

一般社団法人団地再生支援協会

令和5年度事業報告書

I. 一般事項

1. 会員状況

令和5年年度の会員異動状況は、次のとおりである。

会員種別	令和5年度開始 会員数	入会数	退会数	令和6年度開始 会員数
特別会員	16	0	1	15
正会員	19	1	0	20
賛助会員(法人)	1	0	0	1
賛助会員(個人)	7	0	1	6
団地情報会員	3	0	0	3
合計	46	1	1	45

2. 総会

令和5年度の総会は、対面による会議と、ZoomによるWeb会議で開催した。

日時 令和5年6月19日(月) 15:00~16:30

会場 ちよだプラットフォームスクウェア 504・505会議室

ZoomによるWeb会議

審議事項

第1号議案 令和4年度事業報告(案)承認に関する件を承認した。

第2号議案 令和4年度収支決算報告(案)並びに監査報告承認に関する件を承認した。

第3号議案 役員選任の件。横山秀雄氏(清水建設常務執行役員、営業総本部第一建築営業本部長、営業総本部街づくり推進室長)が新任、従来からの役員は重任された。

令和5年度からは役員は次のとおり。

理事	松村秀一	重任
理事	澤田誠二	重任
理事	安孫子義彦	重任
理事	横山秀雄	就任
理事	砂金宏和	重任
理事	石井均	重任
理事	中上英俊	重任

理事	村上 心	重任
理事	井上 均	重任
理事	横谷 功	重任
理事	山本計至	重任
理事	奥茂謙仁	重任
理事	田島則行	重任
理事	田村誠邦	重任
理事	金丸典弘	重任
監事	藤澤好一	重任
監事	平館孝雄	重任

報告事項

- ① 令和5年度事業計画及び令和5年度収支予算について報告があった。
- ② 顧問、特別会員について報告があった。

最高顧問は次のとおり 澤田誠二氏

顧問は次のとおり 伊藤滋氏、

特別会員は次のとおり

松村秀一氏	澤田誠二氏	藤澤好一氏	平館孝雄氏
中上英俊氏	石井 均氏	村上 心氏	横山禎徳氏
田村誠邦氏	近角真一氏	猪股篤雄氏	福井 滋氏
田島則行氏	鈴木雅之氏	宮部浩幸氏	森田芳朗氏

3. 理事会

第1回 2024年6月19日(月) 対面による会議と Zoom による Web 会議
16時30分～16時40分
ちよだプラットフォームスクウェア 504会議室

審議事項

第1号議案 令和5年度代表理事(会長)並びに業務執行理事(副会長・専務理事)選任に関する件。

代表理事・会長	松村秀一氏	重任
副会長	安孫子義彦氏	重任
副会長	砂金宏和氏	重任
副会長	横山秀雄氏	就任
専務理事	石井均氏	重任
監事	藤澤好一氏	重任
監事	平館孝雄氏	重任

第2回 2025年 5月13日(月) 対面による会議と Zoom による Web 会議
15時30分～16時45分
ちよだプラットフォームスクウェア

審議事項

- 第1号議案 令和6年度定時社員総会招集の件。
- 第2号議案 令和5年度事業委報告及び決算報告の件
- 第3号議案 令和6年度事業計画及び収支予算計画の件

各議案とも、原案通り承認された。

4. 運営委員会

2023年

第1回 7月10日(月) 午後3時20分～午後4時40分 504会議室、Web会議

- ・部会等報告。
- ・記念誌作成について。原稿作成状況
- ・今年度の重点目標に関する奥茂理事からの提案

第2回 9月4日(月) 午後3時15分～午後5時 503会議室、Web会議

- ・部会等報告
- ・会員増強について。テクノ建設サービス株式会社の入会を承認した。
- ・20周年記念事業協賛金について
- ・新中期計画の見直しについて

第3回 10月2日(月) 午後3時15分～午後5時 503会議室 Web会議

- ・部会、記念事業実行委員会事業等報告
- ・団地再生とカーボンニュートラルの進め方
- ・長期計画の見直し

第4回 11月6日(月) 午後3時15分～午後5時 503会議室 Web会議

- ・部会、実行委員会(6回)等報告
- ・シンポジウムの準備状況

第5回 12月4日(月) 午後3時15分～午後4時50分 501会議室 Web会議

- ・部会等報告
- ・記念シンポジウム開催結果等、20周年記念事業を振り返る
- ・1月の情報交流会
- ・チームスについて

2024年

第6回 1月9日(月) 午後3時15分～午後4時50分 505会議室 Web会議

- ・部会等報告
- ・今後の運営委員会開催予定
- ・第21回集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞実施について
- ・20周年記念誌の活用方法等について
- ・情報交流会を開催した。

第7回 2月5日(月) 午後3時15分～午後4時50分 506会議室 Web会議

- ・部会等報告
- ・来年度の活動の重点

第8回 3月4日(月) 午後3時15分～午後4時50分 505会議室 Web会議

- ・部会報告
- ・令和6年度総会までの準備事項
- ・東久留米市からの相談対応

第9回 4月8日(月) 506会議室 午後3時15分～午後4時45分

- ・部会等報告
- ・令和5年度の事業計画作成

第10回 5月13日(月) 午後3時15分～午後4時45分 Web会議

- ・部会等報告
- ・令和4年度事業報告及び決算報告について
- ・令和5年度事業計画及び収支予算計画について

第11回 6月3日(月) 午後3時15分～午後4時45分

- ・部会報告等
- ・令和5年度事業計画及び予算計画について

5. 20周年記念事業実行委員会

- ・メンバー 横谷、花傘禮、金丸、砂金、奥茂、田島、村上、石井
- ・開催日
- ・第1回 8月3日(木) 午後4時～午後6時
- ・第2回 8月24日(木) 午後5時30分～午後7時
- ・第3回 9月4日(月) 午後5時10分～午後6時50分
- ・第4回 9月22日(金) 午後3時～午後5時
- ・第5回 10月2日(金) 午後5時～午後6時50分
- ・第6回 10月23日(月) 午後6時～午後8時

II. 令和5年度の活動

1. 広報部会活動報告

1) 部会メンバー

YKK AP(株)(横谷)、株式会社LIXIL(柘)、団地再生支援協会(石井・村上)

2) 活動概要

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配信などによる協会認知度と会員メリットの最大化に向けた活動として、協会事務局と連携した協会ホームページの改善および協会20周年記念事業の記念誌制作立案、取纏め、発行等の協会知財整備の活動を行った。

3) 活動内容

(1) 協会ホームページ見直しによるコンテンツの充実

- ・トップ画面の改修 【2022年からの継続内容・6月完了】
- ・協会各部会活動の公開 【部会報告のサイトを開設・6月完了】
- ・関係団体とのリンク化 【他団体との連携・協議・次年度継続予定】

(2) 会員メリットの向上へ情報発信の改善

- ・会員情報シートの充実と会員リンクの設定 【完了】

(3) シンポジウム・セミナー等の知財情報の管理

- ・官庁・業界・住民活動との関りを把握し、協会内で連携 【第16回シンポジウムの準備・参画等】
- ・カーボンニュートラルなどの把握および協会活動の関係性の確認 【技術普及部会に参画】

(4) 協会20周年記念事業に向けての広報的活動支援 【以下、完了】

- ・協会沿革等の作成検討
- ・記念誌立案/原稿作成・精査/制作/発行
- ・記念事業WEBサイト/開設
- ・記念事業TFへの参画/予算化/確認等

4) 広報部会議

記念誌 TF 令和5年6月8日 15:00~17:00 WEB 打合せ

- ・内容・様式・執筆者立案
- ・スケジュール（記念シンポジウム開催時期を意識して進める）
- ・6月12日以降に各執筆依頼（依頼書作成/横谷、依頼/事務局石井）

第1回 令和5年7月6日 15:00~17:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・記念誌制作について経緯確認
- ・原稿作成状況の確認
- ・今後の対応・・・運営委員会に諮る

第2回 令和5年7月21日 15:00~17:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・運営委員会報告・審議・意見の確認
- ・記念誌の構成について再協議（委員会意見を反映して）
- ・記念誌原稿の提出状況

第3回 令和5年8月21日 15:00~17:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・記念事業実行委員会 TFの確認（費用、協賛金）
- ・記念誌の構成について再協議（委員会意見を反映して）

第4回 令和5年9月12日 15:00~17:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・記念誌作業の進め方、制作要件協議（予算・部数・工程）
- ・原稿積み残し確認、分担（表紙・ロゴ・あとがき等）
- ・今後の編集作業について（データ管理など）

第5回 令和5年10月18日 15:00~17:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・記念誌の進捗と作業日程確認（チェック・印刷・納品・体裁再確認）
- ・WEBサイト作業日程確認・前回の協議の作業について、サイト制作会社打合結果の確認

第6回 令和5年11月6日 10:00~14:00 ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・原稿チェック、会長チェック依頼、配布方法（記念シンポ、会員郵送）
- ・記念誌発行と記念事業サイト開設の確認

第7回 令和6年1月12日 15:00~ ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・活動内容確認
- ・活動計画に対しての進捗、課題の確認 等

第8回 令和6年2月26日 15:00~ ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・24年度活動内容の協議
- 他団体・セミナー事例の掘下げ、チームス活用の協議 等

第9回（予定） 令和6年4月22日 15:00~ ちよだプラットフォーム SQ・会議室

- ・24年度事業計画、報告書の作成、協議

2. 技術普及部会活動報告

1) 部会メンバー

㈱キッツ(井沼)、㈱ジェス(安孫子)、日本総合住生活㈱(長谷川・小川)、橋本総業㈱(衣斐)、㈱ベン(後藤→伊藤)、㈱バンカン(塚本)、YKK AP㈱(横谷)、マルヤマリニューアル企画(丸山)、㈱RIA(花傘禮)、三和アルミ工業㈱(村田)、三和テクノス㈱(井上)、テクノ建設サービス(株)松本

2) 活動概要

(1) 令和5年の活動目標

- ① 過去の技術ストックの整理
- 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
- ③ 会員増加に関する活動
- ④ 他部会との協働

(2) 活動あらまし

今年度は以上の活動のほか、カーボンニュートラルと団地再生についての取り組みがテーマとなった。従って団地再生に関する技術ストック、情報等もその視点で検討する方針を確認した。また、安孫子副会長、横谷理事により作成されたカーボンニュートラル技術イメージ図、カーボンニュートラル技術改修のシナリオを基に会員に対しアンケートを実施し、興味の高い技術に対し、検討を行うことを確認した。

団地にとって意識の低いカーボンニュートラルをいかに結び付けていくかの議論を行う中で椙山女学園大学の村上研究室とアンケート調査の共同研究を行うこととなり、アンケート項目の作成及び意見交換中である。

その他、今年度各活動に関しては以下の通り

- ① 過去の技術ストックの整理に関しては今年度進捗が無い為次年度への継続事項とする。
- ② 会員企業の技術を団地再生支援協会内、外部への紹介としては、新規会員として加わったテクノ建設株式会社の活動内容についてプレゼンテーションをおこなった。
- ③ 会員増加に関する活動として、現在会員の中では団地の改修専門施工業者が不在の為、実績を有しかつ改修に BIM 活用、超長期寿命製品開発等の実績を持つテクノ建設株式会社への勧誘を行い、正会員として迎えることが出来た。
- ④ 他部会との協働については団地再生支援協会 20 周年記念事業に参画した。また、他団体との協働として椙山女学園大学の村上研究室をはじめ、一般社団法人 日本建材・住宅設備産業協会（建産協）との協働が実現した。建産協との協働により当協会の支援対象である団地管理組合との要望に応えられる建産協作成の技術的資料の活用が可能になった。

今年度の事例見学は長谷工グループによる既存建物の改修で運用時の CO₂の排出量実質ゼロ目指した実験賃貸マンション、「サステナブルランシェ本行徳」を選定し 8 名の委員の参加があった。一般賃貸住宅のほか、他企業とのコラボレーションによる省 CO₂ 実験を社宅として行い結果を得るものである。支援協会においても団地再生支援協会内のみにとどまらず他企業、団体との協働を検討することが重要になると思われる。

(3) 技術普及部会会議

第 1 回技術普及部会 令和 5 年 7 月 11 日（火）

議題・再生技術紹介 Solar Mobihway（太陽光路面発電パネル）

MILAI-LABO 株式会社

- ・今年度技術普及部会の活動方針（1）における技術ストックの整理について

第 2 回技術普及部会 令和 5 年 9 月 13 日（火）

議題・テクノ建設株式会社による企業活動紹介

- ・技術普及部会におけるカーボンニュートラルへの取り組みについて
- ・技術普及部会活動の進めかたについて

第 3 回技術普及部会 令和 5 年 10 月 18 日（水）

- 議題・技術普及部会におけるカーボンニュートラルへの取り組みについて
- 第4回技術普及部会 令和5年11月28日(水)
- 議題・技術普及部会におけるカーボンニュートラルへの取り組み
- ・今年度の団地再生に係る見学対象及び時期について
- 第5回技術普及部会 令和6年1月17日(水)
- 議題・長谷工賃貸マンション「サステナブランシェ本行徳」見学報告
- ・カーボンニュートラルへの取り組みについて
 - ・団地再生技術の収集、整理について
- 第6回技術普及部会 令和6年2月20日(水)
- 議題・外部団体(建産協)との協働について
- ・鶴野森団地の建て替え、及び外断熱改修、配管改修に関する意見交換についての報告
 - ・カーボンニュートラルに対する椋山女学園大学村上研究室からの提案について
 - ・外断熱の施工前後の住環境の変化について、建産協での講演内容を紹介
- 第7回技術普及部会 令和6年3月19日(火)
- 議題・椋山女学園大学村上研究室との協同調査について
- 村上研究室自己紹介並びにアンケートの進め方
- 第8回技術普及部会 令和6年4月15日(月)
- 議題・技術普及部会副部長退任のご報告並びに新委員のご紹介(JS)
- ・椋山女学園大学村上研究室との協同調査について

3. プロジェクト部会活動報告

1) 部会メンバー

団地再生事業協同組合(金丸)、市浦ハウジング&プランニング(奥茂、荒井)
 アールー・アイ・エー(砂金、花牟禮)、清水建設(山田)
 合人社計画研究所(徳川)、マルヤマリニューアル(丸山)、団地再生支援協会(石井、村上)

2) 活動概要

(1) 部会活動について

- ・部会開催：3回
- ・訪問による支援活動：5回(管理組合×3・東京都×2)
- ・来訪による相談対応：1回(管理組合×1)

(2) 令和5年度目標と結果について

- ・会員増強目標：
 - ・法人会員：2社 ⇒結果0
 - ・団地情報会員：3管理組合⇒結果0

(3) 目標達成へのアプローチと結果検証

- ・TF活動を中心としたネットワーク型組織の拡充(更新TF・女子会TF・新規TF)による多団体との連携を図ったが、部会内での事業に留まってしまった。
- ・DANCHI-SCORE100の活用により、三ツ星団地の顕在化+ネットワーク化を図ったが、新規評価対象の団地を選定するに至らなかった。
- ・国交省等の補助事業採択による団地運営支援で新規情報会員の獲得を図ったが、部会での情報収集ができず、補助事業への応募ができなかった。
- ・20周年事業を中心に団地情報会員向けイベントを開催し、会員紹介のアプローチを図

ったが、事業開催後のフォローアップができなかった。

(4) 次年度に向けた取り組み

- ・東京都が構想する「多摩地域のまちづくり相談プラットフォーム（仮称）」についての相談対応を行った。⇒次年度以降に東京都の仕組みができれば、当協会にとって有益となる可能性あり。
- ・新規団地管理組合からの相談対応について⇒毎年数件の相談・問い合わせが入るが、これまでは限られたメンバーのボランティアな対応に頼っていた経緯がある。昨今の団地を取り巻く環境を鑑み、今後ますます行政はじめ団地やマンション管理組合からの相談・問い合わせが入ることが予想されるなか、部会として対応可能なメニュー（支援内容＋報酬）を整備しておきたい。

4. 団地女子会 TF 活動報告

1) 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）、岩澤（工学院大学大学院）、舟窪（東京工芸大学大学院）

2) 活動概要 ●印は結果

(1) 団地イベントの企画・手伝い

●結果→達成せず

(2) 団地見学ツアー開催計画

●結果は次の通り

① 団地キッチン田島 & UR 賃貸田島団地 (7/8)

② 西大島スカイハイツ（三和テクノス株式会社さんのフルリノベ物件）& ハイタウン塩浜「みどり to ゆかり」コミュニティカフェ (8/25)

③ UR まちとくらしのミュージアム (12/2)

④ 鶴川団地&鶴川団地商店街 2 件 (2/18)

(3) 支援協会 20 周年記念事業参加

●結果は次の通り

・20 周年記念誌（市浦 H&P 吉永さん）編集→完成し、配布

・20 周年記念シンポジウムと「UR まちとくらしのミュージアム」参加、手伝い

(4) 団地女子会活動内容の広報活動

○HP、SNS 等の活用

●結果は次の通り

・『団地偏愛通信』発行

・団地偏愛通信や、団地見学ツアーの様子を協会 HP, 女子会 FB・Insta に掲載。団地偏愛通信はツイッターリレーの送信先や見学先にも送信

(5) 学生設計賞の募集宣伝ポスター作成

●昨年度に引き続き、新田さん（UR リンケージ）が作成、HP にも掲載

(6) 女子会の開催（対面及び ZOOM）

●定例開催の「会議」は行わなかったが、団地見学ツアーや、懇親会等で顔合わせした

① 4/21 懇親会（出席者；今川、國廣、新田、村上、男性で砂金、井上、金丸、花牟禮、石井）

- ② 7/8 団地キッチン田島 & UR賃貸田島団地（相澤、今川、岩澤、新田、舟窪、村上、男性で井上（三和テクノス株）、徳川・松下（株合人社計画研究所））
- ③ 8/25 西大島スカイハイツ（三和テクノス株のリノベ物件）& ハイタウン塩浜（相澤、岩澤、舟窪、村上、他男性で井上、衣斐、金丸）
- ④ 12/2 20周年記念シンポジウム&URまちとくらしのミュージアム（相澤、今川、岩澤、新田、村上）
- ⑤ 12/21 プロジェクト部と合同の忘年会に参加（相澤、新田、村上）
- ⑥ 2/18 鶴川団地（リノベ物件）& 鶴川団地の2商店街（相澤、今川、岩澤、舟窪、村上）
- ⑦ 3/3 港南台めじろ団地（リノベ物件）見学（新田、村上）

7)メンバーの増員

- メンバー2名増加（学生賞受賞の工学院大学大学院岩澤さん、東京工芸大学大学院舟窪さん）

5. 更新による団地再生研究会活動報告

1) 参加メンバー

- ・協会メンバー：田村（アークブレイン）、金丸（団地再生事業協同組合）、坂井（長谷工コーポレーション）、板橋（UR リンケージ）、奥茂・菊池（市浦 H&P）、花牟禮・谷・砂金（ria）、鈴木、石井（事務局）
- ・外部参加者：戎正晴（明治学院大学）、大木慎吾（旭化成）、村林正次（不動産戦略研究所）、山田尚之（鳩の森コンサルタント）

2) 活動概要

研究会の開催

第10回（5月15日）：ストック再生と資金調達（協会 砂金）

既存集合住宅ストックの性能向上に向けては種々の技術開発がなされている。しかしながら、平均的な修繕積立金のレベルは、国交省等が示している長期修繕項目実施と対応する額で性能アップ改修を行う余剰は生み出しにくい。

また、居住者のモチベーションの観点からは共用部分性能アップに併せ、快適な生活を送るための専有リフォーム（建物リノベーション）を実施できることが望ましい。上記の状況を踏まえて、既存ストック（専有部分）の性能アップ改修を費用と資金調達の両面からアプローチし、課題と対応方法について考えていく。

第11回（9月21日）：建替えによる再生事業の今日（鳩の杜 山田、長谷工 小美野）

建設費の高騰、建替えに好立地のマンション、団地が少なくなる中で、建替え事業をどのように成功させているか、また、等価交換の還元率が低くなる中、区分所有者にどんな選択肢が用意されているかなど、近年の事例などを踏まえ報告をいただき、意見交換をした。

第12回（12月7日）：マンション再生の今日的課題と金融（住宅金融支援機構 太田）

「今後のマンション政策のあり方に関する検討会（国土交通省）では、マンション建替えや維持・管理の現状から、適正な維持・管理、改修などに基づく長寿命化の対する取り組みの重要性が指摘された。

一方で、管理組合の修繕積立金は、適正な修繕・維持管理や建物陳腐化を防ぐための改修に対応できていない割合が多い。

この点に対応するためには、管理組合が長期的な視点で資金調達を含んだ修繕計画を立案していくことが必要であるが、対応する金融面からの支援が欠かせない。

支援機構の今後の融資制度のお話を伺うとともに意見交換をした。

6. 中部支部活動報告

【団地再生に関する調査・研究】

地球環境に配慮した団地再生の計画基準と評価基準を策定する為の方向性を示すことを目的として、2020年度より研究を開始した。2023年度は、琉球大学と共同し、沖縄県営住宅居住者を対象に調査を実施した。

7. 第20回集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞の実施

○審査結果

・最優秀賞

田村裕希研究室 東京工芸大学

題名 団地のコミュニティベンチ

ー緑ヶ丘団地のオープンストリート構想ー

・優秀賞

岩澤 綾子 (工学院大学大学院)

題名： 郊外住宅地の小さな居場所

ー多極分散型拠点「マチノバ」の提案ー

今田 木葉実 (東京大学)

題名：斜面に戻す、斜面がつなぐ

・奨励賞

落合 はる菜 (日本大学)

題名：解体新所 ～郊外に取り残された学生アパートを新たな居場

片岡 晃太郎 (岡山理科大学)

題名：おきゃくする建築

～地方文化を内包した疑似による住まい方の提案～

○審査委員

松村 秀一 (一般社団法人団地再生支援協会会長) 審査委員長

鈴木 雅之 (千葉大学大学院国際学術研究院 教授)

田島 則行 (千葉工業大学創造工学部建築学科 准教授/テレデザイン)

宮部 浩幸 (近畿大学建築学部建築学科 教授/SPEAC)

森田 芳朗 (東京工芸大学工学部建築学科 教授)

8. 20周年記念事業

1) 20周年記念誌発行

・タイトル 協会創立20周年記念誌

「一般社団法人団地再生支援協会のあゆみと未来に向けて」

・発刊日 令和5年 11月吉日

・部数 200部

・ページ数 52ページ

2) 団地再生シンポジウム実施 (パート1)

- ・日時 2023年12月2日
- ・会場 UR まちとくらしのミュージアム
- ・タイトル 第16回団地再生支援協会20周年記念シンポジウム
団地再生における新たな地域コミュニティの担い手
～わたしが関わり繋がる・まちづくりの新潮流から
- ・プログラム 講演 松村秀一、吉原勝己 能作淳平
パネル・ディスカッション
田島則行、奥茂謙仁、吉原勝己、能作淳平、松村秀一
- ・共催 HEAD 研究会 ・後援 国土交通省。UR 都市機構、東京建築士会

3) 団地情報交流会

- ・団地再生シンポジウムと同日開催
- ・参加団地
 - ・竹山 16-2 団地管理組合法人 (神奈川県横浜市緑区)
 - ・鶴野森団地管理組合 (神奈川県相模原市南区)
 - ・団地管理組合法人すすき野住宅 (神奈川県横浜市青葉区)
 - ・新ゆりグリーンタウン楓街区管理組合 (神奈川県川崎市麻生区)
 - ・ヴィルセゾン小手指管理組合 (埼玉県所沢市)
 - ・エステート鶴牧 4-5 管理組合 (東京都多摩市)