



みんなで快適なマンション生活を送りましょう！

エーステート大通 管理組合 ニュース

2026年5月29日(金) No.50 発行者：エーステート大通管理組合

■2面に騒音問題を掲載

ホームページ <https://est18s.kei1.org/>

臨時総会で承認されました オイルポンプ取替とペイオフ対策の細則新設

エーステート大通管理組合は、4月25日に臨時総会を開き、オイルポンプ取り替えの件と修繕積立金のペイオフ対策に関する預金の件を提案しました。臨時総会では、この2案件は承認されましたので、今後は計画的に工事等を進めていきます。

6月にオイル循環ポンプの工事实施

修繕工事はオイルポンプ(右の写真)ですが、その中心となるギアポンプは通常の機械装置同様に、歯車や外側の覆いとなるケーシング内側の機械摩擦が使い続けることで故障などが起こります。ギアポンプの歯車はしっかりと噛み合いつつ、回転しながらオイルを各戸に移送します。そのため歯同士や歯とケーシングが長時間に渡って擦れ合うことで、機械摩擦が発生することでトラブルが起こります。

現在は2台のポンプ中、1台だけで稼働しています。工事は6月中を予定していますが、日程が決まり次第お知らせします。



マンションの三大トラブル、わかりますか？

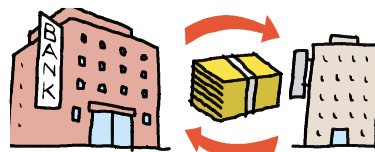
漏水: 上階からの水漏れや配管劣化で、下階の天井・壁が損傷する。

騒音: 生活音、楽器音などで隣戸関係が悪化する。

ペット: 当マンションは禁止です。

ペイオフ対策の運用細則を新設

修繕積立金を支出する際、大規模工事とか突発的な大きな工事が起きたときは、規約に基づき総会決議により工事費を支出します。修繕積立はそのために行っています。積み立てているお金は、大きくなると安全のため消費者保護対策(ペイオフ対策)が必要になります。



今回開催の臨時総会では、今後の積立額を考慮して管理組合として安全対策を講じます。その提案が「ペイオフ対策に関する会計運用細則制定の件」です。1000万円とその利息が対象になりますので、取り扱いを明確にするため管理組合会計運用細則として、今回口座開設などの運用をルール化しました。そのルールにより近くペイオフ対策を行います。

マンションのペイオフリスクの基本

- 管理組合は1つの「預金者」として扱われ、1金融機関あたり元本1,000万円とその利息のみ保護されます。
- 修繕積立金が数千万円～数億円になると、金融機関の破綻時に多額が保護対象外の可能性があります。
- 代表的なペイオフ対策
複数の銀行等に普通・定期預金を分散し、各行1,000万円以内に抑える。

騒音問題、快適なマンション生活できません！

理事会は直接該当オーナー（賃貸借者）に告知へ

理事会議題に騒音問題が多い

当マンションの理事会では、よく話題にあげるのは騒音トラブルに関することです。騒音は心身に大きなストレスを与えます。隣戸からの足音、話し声、楽器の操作、テレビの音などが原因で、「いつまた音がするのだろう」と不安な日々を送っている方も少なくないでしょう。マンションは集合住宅ですから、騒音はもとより生活する上でいろいろな気を付かなければならないことが多いです。



理事会はこれまでも騒音問題が持ち上がるごとに理事会議題にあげ、その対応を検討しています。これまでも、本紙を通じての注意喚起や掲示物を作成しての注意啓発を行ってきました。その段階では、騒音の発生者に直接的な行動を起こしていません。それは理事会での議論や注意喚起の啓発物などで発生者に気づいてもらいたいからです。集合住宅という環境を理解していただきたいのです。

問題対処には当事者に費用請求

それでも騒音問題が続くようでしたら、理事会として直接に該当するオーナー(区分所有者)に現状をお知らせして、問題の解決を要請することになります。入居者が賃貸借者の場合でも同様の行動を行います。



マンション居住者が快適にお住まいいただけるよう理事会も努力しますが、問題の発生から解決までには、時間と費用がかかります。理事会はマンション内のトラブルを解決する際、理事会だけでなく専門家を配置する場合があります。それらを実行すると費用もかかります。それに要する費用負担は原因者が第一義的に負うこととなりますので、ご注意ください。

以上のことは、4月25日開いた第3回理事会で協議しました。互いの生活環境が平穏に送れるよう理

事は今後も快適なマンションづくりに務めます。

騒音などの問題は、マンション規約等により対処させていただきます。問題が起きないように、みなさまのご協力を申し上げます。

(禁止事項及び使用細則)

第18条 区分所有者又は占有者は、本マンション内において、次の事項を遵守しなければならない。

七 前各号の他、区分所有者の共同の利益に反し、又は他の居住者等の迷惑若しくは不快感を抱かせる行為をしてはならない。

▼1面の関連規定

エステート大通管理組合会計運用細則

第1条(目的)

この細則は、エステート大通管理規約に基づき、管理組合の会計及び預金の管理並びに修繕積立金の保管及び運用に関する具体的な方法を定めることを目的とする。

第2条(預金の管理)

管理組合の金銭は、管理組合名義又は理事長名義の預金口座に預け入れて管理する。

第3条(預金の分散)

管理組合の預金は、預金保険制度による保護の範囲を勘案し、一つの金融機関ごとの預金残高(元本)が概ね一千万円を超えないように複数の金融機関に分散して保管する。

第4条(修繕積立金の保管及び運用)

修繕積立金の保管及び運用方法は、区分所有法及び管理規約第48条第八号の規定に基づき、総会の決議により定める。

第5条(預金口座の開設等)

預金口座の開設、解約及び金融機関の変更その他預金の管理に関する必要な事項は、理事会の決議により行う。

第6条(細則の変更及び廃止)

この細則の変更及び廃止は、総会の議決を経なければならない。

附則

この細則は、2026年4月25日から施行する。