住んでいたい空間

長谷工グループが目指すのは、都市と人のために、よりよい生活環境を創ることです。
人口減少、少子高齢化、環境問題など社会が抱える様々な課題に対応しながら、
グループの総合力を発揮して、マンションに住まう方々の人生全体をサポートし続けます。

多様なライフスタイル

時代の動きや、一人ひとりのライフステージに合わせて変わる多様なニーズに応えるために、新しい技術やサービスを開発・提供し続けていきます。

安全・安心

住まいがどこよりも安心でき、心安らぐ場となるよう、高い品質と快適性を実現するとともに、地震への備えなど防災・防犯対策にも徹底して取り組みます。

暮らしの環境配慮

多くの人の生活の場であるマンションに由来する環境負荷をできるだけ低減し、都市全体の環境に貢献できる施設・設備の導入を積極的に進めています。

コミュニティ

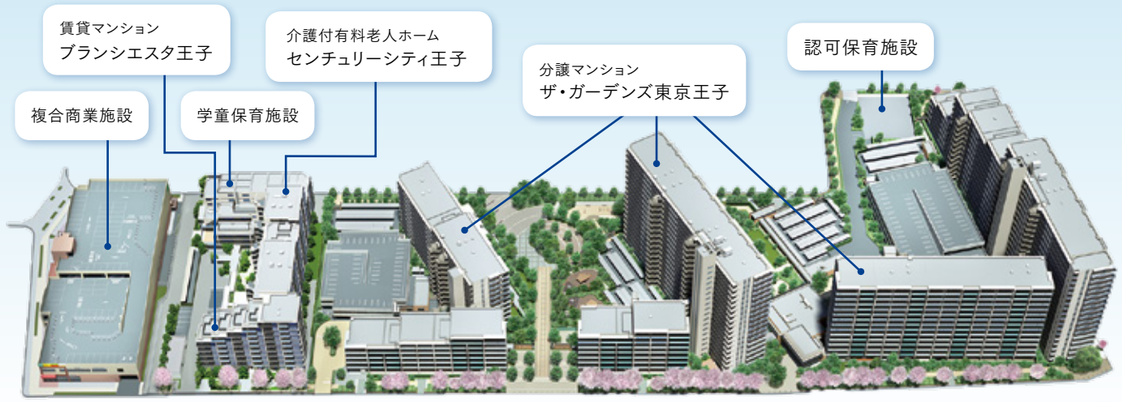
マンション居住者やサービスの利用者同士だけでなく、地域住民の皆様も含めたコミュニティを築き、地域全体の価値向上に貢献します。

Highlight

グループ一丸で“次世代の街づくり”を展開

── 東京都・北区王子5丁目プロジェクト

「北区王子5丁目プロジェクト」は、大手製紙会社の工場・倉庫跡地の約43,000m²という広大な土地を舞台に、
長谷工グループの知恵と技術を集約した次世代の街づくりを行うプロジェクトです。
分譲マンション・賃貸マンション・高齢者住宅・保育園・学童保育施設・商業施設などが揃う
「住」「商」「育」の大規模複合開発を目指したことが、その大きな特徴です。
地域に受け入れられ、地域とともにこれからの住まいや暮らしのあり方を提案する場として、2018年春に竣工しました。



北区景観百選の桜並木を継承する、
約300mにわたる敷地内遊歩道「サクラプロムナード」

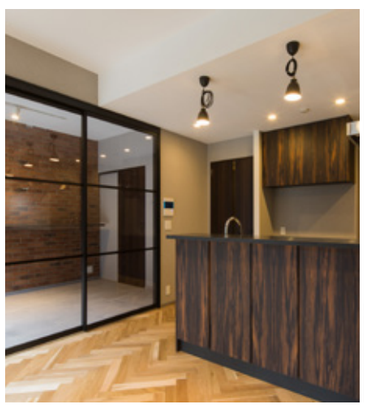
コミュニティ　子どもからシニアまでが集い、暮らし、交流する街を目指して

社会問題となっている少子高齢化や地域住民のコミュニケーションの希薄さなどは、街づくりにおいても課題です。

そこで本プロジェクトでは、多世代をつなぐための接点を積極的に導入。一つの複合施設の中に賃貸マンション「ブランシエスタ王子」と、地域に開かれた介護付有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」、民間学童保育施設「ウィズダムアカデミー王子校」を併設しているのが特徴です。また、分譲マンション「ザ・ガーデンズ東京王子」には、住民専用のプライベートな「シーズンガーデン」と、空地を活用して地域の方も利用できるようにした「プラザガーデン」を設置。分譲・賃貸マンションの家族どうしだけでなく、地域住民とも多世代の交流が生まれるよう、イベントやカルチャー教室なども展開していく予定です。

多様なライフスタイル　多彩なライフスタイルのニーズに応える賃貸マンション

賃貸マンション「ブランシエスタ王子」は“住まう方の多彩なライフスタイルに嬉しい驚きをプラスする賃貸マンション”をテーマに掲げています。子育て世帯・共働き世帯向けの住戸プランを多数揃えるほか、1階のテラスから自転車を直接部屋に入れられる「サイクリストが暮らす家」、キャットウォークや猫用トイレを設けた「猫と過ごす時間を楽しむ家」、自由にDIYできるカスタムウォールを採用した部屋など、こだわりの暮らしを実現する特別な住戸プランを設定しています。



自転車をテラスから直接部屋に入れられる
「サイクリストが暮らす家」

天井近くのキャットウォークを猫が散策できる
「猫と過ごす時間を楽しむ家」

安全・安心　永く暮らしたい街づくりをサポート

分譲マンションの購入は、新しい暮らしのスタートラインといえます。安全・安心で快適な住まいを実現するためには、入居後の暮らしをサポートする体制が整っていることが重要であると長谷工では考えています。

「ザ・ガーデンズ東京王子」では、コンシェルジュ、ライフマネージャー（管理員）、全体を統括する支配人が常駐するサポート体制を整えています。便利さや美しさなどのハード的な要素だけではなく、住民どうしや地域コミュニティとのつながりを育み、永く暮らしたいと思える街を実現するために、万全のサポートを継続していきます。

暮らしの環境配慮　地域の豊かな自然環境を守るための配慮

本プロジェクトの開発地は大手製紙会社の工場・倉庫跡地で、敷地に隣接して桜が植えられていました。「北区景観百選」にも選ばれているこの桜並木を残し、ジョギングや散歩などが楽しめる敷地内遊歩道「サクラプロムナード」として整備しています。

新しい街の、新しい出会いの場「街びらきFESTIVAL」を開催しました

新しく誕生した王子５丁目の街に住民の方々のご入居が始まった 2018 年４月、新しい街をご紹介し、地域コミュニティや住民どうしの出会いの場となる「街びらき FESTIVAL」を開催しました。当日は約 2,000 人の方々にご参加いただきました。

特設ステージでの地元中学校吹奏楽部の演奏やトークセッション、参加型イベントを開催。また「ブランシエスタ王子」「センチュリーシティ王子」の共用部や「ウィズダムアカデミー王子校」ではたくさんのワークショップが行われ、子どもから大人まで楽しく過ごす姿が見られました。

これからも長谷工グループは、居住者とともに住みやすい街づくりを支えるサポートを続けていきます。

サステナブルな街と暮らしをデザインする

少子高齢化や過疎化などにより、各地でコミュニティの持続可能性が大きな課題になっています。
長谷工グループでは、各地で行政や有識者・専門家とともに、コミュニティに寄り添った開発に取り組んでいます。

次世代のマンションコミュニティづくりを目指した空間設計

多様なライフスタイル　安全・安心　コミュニティ

長谷工グループでは、本当の資産価値とは「マンションコミュニティという無形の資産価値」だと考えています。

「ファインシティ横浜江ヶ崎ルネ」は、未来まで続くコミュニティ形成を中核に据えて開発を行いました。12,800㎡超の広大な敷地の中央に3,000㎡を超えるテラスを設けることとし、マンションでの理想の過ごし方を実現するために住民アンケートを実施。皆様の声を活かして、テラスのプランニングを行いました。四季を通じて様々に楽しめる13,000本以上の木々や花々、カフェ、バーベキュースペース、ラウンジ、DIYルームなど共用施設の設備を導入しています。

さらに入居後は、住民同士の結束力を強めることで、万一の災害の際にも円滑な助け合いができるようになるものと考えられます。豊かなコミュニティが防災・防犯を支え、管理の質を向上させることで、マンションの資産価値向上にもつながるという好循環が期待できます。

コミュニティ形成を中核に据えたコンセプトが評価され、2017年「集合住宅部門」でグッドデザイン賞を受賞しました。

敷地内の2つの公園や、キッチン＆ダイニングスペースのあるラウンジなど、コミュニティスペースを豊富に設けています

ファインシティ横浜江ヶ崎ルネ

神奈川県横浜市

GOOD DESIGN AWARD 2017

有事の際も居住者を守る防災倉庫や非常用マンホールトイレ、かまどスツール等を設置しています

成長管理型の街づくりで、地域コミュニティを育む

多様なライフスタイル　コミュニティ

白岡ニュータウンでは、短期間の開発により住民の高齢化が懸念されているニュータウン開発の実状を鑑み、プランナー石原舜介氏の指導により、1980年代から30年以上の長期間にわたり段階的に開発を進めてきました。若い世代が定期的に流入することで、住民コミュニティが若々しさを失わずに街を保ち続けています。

明るい道路と緑道・公園によるネットワークやルール化された植栽などにより統一感のある街並みを実現。ニュータウンの一画「リフレの杜コミュニティガーデン街区」では、住宅内部との境界である庭・ウッドデッキのデザインによって、入居者どうしだけでなく、ニュータウン全体の地域コミュニティを育むきっかけづくりを目指しています。

成長管理型の開発姿勢が評価され、2017年にグッドデザイン賞を受賞しました。

白岡ニュータウン

埼玉県白岡市

GOOD DESIGN AWARD 2017

ルール化された植栽などにより統一感ある街並みを実現しました

街とともに、住まいで未来を再生する

時代の変遷や産業の盛衰、災害などによって、魅力ある街の存続の妨げとなる困難も起こり得ます。
長谷工グループは、再びその場所に活き活きとした暮らしを取り戻す様々な提案で、コミュニティの未来を育みます。

建替えによる、マンションの新しい価値創造

安全・安心　コミュニティ

1960年代、高度経済成長期にブームとなり各地に建設された「団地」は、現在、建物の老朽化や居住者の高齢化といった様々な課題を抱えています。団地を再生し、若い世代を再び呼び込むことは、地域の活性化のためにも重要な取り組みです。

大阪府の石澄住宅は、1968年に日本住宅公団（現・独立行政法人 都市再生機構）により分譲された郊外型団地でした。築35年目にあたる2003年に、管理組合が建物の劣化診断を実施。2004年に住民アンケートを行い、コストがかさむ大規模修繕ではなく、先のことを考えた建替えを推進することとなりました。長谷工コーポレーションは2011年に事業協力者として事業参画し、事業推進・設計・施工を行ってきました。

この建替え事業では、地権者の建替え資金の負担軽減を図るため、航空法による高さ制限がかかっている部分（全体敷地の約半分）を保留敷地（戸建用地）として総合住宅メーカーに売却することにしました。保留敷地売却による建替えは関西初となります。また、参加組合員（デベロッパー）が不在のため、建替組合自らが金融機関から資金調達を行い事業を推進したことも特徴的です。建替組合の理事の方々の強い意志のもと、コンサルタント（合資会社ゼンクリエイト）と長谷工コーポレーションが三位一体となり、諸問題を乗り越え、無事に竣工を迎えることができました。

ブランシエラ池田石澄

大阪府池田市

かつての石澄団地の外観

建替え後の「ブランシエラ池田石澄」の外観

隣接する石澄川沿いの敷地内に22本のソメイヨシノを植樹し、緑道整備で地域に貢献するなど、地権者の気持ちに寄り添う計画を実現しました

長谷工グループの建替え実績（2012年以降竣工の事例）

［首都圏］
- リビオ武蔵野中町（東京都武蔵野市）
- フォレスト南町田（東京都町田市）
- オーベル大船マークスコート（神奈川県横浜市）
- ブランシエラ市川行徳（千葉県市川市）
- オーベルグランディオ吉祥寺Ⅰ（東京都三鷹市）
- シティハウス川崎富士見公園（神奈川県川崎市）

［近畿圏］
- グランドメゾン千里中央東丘（大阪府豊中市）
- アトラス千里山星が丘（大阪府吹田市）
- ブランシエラ千林大宮（大阪府大阪市）
- ブランシエラ山本町南（大阪府八尾市）
- シンフォニア新千里南町ガーデンズ（大阪府豊中市）
- ブランシエラ池田石澄（大阪府池田市）

セミナー等を通じたマンション再生ノウハウの提供

長谷工グループは、国内で最多となるマンション建替えを推進してきた実績やノウハウを広く社会に還元するために、自治体や管理組合を対象としたセミナー等を開催しています。

2017年11月、長谷工グループは熊本県でマンション管理組合の皆様を対象としたセミナーを開催。「これからのマンション管理を考える“修繕か・建替えか”」と題したパネルディスカッションで、マンション管理で起こる様々な問題とその対処法をご紹介しました。

また、長谷工リフォームでは、2018年1月、兵庫県の公営住宅関係職員を対象とした技術研修会で「集合住宅の給排水設備等に関する改修計画のポイントや新築工事における配慮事項」について社員がプレゼンテーションを行いました。

兵庫県で開催した技術研修会の様子

安全・安心で快適な空間の実現

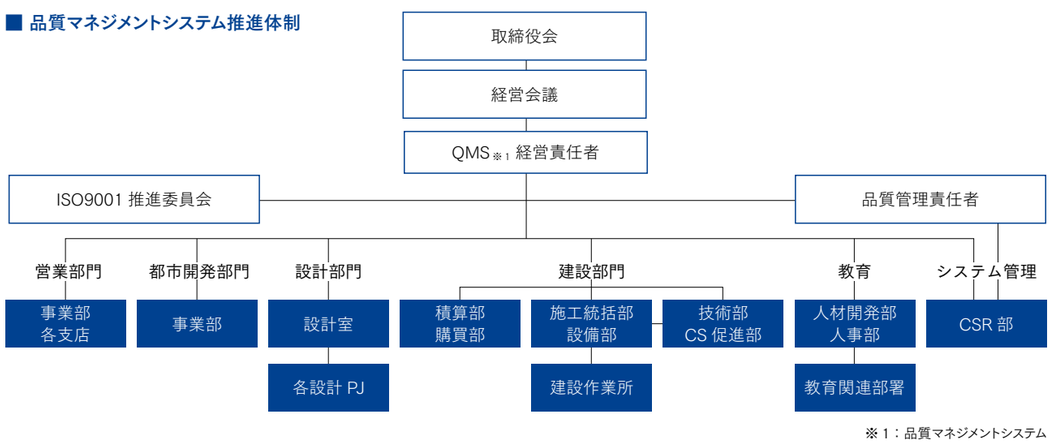
人と人をつなげ、家族を包み込み、時とともに変わるライフスタイルを受け入れる住まいづくりを目指して。
長谷工グループは、安全・安心で、人と自然と住まいが調和した暮らしを実現する技術・サービスを追求します。

品質マネジメントシステム

安全・安心

長谷工コーポレーションでは、ISO9001 に基づく品質マネジメントシステムを構築し、品質方針を定め、全社で品質向上に取り組んでいます。

■ 品質マネジメントシステム推進体制



※1：品質マネジメントシステム

■ ISO9001 認証取得の経緯

長谷工コーポレーションでは、1997 年 3 月に東京地区、7 月に関西地区で ISO9001 品質マネジメントシステムの認証を取得しました。2018 年 3 月に品質マネジメントシステムを東西地区統合し運用しています。

今後も品質管理活動を継続して展開していきます。

■ 取り組み

品質管理活動を進めるにあたり、品質方針を策定、各部門は品質方針を受け品質目標・目標値を定め推進しています。

■ 継続的な改善

品質マネジメントシステムが規格要求事項を含め当社の取り決めに適合しているか、また適切に実施され維持されているかを内部監査及び外部審査によりチェックし、その結果を踏まえ、見直しを行い継続的な改善を図っています。

2017 年度の外部審査受審日及び指摘件数は以下の通りです。

	登録日／更新日	外部審査受審日	外部審査指摘件数
東西地区	1997.3.31 2018.3.31	2018.1.22 ～ 24	なし

万一の地震に備える技術の開発・導入

多様なライフスタイル　安全・安心　暮らしの環境配慮

地震の多い日本で、いざというときに居住者を守る住まいを実現するために、長谷工グループでは地震に備える様々な技術をマンションに導入し続けてきました。

建物本体を支える支持地盤を調査し、計画の条件に最適な杭基礎工事を行います。2017 年 12 月に発表した新しい場所打ちコンクリート杭工法「HND-NB 工法」など、地震時の大きな引抜き力に対抗する杭の開発にも力を入れています。

また、建物自体の強度を高める「耐震構造」、揺れの力を分散・減衰させる「制震構造」、建物と地盤を特殊な装置で分離して建物に伝わる地震力を低減させる「免震構造」などを駆使して、いざというときに損傷は受けても倒壊しないマンションを目指した設計・施工を行っています。

ほかにも、耐震補強の工法開発や、玄関ドアの耐震枠・キッチンの吊り戸棚の耐震ラッチの導入といった室内設備の導入にも積極的に取り組み、安心して暮らせる住まいづくりを行っています。

暮らしを支える、新しい技術の開発

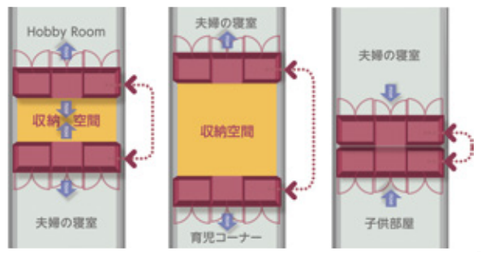
長谷工グループでは、人々の暮らしや家族のあり方がますます多様化するこれからの時代に、
ライフステージの変化にフレキシブルに対応し、家族の暮らしを受けとめる住まいづくりの提案に取り組んでいます。

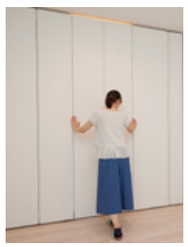
暮らしに合わせて動かせる収納ユニット

多様なライフスタイル　安全・安心　暮らしの環境配慮

「UGOCLO（ウゴクロ）」とは、背中合わせに配置した 2 組の可動収納ユニットを、それぞれ平行に移動させることで、可動収納ユニット両側の居室空間と、その間の収納空間の広さが自由に変更できる、新しい間取り可変システムです。

居住者自身で簡単に居室と収納空間の大きさを変更することができるため、大掛かりなリフォームをしなくても、将来の家族数やライフスタイルの変化に対応したり、家具や収納物に合わせて柔軟に間取りを変化させることができます。





「UGOCLO」を移動している様子

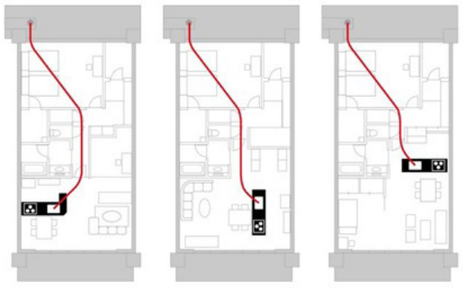
UGOCLO　GOOD DESIGN AWARD 2017

「UGOCLO」は「2017 年度グッドデザイン賞（その他住宅・住空間部門）」を受賞しました。

間取りの自由度を高める排水システム

多様なライフスタイル　安全・安心　暮らしの環境配慮

「サイホン排水システム」は、野村不動産・ブリヂストン・長谷工コーポレーションの共同開発により誕生しました。小口径の排水管を一つ下の階で排水立て管（建物の各階を縦に貫通して下水に通じる排水管）に合流させ、発生するサイホン力（水が落ちることで発生する引く力）を利用して強い水流を起こし排水する仕組みです。この技術をキッチン系統などの排水に採用することで、キッチン配置や入居後の間取り変更の自由度を向上させることができます。



「サイホン排水システム」により期待できるメリット

キッチンの配置の自由度向上

1. 新築時のレイアウトの自由度の向上
2. ライフスタイルの変化に応じた間取りの変更が可能
3. リニューアルが容易で建物の資産価値を維持・向上

GOOD DESIGN AWARD 2017

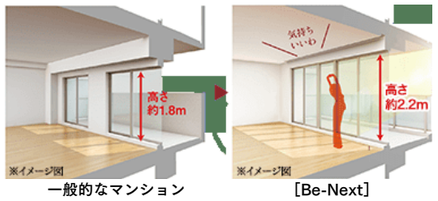
「サイホン排水システム」は「2017 年度グッドデザイン賞（その他住宅・住空間部門）」を受賞しました。

快適性を追求した次世代型マンション

多様なライフスタイル　安全・安心　暮らしの環境配慮

長谷工コーポレーションでは、常により快適な暮らしのための提案を追求してきました。その中で誕生した「Be-Next」は、これまで培ってきた経験を活かし、構造・設計等の基本性能は確保しつつシンプルな構造躯体を実現。限られた空間を最大限有効活用できるよう、梁型や柱型が室内に出っ張らないよう工夫しています。

また、大きな窓で採光と広い視界を確保しているほか、風通しの良さにも配慮したパッシブデザインを採用しています。



一般的なマンション　［Be-Next］

開放的な高さ 2.2m のハイサッシや、光をより多く取り込む「バルコニー扁平梁」、すっきりとしたスクエアな空間などが特徴です

より安心・快適な暮らしを支えるサービスの提供

人々の暮らしは常に変化し続けています。長谷工グループは、常に住む人の声を聞き、細心の心遣いを忘れずに、
最新の技術による提案ときめ細かなサービスを提供していくことを目指しています。

コミュニケーションロボットを用いた介護予防体操アプリ開発

多様なライフスタイル　安全・安心

長谷工シニアホールディングスの運営する高齢者住宅では、日常生活動作の自立支援や介護予防を目的とした「ゆうゆう体操」を行ってきました。「ゆうゆう体操」を広く展開するため、介護予防運動指導員や施設スタッフに代わって、コミュニケーションロボット NAO（ナオ）を活用して体操を指導するアプリケーションを、長谷工アネシス及びフューブライト・コミュニケーションズ（株）と連携して開発しました。

この「NAO 版ゆうゆう体操」は、NAO が介護予防運動指導員の代わりになり、体操の仕方や効果を音声と画面の映像を使って説明したり、体操の前に毎日異なる話題を提供する機能を持っています。NAO を活用することで、施設スタッフの負担が軽減され、参加者一人ひとりへの体操補助ができるようになります。また、ご入居者に実施したアンケートでは、体操への参加率が増加し、介護予防運動指導員が体操の模範を行った際と同様に、ロボットの掛け声により正しい姿勢で体を大きく動かすことができたという結果が見られました。

「NAO 版ゆうゆう体操」は、長谷工シニアホールディングス傘下の生活科学運営とセンチュリーライフが運営する全国の老人ホーム 23 施設に導入しており、ご入居者と NAO が一緒に体操する光景が日常的に見られます。

NAO は体操の仕方を説明し、ご入居者に向けて掛け声をかけます

体操をする NAO
※ソフトバンクロボティクスの NAO を活用し、当社が独自に実施しているものです。

住まいと暮らしの相談ごとを解決する「長谷工生活相談カウンター」

多様なライフスタイル　安全・安心　コミュニティ

兵庫県宝塚市の「ラ・ビスタ宝塚」は、1970 年代から 2008 年にかけて長谷工グループが開発した約 45 万㎡・全 15 棟のニュータウンです。

長谷工コミュニティは竣工当初から管理受託しており（1 棟を除く）、居住者が便利で快適なマンションライフを過ごすためのサポートとして「長谷工生活相談カウンター」を設置しています。

同カウンターでは、マンションのインテリアや各種リフォーム、改修、不動産流通（仲介）、介護など、住まいと暮らしのお困りごとやお悩みごとの解決を図ります。

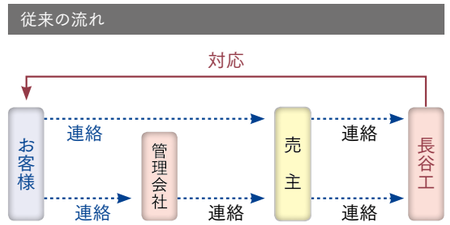
ずっと住まい続けていただくためのアフターサービスの提案

多様なライフスタイル　安全・安心

長谷工コーポレーションは、アフターサービスを重要なマンションの品質と考えてきました。そのため、お客様の声をダイレクトに聞くことで、より正確に状況を把握し、最適な対応をスピーディに行う長谷工プレミアムアフターサービス（PAS）を、2008 年より導入しています。2017年度の対応件数は、東京地区 8,892 件、関西地区 1,485 件、計 10,377 件となりました。

従来は、管理会社を通して連絡が入るという流れが一般的でした。PAS の導入により、作り手である長谷工にダイレクトにお客様の声が伝わることとなり、一級建築士をはじめとするマンションを知り尽くしたスタッフが応対することで、技術者による対応もよりスムーズになります。

PAS はコールセンター機能を担うだけでなく、アフターサービス期間の延長、住まいの整備手帳やメンテナンスキットの配布、定期サービスの強化など、あらゆる角度から住まいを永く使っていただくためのサポートを実施しています。さらに、コールセンターに寄せられる声や点検チームによる定期検査の内容等については、設計・施工、管理・技術管理部門が出席するフィードバック会議で共有し、設計施工中の物件にも反映されます。今後もより多くの物件で採用されることにより、住まう人の安全・安心な暮らしに貢献していきたいと考えています。



財団とともに、住まいの社会課題を明確化し、改善に貢献する

長谷工コーポレーションが設立した（一財）ハウジングアンドコミュニティ財団（理事長：大栗育夫［長谷工コーポレーション 代表取締役会長］）は、これまで地域・コミュニティ分野の NPO・市民活動団体への支援を中心に広く助成事業を行ってきましたが、住まいに関わる問題が社会問題化し、多様化していることから、新たに住環境改善に対する助成の枠を設けました。2017 年度は 5 件を対象に実施、2018 年度以降は年間 10 件の助成を目指しています。
既に 800 万戸を超え、今後も増加が見込まれる空き家対策や、単身高齢者の住居問題、老朽化した集合住宅の建替えといった住宅・マンション業界を取り巻く諸課題の改善に向けて、NPO・市民活動団体や行政と連携します。
また、住まい関連の助成事業の活性化を図るため、研究交流会も年1回のペースで開催。社会における住まいの課題を明確にし、その解決に貢献していくことを目指しています。

大栗理事長による主催者挨拶

一般財団法人ハウジングアンドコミュニティ財団

豊かな住環境の創造に貢献することを目的として、1992 年 7 月に長谷工コーポレーションにより財団法人として設立。2011 年 4 月に一般財団法人に移行。
住まい・まちづくり分野の NPO・市民活動団体への活動資金の助成を行うとともに、住まい・まちづくり分野における調査・研究などを行っています。助成対象団体は大学教授など 8 人のメンバーで構成される委員会で決定し、2018 年度の計画分を含め 378 件に及んでいます。

Web サイト
http://www.hc-zaidan.or.jp/