

## 騒音の訴訟

はじめに マンションと法律

1. 騒音 の 原因
2. 判例のポイント
3. どのように解決

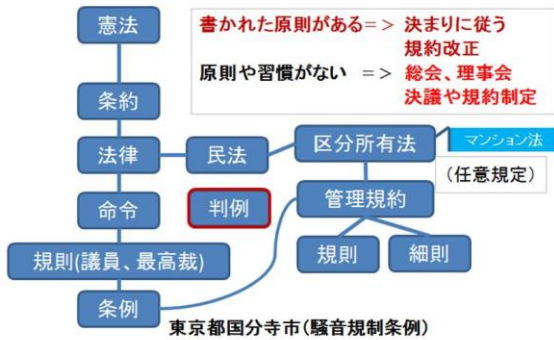
© 柳澤マンション管理士事務所

1

できれば裁判をしないで、話し合いで解決できれば、短期間に問題が解決します。

しかし、価値観が違う人の対立は、簡単に解決していません。

## マンション と 法律



© 柳澤マンション管理士事務所

2 マンション管理の活動は、ルールに従う必要があります。問題を発生させないためです。

ルールは、書かれた「原則」、きまりのことです。この「原則」は、憲法、条約、民法、民法の特別法である「区分所有法」などがあります。最後の法律は、別名マンション法とも呼ばれています。

区分所有法には「規約で別段の定めができる」と書かれた約24個の「任意規定」があり、マンションの「管理規約」として定められ、規約改正もできます。

ルールが無い場合、主に総会で決議します。

また、「規約」で定めることもあります。

## 組織 と 騒音問題



© 柳澤マンション管理士事務所

3 マンションの組織です。業務、及び監査、規約の制定・変更の関連を説明しています。

理事会で規約の制定・変更の案を作成し、総会で審議することもあります。

## 管理規約 業務

理事長、管理会社

1. 専有部分の修繕 **理事長**が窓口カーペット → フローリング
2. 管理会社 → **「苦情内容」報告**
3. 建物担当理事 **条例を 確認**

監事 → 管理組合 の 監査

© 柳澤マンション管理士事務所

4 マンションの管理業務は、「規約」で定めています。

業務の内容について、詳細に記述されていません。

業務委託契約書に「苦情処理」を依頼する内容が書かれている場合もあります。

通常の場合「苦情内容」は、報告するように定められています。



© 柳澤マンション管理士事務所

5

暴力なしで、お互いに誠意があれば、解決に近づくことができます。

経験上、ことばの暴力が多く、最終的に警察署や裁判所に相談することがあります。

## 1. 騒音 3つの原因

### 1. 建物の構造

- (1)新築時 :スラブの厚さ 15cm~20 cm
- (2)リフォーム時 :規約 専有部分の修繕  
カーペット → フローリング  
理事長に申請、書面承認

### 2. 騒音の行為者

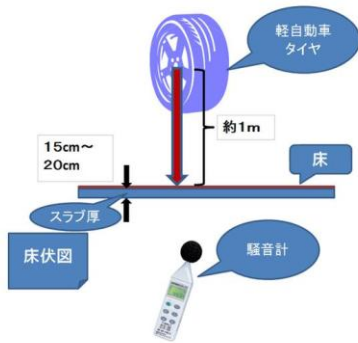
- (1)子どもたち、 (2)親たち

### 3. 騒音の受忍者 (条例では、発生者)

© 柳澤マンション管理士事務所

6

## 重量床衝撃音の測定 (財)日本建築総合試験所より引用



© 柳澤マンション管理士事務所

7

## 建築物の遮音性能基準

| 建築物  | 室用途  | 部位    | 衝撃源   | 適用等級 |      |      |             |
|------|------|-------|-------|------|------|------|-------------|
|      |      |       |       | 特級   | 1級   | 2級   | 3級          |
| 集合住宅 | 居室   | 隣戸間界床 | 重量衝撃源 | L-45 | L-50 | L-55 | L-60, L-65* |
|      |      |       | 軽量衝撃源 | L-40 | L-45 | L-55 | L-60        |
| ホテル  | 客室   | 客室間界床 | 重量衝撃源 | L-45 | L-50 | L-55 | L-60        |
|      |      |       | 軽量衝撃源 | L-40 | L-45 | L-50 | L-55        |
| 学校   | 普通教室 | 教室間界床 | 重量衝撃源 | L-50 | L-55 | L-60 | L-65        |
|      |      |       | 軽量衝撃源 |      |      |      |             |

日本建築学会 より引用

© 柳澤マンション管理士事務所

8

## 遮音等級

| 遮音等級  | 重量床衝撃音<br>人の走り回り、飛び跳ねなど |
|-------|-------------------------|
| LH-35 | ・ほとんど聞こえない              |
| LH-40 | ・かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ   |
| LH-45 | ・聞こえるが、意識することはあまりない     |
| LH-50 | ・小さく聞こえる                |
| LH-55 | ・聞こえる                   |
| LH-60 | ・よく聞こえる                 |
| LH-65 | ・発生音がかなり気になる            |
| LH-70 | ・うるさい                   |

日本建築学会 より引用

© 柳澤マンション管理士事務所

9

## 2. 判例のポイント

### 1. 建物

(1) マンションの遮音等級

L-60 よく聞こえる => 不法行為

(2) 生活騒音基準 (環境庁)

① 夜間 45dB 以下 ② 昼間 50dB 以下

### 2. 行為者の誠意

### 3. 受忍限度

© 柳澤マンション管理士事務所

10

## 受忍限度 (判例より)

1 マンションの重量床衝撃音遮断性能  
L-60 (よく聞こえる) 以上

2 騒音の程度と持続時間  
夜45dBを超え、昼50dBを超える  
午後7時以降から深夜にかけて酷い音

3 被告の騒音対策の努力、誠意  
(1) 子供のしつけに誠意がない  
(2) 床にマットを敷いた程度の対応  
(3) 話し合いの際、乱暴な口調

4 訴えた本人の精神状態  
本人は、食欲不振、不眠等の病気となり、  
精神的な障害が生じ、病んでいた

© 柳澤マンション管理士事務所

11

## 3. どのように解決? ① 上下階

### 1 金額の許す範囲で

- (1) カーペットを敷く、
- (2) スリッパをきちんと履く、
- (3) ドアを静かに閉める

### 2 予算がある場合、

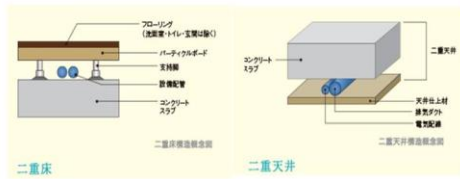
- (1) 床を2重の防音構造にする、
- (2) 防音カーペットやゴムを厚く敷く

※ 判例では、ここまでの要求されず

### 3 注意して音を出さないようにする。

© 柳澤マンション管理士事務所

12



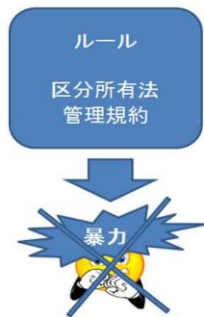
13

### どのように解決？ ②法的

1. 区分所有法（マンション法）
  - 57条 共同利益に反する行為停止請求
  - 58条 専有部分の使用禁止請求
  - 59条 区分所有権・敷地利用権の強制競売請求
  - 60条 占有者（賃借人）に対する契約解除・引渡し請求
2. 管理規約（マンションの憲法） **ルール**

14

### 規約（ルール）で暴力追放

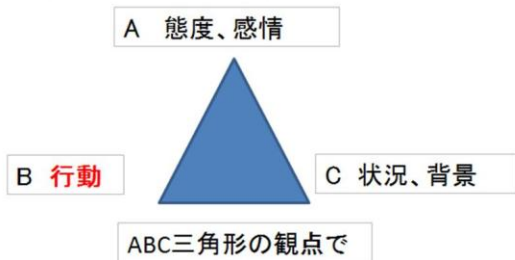


© 柳澤マンション管理士事務所

15

### 専門家による 紛争解決と平和構築

• なぜ、騒音問題が起きるのか？



© 柳澤マンション管理士事務所

16

同じものでも異なって見えることがあります。  
（※ 茶筒の例 ） 視点が違うと、違って見える。

相手は、真剣に「自分は正しい」と思っています！

思いこむと、変えることが困難になります。

## 態度・感情 行動 と 背景・経緯

- A 当事者の性格、生活習慣、価値観  
家族の喜ぶのを長い間夢見ていた、神経質
- B 当事者がすでに行ってしまった**行動**  
激しい抗議、悪口、大きい声
- C 建物の構造、環境 スラブの厚さや面積

© 柳澤マンション管理士事務所

17

## 発生時 2つの 欲求 (感情)



© 柳澤マンション管理士事務所

18

トラブルは、2つの欲求の対立から始まります。

## 要求 を満足する アイデア

- カーペットを敷き、飛び跳ねる
- 分厚いゴム製の敷物を共同購入  
ゴムの範囲で飛び跳ねる
- 畳の部屋で飛び跳ねる  
(最も安く解決する)

© 柳澤マンション管理士事務所

19

## 対立 → 同じ方向を目指す



© 柳澤マンション管理士事務所

20

