



# 日本マンション学会 NEWS LETTER

## No.93

### 目次

2024 名古屋大会 開催報告	・・・1
一般研究委員会の活動紹介と委員募集	・・・8
代議員選挙のご案内－選挙通知並びに代議員候補者の受付－	・・・10

発行日 2024年9月26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  
jimu@jicl.or.jp <http://www.jicl.or.jp/>  
編集 角村法久

※日本マンション学会 2025 横浜大会は、2025年4月19日（土）、20日（日）に横浜市開港記念会館にて開催します。

## 2024 名古屋大会「マンション再生を考える-どうする区分所有法!?-」開催報告

2024名古屋大会実行委員長 松山 明

日本マンション学会第32回名古屋大会が、4月20日(土)・21日(日)に名古屋市星ヶ丘地区に立地する相山女学園大学にて開催されました。

本大会は、区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化にむけた区分所有法制の見直しが法制審議会で議論され、見直しに関する要綱案が決まり、区分所有法改正案が国会に提出されようとしている中で、「マンション再生を考える-どうする区分所有法!?-」をテーマとしました。大会参加者は190名でした。

大会初日は、午前中に各研究委員会による4つの分科会の報告が行われ、午後にはメインシンポジウム「区分所有法の改正でどうなる マンション再生」というテーマでの講演とディスカッションが熱くなされました。夕方には、中部支部企画らしいフレンドリーで賑やかな会員懇親会が行われました。

2日目は、午前中に各研究委員会・特別研究委

員会による5つの分科会の報告と第10分科会一般報告/実務・管理報告が行われ、午後は見学会と実務家委員会「宅建の重要事項調査を考える」が行われました。数多くの分科会が開催されたことにより、マンションに関わる様々な視点からの報告・討議が深まった大会になりました。

本大会からは、どこの支部でも大会を開催できるようにと、支部実行委員会負担を軽減するため、事前参加申し込み受付・会計管理などを本部事務局に担っていただきました。また大会担当副会長の齊藤広子先生には、メインシンポジウムや第7分科会の準備段階から企画・運営を担っていただきました。

支部長が体調不良のため、副支部長の松山が大会実行委員長となり、不慣れで至らない点も多く、関係者にはご迷惑をおかけしましたが、大会参加の皆様方のご尽力とご協力により成功裡に大会を終えることができました。本当に有難うございました。

## 2024 名古屋大会 メインシンポジウム・各分科会

メインシンポジウム  
「区分所有法の改正でどうなる マンション再生」  
野口大作(名城大学)

大会初日の午後2時20分からメインシンポジウムが開催され、会場は、テーマに対する関心の高さから、補助席を含め約155名の参加者で満員となりました。

本シンポジウムでは、いわゆるマンションの2つの老い(区分所有建物の高経年化及び区分所有者の高齢化)を主な背景として検討されている区分所有法の改正に向けた要綱案の中でも、特にマンションの再生(建替え議決要件の緩和、建替えの円滑化、解消、一棟リノベーション、長寿命化等)に関する詳細な報告と活発な意見交換が行われました。

まず、基調報告において、法務省の法制審議会区分所有法制部会委員として要綱案の検討に参加された鎌野邦樹先生(早稲田大学名誉教授、本学会前会長)に、要綱案の概要説明及び今後の課題についてご講演いただきました。次に、下村哲也氏(国土交通省住宅局参事官)に、法制審議会での議論を踏まえた国土交通省の検討内容について、今後のマンション政策のあり方に関する検討会における内容を中心にご講演いただきました。

次に、パネルディスカッションに先立ち、パネリスト報告として、まず、重水丈人氏(旭化成不動産レジデンス株式会社マンション建替え研究所)にマンション建替え事業者から見た区分所有法の改正について、次に、青木茂氏(株式会社青木茂建築工房)に1棟リノベーションの可能性についてご講演いただきました。そして、齊藤広子教授(横浜市立大学)から解消なども含めて残された課題について、最後に、長谷川洋氏(国土技術政策総合研究所)からさらなる再生にむけてと題してご講演いただきました。

以上の報告をふまえ、パネルディスカッションが行われました。議論においては、要綱案における建替え議決要件の緩和基準及び賃借権消滅に伴う補償基準の客観性確保の問題、建替えの円滑化を促す事業性の確保及び区分所有者の負担軽減・居住安定確保の問題、

建替え・解消・一棟リノベーションのための積立金やプランニング及びそれを担う人材の育成、都市計画との連動、長寿命化に必須な「用・強・美」、区分所有者の責務・教育を基礎とした日常管理の重要性などについて熱心かつ活発に議論が行われました。また、会場からは、分譲マンションの賃貸化、管理不全マンションへの命令・執行、マンションの修繕知識や人材不足の問題、危険有害マンションの取用によって公共にプラスがもたらされるような都市計画・開発との連動の可能性などについて質問・意見があり、司会者等からの質問に対する回答とともに、パネリストの見解が述べられました。

最後のまとめとして、基調報告されたお二人から感想と意見をいただきました。鎌野先生からは、マンションの再生は中々困難であるけれども、コミュニティが発発点であり、それがないと再生はますます困難となることが強調されました。下村参事官からは、区分所有者が再生の選択肢等を理解した上で意思決定できるようサポートする体制、人材の育成、融資、まちづくりとの連携など、再生を総合的に考えていく必要性を実感しており、国土交通省でマンション法の改正や関連する制度の整備を進めていく上で、学会との意見交換をできればありがたいとお言葉をいただきました。

区分所有法の改正という最新のテーマについて、多様な視点からの報告と多くの質問にも促されながら、今後のマンションの再生について、研究者及び実務家の間で活発に議論が行われ、大変充実したシンポジウムでした。会員の皆様方及びパネリストの方々、ご協力ありがとうございました。

なお、パネルディスカッションの詳しい内容につきましては、マンション学79号に掲載されますので、そちらをご覧ください。



第1分科会

「生涯まで安心して住めるマンションを考える」  
 <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>  
 藤本佳子(千里金蘭大学)

本分科会は、近年認知されつつある「多様性」をキーワードに、多様な人・多様な住まい方に応えるマンション計画のあり方について、研究委員会で検討し得た成果を報告することを目的としている。分科会では多様な人が生涯まで安心して住まうために実践されている様々な仕組みづくりや環境づくりについて報告された。

分科会は5名からの報告で構成された。朝尾浩康氏(ヒューマンライフデザイン)からは「障害を持つ方に対応した住まい」について、脳梗塞により身体麻痺のある方や脳性まひ、低身長症の方などがなるべく自力で利用できるトイレやお風呂にするため、「パーソンデザイン」の視点で改修された事例の報告があった。秋岡修司氏(尼崎市都市整備局)からは「あまがさき住環境支援事業「REHUL(リーフル)」」について、入居者の募集停止をしている市営住宅を支援団体に貸すことで、その住人とのコミュニケーションが生まれた等の報告があった。前田裕保氏(コープこうべ)からは「あまがさき住環境支援事業 REHUL(リーフル)における『居住支援の隙間の支援』」について、「空き家を居住困窮者の居住支援に利用する仕組み」を構築したことで、空き家問題の解決策のモデルになったことの報告があった。西尾弘之氏(わっぱの会)からは「地域における共生の街づくり」について、名古屋にある大曽根住宅の1階を「地域総合交流拠点」にし、複数の空き住戸はサ高住等に改修した活性化成功事例について報告があった。老田智美氏(公立鳥取環境大学)からは「北欧の高齢者住宅に見る変わらない暮らしのデザイン」について、デンマークの高齢者住宅政策のひとつである「老人ホームの新築禁止」に関連し、今まで住んでいた家に近い環境づくりをしている高齢者住宅の報告があった。

各報告後の質疑では、尼崎市とコープこうべによる事業の入居条件や入居団体の支援内容に関するものや、大曽根住宅での1住戸にかかる改修費や補助金などの費用に関するものなど、その他多くの質問を会場からいただき、盛況のうちに分科会を終了することができた。

第2分科会

「持続可能なマンション管理と都市運営」  
 <マンション住環境まちづくり研究委員会>  
 田中志敬(福井大学)

本研究会は、マンション管理、空間再生、住宅政策、地域社会学、まちづくり分野の研究者及び実務家により、マンション管理を取り巻く社会状況も視野に入れた分野横断型の研究を進めている。今年度の分科会では「持続可能なマンション管理と都市運営」と題して4報告を予定していたが、報告予定者の体調不良も重なり当日は3報告となった。報告後には報告者と会場を交えてディスカッションを行い、会場からも研究や現場での取組みや課題についての活発な情報提供や質疑がなされた。なお報告内容は以下の通りである。

田中報告「人口流出に対する都市運営と住宅取得環境—京都市と周辺自治体に着目して—」では、長期的には日本全体の縮小社会化に応じた公共政策や社会対応が必要とされるが、短中期的には、税収や利益確保の視点から、主に子育て層の人口獲得をめぐる都市間競争が生じている点を指摘した。その上で関西圏の都市間競争で劣勢な状況下の京都市を研究対象に、周辺自治体への人口流出対策としての、容積率と高さの規制緩和を伴う都市計画の政策転換や行政対応の現状や課題を報告した。また近畿圏及び補足的に首都圏の住宅供給状況や都道府県別年収の比較等から、住宅供給の拡充のみでは担保しきれない高騰化するマンション価格に対して、子育て層獲得の困難さが一層増している現状も指摘した。

片山報告「普通借地権マンションの潜在的な課題—バブル期分譲の公社開発団地におけるマンション群にて—」では、東京湾岸に立地する、自治体(県)が所有権者の普通借地権のマンションを対象に潜在的な課題を報告した。普通借地権契約自体は、通常ではあまり問題は生じない。一方で、借地権上の建物が区分所有建物で、個々の区分所有者の意向がまとまらず、地代支払いの継続もできない状況では、建物(マンション)が管理不全状況に陥る可能性を指摘した。そして、その状況の場合は、借地権設定者(所有者)と各転借地権者(全区分所有者)の両者が大きな負担を負う不安定な契約となる等の潜在的なリスクを孕んでいると指摘した。

山根報告「需要変動に対応するマンション駐車場のあり方に関する考察—利用及び維持管理状況と再整備意向の調査を基に—」では、大阪市西区、淀川区、東淀川区の都心部、堺市の郊外部を対象地とし、1970~2004年までの同地域の分譲マンションリストを基に抽出した699件の分譲マンションを対象に実施したアンケート調査の分析結果を報告した。その結果、マンションでの駐車場の設置・使用状況の把握と、機械式駐車場に起因する問題と空き区画の利活用状況や今後の維持管理・再整備等の意向を明らかにした。

第3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3分科会では、3件の裁判例について報告者から報告を行い、その後分科会に参加した会員と質疑応答を行った。報告内容の詳細については、大会特集号を参照されたい。

岡田康夫会員による報告に対しては、敷地売却決議をしたからといって組合を設立しなくて良いけれども、敷地売却の際に組合を設立すれば、借家権が消えるメリットがある、との指摘がなされた。

佐藤元会員による報告に関連して、マンション建替えを数多く担当している会員からは、実務では、抵当権者と話し合った上で、供託をしていない(約25件の建替え事例のうち、供託をしたのは1件だけだそうである。マンション建替え円滑化法76条3項も参照)との説明があった。また、佐藤報告で扱われた事件の実際の事情に関して、関係者から紹介もあった。佐藤報告に関しては、弁護士の会員から、建替えに携わった場合にどのように対応すべきかとの実務上の懸念に基づく質問も多かった。

野口大作会員による報告に関しては、多数の発言・質問がなされたが、管理組合と自治会との関係の実情に基づく質問が多かった。発言内容からは、自治会への支出ができなくなることを懸念している会員が多かったようである。野口会員からは、適正な業務委託を管理組合から自治会に対してなすことについては、問題がない旨の発言があった。その際には、マンションに役立つ活動を委託していることを明確にするとともに、用途も明確にして区分所有者から費用を徴収すべきであると野口会員は説いていた。

もっとも、標準管理規約からコミュニティ条項がなくなってから、相談が極端に減ったとの発言もなされたところである。この発言者によれば、標準管理規約のコメントが浸透したため、管理費が不当に使われている不満が減ったとのことであり、発言者は標準管理規約の改定について一定程度評価しているとのことだった。

第4分科会  
「障害者が暮らすグループホームは、マンションの共同利益に反する用途か」  
<マンション用途判断の研究委員会>  
大西一嘉(神戸大学)

障害者グループホーム(GH)の運営法人(賃借人)に、

管理組合が退去を求めた民事訴訟で、消防法上は規制の緩やかな「住宅」ではなく「社会福祉施設」に用途区分される障害者GHが将来増えた場合、マンション管理組合が多額の消防設備費負担を負う可能性があり、管理組合が提示する消防点検費用の見積額が、高額である為、管理規約第12条の用法違反(GHは「住宅」ではない)とした一審判決(龍見昇裁判長)を巡り、7件の研究報告があった。

大阪府下の障害者GHの既存調査(日本GH学会)によれば、7割はマンション、公営住宅等の共同住宅であることから、GHが管理規約第12条違反とされた影響は重大で、全国の障害者GHは区分所有マンションから合法的に退去させられるリスクを常に背負うことになる。

- ① 大西は、民泊等、特例崩れを招く住戸利用施設がある為、事前登録と消防費用負担ルール化が必要とした。
- ② 藤原は、管理規約第12条「住宅」該当性を巡り、管理組合の「手続的負担」を検証し、相互理解が必要とした。
- ③ 山崎は、「拒絶モード」というキーワードで、共存に向けた道筋を説いた。
- ④ 室津は、障害者福祉の歴史を振り返り、防火安全と両立する多様な暮らし方を目指すべきとした。
- ⑤ 久保は、GHを運営する福祉法人の家賃負担の非利潤性を指摘し、知的障害者による賃貸契約の困難性を考慮すべきとした。
- ⑥ 横谷は、精神障害者GHの立場から地域居住の遅れを指摘し、精神病院退院を促す場としてGHの意義を訴えた。
- ⑦ 山村は、障害者と高齢者の施設種別と火災の人的被害データを分析し、施設数の急増で死者数は増加傾向だが、消防設備強化で死者発生率は低下し、「火災接触」「煙吸引」が負傷要因のため、区画化・排煙が重要とした。

会場から管理規約改正の時点で、被告側の区分所有者が理事として表に立てなかったのか、等の意見が出た。

控訴審は、2024年7月1日大阪高裁(坂本勝裁判長)の和解勧告(GHが「住宅」である事は生活の本拠であるかどうかで判断すべきで、「共同の利益に反しない」)に双方が合意することで終了した。

第5分科会  
「高齢者の福祉住環境と財産管理」  
<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、第5分科会において「高齢者の福祉住環境と財産管理」というテーマで研究発表を行った。

最初に、谷口仁宏委員は、高齢者支援と新たな入居者誘致の両立という視点から、管理組合法人が収益事業として不動産事業者登録を行い、新規の若年購入者への空き住戸の優先的な販売・仲介をすることを指摘した。その上で、若者世代が入居したいと思う魅力的なマンションにするために、敷地内の公園整備と共用玄関部分の再整備を指摘した。後者はオートロックドアの設置工事と玄関部タイル交換や照明交換によるマンション全体のイメージ向上美化工事を指している。

次に、長谷川洋委員は、高齢者向け住宅と生活サポートの導入という視点から、公的賃貸住宅（UR 賃貸住宅・公営住宅等）へのサ高住の導入とマンションへのサ高住の導入方法について説明を行った。後者の場合は、マンション敷地・隣地にサ高住を新築する場合と既存マンションに分散型サ高住を整備する場合である。その上で、生活サポートとしてNPO 設立による高齢者等のサポートと有志による見守り等の支え合い活動を指摘した。

谷口仁宏委員と長谷川洋委員の研究発表について、第5分科会の参加者の方々と多くの時間を割いて、研究発表の内容の確認や管理組合の権利能力・行為能力の範囲などの議論を行った。

最後に、角田光隆委員が、一人暮らし高齢者の医療・福祉的支援と財産管理その他の法的支援を論じた。第5分科会の残り時間が少なかったため、(1)正常な認知機能を持っている健康な時期、(2)健康に心配事があるが認知機能が正常な時期、(3)認知機能がやや衰えた時期、(4)認知機能が低下してきたが自立して日常生活を送れる時期、(5)認知機能が低下し見守りや支えがあれば日常生活を送れる時期、(6)認知機能がかなり低下し日常生活全般に支えや介護が必要な時期、(7)認知機能が非常に低下し日常生活全般に常時介護が必要な時期の全体のポイントだけを説明した。

第5分科会に参加いただいた方々に改めて感謝を申し上げたい。参加者の方々と活発な議論の内容は、今後の研究委員会の活動に反映させていきたいと考えている。

#### 第6分科会

「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」

<マンション大規模改修工事技術開発研究委員会>  
橋本真一(株式会社エムズラボ)

マンション大規模改修工事技術開発研究委員会(第

6分科会)は「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」をテーマとした論文発表とパネルディスカッションを行った。

給排水設備改修工事は近年増加しており、施工部位が専有部分に及ぶ特殊性から、2021年9月に「長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」において専有部分の工事費を修繕積立金から拠出するための配慮が明記されたが、修繕周期が長いため未経験の管理組合が多く、技術的情報も不足している。そのような背景から、当委員会では給排水設備改修工事の実態調査や工事費の分析を行い、大会で結果を発表した。また、パネルディスカッションでは、超高層マンションでの設備改修工事も視野に入れた議論や会場からの質疑応答も行った。

実態調査に関しては、2022年に実施した23件の詳細な調査に基づく排水工事の配管仕様や工事費に関する分析(町田信男)と、131件の事例による共用部と専有部分を区分した施工内容や工事費の分析(橋本真一)について報告を行った。また、給排水設備改修工事の複雑性と不確定要素及び工事費の精算方法に着目した分析(藤木亮介)や高経年マンションで実施された給排水設備改修工事報告(齋藤宏一)の事例研究報告も行われた。さらには、超高層マンションへの展開を考慮して、超高層マンションの長期修繕計画から見た建築と設備の工事費率分析(岸崎孝弘)や管理組合の視点による排水管更新工事の合意形成に向けた取り組みに関する考察(橋本丈次)も発表した。発表後は、パネルディスカッション形式で会場聴講者も交えた議論を行い、設備配管の種類と時代的変遷、給排水設備改修が建築付帯工事に与える影響やその要因、施工中における居住者への生活上の制約状況、超高層マンションでの設備工事費の増加傾向などについて活発な意見交換が行われ、研究の成果を多くの関係者と共有することができた。

#### 第7分科会

「管理不全マンションにどう対処するか—マンション政策と専門家の活用から考える—」

<マンション管理の専門家に関する特別研究委員会及び中部支部>

齊藤広子(横浜市立大学)、山根聡子(摂南大学)

第7分科会では「管理不全マンションにどう対処するか—マンション政策と専門家の活用から考える—」をテーマに地方自治体の政策担当者による発表後、学識経験者、マンション管理士、弁護士を加えたパネルディスカッションが行われた。約100名が参加し、実りある議論の場となった。

齊藤広子氏(横浜市立大学)による趣旨説明後、地方自治体の取組み状況について、櫻井雅彦氏(東京都)、佐上瑤子氏(仙台市)、吉澤健太氏(横浜市)、加

藤久喜氏(名古屋市)、兼松愛佳氏(神戸市)より発表があった。櫻井氏からは都の管理状況届出制度の運用状況を踏まえ、よりの確かな状況把握に向けた制度見直しの検討に入っている旨の報告があった。佐上氏は仙台市のマンション管理実態調査結果を踏まえ、今後の取組みとして管理意識向上のための施策検討及び管理不全兆候マンションへのプッシュ型支援を進めていくことが報告された。吉澤氏は横浜市の要支援マンションへの取組みとして、専門家派遣制度の運用実績とともにマンションみらいプランナー講座等の実施状況を報告した。加藤氏からは、「名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」に基づく分譲事業者・管理者等による届出制度の義務化と、管理不全予備軍マンションに対するプッシュ型支援について発表があった。兼松氏は神戸市の届出・情報開示制度やマンション管理専用相談、専門家派遣制度を紹介するとともに、今後の取組みとして届出数向上に向けた支援、再生検討を進めるマンションへの初動期支援等について報告した。発表後、各発表者が管理不全マンションの予防・解消にさらに必要なことについてコメントした。

次に、行政法学の視点から北見宏介氏(名城大学)がマンション管理問題の現状と特質を整理し、現在展開されている自治体の取組みに内在する課題について述べた。特にマンション立地の偏りが見られる中、政策形成や実施能力にも自治体ごとの差異があり専門家の地域的偏りもあることから、マンション施策に関するより広域的な枠組みの必要性に関する指摘がなされた。最後に専門家の役割・専門家が機能するために必要なことについて、3名の専門家によるコメントがあった。瀬下義浩氏((一社)日本マンション管理士会連合会)は専門家の立場から改善が困難となる管理不全事例を紹介するとともに、区分所有法改正による管理不全専有部分(共用部分)管理人選任時の不正対策について述べた。戎正晴氏(明治学院大学法科大学院)は、管理計画認定制度の義務化、指導・助言・勧告に留まらず、命令をできるようにすることの意義などを述べ、高橋悦子氏(宮城県マンション管理士会)は、仙台市における管理適正化の取り組みについて、マンション管理士会との連携による管理不全対策の現状に関する報告があった。

最後に山根聡子氏(摂南大学)が、自治体の政策担当者や専門家が具体的な取組み状況や課題について立場を超えて情報共有することの意義を確認し、全体の締めくくりとした。

#### 第8分科会

「熊本地震・遺された課題とその克服」

<熊本地震復興特別研究委員会>

折田泰宏(弁護士)

本分科会では、熊本地震の大規模被災マンションの復興状況について、残されていた上熊本ハイツ、グランピアニュースカイ前マンション、サンアメニティ小楠公園

の3マンションについての報告と、中・小規模被災マンションの復旧による再生について、アンケート調査でその実態を調査された中迫由実熊本大学准教授、藤本佳子千里金蘭大学名誉教授から報告いただいた。

上熊本ハイツは、熊本地震では唯一の建替え事例であり2020年7月に竣工したが、これに関わられた大木祐悟氏から詳細な経過報告を受けた。

グランピアニュースカイ前マンションは、初期段階で復興方針の選択を誤まった結果、震災後7年を経てようやく再建決議がなされ、本年7月に竣工予定のマンションである。震災から2年後に同マンションの復興に関与することになり、その後6年間苦勞をされた山口信一氏から、苦難の経過をお聞きした。

サンアメニティ小楠公園は、初期での調査活動が不十分のまま復旧決議をしてしまったことから、復旧に反対する区分所有者からの理事に対する買取請求とこれに対する理事等からの再買取請求の応酬、裁判沙汰で大混乱に陥ったマンションである。震災から3年を経過した2019年にこの混乱の中に入り、管理組合をまとめきり、建物解体、敷地売却まで実現させた弁護士の室屋隼人氏からその経過と問題点の報告を受けた。

2011年3月の東日本大震災発生時に発足した東日本大震災特別研究委員会から13年に及ぶ当学会の震災関連の特別研究委員会は、本分科会で一旦終了する。当委員会がこれまで蓄積してきた膨大な資料については、平成30年度国土交通省のマンション管理適正化・再生推進事業の補助金を得て、1,000頁におよぶ資料としてまとめ学会本部に納めている。今後も続くと思われる震災被害の復旧のために、当学会員の研究資料として利用していただければ幸甚である。

#### 第9分科会

「大規模震災による軽度被災マンションの円滑な復旧に向けて<技術と制度>」

<行政課題研究委員会>

片山次朗(マンション管理士)

当研究委員会では、千葉WEB大会において、熊本地震特別研究委員会、復旧法制度・技術等検証WGの活動として分科会報告を行った。過去の大地震における「建物の滅失や大規模損壊に至らなくても、そのマンションでの生活継続に支障をきたす程度のマンション」が多数発生している実態に即し、その被災度の調査や応急または恒久的な補修を迅速に行うことができる体制の整備について、有効な支援制度の確立に向けた研究活動を継続して行っている。本大会においては、コロナ禍において一部作業スケジュールが遅延したものの、その後の経過および、最終の提言作成の方向性や、必要と思われる技術的な支援策についての検討作業の中間報告として各委員から報告を行った。また、今回の発表においては活動を行っている委員の多くに状況を

発表いただけるよう、一部委員の WEB 参加も可能としていただいた。本件対応については実行委員会の皆さまのご理解とご協力に感謝申し上げます。

また、発表においては、日頃から当研究委員会の活動にご協力をいただいている、福岡大学元教授の古賀一八先生にも阪神淡路大震災、熊本地震での復旧活動のご経験をもとに既に実施されているマンションへの支援活動の現況についてご報告いただき、会場でも各地で実際の復旧支援活動の経験等に関するご意見もいただいた。

本大会の分科会における発表内容の詳細は割愛させていただくが、現区分所有法の制定前に制度化されていた災害救助法および関係法制のもとでの、区分所有建物の災害復旧支援の限界や、高層住宅建物への支援の在り方等、大規模災害に円滑に対応できるように解決すべき課題の整理がほぼ終わった段階である旨を報告させていただいた。次回横浜大会においては、本件テーマにかかる政策提言(案)と技術面におけるあるべき、そして実現可能性の高い支援施策(案)について発表させていただく予定である。

本発表後には会場から多様なご意見等をいただいた上で、本分科会を終了した。

#### 第 10 分科会

「一般報告/実務・管理報告」

佐野こずえ(近畿大学)

今年度の第 10 分科会「一般報告/実務・管理報告」は、植木武裕会員による「結露及びカビの発生につき建物の基本的安全性を損なう瑕疵にあたる事例—横浜地判平成 23 年 11 月 17 日・東京高判平成 24 年 8 月 8 日(判例集未掲載)—」、片山次朗・田邊正治両会員による「高経年化の進むマンションの管理課題解決に向けた方策の考え方—『ゲーム理論』の活用による資産価値向上意欲の醸成について—」、丁志映会員による「分譲集合住宅における再生制度及び住宅改造の国際比較その 1—韓国ソウル市の【2030 ソウル特別市共同住宅リモデリング基本計画】の評価—」、同じく丁志映会員による「分譲集合住宅における再生制度及び住宅改造の国際比較その 2—日本と韓国の法制度からみたバルコニー拡張工事の比較研究—」、吉本修三会員による「管理員業務の外部化の可能性—顧客満足度調査結果からの一考察—」の 4 名 5 報のエントリーとなった。同時に予定されていた実務/管理報告会は、報告希望がなかった。植木報告は、自身の体験をもとにマンションの結露及びカビ発生の現状と裁判の経緯を報告したものである。時系列的な情報はあ

ものの客観的にまとめるには至っておらず、質疑においても裁判時の情報の提出状況やその客観性についての質疑が続いた。また個人名の取り扱いには今後留意いただきたい。片山・田邊報告は、2023 年京都大会のゲーム理論を活用した管理組合活動の活性化の報告に引き続き、ゲーム理論をマンション管理課題の解決に活用する考え方が報告された。今回の報告では理論の段階で、実践的活用の実例の報告を期待した質疑が行われ、今後の実例報告に期待したい。吉本報告は、管理組合役員を対象とした管理会社の顧客満足度調査結果を使用した分析で、顧客満足には管理員よりもフロントの影響が大きいことを明らかにした。今後の研究の発展により、管理員業務の外部化に寄与する研究となることを期待する。なお、丁報告は、同会員の体調不良によりやむなく取りやめとなった。

「宅建の重要事項調査を考える」

<実務家委員会>

祢宜秀之(マンション管理士)

実務家委員会では、宅建の重要事項調査を取り上げ、「宅建の重要事項調査を考える」というテーマで、3 人の方から、専門的な立場の実務家として、現在の重要事項説明の状況や問題点、改善点や提言など幅広い論点について報告いただいた。

まず、川浪達也氏(一般社団法人不動産流通経営協会 上席審議役)から、「マンションの管理情報の提供に関する宅建業者とマンション管理業者の関係とマンションの取引における共用部分の見える化と専有部分の安心についての FRK 提言」をテーマに、次に、西村素平氏(株式会社八清)から、「分譲マンションにおける管理を重視した重要事項説明書の改正の提言」をテーマに、最後に、佐藤有美氏(弁護士)から、「重要事項説明の課題と法的指摘」をテーマに報告いただいた。

3 名の報告を受け、会場からも活発な意見をいただいた。



(左から順に祢宜氏、佐藤氏、川浪氏、西村氏)

2024 名古屋大会 見学会報告  
松山 明(中部大学)

現地見学会は、食品スーパーが撤退した空き店舗(982.29 m<sup>2</sup>)の改修によるソーネおおぞね(NPO と社会福祉法人が障がい者の働き場として運営するカフェ・レストラン、ショップ、貸ホール、資源買い取りセンター)、分散する空き住戸を改修・活用したサ高住で行いました。続いて、障がい者GHなどによる、住宅団地再生を軸とした地域社会再創造・地域における共生の街づくりに取り組んでいる愛知県住宅供給公社大曽根住宅における社会福祉法人共生福祉会へヒアリングを行いました。見学会参加者は 26 名。共生福祉会の西尾弘之さんの説明の後、活発な意見交換が行われました。



(大曽根住宅 2 号棟 1 階ソーネおおぞね)



(自治会集会所での共生福祉会西尾さんによる説明)

2024 名古屋大会 懇親会報告  
森 さやか((一社)マンション維持管理機構)

前回の2017年名古屋大会の開催時と同様に、椋山女学園大学内の食堂で、会員懇親会を開催することができました。81名が参加され、大変盛会となりました。

北海道支部から沖縄まで各地の支部の方々からお言葉を頂戴し、次回横浜大会開催への足掛かりをいただきました。

前回の名古屋大会で好評だった余興のリクエストがあり、今回は椋山女学園大学の村上心先生率いる三味線演奏と歌の余興をご用意しました。最後には、参加者の皆さんが三味線の演奏に乗って会場内を踊り回って終焉するという懇親の名にふさわしい会となりました。参加者の方からは、今までの懇親会で一番楽しかったというお声もいただき大変有意義な時間となりました。



(左から順に村上先生、森様、飯塚様)

## 一般研究委員会の活動紹介と委員募集について

学術委員会委員長 小杉 学  
学術企画委員会委員長 池添 昌幸

既にメールにて会員各位へご案内しておりますが、本年6月に募集を行った一般研究委員会について、6つの委員会が理事会で承認されました。会員各位へ今期の 6 つの委員会の活動概要をご紹介しますとともに、委員を募集いたします。

一般研究委員会への参加を希望される方は、9月27日(金)までに当該委員会の主査連絡先へメールにてお申し込みください。申込みの際には、①お名前とご所属、②連絡先メールアドレス、③参加を希望する理由、以上の事項を記載ください。

なお、参加の可否の判断は、各委員会の主査の裁量に委ねられております。応募者多数の場合は、参加をお断りすることがございますことをご了承下さい。10月以降の申込みにつきましては、日本マンション学会事務局(jimu@jicl.or.jp)へご相談下さい。

2024-2025 年度一般研究委員会の紹介

委員会名称	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
主査	生川 慶一郎
連絡先 E-mail	narukawa-k@g.kyobi.ac.jp
委員会の活動概要	今後、流通市場において高経年マンションの長寿命化を想定した社会基盤の整備、具体的には消費者への管理情報の開示等が急務と考える。本研究会では、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、管理が良好な事例を追跡し、長寿命化に資する持続可能な管理評価のあり方を究明する。また、流通市場における管理評価の有用性を立証し、管理評価と連動した流通システムを構築・実装を試みることで、その実効性を検証することを目的としている。

委員会名称	行政課題研究委員会
主査	片山 次朗
連絡先 E-mail	mt_side_office@yahoo.co.jp
委員会の活動概要	当研究委員会ではマンションの適正な管理には行政との連携と適切な支援が欠かせないとして、課題を整理し提言を行うこと等を含めた活動を行っています。現在は熊本地震等での経験をもとに、震災で多数発生すると見込まれる軽度被災のマンションが、罹災時の適切な対応を行い円滑な復興に向かえるように、政策提言と技術支援等の制度整備の提案について、次回横浜大会での発表に向けた研究活動を行っています。

委員会名称	一人暮らし高齢者支援システム研究委員会
主査	角田 光隆
連絡先 E-mail	ms62uu@bma.biglobe.ne.jp
委員会の活動概要	高齢者の単独世帯等が増加することが明らかであるので、この状態に適合した支援策を検討する。それ故、高齢者の日常生活自立支援事業、意思決定支援及び成年後見制度、民事信託、死後事務委任契約、遺贈等の法的視点、管理組合、自治会、町内会、NPO 法人、株式会社、その他の地域の団体やグループ等の社会的視点、自治体、医療機関、地域包括支援センター、社会福祉協議会、その他の医療や福祉を担う団体・グループ等の医療福祉的視点から、マンションに居住する高齢者に関する課題の発見と課題の解決策を検討し提案したいと考えている。 研究の成果は、分科会での研究の発表や提言書をまとめることによって行う。

委員会名称	マンション住環境まちづくり研究委員会
主査	田中 志敬
連絡先 E-mail	tanaka.yukitaka@gmail.com

委員会の活動概要	本研究委員会は、「地域社会の中でマンション居住の持続可能性は如何に担保されるか」を共通テーマに、年4回程度の会議(オンライン参加も可)で議論を進めながら、学術と実務の両面で現状・課題・工夫を明らかにする取組を続けています。隔年でサブテーマを定めており、今期2年間は「マンションとまちづくりのあり方」と題し、「社会」「市場」「制度」「管理/自治」「コミュニティ」等の視点からマンション管理と周辺地域のまちづくりや都市運営の持続可能性を探っていきます。
----------	--

委員会名称	マンション大規模改修工事技術開発研究委員会
主査	橋本 真一
連絡先 E-mail	s-hashimoto@ms-lab.jp
委員会の活動概要	マンション大規模改修工事の内容や費用、効果などの実態と、管理組合の特性に応じた工事のあり方を調査・研究し、長期修繕計画立案の参考情報として発信しています。技術的視点だけではなく、建物と区分所有者の長寿命化に応じた管理組合運営(マネジメント)との関連性を検討する必要性から、学術横断的に様々な知見を持つ会員の方々の参加をお待ちしております。

委員会名称	マンションコミュニティにおける防災学習教材の開発研究委員会
主査	田中 綾子
連絡先 E-mail	aya-tanaka@kuins.ac.jp
委員会の活動概要	マンション居住者が主体的に防災に関わるために必要な防災研修のあり方を検討し、相互学習教材の開発を最終目標とします。そのために、①マンションの防災リスクとその対策について整理し、②効果的な先行事例をあげて議論し、③教材の開発要件(理念や目標の設定、対象者や人数、内容や広報手段、評価方法、汎用性等の分類)を検討し、④学校教育との連動も視野に、若年層の参画にフォーカスした新たな社会教育の可能性を探究します。

## 代議員選挙のご案内ー選挙通知並びに代議員候補者の受付ー

選挙管理委員会 委員長 大野 武

当学会においては、当学会定款第14条1項により、代議員制を採用しており、また同条3項により、代議員は正会員の中から代議員選挙により選出するとされております。

本年9月3日付で選挙管理委員会が設置され、第9期代議員選挙を実施することになりました。これに伴い、代議員候補者の立候補または推薦の受付を行います。

詳細につきましては、学会ホームページに掲載されている代議員選出規程をご参照の上、何卒ご協力頂けますようお願い申し上げます。(https://www.jicl.or.jp/introduction/rules/)

代議員への立候補者は、所定の用紙により選挙管理委員長へ届出を行って下さい。用紙は、当学会ホームページからもダウンロードできます。なお、代議員候補者となることができる者は、5事業会計年度以上連続して正会員であることとなっています(代議員選出規程第8条)。

届出は、10月1日から10月31日まで受け付けるものとし、郵送もしくはEメール、ファックス(当日必着)によるものとします。立候補に関する問合せは、電話もしくはEメールにて受け付けます。

届出先・問合せ先 Tel:03-6206-4668 Fax:03-5294-7326 Mail:jimu@jicl.or.jp
--

■事務局通信 会員の動向（2024.3.1～2024.8.31、（ ）内は支部・地域委員会名）

【入会】 「正会員」 松尾紀明（関西）、伊藤明彦（関東）、結城孝子（東北）、工藤朋洋（関東）  
「賛助会員」 一般社団法人不動産流通経営協会

【退会】 「正会員」 小林圭吾（関東）、松原尚明（関東）、山下登（関東）、川西拓人（関東）、高野平治（中部）、  
庄治肇（関西）、花井増實（中部）、川上湛永（関東） /敬称略

---

■編集後記 連日の猛暑日からようやく解放されつつあります。高騰する請求書からもしばらくは解放でしょうか。（角村）