

## 資料 1 2014 年度事業報告

### (1) 会員の状況 (別表 1)

2014 年 1 月末現在で、正会員 703 名、名誉会員 5 名、賛助会員 27 団体であったが、2015 年 1 月末現在で、正会員 690 名、名誉会員 6 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 56 名減少したが、新たに 42 名が加入した。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、2014 年 4 月 19 日の仙台大会、及び 9 月 9 日、12 月 2 日に開催され、以下の事項を審議・報告した。

①2013 年度貸借対照表及び損益計算書の承認、②役員人事について、③会費未納者の退会処分、④本部・支部報告及びマンション学会の運営について。以下は報告事項及び意見交換であり、⑤2013 年度事業報告、⑥2014 年度事業計画、⑦2014 年度収支予算、⑧総務・学術委員会の報告、⑨広島大会の開催、⑩代議員選挙の実施、⑪シンポジウムの開催、⑫賛助会員との交流会、⑬半期決算報告、⑭論文賞等授賞者など。

理事会は、3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 3 日、9 月 9 日、12 月 2 日の 5 回開催され、以下の事項を審議した。

①2013 年度事業報告、②2014 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、⑦シンポジウムの企画、⑧論文賞等選考委員の選出、⑨研究委員会設置の承認、⑩建替え円滑化法改正に関する国の意見聴取、⑪国際交流の推進、⑫賛助会員との交流会の企画、⑬ホームページ改訂と運用ルール、等

なお、10 月 25 日に明海大学で実施したマンション再生シンポジウムは約 150 名の参加者で盛り多きものとなった。今後も新たな動向を踏まえ、関係団体と協力し、積極的にシンポジウムなどを行う。

#### 2) 総務委員会

2014 年 6 月 3 日、9 月 9 日、12 月 2 日の 3 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、会員増加策等を議論し、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、2014 年 3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 2 日、7 月 14 日、9 月 9 日、12 月 2 日の全 6 回の開催及び、メーリングリストを利用した審議を重ね、学術活動についての審議をした。

一般研究委員会の選考では、1) マンション判例研究委員会、2) マンションストック活用研究委員会、3) マンション住環境まちづくり研究委員会、4) マンション行政課題研究委員会、5) 定期借地権マンション研究委員会を承認した。また、マンション学 48 号、49 号、50 号を発刊し、マンション学 51 号及び広島大会メインシンポの企画を行った。特に、マンション学 50 号記念特集として、歴代会長・編集担当者等にお集まり頂き、マンション学会の設立・発展・今後の課題について座談会を開催し・掲載した。マンション学会の軌跡を振り返った同記録は貴重な資料となると思われる。

「マンション学」の論文投稿の活性化、質の向上、編集体制の見直し等を検討課題とした「マンション学の在り方検討委員会(辻編集委員長)」からの答申 (①審査付論文 25000 字、一般部門 18000 字までの拡大、②当座の審査料の無償化、③大会特集の発展特集も含めた年 3 回の特集の組み方の検討、④J-Stage を利用した電子化の検討) を受け、①についてはマンション学掲載論文応募規則を改正した。②については一部継続審議、③については継続審議を行うこととした。

#### 4) 広報活動

ニュースレターは、70 号 (2014 年 7 月 28 日)、71 号 (2014 年 10 月 23 日)、72 号 (2015 年 1 月 26 日) を発行した。

#### 5) 学術雑誌の発行

本年度は、「マンション学」48 号(仙台大会特集号)、49 号(耐震改修の現状と課題)、50 号(マンション学 50 号記念特集: マンション学 50 号を振り返る)を 3 回刊行した。特に、記念特集として、歴代会長・編集担当者等にお集まり頂き、マンション学会の設立・発展・今後の課題について座談会を開催し・掲載した 50 号の記録は、マンション学会の貴重な資料となると思われる。

今後の「マンション学」の編集体制については、「マンション学の在り方検討委員会」から前述記載の答申を受け、継続審議することになった。

#### 6) 研究発表会 (仙台大会)

2014年19日・20日の2日間にわたり、小杉学大会委員長のもと、東北工業大学で、メインシンポジウム「マンションは住環境をどう変えたか」を企画するとともに、分科会報告として①「最近のマンション紛争と裁判」、②「マンションを費用負担から考察する」、③「マンション再生とリモデリング」、④「都道府県の防災対策と各市におけるマンションの地震対策」、⑤「改正被災マンション法をめぐる諸問題」の研究報告、「実務管理報告」及び被災マンション見学会が開催された。

大会報告内容は勿論のこと、東北支部及び開催校の大会準備や受け入れ体制が非常に充実した大会が開催された。

#### 7) 国際交流小委員会

科研費助成研究会（「解消制度特別研究委員会」）と連携する等して、2015年度以降の国際交流事業の内容等について検討した。

#### 8) 論文賞・奨励賞・共同研究賞

① 2014年9月9日（火）で開催された学術委員会において選考委員を推薦し、理事会において若干変更され、選考委員として、以下の方々が選任された。

文系委員：黒木松男、笠原秀樹、執行秀幸、大野 武、藤巻 梓

理系委員：鈴木克彦、辻 壽一、田邊邦男、長谷川洋、羽山広文、松山 明

② 2015年1月20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、執行秀幸。

③ 2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3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：該当なし

奨励賞：該当なし

共同研究賞：マンション行政課題研究委員会（代表：穂山精吾）

「都道府県の防災対策と各市におけるマンションの地震対策」（マンション学第48号）

#### 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3年目であり、会員年数が長く学会への貢献度が高いナイスコミュニティ(株)、日本ハウズイング(株)、(株)東急コミュニティの3社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) 選挙管理委員会

9月2日に選挙管理委員会を設置し、第4期（2015～2016）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33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、40名の代議員候補者が揃ったので、第4期代議員として無投票当選により下記の40名に決定した。同時に、当学会定款第16条に基づく補欠代議員も併せて決定した。

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 上林一英、田籠秀夫、田邊邦男、谷口仁宏、田村日出男、西山博之、平澤 修、廣田信子、山本雄史

中部ブロック 花井増寛

関西ブロック 植田雅人、大西一嘉、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 松坂徹也、山上知裕

本部選出 植木武裕、太田隆司、大野 武、折田泰宏、笠原秀樹、梶浦恒男、鎌野邦樹、木内龍彦、小杉 学、小林秀樹、近野正男、齊藤広子、佐藤 優、執行秀幸、祢宜秀之、服部弘嗣、花房博文、藤木亮介、松本恭治、村上 心

補欠代議員 長谷川洋

#### 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、本年度は東京において10月20日に学会事務局において開催し、9社(団体)12名、国土交通省マンション政策室長の参加のもと活発な意見交換を行った。次年度は大阪で開催する予定である。

### (3) 支部・地域委員会の活動

#### 1) 北海道支部

1. 支部主催の総会・研修会を下記のように実施した。

- ① 2014年2月24日：北海道支部総会実施。2013年事業報告、収支決算、2014年事業計画、収支予算、支部規則改訂、支部役員選任。
  - ② 2014年9月24日：研修会実施。マンションのゴミ置場について、マンション問題あれこれ、マンションの法律問題
2. 対外的な活動として下記の事業の後援を行った。
- ① 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」(2014年3月14日、北海道大学工学部)
  - ② 北海道ガスが主催する講演会「寒冷地の戸建て住宅における省エネルギーと快適性を目指して」菊田弘輝(北海道大学)(2015年2月3日、ANAクラウンプラザホテル千歳)

#### 2) 東北支部

- ① 4月19日(土)と20日(日)の2日間に東北工業大学長町キャンパスにて仙台大会が開催された。東北支部の会員の殆どが実行委員(小杉 学委員長)として大会の運営を行い、224名の皆さまに参加いただいた。メインシンポジウムでは岡田康夫支部監事が司会を務め、第5分科会は折田泰宏弁護士の協力を得ながら東北支部が「改正被災マンション法をめぐる諸問題について」と題して主催し、松澤陽明副支部長ほか東北支部のメンバーが講演した。被災解体マンションの跡地を巡るオプションルツアーを高橋悦子支部会員が中心になって企画、大会前日18日(金)にはせんだいメディアテークにて萩原孝次支部幹事の司会進行による市民公開シンポジウムを開催し168名の参加を得た。仙台大会は東北支部構成員が一体となり成功させることができた。なお、第5分科会の内容については、支部として今後の研究に活かすためにテープ起こしを行った。
- ② 2015 広島大会での分科会開催を目標に、2014年10月17日と11月20日に東北学院大学サテライトにおいて2度の解消制度勉強会を開催した。会員に限定せずゲストの参加も働きかけ、ゲストのうち1名に入会いただいた。さらに支部会員の選抜メンバーが学会本部で行われた解消制度特別研究委員会へ参加した。(勉強会は2015年度も継続して開催していく)
- ③ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」に引き続き参加し、同ネットワークが開催するマンション管理基礎セミナーに協力すると共に、防災対策促進部会に参画、防災訓練の見学に参加して域内マンションの活動を会員に情報発信した。
- ④ 支部ホームページ(<http://www.jicl-tohoku.sakura.ne.jp/>)の充実を図った。

#### 3) 関東支部

まず、2014年3月1日に第3回集会を開催し、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、次いで本学会会員と同時に支部幹事でもある田村日出男氏(一級建築士・マンション管理士)が「管理組合が専有部分改修工事において留意する点～脱法ハウス対策を含めて～」と題した講演を行った。専有部分であるからといって身勝手な改修が行われた暁にはマンション全体に影響を及ぼすことにもなりかねず、経年マンションにおける新たな問題点であり、大きな注目を集める話題提供となった。

また、11月8日に「高齢者見守りと高経年化した管理組合運営」と題してシンポジウム及びパネル・ディスカッションを行った。

このほか、日本住宅管理組合協議会が7～8月の日曜日に開催した「第11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) 中部支部

##### ① 総会の開催

開催日：2014年2月17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1号議案 平成26年度事業計画及び予算案

##### ② 研究会の開催

開催日：2014年2月17日

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：『名古屋市高経年マンション実態調査報告』

講師：名古屋市住宅都市局住宅企画課 縦横課長・中田主査

開催日：2014年5月23日（金）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：『建物の瑕疵についての判例』（平成23年7月21日の最高裁判例）

講師：弁護士 高栗 美奈

### ③ その他

マンション学会東北大会へ参加。それに合わせて、名取市閑上地区の被災地視察、地すべりが起こった住宅地域の視察、せんだいメディアテーク、瑞巖寺、大崎八幡宮、中尊寺、毛越寺等の見学を行った。

## 5) 関西支部

① 支部幹事会を、大阪市立大学文化交流センターにて毎月開催した。（2月、8月を除く）

② 関西支部定期総会を開催した。また、総会記念講演会を開催し、意見交換した。（以下、敬称略）

2014年3月11日「マンション解消制度の立法化の解説」／折田泰宏（けやき法律事務所）

③ 関西支部主催「マンション市民大学講座」を開催した。（申込80名）

2014年7月26日（於：大阪市中央公会堂 大会議室）

i) 最近のマンショントラブル判例等の解説／折田泰宏（けやき法律事務所）

ii) 機械式駐車場の維持管理及び事業活用について／跡部元司（社・駐車場管理支援機構）

iii) 滞納管理費等の回収及び時効回避への対応策について／中嶋康夫（関西支部幹事）

iv) 滞納金訴訟における訴訟の書き方／彌島義尚（マンション学会会員）

④ 支部幹事による研究会を、大阪市立大学文化交流センターにて開催した。

2014年9月16日「管理不全マンションの現状と今後」

阿部正和、小原宏勝、矢野直子（大阪市都市整備局企画部住宅政策課）

岡田圭司（京都市都市計画局住宅室住宅政策課）

⑤ 関西フォーラムを開催した。

2015年1月13日「デンマークの非営利住宅」／辻壽一（大阪樟蔭女子大学）

## 6) 中国・四国地域委員会

① 2014年6月28日：中四国支部結成準備会＋記念講演会（小林秀樹会長）の開催（参加：31名）

② 2014年12月15日：広島大会の実行委員会の立ち上げ

③ 2015年1月8日：同実行委員会の開催

④ 2015年1月28日：同実行委員会の開催

## 7) 九州支部

① 第15回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」開催

日時：2014年7月4日（金）18:00～20:00

会場：北九州弁護士会館5階大ホール（北九州市小倉北区金田1-4-2 裁判所構内）

研究課題：(1) 滞納管理費回収システム化研究会の報告 荒木 勉（弁護士）

(2) 管理組って何だろう？ 緒方 剛（弁護士）

② 第16回日本マンション学会九州支部研究発表会開催

日時：2014年10月4日（土）13:30～16:30

会場：鹿児島大学法文学部1号館101号講義室（鹿児島市郡元1-21-30）

研究課題：(1) 水道料金徴収の諸問題 中島 繁樹（弁護士）

(2) 駐車場使用权をめぐる紛争について 荒木 勉（弁護士）

(3) 滞納管理費回収の方法 笹川竜伴（弁護士）

## (4) 研究委員会活動

常設委員会のマンション判例研究委員会は継続したが、一般研究委員会は新規に募集した。また、科学研究費補助金基盤

(B)を新規に獲得したことから、本部企画による区分所有関係解消制度特別研究委員会を設置した。

#### 1) マンション判例研究委員会

3月15日：第1回判例研究会（報告者：鎌野邦樹）

6月28日：第2回判例研究会（報告者：竹田智志・大野 武）

1月24日：第3回判例研究会（報告者：大山和寿・竹田智志）

#### 2) マンションストック活用研究委員会

第1回 2014年11月27日11:00～11:30 本年度の研究計画について幹事会を開催

第2回 2014年11月27日11:30～13:00 コミュニティ活動事例の見学。

マンション内ボランティア組織「ふれあいクラブ」の活動見学。毎週木曜日9時から12時まで開催する「喫茶ふれあい」の見学後、「ふれあいクラブ」の活動をヒアリング。

第3回 2014年12月3日～2015年1月26日 分科会開催に関する委員全員によるメール審議

第4回 2015年1月26日16:30～19:00 マンション学会公開シンポジウム の開催

テーマ：「マンション建替え円滑化法の一部改正がもたらすもの」

場 所：近畿大学長瀬キャンパス

講 師：「趣旨説明」 藤本佳子 名誉教授（千里金蘭大学）

「建替え円滑化法の一部改正の問題」 九鬼正光 弁護士（九鬼法律事務所）

「マンション再生の課題と政策動向」 鈴木克彦 教授（京都工芸繊維大学大学院）

「総括」 折田泰宏 弁護士（けやき法律事務所）

#### 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、地域環境及び地域社会調和型の「持続可能なマンション居住」の現状と未来像を共有し、その課題を抽出して、問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としている。

今年度は、東京会議5回と福井会議1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周辺・外部から支える重要な要素である「地域・行政との連携」に着目して意見交換を行った。

マンションを「地域・行政との連携」の視点から見てみるというテーマに対し、各委員から様々な事例の紹介、問題提起がなされたが、討論の結果、「管理組と自治会の関係」「高経年マンションの取組事例」「団地型マンションの再生の取組と行政支援」「マンション管理の評価制度」「行政統計の活用」の5つのテーマに絞り込み、さらに突っ込んだ検討が行われ、問題認識と事例分析の視点が深められた。これらの検討結果を2015年広島大会で分科会を設けて報告する。

#### 4) マンション行政課題研究委員会

① 2014年2月～4月：マンション学会仙台大会に向けて、地方自治体の耐震対策（分譲マンション）に関する調査報告を発表するための原稿調整及び役割分担等を決める。

② 2014年5月～6月：アンケートに回答をいただいた各自治体へ、お礼と報告書の発送を行う。

③ 2014年7月～10月：今年度の研究テーマについて、検討を重ねる。

④ 2014年11月～2015年1月：今後の研究方針について、検討を行った。

#### 5) 定期借地権マンション研究委員会

昨年、年度途中の9月の理事会で承認された研究委員会であるために、まだ、研究活動は開始されたばかりであって、研究会の回数は少ない。

第1回研究会：2014年12月20日 場所：明治学院大学

「定期借地権制度の概要」 報告者 藤井俊二（創価大）

第2回研究会：2015年2月21日 場所：明治学院大学

「定期借地権付マンションにかかる借地契約約款」 報告者 周藤利一（東京ガス）

#### 6) 解消制度特別研究委員会

本研究委員は、科学研究費（基盤(B)）に採択されたことを受けて発足したもので、マンションの解消制度を総合的に研究することを目的としている。研究期間は、2014年度から4年間であるが、2015年度末に中間まとめと解消制度のあり方を提示する計画である。

本年度は、北関東の管理不全マンション（松本）、福岡の管理不全マンション（岡・藤野）、越後湯沢と房総のリゾートマンション（齊藤・千葉大）、シンガポールの解消制度（長谷川）、仙台の敷地売却の進行状況（東北支部）を調査・報告し、解消制度のあり方を議論した。