

113号

江東区の人口

江東区民として誇りに思っていることがいくつかある。よその区では、都心部空洞化、商店街の衰退、人口の減少などが問題点とされているが、江東区は、人口が10年間で10万人増加し、6月1日時点の統計で44444人4が六つ並びの良いことづくめの江東区である。先日、東京商工会議所江東支部主催で、山崎江東区長との懇談会が昼食をはさんで行なった。山崎区長は、所信表明のなかで、昭和22年に誕生した江東区は23区のなかでも発展著しく、商工住のバランスがとれた住みやすい街であったが、現状崩れてきておりこれをどう立て直すか、大きな変化にどう対応するかが当面の解決すべき課題である。行政の実行もさることながら、区政、行政だけが突っ走るのは必ずしもベストとは言えず区民と一緒に進めたい。江東区では新基本構想策定について区民の自由な発想を取り入れた江東区の将来像を描く、100人参加の未来会議を設置する。是非ご参加頂き、一緒にやろうで役人にはない発想での提言をお願いする。とやる気満々の発言であった。私も同感でありできれば100人会議に参加したい。このように、一区民として、区のために、自由に発言できる場があることが素晴らしいことだ。

第二回日経リフォーム 2006 年レポート

入り口のパネルは漫画ストーリー風に組み立てられており、悪徳リホームには乗らぬようそれには、信用ある大企業に頼みなさいといわんばかりだ。大企業は個別出展せず、ダイケン、YKK、トートーなどそれぞれ専門分野を持ち寄ってのコラボレーションでブースを形成し、マンション 60m2 改装 100 提案と称して 1. 家族中心 2. パーティ用 3. ガーデン付 4. 和洋折衷など縮小模型を展示し、美しいモデルが説明に大童だ。ここでの仕掛けは、悪徳業者に注意の裏返しは、大企業に頼めば安心の仕掛けである。次は、積水、住林、大和、ミサワ、東急アメ等住宅メーカー中心の一角にブースを集合させ、アンケート記入、しつこい説明で売り込んでくる。そこには居たくないほどの売り込み方だ。それだけお客様を確保したいからだ。ジェルコほか中小は、隅に追いやられている。担当者は、初日の、お名前を頂いた来場者は 19 人で昨年の半分とのこと、これは大企業の影響だ。力を入れているのは、新築需要が落ち込む。団塊世代の大量退職者の需要など。大きなトレンドは、リフォーム仕事はある、大企業が乗り出してきた。中小手の仕事を・・・した戦略と見た。我々中小手は、大企業に対抗できるビジネスモデルを早急に作り出さねばならない。

114号

2016 東京オリンピック

2016年の東京オリンピック招致に伴う江東区の活性化だ。

東京に決まれば、選手村から、競技場の70～80%江東区となる。この場合問題になるのは、交通網の整備だ。区民念願の、豊洲から東陽町を経由し錦糸町までの南北直通線としての、地下鉄8号線の着工だ。東京メトロでは投資額1200億円と試算し、凍結決定したと報じられているが、東京オリンピックが決定すればメトロも着工を決断せざるを得ないだろう。そのほかにも数々の経済効果が期待され、江東区の発展に欠くことのできない大イベントだ。ぜひとも実現に向かって区民一丸となっての活動が期待される。

オリンピック招致にともなう競争相手は、シカゴ、リオデジャネイロ、マドリードである。開催決定権者国際オリンピック委員会（IOC）が最も重要視している要件の一つに、開催国開催地がオリンピック招致に積極的かである。アンケート調査までして地元の熱意を確認すると聞いている。区民の熱意が必要であるとし、区内の盆踊り80か所会場東京音頭をとりいれて、区民の関心を呼び熱意を表わそうではないか。

115号 リフォーム 12

リフォーム市場規模

2005年の住宅リフォーム市場規模は前年比3.5%増の6兆500億円と推計、市場は「力強く回復」とした。悪質リフォーム問題、耐震強度偽装事件などの悪条件にもかかわらず、市場が拡大した。住宅リフォーム市場の規模は大きく「回復のトレンド」にある。年代別市場規模表（2）では、50歳代以上が約8割を占めている。この大きな市場は高齢者向けといったことではなく、より生活を最適にするための、住まいの再設計を求めており、供給側の提案としては、シニア・シルバー向け前向きの提案が必要であり、異業種間のビジネス提携が必要である。リフォーム投資額の調査では、表（3）300万円から500万円支出するとしている。（株）矢野経済研究所レポ・新建ハウジングより

115号 能代市立浅内小学校

能代市立浅内小学校を視察した。明治8年に創立され、130年余の歴史を刻んだ由緒ある素晴らしい木造校舎は、わが国には見当たらない。世界一の木造校舎といつても過言ではない。校舎は木造2階建、体育館構造部分の一部がRC造だが大部分木造だ。総面積 5062m² 建設費は、約10億円となる。柱や梁は大断面集成材を使っている。そのほかは無垢材の秋田杉が、惜しげなく使われている。教室の開口部は、秋田杉の木製建具だ。床は、地元の浅田桜、樺桜などだ。



教室と廊下を仕切る壁は秋田杉、体育館の壁がすべて秋田杉無地で赤白込の羽目板を使っており、素晴らしい雰囲気だ。これだけでも大変な予算であったであろう。一階の「下屋のきの張り出し」が二階ではベランダになっており、教室から自由に出入りできるよう設計されている。深い「のき」が張り出し、雨にも当たらず快適な設計だ。最も感動したのは、校舎入口の玄関に、張り出しのきを支える7寸角柱が立ち、校舎に入りする生徒達を睥睨している。もちろん芯持ち柱だ。おりからの入梅による湿気を腹いっぱい吸収し今にもハジケそうだ、木のもっとも素晴らしいところは、入梅時に水分を吸収しジメジメした室内の空気を快適にする。冬はこの水分を吐き出して、乾燥した室内の湿度調整を行う天然の除湿器の機能をはたしているのがはっきりわかった。感激を新たにした次第である。木のよきの標本が正にこの浅内小学校の柱だ。こんな環境で学ぶ生徒も生き生き、先生も生き生き、みな生き生きで視察した我々も生き生きした次第だ。このような世界一の木造小学校を一般ユーザーにも見てもらい、木の良さを分かってもらわねばならない



細田通信 116号 りホーム13

中長期的に質・量とも拡大

中期（2006年～2010年）見込みとして団塊の世代が60代に入ること、大量のリタイヤ組が出ることから、工事件数、金額とも増加し、「市場は大きく拡大する」と予測している。2010年の市場規模は、2005年比13.8%増7兆4千億円としている。

尚、2015年までは、世帯数、リホーム適齢住宅増加、さらにりホーム経験者による再りホームが増加するなどで、2020年の市場規模は9兆円2005年比38.5%増とした。（矢野経済研究所より）

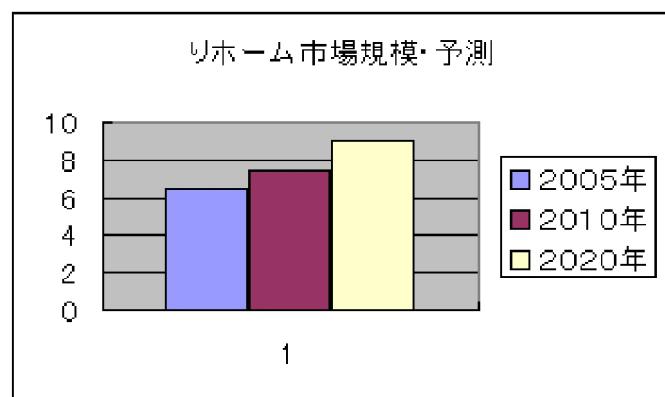
2005年 6兆5千億円 前年比 3.5%

2010年 7兆4千億円 2005年比 13.8%

2020年 9兆円 2005年比 38.5%

116号
市場規模予測
規模大幅に拡大

2005年	6.5	6兆5千億
2010年	7.4	13.80% 7兆4千億円
2020年	9.0	38.50% 9兆円



116号 新木場の近未来

新木場再開発コンソーシアムの視察会参加して

細田 安治

東京新木場木材商工協同組合

理事長 細田安治

新木場の近未来の開発のあり方を見極め、具体的な問題点を明確化し、解決方法を提案する研究グループである、有限責任中間法人新木場再開発コンソーシアムの視察会に參加した。晴海地区のトリトンにある都市再生機構で東京臨海部全体の模型を前に、東京の大都市としてのエネルギーを実感、海に向って伸びてゆく東京の活力を確認した。次にアーバンドック・ララポート豊洲にいく。新しい街豊洲は、新人類の人口が増加し、新設小学校、モノレールの延伸、築地魚河岸の移転、超高層マンションの住宅地、文化・商業・業務の複合施設が建ち並び、全く新しく生まれ変わった街だ。

この豊洲に地主の、石川島播磨重工業と、三井不動産とが20年定期借地権契約し、6万6千m²の造船工場跡地が、アーバンドック・ララポート豊洲として生まれ変わった。建物は船を模し、南北即ち、縦に切り取った雰囲気で作られている。

三番目の天王洲アイルは、品川駅南口から首都高とモノレールに挟まれ、物資の輸送、保管用の倉庫などが水辺に並ぶ運河を利用した海運によって発達した地域だ。この天王洲が、品川区と東京都計画審議会が、地域再開発事業運河ルネッサンス計画として、目黒川の出口埋め立て汚水処理場を建設する事業を企画した。このプロジェクトと天王洲倉庫業者を中心とする地権者、商社がらみの 土地利用願望とが一致し再開発が進んだ。モノレール新駅などを新設しつつ、新駅をまたぐ画期的な企画の複合ビル、これには事業を進めた関係者の執念が感じられる。モノレールから、西と北に運河のあるエリアでの目玉は、目黒川にかかる徒歩専用のふれあい橋、船上レストラン、倉庫ビール醸造所、水際に木造の散歩道、超高層マンションの林立、モノレール、高速道からのアクセスなどが売り、水上レストランから東京湾花火は超高層マンションの林立のため見えなくなつた。ここでの参考事例は、地域共用施設管理と運用方法、組織作りの重要性、運河ルネッサンス水上レストランの利用許可などではないか。今回の企画に参加して大変勉強になりました。地域の再開発には様々な条件がある。新木場再開発コンソーシアムでは、これらを踏まえて、行政、学者、地権者の限りない知恵により、新木場にとって、より良い方向に進むことを期待申し上げます。関係者の皆様に感謝申し上げ報告を終わりります。

116号 新木場の近未来

有限責任中間法人新木場再開発コンソーシアムの視察会にメンバーの一人として参加した。新木場の近未来の開発のあり方を見極め、具体的な問題点を明確化し、解決方法を提案する研究グループであります。素晴らしい開発の方向が示されることを期待しております。

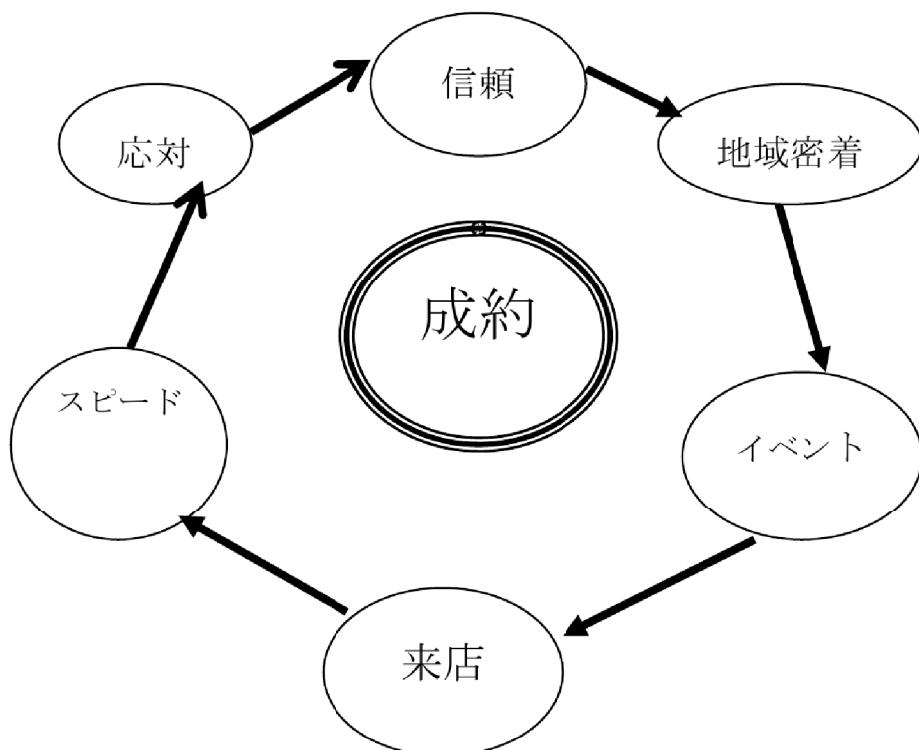
晴海地区のトリトンにある都市再生機構で東京臨海部全体の模型を前に、東京の大都市としてのエネルギーを実感、海に向って伸びてゆく東京の活力を確認した。次にアーバンドック・ララポート豊洲にいく。新しい街豊洲は、新人類の人口が増加し、新設小学校、モノレールの延伸、築地魚河岸の移転、超高層マンションの住宅地、文化・商業・業務の複合施設が建ち並び、全く新しく生まれ変わった街だ。このエリアは地主が小数出会ったこと、南に向かって新しい埋立地が開発されたこと、道路事業の計画があり条件整備ができていたことが特徴だ。

三番目の天王洲アイルは、品川駅南口から首都高とモノレールに挟まれ、物資の輸送、保管用の倉庫などが水辺に並ぶ運河を利用した海運によって発達した地域だ。品川区と東京都計画審議会が、地域再開発事業運河ルネッサンス計画として、目黒川の出口埋め立て汚水処理場を建設する事業を企画した。このプロジェクトと天王洲倉庫業者を中心とする地権者、商社がらみの 土地利用願望とが一致し再開発が進んだ。モノレール新駅などを新設しつつ、新駅をまたぐ画期的な企画の複合ビル、これには事業を進めた関係者の執念が感じられる。モノレールから、西と北に運河のあるエリアでの目玉は、目黒川にかかる徒歩専用のふれあい橋、船上レストラン、倉庫ビール醸造所、水際に木造の散歩道、超高層マンションの林立、モノレール、高速道からのアクセスなどが売り、水上レストランから東京湾花火は超高層マンションの林立のため見えなくなってしまった。ここでの参考事例は、地域共用施設管理と運用方法、組織作りの重要性、運河ルネッサンス水上レストランの利用許可などではないか。今回の企画に参加して大変勉強になりました。地域の再開発には様々な条件がある。新木場再開発コンソーシアムでは、これらを踏まえて、行政、学者、地権者の限りない知恵により、新木場にとって、より良い方向に進むことを期待申し上げます。関係者の皆様に感謝申し上げ報告を終わります。

リフォーム市場は2005年に8兆円の実績が、2010年には9兆円に成長する。

夢のある大市場だ。そこで各業種からリフォームへの参入が多いが、すべてが勝者になるわけではない。当然激しい競争下で弱肉強食の厳しい状況が続く。厳しい競争を勝ち抜いて勝者になるにはどうするのか、ここで検証することにする。業態としては、広域型と地域密着型があるが、地域密着型が勝者の条件の一つだ。東京都の行政単位で言えば、一つの区に限定、大きな信号のある通り、橋の架かっている川は渡らないなど、それも住民の行動習性として、考慮にいれる必要がある。地域に、密着し地域住民に認知活動により、潜在顧客を掘り起こすことが、第一条件だ。認知活動は、いくつかの手法がある、新聞折り込み広告、ダイレクトメール、電子メール、ホームページ、電話作戦、訪問販売といくつかあるが、決め手は、地域に住民に来てもらうこと、足を運んでもらうことだ。

お客様に来てもらうには、お店が魅力的なこと、入りやすいこと、店員の対応がよいことだ。そして、イベントを定期的に打つことだ。イベントは、あまり大がかりに考えずに、それこそ生活密着型、お花の販売、寄せ植え教室、生け花、フラワーアレンジメント、木工教室、書道教室など工夫すればいくつかの手法がある。地域に根づく地域密着、お客様に認知してもらうこと、知ってもらい来ていただくことが第一だ。



天然木ツキ板の素晴らしさをどう伝えるかー1

精巧なイミテーション

天然木ツキ板は、長い年月風雪に耐えた年輪が、木目となって表れ二つとない美しさを表現していることが評価され、家具に、建築に数多く使用されている。ところが、近年大量生産による「木のイミテーション」が技術の進歩により本物そっくりに印刷され市場に出回っている。一見してもツキ板そっくりで、一般の消費者には家具一つとっても、木として誤認し購入している。これが大問題だ。カタログや商品案内そして例えばチークと表示されている。一般の消費者はチークイコール木として誤認してしまうのは当然のことだ。我々ツキ板業者でさえ見分けがつかないチークのイミテーションが木としてまかり通っているのは大問題だ。もっともカタログには老眼鏡をかけなければ読めないぐらいの小さな字で印刷物と書いてあるが、見る人はほとんどいない、すなわちこれは印刷物と認識する人はほとんどいないはずだ。ツキ板と誤認して購入するのが一般的だ。続くご意見歓迎