



NPO マンションの「今」と「明日」を考える

**集改ニュース**

発行 特定非営利活動法人  
集合住宅改善センター  
(略称：集改センター)  
〒558-0055  
大阪市住吉区万代6丁目17-24  
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222  
URL <https://www.shukai.or.jp/>

2026年(令和8年)新年ごあいさつ

## 「集改センターの役目を提供し続ける」

集改センター代表理事 松山 功



新年、明けましておめでとうございます。会員及び賛助会員の皆様には、旧年中格別のご厚情を賜り、誠にありがとうございました。

新しい年を迎え、皆様とともに新たな決意を固めております。ちなみに、本年は六十干支(ろくじっかんし)の巡る「丙午(ひのえうま)の年にあたります。「丙午」は情熱や強さを象徴するとされています。当団体では、この節目の年のスローガンを「集改センターの役目を提供し続ける」と定め、これまでの成果と課題を踏まえ、今年の活動方針をご説明申し上げます。

昨年は明るい話題として「EXPO2025 大阪・関西万博」があり、日本が内外から注目を集める半年となりました。会員の皆様も会場に足を運ばれ、楽しまれたことと存じます。

一方でマンションを取り巻く残念な出来事

として、マンション談合に関する公正取引委員会の問題や、マンションを狙ったなりすまし事件等が発生し、多くの管理組合に衝撃と不安を与えた年でもありました。

だからこそ、集改センターの役割は重要です。設立当初からのモットーである「ネットワーク」を基盤に、引き続き「知恵・技術・情報」を提供し、マンションライフをより豊かにするお手伝いをしてまいります。

また、昨年10月に「マンション標準管理規約」が改正・公表され、今年4月には改正区分所有法が施行されます。多くの管理組合で管理規約見直しの検討が進むことが予想されますが、集改センターは、高経年化に伴う管理組合の不安を和らげる役割を果たせるNPO法人であると自負しております。

マンションに安心と信頼をもたらすコンサルタントの専門家集団として、本年のスローガンを着実に遂行することをお約束いたします。正会員・賛助会員並びに管理組合の皆様には、一層のご支援とご指導を賜りますようお願い申し上げます。新年のご挨拶といたします。

### も く じ

- 「そのとき管理組合は？～事故・騒音トラブルと法的対応～」中島亮平弁護士講演----- 2～3面
- 紙上名刺交換----- 4～5面
- マンションセミナーのアンケート結果----- 7面



## 第21回新時代のマンションセミナーより

# そのとき管理組合は？

## ～事故・騒音トラブルと法的対応～



講師：中島亮平弁護士

集改センターでは10月25日、第21回新時代のマンションセミナーをオンラインで開催しました。今回は中島亮平弁護士・マンション管理士が講師となり、マンションの事故・法的責任・保険対応などの事例をもとに、多角的な視点から解説しました。

### マナー・設備トラブルの実情

国土交通省が5年ごとに実施する「マンション総合調査」（令和5年度）によると、マンションで発生するトラブルのうち最も多いのは居住者間のマナー・行為（60.5%）で、次いで建物・設備の不具合（31.7%）が続きます。

マナーに関するトラブルの内訳は以下の通りです。

- ・生活音などの騒音問題（43.9%）
- ・違法駐車・駐輪（27.9%）
- ・ペット飼育（14.2%）
- ・共用部への私物放置（13.9%）

建物関連では、水漏れ（20.1%）・雨漏り（10.7%）が顕著で、老朽化や設備不具合が原因の多くを占めています。

### 管理組合が負う法的責任

中島氏はまず、民法717条（土地工作物責任）に基づき、管理組合の法的立場を説明しました。建物や共用設備などの「土地工作物」が通常的安全性を欠き、他人に損害を与えた場合、占有者＝管理組合が第一次的な責任を負います。点検・補修が適切に行われていれば免責もあり得ますが、放置していた場合は責任を問われる可能性があります。

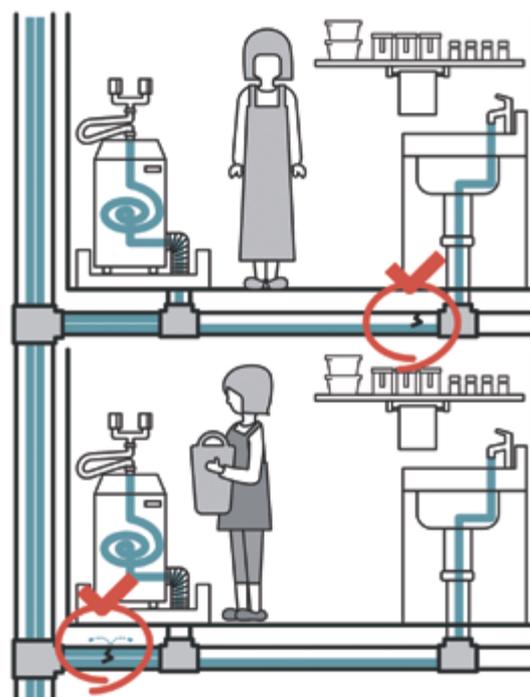
具体例として、敷地タイルの段差による転倒事故、屋上の柵がなく子どもが転落した事故、消火器落下による怪我などが紹介されました。また、専有使用部分についても、放置した危険物が原因となれば、管理組合の監督責任が問われる場合があります。

### 漏水トラブル — 原因特定が最大の鍵

マンションで最も多いトラブルが漏水事故です。原因は大きく3つに分類されます。

- ①居住者の過失（例：水の出しっぱなし）
- ②共用設備の不具合・老朽化
- ③原因不明（＝区分所有法により共用部分の瑕疵と推定）

漏水事故については、松山功一級建築士（集改センター代表理事）が具体的な事例を紹介しました。



松山氏は、築30年超のマンションで、雨漏りの原因を特定しないまま「大規模修繕で直す」とされたケースを紹介。専門調査を行った結果、バルコニーと建物の隅にできた亀裂が原因と判明し、応急処置後に修繕工事を行うことでようやく解決したという実例を示しました。

また、「原因を突き止めずに塞ぐだけの工事は再発リスクが高い」と強調し、調査段階での保険活用（調査費用特約）の重要性にも触れました。

## 保険を正しく理解・活用する

事故が起こった場合にサポートする保険については、田島政幸マンション管理士がマンション総合保険のポイントを説明しました。

▽設備工事の瑕疵であれば、工事業者の責任⇒業者の賠償保険、瑕疵保険

▽人為的要因の場合、漏水させた者の責任⇒個人賠償責任保険

▽漏水原因が厳密にわからない場合

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される（区分所有法9条）。

▽管理組合の責任となる⇒施設賠償責任保険（給排水設備の老朽化によるものなど）

▽管理組合による修理補修⇒施設賠償責任保険  
しかし、これらの特約はマンションによって内容が異なり、「一事故100万円」と「一年間で100万円」など契約単位にも違いがあります。

さらに、近年は事故件数増や自然災害による支払い増により、保険料が1.5～2倍に上昇しています。「小規模な事故でも頻繁に保険を使うと、翌契約更新時に保険料が上がる仕組みに変更されている保険会社があるため、使い方には慎重さが求められる」と注意を呼びかけました。

また、個人賠償保険を各区分所有者で加入することとしている管理組合もあるが、万一、区分所有者全員が訴えられた場合（例：壁崩落事故など）には、加入していない世帯が大きなリスクを負うと指摘。

「個人保険を含めた管理組合全体の防災・リスク設計が必要」と強調しました。



## 騒音トラブル「受忍限度」をどう考えるか

中島氏は、増加傾向にある騒音問題についても言及しました。

裁判では「社会生活上どの程度の音なら我慢できるか（受忍限度）」が基準となり、音量・時間帯・頻度・加害者の態度などが考慮されます。夜間40デシベル、昼間53デシベルを超える騒音を禁止する判決もありますが、慰謝料は数万円～30万円程度と低額にとどまるケースが多いとのこと。

掲示板による注意喚起や防音措置の細則化、民事調停による話し合いなど、現実的な解決が推奨されています。

## まとめ—管理組合に求められる視点

マンションは多数の区分所有者が共同で暮らす「小さな社会」であり、マナー、設備管理、法的責任、保険対応など多様な要素が重なり合います。中島氏は講演の締めくくりとして、次のように述べました。

「トラブル発生時に重要なのは“誰が悪いか”ではなく、“原因を正確に把握し、責任の所在を冷静に判断すること”。そのためには、法律・建築・保険の3つの知識をバランスよく理解することが、管理組合にとって最大のリスク管理になります」

今回の講演は、管理組合役員や居住者が、日常の点検や情報共有の重要性を改めて見直す契機となりました。

「万一の事故」は突然起こります。日々の小さな確認と、正しい知識の積み重ねこそが、安全で快適なマンション生活を支える第一歩といえるでしょう。



**旭電設株式会社**

代表取締役 **橋本 博司**

〒535-0013 大阪市旭区森小路2-1-1-201  
 電話 06-6951-4631  
 FAX 06-6954-6469

地域に根ざした、確かな技術、確かなサービス。

**オカデン株式会社**

代表取締役 **岡崎 満**

〒600-8843  
 京都市下京区朱雀内畑町7  
 TEL 075-314-1158  
 FAX 075-314-1382

平成7年7月7日に岡崎電工株式会社から社名変更をしました。

**株式会社小野工建**

代表取締役社長 **乃村 潔**

〒566-0001 大阪府摂津市千里丘6丁目4番2号  
 電話 06-6389-2831  
 FAX 06-6368-5551

**カンサイ建装工業株式会社**

代表取締役 **草刈 健太郎**

〒532-0011 大阪市淀川区西中島5-14-5  
 TEL 06-6195-5334 / FAX 06-6195-5414

**KG 協立技研株式会社**

代表取締役社長 **小原 英昭**

〒595-0055  
 大阪府泉大津市なぎさ町6番1号 きららセンタービル6F  
 TEL 0725-22-0515 FAX 0725-22-0575  
 ☎ 0120-2525-24  
 HP: https://www.Kgkk.co.jp E-mail: info@Kgkk.co.jp

**建装工業**

取締役支店長 **山本 保俊**

**建装工業株式会社 関西支店**  
 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1番52号  
 TEL: 06-6821-3611(代) FAX: 06-6821-3375

**KQA 株式会社 興 亜**

代表取締役 **滝川 太郎**

本社 〒601-8411 京都市南区西九条南田町56  
 電話 075(672)0161  
 FAX 075(672)0164

滋賀支社 〒520-2331 滋賀県野洲市小篠原1918-1  
 電話 077(586)2636  
 FAX 077(586)2637

大阪営業所 〒569-0054 大阪府高槻市若松町36-22  
 電話 072(661)6657  
 FAX 072(661)6657

**株式会社 幸 和**

代表取締役 **東山 賢朗**

〒661-0026 兵庫県尼崎市水堂町4丁目7番8号  
 電話 06-6432-6271  
 FAX 06-6432-6272

**ジャパンマテリアル株式会社**  
 建築防水・塗装・土木材総合商社

代表取締役 **堀之内 晋也**  
 Shinya Horinouchi

大阪本社 〒564-0063  
 大阪府吹田市江坂町1-23-5  
 大同生命江坂第2ビル3F  
 ☎ 06-6192-9101 ☎ 06-6192-9102  
 honsha@japanmaterial.co.jp

**株式会社 ショウユウ建工**

代表取締役 **壺井 紀男**

〒583-0033 大阪府藤井寺市小山8丁目1-5  
 電話 072-931-1155  
 FAX 072-931-1156

**テレビ・防犯カメラ・LED・インターホン工事**

**jinzai 株式会社 神西通信**

〒601-8213 京都市南区久世中久世町1丁目10  
 TEL.075-934-3622 FAX.075-934-3624  
 yokota@jinzaitusushin.co.jp  
 https://jinzaitusushin.co.jp/

**大和技研株式会社**

代表取締役 **井出 正一**

〒664-0020 兵庫県伊丹市寺本東1-3-30  
 TEL 072-777-3366  
 FAX 072-777-3367

## ダイワテック株式会社

代表取締役 **神農 泰正**

〒546-0022 大阪市東住吉区住道矢田  
8丁目13番26号  
電話 06(6703)0388  
FAX 06(6703)0361

## 大和ライフネクスト株式会社

営業推進部 西日本受託推進課

〒532-0011  
大阪市淀川区西中島5丁目14番22号  
TEL **06-6306-3836** FAX 06-7662-8642  
www.daiwalifenext.co.jp

## タキロンマテックス株式会社大阪支店

大阪支店 支店長 **辻野 順哉**

〒530-0001 大阪市北区梅田3-1-3  
ノースゲートビルディング21F  
TEL 06-6453-8170  
FAX 06-6453-8177



**雨漏り解決王** あらゆる漏水の検索  
http://www.amamori-kaiketuou.com

## 株式会社なにわ建築保全

一般社団法人 全日本雨漏り調査協会  
(特許第5366338号) ※会員 A27-11001  
NETIS登録番号: kk-190023-A

〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号  
電話 06-6783-8811  
FAX 06-6783-8822  
info@amamori-kaiketuou.com



YKK APグループ  
**株式会社 日 東**

代表取締役社長 **中村 章秀**



〒590-0004 大阪府堺市堺区北清永町2丁目2番6号  
(代表)TEL: 072-225-0210 FAX: 072-221-2101

## 株式会社 フジケン

第一営業部 部長  
二級建築施工管理技士

**藤野 一輝**

Kazuki Fujino  
E.F: 090-6679-0669



本社 〒557-0063  
大阪市西成区海岸守5丁目1番85号  
TEL: 06-6665-6465 FAX: 06-6665-5456  
E-mail: eigyo@fk-fujiken.com  
U.R.L: http://fk-fujiken.com



リニューアル

サッシ・玄関改修の事なら

株式会社 **LIXILリニューアル** 関西支店

〒532-0011 大阪市淀川区西中島3-10-11  
LIXIL新大阪ビル8階  
電話番号06-6390-5205 FAX06-6390-5206



新年あけましておめでとうございませす

### \*\*\*\* 集改センターの概要 \*\*\*\*

NPO 法人集合住宅改善センター（略称・集改センター）は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 **松山 功**（一級建築士）

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など 30名

■NPO法人認証

平成 15年 1月 31日(認証番号 府活第 2-290 号)

### \*\*\*\* 入会のご案内 \*\*\*\*

■**正会員**（入会金 6000 円、会費 1500 円 / 月）  
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■**顧問契約会員**（ネットワーク会員）

マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください

# マンション大規模修繕工事の専門会社



## まごころ品質。


**KG** 協立技研株式会社  
KYORITSU GIKEN

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研

または



## マンション大規模修繕は


**建装工業**へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修工事
- 内装リフォーム



## 建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52  
 TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

マンションラインの未来を考える

### KENSO Magazine

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



● 本社 | 東京 ● 支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ● 営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

## 第21回新時代のマンションセミナーのアンケート結果

今回のセミナーは、特にマンション管理組合運営やマンション内で発生するトラブルへの対応に関して「非常に有益で参考になった」との評価が多数寄せられました。

### 【ポジティブな評価と具体的な学び】

- ・有意義で勉強になったという感想が全体を通じて多く見られました。
- ・特に漏水や騒音といったマンション特有のトラブルへの対応、および法律面の知識整理に役立ったとの意見があります。
- ・管理組合における漏水に関する保険適用範囲の内容は、特に学びになった点として挙げられています。
- ・事例紹介の件数が多かった点が有益だったと評価されています。
- ・日常起こりうる問題に対する基本的な対処法について参考になりました。

### 【今後の課題や要望】

- ・マンション管理・管理組合運営において、役員の減少や無関心といった問題に対し、従来の対応では難しく、違った方法を考える必要があるとの認識が示されました。
- ・規約の見直しに関心のない人がいることに意外性を感じたという意見もありました。
- ・騒音トラブルについては、個人的主観によるもの



セミナー終了後の記念撮影

が多いため、「これといった解決策はない」との現実的な認識を持ちつつ、自分自身もトラブルの元となる行為は避けたいという意識が生まれました。

- ・保険の比較一覧表が参考になるため、ぜひ資料として提供してほしいという要望がありました。
- ・トラブル対応には正解がないことから、今後も経験された実際の事例に基づいたトラブル対応のセミナーの開催が望まれています。

### 【まとめ】

セミナーは、具体的なトラブル対応の事例や、管理組合運営の現状と課題について深い学びを提供し、参加者の意識向上に貢献したと言えます。特に保険やトラブル対応の実例に関する資料提供と、事例に基づく継続的なセミナー開催が強く望まれています。(森田)

## YouTube公式チャンネルのご案内

第21回新時代のマンションセミナーの録画は、集改センターのYouTube公式チャンネルで配信しています。

ぜひ公式チャンネルをご覧になり、チャンネル登録してください。(公式チャンネルは集改センターホームページからリンクしています)



【公式チャンネルのURL】

<https://www.youtube.com/@shukaicenter>



公式チャンネルの画面

# マンションのお悩みを解決する 管理サービスをご提供します

多様化するニーズにお応えし、  
確かな人材力と最新のIT技術で、幅広いサービスを提供します  
お客様に寄り添い、社会と共に、  
より豊かなマンションライフを創造します



〈マンション管理のお問い合わせ〉



**Daiwa LifeNext**  
大和ハウスグループ

**大和ライフネクスト株式会社**

営業推進部 西日本受託推進課

大阪府大阪市淀川区西中島5丁目14番22号 〒532-0011

TEL:06-6306-3836

マンション管理業者登録番号・国土交通大臣(5)第060755号



ご相談はこちら

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ！

**LIXIL**  
リニューアル

## LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

玄関リフォーム



お電話での  
お問合せはこちら

**06-6390-5205**

受付時間 平日9:00~17:00

Webからの  
お問合せはこちら



株式会社 **LIXILリニューアル**  
関西支店  
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F