

発行日:平成25年7月25日

第91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



「不在組合員化（住戸の賃貸化）対策について考える」

最近、マンション管理の問題として良く言われているのが、「組合員の高齢化や賃貸化」である。これは、現在議論中の国交省の「第三者管理」等を導入しようという標準管理規約でも、「役員の担い手不足」の例として引用されている。しかし、高齢化は、決して「担い手不足」に直決するものではない。むしろ、これまでマンション管理に無関心であった組合員が、定年で時間ができ、役員に就任しやすくなりうるということも考えられる。

これに対し、住戸の賃貸化（不在組合員化）という問題は、確かにマンション管理に携わる者にとって深く考えなくてはならないものといえる。

この問題ですぐに思い出されるのは、3年前の不在組合員への「住民活動協力金」賦課することを認めた最高裁判決である。この後、いくつかの管理組合がこれに倣って、「住民活動協力金」を課すようにしているようである。

しかしこの事案は、不在組合員は役員になる義務を逃れ、日常的な管理組合活動に労務を提供していない等で、居住する組合員と不公平があるという趣旨で、その者に一定の金銭負担を課すことの是非をめぐって争われたもので、「不在組合員化対策」という趣旨から出てきたものではない。

「住民活動協力金」なるものを制度化すると、居住している者でも、役員にならないとか、清掃活動に出てこない等の管理組合活動に協力的でない者は居り、それに対してはどうなるのか、という問題が派生してくるであろう。

やはり、不在組合員化対策としては、賃貸化を原則的に制限する等を、規約において措置するのが適切であろう。本来的には、入居時点でそのような規約を策定しておくのが適切であろう(標準管理規約はそうになっていないが)。既に、賃貸化が進行してしまっているところでは、不在組合員でも役員になれるようにするとか(標準管理規約は平成23年にそうなった)、その組合員に、占有者を自分の「名代」として、マンションのコミュニティ活動に参加するように働きかけてもらうことが重要であろう。

不在組合員に何らかの金銭的負担を課すというのであれば、総会案内や議案書等の発送に係る実費相当額を課するのが妥当ではないか。(論説委員会) 集合住宅管理新聞 369号

*これは記事の紹介であり、県福管連は不在区分所有者の役員就任を推奨していません。

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4 —

二重床とは

今回はΔ(デルタ)等級の説明と、Δ等級表の見方について説明しました。ところで、このΔ等級表は、「二重床」の性能について表したものです。「二重床」とはどのようなものでしょうか。

マンションのフローリングには、主に二つの工法が採用されています。

ひとつが「直張り」で、コンクリートスラブの上に直接接着剤で下地とフローリング材を貼り付けます。

もうひとつが「二重床」で、簡単に言えば、床下に空間(12~15cm程度)がある床構造を言います。さらに詳しく見ると(図参照)、建物のコンクリートスラブの上に、支持脚や材木などを使い、その上に床下地を載せて、さらにその上をフローリング材で仕上げます。

床下に空間を作ることで、ガス管や水道管などの配管スペースとして利用することが可能で、水漏れなどが発生したときにメンテナンスが行いやすいという特長があります。また、配管の位置を替えやすいため、リフォームで間取の変更を行いやすいことも特長です。

関東圏のマンションの床構造は「二重床」が多く、関西圏のマンションは「直張り」が多いとされています。

自宅が「二重床」かどうかの見極め方は、水回りと他の部屋の床の高さが一緒なら、「二重床」と考えていいでしょう。

さて、この「二重床」ですが、床面とコンクリートスラブとの間に空間があるため、コンクリートスラブに直接衝撃が伝わらず、遮音性に優れた工法とされています。

しかし、「重量床衝撃音」は音を大きくしてしまう場合があります。床の遮音性能を見ると、スプーンなどの軽いもの落としたときの高い音「軽量床衝撃音」と、子どもの飛び跳ね音など低くて鈍い音「重量床衝撃音」の二つがあります。

「軽量衝撃音」は床の表面を柔らかい床材で仕上げれば遮ることが可能ですが、「重量床衝撃音」は、床材よりもスラブの厚さに遮音性能

が左右されるため、床材だけで遮るのは難しいのです。

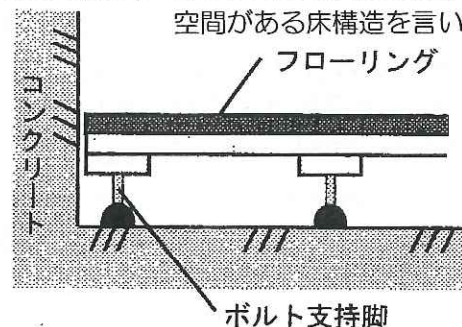
重いものを落とせば、その衝撃が建物を振動させ、それが音となって伝わります。スラブが厚いほど振動が小さくなるため、「重量床衝撃音」はスラブの厚さに左右されるのです。

「二重床」の場合、床に加えられた「重量床衝撃音」は、床を支える支持脚を通じてスラブに伝わります。このとき、床とスラブがちょうど太鼓のたたく面と反対側の面と同じ関係になり、音が共振して反対側の面の音が大きくなり、下階に音が伝わってしまうのです。

「太鼓」も叩いた側より、反対側の方が共振により音が大きくなります。これを「太鼓現象」と言います。

マンションの騒音問題で、一番多いのがこの「重量床衝撃音」です。そのため、「二重床」のマンションで騒音対策のためにリフォームを行うときには、Δ等級で言うと、ΔLH等級の高いもので、なおかつ、低減量数値にマイナス(マイナスの付いているものは音を大きくする)の付いていない床材を選ぶことが大切なのです。(つづく)

二重床とは？ 簡単に言うと、『浮き床』で床下に空間がある床構造を言います。



上の図のように、コンクリート面の上に、ボルトの支持脚や材木などを使い、床を浮かせた床構造を『二重床』と言います。この床下の空間を利用して、水道管やガス管などを設置するスペースに利用します。水漏れなどの問題が発生したときに、メンテナンスが行いやすいなどの特徴があります。

主に関東圏のマンションの床構造は、この『二重床』が多いとされています。

(竹村工業(株) ジャストフロア事業部 竹村仁)
集合住宅管理新聞 363号



平成25年度 新理事・理事長研修会開催

平成25年度「新理事・理事長研修会」を下記要領にて開催します。
新しい理事、理事長が「何をすべきか?」「何をしてはいけないか?」等、「管理の手引き」を教科書にして、解説します。(先着20名)

- 開催日時：平成25年8月3日(土) 10時00分～15時00分
- 会場：県福管連セミナー室
- 内容 (当日内容に、若干の変更可能性あり)
 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」

講師： マンション管理士 藤野 雅子氏

- 資料代：一人/¥1,000

申込：県福管連事務局まで、平成25年7月31日(水)までに
お申込みください。 Tel093-922-4877 Fax093-922-4750

『改修講座実践講座』



◆主 題： 失敗しない改修工事の進め方

- テーマ： 「建物を見る、知る」
- 日 時： 8月24日(土) 13:00～15:00
- 会 場： 県福管連 セミナー室
- 参加費： 無料
- 定 員： 先着20名
- 駐車場： 2台有り(他に、近隣有料駐車場有り)

講師： 國家潔

◇ 申込先： 県福管連・事業部 (電話:093-931-0177 Fax093-922-4750)

無料規約診断のお知らせ

時代に合った、管理規約の変更を考えてみませんか？

- 診断実施日：平成25年8月24日（土）10：00～12：00
- 会場：県福管連セミナー室
- 申し込み要領：事前に事務局へ連絡願います。管理規約を8月12日（月）までに郵送か持参してください。
- 申し込み条件：8月24日の診断日に参加できること。
- 応募数：先着6件までとさせていただきます。

7月～8月度 行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師
7月30日(火) 18時00分～ 19時30分	第3回理事会	県福管連セミナー室	役員
8月6日(火) 18時00分～ 20時00分	地区相談会	門司生涯学習 センター	小野 吉村
8月8日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	生涯学習総合 センター	小野
8月20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	多加喜弁護士
8月21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
8月24日(土) 10時00分～ 12時00分	規約診断会	県福管連セミナー室	小野 石川

理事会報告

平成25年度「第2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6月25日（火）
2. 参加者：理事11名 監事2名（1名欠席）
3. 議題：① マンション交流座談会開催の件【9/28（土）】
② 定款変更案修正の件
③ 小倉地区支部設立準備委員会の件
④ 新役員研修会開催の件【8/3（土）】

以上の件が議案として提出され、承認された。