管理

団地にイノベーションを

神奈川住宅公社　エネルギーテーマにセミナー開催

神奈川県住宅供給公社は6月12日、初の『団地くらし』セミナーを横浜市中区の同公社ビル1階の交流拠点「Ｋｏｓｈａ33」で開催し、約150人が来場した。自然エネルギーや既存ストックの活用、環境対応まで、それらの個々と全体の事業とを調和や循環でつなげる同公社の取り組みから、これまでの住まいや暮らし方を変える〝くらしリノベーション〟を考えた。

同公社理事長の猪股篤雄氏は冒頭あいさつで、団地で先行する「建物の老朽化と居住者の高齢化は、社会の将来課題への方策を先取りして考えるいわばチャンス」であり、「賃貸で住みつなぐ〝生涯賃貸〟や〝生涯自立〟の実現には様々なテーマを考え、一つでなく世界を見て、仕事をする必要がある」と提言した。

新たな価値創造

続く講演で、同公社賃貸事業部設計監理課の森川雄太氏は、中井町の所有地での官民連携の自然エネルギー発電事業『中井メガソーラー』と、その地の伐採樹木を内装材に使った建替事業『フロール横浜山手』を紹介。同部建替推進課の谷正義氏も、18年3月に完成した今回の会場「Ｋｏｓｈａ33」での県産小田原杉を採用したリノベーション事業を通じ、リサイクルによる新たな価値創造や、地域経済の活性化の視点を解説した。

同部設計監理課の秋山裕規氏は、里山暮らしの新たな暮らしのブランドを形づくる『二宮団地』での取り組みを紹介。ＤＩＹによる居室の魅力向上など〝居住者が主役〟となる地域間連携、農業や音楽、コミュニティを融合させる先進事例を解説した。

また、築65年の物件を19年3月に同公社で初めて1棟丸ごとフルリノベーションした、今後のモデルケース『アンレーベ横浜星川』について、同部設計監理課の上田憲治氏や、施工した馬淵建設リニューアル本部工事部部長の内藤敏夫氏、東邦レオ東京支店エリアマネージャーの外山雅之氏が解説。外断熱工法や〝居ながら施工〟で配慮した工程管理や事前説明での居住者とのコミュニケーション、資産価値の向上や長寿命化の観点を解説した。

20年、30年先を

最後のパネルディスカッション（写真）では、同公社団地共生プロデューサーの部健夫氏からの「団地での職住近接や、若者と高齢者がつながる仕組み」についての問題提起に対し、猪股理事長は、「20年、30年先まで見て考える必要がある。最新技術で更なる〝イノベーション〟を団地に生み出す」と強調した。

カンファレンス初開催

建築テックで広がる可能性

ローカルワークスや和久環組など、建築テック企業6社はこのほど、初のイベント『建築ＴＥＣＨカンファレンスＶｏｌ・１』を東京都内で開催し、〝建築テック〟の現状や叶える可能性、課題などを考えた。

主催者を代表し、建築内装サービス「イデアル」を提供するＴＲＵＳＴ社長の山口一氏は、「最新の建築テックで学びや気づき、刺激を感じてほしい」とあいさつし、今後も継続して開催すると表明。当日は各社が提供するサービスを紹介し、続いてパネルディスカッションした。

登壇者の中で、和久環組社長の鎌田友和氏は、「業界特化型の業務支援システムの提供によって、中古住宅のネット情報からリアルなビジネスへのプラットフォームを構築する」と展望した。

ローカルワークス社長の清水勇介氏（写真）は、「建設業界の二大課題には、事業者の信頼性の不透明さと資金繰りがある。施工事業者の情報を業界全体で共有、活用できるプラットフォームを構築する」と解説した。

当日は、SOUSEI Technology社長の乃村一政氏、Office Concierge社長の小松延顕氏、オクト社長の稲田武夫氏も登壇した。

相続相談をチャンスに

日管協　中小応援セミナー

日本賃貸住宅管理協会（日管協）は、全国12会場で『中小不動産企業応援セミナー』を開催しており、その1つの東京会場をこのほど、東京・大手町の日管協本部ビル内で行った。講師にプリンシプル住まい総研所長の上野典行氏を迎え、街の不動産会社だからこそできる「地域密着」や「大手との差別化」などの〝戦術〟を考えた。

上野氏は、地場企業には、「信頼が一番大切。世帯数の減少と空室の増加で賃貸仲介の業績は年々悪化する」と現状を提示。現在、「注目される定額サービスの〝サブスクリプション〟の最先端モデルの一つが、賃貸管理ビジネスと言える。定額の管理料でオーナー資産を守り、市場の外部環境の影響を受けずにストック収入で安定した経営に期待できる」と分析した。

ただ、今後は、「資産を管理・運用するＡＭ（アセットマネジメント）の視点が重要」として、各地の実践事例を紹介した。オーナーや協力業者とのイベント、入居者専用の食堂運営などの取り組みを示して、「単なる企画でなく、そこにはいずれも〝コミュニティ〟が新しく誕生した」とポイントを解説。今後増える「相続相談はこれを端緒に、売買や建築、管理などを受注する新たなアプローチとして成長する」と結んだ。

賃貸市場は活況

東急リース　入居動向調査

東急住宅リースはこのほど、『テナントレポートＶｏｌ・４』をまとめた。管理物件データを活用し、15年度第1四半期を100として、賃貸住宅の毎四半期（以下、Ｑ）の空室日数や入居期間など4つの指数で動向を分析した。

「契約指数」（管理ストック数のうち新規契約した割合）は16年度以降、安定的に推移し、18年度第4Ｑは新築管理戸数が増加したため、同指数が上昇した。一方の「解約指数」は、15年度に比べて18年度の同指数が減少して、低い値で推移している。

「移動指数・空室率」（入退去の割合）を見ると、賃料の上昇で移動指数が減少傾向にあり、変動幅が小さく、繁閑の差が縮小。入退去の流動性が低く、空室が少ない状態で推移している。また、「平均空室日数」は、短縮傾向で大幅に改善して、賃貸市場は活況にあると分析している。

既存杭問題 インタビュー

専務理事 桑原秀一氏　日本杭抜き協会

使ったら元に戻す。子供でも分かる理屈。土地を引き継ぐ時も、構造物の「杭」を残置できないはず。ならば杭抜きは、最後の〝オマケ〟工事でなく、最初に考えるべきもの。しかし、「既存杭問題」は、根深く潜む。問題の解消に日本杭抜き協会（東京都目黒区）が立ち上がった。専務理事の桑原秀一氏（マルシン社長）に、活動方針などを聞いた。（聞き手＝坂元浩一）

――活動が始まった。

「自身の20数年の杭を〝打つ〟経験から杭の新設で、残置された既存杭が干渉し、不適切で軟弱な埋め戻しのために、抜いた孔のほうへ新設杭の芯がずれていく事態を散見していた。そこで、杭抜き工事の杭先端パワーチャッキング（PG）工法の特許を取得し、当協会の前身とも言える既存杭引抜工法協会を組織して普及に努めたが、課題を解消できない現状がある」

――課題を抱える。

「杭を包み込むケーシングで掘削し、先端の爪が杭を抱え上げる工法は従来もあるが、PG工法は抜く過程で充填剤を入れ、細かく機械で管理する点が特長。ただこれも万能ではなく試行錯誤を繰り返し、抜き孔を均一に埋め戻す難しさに直面している」

「杭抜き工事の始末の全容を解明したい」と桑原専務

理論的に検証

――技術的に難しい。

「理論的な検証の必要性を考え、知人の縁で、現在は芝浦工業大学教授で当協会の代表に就任した稲積真哉氏と共に研究を重ねてきた。出会った当時も今も、杭抜き工事の専門研究はなく、地盤環境工学の知見を得られて大変心強い。誰もが、杭はしっかりと打たれているものと考えているが、今とは違い、高度経済成長期などでは、そうでなかった場合もある」

――経済成長期に。

「既存杭は、施工図と同じ位置に打設されているとは限らず、更に屈人的で、施工品質に偏りがあったのだと思う。これからの時代で、倫理感や意識だけに訴えるのでなく、一定の品質を担保する施工技術と管理手法の確立を、当協会の活動方針の一つに位置付けた。現状は何もルール化されず、工法や充填材の種類、配合、埋め戻し地盤の強度や密度の基準値などもない。それでは、引き継ぐべき土地の地盤を傷つけかねない」

解決方法を科学する

――ルールがないと。

「打つ研究に比べ、抜くことは発祥や歴史さえも不明。全容を解明し、杭抜きの着手から完了までの〝あるべき姿〟をしっかりと説明できるようにしたい。講習会テキストを作成し、一般向けの勉強会も開催して、専門の技術者資格制度を創設する。ゆくゆくは、当協会が標準にするマニュアルを策定し、行政などに提示したい。特に、土地の売買や開発事業者に既存杭問題をぜひ知ってもらいたい」

――周知していく。

「既存杭を残置し続ければ、最後はそこに杭を打つ場所はなくなる。問題を先送りすれば、いずれ莫大な費用でたくさんの杭を抜くことになり、土地利用を阻害する。現に、関西・姫路では、既存杭問題で再開発事業がとん挫した。まちの衰退につながりかねない。長期スパンの問題だが、既存杭は、歴史的遺産ならぬ〝負〟の遺産になる」

品質を担保

――意識の低さが。

「職人の勘や経験値に任せて属人的で、施工品質に偏りがあったのだと思う。これからの時代で、倫理感や意識だけに訴えるのでなく、一定の品質を担保する施工技術と管理手法の確立を、当協会の活動方針の一つに位置付けた。現状は何もルール化されず、工法や充填材の種類、配合、埋め戻し地盤の強度や密度の基準値などもない。それでは、引き継ぐべき土地の地盤を傷つけかねない」

には、途中で折れても抜いて打ち直さずにそのまま、また、〝つぶす〟ことで残置させ、表面化せずに埋もれた問題となっている。この発覚は、ある意味でタブー視されてきた。当時で高い技術力はあっても、施工品質を確保する意識が低かったのかもしれない」

廣田 信子の 紙上ブログ No.196

マンション管理 応援歌

役員のなり手不足と協力金徴収

役員のなり手不足解消のために、役員をやらない組合員から協力金を徴収しようと思うが…と相談がありました。長年、数人が役割を交代しながら役員を務め、欠員のみの補充で運営してきた管理組合です。さすがに理事が高齢化し、誰かに替わってほしいが誰も手を上げないのでやめられない。だから協力金徴収をする…というのです。

役員を確保したいのであれば、立候補がないと言っていないで、輪番制の仕組みを取り入れるしかないのです。立候補を受け付け、定員に満たない場合は、輪番制で役員候補を補充する。ただし、過去の役員経験者は辞退も可。というような役員候補選出のルールをつくることです。

その場合、ベテラン理事の中に、管理組合運営に詳しくない人がポンと入る可能性が高いので、役員の仕事を分かりやすく説明する機会を設け、輪番理事でも安心して務められる環境の整備が必要。その上で、どうしても役員ができない人からは、協力金を徴収するということはあると思います。

いきなり協力金徴収というのは、乱暴過ぎます。少なくとも、「協力金を払いたくないなら役員をやって」と言っても、役員のなり手不足の解消にはつながらないと思いますよ。…そんな話をしたら、相談者は、「でも、それでは不公平。理事ばかりが時間を費やして、その恩恵を他の組合員は受けているのだから、協力金を払うのは当たり前だ」と、語気を強めます。それなら、目的は、役員と役員をやらない人の不公平の是正であって、役員のなり手不足解消ではないですよね。それならそれでいいのですが…というと考え込んでいます。

公平な仕組み

協力金徴収は、お金を払えば役員をやらなくてもいいという考え方になりやすく、役員のなり手不足の解消には必ずしもつながりません。まずは、できるだけ公平に役割を分担する仕組みを考えた上で、それでも発生する負担の不公平を補う方法として、協力金という考え方があるのだと思います。

それには、役員の負担軽減も重要。協力金を原資に専門家のサポートを受ける仕組みをつくるのであれば、役員のなり手不足の解消にもつながると思いますよ…と私。本当はどうしたいのか、そこが一番大事ですから、よく考えから進めてくださいね。

（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

団地の利便性向上

ＪＳ　コインランドリー開店

日本総合住生活（ＪＳ）は6月14日、ＵＲ賃貸住宅の団地居住者の利便性向上策の新たな取り組みの一つとして、同社運営のコインランドリー第1号店『ＪＳｍｉｌｅＷａｓｈ所沢パークタウン駅前通り店』（埼玉県所沢市）をオープンした。

イートイン・スペースも設けており、同団地内のＪＳ運営のコンビニエンスストア「セブン―イレブン」と連携して住宅団地では初めて設置した、自動販売機で購入した軽食を飲食できる。ＪＳはこれまでも、コンビニや学童保育施設なども整備しており、団地や地域のコミュニティの活性化につながる取り組みを推進していく考えだ。

施工不備に追加調査

レオパレス　外部調査委

レオパレス21は6月10日、一連の界壁施工不備問題に関連して、同社設計・他社施工分と、19年2月以降に新たに発覚した建築基準法違反の疑いのある物件の追加調査を外部調査委員会に依頼した。

同日発表した不備物件の最大棟数は、社内で再度、集計調査したところ、1319棟に上っている。

人事 組織改革

レオパレス21

（6月10日）機構改革＝施工不備問題に対応するため経営企画本部内の「コーポレート業務推進第3部」をコンプライアンス統括部内の「コンプライアンス企画部」に統合。

人事異動＝事業統括本部副本部長建築請負事業担当地域会議推進担当兼務、取締役執行役員武田浩、コンプライアンス企画部長兼務を解く、コンプライアンス統括部長山口雅弘▽コンプライアンス統括部コンプライアンス企画部長（コーポレート業務推進統括部コーポレート業務推進第3部長）村上史隆