

としまち研掲示板

△▼△としまち研 各部会の次回開催予定△▼△

共同建替え部会	12月 1日 (木)
コーポラティブ住宅部会	12月 16日 (金)
団地・マンション再生部会	12月 12日 (月)
福祉部会	1月 19日 (木)
総務部会	
広報部会	

としまち研会員の方であれば誰でも部会に参加できますので、是非ご参加ください。

☆進行中のプロジェクトニュース☆

・こはす

(コーポラティブハウス神田東松下町パート3)

来年2月の引き渡しにむけて工事が進んでいます。

・奥澤コーポラティブハウス

引き続き参加者(入居希望者)の募集を行っています。どなたかお知り合いの方がいらっしゃいましたらご紹介ください。

★間もなく募集を開始します★

・(仮称)九段南コーポラティブハウスⅡ

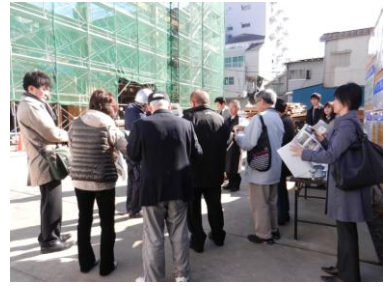
2年前の11月に竣工・引き渡しをした坂の上テラス(九段南コーポラティブハウス・グッドデザイン賞受賞)と同じ町内で、2棟目のコーポラティブハウスを建てることになりました。

来年1月末にこーぼら倶楽部・神田に住もう会会員を中心に優先説明会、2月始めに一般説明会を行う予定です。

いち早く情報をお知りになりたい方は、こーぼら倶楽部・神田に住もう会にご入会ください。お知り合いにも是非お声をかけてください。

・野沢四丁目共同建替え

旭化成不動産レジデンス(株)が建築主の、野沢四丁目共同建替えが地下工事が完了し第1節の鉄骨建て方が終わったところで、地権者の現場見学会が行われました。なお、建物完成は平成24年12月末の予定です。



としまち研会員募集

としまち研では、活動に参加して下さる方(正会員)や活動を応援して下さる方(賛助会員)を募集しています。

詳しくはとしまち研のホームページをご覧ください。

まちづくりのご相談は事務局へ

○借入金があるが何か建替えの方法はあるか。
○お隣りも建替えを考えているようだが共同建替えは自分たちでは調整できない。
というような難しいご相談も検討します。
お気軽にご相談ください。

編集後記

以前も同じようなことを書いたことがあるかと思いますが、意外(?)に皆さんに編集後記を読んでもらっていることを実感します。前号に記した坂の上テラスでの女子会ですが、皆さん「女子会!?!」という感じで話題にされます。普段男性陣メインで飲み会が開催されているので、女子だってやりたい!という思いから始まりました。是非、皆さんお住まいのご近所さんとも開催してみてください。とっても盛り上がるのですが、男性陣はとっても寂しがりです。(事務局 飛澤)

〒101-0042 東京都千代田区神田東松下町33 COMS HOUSE 2階
tel 03-5207-6277 fax 03-5294-7326
E-mail info@tmk-web.com ホームページ http://www.tmk-web.com/
皆さまからのご意見、ご感想をお待ちしております。

としまち研現在の会員数
正会員53人 賛助会員28人
編集発行人 比護彰彦
事務局担当 飛澤玲奈

としまち研会報 第54号

おいらのまち

2011.11

発行 NPO都市住宅とまちづくり研究会 理事会

“地域と共に生きるための住まい” C-CORE 東広島という賃貸住宅

朝日新聞で「助け合い 今どき長屋」という記事を見てインターネットで調べたところ、「...“地域と共に生きるための住まい”ができると考えています。」とC-CORE 東広島の写真とともに、熱いメッセージが掲載されていました。さっそく企画者のコミュニティシステム合同会社にアポイントを取り、10月27日(木)に、東広島市西条に行きました。



C-CORE 外観

一般に賃貸住宅というと、コストを抑えて見栄えの良い建物をつくり、賃貸利回りを上げることが最大関心事になると考えていたため、どんなしくみで、どんな収支状況になっているのか、などを聞くことが目的でした。

C-CORE 東広島は、岡本代表の強い意思のもと、1階をコミュニティフロアとして、高齢者デイサービス事業、障害福祉サービス事業(多機能)、高齢者・障害者ホームヘルプ事業(24時間対応)、障害者就労移行事業と福祉対応美容室などのテナントを誘致、2階から5階までには高齢者、障害者そして一般のファミリーも入居できる23戸の賃貸住宅を建設しました。障害者向けの住戸は4戸あり、キッチン、バス、洗面、トイレなどははじめから車椅子対応の仕様としており、これもはっきりしたコンセプトの表現と感じました。驚いたのは1階の福祉関連事業の経営をしている株式会社Bee-Hive(蜂の巣の意)は、昨年5月に、それまでの福祉施設等での経験を生かして3人の役員が起業した会社とのことで、同社の代表の永見氏のお話も伺うことができました。ホームヘルプ事業に従事する人も含めて約45人が働いており、雇用の拡大に貢献していますし、また、高齢者デイサービスや障害福祉サービスは午後4時には終わるので、その後は、子どもが遊んでもよし、宿題をしてもよし、誰かが塾をしてもよし、という地域社会との交流の仕掛けとなっています。



お話をうかがった
永見さん(左)と原野さん(右)

肝心の賃貸収支ですが、1階テナントは完成時に100%、2階~5階の住宅部分はオープン4ヶ月で80%超の入居、シミュレーションでは入居率80%で採算ラインとのことでした。

としまち研も、まちづくりNPOとして、このような賃貸住宅の提案にも真剣に取り組んでいく必要を感じました。

(としまち研理事長 杉山昇)

おいらのひとりごと

『おいらのひとりごと』はとしまち研会員による、リレー形式のエッセイです。

『人類の進化』 としまち研 藤倉勇

先日、私の中学時代の同窓会がありました。5年毎に行われる同学年一同の同窓会です。今回が5回目、60歳で還暦を迎えましたが、まだまだ実感はありません。

40年前は、夢と希望に満ちていた若人でしたが、会う人みんなおじいさん、おばあさんの顔をしていました。でも昔の仲間と話をしていると、やっぱり人間は変わらないな。日常生活では、テレビがブラウン管から液晶に、洗濯機が二層式から全自動に、車はマニュアルからオートマチックにと技術の進歩により便利な変化を起こしてきました。食生活もしかり、食物の保存方法も変化し、インスタント食品もいろいろできています。そのせいか、巷では原因のはっきりしない、初めて聞く病名が多くなりました。これも食品の進化に何か関係しているのか。現代は余計なものを口にしているのではないのでしょうか。

仕事も同じ、自分の仕事も製図板からCADにと進化しました。でも成果品は図面です。進化は進歩した変化なのかな。今一度見直しが必要かもしれません。

※次号の「ひとりごと」は宮本愛さんです。お楽しみに。

一木会ご報告（原則、毎月第一木曜日に COMS HOUSE で行う勉強会・交流会で

★第194回一木会（2011.10.13）

（尙）秋元建築研究所代表で、朝日新聞『ニッポン前へ委員会』提案論文「2030年の三陸」の優秀賞に輝いた秋元孝夫氏に、震災復興の現況や提案論文の考え方等についてお話いただきました。また、息子さんと養殖業の専門誌の編集に従事する、秋元理氏からは、「Re Fish」～魚を食べよう～と漁業分野で復興支援のボランティア活動をしているお話をしていただきました。一木会初の親子講演でした。



★第195回一木会（2011.11.10）

第一生命経済研究所副主任研究員の宮木由貴子さんに「震災時のコーポラティブハウスのコミュニティ機能」と題して、としまち研が関与したコーポティブハウス等においては、東日本大震災時に住民はコミュニティ機能をどのようにいかしたか、というヒアリング調査を実施し、その結果と今後の課題やコーポラティブハウスという住まいの「安心の構造」などについてお話いただきました。



今後の一木会予定

★12月（12月8日）【第196回一木会】★ ※第2木曜日の開催です。

毎年恒例、古今亭駿菊独演会&忘年会です。

詳細は別途ご案内しますが、12月の一木会は【予約制】となりますのでご注意ください。

忘年会と合わせて、皆さまのご参加をお待ちしております。

★2012年1月（1月12日）【第197回一木会】★ ※第2木曜日の開催です。

農業生産法人 なないろ畑(株) 代表の片柳義春さん 『本物の有機野菜づくりについて（仮題）』

「神田を歩こう」が開催されました

11月12日（土）、第9回「神田を歩こう」が開催されました。前日は冷たい雨でしたが当日はよく晴れ、気持ちの良いスタートとなりました。



清洲橋とスカイツリー

今回は船に乗り川面から神田・日本橋周辺を巡る旅でした。神田川船の会会長を務める林福松氏のガイドで、24人の参加者を乗せた船は浅草橋船宿三船屋を出発。隅田川から東京スカイツリーを臨んだ後は小名木川の扇橋閘門でゼロメートル地帯を体験しました。そして船は首都高の下の日本橋川に入り、都心のオフィス街を裏側から見学。首都高を抜け神田川からお茶の水溪谷の切り通しに圧倒され、最後にはスタート地点である神田川へと戻るルートで旅は終わりました。

林氏の快活な語りによる30以上もの橋の解説、扇橋閘門を通過するときの雨のような水滴など、盛り沢山の2時間半でした。

船を降りた後は番外編として東神田・岩本町界隈を散策。船から見た美倉橋や処刑場跡のある大安楽寺などの史跡を巡り、神田の町の中の歴史を感じた半日でした。



出発前の集合写真



番外編の散策風景

（立教大学 島倉佑里那）

奥沢コーポラティブハウス・けやきの利用について

7月に着工した奥沢コーポラティブハウスの新築工事も、杭打ち工事が終わり、基礎の配筋工事の段階です。そんな中、10月に埼玉県飯能市にある木材工場へ建設組合の谷岡理事長やとしまち研スタッフと共に行ってきました。



けやきの利用方法を打合せ

ここには、建設敷地に立っていて工事のためにやむなく伐採した「けやき」が保管されています。

この「けやき」は樹齢不明ですが大木で、長年、地権者や地元の方々に親しまれてきた樹木です。伐採しても形を変えて残したいという皆さんの思いを受け、伐採後に製材して保管していました。

保管されていた「けやき」は、しっかりとした材質のものでしたが、1年程度の短期乾燥を経て、建物内に計画している集会室で使用使用するテーブルやベンチ、各階エレベータホールや屋上に設置するベンチ、1階エントランスに置くカフェテーブル等を作る方向で見積もりをお願いしてきました。

できる限り素材を活かして簡素なつくりを予定していて、建物のあちこちに昔の名残を感じることができると、組合員のみなさんも楽しみにしています。

（としまち研理事 市野恵司）

岡山市コーポラティブハウス調査

としまち研では、まだ地方都市でのコーポラティブハウスに取り組んだことはありませんが、地方都市在住の会員の方もいて関心事です。

神谷宏治先生の発案で、岡山のコーポラティブハウスの見学ツアーを企画し、11月28日（金）に行ってまいりました。

まずは、2つのコーポラティブハウスを見学し、コーディネーターの事務所で、企画のねらい、事業成立のポイントなどじっくりお話を聞き、夜には懇親会にもお付き合いいただきました。



中納言町コーポラティブハウス

見学の概要は以下のとおりです。

- ・中納言町コーポラティブハウス（竣工2008年11月）
敷地面積：897.86㎡ 延床面積：685.75㎡
地上2階一部地下1階 木造一部鉄筋コンクリート造
住戸6戸 事務所1戸
- ・国富コーポラティブハウス（竣工2010年3月）
敷地面積：869.83㎡ 延床面積：452.37㎡
地上2階一部地下1階 木造 住戸5戸



国富コーポラティブハウス

ともに、設計は株式会社 VANS コーディネートは有限会社バルプラン。

地方都市では戸建て住宅が住まいの基本であり、中心市街地以外は分譲マンション立地ではありません。そのなかで、2つの興味深いコーポラティブハウスが実現しています。

特徴は、計画地は良好な環境の、人気ある住宅地に立地すること。土地の形状や接道条件が悪く、土地を安く入手することが可能であり、その条件を設計の力と工夫で克服していること。

建築確認申請上の用途は長屋で、敷地を2つに分けて申請を行なっていますが、木造を基本とした建物をうまくつなげ、離し、設計上は一体的な利用をしていること。デザインや素材の統一と、5戸、6戸と集合することによる充実したコモンスペースが、戸建て住宅では実現できない豊かな住環境をつくりあげている。という共通点がありました。

まさに地方都市ならではの、マンションと戸建ての中間に位置する住宅を、参加組合員と共同するコーポラティブ方式でつくり上げています。

地域に密着し、コーポラティブハウスを実現したいというコーディネーター（石井信氏）と、経験豊富な設計者（伴年昌氏）の協同作業が、新たな可能性を拓いていました。

としまち研にとっても、地方都市でのコーポラティブハウスの実現に向け、参考となる好例でした。

（としまち研副理事長 本間充一）