

令和7年度 事業計画

I. 一般事項

1. 事業活動全般の方向性

令和6年度は、業務改善TFを設置し、「経営状況の改善」、「会員増強、関係人口の増加」、「新たな活動展開、活性化等」についての方策を練り、運営委員会と3部会を横断的に、それぞれ具体的な実施に取り組んだ。その結果、会員数は増加に転じ、かつ経営収支の状況には改善がみられた。また3部会や更新による再生研究会、団地女子会のTF活動もそれぞれ活性化が図られ、徐々に協会全体の活動は活力を取り戻しつつある。

しかしながら、経営収支の状況をも未だ楽観できる状況にはなく、令和7年度も引き続き経営改善等への取り組みを継続しつつ、「改訂版長期計画2023」（下記）の実現に向け、より一層、事業活動の活性化を図っていく必要がある。

改訂版長期計画【概要】

一般社団法人団地再生支援協会 改訂版長期計画2023（2023年～2026年）

最新の社会認識や、これまでの活動に関する評価をベースとして、我々「団地再生支援協会」は以下を基本理念、基本テーマに置き、中長期的に団地再生に関する支援活動を行っていく。

1. 団地再生の基本理念とテーマ

■ 団地再生の基本理念

我々の**団地再生支援の活動**は、今日的課題解決にとどまらず、新たな社会システムの構築、カーボンニュートラル対応等も視野に入れつつ、安全、快適、利便に配慮された**新たな居住価値の創出、コミュニティの発展・継承**を図るため、**コロナ禍により閉じかけた活動を「ふたたび開いてゆく...」**ことを目指す。

■ 基本テーマ「ふたたび 開いてゆく...」

- 「共感の連鎖」を育むビジョンを示し、**団地を地域に開いてゆく...**
- 再生活動を誘発、コネクする団体として、**支援協会を社会に開いてゆく...**
- 既存ストックのポテンシャルを見出し、**「利用の構想力」を開いてゆく...**

〔改訂版長期計画2023 概要版；上部〕

2. 今後取り組むべき内容

■活動の柱と基盤づくり&具体的活動目標

活動の3つの柱（マスト）を設定すると共に、それらを支えるしっかりとした基盤（ベース）づくりを図りつつ、具体的な活動を行っていく。

■マスト1 モノづくりに関わるもの	■マスト2 ヒトづくりに関わるもの	■マスト3 コトづくりに関わるもの
〔既存ストック再生ツール・技術の開発や、ノウハウの蓄積をはかる〕	〔団地や人、情報との出会い・交流を創出し、担い手育成をはかる〕	〔情報ハブ化戦略の実施や充実、イベント開催をはかる〕
○団地再生プロジェクト評価システムの検討 ○改訂版団地再生ガイドラインの作成 ○団地啓発イベント(有償)の実施 ○団地におけるカーボンニュートラル対応手法の整理、啓発	○協会組織体制のリストラチャリング(再構築) ○他団体、専門家との連携イベントの企画・開催 ○相談窓口機能の改善・充実 ○人材育成戦略の構築、アクションプランの実施	○大学や管理組合との連携活動の実施 ○協会活動&HPの情報ハブ化 ○管理組合相談事業のスキームの検討・実施 ○補助事業の実施による社会活動の実践 ○HPでの情報会員制度の充実、メリットの向上
■ベース 経営基盤づくりに関わるもの		
〔多様な会員メリットを創出し、会員増、収益構造化をはかる〕		
○会員制度の見直しと会員メリットの充実 ○会員増強策の構築、展開 ○会員企業へのメリットの再構築と提供		

〔支援協会の活動の柱と基盤づくり〕

■実現へのアプローチ

これらの方策を実現するために、運営委員会により機動的かつ迅速なTFの組成を行い、個々の活動を調整・指導しながら、組織体制、運営や財務の健全化、活動の活性化を総合的に進めていくものとする。

〔改訂版長期計画 2023 概要版；下部〕

2. 経営状況の改善

・収支の状況

令和6年度の収支決算は、事業改善TFをはじめ協会の総力を挙げた取り組みにより経営改善が進み、前年度までの赤字傾向に歯止めがかかり、収入が354万円、支出が329万円、約24万円の黒字に転換することができた。

しかしながら、収入は354万円と予算の429万円を大きく下回っており、支出の抑制により辛うじて黒字となったに過ぎず、また役員給与を満額支払えていないことから、必ずしも健全な経営状況に転換できているとはいえない状況にある。

令和7年度の事業を計画するにあたり、より一層の収支の改善が課題である。このため、会員サービスの向上を前提としつつ、さらなる収入の増加と支出の削減を進めるものとする。

・収入の増加について

昨年度実施した収入増加策は、一定の効果はみたものの、未だ健全な経営状況には至っていない。そこで今年度も、次の項目の検討を進め、順次実施に移すものとする。

- (1) 法人会員の増強。本年度についても10社増を目指す。
- (2) 賛助会員の増強（建産協への働きかけ等）。
- (3) 退会の抑制も見据えつつ、会費の見直しを検討する。
- (4) 会員サービス向上につながるイベント（すべて有料）を積極的に推進する。
- (5) 団地サポートの対価システムの整備を図る。
- (6) 調査、補助事業等の受託を図る。
- (7) その他の収入増加策（書籍やムック本の製作・販売等）を検討する。

・支出の削減について

昨年度実施した支出削減策は、かなりの収支改善効果をもたらした。今後さらに削減を検討する対象を次に示す。

- (1) 事務局運営経費等の削減を検討（コピー代、お茶代の削減は継続）。
- (2) 部会開催における参加企業の持ち回り開催等の継続（会議室代の節約）。
- (3) 資料の事前配信による印刷費削減の継続。
⇒実質削減されてきた役員報酬等人件費は、今年度での満額支給を目指す。

・今後の展開

一昨年度の20周年記念事業とともに、中間年の見直しが行われた長期計画（前掲）においては、団地再生支援協会がその活動を広く社会にアピールし、参加者が生き生きと活動できる団体として、次代に持続・継承されていく団体にしていくことが確認された。

これを実現していくために、新たな活動を展開して活性化を図るとともに、会員サービスの向上を図ることが急務である。

具体的には

- (1) 交流会、見学会等の実施。（参加費を徴収）
- (2) シンポジウム等イベントの企画開催。（参加費を徴収）
- (3) セミナーの企画開催。管理組合セミナー、団地評価員講習等
- (4) タスクフォースTFの新設（団地カーボンニュートラル等）
- (5) 若い人が活動できるプラットフォームづくり。団地研究会、団地懇談会等
- (6) 団地再生情報の発信と社会へのアピール。動画コンテンツの作成、YouTubeでの配信等。
- (7) 団地情報会員への勧誘と、相談会、情報交換会等の実施

業務改善内容の具体化は、当面の間、業務改善TFを継続して推進する。このTFは、各部会長と理事を中心に構成する。

令和7年度の予算は、業務改善内容の具体化に伴い、変更が発生することを付帯事項として提案することとした。

II. 令和7年度の事業計画（案）

1. 業務改善TF活動計画

1) TFメンバー

(株)市浦 H&P（奥茂；座長、荒井）、(株)RIA（砂金、花牟禮）、YKK AP(株)（横谷）、団地再生事業協同組合（金丸）、三和テクノス(株)（井上）、団地再生支援協会（石井・村上）

2) 活動の目的

近年続いていた会員数の減少、活動の低迷、経営状況の悪化に対し、総合的に業務改善を図ることにより、協会がその活動を社会に広くアピールし、参加者が生き生きと活動できる団体として次代に持続・継承されていくことを目的とする。

3) 活動内容

(1) 経営状況の改善⇒支出を減らし収入を増やす

- ・支出の減；会議の効率化、部会会員の会議室利用、お茶持参、会議資料データ配信によるコピー代の縮減等
- ・収入の増；会費値上げ検討、有料セミナー・イベント等の開催（原則有料化）等

(2) 会員増強と関係人口の増加⇒20周年記念誌の活用、会員増強戦略の実施

- ・法人会員の増強；勧誘活動強化期間の設定、業種別候補リスト作成、分担・勧誘活動実施（目標10社増）
- ・賛助会委員の増強；県産協への働きかけ、団地再生関連企業への働きかけ
- ・既退会会員への働きかけ
- ・個人会員への働きかけ；公共団体、都まちセン、学識経験者等
- ・業界他団体との連携；REPCO、MRTA、建築士会等

(3) 新たな活動展開、活性化等⇒活動の活性化と会員メリットの向上

- ・交流会、見学会等の企画実施；再生団地見学会、団地再生研修⇒全て参加料を徴収
- ・イベントの企画開催；シンポジウム、管理組合サミット、情報交流会等
- ・各種セミナーの企画開催；団地再生実務者セミナー、管理組合セミナー等（有料）
- ・新規タスクフォースTF活動の継続；鶴野森団地TF、団地カーボンニュートラルTFほか
- ・団地再生情報の発信＋社会へのアピール；動画コンテンツの作成・YouTube配信
- ・若い人が活動できるプラットフォームづくり；研究会、WS、大学連携等

4) TFの開催

- ・基本的には、年度前期に集中して1ヶ月に1回程度開催し、取り組み方針を検討。
- ・方針決定以降、順次事務局と各部会とで手分けし、勧誘活動、会費検討、イベント企画、研修旅行企画等を実施段階に移行する。

2. 広報部会活動計画

1) 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。

2) 内容

(1) 【協会認知度向上】 協会ホームページコンテンツの充実・公開

- ・トップ画面のメニュー・コンテンツ充実（YouTube、Face Book）
- ・各部会活動のホームページへの反映

(2) 【会員メリットの向上】 協会内の情報発信の改善

- ・各会員からの情報提供について協会内でリスト化・共有化
- ・協会内の会員間の情報交換の場の構築 (Face Book 活用など)

(3) 【知財循環整流化】 協会に集積した知財情報の管理

- ・協会内の知財情報の探索 (団地型マンション再生要素技術・製品データシート 2012 版など)
- ・市場 (ストック) 情報、住まい手や暮らしの情報、技術情報 【継続】
- ・行政施策・情報の把握、整理。
- ・協会会員が関与および講演したイベントの共有 【継続】

(4) その他協会活動に対する広報的活動支援

3) 部会メンバー

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

3. 技術普及部会活動計画

1) 概要

令和7年度における活動は、椚山女学園大学村上研究室との団地のカーボンニュートラルに関する協同調査を中心とし、昨年度の計画を引き継ぎ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等での情報発信を検討する。また、会員相互のメリットとなる情報交換、発信の機会を作るとともに新たな会員の入会活動も進める。団地管理組合に対しては、具体的な再生技術、工法、ノウハウ等の情報が必要な場合があり、多方面にわたる企業への声掛けを試みる。また支援協会内部の活動として業務改善につながる取り組みにも参加し、技術普及部会としての協力も検討する。

2) 活動計画内容

(1) 椚山女学園大学村上研究室との協同調査

アンケートの内容は以下の視点を踏まえ、村上研究室で再構成する。

- ・世界の技術の評価基準と比較し、重点項目、項目の優先順位等を確認する。
- ・カーボンニュートラルに貢献する技術や部品等の効果に対し、採用時のインセンティブ制度等の政策に繋げられるようにする。
- ・地球環境の視点で団地居住者に限らず様々な立場にとって、メリットからカーボンニュートラルにつながるような質問項目とする。
- ・再生技術に関する数値評価に関しては企業等の資料も調査確認する。

アンケート分析については以下の通り。

- ・アンケートの配布回収は支援協会が行う。
- ・集計分析等は村上研究室で行う。
- ・結果及び成果は、学会発表も前提とする。
- ・アンケートの対象はマンション・団地居住者、管理組合を主体とし、企業その他にも広げたい。

(2) 過去の技術ストックの整理

- ・過去のテクニカル講座の整理、内容更新を進める。

- (3) 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
- ・会員としてメリットのあるものとするため、技術普及部会員企業の持つ技術、ノウハウを広く発信する機会を増やすものとする。
 - ・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。

(4) 会員増加に関する活動

- 支援協会内部の業務改善活動を踏まえ、部会としても各企業、個人にとって魅力のある活動、イベント等を検討し、会員としてのメリットを訴求していく。
- ・部会員の関連企業への声掛けを含め、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、コンサル、メーカーにも声掛けする。

(5) 過去の技術ストックの整理

- 団地再生支援協会の業務改善に向けて活動する。
- ・従来行ってきた事例見学会も他部会へ参加を広げ、会員相互の交流を促進させる。また参加費を徴収し、一般の参加が可能にするものも検討する。
 - ・引き続きプロジェクト部会との協働プロジェクトへ参加する。

3) 部会メンバー 14社 (14名)

(株)キッツ(井沼)、(株)ジェス(安孫子)、日本総合住生活(株)(前岡)、橋本総業(株)(衣斐、名取)、(株)ベン(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)、三和テクノス(株)(井上)、テクノ建設サービス(株)(松本)、(株)JES 診断設計(力)、(株)大和(松岡)

4. プロジェクト部会活動計画

1) 概要

【目標】

- ・会員増強目標：・法人会員：2社
- ・団地情報会員：3管理組合
- ・収益事業の企画開催

2) 内容 目標達成へのアプローチ

- ・新規に収益事業TFを創設する。既存のTF(更新TF・女子会TF)や他団体とも連携した収益事業の企画開催を図る。
- ・国交省が進める「住宅団地再生推進モデル事業」や、東京都が構想する「多摩地域のまちづくり戦略」へ参画し、収益事業の実施と、対象地域の団地管理組合やサポート企業の入会を図る。
- ・支援メニューの整備：行政はじめ団地管理組合からの相談・問い合わせに対応するメニュー(支援内容+報酬)の整備を行う。

- ・プレスリリース：支援メニューの整備を機に、プレスリリースにて協会活動を広くPR。
- ・DANCHI-SCORE100を活用した、新規三ツ星団地の顕在化による団地情報会員の獲得を図る。
- ・収益事業開催による既存団地情報会員のネットワーク化と新規管理組合の紹介促進。

○U 団地

- ・管理組合の建替え・ストック再生の選択を行ってもらい、ストック再生の方向が出た場合、再生・長期修繕の基本計画を（コンサルタント受託を前提として）を検討する。

○多摩マッチングシステム

- ・マッチングシステムに基づき（登録団体継続）、新たなアドバイス依頼に対応
- ・平成7年度も団地再推進モデル事業が継続される場合、H町と応募検討

5. 団地女子会 TF

1. 概要

1) 年間スケジュール

通年	<ul style="list-style-type: none"> ・Instagram&FB&協会 HPにてメンバー紹介、それぞれの会社紹介（相澤） ・団地偏愛通信や活動のInstagram&FB&協会 HPでの報告（鈴木） ・メンバーの会社事業や、調査の協力（アンケートなど）（全員）
4～6月	5月初旬『団地偏愛通信』⑧関西視察旅行その1発行（黒澤、新田、今川） 5/11 鶴川団地セントラル商店街のイベントに団地再生事業協同組合と合同出店（相澤、今川、岩澤、黒澤、鈴木、舟窪、村上）
7～8月	7月 『団地偏愛通信』⑨関西視察旅行その2発行（今川、池田、村上） 7月 国立富士見台団地視察（企画；今川、アポ取り村上） 8月 『団地偏愛通信』⑩国立富士見台編発行（今川、新田、村上+参加者）
9～12月	9月 花見川団地イベント手伝い 団地テーブルコラボ（企画；鈴木、村上） 10～12月『団地偏愛通信』⑪花見川団地編発行（今川、鈴木、新田+参加者）
1～3月	この期間は各々仕事が多忙のため、原則活動はお休み 3/14 河原町団地視察&年度末会議&懇親会（企画；黒澤、村上）

2) メンバー

今年度から、コアメンバー（企画立案）とサポートメンバーに分けて活動

- コアメンバー…①村上（団地再生支援協会）、②鈴木（プランニングファーム）、③今川（RIA）、④新田（URリンケージ）、⑤相澤（三和テクノス）
- サポートメンバー…①岩澤（RIA）、②舟窪（space）、③黒澤（華澤寛治・漫画家）など・・・
- 団地女子会 web ページ
<https://www.danchisaisei.org/?page=category&category=jyoshikai>
- 団地女子会公式インスタ

https://www.instagram.com/danchi_joshi/?hl=ja

● 団地女子会公式 Facebook

[https://www.](https://www.facebook.com/danchijoshi)

[facebook.com/danchijoshi](https://www.facebook.com/danchijoshi)

● 団地女子会メンバー一覧

https://docs.google.com/presentation/d/1HvDPEgW9YJODKEqiIIHK7d1UVV2F4cHgEKc5fWzr63Q/edit#slide=id.g2e842e9f906_0_0

6. 更新による団地再生研究会活動計画

1. 内容

- ・ 区分所有法改正（法案成立）に対応した実務者意見交換を実施
- ・ 昨今の（工事費高騰等）経済情勢に対応した団地・マンションの更新、再生について意見交換

7. 中部支部活動計画

1. 内容

【団地再生に関する調査・研究】

- ・ 技術普及部会との共同調査を実施する。

【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。

8. 第22回集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞の実施

以上