

令和8年(2026年)8月25日発行

第159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年夏 支部・地区連絡協議会 活動報告

中央・南地区

### 令和8年度 第1回意見交換会を開催

第1回意見交換会を7月3日、地区外から参加の2名を含む13管理組合17名で開催した。自己紹介及びそれぞれの管理組合の現状報告を行った後、事前アンケート結果に従い意見や情報を交換した。質問と課題解決に向けた意見は以下の通り。

#### 【建物設備の維持管理】大規模修繕の費用 EV修繕のチエ

- ・築50年で大規模修繕を2年後に計画しているが、1,300万円の資金不足となっている。工事内容及び資金不足対応について、取り組み実績等を教えていただきたい。
- 3年後に予定をしているが、1億強の不足があり住宅金融支援機構の「すまい・る債」の利用を計画している。当座はしのげても修繕積立金値上げは避けられない。
- 実施すべき項目は、コンサルタントによる事前調査結果をベースに管理組合が判断することが基本。コンサルや管理会社に任せてはダメ。
- ・エレベーター（EV）修繕を計画しているが、工事会社からは1週間完全停止すると言われていた。14階建てであり高齢者対応を含め何か方策はないか
- 費用は高くつくが工事会社によっては、夜間稼働が可能である
- 居住者等による御用聞きを実施した（ゴミ出し、買い物など）
- 階段踊り場に休憩用椅子を置いた

#### 【組合運営】輪番制の役員拒否に辞退料の金額は

- ・役員の輪番制を採っているが、辞退者に対し、4,000円／月の辞退料徴収の是非やその金額を教えてください

→4,000円／月は高額すぎる。身体的事由やそのた明白な事由があれば、辞退は認めているが、それ以外は公平性を保つために500円／月の辞退料を徴収している

- ・5名による理事会において、理事会で合意をしたにもかかわらず、議事録に難癖をつけ署名しない理事がいるが、どうしたらいいか。また議事録の有効性は？

→会議を録音することがベターと思うが、各住戸に配布する「理事会報告」で理事会の実情を知らせることがいいと思う

→署名すべき理事をあらかじめ特定する必要はない。出席した他の理事に署名してもらえばよい。理事会決議が適正に行われているのであれば、その決議自体は有効

#### 【居住者】高齢者見守り活動の取り組み

- ・高齢者見守り活動を実施しているが、特段の取り組みがあれば教えてもらいたい
- 民生委員と連携しているが、独居高齢者が対象で二人住まいは対象外となっている。また、最近は電話に出ない居住者が多く困っている
- 緊急連絡先の確認と住戸鍵（管理組合・警備会社）の預かりを実施している
- 緊急事態発生でも警察は親族からの要請でなければ動かない
- 特に独居者に対して、健全なうちに終活の大切さの意識付けをしている

#### 【管理規約改正】

- ・既に改正済みが7組合、取り組み中が4組合、取り組み予定2組合。取り組み方はいずれも自主作成＋管理会社であった。

第1回意見情報交流会を8月2日、西区から参加や非会員を含む12管理組合12名で開催した。参加者から事前にいただいた課題、悩み、疑問について話し合ったほか、部屋の内窓設置の補助金申請について講習した。

### 【修繕積立金と管理費】相場は

- ・㎡当たり単価は積立金は171円、管理費は99円だが、一般的な相場か
- マンションの規模や築年別、管理会社との委託内容でかなり幅があるが、民間のある調査では、札幌市内はそれぞれ平均182円、136円だ。

ただし、築年別により異なる傾向があり、積立金はピークが10～30年。40年以上だと50円近く低い。年金生活者が多いと、上げたくとも上げられないためか。

一方、管理費は原資の駐車場使用が減っていること、最低賃金の急な値上げに伴い、どこも増額が迫られている。

### 【大規模修繕の周期】先送りしたい

- ・資金不足のため実施時期を2、3年延期したいが大丈夫か
- 国土交通省の推奨周期は12年だったが、現在は12～15年とされる。近年は新しいマンションなら資材の向上や技術の進歩から18年でも大丈夫と言われる。うちは16年。

### 【役員の輪番制】デメリットは

- ・1年交代の輪番制だが、メリットとデメリットは
- メリットは唯一公平性の確保。あるマンションではほぼ全員が「奥様方」になった。継続性が薄れると課題の先送り、管理会社任せにもなりやすい。ベテランの前任者らとの内紛も起きやすい。少なくとも半数ずつ交代や1期2年を一

人でも2期、3期継続されるのが望ましい。

### 【認知症】遠回りでもまずは居住者名簿の整備を

- ・認知症居住者に管理組合はどこまで対応すべきか
- 50戸のマンションには7人の対象者がいる、といわれる。人も建物も高齢化すると避けられない課題が増える。これと孤立死、滞納、相続放棄といった問題が連動するから、組合は逃げずに、まずは居住者名簿の整備に全力を挙げるべきだ。改正標準管理規約でも毎年の更新を求めている。「緊急時連絡先」のほか、「法定相続人」の記入を全戸に求め、成功した組合もある。

### ■環境省「先進的窓リノベ事業」の申請

札幌市内近郊の約2500戸から申請を受けている一般社団法人マンショントータルサポートの高橋克文代表理事から、内窓設置とEV車急速充電器設置に係わる申請・施工・効果についての説明があった。ポイントは以下の通り

- ・内窓は個人で、1窓からでも申請可能（補助額上限100万円）。外窓は共用部分
- ・管理組合申請でも、全住戸・全窓でなくともよい。築年数に関係なく
- ・製品は認定品。補助金は定額（内窓は30%～40%程度）。工事会社は環境省に登録認定された会社で、申請は工事会社が行い、補助金は工事会社に支払われる。
- ・工事は複数で行い、窓のそばの家具等の移動も対応できる。

■次回の意見情報交流会は、10月4日（日）午後1時半から、札幌駅北口のエルプラザ4階特別会議室で。テーマは賛助会員企業による「大規模修繕の易しいお話」。

## 第3回北海道マンション管理講習会（小樽市）

第3回北海道マンション管理講習会は、9月12日（土）13:30から、小樽市民センター（マリンホール）3階研修室で開催されます。北海道・小樽市・公益社団法人北海道マンション管理組合連合会の共催。

【第1講】13:40～14:50 演題「修繕積立金支出の低減策」

講師：同連合会 技術相談員・一級建築士 梅本 剛 氏

修繕費用が高騰するなか、建物の健全な状態を維持しつつどのような長期修繕計画が可能か、支出項目の検討を取り上げます。

※質疑応答・一般相談14:50～15:20

【第2講】15:30～16:30 マンションにおけるトラブル等の事例をもとに意見交換会

## マンションすまい・る債の応募が急増

住宅金融支援機構は8月3日、2026年度の「マンションすまい・る債」の中間応募状況を公表。7月末時点の応募組合数は前年同期比約1.7倍の2084組合、応募額も約1.8倍の約540億円に達している。「過去最高のペース」と説明している。最近の金利上昇と保有分を原資に資金融資を受けられるメリットも原因とみられる。

募集口数は約58万2000口。このうち応募は約10万8000口で全体の18.6%だが、消化スピードはしり上がりに上がっており、7月末時点で同1.8倍のペース。

このうち管理計画認定マンション向けの「認定すまい・る債」と、今年度新設の「ステップアップすまい・る債」の二つへの応募が全体の29.6%に達した。

応募期間は10月9日まで。制度の詳細は機構ホームページの「マンションすまい・る債」専用ページで。

## 「マンション施策の基礎資料に 訪問調査ご協力を」 札幌市

札幌市は、高経年マンションを対象に5年ごとに実施している「マンション管理実態調査」を来年3月まで実施。このための訪問調査への協力を管理組合に求めています。

マンション施策の基礎資料とするための調査で、2004年度にスタート。翌年度から5年ごとに進めてきたが、2020年度からは郵送による調査に加え、実際の管理の状況を詳しく把握するため、築40年以上マンションを対象に専門家による訪問調査としている。

調査は、一般社団法人北海道マンション管理士会に委託。対面にて行い、市役所内会議室の使用も可能。面談では、築年数や戸数など基本情報のほか、役員等の担い手の状況・積立金や管理費の値上げ・長期修繕計画の見直し・居住者名簿の整備や災害対策、防犯、迷惑行為などの日常管理について聞き取りが行われる。

問合せ先 調査内容については、同管理士会TEL011-551-0110

調査全般については、札幌市都市局住宅課住宅企画係TEL011-211-2807

**決算報告一部訂正** 令和8年度総会議案書19頁の「計算書類に対する注記」のうち未払金186,180円は101,482円、未払費用220,025円は147,904円、預り金308,960円は207,056円の誤りでした。訂正に伴い、当期増加額や当期減少額の金額、次期繰り越し収支差額も修正されますが、これによる予算の正味財産等への波及はありません。訂正後の一覧表は以下の通りです。太字が修正後の金額。

|          |           |           |         |           |
|----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| 未払金      | 101,482   | 230,730   |         | 332,212   |
| 未払費用     | 147,904   |           | 57,697  | 90,207    |
| 預り金      | 207,056   | 7,715     |         | 214,771   |
| 小 計      | 456,442   | 238,445   | 57,697  | 637,190   |
| 次期繰越収支差額 | 2,368,684 | △ 160,518 | 401,585 | 1,806,581 |

## 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

