

→ 臨時総会開催、みんなで快適なマンションライフを！

エスレート大通ニュース

管理組合

2026年4月8日(水) No.49 発行者：エスレート大通管理組合

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

臨時総会開催、修繕積立金取崩し提案 オイルギアポンプと配線修繕工事の実施

マンション1階屋外専用室に灯油のオイルギアポンプの2系統が設置されています。これは灯油の移送・循環に利用される汎用ポンプです。そのオイルギアポンプ全般にわたり、電気保安協会から配線を含めた不良箇所修繕工事の指摘がされています。放置すると、漏電などによる火災の恐れや、各階住戸にオイルポンプアップができなくなります。この種の油圧ポンプの寿命は一般的に10年から15年程度とされており、現状の設備はそれを超えています。(写真)



そこで理事会は、3月25日開催の第3回会合で急きょですが、臨時総会を開きオイルギアポンプ全般の工事を行うことを決めました。工事が約200万円になるため、エスレート大通管理組合規約第28条および第48条により当マンション特別会計となる修繕積立金の取崩しを提案します。

急きょ開催の関係により日程がタイトになりました。4月25日(土)午前10時開催。会場は、マンション1階の電気機械室内の通称「書庫」で行います。案内と議案書などは13日に発送します。

もし故障した場合はどうなるか

オイルギアポンプが故障した場合、オイルの吸入不良、流量不足、圧力不足、異音、オイル漏れ、オーバーヒートなどの現象が発生する可能性があります。これらの故障は、部品の摩耗などが原因で起こ

臨時総会



大変恐縮ですが、臨時総会を開きます。ぜひ皆さまのご参加をお願いします。

日時 2026年4月25日(土)午前10時

場所 当マンション1階ポンプ室内「書庫」

議題

第1号議案 オイルギアポンプと配線修繕工事に関する 修繕積立金取崩し承認の件

第2号議案 ペイオフ対策に関する会計運用細則制定の件 以上の2点です。

※議案書と出欠票は13日以降に発送します。

ります。配線の交換は、漏電を回避するためです。

【参考】エスレート大通管理組合規約(抜粋)

(修繕積立金)

第28条 管理組合は、各区分所有者が納入する修繕積立金を積み立てるものとし、積み立てた修繕積立金は、次の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限って取り崩しすることができる。

一 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕

二 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕

三 以下、省略

(総会の議決事項)

第48条 次の各号に掲げる事項については、総会の決議を経なければならない。

一～五 省略

六 第28条第1項に定める特別の管理の実施並びにそれに充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取崩し

七 省略

八 修繕積立金の保管及び運用方法

マンション室内分電盤の故障、要注意
危険です、漏電の恐れがあります

最近マンション
内の住戸で室内分
電盤の配線焼損が
確認されました。
原因は、過負荷使
用や経年劣化、端



子の緩みなどが考えられてます。いずれも火災につ
ながる恐れがあるため、次の点にご注意ください。

■大電力機器の同時使用を控えてください

エアコン、電気ストーブ、電子レンジ、電気ポット
などの併用は、回路に大きな負荷がかかります。

■分電盤から焦げ臭い、異音、発熱がある場合

ただちに主幹ブレーカーを切り、管理会社へご連絡
してください。

■分電盤内部には触れないでください

感電や事故の原因になります。

札幌市内の火災の傾向

こんろ、たばこ、電気機器が多い

建物火災の要因としては、こんろ、たばこ、電気
機器によるものが多くなっています。漏電などに要
注意なのは、戸別分電盤です。各部屋の専有部分に
設置されているため、原則として住人自身の判断と
費用負担で交換できます。老朽化や不具合が発生し
た際は、個別に業者へ依頼するか、管理会社を通じ
て紹介してもらうことが一般的です。居住者が在宅
していれば比較的短時間で交換できるため、調整も
しやすいです。

分電盤の「耐用年数」は？

分電盤には明確な「耐用年数」は定められていま
せんが、一般的には設置から15～20年が交換の目
安とされています。この目安は、分電盤の中に組み
込まれている遮断器（ブレーカー）や端子台などの

部品が、経年劣化によって正常
に動作なくなるリスクが高ま
る時期にあたるためです。

安全な住環境維持のため、み
なさまのご協力をお願いしま
す。



マンションの騒音問題

理事会で協議、そして本紙で要請します

★いま騒音で困っている方がいます。法律的にも「何
デシベル以上は騒音」といった明確なものはありませんが、
ともかく「うるさいものはうるさい」の
です。

★特に当マンションは、音が隣戸に響くようです。
夜中に楽器などを弾くとなれば、相当の範囲で騒
音となっているでしょう。

★ようは、騒音かどうかを判断するには、周辺環境
や時間帯、受忍限度を超える音量なのかが問われ
ます。とても耐えられない中、耐えていると生活や
健康に悪影響を与えてしまいます。

★マンションなどの集合住宅は壁を挟んでお互い
が生活している性質上、多少の生活音は我慢すべ
きと考えられますが、それは多少の生活音のこと
です。

★マンション理事会としては、騒音問題が直接の当事
者間の問題となっていない段階なら、当ニュースお読
みいただいて「音を静めてくだされば幸いと思っていま
す」、ぜひそうしていただきたいです。

★マンションは集合住宅ですから生活する上でいろ
んな使用上の禁止及び制限事項があります。騒音によ
る迷惑行為の禁止は規約にうたわれています。理事
会としては、騒音
のない快適なマ
ンション生活を皆
さんに送ってい
たいのです。
ぜひご協力くださ
い。



ミニ情報

■臨時総会では、オイルギアポン
プシステム全般工事のための修繕積立金の取り崩
しの他に、同積立金の北洋銀行預金をペイオフ対策
として、他行に預金分散する提案も行います。■例
年秋に排水管清掃を実施していますが、実施率が低
いのが現状です。そこで今回は、土曜日に行いま
すので、必ず排水管清掃をしてください。日程が近
くなりましたら、お知らせします。