

資料 1 2023 年度事業報告

(1) 会員の状況 (別表 1)

2023 年 1 月末現在で、正会員 669 名、名誉会員 3 名、賛助会員 25 団体であったが、2024 年 1 月末現在で、正会員 666 名、準会員 1 名、名誉会員 3 名、賛助会員 25 団体となり、正会員が 3 名減少し、準会員 1 名増加した (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 10 名減少したが、新たに正会員 23 名、準会員 1 名が加入した。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

2023 年度の社員総会は、2023 年 4 月 22 日 (於 ; 京都工芸繊維大学 松ヶ崎キャンパス)、9 月 5 日 (本部事務局+オンライン) に開催され、以下の事項を審議し、報告した。①2022 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第 8 期理事・監事の承認、③会費滞納者退会処分の承認、④2022 年度事業報告、会員の状況、本部、支部の活動報告、⑤2023 年度事業計画、⑥2023 年度収支予算、⑦総務委員会、学術委員会の報告、⑧半期決算報告、⑨本年度 (2023 年度) および次年度 (2024 年度) の大会について、⑩監事欠員による役員補充候補の承認、⑪マンション学会の運営についての意見交換、他。

理事会は、2023 年 3 月 6 日 (オンライン、以下同じ)、7 月 4 日、9 月 5 日、12 月 5 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、②2022 年度事業報告、貸借対象表、損益計算書(案)の承認、③第 8 期理事・監事の承認、④2023 年度活動方針、事業計画、予算、⑤論文賞・奨励賞等の授賞候補者の承認、⑥賛助会員の表彰について、⑦第 8 期役員選考委員会 (役員欠員による補充) の報告、⑧2023 年度京都大会の開催及びその方法について、⑨会費滞納状況について、⑩区分所有法改正意見交換会及び中間試案意見書 (パブリックコメント) 等の報告、⑪2025 年大会の開催場所について、⑫学会創立 35 周年記念事業の企画について、⑬半期決算報告、⑭2024 年度予算案 (収支予算書) の承認について、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

2023 年 3 月 6 日 (オンライン、以下同じ)、7 月 4 日、9 月 5 日、12 月 5 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、2023 年 4 月京都大会の結果報告、2024 年 4 月名古屋大会の準備状況報告、大会における本部と支部の役割分担の検討、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) の再確認、総務委員会の企画、ニュースレター、学会 HP の制作委託などについて、審議・報告を行った。

3) 学術委員会

本年度は、2023 年 3 月 6 日 (オンライン、以下同じ)、6 月 19 日、7 月 4 日、9 月 5 日、12 月 5 日の 5 回にわたり委員会を開催し、マンション学 74 号～77 号の編集、活動報告を期限までに提出しない研究委員会の管理のあり方、2024 年名古屋大会の準備、J-STAGE への論文登録の検討 (見送りとした) などを行った。

4) 広報活動

ニュースレターは、90 号 (2023 年 3 月 13 日)、91 号 (2023 年 8 月 31 日) を発行した。

5) 学術雑誌の発行

本年度は、74 号「京都大会報告集」、75 号「特集：マンションの未来を創る」、76 号「特集：特集 1：区分所有法制の現状と展望 I、特集 2：マンション法制の制度設計に関する公法私法の領域横断的研究」の計 3 冊を刊行した。

6) 研究発表会 (京都大会)

2023 年 4 月 22 日～23 日の 2 日間にわたり、京都工芸繊維大学松ヶ崎キャンパスにて開催した。メインシンポジウムのテーマは「社会的資産としてのマンション再生・長寿化への道すじ」として開催され、分科会報告として①「最近のマンションの紛争と裁判」、②「マンションのバリアフリー、管理士等の活用、孤立死対策」、③「建造環境の変化とマンション管理の適応」、④一般報告／実務管理報告、⑤区分所有法制改正等に関する意見交換会、⑥ワークショップ 1「マンション専有部分のリフォーム工事について」、⑦ワークショップ 2「区分所有法改正に関する会員間の意見交換会」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・研究奨励賞・実務業績賞・共同研究賞

- ① 2023年12月5日(火)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。2024年2月23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、伊藤栄寿、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 2024年2月23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、2023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：池添昌幸、同幹事：佐野こずえが選出され、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4作、研究奨励賞候補7作、共同研究業績賞1作を選出した(実務業績賞候補の選出はなかった)。なお、選考委員1名の論文が論文賞候補として選出されたため、当該選考委員は選考委員を辞するものとされ、第2回論文賞選考委員会から審査には加わらないものとされた。
- ④ 2024年3月5日(火)午後3時より、オンラインで開催された第2回論文賞等選考委員会(全体会)において、2023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。なお、下記の実務業績賞は、審査の結果、第1回委員会において研究奨励賞候補とされたものの中から選出された。

論文賞：該当なし

研究奨励賞：稲岡良太「区分所有者が国外にいる場合における国内管理人の選任」(76号38頁)

実務業績賞：廣田信子「今後のマンションの合意形成に必要なコミュニティについて—マンションコミュニティ研究会でのウェブアンケートから—」(75号57頁)

共同研究業績賞：吉原知志・篠原永明・堀澤明生「特集2 マンション法制の制度設計に関する公法私法の領域横断的研究」(76号101頁)

- ⑤ 授賞式は、4月20日(土)の社員総会終了後に行うこととする。

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、会員年数が長く学会への貢献度が高い(株)ロジェの1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) 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、2023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。

また、7月3日に法務省より「区分所有法制の改正に関する中間試案」が公表され、この中間試案に対する意見募集がなされたことから、学会としての多数意見を取りまとめて意見書を9月27日に提出した。

(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。

- ・2023年2月中：北海道支部総会：2022年事業報告、収支決算、2023年事計画、収支予算、支部役員の選任(通信開催)
- ・2023年2月28日(火)：第1回オンライン研修会 | マンション改修にかかる補助について、具体事例を対象に経過報告と意見交換
- ・2023年4月10日(月)：第2回オンライン研修会 | マンションの健康寿命に関する区分所有者意識調査実施について、研修会対面開催の如何について
- ・2023年5月15日(月)：第3回研修会 | マンションの健康寿命に関する区分所有者意識調査準備状況報告、マンション

管理実務近況報告と情報共有

- ・2023年6月19日(月)：第4回研修会 | マンションの健康寿命に関する区分所有者意識調査進捗報告、衛星データを用いた既存分譲マンションの性能向上改修計画支援に関する研究の説明、意見交換
- ・2023年7月24日(月)：第5回研修会 | マンション管理適正化法改正を受けたマンション管理の現状と施策等の方向性①、意見交換
- ・2023年11月13日(月)：第6回研修会 | マンションの健康寿命に関する区分所有者意識調査進捗報告、2024名古屋大会分科会企画案について、マンション管理適正化法改正を受けたマンション管理の現状と施策等の方向性②、意見交換
- ・2023年12月18日(月)：第7回研修会 | マンションの健康寿命に関する区分所有者意識調査進捗報告、研修会開催日の定期化について、札幌市立地適正化計画によるマンション立地誘導の背景と課題（横国大学院博士後期課程川原氏による調査訪問）、意見交換、年末懇親会

② 対外的な活動

- ・2024年1月19日(金)：札幌市マンション適正化推進計画連絡会（札幌市マンション管理適正化推進計画策定委員会で発案。同委員会メンバーによる継続的な情報共有と意見交換の場） | 支部代表者参加

2) 東北支部

- ・2023年4月22日(土)、23日(日)に京都工芸繊維大学松ヶ崎キャンパスにおいて開催された「京都大会」に数名の支部会員も参加した。
- ・2023年4月26日(水)27日(木)に仙台市AERで開催された第11回「震災対策技術展」東北に、宮城県マンション管理士会と東北マンション管理組合連合会と共同でブースを出展すると共に、地震・自然災害対策セミナーにおいて白畑 洋支部長が「令和4年3月宮城県・福島県に発生したM7.4の地震等から学ぶマンションの地震対策」と題して講演した。
- ・「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。
- ・「宮城県マンション管理適正化推進計画検討会議」(第1回会議2023年7月12日)に座長、副座長はじめとした3名が構成員として出席し、宮城県のマンション管理適正化推進計画の検討を行った（最終案が2024年3月に取り纏められる予定）。
- ・2023年10月12日(水)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白畑 洋支部長と小島浩明事務局長が参加した。
- ・2023年12月12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ネットワークせんだい・みやぎ令和5年度ミニセミナーにおいて、白畑 洋支部長が「令和4年3月福島県沖地震等から学ぶマンションの地震対策」と題して講演した。
- ・2023年12月14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、「マンション建替え・敷地売却と行政法学」と題して東北大学大学院法学研究科准教授の堀澤明生会員に講演いただいた。
- ・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2023年12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などについて協議した。

上記のとおり2023年12月10日(日)午後14時00分から、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。

- ・テーマの『マンションにおける所有者不明住戸に関わる問題』について

内田耕司氏（弁護士 日本マンション学会関東支部副支部長）が、所有者不明の空き部屋問題対策および法改正について解説すると共に、山下三貴子氏（マンション管理士 日本マンション学会関東支部幹事）、片山次朗氏（マンション管理士 日本マンション学会関東支部幹事）から事例報告がなされた。その後、会場からの質問や意見が出され、活発な議論をすることができた。

4) 中部支部

① 総会の開催

開催日：2023年2月28日(月) 18:30～19:30

会 場：東別院会館 萩の間

議 題：第1号議案 2022年度 事業報告

第2号議案 2022年度 決算報告

第3号議案 2023年度 事業計画及び予算案

第4号議案 2023・2024年度 役員選任案

② シンポジウムの開催

開催日：2023年7月8日（金）13:00～16:10

会 場：東別院会館 3階 ホール（名古屋市中区橋2-8-45）

テーマ：「マンション再生シンポジウム」

(1) 講 演：「待ったなし、どうする中部の高経年マンション」

一級建築士 小林 聡（(一社)マンション維持管理機構）

「名古屋初の民間区分所有物件建替事業『本郷センターハイツ』に見るマンション再生」

本郷センターハイツ管理組合 元理事長 加藤 建

（株）長谷工コーポレーション 建替・再開発事業部 部長 竹内 重人

「リファイニング建築による マンションの再生」

株式会社 青木茂建築工房代表取締役、一般社団法人リファイニング建築・都市再生協会理事長

博士（工学）一級建築士 青木 茂

(2) パネルディスカッション：コーディネーター 村上心（椙山女学園大学 教授）

③ 実行委員会の開催

2024年4月20日・21日に椙山女学園大学で開催される日本マンション学会2024名古屋大会の準備に向けて、オンラインで実行委員会を開催しました。

第1回 2023年6月15日（木）17:00～18:00

第2回 2023年8月9日（水）17:00～18:00

第3回 2023年10月20日（金）17:00～18:30

第4回 2023年12月14日（金）17:30～19:00

5) 関西支部

2月14日（火）：支部幹事会①（オンライン）

3月14日（火）：支部幹事会②

支部総会（オンライン）

関西フォーラム① テーマ「区分所有法改正審議の現況と課題」

講演1「区分所有法改正審議の状況について」 伏見康司（弁護士）

講演2「区分所有法改正審議の課題」 折田泰宏（弁護士）

4月11日（火）：支部幹事会③（オンライン）

5月9日（火）：支部幹事会④（オンライン）

6月13日（火）：支部幹事会⑤（オンライン）

7月11日（火）：支部幹事会⑥（オンライン）

関西フォーラム②（オンライン） 「マンション防災の訓練と研修—構造とコミュニティー—」

講師 田中 綾子（マンション学会関西支部副支部長・関西国際大学准教授）

9月19日（火）：支部幹事会⑦（オンライン）

10月2日（月）：関西フォーラム③（ハイブリッド）

趣旨説明 藤本 佳子（千里金蘭大学名誉教授・マンション管理研究所関西センター）

基調講演 「災害の時代に備える・・・コミュニティの大切さ」

室崎益輝（減災環境デザイン室顧問、神戸大学名誉教授）

講演1「大阪府の分譲マンションに関する防災の取り組み」

伊藤沙知（大阪府都市整備部住宅建築局居住企画課住宅企画・マンショングループ主査）

講演2「大災害時におけるマンション管理組合の備え」（MEAS 箱の紹介）

堀 邦夫（熊本マンション管理組合連絡協議会会長）

講演3)「大災害時の経験からつなぐ、伝える—マンション管理組合支援の体制作り—」

藤本 佳子 (同上)

パネルディスカッション

コメンテーター : 桑原宏明 (PPI プラス代表取締役 一級建築士)

田中綾子 (マンション学会関西支部副支部長・関西国際大学准教授)

10月10日(火): 支部幹事会⑧ (オンライン)

11月14日(火): 支部幹事会⑨ (オンライン)

12月12日(火): 支部幹事会⑩、雑談会 (オンライン)

1月9日(火): 支部幹事会⑪ (オンライン)

6) 中国・四国支部

本年度も支部会員へ大会への参加呼びかけに止まった。

7) 九州支部

<総会および幹事会>

・第1回幹事会

日時: 2023年2月10日(木) 18:30~19:43

開催方法: Zoomによるオンライン

・2023年度 日本マンション学会九州支部通常総会

日時: 2023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: 2023年11月15日(水) 19:30~20:00

開催方法: Zoomによるオンライン

<九州支部主催事業>

① 2023年度第22回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」

日時: 2023年8月23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 佐田洋平 (大名総合法律事務所)

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5名、非会員33名)

② 2023年度第24回日本マンション学会九州支部研究発表会

日時: 2023年11月15日(水) 18:00~19:30

開催方法: Zoomによるオンライン

全体テーマ: 九州・沖縄各県のマンション管理の現状と課題—会員の活動報告—

講師とテーマ: 1) 熊本地震被災マンション復旧の課題と「地震対応箱 MEAS」の誕生

NPO法人熊本県マンション管理組合連合会 会長 堀 邦夫

2) 管理会社が管理者となる「第三者管理方式」に関する課題とは?

NPO法人宮崎県マンション管理組合連合会 会長 佐々木 孝夫

参加者: 21名(会員10名、非会員11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して活動を行った。一般研究委員会は2年目の最終年度となった。

1) マンション判例研究委員会

2023年度には、下記の通り、3回の研究会を開催した。

2023年7月1日: 報告者 岡田康夫教授(報告対象 東京地判令和3年8月31日)

2023年10月14日: 報告者 佐藤元弁護士(報告対象 最判令和4年10月6日)

2024年1月27日: 報告者 野口大作教授(報告対象 東京高判令和5年5月17日)

今年度も研究会を開催した回数が少なくなり、また、参加者も10名程度に留まってしまった。もっとも、研究会の際に扱われた判決においては、管理組合(3条団体)の能力の問題に関係するものがあるなど、マンション法にとって重要な判決の検討を行うことができた。

2) マンション福祉住環境研究委員会

2022 年度に実施しマンション学第 73 号に掲載された「特集マンションのバリアフリー」に関する研究を継続し、また、2023 年 4 月に開催された京都大会の分科会報告の発展研究などを行った。この成果を公表するために、2024 年 4 月に開催される名古屋大会で分科会を開催する準備を行った。

発表内容は、「高経年マンションにおける居住者変遷と管理組合対応の一例―高齢者支援と新たな入居者誘致の両立を目指した試み―」、「マンションへ的高齢者向け住宅と生活サポートの導入―高齢者等のためのマンションの居住環境改善―」、「一人暮らし高齢者のための医療・福祉的支援と財産管理その他の法的支援」である。

3) 行政課題研究委員会

当研究委員会では、前期から継続して、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および建築・設備に関する制度整備の体制について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組織等の体制づくりについて研究を継続している。

現在は、本件改正整備の提案および、法制度整備に向けた政策提言を取りまとめるための準備段階となっている。本研究課題については、次回 2025 年大会での成果発表を行えるよう、現在鋭意研究活動に取り組んでいる。

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：2023 年 6 月 19 日（月）19：00 ～ 21：00

テーマ：ソーネおおそね（大曽根地域高齢者住宅）

内 容：大曽根地域共生まちづくり事業に関わられている、西尾弘之様（わっぱの会（社会福祉法人共生福祉会））による話題提供および質疑応答

- ・第 2 回委員会 2024 年 1 月 15 日（月）17：00 ～ 18：30

テーマ：あまがさき住環境支援事業：REHUL（リーフル）

内 容：市営住宅の空き室を居住支援などに有効活用について、秋岡修司様（尼崎市都市整備局住宅部住宅管理担当）と、前田裕保様（生活協同組合コープこうべ第 1 地区本部）による話題提供および質疑応答

5) マンション大規模改修工事技術開発研究委員会

- ・当研究委員会委員の公募を行い、超高層マンションの改修工事や管理組合運営に関する知見と実績を持つメンバーが加わった。
- ・給排水設備改修工事に関しては、長期修繕計画に専有部分も考慮する必要性が長期修繕計画ガイドラインに明記されたことから、継続的に改修内容や工事費等に関する情報を収集分析し、併せて超高層マンションへの展開も議論した。
- ・今年度の活動成果を論文にとりまとめ、2024 年大会の第 6 分科会にて「マンションの給排水設備改修工事費の傾向と超高層への対応課題」をテーマとして改修工事の動向や費用等に関する論文発表とパネルディスカッションを行う予定である。
- ・これらの成果は、管理組合が今後計画する設備改修工事の妥当性判断を行う参考情報になることが期待される。

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「持続可能なマンション管理と都市運営」と題し、次回の名古屋大会で、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および周辺自治体の事例、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研究、片山委員の普通借地権マンションに関する研究の 4 報告をする旨を確認した。

研究会は対面とリモートの併用方式で実施した。主な活動は、各都市のマンションに関する住宅政策や都市運営に関する動向やあり方に関してディスカッションを行ったほか、借地権マンションの課題に関する事例報告とディスカッションも行った。また名古屋大会での報告事例の一つでもある京都市のマンション状況の現地フィールドワークも行い、マンション建築時の特殊な地域配慮の状況や、都心部では小中規模のマンションが集積する立地特性について確認した。

7) マンション用途判断の研究委員会

研究委員会を以下の通り開催すると共に、現地視察を行い、周辺の立地環境などについて把握した。当該訴訟を巡って、さまざまな立場から話題提供いただき、委員相互による意見交換を行なう方式で審議を進めた。

具体的には以下の通り。引き続き、障害者 GH の運営の立場から報告を予定。

- ・民事訴訟を巡る、マンション管理組合と福祉法人の一連の動き
- ・国際障がい者権利条約、及び国内法との関係について

- ・マンションという居住形態の成り立ちと区分所有法のフレームワーク
- ・本件訴訟の論点整理、区分所有建物における住宅概念のとらえ方
- ・消防法における共同住宅特例の運用方針と、障害者GHへの配慮について
- ・社会福祉施設の火災の実態について

2024 年名古屋大会における研究小委員会報告の進め方について議論した。

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。2024 年度の大会での分科会に向けて、自治体での専門家派遣制度の実態や課題などを明らかにした。その成果をマンション管理センター通信に掲載した。

9) 熊本地震復興特別研究委員会

今年度は、当研究会の活動の区切りをつけるため、2024 年名古屋大会の分科会において最終報告を行う準備を行った。熊本地震の再生で唯一の建替え事例の団地マンション、合意形成が困難で建替え決議まで 4 年を要したマンション、解体・敷地売却まで 6 年を要したマンションについて報告を行うとともに、復旧による再生を選択した多くのマンションの実態についての報告がなされる。

また、国交省への報告書に添付された膨大な資料について、熊本大学の中迫由実先生のご協力で PDF 化が完了したので、学会で保管をお願いする予定である。

本年 1 月の能登半島地震においてはマンションの大きな被害については情報に接していないため、調査はしていない。