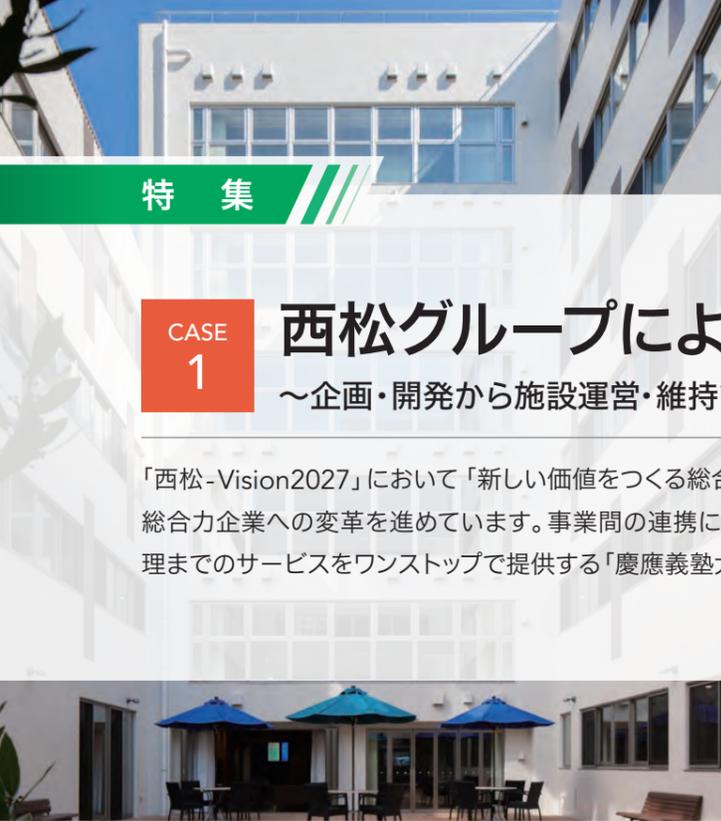


CASE
1

西松グループによる学生寮事業

～企画・開発から施設運営・維持管理までワンストップで提供～

「西松-Vision2027」において「新しい価値をつくる総合力企業へ」を長期ビジョンとして掲げ、総合力企業への変革を進めています。事業間の連携により、企画、開発から設計施工、運営管理までのサービスをワンストップで提供する「慶應義塾大学 日吉国際学生寮」をご紹介します。



総合力企業にむけたワンストップソリューション

西松建設は、お客様や社会の課題を解決できる事業活動を通じて、新しい価値の提供をめざしています。不動産のライフサイクル全体領域における、西松グループでのワンストップソリューションサービスとしての、学生寮事業、社員寮事業をはじめ当社の社宅を活用したCRE事業（高齢者施設への改修・賃貸など）、さらには観光資源を活かしたホテル

事業に取り組んでいます。総合建設業である西松建設の設計施工の強みを活かし、またSDGsの視点から環境・安全・安心・省エネなどに十分配慮した仕様を採用し、利用する皆様にとって快適な居住空間を提供しています。

学生寮として求められる機能と西松グループの優位性 慶應義塾大学 日吉国際学生寮の場合

● 快適な居住環境

ユニット式交流型国際学生寮ということもあって、パーソナルな空間を確保するために個室の遮音性が高い仕様になっています。また、家具だけでなく、冷蔵庫、エアコン、Wi-Fiも完備しており、入居後すぐに快適な生活を始めることができます。

● コミュニティを促す空間

国際交流を目的とした学生寮のグローバルスタンダードは日本国内ではまだ採用例が少ない先進的なユニット式でした。そうした中でも、慶應義塾大学特有のグローバルなトップリーダーを育む国際学生寮として、国内学生2名と、留学生2名の4名1ユニットを採用し、コミュニケーションを促す設計を行っています。

● 安全・安心な居住環境

男女混住の学生寮のため、徹底したセキュリティ対策を行っています。カードキーシステムを使ってエレベーターや階段などに利用制限をかけて異性のフロアへの侵入防止を図るほか、学生が居住する施設として、耐震強度を通常の1.25倍確保するなど、学生が安全に安心して生活できる住環境としています。

● 環境・省エネへの配慮

環境性能を総合的に評価する「CASBEE」において、Sランクを取得しており、室内の快適性や景観にも配慮した建物となっています。また、みどりの地域らしさ、住みやすさなどから事業を評価する「JHEP」においてAA+ランクを取得しています。

今後の展開

日吉国際学生寮の竣工後、他大学からの視察は60校を超えており、うち6～7校は「まったく同じ寮を当校にも欲しい」というコメントをいただいています。

2019年には慶應義塾大学「高輪国際学生寮」および、「湘南藤沢国際学生寮」の新築設計・施工もスタートしているほか、2020年には慶應義塾大学 湘南藤沢キャンパスの学生

寮事業である未来創造塾WEST街区学生寮計画の事業者として決定しました。これらの実績により西松グループは、同大学の約650室の学生寮の管理運営を担うこととなります。

今後、これまで蓄積したハード/ソフトのノウハウを活かすことで学生寮事業のさらなる拡大をめざしていきたいと考えています。

MESSAGE

建設会社ならではの安全・安心、快適な居住環境の提供

日吉国際学生寮の所在地には、もともと当社の社宅が建っていました。事業開発者として社宅を解体し、新たな事業への活用を検討していたところ、日吉という街の特性を踏まえ、私がたどり着いた先は学生寮でした。当時の慶應義塾大学は、文部科学省の「スーパーグローバル大学創成支援事業^{*}」に採択された直後であり、今後10年で数千人の留学生を受け入れ、国内学生との交流を図る必要がありました。当社はこの課題を踏まえて、4人1ユニットの寮室、中庭と一体で利用できるラウンジなど、学生間の自然な交流を促す設計を提案し、採用されました。

このプロジェクトを手がけたことで、寮運営会社やデベロッパーにはない西松建設の強みを、あらためて認識できました。それは、お客様のご要望をきめ細かく反映させたオーダーメイドの建物を、当社で設計・施工できることです。設計フェーズで何らかの課題が顕在化した場合でも、柔軟かつ迅速な対応が可能になります。この強みが当社の現場力と融合することで、さらに優位性が高まっています。また、私たちの寮ビジネスは、設計・施工だけでなく運営・管理のフェーズまで、パッケージ型のワンストップソリューションサービスとして展開しています。そしてすべてのサービスは、当社グループが自ら担っています。この特長はお客様にとって、「西松建設に相談すれば大抵のことは解決してくれる」という安心感につながっているのです。

私たちが手がけている学生寮はこの先、およそ半世紀にわたって活用されていきます。ここを巣立った学生がやがて世界に挑戦し、グローバルなトップリーダーが多数輩出されることになれば、事業開発者としてとてもうれしく思います。

※ 高等教育の国際競争力の向上を目的に、海外の卓越した大学との連携や大学改革によって、世界レベルの教育研究を行う大学などに対して重点支援を行う、文部科学省の施策。



開発・不動産事業本部
開発事業第三部 事業開発三課
課長 | 稲葉 宏