



# HASEKO DX Report

## 2024

# About This DX Report

本レポートは、デジタルガバナンス・コードに準じて、長谷工グループの成長戦略である「DX戦略」を明文化するものであり、社員一人ひとりがDXに向けて具体的な行動をとるための道標です。デジタルトランスフォーメーションを通じて、ステークホルダーの皆様とともに、価値を創出し続ける企業グループを目指してまいります。



# 目次

## 序文

Top Message／長谷工グループのDX/事業環境の認識	<a href="#">P3～5</a>
--------------------------------	----------------------

## DX戦略・取り組み方針

長谷工グループDX戦略	<a href="#">P7</a>
・業務プロセス改革	<a href="#">P8～10</a>
・長谷工版BIMの深化と応用	<a href="#">P11～14</a>
・ICTマンション開発	<a href="#">P15～17</a>
・グループデータ利活用	<a href="#">P18～19</a>
・新たな価値の創造	<a href="#">P20～23</a>

## DX推進体制／環境整備

DX推進体制／環境整備	<a href="#">P24～26</a>
-------------	------------------------

## DX人材の育成

DXアカデミー／DX人材像定義／DX人材像浸透施策	<a href="#">P27～30</a>
---------------------------	------------------------

## 目標指標/参考資料

目標指標／デジタルガバナンス・コード3.0との対応／用語定義	<a href="#">P31～34</a>
--------------------------------	------------------------

# Top Message

## 豊かな暮らしと住まいを実現するためのDX



長谷工コーポレーション  
代表取締役社長 池上 一夫

長谷工グループは「都市と人間の最適な生活環境を創造し、社会に貢献する。」という企業理念のもと、マンション建設を中心とした様々な事業を展開し、変化する社会ニーズに応えながら、安全・安心で快適な住まいの提供に努めてまいりました。

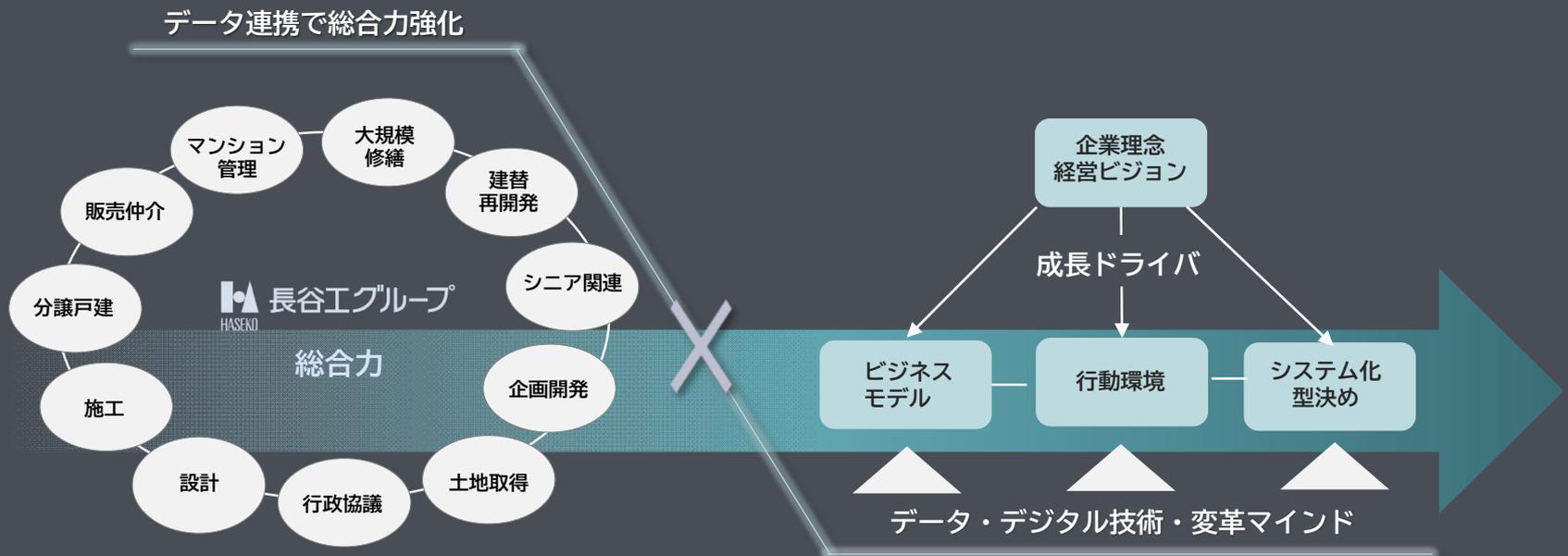
昨今、AI、IoT、ロボティクスなどの新しい技術が次々と登場し、社会や生活様式が急速に変化する中、私たちの事業を取り巻く環境も予測不能で複雑なものとなっています。こうした状況下、企業が持続的に成長し、競争力を維持するためには、デジタルの力が不可欠と考え、中期経営計画の重点戦略の一つにDXを掲げました。業務のデジタル化からスタートし、AIを活用した自動設計や建築部材メーカーと協力したサプライチェーンの効率化などを推進しています。

当社では14年前から、建物をコンピューターの3次元上で立体的に設計する手法である「BIM(ビルディング・インフォメーション・モデリング)」を導入し、業界に先駆けて建設現場のDXに取り組んできました。また、手段はアナログであるものの、販売・管理・修繕段階におけるお客様の様々な声をグループ各社より収集し、マンションの企画、設計・施工の改善や進化に活かすといった情報連携を長く続けており、グループ横断的なデータドリブンの素地があるといえます。ここに、『X』の要である社員の変革マインドやオープンイノベーションを掛け合わせることで、新たな価値の創造に挑戦していきたいと考えています。

DXは目標ではなく、企業理念を体現するための一手段です。デジタルの恩恵を社内で享受しながら商品やサービスの品質を高めるとともに、多様なニーズに応えたモノづくりに努め、豊かな暮らしと住まいの実現を目指してまいります。

# 長谷エグループのDX

社会環境や生活様式が急速に変化する中、住まいと暮らしの創造企業グループにおける更なる飛躍を目指すべく、2020年にスタートした5年間の中期経営計画「HASEKO Next Stage Plan(略称: NS計画)」では、成長戦略の一つとしてデジタルトランスフォーメーション(DX)を掲げました。土地情報の収集や事業立案、近隣折衝・許認可取得から設計施工、販売、管理・修繕まで、マンションのあらゆるステージで事業を展開する企業グループとして、住まいと暮らしの全領域でDXの可能性を追求します。データとデジタル技術、DXマインドで成長ドライバを変革し、グループ総合力を発揮しながら、既存ビジネスの生産性の抜本的な改革と、新たな事業モデルの創生に挑戦してまいります。



☞ 長谷エグループ長期ビジョン ～2030年3月期に目指す姿～ / 中期経営計画

☞ 長谷エグループのビジネスモデルとコアコンピタンス(長谷エグループ統合報告書 2024)

# 事業環境の認識

DXを推進する上で考慮すべき重要な事項

## 事業環境の見通し

### 脅威

- 国内の人口減少による住宅需要の縮小
- 労働力不足
- 物価・労務費の上昇
- 住宅ストックの老朽化
- サイバーセキュリティリスク

### 機会

- 住宅ニーズの多様化
- IT常時接続社会への移行
- AIテクノロジーの進化
- 行政サービス等のデジタル化加速

## 長谷工の強みと課題

### 強み

- 独自のビジネスモデル
- マンション設計・施工実績
- 設計・施工一貫BIM
- グループ総合力
- 協力会社とのパートナーシップ

### 課題

- 省人化と高品質の両立
- 組織・システムのサイロ化の改善
- 情報セキュリティ対策の強化
- DX人材の育成

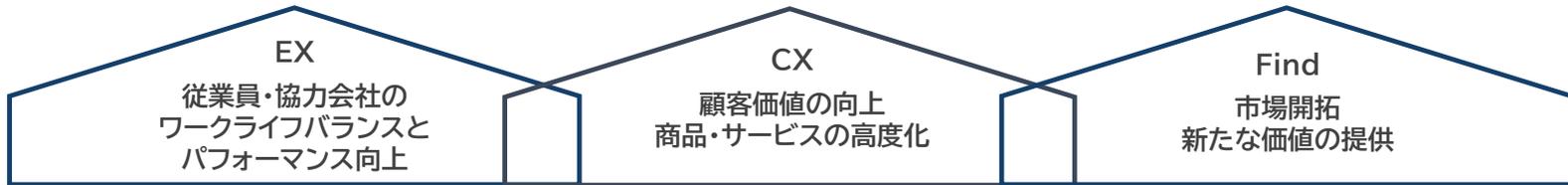
2024年は、建設業において罰則付きの時間外労働の上限規制が施行され、DXによる労務不足の解消が一層急務となりました。一方で、テクノロジーの進化は目覚ましく、特に生成AIの利用拡大により、既存事業における業務効率化が進展し、新たな価値提供の機会が増加することが期待できます。当社グループの弱点の解消や課題解決に取り組むとともに、独自のビジネスモデルやグループ総合力などの強みを強化するための、5つの戦略テーマを次章に掲げます。

# DX戦略・取り組み方針

# 長谷工グループDX戦略

人の力とデータ・デジタル技術、そしてグループ総合力を掛け合わせ  
安全・安心で快適な住まいや高品質なサービスを提供し、  
選ばれ続ける企業グループを目指す

住まいと暮らしの創造企業グループにおける更なる飛躍



←←生産性向上

ビジネスモデルの変革→→



人材育成・風土醸成

システム・IT基盤強化

共創・協業・産学連携

グループ全社においてデジタル化・自動化等「基礎的DX」を実行し、従業員・協力会社の生産性を高め、ワークライフバランスの向上や、自身のための「考察」「創造」のための余剰時間の確保を推進する。各事業部が自発的に課題を提起し、IT推進部門等の支援を受けながら、ボトムアップ型で革新的な業務効率化に挑戦。さらに、お客様とのタッチポイントにAI/デジタル技術を活用していくことで、サービスの品質とお客様満足度の向上を目指す。

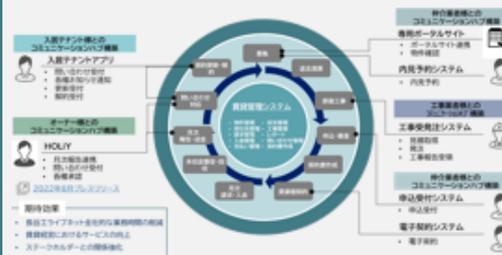
## 建設現場DX

各種デジタル・ITツールの導入やBIMモデルを活用した情報共有のスマート化を推進し、建設現場における「探す時間」「移動する時間」「待つ時間」を徹底的になくす。BIM同様、協力会社と一体となって、DXの浸透を目指す。



## サービス関連事業の省力化

マンションの販売、流通、管理・修繕やシニア施設運営など、サービス関連事業における自動化・省人化が可能な業務を洗い出し、作業時間の大幅な削減を目指す。現場の声を重視し、実態に即した手法やツールを採用する。



## 手続き・顧客接点の高度化

モデルルーム来訪者アンケートや、マンション管理に係る重要事項調査報告書など、従来、紙や郵送等で対応していた手続きをWEB化し、オペレーションコストの削減を図る。また、コールセンター運営の高度化や、グループ各社WEBサイトのルール統制を行い、お客様満足度の向上を目指す。



## 建設現場DX Haseko Constructive Digital Innovation

建設作業所の働き方改革による労働力不足を解消し、施工体制を強化するため、様々なICT/IoT技術を導入して、①情報のデジタル化・一元化、②正確な情報のリアルタイム共有、③設計着手から引き渡しまでの業務の見える化、④社外との情報共有の実現を推進。さらに、これまでより少ない人数と少ない作業日数で、同じ工事量を遂行し、持続可能な成長と企業価値の向上を実現すべく、4つの方針で、将来的なコンストラクティブ・デジタルイノベーションを目指す。

### 【方針】

#### 1. スマートコンストラクション

- IoTやAIを活用して、建設現場の業務効率化と品質・安全の向上
- 情報伝達媒体をデータ化し、共有・一元化することで業務時間を削減

#### 2. プレハブテクノロジー

- 工場製品情報のBIM化・データベース化により、作図承認業務を削減
- 工場部品を製造し、現場で組み立てることで、建設期間の短縮とコスト削減

#### 3. データドリブン

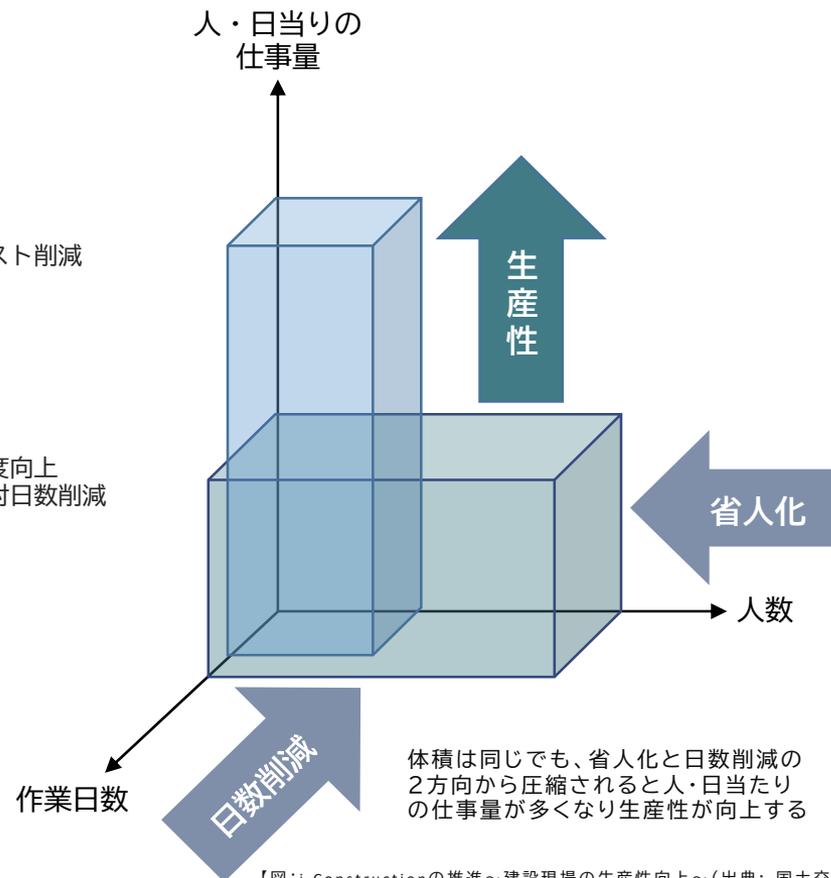
- 膨大なデータを分析し、部分最適から全体最適化を行い作業効率向上
- 各作業所のデータを共有・分析し、労務の最適配置で工事日数削減

#### 4. デジタルツイン

- デジタル上で施工中の仮想モデルを作成し、検討を行い施工計画の精度向上
- AIで仮想モデルを複数作成し、選択肢の中から最適な計画を選択し検討日数削減

### ● 情報の見える化・共有

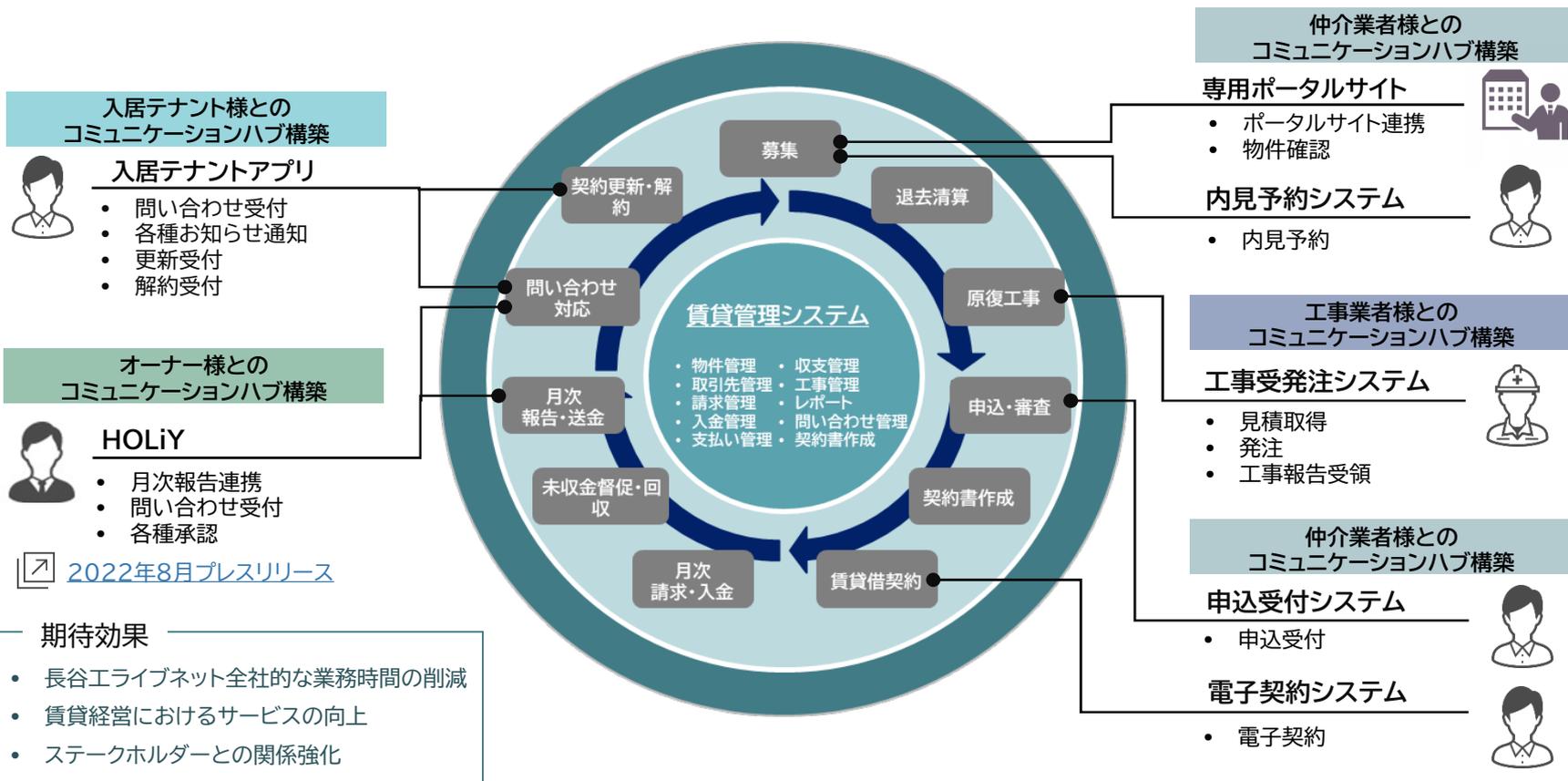
建設作業所における情報共有の効率化を図るため、図面管理アプリ「Spider-Plus」や資材搬出入管理アプリ「DandALL」など、様々なツールを建設部門DX推進部でラインナップ。現場の要望に応じて円滑に導入できる体制が整っている。



## サービス関連事業の業務改革 長谷エライブネット「GOKURAKU-DXプロジェクト」

賃貸マンションの総合管理を中心にプロパティマネジメントや不動産ソリューション事業を展開する長谷エライブネットでは、2021年4月にDX推進プロジェクト室を設置し、抜本的な業務改革を目的とした「GOKURAKU-DXプロジェクト」を始動。本プロジェクトは賃貸管理システムの再構築による最適化など社内向けの施策と、賃貸オーナー様や入居テナント様とのコミュニケーションハブの構築など社外向け施策の両輪を組み合わせたサブプロジェクトで構成されている。従業員へのヒアリングと意識改革、導入から浸透までを見据えた設計を行い、「現場目線」でシステム開発に取り組む。

### 賃貸管理業務の全体像と対応システム



2022年8月プレスリリース

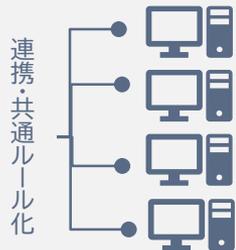
#### 期待効果

- 長谷エライブネット全社的な業務時間の削減
- 賃貸経営におけるサービスの向上
- ステークホルダーとの関係強化

BIM(Building Information Modeling)とは、コンピューター上にさまざまな属性データが追加された3次元建物モデルを構築する先進的な設計手法。マンション建設において設計・施工比率が100%に近いというアドバンテージを活かして、当社では2012年より設計施工一貫の長谷工版BIMの活用を推進。品質・生産性の向上や意思決定の迅速化、多角的な設計実施を図るとともに、設計・施工から販売、管理・修繕にいたるマンションのライフサイクル全域で活用を目指す。

## BIMによる情報化生産

BIMと建材メーカー各社の生産システムとのデータ連携を推進し、生産フローの大幅な時間短縮を目指したスキームを構築する。また本取り組みを持続可能なものにするため、各ゼネコン・各メーカー間のデジタル情報の伝達ルールの共通化を推進。



メーカー  
生産システム

## 設計作業の自動化

設計段階で3次元建築モデルと必要な属性情報を作り込み、施工段階のモデルの修正を最小限に抑え、プロジェクト全体の生産性向上を図る「フロントローディング」を推進。設計初期に寄せられた負荷を軽減するため、BIMデータを活用した自動設計ソリューションを開発。



## マンション販売時の活用

設計BIMデータを活かし、長谷工システムズと連携して、マンションの販売時における様々なデジタルコンテンツを作成。デベロッパー様、購入検討者様に価値あるデジタル体験を提供。



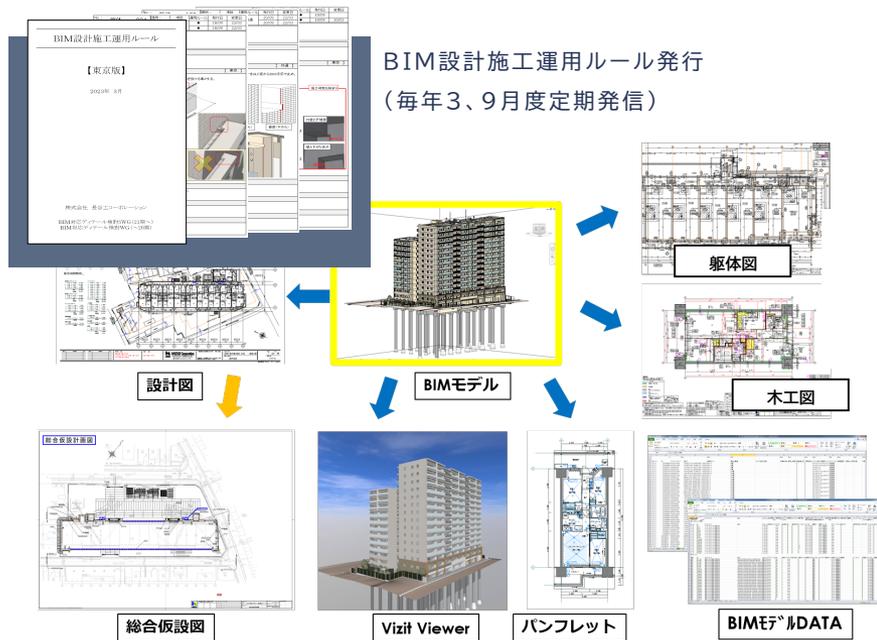
 長谷工システムズ

## 建設現場でのBIM活用

マンション建設における高い設計施工比率を活かした「長谷工版BIM」を構築し、2020年度には設計段階において、また、2021年度には施工段階において導入体制を確立。建設現場におけるサプライチェーン全体でBIM活用を実践。

### BIM設計施工運用ルールの発信

案件ごとに異なる納まりを統一したBIM設計施工運用ルール集を発信することで、設計・建設部門間での共通認識を図り、BIMモデルから出図している設計図書・躯体図・木工図の精度向上に繋げる。



### BIM情報共有

BIMの3次元設計データを施工段階における作図や図面チェック、協力会社による施工状況確認などに活用することで、関係者間の緊密なコミュニケーションと生産性向上を実現。



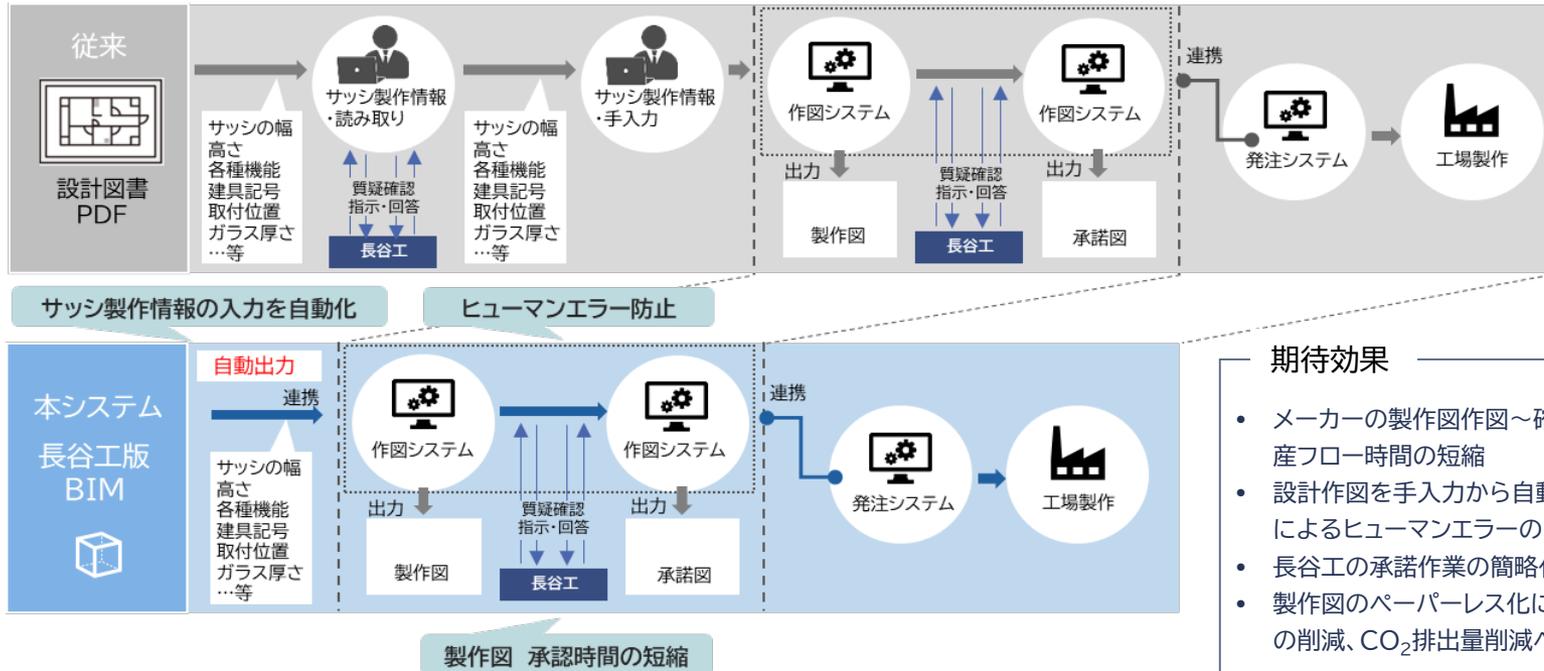
### 「BIM・DX・IT活用事例集」の啓蒙活動

各種DXツールの活用を促進するため、事例と導入フローを分かりやすくまとめ、現場所員・協力会社等に周知。



## 情報化生産 マンション用「アルミ製サッシ生産システム」の構築

マンション建設におけるアルミ製サッシ生産の業務省力化を目指し、三協立山(株)、不二サッシ(株)、(株)LIXIL、YKK AP(株)のサッシメーカー4社の協力を得て、長谷工版BIMとメーカー各社の生産システムをデータ連携するマンション用「アルミ製サッシ生産システム」を構築。これまでのアルミ製サッシの生産は、当社からメーカー各社に設計図書(紙面または電子化情報)を提供し、メーカー各社はこのデータを設計作図システムに手入力しており、データ入力や製作図の確認・承諾などに労力がかかっていた。「アルミ製サッシ生産システム」では、長谷工版BIMに登録されたアルミ製サッシに関するデータを抽出し、メーカー各社の設計作図システムに取り込むことで、メーカーによる製作図の作図から、当社の図面承諾までのフローをシステム上で完結できる。



2023年3月プレスリリース

## BIMデータを活用した自動設計

設計プロセスの効率化と精度向上を目的に、自動設計システムの開発やAI技術の適用を推進。設計業務のナレッジが集積した長谷工版BIMのデータを活用し、他者と協業しながら革新的なソリューション構築に挑戦する。

### 言語指示による自動設計に向けたLLM(※)-AIシステム研究開発

建築設計業務のAIソリューション企業である㈱テクトムと共同で、「長谷工版BIM」と建築設計データの統合管理、構造化、活用を実現するAIプラットフォーム「Tektome」を組み合わせた、新しいLLM-AIシステムの研究開発に着手。第一段階として2024年中には、「Tektome」上にAIによる自動変換を活用して、長谷工版BIMが保有するデータとBIMの外に保有する各種データを統合したデータベースの構築を行い、蓄積データの検索や外部データへの連携基盤を実現する。

※LLM:人間の自然言語を理解・処理・生成することに特化したAIモデル

#### 期待効果

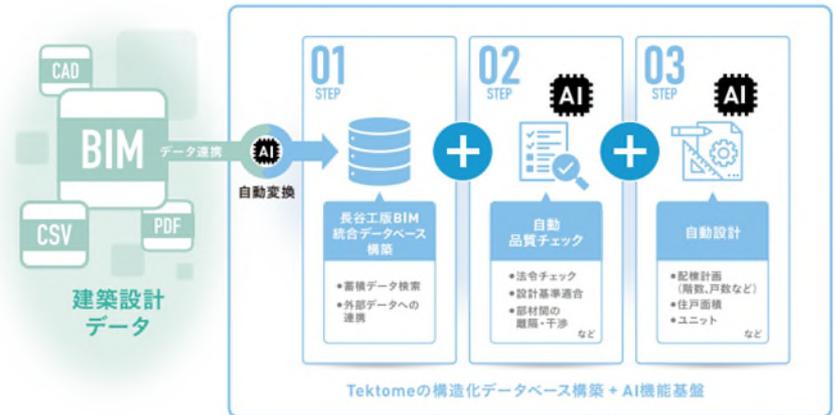
- 言語指示による自動設計機能を段階的に進めることで、設計者のデータ入力・図面チェック作業を50%削減

[2024年7月プレスリリース](#)

### 給水給湯配管の自動設計システム開発

従来は、マンション住戸の間取り図から、人手で給水給湯の配管ルートを設定し、BIMモデルを構築していた。㈱カワトP.C.と㈱KICONIA WORKSの2社と連携し、長谷工版BIMのデータを活用したマンションの「給水給湯配管の自動設計システム」を開発。2024年4月より東京地区から先行して導入し、将来的に全案件の導入を目指す。

[2024年5月プレスリリース](#)



[LLM-AIシステム (長谷工版BIM × 「Tektome」)]

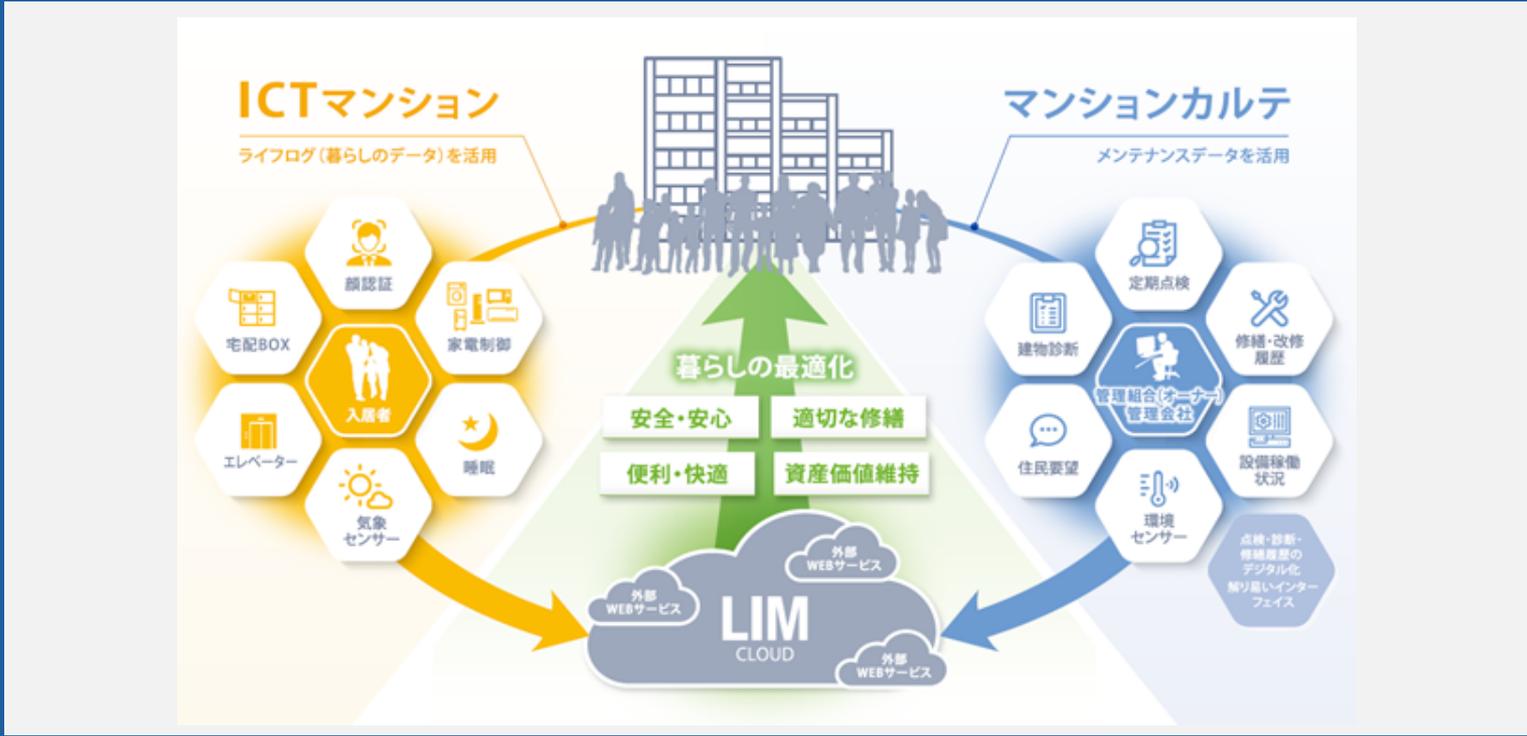
#### 期待効果

- BIMデータからの必要情報抽出、給水給湯の配管ルーティング、BIMモデル作成までを自動化することにより、設計品質の向上と、従来に比べ約70%の生産性向上を図る
- 建設現場における配管の見積作成、部材発注の業務フロー改善

# ICTマンション開発 取り組み方針

センサーネットワークやAI、クラウドサービスアプリケーションなどICT技術を活用し、付加価値の高いマンションづくりを推進。共用エントランスや専有部玄関の顔認証オートロック、宅配ボックスや建物に設置した気象・地震センサーと連携した入居者専用アプリなど、日々の生活を便利に、快適にお過ごしいただくための様々な先端技術を実装。ICTマンションで取得した様々なデジタルデータは“暮らし情報”として、集積・分析し、BIMの情報と重ね合わせながら、入居者の利便性向上や建物の長寿命化など新たな価値創造を目指す。

ICTで暮らしの最適化を実現 × LIM※による新サービスの創造  
※Living Information Modeling



## ICTマンション開発実績

### ICTマンション実装ソリューション

顔認証システムと  
各種機能の連携

顔認証による入館、宅配ボックスやエレベータ呼び出しなどの各種機能を利用することができ、お住まいの皆様へ便利で快適な暮らしを提供。

共用施設利用状況の確認

ワークスペースや大浴場などの共用施設の利用状況のデータを集積・分析し、独自開発アプリによるお住まいの皆様への情報発信、利用状況の把握と改善に活用。

地震センサーの設置

地震発生時のプッシュ通知、事前に登録したご家族への安否情報共有、防災倉庫との連携などの機能によって、お住まいの皆様やご家族の皆様へ安心を提供

### 主な開発実績・実装プロジェクト



#### コムレジ赤羽（東京都北区）

学生寮・企業寮・賃貸住宅からなる複合型賃貸マンションに各種ICTアイテムを実装

[2021年12月プレスリリース](#)

[コムレジ赤羽公式サイト](#)



#### ブランシエール蔵前（東京都台東区） ブランシエール目黒（東京都目黒区）

介護付き有料老人ホームにICTサービスを導入ゆとりと利便性を追求

[ブランシエール蔵前公式サイト](#)

[ブランシエール目黒公式サイト](#)



#### サウスオールシティ（大阪府堺市）

既存の分譲マンションにおけるICTマンションプロジェクト第一号。大規模修繕工事実施のタイミングで、ICTサービスを実証導入

[2024年3月プレスリリース](#)



#### WORVE那覇泉崎（沖縄県那覇市）

DXYZ株式会社の顔認証プラットフォーム「FreeID」システム連携第1弾、各住戸の玄関も手ぶらで開錠できるオール顔認証マンション

[2023年12月プレスリリース](#)

## サステナブルシエ本行徳におけるICTマンションの取り組み

リノベーション物件として、国内で初めて建物運用時のCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを実現した賃貸マンション「サステナブルシエ本行徳」は、全36戸のうち13戸を居住型実験住宅としてデザイン。建物の長寿命化技術、ウェルネス住宅技術のほか、新たな住まい価値創造にむけた様々な研究・技術開発を推進。その一環として、IoT機器やAI技術を駆使した「IoT+AIスマートハウジング」や「AI画像認識による異常検知システム」の実証に取り組む。

### AI画像認識による異常検知システム(共用部)

マンション内の人物の行動を検知し、異常が発生した際に居住者様やオーナー様に通知が可能(※開発中)。AIによる監視カメラ映像解析技術を利用した、防犯システムの実現性を検証。



### IoT+AIスマートハウジング(専有部)

INIAD<sup>※</sup> cHUBと共同で、すべてがAI制御可能な住戸を開設。次世代スマートホームのコンセプト検証、データ収集を行い、未来住宅の創造に向けた研究・技術開発を推進。

※東洋大学情報連携学部



### サステナブルシエ本行徳 概要

- 事業主 長谷エコーポレーション
- 施工 長谷エリフォーム
- 所在地 千葉県市川市本行徳5-16
- 交通 東京メトロ東西線「妙典」駅徒歩6分
- 構造・規模 RC造5階
- 総戸数 36戸
- 竣工 2023年9月

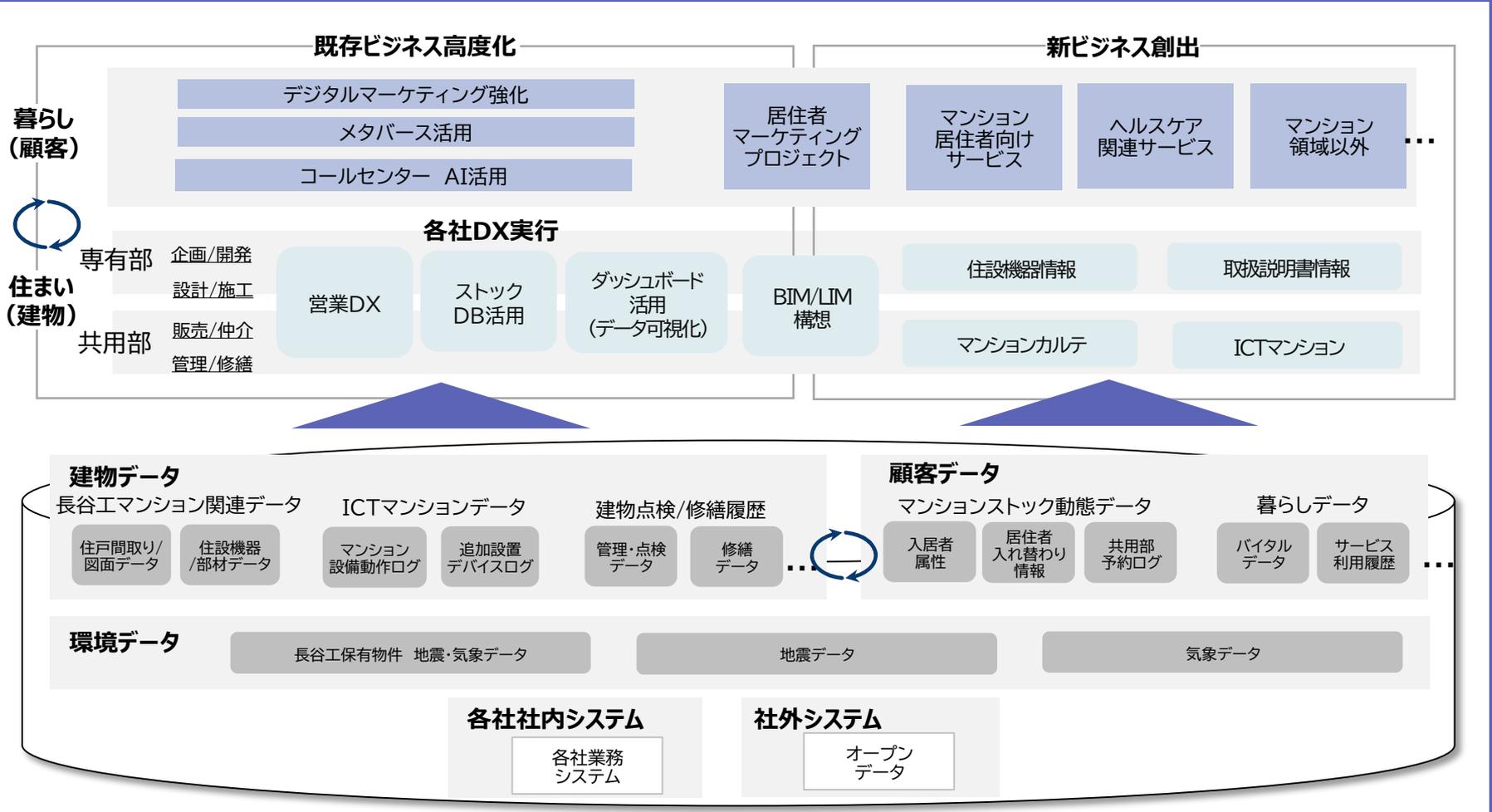


[コンセプトサイト](#)



# データベース グループデータ利活用 取り組み方針

①グループ各社が保有しているデータの整備・可視化、②業務効率化や売上向上施策の仮説立案・検証、③データ整備の見直し・不足情報収集のPDCAサイクルを回しながら、データ利活用による付加価値創出を模索する。BIM・物件基本情報、修繕履歴などのマンションの「建物データ」と、住んでいる方の属性・ニーズなどの「暮らしデータ」、さらにICTマンションにより取得した環境データ・設備稼働ログなどを組み合わせて、新規ビジネス創出を行い、新たな収益基盤の確立を目指す。





# Highlights

## グループデータ連携基盤の構築

グループデータ利活用構想の実現に向け、2018年4月よりグループデータ連携基盤構想プロジェクト「GRIP (Group Related Information Platform)」を推進。全社で利用できる3種の基盤を構築中。

### データ連携基盤

システム間のデータを繋ぐ  
(2023年4月より運用開始)

### 外部公開基盤

お客様との接点を支える  
(2023年8月より運用開始)

### データ分析基盤

データドリブンを加速する  
(構築中)

#### データ連携基盤

社内システムや外部サービスが個別で保管・利用していたデータを、安全な通信経路の中でノーコードやローコードでデータ連携することができる。社員が活用方法を学ぶことで、内製でスピーディーなデータ連携が可能となる。

#### 外部公開基盤

お客様との接点を支える基盤として、サーバ/ネットワーク等インフラの影響を受けにくい通常のWebサイトやWebシステムを構築するための「BASIC」と、新しいサービスやシステム開発のための「ADVANCE」を用意。ADVANCEは「仮説を立てて試行錯誤しながら形を整えていく」という新サービス開発の特徴を考慮した設計で、主に[FIT-PJ](#)で活用している。

#### データ分析基盤

社内外システムのデータを収集～結合・加工～蓄積し、ダッシュボード等で可視化するデータ分析基盤を構築中。経営判断や営業戦略における意思決定スピードの向上、データ分析を基にしたPDCAサイクルを回す文化の醸成、新たなビジネスチャンス獲得を目指す。



## 新たな価値の創造への取り組み

異業種企業や大学、研究機関と協業し、自社アセットを活用して様々な実証を行い、新たな付加価値や市場機会の創出を模索。建築デザイン、技術開発等のアプローチに加え、顧客志向によるマーケットイン型のソリューション開発を推進する。マンション・住宅等既存の事業領域に留まらず、幅広くDXの可能性を追求する。

### FIT-PJ 新規事業開発プロジェクト

2018年にFuture(未来)/ Innovation(革新)/ Transformation(変換)の頭文字を取った「FIT-PJ(フィットプロジェクト)」を発足。グループ各社から中堅・若手社員が集結し、顧客のニーズを的確に捉えた革新的なサービスや商品の開発に取り組む。



### HDTL デジタルデザインの研究

HDTL(HASEKO Digital Technology Lab)は、デジタル技術を駆使し、より高度な設計・建設手法の研究、習得を目的としたオープンラボとして開設。プロジェクトごとにチームを組成。外部の研究機関や企業・組織と連携しオープンイノベーションを目指す。



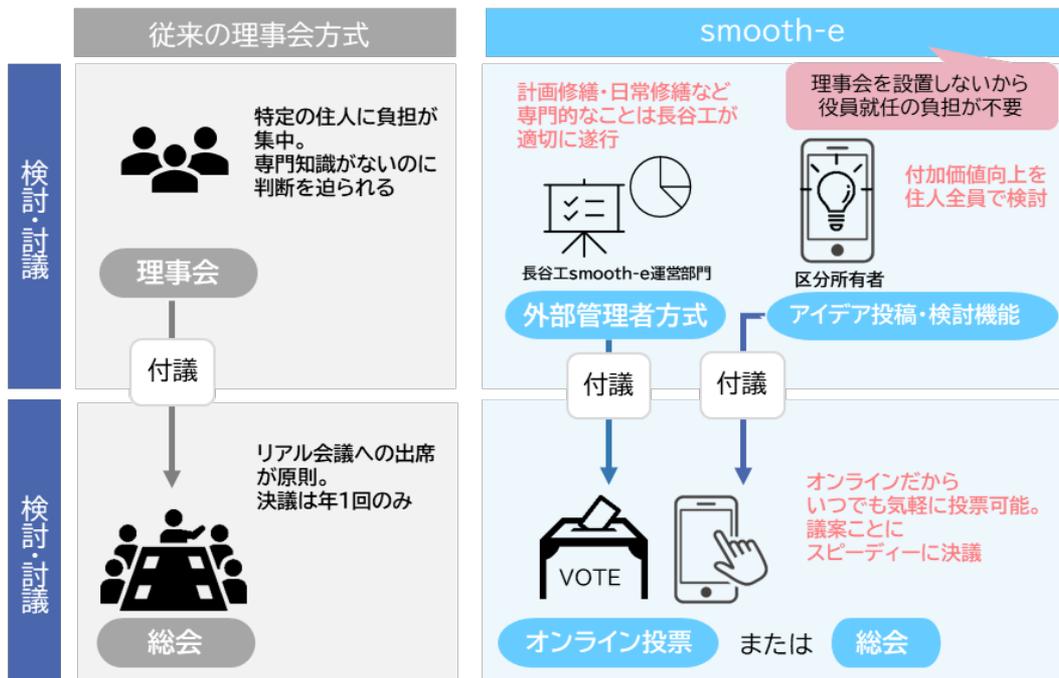
### DXチャレンジプロジェクト

2023年4月に長谷工アネシス価値創生部門にDXチャレンジPJを設置。2022年度 [DXアカデミー「イノベーションリーダー育成プログラム」](#)に参加したメンバーから公募し、グループ各社より5名を配属。DXアイデアの具現化や、メタバース、生成AIなど新しいソリューション活用に挑戦。



## FIT-PJ 分譲マンション管理組合向けサービス「smooth-e(スムーズー)」

分譲マンションの管理組合運営において理事会の設置が不要となる「外部管理者方式」の採用と、区分所有者全員がオンラインで気軽にマンション管理に関われるシステムとの組み合わせにより、新しいマンション管理のカたちを提供する「smooth-e」サービスを2021年8月よりリリース。FIT-PJの一環で開発され、マンション管理における意思決定プロセスのデジタル化を実現。「理事会役員の手不足」や「建物修繕への専門的な対応」、「区分所有者間の合意形成の複雑さ」などに不安を抱える既築マンションの管理組合からの支持を得ている。また、付加価値の高い管理サービスとして、新築マンションのデベロッパーからも高い評価を受け、新築マンションでの採用も年々増加。



### 期待効果

- 区分所有者が理事会役員業務を担う上での時間的拘束や心理的負担を削減。
- 区分所有者全員が、専用のWEBアプリから管理に関するアイデアを投稿できる。
- 議題化したアイデアへの投票もオンライン上で実施でき、スピーディーな運営が可能。
- 計画修繕・日常管理など、専門的なことはマンション管理のプロである長谷工コミュニティが対応。

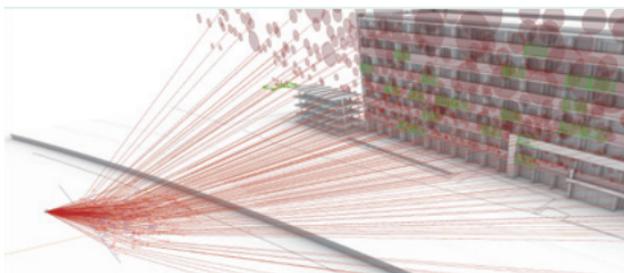
[smooth-eサイト](#)

## HDTL コンピューショナルデザイン/AI

HDTL(HASEKO Digital Technology Lab)は、設計部門の有志メンバーが外部の有識者と連携し、デジタル技術を活用した設計やAI/自動設計、シミュレーション設計などを研究テーマに、エビデンスに基づく高度な設計、建築手法を探求するオープンラボ。技術転用先が明確でない新しい技術・知見を広い視野で研究・検証し、その活用方法を模索する。

### ■ コンピューショナルデザイン

3次元モデルをベースにプログラミングやAIを活用し、人が行ってきた設計プロセスをコンピュータに代行させる「コンピューショナルデザイン」手法を用いて、膨大なデザインバリエーションの創出を試行。太陽の光、水面のきらめき、風の流れなど五感を刺激する様々な建築デザインを生み出し、マンションのファサードやエントランスホールのアートパネル等に提案。



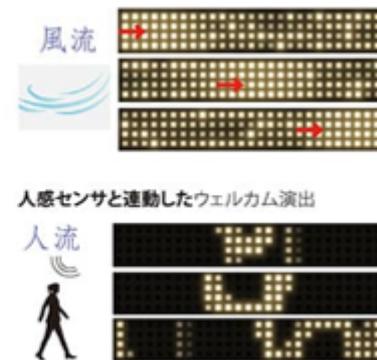
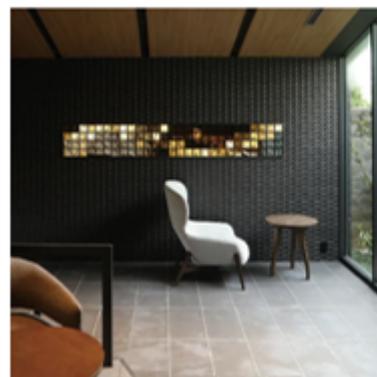
近隣の川の水面に反社した光の粒をファサードに反映

### ■ AI設計の可能性研究

2021年3月より、ディープラーニングを用いた画像認識・生成技術を有する㈱インキュビットと共に、次世代マンション設計システムの開発に取り組み、長谷工版BIMのデータから直接学習するAIの構築に成功。マンション設計業務の劇的な効率化を目指し、今後も自動設計やAI設計の実現可能性を追求する。

### ■ インスタレーションによる空間演出

コンピューショナルデザインを応用し、㈱カネカの有機EL照明システム「KUMIKO」を活用したインスタレーションを「サスティナブランシェ本行徳」のエントランスホールに実装。外部の風の流れや照明の前を通る人の流れをセンシングし、そのデータを光の演出にフィードバックする。



人感センサと連動したウェルカム演出

## DXチャレンジPJ 長谷工暮らしのメタバースプロジェクト

DXチャレンジプロジェクトの一環として「長谷工 暮らしのメタバースプロジェクト」を立ち上げ、マンション販売やインテリア検討、イベントなどいくつかの領域におけるメタバースの活用を推進。「住まいと暮らしの未来のあたりまえ」をつくることをコンセプトに、仮想空間における体験が現実の生活にどのような価値をもたらすのかを模索。プロジェクトの第1弾として2024年6月より「メタバースモデルルームツアー」サービス、第2弾として同年8月より「長谷工住まいのデザインコンペティション IN メタバース」を公開。

### メタバースモデルルームツアー

WEB上のメタバース空間に再現したマンション住戸や共用施設を、マンションの購入検討者が時間や場所を選ばずパソコンやスマートフォンなどで見学し、実際の生活をイメージしていただくことが可能。なお、メタバース空間の物件はBIMデータから作成しており、間取りや設備、家具・インテリアなどの質感を忠実に再現。また、室内にある各種設備の情報は、メタバース空間にポップアップで表示され、画面上で確認できる。「ブランシエラ横浜瀬谷」「ブランシエラ川崎大島」の2物件へ導入。



 [2024年7月プレスリリース](#)

### 長谷工住まいのデザインコンペティション in メタバース

建築を志す若手の人材育成を目的に開催している「長谷工住まいのデザインコンペティション」の第17回最優秀作品を、オンラインゲーム「Fortnite」のメタバース空間に再現。誰でも作品を見て回ることができ、作品コンセプトを体感できる。若年層の創作意欲を刺激し、将来の建設業界の振興に寄与する。

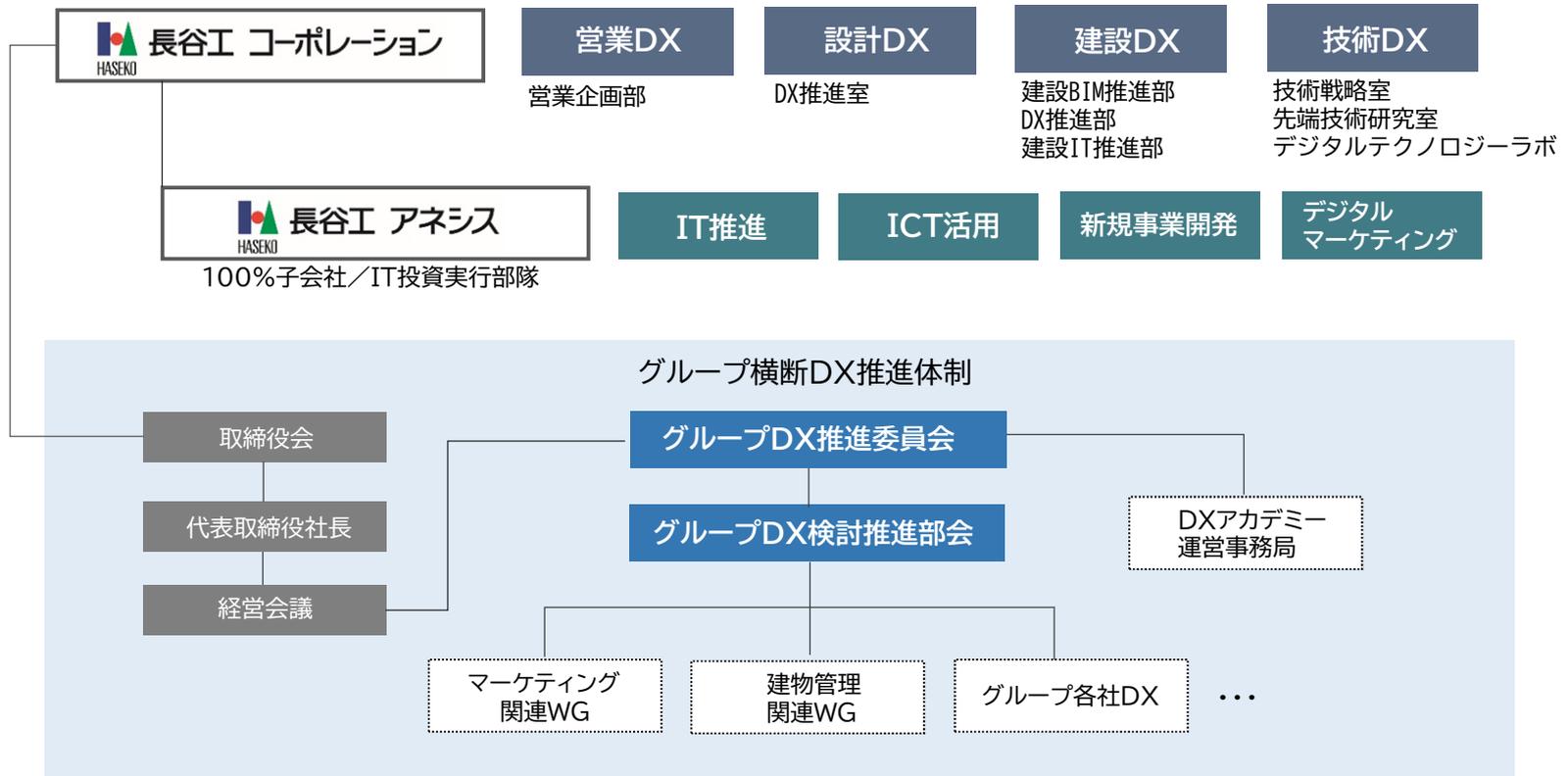


 [2024年8月プレスリリース](#)

# DX推進体制／環境整備

# DX推進体制

営業・設計・建設・技術の各部門に専門部隊を設置し、IT投資実行部隊である長谷工アネシスと連携しながら、コア事業のDXを強化。さらに、グループ各社で管理している既存データを組織横断的かつ多角的に活用し、新たなビジネスモデルを創出することを目的として「グループDX推進委員会」を設置。その下部組織である「グループDX検討推進部会」でテーマごとにワーキンググループを立ち上げ、外部知見を取り入れながら検討を推進。



※2024年4月時点の体制

# 環境整備

中期経営計画(NS計画)で、先進技術に対する200億円の投資を計画(21年3月期～25年3月期)。グループ横断的なDX関連プロジェクトを推進するとともに、基幹システムの刷新や情報セキュリティ対策の強化、新しいソリューションの導入等DXを支える環境整備を実行。



## 基幹システム刷新



旧基幹システムはレガシーなシステムに逐次機能を追加したことにより複雑化し、業容拡大への対応が難しい状況にあった。2018年3月期より、長谷工コーポレーションの基幹システム刷新に着手。“外部環境の変化に対応する拡張性”を追求した再構築を行い、2020年10月から稼働。グループ各社のシステムについても、順次刷新を進めている。



## 情報セキュリティ



「長谷工グループ情報管理規程」「情報セキュリティ基本方針」を定め、教育啓発を徹底し、情報管理やサイバーリスクに対する統制を行っている。また、情報セキュリティ専門部([HASEKO-CSIRT](#))にてグループ全体のセキュリティ対策推進およびインシデント対応を一元的に行っており、外部のセキュリティ専門会社によるアセスメントや提言に基づき適切な対策を実施。



## 生成AI

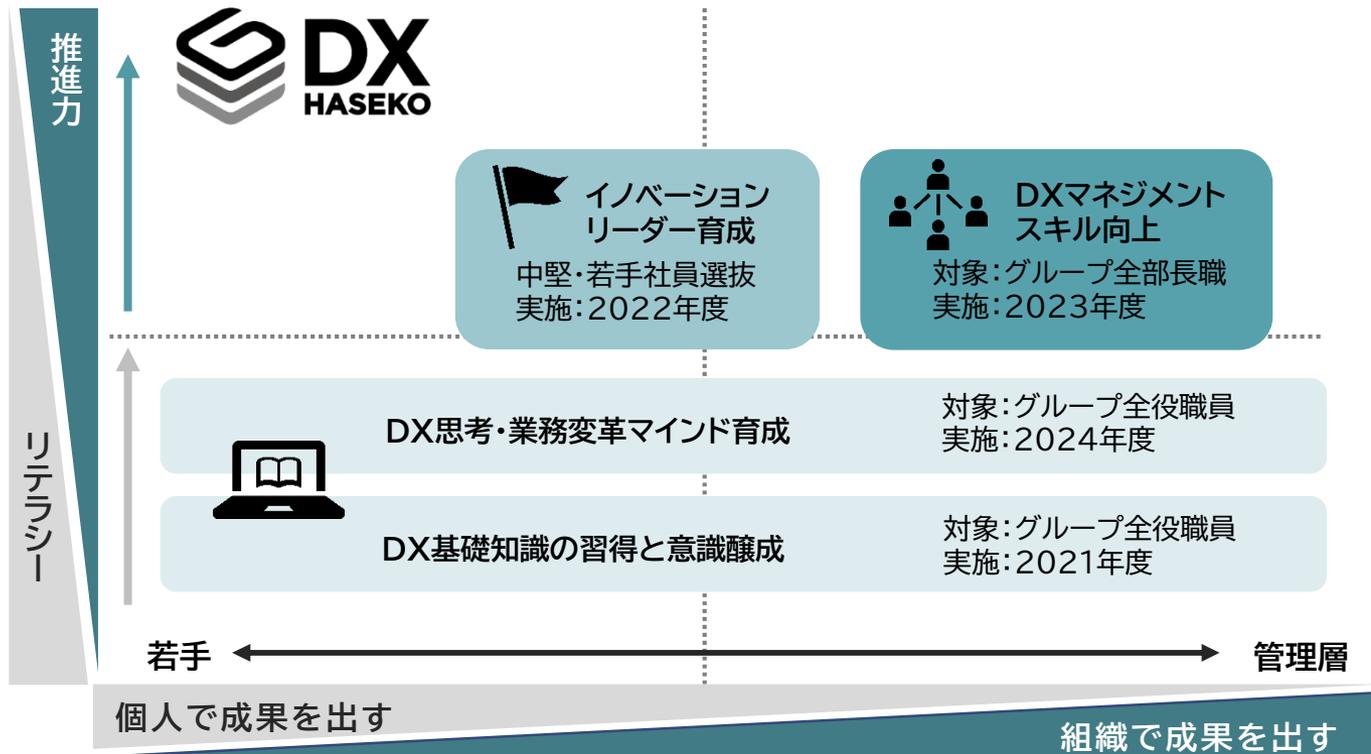


2023年12月より、社内に生成AI利用環境を整備。WGを設立し、社員に向けたハンズオンセミナーを各部署で実施したり、チャットルームやイントラサイトなど情報交換の場を提供するなど、利用を促進。試験的に一部機能を拡張し、高度利用の可能性を模索している。

# DX人材の育成

# DXアカデミー

グループ教育方針で『自律人材の継続輩出と将来の長谷工を担う多様な人材を育成する』を教育スローガンとし、その一環としてDX人材育成に取り組んでいる。2022年3月期より、当社社長の直接指揮のもと「DXアカデミー」を開講。全社員のDXマインドとリテラシー向上を図るとともに、リーダーやマネジメント層に特化した実践的な教育を実施。



■グループ教育方針: [グループ教育方針](#)

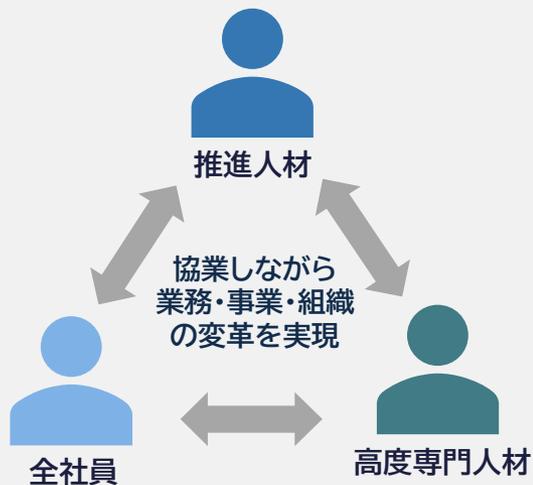
■DXアカデミーの実績: [イノベーションリーダー育成プログラム](#) [マネジメント層向けセミナー](#)

# DX人材像定義

経済産業省が定めた「デジタルスキル標準」を元に、当社におけるDX人材像と必要スキルを定義。IT関連知識力だけでなく、ヒューマンスキルや変革マインド、ビジネスアーキテクト力を重視し、DX人材の裾野を広げることで、多くの社員の学習意欲向上を狙う。

## 人材像

DX具現化のためには、「全社員」がDXに前向きであり、一部の「高度専門人材」の知見と「推進人材」の変革への推進力が必要になるとし、DX人材像を3人格に分けて定義



## スキル

「デジタルスキル標準」を参考に、当社においてDX人材が習得すべきスキルを6つのカテゴリーに分類し、32スキルを定義。全社員は基礎的な16件、推進人材はさらにビジネスアーキテクト系の16件を必要スキルに設定

ヒューマンスキル

変革マインド

データ・テクノロジー知見

戦略・マネジメント

ビジネス設計力

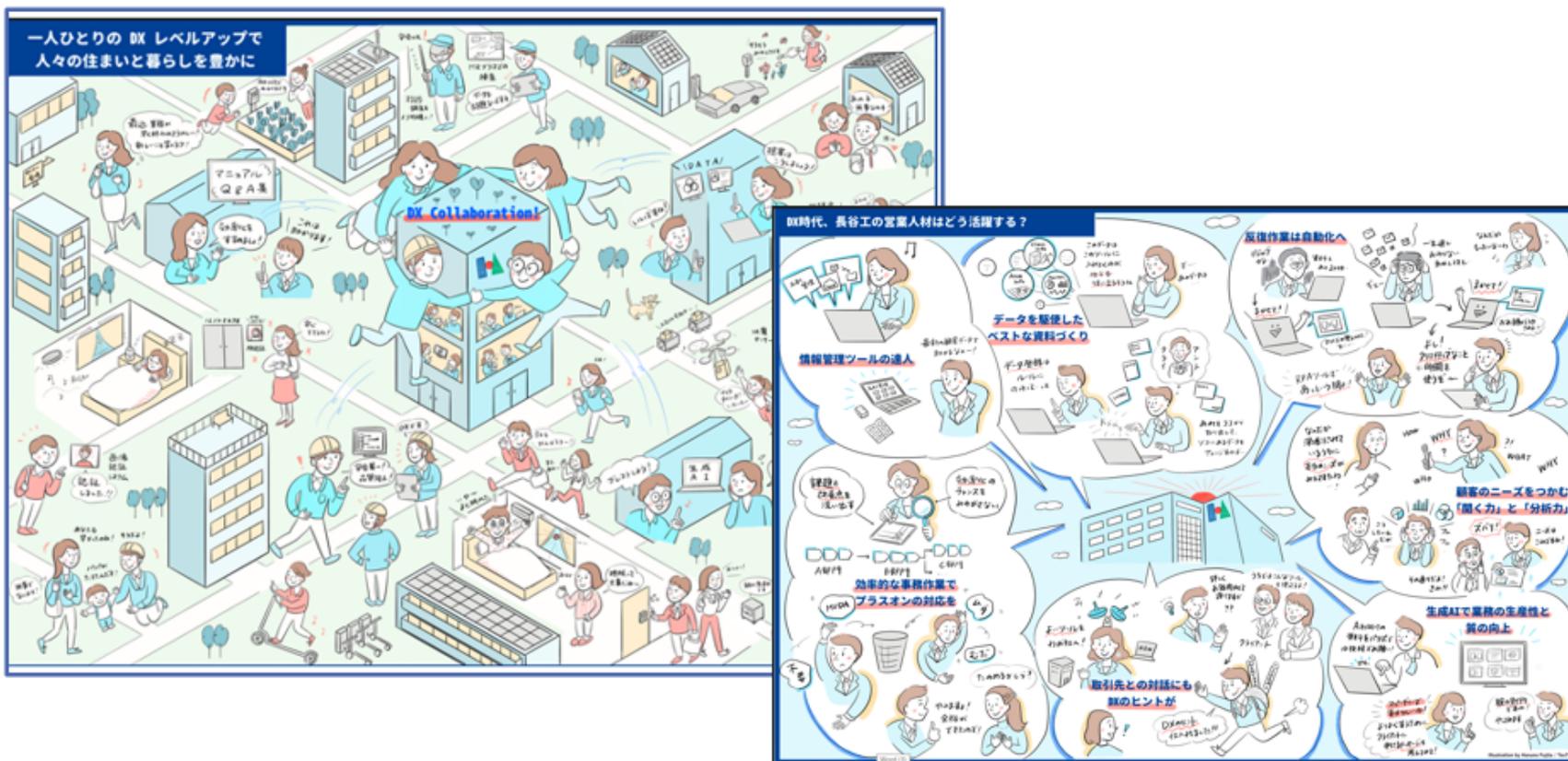
デザイン思考力

## 計画

- DXアカデミーにおいては、3人格のうち、「全社員」「推進人材」の育成に注力。
- DXスキルを定量評価するDXスキル診断を実施し、グループの現状レベルを把握。「推進人材」の育成人数等KPIの設定やロードマップ策定を行う。

# DX人材像浸透施策

DXを社員一人ひとりが自分事として取り組むことを推進するためインナーブランディングに注力。グラフィックレコーディング(思考の可視化手法)を採用し、必要スキルを身に着けた人材像とその行動を可視化し、イントラサイト等で発信していく。



## 目標指標/参考資料

# 目標指標

戦略の達成度を測る定量的・定性的指標

	実績	目標
 業務プロセス改革	建設現場の生産性1割向上	2025年3月期までに建設現場の生産性2割向上
 長谷工版BIMの深化と応用	2020年度より BIM実施設計100%運用中	建築を取り巻く全ての情報のDB化 AIを用いたモデル検索・チェック
 ICTマンション開発	自社開発のICTマンションにおける 要素技術や各種サービスの検証	ICTマンションサービスの事業化と 市場創出
 グループデータ利活用	データ利活用の為の連携及び分析 基盤の構築	データ利活用の為の連携及び分析 基盤の運用と、データドリブンな意 思決定の推進
 新たな価値の創造	FIT-PJ 新規サービス開発3件 ほか、複数プロジェクトで実証実験を 実施中	仮説立案からプロトタイプ検証 までを迅速化し、新規事業開発の案 件数や成功率を向上
 DX人材育成	DXアカデミー各種カリキュラム 社員の受講率100%	グループ全体で2割の社員をDX 推進人材に育成

# デジタルガバナンス・コード3.0との対応

認定基準	該当ページ
<b>1. ビジョン・ビジネスモデル</b> データ活用やデジタル技術の進化による社会及び競争環境の変化の影響も踏まえた経営ビジョン及びビジネスモデルの方向性を公表していること	<a href="#">P3～5</a>
<b>2. 戦略</b> データ活用やデジタル技術の進化による社会及び競争環境の変化の影響も踏まえて策定したビジネスモデルを実現するための方策として、DX戦略を公表していること	<a href="#">P7～23</a>
<b>3-1. 組織づくり</b> DX戦略において、DX戦略の推進に必要な体制・組織に関する事項を示していること	<a href="#">P25</a>
<b>3-2. デジタル人材の育成・確保</b> DX戦略において、DX戦略の推進に必要な人材の育成・確保に関する事項を示していること	<a href="#">P27～30</a>
<b>3-3. ITシステム・サイバーセキュリティ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● DX戦略において、ITシステム環境の整備に向けた方策を示していること</li> <li>● DX戦略の実施の前提となるサイバーセキュリティ対策を推進していること</li> </ul>	<a href="#">P26</a> 別途実施
<b>4. 成果指標の設置・DX戦略の見直し</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>● DX戦略の達成度を測る指標について公表していること</li> <li>● 経営者のリーダーシップの下で、デジタル技術に係る動向や自社の IT システムの現状を踏まえた課題の把握を行っていること。</li> </ul>	<a href="#">P32</a> DX推進指標 自己診断の実施
<b>5. ステークホルダーとの対話</b> 経営ビジョンやデジタル技術を活用する戦略について、経営者が自ら対外的にメッセージの発信を行っていること	<a href="#">P3、</a>  <a href="#">長谷工グループ 統合報告書2024</a>

# 用語定義

用語	定義
DX	企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立すること。
デジタルガバナンス・コード	企業のDXに関する自主的取組を促すため、デジタル技術による社会変革を踏まえ経営ビジョンの策定・公表といった経営者に求められる対応を取りまとめたもの。
DX戦略	DXの達成方法(活動方針、計画)を示すもの。
長谷工のビジネスモデル	自ら仕入れた土地情報を事業者を持ち込み、プランとともに提案営業する「土地持ち込みによる特命受注方式」。土地情報収集力や充実した機能をベースに、精度の高い建築プラン・事業収支プラン・事業日程プランを短期間で作成、提案営業する。更には近隣との折衝・行政協議なども含めた全てを担う。
長谷工版BIM (Building Information Modeling)	長谷工独自のマンションに特化した3次元建物モデル(BIM:Building Information Modeling)。マンション建設において設計・施工比率が100%近いというアドバンテージを活かし、マンションのライフサイクル全域での活用を目指している。
LIM (Living Information Modeling)	「ICTマンション」に設置した認証設備や各種センサー等によって得られた住まう方のライフログや、「マンションカルテ」に登録された建物・設備のメンテナンスデータなどを活用し、暮らしを最適化する独自の概念。

