



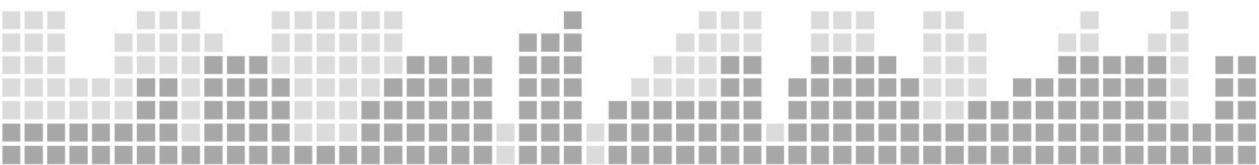
Japan Institute for Condominium Living

# 日本マンション学会 NEWS LETTER No.80

2018 北海道大会 開催  
お知らせ

目次	発行日
..... 1	2018年7月27日
..... 6	発行 一般社団法人 日本マンション学会
	事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下
	町 33 COMS HOUSE 2階
	都市住宅とまちづくり研究会内
	Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326
	jimu@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/
	編集 戸村 達彦

発行日 2018年7月27日  
 発行 一般社団法人 日本マンション学会  
 事務局 〒101-0042 東京都千代田区神田東松下  
 町 33 COMS HOUSE 2階  
 都市住宅とまちづくり研究会内  
 Tel 03-6206-4668 Fax 03-5294-7326  
 jimu@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/  
 編集 戸村 達彦



## 2018 北海道大会 開催

日本マンション学会 2018 北海道大会が、2018 年 5 月 18 日（金）～20 日（日）にかけて、北海道大学で開催されました。

本号では、市民シンポジウム、メインシンポジウム及び 8 つの分科会の概要を報告します。

### 市民シンポジウム

#### 「欠陥マンションの事例と対策」

石川和弘（弁護士）

シンポジウムは、「欠陥マンションの事例と対策」というテーマで行われ、欠陥住宅北海道ネット（欠陥住宅問題に取り組む建築士と弁護士のグループ）所属メンバー 3 名がリレー方式で講演を行った。

まず、中村章彦・一級建築士が、「マンション共用部分の瑕疵」というタイトルのもと、外壁タイルの浮きと構造体の欠損の事例について説明した。前者については、①コンクリート面が平滑であることや汚れが原因となること、コンクリート下地に対して、超高压水でコンクリート表面を目荒らしておくことが対策となること、②型枠用仮設材（P コーン類）やジャンカ等が未処理の場合、タイル裏に空洞を誘発する可能性があること、モルタル等により表面処理を十分に行うことが対策となること、③冬期施工の場合、タイル下地面や裏面が凍結することがあること、タイル張り施工時の気温が 3℃以下の場合や施工後に 3℃以下になると予想される場合は施工しないことが重要であること、④コンクリートのひび割れの未処理が浮きの原因となること、ひび割れ処理部分には樹脂モルタル等による補修をすることが対策となることが説明された。

また、構造体の欠損については、コンクリート打設時期に大雪による積雪があり、融雪後に一部の柱脚部に空洞が生じた事例の紹介がなされ、空洞のみられる柱に対して構造計算を行い、腐食の見られる鉄筋の取替や空洞部分へのコンクリートの注入による修復を行ったとの報告がなされた。

次に、長江彰一・一級建築士が、「マンションの専有部分の瑕疵」というタイトルのもと、新築物件については、入居前の内覧時に専門家を同行させ、新築時品質検査を行うことの重要性が強調された。生活機能上、問題となりうる専有部分の瑕疵事例は多く、①瑕疵の是正には、専有部分だけでなく共用部分の工事が必要となる場合、②将来の売却時、物件の価格査定上マイナス要因となる場合、③入居後、経年劣化と施工瑕疵との見分けが困難となる場合、④外壁貫通孔の気密欠損による温熱性能不足が生じている場合などの説明があった。

不具合事象として、新築引渡し時当初から床の傾斜障害が生じていた事例は少なくなく、上記①・③の理由により入居後の補修に制限を受ける場合や②のとおり、売却時に不利益が生じる場合がある。そのため、入居前に、床の傾斜の存否を専門家に測定してもらうことが重要であるとの説明がなされた。また、上記④の事例については、サーモカメラ検査（温度確認）を行う事が有効であるとの説明がなされた。また、リノベーション工事時の留意点についての説明もなされ、専門知識がない工事業者への発注により『遮音・防音対策の不備等』の設計瑕疵が生じる場合があること、工事を依頼する場合、許認可（建築士事務所登録・建設業者許可等）の確認が重要であるとの考えが示された。

最後に、建物に瑕疵がある場合、損害賠償請求権を行使できるのは管理組合であるのか区分所有者であるのかについて、専有部分については区分所有者、共用部分については管理組合が責任追求主体となることを確認した後、共用部分について責任追求をする場合の管理組合内部の手続について山田学弁護士から説明がなされた。すなわち、一般の共用部分については、瑕疵が重大な場合、補修は、「共用部分の変更」（区分所有法17条1項）に該当することが多く、規約でこの要件が緩和されていない限り、区分所有者及び議決権の4分の3以上の多数による総会決議が必要であること、ただし、補修が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、特別の影響を受ける区分所有者の個別の承諾が必要であること（同法17条2項）、瑕疵が重大でない場合、補修は、「共用部分の管理」（同法18条1項）に該当することが多く、総会は過半数決議で足りるとの説明がなされた。また、一部共用部分については、瑕疵が重大な場合は、一般の共用部分と同じであるが、瑕疵が重要でない場合には、同法16条という特別の規定が適用されることの説明がなされた。

その後、専有部分か共用部分かが争点となった裁判例について、駐車場ないし車庫、倉庫、管理人室、ピロティ、バルコニー、ベランダテラス、排水管、その他（パラペット、機械室、電機室）のそれぞれについて解説がなされた。

### メインシンポジウム

#### 「郊外高経年団地の再生とストック活用」

大野 武（日本マンション学会 学術委員長）

今年度のメインシンポジウムのテーマは、学術委員会において企画・実施したものであります。「郊外高経年団地の再生とストック活用」というテーマを選定するにあたりましては、主として次のような観点から行われました。

現在、国土交通省において「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」において、「老朽化した住宅団地の建替、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方」についての制度見直しが進められています。再生手法の活用や戸建て住宅団地の再生、魅力向上の観点を含めて、幅広く検討を行うということでもあります。このような老朽化した団地の建替えや改修等の施策の検討が非常に重要であることは論を待たないことではありますが、その一方で、老朽化した住宅団地のすべてに建替えや改修を実施できるとは限らない実情も存します。建替えや改修などの施策には、資金面の課題や合意形成の課題もあるため、住宅団地の立地等の諸条件によって、実現可能なところと、そうでないところがあるといえます。

実際のところ、郊外住宅団地には、①市場に任せていても維持更新する郊外住宅地、②公共投資を試みても存

続が困難もしくは存続のための公共投資が非効率で市場で淘汰されることをやむを得ない郊外住宅地、そして両者の中間として、③放置すれば衰退・荒廃しかねないが行政支援や居住者の自律的な取組みにより持続可能な郊外住宅地の3つに分けることができると指摘されています。このうち、③のタイプの郊外住宅地は、もし立地その他の条件がよければ、建替えや改修などのハード面の施策も実現可能かもしれないが、諸条件がそれほど恵まれていない場合には、住民のコミュニティ活動や多様な創意工夫などのソフト面の施策をも展開することも必要となると考えられます。そこで、本シンポジウムでは、③のタイプの郊外住宅地を念頭に、ハード面とソフト面の両面から、その再生のあり方について検討することと致しました。

本シンポジウムのパネリストである長谷川洋先生（国土交通省国土技術政策総合研究所）と戎正晴先生（弁護士）には主としてハード面からの、平田陽子先生（摂南大学）と丁志映先生（千葉大学）には主としてソフト面からのご報告を頂きました。それぞれ密度の濃い議論が展開されましたので、ここでそのすべてをご紹介しますことはできませんが、個人的に印象に残った点をごく簡単に述べさせていただきます。

長谷川報告では、1つの団地だけで再生の方法を考えるのではなく、地域全体の再生という観点から多団地再生事業制度（改修・修繕・建替えをミックスしたり、戸建て用地との入替いを認めたりする市街地再開発制度）、さらには郊外だけで考えるのではなく、都心との関係をも視野に入れた事業制度など、地理的な広がりのある提案がなされておりました。戎報告では、郊外団地における縮退再生（保有地の売却とその資金に基づく建替え）の必要性を踏まえ、都市計画決定による公法的事業として団地再生を図る必要があるという見解を提示されておりました。平田報告では、団地の長寿命化のために、活発なコミュニティ活動による知恵と工夫がいかにも有益であるかを具体的な事例をもって紹介されておりました。そして、丁報告では、最近の若者の「シェアコミュニティ」志向を踏まえて、必要とされるコンセプトに応じたシェアハウスが団地再生の一助になることを紹介されておりました。以上の各報告後の質疑応答でも活発な議論がなされ、盛会でありました。

なお、本シンポジウムに対しまして、梶浦恒男先生（日本マンション学会前会長）より、以下のようなコメントを頂きましたので、そのまま転載致します。

「メインシンポジウムはそれぞれ教えられ、学ぶことがあった。長谷川さんの報告はこれまでご提案されてきたことをさらに進めて古い団地での有り得る対応を示された。戎さんの合意形成についてのお話は、あまり注意せずに来た点について教えられた。さすが多くの事例に接してこられた方の知見は深いと感じた。丁さんの報

告はシェアの多様なあり方を紹介して頂き、使える工夫を考えたりした。民泊とともにシェアハウスも禁止を規約で決める管理組合もあり、すこし気になる。平田さんの報告に関連してフロアから質問があった。報告にあったマンションの取り組みが、区分所有マンションの特質とどう関わるのかといったことだったが、この点については議論が未消化に感じたので、少し付け加えたい。

結論的に言えば、それはそれぞれの取り組みの過程、プロセスが分譲マンション独特のものだという点にあると思う。

平田さんの報告では結果が中心で、管理組合での取り組み過程が省略されていたが、じつはそれぞれ大変な努力がなされている。

たとえば、箕面栗生団地の集会場建替えの場合、集会場が狭いという住民の声があり、建替えの話が出て、それについての住民間で意見交換がなされる。理事会、自治会、サークルなど集会場を使っているところで充分意見を交換し、やはり狭いので建替えをしようかとまとまっていく。ついで敷地をどのように使って新しい集会場を建てるか、集会場の間取り（平面計画）をどのようにするか等の検討がなされ、いくつかの案が出されて住民間で意見交換がなされた。現在の集会場の隣の緑地をも使う案もあったが、緑を減らすので止めることとなり現在の敷地で建物の面積を増やす計画となった。集会場の内部については、和室をどうするか、トイレはどうか、自治会や理事会が使う部屋はどうか、集会場の入り口はどちら側取るかなど、じつの多くの点の検討がなされて最終案がまとまった。このように時間をかけて多くの住民の意見の集約を行い、計画を検討し、全体の賛成を得る努力がなされて、総会の特別多数決で建替えが決定された。このマンション団地は1000戸を越す大規模団地で、意見集約は大変だったと言える。

このように丁寧に、時間を充分かけて住民間の意見交換を行い、特別多数決でプロジェクトを決めるという取り組み過程が分譲マンションならではの独特な点だと言えよう。」

最後に、今回のシンポジウムを含む学術大会では、143名（会員103名、賛助会員9名、非会員31名）の参加がありました。本街道大会実行委員長の羽山広文先生（北海道大学）をはじめ、実行委員の皆様には多大なご尽力を賜りました、改めて心より御礼申し上げます。

**第1分科会**

**「マンション再生の可能性」**

〈マンションストック活用研究委員会〉

佐野こずえ（近畿大学）

第1分科会は、「マンション再生の可能性」をテーマとし、2部構成で行った。前半3題ではマンション再生の難しさに着目し、大規模分譲団地やニュータウンの現

状の報告とともに、マンションの再手法の状況別提案を、後半3題は海外の管理員、外国人居住、イベントの可能性を報告した。

松本恭治（元高崎健康福祉大学大学院）は、大規模分譲団地の現状と問題点から、マンション再生の困難さに警鐘を鳴らした。藤本佳子（マンション管理研究所関西センター）は、ニュータウンの住民活動の報告から、マンション単体だけではなく、地域コミュニティの重要性を述べた。太田隆司（株式会社アーバンリバーズ）は単棟型の区分所有建物の再生手法別の内容と課題を整理し、増築・減築・改修などを複合させて、再生できるような事業手法が必要と提案した。

関川華（近畿大学建築学部）は、フランスの現地管理員の職能の質保証への取り組みから、マンションの資産価値へ反映させる動きを報告した。鈴木あるの（京大大学院理学研究科学術推進部留学支援室）は、国際化に向けての問題点と可能性として外国人居住に着目し、マンション再生の可能性を示唆した。佐野こずえ（近畿大学建築学部）は、マンションコミュニティの活性にイベントが与える影響について報告した。

6題の報告後、会場から質疑を受け、発表者と議論を行った。特に海外の動向や外国人居住に関心が高く、マンション再生の新たな視点を求められていることが再認識される議論となった。再生困難なマンションをどうしていくべきなのか、区分所有法や政府の政策にまで踏み込んだ議論にまでは至らなかった。

**第2分科会**

**「借地権付マンションの法的諸問題」**

〈借地権マンション研究委員会〉

藤井俊二（創価大学法科大学院）

借地権マンション研究委員会では、次のようなテーマで3名の報告者が報告を行いました。司会の不手際で、質疑の時間がほとんどとれなかったことをお詫びいたします。

①佐藤元（弁護士）の報告は「借地権付マンションの地代等をめぐる法的諸問題」をテーマにしました。そこで論じられた問題は、地代等債務の性質、管理組合が地代等の支払にどのように関与するか、地代不払いによる借地契約の解除とその後の法律問題、地代等の増減請求等、地代等をめぐる法的諸問題について多岐にわたって論じられました。次に②周藤利一（明海大学）の報告「借地権付マンションの地代・賃料の合意改定」では、地代等の合意による改定をする際の主体、特に管理組合の役割、合意の方法に関する具体的問題、地代等の改定基準が論じられました。最後に③齊藤広子（横浜市立大学）の報告「借地権付マンションの底地買取と借地期間延長の改題」では、敷地利用権を借地権としているために生じる問題を一気に解決する方法として底地を借地権者

である区分所有者が買い取ることが考えられるが、その実態調査の結果が報告され、また借地期間の延長について報告された。

これらの報告の後、中城康彦（明海大学）より、不動産鑑定理論に基づくコメントがなされた。その後、質疑応答を行ったが、丸山英氣（千葉大学）より、借地権設定者が故意に借地権者の債務不履行状態を作出し、その上で借地権設定者である地主は、借地権の付かない区分所有建物を極めて安価に取得し、その後取得した区分所有建物を敷地利用権付区分所有建物として売却するという事例が報告された。土地・建物を独立別個の不動産とした我が国の不動産法制の病理的現象が現れたものとも思われ、今後とも本研究会の研究活動を行う必要性を感じた。

### 第3分科会

#### 「最近のマンションの紛争と裁判」

〈マンション判例研究委員会〉

大山和寿（青山学院大学）

第3分科会では、4件の判例に対する報告と、それに対する質疑応答がなされました。第1報告（東京地判平成27年9月18日（判例集未登載/LEX/DB25530790）、岡田康夫会員）、第2報告（東京地判平成27年12月17日判時2307号105頁、佐々木好一会員）、第3報告（大阪高判平成28年12月9日判時2336号32頁、野口大作会員）の報告要旨については、大会記念号（マンション学60号）掲載の趣旨説明をご参照下さい（なお、野口会員は、詳細な判例評釈を名城法学67巻4号に掲載されています）。

第4報告（東京高判平成29年3月15日判例集未登載/D1-Law.com判例体系28260826）については、大会特集号の原稿については花房博文会員が執筆されたものの、北海道大会に花房会員が出席できなかったため、野口会員が代わりに報告されました。野口会員は、花房会員の見解を紹介した後に、次のようにご自身の見解を報告されました。すなわち、区分所有法19条によれば、区分所有者が負担すべきなのは共用部分の負担なのであるから、区分所有者から集められた費用は共用部分に使うべきである。また、管理組合による管理の対象は共用部分なのであり、それが専有部分に及ぶのはあくまでも例外である。非常時の対処が修繕積立金からなされるとすると、管理組合がこれを取り崩しただけでなく、借金までしたことには、非常時のことを考えると問題である。権利能力なき社団である管理組合の財産は、組合員の総有なのであり、組合員全員の同意なく分配することはできない。

### 第4分科会

#### 「熊本地震被災マンション復興の課題」

〈熊本地震復興特別研究委員会〉

折田泰宏（弁護士）

第4分科会では、熊本地震特別研究委員会の委員6名から、それぞれが関わっている被災マンションの再生についてその状況と課題についての報告がありました。

私からの趣旨説明では、13件の大規模被災マンションの再生の現況について概略的に説明し、次いで熊本県マンション管理組合連合会の堀邦夫会長から、被災マンションの全般的な状況についての報告がありました。3月末現在、大規模半壊、半壊は70%、全壊を除くその他のマンションでは1/3は修復を完了しているとの報告がありました（ただし推定）。次に、中迫由美（熊本大学）からも、アンケート調査と聞き取り調査による被災マンションの全般的な状況についての報告があり、一部損壊マンションに対する支援体制の不十分さが指摘されました。

続いて、山口信一会員（ユードーコンサルタンツ）から、被災マンション法の取壊し決議・公費解体を経て売却処分に進んでいるスカイハイツ健軍東、高橋悦子会員（マンション管理士）から、同様な経過をたどっているMマンションについて報告がありました。さらに、久保依子会員（大和ライフネクスト）から、取壊し決議は成立したものの賛成区分所有者が公費解体の同意書を提出しないために公費解体が進まないAマンションについてこの問題を克服するまでの詳細な経過が報告されました。また、理事長の優れたリーダーシップのお陰で、全員合意で取壊し、売却処分までなしとげたBマンションの例も報告されました。

最後に藤本佳子会員（千里金蘭大学名誉教授）から、未だに合意形成が進まない3件のマンションについての経過報告と原因分析の報告があり、今後の専門的なコンサルタント支援の重要性を指摘されました。

なお、唯一建替えによる復興を選択したKマンションについて、コンサルタントとして係わられた山本博久会員（アークエステート）から口頭での状況報告がありました。

### 第5分科会

#### 「区分所有関係の解消制度の課題と提言内容」

〈解消制度特別研究委員会〉

小林秀樹（千葉大学）

本分科会では、老朽・管理不全マンション対策の一つとして、特別多数決による区分所有関係の解消・敷地売却制度の実現に向けた提言が報告された。これは、解消制度特別研究委員会が、平成26年度から4年間の科学研究費を得て実施した成果である。

まず、委員長の小林秀樹(千葉大)より、解消制度の必要性と提言内容が報告された。とくに、中間試案(マンション学 56号小林原稿)では、解消決議の要件として、建築後50~60年経過した時点としていたが、マンションの寿命と誤解されるという批判が多かったことから、最終的には、解消要件を特定行政庁が認定することを第一案とすることが報告された。また、管理不全が進行すると管理組合が機能停止することが多いため、別途、行政代執行を可能にする制度が必要であることが提言された。

次いで、長谷川洋(国総研)より、解消制度が成立するためには、財産権を制限するに足る公益性が必要との観点から、円滑化法改正により、耐震性に劣るという現行要件を拡大する方針の妥当性がコメントされた。最後に、鎌野邦樹(早大)より、解消・建替え制度の世界的な位置づけを踏まえて、選択肢の一つとして解消制度が必要とのコメントがあり、意見交換に入った。

まず、今回の提案が、円滑化法(行政法)と区分所有法にわたることから、両者の関係について質問があった。これに対し、最終的には区分所有法改正に一本化することが望ましいとする意見の一方で、解消要件を裁判所では判断できないことから行政法が望ましいとの意見があった。これを踏まえ、まずは行政法での対応を目指し、将来的には区分所有法改正を検討する方針が議論された。また、解消要件として空き家率の採用、反対少数者の保護の重要さが指摘され、さらに、築年数は誤解を招くという点が改めて提起された。最後に、区分所有権は一般の財産権保護とは異なる性格ではとの発言があり、活発な意見交換のうちに終了した。

**第6分科会**

「日韓マンション管理比較」

〈マンション住環境まちづくり研究委員会〉

柘宜秀之(マンション管理士)

マンション住環境まちづくり研究委員会は、2016年9月20日から22日にかけて、韓国で現地調査を行いました。

第6分科会では、これらの成果を①社会統計に見る都市化の現状②マンションの管理問題と社会的支援③住宅政策とマンション管理政策④住宅ローンの状況の4分野に分けて、2論文2報告で、考察しました。

田中論文は、社会統計を用いた日韓の人口動態比較と韓国の住宅事情から分析。日本はすでに都市化・脱都市化・再都市化の段階を経て、縮小社会に突入、空き家問題、高齢化対策が今後の大きな住宅課題となっている一方、韓国は人口増加社会の末期にあるが、今後は、日本同様の問題がより急激に生じる可能性を指摘しました。

山根報告は、韓国では、不適切なマンション管理が社会問題になる度に規制が強化されたと指摘。その結果、

マンション管理に無関心な所有者が増え、日本では、各マンションが管理規約で定めるべき事項まで、法令や制度で規制する流れが続きました。

しかし、近年は、所有者教育やコミュニティ活性化への支援などの機運が生まれていることが報告されました。

丁論文は、韓国調査をもとに、韓国の分譲マンション政策及び「入居者代表会議」の体制と役割を明確にしました。「入居者代表会議」と管理所長間のトラブルや不正事案などを指摘。また、委託管理の場合も、管理現場で事務が行われるため、委託管理会社の役割がほぼ認められず、産業として発展し難い状況も明らかにしました。

片山報告は、韓国では、一般的な住宅ローンの他に「集団ローン」という制度や「住宅年金制度」いわゆるリバースモーグ商品があるなど、借りやすい住宅ローン商品性に加え、金利低下で負担無くローンを利用できる環境にある点を指摘しました。

最後に、韓国の最大の管理会社の社長が登壇、意見交換を行いました。様々な課題と将来への期待が込められた有意義な分科会でした。

**第7分科会**

「外国のマンション法から考える」

〈外国のマンション法部会〉

岡田康夫(東北学院大学)

第7分科会は、外国のマンション法に関する研究報告です。

まず、鎌野邦樹委員(早稲田大学)から趣旨説明がなされました。本研究報告は、鎌野教授を中心として継続的に諸外国のマンション法研究を行っている研究グループの現時点での成果の報告であり、2015年4月の広島大会における報告(マンション学51号137頁以下を参照)に続くものです。今回は、以下の4つの報告をしました。

(1)寺尾仁(新潟大学)「フランスの望ましいマンション」

フランスにおける「望ましくない住宅」概念を分析・整理してその内容を明らかにしました。広島大会における「荒廃区分所有」の研究報告をさらに進めた報告となります。

(2)吉井啓子(明治大学)「ベルギーのマンション法の展開」

広島大会でその概要を示したベルギーのマンション法について、今回は新たに、現在進行中の法改正の概要が紹介されました。

(3)角田光隆(神奈川大学)「カナダ・オンタリオ州のマンション法」

カナダのマンション法はこれまで紹介されたことがないのではないのでしょうか。角田報告はカナダのオンタ

リオ州で制定されているマンション法の概要を紹介しました。

(4) 土井俊平 (駒澤大学) 「ドイツにおけるマンション管理制度」

広島大会での「住居所有権の剥奪」に続き、今回は管理者解任制度をめぐる判例の検討が報告されました。

会場からは、丸山英氣会員のコメントをいただきました。一点は、寺尾報告の「望ましくない住宅」概念が、特に人的管理の観点から、ますます重要になるのではないか、ということ。もう一点は、土井報告に関連して、区分所有法の定める「管理者方式」と標準管理規約に示される「理事会方式」というふたつのマンション法の食い違いから生じる問題がますます深刻になっているということです。日本のマンション法を理解し改善するためにも、今後も外国のマンション法の研究が必要であることが改めて認識されました。

**第8分科会**

「一般報告／実務・管理報告」

岡本浩一 (北海学園大学)

第8分科会は「一般報告／実務・管理報告」です。9時半から北海道大学工学部 B32 教室での開催でした。一般報告1件、実務・管理報告2件の計3件の報告がありました。

一般報告「マンション居住者にみる徒歩圏施設環境の評価と住み続け意識」岡本浩一(北海学園大学)は、公共交通機関が路線バスのみで、鉄道駅/地下鉄駅まで20分以上掛かる札幌市郊外の分譲マンション居住者を対象

とした意識調査の結果と考察でした。徒歩圏の買物施設や医療機関の数・種類が居住環境の評価とつよい相関を持つことが確認されました。北国ならではの雪処理負担がないこと、暖房費が抑えられること、併せて自然環境が豊かなことが、郊外マンションの魅力と評価され、非積雪地と異なる郊外マンションのあり方を考える必要性が指摘されました。

実務・管理報告1編目「新マンション管理論」増永久仁郎(近畿マンション管理者協会会長)は、管理規約や総会の形骸化に問題意識を持ち、管理会社と管理組合および組合員相互の円滑かつ実効性の高い意思疎通の必要性を指摘する報告でした。管理規約=絶対正義ではなく、実情・実態に応じるためPDC Aサイクルを意識した管理組合運営や経験・情報の継承が必要と語られました。具体的な工夫のひとつに行動経済学を挙げ、環境の向上に効果的な手段があることが示唆されました。

2編目「小学生マンションドクター養成塾」宮崎雅司(集合住宅維持管理機構主任専門委員)・辻井左恵(同事務局長)は、大阪教育大学確田教授との連携により分譲マンションの諸々を小学生にゲーム感覚で伝える取組みの報告でした。一級建築士らの参加・支援を受け、分譲マンションで生まれ育ち巣立つ子どもたちに、住環境や安全が守られる仕組みを楽しみながら理解してもらう活動です。一般向けセミナーでは高齢者の参加が中心となるなか、子どもたちとともに親御さんたちの参加があり、幅広い年齢層へ向けた発信と啓発が実現している魅力的な活動です。

**お知らせ**

ニューズレターはこれまで紙媒体にて郵送いたしておりましたが、即時性・効率性の向上の観点から次号よりメール及び日本マンション学会 Web ページからのダウンロードによる電子配信とさせていただきます。

ご不便な点もあるかと存じますが、より一層の内容の充実を目指して参りたいと存じますので、ご理解と引き続きのご支援を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

**■事務局通信** 会員の動向 (2017年12月1日～2018年6月30日、( )内は支部・地域委員会名)

- 【入会会員】 「正会員」 小野寺隆司 (関東)、澤上重美 (中部)、山内誠一郎 (九州)、岡文路 (関東)、新倉透 (関東)、塚本隆彦 (東北)、友清衣利子 (九州)、下西祥平 (関西)、畑山靖憲 (東北)、半澤智 (北海道)、能田登之 (北海道)、田中美紀 (中・四国)、田中昭光 (関東)、安野雅一 (関東)、紅林健一 (中部)、吉田大輝 (九州)、菅野澄人 (関東)、柄澤昌樹 (関東)、岡田美紀 (九州)、黒須良次 (関東)、柴尾恵一 (関東)、堀井文子 (関西)
- 【退会会員】 「正会員」 柴田志づ子 (関西)、五反田稔 (関東)、井本満男 (関東)、壽崎かすみ (関西)、石川靖治 (関西)、泉徹 (北海道)、犬飼義浩 (中部)、武井敏行 (関東)、後藤由二 (関西)、真木芳美 (東北)、中村信吾 (関東)、川多一夫 (北海道)、川添保利 (関東)、津田智宏 (関東)、濱田信二 (関東)、安倍重信 (九州)、田代昭大 (九州)、稲本洋之助 (関東)、延藤安弘 (中部)
- 「賛助会員」 京都市景観まちづくりセンター (関西)

**■編集後記** 記録的な暑さが続いております。お互い声をかけ合って、無事この夏を乗り切られることを切に願います。(T)