

2011 年度事業報告書

(1) 会員の状況 (別表 1)

2011 年度 1 月末現在で、正会員 703 名、賛助会員 26 団体であったが、2012 年 1 月末現在で、正会員 704 名、賛助会員 27 団体となった。新規会員 49 名、退会 47 名である (別表 1 参照)。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少したが、新規会員数が若干上回った。

別表 1 会員状況(2012 年 1 月 31 日現在)

(単位：人)

会員種別		2012 年 1 月 31 日	2011 年 1 月 31 日	入 会	退 会	増 減
正会員	北海道	34	33	4	3	+1
	東 北	28	25	5	2	+3
	関 東	341	337	27	23	+4
	中 部	43	44	0	1	-1
	関 西	183	186	8	11	-3
	中国・四国	17	18	0	1	-1
	九 州	54	57	2	5	-3
	海 外	4	3	1	0	+1
	小 計	704	703	47	46	+1
賛助会員		27	26	2	1	+1
合 計		731	729	49	47	+2

(2) 本部の活動

1) 社員総会・理事会

社員総会は、2011 年 4 月 16 日、11 月 5 日 (東京大会 1 日め) の 2 回開催され、以下の事項を審議した。

- ① 社員総会の開催、②事務局移転問題、③会費滞納者の処分、④規程・規則の改定、⑤定款の変更、⑥支部設置、⑦委員会報告、⑧次年度北海道大会の開催、⑨国際シンポジウムの開催等

理事会は、2 月 1 日、4 月 16 日、6 月 7 日、9 月 6 日、11 月 5 日 (東京大会 1 日め) の 5 回開催された。主な審議・決定事項は以下のとおりである。

- ①社員総会の開催、②新役員の承認、③2010 年度事業報告・決算報告の承認、④2011 年度事業計画・予算計画の承認、⑤事務局移転問題、⑥会費滞納者の処分、⑦規程・規則の改定、⑧支部設置の承認、⑨研究委員会活動報告、⑩研究委員会の承認、⑪2011 年度論文賞・奨励賞・共同研究賞の決定、⑫次年度北海道大会の企画、⑬国際シンポジウムの開催、⑭東日本大震災特別研究委員会の設置と活動、そのための研究助成の申請等。

2) 総務委員会

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解消方法の検討、規程・規則の整備、会員名簿作成、ホームページの充実、ニュースレターの発行、全管連との連携等を議論し、進めてきた。

3) 学術委員会

本年度は 10 回の学術委員会が開催され、マンション学 39 号、40 号、41 号の企画、および、東京大会、北海道大会の企画を行った。なお、北海道大会からは、実務家、マンションの理事の方々から大会での発表の機会を与えるということで「実務・管理報告」という分科会を設けることにした。

4) 広報活動

ニューズレターは、60号(2011年6月2日)、61号(2011年7月18日)、62号(2012年1月23日)を発行した。62号からマンション管理の知恵袋の新コーナーを設置した。

5) 学術雑誌の発行

本年度も「マンション学」を3回刊行した。39号(東京大会特集号)、40号(特集:東日本大震災の復興を考える)、41号(特集:マンション管理と管理規約)である。

6) 研究発表会(東京大会)

第20回東京大会は当初2011年4月16日に開催予定であったが、3月11日に発生した東日本大震災の影響のため、11月4日から6日に変更され、明治学院大学白金キャンパスで開催された。メインシンポジウム「マンション管理制度の再検討」(5日)、国際シンポジウム「台湾・韓国・日本のマンション法制度と管理の諸問題」(6日)、ミニシンポジウム「大規模団地建替えにおける住民自治と合意形成」(6日)が予定通り開催されるとともに、分科会報告(5日)として、①「リモデリングの実現に向けた課題」、②「マンションとまちづくり」、③「最近のマンション紛争と裁判」の各報告がなされた。さらに、東日本大震災があったため、市民公開シンポジウム「マンションは震災にどう備えるべきか」(4日)、震災復興シンポジウム「東日本大震災とマンション震災特別研究委員会報告」(6日)も開催された。非常に盛りだくさんの企画であったが、シンポジウム、分科会とも多くの参加者があった。

7) 東日本大震災特別研究委員会および関連事業

明海大学において6月1日に「東日本大震災によるマンションの被害実態と対処方法」シンポジウムを開催し、300名が参加した。参加費は浦安市および東北地域への義捐金とした。その際に、緊急提言を発表した。7月2日、3日に仙台の大規模被害のマンションを視察。2011年度の大会(東京)の第2日目(11月6日)午後、被害の実態と解消制度等を議論する報告会を開催した。全体委員会を9月5日に開催した。

8) 国際交流小委員会

2011年度の大会(東京)の第2日目(11月6日)午前、国際シンポジウム「台湾・韓国・日本のマンション法制度と管理の諸問題」を、韓国から朴鐘斗教授、台湾から戴東雄大法官を招聘して開催した。

9) 論文賞・奨励賞

① 2011年12月6日の運営委員会において、以下の14名を選考委員に選任した。

文系部会(7名): <新・再任>片桐善衛(再)、笠原秀樹(新)、黒木松男(新)

<任期中>藤井俊二、大野武、花房博文、執行秀幸、

理系部会(7名): <新・再任>、藤本佳子(再)、柴原達明(新)、高井宏之(新)、長谷川洋(新)

<任期中>岡俊江、齊藤広子、鈴木克彦

② 2012年1月17日に都市住宅とまちづくり研究会会議室において、選考委員会を開催した。この委員会において、以下のことを選考し、確認した。

委員長: 藤井俊二(学術担当副会長)

文系部会長: 執行秀幸 同幹事: 花房博文、理系部会長: 鈴木克彦 同幹事: 齊藤広子

選考委員は、各賞の候補を2月5日までに推薦し、委員長に報告すること

③ 2012年2月7日に民事法研究会会議室において、選考委員会幹事会を開催し、推薦された者から各賞の候補者をさらに選別した。この選別された各賞の候補者のうちから、3月6日の選考委員会において、各賞受賞者を決定した。

10) その他

上記の諸活動を円滑に遂行するために、会長以下で構成する運営会議(会長、副会長、総務・学術両委員長)を適宜、開催し、理事会及び総務・学術等委員会の課題等を検討した。運営委員会の開催日は3月28日、5月17日、8月2日、12月6日、1月17日である。

(3) 地域委員会・支部の活動

1) 北海道支部

北海道支部においては、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、①2011年3月4日(金)：「支部設置の件、2012年北海道大会の開催の件」、②2011年10月18日(火)：「2012年北海道大会の開催の件」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「建築関連分野の温暖化対策アクションプラン策定に向けてー北海道地区の低炭素化はどうあるべきかー：吉野 博、大野二郎、半澤 久、長岡哲郎、月館 司」(2011年12月20日開催)の後援を行った。

2) 東北支部

- ・3月15日に仙台市青葉区仙台オンブズマン事務所にて東北地域委員会役員会を予定していたところ、3月11日の平成23年度東北地方太平洋沖地震のため集合できず。
- ・マンション学会震災被害調査団(小林会長ほか)が来仙。現地案内。
- ・4月29日にマンション学会震災被害調査団(折田委員長ほか)が来仙。現地案内。
- ・これよりマンション学会役員各位が各々震災被害調査のため来仙、現地案内。
- ・5月7日にマンション学会明海大学の齊藤広子教授が震災被害調査のため来仙し、現地案内。
- ・5月14日にマンション学会の藤本佳子監事が震災被害調査のため来仙。現地案内。
- ・6月11日に浦安でのシンポジウムにて3名の会員が震災被害報告。
- ・6月30日に東北地域委員会総会を仙台弁護士会館において開催し、東北支部設立申請等を決議。
- ・7月2日、3日に日本マンション学会調査団の調査に同行。
- ・7月28日、29日に法務省民事局が視察のため来仙。調査に協力。
- ・NPO法人東北管連が実施したアンケート調査を解析。
- ・マンション管理支援ネットワークせんたい・みやぎが実施したアンケート調査を解析(9月14日～)。
- ・10月15日にマンション管理支援ネットワークせんたい・みやぎの構成メンバーとして、平成23年度マンション管理基礎セミナーを共催。
- ・11月4日～6日に開催された東京大会では泉会員が震災の報告を行い、松澤副支部長ほか支部会員4名が参加。
- ・11月10日に日本マンション管理士会連合会の仙台大会で石坂支部長が講演。
- ・11月28日に支部役員5名で東京大会の報告会並びに役員会を開催。

3) 関東支部

本年度は、組織を地域委員会から支部へと変更するための手順をまず行った。2011年3月26日に関東支部設立集会を開き、関東地区会員の合意(支部規程等の承認を含む。)を得た上で、本部理事会に支部設立申請を行い、承認を得た。

支部としての活動は以下の通りである。

まず、支部設立集会の際に、松本恭治氏に「人口減少社会とマンション」と題した記念講演を行って頂いた。次いで、3月11日に発生した東日本大震災を受けて、首都圏マンションの8管理組合の皆さんにお集まりいただき、超高層マンション問題研究委員会メンバーの協力のもと、緊急に「被災状況報告会」を開催した。また、この報告会を発展させた形で、延期された学会大会(明治学院大学)の前日11月4日にプレシンポジウムを行った。

通常なら、このほか支部会員に対する情報提供のための催しを行っているが、今年は震災対応で手一杯という状況であり、支部幹事会もその準備作業に追われる1年であった。来年度は、さらなる充実を期したい。

4) 中部地域委員会

① 総会の開催(この総会は、旧中部支部が主催)

開催日：2011年1月11日(火)

会 場：NPO法人中部マンション管理組合協議会 会議室

議 題：【報告事項】中部マンションフォーラム 設立および規約の報告

第一号議案 マンション学会中部支部 平成22年度事業報告

第二号議案 マンション学会中部支部 平成22年度決算報告

第三号議案 マンション学会中部支部の解散 及び 残余財産の処理

※残余財産は、中部マンションフォーラムに引き継ぐことを承認

② 研究会の開催

開催日：2011年4月8日（金）18：30～20：00

会場：NPO法人中部マンション管理組合協議会 会議室

テーマ：「最近のマンション裁判例」

講師：弁護士 花井増實

開催日：2011年6月16日（木）18：30～20：00

会場：NPO法人中部マンション管理組合協議会 会議室

テーマ：「マンションの高齢者問題」

講師：弁護士 高菜美奈、行政書士 矢野快子

開催日：2011年9月7日（水）18：30～20：30

会場：NPO法人中部マンション管理組合協議会 会議室

テーマ：「東日本大震災のマンション状況報告」

講師：(有) 下會所設計 一級建築士 下會所 豊

一般社団法人マンション維持管理機構 事務局長 森さやか

テーマ：「最近のマンションの悩み事」

講師：NPO 法人中部マンション管理組合協議会 顧問 片桐忠孝

NPO 法人中部マンション管理組合協議会 会長 小林二郎

③ 地域委員会 会合

開催日：2011年6月16日（木）

議題：本部からの通知（地域委員会から支部への移行依頼）による対応と、中部マンションフォーラムの取り扱いについて（残余財産を中部マンションフォーラムから、再び中部支部へ移行することについて）

5) 関西支部

① 関西フォーラムを以下のように開催した。（ ）内は参加者数

3月15日「超高層時代のマンション防災を考える」（40名）、5月24日「東日本大震災被害概要」、「東日本大震災被害の状況（速報）」（48名）、7月26日「東日本大震災における被災マンションの状況と法律問題」（38名）、11月15日「太陽光発電システムを導入するエコマンション展開について」（20名）

② 2011年3月15日に支部設立総会を開き、支部規則を承認して支部を設立した。また、事業計画の承認や役員（支部長、副支部長、会計、会計監査役）を決定した。

③ 幹事会を、8月を除き毎月開催した。

6) 中国・四国地域委員会

意見交換や研究会などの開催に向けて、中四国地域の会員と意見交換を行い、支部活動の活性化に取り組んだ。

7) 九州支部

① 第12回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」の開催（参加者50名）

担当幹事：村山博俊 弁護士

日時：2011年6月3日（金）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）

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 1) マンションの財務紛争 | 柴山真人（弁護士） |
| 2) マンションの近隣紛争 | 吉原 洋（弁護士） |
| 3) マンション訴訟入門—マンション紛争訴訟の当事者 | 中島繁樹（弁護士） |

② 第13回日本マンション学会九州支部研究発表会の開催（参加者47名）

担当幹事：NPO 法人熊本県マンション管理組合連合会

日時：2011年10月1日（土）13:30 - 16:30

会場：熊本交通センターホテル（熊本市桜町3-10）

[研究課題]

- | | |
|---|----------------|
| 1) 管理規約の改正が一部の区分所有者の権利に特別の影響を及ぼす場合について | 中村匠吾（弁護士） |
| 2) 管理費等請求のための強制執行及び権利承継に関する諸問題 | 中島繁樹（弁護士） |
| 3) 次代に紡ぐイベントに頼らないマンション管理組合のコミュニティ形成に関する研究 | 岡 俊江（九州女子大学教授） |

- ③ 2011年度第1回幹事会 2011年10月1日(土) 16:30-17:00 熊本交通センターホテル (熊本市桜町3-10)
2012年度第1回幹事会を2012年2月10日(金) 松坂法律事務所において、2012年度総会を2012年2月24日(金)
支部事務局(中島法律事務所)で開催することを決定。

(4) 研究委員会活動

1) マンション判例研究委員会

2011年度のマンション判例研究委員会は次のとおり開催されたが、同研究会を主要メンバーとする「東日本大震災特別研究委員会」が発足したため、本年度は、変則的なスケジュールをとって、活動後半は、復興法制への検討にも力を注ぐこととした。

① 5/14 河住志保報告「管理組合としての電気の一括契約に反対する行為等を行う区分所有者に対して 59 条競売が認められた事例」横浜地判 H221129、②5/14 花房博文報告「管理組合も管理規約も存在しなかった昭和 46 年分譲当時になされたバルコニー部分への違法改造行為を、現行法・現規約に基づき、現管理組合法人理事によって法 57 条に基づく停止請求を認められた事例」(東京地差戻判 H210119&東京高判 H191128 ③ 7/23 折田泰宏報告「東日本大震災による被災マンションの現状報告及び、法的問題の検討と課題」、④9/24 藤井俊二報告「更新料等の取り扱いをめぐる主要判例についての検討報告」(最一小判 H230324、最三小判 H230712、最二小判 H230715)、⑤9/24 執行秀幸報告「『建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵』には、放置するといずれは居住者等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化することになる瑕疵も含まれるとした事例」最一小判 H230721、⑥ 11/26 花房博文報告「管理組合は、同建物が滞納管理費回収のために強制競売により売却された場合の売却代金に対して先取特権に基づく物上代位権を行使できるとされた事例」東京高判 H220625、⑦ 11/26 小林秀樹・鎌野邦樹報告「マンションの解消問題について I」、⑧1/28 折田泰宏・鎌野邦樹報告「マンションの解消問題について II」、⑨3/31 折田泰宏・小林秀樹・鎌野邦樹・黒木松男・花房博文等報告予定「被災マンション復興法制にむけての課題と提言」

2) リモデリング研究委員会

活動6年目となる本年度は、東京大会において「リモデリングの実現に向けた課題」をテーマとして分科会を開催し、リモデリングの実現に向けた既存ストックの再生手法についての課題を検討した。取り上げたテーマは、リモデリング技術というハード面だけでなく、少子高齢化対策や地域コミュニティの形成といったソフト面にいたるまで幅広い内容であった。その成果の一部は、1月28日に開催されたUR向ヶ丘第一団地ストック再生実証試験の成果報告会において報告した。研究会は幹事会を月1回程度実施し、委員が参加しての研究会は2回開催した。また、東日本大震災の被災マンションの現地調査を行い、ストック活用による震災復興の可能性を議論した。これらの成果を取りまとめ、幅広い会員層との議論を展開するものとして北海道大会での分科会を企画した。なお、2010年度名古屋大会の分科会で発表した研究成果が高く評価され、2010年度共同研究業績賞を受賞した。

3) マンション管理実務研究委員会

本年度は、東日本大震災を受けて、震災、防災に関する意見交換を行い、震災事例から見えてきた問題点の洗い出しを行った。7回の会合を重ね、マンションは地域の防災についてどのような貢献が出来るのか、避難所としての活用や防災拠点としての位置づけが出来るのか等、マンションと地域との相互連携のあり方に着目して検討をすすめた。また、まちづくりの視点から、都心部の分譲マンションでは居住者の単身化がすすみ、マンションコミュニティや震災、防災に関する共同の取組の形成が困難となっている実態についても明らかにした。その成果については、2012年5月の北海道大会で分科会を設け報告する。なお、当研究委員会は2年間の設置期間が満了となるが、この間の「マンションと地域コミュニティ」研究の実績を踏まえ、新たな研究委員会として設置の申請を行う。

4) マンション再生技術研究委員会

本年度も、超高層マンションの長期修繕計画、大規模修繕工事に関する資料収集と実態の把握を行った。特に長期修繕計画については単独での資料収集が困難なため、関東支部の「超高層マンション研究会」の活動に併せ、横浜 MM 地区の研究会に参加、ヒアリング調査等に参加し、資料収集を行った。また、前年度までに資料収集を行った超高層マンションの維持管理と修繕積立金等の実態について、関係者へのヒアリングを行い、実態の検証を行っている。併せて、都市部に多い高層マンションの大規模修繕工事の実態と、特に近年増加している設備関連工事、専有部分の改修工事等については、工事内容・費用・工事の特徴等を含めた調査・研究を継続して行っていく。次年度総会では、とりあえず前年度までに行った超高層マンションの研究をとりまとめ発表の予定である。

5) 超高層マンション問題研究委員会

本年度（2011年）は、前年度の準備期間を経て、3グループともヒアリング調査など実質的な活動に入った。第1、第3グループは、調査対象となる管理組合の選出調整に手間取り、目に見えた実績を上げることが出来なかった。その中で、第2グループは、昨年度の準備段階で、ヒアリング対象となる管理組合を12カ所選出し、管理組合の了解が得られるか心配されたが、1月からヒアリング調査をスタートすることが出来た。かなりの確率で発災することが予測される大地震に対して、防災活動を支えるべきコミュニティとの関係を主テーマにしてヒアリング調査を開始した。5管理組合の調査が終了した最中、3月11日の東日本大震災が発災した。偶然とはいえ、このテーマで取り上げたことを実体験出来たのである。この調査研究が、超高層マンションにおける「防災」と「コミュニティ」との関係を強く認識し、継続的に活動していくための一助になればと考える。

6) マンション行政課題研究委員会

- ① 2010年から調査内容の検討を行い、住宅施策におけるマンションに関する取組み状況を連続調査（1994年・2003年）として3回目の調査を、住宅施策全般・マンション施策・住生活基本計画作成状況をアンケートにより調査することに決定。
- ② 調査対象は、都道府県（47）・政令指定都市（19）・中核市（40）・その他都市（36）・東京都特別区（23）の合計165自治体とした。
- ③ 2010年12月から2011年2月末の間を回答期間として設定したが、回答状況が遅れ、2011年3月11日の震災発生によりさらに回収が困難となったが、合計で85自治体が回答し、回収率51.5%であった。
- ④ 6月以降集計・分析を行い、現在5名の研究委員により都道府県・政令指定都市・中核市及びその他の市・特別区及び住生活基本計画に分けマンション学掲載の原稿を執筆中である。
- ⑤ また、マンション学会北海道大会の分科会で調査結果を発表することとし、準備を進めているところであり、2012年度には報告書を100部作成し、協力いただいた自治体に送付することとしている。

7) マンションADR研究委員会

1. 大阪会議においては、主に市役所の相談業務の中から参考事例を報告し、ペット問題、騒音問題を中心に事例報告という形で、ADR調整の有用性・可能性を研究してきた。
2. 東京会議は、主に当研究委員会の大きな方向性、研究内容を話し合い、とりわけマンショントラブルの特殊性について話し合い、その解決の方法として、裁判解決とADR解決とを比較検討し、合意形成過程における重要性を確認し、最近重要性が叫ばれているマンションコミュニティの中味及びトラブル解決の選択肢のひとつとしてのADR周辺学問の参考。
3. 今後の具体的な研究活動について、以下のような内容を検討した。
 - (1) 判例評釈の検討：法律的な視点以外の、例えば事例となった紛争のエッセンスの抽出、そのエッセンスの背景、背景にあるマンション管理組合の特質、判決の紛争解決の効果等。なお、マンション判例研究委員会への積極参加も奨励する。
 - (2) 民事調停の調査：民事調停を利用している事例の分類、そこから見えてくる民事調停のメリット・デメリット、マンション紛争と民事調停の可能性等
 - (3) 相談事例の分析：マンション相談の内容の類型化と相談に基づく対応、相談後のケアなど
 - (4) 調査研究に付帯する課題：遵法主義とマンション紛争、マンション管理組合における民主主義の実現、私的自治の可能性と限界等
 - (5) 北海道大会への取り組み：マンショントラブル解決に向けて—マンションADRの有用性と可能性—