

マンション騒音問題の知識

川口市マンションコミュニティ連絡協議会

2025.10.18

<騒音とは>

- ・騒音の中には暗騒音という無意識に聞いている一定レベルの周囲の音があり、この暗騒音のマスキング効果によって本来気になる音が入ってきてても人の耳に認識されなくてすむ状態になるといわれており、昼間には気にならない音でも暗騒音が低くなる深夜・早朝には従来から聞いていたはずの騒音が急に気になるようになります。
- *従って、同じ音量の騒音であっても各人の環境における暗騒音をどの程度超えたかによってその騒音が気になり始めるという事であり、単なる音量だけではクレームになるならないは決められません。また、騒音に対しての耐性（感受性等）は各人によっても異なりますので、その騒音がクレームにつながるかどうかは「騒音－暗騒音×各人の耐性」という事になるのではないかと思われます。

<騒音クレームと原因>

- ・生活音のクレームの多くは上階からの重量床衝撃音といわれる音（足音など）
- ①加害者が無頓着に、あるいは無意識のうちに本当の騒音を発生させている。
- ②聴覚の敏感者による反応（一般人は何ともないが本人には苦痛と感じる）
- 騒音クレームの殆どがこの類の人と言っているコンサルタントもいる。
- ③マンション居住者の音に関する知識不足
 - ・床の軽量床衝撃音と重量床衝撃音の違いもわからない。
 - ・遮音性フローリングやマット等への過信
- ④専有部のリフォーム工事を承認する管理組合の音に関する知識不足。
(リフォーム工事後の新たな騒音発生に対するトラブルも多い)
 - ・床の素材
 - ・施工上の注意点

<騒音トラブルの防止策>・・常設の専門部会の設置を推奨！

- ①正しい「音についての知識」の共有
 - ・空気伝導音と個体伝導音の違いや、重量床衝撃音と軽量床衝撃音の特徴や自分のマンションの床の構造、リフォーム時の施工の注意点や遮音、防音製品の情報などを公報するなどして共有する。
- ②「音」に関するルール集を作成し定期配布
 - ・音に関する規約、細則の見直し（追加）を行い、更にマナーをも含めた音のルール・マナー集を作成して年に1回程度定期的に配布する。

*音に関するルール集が配布されていることで、ルール違反者に早めの注意

が堂々とできる点のメリットが大きい。

*新入居者には入居時点での説明が重要。

*騒音クレームの多かったマンションが上記①と②の実施により、クレームが激減した例もあるとの事。

③「顔見知り効果」の活用（即効性はないが）

<法的対応>

・個人間での法的手段

①人格権や所有権の妨害排除請求権に基づく騒音の差し止め請求

②売り主への瑕疵担保責任の追及（構造や施工の問題の場合・時効あり）

・管理組合としての主な法的手段・・要総会決議

①区分所有法第 57 条（共同の利益に反する行為の停止等の請求）普通決議

②区分所有法第 58 条（専有部分の使用禁止の請求）特別決議

<騒音に関する裁判所の判断基準>

・騒音問題に対する裁判所の判断は「受忍限度」によることが確立している。

受忍限度とは騒音の被害が生じていれば違法性を認めるという事ではなく、『マンションのような集合住宅での騒音被害・生活妨害については、加害行為の有用性、加害予防の簡便性、被害の程度及びその存続期間、その他の双方の主観的及び客観的な諸般の事情に鑑み、平均人の通常の感覚ないし感受性を基準として判断して、一定の程度までの騒音被害・生活妨害はこのような集合住宅における社会生活上やむを得ないものとして受忍すべきである。一方、右の受忍限度を超える騒音被害・生活妨害は、不法行為を構成する』（東京地裁八王子支部平成 8 年 7 月 30 日判決）

・上記の通り裁判例においては、被害者個人の暗騒音環境や騒音への耐性という属性はその判断にあまり影響を与えず、平均人の通常の感覚等が基準とされますので、騒音の音量（測定値）が騒音に関する基準値を超えているかどうかという事が重視されています。

※裁判でマンションの上下階において騒音と認められた音量（測定値）

①東京地裁判決（平成 24 年 3 月 15 日）

・午後 9 時から翌 7 時まで・・・40 デシベル超

午前 7 時から午後 9 時まで・・・53 デシベル超

・40 デシベルの根拠は日本建築学会の「建築物の遮音性能基準と設計指針」において、住居において確保されるべき平均的な静けさの要求度を 40 デシベルとされていた点に基づく。（53 デシベルの根拠は特に示されていない。）

* 40 デシベル・・・図書館の静けさ程度

②東京地裁判決（平成26年3月25日）も夜間41デシベルは違法との判断。

*上記2つの判例からいわゆる夜間においては40デシベルを超えた音量は騒音になると考えてよいのではと思われる。

<騒音問題への望ましい管理組合の対応>(私見)

- ・管理組合として騒音問題が起きたときの対応方法、対応の程度、終了とすべき一応の目安をあらかじめ決めておく。
- ・騒音のクレームは、心情的に苦情元に肩入れをしがちであるので注意。
- ・マンションにおいての騒音クレームは単に「音が聞こえる」というだけではなく、その音は受容限度を超える騒音でなければならない筈ですので、管理組合としては第3者的立場を堅持しつつ、事実の確認としての「音量の測定」と必要に応じて「音源の確認」をする。

①音量の確認（必須）

- ・騒音計による音量値の測定（川口市では環境保全課で騒音計の貸出しあり）

②音源確認（必要あれば）

- ・音は様々な伝播の仕方をするので音源の思い違いも多いので、実際に上下階にて2+2で実験を行い、発生場所の確認と騒音の感じ方の確認を行う。

*音への感じ方は聴覚敏感者をはじめ、人により千差万別であり管理組合が裁定できるものではない為、実際に測定された音量と判例音量との比較報告、一般論としてのアドバイスや防音製品等の情報提供を行い、地元行政に仲介機関等があれば（川口市は無し）その情報も提供して管理組合の対応は終了とし、その後は当事者同士で解決してもらう事としたい。

*これは客観的な測定音量（〇〇デシベル）と日本建築学会の「建築物の遮音性能基準と設計指針」を基準とした判例等の説明で当事者同士でもどちらが折れるべきかが判断され、終息に向かうのではないかとの期待からである。

<補足>

※一部には騒音問題は個人間の問題だとして（管理会社ならともかく）管理組合は感知しないというところもあるが、マンション総合調査（居住者間のマナートラブルでダントツの第1位）等を見るまでもなく今やマンションの騒音問題は多くのマンションで身近な問題となっており、その原因がマンションの構造上の問題や施工上の問題から発生しているという可能性もあり、すべての騒音問題を一律に個人間の問題として捉えることは適切ではなく、これからも、誰にでも起こる問題として騒音に関する知識を得つつ「自信がなくても仲介に入る」「一緒に考える」、その中で「知識・ノウハウを蓄える」という前向きな対応が必要と思われる。

以上

マンション騒音問題の知識（資料編）

<フローリングに関する知識>

- ・床を発生源とした個体伝導音は「軽量床衝撃音」と「重量床衝撃音」がある。
- ・軽量床衝撃音はスプーンなどの軽いものが床に落ちた時の音で、重量床衝撃音は大人が歩く足音や子供が走り回り飛び跳ねるときに響く「ドシン」という音で、マンションでの上下階でのクレームの多くがこの重量床衝撃音です。
- ・マンションの床は「直床」と「二重床」に大別される。
- ・「直床」ではフローリングの裏面に防音用のクッションがついたものが多いのですが、このようなフローリングで防げる音はスプーンなどの軽量床衝撃音のみで、最もクレームの多い子供の走る音などはフローリングのクッション部分が子供の体重で押しつぶされてしまい防音の役目は果たせていない。
下階からのクレームにフローリングの上に絨毯やマットを敷いたがそれでもクレームを言われるのでクレーム元に不信感を持つようになったという事例も多いのですが、実際、下階への効果はほとんどなかったという調査結果は多い。
- ・フローリングの遮音性能として記載されている 旧「LL-45」 新「△L-5」（デルタ）はすべて軽量床衝撃音の遮音効果を表すもので、重量床衝撃音への遮音性能は「LH-○○」表示なのですがフローリング単体では重量床衝撃音への遮音効果は出せないため表示していません。
(フローリングは遮音性能が高い製品(LL45→LL40)ほどクッションを厚くしているものが多く床がファアアしてしまうという問題も。)

<重量床衝撃音>

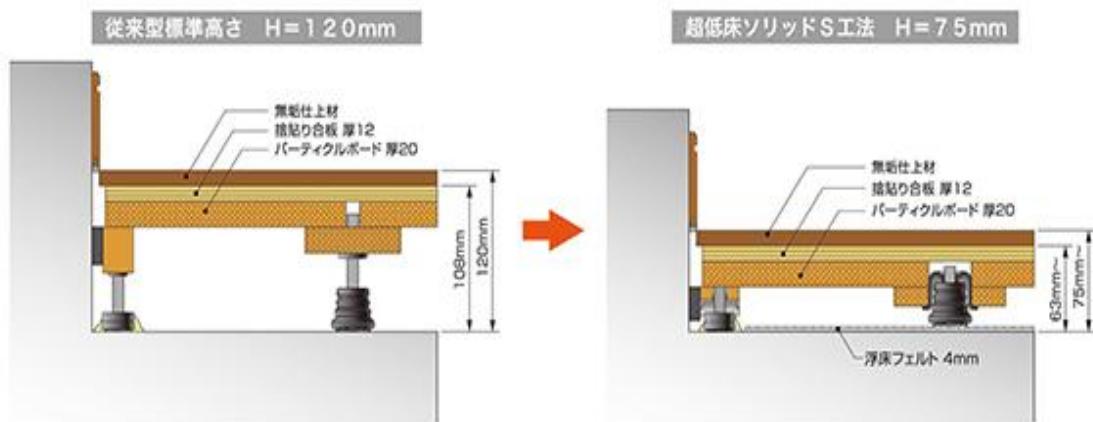
- ・重量床衝撃音は床材よりもスラブの厚さと梁間面積に遮音性能が左右されるため、床材だけで遮音するのは難しいと言われています。重いものを落とせばその衝撃が建物を振動させ、それが音となって伝わります。スラブが厚いほど、また、梁間面積が狭いほど振動が小さくなりますので重量床衝撃音はスラブの厚さと梁間面積に左右されることになりますがこれらは建物の躯体部分ですので、既存のマンションではこれらの変更は不可能です。
- ・特にタワーマンションはボイドスラブ（空洞のあるスラブ）の使用など材料を軽くしているため騒音問題が出やすいとも言われています。

<二重床の施工上の問題>

- ・二重床ではいわゆる太鼓現象をなくすため、壁と床を完全に離さなければならぬのですが、施工をしやすくするため二重床を組む際に床下で壁と二重床を固定してしまう際根太工法やフローリングと壁の巾木を接触させる工法などは床の

音を直接壁に伝えてしまうため遮音性能を2~3ランク落とすといわれています。
(図参照)

*上階からの騒音問題としてとらえられている中にもこのような施工の問題で遮音性能が低くなっている場合もあり、特に近年に建築され、それなりに騒音対策が取られているはずなのに音が響くというような場合は具体的に遮音不足を伝えて原因を探れば解決できるものが多いとの専門家談もあります。



※現在は重量床衝撃音の研究が進み対策商品もいくつか出始めている。

<防音製品の検索条件>

- ・マンション (RC構造)
- ・直床 (直天井) か二重床 (二重天井) か
- ・重量床衝撃音対策か軽量床衝撃音対策か又は外部からの空気伝導音の対策か

管理規約関係

標準管理規約第17条（専有部分の修繕等）6項「第1項の承認を受けた修繕等の工事後に、当該工事により共用部分又は他の専有部分に影響が生じた場合は、当該工事を発注した区分所有者の責任と負担により必要な措置を取らなければならない。」の規定は重要で、専門知識のない理事会メンバーであっても承認決議をしなければならないため、万一の際に区分所有者がリフォーム工事を承認した理事長、理事会に責任を転嫁することもあり得るため、リフォーム承認が工事の結果に免責を与えるものではないとした本規定を「リフォーム工事申請書」にも明記し、本規定を確認の上リフォーム申請したという流れにすることが区分所有者自身の工事責任への自覚、また理事の精神的な負担の軽減のためにも重要です。

以上