

## 資料 1 2013 年度事業報告

### (1) 会員の状況 (別表 1)

2013 年 1 月末現在で、正会員 694 名、賛助会員 26 団体であったが、2014 年 1 月末現在で、正会員 696 名、賛助会員 27 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 32 名減少したが、新規に 34 名が加入して微増となった。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、2013 年 4 月 27 日の神戸大会初日、及び 9 月 17 日に開催され、以下の事項を審議・報告した。

①2012 年度貸借対照表及び損益計算書の承認、②第 3 期 (2013~2014) 理事・監事の選任、③代議員逝去に伴う補充、④会費未納者の退会処分、⑤コミュニティの意義に関する学会の多数意見の公表。以下は報告事項及び意見交換、⑥2013 年度事業計画と予算、⑦学会の運営に関する意見交換、⑧総務・学術委員会の報告、⑨次年度東北大会の開催、⑩賛助会員との交流会、⑪論文賞等授賞者、等。

理事会は、3 月 5 日、4 月 27 日、6 月 3 日、9 月 17 日、12 月 3 日の 5 回開催され、以下の事項を審議した。

①2012 年度事業報告、②2013 年度事業計画・予算、③社員総会議案書、④論文賞等授賞者、⑤大会開催地及び実施企画、⑥賛助会員表彰の創設、⑦コミュニティの意義に関する意見のとりまとめ、⑧シンポジウムの企画、⑨論文賞等選考委員の選出、⑩国際交流の推進、⑪賛助会員との交流会の企画、⑫ホームページ改訂と運用ルール、等

特筆すべき活動として、2013 年 10 月 19 日にコミュニティ・シンポジウムを開催したことを報告する。本シンポジウムは、本会の呼びかけによりマンション 4 団体 (本会、全国マンション管理組合連合会、マンション管理業協会、日本マンション管理士会連合会) が初めて共同開催したもので、コミュニティの大切さを確認する共同宣言を採択した。

#### 2) 総務委員会

2013 年 6 月 3 日、7 月 9 日、9 月 17 日、12 月 3 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、会員名簿の検討、ホームページの充実、ニュースレターの発行、関係団体との連携、賛助会員との交流会、シンポジウムの開催、会員増加等を議論し、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

本年度は、2013 年 3 月 6 日、4 月 16 日、4 月 28 日、6 月 3 日、7 月 2 日、9 月 17 日、12 月 3 日の 7 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 45 号、46 号、47 号の企画、および、仙台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」を引き続き仙台大会でも設けることにした。マンション学のあり方につき、1 年を目処に、辻編集委員長を部会長に検討部会が立ち上げた。

#### 4) 広報活動

ニュースレターは、66 号 (2013 年 3 月 25 日)、67 号 (2013 年 7 月 22 日)、68 号 (2013 年 12 月 18 日)、69 号 (2014 年 2 月 7 日) を発行した。編集は 67 号までを小杉学が担当し、68 号から戸村達彦に交代した。

#### 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。45 号 (神戸大会特集号)、46 号 (特集 第三者管理)、47 号 (特集 1 あらためてコミュニティの意義を考える、特集 2 台湾と日本のマンション法制) である。47 号からは、「マンションの先駆的取組み」が連載されることとなった。

#### 6) 研究発表会 (神戸大会)

2013 年 4 月 27 日 (土) ~ 28 日 (日) の 2 日間にわたり、大西一嘉大会実行委員長のもと、神戸大学百年記念館 (通称: 神大会館) で、メインシンポジウム「マンション居住の再発見」(27 日) が開催されるとともに、分科会報告 (26~27 日) として、①「マンション未来考—マンションの現状と展望」、②「リモデリングの実現に向けた課題」、③「被災マンションの復興に向けて何が課題か」、④「最近のマンション紛争と裁判」、⑤「実務・管理報告の各報告がなされた。審査付論文 (「マンション共用部分の賃貸収入に対する課税について」、「高齢者・高経年マンションの管理について」) も発表があった。さらに、新長田駅前再開発ビル周辺の見学会も行われた。メインシンポジウム、分科会、見学会とも多くの参加者があった。

## 7) 国際交流小委員会

マンション学 47 号で「台湾と日本のマンション法制と管理実務」の特集を組み、2012 年 9 月に台湾・台北にて当学会と台湾物業管理協会とで共催した「日中マンション法令制度・管理実務交流会議」での報告に係る台湾側 3 編・日本側 4 編の論文を掲載した。

## 8) 論文賞・奨励賞・共同研究賞

- ① 2013 年 12 月 3 日 (火) に都市住宅とまちづくり研究会会議室において開催された学術委員会において、選考委員を推薦し、理事会において承認された。選考委員は、以下の通り。

文系委員：黒木松男、笠原秀樹、藤井俊二、矢田尚子、大野 武、執行秀幸、花房博文

理系委員：鈴木克彦、田邊邦男、長谷川洋、辻 壽一、斎藤広子、大西一嘉、高井宏之

- ② 2014 年 1 月 14 日 (火) に都市住宅とまちづくり研究会会議室において開催された論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会において、文系委員長：黒木松男、同幹事：笠原秀樹、理系委員長：鈴木克彦、同幹事：辻壽一を選出した。委員長は、藤井俊二。

- ③ 2 月 4 日 (火) に都市住宅とまちづくり研究会会議室において開催された論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会幹事会において、第 1 選考段階において推薦された論文から第 2 選考段階にのせるべき論文を選出した。

- ④ 3 月 4 日 (火) に開催された論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会において、論文賞・奨励賞・共同研究賞を最終的に以下の通り選出した。

論文賞：大野 武「分譲住宅・分譲マンションの定期借地権の再検討ー存続期間満了時の契約調整の可能性ー」

(第 45 号)

丸山英気「マンション法における管理の位置づけー第三者による管理を受容すべきかー」(第 45 号)

奨励賞：吉井啓子「フランスのマンション管理制度」(第 46 号)

共同研究賞：該当なし

## 9) 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、2012 年度から永年賛助会員に対して感謝状を贈呈することとなった。本年度は 2 年目であり、会員年数が長く学会への貢献度が高い公益財団法人マンション管理センター、日本司法書士会連合会の 2 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。

## 10) 名誉会員

学会事務局、監事等を歴任し、永年にわたり学会活動にご尽力いただいた相馬計二氏を名誉会員とすることとした。

## 11) 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、賛助会員との交流会を 2012 年度に初めて東京と大阪で実施したが、本年度は大阪において 12 月 10 日に大阪市中之島中央公会堂において開催し、4 社 (団体) の参加のもと活発な意見交換を行った。次年度は東京で開催する予定である。

### (3) 地域委員会・支部の活動

#### 1) 北海道支部

1. 支部主催の研修会を下記のように実施した。

- ① 2013 年 6 月 7 日(金) 17:00-18:30 北海道大学工学部

・全国大会の報告：間口和博、高橋恭平、羽山広文  
・平成 25 年度事業計画について

- ② 2013 年 12 月 13 日(金) 16:00-17:30 北海道大学工学部

・「スプリンクラー設備の脅威」 成田勝彦  
・「アメリカの一酸化炭素法令制定状況」 西村一男

2. 対外的な活動として下記の事業の後援を行った。

- ① 空気調和・衛生工学会が主催する地区講演会「寒冷地における給湯システムの現在と未来のすがた」、講師：浅野良晴先生 (信州大学・教授)、濱田靖弘先生 (北海道大学・教授)、開催日時：2014 年 1 月 27 日 14:30~17:00。場所：札幌市立大学サテライトキャンパス
- ② 北海道大学が主催するシンポジウム「あなたの住環境と健康・安全を考える」、講師：佐伯圭吾先生 (奈良県立医大・講師) ほかに 5 名、開催日時：2014 年 3 月 14 日 13:30~16:30。場所：北海道大学工学部

## 2) 東北支部

- ① 2014年春開催の仙台大会に向けて準備作業を行った。調査の意味合いも含め、神戸大会には東北支部会員が13名参加、これらの参加者を中心に19名の会員によって実行委員会（小杉学委員長）を立ち上げ、会場や協力業者の確保、大会前日に開催する市民公開シンポジウムを含め、大会のテーマや発表の内容など、20回ほど打合せを行い、明海大学をはじめ全国各地及び地元仙台でも日本マンション学会仙台大会をPRした。
- ② 東北支部主催（東北マンション管理組合連合会・宮城県マンション管理士会共催）で2013年6月15日（土）に東北工業大学の一番町ロビーにおいて、市民公開講座「3.11震災解体マンションの敷地処分問題を考えましょう!!」を開催した。この講座は地元のマンション学会会員を中心としたパネルディスカッションで、東日本大震災特別研究会委員長であった折田泰宏弁護士も駆けつけてくれた。
- ③ 「マンション管理支援ネットワークせんたい・みやぎ」に引き続き参加した。
- ④ 支部ホームページ（<http://www.jic1-tohoku.sakura.ne.jp/>）の充実を図った。

## 3) 関東支部

本年度は3月6日の第1回幹事会より通算8回の幹事会を開催した。主な議題は支部研究会の立ち上げと、その後の運営・調査等の協力体制であり、立ち上げ後は活動状況の報告等と内容について協議してきた。その結果、新たに発足した「高齢者問題研究会」は勉強会を含め5回の開催、継続する「超高層問題研究会」も4回を開催して調査内容と調査対象のリストアップ等を行っている。

また、2月23日の支部集会の後、「マンション居住者の高齢化にどう対応するか～居住者・管理会社の新たな取り組み」をテーマに、吉村直子氏（長谷工総合研究所）にご講演いただいた。当日の参加者は約44名で、活発な意見交換があった。

更に、以前より協力関係にある「首都圏超高層・高層マンション連絡会」の他に、本年度は「橋本地区高層・超高層マンション連絡会」がスタートし、毎月勉強会を開催している。これらの会合にも部会員が参加し、貴重な情報を得ている。

この他、日本住宅管理組合協議会が開催している「第10回首都圏マンション管理大学」も8月より9月にかけて連続4回開催され、講師派遣等に協力した。

## 4) 中部支部

### ① 総会の開催

開催日：2013年2月19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 平成24年度 事業報告

第二号議案 平成24年度 決算報告

第三号議案 平成25年度 事業計画及び予算案

第四号議案 平成25・26年度 幹事・監査役選任

### ② 研究会の開催

開催日：2013年6月4日（火）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：「中国の持続可能な集合住宅への展望」

講 師：李 楠（相山女学園大学／大学院 村上研究室 研究生）

開催日：2013年9月19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：「最近のマンション裁判事例」

講 師：弁護士 深津茂樹

開催日：2013年11月28日（木）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：「団地型マンションの再生」

講 師：戸村達彦（名古屋工業大学 コミュニティ創成教育研究センター 研究員）

### ③ 支部の会合

開催日：2013年9月19日（木）20：00～20：30

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：1. 本部理事会出席結果の報告

## 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  
2013年9月10日「スマートマンションに向けたエネルギーマネジメントの現状」(19名)  
講師：田中哲雄氏・篠崎 聡氏(パナソニック)  
2014年1月14日「マンション管理組合の『高圧一括受電システム』」(16名)  
講師：松崎 篤氏(長谷工アネシス)
- ② 関西支部定期総会を6月18日に開催した。
- ③ 幹事会を、大阪プロボノセンター等にて8月を除き毎月開催した。
- ④ 12月10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4社(団体)10名であった。

## 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、支部活動の活性化に取り組んだ。

## 7) 九州支部

- ① 第14回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」開催  
日時：2013年6月24日(月) 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) マンション訴訟入門 中島 繁樹(弁護士)  
2) マンションの財務紛争 中村 匠吾(弁護士)  
3) 居住ルール・規約を巡る紛争 安孫子健輔(弁護士)
- ② 第15回日本マンション学会九州支部研究発表会開催  
日時：2013年10月12日(土) 13:30-16:30  
会場：久留米市民交流センター・くろみホール(久留米市城南町15-3 市役所本庁舎2階)  
研究課題：(1) 「地方都市に立地する高経年マンションの更新に関する研究」 岡 俊江(九州女子大学 教授)  
(2) 「マンション訴訟における当事者適格」 高松直史(弁護士)  
(3) 「滞納管理費回収のための区分所有権競売」 中島繁樹(弁護士)

## (4) 研究委員会活動

### 1) マンション判例研究委員会

- 2月9日：第1回判例研究会(報告者：南部あゆみ・佐々木好一)  
6月8日：第2回判例研究会(報告者：執行秀幸・佐藤 元)  
7月13日：第3回判例研究会(報告者：折田泰宏・松澤陽明)  
9月21日：第4回判例研究会(報告者：折田泰宏・佐々木好一)  
11月9日：第5回判例研究会(報告者：花房博文・濱田 卓)  
1月11日：第6回判例研究会(報告者：岡田康夫・南部あゆみ)

### 2) リモデリング研究委員会

第1回 2013年5月21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 研究委員会開催

- 日時：2013年6月18日(火) 18:30-19:30  
場所：大阪市大文化交流センター大セミナー室(大阪駅前第二ビル6階)  
議題：1. 今年のテーマの件  
2. シンポジウムの件

第3回 研究委員会(シンポジウム)開催

- テーマ：耐震補強シンポジウムー工事内容から資金調達までー  
日時：2013年6月26日(水) 18:00-21:00  
場所：大阪市大文化交流センター大セミナー室(大阪駅前第二ビル6階)  
講師：「マンションの耐震工事の内容」林 彰吾氏  
「マンションの資金調達方法」 矢野 勝彦氏  
コメンテーター 梶浦 恒男氏(大阪市大名誉教授)

#### 第4回 研究委員会開催

日時：2014年1月14日（火）20：00～21：30

場所：プロボノセンター3階

議題：来年度の活動計画の件

#### 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居住の現状と未来像を共有し、その課題解決や改善の取組のあり方、それを実践・支援する担い手のあり方を検討することを目的にしている。

今年度は、東京会議5回と大阪会議2回の研究委員会を開催し、マンション居住の持続可能性を担保する重要な要素である「運営資金」（金銭）面に着目して意見交換を行った。このマンションを運営資金面から見てみるというテーマに対し、各委員からは、「コミュニティに関する支出」についての論定整理や、「管理組合協力金制度」導入の実態の現状把握、また修繕積立金の不足によるスラム化超高層マンションの現状把握や、日米の管理費の徴収・保管方法の比較などといった具体的なテーマが提示された。各回の委員会では、これらのテーマの実態や事例紹介を行うとともに、意見交換をしながら、問題意識と事例分析の視点を深めていった。

#### 4) マンション再生技術研究委員会

前年度より継続して高経年マンションの設備改修についての調査・研究を行っている。設備改修は共用部分と専有部分に分けられるが、近年は専有部分の改修も増えており、これらの事例収集とデータの整理を行っている。具体的には以下の内容となる。

- ①屋外・屋内共用部分の給排水設備改修(給水設備のシステム変換を含む配管の改修)
- ②専有部分の給排水設備の配管改修(更新)

※調査は横浜市内の居住者団体と、マンションリフォーム団体に所属する設備工事と関連会社10社の協力を得て、アンケートにて行った。内容は過去5年間の首都圏における給排水設備の工事実績(主に工事内容と費用の関係)である。また、専有部分については、工事実施時期、工事の目的・経緯、工事種別の内訳を含めた調査を、アンケート及びヒアリングにより調査している。調査結果は資料が膨大となったため、次年度にかけ分析を行う予定である。

#### 5) マンション行政課題研究委員会

- ① 2013年2月～4月、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(分譲マンション)に関してどのように見直されているか、予備調査を実施した上で本調査の調査項目を設定することとした。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・小田原市として実施した。
- ② 2013年5月～6月、予備調査により調査項目の検討及び本調査の対象自治体の検討を行い、対象自治体を都道府県(47)・政令指定都市(20)・特別区(23)・中核市(42)・特例市及びその他市(39)の合計171自治体とした。
- ③ 2013年7月～10月、本調査のアンケートを配付し、9月上旬の回答期限を10月中旬まで延期、その結果139(81.3%)の回答を得た。
- ④ 2013年10月～11月、集計及び分析を実施。
- ⑤ 2013年11月～2014年1月、各担当者により報告書を作成し、またマンション学掲載の論文を各自担当して作成し、2014年のマンション学会仙台大会で発表の予定である。

#### 6) マンションADR研究委員会

東京にて研究会を3回開催した。

- ① 5月28日 (折田、近藤、木村)

当研究会の目標について議論、ADRのための機関を作ることにこだわらず、マンション紛争の解決のソフトを考える。そのために先ず、マンション紛争の中でADRに親和性のあるものを類型化し、その類型ごとにADR的解決ソフトを探求することとした。

- ② 8月27日 (折田、近藤、木村)

マンション紛争の中でADRに親和性のあるものの類型化のための事例報告を行った。

- ③ 12月24日 (折田、平松、近藤、木村)

仙台大会に向けての対応について協議、木村から論文を発表するが分科会は次の大会とする。引き続き事例報告を行った。