

清水建設(株) 建築事業本部開発推進本部 プロジェクト営業第二部副部長 山寺通隆氏(44)



日々の積み重ねが成功に導く

「スクラップ・アンド・ビルド」大手ゼネコンの仕事といえば、この言葉がぴったりだろう。古い建物を壊し、大量の土砂や廃棄物を運び出し、鉄とコンクリートで巨大な建築物を建てるイメージが一般的だ。ものすごく荒っぽい仕事をするところだろうとみんなが思う。それはそれで正解なのだろうが、ヒト・モノ・カネの動きを一挙に変える新しい街づくりのために、一時も休む暇なく肥料を施し種をまき水遣りを欠かさない農作業のような仕事をする部署がある。清水建設 建築事業本部 開発推進本部 プロジェクト営業第二部副部長・山寺通隆氏(44)はそんな部署に15年も携わる。山寺氏は「失敗したら水泡に帰すから全く手が抜けない」と語る。

「だからといって暇など全くない」

「われわれの仕事は、5年もの長期に渡ることです」

清水建設 建築事業本部 開発推進本部 プロジェクト営業第二部副部長・山寺通隆氏(44)は、先が長いからといってゆとりできる暇など全然ないのです。それこそ毎日、1週間単位でやる。それがいつばいあるんです。毎日毎日、ぶれないものを構築していく。その積み重ねがプロジェクトの受注につながり、成功に導くのです。事業が失敗したら、それこそ水泡に帰す。それがわれわれの仕事の如何が問われる。

「それまでは情報シス



「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「現場、生産に近いところでサポートができる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

「15年も異動がないのは会社としても珍しいのですが、われわれの仕事は、地権者や自治体、金融、デベロッパー、設計事務所など多くの分野の方々と連携しながら長期に渡って事業を組み立てる仕事、つまり現在の部署です」

くるといふ。

山寺氏の話を聞くと、ゼネコンの仕事とは、痩せた土地を耕し、肥料を施し、種をまき、水遣りを怠らず、雑草を取り、丹精を込めて収穫する農耕作業のように思えてくる。どの段階でも手抜きをすれば全てが水の泡となる。そんな仕事に山寺氏は関わっている。



だから、建物が完成し、竣工式などに「山寺を呼べ」という事業者からの声がかかることに、無上の喜びを感じるのだ。一つ間違えば赤字を垂れ流す巨大建築物になりかねないが、一方では街を一変させ、ヒト・モノ・カネの流れを劇的に変える魅力秘めている。

数年がかり長期プロジェクト営業に 15 年

「成功したもののばかりでなく、ダメになったものもたくさんあります。コストも厳しくなってきたり、おりに迷惑をかけた案件も複数あります。そうならないように担当案件に集中して頑張りたいが、これからは、同じ感性をもって仕事ができるよう後輩を育てなければならぬ年齢に差し掛かっている」と、スタッフを育てることに軸足を置きつつある。

初の3つ星マンション

「プラウドタワー東雲キャナルコート」

野村不動産「プラウドタワー東雲キャナルコート」は、東京メトロ有楽町線豊洲駅から徒歩11分、江東区東雲1丁目に位置

する52階建て全600戸の規模。予定最多価格帯は5000万円台。予定坪単価は約240万円。引渡し予定は平成25年4月中旬。設計・監理・施工

は大林組。1期分譲は11月下旬で、反響がいいことから200以上が分譲される模様だ。

開発が進められている「東雲キャナルコート」内に位置し、分譲マンションとしては最後の計画だ。

当初は、ゴールデンウィークに販売を予定していたが、震災のため販売を中断。それまで反響があつた約3000件の中から約1000件の人にアンケート調査を実施させた。



「プラウドタワー東雲キャナルコート」完成予想図

改良工事の範囲を広げた。防災対策は専有部にも施しており、冷蔵庫・食器

り液状化対策やタワー内9か所の防災倉庫を設置するなど防災対策を充実させた。

東京都の「マンション環境性能表示制度」の全

を獲得した都内初のマンションでもある。9月に行なわれた記者発表会で同社住宅カンパニー上席執行役員・山本成幸氏は「震災後のマーケットは不透明感も広がったが、ひるまず供給を行い、これまで21物件を供給し16物件を即日完売した。湾岸物件の『稲毛海岸』、タワーの『相模大野』『武蔵浦和』も即日完売するなど好調なスタートを切った。当プロジェクトを切った。当プロジェクトを盛り上げたい」と語った。



屋上庭園（完成予想図）

湾岸「東雲」と「晴海」が牽引

を締結し、9月からテレビなどのCMも開始した。

東日本大震災をきっかけに、液状化が懸念される湾岸マンションと停電による「孤島」化が心配されるタワーマンションにはかつてない逆風が吹き荒れているが、その逆風をもろともしない湾岸タワーマンションが分譲される。野村不動産「プラウドタワー東雲キャナルコート」と、三菱地所レジデンス「ザ・パークハウス晴海タワーズ」だ。双方とも「安心・安全」に万全の対策を盛り込んでおり、どこにも負けない基本性能を備えているマンションだ。



「ザ・パークハウス晴海タワーズ」完成予想図

成24年1月下旬。ハード面では、三菱地所設計のコアオール免震システムを採用し、三菱地所レジデンスのマンションとして初めて長期優良住宅認定を取得

のコミュニケーションと新しい都市のライフスタイルを創造するためのコミュニティ活性化プログラムなどを提案する。デザイン面では、世界的建築家であるリチャード・マイヤー氏を日本国内の集合住宅分野では初めて起用。物件のナビゲーターとしてプロゴルファー石川遼選手と契約

に収まる模様だ。八木橋孝夫・三菱地所レジデンス社長は、石川遼選手の起用について「とにかく女性に人気が高い。反響もものすごい」と期待を寄せている。同社はかつて東雲の「Wコンフォート」で本木雅弘氏を起用して、全国的な人気を呼んだことがあり、今回も大量集客が予想される。

物件ナビに石川遼選手起用

「ザ・パークハウス晴海タワーズ」

三菱地所レジデンスと鹿島建設が開発を進めている「ザ・パークハウス晴海タワーズ」は、晴海二丁目区画整理事業

地内約3haに位置するブランドのフラッグシップと位置づけられる2棟約1800戸の規模で、「ザ・パークハウス」

分譲される「クロノレジデンス」は、49階建て全883戸。竣工予定は平成25年11月下旬。施工は

鹿島建設。販売開始は平成25年11月下旬。施工は

成25年11月下旬。施工は

ソフト面では、住民間



水景グリッドデザインのガーデン（完成予想図）

「湾岸」「タワー」の逆風を跳ね返す2物件

記者の目

記者は震災後、ばったりと来場が途絶えた湾岸エリアの豊洲―有明―東雲―辰巳を1日がかりで見回った。都の築地市場の移転先に予定されている豊洲や空き地になっている有明地区などでは液状化の跡が見られたし、辰巳の都営住宅は軒並み30センチぐらい地盤沈下し、配水管などが寸断されていた。しかし、既存のビルやマンションなどはその痕跡は全くといっていいほどなかった。

現地を見て、「湾岸」「タワー」が物件購入の選択肢から排除されるのだけは避けなければならないと思った。液状化対策はこれまで以上に施し、停電時の対策

も必要だと思った。そして、どこのマンションが「風評被害」を跳ね返し、需要を取り戻すかを考えた。頭に浮かんだのは三菱地所レジデンスの「晴海」と野村不動産の「東雲」だった。この2物件の販売動向が、今後の1万戸ともいえる湾岸マンションの計画に大きな影響を与えるだろうと思った。

記事にも書いた通り、この2物件は間違いなく逆風を跳ね返す。「晴海」は価格が公表されていないが、記者の相場観からしてかなり割安で供給されるはずだ。三菱の免震設計、鹿島の施工、長期優良住宅認定など、売れ

る条件は揃っている。「東雲」も坪240万円という単価は大きなインパクトがある。東雲エリアの過去の物件と比較してもほぼ同じかむしろ安いぐらいだ。都の2009年度版の「マンション環境性能表示制度」で初の5項目オール満点の3つ星（1項目満点は星3つで、5項目全て満点は星15個）を確保したのも訴求力がある。現段階で三つ星を獲得したマンションは同社の物件のほか1物件しかない。災害対策としては、予定していた3つのモデルルームのうち1つを安心・安全の説明コーナーにし、実物大の柱や杭の模型、壁の下地処理の仕方などが分かるようになっている。