

HASEKO

DIGEST

1999年版

＝ 長谷工グループの一年間の主なトピックスをご紹介します ＝

- 社会性に応える事業展開 (P 3～5)
- インターネット、マルチメディア住宅 (P 6～8)
- 安心を提供する新しい施工技術 (P 10～15)
- 時代を先取りした新商品開発 (P 17～25)
- マンションの新しい販売手法 (P 27～29)
- マンション管理の情報提供・品質向上 (P 30～32)

■お問い合わせは (株)長谷工コーポレーション広報部 TEL. 03(3456)3900
/大阪 TEL. 06(6203)1501



社会性に応える事業展開

(P 3～5)

- ◆都市基盤整備公団「公民共同事業第1号」民間パートナーに選定
- ◆大規模建替事業「ヒルズ久が原」完成
- ◆介護付終身利用型施設「大宮ナーシング棟」を増築

インターネット、マルチメディア住宅

(P 6～8)

- ◆「インターネット マンション」でNTTと技術提携
- ◆「新型マルチメディア対応マンション」を開発
- ◆関西初の「全開口サッシ」・「インターネット」採用

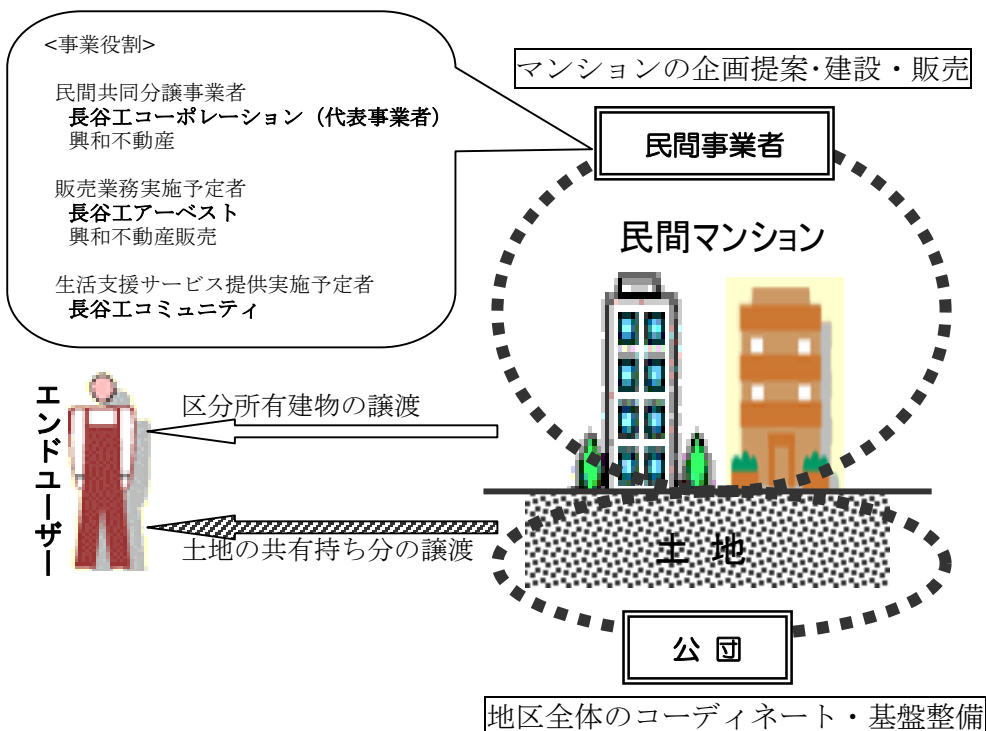
都市基盤整備公団 「公民共同事業第1号」

長谷エグループを民間パートナーに選定

99年10月に新発足した都市基盤整備公団（旧住宅・都市整備公団）は、10月20日、東京都世田谷三軒茶屋地区で実施している同公団初の「公民共同まちづくり事業」の計画概要（『(仮称) 三軒茶屋地区公民共同事業』）を発表しました。

この記念すべき第1号事業の民間パートナーとして、長谷エコーポレーション・興和不動産グループが5グループ参加の厳しいプロポーザル方式審査を勝抜いて、栄えある選定の重任に与かりました。

長谷エコーポレーショングループが、永年にわたり培ってきたマンション事業に関する企画・設計・施工・販売・維持管理・サービス提供と、そのノウハウの集大成が評価された結果であり、本事業を今後の第2、第3の共同分譲事業に向けての継続的展開の第一歩として、グループ総力をあげて取り組んでまいります。



【共同分譲事業の概念図】

「久が原グリーンハイツ」の大規模建替事業

水と緑豊かなビッグコミュニティ『ヒルズ久が原』完成

「久が原グリーンハイツ」の区分所有者と、デベロッパー 東洋不動産株式会社、株式会社長谷工不動産及び事業協力者 株式会社長谷工コーポレーションが、95年3月から4年間にわたり推進してきました、大規模な集合住宅団地「久が原グリーンハイツ」（東京都大田区、12棟256戸）の建て替え事業は、参番館の竣工（99年3月）をもって、新たに『ヒルズ久が原』（3棟447戸）として完成しました。

『ヒルズ久が原』は、豊かで快適な生活をサポートする先進の機能やサービスが充実した永住型のマンションです。今回の建替計画における最大の特長は、東京ドームのグラウンドの約1.4倍という広大な敷地（約19,000㎡）に、既存の地形や自然環境を生かしたランドスケープデザインにあります。例えば、

①敷地の約70%をオープンスペースとして、池や遊歩道を配した中庭（約4,200㎡＝テニスコート20面相当）を設け、各棟からその美しい景観を望むことができます。

②中庭の池には、自然の湧き水と木炭を使った水浄化システムによるきれいな水がせせらぎとなって流れ込み、子供たちは安心して水遊びができます。また、東屋のあるボートデッキから、池の噴水や鯉が泳ぐ姿を楽しむことができます。

③樹齢200年を超える大樹をはじめ、歴史とともにこの地に根を下ろしてきた数々の樹木を残すとともに、桜、もみじ、ツツジ、クチナシ、サザンカなど、約120種・約35,000本の樹木・花々を植栽しています。



介護付終身利用型施設「大宮ナーシング棟」を増築

10数年前という早期からシルバー市場についての社内P Jを発足させ、まだシルバーマンションという言葉さえ耳新しかった1989年1月には、有料老人ホーム「センチュリーシティ大宮公園」（事業主体：センチュリーライフ）を開設しました。現在まで、常時95%以上という高い稼働率を誇っており、着実に実績とノウハウを積み重ねてきました。

このたび、「センチュリーシティ大宮公園」の介護機能をさらに強化し、既入居者への介護ニーズへの対応力を高めるとともに、外部からも要介護高齢者の受け入れについて照会・問合せの多いことから、「大宮ナーシング棟」＝介護専用館を増築することとなりました。

この介護専用館では、入居者ひとりひとりの生活の質にこだわったきめこまかなサービスを提供され、入居者が終身にわたって居室を利用できるとともに、重度の介護サービスまで受けることが可能です。今回の増築によって、元気な方から要介護の方までフルラインで対応できる日本型CCRC（Continuing Care Retirement Community：連続ケア。コミュニティ）としての完成度を高めることとなり、高齢者の「住」に関する多面的かつ個性的なニーズに対応できるサービス体制を実現します。



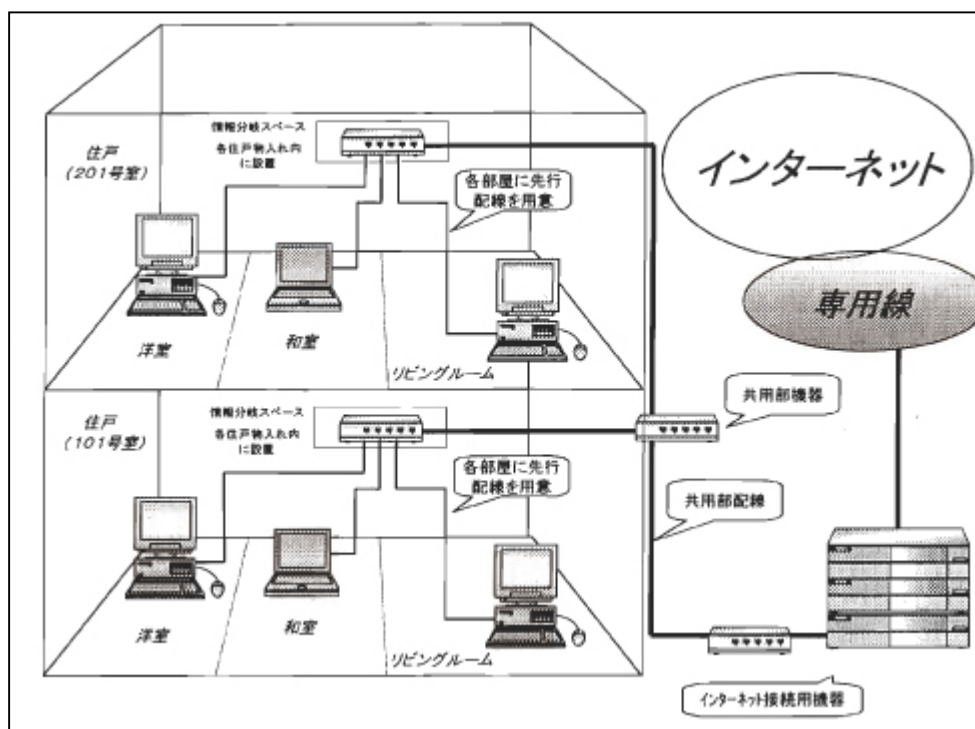
【完成予想図】

「インターネット マンション」の設計・施工等で NTTと技術提携のための基本契約を締結

インターネットの接続専用システムとメンテナンス・ユーザーサポート体制を備えたマンションの設計・施工等に関し、NTTと双方協力する事で合意し、技術提携のための基本契約を締結しました。インターネットを分譲マンションに普及させるための企業間の技術提携は国内初です。

多様な情報収集やコミュニケーションの手段であるインターネットへの加入件数は年々増大する傾向にあります。しかし、使用料が高い、使用方法が良くわからない、なかなか繋がらないなど多くの課題を抱えているのが実態です。特に、分譲マンションにおいてはコストパフォーマンスが悪く、導入が遅れています。

今回の長谷工コーポレーションと日本電信電話との技術提携では、長谷工の持つ分譲マンションの設計・施工ノウハウや建物内の弱電幹線の敷設技術と、NTTの提供するOCNサービス（OCN：Open Computer Network）等の利用・保守メンテナンス・ユーザーサポート体制などのノウハウを合体させることにより、より廉価なイニシャル・ランニングコストで、継続的に安心してインターネットを利用できる環境を、分譲マンションの入居者に提供できることとなります。



「新型マルチメディア対応マンション」を開発

～放送メディアを容易に追加・拡張～

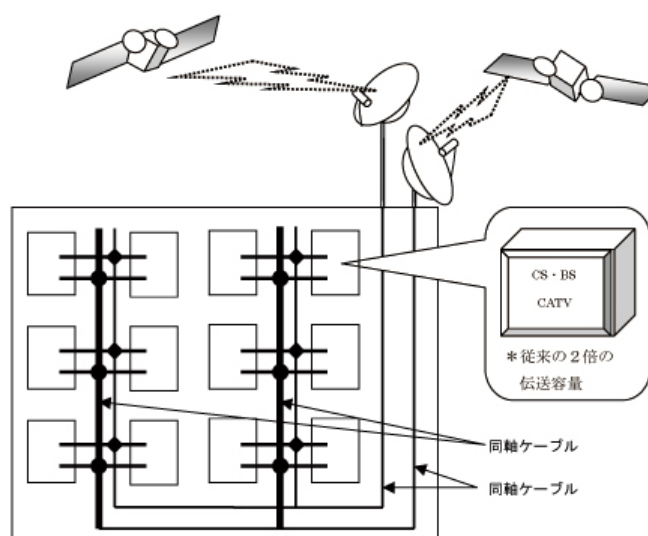
マルチメディアに対応するマンションにおいて、通信衛星（CS）デジタル放送やCATVなどの新しい放送メディアを導入する際に、フレキシブルかつリーズナブルに追加・拡張ができる新しい配線工法『テレビ配線拡張システム』を開発しました。JR東京駅へ直通7分の潮見駅前（徒歩1分）に誕生するビッグプロジェクト「ルネ・グランマリーナ潮見」（東京都江東区、440戸、売主：総合地所株式会社）に初めて採用します。

一般家庭におけるマルチメディアへの関心や需要が高まってきている中、マンションにおいてもマルチメディアに対応した物件が増加しています。その一方で、いままでのマンションにおける配線方法では、CSデジタル放送の100チャンネルを超える番組サービスや、新たな放送メディアの利用ニーズに十分に対応しきれなくなっているのが現状です。必要に応じて設備配線を増設すれば対応は可能ですが、大がかりな工事や多額の費用が必要となるため、よりリーズナブルで現実的な対応が求められていました。

今回開発した配線工法では、将来、チャンネル数を増やしたり、新しい放送メディアを導入する場合、

- ①建物の構造躯体と分離して配線するため、拡張する際の大がかりな躯体工事が不要となり、メーターボックス内の配線接続工事のみで対応できる。
- ②予備の同軸ケーブルを先行配線しており、従来に比べ2倍の伝送容量の追加・拡張ができる。
- ③建物全体の「マルチメディア配線システム」に組み込むことで、採用コストを抑えることができる。

といった特長があります。

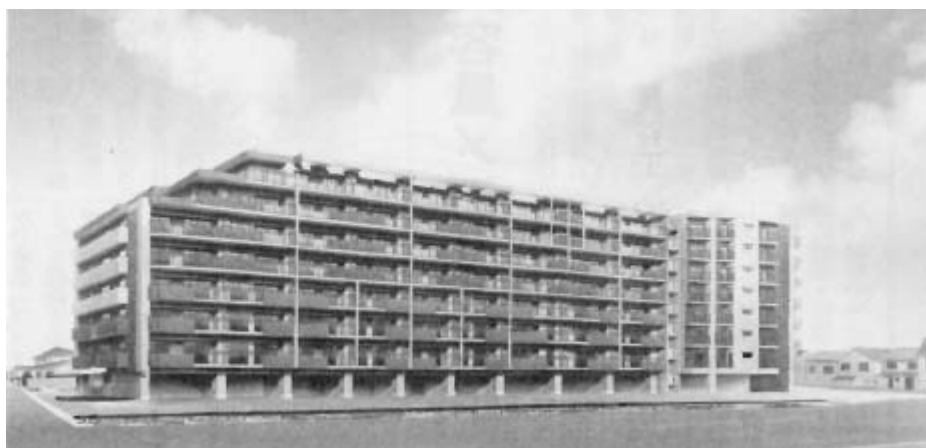


【『テレビ配線拡張システム』概念図】

関西初の「全開口サッシ」・「インターネット」採用 ～今までにない“広がりのある生活”を提案～

関西地区で初めて、フルオープンタイプの中高層マンション用サッシ「全開口サッシ」と、NTTとの技術提携によるインターネットサービスを分譲マンション「レックスガーデン塚口」（兵庫県尼崎市、74戸、売主：兼松都市開発株式会社）に採用しました。

「レックスガーデン塚口」は、今までのマンション生活にはなかった“広がりのある生活スタイル”をコンセプトとしています。モデルルームでは、リビングとバルコニーを「全開口サッシ」によって連続させた開放感とガーデニングを演出し、好印象を与えました。また、「将来を見据えたインターネット生活」「健康生活」「シンク付バルコニーでのガーデニング生活」等を顧客に訴えることで、好反応を得られ即日完売することができました。



【「レックスガーデン塚口」完成予想図】

安心を提供する新しい施工技術

(P 10～15)

- ◆ 「ガス温水式床暖房」で東京ガスと技術提携
- ◆ 「ガス温水式床暖房」で大阪ガスと技術提携
- ◆ 2000年12月入居に向けた工法を提案
- ◆ 中間層免震と基礎免震を一本化
- ◆ 「杭・基礎最適工法選定システム」を開発
- ◆ 「数値流体解析プログラム」を開発

「ガス温水式床暖房」で東京ガスと技術提携

当社が企画・設計・施工するマンションへのガス温水式床暖房（以下「床暖房」）普及に向けて、東京ガス株式会社と技術提携をすることで合意し、基本合意書を締結いたしました。東京ガスが床暖房に関してゼネコンと技術提携をするのは初めてのことです。

床面全体を暖め、従来の温風式暖房にはない快適な“暖かさ”を体感できる床暖房は、マンションでも年々採用が増加してきています。風を出さないため、ほこりを舞い上げることもなく、アレルギーやぜんそく体質の方にもやさしいクリーンな設備として注目されています。通常床暖房を施工する場合、床仕上げ材の下に温水を循環させるパイプを入れた温水マットを敷設しますが、マンションに設置する場合は、床工法に二重床や直床工法等様々な方法があります。また今後、バリアフリー住宅やフリープラン住宅、S I住宅等ニーズの多様化が予想され、それに対応するための工法開発が必要となってきます。よって、これらの建築工法に対応可能な床暖房の施工システムを開発し、より質が高く、省力化でき、廉価に敷設できることが求められています。

今回の当社と東京ガスの技術提携では、今後設計・施工するマンションへの採用を促進するに当りこれらの多様な要請に応えられる工法の開発を行い、デベロッパー等の要望に応じて装備が可能な体制を整えてまいります。

すでに当社では、97年から24時間全室換気・冷暖房システム（商品名：「空気博士24」）の採用を進め、マンション住戸内の空気質の改善＝健康志向に対応した快適な住環境を提供しております。今回の技術提携により、「空気博士24」に加えさらにユーザーニーズに応じてキメ細かく対応できることとなります。

ガス温水式床暖房で大阪ガスと技術提携

ガス温水式床暖房（以下「床暖房」）に関し、当社が企画・設計・施工するマンションへの標準装備をめざし、大阪ガス株式会社と技術提携をすることで合意、基本合意書を締結しました。大阪ガスが床暖房に関してゼネコンと技術提携をするのは初めてのことです。

今回の技術提携により、工法の標準化を行い床暖房工事費の大幅なコストダウンを図りました。また、これまでのマンションの床暖房では1室のみ設置するものが主流でしたが、多様化する消費者ニーズに対応し、寝室や子供部屋などに簡単に設置できる工法を共同開発していくことでも合意しました。

今後、当社と大阪ガスは、より健康で快適な居住環境づくりを目指して、入居者の希望によって間取りや仕様を変更できる「フリープラン住宅」などに対応した床暖房施工システムの確立を共同開発していきます。なお、この提携による床暖房は「レックスガーデン鳳」（大阪府堺市、82戸、売主：兼松都市開発株式会社）に初めて採用されます。



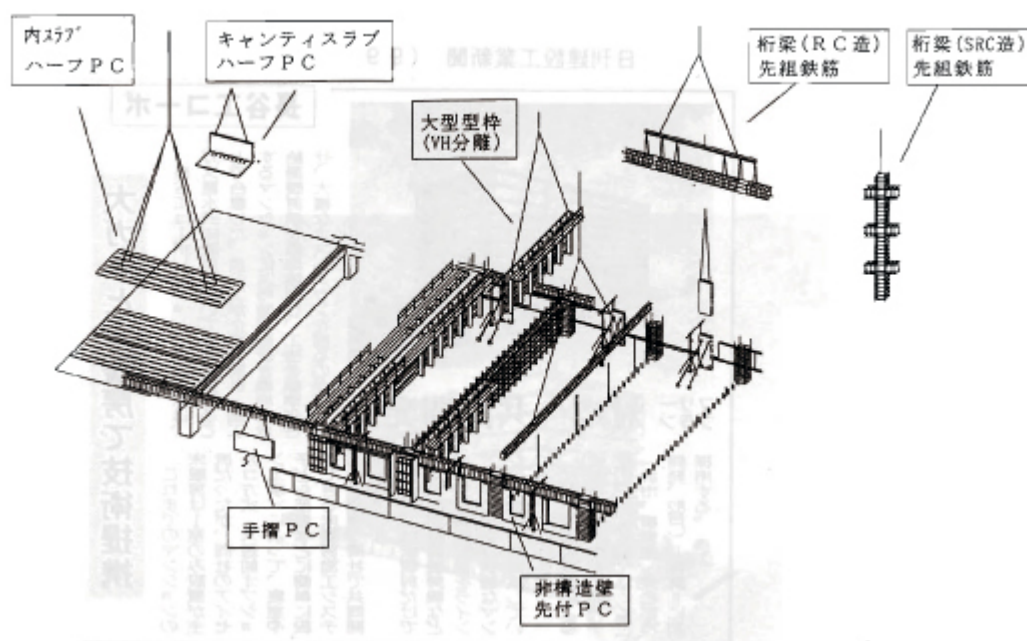
【「レックスガーデン鳳」完成予想図】

2000年12月入居に向けた工法を提案 ～工業化工法による高品質と工期短縮を実現～

住宅ローン減税拡充措置の適用は、2000年12月末日までの完成・引き渡しが期限となっています。その優遇措置に対応するため、マンション事業におけるプロジェクト日程管理が従来に増して重要になってきています。

そのような状況下、マンション事業主に対し、プロジェクト毎の特徴を生かした“適切な工業化工法を採用することで躯体サイクル工程を短縮”することを積極的に提案しました。在来工法と比較して、例えば11階建てのマンションの場合では、最大で2ヶ月弱の躯体工期の短縮が可能となります。

具体的には、躯体サイクルの短期工法メニューを提案するとともに、建物の規模別に入居可能日から逆算して着工日が把握できる「着工リミット表」を作成・提示することで、どの工業化工法を選定・採用すれば良いかを総合的に判断して頂けるようになっています。



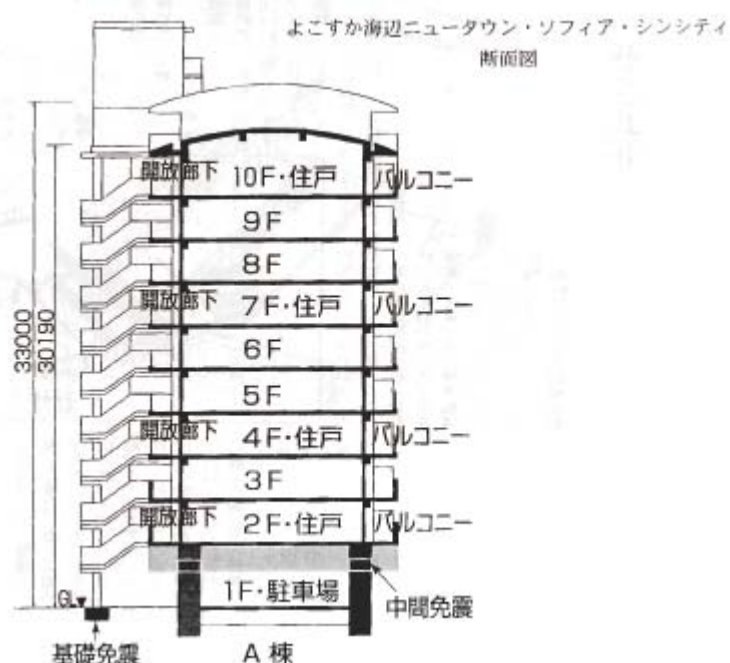
中間層免震と基礎免震を一本化

～免震マンションの汎用性、領域拡大を期待～

建築物の中間層部分と基礎部分に免震装置を設置した免震構造を、分譲マンション「よこすか海辺ニュータウン・ソフィア・シンシティ」（神奈川県横須賀市、143戸、売主：横須賀市・日商岩井株式会社）に採用しました。マンションの1階部分に設置された駐車場の天井部に中間層免震構造を、建物の外部に配置した階段とエレベータの基礎部分に基礎免震構造を採用し、地震時には建物と外部階段・外部エレベーターが一体となって動く構造となっています。

免震構造の手法としては、免震装置の取り付け位置によって「中間層免震」と「基礎免震」の二つに分けられます。中間層免震は建物の中間階の床と天井との間の柱部分に設置、基礎免震は基礎部分と一階床との間に設置されます。国内では、基礎免震の採用実績が圧倒的に多く、中間層免震は耐震改修など十数棟に採用されています。

中間層免震構法は、1階床レベルで建築物周囲に稼働範囲を設ける必要がないため外郭計画が容易になります。狭い敷地や建物に隣接して駐車場を設けられるなどのメリットも出てきます。また、免震用のピットを施工する必要もないためコストも安くなる可能性もあり、今後の免震マンション技術として汎用性のある構法となります。長谷工コーポレーションが設計、施工した免震マンションは、今回で7物件目となります。今後も、より信頼性が高い、低廉な構法の構築を目指していきます。

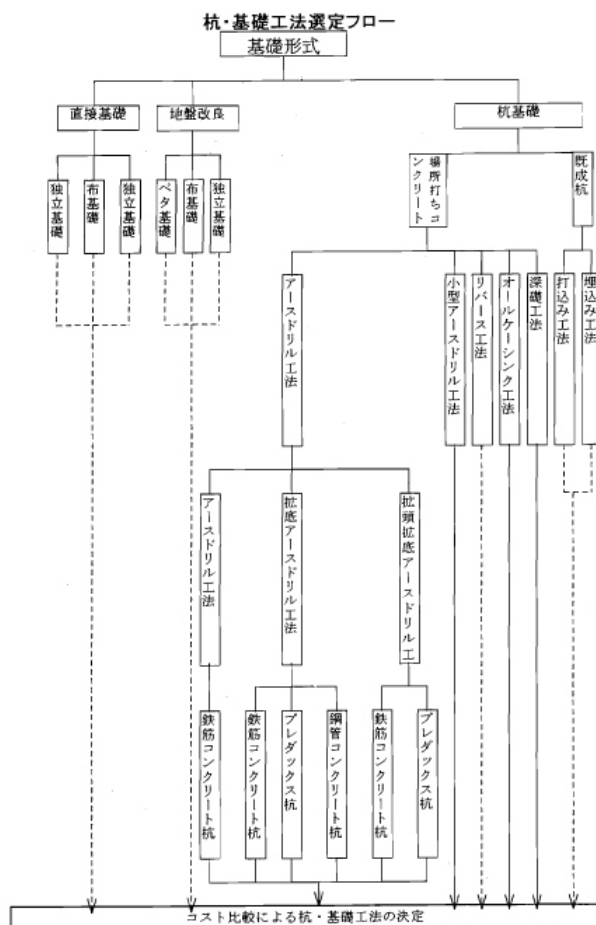


「杭・基礎最適工法選定システム」を開発

～構造計算からコスト比較、作図まで迅速・省力化～

建物の杭や基礎の設計において、施工条件や地盤条件を入力することで、最適な杭及び地盤改良を含む基礎工法を効果的に選ぶことのできる「杭・基礎最適工法選定システム」を開発しました。このシステムを採用することで、複数の杭・基礎工法についての構造計算からコストシュミレーション、作図に至る一連の作業を迅速かつ省力化して行うことが可能となります。

これまで、杭・基礎工法を選定するに当たっては、各設計者が地盤状況や施工条件などから想定される杭や基礎工法を選定し、その工法ごとに最初から共通となるデータを入力しなければならず、時間と労力がかかっているのが実情です。今回開発したシステムでは、物件の状況に応じて最適な杭や基礎の工法の選択が簡単に行え、その候補にあがった複数の工法について構造計算を迅速かつ省力化して行えるようにしています。加えて、新たに日本建築センターの「建築物のための地盤改良の設計及び管理方針」に関するプログラム（地盤改良検討ソフト）を組み込んだことで、各種の杭工法から地盤改良工法まで総合的に選定することが可能となりました。地盤改良工法は、産業廃棄物となる杭掘削残土を減少できるなど環境負荷の軽減効果が期待されています。



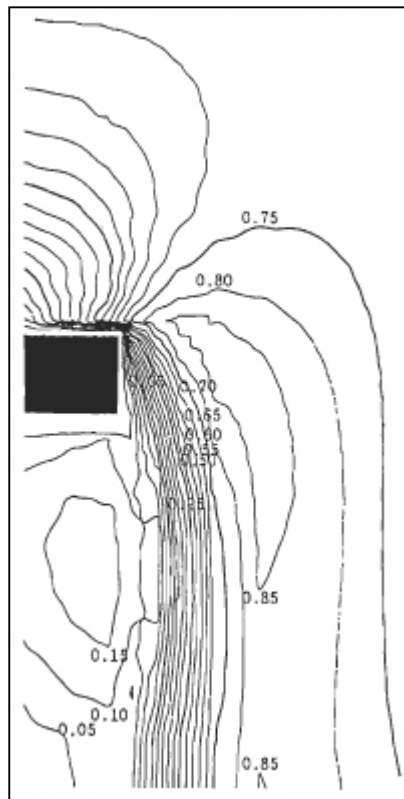
「数値流体解析プログラム」を開発

～集合住宅の風環境を精度良く予測・評価～

集合住宅建設における風の影響を予測・評価する「数値流体解析プログラム」を、大阪市立大学 谷池義人教授、京都大学防災研究所 丸山敬助教授と共同開発しました。このプログラムは、通常のパーソナルコンピュータでの解析が可能であり、建物の形状（幅・奥行き・高さ）および気流の条件などのデータを入力することで、主要8風向に対する建物周辺の気流の状態を短時間で精度良く予測・評価できます。

集合住宅を建設する際、近隣住民の方から建設後の風の影響について説明を求められることや、一部の地方自治体から風環境に関する検討を求められる場合があります。本プログラムによって、計画段階で建物周辺の気流の状態をシュミレートできることから、事前に建物形状や配置などの検討が可能となりました。

風向



【「数値流体解析プログラム」による数値解析結果（一例）】

時代を先取りした新商品開発

(P 17～25)

- ◆ マンション用「生ごみ処理システム」を商品化
- ◆ 新しい賃貸マンション商品「アージュ03・04」を開発
- ◆ フルオープンタイプの「全開口サッシ」を開発
- ◆ ホテルの概念をもった新しいマンションを設計・施工
- ◆ 玄関・廊下に広がりのある新型ユニットプランを開発
- ◆ 分譲マンション向けの「新しい洗面化粧台」を開発
- ◆ 腰壁内装パネル「腰壁くん」を商品化
- ◆ 「姿見付ビルトインスツール」を商品化
- ◆ 薄型収納棚「ウォールラック」を商品化・標準採用

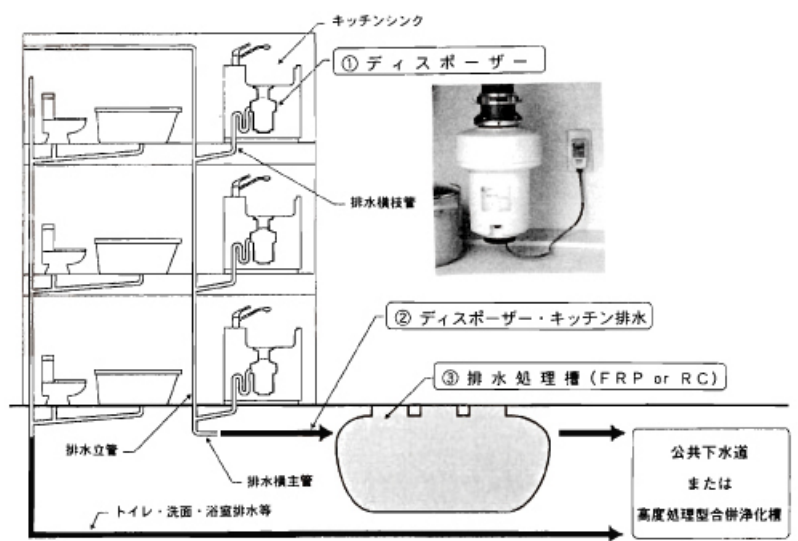
マンション用「生ごみ処理システム」を商品化

日商岩井株式会社、株式会社 INAX と共同で、マンションの各家庭から出る生ごみを各住戸のキッチンシンクに流し入れるだけで、各家庭で生ゴミを素早く静音処理、分解浄化で環境にもやさしいマンション用「生ごみ処理システム」を商品化、マンションに本格採用します。商品名は『エコ・ポーター530』。

この処理システムは、生ごみを各住戸のキッチンシンクに流し入れるだけで、処理槽のバクテリアで分解・浄化処理し、環境に適合した水として下水道へ放流するという画期的なもので、99年7月27日付けで建設大臣一般認定を取得致しました。主な特長は、

1. 残飯や野菜くず・魚の骨等の生ごみを、そのまま水といっしょにキッチンのシンクに流し入れるだけの簡単設計。臭いが気にならない清潔で快適なキッチンを実現します。また、ごみ出しの手間や、汁たれ等による廊下・エレベーターなどの汚れを軽減。
2. キッチンシンクに設置したディスポーザーが素早く粉碎処理。(一人一日当たりの標準ごみ約250gで15秒程度) キッチンシンクには新たに開発した特殊防振器具を標準採用し、ディスポーザーの静音化と隣接住戸への騒音レベルの低減を実現。ディスポーザーの使い易さを追求したシステムキッチンを採用。操作が簡単で安全な蓋スイッチには、カビの発生やぬめり防止効果のある抗菌仕様を採用。
3. 本システムは、① ディスポーザー ②専用排水管 ③排水処理槽で構成され、建物の敷地条件に最適な排水処理槽の選択やメンテナンスを充分配慮した専用管計画など、お客様が将来にわたって使い易く安心してお使い頂けるシステムとなっています。

採用の第一弾として、「新浦安計画」(千葉県浦安市、479戸、売主：日商岩井株式会社 他)、「北新宿計画」(東京都新宿区、307戸、売主：日商岩井株式会社 他)の計786戸に採用予定です。



【「エコ・ポーター530」システム図】

フルオープンタイプの『全開口サッシ』を開発

～今までにない開放感ある空間を演出～

今までにない開放感を楽しむことができるフルオープンタイプの中高層マンション用サッシ『全開口サッシ』を不二サッシ株式会社と共同開発しました。分譲マンション「ハイホーム市川」（千葉県市川市、51戸、売主：株式会社エルカクエイ）の1階住戸（9戸）に初めて採用します。

現在、個性的な住まいを実現する自由設計、設備・仕様の充実、ガーデニングのできる専用庭・バルコニー等々、永住を視野に入れたマンションが数多く供給されています。バルコニー側サッシにおいても、より多くの開放感を求めてワイドなものを採用する例が増えていますが、開放できる部分が限られる引戸形式がほとんどで、そのメリットを十分に発揮できていないのが現状です。（2枚引戸の場合で最大開口面積はサッシ枠の半分）

今回の『全開口サッシ』の特長は、

1. サッシ本体が折れ戸になっており、左右に折り畳んで窓を全開にできます。
2. 耐風圧性・水密性・気密性は、一般住宅用以上の基本性能がある高層ビル用サッシと同等。しかも高い遮音性能（30等級）を加えた高性能防音サッシです。
3. 安全性・操作性を考慮し、扱いやすい大型ハンドルや全・半開放時に固定するセーフティロック機構を採用しています。
4. スライドキーの採用で防犯性能を向上しています。
5. 室内側に、収納可能なプリーツ網戸を標準装備しています。

「ハイホーム市川」では、1階住戸に戸建て感覚で使えるウッドデッキ付きの専用庭を設けており、『全開口サッシ』がリビング・ダイニングと専用庭とを一体として使える開放感のある空間を演出しています。今後、長谷工コーポレーションが設計・施工する物件への採用促進を図るため、マンション事業主への採用提案を積極的に行っていきます。



ホテルの概念をもった新しいマンションを設計・施工 ～首都圏トップクラスのソフト・ハード機能～

首都圏で供給されているマンションの中でもトップクラスのソフト・ハード機能を持つ、分譲マンション「グラン・アルペラ横濱・関内」（神奈川県横浜市、164戸、売主：総合地所株式会社）が発売されました。“ホテルを創造しマンションとして暮らす=in Hotelism”をコンセプトに、その実現のために随所に新しい提案を組み込んだマンションとなっています。

快適な居住空間を提供する間取り・仕様（バリアフリー、シックハウス対策など）・設備機器（24時間換気・空調システム、生ごみ処理システム、インターネットなど）、安全性の高い構造・セキュリティー（24時間有人管理、TVモニター付オートロック）、そして資産価値を維持する管理・修繕計画などの機能がフル装備となっています。

加えて、初採用の“トランクルームデリバリーサービス”、“在宅医療・在宅介護サービス”、“ダストコレクトサービス”など多彩なサービスを提供しています。このほか共用部分には、“天然カルシウム温泉”や“フィンランドサウナ”をご用意する等、入居者の方々が充実したマンションライフをお送りいただけるものと確信しております。なお、第1期分譲（74戸）は抽選の結果、最高倍率31倍、平均倍率2.4倍で即日完売しました。



【完成予想図】

玄関・廊下に広がりのある新型ユニットプランを開発

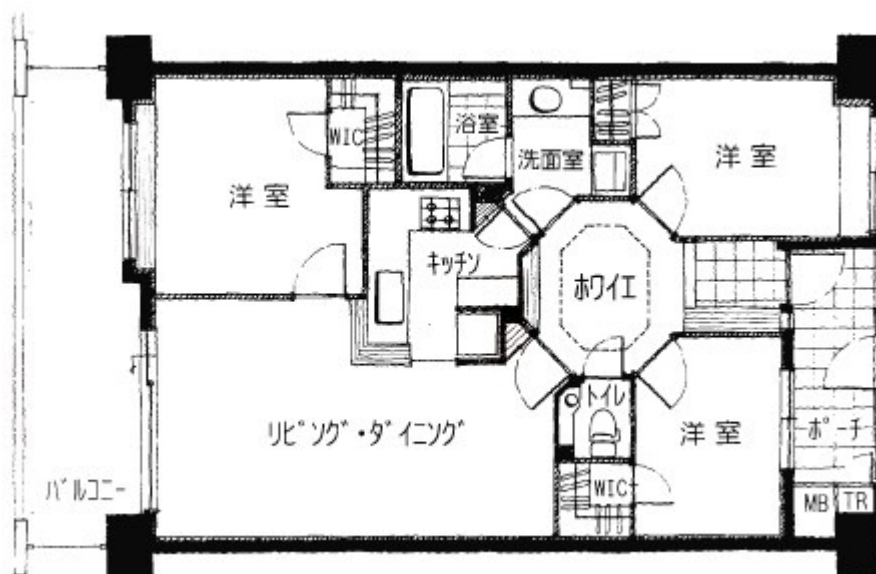
マンション住戸内の廊下部分を玄関に集約し、ホワイエ（フランス語：溜まり場・団欒・娯楽室の意）として使用できる新型ユニットプランを開発しました。（特許申請中）

女性の社会進出、少子化やシングルの増加などにより、家族構成が著しく変容し、また住まい手のライフスタイルや価値観が多様化している現代においては、従来の住戸プランだけでは様々なニーズに応えきれなくなってきました。今回のプランは一昨年開発した「エルスイート」（脱nLDK型住戸）の入居者の声や女性を中心に実施したモニター座談会の声をもとに、販売サイドから提案し、製販一体となって商品化したものです。

『新型ユニットプラン』の特長は

- ① 廊下の面積をまとめてホワイエとして塊で確保し、ホワイエより各室（洋室・LD・水廻り等）へアクセスできます。
- ② ホワイエには、飾り棚・折り上げ天井を設け、人を招き、送る場としての雰囲気を持たせました。
- ③ ホワイエからLD、洗面（洗濯）へのループ動線を確保、家事効率に配慮しました。
- ④ ホワイエ、キッチン間にスリット窓を設置し、ホワイエのアクセントとしました。
- ⑤ 出入り口が斜めに設定されていることや各室がホワイエを中心に配置されているため車椅子での移動が容易になります。

今回のプランは、「ルネ・パークオアシス」（大阪市西淀川区、262戸、売主：総合地所株式会社）、「レジオン帝塚山 光彩館」（大阪市住吉区、32戸、売主：日商岩井不動産株式会社）で初めて採用となりました。



分譲マンション向けの「新しい洗面化粧台」を開発

～ゆとりある洗面室空間を提案～

『座って、ゆったり、+αのリラックスルーム』をコンセプトとした分譲マンション向けの新型洗面化粧台を、松下電工株式会社と共同開発しました。

分譲マンション購入者の永住志向が高まり、居室・水廻り空間のゆとりに対する要望も増加しています。マンションにおける洗面室は、洗面・化粧・脱衣・洗濯家事など多くの機能を要求される空間ですが、洗面化粧台と洗濯機用防水パンや簡単な収納棚が設置されているプランが多いのが現状です。

今回開発した洗面化粧台は、使用する頻度の高い女性の立場に立った細やかな配慮のある多機能洗面化粧台です。その特徴は、

1. 化粧台の幅を当社標準の90cmから2m40cmへ大幅にサイズアップ。洗面室に要求される機能を集約し、ウォッシングゾーン、パウダーゾーン、ユーティリティーゾーンの3つの機能ゾーンを設定。
2. ドラム式洗濯乾燥機を化粧台カウンターに組み込み、すっきりと広がりのある高級感あふれる空間を実現。
3. 従来の化粧台に比べ約3倍強の収納量を実現。
4. 座って化粧が出来るパウダーゾーンには、多機能ミラーキャビネットを設置。ミラー面を顔に近づけて化粧ができるなどの工夫が充実。



腰壁内装パネル『腰壁くん』を商品化 ～大幅な施工性向上とコストダウンを実現～

長谷工グループのマンションの内装工事や家具などの製造販売を行う株式会社フォリスは、形状や材質の工夫によって従来と比較して大幅な施工の省力化およびコストダウンを実現した高性能な腰壁内装パネル（商品名：『腰壁くん』）を開発・商品化しました。（特許出願中）

今回商品化した『腰壁くん』は抗菌仕様の木粉入り樹脂成形品で、その主な特長は、

- （1）高品質・高性能
 - ①本物の木の風合いに近い外観・肌触り
 - ②衛生的で腐食せず、汚れや傷が付きづらい
 - ③温度・湿度の変化や光による変色などへの耐候性が強い
- （2）低価格
 - ①突板合板や塩化ビニール化粧合板製品と比べて約50%～30%安価（標準タイプの本体価格）
- （3）高い施工性
 - ①天然木材と同様に釘打ち・のこ入れが可能で、施工性は従来の約2倍（標準タイプ）
 - ②曲げ加工が可能で、塗装は不要

今後、この『腰壁くん』を新築分譲マンションを購入する顧客のニーズに合わせて販売していきます。また、マンションをはじめ、戸建住宅・ペットの飼育や要介護者などに対応した住宅リフォーム・病院・学校・保養所・店舗など様々な建物におけるニーズへも幅広く対応していきます。



『姿見付ビルトインツール』を商品化 ～玄関スペースを有効利用できるアイデア商品～

折りたたんで壁に収納できるツール（腰掛け）と姿見を一体化した玄関用『姿見付ビルトインツール』を考案、商品化しました。製造は、マンションの内装工事や家具などの製造販売会社で、長谷工グループの株式会社フォリスが行っていきます。（特許出願中）第一号物件として「アーベントハイム東戸塚」（横浜市戸塚区、52戸、売主：株式会社興人）に初めて採用します。

『姿見付ビルトインツール』の主な特長は、

- ①ツールは、玄関で靴を履いたり脱いだりする時や、子供を座らせたり、荷物を仮置きしたり等々、多様な利用が可能です。また姿見は、外出の際に身だしなみを整えたり、玄関に広がりを持たせることができます。
- ②機能的には、ツールはブーツなど足にフィットした靴の脱ぎ履きに便利であり、姿見は靴を履いて全身のコーディネートチェックができるなど、特に女性に受け入れられる商品と考えています。
- ③ツールは可動式になっており、折りたたんで壁面に収納できます。また、通常の間仕切壁に設置可能な厚さで、スペースの限られた玄関でも邪魔になりません。
- ④枠の色は、木製建具と同じ設定が可能で、デザイン的にもコーディネートされ玄関のインテリア性を高めます。

今後、この『姿見付ビルトインツール』を、マンションの限られたスペースを有効利用できるアイデア商品として、マンション事業主へ積極的に採用提案していきます。



リビングの壁面を有効利用した便利な薄型収納棚

『ウォールラック』を商品化・標準採用

マンションの住戸内のリビング・ダイニングルームの壁を活用して、小物や新聞・雑誌などを収納したり、飾り棚として利用でき、さらにインターホンをビルトインした薄型の収納棚『ウォールラック』を商品化しました。(特許出願中)

今後、自社で設計・施工する分譲マンションに、標準仕様として採用していきます。

『ウォールラック』の主な特長は、

①造作壁に埋め込める薄型設計のため、場所をとらずにスッキリと納まります。

②インターホンを組み込むことで、インテリア性の高い居住空間にできます。

③棚の仕切り板は着脱可能で、収納するものに併せて高さを変えることができます。

④マガジンラックとしての利用やキーホルダーなどを掛けられるように、着脱可能な可動バーを設置しています。

⑤木製建具と同じ色又は、壁クロスとコーディネートできるホワイト色の設定が可能です。



マンションの新しい販売手法

(P 27～29)

- ◆ インターネットでマンション技術情報を公開
- ◆ 物件情報のホームページ「マンションネット情報」を開設
- ◆ 「ポイントエリアマーケティング」システムをバージョンアップ

マンション管理の情報提供・品質向上

(P 30～32)

- ◆ マンション管理業初の「ISO9002」取得
- ◆ マンション管理の説明会をモデルルームで開催
- ◆ 体験できる研修施設「関西技術研修センター」オープン

マンション施工戸数推移

(P 33)

インターネットでマンション技術情報を公開 ～販売中マンションの設計施工技術を物件ごとに～

自社で設計施工するマンションの基本性能について、ホームページ「With Tech！」(ウイズ・テック)での情報公開を開始します。この「マンション百科事典」ホームページは、販売中マンションの技術情報について、文字・図版による詳しい説明だけでなく、ユニークなキャラクターが登場するアニメーションも用いて分かりやすくお伝えするものです。公開開始は9月21日(火)。

長谷工はこれまでも、マンションのハード(構造、設備)・ソフト(内装、機能)両面の基本性能をユーザーに理解していただけるように、「性能マーク」「ネイキッド・ルーム」「マンション百科事典」等で情報開示の工夫を重ねてまいりました。今回開発した「With Tech！」もこれらの一環として開設するものです。最近の購入者の永住志向が高まる中、品質に関してもより厳しい目で選別意識が進んでおり、その動きへの一助となることを目指して作成いたしました。制作・運営は当社にて行い、当初の実施対象は首都圏の物件からとなります。

今回開設するホームページでは、永昌不動産「グラン青砥カナーレ」の場合であれば、約30数項目にわたる当該マンションの基本性能について、技術情報を説明しています。例えば〈耐震構造〉、〈地震対応 非構造壁〉、〈住戸玄関ドア〉、〈二重構造の壁・天井〉、〈バルコニー側 柱外出し〉、〈防音〉、〈サップス工法〉、〈健康配慮内装〉、〈内装選択〉、〈収納〉、〈可動壁〉、〈バリアフリー対応畳〉、〈マルチメディア対応〉、〈CS放送〉、〈防犯〉等々です。

「With Tech！」物件ホームページの
最初の画面



物件情報のホームページ『マンションネット情報』開設

～迅速かつ豊富な情報量でサービスを向上～

長谷工アーベストは、新規や販売中マンションの情報を満載したホームページ「マンションネット情報」を開設しました。このホームページは、お客様からのお問い合わせや情報収集にスピーディかつ豊富な情報量でお答えする事を最大の特徴にしています。

9月15日（水）からサービスを開始します。

当社は、長谷工グループにおける分譲マンションの受託販売、中古マンションの流通仲介を主要業務とする会社で、年間取り扱い戸数は受託販売が10,756戸（99年3月期実績、業界第1位）、流通仲介が1,386戸（99年3月期実績）、お取り引きいただいている事業主数が約120社となっています。

今回開設するホームページでは、これら多数の事業主が分譲する物件、110件（首都圏：54物件、近畿圏：46物件）の情報を掲載するとともに、『ネットパンフレット』（アクセスしたお客様がパスワードにより一住戸毎の間取りや価格などパンフレットとほぼ同じ情報を入手できる）により、より詳細な情報を提供、また問い合わせなどお客様からのメールは、直接現地のモデルルームへ到着、よりスピーディーな返信レスポンスによりお客様への対応を可能とするシステムといたしました。このほかに、「マンションの企画に参加しよう」やタイムリーな話題に関して意識調査やニーズ調査をする「今月のアンケート」などユーザーの参加コーナーも設け、お客様との対話を商品企画に反映する仕組みも盛り込んでいます。



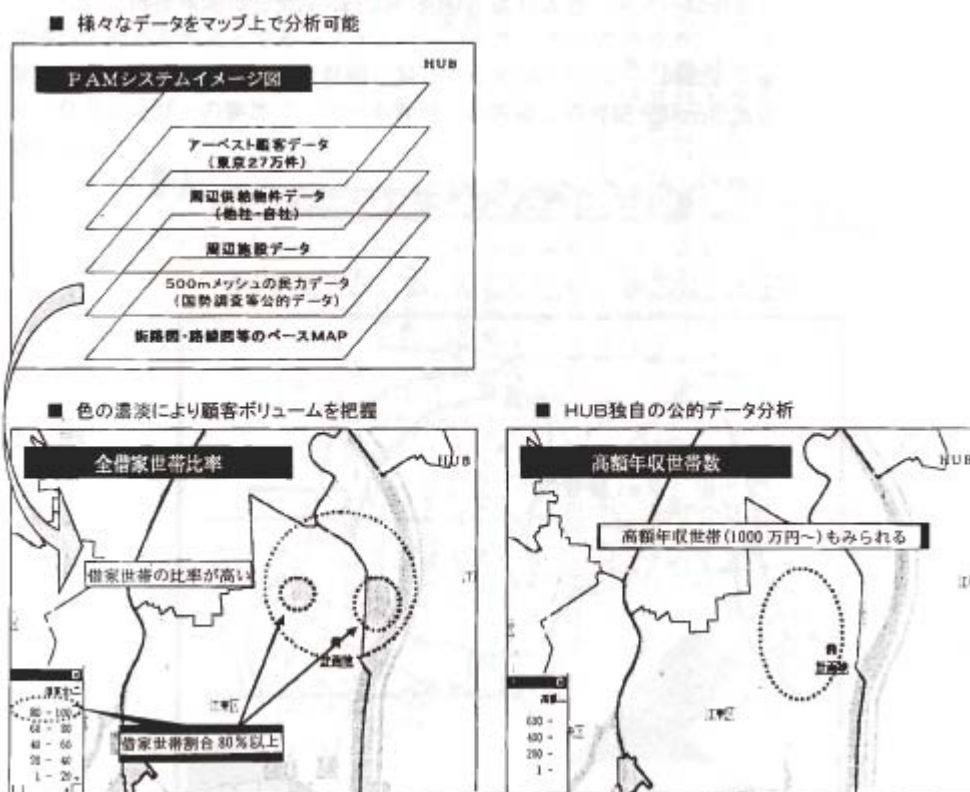
長谷工アーベスト『ピンポイント エリア マーケティング』

システムをバージョンアップ

新築マンション市場における顧客ニーズや購買行動は、「ライフスタイルの変化」や「価値観の多様化」を反映して、ますます個性化を強める傾向にあります。

長谷工アーベストでは従来より、新築マンション販売において、記述式アンケートをデータベース化する「顧客管理システム」や顧客の“生の声”を入力・検索・分析する「VOICEシステム」等のマーケティング手法を開発・導入してきました。98年4月からは、顧客データと国勢調査等の公的データを500m×500mメッシュに細分化した地図上で一元処理し、より精度の高い分析ができる『ピンポイント エリア マーケティング (PAM)』システムを開発し、積極的に活用しています。

今回、より具体的な購入者像を導き出すため、『PAM』システムに賃貸マンション・アパートや新築・中古の戸建て物件の情報も追加し、分析・運用を開始することとなりました。今後、市場や顧客ニーズの急激な変化に対応できる多角的な市場分析を通して、マンション事業者に対するより詳細な商品企画提案を積極的に行っていきます。



長谷工コミュニティ「ISO9002」を取得

～マンション管理業としては国内初～

長谷工コミュニティは、マンション管理業としては国内で初めて、品質管理・品質保証システムの国際規格である「ISO9002」を99年3月17日付で取得しました。審査登録機関は、サービス分野のISO審査で国内外で実績のあるロイド・レジスター・クオリティ・アシュアランス・リミテッド（LRQA）であり、日本と同時にイギリス・ドイツでも認証取得しました。また、フランス・アメリカでも現在手続中です。

マンション購入者の「永住志向」意識が高まり、「マンションは管理を買え」と再び言われ始めています。長谷工コミュニティでは顧客の信頼獲得へのステップとしてISOが最も効果的であると判断し、ISOの要求事項に沿った品質管理方針の整備・標準化、規定・手順・データの整理統合、社内管理体制の充実を図ってきました。

今回の取得により、当社の品質システムの特長である、技術ノウハウと運営ノウハウをさらに質の高い、よりユーザーニーズに応えることができる体制を構築できたと考えています。長谷工グループでは、97年3月に「共同住宅の設計・施工」で長谷工コーポレーションがISO9001を取得しています。今回の「マンション管理・サービス」でのISO取得により、マンションにおける「企画・設計・施工・管理」という一連の事業についてISOの品質管理システムが構築されたこととなります。



【「アウル24センター」（緊急監視センター）内部】

マンション管理の説明会をモデルルームで開催

～購入希望者が安心して購入検討～

株式会社長谷工コミュニティは、マンションの販売用モデルルームで直接購入希望者にマンション管理のしくみや管理会社の役割、長期修繕計画の重要性などを説明する「管理説明会」を開催しました。モデルルームに来訪した購入希望の皆様に、より一層安心して購入のご検討を頂けるよう開催したもので、管理を受託したマンションの内、首都圏で販売中のマンションのモデルルーム3ヶ所で、約70件のお客様に説明しました。長谷工コミュニティとしては初めての試みですが、説明を受けた購入希望者からは好評で今後も引き続き開催していく予定です。

マンションは“管理”で買う時代へと急速に変化している一方、現状のマンション購入希望者は、いわゆる「一次取得者」という初めてマンションを購入する方が大半です。分譲マンションならではの「管理組合」や「管理会社」の業務や役割、修繕や維持管理に対する理解を深めていただくことにより、さらに良好な環境で居住していただけることとなります。

長谷工コミュニティでは、従前よりマンション居住者向けに「マンション防災・防犯の基礎知識」(96年)、マンション「セルフケア読本」(96年)、「管理組合運営マニュアル」(97年)等の作成・配布を行ってきました。今回の管理説明会もそれらの活動の一環として行ったもので、加えて、購入前の希望者にご説明することで検討の際の安心感にもつながると考えました。また、マンションの24時間緊急監視システム「アウル24」や建物竣工後30年間で策定してある長期修繕計画の内容など長谷工コミュニティ独自の取り組みも内容に盛り込み、さらに安心して購入のご検討を頂けるよう心掛けています。



【説明会風景】

『見て、触れて、学ぶ』 体験できる研修施設

長谷エココミュニティ「関西技術研修センター」オープン

長谷エココミュニティは、専門知識と技術力を備えた管理スタッフを養成し、マンション・ビル管理業務の品質向上と充実を目指した研修施設「関西技術研修センター」（大阪府中央区）を開設しました。関西地区での技術拠点として、また東京技術センター（東京都大田区）と同様に、同業他社の管理スタッフにも研修施設としてご利用いただくなど、広く活用していきます。

分譲マンションにおける永住志向が高まっており、「立地」や「間取り」といった商品性だけでなく、快適な住環境の維持や良好なコミュニティの形成など入居後の維持・管理を重視する傾向が強まっています。

長谷エココミュニティでは、総戸数13万戸を超える分譲マンションの管理を受託し、230名余の一・二級建築士をはじめとする建築・設備・管理などの資格を持つ技術・専門スタッフを擁しています。「体験学習が“いざ”という時に適切かつ迅速な対応を実現する」という徹底現場主義を取っています。

今回の「関西技術研修センター」も『見て、触れて、学ぶ』を基本コンセプトに計画され、ライフマネージャー（マンション管理員）が日常の定例業務や緊急時の業務を実際に体験できるモデルルームを設け、平時も緊急時も、最も早く・適切に対処できるよう工夫した設備が完備されています。

