

平成25年4月25日号

第88号

かわら版 (県福管連)



NPO法人 福岡県マンション管理組合連合会

※詳しくはホームページで

県福管連

検索



【管理組合の業務をつなぐ】



多くのマンションで総会開催時期になりました。総会も重要ですが、新旧理事の引き継ぎも、とても大切です。新理事会は引継ぎがなかったことへの不満を口にし、その理事会が次の新理事たちに引継ぎを行っているかという、あまりできていないのが実情ではないでしょうか？ いつしか、バトンが何処かに転がっている状況になっています。

次の理事会にバトンを「確実に渡し」、それを「確実に受ける」ということは、管理組合の運営上、当然のことですが「管理会社にお任せ」で、理事の重要な業務だという感覚が希薄になっていませんか？これは、自主管理組合でも同様です。

しかし、引継ぎは管理組合の業務推進継続に欠かせない重要な柱であり、理事会が主体的に行わなければなりません。つつい口頭で、思いつくままに「引継ぎ」を行うと、「言った」「言わない」ということになりがちです。

これを改善するには文書で引継ぎ、間違いをなくす必要があります。引継書、引継目録やチェックリストを作成し、現物（印鑑・鍵・議事録等）がある場合はそれを添えて手渡し、または現物を確認（図面・会計帳簿・文書等）し、確認のサインをし合うのが基本です。文書は事前作成し、順次追加して理事会で精査することが大切です。

その引継書をもとに次の理事に引継ぎを行うのです。管理会社に預けている全ての文書は目録を作成しておき、新旧理事と管理会社で確認し合い、サインをする必要があります。

引継ぎが十分でないと思われる理事会は、新旧理事が何度か集い、引継書を作成し、バトンをしっかりと渡せるようにすることをお勧めします。（アメニティ第367号抜粋編集）

回覧＝ 役員回覧をお願いします。

理事長									

二重床(フローリング)の遮音性能の話

— その2 —

推定L値の問題点

前回は「L値」と「推定L値」の違いを説明し、5年前に「推定L値」は廃止されたということをお伝えしました。

では、「推定L値」はなぜ廃止されたのでしょうか。

「推定L値」の測定の仕方ですが、本来は、床材が使用される現場(建物の床)で実際に性能試験を行い、試験の仕様も細かく指定すべきなのですが、既存の建物で測定するのは現実には難しいため、各メーカーが床材ごとに各々性能試験を行って、数値を出していました。これが「推定L値」です。そこで、自社製品に有利な結果が出るような試験を行うメーカーもありました。

その結果、カタログでは推定L40(数字が小さいほど遮音性能が高い)と書かれた製品があっても、正確に試験を行って数値を出したメーカーと、そうではないメーカーの商品が混在してしまい、これでは消費者は正しく比較検討ができません。

場合によっては、推定L40と書いてあっても、実際に使ってみたら、L60の性能しかない製品を買わされるケースも考えられます。

L40とL60では、遮音性能にどの程度違いがあるのかなか分りにくいですが、その差はかなり大きなものです。

日本建築学会の遮音性能基準によれば、上階で人の走り回る音や飛び跳ねる音が、L40では「かすかに聞こえるが、遠くから聞こえる感じ」なのに対し、L60では「よく聞こえる」とあります。

また、生活実感として、上階の気配をL40は「上階でかすかに物音がする程度で、気配は感じるが気にならない」のに対し、L60は「上階住戸の生活行為がわかり、スリッパ歩行音もよく聞こえる」とあるように、かなり違いがあります。

このように、名前が似ている「L値」と「推定L値」ですが、内容はまるで違います。しかし、二つの違いが分からず、かつ「推定L値」廃止の事実も浸透していないため、「推定L値」で床材を選んでリフォームをした結果、「リフォーム前より騒音がひどくなった」などのトラブルが今も後を絶ちません。

廃止になった「推定L値」は重大な問題点を持っていますが、床材メーカーは「推定L値」を使った方が都合が良いため、「推定L値」で商品説明をしているケースがいまだにあるようです。

しかし、新しく適用された Δ (デルタ)等級表記により、この問題を解決できるようになりました。(つづく)

(竹村工業(株) ジャストフロア事業部 竹村仁)

あまり知られていない推定L値の問題点

推定L値の試験体は、現場に近い状態に組むことが望ましいのですが、細かな指定がこの推定L値取得の際はありませんでした。

すると試験に有利になるような材料を試験体として使用した場合(特注試験体)と、現場に近い状態に組んだ試験体(実物の試験体)の場合の二通りに分かれるようになりました。

すると、次のような問題が起こります。

	カタログ数値	現場での測定数値
A社製品 (実物試験体)	推定 L-40	L-50
B社製品 (特注試験体)	推定 L-40	L-60~??

※L値数値は参考値

カタログに表記された数値(推定L値)は一緒なのに施工現場で実際に測定した数値の結果がまるで違う!これでは消費者が正しく性能比較をできない。

床材の使用基準が、「推定L値」だと上記例のB社製品のような材料まで使用を許可されることとなります。メーカーにとっては有利な事ですが、消費者にとっては決して良い事ではありません。この問題を回避するために、「推定L値」の表記が廃止されることになりました。

第15回(通算28回)定期総会開催のご案内

○期日：平成25年5月19日(日曜日)

○場所：ホテルニュータガワ新館2F(華栄の間) 小倉北区古船場町3-46

○スケジュール：受付：13:30

講演：14:00~15:10

演題：「給排水管更新・更生工事について」

講師：日本設備工業(株)

総会：15:20~17:00

第1号議案：平成24年度事業報告

第2号議案：平成24年度決算報告並びに監査報告について

第2号議案：平成25年度事業計画及び予算(案)について

第4号議案：定款変更について

相談会 17:10~18:00

(給排水設備・大規模修繕工事等に関する)

懇親会：18:10~20:00 参加費：3,000円/1人

(総会当日徴収させていただきます。)

(*今総会は、定款の全面見直しの議案が入っております。特別決議となりますので、出来るだけ多くの会員の御出席をお願いいたします。)

平成25年度 特殊建築物定期報告書作成のご案内

特殊建築物定期報告というのは、3年毎に、建物の現状を県知事(政令都市は市長)迄に提出することが、条例で義務づけられている報告です。

今年は、小倉北区・飯塚(シャトー第2水江)が報告提出の年です。
近日中に北九州市・福岡県から「定期報告」の提出要請があります。
当連合会では、「特殊建築物定期報告」の作成をお引き受けします。

★費用に関しては、下記の担当者にご確認下さい。

定期報告のお申込み予約は、福岡県マンション管理組合連合会迄ご連絡下さい。

- ◆申込み期限 7月20日迄
- ◆依頼方法 当連合会にTEL下さい。
- ◆検査予定日 8~10月に予定(検査日はご相談の上決定します)。
- ◆検査当日準備して頂くものは、予約連絡の時にご説明します。

福岡県マンション管理組合連合会
電話 093-931-0177・FAX 093-922-4750
担当者 松本・國家

改修工事実践講座のお知らせ

◇9期第1回目（講師も開催曜日も変更になっております。）

主題：失敗しない改修工事の進め方

テーマ：「合意を得るための理事会・改修委員会の役割」

日時：5月25日（土）13:00～15:00

場所：県福管連セミナー室

定員：先着20名迄

参加費：無料

申込先：県福管連事業部：TEL093-931-0177 fax093-922-4750

4月～5月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
5月8日(水) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	小倉南生涯学習 センター	小野 吉村
5月9日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	八幡西生涯学習総合 センター	石川
5月14日(火) 17時00分～ 19時00分	よろず相談会 (要 予約) 1件30分	県福管連セミナー室	原田美紀弁護士
5月15日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会	県住宅センター 商工貿易会館	マンション管理士 井上真一
5月19日(日) 13時30分～ 18時00分	県福管連 定期総会	ホテルニュータガワ	全役員

*八幡西生涯学習総合センターの場所が、八幡西区相生から、八幡西区黒崎のコムシティ（3F）へ移転しました。お間違えのないように。

理事会報告

平成24年度「第11回」理事会が開催され、以下の件が協議された。

1. 開催日：平成25年3月28日（木）
2. 参加者：理事11名 監事2名（1名欠席）
3. 議題：① 賛助会員ガイドブック発刊の件
② 賛助会員入会の件（総合システム管理㈱）
③ 定款変更案の件

以上の件が議案として提出され、全て承認された。

以上