

## としまち研会報 第115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

## 耐震偽装マンションの再生経緯の新聞取材

2022年12月5日の毎日新聞の一面に「欠陥住宅 苦闘の17年」という記事が載り、昨年末より何人もの方から「新聞に載ってだね。」と声をかけてもらいました。

築数年で耐震強度不足が発覚し、行政から“マンションから速やかに退去するように勧告される”という信じがたい「耐震偽装事件」でした。いろいろな経緯があって、としまち研として2006年のはじめから、ある1棟の耐震偽装マンションの再生に取り組みさせていただきました。

新築からわずか2年半、所有者の皆さんは、若い世代かつ長期の住宅ローンを組んでいる方がほとんどでした。マンション再生の選択肢としては耐震補強もしくは建替えでした。取り組みの基本は区分所有者の皆さんの合意形成ですので、ほぼ毎週の全体会議のほかに個別面談を何度も行いました。その結果、耐震補強をして住みたいという方はおられず、「建替え」が皆さんの結論でした。

基本的な責任は、一級建築士による構造計算書の偽造とそれを販売したデベロッパーにあります。さらに建築確認を取得しているのに、当然、行政の責任も論議となり、多少の補助金等はありませんでしたが二重ローンという重い荷物を背負わされることになりました。

新聞記事では、“マンション再建に定評あるNPO都市住宅とまちづくり研究会”と評価していただいておりますが、本件のような事件はもう二度とないことを望みます。

なお、建物や設備の老朽化が心配で、耐震補強や建替えを検討されているマンションがありましたら、としまち研は各種検討段階からお手伝いします。特に、合意形成には第三者が介在しなければむずかしい問題がありますので、としまち研は、これまでの経験と実績をもとに、マンション所有者の皆さまのお役に立つよう頑張ります。

(としまち研理事長 杉山 昇)



毎日新聞一面の記事

## おいらのひとりごと

としまち研会員によるリレー形式のエッセイです。

## 「冬のへらぶな釣り」 坂口 耕司

2回目の「おいらのひとりごと」です。前回書いたのはいつだったか、過去のおいらのまちを調べてみると、2010年1月発行の第43号でちょうど13年前。当時、毎週のように通っていた「へらぶな釣り」について書いていたので、さて今回は何を書こうか悩んだ結果、何も思い浮かばず、やはり今も続いている「へらぶな釣り」しかないようです。1月、2月は厳寒期で1年の中でへらぶなの活性が一番落ちる時期です。一日竿を出していても釣れる枚数が一桁（時にはおでこ）なんて時もあります。その貴重な1枚を釣るには、いろいろな経験の中で培われた多くの“ひきだし”を持っていないと結構難しいものです。いつものことですが、釣りに行く前日にある程度の釣り方を決めて仕掛けや餌を用意して釣り場に行くのですが、1時間ほど餌をうってもウキが動かず、生体反応が感じられないときは、仕掛けや餌を作り直すことになります。まさにこれまでの経験を生かして対処することになります。

なんとなく仕事や日常生活の様々な場面での対応にも通じるところがあるかもしれません。さて、こんな私にも、13年の間にいくつの“ひきだし”が出来たのでしょうか。

\*次号の「ひとりごと」は小椋 夕子さんです。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326回一木会（2023.1.19）

小澤邦壽氏（こざわクリニック院長・横浜市立医学部非常勤講師）にお話し頂きました。テーマは「終末期医療の現状と課題～在宅死のすすめ」。我が国は未曾有の超高齢社会に直面しており、この10～20年内に多くが死を迎えることとなります。外科医、行政医官、訪問診療医のキャリアを積まれてきた医師として、自身の終末期をどのように迎えるかが、皆さんの心に解りやすく伝わっていました。特に印象的だったのは、日本ではタブー視される生前の話し合い（遺言や‘死’その時の希望など）の重要性でした。



### ☆第327回一木会（2023.2.2）

木村よしひろ氏（株式会社VANS 代表取締役）に、テーマ“共生型コミュニティ「那須まちづくり広場」～コーポラティブ方式での企画・計画に携わって～”をZOOMにてお話し頂きました。

廃校になった朝日小学校校舎・校庭・プールなどの活用を中心とした素晴らしい「まちづくりの誕生プロセス」に、参加された皆さんは感動しきりでした。

また、多くの方が同じ希望で「暖かくなったら現地を訪ねて実際の活動や誕生空間に触れたい」と、リモート・会場参加共に盛り上がりました。



今後の一木会予定（会場+オンライン）

### ☆2023年3月（3月2日）【第328回一木会】

テーマ：「日本文化の個性～先史時代・古代に遡って～」

ゲスト：伊坂 青司（いさか せいし）氏（神奈川大学名誉教授）

### ☆2023年4月（4月6日）【第329回一木会】

テーマ：「脱サラ4年目の僕が『住むまち』から必要とされるためにやってきたこと！」

ゲスト：えしま 裕二氏（社会貢献事業家・起業家 × 整体師・住宅建築コーディネーター） もうすぐ春です



## としまち研の会議室活用 第1弾 新春イベントを開催しました！

前号のおいらのまちでもお知らせしましたが、としまち研会議室の活用方法を総務広報部会を中心に検討しています。第1弾の新春としまち研イベントとして、1月6日（金曜日）に書初めの会を、1月7日（土曜日）に写経の会を開催しました！

書初めの会では、長女に教えて貰いながら私も20年ぶり？に筆を持ちました。はね、とめ、はらい等、久しぶりの筆を持ちながら悪戦苦闘。それでも自分なりの表現で文字を書くことはとても楽しく、参加されたみなさまと作品を見せ合い盛り上がりました。

写経の会はZOOMも併用して開催しました。事務局の諏訪先生ご指導のもと、生まれて初めて写経にチャレンジ。普段は仕事や子育てでてんやわんやな為、写経を通じて集中することで心を落ち着かせる貴重な時間になりました。完成した自分の作品は迫力がありました。

第2弾、第3弾と順次色々な企画・イベントを開催していきたいと思いますので、会員のみなさまも是非ご参加下さい！  
（としまち研総務部会長 五十嵐 一博）



書初めの会



私より上手な小学生



写経の会



諏訪さんが用意してくださったお手本や道具の数々

## 自由が丘コーポラティブハウス 安全祈願祭・近隣あいさつ・着工の報告

としまち研で地権者の方々と2017年から企画を進めていた「(仮称)自由が丘コーポラティブハウス」が昨年12月18日に無事安全祈願祭を迎え、着工することができました。12月は平年よりも暖かかったこともあり、奥沢神社の境内は大銀杏の黄色い落ち葉で敷き詰められ、大変清々しい節目の日でした。

本計画は2021年11月に募集を開始し、2022年2月に建設組合を結成するまで比較的順調な滑り出しでしたが、2022年8月に建設会社から本見積が提示された段階では、社会情勢により建設資材が高騰し、当初事業費と比べて20%ほどアップしてしまいました。設計事務所/建設会社/コーディネーターが一丸となって減額案等を議論し、12月の総会にて事業費増額の決議が可決されるまで長い道のりでした。ただし、言うまでもなく、気苦労が絶えず最も大変だったのは組合員の方々です。

これから各検討分科会の活動が本格化してきますし、「私」ではなく「共」の空間を組合員どうしてつくる重要な時期になります。コーポラティブハウスに住むことが人生の財産になるよう、コーディネーターの一員として楽しみつつ精進していきたいと思います。  
(としまち研理事 沼野井 諭)



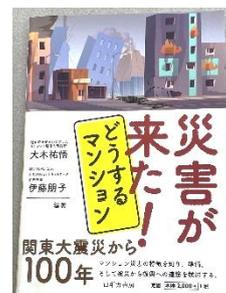
安全祈願祭を終えて  
(奥沢神社)

## 「災害が来た！どうするマンション」のご紹介

今年度のとしまち研マンション再生連続勉強会は「マンションが被災したら…被災時の対応と事前対策」をテーマのひとつとして開催中です。その講師を務めていただいた大木祐悟さん(としまち研 理事)と伊藤朋子さん(認定NPO法人かながわ311ネットワーク 代表理事)が共著で本を出版されました。さっそく、としまち研でも複数冊購入しました。

これまで勉強会やマンションの取り組みの中で、管理組合の皆さんから「マンションで実際にどんな被害が起きるのか、また、取り組むべき対策のイメージがわからない」という声を多く聞きます。そんな心配にきめ細やかに応えるべく、マンションにおける防災対策や災害時の対応について、基本的な考え方をはじめ、実際の被災状況やさまざまな工夫・対策など、事例の写真や図式、イラストも多く用いてわかりやすく解説されています。

マンションにお住まいの方、管理組合の支援をされている方など多くの方にお読みいただきたいオススメ本です。大木さんよりお得に購入できるチラシをご提供いただいております。ご希望の方はとしまち研事務局までお問い合わせください。  
(としまち研事務局 関 真弓)



大木さんの共著  
(発行:ロギガ書房)

「おいらのしごと」 としまち研会員がふだんどのような仕事をしているか紹介するコーナーです。

### おいらの仕事～私の働き方について～

私は長年にわたり、一つの企業グループの従業員として仕事をしてきました。

そのなかで、30代半ばくらいまでは、企業の中で一つでも上のポジションに行くことを目標としていましたが、30代後半頃から、「働き方」について軌道修正をすることとなりました。そのきっかけとなったのは1998年の金融危機でした。

長銀や山一証券といった日本を代表する企業でも倒産をすること、そして「倒産をすれば、部長だって役員だって一人の人間に過ぎない」ことに気が付きました。奇しくもほぼこの時期に、としまち研の母体となった集まりに参加するようにもなったわけですが、これ以降は、勤務先に対して果たすべき義務は果たすものの、できるだけ「上を見ながら働く」ことはせず、自分が極めるべきことを極めたいと思いながら仕事に携わり、今日に至っています。

おかげで見事に出世の階段からは外れましたが、それなりの専門領域もできたので、これをベースに今後もいろいろなことにチャレンジしたいと思います。

大木 祐悟

としまち研掲示板

▼ 講演会（新建主催）のお知らせ ▼

「ラゲリより愛をこめて」  
 父・山本幡男の強い信念を受け継いで  
 “支配・収奪のない未来へー  
 「世界文化再建」と私たちの役割”  
 講演：山本厚生氏（建築家/新建全国代表幹事）  
 日時：2月12日(日)10：00～12：00  
 会場：板橋区立グリーンホール  
 参加費：1,000円  
 ☆詳細やお申込方法は新建HPをご覧ください。  
<https://nu-ae.com/230212kouen/>

\*先日としまち研会議室  
 を使用して撮影された  
 PVも公開中です。  
 (右の写真は、撮影後の  
 座談会の様子。)



▼ としまち研 部会などの開催予定 ▼

コーポラティブハウス部会	2/21(火) 18：00～
マンション再生部会	2/27(月) 16：00～
人と暮らし部会	2/20(月) 18：30～
総務広報部会	
としまち研理事会	未定

※部会やイベント等につきましては、としまち研の会員  
 メーリングリストで配信される案内をご確認ください。

『2023マンション再生連続勉強会』

今年度のマンション再生連続  
 勉強会もいよいよ最終回です。  
 会場+オンラインで開催します。  
 会員以外の方も大歓迎です。  
 ぜひご参加ください！



連続勉強会の様子

【最終回は2つのテーマ合同開催です！】

テーマ①『マンションが被災したら…  
 被災時の対応と事前対策』

テーマ②『建物や設備の性能や寿命の考え方』

「総括+自分のマンションで確認してみよう」

日時：3月16日(木)18：30～20：00ごろ

\*当初2月開催予定でしたが変更になりました。

会場：COMS HOUSE 2階会議室

+オンライン (zoomミーティング)

\*来年度（2023年度）も連続勉強会を企画中です。  
 マンションについて関心をお持ちのことやテーマの  
 リクエストなどがございましたら、ぜひとしまち研  
 事務局までお知らせください。

としまち研 Instagram (インスタグラム)  
 フォローをお願いします！

右のQRコードを読み込んでいただくか  
 「np0\_toshimachiken」で検索すると  
 出てきます。

☆Facebookページもあります。

としまち研HPからアクセスできます。



NPO\_TOSHIMACHIKEN

□ 編集後記

2023明けましておめでとうございます。本年がとしまち研と会員の皆さまにとりまして、  
 華やかなジャンプアップと飛躍の年でありますように！新春第1回目の無事発行に感謝です。  
 今年は昨年以上に厳しいご指導をよろしく！ 2月3日豆まきにて（不苦者有智 遠仁者疎道＝  
 くるしまざるものにはちあり じんとおきものはみちにうとし＝ふくはうちをにはそと）

\*私から皆さまへ、心の宇宙に愛をぎっしり詰め込んだ「迎春」のお届けものです！ 諏訪



〒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°-ヅ https://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50名 賛助会員24名  
 編集発行人 五十嵐 一博  
 事務局担当 諏訪 恵里子

