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 コーポラティブハウス部会	2月21日（火）
人と暮らし部会	１月25日（水）
団地・マンション再生部会	１月27日（金）
総務部会・広報部会 災害復興まちづくり支援委員会	１月31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、部会で取り上げて欲しい内容、勉強会等がありましたら、事務局までお知らせください。

ウインズタウン稲毛海岸壱番館
大規模修繕コンサルティング業務がスタート

昨年末より千葉市美浜区にあるウインズタウン稲毛海岸壱番館（98戸・築17年）の一回目の大規模修繕のコンサルティング業務に取り組んでいます。来年３月の竣工に向け約１年半、住民の方々と力を合わせて取り組んでいきたいと思います。多くの入居者の方に修繕工事へ関心を持っていただくために様々なイベントを盛り込んで取り組んでいく予定です。

出産のご報告

京都に来て半年が経ちました。少しずつ名所をまわったり街を歩いたりしていますが、見所が多くて、引越し前に「京都は数年では見きれないよ」と言われたのを実感するこの頃です。

住んでいるのは市街から少し離れたところで自然も多く、娘は友達と外遊びの毎日。京都弁？もだいぶ身についてきました。また、昨年 11 月に第二子となる女の子を出産しました。久々の新生児でまだまだ手探りですが、徐々に新たな生活にも慣れていけたらと思っています。

なかなか皆さんとお目にかかることができないのですが、こちらにお越しになることがありましたら、ぜひご連絡ください。（としまち研 五十嵐敦子）

「京都は暑い夏でした」

編集後記

先月号のおいらのまちので「おいらのひとりごと」のタイトルの記載と一面の文章中に変換ミスがありました。大変申し訳ありませんでした。今後はこのようなことが無いよう注意を払い、見やすい紙面づくりを心がけたいと思います。さて、「おいらのくらし」でご紹介いただいた通り、昨年末に建物調査で「桜坂ハウス」にお邪魔してきました。調査終了後、参加者の方のご厚意で部屋の中にお招きいただき、建設時の思い出話や最近の管理の苦労話等を聞きながら、楽しい時間を過ごさせていただきました。その際、一緒に訪問したメンバーから、コーポラティブハウスの豊かさをもっと発信していかないとね、とチクリ。本年は情報の発信にも力を注いでいきたいと思います。（事務局 岩ヶ谷）

〒101-0042　東京都千代田区神田東松下町 33 COMS HOUSE２階
tel 03-5207-6277　fax 03-5294-7326
E-mail info@tmk-web.com　ﾎｰﾑﾍﾟｰｼﾞ 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。

としまち研の現在の会員数
正会員 ６２人　賛助会員 ３０人
編集発行人　平石郁夫
事務局担当　岩ヶ谷充

としまち研会報　第 85 号

おいらのまち

発行　NPO 都市住宅とまちづくり研究会　理事会

本年もよろしくお願いいたします。

大きな変化の時代

会員の皆さま、会友の皆さま、新年明けましておめでとうございます。としまち研をいつも支えてくださり、厚く御礼申し上げます。

さて、人口減少時代、「世帯」という視点で見ると、今世紀に入ってから単独世帯は約 250 万世帯、核家族は約 340 万世帯と増加していますが、三世代同居の世帯は約 150 万世帯以上減少しています。その中で 65 歳以上の一人暮らしの高齢者は男女とも増加しています。このような小世帯化・高齢化の状況のもと、一人でも安心して暮らせる住まいとまちをつくることも重要な目標となってきました。

としまち研のある千代田区神田の小さな町会にできた 3 棟のコーポラティブハウスの住民の皆さんは、元々の町会員の皆さんと一緒に町会役員となり、町会行事にも準備から参加するなどし、地域コミュニティの一員としてしっかり町会を支えています。このことはいろいろな場面でアピールしてきました。

また、マンションの大規模修繕•改修コンサルティングの取り組みでも、としまち研は、管理組合にハードを長持ちさせるためのしっかりした修繕・改修はもちろん、これを機会に居住者の皆さんが自分のマンションのことを理解し、管理組合主体で維持・管理を行っていくベースづくりを目的として「みんなで建物診断」「みんなで工事監理」「みんなで竣工検査」を実施する提案をし、受け入れてもらっています。

昨年来、世界的にも大きな変化の時代になってきていますが、としまち研は、今年も、住む人が自ら取り組む共同建替えやコーポラティブハウスの事業、マンションの大規模修繕・改修のコンサルティング業務、マンションの維持管理全般、空き家のシェアハウスとしての活用検討と運営管理など、幅広い分野で一層力を入れて取り組まなければならないと考えています。

会員の皆さんからプロジェクトの種となる情報をいただき、ご一緒に新しい取り組みの年にしていきたいと思っています。本年もどうぞよろしくお願いします。　（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。

『団地散歩』　扇谷和織

としまち研事務局の卒業生第一号の扇谷です。現在もマンションに関わる仕事をしております。

『団地』ってかっこいいですよね？私は最近、団地めぐりにはまってます。特に昔の規模が大きくて、棟数が多く、商店街が組み込まれているものがいいですね。

老朽化が激しくも手つかずの建物、老朽化していてもなんとか修繕して維持されている厚化粧の建物、建て替えられてキレイな建物…どれも見ごたえがあります。商店街を見て、団地での生活を想像するのも楽しみの１つです。

先日、現存が少ない『スターハウス』を見てきました。Y 字形で、１フロアー３住戸・全戸角部屋の建物です。古いので階高は低く、こじんまりとカクカクしてて、階段を見上げると別世界、とてもカワイかったです。大きな団地はお散歩にも最適ですよ！

※次号の『ひとりごと』は牧野恭久さんです。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256回一木会（2016．12．8）

12月の一木会は年末恒例の落語会＋忘年会でした。今回は、新顔で二つ目の林家なな子さんが前座で「紀州」を熱演、その後、昨年からフリー？になった古今亭駿菊師匠の「天狗裁き」で、参加者のほとんどが“年に一度の落語”を楽しんでから師走のまちへ繰り出しました。

☆第257回一木会・公開勉強会（2017．1．12）

今年初めての一木会は公開勉強会として、ちよだプラットフォームスクウェアにて開催。法政大学現代福祉学部教授の保井美樹先生より「エリアマネジメントによる共創型コミュニティの構想」というテーマでお話しいただきました。

前半は、保井先生ご自身が子供時代の身近な環境から大学院時代にニューヨーク留学を通して得られた地域経営という視点や、これまで調査研究や実際の取り組みに携わってこられた数多くの事例なども踏まえながら、エリアマネジメントの考え方と実践方法、これからの都市の姿の展望などをお話しいただきました。

また、後半は、休憩中に出された 10 個程の質問すべてに保井先生がひとつずつ丁寧にお答えいただき、会場の皆さんも大きくうなずきながら聞き入っていました。

☆アンケートにご記入いただきましたご意見・質問の一部をご紹介いたします☆

- 地域固有の価値や地域の魅力を作っていくことの大切さについて必要性を感じました。
- 行政の中での意識改革は進んでいないように思います。まずは、市民から動くことが良いと思いますが、その時の行動力、資金を地元から集めるのに有効な手法はありますか？
- コミュニティにおける共創を行政がいかに支えるか、あるいは、積極的に打って出るか。
- 内発的、自立的ということが最大のポイントかと感じています。
- 自ら考える力をもつ市民になってほしい、なりたい。
- 多様性を認め合い、共存していけるようなまちづくりが必要。お互い様の精神は大事ですね。
- 年金生活者がオカネモウケではない形で活動する仕組みは、健康長寿社会の展望にもつながると思います。ボランティアでも有償で参加することも大切。
- 地域経営的視点、稼ぐ「力」、儲かる仕組みの重要性がポイントであることが確認できた。
- 「逆算する」「収益が上がるしくみ」「プレイヤーを育てる」「出来ることからする」当たり前の様でもまちづくり・コミュニティづくりで考えると難しく感じてしまうのはなぜか。

今後の一木会予定

☆2月の一木会（2017・2・2）【第258回一木会】
海老原商店を活かす会代表の海老原義也さん・きらくなたてものや主宰の日高保さん
「一周回って最先端、看板建築「海老原商店」の再生」

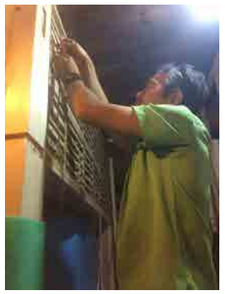
☆3月の一木会（2017・3・2）【第259回一木会】
一橋大学商学研究科 博士後期課程 1 年の細谷竜一さん
「デジタル革命で強化される「顧客体験」～いまメーカーや小売業がデジタルでやろうとしていること～」

看板建築『海老原商店』100歳を目指す！

海老原商店改修の構想から２年、工事が始まって１年が経ちました。ハウスメーカーの新築物件なら何軒建つのだろうと考えてしまいます。

今回改修計画をお願いしたのは、職人と間違われるほど現場に来て作業する建築士の日高保さん、自ら土壁を作ったり外壁の杉板に柿渋を塗ったりとじっくり丁寧に作っていきます。

日高さんと打合せをすると、驚くことにほとんどカタログが登場しません。木と土と草などの自然素材とそれを存分に活かす職人技で建てるので、もしカタログに載せたら「カタログと違う！」とクレームが来ちゃいますとのこと、納得です。このように伝統的な工法で主に痛みの激しかった風呂、トイレ、キッチンと建物前面の店舗部分を改修しました。リニューアルした建物に一歩入ると、ここが秋葉原駅徒歩３分ということを忘れてしまいます。景色、質感、匂い、空気、時の流れが心地よい極上の空間に仕上がっています。海老原商店は 11 年後に 100 歳になります。無事に 100 歳を迎え、皆様に「海老原商店が残っていてよかった」と思われるよう大切にしていこうと思っています。　（海老原商店　海老原義也）



☆海老原さんと日高さんには２月の一木会で詳しくお話しいただく予定です。ぜひご参加ください。☆

管理組合主催の団地再生セミナーで杉山理事長が講演

横浜市港南台にある「つぐみ団地」（1976 年築・24 棟 490 戸）にて、横浜市から派遣されているアドバイザーの方より依頼を受けて、12 月 4 日（ 日 ）、住宅管理組合主催の団地再生セミナーで「他団地の建替え事例に学ぶ」をテーマとして杉山理事長が講演をしました。日曜日の午前中にもかかわらず 70 名程の住民の方が参加されました。

横浜市には高度経済成長期に建設された大規模団地が多く、その再生が課題となっています。つぐみ団地でも数年前から再生準備委員会を立ち上げて検討しているとのことです。帰り道に団地内を歩くと、清掃や植栽の管理も行き届き、建物も最近全戸のサッシ交換を行ったとのことで、皆さんが大切に住まわれている様子が伺えました。住民主体で団地の将来を考え行動していくことの大切さを改めて実感しました。　（としまち研事務局　関　真弓）

おいらのくらし　『おいらのくらし』はコーポラティブハウス入居者によるリレーエッセイです。

コーポラティブハウス情報交流会を経て、昨年末に桜坂ハウスの建物劣化状況を調べていただきました。桜坂ハウスはもうすぐ築 10 年を迎え、私たち居住者にとって、今回の企画は本当にありがたく、専門家の方々とマンションの状態を調査できたことはとても有意義でした。

そして、今回もっとも有意義だったことは、10 年を迎えた、それぞれのお宅に伺えたことです。お伺いしたお宅はどれもコーポラティブハウスならではの個性が光っており、とても素敵な住まい方をされていました。こたつのあるお宅では居心地が良く、ついつい長居をしてしまいました。

今回のお宅訪問で、一層親近感がわき、交流が深まったように思います。この交流をマンション内にもっと広げ、これから色々と出てくるであろう、建物・設備の問題、そして、近いうちに出て来るであろう老いの問題などをみんなで話し合い、解決していけたらと、西側の窓から夕日に染まる富士山を見ながら思いました。素敵な交流会を企画していただきありがとうございました。　（桜坂ハウス　森木哲子）