

## 資料 1 2015 年度事業報告

### (1) 会員の状況 (別表 1)

2015 年 1 月末現在で、正会員 690 名、名誉会員 6 名、賛助会員 26 団体であったが、2016 年 1 月末現在で、正会員 694 名、名誉会員 6 名、賛助会員 23 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、新たに 41 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 2015 年 4 月 25 日の広島大会時と 9 月 1 日に開催され、以下の事項を審議し、報告した。

①2014 年度収支報告者及び損益計算書の承認を監査報告を含めて行った。②第 4 期 (2015~2016) の理事・監事の承認、③会費未納者の退会処分の承認、④2014 年度事業報告、会員の状況、本部・支部・地域委員会の 2014 年度の活動報告、研究委員会の活動報告、マンション学会の運営についての意見交換、⑤2015 年度事業計画、⑥2015 年度収支予算、⑦総務委員会、学術委員会、解消制度特別研究委員会の報告、⑧次年度 (2016 年度) 大会 (千葉) について、⑨マンション標準管理規約の有り方をテーマとするシンポジウムの 11 月 7 日開催について、⑩賛助会員との交流会 (11 月 10 日大阪にて) について、⑪半期決算報告、⑫広島・四国支部について他。

理事会は 3 月 3 日、4 月 25 日、5 月 26 日、9 月 1 日、12 月 15 日に開催され、以下の事項を審議、報告した。

①理事会の日程について、②2015 年度活動方針、事業計画・予算、③2014 年度事業報告、④社員総会について、⑤標準管理規約の改正に対する取り組みとパブリックコメントについて、⑥シンポジウムの企画について、⑦マンション学コラムの掲載問題について、⑧総務委員会、学術委員会の委員構成について、⑨総務委員会、学術委員会、解消制度特別研究委員会の報告、⑩半期決算報告、⑪広島大会の報告、⑫2016 年度千葉大会の準備状況について、⑬賛助会員との交流会 (11 月 10 日大阪) について、⑭住宅学会 (The Chartered Institute of Housing) アジア・太平洋支部との国際交流について、⑮役員登録変更の完了報告、⑯各支部の報告、⑰2016 年度収支予算案の承認、⑱田邊理事のご逝去に伴う理事補充の申し入れ等について、⑲マンション学バックナンバー在庫処分について、⑳論文賞等委員会報告、㉑会員数及び会費滞納状況についての報告。

なお、「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」の報告書が発表され、標準管理規約の改定案が発表されてパブリックコメントの募集がなされたが、検討会報告について、理事会としての意見を 5 月に発表した。また、標準管理規約のいわゆるコミュニティ条項の削除に関連して、シンポジウムの開催を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の協力で開催したが、本学会を含め 4 団体でマンションコミュニティのあり方に関する共同提言を発表した。

#### 2) 総務委員会

2015 年 3 月 3 日、5 月 26 日、9 月 1 日、12 月 15 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、会員増加策等を議論し、進めてきた。

このうち、11 月 7 日に「マンション多様化時代の管理規約のあり方—標準管理規約改定をめぐって」というテーマでシンポジウムを開催した。また、ホームページによる会員管理を行うための WG を設置し、ホームページと会員名簿の一体化事業を推進した。

#### 3) 学術委員会

本年度は、2015 年 3 月 3 日、5 月 26 日、9 月 1 日、12 月 15 日の全 4 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。昨年度の「マンション学の在り方検討委員会(辻編集委員長)」からの答申を受け、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を含め、学会誌のあり方の検討を続けており、企画内容を充実させるために関西 WG と関東 WG を設け、特集企画を検討することとした。

#### 4) 広報活動

ニュースレターは、73 号 (2015 年 9 月 16 日)、74 号 (2016 年 1 月 22 日) を発行した。

#### 5) 学術雑誌の発行

本年度は、「マンション学」51 号(広島大会特集号)、52 号(人口減少とマンションの未来像 I)、53 号(人口減少とマンションの未来

像Ⅱ)を3回刊行した。特に、「人口減少とマンションの未来像Ⅰ、Ⅱ」においては、マンション学会の今後のマンションへの取り組みの方向性と区分所有法の課題を考える特集として意義があった。

今後の「マンション学」の編集体制については、関東及び関西の2つの編集グループで交互に担当し、特集内容を検討することとした。

#### 6) 研究発表会（広島大会）

2014年4月25日・26日の2日間にわたり、平野吉信大会委員長のもと、広島工業大学で、メインシンポジウム「人口減少とマンションの未来像」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「マンションと地域・行政との連携」、③「マンション再生を考える」、④「外国のマンション法と管理の実態」、⑤「被災マンションの敷地売却における諸問題について」、⑥「高経年マンションの設備総合改修一共用・専有部分の設備改修工事内容と工事費用」の研究報告、「一般報告、実務・管理報告」が開催された。

また、大会前日には市民シンポジウム『「限界マンション」にならないために』が開催され、約140名余の参加で活発な議論が交わされた。

#### 7) 国際交流小委員会

① 英国に本部のある公認住宅学会（CIH）アジア太平洋支部から本学会と交流の申出があり、CIH同支部が2015年10月19日に来日した際には、本学会として梶浦会長と関西支部が対応した。当日は、CIH同支部からは黄頭能氏ほか15名が大阪の集合住宅維持管理機構会議室と大阪市立大文化交流センターを訪れ、日本側からは梶浦恒男会長、鈴木克彦副会長、大西一嘉関西支部長、藤本佳子監事らが対応し、日本側からの報告を中心に学术交流を行い、また、超高層マンションや千里ニュータウン等の見学も行われた（交流会・見学会10:00～18:30、その後19:00～21:00懇親会）。

② 科研費助成研究会（「解消制度特別研究委員会」）の一環として、2015年9月13日～18日にフランスにて荒廃区分所有建物制度に関する調査を実施し、フランスの政府機関、社会住宅協会、社会住宅組織等との間で学术交流・意見交換を行った（調査者：鎌野、寺尾、折田の各会員）。

#### 8) 論文賞・奨励賞・共同研究賞

① 2015年12月15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、選考委員として、以下の方々が選任され、同年12月28日に委員の承諾を得た。

文系委員：黒木松男、大野 武、執行秀幸、周藤利一、藤巻 梓、花房 博文

理系委員：辻 壽一、丁 志映、鈴木克彦、長谷川洋、羽山広文、松山 明

② 2015年1月12日（火）に早稲田大学9号館203教室において開催された、第1回論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会（全体会）において、2015年度の審査方針を決定し、また、文系部会長：黒木松男、同幹事：大野 武、理系部会長：辻 壽一、同幹事：丁 志映が選出され、委員長は学術担当副会長花房博文によって構成されることとなった。

③ 2月2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、第2回論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会（部会長・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1日（火）に開催された第3回論文賞・奨励賞・共同研究賞選考委員会（全体会）において、2015年度の論文賞・奨励賞・共同研究賞・「マンション学」特別賞が、以下の通り選出された。なお、村井忠夫氏の「マンション学特別賞」の選考については、同氏が長年に亘り、マンション管理に関する現下の課題について、「マンション学」のコラム欄を通して、解りやすく鋭い指摘を続けられた学術功績が高いことに鑑み、同コラムが終了する2015年度に際して、「マンション学」特別賞として、別途評価すべきであるとの意見が審査委員会、学術委員会全員一致で決議され、理事会で承認されたので、本年度の受賞対象に加えている。

論文賞：該当なし

奨励賞：岡田康夫「オーストラリア区分所有法をみる—ニューサウスウェールズ州を中心に」（第51号）

野口大作「区分所有者等の共同利益に反する行為に関する一考察」（第53号）

共同研究賞：西山博之、三井一征、田籠秀夫、松田昌也「マンション住民の高齢化問題」（第51号）

東北支部「被災マンションの敷地売却における諸問題について」（第51号）

「マンション学」特別賞：村井忠夫「連載コラム マンション管理の現場から」（第26号～第52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4年目であり、会員年数が長く学会への貢献度が高い（株）谷澤総合鑑定所、大和ライフネクスト

株の2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) 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11月10日に大阪市立大学文化交流センターにおいて開催し、5社(団体)8名の参加のもと、辻壽一「デンマークの社会住宅」と折田泰宏「新しいマンション管理制度」の話題提供を行い、その後意見交換を行った。その中で、支部単独企画の場合には支社、支局の担当者まで情報が行き届かないという課題が指摘された。次年度は東京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 2015年2月27日：北海道支部総会実施。2014年事業報告、収支決算、2015年事業計画、収支予算、支部規則改訂、支部役員選任。
  - ② 2015年6月16日：第1回研修会実施。マンション管理組合の着服事件について、マンションの法律問題について、マンション問題あれこれ、その他。
  - ③ 2015年12月10日：第2回研修会実施。分譲マンションの家庭ごみ集積所に関する研究、2015年賃貸マンションの外断熱改修、その他。
2. 対外的な活動として下記の事業の後援を行った。
- ・ 空気調和・衛生工学会北海道支部が主催する地区講演会「ZEB 実現に向けた環境共生技術―実務から見た課題と展望」、2016年2月16日(予定)、北海道大学学術交流会館。

#### 2) 東北支部

- ① 2015年4月24日(金)～26日(日)に広島工業大学で開催された広島大会において、第6分科会「被災マンションの敷地売却における諸問題について」を前年の仙台大会の続編として東北支部として開催した。仙台市内で敷地売却事業を進めている3事例の実態報告とそこで生じている問題に焦点をあてて、「敷地共有者(団体)の資金問題」、「所有権移転登記のための法人設立」、「敷地売却事業を進めるまでその存在が分からなかった抵当権の問題」、「敷地売却決議前に売却先を見つける困難さ」、「売渡請求の時価の考え方」、「改正マンション建替え等円滑法の被災マンションの敷地売却事業への適用と課題」、「3事例からみた改正被災マンション法の問題点」について、仙台で敷地売却の実務に関わっていたメンバーを中心に報告がなされ充実した分科会にすることができた。なお、この分科会については、支部として今後の研究に活かすためにテーブル起こしを行った。
- ② 2015年2月23日と8月25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。また、5月20日には東北学院大学土樋キャンパスにて支部総会を実施するとともに勉強会「オーストラリア区分所有法をみる」を開催した。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。
- ③ 2015年12月19日(土)にNPO法人東北マンション管理組合連合会が主催した第35回マンション管理セミナーは、日本マンション学会会長である梶浦恒男先生による「マンションデモクラシーの実践」であり、東北支部は開催趣旨に賛同し、東北支部の広報の意も込めて、このセミナーを後援した。
- ④ 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、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た。
- ⑤ 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

- ① 3月7日の第4回通常集会で支部長に選任された田邊邦男氏が9月4日逝去され、その後任に三井一征氏が選任された(9月25日幹事会)。
- ② 3月7日に第4回通常集会を終了し、田邊邦男氏等3名が『マンション大規模修繕と再生の成功事例、調査報告』という総テーマでセミナーを行った。
- ③ 9月12日に中央学院大学において、セミナー『高経年マンションの設備総合改修～20年を超えるマンションの設備改修と再生～』を町田信男氏等3名の講師が行った。
- ④ 12月5日に中央大学市ヶ谷キャンパスにおいて、セミナー『高齢者見守りと高経年化した管理組合運営(その2)』を西山博之氏等8名の講師で行った。

- ⑤ 支部研究会としての高齢者問題研究会は、4回の見学会とセミナー等を行った。
- ⑥ 超高層マンション問題研究会は、2013（平成25）年7月31日以来、活発な活動を行ってきたが、この後の発表等が厳しい状況になってきたため解散することを決議し、12月22日幹事会において承認された。
- ⑦ マンション学会千葉大会において当支部も一定の任務を果たしている。

#### 4) 中部支部

##### ① 総会の開催

開催日：2015年2月25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年度事業報告

第2号議案 平成26年度決算報告

第3号議案 平成27年度事業計画及び予算案

第4号議案 平成27・28年度役員選任案

##### ② 研究会の開催

開催日：平成27年8月6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：4月に開催された「マンション学会広島大会」の報告会

報告者：各参加者

開催日：平成27年11月9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：借地権付き分譲マンションの実態とこれからの課題

講師：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

#### 5) 関西支部

##### ① 2015年2月10日：関西支部幹事会及び幹事向け研究会の開催

研究会テーマ ①管理不全マンションについて（神戸市役所 太田氏）

②空き家問題（太田隆司氏）

##### ② 2015年3月11日：関西支部定期総会の開催及び記念講演

講演テーマ 『マンションストックの現状と今後の課題について（超高齢化社会での分譲マンションの取組み含む）』 長谷工総合研究所 取締役 酒造 豊氏

##### ③ 2015年4月14日：関西支部幹事会の開催

##### ④ 2015年6月9日：関西支部幹事会及び、関西フォーラムの開催

フォーラムテーマ 『最近のアメリカのマンション状況（法制度、管理 etc.）』

折田泰宏 弁護士

##### ⑤ 2015年7月14日：関西支部幹事会の開催

##### ⑥ 2015年9月8日：関西支部幹事会及び幹事向け研究会の開催

研究会テーマ 「兵庫県下における管理不全マンションの運営実態に関する事例報告」

植田雅人氏（こうべマンション管理支援機構事務局長、六甲法律事務所内）

##### ⑦ 2015年10月13日：関西支部幹事会の開催

##### ⑧ 2015年10月19日：公認住宅学会（Chartered Institute of Housing）との国際交流活動・交流会

参加者：（訪日団16名、支部幹事11名、会員1名）

##### ⑨ 2015年11月10日：関西支部幹事会の開催

賛助会員交流会の開催（8名、5団体参加）

話題提供 ①「北欧の社会住宅」 辻 壽一氏（関西副支部長）

②「新しい管理制度」 折田泰宏氏（弁護士）

##### ⑩ 2015年12月5日：関西支部幹事会の開催

第2回 マンション管理市民大学「マンションと防災安全」開催

参加者 85名（内 幹事11名、会員・一般74名）

会場 芦屋市民センター・本館301室（芦屋市業平町8番24号）

- プログラム ①「分譲マンションの防災マニュアル～管理組合による事前対策と震災からのフィードバック～」 杉山 丞 氏 (L T 仙台台広瀬管理組合法人理事長)
- ②「エレベータ安全対策と近年の法改正」  
下秋元雄 氏 ((社)日本エレベーター協会・専務理事)
- ③「被災マンション復旧と防災安全」 鈴木計夫 氏 (大阪大学名誉教授)

⑪ 2016年1月12日：関西支部幹事会の開催

#### 6) 中国・四国地域委員会

- ① 2015年2月17日：マンション学会広島大会実行委員会（4）の開催
- ② 2015年3月11日：前同実行委員会（5）の開催
- ③ 2015年4月22日：前同実行委員会（6）の開催
- ④ 2015年4月23日：広島大会・市民シンポ「限界マンションにならないために」を開催（約140名参加）
- ⑤ 2015年6月15日：前同実行委員会（7）の開催、実行委員会は解散
- ⑥ 2015年8月20日：マンション学会 中国・四国支部結成準備会（1）の開催
- ⑦ 2016年11月6日：前同準備会（2）の開催
- ⑧ 2016年1月14日：前同準備会（3）の開催

#### 7) 九州支部

- ① 第16回区分所有法研修会「マンション問題基礎講座」開催  
日時：2015年6月16日（火）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）  
講座内容：1) マンション訴訟入門 碓 啓太（弁護士）  
2) マンションの財務紛争（滞納管理費の回収） 安孫子 健輔（弁護士）  
3) 居住ルールをめぐる紛争 岡部 史卓（弁護士）
- ② 第17回日本マンション学会九州支部研究発表会開催  
日時：2015年10月3日（土）13:30～16:30  
会場：熊本市市民会館（崇城大学ホール）2階・会議室（熊本市桜町1-3）  
研究課題：1) マンション建替のための合意形成の方法 樋口繁樹（株式会社ラプロス）  
2) 管理規約の意義及び変更手続き 田坂 幸（弁護士）  
3) 滞納管理費の回収 榎本美穂（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

- 4月25日：分科会報告（大山和寿・佐々木好一・竹田智志）  
10月3日：第1回判例研究会（報告者：大野武・南部あゆみ）  
1月23日：第2回判例研究会（報告者：岡田康夫・竹田智志）

#### 2) マンションストック活用研究委員会

- 第1回 2015年5月14日 10:30～13:00 「コミュニティ・サロン調査打合せ」  
第2回 2015年6月11日 10:30～13:00 「マンション内ボランティア組織調査打合せ」「コミュニティ・サロン調査打合せ」  
第3回 2015年7月25日 13:00～15:00 ストック活用研究委員会主催の講演会「マンション再生法について」（大阪市大文化交流センター大セミナー室）  
講師：戎 正晴 氏（戎・太田法律事務所：弁護士）  
第4回 2015年〇月〇日～2016年〇月〇日「マンション内ボランティア組織調査」、「コミュニティ・サロン調査」、マンション内ボランティア組織「ふれあいクラブ」に対する居住者意識アンケート調査、「喫茶ふれあい」利用者に対するアンケート調査、「喫茶ふれあい」のビデオ撮影による行動調査、運営組織へのヒアリング調査

第5回 2016年1月20日 18:10~20:10 マンション学会公開シンポジウム 「マンション管理規約のあり方」

講師：「趣旨説明」藤本佳子氏（千里金蘭大学名誉教授）

「管理規約とは何か」折田泰宏氏（弁護士・けやき法律事務所）

「管理規約のあり方—標準管理規約改正案への意見」梶浦恒男氏（大阪市立大学名誉教授）

### 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6回と大阪会議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、昨年に引続い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、「千葉県内のマンション政策」「千葉県流山市のマンションの実情」「京都市におけるマンションとまちづくり」「団地型マンションの再生事例」「郊外団地再生の可能性」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2016年千葉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

今年度は、月1回のペースで会合を行ない、結果として年9回行なった。研究テーマである「マンション再生施策と行政のかかわりに関する研究」について、以下の工程で研究を行なった。

2015年2月~5月：事例調査の検証

2015年6月~7月：調査手法（アンケート調査・ヒアリング）・調査項目の検討

2015年8月~10月：調査対象管理組合の選定・調査

2015年11月~12月：調査結果に対する検証

2015年10月~12月：千葉大会の参加の検討

2016年1月：今後の進め方についての検討、千葉大会の役割分担の確認

### 5) 定期借地権マンション研究委員会

① 第3回研究会：2015年5月23日 場所：明治学院大学

テーマ「定期借地権付マンションの借地契約約款」 周藤利一（明海大学）

② 2015年9月14日・16日：定期借地権マンションの実態調査

担当者 齊藤広子・佐藤元・藤井俊二

③ 第4回研究会：2015年9月19日 場所：明治学院大学

テーマ「ハワイの定期借地権付コンドミニウム」 齊藤広子（横浜市立大学）

「定期借地権付マンションの地代・賃料に関する法律問題」 猪原英和（弁護士）

④ 第5回研究会：2015年12月19日 場所：明治学院大学

テーマ「定期借地権付マンションの規約について」 佐藤元（弁護士）

⑤ 第6回研究会：2016年2月6日 場所：民事法研究会会議室

テーマ「マンション学会千葉大会に向けて」 藤井俊二（創価大学）周藤利一（明海大学）、齊藤広子（横浜市立大学）、佐藤元（弁護士）