

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	2月の予定はまだ決まっていませ るので、決まり次第 ご案内します。
コーポラティブハウス部会	
団地・マンション再生部会	
人と暮らし部会	
総務部会	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。
広報部会	

☆プロジェクトニュース☆

・羽根木ガーデンテラス

11月30日に引渡しをしました。

・ヴィーナパーク富ヶ谷(前:ジークレフ駒場)

3月初旬に竣工・引渡し予定です。

販売戸につきましては、ホームページ【ヴィーナパーク富ヶ谷】を検索してください。(現在、予告広告中)

マンション再生の取り組み

としまち研は、2005年頃からマンションの大規模修繕に取り組み、大規模修繕コンサルティング、管理規約の改正支援、震災時活動マニュアルの作成支援、長期修繕計画の改訂支援、大規模修繕の設計・監理などのマンション再生分野に取り組んできました。

また、2005年11月に発覚した耐震偽装マンション問題では、世田谷区の耐震偽装マンションの建替えに取り組み、3年間かけて合意形成から再建築までの支援をしました。

これらの取り組みは、建築技術的な課題だけではなく、コミュニティ再生の課題であることをしっかりと認識して、来るべき超高齢社会に備えたい...と考えています。

今年は15周年、そんな視点からとしまち研の理解者の皆さんと意見交換をしていこうと思います。(15周年記念座談会の開催を検討中です。)

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

本年もどうぞよろしくお願ひいたします。

先日、年末に行く予定にして行けなかった美容院(おばさまが対応)に行きました。中学生くらいから通っている美容院なので顔なじみ。言いたいことが言えるので、あまり疲れないということです。いつもの通り希望の髪型を伝え、思った通りにはならないと思いつつも出来上がりを期待していたのですが、見事に「これって...私希望しましたっけ?」と言いそうになり...。おばさまは言いました。「いつも身内の髪を切るとこれ失敗?って言われるのよね。」あちゃ〜。(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 62人 賛助会員 36人
編集発行人 平石郁夫
事務局担当 飛澤玲奈

としまち研会報 第73号

おいらのまち

2015.1

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

本年もどうぞよろしくお願ひいたします

新年早々、賀状をいただきました皆様、ありがとうございました

としまち研設立15周年に!

本年8月4日は、としまち研の設立15周年になります。

2010年に設立10周年を迎え、それまでの取り組みと成果を振り返ったのも、つい先日のような気がします。

この5年も引き続きコーポラティブハウス事業、共同建替え(等価交換型)事業、マンション建替え事業、マンション大規模修繕への支援など、権利者・居住者の立場での取り組みを行ってきました。

特筆すべき第一は、としまち研事務所のある千代田区神田東松下町という小さい町会に、先の10年できていたCOMS HOUSE、桜ハウスに加えて、2012年2月に“こはず”という3棟目のコーポラティブハウスが誕生したことです。2000年、としまち研設立前後の(仮称)神田東松下町計画(今のCOMS HOUSE)に対して、ある専門家から「神田なんか人の住むところではないのではないか。」と言われるくらい過疎化=少子高齢化の進んでいる地区でした。

しかし、3棟で約110人の人口増があり、うち子どもが30人ほどと過疎化対策の現実的な取り組みとなっています。まちで子どもの声が聞こえることが普通になってきました。

特筆すべき第二は、2011年3月11日に発生した東日本大震災の復興支援に組織をあげて取り組んだことです。既に、「おいらのまち」紙上で何度も報告していますが、「あおい地区まちづくり整備協議会」の事務局として、580世帯分の新しいまちづくりに参加しました。あおい地区は、既に災害公営住宅第I期47世帯が同居、この4月からは個別に家を建てる97世帯に宅地の引渡しが行われ、住宅の新築がはじまります。

2011年3月12日の東松島市 としまち研の15年は「住まいやまちをつかって供給するのではなく、住む人々が主体的につくるお手伝いをする」ことが、「暮らしやすい地域コミュニティの構築と再生」に貢献すると信じての活動でした。これからもこの姿勢でがんばります。(としまち研理事長 杉山昇)



右から①COMS HOUSE・②桜ハウス・③こはず

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。

『この町』としまち研 板井公作

この町に住み始め、丸6年になる。自分のこの町を見る目は何処か醒めたよそ者の目だ。

ここは、高度成長期に東京のベッドタウンとして開発された町だ。造られて40年もたてば、家も住む人も黄昏る。そして多くの地方都市と同じように、かつて商店街だったところは見事にシャッター街と化している。枯れて行く速度は、古くからある街よりも早く感じる。急ごしらえで造られた町に出来た商店は、根が浅いのだろうか。多くの古い町で寂れて行きながらも踏ん張る商店が点在するのにくらべると、ずいぶんもろい。

それでも、そんな町の中になじんでいく自分がある。知っている顔も増えた、近所の病院にも世話になっている。

自分もこの町と共に黄昏を迎えていくのだろうか。ふと、胸に落ちる微かな寂寥をかみしめながら坂道を登り、そして町を見下ろした。平凡で穏やかに黄昏を迎える、悪い町ではないさ、心の中でつぶやいた。

※次号の『ひとりごと』は田辺幸雄さんです。お楽しみに。

一木会ご報告(原則、毎月第一木曜日に行う勉強会・交流会です)

★第232回一木会(2014.12.11)

年末恒例の古今亭駿菊師匠の落語でした。ここ数年は師匠と一緒に三遊亭粋歌さんが来てくださっていましたが、今回は、浜ユウスケさんという歌手による歌謡ショーがありました。歌いながら参加者皆さんに握手…。いつもはない演出にみんな少し戸惑いながらも、歌、落語、そして忘年会と師走の夜を楽しみました。



★第233回一木会(2015.1.8)

丸野幸男税理士事務所所長：丸野先生に「相続税の改正?と対策」というテーマで、平成27年1月1日より施行された、相続税及び贈与税の税制改正のあらましについて解説していただきました。

丸野先生のわかりやすいお話を聞き、税制改正のポイントと相続税対策について理解を深めるとともに相続で苦労した思い出、今後の相続に向けた不安あらためて自身の環境に向き合ってみようと思った方など参加された方それぞれに、気づきのある充実した勉強会となりました。



今後の一木会予定

- ☆2月(2月5日)【第234回一木会】
NPO 高齢期の住まい&暮らしをつなぐ会
理事長 井上亮子 氏
「高齢期の住まいと暮らしをつなぐ」
～これからの人たちに対して、加害者になってはいけない～
- ☆3月(3月5日)【第235回一木会】
東松島市で民生委員・児童委員をしている
津田とも子 氏
聞き手:神奈川傾聴塾指導者 大森桃子 氏
「東日本大震災～東松島市での被災体験～」

東松島市あおい地区の動き

昨年11月に、あおい一丁目の災害公営住宅第I期47世帯が入居しました。続いて今年11月には第II期の集合住宅77戸の入居が予定されています。第III期、第IV期の戸建住宅と二戸一住宅の引渡し・入居は、平成28年の前半になるものと想定されます。

個別に家を建てるゾーンの宅地区画の引き渡しは、あおい二丁目が4月、三丁目が7月、一丁目が9月と、それぞれ予定されており、既に建築会社を決めた人も多くいます。

4月からは住宅の建築が集中することになりますが、順調にいけば、平成28年の前半には、大方の被災者の皆さんは仮設住宅や見直し仮設住宅での不自由な生活から脱出できるものと考えられます。あと1年と少し、被災からは5年余となります。



ペットクラブ井戸端会議の様子

としまち研も、被災者の面談による意向調査、あおい地区まちづくり整備協議会の設立準備から協議会が行う土地利用計画の修正、災害公営住宅の計画修正、街並みルールの策定、被災者の希望を最大限尊重した宅地区画や災害公営住宅の位置の決定、研修やイベントの開催、自治組織計画の策定、あおい一丁目地区自治会の設立、居住予定世帯の顔合わせ会の実施、まちづくり通信の発行など、3年余の間、災害復興のお手伝いをすることができました。3年で一区切り、3月まで頑張ります。(としまち理事長 杉山昇)



二丁目顔合わせ会の様子

人とのふれあい溢れる建物づくりを終えて(羽根木ガーデンテラス)

今回、私がコーポラティブハウスの現場に配属することが決まった当初は、どのような事業形態でどのように人と関わり、仕事を進めていくのか明確ではありませんでした。

そこで、自分自身で「コーポラティブハウス」とはどのようなものか調べていくうちに、あるキーワードが浮かんできました。それは、様々な人との『ふれあい』が多くあるということでした。

一昨年の11月に正式に配属され、仕事を進めていくと、ただ建物を造るのではなく、事業開発する方・設計される方・入居される方・事業スタッフと入居者を橋渡しする方、そして建物という形にするべく、施工者である私達松井建設と様々な人・会社による、多くの方の想いを感じるプロジェクトであり、良い建物を造らなくてはならないという責任の重大さを感じました。



ハレスタジオで記念撮影

工事期間中は、19世帯の入居者の各住戸で仕様が異なるため、設計をされた8名の担当の方の要望・意図を反映して施工していくことはとても大変で、多くの時間を要してしまっただけで反省する部分もありました。

しかし、実際に入居者の方々と顔を合わせる機会が多くあり、どの方も本当にできあがるのを楽しみにされているというのを肌で感じられ、やりがいを持って仕事をする事ができたのはとても良かったです。

昨年の11月30日に無事竣工を迎えた時の皆様の喜んでいただいた顔を見た時は、これまで苦労したこと・大変だったこと等が報われる思いでした。これからも、多くの方々と手掛けたこの貴重な経験を生かして、建物づくりの業務を全うしていきたいと思います。(松井建設(株)/現場所長 阿部雅俊)



組合員の皆さんで共用部の竣工検査

COMS HOUSEで修繕委員会がスタートしました

としまち研実績第1号の「COMS HOUSE」は築12年を経過し、初めての大規模修繕工事に向けて修繕委員会が設置されました。としまち研では、約3年前からの建物診断と長期修繕計画の見直しに引き続き、修繕設計及び工事業者選定のコンサルタント業務を受託しました。

昨年12月に第1回修繕委員会が開催され、修繕設計を担当してもらった成田さんから、事例写真を用いながら、修繕が必要な箇所や工法、COMS HOUSEにおける修繕上の課題などをわかりやすく説明してもらいました。次回の修繕委員会は、管理組合で毎年恒例となった懇親会とあわせて開催されることになり、さっそく理事会発行のニュースで全戸に案内されています。

建設時からのコーポラティブハウスの精神を生かし、「組合主体+全員参加型」での検討をお手伝いしていきたいと思います。(としまち研事務局 関 真弓)



理事会発行のニュース

入谷南部まちづくり協議会 見学会を開催しました

12月16日(火)、事務局としてお手伝いをしている入谷南部まちづくり協議会で、神田淡路町にあるワテラスの見学会が行われました。

協議会では今年度、北上野地区にある旧上野忍岡高校跡地の活用方策を検討しており、ワテラスの①再開発組合によって設立された(一社)淡路エリアマネジメントによる運営、②空地の活用方法、③学生用マンションの運営、といった3つの関心ポイントを掲げ、見学場所を決定しました。

当日は、淡路エリアマネジメントの方からの事業概要説明に続き、館内施設(ホール・コミュニティカフェ等)、アネックス棟の学生専用賃貸マンション(スチューデントハウス)の見学、その後、質疑応答が行われました。

質疑応答では、学生用マンションの運営上の苦勞、防災備蓄品や避難場所、近隣町会との関わり(町会費の徴収方法)など具体的な運営を想定した質問が多く出され、有意義な見学会となりました。(としまち研事務局 岩ヶ谷充)



ワテラス見学会の様子