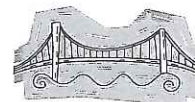


平成26年1月25日号

第97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



【女性理事、増加の環境整備を】

標準管理規約に準拠した管理組合では、多くの女性が区分所有者でないことによって、役員資格がないことになっている。そこで今回は、「女性理事を増やす環境整備」に関し、「管理規約の改正をすすめる必要性」を考えてみたい。

マンションの登記は、圧倒的に夫名義になっている。共働きで半分ずつ資金を出しているのに共有ではなく夫単独の名義のところさえある。しかし、マンションにいる時間は、働いている女性の場合も含めて妻の方が長い場合が殆どである。またマンション内の知り合いも妻の方がはるかに多い。だから、管理組合の理事や理事長は、もしかしたら女性の方が適任ではないかと言っても過言ではなかろう。一部に女性の能力を云々する向きがまだまだあるようだが、最近の知事や市長への女性の進出などに見られるように、実際にポストについてみれば、そういう危惧に根拠のないことは明らかだろう。

又、理事会業務を家事の延長としてとらえれば、区分所有者でないことはそれほど差しさわりはないと思われる。現に家事の範囲での家計の支出は、民法でも夫婦の区別なくできる。管理規約で役員の範囲を区分所有者のほか「(そのマンションに住む)区分所有者の配偶者と一親等以内の親族」と規定しているところも相当あり、役員のなり手不足をいう前にそのように改正することがのぞまれる。【県福管連標準管理規約では、改訂済み】

なお、金銭事故などが起きた場合に区分所有者でなければ責任がとれないではないかとの主張も聞かれるが、事故を起こすような時には、区分所有者であっても住戸に抵当がついていて資産はマイナスというのがほとんどの場合の実情で、「区分所有者だから責任が取れる」などという主張には根拠がないであろう。

(アメニティ第376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6 —

●二重床を選ぶ基準について

昨年の連載開始からすでに6回目となりましたが、私の連載はこれが最後です。

これまでの連載から、推定L値の問題点はおわかりいただけたかと思います。推定L値を基準に使い続ける限り、騒音トラブルがなくなることはないでしょう。

次にマンション管理組合が気にされるのは、「今ある基準をどうしたらいいのか?」ということになると思います。

まず最初に覚えておいて頂きたいことは、例えば、推定LL-40=Δ(デルタ)LL-5というような決まりはないということです。

推定L値は本連載の「その2」でご説明した通り、多くの問題点を抱え、不正をして高い性能値をとったメーカーの製品が混在します。それを単純にΔ等級とイコールで結んでしまうと、不正なデータがそのままΔ等級でも使用されることになり、Δ等級自体、意味を成さなくなる恐れがあります。そのため、推定L値とΔ等級は、まったく別のものとして見る必要があるのです。

では基準をどう改正すれば良いのでしょうか?

まず軽量床衝撃音は、ΔLL-3がランク的に普通とされています。普通とは、特に良くも悪くもないレベルとってください。ちなみに、推定LL-40のものを、Δ等級のルールで試験し直すと、ΔLL-3~2です。

床遮音性能の高さを求めるならば、ΔLL-4以上にすると良いでしょう。加えて、ΔLL-2以下だと性能的に残念なランクになります。

次に重量床衝撃音ですが、本連載の「その3、4」で説明した、低減量(音をどれだけ遮音したかを表す数値)が重要で、この低減量数値にマイナス数値があると音を大きくする事を意味します。

注意しなければならないのが、たとえ重量床衝撃音の性能ランクが最高のΔLH-4でも、

低減量のマイナスが認められている事です。

そのため、私は重量床衝撃音の基準はΔ等級で決めず、「低減量数値にマイナスが含まれないもの」とする方が良いと思います。

特にマンションの音で問題になるのは、子どもが走るなどの重量床衝撃音のため、マイナス数値を認める基準は、居住者の方にとっても不安要素となるでしょう。

おそらく、入居者の方の年齢層や家族構成などにより、必要とされる性能が異なるので、以上のことを参考に基準を設定されると良いと思います。

最後に、今まで連載させていただいた内容は、私の過去の経験・実績を元にしてきました。皆様のお役に立てればと思い続けてきましたが、私もメーカーサイドの人間です。すべてを信じず、まず疑うことをお勧めします。コスト最優先で音問題に対し、いい加減な対応をする業種の中にメーカーがあるからです。

一番重要なのは、みなさんが正しい知識を身につけ、厳しい目で業者や物を選ばれることだと思っています。

まだ話し切れていないこともあります。ご不明な点がありましたら、下記の問い合わせ先にお気軽にご連絡いただけたらと思います。長い間、お付き合いいただき有り難うございました。

竹村工業株式会社
ジャストフロア事業部事業推進リーダー 竹村 仁
電話0265-36-6111 FAX0265-36-6555
URL <http://www.takemura.co.jp/>

※メーカー担当者による連載は今月で終了しますが、二重床の推定L値からΔ等級への基準見直しについては、業界内でも未だ整備されていない状況です。

そこで、次号の本欄では、さらに業界団体等への取材を進め、最終的に消費者及び管理組合は何を基準にすればよいかをまとめて、本連載を終了します。

集合住宅管理新聞 365号

従来の基準(L等級)

床衝撃音に対する遮音等級(日本建築学会で設けている基準)

遮音等級	集合住宅としての等級		遮音等級別の生活状態	
	軽量床衝撃音	重量床衝撃音	軽量(LL)：椅子、物の落下音など 重量(LH)：足音、走り回る音など	集合住宅の生活状態
L-40	特級	特級	LL：ほとんど聞こえない LH：遠くから聞こえる感じ	気兼ねなく生活できる
L-45	1級		LL：サンダル音は聞こえる LH：聞こえるが気にならない	少し気をつける
L-50	2級	1級	LL：ナイフなどは聞こえる LH：ほとんど気にならない	やや注意して生活する
L-55		2級	LL：スリッパでも聞こえる LH：少し気になる	注意すれば問題はない
L-60	3級	3級	LL：はしを落とすと聞こえる LH：やや気になる	お互いにかまんでできる限度
L-65	級外		LL：10円玉で聞こえる LH：よく聞こえ気になる	子どもがいれば文句が出る
L-70			LL：1円玉でも聞こえる LH：大変よく聞こえうるさい	子どもがいても上が気になる
L-75			LL：大変うるさい LH：大変よく聞こえうるさい	注意していても文句がくる
L-80			LL：うるさくてかまんでできない LH：大変よく聞こえうるさい	忍者的生活が必要

八幡地区支部：マンション基礎セミナー開催のご案内

(講演会・情報交換会・相談会)

日頃、マンション管理組合の活動を熱心に続けておられる方や、今年管理組合役員になられた方々、組合の活動に興味をお持ちの組合員の方等、色々の方々が集い、情報交換が出来る楽しい集いです。

○期 日：平成26年2月8日(土曜日)

○場 所：八幡西生涯学習総合センター(コムシティ2階 204号会議室)

○スケジュール：受付 13:00

○参加費：無料・申込み・問い合わせは：県福管連事務局(093-922-4877)

講演1：13:30~14:30

「マンショントラブル～専有部分・共用部分の違いは」

・・・用法・専有部分・共用部分編

～管理規約の見直してトラブル防止～

講演2：14:30~15:20

「わすれがちなマンション設備の修繕箇所と修繕時期は」・・・設備編

講演3：15:30~16:00

「知って得するマンションの情報と対策」

～シェアハウスへの改築の手口と対策～

～最近のマンション用語“スマートマンション”とは～

情報交換会：16:00~16:30

個別相談会：16:30~16:50(管理規約診断・その他)

マンションコミュニティ新春号(59号)訂正

*マンションコミュニティ2014年新春号、名刺広告の社名・代表者に誤りがあり、賛助会員様に多大なご迷惑をおかけいたしました。紙面を借りお詫び申し上げます。下記に正誤を記載させていただきます。

- ① P10 西日本エスエム株式会社⇒日本エスエム株式会社
- ② P10 有限会社 阿部電気商会⇒有限会社 安部電気商会
代表取締役 阿部 龍司⇒代表取締役 安部 龍司
- ③ P11 有限会社 HK クリーン ⇒有限会社 NK クリーン

1月～2月度 主要行事あんない

開催日時	テーマ	会場	講師・出席者
2月6日(木) 18時00分～ 20時00分	管理運営相談会	門司生涯学習 センター	小野
2月12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
2月18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	渡邊典子弁護士
2月19日(水) 13時30分～ 15時30分	県相談会	商工貿易会館	小野 井上

『規約を無料で診断します』

*裁判では、区分所有法の次に規約が重視されます。時代に合った規約改正を考えてみませんか？ 県福管連がお手伝いします。

- ◆日時・場所：平成26年2月22日(土) 10:00～12:00(県福管連会議室)
- ◆申込み要領：事前に事務局へ電話予約し、2月12日(水)までに規約を持参か送付。
- ◆条件：2月22日(土)の診断日に参加できること。

「損をしない大規模修繕工事をしたい」

*県福管連では毎月1回「改修講座実践講座」を無料で開催しております。工事を控えた管理組合役員の方は、この機会に予備知識を習得しませんか？

- ◆日時・場所：平成26年2月22日(土) 13:00～15:00(県福管連会議室)
- ◆申込み要領：事前に事業部(Tel931-0177)へ電話予約する。
- ◆ 主題「失敗しない改修工事の進め方」