

## 蘇州物件視察・意見交流会

当協議会は、国土交通省・経済産業省と中国建設部を中心に、日中の官民が一体となって不動産開発事業を進める「日中モデルプロジェクト」の検討を進めています。このような中、中国側より、先ず中国側企業がすでに計画している四川省成都市の開発案件に日本側も参加し日中共同で事業を進めたいとの提案がありましたが、検討の結果、協力には無理があると判断しました。

日本側として、会員企業（大和ハウス工業）が実際に日本の考え方や方法で開発している物件を視察いただく事で、日本の施工管理や使用部材、品質管理などを説明し意見交換を行うという提案を行い、中国側の同意を得て実施に至りました。



1. 日時：2011年4月14日（木） 9:30～15:00
2. 参加者；中国側 17名、受入側 14名、日本側 15名 合計 46名  
（中国側）
  - 1) 北京中築置業有限公司；3名 王副総経理、他
  - 2) 中国建築設計研究院；14名 仲主任、他（日本側）
  - 3) 大和房屋（蘇州）房地產開發有限公司；14名 奥野総経理、宮崎副総経理、他
  - 4) 日中建協会員企業で蘇州事業に関与している企業；6社 13名  
旭硝子（株）、（株）ウッドワン、（株）キョーワナスタ、（株）日建設計、（株）LIXIL、YKKAP（株）
  - 5) JICA 専門家（国土交通省より北京に派遣）
  - 6) 日中建協事務局

### 3. 物件概要

- 1) 敷地面積：7.7 万㎡
- 2) 延床面積：12.2 万㎡（地上部）
- 3) 地下面積：3.4 万㎡
- 4) 総戸数：18 棟、902 戸
- 5) 駐車場：927 台
- 6) 緑化率：48%
- 7) 間取り：85 ㎡～175 ㎡  
（2JDK～4LDK）



完成予想図

#### 4. 設計面における説明

設計については、日系ではあるが中国の設計事務所で行った。実施設計は蘇州の設計院。設計自体は中国の方をお願いしたが、そこに大和ハウスとして日本の住まい方の考え方を盛り込んだ。

- 1) 玄関框（段差）を付けて、玄関のスペースを設けることで内と外を明確に仕切っている。玄関収納を作り付け、内の部分を清潔に使う。
- 2) トイレは独立して設置し、浴室や洗面に臭気や湿気をなどを混在させない。
- 3) 作り付けの収納（玄関収納、各居室）を標準で組み込んだ。



#### 5. 意見交流における主な質疑

Q：日本では普及しているユニットバスが採用されていない理由は？

Q：電気式の床暖房を採用しているが、建設時及びランニングコストにおいて高くはないか？

Q：設計プランに関して、日本では多くの収納スペースが確保されている。このプロジェクトのプランの考え方は？

Q：排水管を下層に出す設計だが、中国に比べて先進性がない。日本では二重床にしているのでは？騒音などの問題はないか？

#### 6. 中国側からの意見

##### 1) 北京中築置業 王副総経理

- ① 日本の施工管理、品質管理について、学ぶところが多くあった。
- ② 中国の住宅産業化における課題は、コストの問題と施工管理の問題。コストについては、今後中国国内で品質の高い製品が供給されることを期待する。品質管理については、日本の経験やノウハウを学ぶため今後も引き続き交流を期待する。

##### 2) 建築設計研究院 仲主任

- ① 中国建築設計院として、建設部からも研究課題を得ており、住宅の品質向上に努力している。北京においては、日中協力による内装付住宅事業を実施した。
- ② 別途、低所得者向け住宅を推進していく。日中間の協力のチャンスは多くあると思われるので、今後の協力関係の継続を期待する。

報告の詳細は、会報誌「日中建築住宅情報」No.191 4・5月号を参照ください。