

居住福祉通信

日本居住福祉学会第38号 2025年4月

居住福祉学会は2年間の暫定的な運営委員会体制に 学会員減少や財政難に対処

日本居住福祉学会は4月19日、立教大学（池袋）とオンラインで臨時総会を開き、運営委員会を中心に27年3月まで2年間の暫定体制で学会を運営することを議決した。それ以後は通常に戻す。他の社会科学系学会でも見られる会員数の減少と財政難に対処するため、24年7月から若手理事による「学会改革ワーキンググループ」を設置。25年1月の理事会で承諾された改革案に基づく事業方針、運営委員の選任、学会規約の読み替えの3議案が提案された。委任状を含めて51名が出席し3議案が可決承認された。

「反居住福祉」へ進む世界における居住福祉学会の役割

新たに運営委員長に選ばれた野口定久前副会長（日本福祉大学名誉教授）は「各地で戦争が起こり生活格差が拡大するなど世界中が反居住福祉の方向に動いており、居住福祉の実現を目指す本学会の役割は重要である。学問が実践に貢献することが必要であり、暫定の2年間に体制を立て直し、居住福祉社会の実現に結び付けたい」とあいさつした。

運営委員は、野口定久委員長、新井信幸（東北工業大学）、掛川直之（立教大学）、川村岳人（同）、久保美由紀（日本医療大学）＝会計、黒木宏一（新潟工科大学）＝事務局、佐藤和宏（高崎経済大学）＝事務局、神野武美（ジャーナリスト）、鈴木静雄（株式会社リブラン）、野村恭代（大阪公立大学）、山本周平（あさか会）。監事は寺川政司（近畿大学）、矢野淳士（AKY）（敬称略）。財政再建/入会促進、学術、大会・研修企画、国際、広報、居住福祉賞選考、学会誌編集、国際ジャーナル編集の各委員会で事務を分担する。

「居住福祉研究」（紙媒体）は年1回に、Web版「実践・技術報告集」を発行

今後の運営は、紙媒体の学会誌『居住福祉研究』の刊行を年2回から年1回に減らし、Web版の『実践・技術報告集』を年1回発行する。日中韓居住問題国際会議は財政負担を軽減するため身の丈に合った開催方法にする。現地研究集会、居住福祉人材養成講座、若手研究報告会、居住福祉賞・学会賞の選考、居住福祉通信（年3回Web版）は従来通り行う。さらに「日本学術会議への加盟申請を進めている」「中国・韓国の学会と連携し英語の論文を掲載する『Journal of Housing Welfare』（Web版）を発行する」という報告があった。会員からは「国連が高齢者人権条約制定を目指しているのもそれと連帯する活動を」という呼びかけがあった。

臨時総会後に開かれた運営委員会で以下のことが決まった。

- ・若手研究助成は上限20万円で若干名。学術委員会が募集要項を発表し、6月中に採択課題を発表する。
- ・『居住福祉研究』『実践・技術報告集』の発行方法は今後、学会誌編集・学術各委員会が協議する。
- ・『居住福祉研究』査読論文等の募集・締め切りは7月と12月とする（学術、学会誌編集各委員会）
- ・『Journal of Housing Welfare』の投稿締め切りは8月とする（国際ジャーナル委員会）。
- ・韓国・大邱の日中韓居住問題国際会議「居住パラダイムの持続可能性」（11月6～9日）の登壇者は8月までに国際委員会等で決定する。
- ・通常総会（事業報告・決算、事業計画・予算など審議）は6月14日午前10時半からオンラインで行う。
- ・今年度の全国大会は10月25、26日に高崎経済大学で開く。

日本居住福祉学会全国大会(2024年10月6日)研究発表資料

区分所有マンションにおける管理適正化推進の研究

～管理計画認定制度から考察～

東洋大学大学院ライフデザイン学研究科博士後期課程3年 高瀬 俊治

1. 研究背景

2020 年にマンション管理適正化法が改正され、「国の指針に基づき基礎自治体がマンション管理適正化推進計画を策定する」ことができることとなった。それに基づき2022年4月から各基礎自治体が管理計画認定制度を策定し運用が開始された。管理計画認定制度とは、管理内容が良好な区分所有マンションに対して各基礎自治体が認定を与える制度である。これにより、適正に管理をおこなっている区分所有マンションが差別化されるというメリットが与えられる。具体的には支援機構による積立金の金利利率 UP、固定資産税の減免等である。本制度によって、管理の優良なマンションを維持、増加させることが目的の一つであり、今後、制度の運営により区分所有マンションの管理の適正化が図れることが期待されている。

一方、区分所有マンションが管理不全に陥る要因の一つとして、マンション内の合意形成の不全が挙げられている。これは逆説的にとらえると、管理不全に陥らないためには区分所有マンション内において区分所有者間の合意形成機能が不可欠ということになる。前述の管理計画認定制度申請にあたっては、管理規約作成、総会の実施等の区分所有者間の合意形成に不可欠のことが求められており、更には区分所有者名簿と居住者名簿の作成といったものも含まれている。

以上の背景から、「改正マンション管理適正化法の主要施策である管理計画認定制度の導入を契機として、区分所有マンションの管理組織、管理方法がどのように変化するかを明らかにする」ことが研究の大きな目的である。

2. 発表内容

今回の発表は、前述の管理計画認定制度についての2022年8月から2023年2月に実施した各基礎自治体へのアンケート調査結果について発表する。前述のとおり、「管理計画認定制度」は各基礎自治体が、任意に制度等を定める。そのため、設定の有無、時期も異なるが、その時点における、「マンション管理の課題、施策に対する期待度」等をまとめることとした。

また、現時点における管理計画認定制度の状況等を補足することとする。今回の調査は担当部署への郵送によるアンケートであったが、回答数等は次のとおりであった。

	対象	回収数	回収率	回答自治体
東京区部	23 区	10 区	43.5%	千代田、新宿、文京、江東、目黒、世田谷、杉並、北、板橋、江戸川
東京市部	26 市	13 市	50.0%	立川、三鷹、府中、昭島、小金井、日野、国立、福生、多摩、稲城、あきる野、西東京
神奈川	19 市	8 市	42.1%	相模原、海老名、茅ヶ崎、座間、南足柄、逗子、鎌倉、平塚

次に、「現状のマンション管理の課題」について自由記述での回答を得たが概ね次の4点に集約することができた。

課題	東京区部	東京市部	神奈川
住民の高齢化による管理機能不全	新宿、文京、北、板橋	立川、三鷹、国立、福生	相模原、茅ヶ崎
住民間の合意形成困難	目黒、世田谷、杉並、板橋	立川、昭島	茅ヶ崎
行政サイドの事由による支援困難	千代田、江戸川	府中、昭島、多摩	平塚
周辺環境への悪影響	文京、北	三鷹、福生	

「管理計画認定制度の策定により期待できること」について自由記述での回答を得たが、概ね次の3点に集約することができた。

期待すること	東京区部	東京市部	神奈川
マンション居住者の意識向上への期待	目黒、世田谷	立川、稲城、西東京	
マンションの管理状況の把握	文京、江東		座間、平塚
行政姿勢を明確化し表明	北、板橋	府中、国立、福生	相模原

なお、管理計画認定制度の実施基礎自治体は増加している。東京区部は先駆的な板橋区で 2022 年6月に第1号認定を行ない、現時点では全ての区部で実施し、東京市部も 2024 年度には全て実施する予定である。また、管理計画認定制度取得マンション数は、神奈川県下が多い。これは横浜市が 2022 年10月制度開始したため非常に多いことが理由と思われる。多くの基礎自治体が 2023 年度に制度開始したため、今後取得マンションは相当数になると予測できる。

今後は、本管理計画認定制度を契機に、その取得過程から生じる区分所有者間の合意形成過程が適切に機能することを期待し、それにより、高経年化しても、区分所有者が最後まで住み続けることが可能となることを期待し、研究を継続していきたい。

チリの住宅協同組合の居住福祉法学上の意味

吉田 邦彦

中国・広東外語外貿大学法学院・雲山特別教授

世界的な社会連帯経済の会議（GSEF）が、2023 年 5 月にセネガル・ダカールで開かれ、コロンビアの社会連帯経済の研究者、ペレス・ムニョス教授と出会った。彼女は、本格的に住宅の協同組合の問題を研究するのならば、チリへの訪問を勧められ、チリの住宅協同組合の動向に関する第一人者の R・サンテリアス氏の文献を紹介され、それを導きとして、2024 年 12 月にチリの住宅協同組合を訪ねた。

1. 個人主義と近時の社会民主主義的連帯の高まり

チリの住宅協同組合は 1960 年代から定着している。それは、当時の社会民主主義的傾向が強いフレイ大統領のトップダウンの指令によるところが大きい。同国は、米国と同様に、個人主義的な自由主義経済思想が強く、「持ち家志向」も強く、国内にはイデオロギー的な緊張関係がある。このため、ピノチェット独裁政権当時も、個人主義をベースとする協同組合は生き延び、住宅への政府補助金は、年金財政を使うなど個人主義的な考え方がベースにある。それゆえ、チリは住宅隔離(社会隔離)が激しい国としても有名なのである。

このため、従来のチリの住宅協同組合は中流層をターゲットとしてきた。関連する協同組合として、「住宅資金調達(ファイナンス)協同組合」や生業に関する「農業協同組合」、「水資源管理協同組合」などに広がりを見

せている。

しかし、連帯経済との関係では、2016 年からは国家機能の強化の下で、「貧困者とのミックス住宅建設」が展開され、貧困者には、補助率が 95%以上にも上り、2019 年からは「賃貸住宅」も注目されるようになった。持ち家志向は強いが、こうした政府補助金はある種、居住福祉思想の定着の結果と言え、日本の遠く及ばないところにある。

2. コリーナ協同組合住宅見学

サンティアゴ市の北約 30^{km}のやや荒涼とした山岳の近くにあるコリーナ市で、最大手の CONAVICOOP が手がけているプロジェクトを見学した。2024 年 11 月に 309 戸の住宅建設が完成した。集合住宅の価格は、2 階建て平均 3 LDK で、6 万 5 千米ドル～10 万米ドル（1500 万円）で、貧困者向けが 120 戸、中低所得層向けが 180 戸という「ミ



コリーナの協同組合住宅（2024 年 12 月）

ックス住宅（低所得者包有的住宅）」であった。この周囲にあるボロボロの違法住宅などと比べると、まさしく良い意味での「高級化」が進められており、補助金とセットになって居住福祉を進めていることに住宅協同組合の定着を知る事となった。

難点は、サンティアゴから片道 40 分以上もかかること。住宅協同組合の課題は、近時の住宅の高騰と、対象土地調達の難しさで、都市部の周縁部分になりがちであることである。この住民の約 7 割が、貧困世帯も含めて自動車通勤が前提となっている。それは同時に、サンティアゴの渋滞ぶりと関係し、居住福祉上の課題であった。

3. 若干の考察

南米での連帯経済の協同組合の動きはこれからである。しかし、数十年の歴史を有するチリの住宅協同組合は元来、中流層の支援を居住福祉社会形成の軸となっている。それ自体、わが国の住宅法・協同組合法の状況との相違が大きい。チリの住宅協同組合が、共同体主義的な居住福祉法学制度構築に演じている。元来、年金財政を融通させる形で補助金を支給し、わが国のような多額な住宅ローン返済に追われるのを防ぐ意味で「居住福祉」的であり、個人主義とない交ぜにする形で共同体主義に踏み出せる。恰度いわば、わが国が 1940 年代に大方形成された包括的医療保障財政制度にも類似したものである。

かつて、私は、居住福祉法学の担い手として労働者協同組合（労協）を挙げたことがあった（吉田邦彦『居住福祉法学の構想』東信堂居住福祉ブックレット、2006、14 - 15 頁参照）。チリのこのような根幹的制度を労協に期待するのは無理かも知れないが、近時のインフレ動向で、隔離が広がる 21 世紀社会で、チリの居住福祉施策は貧困世帯を糾合する動きを見せている。このことは、ラテンアメリカ一般に共有される社会連帯経済を反映するものとして注目に値する。わが国の闇の部分に照らし出し、今後の課題を指し示すとして受け止めるべきであろう。

* 詳細は、吉田邦彦「協同組合学の新たな展開——コロンビア・チリの訪問とラテンアメリカ社会連帯経済からの学び」協同の発見 384 号（2024 年 12 月・2025 年 1 月）参照。

本学会事務局 〒945-1195 新潟県柏崎市藤橋 1719
 新潟工科大学工学部工学科 黒木宏一 Kurogi Hirokazu
 Email kurogi@nii.ac.jp Tel&Fax0257-22-8205
 学会メール housingwellbeing@gmail.com
 「居住福祉通信」は年 3 回程度 電子版発行。投稿大歓迎。
 問い合わせメール jinno-t@kcn.jp（神野武美・広報担当）へ