

## としまち研会報 第133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

## マンション再生考

昨年5月に改正区分所有法が決定・公布されました。およそ20年に一度大きな改正が行われると言われる区分所有法ですが、マンションの2つの老い（建物の老朽化、所有者・居住者の高齢化）を背景としており、正式名称は「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」です。関連するマンション管理適正化法、マンション再生円滑化法（現・建替え円滑化法）、被災区分所有法、住宅金融支援機構法も改正されています。大方が今年4月1日からの施行に向けて、昨年10月には国交省の標準管理規約が改訂、各種のマニュアルやガイドラインも急ピッチで改訂作業が進められており、マンションを支援する法体制はかなり整備されてきたものと思います。

一方、管理組合の皆さまから相談を受けて修繕や建替え等をお手伝いする立場としては、ハードの整備の大半を占める建築費の高騰と職人不足が最も深刻な課題と言えます。いくら理想的な将来像を描いても、それを実現するためには建築のコストと技術力が必要です。コーポラティブハウスやマンション建替えて、施工現場に時々入らせていただきますが、本当に大変な仕事であることを実感します。建てている途中も、建てた後もクレームを受けやすい業態ですが、社会全体で理解し、若い職人さんの育成も含めて支えていけるように、Win-Winの関係で事業に取り組んでいけるようにしたい、その上で適正な工事価格を設定できるように何とかならないものか…と悩みんでいます。実績やアイデアのある方、ぜひご教示ください！

また、支援側のコーディネーターやコンサルタントも同様に人手不足です。そのような中、今年度は国交省の補助事業により、「マンションみらいプランナー」の養成と管理不全マンション対策調査、としまち研が事務局業務を行っている日本マンション学会では、マンションの管理・再生における地方公共団体職員研修に取り組んでおり、としまち研や学会の会員・関係者の皆さまにもご協力いただきながら、新たな側面からマンション再生に関わらせていただいています。としまち研のマンション再生の取り組みも含めて、将来にわたり“主体的にがんばるマンション管理組合”を応援できる体制を構築していきたい、と考えています。（としまち研理事長：関 真弓）



マンションみらいプランナー養成講座（仙台）にてグループワークの様子

## 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。

## “人生波乱万笑”

倉橋 喜美子（マンション管理人×看取り士×（有）夢路サポート代表）

振り返れば、私の人生はカベだらけ。カベ、カベ、カベ……。これ、何の修行？と思うほど。でも不思議と「私に超えられないカベは起きない」と、どこかで信じていました。さてさて、どうする喜美子。ひとりで解決？—そんなわけ、あるはずない。誰かに頼ろう、相談しよう。ところが相手を間違えると、これがまた大変。目利きのつもりが、吸い取られる、吸い取られる……。気づけばお財布はすっからかん！でもね、命までは取られなかった（笑）

30代前半に最愛の夫を亡くし、幼い4人の子どもを抱え、死に物狂いで生きてきた私。だからこそ、笑える。笑うしかない時もある。人生は波乱、でも万笑。今日も明るさとユーモアを忘れず、周りに笑顔を届けて生きていきます。



\*次号の「ひとりごと」は、新入会員さまの予定です。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362回一木会（2026.1.8）

片山耕治氏（建築研究所）にテーマ：「良好な住宅団地とは？～住宅団地の性能評価＋エリアマネジメント～」でお話し頂きました。家そのものの性能だけでなく「街全体の良さ」をどう評価するか、「安全・生活・街なみ・エリアマネジメント」の4つの視点について国のガイドラインを交えて教わりました。とくに「地上げ」という言葉にはどこか悪いイメージがありました。実は「自分たちの手で価値を上げる前向きな活動」とイメージが変わり腑に落ちました。その後の懇親会も盛り上がり、賑やかな交流が続きしました。



### ☆第363回一木会（2026.2.5）

楯智也子氏・池永理人氏（旭化成不動産レジデンス）のお二人に、テーマ：「子育て共感住宅ハベルメゾンBORIKI」でお話し頂きました。

“BORIKI=母力”がコンセプトそのものであるように、子育て中の家族を対象としたコミュニティ賃貸住宅で、居住者が交流し安心して子育てできることを目指して運営。その運営をサポートしている側からの特徴や今後の取り組みは非常に特徴的でした。

終了後の懇親会では「シニア対象のは？」等多くの意見も飛び交い楽しい時は夜遅くまで続きました。



今後の一木会予定（会場＋オンライン）

### ☆ 2026年3月（3月5日）【第364回一木会】

テーマ：「企業研修でも用いられる合意形成を学ぶ」

ゲスト：平間 正広（ひらま まさひろ）氏（ブルーラピス社会保険労務士事務所）

### ☆ 2026年4月（4月2日）【第365回一木会】

テーマ：「縄文時代から学ぶビレッジプランとコミュニティ」

ゲスト：長部 恵津子（おさべえつこ）氏（パステルアート作家・占い師・縄文神秘家）



懇親会の様子（上1月/下2月）

## ＝ 2026年 新春としまち研イベント開催のご報告 ＝ 「書初めと写経を楽しもう！」「畳材で“亀”創作をしよう！」

### 「書初めと写経を楽しもう！」1月10日（土）10:30～13:30にて開催！

以前から習字をやりたいと言っていた小学一年生の息子。メールマガジンでイベントを知り、一緒に参加することにしました。初めは自由に書き初めを楽しんでいた息子でしたが、横で私が写経しているのを見て、「自分もやりたい！」と挑戦することに。途中休憩を挟みながら、ほとんど初見の漢字を1時間半書き続け、ついに完成しました。「難しかったけど、ずっとやりたかったので出来て嬉しかったです」と言っております。親子共々良い経験となりました。ありがとうございました。（宇津 奏子）



### 「畳材で“亀”創作をしよう！」2月7日（土）10:00～13:00にて開催！

先日はイベントに参加させていただき、誠にありがとうございました。初参加でしたが、終始皆様が温かくワイワイと賑やかな雰囲気、楽しみながら亀を作り上げることができました。作った亀は、風水で良いとされる北の方角にある玄関に置いて、我が家を守ってもらっています。またぜひ参加させていただきます。ありがとうございました。（服部 嘉寿人）

## 住まいとは何か？ —水前寺「“new町家”プロジェクト」—

熊本市水前寺で繰り広げている「new町家」は、この問いかけを深化し、コーポラティブハウス・シェアハウス・コハウジングなどの概念を、現代という人々の暮らしを反映して進化しています。昨年6月から12月まで「熊本リビング」紙を広告媒体とし、多くの市民に広報し公開説明会を行いました。毎回5～6名が参加し、計50名を超える方々が参加されました。それぞれが「自分の住まいと暮らしの悩み」を抱えながらの参加でした。ただ単純に住まいを求めるのではなく、「これから先、自分と住まいの関係をどのようにしたら良いのだろう」という問いかけでした。これらの問いかけが、これまでの概念にはないコミュニティの姿を描き続けています。今年6月に着工、来年初夏に入居です。（建築家+プロジェクトリーダー：丸谷 博男）



- ・子供達は独立し、がらんとした家で、改めて自分はどうしたら良いのだろうか。
- ・マンションに住んでいるが、コミュニティがない。
- ・戸建住宅に住んでいるが、老後に対するの夢を持ちたい。
- ・母の介護をしている一人暮らし、コーポラティブハウスに入居したい。しかし資金は実家の耐震改修に使い、分譲を購入できるほどはない。どうしたら良いか。
- ・コーポラティブハウスのような取り組みを知って驚き、説明を聞きに来た。子供達は東京に行くこととなり、夫婦二人の行方を考え始めた

## 高齢単身女性の終の住家「チェリーコモン」

チェリーコモンは、いま注目される終身建物賃貸借契約と任意後見人制度を取り入れた、新しいかたちの共同住宅です。住まいと法制度を一体的に構想することで、高齢期の暮らしに安心と継続性をもたらす試みでもあります。この計画に設計者として関わる機会を得たことを、大きな責任とともに光栄に感じています。

入居対象は高齢の単身女性。だからこそ本計画では、「孤立させない空間」を主題に据えました。規模は5世帯ほどの小さな賃貸住宅ですが、構想の核にあるのは“ひとつの大きな家”という考え方です。個々の居室に加え、「みんなの部屋」や「みんなの庭」といった共用の場を設け、生活動線のなかで自然に顔を合わせ、さりげなく言葉を交わせるよう丁寧に計画しました。気配がやわらかく伝わる距離感が、日常に安心を生むと考えたからです。

一方で、常に一緒であることを強いるのではなく、扉を閉じれば静かに自分へ戻れる距離感も確保しました。共用と専用、そのあいだにある緩やかな関係性こそが、ここでの暮らしの質を支えると考えたからです。

チェリーコモンが、住まう方々にとって人生の終盤まで人とのつながりを保ち続けられる「居場所」となり、日々の小さな対話や笑顔が積み重なる住まいとなることを願っています。（有）アルテ建築計画 代表取締役：山崎 裕之



## 「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。

五十嵐家のルーツは栃木県にありますが、曾祖父の代から東京に出てきました。曾祖父が東京に出てきてから土地や不動産を取得し、代々アパートや駐車場経営を生業とする株式会社イガラシを営んでおり、私が4代目になります。所謂「大家さん」という言葉が当てはまると思っています。ちなみに曾祖父が賢一郎、祖父が博美、父が二人の名前を組み合わせ賢博、私は祖父と父の博を受け継ぎ一博です。我が家が男の子に恵まれれば「博」の漢字を受け継がせたいと考えていましたが、博の付かない名前の女の子3人に囲まれて生活しています。父が建築を学び一級建築士を取得したこともあり私も気がつけば建築の道を志し、同じく一級建築士を取得し、設計事務所での業務と合わせて家業である株式会社イガラシで改築・改修・管理等の仕事に携わっています。おいらのしごと、、、というより自己紹介になってしまいましたが、大家さんが一級建築士というおそらく珍しい(?) 肩書を生かし、自分の生きる道を作り上げているところです。

(五十嵐 一博)

としまち研掲示板

▼2025年度マンション再生連続勉強会▼

全体テーマ

『マンションが築50年を迎えたら…第3弾』

第5回：3月12日(木) 18:30~20:00  
今年度としまち研で取り組んできた事例紹介など  
としまち研会議室+オンラインにて開催予定です。

▼2025年度 第6回理事会を開催▼

2月12日(木) 18:30より会議室+オンラインにて  
理事会が開催されました。

【議題】

- 1 定款・事業変更及び東京都  
居住支援法人の手続き状況
- 2 パンフレット改訂/ホームページ更新について
- 3 としまち研設立25周年記念誌について
- 4 各プロジェクト・部会活動等の取り組み報告
- 5 来年度の活動に向けて(意見交換)
- 6 その他連絡事項など



▼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	3/19(木) 18:00~
マンション再生部会	3/12(木) 16:30~
人と暮らし部会 総務広報部会	3月未定
としまち研理事会	4/28(火) 18:30~

※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。

▼法人所有の展開に関する勉強会▼

第7回：3月4日(水) 18:30~20:00

(終了後、有志で懇親会(会場は未定))

場所：としまち研会議室+オンライン

話題：「つくば方式(スケルトン定借)と  
求道学舎について」

講師：田村誠邦氏(株)アークブレイン代表取締役

\*関心お持ちの方は事務局までご連絡ください。

▼マンションフリーラボ▼

マンションにお住まいの方々が気軽に集い、学  
び、話し合える交流の場として昨年4月から開始。  
としまち研会議室+オンラインで開催しています。

[第5回] 日時：1月10日(土) 14:00~16:30

テーマ：フリートーク(座談会)形式

[第6回] 日時：2月21日(土) 14:00~16:30

話題1 「大規模災害時にマンション住民が直面す  
る課題と位置情報共有の重要性」

天野 徹 教授(明星大学人文学部)

話題2 「管理組合が考えるマンション防災」

村上 嘉陽 氏(分譲マンション地域ネット  
ワーク副理事長)

話題3 「マンション防災について」

田村 新 氏(マンション管理組合支援機  
構代表)

写真 左:第5回 右:第6回の様子



□編集後記

新年明けましておめでとうございます。‘26年は日本古典美「門松」のフォーカスから出  
発してみます。年神様を迎える依り代として平安時代が発生ですが、松は永遠の若さの象徴  
で竹は生命力を表します。下方の荒縄は下から7・5・3の数で巻かれ創作、7回巻は男性を  
5回巻は男女円満を3回巻は女性を表していると。本年もご寄稿よろしくお願ひいたします!

\*写真は私署で十二支(午年)の守護梵字、姿勢菩薩を現しチベットでは「サシ」と発音。守り札お届けです! 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51名 賛助会員26名  
編集発行人 五十嵐 一博  
事務局担当 諏訪 恵里子

