

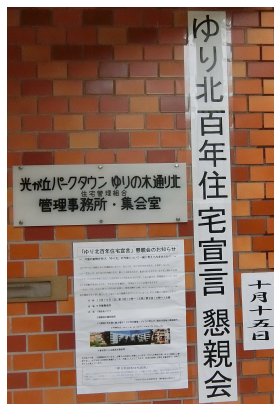
『百年住宅宣言』 実現に向けてのステップ

ゆり北住宅 (光が丘パークタウン ゆりの木通り北住宅管理組合 東京都板橋区)

『ゆり北百年住宅宣言』世代を超えて住み継ぐ住まいを目指して」2016年5月の総会で採択されました。「ゆり北百年住宅宣言 私たち『光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合』は、この優れた立地・環境で、築百年を超えて長く住み継いでいくことを目指して、ここに『ゆり北百年住宅宣言』を行い、これまでどおり建物・環境の適切な維持管理を継続し、地域住民の良好なコミュニティを守り続けます」とあります。この宣言と「『宣言』の目的」「はじめに」「立地環境」「建物の耐久性と財務基盤」「むすび」という文書で構成されています。

2017年10月15日(日)『ゆり北百年住宅宣言』懇談会～外国の実情も学び、「ゆり北」の今後について、一緒に考えてみませんか～がマンションの管理組合理事会主催で開催されました。

第1回 10時～12時、第2回 14時～16時
「時を経て魅力を増す 100年の確信—ドイツに学んで『長生き団地と環境都市』」の講演をさせていただきました。居住するマンションで、お話をさせていただくのは、いつも以上に緊張しましたが、とてもうれしいことでした。



会場(集会所)の入口の掲示



「ゆり北百年住宅宣言」懇親会のお知らせ

～ 外国の実情を学び、「ゆり北」の今後について一緒に考えてみませんか? ～

2016年5月に開催された定期総会において、私たちは「ゆり北百年住宅宣言」を採択しました。この「宣言」は、ゆり北に住み続ける方、新しく入居される方、転居される方など、ゆり北に関わりを持ったすべての方が幸せになることを目的として行われたものです。これに基づき、管理組合として、どのような活動が望まれるのか、できるのかを検討し、具体化していく必要があります。つきましては、住民の皆さんが自由にお話し、意見交換する場、また、管理組合が住民の皆さんのご意見を聴取させて頂く場として、下記のとおり懇親会を行うこととしました。ぜひ、気軽にご参加ください。

- 日時 10月15日(日) 第1回 10時～12時 第2回 14時～16時
- 会場 5号棟集会所
- 内容 1 開会あいさつ
- 2 懇親会の趣旨説明
- 3 【講演】時を経て魅力増す100年の確信—ドイツに学んで『長生き団地と環境都市』
5号棟在住 山下千佳 様(住まいとまちづくりコープ)
- 4 参加者による意見交換会等

※午前と午後、二回懇親会を行います。お菓子とお茶をご用意しています。どちらか都合の良いほうに気軽にご参加下さい。まずはゆり北団地の素敵なところ、大事にしたいところなど、住民の皆様とお話する場を作り、共有できたらと考えています。

「ゆり北百年住宅宣言」
私たち「光が丘パークタウンゆりの木通り北住宅管理組合」は、この優れた立地・環境で、築百年を超えて長く住み継いでいくことを目指して、ここに『ゆり北百年住宅宣言』を行い、これまでどおり建物・環境の適切な維持管理を継続し、地域住民の良好なコミュニケーションを守り続けます。
(平成28(2016)年度通常総会 議案書添付資料より)

宣伝のポスター
報告は広報紙に写真入りで大きく取り上げていただきました。

暮らし・コミュニティと自然に根づいた植栽のあり方とは～百年住宅と外構植栽を考える～
東京都市大学 環境学部環境創生学科 都市生態計画研究室 准教授 博士(農学)を招いて、視察と講演、意見交換会が行われました。(2017年7月23日)



「育成経過観察中」緑が多いのは良いですが、管理は大変です。植物を見ながら勉強になりました。

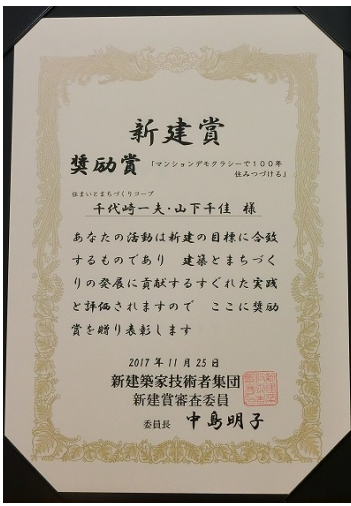


「マンションデモクラシーで100年住みつづける」 2017年大会 新建賞 奨励賞 受賞

2017年の前半は、住まいとまちづくり講座を毎月開催し、参加して下さったみなさんと学び、交流することができました。後半は『事務所設立25周年のつどい』『新建賞—奨励賞の受賞』とこれまで取り組んできたことに、喜びと確信、そして励みとなる1年でした。

新建築家技術者集団は2年に1度の大会時に「新建賞」の発表があります。大会から大会まで2年間の建築やまちづくりの活動・業務などを応募し、優れたものに対して賞が贈られます。

「第12回新建賞2017」が11月25日～26日、大阪で開かれていた大会で発表され、「マンションデモクラシーで100年住みつづける!人も建物も豊かで長生き」の内容と出版の意義を書いたレポートが「奨励賞」を受賞しました。



＜新建賞の目的＞
新建の会員や機関誌読者が、さまざまな活動や業務に取り組んでいることを、生き生きと報告し、情報交換と相互評価・批評を図り、新建の目的に添った活動を発表し、記録として残し活用する必要があります。こうした活動は、建築単体の設計・監理や施工・補修や改良の記録、まちづくり活動の実践やプロジェクト論文、また教育・研究活動・評論など建築とまちづくりに関するあらゆる分野にわたっています。「新建賞」は、この中から新建の憲章・行動指針に添った優れた活動に対して表彰するものです。

＜新建賞応募主旨＞「マンションデモクラシーで100年住みつづける!人も建物も豊かで長生き」(2015年11月)を出版しました。本のタイトルに「デモクラシー(民主的な運営)」とつけるにあたっては少し挑戦的な気持ちでした。しかし民主主義が求められ、その重要性をあらゆる場面で実感し一番伝えたいことをタイトルにしました。

2010年・2016年と「ベルリンの世界遺産の団地と環境都市視察」のツアーを実施して、100年以上を経た集合住宅が住み継がれていることを観て、暮らしぶりも含めて多くの方に紹介をしました。山下の住む団地(446戸)の文化展では、4年に渡りパネル展示をして「100年の魅力」をアピールし、『ゆり北百年住宅宣言』世代を超えて住み継ぐ住まいを目指して」が2016年5月の総会で採択されました。

建替えやコミュニティ崩壊などの不安がなく「快適・長生き・豊か」をキーワードに運営のサポートを追求したいと思います。

◆住宅・マンションのこと、なんでもご相談下さい ◆快適・長生き!めざそう100年

住まいとまちづくりコープ

〒174-0072 板橋区南常盤台1-38-11 福興電気1F 千代崎一夫/山下千佳

TEL 03-5986-1630 FAX 03-5986-1629
Mail sumaimachi@sumaimachi.net http://sumaimachi.net



マンションデモクラシーで100年住みつづける 人も建物も豊かで長生き

千代崎一夫／山下千佳

2015年秋に「マンションデモクラシーで100年住みつづける」(本の泉社)を出版しました。「マンション住まいが豊かになるように」応援する書として書きました。前文はこう書き出しました。

マンション居住を考えるとときのさまざまな側面を大きく分けると「集まって住むのは楽しい」というコミュニティを柱としたテーマ、「みんなで決めて実行するというデモクラシー(民主的運営)を柱にしたテーマ、「建物を快適に長く使う」という維持管理を中心としたテーマがあります。はじめに建物の寿命、維持について考えてみました。

日本の住宅の寿命はとても短いです。戸建てにしてもマンションにしても、また持ち家、賃貸にかかわらず短命なのは同じです。人の一生より住宅の寿命が半分に満たないほど短ければ、建て替えて追われて「住宅貧乏」です。個人が貧乏なら国も「住宅貧乏」で、文化向上はあり得ません。

住宅の寿命は30年程度の試算が多く、長いものでも50年です。本来、建物の寿命はもっと長いはず。私は50年というのも短すぎて100年を区切りとしています。そのぐらいの期間は十分に使えると考えるからです。

長く使おうといっても、危険で不便な建物を我慢して住み続けるということではありません。構造的に保たれ、快適性確保の技術があり、スマートに見せるリニューアルデザインもあるからこそ、人の一生よりは長く建物が使えて快適に住めるのです。このことをイメージすることが大切です。

次にコミュニティについてです。マンションはもともと他人が、そこに集まってから初めて作り上げていく関係ということになります。ある場所で長い間かけて何世代にも渡って住んでいてつくられたコミュニティとは違います。

あいさつから始まって、子ども同士のつきあい、交流、餅つきやお花見、趣味の会、忘年会など集って住む面白さは、騒音やペット等の集住による規制を乗り越えるものと考えています。高齢者や障害者への配慮をする優しさを建物の設備やルールに反映させるのもコミュニティの工夫の一つです。その優しさが段差解消や手摺りの設置、エレベーター設置などの改良工事にも現われます。

そして、最後に両方を支えているものとして「マンションデモクラシー(民主的運営)」があげられます。マンションでは様々な問題が起きています。特に理事の担い手がいない、理事会の開催が困難という声も多く、専門家のサポートが求められています。課題や問題を整理して総会で決めたことを、理事会でゆっくりでも実行し、解決・克服しようとしているマンションもたくさんあります。維持管理、コミュニティ、管理運営、近隣の環境などの問題解決のために、ていねいな話し合いを積み重ねることが民主的運営の土台となり、生活を創造的に考える姿勢は、豊かで快適な居住にしていこうと思っています。

また、専門家は自立したマンション運営ができるようにサポートする知識と意識を高め、そのための力を養う努力が必要と考えています。

マンション居住を愛する(住まい=住む愛)、長生き100年で安心・快適という気持ちと実践をまとめました。

これまでの『新建賞』応募した主な実践報告

- 1987年 「住みよいマンションづくりをめざして」 **「正賞」受賞**
- 88年 「住みよいマンションづくりをめざして88」
- 96年 「災害のないまちづくりを目指して96」
- 2005年 「逃げ出さなくても良い住まいとまちづくりを」 **「奨励賞」受賞**
「長生きマンションと一緒にデザインしませんか」
- 07年 「技術を少し知っている権利意識の高い市民として
住まいとまちづくりの総合サポート事務所—設立15年」
- 09年 「ピンテージマンション・ピンテージ団地」 **「正賞」受賞**
- 11年 「被災地支援と地域の防災力を高め、長く快適な住まいとまちづくりを」
- 13年 「行動派建築人宣言—外に打って出る魅力」 **「審査員特別賞」受賞**
- 15年 「マンションデモクラシーを広めよう」
「防災と復興—全国組織や地域団体・個人との連携」
「『大地震の備える—マンションの防災マニュアル改訂版』に取り組んで」
- 17年 「マンションデモクラシーで100年住みつづける！人も建物も豊かで長生き」 **「奨励賞」受賞**
「マンションの防災と被災マンションへの支援」
「マンションサポートを進めるためのハードウェア・ソフトウェア・ヒューマンウェア」
「防災のための全国運動と身近な活動」

協同者として報告

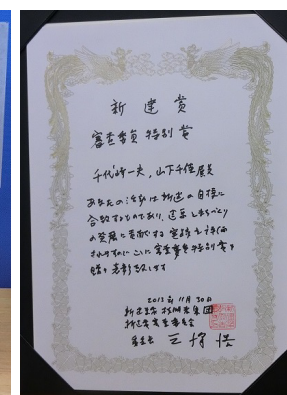
- 1990年 「新段階の『東京大改造』批判—東京臨海部を都民の手に取り戻す運動」
新建東京支部東京問題特別委員会 **「大賞」受賞**
- 05年 「住まい手が主人公の住宅設計を目指して—設計協同フォーラム12年の歩み」
NPO 設計協同フォーラム
- 09年 「設計協同フォーラムの近況」
NPO 設計協同フォーラム
- 11年 「小さな事務所がグループをつくって職能を確立していく
『設計協同フォーラム』の試み」 NPO 設計協同フォーラム **「大賞」受賞**
- 15年 「地域型住宅ブランド化事業からグリーン化事業へ」多摩・産直すまいづくりの会



87年「正賞」



09年「正賞」



13年「審査員特別賞」



90年「大賞」

千代崎が副理事長(事務局長)山下が事務局員として関わっている設計協同フォーラム13名でみごと「大賞」を受賞