

としまち研会報 第94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

一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団の研究交流会で活動発表

去る7月19日(木)、HC財団の「住まい活動助成事業 研究交流会」に保倉氏、谷岡氏、杉山の3名で参加し、『高齢単身マンション所有者の資産管理を支援するシステムの提案』というテーマの活動紹介をしました。

としまち研では、会員外の方にも声をかけ、上記テーマについて総勢20名ほどで活動中で、4月から研究会を3回行い、管理組合や高齢単身マンション所有者へのヒアリングも行っています。



▲発表中の杉山理事長

活動のキーワードとして…①建物と一緒に人も老いる ②高齢者に介護はあるが、資産管理のシステムはない ③区分所有者は他の区分所有者に対して責任がある…の3点をあげています。

区分所有法は、意思表示の可能な区分所有者が管理規約に則って、建物・設備などに関することも、管理組合の活動等についても決めていく仕組みになっています。しかし、超高齢時代になり、認知症などにより意思表示が難しくなる高齢の区分所有者が増加すると言われています。昔のような大家族での暮らしは少なくなり、縁者がいないことはないが、ほとんどお付き合いがないなど、マンション暮らしを継続するにも何らかの支援を必要とする高齢者が増えてくる可能性があり、対策が必要です。



▲左から谷岡氏、杉山理事長、保倉氏

課題はたくさんありますが、本活動の中で実情をしっかりと把握できれば、研究テーマに対する答えとして、提案の形ができてくるものと思います。

第4回研究会の日程は8月1日(水)18:30からです、この文章を読まれて関心をもたれた方は、是非、研究会にご参加下さい。

4回目以降も随時研究会を開催する予定ですので、今回ご都合の合わない方も、お気軽にお問合せ下さい。(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。

『幸せな再開発について思うこと』 沼野井 諭

ここ4か月ほど中央区月島に通っている。もんじゃ焼きと路地と長屋で有名な、都心では数少ない情緒あふれる場所だ。現在190m級のタワーマンションが二棟計画されていて、今年度中には準備組合が結成される予定で事が進んでいる。最初は小さな共同建て替えが出来ないかという話で通うようになったが、通うにつれて再開発の根本的問題に興味をもつようになった。

まず、反対派の属性。意見を唱える方は、再開発区域内に比べて区域外の方が多く、区域内で反対する方はごく少数の地権者と長年住んでいる多数の借家人である。

そして、プロセス。計画が上げれば、賛成派と反対派に分かれてコミュニティに小さな分断を生み、ゆえに準備組合は非公開で賛成派(不在地主)が主となり進められ、地域に情報をオープンにする段階では既に計画の概要が固まっていて、議論する余地なく都市計画が決定される。

つまり、不在地主が再開発法に則り、街の在り方を決定している状況が垣間見える。

私は再開発反対論者ではないけれど、どこかで幸せな再開発が実現することを切に願っている。

※次号の『ひとりごと』は黒須 良次さんです。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274回一木会（2018. 6. 7）

一木会に毎回参加して下さる、旭化成不動産レジデンス開発営業本部の山村 信二氏にマンション建替えにおける今日的課題についてお話していただきました。様々な事例を通じて、マンションを再生するためのヒントについて、多くの実績とデータに裏打ちされた、分かりやすい解説をしていただきました。質疑応答の時間では裏話も…!?



☆第275回一木会（2018. 7. 5）

92歳で元気にお話して下さる齊藤 昭一氏と、ご子息の齊藤 隆氏をお迎えして、葛飾の昔話の紙芝居（自作の「橋になった大蛇」と「ゴローのさけび」の2作品）を披露していただきました。「三桁まで頑張る」と元気にお話される姿に、人生100年時代の到来を実感しました。



今後の一木会予定

☆8月（8月2日）【第276回一木会】

テーマ：「マンションと居住者の高齢化と高齢居住者の見守り」

ゲスト：鎌野 邦樹 氏（早稲田大学法科大学院教授

一般社団法人日本マンション学会会長 ほか）

☆9月（9月6日）【第277回一木会】

テーマ：「いまどきの照明 有機ELってなに？」

ゲスト：雨宮 卓 氏（studio lights 代表）

マンション再生部会主催勉強会「長期修繕計画の作り方」を開催中です

6月18日（月）、としまち研の理事であり、マンション再生部会の副部長も務める成田 至弘氏を講師とし、マンションの長期的な維持には欠かせない、長期修繕計画について学ぶ連続勉強会がスタートしました。

としまち研が一昨年に実施した情報交流会では「大規模修繕」がテーマになっていました。今年度は、マンションの長寿命化に必要な「長期修繕計画」をテーマに、勉強会・意見交換会を行っていく予定です。

第1回勉強会では、長期修繕計画とは何かというもっとも基本的な部分を、としまち研が関わってきた修繕事業を例にしながら勉強しました。



▲第1回勉強会の様子



▲解説する成田氏

第2回勉強会では、第1回勉強会の内容をふまえつつ、長期修繕計画のキモとなる、工事項目の設定の仕方を勉強しました。

長期修繕計画の作り方を簡潔に表すなら、建物に関する資料を集め、それをベースに将来的な工事の予定を組み立て、予定する工事に必要な予算を確保するための資金計画を立てる、ということになります。

文字で表すとシンプルな工程に見えますが、実際には管理組合との綿密なすり合わせが必要になり、長期という名の示す通り、数十年先まで見越した計画を立てる必要があります。また、どれほど優れた計画を立てても、

それを分かりやすく居住者に説明し、納得していただかなければ意味がありません。難しいものです。

そんな話を聞くと、やはり「専門家に全て任せてしまえば良い」と考えるかも知れません。ですが、修繕工事に関して悪質なコンサルタントなどの話が絶えない昨今、任せきりにするのではなく、管理組合や居住者が積極的に「知ろうとする」姿勢も大切なのではないかと感じました。

※次回、9月3日（月）19：00から開催予定の第3回勉強会では、建物の簡易診断について軽い実践要素を盛り込んでいます。興味をお持ちの方は是非ご参加下さい。（としまち研事務局 竹内 房弥）

管理組合・高齢単身マンション所有者に向けたヒアリングを実施

築40年になる自主管理のマンションに、「高齢単身マンション所有者の資産管理を支援するシステムの提案の研究会」の活動として、石坂理事・杉山・関の3名でヒアリングに行ってきました。

まず最初に、管理組合の方にヒアリングを行いました。お聞きしたのは管理組合の活動状況に関する事で、総会の成立状況や大規模修繕に関する事、緊急連絡先の更新状況や、組合員に関する困りごとなど。

その後、高齢単身マンション所有者4名（85歳の女性、72歳の女性、68歳の女性、72歳の男性）から、それぞれ30分程お話を伺いました。プライバシーの問題から詳しい内容をご報告できませんが、皆さん、とてもお元気でした。

としまち研では「高齢単身マンション所有者の資産管理を支援するシステムの提案の研究会」として研究活動を行っています。今後も研究会でヒアリングを行いますので、ご協力いただける管理組合・高齢単身マンション所有者の方がいらっしゃいましたら、是非ご連絡下さい。（としまち研理事長 杉山 昇）



▲管理組合へのヒアリングの様子

『神田珈琲園』の再生に向けて一千代田まちづくりサポート普請部門に応募

前号で、建替え計画をお手伝い中にご紹介させていただきました「神田珈琲園」の取り組みで、今年度の千代田まちづくりサポート普請部門に「JR 神田駅の高架下で創業60年、地域に愛され続ける『神田珈琲園』の再生」というテーマで応募し、7月22日（日）の一次審査（公開審査会）に挑みました。

10分間のプレゼンでは、グループ代表兼オーナーの八戸さんより、戦後の神田地域の時代背景と「神田珈琲園」の歩み、先代から引き継がれている想いや、地域・お客様との親交などが熱く語られると、審査委員や会場の皆さんも大きくうなずきながらお話を聞き入っていました。その後、委員の方々から質問を受けて回答し、いざ投票！

審査委員7名中4名の賛同を得て、一次審査通過となりました。助成が本決定する二次審査は、11月中旬に行われる予定です。それまでに新しい建物のプランや竣工後の運営について具体化し、万全の体制で二次審査に臨みたいと思います。（としまち研事務局 関 真弓）



▲公開審査会の様子

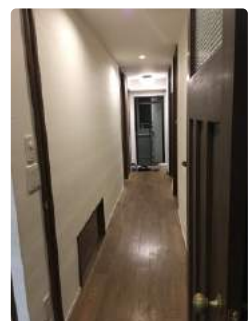
おいらのくらし 『おいらのくらし』はコーポラティブハウス入居者によるリレーエッセイです。

勤務先からも、両親の家からも近い場所に、コーポラティブハウスができると聞き、真っ先に参加したものの海外転勤に。妻と子供たちは完成から遅れること2年でようやく住み始めました。

しかし私は帰国先が京都になり、さらに2年の単身赴任生活。完成から4年、構想6年にして、ようやく今年から本格的に住み始めることができます。入居者の結束も固く生活は順調。季節ごとに花見や流しソーメンなどのイベントを楽しんでいます。

拙宅で特に気に入っているのが、リビングの南向きの大窓から廊下を通じて北向きの玄関につながる一直線の導線です。今年は念願だった玄関用の網戸を取り付けました。廊下の扉を開放すると、心地の良い風が家全体を吹き抜けます。これがことのほか快適で、この初夏はほとんどクーラーを付けずに通気で過ごしました。

しかしそんな日々も、記録的な猛暑でいったんストップ。次の我が家の「一気通貫」は爽やかな秋を待とうと思います。（羽根木ガーデンテラス 吉岡 淳平）



▲風の通り道

**としまち研 講演の予定
ちよだマンションコミュニティゼミ2018**

8月8日(木) 18:45から開催予定の、ちよだマンション・コミュニティ・ゼミ2018「シェアリング@千代田」に、としまち研の関事務局長がゲストとして参加します。

「マンションライフでシェアを活かすには？」とのテーマをコーポラティブハウス事業の経験を活かしてお話する予定です。興味をお持ちの方はぜひご参加下さい。会場は千代田区役所、参加費は無料です。



詳細情報や参加のお申込みは下記、ちよだコミュニティラボの特設ページから。

<http://www.chiyolab.jp/share>

**まちづくり法人国土交通大臣表彰
賞状の授与式を行いました**

としまち研のあおい地区での取り組みがノミネートされ、審査委員長賞を受賞したことに伴い、去る7月20日(金)、国土交通省の都市局まちづくり推進課の鹿子木さま、金子さま、鈴木さま、真下さまにとしまち研へお越しいただき、賞状の授与式を行いました。国土交通省の皆様、ありがとうございました。



◀画像右から
金子さま
鹿子木さま
杉山理事長
三浦理事
石坂理事
葛西理事
関事務局長

**としまち研
各部会・委員会の次回開催予定**

| | |
|--------------------------|----------|
| コーポラティブハウス部会 | 8月29日(水) |
| 人と暮らし部会 | 9月20日(木) |
| マンション再生部会 | 9月 3日(月) |
| 総務広報部会 災害復興まちづくり支援委員会 | 8月 7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。

としまち研パンフレット更新中



現在、としまち研ホームページの改定に合わせて、パンフレットの内容更新も行っていきます。パンフレットが最後に更新されたのは2014年…近日中の更新を目標に、鋭意作業中です！

▽としまち研のHPはこちら▽

<http://www.tmk-web.com/>

編集後記

7月初旬から猛暑に襲われている日本、皆さま熱中症にはお気を付けてください。

全国で地震や豪雨災害、台風などが相次ぎ、ニュースを見ていると、いつも何かしら災害情報が流れてるような気がします。人間誰しも「自分だけは大丈夫」と考えがちですが、いつ災害に見舞われるかは誰にも分かりません。精神的な備えは勿論の事、非常持出袋などの備えもお忘れなく。

としまち研にて開催中の勉強会「長期修繕計画の作り方」でも感じましたが、例え身近な物事でも、自分の意志で知ろうとしない限り、あやふやなままのことが多いように思います。ありふれたことでも、視点を変えて知ろうとすれば、日々新しい発見があるのかも？ (としまち研事務局 竹内 房弥)

〒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 ホムペーヅ 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 29人
編集発行人 五十嵐 一博
事務局担当 竹内 房弥

