明がありましたが、建物が残っていても全損地域内だと全損扱いになるのですか？

A 指定されれば震源地から一定の距離の範囲は、全損でなくても全損扱いになります。

Q 機械式駐車場のピットの冠水被害は保険の補償対象になりますか？建物の直下にあるのと建物外にあるのでは違うと聞いたことがあります。

A 約款によるので一概に言えませんが、建物の直下にある場合、破損・汚損被害、水災被害の両方に該当する場合があります。排水ポンプの故障であれば、給排水設備故障で補償の対象となります。ただし、故障ではなく純然たる性能不足や定期点検での故障の指摘を管理組合が放置していた場合など、補償対象とならない場合があるので、設備の性能に問題がなかったか、きちんとメンテナンスをしていたかなどによって違いが出てくるでしょう。



Q 個人賠償責任保険について、そもそも管理組合として入らなければいけないものですか？

A 入らないといけないものではありません。費用負担の問題で契約から外す検討をしているところはあると思いますが、外した後のリスク（理事が個人のトラブルに巻き込まれるなど）を考えて、実際に外しているところは少ないと思います。ただ、管理組合加入の保険で賠償しても管理組合から加害者への求償権はありません。なお、保険内容の変更については総会の承認が必要です。

今回はマンションにおける音の問題について、考えてみましょう。さて音の問題とは何でしょうか。日常的に困っている方には大きな問題ですが、そうでない多くの方は「お隣さんや上階の音のこと？」くらいに思うかもしれません。国土交通省の令和5年マンション総合調査において、マンション内トラブルの上位3つは、音問題、ペット問題、駐輪場問題で、音の問題は昔からトップ3に入っていました。



最近、上階のお子さんが遊び盛りになって走り回る音が気になるなどありませんか。実は十数年前、ご自身のお子さんが小さい頃には同じ思いを下階の方にさせていたかもしれませんね。時期によって立場が逆転したりもします。このように、マンションでは知らず知らずに自室が音の発生場所になることがあります。そうならないように皆さんで学んでいきましょう。

音問題の種類と特徴

問題となる音には、いろいろな種類があります。

- ・住民同士の音（両隣や上階からの騒音）
- ・マンション内設備からの構造音（エレベーターや排水音など）
- ・マンション共用部分での騒音（大声や機械音など）

また音はその伝搬の媒体によって表1のように2つに分けられます。

このように空気音と固体音は特徴が異なります。マンションにおいて厄介なのは固体音で、マンション躯体を通して遠くまで伝わり、また、発生場所を特定しにくいという点も挙げられます。

音の発生場所にならないために

まずは音の発生原因を作らないために行動を意識しましょう。住人の皆さんが音に関わる行動を意識すれば、マンション全体として、音のトラブルは激減します。例えば以下です。

- ・静かに歩く
- ・椅子は引き摺らない
- ・物の落下に気を付ける
- ・扉は静かに閉める

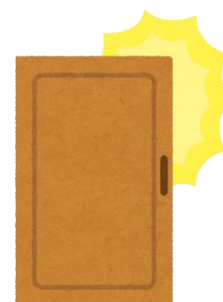


表1. 空気音と個体音の特徴

種類	概要、特徴	具体例
空気音 (空気伝搬音)	空気を振動させて伝わる音 遠いほど小さくなり、壁などによる迂回でも小さくなる	子供の泣き声 人の話し声 テレビや音楽
個体音 (個体伝搬音)	床、天井、壁などを振動させて伝わる音 マンションの躯体を通じて遠くまで伝わりやすい(例：糸電話) 発生原因を特定しにくい	足音 椅子の引き摺り音 扉を閉める音 風呂・トイレの排水音

こう考えると窮屈に思えますが、隣室や上下階から苦情が来るともっと居心地が悪くなるので、戸建てではなく、集合住宅と割り切って努めていきましょう。これらへの配慮がトラブルを未然に防ぎます。

管理組合としては、皆さんが音の発生場所にならないように注意喚起をしていきましょう。マンショントラブルは、発生と解消を繰り返します。時期を空けて繰り返しの注意喚起が有効です。

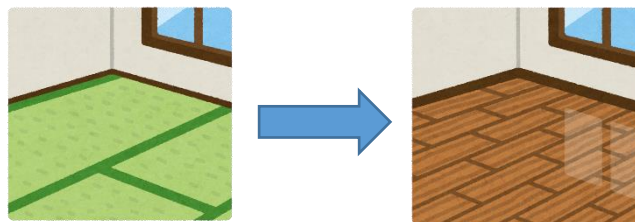
リフォームで音問題を防ぐために

多くのマンションでは、上下階で同じ、もしくは類似の間取りとなっており、風呂やトイレの排水音が問題になることは少ないとされています。もし、問題となり、多くの階で同様の状況の場合、構造的な問題として、管理組合からデベロッパーへ対応を要求することになります。

ただ、フルリフォームの際には注意が必要です。リフォーム前は、キッチンの上にキッチンが、お風呂場の上にお風呂場があり、リビングの上にリビングがあり、類似の生活形態です。フルリフォームなどで、トイレの位置を変え、従来のリビングの位置に移動したりすると、下階の人は、リビングでの食事中に、頭の上で、上階の人のトイレを流す音を聞かされるようになり、不愉快な気持ちにさせられます。また、その逆もあるでしょう。自分が配置替えのリフォームしたことにより上階のトイレの下に自分自身がリビングを置いてしまうなどです。

このような配置になると、音問題だけでなく、漏水事故時は大変なことになり、あまり想像したくありません。このようなことから、マンションによっては使用細則でリフォームの際に水回りの配置変更を禁止しているところもあります。

また、畳敷きの和室をフローリングの洋室に変えることで、遮音性能は低下します。フローリングは直接的に音を伝搬するので、床材の性能についても十分に注意が必要です。



床材の遮音性能

床材の遮音性能は、L 値（floor impact sound Level）で表されます。上の階の床衝撃音が、下の階でどの程度まで聞こえるかによって、等級で分類されます。

L 値には、LH 値と LL 値の 2 種類があります。

- LL 値（=Light weight）：イスの移動音やおもちゃが落下する音などの
軽量床衝撃音に対する遮音等級
- LH 値（=Heavy weight）：歩行音や子どもがジャンプする音などの
重量床衝撃音に対する遮音等級

それぞれの等級は「L-45」「LL-40」「LH-55」のように、数字とセットで表記します。「下の階で聞こえる音」を基準にしているため、数字が小さいほど遮音性能が高いということです。マンションによっては床材の遮音性能を L45 以上にすることを規定しているところもあります。

多くのリフォーム業者は後日のトラブルを避けるために高性能床材を勧めてくれます。その採否に関わらずリフォーム後の音の責任はリフォームを発注した住民になりますのでリフォーム依頼時は、これらを慎重に確認していく必要があります。



マンション内設備からの音

人が発する音だけでなく、マンション等の構造物にはいろいろな音があります。例えば、何かの振動音や、パイプスペースや排水管などを伝わってくる異音があります。エレベーター室の周辺、機械式駐車場の隣接部や埋設排水管の直ぐ上の住人は音が気になる可能性があります。



管理組合、管理会社に報告の上、対応を求めています。原因特定が困難な場合もあり、その際は音調査の専門業者になどに依頼します。調査を行って頂き、発生源を突き止め、それが分かれば、それなりの対策などができると思います。機械であれば、振動部のボルトの締め直し、パイプスペース内の空気流れの調整などで解決できるケースもあります。大きな費用を要する修繕が必要なケースも出て来るかもしれません。

音が気になりだしたら

音は一旦気になりだすと頭を離れません。ましてや生活に起因する音は不定期に断続的に響いてきて、非常にストレスとなります。音の発生場所と思われる住人はこちらの気持ちに気付いてないと思うと余計に腹立たしくなります。しかし、ここはひと呼吸いれましょう。



「我慢できない、耐えられない」という気持ちのまままで苦情を伝えに行くと感情的になり、言われた方も突然のことで、言い争いになりかねません。管理組合や管理会社から、住戸を特定せずに一般論として注意喚起をしてもらいましょう。なかなか改善されないケースもあり、直接、音の発生元と思われる住人にお話することも構いませんが、最初は「お宅ではないかもしれませんが」などを付けて、こちらの苦しい状況などを理解して貰うのが良いかと思います。

固体伝搬音の場合、発生場所が想定と違う場合があります。誤解が生まれて逆にトラブルになったりしますので、注意が必要です。上階からの騒音について、隣室の方が同様に被害を受けているかなどを聞いてみるのも良いかもしれません。上階と思っていた発生場所が実は隣室で、その問い合わせによって改善があるかもしれません。



一般に集合住宅に住む者という意識があるご家庭であれば、改善があると思われます。そういうことを意識しない方、もしくは、悪意のある方であれば改善は難しく、音が気になっている住人としては将来の訴訟などを意識して、音の記録を付けていくのが良いでしょう。

音の発生日時、頻度、1回当たりの持続時間、大きさなどです。大きさについては、騒音測定器等での客観的数値を含めたものがより良いです。

江戸川区では簡易騒音計の貸し出し(※1)を行っています。また継続するような場合は、それ程高価なものではないので、個人や管理組合での購入するのも良いと思います。

(※1) 環境課相談係
電話：03-5662-1996

ホームページは
こちらから→



(貸出し数には限りがあります。また、マンション内のトラブルに区が介入することはできません。)

音に関する法律

日本では音に関する法律が定められています。主なものとして以下のようなものがありますので、意識しておくの良いかと思われます。

表2. 音に関連する法律

法律	概要
環境基本法	環境を保全するための基本的な法律であり、騒音対策も含まれている
騒音規制法	騒音の発生を抑制するための規制を定めた法律であり、工事や交通に関する騒音が対象
建築基準法	建物の設計や建築において騒音対策が求められている

ただし、マンションにおいては、建築基準法の対象となるのは、空気伝搬音のみで固体伝搬音は対象外です。また、界壁遮音性能については定めがありますが、上下階に関して定めがありません。よって、遮音性能についての判断基準としては、建築基準法に適合していれば十分、とはいえない部分もあります。

「建築基準法に則っています」だけを声高に言うデベロッパーやリフォーム業者には注意が必要です。

マンション騒音関連の裁判

音に関する裁判では、原告（音が気になっている住人）が被告（音の発生場所と思われる住人）に勝訴するケースが少ないです。共同住宅でのトラブルについては、立場が逆転することもあり「お互い様」の考えが働いて、その音が、受忍限度を超えるか否かが議論となります。受忍限度を超えることを立証するのが難しいケースが多いです。先に上げた記録を付けるのと合わせて、音が原因で家族の体調に変化が生じた場合には、その記録（不眠、頭痛、通院、投薬など）も残しておきましょう。

また、これは誰にでも可能性がありますが音の発生場所になりそうな場合は、そうならない努力をし

ていること、具体的には前記の「音の発生場所にならないために」を実践していることを記録していくことも有効です。

最後に

本文章内で幾つか管理組合の対応を記載しましたが、最後にもう1つ、管理組合としての予防策をご紹介します。

マンションの住民がコミュニケーションをとること、とりやすい状況を作ることが音の問題を大きくしないことに繋がります。顔見知りになり、相手を理解し、相手を思いやるなど、お互い意識しあうことで、トラブルは半減すると思われます。例えば、新しい係を輪番で作る時には、上下階の方が同じグループとなるようにするのもいいでしょう。音の問題とは違う話ですが、漏水事故があった時も、上下階で普段からコミュニケーションがあることで対応がずいぶん変わってくるでしょう。検討してみてください。



耐震マークを貼っていますか？

東京都は、都内の建築物を対象に「東京都耐震マーク」を交付しています。所定の申請書類を提出すると、無料で事務局から郵送されます。ご希望する場合はホームページを参考にしてください。

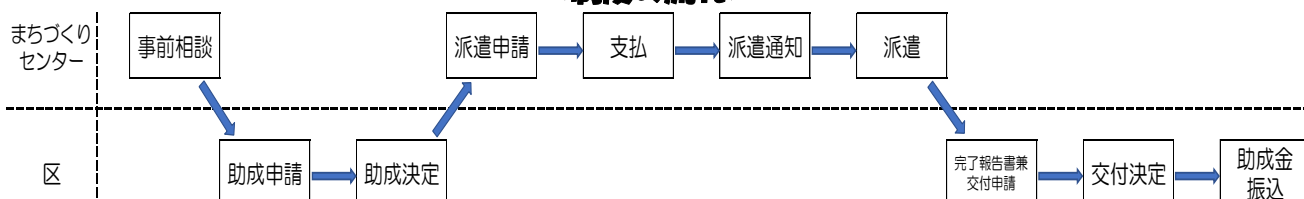


ホームページはこちらから↑

マンションアドバイザー制度利用助成のご案内

区内の分譲マンションの適切な維持管理の促進と円滑な建替え又は改修を支援するため、（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料の一部を助成します。助成額は、派遣料の3分の2（千円未満切り捨て）です。
必ず、派遣の申込前に区に助成申請してください。詳細は下記までお問い合わせください。

<制度の流れ>



【助成制度についての問合せ・助成の申し込み先】

都市開発部建築指導課耐震化促進係 電話 5662-6389

【管理、建替え・改修アドバイザー制度（実施内容）に関する問い合わせ、申し込み先】

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課 電話 5989-1453

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定 員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】 志賀直哉（東葛西） 杉山一久（春江町） 中村博幸（中葛西）
増淵裕史（西葛西） 眞船常雄（西葛西） （五十音）順