

資料 1 2012 年度事業報告

(1) 会員の状況 (別表 1)

2012 年 1 月末現在で、正会員 701 名、賛助会員 27 団体であったが、2013 年 1 月末現在で、正会員 694 名、賛助会員 26 団体となった (別表 1 参照)。昨年度に引き続き、会費滞納会員に対して会費催促とともに退会処分を行ったため 40 名減少したが、新規に 32 名が加入して微減となった。今後も新規会員の増加をはかる。

(2) 本部の活動

1) 社員総会・理事会

社員総会は、2012 年 4 月 17 日、5 月 26 日、9 月 4 日に開催された。北海道大会が 5 月に開催されたため、3 回の開催となった。以下の事項を審議・報告した。

①2011 年度決算承認、②事務局移転及び定款変更の承認、③会費未納者の退会処分、④代議員選挙委員会の設置、⑤東日本大震災特別研究委員会による提言の承認。以下は報告事項、⑥2012 年度事業計画と予算、⑦各委員会報告、⑧次年度大会の開催、⑨台湾・韓国との国際交流、⑩賛助会員との交流会、⑪論文賞等受賞者、等

理事会は、2 月 1 日、3 月 6 日、4 月 17 日、6 月 4 日、9 月 4 日、12 月 4 日の 6 回開催され、以下の事項を審議した。

①2011 年度事業報告、②2012 年度事業計画・予算、③社員総会議案書、④論文賞等授賞者、④大会開催地及び企画、⑤中部支部設置の承認、⑥研究委員会承認、⑦国際交流の実施、⑧東日本大震災特別研究委員会による提言、⑨経理規則・個人情報保護規則等の制定、⑩賛助会員との交流会、⑪ホームページ全面改訂、等

2) 総務委員会

2012 年 4 月 17 日、6 月 4 日、9 月 4 日、12 月 4 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解消方法の検討、規程・規則の整備、会員名簿作成・発行、ホームページの充実、ニューズレターの発行、関係団体との連携、賛助会員との交流会等を議論し、進めてきた。特にホームページについては WG を設置し、充実を強化した。

3) 学術委員会

2012 年 5 月 26 日、6 月 4 日、7 月 2 日、9 月 4 日、12 月 4 日、2013 年 1 月 15 日の 6 回にわたり学術委員会が開催され、一般研究委員会の選考、マンション学 42 号、43 号、44 号の企画、および、神戸大会の企画を行った。なお、北海道大会から設けられた「実務・管理報告」を神戸大会においても設けることにした。

4) 広報活動

ニューズレターは、63 号 (2012 年 3 月 18 日)、64 号 (2012 年 7 月 30 日)、65 号 (2013 年 2 月予定) 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、継続している。

5) 学術雑誌の発行

「マンション学」を 3 回刊行した。42 号 (北海道大会特集号)、43 号 (特集 マンションの建替え問題の再考)、44 号 (特集 北方型マンションの現状と今後の展望) である。

6) 研究発表会 (北海道大会)

2012 年 5 月 26 日 (土) から 2 日間にわたり、羽山広文大会実行委員長のもと、北海道大学工学部で開催された。メインシンポジウム「被災マンション復興支援のための法制度改革を巡って」(26 日) が開催されるとともに、分科会報告 (26~27 日) として、①「東日本大震災・各地域の被害・復興状況」、②「超高層マンションにおける防災とコミュニティ形成に関する調査報告」、③「マンションとの地域連携の基層—震災事例からみえてきた問題点と専門家のサポート」、④「マンショントラブル解決に向けて—マンショントラブルのよりよい解決方法を探る」、⑤「マンションのエネルギー消費と外断熱改修」、⑥「マンション再生の課題」、⑦「超高層マンションの維持管理—超高層マンションの長期修繕計画と修繕積立金に関する一考察」、⑧「住宅施策の行政取組みアンケート結果」、⑨「最近のマンション紛争と裁判」、⑩実務・管理報告の各報告がなされた。さらに、審査付論文発表 (「マンションにおける修繕積立金の問題点に関する一考察」) もあった。27 日午後からは、「自家発電・外断熱改修マンションの見学」も行われた。シンポジウム、分科会、見学会とも多くの参加者があったが、今回は分科会の数がかなり多く、大会運営上のいくつかの課題が指摘された。

7) 東日本大震災特別研究委員会

2012 年 3 月 3 日~5 日 有志にて仙台三陸沿岸の調査。

2012 年 3 月 31 日 本委員会において被災マンション復興支援のための法制度改革の提言をまとめることを決議。

- 2012年4月17日 理事会・社員総会において上記提言の作成作業に着手したことの報告。
- 2012年5月7日 提言WGで詳細に検討し、上記提言を取りまとめる。
- 2012年5月11日 マンション学42号で上記提言を公表。
- 2012年5月26日 マンション学会北海道大会メインシンポで、マンション解体・処分に関する法整備について議論。大会分科会において、被災マンションの復興に向けた課題の検討。社員総会において提言の公表が承認された。
- 2012年6月23日 水戸市において報告会を開催。
- 2012年7月3日 国交省記者クラブにおいて、上記提言について関係省庁に申し入れた。

8) 国際交流小委員会

2012年9月16日から同月19日まで日本マンション学会（参加者15名）が台湾・台北市等を訪問し、台湾物業管理協会との共催で「日中マンション法令制度・管理実務交流会議」（台湾側代表：戴東雄・大法官・元台湾国立大学法学院院長）を開催した。

9) 論文賞・奨励賞

- ① 2012年12月4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＞ 藤井俊二、大野武、執行秀幸、矢田尚子
 ＜任期中＞ 片桐善衛、笠原秀樹、黒木松男
- 理系部会（7名）：＜新・再任＞ 大西一嘉、岡 俊江、齊藤広子、鈴木克彦
 ＜任期中＞ 柴原達明、長谷川洋、藤本佳子
- ② 2013年1月15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：黒木松男 同幹事：笠原秀樹、理系部会長：鈴木克彦 同幹事：藤本佳子
- ③ 2013年2月4日に東京駅とらやカフェにおいて、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5日の選考委員会において、各賞受賞者を決定した。
- 論文賞：松岡直武氏「区分所有関係解消制度と不動産登記上の問題点」（マンション学第42号）
 長谷川洋氏「法制政策的視点からみたマンションの『建替え』の意義と課題」（マンション学第43号）
- 奨励賞：伊藤栄寿氏「マンション建替え決議要件の理論的検討」（マンション学第43号）
- 共同研究賞：マンション再生技術研究委員会（代表：田辺邦男）「超高層マンションの維持管理」（マンション学第42号）

10) 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、永年賛助会員に対して感謝状を贈呈することとした。本年度は初年度であることから、最も会員年数の長い団体の中から学会への貢献度が高い日本土地家屋調査士会連合会、浦安市役所、(株)マンション管理新聞社の3団体を表彰することにした。次年度以降も継続して実施する計画である。

11) 選挙管理委員会

9月4日に選挙管理委員会を設置し、第3期（2013～2014）代議員候補者の立候補並びに推薦の受付を10月1日～10月31日に行った結果、締切日までに立候補または推薦があった代議員候補者は合計24名であった。候補者の不足につき、役員・理事等に追加推薦を依頼した結果、42名の代議員候補者が揃ったので、第3期代議員として無投票当選により下記の42名に決定した。

- | | |
|-----------|---|
| 北海道ブロック | 羽山広文 |
| 東北ブロック | 松澤陽明 |
| 関東甲信越ブロック | 笠原秀樹、柴原達明、田籠秀夫、田邊邦男、谷口仁宏、田村日出男、西山博之、服部弘嗣、
廣田信子 |
| 中部ブロック | 花井増寛、松山 明 |
| 関西ブロック | 大西一嘉、佐藤隆夫、鈴木克彦、辻 壽一、藤本佳子 |
| 中国・四国ブロック | 石口俊一 |
| 九州・沖縄ブロック | 岡 俊江、山上知裕 |

本部選出 大野 武、折田泰宏、梶浦恒男、鎌野邦樹、木内龍彦、小杉 学、小林秀樹、齊藤広子、佐藤 優、
執行秀幸、祢宜秀之、長谷川洋、花房博文、平澤 修、藤井俊二、藤木亮介、松岡直武、
松坂徹也、松本恭治、村上 心、横田隆司

12) その他

賛助会員との交流を深め、これから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、2012年度に初めて賛助会員との交流会を東京と大阪で実施した。東京では9月28日に学会事務局において開催して8社(団体)の参加、関西では11月2日に中之島中央公会堂において開催して7社(団体)の参加があり、活発な意見交換が行われた。

(3) 地域委員会・支部の活動

1) 北海道支部

日本マンション学会北海道大会を5月26日(土)～27日(日)に北海道大学で開催した。大会において、北海道支部主体の分科会(第5分科会 マンションのエネルギー消費と外断熱改修)を企画・運営した。さらに、マンション学第44号(特集:北方型マンションの現状と今後の展望)を企画し、12編の原稿を掲載した。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「環境建築の実現に向けて」講師:水出喜太郎氏(日建設計)、小玉祐一郎先生(神戸芸術工科大学・教授)(2013年3月4日開催)の後援を行った。

2) 東北支部

①「マンションの免震構造施工状況の見学会」開催:7月25日(水)

名称:プラウド仙台 青葉通 分譲業者:野村不動産(株)

建築業者:東海興業(株)

建築工事の状態:基礎工事(免震構造)を施工中、現場責任者から説明

参加者 15名程度

②2014年度マンション学会の大会を仙台で開催することを受諾し、準備を開始することとした。

③「マンション管理支援ネットワークせんたい・みやぎ」に新たに設置される「防災対策促進部会」にマンション学会東北支部として参加することとした。

④支部ホームページの開設・運営 (<http://www.jic1-tohoku.sakura.ne.jp/>)

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した最初の年であり、心を新たに活動を開始した。支部としての活動は以下の通りである。

まず、支部設立後の第1回集会を3月25日に開催し、支部会員に1年間の活動報告を行った後、この1年間の活動計画につき意見をいただき、次いで本学会賛助会員である(株)建築工業に「建築・設備の大規模修繕工事と震災対応について」と題して講演を行っていただき、支部会員の好評を得た。

4月21日には、当支部会員である岩間一昌氏が主宰する「首都圏超高層・高層マンション連絡会」が東日本大震災に伴う電気料金値上げに対応するための方策を検討するに際して、当支部会員が参加協力した。

7月28日には、フォーラム「防災とコミュニティ」を亀戸・カメリアホールで開催した。

このほか、日本住宅管理組合協議会が7月中の毎日曜に開催した「第9回首都圏マンション管理大学」に、支部会員の中から多くの講師を派遣した。

4) 中部地域委員会

① 総会の開催

開催日:2012年3月29日

会場:NPO法人中部マンション管理組合協議会 会議室

議題:第一号議案 中部地域委員会解散及び中部支部設立

第二号議案 中部支部 支部規則(案)

第三号議案 中部支部 平成24年度 予算(案)

第四号議案 中部支部 平成24年度 事業計画(案)

第五号議案 中部支部 平成24年度 幹事・監査役選任

② 研究会の開催

開催日：2012年6月4日（月）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：「マンションの第三者管理方式を考える」

講 師：一般社団法人マンション維持管理機構 事務局 小林 元康 氏

開催日：2012年9月5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：「集合住宅の再生価値」

講 師：椋山女学園大学 研究生 高間 英里 氏

開催日：2012年12月10日（月）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：「再区分と合併に関する問題」

講 師：司法書士 名倉 勇一郎 氏

③ 支部の会合

開催日：2012年9月5日（水）18：30～18：45

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：1) 本部理事会出席結果の報告（半期決算報告、次回大会開催地）

2) 代議員の選出について

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

2012年2月22日「改めて標準管理規約を見直す」(24名)

講師：折田 泰宏（けやき法律事務所）

2012年5月15日「耐震診断 一構造屋からの提案」(24名)

講師：弾 一彦（DAN 構造設計室）

2012年8月7日「マンションと風」(13名)

講師：岡崎 充隆（株式会社長谷工コーポレーション技術研究所）

2012年10月2日「『脱成長』時代のマンション事情～ドイツ・オランダの事例を中心に」(40名)

講師：鈴木 克彦（京都工芸繊維大学大学院）

2012年11月27日「日台学術交流の報告」(27名)

講師：梶浦 恒男（NPO 法人集合住宅維持管理機構）、浅井 亮（けやき法律事務所）、折田 泰宏（同）

② 関西支部定期総会を6月に開催予定であったが、台風のため順延となり、8月7日に大阪市立大学文化交流センターにて開催した。

③ 幹事会を、大阪プロボノセンター等にて6月、8月を除き毎月開催した。

④ 11月2日に賛助会員との交流会を中之島中央公会堂にて開催した。出席賛助会員は7社（団体）であった。

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13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59人）

日時：2012年6月7日（木）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）

題目：1) マンションを巡る法律問題の基礎知識 松坂徹也（弁護士）

2) 区分所有者間の近隣紛争 大庭康裕（弁護士）

② 第14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39人）

日時：2012年10月6日（土）13：30 - 16：30

会場：県電ホール（宮崎市旭1-2-2、宮崎県企業局庁舎1階）

研究課題：1) 国土交通省作成の標準管理規約 杉本典夫（NPO 法人福岡マンション管理組連合会理事長）

2) 未払管理費の回収 河合洋行（弁護士）

(4) 研究委員会活動**1) マンション判例研究委員会**

7月21日：第1回判例研究会（報告者：藤井俊二・花房博文）

9月22日：第2回判例研究会（報告者：折田泰宏・大野 武）

12月1日：第3回判例研究会（報告者：花房博文・竹田智志）

2) リモデリング研究委員会

第1回 2012年10月2日(火) 本年度の研究計画について幹事会を開催した。

第2回 リモデリング研究委員会の開催

日時：10月16日(火) 午後6時半～7時半

場所：プロボノセンター3階

議題：①神戸大会分科会の件、②今年のテーマの件、③見学会の件、④今年の活動計画の件

第3回 リモデリング研究委員会(見学会)の開催

日時：11月20日(火) 午後1時30分～

場所：UR観月橋団地リノベーションプロジェクト(伏見区桃山町泰長老)の見学

第4回 リモデリング研究委員会の開催

日時：2013年1月15日(火) 午後6時半～7時半

場所：プロボノセンター3階

議題：神戸大会分科会の件

3) マンション住環境まちづくり研究委員会

本研究委員会は、地域環境・地域社会調和型の持続可能なマンション生活の未来像を共有し、実現に向けた課題解決や改善の取組のあり方、および各アクターの相互補完的な連携のあり方を検討することを目的にしている。今年度は、5回の研究委員会を開催し、①目的意識の明確化を中心に、②顕在的・潜在的なマンション課題、③正負の未来像、④マンション課題の解決・改善策の検討を行った。

①目的意識の明確化では、今後の研究委員会の方向性として、客観的な現状分析のみにとどまるのではなく、その現状や将来のマンション課題を把握した上で、個人の属性や職能で何ができるかという問題解決型および未来志向型のスタンスに立つことが確認された。

一方で、②③④については、「マンション居住者の生活課題」「マンション管理運営課題」「マンション立地地域とのコミュニティ形成および地域運営の課題」「社会背景上の課題」「外部支援課題」と幅広い切り口からの課題が提示されたが、議論の機会と参加メンバーの専門領域が限られており、議論半ばであり部分的な知見にとどまっている。

4) マンション再生技術研究委員会

前年度までは、超高層マンションの維持管理(特に長期修繕計画について)の研究を4年間にわたり継続してきた。本年度は、高経年マンションで近年問題となっている設備改修についての調査・研究を行う。

マンションの設備改修は共用部分と専有部分に分けられが、最近では専有部分の改修も増えており、給水・排水・給湯管を全面改修(更新)する事例もある。これらの事例を収集し、データの整理を行う必要がある。

主要内容は、①共用部分、専有部分の工事内容、②設備改修工事の仕様・工法、③工事費用等である。また、専有部分については管理規約との関連もあり、問題が出ているものもあるため、技術的な面だけでなく、ソフト面を含めて資料を収集する。これらの作業を設計事務所のメンバーを主に行っているが、時間を要するため本年度はデータの収集、調査結果は次年度行う予定である。

5) マンション行政課題研究委員会

「地方自治体の耐震対策(分譲マンション)に関する調査」を研究テーマとして、下記の研究活動を行った。

① 2012年2月～6月、2011年3月11日の東日本大震災を受けて、地方自治体における防災計画とくに地震対策に関してどのように見直されているかを調査することとし、地震対策に関する防災計画は自治体においても多種多様な計画ではないかということから、予備調査を実施したうえで本調査の調査項目を設定することとした。

② 2012年5月、マンション学会北海道大会分科会に参加、「地方自治体のマンション施策」を発表。

③ 2012年7月～10月、予備調査の調査項目の検討及び調査対象自治体の検討を行い、予備調査の項目のピックアップ

プ及び対象自治体を都道府県(3)・政令指定都市(3)・特別区(3)・中核市等(3)とし訪問調査とした。また、本調査については都道府県(47)・政令指定都市(20)は全部調査とし、東京都特別区(23)・中核市(40)・その他都市については50程度とすることとした。

- ④ 2012年11月～2013年1月、予備調査のアンケート項目最終決定し、訪問調査の12自治体を選定。
- ⑤ 2013年2月～3月、予備調査を実施、対象自治体は東京都・神奈川県・千葉県、横浜市・千葉市・相模原市、新宿区・板橋区・江戸川区、町田市・柏市・小田原市。

6) マンションADR研究委員会

当委員会の研究活動期間は、2012年7月1日から2014年1月31日までとされているが、2012年度の活動として北海道大会第4分科会の取組があったので報告しておく。

2012年5月26日、27日に開催された当学会の北海道大会で、第4分科会「マンショントラブル解決に向けて」を主催した。内容としては上野義治前主査から趣旨説明があり、近藤俊一委員から「話し合いによる解決の可能性」と題する実例報告、木村長敏委員から「マンションADR研究のための有用な周辺学問」と題して、これまでの研究、実践の成果の紹介があり、後半は「マンショントラブルの解決方法」というテーマでパネルディスカッションを行った。多数の参加があり、マンション紛争解決の手法としてのADRへの期待を伺わせた。

研究期間開始後は、東京、大阪のそれぞれで研究の進め方を検討し、これまでのADR手法によるマンショントラブル解決の具体的な取組の実例(成功例、失敗例)の分析が必要であること、委員会の目的は、ADR機関の設置ではなく、マンション管理士、弁護士等の実務家がマンショントラブルに取り組む際のADR手法的アプローチを開発することにあることを確認し、2014年の大会への発表に向けて取り組んだ。