

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 14日(月)
コーポラティブハウス部会	
団地・マンション再生部会	1月 20日(水)
人と暮らし部会	1月 22日(金)
総務部会	
広報部会	1月 12日(木)

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。

【新規プロジェクト情報】

△▼△大泉学園コーポラティブスクエア(宅地分譲+注文住宅)△▼△

計画地は、西武池袋線「大泉学園」駅南口から徒歩11分。4区画の土地のうち、3区画を募集(1区画には従前地権者がお住まいになられます)して、それぞれで戸建てをつくる戸建てコーポラティブの企画となります。

4世帯が「集まってつくる」ことで、戸建て住宅でありながら「個」ではない住環境を確保。建築ルールをつくり、一部の敷地を共用することにより、住戸間のCOMMONスペースを創出し、コミュニティを意識した安全・安心の暮らしを提案します。

住宅取得を検討中のお知り合いがいらっしゃいましたら、ぜひご紹介ください。
なお、詳細は、事務局へお問い合わせください。



編集後記

皆さん、Facebookは登録されていますでしょうか。としまち研でも時代に取り遅れまいと、やっと昨年からは不定期更新をしています。

始めてみると何とも不思議で、まったく見覚えのない方からの「いいね!」があります。当たり前のことではありますが、としまち研の情報が確実に拡散している証拠です(ありがとうございます)。

しかし、ここ最近としまち研会員のフォローが少ないことに気がきました。会員の皆さんに「Facebookやってますか?」と聞くのですが、返事が曖昧…。確かに煩わしい部分もありますが、ぜひ登録・フォローして、「としまち研」の情報拡散にご協力ください。(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 64人 賛助会員 33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78号

おいらのまち

2015.11

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

参加者が全工程をしっかりと確認するコーポラティブハウス

横浜市で発覚した傾斜マンション問題は支持地盤に達していない杭があったため、建物が傾斜したという報道がなされています。

としまち研は、10年前に発覚した耐震偽装マンション1棟の建替えをお手伝いさせていただきました。国や自治体から一定の補助金が出ましたが、被害に遭われた住民の皆さんは、約3年の仮住まい、新築購入時の住宅ローンに加えて約2,000万円もの追加ローンを組むなど大変なご苦労をされています。

私どもも、これらの事実を他人にするのではなく、肝に銘じて今後の取り組みに活かさなければなりません。これまで、構造設計者から地盤のこと、杭や基礎のことをコーポラティブハウスやマンション建替えの参加者に向けて説明していますが、不徹底であったり、分かりにくかったりしたのではないかと反省があります。そこで、留意点を整理してみました。

- ① 建物全体の設計を踏まえつつ、参加者と担当設計者が各住戸内の設計を行います。常に“住戸内設計の結果、このような住戸になる”という完成形が両者で共有できるように努力する。
- ② 施工者は、建物全体設計、住戸内設計について、原設計に従って施工するが、どうしても施工が困難な場合には、直ちに理由を設計者に説明し、必ず参加者に変更の了解を得る。
- ③ 専門家に対する信頼が基本にあり、かつ、施工現場は危険であるとの理由により、これまでは杭や基礎などの具体的な施工方法の確認、現場の確認などは行いませんでした。しかし、参加者に杭が支持地盤まで到達したことを確認する方法等、実際にはどのように工事を進めているかの説明と見学の機会をできるだけ多く持つようにする。施工者は、工期に追われ、しかも危険な現場の立ち入りはしてもらいたくないのが本音かと思われそうですが、としまち研としての取り組みの基本姿勢であると理解してもらい、現実的な進め方を検討していきます。

以上のように、参加者に建築工事の工程をしっかりと認識していただくということを真剣に実施していきたいと考えます。それが、“みんなでつくる住まい”=コーポラティブ方式の原点と思われる。

(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。

『気付けば私もハルキスト』としまち研 安藤美香

学生時代、村上春樹著の『海辺のカフカ』と出会う。超日常と非現実が絡み合う、ありそうでないような、なさそうであるような、不思議な魅力にはまり、村上作品を片っ端から読み漁った。お気に入りの作品は、彼の処女作である『風の歌を聴け』。話の中で、鼠という男が言った言葉が、今でも私の密かな支えとなっている。

『...人並み外れた強さを持ったやつなんて誰もいないんだ。何かを持ってるやつはいつか失くすんじゃないかとビクついてるし、何も持っていないやつは、永遠に何も持たないんじゃないかと心配してる。だから早くそれに気付いた人間がほんの少しでも強くなるうって努力するべきなんだ。振りをするだけでもいい。強い人間なんてどこにも居やしない。強い振りのできる人間がいるだけさ。』(1979年 講談社文庫) いつもふと、このフレーズを思い出して力を抜く。私はただの『強がり』であり、それも『弱虫な強がり屋』と少々やっかいものである。

それに気付いてしまったからには、明日からまた努力あるのみである。

※次号の『ひとりごと』は長坂博行さんです。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242回一木会(2015.10.1)

静岡大学工学研究科・元教授の平田邦夫氏に、「宇宙ロケットと地球の暮らし」というテーマで、日常生活では馴染みの少ない「宇宙ロケット」と私たちの暮らしについてのお話をいただきました。

めったに聞けない宇宙ロケットの話で、むずかしいところもありましたが、質問もたくさんあり、宇宙に夢を馳せる一夜になりました。



☆第243回一木会(2015.11.5)

(株)綜建築研究所取締役、(一社)環境共生住宅推進協議会技術顧問でもある北川滋春氏に、「環境共生住宅の最前線とその先~これからの住まいと住まいづくり・暮らしを考える~」と題してお話をいただきました。

地域性を生かしながら、小さなエネルギーで快適に暮らし、心の満足感を得る...、少し難しいところもありましたが、これからの時代の住まいづくりについて、じっくり考える機会となりました。



今後の一木会予定

☆12月(12月10日:12月は第二木曜日になります)【第244回一木会】

年末恒例“古今亭駿菊師匠落語会&忘年会”です。
※忘年会会場の予約の都合上、お申込みが必要です。

12月7日(月)までに事務局までお申し込みください。

☆2016年1月(1月7日)【第245回一木会】

LLC すまい・まちづくりデザインワークス共同代表 野田明宏さん 「(仮)COMICHI 石巻の取り組み」

第1回谷中を歩こう 開催報告

11月21日(土)、としまち研企画「第1回谷中を歩こう」は、13時半、西日暮里駅に集合。

総勢23人で、3時間余り、台地と谷中の谷を上ったり、下りたり。秋の心地よい日にまち歩きを行った。



谷中の家(西川邸)

今回のテーマは「変わりゆく谷中街並みの再生と開発のハザマを探る」。

再生の例は、西川自宅「谷中の家」、カフェ「HAGISO」とその宿泊部門「HANARE」。新築が折り合いをつけた成功例「ライオンズガーデン谷中三崎坂」(9階建てだったのを見えるところは4階、奥は6階)。最近のやや改善例が「谷中防災コミュニティセンター」。「谷中小学校」や、「交番」も谷中らしく新築されたもの。燃え代設計の木造住宅や、香山壽夫邸も好例と言えよう。

問題なのが「NTT データセンター」。残念なことに築100年の木造のこぎり屋根工場がなくなってしまい、9階建てのワンルーム中心のマンションができるとして反対の声が上がっている。底地が売られ、大きなヒマラヤ杉が危うい。「初音の森防災広場」の雑草もむしられて砂利舗装に。

人はすぐに「地区計画を掛ければよい」というが、数値基準で、このまちの何より素敵な「静けさ」と「美しさ」が未来へとつながっていくか、疑問だ。

次回がもしあれば、「よい例」をもっといくつか紹介してお見せしたい。
(「建築ジャーナル」編集者・「谷中の家」住人 西川直子)



スタート前の記念写真(諏方神社にて)



観音寺境内の南面を画する築地塀を見ながら...

人と暮らし部会 コミュニティカフェ見学会を実施しました

10月24日(土)、港区芝にある「芝の家」と豊島区東池袋にある「都電テーブル」の2ヶ所のコミュニティカフェ見学会を実施しました。

芝の家は慶応義塾大学と港区が協働で運営するコミュニティづくりの活動拠点です。当日は運営に関わる加藤亮子さんから運営についての話をうかがうとともに、当日のプログラムに参加されていた学生による近所の雑草観察に参加しました。



都電テーブルにて

都電テーブルはロイヤルアネックスという賃貸マンションの2階にオープンし、都電家守舎が経営しています。「家族で過ごせる場所をつくりたい」「お母さんたちの仕事をつくりたい」「美味しくて元気になるご飯を食べたい」という願いが込められ、それらを実現する工夫が運営に盛り込まれています。当日は、都電家守舎の安井浩和さんより、家業である「こだわり商店」のこと、都電家守舎設立の経緯、都電テーブルの取り組み等のお話をうかがいました。

運営の初期から行政と連携し、地域の居場所づくりに取り組む「芝の家」と、行政の補助金には頼らず、自分たちの力で運営する「都電テーブル」。異なるアプローチでまちの中の居場所づくりの実践をしているとても良い事例を見学することができました。今後は、見学会の成果を踏まえ、としまち研で取り組もうとしているコミュニティカフェ(地域の中のみんなの居場所)について研究・実践をしていきたいと思ひます。

(としまち研事務局 岩ヶ谷充)

共同建替え部会:勉強会開催報告

共同建替え部会主催の勉強会を11月9日(月)に開催しました。今回は、(一財)首都圏不燃建築公社再開発部の越戸英雄氏を講師にお招きし、「不燃公社の防災街区整備事業への取り組みについて」というテーマでお話しいただきました。

密集市街地での建替えがなかなか進まない状況の中で、補助率の高い防災街区整備事業は有力な手法として期待されていますが、全国的にみても事例が非常に少ないようです。接道などの建築条件によって土地を有効に利用できるまでの建物が計画できないことや、従前の権利が小さく、新しい建物に十分な面積を確保できないことなどが主な理由だと思ひますが、不燃公社さんが携わったプロジェクトで、いろいろな工夫をすることで事業化に至った事例を中心に意見交換し、非常に有意義な勉強会となりました。

密集市街地での不燃化促進は地域にとっても非常に大きな課題ですので、としまち研としても防災街区整備事業にチャレンジしたいと考えています。今後も不燃公社さんの取り組まれているプロジェクトについて、定期的に勉強会をお願いしたいと思います。



勉強会の様子

(としまち研副理事長 坂口耕司)

団地・マンション再生部会:勉強会開催報告



講師はお馴染みの大木さん

11月18日(水)に開催した団地・マンション再生部会の勉強会に、旭化成不動産レジデンス マンション建替え研究所の大木祐悟さんにお出いただき、「マンション敷地売却制度と課題」というテーマで、お話しをしていただきました。大木さんと言えば、マンション再生分野における実務研究の第一人者であり、これまで数々の著書が出版され、また、全国規模の講演活動を行っている方です。

今回のテーマである「マンション敷地売却制度」は、これまでマンションの再生といえば、大きく「建替え」あるいは「大規模修繕・改修」の選択肢しかなかったのですが、第三の選択肢として、昨年の12月に法律が施行された制度です。この制度を活用することにより、これまで対応が困難であった老朽化マンション再生の可能性が大きく広がるのではないかと期待されていますが、まだ事例がありません。

お話しは、大木さんの手作り資料に基づき進められ、制度のポイントや活用する際の課題等を分かりやすく解説していただき、とても有意義な勉強会でした。

(としまち研理事 市野恵司)