

## ● マンション再生による新しい価値創造

旧耐震基準(1981年以前)で建築された高経年マンションは約104万戸と言われています。耐震性能の不足や建物・設備の老朽化、居住者の高齢化など、いかにマンションを再生するかは社会的課題となっています。長谷工グループでは、マンション再生に向けた耐震診断・建物診断・設備診断による現状把握と、その結果を踏まえた建替え・長寿命化の方針検討から住民の方々の合意形成、設計・工事の

実施まで、様々な場面をワンストップでサポートする体制を整え、マンション再生に取り組んでいます。

マンションづくりの実績を活かし、マンション再生に取り組むことで新しい価値を創造し、社会課題の解決に貢献していきます。

- 修繕・改修実績: 64万戸
  - 建替え実績: 37件
- (2020年9月末時点:竣工済)



「プランシエスタ白山」外観

### 長谷工グループの建替え実績(2012年度以降竣工の事例)

#### 首都圏

リビオ武蔵野中町(東京都武蔵野市)  
フォレスト南町田(東京都町田市)  
オーベル大船マーケット(神奈川県横浜市)  
プランシエラ市川行徳(千葉県市川市)  
オーベルグランディオ吉祥寺1(東京都三鷹市)  
シティハウス川崎富士見公園(神奈川県川崎市)  
エアヒルズ藤沢(神奈川県藤沢市)  
プランシエスタ白山(東京都文京区)  
プレミスト北浦とプラットフォート(埼玉県さいたま市)

#### 近畿圏

グランドメゾン千里中央東丘(大阪府豊中市)  
アトラス千里山星が丘(大阪府吹田市)  
プランシエラ千林大宮(大阪府大阪市)  
プランシエラ山本町南(大阪府八尾市)  
シンフォニア新千里南町ガーデンズ(大阪府豊中市)  
プランシエラ池田石澄(大阪府池田市)  
シティテラス千里桃山台(大阪府豊中市)

### マンションの将来計画に向けて

当社ではマンション再生の検討をされる管理組合への情報発信として、マンション再生セミナーや長谷工マンションミュージアムの見学会等を開催しています。2020年2月に行われた、多摩市主催の「マンション再生セミナー」では、約80名の参加者に向け、「今から考える団地・マンションの将来像」について当社社員が講演を実施しました。今後もこれまでに培ってきた知識や情報を皆様にお伝えできるよう、積極的に情報を発信していきます。

## ● 1棟まるごとリノベーション「リエットガーデン三鷹」

「リエットガーデン三鷹」は、ジェイアール東日本都市開発による、敷地面積約7,200m<sup>2</sup>の大型リノベーション複合開発です。築40年余りのJR東日本旧社宅および旧寮を一棟まるごとリノベーションした案件で、長谷工リフォームは、「シェア型賃貸住宅<シェアプレイス三鷹>」、「ファミリー向け賃貸住宅<アールリエット三鷹>」の2棟の外装、住居内装、共用施設の工事を担当しました。

「シェアプレイス三鷹」では、共用設備としてシェアラウンジ、ダイニング、シェアキッチン、シアタールーム、リラックススペース等を配した112室の大型シェアハウスとして刷新するとともに、当時のままの壁や梁をあえて残しつつ全体的にまとめある空間造りとしました。また、資産価値の維

持・向上のため、耐震補強工事や既存のウレタン防水を機械固定式シート防水に改修し建物の防水性を高めることで長寿命化しました。「アールリエット三鷹」では、既存のドアやフローリングは活かしつつ、専用庭を新設した1階住戸や対面キッチンカウンターを設けるなど、子育て世代にも暮らしやすいプランを取り入れました。ほかにも、宅配ボックスや最新式のユニットバス・トイレ・洗面化粧台を設置、リビング続きの和室を洋室に変えるなど、社会の変化に対応した住まいに生まれ変わりました。

今後も住まいと暮らしの創造企業グループとしてのノウハウを活かし、マンションの再生による新たな価値を提供していきます。



「シェアプレイス三鷹」外観



ダイニング Before

ダイニング After

## ● ずっと快適に住まい続けていただくためのアフターサービス「長谷工プレミアムアフターサービス」

長谷工コーポレーションは、アフターサービスを重要なマンションの品質と考えてきました。そのため、お客様の声をダイレクトに聞くことで、より正確に状況を把握し、最適な対応をスピーディに行う長谷工プレミアムアフターサービス(PAS)を、2008年より導入しています。2019年度の対応件数は、東京地区12,928件、関西地区1,787件、計14,715件となりました。

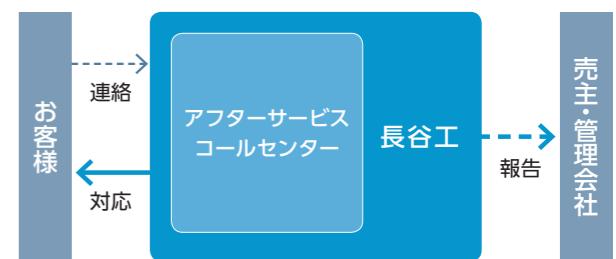
従来は、管理会社を通して連絡が入るという流れが一般的でした。PASの導入により、作り手である長谷工にダイレクトにお客様の声が伝わることとなり、一級建築士をはじめとするマンションを知り尽くしたスタッフが応対することで、技術者による対応もよりスマーズになります。

PASはコールセンター機能を担うだけでなく、アフターサービス期間の延長、定期サービスの強化、住まいの整備手帳やメンテナンスキットの配布など、あらゆる角度から住まいを永く使っていただくためのサポートを実施しています。さら

に、コールセンターに寄せられる声や点検チームによる定期検査の内容等については、設計・建設・技術推進部門、管理会社が出席するフィードバック会議で共有し、設計施工中の物件にも反映されます。今後もより多くの物件で採用されることにより、住まう人の安全・安心な暮らしに貢献していきたいと考えています。

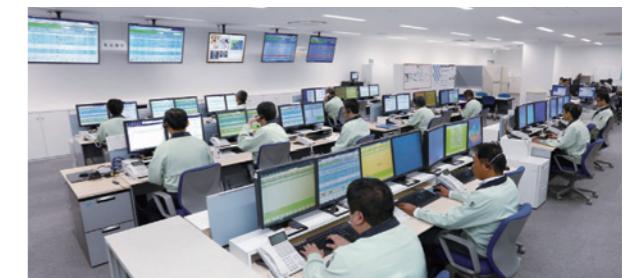


### 長谷工プレミアムアフターサービス



## ● 長谷工コミュニティ オウル24センター ~24時間365日体制で住まいの安全・安心を守る~

長谷工コミュニティが自社保有する「長谷工コミュニティオウル24センター」では、24時間365日体制でマンションの警報監視を行っています。異常事態が発生した際は、警報の自動通報もしくは居住者からの電話通報を受け、迅速に状況を把握し、警備員やスタッフが現場に出動します。また、夜間休日のフリーダイヤルによる電話受付窓口としてのコールセンター機能も担っています。



## ● 溝型ドレン・ストレーナーの樹脂化による品質向上

雨水を排水するために主にマンションのバルコニーなどに設置するドレンの部材は鋳鉄製であり、経年により本体の鋳と鋳汁が雨樋から流れ出し、汚れの原因となっていました。

そこで、樹脂製ドレンを開発し、鋳鉄製のドレン部材を樹脂製とすることにより鋳の問題を解消、形状を円筒形にす

ることで、取付け・更新の際の効率化を図ることができました。本商品の開発は、長谷工コーポレーションとクボタケミックスが共同で行い、強度や変色変形、雨水排水能力等の試験を実施し、問題がないことを確認しました。



従来の鋳鉄製ドレン(左)と雨樋への鋳汁状況(右)



開発した樹脂製ドレン本体(左)とストレーナー(右)