

WITH

Arisawa communications magazine

vol.03



[卷頭インタビュー]

ご提案する計画書は 自分の親に 提案するつもりで

山下正人 有澤建設(株) 常務取締役

[土地有効活用策]

「高齢者施設プラン」の御提案

[お家探訪記]

ミルクリークコレクト

[技術開発一問一答]

本物の輸入住宅「ミルクリーク」

◎有澤建設委員会活動

◎美しい家色

<http://www.arisawa.jp/>

arisawa

WITH

vol.03

発行日 2011年6月1日

発行 有澤建設株式会社 CS向上・広報委員会 福岡市博多区博多駅南4-4-12



美しい家色

vol.3

ガーデンテラス長崎 長崎の特等席として現れた、劇場型ホテル

Garden terrace Nagasaki

長崎県長崎市の夜景の名所として有名な稲佐山の中腹に、新しく誕生したホテル、それがガーデンテラス長崎である。

設計者は、近年国内外で非常に評価の高い隈研吾氏だ。隈氏曰く「施主の要望そして歴史ある長崎の町に応えるべく考案した新しいデザインの箱であり、屋根でもある」と言わしめた今までのホテルとは一風異なる意匠となつてゐる。

本館2階のエントランス前に立ち建物をみると、それはホテルというよりもアート・ヨーグニアムを思わせる様な佇まいをしている。ホテル全体を箱と表現したときに、その両側壁として立ち上がった面が頂部では屋根へと変わる。屋根の下はソリッドではなく、

ヴォイドといし、せりに垂直に下がる壁を削ぎ込んだように細い柱と、ガラスの小箱が不規則に連続し全体のデザインをまとめている。また木パネルを大小様々なサイズで組み合わせることで巨大な建築物に渋みを加えている。

建物の用途はホテルのみならず、ブライダル、レストランなど多様な機能を兼ね備えている為、宿泊せずともこの建物の空間に浸ることが可能となつている。本誌では外観写真のみ掲載しているが、実際にはまだまだ表現しきれない優れた意匠が節々施されている為、新しい長崎の建築観光スポットとして是非足を運びたい場所である。

隈 研吾

Hengo Kuma

初期のポストモダン的な意匠から近年では自然素材を使い格子などを用いたデザインが特徴的な作品へと移行している。国内のみならず、海外からの評価も非常に高い日本を代表する建築家の一人である。

RICOH

SOYINK

このページの写真は株式会社大田出版が撮影して販売しています。

ご提案する計画書は 自分の親に 提案するつもりで



山下 咲秋より輸入住宅部門とリノベーション部門を分社化し、新しい組織体制がスタートしましたから、これまで以上に機動力のある経営を目指さねばなりません。

— 常務取締役に就任され、これからは会社全体を見ていかねばなりませんね。

「アメーバー」みたいな自由型の部分もなければ

いたしたことですね。ご提案する計画書は自分の親に提案出来る内容になっているかを判断基準にしています。つまり、遠くない将来、自分が借金ごと相続しない。そんな中で妻から、「宅建の資格を取って不動産斡旋業で逆に、お客様側から「こういう貨物を建てたいんだが」と注文が入っても、黒字化が難しいと思われる場合はお断りしていました。

ただ、転職しようにも農業以外のスキルは持っていないわけですから、これと言った希望職種もない。そんな中で妻から、「宅建の資格を取って不動産斡旋業で

バランスの悪さが明確に自覚で

きた……」ということですね。

ただ、転職しようにも農業以外のスキルは持っていないわけですから、これと言った希望職種もない。そんな中で妻から、「宅建の資格を取って不動産斡旋業で

日本農業は、国の農業政策の枠組みの中では「冒険」ができませんから、私の実家程度の規模だと、どうやつたってコンビニのアルバイトより安い時給になってしまいます。農業を企業経営的な目で見ることによって、収支

経営に近いアメリカ式の農業を2年間学びました。帰国後、そのやり方を実践すべく、パソコンを使って労働単価を明確化したり、作業効率を高めるための取り組みをあれこれ工夫したりしましたが、30歳にして断念しました。

日本の農業は、国の農業政策の枠組みの中では「冒険」ができませんから、私の実家程度の規模だと、どうやつたってコンビニのアルバイトより安い時給になってしまいます。農業を企業経営的な目で見ることによって、収支

農業での挫折が出発点

— 山下常務は、全くの異業種からの転職入社だったそうですね

山下 ええ、実家が隣県で農業を営んでおり、私も家業を継いで「近代的な農業」を摸索していました。

派米農業研修生として、企業

— 最初の転職先では、どのような仕事を担当されたのですか

それが「営業」の本質

も目指そうか?』と提案されたことで、建設業界に目が向いたわけです。

山下 資産運用型住宅・賃倉庫などの建設を主業務にする建設会社で、飛び込み営業に明け暮れる毎日でした。

Arisawa communications magazine WITH 01

意識していることでしょう。しかし、様々な事柄が大きく変化している今の時代、時流に合わせて「適材」と「適所」をフレキシブルに変化させられる、アメーバーみたいな部分を組織内に残しておくべきだと思うんですね。

昭和初期の歌人である明石海人が、「深海に生きる魚族のように、自らが燃えなければ何処に光はない」という言葉を残しているのですが、企業経営においても、常に自らアクションを起こし「光」を発しなければ、人々に存在感を与えることも、目の前を照らすこともできないと考えています。



PROFILE 山下 正人 やました・まさと

1962年生まれ。30歳まで農業に従事。その後、大手建設会社に入社し営業職を学び、32歳で有澤建設(株)入社。42歳で取締役営業部長、昨年11月に常務取締役就任。趣味は、「休日の農作業」と渓流釣り。

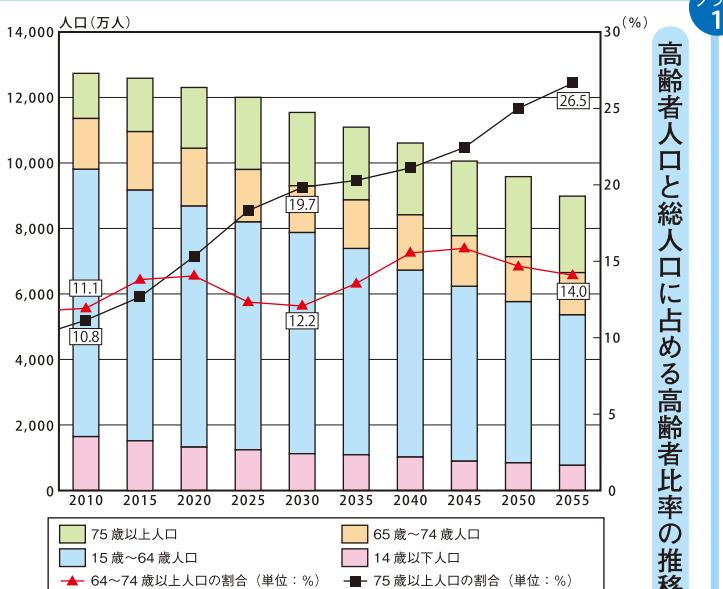
「高齢者施設プラン」のご提案

——「超高齢社会」の中さらに必要性が高まる高齢者施設——

44年後には日本人の2.5人に1人が高齢者!

厚生労働省の下部機関である国立社会保障・人口問題研究所によると、今年度中に高齢者人口は3,000万人の大台を突破し、以後、2015年には3,378万人、2020年には3,590万人など、年間50~60万人ペースで65歳以上人口が増えていくことが予想されています(グラフ1参照)。

その一方で、平均寿命は男女とも徐々に伸び続け、高齢域に達する人の増加と平均寿命の上昇、出生数の更なる減少という3つの要素により、人口に占める高齢者比率が加速度的に高まる見られています。



出典:2006年までは総務省統計局「国勢調査」、2007年は総務省統計局「推計人口(年報)」、2010年以降は国立社会保険・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」中位推計

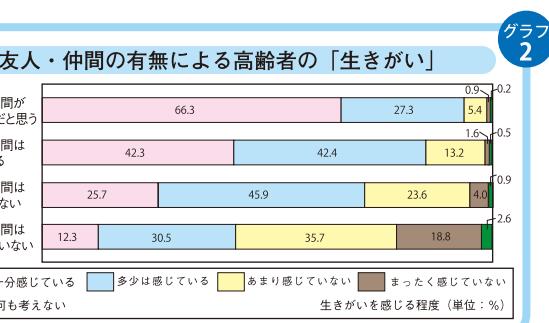
高齢者施設は、「生き甲斐を共有する場」でもあります

高齢人口の増加に伴う深刻な問題として、高齢者の社会的孤立があげられます。

高齢者だけの世帯では、急病時の対応が迅速に行えないのはもちろん、困った時の相談相手もおらず、社会的に孤立した状態に陥りやすくなります。そんな中、社会的ニーズが高まっているのが、「高齢者の受け皿」とも言える各種高齢者施設です。

介護付き有料老人ホーム、デイサービス、介護付有料老人ホームなど、いくつかのタイプに分類される高齢者施設ですが、いずれの施設も最大のメリットは、「親しい友人や趣味の仲間ができる」という点。友人や仲間がいるかないかによって、老後も生き甲斐を感じられるかどうかが大きく変わってきます。

ます(グラフ2参照)。高齢者施設はお年寄りが生き甲斐を共有する施設でもあるのです。



およそ5人に1人が、65歳以上の高齢者……これが、現在の我が国今後の状況です。この高齢者比率は、西暦2055年には、世界中のどの国も経験したことがない「超高齢社会」が訪れます。

高齢者施設施工実績



お問い合わせ・
ご相談は 有澤建設株式会社 企画営業部 医療福祉施設担当/藤木・杉浦 TEL.092-433-1808

有澤建設はこれまで、土地の有効活用を検討中のお客様に対して、一般的な賃貸住宅をご提案してまいりました。しかし近年は、高齢者施設に対する社会的なニーズが急速に高まっているのが実情です。

そこで現在、時宜にかなった土地有効活用策として、「高齢者施設」のアフターメンテナンスまで、責任を持ってお引き受けします。

一般的な賃貸ビルでは、将来的に不安とお考えのお客様は、これから時代の長期安定型事業である高齢者施設を検討なさつてはいかがでしょうか。担当スタッフがご連絡・ご相談をお待ちしております。

求められている施設で土地の有効活用を

施設の基礎知識

主な
高齢者施設

地域密着型施設

●グループホーム

主に認知症によって、自立した生活が困難な要支援・要介護高齢者が、医師や専門スタッフの援助を受けながら生活する小人数住居型の施設。

●小規模多機能ホーム

要支援・要介護高齢者が、住み慣れた家や地域での生活を継続できるように、「通い」を中心、「泊まり」「訪問」の3サービスを組み合わせて提供する在宅介護施設。

●デイサービス施設

要支援・要介護高齢者を対象に、専門スタッフが食事や入浴、レクリエーション、排泄、機能訓練などの介護サービスを行う施設。

*施設形態によっては、都道府県知事あてに登録申請を行うことで、建築費用や家賃減額に要する費用の一部補助を受けることが可能です。

有料老人ホーム

●介護付き有料老人ホーム

「特定施設入居者生活介護」の認定を受けた施設で、食事や清掃、日常的な介護サービスのほぼ全てを、専門スタッフが行う住居施設。

●住宅型有料老人ホーム

健常状態の高齢者を対象に、介護が必要になった場合でも訪問介護等のサービスを利用しながら、引き続きその施設に入居し続けることができる有料老人ホーム。

●健康型有料老人ホーム

要介護になった場合は退去すること前提に、「介護は必要としないが1人暮らしに不安を感じる」という高齢者が入居できる有料老人ホーム。

高齢者向け住宅

●高齢者専用賃貸住宅

「高齢者専用賃貸住宅」とは、高齢者の入居を拒まない「高齢者円滑入居賃貸住宅」のうち、主に高齢者を賃借人とする住宅。

●高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅のうち、高齢者が安全・安心して居住できるようバリアフリー化され、緊急時対応サービスの利用が可能な住宅。

●介護付き有料老人ホーム

要介護になった場合は退去すること前提に、「介護は必要としないが1人暮らしに不安を感じる」という高齢者が入居できる有料老人ホーム。

●デイサービス施設

要支援・要介護高齢者を対象に、専門スタッフが食事や入浴、レクリエーション、排泄、機能訓練などの介護サービスを行う施設。

*施設形態によっては、都道府県知事あてに登録申請を行うことで、建築費用や家賃減額に要する費用の一部補助を受けることが可能です。



進藤医院長が出されたアイデアに、有澤建設が様々なアレンジを加え、高齢者に優しい施設が完成しました。腰痛などに効果があると言われる「光明石温泉」も採用。

写真は竣工直後でセラピーガーデンの整備が完了していませんが、単なる「バリアフリー」ではなく、楽しみながら機能回復訓練ができる設備が整っています。



●セラピーリハビリガーデン



●デイサービス すずらん

4年ほど前から、クリニック隣接地でデイケアサービスに取り組んでおられた進藤院長。今後、高齢者比率が高まっていくに対応するため、新施設を健常者及び要介護度が軽い高齢者向けに、クリニックに近い旧施設を介護度の高い高齢者向けに、それぞれ運営される方針です。



大学の非常勤講師も務める
進藤康子施設長。
和歌文学大系(大隈言道)を出版するなど、
文化活動に熱心に取り組んでおられ、
デイサービスでもその知識を活かした
カルチャーフェスティバル開催中です。



「地域完結型医療体制」の モデルケースを目指して

奥様でありデイサービス施設長を兼務する康子さんご夫婦です。

「城南区は、高度成長期に造成された大型団地や戸建て住宅が密集している

(院長)



デイサービス利用者向けに、
手作り情報紙を定期的に送付するなどの
取り組みを実践しておられます。



高齢者が生き甲斐を感じられるような施設にするため、ご夫妻で様々なプランを検討されたそうです。

● 進藤整形外科クリニック

13年前から、地域のご年配たちから親しまれてきた進藤整形外科クリニック。内科診療も行っており、地域の「かかりつけ医院」としての機能を果たしています。

**整形外科だけではな
内科診療の領域まで**

高齢化の進展に伴い、「地域
完結型医療」の重要性が指摘さ
れています。日々の健康管理や
常用薬の処方・運動器(関節や
筋肉など)リハビリテーション
から介護サービスまでを、暮ら
し慣れた地域の中でもまかなえ
るようになることが大切…と
いう考え方です。

この医療スタイルを実現さ
せようとしているのが、「ディ
サービスすずらん片江の丘」を
オープンさせた進藤整形外科
クリニックの進藤隆康院長と
奥様でありデイサービス施設
長を兼務する康子さんご夫
婦です。

「城南区は、高度成長
期に造成された大型
団地や戸建て住宅
が密集している

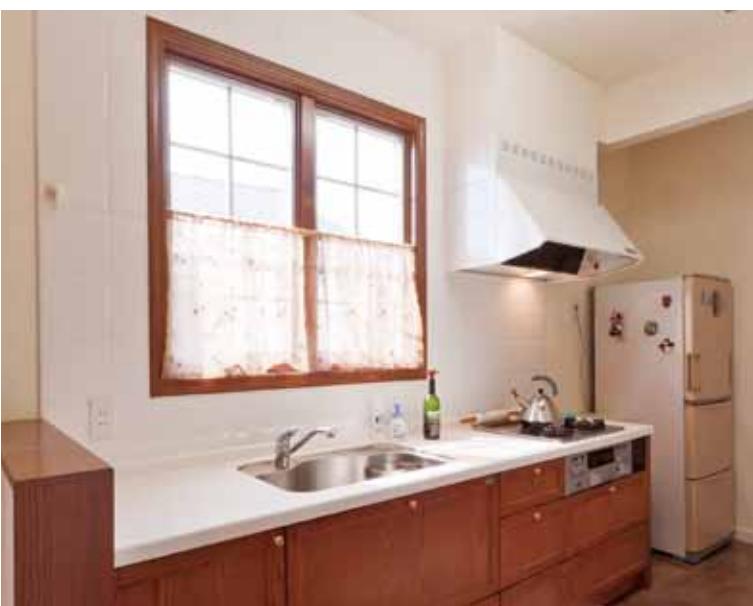
エリア。住民の高齢者比率が高く、今後必ず、診療から介護サービスまでを一貫して行える医療機関が必要になる地域なんですね」と、進藤院長。「当クリニックは整形外科とリハビリ、内科診療も行っているので、当院でおられる高齢の患者様が多く、要介護状態になつた後も質数おられます。これらの患者様が、要介護状態になつた後も質の高いケアをし続けることが、当院の使命だと考えて います」

06 Arisawa communications magazine WITH

福岡県朝倉市 K様邸

せつかくのセカンドライフ、 のびのび過ごしたいから。

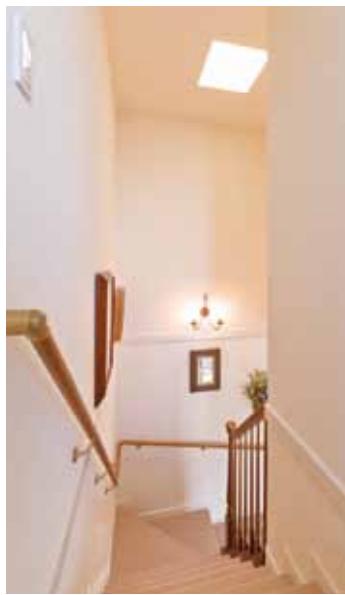
定年退職後の毎日を、奥様と2人で悠々自適に過ごしたい・・・。そんな想いから、全国でも珍しい本格シニアタウン「美奈宜の杜」に一戸建てを構えたK様ご夫婦。新しいお住まいに、「ユーネザーランド様式の「ミルクリーク・コレクト」を選ばれました。



ミルクリークの特徴である、本木とタイルを組み合わせた北米様式のキッチン。利便性を考慮し、キッチン奥にストックルームを設けている。



1階リビングからダイニングに向けて。この開放感が、ご夫婦のお気に入りだ。



階段の途中に天窓をしつらえ、採光性を高めている。



定年後は田舎でのんびり暮らしたい。そんな想いを以前から温めておられたK様ご夫妻。

も見ましょうと提案したんですけど、「ミルクリーク以外は全く目もくれませんでした」(奥様)。ご主人曰く、「アメリカ在住時に住んでいたのが、屋内をあまり間仕切りせず、全室空調で温度を維持するタイプの家でした。そのびやかさと快適性にすっかり惚れ込み、次に家を建てる時は絶対にこのタイプだと、前々から決めていたんですね」とのこと。

かくして、K様ご夫妻と有澤建設との付き合いが始まったのです。

国内カーメーカーで、管理職としてお勤めだったK様。あと数年で晴れて定年というある日、全国初の本格シニアタウン「美奈宜の杜」がニュースで取り上げられているのを見かけ、「定年退職後はこういう場所に住みたいもんだね」と、夫婦間での話題になつたそう。

ただ、奥様は関東生まれの関東育ち。ご主人も、10年近いアメリカ赴任があったものの、それ以外はほぼ『関東の人』として生活。「まさか、主人が本気で九州に移り住もうと考えていたとは、家を選ぶ直前まで知りませんでしたよ」と、奥様。たまたま所用で福岡県を訪れた際、美奈宜の杜を眺めるために現地を訪れ、「家を見に行こう。気になつている家があるんだ」という御主人とともに、hiltzman通り展示場に出かけ、そのままトントン拍子で『定年退職後の住まいづくり』が現実の話になりました。

「展示場には、色々な会社の家があるでしょ? もつと他の家

アメリカで実感した
間仕切りの少ない
のびやか室内空間

寝室の天窓から見える 澄み切った星空は 自分たちへの「ご褒美」

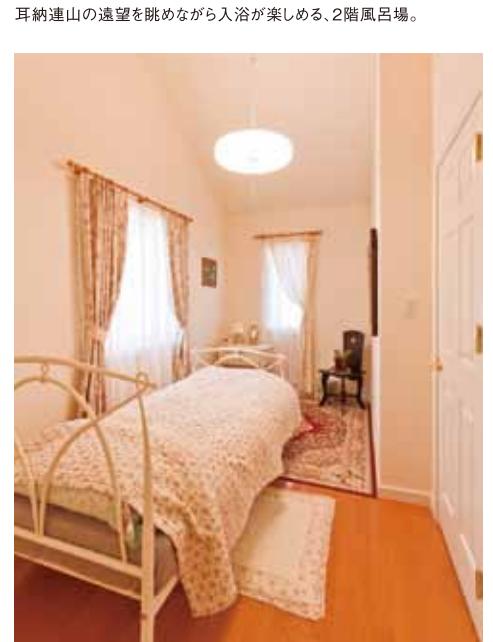
オランダの伝統様式を受け継ぐ「ニューネザーランド様式」のミルクリーク・コレクト。急勾配の大屋根を持つ分、壁面の高い位置に三角窓や半円窓を設けたり、屋根裏スペースを活用したりやすいデザインです。

その特徴を活かしているのが、K様邸2階の主寝室と、書斎奥にしつらえたクローゼット。主寝室のベッド頭上にあたる部分に大きな半円窓を設けたことで、澄んだ星空と月明かりを眺めながら、ゆったり就寝できる主寝室。また、屋根裏を活用した書斎奥のクローゼットには、レコードプレーヤーやパットゴルフ練習マットなどが並び、『ご主人専用の秘密基地』といった雰囲気のスペースになっています。

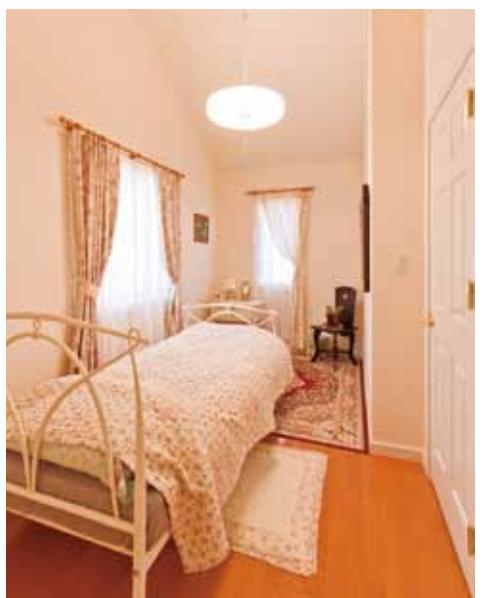


「生活空間」を2階にまとめたことで、1階には間仕切り無しの大空間リビングダイニングが実現している。

全力で突っ走ってきたビジネスライフ。 退職後は二人でのんびりしようよ



ご子息や親類などが遊びに来た時のため、ゲストルームも準備。



ニューネザーランド様式に則った、ポーチリビングのテラス。のんびりした風景を眺めながら、お茶を楽しめるスペース。



煉瓦のペディメントと落ち着きある配色が、自然豊かな周囲の風景と引き立て合う「ミルクリーク・コレクト」



「生活空間」を2階にまとめたことで、1階には間仕切り無しの大空間リビングダイニングが実現している。



書斎の奥に、屋根裏を利用したクローゼットを設けた。

主寝室の隣に、洗面やトイレ、洗濯スペースを一体化したバスルームを配置することで、例えは冬場は、お風呂から上がり、すぐに布団にくるまつたり、「今日は何もせずに『ロゴロ』してみたい」という気分の時も、パジャマのまま洗濯を終わらせたりと、気ままな生活が楽しめそうです。



マリナ通りモデルハウス

東急ホームネットワーク福岡店
有澤建設株式会社

弊社では、hitマリナ通り住宅展示場にてモデルハウスをOPENしています。東急ホームがご提案する落ち着きあるオープンプランの住まいを是非モデルハウスでご体感ください。ご家族お揃いでの来場をスタッフ一同心よりお待ちしています。

○展示場OPEN:10:00~18:00

○定休日:毎週水曜日

〒819-0015 福岡市西区愛宕4-21 (hitマリナ通り住宅展示場)

TEL 092-985-9373 FAX 092-985-9403

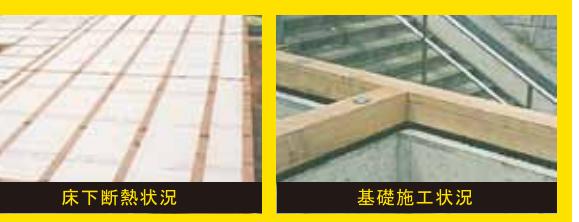
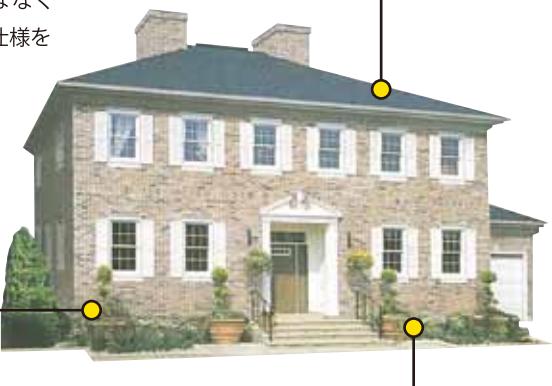
分かりやすい図解 ミルクリークの特徴①

壁・床・屋根とも、一般的な2×4工法の約1.2~1.3倍の厚さ
耐久性と強度に優れた「長期優良住宅」仕様の家

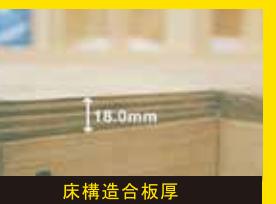


屋根全体に厚い構造用合板を
しっかりと施工し、ハリケーンタイ
と呼ばれる、専用固定金具等を使
用することで、台風時などの強風
にも十分耐えうる構造です。また
天井裏にも断熱材を敷込み屋根
からの熱を遮断します。

6面体ボックスの信頼性をより高める為にミルクリークは床で18.0mm、屋
根・壁に12.0mmの構造用合板を使用しています。これは、一般的なツーバ
イフォー住宅の1.2~1.3倍の厚さであり、強固な構造体としています。また構
造材のレイアウトを一般的なツーバイフォー工法の455mmではなく
404mmと間隔を密にすることで、1割以上多くしています。このような仕様を
採用することで、長期優良住宅の合格基準を標準で装備しています。



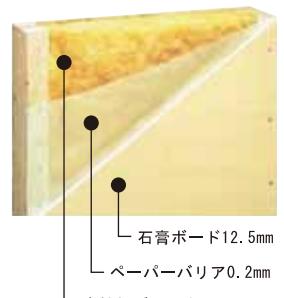
耐震性を高める為、基礎にしつ
かりと土台を固定し更にホール
ダウン金物という専用の金物を
使用することで基礎との結合を
高めます。床下にも断熱材を敷
き込むことで、冬季の底冷え防
止を行います。



ミルクリークの 特徴②

北米式2×4工法と自然木の断熱性能が
少ないエネルギーで快適な居住空間を生み出す

北米生まれのミルクリークでは、断熱性能にも優れています。天井・壁には高性能グラスウールをそれぞれ170mm・100mm・16kg/m³敷込み更に0.2mmの防湿気密シートを、床には90mmのポリスチレンフォームを敷き込んでいます。この仕様は、九州・四国・関西地域で必要な性能の2倍を擁し、東北など寒さの厳しい寒冷地に建てても問題のないものとなっています。この装備が、高気密・高断熱の住宅をつくり、次号で掲載予定の全館空調システムをより効果的に機能させることとなります。



■ミルクリークの壁内部の様子
熱貫流率K値=0.41W/mK



2級建築施工
管理技士
中野

教えて!!

技術 開発 — 問 — 答

トライショナルな様式美と国際水準の暮らしやすさを備えた、
本物の輸入住宅「ミルクリーク」

Q 「輸入住宅」って、日本の在来工法の家とどう違うの?



Q 「ミルクリーク」って、どういうコンセプトの家なの?

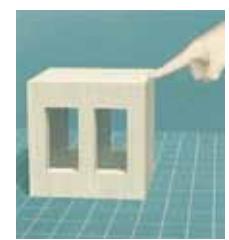


Q 「耐久性」とか「環境性能」については配慮されているの?

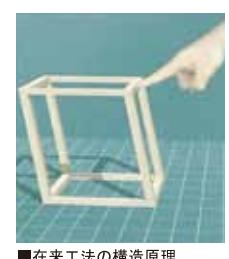


経年変化さえ美しさになる
本物の住宅品質と安心のアフターケア

2×4工法(ツーバイフォー工法)とは、欧米で考案されたもので、欧米では標準的な木造住宅の工法です。日本でも1970年代から建築されるようになりました。名称の由来は、建物を構築する為の木材の断面寸法が2インチ×4インチの物を使用することからであり、アメリカの建築工法「プラットフォーム・フレーム工法」を日本で定義したもので、「木造枠組壁工法」とも呼びます。



工法の特徴として、耐震性・耐火性・断熱性・気密性に優れており、シンプルで合理的な施工です。阪神淡路大震災時には、多くの住宅の倒壊が報告されました。2×4工法住宅に関してはほとんど大きな被害が生じなかったことからも、工法のレベルの高さを証明しています。



有澤建設では、東急ホームズのミルクリークを商品として取り扱い沢山のお客様に喜んで頂いています。国内には多くのハウスメーカーが2×4工法の住宅を取扱っていますが、今回は特にその中で、ミルクリークの優れていますについて説明をします。



1級建築施工管理技士
2級建築士
中小川

お客様との縁を大事に。
アフターサービスに、
「終着点」はありません。



竣工後訪問期間が満了したお客様とも、疎遠にならないよう「つながり」を大切にしたい。そんな想いから、本紙「WITH」にも携わっています。

有澤建設にとって「お客様」とは、住宅やビル等を建築中の「現在進行形」の施工様だけではありません。すでに建物を引き渡し、規定の竣工後訪問期間が満了した既納客の皆様も、ビルを建てるにあたり、これから建築会社を選定しようという皆様も、全て大切なお客様です。

「そうした様々な層のお客様に有澤建設の『今』をお伝えし、ファンづくりを推進することが、私たちの役目です」と、CS向上・広報委員会の今村勇太郎さん。ホームページ更新と作業用の2本柱に据え、毎月1回、多い時には月に2~3回の会合を実施。

工務・営業・広報など社内各部門の意見を集め、有澤建設の魅力をいかに多くのお客様に伝えるか、委員会メンバー全員で、熱心に意見を交えています。

企画営業部
黒岩 千代

次回は
「経営改善委員会」
をご紹介いたします!

有澤建設委員会活動↗

今回ご紹介するのは
CS向上・
広報委員会



竣工後の定期訪問が終了しても 「つながって」いたいから

『CS(Customer Satisfaction: 顧客満足度)の向上』は、あらゆる企業において最重要課題の1つ。有澤建設でも、お客様一人ひとりのニーズやご要望、お問い合わせ等に応えつつ、自社の取り組みを広く皆さんに知っていただくため、「CS向上・広報委員会」のメンバー10人が、様々なアイデアを出し合っています。



顧客満足度を高める…。「言うは易く行うは難し」の典型とも言える、企業にとって永遠のテーマです。そのため、CS向上・広報委員会は、委員長とは別に山下正人常務を委員会責任者に据えることで、取締役会に諮らなければならないような重要案件でも、自由に討議できる場を設けています。



半期に一度発行しております。
弊社ホームページよりPDFをダウンロードできます。

