

防災・減災に配慮した、災害に強いマンションづくり

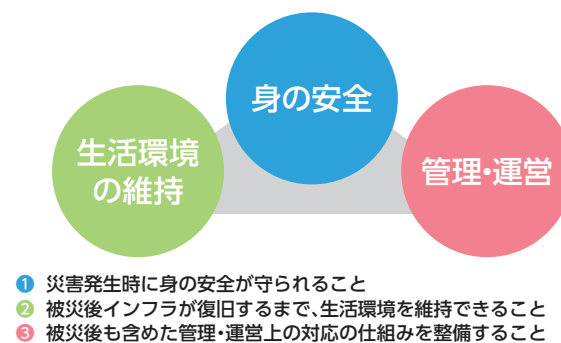
自然災害や地震による被害が深刻さを増しています。さらなる“安全・安心・快適”な住まいを提供するため、長谷工グループの総合力を活かしたハード・ソフトの災害対策に取り組み、災害が起きても自らの力で立ち直ることができる災害に強いマンションづくりを推進しています。

■「災害に強いマンション提案」

2018年、大阪北部地震や、近畿地方を横断した台風21号など、自然災害により住まいにも甚大な影響がありました。長谷工グループでは、深刻化する自然災害を受けて発足した「災害対策技術WG」において、専有部・共用部に加えライフラインや管理・運営までを対象とした「災害に強いマンション提案」を取り纏め、運用しています。

グループ案件をはじめとして積極的に提案・採用していき、「集まって住むことの強み」を生かしながら、長谷工グループとしての「安全・安心で快適なマンション」をハード・ソフトの両面から積極的にサポートしていきます。

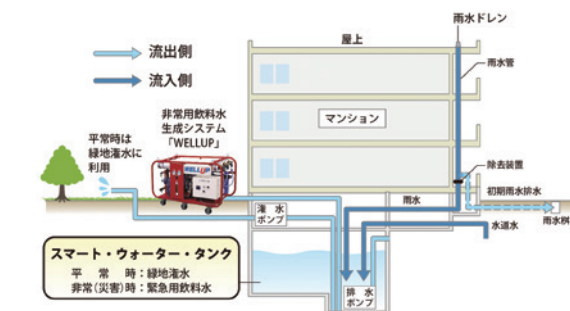
「災害に強いマンション提案」基本方針



■ 雨水を有効利用する「スマート・ウォーター・タンク」を開発・導入

長谷工コーポレーション・長谷工管理ホールディングスは、災害対策や環境配慮の取り組みとして「スマート・ウォーター・タンク」を開発し、「ルネ市原八幡宿」(事業主：総合地所)、「プランシエラ四街道駅前」(事業主：長谷工不動産)に導入しました。本設備は、マンション屋上から取り入れた雨水を貯水することで、平常時は、貯水した雨水を植栽への水やりへ有効利用できき資源の保全につなげることができるとともに、非常時は、非常用飲料水精製システム「WELLUP」を利用することで居住者の飲料水6日分(1人1日当たり約3ℓ)を供給することができます。

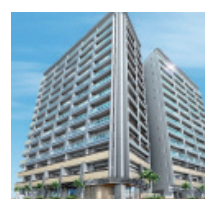
今後は、200戸以上の長谷工コーポレーション設計施工案件での基本仕様化を進めていきます。



■ 立地特性に合わせた仕様設備の採用

「プランシエラ那覇曙プレミスト」では、沖縄の気候に対応した仕様設備の採用を行っています。沖縄は、台風による影響で強い風をともなった雨が多く、建物の開口部には高い水密性が求められます。特にマンションなどの住居では、サッシによる安心感が求められています。本物件では、住居向

けサッシの特徴をそのままに、JIS性能W-5(500pa相当)を超える水密性能1,500Paを実現した高水密ウインドウを採用し、台風などの長時間の暴風雨にも対応しております。



■「おうち防災セミナー」の開催

2021年3月6日、7日に長谷工管理ホールディングスグループ管理マンション居住者を対象とした「おうち防災セミナー」を開催しました。コロナ禍でコミュニティ形成を支援するイベントが中止となる中、初の試みとしてオンラインで開催し、120世帯200人超の方にご参加いただきました。防災をテーマに、身近な物を使った防災グッズのワークショップやレシピ実演の他、イラストの塗り絵ミュージアムも開催し、子どもから大人まで楽しく防災・減災を学ぶ機会となりました。



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。マンションづくりでの実績を活かし、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。

■ 建替え事例：プレミスト北浦和ブライトフォート

1972年に2棟60戸で分譲された「与野大戸住宅第一」は、築30年が経過した頃から、設備・施設の老朽化や陳腐化、エレベーターのない不便さ、耐震性や避難安全性への不安など様々な課題を抱えていました。

2009年の「住宅対策委員会」発足以降、委員会主導で権利者の意向調査や建替えの検討を進め、事業協力者を選定。2014年に実施した建替え決議は否決となったものの、その後は改修派の意向も汲みつつ、建替え案・改修案それぞれの費用対効果を検証し、双方納得の上での決議を目指しました。そして、建替え非賛同者との個別面談や、不安解消に向けた動きを重ねることに加え、長谷工

コーポレーションとしても設計面で16タイプの間取りを提案するなど、権利者の多岐にわたる要望に応えるべく活動した結果、2017年に二度目の建替え決議が可決、2020年9月に地上7階建て総戸数87戸の「プレミスト北浦和ブライトフォート」として生まれ変わりました。これにより、新たな居住者も増え、地域の活性化にもつながっています。



■ 長寿命化事例：住まいながらマンションを耐震補強「長谷工ノンブレース補強フレーム工法」

耐震性が心配される既存マンションにおいて耐震診断や耐震補強工事が進みにくい要因として、「改修工事の費用がない」、「診断費用がない」、「耐震診断に関する関心等が低い」、「居住者の高齢化のため関心等が低い」などが挙げられています(東京都都市整備局2013年3月マンション実態調査結果より)。長谷工グループでは従来より、耐震化に向けた取り組みとして、耐震診断・耐震改修設計・耐震改修工事に加え、“マンション居住者が住まいながら耐震化できる”技術開発を進めてきましたが、このたび、眺望を損なわず、住まいながらの工事が可能な独自の耐震補強工法「長谷工ノンブレース補強フレーム工法」を新たに開発しました。

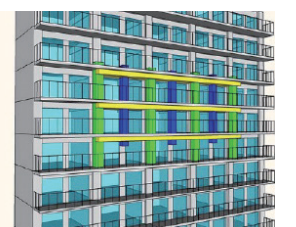
本工法は、眺望を妨げる斜めの筋交いを用いることなく補強間柱を配置することで、補強効果の調整が可能となり、幅広扁平梁と補強柱、補強間柱で構成した補強フレームを施工することで耐震性を向上させる耐震補強工法です。また、条件を満た

せば、既存の工法のように新設する補強フレームを基礎まで設置せず中間階での設置が可能となります。

今後は、耐震補強が必要とされる既存マンションに対して「長谷工ノンブレース補強フレーム工法」の周知を図るとともに、個別の状況・ご要望に応じて他の耐震補強工法も合わせて、最適な提案を積極的に行っていきます。

「長谷工ノンブレース補強フレーム工法」の特長

- ① バルコニー側の眺望を損なうことが少ない
- ② 住戸内の工事が不要なため、居住者が住まいながら工事が可能
- ③ 既存の補強工法に比べ、コストを抑制
- ④ 既存建物の解体・撤去を最小限に抑え環境にも配慮



「長谷工ノンブレース補強フレーム工法」のイメージ

■ リノベーション事例：1棟まるごとリノベーション「リ：プレディア千葉中央」

良質な住宅ストックをつくり、長く活用して、豊かな住生活を実現することは時代の要請でもあります。既存の建物を取り壊さずリノベーションすることで、建物の再生や資産価値向上に加え、新築マンション施工時に比べて建設資材や建設廃棄物、CO₂排出量の削減に寄与することができます。

「リ：プレディア千葉中央」は、JR西日本プロパティーズによる、築30年の社宅を一棟まるごとリノベーションした分譲マンションです。長谷工リフォームでは、本物件の改修工事を担当しました。

改修工事にあたっては、新築マンションと同等の品質を実現することを目指して、既存の構造躯体など継続して使用できる部分

を活かしつつ共用設備・住宅設備を一新。外壁の修繕、エレベーターの更新、共用施設・住戸内装の改修、設備・電気や玄関扉の更新等を行うとともに、リノベーション後も長く快適にお住まいいただけるよう、今後のメンテナンスも考慮して施工しました。

今後もリノベーション事業に積極的に取り組み、良質な住宅ストックの形成と、持続可能な社会の実現に貢献していきます。



「リ：プレディア千葉中央」外観 リビング・ダイニングBefore／After



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

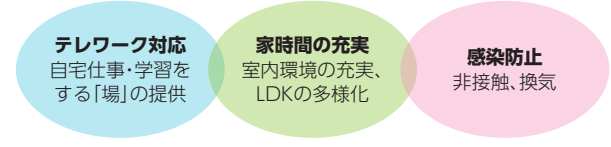


長谷工独自の可変収納ユニット「UGOQLO」を、テレワークデスクとして使用できるように改良しました。



「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



「aiMA」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きます。

■ 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・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バロップジャパンは、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・ダ

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。

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。

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、マンション探しのサービスです。数値条件等を選択入力する従来型の物件検索とは異なり、生活志向やライフスタイルに関する質問に一问一答形式で答えていくと、AI検索エンジンが多数の候補物件を提案してくれます。定量的な尺度からだけではない様々な物件との新たな出会いを経ながら、ご自身に最適な住まい探しができます。(特許出願済、商標登録出願済)



smooth-e(スムージー)

理事会運営や輪番制の役員責任の負担に悩んでいる分譲マンションの管理組合様に向けたサービスです。従来の管理受託業務に加え、管理者管理方式(理事会を廃止)を採用した上で、管理会社に管理組合運営をおまかせ頂きます。また区分所有者同士で意見交換ができるWebツールをご利用頂き、マンション内でのより良い合意形成を実現しながらマンションの付加価値向上を目指す管理組合をサポートします。(特許出願済、商標登録出願済)



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・映像クリエイ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、実際のクリエイ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。

