

# HASEKO DIGEST

【VOL. 36】

～ 半年間（2016年11月～2017年4月）の主なニュースをご紹介します ～

- 中期経営計画
- マンションの新技术・新商品
- 安全・安心、快適な住まいづくり
- シニア関連事業の取り組み
- 女性活躍推進、環境・社会貢献活動
- 総研レポート

## 中期経営計画『NB j 計画』を策定

当社は、2014年5月に「新生・長谷工」として再誕・躍進するとの意味を込め、経営計画「newborn HASEKO（2015年3月期～2020年3月期）」を公表し、Step UP 期間と位置付けた前半の3か年計画（NB s 計画）を終え、現在は後半のJump Up 期間のNB j 計画がスタートしました。

NB j 計画では、NB s 計画の基本方針を踏襲しながら、当社グループの利益を維持し、向上させるための積極的な成長戦略投資を行うとともに、様々な経営課題への対応を進め、財務基盤及び将来の収益基盤の確立に努めてまいります。

### 中期経営計画『NB j 計画』の概要

#### ■計画名称

newborn HASEKO Jump Up Plan（略称：NB j 計画）  
～住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～

#### ■計画期間

2018年3月期～2020年3月期の3期間

#### ■数値目標

2018年3月期～2020年3月期 3期合計連結経常利益 2,400億円  
2020年3月期 連結子会社経常利益 200億円以上

#### ■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

#### ■目指す姿

少子化・高齢化、人口減少、都市のコンパクト化、災害、建築物の老朽化、健康配慮・省エネルギー、コミュニティ形成などの社会情勢の変化に対応し、当社の企業理念である「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する」を具体的に実現する為、分譲マンションを中心に、賃貸・高齢者住宅や商業・介護・子育て・健康・医療・教育等を組み合わせ、ハード・ソフト両面から「住まいと暮らしの創造企業グループ」への飛躍を目指す。

# マンションの新技术・新商品

(P3~7)

- ◆ 可動収納ユニット「UGOCLO(ウゴクロ)」を開発  
“自由”に“手軽”に居室・収納の広さと使い勝手を変化
- ◆ キッチンの設置可能範囲を大幅に拡大  
「サイホン排水システム」を「プラウドシティ武蔵野三鷹」に初採用
- ◆ カーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOX(コーナー型)を開発・商品化  
～マンション内装の品質安定化・労務省力化～  
～デザイン性・機能性が向上し、様々な形状に対応可能～
- ◆ 電気融着が不要な「樹脂管用継手」を共同開発・商品化  
マンション共用給水管工事の品質安定化、労務省力化を実現
- ◆ 増打ちコンクリートを不要とし、さらに使いやすく  
～CCB-NAC工法の適用範囲拡大～

## 可動収納ユニット「UGOCLO（ウゴクロ）」を開発 “自由”に“手軽”に居室・収納の広さと使い勝手を変化

長谷エコーポレーションは、家族構成やライフスタイルと将来の変化に合わせて、居室と収納の広さを変えて使い勝手を向上することができるオリジナルの可動収納ユニット「UGOCLO（ウゴクロ）」<sup>(※1)</sup>（特許出願中）を開発しました。

昨今のマンション市場において、購入者世帯の家族人員は、2～3人が主流となっています<sup>(※2)</sup>。一方で、マンションの間取りについては、3LDKが主流で、居室をリビング・ダイニングルームと一体的に利用できる“ウォールドア”やリビング・ダイニングルームの拡張メニュープランが採用される傾向が多くみられます<sup>(※2)</sup>。

そこで、家族構成やライフスタイルの変化に合わせて、移動可能な収納ユニットを2つの居室の間に“自由”に配置することで、“手軽”に居室と収納の広さと、使い勝手を変えることができる「UGOCLO」を開発しました。

第1号物件として、東京都内2件のマンションに採用が決定しました。今後も当社が設計・施工する新築分譲マンションへの導入を積極的に提案してまいります。

(※1) “動くクローゼット”から「UGOCLO（ウゴクロ）」という名称を決定しました。

(※2) 長谷エアベスト調べ

### 【「UGOCLO」の特長】

住まう方が、一人暮らしでも、ファミリーでも、それぞれの家族構成やライフスタイルに合わせて、手軽に、自分たちの手で、自由に居室・収納の広さと使い勝手を変えることが可能

#### ■可変性

- ・ライフスタイルに応じて居室と収納の広さをフレキシブルに変更可能
- ・中央部は収納又は通路利用可

#### ■デザイン性

- ・システム収納と同様なシンプルなデザイン

#### ■操作性

- ・軽い操作性により女性一人でも簡易に移動可能
- ・天井、床への固定しやすさにも配慮



【「UGOCLO」を移動している様子（左）、中央部を通路とした状態の「UGOCLO」（右）】

## キッチンの設置可能範囲を大幅に拡大 「サイホン排水システム」を「プラウドシティ武蔵野三鷹」に初採用

野村不動産・ブリヂストン・長谷工コーポレーションの3社で共同開発した「サイホン排水システム」（特許取得済）が、野村不動産の手掛ける分譲マンション「プラウドシティ武蔵野三鷹」に初採用<sup>(※1)</sup>されました。

当該物件は、当社が設計・施工を手掛けており、「サイホン排水システム」を採用することで、自由度の高いキッチンレイアウトが可能となります。それにより、住まう方がリフォーム時に家族構成の変化や介護対応など、ライフスタイルに合わせた間取り変更も可能となります。

今後も事業主への「サイホン排水システム」の採用提案を推進し、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。

(※1) 研究・試験採用といった目的のケースを除き、一般住宅物件への採用は世界で初めてとなります。

### 【「サイホン排水システム」の特長】

#### ■魅力ある商品づくり

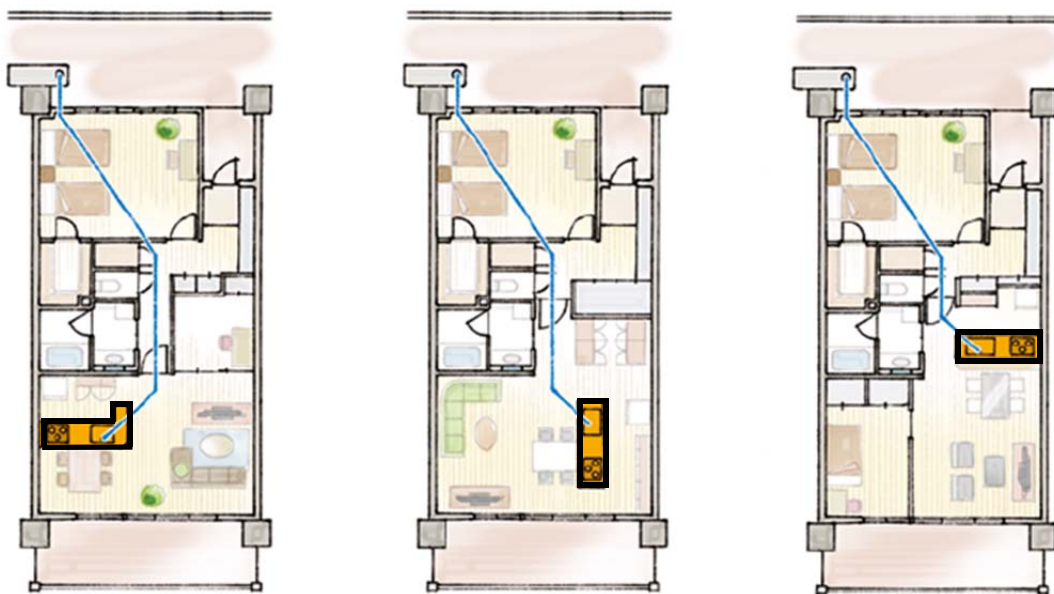
- ・自由度の高いキッチンレイアウト

#### ■居住者のメリット・負担の軽減

- ・リフォーム時には家族構成の変化や介護対応など、ライフスタイルに合わせた間取り変更も可能
- ・排水立て管のメンテナンス性・更新性の向上

#### 《自由度の高いキッチンレイアウト》

従来の排水システムは勾配依存のため、“水廻りを排水立て管の近くに配置する”、または“水廻り部分のスラブを下げる”といった制約がありました。「サイホン排水システム」は、排水管を無勾配化・小口径化できるため、水廻りの設置可能範囲が大幅に拡大します。これをキッチンに採用することで、排水勾配の取りにくい集合住宅においてもキッチンレイアウトの自由度を高めることができます。



■ …キッチン位置      ———— …排水管経路

[キッチンレイアウトのイメージイラスト]

カーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOX（コーナー型）を開発・商品化  
～マンション内装の品質安定化・労務省力化～  
～デザイン性・機能性が向上し、様々な形状に対応可能～

長谷工コーポレーションは、グループ会社のフォリス及び協力会社のカイダー・ベースボード工業と共同で、デザイン性・機能性に優れたカーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOX（コーナー型）を開発しました。（意匠登録済）

当社では、マンションの工事量増大に対応した労務対策や品質確保を図るため、特に躯体工事や内装工事で手間のかかる部位における工業化工法の開発・採用を進めてきました。カーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOXは、高度な施工技術が必要とされるカーテンBOXを工場加工とすることで、品質が安定化するほか、現場労務の省力化を図ることができます。

すでに直線型のカーテンBOXは45物件に採用されています。新たにコーナー型の開発により様々な部屋の形状やサッシ配置に合わせて対応が可能になりました。今後は当社が首都圏・近畿圏・名古屋圏で設計・施工する分譲マンションを中心に事業主に標準提案してまいります。また、カイダー・ベースボード工業が一般販売（オープン価格）を行う予定です。

【カーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOXの特徴】

■品質の安定化

作業工程が煩雑で高度な施工技術が必要とされる部位に樹脂の押出し成型材による工場加工製品を用いることで、作業者の技量に依らない安定した品質のカーテンBOXを制作することができます。

■デザイン性・機能性が向上

カーテンレール内蔵になることで見た目がスッキリしてデザイン性が向上します。また、従来のステンレス製カーテンレールに比べ、カーテンを動かす際の音が静かになります。

■労務の省力化

図面から正確な寸法で工場加工され、カーテンBOX、カーテンレール、サッシ額縁（又は樹脂見切り）が一体となります。手間のかかるカーテンBOXの造作工事やクロス工事（特に下地処理）、レール取付工事が削減できます。

■様々な部屋の形状やサッシ配置に対応可能

これまでも採用が進んできた直線型に加えてコーナー型が開発されたことにより、様々な部屋の形状やサッシ配置に合わせて対応可能になります。



【カーテンレール内蔵の樹脂製カーテンBOX（コーナー型）】



## 電気融着が不要な「樹脂管用継手」を共同開発・商品化 マンション共用給水管工事の品質安定化、労務省力化を実現

長谷工コーポレーションは、マンションの共用給水管工事における配管接合に電気融着<sup>(※1)</sup>を必要としない「樹脂（ポリエチレン）管用継手」（意匠登録済<sup>(※2)</sup>）を、クボタケミックスと共同開発しました。

当社では、1995年よりマンションの共用給水管に赤水対策と長寿命化を目的として、ステンレス鋼管を用いたサップス工法<sup>(※3)</sup>を標準で採用してきました。一方、2013年に厚生労働省「新水道事業ビジョン」が公表されて以降、共用給水管にポリエチレン管を一部採用<sup>(※4)</sup>し、プレハブ加工・ユニット化を図ることで、工事の労務省力化に取り組んできました。ポリエチレン管は、これまで電気融着により接合を行っていましたが、新たに開発した「ポリエチレン管用継手」は、電気融着を必要としない継手のため、共用給水管工事の品質の安定化と更なる労務省力化が可能となりました。

本継手は、地上メーターボックス内の共用給水管における施工検証も終えており、今後は、当社が設計・施工する新築分譲マンションの事業主へ積極的に採用提案をまいります。

なお、本継手は、2017年1月よりクボタケミックスから発売を開始いたしました。

(※1) 電気による熱で継手部分の樹脂を溶かして一体化すること

(※2) 意匠登録済はハウジング接合のみ

(※3) ステンレス給水プレハブ配管工法（サップス・・・SUs Prefab Piping System）

(※4) 地下ピット内はポリエチレン管（電気融着による接合）、地上メーターボックス内はステンレス鋼管を採用

### 【新開発「ポリエチレン管用継手」の特長】

#### ■品質の安定化

工場でプレハブ加工・ユニット化して施工現場での接続箇所を減らし、電気融着しない「ポリエチレン管用継手」を採用することで施工品質の安定化を図ることができます。

#### ■労務省力化・工期短縮

電気融着しない「ポリエチレン管用継手」を採用することで、電気融着による接合と比較して接合時間を70%以上短縮することが可能です。（直径75mmの配管での現場検証値、接続時間は参考計測値）

#### ■耐震性

地震で生じる層間変位、想定されるたわみ角に対して十分に安全であることを確認しています。



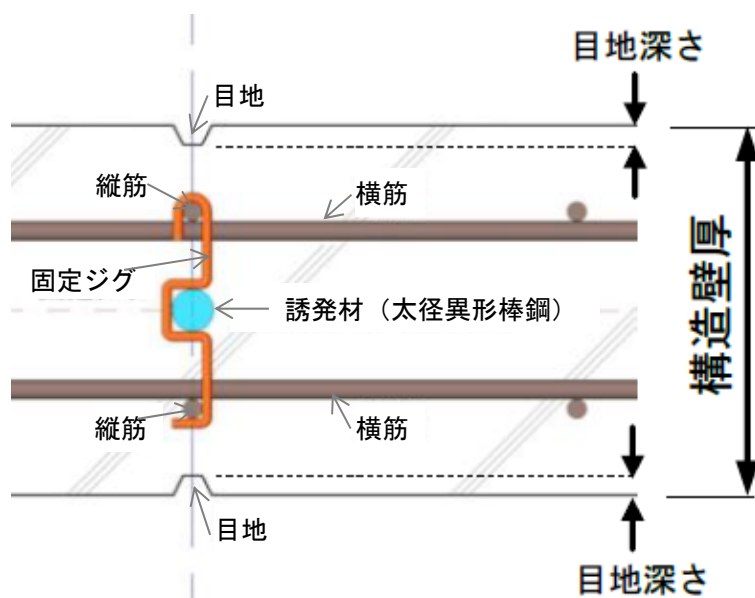
【新開発の「ポリエチレン管用継手」（Eロック接合）】

## 増打ちコンクリートを不要とし、さらに使いやすく ～CCB-NAC工法の適用範囲拡大～

鉄筋挿入型ひび割れ制御工法協会内に設立した工法研究会（代表会社：浅沼組）の11社は、2014年12月11日付けで日本建築総合試験所の建築技術性能証明（第14-24号）を取得していた「異形鉄筋を用いるひび割れ誘発目地付耐震壁構法（CCB-NAC工法）」について改良を加え、新たに2016年10月12日付けで「建築技術性能証明（第14-24号改1）」を取得しました。なお、本工法は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開発を進めてきました。

### 【改良した点】

- ①「せん断破壊型」の鉄筋コンクリート造耐震壁に限定していた適用範囲を「曲げ破壊型」を含む範囲に拡大  
→低層建築物だけでなく中高層建築物など全ての鉄筋コンクリート造耐震壁に対して本工法の使用が可能になりました。
- ②せん断ひび割れ強度、長期および短期許容せん断耐力の算定時に壁厚さを目地底間寸法としていたが、目地を無視した全断面壁厚さに改良  
→全ての構造計算過程において構造壁厚＝全壁厚（壁板の厚さ）とすることができるようになったため、工法検討がより簡便になりました。



【「CCB-NAC工法」（左：戸境壁の施工例、右：壁断面図）】



## 安全・安心、快適な住まいづくり

(P9~12)

- ◆ ベトナムでの事業展開に向けた第一号プロジェクト  
邦人向けサービスアパートメント「THE AUTHENTIC」が完成
- ◆ 総合地所の新ブランド 都市型コンパクトレジデンス第1号  
「ルネモア北千住」5路線利用可能なターミナル駅徒歩5分の立地に誕生
- ◆ 九州・沖縄で分譲マンションの開発事業を拡大  
管理会社との連携で知名度を向上
- ◆ 創業80周年記念事業  
「長谷工テクニカルセンター」を東京都多摩市に新設  
～技術関連の機能集約、情報発信拠点～

## シニア関連事業の取り組み

(P13~P15)

- ◆ コミュニケーションロボットの活躍で活気づく介護現場
- ◆ “高齢者施設” × “子どもの取り組み” で盛んに交流
- ◆ 神戸YMCAとの協働事業「ライフ&シニアハウス神戸北野」が開業

## ベトナムでの事業展開に向けた第一号プロジェクト 邦人向けサービスアパートメント「THE AUTHENTIC」が完成

長谷工コーポレーションが出資する Haseko HimlamBC Company, Limited<sup>(※1)</sup> はベトナム・ハノイ市ロンビエン区にて邦人向けサービスアパートメント（名称：「THE AUTHENTIC」）が工事完了し、3月1日に竣工式を執り行いました。

「THE AUTHENTIC」は、当社が日本国内で展開する安全・安心、快適な住まい（“ジャパंकオリティ”のマンション）づくりをアジアの成長市場で実現すべくスタートした第一号プロジェクトです。ベトナムでは、今後も人口増加や経済成長が見込まれ、特に高品質で価格を抑えた住宅開発のニーズが高まると予想されております。今後も当社が日本で展開している分譲マンションの企画から設計・施工、販売、管理までの一貫した事業を展開すべく、ベトナムおよび日本の事業主への提案を行っていく予定です。

### 【「THE AUTHENTIC」の特長】

- 事業内容：ハノイ市および周辺地域在住の邦人向けサービスアパートメント（ハウスキーピング等のサービス付き賃貸集合住宅）。現地デベロッパーと合弁会社を組成し、企画から設計・施工、管理までを長谷工グループで実施
- 立地：ベトナム・ハノイ市の中心部から東へ約5kmの新興開発エリアであるロンビエン区。近接エリアには大型商業施設「イオンモールロンビエン」が2015年10月に開業。
- コンセプト：ベトナム在住の邦人が「安心して生活できる空間」「日本と変わらない生活を送れる住宅」。(湯船につかることが可能な湯量を確保するための貯湯設備、停電時に安心な発電設備、エントランスから自宅までの二重のセキュリティシステム、温水洗浄便座設置など)
- 建物仕様：ベトナムにおける構造基準や建物仕様について、構造、断熱、遮音、換気、防水などの各種性能を当社技術研究所などで技術検証。ベトナム現地で「安全性・快適性」を実現する“ジャパंकオリティ”を追求。

(※1) 2014年12月に当社が95%、ベトナムの大手デベロッパーであるヒムラムグループが5%を出資して設立した合弁会社。ヒムラムBC社は、ベトナム優良企業ベスト500の企業で不動産業を中心に銀行業・サービス業を展開する企業グループのヒムラム社の子会社。本計画地の土地権利主であり、本計画地を含むトゥデインプロジェクトの開発を実施。



【「THE AUTHENTIC」の外観写真】

## 総合地所の新ブランド 都市型コンパクトレジデンス第1号 「ルネモア北千住」5路線利用可能なターミナル駅徒歩5分の立地に誕生

総合地所は、都市型コンパクトレジデンスの新ブランド「ルネモア」の第1号物件として、「ルネモア北千住（東京都足立区、総戸数：57戸）」の竣工を迎え、販売を開始しました。

### 【「ルネモア北千住」の特長】

- ・私的空間の創造と利便性を追求した都市型レジデンス「ルネモア」第1号物件
- ・5路線利用可能なターミナル駅「北千住」駅から徒歩5分の希少立地に誕生
- ・全戸南向き・ワイドスパン設計
- ・竣工販売につき、実物販売住戸見学可能

### 【「ルネモア北千住」の物件概要】

所在地：東京都足立区千住仲町18番14号（住居表示）

交通：東京メトロ千代田線・日比谷線 「北千住」駅徒歩5分、JR常磐線・上野東京ライン「北千住」駅徒歩7分、東武スカイツリーライン（東京メトロ半蔵門線直通）・つくばエクスプレス「北千住」駅徒歩7分

総戸数：57戸（うち、事業協力者住戸3戸）

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上14階建て

入居：2016年12月中旬

売主：総合地所

管理会社：総合ハウジングサービス



【「ルネモア北千住」の外観予想パース】



## 九州・沖縄で分譲マンションの開発事業を拡大 管理会社との連携で知名度を向上

長谷工グループは、マンション建設事業を主力として、首都圏・近畿圏・中部圏で展開していますが、成長戦略のひとつとして事業エリア・事業分野の拡大へ向けた取り組みを加速するべく、九州・沖縄で分譲マンションの開発事業を拡大してまいります。また、開発したマンションはグループの管理会社である長谷工コミュニティ九州・長谷工スマイルコミュニティが管理し、開発と管理が連携することで同地域での知名度向上に努めてまいります。

### ■これまでの九州・沖縄でのマンション事業

- ・分譲事業：計4件（分譲済1件、販売中1件、建設中1件、計画中1件）
- ・管理事業：長谷工コミュニティ九州・長谷工スマイルコミュニティ（沖縄支店）  
の管理実績が約16,000戸

### 【「ル・サンク那覇西街」の物件概要】

所在地：沖縄県那覇市西2丁目21番1他10筆

交通：沖縄都市モノレール「旭橋」駅 徒歩約9分

総戸数：134戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上14階建て

入居：2017年3月中旬

売主：NIPPO、長谷工コーポレーション

管理会社：長谷工コミュニティ九州



【「ル・サンク那覇西街」の外観予想パース】

## 創業 80 周年記念事業 「長谷工テクニカルセンター」を東京都多摩市に新設 ～技術関連の機能集約、情報発信拠点～

長谷工コーポレーションは、2017年2月1日、東京都多摩市鶴牧にて「長谷工テクニカルセンター」の建設工事に着手しました。

当社では1975年に技術開発本部を本社内に設置して以来、「安全・安心、快適な住まい」をつくるための要素技術の研究や最新の技術開発に取り組んでまいりました。

近年では、マンション事業主や管理組合など、社外から技術拠点への来訪者が増加しており、当社グループにおける新築・既築の研究・技術開発を分かり易く伝える機能がより一層求められております。

このことから、創業80周年記念事業の一環として、グループの技術関連機能を集約するべく「長谷工テクニカルセンター」を新設し、生活者の目線に立った安全・安心、快適に住まうための研究・技術開発を行うとともに、広くマンション事業主や行政、管理組合などエンドユーザーに対して新技術・新商品・技術検証等を情報発信する拠点として充実を図ることと致しました。

### 【「長谷工テクニカルセンター」の主な役割】

#### ■ 「長谷工技術研究所」・「長谷工コミュニティ 技術研修センター<sup>(※1)</sup>」・「長谷工コミュニティアウル 24センター<sup>(※2)</sup>」を集約

- ・ 研究・技術開発における実証・実験の活動拠点
- ・ 長谷工グループにおける技術PR
- ・ プロジェクト（主にマンション事業）における環境調査や施工検証、検査等の支援
- ・ サービス関連事業における技術面での支援
- ・ 長谷工グループの技術的知見、情報の収集・蓄積・体系化

(※1) 長谷工の技術力を結集した、高度な機能と設備を持つ研修施設

(※2) 総合監視センター。専門スタッフがマンションを24時間365日オンラインで監視。

#### ■ 「(仮称)長谷工ミュージアム」の新設

- ・ 大人から子供まで長谷工グループのものづくりの想いや姿勢、実績などを見て、触れて、感じて、学べる「参加型コミュニケーションの場」



【「長谷工テクニカルセンター」の外観予想パース】



## コミュニケーションロボットの活躍で活気づく介護現場

長谷工シニアホールディングスでは、国立研究開発法人 日本医療研究開発機構（AMED）のロボット介護機器開発に関する実証試験を実施しています。長谷工シニアグループの27施設（生活科学運営19施設、センチュリーライフ8施設）で、3種類、合計57台のコミュニケーションロボットが「新スタッフ」として活躍中です。

入居者の評判も上々で、「かわいい！」「楽しい！」と一緒に遊んだり、体操のアクティブに参加しています。ロボットを導入することで、今まで「体操の声掛け」をしていたスタッフはその業務をロボットに任せ、入居者の見守りに入ることができます。車椅子で参加の入居者も一生懸命ロボットに合わせて手を動かしたり、皆さん普段以上の集中力で、現場は活気にあふれています。

また、現在ロボット搭載用に当社独自の「ゆうゆう体操」（日常生活動作の維持・向上を目指す体操）アプリの開発にも取り組んでいます。（この事業はAMED事業外）

これからも、長谷工シニアグループは入居者のサービス向上に努め、高齢者の安全・安心や、快適な住環境づくりと地域コミュニティづくりで社会に貢献してまいります。

### ■新スタッフとして活躍中の3機種

- ・ Pepper（身長 121cm）・・・以前から一部施設で活躍していましたが、会話、クイズ、体操等様々なアクティビティに対応します。
- ・ MONAMI（身長 60cm）・・・関節が多く運動が得意、フラメンコもお手のもの。
- ・ PALRO（身長 40cm）・・・顔認識をして名前を呼んでくれたり、歌を歌ったりします。



[ゆうゆう体操をするコミュニケーションロボットと入居者]

## “高齢者施設” × “子どもの取り組み” で盛んに交流

長谷工シニアホールディングスの子会社が運営する高齢者施設では、併設されている保育園や、近隣の子どもの訪問などにより、子どもと入居者との交流も盛んに行っています。

長谷工のシニアグループでは、これからも高齢者の安全・安心、快適な住環境づくりと地域コミュニティづくりで社会に貢献してまいります。

### ■「認知症キッズサポーター養成講座」を開催

川崎市の「宮崎台つどいの家」（看護小規模多機能型居宅介護、グループホーム）のスタッフ9人で構成する「地域ボランティア委員会」が、地域包括支援センターとの連携で近隣に住む小学生を対象に「認知症キッズサポーター養成講座」<sup>(※1)</sup>を2016年10月に開催し、小学生の父兄を含めて18名が参加しました。また近隣の小学校で行われている「福祉の授業」で、2016年10月に4年生（4クラス計約120名）が4日に分けて「宮崎台つどいの家」を見学、入居者と交流を行いました。

(※1) 子ども向けに寸劇を交え、「認知症とはどんなものか」、「認知症の人への良い接し方、悪い接し方」についてなど初歩的な知識を短時間で学ぶ講座。

### ■「しもさく くまの子食堂」<sup>(※2)</sup>（こども食堂）開催（原則毎月第2金曜日16:30~19:00）

2016年10月から「メディカルケアセンチュリーハウス溝の口」（住宅型有料老人ホーム）内のリビングダイニングでは毎月1回こども食堂を開催しています。毎回近隣の小学生や保護者、地域ボランティアの方やスタッフの子ども達が参加しています。子育て経験のあるスタッフが多く、その社内スタッフが調理を担当し、来年度の新卒採用内定者が、小学生の宿題を見たり、一緒に遊んだりしています。併設する「溝の口倶楽部」（小規模多機能型居宅介護）のご利用者も顔をのぞかせ、今後の交流が期待されています。

また、定期開催ではありませんが、2015年12月に千葉県船橋市の「高根台つどいの家」で食事づくりを担当する「ワーカーズコープちば」主催で、施設内のリビングダイニングを使用し、おむすび食堂（こども食堂）を開催しました。近隣の子どもたちや入居者も含め73人が参加し、地域社会とのつながりが深い「つどいの家」ならではの風景です。

(※2) 地域に親しんでもらえるようにホームの住所（川崎市高津区下作延）から命名。



〔左：認知症キッズサポーター養成講座の様子、右：「しもさく くまの子食堂」〕



## 神戸 YMCA との協働事業「ライフ&シニアハウス神戸北野」が開業

長谷工シニアホールディングスは、初進出となる神戸で「ライフ&シニアハウス神戸北野」を2017年4月1日に開業しました。

「ライフ&シニアハウス神戸北野」は、旧神戸 YMCA 三宮会館の建て替えにあたり、神戸 YMCA と、地域コミュニティの拠点となる高齢者住宅づくりに取り組んできた長谷工のシニアグループの生活科学運営との協働事業で誕生した介護付有料老人ホームです。

‘より豊かに楽しむ人生を神戸北野で’ というハウスコンセプトのもと、神戸 YMCA と地域交流や社会貢献、健康増進など様々な連携を企画、世代を超えた多様な交流が作り出す新しいコミュニティのある暮らしが始まります。

JR神戸線「三ノ宮」駅徒歩約10分という好立地で、1~3階部分までは神戸 YMCA の本部機能、チャペル、専門学校（ホテル学科、日本語学科）、地域活動サービスが入り、4~11階までがライフ&シニアハウス神戸北野となります。生活科学運営が得意とする‘地域コミュニティの創造’のひとつとして、1階の直営レストランは外部に開放されます。

居室数は自立型45室、介護型32室で、介護が必要になった際には自立型居室から介護型居室への住みかえができる安心の終の棲家であるだけでなく、地域とともに自分らしく健やかな暮らしを提案します。

### 【「ライフ&シニアハウス神戸北野」の施設概要】

所在地：兵庫県神戸市中央区加納町  
2丁目7番地11

交通：JR山陽新幹線「新神戸」駅・  
JR東海道本線「三ノ宮」駅  
から徒歩10分

総戸数：77戸  
(自立型居室45戸、介護居室32戸)

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上11階

類型：介護付有料老人ホーム  
(一般型特定施設入居者生活介護)



【「ライフ&シニアハウス神戸北野」の外観写真】

## 女性活躍推進、環境・社会貢献活動

(P17~19)

- ◆ 日建連 第2回「けんせつ小町活躍推進表彰」  
「浦和駒場PJ」が最優秀賞を受賞
- ◆ 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
- ◆ 創業80周年記念  
「第10回 長谷工 住まいのデザインコンペティション SPECIAL FORUM」を開催

## 総研レポート

(P20)

- ◆ 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向  
～ 2016年の総括と2017年の見通し ～

## 日建連 第2回「けんせつ小町活躍推進表彰」 「浦和駒場PJ」が最優秀賞を受賞

日本建設業連合会は、2017年3月22日に東京建設会館（東京都中央区）にて、女性の活躍を推進する活動を顕彰する、第2回「けんせつ小町活躍推進表彰」の表彰式を執り行いました。当社から応募した「浦和駒場PJ」（早坂総合所長）は、技術者全員が女性の現場で、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、管理まで全ての業務に女性社員が携わっているプロジェクトとして、女性が活躍できる建設業の魅力を内外に発信したことが評価され、最優秀賞を受賞しました。

同表彰は、個人、けんせつ小町工事チーム、職場単位で女性の活躍を推進する取り組みを顕彰することで、担い手の確保やダイバーシティの推進、建設業のイメージアップを後押しするために創設されたもので、今回は24社から計98件の応募がありました。

長谷エグループでは、建設業界における「けんせつ小町」活躍推進プロジェクトをはじめ、女性が長く安心して働ける職場環境づくりに取り組んでいます<sup>(※1)</sup>。例えば、女性が働きやすい建設作業所をハード面から整備するため、女性専用のトイレや更衣室を設置し、環境美化などにも努めています。こうした魅力ある建設業作業所を知っていただくために、女子小中学生や建築を学ぶ女子大生などに向けた見学会を実施し、未来の「けんせつ小町」を呼び込む施策を進めています。

(※1) 2016年4月より「女性活躍推進法」が施行され、従来の働き方や職場環境を見直し、社会全体で女性の活躍をサポートしようとする流れが生まれています。建設業界においても、産業全体の活力・魅力を向上するため、女性が活躍できる職場づくりや人材育成への取り組みが始まっています。現状、業界全体の技術者・技能者に占める女性の割合約3%（約10万人）を5年で倍増（約20万人）する目標が掲げられ、大手建設会社を中心に、官民一体となった建設作業所で女性の積極登用が進められています。



[けんせつ小町活躍推進表彰で最優秀賞を受賞した早坂総合所長（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 清瀬松山緑地保全活動を実施

長谷エグループは、2016年11月20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>(※1)</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19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設置、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。

(※1)「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」清瀬松山緑地保全活動の実施概要】

日 時：2016年11月20日（日）

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㎡）

参 加 者：グループ社員およびその家族（19名、うち子供5名）

開催内容：・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、木柵設置、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



[左：下草刈りの様子、右：木柵設置の様子]

## 創業 80 周年記念 「第 10 回 長谷工 住まいのデザインコンペティション SPECIAL FORUM」を開催

長谷工コーポレーションは、2016 年 12 月 4 日、ザ・プリンスパークタワー東京にて「第 10 回 長谷工 住まいのデザインコンペティション SPECIAL FORUM」を開催しました。

「第 10 回 長谷工 住まいのデザインコンペティション」<sup>(※1)</sup>の入選作品発表と表彰式のほか、建築を学ぶ学生に向けた講演やパネルディスカッションを行いました。入選作品発表では、最優秀賞や優秀賞、創業 80 周年を記念して新設した審査委員特別賞の作品紹介および審査員による講評を行いました。講演では、審査委員の隈 研吾氏・乾 久美子氏・藤本 壮介氏が自身の学生時代をもとに建築の魅力について学生にメッセージを送りました。パネルディスカッションでは、第 1 回最優秀賞を受賞した高池 葉子氏も加わり、日本の集合住宅のあるべき姿や今後の役割などについて活発な討論が行われました。

当社では、住まいのデザインコンペティションを通して住まいへの関心を高めていただくとともに、今後も社会貢献活動の一環として当コンペティションを継続的に実施してまいります。

(※1)「長谷工 住まいのデザインコンペティション」は、建築を志す若手の人材育成を目的に、学生を対象としたデザインコンペティションを 2007 年から継続して実施しています。第 10 回のテーマは「日本の集合住宅」。

### 【第 10 回 長谷工 住まいのデザインコンペティション SPECIAL FORUM】概要】

日 時：2016 年 12 月 4 日(日)

場 所：ザ・プリンスパークタワー東京 ボールルーム（東京都港区芝公園 4-8-1）

参加者：受賞者を含めた学生約 400 名

内 容：

◇第 10 回「長谷工 住まいのデザインコンペティション」入賞作品発表・表彰式

◇第 10 回「長谷工 住まいのデザインコンペティション」作品紹介・審査委員講評

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・横浜国立大学大学院 Y-GSA 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)

特別審査委員)大栗 育夫 (長谷工コーポレーション代表取締役会長)

◇講演「今、学生のために」

隈 研吾氏、乾 久美子氏、藤本 壮介氏

◇パネルディスカッション

「日本の集合住宅～これからの集合住宅について～」

隈 研吾氏、乾 久美子氏、藤本 壮介氏、

大栗 育夫会長、池上 一夫取締役、

高池 葉子氏 (高池葉子建築設計事務所代表、「第 1

回 長谷工住まいのデザインコンペティション」最優秀賞受賞)



〔隈研吾審査委員長らによるパネルディスカッションの様子〕

# 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2016年の総括と2017年の見通し ～

## I. 2016年の分譲マンション市場動向

### (1) 首都圏

新規供給戸数	35,772戸	前年(40,449戸)比11.6%減。2009年以来3万戸台
総販売戸数	35,043戸	前年(40,060戸)比12.5%減
新規物件の平均初月販売率	68.8%	前年(74.5%)より5.7ポイントダウン
新規物件の累計販売率	83.5%	前年(86.9%)より3.4ポイントダウン
12月末分譲中戸数	7,160戸	2015年末(6,431戸)より729戸の増加
12月末完成在庫	2,907戸	2015年末(2,592戸)より315戸の増加

### (2) 近畿圏

新規供給戸数	18,676戸	前年(18,930)比1.3%の減少
総販売戸数	18,293戸	前年(18,625)比1.8%の減少
新規物件の平均初月販売率	71.9%	前年(70.8%)より1.1ポイントアップ
新規物件の累計販売率	86.8%	前年(88.4%)より1.6ポイントダウン
12月末分譲中戸数	2,782戸	2015年末(2,399戸)より383戸の増加
12月末完成在庫	912戸	2015年末(912戸)より110戸の減少

## II. 2017年の分譲マンション市場予測

分譲マンションの着工戸数からみた供給材料などをみると、2017年も首都圏で4万戸以上、近畿圏でも2万戸以上の供給材料が存在する状況に変化はない。2016年の供給状況を見ると、市況をみながら慎重に供給が行われており、2017年もこの傾向が継続すると判断した。一方、需要者サイドでは、景気や個人消費の回復に対する期待が高まっていること、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、需要者の購入マインドも緩やかに改善し、販売状況も緩やかに改善に転じると予測した。

### (1) 首都圏

新規供給戸数	36,000戸	2016年(35,772戸)並みで推移
総販売戸数	36,700戸	2016年(35,043戸)を約1,600戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	72% 2016年(68.8%)を上回る
	年間累計販売率	86% 2016年(83.5%)を上回る
分譲中戸数	6,500戸	2016年末(7,160戸)より約600戸下回る

### (2) 近畿圏

新規供給戸数	19,000戸	2016年(18,676戸)並みで推移
総販売戸数	19,100戸	2016年(18,293戸)を約800戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	73% 2016年(71.9%)を上回る
	年間累計販売率	88% 2016年(86.8%)を上回る
分譲中戸数	2,700戸	2016年末(2,782戸)並みで推移