



日本マンション学会 NEWS LETTER

No.91

目次

2024年名古屋大会キックオフイベント開催報告	・・・1
2023 京都大会 報告	・・・2
小林秀樹先生を追悼する会 報告	・・・8
2023 年度役員一覧	・・・9
会員動向・編集後記	・・・9

発行日 2023年8月31日
発行 一般社団法人 日本マンション学会
事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下町33 COMS HOUSE 2階
都市住宅とまちづくり研究会内
Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326
jim@jicl.or.jp <http://www.jicl.or.jp/>
編集 角村法久

※次回の大会は2024年4月20日～21日に椋山女学園大学にて開催される予定です。

2024年名古屋大会 キックオフイベント「マンション再生シンポジウム」を開催！

中部支部 野口大作

中部地方においても、築40年超のマンションは徐々に増加し、高経年マンションにおける3つの古い（建物・居住者・組織の古い）が問題となってきました。そこで、中部支部では、その解決の糸口を探るために、2024年名古屋大会のキックオフイベントとして、7月8日（土）、「マンション再生シンポジウム」を開催しました。

副支部長で中部大学の松山明氏による趣旨説明の後、第1報告では、マンション維持管理機構の小林聡氏が、「待たなし、どうする中部の高経年マンション」と題して報告を行いました。名古屋市内では、築40年超のマンションは約1150棟存在し、将来を考えるには良い時期であるものの、建替えに関しては、様々な問題をすっきり解決したいとの賛成意見に対して、何年生きるかわからない、経済的負担等を理由とした反対意見が多いとの報告のほか、修繕積立金不足と値上げの問題、名古屋市条例による管理組合の管理状況届出書の提出義務及び高経年マンションに関する研究の紹介が行われました。

第2報告では、名古屋市初の民間区分所有者物件の建替事業として「『本郷センターハイツ』に見るマンション再生」と題して、元理事長の加藤建氏及び株長谷工コーポレーション建替・再開発事業部の竹内重人氏が報告を行いました。駅に近接するマンションの管理組合では、耐震・電力量・消火栓圧力の不足、屋上看板の落下等の問題が生じたため、通行人や鉄道に対する危険回避の必要性及び社会的責任の観点から、築37年目から検討を始め、勉強会や個別面談を経て約9年後に建替えたということでした。建替えに至ったポイントは、住民同士のネットワーク、早期からの専門家のサポート、理事会・

管理会社・専門家の信頼関係にあるとのことでした。留意事項としては、建替えありきで検討を始めないこと、検討組織（再生検討委員会）の継続性、活動状況の周知（情報不足による不信感の回避）などがあげられました。

第3報告では、リファイニング建築・都市再生協会理事長の青木茂氏が「リファイニング建築によるマンションの再生」と題して報告を行いました。リファイニング建築では、できる限りマンションの専有部分に入らない耐震工事及び劣化部分の見えない補修を行うとともに、実施後は建築確認再申請によって検査査証を取得して、新築同様の価値を生み出すほか、補修の記録を壁の中に残すことによって、施工の状況を記録して将来の補修にも備えているとのことでした。耐震補強や補修の課題には、①投資回収の問題、②規模の縮小、③デザイン性の低下、④融資の困難があるものの、リファイニング建築によって、①価値の向上による高い事業性、②規模の維持、③必要最小限の補修による外観損失の低減、④長期融資の実現ができていたとのことでした。

最後に、椋山女学園大学の村上心氏をコーディネーターとして、(株)建通新聞社中部支社の岡本学氏も加わり、計6名の登壇者と会場とのディスカッションが行われました。建替えの実現に関しては、住民の合意形成、建替えに必要な資金の確保、小規模住戸の設置などの必要性が唱えられ、リファイニング建築の実現に関しては、構造躯体の状態、資金面等の課題のほか、現行法では手を出せない専有部分も改正法によって改築できたら理想的などの意見交換もなされました。また、区分所有者は、自己を財産

管理者及び所有者として自覚し、経営的責任を認識したうえで、自己のマンションの将来について、専門家を交えながら早めに議論をはじめることが大切との意見なども出されました。

本シンポジウムには、本学会の会員にとどまらず、分譲マンション関連の企業、管理組合の役員の方々など、約150人の多数の皆様にご参加いただき、来年の名古屋大会（4月20・21日を予定）に向けて、盛況のうちに幕を閉じました。

会員の皆様、来年の名古屋大会メインシンポジウムにも、ご期待いただき、ぜひご参加ください。

会場風景⇒



2023 京都大会 報告

日本マンション学会 2023 京都大会が、2023 年 4 月 21 日（金）から 23 日（日）にかけて、京都市内にて開催されました。本号では、市民シンポジウム、メインシンポジウム、4 つの分科会、意見交換会、ワークショップ、見学会、会員交流会の概要を報告します。

2023 京都大会

「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」報告

佐野こずえ（近畿大学）

日本マンション学会第 31 回京都大会が、4 月 22 日・23 日に京都工芸繊維大学松ヶ崎キャンパスにて、前日の 4 月 21 日には市民シンポジウムが、ウィングス京都イベントホールにて開催されました。ご来場の皆様には、会場におきましても COVID 19 感染拡大防止対策にご協力いただきました。4 年ぶりの対面開催が、皆様のご協力のもと実現しましたことに深く感謝し、お礼申し上げます。

本大会は、マンションを社会的資産と捉え、マンションの長寿命化へつなげるための議論が行われることを期待し、「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」をテーマとしました。大会参加者数は 226 名、市民シンポジウム参加者数は 155 名と多くの方にご参加いただきました。市民シンポジウムでは、京都市の現状と課題を報告いただき、議論を行うことで、広く一般向けにも情報共有ができました。

大会初日は、午前中に各研究委員会による第 1 分科会～第 3 分科会の報告が行なわれました。午後にはメインシンポジウム「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」と題し、故・小林秀樹先生のビデオ講演を皮切りに、高経年マンションの課題と展望が熱く議論され、夜には会員交流会が行われました。2 日目は、第 4 分科会一般報告、区分所有法制改正等に関する意見交換会、ワークショップ①・②、見

学会が行なわれました。3 日間にわたる議論により、新たな知見を得るとともに、課題も提示いただけた大会になりました。

本大会では、事前準備や受付業務の簡略化、ワークショップ形式の議論の場の設置など、新しい試みを行いました。至らない点や準備不足もあったかと思いますが、多くの皆様のご尽力とご協力により、今後の大会運営の効率化を考える上で、大きな一歩となったと思います。皆様本当にありがとうございました。

市民シンポジウム

「高経年マンションから学ぶ長寿命化の技」

鈴木克彦（京都橘大学）

日本マンション学会の主催による市民シンポジウムが、大会前日の 2023 年 4 月 21 日（金）18 時 30 分より、京都市男女共同参画センター「ウィングス京都」イベントホールで開催されました。事前予約だけで 150 名の参加申込があり、当日は定員 200 名のホールが一杯になる盛況でした。

高経年マンションが年々増加しており、京都市内でも 10 年後には築 30 年以上となるマンションが全体の半数以上になる見込みですが、本シンポジウムでは築 40 年を超える高経年マンションの管理組合から具体的な活動報告をいただき、長寿命化に向けてのマンション管理の意義と必要な取り組みについて議論しました。

まず、議論の前提として、神谷宗宏氏（京都市住宅政策課企画担当課長）より「マンション管理の適正化に関する取組」と題し、マンション管理適正化法の改正を踏まえた管理不全の防止策を中心にご報告いただき、生川慶一郎氏（京都美術工芸大学）からは、京都市における高経年マンションの管理特性と流通市場での管理評価の実態について報告がありました。

次に、5 つの管理組合から長寿命化に向けての取り

組みとして、①建築・設備の維持管理の技、②管理組合運営の技、③財務マネジメントの技、④コミュニティづくりの技、⑤安心・安全の技について、事例報告がありました。報告いただいたのは京都グランドハイツ(1971年築)、山科音羽マンション(1973年築)、山科南団地(1975年築)、西京極大門ハイツ(1976年築)、四条高倉スカイハイツ(1979年築)の各管理組合で、いずれも次世代への継承を目指し、管理組合が主体となり持続的な管理運営が実現できているマンションでした。こうした管理実態が住宅流通市場においても反映され、建物の残存価値が評価されているという報告もあり、今後のマンション管理のあり方に大いに示唆のある内容でした。最後に、高田光雄氏(京都美術工芸大学)からまとめのコメントをいただき終了しました。

会場参加者からは約50件の質問票の提出があり、高経年マンションの長寿命化への関心の高さを裏付けていました。本シンポジウムへの協賛をいただいた京都市と(一社)京都マンション管理評価機構をはじめ実行委員の皆様には多大なご尽力を賜り、改めて心より御礼申し上げます。



(会場風景)

メインシンポジウム
「社会的資産としてのマンション再生・長寿命化への道すじ」
 鈴木克彦(京都橘大学)

大会初日の2023年4月22日(土)14時30分より、京都工芸繊維大学60周年記念館でメインシンポジウムが開催されました。4年ぶりの対面開催となりましたが、参加者は定員180名のホールが満席となり、補助席を追加して対応するほどの盛況でした。なお、本シンポジウムの基調講演を予定していた小林秀樹先生(千葉大学名誉教授)が、昨年10月11日にご逝去されたことから、「小林秀樹先生追悼シンポジウム」として開催されました。

基調講演では、小林先生が生前に収録された「マンションの長寿命化に向けた取り組み～二つの老

いにどう備えるか」と題したビデオが上映され、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「二つの古い」の問題を乗り越える取り組みについてご講演いただきました。その後、本シンポジウムの主旨を共有した上で、まず、西澤英和氏(関西大学名誉教授)から高経年マンションの長寿命化の意義について、耐震補強工事の実践経験をふまえて講演いただきました。次に、自治体の立場から神谷宗宏氏(京都市住宅政策課企画担当課長)より、京都市でのマンション管理の適正化に向けた取り組みについて紹介いただきました。以上の報告をふまえ、折田泰宏氏(弁護士)からは、マンション再生に向けた法制度の経緯と展望について見解を報告いただき、京都の町家再生に多くの実績を残している西村孝平氏(㈱八清取締役会長)からは、高経年マンションが流通の中心となる住宅市場のあるべき姿について展望していただきました。

以上の報告をふまえ、パネリストが参加してのディスカッションが行われました。議論の中心となったのは、社会的資産となるマンション像を共有することの必要性や、建替え・敷地売却といった従来の枠組みを超えたハード・ソフトを包摂した多様な再生手法のあり方についてでした。また、会場からはファイナンスの有効性や、要支援マンションの再生の責任主体等についての質問があり、パネリストの見解が述べられました。

最後に、まとめとして、鎌野邦樹氏(早稲田大学法科大学院教授)から法律面の課題を中心に報告いただきました。会場は最後まで熱気を帯び、社会的資産として永く暮らすことのできる豊かなマンション居住に向けての課題と展望について議論を深めることができたシンポジウムでした。



(会場風景)

第1分科会
「最近のマンションの紛争と裁判」
 <マンション判例研究委員会>
 大山和寿(青山学院大学)

第1分科会では4件の判例に対する報告が行われた。各報告者の見解については、大会号の趣旨説明の記述と重なるので省略し、各報告で扱われた判決の事案を紹介する。

野口報告では、報告者自身が現地に赴いて撮影した写真も提示しながら、名古屋地判令和3年3月30日の事実関係について詳細な報告がなされた。この事件では、幼稚園の隣地にマンションが建設された結果、幼稚園の日照が阻害された。そこで、幼稚園を運営する法人や元園児らが、このマンションの5階以上の取り壊しや損害賠償を求めて提訴した事案である。

花房報告では、大阪地判令和4年1月20日について報告がなされた。この事件では、分譲マンションの専有部分が賃貸され、賃借人（社会福祉法人）により障害者のためのグループホームが運営されていた。このような状況を受けて、管理組合が、専有部分をグループホームとして使用することの禁止などを求めて提訴した。

鎌野報告では、静岡地判令和4年9月8日（控訴審判決）が取り扱われた。この事件では、市の水道部から水道がマンションに供給されていて、水道料金については一括供給一括検針方式が採られていた。そのため、管理組合が、専有部分で使用された水道水の料金を市に立て替え払いをしていた。その後、管理組合が、立て替えた水道料金を各区分所有者に求償しており、マンションの規約において、区分所有者が自己の所有する専有部分にかかる水道料金の立替金の支払義務を負う旨が定められていた。本件での争点は、規約においてこのような定めをなすことが許されるかであった。

大野報告では、東京地判令和元年12月11日が扱われた。本件マンションは、甲土地と乙土地とにまたがっていた。被告はこのマンションの専有部分を所有し、乙土地の賃借権を有していたが、甲土地の敷地利用権を有していなかった。そこで、甲土地の所有者が、区分所有法10条に基づいて、被告に対して区分所有権売渡請求をした事案である。

質疑においては、特に名古屋地判令和3年3月30日と大阪地判令和4年1月20日が参加者の注目を集めたため、野口報告と花房報告とに対して多数の質問がなされた。

第2分科会

「マンションのバリアフリー、管理士等の活用、孤立死対策」

〈マンション福祉住環境研究委員会〉

角田光隆（神奈川大学）

マンション福祉住環境研究委員会は、マンション学第73号において「特集マンションのバリアフリー」をまとめた。この特集の中の「マンションのバリアフリーの総合的な視点」が示すように、本特集では継続して研究を行うことを予定していた。この一環として、辻壽一氏による「集合住宅における後付けエレベーター設置の考察－高齢化に伴うバリアフリー化を考える－」という最初の分科会報告がなされた。

これは、住戸へ半階分の上下移動を要する階段室踊場着床型エレベーターと、住戸への水平移動ができる階段室バリアフリー型エレベーターを比較検討し、総コストを比較した場合に、後者は、イニシャルコストは高いが総コストは安価であると述べつつ、その他の課題も含めて質疑応答を行った。

次に、松井宏行氏による「不健全マンションが抱える『3つの老い』－マンション管理士等の活用で健全度アップ－」という分科会報告がなされた。

これは、マンションの建物・設備の老朽化、居住者の高齢化、組織の脆弱化という三つの老いについて事例を紹介し、対策を提案した。居住者の高齢化については、課題を指摘しマンション（地域）共生社会の実現を目指すのが良いとする。事例として、シャルルマンコーポ博多管理組合法人の紹介があった。専有部分のカギ預かり制度、緊急連絡先の複数登録実施と身元引受人制度、コミュニティづくりの方法などは参考になる。

最後に、私が担当した「マンションにおける高齢者の孤立死対策」という分科会報告がなされた。これは、孤立死があった後の事後処理ではなく、五つの視点から孤立死を事前に防ぐことができるのかという視点からの報告であった。

第2分科会には多くの会員の方々に参加いただき、活発な議論が行われた。特に最初の報告に多くの時間を費やした。詳細を記すことができないが、今後の研究委員会の活動に反映させ、論文や研究発表という形で還元していきたいと考えている。また、第2分科会に参加いただいた方々をはじめとして交流を拡大していきたいと考えている。

第3分科会

「建造環境の変化とマンション管理の適応」

〈マンション住環境まちづくり研究委員会〉

柘宜秀之（マンション管理士）

マンション住環境まちづくり研究委員会は、現在7名の委員で構成しており、毎年、発表に向け、数回の意見交換を行い、報告者調整や報告内容の検討を継続しています。京都大会では、3名の報告を行いました。

第一報告の田中志敬氏（福井大学）の「社会統計に

みる人口流出と都市運営一開発と抑制で揺れる京都市と周辺地域の人口分布に着目して」では、地域社会学の視点から、現代の社会状況を「成長モデル」から「縮小モデル」を経て、「成熟モデル」に至る転換期と捉えた報告がありました。田中氏は、マンション学会では珍しい社会学の博士で、マンションを社会学の立場で捉え、関西圏の都市間競争において、比較的劣勢な状況下の京都市を研究対象として長年調査されています。開発と抑制で揺らぐ微妙な行政の対応の変遷を踏まえ、社会統計をもとに、子育て層を中心とした人口流出や分布の実態を明らかにし、政策と人口分布の実態の整合性を考察されました。

第二報告の山根聡子氏（摂南大学）の「マンション立地と管理実態—大阪府内都心部と郊外部の比較調査—」では、住宅政策の視点から、高経年マンションの増加による建物劣化、老朽化、住民の高齢化や空き家増加など、管理不全マンションの増加問題を捉えた報告がありました。マンションの供給状況や住戸タイプの都心部と郊外部の違い、入居世帯の属性や管理状況の違いに着目して説明があり、その上で、老朽化対策のハード面、管理運営状況のソフト面に加え、立地状況や地域の市場動向が多様な高経年マンションの更新・再生手法の選択に影響を与える可能性を指摘されました。

第三報告の丁志映氏（千葉大学）の「超高経年混合型分譲団地における整備・更新のあり方に関する研究」では、空間再生の視点から、故松本恭治先生とのやりとりにも触れ、建築後50年以上経過した超高経年分譲団地に焦点をあてた課題を通し、団地再生に対する団地建物所有者の特性を明らかにしました。

その上で、今後の整備・更新に向けた短期・中期・長期の提案を示していただき、継続してこの課題を追求していく意欲を示されました。

第4分科会

「一般報告／実務・管理報告」

岡田康夫（國學院大學）

第4分科会「一般報告／実務・管理報告」は、4月23日（日）9時30分より開催され、約20名の会員が参加し盛況な賑わいを見せた。

今年度の一般報告は2件である。最初の片山次朗・田邊正治両氏による「経年化の進むマンションの管理組合活動の活性化に向けた考察」では、高経年マンションにおける役員のなり手不足問題を取り上げ、役員選任にゲーム理論を応用し、一方では区分所有者らのモチベーションを上げ、他方ではボランティア化している理事活動に適切な範囲の報酬を導入することによって区分所有者間の公平な負担を実現しようと試

みた旨の報告があった。会場からは、理事が続けたが、人がいる場合や区分所有者が途中で入れ替わる場合の対応、適切な報酬額といった質問がなされ、活発な議論が行われた。

次に、浅野実氏による「管理機能＝「機関」論」が報告された。法人化されていない管理組合の収益事業に法人税が課されることへの強い疑念から、管理組合は管理機能を持つ「機関」にすぎず収益の帰属先はあくまで個々の区分所有者であると解すべきこと、従って管理組合への課税は理論的に誤りであることを指摘した。関連裁判に携わった丸山英氣先生からのコメント、同様の納得しかねる課税事例の指摘、合法的な課税回避策、さらには管理組合の捉え方の不明瞭さなど、非常に熱の入った発言が続いた。

実務・管理報告は、吉本修三氏による「管理員不在物件での居住者接点の重要性—巡回スタッフ・技術担当者との連携—」である。管理員不在マンションの状況を把握し居住者との接点を増やすために、巡回スタッフの定期的な巡回や技術担当者との連携などを行い、居住者から評価を得られている旨が報告された。会場から高い評価を受け、また、舞台の大半が定期借地権付マンションであったため、その仕組みの特殊性や契約終了時の解体撤去について、多くの質問・意見が積極的に示され、活況を呈した。

一般報告／実務・管理報告の活発化が近年求められているが、今大会では、幸いなことに、非常に熱い議論がなされ、参加者が大いに知見・満足を得られる結果となった。司会を務めた私自身にも大変勉強になる分科会であった。

区分所有法制改正等に関する意見交換会

齊藤広子（横浜市立大学）

大会2日目の10時から12時30分に区分所有法制改正等に関する意見交換会を行いました。法務省の大谷太氏（法務省大臣官房参事官）からは、区分所有法・被災マンション法等の改正について、国土交通省の矢吹周平氏（国土交通省住宅局参事官）からは、今後のマンション政策のあり方について報告をいただきました。その内容を踏まえ、次の方々から、御意見をいただきました。

瀬下義浩氏（マンション管理士・一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長）からは、管理不全専有部分の管理制度の管理人の権利と義務を明確にすべき、建替えはいくら決議要件を下げてても根本的な解決にならない等の意見がありました。藤木亮介氏（明海大学・1級建築士）からは、現場に即して、共用部分の変更の決議要件を4分の3から3分の2に

引き下げることで問題はないのか、1棟リノベーションの課題、建替えしないことの決議の必要性等の指摘がありました。京都市の神谷宗宏氏（京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長）からは、京都市の要支援マンションの実態を紹介の上、一定の客観的要件を満たす場合に共用部分の変更決議の要件緩和が有効ではないかとの指摘がありました。紺野智博氏（全国マンション管理組合連合会副会長）からは、区分所有者の適正管理義務の明記、権利能力なき社団である3条団体名義での登記等について説明がありました。さらに前回の法制審議会の委員でもあった折田泰宏氏（弁護士）からは、共用部分等に係る請求権についての課題、第三者管理についての課題等、伏見康司氏（弁護士・全国マンション問題研究会）からは、管理費等債権の優先化、管理費等債権放棄の明確化、管理組合法人の理事等資格の明記等に関する発言がありました。その後、会場と登壇者で意見交換を実施しました。

区分所有法等の改正については中間試案が既に示されており、9月3日（日）までパブリック・コメントを受付けています。当学会としては、8月に区分所有法等の改正に向けての意見書を提出する予定です。また、国土交通省の今後のマンション政策のあり方についての報告書も8月には公表される予定で、当学会としては意見交換をできる場を設ける予定です。

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」
 柘宜秀之（マンション管理士）

2023年京都大会で、初めて実務家委員会企画（ワークショップ）を行いました。

参加者数は、20名程度と少数でしたが、参加された梶浦恒男先生から、「専有部分リフォームのワークショップ、良かったです。」と感想を寄せていただきました。複数の参加者から、実務家委員会への期待が寄せられ、少しほっとしています。

ワークショップのタイトルは、「マンション専有部分のリフォーム工事」。タイトルについて、4人の報告の後、会場の参加者と質疑応答、討論を重ねました。

最初は、柘宜秀之氏（マンション管理士）です。

理事長から、マンション専有部分のリフォーム工事トラブルの相談を受けたことから、リフォーム工事細則を作成し、トラブル解消に至った経緯を説明しました。細則の内容や細則を運用する中で発生した調査する側の視点、書類審査のポイント、現地調査の視点などを報告しました。

次に、山野井武氏（一級建築士）です。現場調査に携わった経験から、その実態と検査の内容を説明いた

だきました。トラブルの原因として、発注者側の知識不足、工事中のチェック不足、管理組合の管理規約、細則の運用不十分などがあると指摘されました。また、具体的に工事中に発生する問題の内容や申請書類のチェックポイント、中間検査や完了検査についても報告いただきました。

また、小薄和男氏（一級建築士）が、「専有部分のリフォーム・共用部分の改造事例の報告」を行いました。大規模修繕工事時に発覚する様々な専有部分の改造事例を紹介。さらに、専有部分リフォーム工事の検討課題について多角的に説明されました。

最後に、内田耕司氏（弁護士）です。専有部分リフォームにおける法的論点を整理され、なぜ、専有部分のリフォーム工事を問題にするのか、弁護士としての視点で説明されました。

「管理組合運営として、専有部分のリフォーム工事の届出書類をもっと重要視すべきであると再認識しました。」「管理会社に勤務しております。自分が知らないところで、今回説明があった工事がなされているかもしれないと思うと怖くなりましたが、とても勉強になりました。」と意見や感想が寄せられました。

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」
 佐藤元（弁護士）

大会2日目にワークショップ②区分所有法改正に関する会員間の意見交換会を行いました。同ワークショップでは、法制審議会・区分所有法制部会において取り上げられている論点を中心に、法制審議会での議論状況を踏まえて、意見交換がされました。

まず、佐藤元氏（弁護士）より、共用部分等に係る請求権行使の円滑化について説明があり、管理者が一元行使できるようにすべきであり、元区分所有者からの賠償金の引渡請求は認められるべきではない旨の意見が述べられました。次に、河合洋行氏（弁護士）より、管理組合等による区分所有権の取得について説明があり、区分所有権を取得した管理組合は議決権が行使できず、管理費等支払義務も負わないとの意見が述べられました。更に、山本寛氏（弁護士）より、第三者管理の問題について説明があり、区分所有者以外の第三者が管理者に就任する場合には監事の設置を義務化する等、管理者の監督体制を強化すべきとの意見が述べられました。また、浅井亮氏（弁護士）より共用部分の変更決議の多数決要件の緩和に関する検討状況、伏見康司氏（弁護士）より建替え要件の緩和と賃借権等の消滅に関する検討状況、四辻明洋氏（弁護士）より建物敷地売却、建物取壊し敷地売却等の区分所有関係の解消に関する検討状況について、それぞ

れ説明がありました。

これらの報告後、会場参加者との間で活発な意見交換が行われました。参加者より、「共用部分等に係る請求権については管理者が一元行使できるようにすることが妥当であるが理論構成が難しい。」「管理組合法人が区分所有権を取得するよりも特定目的会社が取得するようにしていった方がよいのではないか。」「建替え要件を緩和した場合、実現可能性が高くないような決議が成立してしまう恐れはないか。」などの意見が述べられました。

**マンション学会京都大会見学会を終えて
辻壽一（大阪公立大学大学院）**

今回、「社会資産となるマンション」を見学会のテーマにしたいと考えました。見学会の中心は、緑と豊かなオープンスペースを持つ東大路高野第3住宅の見学と管理組合へのヒアリングでした。見学会の参加者は20名、管理組合理事長の説明の後、参加者の一人であった現役高校生が最初に質問したのが印象的で、その後活発な意見交換が行われました。また、管理組合の配慮で登った旧高架水槽棟の屋上から一望できる京都市街が特に印象的でした。



(管理組合と参加者の記念撮影)

**2023 京都大会 会員交流会(4/22)の概要報告に
ついて
中嶋康夫（マンショントータルアドバイザー）**

コロナ感染症の終息期とはいえ、京都工芸繊維大学でも食堂や施設等の利用が不可で会場探しに苦労しましたが、大会会場に近い北山迎賓館を予約することができ、無事会員交流会を開催することができました。74名の方が参加され盛会でした。2022年開催の千葉大会が当学会設立30周年でしたが、WEB大会でしたので記念祝賀会は開催されず、当学会発足の地でもある京都での2023年大会開催時の本交流会が、事実上の30周年をお祝いする場となりました。平田陽子先生の司会、佐野こずえ大会実行委員長の開会の辞、鈴木克彦会長の挨拶、折田泰宏先生の乾杯で始まり、交流・歓談の合間に、梶浦恒男・丸山英氣両先生方から発足後の30年間の回顧談を交えたスピーチがありました。丸山先生からは、ドイツ滞在時の恩師ベアマン先生が組織されているようなマンションの諸問題を



当学会設立の提案者
丸山先生の回顧談時

学術的に研究する学会を日本でも作りたいと考え、当学会設立の提案をなされた経緯や、折田先生・梶浦先生らとともに1年間の準備を重ね1992年に水本浩先生（故人）を初代会長として船出した経緯等を語られ、30周年記念に相応しいお話でした。最後に2024年名古屋大会担当の松山明中部支部副支部長への引継式が行われ、田中綾子関西支部副支部長の閉会の辞で散会しました。



(次回開催地:2024名古屋大会への引継式時の会場)

小林秀樹先生を追悼する会 報告

明海大学不動産学部 小杉学

去る令和4年10月11日、当学会会長を2011年度～2014年度まで2期4年にわたって務められた千葉大学名誉教授の小林秀樹先生が逝去されました。享年67歳でした。令和5年8月5日には、東京都港区芝にある建築会館ホールにて「小林秀樹先生を追悼する会」が開催され、小林先生とご縁があった方々187名が集い、故人の思い出を偲び、ご冥福をお祈りしました。千葉大学で小林先生と同じ講座の准教授を務める森永良丙先生が同会の発起人代表を務め、当学会からは、元会長であり早稲田大学法科大学院教授の鎌野邦樹先生が発起人として同会の企画運営に参画されました。

追悼会開催前に献花の時間があり、参加者は小林先生の笑顔の遺影と対面し、それぞれの報告や感謝の気持ちを伝えられたことと思います。また、会場ロビーには、小林研究室OBのご尽力によって、小林先生が手がけられた研究紹介のパネルが並べられ、献花を終えた参加者はあらためて先生の多岐にわたる研究とその意義を振り返る機会となりました。

追悼会では、まず森永先生から開催のご挨拶がありました。令和2年3月に小林先生が千葉大学を退官された後、新型コロナウイルスの感染拡大の影響により約半年遅れて同年10月10日に最終講義をオンライン開催した思い出、それからちょうど2年、突然の永眠となったことの驚きと悲しみ、そして感謝の言葉が語られました。全員で黙祷を捧げた後、最終講義「40年の研究人生を振り返る——一人一人の生活から建築・都市を考える」のダイジェスト動画がスクリーンで披露され、小林先生の多岐にわたる業績、それを支えたユニークな研究手法、本質を捉えるための思考錯誤、机上の研究に終わらず実践を重視する姿勢について、あらためて参加者一同が確認し、それを我々が継承発展させることの重要性を認識する機会となりました。小林先生がなされたご研究は、マンションに限らず、住環境問題・住環境形成・住環境経営と住環境全般に渡ります。

「住要求と社会的要請は常に矛盾するが、その矛盾を乗り越える」という先生の力強い覚悟を持った言葉は、我々マンション学会の会員であれば、それを実践することの難しさと重要性は、肌に染みるように実感できることと思います。

その後、小林先生にゆかりのある8名の方々から想

い出が語られました。東京大学在学中はテニス部キャプテンとして活躍し、学生全国大会ベスト8に入賞する腕前の小林先生。先生の若き日々にお付き合いがあった方々からは、建築系研究者間で行われていた交流試合など、テニスに関する思い出話に花が咲きました。大学研究者や行政職員の他、小林先生が代表を務めた「もうひとつの住まい方推進協議会(AHLA)」の運営メンバー、さらに本学会の会員であり小林研究室に大学4年から博士後期課程まで在籍した戸村達彦氏から、研究や実践をともにした思い出が語られました。いずれも、小林先生の優しい人柄と本質を追究する鋭い視点が思い出されるものでした。

最後に、小林先生のご長男であり、現在は「つくばまちなかデザイン株式会社」の専務取締役である小林遼平氏から、ご家庭における父親としての先生の姿が語られました。家族に愛情をたっぷり注がれているのは想像の範囲内ですが、意外にも子育てには厳しく、休日はのんびりと過ごされていたとのこと。そして先生は亡くなる日の早朝に、家族全員に見守られながら、眠るように息を引き取ったとのことがありました。

会の終了後は、参加者それぞれがかつての仲間と合流し、故人を偲んだと思われます。筆者もまた、小林研究室時代の懐かしい仲間と共に夜遅くまでお酒を酌み交わし、お酒が大好きで学生にもよく付き合っていた先生を偲ぶことができました。

あらためて、小林秀樹先生のご冥福をお祈り致します。



追悼する会の様子（写真提供：千葉大学森永研究室）

2023年度役員一覧 (2023年8月31日時点)

会長	鈴木 克彦	京都橘大学 教授
副会長	大野 武	明治学院大学 教授
副会長	齊藤 広子	横浜市立大学 教授
理事	岡 俊江	九州女子大学 名誉教授
理事	岡田 康夫	國學院大學 教授
理事	小杉 学	明海大学 准教授
理事	佐野こずえ	近畿大学 講師
理事	白畑 洋	東北マンション管理組合連合会 会長
理事	祢宜 秀之	マンション管理士
理事	服部 弘嗣	弁護士
理事	花里 俊廣	筑波大学 教授
理事	藤木 亮介	明海大学 准教授
理事	横田 隆司	大阪大学大学院 教授
監事	角田 光隆	神奈川大学 教授

■事務局通信 会員の動向 (2023.3.1 ~ 2023.7.31、()内は支部・地域委員会名)

- 【入会】 「正会員」 久保洋 (関西)、岸崎孝弘 (関東)、川原伸朗 (関東)、前田恭輔 (九州)、森口幹夫 (九州)、片岡淳平 (北海道)、村上英晃 (北海道)、田村隆史 (関西)、加茂みどり (関西)、宮野順子 (関西)、太田英輝 (関東)、田辺義雅 (関東)、竹下洋史 (関東)、市村靖治 (関東)、鈴木琢夫 (中部)、星野茂樹 (関東)、横井博 (関東)
- 「準会員」 入江康仁 (関西)
- 【退会】 「正会員」 鈴木計夫 (関西)、川崎隆 (関西)、大澤史伸 (東北)、上本忠雄 (関東)、大川松司 (中部)、九鬼正光 (関西)、角田錦哉 (関東)

■編集後記 今号から、編集担当が戸村達彦氏から角村にバトンタッチしました。どうぞよろしく申し上げます。(角村)