

資料 1 2025 年度事業報告

(1) 会員の状況 (別表 1)

2025 年 1 月末現在で、正会員 634 名、準会員 2 名、名誉会員 3 名、賛助会員 26 団体であったが、2026 年 1 月末現在で、正会員 634 名、準会員 2 名、名誉会員 2 名、賛助会員 26 団体となった (別表 1 参照)。正会員が 19 名 (会費滞納により退会処分を行った 12 名を含む)、賛助会員が 1 団体、名誉会員が 1 名減少したが、新たに正会員 19 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

2025 年度の社員総会は、2025 年 4 月 19 日 (於：横浜市開港記念会館)、9 月 2 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。①2024 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、③2024 年度事業報告、会員の状況、本部、支部の活動報告、④2025 年度事業計画、⑤2025 年度収支予算、⑥第 9 期 (2025～2026) 理事・監事の承認、⑦総務委員会、学術委員会、特別研究委員会の報告、⑧半期決算報告、⑨本年度 (2025 年度) 及び次年度 (2026 年度) の大会について、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、2025 年 3 月 4 日 (オンライン、以下同じ)、6 月 16 日、9 月 2 日、12 月 2 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、②2024 年度事業報告、貸借対照表、損益計算書(案)の承認、③2025 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、⑥2025 年度横浜大会の開催及びその方法について、⑦会費滞納状況について、⑧法務省による「緊急 区分所有法改正セミナー」(6 月 16 日オンライン開催)・国交省による「マンション管理・再生セミナー」(11 月 22 日横浜市立大学みなとみらいキャンパスにて対面＋オンライン開催)等の報告、⑨令和 7 年度マンション総合対策モデル事業に関する普及・広報 (国交省) による地方公共団体職員研修 (11 月 26 日・27 日オンライン講習、12 月 19 日京都市にて見学会・交流会)、⑩2027 年大会の開催場所について、⑪半期決算報告、⑫2026 年度予算案 (収支予算書) の承認について、⑬総務、学術委員会、特別研究委員会の報告、他。

2) 総務委員会

2025 年 3 月 4 日 (オンライン、以下同じ)、6 月 6 日、9 月 2 日、12 月 2 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、2025 年 4 月横浜大会の結果報告、2027 年北海道大会 (札幌) に向けた準備、賛助会員交流会の開催、実務家委員会の活動、ニュースレターの企画及び発行、会員増加対策などについて、審議・報告を行った。なお、実務家委員会については総務委員会の下部組織とし、大会での報告にむけて活動を行った。

3) 学術委員会

本年度は、2025 年 3 月 4 日 (オンライン、以下同じ)、5 月 8 日、7 月 10 日、11 月 27 日の 4 回にわたり委員会を開催し、マンション学 81 号～83 号の編集、2026 年仙大会の準備、J-STAGE への論文登録の検討、韓国集合建物法学会との交流の検討などを行った。

4) 広報活動

ニュースレターは、94 号 (2025 年 3 月 7 日)、95 号 (2025 年 9 月 2 日) を発行した。

5) 学術雑誌の発行

本年度は、81 号「横浜大会報告集」、82 号「特集：新築から再生までのライフサイクルを見据えた新たな施策」、83 号「特集 1：アジアのマンション事情、特集 2：滞納管理費等回収のいま・これから」の計 3 冊を刊行した。

6) 研究発表会 (横浜大会)

2025 年 4 月 19 日～20 日の 2 日間にわたり、横浜市開港記念会館にて開催した。大会全体のテーマは「マンションの未来を創る」、メインシンポジウムのテーマは「マンション法の改正を踏まえた未来—シン・社会的資産としてのマンション—」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「マンション管理情報公開の新時代」、③「マンションとまちづくりのあり方」、④「大規模震災時の被災マンション復旧に資する制度整備の提言」、⑤「一人暮らし高齢者の公的・私的な支援と支援者の役割」、⑥「マンションの未来を創る行政の取組み」、⑦「日韓マンション管理比較」(実務家委員会)、⑧一般報告／実務管理報告、さらに、プラウドシティ日吉 (横浜市港北区) の見学会が開催された。

7) 国際交流小委員会

2025 年 6 月 30 日に、韓国集合建物法学会より、日韓学術交流大会を開催したい旨の申入れがあった。本小委員会におい

て、開催の可否、開催の方法等について、適宜メール稟議を行い、2026年2月24日にオンラインにて委員会を開催した。

8) 論文賞・研究奨励賞・実務業績賞・共同研究賞

- ① 2025年11月27日(木)午後7時よりオンラインで開催された学術委員会及び同年12月2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。2026年2月18日(水)までに、委員候補者のうち以下の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：小西飛鳥、寺尾仁、野口大作、大山和寿、佐藤元、大木祐悟、大野武

理系委員：池添昌幸、小杉学、中迫由美、佐野こずえ、藤木亮介、山根聡子、戸村達彦

- ② 2026年2月19日(木)午後5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、2025年度「マンション学」各賞の審査方針を決定し、文系部会長：小西飛鳥、同幹事：寺尾仁、理系部会長：小杉学、同幹事：山根聡子が選出され、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。なお、上記審査委員のうち3名の論文が論文賞候補または研究奨励賞候補となったことから、第2回論文賞等選考委員会(全体会)において選考委員を辞退して頂くことが決定された。

- 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5作、実務業績賞候補6作、共同研究業績賞1作を選出した。

- ④ 2026年3月3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、2025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、全員一致で了承された。なお、複数の執筆者からなる分科会報告が共同研究賞に該当するかについて議論された。議論の結果、共同研究賞に該当するためには、執筆者間に共同研究の実態が存する場合に授与されるべきものとされた。

論文賞：姜赫臣「韓国集合建物法の現状と展望」(83号14頁)

佐藤元「令和7年改正区分所有法と滞納管理費等の回収」(83号43頁)

研究奨励賞：吉原知志「修繕積立金の積立てに対する都市法上の位置づけ・義務づけの可能性」(82号55頁)

実務業績賞：久保依子「マンション管理会社の実態」(82号33頁)

植田雅人「滞納管理費回収の実務」(83号36頁)

盧炳龍「韓国におけるマンション管理の現状」(83号28頁)

齊藤広子ほか「マンションの未来を創る行政の取組み」(81号166頁)

共同研究賞：該当なし

- ⑤ 授賞式は、4月25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日本司法書士会連合会、公益財団法人マンション管理センターの2社を表彰することにした(いずれも2回目の表彰)。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ところ、2020～2023年まで新型コロナウイルス感染症発生によりやむなく開催を中止していたが、2024年に東京で対面とオンライン併用で開催を再開した。2025年は、12月12日(金)に大阪(大阪工業大学梅田キャンパス OIT 梅田タワー)で、第一部：賛助会員懇話会、第二部：関西支部と共催で市民公開セミナー(基調講演：国交省・有賀智徳氏「標準管理規約改正の最前線から一改正論点と主要改正内容の解説」、齊藤広子「法改正を踏まえて これからのマンション管理・改正」、野口大作「標準管理規約の改正」)を行った(第1部は、11名で意見交換、第2部は、一般市民とオンライン含め48名が参加)。

(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。

・2025年2月中：北海道支部総会：2024年度事業報告、収支決算、2025年度事業計画、収支予算、支部役員の選任(通信開催)

- ・2025年2月17日(月)：第1回研修会 | 支部2026計画について確認、マンション管理適正化法の実情に関する意見交換、マンションの漏水事故報告
- ・2025年4月21日(月)：第2回研修会 | 分譲マンションのフレイルに関する調査実施について、他組織との意見交換テーマについて、放置された郵便受けの取り扱い、管理員の処遇と管理会社の姿勢の現状について意見交換
- ・2025年6月16日(月)：第3回研修会 | 2027年度の全国大会の打診を受けて支部における取組みと進め方の検討
- ・2025年7月2日(月)：第4回研修会・第1回研究会 | 賃貸物件仲介会社事務所のガス爆発被害を受けたマンション区分所有者に実体験を伺う研究会（ゲスト：被害区分所有者1名）
- ・2025年8月18日(月)：第5回研修会 | 分譲マンションのフレイル調査進捗状況報告、マンションの終末に関する研究会開催調整、管理認定制度に係る肌感の共有、管理組合の大規模修繕に関する相談対応の紹介
- ・2025年10月20日(月)：第6回研修会 | 分譲マンションのフレイル調査進捗状況報告、マンションの終末に関する研究会開催調整、EUにおける建築物の断熱改修に関する情報提供
- ・2025年12月15日(月)：第7回研修会・第2回研究会 | マンションの終末に関する研究会（ゲスト：札幌市都市局市街地整備部住宅課2名、北海道Qの会1名）、年末懇親会

② 対外的な活動

- ・札幌市マンション適正化推進連絡協議会 | 代表者参加（第1回：2025年6月10日(木)、第2回：2026年1月22日）

2) 東北支部

- ・2025年4月19日（土）、20日（日）に横浜市開港記念会館において開催された「横浜大会」に数名の支部会員も参加した。
- ・2025年7月18日（金）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、2025年度第1回勉強会として「フランスのマンションの管理に携わる者 ―透明性と独立性の確保を中心に―」と題して新潟大学 人文社会科学系フェローの寺尾 仁 先生に講演いただいた。
- ・2025年7月26日（土）に開催された第1回マンション管理基礎セミナーの開催に協力した。
- ・2026年4月開催の仙台大会に向けて8月4日（月）、10月2日（木）、11月13日（木）、1月15日（木）に実行委員会を開催した。
- ・2025年10月8日（水）、9日（木）に仙台市AERで開催された第13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した
- ・2025年10月15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、萩原孝次幹事、高橋悦子監事が参加した。
- ・2025年12月1日にオンワード樫山仙台ビルで行われた「第2回マンション管理基礎セミナー」において、弁護士でありマンション管理士である渡邊涼平会員が「管理組合はどう変わるか」と題して講演。会場内でパネルを設置して会員募集と仙台大会2026を広報した。
- ・2025年12月12日（金）仙台市市民活動サポートセンターにて2025年度第2回勉強会として「居住者満足度の向上への取組み ～共用部施設運営会社の撤退予告からの300日～」と題して、マンション管理士でダイアパレスラピュータ国見管理組合の理事長でもある出口規久会員に講演いただいた。
- ・「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マンション再生検討部会のメンバーとして会議に出席した。また、それぞれのマンションにあった再生のプランを所有者・居住者目線で将来像を想像することをサポートする人材を育成する「マンションみらいプランナー養成講座（2025年12月15日、2026年1月15日）」を支部会員が受講している。
- ・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

支部幹事会は、原則として毎月第1金曜日を定例とし、活動に関する打ち合わせを行った。

2025年3月30日（日）、『間近に迫った区分所有法改正』としたテーマで内田耕司（当支部長）によるセミナーを開催した。2025年11月1日（土）、『マンション法のこれまで、そして、これから』としたテーマでセミナーを開催した。本学会元会長の鎌野邦樹氏による、区分所有法を始めとするマンション関連法の改正の流れ、標準管理規約の考え方や変遷、マンション管理の円滑化の視点やマンションの再生という切り口から見た制度設計の展望など、マンションの「法」とい

う観点から掘り下げた豊富な内容の講演がなされた。講演後、内田耕司（弁護士、日本マンション学会関東支部支部長）の司会の下、鎌野氏、山下三貴子（マンション管理士、当支部副支部長）が登壇してディスカッションが行われ、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 2025年2月25日（火）18:00～19:00

会 場 東別院会館 2階 梓 もしくは、オンライン（ZOOM）

議 題 第1号議案 2024年度 事業報告

第2号議案 2024年度 決算報告

第3号議案 2025年度 事業計画及び予算案

②幹事会の開催

開催日 2025年4月14日（月）18:00～19:00（オンライン（ZOOM））

議 題 タワーマンション研究について

③研究会の開催

超高層マンションの研究を兼ねて現場見学会を行うことが検討されていたが具体的に実施にいたらなかった。

5) 関西支部

2月18日：支部幹事会①（オンライン）

3月11日：支部幹事会②・支部総会（大阪公立大学文化交流センター）

関西フォーラム①

テーマ「三都市（神戸・大阪・京都）におけるブルアップ型のマンション管理支援について」

司会 生川慶一郎（関西支部幹事・京都美術工芸大学教授）

18:30-18:35 開会挨拶 鈴木克彦（会長）

18:35-18:40 趣旨説明 生川慶一郎（同上）

18:40-19:25 三都市におけるブルアップ型のマンション管理支援について

神戸市・大阪市・京都市からの報告（各15分）

19:25-19:55 これからのマンション管理の支援施策のあり方について 意見交換

コメンテーター 山根 聡子（関西支部幹事・摂南大学講師）

19:55-20:00 閉会挨拶 佐野こずえ（関西支部支部長・近畿大学講師）

4月8日：支部幹事会③（オンライン）

4月19日・20日：横浜大会（横浜市開港記念会館）

5月9日：支部幹事会④（オンライン）

6月13日：支部幹事会⑤（オンライン）

7月11日：支部幹事会⑥（オンライン）

9月19日：支部幹事会⑦（オンライン）

10月10日：支部幹事会⑧（大阪公立大学文化交流センター）

関西フォーラム②

テーマ「連続フォーラム マンション関係法の大改正を読み解くーその1 管理の円滑化への対応についてー」

司会 生川慶一郎（関西副支部長・京都美術工芸大学教授）

18:30-18:35 開会挨拶 鈴木克彦（前会長・京都工芸繊維大学 名誉教授）

趣旨説明 山根聡子（関西支部長・摂南大学 講師）

18:35-19:20 基調報告 伏見康司（けやき法律事務所 弁護士）

「法改正のポイントと課題について」

～休憩 5分～

19:25-20:05 意見交換 伏見康司（同上）

小薄和男（NPO 法人集合住宅維持管理機構 常務理事）

小坂逸人（大和ライフネクスト㈱ 関西第二支社 支社長）

鈴木克彦（同上）

20:05-20:25 質疑応答

20:25-20:30 閉会挨拶 山根聡子（同上）

参加者：36名 うち会員外22名

11月14日：支部幹事会⑨（オンライン）

12月12日：支部幹事会⑩（大阪工業大学梅田キャンパス OIT 梅田タワー）

賛助会員交流会

第一部 賛助会員懇話会 15:40-16:20（3階会議室 301）

第二部 市民公開セミナー 16:30-18:30（2階セミナー室 201・202）

テーマ 標準管理規約改正の最前線から ― 改正論点と主要改正内容の解説 ―

司会進行 生川 慶一郎（関西副支部長・京都美術工芸大学 教授）

16:30-16:35 開会挨拶 鈴木克彦（前会長・京都工芸繊維大学 名誉教授）

16:35-17:35 基調講演 有賀智徳（国土交通省住宅局 参事官付企画専門官）

「標準管理規約改正の最前線から ― 改正論点と主要改正内容の解説 ―」

～休憩 5分～

17:40-17:55 会長挨拶：齊藤広子（会長・横浜市立大学 教授）

17:55-18:10 副会長挨拶：野口大作（副会長・名城大学 教授）

18:10-18:25 質疑応答

18:25-18:30 閉会挨拶：山根 聡子（関西支部長・摂南大学 講師）

参加者：42名 うち会員外23名

1月9日：支部幹事会⑪（オンライン）

6) 中国・四国支部

*2026年1月23日 広島市・分譲マンション管理運営講座

支部長の石口が、区分所有法等の改正について講義

*2026年1月30日 広島市・分譲マンション管理運営講座

支部長の石口が、外部管理者方式の問題について講義

7) 九州支部

当支部では、幹事会及び総会のほか、下記事業を行いました。

①2025年度第24回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」

日時：2025年10月27日 月曜日 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 甲谷健幸（弁護士）

2) マンションの財務紛争（滞納管理費の回収）前田恭輔（弁護士）

3) 居住ルールをめぐる紛争 吉田大輝（弁護士）

参加者：24名（一般15名、弁護士9名）

②2025年度第26回日本マンション学会九州支部研修会

日時：2025年11月8日

開催場所：大分市 コンパルホール

講演題目：新マンション標準管理規約の解説

講師：中島繁樹（弁護士）

参加者：50名程度

(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年目の活動を行った。

1) マンション判例研究委員会

本年度は、下記のとおり、2回研究会を開催した。

2025年12月13日 報告者 西脇秀一郎愛媛大学准教授

対象判決 名古屋地判令和6年10月24日判時2624号110頁

2026 年 1 月 11 日 報告者 佐々木好一弁護士

対象裁判例 大阪地決令和 6 年 9 月 5 日判時 2629 号 103 頁

会員が多忙であることもあり、研究会の開催回数が少なくなってしまったものの、研究会では、1 つの判決についてじっくりと熱心な議論が行われた。特に、西協准教授の報告の際には、他の法人と共有を基礎とする 3 条団体との違いに関する論点など、根本に遡った議論が行われた。佐々木弁護士の報告に対しても、最高裁の判例法理を念頭に置いて批判的な議論がなされた。

2) 高経年マンションにおける管理評価と連動した流通システム研究委員会

本研究委員会は、その設立と同時期に発足した「京都 100 年マンション支援会議」と連携しつつ、景観保全の観点からマンション建替えが実質的に困難であるという京都特有の地域事情を踏まえ、高経年マンションの持続的な活用を可能とする仕組みづくりに取り組んできた。

令和 7 年度（2025 年度）の事業においては、京都市内の高経年マンションの管理実態を網羅的に把握することを目的として、管理情報を体系的に収集・整理・開示できる「管理情報開示モデル」を開発した。本事業では、このモデルに登録マンションデータを追加することで、実務において活用可能な水準へとシステムの拡充を図るとともに、各管理組合への情報提供とフィードバックを通じて内容の精査を行い、より正確性の高い管理情報へと深化させた。

あわせて、行政、不動産事業者、金融機関、管理組合、消費者といった多様な主体ごとに求められる情報開示レベルや運用ルールを整理・設定し、利活用の実態を踏まえた実効性の高い「管理情報データバンク」としての構築を進めた。さらに、地場金融機関との連携のもと、築年数に左右されず、管理水準を適切に反映した担保評価を可能とする「京都 100 年マンション応援ローン」の商品化に向け、その具体的な課題の抽出・検討を行った。

3) 行政課題研究委員会

当研究委員会は、2022 年の（再）設置承認をいただいたが、それ以前の 2019 年より、熊本地震復興特別研究委員会 復旧法制度・技術等検証 WG としての活動を経て、大震災被災時に多数の発生が予想される、軽度の構造部被害や各種ライフライン設備に被害を受けたマンションの迅速で円滑な復旧を図り、マンションへの継続居住が可能となる環境を整備すべく活動を行っており、2022 年の千葉 Web 大会、および 2024 年名古屋大会においても中間の報告を行ってきた。

本活動については、2025 年横浜大会に於いて、法制度の整備について速やかに改善すべき課題と技術面からを中心とした技術の蓄積とそれに基づくマンション復旧の円滑化を進める上で早急に整備すべき課題点をまとめ分科会報告を行った。これらについては、官公庁をはじめ内容を速やかに示し、改善を求める必要がある。その準備を行うとともに、今後も制度面の整備を進めるべく、体制や枠組みの構築に向けた研究活動を続けるとともに、制度整備については、広く周知を行い、各分野の関係団体等に広く協力を求めるべく活動を継続したい。

2025 年 3 月 3 日	会場&Web	横浜大会分科会調整
2025 年 5 月 19 日	会場&Web	横浜大会分科会調整
2025 年 6 月 2 日	会場&Web	2025 年度の委員会活動
2025 年 7 月 7 日	会場&Web	提言案の扱いについて
2025 年 8 月 4 日	会場&Web	上記提示先等
2025 年 9 月 1 日	会場&Web	横浜大会提言取扱い
2025 年 10 月 6 日	会場&Web	横浜大会提言取扱い
2025 年 11 月 3 日	会場&Web	横浜大会提言取扱い
2025 年 12 月 1 日	会場&Web	仙台大会分科会
2026 年 1 月 19 日	会場&Web	同上、および提言取扱い

4) 一人暮らし高齢者支援システム研究委員会

2025 年 3 月 22 日	研究発表（奥西史郎）コミュニティづくり、高齢者支援の担い手、高齢者にたどりつけない問題など オンライン 1 時間 30 分 8 人（委員 7 人、委員外 1 人）
2025 年 4 月 19 日	日本マンション学会分科会研究発表（角田光隆、黒澤史津乃、海野千宏）一人暮らし高齢者の公的・私的な支援と支援者の役割
2025 年 5 月 24 日	研究発表（栗田理絵）地域包括支援センターの役割など オンライン 1 時間 30 分 12 人（委員 8 人、委員外 4 人）
2025 年 8 月 9 日	研究発表（原田麻里）社会福祉協議会の役割など オンライン 2 時間 8 人（委員 5 人、委員外 3 人）

- 2025 年 9 月 6 日 研究発表（吉田香里）要介護者から預かった鍵のキーボックス無断設置問題
オンライン 2 時間 6 人（委員 3 人、委員外 3 人）
- 2025 年 10 月 25 日 研究発表（中村利夫）住民の高齢化への備えを考える
オンライン 2 時間 6 人（委員 3 人、委員外 3 人）
- 2025 年 11 月 15 日 研究発表（久保田真理菜）支援を拒否する高齢者に対する理解と取り組み
オンライン 2 時間 5 分 7 人（委員 4 人、委員外 3 人）
- 2025 年 12 月 13 日 研究発表（馬男木幸子）孤独・孤立 災害弱者の問題
オンライン 2 時間 3 分 8 人（委員 4 人、委員外 4 人）
- 2026 年 1 月 24 日 研究発表（平野義明）マンションと福祉機関との連携
オンライン 2 時間 5 人（委員 2 人、委員外 3 人）

5) マンション住環境まちづくり研究委員会

今年度も委員会テーマを継続し「マンションとまちづくりのあり方」と題し、次回の仙台大会で、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、田中主査による住宅取得環境と所得階層に関する研究、裨宜委員による多様化を反映したマンション管理の事例に関する研究、片山委員によるマンションの長寿命化促進のためのリバースモーゲージ等の金融制度に関する研究の 3 つの論文報告を実施する旨を確認した。

研究会は 10 月にリモート形式の研究会を実施し、11 月に対面・リモート併用の研究会を実施した。主な活動は、各都市のマンション動向や立地地域の都市・住宅政策等のあり方に関してディスカッションを行った。

■研究会概要

- 日 時：11 月 10 日（月）18：30～19：40
会 場：日本マンション学会事務局および zoom
参加者：6 名（内リモート 1 名、委員以外は含まれていない）

6) マンション大規模改修工事技術開発研究委員会

①2025 年度事業の概要

- ・2025 年度は超高層マンションにおける改修工事の実態に関する調査情報の共有を行い、その内容は 2026 年度の当学会大会分科会で発表する予定である。
- ・継続的研究の給排水設備改修に関しては、2025 年度に実施した調査結果と時系列的価格変動の概要について 2026 年度大会分科会で発表する予定である。
- ・これらの成果と情報は、超高層マンションを含む多くの管理組合が計画する改修工事の検討に役立つことが期待される。

②役割分担と実施方法

- ・当該年事業は超高層マンション改修工事の実態調査と給排水設備改修の 2 点に区分される。前者は橋本、岸崎、小林、齋藤、鈴木、藤木が担当、後者は柳下、町田、橋本が担当した。
- ・実施方法は、まず委員会メンバーで年度内の研究方針を検討し、今後ニーズが高まる超高層マンション改修と給排水設備改修を研究テーマとして設定。
- ・次に各委員がテーマに関連して行っている調査研究や実務で得た知見及び結果を発表し、大規模改修工事取り巻く現状やニーズ、課題等の情報を共有。改善方法や発表内容等を議論。
- ・共有した情報に基づき、大会分科会の企画やコンテンツを検討し、担当を区分して大会用資料等を作成した。

③委員会活動の日時、開催方法等

- ・第 1 回 日時：2025 年 3 月 18 日(火)18 時～19 時 開催方法：オンライン 参加人数：7 名
議事内容：前回議事録確認、次年度発表に向けた意見交換
- ・第 2 回 日時：2025 年 5 月 30 日(金)18 時～19 時 10 分 開催方法：オンライン 参加人数：7 名
議事内容：前回議事録確認、タワマンに関する研究や業務内容の紹介と情報共有、課題抽出。
大会用発表の可否等の確認。
- ・第 3 回 日時：2025 年 7 月 29 日(火)18 時～19 時 開催方法：オンライン 参加人数：5 名
議事内容：前回議事録確認、大会発表用論文の企画検討、役割分担等の確認。
- ・第 4 回 日時：2025 年 9 月 29 日(月)18 時～19 時 開催方法：オンライン 参加人数：5 名
議事内容：前回議事録確認、大会分科会の企画内容検討、発表原稿検討状況とスケジュール確認。
- ・第 5 回 日時：2025 年 11 月 26 日(水)18 時～19 時 開催方法：オンライン 参加人数：5 名

議事内容：前回議事録確認、大会分科会の内容確認、原稿執筆状況の確認。発表担当とスケジュール確認。

- ・第6回 日時：2026年1月8日(木)18時～19時 開催方法：オンライン 参加人数：7名

議事内容：前回議事録確認、原稿ドラフト等の内容確認。大会分科会PDの内容検討、スケジュール確認。

- ・第7回 日時：2026年3月2日(月)18時～19時 開催方法：オンライン 参加人数：6名

議事内容：前回議事録確認、大会PD進行・プレゼン方法確認。発表原稿内容確認、スケジュール確認。

7) マンションコミュニティにおける防災学習教材の開発に関する基礎研究委員会

2025年度については以下の活動を行い、「マンションの被災に関する支援や相談先を一覧にしたもの（理事会向）」と「ゲームで学ぶマンションの防災（居住者向）すごろく版3バージョン」2種の教材を開発した。関東・関西・九州と広域メンバー構成であるため、各教材の分担を決めてそれぞれ研究活動を進めた。

しかし、改正法についてマンション居住者が理解につながる事例や残った課題の整理には十分な時間を割くことができなかった。そのため教材は試作段階にとどまり、委員会における専門的な内容検証にまで至らなかった。また、開発教材を実際のマンションコミュニティで試用することは実現しておらず、フィードバックをまとめることはできていない。

<研究内容>

下記の資料により戸建住宅とマンションの防災上の違いを整理した。

- ・既刊の「マンション学」
- ・2025年5月に成立した改正区分所有法（2026年4月施行）の内容
- ・一般向け書籍
- ・中学校家庭科の教科書、小学校の学習指導要領

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、今年度も法改正を踏まえて行政の役割に注目し、2025年度の大会での分科会で、自治体の管理不全マンションの対策等の実態や課題などを明らかにした。自治体にとって有意義な情報交換と議論の場となったこと、多様なコメンテーターからの意見により有意義な議論の場となった。