

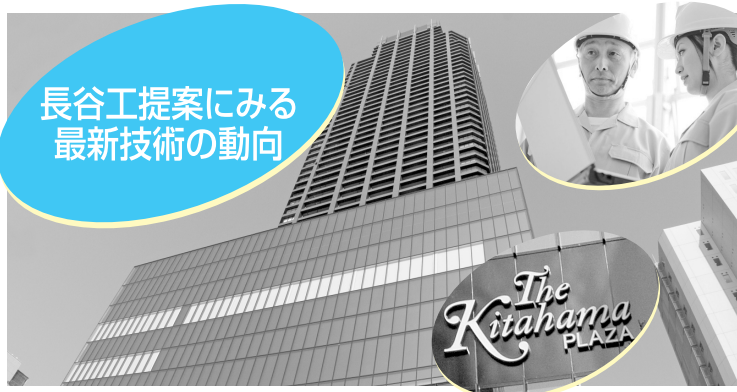
## SPECIAL REPORT

特集レポート

## 早分かりQ&A

# 進化するマンション要素技術の展望

長谷工提案にみる  
最新技術の動向

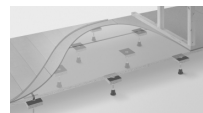


### 6領域17アイテムの要素技術を 紹介しました。

- 1 建築本体を強固かつ耐久化する技術領域**  
コンクリートひび割れ低減技術 高耐震・免震構造など
- 2 設備・外装などの交換を容易にする技術領域**  
高耐久ステンレス共用給水配管システム HAM-J工法  
ALCパネル非構造壁 ユニット型手摺
- 3 ニーズに対応する専有部の可変性をもたらす技術領域**  
床先行二重床システム 可変領域の設定と間取り構成  
部品(可動間仕切り収納壁など)
- 4 運営・維持管理を支える技術領域**  
インサート保存・可動パーティション  
昇降式移動足場(ワークプラットフォーム)など
- 5 環境対策にかかる技術領域**  
ライフサイクルCO<sub>2</sub>抑制 屋内空気環境 リサッシ工法
- 6 その他総合的・市場的な対応**  
長谷工プレミアムアフターサービス Be-Liv



ハウジングバルブ



新開発の床先行二重床システム



インサートの活用例

## Q マンションの要素技術とは?

**A** マンションは、多種の部材と様々な施工手順を組み合わせた総合商品であり、その単位ごとの課題に応える要素技術の開発により改良されてきた。特集では、長谷工グループが提案する新たな要素技術を題材に、マンション技術の最新動向を報告し、今後の展開を考察した。

## Q 要素技術の提案が市場に投入されるのは?

**A** 基本は商品としての優位性やコストなどを踏まえた判断だが、法制度など周辺条件の変化を契機に、対応する技術が市場に場を得ることも少なくない。また、昨年来の閉塞感のある市場に対応した思い切った簡素化・低コスト化にも、基本性能を確保する技術判断が必要だ。

長期優良住宅法は今年6月4日施行され、それ以降の建築確認案件で要件をみたすものは、税制など長期優良住宅の優遇を受けられる。多様化する市場では、対応案件の①水準と技術の選択②購入者への周知が重要だが、あえて対応しない場合も③選択の合理性の説明が必要となる。時宜を得た新技術の投入は市場を刺激し、新たな需要を喚起する可能性もあるので、技術開発への注視は継続的に必要だ。

## MARKET WATCHING

変わる街探検隊 第42回

### 神戸～奈良を結ぶ直通新線が開通 阪神なんば線



3月20日、「尼崎」駅～「大阪難波」駅を結ぶ阪神なんば線が開通。阪神電気鉄道と近畿日本鉄道が相互乗り入れを行い、三宮と大阪難波を約40分、三宮と奈良を約80分で結ぶ。新線には、「九条」「ドーム前」「桜川」の3駅が新設された。阪神電気鉄道が乗り入れる山陽電気鉄道も含めると、新線開通で姫路から大阪・ミナミ、奈良方面への利便性が向上。途中の「大阪上本町」で「鶴橋」で乗り換えれば、三重県・名古屋方面へのアクセスも向上。「大阪難波」で南海電気鉄道と乗り換えれば、関西国際空港や和歌山などへのアクセス利便性も高まった。また、既存路線の乗換駅も多く、新たな鉄道ネットワークが構築された。



九条駅: 地下鉄中央線との連絡口となる西側出入口は、鏡とガラスを使い地域イメージを表現

## HOT ANGLE 2009

### 近畿圏で整備が進む鉄道ネットワーク ヒトと情報の新しい流れを生み出すか

近畿圏では都心部の鉄道ネットワーク整備が、首都圏にくらべ遅れていた。しかし、阪神なんば線と京阪中之島線の開業により、大阪都心部の鉄道空白地帯が解消。JRおおさか東線の開業で、東西軸の交通ネットワークの整備も進んだ。(株)長谷工アーベスト関西支社のアンケート調査では、前述の3線に加え、大阪市営地下鉄今里筋線や近鉄けいはんな線を含めた新線に対しても、「利便性の向上」を期待する声が多い。そして、大阪中心部を南北に貫き関西国際空港方面につながるなにわ筋線、京阪中之島線の西への延伸、西梅田・十三連絡線などの今後の新線計画にも注目が集まる。

## DATA FILE

データファイル

2009年3月

### 首都圏・近畿圏の マンション 市場動向

首都圏

新規供給戸数	2,390戸	(前年同月比) △46.2%
初月販売率	78.3%	(前年同月比) 13.1ポイント
平均価格	4,747万円	(前月比) △1.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	650千円 [2,150千円]	(前月比) △0.6%

近畿圏

新規供給戸数	2,358戸	(前年同月比) △7.3%
初月販売率	64.8%	(前年同月比) 5.6ポイント
平均価格	3,543万円	(前月比) 3.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	470千円 [1,555千円]	(前月比) 1.1%