

## 2010 年度活動報告

### 1 会員の状況

2010 年 1 月末時点で正会員 715 名、賛助会員 26 団体であったが、2011 年 1 月末に正会員 703 名、賛助会員 26 団体となった。新規会員 42 名、退会 54 名で、約 10 名の会員増加を見込んでいたが 12 名減る結果となった。また、賛助会員は、新規 2 法人、退会 2 法人で現状維持である。本年度は、昨年度に引き続き会費滞納会員の退会処分を進めたことにより会員数が減ることになったが、新規会員は 42 名とほぼ目標どおりとなっている。

### 2 本部の活動

#### 1) 社員総会・理事会

2010 年度は、一般社団法人日本マンション学会が設立された初年度であり、これに伴う活動が中心であった。社員総会は、2010 年 2 月 2 日（一般社団法人設立総会）、4 月 17 日（名古屋大会第 1 日目）、9 月 7 日の 3 回開催され、以下の事項を審議した。

一般社団法人の定款の承認および変更、理事および監事の選任、旧日本マンション学会からの財産等譲受けの決定、貸借対照表および損益計算書の承認、代議員選出規程・役員等選出規程の制定、次年度大会を明治学院大学で開催することの承認、会費滞納による退会処分者の決定。

理事会は、2010 年 3 月 4 日、4 月 17 日、6 月 1 日、9 月 7 日に開催された。前記の総会開催および総会決定事項の具体化に向けての審議のほか、主な審議・決定事項は以下のとおりである。

会長・副会長の選任、2010 年度活動計画、予算等の決定、委員会規則等の各種規則の制定と変更、学術・総務等委員の選任、研究委員会の承認、地域委員会の承認、代議員選挙の実施方法の決定、東京大会企画の決定、新規会員の承認、会員滞納者への対応の審議、本部事業企画の決定（7 月 30 日設立記念シンポジウム開催）、総務、学術等各委員会からの上程事項の審議・承認、2010 年度論文賞・奨励賞・共同研究奨励賞の決定（旧学会として）、業務発注契約の承認（公認会計士、会員管理システム等）。

2010 年度は、一般社団法人設立に伴う各種規則、手続等の整備が山積であった。そこで、これら業務を円滑に進めるために、運営会議（会長、副会長、総務・学術両委員長）を設置し、諸業務の遂行と、理事会および総務・学術等委員会の議題等を検討した。運営会議の開催日は以下のとおりである。2/20、3/31、5/12、7/6、8/3、11/2、12/14、1/11。

#### 2) 一般社団法人設立および代議員選挙等

以下、一般社団法人日本マンション学会の設立およびその後の経緯を整理して報告する。

##### A 設立の経緯

一般社団法人の設立、および旧学会からの引継ぎの経緯は、下記のとおりである。

2005年7月、旧日本マンション学会常務理事会で「本学会法人化に向けての検討委員会」(委員長：相馬常務理事)を設置した。

2008年度総会の活動計画において、1年後の2009年度総会を一般社団法人の設立総会とすることとした。

同年12月施行の「公益法人制度改革に基づく新法」の内容が明らかになるとともに、本学会の組織体制、運営方法、会計、事務局等について見直しが必要であることが判明し、2008年10月の理事会において、法人化を延期することが承認された。

2009年度総会において、1年後または2年後に社団法人格の取得・登記を得ることの方針が確認された。

同年5月、「法人化準備委員会」(委員長：折田泰宏会長)が発足し、総務関係と学術関係の2つのWGを設けて検討を進めた。

同年10月、理事会において法人化準備委員会の報告がなされ、「代議員制」を採用し代議員を社員とする「一般社団法人」とする方針が確認された。

2010年2月2日、一般社団法人日本マンション学会の設立総会が開催された。

2010年度の旧学会総会(4月17日)において、旧学会を解散し、同日をもって新法人にすべての業務を引き継ぐことを決議した。

同日の一般社団法人日本マンション学会社員総会において、旧学会からすべての業務を引き継ぐことを承認し、この日をもって旧学会から新学会への移行を完了した。

7月30日に設立記念シンポジウムおよび設立記念パーティーを開催した。

#### B 代議員選挙および理事の選任

一般社団法人設立時の代議員(社員)は旧学会の理事が務めたが、できる限り早期に新法人として代議員選挙を行うことが望ましいことから、下記のとおり選挙を実施した。

総務委員会等における検討結果を踏まえて、2010年9月7日の社員総会において代議員選出規程および役員等選出規程が提案され、承認された。あわせて、同日の理事会において選挙管理委員会の委員が選任された。

選挙管理委員会は、代議員候補者の受付期間を10月1日から10月31日とし、9月24日付けで会員に対して代議員選挙の実施および立候補受付を書面により通知した。

11月2日開催の選挙管理委員会において代議員候補者を確認し、無投票当選により42名の新代議員を決定した。

代議員選挙の終結を受けて、12月7日に第1回役員選考委員会が開催され、その後数回の委員会を経て、2011年2月1日開催の理事会において新理事候補者を報告した。

2011年4月開催の社員総会において、新理事が選任される予定である。

#### 3) 総務委員会

8回にわたり委員会を開催し、法人化に伴う規程整備並びに代議員選挙のための準備を行った。また、法人化を記念したシンポジウム・パーティー開催のための計画を練り、実施した。そのほか、会員管理方法の改善、会費未納者への対応、広報活動等もできうる限

り行った。その結果、いわゆる名目会員は減少し、会費未納者は減少し、会員数 700 名超を維持することができた。

#### 4) 学術委員会

学術委員会は、2010年2月2日、3月4日、3月31日、6月1日、6月2日、7月6日、8月3日、9月7日、11月2日、12月14日、1月11日に開催された。主たるテーマは、2010年4月17日～18日に開催された名古屋大会の分科会の企画、2010年4月16日～17日に開催予定の東京大会のメインシンポジウムの組織および大会準備進捗状況の確認、研究委員会設置申請の審査、および学会機関誌「マンション学」の編集であった。

#### 5) 広報活動

ニューズレターは、No.56で名古屋大会の案内を記載(全4頁)、NO.57で同大会報告(全8頁)、NO.58で法人設立記念シンポジウムの報告(全6頁)を行い、合計3回発行した。

#### 6) 学術雑誌の発行

予定どおり「マンション学」36号、37号、38号を発行した。36号は「名古屋大会特集号」、37号は「マンション問題と消費者保護」、38号は「マンションADR」を企画し、学際的な視点からタイムリーな話題を紹介しつつ、今後の課題と展望について掲載した。

#### 7) 研究発表会(名古屋大会)

日本マンション学会第19回名古屋大会は、2010年4月17日および18日の2日間にわたり、椋山女学園大学・星が丘キャンパスで開催された。大会参加者数は、会員135名、一般65名であり、盛況のうちに終了することができた。

メインシンポジウムは、「持続可能なまちづくりとマンション」のテーマで開催し、名古屋市住宅都市局の田宮正道局長より挨拶をいただき、名城大学都市情報学部の海道清信氏による基調講演がなされた。その後、パネリストから多岐にわたる幅広い報告がなされ、都市の持続可能性からみたマンションへの期待・課題・条件を考える場として会場参加者を含め活発な討論がなされた。

分科会は2日間にわたり7つの分科会が開催された。ストック型社会に向けた再生上の課題、コミュニティづくりへの専門家の役割、再開発ビル事業の敷地利用権、近年のマンションに関する判例、地方中核都市でのマンションの役割、超高層マンションの外周壁の大規模修繕工事などのテーマで、示唆に富む研究発表が各分科会でなされた。また同時に、社団法人化後の本学会のあり方を考える意見交換会も開催された。2日目の午後には、知多のリファインされた集合住宅(リベラほうしょう)と都市景観形成地区(白壁地区)見学会を実施し、54名が参加した。

#### 8) 本部事業

7月30日に設立記念シンポジウムおよび設立記念パーティーを開催した。

#### 9) 国際交流小委員会

国際交流委員会では、ここ数年、東アジア諸国との学术交流を進めようと努めてきたが、2010年度は6月30日から7月3日にかけて総勢18名で台北市などに赴き、台湾との学術

交流を行った。台湾の分譲マンションの現地視察・意見交換と台湾の学者、実務家など多くの関係者の参加を得ての学術交流シンポジウムを行った。

#### 10) 論文賞・奨励賞

2010年度の論文賞等選考は、選考委員会1月11日、3月1日の2回、幹事会を2月1日、3月1日の2回開催して、第1段階で選考委員から2票推薦された論文すべてを第2段階推薦論文候補とした。

第2段階評価は、選考基準項目ごとにランク別評価と総合評価およびコメントを選考委員からいただき、幹事会で集計し、第2回目の選考委員会へ提出した。

その評価別集計結果とコメントを参考に議論をして投票し下記のように選考した。

- ・学会賞 該当なし
- ・奨励賞 田中志敬「マンション問題と地域運営向上の好循環を生み出す試み」(36号)
- ・共同研究賞 リモデリング研究委員会「ストック型社会に向けたリモデリングの課題」(36号)

#### 11) 受託研究

本年度はなかった。

### 3 地域委員会の活動

#### 1) 北海道地域委員会

北海道地域委員会においては、北海道のマンションに関する情報・データ収集、情報交換を各会員間において継続的に行っているほか、12010年5月25日：「シックハウス・換気・凍害についての提言：西村一男」、22010年10月21日：「非常照明用ニッカド電池の寿命を3倍以上に伸ばす方法：西村一男」の研究会を開催した。対外的な活動としては、空気調和・衛生工学会が主催する地区講演会「女性の視点からのトイレ：加川美香、江藤祐子、菅原善子、赤井仁志、小林純子、中畑祐美」(2010年12月21日開催)の後援を行った。さらに、北海道支部設立に向けた検討を進めた。

#### 2) 東北地域委員会

2010年12月1日に東北地域委員会の発足記念を兼ねて地域会員の総会を開催した。東北地域の会員14名に加え、管理組合関係者、管理会社、弁護士等で、35名が参加した。

日本マンション学会の法人化の経過、東北支部に代わる東北地域委員会の発足を報告した後に、委員長から「区分所有法の基本問題」と題する講演がなされた。内容は、管理規約に定める専有部分の使用方法の規定は、「共同の利益の侵害を防止するという不法行為規制にとどまらず、所有権そのものの制約に及んでいる」、「このような制約を無批判のまま有効とするのは物権法定主義に反すると思われる」、「現状を肯定するならば区分所有権という所有権構成の再検討が要請される」、「管理規約による制約を実行しようとすることで管理組合の負担が増大する一方、規約を守れという紛争が人間関係を壊すもとなりかねない」という問題の提起であった。

この講演内容や仙台圏のマンションの需給状況について若干の討議がなされ、その後 20 名の参加で懇親会がもたれた。

### 3) 関東甲信越地域委員会

#### A 支部幹事会

法人化に伴い、旧支部幹事会を解散したが、引き続き幹事であった方々の多くの協力を得て、セミナー等を開いて地域への情報提供等を行うため、また代議員選出作業を行うため、月 1 度程度の会合をもった。

#### B シンポジウム・セミナーの開催

今年度は、以下のシンポジウムを会員に限らず多くの方の参加を得て催した。

2010 年 1 月 24 日：旧東京支部最後の総会開催に伴う記念シンポジウム「バトルトーク！ これからどうなる！？ 首都圏のマンション！！！」(中央大学市ヶ谷校舎)

2010 年 11 月 7 日：「マンション設備の仕組みと大規模修繕(20 年を超えるマンションの設備改修と再生)」(中央大学市ヶ谷校舎)

2010 年 12 月 11 日：超高層マンション改修セミナー「超高層マンションの大規模修繕工事」(マンションリフォーム技術協会が国土交通省マンション等安心居住推進事業の一環として行うセミナーを共催：中央大学市ヶ谷校舎)

2011 年 1 月 20 日：同上(八重洲ファーストフィナンシャルビル)

#### C 研究会活動

継続している「超高層マンション問題研究会」は、3つのグループに分かれてそれぞれが管理、コミュニティ、修繕について実地調査を含めて研究を行っている。近々、研究成果を発表する予定である。

#### D マンション管理組合との交流

上記研究活動を通じて、多くの超高層マンションと交流をもち、相談に乗るとともに研究情報を入手してきている。

### 4) 中部地域委員会

事業活動なし。

### 5) 関西地域委員会

#### A 支部運営

6 月 15 日に定期総会を開催、幹事会を 8 月を除いて毎月開催。12 月 21 日の幹事会後に忘年会を「ゆめふく」で開催。

#### B 関西フォーラム

1 月 19 日 「マンション瑕疵問題の現況」 折田泰宏(本会会長、弁護士)

「欠陥マンショントラブル解決事例報告」 有川知之(有川マンションライフ研究所代表)

3 月 16 日 「不在組合員に対する住民活動協力金の負担を定める規約変更が、当該組合の権利に特別の影響を及ぼさないのその承諾を得なくとも規約変更は有

- 効であるとした最高裁判決の意味について」 九鬼正光（弁護士）  
「現場からの報告」 木村長敏（マンション管理士）  
6月15日 「外壁タイル張りにおける剥離と剥落の原因と対策」 梅本忠（日本化成(株) 関西支社）  
「外壁タイル等の剥落事故と法律・裁判」 上田 敦（弁護士）  
9月21日 「ドイツの世界遺産集合住宅と環境共生団地」 梶浦恒男（NPO 法人集合住宅維持管理機構） 辻 壽一（大阪樟蔭女子大）

C マンション管理実務講座

講座の開催方針を再検討するために、本年度は開催を中止した。

D その他

来年度に開催される東京大会での分科会「ストック型社会に向けたリモデリングの課題」を企画した。

国際交流小委員会が主催した「台湾学術交流ツアー」を企画運営した。

6) 中国・四国地域委員会

活動なし。

7) 九州・沖縄地域委員会

A 第11回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」開催

担当 幹事 村山博俊 弁護士

日時 2010年6月14日 18:00～20:00

会場 福岡県弁護士会館3階ホール（福岡市中央区城内1-1）

B 第12回日本マンション学会九州支部研究発表会開催

担当 幹事 石川靖治 NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会会長

日時 2010年10月2日 13:30～16:30

会場 北九州弁護士会館（北九州市小倉北区金田1-4-2）

[ 研究課題 ]

「管理費滞納と区分所有法59条競売」 山上知裕（弁護士）

「マンションにおける駐車場」 油布 剛（弁護士）

「地方都市の分譲後長期経過したマンションにおける居住者の永住支援に関する研究」 岡 俊江（九州女子大学教授）

C 第1回幹事会

2010年10月2日 16:30～17:00 北九州弁護士会館（北九州市小倉北区金田1-4-2）

第2回幹事会を2011年1月7日松坂法律事務所で、2011年度総会を2011年1月21日事務局（中島法律事務所）で開催することを決定。

D 第2回幹事会

2011年1月7日松坂法律事務所（福岡市中央区赤坂1-12-15 読売福岡ビル4階）総会議事確認について。

#### 4 研究委員会活動

##### 1) マンション行政課題研究委員会

2010年度は、学会の一般社団法人化による研究委員会の認定等で研究課題の取組みが遅れることになった。しかし、研究会の認定後は精力的に活動し、9回の研究会開催となった。

取り組んだ課題は、2006年に施行された住生活基本法および2009年に施行された長期優良住宅普及促進法により、住生活基本計画や優良住宅の認定等に関する施策等地方自治体の取組みの状況を把握し、施策の内容および評価、さらには自治体間の取組み状況の差などを調査することが必要との判断からアンケート調査することとした。

これに伴いアンケート内容を検討するほか対象とする地方自治体を都道府県・政令指定都市・中核市・その他の市から都道府県47を含め167自治体を抽出し、現在アンケート調査を実施中である。

##### 2) マンション判例研究委員会

2010年度のマンション判例研究会は、次のとおり開催された。5/29 鎌野邦樹「マンションの規約共用部分を取得した者が背信的悪意者とされた事例」東京高判平21・8・6判タ1314号211頁、5/29 平島慶子「駐車場専用使用権について」東京高判平21・10・21(判例集不登載)、7/17 花房博文「法59条競売に関する近時の判例の取扱いについて」東京地判平19・11・14判タ1288号286頁ほか総括報告、7/17 荒井英晴「群馬県のリモデリング事例の報告と決議要件について」調査事例報告、9/18 鷹取信哉「区分所有建物の賃貸人は専有部分の賃借人の違法な使用状況(騒音振動等の発生)を放置した場合に不法行為責任を負うとされた事例」東京地判平17・12・14判タ1249号179頁、9/18 伊藤栄寿「マンション管理規約に規律できる内容の限界」東京高判平21・9・24判時2061号31頁ほか総括報告、11/20 末次弘明「管理組合が専有部分における心療内科クリニックの営業開始を承認せず、区分所有者による専有部分の賃貸を妨げたことが不法行為にあるとされた事例」東京地判平21・9・15判タ1319号172頁、11/20 野口大作「区分所有建物の共用部分の賃貸借について、民法602条の適用が排除され、普通決議を有効とした事例」札幌高判平21・2・27判タ1304号201頁、3/5 丸山英氣「管理組合に原告適格が認められた事例」最判平23・2・15([www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20110215114421.pdf](http://www.courts.go.jp/hanrei/pdf/20110215114421.pdf))、3/5 矢田尚子「区分所有権の中間の特定承継人の責任が認められた事例」大阪地判平21・7・24判タ1328号20頁。

なお、研究成果は、学会誌「マンション学」等に発表する予定である。

##### 3) リモデリング研究委員会

活動5年目となる本年度は、「ストック型社会に向けたリモデリングの課題」をテーマとして開催した名古屋大会の分科会での成果を踏まえ、より実践的な視点から既存ストックの再生手法の課題を検討した。研究会は2カ月に1回ほど開催し、UR向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験現場の見学会も実施し、リノベーションのモデル事例として検証を行っ

た。これらの研究成果を発展させ、幅広い会員層との議論を展開するものとして東京大会での分科会を企画した。

#### 4) マンション管理実務研究委員会

マンション管理士研究委員会を発展解消し、本年度から新たに本研究委員会を設置した。新委員を募り5回の研究委員会を開催した。「分譲マンションを不良化させないための取組み」に着目し、個別の管理組合では対応できない不良化要因については、これを乗り越える地域、行政を巻き込んだ取組みが重要であるとして、各地の地域連合や有機的結合のまちづくりの取組事例を探った。その成果については、2011年度の東京大会分科会で報告する。

#### 5) マンション再生技術研究委員会

昨年度の名古屋大会では、第6分科会「超高層マンションの長期修繕計画と大規模修繕工事」をテーマに、第1編では超高層マンションの長期修繕計画（2009年度大阪大会「超高層マンションの経年による計画修繕内容の特徴と修繕工事費」の継続研究）と、第2編では「管理費と修繕積立金の一考察」としてこれらの実態を近年の販売物件より抽出、120事例を考察し計画と現状の乖離を問題点としてあげた。また、第3編では「超高層マンションの大規模修繕工事の内容と特徴」、第4編では「外壁を中心とした大規模修繕工事の特徴」として、従来の高層マンションの工事費との比較検討を行いその特徴を概観している。これらの資料収集とまとめは、2009年10月より2010年1月にかけて行ったものである。

これらのほかに、10月には関連団体と韓国ソウル市内の超高層マンションの視察を行った。また、11月には地域委員会（東京）との共催で「高経年マンションの設備改修」のセミナーを開催している。

#### 6) 超高層マンション研究委員会

今年度は、活動1年目ということで、研究委員会を3グループに分け、それぞれ管理問題、防災をめぐるコミュニティ問題、修繕問題に特化していくつかのマンションに聞き取り調査を行うことで、基礎データの収集に力を注いできた。これらの問題はいうまでもなく相互に密接に関連するところから、2カ月に1回の割合で全体会議を開き、研究調査の進捗状況につき報告を行い、また聞き取りを協力して行うなどして研究の効率化を図った。聞き取りを進める中で、また、個々のマンションの抱える個別問題の解決に協力することが、より研究を容易にすることがわかり、相談会と研究目的のための聞き取り調査を同時に行う形式が確立されてきている。かくて、今年度中に10ほどの超高層マンション（超高層マンションを含む団地）の調査を行った。