研究 No.9305

住宅総合研究財団
研究年報No. 21 1994

東アジア諸国における都市集合住宅の近代化過程（1）
——中国都市住宅の住まい方の研究——

東アジア都市住宅研究会
代表　藤田　忍

0．はじめに

0.1　研究の目的

近年我が国において近代住宅計画理論の見直しと再構築を図ろうとする研究が盛んになっている。これは経済力の発展に沿って生活様式とりわけ住様式を近代化し合理化してきたが，現在その対極にある伝統的な住文化，地域の固有性が再評価されていると換言することができる。

これは取りも直さず，西欧諸国の影響を受けながら，それらをモデルとして近代化を進めてきた国々に共通の重要な課題であり，いわば，それぞれの国や地方の多様性を視野にいれた住宅計画理論が求められているのである。我が国をはじめ中国や韓国，台湾，あるいは東南アジア諸国等において，今後の住様式の方向をうらなうためには，住宅の近代化過程の足跡を振り返り評価を下すことが避けて通れないといってよい。

本年度は以上の研究の一環としてまず中国を取り上げ，都市集合住宅を対象にその普及過程・平面構成・生活行為・起居様式・履床様式・地方性等の分析軸によって中国的近代化過程の特徴を整理することを目的とする。

主たる柱は，A．都市居住における集合住宅の位置と役割，B．社会体制と集合住宅供給（集合住宅の普及過程）の関係，C．伝統的住文化と近代化の関係，D．住宅近代化に果たした西欧諸国の役割，の4つである。次年度は対象を台湾，インドネシアに広げ，比較分析を行い全体の研究を完成させる予定である。

0.2　研究の視点

近代化とは，政治的には自由・平等・博愛すなわち民主主義化，経済的には合理的な市場原理による資本主義化であり，生活の側面について簡単にいえば「便利になることによって豊かになる」と定義できる。これが我が国の住宅および住様式においては，政治・経済の発展が後進的で急進的であったため，西洋化がその特徴となったといわれている。床座の起居様式と玄関で下足を脱ぐ履床様式をはじめとして，畳，襖（ふすま），押し入れ等のしつらえなどが根強く残る一方，洋式便器や洋風家具など，生活にとってその「便利さ」がわかりやすく採り入れやすいものから部分的に採用されてきた。都市住宅の少なくない数が，木造の庭付き戸建住宅からＲＣ造などの集合住宅へ変貌（へんぼう）をとげているのも，社会的な効率性，生活上の利便性によっている。

本論文では，中国の都市部における集合住宅の普及，平面構成の変化，住様式の変化，背景にある供給体制の特徴を取り上げ，それらを近代化過程の諸側面として分析する。

1．中国における都市住宅の現況

1.1　都市住宅の概要

(1)　集合住宅の普及

現在，中国の都市における住宅の総面積に占める集合住宅の比率は90％以上で，集合住宅の敷地面積の合計や集合住宅に居住している総世帯数も80％以上を占めている。その他の住宅は，ほとんどが1950年代以前に建てられた古い住宅か，あるいはこの数年に都市の郊外や風景地に建てられた別荘である。

(2)　住宅のストックと建設量

1990年における全国の都市住宅の総面積は22億㎡で，1993年末には27億㎡に達すると見込まれる。これらの住宅の半分以上は1980年代以後に建てられたものである。1980年代の１年当りの平均建設量は1.2億㎡以上で，1993年には２億㎡（約300万戸）のピークに達した。新しく建てられた都市住宅の95％以上は集合住宅である。（**図１－１～２，写真１－１～２**）

(3)　構造のタイプ

集合住宅の中で少なくとも90％以上は，６階建て前後のれんが・ＲＣ混合構造の住宅である。中小都市では，この比率は大都市よりも高く，一方，大都市では，高層住宅の占める比率が高い。高層住宅はラージ・パネルのプレファブ工法，ＭＦ工法，普通の現場打ちコンクリート工法，外壁のみがれんが積みのＭＦ工法などによって建てられている。その他の住宅の構造方式としては，フレーム構造，軽量パネル構造，コンクリート・ブロック積み構造などがある。

れんが・ＲＣ混合構造が一般的に採用されている理由としては，①れんがはほとんどの地方で造られる材料で，ほとんどの都市の郊外にはれんが工場があり，遠く離れた所かられんがを運んでくる必要がない。②れんが・ＲＣ混合構造の施工は便利で，また中国の労働力は安く，

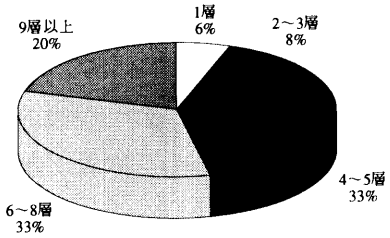


図１－１　階数別住宅建設面積比率（1949年～1988年）

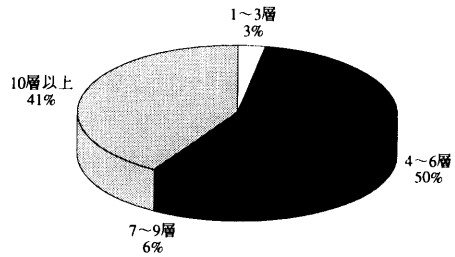


図１－２　階数別住宅建設面積比率（1989年～1992年）

写真１－１　高層集合住宅（北京）

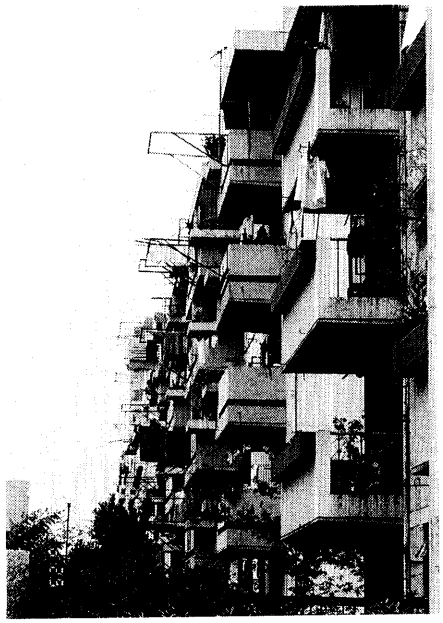


写真１－２　中層集合住宅（南京）

れんが構造は手作業で建てることができる。③れんが構造の最も経済的な高さは約６階建てである。

６階建てが採用される主な理由は，①中国では６階建て以下はエレベーターを設けなくてよいという規定がある。②日照規定により要求される隣棟間隔が，６階建ての場合，丁度手頃な幅の道路と緑地を設けるのに適している。③都市のインフラは，６階建てを基準として配置されているので，６階建て住宅が多く建てられている。例えば，都市の給水系統の圧力は，６階建て以下に適しており，７階建て以上の建物ではポンプを設ける必要がある。また，消防車が消火できる高さは一般に６階建て以下の建物で，更に高い建物の場合には特別な措置を講ずる必要がある。

主にこの③の理由により，７階以上の高層住宅を建てる場合には，あっさりと18階建て以上を建てることが多い。構造の経済性とかエレベーターの利用率から考えて，15階建て以下の高層住宅を建てることは非常に少ない。

(4)　基本的な平面計画

集合住宅の中で，多層住宅棟の場合には，廊下式の採用が段々と減っている。最近の10年間に建てられた住宅の大部分は階段室型で，かつ１階段室当りの住戸数は２住戸が多く，１階段室３住戸以上は現在では少なくなっている。その主な理由としては，住民は風通しを考えて，１住戸の中で南北(または東西)に開口部があることを要求しており，それを満足するには１階段２住戸方式が理想的だからである。またこの方式では，各住戸の入り口は住戸の中部に設けられるので，住戸内の廊下の面積が少なくて済み，かつ居住者相互間の干渉が少ない。

高層住宅棟の場合には，エレベーターの費用とその運行費が非常に高く，かつ消防上の要求が厳格であるので，住戸の配置は多くの制限を受け，かつ経済性からいって１階段分の１層の住戸数を多くする(一般的に６～８戸)必要があり，または廊下式を採用することが多い。

新しく建てられた住宅の多くは２寝室タイプあるいは３寝室タイプであり，一般に寝室の面積は，大きいもので10～14m²，小さいものでは７～10m²である。また，食事室は６～８m²，居間は10～16m²，厨房は約４m²，衛生間は約２～３m²である。それ故，一般の２寝室タイプの使用面積（内法による専用面積）は30～40m²である。集合住宅では一般に各住戸には面積が約３m²のバルコニーが設けられている。

(5)　世帯人数と平均住戸面積

一人っ子政策により都市における世帯人数は年ごとに減っており，1993年では各世帯の平均人数は3.8人になっており，予測によると2000年には，3.5人以下に減るだろうといわれている。1993年における１人当りの居住面積（居室部分の内法面積）は平均して7.2m²であるので，これを使用面積（住戸全体の内法の専用面積）に換算す

ると約10.5㎡で，また１住戸の平均延べ床面積は50㎡以上に達する。最近建てられた住宅の面積はこれより大きく，平均して約60㎡に達している。

(6) 住宅の内装と設備のレベル

1950年代の初期に建てられた集合住宅の一部の住戸の床は木張りであった。60年代以後もほとんどの住宅の内装は簡単で，床はセメント・モルタル塗り，壁はプラスター塗り，サッシは鋼材または木材製，上下水のパイプ・ラインや電線は露出敷設，厨房の流しはセメントで作られたものを使っており，便器も和式であった。

80年代以後には住み込む人が自分で内装の改造を行いだした。最も普通の改造は，厨房と便所にはタイルを張り，床には各種のプラスチック・タイルやシートを張り，壁には壁紙を貼ったり，塗料を塗ったりした。また厨房にレンジフードファンを取り付けることが普及し，厨房設備もユニット型からシステム型に発展している。衛生間には洋式便器やシャワー・風呂を取り付けることが流行している。住民がこのような改造を行っていることは，従来の住宅のレベルが近年の住生活にマッチしていないことを示している。

(7) 所有権，家賃，コスト

一般的にいって，集合住宅の所有権には国家所有，集団所有，個人所有の３種がある。80年代の末期において国家所有は相変らず80％を占めている。最近の各種の統計によれば，総体的にいって国家所有の比率は下がり，個人所有の比率が増加している。その要因としては，①個人所有の住宅が大きな比率を占めていた以前の市外の区域が新しく市内に編入された。②国家が個人に国家所有の既存住宅を条件付きで販売した。③新しく建てられた住宅を個人に販売する比率が高くなった，という３点が挙げられる。

中国における都市住宅の家賃は，メンテナンス費の約10％にしか当たらない。1989年の全国平均の１カ月の家賃は0.13元（約1.6円）／㎡であり，この３年に家賃を500～700％上げたが，家賃は相変らず安い。例えば，北京では500％値上げしたが，60㎡の住戸の家賃は約30元（約375円）で世帯の月収の３～５％しか占めていない。このような住戸の建設コストは，家賃の約5,000倍，販売価格は約24万元（家賃の約8,000倍）である。

1.2 集合住宅の普及要因

(1) ソ連の影響

1949年に新しい中国が誕生した後に，ソ連が全面的に中国の建設に参加した。中国の各地方とも人々はソ連スタイルの服装を身に着け，ロシア語を勉強し「先生，太太」という呼称が「同志」に代わった。建築界においても大型の公共建築やメモリアルな建築は明らかにソ連の建築様式の影響を受けた。

住宅も例外ではなく，当時のソ連の住宅のレベルは中国よりもずっと高かったので，中国の伝統的な住宅は何の抵抗をすることもなく，競争から退いた。また人々の居住生活方式の大きな変化も平静に進められていった。人々は平家から多層住宅に，長屋から各世帯が孤立した住戸に引っ越していった。生活方式も以前の「庁」を中心としていたものが，寝室を中心とするようになった。同時に，以前の中庭がベランダに代わり，各住戸に洋式便器（以前はオマルや公共便所を使用していた）が設けられ，その他洋式の浴槽を取り付けた大きな浴室が設けられた。ただし給湯設備がないので，あまり使用されなかった。

(2) 所有制の変化

ソ連の影響は表面的かつ短期間のものであったが，根本的な変化は所有制の変化にみられる。1950年代の初期，中国における住宅の所有制の変化は革命的なものであった。解放前の旧政府，旧団体や外国企業や海外に逃亡した個人の住宅は，ほとんどが国家所有に代わった。以前多くの住宅を持ち，それを貸していたものについては，少数の自分用の住宅を残して，それ以外は全部国家が統一して管理するようになった。（家賃がメンテナンス費用より低いので，多くの個人は，それらの住宅を放棄した。文化大革命後，これらの問題は徐々に解決されているが，未だに多くの問題が残っている）同時に政府はすべての土地は国家所有であると宣言し，都市建設と不動産管理の行政機構を設けて厳格に管理した。

当時の一般の都市における労働者階級の住宅は，比較的老朽化しており，かつ土地の使用権を持っていても，その土地の使用目的を変えたり，増改築したりすることはなかなか批准されなかった。同時に国家は住宅を福利施設と見なし，すべて国が責任を持つという考え方であったので，都市住宅に対する投資・計画・分配・管理などは，すべて国の責任のもとで行われた。それ故，住宅の投資・計画・分配・管理に対する個人の関与はますます小さくなった。集合住宅は土地を最も節約でき，計画・分配・管理にとって便利であると見られている。

(3) 社会主義の計画経済

農村の土地も国家所有で，地主と裕福な農民の住宅は小作農に分配されて小作農が居住している。都市で集合住宅が普及した１つの要因として，都市では厳格に社会主義の計画経済が実施されたことが挙げられるが，農村では集団経済を発展させ，農業を発展させることに重点をおいたため，住宅はずっと個人住宅として認められており，伝統的な住宅のスタイルを相変らずとっていた。

都市では関係部門が国の財政能力に応じて，住宅の投資量，規模標準，計画進捗度等を厳格に制御しており，かつ予算・決算も集合住宅を前提に決定されたのである。

(4) 供給体制

単位（勤務先のことをこう呼ぶ）が中心となって住宅を建て，分配する体制が一般的となっていることも集合住宅普及の1要因である。

単位が責任を持って国の主管部門に資金・材料を申請し，その計画の批准を得て，設計・施工を委託し，建設が終わると，その住宅を分配・管理する。ほとんどの単位は，車で従業者を送り迎えしたりすることを避けるために，また従業者が子供を学校に送り迎えしたり，単位の暖房設備や食堂・浴室の利用の便のために，単位から近い場所に従業者用集合住宅を建設した。都市郊外に1戸建住宅を建てることは極めて稀なことだったのである。

(5) 住宅の経済性

住宅不足が長期間続いたことから，関連部門は住宅の建設においては住宅の経済性を最も重要な要素として，考慮にいれざるを得なかった。10数億人の「温飽（おんぽう）」問題（衣食のみちたりること）が解決される前に，住宅の地方性，伝統性，居住文化などを考慮にいれることは不可能であったのである。コストを最も安くする色々な方法を講じて，なるべく多くの住宅を建てる以外になかった。集合住宅を大量に供給することは，土地を高度に利用し，都市のインフラの費用を下げ，住宅自身の省エネ，材料節約を図るうえで，有利であることは明らかであった。

(6) 文化大革命の時期における平均主義思潮

文化大革命の時期に，広々とした住宅に住んでいた一部の幹部の住宅（伝統的な広い住宅に住んでいる場合や，ソ連式の部屋数の多い住宅に住んでいる場合を含む）では，他人に全部または一部を占められ，これらの幹部の家族は農村に移住させられ，またはそれ以前より狭い住宅に住むことを余儀なくされた。「統一した思想，歩調，行動」のスローガンのもとで，人々は色とスタイルが同じ着物を着，皆「大鍋（なべ）の飯」を食べた。集合住宅は丁度このような思想体系にマッチしていたのである。

(7) 結果としての画一化

中国では居住権は永年，生存権の1つとして保証されていた。政府としては居住レベルの差を縮めるために2つの方法を採用した。それは①最低レベルをなくし，同時に②高い水準の住宅を制限することであった。最低レベルをなくすことはなかなか進まなかったが，その一方で②の水準の制御すなわち住宅の面積と仕上げの水準に対する制御は厳格に行われた。

一般の住宅に対しては，1960年代の1住戸当りの延べ床面積の標準は36m²，1970年代は42m²，1980年代以後は50数m²を標準として制御している。こうした上限の設定は，資源を薄く広く分配するためであったが，その成否はともかく，住宅の画一化を進め多様化を妨げるという効果ももたらしたとされている。

2．都市住宅の史的考察（解放から'80年代末まで）

2.1 都市住宅の発展過程

中国では，1949年の解放から1980年代末まで，すなわち市場経済とは無関係に，国策と供給される住宅の型が連動していた時代の都市集合住宅は，時系列に沿って大まかに以下の3つのタイプに類型化することができる。

第1期は非常に短い期間であるが，ソ連の標準設計をそのまま導入し大規模住宅を供給した時期。第2期は，ソ連模倣型の大規模住宅が，中国の社会的・経済的要求にそぐわないとして小規模住宅を模索し，最終的には廊下面積さえ節約するため，居室の通り抜けを容認する形の套間（とうま）型住宅を開発した時期。

第3期は，套間型住宅の居住性の反省と，伝統的な「庁」の復活が結びついた結果，庁型住宅が出現し発展普及した時期。特に第3期の庁型住宅は，1960年代前半と文化大革命後の1970年代末の2回にわたって出現のピークが見られ，庁空間の機能が異なる。前者を前期庁型住宅，後者を後期庁型住宅と定義して，以下約40年にわたる中国都市集合住宅の変遷を概観する。

2.2 ソ連模倣住宅から小規模住宅の追求

建国当初は，国家百年の計に立って，良好な住宅ストックを目標としたため，ソ連の技術指導のもとにソ連と同じく大面積住宅を建設した（図2－1）[文1)]（図2－2）[文2)]。この時の設計思想が「合理設計不合理使用」である。ソ

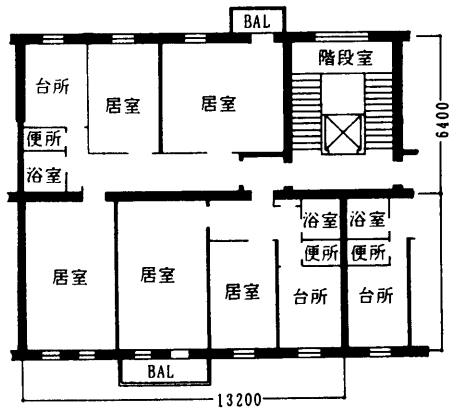


図2－1　ソ連II-04型標準設計（1955）

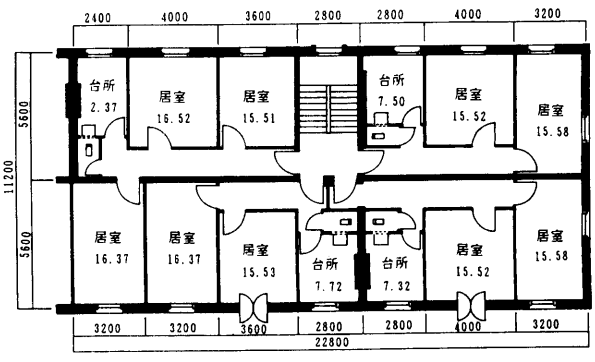


図2－2　中国301-II第二方案（1956）

連も1950年代中期までは，計画した１住戸に１家族が住むのではなく，１住戸で複数の家族が生活することが前提の住宅政策であった。ただソ連と中国の違いは１人当りの居住面積で，ソ連９㎡／人・中国４㎡／人という目標水準だったことである。

この水準の差が持つ意味は大きく，居住者の生活を決定的に変える値であった。例えば中国で提案された303型住宅の基準階は，厨房４カ所・便所３カ所・9.42㎡～16.1㎡の合計11居室138.45㎡の居室面積を持つプランである（図２－３）[文3]。このため，４㎡／人を基準に計算すれば37人が，９㎡／人を基準に計算すれば15人が住む計画になる。１家族平均人数を４人と仮定すれば，中国は９家族・ソ連は４家族が基準階を占有することになり，厨房・便所の数からみても，問題点と生活様式の差は明白である。

1955年の経済引締めによって，住宅の建築単価を約半分に引き下げるという決定がなされたが，工事費の削減以外に，具体的な単価引き下げ策は出し得なかった。そして設計現場ではこれまで使われていた，経済面も含めた設計指標である居住水準の引き下げに走った。

このため設計者が取った方法の１つが「外走廊方式」であり，「北京右安門実験性住宅」や「北京幸福村街坊設計」（図２－４）[文4]として提案された方式である。これらの方式は，計算上居住面積水準を低くすることはできたが，建築の総面積を減らすことにはほとんどつながらず，かつ建築費削減にはほとんどならなかった。この点が初期の中国住宅設計規範の欠点でもあった。

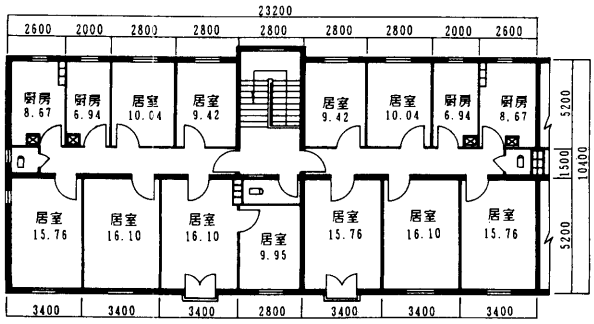


図２－３　宅303甲

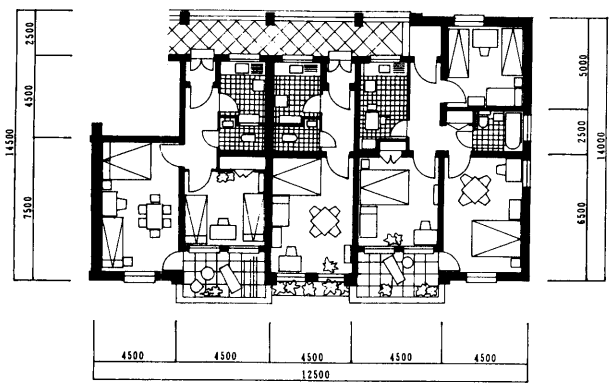


図２－４　北京幸福村住宅

住宅建設経費削減を本格的に推進するには，居住面積水準だけにこだわってはいられなくなり，１人当りの建築面積と体積およびコストにまで言及せざるを得なくなった。すなわち，単なる居住面積水準で制限を加えるだけでなく，住宅の経済的設計評価指数として，平面係数（k）を導入し，一定の投資のもとでどれだけ有効な居住面積を確保できるかを計り，経済性を厳しく査定することが提案された。

$$\text{平面係数（k）}=\frac{\text{居住面積}+(\text{係数}\times\text{補助面積})}{\text{造価係数(コスト)}\times\text{建築面積}}$$

このため，平面計画上，内廊下面積を削除するプランが必然的に現われてきた。これが中国独特の，廊下と部屋を合体させた，通り抜け可能な居室を持つ「套間型住宅」である（図２－５）[文5]。このプランは，小面積住宅計画のためのやむを得ない特殊解であるとしながらも，その後広く普及した案である。しかしこの案にしても，最

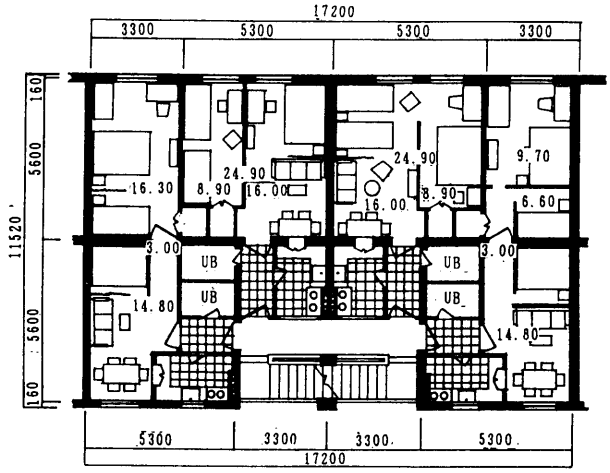


図２－５　両個住宅方案（甲方案）

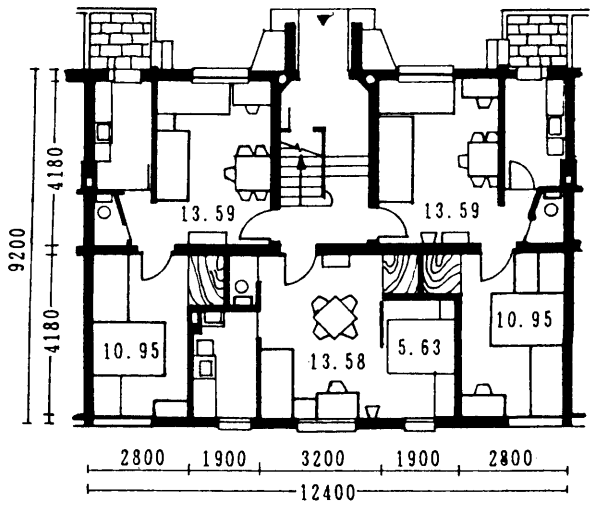


図２－６　甲単元底層平面

初に提案されたプランの最小居室面積は，約11㎡と依然としてかなり広い面積を占め，小面積住宅の追求には遠いものであった。

1957年には１人当り居住面積3.8～4.8㎡，３～５家族を想定した１室戸または２室戸の型別供給方式が提案された。しかし寝室で食事をし，かつ１室当りの就寝人数平均2.5～3.0人と就寝分解を保証できないものであった。ここでもまた，最小の居室であっても約10㎡と広い部屋が計画されたからでもある（図２－６）[文6]。住宅難の中で，このような広い居室が供給されてきた理由を解明することが，中国の住宅計画の発展方向を解く鍵でもある。

2.3　庁型住宅の模索

中国の住宅では古来から，正庁・門庁・客庁・餐庁（さんちょう）などの言葉が使われてきた。しかし，中国解放後に建設された都市集合住宅では，庁の付く空間がいっさい排除され，1959年に広州の華僑の住宅で復活するまで，見いだすことができない。この華僑住宅にはソ連の影響がみられず，庁は中国古来の庁である客庁・餐庁をイメージさせるもので，この直後に各地で出現する庁型住宅の庁とは趣を異にする。これを歴史的流れの中に位置づけるならば，1980年代後半から普及しはじめた起居庁（起居室）に当たるものであった（図２－７）[文7]。

続いて，武漢で提案された庁や門庁および河北省で出された小方庁は，1960年代前半に地方都市で出現した庁の先駆けで，「小面積住宅」を指向する中で，居住面積削減と餐庁確保の両目的が創りだした空間であった（図２－８）[文8]。これらの庁の概念は，後期庁型住宅と同一であったが，１住戸に２家族が合住する当時の居住水準では，実質的に２家族の緩衝空間として活用されていた。

同じ1960年代前半でも，北京などの大都市では更に住宅難が厳しく，１室に１家族が住む“按室居住”が前提であったため，庁は各住戸へと変じた部屋へ入る玄関ホール兼収納として，概念も実態も位置づけられた（図２－９）[文9]。ここでは，住宅不足で１住戸に多家族が生活せざるを得ない現実の中で，套間の不便さを解消し，

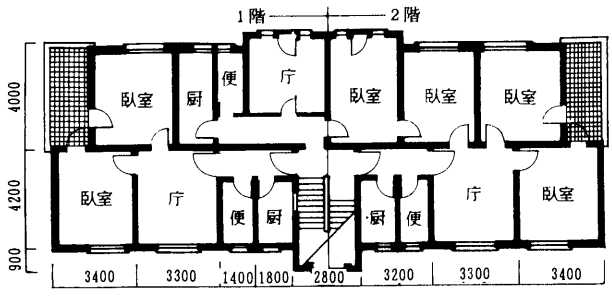


図２－７　中山医学院教工住宅之二平面

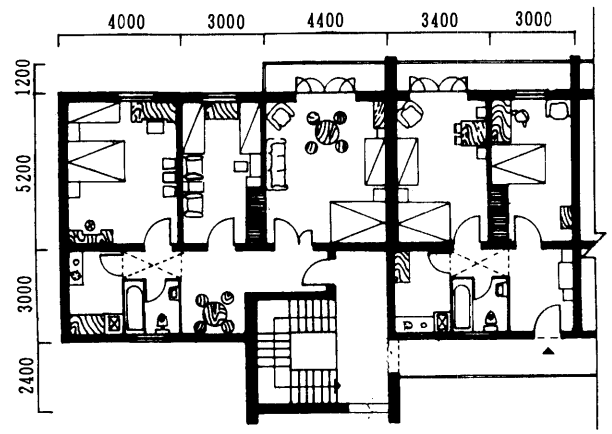


図２－８　武漢地区標準較高住宅設計方案単元平面

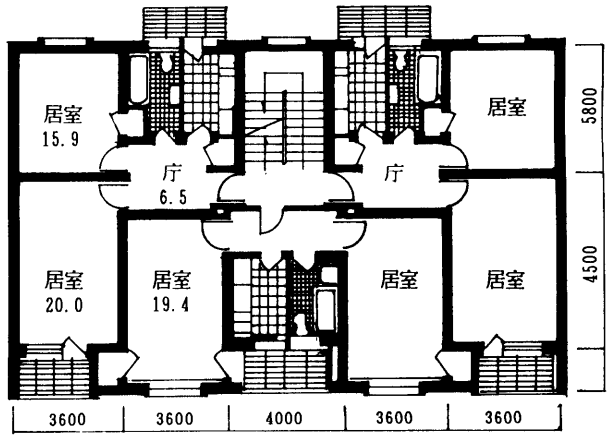


図２－９　北京1960年0011型2-2-2単元式住宅

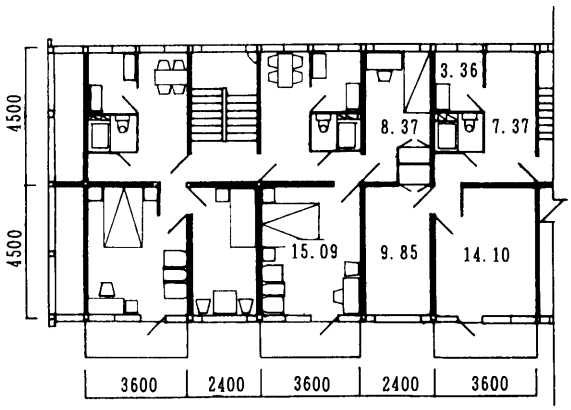


図２－10　127方案　天津

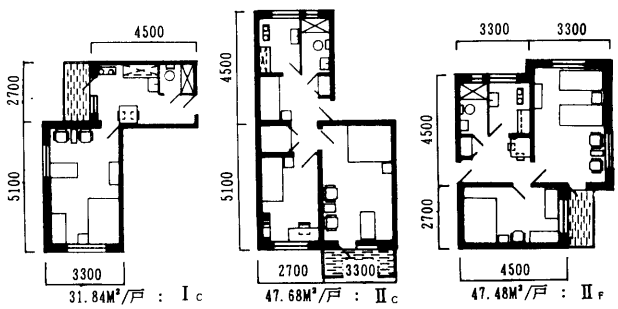


図２－11　基本戸平面図

居住面積を削減する方法として，庁の役割が強調されている。このような庁を持つ住宅が前期庁型住宅の特徴である。

経済停滞とこれに続く文化大革命が終了し，国内が安定してきたのは，1970年代末であった。この頃から方庁や過庁という空間が都市住宅の中に広く取り入れられるようになり，住戸そのものの呼び方も○室戸から○室○庁戸に変化してきた。この時期の庁は，「生活起居的第二補助空間」として位置づけられ，玄関ホール，食事・団らん・接客室などの公的空間および必要に応じて仮寝室に使うことを目的としていた（**図２－10**）[文10]。

1980年代に入ると，庁の面積６㎡以上と規定しかつ役割ごとに類型化したプランが提示されるようになった（**図２－11**）[文11]。図中のⅡＣタイプは庁に壁面が多くベッドを置くことさえ可能なもの，ⅡＦタイプは庁の通過交通が多く簡単な食事室となり得るもの，ＩＣタイプは庁厨合用と呼ばれ日本でいうＤＫである。しかし，庁厨合用型はその後ほとんど普及しなかった。以上のような庁を持つ住宅が後期庁型住宅の特徴である。

前期庁型住宅と後期庁型住宅は，出現の時期・目的が異なるとともに，壁の位置や量からみた平面形態にも違いがみられる。更に，国民経済に豊かさが見えはじめる1980年代末になると，純粋な公室としての居間すなわち起居室（庁）が一部の階層に普及していった。

３．都市住宅の住まい方（80，90年代を中心に）

本章および次章では，筆者らが関わったJICA中国都市型普及住宅研究協力事業（小康住宅プロジェクト）における住まい方調査(特に本章では１次および２次調査)の研究成果を用いる。その概要を**表３－１**に示す。

初年度は各都市の代表的な住宅を網羅的に選定しようと試み，やや水準の高い住宅からやや水準の低い住宅までを一応カバーして対象を選定したのに対して，２次調査は同じ都市を対象にやや水準の高いクラスを選定し，３次調査は対象都市として，１次，２次調査では取り上げなかった４都市を選び，それと北京の計５都市とした。同調査研究の詳細については，以下の参考文献をご参照いただきたい。

表３－１　中国小康住宅プロジェクトにおける住まい方調査の概要

調　査	調査時期	対象都市	対象住宅
1次	1990.12~ 1991. 3	ハルビン、北京、 南京、広州、重慶	各約40戸 計205戸
2次	1991. 1~ 1992. 3	ハルビン、北京 南京、広州、重慶	アンケート調査 計615戸 詳細調査 計282戸
3次	1992. 9~ 1993.2	北京、上海、撫順、 西安、深圳	アンケート調査 514戸 詳細調査 265戸
合　計		9都市 (延べ15都市)	アンケート調査 1334戸 詳細調査 752戸

・藤田忍「住宅だより――海外編――中国都市型普及住宅研究協力事業シリーズ（その５）住まい方実態調査」住宅1993年８月号，
・同「中国都市型小康住宅研究総合報告書（1993.2）」
・同「住まい方実態調査報告書（第１次～第３次）（1991.3，1992.4，1993.2）」

3.1　住戸規模，平面の地方性

中国は広大であり，１つの国として一括りにできない地方性に富んでいる。それは大都市についても同様であり，気候風土の差，言葉をはじめとした文化・歴史の差，更に近年加速されている経済発展の差による違いである。こうした地方性は伝統的な民居を見れば明白であるが，近代化が進み画一的とされる都市集合住宅においてはいかなる現象として現われているのであろうか。まず規模の差，平面構成の差に注目してみたい。

(1)　住戸規模の地方性と経済力

まず経済力の差は，政治力の差とも相俟って，厳格であるはずの住戸規模基準を乗り越え，住戸規模の差となって現われる。１次調査では５都市の代表的な住宅を選択したにもかかわらず，北京・南京・重慶では住戸使用面積40㎡をピークに分布しているのに対して，広州は60㎡がピークとなっており，経済発展が中程度の前３者に対して，経済発展が著しい広州では住戸規模が大きくなっていることがわかる。ただし，ハルビンの分布は他と異なりこれだけでは説明がつかない。（**図３－１**）

また次章で「１人当りＧＮＰと住戸の改造にかけた費用」を詳しくみるが，経済力の差は都市別に歴然となっていることがわかる。（**図４－１参照**）

(2)　平面構成の地方性

次に前章で触れられた庁に焦点を絞り，住戸の平面構成の地方性を見てみたい。1990年代初頭の中国では，専門家の間においては一般的に小庁大臥（小さい庁に大きな寝室（臥室））型平面が批判され，大庁小臥が推奨されていた。アンバランスに大きな寝室の中に食事，団らん，接客などの公的生活行為が入り込むという問題を解

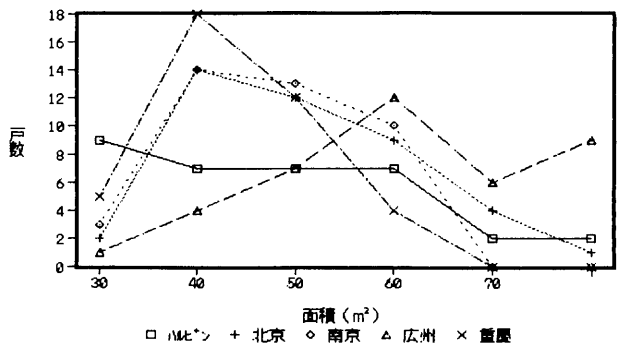


図３－１　住戸面積の分布（第１次調査）

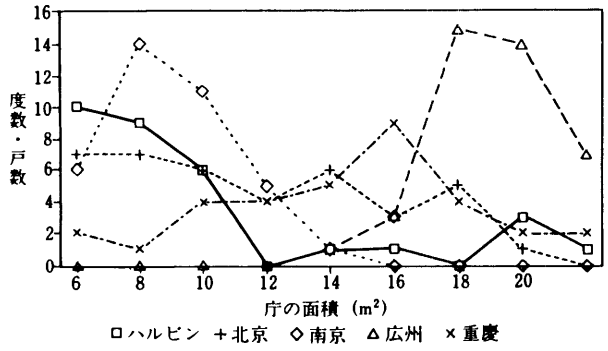


図３－２　庁の面積の分布（第１次調査）

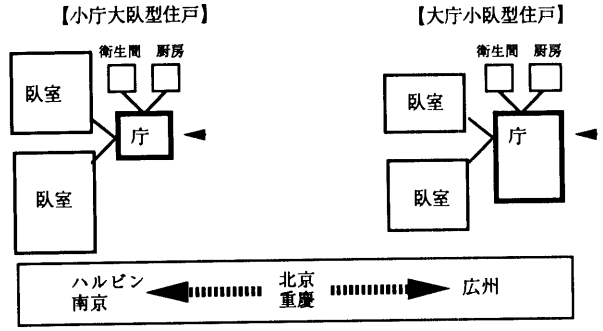


図３－３　平面構成の地方性

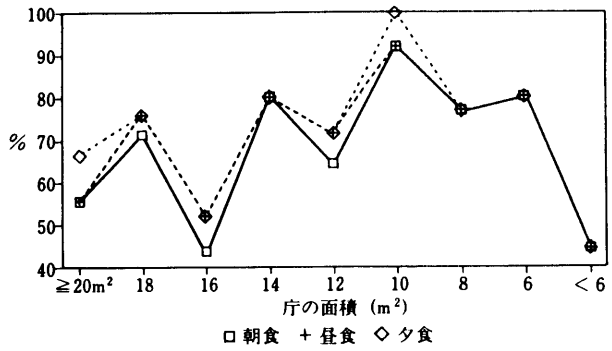


図３－４　庁の面積と生活行為，食事（第１次調査）

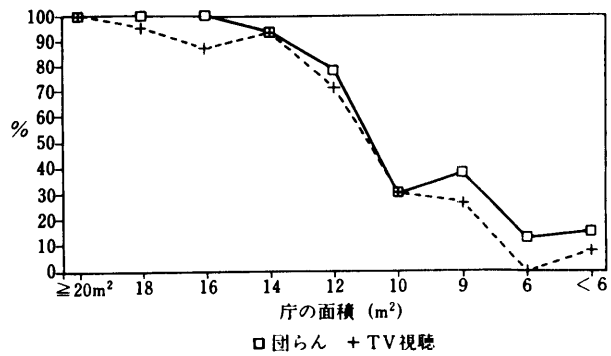


図３－５　庁の面積と生活行為，団欒，ＴＶ（第１次調査）

決することが，平面構成の第１の問題と考えられたからである。ここで図３－２（１次調査）をみると，南京・ハルビンで６～10m²の小庁が主流をなし，一方，広州では18m²以上の大庁がほとんどであること，また北京・重慶は小庁から大庁まで幅広く分布していることがわかる。

このことから，小庁大臥型の南京・ハルビン，大庁小臥型の広州，両者にまたがる北京・重慶という図式を仮説的に描くことができる。（図３－３）ではこのような空間的な差異はどのような生活行為上の差異となるのであろうか。これは生活行為の地方差を明らかにすると同時に，今後の平面構成の在り方を探るという意味でも重要な意味を持っている。

3.2　生活行為の公私分化と庁

庁の面積とそこで行われる生活行為の相関が，今後の平面構成の方向をうらなう意味で非常に重要である。「食事を庁で行っているか否か」については庁の面積による差が見られない。むしろ小庁で多く行われており，食事室としては大庁でも小庁でもいずれでも機能し得るといってよいのではないだろうか（図３－４）。それに対して，「団らん，ＴＶ視聴」などの行為は12m²を，また「接客」は10m²をそれぞれ境に，それより狭いと行為が行われなくなる。住宅内部における公私分化を達成するうえでこの10～12m²という数字は今後極めて大きな意味を持ってくることが予想される（図３－５，３－６）。

3.3　住様式の変化と地方性

(1)　起居様式

起居様式は今回対象としている都市集合住宅においては，例外なく椅子座である。就寝もほとんどベッドといってよい。ただし，広州などでロフトを造っている場合，直接マットを敷いてそこに就寝する例は見られる。夫婦寝室には多くの場合ダブルベッドが用いられる。

椅子座であることから家具の設置が固定するが，折たたみのテーブルや椅子を用いることによって，転用性を確保する例もしばしば見られる。また寝室における団らんや接客の際にベッドがソファ代わりに使われること，

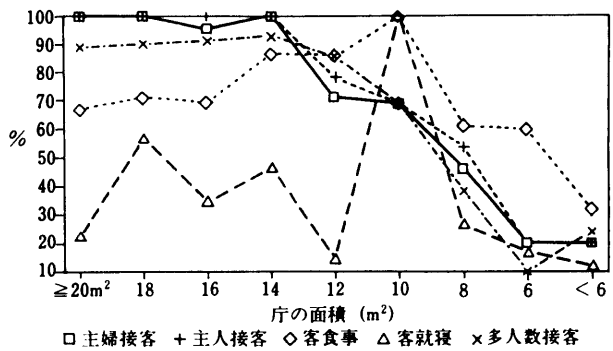


図３－６　庁の面積と生活行為，接客（第１次調査）

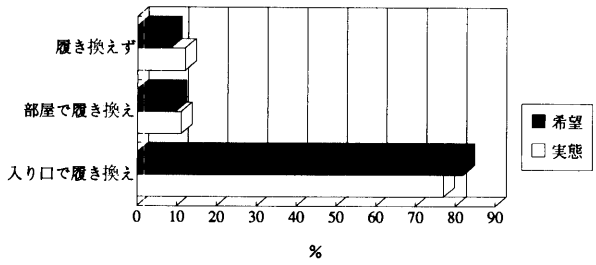


図３－７　靴の履き換え（第２次調査）

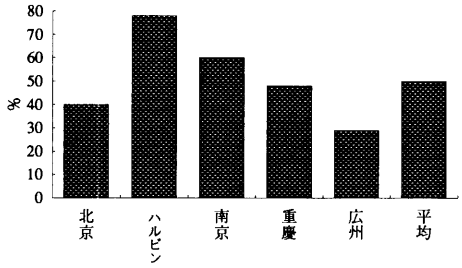


図３－８　入り口のしつらえ（下駄箱）（第２次調査）

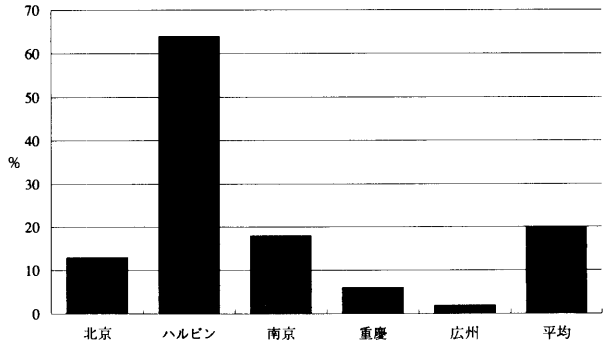


図３－９　入り口のしつらえ（衣服替え）（第２次調査）

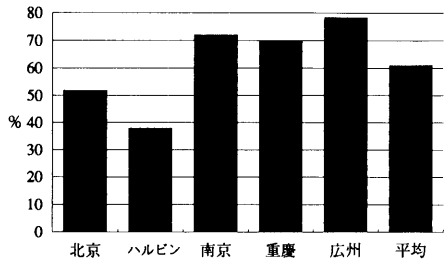


図３－10　シャワー設置率（第２次調査）

薄い掛け布団が用いられ，ベッドメーキングが洋式とも和式とも異なること，などの特徴がある。

団らん，接客のための家具としては，洋式のソファおよびティテーブルのセットが普及しており，これはいうまでもなく欧米の影響によるものである。

南の地方においては，これまで木製などのテクスチュアに「涼快」感のある椅子やテーブルが多かったが，近年の経済力上昇の結果，空調設備が普及している世帯では，重量感のあるレザー張りのソファを用いる例も多くなっており，家具の流行にも地方性がみられる。

いずれにせよ一部の地域を除いて，椅子座は中国の伝統であり，今後とも継続するといってよいのではないだろうか。

(2)　履床様式

起居様式が根強く椅子座であるのに対して，履床様式はここ数年で大きな変化がみられる。

1990年時点で多くの中国人研究者は「中国では履き換えは普及しない」という考えを持っていた。しかしながら２次調査の結果をみると，すでに80%弱が入り口で靴の履き換えを行い，10%強が部屋で履き換えを行っている（図３－７）。その多くは，観察によれば，靴からサンダルへの履き換えであるが，近年日本的なスリッパも普及していることも事実である。この靴の履き換えの方式について，日本の影響であるという説もある。ただし，日本人が畳の部屋で裸足（はだし）や靴下でいるような光景はほとんど見られない。

履床様式はいうまでもなく，床仕上げ，掃除の方法，更に下駄（げた）箱などの入り口のしつらえに関係してくるという点で，今後の住戸設計，供給方式に大きな影響を及ぼすと考えられる。

(3)　「中国式玄関」

入り口で履き換える方式が前述したように全体で80%弱まで達しているのに対して，入り口に下駄箱が設置されているのは50%前後と少ない。ひとりハルビンのみの設置率が80%程度である（図３－８）。

下駄箱以上に顕著なのは衣服替えのしつらえ（例えばコート掛け，洋服だんす）であり，他都市が数%～20%弱であるのに対して，ハルビンは60%をこえている。冬の寒さが厳しいという気候条件の反映であると考えられる（図３－９）。

中国では日本的な「玄関」という概念はもともと存在しない。しかしながら，履床様式の変化に伴って住戸の入り口に下駄箱的なしつらえが，そして地方によっては衣服替えのしつらえが見られる。また，今後の更なる普及も予想される。いわば「中国式玄関」が，設計段階で考慮されることになるであろう。

(4)　入浴方式

入浴方式は，第１章で述べたように洋式の浴槽がある場合でもほとんど使われず，圧倒的にシャワーが多い。単位や公共浴地での入浴も一般的だが，近年は各戸に自己改造によって設置する場合が多い。ハルビンや北京など北方で比較的乾燥している地方に比べ，南の地方では入浴の頻度が高い。特に広州などでは夏季には１日に数回シャワーを浴びており，こうしたシャワーに対する要求は設置率の地方差となって現われている（図３－10）。

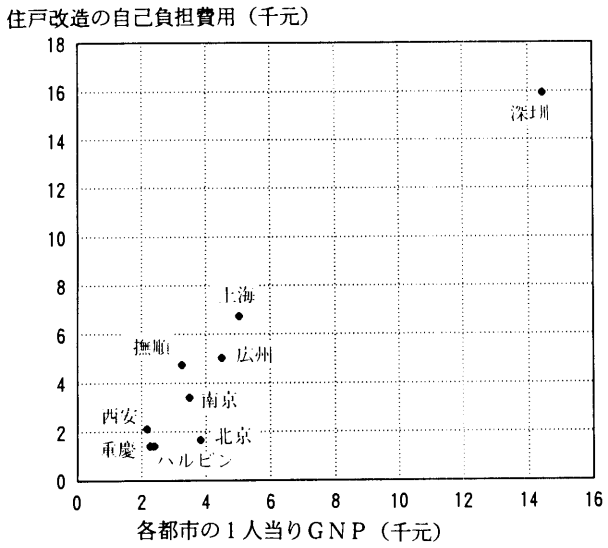


図４－１　住戸改造にかける費用と経済発展度
（住まい方実態調査による）

４．社会主義国におけるスケルトン供給

中国では，都市住宅は，政府が無償に近い形で人民に提供するものであった。しかし，近年は，住宅分野に市場原理を導入する動きが活発である。一方，その設計・供給形態をみると，裸貸しに近いスケルトン供給から，完成仕様の住宅供給まで広く存在する。本章では，特にスケルトン供給に焦点をあて，その意味を，社会主義国における住宅制度との関係で考察してみたい。

4.1　公有住宅における住戸改造の一般化

(1)　住戸改造の実態

住まい方実態調査によれば，ほぼ全世帯が公有住宅でありながら入居早期に内部改造を加えており，その費用も平均で約4,000元に達している。これは世帯年収の約半分に当たる。改造項目も多岐にわたり，レンジフードの取付け，シャワーの設置，調理台の改造，厨房の壁のタイル張り，居室の壁紙と床仕上げ，バルコニーの室内化等が，相当数の住宅で行われている。

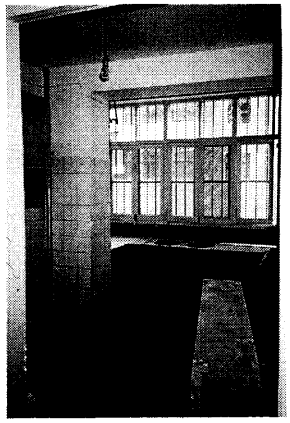
また，都市によって改造費用に差があり，経済特別区の深圳が飛び抜けて多く，次いで上海，広州となっている（**図４－１**）。これは，ほぼ経済発展の度合いに一致していることから，内部の改造は人々の経済力が高まるとともに活発化したことがわかる。実際にも，このような住戸改造は昔は少なく，1980年代の経済発展に伴う人々の生活水準向上とともに発生したとされる。

また，転居する場合には，改造した内装は次の入居者と交渉して買い取ってもらうことが行われる。

(2)　都市住宅に適用される基準

中国では，都市住宅である限り，公有私有を問わず，厳しい基準の適用を受ける。1983年12月公布の規定，および1990年９月公布の通知のうち，住宅設計に影響する主要な基準は次の３点である。

この商品化住宅を購入した単位が一斉にバルコニーの室内化をして，従業者に配給。



バルコニーを台所に改造する例。手前はもとの台所で，改造後は食事室になる。

写真４－1.2　北側バルコニーの一斉増築の様子（西安）

①住宅問題が厳しい状況の中，建設戸数を増やすために，当面の間，住戸の建築面積を50㎡以内とする。

②内装設備は，普通等級のものを用いる。高級建築材料や設備による造作に，国家および単位（企業のこと）の資金を投入してはならない。

③中層（エレベーターを要しない高さで，一般に６階建て以下）を主とし，低層および高層の建築を制限する。

以上の基準が以下の作用を引き起こしている。

①ベランダ増築（バルコニーの室内化）の一般化

狭い面積基準の中でベランダへの増築が一般化している。しかも，単位が住宅を購入ないし建設する際に，設計段階では基準を守り，引き渡し直前にまとめて増築する例も多い（**写真４－1.2**）。つまり，暗黙の了解であり，設計者も増築を見込んで設計をする。

②入居者による内部改造の一般化

普通等級で定められる内装水準は極めて低いため，入居者による改造が一般化する。基準も，「国家および単位の資金の投入」を制限しているだけで，個人による資金投入は制限していない。

この基準の直接的理由は，国家および国有企業の財政逼迫（ひっぱく）による贅沢（ぜいたく）の禁止にあるが，結果として，個人の持つ資金を住宅投資や維持管理費に向けるという改革開放政策の意図が実現されることになっている。

③集合住宅の高さの統一

大都市では，ほとんどの集合住宅はエレベーターを要しない６階建て（一部８階の都市もある）になっている。

4.2　商品化に伴う住宅設計の変化

(1)　商品化住宅とは何か

住宅の商品化は，住宅供給に市場経済を導入する様々な動きを総称しており，公有住宅の家賃値上げ，個人への払い下げ，住宅販売の推進等の動きを含んでいる。この中で，商品化住宅とは，「専業化した住宅開発公司が，

総合開発建設をし，竣工後に社会に販売（賃貸）する住宅のこと」（建設部，謝暁帆）[注1]とされる。つまり，日本の分譲マンションに相当する。1992年で住宅建設全体の床面積の28.2%を占め，しかも増大傾向にある。

ただし，商品化住宅は，個人に直接販売されることは少ない。多くは単位に売却されるか，単位経由で個人に売却される。後者の場合は，単位の大幅な住宅補助があったり，二重価格制（勤労者に価格が安く設定される）がとられる。取得後は，土地使用権（都市の土地は国家所有でその使用権を得る）と建物所有権を得て，相続や転売が認められる。ただし，個人が転売する場合は，払い下げた単位が優先買い取り権を持つことが多く，キャピタルゲインが制限される建て前になっている。

(2) 商品化住宅における多様化への対応

商品化が住宅設計に及ぼす影響の１つは，多様化の進展である。つまり「居住者が住宅を購入した場合，住宅の内部構成を自らに適応させようとする要求は，配給住宅の時より，更に厳しくなってくる」（孙，1986）[注2]。

多様化に対応する方法として，上海のモデル住宅（康健新村）では，①標準設計，②メニュー方式，③スケルトン方式，の３つを適宜採用することを提案している。スケルトン方式は，いわゆる純粋の裸売りである。

(3) 入居者の意識に関する調査

北京の工場従業者を対象にした調査において，内装設備の設置方式の希望を尋ねてみた（図４－２）。

全体に既設置を要望する率が高く，現実に多数の改造が行われていることと異なる。これは，既設置＝費用負担が単位側，メニュー方式や自己設置＝費用負担が従業者側，と連想されたためと考えられ，調査方法として不完全であった。しかし，相対比較によって，どの部分に多様化を求めているかの方向はわかる。

換気扇やシャワー温水器は，自己設置の率が高く，家具的に捉えられていることがわかる。逆に，現実に改造が多い台所が，既設置を要望する率が最も高いことが目につく。現実の改造は，多様化よりも質の悪い流し台への対応であり，良質部品が開発されれば既設置の方がよいという意識の表われであろう。日本の住宅公団のステンレス流し台開発時の様子との類似を感じさせる。

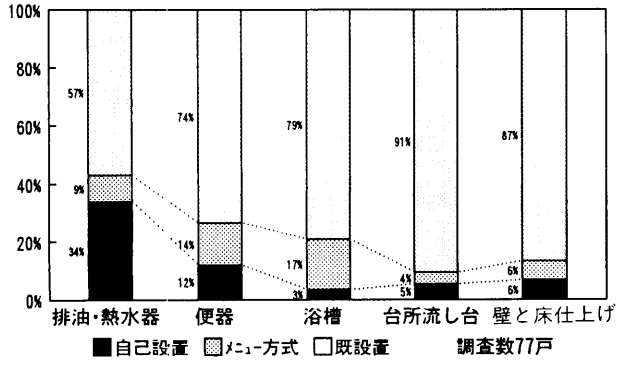


図４－２　内装設備の設置方式の希望（北京）

4.3 中国におけるスケルトン型住宅供給の背景

以上のように，中国の都市住宅では，住宅の配給または購入後に，内部は自己資金で整備するという方式が一般化している。この点で，２段階供給方式（京都大学巽研究室の提案による）が実現されているといえる。しかし，それが生じた理由は日本の場合とは異なる。

(1) 社会主義国におけるスケルトン供給の発生

社会主義国では，内装設備を含めて，十分な水準の住宅を国家が保障することが本来目標とされ，中国も初期はそうであった。そこにおいてスケルトン供給が発生した理由は，以下のように考えられる。

①国家財政の逼迫と個人経済の成長

都市の住宅不足は厳しく，国家は質よりも戸数の確保を急務としている。しかし，1980年代の開放政策に伴う経済発展の中で，人々の設備等の水準向上への要求が高まった。このギャップの発生に対して，公有住宅の水準を高めることで対処することは財政上困難であり，個人による改造の黙認という形で対処した。

つまり，内装設備は個人負担へと転嫁するもので，国家の責任範囲の制限という性格を持つ。日本のスケルトン供給が，スケルトンの社会資本化を目指す意図を持つのと，正反対の動機から生じている点が注目される。

以上の結果，中国ではスケルトン供給といっても，最低住める程度の仕様は調えられているという「最低仕様型スケルトン」になる。純粋の裸貸しは，国家による居住保障の建て前からして採用されにくい。

②職位による面積設定

都市住宅では面積が，家族構成によってではなく，職位によって40～90m²の間で４段階に定められている。このため，実際のニーズとのギャップは大きく，このギャップを埋めるために，内部改造や増築が求められる。

③集合住宅への定住化

社会主義国では，集合住宅は定住する住まいとして位置づいている。また，住宅事情の厳しさのために転居は容易ではない。つまり，集合住宅への長期居住が前提となるため，改造費用をかけることに抵抗感が少ない。

(2) 商品化に伴うスケルトン供給の変化

しかし，住宅の商品化に伴ってスケルトン供給の意義にも変化が生じている。多くの場合，商品化住宅といえども国家や単位の補助が導入されるため，公有住宅と同じ普通等級の仕様，つまり「最低仕様型スケルトン」が採用されやすい。しかし，市場価格で販売される事例の中には，純粋の裸売りも試みられるようになった。

そこでは，多民族国家故の「多様化への対応」という意図が重視される。ただし，一般の人々が多様化が求めていると結論づけるのはやや早い。現段階では，多様化

よりも設備水準の向上が第一である可能性もある。

(3) 日本の集合住宅との比較考察

日本はスケルトン供給が稀である。その理由は以下の通り指摘できる。

①戦後の日本では，ＤＫやステンレス流し台に代表されるように，集合住宅は人々の生活水準向上を先導するものであり「完成仕様」での供給に意味があった。

②高度経済成長に伴う国家財政力を背景に，公営住宅においても設備水準向上を図ることが可能であった。

③集合住宅への長期居住が少なかった。また，賃貸では原状復帰義務の規制があるため大幅な改造は困難。

しかし，今日では，先導役としての意義の後退，財政の問題，長期居住の増加など，日本の状況も変化している。一方，東南アジア諸国をみると，スケルトン供給は中国に限らず一般的である。今後，各国の実態を調べることを通じて，経済の成長段階や社会制度との関連の中で，スケルトン供給の意味を検証していきたい。

5．総　括

１章では①中国の都市部では集合住宅が圧倒的に普及していること，②居住水準は未だ低く課題も多いが，着実に上昇しつつあること，③都市集合住宅の普及要因としては初期におけるソ連の影響，不動産の国家所有化，その後の国家および単位による住宅の計画的供給，が挙げられることが明らかとなった。

２章では集合住宅の平面構成の推移を文献資料から分析し，ソ連模倣住宅，套間型住宅，前期庁型住宅，後期庁型住宅への変容過程として整理した。ここでは平面構成を規定する要因として，①初期のソ連の影響，②コスト低減のための面積制限と平面計画，③住生活の「合理化」と庁の役割，の３つが浮き彫りになった。

３章では，住まい方調査によって，①生活行為の公私分化と庁の規模との関係，②住戸の平面と住様式における地方性の存在，を確認した。

４章では住宅供給と社会体制の関係について分析を行い，①これまで「最低仕様型スケルトン供給」と「入居時の自己改造」が必然的であった点，②また近年の商品化の中で供給方式自身も影響を受けている点を明らかにした。

以上の研究結果より，中国における集合住宅の近代化過程を要約すると以下のようになる。

１．都市集合住宅の普及そのものを都市居住方式の近代化と仮定すると，これは中国の都市部においては完璧（かんぺき）といってよいほど達成されており，絶対量，速度，比率の点で世界中でも飛び抜けているといってよい。これは近代化の量的側面である。

２．近代化の質的側面である，集合住宅における居住水準の向上は，経済的な制約のもとでの「よりましな」平面型の模索と，自己改造を前提とした最低仕様型スケルトン供給方式の成立の中で，徐々に進んできている。

３．こうした集合住宅近代化の推進主体は基本的に国家であった。このことが上記の中国的特徴をもたらしたといえるが，それ故近年の商品化は今後の「近代化過程」に少なくない影響を及ぼすであろう。また影響要因としての旧ソ連の役割は，初期において方向づけを与えたという点で重要であるが，その後の経過は，旧ソ連の影響をいかに脱し中国独自の解を見いだすかという試行過程であった，ということができる。

４．国家による大量の計画的な住宅供給は，その裏面として必然的に画一的な集合住宅を産みだしたが，一方で気候風土や歴史による住様式の地方差も根強く残っており，更に近年の経済力の上昇の中で，都市ごとの経済力の格差が居住水準の地方差となって現われている。

＜注＞

1）謝暁帆，ほか：中国の住宅供給制度・建築関連制度，JICA 報告書（専門家：保立透），p.18，1994.3

2）孙骅声：住宅の商品化がもたらす新課題，城市規則　1986.1

＜参考文献＞

1）神品恭二：現代都市住宅の基礎―ソ連の場合1956～1981―，福岡大学総合研究所報第70号，p.40，1984.2

2）建築工程部設計総局：対選出方案的意見和単元介紹，建筑学報1956-1，p.17，一区第二方案（図４－６）

3）李椿齢：降低標準後的二区住宅定型設計介紹，建筑学報1955-1，pp.95-100，1955.8

4）華揽洪：北京幸福村街坊設計，建筑学報，1957-3，pp.17～35，1957.3

5）畢方椿：両個住宅方案的探討議，建筑学報，1957-3，pp.36～40，1957.3

6）宋　融，劉開済：関於小面積住宅設計的探討（下），建筑学報，1957-9，pp.93～107，1957.9

7）莫伯治：広州居住建築的規劃与建設，建筑学報，1959-8，1959.8

8）武漢市工業及民用建築設計院：武漢地区標準較高住宅設計方案，建筑学報，1960-3，p.22，1960.3

9）王華彬：積極創作，努力提高住宅建築設計水平，建筑学報，1962-2，pp.14～18，1962.2

10）税清劭ほか：全国城市住宅設計方案競技評述，建筑学報，1980-2，PP.１～７，1980.3

11）董楽民ほか：天津市住宅設計的標準化和多様化，建筑学報，1982-6，PP.９～15，1982.6

12）友清貴和：開放直後の住宅政策と住宅設計規範―中国の都市住宅に関する研究―，日本建築学会計画系論文報告集，第447号，pp.35～42，1993.5

13）友清貴和：庁型住宅の発展過程と庁の役割―中国の都市住宅に関する研究―，日本建築学会計画系論文報告集，第458号，pp.53～61，1994.4

＜研究組織＞

主査　藤田　　忍　建設省建築研究所主任研究員

委員　小林　秀樹　建設省建築研究所計画システム研究官

〃　友清　貴和　鹿児島大学助教授

〃　大屋　道夫　建設省住宅局国際基準調査官（当時）

〃　林　　建平　中国建築技術発展研究中心

協力　須田松次郎　建設省建築研究所部長