

既存分譲マンションに ICT サービスを初めて実証導入 ～居住者の利便性向上とマンションの価値向上に貢献～

株式会社長谷工コーポレーション(本社：東京都港区、代表取締役社長：池上 一夫、以下「当社」)は、この度、株式会社長谷工アネシス(本社：東京都港区、代表取締役社長：楢岡 祥之)・株式会社長谷工リフォーム(本社：東京都港区、代表取締役社長：河合 英樹)およびサウスオールシティ団地管理組合(理事長：猿渡 智治)と共同で、ICT サービス導入ニーズや運用課題の検証を目的に、既存分譲マンション「サウスオールシティ」(大阪府堺市)での ICT サービスを実証導入しました。長谷工グループでは、暮らしを最適化する概念である「LIM (Living Information Modeling)」に基づき、これまで賃貸マンションを対象に ICT サービスを導入してきましたが、既存分譲マンションへの導入は初めてとなります。

「サウスオールシティ」は南大阪最大級の大規模マンションで、3棟の住宅棟と1棟の共用施設棟から構成され、総戸数791戸を有しています。長谷工リフォームが大規模修繕工事(2022年11月順次開始)を実施するタイミングで ICT サービスを実証導入し、大規模修繕工事のDX化に取り組んでいきます。加えて、顔認証システムや、混雑度可視化システム、宅配ボックス着荷通知システムなどを導入し、各システムから取得した情報を居住者専用アプリ「まいりむ」*やデジタルサイネージ等と連動して、居住者に最新の工事情報や施設の利用状況などを提供します。居住者は好みのタイミングで最新情報を確認することができ、利便性向上とマンションの価値向上に取り組んでいきます。

本実証の成果を踏まえ、今後も増加していく当社設計・施工の既存マンションなどにおける利便性向上と価値向上に貢献するため、ICT サービスの提案による“暮らしの最適化”に向けた取り組みを推進してまいります。

* 各種センサー等と連動し、取得情報をスマートフォンから確認できる長谷工独自開発アプリ

■ 本実証のスキーム図



■ 実証スケジュール



■ 本実証で導入している ICT サービス

・修繕工事の情報をお住まいの方に、より身近に

【修繕工事の電子化】

従来紙で掲示・配布していた工事情報を、デジタルで配信。アプリ、サイネージ、テレビからいつでもどこでも最新情報が確認できます。

また、掲示・配布作業がなくなり工事業者の業務効率化にもつながります。⇒大規模修繕工事のDX化



紙による工事情報掲示板

デジタル
配信



・マンションの暮らしを、より便利に

【顔認証システム】

マンションエントランスに設置することで、顔認証でマンション内に入館ができ、ご家族の入館時、アプリに通知する設定も可能です。工事作業員用のゲートにも設置し、セキュリティ向上と効率化を図ります。⇒大規模修繕工事のDX化



顔認証システム設置エントランス

【混雑度可視化システム】

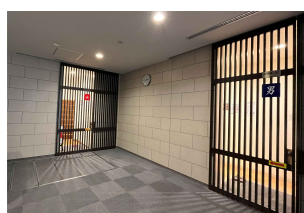
＜人物シルエット表示：キッズルーム＞



シルエット表示イメージ

天井に設置したネットワークカメラが人物をシルエット化して表示します。

＜混雑度表示：大浴場、プール＞



大浴場

入口の天井に設置したネットワークカメラが、大浴場・プールの混雑度を計測して表示します。

・今後のマンション修繕、管理のために

【気象センサ（気象情報）・加速度センサ（地震情報）】

マンション内に気象センサと加速度センサを設置し、ピンポイントの気象情報（温度、湿度、風速、降雨量）をリアルタイムに、地震情報（計測震度）を地震発生後すみやかに提供します。また、計測データは「構造ヘルスマonitoring（SHM）」に活用予定です。台風や地震などによる建物の損傷・劣化箇所を把握し、適切な修繕・管理を行うことで長く暮らし続けられるマンションを目指します。

・さまざまな媒体から最新情報を発信

①居住者専用アプリ「まいりむ」

アプリをダウンロードすることでスマートフォンからいつでも、どこからでも情報を確認することができます。



②サイネージ

共用部に設置しているサイネージにて各種情報を確認することができます。



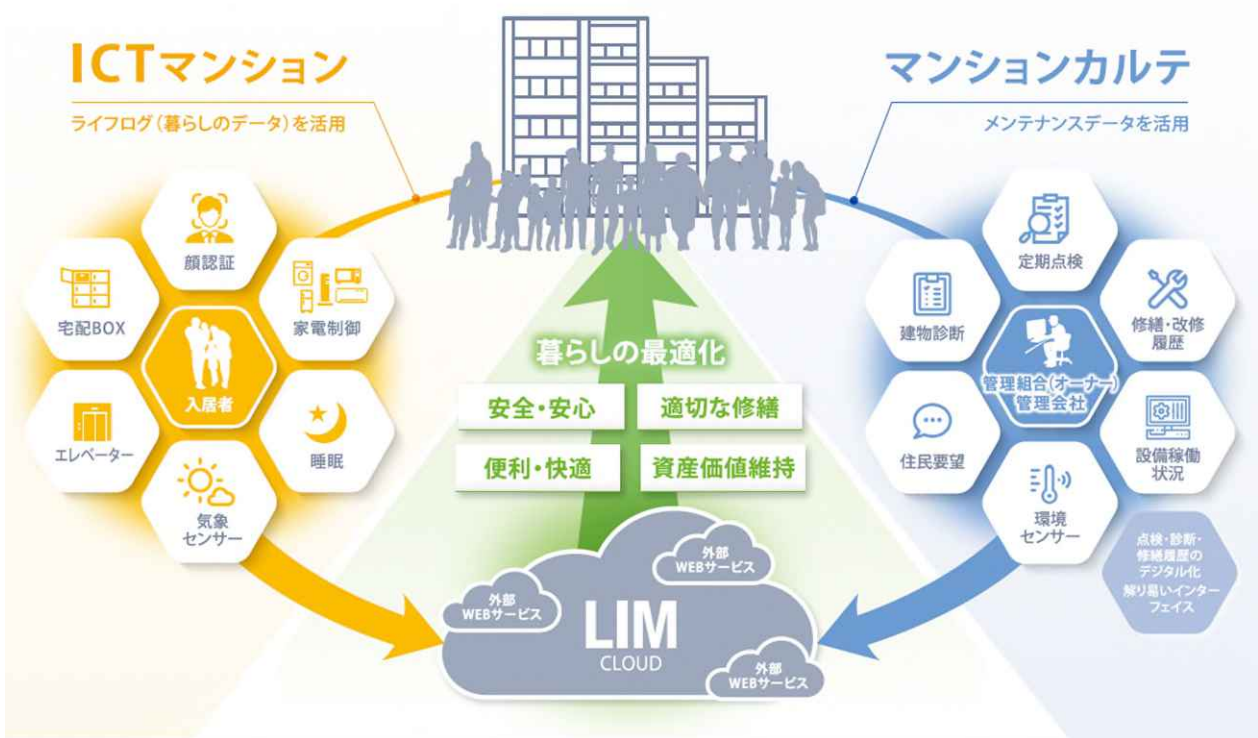
③家庭内テレビ放送

家庭内全住戸の地デジ対応テレビで受信することができます。



■「LIM (Living Information Modeling)」について

長谷工では、「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概念を「LIM (Living Information Modeling)」と呼んでいます。長谷工グループでは、「LIM」を通じてマンションの設計・施工における生産性向上や入居者の生活の質向上を目指して取り組みを進めています。



「LIM (Living Information Modeling)」の概念図

■長谷工の ICT マンションプロジェクト一覧

プロジェクト名称	建物の種類	所在	竣工年月
Feel I Residence	学生向け賃貸マンション(新築)	東京都板橋区	2020年2月
ルネフラッツ谷町四丁目	賃貸マンション(新築)	大阪府中央区	2021年10月
コムレジ赤羽	複合型賃貸マンション(新築)	東京都北区	2022年2月
ブランシエスタ浦安	賃貸マンション(新築)	千葉県浦安市	2023年2月
WORVE 東京木場	賃貸マンション(新築)	東京都江東区	2022年12月
Feel G Residence	学生向け賃貸マンション(新築)	兵庫県神戸市	2023年2月
WORVE 大阪西本町	賃貸マンション(新築)	大阪府中央区	2023年3月
ブランシエール蔵前	シニアレジデンス(新築)	東京都台東区	2023年3月
サステナブランシエ本行徳	賃貸マンション(既存)	千葉県市川市	2023年9月 (改修竣工時期)
ブランシエール目黒	シニアレジデンス(新築)	東京都目黒区	2023年10月
Feel K Residence	学生向け賃貸マンション(新築)	熊本県熊本市	2024年2月
WORVE 那覇泉崎	賃貸マンション(新築)	沖縄県那覇市	2024年7月(予定)

■「サウスオールシティ」物件概要

物件名称	サウスオールシティ (SOUTH ALL CITY)
所在地	堺市西区鳳南町3丁199-1の一部
交通	JR 阪和線「鳳」駅徒歩8分
敷地面積	33,194.73m ²
構造・戸数	総戸数791戸 フロントウイング地上15階建231戸 ライトウイング地上15階建237戸 レフトウイング地上19階建323戸
竣 工	ライトウイング／2009年3月 レフトウイング／2009年3月 フロントウイング／2010年3月
設計・施工	株式会社長谷工コーポレーション
管理会社	株式会社長谷工コミュニティ
修繕工事	株式会社長谷工リフォーム

