

# 住んでいたい空間

長谷工グループが目指すのは、都市と人のために、よりよい生活環境を創ることです。人口減少、少子高齢化、環境問題など社会が抱える様々な課題に対応しながら、グループの総合力を発揮して、マンションに住まう方々の人生全体をサポートし続け、“住んでいたい空間”的創造に取り組んでまいります。



詳細はWEBへ  
<https://www.haseko.co.jp/hc/csr/product/>

## 「住んでいたい空間」を創造する4つの側面

### 安全・安心・快適

住まいがどこよりも安心でき、心安らぐ場となるよう、高い品質と快適性を実現するとともに、地震への備えなど防災・防犯対策にも徹底して取り組みます。

### 多様なライフスタイル

時代の動きや、一人ひとりのライフステージに合わせて変わる多様なニーズに応えるために、新しい技術やサービスを開発・提供し続けています。

### コミュニティ

マンション居住者やサービスの利用者同士だけでなく、地域住民の皆様も含めたコミュニティを築き、地域全体の価値向上に貢献します。

### 暮らしの環境配慮

多くの人の生活の場であるマンションに由来する環境負荷をできるだけ低減し、都市全体の環境に貢献できる施設・設備の導入を積極的に進めています。

## 安全・安心・快適

高い品質と快適性を実現し、地震等の自然災害に備え、防災、防犯対策も徹底するなど、住んでいる方が安心できる住まいづくりに取り組んでいます。

### 品質マネジメントシステム

長谷工コーポレーション・長谷工リフォーム・不二建設では、ISO9001に基づく品質マネジメントシステムを構築し、品質方針を定め、品質向上に取り組んでいます。

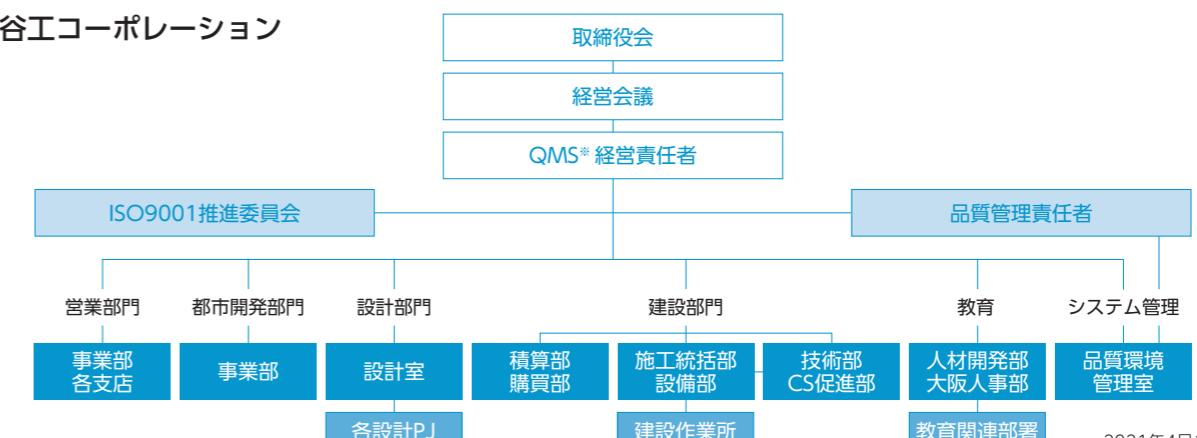
### 長谷工コーポレーション 品質方針

#### 「お客様の信頼に応える品質を提供する」

1. 法規制・ISO9001:2015要求事項への適合及び品質マネジメントシステムの継続的改善を図ります。
2. 当社全役職員及び当社で従事する全ての人々に対して品質方針の周知を図ると共に、協力会社に本方針の周知と協力を要請します。
3. 品質方針を達成するために、関連部署は「品質目標」を掲げ実施します。
4. 品質方針、品質目標は適切性持続及び経営戦略を支援するため定期的に見直します。
5. 品質方針は公開します。

### 品質マネジメントシステム推進体制

#### 長谷工コーポレーション



2021年4月1日現在  
※品質マネジメントシステム

### 品質マネジメントシステムの状況

#### ISO9001認証取得の経緯

長谷工コーポレーションでは、1997年3月に東京地区、7月に関西地区でISO9001品質マネジメントシステムの認証を取得しました。2018年3月に品質マネジメントシステムを東西地区統合し運用しており、当社が一貫した品質を提供するうえで品質管理が必要と判断したすべての部門で認証を取得しています。

今後も品質管理活動を継続して展開していきます。

#### 取り組みと継続的な改善

品質管理活動を進めるにあたり、品質方針を策定、各部門は品質方針を受け品質目標・目標値を定め推進しています。品質マネジメントシステムが規格要求事項を含め当社の取り組みに適合しているか、また、適切に実施され維持されて

いるかを内部監査及び外部審査によりチェックし、その結果を踏まえ、見直しを行い継続的な改善を図っています。

2020年度の外部審査受審日及び指摘件数は以下の通りです。

	登録日／更新日	外部審査受審日	外部審査指摘件数
長谷工コーポレーション	1997.3.31 2021.3.31	2021.1.25 ~27	0件
長谷工リフォーム	2014.3.13 2021.4.19	2021.2.8 ~3.3	0件
不二建設 東京支社	2000.11.15 2018.11.15 (改定日)2021.4.1	2020.10.8	0件
不二建設 関西支社	2000.3.1 2021.3.1	2020.11.18 ~11.19	軽微な不適合1件







## 多様なライフスタイル

子どもからシニアまで、ひとり一人のライフスタイルやライフステージに合わせて変わる、多様なニーズに応える住まいを提供していきます。

### 新たな住まい方の提案

#### ■ ニューノーマルに対応したマンションづくりの推進

新型コロナウイルスの影響によりテレワークや不要不急の外出自粛などが求められる中、家で過ごす時間が増えたことで住まいに対する考え方も変化してきています。

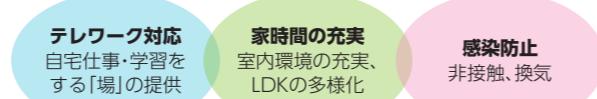
長谷工グループでは、コロナ禍における社会ニーズに対応するべく設計提案書「ニューノーマルの実践」を取り纏めました。本提案書では、「テレワーク対応」「家時間の充実」「感染防止」の3つのカテゴリーで、新しい生活様式に対応する専有部・共用部におけるプランニング・設備・仕様の考え方を示しています。具体的には、ルネ横浜戸塚で専有部と共用棟にテレワークスペース



長谷工独自の可変収納ユニット「UGOCLO」を、テレワークデスクとして使用できるように改良しました。

「ルネ横浜戸塚」では、共用施設THE ROOFや緑地の一角などにワークスペースを設けました。

を創出。ルネ西宮甲子園では、間仕切りを減らし、家族とのつながり、趣味の時間をテーマとした「aiMa(アイマ)」というこだわりのある間取り提案を進め、グループ総合力を活かしてウィズコロナ時代の新たな住まいのあり方を発信していきます。



新しい価値観を取り入れた間取りの考え方



「aiMAJ W3gタイプ(ルネ西宮甲子園)  
玄関からテラスまでダイナミックにつながる  
土間風のビッグリビングが心地よいプラン。」

### 長谷工グループのDX

長谷工グループでは、「住まいと暮らしの創造企業グループ」としての更なる飛躍を目指してDX(デジタル・トランスフォーメーション)に挑んでいます。最新のテクノロジーを活用した集合住宅の設計・施工における生産性の向上や住まう方の生活の質の向上、より安全・安心で快適な暮らしの実現などに取り組み、グループ総合力を活かして住まいと暮らしの新たな価値を生み出していくます。

#### ■ グループ横断のDX推進体制

長谷工グループでは、グループ総合力を最大限に活かし横断的にDXを推進するため、グループのインキュベーター機能を担う長谷工アネシス社長を委員長とし、グループ各社社長をメンバーに迎えた「DX推進委員会」を設立、実行部隊としての「グループDX推進検討部会」、「テーマ毎のワーキンググループ(以下、WG)」を発足させ、組織的な取り組みを推進しています。

各WGでは、RPAやAI-OCRの活用といった業務効率化やデータ活用のための共有プラットフォームの構築等短期的効果が期待できる施策と、中長期的に効果が期待できる施策を並行して推進しています。また、社内向けにDX推進サイトを構築し取組事例を紹介するほか、DXに関する意識調査等も行うことでマインドの醸成にも取り組んでいます。

#### ■ DAM(Digital Area Marketing)ソリューション～Air-DAM(エアー・ダム)～

デジタル・マーケティングサービスを提供しているグループ会社のデベロップジャパンは、2020年7月から、従来のWEB会議ツールでは実現できなかった「お客様がまるでその場にいるかのような来店＆見学体験を楽しむこと」が可能なバーチャル見学体験ソリューション「Air-DAM(エアード

ム)」の提供を開始しました。

長谷工グループのマンション販売でも同サービスをオンライン内見に活用しており、販売員がモデルルーム内を移動しながらオンラインのお客様に室内をご案内しています。他拠点からの同時接続により、遠隔地に住むご家族も内見に参加可能です。

#### ■ 住まいや暮らしにおけるイノベーション創生を目指す「FIT-PJ(フィット・プロジェクト)」

長谷工アネシス価値創生部門は、長谷工グループのDX推進・支援の中心的組織として、先進的なICT・IoT等のデジタル技術やマーケティング手法を積極活用しながら、グループの事業改革を進めています。

この部門に所属するFIT開発部では、お客様の住まいや暮らしにおける新たな価値を創造すべく、イノベーション創生活動である「FIT-PJ(フィット・プロジェクト)」に取り組んでいます。

2018年10月の活動開始以来、これから益々多様化が進み

様々なニーズへの対応が求められるであろう5年後・10年後の社会を見据えながら、暮らしにまつわる様々な新サービスの実証や開発を進めており、これまで以下の計4つのサービスをリリースしてきました。

お客様へ新たな価値をお届けするため、これまで既にリリースしたサービスの追加機能開発を含め、これからも「FIT-PJ(フィット・プロジェクト)」では、様々なニーズに対応する住まいや暮らしにおけるイノベーション創生に挑戦していきます。

#### ミナイエ

理想の住まい選びのための選択条件を決めかねている、検討初期段階のお客様に向けたサービスです。LINEで友だち登録した後、家族構成など簡単な5つの質問に答えるだけでお客様におすすめの販売中物件をAIが検索して提案してくれます。そのままモデルルームをアテンドなしで自由見学できる予約も可能で、「住まいアドバイザー」への相談もできるので、お客様のペースで自由にマンション探しができます。(特許出願済、商標登録出願済)



#### マンションFit(フィット)

新築マンションの購入にあたり、候補物件を探されている検討初期段階のお客様に向けたサービスです。LINEで友だち登録した後、家族構成など簡単な5つの質問に答えるだけでお客様におすすめの販売中物件をAIが検索して提案してくれます。そのままモデルルームをアテンドなしで自由見学できる予約も可能で、「住まいアドバイザー」への相談もできるので、お客様のペースで自由にマンション探しができます。(特許出願済、商標登録出願済)

#### HOLIY(ホーリー)

賃貸マンションを保有・運用されているオーナー様のうち、長谷工ライブネットが管理受託させて頂いている、主に個人オーナー様に向けたコミュニケーションサービスです。従来は電話やFAX・郵便といったやりとりが主であった管理会社とオーナー様とのコミュニケーションが、Web上で完結できます。オーナー様が情報を得たいと思う機会に対して常にサポートし、オーナーライフの利便性向上を実現します。(商標登録出願済)



※ 2021年9月現在は、一部オーナー様に試験的にご利用頂いているサービスになっており、全オーナー様にご利用頂けるよう準備開発中です。

#### 新たなニーズへの対応

#### ■ “じぶんの好き”と住むマンション「LIVWIZ(リブウィズ)シリーズ」第4弾

長谷工不動産では、LIVWIZシリーズの第4弾として、音楽・映像クリエーターの為の賃貸マンション「TRACK(トラック)」を企画開発しました。本物件では、実際のクリエーターのニーズや嗜好を深掘りし、専用仕様・設備として、防音や機材用電源の確保を導入しました。今後も、様々な好きを叶えるマンションを展開していきます。





## コミュニティ

地域活性化や、地域住民の皆様も含めた豊かなコミュニティづくりを後押しし、地域全体の価値向上に貢献していきます。

### 明日香村プロジェクトの推進

当社では、2015年より明日香村の村内産野菜を長谷工グループが管理するマンションで販売するなどの支援活動を続けてきました。2017年9月には、明日香村及び(一財)明日香村地域振興公社と、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を図るためにプロジェクトに連携して取り組み、相互に協力することを目的とした「官民連携に関する包括協定」を締結。「明日香村を堪能する」、「明日香村を経験する」、「明日香村に居住する」の三つのテーマ別にプロジェクトを推進、古都飛鳥の歴史保全活動並びに明日香村の産業及び、地域の活性化に寄与していきます。

#### 古民家再生・活用事業の推進

明日香村は飛鳥時代の宮殿跡や史跡が数多くあり、村全域が歴史的風土保存の対象となる一方で、人口減少や宿泊施設不足、空き家問題等を抱えています。長谷工コーポレーションでは「明日香村プロジェクト推進室」を発足し、課題解決に向けた事業を推進しています。

2020年12月には、明日香村の地域活性化事業と宿泊施設運営事業に取り組む新会社「長谷工ヴィレッジライフ」を設立し、古民家等を改修した宿泊事業を推進しています。複数件の稼働を予定しており、明日香村の活性化に寄与するべく長谷工グループが培ってきたノウハウを活かした事業に取り組んでいます。

また、明日香村の「歴史的資源」、奈良女子大学の「知」、長谷

工グループの「活力」を活かし、明日香村の地域課題に対応し、明日香村の活性化、歴史保全活動及び活力ある地域社会の形成と発展を目的に、2020年12月に産官学連携に関する包括協定を締結しました。三者で連携しながら、築約400年の茅葺古民家を活用するプロジェクトを進めています。



古民家を再生・活用した宿泊施設  
(開業準備中)



「奈良県明日香村における歴史・景観保全活動及び地域活性化への取り組み」は、企業メセナ協議会が主催する「This Is MECENAT 2021」に、メセナ(芸術文化振興による豊かな社会創造)活動として認定されています。



産官学連携に関する包括協定調印式の様子

### 新しい住まい方の提案

#### 共創型レジデンス「コムレジ赤羽」

長谷工グループは、「学生寮」、「シェア型企業寮」、「賃貸マンション」からなる、共創型レジデンス「コムレジ赤羽」を手掛けられています。

本物件では、学生寮の学生・企業に勤める会社員・賃貸マンションの入居者が共にコミュニティを創り上げ、出会いや発見から、ひととのつながりの大切さや魅力を感じ、それぞれ成長に繋がるような場を、UDS株式会社・株式会社ミエタ・長谷工コミュニティの3社にて提供していく予定です。

今後も、長谷工グループは、「住まいと暮らしの創造企業グループ」として、住まう方々の豊かな暮らしをサポートす

べく、サービスとハードの両面から将来の都市居住を見据えた新たな集合住宅の構築と提供に挑戦していきます。



#### 住まいの社会課題を明確化し改善に貢献する「ハウジングアンドコミュニティ財団」

1992年7月に長谷工コーポレーションが設立した(一財)ハウジングアンドコミュニティ財団(理事長:大栗育夫[長谷工コーポレーション相談役])は、豊かな住環境の創造に貢献することを目的とした一般財団法人です。世代を超えた良質な住環境をつくり、活力ある地域社会を構築するためには、市民の自発的な地域づくり、住まいづくりが不可欠と考え、このような活動を支援することを社会的使命として助成事業、ネットワーク事業、調査研究を行なっています。



## 暮らしの環境配慮

マンションに由来する環境負荷を低減する施設・設備の導入を積極的に進め、都市全体の環境に貢献していきます。

### ZEH-M(ゼッチ・マンション)事業の推進

脱炭素社会に向け、家庭部門におけるCO<sub>2</sub>排出量の削減が重要視される中、住宅そのものの省エネルギー化が必要不可欠となっています。長谷工グループでは、集合住宅の省エネルギー化の実現が、脱炭素社会の実現に向けて大きく貢献できる分野であると認識し、ZEH-Mの普及に取り組んでいます。

2020年度は、長谷工コーポレーション設計・施工物件において、「ZEH-M Oriented」のカテゴリーで2物件が「高層ZEH-M支援事業」に、1物件が「超高層ZEH-M実証事業」に採択されました。ZEH-M事業の取り組み件数はこれまでの累計で7件となりました。

#### ■ 超高層ZEH-M実証事業:「プレミストタワー鶴本町」

長谷工コーポレーションが設計・施工を担当した2023年2月竣工予定の「プレミストタワー鶴本町」(事業主:大和ハウス工業)は、地上36階地下1階建て・総戸数350戸の高層タワーマンションです。本計画では、「自然エネルギーを活用・調整するパッシブデザインによる快適な住空間の構築」、「高効率設備の導入による省エネルギー化」を図り、地球環境に貢献できる集合住宅を目指しています。具体的には、日射の制御を行うバルコニー形状や二重サッシ・Low-e複層ガラスなどの採用により建物の基本性能を向上させるとともに、高効率な空調・換気設備や省エネ設備、HEMS(ホームエネルギー マネジメント システム)、LED照明等を導入することで、高層タワーマンションでありながら一次エネルギー消費量を削減することが可能となりました。その結果、ZEH-M Orientedのカテゴリーで当社初の「超高層ZEH-M実証事業」に採択されました。



「プレミストタワー鶴本町」完成予想CG

#### ● ZEH-Mの定義

経済産業省に設置されている「集合住宅におけるZEHロードマップ検討委員会」により、階数別の集合ZEHが下記の通り定義されています。住棟部分のZEHと住戸部分のZEHそれぞれが独立して評価されます。

	区分	評価基準			
		ZEH-M	Nearly ZEH-M	ZEH-M Ready	ZEH-M Oriented
住棟または 住宅用途部分	断熱性能	全住戸が強化外皮基準(ZEH基準)を満たすこと			
	省エネ率 (共用部含む住棟全体)	省エネのみ20%減			
	目指すべき水準	再エネ含め100%減	再エネ含め75%減	再エネ含め50%減	—
住戸	区分	1~3階建			
	断熱性能	各住戸が強化外皮基準(ZEH基準)を満たすこと			
	省エネ率 (各住戸)	再エネ含め100%減	再エネ含め75%減	再エネ含め50%減	—

## 環境配慮の取り組み

### ■「ルネ横浜戸塚」における取り組み

総合地所では、事業主として手掛けた分譲マンション「ルネ横浜戸塚」において、「暮らしの環境配慮」につながる取り組みを積極的に導入しています。

### 環境配慮型コンクリート「H-BAコンクリート」の採用

一般的のコンクリートと同様の性能を有しつつ、コンクリート材料に由来するCO<sub>2</sub>排出量を削減可能な長谷工独自の環境配慮型コンクリート「H-BAコンクリート」を採用しています。

### 木造共用棟「THE ROOF(ザ・ルーフ)」

共用棟を、木造建築技術を取り入れた「木造共用棟」としました。

木材は、その他の建築資材に比べて製造・建設時のCO<sub>2</sub>排出量が少ないという特徴があるとともに、CO<sub>2</sub>の固定化にも寄与します。



木造共用棟「THE ROOF」



### 各戸宅配ボックスの導入

共用部に加えてすべての各戸玄関前に専用の宅配ボックスを設置することで、不在時の再配達件数削減に貢献し、運搬車両由来のCO<sub>2</sub>排出量の軽減に寄与します。



各戸宅配BOX

### ペットボトル回収機の設置

「ペットボトル回収機」は、回収したペットボトルの本数に応じて隣接商業施設等で使用することが出来るポイントが付与される仕組みで、普段の暮らしを通じて地球環境を守ることについてふれていただく機会となっています。

### ■細田工務店における取り組み

細田工務店では、地球環境に寄与する「住まいづくり」、「街づくり」を目指し、環境負荷低減や環境共生を意識した商品を積極的に提案しています。

#### 住宅の省エネ化・ゼロエネルギー化を推進

利便性や快適性といった生活の質を向上させつつ、社会全体の省エネルギー化を実現していくために、住宅の省エネルギー性能を高める取り組みを続けています。外壁や窓の断熱性能などを高めること、建築物の総エネルギー消費量を抑えることで、平成25年省エネ基準を満たす住宅性能を標準としています。さらにCO<sub>2</sub>排出量を低減する「認定低炭素住宅」、建物の長寿命化を促進する「長期優良住宅」、「断熱性の確保」と「設備の効率化」により省エネ性能をより一層向上させる東京都独自の「東京ゼロエミ住宅」。

#### 環境共生への取り組み

人と住まいを取り巻く「環境」をよりよいものにしていくために、環境に配慮した住宅と街づくりを重視し、「地球にやさしい」、「まわりの環境と親しむ」、「健康で快適であること」という考え方にもとづいた環境共生住宅の「システム供給型」認定を受けています。住宅のハード面の性能だけでなく、日当たりや風の流れを大切に考えた設計を行い、建物周囲の豊富な植栽、輻射熱の緩和や雨水の調整・利用をはかるなど、環境と調和する街づくりを進めています。



「グローリングスクエア成城学園前」は、東京都が推進する「東京ゼロエミ住宅導入促進事業」の助成金交付を受けて分譲しました。

## 住んでいたい空間を支える技術イノベーション

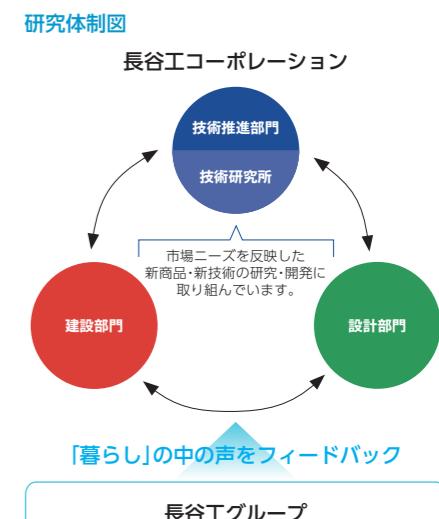
### 長谷工グループの研究開発体制

長谷工コーポレーション技術研究所は、「住む人が、永く安心して快適に暮らせる住まいづくり」を目指し、建物の長寿命化や耐震性強化、CO<sub>2</sub>削減をはじめとする環境問題など常に顧客や社会の新たなニーズに応えるべく、集合住宅に関する様々な性能実験や研究開発にチャレンジしています。

#### 長谷工のものづくりのDNA

私たちは、1960年代後半からマンションづくりに取り組んできました。50年以上の歴史の中で、さまざまな開発をおこない、日々新しい挑戦を続けています。

その中で、唯ひとつ変わらないもの。それは、家族の安心、良質な住まいへの、搖るぎない想い。地道な作業の繰り返し、当たり前のことを原点から見直す発想、そしてアイデアを具現化する技術。長谷工のものづくりのDNAは、今も変わらず社員ひとり一人に受け継がれています。



### 建物・設備に関する技術開発

人が感じる心地よさや快適さも、日々の実験や検証の積み重ねによってつくり出すことができると考えます。

長谷工技術研究所では、リアルな住環境について研究するため、実際のマンションを「住宅実験棟」として再現し、研究・開発にあたっています。

住戸内で音がどのように伝わるのか、配管はどのように劣化するのか、さらに太陽光発電など自然エネルギー利用や将来のリフォームに活用するアイデアなど、常に実際の住まいと同じ環境で、暮らしに直結する技術を磨いています。

#### 内外装における住宅性能向上に向けた取り組み

- 可変性を向上させる内装システムの開発
- 耐久性と更新性を考慮した外装システムの開発
- 遮音、断熱、換気等の住宅性能を向上させる技術開発
- 利便性や快適性を向上させる商品開発
- 設備配管の更新、更生工法の開発
- 自然エネルギー利用への取り組み
- 内外装のリフォーム技術の開発



音体感受室での遮音実験状況

### ■「長谷工版BIM」でマンション事業を更なる高みへ

長谷工コーポレーションでは、マンションに特化した3次元設計技術「長谷工版BIM」を開発し、2012年より活用をスタート、2020年度には新規物件100%での導入体制を確立しました。現在は、販売・施工段階での活用を拡大しており、今後、管理・リフォームなど長谷工グループトータルでの展開を順次進めています。

また、DXにおける取組みの中で、長谷工版BIMを核とする次世代設計システムの更なる進化・深化と活用を図っており、2020年には「デジタルテクノロジーラボ」を新設するなど、最新のデジタル技術を駆使して、より高度な設計・建設手法の研究・開発を図っています。

