

くらしの騒音 ハンドブック

～共同住宅を中心に(資料編)～



目次

第1編 (A) くらしの騒音問題について

A-1 くらしの騒音問題はなぜ起こるのか	2
A-2 住居の形態とくらしの騒音の関係	3

第2編 (B) 住宅の構造とくらしの騒音

B-1「音」に関する基礎知識	5
B-2 騒音の特徴	8
B-3 住宅の構造と遮音性能	9
B-4 共同住宅における音の伝わり方	11
B-5 床材の遮音性能の表し方	14

第3編 (C) 共同住宅と近隣の関係者

C-1 共同住宅の入居形態と近隣の関係者	17
C-2 賃貸住宅について	18
C-3 分譲住宅について	20

第4編 (D) くらしの騒音の対策・対応

D-1 音源調査	26
D-2 受音側の記録	28
D-3 隣家間のくらしの騒音	31
D-4 上下階のくらしの騒音	33
D-5 共用設備からの騒音	35
D-6 音源がわからない場合	37
D-7 住居外のくらしの騒音	39
D-8 くらしの騒音問題の解決事例	40

第5編（E） 関係者とのコミュニケーション

E-1 受忍限度とは	43
E-2 居住者間のコミュニケーションは非常に有効	44
E-3 状況の整理が望ましい項目例	45

第6編（F） 外部機関の利用について

F-1 法律相談	48
F-2 裁判によらない紛争解決の手続（ADR）	50
F-3 外部機関の一覧	52
F-4 民事訴訟	55

第7編（G） ぐらしの騒音問題の未然防止

G-1 リフォームの届出審査	57
G-2 ぐらしの騒音問題を回避するポイント	59
G-3 ぐらしの騒音問題の事例	62

第8編（H） 参考資料

H-1 戸建て特有の騒音問題	65
H-2 上下音裁判の分析	66
H-3 住宅の品質確保の促進などに関する法律	70
H-4 ぐらしの騒音問題の実態把握	72
H-5 ぐらしの騒音の用語集	75
H-6 関係法令（抜粋）	81
H-7 参考となる文献	90
H-8 生活騒音に係るリスクコミュニケーション支援ツール作成検討会委員名簿	91

第 1 編 (A) ぐらしの騒音問題について

A-1

ぐらしの騒音問題はなぜ起こるのか

内閣府の「社会意識に関する世論調査」（令和4年）によれば、地域で付き合いがある人の割合は全体の55.1%と、長期的に減少傾向にあり、また、人付き合いの少なさは特に都市部や若い世代に顕著にみられます。

一方、マンションなどの共同住宅の居住者数は増加傾向にあり、国土交通省の「平成30年度マンション総合調査」によると、全国のマンション戸数はこの10年間で、100万戸以上増加しています。また、総務省の「平成30年住宅・土地統計調査」によると、大阪府の共同住宅戸数は218万6300戸と、府域の住宅全体の55.4%を占めています。

こうした中、共同住宅では、ぐらしの騒音問題が課題のひとつとなっており、「平成30年度マンション総合調査」によると、居住者間のマナーを巡るトラブルでは、生活音に関するものが38.0%と、最も多くなっており、平成20年度以降、横ばい傾向にあります。

その原因について、関係者からは、生活リズムの多様化のほか、居住者間のコミュニケーションの減少が挙げられています。

他の住居からのぐらしの騒音に対して、音源側の家族構成を知っていることや、顔見知りであることから許容できることでも、全く知らない人が出す音は許容できない、ということがあります。そのため、居住者間のコミュニケーションは、ぐらしの騒音問題にも密接に関わっていると考えられます。

また、共同住宅では、複数の居住者が同じ建物で生活しているため、他の居住者の生活音や機器の稼働音などが住居の構造を伝わって聞こえることもあります。そのため、ぐらしの騒音問題は、単に遮音性能のような物理的な問題だけでなく、契約などのルールや居住者の生活様式など、様々な要素から考えることが大切です。

A-2

住居の形態と暮らしの騒音の関係

共同住宅では、特に上階から下階に響く足音や物音が問題になりやすい傾向にあります。

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターに寄せられた相談内容について、音源別及び住宅形式別の集計結果を見ると、下図に示すように共同住宅では上下階で発生する重量床衝撃音が多く、次に軽量床衝撃音、戸建住宅では、床鳴り、外部騒音が多く発生していることが分かります。（床衝撃音については、B-4 参照）

戸建て住宅に関する過去の訴訟や調停内容を見ると、犬などペットの鳴き声、エアコンの室外機やエコキュート[®]などの例が多く見られます。（H-1 参照）

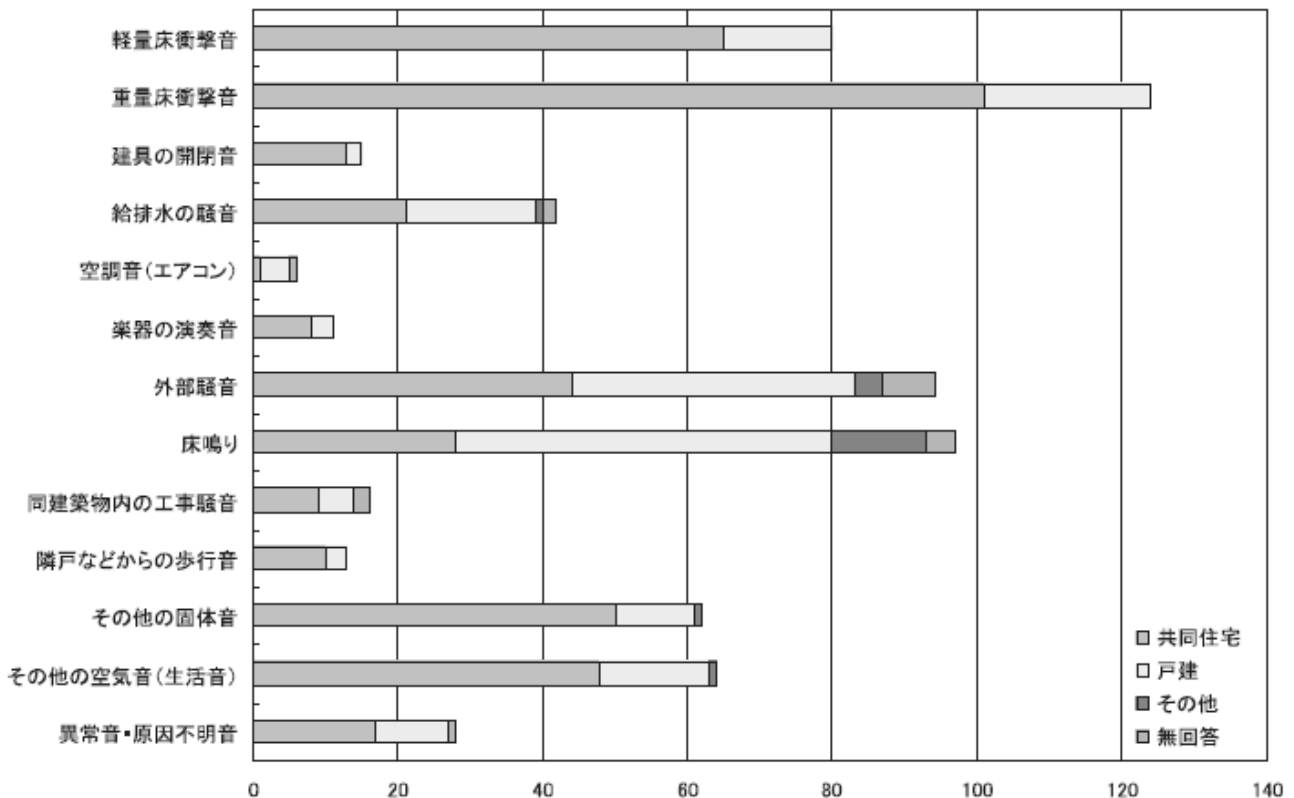


図 住宅形式別から見た騒音源

出典：（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター、「相談統計年報〇2008」、2008年9月、p. 12

※分析対象：2005年4月～2007年3月までの9,024件の不具合事象に関する電話相談のうち音環境に関する相談556件

第 2 編 (B) 住宅の構造とくらしの騒音

B-1

「音」に関する基礎知識

音は、空気の微小な圧力変動が伝搬していく物理現象です。この圧力変動が、耳の鼓膜を振動させることで、「音」として感じます。音の感覚的な性質を表す要素としては、音の大きさ、音の高さ、音色が挙げられますが、音色は騒音対策に直接関係しないため、ここでは、「音の大きさ」と「音の高さ」について解説します。

○音の大きさ

音の物理的な大きさを示す量を「音圧レベル」といい、dB（デシベル）という単位で表します。

私たちのくらしの中で耳にする音とその大きさの目安は下図のとおりです。音圧レベルが 10dB 増加すると、人が感じる音の大きさは 2 倍になります。

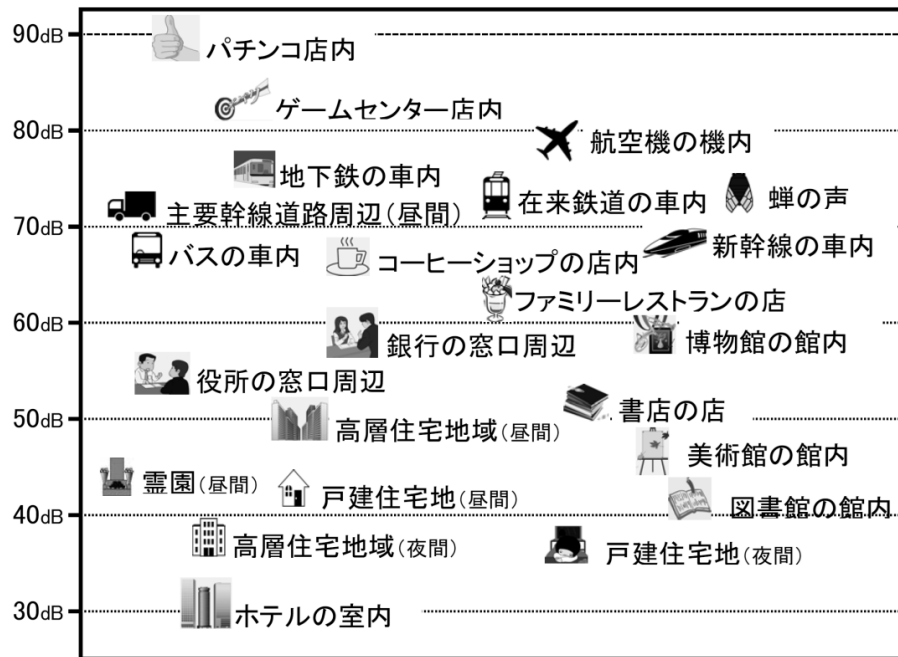


図 音の大きさの目安

出典：全国環境研協議会 騒音小委員会「騒音の目安（都心・近郊用）」

人に聞こえる最も小さな音のレベルを「聴覚閾値」といいます。この値は、年齢や聴覚障がいの有無により異なりますが、同じ年代の人でも、個人差が存在します。

○音の高さ

空気の圧力変動の速さが、音の高さにあたります。1 秒間あたりの振動回数が多いと、より高い音になります。この振動回数を「周波数」と呼び、Hz（ヘルツ）という単位で表します。

一般に人に聞こえる周波数の範囲は、20Hz～20,000Hz 程度といわれており、こうした人に聞こえる音を「可聴音」といいます。

また、100Hz 以下の音を「低周波音」といい、感受性の個人差が特に大きく、くらしの騒音問題の原因になる場合があります。

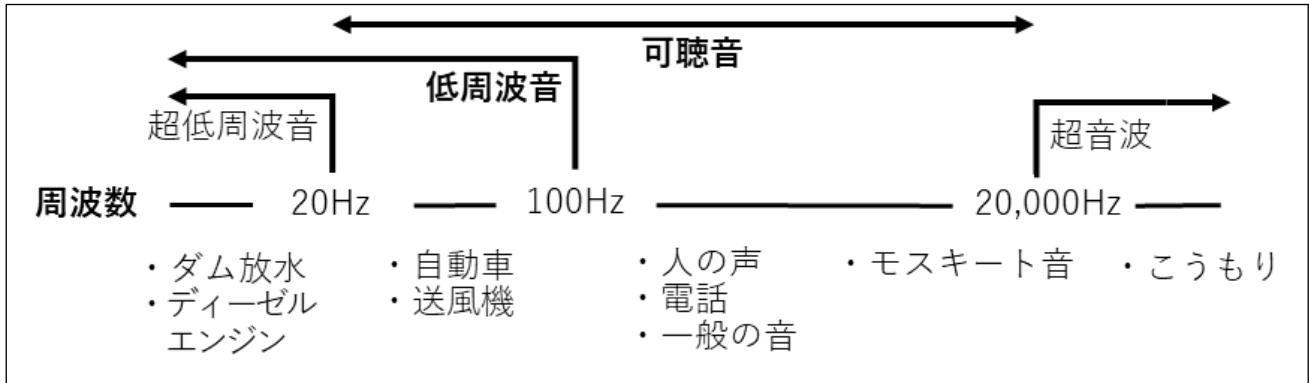


図 可聴音と周波数の関係

可聴音の中でも、人間の耳は 1,000～5,000Hz の音に対する感度が最も高く、それより周波数が大きく（高音）、あるいは小さく（低音）なるにつれて、感度が鈍くなる傾向があります。



©2014 大阪府もずやん

○モスキート音って何？

モスキート音とは、人の耳にかろうじて聞こえる高い周波数の音をいい、若い人に聞こえやすい音とされています。

モスキート音を発生する機器が、若者のたむろや野良猫の対策として使用されることがあります。ただ、これが原因となりくらしの騒音問題が生じることもありますので、使用には注意が必要です。

○「音」の伝わり方

音は空気の振動によって伝わります。その過程で、音源からの距離や障害物（建屋、壁、窓など）によって音の大きさは少しずつ減っていきます。

（1）反射と吸収

波が壁に当たると波が戻ってくるのと同じように、音も壁にあたると反射します。硬く滑らかな壁にぶつかれば、その波の大きさはあまり変わらずに戻ってきますが、布や木材などの柔らかい素材の壁にぶつくと、音のエネルギーの一部が吸収され、反射音は小さくなります。つまり、音を吸収しやすい素材の壁にすることで、音の反射を抑えることが可能になります。

浴室のような堅い壁に囲まれた小さな空間では、反射音により音が反響して大きく聞こえるこ

とありますが、逆に学校の音楽室の壁や天井には細かい凹凸や穴があり、内部に布やグラスウールなどの吸音素材が入っています。これは、吸音材に音のエネルギーを吸収させることで反射を抑え、音が響きすぎるのを防ぐための対策です。

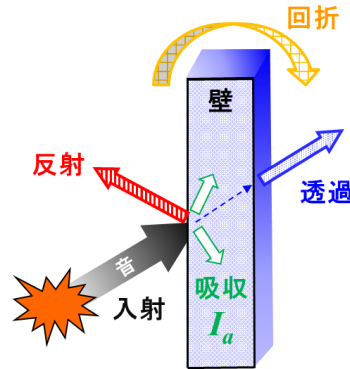


図 壁に音がぶつかった場合

(2) 遮音

壁にぶつかった音は、反射や吸収されるほか、一部は壁の反対側に抜けていきます。これを透過といい、音の透過を防ぐことを遮音といいます。

基本的には、重い素材ほど、また厚くするほど、遮音効果が高くなります。例えば、下図のように、同じ厚さならば木材よりもコンクリートや鉄板などの重い素材のほうが遮音性能は高くなります。遮音カーテンが通常のカーテンよりも厚く、重くできているのも同じ理由です。

ある程度重量のある壁であれば、均一材質の場合、厚さを2倍にすることで透過音は約5 dB小さくなります。ただ、現実には壁や窓を単純に厚く、重くすることは、施工や使用上の問題もあり、単一素材の場合には、特定の周波数について遮音性能が低下する現象（コインシデンス効果）がみられます。

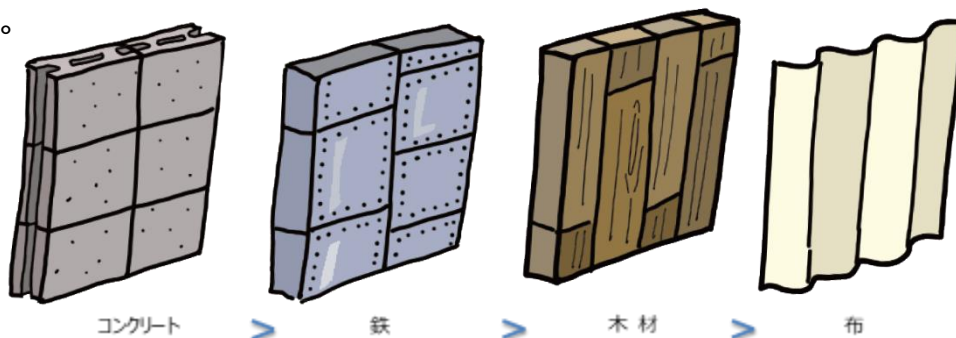


図 材質別の遮音性の高さ

また、一般的に、高音より低音の方が、吸音・遮音がしにくいという特徴があります。そのため、音の高さによって防音効果が異なることから、遮音材などのカタログでは代表的な周波数での性能を表示しています。

B-2

騒音の特徴

○騒音は感覚公害

騒音は、振動や悪臭と同様に、不快感などの感覚的・心理的被害を与える「感覚公害」であり、個人の感受性により被害感が大きく異なります。

○くらしの騒音の特徴

くらしの騒音は、工場や建設現場からの音に比べ小さい傾向があり、また、周りの音の状況（暗騒音）や個人の受け止めにより、感じ方の差が大きく、対応が難しいという性質があります。

そのため、くらしの騒音の騒音レベルが何デシベルかというだけでは、対応に十分とは言えませんが、客観的なデータを得ることは、適切な対応に有効な手段の一つです。

騒音レベルの測定には騒音計を使用します。

表 自室で聞こえる音の測定例

音の発生源	騒音レベル※1	
レースのカーテンを閉める音	70~80	※2
サッシを閉める音	62~91	
引き戸を閉める音	65~84	
玄関扉を閉める音	73~78	
テレビの音	47~54	※3
洗濯機の給水音	46~56	
台所の換気扇の音	49~56	
浴室・バス tub の給水音	59~60	

※1 音源から1m離れた地点で測定、単位はdB(デシベル)

※2 騒音レベルの最大値

※3 騒音レベルの1分間のエネルギー平均値



普通騒音計

○騒音レベルって何？

人間の耳の感度は音の周波数によって異なり、一般的に、同じ音圧であっても、周波数の高い音は、低い音に比べて大きな音と認識されます。

音圧レベルを人間の耳の感度に合わせて補正したものを騒音レベルと言い、一般的に、騒音の大きさを表す際に使用されます。音圧レベルと同様に単位はdB(デシベル)で表します。



©2014 大阪府もずやん

B-3

住宅の構造と遮音性能

○建物の構造と遮音性能

共同住宅には、鉄筋コンクリート造（RC 造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）のほか、木造、軽量・重量鉄骨造（S 造）など、様々な構造があり、それぞれ遮音性能は異なります。その遮音性能は、床と壁の厚さや質量が大きな要素であり、下表のとおり、質量が大きいほど遮音性能は高くなります。

ただし、これらは一般的な例で、RC 造や SRC 造でも、工法の違いにより、遮音性能が異なります。また、S 造（ALC 床）でも、構造を工夫することで、高い遮音性能を有する住宅があり、個別に確認が必要です。

ここで注意が必要なことは、遮音性能が高いとしても、壁や床を隔てただけの共同住宅では、一般的に、近隣住居の生活音は聞こえるということです。

表 建物の構造と遮音性能の関係（一般的な例）

建物構造	木造	S 造・ ALC 床	S 造・ デッキプレート床	RC 造	SRC 造
質量	小	中	中	大	大
遮音性能	低	中	高	高	高



©2014 大阪府もずやん

○ALCって何？

ALCとは「Autoclaved Lightweight aerated Concrete」の略称で、軽量気泡コンクリートを指します。ALCは、密度がコンクリートの1/4程度と軽く、鉄骨造のマンションの床材として使われることがあります。最近は改善されたものもありますが、従来のALCを用いた床構造は、遮音性がかなり低いと考えられます。

出典：騒音問題研究所、「マンション騒音問題に対する管理組合対応マニュアル」、pp. 28-29

○床工法による違い

共同住宅の床工法には、主に直床工法と二重床工法が用いられ、それぞれ構造によって遮音性能が異なります。

(1) 直床工法

直床工法とは、直接コンクリートの床（床スラブ）に床材を張り付ける工法です。

施工上、遮音性能の低下を招く要因として、接着剤の塗布が不均一であることなどがあります。

また、リフォームの際、本来の使用法と異なり、既存の床材を剥がさずに、その上から新しい床材を重ね張りすることで、軽量床衝撃音の遮音性能が低下する場合があるという報告があります。^{※)}

※) 川谷翔二、笠井祐輔、田中学、「床材のリフォームにおける重ね貼り施工が床衝撃音遮断性能に及ぼす影響」、GBRC Vol46 No4 2021.10 p20-25

(2) 二重床工法（置き床工法）

床材と床スラブの間に空気層があり、支持脚で床材を支える工法です。二重床の間の空気の共鳴など様々な要因により、直床よりも足音が増幅する現象（太鼓現象）が生じることがあります。この現象を軽減するため、二重床と壁の間に、空気抜きのすき間を設けるなどの対策が行われています。

施工上、遮音性能の低下を招く要因として、床の支持脚の防振ゴムの不良や空気抜きのすき間の不足、床材が壁や巾木^{はばき}と接触して振動が伝わることなどがあります。

また、他の工法として、床スラブの上に緩衝材などを敷き、モルタルやパーティクルボードを重ね、その上にフローリング材を貼る、浮き床工法などがあります。

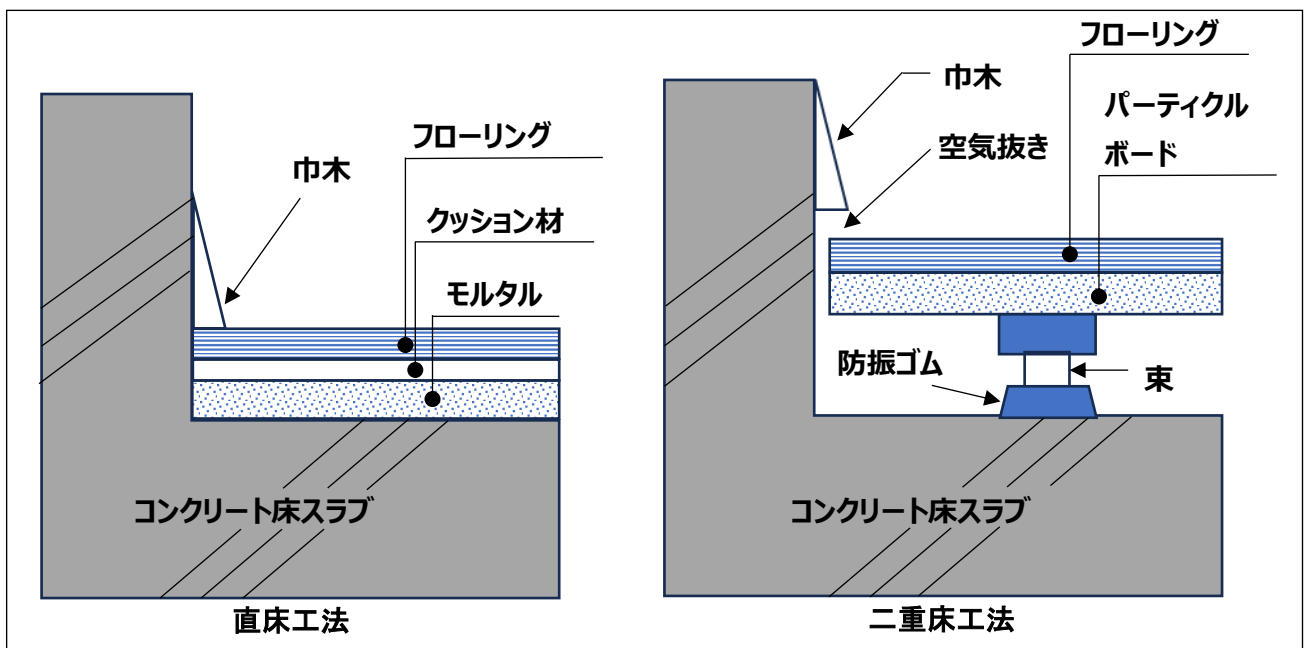


図 直床工法と二重床工法

参考文献：日本建築学会編、「トラブルになる前に・・・マンション暮らしの騒音問題」、技報堂出版、p. 29

B-4 共同住宅における音の伝わり方

大阪府が府民向けに行ったアンケートでは、共同住宅では、特に上階の足音や物音に加え、人の声が問題になりやすい傾向が見られました。

人の声やテレビの音など、空気中を伝わる音を空気伝搬音、上階の足音や物音など、建物の構造体を伝わる音を固体伝搬音といい、それぞれ次のような特徴があります。なお、具体的な対策については（D-3）に記載しています。

（1）空気伝搬音

空気の振動が隣家間の壁（界壁）や天井を振動させることや、窓や換気扇などの開口部を通じることで隣家などに伝わります。対策として、壁の前に家具を置く、換気扇に吸音カバーを設置するなどの方法があります。

（2）固体伝搬音

足音や物音などにより、建物の構造体（鉄筋コンクリートや鉄骨など）が振動し、隣家だけでなくある程度遠くの家まで、天井や壁から音として伝わります。洗濯機の稼働などが原因の場合は、防振ゴムなどにより、発生源から壁や床に伝わる振動を遮断する方法があります。

固体伝搬音は、ある程度遠くの家まで伝わるので、伝搬経路の特定が難しく、また、受信側の対策が難しいことが特徴です。

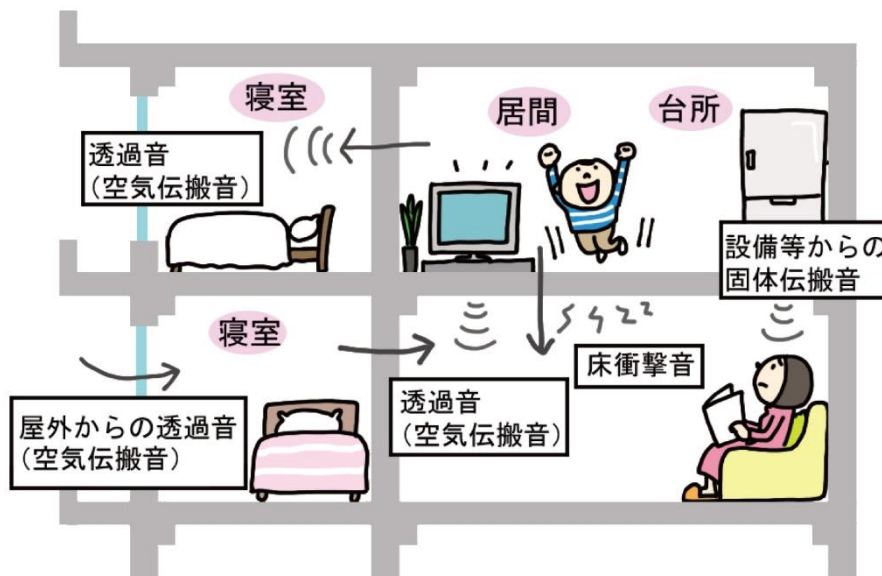


図 集合住宅における主な騒音の伝搬状況を模擬した図

固体伝搬音には、ドアの開閉や洗濯機の稼働などにより隣家に伝わる音のほかに、人の歩行や物の落下などにより床が振動し、主に上階から下階に伝わる床衝撃音があります。床衝撃音は、床だけでなく、壁など建物の構造体を伝わるので、真下の住居だけに音が伝わるわけではありません。

床衝撃音は、軽量床衝撃音と重量床衝撃音に分類されます。

なお、市販されている防音マットやカーペットは、次のような理由から、軽量床衝撃音のみに防音効果を有するものが多くなっています。

(1) 軽量床衝撃音

スプーンや玩具などが床に落ちる音やイスの引きずり音など、比較的軽く硬い物が床に衝突する「コンコン」、「コツコツ」といった音を、「軽量床衝撃音」といいます。

軽量床衝撃音は、床の仕上げ材が堅いフローリングの場合などで問題になりますが、厚さ 1 cm 程度のマットを敷くだけでも改善が期待できます。

(2) 重量床衝撃音

上階での歩行音や跳びはね音、重い荷物を床に置いた時の音など、比較的重く柔らかい物が床に衝突する「ドンドン」、「ドスンドスン」といった音を、「重量床衝撃音」といいます。

重量床衝撃音は、床全体に力が加わるため、その遮音性能は床のコンクリート（床スラブ）の厚さに依存します。そのため、厚さ 1 cm 程度のマットを敷いただけでは、下階に伝わる音に大きな遮音効果は期待できません。しかし、一般的にマットを敷いた部屋で聞こえる音は小さくなるため、認識の相違が生まれやすく、対策の難しさと相まって、上下階の騒音問題に発展しやすい特徴があります。

表 建物を伝わる音の分類とその種類の例

伝搬種類	主な伝搬経路	音の種類の例	
空気伝搬音	窓や換気扇などの開口部、壁	人の声、ペットの鳴き声、テレビの音、アラーム音	
固体伝搬音	壁、床、天井	ドアの開閉音、洗濯機の音、水の流れる音、ピアノの振動音	
	上階床から下階への衝撃音（床衝撃音）	硬く軽い物（軽量床衝撃音）	スリッパの歩行音、食器が床に落ちる音、椅子を引く音
		柔らかく重い物（重量床衝撃音）	飛び跳ね音、走り回る音、重い荷物を置く音

○空気伝搬音の遮音性能

空気伝搬音が隣接する部屋（住居）においてどの程度聞こえるか、という指標（空気音遮断性能）には、D等級（D値）が用いられています。D等級は、隣接する二室間の音圧レベル差が50dBである場合、D-50と表し、数値が高いほど遮音性能が高いことを表しています。

なお、空気伝搬音の遮音性能の指標には、Dr値やDI値なども用いられています。

表 遮音等級（空気音）と住宅における生活実感との対応の例

遮音等級		D-65	D-60	D-55	D-50	D-45	D-40
空気音	ピアノ、ステレオ等の大きい音	通常では聞こえない	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる	かなり聞こえる	曲がはっきりわかる
	テレビ、ラジオ、会話等の一般の発声音	聞こえない	聞こえない	通常では聞こえない	ほとんど聞こえない	かすかに聞こえる	小さく聞こえる

出典：日本建築学会編、「建築物の遮音性能基準と設計指針[第二版]」、技報堂出版、pp. 28-29

○床衝撃音の遮音性能

床衝撃音の中でも、特に重量床衝撃音の遮音性能は、床のコンクリート（床スラブ）の厚さに左右されます。

床衝撃音が下階においてどの程度聞こえるか、という指標（床衝撃音遮断性能）には、L等級（L値）が用いられており、L等級は、数値が低いほど遮音性能が高いことを表しています。

なお、現在のRC造、SRC造の共同住宅では、L-50の性能を上回るように設計されていますが、実際には多少のバラつきがあります。

表 遮音等級（床衝撃音）と住宅における生活実感との対応の例及びスラブ厚の目安

遮音等級		L-40	L-45	L-50	L-55	L-60	L-65
床衝撃音 ※	人の走り回り、飛び跳ねなど	かすかに聞こえるが遠くから聞こえる感じ	聞こえるが、意識することはあまりない	小さく聞こえる	聞こえる	よく聞こえる	発声音がかなり気になる
	椅子の移動音、物の落下音など	ほとんど聞こえない	小さく聞こえる	聞こえる	発声音が気になる	発声音がかなり気になる	うるさい
床スラブ厚(mm)		-	250	250～200	150	120	-

※）出典：日本建築学会編、「建築物の遮音性能基準と設計指針[第二版]」、技報堂出版、pp. 28-29

B-5

床材の遮音性能の表し方

○ Δ L 等級と推定 L 等級 (L 値)

Δ LL 等級とは、床材を対象とした評価方法である JIS A 1440-1 に基づき、標準軽量衝撃源（タッピングマシン）を用いて測定された床材の軽量衝撃音遮断性能を指します。 Δ LL-5～ Δ LL-1 で表され、数値が大きい程、遮音性能が高いことを意味します。

同様に、 Δ LH 等級は、JIS A 1440-2 に基づき、標準重量衝撃源（タイヤやゴムボール）を用いて測定され、 Δ LH-4～ Δ LH-1 で表され、 Δ LL とともに、現在広く使用されている評価方法です。

従来は、「推定 L 等級」として、LL-〇〇や LH-〇〇などが使われていました。

床の厚さによって対応が異なりますが、軽量床衝撃音に関しては、おおむね LL-40 が Δ LL-5 に LL-45 が Δ LL-4 に対応します。

なお、床材の種類（カテゴリー）により、床衝撃音遮断性能の試験方法が異なります。

表 材料のカテゴリー

カテゴリー	材料の性状	適用例
I	平面的に異方性がなく、均質な材料で、標準衝撃源による衝撃時の変形が衝撃点及びそのごく周辺だけであり、標準衝撃源より若干大きい程度の小寸法試料で試験が十分可能な試料。	マット、カーペットなど
II	比較的曲げ剛性の高い材料をもつ複層の床仕上げ構造であり、標準衝撃源の衝撃に対して、仕上げ材の変形の平面的広がりを無視できない材料。	浮き床構造、乾式二重床構造、直貼り木質フローリング、畳など
III	床面全面を覆い張力を用いて仕上げるような柔軟な床仕上げ構造の試料。	張力を用いて施工するじゅうたんなど

出典：JIS A 1440-1：2007, 「実験室におけるコンクリート床上の床仕上げ構造の 床衝撃音レベル低減量の測定方法— 第1部：標準軽量衝撃源による方法」, 2007. 10.

【参考】

○試験用標準衝撃源

JIS 規格の床衝撃音測定では標準衝撃源を用いて試験します。

軽量床衝撃音遮断性能評価には、金属円柱の落下による軽量床衝撃源であるタッピングマシンを 사용합니다。



←軽量床衝撃源（タッピングマシン）

重量床衝撃音遮断性能評価には、重量床衝撃源であるタイヤ又はゴムボールを 사용합니다。



重量床衝撃源（タイヤ）



重量床衝撃源（ゴムボール）

これらの試験機を現場又は試験室の上階で稼働させ、下階で騒音を測定することで衝撃音遮断性能を評価します。

第 3 編 (C) 共同住宅と近隣の関係者

C-1

共同住宅の入居形態と近隣の関係者

くらしの騒音に関して、近隣の関係者に協力を受ける場合、その役割や関わり方などを理解しておく必要があります。

また、共同住宅では、賃貸住宅と分譲住宅（所有）で、住宅管理の体制やその役割が異なります。

下表は、入居形態と関係者の関わりについて、一般的な例を示したものです。

表 入居形態と関係者の関わり

入居形態	近隣の関係者の例	住環境に関する関与
賃貸	所有者（家主など）	入居者の住環境の確保
	賃貸住宅管理会社	所有者からの管理委託
所有	管理組合（区分所有者）	住宅全体の住環境の確保
	分譲マンション管理会社	管理組合からの管理委託
共通	自治会	構成地域の住環境の確保
	不動産仲介会社	重要事項説明の担保
	解決支援業者	入居者や管理会社からの委託

C-2

賃貸住宅について

共同住宅における賃貸住宅の所有者は、民間と地方自治体などの公的機関に二分されます。民間の場合の多くは、不動産仲介会社を通じて居住者と賃貸借契約を結んでいます。

・居住者（借主）

賃貸借契約書で定められた物件の使用目的や使用方法の範囲内で、物件を使用（居住）します。

・所有者

賃貸借契約書で定められた物件の使用目的や使用方法の範囲内で、居住者に物件を使用させる義務（使用収益させる義務）があり、居住者の使用に支障が生じる状態が生じれば、その支障を取り除く必要があります。

・賃貸住宅管理会社

所有者からの委託により、契約に定められた範囲内で、物件の管理を行います。国土交通省が例示する標準管理委託契約書には、借主への対応として、「借主又は近隣在住者から苦情等の申出があった場合は、事情を聴取し、現状の確認を行う。」などの記載があります。

また、賃貸住宅管理会社に代わり、居住者からの各種相談を受け付け、適宜、情報提供する事業者を利用する例もあります。

・不動産仲介会社

入居予定者と所有者の契約を仲介する際、契約内容や居住に係る重要事項を入居予定者に伝える（重要事項説明）義務があります。

○標準的な賃貸借契約書

国土交通省は、賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的として、賃貸住宅標準契約書を示しています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000023.html

そのうち、くらしの騒音問題に関連するものは、次のような内容になっています。

【第3条】

居住者は、居住のみを目的として物件を使用することとされています。

【第8条】

禁止又は制限される行為として、「大音量でテレビ、ステレオなどの操作、ピアノなどの演奏を行

うこと。」や「本物件又は本物件の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。」が具体的に挙げられています。

【第10条第2項】

居住者（借主）が第3条や第8条などに違反した場合、「相当の期間を定めて当該義務の履行を催告したにもかかわらず、その期間内に当該義務が履行されずに当該義務違反により本契約を継続することが困難であると認められるに至ったとき」は、所有者は賃貸借契約を解除できるとされています。

○標準的な管理委託契約書

国土交通省は、賃貸住宅管理の適正化を目的とし、賃貸住宅標準管理委託契約書を示しています。

https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html

そのうち、くらしの騒音に関連するものは、次のような内容となっています。

【第1条】

管理業務の内容として、別表第一2（3）に「借主又は借主又は近隣在住者から苦情等の申出があった場合は、事情を聴取し、現状の確認を行う。」、「相手方に対する是正申入れ等の措置を講じる。」などが挙げられています。

○注意事項

これらの契約書は、標準的な契約内容を例示したものです。

そのため、契約内容は住宅ごとに異なる場合があり、上記の内容が規定されていないこともあれば、上記以外にも、ペットの飼育に関する事項などが規定されていることもあります。

賃貸住宅管理会社が対応する範囲は、その管理会社や住宅によって異なるため、全ての賃貸住宅管理会社が同じように対応するとは限りません。

まずは、自身の契約書にどのような規定があるのか、確認することが大切です。

C-3

分譲住宅について

共同住宅における分譲住宅では、区分所有者（区分所有権を有する者）として、管理組合を構成し、共同で物件を管理しています。また、管理組合の多くは、その物件の管理や運営の支援を、管理会社に委託しています。

・居住者

管理組合が定めた管理規約や使用細則に従い、居住します。また、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）により、建物の使用に関し、区分所有者の共同の利益に反する行為などは、禁止されています。分譲住宅の居住者には、区分所有者やその同居人、区分所有者からの賃貸入居者などがいます。

・管理組合

全ての区分所有者により構成され、主に建物や敷地のような共用部の維持管理を行います。

また、管理組合は共同住宅の運営に関して、管理規約を策定する必要があり、居住者又は占有者が管理規約に違反するなど、共同生活の秩序を乱す行為をした場合は、必要な措置を執ることができます。

なお、標準的な管理規約は、国土交通省が「マンション標準管理規約」として公表しており、定期的に見直しがされています。

・分譲マンション管理会社

管理組合からの委託により、契約に定められた範囲内で、物件（共用部や敷地）の管理を行います。

・不動産仲介会社

居住者と所有者の契約を仲介する際、契約内容や居住に係る重要事項を居住者に伝える（重要事項説明）義務があります。

○くらしの騒音への対応

くらしの騒音が広範囲の住居に影響を及ぼす場合など、共同の利益に反する行為や共同生活の秩序を乱す行為については、管理組合が対応すべき場合があります。

ただ、個人間の問題については、その住宅の管理組合によって関与の度合いは異なり、その問題が、法律問題に及ぶときなどは、管理組合が積極的に関与すべきでない場合もあります。

一方、分譲マンション管理会社は、居住者からの相談内容を管理組合に報告したうえで、そ

の依頼により、チラシの配布や原因者に気づきと行動変容を促すため、アンケートを取るなど、管理組合の活動を支援することがあります。

○標準的な管理規約

国土交通省は、マンションの管理水準の維持向上などのマンション管理の適正化の推進に関する施策の一環として、マンション標準管理規約を示しています。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000052.html

そのうち、騒音問題に関連するものは以下のような内容になっています。

【第17条】

リフォームについては、専有部分の修繕などを行う場合、あらかじめ理事長に申請し、書面による承認を受けることを定めています。

【第18条】

具体的な禁止事項などは、使用細則で決めるよう定めています。

【第19条】

専有部分を第三者に貸与する場合については、管理規約及び使用細則を遵守させるよう定めています。

【第66条】

居住者又は占有者が共同の利益に反する行為をした場合、区分所有法第57条に基づき、他の居住者（区分所有者）の全員又は管理組合法人は、共同の利益に反する行為の停止や、その行為を予防するため必要な措置を執ることを請求できます。

また、当該請求では、共同生活上の障害が著しく共同生活の維持が困難な場合は、集会の決議などの条件を満たしたうえで、第58条から第60条までの規定に基づき、以下の措置を執ることができるとしています。

- ・専有部分の使用の禁止の請求
- ・区分所有権の競売の請求
- ・占有者への契約解除及び引渡し of 請求

【第67条】

居住者（賃借人含む）が、法令、管理規約、使用細則に違反又は共同生活の秩序を乱す行為をした場合、理事長が理事会の決議を経て、勧告、指示もしくは警告を行うことができると定めています。

○管理規約及び使用細則に関するアンケート結果

一般的に、くらしの騒音に関連する項目については、管理規約に加えて、より詳細な事項を使用細則に定めています。

大阪府が管理組合向けに行ったアンケートでは、くらしの騒音問題に関する管理規約及び使用細則の規定について、下図のような回答がありました。（回答数 N=35）

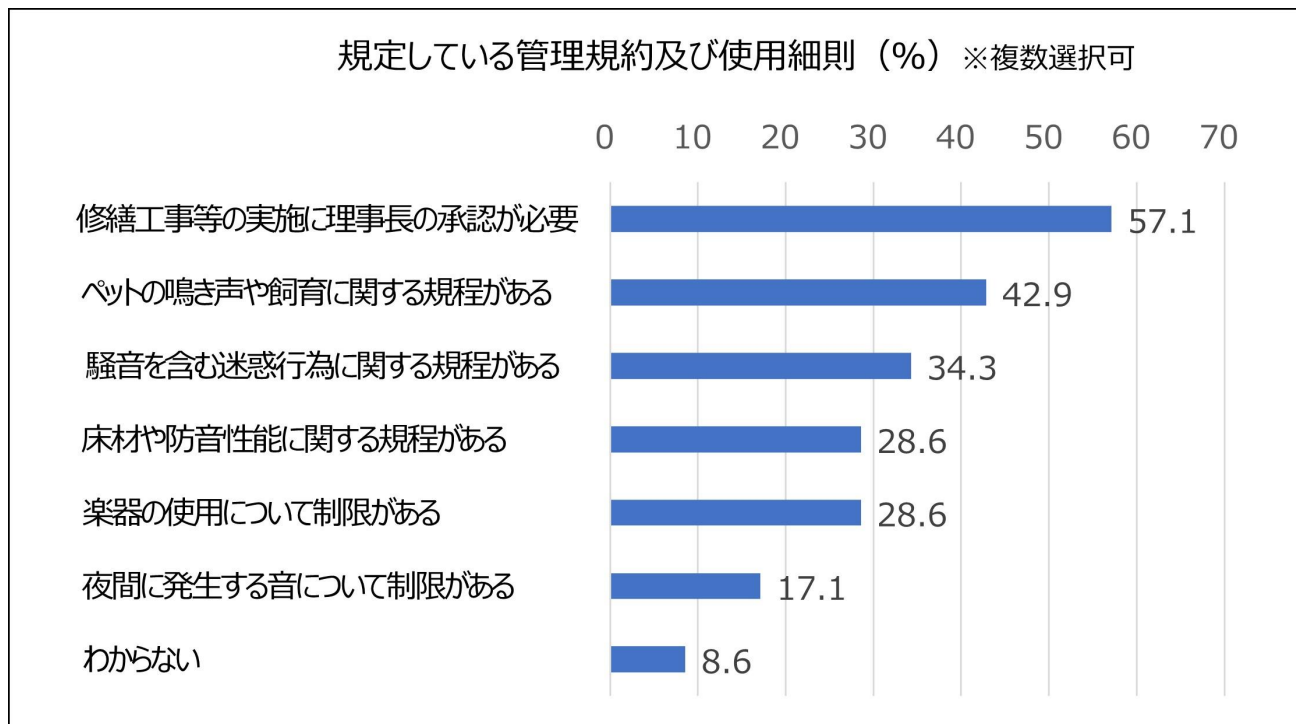


図 管理規約及び使用細則の規定項目

管理規約に規定する項目としては、国土交通省のマンション標準管理規約にもある「修繕工事などの実施にあたり、理事長の承認が必要」が最も多く、次いで「ペットの鳴き声や飼育などに関する規定がある」、「騒音を含む迷惑行為に関する規定がある」、「床材や防音性能に関する規定がある」、「楽器の使用について制限がある」などが多くなっていました。

また、アンケートの中には、居住者にマナーブックを配布しているという管理組合もありました。

○管理規約の効果

これらの規定の有効性について聞いたところ、8割以上が、「有効」もしくは「ある程度有効だと思う」という回答でした。

「有効」もしくは「ある程度有効だと思う」という理由については、「管理組合に相談や苦情があった場合のよりどころになる為」や「規約に明示していることで、注意することは可能」などがありました。

ただ、課題として「当初から入居の方は理解しているが、問題は、入れ替わる入居者に継続して周知していくことが出来ていない」といった点を指摘する意見もありました。

○標準的な管理委託契約書

国土交通省は、マンション管理の適正化を目的とし、マンション標準管理委託契約書を示しています。これは、管理組合が分譲マンション管理会社に物件の管理や管理組合の運営支援を委託する際に、利用されています。

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr3_000001_00015.html

このうち、くらしの騒音問題に関連するものは、次のような内容になっています。

【第12条】

分譲マンション管理会社が中止要求できる次のような条件が定められています。

- (1) 法令、管理規約、使用細則又は総会決議等に違反する行為
- (2) 共同の利益を害する行為
- (3) 共同生活秩序を乱す行為

ただ、相手が中止要求に応じない場合は、その管理会社は、その責任を免れることになっています。

そのため、マンション標準管理規約では、(1)～(3)の行為が行われた場合、その内容に応じて、区分所有者の全員又は管理組合法人あるいは管理組合の理事長により、行為の停止を請求あるいは、勧告、指示、又は警告ができる旨が規定されています。

○注意事項

これらの管理規約や契約書は、標準的な契約内容を例示したものです。

そのため、その内容は住宅ごとに異なる場合があり、上記の内容が規定されていないこともあります。

また、管理規約や使用細則は、管理組合の総会の決議により改訂することもありますので、まずは、どのような規定があるのか、確認することが大切です。



管理規約は生活に密接に関係するので、みんなでよく議論して決めましょう

第 4 編(D) ぐらしの騒音の対策・対応

D-1

音源調査

くらしの騒音は、その発生源や音の伝わり方により、対策が異なります。

そのため、次ページの図に示すような調査により、くらしの騒音に関する情報を整理し、発生源を推定する方法があります。

また、近隣住民に協力を受けられる場合は、近隣住居でも音が聞こえているのか、場所によって音質や聞こえ方は違うのか、といったことを確認すると、音源の特定に役立つことがあります。

さらに、もし音源側だと想定される居住者に協力を受けられる場合は、模擬的に音を発生させ、受音側の住戸で確認することにより、原因となった音源を特定し、その後の対応について検討する事例もあります。

音の感じ方には個人差が大きいため、音源調査は、複数人で行うことも有効と考えられます。

このような調査を行っても、音源の特定が困難な場合などは、音響測定会社などの専門家の協力が必要となる場合もあります。状況によっては、音源側の居住者の協力を受けた上で、専門家が立会する事例もあります。

情報の収集

確認のポイント

どんな音に聞こえますか？

音の種類	☐ 定常音	☐ 変動音	☐ 単発音
音の感じ	☐ ゴー ☐ プー ☐ ブーン ☐ プー ☐ ピー ☐ キーン ☐ ヒュー ☐ ビュー ☐ その他 ()	☐ 人の声 ☐ ペットの鳴き声 ☐ 楽器の音 ☐ 作業音 ☐ 音響機器 ☐ その他 ()	☐ ドスン ☐ ドン ☐ コン ☐ コツコツ ☐ カン ☐ キン ☐ パッシ ☐ ビシッ ☐ その他 ()
音の明瞭さ	☐ 高音で明瞭 ☐ 中音域で明瞭 ☐ 低音で明瞭 ☐ 不明瞭		

確認のポイント

どのあたりで聞こえますか？

どの部屋でよく聞こえますか？	☐ 居間（リビング） ☐ 台所（キッチン） ☐ 浴室（バスルーム） ☐ 便所（トイレ） ☐ その他 ()	☐ 食堂（ダイニング） ☐ 寝室（ベッドルーム） ☐ 洗面所 ☐ どの部屋も
どこから聞こえますか	☐ 天井 ☐ 床 ☐ 換気扇 ☐ その他 ()	☐ 隣との壁 ☐ 窓

確認のポイント

いつ聞こえますか？

時間帯	☐ 朝 ☐ 昼 ☐ 夜 ☐ 深夜 ☐ 終日 ☐ 特定の時刻 () 時頃 ☐ 決まっていない
頻度	☐ 1日に () 回ぐらい ☐ 数えきれない ☐ 1回 () 分ぐらい ☐ 常に
季節・天候	☐ 春 ☐ 夏 ☐ 秋 ☐ 冬 ☐ 季節に関係なく ☐ 晴れの日 ☐ 曇りの日 ☐ 雨の日 ☐ 天候に関係なく

発生源の推定

発生源は何だろう？	①音の種類 ②音の感じ ③音の大きさ
発生源はどこだろう？	①音の種類 ②音の感じ ③音の大きさ ④どの辺りから聞こえるか
音の伝わり方は？	①音の明瞭さ ②どの辺りから聞こえるか

図 発生源推定のチェックポイント

※日本建築学会編、「トラブルになる前に・・・マンション暮らしの騒音問題」、技報堂出版 p75 を参考にして作成

D-2

受音側の記録

○記録する上での注意点

騒音の記録は、次の目的のために必要となる場合があります。

- ・音の発生源を特定すること
- ・当事者や関係者などに被害の状況を知らせること

ただ、記録をすることで過度に音を意識するようになり、次のように音に敏感になることもあります。

- ・問題となる音の事が頭から離れなくなる
- ・小さな音でも気になるようになる

騒音を記録する場合、主に次のような項目があります。

- (1) 音の大きさ
- (2) 音がする時間帯
- (3) 音の頻度
- (4) 音の種類
- (5) 音の発生場所
- (6) 経過
- (7) 音による影響
- (8) 当事者の対策の有無

○くらしの騒音の記録方法

くらしの騒音が問題になる時間帯の多くは、夜間、深夜、早朝ですが、こうした時間に、第三者に問題となる音を聞いてもらうことは困難です。そこで、いつ、どこからその音が聞こえていたか記録するため、音を録音するという方法があります。また、動画を撮影しておく、第三者に説明する際に、場所の確認が容易になります。

ほかにも、くらしの騒音には、主に次ページの表に示す記録方法があります。

表 くらしの騒音の記録方法の例

記録の方法	特徴
メモを取る	・記録が容易 ・視認性は高いが、音の説明は難しい ・過度に音を意識することがある
録音	・音の種類はわかるが、記録した場所はわからない ・基本的に音の大きさまでは説明できない
動画撮影	・音の種類と記録した場所がわかる ・基本的に音の大きさまでは説明できない
騒音計アプリ 簡易な騒音計	・おおよその音の大きさがわかる ・安価に入手できる
騒音計 (自ら測定)	・音の大きさがわかる ・操作方法が複雑で、個人により精度に差が出る
騒音計 (音響測定会社)	・精度が高く、法的な証明が可能 ・相当の費用かかる

○騒音を測定する

(1)測定器

音量（騒音レベル）を正確に把握するためには、計量法第 71 条の検定の合格条件を満たす、精度の確保された騒音計を使用します。

また、騒音計の規格には、日本産業規格 JIS C 1509-1 のクラス 1（精密騒音計）とクラス 2（普通騒音計）の 2 種類があります。

これらの条件を満足しない簡易な騒音計やスマートフォンなどで使える騒音測定のアプリケーションで測定した数値は、精度が確保されておらず、参考値として扱うこととなります。

(2)測定方法

騒音の測定方法の規格として、日本産業規格 JIS Z 8731「環境騒音の表示・測定方法」があり、これに準拠して測定することが一般的です。

(3)自ら測定するか音響測定会社などの業者に委託するか

(1)の騒音計を購入又はレンタルにより調達し、(2)の規格に準拠して測定する場合、個人では費用面、技術面で難しいところがあります。

騒音レベルの測定を業者に委託する場合には、計量法に基づき「音圧レベル」について計量証明事業の登録を受けた業者を選ぶことが重要です。登録業者は検定条件を満たした騒音計を保有し、測定方法を熟知しています。

なお、業者によっては個人宅での測定は、弁護士や管理組合を通じて行うことを条件としている場合があります。

(4)どこで何の音を測定するか

まずは、受音側で音の種類や音量を録音しながら測定、記録します。場所は、音が気になる場所を選びます。食卓（ダイニング）、寝室など部屋によって聞こえ方が異なり、その情報が音源の特定に役に立つことがあります。

受音側における測定結果を基に音源が推定できた場合、可能であれば音源側でも測定を行い、音源に間違いがないか確認を行います。なお、騒音計が2台以上ある場合、音源側と受音側で測定を同時に行うことで、音源の特定がより正確になります。

機器が音源の場合は、電源のオン・オフの切替えの影響が、受音側で確認できるかどうかを調べます。

これらの測定は、法律上の対応を弁護士に依頼する場合には、あらかじめ弁護士に相談の上行うことが重要です。



D-3

隣家間のくらしの騒音

隣家間においては、「人の話し声・さわぎ声・泣き声など」、「テレビ・ステレオ・ホームカラオケの音」、「ドアの開閉音」などが問題となりやすい傾向があります。

特に築年数が古い共同住宅では、隣家との境界にある壁（界壁）の厚みが十分でないことにより、問題が生じやすい可能性があります。

人の声やテレビの音などは「空気伝搬音」、ドアの開閉音は「固体伝搬音」（B-4 参照）にあたり、次の表に示すとおり、それぞれ対策が異なります。

空気伝搬音は、いったん外部に音が出て、窓から入る場合もあるため、窓の開閉により音の大きさが変化する場合は、空気伝搬音が原因の場合があります。

表 伝搬経路と隣家間の騒音対策（空気伝搬音）

伝搬経路	騒音対策	
空気伝搬音	共通対策	・本棚などの家具を界壁側に設置する ・通気口に防音材を設置する ・窓を閉める、ドアの隙間を塞ぐなど、住居の気密性を高める ・防音カーテンなどの吸音材を設置する ・静音仕様のカーテンレールを使用する ・壁や窓を二重に設置する（二重壁、二重窓） ・壁を重くする（鉛シートの貼付など）
	音源側対策	・テレビなどの音響機器の音量を小さくする、又は界壁から離す ・また、オフタイマーにより消し忘れを防止する ・早朝や夜間は、大声や楽器の演奏を控える ・むやみにペットが鳴かないようにしつける ・住戸内のカラオケなどは控えるか、専用の防音製品を使う ・低騒音型の家電（洗濯機、掃除機など）を使用する

表 伝搬経路と隣家間の騒音対策（固体伝搬音）

伝搬経路	騒音対策	
固体伝搬音	共通対策	・壁を二重に設置する（二重壁） ・壁を重くする（鉛シートなど） ・寝室や玩具部屋の場所を変えるなど、部屋の使用方法を変更する
	音源側対策	・窓やドア、ふすまなどの戸当たり部に緩衝材を取り付ける ・洗濯機や乾燥機は、なるべく早朝や夜間の使用を控える ・深夜の浴室使用をなるべく控える、又は流水音に気を付ける ・冷蔵庫、マッサージ機器、室外機などの振動する物は壁から離す ・ランニングマシンなどの振動を伴うものは、界壁から離れた壁際に設置する また、防振材（防振ゴム、防振マット）を敷く ・ピアノ（特にアコースティックピアノ）は界壁から離す また、インシュレーターや防振材を設置する ・振動を伴う健康器具は防振材の上に設置する ・住居内で歩行補助具を使用する場合、接地面や床に緩衝材を設置する ・ドアは静かに開閉する ・ドアの緩衝材の調整・設置、ドアクローザーの調整

○対策が困難な場合

音源側や伝搬経路の対策が困難な場合、受信側の対策は、適切な音量の音楽や自然音を流し、騒音をマスキングする（隠す）という方法もあります。



©2014 大阪府もずやん

○吸音材、遮音材、防音材って違うの？

- ・吸音材は、音を熱エネルギーに変換することで、音の反射を抑える資材です。

例）グラスウールなどの繊維状・多孔質の材料、有孔ボード など

- ・遮音材は、音を反射することで音の透過を遮る資材です。一般的に、比重が大きいほど、遮音効果は高くなります。

例）コンクリート、石膏ボード、鉛シート など

- ・防音材は、防音効果を持つ資材を指し、吸音材や遮音材はこれに含まれます。

D-4

上下階のくらしの騒音

上下階においては、隣家間のくらしの騒音に加え、特に、床衝撃音が問題となります。（B-4 参照）

床衝撃音は、同じ発生源であっても、上階と下階で音質や聞こえ方が異なります。そのため、音源側の居住者は、自覚せずにくらしの騒音を発生させていることがあり、さらに、自分の出した音がどのように伝わるか把握できず、音を適切に制御できないことがあります。

また、固体伝搬音は、建物の構造体を広く伝搬するため、天井から騒音が聞こえたとしても、音源は直上とは限らず、斜め上の場合や、極端な例では、隣や下階という場合もあります。

これらの特徴について、音源側と受信側のそれぞれの理解が必要です。

なお、書籍の日本建築学会編「マンション暮らしの騒音問題（技報堂出版）」では、上下階の音の違いを確認できる動画を二次元コードから案内しています。

○床衝撃音への対応

床衝撃音が問題となった場合、次ページの表のような対策が考えられます。

重量床衝撃音の遮音性能は、主に床スラブの厚さに依存するため、居住後の対策は、非常に困難です。

表 床衝撃音の種類と騒音対策

伝搬経路	騒音対策	
軽量床衝撃音	共通対策	・寝室や玩具部屋の場所を変えるなど、部屋の使用方法を変更する
	音源側対策	・床仕上げ（床面）にクッション性のあるフロア材や畳を使用する ・玩具で遊ぶ部屋などにカーペットやフロアマットを敷く ・家具（イスなど）と床の接地面にクッション材をつける ・住居内で歩行補助具を使用する場合、接地面や床に緩衝材を設置する
重量床衝撃音	共通対策	・寝室や玩具部屋の場所を変えるなど、部屋の使用方法を変更する

○対策が困難な場合

音源側や伝搬経路の対策が困難な場合、受音側の対策は、適切な音量の音楽や自然音を流し、騒音をマスキングする（隠す）という方法もあります。

D-5

共用設備からの騒音

くらしの騒音の発生源が、エレベーターなどの共用設備と疑われる場合、原因の究明と対策を実施するためには、一般的には、専門の業者に依頼することになります。

共用設備が原因となる例は、次のようなものがあります。

○給水設備

・給水ポンプ、ポンプの騒音振動が配管を伝わる例

多くのマンションでは、増圧ポンプを用いて水圧を高め、蛇口に給水する方法や、揚水ポンプで屋上の受水槽に揚水した後、蛇口に給水する方法が取られています。

一般的にポンプは建物に伝わる振動を小さくするために、ゴムなどの防振材料を介して機械室に設置されますが、配管によって運ばれる水にも振動が伝わり、固体音が聞こえる場合があります。

・ウォーターハンマー現象

ポンプ以外の音では、建物を叩くような音がする場合はウォーターハンマーが原因かもしれません。

水流が瞬間的に止められることで水道管内の圧力が急に高まり、水道管に衝撃が生じ、ハンマーでたたいたような音がするためこのように呼ばれています。

こうした音は専門の業者を呼んで、ポンプの防振性能を高めることや、水撃防止装置を用いることで、ある程度音を低減することが可能です。

○エレベーター

エレベーターは、開閉音、ブザーチャイム、音声案内のほか、機構上巻上げ機のモーターやギアからの音や、電磁ブレーキからの衝撃性の音が生じます。

居室に面してエレベーターシャフト（昇降路）がある場合は、ガイドローラーが転がる時の「ゴロゴロ音」やガイドレールの継目を通るときの「ゴトン」といった音が聞こえる場合があります。

○機械式駐車場

マンションの建物の中に機械式駐車設備を設けるケースでは、稼働に伴いさまざまな騒音が発生します。

モーターやターンテーブルなどが動いている間に生じる騒音や起動時、停止時などに生じる騒音、車の載るパレットが収納位置に移るときに生じる騒音などです。

入出庫時の不要なアイドリングや空ぶかしもマンションの居住者や近隣への騒音の原因となります。

○電気設備

マンションには住戸に配電するための変圧器という設備がありますが、電気の周波数で振動するため、虫が飛んでいるような固体音が住戸内で聞こえることがあります。

これらの音を完全になくすことはできませんが、変圧器と床の間に防振ゴムなどを設置することにより、床に伝わる振動を小さくして、固体音も小さくすることができます。

特に閑静な場所に建っている場合や、二重窓などの窓の遮音性能が高く室内の暗騒音が小さい場合、変圧器から生じる小さな音でも気になりやすくなります。

参考文献：日本建築学会編、「トラブルになる前に・・・マンション暮らしの騒音問題」、技報堂出版

- 給水設備 pp.64-65
- エレベーター p.67
- 機械式駐車場 p.69
- 電気設備 p.66

D-6

音源がわからない場合

○異音がする場合の対応

音響測定会社の方から、異音（通常と異なる音）が聞こえるが、音源はわからないと相談を受けたケースを2例紹介いただきました。

(1) 配管施工の不具合により笛のような音が発生した事例

住民から笛のような音が聞こえるので調べてほしいとの相談がありました。窓を閉め切った状態で換気扇をつけると「プー」や「ピー」といった音が聞こえ、窓を開けると音が止まるとのことでした。天井裏を調べたところ、隣戸との間の壁に配管を通すための穴が開いており、指でこの穴を閉めると音は止まりました。本来、耐火上パテで埋めなければならない箇所ですが、埋込みが不十分となっていました。窓を閉め切った状態で換気扇を運転したことに伴い、室内が負圧となったため、隣戸から穴に空気が流入し、笛のように音が発生していました。

(2) エアコンのドレン管からポコポコ音が発生した事例

住民からポコポコという音がするので調べてほしいとの相談がありました。換気扇をつけるとポコポコという音が聞こえ、玄関扉を開けると音が止まるとのことでした。調べたところ、その音は天井のエアコンの室内ユニットから発生していました。窓を閉め切った状態で換気扇を運転したことに伴い、室内が負圧となったため、エアコンから不要な水を室外に排出するドレン管を通して外気が逆流し、音が発生していました。ドレン管に逆止弁を取り付けると音は止まります。

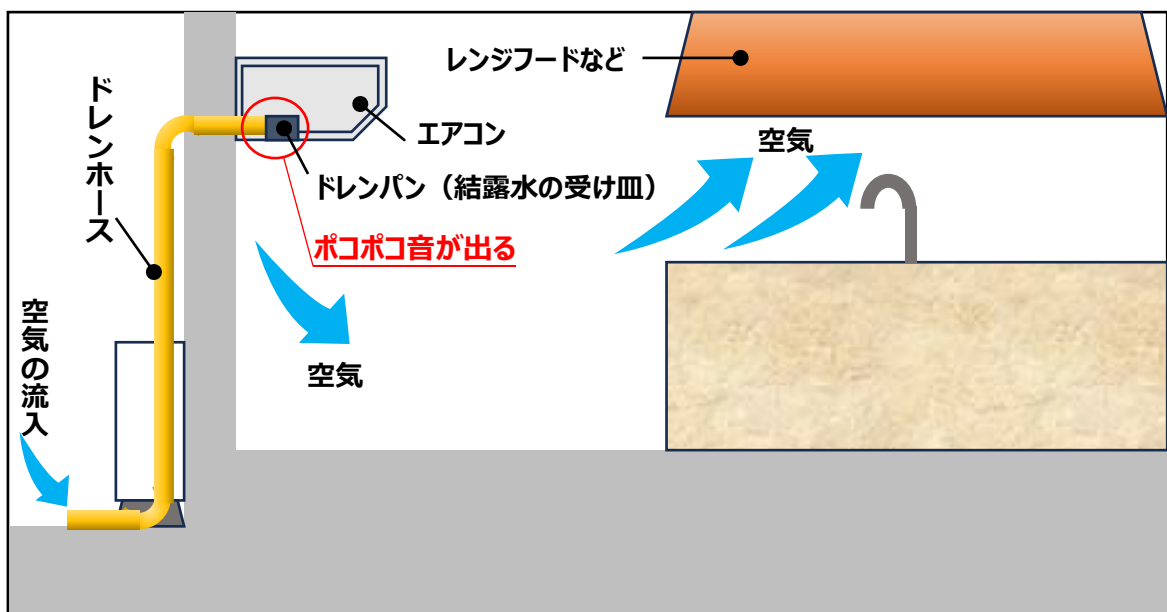


図 住居の断面図

○よくある異音

公益社団法人騒音制御工学会のホームページでは、こうした不思議音と対策事例を具体的に紹介しています。

<https://www.ince-j.or.jp/subcommittee/fushigion>

こうした異音の原因は、一般の方にはわかりにくいため、音源が居住者の専有部分であることが確実でなければ、管理組合を通じて専門の業者に依頼し、原因を特定するという対応も考えられます。

D-7

住居外のくらしの騒音

○原因、初期対応の留意点、対応例

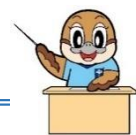
住居外の騒音には、「ご近所の自動車・バイクのアイドリングや空ぶかし」、「共用廊下や階段の足音」、「共用部での話し声」などがあり、居住者による共用部の騒音に対しては、管理組合、管理会社及び物件所有者が、注意喚起の張り紙や、場合によっては直接注意するということも考えられます。

大阪府が管理組合向けに行ったアンケートでは、解決しなかった騒音問題として「外の公開空地で夜中に騒ぐ音」という回答がありました。公開空地の騒音では、管理組合や分譲マンション管理会社による対応が考えられますが、居住者以外の不特定多数の騒音に対しては、注意喚起の張り紙や看板の設置などの対応に留まることも考えられますので、悪質な場合は警察に相談するという選択もあります。

○警察に相談する際の注意事項

110 番通報は緊急通報電話ですので、緊急でない相談・要望等などについては、警察相談室が設けている、警察の相談ダイヤル「#9110」番（プッシュ回線専用）又は、お近くの警察署へお願いします。

警察相談室や警察署では、犯罪などによる被害の未然防止に関する相談や府民の安全と平穏についての相談などに応じています。



©2014 大阪府もずやん

○公開空地って何？

分譲マンションの敷地に設けられた遊歩道や広場などの空地を、公開空地と言います。この空地は、近隣住民などに開放されていますが、区分所有者の共用施設となります。

D-8

くらしの騒音問題の解決事例

下表は、大阪府が管理組合向けに行ったアンケート結果から、くらしの騒音問題の解決した事例を示したものです。解決事例の多くは、比較的短期間で対応を終了しています。

表 アンケートで寄せられた解決事例

発生源	関係者	解決方法・自由記述
床のドタドタ音	当事者	ドタドタ音がして困っている事を伝えた。
スピーカーの音	管理組合	どうすれば音が響きにくくなるか（スピーカーの下に敷物を敷く、台などの上に置くなど）を、音を出している当事者と温和に話し合い、理解を得た。
怒鳴り声	管理組合 管理会社 近隣住民	管理人が住民からの声を聞いていく中で、介護問題とわかり、相談窓口を紹介した。
テレビゲームの電子音	当事者	日頃から見知っているので電話で注意した。素直に聞き入れてくれた。
深夜に宴会・放歌	管理会社	直接話し合っ問題が起こると困るため、管理会社に依頼して苦情があることを伝えて貰った。
台所で歩く音	管理組合	管理組合が立ち会う事で話し合いがスムーズに行われた。
ボールのバウンド音	管理組合 近隣住民	対象者の親御さんに連絡、話し合いで解決。
歩行音	管理組合 近隣住民	深夜 23 時、上階（騒音源とされるお宅）で、普通に生活してもらい、下階でどのように聞こえるかの実験を実施。 立ち合い者として、理事および理事関係者を上階、下階にそれぞれを配置。 上階で普通の生活音を発生してもらい下階でどのように聞こえるか、感じるかを立ち合い者が判定。 結果として、どの家でも聞こえる、感じるレベルの音との結論で、下階の方は、しづしづ了承。
夜間にベース（楽器）の音	管理会社	騒音発生住戸が特定された事により注意喚起文を投函後、騒音がおさまる。
テレビの音	管理組合	役員が上階の状況を確認後、当事者に依頼。 寝落ちすることが多く、本人も認知症があり忘れてしまう。親族の方にも連絡した。最終的に同居されて対応された。

表 アンケートで寄せられた解決事例

発生源	関係者	自由記述
ピアノの音	管理組合 管理会社	居住者より、ピアノの音が原因で、就寝時にピアノの音が幻音として脳裏に焼き付いて寝不足になっているとの健康被害の相談が管理会社の管理員へ相談あり。 その後、理事長および管理員とピアノ教室を営んでいる当事者と5回程話し合いを行い、年内にピアノ教室を止め近隣に移転する旨の報告を受け解決の方向へ進んでいる。
太鼓の音	管理組合	文章を毎週変えて、音が鳴り止むまで掲示板に掲示した。
子供の足音	管理組合	・管理組合が、受音側、音源側とそれぞれ話し合い。 ・動画により、状況をできる限り具体的に確認。 ・上階の方と役員が集会室で話し合っただけで状況を確認したところ、マットを敷くなど対応もされていた。音がしない生活はないということは階下の方も理解されていることも伝え、時間帯と、騒音の長さに配慮を依頼。 ・その後は、階下の方から努力されていることが分かりますと連絡あり。
ドラムの練習	管理組合	トントントン音がしていたが、何の音なのか分からなかったので、役員が思い当たる節があるかお尋ねした。ドラムの練習の足のリズムをとる音だとわかり、時間帯と音がしている長さがあるので、対応をお願いした。音が止まったので、お礼を伝えた。
犬の鳴き声	管理組合 その他	ペットスクールの紹介。子犬が不在時（お仕事に行かれている間）に鳴いていることを伝えた。 ペット飼育者はペットクラブの加入が必要と定めており、毎年ペットクラブ総会を開催し、理事会からも担当理事が出席する。ペット紹介を通じて仲良くなってもらい、問題が生じた場合は顔見知りの会員同士が話し合ってもらえるようにしている。
マンション内 駐車場で深夜 のアイドリングと 音楽	管理組合	駐車場でアイドリング禁止の掲示を実施した。本人に、音量も大きく上階まで響いていることを伝えた。
布団を叩く音 物干しをバルコ ニーで引きずる 音	管理組合	管理組合ニュースで状況や、周辺場所について記載し、注意を呼び掛けた。 全くなくなったわけではないが、注意はしているように思われる。

第 5 編 (E) 関係者とのコミュニケーション

E-1

受忍限度とは

くらの騒音には、基本的に法令による規制値がないため、指標となる数値はありませんが、民事で問題を解決する際に参考となるものが受忍限度です。

受忍限度とは、社会通念上我慢できる限度を指します。例えば、裁判では、騒音の種類、大きさ、発生状況、発生頻度などが受忍限度を超えるかどうか総合的に判断されています。

そのため、受忍限度には決まった数値はありません。環境法令に規定する環境基準や規制基準といった数値基準は、受忍限度と混同されやすいため、注意が必要です。

なお、騒音に関する基準値としては、以下のものがあります。

○環境基準

環境基準とは、「人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持されることが望ましい基準」として、環境基本法に規定されています。騒音の環境基準は、日常会話や睡眠への影響を考慮して設定されており、地域や時間帯によって基準値が異なります。基準値は屋外の評価値であるため、測定は屋外で行います。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/kotsukankyo/oto/joukyou.html>

○規制基準

規制基準とは、工場や事業場で生じる事業活動に伴う騒音を規制するための基準であり、騒音規制法や大阪府生活環境の保全等に関する条例に規定されています。基準値は、隣接敷地との敷地境界線上の評価値であるため、測定は基本的に敷地境界線上で行います。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/kotsukankyo/oto/koujou.html>

○受忍限度に関する判例

(昭和63年(オ)第611号最高裁判所第一小法廷) 判決平成5年2月25日

侵害行為の態様と侵害の程度、被侵害利益の性質と内容、侵害行為のもつ公共性ないし公益上の必要性の内容と程度などを比較検討するほか、侵害行為の開始とその後の継続の経過及び状況、その間に採られた被害の防止に関する措置の有無及びその内容、効果などの事情をも考慮し、これらを総合的に考察して判断すべきものである。

E-2

居住者間のコミュニケーションは非常に有効

上下階や隣同士の居住者が顔見知りであることや、その家族構成を知っていることで、くらしの騒音に対する許容範囲が広がる可能性があります。また、よく話す親しい間柄であれば、コミュニケーションが図りやすく、さらに許容範囲が広がる可能性があります。

大阪府が管理組合向けに行ったアンケートでは、問題解決の事例として、「日頃から見知っているので電話で注意した。素直に聞き入れてくれた。」という回答がありました。

また、同じアンケートにより、管理組合を対象に「普段から住民コミュニティ醸成のため、実施していること」を調査したところ、下図のとおり、1/3 程度が防災訓練や清掃活動などを実施していると回答し、そのような活動を通じて、居住者同士のコミュニケーションが図られていることがわかりました。（回答数 N=35）

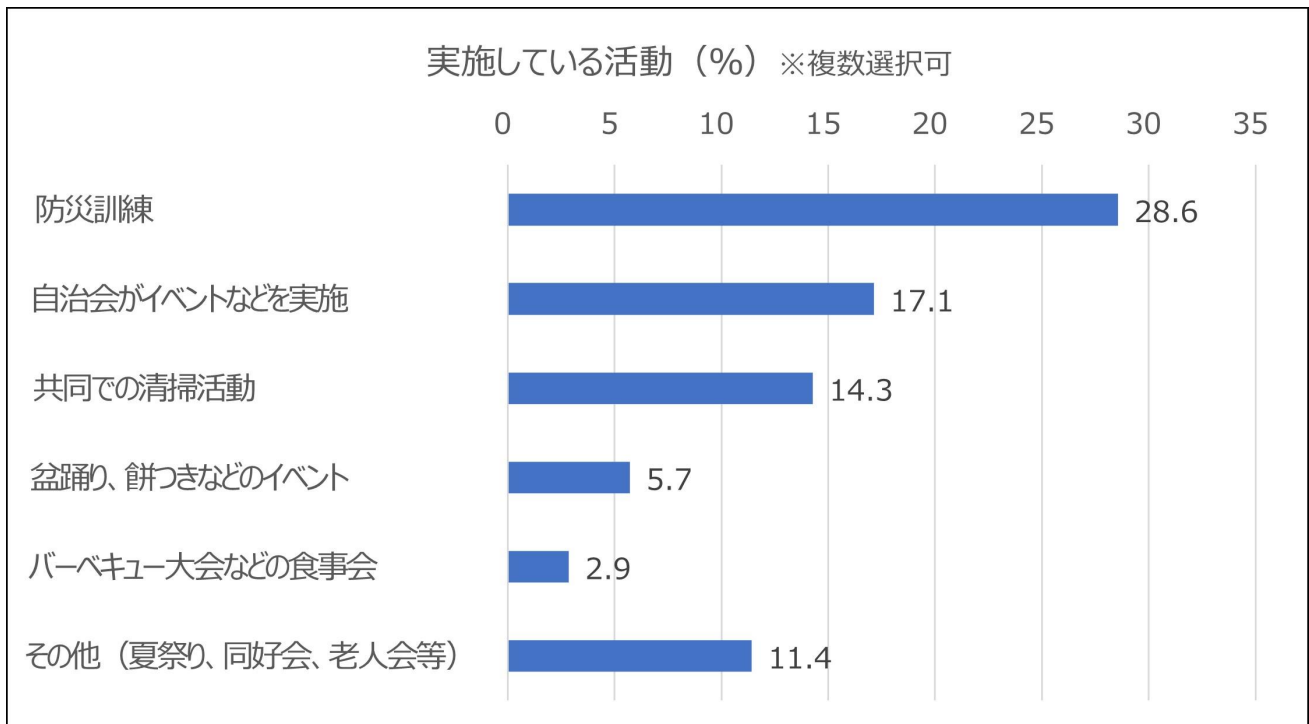


図 住民コミュニティ醸成のため実施していること

日頃、一般的に同じ階層の居住者とは顔を合わせる機会がありますが、上下階の居住者とは、なかなか交流する機会がないことが実状であり、こうした防災訓練や清掃活動などの機会を通じ、まずは挨拶から交流を始めることが大切です。

なお、共同住宅によっては、挨拶を推奨したり、上下階の縦交流を図ったりする事例もあるようです。縦交流の例としては、防災訓練や清掃活動などの様々な活動の担当や、管理組合の理事を縦割で割り当てる、といったことが考えられます。

E-3

状況の整理が望ましい項目例

ハンドブックでは、音源側、受音側、近隣の関係者の皆様に、「自身の状況を整理し、適切に対応することが必要。」との記載をしています。

このことに関し、音源側、受音側、近隣の関係者の皆様が整理しておくことが望ましい項目の例を、ハンドブックの掲載場所と併せて示しますので、ご参考にしてください。

なお、当事者や近隣の関係者の対応、対策やコミュニケーションの状況に応じて、整理する内容が変わっていくことにも留意してください。

【基本的な整理事項（それぞれの方が整理することが望ましい項目）】

整理項目		整理する内容例	説明の記載箇所 資料編
建物の構造と音の聞こえやすさ		住宅の構造から、どの程度の遮音性能を持つか	B-3、B-4
賃 貸	管理会社、所有者(家主)の関与の状況	くらしの騒音の苦情にどのような対応がされるか	C-1、C-2
	契約書などに規定されたルール	くらしの騒音に係る記載内容	C-2
分 譲	管理組合の関与の状況	くらしの騒音の苦情にどのような対応がされるか	C-1、C-3
	管理会社の対応の状況	管理組合に対し、どのような支援を行うか	C-3
	管理規約、使用細則などのルール	くらしの騒音に係る記載内容	C-3
コミュニティの状況		住宅内のコミュニティの状況	E-2

【受音側（くらしの騒音を感じている方）】

整理項目	整理する内容例	説明の記載箇所	
		本編	資料編
騒音の種類、頻度など	どんな音がどの程度聞こえるか	P.8	D-1 D-2
発生源(当初は、決めつけないように)	住居、共用設備、共用部など、想定される発生源	P.8	D-5 D-6
被害感の程度	どの程度の被害感をもっているか	P.11 ~12	D-1
音源側の反応	苦情に対し、どのような反応をされているか	—	—
近隣の関係者の協力(対応)の状況	苦情に対し、どのような協力を受けているか	P.7	C-2 C-3
音源側と受音側で講じた対応、対策	くらしの騒音の特徴を理解したうえで、お互いどのような対応、対策を講じたか	P.9	D-3 D-4
コミュニケーションの状況	受音側、音源側、近隣の関係者で、どのようなコミュニケーションができているか	P.10 ~11	E-2
外部機関の利用の意向	建築士などに技術的な助言を得ること、法律相談や調停の利用などの意向	P.13 ~14	F-1 F-2

【音源側（くらしの騒音に苦情を受けている方）】

整理項目	整理する内容例	説明の記載箇所	
		本編	資料編
騒音の種類、頻度など	受音側は、どんな音がどの程度聞こえているか	P.18 ~19	D-1
発生源(当初は、苦情内容をよく聞いて)	想定される発生源(生活、設備)はあるか	P.17	D-1
苦情への反応	苦情に対し、どのような反応をしているか	P.17	—
受音側の被害感	どの程度の被害感をもっているか	—	—
近隣の関係者の協力(対応)の状況	苦情に対し、どのような協力を受けているか	P.20	C-2 C-3
音源側と受音側で講じた対応、対策	くらしの騒音の特徴を理解したうえで、 お互いどのような対応、対策を講じたか	P.21	D-3 D-4
コミュニケーションの状況	受音側、音源側、近隣の関係者で、 どのようなコミュニケーションができているか	P.22	E-2
外部機関の利用の意向	建築士などに技術的な助言を得ること、 法律相談や調停の利用などの意向	P.23 ~24	F-1 F-2

【近隣の関係者（くらしの騒音に関する相談を受ける方）】

整理項目	整理する内容例	説明の記載箇所	
		本編	資料編
騒音の種類、頻度など	受音側は、どんな音がどの程度聞こえているか	P.27 ~28	D-1 D-2
発生源(当初は、苦情内容をよく聞いて)	住居、共用設備、共用部など、想定される発生源	P.32	D-1
近隣の関係者としての協力(対応)の状況	苦情に対し、どのような対応をするか 予め、対応する範囲を伝えておくことが望ましい	P.33	C-2 C-3
受音側の被害感の程度	どの程度の被害感をもっているか	P.33	—
音源側の反応	苦情に対し、どのような反応をしているか	—	—
音源側(共用部の場合、近隣の関係者)と 受音側で講じた対応、対策	くらしの騒音の特徴を理解したうえで、 どのような対応、対策を講じたか	P.21	D-3 D-4
コミュニケーションの状況	受音側、音源側、近隣の関係者で、 どのようなコミュニケーションができているか	P.33 ~34	E-2
外部への技術的相談	共同設備や原因が不明の場合、建築士、 音響測定会社に助言や調査を求めるか	P.36	F-3
外部機関の利用を促す	当事者とのコミュニケーションが難しいとき、 外部機関の利用を促すか	P.36	F-1 F-2

第 6 編 (F) 外部機関の利用について

F-1

法律相談

大阪府域では、個別の弁護士に直接依頼するほかにも、自治体や団体が設置する弁護士が相談に応じる窓口があります。

下表は、具体的な相談先をまとめたものです。

表 大阪府域の主な法律相談先

相談先	運営主体	概要
総合法律相談センター	大阪弁護士会	・相談は有料（一部無料）
日本司法支援センター 大阪地方事務所（法テラス大阪）		・事前予約制。利用条件有り。 ・無料相談 1 回 30 分以内。同一案件 3 回まで。
市町村の 無料法律相談	市町村が大阪弁護士会に委託	・1 回 20～30 分程度 ・継続的な相談ではなく、一時的な助言を受ける場
法律事務所	個人又は 複数の弁護士	・一般的に、初回でも相談料が必要 ・任意の弁護士に依頼可能

法律相談は、時間が限られ、あるいは時間に応じて費用がかかるので、事前に相談内容を整理したうえで、相談時に伝えることが大切です。

また、法律相談では、自らの考えを整理し、弁護士に依頼するのか、他の手段を検討すべきかなど今後の対応を検討するための貴重な助言が得られる機会になります。

【大阪弁護士会 総合法律相談センター】

大阪弁護士会の総合法律相談センターは、身近に相談できる弁護士がいない方のための「総合相談所」です。大阪弁護士会所属の弁護士が法律相談を担当し、弁護士の紹介を希望される方には、紹介業務も行っています。

大阪府内にいくつかの常設相談所と巡回相談所があり、電話やインターネットで、相談の場所と時間を予約した上で、有料で相談に応じています。なお、相談項目ごとに相談の場所や相談日が決まっている場合や、案件によっては、無料相談を利用できる場合があります。

また、簡易な法律相談には、インターネット法律相談を行っています。

弁護士に相談すべきか、すぐに弁護士に依頼すべきかなどを弁護士が無料でアドバイスする電話ガイドもあります。

詳しい内容は、大阪弁護士会のホームページで確認できます。

<https://soudan.osakaben.or.jp/about/center.html>

【日本司法支援センター大阪地方事務所（法テラス大阪）】

○民事法律扶助

民事事件について、経済的に余裕のない方が法的トラブルにあったときに、無料で法律相談を行い、必要な場合には弁護士や司法書士費用の立替えなどを行っています。（くらしの騒音問題に関する専門相談ではありません。）

利用の条件（収入、資産が一定基準以下など）があります。電話やインターネットで利用条件を満たしているか確認してから、予約した上で、無料で相談ができます。

詳しい内容は、法テラスのホームページで確認できます。

<https://www.houterasu.or.jp/site/soudan-tatekae/goriyounonagare.html>

【自治体の無料法律相談】

自治体が大阪弁護士会に委託し、定期的に無料法律相談を実施している場合があります。お住まいの自治体のホームページで御確認ください。

【参考】

○弁護士費用保険、民間の相談会社の利用

自治体や法テラスなどの無料法律相談を通じて、一般的な相談はできますが、実際に、弁護士に依頼しようとする、一般的に数十万円の弁護士費用[※]がかかるため、毎月の掛金により法的トラブルが起きた際に弁護士費用を補償する保険（弁護士費用保険）を販売している保険会社もあります。ただ、トラブルの発生後に保険に加入しても、弁護士費用は補償されませんので注意が必要です。

また、くらしの騒音などの近隣トラブルに関する解決支援を行っている民間の相談会社などもあります。そうしたサービスが利用可能な場合は、その相談会社などの協力により、問題に対処する事例もあります。

※）日本弁護士連合会「市民のための弁護士報酬ガイド」近隣環境（日照権）の額を参考にして記載

F-2

裁判によらない紛争解決の手続（ADR）

○裁判によらない紛争解決の手続（ADR）とは

くらしの騒音問題に関して、近隣の関係者の協力を受けられない場合や、近隣の関係者の協力を受けても解決が難しい場合は、調停制度のような、裁判によらない紛争解決の手続（ADR）を利用する方法があります。

ADR（Alternative Dispute Resolution：代替的紛争解決）とは、専門的な知識を有する第三者が当事者の間に入って、双方の意見を聞いた上で、合意を促すことなどにより、紛争解決を図る手続きで、裁判とは異なり非公開の場で行われます。

○大阪府域の主な ADR 機関

くらしの騒音などの近隣トラブルは、裁判所が行う民事調停や、法務省の認証を受けた機関が行う民間調停（民間 ADR）などにおいて、取り扱われています。

大阪府域には、くらしの騒音問題を扱う民間調停機関が複数あるほか、大阪府が公害紛争処理法に基づき設置している公害審査会でも取り扱っています。

下表は、大阪府域のくらしの騒音に関連する主な ADR 機関をまとめたものです。

表 大阪府域のくらしの騒音に関連する主な ADR 機関

分類	名称／運営主体	概要
民事調停	簡易裁判所など	・社会の様々な分野で幅広い経験をもつ民間から選ばれた調停委員と裁判官が関与 ・裁判手続より手続きが簡単で費用が安い ・調停手続案内窓口有り
民間調停 (法務省 認証機関)	(公社)民間総合 調停センター	・大阪弁護士会や大阪司法書士会などの専門家団体、経済団体、消費者団体、自治体などの協力により設立 ・弁護士、臨床心理士やマンション管理士などの専門家が調停委員 ・申立書作成の無料相談有り ・オンライン調停可能
	マンション紛争解決 センター®／ (一社)日本マンション 管理士会連合会	・研修を受けたマンション管理士が当事者同席で調停 ・出張による調停が可能 ・調停以外に、加盟団体によるマンションに関する無料相談会有り
民間調停	大阪住宅紛争審 査会／大阪弁護 士会	・住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく指定紛争処理機関 ・請負人と発注者間、売主と買主間などで発生した、評価住宅及び保険付き住宅に係る紛争が対象 ・弁護士及び建築士による無料相談有り
公害調停	大阪府公害審査 会／大阪府	・大阪府が公害紛争処理法に基づいて設置 ・弁護士や学識経験者で構成 ・大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下及び悪臭による被害に関する紛争が対象

それぞれの制度の詳細な内容は、(F-3) を御参照ください。

F-3

外部機関の一覧

【法律相談】

■大阪弁護士会 総合法律相談センター

ADRを含め、法律に関する相談などを行えます。(F-1 参照)

[\(https://soudan.osakaben.or.jp/\)](https://soudan.osakaben.or.jp/)

【裁判によらない紛争解決の手続（ADR）】

■大阪府域の簡易裁判所窓口など

近隣トラブルなど、様々な問題を取り扱っています。また、簡易裁判所窓口での各種手続きの説明や、行政機関と提携した無料の調停手続相談を行っています。なお、調停の手続きについては、弁護士などの法律の専門家に相談しなくても行うことができます。

https://www.courts.go.jp/osaka/saiban/madoguti_tisai_kansai/index.html

■（公社）民間総合調停センター

大阪弁護士会や大阪司法書士会などの専門性を持った士業団体を中心に、国、地方公共団体、経済団体などの各種団体が参画し、運営及び手続を協働して行い、市民にとって裁判と並ぶ魅力的で利用しやすい裁判外紛争手続を提供し、もって市民の権利利益の適切な実現に資することを目的として活動を行っています。

<https://minkanchotei.or.jp/>

■マンション紛争解決センター®

当事者同士の話し合いによりマンション紛争の解決を進める ADR 機関です。（一社）日本マンション管理士会連合会が運営しており、大阪府内でも活動しています。

<https://www.nikkanren.org/service/mansion-adr.html>

■大阪府住宅紛争審査会

評価住宅（建設住宅性能評価書が交付された住宅）及び保険付き住宅（瑕疵保険が付された住宅）について、その建設工事の請負契約又は売買契約に関する紛争処理などを行っています。

ただ、近隣住民との間の紛争や評価住宅又は保険付き住宅の賃貸人と賃借人との間の紛争は取扱いしていません。

[\(https://www.chord.or.jp/trouble/\)](https://www.chord.or.jp/trouble/)

■大阪府公害審査会

公害紛争に関する調停を行っています。弁護士や公害などの専門家が公害審査会の委員を務めています。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/kankyohozen/kogai/index.html>

【その他の機関】

■（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

建築士による電話相談窓口「住まいるダイヤル」を設け、住宅に関する様々な相談を受け付けているほか、住宅紛争に関する情報提供を行っています。

<https://www.chord.or.jp/>

■大阪環境測定分析事業者協会

環境測定分析に関する事業者団体であり、音響測定会社も所属しています。個人からの依頼は受けていない会社もあります。

<http://www.daikankyo.gr.jp/index.html>

■日本司法支援センター（法テラス）

問合せ内容に応じ、解決に役立つ法制度や、相談機関・団体などに関する情報を、電話や面談により、無料で提供しています。

<https://www.houterasu.or.jp/site/about-houterasu/jouhouteikyoku.html>

■行政機関

- ・くらしの騒音問題は一般的に民事上の問題のため、基本的に行政は介入していません。
- ・一部の自治体では、騒音計の貸出しや無料法律相談を行っていることもあります。詳細は、お住まいの自治体ホームページでご確認ください。

・子どもへの関わり方の相談については、市町村の「子育て相談窓口」や大阪府の「子ども家庭センター」などの機関があります。

<https://www.osaka-c.ed.jp/matters/consultation/sukoyaka/soudankikan.htm>

・くらしの騒音問題に関し、警察に相談する場合がありますが、110番通報は緊急通報電話ですので、緊急でない相談・要望などについては、警察相談室が設けている、警察の相談ダイヤル「#9110」番（プッシュ回線専用）又は、お近くの警察署へお願いします。警察相談室や警察署では、犯罪などによる被害の未然防止に関する相談や府民の安全と平穏についての相談などに応じています。

F-4

民事訴訟

○民事訴訟の提起

くらしの騒音の被害に悩んでいる場合、損害賠償や騒音の差し止めを求めて、民事訴訟を起こすという選択肢があります。

くらしの騒音問題に関する民事訴訟では、最終的な判決に至れば、責任の有無やその程度が、明確に判定されるというメリットがあります。

ただ、次のような課題があるため、慎重な検討が必要です。もし、コミュニケーションの余地があれば、ADRにより問題解決を図る方法もあります。

- ・共同住宅では、生活に伴う音はある程度は聞こえるものとして、騒音の発生源がはっきりしていて、受忍限度（E-1 参照）を超えるかどうか判断基準とされる場合があります。騒音の発生源を特定し、受忍限度を超えて被害を受けていることを客観的に立証するには、騒音の測定など、かなりの費用と労力が求められます。
- ・判決で損害賠償の請求が認められたとしても、弁護士費用や騒音調査費用、医療費などを差し引くと、被害感と比べて、経済的なメリットはそれほど大きくないと考えられます。
- ・くらしの騒音の差し止めが認められるケースは少なく、判決で損害賠償の請求が認められたとしても、くらしの騒音がなくなるとは限りません。
- ・当事者間が対立関係となり、仮に裁判の過程で和解に至ったとしても、関係の修復は困難となることも考えられます。

○自身が訴えられた場合

騒音の原因者として、訴えられた場合、訴えの内容を精査し、認められるか、認められないかを慎重に検討したうえで、対応することが重要です。

裁判に出廷しないなど、適切な対応を行わなかった場合、訴えの内容を全て認めたとみなされ、請求が認められることがあるため、弁護士など専門家に相談したうえで対応することが大切です。

第 7 編 (G) ぐらしの騒音問題の未然防止

G-1

リフォームの届出審査

共同住宅における分譲住宅や賃貸住宅の床や壁などを、リフォームあるいはリノベーションすることで、近隣住居に伝わる音質や音の大きさが変わり、くらしの騒音問題の原因となることがあります。

リフォームに関しては、次のような内容について留意点があります。

○管理規約などに規定を設け、必要に応じ専門家の協力を得る。

一般的に、分譲住宅の管理規約では、区分所有者がリフォームをするときは、管理組合の承認を受ける必要があるとされています。（C-3 参照）

また、国土交通省は、標準の管理規約へのコメントとして、承認にあたり、専門的な判断が必要な場合は、専門家（建築士、建築設備の専門家など）の協力を得ることを考慮すること、特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料などにより影響が異なるので、専門家への確認が必要としています。

なお、大阪府が管理会社向けに行ったアンケートでは、住居のリフォームに起因する騒音トラブルを契機として、床材変更などのリフォーム申請に対する承認基準に、管理組合指定の一級建築士による調査（費用は申請者が負担）を必須項目として追加したという事例がありました。

○フローリングのリフォームの際の留意点

■規定された遮音性能を持つ床材を使用する。

管理組合は、物件の状況により、専門家の協力を得て、次のような事項を定めておくことが考えられます。

・新築時がフローリングの場合

使用されるフローリングの遮音等級を新築時と同等以上とする。

・新築時がカーペット敷きの場合

床スラブの厚さなど、物件の遮音性能を踏まえ、フローリングなどの承認条件を示す。

（遮音等級 ΔL_{00} 以上など）（B-5 参照）

■適切な施工方法で施工する。

フローリングを施工するときは、当該フローリング材のカタログに示されたとおりの工事であることを確認することが重要です。

次のような不適切な施工の例に注意してください。

- ・重ね貼りを前提としないフローリング材を重ね貼りする。
- ・接着剤が不均一で空洞や不陸が生じる（音や振動の原因）
- ・二重床に施工する際、端部に空気抜きを設けない（太鼓現象により音が床下で響くおそれ）
- ・床の支持脚の防振ゴムの不良はないか。

○その他のリフォームによるくらしの騒音問題の発生事例

- ・浴室やキッチンの位置を変え、水道や排水管の経路が、下階の居住スペースの上部になり、下階で流水の音が聞こえるようになった。
- ・コンクリートの壁面に団子状の石こうボードを一定間隔に付着させ、これに石膏ボードを圧着固定して内装壁を構成するボード直貼り工法で、隣家の話声がよく聞こえるようになった。

G-2

くらしの騒音問題を回避するポイント

くらしの騒音問題を回避するために、新居探しにおいては、例えば、次のようなポイントが挙げられます。

○入居検討時の留意点

共同住宅に入居を検討する際には、次のような住戸の音に関する性能を確認してみましょう。また、わからない時は、不動産仲介業者や住宅建築、販売業者に確認してみましょう。

- ・まず、共同住宅の構造や遮音性能について聞いてみましょう。築年数が古い場合、構造的に水流音が気になる事例もあります。
- ・内見の際は、（了解を得た上で）部屋の壁を軽く叩き、裏側に響くような高い音がする場合は、遮音性の低い工法が用いられている場合があります。

また、部屋の中心で手を叩いた際に、反響音が大きければ遮音性の高さが期待できます。

- ・さらに詳しく知りたい場合は、次のような内容を確認してみましょう。

(1) 隣家との壁（界壁）の構造、厚さ又は遮音性能

界壁の構造や厚さは、隣家との遮音性能を決める重要な要素であるため、確認してみましょう。そのほか、建築基準法では遮音性能について「透過損失」の数値を基準として示しているため、建築基準法の値をどの程度上回るか、また、住宅性能表示基準の何等級の認定を受けているか、などを確認する方法もあります。なお、住宅性能表示基準では、1～4 の数字で示され、数字が大きいほど性能が良いことを示しています。（H-3 参照）

(2) 上下階の境のコンクリートの厚さ（床スラブ厚）又は遮音性能

床の遮音等級 L は 5dB 間隔で表され、建築物の床衝撃音遮断性能を単一の数値で表す際に用いられ、数値が低いほど遮音性能は高くなります。

また、住宅性能表示基準では、軽量床衝撃音は 1～5 の軽量床衝撃音対策等級又は軽量床衝撃音レベル低減量（遮音性能を dB で評価したもの）のいずれか、重量床衝撃音は 1～5 の重量床衝撃音対策等級又は相当スラブ厚（遮音性能を床スラブ厚に換算したもの）のいずれかで示され、数字が大きいほど性能が良いことを示しています。（H-3 参照）

- ・上階に子どもがいるご家庭の方が、下階の人はうるさいと感じやすいという調査結果^{※)}があります。共同住宅によって居住者の年齢層なども異なりますので、気になる場合は、聞いてみましょう。

（守秘義務により教えてもらえない場合も考えられます）

- ・しばらく空室になっていた部屋に入居する場合や、下階が単身者などで比較的静かに暮らされ

ている場合は、新規入居により急に上階から音が聞こえるようになることで、くらしの騒音問題の原因になることもあります。

・周辺に騒音を発生する施設はないか、くらしの騒音問題が起きていないか、共用部の使われ方はどうか、などもチェックしてみましょう。可能であれば、現地確認は休日の昼間だけでなく、平日や夜間、晴れの日や雨の日もチェックすると良いでしょう。

※) 井上勝夫、阿部今日子「集合住宅の居住者反応からみた重量床衝撃音遮断性能の生活実感による表現方法の検討」、日本建築学会環境系論文集第79巻第701号、589-596、2014年7月

○共同住宅で生活する前に知っておきたいこと

共同住宅では、居住する上で順守する必要のあるルールがあります。例えば、賃貸住宅の場合は賃貸借契約書、分譲住宅の場合は、管理規約や使用細則などがこれにあたり、いずれも、その内容について、しっかり確認しておくことが大切です。

また、分譲住宅内の賃貸物件では、一般的に賃貸借契約に加え管理規約についても順守する必要があります。(C-1,C-2,C-3 参照)

○リフォーム時やリフォーム物件入居時の留意点

分譲住宅において、リフォームやリノベーションを行う場合、一般的に管理組合の管理規約や使用細則に基づく事前の届出が必要となります。また住宅によっては、床材の変更にあたっては、遮音等級 ΔL_{00} 以上などと、遮音性能が具体的に規定されている場合があります。

一方、賃貸住宅では、リフォームなどを行う場合は、一般的に所有者の承諾を得て行います。その際の手続きについては、一般的に所有者あるいは賃貸住宅管理会社との調整によることとなります。

リフォームなどを工事業者に依頼する場合、現状から遮音性能が低下しないか確認することが重要です。また、リフォーム時の工事騒音にも注意し、近隣住居には工事前に必ず挨拶しておきましょう。

また、リフォームにより間取りや水回りの位置を変更する際や、フリープランの新築物件の場合、音源の配置によって、くらしの騒音問題の原因となることがありますので、なるべく上下左右の近隣住居の居室配置に気をつけ、大きな音の影響が出ないように配慮することも大切です。

○省エネ型温水器や室外機の問題

エコキュート[®]、エネファームなどの給湯設備（省エネ型温水器）は、周波数の低い音、いわゆる低周波音の発生源として問題になることがあります。据付け場所は運転音や振動が増大しないよう十分な強度のある場所や強固な架台に据え付ける必要があります。また、防振ゴムの設置や、機器の点検なども必要に応じて検討しましょう。（[H-1](#) 参照）

G-3

くらしの騒音問題の事例

共同住宅では楽器の演奏やペットの飼育など、様々な原因により、くらしの問題が生じます。そのため、どのようなことが問題となり得るのか、事前に知っておくことが大切です。

以下は、くらしの騒音問題について、入居前に参考となる事例をまとめたものです。

○マンション下階の演奏騒音、大音量の音楽

マンションの下階からの演奏音について、損害賠償請求が認められた事例（東京高等裁判所平成 26 年 3 月）や大音量の音楽等が原因でマンション管理組合が占有者に求めた騒音発生等の差止請求が認容された事例（東京地方裁判所平成 26 年 11 月）などがあります。

○ペット騒音

平成 6 年 8 月に東京高等裁判所で、具体的な被害が発生する場合に限定せず、動物を飼育する行為を一律に禁止する管理規約は有効という判決が出されています。ペットである犬を飼育することは、他の居住者に迷惑をかけたか否かにかかわらず、それ自体が管理規約違反であり、かつ共同利益に反する行為であるとして、飼育禁止請求を認めています。

一方、例外的な措置を行う場合は、管理組合総会の議決により個別的に対応することは合理的な対処法としています。

※ペットの飼育を認める管理規約を制定している管理組合もあります、規約の例については、[参考資料 H-6 の「マンション標準管理規約（単棟型）コメント」](#)をご参照ください。

○上下階の騒音トラブル

上下階の騒音トラブルに関する裁判事例は、歩行音だけでなくリフォームに関するものなど様々なものがあります。（[H-2](#) 参照）

判決で損害賠償の請求が認められた事例には、音源側が適切な対応をしようとしなかった点を指摘するものもあります。

○住宅設備に関する騒音トラブル

平成 12 年 12 月に大阪高等裁判所で、マンションを購入した原告が階下のポンプ室の騒音を理由に、マンションの売買代金相当額の返還を求める訴えについて判決が出されました。買主が「音はしないのか。」と尋ねたことに対し、売主の担当者が「昔はしましたけど、今はしません」と答

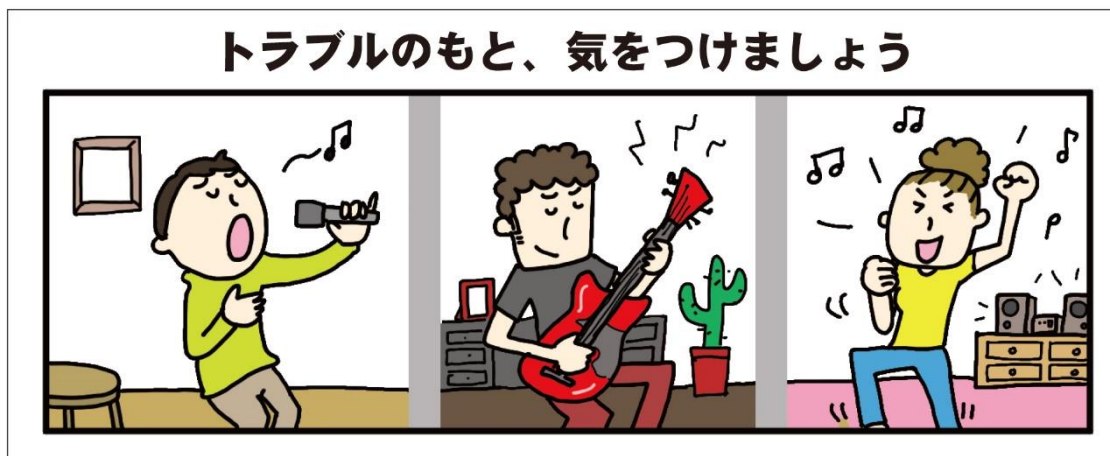
えたことなどを理由として、裁判所は買主の意思表示には法律行為の要素に錯誤があり、売買契約は無効としました。

○その他の事例

平成24年に東京地方裁判所に提訴された訴訟では、下階の住人から騒音苦情を受けた上階の居住者が、「誹謗中傷を受け、110番通報などによる警察の確認など異常な苦情被害を受けた」として損害賠償を請求しています。

受音側も過度な方法で苦情の訴えた場合、逆に訴えられる可能性があることを示しています。

出典：騒音問題総合研究所、「騒音データベース」、<https://nh-noiselabo.com/database/>、参照 2024-03-08



第 8 編 (H) 参考資料

H-1

戸建て特有の騒音問題

○給湯設備の音

エコキュート[®]、エネファームなどの給湯設備（省エネ型温水器）は、周波数の低い音、いわゆる低周波音の発生源として問題になることがあります。

低周波音は周波数の高い音と比べて、固体中を透過しやすいことから、設置場所については、音が近隣住居に影響しやすい窓などの開口部や寝室の付近を避けるなど、施工業者と十分相談しましょう。

据付け場所は運転音や振動が増大しないよう十分な強度のある場所や強固な架台に据え付けることが重要です。また、防振ゴムの設置や、機器の点検なども必要に応じて検討しましょう。詳しい対応、対策手法については、以下のガイドブックにも掲載があります。

ただ、原因がわからないまま対応すると、かえって騒音や振動が大きくなる可能性も考えられますので、対応が困難な場合は、専門業者に依頼しましょう。

【参考】

・環境省水・大気環境局大気生活環境室、「省エネ型温水器等から発生する騒音対応に関するガイドブック」令和2年3月

<https://www.env.go.jp/air/noise/syoene.html>

・一般社団法人日本冷凍空調工業会、「家庭用ヒートポンプ給湯器の据付けガイドブック」

https://www.jraia.or.jp/product/heatpump/t_guide.html

○ペット騒音

犬の鳴き声については、これまで裁判になっている事例がいくつもあります。戸建てであっても大型のシェパードなどが鳴くと、隣家の室内では70dB程度の騒音になるという文献^{※)}もあり、これは、一般的なくらしの騒音とは比べてもかなり大きな音となります。

こうした騒音で近隣に迷惑をかけないためには、小さい時から無駄吠えをしないようにしつけるなど飼い主としてしっかりマナーを守ることが重要です。

なお、動物の適正な飼育については、大阪府のホームページでも紹介しています。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/doiacenter/doiacenter/keihatsubutsu.html>

※) 出典：橋本典久、「騒音トラブルの逆説的社会論」、p. 106

H-2

上下階のくらしの騒音に関する裁判

歩行音及びフローリングに関する 6 つの訴訟事例について、受忍限度、判決までに要した期間、損害賠償金額の 3 つの観点から整理しました。

○受忍限度（E-1 参照）

事例 1 は、子どもの歩行音が原因の訴訟で原告の訴えが認められたものです。具体的に夜 40dB、昼 53dB を超える騒音の差し止めを被告に求めたということで非常に特徴的な判決といえます。これは、このマンションが L-45 規格の性能があるマンションであることを考慮した判断で、他の事例にこの受忍限度をあてはめられるものではありません。ここには、示していませんが、工事騒音の場合は、昼間 85dB を超える騒音が出ていても受忍限度を超えないと判断された判例もあります。

事例 2 も子どもの歩行音が原因の訴訟です。L_H - 60 程度の建築性能ということで、50～60dB 程度のものが、午後 7 時以降深夜まで原告住居に及んでいたことを原告の訴えを認める根拠としています。

事例 3 では、騒音の測定が行われておらず、受忍限度内と判断されています。

事例 4 では具体的な数値は示していません。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も、受忍限度を超えると判断しています。

逆に事例 5 では、騒音の発生する時間帯が比較的短時間であったこと、事例 6 では、「飛び跳ねかけずり回ったりする音」については 1 回で捉えれば受忍限度を超えるかもしれないが、その性質上必ずしも長時間にわたって続くものではなく、通常は短時間で終わるものとして受忍限度内と判断しています。

○判決までに要した期間

騒音関係の訴訟については、平均的に判決までの期間が長いと言われますが、事例ごとに判決までに要した期間をまとめてみました。

事例 3 を除き、いずれも 1 年以上の期間を要しています。

表 判決までに要した期間

番号	事例 1	事例 2	事例 3	事例 4	事例 5	事例 6
第一審に 要した期間	約 3 年	約 2 年	数か月	約 2 年	約 3 年	約 1 年

○損害賠償金額

事例1では、第一審で慰謝料60万円と測定費用64万5000円、通院費用2万4890円が認められています。

事例2では、賠償金30万円、弁護士費用6万円が認められています。

事例4では、原告らに各75万円の損害賠償が認められています。

表 ぐらしの騒音に関する訴訟事例（歩行音）

番号	判決の日付/騒音の種類又は争点	騒音に関する裁判所の判断
事例 1	平成 20 年（ワ） 第 37366 号東京 地方裁判所／子 どもの歩行音 判決平成 24 年 3 月	床は玄関たたき部分を除き厚さ 200mm 以上のコンクリートの上に約 4mm 厚の防音緩衝材を施工し、その上に遮音性能 L_L -45 の規格の約 9mm 厚のフローリング材を施工していることから、建築性能が低いとはいえない。一方、床衝撃音の強度は、建築性能と上階の衝撃力で決まり、夜に 40dB を超え、昼に 53dB を超えており、相当の頻度であったことが不法行為を構成すると判断し、一定以上の騒音の差し止め及び被告及び妻への損害賠償の請求を認めている。訴訟費用は 3/4 を被告の負担、1/4 を原告の負担としている。
事例 2	平成 17 年（ワ） 第 24743 号 東京地方裁判所 ／子どもの歩行音 判決平成 19 年 10 月	建築性能からみると L_H -60 程度であるため、遮音性能上やや劣る性能である。一方、「ほぼ毎日本件音が原告住居に及んでおり、その程度は、かなり大きく聞こえるレベルである 50～60dB 程度のものが多く、午後 7 時以降、時には深夜にも原告住居に及ぶことがしばしばあり」と判断されている。住まい方の工夫がなく、誠意のある対応が行われていないことがトラブルの原因であり、「被告の住まい方や対応の不誠実さを考慮すると、本件音は、一般社会上原告が受忍すべき限度を超えたものであったというべき」と判断され、損害賠償 36 万円、訴訟費用の 5/6 の負担を被告に命じている。
事例 3	平成 14 年（少 コ）第 2457 号 東京簡易裁判所 ／子どもの騒音 判決平成 14 年 12 月	被告の家族が 3 名増え、連日騒がしい音を立て、とくに小さな子供の、暴れまわったり跳んだりする騒音が原因。「侵害行為の態様、侵害される利益の内容などの事情を総合的に判断されなければならないが、社会生活上受忍すべきとされる範囲内である場合には違法性がないことになり、受忍限度を超えているかどうかについては、通常人を基準として判断すべき」と判断されており、「社会生活をしていく上では、受忍限度内のものと認められ、被告の行為が違法性を帯びたものであるとまでは考えられない」とされている。なお、騒音の大きさや建築性能については言及されていない。

出典：日本建築学会、「集合住宅の音に関する紛争予防の基礎知識」、pp. 211-215

表 ぐらしの騒音に関する訴訟事例（リフォーム関連）

番号	判決の日付/騒音の種類又は争点	騒音に関する裁判所の判断
事例 4	平成 6 年（ワ） 第 2699 号東京 地方裁判所八王 子支部／フロー リングの敷設 判決平成 8 年 7 月	「騒音等の被告の騒音などの問題に対する事前の対策が不十分なまま、原告らの承認を得ることおよび本件マンションの管理組合理事会への正規の届け出なくなされた本件フローリング敷設によりもたらされたもので、本件フローリングに防音措置（遮音材）の施されている床板材を使用すれば相当程度防音・遮音され、また、その費用もそれほど掛かるものではないことも勘案すれば加害行為は芳しくないものであり」、「騒音被害・生活妨害は社会生活上の受忍限度を超え、違法なものとして不法行為を構成する」として、損害賠償と訴訟費用の一部負担を被告に求めている。
事例 5	平成 3 年（ワ） 第 10131 号東京 地方裁判所／フ ローリングの敷設 判決平成 6 年 5 月	問題となったフローリングの仕様については、「必ずしも遮音性能の優れたものではなく、当時の建築技術の水準に照らしてむしろ最低限度の仕様のものであって、これによって少なくとも軽量床衝撃音の遮断性能が低下したことは、容易に推認することができる」と建築性能に対して判断されている。一方、「騒音の発生する時間帯も、比較的短時間であったことに照らすと、右のような仕様の本件フローリング床を敷設したこと自体をもってただちに不当又は違法とすべき理由はなく」「必要な配慮をしているのであるから、これをもって注意義務にかけるところはなかったものとするのが相当である」と原告の対応について判断されている。遮音性能だけで判断されず、原告の対応、騒音の発生する時間帯などから不法行為を構成するものではないとし、原告の請求を棄却している。
事例 6	平成 2 年（ワ） 第 13944 号東京 地方裁判所／フ ローリングの敷設 判決平成 3 年 11 月	被告が原告の承諾を得ることなくフローリングしたことにより、生じる音が受忍限度を超えているかの判断である。「歩行する足音、椅子を引きずり動かす音、掃除機の音、戸の開閉の音については、受忍限度内にあるものといえることができる」、「跳びはねかけずり回ったりする音」については 1 回で捉えれば受忍限度を超えるかもしれないが、「その性質上必ずしも長時間にわたって続くものではなく、通常は短時間で終わるものと考えられ」と判断されている。一方、「騒音がどの程度のものであったかを認めるに足る証拠はなく、それが受忍の限度を超えているかどうかを判断することもできない」として、原告の請求を棄却している。

出典：騒音問題総合研究所、「騒音データベース」、<https://nh-noiselabo.com/database/>、参照 2024-03-08

H-3

住宅の品質確保の促進などに関する法律

住宅の品質確保の促進などに関する法律（品確法）は、住宅の性能表示制度や新築住宅の10年保証などについて定めた法律です。主には、以下の3つの制度について定めています。

（1）住宅性能表示制度

第三者の専門機関が住宅の性能を評価し、購入者に分かりやすく表示をする制度です。評価・表示方法は全国共通基準が定められています。なお、住宅性能表示を利用するかどうかは、売主又は買主が任意に決めることになっています。

（2）住宅専門の紛争処理体制

住宅性能評価を受けた住宅について、引き渡し後に不具合や欠陥が見つかり売主とトラブルになった場合、「指定紛争処理機関」に紛争処理を依頼できることとなっています。

（3）新築住宅における瑕疵担保期間 10 年の義務化

「住宅の柱や壁など構造耐力上主要な部分」、「屋根など雨漏りを防ぐ部分」に、瑕疵（工事不備、欠陥など）が見つかった場合について、「引き渡し後 10 年以内に見つかった場合は、売主（又は施工会社など）が無償補修などをしなくてはならない」と定めています。

○音環境に関する性能表示

このうち、住宅性能表示制度では、10 分野 30 項目について 1 等級から 5 等級のようにランク付けをし、消費者はそれらの項目を比較検討しながら戸建て住宅やマンションの選択をできるようにした制度です。

10 分類とは 1) 構造の安定に関すること、2) 火災時の安全に関すること、3) 劣化の軽減に関すること、4) 維持管理への配慮に関すること、5) 温熱環境に関すること、6) 空気環境に関すること、7) 光・視環境に関すること、8) 音環境に関すること、9) 高齢者などへの配慮に関すること、10) 防犯に関することです。

音環境に関する項目は、選択制の項目として 4 項目が定められています。

表 品確法の音環境に関する項目

No.	項目	対象	ランク
1	重量床衝撃音対策等級	共同住宅	1～5
2	軽量床衝撃音対策等級	共同住宅	1～5
3	界壁透過損失等級	共同住宅	1～4
4	外壁開口部透過損失等級	共同住宅 戸建住宅	1～3

表 床衝撃音の学会等級と品確法の比較

床衝撃音 種別	内容	L 等級						
		L-40	L-45	L-50	L-55	L-60	L-65	L-70
軽量 床衝撃音	建築学会 適用等級	特級	1 級	2 級	3 級			
	品確法 等級		等級 5	等級 4	等級 3	等級 2	等級 1	
重量 床衝撃音	建築学会 適用等級		特級	1 級	2 級	3 級		
	品確法 等級			等級 5	等級 4	等級 3	等級 2	等級 1

表 界壁遮音性能の学会等級と品確法の比較

項目	内容	等級			
界壁遮音	建築学会 適用等級	D-55	D-50	D-45	D-40
		特級	1 級	2 級	3 級
	品確法等級	Rr-55	Rr-50	Rr-45	Rr-40
		等級 4	等級 3	等級 2	等級 1

出典：橋本典久、「苦情社会の騒音トラブル学」、新曜社、p. 68

H-4

くらしの騒音問題の実態把握

ハンドブックを作成するにあたり、くらしの騒音問題の発生原因やその対応状況などの基礎的な情報を収集するため、以下のとおり、アンケート調査を実施しました。

■くらしの騒音問題に関するアンケート調査

○「生活騒音」に関するアンケート（府民向け）N=1,000

1 調査概要

(1) 調査（検証）項目

- ・居住環境に関する事項
- ・生活騒音に関する意識など

(2) 調査対象及びサンプル数

現在の住居において近隣からの生活騒音が気になったことがある人、各世代（18 歳から 29 歳、30 代、40 代、50 代、60 代以上）200 サンプル、計 1,000 サンプル

※各世代 200 サンプルの内訳は、集合住宅（賃貸）70、集合住宅（分譲）70、戸建て 60（男女均など割）

(3) 実施期間

令和 5 年 10 月 23 日から 10 月 30 日

2 調査結果

※主なものについて記載

- ・近隣からの生活騒音がどの程度気になるかについて、「耐えがたい程迷惑である」又は「耐えがたい程ではないが気になる」と回答した人の割合は、「ご近所の自動車・バイクの空ぶかし音（65.3%）」が最も多く、次いで「人の話し声・さわぎ声・泣き声など（55.3%）」が多かった。
- ・最も気になる騒音の種類について、「ご近所の自動車・バイクの空ぶかし音（26.9%）」が最も多く、次いで「人の話し声・さわぎ声・泣き声など（20.0%）」が多かった。
- ・最も気になる騒音によりどのような迷惑を感じたかについて、「イライラしたり、腹が立つ（47.2%）」が最も多く、次いで「睡眠の妨害になる（42.0%）」が多かった。
- ・最も気になる騒音に対して実際にしたことがある対応について、「我慢する（90.3%）」が最も多く、次いで「耳栓やヘッドホンをつけて防音する（18.6%）」が多かった。

<https://www.pref.osaka.lg.jp/o020040/kikaku/mr/oqnet2023.html#souon>

○生活騒音に係るアンケート（管理組合向け）

1 調査概要

(1) 調査（検証）項目

- ・住居の立地、構造など
- ・問題となった生活騒音
- ・生活騒音への対処法
- ・未然防止に向けた取り組み

(2) 調査対象及びサンプル数

大阪府域のマンション管理組合 35組合

(3) 実施期間

令和5年10月6日から12月31日

2 調査結果

※主なものについて記載

- ・居住者間で問題になった騒音の種類は、「上下階の住居からの足音・物音」（60%）が最も多く、次いで「人の話し声・さわぎ声・泣き声など」（34.3%）、「テレビ・ステレオ・ホームカラオケの音」（25.7%）、「ご近所の自動車・バイクの空ぶかし音」（25.7%）が多かった。
- ・管理組合としての対処方法は、「張り紙で住民に注意を呼び掛けた」（57.1%）が最も多く、次いで「音の発生者に直接改善を働きかけた」（40.0%）であった。
- ・管理規約などで規定している項目では、「修繕工事などの実施にあたり、理事長の承認を必要としている」（57.1%）が最も多く、次いで「ペットの泣き声や飼育などに関する規定がある」（42.9%）、「騒音を含む迷惑行為に関する規定がある」（34.3%）などとなっていた。

○生活騒音に係るアンケート（管理会社向け）

1 調査概要

(1) 調査（検証）項目

- ・管理対象建物・戸数の規模
- ・賃貸、分譲の別
- ・問題となった生活騒音
- ・生活騒音への対処法
- ・未然防止に向けた取り組み

(3) 調査対象及びサンプル数

大阪府域の賃貸住宅管理会社及び分譲マンション管理会社 31社

(4) 実施期間

令和5年10月10日から12月31日

2 調査結果

※主なものについて記載

・問題となった騒音の種類としては、「上下階の住居からの足音・物音」が他の騒音と比べても多く、「特に多い」が25.8%、「多い」が51.6%であった。

・生活騒音への対処法としては、「張り紙で住民に注意を呼びかける」(93.5%)で最も多かった。次いで「音の発生者に直接改善を働きかける」(87.1%)、「相談者(受音者)に一定の理解を求める」(54.8%)となっていた。

・入居時に説明している内容としては、「集合住宅では近隣の音が聞こえやすいこと」(45.2%)が最も多く、次いで、「ペット飼育などの制限について」(41.9%)、「楽器の使用制限について」(38.7%)、「騒音を含む迷惑行為の制限について」(38.7%)となっていた。

H-5

くらしの騒音の用語集

①リスクコミュニケーション

リスクに関する正しい情報を「住民・事業者・行政」など関係者が共有し、意見交換などを通じて意思疎通・相互理解を図ること。

②音圧レベル

測定された音圧と基準音圧（20 マイクロパスカル）との比をとり、その常用対数に 20 をかけた値で、音の物理的な大きさを表す量。単位はデシベル（dB）。

③騒音レベル

人の音の大きさの感度が周波数により異なることを考慮して重み付けした音圧レベル。単位はデシベル（dB）。

④A 特性

人間が聴覚可能な範囲の周波数に重み付けをした音圧レベル、すなわち騒音レベルを測定するための騒音計の特性。JIS C 1509-1「電気音響-サウンドレベルメータ（騒音計）-第1部：仕様」で定められている。

⑤聴覚閾値

人が音を聞きとることができる最小の音圧レベル。この値は、年齢や聴覚障害の有無によっても異なるが、聴覚に特に異常のない若い人に限っても、大きな個人差が存在する。平均的な聴覚閾値は、国際規格 ISO 389-7 に、聴覚閾値の個人差の統計的分布は国際規格 ISO 28961 にそれぞれ記載されている。

⑥音の反射・透過・吸音

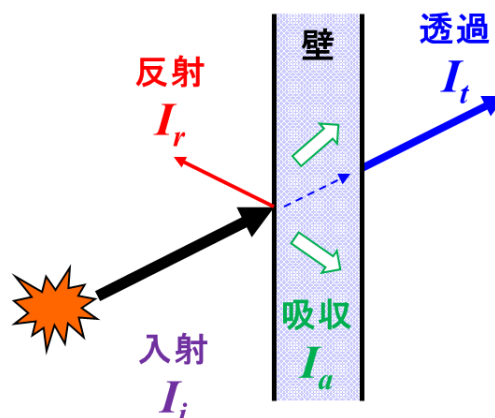
音が伝搬していく過程で、空気中に異質の物質があるとき、それによって音の伝わり方が変化する。

- ・入射した音が板により跳ね返される現象を反射という。
- ・多孔質の材料の中を音が伝搬した場合、音のエネルギーは熱エネルギーに変換され音のエネルギーが減少することを吸音という。

・入射した音が板を振動させ反対側に伝わることを透過という。また、入射した音と透過した音の差を透過損失という。

これらの関係は、次式で表すことができる。

$$I_t = I_i - I_r - I_a$$



⑦指向性

音源により、音波の入射又は放射の特性が方向により相違することが多い。こうした、方向によるレスポンスの変化があること、又はその変化の様子をいう。

⑧空気伝搬音

発生した音が空気中を伝搬する音。人の声など。



⑨固体伝搬音

発生した音（振動）が建物の構造体など固体により伝搬されることにより発生する音。集合住宅の床の音など。



⑩床衝撃音

床への衝撃により放射される固体伝搬音の一つであり、子供の飛び跳ねる音や走り回る音などの比較的軽く柔らかい衝撃による「重量床衝撃音」と、スプーンを床に落とした音や靴履きの歩行音などの比較的軽く硬いものの衝撃による「軽量床衝撃音」の2種類がある。

床衝撃音の性能には、「L 等級」が使用されている。これは、床構造全体の評価値である。

表 遮音等級（床衝撃音）と住宅における生活実感との対応の例

遮音等級		L-40	L-45	L-50	L-55	L-60	L-65
床 衝 撃 音	人の走り回り、飛び跳ねなど	かすかに聞こえるが遠くから聞こえる感じ	聞こえるが、意識することはあまりない	小さく聞こえる	聞こえる	よく聞こえる	発生音がかなり気になる
	椅子の移動音、物の落下音など	ほとんど聞こえない	小さく聞こえる	聞こえる	発生音が気になる	発生音がかなり気になる	うるさい

出典：日本建築学会編、「建築物の遮音性能基準と設計指針[第二版]」、技報堂出版、pp. 28-29

⑪軽量床衝撃音低減性能

JIS A 1440-1 に基づき標準軽量衝撃源（タッピングマシン）を用いて測定された床材の衝撃音低減性能。 $\Delta LL-5 \sim \Delta LL-1$ で表示。数字の大きさが低減性能の高さを示す。これは、床材を対象とした評価方法である。

⑫重量床衝撃音低減性能

JIS A 1440-2 に基づき標準重量衝撃源（タイヤ衝撃源）を用いて測定された床材の衝撃音低減性能。 $\Delta LH-4 \sim \Delta LH-1$ で表示。数字の大きさが低減性能の高さを示す。これは、床材を対象とした評価方法である。

⑬環境基準（騒音）

音環境の保全に関わる環境政策を実施していく際の行政上の目標となるもので、「維持されることが望ましい基準」として制定される。「一般地域」と「道路に面する地域」のそれぞれにおいて、「昼間（午前 6 時から午後 10 時まで）」と「夜間（午後 10 時から翌日の午前 6 時まで）」の時間区分ごとに $L_{Aeq,T}$ により基準値が設定されており、大阪府域では、各市町村は適用する

地域区分を設定している。そのほか、航空機騒音に係る環境基準と新幹線鉄道騒音の環境基準が定められており、在来鉄道騒音や建設作業騒音には適用されない。

⑭規制基準（騒音）

規制基準とは、工場や事業場で生じる事業活動に伴う騒音を規制するための基準であり、騒音規制法や大阪府生活環境の保全などに関する条例に規定されている。基準値は、隣接敷地との敷地境界線上の評価値であるため、測定は基本的に敷地境界線上で行う。

表 騒音に関する規制基準・環境基準

規制又は基準の種類	法律など	適用の対象
規制基準	騒音規制法 大阪府生活環境の保全等に関する条例	工場・事業場 特定建設作業 自動車騒音
環境基準	騒音に係る環境基準（告示）	一般地域及び道路に面する地域
	航空機騒音に係る環境基準（告示）	公共用飛行場などの周辺地域
	新幹線鉄道に係る環境基準（告示）	新幹線鉄道の沿線区域

⑮等価騒音レベル（ L_{eq} ）

観測時間内に発生した騒音のエネルギーの平均値をレベル表示した値。人の聴覚に合わせて周波数を重み付けした等価騒音レベル（ L_{eq} ）をA特性等価騒音レベル（ L_{Aeq} ）といい、これは環境基準の評価などに用いられる。

⑯5%時間率騒音レベル（ L_5 ）

一定の時間間隔で測定した騒音レベルのデータを dB の大きな値の順に並べ、高い値のものから5%の所に位置する音を、その測定での5%時間率騒音値レベル（ L_5 ）の評価量とする。工場騒音や建設作業騒音の規制基準の評価方法の一つとして使われている。

⑰最大騒音レベル（ L_{max} ）

一定時間内で測定された騒音レベルの中の最高値を意味する。

新幹線鉄道騒音に係る環境基準においては、1本の列車が通過したときの最大騒音レベル($L_{\max}$)を加味して評価している。

⑱暗騒音

ある特定の騒音（特定騒音）に着目したとき、それ以外のすべての騒音。騒音測定の際、暗騒音と特定騒音との差が10dB以下の場合は、特定騒音に影響が出ないよう一般的に補正を行う。

⑲家庭用ヒートポンプ給湯器

空気の熱を熱交換器でCO₂冷媒に集め、その冷媒を圧縮機でさらに高温にして、お湯をつくる機器。一般的な呼称として、登録商標であるエコキュート[®]が用いられる。

⑳家庭用燃料電池コージェネレーションシステム

都市ガスやLPガスなどを燃料として自宅で発電できる装置。燃料を水素に変換して、空気中の酸素と反応させて発電し、その際に発生した熱でお湯をつくる機器。一般的な呼称として、エネファームが用いられる。

㉑超低周波音、低周波音

一般に人が聞くことができる音の周波数範囲は20Hz～20,000Hzとされており、周波数20Hz以下の音波は超低周波音という。低周波音は、超低周波音と100Hz以下の可聴音を含む音波をいう。

㉒低周波音の参照値

環境省から各自治体の騒音振動担当者宛てに周知されたもの。参照値は、固定発生源（ある時間連続的に低周波音を発生する固定された音源）から発生する低周波音について苦情の申し立てが発生した際に、低周波音によるものかを判断するための目安として示された。心身に係る苦情に関する参照値は、低周波音に関する感覚については個人差が大きいことを考慮し、大部分の被験者が許容できる音圧レベルを設定したものであるが、参照値以下であっても、低周波音を許容できないレベルである可能性が10%程度残されているとされている。

②3 A D R（裁判外紛争解決手続）

ADR[※]は、裁判によることもなく、法的なトラブルを解決する方法、手段など一般を総称する言葉。例えば、仲裁、調停、あっせんなど、様々なものがある。

裁判外紛争解決手続の利用の促進に関する法律では、「訴訟手続によらずに民事上の紛争の解決をしようとする当事者のため、公正な第三者が関与して、その解決を図る手続」というものとしている。

※英語では、「Alternative Dispute Resolution」（「裁判に代替する紛争解決手段」）といい、我が国でも、頭文字をとって「ADR（エー・ディー・アール）」と呼ばれることがある。

（法務省ホームページより）

H-6

関係法令等（抜粋）

○民法

（催告による解除）

第 541 条 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、契約の解除をすることができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

（買主の追完請求権）

第 562 条 引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときは、買主は、売主に対し、目的物の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完を請求することができる。ただし、売主は、買主に不相当な負担を課するものでないときは、買主が請求した方法と異なる方法による履行の追完をすることができる。

2 前項の不適合が買主の責めに帰すべき事由によるものであるときは、買主は、同項の規定による履行の追完の請求をすることができない。

（目的物の種類又は品質に関する担保責任の期間の制限）

第 566 条 売主が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない目的物を買主に引き渡した場合において、買主がその不適合を知った時から一年以内にその旨を売主に通知しないときは、買主は、その不適合を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、売主が引渡しの際にその不適合を知り、又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

（担保責任を負わない旨の特約）

第 572 条 売主は、第 562 条第 1 項本文又は第 565 条に規定する場合における担保の責任を負わない旨の特約をしたときであっても、知りながら告げなかった事実及び自ら第三者のために設定し又は第三者に譲り渡した権利については、その責任を免れることができない。

（借主による使用及び収益）

第 594 条 借主は、契約又はその目的物の性質によって定まった用法に従い、その物の使用及び収益をしなければならない。

2 借主は、貸主の承諾を得なければ、第三者に借用物の使用又は収益をさせることができない。

3 借主が前二項の規定に違反して使用又は収益をしたときは、貸主は、契約の解除をすることができる。

（賃貸借）

第 601 条 賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。

（賃貸人による修繕など）

第 606 条 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

(賃借人による使用及び収益)

第 616 条 第 594 条第 1 項の規定は、賃貸借について準用する。

(不法行為による損害賠償)

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(財産以外の損害の賠償)

第 710 条 他人の身体、自由若しくは名誉を侵害した場合又は他人の財産権を侵害した場合のいずれであるかを問わず、前条の規定により損害賠償の責任を負う者は、財産以外の損害に対しても、その賠償をしなければならない。

○宅地建物取引業法

(重要事項の説明等)

第 35 条 宅地建物取引業者は、宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の相手方若しくは代理を依頼した者又は宅地建物取引業者が行う媒介に係る売買、交換若しくは貸借の各当事者（以下「宅地建物取引業者の相手方等」という。）に対して、その者が取得し、又は借りようとしている宅地又は建物に関し、その売買、交換又は貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、少なくとも次に掲げる事項について、これらの事項を記載した書面（第五号において図面を必要とするときは、図面）を交付して説明をさせなければならない。

六 当該建物が建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）第 2 条第 1 項に規定する区分所有権の目的であるものであるときは、当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、同条第四項に規定する共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地（一団地内に数棟の建物があつて、その団地内の土地又はこれに関する権利がそれらの建物の所有者の共有に属する場合には、その土地を含む。）に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項で契約内容の別に応じて国土交通省令・内閣府令で定めるもの

(秘密を守る義務)

第 45 条 宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後であっても、また同様とする。

(業務に関する禁止事項)

第 47 条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。

一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは貸借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為

イ 第 35 条第 1 項各号又は第 2 項各号に掲げる事項

ロ 第 35 条の 2 各号に掲げる事項

ハ 第 37 条第 1 項各号又は第 2 項各号（第 1 号を除く。）に掲げる事項

二 イからハまでに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの

○宅地建物取引業法施行規則

(法第35条第1項第6号の国土交通省令・内閣府令で定める事項)

第16条の2 法第35条第1項第6号の国土交通省令・内閣府令で定める事項は、建物の貸借の契約以外の契約にあつては次に掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第三号及び第八号に掲げるものとする。

三 区分所有法第二条第三項に規定する専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定めがあるときは、その内容※

※「専有部分の用途その他の利用の制限に関する規約の定め」には、例えば、居住用に限り事業用としての利用の禁止、フローリングへの貼替工事、ペット飼育、ピアノ使用等の禁止又は制限に関する規約上の定めが該当する。

(引用：国土交通省、宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方)

○建物の区分所有などに関する法律（区分所有法）

(建物の区分所有)

第1条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

(定義)

第2条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第4条第2項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

(区分所有者の団体)

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

(区分所有者の権利義務など)

第6条 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。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

(共同の利益に反する行為の停止などの請求)

第57条 区分所有者が第6条第1項に規定する行為をした場合又はその行為をするおそれがある場合には、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、区分所有者の共同の利益のため、その行為を停止し、その行為の結果を除去し、又はその行為を予防するため必要な措置を執ることを請求することができる。

2 前項の規定に基づき訴訟を提起するには、集会の決議によらなければならない。

3 管理者又は集会において指定された区分所有者は、集会の決議により、第1項の他の区分所有者の全員ののために、前項に規定する訴訟を提起することができる。

4 前3項の規定は、占有者が第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為をした場合及びその行為をするおそれがある場合に準用する。

（使用禁止の請求）

第58条 前条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、前条第1項に規定する請求によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、相当の期間の当該行為に係る区分所有者による専有部分の使用の禁止を請求することができる。

2 前項の決議は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数です。

3 第1項の決議をするには、あらかじめ、当該区分所有者に対し、弁明する機会を与えなければならない。

4 前条第3項の規定は、第1項の訴えの提起に準用する。

（区分所有権の競売の請求）

第59条 第57条第1項に規定する場合において、第6条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、他の区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る区分所有者の区分所有権及び敷地利用権の競売を請求することができる。

2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、前条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。

3 第1項の規定による判決に基づく競売の申立ては、その判決が確定した日から6月を経過したときは、することができない。

4 前項の競売においては、競売を申し立てられた区分所有者又はその者の計算において買い受けようとする者は、買受けの申出をすることができない。

（占有者に対する引渡し請求）

第60条 第57条第4項に規定する場合において、第6条第3項において準用する同条第1項に規定する行為による区分所有者の共同生活上の障害が著しく、他の方法によってはその障害を除去して共用部分の利用の確保その他の区分所有者の共同生活の維持を図ることが困難であるときは、区分所有者の全員又は管理組合法人は、集会の決議に基づき、訴えをもつて、当該行為に係る占有者が占有する専有部分の使用又は収益を目的とする契約の解除及びその専有部分の引渡しを請求することができる。

2 第57条第3項の規定は前項の訴えの提起に、第58条第2項及び第3項の規定は前項の決議に準用する。

3 第1項の規定による判決に基づき専有部分の引渡しを受けた者は、遅滞なく、その専有部分を占有する権原を有する者にこれを引き渡さなければならない。

○建築基準法

（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）

第30条 長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

一 その構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために界壁に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものであること。

二 小屋裏又は天井裏に達するものであること。

2 前項第二号の規定は、長屋又は共同住宅の天井の構造が、隣接する住戸からの日常生活に伴い生ずる音を衛生上支障がないように低減するために天井に必要とされる性能に関して政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものである場合においては、適用しない。

○建築基準法施行令

第22条の3

法第30条（法第87条第3項において準用する場合を含む。）の政令で定める技術的基準は、次の表の上欄に掲げる振動数の音に対する透過損失がそれぞれ同表の下欄に掲げる数値以上であることとする。

振動数（単位 ヘルツ）	透過損失（単位 デシベル）
1 2 5	2 5
5 0 0	4 0
2, 0 0 0	5 0

○マンションの管理の適正化の推進に関する法律

（定義）

第2条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 1 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 3 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

○マンション標準管理規約（単棟型）

（専有部分の修繕など）

第17条 区分所有者は、その専有部分について、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え（以下「修繕など」という。）であって共用部分又は他の専有部分に影響を与えるおそれのあるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長（第35条に定める理事長をいう。以下同じ。）にその旨を申請し、書面又は電磁的方法による承認を受けなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、設計図、仕様書及び工程表を添付した申請書を理事長に提出しなければならない。

3 理事長は、第1項の規定による申請について、理事会（第51条に定める理事会をいう。以下同じ。）の決議により、その承認又は不承認を決定しなければならない。

4 第1項の承認があったときは、区分所有者は、承認の範囲内において、専有部分の修繕などに係る共用部分の工事を行うことができる。

5 理事長又はその指定を受けた者は、本条の施行に必要な範囲内において、修繕などの箇所に立ち入り、必要な調査を行うことができる。この場合において、区分所有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

6 第1項の承認を受けた修繕などの工事後に、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とらなければならない。

7 区分所有者は、第1項の承認を要しない修繕などのうち、工事業者の立入り、工事の資機材の搬入、工事の騒音、振動、臭気など工事の実施中における共用部分又は他の専有部分への影響について管理組合が事前に把握する必要があるものを行おうとするときは、あらかじめ、理事長にその旨を届け出なければならない。

(使用細則)

第18条 対象物件の使用については、別に使用細則を定めるものとする。

(専有部分の貸与)

第19条 区分所有者は、その専有部分を第三者に貸与する場合には、この規約及び使用細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

2 前項の場合において、区分所有者は、その貸与に係る契約にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方にこの規約及び使用細則に定める事項を遵守する旨の誓約書を管理組合に提出させなければならない。

3 第1項の場合において、区分所有者は、当該第三者に、専有部分を借用した旨の届出を管理組合に提出させなければならない。

(義務違反者に対する措置)

第66条 区分所有者又は占有者が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た場合又はその行為をするおそれがある場合には、区分所有法第57条から第60条までの規定に基づき必要な措置をとることができる。

(理事長の勧告及び指示など)

第67条 区分所有者若しくはその同居人又は専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「区分所有者など」という。）が、法令、規約又は使用細則などに違反したとき、又は対象物件内における共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経てその区分所有者などに対し、その是正などのため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 区分所有者は、その同居人又はその所有する専有部分の貸与を受けた者若しくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正などのため必要な措置を講じなければならない。

3 区分所有者などがこの規約若しくは使用細則などに違反したとき、又は区分所有者など若しくは区分所有者など以外の第三者が敷地及び共用部分などにおいて不法行為を行ったときは、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

一 行為の差止め、排除又は原状回復のための必要な措置の請求に関し、管理組合を代表して、訴訟その他法的措置を迫行すること

二 敷地及び共用部分などについて生じた損害賠償金又は不当利得による返還金の請求又は受領に関し、区分所有者のために、訴訟において原告又は被告となること、その他法的措置をとること

4 前項の訴えを提起する場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止めなどの諸費用を請求することができる。

5 前項に基づき請求した弁護士費用及び差止めなどの諸費用に相当する収納金は、第27条に定める費用に充当する。

6 理事長は、第3項の規定に基づき、区分所有者のために、原告又は被告となったときは、遅滞なく、区分所有者にその旨を通知しなければならない。この場合には、第43条第2項及び第3項の規定を準用する。

○マンション標準管理規約（単棟型）コメント

第17条関係

- ① 区分所有者は、区分所有法第6条第1項の規定により、専有部分の増築又は建物の主要構造部に影響を及ぼす行為を実施することはできない。
- ② 「専有部分の修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替え」の工事の具体例としては、床のフローリング、ユニットバスの設置、主要構造部に直接取り付けるエアコンの設置、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け・取替え、間取りの変更などがある。
- ③ 本条は、配管（配線）の枝管（枝線）の取付け、取替え工事に当たって、共用部分内に係る工事についても、理事長の承認を得れば、区分所有者が行うことができることも想定している。
- ④ 専有部分の修繕などの実施は、共用部分に関係してくる場合もあることから、ここでは、そのような場合も想定し、区分所有法第18条の共用部分の管理に関する事項として、同条第2項の規定により、規約で別の方法を定めたものである。

なお、区分所有法第17条の共用部分の変更に該当し、集会の決議を経ることが必要となる場合もあることに留意する必要がある。

- ⑤ 承認を行うに当たっては、専門的な判断が必要となる場合も考えられることから、専門的知識を有する者（建築士、建築設備の専門家など）の意見を聴くなどにより専門家の協力を得ることを考慮する。
特に、フローリング工事の場合には、構造、工事の仕様、材料などにより影響が異なるので、専門家への確認が必要である。
- ⑥ 承認の判断に際して、調査などにより特別な費用がかかる場合には、申請者に負担させることが適当である。
- ⑦ 工事の躯体に与える影響、防火、防音などの影響、耐力計算上の問題、他の住戸への影響などを考慮して、承認するかどうか判断する。
- ⑧ 専有部分に関する工事であっても、他の居住者などに影響を与えることが考えられるため、工事内容などを揭示するなどの方法により、他の区分所有者などへ周知を図ることが適当である。
- ⑨ 本条の承認を受けないで、専有部分の修繕などの工事を行った場合には、第67条の規定により、理事長は、その是正などのため必要な勧告又は指示若しくは警告を行うか、その差止め、排除又は原状回復のための必要な措置などをとることができる。
- ⑩ 本条の規定のほか、具体的な手続き、区分所有者の遵守すべき事項など詳細については、使用細則に別途定めるものとする。
- ⑪ 申請書及び承認書の様式は、次のとおりとする。

第18条関係

- ① 使用細則で定めることが考えられる事項としては、動物の飼育やピアノなどの演奏に関する事項など専有部分の使用方法に関する規制や、駐車場、倉庫などの使用方法、使用料など敷地、共用部分の使用方法や対価などに関する事項などがあげられ、このうち専有部分の使用に関するものは、その基本的な事項は規約で定めるべき事項である。

なお、使用細則を定める方法としては、これらの事項を一つの使用細則として定める方法と事項ごとに個別の細則として定める方法とがある。

- ② 犬、猫などのペットの飼育に関しては、それを認める、認めないなどの規定は規約で定めるべき事項である。基本的な事項を規約で定め、手続きなどの細部の規定を使用細則などに委ねることは可能である。

なお、飼育を認める場合には、動物などの種類及び数などの限定、管理組合への届出又は登録などによる飼育動物の把握、専有部分における飼育方法並びに共用部分の利用方法及びふん尿の処理などの飼育者の守るべき事項、飼育に起因する被害などに対する責任、違反者に対する措置などの規定を定める必要がある。

③ペット飼育を禁止する場合、容認する場合の規約の例は、次のとおりである。

ペットの飼育を禁止する場合

(ペット飼育の禁止)

第〇条 区分所有者及び占有者は、専有部分、共用部分の如何を問わず、犬・猫などの動物を飼育してはならない。ただし、専ら専有部分内で、かつ、かご・水槽など内のみで飼育する小鳥・観賞用魚類（金魚・熱帯魚など）などを、使用細則に定める飼育方法により飼育する場合、及び身体障害者補助犬法に規定する身体障害者補助犬（盲導犬、介助犬及び聴導犬）を使用する場合は、この限りではない。

ペットの飼育を容認する場合

(ペットの飼育)

第〇条 ペット飼育を希望する区分所有者及び占有者は、使用細則及びペット飼育に関する細則を遵守しなければならない。ただし、他の区分所有者又は占有者からの苦情の申し出があり、改善勧告に従わない場合には、理事会は、飼育禁止を含む措置をとることができる。

○環境基本法

(定義)

第2条

3 この法律において「公害」とは、環境の保全上の支障のうち、事業活動その他の人の活動に伴って生ずる相当範囲にわたる大気汚染、水質汚濁（水質以外の水の状態又は水底の底質が悪化することを含む。第二十一条第一項第一号において同じ。）、土壌汚染、騒音、振動、地盤の沈下（鉱物の掘採のための土地の掘削によるものを除く。以下同じ。）及び悪臭によって、人の健康又は生活環境（人の生活に密接な関係のある財産並びに人の生活に密接な関係のある動植物及びその生育環境を含む。以下同じ。）に係る被害が生ずることをいう。

○計量法

(定義等)

第2条

2 この法律において「取引」とは、有償であると無償であるとを問わず、物又は役務の給付を目的とする業務上の行為をいい、「証明」とは、公に又は業務上他人に一定の事実が真実である旨を表明することをいう。※

(合格条件)

第71条 検定を行った特定計量器が次の各号に適合するときは、合格とする。

一 その構造（性能及び材料の性質を含む。以下同じ。）が経済産業省令で定める技術上の基準に適合すること。

二 その器差が経済産業省令で定める検定公差を超えないこと。

※「公に」とは、公機関が、又は公機関に対してであること。

「業務上」とは、継続的、反復的であること。

「一定の事実」とは、一定のものが一定の物象の状態の量を有すること。

「真実である旨を表明すること」とは、真実であることについて一定の法的責任等を伴って表明すること。参考値を示すなど、単なる事実の表明は該当しない。

(引用：経済産業省ホームページ)

○**軽犯罪法**

第1条 左の各号の一に該当する者は、これを拘留又は科料に処する。

十四 公務員の制止をきかずに、人声、楽器、ラジオなどの音を異常に大きく出して静穏を害し近隣に迷惑をかけた者

○**大阪府公衆に著しく迷惑をかける暴力的不良行為等の防止に関する条例**

(反復したつきまとい等又は位置情報無承諾取得等の禁止)

第10条 何人も、妬み、恨みその他の悪意の感情又は性的好奇心を充足する目的(ストーカー行為等の規制等に関する法律(平成12年法律第81号)第2条第1項及び第3項に規定する目的を除く。)による場合、不当に金品その他の財産上の利益を得る目的による場合等、正当な理由がないのに、特定の者に対し、次に掲げる行為を反復してしてはならない。

一 次に掲げる行為(イからニまで及びホ(電子メールの送信等に係る部分に限る。)に掲げる行為については、身体、安全若しくは住居、勤務先、学校その他その現に所在する場所若しくは通常所在する場所(以下「住居等」という。)の平穏若しくは名誉が害され、又は行動の自由が著しく害される不安を覚えさせるような方法により行われる場合に限る。以下「つきまとい等」という。)

ニ 著しく粗野又は乱暴な言動をすること。

H-7

参考文献

■ 一般の方、管理組合の方向け

- 日本建築学会編『トラブルになる前に・・・マンション暮らしの騒音問題』技報堂出版
- 騒音問題総合研究所『マンション騒音問題に対する管理組合対応マニュアル』

■ 建物の騒音トラブルを中心に説明した書籍の例

- 『集合住宅の音に関する紛争予防の基礎知識』日本建築学会

■ 専門家の方向け

- 橋本典久『苦情社会の騒音トラブル学－解決のための処方箋、騒音対策から煩音対応まで』新曜社
- 橋本典久『騒音トラブルの逆説的社会論』
- 日本建築学会編『建築物の遮音性能基準と設計指針[第二版]』技報堂出版

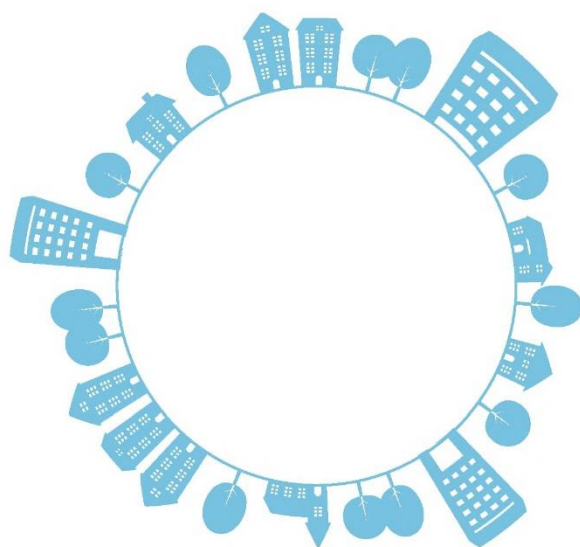
H-8

生活騒音に係るリスクコミュニケーション支援ツール作成検討会委員名簿

(敬称略・50音順)

◎座長

所属・職名	委員氏名
(公財) 日本賃貸住宅管理協会大阪府支部 総務委員長	川北 修平
大阪府臨床心理士会 (同会推薦)	田中 優子
(公社) 民間総合調停センター 和解あっせん人・仲裁人	
騒音問題総合研究所 代表	橋本 典久◎
八戸工業大学名誉教授	
株式会社浪速管理※ 取締役 第三業務部長	花房 学
※ (一社) マンション管理業協会 会員	
大阪大学大学院工学研究科環境・エネルギー工学専攻助教	松井 孝典
大阪府公害審査会委員	
大阪弁護士会 ((公社) 民間総合調停センター推薦)	松村 直哉
(公社) 民間総合調停センター 和解あっせん人・仲裁人	



環境農林水産部環境管理室事業所指導課

〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16

大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)21階 TEL:06-6210-9588

令和6年3月発行

