MATSUNAGA
大切な皆様に松永建設の『今』をお伝えするコミュニケーションペーパー

MATSUNAGA HEADLINE NEWS
Apr. 2017

MATSUNAGA HEADLINE NEWS

春号 SPRING

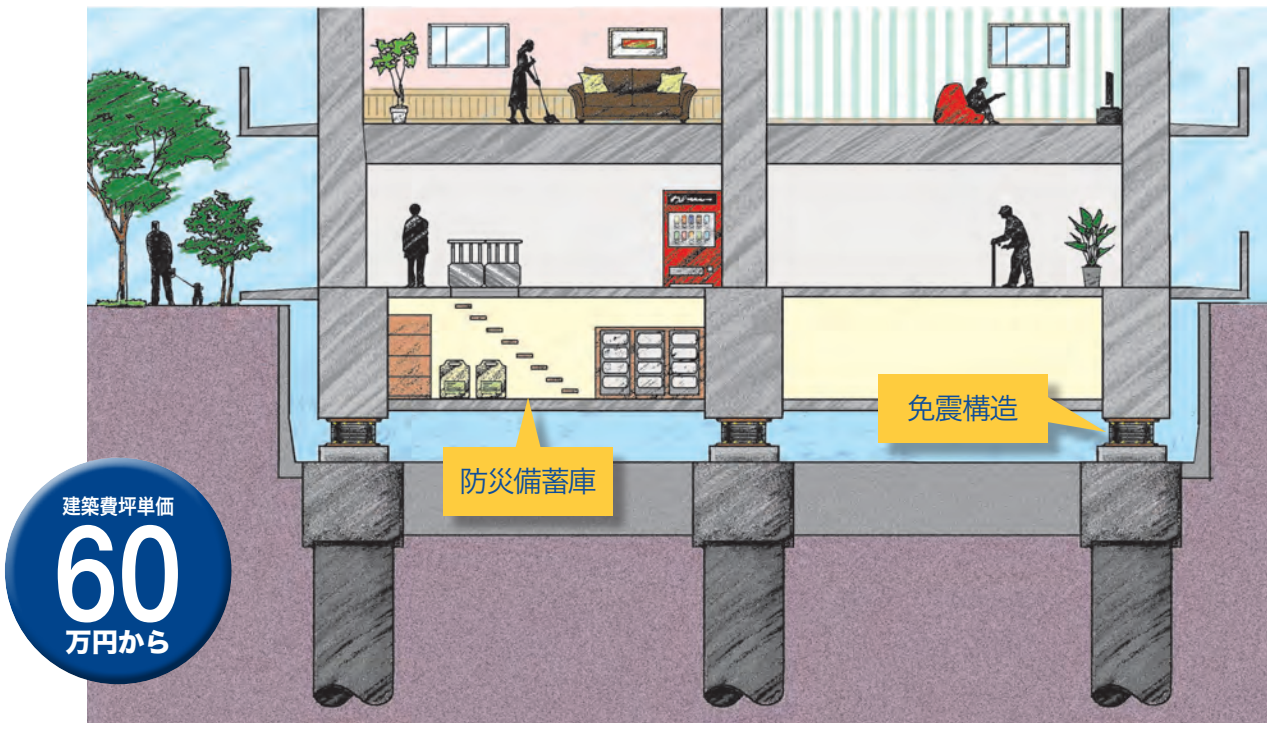
2017 Vol.31
TAKE FREE

発行元：株式会社 松永建設
発行人：松永大祐
〒339-0043 埼玉県さいたま市岩槻区城南五丁目6番6号
TEL ▶048-798-1751（代）
TEL ▶0120-980-633（フリーダイヤル）
FAX ▶048-798-0075
URL ▶http://www.matsunaga.gr.jp
感動創造建設会社
株式会社 松永建設

「安心」が創る資産価値

「免震＋防災備蓄庫」賃貸マンション 特許出願中
『ABリリーブ』発進！

前号でお伝えした弊社の新・賃貸マンション商品『ABリリーブ』が、このたび正式始動！
「免震構造＋防災備蓄庫」を有する造りは、資産価値を損なうことなく、最大級の安心を付加します。
地震が、建物と大切な人々に及ぼす影響をできる限りやわらげる（＝Relieve）ことを願い、命名しました。



「資産価値を高く保つ」このことを第一義に

このたび松永建設は、建物構造のスペシャリストであるさくら構造株式会社と共同開発を行い、「免震＋防災備蓄庫」が特徴の新しい賃貸マンションシリーズ『ABリリーブ』を誕生させました。賃貸物件にして免震構造を有する、非常に画期的なマンションです。オーナー様に大切な資産を「できるだけ長い期間」「より安定的に」運用していただけるようにとの願いから開発しました。

免震構造は、現在、実用化されている地震対策の中で最も信頼性の高い、最上の技術です。強靭なゴムなどを材料に用いた「免震装置」を、建物と地面の間に設置し、建物を地面から絶縁します。つまり切り離すことで、建物に直接振動を伝えない仕組みです。激しい地震エネルギーを免震ゴムが吸収し、ゆるやかな横揺れへと変える。その働きぶりは、「しなる柳のように揺れを受け流す」と例えられることもしばしばです。

しかしながら、優れた技術であるにもかかわらず、現状において免震構造は、大型オフィスビルや公共の大型施設、高級分譲マンションなどに採用されるに留まっています。なぜでしょうか？　それはコストが高く、採用できる建物に限りがあったからです。

けれども、南海トラフ地震や首都直下地震の脅威がささやかれる昨今において、「免震構造を持つ賃貸マンション」に取り組むことの意義は大きいはずです。賃貸マンションを経営する目的は、資産の形成や投資、土地の有効活用や節税などさまざまですが、どのような目的にしろ、建物という資産の価値をできるだけ高いまま保つことが事業成功には欠かせません。オーナー様の持つ資産の価値を損なわないこと、それは何にも勝る重要事項。その考えを形にしたものがABリリーブです。

さくら構造との共同事業で高い収益性を実現

ABリリーブでは、投資や資産形成といったオーナー様の目的を最大限にサポートするため、坪単価にして60万円からという画期的な本体建築費を実現したことも、大きな特徴です。初期投資を極力抑えることができるため、収益性も高く、年12%の高利回りを目指しています。それを可能にしたのは、構造設計のプロフェッショナルである、さくら構造株式会社との強力なタッグ。

「企画の極めて初期段階から構造設計を始めることで、大幅なコスト削減が実現しました」（さくら構造・田中真一社長）

通常、建物を建てる際は、まず「基本設計図面」が作られ、それは意匠デザインと呼ばれる分野となります。「1DK何㎡の居室を何階で計何室」といった具合に、オーナー様のご希望などを一旦まとめたものに過ぎません。その後に「構造設計」が入り、ここでようやく地盤の分析や、構造計算を基にした力学的な見直しが行われます。ところが、計画が進んでしまっているため、軌道修正しきれないこともしばしば。多少乱暴な表現になりますが、この「無駄を省く」ための手段がさくら構造とのタッグです。

「免震建物は通常、免震装置の分だけコストがかかります。ですが、その代わり、建築物の上物に関して言えば、一般の建物より効率的な構造を進めることができます。免震のメリットですね。私共が構造設計と意匠設計を同時に行えば、最初からそれを踏まえた設計が可能になります。また、土壌の状態を踏まえながら、高価な免震装置を“必要充分な数”に抑えるような工夫も可能になるでしょう」（さくら構造・高橋伸博氏）

2面でも引き続き、免震構造の有効性を噛み砕いて見てみましょう。防災備蓄庫についてもあわせてご紹介します。

▲さくら構造株式会社の田中真一社長と弊社松永大祐社長。互いの専門領域を生かし合ったコラボレーション

資産価値を守る　高い入居率が望める
賃貸経営事業を成功へと導く『ABリリーブ』の2本柱

免震構造の有効性がシミュレーションで明らかに

「誤解している方が多いのですが、残念ながら、免震構造は“揺れない”工法ではありません。ゴムでできた免震装置が変形することで、地震の激しいエネルギーをゆるやかな横揺れへと変換する、それが免震の主な働きです。建物の躯体（骨組み）は免震装置の上に載っていて、地面からは切り離されているため、建物全体が横に大きくスライドするようなイメージでしょうか。だからこそ、躯体の損傷は最小限に抑えられるのです。同じ地震波を受けたとき、免震構造を持たない一般的な建物とABリリーブとで、どのくらい躯体損傷に差があるかは、ホームページで比較シミュレーション動画を見ていただくのが一番わかりやすいでしょう」（高橋氏）

その躯体損傷の比較動画から、最も端的に状況がわかる瞬間を抜き出したものが下の画像です。免震以外の部分に関しては構造を同じくする２つの建物に、東日本大震災の実際の地震波を当て、揺れ方と損傷具合をシミュレーションしたものです。左の一般的な建物は激しい揺れをもろに受け、構造が歪みやすい上階へいくほど大きく損傷していることがわかります（赤色の部分）。ABリリーブが見た目にはオール青色で、ほとんど損傷がないのとは非常に対照的ではないでしょうか。

「すぐには倒壊しない」と「そもそも損傷しない」の差

しかし、これは当たり前と言えば当たり前の結果です。そもそも建物の躯体が「極力損傷しないことを目指して、設計・施工される」のが免震構造だからです。

高橋氏は次のようにも続けました。

「もちろん、我々の言う“一般的な建物”が特別に弱いわけではありません。建築基準法で定義される一般的な耐震性をクリアした建物です。実は、建築基準法では『大地震が起きてもすぐさま倒壊しない』ことを想定して、建物の強度基準が設けられており、これは、住民が避難できる時間的な猶予があることを意味します。しかし逆説的に言えば、建物が壊れないこと、被災後も引き続き建物を使えることは、残念ながらまったく想定していないのです」

弊社が「賃貸マンションにも免震を」と考える所以はここにあります。建物が変わらず存在し、入居者がそこで幸せな暮らしを送れて初めて、賃貸事業は安定します。その前提を崩さないことこそ、大切なことではないでしょうか。また、大地震にも負けない建物であるという事実は、地域住民の安全意識に働きかけ、「高い入居率を保つ」ことにもつながります。これは、免震構造という付加価値を持った賃貸マンションだけが為せるニーズです。

「いつも通りの暮らし」が叶う絶対の安心感、防災備蓄庫

もうひとつ、ABリリーブの大きな特徴である、特許出願中の「防災備蓄庫」についてもご説明しましょう。これは、免震装置を地下に設置する構造上、どうしても生まれてしまうデッドスペースを有効に活用する観点から生まれました。平穏な暮らしを守るためには、「建物の安全」に加えて「万が一の備え」が欠かせません。大地震が起こり、ひとたびライフラインが断たれてしまえば、どんなに建物が損傷を免れたとしても、私たちは慣れない避難所生活や車中泊などを余儀なくされます。

ですが、防災備蓄庫を備えたABリリーブであれば、たとえ被災しても入居者は無傷の建物で、いつもの部屋で、暮らしを送ることができます。このたとえようもない安心感は、必ず高い入居率につながるでしょう。防災備蓄庫はオーナー様の希望によってカスタマイズが可能です。専用の防災ボックスを居室単位で設けたり、より大がかりなものにし、防災拠点として地域に貢献したりと、さまざまな考え方ができます。

さくら構造株式会社
代表取締役 田中真一氏

さくら構造株式会社
構造設計一級建築士 高橋伸博氏

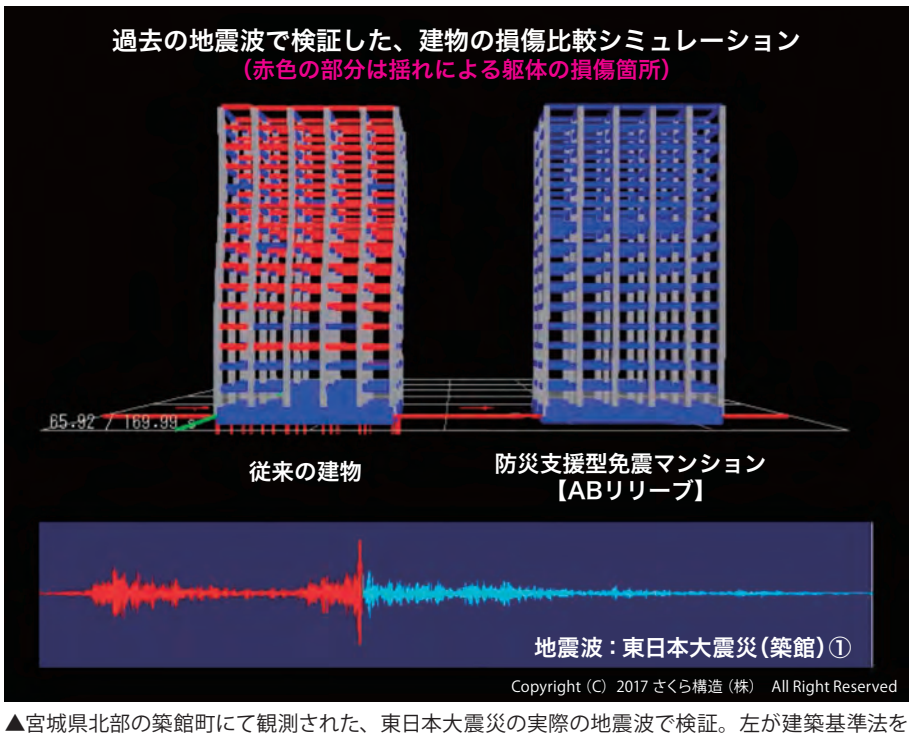
＊＊＊

「もし私が自分の家族に住まわせるのなら、５階建以下の低層であれば壁式工法のマンションを、そして６階建以上であれば迷いなく免震構造のマンションを選びます。これは構造設計の専門家として、建物の強度を知り尽くした者としての揺るぎない考えです」と田中社長。ちなみに弊社の従来商品である『ABオービット』は耐震設計を施した鉄筋コンクリート造ですので、どうぞご安心ください。弊社の松永社長もこのように談話を締めくくりました。

「今の田中社長の発言が、何よりABリリーブ／オービットの安心・安全と信頼性の証左となるでしょう。“未来まで残り続ける建物”“入居者に選ばれる建物”、そうした高い付加価値を持つ建物を創造することは、きっと皆様の事業のお役に立つものと自負しています」

ぜひお気軽にお問い合わせください。弊社では事業計画の立案から施工、メンテナンスや入居管理まで、フルサポートする体制を整えております。

◀▼地下階での免震装置の設置風景。構造柱1本に対し装置が1基設置され、地盤と建物を切り離す働きをする。防災備蓄庫はこれによって生まれるデッドスペースを活用



▲宮城県北部の築館町にて観測された、東日本大震災の実際の地震波で検証。左が建築基準法をクリアした一般的な建物、右が免震構造を有するABリリーブ。ABリリーブの公式ホームページでは、他多数の比較検証例も動画にてご覧いただけます。
http://abrelieve.com　または「ABリリーブ」で検索

非常時のスマホ充電に！
必要なのは水だけ

藤倉ゴム工業製
非常用マグネシウム空気電池
「Watt Satt」ワットサット

未使用の状態で５年間の長期保管が可能

携帯電話やスマートフォンは、情報収集・伝達の手段として災害時に欠かせません。ところが、電源が限られる中では思うように充電できず、「使いたくても使えない」状況に。

そこで注目を集めているのが、藤倉ゴム工業様が昨年発売した非常用マグネシウム空気電池「WattSatt（ワットサット）」です。ワットサットは塩水で充電。水（雨水や海水でも可）に同梱の塩を入れて混ぜるだけという簡便さです。最大５台のスマホを同時に充電でき、また延べ約30台をフル充電可能。「いざ」というときの備えに、そして非常時の減災に、導入を検討してみてはいかがですか？

（問）03-3527-8434
http://www.fujikurarubber.com

お客様のご紹介

入居者とその人生に尊敬と感謝を。「究極のヒューマンサービス」を目指す特別養護老人ホーム

『第2春香苑』社会福祉法人 末広会様

◀和を思わせる意匠の、シックで落ち着いた外観が印象的

▲社会福祉法人 末広会
『第2春香苑』施設長　山本明美様

この4月、川口市末広に社会福祉法人 末広会様が運営する特別養護老人ホーム『第2春香苑』（ユニット型 80 床）がオープンしました。施工は弊社が手がけました。ベージュ色のシックな外観が威容を誇るその向かいには、平成19年に開設された『春香苑』。鋳物業と総合アミューズメント業で功を遂げた前理事長の故・阿部 浩（はるか）様が、「地元に恩返しをしたい。地域の方々が超高齢化社会に安心・充実の生活を送れるように」と築いたものでした。その後十年。「ぜひ、第２の特養を」という地元の温かい声援に後押しされて誕生したのが第２春香苑です。

施設長の山本明美様が「春香苑での十年で見えてきた『もっとこうしたい』を、目一杯盛り込んだつもりです」と誇らしげなように、目を見張るポイントは随所に。中でも、居住スペースが素敵な和モダンテイストにまとめられていることにため息がこぼれます。

前理事長の想いは、現理事長の阿部恭久様にも脈々と受け継がれていて、「できるだけ地元活性化の一助に」というモットーのもと、入居者用の家具はほぼすべて、同じ川口に営業所を展開するカリモク家具を採用しました。「使用が過酷な施設の家具にお金をかけるのは無駄、と考える人は大勢います。でも、いい家具は使い込めば使い込むほど味が出る。それは入居者の方の人生にも相通じます」と施設長。居室のチェスト、共同生活室に並ぶダイニングテーブルやイスの温もりあふれる木の触り心地は、きっと入居者を癒してくれるに違いありません。

もうひとつ目を惹くのは、ガラス張りになった１階の大きな厨房。「一流ホテルの厨房にも匹敵するのでは」と愛嬌いっぱいに微笑む施設長の想いは、「やわらか食」を見据えたもの。加齢に伴って体の機能が衰えると、誰しもものを呑み込む「嚥下（えんげ）」がうまくできなくなります。すると誤嚥性肺炎や呼吸困難の原因に。それらを予防する介護食が「やわらか食」です。

「刻み食やとろみ食など、いろいろな対策は各施設でとられていますし、市販品も多くあります。ですが、お世辞にも見た目は決して美味しそうではありません。その点、やわらか食は見映えにも配慮した画期的なもの。一度ミキサーにかけた食物を、魚なら魚、肉なら肉らしく再び成形し、焼き色なども改めてつけます。非常に手間はかかりますが、格段に食欲を呼び覚ます。食は命の源。美味しそうと脳が感知し、食べたい・食べようと意欲を出すことは人間の尊厳に通じる大切な営みです」。この大規模厨房は、末広会様が何よりも大切にする理念である、「入居者と、入居者が歩んできた人生を尊重し、敬う介護」を体現する、かけがえのないものなのでした。

弊社の施工にはありがたいことに太鼓判を頂戴しました。「仕事には誠意と実直さが一番。つまるところ建てるのも人、使うのも人、介護業に携わっていると、世の中はすべて“人”で回っていることを実感します。松永建設さんの働きは申し分ありませんでした」

すぐ隣の敷地には、経営母体を同じくする企業による保育園もまもなくオープン。働く女性の支援も万全です。末広会様のご尽力が、地域を照らす光となることを祈念いたします。

▲ゆったりとした人心地のする居室は快適さに配慮したもの。春香苑は第1、第2とも、入居者一人ひとりに寄り添うケアが可能な「ユニット型」特養施設

▼「植木の町、川口」にあやかって、各ユニットには植物の名前がつけられている

▲家庭だとリビングダイニングに当たる共同生活室。ユニットごとにあり、入居者はここで思い思いの時を過ごす。イスの座面（写真ではオレンジの部分）は特注、ユニット名の植物にちなんだ色のシートがそれぞれに張られている

◀▲エントランスを入ると、開放感たっぷりの多目的室と地域交流スペースが。子どもから高齢者まで、地域の住民を結びつける場として機能したいという願いを込めて設けた。交流会やボランティアの拠点として活用される予定。寄木細工を思わせる床、小上がりの和室も美しい

▲厨房で作られるやわらか食は、向かいの『春香苑』にも提供される。「せっかく大規模な設備が叶ったので、ゆくゆくは高齢者向けの地域配食サービスも手がけたい」と施設長は夢を語る

現場から

「住宅地のただ中という立地上、騒音や振動を極力抑えるよう、工事には細心の注意を払いました。それでも尚お叱りを受けたときには、誠心誠意お詫びをする。そうすることでお許しもいただけ、改めてコミュニケーションの大切さを痛感しました」（建築部・齋藤朝則所長）

第2春香苑様へのお問い合せは▸▸▸TEL: 048-223-8800 まで

【住所】〒332-0006　埼玉県川口市末広3-4-13
【URL】http://www.suehirokai.com

小学校の「サケの稚魚 放流式」を応援！重機の試乗イベントに大歓声

加須市立大利根東小学校では、自然の豊かさや郷土を愛する心、そして命を慈しむ心を児童たちに育んでほしいと、毎年サケの稚魚を育てて利根川に放流する行事を行っています。今年、その放流式を弊社がお手伝いしました。

放流式は2月14日。2年生と4年生の児童約80名が、学校での式典の後、加須市旗井付近の利根川河川敷に移動し、約2か月間にわたって大切に育てたサケの稚魚、およそ1000匹に別れを告げながら離しました。当該地域は現在、堤防強化工事のまっ最中ですが、当日は工事を中断して放流式に協力。また、児童たちをお迎えするにあたり、河川敷を安全に歩行できるように整備も行いました。

成長したサケが、いつかまたこの利根川に帰ってくる日を想い、児童たちは「バイバイ、またね～」「頑張って帰ってきてね」など、口々に別れの言葉を告げながら稚魚を見送りました。見守る保護者たちや工事関係者の表情も自然とゆるみます。

せっかくの工事現場です。放流後にはもうひとつ、弊社が楽しい催しも用意しました。バックホウやブルドーザーの試乗体験、ラジコン除草機のデモンストレーションに、ドローンによる空撮など貴重な体験が盛りだくさん。操縦や間近で見る動きのおもしろさに歓声が上がりっぱなしです。除草機のラジコンを操縦した児童は、緊張した面持ちながらも「楽しかった」。最後はドローンによる上空からの記念撮影が行われ、みんな笑顔で、元気よく手を振りました。サケにも帰ってきてほしいですが、児童たちの幾人かが明日の建設業の担い手になってくれるよう、期待して待っていますよ（笑）。当日の模様はテレビ埼玉でも取り上げられ、ニュースなどで放映されました。

▶放流を控えて整列、ちょっと緊張の面持ち

▼再び会う日を想いながら、稚魚に「バイバイ」

◀「すごーい、ラジコンで草刈りするんだ！」

▲レバーを押したり引いたり、一風変わった視界を楽しんだりした重機試乗体験

ABシリーズ、続々竣工！完成見学会も盛況でした

昨年より施工しておりました物件が春先に続々竣工し、下記の通り完成見学会を行いました。ご来場いただいた皆様に感謝申し上げます。弊社ではABシリーズをより良く知っていただくために、このように随時、完成物件の見学会を開催しております。

- ●3月10日～11日
  ABオービット川口東本郷『プレジール川口』
- ●3月24日～25日
  ABオービット浦和美園『ゼルコバミソノ』
- ●3月31日～4月1日
  ABキューブ岩槻本町『クレセール岩槻本町』
- ●4月22日～23日
  ABオービット岩槻本町『カメリア本町』

◀浦和美園に誕生した『ゼルコバミソノ』

2017年度 松永建設グループ 新入社員のご紹介

（左から）大塚愛真／小黒未裕／勝山丞之介／菊池史敏／久保巽／髙梨鼓／中村麻鈴／安川和希

どうぞよろしくお願い申し上げます！

社長の男気コラム

働き方改革と、今どきの就活に思う
もっと大切にしないか!?「働き甲斐」

この4月から、弊社でも新入社員が社会人としての一歩を踏み出しました。いずれ皆様方にお目にかかる折もあるでしょう。どうぞよろしくお願いいたします。同時に、来年度の新たな採用に向けての活動が盛んになるのも春。連日の会社説明会で、就活中の学生と話をする機会が目白押しです。そんな時節柄ゆえか想うところがあり、今回筆をとりました。

働き方改革。これは日本社会全体にとって、かつ建設業界においても大きな課題となっている事柄です。日給制である職人さんの働きに多くを負うこの業界では、週6日労働がごく当たり前。その慣習を変えていくことは高いハードルです。いえ、もちろん社会情勢や時代の流れを考えれば、改革すべきなのは当然でしょう。しかし、上からの号令ひとつで成し遂げられるものでもありません。週休2日を進めれば、その分だけ収入が減ってしまう職人さんの現状。これには最低賃金保証で報いるなどの対策が必要かと思います。また、週5日労働に見合った適正な工期という発想も欠かせません。働き方改革を進めるためには、制度や労働環境、クライアント側と請け負い側の双方の意識などまで、さまざまな事柄を同時に変革していかなければなりません。経営者としては「どうしたら、誰にとっても幸せな働き方が叶うか？」という高い壁を見上げて、知恵を絞らないとならない今日この頃です。

そうした折、就活生に触れ合う度に耳にするのが、企業チョイスの基準・条件です。有給休暇は多い？　残業は少ない？　初任給は？　そんな条件ばかり。仕事内容は充実しているか、自分を成長させてくれそうか、社員は生き生きと働いているか、そんなことよりも、まず「条件がいいか」に左右されて会社を選別しているように感じられてなりません。でも、果たしてそれでいいのか？と私は問いたい。というか、実際に就活生相手にそんな持論を熱く語っています（笑）。

▲弊社の社員にも、それぞれの働き方と働き甲斐、そして人生！

「就職」は社会人人生の入り口。この先何十年も、人生のかなりの割合を占めるのが「仕事＝働く」です。なのに、その質や働き甲斐そのものではなく、条件ばかりを一番に考えるなんて、君たちはそれでいいの？と。仕事を通じて日々学びを得たり、資格を取ったりしながら自分を高め、「Quality of Life＝人生の質」を上げていく。それこそ重視してほしいと私は思うのです。

就活生ウケですか？　我ながら「鬱陶しいかも」と心の奥底では思わなくもなかったのですが…ところがどっこい、就活生の反応は上々（笑）。みんな明るい笑顔で「目からウロコが落ちました！」「自分の人生を考えることの大切さに気づきました！」。いやあ、モヤモヤと思っているばかりでなく、ぶつけてみるもんですね！　私の「喝」、無駄じゃなかったようで嬉しいです。