

2月

平成24年

～快適・安全・安心マンション管理・コンサルティング情報～

月報 ヒューマンネット No.19

株式会社 ヒューマンネット Humannet Co.,Ltd
金沢市西念 3-15-23 TEL076-236-4266 担当：西

<本誌掲載記事(写真・図表等含む)の全部または一部の転載を禁じます。>

問題解決

マンション管理の3大トラブル・解決に向けて！

～その2～ 生活音問題

マンションにおける「居住者間のマナー」をめぐるトラブルの内、前回の「ペット飼育」に続き、今回は「生活音」について説明します。ちなみに国土交通省の調査では「居住者間のマナー」の中で、「生活音」は第2位、37.1%となっており、「ペット飼育(第3位)」34.8%を上回っています。

(1) 生活音問題の要素

生活音問題の内容を少し詳しく見ると、この問題は大きく次の4つの要素が絡んでいます。

この内、BとCは一体的に取り扱われる場合もありますが、入居者が専有部分を改修することで、それまで発生していなかった生活音によりトラブルとなることが多いので、ここでは分けて考えます。

- A. 音源となっている住戸の入居者(仮に「加害者」)の問題……行動様式や生活パターン
- B. 音源となっている住戸(専有部分)の問題……内装や下地材の材質・仕様等
- C. 生活音を伝達する建物・設備(共有部分)の問題……構造、部材の材質・仕様等
- D. 伝達した音を受ける住戸の入居者(仮に「被害者」)の問題……感受性

(2) 生活音問題のパターン

生活音問題は、この4要素のいずれもが成立する条件下では確実に発生しますが、この内の1つが問題となり発生する場合があります。以下にそのパターンを大きく2つに分けて説明します。

① 客観的に明らかな騒音が原因となり発生するパターン

生活音問題のなかでも、上記の4要素のいずれもが成立、あるいは顕在化する条件下で発生するパターンです。その典型的なパターンには、次のような例があります。

- 1) 加害者の使用する音響機器や楽器の音量が大きすぎる場合……上記要素Aの悪化・顕在化
- 2) 加害者世帯の内装改修で、遮音性の低いフローリングを施工した場合……上記要素Bの悪化

このような場合は、いずれも原因となった要素を除去することで、完全にあるいは一定程度問題が解決されます。例えば、1)の場合は加害者の行動様式を変えてもらう、2)の場合は遮音性を高める改善(フローリングの再改修やカーペット等を敷くなど)をすることで解決します。

加害者が解決に協力的でない場合でも、最悪、法的な解決策を取ることができます。

② 客観的事象では問題が無いか受忍の限度内だが、主観的対立によって発生するパターン

加害者自身に覚えが無く、また、問題発生後も十分注意しているにもかかわらず、被害者から苦情が出る場合がこのパターンにあたります。

当社の管理する賃貸住宅でも時々発生しますが、このような場合、被害者宅での精密機器を使った騒音測定をする例もあります。それでも原因が特定できず、その間にも被害者側の被害意識が際限なく拡大し、結局、一方が退去したり室を移る深刻な例も見られます。

(3) 生活音の受忍と限度

いずれの場合でも、マンションという建物の床、壁、配管等がつながり、音が伝播しやすい構造体の建物では、騒音の問題は完全に解消することはできません。このような建物内で「集まって住む」形式のマンシ

ョンでは、最終的には(1)のD.の居住者の感受性の程度に帰結するのではないのでしょうか。逆に、感受性のレベルでは、対立状態はなかなか緩和せず、解決が困難になることが多いのです。

このようにマンションという集合住宅で感受性の異なる人たちが居住する場合、結局、居住者は自らが騒音の発生源にも被害者にもなることを了解し、お互い様の精神で我慢して生活するしかないのではないのでしょうか。

しかし、上記(1)のA.行動様式や生活パターン、B.内装や下地材の材質・仕様等、C.構造、部材の材質・仕様等の状況、程度を冷静に勘案して、被害状況が「我慢する」限界を超えるという状態になれば、「区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。(区分所有法第6条区分所有者の権利義務等)」という原則に基づき、対応を決定しなければならぬと考えます。

(4) 参考判例～フローリングによる騒音に対する判例は、徐々に被害者有利に～

★東京地方裁判所／平成10年1月23日判決

① 事案の概要

本件は、地上10階地下1階建てのマンションの2階に住む原告らが、ちょうど真上の3階に住む被告らに対し、床をフローリングに改装したことによって耐え難い騒音が生じたとして、必要な防音工事と損害賠償を求めた事案である。これに対し、被告らは、原告らの過剰な抗議行動によって私生活の平穏を害されたとして、原告に対し損害賠償を求める反訴を提起した。

② 争点

原告の主張は、次のような骨子からなる。

- (a) 被告らは昭和63年12月に階下に住む原告らに挨拶もなく全面改装工事を行った。それは、カーペットをすべて取り払って全面フローリング床とするものであった。
 - (b) また、被告らは浴室の床面をはつるという駆体の改造も行った。
 - (c) のみならず、被告らは床を踵で蹴るなどして階下に騒音を与えた。
- これに対し、被告側は次のように主張した。
- (a) 被告らが303号室を使用することによって階下の202号室にもたらされる音の状態は受忍限度内のものである。
 - (b) むしろ、原告らの過剰なリアクション(度重なる抗議書の郵送・電話等)によって被告らは私生活の平穏を害された。

③ 裁判所の判断

裁判所は次のように判断し、被告の主張を全面的に認めた。

- (a) 303号室は和室とLDを一室に改造し、床をフローリングとしたが、床下の根太の上には遮音材が敷かれている。浴室の床ははつられていない。
- (b) 改装による騒音状況の変化については、ア)軽量床衝撃音(家具を引きずる場合等に生じる軽く硬い音)と、イ)重量床衝撃音(子供が飛び跳ねる場合等に生じる音)とに分けて判断し、ア)軽量床衝撃音については、被告らが改築後カーペットを敷く等の措置を講じたため、遮音値35～45dbで日本建築学会基準に照らしても「非常に優れている」レベルにあるとし、イ)重量床衝撃音については、もっぱらコンクリートスラブの剛性と厚さに影響されるところ、本件改築工事においてそれらに変更は加えられていないから、基本的に変化がないと判断した。

他方で裁判所は、

- (a) 原告らは平成元年秋以降3年以上にもわたり、昼夜の別なく202号室の天井・壁・柱などを長いときは1時間も叩く等したこと、平成5年以降も被告ら「フローリングの音がうるさい」として303号室のドアを叩き続ける等の行為に出たことを認め、
- (b) さらに双方に弁護士が付いてからも、原告らが威圧的に「静かにするように」と被告宅に電話を繰り返した事実を認定し、原告のこれらの抗議行為は被告に対する暴力行為に匹敵する違法行為にあたる

と判断した。

本件は、フローリング騒音の被害者とされる原告の請求が棄却され、かえって、原告の執拗な抗議行動が不法行為を構成するとした点で特殊な事件といえるであろう。

④ その他の判例

フローリング騒音に関するこれまでの判例の流れを見ると、後に紹介する平成8年の判例までは、フローリング騒音について防音工事請求・損害賠償請求とも認めないというのが判例の傾向であった。

★東京地裁／平成6年5月9日判決

真上の部屋に住む被告がフローリング工事を行ったことによって、生活騒音が直に響くようになり、不眠症・ストレス性の顔面神経麻痺等に苦しんだ原告が損害賠償を求めた事案であるが、裁判所は次のように述べて原告の訴えを退けた。

「マンションのような集合住宅にあっては、その構造上、居宅の騒音等が他の居宅等に伝播して平穏な生活を害するといった生活妨害の事態がしばしば発生するが、この場合は、加害行為の有用性、妨害予防の簡便性、被害の程度及び存続期間、その他の双方の主観的、客観的な諸般の事情に鑑み、平均人の通常感受性を基準として判断して、一定限度までの生活妨害は社会生活上やむを得ないものとしてお互いに受忍すべきものである一方、受忍限度を超えた騒音・振動による他人への生活妨害は、権利の濫用として不法行為を構成する」としながらも、本件においては、

- (a) 被告宅の騒音の発生源は家族による起居、清掃、炊事等の通常的生活音に限られており、また騒音の発生する時間帯も比較的短時間であること
- (b) 被告が、原告からの苦情を受けた後は、テーブルの下に絨毯を敷き、子供の遊具の制限をするなどの配慮をした点を斟酌し、被告に注意義務に反する違法は認められないとした。

この事案においては、被告が敷設したフローリング床の衝撃音の遮断性能値が「L-60」という、十分遮音効果を持たない材質であったにもかかわらず、原告の請求が棄却されている。その意味で、フローリング騒音に対する、これまでの裁判所の消極的な態度が伺われる判例である。

★東京地裁八王子支部平成8年7月30日判決

平成8年に至り、フローリング騒音が受忍限度を超えて不法行為になるとした判決が出た。この判決の事案は、被告が絨毯張りの床を管理規約に反して改築し、厚さ150ミリのコンクリートスラブの上に非防音タイプのフローリングを直張りしたため、階下に住む原告が復旧工事と損害賠償請求を行ったというものである。この事件において、裁判所は、

- (a) 非防音タイプのフローリングを直張りしたため、絨毯敷きの場合に比べ防音効果が4倍も悪化したことを認め、平均人の通常感覚を基準にしても社会生活上の受忍限度を超え違法なものと判断したが
- (b) 原告の人格権の侵害を理由とする騒音の差し止め（復旧工事）については、それによってもたらされる被告側の不利益も考慮して棄却した、

というものである。

上記判決によって、裁判所がフローリングによる騒音を原因とする損害賠償について、これを肯定する立場をとることが明らかになったと即断することはできないが、裁判の場においても、フローリング騒音の深刻さに対する理解が深まっていることは間違いなからう。

⑤ まとめ

確かにフローリングは、見るからに清潔で、ダニの心配もなく快適なことは間違いがない。しかし、下の階の住民にとって大変な騒音や振動の原因になっていることも明らかであります。

そこで、中古マンションの場合管理組合としては、マンションのスラブの厚さに応じて、どの程度の遮音性が必要であるかを検討し、フローリングへの改築については許可を要するように規約を改正する等の措置を取るべきではなからうか。

* 判例は「マンション管理センター通信」1998年5月号「判例の広場(40)」から引用しました。

★2012年2月3日★ 平成23年7月～9月分の不動産の取引価格情報の公表(国土交通省)

リンク先 <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

検索 Word webland

★2012年2月1日★ マンション耐震不足、賠償命令(朝日他)

耐震強度不足が判明した横浜市鶴見区のマンション「セントレジアス鶴見」を巡る訴訟は31日、横浜地裁が原告の請求をほぼ全額認め、設計事務所と確認検査機関に計約14億820万円の支払いを命じた。

リンク先 http://mytown.asahi.com/kanagawa/news.php?k_id=15000001202010004

検索 Word マンション 耐震強度不足 鶴見区

★2012年1月31日★ 中古マンション価格天気図「雨」最多の13地域(朝日他)

中古マンション価格天気図「雨」最多の13地域、価格動向の差が鮮明に。東京カンテイ(東京都品川区)がまとめた2011年12月の「中古マンション価格天気図」(70平方メートル換算)によると、価格の下落傾向を示す「雨」が最多の13地域に上ることが分かった。

リンク先 <http://www.kantei.ne.jp/release/PDFs/WR201112.pdf>

検索 Word 中古マンション価格天気図

★2012年1月15日★ 二本松の新築マンションで高線量 浪江で土台の材料採取(朝日他)

福島県二本松市の新築マンションの工事に、東京電力福島第一原発事故で出た放射性物質に汚染されたコンクリートが使われていたことがわかった。マンション1階の床からは屋外より高い放射線量が測定された。同市と国が15日発表した。

リンク先 <http://www.asahi.com/national/update/0115/TKY201201150290.html>

検索 Word 二本松 マンション 放射線

★2012年1月14日★ 民間マンションを避難所に 品川区と管理組合が初の協定(産経他)

日本大震災の教訓を生かそうと、東京都品川区は17日、災害時に民間大型マンションの共用スペースを被災者や帰宅困難者の避難所として使用できるようにする協定を、マンション管理組合と締結する。

リンク先 <http://sankei.jp.msn.com/region/news/120114/ky12011415090017-n1.htm>

検索 Word 民間マンション 避難所 品川区