

アジア都市における中高層集合住宅の再生事業に関する研究

—香港の都市再生への取り組みを通して—

主査 鳴海 邦碩*¹

委員 江川 直樹*², 岡 絵理子*³

日本をはじめアジア諸都市では、高層集合住宅の建設が急速に進んでいるが、その一方で、老朽化した中高層集合住宅のもたらす問題も大きい。そこで本研究では、住民の99%が集合住宅に住んでいる香港で、都市再生局が都市再生の一つの手法として用いている建物再生事業に注目し、その手法を理解した上で都市再生における効果を検証した。観察調査やヒアリング調査の結果、香港での集合住宅再生事業は、抜本的方策ではないが、地域の持続性、住宅市場の活性化、事業そのものの波及効果、地域を活気づける効果が期待でき、わが国の地区再生に対しても示唆する点があることが明らかとなった。

キーワード : 1) 香港, 2) 中高層集合住宅, 3) 老朽集合住宅, 4) 集合住宅の再生, 5) 建物改修,
6) 都市再生局, 7) 4R 戦略, 8) 地区再生

BUILDING REHABILITATION OF MULTI-STORY APARTMENT-BUILDINGS IN ASIAN CITIES

—Urban Regeneration in Hong-Kong—

Ch. Kunihiro Narumi

Mem. Naoki Egawa and Eriko Oka

In Asian cities, including those of Japan, projects for building multi-story residential buildings are now highly promoted. On the other hands, dealing with old tall building is becoming a significant problem. This study focused on the building rehabilitation project by Urban Renewal Authority in Hong-Kong, where 99% of the population resides in apartment buildings. This project is a part of urban renewal plan. We investigated their methods and evaluated the effect on urban renovation. Our observations and interviews suggested that the effect of this project was not a radical solution; however it has potential to induce maintenance and activation of the community and activation of real estate market.

1. はじめに

1.1 研究の背景

日本では、1959 年の「耐火建築物促進法」の公布、1957 年の住宅金融公庫法の一部改正による「中高層耐火建築物資金ローン制度」の施行により、民間による中高層の賃貸集合住宅の建設が始まり、1962 年「建物の区分所有などに関する法律（区分所有法）の公布により、分譲集合住宅いわゆる「マンション」の建設が始まった。現在では、民間所有の集合住宅は市街地における住まいの一つのかたちとして定着している。民間所有の集合住宅が最も多く建設されたのは、東京都では 1970 年代、大阪市の場合 1980 年代であるが、1970 年以前に建設された賃貸集合住宅は、築後 30 年から 40 年が経過し、躯体および設備の老朽化が進んでいる。

これら初期に建設された賃貸集合住宅の所有者は高齢

化し、集合住宅の建替えを行うための入居者への仮移転費用や、建替え資金の調達も困難で、最低限のメンテナンスのみを行っている状態である。また、市街地に立地する分譲集合住宅は、ニュータウン内の集合住宅団地のように建替え資金に充当されるに十分な保留床を得ることが困難であるなど、再生においては問題が山積されている。にもかかわらず、区分所有の集合住宅は現在も次々と建設され、さらに大規模に、高層になりつつある。

韓国、台湾、中国等においても集合住宅の普及が著しい。このようななかで、社会主義経済から開放経済へと移行したモンゴルやベトナムでは、国家が供給、管理して来た住宅の居住者への払い下げが進んでいる。老朽化した集合住宅が住戸単位で居住者に払い下げられており、区分所有型の集合住宅に変わりつつあるが、住棟の管理団体が組織されていないなどのため、維持管理が不十分

*¹ 大阪大学 教授

*² 関西大学 教授

*³ 関西大学 准教授

であり、建物の劣化や住環境の悪化が危惧されている。このように、住戸別に所有された集合住宅の再生は、重要な課題となっている。

日本を始めアジア諸都市では、集合住宅、なかでも高層集合住宅の建設が急速に展開している。その中で、香港は高層集合住宅の先進都市であり、住民の 99%が中高層集合住宅に居住し、都心地域に築 30 年以上の高層集合住宅が 9300 棟も存在するなど、集合住宅の老朽化が重要な課題となっている。

本研究は、集合住宅先進都市である香港で行われている集合住宅の再生を伴った都市再生への取り組みを調査分析するもので、この研究は、日本に多く存在する分譲集合住宅の今後とそれらの立地する市街地の今後を考える上で重要であるとともに、アジア諸国の住宅政策を考える上でも有益であると考えられる。

1.2 研究の目的

2005 年に発表された Roger Tang の論文^{注 1)}によると、香港には建設されてから 30 年以上が経過した中高層集合住宅が 2006 年時点で 9,300 棟あり、今後 10 年間でその数は 1.5 倍に増えると予測されている。これらの中高層集合住宅の多くが、十分なメンテナンスを施すこと無く現在に至っているため、さまざまな事故を引き起こしており、香港では、このような老朽化した中高層集合住宅をどのようにしていくかが大きな関心事となっており。このような老朽化した中高層集合住宅の集積地は、居住者の高齢化が進み、インナーシティ問題を抱える市街地中心部のエリアと重複するため、香港都市再生局 (Urban Renewal Authority=URA) が 1999 年に組織され、総合的な再生に取り組んでいる。

本研究では、中高層集合住宅の先進都市である香港の住宅実態を理解した上で、現在香港で進みつつある中高層集合住宅の再生事業の、①都市再生事業の中での位置づけ、②個別の中高層集合住宅再生の手法を調査した上で、③都市再生事業における中高層集合住宅の再生事業がもたらす効果を検証するものである。

2. 香港の住宅と集合住宅の改修政策

2.1 香港の住宅実態

香港の行政区域面積は 1096 km² であるが、80%強が住宅立地に適さない丘陵地である。平地のおよそ半分が香港島と獅子山以南の九龍(新九龍を含む)の中心市街地であり、残り半分が諸島をふくむ新開発市街地(新開)である。香港の人口はおよそ 704 万人(2005 年)であり、その半数が中心市街地である香港島と九龍、半数が新開に居住している。香港全体の人口密度は 6,241 人/km²^{注 2)}であるが、住宅・工業・業務地が混在した市街地である九龍の觀塘区では 53,005 人/km²、油尖旺区では 46,407 人/km²とその 7~8 倍となっている。1950 年代

表 2-1 香港の住宅タイプ別居住世帯 (参考文献 4) より作成)

	1995年		2000年		2005年	
	世帯数 (万世帯)	割合 (%)	世帯数 (万世帯)	割合 (%)	世帯数 (万世帯)	割合 (%)
公営賃貸住宅	63.9 ¹	36.4%	63.2 ¹	31.4%	67 ¹	29.6%
公共仮設住宅	1.9 ¹	1.1%	0.2 ¹	0.1%	0 ¹	0.0%
払い下げ住宅	18.3 ¹	10.4%	29.2 ¹	14.5%	37.8 ¹	16.7%
民間集合住宅	88.1 ¹	50.2%	105.5 ¹	52.4%	118.7 ¹	52.4%
民間戸建住宅	3.3 ¹	1.9%	3.2 ¹	1.6%	2.9 ¹	1.3%
総計	175.5 ¹	100.0%	201.3 ¹	100.0%	226.4 ¹	100.0%

までは、香港の市街地において 1 階に歩廊と店舗を持ち、2 階が住居である伝統的なショップハウスが一般的な都市住宅であったが、1950 年代以降はそれまでのショップハウスの柱廊を取り去った形態の中層集合住宅が建設された。1953 年、中国からの避難民の居住地であった石硤尾(深水埗の北東)で大火があり、その復興のために集合住宅が建設され、以来急激な人口増加に対応するため、1950 年代から 1960 年代には既成市街地周辺に大量の規格型の集合住宅が供給された^{注 3)}。

1980 年代になると、新開地域での公営住宅の供給が進み、中心市街地から多く住民の移住が進んだ。現在、人口の 99%は集合住宅に居住しており、香港島南部などにみられる戸建住宅はごくわずかな裕福な人々の住まいである。二連あるいは三連の長屋建やタウンハウスは需要がなく供給されていない。

香港では、1979 年に設立された香港住宅委員会(HK Housing Authority)が多くの公営住宅を供給している。公営賃貸住宅の入居の競争率はすさまじく、入居待ちの人数は 91 年の 13 万 5 千人から、98 年には 15 万人に増加した。未だ深刻な住宅不足に悩まされている^{注 4)}。現在、公営住宅の空室となった住戸を、助成金を給付して低価格で分譲する施策が進められている。

表 2-1 は、香港の住宅タイプ別世帯数を見たものである^{注 5)}。公営住宅の供給が進んでいるため、世帯数は増えているものの、それ以上に民間集合住宅の供給があるため、公営住宅居住世帯の割合は、10 年前と比較するとわずかであるが低くなっている。公営住宅を買い取る助成付分譲住宅は、実数、割合とも増加しており、持ち家政策が進んでいることがわかる。

中心市街地である香港島と九龍には、複数の古い居住地区がある。これらの地区には公的住宅はほとんどなく、住宅委員会が設立される以前に供給された民間集合住宅が立地している。おもに 1960 年代に建設された 10~15 階建の小規模高層住宅であり、個人が建物一棟、あるいは住戸単位で所有している。住戸面積は 55 m²前後である。このような 30 年以上が経過した中高層住宅は、売却が難しいため流動性が低いが、その好立地により、近年民間開発業者による買収、再開発が進みつつある。

James Le によれば^{注 6)}、香港では、1994 年以前の住宅

研究は主として公営住宅の研究に集中しており、その理由として以下のことをあげている。

① 住宅所有権についての資料が全体的に不足しており、政府による統計データや文書が大量に存在する公営住宅の研究に取り組みやすかった。

② 公的な住宅供給の量的な充足を目指していた政府が主導する住宅研究では、所有者・居住層について分析することは、政策にとって比較的無意味なことだと認識されていた。

旧市街地に立地する民間集合住宅に関する研究は、近年ようやく行われるようになったのが実情である。

2.2 集合住宅の改修に関する政策

香港の住宅政策をになう組織には以下のものがある。

Housing Bureau: 住宅需要予測, 住宅政策

Housing Authority: 住宅政策の実施

Housing Department: 住宅政策の行政的執行機関

Housing Society: NPO で、政策執行の代理人（既成市街地での住宅再開発も担当）

Urban Renewal Authority: 都市再生局（既成市街地の再生を担当）

Building Department: 建設局（老朽建物対策は基本的にはこの局が担当）

香港では、集合住宅の老朽に起因する事故が多発し、問題となっている。たとえば、壁面に取り付けられたゲージと呼ばれる鉄柵が落下して通行人に怪我を負わせる、配管が破裂して汚水が通行人に降り注ぎ、保障をめぐる裁判になるといった事故が発生している。これらを予防するために、1988 年より、香港建設局（Building Department, 以下建設局と記す）による不法建築工事部分の撤去が進められている。一度撤去された不法建築工事部分が、再現されるなどその取締りが十分でなかったことが問題となり、2001 年にはこの政策を見直し、建物の不法な工事の部分を建設時期にかかわらず強制撤去する方針が打ち出された。これは、ブリッツ (Blitz) 事業と名づけられ、特に建設から 20 年から 40 年が経過した建築物を対象に、改修命令が出され強制撤去が進められている。この政策に先駆け、建設局は不法建築工事と修繕義務違反の香港全域での調査を行い、150,000 から 300,000 ヶ所の不法建築工事を確認している。

その一方で、2000 年 11 月には民生事務局は、「建築物の管理と維持規範」を規定する「建築物管理条例」を制定している。これは、所有が複雑になっている香港の建築物を対象としたもので、建築物の所有者が組合を作って建築物を管理することを義務づけており、共用部分の管理、清掃から建物の各部分での修理、修繕の義務、昇降機の維持管理にいたるまで、義務事項が詳細に記載されている。このような条例を定めることにより、不法

な工事が再度繰り返されることを予防する体制が整えられつつある^{注7)}。

3. 都市再生局 (URA) の都市再生事業

3.1 都市再生局 (URA) の概要

都市再生局 (URA) は、2001 年 11 月香港の計画・土地部 (Planning & Lands Bureau) が発表した都市再生方針に位置づけられ、2001 年 5 月に設立された、土地開発公社 (Land Development Corporation) を前身とする機関である。その任務は、「計画を実現するために、パートナーと手を携え、創意と感性を持って優先事項に取り組み、人々の助けとなること」と謳われており、その活動はウェブ上のホームページで詳細に報告されている^{注8)}。

パートナーとは、テナント、オーナーをふくむ地域住民、政府、開発・金融機関、その他の利害関係者を指し、「都市再生の影響を受ける都市コミュニティすべての分野の利益と必要性のバランスをとることに重点を置いている」とし、その中には住宅の移転、金銭的保証だけでなく人道的問題にもかかわることと明言している。

また、優先事項とは、

- ・古いビルを新しいビルに替えることで、再開発を促進し、より良い住環境と近隣環境と提供すること
- ・荒れたビルの再建を可能にし、奨励し、都市の荒廃を防ぐこと、歴史的なビル、または建築的に価値のあるビルをメンテナンスし、復興することで保存し、地域の特色を保持すること
- ・社会経済的、また環境的な建物を増強し、補強すること通じ活性化し、都市コミュニティに貢献することとされている。

具体的手法として、包括的戦略「4R 戦略」をとっている。4つの R とは①再開発(Redevelopment)、②再生(Rehabilitation)、③保存(pReservation)、④再活性化(Revitalization)である。

このような手法を用いて再生されるプロジェクトは、前身である土地開発公社 (LDC) が着手していた 9 のプロジェクト、都市再生局が新たに着手した 16 のプロジェクト、今後着手される 35 の再開発プロジェクト、そして、香港住宅局の共同プロジェクトである再開発プロジェクト 7 件が含まれており、その内 6 件は着手済みである。具体的なプロジェクトは次の 9 地区で行われており、これらの地区を都市再生局は重点的な制度地区と定めている。現在定められている制度地区は、以下である。

＜都市再生局制度地区＞

- ① 荃灣 (Tsuen Wan)
- ② 深水埗/長沙灣 (Shum Shui Po/Cheung Sha Wan)
- ③ 大角咀/旺角/油麻地
(Tai Kok Tsui/ Mongkok/ Yau Ma Tei)

- ④ 馬頭角・紅磡 (Ma Tau Kok/Hung Hom)
- ⑤ 觀塘 (Kwun Tong)
- ⑥ 尖沙咀 (Tsim Sha Tsui)
- ⑦ 中西区 (Central & Western District)
- ⑧ 灣仔 (Wanchai)
- ⑨ 筲箕灣 (Shau Kei Wan)

これらの地区の場所を図3-1に示す。いくつかの地区の特徴を以下に説明する。九龍の油麻地、尖沙咀、旺角は、古い住宅地区と商業地区がある。ここの住宅所有率は極端に高く、三つの地区それぞれが91%、90%、96%である。これら地域での典型的な住宅は、1960年代に建てられた10～15階の小規模高層建築街区である。集合住宅は小さなエレベーターを挟んで各階におおよそ55㎡の2つの住戸がある。典型的な所有者は1960年代に5万ドルほどの安値で購入した中年の店主である。

香港島中西区の中環地区には多くの銀行や大使館、中央官庁が立地している。中環地区の東側（湾仔、銅鑼湾、北角、太古城、康山など）では、商、住が混在し、新興中流階層が多く居住している。湾仔地区は古い住宅街と高層の商業ビルが混在し、また公的住宅が少なく、住宅所有率は93%と高い。西地区は古い賃貸住宅街区と戦後の商業建築が混在しており、香港でもっとも高齢者の割合が高い地域である。地区の縁辺部は技術を必要としないう肉体力労働者の代表的な居住地である。

これらの各地区では、明確な輪郭を持った全体の開発計画を導入し、地区毎に開発を進めている。地区には、それぞれ再開発の現場があり、それに加え、適宜、再生策、保存策、再活性化策を取り入れており、これらの相互作用でインパクトを高め、その結果荒廃した地区のイメージを向上させ、民間セクターの投資を呼び込むことにつなげていく。地区内でどの事業から始めるかといった手順は、都市再生局が決めている。

3.2 都市再生局による再開発(Redevelopment)事業

再開発事業では、古く老朽化し、住環境が悪化したビル群を対象としている。建物をすべて取り除き、オープンスペース、地域施設などを整えながら良い環境づくりを行う。時には、交通ネットワークやオープンスペース



図3-1 都市再生局重点地区

再編のため、事業の範囲を広げることもあり、地域環境の総合的な向上を目指している。

土地の獲得、整地までは3年半、再開発プロジェクトは6年から6年半で完了することを目標としており、都市再生局が土地を取得して持っている期間を短縮するようにしている。再開発プロジェクトは民間ディベロッパーに任せたり、ジョイントベンチャーで行う場合もあるが、都市再生局独自で取り組む場合もある。

都市再生局へのヒアリング調査によると、再開発事業は民間企業の活動と競合する場合がしばしばあり、土地建物の買収価格は民間企業には及ばないが、再開発事業地近くに事務所を設け、居住者の一時居住住宅の確保を近隣する地域で紹介したり、転居する居住者の転居先住宅を斡旋するなどのきめ細やかにサービスを行う点で民間企業との差別化が図られているという。

3.3 都市再生局による再生(Rehabilitation)事業

都市再生局が支援している建物再生事業は、大きく以下の3つある。①外装でペンキを塗ること(写真3-1)により外見を美しくし、さらに防水効果も期待できる。これに伴い、庇や物干手摺の新調も行われる、②集合住宅

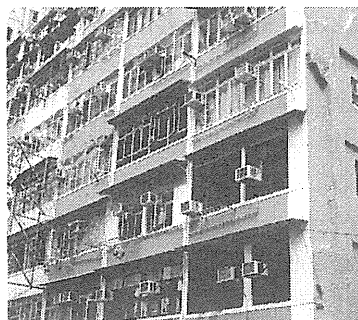


写真3-1 外装のペンキ塗装

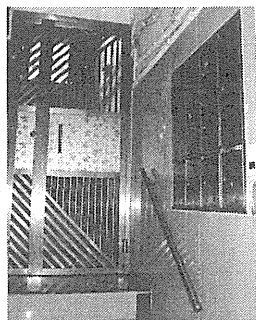


写真3-2 玄関周りの改修



写真3-3 設備の補修(配管の取替え・整理)

の玄関周りの改修(写真 3-2)である。扉を防犯性の高いものに付け替え、ポストや管理組合の掲示板を整備する、③設備の補修(写真 3-3)^{注9)}である。配管類の取り替え、配水管へのUトラップの増設、分電盤の新調、露出配線の被覆化などである。このように建物を再生することにより、居住者の住環境が向上すること、もともと交通の便がよい場所にある建物の資産的価値を上げること、さらに通行人などを巻き込んだ事故の防止を図ることが出来るとしている。

建物の再生は保全ほど難しいものではないとされている。しかし、政策に関していえば、再生事業の内容は広範にわたっている。適切に整備され運営されれば建物の寿命が伸びるだけでなく、地域の特徴、コミュニティのネットワーク、社会的資本も維持されることになる。旧市街地の中の何千もの古い建物の中には、都市再生局がこの4年間に取り壊し計画を覆した建物が少なくとも100あるという。甚大な数の建物が再生の的となっている。

建物の再生を推し進めるにおいては、都市再生局は、建物の安全性に対し責任のある関連政府機関(Housing Society)の援助を得、仕事をゆだねている。都市再生局は動機付けの案内人となり、必要な技術補助員を提供する。建物の所有者は安全性を保障することが出来、その建物が荒廃するのを防ぐことが出来る。

都市再生局が建物再生事業を進めるにあたって、用意している4つの支援制度を以下に示す^{注10)}。

1) 建物再生物資援助制度

所有者に保護塗料、排水パイプ、防水剤を無料提供し、専門的・技術的サポートも無料提供をする制度で、その対象となるのは、①都市再生局制度地区内であること、②住宅か住宅を含む複合ビルで、管理組合を組織しており、今後長期的に建物の修理管理をすることの合意が取れていること、③築20年以上で使用可能な建物であること、④建設局の「ビルメンテナンス制度(Co-ordinated Maintenance of Buildings Scheme)」の対

象となっているか、「建物修復計画」命令を受けていることの4点を満たす建物である。

2) 建物再生ローン制度

再生のための出資の金銭的負担を減らすための、利率0、資産審査なしのローンである。その対象となるのは①都市再生局制度地区内であること、②住宅か住宅を含む複合ビルで、管理組合を組織しており、今後長期的に建物の修理管理をすることの合意が取れていること、③築20年以上で使用可能な建物であること、④組合あるいは持ち主が確実に再生を遂行すること、⑤政府部門から修復命令が出ていないことの5点である。

3) 第三者賠償責任保険

建物の共用部分で起こった事故については、持ち主を第三者賠償責任からまもる第三者賠償責任保険の補助金の制度である。

4) 条件の良い住宅ローン

13の銀行と香港住宅貸し付け公社が住宅ローンを提供している。再生した建物の売却や購入のための住宅ローンである。旧市街地の古い資産の流動性を高めるのが目的である。

実際に多くの銀行は、都市再生局の援助を受けて機能回復した建物の居住者達のための優先的抵当期限を提供することに賛同しており、これはこれらの機能回復した建物の市場価値を目覚しく高めてきた。

3.4 都市再生局による保存事業(pReservation)

歴史的、文化的、建築的に価値のある建築物や場所を保存する。都市再生局内の「計画・開発・保存委員会(the Planning, Development and Conservation Committee=PDCC)」は、このような価値ある建築物の保存計画を策定し、査定、推進している。また、保存する建物は、個別ではなく、周囲も含め地域全体からその可能性を探る。また、保存した建物の実践的な使用法についても検討する。

歴史的に重要な記念すべき建物が保存される場合もあ

表 3-1 調査一覧

調査時期	調査名	調査内容
1 2006年8月	都市再生局に対するヒアリング調査1	①香港都市再生局が行っている都市再生プロジェクト全般についての概要について、 ②その中でも最近再開発プロジェクトがほぼ終了した中西区上環の都市開発を事例とした4R戦略の展開について、 ③一連の調査研究を行なうための地図資料の入手方法など
2 2006年8月	都市再生局重点地区の再生集合住宅現地観察調査	都市再生局のホームページで紹介されている重点地区での再生集合住宅の下見調査
3 2006年12月	都市再生局に対するヒアリング調査2	①4R戦略の中での建物再生事業の位置づけ、意味 ②都市再生局重点地区での都市開発プロジェクトの具体的な進め方、住民への対応などについて
4 2006年12月	香港建設省に対するヒアリング調査	①建物再生プロジェクトの進め方 ②建物再生プロジェクトを進める上での問題点など
5 2006年12月	灣仔の再生集合住宅観察調査	都市再生局のホームページで紹介されている灣仔の再生集合住宅の改修状態の観察調査
6 2006年12月	灣仔の再生集合住宅5棟での居住者あるいは管理者に対するヒアリング調査	改修をするにいたった経緯、改修を行なった場所、管理組合についてなど

るが、基本的には第二次世界大戦以前の建造物が悉皆調査の上保存対象として検討される。香港では、住宅用途の建築物の多くは更新が激しく行われてきたため、香港の一時代を形成した集合住宅の形、たとえばバルコニータイプの集合住宅（騎楼型といわれる）もほとんど現存していない。建築物規制の改定により新たに作られることがなくなったためである。かろうじて残った騎楼タイプの集合住宅は、希少価値から、その質などの評価を問われることなく、保全の対象となっている。

3.5 都市再生局による再活性化事業 (Revitalization)

地域の建築物を、地域を特徴づける資産として経済的・環境的に再興、増強させ再生させることである。具体的には、オープンスペースの舗装整備、街灯やストリートファニチャーの整備、歩道橋やLRTの駅の整備など公共空間の一体的な整備を行うことを指している。

4. 都市再生局事業の事例調査

4.1 調査の概要

本研究では、香港を2回訪問し、視察および調査を行

った。それら調査の一覧を表3-1(5頁)に示す。2006年8月には都市再生局へのヒアリング調査、都市再生局の4R戦略事例地区視察、再生集合住宅観察調査、12月には建設局へのヒアリング調査、再生集合住宅居住者ヒアリング調査、4R戦略事例地区再生集合住宅調査を行った。

4.2 都市再生局による4R戦略の事例・上環

都市再生局の4R戦略の展開について、都市再生局の制度地区の一つである上環を事例に、現地見学、都市再生局職員のヒアリングを行った。地区の全体像を図4-1に示す。

上環は、都市再生局の重点地区である香港島の「中西区」の中央に位置する。上環地区はイギリス軍の最初の上陸地であったが、多くのイギリス人は東の中環地区に移り、上環は中国人の街になっていた。古い賃貸住宅街区と戦後の商業建築が混在しており、香港で最も高齢者の割合が高い地区とされている。

布地を扱う個人商店や屋台、漢方薬を扱う個人商店、野菜や肉など生鮮食品を扱う個人商店や屋台が密集する

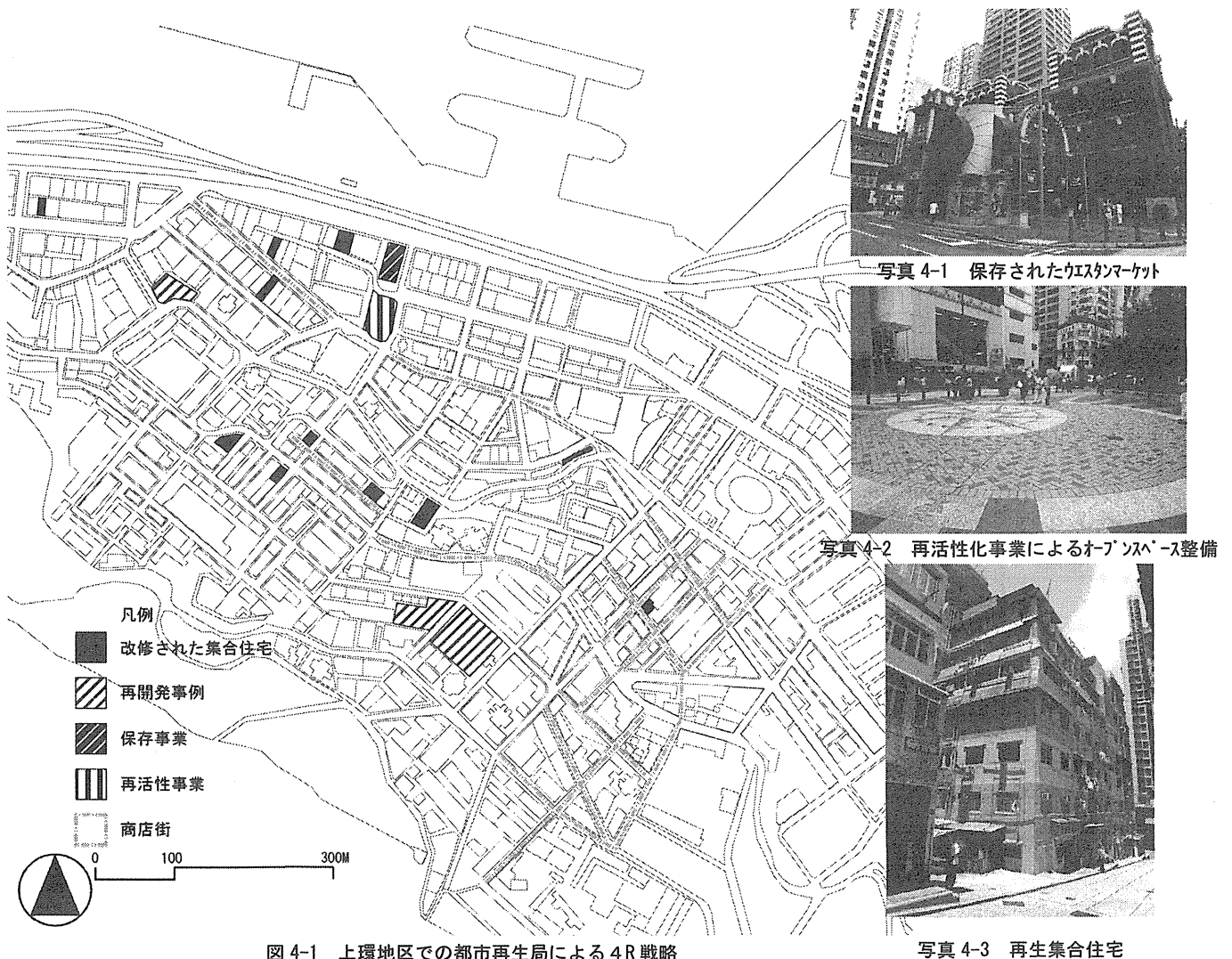


図 4-1 上環地区での都市再生局による4R戦略

写真 4-3 再生集合住宅

地域であった。地下鉄の駅が整備され、交通の便は大変よいものの、高齢化率が高く住環境の荒れた地区であった。一方、山手には文武廟があるなど、旧市街地としての要素も残っていた。

この地区では5つの再開発事業、9つの建物の再生事業、1つの再活性化事業、1つの建物の保存事業が行われている。再開発事業の一例は、布地を扱う個人商店や屋台の密集する地域の建物を除去し、その跡に広いオープンスペースをもったオフィスビルを建設した^{注11)}。この建物内に都市再生局のオフィスがある。再開発事業に際し除去された商店や屋台は、保存事業で建物を残し再整備されたウエスタンマーケット内2階に誘致されている。ウエスタンマーケットの1階は、香港らしいグッズを販売する土産物店や専門店がはいっており、3階はダンスホールのある結婚式場、レストランとなっている（写真4-1）。さらにその建物周辺は、再活性化事業で舗装整備、オープンスペース整備が行われている（写真4-2）。整備されたオープンスペースから見えるいくつかの中高層集合住宅は、色鮮やかなペンキが塗られ建物再生事業が行われている（写真4-3）。

このように、都市再生局では4つの整備手法を連動させて地域環境の向上、活性化を図っており、この結果、総合的に、地域の地価が上がり、民間の投資も呼び込むことが期待できるとしている。

このように、明確な敷地内で行われる再開発事業と単体の建物で行われる保存事業、これらをつなぐ道路やオープンスペースで行われる再活性化事業に加え、その背景となる建物群の中にいくつかの色鮮やかな建物再生事業により再生された中高層集合住宅が点在する。開発計画を点から線、面に広げ、再生しつつあるエリアのフリンジを曖昧にし、事業の効果を滲み出させる意図がよみとれる。

4.3 再生の対象となる集合住宅の概要

2006年7月19日現在の、都市再生局のホームページに掲載されている制度地区の建物再生事業の対象となる建物のリストから、事業が行われた建物を分析する。リストに掲載された建物の総数は158棟で、すべて集合住宅である。

全体の82.3%にあたる130棟が、香港島と九龍中心に立地しており、その内訳は1959年までの建物が5.1%、1970年までの建物が55.1%、1980年までの建物が20.9%、1980年以降の建物が6.3%であった（図4-2）。

また、1975年までの建物では7割が建物再生物資援助制度を受けていたが、1975年以降の建物では7割が建物再生ローン制度を受けていた（図4-3）。前述のように、建物再生物資援助制度は「建物修復計画」命令を受

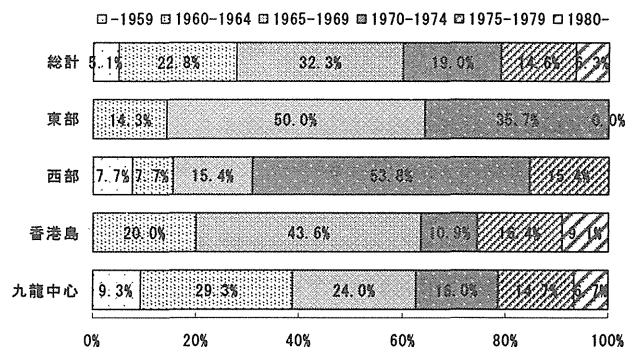


図4-2 地域別再生集合住宅の建設時期

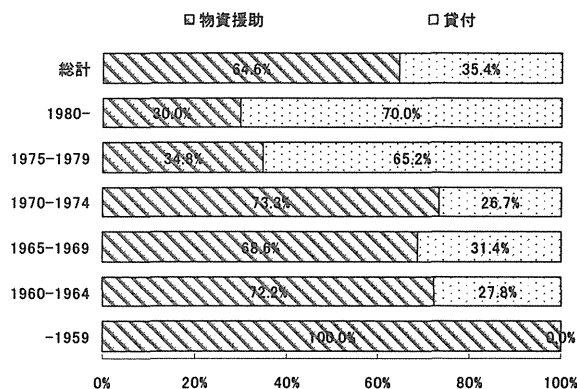


図4-3 建設年別再生のための利用制度の割合



図4-4 灣仔の埋め立ての経過

けていることが条件となっているため、老朽化したものはこの制度を用いて再生される。

4.4 灣仔における再生集合住宅の分布とその状況

再生された集合住宅の状況を把握するために、特に多くの再生事例が集中している開発地区である灣仔をフィールドとして調査を行った。

調査手順は、ホームページで得た再生集合住宅リストを現地で確認し、再生集合住宅の実態を把握するとともに、複数の集合住宅の居住者にヒアリング調査を行い、再生の経緯の経緯、再生内容についてたずねた。

1) 地域の概要と都市再生局による開発の状況

灣仔は香港島北部の中心に位置し、住宅、商業施設、

業務施設が混在する地域である。地下鉄を用いた交通の便もよい。海岸線に近く、地域の大半は埋め立て地である。灣仔周辺は阿片戦争以後、内陸から北側に向け、四期に及ぶ埋め立てにより土地を拡大しており、現在も一部の地域では造成が続いている。

図 4-4(7 頁)は灣仔の埋め立ての経過を示したものである。I 次造成は 1840 年のアヘン戦争直後から 60 年かけて造成された。第 II 次造成は 1922 年から約 10 年をかけて行われた。集合住宅を含む市街地はここまでの造成地に形成されている。第 III 次造成は 1965 年から 7 年をかけて行われた。この地区には政府関連施設、文化施設が建設された。その後第 IV 次造成が行われたのは 1994 年から 1997 年で、香港會議展覽センター (Hong Kong Convention and Exhibition Centre) が建設された。

香港はイギリス領時代、国王(女王)が民間に租借する形で土地を提供していた。その際の取り決めとして、土地のリース期間は 999 年、99 年、75 年に分けて設定されている。

九龍・界限街の北側は清からイギリスに租借された土地であったため、香港返還と同時にリース期間が終了し、このような土地では書類申請によって 75 年の延長が認められる場合がある。

一方、香港島側は完全にイギリス領であったため、現在もなお期限が 999 年に設定されたままの地域が存在する。埋め立て地ではない山手の土地がこれにあたる。阿片戦争以後の海岸線埋め立てによって造成された土地(第 I

次造成地)は全て 99 年租借が適用されており、その期限が迫っているため、これらの土地の所有者はいずれ国に返さなければならない土地であるので、少しでもリース期間が残っているうちに権利を主張し、立ち退きに応えている。そのような理由で、これらの土地では古い建物群の再開発事業が進みやすい状況にある。

都市再生局の開発計画は図 4-5 に示すように、再開発事業が 4 件、再活性化事業が 2 件、保存事業が 3 件ある。灣仔の開発計画の特徴は、大規模な再開発計画が複数ある点である。市場、露店がある春園街を中心に、再開発が進められている。既に完成している 6782 m²の開発は、周辺の露店を収容するための店舗床、オフィス床をもつ高層集合住宅が建設されている。

2007 年の調査時には、露店の収容は軌道に乗っておらず、完成した建物の店舗床はほとんど埋まっていなかった。露店は建物に入ることによる売り上げの低下を恐れており、移転を拒否している。露店は、香港の都市景観の大きな特徴であり、また魅力ある観光資源でもあるため、その扱いについては都市再生局でも方向性が定まっていなかったようである。現在進行中の 8,900 m²の再開発は、54 の建物、930 世帯の住宅があり、立ち退きが終わった状態である(写真 4-4)。

再活性化計画は、いずれもバルコニータイプの集合住宅の改修および用途変更と、オープンスペースの整備による集客施設の計画である。地区内にあるバルコニータイプの集合住宅は、当初は危険建築物として建物そのも

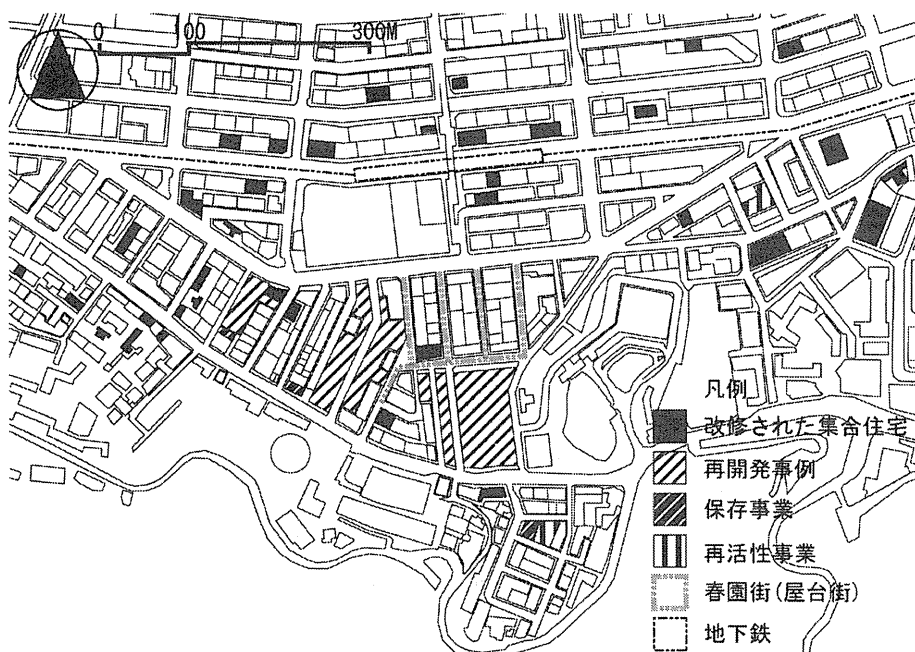


図 4-5 灣仔における都市再生局の開発計画

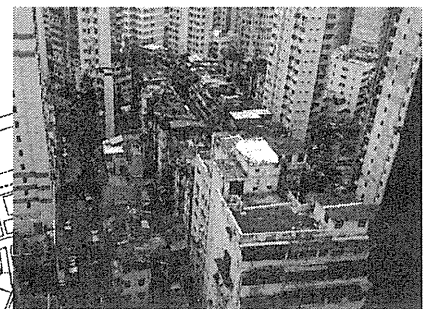


写真 4-4 灣仔の再開発事業の一つで立ち退きが終わった地区(2006 年 12 月)

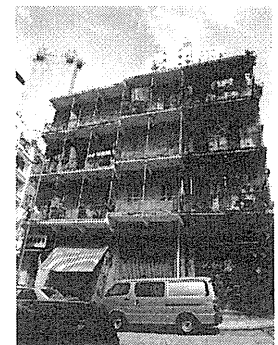


写真 4-5 灣仔の再活性化事業の一つの中心となる建物であるブルーハウス

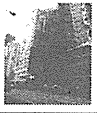
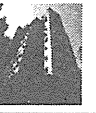
表 4-1 灣仔の再生集合住宅リスト

再生集合住宅名	援助の区分	建設時期(年)	施設階数(階)	住宅階数(階)	建物階数(階)	住戸数(戸)	店舗件数(件)	改修完了時期(年/月)	外壁塗装の色
1 福安大廈	物資援助制度	1979	1	25	26	50	4	2006/1	薄ピンク
2 活道1-1A號	物資援助制度	1963	2	7	9	14	5	調査時完了済み	薄水色
3 金樂大廈	物資援助制度	1977	4	19	23	38	4	2006/1	濃ピンク
4 謝榮道	物資援助制度	1967	1	9	10	18	4	2005/10	極薄ピンク
5 玉泉樓	物資援助制度	1967	4	12	16	24	7	2005/12	薄ピンク
6 莊士敦道	物資援助制度	1961	2	16	18	32	4	2005/2	薄ピンク
7 駱克道	物資援助制度	1969	2	13	15	26	5	2005/1	ピンク
8 遼風大廈	物資援助制度	1969	2	16	18	64	7	2005/6	肌色
9 譚臣大樓	物資援助制度	1967	2	9	11	45	9	施工中	薄ピンク
10 順利大廈	物資援助制度	1970	3	13	16	26	4	2004/10	薄ピンク
11 利順大廈	物資援助制度	1964	2	14	16	28	6	2006/4	薄ピンク
13 安安	物資援助制度	1965	2	13	15	26	5	2005/2	ピンク
14 四寶大廈	物資援助制度	1966	3	15	18	60	5	2006/6	薄ピンク
15 新禧大廈	物資援助制度	1965	3	16	19	128	8	2005/10	薄ピンク
* 16 南成大廈	物資援助制度	1965	2	13	15	26	4	2006/8	濃ピンク
17 翠珍樓	物資援助制度	1974	1	8	9	18	7	2005/9	濃ピンク
* 18 交加街	物資援助制度	1961	1	9	10	36	4	2005/10	薄水色
19 樹德大廈	物資援助制度	1978	2	20	22	60	6	2005/12	クリーム
20 昌發大廈	物資援助制度	1963	1	10	11	70	8	2006/1	特殊
21 同勝大廈	物資援助制度	1966	2	11	13	33	6	2006/1	クリーム
22 慶安大樓	物資援助制度	1969	3	11	14	22	3	2006/4	薄ピンク
23 秀華園	物資援助制度	1966	1	7	8	28	6	2004/12	クリーム
24 秀華坊	物資援助制度	1962	1	8	9	48	6	2005/1	クリーム
* 25 日新樓	物資援助制度	1972	1	7	8	14	3	調査時完了済み	黄色
26 景星大廈	ローン制度	1960	1	11	12	62	3	2005/11	極薄ピンク
27 廣生行大廈A座	ローン制度	1976	4	22	26	66	6	調査時完了済み	薄ピンク
29 光裕樓	ローン制度	1965	2	13	15	22	4	2005/1	クリーム
30 駱克道142-144號	ローン制度	1967	2	12	14	24	4	2005/12	極薄ピンク
31 華華大廈	ローン制度	1965	3	14	17	28	4	2005/2	白
32 軒尼詩道87號	ローン制度	1969	1	9	10	18	3	2005/1	白
33 長康大廈	ローン制度	1965	1	16	17	120	7	2005/9	クリーム
34 榮利樓	ローン制度	1966	1	8	9	40	10	2006/1	特殊
35 意可樓	ローン制度	1976	1	6	7	12	4	調査時完了済み	白
36 聯利大廈	ローン制度	1980	0	25	25	75	0	2005/11	白
37 維昌大廈	ローン制度	1980	2	25	27	75	不明	調査時完了済み	白
* 38 錦德大廈	ローン制度	1965	2	10	12	30	不明	調査時完了済み	濃ピンク
39 寶豐大廈	ローン制度	1974	1	14	15	42	5	2005/1	クリーム
40 澤堂樓	ローン制度	1975	0	7	7	28	5	2005/6	薄ピンク
41 星月閣	ローン制度	1982	1	22	23	88	4	調査時完了済み	薄緑

※現地調査は、2006年12月に行った。

※NO.12、28は欠番、*は、ヒアリングを行った集合住宅

表 4-2 ヒアリング対象再生集合住宅リスト

外観	交加街	日新樓	南成大廈	寶豐大廈
				
住所	2-8 Cross Street	6-7 Sun Street	47-49 Johnston Road	9-11 St. Francis Street
建設年	1961年	1972年	1965年	1974年
計画	物資援助	物資援助	物資援助	ローン
施工	2005年10月	2006年9月～12月頃	2006年9月～12月頃	2005年1月
ヒアリング対象者属性	居住者(男70歳代入居者) 建設当時から居住 中国本土から移住してきた。	居住者(男60歳代所有者) 1階で印刷業を営む。30年前から居住。	居住者(女50代所有者) 1階で理髪店を営む。	管理人(男・20歳代) 管理組合から委託されて勤務している。
再生の経緯	所有者でないのによくわからない。	URAから改修を促す手紙が所有者に届いた。土地の取得を打診された時期もあったが、民間デベロッパーの評価額よりもずっと低かったので拒否した。物資援助を受けているが、それとは別にオーナーが3000HDを出し合って、人件費に当てた。話し合ってから決めた。	URAから各所有者に対して、申し入れがあった。	屋上に携帯電話アンテナがあるため、組合としての収入が合った。これとローンをうまく使って再生するよう住民側で決めた。
施工内容	外壁塗装、パイプの交換、窓サッシの交換、違法庇の撤去	外壁塗装(色は住民で決めたが、決めたものと違う色が届いてしまった。そのまま使用した)、パイプの交換、違法庇の撤去、階段室の床の張替え、手すりのペンキ塗り替え、電気配線の整理、分電板のカバー	外壁塗装、ポストの取替え、パイプの交換、共用スペースの床の張替え	外壁塗装(居住者の投票で色を決めた)、パイプの交換、ポストなど玄関周りのリフォーム、階段室の床の張替え
その他	建設後、2、3年はいろいろ手を入れたが、最近はいなかった。	改修にかかった期間は半年。		

のの撤去命令が出され、居住者の立ち退き命令が出されていたが、事業の見直しにより建物再生事業の対象となり、居住者の合意の見られた部分のみ、青い外装塗装が施された。この青いペンキは、建物再生物資補助制度を用いたもので、たまたま在庫があった船の塗装用ペンキが利用されたものである。その後再度計画の見直しが行われ、現在、この建物を香港生活博物館として活用し、周辺の建物撤去により出来るオープンスペースとともに再活性化事業として位置づけられている。その拠点となる青い塗装の集合住宅は、ブルーハウスと名付けられ、まち歩き1スポットとなっている(写真4-5)。

保存計画3件は、いずれも騎廊のあるバルコニータイプの建物の保存活用である。

再生計画のある建物41件は、これらの事業地を中心に分布している。

2) 再生集合住宅の分布および特徴

ホームページ上に示されている再生計画のある41の集合住宅を現地で確認し、高さ1階施設用途を調査した。41の再生集合住宅の内、2006年12月時点で1棟は施行中、1棟は所在地が確認できなかったため、39棟について調査を行った。その一覧を表4-1に、分布は図4-5に示す。

物資援助制度を受けている建物が24棟、再生ローン制度を受けている建物が15棟である。再生集合住宅では、

古い建物が物資援助制度を受けている訳ではなく、管理、使用状況により、劣化度が異なっているようである。

高さは、6階建てから24階建てまであり、再生集合住宅の一階部分は主に小売店、飲食店になっている。特にこの地域は、建材店、家具・インテリアショップが集中する通りがあるため、そのような店舗も多く見られた。

すべての再生集合住宅は、外壁塗装がされていた。その色は、いずれも彩度が高い明るい色で、特にピンク色がよく用いられていた。

4.5 再生された集合住宅事例(ヒアリング調査)

再生集合住宅の再生の経緯についてヒアリング調査を行った。事前約束などはできなかったため、集合住宅を訪ねていき、出入りする人や、フロントを預かる人にヒアリングを行った。ヒアリング項目は、再生するに至った経緯、修復箇所、その他である。調査対象となった再生集合住宅および調査対象者は、表に示す4棟である(表4-2)。

建物再生物資援助制度を受けたものが3棟、建物再生ローン制度を受けたものが1棟であった。また、建物再生物資援助制度を受けた3棟のうち2棟は、1960年代の建築物で、1棟は1972年、建物再生ローン制度を受けた1棟は、1974年の建築物である。

再生を行った時期は、2005 年 1 月から 2006 年秋までで、2005 年以降に行われていた。再生の経緯がヒアリングできた建物再生物資補助制度を受けた 2 棟は、いずれも都市再生局からの申し出を受けて再生を行っている。都市再生局から、所有者に個別に再生を促す手紙が届いた。そのうち 1 棟は、はじめ都市再生局から土地建物の買い取りを代診されたが、居住者組合で話し合い、断った経緯がある。同時期、民間ディベロッパーからも買い取りの申し出があり、その額と都市再生局の額に大きな開きがあった。999 年の租借地に立地するため、所有者で話し合い、再生することにした。また、再生に当たっては、物資は援助を受けたが、居住者が戸あたり 3,000HD を出して人件費に当て、話し合って業者を選定した。

建物再生ローン制度を受けた 1 棟は、建物に携帯電話のアンテナがついており、居住者組合としての収入を得ていたもので、それに都市再生局からの融資を加えて、改修費用に当てた。居住者組合からの申し出で再生を行っている。この再生集合住宅では、所有者 1 人あたり 20,000HK\$ の援助を受けていた。所有者は 40 世帯であるので、貸付を受けた金額は 800,000HK\$ である。これに携帯電話のアンテナの設置で得た 1,500,000HK\$ を加えて、再生を行った。

このように、いずれの制度を受けるにおいても、居住者組合があることが前提条件となっているが、現在の香港の古い集合住宅では、所有者が住んでいる場合はまれで、香港のほかの場所に住んでいたり、あるいは外国に住んでいる場合もあるため、所有者の合意を得ることが難しく、再生をしたいとの声があっても、実際にはなかなか着手できない状態にある。

再生を行った効果として、再生された集合住宅の 1 階におしゃれな店が入り、地域イメージが良くなったとの声が聞かれた。しかし一方で、入居者からの声として、建物がきれいになることによって家賃が上がり、それまで低家賃で住んでいた人々が住むことができなくなるケースも見られるという。このような人々は、建物再生より、むしろ再開発されることを待ち望んでいる。再開発では、いくらかの立ち退き料が支払われるからである。

5. まとめと考察

香港では、1988 年より老朽集合住宅がもたらすさまざまな弊害に対処するため、香港建設局による不法建築部分の撤去が進められることとなった。それまでも老朽集合住宅の問題は発生していると考えられるが、公営住宅以外の民間集合住宅に関しては、行政の無関心が原因となって対策が延び延びになっていたと考えられる。

しかし、租借地と割譲地域をイギリスが中国に返還することが遠い将来のことでは無くなった 1997 年以降、

返還後の香港の社会情勢の悪化を危惧した中産階級が多数香港を去ることとなった。これに対処するために、1980 年代後半に中産階級を香港に留まらせることを目的とした一連の社会政策が実施されることとなった。この老朽集合住宅対策もその一環であったと考えられる。

この対策が不十分であったとの評価から、2001 年にはこの政策を見直すと同時に、都市再生局が設立され、老朽集合住宅の改善を含む都市再生事業が 9 つの重点的制度地区で行われるようになった。都市再生局の具体で着手法として、①再開発 (Redevelopment)、②再生 (Rehabilitation)、③保存 (pReservation)、④再活性化 (Revitalization) があり、包括的戦略「4R 戦略」と呼ばれている。

都市再生局による再生 (Rehabilitation) 事業の主たる手法は、「建物再生物資援助制度」および「建物再生ローン制度」を活用するものである。2007 年時点で、9 つの制度地区には 158 棟の事業対象集合住宅が存在している。全体の 82.3% にあたる 130 棟が、香港島と九龍中心に立地しており、その内訳は 1959 年までの建物が 5.1%、1970 年までの建物が 55.1%、1980 年までの建物が 20.9%、1980 年以降の建物が 6.3% である。

香港には建設されてから 30 年以上が経過した中高層集合住宅が 2006 年時点で 9,300 棟あり、今後 10 年間でその数は 1.5 倍に増えると予測されている。この数からすると都市再生局が事業対象としている集合住宅は極めて限られたものになっている。都市再生局の事業目的が、居住者の高齢化が進みインナーシティ問題を抱える市街地中心部の再生にあるためである。

現地調査や資料から判断すると、都市再生局が取り組んでいる事業地区では、その戦略どおり、再開発、再生、保存、再活性化を組み合わせた事業が行われている。都市再生の核になっている事業は再開発である。再開発事業は民間ディベロッパーの活動と競合する場合がしばしばあり、土地建物の買収価格は民間企業には及ばないが、再開発事業地区近くに事業所を設け、居住者の一時居住住宅を近隣する地域で紹介したり、転居する居住者の転居先住宅を斡旋するなど決め細やかなサービスを行う点で民間ディベロッパーと差別化が図られている。

事例を通じて理解できることは、都市再生局の事業の基本に、地域における混在性の維持、仕事や生活の持続を測ろうとする意図があることである。布地の露天商などを保存建物に移転させたり、市場を収容する建物を建設するといったことがそのことを示している。また、再開発によって供給される集合住宅では、多様なタイプの住宅を供給し、地区における継続居住が可能となる条件が作られている。

歴史的な建物の保存や再生利用によって、地域の魅力づくりを図ろうとしていることも、都市再生局の事業の

評価すべき点である。香港では、近年、あまりにも急速に変化する都市空間に対する抵抗感が市民の中に生まれつつあり、このような都市再生局の方針は歓迎されている。

以上のような都市再生の事業の中であって、集合住宅再生の役割は重要である。住宅再生といっても、日本でイメージするような住宅再生ではなく、このような軽微な補修は、以下のような効果を果たしている。

- ① 低額の負担によって住宅の改善が図れるということは、継続居住の条件となっている。
- ② 老朽した設備などの改善によって、存続年数が少しでも長くなる。
- ③ 居住環境条件が改善された結果として、住戸の流通が活性化する。
- ④ 居住者が結束すれば、建物改善の支援が受けられ、上記のような効果が達成できるという宣伝効果がある。とりわけ外観塗装の塗り替えはアピール度が高い。
- ⑤ 地区の主要な場所に外観を塗り替えた建物が存在することによって、地区が活気づいているというイメージを与えている。

このような住宅再生は、住宅改善という視点に立てば、抜本的な方策ではない。少しばかり命を永らえさせるだけだという見方もできよう。しかし、その効果は上に述べたように多面的であり、大きな事業ではないが、地区の衰退を食い止め、新たな方向に足を踏み出す契機を与えている。日本の近年の現象に照らせば、コンバージョンの効果と類似する点がある。

租借期間 999 年という特殊な状況などがある中で、再開発と老朽化した集合住宅に居住する住民の自力改修を連携させて都市再生を進めている都市再生局の取り組みは、複雑な市街地の更新手法として評価すべき手法であると考えられる。地区の更新・地区の再生において、再開発と建物改修を連携させて取り組んでいる香港都市再生局の手法は、わが国の地区更新・地区再生に対しても示唆する点がある。

<注>

- 1) 参考文献 1) を参照した。
- 2) Population, Household and Establishment Statistics, Census and Statistics Department (香港政府統計局), <http://www.censtatd.gov.hk/> よりデータを得た。
- 3) 参考文献 2) による。
- 4) 参考文献 3) による。
- 5) 参考文献 4) による。
- 6) 参考文献 3) より。
- 7) 近年の建物改修に関する政府の背柵については、2006 年 12 月に行った都市再生局でのヒアリングによる。
- 8) Urban Renewal Authority
HP, <http://www.ura.org.hk/html/c8080001e.html> によ

る。

- 9) 都市再生局が製作したビデオより画像を取り出した。
- 10) 都市再生局が発行している住民向けのパンフレットによる。再開発事業地近くの都市再生局現地オフィスで手に入れることができる。
- 11) この再開発は、都市再生局の前身、土地開発公社が行った再開発事業である。

<参考文献>

- 1) Roger Tang : Urban Renewal in Hong Kong: A call for an Integrated Approach, 国際都市計画シンポジウム 2005 論文集, 2005
- 2) 小西隆文, 大野秀敏: 香港の市街地を形成するビルディングタイプの変遷に関する研究, 日本建築学会大会計画系論文集, pp. 591-592, 1992
- 3) James Lee (1999), Housing, Home Ownership and Social Change in Hong Kong, Ashgate Pub Ltd
- 4) HK Housing Authority (2005), Housing in figures

<研究協力者>

平成 18 年度

藤井 崇史	大阪大学大学院博士前期課程(当時)
森田 裕貴	関西大学大学院博士前期課程
永尾 暁	大阪大学大学院博士前期課程

平成 19 年度

森田 裕貴	関西大学大学院博士前期課程
永尾 暁	大阪大学大学院博士前期課程