

としまち研究会報 第108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

シニアコーポラティブハウス構想

前号で『ひとりでも安心して暮らせる住まいづくり』というテーマで、人と暮らし部会の“つながりの家（コミュニティハウス）構想”の課題に触れましたが、第299回一木会（2020.10.1）のゲストの齋藤光代さんのお話のなかで、デンマークで3棟のシニアコーポラティブハウスに取り組んだことが触れられていました。



“つながりの家（コミュニティハウス）構想”は「シニアコーポラティブハウス」もそのひとつと考えてよいのではないかと、思い始めました。目的とすると、孤独にならないよう暮らしのなかで刺激しあう（体操、囲碁・将棋、裁縫、料理、地域活動など）、孤独死を防ぐ、「空き家」の更なる増加を防ぐ、などが考えられます。事業の仕組みとしては、以下のようなイメージです。

- ①まずは賃貸型のコーポラティブハウスとします。
- ②建物の所有は、例えば、相続税対策ということだと土地所有者所有としますし、土地の所有者が土地を貸してくれるケース（お寺の土地など）では入居者が出資金で株式会社などを設立します。
- ③参加者は、原則、一人暮らしの方で一定の年齢以上とし、それまでの住まいを処分して入居保証金（新築工事費の相当割合になる金額）を出資してもらいます。

「住まいを処分」してくださることが将来の空き家対策となり、「住まいの終活」となります。

まだ、新型コロナウイルス感染症の根本的な対策が開発されない状況での会議開催には慎重になりますが、11月26日（木）には久しぶりの理事会が会議室とZoom（オンライン）併用で行われました。また、マンション再生部会は、小規模ながら会議室で行っています。慎重であることが前提ですが、各部会でもなるべく顔を合わせての会議を行い、意見交換をして具体的な課題に取り組んでいければと思います。

（としまち研理事長 杉山 昇）

おいらのひとりごと【設立20周年記念・事務局リレー版】

としまち研会員によるリレー形式のエッセイです。

『おいらの近況』 飛澤 玲奈

皆様、ご無沙汰しております。関さんから寄稿のご用命を受けまして、タイトルは、「おいらの近況」しかない！と思って書き始めました。（笑）

としまち研の卒業が2016年8月末、その翌日から、再開発・マンション建替え事業をメインとする再開発コンサルで働き始めました。転職当初、上司に、「前の職場は基本自ら希望して住宅を求め人の対応でよかったと思うけど、これから関わる人は必ずしも暮らしが新しくなることに賛成している人だけじゃないからね。」と脅され、びくびくしたこともありましたが、人の話を聞くのは苦ではなく、そここのところは辛さを感じません。ただし、仕事量が半端じゃないのが辛いところ。としまち研の活動に全く参加できず、すみません（泣）。たまに杉山さんや関さんをはじめ、一部の方には個別面談のお手伝いをしていただいています。

最近では書面をつくっても杉山さんのような赤ペン先生がいなく、いつしか自分が赤ペン先生をする立場になっていますが、としまち研で培った文章作成能力は職場が変わっても上司に負けない美しい文章だと自信あり！職場内のコンサル集団に引けを取らずにとしまち研での経験を大いに活用して、愚痴も言いつつ元気に仕事をしています。

※次号の『ひとりごと』は宮本 愛さんです。お楽しみに。

一木会のご案内（原則、毎月第一木曜日に行う勉強会・交流会です）

☆第300回一木会（2020.11.5）【としまち研設立20周年記念】

としまち研設立直前の2000年7月の一木会（公開勉強会、第59回一木会）、2010年8月「としまち研設立10周年記念イベント」（第180回一木会）で記念講演していただいた早稲田大学大学院法務研究科教授の山野目章夫先生に「所有者不明土地問題は本当に大問題か？～この10年を顧みて」というテーマでお話しいただきました。会場+Zoomで計28名の皆さんにご参加いただき、感想や質問を出し合いましたが、とても評判がよく、相変わらず「山野目節」は冴えわたっていました。



【山野目先生からのご感想（後日いただいたメールより抜粋）】

まるで学会のように水準が高く、中味の濃い研究集会であったと感じます。土地や不動産の法事象をめぐる私の見方を調えるうえで大切な機会をいただきました。としまち研が、単なる事業体でなく、語り、学びながら活動していく仲間たちであるという良い伝統がますます確固として築かれてきていることの証でしょう。

今後の一木会予定（会場+オンラインで開催）

☆12月（12月3日）【第301回一木会】

テーマ：「ミクロネシアと日本 ―「南洋群島」時代から考える―」

ゲスト：今泉裕美子氏（法政大学 国際文化学部 教授）

☆1月（1月14日）【第302回一木会】 ※第二木曜日です。

テーマ：「マンション管理信託について～超高齢社会に適した新たなマンション管理方法のご提案～」

ゲスト：海野千宏氏（弁護士）

マンションストック長寿命化等モデル事業に2件が採択されました

今年度より国交省で募集が開始された「マンションストック長寿命化等モデル事業」（計画支援型）に、としまち研で再生検討の支援に取り組んでいる次の2件のマンションが採択されました。

「スカイライフ武蔵小山」（品川区・築44年、住宅15戸+店舗等）は、敷地や総戸数、1戸あたりの面積も約45㎡という小規模のマンションで、自主建替方式による建替計画を具体化しています。

「関町ビル」（文京区・築51年、住宅40戸+事務所等）は、敷地の南北側ともに道路用地として譲渡されて建設当初よりも敷地面積が2割以上減少しており、建築規制も厳しくなっている中で、建替の可能性を検討し、改修の場合と比較して、再生方針を定めていくことを目標としています。

現在、2回の応募で計画支援型で採択された事業（計14件、上記2件を含む）は、いずれも様々で複雑な課題を抱えていますが、その解決方法や検討合意プロセスが先進的であり、他で同様の悩みをもつマンションや団地にも波及していくことが期待されています。としまち研でも、この事業を活用して、採択された2棟のマンションで検討を推進するとともに、他で取り組み中あるいは今後の相談対応にも幅広く活かしていけるよう成果をまとめていきたいと考えています。（としまち研事務局 関真弓）

□ 編集後記

気がつけば、今年も残すところあと1ヶ月となりました。新型コロナウイルスの影響により、今まで経験したことのない1年でしたが、家族とたくさん接することができた1年でもあります。

友人に聞いても、こんなに長い時間を家族と過ごせたのは社会人になって初めてと喜んでいました。感染拡大に伴い、暗いニュースばかりの日々ですが、収束後も家族との時間を改めて大切にしたいと思いました。（総務広報部会長 五十嵐一博）

〒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 58人 賛助会員 30人
編集発行人 五十嵐一博
事務局担当 関真弓

