

令和7年(2025年)2月15日発行

第153号

道マンション連合会通信

公益社団法人 北海道マンション管理組合連合会 会報



女性役員の勉強会「リラの会」がスタート

マンション管理組合で理事や監事の役員を務める女性だけの勉強会が発足し、1月30日、第1回の勉強会を本連合会事務所で開催しました。

連合会理事でコスモビュー豊平橋管理組合法人理事長の宮本勝市さんが会を主宰する幹事となり、会の名称を「リラの会」と決めました。リラは明治期に米国から持ち込まれた「札幌市の木」ライラックのフランス語読みです。

初回の勉強会には女性理事長ら5名が参加。主に管理組合と管理会社との関係や、修繕の相見積もり・発注のやり方などを話し合い、予定した90分はあっという間に過ぎました。

参加希望者を募っていきます

女性だけの会としたのは、役員の成り手不足から輪番制の採用が増えるとともに、女性の役員が増えていますが、思いがけず理事長などに選出されて戸惑う方が多くおられるためです。そこで、こうした悩みを共有し、管理運営のノウハウや知識を学べる場を当連合会が提供することにしました。当面は参加者を5名にとどめましたが、参加希望が増えれば対応してまいります。



令和6年秋 支部・地区連絡協議会 活動報告

東・北地区

東・北地区連絡協議会（岸 正男会長、34会員）の情報交流会が昨年10月26日、札幌エルプラザで開かれ、7管理組合から8名が参加し、雷被害の火災保険適用や認知症居住者への対応などで活発に意見交換しました。

①雷の被害1200万円 保険で組合負担1万円

昨年9月の落雷で避雷針への落雷はなかったが、雷サージ（非直撃電または誘導電、逆流電）の影響で、いくつかの設備が故障した事例が紹介されました。

故障した設備は、自動火災報知設備、駐車場シャッターとリモコン設備、玄関オートロックドアのリモコン設備、住居のインターホン子機、防犯カメラ、ロードヒーティングボイラー（3機中2機）など多数にわたった。復旧に約1,200万円

の費用が必要となったが、幸いマンション総合保険（火災保険）により管理組合の負担は免責1万円のみで済んだという。

通常、雷の被害は直撃による場合の被害範囲は小さいが、雷サージ被害は大きくなるという。

②認知症高齢者への見守りと対処

認知症高齢者が惹き起こすトラブルに対する取り組みと対処の仕方が紹介されました。

認知症高齢者は、道の推計では2022年に24万人だが、2年で1万人のペースで増えており、現在は25万人を超えとみられる。厚労省の推計では2025年に全国470万人台で、高齢者全体の15%を占め、マンション1棟当たり（50戸、125人規模）では7人ほどが該当するとみています。

■某マンションの主な事例から

1、自分の部屋も階数も分からなくなり、エレ

ベーター内で呆然とする

- 2、ポストの暗証番号を忘れるか、常に開錠状態に
- 3、部屋に案内してもらった管理人におカネを盗まれた、と騒ぎ立てる
- 4、マンションの外で徘徊、内で他の部屋を困惑させる訪問がある
- 5、ゴミ部屋や出火元になりやすい

■認知に伴う問題が確認された場合

- 1、居住者名簿の「緊急時連絡先」に、名簿が無ければ民生委員か区の包括支援センターに連絡。親族につながれば協力を依頼する
- 2、親族（三親等以内）の協力が得られれば、退去や「任意後見」をお願いする
- 3、親族がいない、あるいは親族の協力を得られない場合は管理組合が「法定後見制度」を利

用し、直接、弁護士や司法書士等に依頼することも想定する

- 4、管理会社の協力も得ながら「成年後見人」の選任に進む。

■相続人不在・相続放棄となった場合

- 1、親族・相続人が不明の場合、役所等への照会・調査を管理会社の協力を得て進める。
- 2、管理組合・管理会社は相続人が判明した場合、滞納管理費等の回収に向けた協議、協議が調わない場合の任意売却・競売を進める。
- 3、相続人がいない・相続放棄となった場合の対応については弁護士・司法書士に委任する方向となる。ただし、少子化も関係して相続放棄、墓の放棄等が近年増えている

中央・南地区

中央・南地区連絡協議会（大坂廣志会長、88会員）の意見交換会が10月29日、10組合13名の出席で開催。「管理組合が抱える問題・課題」について事前のアンケート結果に基づき関心のあるテーマで話し合い、改善策を探りました。

■管理組合の日常運営

- 管理員の勤務体制・業務内容の改善を図るには。
- 管理員数・業務内容・フルタイム勤務等の必要性の有無を精査し、理事と管理員の役割分担を見直しが必要である。

■建物設備の維持管理

- 100年マンションを目指した活動事例は→ 管理計画認定制度の認定取得・EVの適正管理・給排水管の状況確認が大切。また連結送水管は耐圧試験が義務付けられているが、経年と共に耐圧数値の減少があるとの事例報告があった。

- 施工業者の選定→ 管理会社推奨のみの選定は絶対に避けるべきである。

■入居者トラブル 騒音問題→ 当事者間での解決が最善であり、そのためには日々の交流の場を作ること、また、問題発生時の組合側の初期対応が大切である。

高齢者を含む認知症問題→ 見守り活動のみでは解決できない。民生委員・社会福祉協議会、地域包括支援センター等の有効活用が必要である。

■最近増えている外国籍区分所有者への対応は。

- 日常会話が成立しない入居事例の報告がある。
- 翻訳アプリを使用して最低限の管理規約や日常生活ルールを周知する。
 - ・家庭ごみの分別処理は札幌市作成の外国人用パンフを利用する。
 - ・入居者名簿に国内連絡者の確認が必要である。
 - ・問題発生に備え管理組合として対応策を準備しておく必要がある。
 - ・首都圏を中心に先進事例を確認することが必要である。

道管連会員 管理組合役員の方にお願ひ

理事長様の交代がございましたなら、事務局まで、電話にてご連絡をください
ますよう宜しくお願い申し上げます。

窓口受付時間 午前9時～午後5時00分（月～金）

電話 011-232-2381

第19回道管連パークゴルフ大会

白石・厚別地区連絡協議会が主宰する北海道マンション管理組合連合会第19回パークゴルフ大会が9月4日、北広島市のエルムパーク西の里の36ホールストロークプレーで行われ、小樽市など道管連加入管理組合から昨年の2倍の28名（男性19名、女性9名）が参加しました。

入賞者は下記のとおりです。

男性の部				女性の部	
優勝	南 谷 政 雄	4 位	中 島 秋 直	優勝	国 兼 由 紀
準優勝	坪 田 俊 一	5 位	川 村 秀 敏	準優勝	徳 田 珠 理
3 位	新 谷 清	6 位	宮 本 亨	3 位	山 口 キミ子
ホールインワン 橘 英男、徳田 珠理、新谷 幹				平和賞 長土居 勇	



小樽マンション管理セミナーのご案内

公益社団法人北海道マンション管理組合連合会小樽支部は、3月8日（土）13：30～16：30、小樽市民センター3階研修室（小樽市色内2丁目13番5号）でマンション管理セミナーを開催します。

テーマは①「トラブル事例と解決方法」。違反ゴミ・水漏れ・騒音など日常生活に起因する悩み事にどう対処したらいいか、講師の（公社）北海道マンション管理組合連合会相談員 渡部幸雄氏を交えて話し合います。②事前に参加者から申し込まれた課題・案件等について自由討議します。

定員30名。分譲マンション管理組合役員及び区分所有者であれば参加できます。無料。締切り3月3日としますが、お早めにお申し込みください。定員になり次第締切ります。

申込先：（公社）北海道マンション管理組合連合会小樽支部（竹内孝夫支部長）

（〒047-0017 小樽市若松1丁目4番 ロジェ若松管理組合事務所 TEL・FAX 0134-29-0751）

令和7年度 賛助会員紹介（全120社・団体のうち第1回41社）

大規模修繕工事

上原子塗装工業株式会社	011-823-5677
コニシ工営株式会社	011-777-3001
株式会社クワザワ工業	011-863-1511
株式会社伊藤塗工部	011-731-0294
株式会社真生工業	011-791-0566
株式会社大島塗料店	011-663-1351
フクタカ工業株式会社	011-856-4622
建装工業株式会社北海道支店	011-867-0661
株式会社盛永組	0166-22-0151
株式会社星塗装工業	011-663-0759
株式会社サンライト	011-812-5711
パーカー技建工業株式会社札幌支店	011-821-4116
札幌ペック株式会社	011-772-3690
株式会社トータル・ユニット	011-215-7250
株式会社アーバンヤマイチ	011-633-7876
岩田地崎建設株式会社	011-221-2208
株式会社橋本川島コーポレーション	0166-55-0001
ニットクメンテ株式会社	011-827-7375
株式会社エコプラン	0157-36-3357
株式会社カシワバラ・コーポレーション	011-214-0250
FSテクニカル株式会社	011-200-0715

株式会社クリーンクロックス	011-762-5647
テクノ建設サービス株式会社札幌支店	011-200-8000
株式会社ハンドシェイク	011-676-3208
シンヨー株式会社札幌支店	011-211-0368
ケイエス建装株式会社	011-807-8816

給排水等管工事

日本システム企画株式会社北海道支店	011-632-7295
北海道テクノサービス株式会社	011-758-4030
恒完工業株式会社	011-261-8326
池田煖房工業株式会社	011-726-1152
建装設備北海道株式会社	011-814-9701
大洋設備株式会社	0166-22-8528
株式会社富士クリーン	011-780-2511
株式会社クワザワ	011-864-1123
株式会社パレス管工	011-799-1603
有限会社エルム設備	0123-35-3600
株式会社恒栄工業	011-613-7000
櫻井工業株式会社	011-864-5611
株式会社パイプライン	011-885-8551
株式会社ベルハウジング	011-879-6600
株式会社クリーンサービス	011-831-0240

