

資料1 2022年度事業報告

(1) 会員の状況 (別表1)

2022年1月末現在で、正会員698名、名誉会員4名、賛助会員25団体であったが、2023年1月末現在で、正会員669名、名誉会員3名、賛助会員25団体となり、正会員が29名、名誉会員が1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26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

2022年度の社員総会は、2022年4月16日(オンライン、以下同じ)、9月6日に開催され、以下の事項を審議し、報告した。①2021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を含めて行った、②会費滞納者退会処分の承認、③2021年度事業報告、会員の状況、本部、支部の活動報告、④2022年度事業計画、⑤2022年度収支予算、⑥総務委員会、学術委員会の報告、⑦半期決算報告、⑧本年度(2022年度)および次年度(2023年度)の大会について、⑨第8期代議員選挙について、⑩マンション学会の運営についての意見交換、他。

理事会は、2022年3月5日(オンライン、以下同じ)、8月1日、9月6日、12月12日に開催され、以下の事項を審議し、報告した。①理事会の日程について、②2021年度事業報告、貸借対象表、損益計算書(案)の承認、③2022年度活動方針、事業計画、予算、④論文賞・奨励賞等の授賞候補者の承認、⑤賛助会員の表彰について、⑥第8期代議員選挙及び役員選考委員会についての報告、⑦2022年度千葉大会の開催及びその方法について、⑧会費滞納状況について、⑨総務、学術委員会、特別研究委員会の報告、⑩学会のあり方検討会の報告、⑪2024年大会の開催場所について、⑫「マンション学」バックナンバーDVDの発刊について、⑬半期決算報告、⑭2022年度予算案(収支予算書)の承認について、他。

2) 総務委員会

2022年3月8日(オンライン、以下同じ)、8月1日、9月6日、12月12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、マンション学会30周年記念行事の延期(2026年秋に35周年として開催)、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、2022年3月8日(オンライン、以下同じ)、7月12日、8月1日、9月6日、12月12日の5回にわたり委員会を開催し、マンション学71号～73号の編集、研究委員会の設置、「マンション学」掲載論文応募規則・掲載論文執筆要領・応募論文査読要領の見直しの検討、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、88号(2022年3月25日)、89号(2022年7月29日)を発行した。

5) 学術雑誌の発行

本年度は、71号「千葉大会報告集」、72号「特集：マンション管理組合の管理範囲の拡大と責任」、73号「特集：マンションのバリアフリー」の計3冊を刊行した。

6) 研究発表会(千葉大会)

2022年4月16日～17日の2日間にわたり、ZOOMによるオンライン方式にて開催した。メインシンポジウムのテーマは「マンション新時代を展望する」として開催され、分科会報告として①「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」、②「マンションの長寿命化と管理計画認定制度のあり方」、③「認知症高齢者等の事例と対応マニュアルの指針」、④「マンションにおける給排水設備改修工事費の傾向」、⑤「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」、⑥「マンション管理の専門家のあり方」、⑦「要介助者が求めるマンション環境の課題と展望」、⑧「最近のマンションの紛争と裁判」、⑨一般報告が開催された。

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 2022年12月12日(月)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時半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。2023年2月17日(金)までに、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：寺尾仁、長谷川洋、岡田康夫、小西飛鳥、藤巻梓、土居俊平、大山和寿、大野武

理系委員：中迫由美、佐野こずえ、池添昌幸、小杉学、藤木亮介、山根聡子

- ② 2023年2月18日(土)午後2時より、オンラインで開催された、第1回論文賞等選考委員会(全体会)において、2022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：藤巻梓、理系部会長：藤木亮介、同幹事：池添昌幸が選出され、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回論文賞等選考委員会(全体会)に引き続いて開催された論文賞等選考委員会部会長・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3作、研究奨励賞候補2作、実務業績賞4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。
- ④ 2023年3月6日(月)午後3時半より、オンラインで開催された第2回論文賞等選考委員会(全体会)において、2022年度の論文賞・研究奨励賞・実務業績賞・共同研究業績賞が、以下の通りの選出結果となり、同日午後4時半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時半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：該当なし

研究奨励賞：該当なし

実務業績賞：該当なし

共同研究業績賞：該当なし

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、会員年数が長く学会への貢献度が高い和光建物総合管理㈱と㈱ユーザーコンサルタンツの2社を表彰することにした。次年度以降も継続して実施する計画である。

10) 選挙管理委員会

2022年9月6日に選挙管理委員会を設置し、第8期(2023~2024)代議員候補者の立候補並びに推薦の受付を10月5日~11月4日に行った結果、締切日までに立候補または推薦があった代議員候補者が合計40名あった。続いて、代議員候補者の資格審査を行い、全員が資格要件を満たしていることを確認した。この40名について選出枠別にみると、地域ブロック枠では各ブロックとも定員を充たしており、また本部枠も定員を充たしていたので、代議員選出規程第9条に基づき、40名全員の無投票当選を決定した。同時に、当学会定款第16条に基づく補欠代議員も併せて決定した。

北海道ブロック 岡本浩一

東北ブロック 白畑 洋

関東甲信越ブロック 内田耕司、上林一英、橋本真一、服部弘嗣、馬場弘一郎、廣田信子、藤木亮介、山下三貴子、山本雄史

中部ブロック 花井増寛、村上 心

関西ブロック 植田雅人、太田隆司、佐野こずえ、山根聡子

中国・四国ブロック 石口俊一

九州・沖縄ブロック 岡 俊江、安原伸人

本部枠選出 植木武裕、大西一嘉、大野 武、岡田康夫、小杉 学、忽那君枝、齊藤広子、佐藤 優、鈴木克彦、谷口仁宏、辻 壽一、柘宜秀之、長谷川洋、花里俊廣、伏見康司、藤本佳子、松坂徹也、松山 明、山上知裕、横田隆司

補欠代議員 中嶋康夫

11) 実務家委員会

2022年10月3日、総務委員会のメンバー中心に実務家チームの在り方について、また実務家ワークショップ打合せのために検討会を開催した。結論として、新たなメンバー構成を柘宜秀之に一任し、実務家チームを再検討、ワークショップ企画案を提案することにした。

2022年12月12日の理事会で、柘宜提案のもと、マンション維持管理支援・専門家ネットワーク、NPO法人集合住宅維持管理機構のメンバー構成で、京都大会でワークショップを行う企画案が承認された。今後、このような実務家チーム企画が軌道にのれば、京都大会以降の大会から、実務・管理報告を廃止、実務家チーム企画に一本化する。

12) 記念事業

学会創立30周年を迎えたことから、過去のマンション学(創刊号～第60号)に掲載された論文を収録したバックナンバーDVDを発刊した。

13) 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、2022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。

- ・2022年2月中：北海道支部総会：2021年事業報告、収支決算、2022年事計画、収支予算、支部役員を選任(コロナ禍により通信開催)
- ・2022年4月18日(月)：第1回オンライン研修会|マンションの「健康寿命」について、支部会員の専門的見地や実務経験等に基づくマンションの「健康寿命」に関連する視点の共有
- ・2022年5月23日(月)：第2回オンライン研修会|話題提供「衛星写真を用いてマンションの外形を計測し大規模修繕費等のシミュレートを目指す研究」、意見交換「不健康なマンションと見立てる着眼点と程度とについて」
- ・2022年6月27日(月)：第3回オンライン研修会|話題提供「(案)マンションの健康寿命の診断シートについて」、意見交換「(案)マンションの健康寿命の診断シートの内容について」
- ・2022年7月25日(月)：第4回オンライン研修会|意見交換「(案)マンションの健康寿命の診断シートの内容、利用方法、協力対象の想定等について」
- ・2022年8月30日(火)：第5回オンライン研修会|話題提供「マンションの健康寿命を如何にして測定するか」、意見交換「(案)マンションの健康寿命の診断シートの内容、利用方法、協力対象の想定等について」
- ・2022年9月27日(火)：第6回オンライン研修会|話題提供「(改良案)マンションの健康寿命の診断シートについて」、意見交換「マンションの健康寿命の診断シートから得られる結果の活用等について」
- ・2022年10月31日(月)：第7回オンライン研修会|周知「2023京都大会 一般報告及び実務・管理報告募集について」、話題提供「マンションの健康寿命の診断シートの運用フローチャートについて」、意見交換「今後の進め方について」
- ・2022年12月05日(月)：第8回オンライン研修会|話題提供①「衛星写真を用いてマンションの外形を計測し大規模修繕費等のシミュレートを目指す研究の進捗状況」、話題提供②「マンションの健康寿命の診断シート運用準備の進捗について」、意見交換「同診断シートの具体的な活用手順について」
- ・2023年1月24日(火)：第9回オンライン研修会|話題提供①「積雪寒冷地におけるマンションの衛星写真を用いたエネルギー消費量推定について」、話題提供②「積雪寒冷地におけるマンションの除雪対策について」、意見交換「それぞれの話題提供の内容について」

② 対外的な活動として下記の事業の後援など
特になし

2) 東北支部

2年連続で大きな地震に見舞われ、かつ、仙台を中心に新型コロナウイルスの影響が大きかったが、2022年度も勉強会を実施することができた。また、会員への連絡については従前どおり電子メールを活用した。

- ・前期に引き続き、「仙台市マンション管理適正化推進計画検討委員会」に委員長、副委員長はじめとした4名が出席し、仙台市のマンション管理適正化推進計画(案)をまとめた(計画は2022年9月に策定された)。
- ・2022年4月16日(土)、17日(日)にオンライン形式で開催された「千葉大会」に数名の支部会員も参加した。
- ・2022年10月13日(木)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、「罹災判定と住宅応急修理制度」と題して会員の畑中泰治マンション管理士に講演いただいた。
- ・「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」(MNW)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。
- ・2022年11月22日(火)に仙台市役所上杉分庁舎で開催された「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の構成団体と仙台市連合町内会長会の懇談会において、事務局長の小島浩明会員が「自治会と管理組合が協力してマンション防災」と題し話題を提供した。

- ・ 2022年12月28日(水)役員会を開き、仙台で日本マンション学会大会を開催するために必要な要素について検討を行った。
- ・ 支部ホームページの充実を図った (<http://jicl-tohoku.official.jp/>)。

3) 関東支部

原則として毎月第3金曜日に幹事会を開催し、活動に関する打ち合わせを行った。幹事会では、主に2022年9月に開催したセミナーの内容、2023年3月に開催する支部集会後のセミナーの内容、並びに次期活動方針や次期幹事候補者・顧問候補者などについて協議した。

2022年9月3日(土)には、文京スポーツセンター多目的室において、セミナーを開催した。当セミナーでは、大規模修繕工事コンサルタントの岸崎孝弘氏(日欧設計事務所、一級建築士)を講師にお迎えし、「超高層マンションの現状と課題」と題して超高層マンションの修繕工事、長期修繕計画、防災などについて総合的にご説明頂いた。

4) 中部支部

① 総会の開催

開催日：2022年2月15日(月) 18:30~19:30

会場：東別院会館 2階 萩の間

議題：第1号議案 2021年度事業報告

第2号議案 2021年度決算報告

第3号議案 2022年度事業計画及び予算案

② 研究会の開催

開催日：2022年5月20日(金) 15:30~17:30

会場：「スペース七番」名古屋市中区錦2-731オリマチ2F

テーマ：「プラウドタワー名古屋錦」見学会&講演会

錦二丁目エリアマネジメントの挑戦—構想をうごきに、うごきをしくみに!—

講師：名畑 恵 氏(NPO法人まちの縁側育み隊 代表理事、錦二丁目エリアマネジメント(株)代表取締役)

5) 関西支部

2月15日(火)：支部幹事会①(オンライン)

3月15日(火)：支部総会(オンライン)

関西フォーラム①

住宅金融支援機構の「長期修繕ナビ」と「マンション関連融資」

講師：寺澤 和敏 様(住宅金融支援機構近畿支店 調査役)

支部幹事会②

4月12日(火)：支部幹事会③(オンライン)

5月10日(火)：支部幹事会④(オンライン)

6月14日(火)：支部幹事会⑤(オンライン)

7月12日(火)：支部幹事会⑥(オンライン)

9月13日(火)：関西フォーラム②(オンライン)

「高経年マンションの影と光—専門家の力を借りて—」

講師：大谷由紀子 様(摂南大学教授)

支部幹事会⑦(オンライン)

10月11日(火)：支部幹事会⑧(オンライン)

11月8日(火)：関西フォーラム③(オンライン)

「自力で可能なマンションの耐震改修の勘所」

講師：西澤英和様(関西大学名誉教授・NPO法人文化財修復構造技術支援機構理事長)

支部幹事会⑨(オンライン)

12月13日(火)：支部幹事会⑩、雑談会(オンライン)

1月10日(土)：支部幹事会⑪(オンライン)

その他の活動報告：要介助者世帯対応研究委員会での研究会の開催

6) 中国・四国支部

2022（令和4）年は、残念ながら、広島県内の新型コロナウイルス感染の拡大のあおりを受けて、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

<総会および幹事会>

- ・第1 回幹事会
日時：2022年2月10日（木）18:30-19:43
会場：Zoomによるオンライン
- ・2022年度 日本マンション学会九州支部通常総会
日時：2022年2月18日（木）18:00-19:00
開催方法：Zoomによるオンライン
- ・第2 回幹事会
日時：2022年11月9日（水）19:30-20:00
会場：Zoomによるオンライン

<九州支部主催事業>

① 2022年度第21回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」

- 日 時： 2022年8月31日（水）18:00-20:00
会 場： 福岡県弁護士会館 2階大ホール
福岡市中央区六本松4-2-5
- テーマ： 1) マンション訴訟入門
 弁護士 安孫子 健輔 ふじさき法律事務所
 2) マンションの財務紛争（滞納管理費の回収）
 弁護士 前田恭輔 松坂法律事務所
 3) 居住ルールをめぐる紛争
 弁護士 吉田大輝 松坂法律事務所

参加者 38名（会員 7名、非会員 31名）

② 2022年度第23回日本マンション学会九州支部研究発表会

- 日時： 2022年11月9日（水）18:00-19:30
開催方法： Zoomによるオンライン
テーマ： マンション再生事例と再生現場の近未来について
講師： 株式会社ラプロス 代表取締役 樋口 繁樹
参加者 33名（会員 9名、非会員 24名）

(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と本部企画による熊本地震復興特別研究委員会、「マンション管理の専門家に関する特別研究委員会」は継続することとし、一般研究委員会は新規に募集した。

1) マンション判例研究委員会

2022年度の前半は、前年度までの反省を踏まえて、研究会を定期的に行うことができた。ところが、後半になると、研究会を1回しか開くことができなかった。もっとも、報告された判決については、特定の問題に偏らず、マンションに関する様々な問題に関するものであり、有益な研究がなされたと考えている。

2022年2月5日 報告者 大山和寿（東京高判令和元年11月20日）

2022年3月19日 報告者 野口大作教授（名古屋地判令和3年3月30日）

2022年5月21日 報告者 大野武教授、花房博文教授（東京地判令元年12月11日、大阪地判令和4年1月20日）

2022年11月5日 報告者 鎌野邦樹教授（静岡地判令和4年9月8日）

2) マンション福祉住環境研究委員会

「特集マンションのバリアフリー」（マンション学第73号）を企画し、法・行政等からの視点、障がい者・障がい者団体等からの視点、建築・改修の計画手法からの視点、管理組合・自治会・居住者等からの視点、建設会社・管理会社等からの視点、総合的な視点から共同執筆して公表した。

2023年4月に開催される日本マンション学会の京都大会の第2分科会の研究発表（マンションのバリアフリー、管理士等の活用、孤立死対策）に関する論文の執筆等の準備を行った。

3) 行政課題研究委員会

前期以前から、熊本地震復興特別研究委員会 復旧法制度・技術等検証WGとして行ってきた、大規模震災等の災害時におけるマンションの復旧にかかる法制度等の課題整理と将来に向けた提言実施と、復旧技術の蓄積と伝承を行なえるための体制づくりについて（2022 千葉大会にて中間報告発表）の研究を継続している。

当研究委員会の再設置承認後、9月以降より定期的に研究委員会を開催し、活動の課題の再整理を行ない、法制チームと建築チームとして、比較的軽度な被災マンションの復旧手法の検討等を行なった。2022年12月以降資料整理等のため委員会の会場開催も適時行いながら、活動を進めている。

4) 人・住まい方の多様性に配慮したマンション計画研究委員会

会議はすべてZoomで開催し、日時は、委員の出席人数の多い日時を設定した。

- ・第1回委員会_日時：2022年8月19日（金）18：00～19：30

内容：今年度の活動等に関連する各委員からの話題提供と意見交換

- ・第2回委員会_2022年12月8日（木）17：00～19：00

内容：重度身体障がい者の家の新築・改修等を専門とした設計事務所を経営されている朝尾浩康氏（株式会社アーサー 代表取締役）による話題提供および質疑応答

テーマ「住宅のバリアフリー、パーソナル・デザイン」

5) マンション大規模改修工事技術開発研究委員会

- ・2022年大会の第4分科会にて「マンションにおける給排水設備改修工事費の傾向」について以下の論文を発表した。これらの成果は、管理組合が工事費の妥当性等の判断を行う上で有益なものとなる。

- 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
- ②排水設備改修工事費内訳構成の標準化に関する検討
- 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

- ・大会での報告内容を踏まえ今後の研究テーマを検討。新たに研究委員会メンバーを公募し、近年増加している超高層マンションの不動産評価や長期修繕計画などに関する現状や情報ニーズを調査中。

6) マンション住環境まちづくり研究委員会

今年度は委員会テーマを「建造環境の変容とマンション管理の適応」と題し、次回の京都大会で、同様のテーマでの分科会報告を決定した。また分科会報告として、田中主査による京都の事例、山根副査による大阪の事例、丁委員によるマンション管理に関する3報告をする旨を確認した。

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が、今年度の研究委員会もコロナ禍のため、当初はメールや電話のやりとりで行い、その後にZOOMを用いたリモート形式で研究会を実施した。

また研究会では、委員のメンバーで、人口減少社会の影響による子育て層の住民獲得をめぐる都市間競争の激化の状況や、コロナ禍による地方志向の一方で、在宅強盗事件を背景としたマンション志向が生じる等、流動化する社会状況の中で、現在の住宅トレンドが読み解きにくく、多元化している点を確認した。

7) マンション用途判断の研究委員会

初年度の活動は、設置承認された9月以降であるが、研究委員会を3回開催した。また、今後の進め方について幹事会を随時開催し議論した。

高層マンションに入居する小規模福祉施設（障害者グループホーム）を運営する法人に退去を命じた一審の地裁判決「障害者GHは「住戸利用施設」だが、将来、消防法共同住宅特例適用除外の原因となる用法であるから、区分所有法上の「住宅」ではない」とする、とした結果を受け、①藤原航委員（堺筋共同法律事務所）は、原告（管理組合）勝訴とする論理構築上の課題と、今後の影響の大きさを、②折田泰宏弁護士（けやき法律事務所）は、区分所有法の観点からの論点整理、③花房博文教授（創価大学）は判例解題に基づき、住戸利用施設がマンションから排除され得る要件、並びに、住宅余剰時代を見据えた将来のマンション活用のあり方への議論を深めた。④久保洋委員から、「障害者差別解消法」制定までの経緯、近年の障害者福祉サービス見込量の推移と、マンションを含む住居リソースの報告があった。

8) マンション管理の専門家に関する特別研究委員会

マンション管理における専門家の活用について、今年度はマンション管理士に注目し、マンション管理士を活用した管理組合への聞き取り調査を行い、効果や課題等、および行政の専門家活用の制度とその効果、評価等について明らかにした。

9) 熊本地震復興特別研究委員会

- ・今年度は、復旧法制度・技術等 WG において調査研究をなし、千葉大会の第 5 分科会において、「震災発生後の救済処方制度とその運用変遷、および残された課題として発表した。マンション学 71 号に掲載されている。
- ・熊本地震の残された未復興の被災マンションの状況報告は未了。国交省の報告書の PDF 化も未了。