



Japan Institute for Condominium Living

日本マンション学会 NEWS LETTER No.85

会長より、新年のご挨拶	・・・1
2020 大阪大会 開催	・・・2
代議員選挙結果の報告	・・・4

発行日 2021年1月14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
 jimuj@jicl.or.jp http://www.jicl.or.jp/
 編集 戸村 達彦



※日本マンション学会からのお願い：会費の期限内納入、または口座引き落としにご協力ください。

会長より、新年のご挨拶

明けましておめでとうございます。まずは会員の皆様の本年のご多幸を心よりお祈り申し上げます。

昨年は、コロナウィルスに翻弄された1年でした。そのため、4月の大阪大会は中止とさせていただき、それに代えて11月7日に、大阪大会で報告を予定していた4つの分科会が、オンラインにて報告及び質疑応答を実施しました。予想を超える多くの会員の参加を得て、大きな支障もなく盛会のうちに終えることができました。改めて関係各位に感謝申し上げます。

さて、2021年度の大会ですが、現在もコロナウィルスの感染者が増加していることから、残念ではありますが、見送ることとしました。その代わりに秋にオンラインでシンポジウムを実施することとしました(開催日については、4月初めに会員の皆様にお知らせする予定です)。テーマについては、現時点では、①昨年の6月に改正され、来年に施行が予定されている「マンション管理適正化法」および「マンション建替え等円滑化法」、②管理組合のオンライン集会のあり方等も含めて近く改正が予定されているマンション標準管理規約、および、③マンション管理の専門家の役割等について、理論と実務の両面から多角的に取り上げることを予定しております。

上の①で挙げた2つの法律の改正と、②で挙げたオンライン集会の可能性とが、昨年から今年に続くマンションの管理をめぐる大きな話題ないし事件で

日本マンション学会 会長 鎌野 邦樹

あると思います。①に関しては、当学会のホームページ (https://www.jicl.or.jp/news/movie_2020man-tion-law-kaisei/) で、この2つの法律の改正点について僭越ながら私が30分程度の動画で解説しております。また、②のオンライン集会の可能性に関しては、マンション管理業協会のホームページ (<http://www.kanrikyo.or.jp/report/webmeeting.html>) にて同協会の検討会の報告書が掲載されております。時間があるときにでもご参照ください。

なお、1991年9月に創設された当学会(任意団体として創設)は、本年9月で30周年を迎えます。その一環として、現在、マンション学のDVD化の作業を進めております。その他の関連記念行事も開催したいと考えておりますが、ただ、実際に会員が集まって行う祝賀会等は、コロナが収束するであろう2022年4月の大会(現時点では千葉県明海大学を予定)にて実施する予定です。今からその日を迎えることを楽しみにしております。そのためにも、早くコロナが収束することを願っております。

日本マンション学会は、今年も、コロナ禍のなかではありますが、マンションをめぐる様々な問題・課題について、学際的・業際的に調査・研究し、その成果を広く社会に向けて発表していきたいと思っております。会員の皆様も、それぞれの立場・方法で、マンション学会に参加し、当学会をご活用いただき、また、ご協力のほどよろしく願い申し上げます。

2020 大阪大会 開催

日本マンション学会 2020 大阪大会が、2020 年 11 月 7 日（土）、オンライン方式で開催されました。本号では 4 分科会の概要を報告します。

第 1 分科会

「持続可能な居住に向けたストック活用」
 <マンションストック活用研究委員会>
 鈴木克彦（京都工芸繊維大学名誉教授）

本分科会は、マンションストック活用研究委員会の主催で開催され、42 名の参加があった。今大会では 4 題の報告があったが、ストック活用を巡って課題が多様化していることを反映して、管理運営に関わる図書類の保管問題や専有部分のリフォーム、熊本地震でのマンション再生、外国人居住問題と多岐の内容にわたった。最初に主査（鈴木克彦）から趣旨説明があり、多様化するマンション課題を克服していくためには、長年の協同居住で養われたさまざまなマンション・リソースを有効に循環活用することで持続的な住環境マネジメントを展開していく必要があるとの共通認識のもと、世界目標となった SDGs の達成を視野に入れた議論も大切であることが述べられた。

まず、梶浦恒男氏の報告では、建設時の建物情報やその後の管理に関する図書類を保持することが適切な管理運営のためには欠かせないにもかかわらず、管理組合での保管状況が十分でないことの問題点の指摘があった。その問題の解決として、図書類の保管に対する法改正が求められると共に、管理組合が主体となって竣工図書や修繕記録等を保管することや保管図書の IT 化を進め、一元管理できるシステムを構築すること等が議論の中で提言された。続いて鈴木あるの氏からは、専有部の全面改修についての事例報告があった。本改修工事ではコスト削減のため一部で DIY 施工がなされたが、その技術的ノウハウの蓄積や信頼できる業者の選定、管理組合による改修内容のチェック体制などの課題が明らかにされた。藤本佳子氏からは、熊本地震による被災マンションで公費解体の期限までに解体決議ができなかった 3 事例の現状について報告があった。建替え等円滑化法が改正（2020. 6. 24 公布）されたものの行政支援や債務処理など多くのハードルが存在しており、被災マンションを途切れなく救済できる

ように制度設計を見直していくことの必要性が指摘された。最後に、張正然氏から中国人居住者（主として留学生）の賃貸住宅での居住実態が報告された。公営住宅と比較して民間住宅の満足度は低く、賃貸契約情報の理解度も影響していること等が指摘された。

報告の後に行われた参加者を交えたディスカッションでは活発な議論が展開され、多岐にわたる諸課題が明らかになった。これらの議論の内容には持続可能なストック活用に向けて重要な論点が含まれており、今後の研究委員会の活動に引き継いでいくことが確認された。

第 3 分科会

「持続可能なマンション居住をめぐる特殊解の現状報告—松本恭治先生の問題提起を踏まえて」
 <マンション住環境まちづくり研究委員会>
 田中志敬（福井大学）

第 3 分科会では、2019 年 3 月に急逝された当委員会顧問の松本恭治先生が警鐘を鳴らし続けた問題提起に対し、遺志継承の表明のために、荒削りで時期尚早も承知の上で、課題解決に結びつく視点や事例の提示を試みた。

第 1 報告の田中報告と第 2 報告の山根報告は「都市はゆっくり成長させるほうがいい」という松本先生の遺稿となった都市論の検証を、それぞれ京都市と神戸市の事例考察で試みた。田中報告では、京都市での高さ規制を盛り込んだ新景観政策から 10 数年を経て、改めて開発と抑制の間で（主に行政が）揺れ動いている状況を明らかにした。一方で山根報告では新たに導入された都心機能誘導地区によるマンション建設抑制等の立地規制の背景と現状を明らかにした。

第 3 報告の片山報告では、少子化を前門の虎、単身高齢化を後門の狼と称し、マンションの空家化リスクを訴えた松本先生の視点の基づいた事例検証を行なった。事例では築年数 50 年前後の 3 団地の年齢構成の分析から、少子高齢化の現状と将来リスクを確認した。

第 4 報告の近藤報告では日本の持家至上主義に対する松本先生の主張を整理して、①日本人の持ち家主義・持ち家政策優先の転換により、②マンション住民の若い世代への流動可能性を高め、

③他方で集住による高齢者に対する福祉が充実させられるという、3つの実践的に検証すべき仮説を提示した。

第5報告の祐宜報告では、これまでの松本先生の問題提起と自身の報告論文との対応関係を整理した。「周辺地域との連携が必要」という問題提起には千葉県流山市でのマンションと地域の融和を対応させ、「専門家の役割に対する疑義」の問題提起にはマンション管理士法制定の提言を対応した。

第6報告の中井（守泉・丁）報告では、賃借人や高齢者の増加による管理組合役員の担い手不足や無関心化という課題に対し、コーポラティブハウスの実態と管理規約の特徴を分析して、管理規約や管理手法の改善ポイントを探った。

第4分科会

「認知症高齢者等の課題と対策」

〈認知症高齢者等の課題一般研究委員会〉

角田光隆（神奈川大学）

第4分科会では、私が趣旨説明として日本マンション学会名古屋大会からの活動を述べ、特にマンション学第64号の「特集 分譲マンションにおける認知症高齢者等の課題に関する多角的研究—認知症その他の障害があっても住み慣れた地域で尊厳を守られて暮らせる共生社会の実現のために」を採り上げた。認知症とその他の障害の両方を研究目的にしているが、今回の報告は認知症を中心に行うことを述べた。認知症の医学的な説明を行い、認知症に多様な種類がある中で今回はアルツハイマー型認知症を念頭に置くことを述べた。

個別の報告はマンション学第66号の論文に沿って行われた。久保報告は、不潔行為、徘徊、孤独死の事例を挙げて事前対応の意義を論じた。認知症であることを本人や家族が管理組合に事前に申告することが重要であるとする。江口報告は、管理組合の理事長の孤独死や認知症に罹患した管理員等の事例を挙げて対応の難しさを指摘する。管理員全員に対する認知症サポーター養成講座の意義やフロント社員と幹部社員及び希望者を対象にした介護職員初任者研修の意義等も説明した。田中報告は、実務ケーススタディの作成に関する課題整理を行った。その際に、ケースごとにケースの課題を採り上げ管理組合等の取組を紹介した。役員賠償責任保険の意義も論じた。角田報告は、高齢者等の

支援のためのNPO法人「いこいの家 夢みん」と「昭島つつじが丘北住宅団地管理組合」の取組を紹介した。

個別の報告に対して質疑応答した。認知症高齢者等の課題を解決するために、居住者名簿の整備は最低限必要なことであり、居住者からの情報の開示を説得し、定期的に更新するべきであることを確認した。認知症は誰もなりうる疾病であり、事前に正しい知識を得ておくことが必要であることも同様である。正しい知識を持ってお互いが普段から交流しておくことが認知症に対する差別をなくすことにつながると考えている。

第6分科会

「一般報告/実務・管理報告」

辻壽一（大阪市立大学、東大阪大学短期大学部）

第6分科会では、一般報告4件、実務・管理報告3件の報告があった。

「一般報告」では、「マンション大規模修繕の施工トラブルに関する調査研究—施工瑕疵と劣化事象の判断手法の構築に向けて—」五十嵐彰（住宅瑕疵担保責任保険法人）は、大規模修繕工事における瑕疵担保制度の利用状況と保険事故の考察から、今後の改修や長期修繕計面向けた資料とする新たな視点からの研究報告があった。

「分譲マンションの維持管理を子供達が楽しく学ぶワークショップの意義と効果 その1：共用部分の管理と修繕を学ぶ」宮崎雅司（集合住宅維持管理機構）及び「その2：マンションの安全・安心を学ぶ」辻井左恵（集合住宅維持管理機構）では、マンション管理の内容や防災対策について、子供たちにわかりやすい教材や学習プログラム、子供たちがクイズやゲームを通して興味を持ちながら理解を深めた実践報告があり、参加者からは防災に関して関東でも同じものをしてみたいとの声もあった。

「首都圏マンションにおける給排水設備改修工事費の現状と課題」橋本真一（エムブラボ）では、マンションにおける実際の給排水設備改修工事費の考察を踏まえて、100年程度の長期修繕計画と必要となる修繕積立金の設定についての提案があった。

「実務・管理報告」では、「築41年のツインコリダー型13階建て集合住宅におけるLCP性能向上改修事例報告」齋藤宏一（管理組合/清水建設）は、を高層マンションの防災対策として、非

常時の給水確保を目的とした共用給水配管改修や非常用発電設備更新など防災時の居住維持を図る改修工事の報告があった。なお、そのための工事費は居住者の一時金負担はなく、全て修繕積立金で賄われた。

「修繕積立金一部後納制度導入にかかるメリットと課題点の検討」片山次朗、田邊雅治（マンション管理士）は、高齢居住者の負担軽減を図りマンションの修繕工事を進めるため、高齢居住者の負担軽減の方策として住戸を担保とする修繕積立金の一部後納制度を提案の提案があった。今後、予定されている具体的な管理組合での実現が

期待される。

「総会・理事会活性化の取り組み-マンション管理会社の事例・視点から-」大野稚佳子（大和ライフネクスト株式会社 マンションみらい価値研究所）は、理事会、管理組合や総会運営を円滑に運ぶ手法、参加意欲を高めるなどの仕組みや環境を整えることの重要性、総会への出席票に色をつけて視覚的に目に止まりやすくする、理事会資料をプロジェクターで示すことで意見交換の活発化、ペーパーレス化の実現などの報告があった。

代議員選挙結果の報告

選挙管理委員会 委員長 鈴木 克彦

謹啓 ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。平素は本学会の運営にご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、当学会においては、学会定款第14条1項により代議員制を採用しており、また同条3項により、代議員は正会員の中から代議員選挙により選出するとされております。令和2年9月10日付で第7期（2021～2022）代議員候補者の立候補並びに推薦の受付を行いました結果、無投票当選によって下記の40名に決まりましたのでご報告いたします。

<経過>

代議員候補者の立候補並びに推薦の受付は、10月1日～10月31日に行われました。11月2日（月）開催の選挙管理委員会において、最初に10月31日の締切日までに立候補または推薦があった代議員候補者（推薦書未着者を含む）が合計39名であることを確認しました。続いて、代議員候補者の資格審査を行い、全員が資格要件を満たしていることを確認しました。

この39名について選出枠別にみると、地域ブロック枠では各ブロックとも定員を充たしていましたが、本部枠で1名の定員からの不足があり、この段階で代議員選出規程第9条に基づき、39名全員の無投票当選を決定しました。さらに、候補者の不足につき追加推薦を依頼した結果、40名の代議員候補者が揃いました

ので、選挙管理委員会は追加1名を含めて下記の40名を無投票当選とすることを決定しました。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いたしました。

<第7期代議員の氏名>（選出枠別、50音順）

北海道ブロック：岡本浩一

東北ブロック：岡田康夫

関東甲信越ブロック：内田耕司、上林一英、田村日出男、西山博之、服部弘嗣、平澤 修、廣田信子、藤木亮介、山本雄史

中部ブロック：花井増實、村上 心

関西ブロック：植田雅人、太田隆司、忽那君枝、佐野こずえ

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：植木武裕、大西一嘉、大野 武、折田泰宏、木内龍彦、小杉 学、齊藤広子、佐藤 優、鈴木克彦、周藤利一、谷口仁宏、辻 壽一、柘宜秀之、長谷川洋、花里俊廣、花房博文、藤本佳子、松坂徹也、松山 明、横田隆司

補欠代議員：彌島義尚

以上

■事務局通信 会員の動向（2020年9月1日～2020年12月31日、（ ）内は支部・地域委員会名）

【入会会員】 「正会員」 福島光（関東）、松村謙（関東）、小泉俊彦（東北）、老田智美（関西）、及川芳明（関東）、米島一朗（東北）、永井壯（関東）、高辻潤司（関東）、中野明安（関東）、長尾隆弘（関西）、林 柚希（関西）、向井和臣（中四国）、関口公雄（関東）、奥山和史（中部）、塩田睦大（中四国）、村岡哲紀（関西）、本田真郷（関東）、根本駿輔（関東）、竹内光子（関東）、川西拓人（関東）

【退会会員】 「正会員」 服部正登（関西）、辻信雄（北海道）、小林憲（中四国）、島村利彦（関東）、叶徹（東北）、赤祖父克介（関東）、府本禮司（九州）、菅沼若菜（関東）

■編集後記 住む人自ら管理する花壇のあるマンションや団地に魅力を感じます。また、そこに可能性と課題が見え隠れします。（戸村）