

資料1 2021年度事業報告

(1) 会員の状況 (別表1)

2021年1月末現在で、正会員706名、名誉会員4名、賛助会員25団体であったが、2022年1月末現在で、正会員698名、名誉会員4名、賛助会員25団体となり、正会員が8名減少した(別表1参照)。昨年度に引き続き、会費滞納会員に対して会費催促とともに退会処分を行ったため8名減少したが、新たに正会員16名、賛助会員1団体が加入した。今後も新規会員の増加をはかっていく。

(2) 本部の活動

1) 社員総会・理事会

2021年度の社員総会は、2021年4月17日の事務局(東京神田の都市住宅とまちづくり研究会)会議室(対面)とオンライン(Zoom)併用での開催と、9月6日にオンライン(Zoom)での開催とがあり、以下の事項を審議し、報告した。①2020年度収支報告・貸借対照表及び損益計算書の承認と監査報告、②会費滞納者退会処分の承認、③2020年度事業報告、会員の状況、本部・支部の活動報告、④マンション学バックナンバーDVDの発刊、⑤第7期(2021~2022)理事・監事の承認、⑥2021年度事業計画、⑦2021年度収支予算、⑧総務委員会、学術委員会、特別研究委員会の報告、⑨半期決算報告、⑩本年度(2021年度)および次年度(2022年度)の大会について、⑪学会のあり方検討会の立ち上げについて、他。

理事会は、2021年3月8日、4月17日、8月3日、9月6日、12月24日にオンライン方式(対面参加併用)で開催され、以下の事項を審議し、報告した。①理事会の日程と開催方式について、②2020年度事業報告、貸借対象表、損益計算書の承認、③2021年度活動方針、事業計画、予算、④第7期(2021~2022)役員の承認、⑤学会創立30周年記念セレモニーについて、⑥論文賞・奨励賞等の授賞候補者の承認、⑦賛助会員の表彰について、⑧マンション学バックナンバーDVD化事業について、⑨コロナ禍のなかでの2020年度大阪大会(オンライン(Zoom)で分科会のみ開催)と2022年度千葉大会の開催について、⑩研究委員会規則・表彰規程等の改正について、⑪学会のあり方検討会について、⑫会費滞納状況について、⑬2021年度半期決算報告、⑭2022年度第13期予算案の承認、⑮総務、学術委員会、特別研究委員会の報告、他。

2) 総務委員会

2021年3月8日(オンライン、以下同じ)、8月3日、9月6日、12月24日の4回にわたり委員会を開催し、会員数の確認、会費未納者の状態の把握と対応策、総務委員会主催シンポジウム(開催せず)、2022年4月千葉大会、2022年マンション学会30周年記念(秋に開催の方向性だけ確認)、ニュースレターなどについて審議・報告を行った。

3) 学術委員会

本年度は、2021年3月8日(オンライン、以下同じ)、5月25日、8月3日、9月6日、12月24日の5回にわたり委員会を開催し、マンション学69号・70号の編集、研究委員会規則、表彰規程、論文賞等選考委員会運営規則の見直し検討、論文賞等選考などを行った。

4) 広報活動

ニュースレターは、86号(2021年8月18日)、87号(2022年1月24日)を発行した。

5) 学術雑誌の発行

本年度は、69号「マンションの未来を考えるII」、70号「特集：マンションの価値は「管理」で決まる時代を迎えて～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」の計2冊を刊行した。

6) 秋の大会(オンライン)

2021年10月16日10:00~17:00にオンラインで「マンションの価値は『管理』で決まる時代を迎えて～マンション管理適正化法の改正と管理計画認定制度への対処法～」シンポジウムを開催し、延べ531名の参加があった。第一部10:00~12:00「マンション管理適正化法改正の内容は?そして何がどう変わる?」には、200名、第二部13:30~15:00「マンション標準管理規約の改正と長期修繕計画のガイドラインの改訂」では、179名の参加、第三部15:20~17:00は、マンション学会会員のみが参加可能とし、第一分科会「管理組合の認定制度と管理組合がすべきこと、専門家の新たな役割」と、第二分科会「管理組合の管理範囲の拡大と責任」を開催し、100名と52名の参加があった。分科会ではそれぞれ活発な議論が行われ、学会として新たな課題もみつけることができ、有意義な開催となった。

7) 国際交流小委員会

本年度は国際交流の機会がなかった。

8) 論文賞・奨励賞・共同研究賞

- ① 2021年12月24日(土)午後4時よりオンラインで開催された学術委員会及び、同日午後6時よりオンラインで開催された理事会において、本年度の選考委員候補案が全員一致で承認された。2022年1月24日(月)までに、1名を除き、委員候補者から委員就任の承諾を得た。今年度の委員は次の通りである。

文系委員：岡田康夫、土居俊平、小西飛鳥、藤巻梓、大山和寿、大野武

理系委員：藤木亮介、小杉学、池添昌幸、山根聡子、松下大輔、辻壽一(後に辞退)

- ② 2022年2月19日(土)午後3時より、オンラインで開催された、第1回論文賞・研究奨励賞・共同研究業績賞選考委員会(全体会)において、2021年「マンション学」各賞の審査方針を決定し、文系部会長：岡田康夫、同幹事：土居俊平、理系部会長：小杉学、同幹事：藤木亮介が選出され、委員長は学術担当副会長大野武によって構成されることとなった。

- ③ 第1回論文賞・研究奨励賞・共同研究業績賞選考委員会(全体会)に引き続いて開催された論文賞・奨励賞・共同研究業績賞選考委員会部会長・幹事会議において、第1次選考で推薦された論文について第2次選考段階に進めるべき審査論文の最終確認作業を行い、論文賞候補5作、研究奨励賞候補3作を選出した。なお、共同研究業績賞候補の選出はなかった。

全体会では、「マンション学」掲載論文応募規則に定める「基準ページ」および「超過ページ」を超える論文をどのように評価すべきであるかについて議論され、審議の結果、たとえページ数を超過していたとしても論文全体を評価すべきものとされた。また、第2次審査に際しては、執筆者の既存の業績をも踏まえて審査対象論文を評価すべきであるかについて議論され、審議の結果、マンション学掲載の論文のみで評価すべきものとされた。

- ④ 2022年3月8日(火)午後3時より、オンラインで開催された第2回論文賞・研究奨励賞・共同研究業績賞選考委員会(全体会)において、2021年度の論文賞・研究奨励賞・共同研究業績賞が、以下の通り選出され、同日午後4時よりオンラインで開催された学術委員会および同日午後6時よりオンラインで開催された理事会において、全員一致で可決された。

論文賞：折田泰宏「マンション法の変遷と現在の課題そして『極端な立法論』(第69号)

野口大作「マンション管理組合の目的の範囲に関する一考察—法人論からの検討を中心に—」(第69号)

研究奨励賞：該当なし

共同研究業績賞：該当なし

- ⑤ 授賞式は、4月16日(土)の社員総会終了後の午後1時30分より行うこととする。

9) 賛助会員の表彰

学会活動に支援していただいている賛助会員への謝意を示すために、2012年度から永年賛助会員に対して感謝状を贈呈することとしている。本年度は10年目となるが、千葉大会が延期となったことから本年度は新たな団体の表彰は見送ることとした。次年度以降は継続して実施する計画である。なお、2020年度に表彰される予定であった一般社団法人マンション計画修繕施工協会の表彰は2022年度千葉大会で行う。

10) 「マンション学」DVD 発刊業務

「学会創立30周年記念事業」として、マンション学のバックナンバー(創刊号～第60号)をデジタル収録したDiskを発刊した。デジタル出版物に掲載された論文については「論文題名、著者、所属等」を検索条件として検索・閲覧できる仕様にした。販売価格については、会員予約価格10,000円(2022年2月20日まで)、会員価格15,000円、非会員価格30,000円に設定した。

11) 学会のあり方検討会

2021年10月22日、11月26日に検討会を開催した。結論として、総務委員会のなかに、実務家委員会又は実務家チーム(仮称)を設置する。責任者を決めて検討し、一年ごとにテーマ(問題提起/課題)を決める。公募の形はとるが、あらかじめ実務家に当たりをつけて、大会分科会の管理実務報告のなかで、報告や問題提起を行う方針を決めた。

将来的には、総務委員会、学術委員会に実務委員会(仮称)を加えて3委員会体制とし、実務家を中心とした学会活動を企画する、という案が12月24日の理事会で承認され、来期の事業計画として提案されることになった。

12) その他

賛助会員との交流を深め、今後のマンション管理の諸課題や学会への期待等について意見交換を行うことを目的として、賛助会員との交流会を東京と大阪で隔年実施してきたが、2021年度も新型コロナウイルス感染症の防止に配慮し、やむなく中止と

した。次年度はコロナ感染症の収束状況を踏まえ、開催方法も含めて開催の可否を検討していく。

(3) 支部の活動

1) 北海道支部

① 支部主催の総会・研修会を下記のように実施した。

- ・2021年2月中：北海道支部総会：2020年事業報告、収支決算、2021年事計画、収支予算、支部役員の選任（コロナ禍により通信開催）
- ・2021年8月2日(月)：第1回オンライン研修会；後援について、秋の大会開催案内、2021年度の取り組みについて、支部会員の実務経験等に基づくマンションに関連する問題意識の共有
- ・2021年9月3日(金)：第2回オンライン研修会；秋の大会開催案内再周知、話題提供①「高経年マンションの修繕事例」、話題提供②「マンション関連行政部局との意見交換実施に向けた下調整」、意見交換「マンションの終活について」
- ・2021年10月15日(金)：第3回オンライン研修会；話題提供①「高経年マンションの事例紹介」、話題提供②「マンション関連行政部局との意見交換について」、意見交換「マンションの終活について」
- ・2021年11月17日(水)：第4回オンライン研修会；話題提供①「築50年の公営住宅解体前におこなった劣化等状況診断結果の紹介」、話題提供②「マンション関連行政部局との意見交換について」、意見交換「マンションの終活について」
- ・2021年12月14日(火)：第5回オンライン研修会；話題提供①「外断熱改修等で目にしてきた高経年マンションの紹介」、意見交換「北海道支部ならではの活動やニーズ・シーズについて」
- ・2022年1月18日(火)：第6回オンライン研修会；話題提供①「築八十余年アパート事例の紹介」、意見交換「北海道支部ならではの活動やニーズ・シーズについて」

② 対外的な活動として、下記の事業の後援を行った。

- ・空気調和・衛生工学会北海道支部主催「オンライン講演会・札幌市北4東6再開発地区エネルギーセンター見学会」、2021年5月20日(木)15:00～16:20、Zoomを用いたオンライン開催
- ・空気調和・衛生工学会北海道支部主催「見学会・グランドブリッセンホテル定山溪」、2022年2月初旬11:15～12:45（コロナ禍により中止）

2) 東北支部

- ① 2021年9月15日(水)に仙台市市民活動サポートセンターで支部総会を開くと共に「共有について（民法改正）」と題し、國學院大學法学部の岡田康夫教授に講演いただいた。
- ② 2021年10月16日(土)にオンライン形式で開催された「秋の大会2021」に支部会員の紺野智博氏がNPO法人全国マンション管理組合連合会副会長の立場から「マンション管理適正化法の改正の意義とこれからのマンション管理」で発表した。また、数名の支部会員が参加した。
- ③ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」に引き続き参加し、同ネットワークが開催するマンション管理基礎セミナーに協力するとともに、防災対策促進部会や再生検討部会のメンバーとして会議に出席した。
- ④ 仙台市が設置した「マンション管理適正化推進計画検討委員会」に、委員長として岡田康夫会員（当時）、副委員長として高橋悦子会員、委員として佐藤正芳会員、大崎有佳里会員が選任され、6名の委員のうち支部会員が4名を占めている。
- ⑤ 2021年11月27日に仙台市役所上杉分庁舎で開催されたワークショップにて、体験型防災シミュレーション「クロスロードゲーム」に参加した。
- ⑥ 前期末に支部会員へ配布した「被災マンションの建物取壊しと敷地売却マニュアル（萩原孝次氏と高橋悦子氏、小杉学氏共著）」を残りの支部会員へ発送した。
- ⑦ 支部ホームページの充実を図った（<http://ji-cl-tohoku.official.jp/>）。

3) 関東支部

① 関東支部幹事会の開催

原則として毎月第3木曜日を定例会議日とし、活動に関する打ち合わせを行なった。主には、2022年4月開催予定のマンション学会千葉大会準備について、関東支部の役割を確認すると共に、支部幹事の役割分担などを行なった。

なお、当該千葉大会は、インターネットを利用した遠隔開催となるが、関東支部幹事会から数名協力者を選出し、大会当日も運営協力にあたる予定としている。

② 関東支部規則改訂に関する検討

コロナ禍において円滑な定期集会開催を行うために、日本マンション学会関東支部規則の改訂を検討した。

③ セミナー開催の準備

2021年度は社会情勢を踏まえ、セミナーなどの行事の開催は見送った。

4) 中部支部

① 総会の開催

開催日：2021年2月15日（月）18：30～19：30

会 場：東別院会館 2階 梓

議 題：第1号議案 2020年度事業報告

第2号議案 2020年度決算報告

第3号議案 2021年度事業計画及び予算案

第4号議案 2021・2022年度役員選任案

② 研究会の開催

開催日：2021年6月4日（金）18：30～19：30

会 場：Zoom

テーマ：『マンションと新型コロナウイルス感染症対策』

報告者：神奈川大学教授 角田 光隆

5) 関西支部

2月9日（火）：支部幹事会①（オンライン）

3月9日（火）：支部総会（オンライン）

関西フォーラム①「管理不全マンションの施策と対策」

◆プログラム◆

1 「京都市の管理不全マンション施策」

京都市 都市計画局 住宅室 住宅政策課 企画担当課長 関岡 孝繕（せきおか たかよし）氏

2 「マンションの高齢化と管理不全への対策」

NPO 法人京滋マンション管理組合対策協議会 代表理事 谷垣千秋氏

支部幹事会②

4月13日（火）：支部幹事会③（オンライン）

5月11日（火）：支部幹事会④（オンライン）

6月 8日（火）：支部幹事会⑤（オンライン）

7月13日（火）：関西フォーラム②（オンライン）

「被災者生活再建カードで支援制度の活用と支援を学ぶ」

永野 海氏（静岡県弁護士会所属弁護士・日本防災土機構防災士等）

支部幹事会⑥

9月14日（火）：支部幹事会⑦（オンライン）

10月12日（火）：支部幹事会⑧（オンライン）

11月 9日（火）：支部幹事会⑨（オンライン）

12月14日（火）：支部幹事会⑩（オンライン）

1月11日（土）：支部幹事会⑪（オンライン）

6) 中国・四国支部

2021（令和3）年は、残念ながら、新型コロナウイルス感染症問題のため、公的な施設の利用が困難な状況もあって、集まり、学習会、講演会等をもつことができず活動ができなかった。

7) 九州支部

① 第22回日本マンション学会九州支部研究発表会

日 時：2021年10月7日 18:00-19:30

開催方法：Zoomによるオンライン

テーマ：「劣化した鉄筋コンクリート建物の維持管理」

講 師：片井克美（片井建築設計事務所）

参加者 : 39名(会員13名、非会員26名)

② 第21回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」

対面式による実施が困難なため、取りやめ

(4) 研究委員会活動

常設委員会のマンション判例研究委員会及び本部企画による熊本地震復興特別研究委員会とマンション管理の専門家に
関する特別研究委員会は継続して活動を行った。一般研究委員会は最終年度となった。

1) マンション判例研究委員会

2021年度については、主要なメンバーである大学教員が本務校の教育等に追われてしまい、下記の通り、研究会を1回
しか開催できなかった。

日時 : 2021年8月7日(土) 14:00

報告者 : 花房博文先生

対象判例 : 最判令和2年9月18日民集74巻6号1762頁

区分所有法の先取特権による配当要求と被担保債権の消滅時効の中断

なお、2022年度については、2021年度の反省を踏まえて、2022年2月5日に研究会を既に開催し、さらに、2022年5
月までに研究会を2回開くことを予定(報告者も決定)している。

2) マンションストック活用研究委員会

本年度は「マンション管理計画認定制度」の運用がスタートするのを機に、昨年度までの研究委員会の活動をふま
えて、マンションの長寿命化と管理計画の適正化について重点的に検討した。その活動成果として、下記の件について取り
組んだ。

- ① 昨年度に実施した京都市内の分譲マンションの管理実態調査をふまえて、京都市が主催したマンション管理セミナーに
おいて本研究委員会の委員が講師を務め、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に対応したマンション
管理の健全化のための課題について報告した。
- ② 地方公共団体における「管理適正化推進計画」の策定のための審議に参画し、マンション管理計画の認定基準の運用等
に対して助言を行った。
- ③ 一連の活動成果の取りまとめとして、本学会2022千葉大会において、「マンションの長寿命化と管理計画認定制度のあ
り方」と題した分科会を企画し、マンション学71号(大会特集号)に論考を投稿した。これをふまえて、パネルディスカ
ッション方式で幅広く議論する予定である。

3) マンション住環境まちづくり研究委員会

通常本研究委員会はマンション学会事務局を会場に年4回程度研究会を実施していた。しかし、本研究委員会の委員は関
東と関西に居住している。そのためコロナ禍を勘案して、2021年度も前年度に引き続き研究委員会はコロナ禍を勘案して
メールとZoomを利用したリモート形式で開催した。

委員会では、テーマの「地域の公共財としてのマンションの役割」に関して、各委員の問題意識に応じて現状や事例を持
ち寄り、意見交換を行った。それを踏まえて、2022年千葉大会では分科会テーマを「現状分析から捉える持続可能なマン
ション居住の展望と課題」と決定し、研究者3名、実務家2名からなる4報告を行う。

4) 認知症高齢者等の課題研究委員会

高齢者・認知症の人・障害者の課題についてケーススタディを実施した。この研究はケースごとに5つの視角、すなわち、
①区分所有者その他の居住者の視角、②管理組合の視角、③管理会社等の視角、④医療・福祉・介護等の行政・司法等の視
角、⑤近隣住民・自治会・町内会その他の公共団体や民間事業者等の視角から課題を抽出し解決策を検討した。この研究成
果の一部は2022年4月16日(土)に開催する日本マンション学会の分科会(第3分科会 認知症高齢者等の事例と対応マ
ニュアルの指針)で公表するためにマンション学71号に投稿した。

事例の検討とともに、高齢者・障害者対応マニュアルの指針の検討を行った。この一部はマンション学70号の拙稿「管
理適正評価・認定制度と高齢者・障害者対応マニュアルの指針」に結実した。同分科会での続編の公表のために、管理組合、
管理会社、行政(高齢者福祉・障害者福祉)、地域包括支援センター、社会福祉協議会のマニュアルの指針等をマンション学
71号に投稿した。

5) マンション大規模改修工事技術開発研究委員会

排水設備改修工事の円滑な実施と工事費の半断指標を明らかにすることを目的に、以下3事項について検討した。この成

果は、2022年大会の分科会にて報告する予定である。

①首都圏のマンションにおける排水設備改修工事費の傾向

2017年、ならびに2020年に収集した199事例のデータを基に、工事の種類（給水・排水・専有部分・共用部分など）の組み合わせパターンを整理した。また、その内の13事例については、直接工事費・共通費の傾向、既存管材、排水方式、内装工事などについての詳細を整理した。

②排水設備改修工事費内訳構成の標準化に関する検討

①で扱った13事例の内、単棟型マンションの7事例について、工事内訳書の構成を分析した。内訳書の構成は7事例で様々な態様となっており、標準的な内訳構成（以降 標準内訳構成（案））を仮定した上で、各事例の特徴を明らかにし、総合的な問題点を指摘した。

③単棟型マンションにおける排水設備改修工事の戸あたり工事費の傾向

①で扱った13事例の内、単棟型マンションの7事例について、工事費を標準内訳構成（案）に沿って再集計し、戸あたり単価の分析をした。その結果として、基準金額としての一定の傾向を見出すことができた。

これらの成果は、今後、管理組合が工事費を判断する際の基準や、工事内訳書の標準化の足掛かりになるものと言える。

6) 要介護者世帯対応研究委員会

会議はすべてZoomで開催し、日時、委員の出席人数の多い日時を設定した。

- ・第4回委員会_日時：2021年6月1日（火）19：00～20：30
内容：新規加入の角田委員を交えての意見交換
- ・第5回委員会_日時：2021年8月10日（火）19：00～20：30
内容：来年の全国大会での分科会等の企画等に関する討議
- ・第6回委員会_日時：2021年8月28日（土）14：30～16：00
内容：脊髄損傷者でありマンションでひとり暮らしをする島本卓氏（兵庫頸髄損傷者連絡会）による話題提供および質疑応答
- ・第7回委員会_日時：2021年10月19日（火）19：00～20：30
内容：来年の全国大会での分科会等の内容調整に関する討議
- ・第8回委員会_2021年12月15日（水）15：00～16：30
内容：脊髄損傷者でありマンションでひとり暮らしをする宮野秀樹氏、島本卓氏（共に兵庫頸髄損傷者連絡会）による話題提供および質疑応答

7) マンション管理の専門家に関する特別研究委員会

今年度は以下のような研究会を開催し、マンション管理士に対するアンケート調査を実施した。

- ①【第5回】地方都市におけるマンション管理士の対応 令和3年5月10日 15時00分～17時00分
 - ・「マンション管理士の業務の実態」 摂南大学講師 山根聡子氏
 - 長尾隆弘氏（マンション管理士・大阪） 室田博氏（マンション管理士・広島）
- ②【第6回】他の専門家からみたマンション管理士 令和3年6月21日 15時00分～17時00分
 - ・「他の専門家からみたマンション管理士」
 - 明海大学准教授・建築士 藤木亮介氏、法律事務所あすか 弁護士 服部弘嗣氏
- ③【第7回】諸外国の事例を踏まえて 令和3年8月3日 14時00分～16時00分
 - ・「マンション管理士法についての一考察」 マンション管理士：柁宜秀之氏
 - ・「韓国の住宅管理士を取り巻く現状について」 金貞仁（住生活研究所）氏
- ④【第8回】管理計画認定制度を踏まえて 令和3年9月24日（金）14時00分～16時00分
 - ・東京都の取り組み 東京都 ・横浜市の取り組み 横浜市
 - ・仙台市の取り組み、マンション管理士の関与 高橋悦子氏（マンション管理士・宮城県）
 - ・認定制度に伴う マンション管理士の新たな役割 佐藤優氏（マンション管理士・東京都）
- ⑤【第9回】適正化法改正を踏まえて 会員に公開 令和3年10月16日（土）15時20分～17時00分
 - ・東京都の取り組み 東京都 ・横浜市の取り組み 横浜市
 - ・仙台市の取り組み、マンション管理士の関与 高橋悦子氏（マンション管理士・宮城県）
 - ・認定制度に伴う マンション管理士の新たな役割 佐藤優氏（マンション管理士・東京都）
 - ・管理組合の立場から 紺野智博氏（NPO法人全国マンション管理組合連合会（全管連）副会長）

- ・管理組合の立場から 横山幸一郎氏 (関住協・大阪府)
- ⑥ 2021年12月～2022年1月にかけて、一般社団法人日本マンション管理士会連合会(日管連)の41団体の会員約1600人を対象に、マンション管理士の業務の実態、業務に必要な知識、業務を遂行する上での必要だと考える法制度等について把握するアンケート調査を実施した。回収数は371である。

⑦ 1月28日 15-17時

- ・マンション管理士アンケート調査結果の報告と議論

8) 熊本地震復興特別研究委員会

① プロジェクトチーム会議

第1回 2021年3月23日 18:00

- ・今年度の事業計画について

第2回 2021年4月6日 18:00 web

- ・マンション学原稿「災害とマンション」の取り組みについて
- ・旧マンション行政課題研究委員会のメンバーから当委員会のワーキンググループとして調査研究に取り組みたいとの連絡があったとの報告

第3回 2021年4月28日 18:00 web

- ・マンション学原稿について引き続き検討。

第4回 2021年5月27日 18:30 web

- ・マンション管理新聞の情報について検討
- ・マンション学原稿について

第5回 2021年7月14日 18:30 web

- ・マンション学会の8提言についての検討

以後コロナの進捗で会議は停止。各自原稿に取り組むこととする。

② 旧行政課題研究委員会による復旧制度・技術等ワーキンググループの動き

- ・令和3年度国土交通省補助事業に応募したが採択されなかった。
- ・当会2022年度千葉大会の第5分科会「震災発生後の救済諸法制度とその運用変遷、および残された課題」を企画。