

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	1月 26日(火)
コーポラティブハウス部会	1月 20日(水)
団地・マンション再生部会	1月 22日(金)
人と暮らし部会	1月 12日(火)
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。



『ミニ・マルシェ&フリーマーケット』
お手伝いいただいた方もありがとうございました



【『ミニ・マルシェ&フリーマーケット』御礼】

昨年12月19日(土)にとしまち研事務所のある東松下町々会で開催されたもちつき大会にて、町会コミュニティ委員会を中心に取り組んでいる“みんなの居場所のお試しプログラム”として『ミニ・マルシェ&フリーマーケット』を実践させていただきました。

町内のコーポラティブハウスにお住まいの皆さまやとしまち研会員の皆さまから、品物や自家製農産物などを多数ご提供いただき、また、東松島市の「のり工房矢本」さんからは、格安にて海苔製品を売っていただきました。ありがとうございました！

【1月19日(火) 18:30～(仮)「PPKの会」設立準備会を行います】

第230回一木会・公開勉強会(2014年10月2日(木))で、秋山弘子先生(東京大学高齢社会総合研究機構)に『長寿社会に生きる～人生90年時代～』というテーマで「セカンドライフの就労」などいろいろなお話を聞きました。

秋山先生のお話から1年半にもならないのですが、年賀状をいただいた友人・知人のなかには、定年になり山登りをしている、いろいろなところに旅行に行ってきた、などの報告がありました。

もはや他人ごとではないと感じるようになりました。正面から向き合う時期になってきたものと思います。

表題のとおり準備会を行いますので、ご参集願います。ちょっと飲み会も行います。

なお、年齢制限はやめました。

(鈴木実、三浦史郎、杉山昇)

編集後記

2016年が始まりました。今年もよろしく願いいたします。

巻頭の文章にもあります通り、新規のコーポラティブハウス事業への取り組みがなく、苦戦しています。今まで、一つのプロジェクトが終わる前に次の案件の準備が始まるというサイクルを繰り返してはいたのですが、ここ最近、始まりのイメージが湧かなくなっている自分に危機感を抱いています。

新しい人とのつながりに飢えている今日この頃、あのいつものワクワク感を取り戻すべく、新年から、次の取り組みに向けてエンジン全開で(エンストしない程度に)元気に頑張りたいと思います！

(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 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79号

おいらのまち

2016.1

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

明けましておめでとうございます
本年もよろしく願いいたします



年頭のごあいさつ

としまち研はこれまで、多くの皆さまと協力協働して、共同建替え、コーポラティブハウス建設、マンション建替え、マンション大規模修繕、シェアハウスの運営、事務所のある千代田区神田東松下町での地域活動、東日本大震災の被災地である東松島市での防災集団移転事業の支援など幅広い取り組みを進めてきました。

その中で、昨年来“としまち研”の取り組みで増えてきているのは、マンション再生の課題です。

1980年以前に建設された初期のマンションは、耐震性の問題や外観などの大きな変化により、いっそのこと建替えをしようという意見が出てきます。しかし、具体的な検討をすると、容積率が大幅に増えるケースはほとんどなく、余剰床=保留床ができないため、一定の修繕積立金があったとしても、各住戸の建替えの負担金が大きくなります。マンションの老朽化は、区分所有者の高齢化とほぼ一緒の関係にあり、多くの区分所有者がある程度の貯えはあっても建替え資金を負担することには困難が想定され、当面の選択肢として、維持・管理上必要な修繕を行い、長持ちさせることが現実的という事例がほとんどです。

どのような選択をするにしろ、建物の老朽化は進みますので、区分所有者の皆さんがマンションの状態に関心をもてるよう、例えば、専門家が事前チェックを行い、チェックリストを整理したうえで、区分所有者の参加により、マンションの状態をチェックする、即ち『みんなで定期点検』などのイベントを行うなどして、マンションの現状を共有することが必要と思われれます。

今年は、これらの取り組み方針を整理していきたいと考えております。

また、としまち研のコーポラティブハウス建設を中心とする事業は、現在、大変厳しい状況にあります。今年は、会員はもちろん、ご縁のある多くの皆さまのお力添えをいただいて、何とか乗り切っていきたいと思っております。

本年もどうぞよろしく願いいたします。

(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。

『雪国秋田より』としまち研 長坂博行

最近、「コミュニティデザイン」という言葉に出会いました。日本でもっとも人口流出が多く若者がどんどん少なくなる秋田県で、日頃より、不動産事業として、自分の故郷に少しでも何か役に立てないかと、開業から18年間、考え続けています。人々の価値観が大きく変化した東日本大震災の直前に、私は東北福祉大学社会福祉学科の通信課程に入学し、現在は精神障がい者の就労継続支援事業にも関わっています。

昨年11月に、弊社が地域活性化のために主催している“笑顔大学”にて、としまち研副理事長の本間さんを講師とするコーポラティブハウスの仕組みに関する勉強会を行いました。参加者の方からは、入居する皆さんと一緒に暮らしをつくっていく手法に対する強い共感がありました。

まさしくコーポラティブハウスは、「コミュニティデザイン」という人と人をつなぐ、まちづくり手法の一つなのではないかと考えています。

コミュニティデザインという新しい視点を事業に組み込んで、少子高齢化が日本で最も進む秋田県において、コーポラティブハウスの手法を使い、これからのもう一つの暮らし方を実現できるよう、新年は一層邁進して行きたいと思っています。本年もどうぞよろしく願いいたします。

※次号の『ひとりごと』は成田至弘さんです。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244回一木会(2015. 12. 10)

毎年恒例で、今年は14回目となる落語会が行われました。前半は、お馴染みになってきた三遊亭粋歌さんの「代脈」と踊り、後半は、古今亭駿菊師匠の「芝浜」。



「芝浜」は、一木会では2回目。いつもの熱演に、感動して涙する参加者もいました。やはり年末の落語はいいものですね。

☆第245回一木会(2016. 1. 7)

LLC 住まい・まちづくりデザインワークス代表の野田明宏氏に、東日本大震災で全壊判定を受けた居住者を含む、4名の権利者による住商複合の小規模な共同化『COMICHI 石巻』(宮城県石巻市の旧川湊近くでの取り組み)のお話をいただきました。



野田さんには素敵な外観デザイン、建物の重量を考えた鉄骨・木造の混構造、費用対効果の高い建築計画など、熱く語っていただきました。

今後の一木会予定

☆2月(2月4日)【第246回一木会】

日産自動車株式会社 デザイン本部 プロダクトデザイン部 デザイン プログラム マネージャー 谷中譲治さん 「自動運転が目指す社会」

☆3月(3月3日)【第247回一木会】

徳寿山 清浄寺 住職 飯田英明さん 「(仮)般若心経の世界」

※「般若心経」はブツダの言葉ですが、若い人はほとんど知らない。教養として知っておいてほしいお経です。

北関東・東北豪雨被害から100日目の常総市を訪ねました

昨年9月10日、関東・東北豪雨による鬼怒川堤防越水・決壊で大きな住宅被害などが出た茨城県常総市。としまち研・被災地復興支援委員会(当日は参加4人)では、12月21日(月)に被災100日を経た復旧の現状視察と課題や支援策を探るために現地を訪ねて来ました。

被災3か月で全ての避難所は閉鎖され、80人以上が2次避難所(旅館やホテルなどで、期間は2月まで)に移動したと言いますが、自宅の修理は進んでいないようです。工事費の高騰と深刻な大工さん不足が原因で、復旧には時間がかかりそうです。外見では外壁・窓の汚れで水位が判るくらいの住宅で、中を覗くとメチャメチャで、とても修理で住める状態には出来ないほどです。



被害者の会共同代表の逆井さん(右)

いただきました。

全体に復旧はまだまだで課題も山積みです。再訪して支援を検討したいと思います。

(としまち研理事 三浦史郎)



被災住宅 浸水状況は襖の線で見えます

マンション再生検討のお手伝い(産業住宅三鷹第三アパート、川口アパートメント)

としまち研では、一昨年より2件のマンションで、建替えか修繕かという再生の検討をお手伝いしてきました。いずれも接道条件や高さ制限等により建替え後の建物を大きくすることが難しいマンションです。

産業住宅三鷹第三アパート(三鷹市、築50年)では、建替えでの負担額を少しでも減らすために、ディベロッパーに依頼せず自分達で保留床の募集をする「自主再建方式(コーポラティブ方式)」による計画や資金負担の検討をし、第2回目の個別面談を行いました。面談の結果、資金的な理由から建替えは困難とする方が増え、組合としては大規模修繕を実施する方向となりました。



産業住宅三鷹第三アパート



川口アパートメント 臨時集会で修繕計画案の説明

川口アパートメント(文京区、築52年)においても、現在、建替えと修繕、それぞれの計画について検討しています。修繕を行う場合には、全館集中方式の冷暖房、天井配管(各戸横引き管)などの設備をどのように更新するかも含めて、建物全体の再生に取り組むことになります。

建替えが困難なマンションも多くある中で、建替えではないとしても、この選択でよかったと思えるようなマンション再生の形を皆さんとともに引き続き考えていきたいと思っています。(としまち研事務局 五十嵐敦子)

としまち研忘年会2015を開催しました

12月21日(月)、としまち研理事会主催の忘年会を「酒亭じゅらく神田店」にて開催しました。

当日は、としまち研会員を中心に、30名超の方々が参加し、広いお座敷で和気あいあいとした雰囲気となりました。

乾杯のあいさつは、昨年もお世話になりました(一財)首都圏不燃建築公社の谷理事にお願いし、宴会がスタート。歓談後に行った恒例の1分間スピーチでは、本間総合建築の濱田政和さんによる軽快な進行のもと、参加者それぞれが、2015年最後の1分間スピーチとなる、ルールに縛られない「1分間以上スピーチ」の方が多数、一年の振り返りと新年に向けた抱負・決意を表明しあい、会場は大いに盛り上がりました。



杉山理事長の熱い呼びかけ

スピーチ終盤では杉山理事長より、高齢者の特技を活かして世間の役に立つことを目的とした、「(仮称)PPK(ピンピンコロリ)の会」への呼びかけが、事務局の飛澤玲奈さんからは高齢者には負けてはいられまいと、としまち研若手のメンバーを集め、新しい具体的な取り組みにチャレンジしていこう!という「(仮称)若手の会」への熱い呼びかけがありました。

としまち研は、新年も様々な取り組みにチャレンジしていこうというそんな前向きな2015年の忘年会でした。(としまち研事務局 岩ヶ谷充)

大泉学園コーポラティブスクエア 募集開始

前々号よりご案内しております通り、『宅地分譲+注文住宅』による戸建てコーポラティブの企画です。

場所は、西武池袋線「大泉学園」駅から徒歩11分。計画地近くには、小中学校、病院、郵便局、各種商店(商店街)、スーパー、コンビニエンスストアなどの生活利便施設がそろっており、とても生活しやすい環境です。

全4区画のうち、1区画に現在お住まいの地権者さんが引き続きお住まいになられますので、3区画のお隣さんを募集します。



大泉学園駅から現地近くの商店街を望む

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。通風や採光、プライバシー等に配慮した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スペースを創出します。としまち研のこれまでの実績から、コーポラティブ方式を活用したプロジェクトとなります。

ご興味のある方はぜひ、事務局までお問い合わせください。

(としまち研事務局 飛澤玲奈)