

マンションネット情報 28年9月3日発行 (28年度6号)

無駄を省く管理組合の経営改善を進めましょう！NPO 北海道マンションネット事務局編集

理事会・事務局一同

マンションの騒音について考える。

あるマンションの区分所有者の方からの相談でした。

上の階の方が、最近、じゅうたんの部屋をフローリングにリフォームしたらしく、騒音が急に増えたので、そのことを相手に伝えると、その方はリフォームをしていないと言い張ります。

最近では、声も漏れ聞こえるようになり、我が家のプライバシーも心配です。「うるさい！」とこちらから大きめの声で言ったことが聞こえているようで、その後はいやがらせのようにわざと音を立てたり、夜中の寝入ったところにドンドンと壁を叩いたりします。承諾なくリフォームをしておきながら、開き直りとも思える上階の住民に法的な処分は出来ないかという相談でした。

この件は寄せられる相談の中でも一番多く、一番答えづらい内容で、住民同士のトラブルから引っ越しをせざるを得ないなどの大きな原因の一つにもなっています。

軽量音、これは上階の人にとって単なる生活音のため、問題をさらに大きくしていると言えるでしょう。例えば、スリッパの音、椅子を引く音、子供が走る音、硬い物が床に落ちた音など、音を出した人はほとんど気にならず、床下の空間やコンクリート、配管などを通じて下の階に伝わるとそれが騒音になってしまう。このような普通の生活音は、文句を言われた方が全く罪の意識を感じていないため、トラブルをより複雑にすることになります。

分譲マンションでは、ほとんどの場合、管理規約でリフォームに関する規定があると思いますが、専有部分をリフォームする場合は理事長に内容を報告し許可を貰うというのが一般的ですので、今回の相談でも許可が出ていたか確認するよう勧めました。二十数年前までのマンションでは、ほとんどがじゅうたん仕様で、多くの場合、コンクリートスラブ床の上に直接張っており、建て主も、じゅうたんの吸音性をあてにして、床スラブも薄かったというのが実態です。そのため、じゅうたん仕様構造のままフローリングにすれば、結果は明らかですね。

法的処分が出来るかという相談でしたが、嫌がらせの話は別として、この手の問題は過去の判例からも著しい騒音で受忍限度を超えていると判断されなければならないと、騒音が気になる程度であれば損害賠償やフローリングの撤去は難しいと伝えました。

罪の意識がない相手にどう伝えて解決すればよいのでしょうか。例えば、管理員などの第三者からクレームを伝える方法もありますが、罪の意識がない相手にとっては当然、「何を言ってるんだ！」ということになります。今回のように一度対応して嫌がらせが始まったという事ですから、例えば、理事長に間に入ってもらい、和解も含め、お互いに相談してどの様な音がどの様に伝わっているか確認しあうことも勧めました。話し合いで、テーブルと椅子を置く処にじゅうたんやマットを敷いて貰うことなどもできます。「それが出来れば苦労しない！」と言われそうですが、この手の話で特効薬はありません。

どうすれば音が出る行為を止めさせることが出来るかではなく、相手への初期対応も含め、どうすればこの様な人間関係を築けるかではないでしょうか。管理組合全体の問題としてとらえることが大事だと思います。

(理事 佐藤 慎二)

平成28年度「第2回セミナー」

-マンション管理の実情-

- ・とき 9月24日(土) 14時00分～16時30分(受付:13時30分～)
- ・ところ 札幌市資料館(中央区大通西13丁目)2階 ・定員 60名
- ・参加費 会員 無料 ・会員外 500円

<セミナー次第>

理事長挨拶 14:00～ マンションネット理事

1. 独居高齢者対応について

「マンションにおける高齢者見守り体制を他のマンションではどうしているのか聞きたくないですか？」

14:05～ 講師:当NPO理事 マンション管理士 橋本敏明氏

2. 管理問題紛争処理 事例紹介

15:15～ 講師:札幌石川法律事務所 弁護士 石川和弘氏

閉会 16:30

<懇親会のご案内>

セミナー終了後、場所を変えて17時00分から講師を囲んで懇親会を開催します。皆さんの参加をお願いいたします。会員でなくても参加できます。

予定会場: くいしんぼうの店 おおみや 札幌市中央区大通西19丁目1-29

シャンボール大通第2 1階 (011) 613-0038

会費: 男性3,500円 女性2,500円を予定しています。

28年度第2回セミナー参加申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合
お名前	
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員(団体) <input type="checkbox"/> 正会員(個人) <input type="checkbox"/> 一般会員 <input type="checkbox"/> 会員外
連絡先☎	
参加	<input type="checkbox"/> セミナー参加 <input type="checkbox"/> 懇親会参加

- **LED照明器具** つきまして単なる管球交換だけではなく、全体的な照明計画を再検討し、その費用対効果をシュミレーションすることが重要です。お知らせ下さい。
- **灯油地下タンクの点検・検査・洗浄・ライニング等** による消防法対応が求められていますが対応はお済みでしょうか？ ご相談下さい。
- **消火器共同購入復活！** 交渉の末、下記価格・要領で今年度も継続することになりました。

粉末ABC-4型（※1） 家庭用・蓄圧式（※2） 希望小売価格¥10,476円
→¥3,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み ※3）

粉末ABC-10型、蓄圧式、 希望小売価格¥15,750円
→¥4,900円（税・配送料・旧消火器の引取込み）

＜参考価格＞

粉末ABC-20型、蓄圧式、希望小売価格¥27,000円→目安として¥15,000円、複数本であればご相談の余地があります。

お支払い方法：現金引き替え払い、10本以上無料配達（ただし各管理事務室まで）

※1）耐用年数10年、小型

※2）蓄圧式は圧縮空気や窒素を使用しており自在に途中で止めることができ、かつ一般に低価格。取扱本数限定500本/年。

※3）今年度より消防の指導により納入車輛と回収車輛を分けなければならず、価格交渉が難航していました。場合によっては後日回収もあり得ますが、今まで通り引取費用を含んだ金額とします。但し、引き取りは同型・同数量でお願いします。

消火器等の申込書

Fax 011-624-6947

マンション名	管理組合				
申込み	<input type="checkbox"/> 消火器	消火器	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> LED	本数	ABC	型	本
	<input type="checkbox"/> 灯油タンク				
会員区分	<input type="checkbox"/> 正会員（団体） <input type="checkbox"/> 正会員（個人） <input type="checkbox"/> 一般会員				
担当者お名前					
連絡先Tel・Fax					

特定非営利活動法人 北海道マンション管理問題支援ネット

住所：札幌市中央区北1条西15丁目1番地3（大通ハイム707号）

電話：011-624-6964 Fax：011-624-6947

E-mail. : h-mansion-net@silk.plala.or.jp

<http://www.h-mansion-net.npo-jp.net/>