

みなさんと共に快適なマンションを目指します。

▶ 「ごみ」は、分別区分ごとに分けて指定日に出しましょう。

管理組合 エステート大通ニュース

2020年11月6日(金) No.30 発行者: エステート大通管理組合

【騒音問題特集】

ホームページ <http://est18s.kei1.org/>

組合2020年度は11月まで 保守点検、館内清掃、修繕工事などの事業計画は終了

管理組合は11月の今月までが2020年度になります。12月から2021年度(新年度)になりますので、今月で予定されていたすべての事業が完了します。事業は建築設備検査などの保守点検業務、管内環境保持の清掃業務、管理費等による支払事務などの料金精算業務、建物設備等の修繕工事、管理組合の法定開催などの組合運営業務などと多くの事業を計画的に実施しています(2面に詳細)。

2021年度事業は12月から

新しい年度では同様の業務を総会に諮り承認を得て後、執行します。マンション環境を維持管理していくための事業を途切れることなく進める責任は、

管理組合にあります。これも入居者・区分所有者みなさんのご協力があってこそ、スムーズに進めることが出来ます。

1年間の組合会計規模は、一般会計の管理費等収入が約650万円、修繕積立金会計は約370万円、総額で約1000万円規模になります。みなさんからの管理費等の預かり金で、当マンションの安心安全を図る建物等の維持管理を行っています。この収入の使い方は、2021年度総会(1月開催)においてみなさんに提案し、承認をいただいたものです。

では、2020年度はどのように使われたか各業務の詳細をお知らせします(2面をご覧ください)。

なお、2021年度の事業等計画は、来年1月末の総会に提案します。案内は開催日の10日前に行い、事業方針などの議案書を同時に配付いたします。

マンションで隣人・上階下階に騒音が伝わる仕組み 騒音問題 お互い注意して快適なマンション生活を

マンションに住むうえで“騒音”は最も身近なトラブルのひとつです。当マンションもいま騒音で困っている方がいますので人ごとではありません。管理組合理事会においてよく騒音に関しての議論があります。多くは、近隣からの音で寝付けないなど住環境全般での騒音で困っていることです。

マンション生活を快適におくるのに静かな生活を求める人は当然のことで、少しの音でも我慢ができない人もいます。現代では誰もが騒音トラブルの被



害者にも加害者にもなる時代といえるでしょう。

構造上、騒音になりやすい

騒音の伝わり方はその種類によって違うといわれています。音には「空気伝播音」と「固体伝播音」があります。空気伝播音は話し声やテレビの音などが代表的で、空気を伝わって聞こえてくるもの。固体伝播音は椅子を引く音や子どもが走る音など、床や外壁を振動させて、音として伝わってくるものです。当マンションの音の伝わり方は、その二つの伝播音です。床が直コンクリートのため、もの一つ落としても下の階に音が伝わります。

騒音はお互いの注意から

騒音を避けるために、ある程度の壁厚、床厚が必要ですが、いまそれを改善することはマンション全体の問題となります。建物のつくりと騒音の関係は、この時点で一筋縄ではありませんので、あとはお互い気を付けること以外にありません。音は響きますので、当マンションは特にその傾向が強いようです。

理事会、全戸にお願い文書

理事会は、この騒音問題で困っている人の声を聞き、このたび「『上下階など近隣騒音の理事会対応について』(右側に掲載)と題した文書を各ご家庭に理事会役員一同名で配付しました。そこでは「身に覚

2020年11月5日

ご入居のみなさまへ

エステート大通管理組合
理事会役員一同

「上下階など近隣騒音」の理事会対応について

ご入居のすべてのみなさまへ当マンション理事会からのお知らせとご協力について、お願いの書面をお届けいたします。

10月28日に開催した第9回理事会において、入居者の方々から昼夜を問わず上下階など近隣騒音の苦情がきているとの報告が管理会社からありました。早速、協議を行ったところ快適なマンション生活をおくるには、「まず入居者みなさまに生活騒音を出さないよう注意をしてもらうこと」を理事会で確認しました。

そのために理事会は、既に直近の何回かニュースで注意喚起をお願いしていましたが、効果がなかったため今回あらためて個人あてにお願いいたします次第です。ぜひともご協力してください。

身に覚えのある方はご注意ください。
理事会役員一同

本書面以降において、なおも騒音が続く被害の苦情があるようでしたら被害を受けている方と相談して、直接発生源にお住まいの方との協議をさせていただきます。その際、発生源の最中に対応しますので、昼夜問わず直接の訪問となります。

今後ともご入居者様全員が気持ちよくお過ごしいただけますよう理事会は願っていますので、何卒ご協力ご理解のほどよろしくお願いたします。

えのある方はご注意ください。」と協力を求め、なおも改まらない場合は、「発生源の最中に昼夜問わず直接訪問してお話しさせていただきます」と、理事会としての対応を決めたところです。

騒音はトラブルになるとこじれますので、そうならないうちにぜひとも改善をお願いいたします。理事会役員一同としてのご協力とお願いです。

【1面の関連】

2020年度実行した各業務の詳細は次の通りです。

大切なマンションの資産価値の維持のため、マンション管理業務では、常に建物を見守っています。それが各種点検になります。

しっかりした保守点検や日ごろの外観目視点検などは、理事会が定めた年間事業計画により、執りおこなっています。

これらは、みなさまのご協力によって達成されるものです。引き続きよろしくお願いたします。

… … … … …

- 保守点検業務／建物設備定期検査(年1回)、雑排水管清掃(年1回)、増圧直結ポンプ漏洩点検(年1回)、地下タンク漏洩検査(年1回)、消防用設備機器点検(年2回)、消防用設備総合点検(年1回)、エレベーター設備停止点検(年4回)、諸排雪(冬期間随時)
- 緊急対応業務／緊急対応(24時間)
- 清掃業務／床面清掃(年6回)、共用部分のガラス清掃(年1回)、日常清掃(週3回)
- 料金精算業務／精算事務業務(月1回)
- 組合運営業務／理事会開催支援

- (月1回)、定期総会開催支援(年1回)、消防訓練(年1回)、
- その他工事等／エレベーター耐震化工事、玄関ドア取っ手交換工事、消防設備配線調査・補修工事、感知器・誘導灯取替工事、エレベーター非常用バッテリー交換工事、管理室出入り口カウンター撤去、エントランス床面つまずき解消修繕など。

