日本マンション学会

JAPAN INSTITUTE FOR CONDOMINIUM LIVING

2016千葉大会

幕張ベイタウン

主催／一般社団法人日本マンション学会 http://www.jicl.or.jp

後援／千葉大学、千葉県、千葉市、浦安市、UR都市機構、NPO法人全国マンション管理組合連合会、千葉市マンション管理組合協議会、浦安住宅管理組合連合会、幕張ベイタウン協議会、一般社団法人日本マンション管理士会連合会、千葉県マンション管理士会、マンションコミュニティ研究会

協賛／建装工業株式会社、特定非営利活動法人 集合住宅維持管理機構、日本総合住生活株式会社、日本ハウズイング株式会社、一般社団法人マンション計画修繕施工協会、株式会社マンション管理新聞社、伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社、重松マンション管理事務所、株式会社ジェイコム千葉、株式会社カシワバラ・コーポレイション、ヤマギシリフォーム工業株式会社、株式会社住宅あんしん保証、日本防水工業株式会社、朝日新聞千葉総局、マンションリフォーム技術協会

日程

4/22(金)	18:00-20:00	**市民シンポジウム** 「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」		けやき会館大ホール
4/23(土)	9:30-12:00	**分科会**		
		第1分科会 最近のマンション紛争と裁判	判例研究委員会	工学部15号棟110教室
		第2分科会 マンションと地域・行政の連携	マンション住環境まちづくり研究委員会	工学部17号棟113教室
		第3分科会 マンションとコミュニティ	マンションストック活用研究委員会	工学部17号棟112教室
		第4分科会 一般報告、実務・管理報告		工学部17号棟111教室
	13:15-14:00	**会員総会・授賞式**		けやき会館大ホール
	14:15-14:30	**来賓挨拶**	千葉大学学長 徳久剛史氏／千葉市都市局長 河野俊郎氏	
	14:30-17:00	**メインシンポジウム** 「郊外団地型マンションの現状と課題 ～これからどうすればよいのか～」		
	17:30-19:30	**懇親会**		けやき会館3階
4/24(日)	9:30-12:00	**分科会**		
		第5分科会 定期借地権付マンションの現状と課題	定期借地権マンション研究委員会	工学部17号棟111教室
		第6分科会 管理組合と自治会・町内会の融合・連携の新たな取り組み ～災害や超高齢化にどう対処するか～	マンション行政課題研究委員会	工学部17号棟112教室
	9:30-11:00	第7分科会 マンション解消制度の中間報告	解消制度特別研究委員会	工学部17号棟113教室
	11:00-12:00	第8分科会 現行法制度の中でマンション居住者はどこまで守られるのか？ ～傾斜マンション事件を踏まえて～	特別WG	工学部17号棟113教室
	13:30-17:00	**見学会**	見学先／稲毛ファミールハイツ・幕張ベイタウン	正門付近出発

千葉大会ホームページ http://mansion.tu.chiba-u.ac.jp/

国立大学法人 千葉大学

会場案内図

会場／千葉大学 西千葉キャンパス
工学部17・15号棟 けやき会館
〒263-8522 千葉市稲毛区弥生町1-33

西千葉キャンパス構内図

※市民シンポジウム・メインシンポジウム開催時のみこちらに受付を設置します。

西千葉キャンパス周辺地図

- JR西千葉駅より西千葉キャンパス南門まで徒歩約2分
- 京成みどり台駅より西千葉キャンパス正門まで徒歩約7分
- 千葉都市モノレール天台駅より西千葉キャンパス北門まで徒歩約10分

受付・分科会会場案内図

ご案内

受付について
受付は工学部17号棟1階になります。
23日(土)12時半～16時(メインシンポジウム開催時)のみ、けやき会館1階に移動します。

弁当について
弁当を事前にご注文された方は、17号棟受付で弁当引換券をお受取りください。
弁当は24日(日)12時頃から17号棟受付付近でお渡しいたします。

喫煙について
大学敷地内はすべて禁煙です。会場付近では、工学部17号棟裏に喫煙所があります。

懇親会について
懇親会は23日(土)17時半～19時半、けやき会館3階で開催します。
17時～18時、懇親会会場入口で当日受付をいたします。

見学会について
見学会は事前申し込みが必要です。
見学会に参加する方は、24日(日)13時20分、正門付近に集合して下さい。

千葉大会連続シンポジウム ―2つの老いにどう応えるか―

2つの老い(老朽化と高齢化)が進むマンションと団地の現状を踏まえて、
それをどう再生し持続させていくかをテーマとして、連続シンポジウムを開催する。

千葉海浜ニュータウン(高洲地区)

市民シンポジウム 「マンションを世代を超えて住みつなぐ知恵」

4月22日(金)18時～20時　西千葉キャンパス けやき会館

コーディネーター:廣田信子(マンションコミュニティ研究会・千葉大会実行委員)

マンションや団地の2つの老いを乗り越え、世代を超えて住みつなぐための知恵について考える。本シンポジウムでは、長期修繕計画におけるメリハリのつけ方に関する基調講演の後、千葉県内の管理組合による様々な試み・知恵を紹介する。建物とコミュニティの再生、世代交代、高齢化対策などは、すべてのマンションにおいて、いつかは課題となる重要なテーマといえる。

基調講演「次の世代を見据えた長期修繕計画の試み ～大規模修繕工事の周期延長と暮らしの改善～」
藤木亮介(一級建築士・マンション学会関東支部副支部長)

事例報告とディスカッション

1 建替えから再生へ ～次世代入居を目指し環境整備を～　久保田 博(千葉市・稲毛海岸三丁目団地管理組合 理事長)
2 管理とコミュニティの融合と世代交代のしくみ　渡邊 賢(浦安市・夢海の街管理組合 理事長)
3 管理組合主体による高齢者支援実施例　中西 博(松戸市・サンライトパストラル六番街 高齢者支援委員会委員長)

メインシンポジウム 「郊外団地型マンションの現状と課題 ～これからどうすればよいのか～」

4月23日(土)14時15分～17時　西千葉キャンパス けやき会館

来賓挨拶:千葉大学学長 徳久剛史氏/千葉市都市局長 河野俊郎氏　司会:齊藤広子(横浜市立大学)、花房博文(創価大学)

高度成長時代に郊外に供給された団地型のマンションはいま大きな転換期を迎えている。居住者の高齢化の進行、賃貸化や空き家化の進行、外国人居住者の増加などにより、生活面にも運営面にも課題が生じている。さらに建物の老いも進行し、再生への課題も大きい。郊外団地型マンションゆえに、深刻になっている問題もあるが一方では、規模の効果が働く団地型マンションだからできることもあるだろう。そこで、前日の市民シンポジウムおよび首都圏の郊外団地の現状を踏まえつつ、団地再生の具体的方法や今後の課題について検討する。その中で、今国会で成立が見込まれる「団地再生事業法」(都市再生特別措置法等の一部改正)についてもとりあげる。

【第1部】郊外団地型マンションの課題:首都圏郊外団地型マンションサミット
～団地型マンションの抱える現状と課題、対応策、課題を乗り越えるために～

1 千葉市の団地型マンションの状況と未来的な問題考察　鈴木雅之(千葉大学)
2 横浜市における団地再生の取組　大友直樹(横浜市建築局住宅部住宅再生課課長)
3 多摩ニュータウンの現状と課題　吉川徹(首都大学・多摩ニュータウン学会前会長)

【第2部】郊外団地型マンションの課題を乗り越えるために
～コミュニティ再生、エレベーター問題、建替えと改修、法制度、等～

1 団地再生事業法の創設と団地を拠点とした地域再生へ　長谷川洋(国土交通省国土技術政策総合研究所)
2 団地型マンションの現在及び将来の課題 - コミュニティの維持・形成との関連で　鎌野邦樹(早稲田大学)

コメント　市民シンポジウムの話題から　廣田信子(市民シンポジウム・コーディネーター)
　団地再生の活動例の話題から　小林秀樹(千葉大学)

第1分科会　最近のマンション紛争と裁判

4月23日（土）9時半～12時　工学部15号棟110教室

判例研究委員会　司会：藤井俊二（創価大学）

判例研究会では、毎年、マンション紛争に関する判例をとりあげて、その解釈、問題点、今後の課題などについて報告し議論している。今年は、以下の判例について報告を行う。

1 共用部分における事務管理と相殺（東京地判平26・11・25判例集未搭載）　南部あゆみ（平成国際大学）
2 借地上の区分所有建物における借地契約の法定解除と敷地利用権の帰趨（東京高判平25・4・10金法2016号96頁）　大野 武（明治学院大学）
3 被災マンション法に基づく敷地売却決議の無効（仙台地判平27・9・28判例集未登載）　岡田康夫（東北学院大学）
4 分譲マンションの買主が隣接地の開発にあたって売主に対し説明義務違反があったとして損害賠償を求めた事案の可否（大阪高判平26・1・23判時2261号148頁）　竹田智志（明治学院大学）
5 マンションの共用部分について生じた不当利得の返還請求権の行使権者（最判平27・9・18判タ1418号92頁）　鎌野邦樹（早稲田大学）

第2分科会　マンションと地域・行政の連携

4月23日（土）9時半～12時　工学部17号棟113教室

マンション住環境まちづくり研究委員会　司会：山根聡子（都市・計画・設計研究所）

マンションの高経年化や空き家の増加、都心回帰に伴う新規供給トレンド等の変化を背景として、地域社会の中でマンション居住の持続可能性はいかに担保されうるかが課題となっている。本分科会では、各地域・自治体における取り組みを報告しつつ、居住世帯や管理組合活動、地域活動の様相の変化等に着目し、多様な世帯がいきいきと住み続けることのできる豊かなマンション居住を実現し、持続するためのヒントを探る。

1 少子高齢化社会におけるマンション管理への千葉県の行政支援のあり方について　矢崎堅太郎（千葉県議会議員）
2 千葉県流山市におけるマンション施策の実情と展望　祢宜秀之（マンション管理士、マンション維持管理支援・専門家ネットワーク事務局長）
3 団地型マンションにおける再生への取組み報告　戸村達彦（ちば地域再生リサーチ）
4 京都都心部の分譲マンション居住者の地域参加－経験層と未経験層の分析から　田中志敬（福井大学）
5 逆風にさらされる郊外団地の再生の可能性－周到な実態分析を欠いた提言は陳列以上に進まない　松本恭治（地域再生研究所）

第3分科会　マンションとコミュニティ

4月23日（土）9時半～12時　工学部17号棟112教室

マンションストック活用研究委員会　司会：藤本佳子（マンション管理研究所関西センター）

ますます増大し、高経年化するマンションストックの活用策を見出していくことを目的とした研究委員会の報告である。そこでは「再生」について、建物のハードだけではなく、コミュニティの再生を含む広義の意味にとらえている。今年は、標準管理規約の改正におけるコミュニティ条項や外部専門家の就任に関する一考察から、コミュニティ形成のための組織の運営課題についての実践的な事例調査、そして台北市の都市再生手法まで、マンションの再生から都市再生までの方策について報告する。

趣旨説明　藤本佳子（マンション管理研究所関西センター）
1 管理規約のあり方についての一考察－標準管理規約の改正案が示されたことを契機として　九鬼正光（弁護士）
2 マンションコミュニティの誘発を目的とした組織の運営課題に関する研究 ―「ふれあいクラブ」を対象として―　佐野こずえ（近畿大学） 藤本佳子（マンション管理研究所関西センター）
3 台北市における中層集合住宅地を対象にした都市再生手法についての考察　林 思好（プランテック総合計画事務所） 鈴木克彦（京都工芸繊維大学）
コメント　太田隆司（アーバンリバース）

第4分科会　一般報告、実務・管理報告

4月23日(土)9時半～12時　工学部17号棟111教室

司会：執行秀幸(中央大学)

大会では、会員による一般報告、実務・管理報告を行う場を設けている。今年は、以下の発表・報告が予定されている。

【一般報告】

1 管理組合のリーダーシップのありかたの考察 ― コミュニティとマネジメントの関係 ―
増永久仁郎(マンション管理士、NPO法人近畿マンション管理者協会)
北井秀夫(マンション管理士、管理組合のマネジメントを研究する会)

2 分譲集合住宅の緑化空間とコミュニティに関する研究　平田陽子(摂南大学)

【実務・管理報告】

3 マンション住民の高齢化問題　西山博之(日本住宅管理組合協議会理事長) 三井一征(日本マンション学会関東支部支部長)
田籠秀夫(千葉市マンション管理組合協議会副会長) 松田昌也(日本住宅管理組合協議会事務局)

4 大規模改修によるマンションのグレードアップ事例報告　小薄和男(集合住宅維持管理機構常務理事)

第5分科会　定期借地権付マンションの現状と課題

4月24日(日)9時半～12時　工学部17号棟111教室

定期借地権マンション研究委員会　司会：大野 武(明治学院大学)

定期借地権付きマンションは登場から20年以上がたち、これまで供給されたストックは相当数にのぼる。しかし、土地と建物を一体化する法制度をとる欧米諸国とは異なり、わが国では、土地と建物を別個独立の不動産としており、そこには特有の問題点が存在する。本分科会では、定期借地権付きマンションの現状を整理するとともに、その借地権に関する課題について考える。借地権の譲渡・転貸、建物の収去と明渡し、多数の借地権者の権利関係、その他の問題に着目する。

趣旨説明－定期借地権付マンションの法的諸問題　藤井俊二(創価大学)

1 定借マンションの実務上の課題と対応　周藤利一(明海大学)

2 アメリカ・ハワイ州の定期借地権マンションにおける底地の買取制度と管理組合の役割　齊藤広子(横浜市立大学) 中城康彦(明海大学)

3 定期借地権付マンションの敷地管理について　佐藤 元(弁護士)

第6分科会　管理組合と自治会・町内会の融合・連携の新たな取り組み ～災害や超高齢化にどう対処するか～

4月24日(日)9時半～12時　工学部17号棟112教室

司会：大滝純志(千葉県マンション管理士会理事)

今日のマンション行政を考えるにあたり、都市部の地域社会においてはマンション管理組合と自治会(町内会)という2つの性格が異なる組織をどう扱うかという課題を避けて通れない。管理組合を「みなし自治会」として扱う千葉市の試みをはじめ、浦安市・千代田区における取り組みや、最近のメガマンションの地域とのつながり方の事例を参考に、災害や超高齢化の中での住民の安心居住のために、どのような管理組合と自治会・自治体の関係が有効かについて考える。

趣旨説明　廣田信子(マンションコミュニティ研究会)

1 千代田区のマンションコミュニティ政策　大内田鶴子(江戸川大学)

2 管理組合と自治会で進める防災・高齢化対策 ―浦安市での取組み―　繁治 寿(都市開発プランナー)

3 マンション管理における行政の関わりと自治活動の位置づけ ―近年の大型マンションのリーダーへのヒアリングから―　片山次朗(マンション管理士)

4 千葉市の分譲マンションにおける「みなし自治会」の実態把握に関する研究　城井敬二郎(高松建設・前千葉大学修士)

5 管理組合による「みなし自治会」の立ち上げと地域マンションとの連携　牧野 強(ブラウシア自治会)

コメント　山本育三(全国マンション管理組合連合会会長)

第7分科会　マンション解消制度の中間報告

4月24日(日)9時半～11時　工学部17号棟113教室

解消制度特別研究委員会　司会：小林秀樹(千葉大学)

建替えが困難な場合があることを踏まえ、できる限り長期利用をはかりつつ、最後は区分所有関係を解消し敷地を売却する「解消制度」の必要性が高まっている。解消制度は、被災マンション法で初めて導入され、次いで、耐震性に劣るマンションに適用された。残るは、一般老朽マンションにおける解消制度のあり方である。本分科会では、特別研究委員会の前半2年間の成果を報告し、多数決による解消制度に向けた中間試案を紹介する。最終提言に向けて、参加者を含めて広く議論することを目的としている。

趣旨説明　解消制度の論点と中間試案　小林秀樹(千葉大学)
1 管理不全マンションの実態と解消の困難さ　松本恭治(地域再生研究所)
2 リゾートマンションの実態からみた解消の可能性　黒田美穂(エックス都市研究所)
3 被災マンションの解消実態からみた制度のあり方　小杉 学(明海大学)
コメント　鎌野邦樹(早稲田大学) 折田泰宏(弁護士) 長谷川洋(国土交通省国土技術政策総合研究所)

第8分科会　現行法制度の中でマンション居住者はどこまで守られるのか？
～傾斜マンション事件を踏まえて～

4月24日(日)11時～12時　工学部17号棟113教室

特別WG　司会：齊藤広子(横浜市立大学)

横浜市において基礎杭に起因するとみられるマンションの傾斜が発覚し、マスコミをにぎわしている。いわゆる傾斜マンション事件である。この問題は、一般購入者に「マンションは大丈夫だろうか」「問題が起きたらどこまで補償してもらえるのか」などの不安を引き起こすとともに、マンションの建設・供給のあり方に大きな影響を及ぼすと考えられる。本分科会では、問題の構図を確認しつつ、消費者保護のあり方、建設における責任関係、建替え時の問題、不動産市場や規制への影響などについて、今後の課題を考える。

趣旨説明　齊藤広子(横浜市立大学)
1 建設の視点から－何が原因なのか　小林秀樹(千葉大学)
2 私法の視点から－建替えを中心に　鎌野邦樹(早稲田大学)
3 公法の視点から－市場と規制について　周藤利一(明海大学)

見学会　稲毛ファミールハイツ(EV増設事例)から幕張ベイタウン(中庭囲み型マンション)へ

4月24日(日)13時20分正門付近集合・13時半出発・17時解散　※事前申し込みが必要

コーディネーター：戸村達彦(ちば地域再生リサーチ) 遠山孝行(幕張ベイタウン自治会連合会会長) 船塚清隆(UR都市機構)

本大会の見学会は、2つの団地をめぐる。
最初の見学は、稲毛ファミールハイツである。2012年に5階建住棟(築約40年)にエレベーターを増設することに成功した事例である。エレベーターを設置しやすい廊下型であることを生かし、長年かけて全19棟で合意形成に導いている。全国的にも注目したい事例である。
2つ目は、幕張ベイタウン・パティオスである。中庭を囲むように配置された街区型集合住宅による街づくりで全国的に注目された事例である。1995年に入居が始まり20年を経た現在、その発展の様子に学ぶことは多い。3つの街区を見学させていただける予定である。

協賛企業（団体）

世紀を超えて 快適サポート
建装工業株式会社
代表取締役　髙橋修身
〒105-0003 東京都港区西新橋 3-11-1
TEL03-3433-0503 http://WWW.KENSO.CO.JP/

創刊31周年（1985 年 4 月創刊）
マンション管理新聞
マンション管理の専門紙（月 3 回発行）
http://www.mansionkanri-shimbun.co.jp

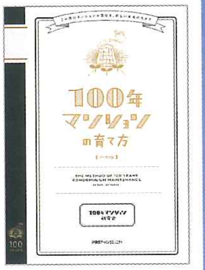
暮らしの基本
安全・安心・快適で、みなさまの暮らしを支えます。
JS 日本総合住生活株式会社
代表取締役社長　廣兼　周一

もっと、あなたに響くこと。
J:COM

安全で快適な住環境づくりを通じて、広く社会の発展に貢献する
日本ハウズイング株式会社

MKS association
一般社団法人
マンション計画修繕施工協会

ITOCHU 伊藤忠アーバンコミュニティ
100年マンション研究会



ヤマギシリフォーム工業株式会社

住宅瑕疵担保責任保険法人
（株）住宅あんしん保証

重松マンション管理士事務所
これからも住み続けたいと思う、理想のマンションづくり

KASHIWABARA

marta
一般社団法人
マンションリフォーム技術協会

特定非営利活動法人
集合住宅維持管理機構