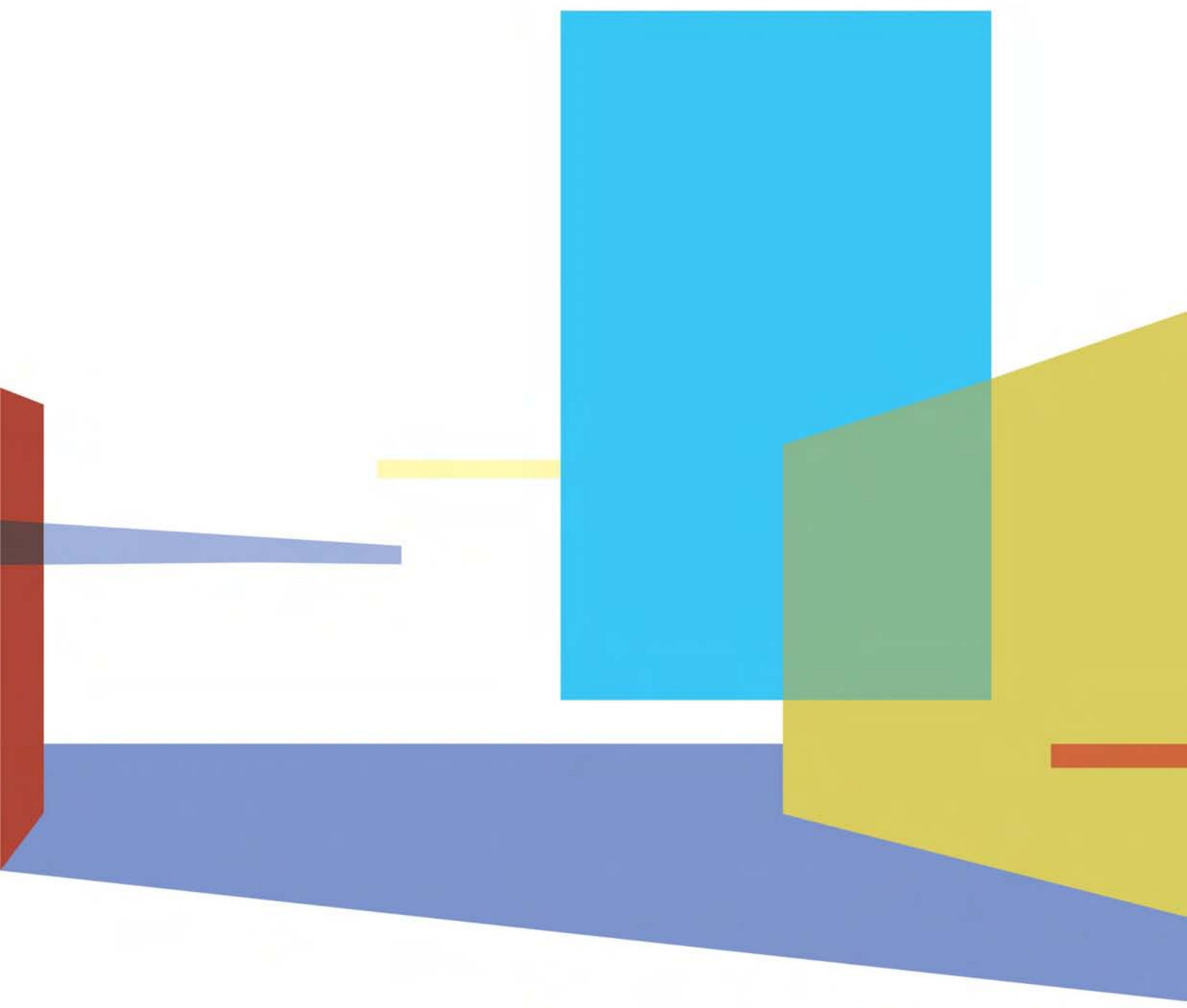


アーバンスケルトン方式による都市の再生技術

# スケルトン・インフィル分離による 建築の段階的な整備・利用のための 仕組みづくり



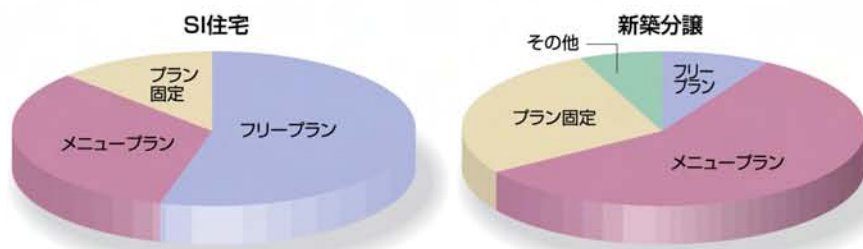
# 多様な個別ニーズに対応でき、 長持ちする建築が求められています

現在、オフィス等のテナントビルではテナントニーズにあわせた  
内装設計のニーズが高まっています。

また、スケルトン・インフィル住宅（SI住宅）等、集合住宅でも居住者ニーズに対応した  
間取り・内装設計が広がっています。

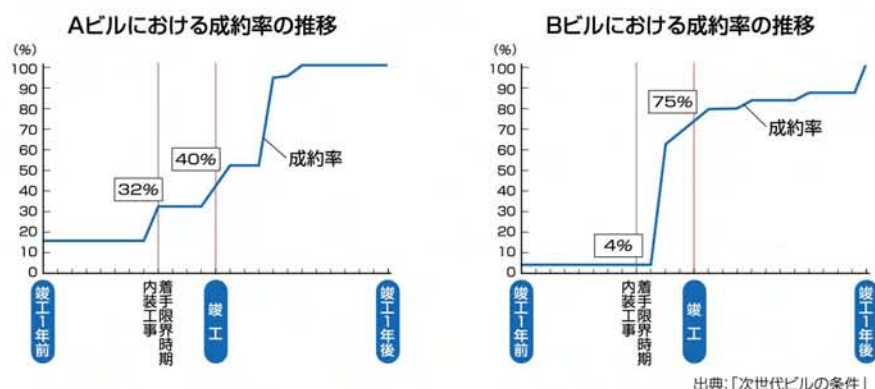
オフィスビルや集合住宅等、都市の建築の多くでユーザー対応の設計が指向され、  
建物完成後もニーズの変化に対応でき、長持ちする建築が求められています。

## 分譲マンションでの住戸設計へのニーズ反映の現状



SI住宅として販売された分譲マンションではフリープランが5割以上、メニューも入れると約9割  
がニーズ対応を指向しています。通常分譲マンションでも約6割がニーズ対応となっています。

## オフィスビルのテナント成約率の推移の例



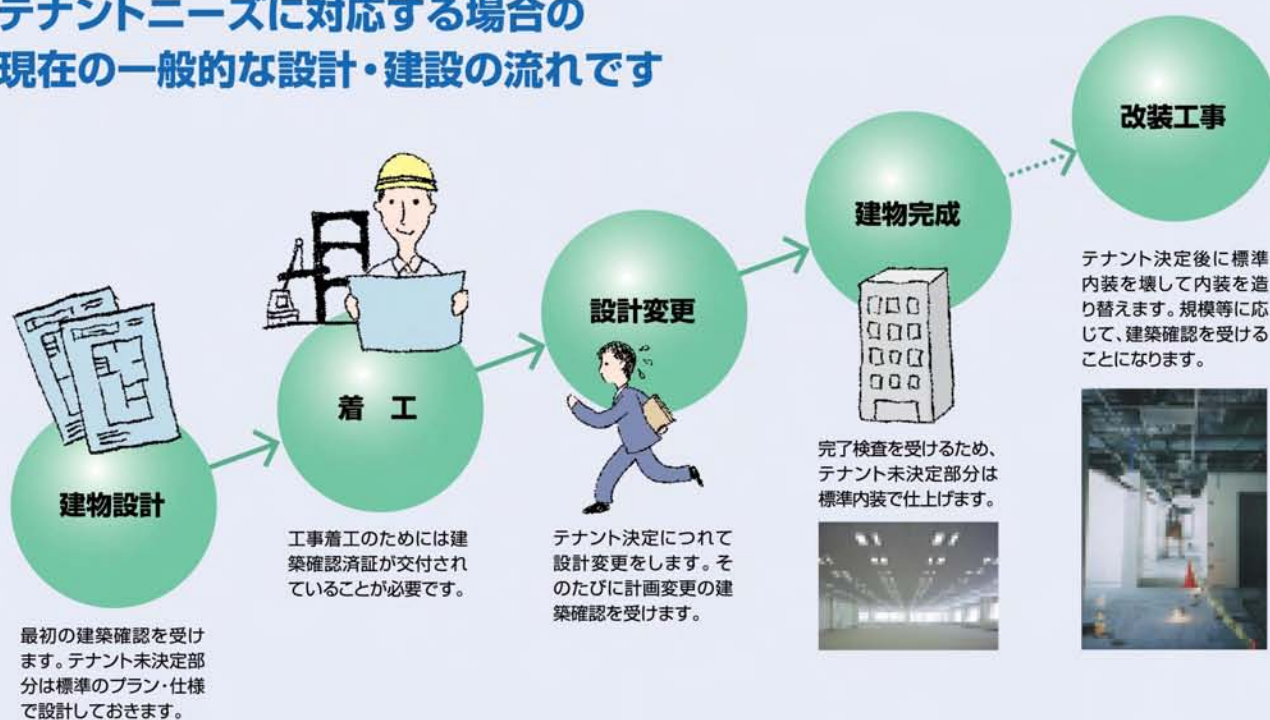
オフィスビルの着工時点でのテナント決定率は3割に満たず、竣工時点でも5～8割程度であるこ  
とが珍しくありません。

## 多様なニーズに応え、長持ちする建築の実現を支える 法制度等の仕組みの整備が重要となっています

ストック社会における都市建築は、長期に使用できることが求められます。  
そのためには建築のユーザーの多様なニーズに応え、また社会・経済の変化にも  
対応できる仕組みが必要です。

# 現在のテナントニーズ対応の仕組みと課題

## テナントニーズに対応する場合の現在の一般的な設計・建設の流れです



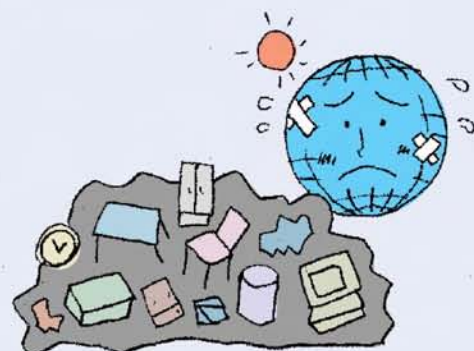
## 設計変更が必要であるため、設計の二度手間につながります

- ◆ 建築確認を行うための設計（標準内装）とニーズ対応の設計が二重になり、手間の増大、コストアップになります。
- ◆ 設計変更が生じると建築確認の変更（計画変更）が生じることとなり、申請、チェックも二重になります。



## 標準内装を壊して改装するため、工事のムダ・廃棄物の発生増大につながります

- ◆ 検査済証をとるための標準内装は、テナント決定後に壊して造り替えられるため、未使用内装が廃棄されるという問題が生じます。未使用内装の廃棄はオーナー・テナント双方にとってもムダな投資・負担となります。
- ◆ 内装完成部分から使用を開始するためには「仮使用承認制度」がありますが、手間がかかるという理由で敬遠される傾向にあるといわれています。



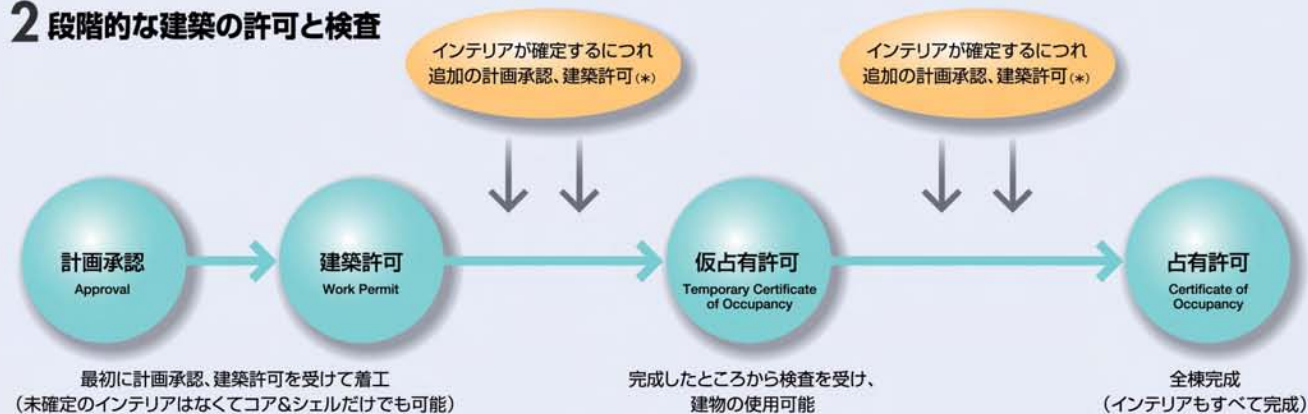
# 米国・ニューヨーク市の段階的な建築整備の仕組み

## コア&シェル（ベースビル）とインテリア（内装）に分けた建築活動 ～ニューヨーク市の段階的な建築チェック・使用開始の仕組み～

### 1 コア&シェルとインテリアの分離



### 2 段階的な建築の許可と検査



(\*) 'Self Certificate' を行った図面をもって行政部局の建築許可を得ます。

## ニューヨーク市の仕組みの特徴

- ◆コア&シェルとインテリアの設計者が異なるのが一般的です。
- ◆建築の工事には建築許可が必要です。建築許可を得るために計画承認が必要とされています。
- ◆最初の計画承認は、まだ工事に着手しないインテリア部分は未確定でも可能です。
- ◆最初の計画承認と仮占有許可、占有許可の際の検査は行政部局で行われます。インテリアに関する追加の計画承認、仮占有の検査については登録建築士等による自主チェックが一般的に行われています。
- ◆仮占有許可の有効期間は90日間で、これで足りない場合は期間を更新していきます。

# ストック社会に対応した建築の整備・利用を支える仕組み

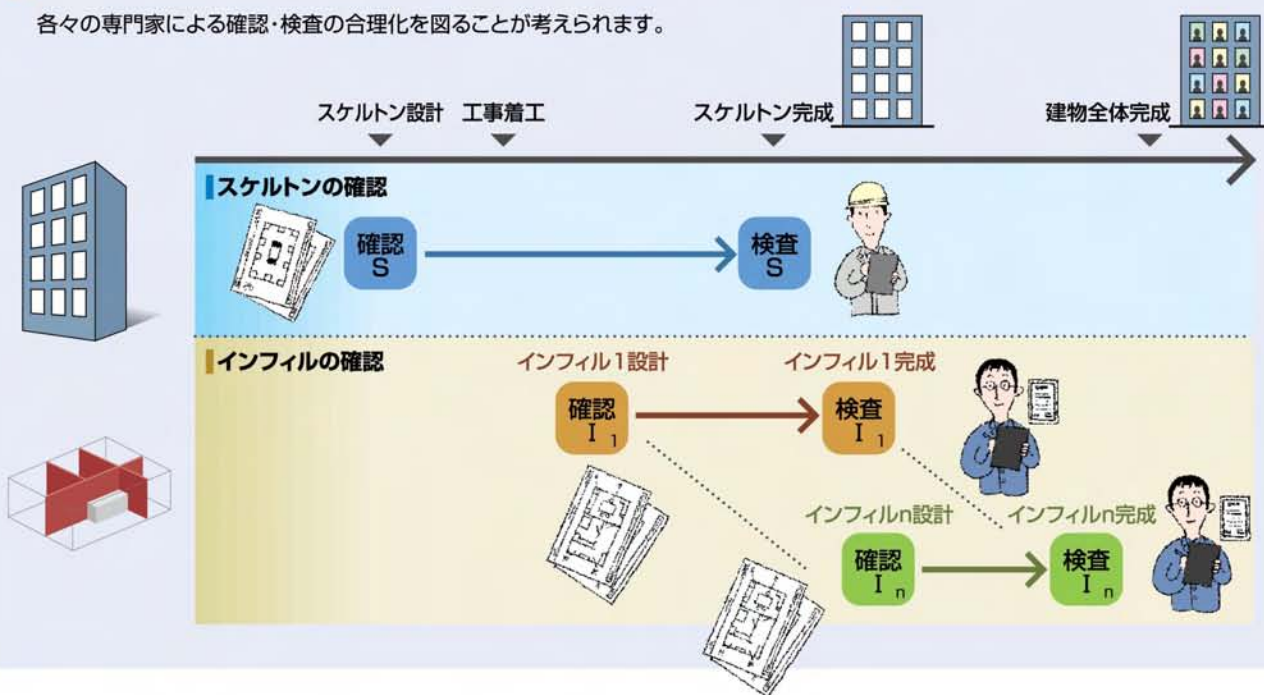
## これからの建築ニーズに相応しい仕組みづくりに向けて

### —SI分離による段階的な建築の整備、長期使用の円滑化のための仕組み—

内装設計におけるユーザー対応ニーズの高まり、未使用廃棄物の発生抑制、建物の改修・改装時の性能・安全性の確保等への対応を目指し、SI分離による段階的な建築の整備、長期使用を支える仕組みが考えられます。

## ストック社会対応型の段階的な建築の整備方式のイメージ

- ◆スケルトン（構造躯体等）の確認Sとインフィル（間仕切り・内装等）の確認Iを分けます。
- ◆最初に確認Sを行います。インフィルは確認S以降、設計が確定したところから順次、確認Iを行っていきます。
- ◆スケルトンの工事完了後、スケルトン完了検査Sを行います。また、インフィルは、それぞれの工事完了後、インフィル完了検査Iを行います。検査済証Sと検査済証Iの両方がそろった部分から、順次、建物の使用を開始します。
- ◆インフィルの確認I、検査Iは有資格者による方法も考えられます。スケルトンとインフィルに分け、各々の専門家による確認・検査の合理化を図ることが考えられます。



## ストック社会対応型の新たな仕組みにより期待される効果

- ◆設計が確定したところから順次、確認、着工することが可能となり、設計、チェックの手間と負担の軽減、コストダウンの実現が図れます。
- ◆検査をインフィル完成部分ごとに行い、建物の使用を開始できることで、テナント決定の時間差への対応が容易となります。また標準内装で仕上げる必要がなくなり、未使用廃棄物の発生を抑制できます。
- ◆確認・検査のSI分離により、建物の改装時等の安全性のチェックを行いやすくし、建物の長期使用に寄与します。

