

WITH

Arisawa Communication Magazine

Vol.23
2021 July

ARISAWAの
今を伝える情報誌



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

有澤建設は持続可能な開発目標(SDGs)を支援しています。

WITH

Vol.23 2021 July

発行日／2021年7月1日 発行／有澤建設株式会社 福岡市博多区博多駅南4-4-12

Voice
of the top



今年の大河ドラマの主人公として描かれ、次の新一万円札の肖像に選ばれたことでも話題の渋沢栄一は、生涯で約500社以上の企業設立に関わったと言われています。その一つが、日本を代表する高級ホテル「帝国ホテル」です。ホテル業は昨今のコロナ禍で大打撃を受けており、帝国ホテルも平均稼働率が一割弱まで落ち込んでいるそうです。その帝国ホテルが今年2月に1ヶ月36万円の長期滞在型プランをスタートし、一瞬で予約が埋まったことが話題になりました。外資系ホテルには常設されていることが多いキッチン付きの長期滞在用部屋ですが、帝国ホテルは短期宿泊用の部屋をレジデンスに造り替えて整備し、どのホテルよりも早くキャンペーンを打ち出しました。このようなイノベーションを伝統ある格式高いホテルがスピード感をもって行えることは、学ぶべきところが多いと感じます。

まず、「泊まる」から「住む」という新しい価値を提案できたことは、帝国ホテルの価値を非日常空間の提供と認識していたからこそ出てきたアイデアなのだと思います。ゆえに、コロナ禍で在宅勤務を余儀なくされ、1週間外に出ないような生活をしていた都内の方々の、非日常体験に対する欲求に響いたのではないかと考えます。

また、スタッフ全員に「帝国ホテルが提供できる価値は非日常の空間である」という共通認識ができていたからこそ、長期滞在型プランという新しいサービスをスピード感をもって推し進めることができたのではないでしょうか。コロナ禍とはいって、日頃チャレンジしていない社風では業界一番に行動することはできなかつたと思います。

コロナ禍で価値観が急激に変わってきた今、帝国ホテルのようにこれまでの常識を疑い新しいことに柔軟に取り組んでいく姿勢が、次の100年に続く要因に成り得るのだと思います。

弊社では今年4月からSDGsを支援する活動を本格的に始動していますが、地球上に負担をかけない「環境にやさしい建設」という提案が、「有澤建設で建てるこの新しい価値」を生み出していくと考え取り組んでいます。世の中にある幾多もの建設会社から有澤建設を選んでいただくために、この先どのような新たな価値を創り出し、柔軟に取り組めるか。有澤建設の未来はそこから始まるはずです。

代表取締役 木下 英資



建物概要

◎ソレイユルヴァン博多駅南

用途:事務所付共同住宅
竣工年:2021年
建築地:福岡市博多区

構造:鉄筋コンクリート造
規模:地上10階



(株)オンリーワンスタジオ 代表取締役 後藤 竜氏(写真左)、有澤建設(株)代表取締役 木下 英資(写真右)



現場監督からひとこと

2階オフィスの意匠はプランと予算の修正に伴い工事の手配変更が生じましたが、図面のイメージと仕上がりを近付けられるよう、協力会社と打ち合わせを繰り返しました。デザイン性と耐久性のバランスを取りながら、オーナー様に納得いただける形に収められてホッとしています。

企画工務部 統括所長
梅野 義明
一級建築士・1級建築施工管理技士

【最近ハマっていること】
リバウンドしないダイエット方法をYouTubeで探しています。



▶株式会社オンリーワンスタジオ様のご紹介

福岡市内、近郊エリアを中心に不動産管理や売土地・建物(新築・中古)・売マンション等の売買仲介および、賃貸仲介を展開。自社物件も10棟所有する総合不動産企業です。

<https://www.o-one.co.jp/>



新しいオフィスと賃貸マンションを兼ねた1棟が博多駅南に
社員と入居者の快適な空間を実現

SOLEIL LEVANT HAKATAEKI-MINAMI

福岡市で不動産の賃貸や売買を手掛ける「株式会社オンリーワンスタジオ」。その新オフィスを兼ねたマンション「SOLEIL LEVANT HAKATAEKI-MINAMI」が2021年2月、博多駅南エリアに誕生した。全32戸、10階建てのビルは2階フロアに新しいオフィスを設け、3階～10階をマンションスペースとして設計。建物の外観は、白い外壁とランダの黒い手摺り壁のモントーンが印象的なマンション上階と、開放感あふれる2階オフィスのカーテンウォールを組み合わせた斬新な意匠に仕上がった。

株式会社オンリーワンスタジオと有澤建設の出会いはおよそ5年前。複数の企業が合同で参加した中央区西中洲の開発プロジェクトがきっかけで両社の代表取締役同士の交流が始まった。今回の建設の依頼をしたのは、株式会社オンリーワンスタジオ代表取締役の後藤氏。「有澤建設さんの現場を何度か拝見したことがあったのですが、どの現場も清掃が行き届いており、現場監督さんの管理能力が高いんだという印象がありました。これまで手掛けた建物のクオリティも素晴らしいと感動の声が上がった。また、マンションも、内装のデザインやペットなど快適な設備など快適な住環境が、内覧会に訪れた見学者から好評を得て、竣工後すぐに満室に。今後、1階のテナントにはコインランドリーと飲食店が出店予定だ。

オフィスで働く社員の快適と、マンション入居者の快適の両方を叶えた「SOLEIL LEVANT HAKATAEKI-MINAMI」。株式会社オンリーワンスタジオの新しい仕事と入居者の新しい生活がここからスタートする。

今回、オフィスの設計で大切にしたのは、そこで働く社員の快適性。事務所の移転は前事務所が狭になったことがきっかけだったため、新しいオフィスは面積を2倍に拡張し、採光に優れたカーテンウォールを採用することで開放感たっぷり

(後藤氏)。



ひさし
吹き抜けの庇と開放感あるガラス面のファサード
大博通り沿い店屋町に個性的な1棟が完成

HAKATA TENYAMACHI PLACE

福岡市の表玄関、JR博多駅と博多港を結ぶ大博通りに面する博多区店屋町に2020年10月「HAKATA TENYAMACHI PLACE」が完成した。建物の側面が光沢のあるラスタータイルでしらわれた12階建てのオフィスビルは、開放感のあるガラス面と、それとのフロアに取り付けられた、センター部分が吹き抜けというユニークなデザインの庇が街にインパクトある存在感を放っている。

発注者である株式会社伸斎と有澤建設の仕事は2018年に同じ博多区内の中洲エリアに竣工したホテルに続き2棟目。「前回、ビルの壁面に青と白のラスタータイルのモザイクで描いた博多織のデザインを弊社の代表がとても気に入つており、今回も有澤建設さんに依頼しました(株式会社伸斎 児嶋佑太氏)」。



(株)伸斎 児嶋 佑太氏



建物概要

◎博多店屋町プレイス

用途:オフィスビル
竣工年:2020年
建築地:福岡市博多区

構造:鉄筋コンクリート造
規模:地上12階



現場監督からひとこと

計画地の地中奥にはちょうど地下鉄のトンネルが走っており、深い杭を打てず高層ビルを建設することは難しかったのですが、地下鉄をかわせるよう敷地の位置をずらして計画を見直しました。施主様のプラン通り12階建てのビルを竣工できて何よりです。

企画工務部 所長
西村 直樹
1級建築施工管理技士

【休日の過ごし方】
休日は家庭菜園でトマトやスイカの世話をしています。



▶株式会社伸斎様のご紹介

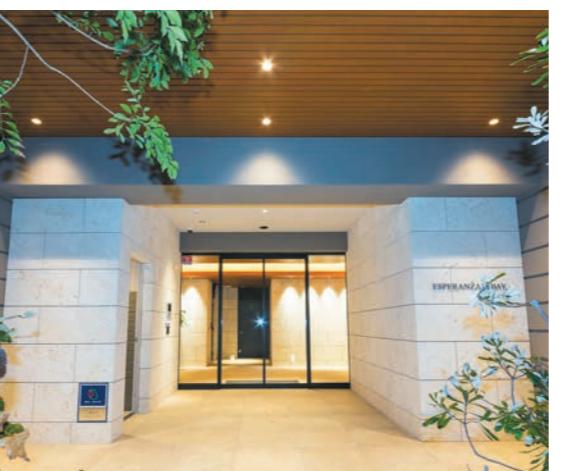
首都圏・福岡都市圏を中心に不動産全般を取り扱っています。お客様のニーズを踏まえた投資物件のご紹介に注力とともに、建物の企画、収支計画までトータルにサポートしています。

<http://www.shinsei-net.co.jp/shinsei.htm>



都市にリラックスできる住環境を
中央区港にリゾートホテルのようなマンションが竣工

ESPERANZA MINATO BAY



福岡市内の花見の名所として知られる西公園から徒歩5分。博多漁港に臨む街、中央区港に「エスペランサ港ベイ」が2021年3月に竣工を迎えた。7階建て全18戸。建物の正面には重厚な黒の手摺りバルコニーがせり出し、アプローチに植えられた迫力あるココス椰子が高級リゾートホテルのような雰囲気を演出する。「イメージしたのはカリフォルニアのビーチリゾートです。都心でもリラックスして生活できるスタイルを作りたいと考え、着想を得ました」。そう語るのはオーナーである株式会社大濠地所、代表取締役の小島氏。市場調査から入居者の比率は自身のビジネスパーソンが高くなると想定していた小島氏は、働く入居者にとって快適な空間作りを目指した。特にこだわったのは各部屋のバルコニー。朝起きたら心地良い潮風に当たりながらゆったりとコーヒーを楽しめるよう

◎エスペランサ港ベイ

建物概要

用途:共同住宅
竣工年:2021年
建築地:福岡市中央区

構造:鉄筋コンクリート造
規模:地上7階

きるだけ広さをとり、軒下の天板はウッド張りにして開放感を出した。また、各フロアの共有廊下は内廊下を採用。セキュリティを確保しながらホテルライクな内観デザインを実現した。「ビジネスパーソンにとって理想的な住環境は、オントオフの「オフ」になれる場所だと思います。働く人が仕事から解放されリセットできる非日常の空間をコンセプトにしました。設計や意匠など難しいオーダーもありましたが、現場監督にはひとつ対応いただきました(小島氏)」。

今回、現場を指揮したのは企画工務部の所長合屋。「建物の意匠は、海に隣接した環境を生かしリゾートの雰囲気に仕上げたいというオーナー様の強いご要望がありました。そこでオーナー様にイメージに近いリゾートの写真などをご準備いただき、それを元に施工図を描きました。アプローチ植栽の椰子の木は、ハワイのゴルフリゾートからヒントを得たアイデア

で、高さ4mのココス椰子を植える大掛かりな計画になりましたが、オーナー様に満足いただけた状況がかなり何よりも重要でした(合屋)」。また、現地は港の近くといふこともあり地盤の含水比が高く、浸透水の発生などにより建物が傾いたり亀裂が入つたりする恐れがあつたため、掘削時の状況確認や土留め補強や排水作業を行い徹底した安全対策を行なった。

「同じような工事でも、建物の仕上がりは現場監督の腕によつて全然違います。今回、有澤建設さんへ工事を依頼したのは過去の実績と、創業100年を超える会社のブランドを評価したからでしたが、とても良い選択ができました。(小島氏)」。竣工後、近隣住民からは「きれいな建物が建つて、街の雰囲気が明るくなった」という声が聞こえてきたそう。働く人に新しいアーバンライフを提供する「エスペランサ港ベイ」、これからきっとたくさんの方々に喜んでいただけることでしょう。



■ 現場監督からひとこと

今回は現場でのコロナウィルス感染対策だけでなく、在宅ワークの方やオンライン授業を受けている学生の方など近隣住民の方々への騒音対策も徹底しました。今後もオーナー様だけでなく、近隣住民の方にも信頼いただけるよう現場の管理を行って参ります。

企画工務部 所長
合屋 智明
1級建築施工管理技士

【最近ハマっていること】
8年ぶりにゴルフに行き、ゴルフ熱が再燃しています。



▶株式会社大濠地所様のご紹介

大濠エリアはもとより、赤坂・天神・港・西公園など福岡市を代表するエリアで、マンションプロデュース事業、都市開発再生事業、土地活用事業をメインに、収益物件売買・仲介、賃貸物件などを広範囲に展開させています。

<https://o-jisyo.com/>

お引き渡しした物件の
その後をお聞きします！

成功の要因は ココだ！

ありた所長が探る

テナントビル 経営篇



有澤建設イメージキャラクター
ありた所長

自宅を兼ねた7階建てテナントビルを建設。
円滑な資産運用を想定した建設プランを提案。

福岡市の東の副都心として再開発が進み、新しいビルやマンションが建ち並ぶ香椎駅周辺エリア。香椎宮前駅の近く、香椎参道沿いに2018年に誕生した「清美ビル」もその1棟で、駅に近い好立地の7階建てビルには、オーナーの自宅とテナントの飲食店などが入る。その清美ビルのオーナー、安河内氏に話をうかがつた。



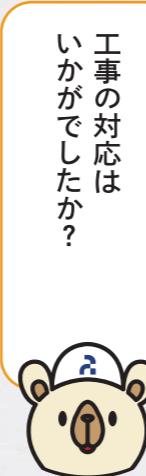
安河内 清隆氏

建物概要	
◎清美ビル	
用途:自宅付店舗	
竣工年:2018年	
建築地:福岡市東区	
構造:鉄筋コンクリート造	
規模:地上7階	



有澤建設へ依頼したのは不動産会社からの紹介がきっかけです。前のビルを建てたときは、ちょうどバブル経済が崩壊した直後で建設会社が倒産しビルの運用には苦労したので、今回は信用と実績のある建設会社を考えました。その点、有澤建設の創業

マンションの建設を
有澤建設に発注した
決め手をお聞かせください。



100年の歴史と豊富な施工実績は大きな安心につながりました。「ご提案いただいた予算とデザインのバランスも良かつたです。

今回、1階～3階のテナントスペースはコンクリート打ち放しのスケルトンの内装になっていますが、これは単にデザイン性だけでなく、経年劣化の鑑定がしやすいなど維持管理の観点からも大きなメリットがあり採用しました。こういったオーナーの目線に立った提案は通常、不動産会社からいただくこと

資産運用の提案や
竣工後のメンテナンス対応は
いかがですか？



今回、1階～3階のテナントスペースはコンクリート打ち放しのスケルトンの内装になっていますが、これは単にデザイン性だけでなく、経年劣化の鑑定がしやすいなど維持管理の観点からも大きなメリットがあり採用しました。こういったオーナーの目線に立った提案は通常、不動産会社からいただくこと



コンセプトは50歳からの美容室。
着物の着付けも対応。

092-672-7161

営業時間等は店舗に直接お問い合わせください



肉卸直営！高品質なお肉を
リーズナブルに楽しめます。

092-692-1616

清美ビルご入居店舗のご紹介

お引き渡し後は、グループ会社
エイプラスがしっかりアフターサービスをいたします！



(株)エイプラス
代表取締役社長 小野 泰彦

1年点検

2年点検



建物が建ってからが本当のお付き合いの始まりです。

私たちの仕事は、建物をお引き渡したらそこで終わりというわけではありません。お客様に永くご満足いただけるよう、定期にお声掛けをさせていただき、さまざまな保障やアフターサービスをご提供しています。また、サービスを充実させるため、メンテナンス事業も行うグループ会社「エイプラス」をつくり、スピーディーな対応を心がけています。

建物が建ってからが、お客様との本当のお付き合いの始まりです。

エイプラスによる
アフターメンテナンス

↖↖↖↖ 防水工事の流れ



2

プライマー塗布

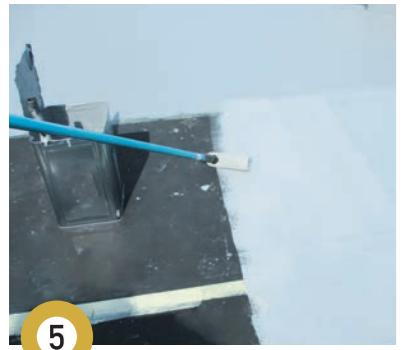
コンクリートと断熱材との接着力を高めるために「接着プライマー」と呼ばれる塗料を下地となるコンクリートへ最初に塗る。



1

ケレン清掃

コンクリートの表面に残っている小石や埃、ちりをプロアーで丁寧に取り除く。



5

トップコート塗布

最後にトップコートを塗布して十分に乾燥すれば防水工事が完了。



4

防水シート貼り付け

工法や予算に合った最適な防水シートを断熱材の上に貼り付け、コンクリート面を層で外部環境から守る。



3

断熱材貼り付け

貼り付ける断熱材は、屋上の用途に適した工法に合わせ素材を選定する。今回はポリエチレンを使用。

建物の耐久性を屋上で守り続ける
防水のスペシャリスト。



Theスペシャリスト

熟練のワザ

【防水工事】



*上記の流れは鉄筋コンクリート造の建物の場合です。

雨水から建物を守り、
建物の品質を守り続ける。

建物最上階のコンクリートの打設工事が終わり、建物全體が形造られると躯体工事は一段落し、現場はその後、外装工事に移る。そこで最初に行われるのが、建物の外面を雨風から守る防水工事。自然環境の影響を受けやすい屋上や窓周りなどに防水施工し、建物の耐久性を高めることが、今回のスペシャリストの役目だ。

防水工事では主に建物屋上のコンクリート面に、断熱材や防水シートなどの保護層を貼り重ねていく。建物に耐久性だけでなく使う人の快適性を与える大きな役割を果たす。「どんなに立派なビルが建つても、雨水がコンクリートに入れば、鉄筋が腐食し爆裂を引き起こすため、建物を劣化させます。私たちが手掛ける工事は、意匠工事のよう人に目につく仕事ではありませんが、建物の耐久性を支えるという意味で、基礎工事と同じくらい重要な責任があります(神崎氏)」。

防水工事の工事方法は屋上の形状や用途によって変わることが、工事の際は数十平米にも及ぶコンクリート面に適切な下地処理を行い、シートを貼り付けていく精確な技術が求められる。また、工事には作業スピードも欠かせない。防水工事は通常、建物の竣工時期近くに行われるため、工事の遅れが納期の遅れに影響するリスクがあるからだ。さらに天候が崩れると施工を中止しなければならないため、ミスなく作業を進めていくことを常に意識しなくてはいけない。「現場では細かな作業に神経を使い続けるので、工事が終わるとどうと疲れますね。集中力は防水工事に携る者にとって必要不可欠な資質だと思います(同氏)」。

株式会社安河内工業と有澤建設の付き合いは四半世紀に及び、これまで現場で築いてきた信頼関係が建物の品質を生み出し守り続けてきた。「有澤建設さんからはこれまでたくさんの現場を任せていただけ、その蓄積が我々の知見や技術力の向上にもつながってきました(同氏)」。防水工事のメンテナンスの自処はおよそ5年～10年。安河内工業の仕事が、これからも有澤建設の建物の品質を守り続けていく。

現場監督からひとこと



企画工務部 所長
森松 隆
1級建築施工管理技士

安河内工業さんの仕事にはクオリティから、工期の進行、安全の確保まで全幅の信頼を持っていますので、いつも安心して現場をお任せできます。予算を相談させていただきときも施工法をアレンジして柔軟に提案いただけるのも心強いです。



株式会社安河内工業
専務取締役
神崎 博志 氏

平成9年の創業以来、総合防水工事・外壁改修工事を専門に九州各地で営業を展開。コンサルからアフターサポートまで対応する。

有澤建設が考える よりよい社会を築く Project 築く



福岡女子大学×有澤建設



綱場町仮囲い プロジェクト



令和3年3月31日、大博通り沿いの地下鉄祇園駅のそば、綱場町にある、当社が担当する工事現場の仮囲いに、福岡女子大学国際文理学部環境科学科の若竹ゼミの皆さんがあなたが作成したデザイン画を設置しました。このプロジェクトは、当社も取り組むSDGsを仮囲いで表現することを目的に昨年秋に開始しました。学生の皆さんには仮囲いでSDGsをどのように表現すべきかを考える段階から参加していただき、往来する方々に向けてどんなデザインが響くかなど試行錯誤して作り上げました。

プロジェクト進行の様子



テーマをもとに、デザインイメージの決定



テーマの決定



課題の抽出・アイデア出し



現地調査

テーマをもとに、デザインイメージを膨らませました。

全員の意見を整理してデザインのテーマを検討しました。

それぞれの想いや意見を記入してホワイトボードに貼りました。

現場監督が工事の概要を説明。実際の往来の状況などを確認しました。

学生の皆さんによるデザインの説明



この状況はいつか終わるが来る。今就職活動をしていく中で、いろんな会社が前に向かって進んでいることを知りました。様々な状況の中で、今を乗り越えるために頑張っているみんなを少しでも励ますことができればと思いつこの言葉を選びました。また、建設現場の通りは、社会人や学生など様々な人が行き来していますが、この状況で、職場や学校と自宅をただ往復するだけの人は少なくないと思います。ただでさえ頑張って今を踏ん張っている人に、「頑張ろう」という言葉を入れませんでした。



今まで、学校に行きそこで友人や先生と会うのが当たり前でした。コロナ禍になり、リモートやオンライン授業に切り替わったことでどこかを感じた寂しさは、今まで当たり前だと思っていました「会う」ことができないからだと認識し、会いたい理由を知ることができました。また、リモートやオンラインをすると余計に会いたいという気持ちが高まり、このことも理由の一つになったと思います。

テーマ

会いたくなる理由を知った。
あと少し、もう少し

デザインのテーマは「繋がり」です。繋がりが見えにくくなってしまった今だからこそ、繋がりを可視化して再認識してもらいたい想いでデザインしました。このデザインを見て、暖かい気持ちになり明るい未来を想像してもらいたいです。

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs(エスディージーズ)とは、2015年に国連サミットで採択された2030年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標のことです。

有澤建設が考える よりよい社会を築く Project 築く

有澤建設では企画工務部と企画営業部の各社員が、2020年より一年をかけてSDGsを学び、有澤建設としてできるSDGs支援とは何かを検討して参りました。そして、本年4月よりSDGs支援のための本格的な取組みをスタートしました。

今、できることから取り組む。 その小さな積み重ねが、有澤建設のブランドになる。

「SDGs」と聞くと大手企業の社会貢献をイメージする方も多いかもしれません。確かに建設業界でもスーパーゼネコンのAIやロボットなどの最新テクノロジーを活用したSDGsの取り組みが注目されています。しかし、環境に優しい建材を使用したり、現場の廃材をリサイクルしたりするなど、現場の努力で始められる取り組みもあり、弊社では今、各部署が自分たちが取り組める行動目標を手探りで策定しているところです。ただ、厳密な数値目標に囚われて、取り組みそのものが疲弊してしまっては本末転倒だと考えています。大切なことは、私たちの建設事業が地球環境と無関係でないことを自覚すること。そして、地場に根差した企業としてできる取り組みを継続すること。そうした積み重ねが、企業のブランドや社員たちの誇りにつながっていくのではないでしょうか。激動の世の中ですが、自分たちの意識を変え行動を起こせる企業だけが、これから時代を生き残っていけるのではないかと直感的に思っています。



有澤建設株式会社 代表取締役 木下 英資

これまでのSDGs支援のための取り組み



福岡女子大学との産学連携事業
(弊社保有物件のリノベーション計画)



糸島ダーチャ農園での野菜づくり



福岡女子大学の若竹講師との勉強会

今後、SDGs支援のための取組み進捗状況を随時お知らせしていきます。



ARISAWA GROUP

株式会社エイプラスのご紹介

A Plus
information

「株式会社エイプラス」は有澤建設が100周年を迎えた節目に誕生。

設計、新築およびリニューアル工事の施工、アフターメンテナンスを事業とする
有澤建設のグループ会社です。

有澤建設から独立して発足した設計部門は、施工部門とともに
小規模な新築工事から改修工事まで幅広く対応します。
アフターメンテナンス部門では、有澤建設が建てた物件の
アフターケアをはじめ、お客様の不動産価値を保守・整備します。
弊社の強みは、企画・設計から施工、アフターメンテナンスまでの
業務を一貫して担う事で、安心してお任せいただけます。

Our services

株式会社エイプラスの事業内容をご紹介します。



新築工事

木造建築を主体とし、住宅、店舗・事務所等、
さまざまな用途に対応します。

改修工事

住宅のリノベーションからマンションの大規模改
修まで、大小問わずさまざまな工事を承ります。

アフターメンテナンス

建物のお引き渡し後から定期的に点検・補修を行
い、お客様の大切な不動産価値を守ります。

設計

新築・改修を問わず、お客様のご要望に柔軟
に対応し、納得いただける建物を設計します。

●お問合せ、ご相談はお電話でどうぞ
株式会社エイプラス

092-432-0677 営業時間8:30~17:30
〒812-0016 福岡市博多区博多駅南4丁目4番12号

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

11 住み継がれる
まちづくりをPick
up!

有澤建設が建設中の街 散策マップ

住み継ぎたい感じる「街のトリビア」を発見!
文化や自然遺産など、その街の魅力を紹介します。街を知ることで
よりよい社会を
Project 築く

『薬院周辺』篇

薬院1丁目「街のトリビア」プロジェクト
~薬院についてのトリビア~

薬院踏切

1924(大正13)年、「九州鉄道」が現在の西鉄大牟田線を開通。その後3年後に「九州水力電気」が路面電車の城南線を開通しました。両線は「薬院踏切」で交差し、全国的に珍しい、平面交差となり、城南線が廃止となる1975(昭和50)年まで続きます。



平尾浄水場
福岡市動植物園
旧平尾浄水場
福岡市動植物園
平尾浄水通り
福岡市動植物園
福岡英和女学院
九電記念体育館



1919(大正8)年に天神町に
あった「福岡英和女学院」が
「福岡女学校」と改称してこ
の地に移転します。当時の周
囲は見渡す限り田畠で民家も
ほとんどありませんでした。
その後、学校が南区に移転し
た跡地には、「九電記念体育
館」が建てられました。

