

まごころ

with all our hearts

magokoro

Vol.

38

January
2007

Customers
Information

お客さま訪問レポート 和田興産 株式会社 代表取締役社長 和田憲昌 様

人を幸せにする これからの住空間

Interview

匠に聞く 左官工 田中組 福山晃造 様

身体が覚えたその感覚こそが財産

Special

震災・その後……真の復興とは?

東山コーポ復興への道程

神戸市都市計画総局住宅部 主幹 平山 卓巳様
管理組合・元理事長代理 連絡会・副理事 錦織 和生様

Report

兵庫県青年洋上大学参加レポート in China
チャリティーバザー開催!

Information

【イオ西神中央Ⅱ】
街並披露



和田興産 株式会社 代表取締役社長 和田 憲昌様

人を幸せにする これからの住空間

和田興産 株式会社 代表取締役社長 和田憲昌様

阪神間を電車で走ると、車窓から必ず目にするダブル・ハートのロゴマークのマンション。

最高の立地条件のもと、次々と新しい住空間を提案する「和田興産株式会社」様は、阪神間における分譲マンション供給棟数で圧倒的なシェアを誇っておられます。誰もが「一度は住んでみたい」と思わせる、魅力あふれる住空間を生み出す原動力、そこには「住宅」をつくるというよりも、むしろ住まいと直結した街そのものをデザインするという思いが込められています。

新年号にふさわしく、もっとも元気でユーモアにあふれ、そして的確に未来を捉える和田興産株式会社 代表取締役社長 和田憲昌様に巻頭を飾っていただきました。

業績上昇のこれからの8年、やるべきこととは？

— 2001年以降、阪神間における供給戸数は5年間連続トップをキープされています。好調なこの業績をどのように捉えておられますか？

業績が好調なのは、何も私どもだけではありません。不動産販売業という業界全体の売り上げが好調なのです。といいますのも、たしかに人口は2005年から減り続け、2015年までには約244万人、およそ2%減少することが予測されています。そのため、ほかの産業は深刻化する人口問題の煽りをうけて、業績が下降するのは避けられません。ところが、世帯数で見ると2013年までは増え続けるというデータが出ています。

しかし、そうかといって自らの利益ばかりを追求するのではなく、そういう時期だからこそ、これからの8年間は社会貢献の期間だと思っています。

神戸は国内屈指のトップブランド

— 阪神間は「神戸」という代名詞で呼ばれるように、国内でも屈指のブランド価値のある地域です。住空間として見た場合、その魅力はどのようなところにありますか？

阪神間に住んでおられる方に「神戸」という街の一番の魅力は？というアンケートをとったところ、もっとも多かったのは「自然環境」だ

そうです。国際都市、ファッションの街、といわれているわりには、自然環境が一番とは、なんだか意外でした。

たしかに自然環境のすばらしさは、かけがえのない財産です。しかしそれにプラスアルファ、独自の文化がないと本当に個性のある魅力的な街だとはいえません。

私自身、神戸のもうひとつの魅力として、国際化という点に注目しています。以前から、神戸は国際都市というイメージはありましたが、もっと生活に密着した視点での国際化が必要ではないか、と思います。

以前、ヨーロッパに行ったとき、オランダ在住の日本人の方から「ヨーロッパで30年、40年暮らしているけれども、人生の最期は日本で、という人はたくさんいますよ。老後をゆっくりと暮らすなら湘南あたりか、阪神間かな」というお話を聞いたことがあります。

ヨーロッパ暮らしが長いと、生活習慣や価値観は欧米化しています。そんな人たちを受け入れる環境を探すのは困難でしょうし、また、その人たちが今の日本社会のシステムをスムーズに受け入れることはできない……。ですから、帰国シルバー向けのマンションをつくってくれたら、と言われたことがありました。その話を聞いて、なるほど、そういうマーケットもあるのか……と思いましたね。

人口が減り続けるなかで阪神間だけは減らないということから、私たちは神戸を拠点しているということに誇りを持っています。ですから、住空間を提供するというのは「街づくり」である、という視点も大切だと思っています。

地域性を重視したマンションで街をデザインする

— 「街づくり」という観点から、マンションを建てる時、どのようなコンセプトで建築されていますか？

まず、「住む人が何を求めておられるか」ということからスタートします。街には地域性があり、独自の生活空間があります。ただきれいで立派な建物をつくったらいいいのではなく、いかに地域になじんだものをつくるか、それは地域密着型の必須条件だといえるでしょう。

そして、街に溶け込むという点でポイントになるのが、街並みより20～30%ほどいいものをつくること。違和感のない程度の新鮮さや斬新さといったらいいいでしょうか。完成したマンションを見て、一般の人が住宅や建物を建てる時、「あれぐらいのグレードだったら、自分でも建てられるかな」というラインです。

結果的に個人の自負心や自尊心が働いて、必ずそれ以上ものを建てる、建てたいわけですから……。そしてその意識が周りにも感染し、以前よりもレベルアップした街並みが自然とできてくる、というわけです。

この典型的な例が、山本ー北野通りで、この境界がきっかけになり「ただマンションを建設する」という観点から「街並みをつくる」というキーワードが動きだしました。

また、新長田もそうですね。震災後、以前よりも、街はとてきれいなになりました。しかし、街をつくるのは人です。立派な建築物が、これから少しずつ、自然に、住民の手によってその街のカラーに再生されると思います。

住民にとっての住みやすさとは、きれいとか、整備されている、という条件だけでないのですから。いい意味の「いかがわしさ」というか「妖しさ」、そういった人間の本能をくすぐるようなエッセンスが必要なんですね。

楽しみ方が欧米化する、これからの住まい

— これからの住空間を考えたとき、どのような傾向になると思われますか。

欧米化ですね。たしかに今でも日本人の生活はアメリカナイズされています。でもこれから起こる欧米化の波とは、家で楽しむことのできる住空間、つまり、多様化するライフスタイルに合わせ、個人が住まいを演出する方向にいくのではないかと、思います。

欧米では、花嫁修業のひとつにインテリアコーディネイトがあるぐらいです。それくらい住空間を演出することをとても大切にしているのです。

一方、日本では、とくにマン



ワコーレ ディ・アルクス三宮 エントランスホール



ワコーレ ディ・アルクス三宮 正面玄関

ションになると、すでに部屋は完成され、人間が入るだけ……といった感じがふつうです。しかし、これから小家族化が進むと、部屋数は減少します。するとトータル面積は変わらず、その分、広がったフロアを自由に使えるので、お客さまがライフスタイルに合わせた間取りや家具を選択するようになるのではないかと思います。

— 和田様が独自に掲げておられる品質指針「NEXT100」という観点から、ユーザーの視点に立ったこれからの住まいについて、ご提案いただきたいと思ひます。

まずハード面では、躯体の耐力を上げることはもちろん、メンテナンス性に至るまで永住できる住まいを目指しています。例えばメンテナンス性でいえば、配管や水廻りなど、老朽化しやすい箇所はすぐに交換できるメンテナンスの容易な住宅です。

ソフト面では住む人の幸せを目的とした家づくりです。従って、もっと自由な発想で個性を主張し、わがままを言っていたらと、つくる方もさらにやりがいが出てくるというものです。

例えば、個性的な住宅の例として、実験的に行ったのが、とことん趣味にこだわった住宅です。自動車がとて好きで子どものいない夫婦という想定なら、つねに車が見えるようショールームのような部屋を作ったり、アウトドアクッキングや焼肉パーティーをよくする家族なら、店舗並みの設備を備える。映画が趣味なら映写室をつくるなど、さまざまなパターンを特化して実験しています。また、家の中だけではなく、外にまで価値を見い出す方法もありますね。眺望や風、光といった自然の産物を住居構造に取り組み……。

どのような住まいが自分にとって心地よいのか、幸福感を感じるのか、を重視して、ご自身の住まいをデザインしていただきたい。私たちはその「幸せのかたち」の箱づくりをお手伝いしていきたいと思ひます。

— 今後、和田様が念頭に置かれている指針とは、どのようなことですか？

いつも自らを戒める意味で、文章にしたためています。
「企業は大きくなるのではなく、強いことが大切である。
強い企業は大きくなる可能性がある。」

すべてのことに愛がなければ強くなれない。
愛が強さを育み、愛を備えた強さを社会は要請する。

自分の生き方が社会を幸せにする。
自分の愛が社会を幸せにする。
自分の強さが社会を幸せにする」



— ありがとうございます。



ワコーレ 須原名谷ステーションフラッグ

和田興産株式会社

〒650-0023 神戸市中央区栄町通4丁目2番13号
資本金:8億9125万円 創業:1899年 設立:1966年 社員数:77名
2004年:ジャスダック証券取引所上場
2005年:首都圏分譲マンション販売開始
2006年:ワコーレ分譲マンションシリーズ9000戸を突破
事業内容:不動産販売事業(分譲マンション開発・販売他)
賃貸その他事業(賃貸マンション・駐車場の賃貸・管理ほか)

TEL.078-361-1110(代) FAX.078-361-1150
http://www.wadakohsan.co.jp/

WAKOHERE Gallery

当社施工による
分譲中物件のご紹介です。

ワコーレ 逆瀬川野上一丁目



阪急今津線「逆瀬川」駅より
徒歩3分

最寄り駅から徒歩3分の地でありながら開放感あふれるセルルスайд、品格と優雅さを兼ね備えた住空間は、阪神間屈指のセレクトリテイエリアにふさわしい。

お問い合わせは、ワコーレ逆瀬川マンションギャラリー
☎0120-050-481 10:00~20:00(水曜定休)

ワコーレ 西代ステーション



山陽電鉄「西代」駅より
徒歩1分

再開発によって変化した街並みが、今度は住みやすさを重視させるように進化。そんな未来思考の快適性を追求した住まいは「ワクワク感」を絵に描いたよう。

お問い合わせは
☎0120-050-693 10:00~20:00(水曜定休)

ワコーレ ザ・メッドハウス



JR神戸線「新長田」駅より
徒歩7分、「鷹取」駅より徒歩9分

プライベートガレージ、プライベートバルコニー、プライベートサニタリーなど、暮らしをより美しく快適にするための16プラン。こだわりのプラスアルファがいっぱい！

お問い合わせは、ワコーレ新長田マンションギャラリー
☎0120-050-284 10:00~20:00(水曜定休)

Report

チャリティーバザー開催!

去る12月3日、2年に一度の恒例行事、チャリティーバザーを開催しました。開催の趣旨は村上工務店、大創、協力会社のレクリエーション事業と、地域の皆さまへのご奉仕、売り上げの一部を社会福祉団体へ寄付するというものです。今年は産地直送の新米、野菜、卵などの即売会、素焼きのお皿絵付けコーナーなどが初お目見えとなりました。

お客さまをはじめ、村栄会や協力業者の皆様、近隣の皆様の温かいご支援とご協力をいただき、感謝御礼申し上げます。



兵庫県青年洋上大学参加レポート in China

去る9月15日から23日までの9日間、兵庫県青年洋上大学に工務部の東田順幹が参加しました。そのときのレポートから一部を抜粋してご報告します。

この体験で実感したことは、コミュニケーションの大切さです。洋上大学にはさまざまな年齢層が参加しており、まずその中での人間関係、そして中国の方との国境や文化の違いを越えた交流です。現地でのホームステイでは、言語の違いで意思疎通が難しい場面があったものの、人柄やコミュニケーションの取り方でどうにかなることもわかりました。また、雄大な自然にも圧倒されたほか、オリンピックに向け、建設ラッシュに湧く町中に目を向けると、建設中の建物の安全対策の不十分さを感じられた場面にも遭遇しました。

私がこの洋上大学で得たものは絆です。9日間という短い間でしたが、寝食をともにしたことで仲間内で芽生えたものは大きく、かけがえないものを得ることができたと思います。このような貴重な体験をさせていただいたことに深く感謝します。





に聞く

— 第1回 —

田中組 福山晃造 様

床面を鏝ひとつで水平に
ならしていく様子が見事!

日本の伝統的な木造建築を支えてきた職人たち。そのなかに塗りの匠「左官」がいる。古くは宮中の修理のため、当時の役所である木工寮の属(さかん)として出入りしていたのが語源だという左官。戦後、日本家屋の構造が変わり、減少傾向にあるが、見えないところでその技術は生かされている。

先日、神戸新聞で紹介された福山晃造さん(田中組)は、左官工として弊社が施工中の建設現場で働いている。今回はその現場を訪ね、お話を伺った。

身体が覚えた その感覚こそが財産



福山さんが左官の世界に入ったのが中学卒業後。年もまだ若く、当時ははっきりした動機さえわからなかったが、今では仕事のおもしろさと奥深さに夢中だという。

「入社して2、3年の間は雑用に追われ、鏝(こて)を持って仕事したのは下積みを終えた3年目から。

この世界の慣わしとして、技術の体得はもっぱら先輩たちの手元を見て盗み、あとは現場の数を踏むだけ」という、いわば自己の向上心のみが頼りとなる。

性格的に向いていたのだろう、福山さんは無心にコツコツと経験を積み、キャリアを重ね、そして7年目には技能士1級という資格取得にも挑戦した。

実地試験に問題はない。しかし筆記で挫折する人が多いなか、持ち前の向上心で猛勉強、このときだけはいつもとは違う頭をフル回転させたとか。その甲斐あって、見事1度目の挑戦で合格、さらなる自信になった。

昔はコンクリートの質が悪く、厚塗りが主流。しかし現在では質も良くなり、下塗り

と仕上げの二段階工程に。後は職人独特の勘のなせる技、30種類ある鏝を巧みに使い分け、すべるようにネタ(モルタル)を壁に撫で付けていく。

「いかに手際よく、きれいに塗るかを心がけています。納得する仕事ができるときはうれしいですね」。

ほかの業界でもそうだが、技術革新や素材の新開発によって、作業時間が短縮したり、コンピュータ化が進み、機械が人にとって変わることもある。

たしかに左官の業界でもラクになった部分はある。しかし、垂直の壁を鏝ひとつで寸分の狂いもなく、完璧に塗り上げるのは、左官にしかできない卓越した技術だ。「何故、壁にまっすぐモルタルを塗れるかって? うーん、そう言われてもうまく説明できませんね。長年の作業で身体が覚えた感覚、としか言いようがないですね」。

長年の経験、それによって培われた勘。その単純明快な答えこそ、自信の証しだ。

Hot Column

「神戸市産業功労者表彰」「兵庫税務署長表彰」を受賞

皆さまのお蔭で、去る11月、弊社代表取締役社長、村上隆俊(本名・良隆)は、上記2つの賞を受賞いたしました。

まず神戸市長からは、長年にわたり市の産業の発展に尽くした功績が評価され、「神戸市産業功労者表彰」を、そして兵庫税務署長からは、長年にわたり率先して申告納税制度の普及発展に努めた功績により「兵庫税務署長表彰」をそれぞれ受賞しました。

皆様に深く感謝申し上げます。





神戸市都市計画総局住宅部
主幹 平山 卓巳様



被災危険度チェック中の東山コーポ



管理組合・元理事長代理
連絡会・副理事長 錦織 和生様

特集

東山コーポ 復興への道程

早いもので阪神淡路大震災から12年が経とうとしています。街は復興を果たし、人の生活も元通りに……と、一般的には思われています。しかし、震災によって生じた問題は数多く、今だに解決されていないことも多いのが現状です。

そのなかのひとつ、メディア報道でご存知の方も多いかと思いますが、当時、神戸市兵庫区にあった東山コーポ。震災以降、10年間、マンション住民の間で解体か補修かで話し合いがつかず、長い間放置されていました。現在は解体が終了、新築の建設工事も開始され、ようやく次のステージへの青写真が見え始めています。

何故、住民の合意を得るまで、これほど長期化してしまったのか、渦中の住民同士はいかなる問題を抱えていたのかなど、期間中、マンションの管理組合理事長代理を二度務められた錦織和生様と、仲介に入り、当時、神戸市住宅供給公社（現在、神戸市都市計画総局住宅部 住宅整備課主幹）で担当されていた平山卓巳様に解決までのプロセスをお伺いしました。

錦織 私は裁判後、3人目の管理組合の理事長代理として、建替派・補修派の間を奔走することになりました。住まいが父親の所有だったので、一番中立的な立場として、担ぎ上げられた形になりました。

そもそも建替え決議までに10年以上もかかってしまった原因のひとつは、マンションの被災状況にかなりの差があったことです。当初、私の住まいは3階で、被害はかなり大きく、ドアの開閉ができないほど部屋は破損し、とても住めるような状況ではありませんでした。しかし、ガラスが破れた程度という部屋もあったの



崩れそうな壁面が震災の恐ろしさを物語る

で、被害状況の大小によって意見が分かれてしまったのです。

そして2つめの原因は、このような状況で、話し合いを十分に行わないまま決議をしたことです。「早く結論を出して、次に進みたい」という気持ちが先走り、住民間では未解決のまま、第1回目の裁判に持ち込んだことが、後々まで尾を引く結果になりました。しかし、裁判の結果「多数決で建替えになった」では、補修派としては納得できませんよね。結局、その決議は後で覆されることになったのですが……。

いったん感情的にこじれると、次から柔和に話し合いとはいかなくなります。私も理事長代理として、双方が歩み寄りできるよう話し合いの場を設け、コミュニケーションがとれるように努力しましたが、お互いの気持ちは平行線のままでした。

平山 そんな状況を見かねて、神戸市が街の復興状況の把握の一環でヒアリングを試みるようになったようです。関わったのは、

平成13年から、地裁判決で建替え決議が無効となったその後からです。

まず最初に行ったのは「区分所有者意向調査」を実施し、住民一人ひとりの意見を聞くことでした。話し合い自体困難という状態のなか「とにかく何とかしてほしい」という切実な思いと「安心して生活が送れない」ということへの疲労感は全ての住民に当てはまる共通の思いだったようです。こうしてみんなの意見を聞くことがひとつの転機となったことは確かですね。

錦織 住民間ではどうすることもできない状況まで陥っていました。その間、周りほとんどん復興し、街並みはきれいに生まれ変わっていきます。しかし、このマンションだけは震災当時のまま……。ついには鳩の住み家になってしまいました。第一、震災の状態のまま放置されているわけですから、危険も伴います。周辺の方々も気が気ではなかったと思いますよ。

平山 住民同士の話し合いが困難という

事実を踏まえ、次に必要なのは双方の間を仲介する機関です。しかし市が直接、特定の団体への関与はできないので、外郭団体である神戸市住宅供給公社が支援することになり、私もその中心として関与することになりました。

そして管理組合の下に、建替派、補修派、本部より、それぞれ5名ずつで結成された「特別委員会」に参加し、その後、毎週話し合いを持ちながら、問題をひとつずつ明らかにし、それを解決していく作業が始まりました。

まず急を要したのが、被災マンションの危険防止対策です。さきほど錦織さんも言われたように、このままの状態では周囲の住民も不安ですからね。

そのことを委員会で話し合った結果、ネットを張り、足場を組むという決議を出すことができました。このときにお世話になったのが村上工務店さんでした。村上工務店さんには、その後、定期的にコンクリート片飛散の可能性が無いかなどの点検もしていただき、とても助かりました。

次は、被災マンションの再調査を行い、住民が現状をきちんと確認できるものとして提示する、というものです。これはお互いが感情でぶつかるのではなく、冷静に現状を把握するという点でとても重要な作業でした。

そして、前回の建替え決議のとき、論議の対象だった、権利者である水道局の処遇は、管理組合に一任するという方向で進めることになりました。

結局、最後まで建替派と補修派の歩み寄りには至りませんでした。決めるべき事は決めていかなければ、いつまで立っても平穏な日は戻ってこないですね。毎週話し合いを続け、そして平成15年に入り、ようやくある程度の方針が決まり、公的支援としてコンサルタントに

再建事業計画のスタートを策定してもらうまでに至ったのです。



破片が下に落下すると二次災害が心配される外壁

錦織 たしかに結果的には多くを占めていた建替派の意見が認められました。しかし、そうかといって、そのなかの全員が諸手を挙げて建替えに賛成していたわけではありません。それぞれが歩み寄ってくれた結果だと思います。

また、住民同士の会議のとき、遠方に避難しているにもかかわらず毎週出向いてくれた住民さんもおられました。バラバラになった住民の連絡がとれにくく、なかなか事が進まなかったという被災マンションもあったと聞きましたが、幸いにして、全員に連絡は取れていましたから、そのあたりは皆さんの協力のおかげだと思っています。

私自身、あの震災で学んだことは、人をまとめていくときの心配りや、コミュニケーションの大切さ、とくに震災のように非日常的な状況に陥ったときこそ「和」が大切だと実感しましたね。

今後、いつ何時、どこの街が、このような大きな自然災害の被害を受けるとも限りません。被災経験者と言えるのは、価値観の違う人間が同じ建物で暮らしているのですから、意見が分かれるのは当たり前。だからこそ、お互いの立場を理解し合い、いかに歩み寄

るか、納得するまで話し合いをし、乗り越えていこうと努力するか……。それが達成できてこそ、本当の復興だと思います。

平山 振り返ると、たしかに大変な作業でしたね。毎週の理事会への参加をはじめ、ときには一軒一軒の家を訪ねることもありました。しかし、そうしているうちにだんだんと歩み寄ってくれる方もあり、地道な活動が功を奏したこともありましたね。

そんな中、補修派の中でも強行な態度をとっておられた方がいたのですが、私が何度となく足を運び、話していくうちに心を開いてくれたのです。今では私の趣味である生花の展示会へ夫婦で足を運んでくださったり……。そんな不思議な縁もあり、新しい人間関係ができたことも、この東山コーポの仕事を通して私的な財産として残っております。

いずれにしても、いろんな人の協力があって前に進めることになりました。

(本文中、敬称は略させていただきます)



平成20年3月完成予定(仮称)新・東山コーポ
建築主:神戸市住宅供給公社
設計・施工:清水・村上特定建設工事共同企業体

東山コーポ・震災～復興までのプロセス

平成7年1月17日	阪神淡路大震災で被災
平成9年4月	臨時総会で建て替え方針決議成立
平成9年9月14日	臨時総会で建て替え決議成立(4/5を上回し80.2%) 反対派11名が提議。 賛成派の中に複数戸の所有者2名(1人は3戸、1人が2戸)あり、賛成票に振りがある。 よって賛成派は70名となり、79.2%。決議に必要な5/4には達しない、と主張。
平成13年1月31日	神戸地裁判決によって建て替え決議が無効に
平成13年10月	神戸市「区画所有者意向調査実施」
平成13年12月23日	臨時総会にて「特別委員会設置」
平成14年2月9日	神戸市住宅供給公社も参加し、特別委員会スタート
平成15年11月	意向会議65%の建て替えに
平成16年11月28日	第37回定期総会で建て替え決議(総数88名中76名が賛成に)
平成17年3月	解体工事着工
平成20年3月	14階建て新築完成予定

取材メモ ●●●

冒頭にもありましたように、震災から間もなく12年を迎えます。東山コーポもようやく、新しい建物の建設が始まり、平成20年の春には完成する予定です。今回のこの問題は、全国に大きく取り上げられ、区分所有法のあり方や、建て替え決議の難しさなどが問題になりました。私たちは、今後、このような大災害が起こり、同じような問題に直面したとき、東山コーポの教訓を活かすことができるでしょうか？世の中のほとんどの物事は、人と人のつながりが左右します。今回の取材はコミュニケーションというものが、いかに大切かということを改めて感じたものとなりました。「まごころを建てる村上工務店」というモットーを今一度思い起こし、初心に帰って日々邁進していきたいと思っています。

街並披露



[イ]オ
西神中央

神戸市民間住宅用規格コンペ高層作品

1/6(土) モデルハウス オープン!

www.io-seishin.com

お問い合わせ



0120-10-2783

© 2007 株式会社 村上工務店
E-mail: info@io-seishin.com



株式会社 村上工務店

神戸市兵庫区三川口町2-4-8 TEL.078 (577) 2031 (代) FAX.078 (576) 3773

ホームページからも様々な情報がご覧いただけます。

<http://www.murakami-gc.co.jp> E-Mail info@murakami-gc.co.jp

【お客様の個人情報のお取り扱いについて】 個人情報に関するお問合せ窓口 個人情報に関する苦情、開示、訂正、利用停止等を下記窓口にて承っております。
株式会社 村上工務店 営業部 〒652-0815 神戸市兵庫区三川口町2丁目4番8号 TEL.078-577-2031 FAX.078-576-3773 E-mail:info@murakami-gc.co.jp
詳細はホームページをご覧ください。 <http://www.murakami-gc.co.jp>

R100