

東京共同住宅協会セミナー番組 8月 のご案内



大家さん大学

好評シリーズ

視聴無料

当協会相談員が動画配信します

● 配信期間中に東京共同住宅協会ホームページをご覧ください ●

いつでも、どこでも、お好きなセミナーを選べます。
パソコン、スマホ、タブレットがあれば視聴できます。

東京共同住宅協会

検索

ポストコロナ時代の大家さんの必要知識

配信 2022年 8月 30日 (火) ~

東京共同住宅協会のホームページで視聴できます。



※ホームページ掲載順は下記の通りではない場合がございます。 ※内容が変更となる場合もございます。ご了承ください。

■ 騒音トラブル実務編

公益社団法人東京共同住宅協会 資産活用研究室 室長 谷崎 憲一

騒音

このトラブルは、今の時代を反映した社会問題のひとつ。
コロナ渦により、在宅ワークが増えたこと、児童の在宅時間が増えたことも原因

また、娯楽も外出型ではなく、音楽視聴やDIYなど、自宅で出来ることも増えてきたことも要因の一つ。

この2年半で、管理会社の騒音クレームの件数は倍増しています。

また、併せてゴミ出しのマナー、宅配便の急増と外食を避けて自宅食の増加により、ゴミ置き場が足りない問題も出てきて言います。

受忍限度

日中生活する中で、一般的にストレスを感じずに暮らせるのが50dB以下

	騒音レベルdB	音の種類		
極めてうるさい	120	・飛行機のエンジンの近く	聴覚機能に異常をきたす	
	110	・自動車のクラクション（目の前）		
	100	・電車が通る時のガード下 ・地下鉄構内		
	90	・カラオケの音（店内中央） ・騒々しい工場内		
うるさい	80	・パチンコ店内 ・地下鉄や電車の車内 ・救急車のサイレン	うるさくて我慢できない	
		70		・ピアノの音 ・掃除機の音 ・騒々しい街頭 ・キータイプの音
	普通	60	・普通の会話 ・デパートの店内 ・40km/hで走行する自動車の内部	うるさい
			50	
静か			40	
	30	・ささやき声 ・鉛筆の執筆音		
		20		・雪の降る音・木の葉のふれあう音

睡眠では、人によっては40dB以下でないと眠れずにストレスを抱えてしまう

日常生活の中で発生しているdB詳細

分類	詳細機器	騒音レベル【dB】
家庭用機器	掃除機	約60～76
	目覚まし時計	約64～75
	洗濯機	約64～72
	電話のベル音	約64～70
家庭用設備	風呂又は給排水音	約57～75
	エアコン	約41～59
	換気扇	約42～58
	温風ヒーター	約44～56
音響機器	ピアノ	約80～90
	エレクトーン	約77～86
	ステレオ	約70～86
	テレビ	約57～72
その他	犬の鳴き声	約90～100
	子供のかけ足	約50～66

**家庭用機器や音響機器は騒音と感じられてしまう事が多く、
子どもの足音は気になる人と気にならない人がわかる**

最近の音のトラブル例

- 子供の走り回る音、鳴き声・吐りつける親の声
- 日曜大工（DIY）の音
- 楽器・音楽や映画視聴・ゲーム・カラオケ
- 大騒ぎ（飲み、ベランダBBQ）
- YouTubeの録画の音
- ペットの鳴き声
- 洗濯機の音
- 目覚まし時計の音、掃除機の音
- 1階、地階の店舗・ライブハウスなどからの重低音
- 行列のできる店の深夜の騒ぎ声
- 隣地駐車場のアイドリング音、バイクの空ぶかし

同じ音でも伝わり方が違う！

住宅で問題になる騒音は、**空気音と固体音**の2種類です。

空気音は、外部に音の発生源があり、外壁や界壁、窓などを通過して伝わってくるものです。

木造やプレハブ住宅のように壁がモルタルや合板などの軽い素材の建物では壁を通して伝わる空気音も問題になりがちです。

また、鉄筋コンクリートは、遮音性が高いのですが、主に窓やドア、換気口など開口部からの音が問題になりやすいので安心はできません。

ステレオや騒ぎ声などの空気音も、一度隣の窓から外に漏れた音が再び自宅の窓から聞こえてくる側路伝搬の影響が大きい。

一方、固体音は、床や配管などが直接振動することで伝わってきます。モノを落下させたときの衝撃音や足音もその対象です。

いわば建物の一部分それ自体が音の発生源になるので音の伝わり方が複雑です。給排水管から床や壁へ振動が伝わるなど、思わぬところに音が響くことがあり、集合住宅での騒音トラブルナンバーワンです。

固体音の中でも、コツコツという軽量衝撃音と子供が飛び跳ねる重量衝撃音に分かれ、騒音トラブルになりやすいのは重量衝撃音です。

あるインターネットサイトでの騒音対策では、

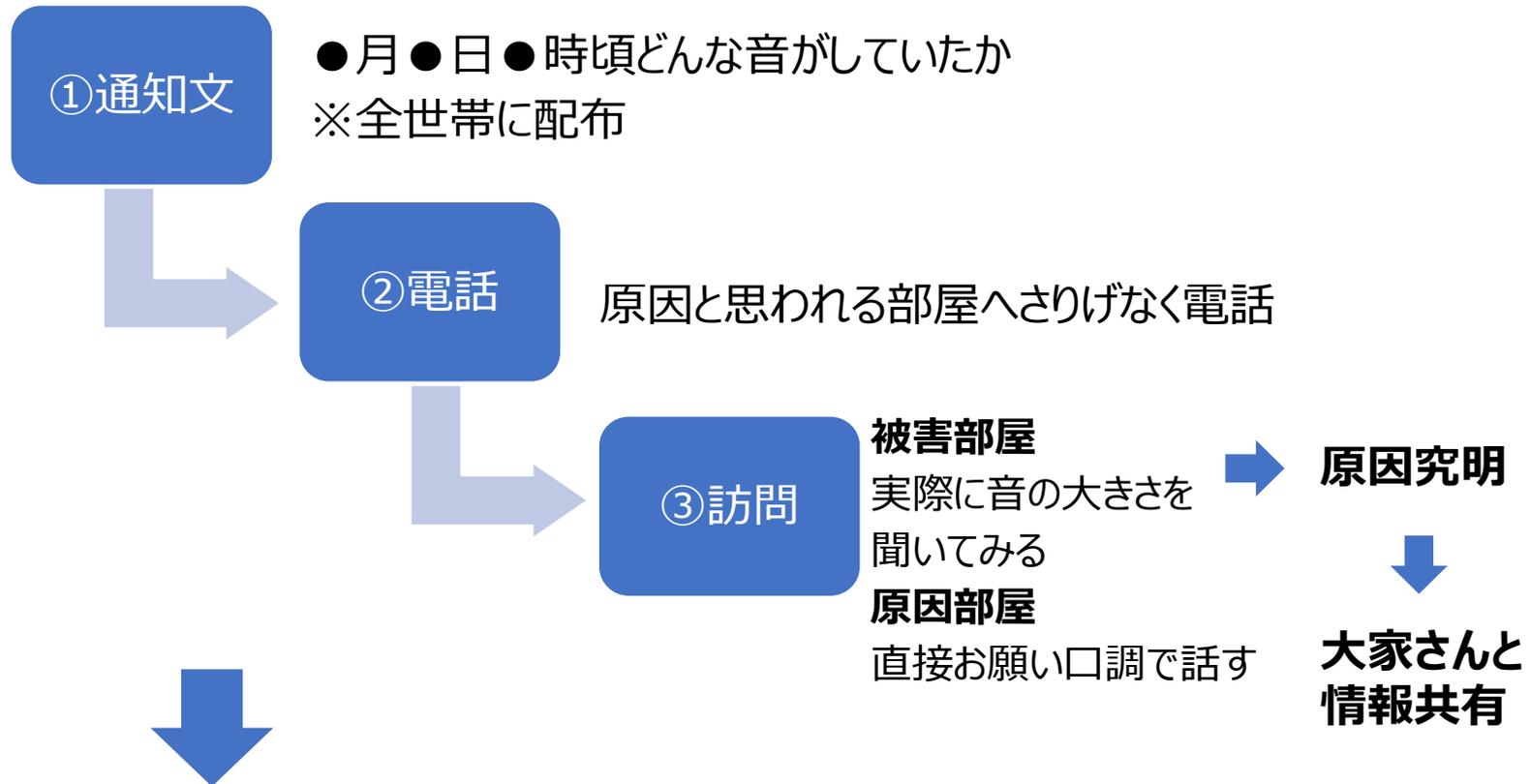
- **1番効果のある騒音対策は、
アパートの管理会社である不動産屋に
連絡をすることです！
アパートで問題があったときの対策も、家賃や共益費にしっ
かり含まれているので堂々とクレームをいれましょう！**



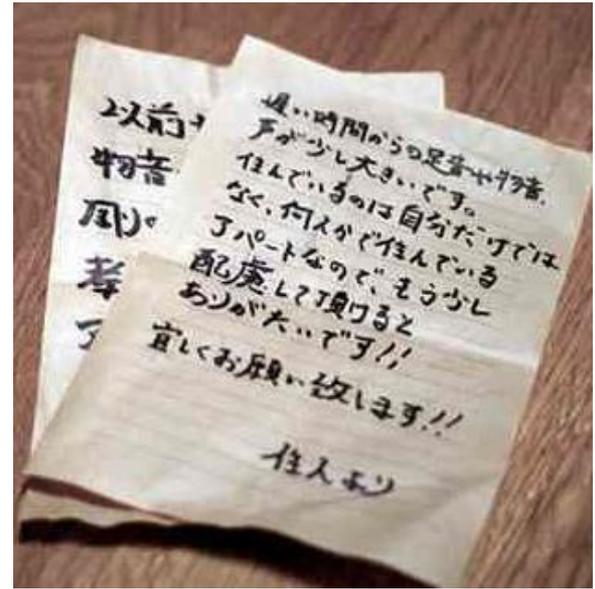
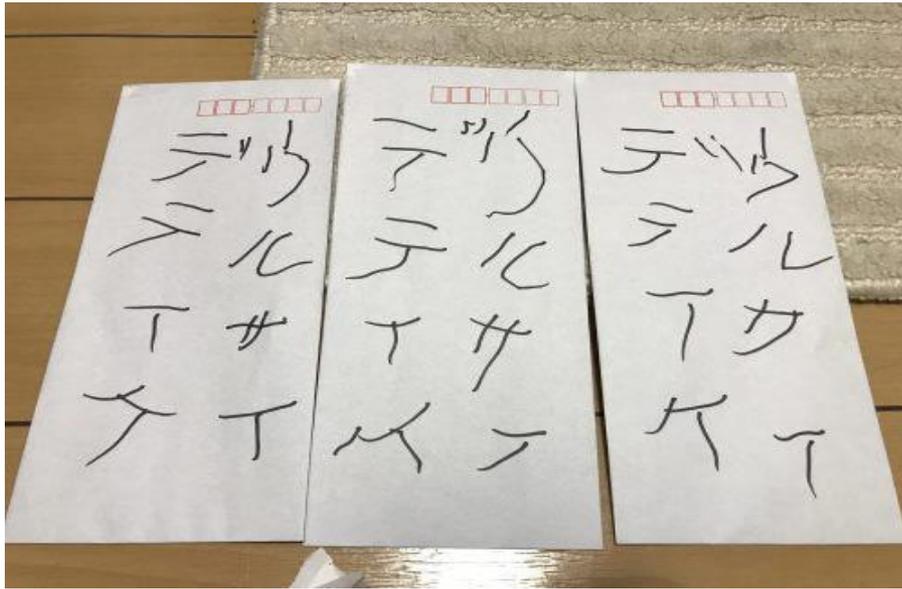
**騒音トラブルは、大家さん・管路会社が取り組む領分
現実的には**

- **加害・原因元のお部屋には・・・配慮すること**
- **被害を訴えるお部屋には・・・我慢すること**

賃貸物件の騒音問題化行けるノウハウは、 管理会社がやはり長けている。



自主管理であっても、大家さんが出ていくのは
トラブルを抱え、当事者になってしまう恐れもある



『ヘタクソなラップの練習の音がうるさく、歌詞も品性下劣で気色悪い』との注意喚起致します。

各戸に思いやりをお願いします

日頃は当マンション運営にご協力いただき誠にありがとうございます。

早速ではございますが入居者様より

生活音以外にAM 9:00~21:00までだよ
 表の玄関や以後はNG!!!
 1年くらいいいから
 うるさい!!
 むかしくないやつは
 しずかにしろ!!
 他人が寝る(パート) 家族ではないよ
 できないうなら
 このアパートを
 でていけ!!
 親の所へ帰れ!!!!
 オトナなS(騒音)や(振動)

平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

皆様にご報告並びにお願い申し上げます。

当物件の入居者の方より、子供さんの走り回る足音や生活音が響いてきて迷惑をしているとの連絡がありました。早朝・夜間は特に大きな音として響きます。お心当たりの方は今一度ご注意の程お願い致します。

当物件は、共同住宅ですので、何卒皆様でご協力し、住み良い住環境をつくっていきましょう。

入居者同士のトラブルに発展しないよう配慮した投函文・掲示文

2022年7月吉日

入居者各位



株式会社

「生活音」に関する配慮のお願い

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、標題の件につきまして、当マンションのご入居者様より、

朝は5時～6時頃／夜は20時半～21時頃まで足音が響いているとお問い合わせをいただいております。

足音や生活音は壁や天井を通じて、**上下階やお隣**にも伝わってきます。その為、ご入居者様で**無意識のうちに、ご自身の生活音が騒音の元になっていないかをご確認いただき、十分にお気をつけていただきますようお願い致します。**

また、共同住宅でございますため、**スリッパの着用・かかとから歩かない・カーベットの敷いていただく等、防音へのご協力**をいただきたく存じます。

皆様の共同住宅での生活がより良い環境となりますよう、ご理解およびご協力をお願い申し上げます。

敬具

【管理会社】

2022年6月吉日

入居者各位



〒150-0001

「音」に関する配慮のお願い

拝啓 ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

さて、標題の件につきまして、当マンションのご入居者様より、**朝6時半～9時頃に、ドタバタとしたお子様の走り回るような音や、大人の足音が響いて睡眠の妨げとなっている**と以前からご相談をいただいておりますが、**全く改善が見られないと再度ご連絡がございました。**

無意識のうちに、ご自身の生活音が騒音の元になっていないかを改めてご確認いただき、**防音カーベットやスリッパをご利用いただくなどのご対応をお願い致します。**

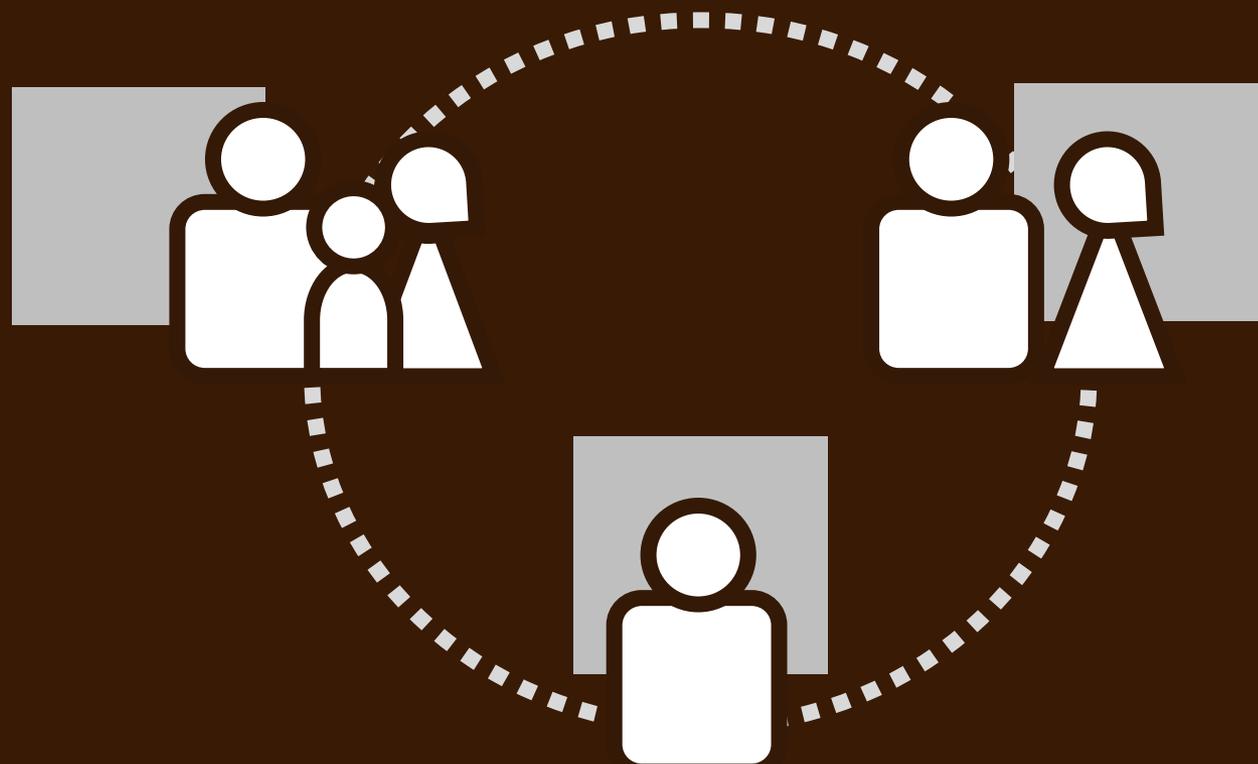
また、お手数ですが**同じような音・声などを聞いた方は、情報提供にご協力いただけますと幸いです。**

皆様の共同住宅での生活がより良い環境となりますよう、ご理解およびご協力をお願い申し上げます。

敬具

【管理会社】

静かな暮らしを心がけましょう



いつもマナー良くしていただき
ありがとうございます

防犯カメラ

作動中



注意

騒音にご注意ください

騒音トラブルで有名なピアノ殺人事件

1974年（50年前）8月

神奈川県平塚市の県営団地で、当時46歳の無職の男性が、階下のピアノの音がうるさいと、33歳の母親と8歳4歳の娘2人、計3人を包丁で刺し殺した事件。

- 被害者の部屋には、「すみませんの一言位言え・・・」との、犯人の走り書きメモがあったといひます。
- 犯人は、犯行後バイクで逃走、3日後に出頭逮捕された。
- 死刑判決が下され、被告自らが控訴を取り下げて死刑判決が確定、現在96歳、いまだ死刑は執行おりません。
- 実は、この加害者は10年前は、騒音の被害者としてトラブルがあった過去があり。
- この事件で、都市整備公団（UR都市機構）はスラブ厚さを12cmから15cmに変更
- ピアノメーカーは、弱音装置を付けるようになった。

騒音トラブルについて、 その後、毎年、数十件も殺人事件が発生

2016.4月 尼崎

ハンマー、包丁で襲われ母娘死傷…文化住宅騒音トラブルか、67歳男逮捕

「ハンマーと包丁を持った男が暴れている」と110番

警察が駆けつけたところ、女性2人が頭や胸などから流血し死亡。

殺人未遂容疑で、1階に住む無職の男67歳を現行犯逮捕。

捜査関係者によると、「2階の音がうるさくて腹が立った」と供述しているという。

2002年7月 宇都宮

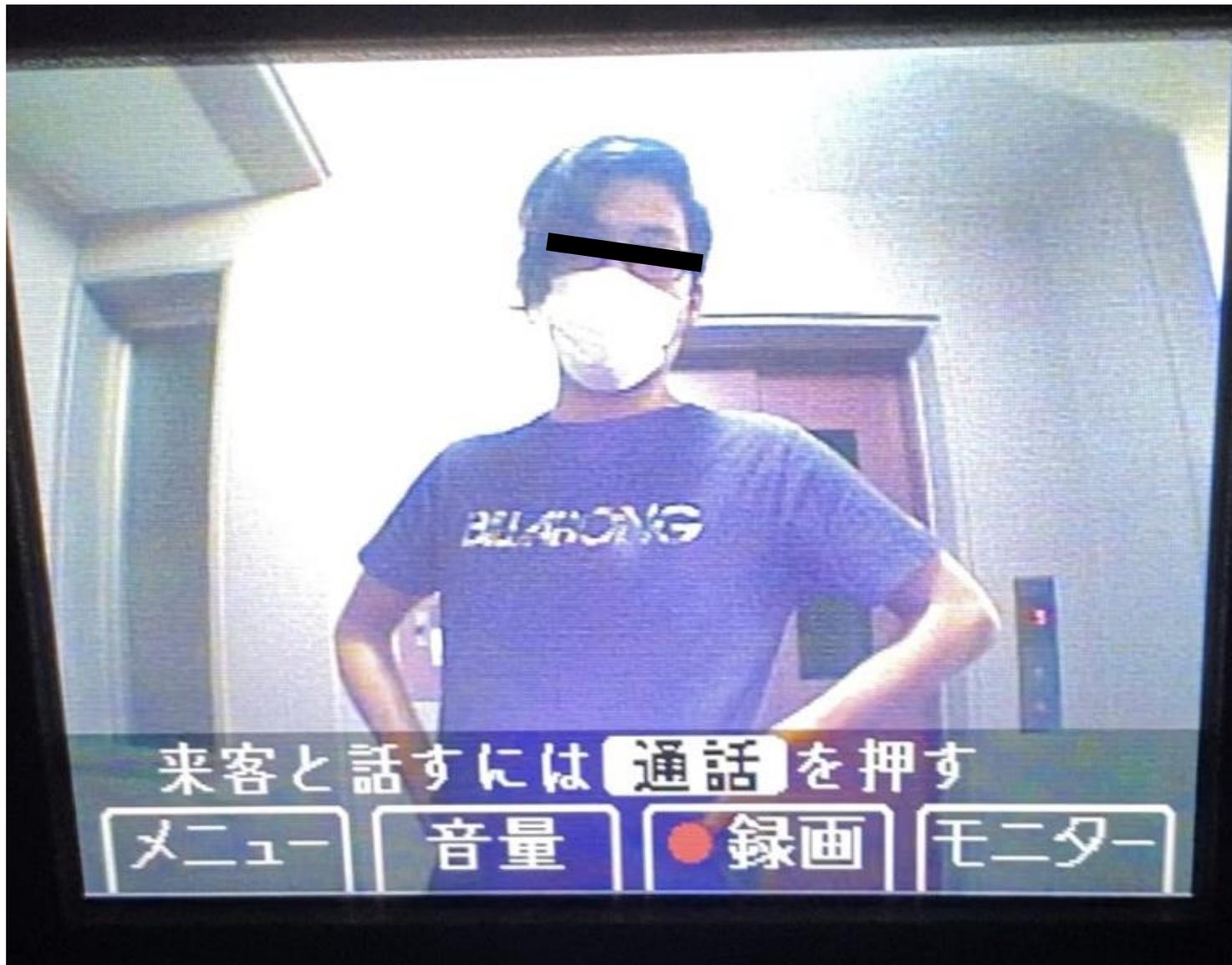
2階ベランダで布団たたきをしていた主婦を、隣家の男が「音がうるさい」と猟銃で射殺、被害者の妹にも発砲して重傷を負わせ、自分も猟銃で自殺。

元々は、仲が良かったが、ご近所トラブルから険悪、男は主婦に対して怒鳴ったり、犬猫の糞やゴミを投げる、ネズミの死骸を糸でつるすなどの嫌がらせがエスカレート。

被害者は、市民相談、法務局人権擁護係、精神保健相談センター、自治会長・副会長・市の福祉部長、交番、地元警察署、勤務先総務課、公民館無料法律相談、弁護士、民生委員、新聞社などに必死に相談したが、問題は解決しないどころか、遂には、当事者双方ともに最悪の結末を迎えてしまった。

神経過敏・躁うつ病や・精神疾患の方もいるので要注意！

中野区、203号室Hさんと303号室Gさんのトラブル事例



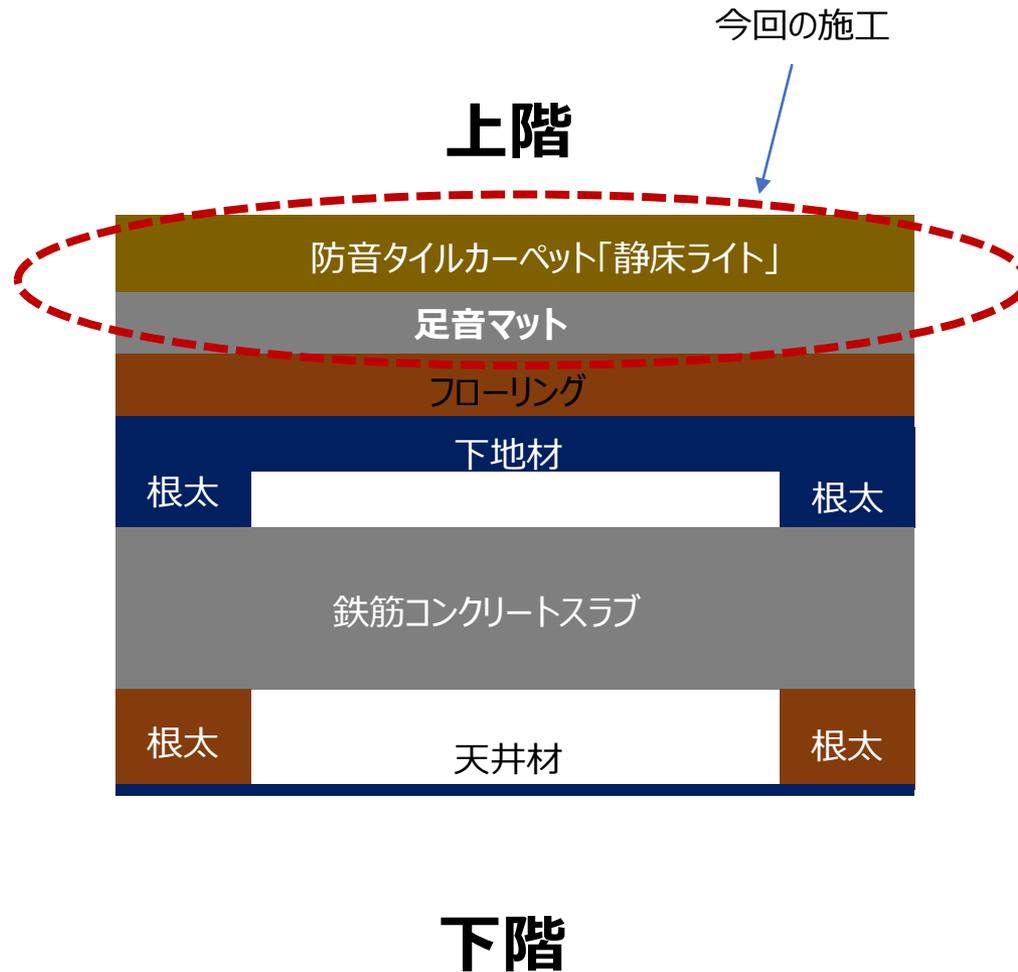
警察が出動する騒ぎ

緩衝材施工事例



2022.3.9, 9:00-12:00 施工
防音タイルカーペット「静床ライト」実物写真

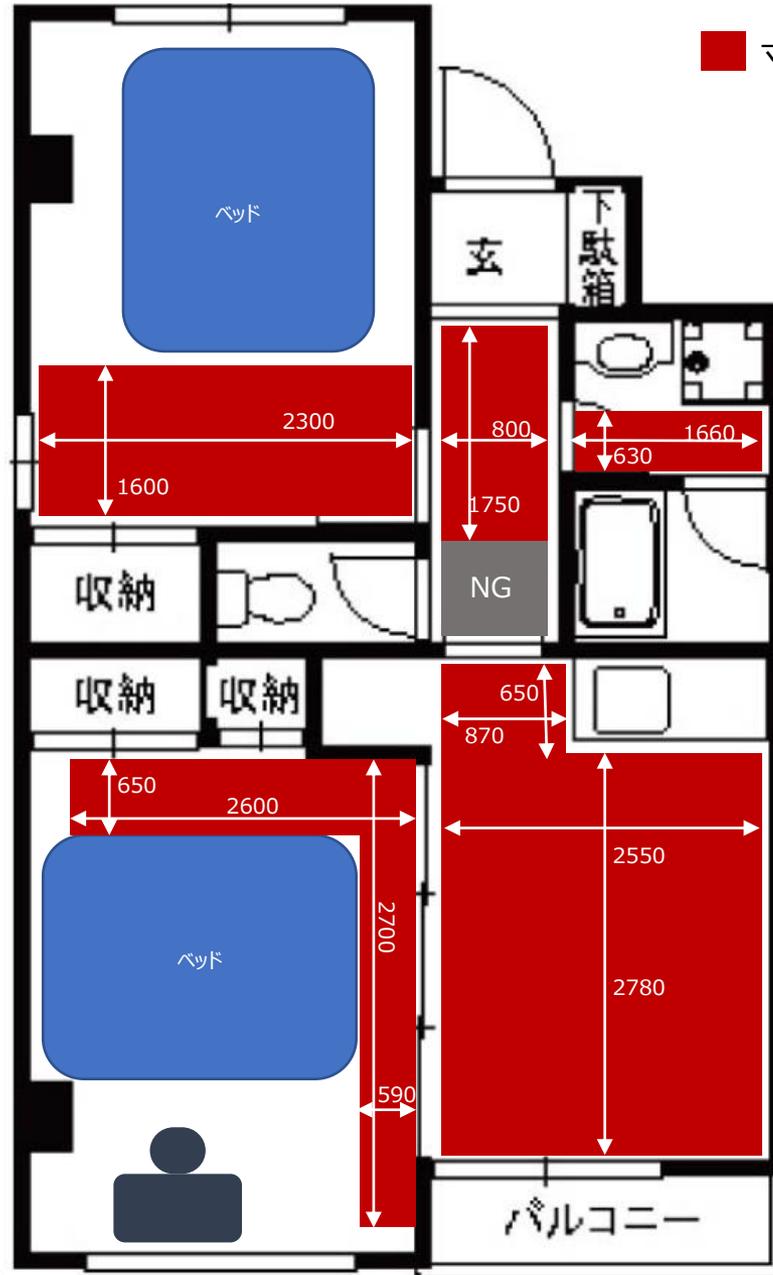
三重バックング構造、LL-40



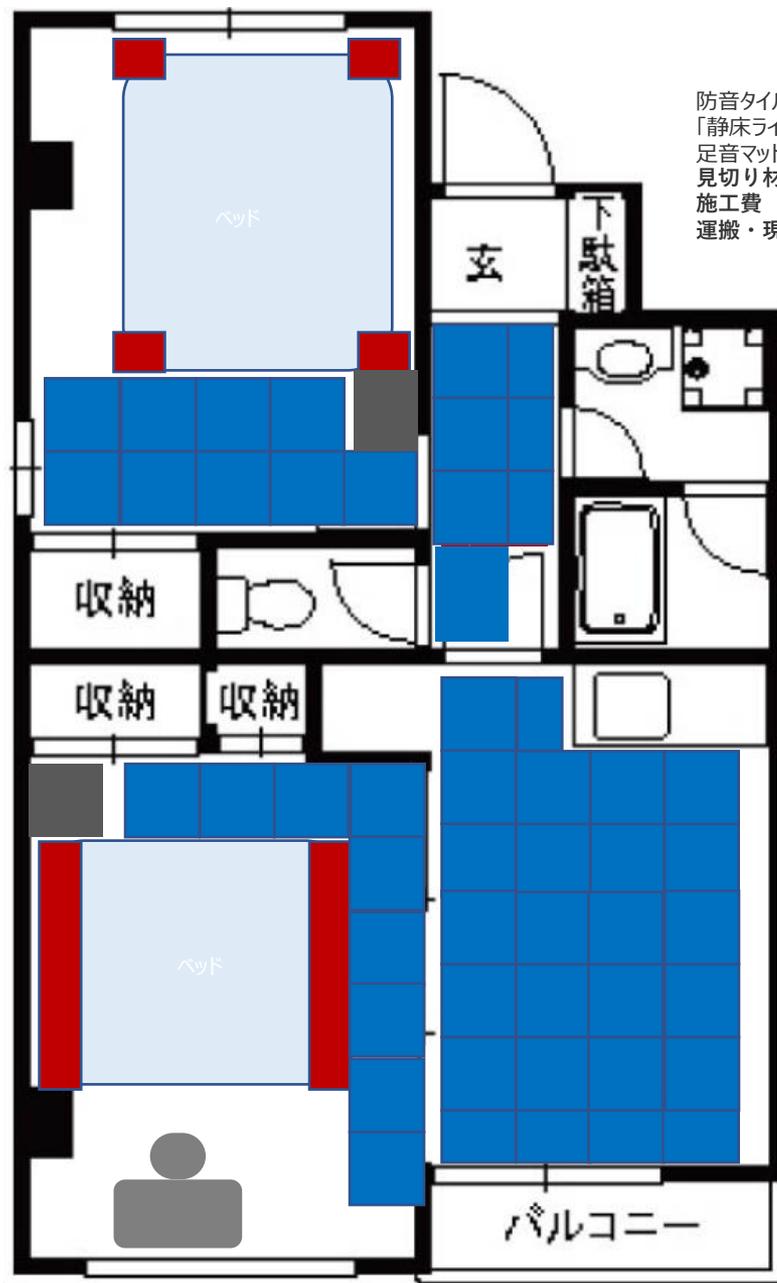
根太（ねだ）
とは・・・床板を受ける横木

簡略図

■ 寸法



503号室 緩衝材施工



防音タイルカーペット
「静床ライト」
足音マット
見切り材
施工費
運搬・現場経費

503号室 緩衝材施工レポート



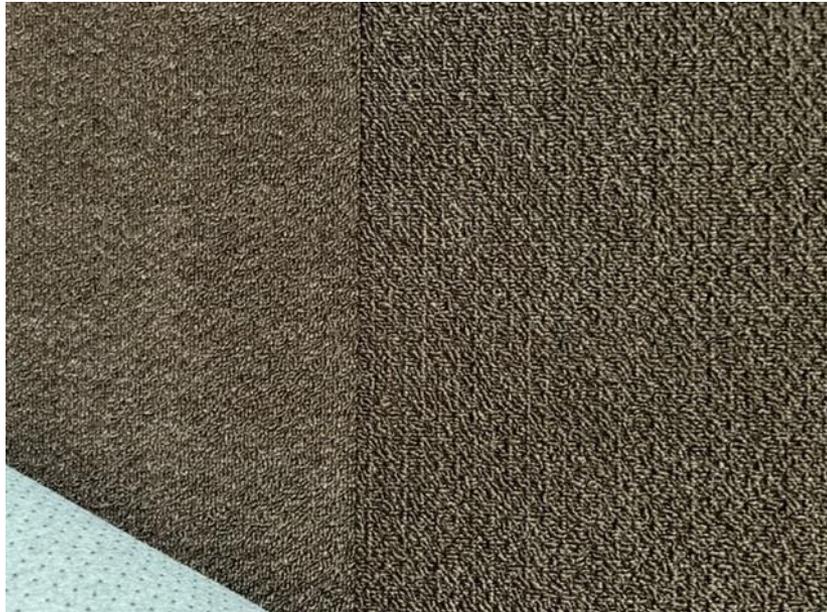
2022.3.9, 9:00-12:00 施工



2022.3.9, 9:00-12:00 施工



2022.3.9, 9:00-12:00 施工



2022.3.9, 9:00-12:00 施工







2022.3.9, 9:00-12:00 施工



2022.3.9, 9:00-12:00 施工

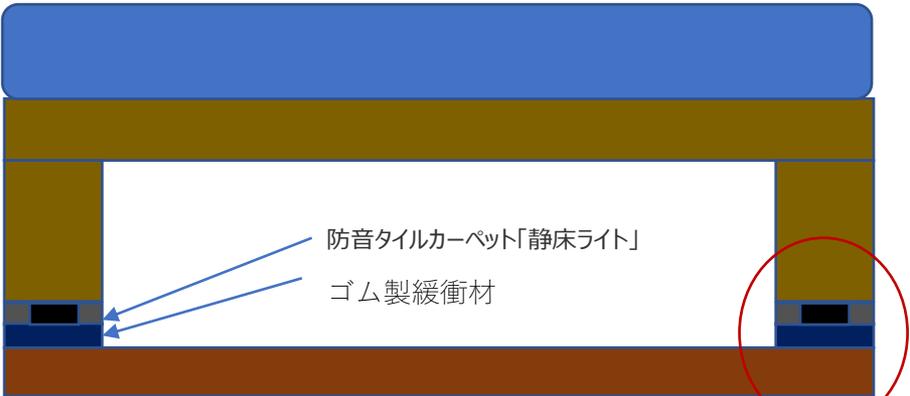
ベッドの足元対策



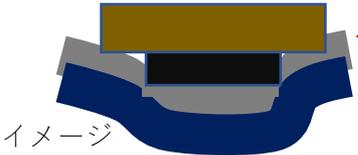
横からの簡略図



After



2022.4.6, 10:00-10:30 施工



イメージ

施工費20万円



**入居者Gさん
5万円**

**Hさん
3万円**

**オーナー様
7万円**

**管理会社
5万円**



2022.4.6, 10:00-10:30 施工



2022.4.6, 10:00-10:30 施工