

としまち研会報 第17号

おいらのまち

2005.9

発行 NPO都市住宅とまちづくり研究会 理事会

拝啓 町会長さま



先日は、お忙しいなかコーポラティブハウスの地鎮祭にご臨席賜り、ありがたく厚く御礼申し上げます。おかげさまで、滞りなく工事の安全を祈念することができました。工事中は町会の皆さまにできるだけご迷惑をおかけしないよう関係者一同留意いたしますので、何とぞよろしく願いいたします。

また、地鎮祭のあとの直会（なおりい）の席では、お二人の副町会長さまともども、建設組合の皆さんと交流していただき、ありがとうございます。ごあいさつの中で、小さな子供さんが5人もいることを喜んでくださり、お祭りをはじめ、まちの行事の紹介や、隣人となる組合員の皆さんへの期待など、気持ちのこもったあたたかいお言葉で歓迎の意を表していただきました。

つい最近もマンションにお住まいの1人暮らしの高齢者が亡くなって1週間ほどして発見されたという報道がありました。地域社会をしっかりと再生していくことが、こうした悲しい事態を防ぐことになるものと思います。私たち「としまち研」は、住む人の顔の見える集合住宅、そして地域社会をめざして、地権者の皆さんの共同建替えと一緒にコーポラティブ住宅づくりを企画し、事業のお手伝いを行っております。今後とも少しでも地域のお役に立てるような活動をしていきたいと思っております。

町会長さま、副町会長さまのお話に感激いたしましたので、筆をとりました。今後ともよろしく願い申し上げます。

敬具

（としまち研理事長 杉山昇）

（仮称）上十条三丁目コーポラティブハウス計画スタート

さる9月4日に地権者を中心に、上十条三丁目5番地共同建替え建設準備組合が結成されました。この計画は、(株)象地域設計さんに声をかけていただいた事業で、としまち研はコーディネート業務を共同で受託し、参加者の募集業務を中心的に行う予定です。

計画地は、JR埼京線「十条」駅から徒歩5分の静かな住宅街にあります。また、通勤は池袋（6分）新宿（11分）渋谷（17分）恵比寿（19分）大崎（25分）などへ大変便利な立地です。

北区では、十条地区の将来像として「にぎわいとやすらぎを奏でるまち・・・十条」として、スポーツ施設、大学などの教育施設、未利用地などの地域資源を活用したまちづくり、新しいまちづくりの展開、区民とともに進むまちづくりなど十条地区まちづくり基本構想の実現に力を入れています。この事業も一連のまちづくり基本構想の一環でもあります。この計画の特徴としては、

「下町の人情が残る暮らしやすいまち」での地権者参加型のコーポラティブハウスであること
（全27戸）

補助金（北区密集住宅市街地整備促進事業）もあり、参加しやすい出資金額となること

住戸の専有面積は40㎡台～90㎡台で、70㎡台中心の単身世帯からファミリー世帯まで多彩な家族に住んでいただける計画であること

住む人の立場で居住環境に配慮した余裕のある建築計画となったこと
などです。

11月中旬に事業計画説明会を行う予定で、準備をはじめています。

お知り合いで興味をお持ちの方がいらっしゃいましたら、是非ご紹介ください。

（としまち研 杉山洋子）



建設準備組合 会合の様子

一木会ご報告 (毎月原則第1木曜に COMS HOUSE で行う勉強会・交流会です)

第120回一木会(2005.8.4)

エッセイスト・沿線民俗研究家の三善里沙子氏に、「江戸・東京の謎と不思議」というテーマでお話いただきました。平将門の首塚をはじめ、意外に知られざる江戸・東京の不思議ゾーンのお話や、地域に参加ができること、会話ができることなど、「まちが豊かになる方法」というまちづくりの原点のお話もありました。著書「東京魔界案内」もお持ちいただき、サインセールのように行列ができました。



第121回一木会(2005.9.1)

住宅金融公庫の竹井隆人氏に、「集合住宅デモクラシー ~ゲートッド・コミュニティの真実とわが国への示唆~」と題して、集合住宅についての政治学的アプローチという独自の視点からお話をいただきました。コーポラティブハウスの管理組合などは「民主主義の学校」としてわが国では未達の住民自治やデモクラシーを成就させうる、新たな「コミュニティ・ガバナンス」の“かたち”として期待されています。



今後の一木会予定

10月(10月6日)【第122回一木会】

(株)イゼナ 代表取締役の前田誠一さん テーマ:「エネルギーと暖房」

11月(11月10日)【第123回一木会】

農業家の野口善一さん

12月の一木会は・・・(12月8日)【第124回一木会】

毎年恒例となりました、古今亭駿菊師匠の独演会です。今年は、前座にご夫婦で古き良き日本の伝統の虜になっている、としまち研の北瀬理事が登場します。お楽しみに。

入居者座談会を行いました



座談会の様子

去る9月3日、としまち研会議室にて神田地区で竣工済みのコーポラティブハウス3棟の入居者による座談会が行われました。COMS HOUSE から1名、桜ハウスから3名、KTハウスから5名の方々にお集まりいただき、それぞれのコーポラティブハウスの建設組合設立から竣工後の管理組合の運営やご近所付き合いに至るまで、各フェーズでの苦労話や思い出、神田で暮らす楽しさなど様々に話していただきました。神田に住まうことになった動機は皆さん千差万別ですが、それぞれのコーポラティブハウスごとに試行錯誤しながら、神田での生活を楽しんでいらっしゃるという印象を受けました。

出席された皆さんの要望として大きかったことは、都市型コーポラティブハウスの建設を滞りなく進めていく調整役としてのコーディネーターへの更なる期待です。建設時だけでなく、引渡し後も円滑な建物管理の補佐役として、また、地域交流の推進役としてコーディネーターの果たす役割に期待を寄せる声が多数寄せられました。としまち研におけるコーポラティブハウス事業も経験を重ねるに連れて進化しています。3棟のコーポラティブハウスでの反省すべき点、良かった点を今後に生かしていくことで、より望ましいコーディネートのある方を確立することが、としまち研の務めであるといえましょう。

座談会後の懇親会では、各組合員同士の交流を深める機会を近いうちに是非持ちましょうということで皆さんの意見が一致しました。どういう形での交流になるのか、とても楽しみです。

この座談会と以前の入居者ヒアリングをもとに、としまち研が出版する本のひとつの章を執筆します。出来上がりをご期待ください。(としまち研 田むつみ)



座談会後の懇親会

コーポラティブハウス西神田 間もなく工事着工です

(仮称)コーポラティブハウス西神田の新築工事に先立ち、工事期間中の安全を祈願する地鎮祭が9月19日(月・大安)に行われました。地鎮祭当日は、朝から気温も上がり暑い一日となりましたが、組合員のご家族をはじめ、西神田町会から町会長・副町会長にもご出席いただき、スタッフを含め総勢46名の参列者となりました。神事では建設組合を代表して佐古理事長の鍬入れや、組合員の皆さんがご家族ごとに玉串奉奠をし、施主として工事の安全を祈願しました。自分達の住まいを自分達でつくることを改めて実感できた瞬間だったのではないかと思います。

また、地鎮祭の前には、建設組合の役員さんがお隣へご挨拶に伺い、工事期間中にご迷惑をおかけすることになるお詫びと合わせて、地域の一員として受け入れていただきたい旨をお願いしました。

地鎮祭後の直会では、乾杯の音頭をとっていただいた西神田町会の下川町会長から、新しく西神田に住むこととなる組合員の皆さんに対する歓迎の言葉と町会活動へのお誘いなど、気持ちのこもった温かいお言葉をいただきました。住む人の顔の見えるコーポラティブハウス事業だからこそ、町会長をはじめ、地域の皆さんにも受け入れていただけることを感じられるありがたいお言葉でした。



乾杯!!(直会で)

直会の食事は、ご近所の「まめや」さんからケータリングをお願いしました。おいしい料理とビールで和気藹々とした雰囲気の中、とても楽しいひと時となりました。当然、としまち研恒例の1分間スピーチも行い、組合員の皆さんからは改めてご家族の紹介があり、地鎮祭を迎えることができたことをとても喜んでいました。コーディネーター、設計者は、事業に対する思いを熱く語り、施工を担当する鉄建建設の現場所長からは、「高い技術力と精一杯の努力で竣工まで頑張ります」と所信表明がありました。鉄建建設からは、地元の建設会社として全社上げての取り組みをお約束いただき、若くて優秀な現場所長を派遣していただいたと感謝しております。

今回地鎮祭を迎えた(仮称)コーポラティブハウス西神田の特徴として、事業計画段階(参加者の募集段階)から建物をスケルトン(躯体)とインフィル(住戸内)に分けて計画を進めてきたことがあげられます。

スケルトンは、事業計画段階に企画者側の設計により詳細まで決定し、工事費も建設会社からの見積もりで確定することができますが、インフィルは組合員の希望を入れた自由設計ですから、参加者が決定し、建設組合が設立されてから設計作業が始まります。当然、インフィルの工事費は住戸内設計が完了した後、見積もり作業を経て、工事費を確定することになります。

コーポラティブハウス西神田建設組合では、組合設立以降、インフィル設計と並行してスケルトン部分で組合として変更したい内容を抽出し、共用部検討会で検討してきました。検討結果にもとづいてスケルトンの設計を確定し、スケルトン

工事請負契約を締結し、今回の地鎮祭を迎えることになりました。今後、インフィル工事費を確定した後、インフィル工事請負契約を締結することになります。

(仮称)コーポラティブハウス西神田建設事業も一つの節目を迎えることができました。今後は、住戸内設計の確定や新しい建物の管理方法など、いくつかの新しい試みのあるコーポラティブハウスの取り組みとなります。

(としまち研理事 坂口耕司)



佐古理事長の鍬入れ



西神田町会
下川町会長の挨拶



今回の工事の現場所長です
よろしくお願ひします



集合写真

としまち研掲示板

共同建替え部会・コーポラティブ住宅部会

8/22(月)・9/15(木)に合同部会を行いました。
出版計画委員会も第1次原稿を書き終え、現在読み合わせを行っています。

9/8(木)・9/27(火)に自主管理研究会を行いました。

・西麻布CO-HOUSE

建物名称が「西麻布 CO-HOUSE」に決まりました。

8/6(土)に現場見学会を行いました。

・コーポラティブハウス西神田

解体工事が8月に終わり、10月から建築工事が始まります。今後は主に、管理についての勉強に入っていく予定です。

・飛鳥山コーポラティブハウス

9/25(日)に第2回総会を行いました。

引き続き参加者を募集しています。

・茅ヶ崎アロハ・コーポラティブハウス

8/6(土)に参加者募集説明会を行いました。参加者を募集しております。詳しくはホームページをご覧ください。

・「建まち展」にパネル出展

上野の東京文化会館で9/23(金)~24(土)に行なわれた「建築とまちづくり展」にとしまち研の紹介パネルを展示しました。



パネル展示風景

福祉部会

現在、デイサービス開設へ向け、としまち研理事会での検討が続いております。

団地・マンション再生部会

・9/6(火)に部会を行い、今年度の活動について話し合いました。

・2件の大規模修繕コンサルタント業務のうち、1件については業務を終了しました。

総務部会

【としまち研事務局でアルバイトを募集中】

としまち研の活動をご理解の上、一緒に取り組んでくれる事務局員(アルバイト)を募集します。すぐに働ける方で、期限は概ね来年の4月ころまでと考えています。

関心のある方は、としまち研事務局までお問い合わせください。なお、条件等については、ご相談とします。

どなたかお知り合いの方がいらっしゃいましたらご紹介ください。

【地域交流バーベキューパーティ】

11/6(日)に地域交流バーベキューパーティを開催予定です。詳細が決まり次第お知らせします。お楽しみに。

投稿募集

「おいらのまち」でお知らせしたいこと、楽しいイベントのお知らせ等、皆様からの投稿をお待ちしております。

まちづくりのご相談は事務局へ

借入金があるが何か建替えの方法はあるか。
お隣りも建替えを考えているようだが共同建替えは自分たちでは調整できない。
というような難しいご相談も検討します。
お気軽にご相談ください。

編集後記

またあっという間に月末が来てしまいました。(反省)

ご存知の方もいらっしゃるかとおもいますが、としまち研事務局長の関さんが結婚しました。そして、来年の1月には赤ちゃんも産まれます。(と私が報告してしまいますが。)

関さん、末永くお幸せに……。ということでとしまち研事務局は忙しい毎日を送っております。早くアルバイトが見つかるといいなあ……。

(事務局 飛澤)



〒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/
皆さまのご意見、ご感想をお待ちしております。

としまち研現在の会員数
正会員 57人 賛助会員 27人
編集発行人 比護彰彦
事務局担当 飛澤玲奈

