

# HASEKO DIGEST

【VOL. 34】

～ 半年間（2015年11月～2016年4月）の主なニュースをご紹介します ～

- 安全・安心、快適な住まいづくり
- マンションの新技术・新商品
- サービス関連事業の取組み
- 環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活動
- 長谷工総合研究所レポート

# 安全・安心、快適な住まいづくり

(P3~9)

- ◆ マンション事業のすべての業務で女性が活躍  
「浦和駒場プロジェクト」始動  
専用WEBサイト「フレー!フレー!ハセジョ!」を開設
- ◆ 緑豊かで閑静な邸宅地に「ブランシエラ浦和駒場」が誕生  
女性目線を生かした子育て・ファミリー世帯向け提案  
価格・広さ・商品企画にこだわりの住まいを実現
- ◆ 総開発戸数 420 戸「ルネ追浜」の最終街区  
海と風のレジデンス「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」誕生!
- ◆ 建築家・藤村龍至氏を設計に起用  
「白岡ニュータウン」リフレの杜“コミュニティガーデン街区”誕生
- ◆ 王子エリアに特化したポータルサイト「Discover OJI」を公開  
「ザ・ガーデンズ東京王子」が地域振興を目的に地元とコラボ
- ◆ JR 塚口駅前再開発の街  
「ZUTTOCITY (ズットシティ)」がまちびらき
- ◆ 「オーベルグランディオ品川勝島」  
入居前の不安を少しでも早く解消するために 1 年 4 ヶ月前に  
契約者様向けコミュニティイベント開催

# マンション事業のすべての業務で女性が活躍 「浦和駒場プロジェクト」始動 専用WEBサイト「フレイ!フレイ!ハセジョ!」を開設

長谷エグループは、マンションの事業企画から開発推進、設計、施工、販売、インテリア内装、管理までのすべての業務に女性社員が携わる「浦和駒場プロジェクト」（販売名称：ブランドエラ浦和駒場）を始動しました。また、本プロジェクトの開始に合わせて、「長谷エグループで活躍する女性社員」（“ハセジョ”）を紹介する専用WEBサイト「フレイ!フレイ!ハセジョ!」を開設しました。

「フレイ!フレイ!ハセジョ!」サイトでは、各担当セクションで活躍する女性達や、建設作業所で活躍する女性工事チーム（“ハセジョ工事チーム”）の取り組みなどを紹介しています。

当社グループでは、これまでも安全、安心、快適な住まいづくりのために様々なセクションで女性が活躍してまいりました。これからも女性の目線や感性が活かされたマンションづくり、ライフサポートを実施するとともに、女性がいきいきと働ける環境づくりを推進してまいります。

HPアドレス：<http://www.haseko.co.jp/hasejo>

## 【ハセジョ工事チームについて】

建設業界では、単なる担い手確保という意味を超えて、産業全体の活力、魅力、創造力の向上という観点に立って、これまで以上にいきいきと女性が活躍できる建設業を目指した様々な取り組みを官民一体となって推進しています。

日本建設業連合会では、建設業における女性技能者の活躍をアピールするため、会員企業に女性工事チームの設置・登録を促進するとともに、建設業で活躍する女性技術者・技能者の愛称を「けんせつ小町」と決定し、社会に対し幅広く普及・定着を図っています。長谷エコーポレーションが日本建設業連合会に登録した女性工事チームは、「フレイ!フレイ!ハセジョ!」サイト内で「ハセジョ工事チーム」として紹介してまいります。

HASEKO

フレイ!フレイ!  
ハセジョとは?

ハセジョ  
工事チームの紹介

ハセジョプロジェクト  
浦和駒場チーム、始動!

フレイ!フレイ!  
ハセジョ!

フレイ!フレイ!ハセジョを語ろう。>

ハセジョプロジェクト  
浦和駒場チーム、始動!

ハセジョ工事チームの紹介 >

それぞれのステージを踏んで >

詳しく >

NEW TOPICS 2015年11月13日  
最新情報 「ハセジョ(長谷女PJ)」のサイトがオープンいたしました。随時活動を報告していきます。

【「フレイ!フレイ!ハセジョ!」サイト】

## 緑豊かで閑静な邸宅地に「ブランシエラ浦和駒場」が誕生 女性目線を生かした子育て・ファミリー世帯向け提案 価格・広さ・商品企画にこだわりの住まいを実現

長谷エコーポレーションと大成有楽不動産は、緑豊かで閑静な邸宅地に誕生する「ブランシエラ浦和駒場」（さいたま市浦和区、146戸）のマンションギャラリーを2016年1月23日にグランドオープンしました。

### 【「ブランシエラ浦和駒場」の特徴】

#### ■立地

- ・ 交通便利の良いJR「浦和」駅から徒歩圏内で、緑豊かで閑静な邸宅街
- ・ JR「浦和」駅や「北浦和」駅周辺には大型商業施設や総合医療機関など生活利便施設が充実
- ・ 周辺に駒場緑地や浦和駒場スタジアムなどを有し、自然やスポーツに親しめる環境
- ・ 保育園から中高一貫校までの教育機関が集積する良好な子育て・教育環境

#### ■広さ・価格

- ・ 3LDK・4LDK（平均75㎡超）のゆとりある住戸、最多価格帯は3,800万円台（3LDK、75㎡台）

#### ■商品企画

- ・ 街並みに調和した美しい庭園邸宅
- ・ 女性による商品企画「U's - style」を取り入れたセレクトオプション「E-label」など子育てやファミリー世帯のこだわりを実現できるセレクトオプション
- ・ キッチンディスプレイ、省エネ仕様の給湯器など環境、家計に優しい設備
- ・ 「長谷エプレミアムアフターサービス」など安心、快適に暮らすためのサービス

### 【「ブランシエラ浦和駒場」の物件概要】

所在地：埼玉県さいたま市浦和区駒場一丁目113番1号（他）

交通：JR京浜東北線「浦和」駅徒歩18分<sup>(※)</sup>・「北浦和」駅徒歩18分

<sup>(※)</sup> アトレ北口改札利用の場合（利用時間：7:00～24:15）JR改札利用時は徒歩20分

総戸数：146戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上7階建て

入居予定：2017年3月末予定

設計・施工：長谷エコーポレーション



【「ブランシエラ浦和駒場」の外観予想図】

## 総開発戸数 420 戸「ルネ追浜」の最終街区 海と風のレジデンス「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」誕生！

総合地所は、「ルネ追浜」（神奈川県横須賀市、総開発戸数：420 戸）の最終街区（第三街区）となる「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」（107 戸）の販売を開始しました。

### 【「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」の特徴】

#### ■立地

- ・京浜急行電鉄本線「追浜」駅から「スカイエレベーター」を利用し、フラットアプローチで徒歩 11 分（地上約 26m へのノンストップの「スカイエレベーター」はベビーカーや自転車も利用可）
- ・「追浜」駅から「横浜」駅へ 19 分、「品川」駅へ 36 分と都心へダイレクトアクセス

#### ■広さ・価格

- ・3LDK が 2500 万円台～、4LDK が 2900 万円台～の予定。中心価格帯は 3000 万円台の予定

#### ■商品企画

- ・緑のプロムナードや広場・ラウンジ、子どもたちが遊ぶ公園など多彩な共用スペース
- ・外観に空の青さと森の緑に映えるスタイリッシュな白基調のタイルを採用。海と風を感じる“アメリカ西海岸スタイル”のデザイン空間
- ・デザインと機能を追求した充実の設備仕様と豊かな収納力

### 【「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」の物件概要】

所在地：神奈川県横須賀市追浜東町 1 丁目 69 番 1 他 13 筆（地番）

交通：京浜急行電鉄本線「追浜」駅徒歩 11 分

総戸数：107 戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造 地上 7 階建て

入居予定：2017 年 2 月

設計・施工：長谷エコーポレーション



【「ザ・ヒルトップヴィラ ルネ追浜」の外観予想図】



## 建築家・藤村龍至氏を設計に起用 「白岡ニュータウン」リフレの杜“コミュニティガーデン街区”誕生

長谷エグループの総合地所が約 30 年間開発に携わってきた「白岡ニュータウン」に、新街区リフレの杜“コミュニティガーデン街区”（埼玉県白岡市、5 棟）が誕生しました。

当社は 1987 年以来 1,261 区画におよぶ大規模なニュータウンの開発を行ってきましたが、新たな試みとして、建築家 藤村龍至氏を設計に起用し、既成概念にとらわれない商品企画と新たな「ニュータウンの魅力」の創出を目指した商品企画を行いました。

### 【「リフレの杜“コミュニティガーデン街区”」の主な特徴】

- ・ニュータウンの未来を考える建築家・藤村龍至氏とのコラボレーションプロジェクト
- ・JR宇都宮線「新白岡駅」徒歩 5 分に広がる大規模ニュータウンの新街区
- ・人と人とのつながりを生む「庭」を実現
- ・「新宿」駅や「東京」駅へ乗り換えなしで 50 分台、都心へダイレクトアクセス
- ・耐震性を高めながら大空間を実現できる耐震構法「SE構法」を「白岡ニュータウン」で初めて採用

### 【リフレの杜“コミュニティガーデン街区”の概要】

所在地：埼玉県白岡市新白岡 1 丁目 9-4、9-5、9-6、9-7、9-15（地番）

交通：JR宇都宮線「新白岡駅」徒歩 5 分

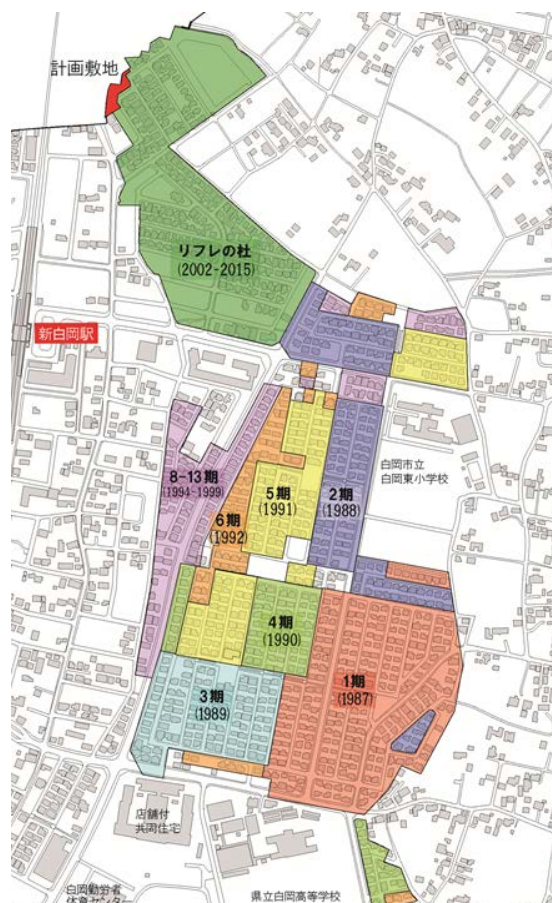
総戸数：5 戸（当該街区） / 240 戸（リフレの杜）

構造：木造 2 階建（SE構法）

入居予定：2016 年 5 月上旬

設計：藤村龍至建築設計事務所

施工：イトーピアホーム



【「リフレの杜“コミュニティガーデン街区”」の外観予想図（左）、街区割図】

## 王子エリアに特化したポータルサイト「Discover OJI」を公開 「ザ・ガーデンズ東京王子」が地域振興を目的に地元とコラボ

三井不動産レジデンシャル、近鉄不動産、大和ハウス工業、三菱地所レジデンス、長谷エコーポレーションの5社が手掛ける「ザ・ガーデンズ東京王子」（東京都北区、864戸）が、プロモーションの一環として、「王子」の魅力を余すことなく発信するべく、王子密着型ポータルサイト「Discover OJI」（HPアドレス：<http://www.discover-oji.jp/>）を公開しました。

### 【王子密着型ポータルサイト「Discover OJI」の3つのポイント】

#### ■住みたい街No.1常連の「吉祥寺」に「王子」が挑む！？

住みたい街No.1常連の「吉祥寺」と「王子」を、人口や家賃、通勤時間、出生率など様々な点から比較して「王子」の魅力を発信するムービーを公開

#### ■人気情報誌とのコラボレーションが実現！

情報誌「Tokyo Walker」と「散歩の達人」とのコラボレーションが実現

#### ■王子エリアの名店をまとめたエリアマップ

「Tokyo Walker」と「散歩の達人」がお薦めする、王子住民に愛される行列店や、地元の人しか知らないような地域密着型の名店を紹介するエリアマップを公開

### 【「ザ・ガーデンズ東京王子」の物件概要】

所在地：エアリーコート棟；東京都北区王子5-1-39の一部、4-31-9（地番）

ブルームコート棟・カームコート棟；東京都北区王子5-1-39の一部（地番）

交通：JR京浜東北線「東十条」駅徒歩5分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅徒歩6分  
JR埼京線「十条」駅徒歩13分

総戸数：864戸（452戸/エアリーコート棟、255戸/ブルームコート棟、157戸/カームコート棟）

構造・規模：RC18階建一部鉄骨（エアリーコート棟）、RC18階建（ブルームコート棟）、  
RC11階建（カームコート棟）

入居予定：2018年4月下旬予定（1工区：エアリーコート棟）、

2018年10月下旬（2工区：ブルームコート棟・カームコート棟）

設計・施工：長谷エコーポレーション

# DISCOVER OJI

気になるワードを入力してください



「住んでみたら良かった」は本当なのか！？北区王子があの吉祥寺にスポットを当ててみた。

TokyoWalker × 散歩の達人 編集長対談 in 東十条

「東京」駅へ徒歩17分。「住」「遊」「育」環境創造型複合開発の街づくりの全864戸「ザ・ガーデンズ東京王子」始動。

[「Discover OJI」のトップページ]



## J R塚口駅前再開発の街 「ZUTTOCITY（ズットシティ）」がまちびらき

野村不動産、J R西日本不動産開発、長谷エコーポレーションの3社は、4月9日に兵庫県尼崎市のJ R宝塚線「塚口」駅前で推進中の大規模複合開発「ZUTTOCITY（ズットシティ）」（兵庫県尼崎市、総計画戸数：1,271戸）のまちびらきを行いました。

「ZUTTOCITY（ズットシティ）」は、道路や公園などの公共施設の整備と、質の高い居住機能や生活利便機能を導入するとともに、環境に配慮した良好かつ魅力ある市街地の形成を図り、将来にわたり「周辺にずっと広がり続ける、ずっと住みたくなる街」の実現を目指した街です。

### 【「ZUTTOCITY」の特徴】

#### ■総開発面積 8.4ha 広大な森永製菓跡地の駅前大規模再開発事業

- ・ J R宝塚線「塚口」駅直結の駅ビルを新設
- ・ 交通結節機能が強化された駅前広場を新設
- ・ 駐輪場、地域防災倉庫を新設
- ・ 提供公園を新たに整備
- ・ メインストリートは電線の地中化による電柱の無いケヤキ並木道、歩車分離を実現
- ・ 商業施設「ミリオンタウン塚口」を新設
- ・ 桜を中心に既存樹を移植し、敷地全体の25%以上に緑地を配置することで緑豊かで潤いのある都市環境を形成

#### ■日本初！環境モデル都市 尼崎市にある街としてエネルギーマネジメントの取組みを実施

- ・ エリア全体のエネルギー消費量把握のため、タウンEMSを構築
- ・ エネルギー需給状況をデジタルサイネージでリアルタイム表示
- ・ 尼崎地域で地域通貨（まいぷれポイント）と連携したスキームを構築

#### ■総計画戸数 1,271戸（マンション1,200戸、戸建て71戸）となる住宅

- ・ 現在分譲中マンション「プラウドシティ塚口 マークフォレスト」（587戸）は、全戸南向きの森を囲む住まい
- ・ 戸建て住宅「プラウドシーズン塚口」は、良質なコミュニティを育む新発想の戸建て街区
- ・ 約8,000㎡の居住者専用の「みんなの森」を造成
- ・ 居住者専用には様々な交流を育める共用施設やソフトサービスを計画



[「ZUTTOCITY」の完成予想図]



## 「オーベルグランディオ品川勝島」 入居前の不安を少しでも早く解消するために1年4ヶ月前に 契約者様向けコミュニティイベント開催

大成有楽不動産と長谷エコーポレーションは、新築分譲マンション「オーベルグランディオ品川勝島」（東京都品川区、452戸）において、契約者様同士の交流や、入居までの様々な不安を解消するために、契約者様向けコミュニティイベントを開催しました。

新たに“住まう街”へ発展した「品川勝島」エリアに所在する当マンションには、地縁の無い契約者様も多く、（現居住地が品川区外の契約者様約80%）少しでも早く入居前の不安を解消し、新生活への準備をしていただくために、入居の約1年4ヶ月前という早い段階での開催を企画しました。

ご契約いただいているファミリーからシニアまで幅広い世代にお楽しみいただけるプログラムを用意し、約300名の参加がありました。当マンションでは、入居後にもコミュニティ支援プログラムを予定。焼き立てパンなどを提供する「カフェラウンジ」や「キッズ&ママラウンジ」など、充実した共用施設と恵まれた周辺環境を活かし、協力企業や地域のNPO等と共にコミュニティづくりを支援してまいります。

### 【コミュニティイベントの概要】

- ・子育て交流：お子様の年齢ごとにグループをつくり交流
- ・防災なるほど体験会：災害への備えや防災備蓄庫の調理体験など
- ・インテリアの選び方講座：お部屋のカラーに合わせたインテリアの選び方を紹介
- ・その他：お子様向けのパン作り教室、クリスマスオーナメント作りなど

### 【「オーベルグランディオ品川勝島」の物件概要】

所在地：東京都品川区勝島1丁目1-13（地番）

交通：京急本線「立会川」駅徒歩11分、京急本線「鮫洲」駅徒歩11分、  
東京臨海高速鉄道りんかい線「品川シーサイド」駅徒歩15分、  
東京モノレール「大井競馬場前」駅徒歩7分

総戸数：452戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上20階建て

入居予定：2017年3月下旬

設計・施工：長谷エコーポレーション



[コミュニティイベントの様子]

## マンションの新技术・新商品

(P11~13)

- ◆ 日経アーキテクチュア・日経ホームビルダーの「建材設備大賞」で3社共同開発の「サイホン排水システム」が“大賞”を受賞
- ◆ 機能性・デザイン性・施工性が向上  
清掃しやすく傷や汚れに強いマンション用「トイレユニット」を開発
- ◆ 耐震壁のひび割れ誘発目地工法「鉄筋挿入型ひび割れ制御ーCCB工法」  
適用機会増大へ NETIS の登録完了

## 日経アーキテクチュア・日経ホームビルダーの「建材設備大賞」で 3社共同開発の「サイホン排水システム」が“大賞”を受賞

野村不動産、長谷エコーポレーション、ブリヂストンの3社が共同開発した「サイホン排水システム」が、日経アーキテクチュアと日経ホームビルダー主催の「建材設備大賞」<sup>(※)</sup>において最も評価の高い“大賞”を受賞しました。

「サイホン排水システム」は、従来より小口径の排水管を使用し、1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）に合流させることでサイホン力（水が落ちることによって発生する引く力）を利用して排水する、新しいシステムです。受賞理由は、建物の水廻り設備を設置する際の自由度向上に貢献し、建築物全体に与えるイノベーション性の高さが評価されました。

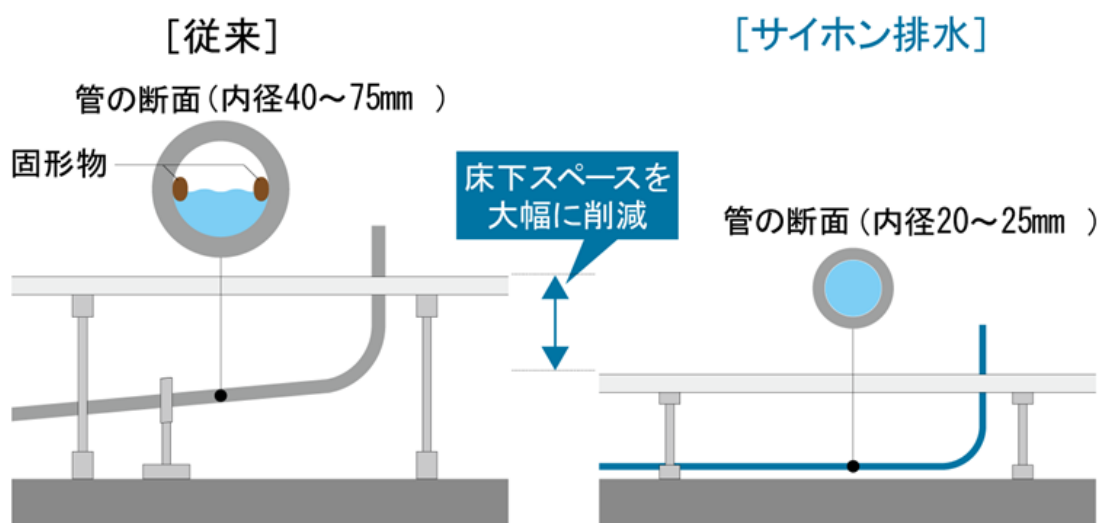
排水管に勾配をつけることで水流を発生させる従来の重力式排水には、勾配を確保するために一定の床下空間が必要で、排水立て管から水廻り設備の距離を大きくとれない、といった制限がありました。「サイホン排水システム」を採用することでそれらを軽減することができます。

今後も、当社は安全・安心、快適な住まいを創るため、お客様のご要望にお応えする商品・システムを研究・技術開発してまいります。

(※) 省エネルギー性能の高い製品や安全・安心に貢献する製品など、都市や建築・住宅の未来を切り開く優れた建材・設備を表彰。

<「サイホン排水システム」により期待できるメリット>

- ・室内レイアウトの自由度向上、プランバリエーションの拡充
- ・室内空間の拡大
- ・排水管の詰まり軽減
- ・メンテナンス 更新性の向上



[従来の排水システム（左）と「サイホン排水システム」（右）]

## 機能性・デザイン性・施工性が向上 清掃しやすく傷や汚れに強いマンション用「トイレユニット」を開発

長谷エコーポレーションは、機能性・デザイン性・施工性に優れ、傷や汚れに強いマンション用「トイレユニット」を開発しました。

当社では、安全・安心、快適な住まいづくりのために、お客様の暮らしの中で「あったらいいな」「こうすればもっと使いやすい」といった声をふまえて、新たに開発したオリジナル商品や既製の商品を組み合わせ、新しいマンションライフを提案しています。

「トイレユニット」は、トイレ内の清掃性が向上するように傷や汚れに強い壁仕上げ材<sup>(※)</sup>を採用しました。デザイン面では、便器裏面のパネルと吊戸収納を69色の多彩なカラーメニューから選択できます。また、施工面でも、トイレ内の床・壁・天井仕上げ材を工場でパネル化し、作業所内で組み立てるユニット方式を採用する事で、狭所で複数の職種が関わるトイレ工事の労務省力化・作業効率化を図ることができます。

自社プロジェクトの「ブランシエラ板橋西台」(東京都板橋区、80戸)にて技術的確認を終え、「ザ・ガーデンズ東京王子」(東京都北区王子、864戸)を皮切りに、本格的に当社が設計施工する分譲マンションの事業主へ提案を行ってまいります。

(※) 研磨剤を加えて表面コーティングしており、従来の壁紙(ビニールクロス)に比べて、掃除や手入れを容易に行うことができる壁仕上げ材。

### 【「トイレユニット」の特徴】

#### 1. 機能性

傷や汚れに強い壁仕上げ材を採用することで、清掃性が向上しています。また、壁パネルと家具を一体化した吊戸収納(可動棚付き)で、収納力(当社比 約3~4倍)も大幅に高まりました。

#### 2. デザイン性

内壁を木目調パネルで構成し、便器背面の壁や吊戸収納は69色の多彩なカラーメニューから選ぶことができます。

#### 3. 施工性

トイレの骨組みと仕上げ材を工場でパネル化し、パネル化した床・壁・天井パネルを建設作業所へ搬入し組立します。建設作業所での作業が組み立てのみとなることで、労務省力化・作業効率化を可能にしました。



[「トイレユニット」の内観]



## 耐震壁のひび割れ誘発目地工法「鉄筋挿入型ひび割れ制御工法—CCB 工法」 適用機会増大へ NETIS の登録完了

CCB 工法協会<sup>(※1)</sup>は、耐震壁のひび割れ誘発目地工法「鉄筋挿入型ひび割れ制御工法：CCB 工法（特許 4719032）」において、本工法の情報共有および提供するためのデータベース：国土交通省の NETIS（新技術情報提供システム）に申請し、2015 年 11 月 24 日付けで登録されました（NETIS 番号：KT-150088-A）。

CCB（Crack Control Bar）工法は、鉄筋コンクリート壁の収縮ひび割れ発生位置を制御する工法で、早期かつ確実に誘発目地内へひび割れを誘導させると同時に、目地部以外の壁面にひび割れをほとんど発生させないことが可能となります。本登録により、本工法の適用機会の増大を図り、正会員および限定会員数を増やしていきたいと考えています。

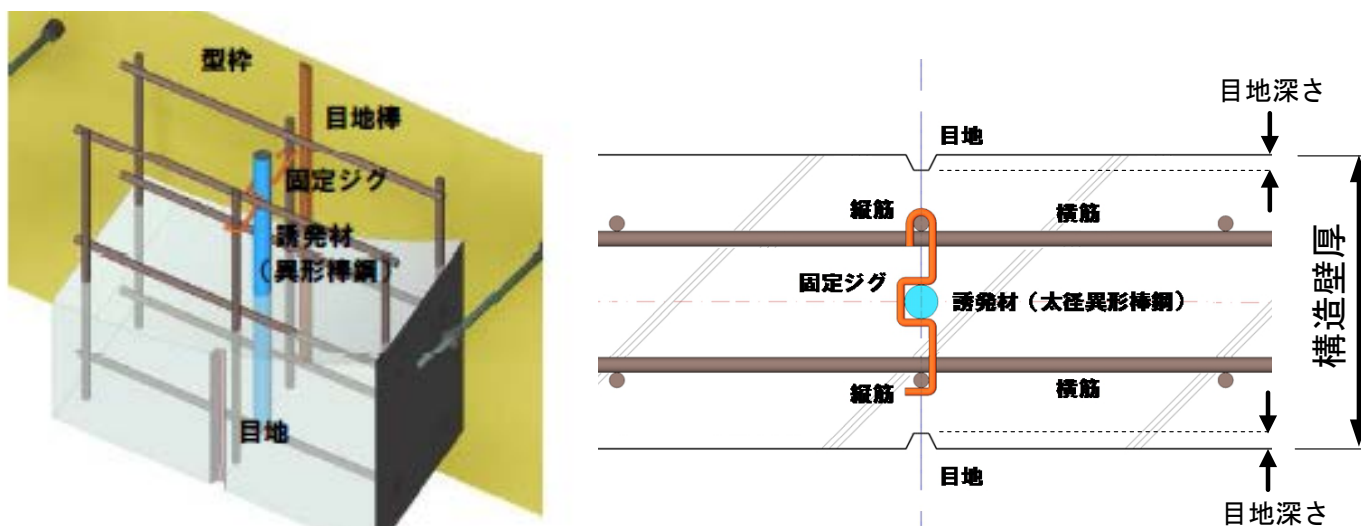
一方、CCB 工法共同研究会<sup>(※2)</sup>は、CCB 工法の更なる技術発展を目指し、京都大学の西山峰広教授および東京工業大学の河野進教授のご協力を得て、本工法がより進化した「CCB-NAC 工法（増し打ち不要工法）」を開発し、2014 年 12 月に一般財団法人日本建築総合試験所の建築技術性能証明を取得しました。現在は、京都大学において耐震壁の構造実験を実施しており、2016 年度中の建築技術性能証明の適用範囲拡大を目指しています。

(※1) 浅沼組、熊谷組、西松建設、東亜建設工業、NIPPO、飛鳥建設、大日本土木、長谷工コーポレーション、東急建設、五洋建設、三井住友建設、共立建設、青木あすなる建設の 13 社。代表会社は浅沼組。

(※2) 浅沼組、熊谷組、西松建設、東亜建設工業、NIPPO、飛鳥建設、大日本土木、長谷工コーポレーション、東急建設、五洋建設、共立建設の 11 社。

【CCB 工法の特長】（財団法人日本建築総合試験所 建築技術性能証明：第 09-04 号改）

- ①ひび割れを目地内に誘導できるため、防水処理が容易になり、美観を損ないません。
- ②通常の耐震壁と同等の強度を有するため、さまざまな箇所に使用できます。
- ③コンクリートとの付着性状が良好な、表面処理を施さない JIS 規格品の異形棒鋼をひび割れ誘発材に用いるため、品質や耐久性などに関する懸念がありません。
- ④専用のひび割れ誘発材固定ジグを使用することで、簡易ながらも精度の高い施工が可能です。
- ⑤鉄筋工による一連作業の中でひび割れ誘発材の取り付けが可能であり、類似工法と比較して作業効率に優れ、対策費用が安価です。



[CCB-NAC 工法]

# サービス関連事業の取組み

(P15~18)

- ◆ 長谷エグループのシニア事業を再編し  
「長谷エシニアホールディングス」に商号変更  
認知症専門の地域密着型サービス事業者を加え在宅介護サービスを拡充
- ◆ センチュリーライフと生活科学運営がコラボ  
川崎市「溝の口」エリアで高齢者向け住宅事業を開始  
在宅介護から施設介護までニーズに柔軟に対応
- ◆ 運営の質を高める「にやりほっと報告書」を推進
- ◆ 長谷エライブネット 広島で賃貸管理事業を開始

# 長谷エグループのシニア事業を再編し 「長谷エシニアホールディングス」に商号変更 認知症専門の地域密着型サービス事業者を加え在宅介護サービスを拡充

長谷エグループは、2016年4月1日にグループ内のシニア事業を再編し、「長谷エシニアホールディングス」<sup>(※)</sup>の傘下に事業会社を連ねる体制となりました。

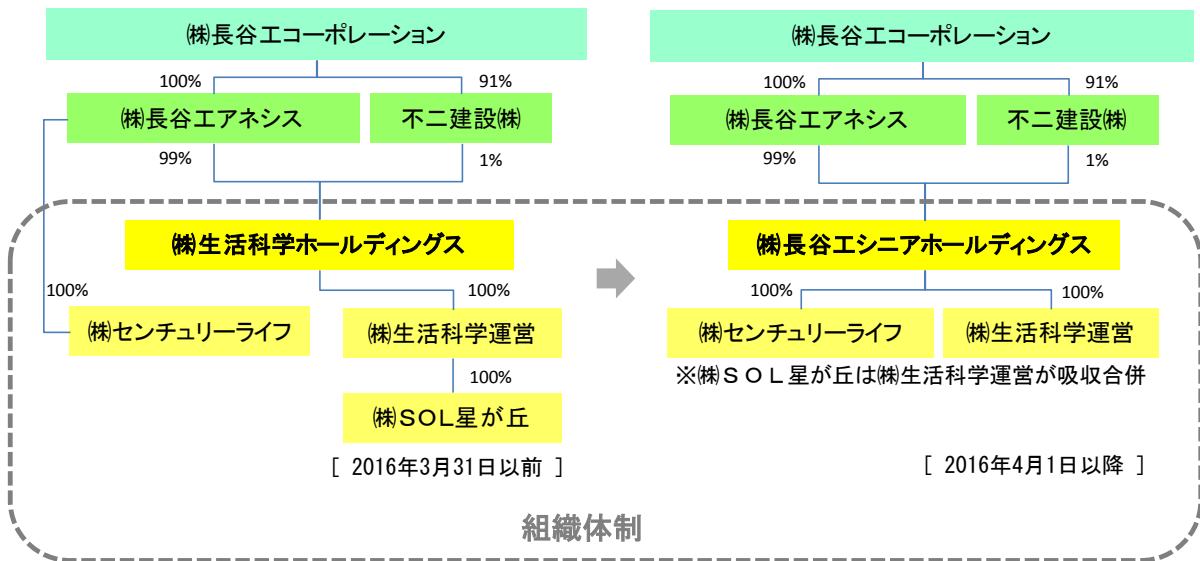
「長谷エシニアホールディングス」は、長谷エグループのシニア事業の全体コントロールと企画管理等を行う持ち株会社で、子会社として連なる事業会社をサポートしながら全体を統括します。事業会社の本社業務の効率化を図り、一体的な経営を行うことでシニア事業全体としてより強固な経営体制を築いてまいります。

当社グループでは、これまで施設での介護サービスを中心に展開してきましたが、神奈川県横浜市と川崎市でデイサービスを中心に展開する認知症専門の地域密着型事業者を傘下に収める方針で在宅介護サービス、なかでも家族のご負担が大きい認知症ケアサービスを合わせて展開し、お客様のニーズに合わせた介護サービスのご提供が可能となります。

特に、川崎北部エリアの介護サービス形態が、介護付有料老人ホーム、住宅型有料老人ホーム、神奈川県あんしん賃貸住宅、認知症グループホーム、小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護に加え、認知症デイサービス、ショートステイと多種多様になり、高齢者の個々の状態やニーズに合わせた住まいやサービスのご提供が可能となります。

今後は、経年により生じるマンションの老朽化と居住者の高齢化という「2つの老い」への対応として、自立期から看取りまでをサポートするエリアを順次拡大し、住み慣れた住まいに安心して生活し続けていただけるようグループとして取り組んでまいります。

(※) 2016年4月1日に株式会社生活科学ホールディングスより商号を変更



## センチュリーライフと生活科学運営がコラボ 川崎市「溝の口」エリアで高齢者向け住宅事業を開始 在宅介護から施設介護までニーズに柔軟に対応

これまで4半世紀以上にわたり高齢者向け住宅事業を展開している長谷エグループのセンチュリーライフと生活科学運営は、川崎市「溝の口」エリアにおいて、施設介護と地域密着型の在宅介護サービスでコラボレーション<sup>(※1)</sup>し、「メディカルケア センチュリーハウス溝の口」(有料老人ホーム：川崎市高津区、総室数80室)と同施設に併設する「溝の口倶楽部」(小規模多機能型居宅介護<sup>(※2)</sup>：登録定員18名)を2016年3月1日に開設しました。

センチュリーライフが運営する「メディカルケア センチュリーハウス溝の口」は、看護職員の24時間常駐や在宅療養支援診療所や近隣医療機関との協力体制により、1年を通して24時間体制の往診や訪問介護を実施します。また、入居者お一人おひとりの心身の状況に合わせた介護サービスを提供し、安全・安心の“終の住まい”を実現します。生活科学運営が運営する「溝の口倶楽部」は、「通い」・「泊まり」・「訪問」の3つの介護を柔軟に組み合わせることで、住み慣れた家、地域での生活を続けたいというニーズに応えてまいります。

(※1) 2013年末に生活科学運営が長谷エグループ入りして以来、両社は販売や運営で相互協力を進めてきましたが、事業でのコラボレーションは本計画が初めてとなります

(※2) 小規模多機能型居宅介護・・・利用者の状況に応じて「通い」を中心に「泊まり」・「訪問」の3つを組み合わせ提供する地域密着型の在宅介護サービス

### 【「メディカルケア センチュリーハウス溝の口」の建物概要】

所在地：神奈川県川崎市高津区下作延4-23-13

交通：東急田園都市線「溝の口」駅から徒歩12分(約950m)、  
東急田園都市線「梶が谷」駅から徒歩11分(約850m)

構造・規模：鉄筋コンクリート造4階建

土地建物の権利形態：賃借

共用施設：エントランスホール、リビング・ダイニング、相談室、浴室(個浴槽、寝台浴、リフト浴)、共用トイレ、エレベーター、地域交流スペース

入居開始：2016年3月1日



【「メディカルケア センチュリーハウス溝の口」の1Fホール(左)、室内モデルルーム(右)】



## 運営の質を高める「にやりほっと報告書」を推進

生活科学運営は、「にやりほっと報告書」の活動を推進しています。

「にやりほっと報告書」は「ライフ&シニアハウス井草」のGA活動<sup>(※)</sup>で発表されました。ご入居者に関する報告書は、ともすると事故報告などマイナス面の報告になりがちですが、この活動はプラスの面にも目を向けたものです。「にやりほっと報告書」は、入居者の可能性を見出し、その情報をスタッフ間で共有して、提供するケアの質を高めることを目的としています。

「にやりほっと報告書」の活動は社内外で評価が高く、運営の質の向上につながることから、統一書式を整備し、全社的に取り組みを始めました。

今後もハウス運営の質の向上につながる取り組みを推進してまいります。

(※) 2006年から全社展開している業務改善を目的とした小集団活動。

### 【「にやりほっと報告書」の概要】

#### ■目的

- ・スタッフ同士の情報共有ツールとして機能させ、報告書を回覧し、入居者の対応・観察時にそれらの情報も活かして多角的な視野で対応・観察を行う。それにより、本人らしさや能力を活かしたケアを行える。

#### ■方法

- ・入居者の言動をみて「にやり」としたり、「ほっと」心が温まった瞬間を記載し、スタッフ全員に回覧。スタッフの休憩室等にも掲示して注目しやすい環境をつくる。

#### ■記入すること

- ・ご入居者のできること
- ・ご入居者ができなかったことができるようになったこと
- ・ご入居者の趣味、特技、身体機能、生活歴

#### ■「にやりほっと報告書」の事例

- ・「不穏状態のIさんに、入居者のTさんが優しく声をかけたら、Iさんが少し落ち着いた」「読経が好きな方に、試しにトイレでの立ち上がりの際にお経を唱えてみたら、上手く立ち上がった」など

## 長谷エライブネット 広島で賃貸管理事業を開始

長谷エライブネットは、2016年4月1日に広島支店を開設し、広島市内を中心とした賃貸管理事業を本格的に展開します。

中国・四国地方最大の都市であり、118万人の人口を抱える広島市は、官公庁、企業、学校、商業施設等が集中しており、中国・四国地方からの転入者や、東京及び関西からの転勤者も多く、地方都市の中でも民間借家率の高い有力な賃貸マンション市場とされています。また、広島駅周辺の再開発事業や企業の進出に伴い、賃貸マンション市場も含め、広島市の経済全体がより一層活発化することが予測されることから、広島支店を開設しました。

これまでに先行して開設している名古屋・福岡・仙台・札幌の4つの支店は、当社の管理運営ノウハウが評価され、管理戸数が順調に拡大しています。広島支店の開設することにより、首都圏・近畿圏・名古屋・福岡・仙台・札幌・広島と、国内の主要賃貸マンション市場全てにおいて事業展開できる体制が整います。

今後、広島支店においても、当社の強みである賃貸マンション管理運営ノウハウ（リーシングやレポーティング、未回収収、建物の適正な維持管理業務等）を活かし、J-REIT や私募ファンドのAM会社（資産運用会社）、一般法人・個人オーナーからの受託拡大を目指してまいります。

### 【広島支店の概要】

所在地：広島市中区立町2番27号 NBF 広島立町ビル

交通：広島電鉄本線「立町」駅歩1分

電話番号：082-545-7001

営業時間：9:00～17:30

休日：土曜日、日曜日、祝日



[長谷エライブネット広島支店 ご案内図]

## 環境・社会貢献活動、地域コミュニティ活

(P20~23)

- ◆ 「ミリカ・テラス」が「おおさか優良緑化賞 大阪府知事賞」を受賞
- ◆ 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  
清瀬松山緑地の保全活動を実施
- ◆ 社員と家族 110 名が参加し、284 本を植樹  
長谷エグループが「共生の森づくりプロジェクト」として植樹活動を実施
- ◆ 長谷工創業の地で開催される  
「尼崎市市制 100 周年記念 “あまがすきハーフマラソン”」に特別協賛

## 長谷工総合研究所レポート

(P24)

- ◆ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向  
～2015 年の総括と 2016 年の見通し～

## 「ミリカ・テラス」が「おおさか優良緑化賞 大阪府知事賞」を受賞

大京、東京建物、関電不動産、長谷エコーポレーション、新日鉄興和不動産の5社が手掛けた「ミリカ・テラス」(大阪府吹田市、651戸)は、大阪府主催の「おおさか優良緑化賞<sup>(※)</sup>」で「大阪府知事賞」を受賞しました。

「ミリカ・テラス」は、毎日放送千里丘放送センターの跡地約13万㎡の敷地に千里丘の原風景を残すという発想の「森緑都市」をコンセプトに、緑との共存を目指した「ミリカの丘構想」のセカンドプロジェクトで、約27,000㎡の広大な敷地に7棟の住棟をゆったり配置し、陽光、眺望、開放感など丘の上のメリットを最大限に生かしました。

「ミリカの丘構想」の一部は、都市緑化機構が運用する都市開発の際に緑を保全・創出する優良な計画を評価する「社会・環境貢献緑地評価システム」(SEGES:シージェス)において「緑の保全・創出により社会・環境に貢献する開発事業(都市開発版SEGES)」として、マンション事業としては全国で初めて認定されました。

(※)「おおさか優良緑化賞」は、大阪府自然環境保全条例等に基づいてなされた緑化のうち、府内の都市環境の改善に貢献する緑化や、都市の魅力向上に資する緑化、新たな緑化手法のモデルとなる緑化等、特に優れた取組みに対し顕彰する制度。

### 【「ミリカ・テラス」の建物概要】

所在地：大阪府吹田市千里丘北288番17他(地番)

交通：東海道本線「千里丘」駅徒歩15分、大阪高速鉄道「宇野辺」駅徒歩16分

総戸数：651戸(I街区：56戸、II街区：252戸、III街区：343戸)

構造：I街区：鉄筋コンクリート造地上12階建て

II街区・III街区：鉄筋コンクリート造地下1階、地上15階建て

竣工日：2015年3月13日

事業主：大京、東京建物、関電不動産、長谷エコーポレーション、新日鉄興和不動産

設計・施工：長谷エコーポレーション



【「ミリカ・テラス」の芝生広場全景(左)、ゆるやかな傾斜のある芝生広場(右)】



## 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 清瀬松山緑地の保全活動を実施

長谷エグループは、11月21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> 清瀬松山緑地保全活動に参加しました。参加したグループ社員とその家族を含めた52名は、東京都環境局をはじめNPO法人環境学習研究会や「清瀬の自然を守る会」の協力のもと、清瀬松山緑地保全地域において下草刈りや木柵新設、除伐、落枝・落木の整理、自然工作を行いました。

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「共生の森プロジェクト」にも参加しています。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。

### 【「清瀬松山緑地保全活動」の実施概要】

日 時：2015年11月21日（土）

場 所：清瀬松山緑地保全地域（東京都清瀬市、保全指定面積 43,356 m<sup>2</sup>）

内 容：・開会式（開会式挨拶、スケジュール説明、集合写真撮影）

・班分け、清瀬松山緑地保全地域の解説、自然観察

・保全活動（下草刈り、木柵新設、除伐、落枝・落木の整理など）

※子供連れの家族は保全地域内に落ちている松ぼっくりやどんぐり、つるなどで  
“クリスマスリース”の自然工作も実施

参加者：グループ社員およびその家族（52名、うち子供17名）



【「清瀬松山緑地保全活動」の様子 木の伐採(左)、木柵の新設(右)】

## 社員と家族 110 名が参加し、284 本を植樹 長谷エグループが「共生の森づくりプロジェクト」として植樹活動を実施

長谷エグループは、2015 年 11 月 29 日に開催された「共生の森づくりプロジェクト」<sup>(※)</sup> に社員とその家族 110 名が参加して植樹活動を行いました。

NPO 法人「ネイチャーおおさか」スタッフの方々に植樹方法を教わったうえでアラカシやクヌギ、コナラ(低木 4 種類、高木 3 種類)等の苗木 284 本を植樹しました。合わせて周辺観察や子供たちを中心とした木工教室も開催し、自然と触れ合う活動を行いました。

本プロジェクトは、2013 年より 5 か年の計画で 5,000 ㎡の区域で下刈りや樹木の植栽、管理を行っており、今回で 3 回目の開催となります。

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」や「海の森プロジェクト」にも参加しており、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活動を継続して実施してまいります。

(※) 大阪府では、「共生の森づくり」基本計画を策定し、産業廃棄物最終処分場である堺第 7-3 区(大阪府堺市西区築港新町地内)(280 ヘクタール)内の 100 ヘクタールの区域において、府民、NPO、企業等と協働して森づくりを進めております。その区域内の 5,000 ㎡において、2013 年 6 月 20 日に長谷エグループと大阪府港湾局とで「堺第 7-3 区の共生の森づくり共同宣言」の調印式を行いました。

### 【「共生の森プロジェクト」の実施概要】

日 時：2015 年 11 月 29 日(日)

場 所：大阪府「堺第 7-3 区の共生の森」

開催内容：・主催者挨拶 長谷エコーポレーション 執行役員 中田 文彦  
・ラジオ体操後、植樹開始  
・大阪府「共生の森」周辺観察・木工教室

参 加 者：グループ社員とその家族 110 名



[左：植樹の様子、右：木工教室の様子]



## 長谷工創業の地で開催される 「尼崎市市制 100 周年記念 “あまがすきハーフマラソン”」に特別協賛

長谷エコーポレーションは、2016年10月16日に開催予定の「尼崎市市制100周年記念“あまがすきハーフマラソン”」に特別協賛することを決定しました。

当社は、1937年に個人経営の長谷川工務店として尼崎市で創業し、今年度に80周年を迎えるため、周年記念イベントの一環として、創業の地で開催される“あまがすきハーフマラソン”への特別協賛を決定しました。当社では、JR宝塚線「塚口」駅前で推進中の大規模複合開発「ZUTTOCITY（ズットシティ）」（兵庫県尼崎市、総計画戸数：1,271戸）など、市内で多数の事業を手掛けており、尼崎市との関わりも深いことから、当社のマラソン倶楽部「長谷エランナーズ」のメンバーを含めて“あまがすきハーフマラソン”にエントリーを予定しています。

### 【“あまがすきハーフマラソン”の開催概要】

開催日時：2016年10月16日（日） 午前9時スタート（開会式 8:30～）

会場：尼崎の森中央緑地特設コース

主催：尼崎市市制100周年記念あまがすきハーフマラソン大会実行委員会  
（尼崎市、尼崎市教育委員会、兵庫県、尼崎市陸上競技協会、尼崎市医師会、  
尼崎あきんど倶楽部、一般社団法人尼崎青年会議所、尼崎青年会議所シニアクラブ）

後援：尼崎市建設事業協同組合、尼崎市水道工業事業協同組合、尼崎工業会、  
尼崎市食品衛生協会、産経新聞社、産経スポーツ

定員：8,000名 先着順

（ハーフマラソンの部：5,000名、10kmの部：2,000名、2kmの部：1,000名）

ゲストランナー：内藤大助氏（元WBC世界フライ級王者、長谷エコーポレーションOB）

ホームページ：<http://www.ama-half.com/outline.html>



特別協賛：  
**長谷エグループ**  
HASENO

- ① **ハーフマラソン**  
5,000円
- ② **10キロ**  
4,000円
- ③ **ファミリー2キロ**  
1,000円

エントリー締切 **先着順**  
2016年4月30日 締切



尼崎市市制100周年記念  
**あまがすきハーフマラソン**  
～これまでの100年をこれからの100年へつなぐ～

開催日時 **2016年10月16日**  
<http://ama-half.com/>





**コースのみどころ**  
末広大橋



走り始めてすぐの末広大橋からは大坂湾と工場群が見渡せます。

**雨天決行**  
雨でも泥はね無し!

**マラソンコース**  
**100%舗装**

エコまち君  
（尼崎の環境キャラクター）  
© 尼崎市立総合運動センター JCR  
NPO あまがすきエコークラブ

## 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～2015年の総括と2016年の見通し～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2016年2月号所収)

### I. 2015年の分譲マンション市場動向

#### (1) 首都圏

新規供給戸数	1,880件	40,449戸	前年比9.9%減。前年(44,913戸)を下回る
総販売戸数		40,060戸	前年比8.9%減
新規物件の平均初月販売率		74.5%	前年(75.1%)より0.6ポイントダウン
新規物件の累計販売率		86.9%	前年(87.6%)より0.7ポイントダウン
12月末分譲中戸数		6,431戸	2014年末(6,042戸)より389戸の増加
12月末完成在庫		2,641戸	2014年末(1,512戸)より1,129戸の増加

#### (2) 近畿圏

新規供給戸数	1,160件	18,930戸	前年比0.6%の増加。2年連続で2万戸を下回る
総販売戸数		18,625戸	前年比1.9%の減少
新規物件の平均初月販売率		70.8%	前年(76.6%)より5.8ポイントダウン
新規物件の累計販売率		88.4%	前年(90.2%)より1.8ポイントダウン
12月末分譲中戸数		2,399戸	2014年末(2,094戸)より305戸の増加
12月末完成在庫		912戸	2014年末(559戸)より353戸の増加

### II. 2016年の分譲マンション市場予測

2016年は供給者サイド・需要者サイド共に2017年4月の消費税率引き上げを意識した動きが強まると予測した。供給者サイドでは先送り傾向が強かった郊外・近郊地域での供給も活発になることが予測される。また、需要者サイドでも、税制・住宅ローン金利などの住宅取得環境は好環境が続くことから、これまで見送り・先送りしていた住宅・マンション供給を再開する可能性も高いと思われる。

#### (1) 首都圏

新規供給戸数	43,000戸		2015年(40,449戸)を約2,500戸上回る
総販売戸数	43,600戸		2015年(40,060戸)を約3,500戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	78%	2015年(74.5%)を上回る
	年間累計販売率	89%	2015年(86.9%)を上回る
分譲中戸数	5,800戸		2015年末(6,431戸)より約630戸下回る

#### (2) 近畿圏

新規供給戸数	21,000戸		2015年(18,930戸)を約2,000戸上回る
総販売戸数	24,900戸		2015年(18,625戸)を約2,300戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	75%	2015年(70.8%)を上回る
	年間累計販売率	90%	2015年(88.4%)を上回る
分譲中戸数	2,500戸		2015年末(2,399戸)を約100戸上回る