

# HASEKO DIGEST

【VOL. 31】

～ 半年間（2014年5月～2014年10月）の主なニュースをご紹介します ～

- 中期経営計画、トップインタビュー
- マンション業界をリードする長谷工の技術
- マンション再生の取組み
- サービス関連事業の様々な取組み
- 環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活動
- 市場調査レポート



## 新たな経営計画『newborn HASEKO (NB計画)』を策定

当社は2012年2月に「新たなステージの基盤作り」として位置づけた中期経営計画「PLAN for NEXT(2013年3月期～2016年3月期)」(以下4N計画)を策定して、建設を中心としたフロー市場とこれから着実に積み上がっていくストック市場の両方に軸足をおく経営への移行をより加速させると共に、変化に耐えられる財務体質の整備、更に中長期的な視点を踏まえた新たな取り組みへの挑戦を萌芽させていくことを標榜し取り組んでまいりました。

その結果、新築分譲マンション市場は想定より早いペースで市況が回復し、新築分譲マンションを中心とした建設関連事業においては、計画を上回る利益と受注量確保に目処が付いたことに加え、経済環境の好転等により保有不動産等の資産売却も進んだことで、最大の課題であった優先株式の全額償還と普通株式への復配を今期実現できることになりました。

これにより当社の再建が完了することになると共に、将来に向けた取り組みを更に進展させていく環境が整ったことから、2014年3月期をもって4N計画を2年前倒しで終了させ、新たな経営計画を策定いたしました。

20年に渡る再建を完了して新たに「新生HASEKO」として再誕する意味を込め、計画名称は『newborn HASEKO (略称：NB計画)』としました。

### ■ 経営計画『newborn HASEKO(NB計画)』の概要

#### ◇ 計画期間

2015年3月期～2020年3月期の6期間

#### ◇ 計画の位置付け

- ・ 4N計画を「Hop」、NB計画の前半3年間を「Step」、NB計画の後半3年間を「Jump」と位置付け、再生完了「新生・長谷工」として再誕・躍進を目指す。
- ・ NB計画の前半3年間を「新生・長谷工へのステップアップ期間」として、中期経営計画「Newborn HASEKO Step Up Plan」(以下NBs計画)を策定。

### ■ 中期経営計画『NBs計画』の概要

#### ◇ 計画期間

2015年3月期～2017年3月期の3期間

#### ◇ 基本方針

1. 新規の住宅供給等を主なマーケットとする建設関連事業と既存の住宅関連等を中心とするサービス関連事業の両方に軸足をおく経営の確立
2. グループ連携を深化させ、都市居住生活者の信頼に応える企業体の実現
3. 安全・安心で快適な集合住宅を提供
4. 飛躍に向けた安定した財務基盤の確立
5. 中長期的な視点を踏まえた新たな取り組みへの挑戦
6. 実効性の高いガバナンス・内部統制の確立

#### ◇ 数値目標

2017年3月期 連結経常利益 350億円 単体経常利益 230億円

# マンション業界をリードする長谷工の技術

(P4~10)

- ◆ 設計手法を刷新！『長谷工版BIM』を全面展開しマンション品質を更に向上  
販売・管理・修繕を含めたグループ活用を順次展開
- ◆ 初の低炭素建築物認定マンション  
「シーズンスイート志木の杜」を販売開始  
光熱費の削減効果や住宅ローン減税・金利も優遇に
- ◆ 玄関スペースを有効活用し、“見せる収納”でオリジナリティをプラス  
U's - s t y l e の新商品「デコ・ウォール」を開発
- ◆ VERJON(異種強度梁)工法の適用範囲を拡大  
建築技術性能証明を再取得
- ◆ 「技術研究所」の展示内容を一新  
研究・技術開発を“見える化” 事業主・研究機関・管理組合へ積極アピール
- ◆ 長谷工コーポレーション「東海建栄会」が設立総会を開催  
東京・関西に続き協力会社組織がスタート
- ◆ 長谷工コーポレーション 技術系新入社員  
富士教育訓練センターで技能体験研修を実施

## 設計手法を刷新！『長谷工版B I M』を全面展開しマンション品質を更に向上 販売・管理・修繕を含めたグループ活用を順次展開

長谷エコーポレーションは、新しい設計手法である「B I M（ビルディング・インフォメーション・モデリング）<sup>(※1)</sup>」を、このたび分譲販売を行う「ブランシエラ板橋西台」（東京都板橋区、鉄筋コンクリート造 9 階建て、総戸数 80 戸）にて企画設計から実施設計、販売手法まで活用いたしました。

当社では、2012 年 10 月に B I M の活用を推進する体制を整備して以来、企画設計や実施設計での活用を進めてきました。2016 年度には、『長谷工版 B I M <sup>(※2)</sup>』を実施設計ベースで当社が設計・施工する全ての物件に導入すべく推進してまいります。また、実施設計から竣工までのデータをワンストップで運用する組織ができたことで施工図との連動も可能になります。今後は、管理・修繕を含めたグループ内での活用も順次展開を図ってまいります。

(※1) 「B I M」(Building Information Modeling) コンピューター上にパーツを組み上げて作成した 3 次元の建物のデジタルモデルに、コストや仕上げ、管理情報などの属性データを追加した建築物のデータベース。

(※2) 意匠・構造・設備・外構等の図面を一元化したフル B I M モデルに加え、関連する業務とのデータの受け渡しを行うための様々なツールを整備。

### 【『長谷工版 B I M』の特長】

マンション建設において設計・施工比率が 100%に近い当社が B I M を活用することにより、B I M の持つメリットを最大限に享受することが出来ます。また、マンションのサービス関連事業を手がける当社グループでも B I M の持つデータの活用を図ってまいります。

- (1) 設計図書（意匠・構造・設備・外構など）、販売用図面、施工図などの図面データを一元化
- (2) マンション建設最大手ならではの設計・施工ノウハウを規格化し B I M 部品で整備
- (3) オリジナルツールの開発（マス自動配置、地盤地形作成、概算コスト連携、改正省エネ対応、積算数量出力、仮設積算出力など）
- (4) 長谷工グループのビジネスモデル全域で活用検討

### 【『長谷工版 B I M』がもたらすメリット】

- ・ 図面の整合や干渉チェックが容易になりマンション品質の向上（整合性の更なる向上）
- ・ 設計データの「見える化」により事業推進の迅速化（合意形成の促進）
- ・ データの一元化により販売等への活用が可能（データの高次利用）
- ・ 生産ツールを超えたマンションのビジネスモデル全領域での活用



[B I Mによるバーチャル住空間]

## 初の低炭素建築物認定マンション 「シーズンスイート志木の杜」を販売開始 光熱費の削減効果や住宅ローン減税・金利も優遇に

長谷エコーポレーションと総合地所は、分譲マンションで初めて国土交通省の低炭素建築物の認定<sup>(※)</sup>を取得した「シーズンスイート志木の杜」(所在地：埼玉県志木市、総戸数：152戸)を、2014年9月から販売開始しました。

長谷エコーポレーションは、これまでマンションの設計・施工において、建物の長寿命化や環境負荷の低減、資源・エネルギーの効率化など、環境に配慮した技術開発を推進し、地球環境にやさしい住まいづくりを追求してきました。

その知識とノウハウを活かして分譲マンションでは初めて低炭素建築物の認定を取得しました。関西で初めて低炭素建築物の認定を受けた「ブランシエラ二条城」(所在地：京都府京都市、総戸数：47戸、売主：長谷エコーポレーション)を含めて、今後も低炭素建築物を事業主に提案していくなど、マンション事業の第一人者として時代のニーズに合った良質なマンションの普及に努めてまいります。

### (※) 低炭素建築物の認定

都市におけるCO<sub>2</sub>の排出を抑制することを目的に、「都市の低炭素化の促進に関する法律(通称：エコまち法)」が2012年12月に施行され、「低炭素建築物」を認定する制度が創設されました。市街化区域内において、低炭素化に関する先導的な基準に適合する建築物を認定する制度で、建設地の所轄行政庁が認定を行います。

### 【「シーズンスイート志木の杜」の省エネ仕様・設備】

低炭素建築物の認定を受けるためには、「当該申請に係る建築物のエネルギーの使用の効率性その他の性能が、所定の基準(必須項目+選択的項目)に適合するものであること」が必要になります。

- ①高い断熱性能(必須項目)・・・「高仕様断熱仕様」、「空気層12mmの複層ガラス」
- ②高効率な給湯設備(必須項目)・・・「高効率給湯器」、「保温浴槽」等
- ③高効率照明(必須項目)・・・「LEDダウンライト」
- ④節水対策(選択的項目)・・・「節水型水栓」をキッチン及び洗面、浴室シャワーに採用
- ⑤建築物の低炭素化(選択的項目)・住宅性能表示制度「劣化等級3」の確保  
(コンクリートの劣化低減)

### 【「シーズンスイート志木の杜」の物件概要】

所在地：埼玉県志木市柏町1丁目930番21(地番)  
交通：東武東上線「志木駅」徒歩19分  
総戸数：152戸  
構造・規模：鉄筋コンクリート造地上11階  
完成予定：2015年2月中旬  
入居予定：2015年3月下旬  
設計・施工：株式会社 長谷エコーポレーション



【「シーズンスイート志木の杜」の外観パース】

## 玄関スペースを有効活用し、“見せる収納”でオリジナリティをプラス U's - s t y l e の新商品「デコ・ウォール」を開発

長谷エコーポレーションは、お客様の声を商品企画に反映した長谷エオリジナル仕様「U's - s t y l e (ユーズスタイル)」の新たなアイテムとして、見せる収納で玄関スペースを有効活用し、オリジナリティを加えられる「デコ・ウォール」を開発しました。(特許申請中)

当社では、分譲マンションの企画・設計・販売に携わる長谷エグループの女性社員を中心に、「本当の愛着が持てる住まい」を目指して、お客様から頂いた生の声とマンションへの思いをカタチにし、長谷エオリジナル仕様「U's - s t y l e」として製品化しています。これまでも玄関スペースでは、「スッキリシューズボックス」や「全室消灯スイッチ」などの商品を開発してきました。

新たに開発した「デコ・ウォール」は、①マグネット機能付きデザインパネル②全身鏡③フックが付けられるレールの3つの要素で構成しています。使い方は、マグネット機能付きデザインパネルに写真やイラストを貼ったり、フックに帽子や傘などお出掛け小物をかけたり、と自由な発想で玄関に置いておきたいものを楽しくデコレーションできます。

今後も「U's - s t y l e」の新アイテムの開発を進めるとともに、当社が設計・施工する分譲マンションに積極的に提案し、快適な暮らしをサポートしてまいります。

### 【「デコ・ウォール」の特徴】

3つの要素で構成し、“見せる収納”で玄関の個性化と有効活用を図れます。

#### ①マグネット機能付きデザインパネル

- ・内装建具との色柄合わせが可能なカラーバリエーション
- ・写真や家族の連絡メモなど自由に貼ってデコレーション

#### ②全身鏡

- ・靴を履いて全身コーディネートを確認可能
- ・幅 200mmのスリムなデザイン

#### ③フックが付けられるレール (フック 6つ、耐重量 3kg)

- ・上段部にはコート、帽子、中段部には靴べら、日傘、子ども用品などを仮掛け

### 【「デコ・ウォール」のサイズ・使い方】

サイズ：幅 800mm (うち全身鏡 200mm)

×高さ 1,800mm ×厚さ 10mm

使い方：家庭ごとに様々なデコレーション・使い方が可能



【「デコ・ウォール」の活用例】

## VERJON(異種強度梁)工法の適用範囲を拡大 建築技術性能証明を再取得

異種強度梁研究会（ゼネコン9社：銭高組(幹事)、安藤ハザマ、鴻池組、大末建設、大日本土木、NIPPPO、長谷工コーポレーション、ピーエス三菱、三井住友建設）は、施工品質に優れ、コストダウンを可能とするVERJON(None VERTical placing JOint)工法の適用範囲を拡大し、建築技術性能証明(GBRC 性能証明第10-17号改)を一般財団法人日本建築総合試験所より再取得しました。なお、本工法は、2010年10月に性能証明を取得し、研究会全体で現在までに6件の適用実績があります。

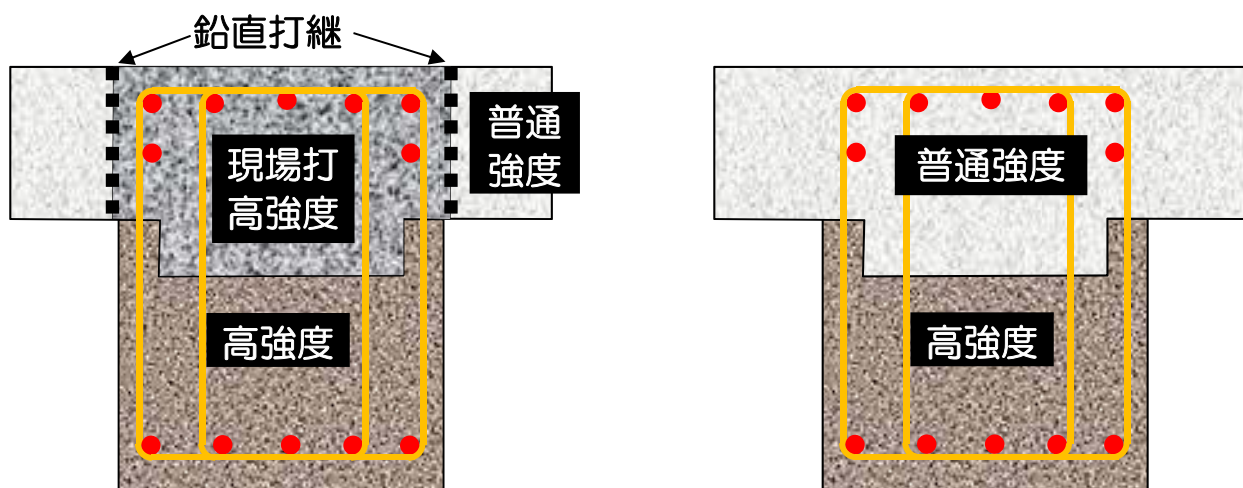
VERJON工法は、梁の上部にスラブと同一のコンクリートを使用した場合の梁の構造性能に関する設計法を確立したもので、施工品質に配慮した工法です。

一般的に鉄筋コンクリート造建物では、梁に必要とされるコンクリート強度はスラブに必要なコンクリート強度に比べて高いことが多く、梁とスラブの境界部分に鉛直に打継部を設けてそれぞれのコンクリートを使用するか、施工性を優先させてスラブにも梁と同一の高強度コンクリートを使用する必要があります。打継部を設ける場合は、打継部の型枠の設置やコンクリート打設順序等、施工が煩雑になるとともに、この部分にひび割れが発生することが懸念されます。一方、スラブに梁と同一の強度のコンクリートを使用した場合は、材料費のアップに繋がるとともに、セメント量が多く粘性が高くなるため、表面の均し仕上げが困難になったり、収縮ひび割れが発生したりすることが懸念されます。

本工法によれば、鉛直打継部がなくなることでスラブの一体性・連続性が保たれ、品質や施工性が向上します。また、一体性確保のためのスラブの高強度コンクリートも不要となり、スラブ表面のひび割れ懸念も抑えることができます。本工法は、品質向上とともに、経済性、施工性に優れ、CO<sub>2</sub>発生の大きなセメント量を軽減できるため、環境面にも優れています。

### 【VERJON工法の概要】

本工法は、主にハーフプレキャスト鉄筋コンクリート梁への適用を想定しており、梁上部のコンクリート強度を下部よりも低くし、下部コンクリートを打設した後、梁上部とスラブのコンクリートを一体に打設し、梁上下部で異種強度のコンクリートを打ち分けた鉄筋コンクリート梁を構築するものです。



[左：従来工法の梁断面、右：VERJON工法の梁断面]

## 「技術研究所」の展示内容を一新 研究・技術開発を“見える化” 事業主・研究機関・管理組合へ積極アピール

長谷エコーポレーションは、技術研究所（埼玉県越谷市）の住宅性能試験棟と技術展示棟の展示内容を一新し、2014年4月にリニューアルオープンしました。

当社では1975年に技術開発本部を設置して以来、「安全・安心、快適な住まい」をつくるために基礎的な研究から革新的な技術開発まで取り組んでまいりました。技術研究所の施設は1987年に神奈川県厚木市に開設し、1998年に埼玉県越谷市へ移転して現在に至りますが、近年では、社外の方に対しても研究・技術開発の内容を分かり易く伝える機能が求められていることから、住宅性能試験棟と技術展示棟の展示内容をリニューアルし、研究・技術開発を見せる施設として充実を図りました。

今後も生活者の目線に立ち、安全・安心、快適に住まうための研究・技術開発を行うとともに、事業主や大学・企業の研究機関、管理組合に対して新技術・新商品・技術検証等を情報発信する拠点として有効に活用してまいります。

### 【技術研究所の“見える化”】

#### （1）体感できる住宅性能試験棟にリニューアル

- ・重量・軽量の床衝撃音や空気伝搬音を体感できる「音体感ルーム」を整備
  - ・旧仕様住戸を体感する目的で、当社が1973年に開発した「コンバス<sup>(※)</sup>」の内装仕様を再現したモデルを新設し、築年数が経過して劣化した給水・排水管などの設備機器などを展示
- (※) コンバス (CONdominium BUilding System) : より多くの人々に低廉で良質な住宅を供給するために開発された生産性の高い標準設計システム。生産性の向上と規格化による「品質・性能の安定化」を両立させ、普及型マンションの原型として多くの物件に採用されました。

#### （2）来館者のニーズに合わせ技術展示棟の展示内容を一新

- ・来館者のニーズや興味に合った情報提供を行えるように、
  - 展示内容を（a）「環境と健康を守るための研究」、（b）「地震に備えるための研究」、（c）「建物を永く使うための研究」、（d）「効率的に建物を造るための研究」（e）将来技術の提案、の5つのカテゴリーに分けました。
  - さらに、展示方法を①分かり易いキャッチコピー（パネルに表示）、②研究開発の要旨（パネルに表示）、③映像や実機を使った説明、④解説シートという4段階で構成しました。



[左：住宅性能試験棟の外観、右：技術展示棟の内観]



## 長谷エコーポレーション「東海建栄会」が設立総会を開催 東京・関西に続き協力会社組織がスタート

長谷エコーポレーションの東海地区の協力会社で構成される「東海建栄会」が9月10日に誕生し、同日、名古屋マリオットアソシアホテル(名古屋市中村区)にて設立総会を開催しました。当日は設立総会と懇親会が執り行われ、長谷エコーポレーションの大栗育夫代表取締役会長をはじめ、建設部門の役職員、長谷エグループの役職員、東海地区の協力会社の役員・幹部社員、東西の建栄会幹事長が出席しました。

総会では「東海建栄会会則」、「東海建栄会執行部・幹事」、「平成26年度の活動と予算」が審議され、全会一致で承認可決されました。初代東海建栄会幹事長には中村寛和氏(カネショウ工務店)が就任しました。

※長谷エコーポレーションの東海地区での施工実績：64物件6,877戸が完工し、現在15物件1,601戸を施工しています。

### [東海建栄会設立総会の概要]

開催日時：2014年9月10日(水) 16:30~17:15

出席者：長谷エコーポレーションの役職員、協力会社役職員を含め42社53名

式次第：

1. 開会宣言
2. 東海建栄会の設立にあたり
3. 東海建栄会会則について
4. 東海建栄会会員の説明
5. 議案の報告
6. 議案の承認
7. 東海建栄会執行部・幹事紹介
8. 新幹事長挨拶(株式会社カネショウ工務店 中村寛和氏)
9. 挨拶(株式会社長谷エコーポレーション 代表取締役会長 大栗育夫)
10. 閉会宣言



[設立総会の様子(新幹事長挨拶)]

## 長谷エコーポレーション 技術系新入社員 富士教育訓練センターで技能体験研修を実施

長谷エコーポレーションは、9月23日から9月25日までの3日間、建設部門と設計部門の新入社員を対象に「富士教育訓練センター」にて技能体験研修を実施しました。

本研修は、①作業所で行われている工事を段取りから組立・解体まで自分達が行うことで職方の苦労を実体験させる ②ものづくりを理解し今後の設計・施工の仕事に活かす ③東西の建設部門・設計部門が共同生活・合同研修を行うことで同期の団結力を高める、の3点を目的に実施しました。

研修の学科・講習では、「建設工事標準仕様書JASS5」や「日建連配筋標準図」の解説や、仮設工事、鉄筋工事、型枠工事で必要となる道具・資材、施工するための手順・納まりなどについて受講しました。また、施工実習では、各工事の課題図面をもとに、資材の運搬から組立・解体を実際に体験し、材料置き場の位置や作業動線など作業者の立場に立った段取りの大切さや、作業計画・手順・コミュニケーションの重要性を学びました。

今後も本社で実施している新入社員向けの導入研修や同センターのような研修施設を活用した技能体験研修により、各工事の理解促進を図るとともに部門間のコミュニケーション向上を図り、本業に活かす為の新入社員教育を実施してまいります。

(※) 建設作業所で直接「ものづくり」に携わる建設専門工事会社、設備会社、建設関連業団体（建設専門業団体）等が、優れたものづくりはまず「人づくり」からと強い信念の元、関係官公庁及び諸団体の協力を得て、平成9年4月に静岡県富士宮市の旧建設省（現国土交通省）建設大学校朝霧校跡地に開校した、建設技術者・技能者の教育訓練施設。

### 【研修概要】

対象者：長谷エコーポレーション 建設部門・設計部門の新入社員 68名

※ 2グループに分割して実施

日時：①2014年9月23日（火）～25日（木）・・・34名

②2014年10月28日（火）～30日（木）・・・34名

場所：富士教育訓練センター（静岡県富士宮市）

内容：[学科・講習] 施工管理（構造鉄筋、仮設足場）

[施工実習]・ベース（フーチング）・柱・地中梁の配筋、ベース型枠の組立・解体  
・仮設資材運搬、枠組み足場（3層）の組立・解体



【施工実習の様子（左：ベース型枠の組立、右：枠組み足場の組立）】

# マンション再生の取組み

(P12~16)

- ◆ “総合省CO<sub>2</sub>改修”で高経年マンションの室温をバリアフリー化  
冬季の室温が上昇 入居者の体の負担を軽減し暖房費も削減  
グループ総合力による改修提案でリフォーム受注を強化
- ◆ マンション建替え実績 No.1  
八尾市初の円滑化法によるマンション建替え新築工事を着手
- ◆ マンションの直貼りフローリングを“住みながらリフォーム”  
既存床をはがさない床暖房対応フローリングを商品化  
～遮音性能と歩行感を技術研究所等で検証～
- ◆ 「第19回R&R建築再生展2014」に出展  
長谷エグループ10社がパネルや映像・模型を使って取組み事例を紹介
- ◆ 第7回「長谷エのマンション再生セミナー」を開催  
マンション再生に係わる政策の最新動向等を管理組合に紹介

## “総合省CO<sub>2</sub>改修”で高経年マンションの室温をバリアフリー化 冬季の室温が上昇 入居者の体の負担を軽減し暖房費も削減 グループ総合力による改修提案でリフォーム受注を強化

長谷エグループ [代表企業：長谷エコーポレーション] が 2013 年 1 月に策定した“総合省CO<sub>2</sub>改修”<sup>(※1)</sup>の第一号採用物件である「エステート鶴牧4・5住宅」(東京都多摩市、356戸、29棟、1982年竣工)が、国土交通省主催の平成24年度(第2回)住宅・建築物省CO<sub>2</sub>先導事業に採択され、国から補助金をいただき2014年3月に工事完了しました。

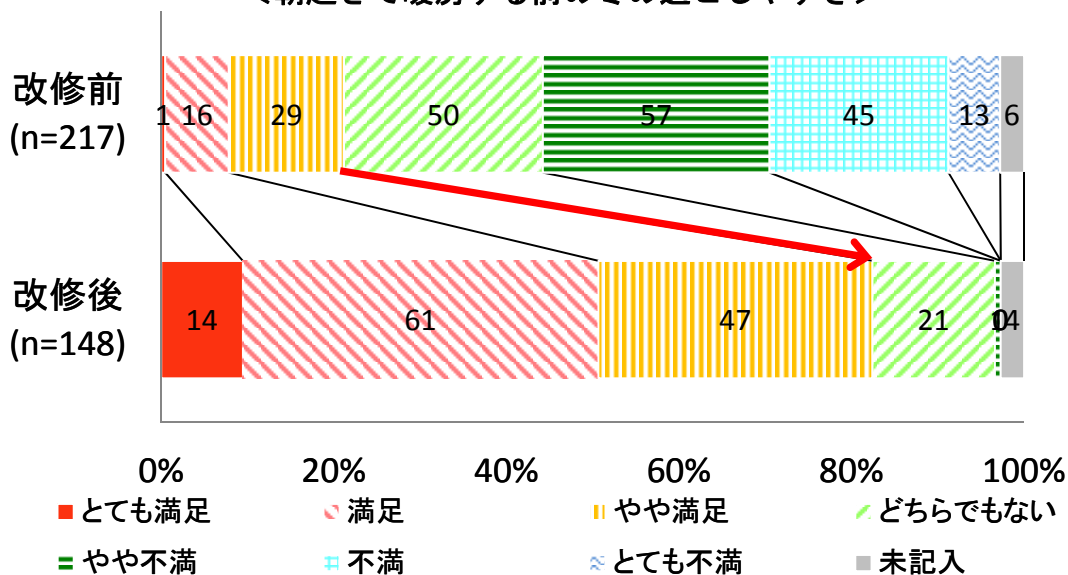
「エステート鶴牧4・5住宅」では、長谷エコーポレーション技術研究所が断熱改修前後の①室内環境調査(冬季)と②居住者アンケート(冬季)を実施しました。その結果、①室内環境調査(冬季)では、居室の温度の変動幅が縮小し、非居室(玄関)の室温が上昇しました。また、②居住者アンケートでは、「朝起きて暖房する前の冬の過ごしやすさ」について満足度が大幅に向上(20%→85%)し、結露やカビの発生状況についての不満感が大幅に減少(59%→6%)しました。このことから、冬季検証では室内温熱環境が数値上も体感上も大幅に向上していることが確認できました。

今後も改修前後の夏季の調査を含めて継続的に室内温熱環境を計測・検証を行い、断熱改修工事に関するデータ分析を通してノウハウを蓄積してまいります。また、外断熱改修工事を設計・施工した長谷エリフォームは、技術研究所を含めたグループの総合力を活かした改修提案を行わせていただき、リフォーム受注を強化してまいります。

(※1) 築30年程度の壁式低層共同住宅の長寿命化と省エネ性能を向上させるリフォームメニュー“高経年既存低層共同住宅の総合省CO<sub>2</sub>改修”の略称

### 【居住者アンケートの結果(冬季)】

＜朝起きて暖房する前の冬の過ごしやすさ＞



**[居住者の声]**

- ・暖房をほとんど使わなかった。
- ・とにかく朝起きた時に温かくなった。
- ・冬場の朝、暖房を入れる前の室温が16℃以下になることは減多になかった。

満足度は20%→85%に向上

## マンション建替え実績No. 1

### 八尾市初の円滑化法によるマンション建替え新築工事を着手

長谷エコーポレーションは、八尾市「山本団地北2号棟」の建替え新築工事を着手しました。マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、円滑化法）を活用した建替え事業であり、大阪府下で5番目、八尾市では初めてとなります。

本件はUR都市機構の協力を得て、山本団地北2号棟建替組合がUR都市機構より敷地を隣接施行敷地として権利変換により取得し、施行敷地を拡大した建替え事業です。八尾市から権利変換計画の認可を受けて、2014年1月より解体工事を行ってきました。7月15日より新築工事に着手し、2015年秋に竣工する予定です。

#### 【事業の特徴】

- ・分譲棟と賃貸棟の混在した団地における建替え
- ・円滑化法を導入した八尾市初の建替え事業（大阪府下で5番目）
- ・参加組合員として長谷エコーポレーションが参画し、保留床を一括取得して分譲
- ・UR都市機構の所有する敷地（隣接施行敷地）を取り込んだ建替え

#### 【従前（建替え前）建物の概要】

- (1) 所在地：八尾市山本町南3丁目23番地
- (2) 敷地面積：1,791.35㎡
- (3) 主要用途：共同住宅（区分所有建物）
- (4) 構造規模：鉄筋コンクリート造地上4階建て
- (5) 延床面積：1,028.20㎡
- (6) 住戸数：24戸



[従前建物の外観]

#### 【従後（建替え後）建物の概要】

- (1) 所在地：八尾市山本町南3丁目23番地
- (2) 敷地面積：2,225.58㎡

内 訳 山本団地北2号棟 建物敷地 1,791.35㎡

UR都市機構の所有敷地（隣接施行敷地）434.23㎡

- (3) 主要用途：共同住宅（区分所有建物）
- (4) 構造規模：鉄筋コンクリート造地上10階建て
- (5) 延床面積：4,439.81㎡
- (6) 住戸数：59戸（内、保留床53戸）
- (7) 駐車場：37台（内、来客用1台）



[従後建物の外観予想パース]

## マンションの直貼りフローリングを“住みながらリフォーム” 既存床をはがさない床暖房対応フローリングを商品化 ～遮音性能と歩行感を技術研究所等で検証～

長谷エコーポレーションは、フローリングメーカーの朝日ウッドテック、電気式床暖房メーカーのサンマックスの2社と共同で、マンションの直貼りフローリング<sup>(※1)</sup>を“住みながらリフォーム”する、床暖房対応フローリング（商品名：『暖c e r - R』、特許出願中）を商品化しました。

『暖c e r - R』は、2002年6月に当社が開発した「遮音電気式床暖房システム」（商品名：暖c e r）の床暖房仕様を継承したリフォーム商品で、既存の直貼りフローリングを剥がさずに貼り重ねる工法により、短期間<sup>(※2)</sup>に住みながらリフォームすることができます。また、施工性・床性能については、当社の技術研究所等で検証を実施し、歩行時のほど良い硬さと高い遮音性能<sup>(※3)</sup>を確保しています。

施工時には、フローリングの解体・撤去が不要なため、騒音や室内の汚れを抑制するとともに、貼り合わせる際には専用テープを使用するため、接着剤等の特有の臭気も発生させず、お客様への負担を抑えることができます。

今後は、内外装リフォームを手掛ける長谷エリフォームが、フローリングの“住みながらリフォーム”を既存マンションのお客様へ積極的に提案してまいります。

(※1) コンクリートスラブの表面に遮音フローリングを施工（接着剤で貼る工法が一般的）したもの。

(※2) 既存フローリングの解体・撤去、施工後の養生期間が不要な分、従来の工法より施工期間を短縮できます。

(※3) LL45に相当（朝日ウッドテック遮音試験室での測定結果）

### 【『暖c e r - R』の特徴】

- ・直貼りフローリングを床暖房対応フローリングに短期間で“住みながらリフォーム”
- ・当社の技術研究所等において、施工性・床性能（遮音性・歩行感）の検証を実施
- ・既存フローリングの解体・撤去に伴う騒音・室内の汚れや新しいフローリングを上貼りする際の接着剤の臭気をなくし、お客様への負担を抑制
- ・省廃材で環境に配慮
- ・床暖房の施工範囲やフローリングのカラーセレクトなどお客様のニーズに対応
- ・床暖房は、少ない電気容量で素早い温度上昇・均一な温度分布



【『暖c e r - R』を施工している様子】

## 「第 19 回 R & R 建築再生展 2014」に出展 長谷エグループ 10 社がパネルや映像・模型を使って取組み事例を紹介

長谷エグループは、国土交通省などが後援する「第 19 回リフォーム&リニューアル R & R 建築再生展 2014」（会場：東京国際展示場、期間：6 月 18 日(水)～ 20 日(金)）に出展しました。今回のテーマである“リフォーム&リニューアルによる新しい価値の創造”をふまえて、当社グループの取組み事例を、パネルや映像・模型を使って紹介しました。

### 【長谷エグループの出展会社（10 社）と展示内容】

- 長谷エコーポレーション：マンションの再生事例とリニューアルした技術研究所を紹介
- 長谷エリフォーム：タブレット PC を使った新しいリフォーム提案システム「すまいプラス」や、国土交通省の住宅・建築物省 CO<sub>2</sub> 先導事業に採択された「高経年既存低層マンションの総合省 CO<sub>2</sub> 改修」を紹介
- 長谷エアネシス：高圧一括受電サービスを紹介
- 長谷エココミュニティ：コミュニティ支援サービスを紹介
- 長谷エスマイルコミュニティ：防水リフォーム技術を紹介
- 長谷エリアルエステート：リノベーション事例を紹介
- センチュリーライフ：高齢者向け住宅での取組みを紹介
- 生活科学運営：高齢者向け住宅での取組みを紹介
- ハセック：防災設備を紹介
- 長谷エ総合研究所：長寿命化に関する研究データを紹介



【長谷エグループの出展ブース】

## 第7回「長谷工のマンション再生セミナー」を開催 マンション再生に係わる政策の最新動向等を管理組合に紹介

長谷工グループは、11月16日にマンション管理組合の方を対象として、マンション再生に係わる政策の最新動向とその対応などを紹介する「長谷工のマンション再生セミナー ～あなたのマンションの将来を考えよう～」を開催します。

本セミナーでは、管理組合の新理事に就任された方をはじめ、建替えや修繕に関心のある管理組合の皆さまに、当社グループがこれまでに蓄積したノウハウを活かし、“マンション再生”につながる情報を提供してまいります。なお、セミナー終了後には参加された方からのご要望やご質問に個別に対応いたします。

### 【第7回「長谷工のマンション再生セミナー」 概要】

テーマ：「マンション再生に係わる政策の最新動向とその対応」

～修繕なのか、建替えなのか マンション再生の方向を探る～

日時：2014年11月16日（日）14：00～16：40

会場：「建築会館ホール」

主催：長谷工コーポレーション

共催：長谷工リフォーム、長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ

定員：130名

参加費用：無料

### 【プログラム】

第一部：量から質へ既存住宅のリフォームによる長期優良住宅化の動向（長谷工総合研究所）

第二部：法律の視点で見るマンション再生

～修繕、建替えと新たな選択肢、敷地売却制度の最新情報～（弁護士 戒正晴氏）

第三部：大地震、制度改正に備える マンションの耐震改修（長谷工技術研究所）



[昨年開催した「マンション再生セミナー」の様子]



# サービス関連事業の様々な取り組み

(P18~23)

- ◆ 長谷エグループ、楽天と業務提携  
電気料金支払いが楽天会員IDで決済可能に 楽天スーパーポイントも
- ◆ 新しい専有部リフォーム提案システム「すまいプラス」を開発  
～タブレットPCでビフォー&アフターを分かり易く提示～
- ◆ 長谷エライブネットの社宅管理代行事業を分社化  
新会社「長谷エビジネスプロクシー」が事業承継し、7月1日から営業開始
- ◆ 「HASEKO賃貸ビジネスフェア2014」を開催  
“借上社宅”・“社宅管理代行”や“資産運用”に関する最新情報を紹介
- ◆ 長谷エコミュニティがシニア世代向けサービスを拡充  
生活科学運営と連携した特別セミナーをスタート
- ◆ ヘルスケアREITの創設に向けREIT資産運用会社を設立

## 長谷エグループ、楽天と業務提携

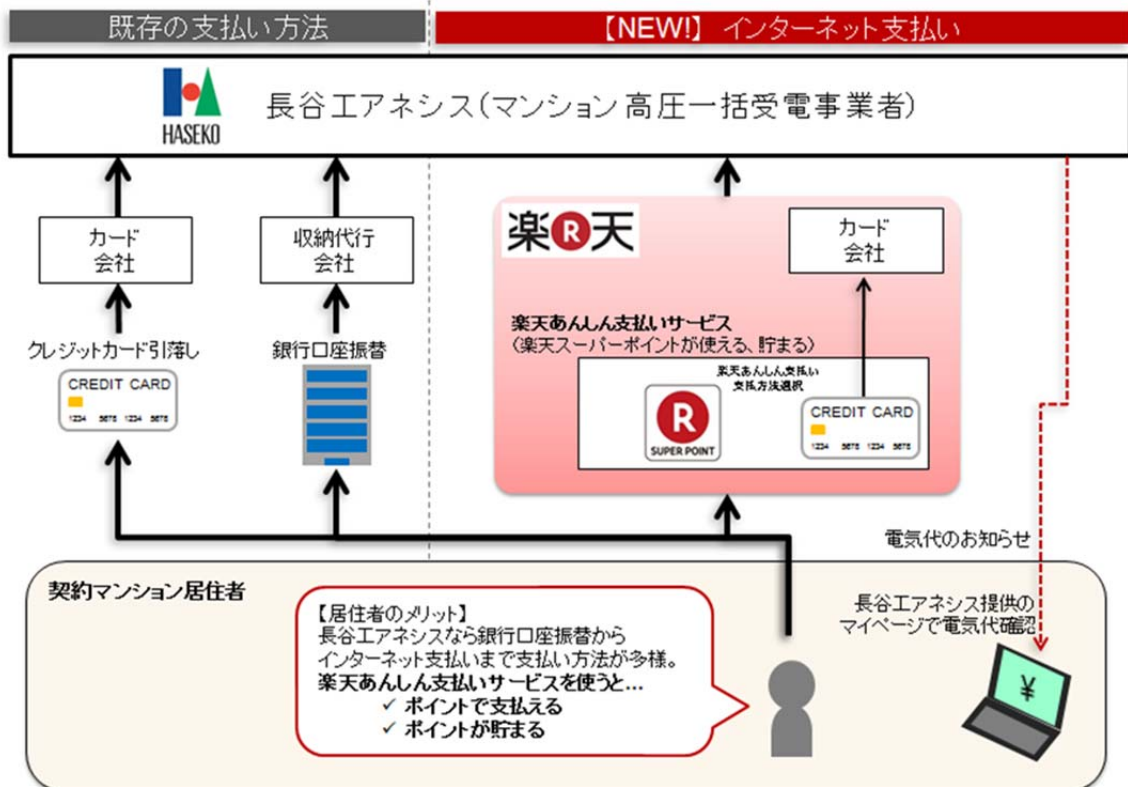
### 電気料金支払いが楽天会員IDで決済可能に 楽天スーパーポイントも

長谷エグループの長谷エアネシスと楽天は、長谷エアネシスが高圧一括受電サービスを提供するマンションに入居するお客さま向けに、「楽天あんしん支払いサービス」を提供することで合意しました。来春までにオンライン決済サービス「楽天あんしん支払いサービス」を通じて、インターネットでの電気料金の支払うことができるようになり、「楽天スーパーポイント」でのお支払いも可能になります。

「マンション高圧一括受電サービス」は、地域電力会社とマンションの入居者間の電力契約を見直し、高圧契約に変更しマンション全体で一括受電することにより、電気をより安価にお届けするサービスです。2016年に予定される電力小売全面自由化に先駆け、一般家庭向けへの電力サービスとして注目されています。長谷エアネシスはすでに約6万戸超のマンションに同サービスの提供を決定しておりますが、競合他社とのサービス差別化および、入居者に新たな価値をご提供するため、個人のお客さまのニーズにお応えするユニークで新しいサービスを展開する楽天との提携を決定しました。

今回導入予定の「楽天あんしん支払いサービス」は、楽天会員IDにログインするだけでクレジットカードや楽天スーパーポイントでのお支払いができるオンライン決済サービスです。マンション入居中のお客さまは、同サービスを導入したマンション専用ページ上で、毎月の電気代を支払うことができ、この取り組みにより、「楽天スーパーポイント」としては国内初で電気料金の支払いに適用されることとなります。

#### 【電気料金支払いに関する概要図】



## 新しい専有部リフォーム提案システム「すまいプラス」を開発 ～タブレットPCでビフォー&アフターを分かり易く提示～

長谷エリフォームは、既存マンションを対象に、現在の住まい（専有部）の性能を4つの視点で診断・評価し、より快適で長持ちさせる新しいリフォーム提案システム『すまいプラス』（商標登録中）を開発しサービスを開始しました。

長谷エグループは、これまでに約55万戸のマンションを施工してきましたが、販売・管理を行うグループ社員の声や居住者からのご意見・ご要望を設計・施工にフィードバックし、それを繰り返すことで、より安全・安心・快適な住まいづくりに活かしてまいりました。

そうした豊富な実績で蓄積した経験やノウハウを活かし、既存マンションの住まいの性能を診断・評価し、どの部位をどのように改善したらどの程度性能が改善するかを「すまいプラス」により“見える化”しました。お客様への専有部リフォーム提案を行う際は、タブレットPCを使って住まいの性能のビフォー&アフターやリフォーム後の仕様を分かり易く提示することができます。

今後は、この新サービスによる専有部のリフォーム提案だけでなく、共用部も合わせたトータルな住まいの性能を評価し、提案できるシステムを開発し、住まいの性能改善と資産価値の向上に努めてまいります。

### 【新しいリフォーム提案システム「すまいプラス」の概要】

お客様のライフスタイルやライフステージに合わせて、住まいをより快適で長持ちさせるために4つの視点で住まいの性能を診断・評価し、リフォーム提案します。

#### ①＜住まいの性能を診断・評価＞（4つの視点）

##### ■ 健康・快適

断熱・結露、快適さ、遮音

##### ■ エコ・省エネ

省エネ、節水、設備性能

##### ■ 清潔・長持ち

清掃性、維持管理、収納

##### ■ 安心・安全

バリアフリー、防災、防犯



[ロゴマーク]

#### ②＜リフォーム提案＞タブレットPCを用いてお客様に分かり易く提示

##### ■ 住まいの性能評価をわかり易く提示

（ビフォー&アフター）

##### ■ リフォームで改善する内容をわかり易く提示

##### ■ リフォーム後のイメージをその場で提示



[タブレットPCを使ったリフォーム提案]

## 長谷エライブネットの社宅管理代行事業を分社化 新会社『長谷エビジネスプロクシー』が事業承継し、7月1日から営業開始

長谷エライブネットが展開している社宅管理代行事業を2014年7月1日付で吸収分割し、2014年1月に設立した長谷エビジネスプロクシー<sup>(※1)</sup>に事業承継しました。

長谷エライブネットは1995年から新規事業として社宅管理代行事業をスタートし、①各企業のニーズに対応したオーダーメイドプランの提供、②法人の大幅な業務削減と高い利便性を実現した「HASEKO社宅NAVIシステム」<sup>(※2)</sup>の導入、③長谷エグループの総合力を生かしたCRE（企業不動産）サービスを強みとして他社との差別化を図り、規模を拡大してきました。現在では首都圏・近畿圏の大手企業230社から社宅を受託・運営しています<sup>(※3)</sup>。

事業基盤が安定したことを踏まえ、長谷エグループとして社宅管理代行事業を独立した収益事業として位置づけ、マーケットの変化に柔軟に対応する事業運営と競争力強化を目的に会社分割を行うことにいたしました。

今後、長谷エビジネスプロクシーは社宅管理代行事業に特化した専門企業として、関西支店を設置しフォロー体制を充実させるとともに、顧客ニーズに応えた新たな商品・サービスの提供や生産性の向上による高いコスト競争力の実現等、これまでに培ってきた競争力の一層の強化に取り組み、持続的な成長を目指してまいります。

(※1) プロクシー（proxy）の意味は、「代理」・「代行」

(※2) 社宅・寮の管理代行委託法人に標準で提供しているWEBサービス。インターネットを通じて24時間いつでも社宅の申請や各種手続きが可能な長谷エライブネットのオリジナルシステム。

(※3) 2014年3月末時点の運営戸数実績：42,542戸

### 【会社分割の当事会社の概要】

商号	(株)長谷エビジネスプロクシー (承継会社)	(株)長谷エライブネット (分割会社)
本店所在地	東京都港区芝 2-31-19	東京都港区芝 2-31-19
設立年月日	2014年1月24日	1986年10月13日
資本金	1億円	10億円
代表者	木下 寛	木下 寛
従業員数	約120名（2014年7月1日予定）	約380名（2014年7月1日予定）
主な事業内容	社宅管理代行事業	賃貸マンション管理事業
株主	長谷エアネシス（100%）	長谷エアネシス（100%）

## 「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2014」を開催 “借上社宅”・“社宅管理代行”や“資産運用”に関する最新情報を紹介

長谷エビジネスプロクシーと長谷エライブネットは、10月15日に東京、10月21日に大阪で各企業の寮・社宅、不動産担当の人事総務の方と賃貸物件のオーナー様を対象に、社宅の運営管理や土地活用、資産運用に有益な情報を紹介する賃貸総合セミナー「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2014」を開催いたしました。

### 【「HASEKO賃貸ビジネスフェア 2014」概要】

(東京会場)

日 時：2014年10月15日(水)

場 所：東京国際フォーラム

参加料：無料

定 員：150名

内 容：【第一部】①エリア別借上げ社宅契約の傾向と分析  
②来春新築賃貸マンション動向  
③CREマネジメントについて  
④長谷工社宅代行システム再構築 ～新HASEKO社宅NAVI発表～  
【第二部】講演 [講師] 萩谷 順 氏 (法政大学教授)  
[テーマ] 日本経済のゆくえと都市政策

(大阪会場)

日 時：2014年10月21日(火)

場 所：北浜フォーラム (大阪証券取引所ビル3階)

参加料：無料

定 員：100名

内 容：【第一部】東京会場と同じ  
【第二部】講演 [講師] 橋本 五郎 氏 (読売新聞 特別編集委員)  
[テーマ] 「日本経済と政治動向の行方」



【「ライブネット・フェア 2014」の様子(左:東京会場、右:大阪会場)】

## 長谷エココミュニティがシニア世代向けサービスを拡充 生活科学運営と連携した特別セミナーをスタート

長谷エココミュニティは、シニア世代向けのサービスを拡充・強化する一環としてグループ企業の生活科学運営と連携した特別セミナーを実施しました。第一弾は東京都内で5月21日に「健康に歳を重ねる歩き方講座」を開催し、第二弾は大阪市内で9月10日に「健康のための食事セミナー」を開催しました。

長谷エグループでは、既存マンションを中心としたサービス関連事業の強化を目指しており、長谷エココミュニティにおいては、コミュニティ形成を支援するイベントの開催やカーシェアリングサービス、情報誌『素敵生活』の発行などを通じて居住者の生活支援と満足度向上を図ってきました。近年、居住者に占めるシニア世代の比率が高まっていることから、管理マンションの居住者を対象に、より長く健康的に過ごしていただくためのサービスを拡充してまいります。

### 【セミナーの内容】

#### (東京会場)

- 日 時：2014年5月21日（水）
- 会 場：ライフ&シニアハウス日暮里（東京都荒川区）
- 主 催：長谷エココミュニティ、生活科学運営
- 講 師：生活科学運営 板橋雅子（介護予防運動指導員）
- 内 容：「第一回 サクセスフル・エイジング講座」  
（美しく、健康に歳を重ねる歩き方講座）

#### (大阪会場)

- 日 時：2014年9月10日（水）
- 会 場：ライフ&シニアハウス緑橋（大阪府大阪市）
- 主 催：長谷エココミュニティ、生活科学運営
- 講 師：生活科学運営 駒井雄一郎（管理栄養士 調理師）
- 内 容：「健康長寿は食事から～試してみよう有料老人ホームの食事」



[シニア向けセミナーの様子(左:東京会場、右:大阪会場)]

## ヘルスケア REIT の創設に向け REIT 資産運用会社を設立

長谷エコーポレーション、ケネディクス、三菱 UFJ 信託銀行、LIXIL グループ、損害保険ジャパン、新生銀行の計 6 社は、高齢者介護・医療などのヘルスケア施設の証券化による資金調達環境整備にむけて、ヘルスケア施設に特化して投資する REIT<sup>(※)</sup>（以下、「ヘルスケア REIT」）の創設について合意し、ヘルスケア REIT の運用を目的とした資産運用会社として、ジャパン・シニアリビング・パートナーズを 2014 年 4 月 18 日付で設立しました。

本運用会社は、新生銀行が発起設立し、6 社の出資の総額は 4 億円、出資の比率は、ケネディクス 60%、長谷エ 20%、および、三菱 UFJ 信託銀行、LIXIL グループ、損保ジャパン、新生銀行の 4 社はそれぞれ 5%ずつです。また、代表者には、藤村隆新生銀行ヘルスケアファイナンス部部長が就任しました。

本運用会社は、不動産アセットマネジメント、ファイナンス、施設供給、施設運営などに実績や経験を持つ、金融・保険、建設・不動産、住宅建材設備、介護関連の各業界で主要な地位にある 6 社が一体となって設立し、資本市場の資金でヘルスケア業界の成長を幅広く支援することを理念とします。本運用会社では、

わが国では、高齢者の施設での介護ニーズが高まる一方、ヘルスケア施設の供給不足が課題となっています。ヘルスケア REIT は、分散された多数の施設から安定的に得られるキャッシュフローに基づくため、投資家の投資対象の多様化ニーズや、長期安定的な運用ニーズに応える運用商品であり、その普及・拡大は、さらなる新規施設の供給促進、ひいては高齢者の居住の安定につながるものと期待されています。本運用会社では、質量ともに高水準のヘルスケア REIT の創設ならびに上場の早期実現を図るとともに、出資者各社が蓄積した知見を活かし、ヘルスケアファイナンス市場の健全な発展を通じて、質の高いヘルスケア施設の安定的な供給に貢献してまいります。

(※)Real Estate Investment Trust、不動産投資信託

### 【ヘルスケア REIT 資産運用会社の概要】

名 称：ジャパン・シニアリビング・パートナーズ株式会社

代 表 者：代表取締役社長 藤村 隆

設 立：2014 年 4 月 18 日

本社所在地：東京都中央区日本橋兜町 6-5 KDX 日本橋兜町ビル

資 本 金：2 億円（平成 26 年 5 月予定）

資本準備金：2 億円（平成 26 年 5 月予定）

株 主：ケネディクス株式会社（60%）、株式会社長谷エコーポレーション（20%）、三菱 UFJ 信託銀行株式会社（5%）、株式会社 LIXIL グループ（5%）、株式会社損害保険ジャパン（5%）、株式会社新生銀行（5%）

## 環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活動

(P25~28)

- ◆ “人と人がつながる” コミュニティを実現  
「ユトリシア」(総戸数：1453戸)が2014年度グッドデザイン賞を受賞
- ◆ 長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2014」  
打ち水を通して楽しく環境意識を高め、地域コミュニティを活性化
- ◆ 建築を志す若手人材を育成  
第8回「長谷工 住まいのデザインコンペティション」を実施  
テーマ：ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する.新しい暮らしがはじまる
- ◆ 長谷工グループの社会貢献活動  
東京都主催「東京グリーンシップ・アクション」に参加  
八王子滝山里山保全地域で里山環境の復元活動を実施

## 市場調査レポート

(P29~30)

- ◆ 首都圏「住みたい街(駅)ランキング 2014」  
1位「吉祥寺」、2位「横浜」、3位「自由が丘」、トップ3は3年連続変わらず  
商業・住宅の複合開発が進行する「新宿」、「池袋」が大幅ランクアップ
- ◆ 近畿圏「住みたい街(駅)ランキング 2014」  
「西宮北口駅」が1位へ返り咲き!「天王寺駅」が初の4位へ  
2009年比で「ターミナル駅」が上位を占め、利便性重視の傾向へ



## “人と人がつながる” コミュニティを実現 「ユトリシア」(総戸数：1453戸)が2014年度グッドデザイン賞を受賞

大成有楽不動産、名鉄不動産、三交不動産、東レ建設、新日本建設、長谷工コーポレーションの6社は、新築分譲マンション「ユトリシア」(千葉県習志野市、総戸数1453戸)において、ユトリシア管理組合と共同で2014年度グッドデザイン賞を受賞しました。

【「ユトリシア」の概要 (応募カテゴリー：都市づくり、地域づくり、コミュニティづくり)】

本物件では、「人と人がつながる」コミュニティを目指し、事業者側で「ハード+ソフト+サポート」を計画しました。「ハード」として汎用性を考慮した30もの共用施設を用意し、「ソフト」としてコミュニティ活動全体を管理・運営するコミュニティクラブを設立。さらに専門スタッフが2年間の「サポート」を実施することで、コミュニティ活動の管理・運営、イベントの企画・開催などのノウハウを事業者から管理組合へスムーズに引き継ぎました。

その結果、入居から約6年経過した現在でも住民の自主運営によるコミュニティクラブ積極的な活動・運営が継続しています。敷地内の体育館や中庭、家庭菜園などの共用施設を活用した管理組合主催の夏祭りなどのイベントや、25団体によるサークル活動が実施され、世代を超えた交流が行われています。

また、東日本大震災発生時には、住民同士が声をかけ合うことはもちろん、部屋にいることを心細く思う住民は体育館に集まり励まし合いながら一夜を過ごすなど、日頃のコミュニティ活動によって住民間の交流が盛んになっていたことが、住民同士の助け合いにつながるケースが見受けられました。

近年、大規模分譲マンションには、多くの共用施設が設置されていますが、入居後の活用状況を検証している事例は多くありません。「ユトリシア」では、事業者主導でスタートさせた共用施設とコミュニティ組織が、入居後に住民の自主運営となって以降、どのように活用され発展してきたかを実証したことが評価され、今回の受賞となりました。



〔夏祭りで中庭に集まった「ユトリシア」にお住まいの方達〕

## 長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2014」 打ち水を通して楽しく環境意識を高め、地域コミュニティを活性化

長谷エココミュニティ、長谷エスマイルコミュニティ、長谷エココミュニティ九州（以下、長谷工管理会社グループ）では、「マンション打ち水大作戦」と銘打ったイベントを実施しました。

「マンション打ち水大作戦」は、国土交通省・環境省の後援により 2003 年から始まった打ち水大作戦を日本初の試みとしてマンションを舞台に実施したもので、長谷工管理会社グループの管理マンションを対象に 2008 年から開催し、今年で 7 年目を迎えました。

管理会社が先導役となって、管理物件に居住している皆様の地球温暖化防止やエコに対する意識を高めると共に、災害時などにも重要となる住民同士の交流や地域コミュニティの活性化を目指しています。826 組合、61,774 世帯と、多くの方に参加を頂きました。同時に「マンション打ち水大作戦」の写真や、うちのコンテストも実施し、非常に多くの応募を頂いています。今期は新たにスマートフォン用のアプリを開発し、コンテストを盛り上げました。

長谷エグループでは、今後もマンション居住者間のコミュニティ形成を促進するイベント提案や支援に積極的に取り組んでまいります。

### <マンション打ち水大作戦 2014 概要>

実施期間：2014 年 7 月 23 日（大暑）～8 月 23 日（処暑）

開催場所：長谷工管理会社グループが管理受託する、  
首都圏、近畿圏、中部圏、九州圏のマンション敷地内

参加対象：上記マンションの居住者

打ち水に使用する水：お風呂やシャワーの残り水、身の回りの二次利用水など

実施企画：打ち水写真コンテスト、イラストコンテスト

参加組合：826 組合（61,774 世帯）



「マンション打ち水大作戦 2014」の様子 ]

## 建築を志す若手人材を育成

### 第8回「長谷工 住まいのデザインコンペティション」を実施 テーマ：ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する新しい暮らしがはじまる

長谷工コーポレーションは、建築を志す若手の人材育成を目的に、学生を対象とした第8回「長谷工 住まいのデザインコンペティション」を実施しています。

本デザインコンペティションは、社会貢献活動の一環として2007年から継続して実施しており、全国の学生から洞察力に富んだ作品が数多く寄せられています。毎回異なるテーマ設定で、昨年の第7回では集合住宅を閉じた箱としてではなく、既存の街とつながりを持ちながら、いろいろな人・もの・ことを内包した「街っぽさ」を持つものとして捉えなおすことをテーマとしました。

今年のテーマは「ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する。新しい暮らしがはじまる」に決まりました。地方都市には人口減少・高齢化や、中心市街地の衰退・修復できない伝統建築など、多くの課題がある一方、コンパクトであるため、ひとつのきっかけで街が再生する可能性もあります。「地方ならではのよさを生かした集合住宅には、新しい賑わいや交流を生み出すポテンシャルがあります。集合住宅による地方都市のシャッター通り商店街の再生を通じた、新しい暮らしの提案を期待しています。

#### 《コンペ概要》

課題：「ある地方都市のストリートが集合住宅で再生する。新しい暮らしがはじまる」

応募資格：2014年12月31日時点で学生であること

(大学院、大学、短期大学、高等専門学校、  
高等学校、専修学校など)

登録・作品提出締切：2014年10月23日

表彰式：2015年1月11日

『新建築』2015年2月号および

当コンペホームページ上にて発表

賞金：最優秀賞1点100万円／優秀賞3点各50万円  
／佳作10点各10万円(全て税込)

主催：長谷工コーポレーション

後援：新建築社

審査体制：審査委員長) 隈 研吾 (隈研吾建築都市設計事務所代表・東京大学教授)

審査委員) 乾 久美子 (乾久美子建築設計事務所代表・東京藝術大学准教授)

藤本 壮介 (藤本壮介建築設計事務所代表)

池上 一夫 (長谷工コーポレーション取締役常務執行役員)

8TH HASEKO  
RESIDENTIAL DESIGN  
COMPETITION

第8回 長谷工  
住まいのデザイン コンペティション

ある地方都市の  
ストリートが  
集合住宅で  
再生する  
新しい暮らしが  
はじまる

賞金：最優秀賞1点100万円／優秀賞3点各50万円  
／佳作10点各10万円(全て税込)

登録・作品提出締切：2014年10月23日

表彰式：2015年1月11日

『新建築』2015年2月号および  
当コンペホームページ上にて発表

主催：長谷工コーポレーション

後援：新建築社

審査体制：審査委員長) 隈 研吾 (隈研吾建築都市設計事務所代表・東京大学教授)  
審査委員) 乾 久美子 (乾久美子建築設計事務所代表・東京藝術大学准教授)  
藤本 壮介 (藤本壮介建築設計事務所代表)  
池上 一夫 (長谷工コーポレーション取締役常務執行役員)

COMPETITION HASEKO  
http://www.japan-architect.co.jp/haseko/2014/

HASEKO

## 長谷エグループの社会貢献活動 東京都主催「東京グリーンシップ・アクション」に参加 八王子滝山里山保全地域で里山環境の復元活動を実施

長谷エグループは、2014年5月31日、東京都環境局主催の「東京グリーンシップ・アクション」<sup>(※)</sup>八王子滝山里山保全地域に参加しました。

八王子滝山里山保全地域は、東京に残る貴重な自然地として、丘陵の生物多様性を保全し、里山としての原風景を回復させることを目的に、2013年度に保全地域として指定されました。当社グループの同地域での保全活動は、2013年8月に続いての実施となります。参加したグループ社員とその家族を含めた49名は、東京都環境局をはじめNPO法人自然環境アカデミーの協力のもと、里山に生息する植物や昆虫などを観察し、生物多様性の保全について学んだ後、竹の伐採や倒木処理、竹細工などを体験しました。

長谷エグループでは、2012年3月に策定した「長谷エグループ生物多様性行動指針」に従い、環境を守る社会貢献活動の一環として2012年より東京都主催の「東京グリーンシップ・アクション」に参加しています。また、東京都主催の「海の森プロジェクト」や、大阪府主催の「共生の森 植樹祭」にもボランティアとして参加しています。今後も自然に触れ合い楽しみながら環境活動を行えるよう、家族向けのプログラムを加えながら継続して実施してまいります。

(※)「東京グリーンシップ・アクション」は、東京都に残された山地の森林や丘陵部の里山、市街地近郊の雑木林など、貴重な自然環境の保全を目的として2003年にスタート。東京都が中心となり、都内各地域で活動しているNPO法人、環境保全団体、企業や都民が連携して取り組んでいます。

### 【「東京グリーンシップ・アクション」八王子滝山里山保全活動の実施概要】

日時：2014年5月31日（土）

場所：八王子滝山里山保全地域（東京都八王子市、保全指定面積38,755㎡）

内容：  
・八王子滝山里山保全地域の解説、自然観察  
・保全活動（竹の伐採、倒木処理）  
・子供連れの家族を中心にネイチャークラフト、竹細工、木工細工

参加者：グループ社員およびその家族（49名、うち子供9名）



〔除伐した竹や倒木を整理している様子〕

## 首都圏「住みたい街（駅）ランキング 2014」

1位「吉祥寺」、2位「横浜」、3位「自由が丘」、トップ3は3年連続変わらず  
商業・住宅の複合開発が進行する「新宿」、「池袋」が大幅ランクアップ

長谷工エアーストは、首都圏居住のモニターを対象に実施した、WEBアンケート形式による「住みたい街（駅）ランキング」を集計しました。（2014年7月4日アンケートメール配信、7月7日締切、有効回答数2,933件）

その結果、第1位『吉祥寺』、第2位『横浜』、第3位『自由が丘』の上位3位は3年連続変わらず。『吉祥寺』は、弊社調査開始以来10回連続の第1位となりました。

近年、再開発や商業施設のオープンなどが進む『新宿』が第4位（昨年17位）に、『池袋』が第9位（昨年20位以下）と大幅にランクアップしています。「通勤の他、どこに行くのにもアクセスが良い」「交通便が良く、最近、住宅も増えてきて生活便も良くなっている」などの声が聞かれ、インフラの整備による交通アクセスの向上、再開発や住宅供給の増加による生活利便性の向上などについて評価が高まっている様子が窺えました。

都心部だけでなく近郊外部においても『三鷹』が第6位（昨年14位）にランクアップしており、「始発駅だから」「便利な吉祥寺が隣。住むなら住環境の良い三鷹が良い」など、交通アクセスや生活便・住環境の良さが評価されています。

従来は「住まう」というイメージの少なかった都心部の街（駅）においても、再開発により生活利便性が向上、住宅の整備も進行し、交通アクセスと住環境の良さを兼ね備えた街（駅）の評価に高まりがみられています。近年では、住みたい街（駅）として、“日々の生活のし易さ”が重要な要素になってきていると考えられます。

【首都圏総合ランキング（上位10位）】※住みたい街（駅）の1位の回答数により集計。

2014年 順位	住みたい街(駅)	回答数		2013年 順位
1位	吉祥寺	144		1位
2位	横浜	65		3位
3位	自由が丘	42		2位
4位	新宿	41	↑	17位
5位	武蔵小杉	39		3位
6位	鎌倉	36		5位
〃	三鷹	36	↑	14位
8位	中野	35		8位
9位	二子玉川	34		6位
〃	池袋	34	↑	20位以下

※ は昨年より順位が「5」以上アップしている街（駅）



## 近畿圏「住みたい街（駅）ランキング 2014」

「西宮北口駅」が1位へ返り咲き！「天王寺駅」が初の4位へ  
2009年比で「ターミナル駅」が上位を占め、利便性重視の傾向へ

長谷エアーベスト関西支社では、関西圏在住のモニターを対象とし、2014年6月に実施したWEBアンケート形式による分譲マンションを購入して『住みたい街（駅）アンケート』調査結果を集計しました。

今回の調査では、「阪急 西宮北口駅」が3年ぶりに第1位に返り咲き、「各線 大阪・梅田駅」は第2位となりました。また、2014年3月に「あべのハルカス」が全面開業した「各線 天王寺駅」は、初の第4位にランキングされました。人気の上位5駅はいずれも、複数沿線が利用可能な各エリアのターミナル駅がランキングされており、5年前の2009年のランキングと比較すると利便性重視の傾向が顕著にあらわれています。

### 【調査結果】

#### （1）「あべのハルカス」が全面開業した「天王寺駅」が初の第4位へ躍進！

大型商業施設が近接している駅（街）の評価が高い傾向は2014年も継続して見られました。2008年の開業以来の大規模リニューアルを3月に行った「阪急西宮ガーデンズ」が近接する「阪急 西宮北口駅」が3年ぶりの第1位に返り咲きました。また、今年3月に「あべのハルカス」が全面開業した「各線 天王寺駅（大阪阿倍野橋駅）」も今までのランキングでは初となる第4位にランキングされました。

#### （2）5年前とランキングは大きく変わり、複数沿線が集積するターミナル駅が評価される傾向へ。

過去の「住みたい駅（街）」の変遷を見ると、2009年時の住みたい駅（街）ランキングとは上位5位駅は大きく様変わりしています。最近の傾向では、共働き世帯の増加、50歳以上世代の都心回帰傾向等の流れが見られる中、複数沿線が利用可能で且つ大型商業施設が近接している駅が評価される傾向が顕著に表れています。

### 【「住みたい街（駅）ランキング 2014」上位5位 ※集計はモニターのみ】

第1位	阪急線 西宮北口駅 (2位)
第2位	各線 大阪・梅田駅 (1位)
第3位	北大阪急行 大阪モノレール線 千里中央駅 (3位)
第4位	各線 天王寺駅 (8位)
第5位	各線 三宮駅 (5位)

※（ ）内は前年順位