# としまち研会報 第103号

# おいろのまち

発行 NPO 都市住宅とまちづくり研究会 理事会

### としまち研設立20周年を迎えるにあたって

としまち研は、当時大きな問題となっていた「都心の過疎化」が進行している時 代に、「神田に住む人を呼び戻そう」と動き出した仲間で2000年に設立しました。 そして、としまち研第1棟目の COMS HOUSE を皮切りに、17棟のコーポラ ティブハウス建設、2棟の共同建替え、2棟のマンション建替え、大規模修繕コン サルティング、東日本大震災復興支援事業など、様々なことに取り組んできました。 設立10周年を迎えた2010年には、「10年後のとしまち研」というテーマで、 みんなで想いを出し合い、取りまとめて記念誌に掲載しました。



10年後にとしまち研がどんな活動をしているか、どのような姿になっているのか、そんなことを考 えながら、様々な想いが連なったのを今でもよく憶えています。

あの頃から時が流れ、まさにその「10年後」となる2020年を迎えました。これは同時に、とし まち研の設立20周年を迎えるという意味でもあります。

20年という節目の年に、どのような記念イベントを行うのか、としまち研を支えてくれているメン バーの代替わりも含めてこの先どうしていくのか、としまち研の取り組みの方向性をどうしていくのか …などなど、考えるべきことは山のようにあります。

当面の目標としては、総務広報部会の若手を中心に、20周年記念イベントについての検討を開始し ていきます。既にとしまち研メーリングリストでもご案内を流していますが、20周年記念企画実行委 員会を設立し、参加者でアイデアを出し合いたいと思っています。

開催日などについて、4面の記事でもご案内をしていますので、皆さま是非ご参加ください。

(としまち研理事長 杉山 昇)

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。

#### 『みんなが笑顔で暮らせるマンション共同体』 吉本 佳子

昨年11月にとしまち研に入会させていただきました、吉本佳子です。よろしくお願いいたします。 1994年4月に分譲マンションに住み始め、同年5月に理事長を引き受けてから今日まで、様々な形 で管理組合活動に関わってきました。

マンションは築30年目、住人は入れ替わりや高齢化があり、修繕工事はエレベーター・給排水管・ 3回目の大規模修繕等を控え、昔のような和気あいあいだけではない、各々の生活事情や意見の違いの ぶつかり合いを、現在体験しているところです。

そうした中で思うのは、『共通の理念や約束事のもと、皆が建設的に関わり合いながら、多世代で協 力しあえるマンションで暮らせたら楽しいだろうな』ということです。

お互いが衝突した時に立ち返る基があるとやり直せますし、お互い様の協力関係があると各年代や 個々人の事情毎に抱える不安も減ります。

そんな、『みんなが笑顔で暮らせる』素敵なマンション共同体が、私の夢です。

※次号の『ひとりごと』は平石郁夫さんです。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292回一木会(2019.12.5)

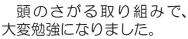
一級建築士の説田 仁子氏に、第二次世界大戦とは何だったのか。中国東北部(旧満州)の史跡スタディに参加された記録として、説田氏撮影の写真を見ながら、当時の日本軍の活動についてなどについてお話していただきました。

日本の学校では学ばない歴 史を見せていただき、勉強に なりました。



#### ☆第293回一木会(2020.1.9)

建築工房匠屋の大崎元氏に、「ハウジングファースト(Housing First)試行の20年」と題して、路上生活者の社会包摂を目指して、山谷・吉原地域の古い居住資源を「宿泊所」として改修するなどの活動を紹介していただきました。





#### 今後の一木会予定

☆2月(2月6日)【第294回一木会】

テーマ: 「引き返すのは今!沖縄の辺野古基地問題について考えてみませんか」

ゲスト:針谷 幸子 氏(辺野古問題を考える小平市民の会 代表)

☆3月(3月5日)【第295回一木会】

テーマ:「未定」

ゲスト: 澤野 亮介 氏(湘南ふくし村/湘南希望の郷 社会福祉法人 光友会)

# 築50年を迎えたマンションの"将来を考える"個別面談を実施中

「関ロ町ビル」(文京区・1969年築)では、2017年度から管理組合で『将来を考える会』を発足し、マンションの再生方法に関する勉強会やアンケート、意見交換会を実施しています。

今年度は、これまでの経過を振り返り、組合員の皆さまに再生方法の選択肢について趣旨と課題をご理解いただくこと、また、現段階のお考えを伺うべく、昨年11月に3回目の勉強会を開催し、12月からとしまち研で個別面談を実施しています。



▲勉強会の様子

当初からお住まい(70~90代)の方も複数おられる一方、フルリフォームされた住戸を最近取得した若い世帯(20~30代)、相続されたもののご自身は他にお住まいをお持ちなので賃貸されている方など、年齢層・家族構成・利用形態どれも多様化しています。

それでも、「立地や利便性だけでなく、マンション内や地域の人付き合いも良くて離れがたい」、「大勢がひとつの方向でまとまるのであれば自分もできる範囲で協力したい」というご意見を多くの方からいただいています。

日頃の組合運営や、住民同士のコミュニケーションが良好であることと、情報発信や交流を意識しながら検討を積み重ねてきた成果であることも実感しています。



▲塗り替えられたドア

3~4月に報告会(懇親会も)の開催を予定しており、皆さまのお考えを今後の検討の進め方に反映するために目下整理中です。

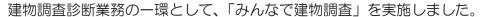
また、上記と並行して、建物の小修繕工事(鉄部塗装・EVホール塗装・面格子の更新等)を行っています。現在としまち研のマンション再生部会で試行中の、新しい工事受注方法となっていますので、こちらもしっかりと取り組んでいき、今後に繋がるようにしていきたいと思っています。

(としまち研事務局 関 真弓)

# スクワーバ見樹院にて「みんなで建物調査」を実施しました

としまち研が建設に携わったコーポラティブハウスである、スクワーバ見樹院 (文京区) は、2010年12月の竣工から9年程が経過しています。

現在、施工会社の10年瑕疵点検への申し込みに必要な、建物の劣化状況の調査のため、としまち研で建物調査診断業務と、修繕委員会へのコンサルティング業務を受託しています。





▲当日の様子

1月の寒空の中での催しとなりましたが、当日は天候にも恵まれ、多くの方にご参加をいただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。

当日は屋上からスタートし、各階の廊下などを見て回りつつ降りて行き、別棟・1階外構部もしっかりと確認を行いました。

今後の10年瑕疵点検への申し込みや、大規模修繕の必要性の検討・長期修繕計画見直しなども視野に入れて、業務に当たらせていただく所存です。 (としまち研事務局 竹内 房弥)

# 日頃からの建物に対する気配り ~建物点検と長期修繕計画の解説書~

羽根木ガーデンテラスにおける取組みについて、修繕委員の阿部氏からご寄稿をいただきました。

羽根木ガーデンテラスは、竣工後5年が経ちましたが、住まい手の当初からの緩やかなコミュニティが、日頃からのお付き合いに加えて、忘年会やお花見等のイベントを通じて育まれています。

また、建物についても、大きな問題は無く、とてもきれいに使われています。とは言え、設備・外壁・ 防水等、いずれ修繕が必要になることを見据えて、長期修繕計画を立てる必要があります。

このたび、住まい手のみなさんに、将来的に修繕が必要となるであろう建物の各部を把握していただくために、としまち研のご協力のもとで、長期修繕計画の解説書をつくりました。

その解説書を手に、修繕委員会のメンバーと有志のみなさんと一緒に、建物の各部を点検しました。幸いにも、今回の点検では、すぐに修繕が必要な部分はありませんでしたが、日頃からの建物に対する気配りが重要であることが良く分かりました。会加表の時本な、お原わ様でした。(翌月本ガーデンテラス管理組令、修繕



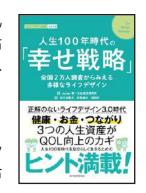
▲長期修繕計画の解説書

ました。参加者の皆さん、お疲れ様でした。(羽根木ガーデンテラス管理組合 修繕委員会 阿部俊彦)

# 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。

ひょんなことから住むことになった想定外の地域でしたが、土地に馴染んで暮らしていた矢先にマンションが取り壊されることに。当時、近隣に中古物件もあまりなく、諦めかけた時に天から降ってきたコーポラティブハウスの計画。それはもう、有難かったです。住み始めて10年が経ちましたが、ここに住んでよかったと思ったことは数知れません。

まだ娘2人が小さく、夫がアフリカ赴任中に起きた東日本大震災。マンション中の方々が声をかけてくださいました。住民の方に地域の祭囃子のメンバーにお誘いいただき、老後も楽しめそうな趣味を得ただけでなく、知り合いも格段に増えました。



昨年秋には、「人生100年時代の『幸せ戦略』」(共著・東洋経済新報社)という本を出しました。 そこでは「人に力を貸す能力」に加え、「人の力を借りる能力」を培うことの重要性を強く訴え ています。このベースに、コーポラティブハウスでの体験があることは言うまでもありません。

(坂の上テラス 宮木 由貴子)

## としまち研設立20周年に向けて 20周年イベント企画実行委員会のご案内

展现的AIR (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 ) (4.8 )

としまち研は2020年8月をもって、お陰様で、設立20周年を迎えることになります。

20周年記念の取り組みとして、総務広報部会を中心に「としまち研20周年イベント企画実行委員会」を立ち上げました。

初回は2月12日(水)18:30から、としま ち研会議室で開催予定です。

どなたでもご参加いただけますので、イベントの企画等、お持ち寄りいただければと思います。

としまち研らしく、みんなで作る20周年イベントに出来れば良いと思っておりますので、皆さまのご参加をお待ちしております。

(としまち研総務広報部会長 五十嵐 一博)

#### その他のイベント

◆ちよだコミュニティラボ「ちよ活ゼミ」

マンションに「つながり」を生む場づく りとは? ~実践例と場づくりのコツから何 ができるか考える~

マンション内で合意形成を進め、交流を深めるには?また、マンションと町会、地域がつながるには?専門家と実践者の話を聞きながら、共に考えるイベントです。

日時:3月12日(水)

19:00~21:00

会費:無料(要事前申込) 会場:千代田区役所

詳細:https://www.chiyolab.jp

# 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	2月14日(金)
マンション再生部会	3月 2日 (月)
人と暮らし部会	2月19日 (水)
総務広報部会 災害復興まちづくり支援委員会	2月19日 (水)

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。

#### としまち研発行物のご案内

としまち研で発行しております、あおい地区が復興再生に至るまでの取組みや経緯を記録した記録紙「日本一住みやすいまちをめざして」が通販サイトの Amazon にて販売中です。

としまち研 Web サイトからでもご購入 可能ですが、Amazon からですとより手軽 にご購入いただけます。

※ちょっと試し読みをしてみたい…といった場合はとしまち研事務局までお越し下さい。

▼Amazon の商品ページはこちらです▼ https://www.amazon.jp/dp/4991036100

#### □ 編集後記

新年あけましておめでとうございます、2020年もとしまち研を宜しくお願い致します。 さて、毎号巻頭で掲載しております「おいらのひとりごと」ですが、これまで沢山の方にご執筆を いただいたこともあり、いよいよ2巡目に突入する予定です。

「おいらのひとりごと」の最初の掲載時にご執筆をいただいた平石理事にまたお願いをしておりますので、次号の掲載をお楽しみに。なお、「まだ書いてないよ!」といった方や、「また書きたい!」といった方がいらっしゃいましたら、事務局までお知らせ下さい。すぐにでもご執筆いただけます!

巷ではコロナウィルス蔓延の恐れが…食事前は必ず手を洗いましょう!(としまち研事務局 竹内)

〒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。

としまち研の現在の会員数 正会員 59人 賛助会員 28人 編集発行人 五十嵐 一博 事務局担当 竹内 房弥