

提案名	リノヴェックスーインフィル 超長期システム	部 門	既存住宅等の改修
提案者	株式会社インテリックス	種 別	システム提案
構 造	RC造	建て方	共同住宅
概 要	中古マンションの再生流通を行う事業者による共同住宅等の専有部分の部分改修構法の提案。		

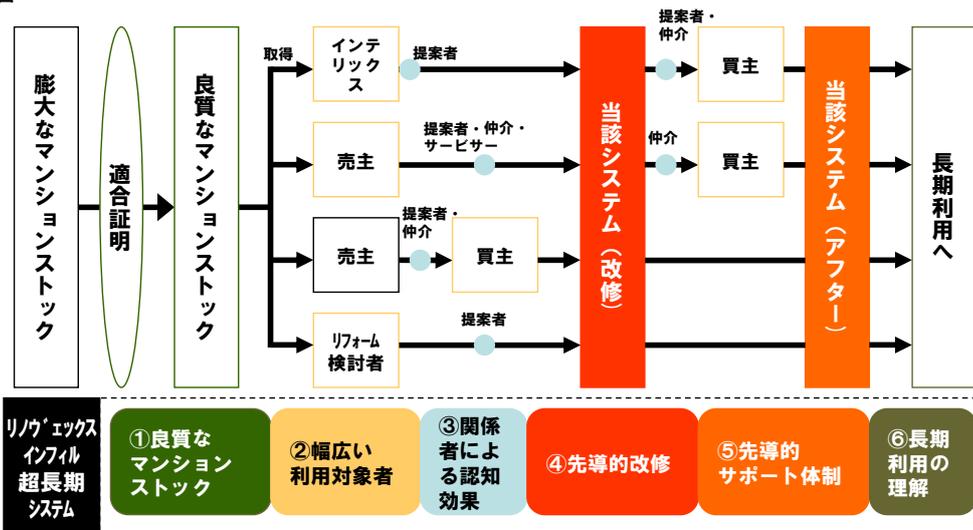
■概 評

維持管理容易性を確保するための配線・配管類の集約化や内装下地のプレファブ化による施工性の向上、間仕切りの自由度の確保等の工夫や定期点検の取組みなどを評価した。

■提案の基本的考え方

長期利用されるべき優良な既存マンションに、住環境性能の向上を構成する「下地インフィル」と住設機器や仕上げ材等を構成する「表層インフィル」の2つのインフィルに分け、前者には品質と性能を求めたプレファブ化、後者には住まい手のライフスタイルに合わせた柔軟性を付加した改修を施し、既存マンションに根付いていない「保証と住宅履歴体制」そして「長期サポート体制」を付帯した「先導的マンションリノベーションシステム」である。

■提案内容



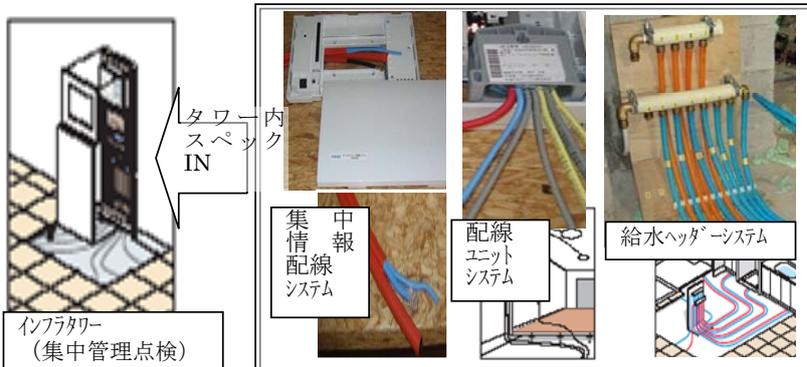
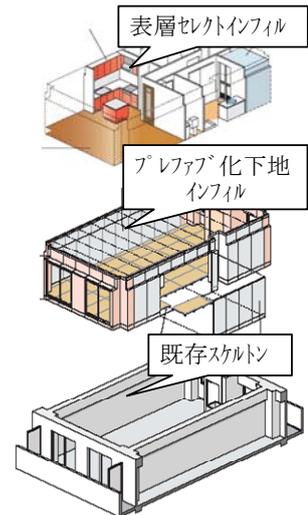
- ① **良質なマンションストック**：マンションは、区分所有法により専有部分と共用部と2種類の権利が存在するため、長期モデル事業という観点から共用部に対する確認は必要となる。しかし、流通の大部分を占める1戸単位の流通等において、共用部に対する改修を行うことは不可能に近い。よって、当システムでは、住宅金融支援機構の融資条件である「適合証明」を取得できる物件のみを対象とする。これにより、耐震基準や管理状態（修繕計画が20年以上等）の技術的なフィルターがかけられ、流通時の金融的なバックアップも得られることを意味するため、長期利用すべき良質なストックとした。
- ② **幅広い利用対象者**：家族構成の変化等によるリフォーム検討時・既存マンションの売却時や購入時など、いずれの改修にも利用できるようなシステムとして、(1)インテリックスにて取得した物件の商品化の為に改修する際(2)売主自らが所有する物件に流通性を高めるために改修する際(3)購入する物件を買主が改修する際(4)所有する物件を改修する際、の4パターンを想定しており、提案者のみならず、個人の利用がしやすい工夫を行っている。
- ③ **関係者による認知効果**：当システムによって改修された物件は、インテリックスや仲介会社、サービサー、などを通じ、売主・買主・検討者、リフォーム検討者に対して幅広く伝達していくものと考えられる。特に仲介会社やサービサーは、既存状態で販売するよりも当システムを利用することで優良な再生既存マンションとして流通性が高まるため、売買顧客を通じて積極的に広報・普及を行うものと考えられる。

④ 先導的改修：

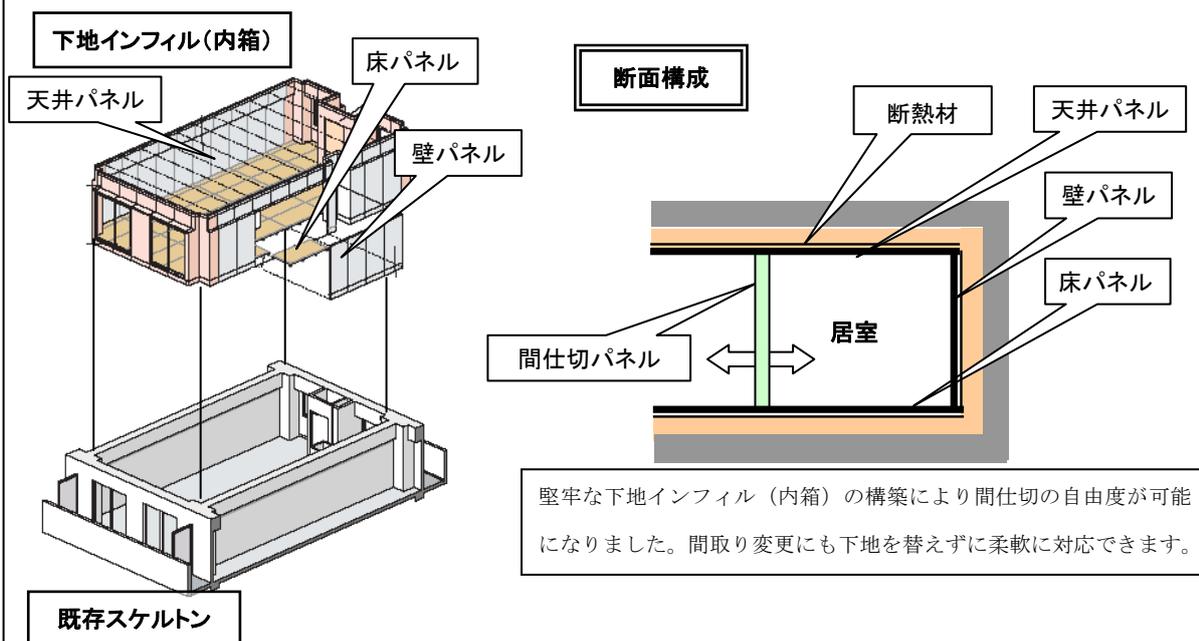
a) **下地インフィル**:近年、職人の高齢化、減少化問題を控えており職人の技能に依存する部分が多い在来工法。当システムでは、下地や配管等の性能を司るインフィル工法として、当該部分を職能に依存せずに均質化が図れ、施工性の高い**プレファブ化下地インフィル**を開発・採用。

b) **表層インフィル**:間取りと共に仕上材や住設機器に対する好みは、コストも含めニーズはそれぞれ異なるため、表層インフィルでは、予め専有内の制約をクリアした数種類のプラン(間取り)と各設備のグレードや仕上材の色をセレクトでき、コスト面も含め**住まい手のニーズに合った柔軟性の高いインフィル**を提供。

c) **維持管理の容易性**:インフラ供給される電気・通信・給水・給湯の各配管配線を、専有内で集約したスペースとしてインフラタワーを構築。インフラタワーの中には、電力分電盤・情報分電盤・給水給湯ヘッダー配管などを配し、**維持管理のしやすい、将来対応に配慮したインフラ整備**を行った。



d) **下地インフィルの可変性(間仕切の自由度の確保)**:既存躯体であるスケルトンの内側に今回基本整備する『下地インフィル』下地組として工場加工された床・壁・天井下地パネルで新たに再生インフィル躯体として構成し堅牢な内箱領域を作り出すことで、その内箱の中で**自由な間仕切を構築**できます。長期利用に当たって、家族構成などに変化が生じた際にも、**天井や床の下地をいためずに、間仕切りパネルの移動や追加**を行うことによって、**容易に間取り変更が可能**になります。



- ⑤ **先導的サポート体制**：個人が中心であった既存マンションの取引は「保証」という概念が薄く、築年数の経過したマンションの増加と共に取引後のトラブルが増え、既存マンション取引を不安にさせる要因にもなっている。当システムでは、既存マンションでは浸透していない「**保証**」を付帯して後の改修や取引にも活用できる「**住宅履歴や水周りなどの可変可能プラン**」を提供し、**フォロー**することで安心の体制を整えている。また、既存マンションに今までなかった**長期定期点検**体制を整え、1ヵ月後、10年後、35年後の住まいの改修の相談や共用部等の相談を受けることで、長期利用のサポートを行っていく。

マンションの構成要素	長期利用に求められる要素	当システムでの対応	改修サイクル	今までの考え方
躯体 (スケルトン)	耐久性・耐震性 管理状態	適合証明を取得可能な物件のみを対象	超長期	30-50年
下地 インフィル	耐久性・可変性・省エネ性 などの性能	職能によらない施工性・均質性をもたらすプレファブ化	長期	10-30年
表層 インフィル	トレンドに対応した設備・建材	ライフスタイルを叶える柔軟性のあるセレクトオーダー	短～中期	10-30年

◆既存マンションの改修の考え方

保証やアフターサービスによるサポート

スケルトンやインフィルの耐久年数が混同

■提案者からのコメント

長期利用への理解：新築嗜好の強い日本での住宅市場において、築年数の経過した既存住宅に対し、住みながら改修を行う住まい手が少なく、見た目の古さや汚さから、購入意欲が湧かずに敬遠される傾向にある。加えて、流通上の当事者である消費者、仲介会社も改修経験や知識が薄いため、消費者による売買前後の改修も依然少ない状況にある。

当システムの認知により今まで改修に対し、縁遠かった消費者にその機会を提供し、再生することでの流通活性化を促すことで消費者が築年数の経過した物件であっても**改修により長期に保有できる・長期に住まえるという考え方**に変わり、既存住宅の流通市場の形成とともに、既存住宅の超長期利用へと繋がることになるであろう。今後も立体形成された都市インフラ性能を持った良質なマンションを更なる超長期に利用すべき公共財産として、理解と認知を深めるためにも既存マンションの正しい改修の在り方や長期利用の在り方について広く普及を図っていこうと思う。