

【第24回 賃貸マンションにおける騒音トラブルについて】

掲載している記事、写真、イラスト、動画などのコンテンツの著作権は、(一社)大阪府宅地建物取引業協会または 正当な権利を有する第三者に帰属しておりますので、無断転載について禁止しております。

こんにちは。今回は、現在、賃貸マンションの2LDKに住んでいるAさんからの音に関する相談だよ。



具体的には、どのようなことですか？



はい、博士。Aさんは、半年ほど前に今、住んでいる賃貸マンションの2LDKへ引越しされたようです。



なるほど。気に入った物件をAさん自身で見つけて宅建業者の仲介で入居することを決め、引越しをされたのですね。



そのとおりです。2LDKになって住み心地も良くなって気に入っているみたいだよ。



快適になって良かったですね。



ところがですね、博士！実はAさんは今、もう一度引越しをしようかと悩んでいるみたいなんだよ。



むむむ？まだ半年しか住んでいないのに、どうしてだろう？



どうやら夜になるとよく眠れないみたいなんだ。
その原因は隣の部屋から聞こえてくる金属音らしいのです。それも夜の12時を過ぎてきたら響いてくるみたいです。いったいこんな時はどうしたらいいの？



なるほど、何の音なのでしょう？最初の話に戻ってみますけど、Aさんは引越した時、上下階両隣の入居者に引越しの挨拶はしたのかな？



Aさんによると、上下階の入居者には挨拶はしたけれども、両隣の方はなかなか時間が合わずそのままになってしまったみたいで、今は挨拶もせず、たまにすれ違うという感じみたいだよ。



うむ。なるほど。

まず、Aさんが今しなければならないことは、何時にどの部屋からどのような音が出ていて眠れなくなっているのか？毎日なのか？夜だけなのか？ほかの部屋からの音はないのか？・・・という具体的な事実を冷静に確認して記録しておくことだね。



でも博士、みんな、いろんな音を出して生活しているよね？



そうですね。「生活音」と「生活騒音」という言葉があります。
まず、「生活音」というのは日常生活において発生する音です。
たとえば、足音、話し声、ドアの開け閉め、洗濯機や掃除機、テレビや音楽機器の音です。ただし、こうした音の中でも近隣入居者が不快だと感じる場合には「生活騒音」になります。



でも博士、人によって音の感じ方って違うよね。



そのとおりです。ちなみに環境庁では、騒音とされている基準値について音の大きさの単位をデシベルで示していて、一般的な住宅地だと、昼間は55デシベル、夜は45デシベルが騒音の基準値になっているんだよ。



へー！初めて聞きました。



それと、床の衝撃音に対する遮音性を表す単位をL値というんだよ。音の大きさのデシベルも床の遮音性のL値もひとつの目安にしたらいいと思います。



はい！わかりました。



建物の構造や間取りや配置などによっても音の感じ方や反響の仕方は違ってきます。もちろん入居者によっても音の感じ方は違うわけですから、発生している音の具体的な事実を隣の入居者へ直接言うというよりも管理会社と大家さんへ伝えて確認した上で、注意や配慮を促してもらうという方法が適切です。しかし時間はかかります。



我慢することも必要なの？



そうですねえ。管理会社や大家さんから注意してもらったり、静かにしてもらおうよう直接頼んでも改善されない場合は、訴訟を起こすという方法もあるわけですが、そのためには、こうした受忍限度を超える音がいつも出ていることを騒音計などで測定しなければならないこともあって、時間やコストがかかってくる可能性もあるのです。入居している最中なわけですから今度はそうしたことをやりとりしていること自体がストレスになり、住み心地にも影響してくると思われれます。



では博士、どうしたらいいの？



それはですね、やはり物件を見ていく中で隣接の間取りや構造、入居者を事前に確認しておくことです。しかし賃貸住宅ですから、物件を気に入って入居したとしてもまた住替えしやすいというメリットもあるわけですし、音の発生源である隣の入居者が先に退去していくことだってあるわけです。



なるほど。わかりました。



音の感じ方は昼や夜、そして入居者それぞれによっても違うわけですし、生活している以上は生活騒音をゼロにするということは不可能です。お互いに生活している音は大なり小なり出しているわけです。

音の問題を回避するためにも引越しの際の挨拶、そして日頃から上下階、両隣などは挨拶を交わして、入居者同士がお互いに配慮していくという気持ちが一番大事だね。



はい！よく分かりました。

