

一般社団法人団地再生支援協会

令和4年度 事業計画書

1. 全体方針

一般社団法人団地再生支援協会の設立は2009年（平成21年）、令和4年度で14期目に入る。協会の前身である団地再生産業協議会の発足は2003年（平成15年）、組織として活動を継続して、20年目を迎える。

新しい年度の事業を始めるに際し、団地再生に対する団地再生支援協会の基本的な考えを当初の方針、長期計画等を踏まえ確認する。

・協会の活動の目的、支援活動

団地再生支援協会（以下協会と表記）は、老朽化・高齢化した住宅団地を再生させるための活動を、産業的視点から分担し、具体的プロジェクトの創出と実現を支援することにより、住宅団地コミュニティの存続と団地住民の安寧に寄与することを目的とする。

団地の再生とは、既存の団地の「居住価値」を高めることとし、それを直接的、間接的にハード技術からソフト技術までを駆使して支援することを、協会の主たる活動と位置付ける。

協会は、「再生を志向する分譲住宅団地の管理組合」、「公的賃貸住宅団地の再生を企図する事業者や自治体」、「団地の再生に関する活動を行っている団体」、「新たな団地再生ビジネスの創出を企図する企業」を支援の主たる対象と考える。

・新長期計画（2017年～2026年）で確認した基本理念と基本テーマ

協会は2017年（平成29年）、新しい長期計画を策定した。この時に、団地再生の基本理念、基本テーマ、具体的に取るべきことを再確認した。

団地再生の基本理念は次のように明記した。即ち、団地再生活動においては、単なる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とも連携しつつ、安全、快適、利便性に配慮された新たな居住価値、コミュニティの再生・創出を図るものとする。

団地再生の基本テーマは、「開いていく」をキーワードに、3つのテーマを想定した。

第一は、「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。

第二は、再生活動を誘発し、コネクする団体として、支援協会を社会に開いてゆく。

第三は、既存ストックのポテンシャルを見出し、「利用する構想力」を開いてゆく。

・取り組むべき活動の3本の柱

基本理念や基本テーマに基づき、活動を3本の柱（マスト）に集約し、柱を支えるために、経営基盤の強化を明記した。

マスト1は、モノ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、ノウハウの蓄積を図ることを内容とする。

マスト2は、ヒトづくりに関わるもの。団地や人、情報との出会い・交流を創出し担い手育成を図る。

マスト3は、コトづくりに関わるもの。情報ハブ化戦略の実施や、イベント開催を図ることなどを実施していく。

経営基盤強化に関しては、会員メリットを様々な形で創出し、会員の増加を図り、収益構造の強化を進めていくと確認した。

・環境の変化と新しい活動

支援協会は、4つの部会、2つのタスクフォース（TF）、1支部に分かれて活動している。

4つの部会とは、広報部会、技術普及部会、プロジェクト部会、2つのTFは、団地女子会、更新による団地再生研究会、支部は、中部支部である。

2021年11月に各部会及びTFのリーダーが集まり、部会共通の課題を話し合う、協会横断的な会議が開催された。各部会長は毎月の運営委員会で同席しているが、具体的な共通課題に特化し議論するのは初めての試みであった。

議論は、3つの項目に集約される。共通事項の1番目は、団地管理組合へのチャンネルづくり。2番目は情報共有と情報発信、3番目は支援対象である。団地管理組合と言っても積極的なところ、そうでないところもあり、リサーチの必要性が指摘された。

情報に関しては、団地管理組合に対して、情報提供の必要性が議論された。一方で協会会員間の情報共有を先行すべきではないかとの提案がなされた。情報シート等、フォーマットを決めて、情報整理等を進めることで意思統一が図られた。

支援対象とは、協会は誰を支援するのか、という問いかけである。対象により課題は異なる。課題に応じるためにも、知財の整理の重要性を確認した。

会議の後、各部会に戻り、課題の検討は継続している。今後の活動においても、重要なキーワードである。

昨年6月の総会時に、中上英俊理事よりカーボンニュートラルと団地再生、団地再生支援協会としてのカーボンニュートラルへの対応等について、提議があった。既存の建物、設備が主体の団地において、カーボンニュートラルへの対応には難しい問題が山積している。これからの団地再生の中で、避けて通れない大きな課題との指摘をいただいた。

技術普及部会を中心に、カーボンニュートラルに関する議論が始まった。安孫子義彦副会長より私案として、団地カーボンニュートラル5つのシナリオ（案）が提起された。節

電や節水を軸に、団地でのカーボンニュートラルの進め方の（案）である。この課題は今後とも情報収集を含め、活動が継続する予定である。

・今後の活動

2017年（平成29年）に立案され長期計画の遂行から、2022年でちょうど5年を過ぎたところである。社会情勢等、団地を取り巻く環境に変化が生じている。協会の活動は20年を迎えようとしている。社会の要請に答えているかどうか、確認することも必要である。

以上協会の基本理念から最近の活動までを確認した。特に、コロナの感染拡大に伴い、運営委員会、各部会やTFはZoomによるWebでの会議開催になった。今後は、その時々状況に応じて判断していくことになるだろう。

制約条件も加味しながら、各部会や支部、TF等の事業計画を次に示す。

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、広報活動管理を行う事とする。

【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（協会事務局と連動）

- ①関係団体とのリンク化（部会毎リストUP→運営委員会確認）
- ②協会各部会活動の公開（総会資料抜粋・部会報告など継続）
- ③管理組合相談サイトの立上げ（プロジェクト部会コンテンツ検討）
- ④トップ画面の改修、カーボンニュートラル関連サイトの検討

2) 会員メリットの向上へ情報発信の改善

- ①会員情報シートの充実と会員リンクの設定
- ②プロジェクト部会・技術普及部会との連携による、有効情報の発信

3) シンポジウム・セミナー等の知財情報の管理

- ①官庁・業界・住民活動との関りを把握し、協会事務局と連携して管理を諮る
- ②行政施策（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

4) その他協会活動に対する広報的活動支援

- ①協会20周年に向けて、協会沿革等の作成検討

2-2. 技術普及部会

1. 概要

令和4年度は、再生技術の収集や発信を中心とし、会員企業のメリットになるような情報交換、他部会との協働を進める。

2. 4つの活動目標

- 1) カーボンニュートラルを考慮した再生技術の収集
- 2) 既存のテクニカル講座における再生技術の取りまとめ及び発信
- 3) 会員企業の再生技術の共有
- 4) 他部会との情報共有、協働

3. 活動内容

1) カーボンニュートラルを考慮した再生技術の収集

昨年度進めている再生技術の収集を継続し、これらをカーボンニュートラルの観点及び支援協会の3つの再生を踏まえ技術の分類を行う。

2) 既存のテクニカル講座における再生技術の取りまとめ及び発信

技術普及部会では過去テクニカル講座において団地再生に係るハードやソフトの技術を紹介しており、これらを見直し①の分類を行う。また収集した再生技術及び会員企業の持つ技術をテクニカル講座で発信する。

3) 会員企業の再生技術の共有

支援協会会員企業の持つ技術やノウハウについての情報提供や各企業の見学会等により、会員同士の理解を深めるとともにテクニカル講座での発信やホームページでの紹介とプロジェクト部会での活用も図る。

4) 他部会との情報共有、協働

部会長会議による情報交換に加え、プロジェクト部会の補助事業に対し技術普及部会も参加会員を募り協働する。また、団地再生に係る補助事業活用に関する運用面での課題を抽出し、広報部会とも情報交換しながら改善案の提言を検討する。

その他団地再生支援協会主催のイベント等への参加協力。団地再生に係るセミナー等への積極的な参加を行う。

4. その他、昨年度のテーマであった人材育成、参加者拡大に伴う体制強化についても引き続き協会会員企業の若手社員への参加依頼による、団地再生活動に関する知見拡大や再生技術を持つ企業に対する支援協会への加入を勧誘し、体制強化につなげる。

2-3. プロジェクト部会

【概要】

コロナ禍が沈静化しつつあるなかで、社会情勢に合わせて随時見直しつつ、下記担当者のもので活動を開始・実施する。

【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
 - ・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4年度補助事業等の実施検討。
 - ⇒団地再生事業協同組合が実施中の、南青山マンション「理事会サポーター」業務に関連し、新しいマンション管理のあり方を支援協会として提案できないか検討
- 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
 - ⇒見学会の結果を協会の事例ストック(共通フォーマット化)として整理
 - 「団地評価システム」の検討、学会報告等(金丸、奥茂)
 - ・補助事業による「団地評価システム」の試行、実用化検討と場合により学会報告等
 - 「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
- 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。

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

・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⇒板橋(UR リンケージ)氏、山田(鳩の森コンサル)氏、村上(団地女子会)氏

2-4. 団地女子会 TF

1) 団地イベントの企画・手伝い

○「団地カレー」イベントの企画、開催

・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）

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

・団地再生事業協同組合の金丸さんによるすすき野団地、竹山団地案内

・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

・東邦レオ企画の 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

3) 補助事業への参加の取り組み

○団地再生事業協同組合+団地再生支援協会の国交省補助事業（三ツ星団地認定）参加

・15 団地の現況調査や評価の試行等

4) 団地の住戸プランニング参加

○団地再生事業協同組合による買取再販事業への参加

・竹山団地の買取再販事業にて、デザイナーと共に住戸のプランニング、アイデア出し

5) 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の活動を広報する

6) 学生設計賞の募集宣伝ポスター作成

- これまで外注されていた学生設計賞の募集宣伝ポスター作成

7) 女子会の開催（対面及び ZOOM）

- 定例開催（1回/2月）＋不定期開催（見学会、補助事業等）

2-5. 更新による団地再生研究会

【概要】

- ・2020年度、2021年度の活動を踏まえ、ハード面ソフト面での団地再生実例（検討例）におけるハード面、ソフト面での成果・課題・ハードルを収集・整理することを通じて、再生実現化のための実例紹介を行うとともに制度上の課題整理等を行う。
- ・プロジェクト部会と協力して団地管理組合向けのセミナー実施を企画・検討する。

2-6. 中部支部

【団地再生に関する調査・研究】

2022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、分析を行う。
- ・海外現地調査については、2021年度に予定していたがコロナウイルスの影響で繰り越しとなった、タイ現地調査を実施する。居住者調査については、WEB調査を予定している。