

「日中住宅モデルプロジェクト報告会」開催報告

日中建築住宅産業協議会
事業企画委員会・事業支援部会

日中住宅モデルプロジェクトは、2012年の訪中団において、北京で中国不動産協会との間で締結された「日中住宅モデルプロジェクト建設に関する協力意向書」に基づく、日中の官民一体による住宅開発モデル事業で、日本側は当協議会、中国側は中国建築設計研究院を中心とする百年住宅管理弁公室を窓口として展開を図っています。

今回は、先行した2物件の設計業務完了とモデルルーム完成を受けて、その成果と課題を整理し会員企業間で共有することで、新たに始まった3番目のプロジェクトに生かしていくことを目的に報告会を開催しました。

日時：10月6日（月）16：00～17：30

場所：フォーラムミカサエコ 7階ホール

テーマ：「日中住宅モデルプロジェクトについて」

上海・緑地集団PJ、(概要及び成果と課題)

常州・新城地産PJ報告(同上)

大連・億達集団PJ報告(今後の取り組み)

報告者：株式会社アール・アイ・エー

株式会社市浦ハウジング&プランニング

参加：31社、66名



1. 上海・緑地集団プロジェクト

報告者：株式会社市浦ハウジング&プランニング 佐藤介一様



緑地集団による上海の南翔住宅地計画の一部(3住棟)を日中住宅モデルプロジェクトの第一号に定め、躯体の設計は中国建築標準設計研究院、内装設計は市浦H&Pが行いました。3住棟のうち、11号棟のDタイプは90㎡タイプ、14号棟と17号棟はCタイプで190㎡または160㎡タイプです。

進捗状況は、方案設計、拡初設計、施工図設計が終わり、モデルルーム工事も完成し、現在本体工事を行っています。今回、乾式工法、SI工法を取り入れているので、工法を検証するためのモデルルームを建設し、昨年12月に完成しました。

導入技術

建築：外壁面を減少し熱負荷の低減を図るため、建物外形を整形しました。

構造：間取りの可変性を確保するため、住戸内の耐力壁を減らしました。住戸内は乾式間仕切壁としました。設備配管は住戸外に設置しました。

設備：排水管の点検、交換を住戸外で行うことができるよう、排水PSを住戸外に設置しました。

<成果>

SI・関連部品の採用により、設備の維持管理更新の容易性を向上／乾式工法・工業化製品の導入により、良好な住宅の品質を確保／プランニングにより、住宅の居住性を向上

<課題：設計関連>

設計における統括者が不明快／スケジュールのコントロールが困難／インテリアデザインに対する考え方の違い／SI・乾式工法に対する理解不足

<課題：施工関連>

現場での設計変更が常態化／設計監理業務がない（日本と概念が異なる）／乾式工法の施工方法に対する知識不足

2. 常州・新城地産プロジェクト



報告者：株式会社アール・アイ・エー 姜延達様

常州は上海の北西に位置する都市で、新幹線で1時間程度の距離にあります。今回の日中住宅モデルプロジェクトは、市内の武進区という比較的に中心部にあります。

プロジェクト全体の面積は25万㎡で住戸数は約4,000戸です。棟数は23棟で、そのうちの2棟が日中住宅モデルプロジェクトの対象です。

まず、内装設計に当たる前に、住戸プランの変更を行いました。元プランでは玄関が一番右側にあり、ダイニングとリビングの真ん中に通路があって、生活導線として大変不便でしたので、右プランのように、パブリックゾーンとプライベートゾーン明快に分離し、廊下の面積も最低限に抑えています。また、水回り調整によって、集約性が高まり、省スペース、トイレ、シャワー、洗面台の位置が合理的になりました。中国でよくあるのは、何をすればいいかわからないスペースがあれば、とにかく書斎となりますが、今回はウォークインクローゼットを提案し、「付加価値が上がった」と評価を得ました。

内装設計、間取り変更、工法検証用モデルルームの施工など、今回のモデルプロジェクトを通じて検証できた課題と成果をまとめると、次のようになります。

<課題>

日本と中国の設計プロセスを見ると、日本の建材メーカーは基本構想の段階からいち早く情報提供をしますので、設計者は基本設計段階から様々な情報を設計に詰め込む事が可能になります。

一方中国では、建材メーカーは施工図が終わった段階から関係しますので、設計者のチェックが入りません。従って、設計者が本当に実現したい事、配慮したいことを具体的に細かく現場に反映することができないため質の高い住宅ができません。

<成果>

- ① 方案設計から参加した事によって、日系住宅の良さを中国側が理解できました。これにより、工業化製品が導入しやすいプラン作りができました。
- ② 日中両国の設計会社の緊密な協力によって、施工図作成段階の食い違いが減少しました。
- ③ 早い段階からメーカーの協力を要請したので、施工段階での手戻り作業が減少しました。今後、中国の設計者も詳細設計の図面を作成することを期待します。これによって、メーカー側がいち早くプロジェクト情報を入手し、ビジネスチャンスを得ることが可能になります。
- ④ インテリアデザイナーの事前参加によって、内装材料などを選択する際に、全体的な統一感が出ました。
- ⑤ 中国の多くのデベロッパーの日本視察を受入れ、建設現場やショールームに案内したことで、日本の内装工業化製品に触れる機会と情報の提供が出来ました。



報告の詳細は、会報誌「日中建協 NEWS」No.212号（11・12月号）に掲載しています。