

連載 マンショントラブル⑥  
**「難しく・厄介な  
 騒音トラブル」(下)**

騒音トラブルの最終回です。解決策は優れて住民間のコミュニケーション向上にあります。

**遮音等級の明記を**

ハードから生じる問題としては、絨緞床をフローリングに変更してから騒音苦情がでるケースが多いようです。

どちらの管理組合も住宅管理規則を規定し、専有部分の改修ルールを明記しています。そこで管理組合がすべきは、住宅管理規則に実施細則を定め、フローリング工事については、遮音等級L・45以上の性能を有する材質を使用すること、と明記しておくことです。

「専有部分改修届」が提出されたときに、特にこの等級を満足した材質を採用しているかをチェックし、細則を満足するよう指導することです。

**最も大事な対策は  
 コミュニケーション**

究極的な対策は、住民間コミュニケーションの向上です。お隣との親交があればお

嬢さんのピアノは気になりません。練習を聞きながらいづもミスしていた箇所を乗り越えたとわがことのようにうれしくなります。上階のこどもの足音も、風邪気味と聞いていたのに元気になったようだというなづきあうことができました。

人間関係の煩わしさから逃れるためにマンションを購入したという人がいます。ドアの鍵一本で外部と遮断できることからそう思うのでしょう。これは完全に誤った考えです。それを望む方は野中の一軒家に住んでください。マンションは、壁・床一枚で近接した住居です。例えば、音のみならず火災・漏水は直ちに隣家に影響を与え、戸建て建築の比でありません。したがって戸建て以上に日ごろのコミュニケーション・協力的体制が重要です。

しかし、どこの管理組合もこの問題―住民のマンション

管理・運営への無関心には頭を抱えております。

このコミュニケーション向上を図るための具体策として挙げられるのは、

- ①あいつつ運動  
 役員が率先して行うことで、あるマンションでは、新任役員が一定期間毎朝玄関で挨拶することにしていくとのことです。役員の顔を覚えていただくと同時にコミュニケーション向上を狙うことです。
- ②イベント等に工夫  
 イベントや防災訓練に上下階の人が顔なじみになるような工夫を加えます。フロアごとに職りを作り、その下に集まることも一案です。また、老若男女が参加でき名前を覚えられる競技、例えばフロア対抗ポリング大会を企画するのも面白いのではないのでしょうか。

③専門家の活用  
 最近、マンションのコミュニケーションづくりの重要性がクローズアップされ、某管理会社はマニュアルを製作し

頒布し、サポートを表明しています。弾みがつくまで専門家の手を借りることも必要でしょう。

ともかくにも騒音トラブルは優れてコミュニケーション問題です。日常的な住民交流の実現こそがソリューションであると思います。

(理事 舟本 統)

**マンション管理適性化法**は、マンションの適正な管理を推進するために、マンション管理業者の登録制度や管理業務主任者の設置義務、管理組合や区分所有者等からの相談に応じマンション管理組合の運営や管理について「助言、指導」などを行うマンション管理士の資格創設などマンションにおける良好な住環境の確保を目的に平成12年制定された。

「マンション管理適性化の指針」では、「管理の主体は管理組合であり、管理組合は区分所有者等の意見が充分反映されるよう長期的な見通しを持って適正な運営を行うことが重要である」と述べている。

社団法人 高層住宅管理業協会 正会員

**三興管理株式会社**

東京都千代田区神田須田町1-7

電話番号 03-3252-7367  
 FAX番号 03-3255-2287