

令和8年(2026年)5月15日発行

第158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



## 令和8年春 支部・地区連絡協議会 活動報告

### 小樽支部

### マンション管理セミナーを開催

3月7日に小樽市内8管理組合12名の参加を得てマンション管理セミナーを開催した。

第1講 「区分所有法の改正と管理規約の変更」をテーマに、道管連の渡部幸雄相談員が、4月1日施行の改正区分所有法が23年ぶりの大改正となった背景について解説した。

そのうえで、参加管理組合では概ね国交省の標準管理規約ガイドラインに沿った管理規約を作成しているが、最低限、規約改正が必要な条文について

- ① 「総会決議における多数決要件の見直し」
  - ② 「総会招集時の通知事項などの見直し」
  - ③ 「共用部分に係る損害賠償請求権等の代理行使」
- の3点を挙げた。

### 小樽市から助言「管理組合だけでは対応困難なケースが増えている」

第2講 「小樽市における高齢者の支援制度について」と題し、小樽市保険福祉部の主幹太田匡彦氏が講話。小樽市の高齢者率の高まりを背景に、マンションに限らず単身高齢者の世帯が増加していることや、相談事例として認知症、生活困難、

ゴミ屋敷などが増加し、管理組合だけでは対応困難なケースが増えていると述べ、例として以下の点を挙げた。

- ・身寄りがない 緊急の連絡先がない 孤立のリスク
- ・認知症による生活トラブル ごみ出しのミス（曜日間違える）徘徊 騒音・不適切行動  
例としてお店の物を黙って食べてしまうなどそれまでの本人と違う行動が出てきたら認知症を疑う。
- ・ゴミ屋敷 衛生・火災リスク 近隣への悪影響

### 「困ったら地域包括支援センターに相談を」

そのうえで「困ったら具体的な言動を各地域包括支援センターに相談する。その後の事は管理組合が動くのではなく、センターが中心となって対応する。虐待事例は即警察への相談となるが、判断に迷うときもセンターに相談してもらいたい。具体的な状況を伝えてもらい、虐待事例ということになれば地域包括が警察に連絡し対応を協議する。管理組合だけで抱え込まないことが大切」と強調した。

### 中央・南支部

### 中央・南地区協の意見交換会は7月3日

中央・南地区連絡協議会（会長 大坂廣志）は、7月3日（金）13：30～16：30、札幌市北区のエルプラザ2階会議コーナーで開催します。テーマは、事前アンケートを基にした各管理組合の抱える問題・課題について。

定員30名（申し込み先着順）。参加費は無料。

申し込みは6月29日（月）までに道管連事務局あてにメール又はFAXで。近隣やお知り合いの非会員の方々にも声掛けし、お誘いあわせの上ご参加いただきますようお願いいたします。

メール：mansion@dokanren.or.jp

F A X：011-232-3721

# 「建物」が減り「管理組合の日常運営・管理会社」が増加

管理組合・理事会の運営にかかわる相談が増える一方、建物にかかわる技術相談が減っている。令和7年度（2025年度）、当マンション管理組合連合会に寄せられた相談は年々増えているなかで、こんな傾向が顕著になっています。

## 区分所有法改正関係の相談は倍増

相談件数は、前年度の912件から47件増え959件に。増加が顕著なのは、4月1日に施行された区分所有法の改正、それに伴って改正が求められるマンションの管理規約の改正です。69件だったものが倍増の141件に。改正依頼の他、「議案の要領とは何か」といったといった相談もありました。

## 「大規模修繕」は大幅減 「滞納」は倍増

逆に、減少傾向にあるのは、騒音・迷惑行為・ペット飼育・義務違反者ですが、微減にとどまっており、「滞納」は11件で倍増しています。

「建物」関係は、維持管理、大規模修繕、長期修繕計画作成の4項目のいずれも減っています。特に大規模修繕関係は23件減って47件に。修繕費や物価の高騰から工事周期の見直しや見送りが出てきたと見られます。

## 組合の日常運営や管理会社関係が全体の4割近くに

管理組合・理事会の運営にかかわる相談が20件増の356件と全体の37%余に増えています。背景として、①役員の出退任の採用増②管理会社の交代、の2点があります。輪番制により理事会運営に慣れた高齢男性が退任し、代わって主婦など未経験の女性理事が増えていることも原因の一つ。

一方、管理員・清掃員の「最低賃金」の急速な値上がりに対応できない管理組合と管理会社とのあつれきなどが相談にも持ち込まれています。

令和7年度（ ）内は前年度	
理事会・役員	107 (129)
建物・設備の維持管理	99 (111)
管理組合と管理会社	110 (106)
管理組合の日常運営	139 (101)
会計・財務・税務・保険	46 (72)
区分所有法・管理規約	141 (69)
その他	107 (66)
総会	53 (61)
大規模修繕工事の準備	45 (61)
駐車場	21 (33)
長期修繕計画の作成・見直し	13 (20)
マンション管理適正化法	15 (15)
騒音・ニューサンス	17 (15)
大規模修繕工事の実施	2 (10)
マンションにおける事故	2 (7)
義務違反者	4 (6)
管理費等の滞納	11 (6)
分譲・施工会社とのトラブル	0 (5)
ペット飼育	3 (5)
専有部分と共有部分に区分	8 (4)
調査・診断	2 (4)
グレードアップ工事	5 (3)
建物及び設備の点検	5 (2)
修繕工事の設計	2 (1)
復旧・建替え	2 (0)
	959 (912)

## 近隣・共用部トラブルの最多は「騒音」

### 民間のインターネット調査

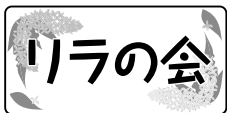
マンションの近隣・共用部の悩みで騒音関係を挙げたのは51.4%。「つなぐネットコミュニケーションズ」(東京)が3月に公表したトラブルの調査結果で明らかに。全体の半数超が週2～3回程度、日常的に騒音と感じていた(複数回答)。

騒音に次いで、ごみ出しマナーが40.3%。駐車・駐輪場のマナーが25.3%で続いた(複数回答)

騒音頻度がほぼ毎日と回答した層で、「対策や相談をした」のは54%で、逆に「何もしなかった」も54%に上った。「近隣との関係悪化」が理由と言う。

対策としての意見・要望では「簡単に対応できるシステムを管理会社が用意してほしい」、「直接やり取りせず伝えられる匿名通知を」、「管理会社への報告レポートを」があった。

調査はインターネットで実施。20歳から79歳までの516人が回答した。



## 女性役員の「リラの会」第7回開催

3月19日夕、当連合会事務所で。会員登録10名のうち初参加の非会員を含め4名が参加して、修繕委員会立ち上げ方や見積の取り方、消防訓練の方法などについて意見交換しました=写真=。

主宰する宮本勝市幹事から、居住しているマンションの修繕工事の取り組み方が紹介された。簡易調査の実施や業者の選定作業、金額の交渉などの説明があり、お互いに情報交換しあって知見を得ることができました。

今後も修繕工事に係る問題点をテーマに進めていくこととした。

また、マンションにおける避難訓練について、火災、地震・停電、水害と分類した避難方法の資料をもとに、参加者のマンションではどのような避難訓練をしているのか情報交換をしました。



### 「地震保険は政府が支えています」財務省がPR

大規模震災に備え、国はNPO全国マンション管理組合連合会などマンション関連4団体を通じて、管理組合の地震保険加入を呼びかけています。

通常の火災保険では、地震等の共用部分の損害に対する保険金支払いは免責されています。発災後の復旧期には、管理組合は応急修理と資金確保に努めますが、被害額が甚大となれば計画修繕のための積立金を取り崩すのは難しい。

地震保険は、民間の損害保険会社の負担力を超えるリスクを、再保険によって政府が負担して引き受ける「官民共同の保険」です。

詳細は、日本損害保険協会・地震保険特設サイト <https://www.jishin-hoken.jp/>  
マンション地震対応支援協会 防災対策支援連絡先：info@jishin-taiou.org

### 会費納入に当たってのお願い

年会費の納入に当たっては毎度ご協力いただき感謝しております。今年度も下記の通り手続きを進めて参りますのでご協力のほどお願いいたします。

#### 1、新年度会費の納入

4月1日付発行の請求書により講座振り込みをお願いします。

#### 2、「入会」の承認と案内等のサービス提供

入会届の提出後、直近の理事会で審議し承認後に請求します。届けが間に合わなかった場合、次回理事会での承認まで暫定的に情報誌や講習会の案内等のサービスを提供致します。

#### 3、4月1日以降提出の「退会届」は翌年度退会扱い

当連合会会計年度は4月～翌年3月です。4月1日付発行の請求書が届いた日以降に「退会届」の用紙を請求されても、既に新年度の請求書を発行していることから当該の年度分会費の納入は必要です（定款第8条）。

### 道管連会員 管理組合役員の方へお願い

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

# 相談業務のご案内（無料）

## ■札幌本部のご案内

### ❖ 窓口開設 本部事務所

電話相談は時間内随時、来訪による対面相談は事前予約となります。

(1) 一般相談 ・月曜～金曜（祝日除く） 受付時間 9時30分～16時30分

月曜日	火曜日	水曜日	木曜日	金曜日	土曜日
渡部マンション管理士			大杉マンション管理士		電話相談のみ（事前予約）

(2) 技術相談 ・火曜日・木曜日（祝日除く） 受付窓口 13時00分～16時30分

・6月、一級建築士相談担当者

2日(火)	4日(木)	9日(火)	11日(木)	16日(火)	18日(木)	23日(火)	25日(木)	30日(火)
富樫	間口	藤森	梅本	佐藤	富樫	間口	藤森	梅本

・7月、一級建築士相談担当者

2日(木)	7日(火)	9日(木)	14日(火)	16日(木)	21日(火)	23日(木)	28日(火)	30日(木)
佐藤	富樫	間口	藤森	梅本	佐藤	富樫	間口	藤森

(3) 法律相談（弁護士対応）毎月第4水曜日、詳細事務局までお問合せ下さい。

(4) 派遣相談（マンション管理士、一級建築士）は、事務局までお問合せ下さい。

（公社）北海道マンション管理組合連合会の管理講習会は北海道から、相談業務は札幌市からの補助金を受けて実施されています。また、当会の趣旨にご賛同くださいました会員・賛助会員の会費により運営されています。

### 一般相談

マンションの管理運営に関する相談

マンション管理士がご相談に応じます。

月～金曜日  
9:30～17:00

### 法律相談

マンションに係わる法的な相談

札幌弁護士会所属の弁護士がご相談に応じます。

毎月第4水曜日  
14:00～  
要予約

### 技術相談

建物設備、修繕、大規模修繕などの相談

一級建築士がご相談に応じます。

火・木曜日  
13:00～17:00

### 分譲マンション

維持管理・建替え等の相談

・道管連(窓口)  
・札幌市(担当)  
・札幌市以外北海道(担当)

道マンション連合会事務局 窓口開設時間 月曜～金曜（祝日は除く）午前9時～午後5時  
相談受付時間 午前9時30分～午後4時30分

〒060-0005 札幌市中央区北5条西6丁目1-1 北海道通信ビル3F

TEL 011-232-2381 FAX 011-232-3721

発行・編集責任者 会長 石田悦郎 ホームページアドレス <http://www.dokanren.or.jp>

E-mail [mansion@dokanren.or.jp](mailto:mansion@dokanren.or.jp)



《回覧》 役員回覧をお願いします

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--