

氏名（本籍）	何 昕 （中国）				
学位の種類	博士（デザイン学）				
学位記番号	博甲第 6702 号				
学位授与年月	平成 25 年 8 月 31 日				
学位授与の要件	学位規則第 4 条第 1 項該当				
審査研究科	人間総合科学研究科				
学位論文題目	現代中国の商品住宅における住宅管理の枠組み及び居住環境に関する研究－中国南部地区の集合住宅団地におけるケーススタディー				
主査	筑波大学	教授	農学博士	鈴木	雅和
副査	筑波大学	教授	博士（工学）	花里	俊廣
副査	筑波大学	准教授	博士（工学）	橋本	剛
副査	千葉大学	教授	工学博士	小林	秀樹

論文の内容の要旨

（目的）

現代中国における商品住宅は1990年代の住宅制度改革に伴い急増し、その内容も多様化している。また、法制度の面でも日本法や欧米諸法を参考にしつつ区分所有の概念が整備されてきた。このような背景を踏まえ、本研究は、中国の南部地区における商品住宅を対象として、それに関わる法制度の整備と住空間・住宅管理の実態及び変容過程を明らかにし、中国の居住環境の形成のあり方について考察することを目的とする。そのため、本研究は住戸の空間構成と生活様式の近代化の特徴及び影響要因の考察を行い、現代の区分所有と管理諸制度の特徴を明確にすると共に、共用施設の設置と維持管理の特徴と問題点を明らかにする。

（対象と方法）

本研究は、大きく分けて文献調査（①②）と実地調査（③④⑤⑥）により構成されている。調査①では中国における住宅の発展過程を把握するため、典型的な伝統住宅と公有住宅などに関する各種文献・統計資料・設計図面を収集・分析し、中国における商品住宅の変遷は、南部地区に典型的に現れていることを把握した。調査②では日中の区分所有権及び住宅管理制度の比較によって、中国の商品住宅に関わる法制度の特徴と問題点を明らかにした。

調査③では、中国南部地区における商品住宅の空間構成と生活様式の変容と影響要因を明らかにするために、南京、上海、厦門、成都の4都市における118例（有効回答90例）の集合住宅住戸を取り上げて、アンケート調査・ヒアリング調査・写真撮影調査を行い、対象地域住戸の空間構成と生活様式を分析した。調査④では、成都市域に分散して存在する13住宅団

地を選定し、共用施設の設置運営状況の現地調査を行った。調査⑤では、集合住宅団地における共用施設の維持管理状況と管理業務展開を把握するために、管理会社・理事会に対するヒアリング調査を行った。調査⑥では、居住者が共用施設の利用状況と管理会社の維持管理に対する評価及び満足度についてアンケート調査を行った。

(結果)

以上から、以下の結果を導いた。

2章では、商品住宅に至る集合住宅の歴史を振り返り、大家族雑居から核家族の単居に変化していること、伝統住宅で見られた地域特性が失われ住宅地の高密度化・全国均一化が進展していることを明らかにした。

3章では、商品住宅の空間構成と生活様式の特性及び影響要因を明らかにした。まず、住戸の空間構成上の特徴は、隣接グラフの分析によると、居間連結型が圧倒的に多く、また、生活様式の変化については、椅子座は伝統的な起居様式で主流であるが、床座も増えており、靴脱ぎ行為が多く見られるなどの変化が見られた。そして、住戸と生活様式の変化及び影響要因を踏まえ、住戸の分類を行った結果、公私分離が明確になった現代化タイプが最も多く、満足度も比較的に高いことが分かった。

4章では、現代中国の集合住宅に関する法律及び諸制度に注目し、類似点の多い法制度と考えられる日本の区分所有法等と比較した。特に、法制度の構成、専有部分と共用部分のそれぞれに含まれる範囲の違い、管理方式の実態と区分所有者団体の位置づけの違い、管理規約の設定と段階的方法、集合住宅の修繕と修繕金制度の違い、等の内容に焦点を絞って考察を行い、中国の物権法等における集合住宅区分所有権制度の問題点及びそれにより生じる現象の特徴を明らかにした。

5章では、住宅団地における共用施設の設置・維持管理状況とそれらに対する居住者の評価を考察した。そこで、中国における共用施設の設置と住生活サービスの導入は、富裕層向けの団地で人気化して流行し、それが中流層と一般層向けの団地に広がって行く傾向があるという仮説を立て、中国南西部成都市の13件の住宅団地を取り上げて現地調査を行い、団地の販売単価により富裕層向けの団地、中流層向けの団地、一般層向けの団地に分類し、共用施設の設置の効果と傾向を明らかにした。

6章では、共用施設の維持管理と居住者向けのサービスの役割を果たす管理会社の特徴と「物業管理」における第三者管理方式の実態を明らかにし、管理会社のサービス業務範囲に拡張の傾向が見られたことを述べた。それらは殆ど契約外の管理業務であり、管理規約と法律上の権利業務関係より、柔軟な対応になっていることが特徴的であった。以上述べた管理会社が行ったサービス内容についての評価と要望を考察した。所得層別でみると富裕層向け

の団地において管理会社に対する満足度が高く、年齢層別でみると50代以上の中高年層の満足度が高いことが分かった。

7章では、中国の商品住宅の変容と影響要因を明らかにした。そこで、区分所有権制度の整備が日本法の影響を受けていることを明らかにするとともに、現代の住宅管理制度が香港の管理制度を参考しつつ、独自に発展を遂げていることを述べ、そこに多くの課題があることを発見した。

(考察)

以上、住戸と団地における居住環境の変化を追ったが、それによると、欧米や日本等の海外文化の影響により、居住者の生活様式は多少影響を受け変化した。住戸の空間構成は中国独特の特徴が持続し、また、現代的な生活様式として公私分離が起きていると考察された。住宅団地には、共用施設の設置が充実し、集会所などの複合共用施設も見られた。さらに、住宅管理は管理会社を中心として行い管理サービス範囲を拡大させ、管理費徴収や修繕、イベント実施などが特徴的にみられた。

このように商品住宅の変容を客観的に捉えた上で、居住者の評価を加えて、商品住宅の問題点を整理し、解決策を検討した。住宅法制度について、70年定期借地権土地制度には満期後の継続に関する規定がなく、専有部分と共用部分の範囲の明確化および、共用部分の所有者を具体的に設定する必要があること、また、住宅管理制度については、区分所有者団体の権利・義務の明確化と住宅再生についての規定を制定することが望まれていること、また、多様なニーズ、生活様式を受容できる住戸空間と共用施設を配慮すべきであり、それらの管理を含め、総合的な住生活サービスを提供している管理会社の責任の明確化が必要であると考察した。

審査の結果の要旨

(批評)

本論文は、中国における団地内の居住環境の形成のあり方を空間面・制度面・管理面から総合的に論じており、既往研究の少ない独自性の高いものである。空間面では、現代の中国を担う新しい住戸にふさわしい近代的な機能を取り込みつつも、中国の伝統性も残したものとなっていることを述べた。制度面からは、日本法との比較の上で、物権法を中心としたいくつもの法体系の集合体としてみる概念を提示している。また、管理面からは、香港の集合住宅管理方式を移入し、日本で言う第三者管理方式を実現していることを述べている。本論文を構成する骨子は、日本建築学会において査読付き論文2編として公表され一定の学術的評価を得ており、これらの知見は、今後の中国において当該分野に関する研究の基礎となるものであると認める。

以上の結論を得るに当たって、文献調査・実地調査を行っているが、これまでの中国における商品住宅を把握する上で、必要にしてかつ十分な質と量を確保しており、信頼性の高いものであると認める。

居住環境の全般から言えば、本研究の明らかにしたことではカバーしきれないこともある。例えば、保証性住宅における地域コミュニティとの関係形成については、近い将来、重要な意味を持つてくると考えられる。これらは今後の研究の発展的課題となろう。

平成25年7月11日、学位論文審査委員会において、審査委員全員出席のもと論文について説明を求め、関連事項について質疑応答を行い、最終試験を行った。その結果、審査委員全員が合格と判定した。

よって、著者は博士(デザイン学)の学位を受けるのに十分な資格を有するものと認める。