

WITH

arisawa communication magazine

arisawaの今を伝える情報誌

VOL. 11
2015 JULY

WITH

VOL. 11

発行日 2015年7月1日
発行 有澤建設株式会社 広報委員会 福岡市博多区博多駅南 3-3-12

まずは、
有澤建設に相談してみよう！

ビルリノベーションの場合

施工事例 **グランディオス大橋**

「リニューアルすることで
長期維持・グレードアップ」

個人住宅の場合

「あそびの空間で住まいにゆとりをプラスアルファ」

ビル新築の場合

施工事例 **ラフィナ大濠**

「新築マンションには関わった全員の思いが詰まっている」

ARISAWA の 自 慢

100周年に向けて

Go for 100
since 1917



品質向上の取組み

取締役 工務部長

小野 泰彦

私たちは、建物をお引渡しする時だけでなく引渡後もお客様から有澤建設さんに頼んでよかったと喜んでもらえるクオリティの高い建設工事に取組んでいます。

まず、工事着手時に技術顧問が出席する施工検討会を開催します。この会議では、より質の高い建物をつくるため特に留意しなければいけない作業あるいは施工方法について意見を出し合い最良策を選定、それから工事を進めていきます。

次に工事期間中には、不定期にパトロールを行い、安全・品質の管理状態を確認しています。さらに当社ではコンクリートの打設前に配筋（鉄筋）の社内検査を特別に行い、より適確な施工を行っています。また、この検査の取組みについては、監理者様などから高い評価を受けています。

これからもお客様に満足していただける建物を提供できるよう、さらに品質向上の実現に努めていきます。



まずは、
有澤建設に相談してみよう！



With Human arisawa

私共は着工前、作業時間や安全対策等の説明を兼ねて近隣住民の方々へ必ずご挨拶に伺います。

こちらのえんぜる保育園は住宅地の中に建っており、建替え工事着工後、音や埃等で近隣住民の方からお叱りを頂戴してしまいました。その都度、お詫びと共に対策を立てていたのですが、一度崩れた信頼関係を再構築することはなかなか難しい。しかしながら、このような状態のままで建物を完成させても、お施主様と住民の方々の間にしこりが残ってしまう。そういった状態は絶対に避けたいと、当時の現場員が真摯に対応し、近隣の方々のご協力・ご理解を頂戴していったと聞いております。

下記の手紙は、完成後に近隣住民の方々から頂戴したものです。建物完成後、お施主様に感謝状やお褒めの言葉を頂くことがあっても、近隣住民の方からのこのようなお褒めの手紙は初めてです。ましてや、工事中、大変ご迷惑をお掛けし不快な思いをさせていたにも係わらず…。

早速、住民の方へ御礼の挨拶に伺わせて頂き、全社員でこの手紙の思いを共有いたしました。

技術面は勿論ですが、これからも人の気持ちを基盤とした作業をやっているよう心掛けたいと思います。

有澤建設株式会社 代表取締役社長

木下英資



玄関にスタンドグラスを使用したホテルのような保育園に仕上がりました。地鎮祭には園児たちも参加してくれて、とても微笑ましいひとときでした。

- 物件名：えんぜる保育園
- 竣工年：2014年
- 建築地：福岡市南区
- 構造：RC造
- 規模：2階建
- 用途／分類：医療・福祉・児童施設



建物の健康診断で、つぎの世代へ継ぐお手伝い

グランディオス大橋 建物概要

- 所在地 / 福岡市南区
- 構造・規模 / 鉄筋コンクリート造・陸屋根 5 階建
- 総戸数 / 19 戸 (1K × 18 戸・事務所 × 1 戸)
- 面積 / 建築面積 121.59m²、延床面積 517.19m²
- 竣工年 / 平成 12 年 3 月 (経年約 15 年)
- 施工 / 有澤建設株式会社
- 改修工事期間 / 平成 27 年 3 月下旬～平成 27 年 5 月末日
- 工事内容 / 外部総合改修工事、設備交換工事

リノベーションのポイント



シーリング打ち替え

→ 躯体劣化・室内漏水防止に

長期間紫外線や風雨にさらされ劣化したシーリングを打ち替えることにより、躯体の劣化を防ぐ。



打診検査・壁面補修を念入りに

→ 壁材落下による事故防止につながる

見た目ではさほどわからないがタイルの浮きがかなり進行している状態で、このまま劣化が進むと躯体を形成するモルタルやタイルが剥がれて落下し、剥がれ落ちた所に発生した破損・損傷を直す費用だけではなく、万が一入居者や通行人に落下物が当たった場合、莫大な費用がかかることにもなりかねない。

LED 照明へ交換

→ ランニングコストダウンを図る

LED 照明は電球の交換ができない機材のほうが安いのだが、将来のことを踏まえ、電球が交換できるもので取付けを行う。長期的にコスト面を考えるとトータル的に電球が交換できる機材の方が安く収まるため、ランニングコストを抑えることが可能。

Points of Renovation



Now, During Renovation!

シートで囲んでいるのは、 100 年の信頼と安心です。

改修工事のポイントとは？

空洞箇所を修繕し、急な修繕費用発生を抑える

建物は古くなってくると、随所に隙間や空洞箇所が出てきます。劣化が進行し、ひび割れや破断が発生すると次のような症状に繋がります。

- 1 建物内部への漏水
 - 2 塗装の剥れ、剥がれ
 - 3 雨水の影響による鉄筋爆裂※1
 - 4 壁材の浮き、欠損、剥離落下
- 今回は打継目地の劣化進行が進んでいる状態で、先々中層階での漏水発生の可能性が高いと思われました。またタイルの浮きがかなり進行していたので、仮設足場設置後、かなり念入りに空洞箇所を調査し、丁寧な補修を行うよう努めました。

設備交換は必要に応じて

新築時と改修時では使用する材料、部材が進化しており、社会情勢に応じて住居ニーズも変化しています。

今回はコストダウンを図るため、最近では手ごろな価格で仕入れられるようになったLED照明へ共用灯を交換致しました。併せて、住居ニーズで高い防犯対策として『カメラ付オートロック』へ全戸交換を行いました。



新築から大規模改修まで 信頼のおける会社で

ご所有する賃貸マンションが一般的にいわれている改修時期に差し掛かってきており、建物管理会社からの勧めもあり、大規模な改修工事を検討されていたお施主様。

しかし、どの部位が劣化し修繕が必要なのか具体的にはわかりません。そこで、今回は建物を建築し、都度小修繕を依頼している当社に大規模改修工事のお見積りをご依頼されました。

まずは簡単な建物診断。ひとくくりに『建物』といっても壁面、屋上、通路、設備、外構と部位はそれぞれ分かれており、構造や立地条件で劣化進行状況も違います。建物の現在の状況を把握頂くため、『物件調査報告書』をご提出し、実際の劣化状況・それに伴う影響をご説明しま

した。併せて、現在の入居者ニーズやオーナー様のメリットに繋がるような設備交換も紹介し、お打合せの上お見積りをご提示しました。

お見積り提示の際、ただ見積書をお渡しし、建築用語のみで説明を行っては建築関連のお仕事やご興味がある様なお施主様でないとその内容やかかる金額を適正に判断することは難しいと思います。そこで別途資料として『改修工事のご提案書』をその物件ごとにお作りし、営業担当者が説明を行うよう心がけております。

当社の創業年数、実績、オーナー様の深いご理解により、他社をご検討されることもなくご用命下さる運びとなりました。



オーナー様の年齢・財務状況

賃貸物件を新築する場合は相続対策や各種税金対策、安定収入源等の目的をもって建てられているものがほとんどですが、新築から大規模改修工事実施まで少なくとも10年以上は経過しており、ご家庭の状況・家族構成・保有資産はかなり変化しています。

次の点を踏まえ資金調達をして頂くようお願い主様にお話しし、税理士の方と相談の結果、ローンを組みかえ資金を調達することとなりました。

- 1 オーナー様が高齢であること。
 - ↓ 相続対策の見直しが必要
- 2 減価償却費として計上できる金額が減少していること※2。
 - ↓ 15年毎に大規模改修工事を行うことにより経費部分を都度増加させる。
- 3 経年・経済情勢に伴い、家賃が多少下がっていること
 - ↓ ローン金利、期間を見直すことにより、収支バランスの改善につながる。

このように、その時の状況やオーナー様のご希望に添う最適な工事をご提案させていただいております。

※1 鉄筋爆裂：躯体鉄骨が錆び膨張することによりモルタルが内部から押し出される症状
※2 建物は築15年で確定申告時の経費計上が少なくなっている。
減価償却期間：躯体(RC)47年、付属設備15年、外構10年

ビルリノベーションの場合

まずは
有澤建設に相談してみよう！

リノベーション事例
グランディオス大橋

お客様の大切な資産、リニューアルする事で
長期維持・グレードアップ

ご相談は
092-433-1811
担当は
リニューアル事業部
菅原 まで

リニューアル事業部
菅原 雅美

趣味：アクアリウム製作

現在淡水魚用水槽の水草レイアウト製作中。今年中に完成できれば…。飼育中のドクターフィッシュ2匹がつかいでいることが判明。いつの間にか稚魚が誕生していました…。「ジュニア」と命名。



まずは 有澤建設に相談してみよう！

継承できる資産を お任せ頂くために

それぞれのご家庭や企業のポートフォリオに必ず関わっているものが『建物』だと思えます。個人であれば自宅、企業であれば自社ビル。賃貸物件は個人・企業の両方にかかわっている建物です。『衣食住』の『住』である建物。適正な時期に適切な修理・改修を行う

ことが原因だと考えています。施工内容は勿論ですが、資金や税金、次世代への継承など考慮しなければならぬことが多く、ホームページや本で調べてみても漠然としていてわかりにくいためです。商談にあたる際は、お客様の不安要素を安心に代えて頂けるよう事前の説明や打合せに重点を置き、なるべく専門

困った時は、 相談して頂ける存在に

ことが維持していく上で必要となつてきます。

お客様からご相談を受ける際、工事の必要性は理解しているものの、決して安くはない資産を高い費用をかけて修理し、長期維持が目的で検討しているため、なかなか実施に踏み切れないというお声を耳にします。これは改修工事に起因する事柄について『解らない』

用語を使用せず、実際の写真をお見せしながら提案することを心がけております。併せて施工方法や内容、それに付随してくる事柄について出来るだけ多くの質問を投げかけて下さるようにと努めながら進めております。工事をお任せ頂くには当社を信頼して頂くことは必須条件ですが、その信頼を得るためには必要な事だと思っております。



困ったことがあったら
まずはお気軽に
ご相談ください！
ご連絡お待ちしております！！

ご相談は
092-433-1811
担当は
**リニューアル事業部
菅原 まで**

Dr. 菅原の
一問一答



『困ったら連絡しますね』の 一言が褒め言葉

工事が無事に完了し、いよいよお引き渡し。営業担当者がいけばんやりがいを感じる時だと思えますが、私はちよつと違います。

私がこの仕事に携わって良かったと思える時は、工事完了後にお施主様から『困ったら連絡してもいいですか？』といったお声がかかった時です。

前職でも同様の仕事に就いていたため、今でもその当時お付き合いしていた管理会社様やお客様にご相談を頂くことが時々あり、実際に工事の依頼を受けることもあります。

建物に関することでは気兼ねなく相談できる相手として選んで頂ける事は、この仕事をやっていく上において大きな励みになっていきます。

まずはお気軽に ご相談ください

当社『有澤建設』は『建築好きが集まったマニア集団』です。『RCの新築工事』のイメージが強いのですが、創業から数多くの実績と経験を元に様々な改修工事にも携わっております。

建物の『かかりつけのお医者さん』の様な感覚で不具合の大小に関わらずいつでもご相談頂けるようお待ちしております。

リノベーションスケジュール

1 現地調査、報告書作成・提出

まずは建物の現状、立地条件を把握・撮影し、『物件調査報告書』を作成します。見積を提出する前に劣化箇所の状態や放置すると起こりうる影響等をご説明いたします。



3週間～
1ヵ月

2 見積、提案書を作成・提出

物件調査結果やお施主様のご要望を踏まえ、お見積書を提出致します。提出の際は施工方法、提案書を添えて各種工事を行う上でのメリットをご説明いたします。

※オーナー様によっては金融機関の折衝等資金調達のお手伝いもいたします。

官原が
担当する内容
・金融機関調整
・駐車場準備
・理事会など管理組合の許可
・近隣の理解
をういった交渉をすべて
担当します！



3 工事スタート

必要な材料の納期、かかる時間等を考慮し、無理のかからない期間で工事を行います。塗装する色の決定など、必要に応じてお施主様とお打合せを行いながら進めていきます。



グランディオス
大橋の場合
2ヵ月半ほど

4 お引き渡し

施工が完了しましたら当社で社内検査を行い、クリアでき次第お施主様にも実際に確認いただきます。防水工事や塗装工事などの施工保証期間があるものについては保証書をお渡しいたします。

※インターフォン取り換えやベランダの塗装等の作業は事前に住人の方にアンケートを取ってきめ細かく対応しております。もし万が一住人の方の都合で工事期間を過ぎた場合でも最後まで取り付け工事を行います。



リフォームとリノベーションってどう違うの？

厳密な定義や線引きはありません。国土交通省の定義では

リフォーム＝新築時の目論見に近づく様に復元する（もともとの目的に沿って修理する↓修繕）

リノベーション＝新築時の目論見とは違う次元に改修する（もともとの性能以上に向上させたり価値を高めたりすること↓改修）

ちなみに建物の使用用途を全く変更する場合には「コンバージョン」と位置づける場合があります。

リノベーション向きの物件はどうしたら探せますか？

不動産業者様と取引もございますので場合によってはお手伝いできることがあるかと思えます。ご相談ください。

リノベーション費用のローンってどうやって組むの？

住宅、賃貸物件共に各金融機関で「リフォームローン」の取り扱いがありますのでそちらを利用します。

ローン以外にどんな費用がかかるの？

ローン利用有無にかかわらず請負契約を締結するときに契約印紙税がかかります。

ローンを利用する場合、工事を行う物件に担保設定を行います。次の費用が別途必要です。

・登録免許税（抵当権設定登記等）

・司法書士等の報酬

・契約印紙税（ローン契約時）等

利用する金融機関、ローン商品によっては次の費用が必要になります。

・保証料

・ローン手数料 等

中古でも減税ってできるの？

持家については諸条件に該当していれば住宅ローン減税の対象になります。

賃貸物件では、工事内容、金額にもより「原価償却」や「修繕費」として経費計上できます。

リノベーションのメリット・デメリットは？

《メリット》

新築よりも安く、工事期間を短くすることができます。

予算にあわせて施工内容を検討することが出来る。

愛着のある建物を壊す必要がなく、その時代にあった設備、素材を追加することが出来る。

《デメリット》

既存建物の構造によっては、間取りなどが自由にならない場合もある。

構造の補強を含めた工事は、新築より価格が高くなる場合がある。

耐久年数はやはり新築より落ちる。

マンションの耐久年数は？

建物の用途によっても異なりますが、次の法定耐用年数がございます。

鉄骨鉄筋又は鉄筋コンクリート造：47年

金属造（骨格材の肉薄四ミリ超）：34年

（骨格材の肉薄三ミリ以下）：19年

木造：22年

適宜修繕・改修を施していけば、それ以上の年数は維持できるものと思えます。

購入した物件を賃貸として貸し出したのですが可能ですか？

特定空家等なければ原則可能です。

物件所在地にもよりますので、物件管理を依頼する不動産業者を選びそちらとの打合せが必要と思われま。

工事完了後、物件に不具合があった場合はどうすればいいですか？

経過年数、発生原因によります。

期間が短く保証がついておりその期間内であれば無償対応となります。

（各種保証条件によって異なります）

災害・落書・外部からの衝突等は保障内容により、まずは火災保険対応することが多いです。まずはお問い合わせください。

気になる物件があるのですが、一緒に見に行ってもええですか？

もちろんです！

ご遠慮なく当社へ相談して下さい。

まずは
有澤建設に相談してみよう！

個人住宅 新築設計

「あそびの空間」で 住まいにゆとりを。プラスアルファ

輸入住宅から
本格木造和風住宅まで

「有澤さんって住宅もやってるんだ」
ゼネコンのお客様や取引業者からたまにこういった声を耳にします。確かに住宅部門があるゼネコンというのは珍しいのかもしれませんが。住宅もある、というよりは、元を辿れば木造住宅をメインとする大工からスタートし、



100年の歴史を経て総合建設業にまで成長したのが有澤建設なのです。その当時は、「福岡で本格的な木造和風住宅を建てる会社」といえば有澤建設」というお声を頂いていたとか。平成12年頃からは輸入住宅も手掛けるようになり、現在は本格北米式輸入住宅「ミルクリーク」を九州で唯一取り扱っております。弊社で家を作る際、お客様の好みに合わせて、「ミルクリーク」と、それ以外の「有澤オリジナル」の二種類から提案しております。有澤建設の強みは、長い歴史と実績にて培ったこの幅広い提案力にあります。日々革新を求める有澤建設だからこそできるスタイルなのです。

One Point
Advice

ワンポイント
アドバイス

クローゼットを有効活用して
生活感をなくしたすっきり空間をつくりましょう！

おしゃれなキッチン、洗面台、壁紙、いくら内装にこだわっても、電子レンジ・冷蔵庫・洗濯機、タオルや下着を入れる置き型の引き出し、これらが見えると一気に生活感が出てなんだか残念。。必要な場所に必要広さだけ、しっかり収納スペースを確保することですっきりとした空間を演出できます。

キッチンの場合

キッチンの脇には、パントリーと家事スペースを兼ねたユーティリティスペースを！

パントリーとは、お米やキッチンペーパーなどのストック品や普段使わない家電、季節ものの食器の収納庫のこと。そこに、アイロンをかけたり、洗濯物を畳んだり、献立をみるためのPCを置くカウンターが設置されたユーティリティスペースがあれば、家事もはかどりますね！



洗面所の場合

洗面所にはリネンクローゼットを併設、ついでに洗濯機も隠そう！

洗面所といえば洗面台と洗濯機が隣に仲良く並んでいるパターンが多いと思います。せっかく洗面ボウルや鏡などのデザインにこだわっても、隣に洗濯機があると一気に生活感が出てしまいますね。そんな時は、タオル、洗剤、下着など必要なものを収納するリネンクローゼットや、洗濯機収納スペースを確保すると、ごちゃごちゃしがちな物が整理できるので、まるでホテルのようなすっきりした空間になりますよ！



工務部 設計
石橋 可奈子
二級建築士
インテリアコーディネーター

趣味：インテリアショップ巡り、旅行
自分で設計＆コーディネートを手掛けた家に住むことが目標です。



プラスアルファの提案で
ご家族の生活が
よりいっそう豊かなものに

お客様の要望にこたえる。安心安全で使い勝手の良い家をつくる。これらの基本はしっかりおさえて、お客様の生活スタイルにあったプラスアルファの提案をする。これが、私たちがプランニングする際に心がけているモットーです。

プラスアルファの提案って
例えばなに？

ご家族の生活スタイルによって提案の仕方はさまざまですが、共通して提案したいことはあえて「あそびの空間をつくること」ですね。必要な部屋と部屋の間、エアポケットのような空間を置くことで、生活にゆとりが生まれたりいいなど。そのスペースが、時に家族団らんの場合や読書など趣味を楽しむ場になったり、日常を忘れるほどのおしゃれで癒しの空間になったり、沢山の役割を持つ場所になってくれると本望です。



1

おすすめ事例

フレックス
ルーム

Flex Room

フレックスルームとは？

お子様が小さい時はキッズスペースとして、成長したら一緒に趣味を楽しむホビースペースやスタディスペースとして。ご家族の成長や変化に合わせてフレキシブルに対応できる空間です。



通常、通路の役割しか持たず、細長い廊下になりがちな2階のホールをあえて広めにとりフレックススペースをプラス。全館空調を取り入れることで、間仕切りのない解放的な空間になるところも魅力のひとつです。

ポーチリビングとは？

リビングなどに隣接し、自然と親しめる屋根付き半屋外空間です。天気の良い日は気持ちの良い風にあたりながらティータイムを楽しんだり、ガーデニングが趣味の方は自慢のお庭をながめながらのんびりとした時間を過ごしたり。お友達を招きたくない、まるで海外ドラマの世界のような空間をあなたの日常に。

おすすめ事例

ポーチ
リビング

Porch
Living



3

おすすめ事例

趣味の部屋

Hobby Room

最近では趣味の部屋を作りたいと言われるお客様も多いです。シアタールームやフラワーアレンジメント教室などを開くためのアトリエ、ビルトインガレージの一角に書斎を設けて男の隠れ家を作ったり、想像するだけでわくわくしてきませんか！？家を自分色に染めると素敵ですね。



ゴルフが共通の趣味であるY様ご家族。家の中に打ちっ放しルームを設け、休みの日にはご家族揃って親睦を深める場所になっています。



ビルトインガレージの一角に設けた車好きのご主人のための作業スペース。男の夢ですね。

まずは
有澤建設に相談してみよう！

ご相談は
092-433-1811
担当は
企画営業部
藤木 まで

ビル新築の場合

ビル新築事例
ラフィナ大濠

新築マンションには
関わった全員の思いが詰まっている



有澤建設(株)は、土地所有者の方(以下、地主様)に賃貸マンション・店舗などの土地有効利用の提案も行っております。ここ最近、将来的な賃貸入居需要を考えて、所有地ではなく福岡市内中心部で土地を購入し賃貸マンションを建設される地主様も増えてきています。今回は、土地を購入し賃貸マンションを建築したという事例をご紹介します。

土地探しから成約へ

まずは、賃貸マンション建設用地を探す必要があります。創業100周年を迎えようとしている弊社は、これまで培った様々な取引関係者の方からも情報を得る努力をしております。条件の良い土地が見つかったも、競合になり

画を進めることになりました。

ファミリー向け賃貸は一般的に2LDKが多いのですが、賃貸では競合が少ない3LDKも配置し、2LDKとの複合にすることで希少価値を上げるようにしました。また、建物デザイン・内部仕様などに高級感を味わせる仕様にし、周辺賃貸マンションとの差別化を図りました。

ハプニング続出で困った！

建築前に概算見積をお出ししましたが、本見積も実際に人手不足、建築資材高騰が重なり当初の予定より見積額が上がってしまったりと、いろいろな困難に直面する場面もありました。そういった世の中の流れに影響されることもあるのですが、プロジェクトチーム一丸となって問題をひとつひとつ乗り越えて建物を完成させました。

当初の予算に
納めるために工務部、
設計事務所と協議を重ね、
会社には迷惑を掛けましたが、
お客様には迷惑が
掛からない形にしました。



今回の約一年の工事期間中、定期的に会議を開催し、建物図面の確認や各仕様決め等の打ち合わせを行いました。

取得できないことも多々ありますので、根気が必要な作業です。今回の土地は、弊社の取引関係者様からの紹介で、競合もありましたが無事取得することができ、JA様からお客様を紹介して頂き、賃貸マンション建設の成約に至りました。

土地の売買は
ナマモノですから、
過去に契約直前に
キャンセルされたことも
あり、締結までは毎日
ヒヤヒヤしていました。



賃貸マンション経営は、継続的に入居者が居て、初めて成り立つ事業です。周辺の賃貸事例を調査し、単身向けにするかファミリー向けにするかの検証を行った結果、ファミリー向け賃貸マンションが良いとの考えで合致し、計

この会議は、多くの方が参加し多種多様な意見の交換が行われます。色ひとつ取っても好みは人それぞれで、ある意味おもしろい場でもあります。こういう場を通して、建物というのは建築会社・設計事務所のいわゆる建築のプロといわれる人達だけでは成立せず、いろんな方の協力のもと、みんなで作り上げていっているんだということを感じさせられます。

マンション名のラフィナは、
イタリア語で
「洗練された・上品な」
という意味です。
いろいろな候補の中より
オーナー様に決めて
いただきました。



無事に完成し満員御礼！

建物が無事完成すれば我々としては一安心ですが、賃貸の入居がないと事業が成立しませんから、満室になった時が一連のプロジェクトの完了と思っております。おかげ様で、この物件は完成後満室となり、現在も満室の状態が続いています。

先日、建物完成後の1年点検を行いました。特段の問題もなく、建物の状態も良好でした。次は2年点検時に建物の調査を行いたいと思います。



重厚な外観のマンションが多い中、モダンな明るい色彩が今風の雰囲気を出しています。

物件名：ラフィナ大濠
竣工年：2014年
建築地：福岡市中央区
構造：RC造
規模：10F
用途/分類：共同住宅



企画営業部 次長
藤木 将志
宅地建物取引主任者
2級ファイナンシャル・
プランニング技能士

好きな食べ物：ハンバーグ
趣味：登山
最近では九重に登りました。
頂上で食べるカップラーメン
がとても美味しいです。



有澤建設はマンションやビル、個人住宅だけでなく
大型の公共施設の建設も手掛けています。
今回は福岡市東区のア일랜드シティに建築中の
「福岡市新青果市場」の現場からお届けします。



H28年 新市場開場目指して 福岡市新青果市場工事進捗状況



ミキサー車（右：青い車）が運んできた生コンクリートを、コンクリートポンプ車（左：黄色い車）が作業現場へ流し込みます。



とても広い現場で、全国からかき集められた様々な種類の重機が至るところで活躍しています。



外観はなんとなくそれっぽくなりました。

新青果市場整備事業について

福岡市内に3ヶ所ある青果部市場（青果市場、西部市場及び東部市場）の課題である青果市場への一極集中化による西部・東部市場の機能低下、青果市場の施設の老朽化・狭隘化等を解消し、将来にわたり市民へ青果物を安定供給していくために、3市場を統合しアイランドシティにおける新青果市場の整備を進めています。



所在地 福岡市東区みなと香椎三丁目地内
敷地面積 約149,692m²
主体構造 卸売場西棟：下部鉄骨鉄筋コンクリート造＋上部鉄骨造（トラス形式）
卸売場東棟、青果市場会館棟：鉄筋コンクリート造

新青果市場の特徴

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| 1. 取引形態に合わせた施設区分 | … 機能的な施設配置 |
| 2. 効率性、安全性を考えたコンパクトな施設計画 | … 場内物流の効率化 |
| 3. コールドチェーンの充実 | … 食の安全・安心の確保 |
| 4. 青果市場会館棟・多目的広場を一体的に配置 | … 市場施設の一部を市民に開放 |
| 5. 低炭素化・環境保全の取組 | … 環境負荷の軽減 |
| 6. 車両管理システムの導入 | … 管理体制の強化 |
| 7. 自然災害への対策 | … 市場機能の持続 |

有澤建設は、大林JV（ジョイントベンチャー）の一員として、今回の「福岡市新青果市場」の建設に携わっています。大林JVは、大林・内藤・有澤・飯田・中野建設工事共同企業体で、5社で力を合わせて、この大きな事業を請け負っています。

昨年始まった工事は、来年1月～3月の開場に向けて、今も急ピッチで作業が進められています。

とても広い現場ですので、作業する作業員の数も桁違い！毎朝400～450人が集まってラジオ体操をする景色は壮観です。その後、全員で朝礼を行い、気を引き締めて各々の作業現場へ向かいます。もちろん安全管理も徹底して行われています。

また、砂埃が立たないように地面に定期的に水を撒くなど、近隣住民の方々のご迷惑にならないよう、細かいところにも気を配っています。

重機の中には、住宅などの一般的な建築現場ではなかなか目にするものがない珍しいものもあります。200トンを持ち上げることでできるクレーン車が何台も活躍するような、本場に大規模な工事現場なのです。

その中で有澤建設の一員として、この一大プロジェクトに関わることで、責任とともに大きな誇りを感じています。



工務部

日野 細平

1級建築施工管理技士
入社12年目

趣味：美味しいものを探ること
妻とたまに飲みに行きます。



工務部

山崎 健太

入社3年目

休日はもっぱら子供と公園で遊ぶことが多いです。
ストレス解消法は、夕日を見ながらビールを飲むことです。

ARISAWA TOPICS

有澤建設の近況を紹介します

本社移転のお知らせ

100周年に向けて社屋の建て替えがいよいよ始まりました。

現在は仮本社で業務を行っています。

ゴールデンウィーク直前の週末に仮本社へ移転しました。

博多駅南4丁目から3丁目へ、移動距離にして650メートルほどの引越しですが会社の移転ともなると荷物も手続きもたくさん！！

いつも現場で作業して、本社にあまりいないスタッフや日頃営業で力仕事に従事していないものも一丸となって、引越も無事完了しました。

仮本社は筑紫通りからすこし道を入ったビルの5階にございます。

ご来社時に場所がご不明の際は、どうぞお気軽にお問合わせください。

また、新社屋完成予定は平成29年早春です。

建設中の本社については次号でもご報告いたします。



仮本社：〒812-0016
福岡市博多区博多駅南3丁目3-12 NYビル5F

※すべての電話・FAX番号に変更はございません

TEL：(092)433-1811(代表)

FAX：(092)433-1802

総務部

兵頭 緒香

入社2年目

総務部の自慢：制服がかわいい

好きな食べ物：ようかん

毎日バスで通勤しています。朝夕の街並みや人の表情が、時間帯や季節で変わり印象的です。



社員旅行でリフレッシュ！

今年度の社員旅行はどこか懐かしくアジアンパワー溢れる台湾へ行ってきました。

4月と5月で二班に分かれて台北市内を中心にした観光プランでした。

初日は龍山寺で旅行の安全を祈るとともに、それぞれ台湾流に習って願掛けした後、政治・経済の中心地をバスで巡りながら中正記念堂へ向かい、中華民国の歴史を学びました。

2日目は自由行動とし、超高層ビル台北101からノスタルジックな街並みで人気の九份、天燈揚げで有名な十分など遠方へ向かった人も多かったようです。中にはホテルで朝食を摂らずに早朝から夜市まで屋台飯を食べ歩いた人もいたとか。

3日目は衛兵交代式が見られる忠烈祠と国立故宫博物院へ。台湾は日本からの観光客も多く、安心して海外を楽しむことができました。

工務部

永田 智博

入社3年目

1級建築施工管理技士

趣味：フットサル

ひかえめな人だと思われがちですが、燃える闘魂を持った熱い男です。



工務部 設計 主任

中山川 泰弘

一級建築士

入社7年目

出身地：鹿児島

好きな飲み物：コーラ

夢：いつか船に乗って世界の建築物を見て回りたいです。

当委員会は、有澤建設株式会社が2年後に創業100年を迎えるにあたり、記念事業の準備や広報など、さまざまな活動をしています。メンバーは木下社長をはじめ他6名。総務・営業・工務・設計と各部門からまんべんなく招集されており、幅広い視点から議論が出来るように人員構成されています。

記念事業のメインとなるのは、本社屋建て替えです。

事業計画、建物の設計、積算、施工までを一貫して行う事になっております。

私は設計を担当しており、現時点での建物概要は鉄筋コンクリート造13階建。用途は事務所（有澤建設本社）、自走式駐車場、共同住宅がひとつの建物内に入る複合用途型として計画を進めております。

実はそこに行きつくまで幾多の建物パターンを計画し、社内で検討に検討を重ねながら計画を進めております。

設計を進めていくと建築基準法をはじめ、



あらゆる法的規制をクリアにしながら、建物の外観や内装のデザイン、構造計画、給排水や電気、空調の設備計画など、さまざまな分野が関連してきますので、それをとりまめながら設計図書を作っていく過程は設計の腕の見せどころだといえます。

時には営業、設計、工務と意見が対立する事もあるのですが、『より良い建物を』という気持ちには皆同じなので、納得いくまで話し合いながら進めていく事が大事だと考えています。

今回、自社ビルを自分たちの手でゼロから造りあげていくというプロセスは、社員である私達にとつて何事にも代えがたい貴重な経験になると感じています。

もちろん責任も重大ですが、完成した時の達成感は計り知れないほど大きなものになるでしょう。

旧本社は非常にデザイン性が高く、皆様から評判の高い建物でしたので、それを超える博多のシンボリックな建物になればと考えています。



旧有澤建設本社



2015年5月末日解体が終了した本社屋建築地



2017年竣工予定

※イメージです

Go for 100 since 1917

「100周年記念事業委員会」活動報告



左) 願い事を紙の風船に書いて空に飛ばす「天とう」上げ
下) 台北市内の龍山寺で記念撮影



台湾料理、とっても美味しかったです！



花文字を書いてもらいました。
「有澤建設 百周年」