

## 都市で働く单身女性向けに防犯性能を向上させた新ブランド ロングライフ賃貸住宅「ヘーベルメゾン Safole(サフォレ)」を展開

旭化成ホームズ株式会社（本社：東京都 新宿区、代表取締役社長：波多野 信吾）は、同社で実施した「低層集合住宅の侵入被害部位に関する実態調査」の結果に基づき、都市で働く单身女性が快適で安心な生活を楽しめることをメインコンセプトとした賃貸住宅の新ブランド「ヘーベルメゾン Safole(サフォレ)」を平成 20 年 8 月 1 日より、首都圏で展開いたします。

「サフォレ」は入居者ターゲットを都市で働く单身女性に絞り込み、独自の調査結果に基づき提案された低層集合住宅の防犯性能を高める設計手法を導入するとともに、総合警備保障株式会社（本社：東京都 港区、代表取締役社長：村井 温、以下「ALSOK」）と新たに共同開発した共用部監視・通報システムをはじめとする様々な防犯アイテムを搭載した賃貸住宅商品です。

加えて、土地所有者への提案段階において専門スタッフが建設予定地への帰宅経路の夜間の安全性・利便性等を十分に踏査して企画提案をすることで、立地特性とコンセプトの合致を精査します。更に入居者募集についても、「サフォレ」専用のホームページ（<http://www.asahi-kasei.co.jp/maison/safole/>）を開設して安全・快適を求める女性の視点から物件情報を提供することで、独自のブランド形成を目指してまいります。

価格は 3.3 m<sup>2</sup>あたり 70 万円（消費税込み）から、初年度販売目標は 50 棟を予定しています。

Safole : safety for ladies から取った造語

### ． 開発の背景

都市部では、少子化や晩婚化の影響もあり、学生や新社会人といったいわゆる若年層の単身世帯は減少し、代わって 30 歳代以上の单身女性が増加する傾向にあります。そのような女性の多くは経済的に自立し、仕事からの帰宅時間も比較的遅く、防犯に関してさまざまな不安を抱きながら暮らしています。当社では今回、低層集合住宅の防犯性に関する調査結果をまとめたことから、この知見を活かし、働く单身女性の視点による新たな低層集合住宅の提案が必要と考えました。

商品の企画にあたっては、実際の声を反映すべく社内の单身女性をメンバーに加えてディスカッションを重ねてきました。その過程で、これまであまり検討されていないいくつかのテーマが見つかりました。それは、女性は自分の部屋の安全性だけではなく、駅から建物までの帰り道や自分の部屋に入るまでの共用部においても不安を抱いており、特に帰宅経路の安全性と夜間の買い物などの利便性といった立地条件が非常に大切であること、更に物件を探すに際してもこのような不安を排除できる物件情報がきめ細かく開示されている物件が少ないことなどでした。

当社では、このような視点から建物自体の防犯性能向上を実現するとともに、土地所有者への提案段階から実際のテナント募集にわたるまで独自のノウハウをつぎ

込むことで、安全・快適を求める単身女性向け賃貸住宅ブランド「ヘーベルメゾン Safole（サフォレ）」を展開することにいたしました。

## ・商品の特徴

### 1. 「低層集合住宅の侵入被害部位に関する実態調査」の結果に基づく防犯設計

#### (1) 自然監視性の向上策

侵入被害の多くは見通しの悪い場所で起きています。特に1階のバルコニー前の空地に対する見通しの確保が重要であることが確認されました。これに対して次のような対策を講じています。

#### ・インナーバルコニー

側面向き住戸の死角をなくすために、1階部分のバルコニーを室内に取り込みパーティション（隔壁）を排除

#### ・アプローチステージ

前面道路に沿って設けるエントランスへのアプローチ通路。道路よりレベルを高くすることで第三者が近づきにくくした上で、1階バルコニー前の空地に居住者の目が届きやすい動線計画とします。

#### ・センサーライト

人感センサーを利用し侵入者を目立たせる設備で、次の3パターンを用意。

「みまもり照明」

駐輪場などの共用施設に設置。センサーで明暗切り替えを行うことで人の気配が際立ちます。

「みはり照明」

日常的には立ち入らない場所に設置。人を感知するとフラッシュする照明で侵入者を警告。

「ベランダセンサー照明」

ベランダへ接近する人を感知して点灯。

#### (2) 接近制御性の向上策

#### ・オートロックシステム

モニター付きでインターホン画像により入居者が開錠。

#### ・ディフェンスゲート、ディフェンススクリーン

日常的に利用者がいない周辺空地には、乗り越えが困難で視認性が高い構造のフェンスを設置。

#### ・ディフェンスバルコニー

1階バルコニーを高いフェンスで囲い、侵入者が接近できないようにします。

### 2. ALSOK と新たに共同開発した独自の共用部監視・通報システム

女性にとって、帰宅時に共用部に潜んでいる人がいないかどうかは、たとえオートロックが設置されていても大変不安なものです。そこで当社では、そんな不安を解消するために ALSOK と共同で、サフォレ専用の共用部監視・通報システムを開発しました。このシステムは2つの機能から成り立っています。

各階の共用部に設置された防犯カメラの全画像を、専用 IC タグを持つ居住者だけがエントランスホールに設置されたモニターで確認することができます。こ

れにより安心して自分の部屋へ向かうことができます。

万が一の際には、各階の共用部に設置された非常ボタンを押すことにより ALSOK ガードセンターへ通知されます。ガードセンターでは防犯カメラの画像と集音マイクの音声で状況を確認し、各階の共用部に設置されたスピーカーより音声で威嚇すると同時に警備員の出勤など迅速な対応がなされます。

#### ・システム構成

防犯カメラ、集音マイク・スピーカー、デジタルレコーダー、画像送信装置、非常通報押しボタン、液晶モニター、専用 IC タグ

### 3. 働く单身女性向けの快適アイテム

室内空間は、ブーツも収納できる大型のシューズクロークやキッチンにリビングカウンターを設置し、設備的にも浴室乾燥機や室内物干し金物を設置するなど单身女性を意識したものとしています。

### 4. 専門スタッフによるロケーション調査と企画提案

「ヘーベルメゾン Safole(サフォレ)」は、全て旭化成ホームズ(株)集合住宅営業本部内のテナント企画室でロケーション調査を行い、土地所有者へ提案した上で、「30年一括借上げシステム」を適用いたします。

### 5. 「ヘーベルメゾン Safole(サフォレ)」専用ホームページについて

入居者募集については専用のホームページを立ち上げ、働く单身女性の視点から必要な情報を適切に提供することで、「サフォレ」のブランド浸透に努めてまいります。防犯設備や快適設備の詳細はもちろん、最寄駅から建物までの経路の日夜の様子を掲出するなど工夫を凝らすことで、女性が安心して物件選びができるように努めます。

ホームページ：入居者向け <http://www.asahi-kasei.co.jp/maison/safole/>  
土地所有者向け <http://www.asahi-kasei.co.jp/maison/>

#### ・商品概要

- |         |  |
|---------|--|
| 1. 商品名  | ヘーベルメゾン Safole(サフォレ)                                       |
| 2. 構造   | ヘーベルメゾンシリーズ共通(2~3階：ハイパーフレーム〔鉄骨軸組制震フレーム〕構造、3~4階：システムラーメン構造) |
| 3. 本体価格 | 3.3㎡あたり70万円～(消費税込み)  |
| 4. 販売地域 | 当面、関東地区限定展開  |
| 5. 販売目標 | (年間)50棟  |
| 6. 発売日  | 平成20年8月1日(金)   |

以上

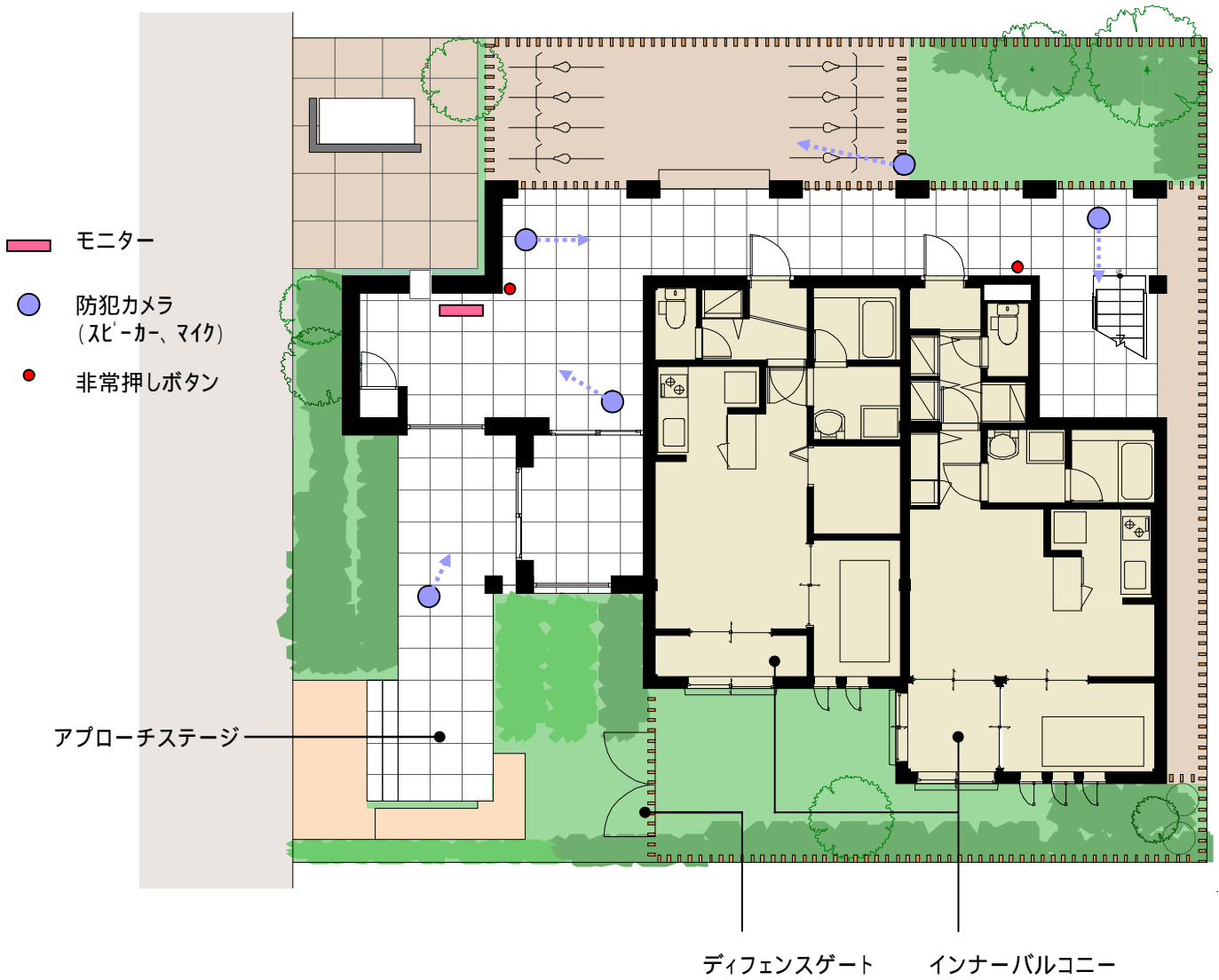
< 本件に関するお問い合わせ先 >

旭化成ホームズ株式会社 広報室 岩本、帯屋、三和 tel 03-3344-7115 〒160-8345 東京都新宿区西新宿 1-24-1 エステック情報ビル
---

【ヘーベルメゾン Safole (サフォレ)】プロトタイプ外観



【プロトタイプ 1階配置平面図】



【プロトタイプ アプローチステージ】

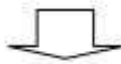


## 【共用部監視・通報システム - 1】

居住者は、専用の IC タグを使って、各階の共用部に設置された防犯カメラの画像を、エントランスに設置されたモニターで確認することができます。  
自分の部屋へ行くまでの不審者の有無や、他の人と出会うかどうかを確認できます。



エントランスの画像が映っています。



IC タグをかざします。



各階の共用部に設置された防犯カメラの画像が映ります。



設定時間でエントランスの画像に戻ります。



専用 IC タグ

## 【共用部監視・通報システム - 2】

万が一の場合には共用部に設置された非常押しボタンを押します。  
ALSOK ガードセンターへ通報され、ガードセンターでは  
防犯カメラの画像とマイクからの音声で状況を確認し、対処します。



共用部の非常押しボタンを押します。



非常警報が ALSOK ガードセンターへ  
送信され、各階の防犯カメラの画像と  
音声を確認します。



ALSOK ガードセンター



NTT 回線



スピーカー

ALSOK 出動

ALSOK ガードセンターでは、  
画像と音声を確認し、  
即時に対応します。

ALSOK 総合警備です。  
只今から警戒監視を開始します。