

一般社団法人団地再生支援協会

令和5年度 事業計画

1. 全体方針（令和4年度）

2023年は、団地再生支援協会が設立されて15年、前身の団地再生産業協議会が発足して20周年になる。今年、記念行事を企画推進するとともに、近年注力してきた団地管理組合との関係強化、会員の情報共有の強化、法律の改正やカーボンニュートラル等新しい環境への対応を強化していく。

・団地再生支援協会の歩み

日本で団地再生活動が始まったのは、2000年前後である。1999年5月にデュッセルドルフと2000年9月にベルリンで、団地再生国際会議が開催され、そこに参加した有志を中心に団地再生活動が始まった。主な経緯は次のとおり。

- ・団地再生研究会発足 2000年 会長：富安秀雄
- ・NPO 団地再生研究会に改組 2004年 理事長：野沢正光
- ・団地再生産業協議会を併設 2003年 会長：近藤正一
- ・一般社団法人団地再生支援協会に再編 2009年 会長：近藤正一
2017年 会長：松村秀一

ここ数年はコロナの影響で、人が集まる活動は実施できなかったが、それぞれの活動は時間を積み重ねてきた。

- ・団地再生シンポジウム 2018年 第15回でストップ
 - ・団地再生テクニカル講座 2020年 第18回でストップ
 - ・集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞 2023年 第20回実施中
- それぞれの内容については、協会ホームページで確認することができる。

・記念行事の実施

今年の活動方針の一番目は、記念シンポジウムの実施、記念誌の制作等、20周年記念事業を進めることである。

今までのシンポジウムは、その時々々の団地再生に必要な課題を明らかにし、解決策を提案してきた。シンポジウムのテーマは、課題のリストである。

団地再生は、検討すべき領域が広くまた関係者も多い。支援協会では、団地再生を考える切り口として、団地再生を3つの再生の視点に分け、活動を進めてきた。住環境の再

生、コミュニティの再生、ハウジング経営の再生の3つである。団地再生を考えるときは、押さえるべき基本理念と考える。

記念誌の制作は今度の作業によることになるが、支援協会が団地再生への視点の確立、支援活動等に貢献してきた記録を整理できればと考える。

・団地管理組合との関係協会

全体方針の2番目は、団地管理組合との関係強化である。

協会には、団地管理組合情報会員制度があり、今後会員数を増やしていく方針である。現在、管理組合との関係はいろいろな形で進んでいる。アドバイザー契約をむすび、大規模修繕等について助言をしている。団地女子会のメンバーを中心に、団地を訪問し、見学、意見交換などを実施している。

新たに団地評価システム／Danchi-Score100による評価事業を推進していく。この事業を通して管理組合との接点を増やし、関係強化を図っていく。評価を進めていく中で、団地の優れたところ、改善すべきところを明らかにし、団地の将来を共に考えていくツールになっている。

また協会を通して、管理組合同士の情報交流を促進し、課題解決に協力する体制づくりも進めたい。

・ホームページからの情報発信、情報共有の強化

全体方針の3番目は、情報力の強化である。

会員からの情報を、協会のホームページから公開することにより、会員相互さらには管理組合、団地再生関係者に伝える機能を強化する。

例えば会員から提供される各種イベント情報、再生技術等の情報を、迅速にホームページから公開していく。協会ホームページにおける会員掲示板【公開用】とする予定である。さらに会員専用サイト【非公開用】の開設も準備中である。

団地再生に関する資料や書籍の整理もライブラリー充実の一環として検討を進める。

・新しい環境に対応するTF（タスクフォース）活動の強化

区分所有法等の検討が国レベルで進んでいる。支援協会では、外部の専門家を交えて、新たな研究会を設けた。昨年は、カーボンニュートラルと団地再生をテーマに、意見交換も行われた。これらの課題は、外部専門家の協力、支援協会の横断的なグループで対応することが必要である。改めて関係者の参加、協力をお願いしたい。

現在、広報部会、技術普及部会、プロジェクト部会、中部支部のそれぞれで課題を設定し、活動を進めている。TFレベルでは、団地女子会、更新による団地再生研究会が活動している。これらの活動内容は、それぞれの活動計画をご覧いただきたい。

管理組合との相談対応も今後増えていくと考えられる。課題は、対応に参加できる協会メンバーに限りがあることである。ぜひ、会員の皆様からの参加協力をお願いしたい。

全体方針の締めくくりとして、健全経営を目指すことを明記したい。各部会とも、会員の増強のために、方策を準備している。会員の減少は、基盤である会費収入の減少に直結する。3年程度を目途に、会員の拡大を図り、運営の充実を進めたい。

2. 部会、支部、及びタスクフォース活動計画

2-1. 広報部会

【概要】

団地再生に関わる知財循環を整流化すべく啓発イベントならびに知財の配信などによる協会認知度および会員メリットの向上へ、協会事務局と連携した協会広報活動を行う。

【内容】

1 協会ホームページコンテンツの充実・公開

- ① 協会報告の協会事業計画書、運営委員会ブログ、協会補助事業活動報告の充実
- ② 部会報告のプロジェクト部会、団地女子会、技術普及部会活動の公開
- ③ 協会ライブラリー充実
- ④ ホームページのメニュー改善

2 会員メリットの向上へ情報発信の改善

- ① 協会ホームページ会員掲示板【公開用】、会員専用サイト【非公開用】の開設
- ② 協会ホームページ会員一覧、会員情報シートの更新

3 シンポジウム・セミナー等の知財情報の管理

- ① 団地再生関連書籍・資料の収集によるライブラリー充実
- ② 行政施策の把握

4 その他協会活動に対する広報的活動支援

- ・協会20周年に向けての広報活動対応

5 部会メンバー

YKK AP(株) (横谷)、(株)LIXIL (榎)、大成建設(株) (猪里)、団地再生支援協会 (石井、村上)

2-2. 技術普及部会

【概要】

令和5年度における活動は、技術ストックの整理を中心とし、技術普及部会員の企業技術紹介と共に新たな再生技術の収集を行う。これらについてはテクニカル講座、HP等で情報発信を検討する。また、会員相互の情報交換の機会を作るとともに新たな会員の入会活

動も進める。特に団地管理組合に対しては、具体的な再生技術、工法、ノウハウ等の情報を求められるケースが多いと思われる為、多方面にわたる企業への声掛けを試みる。

【内容】

1 過去の技術ストックの整理

- ・来年度は過去のテクニカル講座の整理、内容更新を中心に部会を進める。
技術ストックの概要については支援協会 HP での発信を行う。
- ・支援協会の3つの再生を踏まえた技術の分類を行う。

2 会員企業の技術を団地再生支援協会内部、及び外部への紹介

- ・再生技術の企業ヒアリングを行い、協会内及び HP での発信も行う。
- ・部会員企業の製品、技術、ノウハウ等の情報を各企業の見学会等も含め協会内での紹介及び HP での発信も行う。
- ・得られた再生技術情報をテクニカル講座で発信する。
- ・他部会の会員企業にも技術紹介を依頼するとともに会員相互の情報交換の場として活用する。

3 会員増加に関する活動

- ・会員の増加活動として部会員の関連企業への声掛けを検討する。
- ・団地組合に直結する再生情報持つ建築、設備の改修工事専門業者にも声掛けする。

4 他部会との協働

- ・プロジェクト部会との協働プロジェクトへの参加を引き続き行う。
- ・団地管理組合に対する再生技術情報の発信について検討する。
- ・部会長会議による団地再生支援協会活動に参画する。

5 部会メンバー

- ・(株)キッツ(井沼)、(株)ジェス(安孫子)、日本総合住生活(株)(長谷川・小川)、橋本総業(株)(衣斐)、(株)ベン(後藤→伊藤)、(株)ベンカン(塚本)、YKK AP(株)(横谷)、マルヤマリニューアル企画(丸山)、(株)RIA(花牟禮)、三和アルミ工業(株)(村田)、三和テクノス(株)(井上)、団地再生支援協会(平館)

2-3. プロジェクト部会

【概要】

支援協会設立 20 周年を迎え、社会とのつながりを誘発するプロジェクト部会の活動を再起動させると共に、より幅広く展開する。

【内容】

1 団地管理組合等との連携、支援活動の実施（優先実施）

○団地管理組合等との連携体制構築の継続、強化（奥茂、金丸）

・管理組合とのチャンネルづくりを通じた、支援団地の発掘・選定、連携体制の継続・強化を図る

⇒チャンネルづくり契機として「Danchi-Score100 評価事業」を活用する

・具体的管理組合の支援活動の検討・実施（管理組合相互の交流・情報交換等の機会創出）

2 補助事業実施の検討（必要に応じて実施）

○管理組合支援に係る補助事業の実施検討

・令和 5 年度補助事業等の実施検討（対象候補は鶴野森団地）。

3 P J 部会主催の活動の企画・実施や情報提供（必要に応じて実施）

○会員企業へ向けた活動の企画・実施（花牟禮、荒井）

・更新による再生 TF と連携、団地管理組合対象のセミナー等を企画・検討

・（仮）「団地再生プロジェクト見学会」（団地女子会と共催）の企画・検討

○「団地評価システム／Danchi-Score100」評価事業の稼働、情報発信等（金丸、荒井）

・「Danchi-Score100」評価事業の具体的実施と、場合により 成果を学会等に報告

⇒上記管理組合とのチャンネルづくりに DS100 評価事業を活用

⇒国交省への説明含め、社会に認知されるための取り組みを実施

⇒三ツ星団地認定事業を行う 団地再生事業協同組合と連携してWで活動展開を図る

○「更新による再生TF」活動の実施（砂金）

・「更新による再生TF」活動への連携・協力

⇒テーマ別研究会（第 1 回：ストック再生、第 2 回：建替え）の開催を予定

4 相談・啓発事業（優先実施）

○団地管理組合への相談・啓発事業の準備（奥茂、丸山）⇒技術普及部会と連携

・技術普及部会と連携し、団地再生事例、再生要素技術等を「情報シート」として取りまとめ

・「団地再生相談事業」に関する、手順や活用ツール、情報等の取りまとめ

・既往の資料等を活用しながら、団地管理組合向けの基礎講座用の資料を作成

5 団地女子会の活動支援、連携（必要に応じて実施）

○「団地女子会 TF」の活動支援（荒井）

・当面は、見学会等の実施、団地相談会のイベント開催等での連携を行う。

6 他団体等との連携・協力体制の構築（必要に応じて実施）

○他団体との連携・協力体制の構築、推進を図る。(奥茂、丸山)

- ・マンション管理センター、及び住宅金融支援機構と、団地相談会等のイベント開催等での連携を模索する。

⇒建産協リフォーム推進委員会等との連携を開始（イベント等での相互協力等）

7 その他

○技術普及部会、広報部会との連携

- ・ Web、 SNS を通じた、情報提供チャンネルの作成、稼働
- ・ 技術普及部会のテクニカル講座で、適宜、プロジェクト部会から講師派遣等で協力
- ・ 政策広報部会の企画するイベント等において、随時協力等を行う。

○プロジェクト部会員の増強（実働会員が限定されてきたため）

- ・ 部会員候補への声掛けを手分けして行う

2-4. 団地女子会 TF

【内容】

1 団地イベントの企画・手伝い

- ・ 団地でカレーを食べながら団地について語る（団地再生事業協同組合）
- ・ UR 団地イベント手伝い（UR リンケージ新田さん）
- ・ 団地の皆さんと一緒に掃除（植栽手入れ）と懇親会

2 団地見学ツアー開催

○女子会（支援協会）メンバーが仕事などで携わった団地見学ツアー

- ・ 市浦ハウジング&プランニングの奥茂さんによるヌーヴェル赤羽台（赤羽台団地）案内
- ・ RIA の花牟禮さんによる多摩ニュータウン案内

○気になる団地、行ってみたい団地ツアー

- ・ UR ハイタウン塩浜（@千葉県市川市）コミュニティカフェ「みどり to ゆかり」
- ・ プロジェクト部会企画のイベント等への相乗り参加
- ・ 団地の給水塔を見に行く…等の企画
- ・ 住んでみたい団地（UR・分譲）を探すツアー
- ・ 国立富士見台団地の商店街に行く

3 支援協会 20 周年記念事業参加

- ・ イベント参加、記念誌デザインなど

4 団地女子会活動内容の広報活動

○HP、SNS 等の活用

・女子会ブログや、インスタグラム、各社ブログで団地見学記を掲載、シェアするなどして団地女子会や各社の活動を広報する

5 学生設計賞の募集宣伝ポスター作成

6 女子会の開催（対面及び ZOOM）

○定例開催（季節ごと）＋不定期開催（見学会、補助事業等）

7 メンバーの増員

女子会メンバー；村上（団地再生支援協会）、鈴木（プランニングファーム）、吉永・藤原（市浦 H&P）、新田（UR リンケージ）、今川（RIA）、村本（三和アルミ）、相澤（三和テクノス）、國廣（都市研究室エイチシーラボ）

2-5. 更新による団地再生研究会

【概要】

令和4年度に引き続いて、タイムリーにテーマを定めて団地再生に関する研究会を開催する。

【内容】

- テーマ（今後検討していくが、以下に例示する様な内容等が考えられる。）
- ・国の制度検討（管理適正化、建替え制度の合理化について（国の検討進展に合わせて、再度戎先生に情報提供をお願いし意見交換）
- ・ストック再生における団地の機能付加の可能性（公的賃貸住宅団地との比較で）
- ・（リノベーション決議の制度化が見えてきた場合）⇒留意点と課題

2-6. 中部支部

【内容】

【団地再生に関する調査・研究】

2023年度は、これまでの成果を踏まえ、以下の計画で研究を実施する。

- ・昨年度実施した国内の団地居住者調査の追加調査（沖縄予定）、分析を行う。
- ・海外現地調査については、オーストラリア等を対象として実施する予定である。

【講演会の企画・実施】

住宅再生に関する一般公開の講演会を企画・実施する。