

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	4月20日(水)
コーポラティブハウス部会	
団地・マンション再生部会	別途ご案内します。
人と暮らし部会	4月18日(月)
総務部会	
広報部会	別途ご案内します。

としまち研会員の方であれば誰でも参加できます。

また、部会で取り上げてほしい内容、勉強会等がありましたら、事務局までお知らせください。

住まいとまちのご相談は事務局へ

- ひとり暮らし(になった)だけ、まわりとのかかわりをもって安心して暮らせる住まい方はないだろうか。
 - 現在、空き家・空き室(マンション等)にしている物件がある。建替え以外に、まちにとって何か有効活用できないか。
 - 借入金があるがこの場所に住み続けたい。借入金の返済と併せて何か建替えの方法はあるだろうか。
 - お隣りも建替えを考えているようだが、共同建替えの声をかけるのはちょっと…。だれか間に入って調整をしてもらえないだろうか。
 - マンションの大規模修繕工事をするにあたり、管理会社任せにはしたくない。マンションの維持・管理に関する相談は誰にしたらよいか。
 - そろそろマンション建替えの話が出てきているが、どんな形で検討を始めたらよいかかわからない。専門家のアドバイスがほしい。…など
- 住まいとまちに関するお困りごとがございましたら、まずはお気軽にご相談ください。

編集後記

東京も、待ちに待った春の便り「桜の開花宣言」が3月21日でした。電車から見える桜の木にいくつかの花が咲いているか、気になってしまいます。

いくつまでを若いというのかという疑問がありますが…、年明けから若手の会を開催しています。ここ最近お会いしていなかった方と近況報告をしたり、自分たちができること・したいことを探りながら、ワイワイ楽しく活動しています。「我こそは若い!」と思う気持ちがあれば参加は自由。としまち研会員に限らずお誘いしておりますので、「誘われていない!」というご興味のある方はお声がけください。たまにとしまち研のFacebookで活動報告をしています。(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/
Facebook https://www.facebook.com/toshimachiken/

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 65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80号

おいらのまち

2016.3

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

東日本大震災から5年

東日本大震災が発生した2011年から5回目の3月11日が巡ってきました。

としまち研が、新しいまちづくりのお手伝いをしてきた「あおい地区」では、2014年11月に最初に入居した災害公営住宅47世帯で「あおい一丁目地区自治会」を設立し、2015年4月からは、自力で住宅を建築する宅地の引渡しと住宅建築、そして順次できてくる災害公営住宅への入居が行われています。

2016年1月には「あおい二丁目地区自治会」が設立され、設立総会のほか、お楽しみビンゴ大会、2月、3月には顔合わせ会も行われ、自治会活動がスタート。さらに、「あおい三丁目地区自治会」の設立準備に向けて準備会や、班ごとの顔合わせなども始まっているとのこと。

2月6日に仙台市で開催された「平成27年度宮城県地域コミュニティ再生支援事業 採択団体活動報告・情報交換会」では、「あおいペットクラブ」の津田金一会長が、元気に活動状況の報告をしています。

あおい地区では、全体組織の立ち上げに向けて、これまでの「(仮称)あおい地区自治会連合会」から「あおい地区会」という名称に決定し、初年度の活動として、①高齢者や子供の見守り、②公共施設管理、③ペットクラブの活動支援、④あおい地区全体のイベントの運営など、具体的な動きがはじまっていて、近く「あおい地区会」が設立される予定です。

これらのあおい地区での動きを聞くと、としまち研も復興業務のお役にたかな…と感無量です。

津波の被害が激しかった沿岸部の復興には、まだまだ時間がかかる地区もたくさんあったり、福島県には福島第一原発事故で避難し、故郷に戻れない多くの被災者がいることを忘れないよう、今後とも大震災からの復興を注視していきたいと思えます。

そして、としまち研は、何年前から「ここ30年以内に70%の確率で首都直下型地震が起きる」(根拠不明ではありますが)と言われていることを警告と捉え、住まいと防災という視点から、密集市街地での共同建替え、コーポラティブハウス事業などに真摯に取り組んでいきたいと思えます。(としまち研理事長 杉山昇)



現在のあおい地区の様子
(相澤良章さん提供)

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。

『としまち研との出会いより3年』としまち研 成田至弘

としまち研(杉山さん)と出会ってちょうど3年が過ぎました。共通の知人に「マンションの再生関係の協会」と聞かされていたのですが、初めはとしまち研の取り組みの大きな柱である「コーポラティブハウス」を知らなかったため、としまち研の活動をお聞きした時にものすごく新鮮であったことを今でも覚えています。

元々修繕関係の設計事務所に勤めていましたが、現在の「修繕コンサルタント」といわれる仕組みに疑問をもち、また、マンションの修繕は、「再生」というカテゴリーでとらえたいと思い退社しました。建物の維持保全の理想は、「新築から墓場まで」、「ホームドクターを抱える」ことだと考えていましたが、人とのつながりは難しく、これを生業にすることは難儀なことだと思っています。これを地で行くとしまち研はすごいと思えますし、今後、少しでも力になればと思います。

現在、としまち研事務局がありますCOMS HOUSEの大規模修繕に係らせていただいていることも大きな縁だと思えますし、大事にしていきたいと思えます。今後とも宜しくお願い致します。

※次号の『ひとりごと』は井上剛さんです。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246回一木会(2016. 2. 4)

日産自動車株式会社デザイン本部の谷中譲治さんに、「自動運転が目指す社会」と題して、今話題になっている自動車の「自動運転」について、現段階での将来像をお話いただきました。



自動運転は安全なのか、安全だったら問題ないのか、未来型の自動車のお話でしたが、自動車事故を防ぐ手段の一つとしてもとても興味深く、懇親会での1分間スピーチも大変盛り上がりしました。

☆第247回一木会(2016. 3. 3)

浄土宗 徳壽山 清浄寺(名古屋市)の住職で、不動産鑑定士・再開発プランナー・マンション建替えアドバイザーなどでも忙しい飯田英明氏に「そーだったのか!? 仏教~般若心経のころ~」というテーマでお話いただきました。



「最も大切なことは、いかに現在の自分がよりよく生き抜くかということ以外にない。」など難しくはあったのですが、参加者の皆さんは清々しいお顔でお帰りにになりました。

今後の一木会予定

☆4月(4月14日)【第248回一木会:第二木曜日の開催ですのでお間違えなく!】

駒澤大学文学部地理学教室・非常勤講師の市川清士さん 「地震・活断層と人間生活」

☆5月(5月12日)【第249回一木会:5月も第二木曜日の開催です!】

東京農工大学教授の高田秀重さん 「(仮)プラスチックの時代からの脱却を~海洋環境からの警鐘~」

COMS HOUSE 1回目の大規模修繕工事が始まりました

2月下旬より、としまち研第1号事業「COMS HOUSE」で、いよいよ1回目の大規模修繕工事が始まりました。2014年12月から1年間、計10回の修繕委員会(としまち研も修繕設計及び工事会社選定コンサルタント業務を受けてお手伝い)を経て、昨年12月に開催された臨時総会にて、修繕工事の内容や予算、新築時の施工会社である(株)丸二に工事を発注すること、工事監理業務はとしまち研に委託することが承認されました。



現在のCOMS HOUSE シート養生中



修繕委員会:使用する材料の確認中

今年に入り、工事説明会や近隣あいさつを行い着工。としまち研事務所は2階にあります。足場を架け始めです。『ヴィーン!ガガガッ』とすごい音と振動(外部足場を建物とつなぐため)。ほかにも、外周シートに覆われ日中でも薄暗い(黒いメッシュシートで圧迫感はない)、窓を開けられない日やエアコンを使えない日がある、突然外壁をコツコツと連打する音が響いてくる、揮発性の臭いがする...など、大規模修繕工事中の建物内にいる場合の心身への影響を、事務局スタッフ一同、身をもって体験中です。

一方、工事監理業務の方は、修繕設計から継続して担当してもらっている成田さん(としまち研正会員)の後ろをついて歩き、実際の劣化状況やその補修方法などを日々勉強中です。足場をのぼって近くで見ると、劣化具合も部位により異なり、全体の中での優先度や適切な補修方法を臨機応変に選択・即決していかなければならないことがほとんどで、成田さんと丸二の細川現場所長や職人さんとのやり取りとそのスピード感に圧倒されています。

また、組合では引き続き修繕委員会を中心として、工事経過の確認とともに、補修に用いる材料の仕様や色の確認などを行っています。4月初めには組合員の現場見学や中間報告を行います。なお、工事完了は5月中旬の予定です。

COMS HOUSE 以降の建物もこれから次々と大規模修繕工事を迎えることになるかと思えます。今回のコーポラティブハウスの大規模修繕第1号での経験を活かし、維持・修繕のご相談にも対応できる体制を強化していきます。お困りのことがあれば、ぜひとしまち研にご相談ください。(としまち研事務局 関真弓)



お住まいの皆さんへ伝言ボード 現場所長が毎日更新します

常総市水害被災地視察のその後

鬼怒川堤防越水・決壊から5か月後の2月15日(月)、「常総市水害・被害者の会」共同代表の逆井正男さんのご自宅を再訪しました。土台・基礎を鋼材で補強し、玄関・台所・トイレ・風呂の他は寝室兼用の居間だけを修繕したお宅を見せていただきましたが、被害の爪痕が生々しく、住み続けられる住宅とは言えない様子でした。



浸水の跡がくっきりと残っています

住宅の改修には、被災70数軒の平均で1,400万円程度の費用がかかるらしく、常総市からの補助金(56.7万円)だけではごく応急の手に限られ、しかも2月中に終了することが条件だと言います。せっかく国の所得制限を取り払った制度にすることができたのに、補助金を待ち切れずに修繕した人もいて、利用者は被害件数の2/3しかいないとのこと。大工さん不足と言う話もお聞きしましたが、実態は補助金申請手続き対応が面倒で仕事を受けないなど、建設業界側の事情があると憤ります。

逆井さんのお宅が近接している鬼怒川は、一級河川でありながら77年前の破堤から改修されないまま、数年前にメガソーラー事業用地となった後に、自然堤防に当たる土手が削られたのが今回の越水の要因になったと考えておられます。1年半前にも関係機関に申入れたが改善されず、この先も河川管理の計画はたっていないそうです。

流域に再び集中した降雨があれば、同じように決壊する恐れが強いため、高床型住宅のモデルを考えて欲しいというリクエストがありました。盛り土をするのは難しく、中層の集合住宅で垂直避難と言うけれど、1階が水の中ではどうやって避難できるかという課題があるため、全国どこでも活用できるようなモデルにしたいと考えたそうです。委員会を中心に、専門の知恵を集めて対応したいと思います。(災害復興まちづくり支援委員会 三浦史郎)

川口アパートメント「再生推進決議」・麴町パレス「建替え方策検討の支援」

川口アパートメント(文京区、築52年)で、3月26日(土)に開催された組合定期集会で「再生推進決議」が可決されました。

決議された再生方針は、『将来には建替えも見据えつつ、当面10年程度を目処に快適な暮らしを継続できるように、現時点では修繕・改良工事の具体化に向けて取り組む』というものです。一昨年の7月以来、としまち研で再生方策の検討をお手伝いしてきましたが、徐々に若い方の会合への参加が増え、全体の意見交換やアンケート等でも今後の検討の糧となる意見が多く出されています。来年度は、修繕・改良工事の具体化に向けて、引き続きお手伝いをしていけたらと考えています。



麴町パレス(千代田区、築45年)

また今回、としまち研では、麴町パレス(千代田区、築45年)から、マンションの建替え方策検討のコンサルタント業務を受託しました。今後、意見交換会、個別面談により皆さんの意向を伺った上で、建替え計画素案作成のお手伝いをしていく予定です。(としまち研事務局 五十嵐敦子)

共同建替え部会:勉強会開催報告

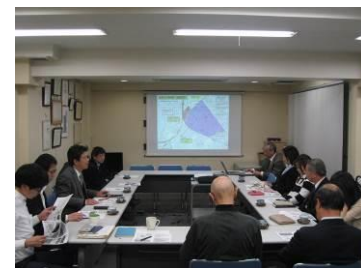
共同建替え部会主催の勉強会を3月23日(水)に開催しました。今回は、株式会社URリンケージの林和馬氏を講師にお招きし、『権利者合意と共同化』というテーマで、品川区戸越と墨田区京島の取り組み事例を中心にお話しいただきました。

品川区戸越では地域の積年の課題である百反通りの拡幅を、道路事業ということではなくまちづくりの視点で実現した内容で、街区全体整備型から状況に応じた複数の小規模共同建替え事業による街区整備へと軸足を移行することにより権利者の皆さんの合意を得られた事例でした。

墨田区京島では密集法による防災街区整備事業を導入することにより、地主・借地人・借家人といった様々な権利形態に対応することができ、皆さんの要望に応えることができたとのことでした。

どちらの事例も、権利者それぞれが納得して共同建替え事業に合意していただくために、大変な努力と工夫をされてきたことがわかりました。

なかなか密集市街地での建替えが進まない状況の中で、としまち研として何ができるのか、今後も考えていきたいと思えます。(としまち研副理事長 坂口耕司)



勉強会の様子