

## としまち研掲示板

## △▼△としまち研 各部会・委員会の次回開催予定△▼△

|                |          |
|----------------|----------|
| 共同建替え部会        | 8月30日(火) |
| コーポラティブハウス部会   | 8月30日(火) |
| 団地・マンション再生部会   | 9月21日(水) |
| 人と暮らし部会        | 8月22日(月) |
| 総務部会           | 8月30日(火) |
| 広報部会           | 8月30日(火) |
| 災害復興まちづくり支援委員会 | 8月30日(火) |

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)だけど、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

突然のご報告になってしまいますが、私・飛澤玲奈はこの度、都合によりとしまち研事務局を卒業(退職)することになりました。COMS HOUSE が完成するころからお世話になり15年弱、としまち研の事務局として、なんの知識もない中で皆さんからいろいろなことを教えていただきながら、ここまでやってこられたことに大変感謝しております。

職場は変わってしまいますが、引き続きとしまち研会員として、時間のやりくりをしながら活動にかかわっていきたいと思っていますので、今後ともよろしく願いいたします。

ということですが、『おいらのまち』はきちんと引継ぎをしますのご安心ください。(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/  
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 63人 賛助会員 30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82号

## おいらのまち

2016.7

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

## 「マンション管理組合での合意形成」考

としまち研会員：鎌田博介氏のご紹介で、熊本のある区分所有建物の再生の相談がありました。建物は7階建てで、「大規模半壊」の「り災証明書」が出ています。

先日、その管理組合の臨時総会に参加しました。壊れているエレベーターの取り換えと、建物の安全性が心配であるとして、耐震診断をすることが決定されました。さらに、としまち研に再生検討のコンサルタントを依頼することの提案があり、あいさつをしたのですが、費用が出せないということで審議未了となりました。皆さんが落ち着かれるまでは、まだまだ大変なようです。

せっかく熊本に出張したので、市内の被災マンションを3棟ほど視察しました。築10年にもなっていないピロティ式のマンションの「倒壊の危険」という張り紙や、柱の損壊に伴う支えの鉄骨など大変な被災状況も見えました。

そんな中で、マンション一般の将来について考えてしまいました。ある旧耐震マンションの「建替え推進決議」をしている管理組合から委託を受け、区分所有者の個別面談を行いました。区分所有者のうち、2名が国外居住で「投資」として所有しておられ、なかなか来日される機会がなく、期限までに1名の方にお目にかかることができましたが、もう1名の方にはお目にかかれていません。

マンション標準管理規約を確認しても、総会での議決権行使にあたっては、代理人の資格が相当限定されています。超高齢・少子社会において、相続人が明確でない場合もあります。管理組合の認識では行方不明となっている区分所有者もいます。認知症になってしまい成年後見人がついている方もいます。

いろいろな事情を抱える方が増える可能性はありますので、代理人の範囲の拡大や成年後見制度ほどに大変な手続きをせずに支援機関を設置して合意形成に参加できない区分所有者を減らす、なくすなどの検討を開始すべきときに来ているのではないかと「考」えました。(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。

## 『そのままの…』としまち研 森正代

「ご出身はどちらですか？」と聞かれると、「あー、福井です。九州でも東北でもないんでご存知ないでしょうね…」とおすおす答えていた昔。でも最近は「はい、福井の武生ってとこですよー。知らないんですか？」と、聞かれもしないのに、蟹が美味しいのだ、厚揚げの消費量が日本一だの、女性の就業率と出生率が日本トップクラスだの、いろいろお国自慢をしてしまう。なぜだろう？歳をとって、図々しくなったのかな？

大体、生まれ故郷とか親とか、自分で好きこのんで決めたわけでもなく、そこに命を授かっただけなのに、何故人間は愛国心とか郷土愛とか、わけのわからない感情を持つのだろうか？なーんてつらつら考えていたら、ふっと思いあたった。そうだ、ほんとに好きで自慢したかったのは、地元の名所旧跡や美味しいものではなく、友達や先生や近所のおばちゃん、ブランコで遊んだ公園や、校則を破ってこっそり行ったタイガースのコンサート会場とか…そういう自分を取り囲み育てくれた環境すべてが好きなんだ、と。そしてそれはとりもなおさず、今ある自分を自分として認め、好きでいられるからこそ生まれる、とても幸せな思いなのではないかな、と。

自分を「そのままがいいんだよ。」と認められることが、結局、愛国心や地球愛につながるのかなあ？

※次号の『ひとりごと』は成島哲子さんです。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250回一木会(2016. 6. 2)

としまち研がお手伝いした「スクワバ見樹院」(お寺とコーポラティブハウスの合築)のお寺のご住職である大河内秀人氏に「子どもの権利条約」から見た日本社会の貧困」というテーマでお話をいただきました。

二か所のお寺の住職でありながら、様々な活動をして忙しくされていますが、住職とは別の一面を垣間見ることができました。



☆第251回一木会(2016. 7. 7)

としまち研事務所のある東松下町の年中行事でいろいろお世話になっている江戸消防記念会第一区一番組 鷹頭の市川良章氏に、「江戸の人と土地の成り立ち～徳川幕府成立の前まで～」というテーマでお話をいただきました。

徳川幕府が開かれる前の江戸前島、そして日本橋、鳥越、浅草など江戸の昔の地勢、火消しの歴史など、「新しい発見」が続くお話でした。



今後の一木会予定

☆8月(8月4日)【第252回一木会】

けやきガーデン奥沢初代管理組合理事長の谷岡研さん 「身近な「右と左」

☆9月(9月1日)【第253回一木会】

一般社団法人火葬研究会長の八木澤壯一さん 「(仮)世界の火葬場」

コーポラティブハウス情報交流会【大規模修繕編①】開催

コーポラティブハウス情報交流会(大規模修繕編 第1回)を、7月9日(土)にCOMS HOUSE 2階会議室で開催しました。

この交流会は、これまでとしまち研が関わってきたコーポラティブハウスが、今後次々と一回目の大規模修繕時期(築12年目位)を迎えることから、管理組合の方々に大規模修繕工事とはなにか、また、どのように取り組めばよいか等を知っていただくと同時に、それぞれのコーポラティブハウスの状況等について情報交換できる機会をつくることを意図して企画しました。

第1回目は、8棟のコーポラティブハウスから9名の参加があり、まずは、「マンションの大規模修繕とは」をテーマに、としまち研会員：株式会社Nプランニング代表の成田さんから、大規模修繕工事全般についての説明がありました。

次に、「コーポラティブハウスの大規模修繕の取り組み」について、としまち研事務局の関さんから、5月に完了したCOMS HOUSE 第1回大規模修繕工事の取り組み事例をお話していただきました。

大規模修繕工事についての理解を深めたところで、それぞれの建物での取り組み等について意見交換しました。参加者の皆さんからは、竣工時期によって、具体的な検討はまだ先の建物、そろそろ考え始めないといけない建物、実際に工事の予定が決定している建物...と様々な声を聞くことができました。



COMS HOUSEの取り組み事例報告の様子

最後に、第2回:(仮)建物の不具合と補修方法、第3回:(仮)将来の大規模修繕工事に向けて、と言うテーマをご紹介し終了しました。

次回は9月3日(土)を予定しています。第1回目に参加できなかった方でも、ご興味のある方はどなたでも参加可能です。大規模修繕工事についての検討がまだ先であると思っっている方でも、将来的に必ずその時が来ますので、ぜひご参加ください。(としまち研理事 石坂堅志)

麴町パレス 第1回個別面談結果の報告会を開催しました

今年3月より建替え方策の検討をお手伝いしている麴町パレス(千代田区)にて、5月後半から「第1回個別面談」を開始しました。権利者のほとんどの方と直接お会いして、現在の状況や再生方策に関する意向などのお話を伺うことができました。

この結果をまとめて、7月16日(土)に全体報告会を開催しました。当日は通常総会よりも多くの人数の参加があり、初めてあるいは久しぶりに顔を合わせたという方も多く、関心が高いことが伺えました。

現状については、所有形態(個人・法人)、使用形態(自己使用・賃貸)、用途(住居、事務所等)などの実態と、麴町パレスで気に入っているところ

(利便性、環境、資産価値等)、課題に思うこと・改善したいこと(排水管等設備の不具合、耐震性等)の主な意見を報告しました。また、現段階で希望する再生方策については、「建替え」と回答された方が約7割となっています。

今後は、今回の面談結果を踏まえて、年内を目途に建替えプランや耐震補強案などを作成し、来年2月ごろに予定している第2回個別面談の実施に向けて検討を進めていく予定です。(としまち研事務局 関真弓)



報告会の様子

“熊本地震復興支援チャリティ企画 手打ちうどん体験”を開催しました

6月5日(日)にとしまち研主催で、熊本地震の復興支援チャリティを目的とした手打ちうどん体験イベントを開催しました。熊本地震への救援募金をしようという声は以前からあがっていたのですが、何かイベントごとで交流をしながら、尚且つ募金もできないかということで、石坂シェフ(理事)に全面協力をお願いし、今回のイベントが実現しました。



みんな真剣です!

チャリティが目的であり、参加費を若干高めに設定していたので、何名くらいの方にご参加いただけるのか心配でしたが、手打ちうどん体験参加者は、予定していた10名程度×2回のスケジュールを急ぎょ3回に増やす大盛況となりました。東松下町々内にお住いの方、としまち研の関係者のご家族連れ、近隣町会にお住いのご家族など、普段顔を合わせる機会のないメンバーでしたが、子供たちも10名弱参加し、和気あいあい、でも真剣に作業は進行。1時間程度で1人前としてはおなか一杯になる量のうどんが完成し、実食タイムになりました。用意していたトッピング具材を思い思いのせて、石坂シェフお手製のうどんつゆでおいしくいただきました。

意外にお手軽にできるということで、「家でも家族で実践してみたい」、「イベントをやりたい」という感想をいただきました。

実際の売り上げは実費を除いて6,000円弱とちょっと少なかったのですが、交流イベントとしては大成功となりました。

実際の売り上げは実費を除いて6,000円弱とちょっと少なかったのですが、交流イベントとしては大成功となりました。

(としまち研事務局 飛澤玲奈)



薬味の準備中



うどん完成!!

「(仮)あおい地区『日本一のまち』をめざして」出版準備中

昨年度から計画していた宮城県東松島市東矢本駅北地区における復興まちづくりの記録に関する本「(仮)あおい地区『日本一のまち』をめざして」の出版準備が本格的に始まっています。

5月に開催した視察ツアーでは、としまち研が協議会から『卒業』した後に、皆さんがあおい地区に移り住んでみての感想や、協議会での取り組みについてお話を伺いましたので、その内容についても本に盛り込む予定です。

公益財団法人建築技術教育普及センターからの助成が決定し、9月の「あおい地区」のまち開きイベントまでに出版することを目標として、現在執筆中です。完成をお楽しみに。(災害復興まちづくり支援委員長 三浦史郎)