管理

若きデザイナー巣立つ

卒業制作・発表展を東京で開催

東京モード学園
HAL東京
首都医校

東京モード学園・HAL東京・首都医校はこのほど、卒業制作・発表の場となる『未来創造展2019』を東京・武蔵野の森総合スポーツプラザで開催し、今後はプロとして未来を担う、3校の学窓から巣立つ学生たちが学びの集大成を作品で披露した。作品の表彰式も行い、東京モード学園インテリア学科では、読売新聞社賞に廬春瑛氏、東京メトロポリタンテレビジョン（TOKYO MX）賞に森田遥斗氏が輝いた。

全体テーマとして、『Complex HEROES（コンプレックスは、最強のチカラだ。）』を設定。3校の卒業を控える学生たちが現代の様々な問題を解決すべく、インテリアやファッション、医療などの分野で作品や取り組みを紹介。複数人のチームごとに統一性を持たせつつ、個々がデザインを通じて、ユニークなアイデアを表現した。

人間性を高める

この中で東京モード学園インテリア学科の学生たちはそれぞれ、「片づけられない部屋」「敷地の狭い家」などを〝コンプレックス〟にとらえた作品を披露。卒業予定の同学科3年生の橋本哲周氏は、「コーヒーと赤さびを塗り古びた感じを出し、並べ方や積み方などの工夫で、雑誌や書籍をインテリア雑貨に変えた」、同3年生の奈良矩房氏も同様に、「ページを切り取り、本を積み重ねて新しい形のフロアライトを制作した。古本の擦り切れ感がアートなオブジェになる」など、それぞれの作品を紹介した。

同3年生の宮井駿氏は、敷地5坪の住宅の狭小さをコンプレックスに見立て、「上部へフロアを拡張すれば、狭さを解消できる」と高度利用の手法を紹介し、また、これまでの学生生活を振り返り、「留学生から積極的な自己表現を、授業では集中力を学んだ。人間性を高められたと思う」と、自身のコンプレックスを克服できたと語った。

まちのデザインを

東京モード学園教務部の関口崇氏は、「授業では強い精神力も養えたと思う。目先ではない、将来の目標を見据えてネットワークを広げ、様々な分野で新しい何かをつくってほしい。モノの形としてだけでなく、ライフスタイルやまちの活性化もデザインできる若き人材を今後も育成していきたい」とコメントした。

更に会場では、音と光で演出したファッションやヘアメイクのショーで盛り上げた。最後のゲストライブでは、歌手でモデルの鈴木愛理氏が歌唱して、「学園の先生から、学生には脳を〝蛇口全開〟して物事を吸収・表現すべきと教えている、と聞いて共感した。皆さんの作品は刺戦的。自分も積極的に色々学んでいきたい」と祝辞を述べた。

読売新聞社賞の受賞作品

TOKYO MX賞を受賞した

ヘアメイクショーも開催

廣田 信子の 紙上ブログ No.178

マンション管理 応援歌

団地内に高齢者施設誘致の盲点

団地に高齢者施設を誘致したい。車イスになっても住み続けられるように団地を再生したいから…と、エレベーターがない高経年団地の理事さんが言います。「デイサービスセンター」のような通所施設か、団地内の住み替えのための「ケアハウス」や「サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）」をつくりたいのかと聞くと、両方だと言います。でも、高齢者施設を団地内につくれば高齢者のためになるという思い込みは禁物です。

ある高経年の大型団地は、子供の減少で不要になった学童クラブの建物を改修して、デイサービスと訪問看護ステーションに。最初、団地内の人を優先したい…なんて言っていたのですが、蓋を開けてみると、団地内の人が運営側には多いのに、利用者は少ないのです。まだケアを必要とする高齢者が少ないから？と聞くと、どうもそうではないらしいのです。団地内の方が、わざわざ別のデイサービスや訪問看護ステーションを利用するのです。デイサービスに行く時は、お迎えの車が来るのだから団地内である必要はないし、団地内を車イスで移動したり、ご近所に住む介護スタッフに世話をされるのは抵抗があるというのです。訪問看護をどこに依頼するかも、地域に幾つかある事業所の中からサービスがよさそうなところを選ぶので、こちらも団地内にある必要ない…と。ですから、団地内の事業所も一般の方に選ばれるサービスをしないと、経営が成り立たないのです。

「サ高住」だと、もっと運営方針の幅が広いので、自分の考え方に合った「サ高住」を選ぶことが重要で、今の住まいの近くにあることにこだわる理由はあまりないのです。もし、あるとすると、本人がお元気で団地内に友達がたくさんいる場合や親族が暮らしている場合でしょう。実は、高齢者の入居施設は、呼び寄せも含めて子供の居住地近くが選ばれるケースが多いのです。

選ばれるために

これからは、高齢者の施設も選ばれる時代になると思います。私は、自分たちの団地に高齢者施設をつくりたいという考え方にあまり賛成できません。居住者に選ばれる施設であり続けるのは、結構大変なことだと思うからです。団地に住み続けることにこだわらず、今の団地の生かし方を幅広く考えてみることも必要です。

（マンション総合コンサルティング代表取締役）

「廣田信子のブログ」発信中

リノベでライフスタイル提案

三好不動産など 福岡の企業連携で展開

三好不動産と九州TSUTAYA、シェルファソシエイツ（福岡市）の3社は共同で、総合的なライフスタイル提案事業『レノバライフFUKUOKA』を福岡都市圏を中心に展開していくことで合意した。マンションや戸建てなど中古住宅の紹介や仲介、リノベーションやライフスタイルの提案までを一気通貫で総合的に提供する取り組み。19年春から本格的に事業を展開していく。

不動産会社、商業施設、複数のリノベーション会社、ファイナンシャルプランナーなどがタッグを組み、総合的に新たなライフスタイルを提案する。事業展開を前に、2月9日から2週間にわたって、キックオフイベント『レノバライフウィーク in 六本松 蔦屋書店』（福岡市中央区六本松）をイベント・展示スペースで開催する。

イベント期間中には、三好不動産ソリューション事業部住宅流通事業部部長の堂脇善裕氏らリノベーション業界をリードする福岡の代表者らによるトークショーのほか、三好不動産によるVRリノベーション体験デモンストレーションや、ファイナンシャルプランナーが相続や年金、家族信託などをテーマにセミナーを開催する。各イベントは事前予約制となる。

イベントなどの問い合わせ先は事務局、電話092（714）7001まで。

土地活用インタビュー

適正な地盤環境を整える

准教授 稲積真哉氏

芝浦工業大学 工学部土木工学科

「あるべきルールや体制を議論したい」と稲積准教授

杭を地中に残したままに土地が取引される。杭が抜けずに再開発事業を断念したケースまである。これまで軽視されがちだった既存杭やその引き抜き工事の抱える問題を〝学術的〟に追究する全国初という一般社団法人『日本杭抜き協会』が設立され、19年4月に本格的に活動を始める。代表理事で芝浦工業大学准教授（4月から教授）の稲積真哉氏に、協会設立の狙いなどを聞いた。（聞き手＝坂元浩一）

――既存杭を考える。

「基礎杭の〝打つ〟ことは議論や研究もされてきたが〝抜く〟ことに社会の関心は低い。上物の解体撤去後の杭は産業廃棄物となり、必ず抜かなければならないはず。仮に抜くと液状化現象や地盤の崩落、周辺の建物に傾斜の恐れがあれば、抜かない判断の正当な根拠を示す必要がある。公共事業では適正に対処しているが、民間の土地取引では、地中に埋設されているために確認が容易でなく、地盤環境を悪化させて問題を深刻化させてしまう」

――「既存杭問題」と。

「実際、JR姫路駅南側の再開発では、既存杭200本を抜けずに事業を断念した。高度経済成長期の建物、トンネルや橋など土木構造物の大量なストックは今後再整備されていく。既存杭の存在は、新設杭を打設する場所がなくなるなど支障となる。抜いた隙間を適切に埋め戻さないと、周辺地盤に沈下の恐れがある。空き地や解体跡地の活用が進まない状況になりかねない。土地取引で売主には説明責任が発生し、瑕疵担保責任（改正民法の契約不適合）が問われる」

特別な規制なく

――土地活用で障害。

「土地活用時に発覚しても、打設した履歴データは共有されておらず、責任の所在が従前の土地所有者か、その前の所有者なのか、不明確になる恐れがある。現状では、上物や土木構造物の解体撤去の中で杭抜き工事が行われているが、指定工法などの施工基準はないまに、専門業者や関連団体が自主的にルールをつくり、実施している状況にある」

――自主ルールで。

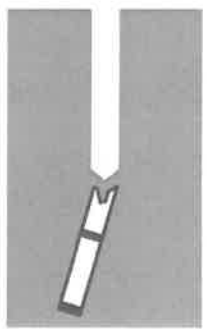
「工法については既に専門業者では、杭をワイヤーで引っ張る、地中からすくい上げる、この主に2つの手法を採用している。ただ、基準がないために施工費の安い業者に受注先が流れがちで、引き抜く際に折れた杭を地中に残置して、引き抜き後の空隙を完全に埋め戻さない事態も起きている。何をどのように充填すべきかのガイドラインもない。建設関連団体では杭を再利用する潮流があり、当協会も相反するものではなく、再利用に耐えない杭は撤去すべきだと考える」

――不完全施工の恐れ。

「この状況に警鐘を鳴らし、杭抜き工事の適正な履行を確保しようと、既に声を上げていた既存杭引抜工法協会（桑原秀一会長）、地中埋設物撤去技術協会（浜口伸一理事長）と共に今回、新たな組織として協会を立ち上げた。会員の皆さんは、この問題の解決に大変な熱意がある。学究の側面からも、専門学会との連携を図りながら、取り組みの必要性や重要性を明らかにしたいと考えた」

――学術的に取り扱う。

「化学物質の土壌汚染調査のように、既存杭の確認も一般化していくのではないか。最も重要なのは建設技術者としての〝倫理観〟であり、業界の枠を超え、広く社会全体の問題としてとらえ、勉強会や講演会などを通じて意識を啓発していく。新しい協会の会員には、問題意識の高い個人や企業のゼネコン、コンサル、デベロッパーなど60社が名を連ねている。それぞれが知見を持ち寄り、対等な立場から工法の基準やガイドラインづくりで議論を重ね、国にも提言したい」



折れた杭を地中に残置される恐れがある

現実に向き合う

――社会全体の問題。

「専門業者は様々な努力で現実の問題に向き合っている。今後は新しい協会で問題解決の活動に結束が強まる。現場には解決の糸口やヒントが埋もれている。切実な声と問題に対処する気概に応えて地域に根付いて活動することが、地盤環境工学の研究者としての自身の目指すべき姿にある」

ネットサービスでOEM提供

ギガプライズ 仲介店舗は新規出店で

ギガプライズは、子会社であるフォーメンバーズが提供する、イオンハウジング加盟店管理の集合住宅向けのインターネットサービスで、OEM（相手先ブランド名での生産）での提供を始めた。

同OEMでは、『ギガネットforイオンハウジング』として提供。ギガプライズが24時間365日でサービスの提供をサポートすることで、入居者に安心で快適なインターネットライフを届けるという。なお、イオンハウジングは、日本最大の小売業イオングループでデベロッパー事業を担うイオンモールで不動産仲介事業を展開している。

路面型の仲介店舗を

また、フォーメンバーズと「イオンハウジングネットワーク加盟契約」を締結した縁家（大阪府吹田市）はこのほど、仲介店舗『イオンハウジング江坂店』（大阪府吹田市江の木町）をオープンした。イオンハウジングとして2店目の路面型店舗となる。

フォーメンバーズでは21年度末までに、250店舗体制（フォーメンバーズ運営店舗とイオンハウジングネットワーク加盟店舗を含む）の構築を目指している。今後も、イオンモール内の出店や、今回のような路面型の手法を用いて出店を加速する考えだ。

イオンハウジングネットワークはイオンモールが直接加盟店の募集などは行わず、フォーメンバーズが加盟店本部として各店舗と加盟店契約を結んでいる。

音声認識機能追加

イタンジ 物件確認に

ITサービスを提供する、イタンジは、不動産賃貸管理会社向けの空室確認サービス『ぷっかくん』に音声認識機能を追加した。

仲介会社からの従来のダイヤルプッシュ操作による物件の確認方法のほかに、今回、音声認識機能を加えた。電話口から発する声から空室状況や物件情報を確認でき、自動で応答してくれる。問い合わせをする仲介会社にとっては、物件確認の応答時間を短縮できるため、同社の調べでは、操作の手間を約56％程度削減できるという。

家庭用スマートスピーカーの普及などの技術向上によって注目されている音声ユーザーインターフェース（音声UI）を今回実装した。機器操作の苦手な人や外出先でも手軽に操作できる。同社は音声認識データの蓄積で、より細かな自動応答の精度を向上させる考えだ。

人事

大東建託
（4月1日）人事異動＝取締役（社長）熊切直美▽社長（専務）小林克満

野村不動産パートナーズ
（4月1日）人事異動＝マンション第一事業本部東京西支店長浅見圭祐▽同本部武蔵小杉支店長（東京西支店長）平賀堅太郎

伊藤忠アーバンコミュニティ
（4月1日）人事異動＝取締役レジデンシャルグループ長（取締役ビルマネジメントグループ長）伊藤信一▽熟行役員ビルマネジメントグループ長（ビルマネジメントグループ長代行）松原信朗

新規申込受付を開始

日管協 預り金保証制度

日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、不動産オーナーからの預り金の一定額を保証する『日管協預り金保証制度』の新規の申し込みを開始した。申込締切日は2月28日。

同制度は、保証制度の加入会社に万が一、倒産などの事由が発生した場合に、オーナーからの預り金を一定額保証する。加入には審査が必要なため、加入会社は「経営が安定して健全」であると示せ、信用格付の様な効果があり、PRにもなる。

問い合わせ先は、日管協本部事務局、電話03（6265）1555まで。

新社長に小林専務 熊切社長は取締役

大東建託 役員人事

大東建託は、1月29日に開催した取締役会で代表取締役の異動を決議し、4月1日付けで現社長の熊切直美氏は取締役に、現専務の小林克満氏が社長に就任すると発表した。熊切氏は、同社内規の取締役定年によって、6月下旬開催予定の定時株主総会を経て、取締役を退任する予定。

新社長の小林氏は、86年大東建託入社。大東ファイナンス社長の兼任などを経て、16年常務、18年に現職の専務に就任。愛知県出身、57歳。

マン活に励む管理組合……

～良好なコミュニティの秘訣～

防犯活動に日々取り組んでいるマンションは多いと思います。防犯性に優れたマンションは、それだけで資産価値が上がるものです。今回は、マンションの管理組合や自治会だけでなく、地域の町会や警察が主催する活動に積極的に参加して、防犯力を高めているマンションの取り組みをレポートします。

芝浦アイランド ① 東京都 港区

JR山手線「田町」駅から徒歩約8分。周囲を運河に囲まれた「芝浦アイランド」は、4棟3827戸の高層マンションからなる、ひとつの街です。

前回、清掃活動である「クリーンコミュニティ」の取り組みをご紹介した際にもお伝えしたとおり、マンション棟の住人から構成される芝浦アイランド自治会は、元々、周辺にあった町会にも入会しています。

自治会が最も力を入れているのは、クリーンコミュニティに代表される美化活動と、地域の安全を守る防犯活動です。というのも、住人に「自治会活動で今よりもっと力を入れてほしいことは何ですか？」というアンケートを行った際、1位が「防災」、2位が「防犯」、3位が「美化活動」という結果が出たからです。

1位の「防災」で希望する活動は、実際は、ほとんどが管理組合が主体で行うことができるため、前自治会長で管理組合の理事も務める栗山さんが自治会に美化防犯委員会をつくり、防犯・美化活動に注力をしてきました。

クリーンコミュニティが自治会のメーン活動として認識されるまでになったことは、前回お伝えしたとおりですが、防犯に関しては、自治会独自の活動はありません。町会、三田警察署、三田防犯協会などと連携しながら、それぞれが主催している活動に積極的に参加するようにしています。

参加している防犯活動のひとつは、「青色防犯パトロール」です。

青色防犯パトロール（以下、青パト）とは、警察から「青色回転灯装備車による自主防犯パトロールを適正に行うことができる旨の証明」を受けた民間の防犯ボランティア団体や行政機関のことです。04年から、自動車の屋根に青色回転灯を装備することが認められています。

東京都の青少年・治安対策本部が推奨し、警察庁生活安全局が申請書を受け付けて証明書などを交付しており、町会は以前からこの認定を受けています。

活動内容は、月2回、第2・4水曜日の夜7時から、青色回転灯を装備した車隊と拍子木をたたきながら歩く歩行隊に分かれて、地域をパトロールするというものです。

（取材年月：17年10月）

まちの防犯力

青色防犯パトロール

【マンション概要】
建物名／芝浦アイランド▽所在地／東京都港区▽階数／49階建てなど▽総戸数／3827戸（4棟）▽竣工年／07年（平成19）年築

美化活動と防犯活動に力を入れている

小学校周辺の横断歩道では児童を誘導

「マン活に励む管理組合」はマンションのWeb HPにも掲載してます。