

多世代利用住宅(共同住宅)の住戸区画の可変性を確保する設計手法に関する調査検討

1. 検討の目的と必要性

多世代利用住宅には、既存の長期耐用住宅に求められるライフスタイルやライフステージの変化に対応できる住戸内の間取りの可変性の確保や、初期性能の維持・回復を中心とした長期修繕計画に基づく修繕・改良に加えて、超長期の利用期間内におけるその時代時代のニーズに応じて、住宅の性能や機能を大幅に変更・向上させていくことを可能とする仕組みが求められる。特に、超長期に住宅を利用する過程においては、住戸の規模の変更や一部の階を住宅から福祉施設に転用することなどのニーズも将来的に生じることが予想される。

こうしたことから、本検討では、「住戸区画(専用部分の区画)の規模の可変」及び「住宅の一部の施設等への用途変更」に着目し、住戸区画の水平方向及び垂直方向への可変性を確保した多世代利用住宅の普及を図るための調査検討を行う。

なお、住戸区画の可変性(特に住戸区画の規模の可変性)を確保する試行的な取組みはこれまでも見られるが、多世代利用住宅の実現・普及のためには、合理的な設計手法の確立と関連法制度(区分所有法、登記法等)上の手続きを確立するとともに、長期優良住宅の認定基準における「住戸面積の確保」の代替的な考え方として、「住戸区画の可変性の確保」を評価していく方法を確立することが求められる。

2. 検討内容

(1) 住戸区画の規模の可変性を確保する設計手法に関する調査

住戸区画の規模の可変性を確保する設計手法を導入している既存の長期耐用住宅や共同住宅の実現事例や設計・計画システムの提案事例等を収集し、住戸区画の規模の可変性を確保するための設計手法の基本的考え方、採用されている構造上のシステムや工夫、区画の規模の可変性を確保するための構造システム以外の設計・計画上の工夫等の設計手法の実態についての調査を行う。

(2) 多世代利用住宅の住戸区画の可変性を確保する設計手法の検討

上記(1)の調査を踏まえ、多世代利用住宅(共同住宅)において住戸区画の水平方向及び垂直方向への可変性を確保する設計の基本的考え方、設計・計画技術上の留意点等について整理し、合理的な設計手法の検討を行う。

設計手法の検討にあたっては、まずは、住戸区画の可変性を確保する目的や可変性の確保の考え方について明確にした上で、その目的や方法に応じた経済合理的な設計手法の検討を行う必要がある。

<検討のポイント>

- 可変性を確保する住戸区画の設計システムの考え方の整理検討(可変性を確保する戸境壁や外壁部分は「サブスケルトン」として概念整理をし、スケルトン・サブスケルトン・インフィルの3段階の構成とする設計システムの導入等)
- 可変性の確保に伴うその他の設計上の配慮事項の整理検討(住戸区画の変更時の工事容易

性、共用設備の配置計画、「屋外空間⇔屋内空間」の変更に伴う防水や断熱の実施範囲や変更の実施方法等)

(3) 区画の変更を円滑に行う法制度の検討

住戸区画の可変性を確保するためには、ハード技術に加えて、法制度上の手続きを明確にしておく必要がある。建築確認申請上の手続きや不動産登記上の手続きの整理について整理するとともに、区分所有マンションの場合における住戸区画の可変に伴う区分所有法上の手続き、合意形成の手続き、規約変更の手続き等について整理する。

(4) 「住戸区画の可変性の確保」の認定手法の検討

長期優良住宅の認定基準においては、共同住宅の場合、住戸面積 55 m²以上を確保することが要件とされている。

現基準の住戸面積の代替の考え方として、「住戸区画の可変性の確保」を認定基準に位置づけることを想定し、その認定のための評価手法等のあり方について検討する。

■長期優良住宅の認定基準【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。

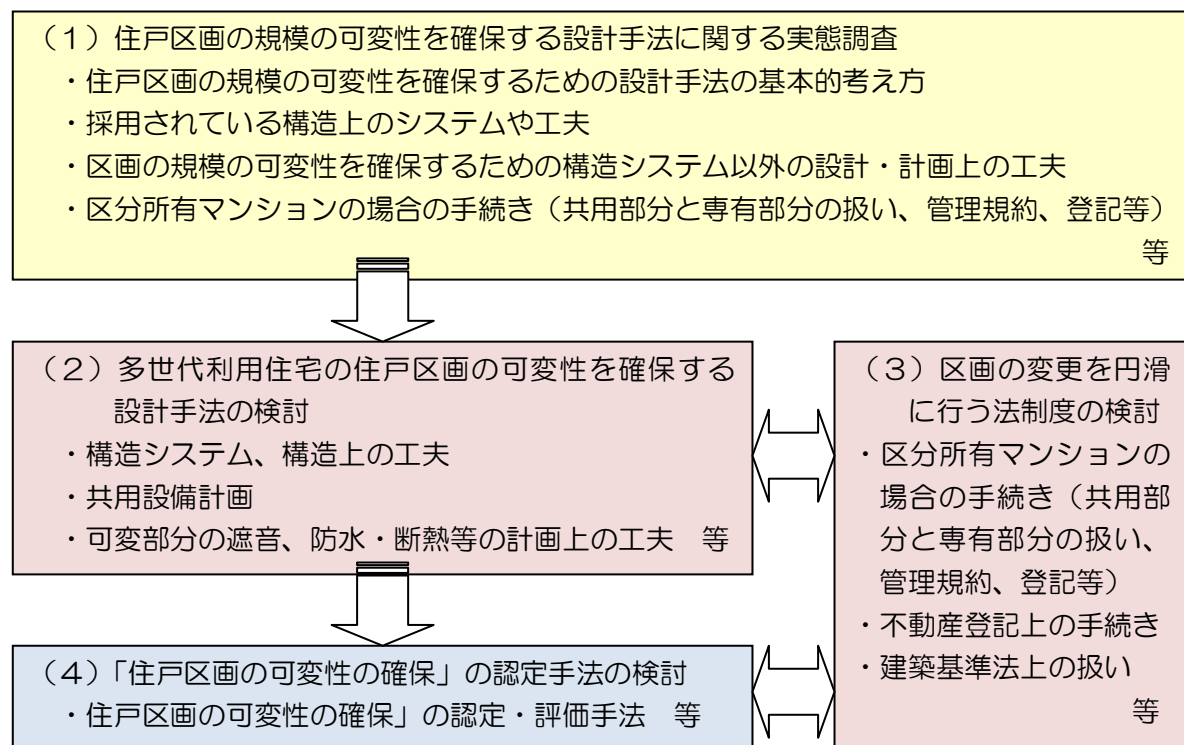
[共同住宅等]

・ 55 m²以上 (2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準)

※少なくとも1の階の床面積が40 m²以上(階段部分を除く面積)

※地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、共同住宅等40 m²(いずれも1人世帯の誘導居住面積水準)を下限とする。

【研究の実施フロー】

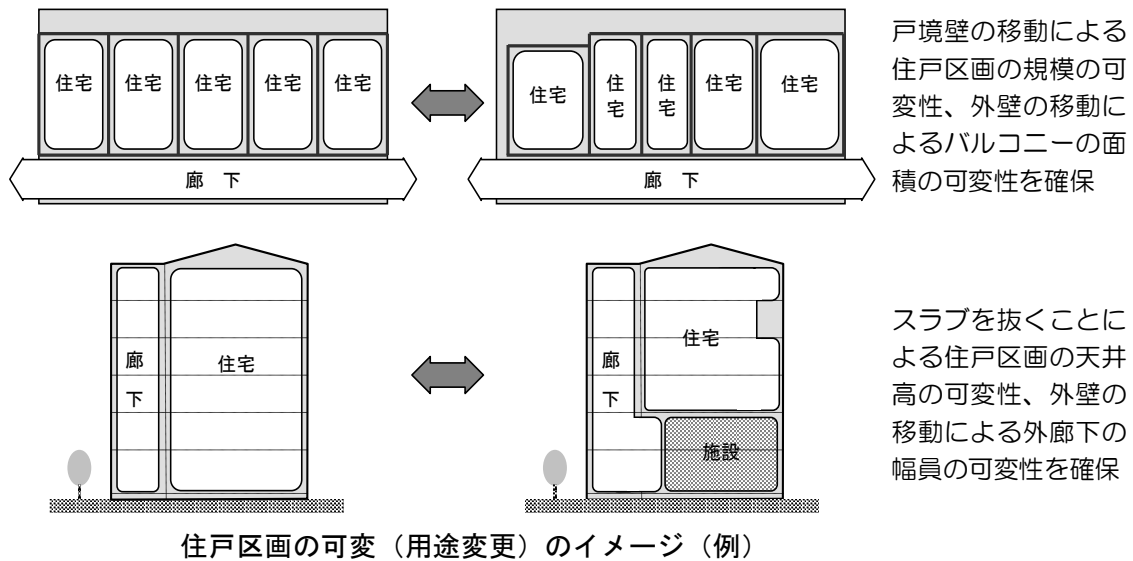


3. 住戸区画の規模の可変性を確保する目的と方法の整理

(1) 住戸区画の可変性を確保する目的の明確化

多世代利用住宅は、既存の長期耐用住宅に求められるライフスタイルやライフステージの変化への対応や、初期性能の維持・回復を中心とした長期修繕計画に基づく修繕・改良だけでなく、100年後、150年後に求められる住宅の性能・機能の確保を可能とすることが求められる。そのためには住戸区画の変更や用途変更を効率的に行うことが必要である。

長期にわたるスケルトンの供用を考えた場合、住戸区画の可変性を確保する目的としては、①時代ニーズ等に応じた住戸規模の確保、②住宅から施設等への用途変更への対応、③共用部分の変更（廊下・バルコニー等の付替え・規模の変更）、等が考えられるが、こうした目的の明確化をまず図る。



(2) 住戸区画の可変性の確保の考え方の整理

住戸区画の可変性を確保する考え方（可変性の確保の程度やその方法等）について整理する。例えば、次のような考え方が想定できる。

■住戸区画の可変性の確保の考え方

| 方向 | 可変性の確保の考え方（可変性の程度や方法等） | 主な目的 |
|------|--|----------|
| 水平方向 | 戸境壁を一定の範囲内で動かすことにより住戸規模の可変性を確保 | 規模の可変性 |
| | 戸境壁の一部に将来開口できる開口スペース又はコネクトドアをあらかじめ設けておくことにより住戸規模の可変性を確保 | 規模の可変性 |
| | 外壁（外廊下側又はバルコニー側）を一定の範囲内で動かすことにより住戸規模や共用廊下・バルコニー等の規模の可変性を確保 | 共用部分の変更 |
| 垂直方向 | 一部の階のスラブを抜くことにより天井高さの可変性を確保 | 用途変更への対応 |
| | スラブの一部に開口スペースをあらかじめ設けておくことにより住戸規模の可変性（メゾネット型）を確保 | 規模の可変性 |

なお、住戸規模の可変性に関して、居住者がライフステージにおける一定の期間（例えば、子供がそれぞれ個室を必要とする成長期等）のみ広い住戸面積を必要とする場合への対応として、都市機構住宅で導入されている「+αルーム」や「アネックスルーム」のような余剰室を住棟全体で確保するという考え方もある。

一定期間について経済的に必要な住戸面積を確保するという観点からは、上表に示した住戸区画の規模そのものの可変性を確保するという考え方よりも合理的ではあるが、遠い将来に求められる建物全体における住戸区画の規模の変更や住宅の用途変更等を可能とする措置とは異なるものである。

4. 住戸区画の規模の可変性を確保する設計手法に関する調査

住戸区画の可変性を確保する設計を行っている事例を幅広く調査収集し、設計手法の検討に向けたデータの整理を行う。

(1) 調査内容

- 住宅の概要
- 住戸区画の可変性の目的、変更時のイメージ、変更の手順や手続きの工夫
- スケルトン—サブスケルトン—インフィル等の段階構成の考え方
- 採用している構造システムとその工夫
- 住戸区画の変更容易性確保のための工夫
- 設備面の工夫
- 防水、断熱、遮音についての工夫
- 各種図面 等

(2) 調査方法

①把握している事例についてのデータ整理及びヒアリング

現時点で把握している主な事例として次のものがある。

- ・NEXT21（大阪ガス実験住宅）
- ・ふれっくすコート吉田（大阪府住宅供給公社賃貸住宅）
- ・サンライフ三田（特定公共賃貸住宅、ひょうご100年住宅）
- ・山口県宇部琴芝団地（山口県営住宅）
- ・青葉台一丁目住宅（目黒区営住宅）
- ・K S I住宅実験棟 等（UR都市機構）
- ・可変型住宅の区分所有法等に関する調査研究（UR都市機構）
- ・ソルフェージュ武蔵小杉（民間・(株)リビタ）

②その他の事例収集

長期優良住宅先導的モデル事業の採択事例を対象に、将来の可変性を明確に意図している事例の分析、調査を行う。また、(社)新都市ハウジング協会の会員企業を対象に、将来の可変性を明確に意図し、設計又は施工された物件の情報について収集し、調査を行う。

さらに、有識者へのヒアリング等により、興味深い事例の情報について収集し、調査を行う。

なお、超高層集合住宅等に見られる乾式工法により住戸区画を区分している事例では、区画の可変性を明確に意図していない場合であっても、結果的に可変性が確保されているという場合がある。本調査では、こうした従来の手法によるものではなく、住戸区画の規模の可変性を明確に意図して、設計された事例を対象とし、その考え方を幅広く収集整理することを目的として実施する。

5. 住戸区画の規模の可変性を確保する設計事例の整理

(1) 既往把握事例についての文献資料及びヒアリングによる整理結果（概要）

住戸区画の規模の可変性を確保する設計手法を実際に導入している事例（現時点で事務局で把握している事例）について、既往文献の情報をもとに把握を行った。また、既往文献から把握できない項目については、ヒアリングにより把握を行った。

各事例について、把握した設計手法等についての概要を整理した結果を表－1に示す。

(2) 長期優良住宅先導的モデル事業の採択事例等の分析状況

長期優良住宅先導的モデル事業の採択事例の分析により、住戸区画（専用部分の区画）の規模の可変性を確保している共同住宅の提案として、下記の情報を収集した。

【事例の把握結果】（平成21年度第1回より）

| 物件情報 | 可変性の確保の考え方（可変性の程度や方法等） |
|------------------------------|---|
| ストック型社会における共同住宅の提案（大成建設グループ） | <ul style="list-style-type: none"> ・構造体、クラディング、内装の区分を明確にし、構造体以外の壁は変更可能とすることにより、玄関周りやバルコニー周りはクラディングとしての乾式壁やサッシ位置の変更を可能としている。 ・2住戸に1つ、水回りが集約される中央部にマルチシャフトを設け、このシャフトに設備排水を集約。このマルチシャフトを介した隣り合う2住戸については、隣戸住戸間の壁の構造上許される部分においてコネクトドアの設置範囲を設け、将来の2戸1化を可能としている。 |
| 逆梁二重床工法を用いたS I賃貸集合住宅（三和建设） | <ul style="list-style-type: none"> ・高密度コンクリート工法の採用による高耐久スケルトンの実現。 ・逆梁二重床工法を採用し、床下（床下空間高さ 600mm）に専用部分の設備配管配線（露出配管・露出配線）をするとともに、鉄筋コンクリート製の逆梁にあらかじめ予備スリーブを設けておき、床下配管が将来自由に変更できるようにする。 ・これらにより、将来の2戸1化を可能とする。本提案設計では、住戸間界壁に高さ 2100 mm×幅 1500 mmの開口をあらかじめ設けておき、将来の2戸1化を容易にしている。 |

(3) 新都市ハウジング協会の会員企業へのアンケート調査による事例収集の状況

新都市ハウジング協会会員企業に対してアンケート調査を実施し、住戸区画（専用部分の区画）の規模の可変性を確保している共同住宅の実例として、下記の情報を収集した。

今後、計画・設計者等へのヒアリング調査により、データの整理を行っていく。

【事例の把握結果】 (10/7 時点)

| 物件情報 | 可変性の確保の考え方（可変性の程度や方法等） |
|------------------------------|--|
| UR賃貸住宅（2011年竣工予定、RC造9階建、宝塚市） | 戸境（耐震）壁に事前に開口を設け、乾式遮音耐火間仕切壁にて塞ぐ住戸間界壁としている。 |
| 企業社宅（1994年竣工、RC造11階建、北九州市） | 戸境（耐震）壁に事前に開口を設け、乾式遮音耐火間仕切壁にて塞ぐ住戸間界壁としている。 |

(4) 有識者へのヒアリング調査等による事例収集の状況

有識者へのヒアリング調査等により、住戸区画（専用部分の区画）の規模の可変性の幅広い考え方と、関係する共同住宅の実例として、下記の情報を収集した。

今後、計画・設計者等へのヒアリング調査により、データの整理を行っていく。

【事例の把握結果】 (10/13 時点)

| 物件情報 | 可変性の確保の考え方（可変性の程度や方法等） |
|--|--|
| リッチライフプラン （マンション、 （株）リッチライフ） | 1 専有部分として分譲されるマンション住戸を乾式壁により分割し、リッチライフドアにより1住戸または2住戸として使用できるように間取りが可変（玄関ドアは2つ）。全体を自己使用する時は、通常のドアとして行き来ができ、1住戸を賃貸に出す時は、マガジンラック仕様の壁パネルで、ドア部分を両サイドからカバーすることで対応（防音にも配慮、両側から別々の鍵でロックすることで防犯にも配慮）。 |
| デュオライフプラン （マンション、（株）レポリューション） | 1 専有部分の玄関内に、さらに2つの玄関ドアが設けられており、購入した住戸を「居住用住戸」と「賃貸用住戸」に区分することができる。子育て期には両方を自己使用することで、住戸面積を拡大することができる。 |
| 超高層フリープランハウジング （鹿島建設） | スーパーRCフレーム構法（建物中央に配置される壁状の大きな柱「スーパーウォール」、大きな梁「スーパービーム」、制振装置で梁とつながる「コネクティング柱」という3つの要素で構成される）を採用。また、ニューRCダブルチューブ構造により、柱・梁を建物の外周部および内周部に集中させる。これらの構想的工夫により、開放的かつプランニング自由度の高い生活空間を実現し、また、大空間の確保も可能とする。 |
| 資産活用型多世代集合住宅「ダイナミック・アセット・ハウジング」 （大林組・コンセプト） | 二世帯住宅が可能な規模の空間（住戸）を用意し、可変インフィルにより自由に空間を分割し、所有車の利用スペースを増減させることができる。スラブの一部が開閉できるほか、戸境壁は自由に可変できる。また、階段や玄関も可変できる。 |

表－1 住戸区画の規模の可変性を確保している事例の設計手法等の整理

| 事例 | NEXT21 | サンライフ三田 | ふれっくすコート吉田 | 山口県営宇部琴芝団地 | 目黒区営青葉台一丁目アパート | K S I 住宅実験棟など | 可変型住宅の区分所有法等に関する調査研究 | ソルフェージュ武蔵小杉 | |
|-----------------------|---|--|---|---|---|--|---|---|--------------|
| ① 住宅の概要 | 竣工年月 | 1993年 | 1997年 | 1996年 | 2003年 | 2009年 | －（実験棟は1998年） | － | 2008年 |
| | 所有関係 | 社宅 | 賃貸（特公賃） | 賃貸（公社住宅） | 賃貸（県営住宅） | 賃貸（区営住宅） | －（実験棟など） | 分譲（構想のみ） | 社宅（当初は賃貸を想定） |
| | 構造 | P C a + R C | R C | R C | R C | R C | R C | R C | R C |
| | 階数 | 地上6階 地下1階 | 地上3階 | 地上5階 （塔屋1階） | 1・2号棟：7階 3号棟：3階 | 地上4階 地下1階 | －（実験棟は2階建、構造設計上は11階建を想定） | 地上3階 地下1階 | 地上9階 |
| | 住戸数 | 18戸 | 104戸 | 53戸 | 83戸 | 80戸 | － | 13戸 | 26戸 |
| ②区画の可変箇所 | 外壁、戸境壁 | 外壁、戸境壁 | 外壁、戸境壁 | 外壁、戸境壁 | 隣り合う2つの1DK住戸間の戸境壁のみ | 外壁、戸境壁 | 外壁（バルコニー側及び廊下側） | 戸境壁、スラブ | |
| ③住戸区画の可変性の目的 | ○（当初）長期にわたり、居住者ニーズ、社会的ニーズに対応 ○（近年）S I の考え方を既存ストックの改善に生かす | ○長期にわたり、居住者ニーズ、社会的ニーズに対応（「内部建て替え」の実現） | ○長期にわたり、居住者ニーズ、社会的ニーズに対応 ○S I の考え方を既存ストックの改善に生かす ○実プロジェクトにおける経済性の確保 | ○公的賃貸住宅として、長期耐用化と地域需要や社会的要請に応じた規模の住宅供給の両立 | ○2戸1化により将来的なニーズの変化に対応 | ○社会や需要の変化により資産を陳腐化させないため | ○居住者の家族構成や生活形態の変化に対応可能なD I Y型分譲集合住宅を目指す | ○社会の変化に伴うバリューチェンジとして、住戸面積や用途を変更することで、建物が使い続けられることを目指す | |
| ④スケルトン-インフィルの段階構成の考え方 | ○【スケルトン（躯体（床・柱・梁））】【クラディング（スケルトンに規定されるが一定の範囲で可変）】【インフィル（内装（床・壁・天井））】に区分 ○外壁と戸境壁は【クラディング】として位置付け。 | ○【100年躯体フレーム】は100年以上の維持保全を前提とするが、【2次躯体を含むその他の部位】は、維持保全だけでなく、改良保全（性能向上）の対象と位置づけ ⇒2次躯体を変更し住宅の再編を行う「内部建替」の概念 | ○【スケルトン（躯体（床・柱・梁））】【クラディング（スケルトンに規定されるが一定の範囲で可変）】【インフィル（内装（床・壁・天井））】に区分 ○外壁と戸境壁は【クラディング】として位置付け。 | ○【S（サポート）】と【I（インフィル）】に区分。【スケルトン】【シエルター】【共用設備】を広義の【S（サポート）】と位置付け ○S-Iの区分は、分譲マンションの所有区分と概ね一致 ○外壁・戸境壁は【シエルター】に含む | ○S I 住宅としての可変性、更新性を確保する構成 ・床懐（240）を確保した2重床の設置 ・間仕切り壁の可変性を確保する床先行 ・P S の共用部設置 ・テープケーブル | ○【スケルトン（躯体及び共用設備）】【専用インフィル（内装と専用設備）】【共用インフィル】に区分 ○外壁や戸境壁は【共用インフィル】にあたり、建物管理主体が一定のルール下で変更可能 | ○可変外壁を専有部分とする（管理規約上で共有部分と専有部分の構成を明記） | ○可変箇所として可変戸境壁と千鳥状に配置された可変スラブがある | |
| ⑤構造上のシステムとその工夫 | 躯体性能 | 躯体強度 27N/mm ² (270 kg/cm ²) | 躯体強度 24N/mm ² (240 kg/cm ²)、スラブ厚 200 mm、地震係数 1.1 | 躯体強度 27N/mm ² | 躯体強度 21～24N/mm ² | 躯体強度 24N/mm ² 水セメント比 55%以下 単位水量 185kg/m ³ 以下 単位水量 185kg/m ³ 以下 | － | 躯体強度 30N/mm ² | |
| | 構造形式 | 純ラーメン構造 | 純ラーメン構造 | 純ラーメン構造 | (3号棟)純ラーメン構造、(1,2号棟)耐震壁集約型ラーメン構造、 | 耐震壁集約型ラーメン構造 | ラーメン構造 | ラーメン構造 | |
| | 順梁・逆梁 | 順梁・逆梁（カナルゾーン） | 逆梁 | 順梁・逆梁（交互） | 順梁 | 順梁 | 順梁 | 順梁 | |
| | その他工夫 | ○スパン割7.2mのメインフレームの周囲にサブフレームを付加 | ○均等スパン ○住戸・共用ゾーン、住戸・バルコニーゾーンを設定 | ○1スパン全体にわたってスラブを下げる部分と下げない部分を交互に配置 | ○1,2号棟は、耐震壁を3スパンに1箇所集約し、約200㎡の連続した空間を確保。 | ○ボイドスラブの採用 | ○梁間方向にプレストレストコンクリート梁を用いた純ラーメン構造 | ○壁柱、扁平梁の採用により、住戸内に躯体ができるだけ突出しないスケルトン ○可変外壁（住戸のバルコニー側及び廊下側の外壁）は乾式組立工法 | |

表－1 住戸区画の規模の可変性を確保している事例の設計手法等の整理

| 事例 | NEXT21 | サンライフ三田 | ふれっくすコート吉田 | 山口県営宇部琴芝団地 | 目黒区営青葉台一丁目アパート | K S I 住宅実験棟など | 可変型住宅の区分所有法等に関する調査研究 | ソルフェージュ武蔵小杉 |
|----------------------------|---|---|---|--|---|--|---|--|
| ⑥住戸区画の変更容易性確保のための工夫 | ○取り付け場所やその他条件により外壁を3種に分類 ○乾式工法(外壁・戸境壁) | ○乾式工法(外壁・戸境壁) | ○バルコニーを取り外し、そこからインフィルが入れ替えられることも考えられている | ○乾式工法(外壁・戸境壁) | ○乾式工法(戸境壁) | ○乾式工法(外壁・戸境壁) ○床先行内装工法 | ○可変外壁を設置できる範囲の床スラブ、天井スラブにアンカーナットを予め等間隔で施工 ○専有部分の設定・変更に関するルールを設定 | ○通常のRCスラブとするが、可変スラブと通常スラブの間に見切りを設けるとともに、スラブの解体時に開口補強の必要がないように、配筋を工夫している ○乾式工法(戸境壁) |
| ⑦設備面の工夫 | 水廻りの可変範囲 | 住戸全面(カナルゾーンを主体とする) | 住戸全面 | 逆梁部分 | 共用廊下側半分 | 住戸半分程度 | －(未検討) | 共用廊下側半分 |
| | その他工夫 | ○1/50の勾配を確保できる床下の配管スペースを確保(24cm、50cm) | ○逆梁部分での床懐(550)の確保 ○設備用スリーブを予め均一ピッチで配置 ○設備シャフトスペースを均等に確保 | ○大型パイプシャフトに対応 ○階高の大きい部分に水廻りを設置 | ○水廻りゾーンはスラブレベルを150mm下げる ○排水立管を構面内水廻りゾーン柱際に設置 ○床下・天井・間仕切り壁内で配線を行った ○さや管ヘッダー方式 | ○床懐(240)を確保した二重床の設置 ○配管をPSに集約 ○ケーブル | | ○供給配管配線集中立てシャフト方式 ○床下配線システム・ケーブルの採用 ○排水ヘッダー方式 |
| ⑧防水、断熱、遮音等の工夫 | ○(断熱)住戸設計者が守るべき外壁の仕様がルールブックで規定 ○(断熱)外壁を移動させる場合はその都度断熱位置を変更 ○(防水)外壁の手前まで簡易防水 | ○(断熱)外壁位置から内側の一定範囲について、スラブの上下端両面、戸境壁の両住戸側を断熱 | ○(防水)乾式工法による外壁の開口部は、開口補強とともに、二重の防水シール、専用サッシの使用がされている。 | ○(断熱)コストや納まりを考慮し、外壁は内断熱、屋根は外断熱を採用 ○(遮音)戸境壁は、耐火性能、遮音性能認定品を採用 | ○(遮音)メーカーの認定品を使うことで対応している | ○(上下階の遮音)浴室ユニットの下にゴム状の防音材を貼るなどして対応 ○(断熱)外壁が移動した箇所に応じて、上下階に断熱補強を施す | ○(防水)可変外壁を設置できる範囲を、廊下側、バルコニー側とも躯体柱外面より2,000mmの範囲とし、床防水を行っている。 | － |
| ⑨住戸区画の変更実施時期、変更後の住戸住棟のイメージ | ○外壁位置を変更した実績・1住戸を分割した実績がある | ○建設後15年及び30年を住戸内模様替え及び共用部改良の適正時期、建設後45～60年を住戸区画の変更等を行う‘内部建替’を行うのに適正な時期とする | ○約30年ごとを想定 ○用途変更も含めた変更をイメージ | ○30年後に設備幹線等の更新と合わせ、需要に応じた住戸規模に再編成することを想定 ○区画可変をアピールするため、耐震壁で区画されたフレームを、1階は4戸割で小型住戸、2階以上は3戸割で標準住戸として供給 | ○高齢単身世帯の需要が多い状況は当面続くとされ、10～20年程度での変更は考えにくい。 ○2戸1化による住宅イメージは現在検討中 | ○大規模変更は100年に2,3回を想定 ○小規模住戸を広げることを想定 | ○「専有部分の設定・変更に関するルール」に則って、新規入居時や入居後、自由に可変外壁の移動を含む住戸リフォーム(住戸設定)を行うことができる。 | ○変更後の住戸を具体的にイメージするより、できるだけ可変スラブ・戸境壁を多く作り、用途変更等に柔軟に対応することに重きを置いている。 ○オフィスやSOHOへの転換、また将来的には分譲されることも考えられる。 |

表－1 住戸区画の規模の可変性を確保している事例の設計手法等の整理

| 事例 | NEXT21 | サンライフ三田 | ふれっくすコート吉田 | 山口県営宇部琴芝団地 | 目黒区営青葉台一丁目アパート | K S I 住宅実験棟など | 可変型住宅の区分所有法等に関する調査研究 | ソルフェージュ武蔵小杉 |
|---------------------|--|---|---|---|--------------------------------------|---|--|---|
| ⑩住戸区画の変更時の手順、手続きの工夫 | － | ○内部建替え、共用部改良は、社会的要請に応じて兵庫県で兵庫県が行う。 ○内部建替えは、居住者は転出(仮移転を含む)することが条件 | － | ○30年後に全面的改善事業として居住者を仮移転させた上で、住戸規模を再編成 ○管理規約や入退去時の手続き等は一般の県営住宅と同じ | ○2戸1の実施時は躯体のみ残し、インフィル全てをやり変えるイメージである | ○供給者側が変更を行う ○空き住戸から順次改修 | ○管理規約に位置づけられた「住戸等の模様替え及び修繕等に関する協定」を定め、住戸区画の変更を行う場合の手続きを定めている。 ○可変外壁の移動を伴う工事は承認事項であるが「専有部分の設定・変更に関するルール」に基づいている場合は承認されるものとなる | － |
| ⑪その他の工夫 | ○新築時にルールブックを作成。利用・責務、維持・管理・修繕等建物利用に関する一切が記載されている | － | ○ローコスト化を図るために、小スパンの採用、順梁と逆梁が交互となるフレームの採用、外壁への押し出し成形セメント板とALC板の併用、を行っている | － | － | ○パネルグリッドの設定により玄関ドアの位置が可変 ○K S I 普及に向けたゆるやかなルール設定 | ○住戸の最大面積を販売対象専有面積と定め、土地及び共用部分等の共有持分や管理費の負担割合は、販売対象専有面積の割合によるものと定めている。 ○不動産登記については、住戸面積が変わる場合は住戸面積の再登記が必要となる | ○躯体は、可変性を持たせるにあたりコストアップしたが、内装等のコストを押さえたため、全体としてコストアップはほとんどない。 ○大規模住戸を分割することは設備面等での難しさがあり、また経済的負担から考えにくい。 |

※ 「ソルフェージュ武蔵小杉」は、別途設計事務所にヒアリングを行い、記述を充実させる予定。(建築主である㈱リビタにはヒアリング済み)