

連載 マンショントラブル⑤  
**「難しく・厄介な  
 騒音トラブル」(中)**

役員が住民の有害行為に直接注意することは細心の注意が必要です。ゴミ出しの注意で理事長が刺されて亡くなった事件(愛知・一宮H16624)がありました。このように他人に指摘された過ちを素直に改める日本人が少なくなりました。

**第三者による調停**

前号でのケース1、すなわち上下・左右の住民同士・専有部分での騒音トラブルには介入せず第三者に調停依頼することです。例えば、管理会社のベテランフロント(管理員は避ける)をお願いし、双方の言い分を十分に聞き、事例を紹介し、それらを伝えてあげることです。

その上でタイミングを計らい当事者同士を会わせてあげてください。それで大抵は解決しますが、すでにこじれてしまつて修復が難しいケースもあります。その場合は弁護

三大住民トラブルの一つ「騒音」の実践的対策編です。役員さん方の参考になれば幸いです。

士を紹介してあげることでしょう。

大事なことは、騒音の出所を確認することです。上階と思っていたのが相当こじれた後に斜め上階であることが判明した例があります。

問題はこうした処理を管理会社が積極的に対応してくれるかです。標準管理規約では、「住民間および地域間のコミュニティの形成」の重要性を指摘しています。恐らく管理会社もその線に沿った方針を打ち出し、しっかりと補助を行うよう指示していることでしょう。これからの管理会社は顧客満足度のレベルを感謝から感激・感動まで向上させねば生きていけません。そのためには、管理会社は管理組合にとつて想定外であるサービスや役員が困惑し手をこまねいているような問題に積極的に対応しなければなりません。

**管理規約等で**

**明確に規定しておく**

つぎに大事なことは、騒音により周辺に迷惑を及ぼすことを住民の有害行為として管理規約等で明確に規定しておくことです。多くの管理組合はそのようにしており、入居に際してそれらを遵守するという誓約書の提出を義務付けています。まだ規定されていない場合は、次の様な条項を規定すべきです。

具体的に規定することで、当該行為が抽象的な有害行為でなく管理規約違反行為と捉えることができるようにしておくことです。

つまり、規定・規則に(専有部分及び専用使用部分の使用に関する禁止事項)の条項を設けそのなかに

○音響装置・テレビ等の音量を著しく上げること

○体育用具等重量物を室内に投てき、落下させること

○楽器の演奏、こどもの駆けまわり、高歌放吟等により隣室や階下に迷惑をかけること  
 等を明記することです。

ここで考慮しなければならないのは、有害行為は管理組合の性格上「区分所有者の共同の利益に反するもの」と限定されていることです。したがって、総会または部会の議決を得る必要があります。議決がされれば、規約に従い、是正の口頭勧告・指示もしくは警告を行います。にもかかわらず改善されない場合は、公開文書による勧告、裁判所への提訴と進むこととなります。

それでは他に影響を及ぼしていない住民間の騒音トラブルに「管理組合はなにもしないでよいか」といえばそうではありません。

「騒音を出さないように」という一般的な掲示や有害行為として禁止されている事項をマンション内広報紙で定期的にアピールする等、安寧な生活空間のための啓蒙活動は組合の当然なすべき役割と心得てください。

(理事 舟本 統)

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