



上海・蘇州 集合住宅視察

2011.11.17～19

(株) ディーワーク

< 目 次 >

1. はじめに	3
2. 上海・蘇州のマンションについて	4
3. 上海	9
3-1. 丸紅 嘉定	10
3-2. 万科 金色領域	12
4. 蘇州	15
4-1. 万科 尚玲	16
4-2. 蘇州大和	18

1. はじめに

- 中国の不動産市場が活況に湧いていると言われて10年ほど経つ。中国経済の好不況に合わせた政府の金融緩和・引き締めにより数度の波があったが、現在はリーマンショック後の金融緩和と昨年からのインフレ抑制の金融引き締めを経た、一種のバブル崩壊の過程にある。住宅への投機は現在も活発であり、大都市圏では平均的なサラリーマンの年収よりもマンションの平米単価の方が高いほど、住宅価格が高騰している。昨年から、2軒目（又は3軒目）の住居取得に規制がかけられるなど、住宅価格低減への政策的試みが始まっており、ここ数ヶ月で相当程度の住宅価格下落が伝えられている。財務体質の脆弱なマンションデベロッパーによる、運転資金捻出のための投げ売りも噂されるほどであり、中国の不動産市場は試練の時を迎えている。上海では、中心部の住宅価格が平米10万元（1元＝約13円）を越える中、現在売買が進む物件は平米1万元程度の割安な物件が中心となっている。
- 一方で、現地で働く不動産・建築関係者に話を聞くと、ソフトランディングが可能であるという声が圧倒的である。日本のバブル崩壊の時と異なり、都市への人口流入と高い経済成長が続いていることから、依然として住宅需要は健在である。住宅取得が困難なことと裏腹ではあるが、住宅を持っていない男性は結婚できない、とさえ言われる。
- 日本のデベロッパーの多くが中国市場に参入しているが、現地ではまだまだ中小企業の扱いである。マンション供給の多くの部分は現地デベロッパーが行っている。設計事務所に関しては、中規模以上の事務所の多くが何らかの形で中国のプロジェクトに関わっているようである。
- こうした状況を踏まえ、中国本土で現在供給されているマンションについて、設計及び計画面、都市計画及び建築計画の行政指導等に関する、現況と課題を明らかにするため、今回の視察を実施した。視察では、上海及び上海都市圏の蘇州において、日本のデベロッパー及び中国の大手デベロッパーである万科（バンカ）が建設を進める4つのプロジェクトを対象とし、現地調査及び関係者へのヒアリングを実施した。

※万科は、中国最大のデベロッパーであり、深センを起点に現在では全国展開している。2010年には、年間販売額が1000億元を越えるなど、中国不動産業界をリードする企業である。開発、販売に加え、管理等のアフターサービスもこなす企業である。

2. 上海・蘇州のマンションについて

- 中国では、住宅であれば分譲であっても、70年間の借地となる。土地は全て政府が所有していることになっており、設計・計画に対する政府指導は厳格である。
- 不動産投機に加え、大都市圏では住宅供給量が不足していることもあり、この数ヶ月で下落傾向にあると言っても、住宅価格は依然高止まりしている。都市への人口流入が続いていることに加え、出身地から離れた場所で仕事を得る人が多いこと、都市部では核家族化が進行していること等から、住宅需要は高い。今までは、もともと市内に住宅を持っていた人を中心に、不動産価格の高騰にあわせた買い替え需要が牽引してきたが、住宅価格の下落が本格的に続くとなれば、住宅取得層は今後、変わっていくものと考えられる。
- 中国のマンションの特徴を、以下に列挙する。

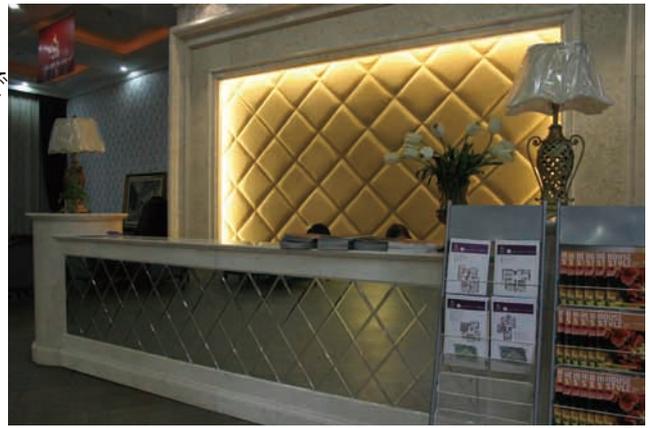
■立地

- 中心市街地の開発適地の減少から、開発の中心は郊外に移っている。上海では、新たに敷設された地下鉄等の公共交通網の新駅周辺等、都市中心から20～30km圏外のエリアを中心に開発が続いている。
- 多くの場合、大規模街区毎に賃借権を政府が入札にかけるため、開発規模は大規模である。道路、学校等の都市インフラを含め、落札したデベロッパーが整備して、政府に提供しなくてはならない。政府による開発のコントロールは行われているものの、イギリスの開発のように、街区単位の開発地がはめ込まれたモザイク状の都市形態となっている。



■モデルルーム

- 中国のマンションの多くは地区又は街区単位で開発され、現地に販売拠点の建物が設けられる（販売終了後は、共用施設となる）。大規模な模型や立体地図が設けられ、開発の全体像がビジュアルに分かるように配慮されている。



■配置

- 建物配置に関しては、法規制が厳しい。緑地率、住戸の南面性等の規制が配置に大きな影響を与え、低建蔽率に誘導されている。容積率を勘案すると、現在開発している地区の多くは自然と超高層になる。加えて、これらの規制を満たすために駐車場の大部分は郊外でも地下化されており、広大な屋外空間が生み出される。また、街区外周は高さ2m以上の塀を巡らせることが一般的であり、人及び車の出入りする街区エントランスの位置も行政が規制する。
- 数年前までは戸建、タウンハウス等の開発も行われていたが、現在は供給戸数の確保を優先する住宅政策の影響で、超高層主体で建設されている。
- 中遠景では、細長い超高層が林立する雰囲気はげんなりとさせられるが、住棟足元では、低建蔽のために生まれた屋外空間により、ゆとりある雰囲気を感じる。

■住棟

- 住棟は、2戸1、又は3戸1にエレベーターコアを抱いた平面が一般的である。日本の超高層のように概形を決めた上で住戸で割ったというよりは、住戸にエレベーターを取り付け、そのまま上に積み重ねたような印象であり、高層でも超高層でも、平面で見ると変わらない。デプスが浅い住棟となるため、日本の寸胴型の超高層を見慣れた者にとっては、やや不安感のある細長い建物となる。



■屋外空間

- 低建蔽率の高層住棟主体のため、広い屋外空間でグレード感を出すことが重要となっている。また近年、内装付き住戸が増えてきたとはいえ、スケルトン売りの物件も多い事から、差別化の一要素として、屋外でのイメージづくりが重視される傾向がある。
- 屋外空間では、天然石が多用され、インターロッキングブロック等のコンクリート2次製品の使用が少ないことも日本と異なる点である。

■構造

- 中国では、外壁や構造上必要な柱・梁・壁のみRCとし、雑壁や手間のかかる意匠部分はコンクリートブロック等で作ることが一般的である。



■ファサードデザイン

- 中国の高層マンションのファサードは、非常にデコラティブであり、傾斜屋根や、壁面に凹凸を付ける出窓、装飾などの表現が過剰に用いられる。80年代の一時期に我が国で試みられたデザイン要素を寄せ集めたようなファサードにも見える。そうしたデザインの方が、高級感があるとして、中国人に受け入れられる傾向がある。また、そういった中国人受けするファサードデザインが得意なことから、日本の設計事務所が重宝される面もある。
- 2戸1+エレベーターコアが基本ユニットであり、多くても2～3連のユニットが連なる程度で、長大住棟は少ない。また、エレベーターや出窓等の凹凸があることから、壁面分節は、ほぼ問題の無いファサードである。むしろ、激しい装飾性を抑えたい気分になる。高さ方向に関しては、3層構成が用いられ、頂部デザインに凝っているが、超高層であるために中遠景への効果は微妙なところである。



■夜景（ライトアップ）

- ・ 郊外の高層住宅地を夜間に車で走ると、沿道を中心に建物ファサードがライトアップされていることに気がつく。赤、黄色、青等の原色のLED照明が用いられており、かなり華美な印象のものが多く見られるが、これについても行政が義務づけている。ライトアップに関する電気代は、政府持ちである。
- ・ 高速道路の下部なども、強烈に青いLEDでライトアップされていたりして、独特の夜景を見ることができる。
- ・ ライトアップに限らず、商業施設内や集合住宅の共用部等でLEDの使用は一般化しているが、日本のように節電意識からの導入という感覚は無いようである。



■住戸内

- ・ 従来の中国のマンションはスケルトン販売が一般的だったが、この2年ほど、内装を行った上で販売するマンションが増えている。スケルトンで購入した場合、購入者が自分で内装業者と契約し、工事を行う。内装業者は、日本のリフォーム業者に近いものだが、中国の方が発展している。非常に自由な平面計画が可能な反面、構造壁を壊してしまう場合もあるなど、危うい面もある。共働き世帯が多いことから、内装工事の手間を嫌う傾向があること、入居者毎に工事を行うと、入居後も断続的に工事騒音が続くことなどのデメリットから、内装付き住戸も選択肢として有力になりつつある。ただし、中国の検査機関も、内装付きに関しては検査方法が定まりきっておらず、手探りの状態である。
- ・ 日本の住戸と大きく違うのは、水廻りである。まず、キッチンがそれほど重視されない。共働きが基本の中国の家庭では、外食が主体となりがちである。高所得層ではメイドを雇うことが一般的であり、こちらもキッチンを重視しない。むしろ、日常的には目に触れない方が好まれ、オープンキッチンなど、とても考えられない状況である。風呂についても、浴槽の需要はそれほど無く、物件によってはシャワールームのみですませている。また、脱衣所も設けられない。
- ・ 設備面では、トイレのウォシュレットは受け入れられていない、中程度以下のマンションで床暖房が一般的でない等が日本との主な違いである。
- ・ 居住者がバルコニーに窓を設置し、内部化してしまう傾向が強い。日本とは専用面積の考え方が違うため、当局も黙認している状態である。バルコニーの内部化が居住者毎に行われるため、特に中層以下の建物では、雑然としたファサードになりがちである。

■施工状況

- 中国では、総じて施工精度が低い。シーリングが中途半端な位置で終わっていたり、石貼の外壁が波打っていたりと、施工技術が追いついていない部分が目立つ。左官・塗装等の塗り物の職人だけは、非常にレベルが高いという話だった。
- 鋼材の価格が高いことから、プラスチックのパイプ内にコンクリート打設用のセパレーターを入れ、施工後にセパレーターの鋼材を抜き取るようなことが、中小デベを中心に現在でも行われている。モルタルを充填するものの、この部分からの雨漏りの危険性が高い。
- 1～2階と最上階の住戸が販売しにくく、防犯性の問題が大きいのが、特に最上階は施工状況の悪さから漏水が多く、敬遠される傾向が強い。

■管理状況

- 管理状況も劣悪になりがちである。政府により、管理費の上限が決められていることから、必要額の捻出が難しい場合すらある。また、建替や修繕に関しても、日本ほど継続的な積み立てが行われておらず、今後様々な問題が出てくることが予測される。

■その他

- 住戸専用面積は、中国と日本で計算方法が違う。中国の面積はバルコニーや共用部等も含んでいるため、数値の80～85%が日本の住戸専用面積に相当する。（以下、日本の住戸専用面積に相当する数値を記載する際には、「日本の住戸専用面積では」という記載を加える）

3. 上海

- 上海市は、中国中部に位置する直轄市であり、人口2,300万人を有する中国最大の商都である。長江河口の南岸にあり、東部は東シナ海に面している。現在の位置に都市が形成されたのは、10世紀末、宋代である。13世紀には、元朝による大規模な都市建設が行われた。16世紀には紡績工業の中心地となり、豫園のような贅を尽くした庭園もつくられた。上海が現在のような巨大都市に発展する契機となったのは、19世紀中頃のアヘン戦争の結果、開港されたことである。開港後の上海では、英仏が租界を持ち、後に日米も租界を開いた。例えば中心市街地北東の外灘（ワイタン）は、旧英国租界内にあり、当時の欧風建築が立ち並ぶ、異国情緒の溢れる街並みを残している。1920年代には、商業・金融の中心地として発展し、東洋のパリとも呼ばれる現在の上海のイメージが形成された。中心市街地では、1920年代の倉庫・長屋建築が歴史資源として見直され、新天地や田子坊などの観光スポットに生まれ変わっている。
- 1990年代以降、改革開放の流れに乗り、上海は目覚ましい発展を続けた。上海タワーや森ビル等があり、上海万博の会場にもなった浦東（フートン）は、代表的な新市街地である。
- 上海市内を車で走ると、超高層のマンションが目につくが、中心市街地を含め中～高層のマンションも多い。90年代初頭は、市街中心5～6km圏の内環状線内部で開発が進められたが、現在では適地が不足し、住宅の平米単価は10～15万元（1元＝約13円）ほどに高騰している。2000年代からは市街中心15m圏の外環状線内部に主要な住宅開発が移ったが、現在ではそのさらに外側にスプロールが加速している。外環状線の外側でも、平米単価は1～2.5万元と、庶民にとって住宅は高嶺の花である。



豫園



外灘



田子坊



浦東

3-1. 丸紅 嘉定

- 11/17日15:00から、2時間ほどにわたって、モデルルーム、住戸内を視察した。昨年9月から販売が開始されており、この12月から引き渡しが始まる予定となっている。現在は外構の工事が行われている最中である。
- 住戸面積は平均80㎡ほどで、50㎡台からある。現在の販売ターゲットは、世帯収入20~30万元の共働き世帯、30台前半の一次取得層に絞っている。主な計画諸元は以下の通りである。

プロジェクト名：丸紅 嘉定

敷地面積：66,000㎡ 延床面積：143,000㎡ 容積率：250% 総住戸数：700戸

階数：18~24階（超高層6棟、共用施設1棟）

緑化率：30%

駐車場：428台

平米単価：2万元/㎡

■立地

- 中心市街地から20km程度の、外環状線外部の郊外地域に位置する。敷地北側に隣接して地下鉄11号線の駅があり、30分以内で都心と結ばれている。開発地周辺も今後住宅開発が行われると考えられるが、現在は空き地が目立つ状況である。



■配置

- 南向きの超高層6棟からなる。街区は四周を道路で囲まれ、敷地北側の鉄道駅に向けて街区エントランスがある。住棟は2戸1+エレベーターコアの基本ユニットを1又は2連にした平面である。緑化率等の規制が強いことから、郊外物件であっても総堀の地下駐車場が必要となる。駐車場は売却することになっているが、売れ残る可能性もある。



■ファサード

- ・2～3年前までは、デコラティブなデザインが流行っていたが、少しずつデザインの好みも落ち着きつつある。分かりやすい3層構成でファサードをデザインしている。

■住戸内

- ・全戸内装付きで販売している。

○水廻り

- ・視察住戸は60㎡台であり、キッチンの小規模化している。ターゲットの所得階層であれば、使用人を雇うことが普通であり、キッチンの狭さは問題にならない。また、ガスを使う部屋の窓に関する法規制が厳しく、カウンターキッチンをつくりにくい。対面キッチンに対する需要もあまり無い。
- ・風呂については、洗い場を設けないのが普通。バスタブは小さいが、シャワーですませることが多く、長時間お湯につかる習慣が無いことから、これも問題にならない。

○玄関廻り

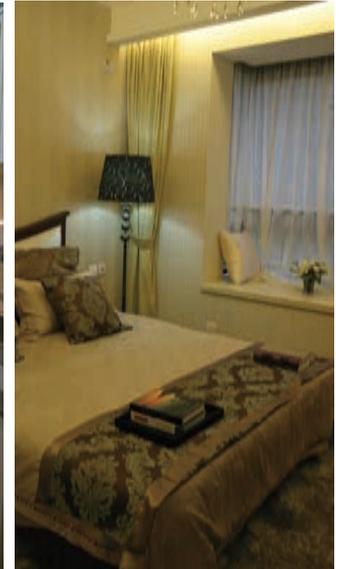
- ・室内で靴を履き替える習慣が定着しており、玄関部分のみ床仕上げを変えている。また、靴収納も玄関に設けている。

○住戸内設備等

- ・床暖房設置住戸もあったが、現在はやめている。中国では湿式による施工が一般的であり、スラブに打ち込んでしまうため、メンテに問題が出てくる可能性がある。
- ・バルコニー内部化を前提に、照明設置やエアコン室外機の位置等に気を使っている。

○管理費

- ・管理費は政府が定めており、かなり厳しい。管理人を最低賃金で雇ったとしても、6～7割が人件費。1層2戸につき2基設置しているエレベーターのランニングも高い。



F 83㎡ 別致二房・自我主張



※視察住戸と同規模の住戸の平面図だが、多少プランが異なる

3-2. 万科 金色領域

- 11/17日17:00から、住戸内を見学した。販売開始前であり、内装及び外装の工事が進行中だった。
- 日本の住戸専用面積に換算して75㎡ほどが中心である。中国基準の住戸面積で90㎡（日本基準の約75㎡）、85㎡、80㎡の3タイプがある。この程度の面積の住宅であれば、上海市に住民票の無い人でも、購入が容易である（120㎡以上の物件は、上海市外の人には購入できない規制がある）。販売ターゲットは、30代前半の若年の一次取得層である。80㎡の住戸プランは、2008年に1代目のモデルを供給して以来、万科のメインとなってきたプランであり、現在は4代目である。主な計画諸元は以下の通りである。

プロジェクト名：万科 金色領域

敷地面積：90,000㎡ 延床面積：180,000㎡ 容積率：200% 総住戸数：2,000戸
階数：11・17・18階（高層25棟、共用施設1棟） 緑化率：35% 駐車場：2,000台

■立地

- 中心市街地から25km圏、地下鉄11号線嘉定西駅から3kmの位置にある。

■配置

- 2戸1+エレベーターコアのユニット、1連又は2連の平面を持つ住棟による、南面平行配置である。街区は道路により東西2街区に分けられている。開発地中心には、現在は販売拠点となっている共用施設があり、引き渡し後はラウンジ、コーヒーショップ、管理事務所として使われる予定である。

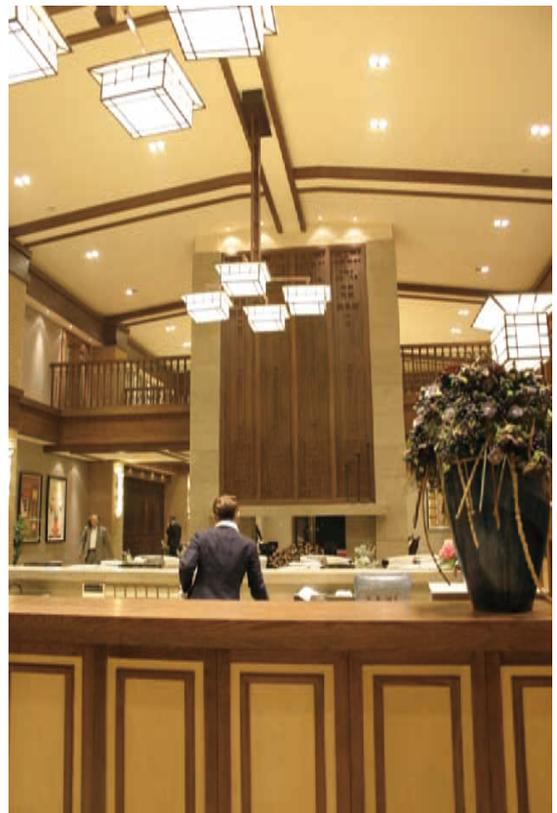


■購入者が気にするポイント

- ・ 購入者が気にするポイントには、地域性がある。上海では、立地、南面性、価格がポイント。四川では、敷地内の風景、立地、価格がポイントである。
- ・ 風水についても、上海以南の沿岸部では比較的ポイントとなる要素である。

■住戸内

- ・ 視察住戸は、2日後から棟内モデルルームとして公開予定の住戸であり、最低限の内装のみで販売予定である。壁紙、作り付けの家具等はオプションである。室内の造作にはダークブラウンの木質系材料が多用されており、中高年齢層にも受け入れられやすいことを意識したデザインである。内装付き住戸は、自治体により義務づけるところも出始めており、万科企業でも内装付き住戸に取り組んでいる。内装がある方が、手間がかからないため、顧客も喜ぶようである。デベロッパーにとっては、コストと手間がかかり、内装では利幅を取りにくい。



共用施設





4. 蘇州

- ・蘇州市は、中国江蘇省南東部の長江南岸の平坦なデルタ地帯にある、人口600万人の都市である。市内には大小の湖があり、旧市街は網の目のように設けられた大小の水路から東洋のヴェニスと呼ばれるなど、水との関係が深い。実際には、都市の起源はヴェニスよりも古く、春秋時代（紀元前8世紀）に呉の都が置かれた頃に遡る。長らく織物産業によって栄え、裕福な老人の隠居地として知られてきたが、近代に入り上海市に経済的地位を奪われた。その後、近年の沿岸部の経済的伸張に伴い、上海市に近い立地を活かし、工業都市としての地盤を固めつつある。日本企業も数多く進出している。
- ・現在は、旧市街では10階建て以上の建物の建設が制限されている。旧市街の他、蘇州新区、蘇州工業縁区といった地域があり、現在の住宅建設の中心はこちらである。今回視察した2物件は、いずれも工業縁区に立地する。
- ・中心市街は中低層の市街地であり、郊外に向かうほど高層マンションや工場が増える。蘇州と聞いて思い浮かべる水路の街は、中心市街地の一部であり、郊外を含め、農村風景の雰囲気も無い。郊外のパーキングエリアに降り立った際には、100mほど先の建物も向上の煤煙で霞がかかったように見え、空気の悪さに驚いた。
- ・とは言え、現在も蘇州は中国人にとって、お金持ちのまち、ゆったりと暮らせるまちといった地域イメージがある。「生まれるは蘇州（お金持ちが多い）、生活は梧州（環境が良い）、食べるは広州（広東料理）」という話を、現地ガイドが披露してくれた。



4-1. 万科 尚玲

- ・ 11/18日10:30から、住戸内、屋外、建設現場を見学した。順次建設・販売が進行中であり、入居済みの住棟もある。
- ・ 住戸面積300㎡の大規模住戸もある。ターゲットは、蘇州地域の自営業者など、生活に余裕のある層である。主な計画諸元は以下の通りである。

プロジェクト名：万科 尚玲

敷地面積：384,000㎡ 延床面積：850,000㎡ 容積率：220%

総住戸数：2,000戸 階数：18・31・32階（高層・超高層8棟、共用施設2棟）

緑化率：50% 駐車場：2,000台 平米単価：3.55万元/㎡

■立地

- ・ 蘇州旧市街から5km圏の、金鶏湖沿岸、中国とシンガポールが共同で開発中の蘇州工業団地の一角にある。街区北側は道路を挟んで北側は開発済みの住宅地区が続く。

■配置

- ・ 金鶏湖への眺望を売りとしており、超高層住棟が中庭を囲むように配置されている。
- ・ 敷地外周は塀で囲まれ、北側に街区エントランスと共用施設がある。高額物件らしく、敷地内の要所に警備員が立っていた。
- ・ 駐車場の大部分は地下にあるが、一部は地上の平置となっている。

■構造

- ・ 柱、壁以外の雑壁や壁面意匠は、ブロック造である。これは、施工精度を補うとともに、高騰する鉄筋の使用料を減らす効果がある。

■環境対応

- ・ 環境対応もセールスポイントとなっている。地熱利用の床暖房設備を入れており、地下100mから30~40度の地熱を取り出すシステムとなっている。また、屋上のソーラーパネルは、共用部に電力を供給する。



■屋外空間

- ・シーケンス性のある質の高い屋外空間である。管理の行き届いた芝生、混ぜ垣、高木等からなる植栽の中をフットパスが抜ける。要所に、東屋、プレイロットなどが点在しており、中心部には池もある。プレイロットには子供用遊具の他、大人向けの健康遊具も設置されていた。



■住戸内

- ・見学した住戸は300㎡の大規模住戸である。2戸1の平面だが、住戸毎の専用エレベーターと、2戸で共有する搬入・使用人用エレベーターを備えている。
- ・主寝室は大規模なクローゼットやビューバスを備えている。
- ・キッチンを使用人が使うことを想定しており、北側バルコニーを通過して3畳ほどの使用人室とつながっている。



4-2. 蘇州大和

- ・11/18日14:15から、2時間ほどにわたって、モデルルーム、屋外、住戸内を見学した。蘇州大和は、全19棟のうち、2棟を残して販売が終了、訪問時には引き渡しが行われている最中だった。
- ・住戸専用面積は70~80㎡台が中心だが、大規模住戸は140㎡程度のものもある。販売対象は、1期では、韓国人等の外国人を含む地域外の人が多く、2期以降は規制強化もあり、周辺地域の住民が多かった。主な計画諸元は以下の通りである。

プロジェクト名：蘇州大和

敷地面積：76,571㎡ 延床面積：122,500㎡ 容積率：160%（法定上限180%）

建蔽率：13.1% 総住戸数：902戸 階数：9~25階（超高層18棟、高層1棟）

緑化率：45% 平米単価：2万元/㎡

■立地

- ・蘇州大和は、旧市街から5km圏に位置する。開発地区南西には、金鶏湖があり、南側に国際博覧中心などの大規模な公共施設がある。現在はバス圏だが、2012年には地下鉄が延伸され、地区の南側に新駅が開設予定である。地区周囲は高層マンションの開発地であり、東西の隣接地は既に開発済み。



■モデルルーム

- ・蘇州大和で特徴的なのは、日本国内と同様のモデルルームを設けた点である。模型等に加えて建築構造・防犯・設備等の紹介コーナーを設け、住戸内に案内する前にセールスポイントを説明する日本方式の販売拠点は、2年前の販売開始時に中国国内で一般的でなかったが、大和の挑戦によりしだいに好評を博し、現在では類似のモデルルームを設ける中国デベロッパーも増えてきたという話だった。日本と同様にキッズコーナーも設けられ、床暖房が体験できるようになっている。

■建材

- ・中国国内では、日本の建材メーカーの知名度・シェアともに低い。本物件では、コンクリート等を除いた、窓廻り等のパーツや設備等は、90%以上が日本メーカーのものを利用している。当初は日本メーカーに限らず製品を検討したが、品質及びアフター対応を考慮した結果、日本製品を使用することになったという。例えば塗装剤は、中国国内で製造されアフター対応の良いSKKの製品を、サッシは、遮音性と結露防止等からYKK-AP製品を選択している。

- ・窓ガラスは、中国の省エネ基準によりLow-Eガラスを使う必要がある上、近年の法改正により外側にブラインド設置が義務化された。本物件では、旭ガラス製の遮光性の高いガラスにより、同程度の省エネ性能があることを実証し、ブラインドを設けない設計を政府が認めた。各デベロッパーとも、この規制に頭を痛めていたところで、本物件が性能評価でクリアしたことから、省政府が同様の指導を他物件でも行うようになった。

■配置

- ・蘇州大和でも建蔽率は極端に低く、13.1%である。駐車場は一部を除いて地下に設置。駐輪場も、戸当たり1台程度を住棟毎に地下にまとめて確保している。他に、建物配置や地下構造物に影響を与えるものとして、防空壕がある。防空壕は専門の設計事務所から設計図を渡されるため、デベロッパー側でコントロールできない設計条件となっている。
- ・街区エントランスは、行政指導により、北側に1箇所のみとされていたが、街区南側に地下鉄新駅が開通することから、行政や隣接街区と協議の上、街区南側にも歩行者用エントランスを設けている。
- ・蘇州大和では、3戸1の平面に2基のエレベーターを設置した平面となっている。



■構造

- ・本物件は雑壁を含め全ての壁をRCとしたが、施工精度に課題を残した。また、スラブ厚は、中国の法規制では100mmが良いが、遮音性を考えて150mmとした。この程度でも現地設計事務所は、天井が低くなることを嫌い、説得が必要だった。階高は3mである。

■屋外空間

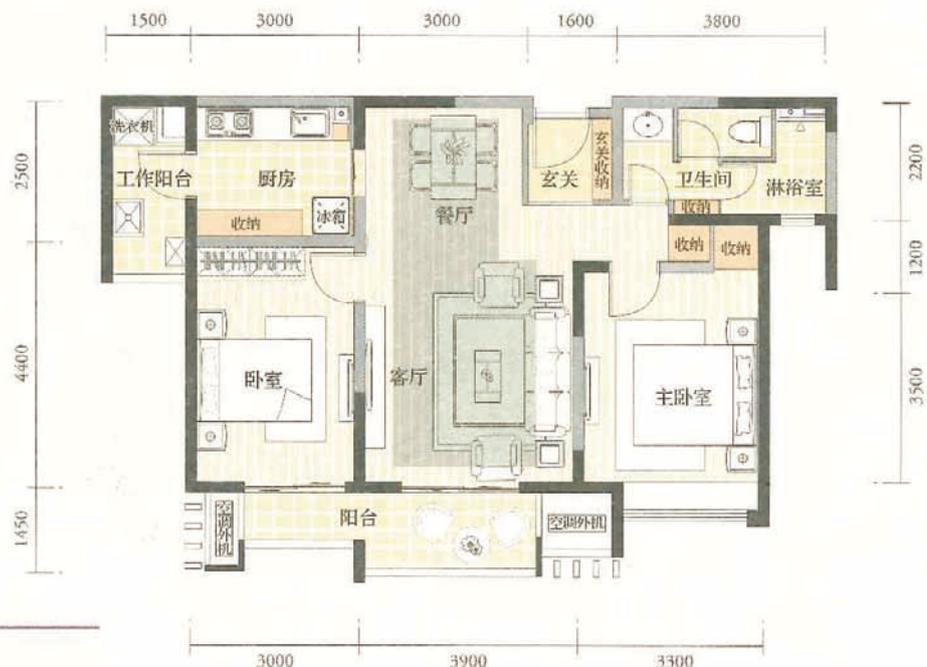
- ・蘇州大和では、販売価格を抑えるため、高さのある高木の使用を控えている。そのかわり、屋外空間の要として池を設けている。水を使うこと自体が縁起の良さをアピールするものだが、噴水と大きな石の玉、鶴と亀の形の島などによりこうした効果を高めている。また、誰もが入って遊べる芝生広場も設けた。中国ではまだ一般的でない手法であり、売りとなる要素と判断したとのことだった。
- ・外構で問題になったのは、マンホールである。水道、電気等の事業者がそれぞれに工事を進め、屋外計画に配慮せずに至る所にマンホールがつくられる。この点には大和の担当者も頭を痛めたが、コントロールは困難だったという。

■ファサードデザイン

- ・本物件は、シンプルで装飾性を廃したデザインとなっている。日本国内の大和物件と同様のテイストである。装飾性に欠けることによって顧客の反応が悪いことはなかったが、「日本的」なデザインテイストに欠けることについては、意見があったと言う。
- ・ファサードデザインについても、行政当局がかなり具体的な指示を出す。蘇州大和では、「高層部のアクセントが足りないから、バルコニー手すりのガラスを2重にして欲しい（実施済み）」、「基壇部はもっと上まで石を貼って欲しい（コスト面から未実施）」といった要望が出た。また、街区の南に大規模公共施設が並ぶ大通りがあることから、こちらからの景観を重視し、バルコニーをあらかじめ内部化するような指導を受けた。色彩についても、周辺との調和が求められ、建物の一部を試し塗りして行政担当者に確認してもらう必要があった。
- ・立面で目立っていたのが、外部に露出した黄色いガス管である。これも、行政当局の指導によるものであり、調整は難しかったということだった。

■住戸内

- ・大和ハウスの供給するマンションは、100%が内装付き販売である。室内も概観と同様、装飾を抑えたデザインとなっている。フローリングのパターン等に中国趣味を感じるが、総じて、日本のマンションと同程度の内装となっている。キッチン是比较的充実していた。



B1 户型
建筑面积约
101.30m²~101.78m²
2房2厅1卫

2011.11

株式会社ディーワーク
古林眞哉