

学生ハウジング *Presents*

新築集

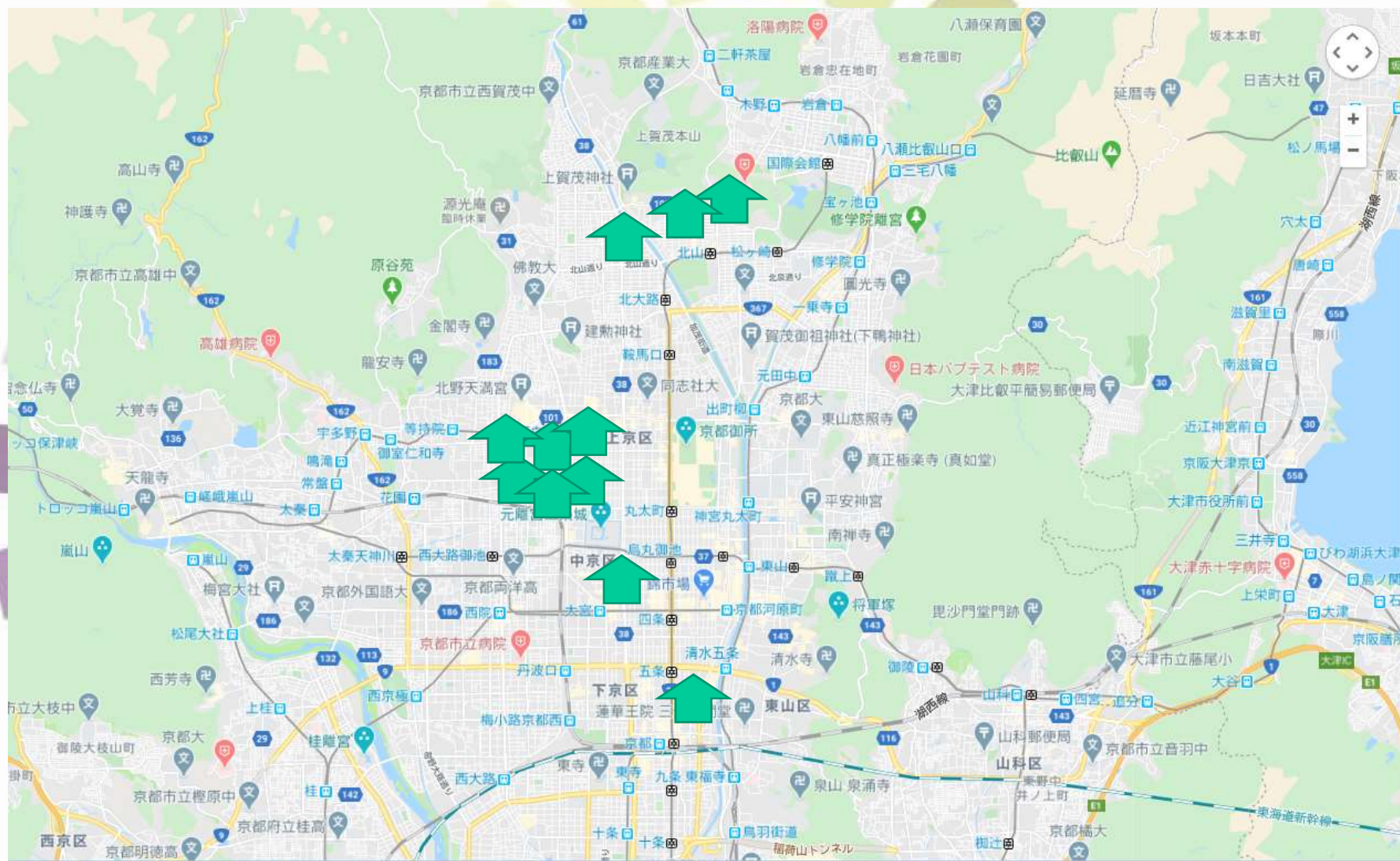
SINCE 2007年

創作空間

百色

(ひやくにんひゃくいろ)

Produced by  マンション・アパート・テナント **学生ハウジング** *Minoru Morita*

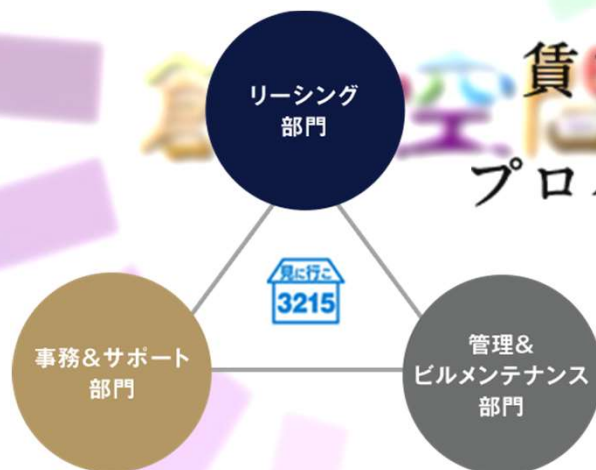


学生ハウジングの取り組み体制



変わりゆく賃貸市場、来る相続問題、
オーナー様の最良のパートナーとして
3215グループが応援します。

管理サービスをさらに磨き、仲介力（入居者探し）をもっと強く。



賃貸管理、賃貸仲介、そして資産管理。
プロパティマネジメントは新しいフィールドへ。

(ひやくにんひやくいふ)

健全な資産管理を徹底サポート。

ワンストップでお手伝いします。



ご紹介可能な新築工事請負建設会社



三和建設株式会社

スケルトン・インフィルで時代に合わせて200年、快適・安心に暮らせる集合住宅を設計、建築する三和建設の集合住宅ブランドです。

実績：6棟



大岩建設工業株式会社

住宅の補修からビル建設まで、建築施工の多様なニーズに対応。
どんな些細なご相談にも駆けつけるフットワークの軽さも信条です。
技術やノウハウの提供に留まらず、身近なパートナーとして課題解決をお手伝い。
地域に密着したきめ細かなサービス体制で長きにわたるお付き合いを育んでいます

実績：3棟



実績：1棟



要建設株式会社



DEZAO
Design with Honesty

100年住宅の  ゼロホーム 他

丁



スケルトン住宅とは、
 100年以上長持ちする骨格を持った建物に
 居住者の生活スタイルにあった
 自由な間取りや内装を可能にした
 住宅システムです。






これからはスケルトン住宅

（スケルトン・インフィル住宅）

—良質で長持ちする集合住宅づくりを目指して—

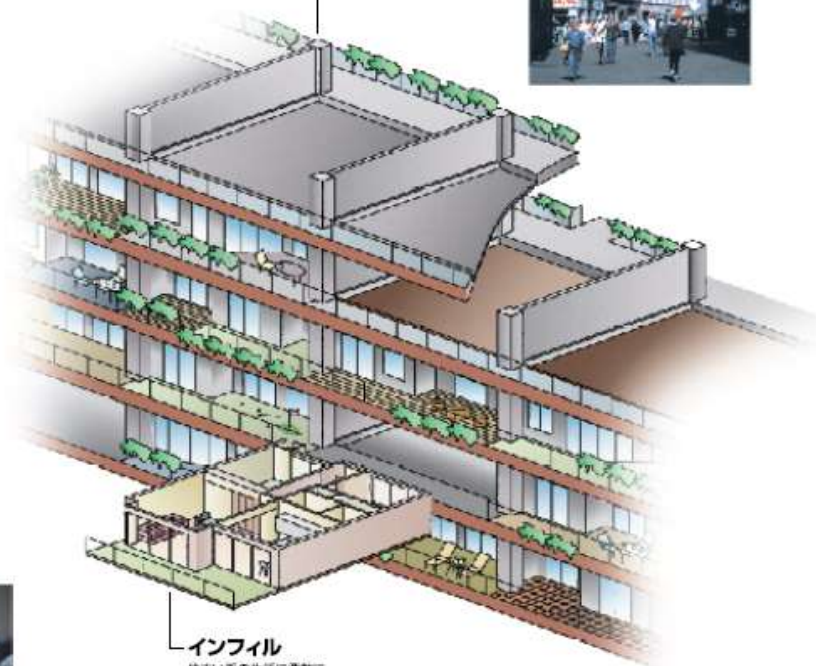
国土交通省

国土交通省総合技術開発プロジェクト「長期利用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発」(マンション総プロ)では、良質な住宅ストックの形成をめざし、住まい手のニーズにあわせて間取りや内装を変えながら長持ちし、世代を越えて受け継がれる集合住宅(スケルトン住宅)の研究開発を行ってきました。このパンフレットは、スケルトン住宅の仕組みや基本的な考え方とともにマンション総プロの研究開発によって切り開かれた新たな住宅選択の可能性を紹介するものです。(スケルトン住宅は、スケルトン・インフィル住宅、SI住宅と呼ばれることもあります。)

スケルトン住宅とは長期間の耐久性と 間取りの変更のしやすさを合わせ持った集合住宅です



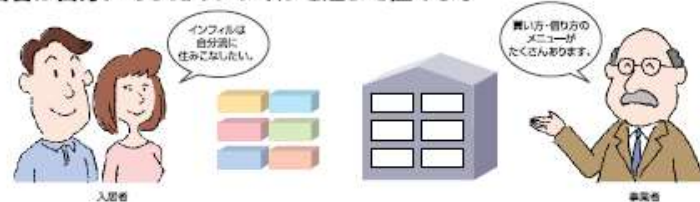
スケルトン
100年以上長持ちする
建物の骨格



インフィル
住まい手の生活に柔軟に
対応できる間取りや内装

スケルトン住宅は新しい買い方・借り方を可能にします

事業者は建物の長期的な使用をよく考えてスケルトンを造ります
入居者は自分にあったインフィルを造って住みます



スケルトンを借りる

土地は借り、スケルトンは買う

土地もスケルトンも買う

スケルトン賃貸



所有者は誰？
インフィル…… 居住者（専有）
スケルトン…… 地主（地主）
土地…… 地主（地主）

インフィルの建設費用は入居者が負担。入居者がインフィルを所有（管理）（スケルトン（空室）の賃借権にセットになります。）

スケルトン定借



所有者は誰？
インフィル…… 居住者（専有）
スケルトン…… 居住者（共有）
土地…… 地主（地主）

土地は定額敷地。この分、リースアップした住宅価格を実現。

スケルトン分譲



所有者は誰？
インフィル…… 居住者（専有）
スケルトン…… 居住者（共有）
土地…… 居住者（共有）

権利形態は区分所有マンションと同じ。スケルトンと土地は共有。

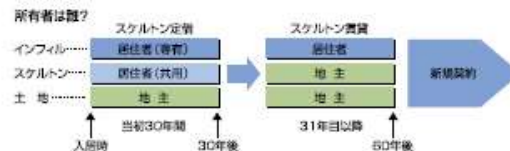
簡易なスケルトン賃貸

基本的なインフィルは貸主が所有し、間取り変更にかかわるインフィルは入居者が負担。（入居者所有のインフィルがない場合もあります。）



つづき方式
～スケルトン定借の応用～

建物敷地所有付定期借権を以て31年目以降にスケルトン賃貸へと移行します。但し、定期借権終了後に建物を返すのではなく、都市のストックとして建物を長く使っていくことを目指しています。

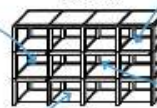


スケルトンを購入した入居者が、自分の生活スタイルにあったインフィルを造って住みます

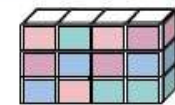


スケルトン（の空室）を購入し、そこに自分の好みにあった新しいインフィルを造って住みます。

まずスケルトンが造られます



インフィル設計・工事は、入居者ごとに行われるので、通常よりも長い期間にわたることが予想されます。しかし全体の完成を待たずに、工事が終わった住戸から入居することができます。



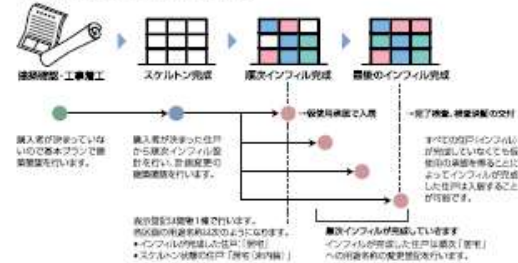
入居後（建物完成後）もユーザーの変化、家族の成長に合わせてインフィルを造り替えることが可能です。スケルトンは都市の骨格として長く使われることができます。

※この図はイメージで実際の建築条件を示すものではありません。

スケルトン分譲などの新しい買い方・借り方を支える建築、登記、融資等の仕組みが整いつつあります。マンション総プロの検討によって、建物1棟単位ではなく、住戸ごとに造っていくことへの道がひらかれました。

1. 仮使用承諾の運用が改正されました。
(H19.3.31建設省通達 建設省住宅局第109号)
(申請手続については「工事中建物の仮使用手続マニュアル」(昭)日本建築物賃貸協会に詳しく)
2. 消防用設備等の設置検査についての運用が改正されました。
(H12.9.27消防庁通達 消防予第74号)
3. スケルトン住宅の登記上の意味合いが明確化されました。
(仮使用で入居する場合、スケルトン状態の住戸の用途名称は「居宅（未内装）」となります。)
(H14.10.16法務省通達 法務省民二第247号)
4. 住宅金融公庫の優良分譲住宅が設計変更対応方式に対応できるようになりました。
(H13.4.12リ)

建築確認から建物完成まで（概略の流れ）



スケルトン住宅は街づくりに役立ちます

スケルトン住宅によりできる街は…

スケルトンが長持ちするので

→ 永続性の高い街の骨格が形成されます

スケルトンが高い階高、広いスパンを持ち
多様なインフィルを受入れるので

→ 時代のニーズに対応した住戸や店舗、施設を受け入れ、
仕事も年齢も多様な人の住む街ができます

街並をつくる外観（クラディング）が
自由に変えられるので

→ 都市の変化に応じて建築や街並みの表情が変わります

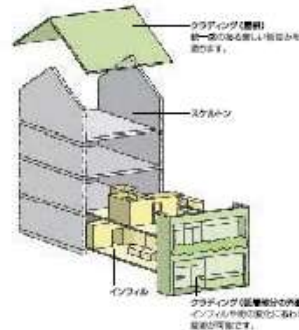
時代のニーズ・変化に対応して変わっていきます



中低層街並みのイメージ

中低層街並みモデル

商店街や密集市街地を、再開発して活性化するモデルです



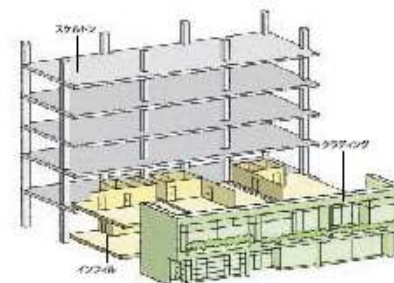
住宅と店舗の両方に適するスケルトン

- 低層部は階高が高く住宅と店舗の両方に対応できます。
- スケルトンをつなげて、大きな店舗とすることもできます。

クラディングとは、外壁や戸窓部のうち、構造体以外のものを指します。
インフィルと一緒に変更する場合はインフィルの仲間と区分されます。
スケルトンと両側に修繕・保全される場合は、スケルトンの仲間と区分
されます。

中高層街路型モデル

主要な生活道路沿いに建てられるモデルです

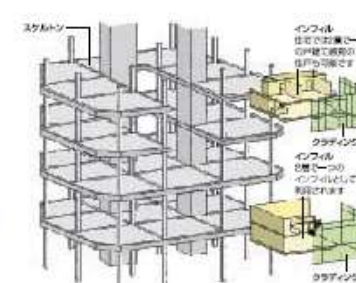


下層部に多様な施設を取り込むスケルトン

- 上層部には住宅、下層部には店舗や施設が主につくられます。
- 低層部クラディングはデザインが自由なので、建物の豊かな表情を与え、
魅力的な街並み形成されます。

中高層街区型モデル

中心市街地の街区を再開発して建てられるモデルです

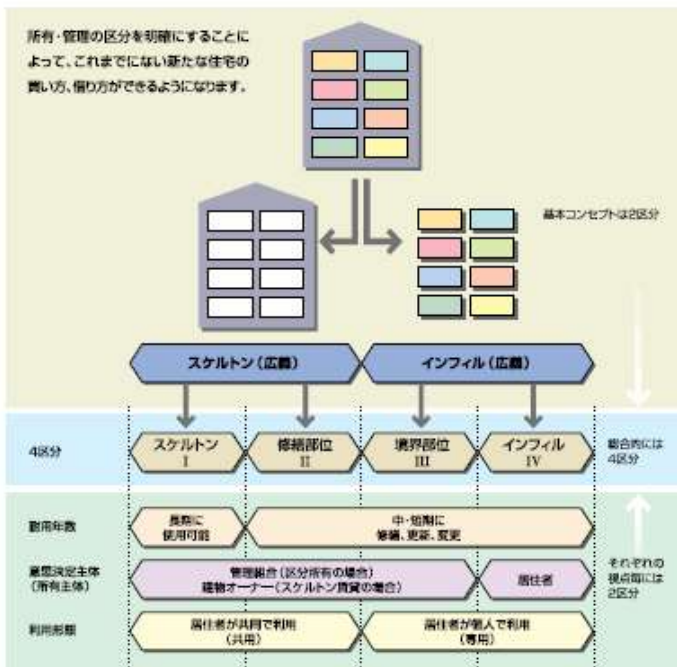


2階分の高さを持つスケルトン

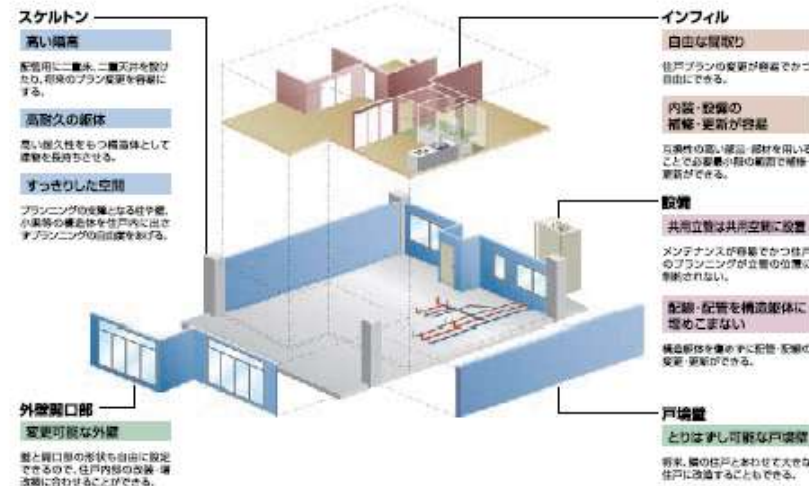
- 2階分の高さを使って立体的に変化のあるインフィルを造ることが
できます。
- 住宅、店舗、オフィス、公園などが立体的なひとつの街を形成します。



スケルトン住宅を造るための指針



- スケルトン (広義) を、サポートと考えることができます。
 - 住戸の非構造外壁部分をクラディングということもあり、それは上記のII・IIIの区分にまたがる位置にあります。
- スケルトンとインフィルを合わせた性能だけでなく、スケルトンそのものの性能を評価・表示することが大切です。スケルトン住宅では、スケルトンの性能 (評価) とインフィルの性能 (評価) が鍵になります。各住戸でそれぞれの性能が異なるスケルトン性能に依存して、これに基づいたインフィル設計・施工を行うことになるからです。スケルトン性能の性能を評価することによって、スケルトン住宅の性能がより顕明になります。従ってスケルトン住宅が社会に定着し、都市に良質な住宅ストックを造っていく上で、スケルトン性能を正しく扱うことが求められています。

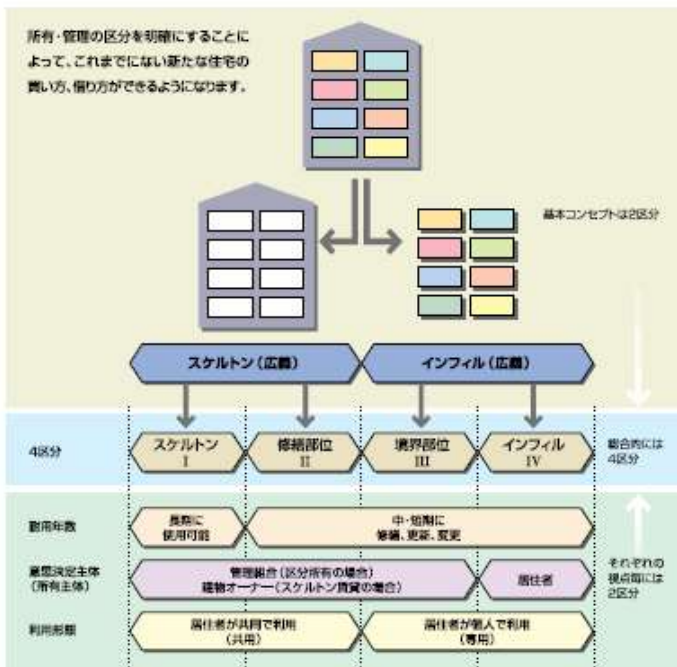


スケルトン住宅 (SI住宅) 指針 (案)

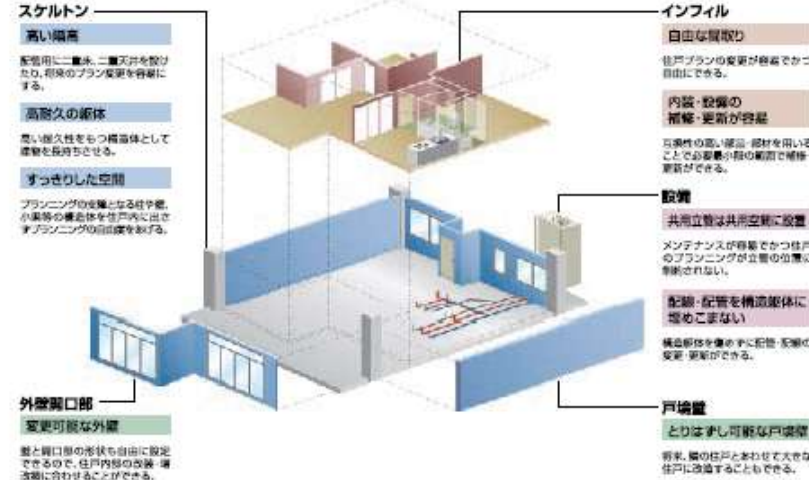
スケルトン住宅の性能
住戸手のニーズの変化や居住水準の向上等に柔軟に対応しつつ、建築にわたって良質な住宅ストックとしての使用価値を維持させる。

- 以下のような事項に配慮します。
1. 建物における設計等の耐用年数、意思決定の主体、空間の利用形態の相違を考慮したスケルトン・インフィルの区分が図られている。
 2. 構造躯体等の耐久性・堅固性が確保されている。
 - 2-1 構造躯体等の耐久性が確保されている (劣化軽減のための対策がとられている)。
 - 2-2 構造躯体の耐震性 (地震に対する安全性) が確保されている (そのための対策がとられている)。
 3. メンテナンス (維持・修繕、交換・更新等) の容易性が確保されている。
 - 3-1 共用部分 (うち構造躯体等を保護する部分、附属物・施設等) のメンテナンスの容易性が確保されている。
 - 3-2 共用及び専用の配管等のメンテナンスの容易性が確保されている。
 - 3-3 メンテナンスが有効に実施されることが期待できる時期 (設置等の建物情報の整備、管理の体制・区分の明示等) がとられている。
 4. 住戸の内装・設備 (インフィル) の可変性が確保されている (可変性に必要な空間のゆとりが確保されている)。
 - 4-1 構造躯体で囲まれた空間の直線 (スケルトン空間) が多岐で豊かな住戸を実現できる広さを持つ。
 - 4-2 構造躯体の床に囲まれた空間の高さ (スケルトン天井高) が多岐で豊かな住戸を実現できる高さを持つ。
 - 4-3 構造躯体の壁・柱・梁等が住戸内部に存在する場合、これらが住戸の可変性に悪影響を及ぼすことがない。
 - 4-4 主要居室の採光・通風等が確保された住戸プランが実現可能で、更新できる構造躯体 (スケルトン) である。
 5. 採算でゆとりのある居住性能を確保できる。
 - 5-1 共用部分 (うち廊下、階段、共用施設等) に空間的なゆとりがあるように構造躯体が計画されている。
 - 5-2 相隣関係に関する居住性能等について、適切な性能水準を確保できる構造躯体として計画されている。
 6. 周辺の相隣関係との調和が考慮されている。

スケルトン住宅を造るための指針



- スケルトン (広義) を、サポートと考えることができます。
 - 住戸の修繕・更新・変更もスケルトンという考え方があり、それは上記のII・IIIの区分にまたがる位置にあります。
- スケルトンとインフィルを合わせた性能だけでなく、スケルトンそのものの性能を評価・表示することが大切です。スケルトン住宅では、スケルトンの性能 (耐用年数) とインフィルの性能 (耐用年数) が異なります。各住戸でそれぞれの修繕・更新・変更はスケルトン性能に依存し、これに基づいたインフィル設計・施工を行うことになるからです。スケルトン性能の性能を高めることによって、スケルトン住宅の性能がより顕明になります。従ってスケルトン住宅が社会に定着し、都市に良質な住宅ストックを築いていく上で、スケルトン性能を正しく扱うことが求められています。

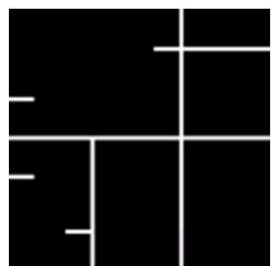


スケルトン住宅 (SI住宅) 指針 (案)

スケルトン住宅の性能
住まい手のニーズの変化や居住水準の向上等に柔軟に対応しつつ、建築にわたって良質な住宅ストックとしての使用価値を維持させる。

- 以下のような事項に配慮します。
- 建物における設計等の耐用年数、意思決定の主体、空間の利用形態の相違を考慮したスケルトン・インフィルの区分が図られている。
 - 構造躯体等の耐久性・堅固性が確保されている。
 - 構造躯体等の耐久性が確保されている (劣化軽減のための対策がとられている)。
 - 構造躯体の耐震性 (地震に対する安全性) が確保されている (そのための対策がとられている)。
 - メンテナンス (維持・修繕、交換・更新等) の容易性が確保されている。
 - 共用部分 (うち構造躯体等を保護する部分、附属物・施設等) のメンテナンスの容易性が確保されている。
 - 共用及び専用の配管等のメンテナンスの容易性が確保されている。
 - メンテナンスが有効に実施されることが期待できる時期 (設置等の設備情報の整備、管理の体制・区分の明示等) がとられている。
 - 住戸の内装・設備 (インフィル) の可変性が確保されている (可変性に必要な空間のゆとりが確保されている)。
 - 構造躯体で囲まれた空間の直線 (スケルトン空間) が多岐で豊かな住戸を実現できる広さを持つ。
 - 構造躯体の床に囲まれた空間の高さ (スケルトン天井高) が多岐で豊かな住戸を実現できる高さを持つ。
 - 構造躯体の壁・柱・梁等が住戸内部に存在する場合、これらが住戸の可変性に影響を及ぼすことがない。
 - 主要居室の採光・通風等が確保された住戸プランが実現可能で、更新できる構造躯体 (スケルトン) である。
 - 採算でゆとりある居住性能を確保できる。
 - 共用部分 (うち廊下、階段、共用施設等) に空間的なゆとりがあるように構造躯体が計画されている。
 - 相隣関係に関する居住性能等について、適切な性能水準を確保できる構造躯体として計画されている。
 - 周辺の相隣関係との調和が考慮されている。

三和建設のスケルトンインフィル（S I 200）をお奨めします



SKELTON
INFILL 200

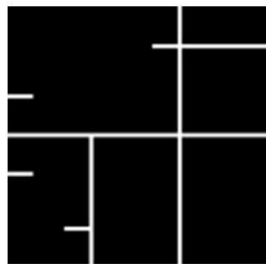
入居者想い、だからこそ
エスアイマンション
入居率 97%

運用利回りを計算するよりまずは、入居者の満足から考えること。「入居者に喜ばれ続ける建物であるか」を考えることが空室リスクを解決するマンション経営の原点ではないでしょうか

そんな入居者想いの賃貸マンションブランドが三和建設のエスアイ200です。ルネス工法で建てるエスアイ200には各部屋床下60cmの空間が広がっています。この60cmの立体利用が入居者の満足に応えます。

たとえば上下階の騒音をこの空間が吸収することで住人トラブルを防止したり、60cm下げた床下から天井までの高さを立体利用することでロフトと書斎スペース、ロフトと収納スペースなど入居者のニーズに合わせたプランニングの幅がぐっと広がります。それだけではありません。エスアイ200はスケルトン・インフィルと呼ばれ、構造体と住戸部分が切り離されて建てられています。その結果、建物全体の大規模改修を行わずに耐用年数15年から20年に応じた配管メンテナンスや住宅設備のみをコストを抑えて改修できます。

また、賃貸需要の変化に応じたリノベーションや間取りの変更も建て替えることなくインフィルのみの施工で余計な費用をかけずに時代に合わせた入居者目線の空間に再生させることも可能です。



SKELTON
INFILL 200

PHILOSOPHY

賃貸経営を凌駕するエスアイ 200の3つの考え方



美意識

時代を超える価値を作り出す

心身ともに充実した豊かな暮らしを建てること。
文化創造活動の一翼を担い、社会の財産になり得た時、賃貸経営は大きく変わるはずだ。



入居者目線

市場変化リスクに強い工法 スケルトン・インフィルのメリット

- ・可変性が高い 賃貸需要の変化などに応じたリノベーション、間取り変更も建て替えることなく、インフィルのみの施工で実現します。
- ・修繕コスト軽減 建物全体の大規模修繕を行わずに、耐用年数（15年～20年）に応じた配管や住宅設備のみを改修できます。



差別化

家賃相場という意識からの脱却

資産性へのご提案 長期化による住みよい空間の実現
住宅の長期化には、建築物としての耐久性や住宅としての機能を長くもたせることはもとより、その住宅が長期にわたって入居者や地域社会から支持されるような魅力的な建築であることが求められます。求められる住宅は運用ニーズを拾い上げられ、長期にわたってその時々ニーズを求める方々に愛され続けます。



SKELTON
INFILL 200

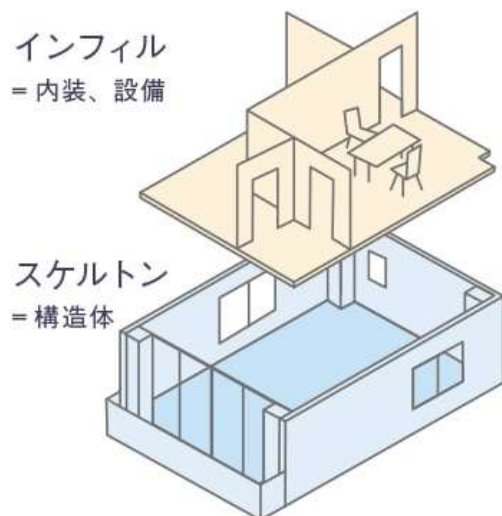
スケルトン・インフィルとルネス工法

どれだけ市場ニーズが変化しても、その時々ニーズに寄り添えられるか。限られた空間で、いかに豊かな暮らしを届けるか。

これらの賃貸経営にかかってくる課題に対し、三和建設の答えは、スケルトン・インフィルとルネス工法を合わせたマンション建設でした。

スケルトン・インフィルについて

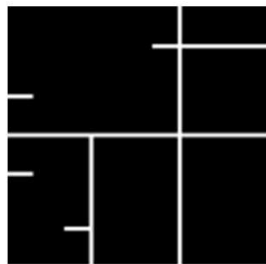
建物をスケルトン（＝構造体）とインフィル（＝住戸部分）に分けることを言います。耐用年数の短いインフィルのみを定期的に改修することにより、建物を長持ちさせるための構造です。必要な箇所のみ改修できるのでコスト（維持管理費）の軽減にもなり、将来にわたって資産管理を維持させるために必要不可欠な構造です。



スケルトン
柱、壁、梁、床など
償却期間（※1）：47年

インフィル
間仕切りや内装、給排水・電気設備、水周りなど
償却期間（※1）：15年

※1：マンション経営の中で「減価償却費」の対象項目として



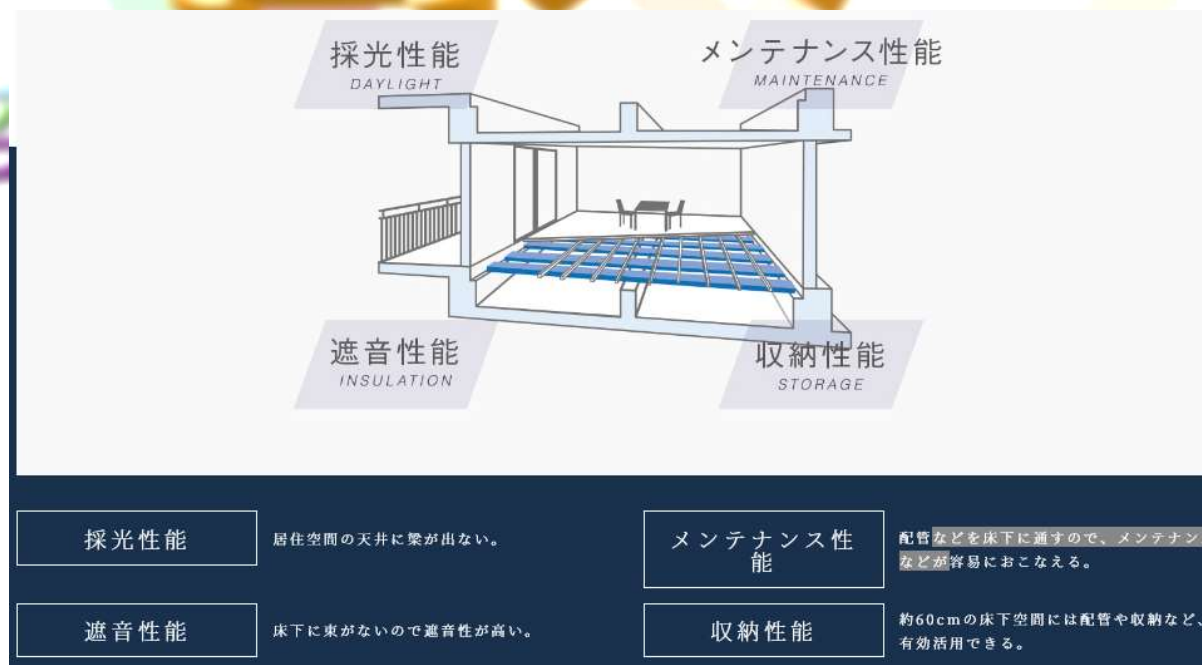
SKELTON
INFILL 200

ルネス工法について

スケルトンインフィルに最適な逆梁二重床をさらに進化させた技術がルネス工法です。束のない床下を確保することにより、自由な空間設計を実現し、遮音性の向上や間取りの可変性、さらには床下メンテナンス性もさらに高まりました。

Σ（シグマ） ビーム束の代わりに床を支える軽量鋼材

1Kの差別化は、単身世帯の増加に伴い重要な課題です。床下収納やロフトDENを設置することにより面積以上の高付加価値をアピールできます。





SKELTON
INFILL 200

ノースフィールド

2007年01月 / 京都

マンション・アパート・テナント



計画

設計

施工

保守

所在地 京都市北区

事業分野 建築事業

竣工 2007年01月

設計者 -

構造 RC造

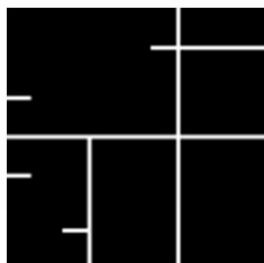
階数

総戸数

住居タイプ

鉄筋コンクリート造 ルネス工法

(ひやくにんひゃくいろう)



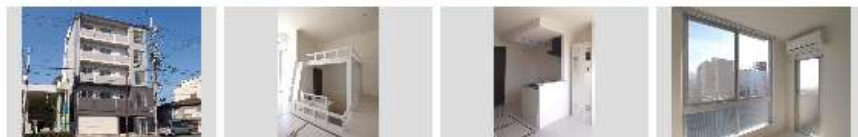
SKELTON
INFILL 200



Gracias Enmachi

2009年02月 / 京都

マンション・アパート・テナント



鉄筋コンクリート造 ルネス工法

計画 設計 施工 保守

所在地 京都市中京区

事業分野 建築事業

竣工 2009年02月

設計者

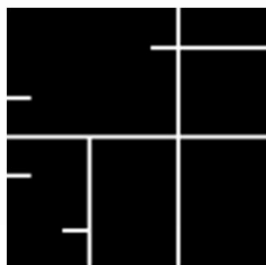
構造 RC造

階数

総戸数

住居タイプ

(ひゃくにんひゃくいろ)



SKELTON
INFILL 200

ル・きたやま

2011年02月 / 京都

マンション・アパート・テナント



計画 設計 施工 保守

所在地 京都市北区

事業分野 建築事業

竣工 2011年02月

設計者 -

構造 RC造

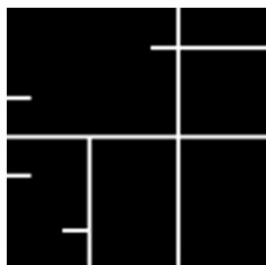
階数

総戸数

住居タイプ

鉄筋コンクリート造 ルネス工法

(ひゃくにんひゃくいろ)

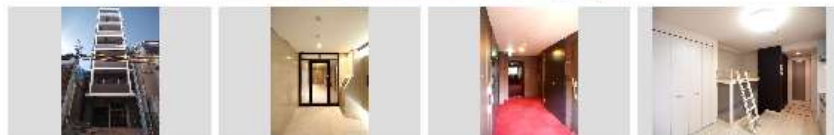
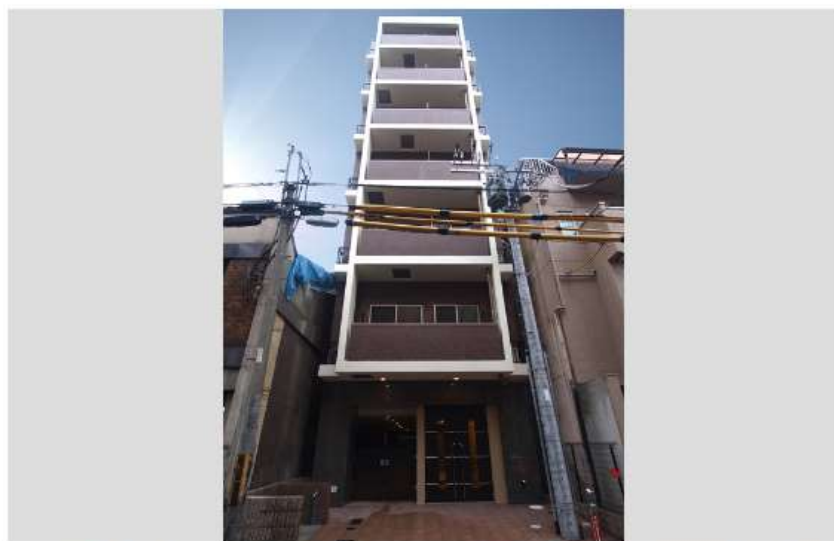


SKELTON
INFILL 200

Art de vivre

2013年07月 / 京都

マンション・アパート・テナント



鉄筋コンクリート造 ルネス工法

計画 設計 施工 保守

所在地 京都市中京区

事業分野 建築事業

竣工 2013年07月

設計者 -

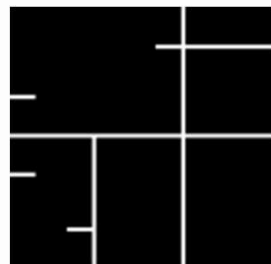
構造 RC造

階数

総戸数

住居タイプ

(ひやくにんひゃくいろ)



SKELTON
INFILL 200

エ克蘭二条城

2015年08月 / 京都

マンション・アパート・テナント



鉄筋コンクリート造 ルネス工法

計画 設計 施工 保守

所在地 京都府京都市上京区

事業分野 建築事業

竣工 2015年08月

設計者

構造 RC造

階数

総戸数

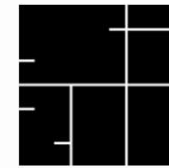
住居タイプ

Foret au repos

フォレ・オ・レポ 西ノ京

2020年2月

鉄筋コンクリート造 ルネス工法



マンション・アパート・テナント

見に行こ

3215

SKELTON

INFILL 200

学生ハウジング

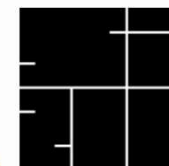


Forêt au repos

フォレ・オ・レポ 西ノ京

2020年2月

鉄筋コンクリート造 ルネス工法



マンション・アパート・テナント

見に行こ

3215

SKELTON
INFILL 200

学生ハウジング

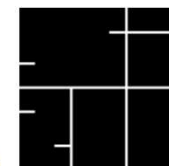


Forêt au repos

フォレ・オ・レポ 西ノ京

2020年2月

鉄筋コンクリート造 ルネス工法



マンション・アパート・テナント



SKELTON
INFILL 200

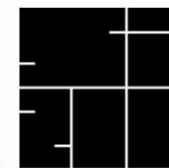


Forêt au repos

フォレスト 西ノ京

2020年2月

鉄筋コンクリート造 ルネス工法



マンション・アパート・テナント



SKELTON
INFILL 200

学生ハウジング



Villa Fiore

2007年2月
重量鉄骨造



マンション・アパート・テナント



Villa Fiore

2007年2月
重量鉄骨造



マンション・アパート・テナント

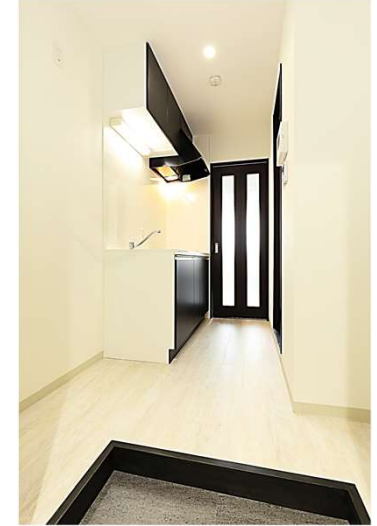


Northern Lights

2017年2月
重量鉄骨造



マンション・アパート・テナント



Northern Lights

2017年2月
重量鉄骨造





2019年1月
木 造



マンション・アパート・テナント



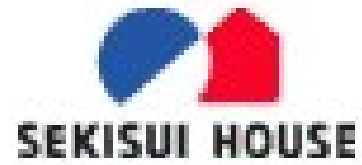


2019年1月
木 造



シュロス京西陣

2017年1月
重量鉄骨造

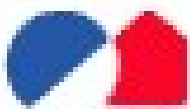


マンション・アパート・テナント



シュロス京西陣

2017年1月
重量鉄骨造


SEKISUI HOUSE

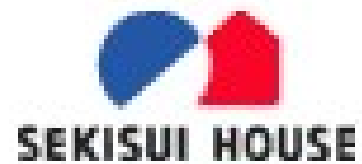
マンション・アパート・テナント

見に行こ
3215
学生ハウジング



シュロス京西陣

2017年1月
重量鉄骨造



マンション・アパート・テナント



ドムール烏丸五条

2014年1月
鉄筋コンクリート造



マンション・アパート・テナント



ドムール烏丸五条

2014年1月
鉄筋コンクリート造



ドムール烏丸五条

2014年1月
鉄筋コンクリート造



マンション・アパート・テナント

