

提案名	逆梁二重床工法を用いた SI 賃貸集合住宅（その②）	分野	新築・共同
提案者	三和建设株式会社	種別	個別提案
構造	RC造（その他）	建て方	共同住宅

■提案の基本的考え方

平成 21 年度第 1 回採択事業「逆梁二重床工法を用いた SI 賃貸集合住宅」（以下、「その 1」と称す）による建物は、H22 年 3 月に竣工し当該建物オーナーをはじめ各方面から評価を得た。

本提案では、「その 1」を通じて得られた知見をフィードバックし、さらに先導的な提案を加味している。

●賃貸集合住宅の課題

国内経済の成熟化や住まい手の価値観の多様化などによって、マイホームを持つことが必ずしも大半の人々の目標ではなくなり、収入や利便性に応じて生涯賃貸住宅に住み続けることを望む人が増加することが予想される。「その①」では、賃貸住宅の中でも集合住宅に的を絞って課題を列記したが、今後も我が国の住宅ストックの多くを占めると考えられる賃貸集合住宅の長寿命化が、我が国の住宅全体の長寿命化にとって重要な位置づけとなる。

●良質なストックを供給するための基本的な考え方

①高耐久でかつ高度な可変性を有していること (= 資産性)

リノベーション後も引続き維持されるべきスケルトンには高い耐久性能が求められる。また、長期にわたって多様で時代と共に変化するニーズに対応するためには、賃貸集合住宅の特性に立脚した高度な可変性を有していることが重要である。

②賃貸事業としての事業性を確保すること (= 事業性)

賃貸集合住宅の経営は、初期投下費用に対する一定期間内における家賃収入の割合によってその事業性が評価される（短期的事業性）。そのため、長寿命化するなかで資産性を向上させるための工夫を住環境の向上に直結させることで、建物が完成した直後から、周辺相場よりも家賃を上昇（もしくは空室率を減少）させることが望ましい。

また、賃貸集合住宅が存在し続けるためには、事業性が長期にわたって確保され続けることが必須の条件である。賃貸事業の長期的事業性とは、時代を超えて普遍的に受け入れられる快適な基礎的住環境性能を確保することと、時代とともに変化するニーズに対する可変性を備えることで実現される。

③地域住民にとっても必要とされる公益性を有すること (= 公益性)

賃貸集合住宅のオーナーは、そもそも地域と密接な関わりを持つ土地所有者でも多い。建物が長期にわたって存在し続けるためには、オーナーはもちろんのこと地域住民にとっても必要とされていることが望ましい。建物が公益性を有していることは、建物を長く存続させる要因となりうる。

■提案内容

●長期優良賃貸集合住宅を実現するための具体的方法

①高耐久でかつ高度な可変性を有していること (= 資産性)

【高密度コンクリート工法の採用】

本工法は、構造体コンクリートの余剰水を配合面・施工面で極力排除したコンクリート打設工法である。本工法の採用により、乾燥収縮ひび割れを抑制できると共にコンクリートの中酸化速度を遅らせることができる。すなわち、スケルトンである鉄筋コンクリート構造躯体の耐久性を大きく向上させることができる。

【逆梁二重床工法の採用】

本工法は、「その 1」で詳述の通り、鉄筋コンクリート造の逆梁の上に鋼製ビーム材を架設し専有部の床面を設ける工法である。これにより、床下に高さ（深さ）600mm の束がない空間が確保され、以下に示す通りメンテナンス性および可変性が向上する。

- ・仕上げ材によって完全に閉塞された空間ではなくハッチのついた床下に設備機器や配管が設置されるため、設備の維持管理の容易性が向上する。  
このため、設備配管を躯体に打込まずに明確にスケルトンとインフィルを分離することができる。
- ・高さ 600mm の床下空間によって、排水管の勾配を確保する余地が増大するため、水周りの自由な再配置が可能となり、時代の経過に伴う入居者のライフスタイルの変化に対応できる更新性を飛躍的に向上させる。

### 【部分的な乾式工法の採用】

時代と共に変化する多様なニーズに対応するため、下記の部位で乾式工法を採用しリノベーションを容易にする。なお、異なる住戸を統合するような可変性は、区分所有権のない賃貸集合住宅ならではのものである。

- ・ 隣り合う住戸間の RC 壁の一部 ⇒ 2 戸以上の住戸の水平統合が可能
- ・ 上下住戸間の RC 床の一部 ⇒ 2 戸以上の住戸の垂直統合が可能
- ・ 廊下側壁 ⇒ 玄関扉の配置変更が可能（オーナー住宅→賃貸の変更も可能）



図-1 住戸間の統合が可能

### ②賃貸事業としての事業性を確保すること (= 事業性)

#### 【逆梁二重床工法の採用】

本工法により、時代を超えて集合住宅に求められる三大要件である採光性・収納性・遮音性を確保し、良質な居住空間を実現する。

逆梁構造により窓開口部を高さ 2100mm 以上のいわゆるハイサッシを設置することができ、採光性と通風性が向上する。また、束のない床下空間が広大な収納スペースとして機能する。さらに、束のない二重床が上下階の遮音性を高める。あわせて、高度な可変性を備えることによって長期にわたって事業性を維持する。



図-2 逆梁二重床工法のメリット

### 【長期優良住宅に求められる基本的性能による住環境の向上】

省エネルギー性の向上により快適な住環境と住まい手の光熱費負担減少が実現する。耐震性の向上により住まい手の安心感が増す。賃貸集合住宅を長寿命化するためのとりくみが住まい手に選ばれる賃貸住宅を実現し賃貸住宅経営の事業性を向上させる。

### ③地域住民にとっても必要とされる公益性を有すること (= 公益性)

#### 【災害時の避難場所としてのスペース提供】

災害時に地域に提供できるスペースを敷地内に設け、その旨を掲示する。地域に公益をもたらすことにより、土地所有者（オーナー）は地域住民と良好な関係を築くことができる。地域住民に支持され社会的な存在意義を持つことは、その建物を長期にわたって存続させる要因となる。

### ■提案者からのコメント

前回採択事業の実施に際して新たに生まれたアイデアをもとに二度目の提案を行い採択に至りました。一度の建設での供給戸数が多く、地域の環境形成に大きな影響を与え、かつ解体や再生産にかかわる経済的あるいは環境的コストが巨大な共同住宅にこそ、長期優良住宅を取り入れるべきとの考えのもと、今後もその普及の一役を買うべく努力してまいります。