

一般社団法人団地再生支援協会

令和3年度事業報告書

I. 一般事項

1. 会員状況

令和3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3年度開始 会員数	入会数	退会数	令和4年度開始 会員数
特別会員	17			17
正会員	21		1	20
賛助会員（法人）	1			1
賛助会員（個人）	6	1		7
団地情報会員	2			2
合計	47	1	1	47

2. 総会

新型コロナウイルス感染拡大の影響により、ZoomによるWeb会議で開催した。

日時 令和3年6月21日（月） 15:00～17:00

審議事項

第1号議案 令和2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2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。塚口孝彦氏（鹿島建設株式会社、執行役員 開発事業本部長）を新しい理事に選任した。令和3年度からの役員は次の通り。

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	塚口孝彦	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3年度事業計画及び令和3年度収支予算について報告があった。
- ② 会員の状況について、1件の入会の報告があった。
  - ・個人賛助会員 山田尚之

### 3. 理事会

第1回 2021年6月17日（月）ZoomによるWeb会議で開催  
ちよだプラットフォームスクエエア 301

第1号議案 令和3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。出席理事の互選の結果、次の理事及び監事が令和3年度役員に選任された。

代表理事・会長	松村秀一	重任
副会長	安孫子義彦	重任
副会長	砂金宏和	重任
副会長	塚口孝彦	就任
専務理事	石井均	重任
監事	藤澤好一	重任
監事	平館孝雄	重任

第2回 2022年5月9日（月）ZoomによるWeb会議

第1号議案 令和4年度定時社員総会招集の件

第2号議案 令和3年度事業報告及び決算報告の件

第3号議案 令和4年度事業計画及び収支予算計画の件

### 4. 運営委員会等

2021年

第1回 7月5日（月）午後3時～午後5時 Web会議

- ・新運営委員として野口浩氏、花牟禮幸隆氏就任。
- ・部会等報告。
- ・第18回集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞審査結果。
- ・総会における中上理事からの問題提起「脱炭素社会と団地再生」について意見交換。
- ・山田尚之氏の個人賛助会員入会承認。

第2回 9月6日（月）午後3時～午後4時30分 Web会議

- ・部会等報告

- ・理事監事登記が完了。
- ・管理組合への活動の進め方、団地管理組合情報会員の増強等情報交換。

第3回 10月4日（月）午後3時～午後4時 Web会議

- ・部会等報告
- ・団地管理組合への活動の進め方及び情報のハブ化と他団体との連携等検討。

第1回 部会長会議 11月5日（金）午後3時～午後5時 Web会議

- ・団地管理組合に対するチャンネルづくり
- ・情報の共有
- ・情報共有の体制

第4回 11月8日（月） 午後3時～午後4時30分 Web会議

- ・部会等報告
- ・部会長等会議の論点と方向性検討

第5回 12月6日（月） 午後3時～午後4時30分 Web会議

- ・部会等報告
- ・ツイッターレーの執筆順番の検討。
- ・カーボンニュートラルへの対応について検討

2022年

第6回 1月17日（月） 午後3時～午後5時 Web会議

- ・部会等報告
- ・情報技術シートのまとめ方、基本方針について
- ・今後のスケジュールについて

第7回 2月7日（月） 午後3時～午後5時 Web会議

- ・部会等報告
- ・第19回「集合住宅再生・団地再生・地域再生学生賞」について検討
- ・団地再生まちづくり5冊のセット販売の件検討

第8回 3月7日（月）午後3時～午後5時 Web会議

- ・部会等報告
- ・建築再生展 2022 後援承認
- ・カーボンニュートラルに関する安孫子副会長試案意見交換

第9回 4月4日（月） 午後3時～午後5時

- ・部会等報告
- ・令和4年度の事業計画作成

第10回 5月9日（月） 午後3時～午後5時 Web会議

- ・部会等報告
- ・令和3年度事業報告及び決算報告について
- ・令和4年度事業計画及び収支予算計画について

第11回 6月6日（月）午後3時～午後5時

- ・部会報告等
- ・令和4年度事業計画及び予算計画について

## II.令和3年度の活動

### 1. 広報部会

## 1) 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および会員メリット向上に向けた広報活動管理を協会事務局と連携した活動を行った。

## 2) 部会メンバー

YKK AP(株) (横谷)、(株)LIXIL (柘)、団地再生支援協会 (石井)

## 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

- ①「令和2年度事業報告」および「令和3年度計画」についてHP掲載 【9月完了】
- ②「会員一覧」のHP修正 【9月完了】
- ③「学生設計賞審査結果」および「学生設計賞作品」の掲載 【10月完了】
- ④トップ画面サイトの検討 【10月～継続中】

### 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、16会員掲載 【9月完了】
- ②会員アドレス一覧の掲載検討 【10月～継続中】

### 3-シンポジウム・セミナー等の知財情報の管理

- ①住生活基本計画などの行政施策の把握および協会活動の関係性の確認 【8月】
- ②カーボンニュートラルに向けた知財整理へ技術普及部会のワーキング参加 【各月】
- ③部会長会議への出席 【11月】
- ④協会の3つの再生を着目して、カーボンニュートラル関連情報を整理 【4月】

## 4) 広報部会議

第1回 令和3年7月1日(水) 15:00~17:00 ZOOM開催

- ・会員情報シートの現状を把握し、追加・修正のスケジュール化を行った。
- ・協会共有課題「カーボンニュートラルの取組み」について協議を行った。

第2回 令和3年8月30日(月) 15:00~17:00 ZOOM開催

- ・会員情報シートの追加会員、修正会員などの確認を行った。
- ・ホームページ掲載へ、令和2年度報告および令和3年度計画について確認した。
- ・8月27日国土交通省の令和4年度概算要求の発表があり、共有を行った。  
住宅局関係概要<主要事項>、新たな住生活基本計画の概要および脱炭素化、強靱化、ストック活用等の事項など

第3回 令和3年10月15日(月) 15:00~17:00 ZOOM開催

- ・ホームページトップ画面の在り方について協議を行った。  
会員・技術情報のアドレス(リンク)が機能する事、「会員情報シート」アイコンの修正など。

第4回 令和3年11月16日(火) 15:30~17:00 ZOOM開催

- ・ホームページトップ画面サイトの意見交換を行った。
- ・部会長会議の内容について共有した。

第5回 令和3年12月20日(水) 15:00~17:00 ちよだプラッツホームスクエア  
会議室

- ・ホームページトップ画面サイトの修正抽出を行った。

- 1) トップ画面の「タスクバー」に「メニュー」を追加し検索時間の短縮
- 2) 8つのカテゴリーの見直し(例:団地女子会・まつりを一つにし、空きにその他情報掲載)

3) 学生賞の募集要項の見える化

4) 「新着情報」が解るようアイコン／バーの検討

第6回 令和4年2月15日(火) 15:00~17:00 ZOOM開催

- ・前回の協議の作業について、委託会社との今後の打合せを確認した。
- ・学生設計賞ポスター制作について、対応協議を行った。

第7回 令和4年3月15日(火) 15:00~17:00 ZOOM開催

- ・今年度の活動内容についての確認と、次年度の対応内容を確認した。
- ・会員アドレスの確認方法の検討を行った。
- ・協会共有課題「カーボンニュートラルの取組み」について3つの再生をもとに協議を行った。

第8回 令和4年4月14日(木) 16:30~18:00 ZOOM開催

- ・今年度の活動内容についての確認と、次年度の活動計画(案)を作成した。
- ・協会共有課題「カーボンニュートラルの取組み」について3つの再生の概要資料を確認した。
- ・ホームページ「トップ画面」「タスクバー」の現状コンテンツの確認と改修の意見交換を行った。

第9回 令和4年5月16日(木) 15~17 R005 会議室

- ・ホームページ見直しとコンテンツの充実等を検討
- ・協会の沿革について整備継続を確認。

## 2. 技術普及部会活動報告

### 1) テーマ別活動概要

#### ○ 団地再生に絡む有効な情報の発信

- ・情報発信という面に関しては、コロナ禍の中、継続していたテクニカル講座の開催も見送らざるを得ない状況となり大変残念な結果となった(参加者・講師・会場といった開催に必要な条件を整えることができなかった)。また、広報部会との協力の中、ホームページの整備作業が開始され、今後更なる充実に向けてスタートが切られた。

#### ○ 団地再生の仕事に携わる方の人材育成

- ・人材育成に関しては、少ないながらも橋本総業主催のセミナーへの参加(6/22、12/7)、スクエアJSの見学会の開催(12/14)等を実施することができた。また、部会において、部会メンバーが入手した業界関連の貴重な情報資料等を提供して頂き情報共有を図った。

#### ○ 参加者拡大に伴う部会体制の強化

- ・体制強化に関しては、Zoom等を利用し年度内7回の部会開催を実施した。まずは参加メンバーが団地再生に向けたどのような技術やノウハウを持っているかの再確認をするという事と、カーボンニュートラルという大きなテーマに対して団地再生支援協会として何ができるかという事も検討していくという事を共通認識とした。

#### ○ 他の部会や外部団体との連携強化

- ・部会間の意見交換、情報共有として11月5日に部会長会議が各TFリーダーも参加し開催され、各部会の活動内容の共有と協同をさらに推進していくことが確認された。また支援協会の役割としてだれに対し支援していくのかについて議論され、各団地管理組合、協会会員に対する情報提供等今後の支援体制について部会間の連携

の必要性を認識した。

## 2) 部会メンバー

- ・(株)キーマン(岡本)、(株)キッツ(鎌田)、(株)ジュエス(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(小松)、(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)小島製作所(小島)、(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)

## 3) 活動内容

(部会)

### 第1回部会(6/24)

- ・総会(6/21) 関連報告
- ・新年度事業計画に関する意見交換

### 第2回部会(8/5)

- ・技術普及部会の今年度の進め方に関する意見交換
- ・テクニカル講座の今後の予定に関する打合せ

### 第3回部会(9/14)

- ・部会メンバー企業の保有する再生技術に関する打合せ
- ・テクニカル講座のテーマは「省エネ改修・創エネ改修」とし、講師も決定→開催時期未決

### 第4回部会(10/19)

- ・再生技術リストの確認、分類方法、まとめ方に関する意見交換
- ・テクニカル講座に関する、参加者・講師・会場の都合を合わせる作業→コロナ状況を確認

### 第5回部会(11/30)

- ・中上理事によるカーボンニュートラルに関するレクチャー及び意見交換
- ・スクエアJS見学会の打合せ

### 第6回部会(1/19)

- ・カーボンニュートラルに関する安孫子副会長の私案をベースに意見交換
- ・再生技術シートのフォーマットに関する意見交換

### 第7回部会(3/10)

- ・カーボンニュートラルに関する協会及び部会での取り組み→各種団体でどのような取り組みをしているか確認し、情報共有を図る

(見学会)

- ・スクエアJS見学会(12/14)

時代対応型のリフォーム提案住戸を中心に、緊急事故受付センター・各種実験測定施設・トレーニングセンター等のストック有効活用に向けた総合展示施設の見学会を実施

(セミナー) ※部会メンバーである橋本総業(株)主催のセミナーへの参加

- ・「ニューノーマルに求められる建築設備の性能について考える」(6/22)

名古屋大学名誉教授 奥宮正哉 氏

日建設計総合研究所 理事 湯澤秀樹 氏

- ・「SDGs達成に向けた建築へのチャレンジ」(12/7)

信州大学工学部建築学科教授 高村秀紀 氏

石本建築事務所環境統合技術室 部長 関根能文 氏

### 3. プロジェクト部会活動報告

#### 1) 活動概要

- ・コロナ禍の影響により本年度も部会活動は停滞し、都合 3 回の部会開催に終わった。
- ・今年度の退会者なし、新たなメンバー加入もなし（現在の部会メンバー11名）。
- ・「団地女子会」との連携は、合同部会の開催 2 回（12 月 2 日、1 月 18 日）。女子会はこの他に単独開催 1 回。
- ・プロジェクト創出に向けた、具体の団地管理組合等との面談・協議等は 1 件（竹山団地 16-2 管理組合；12 月 12 日）。
- ・昨年度補助事業「令和 2 年度マンションストック長寿命化等モデル事業」（団地再生事業協同組合が補助事業を実施）を行った竹山団地 16-2 管理組合と、今年度は具体の事業はできなかった。
- ・22 年度から活動を行っていた K 団地（鎌倉市）については、具体的な活動等は休止状態のまま。「住み研」メンバーとの情報交換を継続中（年度内に 1～2 回）。
- ・対外的活動の自粛により、今年度は「団地祭り」や「団地再生基礎講座」等の開催は行わなかった。
- ・活動計画に挙げていた、「団地評価システム」の検討、学会報告等に関しては、令和 3 年度資産評価政策学会大会（11 月 28 日；Web 参加）にて論文報告を行った（奥茂、金丸）。

#### 2) 部会メンバー（50音順 11名）

(株)アール・アイ・エー（砂金、花傘禮）、市浦 H&P（奥茂、荒井）、清水建設(株)（山田）、合人社計画研究所（山本）、団地再生事業協同組合（金丸）、団地再生支援協会・特別会員（平館）、マルヤマリニューアル設計（丸山）

#### 3) 活動内容

第 1 回 令和 3 年 8 月 25 日（水）16：00～17：30；Web 開催、参加者 7 名

- ・プロジェクト部会の活動方針や活動内容等に関する意見交換（活動方針・ツール、管理組合に対する情報提供・相談活動、団地情報会員への対応、女子会との連携等）について意見交換を行った。

第 2 回 令和 3 年 12 月 2 日（木）17：00～19：00；対面開催、参加者 11 名

- ・団地女子会との合同開催（PJ 部会 6 名、団地女子会 5 名）、終了後懇親会も開催
- ・団地女子会に新メンバーが加わり、自己紹介を行った。プロジェクト部会および団地女子会の活動方針や内容等に関する意見交換、「団地女子会 TF」のリーダー選出等を行った。

第 3 回 令和 4 年 1 月 18 日（火）17：00～19：00；Web 開催、参加者 11 名

- ・団地女子会との合同開催（PJ 部会 6 名、団地女子会 5 名）
- ・前回出された意見に従い、メンバー相互の理解を深める事を目的に、PJ 部会、団地女子会のメンバーが各々自己紹介（所属会社や業務の紹介、自分の業務や興味、活動の抱負等）を行った。

第 4 回 令和 4 年 3 月 31 日（水）17：00～19：00；対面開催、参加者 6 名

- ・PJ 部会の単独開催、終了後懇親会も開催
- ・前回以降の活動報告に加え、今後の活動方針や活動内容等のアイデア（管理組合の相談事業、団地再生セミナーや若手研修会の開催、補助事業の実施等）について意見交換を行った。

- ・令和 3 年度の事業報告（案）、令和 4 年度の事業計画（案）について意見交換を行った。

#### 4. 団地女子会 TF 活動報告

##### 1) 活動概要

コロナ禍の影響もあり停滞していた活動を再開するため、メンバーの補充等を行いつつ、計 3 回の研究会を開催した。

##### 2) 参加メンバー

団地再生事業協同組合（金丸、村上）、市浦 H & P（奥茂、荒井、浜口、藤原、吉永）、UR リンケージ（新田）、三和アルミ（村本）、鈴木、国広、野原産業（石井）、アール・アイ・エー（砂金）、団地再生支援協会（大塚、石井）

##### 3) 活動内容

第 1 回 令和 3 年 12 月 2 日（木）17:00～19:00；対面開催、参加者 11 名

- ・団地女子会との合同開催（PJ 部会 6 名、団地女子会 5 名）、終了後懇親会も開催

第 2 回 令和 4 年 1 月 18 日（火）17:00～19:00；Web 開催、参加者 11 名

- ・団地女子会との合同開催（PJ 部会 6 名、団地女子会 5 名）
- ・前回出された意見に従い、メンバー相互の理解を深める事を目的に、PJ 部会、団地女子会のメンバーが各々自己紹介（所属会社や業務の紹介、自分の業務や興味、活動の抱負等）を行った。

第 3 回 令和 4 年 4 月 25 日（月）18:00～20:00；対面開催、参加者 4 名

- ・令和 4 年度の活動について意見交換。UR 団地で行われるイベント参加や、分譲団地を購入した 30 代女性と管理組合理事長に話を聞くために 5 月のすすき野団地見学、団地再生事業協同組合の買取再販事業で「乙女建築」テーマにデザイナーとプラン作成などが挙げられた。

##### 4) その他（昨年度活動の反省や評価等）

- ・コロナ禍の対外活動自粛の影響もあり、部会を定常的に開催する事ができず、また Web 開催もあり、部会活動を十分に進めることができなかった。
- ・この 2 年間、具体の PJ 部会活動が停滞してきたため、来年度は具体の活動の再開を果たしたい。
- ・「団地女子会 TF」では、合同会を皮切りに新メンバーを含めた活動を立ち上げ、リーダーの選出、メンバー相互理解向上から取り組んだ。次年度に向け、具体の活動フェーズへの移行を望みたい。

#### 5. 更新による団地再生研究会

##### 1) 活動概要

平成 20 年度（第 1～4 回のテーマ別勉強会）に引き続き、外部メンバーと加え、更新を中心に団地再生に関する計 9 回の研究会を開催した。

##### 2) 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）、花傘禮・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)

### 3) 活動内容

第5回(5月7日):20年度研究会のまとめと課題整理、21年度活動方針検討

第6回(6月15日):アンケート結果を踏まえた活動方針意見交換

第7回(10月11日):管理組合向けセミナー開催、再生資金調達など課題深堀について

第8回(11月10日):住宅金融支援機構の融資制度について(支援機構松村部長他による制度照会、質疑応答)

第9回(R41月14日):団地再生における民事法制の課題(明治学院大学 戎客員教授)、管理組合と団地経営(実例・検討例について制度との整合性につき意見交換)

## 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。2021年度は、2020年度に抽出・整理した各国の環境評価基準項目について分析を行った。研究の成果は、日本建築学会大会梗概集への投稿、CIBへの論文提出(発表は2022年度)により、公開した。また、名古屋市内のUR鳴子団地、及び、高蔵寺ニュータウンを対象として、「日常行為による環境への影響」を分析するために、居住者意識・暮らし方についてのアンケート調査を実施した。

## 7. 第18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

藤原 未来 信州大学大学院

「減築による若里団地の再生ー余白空間の緑地化ー」

#### 優秀賞

小野寺 黎斗 東京工芸大学

「愛甲原住宅/5つの境界プロジェクト」

#### 優秀賞

谷寄 音花 明治大学

「劇団地」

#### 奨励賞

齋藤 あずさ 椋山女学園大学大学院

「地域再興計画:住民の地域再生に対する意識の把握と空き家活用の設計提案ー長野県木祖村旧藪原宿を対象としてー」

#### 奨励賞

今野 琢音 信州大学大学院

「境界再編ー賃貸集合住宅のコンバージョンによる住宅地の更新ー」

#### 選考委員

松村 秀一(東京大学大学院工学系研究科特任教授) 審査委員長

鈴木 雅之(千葉大学国際教養学部 准教授/団地★未来シフト)

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 准教授／SPEAC）  
森田 芳朗（東京工芸大学工学部建築学科 教授）