

## としまち研会報 第120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

## “スカイライフ武蔵小山” マンション建替え竣工

スカイライフ武蔵小山は、1976年に東側半分を新築、その3年後に西側半分を増築した5階建てエレベーターなしの15戸（+1階店舗等）のマンションでした。5階に住んでいた高齢の方からは「階段の昇り降りが億劫になり、週2～3回だけ買い物に行く。会うと親切に荷物を5階まで運んでくれる人もいるが、なんとかしてくれないと住めなくなる」と言われるもののエレベーターの設置は困難、また、設備配管の老朽化により水漏れが多発している状況でした。そのような中、管理組合の理事長から「小規模なので何とか自力で建替えができないか」と相談されたのが、偶然としまち研で取り組んだコーポラティブハウスにお住まいの方で、「それならとしまち研」との紹介が縁となり、2019年春に管理組合から建替えに向けてのコーディネート業務を受託しました。新型コロナ禍のため活動が停滞した時期がありましたが、何とか4回の説明・意見交換会及び個別面談を経て、2021年12月に全員賛成で建替え決議が成立しました。

マンション建替えは、建替え円滑化法を使う、デベロッパーに協力を求めるなど進め方はいくつかあります。本件の場合は、①全員が建替えに賛成、②早く建替えたい、③近隣の方が保留床を1戸取得して下さる、④としまち研の知り合いの小規模デベロッパー（事業協力者）が残りの保留床を引き受けて下さる、⑤地元の銀行がつなぎ融資を実行して下さるなどにより、手続きに時間のかかる建替え円滑化法を使わずに、建設組合方式による自主再建型で合意に至りました。

そして、2022年1月に建設組合を設立し本格的に事業開始。同年3月から既存建物の解体工事、8月に地鎮祭を行って新築工事に着手しました。建築費の値上がりで建設会社にとっては大変厳しい状況でしたが、今年10月末に無事竣工。ようやくコロナ禍が落ち着いたこともあり、組合員やご家族・親族、事業関係者、地域の方々もお招きして竣工お祝い会を開催しました。皆さんに完成を喜んでいただき安堵しています。（としまち研理事長：杉山 昇）



## 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。

## 「中年男のマイブーム」 大野 智司

11年前44歳の時にやっていたフェンシングを再開しました。

服の上からも目立っていたビール腹解消が目的でした。再開初日に肉離れ、試合では高校女子にコテンパン、その後も手の切開手術や接骨院通いと色々と障害もありましたが頑張っていました。

弛んだ体は濡れ雑巾を絞るようにダイエットは早々に達成でき、次の目標を掲げました。50代から出場できる世界ベテラン選手権に出ることです。マイナー競技とはいえ同年代の競争相手は若い時の有名選手も多く簡単には勝てません。ただ（学生の時よりも）真面目に考え地道に取り組んだ結果、51の年に4枠中ギリギリ4位でカイロ大会に出場することが出来ました。本戦では残念ながら本場フランスの選手に初戦敗退しましたが異国の地で戦えたことと、こんな機会がないと実現することはなかったエジプトへの家族旅行はいい思い出になりました。

その時ほどストイックではないですが今も練習を続けています。次はカテゴリがかわる60代になったくらいに再チャレンジします。開催地がどこになるかわかりませんが、次は出るだけではなく勝つことを目標にこれからも練習に励みます。



\*次号の「ひとりごと」は諏訪 恵里子さんです。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336回一木会（2023.11.2）

小林 寿美 氏（シニアライフアドバイザー）にテーマ「フレイル予防の傾向と対策 ～健康な街づくり～」でお話し頂きました。“フレイルとはFrailtyの日本語訳で老年医学の事”との解説から始まり“健康長寿の3本柱（栄養・口腔、身体活動、社会参加）”などユーモアを交えての小林流語りに笑いや拍手が起きました。

「いつもは高齢者が聴講者、今講義は若い方が多いので緊張している」と話されていましたが、活発な質疑にもユーモアたっぷり解答。

その後の懇親会も会話が途切れず楽しい夜になりました。



### ☆第337回一木会（2023.12.7）

日高 保 氏（きらくなたてもものや代表）にテーマ「むずかしい条件を楽しむ」でお話し頂きました。氏は鎌倉で伝統的な木造建築工法を手段に設計活動を行っています。紹介の思い出深いという数例は、次々襲いかかる課題や困難を一つ一つクリアし実現にこぎつけた物語で皆さん感動でした。暮らしの哲学でつながる住まい手参加型を基本にローテクをオリジナルに融合させてゆく日高流木造建築は未来への新光といえます！

週末はラクビーのコーチ業という何ともユニークな氏との懇親会は皆さん時を忘れたようでした。



今後の一木会予定（会場+オンライン）

### ☆ 2024年1月（1月11日）【第338回一木会】

テーマ：「不動産DXの日米比較と今後の進化」

ゲスト：市川 紘 氏（株式会社Facilo 代表取締役CEO）

### ☆ 2024年2月（2月1日）【第339回一木会】

テーマ：「生命保険の闇と光～本当に必要な生命保険とは～」

ゲスト：反町 彰秀 氏（生命保険会社勤務）



11月懇親会の様子



12月懇親会の様子

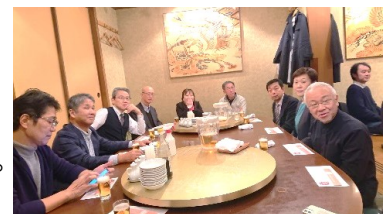
## 4年ぶりに「としまち研」忘年会が開催されました

12月13日(水)、コロナ禍の制約から4年ぶりにとしまち研の忘年会が開催されました。会場は神田駅近くの中華料理店「東園」で、22名が集まりました。座敷席でワイワイと過ごすのは久しぶりで、日常が戻ってきたことを実感しました。

恒例となっているのは参加者の1分間スピーチ。4年ぶりのスピーチでは仕事もプライベートもそれぞれ変化をしており、大きな驚きや嬉しい話題など4年ぶりの忘年会を特別な雰囲気作り上げました。

気兼ねなく交流できたことは、長らく続いた難しい時期の中での貴重なひとときでした。これを機に、来年以降も様々なイベントを計画したいと思います。

（としまち研理事・総務広報部会長：牧野 恭久）



総務広報部会長の挨拶



名残り惜しくも中締め



忘年会終了後、お店の前で集合写真



## こがし桜村第2期計画について（報告）

栃木県宇都宮市西部にある古賀志町は、古賀志山の麓に位置する城山西小学校と、樹齢450年の孝子桜を中心に、地域コミュニティが豊かな農村地域となります。

城山西小学校は、小規模特認校制度を採り入れ、少人数による教育の良さを生かした教育活動を行っています。約15年前に小学校存続のために住む人を増やそうと、地元の「こがし桜村をつくる会」や「NPO自然大好きe-街づくり」が主体となり、としまち研杉山理事長などが協力して、コミュニティ形成を重視した連担型の住宅地開発事業を実施しました。

時を経て昨年、当時主体的に活動していたメンバーからとしまち研に相談があり、第2期の住宅地計画に着手しました。今回は、市街化調整区域内で地区計画制度を活用した住宅地計画となるため、宇都宮市役所とも綿密な調整を行いつつ、第1期の住宅地にお住まいの方数名にヒアリング調査を行い、コミュニティの密度や地域との連携を再認識して計画を検討していました。

そのような中、先方の事情により、現在としまち研は様子を見守る状況となりましたが、いつでも支援活動が再開できるよう準備をしているところです。

（としまち研理事：田辺 誠史）



第2期の計画地の様子

## （仮称）自由が丘コーポラティブハウス上棟お祝い会 & 建物名決定！

11月18日に（仮称）自由が丘コーポラティブハウスの上棟お祝い会を、建設組合の総会と兼ねて、自由が丘プラス南口店で開催しました。

当日どうしても仕事を外せなかった1組合員を除き、組合員、設計者、建設会社、コーディネーターが一堂に会することができました。2021年11月に募集を開始してから2年あまり、コロナの影響もあり、懇親会を開けないでいましたが、組合員だけではなく家族が集まり、和気藹々とした雰囲気の中で交流を楽しんでいました。やっと、コーポラティブハウスの醍醐味を少なからず味わえたと思います。お祝い会の最後には建物名の決選投票を行い、接戦の末、僅差で「フェリスコート自由が丘」に決定しました。

これまでに資材高騰による工事費アップ分を組合で負担する決議を行うなど厳しい局面もありましたが、15回の建設組合総会と5回の分科会活動を経てきました。来年2月の引渡しに向けて、まだまだやることは沢山ありますが、関係者一丸となって取り組んでいきたいと思っています。

（としまち研理事：沼野井 諭）



上棟お祝い会 みんなで集合写真

## 「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。

皆さま、「司法書士」のことをご存じですか？ 司法書士は「街の法律家」と言われており、法律が関係するさまざまな事柄について広く業務を請け負っており、法律上の手続きを代行する仕事をしています。

近年、超高齢社会の時代背景から、「後見制度」や「遺言」などの終活にかかる制度がクローズアップされています。実は司法書士、この後見制度や遺言など、高齢者のお手伝いをさせて頂く仕事もしています。後見人として高齢者の代わりに契約をしたり、入院手続きをしたり。また、遺言作成のお手伝いや、亡くなった時に遺言執行者として亡くなった後の手続きをしたりなど。高齢者が安心して生活し、そして終わりを迎えられるよう、少しでもお手伝いできれば嬉しいなあと日々思っております。

終活について考えた時、「司法書士」のことを思い浮かべてください。ご相談だけでもぜひ！

司法書士法人大城節子事務所 代表司法書士：赤羽 彩美

としまち研掲示板

2024 新春イベント開催のご案内

『書初め・写経を楽しもう!』

日時: 1月6日(土)・13日(土) 10:30~13:00

会場: としまち研会議室

参加費: 無料

- 用紙や筆具などは一式用意しておりますが、使い慣れたものがある方はご持参ください。
- 年齢や経験は問わず、どちらか1日でもOK。時間もご都合にあわせてご参加ください。
- 各日、書初め・写経のお好きな方を選んでいただけます。冬休みの宿題もぜひ!



▼ 法人所有の展開に関する勉強会 ▼

第4回は12月8日(金)に開催しました。

☆第5回は2月2日(金) 18:30~予定です。

▼ 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	1/19(金) 18:00~
マンション再生部会	1/29(月) 16:00~
人と暮らし部会	1/29(月) 18:00~
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年度マンション再生連続勉強会 ▼

今年度は「マンションが築50年を迎えたら」をテーマに、会場+オンラインで開催しています。

.....

【第5回: 11月9日(木)開催完了】

「マンションの給排水管改修実例」  
成田至弘氏 (としまち研理事)



衝撃的な実例写真も多く、工事の大変さが伝わりました。

【第6回: 12月14日(木)開催完了】

「区分所有法が制定される前に供給されたマンションから、マンションを考える」大木祐悟氏 (としまち研理事)



3つの建替え事例の貴重な保存資料が教科書のようにでした。

.....

今年度の最終回です。ぜひご参加ください!

【第7回: 2月15日(木) 18:30~】

総括編「修繕専門家と建替え専門家が築50年マンションを本音で語る」

引き続き、来年度も連続勉強会を開催いたします。ぜひご参加ください。皆さまからのリクエストをもとにテーマを決定します。お楽しみに!

▼ コーポラティブハウス部会勉強会の報告 ▼

11月22日(水)、山村 信二氏

(旭化成不動産レジデンス(株))に

“最近の分譲マンション仕様について”お話し頂きました。ZEH-M-Oriented (ゼッチ・マンション・オリエンテッド=共用部を含む全体での一次エネルギー消費量20%以上削減のマンション)と平成28年度省エネ基準の一次消費量との比較やメリットをわかりやすく解説下さいました。



□ 編集後記

皆さまの‘23年はどんな1年だったでしょうか? 「除夜の鐘」を聞き心穏やかに新年を迎えたいものですね。除夜(=大晦日の夜)で108の鐘音が人の煩惱を除くと江戸時代から庶民文化に定着しました。諸説の内一つが四苦八苦(4×9+8×9)31日中に107+新年に1が一般的とのこと。本年最後の無事発行、ご寄稿協力ありがとうございました。

\*右は私創作の「なむ~守り」木粉粘土で乾くと木彫に。それぞれ違ってそれが良い? 皆さま素敵な新年をお迎え下さい! 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 ホームページ: 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52名 賛助会員24名  
編集発行人 牧野 恭久  
事務局担当 諏訪 恵里子

