

# ブランシエラ浦和

Branchera Urawa

No. 20-004-2014更新

新築  
集合住宅

発注者	株式会社長谷エコーポレーション	カテゴリー	A. 環境配慮デザイン B. 省エネ・省CO2技術 C. 各種制度活用 D. 評価技術/FB
設計・監理	長谷エコーポレーション エンジニアリング事業部	E. リニューアル F. 長寿命化 G. 建物基本性能確保 H. 生産・施工との連携	
施工	長谷エコーポレーション	I. 周辺・地域への配慮 J. 生物多様性 K. その他	

## 長期優良住宅の共同住宅で認定第1号プロジェクト

### 設計プロセス

国土交通省による、長期優良住宅先導的モデル事業の第1回公募において採択され、長期優良住宅の共同住宅では認定第1号のプロジェクトとなった。

### 長期優良住宅の認定基準

長期優良住宅認定基準のイメージ(RC造共同住宅)

**住戸面積**

- 良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること
- 5㎡以上(人口密度の高い都市型住宅を除く)かつ、住戸内の一つの階の床面積が40㎡以上
- 専ら居住目的に用いられ、かつ、居住可能とする。ただし、60㎡(人口密度の高い都市型住宅を除く)未満とする。

**居住環境**

- 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること

**可変性**

- 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること
- 2,650mm以上の躯体天井高を確保

**計画的な維持管理**

- 建築時から将来を見据えて、定期的な点検・修繕等に関する計画が策定されていること
- 構造耐力上主要な部分、雨水の浸入防止部分及び給排水設備について点検の時期・内容を定めること
- 少なくとも10年ごとに点検を実施すること

**長期に利用される構造躯体において対応しておくべき性能**

- 必要断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること
- 省エネルギー対策等級4
- 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用部等に必要スペースが確保されていること
- 高齢者等対策等級(共用部分)3

**劣化対策**

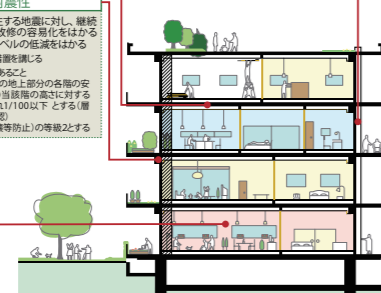
- 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること
- 劣化対策等級3に以下で定められた措置を講じること
- 水セメント比を45%以下とする
- 水セメント比を45%以下とし、かつ、かぶり厚を1cm増やす

**耐震性**

- 極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化をはかるため、損傷のレベルの低減をはかること
- 免震建築物であること
- 大規模地震時の地上部分の各階の安全確保を目的とした構造の強化に相当する割合をそれぞれ1/100以下とする(層間変位角の制限)
- 耐震等級(倒壊等防止)の等級2とする

**維持管理・更新の容易性**

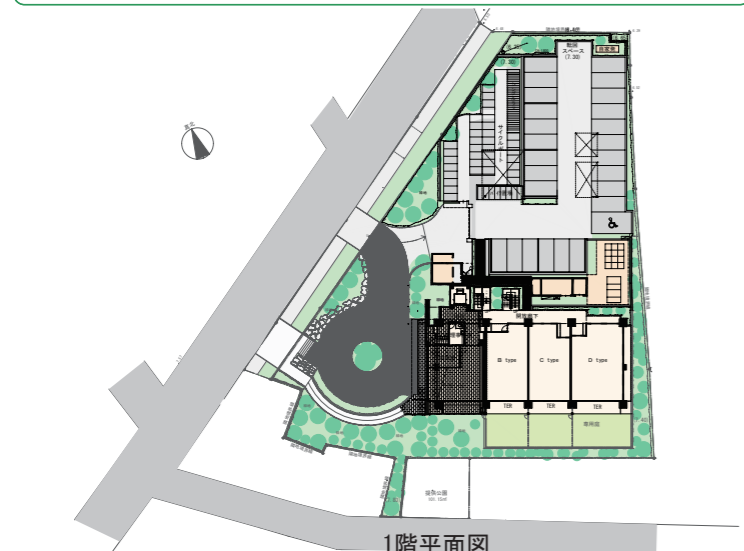
- 構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・修繕・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること
- 維持管理対策等級(専用配管・共用配管)等級3
- 更新対策等級(共同排水管)等級3
- 専用配管にのみ入る共用配管の維持管理等が可能なこと(代管措置の認定)



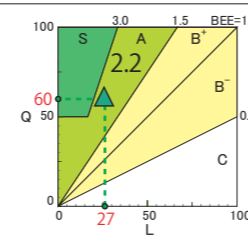

外観



エントランスアプローチ



建物データ	所在地 埼玉県さいたま市	省エネルギー性能	LCCO削減 26%	CASBEE評価	Aランク BEE=2.2 2009年度版 第三者認証
竣工年	2011年				
敷地面積	3,270㎡				
述床面積	7,290㎡				
構造	SRC造				
階数	地上18階				



## 提案主旨と先導的技術提案

下記の提案主旨の実現に向けて、これまで培ってきた技術/ノウハウをベースに、新たに6項目の先導的技術を提案しました。

- 提案主旨**
- ① 耐久性・耐震性に優れ、将来のニーズ変化にも対応できるシンプルな構造体。
  - ② 商品性・可変性が高く維持管理も容易なクラディング(外装)とインフィル(内装)。
  - ③ 新築工事保証の大幅延長と定期点検の強化。
- 以上のほか、分譲マンションに求められる品質および商品性を確保。

**構造躯体の耐久性**

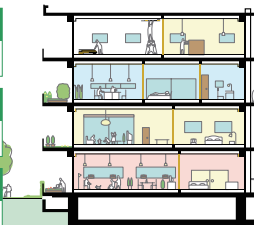
- ① コンクリート ひび割れ低減技術

**内装・設備の維持管理の容易性**

- ② 高耐久ステンレス 共用給水配管

**変化に対応できる良質な居住空間**

- ③ 住戸間取りの可変性を向上した新内装システム



**その他**

- ④ 更新性と可変性を備えたクラディングシステム
- ⑤ 大規模修繕・改修工事を容易にする新築時の配慮

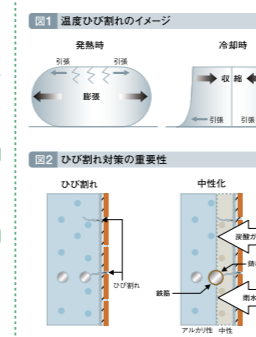
**記録の作成及び保存等**

- ⑥ 長谷エププレミアムアフターサービス
- ⑦ 新築工事保証の大幅延長と定期点検の強化

### 先導的技術提案 1 コンクリートひび割れ低減技術

コンクリートの耐久性向上には、「中性化抑制」と「ひび割れ低減」が重要です。「中性化抑制」については、コンクリート強度や鉄筋が腐り厚など、「劣化対策等級3」の仕様を採用します。本提案は更に「ひび割れ低減」を確かなものとするため下記対策を採用します。

- ① 温度ひび割れ対策
  - 水和発熱の少ない「中熱ポルトランドセメント」により温度ひび割れを抑制。(地域により「低熱ポルトランドセメント」)
- ② 乾燥収縮ひび割れ対策
  - 化学減水剤を使用し、コンクリート打設後の乾燥収縮ひび割れを抑制。



### 先導的技術提案 2 高耐久ステンレス共用給水配管システム

水道の共用配管は重要なライフラインのひとつですが、築30～40年頃の更新が一時的です。この更新工事は、長い工期や躯体はつり・管切断の騒音など、居住者に不快感を及ぼすことが多くあります。本提案は配管システムを見直し、これら課題を解決しました。

- ① 高耐久ステンレス管
  - 期待耐用年数が200年以上で継続使用が可能。
- ② ハウジング継手類 (特許取得済)
  - 管を切断せずに継手・バルブ類のみの更新が可能。

**効果**

- 工事期間の短縮(数ヶ月→数週間)
- 工事騒音の減少
- 工事費用の削減





### 長谷エププレミアムアフターサービス

「長谷エププレミアムアフターサービス」はアフターサービスの新しいしくみを提案します。

- 1 「タレント受付システム」
  - これまで未発生時のお客さまのご連絡は、発注者・管理会社を通して、長谷エコーポレーションが対応していましたが、「長谷エププレミアムアフターサービス」では、お客さまからのご連絡を直接お受けいたします。
- 2 「アフターサービスの延長と定期サービス強化」
  - これらにより、ご入居後に発生した初期不具合にも対応を徹底いたします。
- 3 「住宅履歴基礎情報の提供」
  - 建物履歴、工事履歴などの住宅履歴基礎情報を提供し、お客さまに提供いたします。

アフターサービスはマンションの大切な品質の一つ、お引き渡し後も、長谷エコーポレーションがしっかりと見守り続けます。

設計担当者


統括：渡辺幸則/建築：塩月幸大/構造：入江貴弘/設備：菅原正道、渡辺俊彦/インテリア：倉持美香/外構：渡嘉敷健

### 先導的技術提案 3 住戸間取り可変性を向上した新内装システム

「SI住宅」の考え方を基本に、新築時・入居後の居住ニーズの変化・日常の使い勝手などに応じたより柔軟な間取り可変性に向けて、新たな内装システムを提案します。

- ① 床先行二重床 (特許申請中)
  - 間仕切り壁の下部補強が不要
  - 床下地レベルを統一可能
  - 施工性や遮音性能も向上
- ② 間取り構成部品 (特許申請中)
  - 業者対応の部品類
  - 可動間仕切り壁、ウォールドア
  - 居住者が自ら移動できる「可動間仕切り収納壁」採用プラン

※ 可動対象部分は、二重床の床先行工法、二重床の天井先行工法を併用して、簡易な移動・固定を実現。



### 先導的技術提案 4 更新・可変性を備えたクラディングシステム

ALC外装やアルミサッシ・手摺などのクラディング部材は、築30～40年頃が更新の目安です。また将来的な間取り変更に応じて、サッシ類の位置・形状の変更も必要と考えられます。このため更新が容易で、可変性にも対応可能なクラディングシステムを提案します。


- ① ALC壁・アルミサッシ等 (特許申請中)
  - 無溶接・無接着な乾式工法を採用
  - かつり・切断不要→騒音減少、改修工事の工期短縮
- ② エユニット型手摺 (特許申請中)
  - メンテナンス・交換が容易
  - 環境負荷低減(リサイクル)
  - 支柱を既存位置以外にも設定可能
  - 既存建物にも対応が容易
  - 手摺パネルのデザイン選択肢
  - ガラス・横ルーバー・縦格子 等



### 先導的技術提案 5 大規模修繕・改修工事を容易にする新築時配慮

長期利用を前提とすると、大規模修繕・改修工事の累計回数は増加することになります。これらの工事にしやすさに配慮することで、施工性向上や工期短縮、工事時の居住性向上や負担軽減も期待できます。

- ① 高耐久インサート類
  - 耐久性を向上し作業作業にも活用
  - 工事用のアンカー・打設・補修が不要
  - 作業性向上、振動騒音低減
- ② 可動バージョン (特許取得済)
  - 工事中のみ可動仕切り(開戸)として、工事動線に活用(管理組合の了解が前提)
  - 住戸間の移動が容易
  - 作業性向上、工期短縮



### 先導的技術提案 6 新築工事保証の大幅延長と定期点検の強化

長谷エププレミアムアフターサービス  
アフターサービスの新しいしくみを提案します。 ※詳細は「長谷エププレミアムアフターサービス」コーナーをご覧ください。

- 主要な採用技術 (CASBEE準拠)
- Q2. 2. 耐用性・信頼性 (耐震等級2、ひび割れ防止コンクリート、劣化対策等級3、水セメント比45%)
  - Q2. 3. 対応性・更新性 (間取りの変更が可能、維持管理・更新の容易性、大規模修繕・改修工事を容易にする配慮)
  - LR1. 1. 建物の熱負荷抑制 (ペアガラス)
  - LR1. 3. 設備システムの効率化 (エコジョーズ)
  - LR3. 1. 地球温暖化への配慮 (省エネルギー対策等級4)