

発行日：平成25年 6 月25日

第90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

管理組合の運営／理事会の運営(その2)【マンション管理サポートネットから】

●役員への報酬について

標準管理規約では、役員としての活動に要する必要経費の支払いと報酬を受けられることができるとしており、このような規定を設けて、総会で役員報酬の予算の承認を得て支給している例があります。報酬額はマンションの規模や事情によって異なってきますので、それぞれの管理組合で定めることとなります。(第37条2項)

報酬額についての平成15年度マンション総合調査では、役員に報酬を支払っている管理組合は、約21%となっています。報酬額は、各役員一律で支払っている管理組合の月額平均値は3,100円/人、各役員ごとに報酬を支払っている管理組合の月額平均値は、理事長が7,600円、理事4,600円、監事3,000円となっています。

●理事会の開催回数の適数について

適宜各マンション管理組合で自主的に決める問題です。

理事会の業務は、建物の管理の状況、会計の確認、コミュニティ形成活動、官公庁との折衝等、多岐にわたること。また、月次で行うべきものもあること、さらに開催数をルール化して不活発化を予防するためにも、月1回の定期的な理事会開催が望まれます。

標準管理指針では「標準的な対応」として「少なくとも2か月に1回定期的に開催している。」とし、「望ましい対応」として、「毎月1回定期的に開催している。」としています。

【判例】

理事の代理につき「理事に事故があり出席できないときは、その配偶者又は一親等の親族に限り代理出席させることができる」旨の規約が有効とされたものに(最高裁平成2年11月26日判決)があります。

●専門委員会等の作り方

標準管理規約には、専門委員会の位置付けに関しては、理事会で設置できるという位置付けですが、専門委員会における検討に、理事会運営予算以上の費用が必要な場合、その支出については、総会の決議が必要になります。(標準管理規約第55条コメント)

また、専門委員会での検討結果は、理事会に具申されるものであり、検討結果を踏まえた意思決定は、理事会又は総会が行うものです。(標準管理規約第55条2項)

役員の見覧をお願いします。

<連絡先 県福管連 093-922-4877>

理事長									

二重床(フローリング)の遮音性能の話

— その3 —

Δ(デルタ)等級とは

今回は二重床の遮音性能を示す「推定L値」の問題点を説明し、代わりに適用された「Δ(デルタ)等級」で問題が解決できるようになったとお伝えしました。では、「Δ等級」ならなぜ問題を解決できるのでしょうか。

Δ(デルタ)とは、二つの数値の差を意味し、Δ等級は、床材の性能試験で、床に衝撃を与えた時に下階で得られた音を、建物の床に何も無い状態と、床に床材を置いた状態で測定し、その差(床材がどれだけ音を遮ったか)を表しています。

床材の性能試験は、「音」と「たわみ」の試験を行います。「音」は床材の音を遮る性能を、「たわみ」は床材の重さに対する性能を見るもので、試験体に床材を載せて行います。

一般に柔らかいものほど音を抑えますが、柔らかすぎると床材としては不適切です。そのため、固い床材を選びたいところですが、固いものは逆に音を伝えやすいのです。

そこで、「推定L値」では、音の試験では試験体に柔らかいゴムを使い、たわみ試験では固いゴムを使うというように、試験体を別々に組むことで、床材メーカーにとって都合の良い試験を行うことができました。一方、「Δ等級」は、音の試験もたわみの試験も同じ試験体を使います。

また、試験体の部材の材質や床の高さなど新たに基準が決められ、実際に床材が使われる現場に近い状態で試験体を組んで試験を行います。

そのため「Δ等級」表示の製品であれば品質のバラツキがなくなり、また実際にリフォームで床材を使用したとき、より数字に近い性能が得られるようになりました。

「Δ等級」の見方

では、「Δ等級」で、性能を判断するにはどうしたらよいのでしょうか。

「Δ等級表記」には、スプーンなど軽いものを落とした時の音の低減量を示す「ΔLL等級」と、子どもが飛び跳ねたときなど、重いものを落としたときの低減量を示す「ΔLH等級」の二つがあります。

「ΔLL等級」は1～5等級、「ΔLH等級」は1～4等級で、数字が大きいほど性能が高いのです。

参考までに「ΔLL-3」及び「ΔLH-2」以上であれば、従来の推定LL40、推定LH50と同等の性能があるとされています。

数値が大きいものを選びたいのですが、表記の中にマイナスがあるものは注意が必要です。マイナスが付いたものは、音を逆に大きくしてしまうのです。

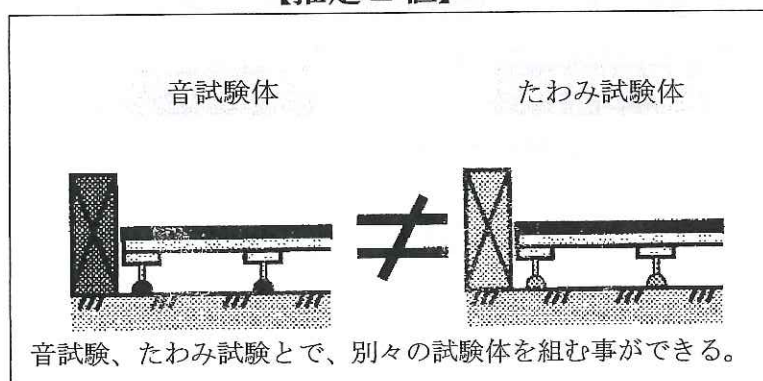
表1は「財団法人日本建築総合試験所」の等級表記指針です。これは、床材が抑えなければならぬ音の下限値を表していますが、「ΔLH」の表記を見ると、最高ランクの「ΔLH-4」でも125Hz以上はすべてマイナスが付いています。

つまり、下限値さえ満たせば、最高ランクの等級を得られるのです。現在、業界ではこの点を問題として下限値の見直しを進めていますが、今、市場に出ている製品の中には、音を大きくしてしまうものも最高ランクで流通しています。

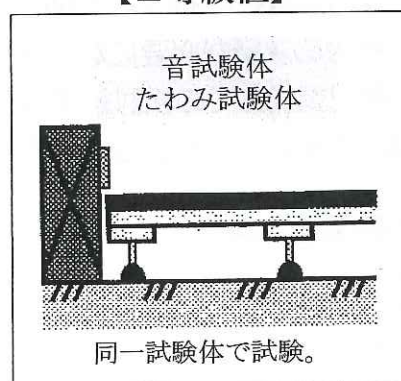
そのため床材を選ぶときには、「Δ等級」のランクだけで選ばず、カタログの数値も確認し、マイナスが付いていないものを選ぶようにしましょう。

(つづく)
竹村工業(株)ジャストフロア事業部 竹村仁

【推定L値】



【Δ等級値】



前頁からのつづき

低減量の数値を下記の表と照らし合わせランクを判定する。

表記する 等級	軽量床衝撃音レベル低減量の下限值					表記する 等級	重量床衝撃音レベル低減量の下限值			
	125Hz	250Hz	500Hz	1000Hz	2000Hz		63Hz	125Hz	250Hz	500Hz
高 ▲LL-5	15dB	24dB	30dB	34dB	36dB	▲LH-4	5dB	-5dB	-8dB	-8dB
▲LL-4	10dB	19dB	25dB	29dB	31dB	▲LH-3	0dB	-5dB	-8dB	-8dB
▲LL-3	5dB	14dB	20dB	24dB	26dB	▲LH-2	-5dB	-10dB	-10dB	-10dB
▲LL-2	0dB	9dB	15dB	19dB	21dB	▲LH-1	-10dB	-10dB	-10dB	-10dB
低 ▲LL-1	-5dB	4dB	10dB	14dB	16dB					

表1 - Δ等級表記指針

(注) マイナス数値は防音できず、逆に音を大きくしてしまっている事を意味します。

集合住宅管理新聞 362号

「新理事、理事長研修会のご案内」

平成25年度「新理事、理事長研修会」を下記要領にて開催いたします。新しく理事、理事長に就任されて「何をすべきか?」「何をしなければならないか?」等、「管理の手引き」を参考にしてマンション管理士 藤野雅子氏を講師に招き、懇切丁寧に解説いたします。

是非とも多くの方の参加を希望しています。(先着20名様)

- ◆開催日時：平成25年8月3日(土曜日) 10:00~15:00(昼休み1時間)
- ◆開催場所：県福管連セミナー室 小倉北区吉野町13-1-107
- ◆内容：①広報とコミュニティ ②区分所有法とマンション管理規約
③理事会と総会の運営 (当日内容に若干変更可能性あり)
- ◆資料代：一人/¥1,000(当日徴収致します。)
- ◆お願い：研修会出席希望の方は7月31日(水)まで、申込をお願いします。(ファックス可)

県福管連事務局 TEL 093-922-4877 FAX093-922-4750

『改修工事実践講座』

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： 7月20日(土) 13:00~15:00

場 所： 県福管連会議室

定 員： 先着20名迄

参加費： 無料

駐車場： 2台迄有り

(近隣駐車場：60分100円 最大12時間迄400円案内します)

申込先：電 話 093-931-0177 又は、093-922-4877

*最近、講座の出席希望が減少しています。新任講師も張り切っていますので、是非ご参加ください。個別相談も承ります。

新会員・賛助会員紹介

◇緑ヶ丘第八マンション 管理組合 北九州市小倉北区緑ヶ丘1丁目7-10
 6月入会 理事長 市丸 美江氏 (32戸)

◇大谷ビル管理組合 北九州市小倉北区上富野5-5-17
 6月入会 理事長 窪田 由紀夫氏 (8戸)

◇(株) アンテック 福岡県大野城市平野台3-2-16
 6月入会 担当者 高木 喜成氏 (鳥害対策工事)

*会員管理組合で、理事長様の変更がございましたら会員名簿の修正をさせていただきますので、速やかにご連絡下さいますようお願いいたします。

6月~7月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
6月25日(火) 18時00分~ 19時30分	第2回理事会	県福管連セミナー室	役員
7月3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
7月4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
7月19日(水) 18時00分~ 20時00分	地区相談会	戸畑生涯学習 センター	石川 村中
7月16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	河合洋行弁護士

*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25年度「第1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5月28日(火)
2. 参加者：理事11名 監事2名(1名欠席)
3. 議題：① 平成25年度事業計画
 ② 新設常務会構成メンバーと補則
 ③ 賛助会員(株)アンテック)入会の件

以上の件が議案として提出され、承認された。

以上