

提案名	M A S T 超長期分譲住宅先導的モデル	部 門	住宅の新築
提案者	積和不動産中部株式会社	種 別	システム提案
構 造	木造(在来軸組)	建て方	一戸建ての住宅
概 要	分譲住宅地の建設にあたって、住宅は、外部建具、設備、間仕切りの更新・変更を意識した設計を行った上、まちづくりとして、エリア価値向上のために自治組織の自立を支援する仕組みの導入を行う提案。		

■概 評

街並みやコミュニティの継続のためには、ルールの作成だけでなく、管理運営の仕組みの導入が有効であるものとして評価した。

■提案の基本的考え方

建設時にスケルトン(躯体)とインフィル(設備・間仕切り等)とに明確に分離、施工することは、不変であるべきもの(スケルトン)と、最新でありたいもの(インフィル)の融合体といえる「住宅」の正しい姿であると認識する。

また、住宅取得がゴールであると考えがちな日本の居住者に対して、「住宅という資産」の正しい管理手法を提示して実行し、経年後に正しく管理された「資産」の価値を正当に評価することは、住宅産業界のこれからの義務だと思われる。これによって、住宅取得が資産の維持形成のスタートであることを居住者に認識させることができると考える。



マストシティ勝川 完成予想パース

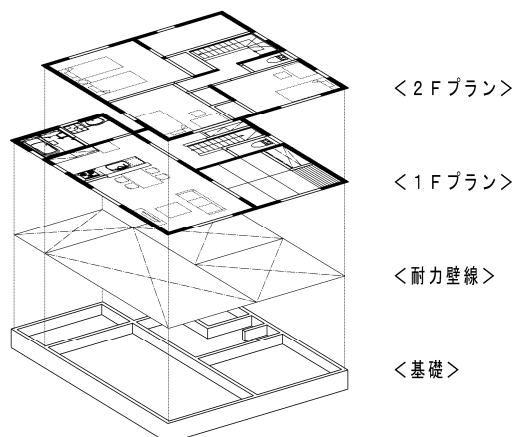
具体的には—

- ① S I (スケルトン・インフィル) 住宅の本格導入
 - ② 分譲住宅販売システムのリメイク
 - ③ リセールのための流通経路の確立とシステムの構築
- の3つの基本的な考え方を提案する。

■提案内容

① S I（スケルトン・インフィル）住宅の本格導入

- ・建設時にスケルトン（躯体）とインフィル（設備・間仕切り等）の境界線を設定して、明確に分離、施工し、経年後に追加・変更・更新する。耐力壁線の考え方を徹底導入し、内壁・外壁それぞれの単純化された耐力壁線上の壁および、床、屋根をスケルトンとして施工する。耐力壁線以外の内壁や、設備機器等を徹底して「後付け施工」する。後付けされたインフィル（設備・間仕切り等）は、スケルトン部分に干渉することなく経年後の追加・変更・更新が可能となる。



MAST 分譲住宅建物構造（SI）イメージ

- ・外付けサッシトリムの採用による外部建具交換性能の確保
建設時に外部サッシ取付後、サッシの四周に後付け用に設計した脱着可能なアルミ製のトリム（外付けの窓額縁）を施工することによって、経年後の窓サッシ等の交換を、トリム廻りのシーリングを切除することのみで外壁を傷めることなく施工可能とする。このことは、シーリング・外壁・サッシ等の耐用年数の違うものを独立して交換可能にすることができる。また、将来、樹脂サッシ等新規汎用品の普及が本格化したときには、外壁のメンテナンスとは別に交換、変更できる。
- ・垂直スリーブ採用による経年後の配管・配線等の追加・変更・更新性能の確保
経年後の設備配線・配管のため、1階の床下空間および、小屋裏空間はメンテナンス空間として確保し、配管・配線の経年後の引き回しのため、1階床～小屋裏まで垂直スリーブをあらかじめ施工する。また、この垂直スリーブを2本施工して、1本は配管・配線用とし、もう1本は給排気切替タイプのダクトファンを取り付けることによって、夏は床下（給気）→小屋裏（排気）、冬は小屋裏（給気）→床下（排気）の居住用空間外通気を行い、廃熱・給熱（小屋裏・床下部分はそれぞれ換気口による自然換気）を促す。

②分譲住宅販売システムのリメイク

- ・S I住宅の採用による分譲住宅販売システムのリメイク
スケルトン・インフィル住宅の概念を徹底して、スケルトン+標準インフィルによる販売手法を確立する。ただし、選択可能なインフィルについては初期購入時のみの販売にとどまらず、恒常的に販売窓口を設定し、住宅購入後は物価等の変動を除いて、いつの時点で購入しても原則的に価格が変わらないシステムを確立する。

③リセールのための流通経路の確立とシステムの構築

- ・建設時からの住宅履歴情報の作成・提示・保管・更新・使用
住宅の建設時において工程ごとに検査・チェックを行い、チェックリストおよび施工写真台帳を作成し、それを工事監理報告書として文書（データ）化して保存保管する。この文書は住宅購入者に「施工履歴書」として提示する。この記録は、メンテナンス・点検・インフィル販売の窓口には保存保管され、新たなメンテナンス・点検・リフォーム等の実施ごとに記録、更新される。また、メンテナンス情報や、クレーム情報等は蓄積、分析の上、さまざまな情報に変換されて住宅の建設グループにフィードバックされる。そして、このデータが新たな住宅新設時の改善・改良のための原資となる。さらに、該当する住宅のリセール時には、当該物件の資産価値の保持情報として引用、利用される。

- ・定期点検と一定の有償メンテナンスを条件とした既存住宅買取制度の活用
土地と建物を別々に査定し買取を行う。買取後は必要に応じてその時代のニーズにあったリフォームを施して、市場に対してリセールを行う。

- ・エリア価値向上のためのホームオーナーアソシエーションの確立
街並みなどの景観は、その住宅の価値形成に大きな影響を持つが、エリアステイタス向上のためにはコミュニティとしての努力が必要です。優良なコミュニティを形成するためには、管理組織によるエリア管理を実施して自立支援を行う。

■提案者からのコメント

スケルトンとインフィルを分離して正しく価値査定することが可能になり、一般社会に認知されれば、居住者はそれぞれの保有資産である「住宅」の管理や更新について、より真剣に、かつ積極的に取り組むことになるかと予測される。このような社会基盤をつくり、維持形成していくことがわれわれに求められたビジネススキームであると考えている。

また、魅力的なオプションインフィルを恒常的に開発・販売することは、住宅産業界全体に定量的なビジネスチャンスを作ることとなり、居住者に対しても「住宅」の管理や更新についての意識向上に寄与するものと考えている。