

# HASEKO DIGEST

Vol.37

■ 半年間(2017年5月～10月)の主なニュースをご紹介します ■

## | Contents

■ 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

■ サービス関連事業の取り組み

■ 環境・社会貢献活動

■ 市場調査レポート・長谷工総合研究所レポート

# マンションの新技术・新商品

(P 2 ~ 6)

- ◆ BIM データを‘迅速かつ安価、そして綺麗に’3次元CG化  
「長谷工オリジナル BIM ビューワー」を開発  
～VR 体験機器を利用したマンション販売ツールとして活用～
- ◆ 排水管再生技術「HJ インコア工法」  
住まいながら施工・短工期・低コストで1万戸以上の実績  
建設技術審査証明の取得を機に提案強化
- ◆ 長谷工オリジナル マンション屋上等の工業化シリーズ  
ルーフバルコニーの防雨性を確保するアルミ製「セーフティ水切」を共同開発  
～デザイン性・施工性に優れ、環境・安全にも配慮～
- ◆ “長谷工リフォームの防水改修”  
マンション屋上等の排水部に「ルーフドレン更生工法」を標準採用  
～新工法を開発し、排水口の形状を問わず新築並みの排水性能を確保～
- ◆ 「サイホン排水システム」  
『第 15 回建築・設備デザイン賞』“最優秀賞”を受賞  
『2017 年度 グッドデザイン賞』“ベスト 100”に選出

## BIM データを ‘迅速かつ安価、そして綺麗に’ 3次元 CG 化 「長谷エオオリジナル BIM ビューワー」を開発 ～VR 体験機器を利用したマンション販売ツールとして活用～

長谷エコーポレーションは、「長谷工版 BIM」データを直接 3次元 CG 化する「長谷エオオリジナル BIM ビューワー」を、パナソニック株式会社 エコソリューションズ社の協力を得て開発しました。

当社では、“マンション特化”と“設計・施工比率の高さ<sup>(※1)</sup>”という特徴を活かすべく「長谷工版 BIM」の水平展開と関連技術の開発を進めておりますが、今回の開発により、BIM<sup>(※2)</sup>で設計したマンションの住戸全タイプを‘迅速かつ安価、そして綺麗に’3次元 CG 化することができるようになります。3次元 CG 化されたデータは、VR（ヴァーチャルリアリティ）体験機器を利用してマンションの販売ツールやホームページ等 BtoC 領域での援用が期待できます。

第 1号物件として、「ルネ八王子トレーシア」への採用が決まりました。今後は、マンションの新たな販売手法として、当社が設計・施工する物件の事業主に対し、グループ会社の長谷エシステムズが積極的に導入提案をしてまいります。

(※1) 2017年3月期（2016年4月1日～2017年3月31日）の設計施工比率は 95.0%

(※2) 「BIM」(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、仕上げや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

### 【「長谷エオオリジナル BIM ビューワー」の概要】

- BIM で設計した住戸全タイプを ‘迅速かつ安価、そして綺麗に’ 3次元 CG 化するアプリケーション・ソフトウェア
- VR 体験機器を利用したマンションの販売ツールとして活用
- 長谷エグループによるインテリアオプション「アイセルコ」や「E-label」などの情報を追加すれば、内装や家具のシミュレーションも可能



【「長谷エオオリジナル BIM ビューワー」による 3次元 CG 画像】

## 排水管再生技術「HJ インコア工法」 住まいながら施工・短工期・低コストで1万戸以上の実績 建設技術審査証明の取得を機に提案強化

長谷工コーポレーションとジャパン・エンジニアリングは、排水管再生技術「HJ インコア工法」<sup>(※1)</sup>について、10,000戸以上の施工実績をもとに建設技術審査証明 (BCJ-審査証明-233: 2017年1月19日) を取得しました。

排水管は、築30年前後から漏水などによる修繕時期を迎え、新しい管への取り変える更新工事や、既存の管の研磨・洗浄・コーティングなどによる更生工事が必要となります。当社では、費用負担や工事中の生活への影響を軽減する排水管の再生工法の開発や採用を進めております<sup>(※2)</sup>が、「HJ インコア工法」は排水管の傷んだ個所に絞って補強するため、住まいながら、短工期・低コスト、低振動・低騒音で工事が可能です。

(※1) 長谷工コーポレーションの頭文字のHとジャパン・エンジニアリングの頭文字のJ、更生に使用する樹脂管(コア)を挿入(イン)する工法から「HJ インコア工法」と命名しました。排水管が耐久性の高い銅管や鋳鉄管の場合に有効な工法です。

(※2) 2005年にジャパン・エンジニアリングと共同開発した「HAM-J工法」は、既設の排水立て管を新しい管と取り替える更新工法と、排水管内面を繊維補強樹脂等でライニングする更生工法を組み合わせた独自の工法で、居住性・経済性・施工性に優れています。

### 【「HJ インコア工法」の特長】

#### ■住まいながら施工・短工期

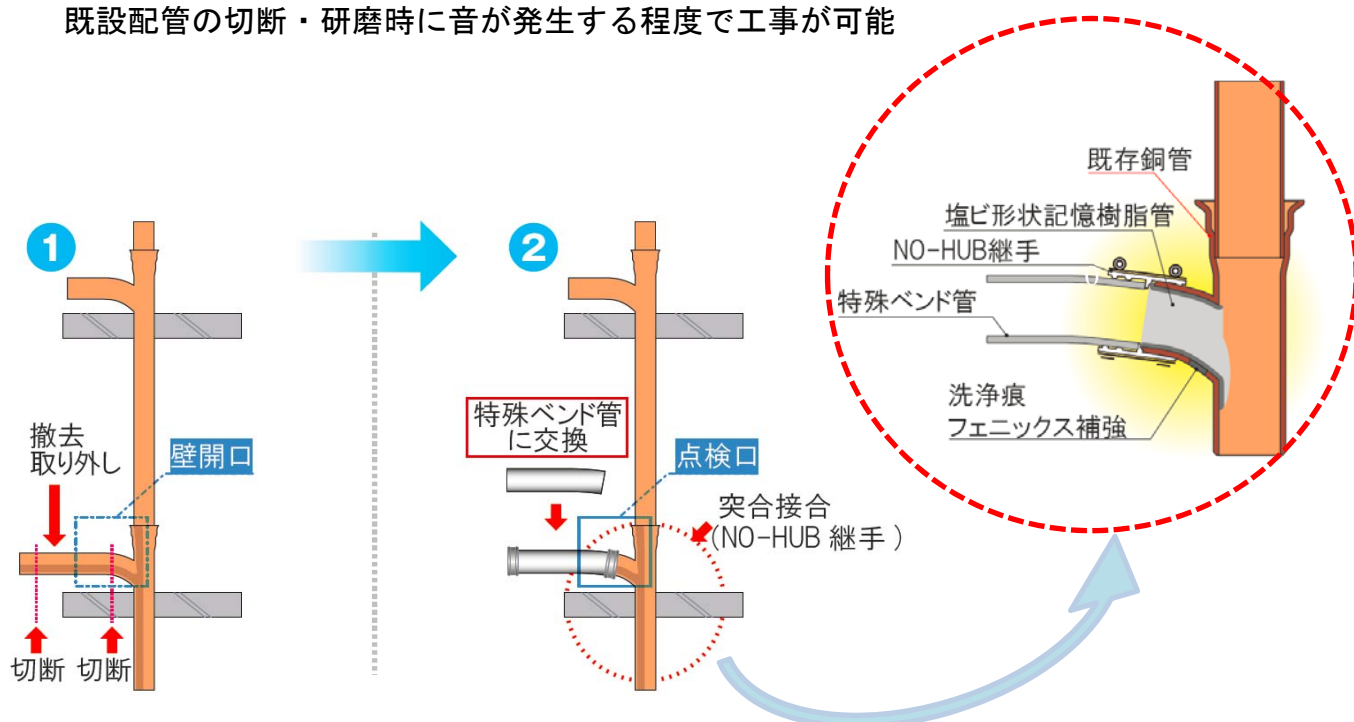
工事は1住戸3時間程度(標準)、1系統を1日で通水可能で住まいながらの工事が可能

#### ■低コスト

傷んだ個所に絞って補強するので、従来の更新工法に比べてコストが50%~70%以下

#### ■低騒音・低振動

縦管と横引管との合流部の壁面に点検口を設けて作業。コンクリートのハツリ工事がなく既設配管の切断・研磨時に音が発生する程度で工事が可能



## 長谷工オリジナル マンション屋上等の工業化シリーズ ルーフバルコニーの防雨性を確保するアルミ製「セーフティ水切」を共同開発 ～デザイン性・施工性に優れ、環境・安全にも配慮～

長谷工コーポレーションは、デザイン性・施工性に優れ、マンションのルーフバルコニーの防雨性を確保するアルミ製水切（商品名：「セーフティ水切」）を白水興産と共同開発、商品化しました（特許申請中）。

「セーフティ水切」は、マンションのルーフバルコニーの防水層端部に設置する庇形状のアルミ製金具です。従来は、現場コンクリート打設で庇を成形していましたが、形状が複雑なため型枠・鉄筋工事に手間がかかっていました。また、コンクリートで成形する際は、厚さ 150mm 以上、幅 100mm 程度の寸法が必要でした。「セーフティ水切」を採用することで、型枠形状がシンプルになり、パラペット<sup>(※)</sup>の高さも低く抑えることができるため、防雨性を確保しながら、躯体工事の労務を省力化し、部材や廃材を削減することができます。

(※) 建物の屋上やバルコニーなどの周囲に設けられた、防水層の立ち上がり端部を合理的に納めるための低い立ち上がり壁

### 【「セーフティ水切」の特徴】

#### ■ 防雨性を確保

水切が防水層の端部を覆うことで、直接の雨や跳ね返った雨が防水層の端部から水の浸入を防ぐ

#### ■ デザイン性の向上

防水層端部を覆う庇がコンクリート製からアルミ製になることで庇の寸法が小さくなり、すっきりとしたデザイン

#### ■ 施工性が向上・躯体工事の労務省力化

部材数量が減り、型枠や鉄筋の労務を省力化（コスト（材工）は従来と同等以下）

#### ■ 環境に配慮

パラペットの高さを低く抑えられるため、コンクリート型枠の形状がシンプルになりパネル廃材削減

#### ■ 安全に配慮

入居者の方が水切の切り口に触れないよう接合部に樹脂製カバーを採用



【「セーフティ水切」の施工例】



## “長谷エリフォームの防水改修”

マンション屋上等の排水部に「ルーフドレン更生工法」を標準採用  
～新工法を開発し、排水口の形状を問わず新築並みの排水性能を確保～

長谷エリフォームは、既存マンションの屋上やルーフバルコニーの防水改修において、排水部分を新築並みの排水性能を確保する「ルーフドレン更生工法」<sup>(※1)</sup>の標準採用を決めました。

昨今、集中豪雨が多く発生するようになったことから、既存マンションの屋上等を改修する際には、排水性能の確保が求められるようになりました。当社では、2013年に縦型排水口の径をほぼ変えずに防水改修を行う「ルーフドレン更生工法（縦型）」を開発していましたが、今回横型排水口に対応した「ルーフドレン更生工法（横型）」を開発しました（特許申請中）<sup>(※2)</sup>。これにより排水口の形状を問わずに改修が可能になりました。

今後は、本工法や防水改修の長期保証など“長谷エリフォームの防水改修”の独自性や特長を活かした提案を行い、受注拡大を図ってまいります。

(※1) ルーフドレン（排水口）から排水管にかけて樹脂管を熱で膨張させて接着する工法。

(※2) 既に開発済の床スラブを貫通する縦型に加えて、今回はパラペットの立ち上がりを貫通する横型を開発。

### 【“長谷エリフォームの防水改修”の主な特長】

#### ①マンション屋上等の排水部に「ルーフドレン更生工法」を標準採用

排水口や排水管の径をほとんど変えない独自工法で新築時と同程度の排水性能を確保

#### ②屋上全てに高品質な防水層を形成し、保証期間は15年が基本

一定条件を満たしたマンションには最長20年の長期保証を実現<sup>(※3)</sup>

(※3) 住ベシート防水と共同開発した工法により最長20年の長期保証を実現。条件は、長谷エコーポレーションの設計若しくは施工で長谷エココミュニティが管理する物件。かつ第一回目の防水改修で現地調査の上、対応が可能と判断した物件の非歩行仕様部位。



[左：排水部の防水改修前、右：ルーフドレン更生工法（横型）による防水改修後]

**「サイホン排水システム」**  
**『第15回環境・設備デザイン賞』“最優秀賞”を受賞**  
**『2017年度グッドデザイン賞』“ベスト100”に選出**

長谷工コーポレーションと野村不動産、ブリヂストンの3社は、5月24日、建築設備総合協会主催の「第15回環境・設備デザイン賞」授与式にて、共同開発した「サイホン排水システム」<sup>(※1)</sup>について設備器具・システムデザイン部門の最優秀賞を受賞しました。

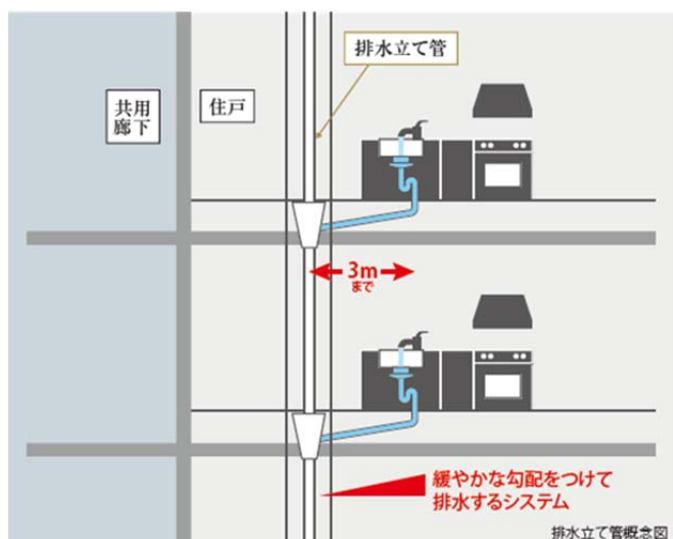
環境・設備デザイン賞は、建築設備分野において従来あまり意識されることのなかった審美性などの「感性」に関する要素に焦点をあて、これに「機能性」「経済性」と環境問題も視野に入れた「社会性」を加えた4つの評価軸により、総合的かつ客観的な評価を通して選出されます。今回、最優秀賞を受賞した「スマートサイホン」は、従来より小口径の排水管を使用し、1つ下の階で排水立て管（建物の各階を縦に貫通して下水に通じる排水管）に合流させることでサイホン力（水が落ちることによって発生する引く力）を利用して排水する新しいシステムです。マンションの水まわりにおけるレイアウトの自由度を高め、間取り変更が容易になることなど、住生活の多様化に応えた技術と評価され、最優秀賞に選ばれました。

また、公益財団法人日本デザイン振興会が主催する『2017年度グッドデザイン賞』<sup>(※2)</sup>を受賞し、さらに“ベスト100”にも選出されました。

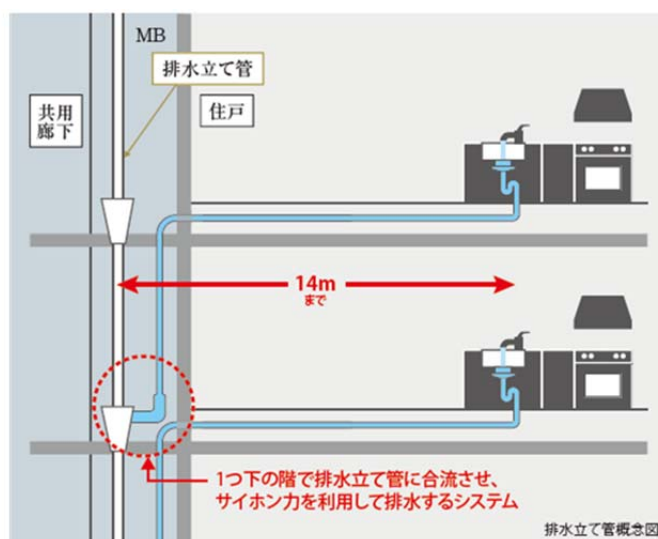
(※1) 商品名：「ミライフル」（野村不動産）、「スマートサイホン」（ブリヂストン）

(※2) 長谷工グループでは他に可動収納ユニット「UGOCLO（ウゴクロ）」、「白岡ニュータウン」、「リフレ新白岡コミュニティガーデン街区」、「ファインシティ横浜江ヶ崎ルネ」、「ファインシティ甲子園」が『2017年度グッドデザイン賞』を受賞しました。

■従来の排水システム



■サイホン排水システム



# 安全・安心、快適な住まいづくり

(P 8 ~ 1 4)

- ◆ 千葉県内最大規模「若潮ハイツマンション建替え事業」  
マンション建替組合が設立  
～築 44 年 総戸数 500 戸の団地を 1,009 戸のマンションに建替え～
- ◆ 長谷エグループの賃貸マンションと有料老人ホームを複合開発  
「ブランシエスタ王子」(賃貸)・「センチュリーシティ王子」(有老)  
子ども・大人・高齢者など“多世代交流”の場を創出
- ◆ 長谷エとウイズダムアカデミーが連携  
王子 5 丁目の賃貸・有料老人ホームの複合施設に学童施設を併設  
～2018 年春から“多世代交流”を育む取り組みをスタート～
- ◆ 長谷エの賃貸「ブランシエスタ王子」でこだわりの暮らし提案  
“サイクリストが暮らす家”や“猫と過ごす時間を楽しむ家”など  
～2018 年春の開設に向けて入居者募集を開始～
- ◆ 関西最大級の駅前複合再開発『ZUTTOCITY(ズットシティ)』  
4 月 29 日より最終街区「プラウドシティ塚口マークスカイ」(366 戸)  
モデルルームオープン
- ◆ “Resort&Active”をコンセプトとした 268 戸の新築分譲マンション  
「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」始動
- ◆ サンケイビル×長谷エコーポレーション初の賃貸レジデンス共同開発  
賃貸レジデンス名称が  
『LEFOND BRANCHE(ルフォンブランシェ)』に決定



# 千葉県内最大規模「若潮ハイツマンション建替え事業」 マンション建替組合が設立 ～築44年 総戸数500戸の団地を1,009戸のマンションに建替え～

野村不動産・コスモスイニシア・長谷工コーポレーションは、三社が推進中である「若潮ハイツマンション建替え事業」（千葉県千葉市）のマンション建替組合設立について、6月1日に千葉市長より認可を受け、6月18日に建替組合設立総会が開催されました。

「若潮ハイツ」は、1973年に若潮国体の選手村として整備された全13棟・500戸の団地を、全1,009戸の2計画・計9棟のマンション（うち分譲 総戸数約860戸を予定）に建替える「マンション建替え事業」で、千葉県内における同事業として最大規模となります。

1973年竣工の「若潮ハイツ」は、築35年が経った頃から建物の老朽化が著しくなるとともに、居住者の高齢化に伴いバリアフリー未対応等の問題も表面化してきました。それらを解消するため、2008年より建替えを含めた将来計画のコンサルタントとして長谷工コーポレーションが支援を開始し、所有者による検討がスタートしました。

2013年には野村不動産が参画し建替え実現に向けた所有者の合意形成ならびに建替えの具体的なプランの検討を開始、2015年にコスモスイニシアが本事業に事業参画し、その後、2016年12月に「若潮ハイツ」の一括建替え決議が成立しました。

本事業は、敷地をA敷地・B敷地の2つに分け、空室の多いA敷地のエリアを先行して工事することで、ほとんどの所有者が工事中も住み続けられ、1回の引越しで新マンションへ転居できる計画となります。その工夫により、所有者の多数の賛成が得られ、速やかな一括建替え決議の成立につながりました。

## 【「若潮ハイツマンション建替え事業」概要】

施行区域：千葉県千葉市美浜区真砂2丁目14-3

施行地区面積：約11,272坪（37,265㎡）[A敷地 約13,957㎡・B敷地 約23,308㎡]

交通：A敷地 JR京葉線「検見川浜」駅徒歩10分、B敷地 同駅徒歩11分

総戸数：1,009戸予定[A敷地397戸・B敷地612戸]

構造規模：鉄筋コンクリート造、地上14階建て



[左：「若潮ハイツ」現地写真、右：建替え後のイメージ]

## 長谷エグループの賃貸マンションと有料老人ホームを複合開発 「ブランシエスタ王子」(賃貸)・「センチュリーシティ王子」(有老) 子ども・大人・高齢者など“多世代交流”の場を創出

長谷エグループは、分譲マンション「ザ・ガーデンズ東京王子」を中心に「住」・「商」・「育」の複合開発の街づくりを行う「北区王子5丁目プロジェクト」のエリア内にて、自社運営の賃貸マンション「ブランシエスタ王子」と介護付有料老人ホーム「センチュリーシティ王子」の複合施設の開発を進めており、2018年春に開設します。

本施設は、交通便利の良い場所に位置し、賃貸120戸、介護付有料老人ホーム90室、敷地面積約5,900㎡の複合施設です。複合施設の開発により生まれた広い空間には、テラスガーデンやコミュニティガーデン、パーティールームなどの多彩な共用部を配し、子ども・大人・高齢者など多世代の居住者が交流できる場を備えています。

### 【「ブランシエスタ王子」「センチュリーシティ王子」の共通概要】

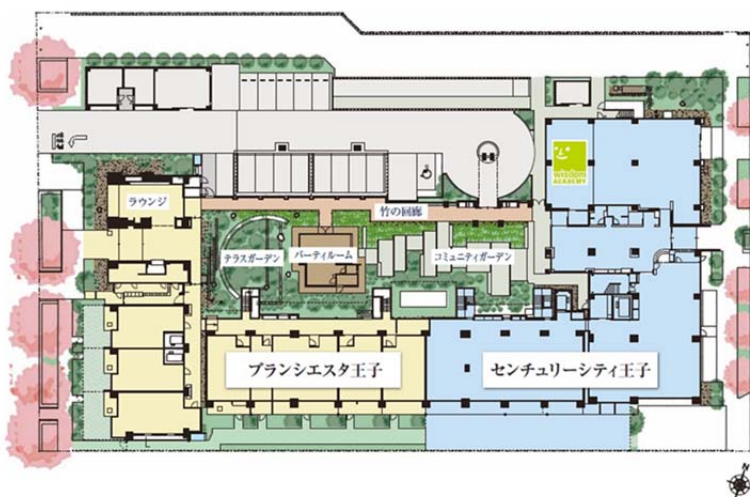
所在地：東京都北区王子5丁目112、113（地番）  
 交通：JR京浜東北線「東十条」駅徒歩6分、東京メトロ南北線「王子神谷」駅  
 徒歩6分、JR埼京線「十条」駅徒歩14分  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上10階建て  
 事業主・設計：長谷エコーポレーション  
 施工：長谷エコーポレーション・馬淵建設共同企業体  
 竣工：2018年2月28日（予定）

### 【「ブランシエスタ王子」の物件概要】

賃貸戸数：120戸  
 間取り・専有面積：  
 1K（26.29㎡）～2LDK（66.64㎡）  
 入居募集開始：2017年9月（予定）  
 入居：2018年3月1日（予定）  
 貸主：長谷エライブネット  
 媒介：長谷エアィネット

### 【「センチュリーシティ王子」物件概要】

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）  
 総居室数：リビング居室（自立型）60戸、  
 ケア居室（介護型）30戸  
 開設：2018年4月（予定）  
 事業運営主体：センチュリーライフ



[左：施設配置図、右：賃貸・有老複合施設の外観イメージ]



## 長谷工とウィズダムアカデミーが連携 王子5丁目の賃貸・有料老人ホームの複合施設に学童保育施設を併設 ～2018年春から“多世代交流”を育む取り組みをスタート～

長谷工コーポレーションは、学童保育施設等を運営するウィズダムアカデミーと連携し、2018年春に王子5丁目で開設する賃貸マンションと介護付有料老人ホームの複合施設内に民間学童保育施設「ウィズダムアカデミー 王子校」を併設します。

本複合施設には、賃貸マンションの子育て世代、介護付有料老人ホームの高齢者世代、学童保育施設に通う児童など多世代が集うパーティールームやラウンジを設け、季節イベントやカルチャー教室など“多世代交流”を育む取り組みを2018年春から開始する予定です。

長谷工グループでは、他の運営施設や管理マンションにおいても子育て世代から介護が必要な世代までの“多世代交流”を促進してまいります。また、ウィズダムアカデミーと共に子どもたちを豊かな環境の中で育むための地域社会づくり・街づくりの実現を目指してまいります。

### 【本複合施設で実現する多世代交流（子ども×大人×高齢者）】

1. 七夕・ハロウィン・節分などの季節イベント、宿題サポート
2. 地元参加型のカルチャー（ピアノ・ダンス・英会話など）教室
3. 習字、そろばん、囲碁、将棋教室など



【「パーティールーム」（左）、「ラウンジ」（右）の完成予想イメージ】



【多世代交流のイメージ】

## 長谷工の賃貸「ブランシエスタ王子」でこだわりの暮らし提案 “サイクリストが暮らす家”や“猫と過ごす時間を楽しむ家”など ～2018年春の開設に向けて入居者募集を開始～

長谷工グループは、「住」・「商」・「育」の複合開発の街づくりを行う「北区王子5丁目プロジェクト」のエリア内にて、2018春に開設する賃貸マンション「ブランシエスタ王子」の入居者募集を開始しました。

「ブランシエスタ王子」は、「先進・先端」を意識した長谷工コーポレーションの分譲マンションブランド「ブランシエラ」の精神を受け継いだ賃貸マンションです。

子育て世帯・共働き世帯向けの住戸プラン（2LDK）を多数揃えるほか、“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、こだわりの暮らしを実現する特別な住戸プランとして「サイクリストが暮らす家」や「猫と過ごす時間を楽しむ家」、「キッチンスタジオのある家」、「グランピング<sup>(※)</sup>を楽しむ家」などをご用意しています。

(※) グランピング…グラマラス(豪華な)とキャンプを組み合わせた新しいキャンプスタイル

### 【「ブランシエスタ王子」こだわりの暮らしを実現する住戸プラン】

#### ■サイクリストが暮らす家



#### ■猫と過ごす時間を楽しむ家



#### ■キッチンスタジオのある家



#### ■グランピングを楽しむ家





# 関西最大級の駅前複合再開発『ZUTTOCITY（ズットシティ）』 4月29日より最終街区「プラウドシティ塚口マークスカイ」（366戸） モデルルームオープン

野村不動産、JR西日本不動産開発、長谷エコーポレーションの3社は、兵庫県尼崎市のJR宝塚線「塚口」駅前複合再開発の『ZUTTOCITY（ズットシティ）』内にある「プラウドシティ塚口」（総戸数1,200戸）の最終街区「マークスカイ」街区のモデルルームを4月29日よりオープンしました。

『ZUTTOCITY』は最寄りのJR宝塚線「塚口」駅からJR「大阪」駅まで約10分でアクセスできる、総開発面積約8.4haの関西最大級となる駅前複合再開発プロジェクトです。再開発地内の住宅計画は戸建街区とあわせて総計画数1,271戸と、JR駅前再開発事業において、1995年以降に供給された関西エリアの住宅開発で最大規模となります。

多機能で高い利便性を有する「都市型コンパクトタウン」として、共働き世帯や20代後半から30代前半のファミリー層を中心に評価され、「プラウドシティ塚口」は2017年3月末現在で成約数が関西圏で第1位になりました。



[[ZUTTOCITY』全体完成イメージ]

## 【「プラウドシティ塚口マークスカイ」の物件概要】

所在地：兵庫県尼崎市上坂部1丁目36番11  
交通：JR宝塚線「塚口」駅 徒歩4分、  
阪急神戸線「塚口」駅 徒歩14分  
総戸数：366戸  
構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上15階建て  
入居：2018年3月下旬（予定）  
売主：野村不動産、JR西日本不動産開発、  
長谷エコーポレーション  
設計・施工：長谷エコーポレーション



【「プラウドシティ塚口マークスカイ」  
外観イメージ]

## “Resort&Active” をコンセプトとした 268 戸の新築分譲マンション 「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」始動

総合地所をはじめとする関電不動産開発、サンヨーホームズ、パナホームは六甲アイランド CITY で共同開発を進めている新築分譲マンション「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」の 2018 年 12 月の竣工（予定）に向け、販売活動を開始しました。

### 【「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」の特長】

- ・「Resort&Active」を物件コンセプトとした、全戸南向き・海向きのシーサイドレジデンス
- ・「Mother Moon Cafe」や「ジュンク堂書店」など、神戸を代表する有名企業とのタイアップ
- ・「ゲストルーム」や「コミュニティスタジオ」、「ミニショップ」等、多彩な施設
- ・パームツリーをはじめ南国リゾートテイストあふれる植栽計画と共用棟
- ・住戸には家族の絆が深まる「マルチラウンジ」プランや大型収納を採用
- ・アウトドア用品やキャンピングカーレンタルなどのコンシェルジュサービスを採用
- ・災害に強いオール電化採用、非常用飲料水生成システム「WELL UP」等の震災対策設備を設置
- ・地元を拠点とする「INAC 神戸レオネッサ」とともに六甲アイランド 30 周年を盛り上げる

### 【「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」の物件概要】

所在地：兵庫県神戸市東灘区向洋町中 9 丁目 1-12（地番）

交通：神戸新交通六甲アイランド線「マリンパーク」駅 徒歩 3 分

総戸数：268 戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上 15 階建て

入居：2018 年 12 月下旬（予定）

売主：総合地所、関電不動産開発、サンヨーホームズ、パナホーム

設計・施工：長谷工コーポレーション



【「シーフォレスト神戸 ルネ 六甲アイランド CITY」の外観イメージ】



サンケイビル×長谷エコーポレーション初の賃貸レジデンス共同開発  
賃貸レジデンスブランド名称が  
『LEFOND BRANCHE（ルフォンブランシェ）』に決定

サンケイビルと長谷エコーポレーションは、両社の持つノウハウを最大限に活用したコラボレーション・プロジェクトとして、都市型賃貸レジデンスブランド『LEFOND BRANCHE（ルフォンブランシェ）』を立ち上げました。

# LEFOND BRANCHE

未来に向けて創造された、先進で心地よい都市生活空間

LEFOND PROGRÈS ×  BRANSIESTA

サンケイビルの賃貸レジデンスブランド「LEFOND PROGRÈS（ルフォンプログレ）」は、フランス語で「進歩・進化」を表す言葉で、住むほどに心地よく、時代が流れても変わらぬ価値を持つ舞台として、選んだ人を充足感で満たすライフステージの実現を目指しています。長谷エコーポレーションの賃貸レジデンスブランド「BRANSIESTA（ブランシエスタ）」は、「先端・先進」を意識した分譲マンションブランド“BRANCHERA（ブランシエラ）”の精神を受け継ぎ、住まう方がいつまでも心地よい日々を重ね、安全・安心・快適な住まいづくりを目指しています。この2つのブランドがかけ合わさることで、都市生活者にとってより快適で心地よい、未来に向けた新たな住空間が誕生します。

## 【「LEFOND BRANCHE」シリーズ初弾】

### ■「ルフォンブランシェ品川南大井」概要

所在地：東京都品川区南大井二丁目 23-1（地番）

交通：京浜急行線「大森海岸」駅 徒歩 5分  
京浜東北線「大森」駅 徒歩 11分

総戸数：224戸

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上 15階建て

入居：2018年2月（予定）

設計・施工：長谷エコーポレーション

### ■「ルフォンブランシェ西宮」概要

所在地：兵庫県西宮市本町 51-3（地番）

交通：阪神本線「西宮」駅 徒歩 4分

JR 東海道本線・神戸本線「西宮」駅 徒歩 15分

総戸数：118戸+店舗 1区画

構造・規模：鉄筋コンクリート造、地上 10階建て

入居：2017年12月（予定）

設計・施工：森組



【「ルフォンブランシェ品川南大井」  
外観イメージ】

# サービス関連事業の取り組み

(P 16～22)

- ◆ 長谷エアネシスと中部電力との電力・ガス販売に関する業務提携について
- ◆ 長谷エグループと NTT グループのマンション向け光回線サービス「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」を受付開始  
～高圧一括受電サービスとセットで専有部の電気料金が更におトクに～
- ◆ コミュニケーションロボットを用いた介護予防アプリを開発・商品化  
健康寿命を延ばす「Pepper 版ゆうゆう体操」をグループ外にも展開  
～自立支援や地域包括ケアを促進し、社会的な課題解決の一助に～
- ◆ 「できることを取り戻す 魔法の介護」発売  
独自の介護の取り組み“にやりほっと”がポプラ社より書籍化
- ◆ 長谷エグループの総合力で住まいと暮らしのお困りごとを解決  
「ラ・ビスタ宝塚」に「長谷エ生活相談カウンター」を新設  
～居住者の方も参加し、より身近な相談場所を目指す～
- ◆ 長谷エライブネット  
「首都圏賃貸マンション賃料相場マップ 2017 年版」を作成  
マーケティング強化による賃料相場分析で資産の有効活用・健全な  
資産運用に貢献
- ◆ 「第 22 回リフォーム&リニューアル (R&R) 建築再生展 2017」に出展  
熊本地震からの復興に向けたマンション再生や  
大規模修繕、バリューアップ改修、設備改修などの取り組みを紹介

## 長谷エアネシスと中部電力との電力・ガス販売に関する業務提携について

長谷エアネシスおよび中部電力は、2017年5月31日、電力・ガス販売に関し、業務提携に関する契約を締結しました。

この契約は、長谷エアネシスと中部電力による首都圏における一般家庭向け電力販売と、東邦ガス供給エリアにおける一般家庭向けガス販売を実施する際の提携について取り決めたものです。

今後両社は、中部電力グループが保有する電力販売ノウハウを活用し、東京電力パワーグリッドの供給エリアで長谷エグループが管理受託しているマンションにお住まいのお客さまへ「HASEKO でんき by 中部電力」のカテエネプランを、また、東邦ガスの都市ガスをご利用で長谷エアネシスの高圧一括受電サービスを導入しているマンションにお住まいのお客さまへ「カテエネガスプラン for HASEKO」をご提供してまいります。

長谷エアネシスおよび中部電力は、電力・ガスの小売全面自由化に積極的に取り組み、エネルギーに関するお客さまの多様なニーズにお応えできるよう努めてまいります。

### 【長谷エアネシスと中部電力の電力・ガス販売の提携概要】

#### 電気

#### 「HASEKOでんき by 中部電力」のカテエネプラン

- (対象) 東京電力パワーグリッドの供給エリアで長谷エグループが管理受託しているマンションにお住まいのお客さま
- (申込開始日) 2017年6月19日
- (特典) 初回料金確定月～12ヶ月間カテエネポイントを毎月100Pプレゼント

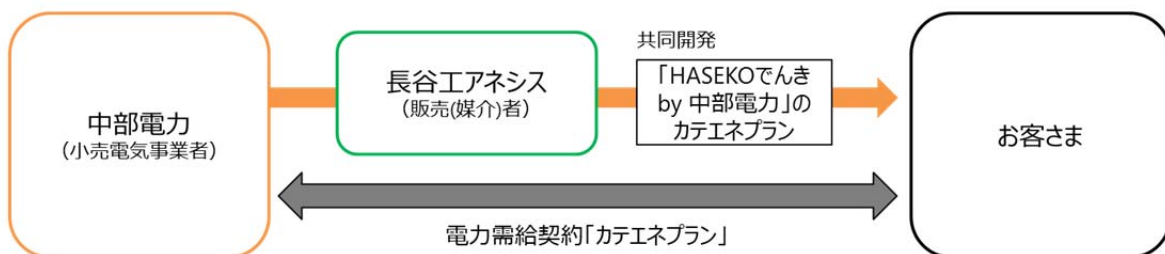
#### ガス

#### 「カテエネガスプラン for HASEKO」

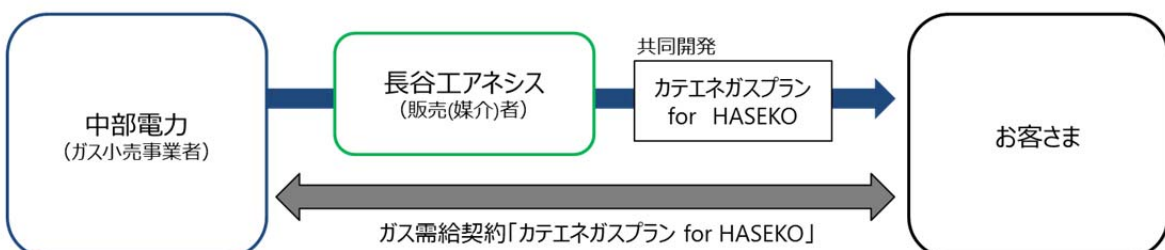
- (対象) 東邦ガスの都市ガスをご利用で長谷エアネシスの高圧一括受電サービスを導入しているマンションにお住まいのお客さま
- (申込開始日) 2017年6月19日
- (特典) 東邦ガスよりおトクな料金メニュー + さらにガス料金を2%割引

### 【販売提携スキーム】

#### 「HASEKOでんき by 中部電力」のカテエネプラン



#### 「カテエネガスプラン for HASEKO」



## 長谷エグループとNTTグループのマンション向け光回線サービス 「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」を受付開始 ～高圧一括受電サービスとセットで専有部の電気料金が更におトクに～

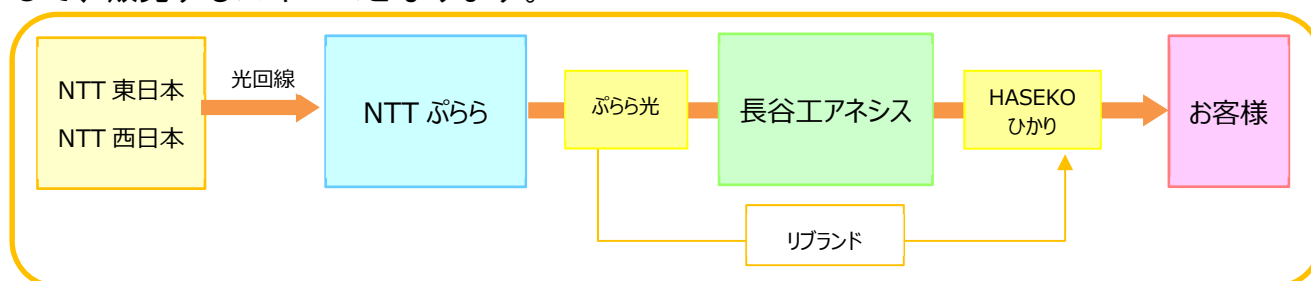
長谷エグループの長谷エアネシスは、お客様満足度の向上を目的にマンション向けサービスにおいて、NTT ぷららと業務提携し、光回線サービス「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」（販売（媒介）者：長谷エアネシス、サービス提供者：NTT ぷらら）の申込受付を4月より開始いたしました。

長谷エアネシスが提供する“マンション高圧一括受電サービス”を導入されているマンションにお住まいのお客様が「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」に申し込みをされた場合、長谷エアネシスの高圧一括受電サービスによる電気料金割引に加え、セット契約による割引として専有部の電気料金が割引されます。

長谷エアネシスでは、今後も高圧一括受電サービスをはじめ共用部電力小売りサービスなどマンションに最適な電力サービスを提案してまいります。

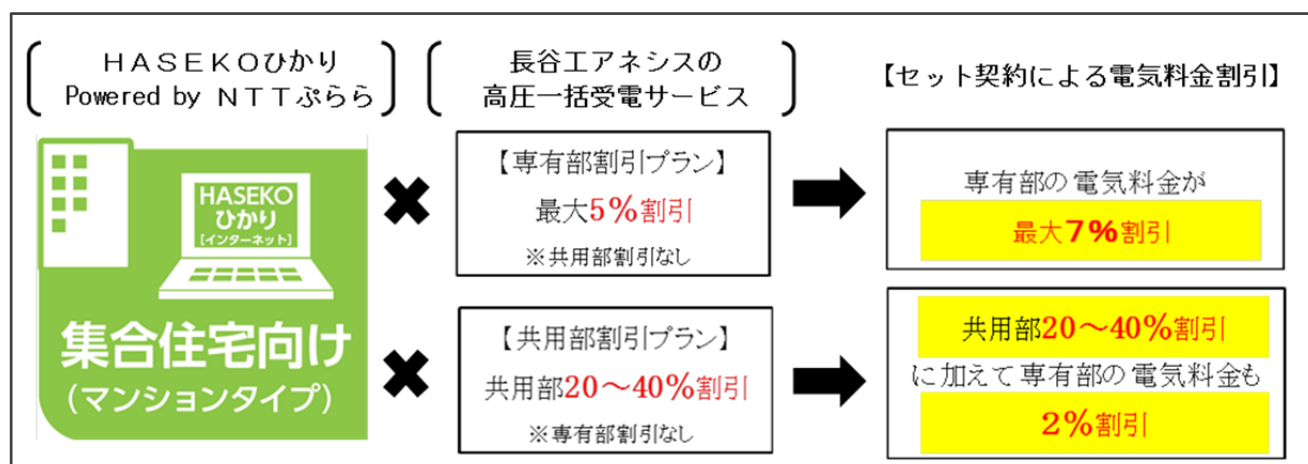
### 【「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」の取組形態】

電気通信事業者であるNTT ぷららがNTT 東日本およびNTT 西日本の光コラボレーションモデルを活用して提供する「ぷらら光」を、「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」にリブランドして、販売するスキームとなります。



### 【高圧一括受電サービス×光回線サービスのセット契約による割引例】

長谷エアネシスが提供する“マンション高圧一括受電サービス”を導入されているマンションにお住まいのお客様が「HASEKO ひかり Powered by NTT ぷらら」に申し込みされた場合、セット契約として電気料金がさらに割引されます。





## コミュニケーションロボットを用いた介護予防アプリを開発・商品化 健康寿命を延ばす「Pepper 版ゆうゆう体操」をグループ外にも展開 ～自立支援や地域包括ケアを促進し、社会的な課題解決の一助に～

長谷エアネシスは、このたび、コミュニケーションロボットを用いた介護予防体操のアプリケーション「Pepper 版ゆうゆう体操」<sup>(※1)</sup>を開発し、商品化しました。

「ゆうゆう体操」は、健康寿命を延ばすことを目的として長谷エシニアホールディングスが運営する高齢者住宅のご入居者と同社の介護予防運動指導員が10年に亘りつくり上げた体操です。長谷エグループでは、「ゆうゆう体操」を社外に広く展開することで自立支援や地域包括ケアの促進に繋がり、介護スタッフの慢性的な人員不足や魅力的な介護予防プログラムの不足など社会的な課題の解決の一助になると考え、ICT<sup>(※2)</sup>技術を活用したアプリケーションの開発に着手しました。

「Pepper 版ゆうゆう体操」では、コミュニケーションロボットのPepperが、介護予防運動指導員の代わりに体操の仕方や効果を音声と画面の映像を使って分かりやすく説明します。また、毎日異なる話題や体操メニューで飽きさせない工夫ができ、オリジナルメニューの登録も簡単に行うことができます。スタッフは体操の補助に廻ることができるため、より参加者への目配りができるようになり、スタッフの負担も軽減することができます。

今後、長谷エグループでは、シニア関連施設や自治体などへ「Pepper 版ゆうゆう体操」の導入提案を行ってまいります。また、Pepper 以外のアプリケーション開発も視野に入れながら、グループが管理受託する約36万戸<sup>(※3)</sup>の既存マンションや運営している約100カ所の高齢者住宅・在宅系事業所を中心に、自立支援や地域包括ケア、健康寿命の延伸、認知症予防などを促進する取り組みを積極的に展開してまいります。

(※1) ロボットのモーション開発において実績を持つフューブライト・コミュニケーションズと協業して本アプリを開発

(※2) Information and Communication Technology 情報通信技術の略

(※3) 2017年3月末現在



[左：「Pepper 版ゆうゆう体操」実施風景、右：モニター画面（体操のコースを選択できる）]

## 「できることを取り戻す 魔法の介護」発行 独自の介護の取り組み“にやりほっと”がポプラ社より書籍化

長谷エシニアホールディングス独自の介護の取り組み“にやりほっと”について紹介した書籍「できることを取り戻す 魔法の介護」がポプラ社より発行されました。

“にやりほっと”とは“ヒヤリハット”の反対で、施設のスタッフがご入居者の「好きなこと」「得意なこと」「これまで習慣として続けていたこと」などのプラス面に注目し、にやりとしたり、ほっとしたりすることを記録する取り組みのことです。ご入居者の笑顔を増やすことを目的に始まり、長谷エシニアホールディングスが運営する全ての施設で水平展開を進めています。

若手スタッフが経験した様々な“にやりほっと”をまとめた当書籍は、介護の新しいスタンダードになる一冊です。

### 【書籍「できることを取り戻す 魔法の介護」概要】

著 者：長谷エシニアホールディングス にやりほっと探検隊<sup>(※)</sup>  
発 行：ポプラ社  
発売年月日：2017年5月10日  
判 型：四六判  
サ イ ズ：188mm x 129mm  
ペー ジ 数：214 ページ  
本 の 種類：単行本  
定 価：1,512 円（本体1,400 円）



※にやりほっと探検隊とは、長谷エシニアホールディングス内で介護士を中心に結成されたプロジェクトチームで、有料老人ホーム、高齢者住宅、在宅介護サービス事業所など、関東・中部・関西を中心に約100事業所で「にやりほっと」活動の水平展開を目指しています。



## 長谷エグループの総合力で住まいと暮らしのお困りごとを解決 「ラ・ビスタ宝塚」に「長谷工生活相談カウンター」を新設 ～居住者の方も参加し、より身近な相談場所を目指す～

長谷エグループは、2017年6月、長谷エコミュニティが管理受託する大規模マンション団地「ラ・ビスタ宝塚」（所在地：兵庫県宝塚市、管理受託棟数：10棟、管理受託総戸数：2,411戸）において、住まいと暮らしのお困りごとやお悩み事を解決する「長谷工生活相談カウンター」を新設しました。

「長谷工生活相談カウンター」では、長谷エグループの総合力を活かし、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。なお、総合的に不動産の売買を取り扱う「長谷エリアルエステート宝塚ラビスタ店」、ならびに介護サービスを取り扱う「長谷エケアガーデンラベンダー宝塚ラビスタ」を併設しており、より迅速なサービスのご提供が可能です。

長谷エコミュニティは、相談カウンターにて窓口業務を行う専任スタッフには、「ラ・ビスタ宝塚」の居住者の方にもご参加いただき、居住者の皆さまにとってより身近な相談場所として、顧客満足度を高めてまいります。また、住まいや暮らしに関わるイベントを継続的に実施し、マンション内のコミュニティの醸成を図ります。

成熟していく社会の中で、マンションの規模や特徴、またお住まいの皆さまの年代やライフステージに応じた最適な管理を目指し、お客様の快適な暮らしを守るための様々なサービスや提案を行ってまいります。

### 【「長谷工生活相談センター」概要】

■所在地：宝塚市すみれが丘2丁目5-1（ラ・ビスタ宝塚プラザコム内）

■受付時間：金・土・日・月曜日 11：00～18：00

■対応可能サービス：

ハウスクリーニングや住宅設備機器交換／各種リフォーム／不動産売買・賃貸／介護保険外サービス／家具やカーテン・エアコン・照明等の販売／「たなかみ米」販売／コミュニティ形成活動のお手伝い



【左：「長谷工生活相談センター」外観、右：内観】

## 長谷エライブネット

# 「首都圏賃貸マンション賃料相場マップ 2017年版」を作成 マーケティング強化で資産の有効活用・健全な資産運用に貢献

長谷エライブネットは、首都圏沿線・駅別の賃料相場を分析し、「首都圏賃貸マンション賃料相場マップ 2017年版 (THE RENT MARKET RATE)」(以下、「首都圏賃料相場マップ」)を作成しました。

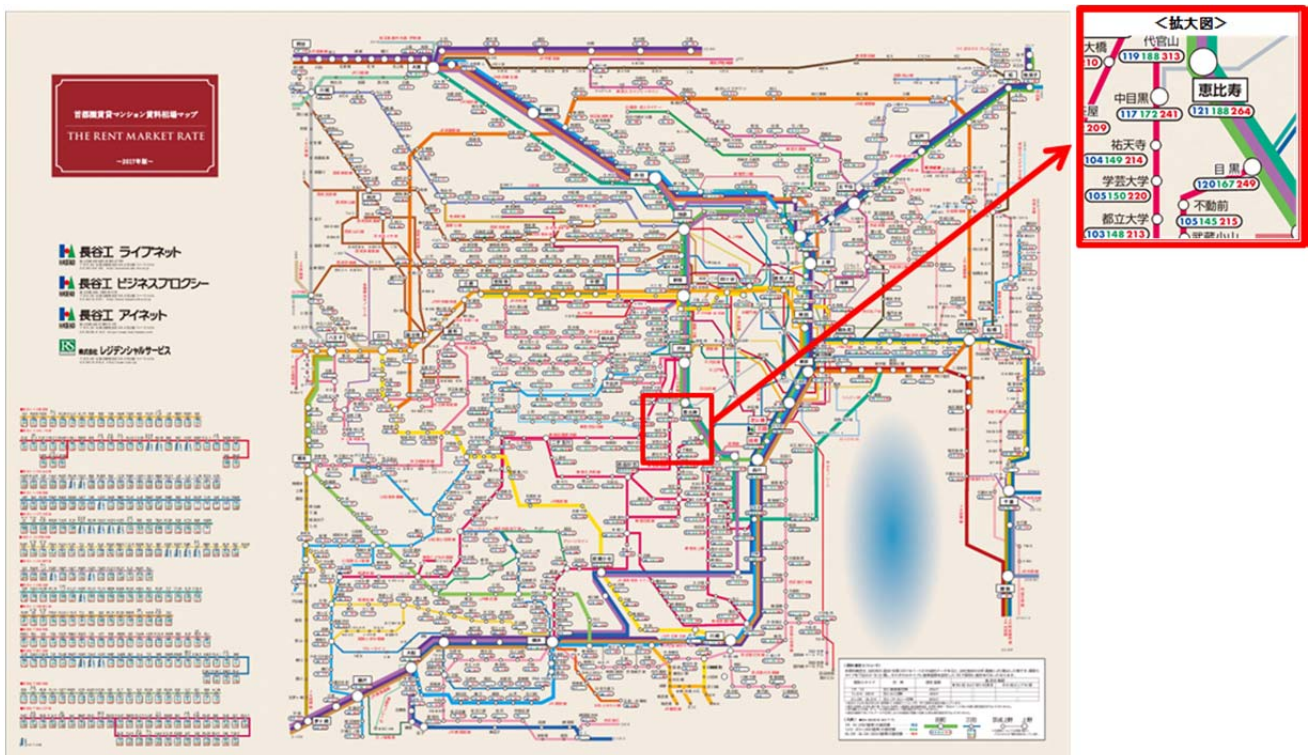
「首都圏賃料相場マップ」は、当社が首都圏で管理している約4万件の賃貸マンション成約データ、及び首都圏主要ポータルサイトの賃貸マンション募集・成約データの約11万件を精査分析してまとめたものです。(データの取得期間:2016年1月1日~2016年12月31日、対象:首都圏77沿線、808駅)

主要都市の賃料相場を的確に把握する事で、オーナー様に機会損失のない健全な資産運用をして頂き、取引法人様にとっては社員寮・社宅の選定における指標としてご活用頂くことを目的にしています。

これまで沿線・駅別の賃料相場を家賃設定の為の客観的なデータとして業務に活用していましたが、「首都圏賃料相場マップ」では、東京23区を中心に分析する間取りタイプを増やし、賃料相場データの充実を図るとともに、マップデザインを一新し、見やすさと使い勝手を大幅に向上させ、家賃査定としての資料のみならず、営業用ツールとしての活用を図ります。

今後も「首都圏賃料相場マップ」の精度を高めながら更新していくとともに、近畿圏・中京圏をはじめ、全国の支店エリアの賃料相場マップ完成に向けてマーケティングを強化し、お客様の資産有効活用・健全な資産運用に貢献してまいります。

### 【首都圏賃貸マンション賃料相場マップ】





## 「第 22 回リフォーム&リニューアル (R&R) 建築再生展 2017」に出展 熊本地震からの復興に向けたマンション再生や 大規模修繕、バリューアップ改修、設備改修などの取り組みを紹介

長谷工グループは、国土交通省などが後援する「第 22 回リフォーム&リニューアル (R&R) 建築再生展 2017」(5 月 31 日～6 月 2 日)に出展しました。

今回の出展ブースでは、“住まいと暮らしの創造企業グループを目指して～診断から始まる新たな再生～”をテーマに、マンション再生、大規模修繕、バリューアップ改修、設備改修などの取り組み事例を映像やパネル・模型を使って紹介しました。また、熊本地震からの復興に向けたマンション再生の取り組みをプレゼンテーションしました。

「リフォーム&リニューアル建築再生展」は、1989 年に国内初の建築リフォーム・リニューアルの展示会としてスタートし、建築再生のための要素技術やリフォーム・リニューアルに関する技術・工法・製品・工具・システムなどが展示されています。当社は第 16 回から出展しており、昨年の第 21 回同展では来場者アンケートで人気ブースランキング 1 位となり、優秀プレゼン賞に選ばれました。

### 【長谷工グループの展示・発表内容】

#### ■展示内容 (映像やパネル、模型を使用して紹介)

- ・マンション再生：再生に向けた診断、修繕・改修実績、建替え実績等
- ・大規模修繕工事：移動式昇降足場、楽巻君、DN シート防水等
- ・バリューアップ改修・設備改修：バリアフリー改修、給水・排水管改修、耐震改修等
- ・長谷工の管理：長谷工の建物管理についてのご紹介、災害対応

#### ■プレゼンテーション内容

- ・診断から始まる新たな再生
  - ①熊本の復興に向けた長谷工の取り組み、②日頃から必要な備えとは「診断」から「安心」へ
  - ③教えて住優師 (実際の点検映像を用いて住優師が解説)
- ・特別展示
  - ①住優師の 4 つの診断(スライドムービー)、②熊本におけるマンション震災復興工事(ムービー)



【「第 22 回リフォーム&リニューアル建築再生展 2017」の様子】

## 環境・社会貢献活動

(P 2 4 ~ 2 9)

- ◆ 創業 80 周年記念『長谷工の森林（もり）』プロジェクトを開始  
長野県茅野市にて「森林の里親契約」締結・森林整備活動を実施
- ◆ 明日香村・明日香村地域振興公社・長谷エコーポレーション  
官民連携に関する包括協定を締結
- ◆ 長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2017」  
10 周年を記念して「長谷工打ち水フェスタ」を開催
- ◆ 日本建設業連合会主催「けんせつ小町活躍現場見学会」  
「(仮称) 国分寺東恋ヶ窪 1 丁目計画」新築工事現場にて開催
- ◆ 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
- ◆ 建築を志す若手人材を育成  
第 11 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: 空き家とつながる集合住宅

## 創業 80 周年記念『長谷工の森林（もり）』プロジェクト開始 長野県茅野市と「森林の里親契約」締結・森林整備活動を実施

長谷工グループは、4月29日に、長野県茅野市と「森林（もり）の里親契約」<sup>(※)</sup>を締結し、創業80周年記念「長谷工の森林（もり）」プロジェクトをスタートしました。プロジェクトのスタートにあたり、茅野市の南大塩公民館にて森林の里親契約記念式典を開催し、式典終了後に長谷工の森林（茅野市七ヶ耕地財産区有林）にて森林整備作業や記念植樹を実施しました。

「長谷工の森林」プロジェクトは、“社会貢献”・“未来志向”・“地域との連携”をテーマに、グループ社員による森林保全、整備活動を実施するCSR活動の一環です。

9月23日には第2回森林整備活動を実施し、参加したグループ社員とその家族102名は森林内の自然散策で生物多様性の保全について学んだ後、小木の伐採や倒木等の片づけを行いました。今後も、自然環境から様々な恵みを享受していることを認識し、より快適で持続可能な地球環境を目指して生物多様性に配慮した企業活動を行ってまいります。

(※) 長野県が行う「森林（もり）の里親促進事業」により、森林整備に意欲を持った地域と社会貢献に意欲のある企業・団体等とが連携して森林づくりを行うための契約。今回の契約締結は長野県内で125件目。  
契約期間：2017年2月11日～2022年3月31日。対象森林：茅野市七ヶ耕地財産区有林 13.0ha



[左：森林の里親契約記念式典、右：「長谷工の森林」の看板除幕]



[第2回森林整備活動]



## 明日香村・明日香村地域振興公社・長谷エコーポレーション 官民連携に関する包括協定を締結

明日香村および一般財団法人明日香村地域振興公社並びに長谷エコーポレーションは、それぞれが有する資源や特徴を活用し、古都飛鳥の歴史保全活動並びに明日香村の産業及び地域活性化を図るためのプロジェクトに連携して取り組み、相互に協力することに合意し、2017年9月28日に連携包括協定を締結しました。

包括協定に基づく主な事業は、下記の3つの基本プロジェクトで構成されています。

### ①「明日香村を堪能する」プロジェクト

長谷エグループが管理するマンションの居住者向けに、明日香村の情報発信や農林商工産物の販売を行うとともに、明日香村の地域振興を目指します。

### ②「明日香村を経験する」プロジェクト

長谷エグループが管理するマンションの居住者向けに、明日香村観光の提案および農林観光体験メニューの提供を行い、交流促進を図ります。

### ③「明日香村に居住する」プロジェクト

明日香村における新たな居住空間を創出することで、将来的な定住につなげます。

今後も、長谷エグループが管理するマンションの居住者向けサービスを向上させるべく様々な活動に取り組んでまいります。また、明日香村の地域振興と活性化に寄与するCSR活動としても本プロジェクトを推進してまいります。



「官民連携に関する包括協定書」締結式



## 長谷工管理会社グループの「マンション打ち水大作戦 2017」 10周年を記念して「長谷工打ち水フェスタ」を開催

長谷工管理ホールディングスとその傘下の管理会社である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、総合ハウジングサービスは、「マンション打ち水大作戦」と銘打ったイベントを毎年開催しています。

「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、長谷工グループの管理マンションを対象に2008年から開催しています。今年は10周年を記念し東京お台場にて、「長谷工打ち水フェスタ」を実施しました。

管理会社が先導役となって、マンション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。

### 【「マンション打ち水大作戦 2017」の概要】

実施期間：2017年7月23日（日）～8月31日（木）

開催場所：長谷工管理会社グループが管理受託するマンション敷地内

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・イラスト・川柳コンテスト

参加組合：764組合（60,415世帯）

### 【「長谷工打ち水フェスタ」の概要】

実施日：2017年7月22日（土）

開催場所：ダイバーシティ東京プラザ 2階フェスティバル広場

イベント内容：打ち水マンショー、マンション住民のサークル発表会、体験ブースなど

来場人数：約300名



〔左：「長谷工打ち水フェスタ」、右：「マンション打ち水大作戦 2017」〕

## 日本建設業連合会主催「けんせつ小町活躍現場見学会」 「(仮称) 国分寺東恋ヶ窪1丁目計画」新築工事現場にて開催

長谷エコーポレーションは、東京都国分寺市の「(仮称) 国分寺東恋ヶ窪1丁目計画」の新築工事現場にて「けんせつ小町活躍現場見学会」を開催しました。

日本建設業連合会では、平成29年度の事業計画重点項目に「担い手の確保・育成」を掲げ、けんせつ小町の活躍を推進しています。その活動の一環として、建設業で働く魅力を体感してもらうため、夏休み期間中に女子小中学生やその保護者を対象に「けんせつ小町活躍現場見学会」を主催しています。

当社も日本建設業連合会の会員企業として、本活動に参加しています。

### 【「けんせつ小町活躍現場見学会」概要】

日 時：7月25日（火）10：00～12：00

場 所：(仮称) 国分寺東恋ヶ窪1丁目計画 新築工事

交 通：JR中央線「国分寺」駅または「西国分寺」駅徒歩10分

参加者：19名（保護者7名・子ども12名）

主 催：一般財団法人日本建設業連合会

内 容：けんせつ小町チームとして模擬朝礼、タイル貼り体験、ロングスパンEVでの移動  
90tクローラー・バックホー見学・乗車体験、竣工部屋の見学、外構工事の見学



【「けんせつ小町活躍現場見学会」の様子】



## 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、2017年5月27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>に参加し、八王子滝山里山保全活動を行いました。

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年以降で5回目の実施となります。今回参加したグループ社員とその家族を含めた51名は、公益財団法人東京都環境公社をはじめ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、竹の伐採や笹刈り、畑の開墾、苗の植付、道づくり、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を推進しています。その一環として八王子滝山里山保全活動の他、東京都主催の清瀬松山緑地保全活動および「海の森プロジェクト」、大阪府港湾局主催の「共生の森づくりプロジェクト」にも参加しています。また、創業80周年を記念して、今年4月29日に長野県茅野市と「森林（もり）の里親契約」を締結し、「長谷エの森林（もり）」の森林整備活動をスタートしました。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：2017年5月27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 m<sup>2</sup>）

参 加 者：グループ社員およびその家族（51名、うち子供11名）

開催内容：  
・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、笹刈り、畑仕事、道作り）  
・子供連れの家族を中心に竹細工など



[左：畑の開墾の様子、右：笹刈りの様子]

# 建築を志す若手人材を育成

## 第11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：空き家とつながる集合住宅

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11回『長谷工 住まいのデザインコンペティション』を実施します。

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います。毎回異なるテーマ設定で、昨年（第10回）は「日本の集合住宅」というテーマを設定。全国の学生から発想豊かな作品が数多く寄せられました。

今年のテーマは「空き家とつながる集合住宅」です。現代の都市では、マクロな視点で見るときに、マンションが開発されている一方で空き家が増えていき、開発のプラスとマイナスが同じエリアにまだらに起きていることが指摘されています<sup>(※)</sup>。そのような中、空き家のスペースを介護や子育てのために活用する事例も出始めています。空き家がマンション内部の機能を補完するものになり、集合住宅が地域のコミュニティのエンジンになるような、集合住宅と空き家をつなぐ新しい集合住宅の提案を期待しています。

(※) 首都大学東京教授 饗庭 伸氏「都市をたたく」(花伝社)に著述。今回のゲスト審査員として参加予定。

#### 【第10回「長谷工住まいのデザインコンペティション」概要】

課題：「空き家とつながる集合住宅」

応募資格：2017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、専修学校等)

登録・作品提出締切：2017年11月14日

結果発表：2018年1月14日 表彰式

「新建築」2018年2月号および

当コンペティション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〉

限 研 吾（限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専務執行役員）

〈ゲスト審査員〉

饗庭 伸（首都大学東京教授）



## 市場調査レポート

(P 3 1)

- ◆【首都圏】「住みたい街（駅）ランキング 2017」  
『吉祥寺』は不動の1位、『武蔵小杉』は『横浜』を抜いて初の2位に  
『浦和』『北千住』が初のトップ10入り

## 長谷工総合研究所レポート

(P 3 2)

- ◆ 分譲マンションの供給立地分析～最寄駅からの利便性の変遷～

## 【首都圏】「住みたい街（駅）ランキング 2017」

『吉祥寺』は不動の1位、『武蔵小杉』は『横浜』を抜いて初の2位に  
『浦和』『北千住』が初のトップ10入り

長谷工アーベストは、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」の調査結果を首都圏総合・都県別に集計しました。  
(2017年7月1日アンケートメール配信、7月17日締め切り、有効回答数 2,886 件)

総合ランキングでは、『吉祥寺』が弊社調査開始以来13回連続の第1位、『武蔵小杉』が『横浜』を抜いて初の2位になりました。その他、昨年比でランクアップした街（駅）をみると、『恵比寿』が9位から4位に、『浦和』が19位から8位に、『北千住』が29位から8位に、『池袋』が16位から10位となり、『浦和』と『北千住』は初のトップ10入りとなっています。大規模開発や商業施設の開業、交通便の向上などにより、変化がみられる街（駅）やメディアで登場する機会が増えた街（駅）で人気が高まる傾向が窺えます。初のトップ10入りとなった『浦和』と『北千住』の魅力については「都心へのアクセスが良い」が共に1位、その他『浦和』では「再開発への期待」について、『北千住』では「大学が出来て雰囲気が変わった」などの声が聞かれています。

都県別ランキングにおいては、東京23区は『自由が丘』、東京市部は『吉祥寺』、埼玉は『大宮』、千葉は『津田沼』『船橋』が1位、神奈川は『武蔵小杉』が初の1位となっています。

### 【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

2017年順位	住みたい街(駅)	回答数	2016年順位	2017年順位	住みたい街(駅)	回答数	2016年順位
1位	吉祥寺	125	1位	7位	大宮	32	5位
2位	武蔵小杉	66	3位	8位	浦和	31	19位
3位	横浜	55	2位	〃	北千住	31	29位
4位	自由が丘	44	3位	10位	新宿	30	13位
〃	恵比寿	44	9位	〃	池袋	30	16位
6位	品川	33	5位				

※↑は、昨年より順位が「5」以上アップした街

### 【都県別ランキング（上位10位）】※住みたい街（駅）の1位=3ポイント、2位=2ポイントとして集計

■23区			■東京市部			■神奈川		
2017年順位	住みたい街(駅)	ポイント	2017年順位	住みたい街(駅)	ポイント	2017年順位	住みたい街(駅)	ポイント
1位	自由が丘	192	1位	吉祥寺	451	1位	武蔵小杉	282
2位	恵比寿	176	2位	三鷹	126	2位	横浜	219
3位	品川	137	3位	町田	77	3位	鎌倉	74
4位	新宿	128	4位	立川	75	4位	藤沢	73
5位	池袋	126	5位	国立	62	5位	たまプラーザ	72
6位	北千住	125	6位	府中	55	6位	海老名	70
7位	中野	122	7位	国分寺	43	7位	川崎	59
8位	二子玉川	115	8位	調布	42	8位	新百合ヶ丘	53
9位	赤羽	107	9位	武蔵境	28	9位	辻堂	47
10位	中目黒	102	10位	仙川	25	10位	相模大野	46

■埼玉			■千葉		
2017年順位	住みたい街(駅)	ポイント	2017年順位	住みたい街(駅)	ポイント
1位	大宮	116	1位	津田沼	112
2位	浦和	113	〃	船橋	112
3位	川越	76	3位	柏	82
4位	所沢	50	4位	千葉	79
5位	さいたま新都心	39	5位	市川	47
6位	和光市	37	6位	流山おおたかの森	39
7位	川口	35	7位	海浜幕張	34
8位	越谷レイクタウン	31	8位	西船橋	32
9位	春日部	21	〃	新浦安	32
10位	武蔵浦和	20	10位	本八幡	30



# 分譲マンションの供給立地分析 ～最寄駅からの利便性の変遷～

(長谷工総合研究所「CRI」特集レポート：2017年9月号所収)

## 【最寄駅からの利便性について】

■首都圏(1都3県)における分譲マンションについて、最寄駅からの徒歩時間別の供給戸数と構成比をバブル期以前の1985年、バブル期の1990年、大量供給時代の1995年、2000年、2005年、リーマン・ショック後の2010年、2015年、2016年、そして直近の2017年1～6月についてみると、徒歩5分以内の供給戸数が増加し、新規供給戸数に占める割合も高まり、2005年以降は35%を上回っている。

■首都圏全体の新規供給戸数が4万戸前後であった1985年、1990年、2010年、2015年、2016年と比較すると、徒歩5分以内の供給戸数は1985年の1万1,394戸(構成比28.7%)、1990年は6,001戸(同15.2%)であったが、2010年は1万7,341戸(同38.9%)、2015年1万5,232戸(同37.7%)、2016年も1万4,051戸(同39.3%)で、徒歩5分以内の供給戸数・構成比ともにバブル期以前の1985年を大幅に上回っている。

## 【徒歩5分以内の供給戸数の地域別内訳】

■次に、徒歩5分以内の供給戸数について、地域別の内訳をみると、都内23区が供給の中心となっている。都内23区での供給戸数をみると、1990年の1,673戸から2000年(1万2,230戸)、2005年(1万3,218戸)は1万戸以上に増加している。2010年以降は新規供給戸数全体が減少し、徒歩5分以内の供給戸数も減少しているが、都内23区は50%前後を占め、供給の中心となっている。都内23区で徒歩5分以内の供給戸数が増加している要因の一つには、湾岸エリアでの超高層マンションや都心エリアでの再開発物件の供給が増加していることがある。

