

博士論文

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—

平成25年度

筑波大学大学院人間総合科学研究科芸術専攻

何 昕

筑波大学

目次

第1章 序論

- 1.1 研究背景と目的 -2-
 - 1.1.1 研究背景
 - 1.1.2 研究目的
- 1.2 研究の意義と研究対象の選定 -4-
 - 1.2.1 研究テーマの選定
 - 1.2.2 用語と概念の整理
- 1.3 研究内容及び方法 -11-
 - 1.3.1 研究内容
 - 1.3.2 研究の視点と仮説
- 1.4 既往研究と位置づけ -17-
- 1.5 論文の構成 -23-

第2章 中国における集合住宅の発展過程と特徴

- 2.1 中国における住宅の発展過程 -31-
 - 2.1.1 中国の伝統住宅
 - 2.1.2 中国建国後の集合住宅の発展と特徴
- 2.2 現代中国の集合住宅制度の特徴 -38-
 - 2.2.1 日本の公共賃貸住宅制度との比較
 - 2.2.2 商品住宅制度と保障性住宅制度
 - 2.2.3 保障性住宅に関する法制度の整備
 - 2.2.4 保障性住宅の特徴

第3章 中国の集合住宅専有空間と生活様式の近代化特徴

- 3.1 研究目的と方法 -50-
 - 3.1.1 研究目的
 - 3.1.2 調査概要
 - 3.1.3 住戸面積の変化
- 3.2 公室と私室の関係 -53-
 - 3.2.1 隣接グラスによる分析方法
 - 3.2.2 分析の結果

3.3 住戸の公的空間の構成	-55-
3.3.1 居間と食堂の関係	
3.3.2 台所の開放性	
3.3.3 水回り・書斎・バルコニーなどの空間	
3.4 生活様式の変化	-59-
3.4.1 起居様式	
3.4.2 食事様式	
3.4.3 寝室での生活行為	
3.4.4 団らん・接客様式	
3.5 住戸の近代化	-64-
3.5.1 近代化の3つの側面	
3.5.2 住宅に対する満足度の考察	
3.6 近隣関係と居留意識の特徴	-69-
3.6.1 居住者間のつながりの特徴	
3.6.2 家族同居に対する意識	
3.7 まとめ	-71-
第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅 管理法制度の考察	
4.1 研究目的と方法	-75-
4.1.1 研究目的	
4.1.2 研究方法	
4.2 中国と日本の区分所有制度の比較	-76-
4.2.1 中国の物権法と日本の区分所有法との比較	
4.2.2 中国における土地と住宅の所有制度	
4.2.3 中国の区分所有と住宅管理に関する法制度の整備	
4.3 専有部分と共用部分の区分所有	-82-
4.3.1 専有部分の定義と専有面積の計算方式	
4.3.2 共用部分の所有者と定義	
4.4 中国における集合住宅の管理制度	-87-
4.4.1 管理主体と管理方式	
4.4.2 集会決議	
4.4.3 管理規約	
4.5 集合住宅の修繕・建替え及び修繕金の徴収と管理	-92-
4.6 まとめ	-94-

第5章 集合住宅団地における共有施設の設置運営と管理

5.1 研究目的と方法	-98-
5.1.1 研究目的	
5.1.2 研究方法	
5.1.3 実地調査の概要	
5.1.4 調査対象の類型化	
5.2 共用施設設置の動向	-101-
5.2.1 共用施設の設置状況	
5.2.2 共用施設の設置に関する全体の傾向	
5.3 共用空間の空間構成	-105-
5.3.1 住棟と共用庭の構成	
5.3.2 道路の構成	
5.4 共用施設の維持管理の実態	-108-
5.4.1 駐車場の実態	
5.4.2 会場の実態	
5.4.3 住棟の共用部分の実態	
5.5 共用施設に対する居住者の評価	-112-
5.5.1 調査概要	
5.5.2 共用施設に対する満足度	
5.5.3 共用施設の利用に対する評価	
5.5.4 共用施設に対する意見と要求	
5.6 まとめ	-119-

第6章 現代中国の住宅管理の特徴

6.1 研究目的と方法	-123-
6.1.1 研究目的	
6.1.2 用語の定義	
6.1.3 研究方法	
6.1.4 調査概要	
6.2 中国の住宅管理の変化	-126-
6.2.1 中国の住宅管理制度の変遷	
6.2.2 住宅管理サービス内容の変化	
6.3 住宅管理会社についての考察	-130-
6.3.1 管理会社の発展状況	
6.3.2 管理会社の特徴	
6.3.3 管理会社の組織構成と従業員数	

6.4 中国の住宅管理の特徴と問題点	-136-
6.4.1 管理費用	
6.4.2 団地内の催事・イベント	
6.4.3 修繕金と長期修繕計画	
6.5 管理会社のサービスについての評価	-142-
6.5.1 調査概要	
6.5.2 住宅管理会社に対する評価	
6.5.3 警備・清掃と共用施設の運営管理に対する評価	
6.5.4 催事・イベントの開催に対する評価	
6.5.5 修繕基金と長期修繕計画に対する評価	
6.5.6 管理費に対する評価	
6.5.7 自治管理組織の活動に対する評価	
6.6 まとめ	-151-
第7章 結論	
7.1 本章の構成	-155-
7.2 第1章～第6章の研究過程と成果の総括	-155-
7.2.1 南部地区の商品住宅の定義と抽出	
7.2.2 商品住宅に至までの変容過程	
7.2.3 商品住宅住戸の類型化と特徴	
7.2.4 中国の住宅法制度の特徴と整備の動向	
7.2.5 共用部分の現状は空くと環境改善の動向	
7.2.6 住宅管理サービスの仕組みの特徴	
7.3 商品住宅における法制度と居住環境の整備に向けての課題	-159-
7.3.1 商品住宅の変容と影響要因	
7.3.2 商品住宅における法制度と居住環境のあり方	
7.4 中国の住宅団地からみた「社区建設」のあり方	-166-
7.4.1 「社区建設」の現状	
7.4.2 「社区建設」の動向	
7.5 今後の課題	-172-
参考文献リスト	-174-
発表論文リスト	-181-
あとがき・謝辞	-183-
附録	-185-

第 1 章

序論

第1章 序論

1.1 研究の背景と目的

1.1.1 研究背景

中国における商品住宅といった分譲型の集合住宅は、1980年代に社会主義計画経済制度から市場制度への転換により現れた。また、1990年代の住宅制度の改革に伴い、商品住宅の供給が急激に増加している。この時点から、住戸規模の拡大に伴い、住宅の平面構成の多様化も見られるようになった。住生活においても他の生活の側面と同様、諸外国の多様な文化が流入してきた。このように中国の商品住宅は経済発展を背景として、欧米や日本などの海外の生活様式や空間構成の影響を受けながら、大きく変容してきたものと考えられる。

一方で現代の中国では、都市部への人口集中という長期的な都市化の傾向が続いており、商品住宅は都市の主要な住宅形態として定着し、一つの住棟を多くの世帯が区分して所有する区分所有関係が発生している。そこで、共同生活の維持を図るため、区分所有者の権利・義務を明確化することが求められる。そして、居住用の土地権利は70年定期借地権の中国的特徴がある国有土地制度を設定しながら、日本法や欧米諸法を参考しつつ、専有部分と共用部分が区分され定義されはじめる等、区分所有の法的概念も整備されている。

2000年代から中国は急速な都市化の進展に伴い、大規模な住宅団地が計画・建設され、商品住宅の高層化・団地化が進み（図1-1）、多様な生活様式と価値観を持った幅広い年齢層の区分所有者が集って住んでいる。そこで、区分所有者の共同生活・共同管理に対する意識の希薄、管理会社が行われる管理業務の不十分、また管理費と修繕金の滞納や流用などの問題に加え、住宅管理の問題が顕在化している。

また、中国の商品住宅団地の管理については、専門の管理会社による第三者管理方式を法的に想定しており、区分所有者全員による総集会は団地の最高意思決定機関と位置づけられている。その総集会で自治管理組織（業主委員会）を選任し、必要なルール（管理規約）を設定・変更し、区分所有者と管理会社はこのルールに従う。このような管理方式によって、区分所有者の各自の住戸内である専有部分の生活行為が規制されているが、各住戸につながるバルコニーや共用廊下などの使い方と管理も法律で定められている。また、日常的な共用設備・施設の維持管理は全て管理会社により行われている。中国の集合住宅の管理は、共用設備や共用施設などの

物理的な環境に対する管理だけではなく、居住者の生活支援を含めた対人環境の管理である。

近年、中国の都市部には、急激な地価上昇と共に、商品住宅の価格が高騰し、住宅は私有財産として強く意識されている。そこで、過熱する住宅価格抑制策を相次いで導入している。需要面では、不動産投機を抑制するため、取引抑制策を強化し、重慶と上海に試験的に導入した不動産税を広げている。また供給面では、都市部の格差の拡大により、中低取得層の住宅問題を解消するため、保障性住宅と呼ばれる低価格公共住宅の建設も進んでいる。

さらに、中国では、生活様式の変化による生活行為の外部化、家族構成や扶養観念の変化による親子同居意識の希薄化、夫婦共働きの子育て問題など、深刻な少子高齢化社会を迎え、様々な新しい問題に直面している。このように、中国の経済・社会環境が急速的に変化したことにより、中国人の居留意識に何らかの影響を及ぼしていると推察される、今後は居住環境への要求する項目が多様化しており、居住環境の改善への要求が高まると考えられる。

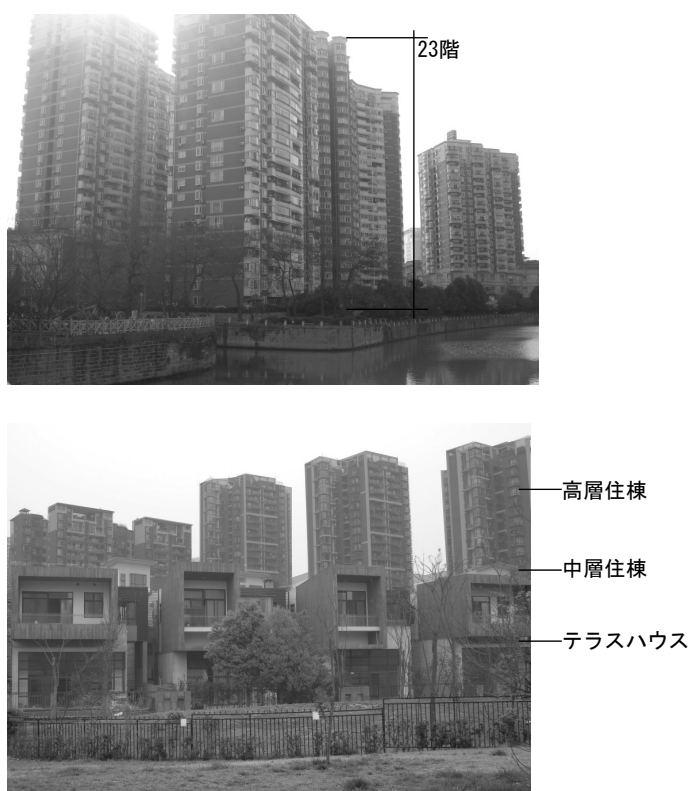


図 1-1 中国における現代の商品住宅

1.1.2 研究目的

本研究は、直接には、中国の南部地区における商品住宅といった分譲型住宅を対象として、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、中国の商品住宅において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している。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切り口として、現代の区分所有と管理諸制度の特徴を明確すると共に、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。

1.2 研究の意義と研究対象の選定

1.2.1 研究テーマの選定

本研究は中国南部地区の商品住宅に関わる法制度や住戸や共用施設等を注目し、それらの変容過程と特徴を考察していく。また、中国における歴史の浅い商品住宅の発展過程をみると、中国独自の発展を遂げているわけではないため、少なくとも日本や欧米等の先進諸国から影響を受けた中国の近代的な商品住宅を相対化することが本論文の大きな目的の一つである。また、本研究は中国南部地区の商品住宅の住戸と維持管理及び住宅法制度をテーマとする意味を明らかにする。

なぜ中国の南部地区なのか、なぜ「物業管理」といった住宅管理形式なのか、なぜ住宅法制度の日中比較なのかをまとめている。

①なぜ中国の南部地区の商品住宅なのか

中国の住宅の発展過程を見ると、1949年建国以前は、各地方の住宅は地域の自然や文化等の特色と独自の発想を生かし、個性豊かな住宅・住環境の整備を行っている。1949年建国以降は、社会主義計画経済制度の確立と共に、国有企業や国家による「統一計画、統一分配」の方法が導入され、中国全土の都市部における住宅は画一的で個性や多様性等が喪失しつつあった。その時期には、過度な住宅政策依存により、政治の中心として首都北京における公有住宅の設計と建設をモデルにして全国に広げた。つまり、中国の公有住宅は北方地区から南部地区への発展過程と考えられる。

しかし、1980年代には経済制度の転換により、公有住宅制度から個人所有が認められる商品住宅制度に変更した。それは東南沿海地区には外国の資本や技術を導入するため、行政的に特別な地位を与えられている経済特区が設置されたから、経済の発展とともに、商品住宅は東南沿海都市から内陸部や北方地区へと広がってきた（図1-2）。一方、商品住宅の増加と団

地化により、香港の「物業管理」といった住宅管理方式を模倣し、中国の南部沿海の深圳市で始まり、徐々に全国に普及した。現在、中国の市場経済制度に基づき、商品住宅の住戸と管理は、国家の住宅政策の規制に対応しつつも、各地方の独自の発展的特徴が見られる。

さらに、広大な中国には気候や風土等により南北で大きな違いがあり、住環境と生活様式にも反映している。それは単に同じ特徴とみなす方法はふさわしくないと考えられ、今後は商品住宅の改善のため、地域の差異による問題点を積極的に取り組んでいく必要がある。

本研究は、このような背景と問題意識に基づき、住宅政策を考察すると共に、中国南部地区における商品住宅の変容、近代的な特徴及び今後の改善方向を探ることが大きなテーマである。

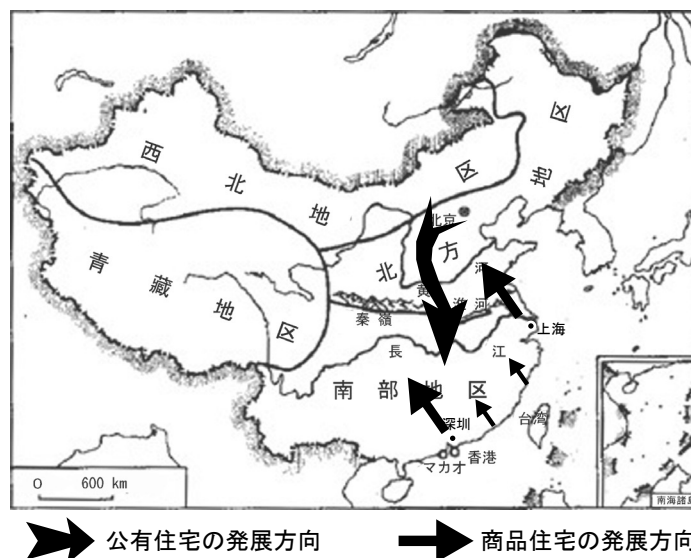


図 1-2 中国における住宅の発展方向^{注1)}

②なぜ「物業管理」といった住宅管理形式なのか

中国の「物業管理」といった住宅管理方式は、香港の管理方式を参考にし、1981年深圳市に全国初の専門的な管理会社の設立から全国に広がった。それは日本の住宅管理形式と異なり、防犯防災、清掃、共用施設・設備の維持管理だけではなく、広く居住者に対するサービス範囲の拡張（共用施設の修繕やイベントの開催等）及び団地内又は地域コミュニティの構築（区分所有者集会の招集・支援・協働や居民委員会との交渉等）に貢献できると考えられる。この物業管理方式は1980年代以前の政府機関による管理方式より、管理サービスの品質向上が見られたが、多くの問題を抱え

ていることも事実である。

本研究は、中国の住宅管理法制度を解明した上で実地調査を踏まえ、住宅管理の実態と問題点を指摘し、今後の中国の住宅団地における管理業務の展開及び住宅政策の制定に知見を与えることが有意義である。

一方は、日本のマンション管理については、理事会・管理会社委託方式によって、花里らは「住むこと」と居住環境の管理に責任を持つ「主体であること」との乖離現象を指摘した^{注2)}。この状況に対する解決策として、中国のような管理者としての管理会社が大きな役割をはたす第三者管理方式に関する考察が意義あると考えられる。

③なぜ住宅法制度の日中比較なのか

日本で行われた住宅法制度に関する国際的な比較研究（文献26、27、28）をみてみると、集合住宅法制度の相違点を、アジア法（日本法、台湾法、韓国法）とヨーロッパ諸法（主にドイツ法、イギリス法）について表1-1に示した。土地と建物の所有制度について、ヨーロッパ諸法では土地と建物が一体化されているが、アジア法では各々を独立の不動産としている。管理方式に関しては、ヨーロッパ諸法では区分所有者から独立した第三者に委託する方式をとっているが、アジア法では基本的に理事会・管理会社委託方式を採用している。また、管理規約の設定に関しては、ヨーロッパ諸法と台湾法では分譲者に義務づけられているが、日本法と韓国法で

表1-1 法制度の比較による集合住宅の位置づけの主な違い（既往研究に基づき筆者が作成）

法律内容		アジア法					ヨーロッパ法 ^{注3)}	
		中国法	影響※	日本法	韓国法	台湾法	ドイツ法	イギリス法
土地と 区分所有 建物	関係性	土地・建物一体	/	土地・建物が独立している	土地・建物が独立している	土地・建物が独立している	土地・建物一体	土地・建物一体
	所有権	占有権		絶対的所有権	絶対的所有権	絶対的所有権	絶対的所有権	占有権
管理形式	法想定	独立した第三者への委託方式	㊦	管理者方式	管理者方式	理事会・管理会社委託方式	独立した第三者への委託方式	独立した第三者への委託方式
	実態			理事会・管理会社委託方式	管理者方式、管理会社と住宅管理士方式			
管理規約	設定の義務	規定を設けていない	㊦	義務づけられていない	義務づけられていない	義務づけられている	義務づけられている	義務づけられている
	設定者	分譲者	㊦㊧	区分所有者 (実際は分譲者)	区分所有者 (実際は分譲者)	分譲者	分譲者	分譲者
	設定・変更の場合	普通決議（半数）	㊧	特別決議（4分の3）	特別決議（4分の3）	普通決議（半数）	区分所有者全員の合意	区分所有者全員の合意
集合住宅 の再生	滅失の場合	建替えを認める (4分の3の特別決議)	㊦	建替えを認める (5分の4の特別決議)	建替えを認める (5分の4の特別決議)	建替えを認める (全員合意)	区分所有の解消 請求	一括売却決議
	老朽化の場合						規定を設けていない	

※ ㊦を示しているのは日本法であり、㊧を示しているのは台湾法であり、㊦を示しているのはヨーロッパ法である。

は区分所有者が管理規約を設定することを法的に想定しているものの、実際の規約設定者は分譲者であり区分所有者には設定の義務がないとしている。なお、集合住宅の再生について、アジア法は建替えのみを認めており、ドイツ法及びイギリス法では区分所有関係の解消請求を可能としている。

このように区分所有に関する法律を国際比較して見ると、アジア法とヨーロッパ法とは大きく異なっている。中国法はというと、土地の公有制度が独自の特徴であり、管理形式についての規定はヨーロッパ法に近いが、管理規約と集合住宅の再生についてはアジア法の中でも日本法に近いと考えられる。

また、管理規約は団地の基本的かつ中心になる最高自治規範であり、それは区分所有者や管理組合や管理会社等の行為を規制することができ、法律を補足するものとして必要である。そして今後、中国の住宅法制度には重視されていない管理規約についての規定を補足するため、日本の区分所有法及びマンション標準管理規約の設定が重要な参考意義がある。

さらに、約30年の発展を経た中国の商品住宅は、大規模修繕や建替え等の事業に直面する住宅団地はこれから増加することが予想される。そして老朽化した住宅の大規模修繕又は再生（改修・建替え）が円滑に行われるため、先駆的に確立された日本法は参考として、重要な意義を有している。

1.2.2 用語と概念の整理

①中国南部地区

図1-3に示すように、中国南部地区とは狭義には広東省・海南省・広西チワン族自治区の3省区を指す。最も広義には淮河以南を指す。今回の研究対象は図1に示した秦嶺・淮河線南部の地域とした。具体的には長江中下流域地区、南部沿海地区と南西部地区を含めた地域を指す。本研究の第3章では、上海、南京、厦門、成都の南部地区の4都市における集合住宅住戸を調査対象として取り上げ、第5章では、南西部の最も重要な大都市としての成都市における集合住宅団地を対象として考察した。

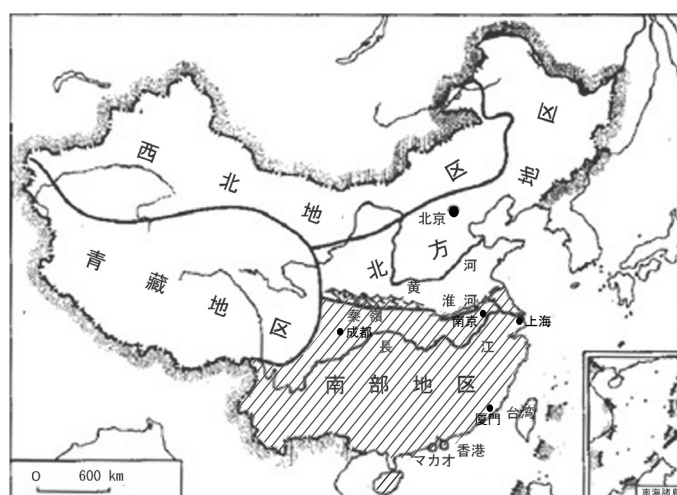


図1-3 中国南部地区の範囲

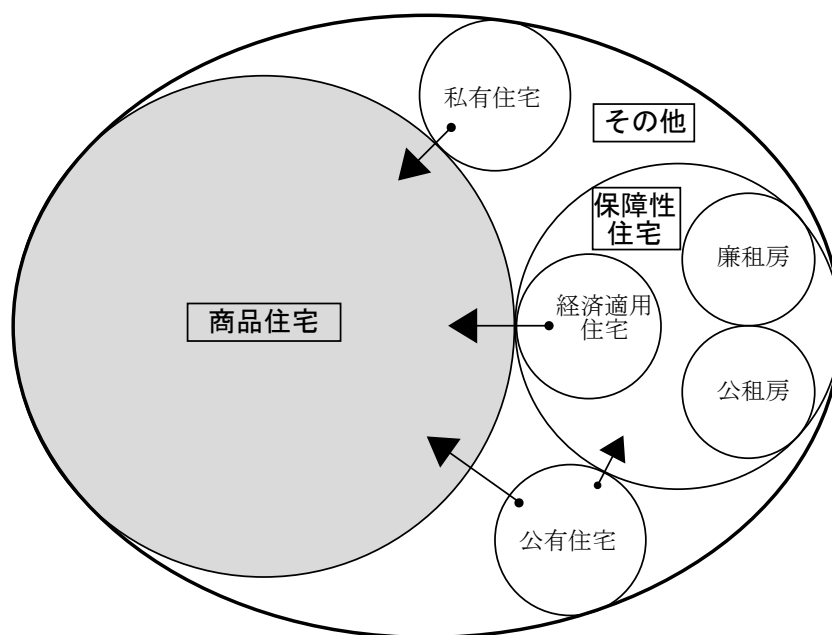
② 商品住宅

現在、中国の都市部における集合住宅は、区分所有権の違いと住宅政策の歴史的経緯によって、図1-4に示すように、多様な集合住宅が見られる。その中では、1990年代からの住宅制度の改革に伴い、公有住宅の売却と商品住宅の建設が急激に増加し、商品住宅が中国の都市部における主要な居住形態として定着しつつあった。また、商品住宅は区分所有者の私有財産の集合体であり、住戸は各区分所有者がそれぞれ単独で所有し、共用部分は区分所有者全員の共有に属している。すなわち、日本では分譲マンションと相当する。このように、商品住宅には区分所有関係が発生している。

一方、従来の計画経済制度時期において、政府が画一的に投資・計画・管理した公有住宅と異なり、商品住宅の開発・管理は全て法人格のある専門的な会社により行われているため、区分所有者の生活様式とニーズの変

化に対応することができ、商品住宅における多様な住宅・住環境の整備が行われている。

以上のように、本研究では、将来の社会的変化に応じて、可変性のある住まいが必要と考え、中国都市部における最も多くの「商品住宅」を扱うことにした。



注：①**公有住宅**：中国では「公房」と呼んでいる。それらは計画経済制度の1949年から1990年代までに建設された国家所有や国有企業所有の住宅である。1990年代からの住宅改革によって、多くの公有住宅が個人に売却され、私有住宅に転換した。現在、計画経済制度の残り物として、僅かの公有住宅は売却されつつ、政府の住宅管理機関への申請により、商品住宅に転換することができる。

②**私有住宅**：中国では「私房」と呼んでいる。1949年建国前に存在した私有住宅及び1990年代からの住宅改革により公有住宅から転換した私有住宅は、所有権の制限がないが、売買人の資格を規制している。現在は政府の住宅管理機関への申請により、商品住宅に転換することができる。

③**保障性住宅**：1990年代から商品住宅の進展と共に、中低所得層の住居確保のため、政府から住宅を提供している。その中では、賃貸型の公租房と廉租房、及び分譲型の経済適用型住宅があり、特に経済適用住宅は一定の条件（居住年数、原価差額の補足）を満たしたら、商品住宅として認められる。

④**その他**：中国では、一般の商品住宅と保障性住宅の中間に位置している販売価格が制限されている「限価房」や都市のインフラ整備による立退きの「動遷房」等の住宅も見られる。

図 1-4 中国の都市部における住宅の分類

③住宅法制度

中国の住宅法制度は、1990年代から商品住宅の急激な発展に伴い、住宅の区分所有権及び住宅管理に関する法制度が整備されつつある。その中では、2003年に実施された「物業管理条例」は住宅管理に関する最も重要法律であり、管理会社の義務と管理業務の内容、自治管理組織の設立に関する規定が定められた。また、住宅法制度の中では最も重要な法律である「物権法」が、ついに2007年に実施された。しかし、日本の建物の区分所有等に関する法律と異なり、中国の「物権法」は、広く物の所有権一般に関する法律であり、現代中国の特有の公有制度のもとで私有財産の範囲を明確にし、私有財産を保護するための法律である。さらに、土地と不動産の定めに関する「城市房地產管理法」と「城鎮国有土地使用權出讓及轉讓暫行條例」、不動産の測量に関する「房產測量規範」、修繕金に関する「住宅專項維修資金管理弁法」、及び区分所有者の集会と理事会の定めに関する「業主大会及業主委員會指導規則」を含め、「物権法」と「住宅管理条例」を中心として、複数の別の法律による現代的な中国の住宅法制度が構築されている（図1-5）。

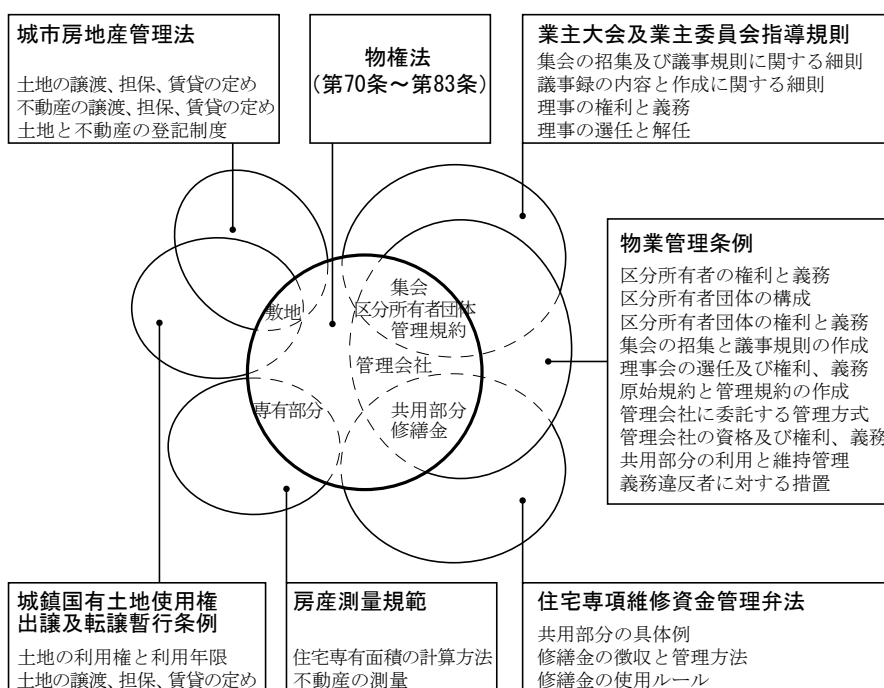


図 1-5 中国の住宅法制度の構成

1.3 研究内容及び方法

1.3.1 研究内容

本研究は、大きく分けて文献調査と実地調査になっていた。

① 文献調査

表1-2に示すように、文献調査については、まず調査1で、中国における住宅の発展過程を把握するため、北京四合院、福建土楼、上海里弄住宅のような典型的な伝統住宅と1949年建国後に現れた公有住宅に関する社会学や建築学の各種文献・統計資料・設計図面などを収集・分析した。また1990年代から住宅制度改革により整備されつつある中低所得層ための保障性住宅制度を概観することを通して、商品住宅に関する法制度整備についての認識がより一層深まっている。

また、調査2は、日中の区分所有権及び住宅管理制度の比較によって、

表 1-2 調査対象と調査内容

文献調査	調査1	調査対象	中国の住宅の発展過程
		調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 中国の伝統住宅から商品住宅の変容過程 商品住宅と保障性住宅法制度の特徴
	調査2	調査対象	日本と中国の区分所有法及び住宅管理に関する諸法律
		調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 中国における住宅管理法制度の整備過程 日中の住宅区分所有制度の相違 日中の住宅管理制度の相違
実地調査	調査3	調査対象	中国南部地区4都市の上海、南京、厦門、成都における集合住宅住戸と生活様式
		調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の建設年代、形式、居住者の家族構成 住戸の平面と住まい方がわかる家具配置 接客、団らん、余暇、睡眠、食事の部屋と使い方 洋風化、日本風化と現代化の考え方 住宅に対する居住者の評価
	調査4	調査対象	中国成都市の都市部における集合住宅団地
		調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 団地の所在地、建設年代、規模と立地 住棟形式と居住者の収入層 団地における共用空間の形態、共用施設の設置状況
	調査5	調査対象	団地内共用施設の維持管理の状況
		調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 管理会社の資格、規模及び組織構成 管理費用の設定と共用施設に対する管理運営状況 居住者に対するサービス内容 修繕金の徴収・使用及び修繕計画の作成
調査6	調査対象	調査4で調べた13団地の居住者	
	調査内容	<ul style="list-style-type: none"> 団地内の共用施設に対する評価 団地内の共用施設に対する意見と要求 管理会社が行った管理業務に対する評価 修繕金制度と長期修繕計画の必要性についての評価 自治管理組織の活動についての評価 	

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することができる。主に中国の「物権法」といった区分所有に関する法律と「物業管理条例」という住宅管理に関する法律を取り上げ、法律条文とそれにより生じる法現象の比較・分析を行い、中国現在の住宅法制度の特徴と問題点を考察し、今後の法制度の整備に示唆を与える。

以上の文献資料の基礎作業に基づいて、本研究の内容が設定される。調査1、調査2の考察を通じた住戸の間取り、区分所有権、住宅管理についての論考は本研究のテーマとなっている。そして、商品住宅の実態と特徴を把握するため、実地調査を行った。

② 実地調査

実地調査である調査3は、調査1の住宅変容の考察から続き、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。そこでは、南部地区の南京市、上海市、厦門市、成都市の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・ヒアリング調査と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。対象地の選定理由は以下のようなものである。

上海は、中国の経済中心地であり、高い経済成長、地価上昇、人口増加・移動と共に、商品住宅の変化が激しいと見られる。そこで、住宅形式と住様式が西洋や日本などの海外の影響を受けていると考え、上海市域で11例の事例を収集した。

南京は上海に近く、長江三角洲経済地区の中心に位置している。南京では上海以外の急速に経済成長している地域における商品住宅の変化と影響要因を考察するため、21例の事例調査を行った。

また、成都市は中国南西部の四川省の省都として、常住人口は約1404.8万、全国4位の大都市である。その他に、深圳市は香港から強い影響を受けて、社会主義と資本主義の狭間での都市、上海は経済の中心、北京は政治の中心である。それら都市の特殊性・固有性が見られるが、多くの地方都市における住宅問題の普遍性・一般性に注目し、中国内陸の地方都市の代表として成都市を選定した。そこで、中国南部地区における商品住宅の一般的な近代化傾向を示すため、51例の事例を収集した。

厦門市は中国1980年代に設立した5つの経済特別地区の1つであり、客家族と漢民族が混在して生活している南部沿海地区の代表的な地区として選んで調査を行った。そこで、商品住宅の変容過程における多民族の相互交流の関連性を把握するため、厦門市における漢民族の住まい方の7例を収集した。

中国の住宅において、公私空間の分離や住空間構成の多様化が見られた

のは1980年代の住宅制度改革に伴う住宅の商品化からである。よって調査対象にする住宅は以上の4都市とその近郊における90年代以降に建設された商品住宅を中心となる。そこで、やや水準の低い住宅からやや水準の高い住宅をカバーして一般層と中流層向けの住宅を選定した。

一方、調査3で中国の商品住宅住戸の一般的な特徴を解明するため対象を選定したのに対して、調査4、5、6は現代中国の商品住宅団地の全体像を考察するため、富裕層向けの団地も加えて調査を行った。そこで、調査4は中国南部地区重要な都市である成都市における商品住宅団地を選定した。なぜかという、成都市は北京、上海、深圳のような特殊性・固有性が強い大都市と異なり、多くの地方都市を代表することができると考えられる。また、住宅団地の建設と住宅管理会社数については他の地方都市と比べ、成都市には多く見られた。このように、成都の都市部においての富裕層、中流層、一般層向けの団地をカバーして分散されている13住宅団地を選定し、共用空間・施設の設置運営状況の相違を考察した。

また、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の展開を把握するために、調査4で選んだ13団地における管理会社、理事会に対するヒアリング調査を行った。ここでは、管理資格や管理水準の違いの管理会社を対象として選定した。

調査6では、調査4で調べた13団地に生活している居住者に対して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の調査を行った。ここでは、若者から高齢者まで幅広い年齢層の居住者をカバーしてアンケート及びヒアリング調査を行った。

以上の調査・考察により、本研究の研究内容となっている。

1.3.2 研究の視点と仮説

本研究は居住環境の向上の視点から住空間・住生活の変容を考察し、そこで生じる問題点及び解決策を検討している。また、現代中国の商品住宅が求められるコミュニティの形成を検討している。

①居住環境と住宅管理の変容及び住宅法制度の成立—近代化現象

東アジア諸国の近代化は、事実としては自生的にはなく、西洋文化の移植に伴い経済・政治の変化が共通の背景であるが、中国と日本も例外ではない。しかし、中国は日本の急速に近代化を遂げた事情と異なり、長い間の戦争を経て、近代化の歴史が長くなっている。その中では、主には欧米から影響を受けながら、日本からの影響もあると考えられる。つまり、1980年代から住宅制度改革により、中国における「近代化」された住宅の発展過程に関しては、伝統住宅から継続している住空間・住様式は中

国独自の発展をしているが（現代化）、欧米（洋風化）や日本（日本風化）等の海外の生活様式の影響によって形成されていると考えた。

本研究は中国において多くの商品住宅を取り上げ、それに関わる住宅法制度、住環境、住宅管理の側面からみた近代化現象及び影響要因を考察する（図1-6）。

商品住宅における住環境の整備は、伝統住宅からの持続と変容、及び欧米と日本の影響の関係で捉える視点を持ち、さらに、単に住戸の空間構成に反映している機能的側面から捉えるだけではなく、生活様式からの影響を確認しながら考えていく必要がある。また、商品住宅団地には、共用施設の利用実態を確認することも必要と考えられる。

また、住宅法制度において最も重要な区分所有権制度は、第二次世界大戦後に盛んになった比較的新しい制度である。それは都市の近代化に伴い、集住環境の形成により定着した。しかし、中国では、区分所有に関する規定がある「物権法」の制定が遅れていると考えられ、社会主義市場経済体制の法的基盤を構築し、日本法やヨーロッパ法の影響を受けて成立したという。このように、物権法を含め中国の住宅法制度の改善のため、先駆的な日本法との比較研究の視点が重要ではないかと思われる。

また、商品住宅の高層化・団地化により、住戸内の生活の延長として、共用空間と共用施設の特徴は住宅近代化の重要な要素として考えられる。共用空間の拡大と共用施設の多様化へのニーズの高まりが予想されるが、それも住空間の特徴として位置づけていく。さらに、共用空間で行われる様々な活動によって、居住者間または居住者と管理者のコミュニティが形成している。そして、居住者と管理者との関係の視点からみた商品住宅における共用部分の近代化現象が必要である。

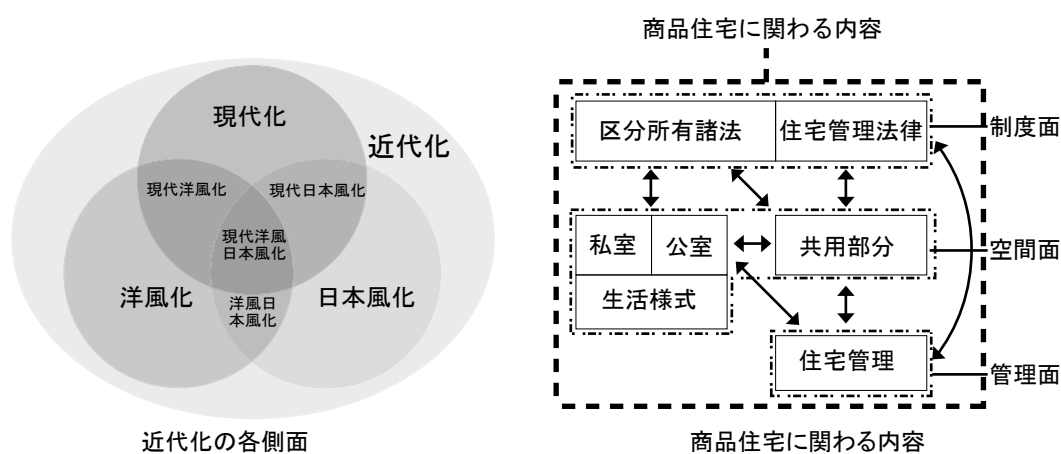


図1-6 商品住宅の近代化現象

以上から、この研究に先立つ基本的な仮説は、次にまとめられている。

- ① 商品住宅住戸には、日本や欧米等の影響を受けても、伝統住宅からの空間構成が持続し、また生活様式は独自の発展が見られる。
- ② 物権法の規定は日本法やヨーロッパ諸法を参考したが、各分野の法律を統合するため、内容は抽象的かつ概略的である。住宅管理法制度は中国の団地の実情に応じて調整し、詳細な規定が定められている。
- ③ 団地での共同生活の居留意識が希薄になり、区分所有者団体の弱体化と共用施設の運営問題に影響を与えている。

②団地のコミュニティの形成—住宅管理による

中国の住宅団地の管理業務は、管理会社に全面委託する方式が採用されている。そこで、日本と比べ、区分所有者団体は管理主体としての役割が後退しており、代わりに管理会社による団地のコミュニティの形成が特徴的である（図1-7）。

まず、団地内のコミュニティの形成の視点から見ると、多様な価値観、幅広い年齢層の居住者が住んでおり、共同生活意識の低下とプライバシー意識の高まりにより、居住者による自発的なコミュニティ形成は希薄になっているが、高齢者や子育て世帯等は活発である。それは中国の伝統的な

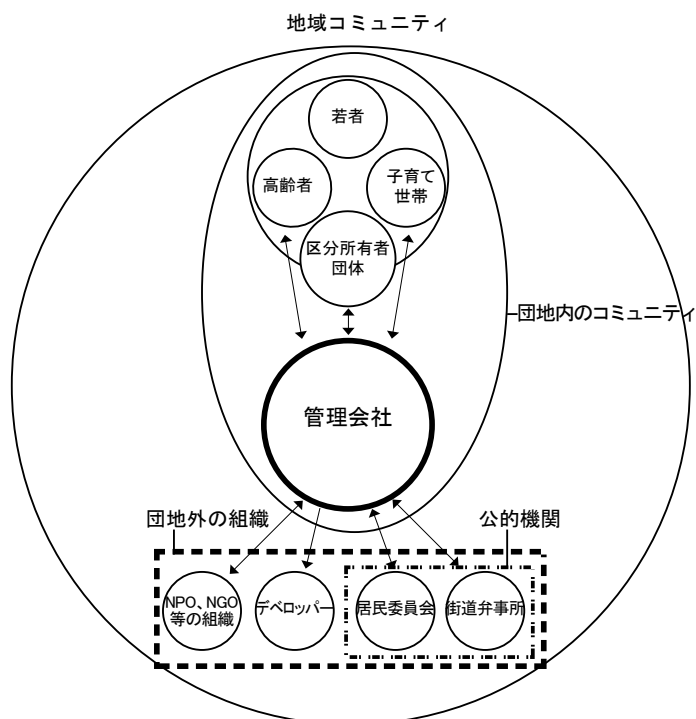


図1-7 管理会社による団地コミュニティの形成

居住意識においての親密な近隣関係の習慣によるものと思われる。また、団地コミュニティの形成・活性化に対して、催事・イベント等の開催は有効であると考えられるが、それは管理業務の範囲ではなく、管理会社が自主的に運営・実施することが事実である。

また、団地からみた地域コミュニティの形成の視点からみると、殆どの対外的な交渉は管理会社により行われている。公的な性格がある居民委員会（日本の自治会と相当する）は地域の自治管理組織として、各団地の居住者と管理会社の連携により、防犯、清掃、近隣互助等の活動を行っている。また、管理会社は街道弁事所（政府の末端機構、日本の町役場と相当する）を協力し管理業務を進めている。

さらに、管理会社のサービス業務範囲の拡張により、居住者のニーズに対応して、デベロッパーと周辺環境とのつながりが見られる。例えば、デベロッパーが修繕義務を負う部分の修繕請求は管理会社が代理し、また駆けつけサービスは管理会社を通じて行われている。

以上のように、中国の商品住宅団地におけるコミュニティの形成には管理会社が重要な役割を担うことが推測される。仮説として、以下にまとめている。

- ④ 管理会社による団地内のコミュニティが形成している。
- ⑤ 区分所有者団体の弱体化と管理会社サービス業務範囲の拡張により、管理会社は地域コミュニティの形成には不可欠である。

1.4 既往研究と位置づけ

本研究に関わる既往の研究領域は多様な分野に渡る。本研究は、中国の商品住宅研究の一環として位置づけられ、また広げてみると、発展途上国の住宅変容の研究の流れに位置することであろう。具体的には、中国の住宅政策を中心とする社会学と法学の研究、及び中国の住宅に関わる建築計画、都市計画についての研究は、本研究の背景になっている。

以下は日本と中国で行われた中国の住宅に関する研究を整理している。

①中国の集合住宅の住戸と生活様式に関する既往研究

日本における中国の集合住宅に関する研究を整理すると、中国北方地区の住様式の研究と、1990年代までの住戸を対象とした研究に大きく分けることができる。中国北方地区の住様式としては、友清貴和¹⁾が北京における集合住宅を対象として中国解放後から1980年代にかけての庁の変遷とその類型及び利用実態を考察している。王青ら²⁾は天津市の单元式住宅における庁で行われる生活行為を分析し、庁が単なる通路ではなく、食事や家事、接客、団らんなどにも利用されることを指摘している。曹文燕ら³⁾は天津市中層集合住宅団地に住む高齢者を対象に、屋外での生活行動と住居内部での生活様態を分析し、庁や客厅というリビングルーム的な空間が求められていることを指摘している。さらに、老夫婦の就寝分室化・食寝分離・食居分離についても論じている。桜井康宏ら⁴⁾は東北地区ハルビン市の四つの集合住宅団地を対象とし、居住者の日常生活実態の調査を通して住宅団地のコミュニティ性を検討している。張健ら⁵⁾は朝鮮族と漢族の住まい方の比較分析を行い、住戸の空間構成の変容を明らかにしている。杉山和弥ら⁶⁾は中国東北地区の瀋陽における都市集合住宅の寝室を中心とした平面構成を分析し、それらの空間内で行われる行為の種類・量、生活場面の調査を通し、寝室と居間との関係について検討している。周曉紅ら⁷⁾は北京市の集合住宅における家装工事の相違による居住者の実現度と満足度の違いを明らかにしている。林文潔ら⁸⁾は中国東北地区の大連市とハルビン市における集合住宅に住む高齢者夫婦の就寝様態の多様性を明らかにしている。姜延達ら⁹⁾は瀋陽市の集合住宅居住者が住宅に対してもつ満足度と重要度を明らかにしている。1990年代までの住戸を対象とした研究としては、藤田忍ら¹⁰⁾が1990年代前半の中国の大都市における集合住宅の平面構成と住様式の変化を取り上げて分析し、当時の中国的近代化過程の特徴を明らかにしている。上北恭史¹¹⁾は90年代まで中国の上海や北京や広州における都市住宅と伝統住宅を比較し、空間構成と住まい方における持続と変容を明らかにしている。また、中川まきら¹²⁾は1990年代前半まで建てられた集合住宅の平面構成と接客空間の特徴を明らかにしている。李斌ら¹³⁾

）は中国において最初の近代的な集合住宅である上海市の里弄と解放後に開発された新村団地を対象に、居住者の居住領域意識を検討している。

また、中国の研究者が行った研究を整理すると、潘介民¹⁴⁾は1990年代に上海の商品住宅の設計からみた設計手法と台所やバルコニー等の空間の特徴を考察し、住宅設計のスタンダードとトレンド化傾向を説明した。胡慧琴¹⁵⁾は20世紀後半に欧米と日本における集合住宅の先行研究を踏まえ、日本近年の先進事例の考察を通し、中国集合住宅の発展方向を検討している。李振宇ら¹⁶⁾は1990年代上海市の住宅団地におけるコンパクト住戸を対象とし、家具、住戸間取りと住棟間取りの側面から長三角地区のコンパクト住戸設計のあり方を考察した。王毅¹⁷⁾は1990年代中国の住宅商品化以降の集合住宅に関する問題点を概観し、団地の郊外化により車社会への対応策を検討した。また、団地に関して、高密度に適した住棟形式になり、住棟の外観や住戸内部の台所等は欧米の影響によって変化したことを指摘した。劉東衛¹⁸⁾は中国における1949年建国後住宅産業の誕生から発展の経緯、関連する政府の施策、及び建設技術の開発・活用の取り組みについて考察し、現代の中国集合住宅の建設方法の特徴を指摘している。

以上に挙げた日本で行われた研究は、ほとんどが北方圏の居住様式の視点から、また1990年代までに建設された集合住宅について、考察が行われてきた。しかし広大な中国には気候、風土、伝統の違いによって、南北の地域差が顕著であり、それは住戸と生活様式にも影響を及ぼすと考えられる。例えば北方地区には、冬の寒さと乾燥した気候に応じて、暖房が公共インフラとして整備され、室内では靴脱ぎや床座等が多く見られる。しかし湿潤気候の南部地区では、椅子座が伝統的な起居様式であり、住宅の通風・採光等が重視されている。つまり、中国の南北地域における住宅は、画一的なものではなく、各自の地域特性を踏まえて考察する必要があると考えられる。また、中国側の既往研究については、海外の設計手法や先進事例等に関する研究が多く、また住戸の問題点を概観し、台所や家具等の焦点を絞って研究がなされたが、住戸の間取りを含め、全般的な特徴が考察されていない。

そして本研究は、中国南部地方に1990年代以降に建てられた現代集合住宅住戸の空間構成と住まい方の実態を把握し、その近代化の動向を明らかにし、集合住宅における住様式のあり方を再考するものであり、その点において研究の意義を有していると考えられる。

② 中国集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度に関する既往研究

中国の住宅に関する法制度の既往研究を整理すると、中国の区分所有法制度に関する研究と集合住宅の管理制度に関する研究に大きく分けることができる。区分所有法制度の研究について、渠涛¹⁹⁾は中国の区分所有法としての物権法を評価し、法律の特性からその位置づけを論じている。権承文²⁰⁾は区分所有建物の管理を行う管理者、規約、集会の視点から日本の区分所有制度の特徴を考察し、法律の条文から中国の物権法との違いを論じている。金錦萍²¹⁾は区分所有建物の共用部分に関する法的意味を解釈し、法的共用部分と規約共用部分を区分する方法を示し、その特徴を考察している。

中国における住宅団地の管理制度や業務などに関する研究については、王宝剛ら²²⁾が1990年代初期に中国広州と深圳市に登場した住宅管理についての組織構造や業務内容と管理費用の実態を考察している。梶浦恒男ら²³⁾は1990年代初期の住宅制度と住宅管理制度の変貌や集合住宅の維持管理の現状を考察している。梶浦恒男ら²⁴⁾は、1990年代に中国の管理専門職の養成方法、新しい管理制度によって顕在化した問題点を検討している。鞏從容ら²⁵⁾は1990年代に、中国の集合住宅の公有から私有への転換に伴う住宅管理体制の変化について考察している。

一方、区分所有制度と管理制度に関する国の違いによる比較研究をレビューしよう。斉藤広子²⁶⁾はイギリスのリースホールド制度に注目し、集合住宅の管理方法について法制度の想定と実態の相違を明らかにしている。鎌野ら²⁷⁾はドイツ法とイギリス法を主に調査し、アメリカ法、フランス法、韓国法、台湾法等を側面から取り上げ、集合住宅の維持・管理及び建替え等に関して、日本法との比較研究を行っている。また、鎌野²⁸⁾は別報で台湾法、韓国法、日本法のアジア3カ国の集合住宅管理法制度の実態に関する比較研究を行い、管理規約、管理方式、集会決議及び建物の修繕・改良・復旧・建替え等について各国の法制度の相違点を検討している。

さらに、中国での住宅制度に関する研究について、周萍²⁹⁾は1990年代からの住宅制度の改革に伴った集合住宅の団地化及び団地の人口構造の変化による団地住環境の形成の問題点を指摘し、その問題点に対する都市計画の法制度整備の必要性を提唱している。陳世民³⁰⁾は中国の商品住宅の現状を整理し、商品住宅の性能向上（素材と設備の更新）と住宅団地の発展方向を探っている。馮長春³¹⁾は経済適用型住宅の建設の経緯と特徴を考察し、これから経済適用型住宅推進のため、敷地の位置、販売単価の設定、及び住宅金融制度の支援等の側面から提案を試した。

以上のように、日本では主に法学の視点から法律の条文解釈に基づき、中国の区分所有法としての物権法の特徴と問題点についての考察が行われ

ているが、物権法のみならず、周辺諸法規を含め全体として見た時の区分所有法制度の比較はなされていない。中国の既往研究では、集合住宅における問題点を把握し、住宅法制度の整備が必要と提唱したが、具体的にどの方向で法制度を整備すべきかが明らかにされたいない。また、1990年代初期には住宅の公有制から私有制への変換がなされたことにより、住宅団地に現れた区分所有関係と管理方式が研究されていたが、近年導入された中国版の区分所有法とも言える「物権法」（2007年）とそれを補足する「物業管理条例」（2003年）の施行後に、集合住宅管理にもたらされた変化についてはいまだ明らかにされていない。特に、中国における管理会社による管理方式は1980年代から現れた比較的新しいものであり、これらの運営実態、管理内容、組織構成についての法制度整備後の変化も明らかにされていない。

③中国の集合住宅団地における共用施設に関する既往研究

日本で行われる集合住宅の共用施設に関する研究を整理すると、白金ら³²⁾は中国瀋陽市の集合住宅団地の共用施設の利用状況と居住者の評価を考察している。これは、共用施設の設置・管理状況について調査しているが、ほぼ事例研究に基づく記述であり、共用施設についての共通の特徴と問題点は明らかにされていない。また、鞏従容ら³³⁾は1990年代に、中国の集合住宅において公有から私有への転換に伴う住宅管理体制の変化について考察している。これは、中国の住宅制度改革に伴う住宅所有制度と管理制度の変化を述べており、主には住宅商品化制度、物業管理制度の経緯と現状を考察している。具体的な事例分析については、現代の集合住宅団地における住戸と共用施設が区別されておらず、物業管理について十分に検討されていない。

また、先行研究として参考するために、日本の集合住宅の共用施設に関する既往研究をレビューしよう。共用施設の設置と共用空間の空間特性に関しては、大谷由紀子ら³⁴⁾は大阪における超高層マンションを対象として、入居開始から第1回大規模修繕期までの初期段階に焦点を当て、共用施設の設置運営状況、居住者側の評価、及び管理組合の考えを明らかにしている。足立真ら³⁵⁾は集合住宅における建物と外部空間の構成関係に着目し、外部空間を伴った住戸の配列形式が成立させる集合体の全体像を考察している。また、住宅管理に関しては、崔秀霞ら³⁶⁾が分譲マンションにおける管理の問題とそれらへの対応方法を考察している。具体的には、マンションの敷地所有形態、住棟の形態、団地共有物の有無により分類し、それぞれの問題点と管理方法を検討している。川瀬明美ら³⁷⁾はマンションにおける管理組合の管理会社への業務委託の仕方、及び管理組合の活動の主

体性・自主性との関係から、自主管理の実態を明らかにしている。具体的には委託される管理業務を、事務管理業務、管理員業務、清掃業務、設備管理業務の4タイプに分類し、管理会社の担当者と理事会の理事の役割分担から自主管理の程度を検討している。齊藤広子³⁸⁾は分譲マンションの管理水準に関わる要素として、規模、立地、住戸専有面積、築年数を指摘しているが、ここではマンションの規模を示す指標として住戸数に着目し、規模による物的特性、管理水準及び管理問題の相違を明らかにしている。さらに、団地の居住者側の評価に関する研究については、武居菜穂子ら³⁹⁾が築後約30年の分譲マンションを取り上げ、居住者が共用部分の改善についての要求を明らかにし、共用部分の改善方法を検討している。特に、集会所、駐車駐輪場、及び中庭についての考察を行っている。曾根陽子ら⁴⁰⁾は集合住宅団地内の外部空間にあるゴミと植栽の二つの要素に着目し、外部空間に対する保全状況と居住者の保全意識の関係を検討している。齋藤伊久太郎ら⁴¹⁾は集合住宅団地の外部空間に対して、居住者のアメニティ評価とこの評価の影響要因を総合的かつ定量的に解析している。

一方、住生活と住環境が似ているアジア諸国の集合住宅に関する研究を見てみると、韓国の集合住宅を対象とする研究は、金印會ら⁴²⁾が1990年代の韓国の分譲集合住宅の住宅管理の実態を考察し、その特徴と問題点を明らかにした。具体的には、建物の状況、管理法制度の制定、管理方式、及び居住者団体の側面から管理システムの特徴を明らかにしている。また、管理法制度と管理実態の問題点を考察している。続いて金印會ら⁴³⁾は韓国の分譲集合住宅団地における管理費用の構造を把握し、費用支出構造に与える要因を考察している。具体的には、住宅管理の項目別の支出費用の状況と費用支出の年間変化を把握し、管理費用の支出と管理システム及び建物の形態の関係を明らかにしている。一棟宏子ら⁴⁴⁾は日本と韓国における分譲マンションの管理方式の相違に着目し、それが居住者の生活や意識に影響を及ぼすことを明らかにしている。

また、台湾の集合住宅を対象としての研究は、朱政徳ら⁴⁵⁾が台北市における大規模積層集合住宅を対象として、ユニット形態、住棟形態、住棟配置形式、及び外部空間構成を類型化し、それらの特徴と形成の要因を考察している。李宗翰ら⁴⁶⁾が台北市における1970年代・80年代・90年代の典型的な国民住宅といった大規模積層集合住宅を対象として、共用利用の段階による共用空間の使われ方を類型化し、戸外共用空間の利用実態と居住者の人間関係の側面から団地ごとの特徴と共通する傾向を明らかにしている。

さらに、中国には、住宅団地における共用空間・共用施設に関する研究が少ない。李端端ら⁴⁷⁾は共用庭付きの集合住宅団地に着目し、北京市内

の事例の分析・比較を通し、共用庭の役割、形式、設計手法を検討した。また、住宅管理と団地コミュニティに関する研究については、陳燕萍⁴⁸⁾は1990年代の住宅改革に伴い、住宅団地における共用施設と地域の公共施設の配置に関する規定や指標等を考察し、公共施設の配置のあり方を検討した。高鵬⁴⁹⁾は住宅団地管理の組織と地域コミュニティ組織の構成との比較により、住宅団地における組織構成と共用施設の配置のあり方を提案した。趙蔚⁵⁰⁾は団地の形成と地域との活動の連携からみた中国の団地の発展過程を考察し、社会学と都市計画学の視点からの比較研究により、地域コミュニティの構築推進における問題点と法律上の解決策を検討している。姜勁松⁵¹⁾は現在中国の住宅団地と地域コミュニティ形成の問題点を把握し、海外（欧米、台湾）の理論と事例を踏まえ、中国における団地計画制度と計画士の専門職の資格制度を考察した。李鴻新⁵²⁾は大規模住宅団地の計画についての海外の先進理念を踏まえ、中国での運用方法を事例調査・分析を通して検討した。苗志堅⁵³⁾は北京市の都市部における公共施設の配置、建設と運営管理の発展状況を考察し、特に日本と北京における住宅団地内に配置された公共施設の特徴を考察した。易崢⁵⁴⁾は地域コミュニティ活動の向上のため、多様な居住階層が受け入れられる住宅団地を形成する必要があると主張し、アメリカ、香港とシンガポールの事例を考察し、中国における住宅団地を含む健全なミックス・コミュニティの構築プロセスを検討した。

以上のように、日本では、日本や韓国や台湾等の集合住宅における共用施設と管理制度の研究がなされているが、中国の集合住宅団地を対象としている研究が十分重ねられておらず、それらはほぼ事例研究であり、共用施設の空間構成と住宅管理の近代的な特徴を明らかにしていない。つまり、近年導入された「物権法」（2007年）とそれを補足する「物業管理条例」（2003年）の施行による共用施設の設置運営と維持管理方法の新しい変化について検討されていない。

一方、中国の既往研究は、団地内の共用施設に注目しておらず、都市部の広い地域における共用施設設置のあり方を考察している。また、地域コミュニティの構築に関して、海外の理論と先進事例の検討によって、中国での応用について考察を行っている。ただし、中国の都市部の主要な居住形態としている住宅団地には、居住環境の維持及び向上のため、共用施設の実態についての考察は今後の住宅団地の計画・管理の改善を図る意義がある。

1.5 論文の構成

本論文の流れは図1-8に示したとおりである。また、構成する各章節の内容と進め方は以下のように対応している。

第1章

研究の背景、目的、既往研究の整理と本研究の位置づけ、及び研究の視点、研究の方法について述べる。

第2章

上記の文献調査1にあたる。中国の集合住宅の近代化現象を明らかにするために、公有住宅住戸と団地をとらえ、それらの空間構成の特徴を考察する。とくに、中国は1949年建国以前においては、現代のような集合住宅が見られなかった。そこで中国の典型的な伝統住宅といった四合院を取り上げ、空間構造の形態や公私空間の分離などの視点から考察する。また、1949年建国後から1988年住宅商品化にかけて、中国の集合住宅がどのように持続、変容してきたかを明らかにする。一方、現在の中国では、一般の商品住宅の発展に伴い、中低所得層ための保障性住宅制度の整備と建設も進んでいる。この法制度整備の経緯と特徴を明らかにする。

これにより近代化される中国の集合住宅の特徴に深く関わる中国の商品住宅の発展経緯と動向を把握することができ、次章以降の考察のための基礎になることと考えられる。

第3章

実地調査の調査3にあたる。2章で中国の伝統住宅から、社会主義公有制度下の集合住宅までの発展状況を明らかにした上で、本章は1988年から急速な住宅の商品化による住戸の空間構成と生活様式の変化を明らかにする。その変容の要因として、「現代化」「洋風化」「日本風化」という3つの側面から中国の集合住宅住戸の近代化現象を挙げるができる。そして住戸の構成については、公的空間としての居間、食堂、台所の空間上の特徴と影響要因を考察している。生活様式に関しては、各部屋の使い方と居住者の意識、習慣を分析し、「起居様式」「食事様式」「寝室での生活行為」「団らん・接客様式」の四つの面から新しい生活様式が現代生活にどんな影響を与えるかを考察している。

第4章

文献調査2にあたる。第3章では集合住宅の専有部分としての住戸に関する近代化現象を考察したが、本章は法律による専有部分と共用部分の範

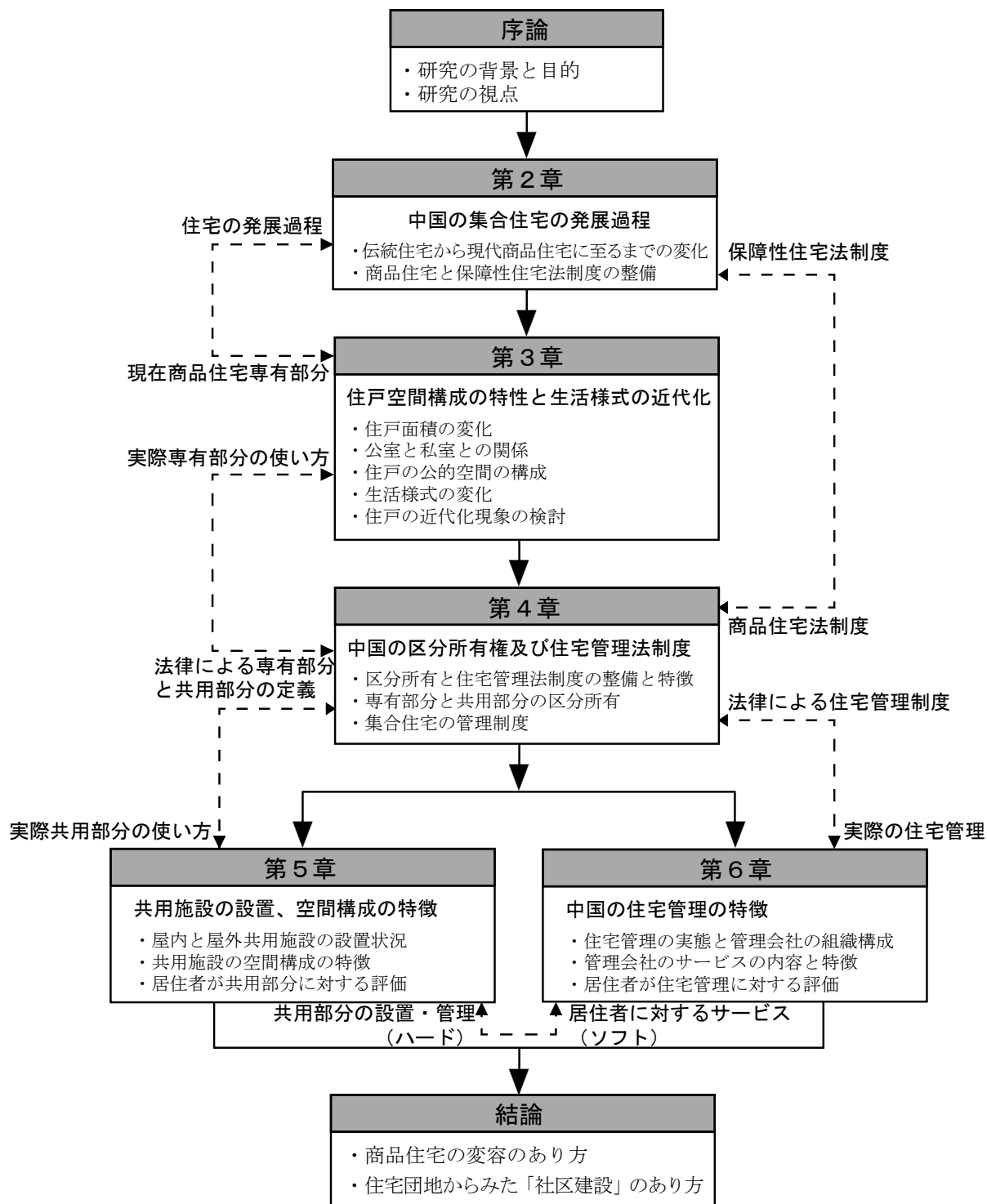


図 1-8 論文の構成

囲、共用部分の管理についての規定を考察していく。そこで中国の2003年に実施した住宅管理に関する最も重要な法律である「物業管理条例」、2007年に実施した建物の区分所有権に関する「物権法」と周辺関連する諸法を取り上げ、先行法律としての日本の区分所有法との比較を通して、中国の集合住宅における区分所有権と住宅管理法制度の特徴と問題点を明らかにし、今後法制度の改善の方向を考察している。

第5章

実地調査の調査4、6にあたる。4章で考察された中国の集合住宅団地の共用部分の範囲に基づき、本章は現代の集合住宅団地にはどのような共用施設が設置されているかを把握し、それらの空間構成の特徴及び住戸・住棟との接続状況を考察していく。そこでは建設年代と販売単価により、富裕層向け、中流層向け、一般層向けの住宅団地に分類し、それぞれの共用施設の設置状況の違いを検討する。また、幅広い年齢層が集住している団地には、共用施設の利用状況と満足度に対する居住者の評価を分析し、これから建設されていく中国の集合住宅団地の共用施設の動向を考察する。

第6章

実地調査の調査5、6にあたる。4章で考察した現代の中国住宅管理法制度に基づき、実際の住宅団地がどのように管理を行っているかを考察する。そこでは5章の住宅団地の分類に従って、管理会社の組織構成の特徴とそれらが行う管理業務の違いを明らかにする。また、近代化される住宅管理の状況に対する居住者の態度と意向を把握し、現在進められようとしている中国の住宅管理の改善の動向を検討していく。

まとめ

本章では、中国の集合住宅団地における専有部分である住戸、共用施設の設置状況と空間上の特徴、及び現代の住宅管理法制度の法現象を明らかにした上で、近代化されつつある中国の集合住宅の特徴と問題点、及び要因を導き出せた。また、これらを踏まえ、今後の中国の集合住宅についての法制度・空間構成・管理方式の諸方面の改善方向を考察する。

参考文献

- 1) 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集 第458号、pp53-61、1994. 4
- 2) 王青、横山ゆりか、鈴木毅、高橋鷹志：天津市の单元式住宅における住様式に関する研究-中国都市住宅における住様式の研究 その1、日本建築学会計画系論文集 第479号、pp77-85、1996. 1
- 3) 曹文燕、長澤泰、山下哲郎：天津市中層集合住宅団地に住む高齢者の生活様態とその特性-中国都市部の高齢化に対応する集合住宅の建築計画的な研究、日本建築学会計画系論文集 第490号、pp73-81、1996. 12
- 4) 桜井康宏、宋捷：中国ハルビン市の集合住宅団地における日常生活の圏域構造-中国の集合住宅団地のコミュニティ性に関する調査研究、日本建築学会計画系論文集 第550号、pp113-120、2001. 12
- 5) 張健、花里俊廣、富江伸治：中国延辺朝鮮族自治州における集合住宅住戸の変遷、日本建築学会計画系論文集 第565号、pp135-142、2003. 3
- 6) 杉山和弥、野口孝博、西村伸也、月舘敏栄、陸偉ほか：都市集合住宅における空間の多機能性と住まい方-中国東北部の居住様式に関する研究、日本建築学会技術報告集 第18号、pp219-224、2003. 12
- 7) 周曉紅、吉田哲、宗本順三、周燕ミン：家装工事の特徴と居住者からみた実現度・満足度の研究-北京市の集合住宅における家装工事の研究、日本建築学会計画系論文集 第575号、pp1-6、2004. 1
- 8) 林文潔、西村伸也、高橋百寿、野口孝博、陸偉ほか：中国大連市・ハルビン市集合住宅に住む高齢者夫婦の住まい方の特徴-都市在宅高齢者の住空間計画に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第599号、pp1-7、2006. 1
- 9) 姜延達、松本直司：瀋陽市における集合住宅の居住者意識に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp17-18、2007. 8
- 10) 藤田忍、小林秀樹、大屋道夫、林建平、友清貴和：東アジア諸国に置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、住宅総合研究財団研究年報、No. 21、pp157-168、1995. 3
- 11) 上北恭史：中国の住宅における空間構成原理の持続と変容-集合住宅の住まい方を通して、筑波大学博士論文、1997
- 12) 中川まき、藤田忍、表野聖子、梶浦恒男：中国における都市集合住宅の平面構成と接客空間に関する研究-その2 接客空間の分析、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp49-50、1999. 9
- 13) 李斌、舟橋國男ほか：上海市の里弄・新村における居住領域意識に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第532号、pp163-170、2000. 6
- 14) 潘介民：探索住宅設計的新路-淺談91上海新住宅試点房、城市规划 1993第2期、pp59-63 (52)、1993

- 15) 胡慧琴：集合住宅の理論探索、建築学報 2004年第10期、pp12-17、2004
- 16) 李振宇、周凡：緊湊型住宅平面設計研究—以上海地区集合住宅為例、城市環境設計 第3期、pp89-94、2008
- 17) 王毅：中国城市住宅20年主題変奏、建築学報 2008年第4期、pp1-4、2008
- 18) 刘東衛、蒋洪彪、于磊：中国住宅工業化發展及其技術演進、建築学報 2012年第4期、pp10-18、2012
- 19) 渠涛：中国物權法概観：立法の背景とその特徴について、関西大学法学研究所ノモス、第21号、pp73-90、2007.12
- 20) 權承文：マンション管理制度の日中比較、千葉大学人文社会科学研究所、第16号、pp52-65、2008.3
- 21) 金錦萍：中国物權法における建築物の区分所有權制度—区分所有建物に関する共用部分の区分、岡山大学大学院社会文化科学研究科文化共生学研究、第7号、pp81-96、2009.3
- 22) 王宝剛、梶浦恒男：中国における都市住宅の物業管理について、日本建築学会近畿支部研究報告集、計画系（35）、pp989-992、1995.6
- 23) 梶浦恒男、王宝剛、何易茹、堤金次、梅本直康、今井俊夫：中国の集合住宅管理システムの研究、住宅総合研究財団研究年報、No.22、pp113-122、1995
- 24) 梶浦恒男、藤田忍、王宝剛、林建平、堤金次、梅本直康、今井俊夫：中国の集合住宅管理システムの研究（2）、住宅総合研究財団研究年報、No.24、pp67-76、1997
- 25) 鞏從容、菊地成朋、柴田建：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第573号、pp9-15、2003.11
- 26) 齊藤広子：英国のリースホールド型集合住宅の管理方法と管理上の課題、日本建築学会計画系論文集 第637号、653-658、2009.3
- 27) 鎌野邦樹、藤卷梓、大野武、花房博文、舟橋哲：マンションの管理と再生に関する法制度の国際比較研究—マンションの新たな管理及び再生制度に関する立法提言のために、住宅総合研究財団研究論文集、No.37、pp205-213、2010
- 28) 鎌野邦樹：台湾、韓国および日本のマンション法制と管理の実態—国際シンポジウムのための覚書、マンション学、第40号、pp174-196、2011.10
- 29) 周萍：新時期社区建設与城市规划法制保障、城市规划 2001年第6期、pp26-29（68）、2001
- 30) 陳世民：時代呼吁第五代城市住宅、建築知識 第23卷 第6期、pp9-14、2003.2
- 31) 馮長春：中国經濟適用住房政策評析与建議、城市规划 1999年第8期、pp18-20、1999
- 32) 白金、高井宏之、中国・瀋陽の集合住宅の共用空間・施設に関する研究—2005年の新築集合住宅についての管理会社のヒアリング調査、日本建築学会東海支部

- 研究報告書、第46号、pp445-448、2008. 2
- 33) 鞆 従容、菊地成朋、柴田建：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第573号、pp9-15、2003. 11
- 34) 大谷由紀子、中迫由実：大阪市の超高層マンションにおける共用空間の設置運営状況と居住者評価、日本建築学会住宅系研究報告論文集、第5号、pp165-172、2010. 12
- 35) 足立真、坂本一成：住戸の集合と外部空間の配列による構成形式-現代日本の集合住宅における構成単位とその集合形式に関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、第522号、pp179-185、1999. 8
- 36) 崔秀霞、梶浦恒男、川名里枝、堀川真祐美：団地型マンションの管理に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、F-1分冊、pp1009-1010、2001. 939)
- 37) 川瀬明美、齊藤広子：マンションにおける管理組合の自主管理の実態、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、pp1167-1168、2002. 8
- 38) 齊藤広子：マンション規模による物的特性と管理水準の相違-居住者による共同管理のためのマンション規模に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第553号、pp269-274、2002. 3
- 39) 武居菜穂子、齊藤広子、西尾弘之：築27年のマンションにおける共用部分の改善要求-マンションの住環境向上型メンテナンスの研究（8）、日本建築学会東海支部研究報告集、第34号、pp781-784、1996. 2
- 40) 曾根陽子、二神浩晃：集合住宅団地の外部空間における保全状況と保全意識に関する研究-公共空間における保全意識に関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、第502号、pp203-209、1997. 12
- 41) 齋藤伊久太郎、小瀬博之：住民のアメニティ評価構造に対する外部空間の評価の影響-板橋区の住宅団地におけるケーススタディその1、日本建築学会計画系論文集、第561号、pp101-106、2002. 11
- 42) 金印會、梶浦恒男：韓国の中・大規模分譲共同住宅管理システムの特質と問題点についての考察-韓国における分譲共同住宅管理システムに関する研究 その1、日本建築学会計画系論文集、第465号、pp153-162、1994. 11
- 43) 金印會、梶浦恒男：韓国の分譲マンションにおける共同管理費用の構成と建物形態、管理システムとの関連性-韓国における分譲共同住宅管理システムに関する研究 その2、日本建築学会計画系論文集、第483号、pp211-220、1996. 5
- 44) 一棟宏子、荻原美智子、金貞仁、中野迪代、岩井希水子、崔在順：日韓における分譲マンション管理の特徴その3-管理組織と運営方式の特徴、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、pp1511-1512、2007. 8
- 45) 朱政徳、李宗翰、菊地吉信、桜井康宏：台北市における大規模積層集合住宅の住棟構成-台北市における大規模積層集合住宅に関する研究その2、日本建築学

- 会計画系論文集、第601号、pp17-23、2006.3
- 46) 李宗翰、朱政徳、桜井康宏：台北市の「国民住宅」における戸外共用空間の利用実態-台北市の「国民住宅」における生活領域形成に関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、第75巻、第652号、pp1339-1348、2010.6
- 47) 李端端、王珊、鄭菲：集合住宅中の院落、中国住宅施設 第8期、pp38-41、2003
- 48) 陳燕萍：論居住区相關設施配置指導体系的改革、建築学報 2000年第4期、pp54-56、2000
- 49) 高鵬：社区建設對城市規劃的啓示-关于住宅区規劃建設的幾個問題、城市規劃 2001年第2期、pp40-45、2001
- 50) 趙蔚、趙民：從居住区規劃到規劃、城市規劃 2002年第6期、pp68-71、2002
- 51) 姜勁松、林炳耀：對我国城市社区規劃建設理論・方法和制度的思考、城市規劃匯刊 2004年第3期、pp57-59、2004
- 52) 李鴻新、李釗：大型居住区設計の理論与探索实践、建築学報 2006年第4期、pp12-15、2006
- 53) 苗志堅、胡惠琴：街区型居住区模式研究、建築学報 2007年第12期、pp19-23、2007
- 54) 易崢：混合式住区对中国大都市住房建設的啓示、城市規劃 2009年第11期、pp74-78、2009

注

- 注1) 呂俊華ほか、1840-2000 中国現代城市住宅、p30、清華大学出版社、2002年による地図を参照。
- 注2) 花里俊廣：住生活総合サービスの理論的明確化 研究成果報告書、平成23年度社団法人高層住宅管理業協会 受託研究、pp111、2012.4を参照。
- 注3) ここでヨーロッパ法はヨーロッパ大陸法系に属するドイツ法及び英米法系に属するイギリス法を示している。

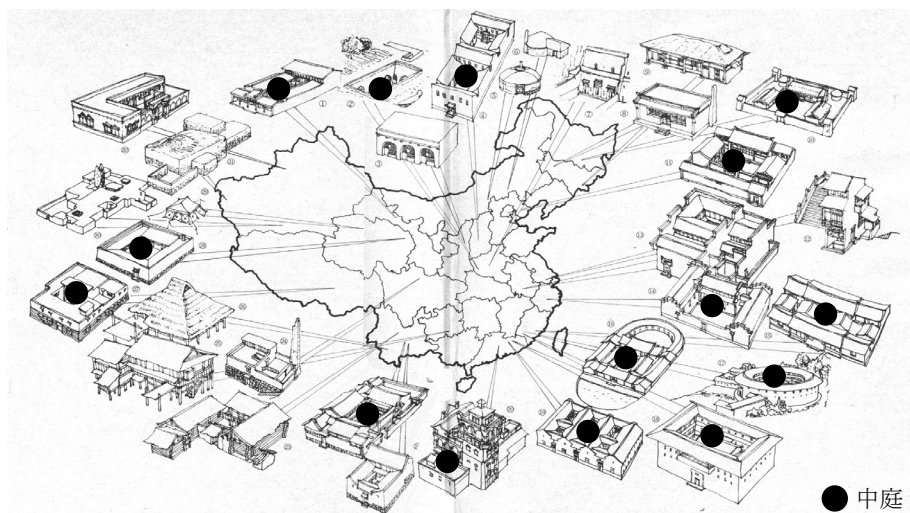
第 2 章 中国における集合住宅の発展過程と特徴

2.1 中国における住宅の発展過程

2.1.1 中国の伝統住宅

中国は広大な領土を有し、漢民族を含めて56の民族からなる多民族国家である。地域の地理的条件と自然条件による多様な気候や風習などに応じて生活様式も大きく異なっている。住宅の形態と配置は、それらの特徴と多様さを敏感に反映している。例えば、北方地区には、冬の寒さや雪などの厳しい自然環境のため、断熱性と気密性のよい住宅が求められるが、南部地区では、雨季が長く、湿気が高いため、通風採光についての要求が多い。中国全土に広がる住宅は、それぞれの民族性・地域性の影響によって、多様な住宅様式を示している。

中国の伝統住宅の形態をみると、地域によって材料や構造形式が異なるが、中庭型の平面構成が全般の大きな特徴として見られる(図2-1)。中庭には公用と私用の性格があり、多くの生活行為が中庭で行われている。このような中国の伝統住宅として、北京の四合院、福建省客家土楼及び上海の里弄住宅が挙げられる(図2-2)。

図2-1 中国全土における各伝統住宅のイメージ^{注1)}図2-2 中国の伝統住宅(四合院・土楼・里弄住宅)^{注2)}

四合院は中国の全土に広がる伝統住宅として、左右対称の中軸線式の配置と中庭をもつ空間構成は、漢民族の居住地域全般にみられる代表的な住宅形式である。中国伝統住宅の空間構成の原理は、はっきりと平面プランに反映されており、封建社会時代の共通する空間構造といえる。四合院は各地域の自然、歴史、文化などの特性に応じて、多種多様な空間構成を生み出しているが、寒い北方地区と温暖な江南地区、及び夏が蒸し暑くなるような盆地の南部地区でも、同じような中庭型で左右対称の中心軸をもった平面構成が見られ、主な特徴となっている（図2-3）。四合院は中国の北方及び西北部地区に多く見られ、特に北京市旧市街地の胡同という細い路地に多く残っている。寒い地域であれば周壁がめぐり、密閉性が高まる形態になる。暖かい地域では、通風を考慮した開放的な要素が見られ、三合院の形式になっている^{注3)}。

土楼は中国の広東・広西・福建などの南部の山岳地域に分布する「客家族」の独特な伝統住宅である。このような巨大な集合住宅は一般的に起伏の大きな山岳地域に建てられ、外部からの侵略や台風等の自然災害を防ぎ、居民の安全を守るために堅固に造られていた。土楼は大きく方形と円形の二種類に分けることができる。それらの共通する特徴は、内側に木造軸組工法で多層の居住部分を造り、外側には一重または多重の重厚な土壁により囲まれている点である。平面構成には、四合院のような中軸線による左右対称になり、密集していて閉鎖的である^{注4)}。また、図2-4に円形土楼の平面を示すように、1階は食堂、厨房、倉庫、応接室などの共用空間として設置され、通風と採光のため、幾つかの庭と廊下で繋がっている。また、土楼の2階には倉庫や作業室などを設置することが多く、一部の場合は居室もみられる。3階と4階は家族の寝室や居間などのような私用空間として使われている。そこで、垂直方向には2階の空間が共用と私用との緩衝空間としての機能を持っている。

里弄住宅は、第一次世界大戦後の植民地時代から1949年建国までの間、上海や天津などの租界地域に、グリッド状の街路網の整備と共に建設された長屋のような低層集合住宅である。とくに上海では大量に建設され、比較的大規模な里弄住宅が現存している。江南地方の伝統的な民家の合院式の住宅形式と西洋文化との折衷により空間が構成されており、一般庶民向けの上海独特の都市型のテラスハウス形式の住宅である。図2-5に示すように、初期の里弄住宅は中庭を囲む合院式の特徴が継続されている。1階では、「天井」という中庭と「客堂」という居間とのつながりが里弄住宅の中軸になっており、両側に厨房や居室などが付属し、2階は殆ど居室として使われている。後期の里弄住宅は核家族の利用と想定され、都市部土地の効率的な利用により奥行きが狭く、部屋数は減少される傾向が見られた^{注5)}。

上述のように、北京四合院、福建土楼と上海里弄住宅の典型的な伝統住宅は多く現存している。それらの特徴を見てみると、構法は木造の軸組構造を主体とし、石や土や煉瓦などの地元の材料を利用して造られていた。平面構成は、入口から奥へ進むにつれて、共有空間から私有空間へと区分され、厨房や応接室等のような公的空間、書齋や客室などの半公的な空間、主人の寝室の私的な空間が明確に分けられている。また、各部屋は中軸線に沿って左右対称であり、廊下や中庭によって繋がられている。中庭は住戸の中心として、家族の日常生活の空間や冠婚葬祭の場としてよく使われている。しかし、伝統住宅では多世帯の大家族が雑居しており、近代化の影響によって変化した核家族の居住に対応する住まいを検討する必要がある。

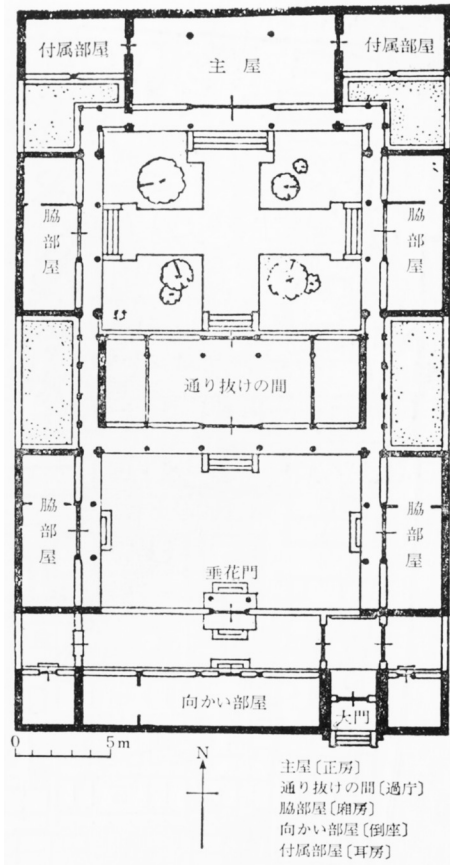


図2-3 北京四合院の平面^{注6)}

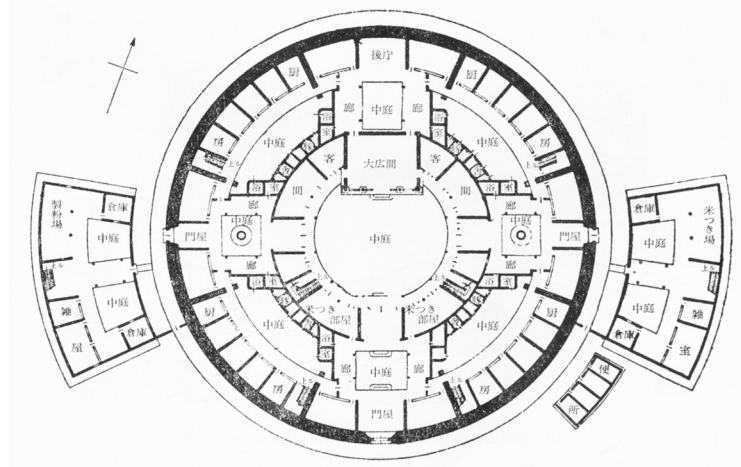


図2-4 福建土楼の平面^{注7)}



図2-5 上海里弄住宅の平面^{注8)}

2.1.2 中国建国後の集合住宅の発展と特徴

中国では1949年建国以後、社会主義計画経済制度に基づいて、住宅の公有制度が確立された。農村部の住宅は農民の自力建設を基本として、殆どが戸建てであり、それらの所有権は農村集団に属している。また都市部の住宅に対しては、政府と国家企業により統一計画・統一建設・統一分配の公有住宅の供給制度が確立された。

中国建国後の都市部における住宅の発展と流れをみてみると、以下に分類することができる^{注9)}。

- | | |
|---------------|-------------|
| ①経済回復期の住宅 | 1949年～1957年 |
| ②大躍進と調整期の住宅 | 1958年～1965年 |
| ③文化大革命期の住宅 | 1966年～1978年 |
| ④住宅制度改革期の住宅 | 1979年～1987年 |
| ⑤市場経済制度の商品化住宅 | 1988年～ |

以下は各時期に建設された住宅の特徴を概観的に説明している。

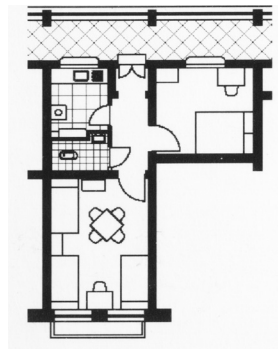
中国建国後の経済回復期には、旧ソ連の社会主義建設と住宅設計の方法が積極的に導入された。この時期は、最初室内にキッチンやトイレ等の空間が備え付けられず、共同使用を前提とした住宅間取りが現れた。それ以降、図2-6に示すような外廊式の住宅が提案され、キッチンや浴室、トイレ等が各戸に設置され、2～3室の寝室が廊下によりつながる間取りが特徴である。そこでは、公的空間と私的空間がほとんど分けられていないのである。

1958年から1965年までの大躍進・調整期には、中国全土で住宅建設の投資が大幅に削減され、新規住宅の計画・建設がほぼ停止された。この時期の節約という指針に基づいて、住戸の面積が非常に抑えられ、2つの寝室と小さい公的空間による構成の間取りが一般的になっている(図2-7)。このような公的空間が初めて庁と呼ばれ、食事や団らん、接客などの際に使われた。

1966年から約10年間続いた文化大革命の時期には、住宅の建設が少しずつ増加していたが、住宅設計は小規模が最も重要な要素として考えられ、間取りには大きな変化がなかった。各住戸のプライバシーを確保するため、独立のキッチン、浴室、トイレ等が設置された(図2-8)。入口から直接つながる庁の空間が固定され、通過動線が少なくなり、食卓を置く程度の空間が確保された。また、規模が抑えられた住戸には、庁の採光と通風を配慮するため、生活用のバルコニーと接している間取りも見られた。そして、1970年代から中国都市部の土地利用の集約化・適正化によって、高層集合住宅の設計・建設が始まった。



1957年の北京幸福村住宅

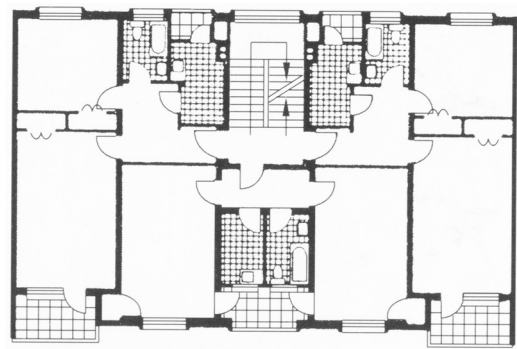


住戸間取りの平面図

図2-6 1949年～1957年の中国の集合住宅^{注10)}

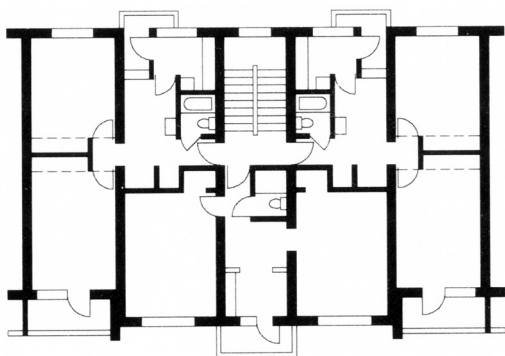


1960年の清華15公寓



住戸間取りの平面図

図2-7 1958年～1965年の中国の集合住宅^{注11)}



1973年の小亮庁住宅



1970年代からの住宅高層化

図2-8 1966年～1978年の中国の集合住宅^{注12)}

1979年から始まった改革開放政策の実施によって、従来の社会主義計画経済制度から市場制度に転換し、住宅建設が大幅に増加しており、多種多様な間取りの設計が出されるようになった。図2-9に示すように、1980年代前の集合住宅は全国統一で設計・建設され、殆どの住棟が行列のように配置された。このような住宅団地は、地域の特色を失い、単調で画一的な共用空間が見られた。1980年代以降の住宅団地の配置については、ゾーニングの計画が明確になり、豊かな外部空間が生み出された。

またこの時期は、高層集合住宅の設計・建設が盛んに行われ、多種多様な間取りの設計が出されるようになった。住宅間取りは、重要な公的空間として庁の規模が拡大され、外部に面することによって通風と採光が改善された。庁（チョウ）では、食卓やソファ、イスなどが配置され、庁で行われる生活行為が多くなり、住戸の中心に位置している傾向が見られた。また、寝室について規模の拡大が見られ、入口から最奥の場所に位置するようになった（図2-10）。

社会主義計画経済期の住宅間取りでは、庁と呼ばれる公的空間が定着していた。多目的な空間で食事や団らん、接客等の生活行為が行われ、住戸の最も重要な公的空間になった。一方、住戸面積の拡大に伴い、寝室の規模も拡大し、バルコニーや収納空間が現れた。

表2-1より、中国伝統住宅から公有住宅への変化を見ると、社会の変化に伴い、多世帯が同居する大家族から核家族へと変容しており、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が分かった。平面構成は、伝統住宅の閉鎖的で厳密な左右対称の配置形式から公的空間を中心とした形式に変化している。また、公的空間は住宅規模の拡大により、通路としての廊下から食事場所や居間などの複合的な機能を持つ公的空間へ変化している。伝統住宅は公私分離・食寝分離が住戸の空間上に明確に反映されているが、建国初期の公有住宅には公私の区別ができず、時代の流れと共に、住宅の各部屋を機能によって固定されつつあることが分かった。

中国では、1988年から商品化住宅制度を推進し、都市部において集合住宅の急速な発展を遂げてきた。住宅の設計・建設は海外の影響を受け、住宅の間取りが一層多種多様になっており、居住者の生活様式の変化も見られた。近代化された商品住宅の間取りがどのように変化しているか、核家族化により生活様式がどのように変化しているかについて検討する必要があると考える。



1980年代前の住宅団地



1990年代の北京恩濟里団地

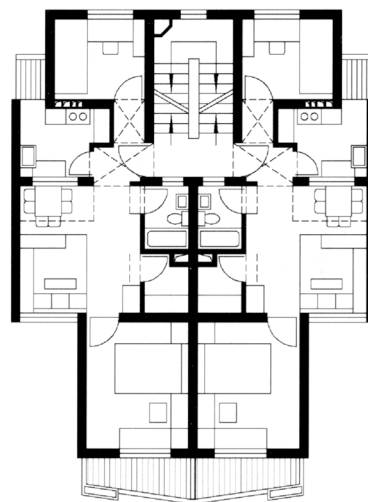


北京恩濟里団地の配置図

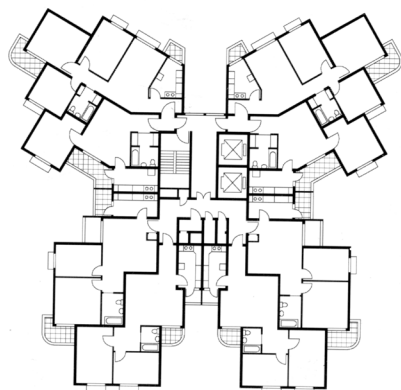
図2-9 1979年～1987年集合住宅団地の変化^{注13)}



1985年北京の高層住宅の間取り



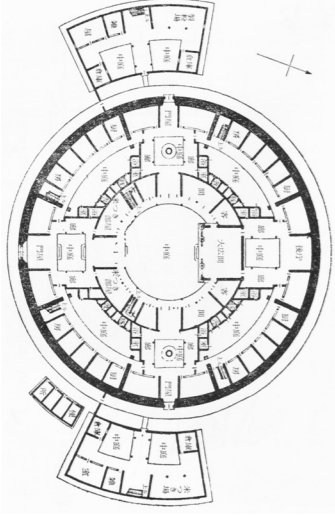
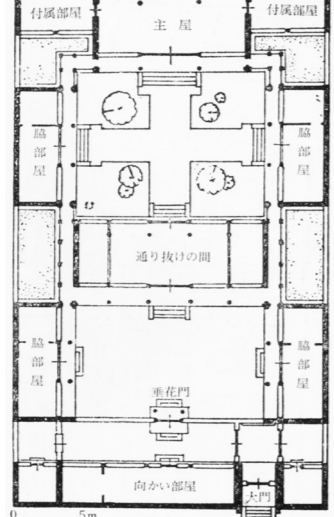


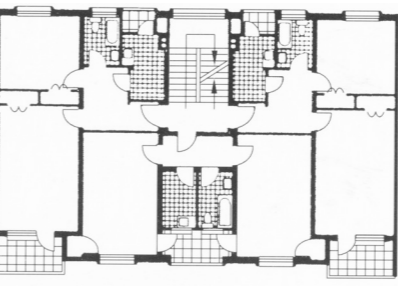
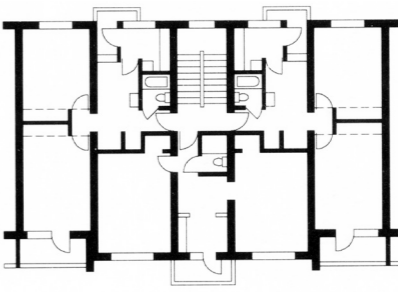
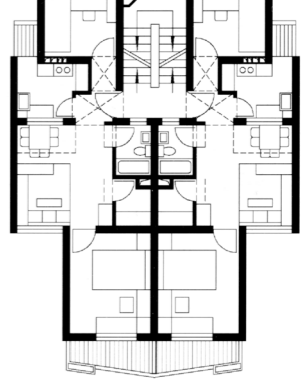
1980年代末期中層住宅の間取り



1980年代上海の高層住宅の間取り

図2-10 1979年～1987年の中国集合住宅の間取り^{注14)}

表2-1 中国の伝統住宅から公有住宅への変化

住宅の種類 特徴	伝統住宅			計画経済制度下の公有住宅			
	土楼	四合院	里弄住宅	経済回復期の住宅	大躍進と調整期の住宅	文化大革命期の住宅	住宅制度改革期の住宅
建設時期	11世紀～19世紀	3000年前に中国に現れた。代表となる北京四合院は殆ど1644年～1911年（清代、民国時期）に建設された	19世紀70年代～1949年建国に建設された	1949年～1957年	1958年～1965年	1966年～1978年	1979年～1987年
類型	多層積層住宅（3層～5層が多い）	平屋と2階建てがあるが、北京四合院は殆ど平屋である	多層積層住宅（2層～4層が多い）	多層積層住宅（8層以下）	多層積層住宅（8層以下）	多層・高層住宅	多層・高層住宅
分布	福建省	中国全土（北京四合院が代表となっている）	天津や上海等の租界地区（上海里弄住宅が代表となっている）	中国全土の都市部に建設された			
居住者	基本的には同姓同族の人々	多世帯大家族	多世帯大家族・核家族	多世帯大家族・核家族	多世帯大家族・核家族	多世帯大家族・核家族	核家族
構造様式	基礎は石、外壁は厚い土壁、内部構造は木造、屋根は瓦である	外壁は煉瓦、内部構造は木造、屋根は瓦である	外壁は煉瓦と石造、内部は木造、屋根は瓦である	煉瓦構造	煉瓦構造・RC構造	煉瓦・RC構造	煉瓦・RC構造（主にはRC構造）
住棟の形	円形、方形等	長方形、正方形	長方形、正方形	長方形	長方形	長方形	長方形・異形
平面図	 福建省振成楼（1912年）	 北京市の四合院（19世紀）	 上海市の興仁里の里弄住宅（1872年）	 北京市幸福村（1957年）	 北京市清華15公寓（1960年）	 北京市小亮庁住宅（1973年）	 北京市中層住宅（1985年）
平面構成	<ul style="list-style-type: none"> ・左右対称、閉鎖型 ・中心部が宗廟と中庭などの公的空間 ・1階は公的空間、2階以上は寝室 ・各部屋の機能が明確である 	<ul style="list-style-type: none"> ・左右対称、閉鎖型 ・中心部は中庭 ・一明二暗型の配置様式 ・各部屋の機能が明確である 	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼ左右対称、比較的開放されている ・中心部は中庭 ・1階は公的空間、2階以上は寝室 ・各部屋の機能が未分化である 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下連結型 ・各部屋の機能が未分化である 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下連結型 ・各部屋の機能が未分化である 	<ul style="list-style-type: none"> ・廊下連結型と居間連結型の中間位置と考えられる ・各部屋の機能分化が進んでいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・居間連結型 ・各部屋の機能が明確である
公的空間の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・冠婚葬祭の場として使われる ・日常生活の場として使われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・冠婚葬祭の場として使われる ・日常生活の場として使われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・日常生活の場として使われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・室内動線の連結 	<ul style="list-style-type: none"> ・室内動線の連結 	<ul style="list-style-type: none"> ・室内動線の連結 ・食事空間として使われた ・収納空間が現れた 	<ul style="list-style-type: none"> ・室内動線の連結 ・食事空間として使われた ・居間空間として使われた ・収納空間が現れた
公私分離	公私分離が明確に空間構造に反映されている	公私分離が明確に空間構造に反映されている	公私分離が明確に空間構造に反映されている	公私分離されていなかった	公私分離されていなかった	公私分離が配慮されていたが、空間上には明確に反映されなかった	公私分離が反映されている
食寝分離	食寝分離が明確に空間構造に反映されている	食寝分離が明確に空間構造に反映されている	食寝分離が明確に空間構造に反映されている	食寝分離が反映されていなかった	食寝分離が反映されていなかった	食寝分離が配慮されていたが、空間上には明確に反映されなかった	食寝分離が反映されている

2.2 現代中国の集合住宅制度の特徴

2.2.1 日本の公共賃貸住宅制度との比較

日本では、1950年代に公共賃貸住宅制度として公営住宅、住宅公団、住宅金融公庫の三つの法制度によって展開されてきた。それぞれの供給対象については、公営住宅が低所得層向け、住宅公団が主に大都市の中流階層に向け、住宅金融公庫が中高所得層向けの持ち家支援になっている。このような日本の公共賃貸住宅制度は、1951年「公営住宅法」（昭和26年法律第193号）の実施から23回の法改正を経て現在に至っている。そして住宅政策の変化により、公営・公団・公庫の縮小や改組などとともに、新しい公共賃貸住宅が出てきた。例えば民間の土地で公的資金の援助を受けて建てられた賃貸住宅には入居者に家賃補助を行う特定優良賃貸住宅、及び高齢者に配慮した賃貸住宅などが含まれている。日本の公共賃貸住宅は入居申請者の所得状況が入居の資格要件になっている。特に、公営住宅は低所得層向けであり、家賃が入居者の家族全員の所得や住戸面積等によって様々な制限が設定されている。

日本の公共賃貸住宅の種類ごとの特徴を表2-2に示した。このような日本の先駆的な公共賃貸住宅の管理・運営制度を参考にすることで、中国の保障性住宅制度の整備と効果の検討に示唆を与えると考えられる。

表2-2 日本の公共賃貸住宅の種類と特徴

	公営住宅	UR賃貸住宅 (旧公団住宅)	特定優良賃貸住宅・ 特定公共賃貸住宅	公社賃貸住宅	高齢者向け優良賃貸住宅
類型	賃貸型	賃貸型	賃貸型	賃貸型	賃貸型
事業主体	地方公共団体	独立行政法人都市再生機構	民間（国や県・市から補助を受けている）	住宅供給公社	民間
供給対象	低所得層	大都市の中間所得層	中高所得層	一定以上の所得を持つ層	60歳以上の高齢者
家賃設定	安い	一般賃貸と同じ	やや安い	一般賃貸と同じ	やや安い
申請条件	収入の上限が決められている	収入の下限がきめられ、保証人不要	入居期間・収入により補助額変化	収入の下限がきめられ、保証人不要	申請者の年齢などの条件が定められている

2.2.2 商品住宅制度と保障性住宅制度

中国では、1980年代に社会経済制度から市場経済制度への転換により、従来の国家・国有企業が所有する住宅制度から個人私有への新たな住宅供給制度の整備を主な内容とする住宅制度改革を進めてきた。1990年代に住宅の商品化制度が本格的に展開されるとともに、保障性住宅制度も整備されつつあった。その目標は、高所得層は商品住宅を購入、中低所得層は経済適用型住宅を購入、低所得層は公共賃貸住宅に居住することとしている。2000年代に入ると、中国の商品住宅の事情は大きく改善されており、住戸面積の拡大や間取りの多様化などの傾向が顕著になっているが、都市部では所得格差の急激な拡大により住宅分譲価格が高騰しており、中低所得層への住宅供給問題がますます深刻化している。このような実態を踏まえ、中国では1990年代後半から中低所得層向けの住宅を確保するため、政策支援住宅である保障性住宅を提供することになっている。そして近年は保障性住宅に関する法制度が積極的に整備され、保障対象世帯の経済状況に応じて、様々な保障性住宅を提供している。

中国の保障性住宅制度に関する研究を整理すると、菱村⁸⁾は一般の商品化住宅制度と福祉住宅政策の一環としての保障性住宅制度の全体像を考察し、中国が現在直面する土地、住宅問題の一端を明らかにしている。閻和平⁹⁾は現在の中国の住宅価格急騰の現象を着目し、その要因の一つとして政府の政策や法律の整備による規制の影響を分析し、北京市の現状を踏まえ、低所得者層のための住居保障制度の特徴を指摘している。今井健一¹⁰⁾は中国1980年代以降の都市住宅制度改革の進展を把握し、現在の住宅制度の枠組みを考察した上で、住宅制度改革の課題を検討している。しかし、これらの研究では、中国の保障性住宅制度整備の経緯が明らかにされていない。そこで本研究は日本の公共賃貸住宅制度を参考し、今後の中国保障性住宅制度の改善のため、法制度整備の経緯と特徴を考察していく。

現在、中国の保障性住宅は、供給対象の所得水準や家族形態等の状況に応じて「廉租房」、「公租房」、「経済適用住宅」の3種類が見られ、また保障性住宅と一般の商品住宅の間には「限価房」も見られる。それらの特徴を表2-3に示した。それぞれの入居者資格は、廉租房が最低所得層向け、公租房が低所得層向け、経済適用住宅が中低所得層向けに供給されている。地域によって住宅の規模と申請条件が異なっているが、大きくは賃貸型と分譲型に分けることができる。廉租房と公租房が賃貸型であり、経済適用住宅が分譲型としている。また、それらの保障性住宅以外に中国の上海や北京等の大都市では、一般の商品住宅と経済適用住宅の間に位置する「限価房」がある。経済適用住宅と同じ中低所得層向けの制限ありの分譲住宅であるが、敷地価格と住戸の分譲価格が政府により抑えられる仕

組みが特徴的である。「限価房」制度は大都市しか実施していないのが現状であり、厳密にいうと、保障性住宅の一種と認識することより、基本的属性は商品住宅と考えられる。

また、図2-11に示すように、中国の都市部における住宅竣工面積は1980年代から増加しつつあり、1994年に商品化住宅の急激な増加も見られた。都市部では政府による建設された公的な住宅が一定程度継続しているが、近年は、中低所得層ための保障性住宅を中心に供給する傾向がある。2008年以前は保障性住宅の建設が少ないが、2009年には中国の保障性住宅は250万戸に供給し、供給面積は約1.5億平米、2010年には新たに370万戸に供給し、供給面積は約2億平米である。

表2-3 中国の集合住宅の種類と特徴

	保障性住宅			限価房	商品住宅
	廉租房	公租房	経済適用住宅		
類型	賃貸型	賃貸型	分譲型（制限あり）	分譲型（制限あり）	分譲型
供給主体	政府	政府	政府	民間（政府支援あり）	民間
供給対象	最低所得層	中低所得層	中低所得層	中間所得層	中間所得層以上
転売の可否	不可	不可	分譲時から5年以内：不可 分譲時から5年以上：転売可能	分譲時から5年以内：不可 分譲時から5年以上：転売可能 （制限あり）	転売可能
住宅金融政策	補助金制度あり	補助金制度あり	住宅公共積立金の使用が可能	住宅公共積立金の使用が可能	住宅公共積立金の使用が可能

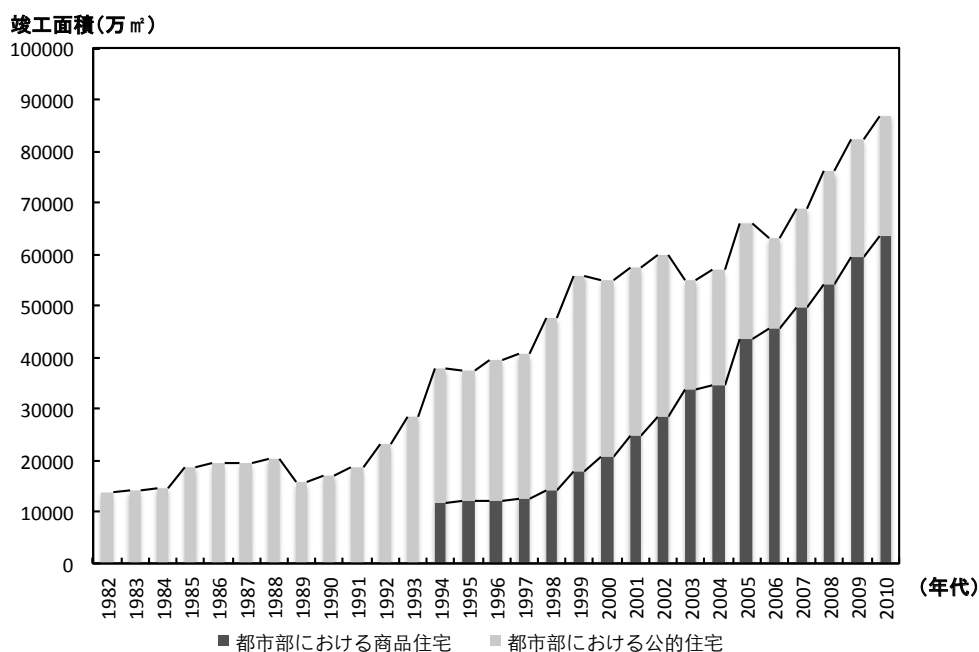


図2-11 中国の都市部における住宅建設状況の変化^{注15)}

2.2.3 保障性住宅に関する法制度の整備

中国では1990年代からの商品化住宅政策の進展とともに、都市部中低所得層の住宅難を解消するため、保障性住宅に関する法制度が整備されつつある。表2-4に示すように、1994年の「国務院關於深化城鎮住房制度改革の決定」（国発[1994]43号）の公布が端緒となったと考えられる。第1条2項では、中低所得世帯を供給対象とする経済適用住宅制度と高所得世帯を対象とする商品住宅制度の供給体制を整備し、第2条では日本や欧米では一般的になっている住宅金融制度といった住宅公共積立金制度の普及と推進を目標としている。

また、1998年の「国務院關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設の通知」（国発[1998]23号）第3条7項では、最低所得層向けの賃貸型の廉租房、中低所得層向けの分譲型の経済適用住宅、及び商品住宅制度と合わせ、新しい住宅供給制度の構築を初めて取り上げた。さらに第3条8項では当時経済適用住宅の計画・建設を最も重視することになっている。

2007年に「国務院關於解決城市低收入家庭住房困難の若干意見」（国発[2007]24号）を公布し、住宅産業の市場化に委ねた政策によって住宅の階層化が深刻になった問題を解決するため、政府による公的介入を増やし、保障性住宅の直接供給に転換した。そして、中低所得者に対して様々な住宅の提供や補助金制度等を整備し、デベロッパーと建設業者に対して土地使用権の譲渡や税金面等の優遇政策が制定されている。

現在、中国の保障性住宅は主に廉租房、経済適用住宅、公租房の三種類を指している。それぞれに関連する法制度の整備状況を概観すると、廉価賃貸住宅とする廉租房制度は1999年に「城鎮廉租住房管理弁法」（建設部令第70号・2004.3.1廃止）により制定され、政府の役割と最低所得層を供給対象とすることが規定されている。2004年に制定された「城鎮最低收入家庭廉租住房管理弁法」（建設部、財政部他令第120号・2007.12.1廃止）では修正を経て、廉租房の規模が現地の住戸平均面積の6割以下に制限され、政府が直接廉租房を供給することにより、新たな家賃補助制度を主な支援政策として規定されている。その補助金は政府の予算及住宅公共積立金からの収益で構成し、廉租房は高齢者や障害者世帯を優先供給対象とすることが規定されている。廉租房保障制度が2005年末には全国の75.9%の都市に導入したが、廉租房建設の遅れや補助金不足等の問題によって、支援を受けた世帯が少なかった^{注16)}。

2005年の「城鎮廉租住房租金管理弁法」（発改価格[2005]405号）では、廉租房の家賃は最低所得層の収入に準ずることを規定しているが、具体的な設定方法が定められていない。一方、2007年には2004年に公布した「廉租住房管理弁法」を修正し、「廉租住房保障弁法」（建設部令第162号）を

表2-4 中国における保障性住宅法制度の整備

法令の分類	施行時期	中国の保障性住宅に関する法令
保障性住宅に関する法令	1994. 7. 18	国务院關於深化城鎮住房制度改革の決定（国発[1994]43号）
	1998. 7. 3	国务院關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設の通知（国発[1998]23号）
	2007. 8. 7	国务院關於解決城市低收入家庭住房困難の若干意見（国発[2007]24号）
經濟適用住宅に関する法令	1994. 12. 15	城鎮經濟適用住房建設管理弁法（建房[1994]第761号）
	1995. 1. 20	国家安居工程实施方案（国弁發[1995]第6号）
	1999. 5. 1	已購公有住房と經濟適用房上市出售管理暫行弁法（建設部令第69号）
	2003. 1. 1	經濟適用住房價格管理法（計價格[2002]2503号）
	2004. 5. 13	經濟適用住房管理弁法（建住房[2004]77号）（2007. 11. 19廢止）
	2007. 11. 19	經濟適用住房管理弁法（建住房[2007]258号）
廉價賃住宅（廉租房）に関する法令	1999. 5. 1	城鎮廉租住房管理弁法（建設部令第70号）（2004. 3. 1廢止）
	2004. 3. 1	城鎮最低收入家庭廉租住房管理弁法（建設部、財政部他令第120号）（2007. 12. 1廢止）
	2005. 5. 1	城鎮廉租住房租金管理弁法（發改價格[2005]405号）
	2007. 12. 1	廉租住房保障弁法（建設部令第162号）
	2008. 1. 1	廉租住房保障資金管理弁法（財總[2007]64号）
公共賃住宅（公租房）に関する法令	2010. 6. 8	關於加快發展公共租賃住房の指導意見（建保[2010]87号）
	2012. 7. 15	公共租賃住房管理弁法（住房与城鄉建設部令第11号）
成都市の法令	2006. 8. 1	成都市城市公共住房制度实施方案（試行）（成府發[2006]50号）
	2006. 8. 1	成都市經濟適用住房販売管理实施細則（成府發[2006]52号）
	2007. 8. 1	成都市城市公共保障住房租賃管理实施暫行弁法（成房弁[2007]117号）
	2010. 10. 1	成都市保障性住房物業管理弁法（成房發[2010]59号）
	2010. 10. 1	成都市人民政府關於發展公共租賃住房住房的实施意見（成府發[2010]35号）（2012. 12. 1廢止）
	2011. 4. 1	成都市限價商品住房販売規則（成房發[2011]29号） 成都市中心城市限價商品住房申請・審核・配售及監督管理暫行弁法（成房發[2011]29号）
	2013. 1. 6	成都市公共租賃住房集体承租管理暫行弁法（成房發[2012]135号）（2015. 1. 6廢止）
	2013. 1. 6	成都市中心城区保障性住房互換暫行弁法（成房發[2012]137号）（2015. 1. 6廢止）

実施した。廉租房制度の必要性・有効性が認められ、現状の低家賃住宅の不足を踏まえ、廉租房の新規建設の増加を確立している。供給対象は、最低所得層から低所得層へと広げることにした。地域によって所得水準が大きく異なっており、廉租房の供給対象についての詳細な規定は本条例に基づいて地方政府が定めることと想定されている。また、2008年の「廉租住房保障資金管理弁法」（財総[2007]64号）では、廉租房の建設資金と家賃補助金の予算と使用・管理について規定している。

保障性住宅の一つである経済適用住宅は、低所得層ための賃貸型の廉租房と異なり、中低所得層による分譲住宅への支援を目的としたものである。中国では、1990年代から商品住宅の進展に伴い、都市部の住宅分譲価格の高騰は、一部の中流層と富裕層以外の階層の住宅購入を困難なものとした。その背景を踏まえ、住宅制度改革の一環として、中低所得層に低価格分譲住宅を提供するかという経済適用住宅制度が整備されつつあった。1994年「國務院關於深化城鎮住房制度改革の決定」（国発[1994]43号）第25条により、政府が経済適用住宅の建設を積極的に提唱し、デベロッパーの経済適用住宅の供給目標を毎年総建設面積の20%に定めていた。しかし、経済適用住宅ための土地制度と申請世帯の規制についての整備が遅れ、建設目標値が達成していなかった。また、1994年「城鎮經濟適用住房建設管理弁法」（建房[1994]第761号）第8条と第12条により、経済適用住宅建設の資金調達方法とコスト構成について規定し、1995年「国家安居工程实施方案」（国弁發[1995]第6号）により経済適用住宅の建設推進計画を策定した。1999年「已購公有住房と經濟適用房上市出售管理暫行弁法」（建設部令第69号）では経済適用住宅を含め制限付き所有権の住宅の転売方法を規定し、2003年「經濟適用住房價格管理法」（計價格[2002]2503号）第6条により、建設コストの構成について改めて具体的に規定している。さらに、2004年に実施した「經濟適用住房管理弁法」（建住房[2004]77号）は修正を経て2007年（建住房[2007]258号）に公布した。第2条では、経済適用住宅が都市部の低所得世帯に提供する住宅政策と社会保障の連携によって福祉住宅と定義した。また、第3条により、経済適用住宅と廉租房は保障性住宅政策の重要な構成要素と考えられる。そして第15条は経済適用住宅の規模を約60平米に規定し、第20条は経済適用住宅の建設についてデベロッパーの利益率を3%に制限、第30条は所有権の制限について規定している。主に低所得層向けの賃貸型住宅とする廉租房制度と中低所得層向けの分譲型住宅とする経済適用住宅制度から構成された保障性住宅制度が整備され、また中高所得層向けの分譲型商品化住宅制度を加えて、中国の都市部における新たな住宅供給制度の枠組みが基本的に形成された。今まで保障性住宅政策の重点となる廉租房と経済適用住宅の法制化及び建設の進展が見ら

れたが、供給対象は地元戸籍者に限られている。しかし現在、中国では急速な都市化の進展を背景に、農村部から都市部への人口集中が今後さらに進むとみられ、こうした都市部の非地元戸籍者の増加によって、中低所得層の住宅問題が深刻化する傾向にある。このような状況を受け、近年都市部では戸籍による住宅に対する規制緩和が導入された保障性住宅の一つとして公共賃貸住宅（以下「公租房」と略称）の供給が始まった。

公租房に関する法制度の整備については、2010年「关于加快发展公共租赁住房的指导意见」（建保[2010]87号）により、公租房の制度化が重視されており、供給の拡大と政策支援制度が確立されている。第3条では公租房の賃貸契約期間が3～5年に制定し、第5条では公租房の規模が60平米に抑えられている。また、2012年に実施された「公共租赁住房管理弁法」（住房与城乡建设部令第11号）では、公租房について申請・審査方法を規定し、賃借人の使い方と管理方法が詳細に定められている。

このように、現在中国では急速な社会情勢の変化に応じて都市部における住民の豊かな住生活を実現するために、1990年代から、単に分譲型の商品住宅の建設を図る政策から、中低所得層を対象とした住環境の改善を図る政策へと本格的な転換を図り、新たな廉租房、経済適用住宅と公租房の保障性住宅政策の基本となる制度を構築している。その中では、政府の役割が見直され、重要な役割を担いつつあることを明らかにし、直接的な家賃補助や住宅公共積立金制度、住宅の供給などの保障性政策が整備された。また、中国の保障性住宅制度が最初北京や上海等の大都市に実施・推進され、近年は全国地方都市に広がっている傾向がある。調査対象としている成都市では、各自の住宅規模や所得水準などに基づき、2006年から徐々に保障性住宅制度の整備を行っている。

2.2.4 保障性住宅の特徴

保障性住宅は、賃貸型の廉租房、公租房と分譲型の経済適用住宅に分類することができる。保障性住宅の種類ごとの特徴と地域による申請条件を表2-5に示したように、国家法律に基づき各地方政府が設定した住宅の規模や申請条件などが異なる。ここでは、賃貸型の廉租房、公租房、分譲型の経済適用住宅を含めている保障性住宅と限価房を取り上げて考察を行った。

供給対象をみると、廉租房、経済適用住宅と限価房の三種類が地元戸籍者のみに向けているが、近年整備されつつある公租房は、地方から都市部へ移住した者のうち、長期で安定的に勤めている非地元戸籍者も供給対象としている。今後も外来の中低所得世帯のための保障性住宅制度の整備や建設の拡大が予想されている。

また、保障性住宅の供給規模は商品住宅と異なり、法律により規制されている。「廉租住房保障弁法」（建設部令第162号）第14条により、廉租房の住戸面積は50平米以下、「關於加強保障性安居工程用地管理有關問題的通知」（国土資電発[2011]53号）第2条により公租房の住戸面積が60平米以下、経済適用住房管理弁法（建住房[2007]258号）第15条により経済適用住宅が約60平米に規制されている。限価房については、住戸規模が国家法律によって定められていないのが現状であるが、北京市で実施された「北京市限価商品住房管理弁法（試行）」（京政発[2008]8号）第9条により、限価房の規模が90平米に抑えられている。そこで上海や成都市などの都市は北京市の条例を参考し、限価房の規模を90平米以下に規定している。住戸面積に関する規制について、住宅困窮者の生活安全と社会福祉に寄与するための廉租房と公租房が政府により厳しく規制されているが、経済適用住宅は一般の商品住宅より規模が小さめと抑えられており、家族生活に応じて多様な間取りの住宅を提供している。

一方、保障性住宅の申請条件をみても、申請者の家族構成・年齢、現居住面積と所得状況についていろいろ規定されている。まず家族構成と年齢条件をみると、廉租房の申請条件に関しては、北京市には家族成員が障害者や60歳以上の高齢者がいる場合が優先されており、上海市には扶養家族がいる家族世帯と35歳以上の単身者を対象としている。成都市は基本的に2人以上の家族しか申請できないが、単身申請者の場合は成都市最低所得者であり、女性は45歳以上、男性は50歳以上としている。廉租房と同じ賃貸型の公租房の家族や年齢などの申請条件に関しては、北京と上海が規制していないが、成都市には扶養家族がいる家族世帯と大学卒業後3年以上の単身者が申請対象とされている。また、経済適用住宅の申請者に関しては、北京市は扶養家族がいる18歳以上の申請者と30歳以上の単身申請者、

表2-5 中国の保障性住宅の種類・特徴と申請条件

類型	定義	戸籍条件	規模（※1）	申請条件			備考	
				家族・年齢条件	現居住面積（※2）	所得条件		
保障性住宅	賃貸型 廉租房	都市部住民の低所得世帯向けの公的賃貸住宅	地元戸籍者のみ	国家规定：50㎡以下	・最低所得層の申請者向けの公的賃貸住宅			・極めて安い家賃を設定している
				北京：50㎡以下	・家族成員は障害者や60歳以上の高齢者がいる場合が優先される	・一人当たりの居住面積は7.5㎡以下	・家族の平均月収は一年間連続して580元以下 ・単身家族の年収が6960元以下（家族が1人増えると、6960元を加えて計算する） ・家族総資産額は単身世帯15万元以下、2人世帯23万元以下、3人世帯30万元以下、4人世帯38万元以下、5人以上40万元以下	・北京に実際に居住し、5年以上の常住戸籍を有している
				上海：50㎡以下	・家族申請の場合には扶養家族がいる ・単身者の申請者が35歳以上	・一人当たりの居住面積は7㎡以下	・単身と2人世帯の一人当たりの年収は平均21120元以下、一人当たりの財産は5.5万元以下 ・3人世帯以上の一人当たりの年収は平均19200元以下 一人当たりの財産は5万元以下	・上海市に実際に居住し、3年以上常住戸籍を有し、申請地区に1年以上続けて居住している ・申請時の5年前から住宅の販売や贈与を行っていない
				成都：50㎡以下	・基本的には、2人以上の家族しか申請できない ・単身申請者の場合は成都市最低所得者であり、女性は45歳以上、男性は50歳以上	・一人当たりの居住面積は16㎡以下	・家族年収は2.8万元以下 ・単身申請者の年収は1.5万元以下	・申請者が成都市戸籍を有している
	公租房	都市部住民の中低所得世帯や農村部から出稼ぎに来ている者など向けの低家賃賃貸住宅	地元戸籍者と都市部に勤める非地元戸籍者（条件付）	国家规定：60㎡以下（主に40㎡）	・中低所得層の申請者向けの賃貸住宅			・基本的な賃貸期間は5年間以内に抑えられている
				北京：30～60㎡	・規定していない	・一人当たりの居住面積は15㎡以下	・一人当たりの月収は2400元以下	・北京市の常住戸籍を有しており、非北京戸籍者の場合は、上海市内で安定に勤めている
				上海：35～60㎡	・規定していない	・一人当たりの居住面積は15㎡以下	・3人世帯以下の家族年収は10万元以下 ・4人世帯以上の家族年収は13万元以下	・上海市の常住戸籍を有している。非上海戸籍者の場合は、上海市内で安定に勤めている
				成都：30～60㎡ （申請できる住戸の規模は、単身者向けのが30㎡以下、2人家族向けのが40㎡以下、3人家族以上向けのが60㎡以下）	・家族申請の場合には扶養家族がいる ・単身申請者が大学卒業後3年以上	・規定していない	・単身者の場合は年収5万元以下 ・家族年収が10万元以下	・成都市の常住戸籍を有している。非成都戸籍者の場合は、成都市内で安定に勤めており、2年間連続して社会保険に加入している。
	分譲型 経済適用住宅	都市部住民の中低所得世帯向けの分譲住宅	地元戸籍者のみ	国家规定：約60㎡	・中低所得層の申請者向けの分譲住宅			・住宅の所有権の制限がある
				北京：54～117㎡ （1LDK：54～66㎡、2LDK：74～88㎡、3LDK：94～117㎡）	・扶養家族がいる場合は申請者が18歳以上 ・単身者の場合は30歳以上	・一人当たりの居住面積は10㎡以下	・単身世帯の年収22700元以下 ・家族総資産額が24万元以下	・北京に実際に居住し、3年以上の常住戸籍を有している
				上海：40～80㎡ （1LDK：66㎡以下、2LDK：70㎡以下、3LDK：80㎡以下）	・単身者の場合は30歳以上	・一人当たりの居住面積は15㎡以下	・一人当たりの月収は2300元以下 ・一人当たりの財産は7万元以下	・上海市に実際に居住し、7年以上常住戸籍を有し、申請地区に5年以上続けて居住している ・申請時の5年前から住宅の販売や贈与を行っていない
				成都：58～100㎡ （2人家族：58㎡以下、3人：72㎡以下、4人以上：100㎡以下）	・2人家族以上の場合は申請でき（単身者が申請できず）、申請者が成都市戸籍になった3年間以上である	・一人当たりの居住面積は16㎡以下	・家族の年収が5万元以下	・成都市区に実際に居住し、常住戸籍を有している
限価房	都市部住民の中低所得世帯向け、敷地譲渡価格と住戸の分譲価格が政府により抑えられている分譲住宅	地元戸籍者のみ	国家规定：ない	・中低所得層の申請者向けの分譲住宅であり、経済適用住宅と一般の商品住宅の中間に位置している			・中央政府による法制度の実施を強制されていない、現在は北京や上海等の大都市しか実施していない	
			北京：90㎡以下 （1LDK：60㎡以下、2LDK：75㎡以下、3LDK：90㎡以下）	・単身者の場合は30歳以上 ・家族申請者の場合は一人子の家族構成、両親が50歳以上	・一人当たりの居住面積は15㎡以下	・3人世帯以下の家族年収は8.8万元以下、家族総資産額が57万元以下 ・4人世帯以上の家族年収は11.6万元以下、家族総資産額が76万元以下	・申請者が北京市の常住戸籍を有している	
			上海：90㎡以下	・単身者の場合は30歳以上	・一人当たりの居住面積は15㎡以下	・家族年収は8.8万元以下、家族総資産額が57万元以下	・申請者が上海市の常住戸籍を有している	
			成都：90㎡以下 （単身者：50㎡以下、2人家族：75㎡以下、3人以上：90㎡以下）	・単身者の場合は35歳以上 ・家族がいる場合は申請者が3年間以上連続して社会保険に加入している	・一人当たりの居住面積は16㎡以下	・単身申請者の年収は3.5万元以下、また家族申請者の場合は年収が7万元以下	・夫婦申請者が非成都市戸籍者の場合は、夫婦二人共5年間連続して社会保険に加入している	

※1 ここで示している「住宅規模」は中国の専有面積の求積方法によるもので、日本の内法方式で算出する面積とは異なっている。

※2 ここで示している「現居住面積」は内法方式で算出した面積である。

上海市は家族世帯と30歳以上の単身者であり、成都市は2人家族以上しか申請できないが、申請者が成都市戸籍になった3年間以上と規定されている。

申請者現在の一人当たりの居住面積の規定をみると、廉租房は都市の最低居住面積水準を確保するため、北京市は7.5平米以下、上海市は7平米以下、成都市は16平米以下の申請者を向けている。公租房の制限はやや緩めようとして、北京と上海市は15平米以下となり、成都市は規制されていない。経済適用住宅に関する一人当たりの現居住面積制限は、北京市が10平米以下、上海市が15平米以下、成都市が16平米以下である。

申請者の所得状況についての規制をみると、廉租房、公租房と経済適用住宅は各地の平均収入状況に応じて、申請者の収入状況や家族総資産などを規制している。つまり、廉租房は当地の最低収入水準に応じ、公租房と経済適用住宅は当地の中低収入水準の申請者を対象としている。また、限価房は申請者に対する制限があるが、同じ分譲型住宅としての経済適用住宅と比べ、緩やかな申請条件を設定している。

上述のように、現在中国では、商品住宅の進展とともに住宅市場への公的な介入が強化されており、住宅政策と社会保障政策との連携により、保障性住宅制度が推進されている。そこで、地元戸籍者に対して、低所得層向けの賃貸型の廉租房を供給し、中低所得層向けの分譲型の経済適用住宅と限価房を供給しており、また戸籍に限らず中低所得層向けの賃貸型の公租房制度も整備されつつあった。しかし、中国では、住宅価格の高騰を抑える政策を継続しているが、都市部の分譲住宅価格の上昇が解消されず、政府による経済適用住宅と限価房の建設が中低所得層向けの住宅問題の改善が不可能であろう。また、中国の賃貸住宅市場は成熟しておらず、規模も大きいとはいえない。そのため多くの低所得層に対して、廉租房や公租房などの公的な保障性住宅制度を含め、民間賃貸住宅市場の整備が重要であろう。

参考文献

- 1) 王其鈞：中国伝統民居建築、台北南天書局、1993
- 2) 呂俊華ほか：1840-2000 中国現代城市住宅、清華大学出版社、2002年
- 3) 劉敦楨（田中淡・沢谷昭次訳）：中国の住宅、鹿島出版会、1976
- 4) 中国建築史編集委員会（田中淡訳）：中国建築の歴史、平凡社、1981
- 5) アンドリュー・ボイド（田中淡訳）：中国の建築と都市、鹿島出版会、1979
- 6) 盧莘明、重村力、初期里弄住宅における空間と住まい方の変容-中国上海里弄に関する研究 その1、日本建築学会計画系論文報告集 第433号、pp75-84、1992. 3
- 7) 王郁、東樋口護：上海旧市街地における里弄住宅団地の空間形態及び施設構成-1949年以前の租界時代について、日本建築学会計画論文集 第522号、pp263-269、1999. 8
- 8) 菱村千枝：中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針、土地総合研究 第18巻第2号、pp6-13、2010
- 9) 閻和平：中国における住居保障制度と住宅政策の展開、大阪商業大学論集 第5巻第1号、pp205-216、2009
- 10) 今井健一：中国住宅制度改革の現状と課題、海外社会保障研究 第132号、pp85-95、2000

注

- 注1) 参考文献1) p1参照
- 注2) 参考文献4) p236、文献2) p39参照
- 注3) 参考文献3) pp113-127参照
- 注4) 参考文献5) pp107-111参照
- 注5) 参考文献6) 7) 参照
- 注6) 参考文献4) p236参照
- 注7) 参考文献4) p242参照
- 注8) 参考文献2) p39
- 注9) 参考文献2) の分類による整理したもの
- 注10) 参考文献2) p135参照
- 注11) 参考文献2) p154参照
- 注12) 参考文献2) pp179-180参照
- 注13) 参考文献2) p207、pp236-237参照
- 注14) 参考文献2) pp241-244参照
- 注15) 例年の「中国統計年鑑」の中で示した中国の城鎮商品住宅と全住宅の竣工面積のデータの基に作成したもの

注16) 「関于城鎮廉租住房制度建設と実施状況の通報」(建住房[2006]63号)により、2005年末まで、総291中の221の地級都市では廉租房制度が実施された。32.9万世帯が廉租房制度の支援を受け、その中では、家賃補助が9.5万世帯、廉租房提供が4.7万世帯、家賃減額が18.2万世帯、その他が4796世帯である。

第 3 章

中国の集合住宅専有空間と生活様式の近代化特徴

3.1 研究目的と方法

3.1.1 研究目的

本研究は、中国南部地区の集合住宅住戸の空間構成と生活様式に注目し、伝統的な住様式から近代化してきた現代の集合住宅住戸についての調査を行い、現代中国南部地区の集合住宅における住戸の型を明らかにするとともに、近代化という名の下に、新奇なもの、便利なものを採り入れようとする動きを明らかにし、現代の住様式の特徴をとらえることを目的とする。

3.1.2 調査概要

調査方法は、大きく分けて文献調査と実地調査により成り立っている。文献調査については、中国の集合住宅に関する社会学や建築学の各種文献・統計資料・設計図面などを収集し、その発展過程と特徴を把握し、実地調査の準備に用いた。実地調査においては、中国南部地区の南京市、上海市、厦門市、成都市の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・ヒアリング調査と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。

実地調査で収集した90事例は1980年から2009年までに建設された集合住宅の住戸であり、居住者はサラリーマン、公務員、技術者などの中流階層が中心であった（表3-1）。

調査はアンケート用紙を配布し、居住者に記入してもらった留置方式、ヒアリング方式によって実施した。住戸の内部空間の使い方に関しては、ヒアリングの際に質問に加えて写真撮影を行い調査した。アンケートの質問項目は表3-2に示すように、以下の5項目からなっている。①住宅の建設年代、形式、居住者の家族構成について、②住宅の平面と住まい方がわかる家具配置について、③接客、団らん、余暇、睡眠、食事の部屋と使い方について、④洋風化、日本風化と現代化の考え方について、⑤住宅の評価についてである。住戸平面図は、アンケートからの図面収集と実測の2つ方法で収集し、図面化した。

表3-1 調査対象の属性と居住者のデータ

		上海	南京	厦門	成都
調査時期		2009年7月	2009年7月	2009年8月	2009年8月
調査数(件)		14	29	8	67
有効回答数(件)		11	21	7	51
有効回答率		78.60%	72.40%	87.50%	76.10%
平均住戸面積(m ²)		97.5	84.4	88.1	92.7
建設年代	1980~1994	3	3	1	2
	1995~1999	2	3	4	8
	2000~2004	3	6	1	20
	2005~2009	3	9	1	21
住棟階数 <small>注1)</small>	6階以下	8	10	3	27
	7階~11階	1	4	4	4
	12階~20階	2	5	0	11
	21階以上	0	2	0	9
住戸の階数	6階以下	10	13	7	34
	7階以上	1	8	0	17
寝室数	1	1	5	2	11
	2	8	13	3	29
	3	1	3	2	11
	4	1	0	0	0
所有形式	個人所有	8	17	4	39
	賃貸	3	4	3	12
家族構成	1人(独身)	1	2	0	8
	2人(夫婦)	4	13	4	9
	3人(夫婦+息子(娘))	4	3	2	18
	4人(親夫婦+息子夫婦)	0	1	0	5
	その他	2	2	1	11
居住者層	技術者	5	15	6	19
	公務員	0	0	0	3
	サラリーマン	5	4	1	23
	自営業者やフリーターなど	1	2	0	6

表3-2 アンケート調査の内容

①住戸の基本情報
◆住戸の所在地、建設年、面積、所有形式と構造形式。
◆家族構成について、続柄、年齢と職業。
◆住棟の階数と住戸の所在階数。
②住戸の平面図
◆家具・生活用品の配置状況を含め、各部屋の名称を平面図に記入。
③生活様式の特徴
◆各部屋で行われる椅子座と床座の生活行為。
◆靴脱ぎの場所と頻度。
◆食事の場所と頻度。
◆テレビ鑑賞・読書・仕事の場所と頻度。
◆団らんと接客の場所と頻度。
◆親しい友人と話す時使う部屋。また、親戚やお客が泊まる部屋。
◆住みたいのは、どのような形式の住宅か。
◆近隣関係について、近所の居住者とどんな関係を示す。
④洋風化・日本風化・現代化に対する意識
◆住宅の洋風化・日本風化・現代化はどういうことと思うか。具体的に記入。
⑤住宅に対する満足度
◆住戸の満足度はどうか、15項目について5段階で評価。
◆15項目で重要と考える項目から順番に並べる。

3.1.3 住戸面積の変化

図3-1に示すように、中国全国における住宅竣工面積や1人当たりの住宅面積は、1949年の建国以降増加しつつあったが、1980年頃に改革開放により急速な変化が見られた。図3-2には、調査を行った住戸の面積を建設年代別に示してある。ここでも時代が下るにつれて、増加傾向が見られた。2000～2005年の間が住戸面積の幅が最も大きく、平均面積は103.8㎡であった。ただし、それ以降120㎡以上の住戸が少なくなり、2005～2009年の平均面積は95.4㎡であった。

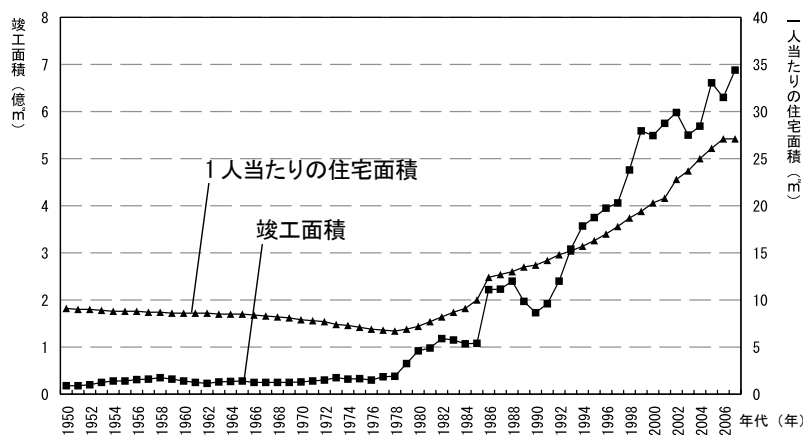


図3-1 中国全土における住宅竣工面積と一人あたりの住宅面積の変化^{注2)}

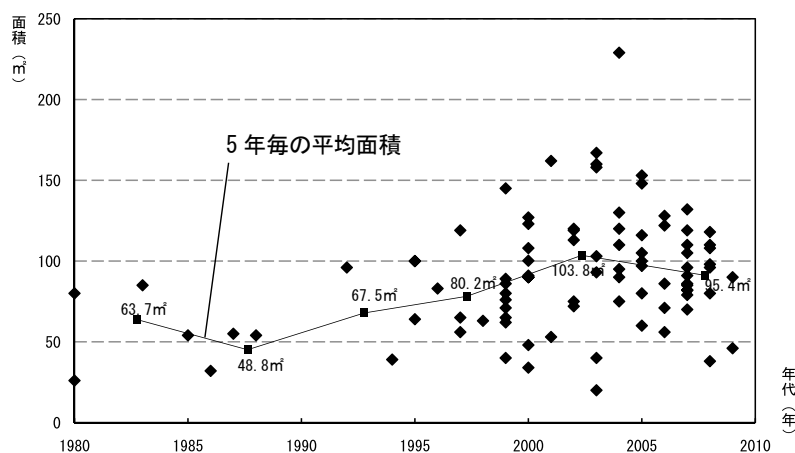


図3-2 建設年代による住戸面積の変化

3.2 公室と私室の関係

3.2.1 隣接グラフによる分析方法

室のつながり関係を明らかにするために、隣接グラフによる空間記述の方法を用いた。この方法は、スペースシンタクス理論²⁾に基づくもので、平面図を単純化して空間のつながり関係を表現するものである。ノード(○)は空間を、リンク(-)は空間のつながりを表す。本稿では、居室を○、居間兼食堂(LD)を●で示すことにした(居間と食堂が離れており、どちらかの機能の空間として使うものは●を2つ示した)。廊下などの移行空間を○に／、外部空間(基底)を○に+と区別して表記する。このような方法で住戸室内空間の基本の骨格を取り上げ、居室を単純化し、文献3・4に示された隣接グラフの類型化の方法論を用いて分析を行った。

3.2.2 分析の結果

収集した90例の住戸の平面の一部を隣接グラフに基づいて整理したものが表3-3である。これを見ると、「居間連結型」が圧倒的に多く97%を占めている。また、図3-3は住戸類型の割合の年代による変化を示したものだが、特に、1990年以降は全て居間連結型であった。これは、日本の集合住宅の住戸が「居間連結型」「中間型」「廊下連結型」の中で中間型の多い状況¹⁶⁾とは大きく異なる^{注3)}。このように、現在、中国都市部における集合住宅の間取りは空間構造の面からはほぼ均一であると考えられる。この理由を考えると、面積効率を考えて、廊下や玄関などをL・LDと一体化させた結果によるものと考えられる。あるいは庁をもった住戸が昔からあったが、その流れをくんでいるのかもしれない。また、日本のように玄関を設けてはいないことも重要な要因かもしれないが、これらの理由については個別調査を行う必要があるテーマである。

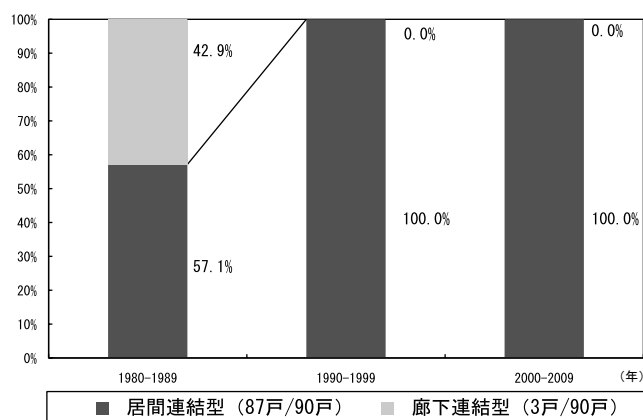


図3-3 隣接グラフの年代別による住戸類型の変化

表3-3 住戸別にみた隣接グラフの内訳 (代表的な事例を示す) 縮尺: 1/400

I型 居間連結型 (85例)	 (11例)	例10	例36	例54	例59	例85
	 (37例)	例2	例26	例39	例50	例71
	 (31例)	例17	例25	例34	例52	例80
	 (5例)	例12	例76	例78	1F	2F
II型 (2例)	 (2例)	例38	 例41			
中間型	Ⅲa型・Ⅲb型なし					
廊下連結型 (3例)	 Ⅲc型	例55 (1980年建設)	 Ⅲc型	例61 (1980年建設)	 Ⅲc型	例89 (1988年建設)

凡例: ○-居室 — -空間のつながり ⊗-廊下などの移行空間 ●-居間兼食堂 ⊕-外部空間

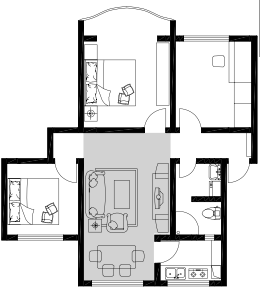
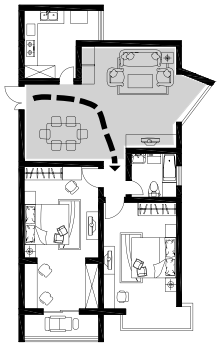
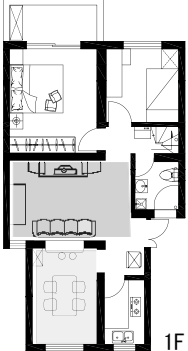
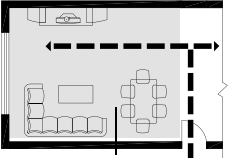
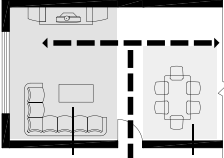
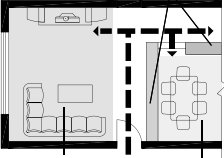
3.3 住戸の公的空間の構成

2章で示した●の空間は、簡略化のために居間と食堂のつながり関係が不明確な上に、台所も含まれていない。そこで、住戸の居間、食堂、台所の空間構成を検討する必要があると考え分類した。

3.3.1 居間と食堂の関係

集合住宅住戸における公的空間のうち、居間と食堂のつながりをみると、「一体タイプ」「中間タイプ」「分離タイプ」の3タイプに分類できる。これらの特徴を示したものが表3-4である。それぞれ、一体タイプは居間と食堂が一つの空間として認められるもの、中間タイプは人の動線や間仕切り家具で部屋を間仕切るもの、分離タイプは居間と食堂の間が壁と扉付きであるもの、という特徴がある。また、各タイプの割合はそれぞれ、中間タイプ55.6%、一体タイプ31.1%、分離タイプ13.3%であり、中間タイプが最も多かった。図3-4のグラフは建設年代による各タイプの割合を示し

表3-4 居間と食堂の関係から見た分類

タイプ	一体タイプ	中間タイプ	分離タイプ
数	28戸 (31.1%)	50戸 (55.6%)	12戸 (13.3%)
平面図	例1 	例74 	例78 
モデル化	 居間兼食堂	 居間 食堂	 居間 食堂 間仕切り家具
特徴	起居と食事を一つの空間に揃える	扉と壁が付いていない、人の動線や間仕切り家具で心理的な方法で分離される	居間と食堂が壁や扉などで分けられる

たものである。1990年代前半までは、居間と食堂が一つの空間として使われる一体タイプが最も多く、66.7%を占めていたが、その以降、一体タイプが減少し、中間タイプが増加しつつあることが分かった（図3-4）。

3.3.2 台所の開放性

台所については、表3-5に示すように、空間の連続性と開放感によって3つに分類できた。既往研究¹⁰⁾では独立したものが多いという報告があったが、調査事例の内訳は、「独立タイプ」57.8%、「半開放タイプ」26.7%、「開放タイプ」15.6%であった。また図7には各タイプの割合の建設年代別の変化を示している。中国南部地区でも、他の地区と同様に油を使用する調理法が多いため、独立型が最も多い。ただ近年では、海外文化の影響のせいか、台所開放化の住要求が高まっているようで、間口が広い透明のガラス引き戸が付く、半開放型の台所が徐々に増加している。また、2000年以前に建設された住戸で、独立の台所を開放型に改装した住戸も2例見られた。

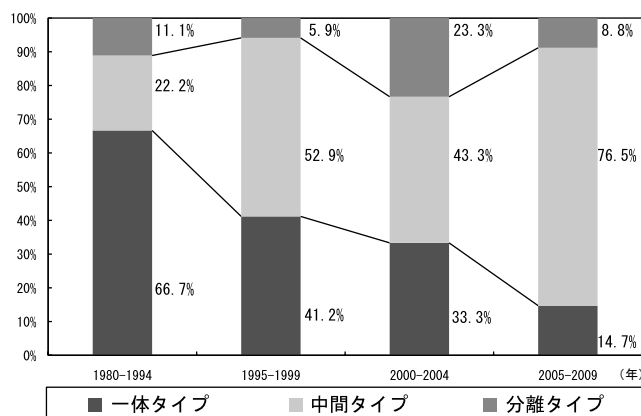


図3-4 居間と食堂の各分類の建設年代による違い

表3-5 台所の開放性から見た分類

タイプ	独立タイプ	半開放タイプ	開放タイプ
数	52戸 (57.8%)	24戸 (26.7%)	14戸 (15.6%)
平面図	例15 	例66 	例77
モデル化		透明のガラスの引き戸 	
特徴	台所と食事空間が壁や扉などで分けられる	台所の間口が広く、透明のガラスの引き戸が付く。台所と食事空間は視線と心理的に繋がる	台所と食事空間が壁で仕切られない

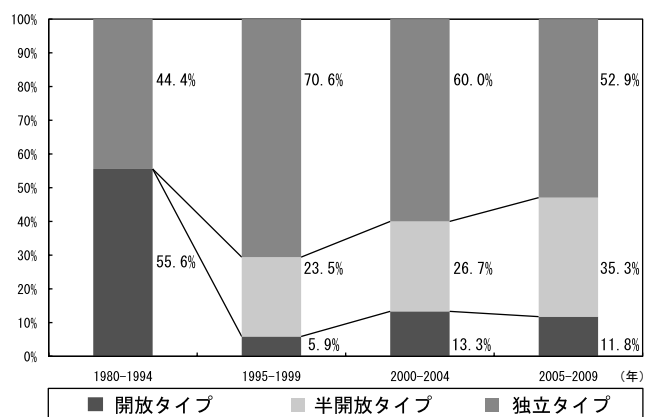


図3-5 台所の各タイプの建設年代による違い

3.3.3 水回り・書斎・バルコニーなどの空間

住戸の居間・食堂・台所以外の公的空間の特徴を把握するため、水回りや書斎やバルコニー、収納スペースなどの空間の特徴についての内訳を表3-6に示した。まず、現代の中国南部地区における集合住宅には住戸面積の増加に伴い、バスユニット数が増えており、複数設置している住戸は28戸（31.1%）であった。位置については寝室付属化の傾向が見られた。これは、米国流のバスユニットが複数ある例を取り入れたものと考えられる。また、書斎がある住戸は32例（35.6%）で、仕事や接客などの生活行為に使われていた。また近年、室内空間を有効に生かすため、造り付けの収納スペースは増加しており、実地調査では49例（54.4%）が見られるようになった。それはインタビューの調査結果によると、日本の住宅や和室において寝具・衣類・道具等を収納する押入れや納戸等の空間の影響を受けていると考えられる。

一方、バルコニーのない住戸が30例（33.3%）であるのに対し、1つの住戸は31例（34.4%）、2つのものは25例（32.2%）であり、バルコニーが付いている住戸が多かった。さらに、休息用のバルコニーは寝室と連結する場合が多く見られ、面積と個数も増加している。また、文献7・文献8では、1980年代からの経済発展に伴う生活水準の向上と共に、狭い住戸にはバルコニーの増改築が一般化しており、特にバルコニーを囲んで台所や食堂等の室内空間として使われる場合が多いと指摘したが、実地調査ではこのようなバルコニーの物理的な改造行為が殆ど見えなくなった。ただし、防犯等の安全面の要求によって、バルコニーにサッシ取り付けることが多く見られ、そこで棚を設置し、私物や植木鉢等の置場として使われている。さらに、1階に住んでいる居住者がバルコニーの部分を拡張し、専用庭として改造した例が見られた（例7・例55・例87）。

表3-6 水回りや書斎などの特徴（総数90戸）

個数	0	1	2	3
バスユニット	0	62 (68.9%)	28 (31.1%)	0
バルコニー	30 (33.3%)	31 (34.4%)	25 (27.8%)	4 (4.5%)
書斎	58 (64.4%)	32 (35.6%)	0	0
収納スペース	41 (45.6%)	49 (54.4%)	0	0

注) バルコニーがある住戸は60戸（66.7%）であった。この中で、生活補助用のバルコニーがあるのは6戸（6.7%）、休息用のバルコニーがあるのは32戸（35.6%）、両方ある住戸が22戸（24.4%）であった。

3.4 生活様式の変化

中国の現代集合住宅の新たな生活様式が伝統住宅の生活様式と大きく異なることについて、日本の住宅研究の住まい方と空間構成を関連づけていく方法を応用して考察を行った。実地調査で得られた各部屋の使い方と居住者の意識、習慣を分析し、新しい生活様式が現代生活にどんな影響を与えるかを考察した。「起居様式」「食事様式」「寝室での生活行為」「団らん・接客様式」の四つの面から考察した。

3.4.1 起居様式—椅子座・床座と靴脱ぎ

漢民族の伝統的な起居様式は椅子座である。明・清の時代から椅子を使った生活をしてきたが、現在では、家具や起居様式も西洋的暮らしや日本の暮らしの影響を受けて変化しつつあった。

調査事例を見ると（図 3-6）、居住者は居間と食堂などでは椅子座の生活をしており、ほとんどの住戸が居間にはソファセットを設置し、接客や団らん場合などに利用していた。さらに近年は複数のソファセットを設置す

表 3-7 入口空間の類型と空間構成上の特徴

タイプ	結界を作る入口空間	靴脱ぎ場所として使う入口空間	日本風の玄関
数	18戸 (20.0%)	67戸 (74.4%)	5戸 (5.6%)
平面図	例1 靴・荷物の置き場 入口空間 	例6 靴・荷物の置き場 入口空間 	例7 間仕切り家具 入口空間 盆栽 中庭 階段 引き戸 
モデル化			
特徴	心理的には、独立の玄関のようなイメージで、扉や家具など付けずに、居間と1つの空間として使われる	出入り動線が真っすぐ	独立の玄関

凡例：■ たまにはする □ よくする (図8～図14)

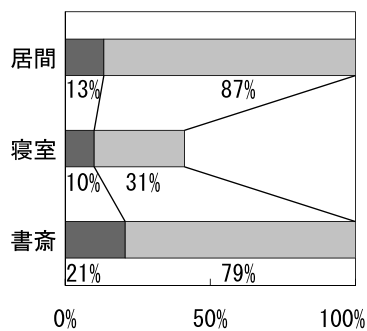


図3-6 各室での椅子座の割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32

図3-7 居間でソファと椅子
合わせて利用する例

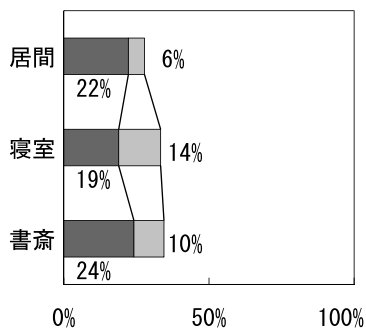


図3-8 各室での床座の割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32

図3-9 居間でカーペットに座り、
ソファに寄りかかる例

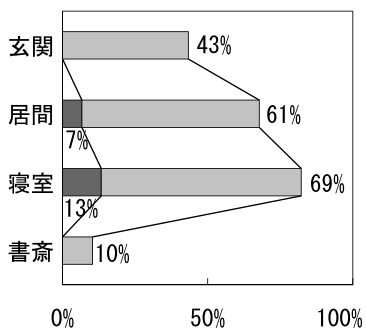


図3-10 室内で靴脱ぎの割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32

図3-11
靴脱ぎ場所として
使う入口の例

図3-12
結界を作る入口
の例

くつろいだ雰囲気での床座を好む人々が増えている傾向があった。49%の居住者が床座の生活していると答えており^{注4)}、居間と寝室では床座が30%前後とかなり多く(図3-8)、また居間(図3-9)や書斎でも床座でリラックスするような行為が増加しつつあった。しかし、食事時に食堂で床座を行うことはなかった。さらに、南部地区では床暖房がなく、冬に床座する例は少なかった。

中国南部地区では、伝統的な住様式では靴脱ぎが一般的ではない。今回の調査の都市部における住宅では、日本風の玄関と靴脱ぎの影響を受けている例が多く、90%の住戸で靴を脱ぐ行為が見られた^{注5)}。靴脱ぎの場所としては(図3-10)、玄関や居間や寝室や書斎などである。43%が玄関で靴を脱ぎ、スリッパなどの室内履きに履きかえていた(図3-11・図3-12)。39%の住戸が寝室で、24%が居間だけで靴を脱いでいた。入口空間の特徴をみると(表3-7)、「玄関タイプ」「結界を作るタイプ」「靴脱ぎ場所のタイプ」の三つに分類される。調査事例の中では、玄関タイプが5例(5.6%)、結界を作るタイプが18例(20%)、靴脱ぎ場所のタイプが67例(74.4%)で、居間の一部空間を靴脱ぎ場所として使うタイプが最も多かった。

3.4.2 食事様式—料理と食事の場所

中国人の生活において、最も重要なのは食事である。それは栄養補給のみならず、家族団らんや接客の場でもある。昔は一住戸に大家族が居住し住戸面積が不足していたので、食事と就寝の場所が重なっていたことも多く見られた。出入口を入った庁の空間を折りたたみのテーブルを使って食事を使う例¹⁾も報告されている。しかし、集合住宅の発展と生活様式の多様化に伴って、食事習慣や食事を行う場所も大幅に変化しているようである。生活様式の近代化によって、ほとんどの住戸で食堂が固定されるとともに、食寝分離が見られるようになった。調査事例を見ると(図3-13)、60%の住戸では日常生活において食事を食堂でしていた。一方で、居間や休息用のバルコニーや書斎などの空間で食事を行う傾向もあった。このように食事様式が近代化されていた(図3-14)。

3.4.3 寝室での生活行為—寝室での仕事・読書・テレビ視聴

中国の集合住宅住戸では、テレビを見るのはほとんどが居間であり、人々の間には公的な生活行為といった意識があった。調査事例の分析結果を見ると(図3-15)、89%の回答で居間でテレビを見ていた。しかし、住戸あたりのテレビの数は増えており、各々個人的な好みに応じ、寝室と書斎などの私室でテレビを見る傾向も見られた。このようにテレビの視聴が公的な生活行為から私的なものへと変化しつつあることが分かった。

傾向が見られた（図3-7）。一方で、寝室では41%の居住者が仕事や化粧する場合に椅子で腰掛けて生活していた。しかし、寝室での生活の場面をヒアリングで聞くと、ベッド上で床座をしてくつろぐことも多いという印象を得た。また、事実、33%の居住者が寝室で床座の生活をすると答えていた。このように寝室でも床座となる生活場面がかなり多いという傾向を確認できた。

現在の住戸で床をフローリング仕上げにするのは普通である。居住者はテレビ鑑賞や仕事や団らんなどの時、床に座り、ソファに寄りかかるなど、

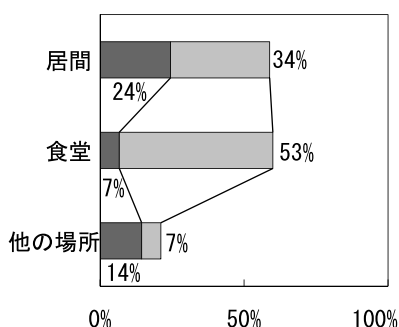


図3-13 食事の場所と割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32



図3-14 核家族が多いが、最大6人で使える方形の食卓が食堂にはよく見られた

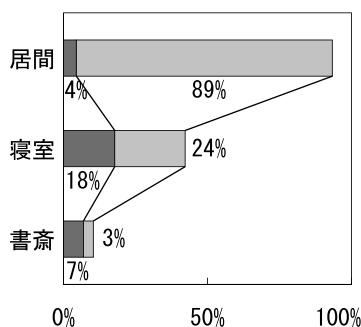


図3-15 テレビ鑑賞の場所と割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32

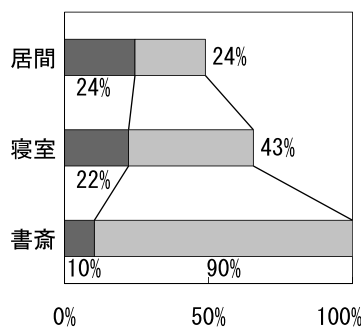


図3-16 読書の場所と割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32

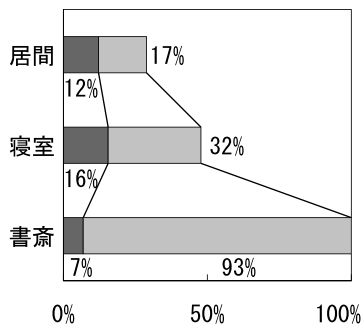


図3-17 仕事の場所と割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32



図3-18 寝室で仕事と読書が行われる住戸の配置例

読書や仕事などの生活行為は、居間・寝室と書斎で行われていた。調査事例では（図 3-16）、書斎がある住戸は 35.6% であった。これらの住戸においては、ほぼこの場所で読書・仕事が行われていた。書斎がない場合に、寝室で読書をするのは 66%、仕事をするのは 48% であった（図 3-17）。図 3-18 のように読書と仕事は居間より寝室で行われる割合が高かった。その点でも私的な生活行為が私室に集約され、現代の集合住宅住戸の公私分離という特徴が理解できた。

3.4.4 団らん・接客様式—家族団らんと親友に対する接客

中国の伝統的な生活様式では、家族団らんや食事やテレビ視聴などの生活行為が大切であった。現在は核家族になり、家族や親族などとの団らんが少ない。今回の調査では、居住者が自宅で団らんを行っている例は 14% に過ぎなかった^{注6)}。また、寝室で団らんを行っている例はなかった。

また、中国における伝統的な生活では、友人を自宅に招いて会話や食事などを楽しみ、友人をもてなし、遠来の客ならば、自宅に宿泊させることも多い。調査結果を見ると、現在でも、66% の居住者が親友を寝室や書斎などの私室に招待する^{注7)}。さらに、一般の接客と親友に対する接客行為の場所をみると（図 3-19）、一般の友人を招き入れる場所としては公室（居間 82%、食堂 14%）であり、親友を招き入れる場所としては私室（寝室 44%、書斎 63%）であった。このように、公私分離の意識は接客様式でも見られることが興味深い。しかしながら、特に、遠いところから訪ねてきた親友は自宅に泊まる（図 3-20）という、中国独特の接客様式は守られていた。

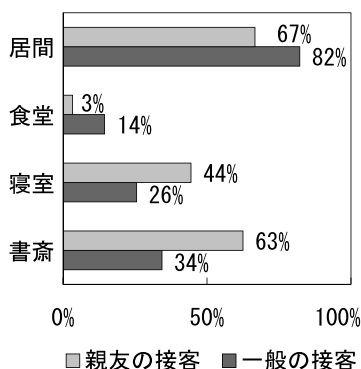


図3-19 接客の場所と割合
居間・寝室はn=90、書斎はn=32



図3-20 寝室に客を泊ませるために2つのベッドを置いてある例

3.5 住戸の近代化

3.5.1 近代化の3つの側面

現代の中国集合住宅は近代化、すなわち図 3-21 で仮説的に考えた近代化の影響を受け、急激に変化しつつある。そこで、3 節と 4 節で分かった近代化現象を整理すると、評価項目として側面 A～C に分類できた。(表 3-8)。

側面 A は、公私が明確に分けられた生活様式に関する理由であったが、実際の現象としては、「寝室のプライバシーの高まり」や「ワークスペースや書斎などの付属している住戸が多いこと」が挙げられた(現代化)。また、側面 B は、欧米流の生活様式の導入としたが、この影響としては、「バスユニットの複数設置と寝室付属化」と「台所の開放化」が挙げられた(洋風化)。側面 C は日本的な生活様式の導入としたが、この現象としては「造り付けの収納スペースの増加」や「入口の玄関化」などが見られた(日本風化)。このように近代化現象を 3 つに分類したのは、それぞれが別のことであるにもかかわらず、新奇なものならば、すなわち近代化するものならば(図 16) 何でも採り入れる様子が見られ、興味深いと考えたからである。

90 例の中では現代化現象が洋風化・日本風化よりも多いことが分かった。つまり、表 3-9 には、これらの影響を分類したものに対応し、平面を

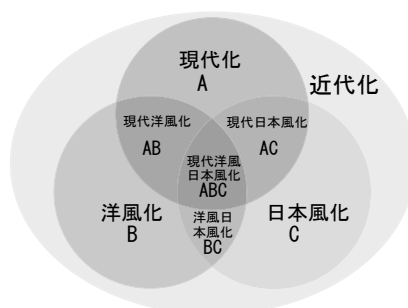


図3-21 近代化の各側面

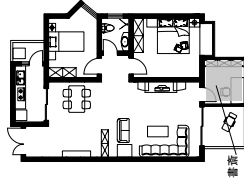
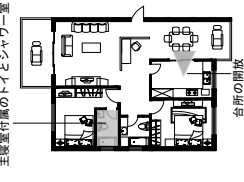
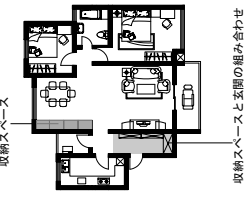

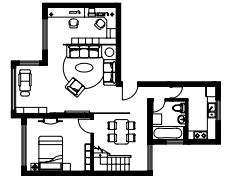
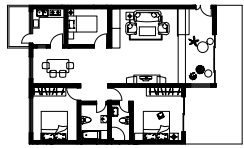
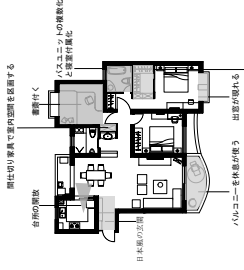
表3-8 住戸の近代化についての評価項目

章節	内容(評価項目)	影響要素の分類
3.3.1	居間と食堂のつながりについては中国式の間タイプが多い	い ← ろ ← は ← に ← ほ ← へ ← と ← い ←
3.3.2	台所が開放的になっている	
3.3.3	■ ワークスペースや書斎などが増加している	側面B
	■ バスユニットの複数設置と寝室付属化	
3.3.3	■ 造り付けの収納スペースがよく見られるようになる	側面C
3.4.1	入口の日本風化の玄関化	側面A
3.4.2	食寝分離がはっきり見られる	
3.4.3	公私分離がよく見られる	側面A
3.4.4	■ 団らんが寝室に行われぬ	
	■ 中国独特の接客様式が守られている	中国式的もの

7つのタイプに類型化した。この中では現代化タイプが最も多く（27例、30%）、次には日本風タイプ（13例、14.4%）が多く、洋風化タイプ（8例、8.9%）が最も少なかった。また、全ての影響を反映している現代洋風日本風化タイプは15例あり、全体の16.7%を占めていた。このように、現代南部地区の集合住宅住戸はますます近代化され、大きな変化を確認できた。

一方、2節の隣接グラフ分析によって、現在中国都市部における集合住宅の間取りは居間連結型が圧倒的に多く、この点で近代化の3つの力の影響を受けても中国独特の居間と食堂を住戸の中心とする空間構成の特徴は失われていないことも明らかになっている。

表3-9 近代化のタイプ分類

タイプ	現代化タイプ	洋風化タイプ	日本風化タイプ	現代洋風化タイプ	現代日本風化タイプ	洋風日本風化タイプ	現代洋風日本風化タイプ
戸数 (戸)	27	8	13	9	5	5	15
実例							
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・寝室と公室の繋がりが弱く ・フライハイパーが高い ・書斎が見られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・バスユニットの複数設置と主寝室付属が見られる ・台所が開放化される 	<ul style="list-style-type: none"> ・造り付けの収納スペースの出現 ・日本風の玄関空間の出現 	<ul style="list-style-type: none"> ・各影響要素が混雑し、平面上で反映しにくい ・実例は少なく、総19例と整理した 	<ul style="list-style-type: none"> ・現代化・洋風化・日本風化の影響要素を多く空間に反映している 		

3.5.2 住宅に対する満足度

以下、住戸の空間構成と居住者の生活様式が多様化しているという中国南部地区における近代化現象を見てきたが、さらに現代化・洋風化・日本風化された住戸について、居住者の意見や要求などを把握するために行った満足度の調査の結果を分析した。

調査では、間取り、住戸面積、部屋数、通風、採光、構造形式、収納スペース、トイレ、バスユニット、台所、バルコニー、居間、外観、近隣関係、住戸全体の計15項目についての満足度を調査し、各項目別に5段階で評価をしてもらった(表3-10)。結果としては、図3-22に示すように、各評価項目の平均満足度と建設年代と対応させると、満足度が年々高くなったことが分かった。15項目の平均満足度は建設年代との相関関係について、Rを相関係数(決定関数)とすると、 $R^2=0.44$ となり、新しい住戸に住んでいる人々

表3-10 平均満足度と各考察項目のR²値

考察項目	平均満足度		R ² の数値 (n=90)
	順位	満足は5、やや満足は4、普通は3、やや不満は2、不満は1	
採光	1	3.69	0.2732
通風	2	3.60	0.24258
住戸全体	3	3.39	0.28471
間取り	4	3.38	0.43028
居間	5	3.36	0.23755
バスユニット	6	3.29	0.11021
部屋数	7	3.22	0.17881
構造形式	8	3.20	0.2529
近隣関係	9	3.18	0.05379
住戸面積	10	3.13	0.15541
バルコニー	11	3.09	0.02595
台所	12	3.03	0.04387
収納スペース	13	3.01	0.266663
トイレ	14	2.98	0.14069
外観	15	2.92	0.09105
各住戸平均満足度		3.23	0.44015

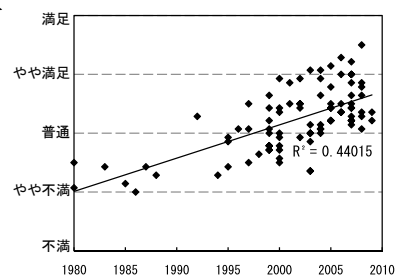


図3-22 各住戸平均満足度の変化

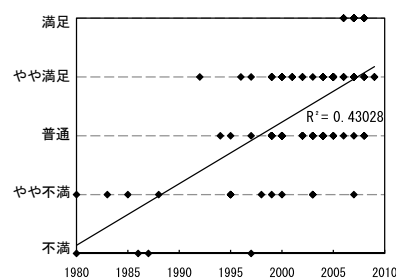


図3-23 間取りの満足度の変化

表3-11 近代化のタイプ別にみる満足度

平均満足度	間取り	部屋数	バスユニット	台所	居間	収納スペース	住戸全体
現代化されたタイプ	3.59	3.34	3.43	3.02	3.46	3.23	3.53
洋風化されたタイプ	3.3	3.3	3.38	3.16	3.38	3.05	3.41
日本風化されたタイプ	3.37	3.05	3.35	3.14	3.48	3.03	3.42

ほど平均満足度が高いことが分かった。個別の項目の満足度を見ると、住戸の採光・通風・間取りといった住戸のハード面や居間空間に対する満足度が高かった。これらから採光と通風が重視され、満足していることを除いて考えると、住戸全体・間取りの満足度が3・4位と高いことから、現代的な間取りには満足していると解釈できる。また、図3-23にあるように、間取りの満足度が年々高まる傾向が確認できることも、付け加えることができ、さらに、2節で示したように、居間連結型がほとんどであることから、居間をはじめとする公室が中心性を持っていることや公室空間が充実していることに満足していることが分かった。一方で、収納スペース・トイレには不満・やや不満といった回答が多かった。近年、日本風化として取り上げた造り付けの収納スペースが注目されていることも理解できる。

各平面タイプ別の満足度を見ると（表3-11）、現代化された住戸（現代化洋風化、現代化日本風化、現代化洋風化日本風化を含む）における間取り・部屋数・住戸全体についての満足度は最も高いことが分かった。つまり、各室に公私生活が分離される現代化された住戸については満足していることが理解できる。

洋風化された住戸（現代化洋風化、洋風化日本風化、現代化洋風化日本風化を含む）に関しては、台所の満足度が相対的に低い中、洋風化された台所への満足度は比較的高く、バスユニットの満足度は現代化タイプより低いことが分かった。これを解釈すると、台所に対しては、現状にあまり満足しておらず、洋風化された開放・半開放タイプの台所は、比較的満足している人々が多いことが分かる。しかし、もう一つの洋風化の側面であるバスユニットのあり方については、必ずしも満足していないことが分かった。

日本風化された住戸（現代化日本風化、洋風化日本風化、現代化洋風化日本風化を含む）には居間の満足度が高く、収納スペースの満足度が低いことが見られた。この結果からは、居間で床座の生活ができることについて満足していることが影響していると考えることができ、現代の住戸が収納スペースを要求していることが理解できるものの、必ずしも、日本風化した造り付けの収納スペースには満足していないことが分かった。

3.6 近隣関係と居留意識の特徴

3.6.1 居住者間のつながりの特徴

以上、現在では住戸の空間構成と居住者の生活様式が欧米や日本からの影響により変化しているが、中国の独自の住意識が持続されたのも事実である。また、現在都市部における核家族化と人間関係の希薄化により、居住者同士のつながりと近隣との関係に関わる意識はどのように変化したかを考察した。そこで、居住者同士のつながりについては、殆ど付き合いがないのは33.3%であり、隣戸、同じ階及び上下階との付き合いがあるのは38.9%であり、同じ住棟内に知人がいるのが24.4%、その以外の住棟の居住者との付き合いが僅か3.3%である（図3-24）。そこで、近隣の居住者のつながりが多く見られ、同じ住棟における上中下層間でも居住者の交流が見られるが、住棟間のつながりが少ないことが挙げられた。

また、団地内では居住者同士の関係は、挨拶をする程度が多く、60例中の42例がある。それらは他の居住者と一定の距離を置いており、コミュニティ活動が積極的ではないと見られる。また、60例中18例が積極的に近隣のつながりをしている。それらは日常の挨拶だけではなく、サークルやイベント・催事等のコミュニティ活動により居住者同士が親しくなる場合が多いと見られる。そこで、コミュニティ活動が活発に行われている居住者では、6階以下の多層住棟の居住者が31.8%（22例中の7例）を占めており、7階～11階の中高層居住者が20.5%（39例中の8例）、12階～20階の高層居住者が11.1%（18例中の2例）、21階以上の超高層居住者が僅か9.1%（11例中の1例）であり、高層と超高層住棟におけるコミュニティの希薄化が見られた。

さらに、図3-25に示すように、居住者同士のつながりに対する満足度と住宅建設年代との相関関係について、Rを相関係数（決定関数）とすると、

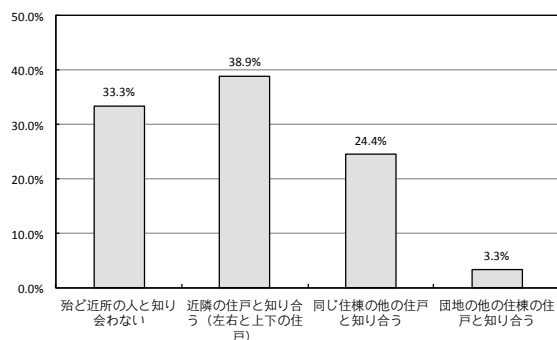


図3-24 居住者間のつながり

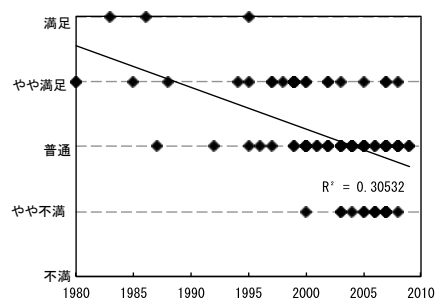


図3-25 居住者間のつながりの満足度の変化

$R^2=0.31$ となり、近隣関係では、親しい関係が年々減少している傾向が確認できる。それは価値観、生活様式が多様化している現代には、プライバシーを守るため、居住者自らの住居に対する無関心により、近隣関係の再構築が必要であると考えられる。

3.6.2 家族同居に対する意識

中国の伝統的家族扶養は同居による扶養であった。つまり、伝統住宅や公有住宅等には、家族の絆が大切され、親世帯と子世帯が同居する形で暮らしている。現在では、核家族の進展と生活様式・意識の変化に伴い、親子同居が衰退しており、実地調査では90例中の僅か6例がある。しかし、別居の親子世帯の中には、同じ都市に住んでいる親世帯と子世帯はお互いの交流が盛んであり、休日に食事や外出等を共にするという習慣が継続している。

また、親子同居の志向を見てもと、図3-26に示すように、実地調査では、親子別居を志向する居住者は32.2%を占め、62.2%の居住者が親子同居を志向していることが見られた。さらに、現在の家族構成からみた同居意識の特徴については、図に示すように、現在が親子同居している場合は同居を継続希望する者が3人家族（夫婦+息子（娘））の74.1%、4人家族（親夫婦+息子夫婦）の83.3%、5人家族（親夫婦+息子夫婦+子供）の100%であるのに対し、別居を希望する者が圧倒的に少ないことが見られる。さらに、現在が親子同居していない場合は、同居を希望する者が1人（独身）の54.5%、2人（夫婦）の53.3%であるのに対し、そのまま別居で住むのが36.4%（独身）と46.7%（夫婦）を占めている。そこでは、現在の若年層には、「プライバシー・個人の嗜好・生活行為の外部化」を重視する居住観に変化してきているが、将来の高齢期における居住形態についても、家族を大事にするという伝統の居留意識は継承されていることがうかがえる。

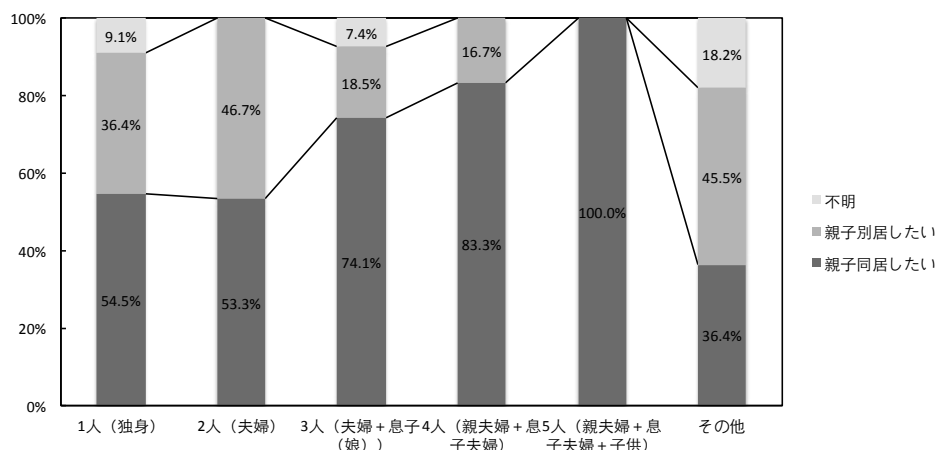


図3-26 居住者の家族同居に対する意識

3.7 まとめ

以上、中国南部地区の4都市の90例の集合住宅住戸の空間構成と居住者の生活様式についての分析を行った。本稿で明らかになった点をまとめると以下のとおりである。

①中国南部地区の集合住宅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、近代化の変化を受けても、中国独特の住戸の空間構成の特徴は保持されている。

②中国南部地区における集合住宅は「現代化」「洋風化」「日本風化」という3つの面からその変化の様子を理解できることが分かった。つまり、寝室のプライバシーが高まって公私分離がはっきり見られ、ワークスペースや書斎などが増加していた（現代化）。食堂は開放的になり、台所の開放化とバスユニットの複数化と寝室付属化の傾向が見られた（洋風化）。造り付け収納スペースと入口の空間が玄関化される形式は増加しつつあった（日本風化）。

③現代の住戸では、室内での床座と靴脱ぎ行為が多く見られた。テレビ鑑賞は居間で、食事は食堂で行われることが多い。読書と仕事は寝室や書斎などの私室を利用していた。さらに、客を自分の家に泊めるといった接客様式は現代の集合住宅でも守られている。

④住宅に対する満足度をみると、建設年代が新しいほど高くなり、現代化タイプの住戸に対する満足度が高いことが分かった。また、洋風化や日本風化の項目については、満足度が低いものもあり、新奇なものだからといって異文化を取り入れてみたものの中国流の住文化とは合わずにあまりうまく受容できていないことを示していた。

このように中国南部地区における集合住宅の近代化の特徴を明らかにした。今後の課題としては、住戸内部に限らず、中国でますます増えている住宅団地の共有空間の使い方を取り上げ、その近代化現象を検討する必要があると考える。

参考文献

- 1) 王青、横山ゆりか、鈴木毅、高橋鷹志：天津市の单元式住宅における住様式に関する研究 - 中国都市住宅における住様式の研究 その1、日本建築学会計画系論文集 第479号、pp77-85、1996.1
- 2) Hillier, B.: The Social Logic of Space, Cambridge Univ. Press, 1984
- 3) 花里俊廣、篠崎正彦、山崎さゆり、伊藤俊介、佐々木誠、渡和由、上北恭史：空間類型にもとづく集合住宅住戸の変遷に関する研究 - 個室分離型から居間中心型への移行、住宅総合研究財団研究論文集、No. 34、pp173-184、2008.3
- 4) 花里俊廣、佐々木誠、篠崎正彦、山崎さゆり：超高層分譲マンションの住戸平面計画および住棟計画上の特徴、日本建築学会計画系論文集 第652号、pp1329-1338、2010.6
- 5) 何シン、佐井まどか、花里俊廣：集合住宅住戸にみる空間構成の特性 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp25-26、2010.9
- 6) 佐井まどか、何シン、花里俊廣：生活様式の近代化と集合住宅住戸の関係 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp27-28、2010.9
- 7) 藤田忍、小林秀樹、大屋道夫、林建平、友清貴和：東アジア諸国に置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、住宅総合研究財団研究年報、No. 21、pp157-168、1995.3
- 8) 梶浦恒男、藤田忍、王宝剛、林建平、堤金次、梅本直康、今井俊夫：中国の集合住宅管理システムの研究(2)、住宅総合研究財団研究年報、No. 24、pp67-76、1997

注

- 注1) 中国の「住宅設計規範GB50096-1999(2003年版)」には、1~3層は低層、4~6は多層、7~11層が中高層と定義されている。本稿では日本で20層以上は超高層とされるのが多いことを参考にし、6層以下を中層、7~11層を中高層、12~20層を高層、20層以上を超高層、と分類した。
- 注2) 本稿では例年の「中国統計年鑑」の中で示した中国全国住宅の竣工面積のデータの基に作成したもの。
- 注3) 筆者らは欧米の事情を詳しく調べたわけではないので、断ずることはできないが、米国の事例には、居間連結型が多いように思われる。しかし、欧州の事情はよく分からない。
- 注4) 90例の中には44戸(49%)が住戸で床座をすることと回答した。
- 注5) 90例の中には81戸(90%)が住戸に入る前に靴を脱ぐと回答した。残りの9

戸（10%）が土足で住戸に入ると回答した。

注6) 90例の中には13戸（14%）が自宅で親族を集まり、団らんしていることと回答した。

注7) 90例の中には59戸（66%）が親友を大事と考え、寝室や書斎などの私室に招待することと回答した。

第4章

日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

4.1 研究目的と方法

4.1.1 研究目的

本研究は、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^{注1)}と比較する。特に、1) 法制度の構成、2) 土地と区分所有建物の所有権、3) 専有部分と共用部分のそれぞれに含まれる範囲の違い、4) 管理方式の実態と区分所有者団体の位置づけの違い、5) 普通決議と特別決議の決議事項の違い、6) 管理規約の設定と段階的方法、7) 集合住宅の修繕と修繕金制度の違い、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することを目的とする。このように日本の区分所有法及びマンション管理に関する法律と中国の物権法及び関連諸法と比較することは、今後の中国の法制度の整備や、広くは日本の法制度の整備にも示唆を与えるものと考えられる。

4.1.2 研究方法

表4-1に示すように、まず文献調査（調査2）により、中国と日本における区分所有関係及び集合住宅管理に関する法律条文、統計資料、既往研究などを収集し、中国の区分所有権制度の法整備状況を整理した。これらの資料について、日本の区分所有法との比較・分析を行い、中国区分所有権制度の特徴と問題点を検討した。

また中国の区分所有権制度上の法現象を分析した後に、中国の集合住宅管理の現状を把握するために、中国南西部の最も重要な都市である成都市を対象として^{注2)}住宅団地を選定し、共用施設についての実地調査（調査4）を行った。さらに各団地における管理会社、理事会に対するヒアリング調査（調査5）を行った。

表4-1 調査対象と調査内容

文献調査	調査2	調査対象	日本と中国の区分所有法及び住宅管理に関する諸法律
		調査方法	文献調査
		調査内容	1. 中国における住宅管理法制度の整備 2. 日中の住宅区分所有制度の相違 3. 日中の住宅管理制度の相違
実地調査	調査4	調査対象	中国成都市の都市部における集合住宅団地
		調査時期	1回目：2011年3月、2回目：2011年7月
		調査数	13団地
	調査方法	図面収集及び撮影調査	
	調査5	調査対象	調査4の団地を管理している管理会社
		調査時期	1回目：2011年3月、2回目：2011年7月
調査数		13社	
		調査方法	管理会社責任者へのヒアリング調査

4.2 中国と日本の区分所有制度の比較

4.2.1 中国の物権法と日本の区分所有法との比較

日本の区分所有法は、1962年に制定され、1983年と2002年の2回の大幅改正を経て現在に至っている。1回目の法改正は、中高層マンションの大幅増加と住戸規模の拡大に対応するため行われたという。2回目の法改正では老朽化したマンションの建替えをスムーズに行う目的と、区分所有建物の円滑、適正な管理を図るため、法改正を行ったという^{注3)}。一方の中国の物権法は、広く物の所有権一般に関する法律であり、現代中国の特有の公有制度のもとで私有財産の範囲を明確にし、私有財産を保護するための法律である。ここで扱う公有制度とは日本法やその母法とされるドイツ法やフランス法とも大きく異なる制度と見受けられ、そのために中国の物権法に示されたものは独特の区分所有制度となっていると考えられる。

中国で2007年に施行された物権法には、不動産の区分所有に関する規定がある。物権法第70条から第83条までの14条がこの規定にあたる。その中で、専有部分と共用部分の区分所有関係、管理主体と集会、管理規約、修繕金の使用等に関する規定が定められている。

物権法単体ではなく、広く関連法規群を中国の区分所有法制度としてみると、日本の区分所有法と比べ、物権法の一部として簡略化して規定されている点を補充するために、複数の別の法律で詳細な規則を設定していることが特徴である。例えば、区分所有建物の敷地利用権については、「城鎮国有土地使用権出讓及轉讓暫行条例」（1990年）と「城市房地產管理法」（1995年）によって定められている。管理組合と管理会社の権利・義務については「物業管理条例」（2003年）で規定されている。また、修繕金の使用と管理について細則と各種の管理細則が「住宅專項維修資金管理弁法」（2008年）によって決められている。さらには自治管理規則については「業主大会及業主委員會指導規則」（2010年）によって、住戸の専有部分と共用部分の確定については「房產測量規範」（2000年）において定められている。図4-1には日本と中国の集合住宅法制度のそれぞれが扱う範囲の重なる関係について示した。

中国の区分所有法制度と日本の区分所有法を概略比較し、それぞれの特徴を表4-2にまとめた。両国の法制度上の大きな違いは、中国では、政治・経済制度により居住用地としての敷地の使用年限が70年に制限されていることが挙げられる。日本では、土地の所有権を行使することが普通だが、中国では、定期借地権が選択肢として用意されている。また、中国では、最初の区分所有者総集会の招集等には政府部門の指導と協力が必要とされるが、日本法の中にはこういった規定はない。専有部分と共用部分の区分

表4-2 中国の物権法及び住宅管理諸法と日本の区分所有法との比較

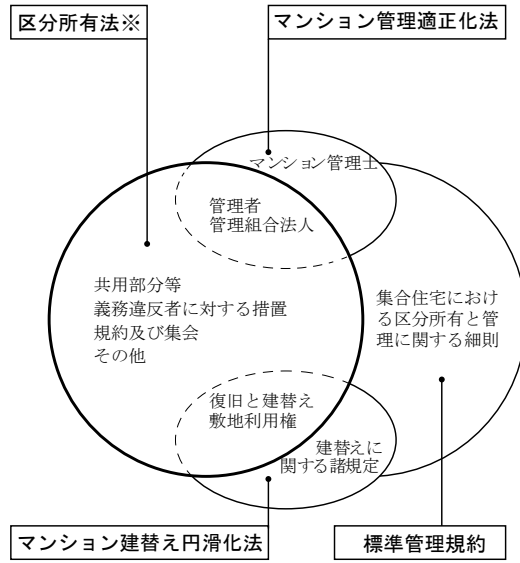
中国の集合住宅に関する法律と条文			中国の法律条文の内容	中国と日本との法律内容の比較 ※2		対応する日本の集合住宅に関する法律 ※3
法律	内容の分類※1	条文				
物権法	2	第70条	専有部分と共用部分の定義		○	第2条1項、第2条4項
	2	第71条	専有部分に関する区分所有者の権利と義務		○	第6条1項、第6条2項
	2	第72条1項	共用部分に関する区分所有者の権利と義務		○	第19条
	2	第72条2項	専有部分の区分所有権と共用部分の共有持分の一体化		○	第15条1項、第15条2項
	2	第73条	敷地内における道路や緑地や共用施設の所属	中国：区分所有者共有と国有の併存	日本：区分所有者共有	第4条1項、第4条2項
	5	第74条	駐車場と車庫の所属、使いルール及び決定する方法		○	マンション標準管理規約（団地型）第15条
	3	第75条1項	区分所有者団体の理事会の選任		○	第3条
	3	第75条2項	集会の開催と理事会の選任は政府部門の指導と協力に基づいている	中国：政府部門の指導が必要である	日本：管理組合が集会を開催する	第34条1項
	3	第76条1項	普通決議とされる集会の議事規則の設定と修正		○	第39条1項
	4	第76条2項	普通決議とされる管理規約の設定と修正	中国：普通決議	日本：特別決議	第31条1項
	3	第76条3項	普通決議とされる理事会の選任及び役員の変更		○	第25条1項
	3	第76条4項	普通決議とされる管理会社及びその他の管理人の選任と解任		○	第28条
	5	第76条5項	特別決議とされる修繕金の徴収と使用	中国：特別決議	日本：普通決議	第39条1項
	6	第76条6項	特別決議とされる建物と共用施設の建替え、再建		○	第17条1項
	6	第76条7項	普通決議とされる共有と共同管理に関連する権利とその他重大事項		○	第39条1項
	2	第77条	専有部分に関する行為は共同利益に反することができない		○	第6条2項
	3	第78条1項	集会と理事会の決定の法律効果は区分所有者全員に所属する		○	第26条2項
	6	第78条2項	侵害を受けた区分所有者が裁判所に撤回請求することができる		○	第25条2項
	5	第79条	修繕金の所属及び使い手順		○	マンション標準管理規約（団地型）第28条、第29条
	2	第80条	共用部分の負担及び利益収取が規約又は共用部分の持分による		○	第19条
3	第81条1項	管理方式については自治管理及び第三者管理ができる		○	第20条1項	
3	第81条2項	区分所有者集会以第三管理者を変更する権利がある		○	第25条1項	
3	第82条	区分所有者と第三管理者は委任関係である	中国：管理会社に委託する管理を行うと想定している	日本：管理者一人を選任する管理方式が想定される	第25条1項	
4	第83条1項	管理規約は区分所有者全員に拘束力がある		○	第30条1項	
6	第83条2項	共同利益に反する行為の停止、賠償、訴訟等の請求ができる		○	第57条1項、第57条2項	
都市房地產管理法	1	第42条	専有部分、共用部分と敷地使用権の分離処分の禁止		○	第22条1項
物業管理条例	3	第6条～第20条	管理組合の義務、権利、理事会の選任及び集会の収集に関する細則		○	マンション標準管理規約（団地型）第32条～第57条
	4	第21条～第31条	前期物業管理時期にはデベロッパーと管理会社の義務と権利	中国：物業管理を前期と後期に分けられる	日本：分けられていない	
	4	第32条～第49条	後期物業管理時期には管理会社の義務と業務内容についての細則			
城鎮国有土地使用權出讓及轉讓暫行条例	1	第2条、第5条1項	建物の敷地に関する敷地利用権について	中国：居住用地の敷地利用権は70年である	日本：敷地は区分所有者の共有である	第2条6項
住宅專項維修資金管理弁法	2	第3条	共用部分の具体的な定義	中国：内壁、バルコニー、ベランダ、屋上テラスが含まれていない	日本：内壁、バルコニー、ベランダ、屋上テラスが含まれている	マンション標準管理規約（団地型）第8条、別表第2
	5	第7条	修繕費用の徴収方式についての細則	中国：デベロッパーと区分所有者から一括で徴収する修繕金	日本：区分所有者から団地・各棟の修繕積立金を徴収する	マンション標準管理規約第25条3項、第25条4項
	5	第10条	修繕費用の所属と管理	中国：管理組合が成立前は政府が代理で管理を行う	日本：管理組合が管理する	マンション標準管理規約（団地型）第30条
業主大会及業主委員会指導規則	3	第35条6項	管理費用を徴収・管理する対象	中国：管理費用は管理会社に支払う	日本：管理費用は管理組合に支払う	マンション標準管理規約（団地型）第25条、第30条
	3	第8条～第11条	最初の区分所有者総集会の招集手続	中国：最初の総集会は政府の役員が招集する	日本：管理組合が招集する	マンション標準管理規約（団地型）第45条
房產測量規範	2	附録B	専有部分の面積の計算方法	中国：専有面積ではベランダと内壁の面積が含まれている	日本：専有面積は内法式で算出する	第14条3項

※1 法律条文の内容の分類： 1. 敷地の権利 2. 専有と共用部分の区分所有関係 3. 管理主体及び集会 4. 管理規約 5. 修繕金の使用 6. その他の細則

※2 ○を示しているのは、中国と日本の法律で対応している条文である。この欄で区切っているものは中国と日本の法律で内容が異なるものである。

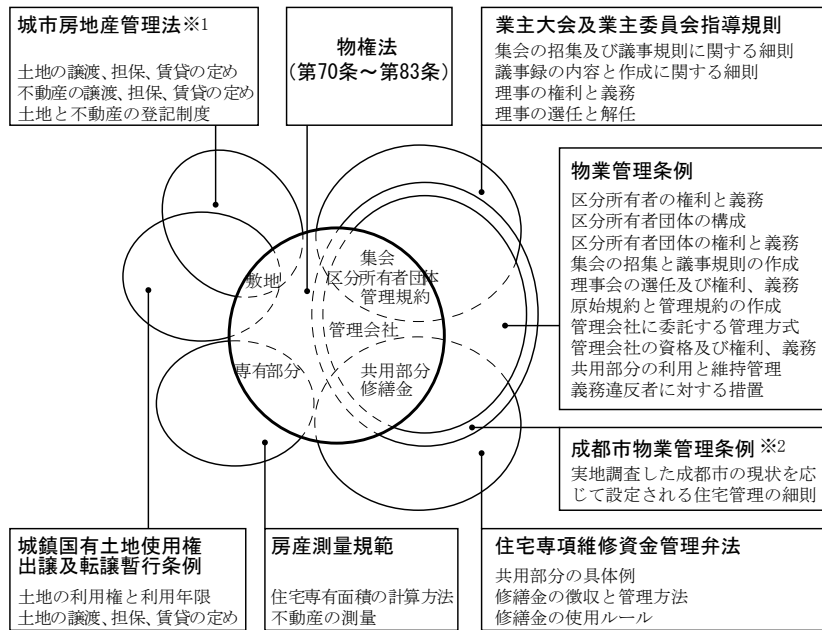
※3 ここでは建物の区分所有等に関する法律を意味している

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察



※ 便宜上、次のような法令の略称名を用いて記述している。
 区分所有法（建物の区分所有等に関する法律）
 標準管理規約（マンション標準管理規約（団地型））
 マンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）
 マンション建替え円滑化法（マンションの建替えの円滑化等に関する法律）

日本の集合住宅法制度の構成



※1 ゴシックの文字を示しているのは法律の名称、明朝の文字を示しているのは法律の内容である。
 ※2 実地調査した集合住宅に対するローカルな住宅管理法制度である。

中国の集合住宅法制度の構成

図4-1 中国と日本の住宅法制度の構成

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

所有について、日本法では内壁、バルコニー、ベランダ、屋上テラス等が共用部分と定義されているが、中国では専有部分として認められているなど、専有部分と共用部分の定義が異なる。また、日本と中国における住戸の専有面積の算出方法も異なっている。

一方、近年中国では、修繕金の流用を防止するため、法律条文の中で修繕金の使用と管理について多くの注意が払われている。日本では、修繕積立金については、区分所有法の中では定められていないものの、標準管理規約や修繕積立金ガイドライン^{注4)}などには詳細な規定がある。管理方式について、日本では区分所有者が集会で管理者を選任する方式（第三者管理方式）を法的に想定しているが、理事会による管理方式が一般的であるのに対し、中国では、すでに第三者管理方式が取り入れられ、専門的な管理会社による集合住宅全般の管理運営がなされるのが普通である。この管理方式を取り入れることを前提に、中国の住宅管理は前期（デベロッパーが選んだ管理会社が管理を展開する期間）と後期（区分所有者が選んだ管理会社が管理を展開する期間）の2段階に分けられており、管理組合と管理会社の権利と義務に関する細則を物業管理条例で設定している。日本では、管理会社が管理組合から委託を受けることが想定されているが、住宅管理は2段階に分けられていない。

このように、中国と日本の区分所有権及び住宅管理に関連する法律を整理、比較すると、相違点が浮かび上る。しかし、住宅管理に関して、管理費や住宅修繕金などについて問題がますます顕在化してきている中国にとっては、先行して整備された日本の区分所有法制度と比較することは、中国における住宅区分所有権制度と管理制度の整備に関して重要な示唆を与えるものと考えられる。

4.2.2 中国における土地と住宅の所有制度

中国における土地と住宅の所有制度を概観すると（表4-3）、1949年の建国以前には私的財産の所有を認め保障していたが、中華人民共和国の建国以後は、社会主義国家として旧ソ連の影響により国家所有と農村集団所有の2種類の公有制度の並存になった。1980年代に入ると、計画経済から市場経済制度への変更により、土地の国家所有とは分離した使用権を認める土地使用権制度が設けられ、住宅の個人私有が認められるようになった。そのため、住宅の商品化が進展し、大規模な集合住宅団地の開発が進み、住宅管理制度の整備と法制化が本格的に展開された。現在中国では、70年の定期借地権付きの住宅制度が実施されている。近年、この70年借地権については、満期後に自動継続することが物権法第149条によって定められた。しかし、借地権の継続に関する申請方法や継続賃料等についてはまだ法的に設定されていない。いずれにせよ中国では、1980年代頃から先行して建設された集合住宅は既に30年を経ており、70年借地権満期の問題に不安を抱く区分所有者は少なくないと考えられる。

4.2.3 中国の区分所有と住宅管理に関する法制度の整備

表4-4に示すように、中国の住宅管理法制度を見てみると、1980年代以降徐々に2000年代にかけて整備されてきたことが分かる。中でも、土地利用権に関する法律（「城鎮国有土地使用権出讓及転讓暫行条例」・「城市房地產管理法」）、集合住宅の管理に関する法律（「物業管理条例」・「住宅專項維修資金管理弁法」・「業主大会及業主委員会指導規則」）、区分所有権に関する法律（「物権法」・「房產測量規範」）の制定が大きなポイントとなる法律の整備であった。

1980年代以前は原則として全ての住宅が公有住宅であり、住宅の共用施設の維持管理や家賃の徴収はすべて政府の末端組織により行われていたが、1980年代には住宅供給制度と管理制度が変更され、私有財産としての商品住宅の所有権や共用部分の管理等が認められるようになってきた。住宅管理に関して、1981年深圳市に全国初の管理会社が設立されて、香港の管理方式^{注5)}を参考にして、法人格を有する管理会社が提供する管理業務がなされるようになったが、これは「物業管理」と呼ばれるようになった。

住宅に関連する法制度の整備は、1990年代以降、より積極的に推進された。最初には土地の国家所有と農村集団所有を定め、次いで土地と住宅の70年定期借地権に関する法律を設定した（「城鎮国有土地使用権出讓及転讓暫行条例」（1993年）・「城市房地產管理法」（1994年））。また、90年代の住宅団地ブームに対応し、増加しつつある分譲集合住宅の管理に対応するため、管理規約の見本として「業主公約示範文本」（1997年）が設

表4-3 中国における土地と住宅所有制度の変化

時期	所有制度	所有制度の変化
～1949年	私有	土地と住宅が私有物であった
1949年～1956年	公有	不動産市場が厳しく抑えられ、土地と住宅が公有財産として管理された
1956年～1978年	公有	社会主義の計画経済制度により、土地が国所有と農村集団に属し、住宅が農村集団、会社と国所有の公有制であった
1978年～	公有（土地）・私有（住宅）	計画経済制度から市場経済制度への転換しつつ、住宅の私有制度が認められた

表4-4 中国における住宅管理法制度の整備

時期	集合住宅に関する法律の施行（○）及び新たな管理方式※	法律条文の内容及び影響
1981. 3	深圳市に中国初の物業管理会社が設立された	建物の管理は自治管理から管理会社管理への変化
1983. 12	○ 「城市私有房屋管理条例」（2008. 1. 15廃止）	住宅の私有権と住宅所有者の権利を保護することについての規定
1989. 11	○ 「城市異産毗連房屋管理規定」（2011. 1. 26廃止）	区分所有建物の共用部分の使用と修繕義務を策定した
1990. 5	○ 「城鎮国有土地使用權出讓及轉讓暫行条例」	中国における土地の公有制度及び土地の譲渡に関する細則
1993. 6	深圳市に中国初の物業管理協会が設立された	管理会社の経営的な管理を普及・推進した
1994. 3	○ 「城市新建住宅小区管理方法」	住宅団地の管理業務は管理会社に委託することを制定した
1994. 7	○ 「城市房地產管理法」	土地利用制度及び不動産の開発・売買・登記の諸規定
1997. 8	○ 「業主公約示範文本」	住宅団地における居住者の生活行為の規約の見本
1998. 3	○ 「物業管理企業財務管理規定」	管理会社が団地の共用部分の修繕基金を保管することの明確化
1998. 11	○ 「住宅共用部位共用施設設備維修基金管理方法」	修繕基金の設定の義務化及び区分所有者所有、管理会社保管、政府部門監督の明確化
1999. 6	○ 「深圳經濟特區住宅区物業管理条例（修正）」	中国の住宅管理規約の見本
1999. 10	○ 「前期物業管理服务協議示範文本」	管理組合が設立前に管理会社とデベロッパー契約した規約の見本
2000. 8	○ 「房產測量規範」	不動産の登記、測量と取引の方法及び不動産売買の税金に関する規定
2003. 6	○ 「業主大会規程」	自治管理組織の設立、役員を選任及び権利と義務
2003. 9	○ 「物業管理条例」	区分所有者と自治管理組織の権利と義務、及び管理会社の義務
2003. 11	○ 「物業服务收费管理弁法」	住宅団地の管理費用の徴収の基準
2004. 3	○ 「物業服务企業資質管理弁法」	管理会社の資格の認定制度の設立
2005. 11	○ 「物業管理士制度暫行規定」	住宅管理士の認定制度の設立
	○ 「物業管理士資格考試實施方法」	
	○ 「物業管理士資格認定考試方法」	
2006. 9	中国初の注册物業管理士の養成コースが行われた	住宅管理専門職の種類・職能及び養成機構を設立した
2006. 11	中国物業管理協会が設立された	中国の管理会社の管理業務の監督と向上を推進した
2007. 3	○ 「物權法」	区分所有権制度の法制化
2007. 6	○ 「全国物業管理示範小区標準及評分細則」	住宅団地における共用施設の設置運営と維持管理から総合的な評価制度の設立
2008. 2	○ 「住宅專項維修资金管理弁法」	修繕基金の徴収・管理及び使用の詳細な規定が設定された
2009. 12	○ 「業主大会及業主委员会指導規則」	自治管理組織及び理事会の活動のルールが設定された

※ で示しているのは日本法と比較として取り上げられた法律である。

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

定され、修繕金の管理については「住宅共用部位共用施設設備維修基金管理方法」（1998年）が定められた。

さらに2000年代に入ると重要な法律が続々制定される。集会の議事内容については「業主大会規程」（2003年）が定められ、また、住宅管理に関する最も重要な法律である「物業管理条例」（2003年）が制定され、その中では管理会社の義務と管理業務の内容、自治管理組織の設立に関する規定が定められた。その後は管理会社の管理費用の徴収方法に関するもの（2004年）や国家資格や住宅管理専門職員の養成制度（2005年）等の管理適正化の推進に関する法律が設定されている。さらに、2007年には、物権法で建物の区分所有権に関する規定が決められた。これは住宅法制度の中では最も重要な法律である。しかし、上位法としてのこの物権法はようやく5年前に設定されたばかりであり、しかも専有部分と共用部分の区分所有については明確な定めが見られず、また、専有面積の求積方法や共用部分の所有者や管理規約などの規定もない。このように上位法の制定により逆に建物の共用部分・専有部分の区分が困難になる等、集合住宅の管理上の様々な問題が生じてきたことも事実である。

4.3 専有部分と共用部分の区分所有

集合住宅に係る法制度の中で、専有部分と共用部分の区分についての規定は最も重要であり、適正な使用と維持管理行為の基礎となる。区分所有建物における専有部分は各区分所有者が単独所有し、共用部分については区分所有者の一部あるいは全員で共有する。この点が民法本来の一物一権主義と違う点である。そのため、日本の区分所有法第1条では、一棟の建物の一部について区分所有権が成立する特別な場合を定めており、第2条3項では構造上と利用上の独立性がある部分を専有部分とし、第2条4項では専有部分以外の建物の部分を共用部分とすると定めている。また第14条では、区分所有者が有する共用部分の持分の割合は、原則として専有部分の床面積の割合によって定めるとしている。一方の中国の物権法では第71条で専有部分が区分所有者に属することを定めているが、それ以外の専有部分や共用部分に関する具体的な規定は見られない。

また、日本や欧米諸国の法律では、共用持分の割合を確認する方法を定めている。この点は中国も同様であり、物権法第80条に共用部分に対する収益権と費用分担について専有部分が建物総面積に占める割合による、となっている。

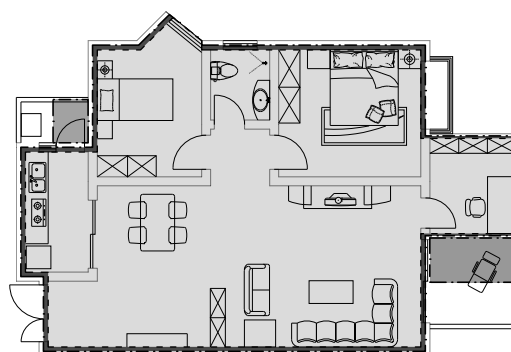
4.3.1 専有部分の定義と専有面積の計算方式

日本法と中国法のどちらでも、専有部分と共用部分に関しては一方のみが定義されて、他方を規定することになっている。日本における区分所有建物の中では、構造上、利用上独立性がある部分を専有部分としている（区分所有法第1条・第2条）。そして具体的な解釈はマンション標準管理規約・団地型第7条に設定されている。中国では、物権法第71条で区分所有者が専有部分に対する区分所有権を有することを定めているが、物権法にはこの条文の他には詳細な規定が見られない。そこで中国の区分所有権を定める諸法規の一つの住宅専項維修資金管理弁法の第3条で規定する共用部分を反転させる形で専有部分を取り上げ、日本における専有部分の定義と比較し、表4-5に示すこととした。

これを見ると、構造部分の区分所有に対して、中国では日本と異なり、住戸内の耐力壁以外の間仕切り壁、内壁及びバルコニーは専有部分とされ、また建物の付属部分では、玄関扉や窓枠や窓ガラス等は専有部分とされている。実地調査2の結果、ほとんどの集合住宅で住戸購入後に内装工事が行われ、間仕切り壁の撤去やバルコニー部分の機能変換が行われている。また、近年の集合住宅には、外壁をガラス張りにするガラスカーテンウォールが見られるようになり問題となりつつある。これが専有部分か共

表4-5 中国と日本の専有部分の定義と分類
(中国の「住宅専項維修資金管理弁法」と日本の「標準管理規約」・「区分所有法」により作成した)

専有部分の分類	中国	日本
住戸内部	住戸	住戸
構造部分	内壁	間仕切り壁
	間仕切り壁	
	バルコニー	
付属部分	玄関扉と内部塗装部分	玄関扉の内部塗装部分
	錠	錠
	内壁塗装	内壁塗装
	窓枠、窓ガラス	



縮尺：1/200

日本式：内法面積 [] (83 m²)

中国式：壁芯面積 [] + バルコニー面積 (※) [] (91 m²)

※ 中国では、集合住宅のバルコニーは閉鎖式、開放式に分類されている。一般的には、閉鎖式バルコニーが壁や柱や梁などの構造部分に囲まれ、下部分がコンクリート塀、上部分がガラス張りになっている。開放式バルコニーは上部分が開放され、下部分はコンクリート塀や鉄、アルミの手すりなどに囲まれている。また、専有面積に計算されるバルコニーの面積は構造形式により異なる。具体的には、閉鎖式バルコニーの面積は10割、開放式は5割として計算される。ただし、開放式バルコニーの上部に屋根、庇がない又は天井の高さが2層分を超える場合は、専有面積に計算されない。しかし、実際には、バルコニーの面積を5割として専有面積に計算されることが通用している。

図4-2 中国と日本において住戸の専有面積の計算方式の比較
(中国の「房産測量規範」と日本の「区分所有法」により作成した)

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

用部分かは、つまり、窓ガラスとしての専有部分か、外壁としての共用部分かについては、中国の区分所有諸法に明確に示されていないのである。

日本の区分所有法第14条3項では、専有面積の求積方法としては、内法方式を原則としている。中国の物権法中では具体的な計算方法は定められていない。しかし、現在通用しているのは、図4-2に示す房産測量規範の決まりを用いる方法が一般的であり、壁芯面積方式である。このように中国における専有面積の求積方法は、住戸を囲む壁の中心線で測られた壁芯面積であり、またバルコニー面積を加えるものである。しかしながら、バルコニー面積は構造形式により異なり、計算が複雑である。また、これは共用持分の算出にも影響を及ぼす。事実、近年の中国における住宅紛争は専有部分面積についてのものが多く、区分所有者とデベロッパー間の訴訟案件も数多く見られる。このように、中国の法制度でバルコニーを専有部分と見なす理由は、従来のバルコニーの使い方からの影響と考えられる。中国は1980年代からの住宅制度改革により、住宅が私有財産として認められつつあった。専有部分と共用部分の区分所有が確立される前に、当時の狭い住戸の増改築が多く見られ、バルコニーを囲んで室内空間として使われることが一般的になった。このように、バルコニーに対する居住者意識と使い方が長期間を経て固定され、この現状を踏まえた上で1980年代からの住宅制度改革により法制度が整備されたと推測される。今後、バルコニーの区分所有について再認識し、専有部分の算出方法やバルコニーの利用・管理方法などについて厳密な法律条文を補う必要があると考えられる。

4.3.2 共用部分の所有者と定義

区分所有者は、集合住宅の共用部分に対する使用権や収益権等の権利を有し、義務を負う。日本の区分所有法第11条、第16条等では、一部の区分所有者による共用部分について定めている。しかし、中国の物権法では共用部分は区分所有者全員に属し、全員で管理を行うと想定されており、一部共用部分に関する規定はない。実地調査4により、調査した13事例中の3事例ではテラスハウスにおいてゾーニングが区画され利用が制限されていた。しかし、これら一部のテラスハウス所有者のみで共用する庭や緑地や設備などに対する維持管理上の義務は法律上で明確にされていない。これら一部共用部分についての管理費は区分所有者全員で負担していた。

また、共用部分の所有者について、日本の区分所有法では第11条2項により、管理者を除いて区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできないとなっている。他方、中国の物権法では明確な定めがないのが現状である。例えば、駐車場・車庫の所有権について、物権法第74条2項には、区分所有建物の敷地内における駐車場・車庫の帰属は、当事者が

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

売買や贈与、賃貸などの方法で約定すると規定している。これにより、駐車場・車庫が区分所有者以外の第三者の所有になる可能性がある。現状では、実際にデベロッパーが駐車場の所有権を留保し、区分所有者に賃貸する方式が多い。そこでは、区分所有者以外の第三者が駐車場を独占し、区分所有者に対し高額な駐車料金を要求する危険性が生じる。中国「物権法」で共用部分の所有者を曖昧にしてきた理由は、区分所有権制度の不完備と従来の住宅公有制度からの影響と考えられる。中国は住宅制度改革以前の長期にわたって住宅の福祉政策を実施し、政府や国有企業など所有の公有住宅を居住者へ均質に分配してきた。そして、建物の維持管理や修繕等は行政部門に任せる方式となったため、居住者は共用部分に対して無関心であった。商品住宅の進展に伴い、居住者は住戸の区分所有者としての立場に変更し、住戸は私有財産としての権利を有することとなった。しかし現状は、区分所有者は共用部分を含む住宅の修繕や資産価値の維持等の義務に対する意識が低い。それに対応するため、「物権法」では区分所有者以外の第三者が共用部分の所有権者になると認められるようになった。また今後、居住者が共用部分の運営管理や共同居住に関する意識の向上により、中国の区分所有法制度の改正を考える際には、集合住宅における共

表4-6 中国と日本の共用部分の定義と分類
(中国の「住宅専項維修資金管理弁法」と日本の「標準管理規約」により作成した)

共用部分		中国	日本
棟共用部分	構造部分	外壁、耐力壁 柱、梁、床スラブ 基礎部分	内外壁、界壁、床スラブ 基礎部分
	棟共用空間	玄関ホール、廊下、階段 エレベーターホール エレベーター室 屋上空間等	玄関ホール、廊下、階段 エレベーターホール エレベーター室 電気室、機械室 パイプスペース、メーターボックス バルコニー、ベランダ 屋上テラス、車庫等
	棟共用設備	エレベーター設備 ケーブルテレビ設備 照明設備、消防設備	エレベーター設備 電気設備、給排水衛生設備 ガス配管設備、火災警報設備 インターネット通信設備 ケーブルテレビ設備 オートロック設備 宅配ボックス、避雷設備、塔屋 集合郵便受箱、配線配管 玄関扉、網戸、雨戸等
団地共用部分	団地共用空間	緑地、道路、水路 庭、井戸	
	団地共用施設	駐車場、設備室、 公益体育文化施設等	管理事務所 集会所、管理用倉庫等

用部分の所有者を区分所有者に限る必要がある。

共用部分の区分所有について、日本の区分所有法第2条4項と中国の物権法第73条は専有部分以外の部分を共用部分としている。また、より具体的には、日本では標準管理規約第7条2・3項、別表第2及び標準管理規約コメント第7条関係④を設けている。一方の中国では、物権法第73条に敷地内の公用空間、公共施設と管理事務所を共用部分と定めており、また住宅専項維修資金管理弁法第3条に詳細な規定を設定している。

表4-6に示すように、バルコニーやベランダ、玄関扉、窓、内壁等については、日本の区分所有法では共用部分と定めているが、中国の法律ではそれらを専有部分と規定している。日本では、区分所有者はバルコニーや窓等の共用部分に対する専用使用権があるが、外観や機能の変更が禁じられている。中国では、2002年に実施した「住宅室内裝飾裝修管理弁法」（中国建設部令第110号）の第5条2項により、防水機能のないバルコニーを台所やトイレ等に改修することが禁止されたが、具体的な規定は管理規約に譲っている。また、文献13では、1990年代には、住宅の設計者はバルコニーの増改築を見込んで設計することを指摘したが、現在の法律上は禁止されている。そして実地調査4では、開放されているバルコニーをガラス窓などの建具で囲い、居間の延長空間として使われた事例が多く見られ、13団地中10団地で確認された。このように、多くの集合住宅団地では、バルコニーの外側にサッシが設置され、景観上の統一感がないという問題が生じていた。

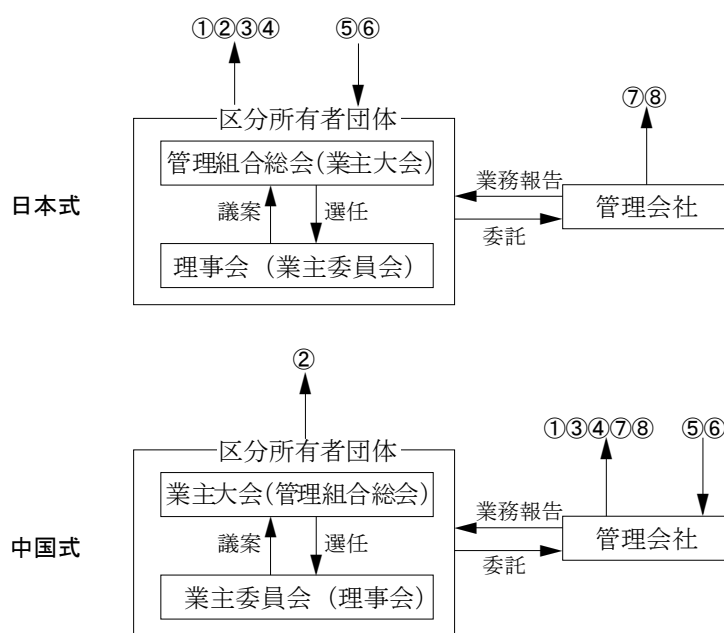
中国の住宅販売は、スケルトン渡し（内装をしていない状態で居住者に渡す方式）が一般的であり、専有部分の内装工事を区分所有者個人で行うものが多い。そのため共用部分としている建物の躯体に影響を与えることが見られる。また、窓やバルコニー等の専有部分については、その外観に与える影響を考えて、管理規約によって利用の自由度を低く規制していることが多い。これらの部分は専有部分であるが、規約共用部分と呼ばれている。このように、今後中国の共用部分の区分に関して、法的共用部分と規約共用部分の区別^{注6)}について検討することが必要である。

4.4 中国における集合住宅の管理制度

4.4.1 管理主体と管理方式

日本の区分所有法第3条には、自動的にかつ強制的に区分所有者全員で管理組合を構成し、区分所有建物、敷地、付属施設の管理を行うと定め、また第47条には、管理組合は集会の多数決議によって法人化することが認められる。このようにして管理組合を法人組織にすると、権利義務の帰属を明確にできる。

しかし、中国の物権法では、区分所有者団体の成立に関しては日本の区分所有法に見られるような自動性と強制性という特徴が見られず、また、団体の法人格についての規定が設けられていない。事実、中国の集合住宅団地では、区分所有者団体の成立までにかかる時間が長く^{注7)}、また執行機



管理業務	日本	中国
①設計図書の管理業務	マンション管理適正化法第103条	物業管理条例第29条・第37条
②修繕金の運用と管理	標準管理規約25条第2・3項	物業管理条例第11条5項
③役所・町内会との渉外業務	標準管理規約第34条11項	業主大会及び業主委員会指導規則第53条
④催事・イベントの計画	標準管理規約第34条15項	
⑤管理費の納付	標準管理規約第25条1項	物業管理条例第42条
⑥専有部分の修繕請求	標準管理規約第17条	物業管理条例第53条
⑦清掃・警備等の日常管理業務	標準管理規約第35条	物業管理条例第47条
⑧共用施設の経営業務	標準管理規約第34条9項	

図4-3 中国と日本の管理業務の委託

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

構としての理事会を構成するために、区分所有者が積極的に集会の招集や参加等の活動をする事が多くない。実際にも、調査4で調べた13件中5件では管理組合に理事会が存在せず、代わりに管理会社が区分所有者を招集し、区分所有者の総集会を開催するといったことが見られた。また、調査した13団地全ての区分所有者団体は法人格を有していなかった。そこで生じる問題点は、団体財産と個人財産の区別が難しいということが挙げられよう。また近年、住宅団地における区分所有者全員の財産としての管理組合費や収益費などの流用問題についての報道もあった^{注8)}。

管理方式に関して述べると、日本の区分所有法では第25条に集会で1名の管理者を選任し、住宅管理を行わせる第三者管理方式を想定しているものの、現状はこういう例がほとんどないという。逆に中国では、物権法第81・82条により、団地における管理組合による自治管理は可能となっているが、管理組合と管理会社が契約の上で管理会社が管理業務を行う方式が法的に想定されており、現実にも圧倒的に多い。つまり、日本では、図4-3のように、集会で選任された複数の理事により理事会を構成し、理事会が管理主体となることが多く、具体的な管理業務は管理会社に委託するケースが多い。中国では管理会社による第三者管理方式を採用しているが、管理費用の支払い、専有部分の修繕請求、催事・イベント計画などについては、理事会を通さず区分所有者個人が管理会社に直接行うことのほうが一般的である。このように、中国の住宅団地においては、住宅管理での理事会の位置づけが弱いと考えられる。公有住宅時代に全ての住宅管理は政府の行政機関に任せる方式からの影響によって、現在でも居住者の自主的な管理意識が低下している。居住者が住宅管理の経験や知識がなく、区分所有者団体を構成し自主管理を行うことは無理であろう。また、中国では大規模住宅団地が多く、居住者の価値観の相違や管理活動の無関心等により、合意形成を図ることが困難であり、区分所有者団体が組織されない場合も多いと見られる。今後住宅団地の自治管理活動を促進するため、管理組合や理事会に関する法律上での位置づけを明確にし、権限を与える方法の検討が必要と思われる。

4.4.2 集会決議

中国の集合住宅における集会は日本の管理組合総会にあたる。区分所有者団体としての最高の意思決定機関であり、集会によって区分所有建物、敷地と共用施設の使用方法和管理に関する重要な事項を定めることができるとされる。

集会決議は、普通決議と特別決議の二種類が区別されている。日中を比較すると、普通決議について、ともに区分所有者数と議決権の割合の過半数の賛成で成立となる（区分所有法第39条1項、物権法第76条）。また特別決議については、中国は区分所有者数及び議決権の各3分の2以上の多数による成立であり、日本では各4分の3以上の多数により決定される。特に、日本では区分所有建物の建替えに関しては各5分の4以上の多数の賛成が必要である。

決議事項を見てみると、表4-7に示すように、物権法に普通決議事項と規定されているもののうちの多くが区分所有法では特別決議事項となっていることが特徴として挙げられる。このように中国の方が日本と比べると決議に関してはややゆるめに設定されている。また、中国の物権法では建物の修繕・復旧及び建替えに関する決議事項は簡略化され、詳細な決議内容や方法等が決められていない。さらに、管理組合の法人化及び義務違反者に対する罰則も定められていない。逆に、区分所有法の決議事項と比べ、

表4-7 中国と日本の集会決議事項内容の比較
(中国の「物権法」と日本の「区分所有法」、「マンション標準管理規約・団地型」により作成した)

決議事項の分類	中国の物権法における決議事項		対応関係	日本の区分所有法における決議事項	
	法条文	内容		内容	法条文
普通決議事項	第76条	集会の議事規則の設定と修正	中国の物権法に規定されている事項が、日本の区分所有法では特別決議事項となっている。中国の物権法では建物の修繕・復旧及び建替えに関する決議事項は簡略化され、詳細な決議内容や方法等が決められていない。逆に、区分所有法の決議事項と比べ、	共用部分の管理（変更及び保存行為）に関する事項	第18条1項
		管理規約の設定と修正		区分所有建物の敷地又は共用部分以外の付属施設の管理（変更及び保存行為）に関する事項	第21条
		理事会の選任及び役員の変更		管理者の選任・解任	第25条1項
		管理会社及びその他の管理人の選任と解任		理事の選任・解任	第49条5項
		共有と共同管理に関連する権利とその他重大事項		共同利益に反する行為の停止請求	第57条2項
特別決議事項	第76条	修繕金の徴収と使用	中国の物権法に規定されている事項が、日本の区分所有法では特別決議事項となっている。中国の物権法では建物の修繕・復旧及び建替えに関する決議事項は簡略化され、詳細な決議内容や方法等が決められていない。逆に、区分所有法の決議事項と比べ、	修繕積立金の保管・運用方法	マンション標準管理規約（団地型）第50条8項
				共用部分の重大変更	第17条1項
		建物と共用施設の建替え、再建		管理規約の設定・変更・廃止	第31条1項
				管理組合法人の設立・解散	第47条1項・第55条2項
				義務違反者に対する使用禁止請求・競売請求・引渡請求	第58条2項・第59条2項・第60条2項
	大規模復旧	第61条5項			
	建替え決議	第62条1項			

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

物権法では普通決議として管理会社の選任と解任を定めており、特別決議事項として修繕金の徴収と使用を重視していることがある。それはデベロッパーや管理会社による修繕金の不正流用を防止するための方策と考えられる。

なお、現在、日本、中国とも、都市部における区分所有形式の分譲集合住宅の賃貸化が一般的になっている。日本の区分所有法第46条2項では管理規約及び集会決議において賃借人が法律効力を有するものと定め、また第44条1項によって、利害関係がある場合では集会に出席する権利と意見陳述の権利が認められるものとしている。しかし、中国の物権法及び住宅管理諸法では、区分所有者のみを対象としており、団地においては賃借人の権利と義務を明確に規定していない。中国では、マイホームへの憧れが強くあるものの、賃貸住宅市場が未完備であるため、賃借人が賃貸住宅に殆ど無関心である。その現状を踏まえると、賃借人の権利・義務などは明確に規定されないのが理解できる。実地調査した住宅団地では、賃借人が集会に参加し、意見陳述する権利は有していないとされていた。

4.4.3 管理規約

集合住宅の管理規約は、区分所有者の共同利益を図り、集会の決議で決められる共同生活に関する詳細な規則である。管理規約の設定については、日本では区分所有者が集会を招集し、特別決議によって行うことになっている（区分所有法第31条1項）。中国では、物権法第76条で管理規約の存在を想定してはいるが、その設定の方法や内容等は明確にされておらず、また、物業管理条例第22条では原始管理規約を分譲前にデベロッパーが作成すべきと定めている。

日本では、デベロッパーが原始規約を用意する必要はないが、実際には、住宅分譲時にデベロッパーが作成した原始規約を区分所有者全員に提示し、書面合意を得た上で管理規約として成立させ、総会で管理規約を設定・変更する方法が圧倒的に多い。

一方の中国では、集合住宅分譲前にデベロッパーは管理会社と前期物業管理契約を結び、そして原始規約は両者共同で作成するという方式をとっている。また、中国でも日本と同様、デベロッパーから住宅管理事業を分離独立して子会社として管理会社を設立するケースが多く、実地調査5で調べた13件の管理会社では7件がデベロッパーと同じグループ会社である。

原始規約の内容に関し、日本の管理規約の参照モデルとしてマンション標準管理規約を見ると、共用部分の使用・修繕や理事会の運営等の細則が設定されているものの、管理会社に関する規定が少ない。これに対し、中国では、分譲前にデベロッパーから管理会社に委託する方式を法的に想定

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

しているため（物業管理条例第21条）、原始規約では管理会社の役割と義務についての定めがかなりの量設けられている。

また、集合住宅管理は管理会社によるものとして、図4-4に示すように、中国では前期物業管理と後期物業管理の二段階に分けられている。物業管理条例には第三章（第21条～第31条）が前期物業管理に関することを、第四章（第32条～49条）が後期物業管理に関することを定めている。前期物業管理に注目すると、デベロッパーと契約する管理会社の運営と管理業務について様々な方面から規制し、管理会社による管理の適正化を推進するのが特徴的であると考えられる。また、後期物業管理に注目すると、管理会社が区分所有者団体と再契約することが必要であることが分かった。そこで、管理会社と区分所有者団体の権利と義務が規定されている。入居時に区分所有者団体が組織されず、団地内の警備や清掃等の管理会社が提供するサービスが必要である。また、中国の住宅はスケルトン渡しが一般的であるため、その内装工事に対する管理は重要かつ長期的な課題である。住宅竣工後から区分所有者団体が成立するまでの間は、管理会社のサービス業務が不可欠と考え、前期物業管理の重要性と必要性が認識されている。

また、中国では地域格差が深刻化しているものの、同一の法律効果を生じさせしむるため、物権法では可能な限り簡略に法律条文を設定しており、具体的で詳細な規則の設定が不足している。しかし逆にいうと、それにより、法律を補足するものとして詳細な管理規約を設定することが必要となり、また、その有効性も高いものと考えられる。さらに、今後は自治管理を促進するため、管理規約を区分所有者の意思が十分に反映したものとする必要があるだろう。

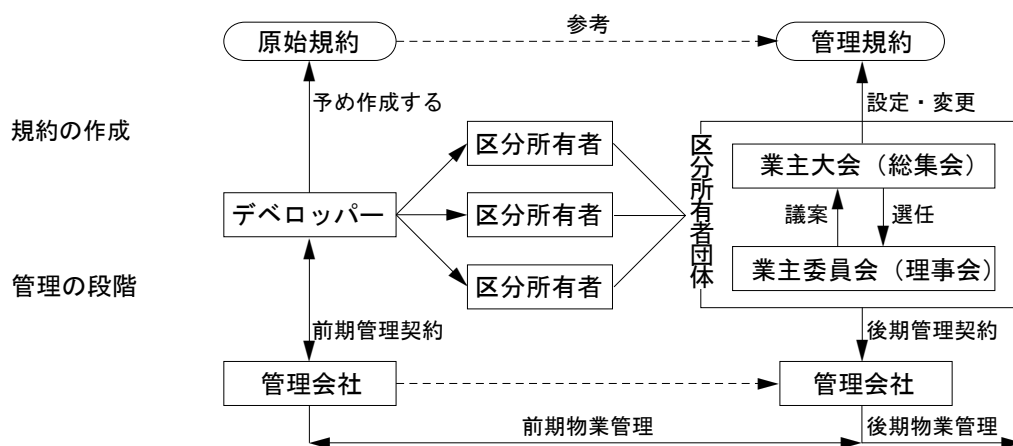


図4-4 中国における管理規約の作成と管理段階の区別
 (中国の「物業管理条例」により作成した)

4.5 集合住宅の修繕・建替え及び修繕金の徴収と管理

集合住宅では、地震や火災などによって建物が滅失する可能性があり、また経年に伴う建物・設備の老朽化は避けられない。そして住宅の価値を維持し、耐久年数を確保するためには、計画的な修繕工事の実施が必要である。日本の区分所有法において住宅の維持管理（修繕・改良・復旧）と再生（建替え）に関する制度が設けられており、長期修繕計画と修繕積立金の設定に関する規定も積極的に導入している。

日本の区分所有法では、修繕行為を含む一般の共用部分の管理は普通決議によりなされる（第18条1項）。また改良行為は特別決議によりなされ（第17条1項）、復旧については特別決議により（第61条5項）、建替えに関しては最も厳しく、各5分の4以上の特別決議（第62条1項）によりなされる。それに対して、中国物権法では、住宅の修繕・改良・復旧等に関する権利と義務は定められていない。第76条6項により、集会で3分の2以上の特別決議により建替えを決定することができるが、建替えプロセスにおける事業の流れ及び区分所有者の合意形成については規定されていない。また中国では修繕の基準が不明確であり、区分所有者は自らで専有部分の修繕・改善行為を積極的に実施することにより、共用部分の修繕については関心が低く、住宅の長期修繕計画への意識が希薄である。

中国の集合住宅においては、建物の構造部分や共用設備等に対して、相

表4-8 中国における修繕義務の内容と時間
(中国の「住宅専項維修資金管理弁法」により作成した)

時間軸	住宅分譲時	6ヶ月	1年	2年	5年	建物の寿命		
修繕範囲	修繕金を納入する							
	デベロッパー	照明器具、スイッチ						
		専有部分	洗面器、便器、浴槽等の衛生器具					
			窓、扉、錠等の建具金物					
			壁の塗装部分と床					
		共用部分	電気、給排水、ガス設備及び配線配管					
	暖房、冷房施設							
	屋根、外壁							
	基礎部分、構造部分							
	区分所有者	修繕金を納入する						
管理会社	専有部分に対する修繕行為 集合住宅の共用部分に対する日常の修繕行為							

※ここでは、照明器具、スイッチ、洗面器、便器、浴槽、窓、扉、錠、床及び塗装部分は居住者の専有部分とみられ、電気、給排水、ガス設備、配線配管、暖房、冷房施設、屋根、外壁と基礎、構造部分は共用部分としている。

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

当長期間（表4-8によると5年間以上）にデベロッパーが修繕義務を負うと規定されている。また実際にも、管理業務を円滑に進めるために、集合住宅の共用部分における日常的修繕は管理会社により行われている。しかし、実地調査した13団地では全く修繕計画が立てられておらず、区分所有者主導の修繕活動が見られていない。

なお、中国では、長期修繕計画は一般的に策定されていないものの、修繕金に関する規定がある。物権法第76条5項では修繕金の徴収と使用は特別決議によりなされ、第79条は修繕金の所属と使用方法を規定している。また、住宅専項維修資金管理弁法において、修繕金についての管理方法に細則を設けている。しかし中国では、日本のような一般的な修繕積立金制度を採用しておらず、分譲時に修繕基金として分譲者から予め一括徴収する制度となっている^{注9)}。そのため修繕金の管理は重要であり、資金の流用を防ぐため、管理規約だけではなく、法律上で修繕金専用の管理組合保管口座を開設し、修繕金の運用を政府の厳しい監督下に置くことにしている。

4.6 まとめ

中国の物権法における住宅区分所有権及び管理制度は、直接または間接に日本の区分所有法から影響を受けていると考えられるが、実際上の法制の展開と実態は日本法とは異なっている。そこで本稿では日本法との比較を通して、中国の集合住宅における専有部分と共用部分の区分所有権制度、さらには共用部分の管理に関する中国的な特徴と問題点を明らかにした。

①中国では、集合住宅の区分所有権と管理を規制する法律が複数重なって存在している。上位法である物権法では内容が簡略化され、管理規約や長期修繕計画等に関する詳細な規定が設けられていない。また、各法律・条例が統一されず、内容の不一致もある。決定を司法解釈に譲ることは中国住宅法制度の特徴であると考えられる。

②中国では、日本とは異なり、土地及び建物は一体化されている。居住用地の利用権に関し、70年の定期借地権付きの住宅所有制度が設定され、また、満期後には自動継続が定められている。

③区分所有権について、中国の上位法としての物権法では専有部分と共用部分の範囲が明確にされず、特に日本法で共用部分としている内壁やバルコニーなどについては、中国法では専有部分と認定されているが、それら特定の専有部分の管理方法については法律と管理規約で明確にされていない。また区分所有者の専有面積についても、中国の求積法はバルコニーの構造形式によって異なり、計算上の困難が生じるために住宅紛争が多い。区分所有者の共用部分を用いた会所や駐車場等の共用施設はデベロッパーのような第三者に所属する場合がある。

④中国における管理方式は、管理会社に全面委託する方式が想定されている。そして日本法と比べ、物権法では区分所有者団体の管理組合は管理主体としての役割が後退しており、管理会社との役割分担が明確になっていない。理事会（業主委員会）については、集合住宅の管理運営上の意思決定機関の役割を果たしておらず、実際では理事会が成立していない事例も少なくない。

⑤集会決議事項については、中国法は日本法よりややゆるめに設定されており、管理組合法人化や義務違反者への罰則などは定められていない。しかし、特別決議事項として修繕金の徴収と使用が重視されている。

⑥中国法では管理規約の存在を想定しているが、その設定の主体と成立方式についての規定がない。実際は日本と同じように、デベロッパーが原始規約を作成し、それを区分所有者に提示し、全員合意によって規約が成立する方式である。また管理規約の設定と変更は、日本法では特別決議が必

第4章 日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察

要であるが、中国法では普通決議で可能としている。現在の中国法では、住宅管理における最高の自治管理規則としての管理規約が重視されていないのが現実である。

⑦中国法では、区分所有者の長期修繕計画への意識は希薄であるものの、デベロッパーには一定程度の修繕金の支払い及び補修が義務づけられている。今後、住宅の価値を維持するためには、区分所有建物の修繕・改良・復旧及び建替えに対する区分所有者の積極的な対応を求める必要があり、詳細な規定を定める必要がある。

本稿では中国の集合住宅に関する区分所有権制度と住宅管理制度の特徴と問題点を明らかにした。今後の課題としては、実地調査4・調査5で調べた集合住宅団地における共用施設の設置と管理の実態、及び居住者の評価を検討する必要があると考えられる。

参考文献

- 1) 藤井俊二：日本におけるマンション法の改正動向、創価大学比較文化研究、第19・20巻、pp77-83、2002
- 2) 金錦萍：中国物権法における建築物の区分所有権制度—区分所有建物に関する共用部分の区分、岡山大学大学院社会文化科学研究科文化共生学研究、第7号、pp81-96、2009.3

注

- 注1) ここで示している日本の区分所有法等は、主に日本の「建物の区分所有等に関する法律」と「マンション標準管理規約（団地型）」である。
- 注2) 成都市の常住人口は約1404.8万、全国4位の大都市である。その他には、深圳市は香港から強い影響を受けて、社会主義と資本主義の狭間での都市、上海は経済の中心、北京は政治の中心である。それら都市の特殊性・固有性が見られるが、多くの地方都市における住宅問題の普遍性・一般性に注目し、中国地方都市の代表として成都市を選定した。
- 注3) 参考文献1) 参照。
- 注4) 修繕積立金のガイドラインは、国土交通省が平成23年4月に公表した「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を示している。
- 注5) 香港の「物業管理」はイギリスの管理方式に類似と考えられるが、筆者の推測によるものであり、内容の詳細は不明である。
- 注6) 参考文献2) 参照。
- 注7) 以下の表は実地調査した13団地の概要である。理事会の成立時間について、団地Eは3ヶ月、団地F、G、Jは6ヶ月、団地C、I、K、Lは12ヶ月であり、その理由は区分所有者の消極的な活動と考えられ、日本での居住者の高齢化によって理事会が事実上機能しないこととは異なっている。

団地事例	理事会が存在しない					理事会が存在している							
	A	B	D	H	M	C	E	F	G	I	J	K	L
建設年度	2002	2004	2011	2007	2003	2010	1999	2001	2006	2008	2008	2008	2009
総戸数	3600	668	686	667	324	3541	3600	3900	1138	1280	1470	1142	769
理事会の成立時間						12ヶ月	3ヶ月	6ヶ月	6ヶ月	12ヶ月	6ヶ月	12ヶ月	12ヶ月

- 注8) 中国広州市政府のホームページから、人民代表大会十三届六次会议議案提議の2273号の案例を参照した。
- 注9) 中国では、修繕金の徴収基準は地域によって異なる。例え調査対象としての成都市では、「成都市城市住房專項維修資金管理暫行弁法」（2004年）第8条により、デベロッパーから37.5元/m²（EVあり）または33元/m²（EVなし）を徴収し、分譲者からは27.5元/m²（EVあり）または22元/m²（EVなし）を徴収している。

第 5 章

集合住宅団地における共用施設の設置運営と管理

5.1 研究の目的と方法

5.1.1 研究目的

近年、中国の集合住宅団地における区分所有の進展に伴い、住宅水準を向上させるため共用空間と共用施設の計画・整備が求められている。永年にわたり住み続けられる集合住宅団地に求められる要件として、住戸の間取りと広さ、住棟や共用施設等の建物における物理的・機能的な長期耐用性の他に、多様なニーズに適応できる豊かな共用施設及びサービス内容が重要である。そこで、集合住宅団地の計画において、多様な所得層、家族構成及び生活様式の居住者を想定した場合、共用施設の配置と構成が課題の一つと考えられる。

本章では、現代の中国の集合住宅団地における共用施設の設置状況と空間構成の特徴を把握し、居住者の所得層による共用施設の維持管理について問題の相違を明らかにする。また、居住者の評価、利用状況と要望の視点から共用施設の計画の改善の方向を考察する。

5.1.2 研究方法

中国南西部の最も重要な都市である成都市を対象として、都心地区と郊外地区において、できるだけ所在地が分散するように13件の集合住宅団地を取り上げる。表5-1に示すように、調査4では、団地における住棟の配置形式による共用空間の形態、共用施設・設備の設置状況を把握し、団地の立地条件と周辺環境の特徴について調査を行った。また、調査6では、13団地

表5-1 調査方法

調査4	調査対象	中国成都市の都市部における集合住宅団地
	調査時期	1回目：2011年3月、2回目：2011年7月
	調査数	13団地
	調査方法	図面収集及び撮影調査
	調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地の所在地、建設年代、規模と立地 ・ 住棟形式と居住者の収入層 ・ 団地における共用空間の形態、共用施設・設備の設置状況 ・ 団地内共用施設の維持管理の状況
調査6	調査対象	調査4で調べた13団地の居住者 (一部の団地にはは理事会の幹事にヒアリング調査を行った)
	調査時期	2012年3月
	調査数	390部 (有効回答240部)
	調査方法	アンケート調査
	調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地内の共用施設に対する満足度 ・ 団地内の共用施設の利用に対する評価 ・ 団地内の共用施設に対する意見と要求

の居住者へのアンケート調査を行った。アンケート内容は主に共用施設の利用実態、満足度、要望などに関するものである。

5.1.3 実地調査の概要

実地調査した13件団地の属性を表5-2に示した。立地条件と建設年月を見ると、主に2000年以降に建設された団地を調査しており、その中では、交通の利便性が高い都市部の10件を調査した。さらに、近年では都市部の地価高騰により団地の郊外化傾向が見られるため、ここでは郊外部の3件を調査した。

団地の規模として住戸数を見てみると、少ない団地は324戸、多いのは3900戸と幅広く、住戸数1000戸以上の大規模住宅団地が多い。

住棟階数と棟数を見てみると、中国の団地ではほとんどが複数棟である。高層住棟（18階以上）が建設された団地が多く、13件中11件である。また、2棟のタワー型住棟で構成される団地（事例D）を1件調査した。

団地の住戸数と駐車場台数を見てみると、全ての団地が全戸分の駐車場が確保できていないことが見られる。

表5-2 調査概要

事例	住宅団地	立地	竣工年月	敷地面積 (万㎡)	容積率	棟数 (棟)	階数 (階)	総戸数 (戸)	駐車場台数 (台)	平均単価 (元/㎡)	所得階層
A	成都市蜀都花園	都市部	2002.3	10.41	336%	34	18-26階	3600	1488	3400	イ
B	成都市書香門第	都市部	2004.9	2.4	690%	4	18階	668	283	3677	イ
C	成都市錦江城市花園	郊外部	2010.4	3.07	550%	6	34階	3541	2000	7200	イ
D	成功銀玺国际	都市部	2011.3	0.69	890%	2	32階	686	200	9000	ア
E	成都市置信麗都花園	都市部	1999.9	25.34	120%	50	4-18階	3600	2800	4100	ア
F	成都市中海名城	都市部	2001.6	30	150%	47	4-18階	3900	3100	4500	ア
G	成都市華潤翡翠城	都市部	2006.9	8	258%	20	2-32階	1138	880	8000	ア
H	成都市沙河麗景	都市部	2007.4	8.33	277%	9	11階	667	403	4300	ウ
I	成都市西線陽光	郊外部	2008.1	1.45	830%	7	18階	1280	580	4500	ウ
J	成都市卓錦城	郊外部	2008.6	9.82	240%	33	2-24階	1470	1092	4550	ウ
K	成都市凱麗豪景	都市部	2008.7	2.54	420%	6	30階	1142	600	6700	イ
L	成都市香山苑	都市部	2009.9	7.2	487%	6	23階	769	501	5800	ウ
M	成都市嘉瑞苑	都市部	2003.5	2.66	158%	6	6階	324	197	2300	ウ

5.1.4 調査対象の類型化

中国の成都市で過去10年間に建設された13件の住宅団地を対象とすると、建設年代と販売単価により、(ア群) 富裕層向けのゆとりのある住宅団地 (D、E、F、G)、(イ群) 中流層向けに経済能力に準じて建設された高層及び超高層住宅団地 (A、B、C、K)、(ウ群) 一般層向けの中高層住宅が混在する団地 (H、I、J、L、M) の3タイプに分けることができた (図5-1)。

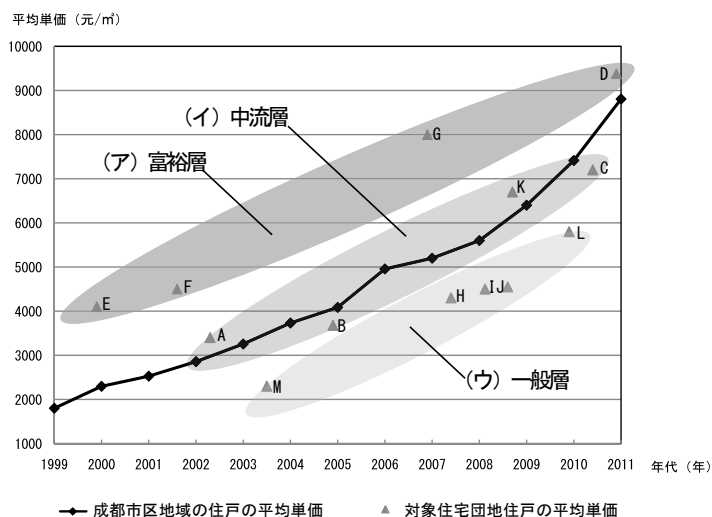


図5-1 対象住宅団地の所得層別に見た分類

5.2 共用施設設置の動向

中国における集合住宅団地のメリットの一つは、集住生活の効果、団地規模の効果により、効率的に質の高い共用施設や居住サービスを楽しむことができる。近年は、団地の差別化によって、住戸、共用施設を変化させながら数を増やしている。また、社会状況や居住者のニーズ等の変化と共に、共用施設の機能変化と多種多様化の傾向が見られるようになった。

表5-3 調査した住宅団地における共用施設の設置状況

共用施設	ア群				イ群				ウ群					設置率
	D	E	F	G	A	B	C	K	H	I	J	L	M	
屋内	(平均66.1%)				(平均39.3%)				(平均35.7%)					
集会室、多目的室	○	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	○		92%
会議室	○	○	○	○			○	○			○	○	○	69%
ゲストルーム	○													8%
サービスセンター	○	○	○	○	○		○	○			○	○		69%
ロービ	○													8%
ライブラリー	○	○	○	○							○			38%
幼稚園、託児施設				△	○						△			8%
店舗	○	○	○		○	○	○	○		○	○	○	○	85%
屋内温水プール			○	○	△									15%
会所	○	○	○	○	△			△	△		○			38%
レストラン	○	○		○	○	○		○		○	○		○	69%
アスレチックジム	○						△							8%
美容室	○	○	○	○	○			○		○	○			62%
喫茶店		○	○		▲	▲	▲		▲	▲	▲	▲	▲	77%
屋外	(平均82.5%)				(平均90%)				(平均70%)					
共用庭		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	92%
人工の水環境	○	○	○	○	○	○		○			○	△	△	62%
子供の遊び場		○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	○	92%
子供用の遊具		○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲	92%
大人用の運動器具		○	○	○	○		○	○			○	○	▲	69%
運動場		○	○	○	○		○	○		○	○			62%
休憩用のベンチ		○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	▲	92%
プール		○	○	○	○		○	○			○			54%
地上駐車場	○	▲	○	○	▲	▲	○	○	▲	▲	▲	▲	▲	100%
地下駐車場	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		85%

凡例： ○ー設置している △ー廃止 ▲ー増設

5.2.1 共用施設の設置状況

現在、中国では、集合住宅水準の向上に向けて専用の住戸空間を拡充しながら、居住者のライフスタイルにより共用施設の種類が増加している。表5-3に示すように、屋内の共用施設の設置状況をみると、集会室・多目的室は92%、会議室は69%、サービスセンターは62%、店舗は85%、レストランは69%、美容室は62%、喫茶店は77%の団地に設けられていた。これらの中では、居住者の日常生活の利便性のために必要性が高い集会室、会議室が設置されており、店舗やレストラン等の共用利用を前提とした施設が設置されている団地が多く見られた。また、喫茶店は13件中の10件が存在しているが、これは増設されてきた施設が多い（10件中8件）。それは団地の計画段階で当時の生活様式が想定されていなかった。そして成都市における地域の特徴的なコミュニケーションの場として要求され増設した。

一方、近年の日本では、各住戸あるいは各居住者の所有するものを収納するための宅配ボックスやトランクルームなどの共用施設が増加・定着している。安全性へのニーズの高まりに対応するため、集合住宅全体の共有物が収納される備蓄庫の増加も見られる^{注1)}。日本の超高層マンションでは、比較的小規模でも数種類の共用施設が設けられ、大規模になると多種多様になることを指摘している^{注2)}。また、キッズルーム、スタジオ、ゲストルーム、展望ラウンジなどの設置が圧倒的に多い。居住者の趣味の多様化と先鋭化によるフィットネス、和室、パーティールームなどの施設を増加する傾向が見られる。

中国の集合住宅は日本と異なり、居住者が個別に使用する共用施設については、中流層と一般層向けの団地にはほとんど見られない。ただし、富裕層向けのタワー型の集合住宅（D）にはロービヤアスレチックジム等が設置されており、個人利用ができる施設としてゲストルームが設置されている。別の富裕層向けの団地にはライブラリーや屋内温水プールなど運営コストが高い施設が設置されていた。また、大規模団地に、子育てを支援するために、幼稚園や託児施設などを団地内に設置した例があったが、子供が外部の友達を招くこと等により、施設の乱暴な利用や安全問題などが多発し、苦情が多く寄せられたため、子育て支援のための施設は廃止になった団地が複数あることも分かった（3団地中2件）。住宅団地の会所という共用施設は、居住者の多様な生活行為のために団地の中に設けられた、売店、美容、趣味、娯楽など中国特有の複合施設である。しかし、運営コストが高いため、殆ど富裕層向けの団地においてしか維持できない状況であった。

中国における集合住宅は殆ど複数棟の団地型だが、屋外の共用施設は共用庭、人工の水環境、子供の遊び場や休憩・運動施設等がある。屋内の共

用施設と比べ、屋外共用施設の設置率は比較的高い。タワー型（D）以外全ての団地が共用庭を設けており、大規模な集中緑地や水環境等を中心として構成されている。また、共用庭と歩道の周辺は休憩の場と子供の遊び場として扱われ、ベンチや遊具等が多く設置されている。さらに近年、団地内の居住者の健康維持のため、運動器具と運動場の整備も増加する傾向が見られた。

5.2.2 共用施設の設置に関する全体の傾向

集合住宅団地の規模別に共用施設の設置傾向を見てみる。表5-4に示すように、屋内共用施設については、13件中4件では1～4種類、13件中1件では5～8種類、13件中8件では9種類以上の施設が設置されていた。また、屋外共用施設については、13件中7件では9種類以上の施設があり、13件中5件では5～8種類の施設があった。ただ、13件中1件のタワー型集合住宅は1～4種類の施設であった。このように中国の住宅団地は、総戸数の多い団地には共用施設の設置率がおおむね高いことが分かった。また、屋内より屋外の共用施設のほうが多く設置されていることが分かった。

一方、共用施設の増設・廃止の傾向を分析すると、全体では、屋内の共用施設の増設・廃止が比較的に少ない。ただし、会所やアスレチックジムなどの施設は中層と一般層向けの団地には高い運営コストにより廃止された事例が幾つもあった。中国では、夫婦の共働きは常識化し、より子供を育てやすい環境にするための託児所と幼稚園が供給されていたが、維持管理の問題によって廃止された事例も13件中2件あった。また、高齢社会に進むことにより、日常生活における高齢者の新たな居場所が求められることとなる。その高齢者たちが自らの時間を消化するために、成都市の地域的な特徴がある喫茶店を用いると考えられる。しかし、ほとんどの団地はこの施設を想定しおらず、実際には、団地の一階の居住者は専用利用権がついている庭を利用し、機能変更をするところが多く見られた。もちろん、中国の物権法と住宅管理法律では禁止されているが、実際はその現状を受

表5-4 戸数別にみた屋内と屋外共用施設の設置数

総戸数	屋内の共用施設の設置数		
	1-4	5-8	9以上
500戸以下	1	0	0
500～1000戸	2	1	1
1000～2000戸	0	1	3
2000戸以上	0	0	4

(屋内N=14)

総戸数	屋外の共用施設の設置数		
	1-4	5-8	9以上
500戸以下	0	1	0
500～1000戸	1	3	0
1000～2000戸	0	1	3
2000戸以上	0	0	4

(屋外N=10)

け入れ認めるところがある。

さらに、屋外には、子供の遊び場と遊具の設置数が足りないことにより、それらを増設した団地が2件みられた。駐車問題が深刻になり、地上駐車場の増設が多く見られた（13件中8件）。増設方法は道路や緑地などを駐車場に機能変更することによる。多くの団地が屋外に人工の水環境を整備していたが、コストと維持管理の問題によって廃止した例もあった。

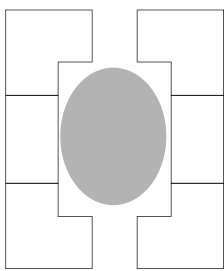
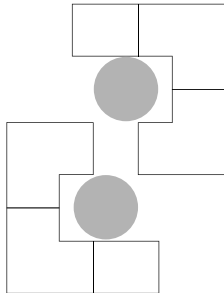
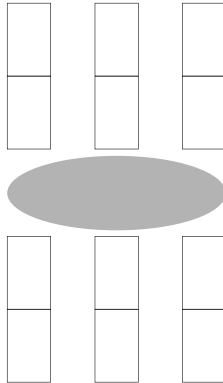
5.3 共用空間の空間構成

5.3.1 住棟と共用庭の構成

中国の集合住宅の発展状況を見てみると、庭は多目的で使われており、物を置く、眺望、居住者のコミュニケーションなどの住生活が行われている。現在では、団地規模の拡大、共用施設の計画などの要因により、共用庭の重要性が増加している。実地調査では、13件中12件が共用庭を設けていた。そこで住棟の配置と共用庭の関係によって団地を3つに分類できた。

表5-5に示すように、共用庭がある団地の12件中の7件は共用庭の全面が複数の住棟によって囲まれる「一点集中型」であった。庭の規模や形などにかかわらず、全体は1つの共用庭として認識され、居住者全員が共同で使われるようにしている。ここでは、中心性が高い空間構造の特徴が見られる。また、12件中の4件は、複数の共用庭が設けられる「多心型」であった。それらは団地の区画されたゾーニングによって、小規模の共用庭が分散で配置されている。ここでは、各共用庭を中心として、近所の居住者が使われている。12件中の1件は共用庭が住棟に面しておらず、住棟に囲まれていない「行列式」であった。この共用庭には主要な歩行者動線が集められ、団地の通り空間として使われている。

表5-5 住宅団地における住棟の配置と共用庭の関係

庭と住棟の関係	包含関係		非包含関係
タイプ	一点集中型	多心型	行列式
モデル化			
特徴	一つの大規模な共用庭が複数の住棟から囲まれる	複数の共用庭がそれぞれの住棟から囲まれる	共用庭が住棟と隣接する
居住者の利用状態	居住者全員で共用する	居住者が分散利用する	居住者全員で共用する
住棟の公共性	公共性高い	公共性とプライバシー性が両方兼有	プライバシー性が高い
共用施設の設置数	比較的が多い	多い	少ない
数	7	4	1

一方、住戸と共用庭のつながりを見てみると、団地の共用庭が住棟に囲まれている「一点集中型」の場合には、ほとんどの住戸のバルコニーや居間などのような公的空間が共用庭を向いており、バルコニーは住戸空間の延長としての機能がある。そこでは共用庭を中心として、住棟配置から住戸平面に涉り、公的領域から私的領域が段階的に移行している。こうした公的行為を一点の共用庭に集中する空間構造は公共性が高いと考えられる。

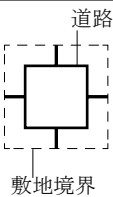
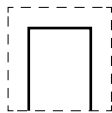
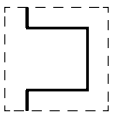
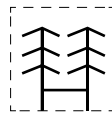
また、複数の共用庭を持つ「多心型」の団地には、共用庭が住棟から完全に囲まれておらず、一部の境界は緑地や歩道等によって構成されている。ここでは、庭の開放性と住戸のプライバシーのバランスが程よく併存し、住棟から共用庭へのアクセスが便利である。実地調査した富裕層向けの団地には共用庭が全て多心型の構造様式であった。また、このような共用庭は、部分的に開放される特徴がみられ、開放されているところから各共用庭がつながり、団地の主要な共用空間が形成されている。

さらに、共用庭が住棟に囲まれていない「行列式」の団地には、住戸のプライバシーが高く、逆に共用庭で行われる活動は少ない。

5.3.2 道路の構成

中国の集合住宅団地の計画方針により、都市計画道路や生活道路などと団地内の道路の役割が明確化され、通過交通が団地内に入り込まないようにしている。そこで、中国の集合住宅団地における道路網の構成では、歩行者の安全で快適な歩行環境の整備及び自動車が円滑に移動できる動線の確保をいかに両立させるかが重要な課題であり、そのために、限られた団地の敷地内に自動車と歩行者の交通空間をどのように配置するかが問題になっている。まず、団地内の道路の使い方を見てみると、団地内の歩道は

表5-6 住宅団地における道路の形態と特徴

団地内道路の特性	循環型	ループ型		グルドサック型
モデル化				
事例	A、B、C、H、I、M、L	D、K		F、G、J
歩行者と自動車の分離	歩車共用	歩車分離		歩車分離
道路幅	4.5～6m	6～8m		6～8m

緑道として整備され、共用庭や遊び場や共用施設などへのアクセスが便利であり、居住者の主な生活道路に位置づけられている。また、団地内の道路は機能による歩車分離と歩車共存の2種類がみられ、表5-6に示すように、道路の平面構成により、循環型、ループ型とグルドサック型の3タイプに分類することができる。多くの中流層と一般層向けの団地には循環型の道路であり、幅員4.5m～6mである。それらの道路の両側は歩道が整備されず、歩車共用道路として使われている。また、ほとんどの富裕層むけの団地は循環型とグルドサック型の道路構成であり、歩車分離道路として幅員（車道＋歩道）は6m以上になっている。このように、富裕層向けの団地には、回遊性が低く、団地内の通り抜けがしにくい道路構成の特徴と考えられる。

5.4 共用施設の維持管理の実態

5.4.1 駐車場の実態

中国の集合住宅団地には、人間のための住空間へのバイクや自動車などの侵入が問題となっている。つまり、駐車場不足を解消するために、団地内の道路空間はしばしば駐車場化し、団地周辺の道路も臨時駐車場として使われている。さらに、自動車の急増と当初の計画の配慮不足等により、駐車場不足がますます深刻化している。実地調査した13件団地は敷地内で居住者用の駐車場を全戸分確保できず、来客用の駐車場も用意されていない。調査した13件の団地で富裕層向けの住宅団地は駐車場の設置率が比較的高いが、それでも1台/戸には達していなかった（Eは0.78台/戸、Fは0.79台/戸、Gは0.77台/戸）。そこで、駐車場不足を解消するため、団地内の道路や緑地等の共用空間を駐車場に転用し、路上駐車を許可することが全団地で一般的になっている。

駐車場の所有形態してみると、団地内の地下駐車場は区分所有権の対象物として認められ、地上で整備された駐車場は団地の共用部分とされている。また、地下駐車場を区分所有者が所有する分譲駐車場が一部みられるが、地下駐車場の所有権をデベロッパーが留保し、区分所有者に賃貸する方式が中国では一般的になっている。また、地上駐車場は団地の共用部分として、管理会社により維持管理されている。駐車場の利用料金体系については、分譲された地下駐車場の場合は管理会社に維持管理費用を支払い、賃借の地下駐車場の場合は、管理費以外の賃借料をデベロッパーに支払うことになっている。さらに、地上駐車場の利用料が回数と月極の2つの

表5-7 住宅団地における駐車場の形態と特徴

類型 特徴	地下駐車場	団地内の地上駐車場	団地周辺の路上駐車場
所有者	デベロッパー		
利用者	分譲者	団地の居住者共用	団地と周辺住民共用
管理主体	管理会社	管理会社	管理会社／街道弁事処
駐車費用	分譲費用＋毎月の管理費	回数／月極	回数／無料
駐車場の現状			

徴収方法があるが、料金は管理会社の管理費に充当する部分以外では、区分所有者団体の収益になっている。実地調査した団地では、地上駐車場より地下駐車場の賃料が高く設定されているため、地下駐車場が空いているが、地上駐車場が非常に混むのが現状である。

駐車場の形式については、地下駐車場、団地内の路上駐車場、団地周辺の臨時路上駐車場の3タイプが見られた（表5-7）。日本と異なるのは、中国の住宅団地には地下駐車場が一般的に整備されるものの、機械式駐車場はまだ導入されていないことである。また、それら駐車場の維持管理をみると、団地内駐車場の場合は管理会社、団地周辺の路上駐車の場合は、管理会社あるいは街道弁事処（政府の行政組織）により管理されていた。ただ、そこでの管理主体が不明確であり、トラブルが起きた際に責任の所在が難しいと言える。

5.4.2 会所の実態

会所という共用複合施設は、一般的には、住宅を販売する時期にデベロッパーが団地の模型を設置して、住宅購入意向者の応接をするサービスセンターとして使われ、販売終了後は飲食施設や集会室やスポーツ娯楽施設などの団地共用施設として使われることを意図している。しかし、会所の運営状況は表5-8と図5-2に示すように、富裕層向けの4事例中の3事例（E、F、G）で運営が継続されているが、中流層と一般層向けの団地には殆ど見られない（団地Jだけが運営されている）。また、団地A、H、Kには会所が建設されたが、利用者が団地内の居住者のみに限られるため、営業利益が得られず、廃業されてしまった。

運営されている会所の施設内容をみると、商業的性格が強い。主には飲食施設、美容室と売店があり、団地Fと団地Gの会所には温水プールが整備されている。また、5件中4件の会所はデベロッパーが所有しており、運営管理は管理会社に委託している。そこで、会所の機能変化や料金設定はデベロッパーにより決定されているため、居住者のニーズと要望に対応していない。このように会所はデベロッパーの意思により運営され、団地内の居住者のための共用施設としての役割を果たしていない。なお、富裕層向けの団地（G）には、会所は団地の共用施設として区分所有者に属し、会所の運営と管理はデベロッパーから離れている。そこで、実際では、管理会社は区分所有者団体と契約し、会所の運営管理を担っている。そこから生み出された利益は、契約に決められた一定の比率で、管理会社の運営費用と区分所有者団体の利益に帰属している。

一方、5件中3件の会所は団地の内部に位置しており、利用者は団地の居住者に限定されている。また、5件中2件の会所は団地の外側に向けて設け

ており、会所の運営のため、利用者が限定されていない。

このように、現在、中国の集合住宅団地における会所といった共用施設は、殆どデベロッパーが所有権を留保し、管理会社により運営管理がされている。そこで、居住者のニーズと要望が無視され、会所施設の用途の転用や廃止などに伴い、団地生活の質に影響を与えられられる。

表5-8 住宅団地における会所の特徴

団地	D	E	F	G	J
施設	アスレチックジム レストラン 美容室 コーヒー屋	ホール レストラン 美容室 店舗 喫茶店	ホール レストラン 店舗 美容室 喫茶店 温水プール 屋上運動場	集会室、多目的室 ライブラリ レストラン 美容室 温水プール	店舗 ライブラリ レストラン 美容室 喫茶店
規模 (㎡)	680	1800	3400	4200	1000
所有者	デベロッパー	デベロッパー	デベロッパー	区分所有者	デベロッパー
利用者	限定なし	限定なし	団地居住者	団地居住者	団地居住者
管理者	管理会社	管理会社	管理会社	管理会社	管理会社
特徴	住戸分譲時に使われていなく、新設の施設。	住戸分譲時にサービスセンターとして使われ、分譲後はリノベーションし、区間を間仕切ることによって、会所になる	住戸分譲時にサービスセンターとして使われ、分譲後はリノベーションし、区間を間仕切ることによって、会所になる	住戸分譲時にサービスセンターとして使われ、分譲後はリノベーションし、区間を間仕切ることによって、会所になる	住戸分譲時に使われていなく、新設の施設。



団地Eにおける会所



団地Jにおける会所

図5-2 調査した住宅団地における会所の実態

5.4.3 住棟の共用部分の実態

中国の物権法第71・72条、物業管理条例第6・7条及び住宅専項維修資金管理弁法第3条により、住戸のバルコニーは専有部分として認められるが、ここで行われる生活行為と内装工事は共用部分に関する制限がある。近年、中国の住宅団地には、バルコニーの内装改修工事が多く行われ、これに伴う共用部分の変更や騒音・ゴミ処理などの問題が多発している。富裕層向けの住宅団地にはバルコニーの不当利用が少ないと見られたが、中流層と一般層向けの団地にはサッシの設置やバルコニー用途変更が多く見られる。また、管理会社と居住者との合意により、盗難防止のため、外壁に接続する配水管に防犯用の網を設置する例も少なくない（図5-3）。さらに、一階に住んでいる居住者は共用の緑地を占用し、専用の庭に改造した例も調査した団地I（ウ群）に見られた。これらは、居住者の利用面の問題だと考えられるが、管理会社の管理面においても積極的な取り組みが必要だと思われる。



団地Iにおける共用緑地を専用庭に改造した事例



団地Aにおける住棟外壁に防犯網を設置した事例

図5-3 調査した住宅団地における共用部分の不正利用に実態

5.5 共用施設に対する居住者の評価

5.5.1 調査概要

以上、団地内の共用施設の設置状況と構造形式の特徴を考察したが、さらに本章では、これらの共用施設について、居住者の利用度や意見や要求等を把握するために行ったアンケート調査の結果を分析した。本調査は2012年3月に実施しており、調査方式は13団地の居住者にアンケート用紙を30部ずつ配布し、居住者に記入してもらった留置方式である。その中で、有効回答数は240部、有効回答率は80%であった（表5-9）。

表5-9 調査の概要

調査対象団地	D、E、F、G	A、B、C、K	H、I、J、L、M
団地の所得層	ア群	イ群	ウ群
調査時期	2012年3月	2012年3月	2012年3月
調査数（部）	120	120	150
有効回答数（部）	56	79	105
有効回答率	46.7%	65.8%	70%
調査内容	①調査対象の所在団地、性別、年齢、家族構成 ②団地の共用施設に対する満足度 ③共用施設の利用について、頻度と意見 ④共用施設に対する要求 ⑤具体的に、会所と駐車場についての評価		

表5-10 アンケート調査対象の属性と居住者データ

属性		団地の所得層	ア群（人）	イ群（人）	ウ群（人）	合計（人）
性別	男		25	42	43	110
	女		31	37	62	130
年齢層	20代		23	45	50	118
	30代・40代		23	26	34	83
	50代以上		10	8	21	39
家族構成	単身（1人）		5	6	15	26
	若夫婦（2人）		13	27	29	69
	若夫婦＋息子（娘）（3人）		18	24	16	58
	親夫婦（2人）		8	6	13	27
	親＋若夫婦（3人）		4	8	19	31
	親夫婦＋若夫婦（4人）		3	8	7	18
	親夫婦＋若夫婦＋息子（娘）（5人）		5	0	6	11

注：ア群N=56、イ群N=79、ウ群N=105

調査対象居住者の基本属性として、「性別」、「年齢層」、「家族構成」に着目し、富裕層向けの団地（ア群）、中流層向けの団地（イ群）、一般層向けの団地（ウ群）に占める割合を表5-10に示している。回答者は男性が45.8%を占め、女性が54.2%を占める。また、回答者の年齢を見ると、20代の若者が多く、全体の49.2%を占め、中年層の30代・40代が34.6%を占め、50代以上の中高年と高齢者が16.2%を占める。さらに、居住者の家族構成については、単身と若夫婦は39.6%、子育て世代が24.2%、中高年と高齢者がいる世代が31.7%、親夫婦、若夫婦及び息子（娘）の大家族の家族構成が全体の4.6%を占めている。

5.5.2 共用施設に対する満足度

調査では、各団地の共用施設についての満足度を5段階で評価してもらった。結果としては、団地居住者の所得階層別でみると、図5-4に示すように、富裕層向けの団地（ア群）の居住者は「満足」・「やや満足」と評価したのが78.6%、中流層向けの団地（イ群）が38%、一般層向けの団地（ウ群）が27.6%、ア群の満足度が最も高い、ウ群が最も低いことが分かった。そこで、団地内共用施設の数や種類等が充実するほど居住者の満足度が高いと解釈できる。

また、満足度を居住者の性別でみると、男性は45.5%、女性は40.8%が満

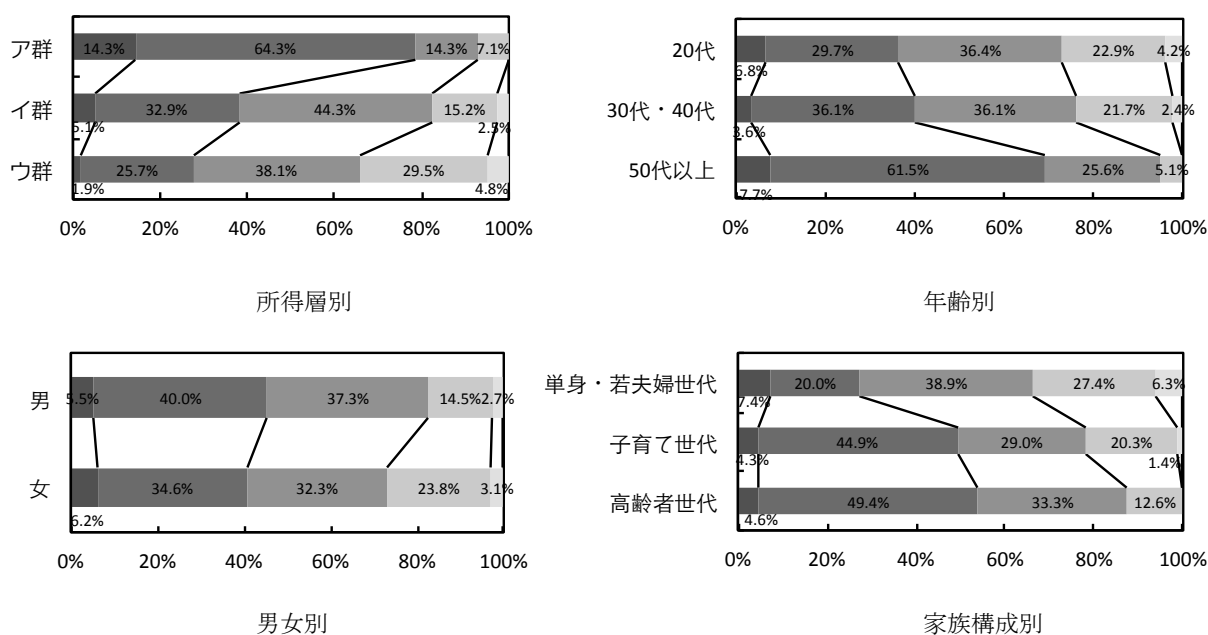


図5-4 共用施設に対する満足度

凡例： ■満足 ■やや満足 ■どちらともいえない ■やや不満 ■不満

足している。不満については、男性が17.2%、女性が26.9%であった。そこで共用施設に対しては満足している男性が多く、不満をもつ女性が多いと考えられる。

居住者の年齢別でみると、「満足」・「やや満足」と答えた20代が36.5%、30・40代が39.7%、50代が69.2%であった。中高年層や高齢者などの満足度が圧倒的に高いことが分かった。さらに、居住者の家族構成から満足度を見てみると、満足している単身・若夫婦世代が27.4%、子育て世代が49.2%、高齢者世帯が54%であり、共用施設を満足しているのは、子育て世代と高齢者世代が多いことが分かった。

これらは現在の中国の集合住宅団地には、中高年層の散歩やジョギングや会話などの比較的静的な生活行為のための共用施設がよく整備されていることが影響していると考えられる。また、単身・若夫婦世代の住生活の外部化の傾向が見られ、若年層のスポーツや娯楽などの多様な趣味活動に応じる施設が少ないのが現状である。そのため、単身・若夫婦世帯は団地内の共用施設に満足していないことが分かった。

5.5.3 共用施設の利用に対する評価

共用施設の利用状況については図5-5の通りである。居住者の所得層別による分類した団地には、日常生活でよく利用されている共用施設の利用上の特性は、以下のように読みとれる。

屋内共用施設の利用率については、集会室、多目的室、サービスセンター、店舗やレストランなどの商業施設の利用率が高い。集会室、多目的室の利用率が中流層（イ群）より富裕層向けの団地（ア群）で高く、団地内での室内の集会やイベントや居住者による自主的なサークル活動が活発に行われていると考えられる。また、ア群の団地には、サービスセンターの利用率が92.9%と極めて高く、団地内では居住者間のコミュニケーションだけではなく、居住者と管理会社とのコミュニケーションが積極的に行われていると考えられる。さらに、設置されたゲストルーム、ライブラリー、温水プール、アスレチックジム、会所等のコストの高い施設がよく利用されている。一方、店舗、レストラン、美容室、喫茶店等の商業施設の利用率は、富裕層向けの団地が比較的到低いことが分かった。商業施設については、中流層と一般層向けの団地の居住者は日常の住生活に便利さを求めているが、富裕層向けの団地の居住者はより良いサービスを追求し、団地外で代替しているためだと考えられる。

また、全体でみると、屋外共用施設の設置が充実しているため、屋内より屋外共用施設の利用率がおおむねに高いことが見られる。その中で、共用庭は大規模で主要な共用空間として多様な生活行為が行われているが、

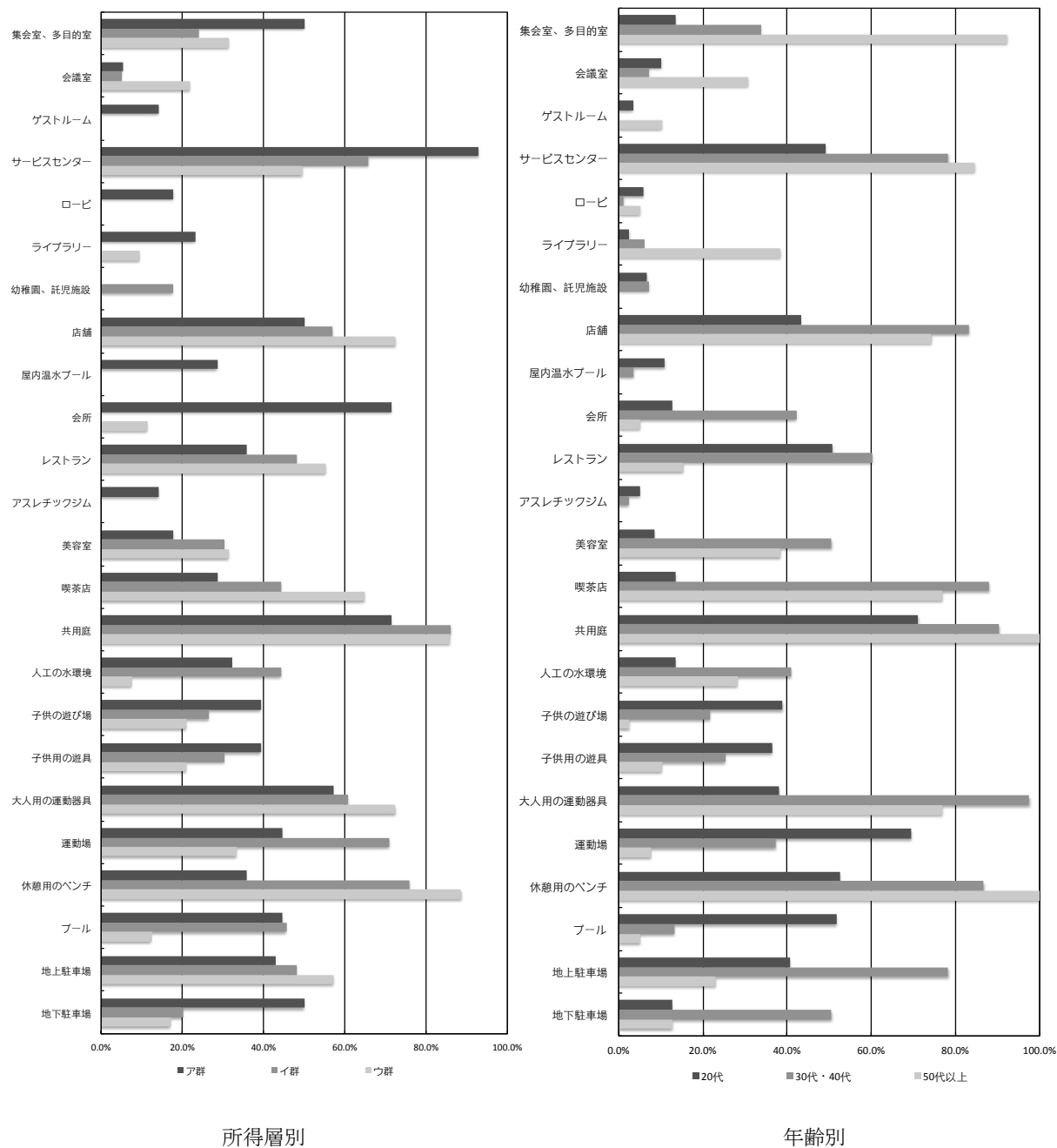


図5-5 共用施設の利用に対する評価

子供や大人のための運動施設も積極的に使われている現象が見られる。また、駐車場の利用をしてみると、地上駐車場の利用率が高く、地下駐車場の利用率が低い。富裕層向けの団地では地下駐車場を利用している居住者が50%を占め、比較的に高いことが分かった。

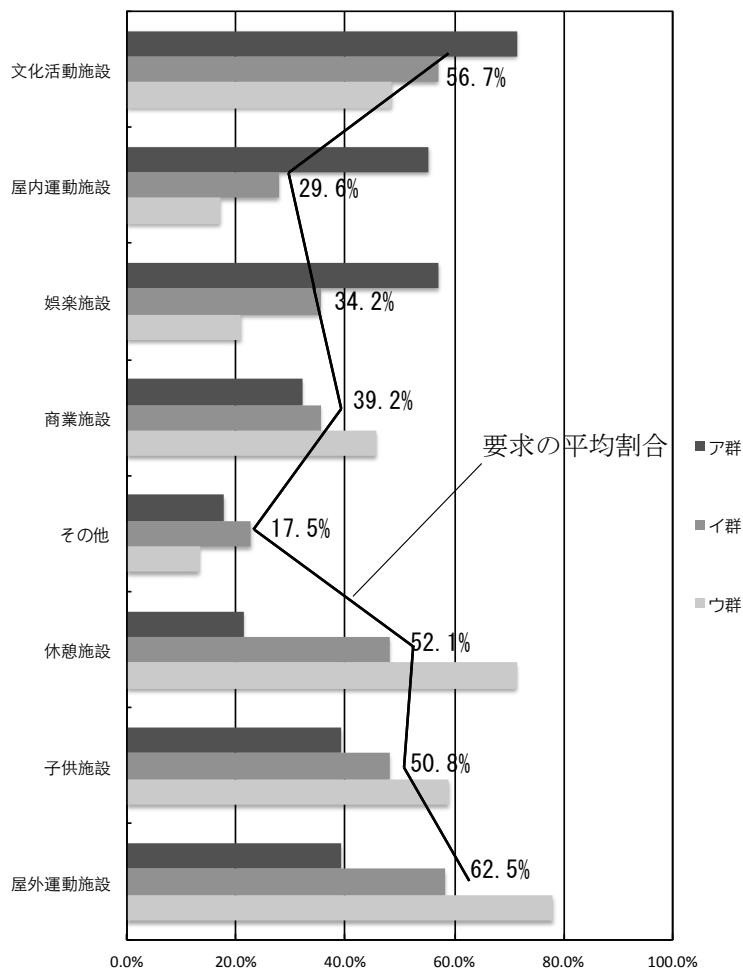
居住者の年齢別から共用施設の利用率をしてみると、図に示すように、50代以上の中高年層の利用率が圧倒的に高く、20代の若年層の利用率が低い。ただし、プールや運動場等の運動施設については、若年層の利用率が高い。また、消費者として、30代・40代の中年層が団地内の店舗やレストランなどの商業施設を利用していることが多いことが分かった。

5.5.4 共用施設に対する意見と要求

居住者の所得層別で、共用施設の要望を図5-6に示した。共用施設の機能により、屋内では、文化活動施設、屋内運動施設、娯楽施設、商業施設とその他で分類し、屋外では、休憩施設、子供施設と屋外運動施設に分類している。そこで、富裕層向けの団地の居住者は、集会室やライブラリー等の文化活動ための施設の要求が多く、高齢者社会に対応するための屋内の高齢者活動室についての要求も多いと見られる。室内運動場や温水プールなどの屋内運動施設とパーティールームやリラクゼーション等の個人利用ができる娯楽施設については、建設と維持管理費用の負担が大きいため、富裕層向けの団地の居住者の要望が圧倒的に多く見られる。また、店舗やレストラン等の商業施設については、富裕層向けの団地の居住者は団地外で満たすことができると考えられ、このニーズは少ないと見られる。一方、休憩施設、子供施設と屋外運動施設については、一般層向けの団地の居住者の要望が多いと見られる。

表5-11では、特に会所についての設置状況と要望をみしてみる。富裕層向けの団地には、会所の設置率が100%であり、利用率は71.4%でよく利用されている。必要度は80.4%であり、居住者から見ると、有効性が高い共用施設と考えられる。また、中流層向けの団地では、60.8%の居住者が会所を必要だと思っているが、一般層向けの団地では、66.7%の居住者が会所は必要ではないと考えている。その原因は、中流層の団地の居住者は会所を含める共用施設の多様化を考えているが、一般層の団地の居住者は、現在会所の運営・維持管理方式についての不安が多かったである。そのため、会所についての評価を否定的に捉えるのではなく、今後は会所の設置と運営管理に関する問題の解決に向けて積極的に評価すべきであろう。

さらに、共用施設の改善要求については、自由意見記入の回答をKJ法により集計した結果を加えて考察した。すると表5-12に示すように、団地内の共用施設の種類や運動施設と駐車場の現状に対する不満が大きいものと



凡例：	文化活動施設（集会室、多目的室、会議室、ライブラリー、高齢者活動室）
	屋内運動施設（室内運動場、屋内温水プール、アスレチックジム）
	娯楽施設（飲み屋、パーティールーム、リラクゼーション）
	商業施設（店舗、レストラン、美容室、喫茶店）
	その他（診療所、託児所）
	休憩施設（共用庭、休憩用ベンチ、人工水環境）
	子供施設（子供遊び場、子供用の遊具）
	屋外運動施設（運動器具、運動場、プール）

図5-6 共用施設に対する要求

表5-11 会所に対する要求

会所に対する要求		所得層		
		ア群	イ群	ウ群
設置度		100.0%		20.0%
利用度		71.4%		11.4%
必要度	必要	80.4%	60.8%	25.7%
	必要ではない	5.4%	19.0%	66.7%
	どっちでもいい	14.3%	20.3%	7.6%

して出されているが、管理会社による管理の問題も注目されている。そこで、共用部分の衛生管理と防犯性能の向上については、富裕層と中流層より一般層向けの団地では要求が高まるが、ペットの飼育と有償共用施設利用料金も管理規約で反映させる必要があると考えられる。また、共用施設と共用設備の維持管理、特に、一般層向けの団地には既設エレベーターの安全性向上のための定期点検や緊急時の対応策の実施が求められている。管理会社のサービス内容に関しては、共用部分の問題への対応の緩慢や不徹底が全団地で高く評価されている。

表5-12 共用施設に対する改善要求

改善要求		ア群	イ群	ウ群	合計
共用施設設置の面	共用施設の種類の増加	57.1%	53.2%	71.4%	62.1%
	運動場所、運動施設の増設	55.4%	58.2%	78.1%	66.3%
	駐車場の増設	50.0%	58.2%	78.1%	65.0%
管理の面	共用施設の維持管理の改善	75.0%	74.7%	76.2%	75.4%
	エレベーター等の共用設備の維持管理の強化	12.5%	25.3%	34.3%	26.3%
	衛生状況の改善	17.9%	31.6%	49.5%	36.3%
	防犯の強化	12.5%	26.6%	45.7%	31.7%
	ペットの飼育ルールの設定	25.0%	31.6%	25.7%	27.5%
	有償共用施設利用料金の改正	39.3%	32.9%	17.1%	27.5%
	管理会社のサービスの即時対応	64.3%	50.6%	68.6%	61.7%

5.6 まとめ

中国南部地区の成都市の集合住宅団地を取り上げ、近代化しつつある共用施設の特徴を考察するため、居住者の所得層別により富裕層、中流層、一般層向けの団地を分類し、共用施設の設置状況、物的特性、維持管理の相違を明らかにしており、それらに対する居住者の評価と要望も明らかにした。

①現代の中国の集合住宅団地には、共用施設の多様化現象がみられた。日本と比較すると規模が大きく共用庭や緑地や運動場など比較的大規模の屋外共用空間が設置され、規模のメリットもあって共用施設の種類も増えている。また、高齢者と子供のため、休憩の場と遊び場が全般に設けられている。屋内共用施設については、集会室やサービスセンターや商業施設等が充実している。団地のコミュニケーションをとる場所として、中国独特の特徴をもっている喫茶店や会所等の施設が多く見られる。しかし、会所のような運営コストの高い施設が富裕層向けの団地しか維持されていない。また、ゲストルームのような今までは見られない個人の専門利用を前提とした施設がタワー型の集合住宅に現れている。

②団地の共用空間の空間構成については、富裕層向けの団地には、住戸と住棟のプライバシーを確保するための共用庭と道路の空間構造が工夫されている。中流層と一般層向けの団地には、居住者全員で利用することを想定し、共用庭が比較的開放されており、団地内には歩車共存道路が多く見られる。これらは、居住者の公的な生活行為を屋外で行える共用空間の計画上の特徴と考えられる。

③中国の集合住宅団地には、会所と地下駐車場の区分所有権をほとんどデベロッパーが留保しており、団地の共用部分として、それらの運営・廃止と利用料金の設定に区分所有者の意思が反映されていなかった。

④団地内の共用施設に対する評価については、一般層と中流層より富裕層向けの団地の居住者の満足度が高く、中高年層、高齢者及び子育て世帯の居住者は満足度が高いことが分かった。また、富裕層向けの団地では、屋内共用施設の設置率が高いほど、利用率も圧倒的に高いが、屋外共用施設については一般層向けの団地の居住者の利用率が高いと見られる。特に、中高年層は集会室や共用庭等の活動と休憩施設をよく利用しているが、若年層はサービスを団地外で満たすことにより、共用施設の利用率が低い傾向が見られる。さらに、中流層と富裕層向けの団地の居住者は娯楽施設や屋内の運動施設等のコストが比較的に高い屋内共用施設についての要望が最も多く、一般層向けの団地の居住者は、屋外の運動施設や子供の遊具や休憩施設などを求めていることが分かった。

以上のように、中国現代の集合住宅団地における共用施設の設置・運営・廃止の動向から団地共用部分の計画の方向性について考察した。そこで、団地内の共用施設の多様化の傾向は今後いっそう進展していくと考えられるが、個別利用を前提とする共用施設も増加している。これから集合住宅団地のコミュニティ形成のため、高齢者と子育て世帯向けの支援及び若年層向けの活動拠点の整備も重要な課題と考えられる。その際、団地共用部分の空間構成・所有形態の計画と設定だけではなく、管理面も考慮して計画する必要がある。

参考文献

- 1) 花里俊廣：住生活総合サービスの理論的明確化 研究成果報告書、平成23年度社団法人高層住宅管理業協会 受託研究、2012.4
- 2) 大谷由紀子、中迫由実：大阪市の超高層マンションにおける共用 空間の設置運営状況と居住者評価、日本建築学会住宅系研究報告論文集、第5号、pp165-172、2010.12

注

- 注1) 参考文献1) を参考した
- 注2) 参考文献2) を参考した

第 6 章
現代中国の住宅管理の特徴

6.1 研究目的と方法

6.1.1 研究目的

近年、中国における集合住宅に関する法制度が整備されており、専有部分と共用部分の区分所有の進展に伴い、共用施設の整備や住宅管理の仕組みなどが変化しつつある。また、区分所有者である居住者の権利と義務、さらに管理者である管理会社の役割が大きく変わってきた。本研究は、このような中国の住宅管理の発展期にあつて、住宅管理体制の特徴、集合住宅団地における共用施設の維持管理の実態及び管理会社の居住者に対するサービスの展開を把握し、近代化されつつある中国の住宅管理の特徴と問題を明らかにし、また、居住者の評価の視点から住宅管理の改善方向を考察する。

6.1.2 用語の定義

① 物業管理

中国の集合住宅団地には、住戸内部以外の共用空間と共用施設の管理は全て専門の管理会社により行う管理方式があり、「物業管理」と呼んでいる。この物業管理は香港の管理形式の影響を深く受け、1981年3月に香港と隣接している深圳市で初登場した管理会社は、中国の近代化された住宅管理の端緒である。その後は様々な試行を経て、この管理方式は1990年代前半に全国に広がりつつ、次第に定着された。

物業管理の内容については、90年代には管理費用の徴収、共用施設と設備の日常的な点検、防犯防災、清掃などの業務を統一的に行うものであった。現在は団地の立地、共用空間・施設、居住者の利用と要望によって、各管理会社が実情に合わせて多様なサービスを提供している。

② 業主大会

日本では管理組合と近く、区分所有建物における区分所有者によって構成される団体である。

③ 業主委員会

日本では管理組合理事会に相当する。中国では、住宅行政部門の指導のもとに、区分所有者から選任された複数の代表者により構成される居住者団体である。その役割は団地自治管理規約の検討、管理会社の業務の監督、居住者の近隣関係の協調など多岐にわたっている。

④ 居民委員会

日本の町内会に相当する。各団地の居住者により構成され、住民の相互扶助的な組織という性格である。

⑤ 街道弁事所

中国における都市政府行政の末端機関であり、幾つかの居民委員会を統合し、街区の管理を行っている。その役割は地域内の生活管理や防災防犯などの社会的な事務と居民委員会の指導や監察などの政治的な事務。

6.1.3 研究方法

中国では、住宅管理に関する最も重要な法律である「物業管理条例」(2003年)が制定され、2007年には建物の区分所有権に関する「物権法」が制定された。そこで、80年代から整備されつつあった住宅管理制度がいつそう推進されるとともに、大きく変わってきた。現代の中国の集合住宅管理についての研究の蓄積や整理された資料の公表は少なく、本研究の目的を達成するためには、中国の現代の住宅管理の基礎的な点を全般的に明らかにすることから始めて行く必要があった。そこで、本章の手順が次のようになっている。

- ①中国現代の都市集合住宅の管理制度の全体像の解明。
- ②現代の住宅管理の実態はどのようなもので、問題はどんなところにあるか。問題とその要因の関係についての解明。
- ③住宅管理制度において、管理会社の組織構成を抽出し、その役割とサービス内容の範囲の把握。
- ④中国の集合住宅団地における住宅管理の内容について、管理費用や催事・イベントの開催等の特徴の解明。
- ⑤住宅管理の状況に対して、居住者がどのように考えるか、居住者の満足度と要望の把握。
- ⑥現在進められようとしている住宅管理の改善動向と問題点の把握。

第5章では、中国南西部の最も重要な都市である成都市における13団地を取り上げて共用空間・共用施設の設置状況及び空間構成を把握し、また居住者のそれらに対する満足度と要望を考察した。そこで、ハード面として団地共用部分の物理的な特徴と問題点を検討してきたが、住宅管理のソフト面については本章で考察する。

6.1.4 調査概要

本章は、表6-1に示すように、第5章の調査4で選定された13団地について調査した上で、以下の二つの調査を実施して中国の住宅管理の近代化現象を考察する。

まず、調査5として、2011年3月と2011年7月の2回の実地調査で13団地の管理業務を行っている管理会社の責任者へのヒアリング調査を行った。

調査内容は管理会社の資格、規模、組織構成などの現状、管理費用の設定と共用施設に対する管理運営状況、居住者に対するサービス内容、修繕金の徴収と修繕計画についての問題点などである。また、居住者は管理会社が提供しているサービスについてどのように評価しているかを把握するため、調査6では2012年3月に13団地における居住者へのアンケート調査を実施した。配付数300のうち回収数が240であった。そこで、管理会社のサービス業務に関する評価、要望、及び自治管理組織の活動と評価を把握した。

表6-1 調査方法と内容

調査5	調査対象	調査4で調べた13団地を管理している管理会社
	調査時期	1回目：2011年3月、2回目：2011年7月
	調査数	13社
	調査方法	管理会社責任者へのヒアリング調査
	調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理会社の資格、規模及び組織構成 ・ 管理費用の設定と共用施設に対する管理運営状況 ・ 居住者に対するサービス内容 ・ 修繕金の徴収・使用及び修繕計画の作成
調査6	調査対象	調査4で調べた13団地の居住者 (一部の団地にはは理事会の幹事にヒアリング調査を行った)
	調査時期	2012年3月
	調査数	390部（有効回答240部）
	調査方法	アンケート調査
	調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者は管理会社が行った管理業務の全体的な満足度 ・ 管理会社が提供しているサービス内容についての評価 ・ 修繕金制度と長期修繕計画の必要性についての評価 ・ 自治管理組織の活動についての評価

6.2 中国の住宅管理の変化

6.2.1 中国の住宅管理制度の変遷

中国では、1949年の建国以後、都市部の住宅供給が社会主義福祉の一環として位置づけられ、それらはほとんど公有住宅であった。そこで、住宅は各国有企業の社員寮として統一計画、統一分配、統一管理制度が実施された。つまり当時の公有住宅は政府や国有企業の投資により建設され、無償で社員に分配し、家賃が非常に安く設定されていた。また公有住宅の管理は、政府の不動産管理部門のもとに、国有企業により行われた。一方、住宅の共用部分について、ゴミ収集は衛生管理部門、道路と駐車場の管理は交通管理部門によって行われ、清掃や警備などのような日常的な住環境の維持管理は政府末端組織の街道弁事所の支援をうけた、居民委員会が自主的に行っていた。管理費用は国有企業や政府など、いずれにせよ公的政府機関の補助によることとなった。このように、中国の公有住宅制度の問題点を見てみると、住宅の投資資金や維持修繕や管理費用などをほぼ全て政府が負担するという方式により、住宅を建設すればするほど建設資金の回収ができず、維持修繕予算が増大するという悪循環になっていた。

上述のように、住宅公有制度の問題を解消するため、1980年代に入ると、計画経済から市場経済制度への変更により、住宅制度の改革が始められた。そこで、住宅公有制度と比べ、住宅の投資、建設と管理は行政と国有企業から解放され、デベロッパーと専門の管理会社が主体として、住宅市場に活躍することになった（表6-2）。その後、住宅の個人所有が認められるようになり、住宅の商品化が進展することによって、大規模な集合住宅団地の開発が進み、住宅管理制度の整備も本格的に展開された。

表6-2 中国建国後の住宅管理制度の変遷

住宅所有制度		住宅公有制度	近代化された住宅制度
年代		1949年～1978年	1979年～
住宅建設	投資方	政府・国有企業	デベロッパー
所有権	住戸の所有権	政府・国有企業	区分所有者
	共用部分の所有権	政府・国有企業	区分所有者共用
住宅管理	ゴミ収集	衛生管理部門	管理会社
	清掃・警備	居民委員会	管理会社
	イベント・催事の開催	居民委員会	管理会社・区分所有者団体
	共用施設の運営	街道弁事所	管理会社・区分所有者団体
	共用設備の維持管理	政府部門	管理会社
	共用部分の修繕	不動産管理部門	デベロッパーと区分所有者からの修繕基金
	管理費の支払	不動産管理部門	区分所有者

現代中国における近代化されつつある住宅管理制度においては、区分所有者団体の主導のもとに専門の管理会社により行われる仕組みが物権法の81・82条で想定されている。現在、住宅管理制度においては区分所有者団体が主導的な立場に立つようになり、政府行政部門が直接管理せず指導的な立場に後退した。図6-1に示すように、中国の都市部における住宅管理に係る行政組織の構成を見てみると、中央の住房及び城郷建設部の行政組織の細分化、専門化によって、房地產市場監管司という住宅管理と監察の役割を担う行政機関が設置されている。それは、近年の中国では、住宅管理の重要性が認められ、行政サービスの向上が図れていると考えられる。また、中央政府から地方政府までは主に三つのレベルに分けて縦割り行政が構成された。しかし現在は各行政部門が横の連携が見られることは現代中国の住宅管理の行政組織の特徴といえるだろう。

一方、近年、住宅管理の役割を担う管理会社について、デベロッパーは住宅の計画・建設及び販売を行い、管理会社は独立の会社としてデベロッ

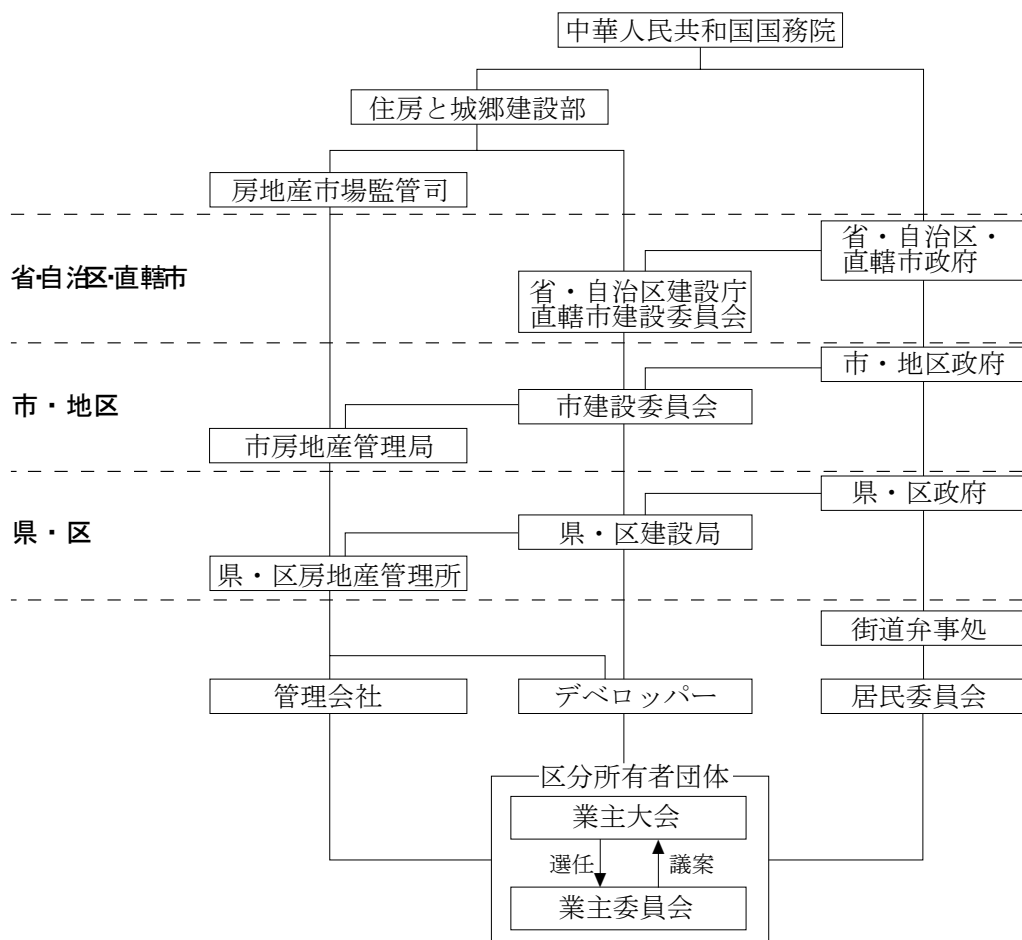


図6-1 現代中国の住宅管理に関わる行政機関の構成

パーから切り離された傾向が見られる。また、管理会社の管理資格の取得が義務付けられ、専門知識を持つ職員の割合は管理会社の規模により法律で定められている。さらに、団地の自治管理を促進するため、重要な役割を果たす区分所有者団体を構成し、集会を開き、規約を定め、理事会を選任することが制度化されている。

6.2.2 住宅管理サービス内容の変化

中国では、1980年代から商品住宅の普及とともに集合住宅管理という業態が一般的に浸透してきた。住宅管理といえば、中国では物業管理と言われている。それは香港の管理方式を参考し、中国の事情に応じて新たな管理サービスが始められた。もともと香港からの影響によって住宅管理の内容は、清掃や警備といったソフト面に加えて、住棟や共用施設や共用設備などの維持管理といったハード面の共用部分へのサービスを行うなど、居住者のために様々なサービスを提供する総合的な管理方式である。近年は団地建設と生活様式の近代化の影響を受けて、居住者ニーズの変化に応じて、管理サービス内容も大きく変化してきた。

住宅管理のサービス内容については、社会の流れに対応してその業務範囲が広がっている傾向が見られる。しかし、そのサービス内容や提供方法などについて確定の方向性が定まっているとは言い難い。従来の住宅管理では、共用部分を対象にしたハード面に関するサービスと清掃や警備等のソフト面のサービスが管理業務の契約内にて固定化されているが、現在はソフト面に関するものや専有部分を対象にするものにもサービス範囲の拡大が見られる。さらに今後は住宅管理の進化により、サービス領域拡大の可能性が高いと考えられる。

表6-3 中国の住宅管理サービス範囲の拡張

住宅管理サービス内容		ハード面	ソフト面
共用部分 へのサ ービ ス	現在のサービス内容 (2000年代～)	<ul style="list-style-type: none"> 路面駐車場の増設と運営 運動器具の増設 防犯カメラの増設 	<ul style="list-style-type: none"> 催事・イベントの企画 団地内の広告・宣伝の運営 区分所有者集会の招集と支援
	従来のサービス内容 (1980年代～1990年代)	<ul style="list-style-type: none"> 共用施設の維持管理 共用設備の維持管理 建物の維持管理 	<ul style="list-style-type: none"> 地域コミュニティ形成への支援 (主に居民委員会と連携する) 管理費用の徴収 警備 清掃
専有部分 へのサ ービ ス		<ul style="list-style-type: none"> 駆けつけサービス 内装工事やリフォーム等の相談 	<ul style="list-style-type: none"> 郵便物の受取 居住者近隣関係の調整 買物代行のサービス

表6-3に示すように、中国の住宅管理サービスの特徴を見てみると、専有部分へのサービスは従来の管理会社の業務内容として存在している。郵便物の受取や駆けつけサービスなどのように契約に明確されていない管理業務は現在でも一般的に行われている。それは1980年代に住宅管理が始まってから、居住者と管理組合の要求によって押し付けられたが、現在は殆ど定着されていると見られる。それらの契約外のサービスによるトラブルの発生もあったが、現在は管理会社と居住者との合意形成に基づいて専有部分へのサービスが行われている。これを解釈すると、中国の集合住宅団地におけるコミュニティについて、居住者の近隣関係や居住者と管理会社との関係には、管理規約と法律上の権利業務関係より、幅広い人間関係が構築されている。それは中国の現代の集合住宅団地には、近代化の生活様式の影響を受けても、伝統住宅におけるようなゆるやかな人間関係が守られていると考えられる。

また、日本のマンションで提供されるサービス内容と比較すると、日本で、2000年以降に建設されたマンションは、専有部分の快適性を高めるようなサービスが集中しており、より個人的要求に適ったものを選択していることの指摘がなされた^{注1)}。中国はこれと異なり、居住者の個人要求へのサービスが従来から提供されつつあるが、現在は団地内の駐車場や運動器具や防犯カメラ等の増設に関する共用部分へのサービスが求められており、さらに団地内のイベント、催事の開催などのサービスも、管理会社は積極的に行うことが分かった。

6.3 住宅管理会社についての考察

中国の住宅管理制度には、管理会社による第三者管理方式を採用しているが、管理費用の支払、専有部分の修繕請求、催事・イベントの計画などについては、団地自治管理組織としての理事会を通さず区分所有者個人が管理会社に直接行くことのほうが一般的である。このように、中国の住宅団地においては、管理会社が重要な役割を担っていると考えられる。そこで、管理会社の発展状況と現状を以下で考察する。

6.3.1 管理会社の発展状況

中国では、1981年に香港の住宅管理方式を参考し、香港の近くの深圳市において、全国初の管理会社が設立された。その後は住宅の商品化に伴い、管理会社の設立が増加しつつあった。図6-2に示すように、年間で新設された管理会社の状況を見てみると、1981年から増加傾向がみられたが、1990年代に入ると、急速な増加が見られた。また、2003年から住宅管理といった「物業管理条例」の実施や管理会社の資格の認定制度の設立により、新設の管理会社が減少している傾向が見られた。

中国において、2004年に実施された「物業服務企業資質管理弁法」では、管理会社の規模、従業員数、住宅管理士の資格取得人数などによって、管理会社の資格を一級、二級、三級と設定し、管理会社が管理できる物件の規模を規制している。図に示すように、中国では、大規模の一級管理会社が7.9%、中規模の二級管理会社が15.5%、小規模の三級管理会社が71.5%であり、小規模の管理会社が圧倒的に多い。そこででのデメリットとしては、多くの小規模管理会社は外圧に弱く、資金面に弱点がある。また、

管理会社の設置数（社）

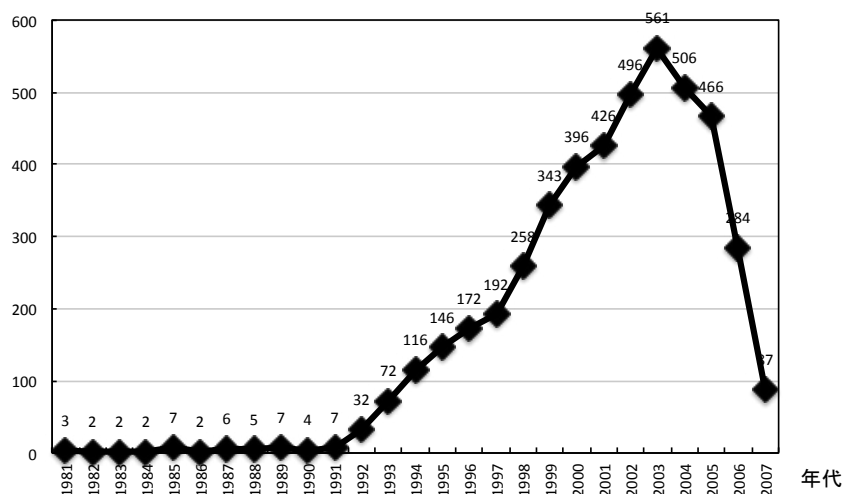


図6-2 年代別にみた管理会社の発展状況

都市部における大規模な集合住宅団地の管理への委託対象は数が少ない一級管理会社に限られており、選べられる管理会社が少ないによって、住宅管理の向上に影響を与えることと考えられる。

一方、図6-3で管理会社の企業形態をみると、国有企業は16.5%を占めている。そこで、現在中国の主流になっている商品住宅以外では、社会福祉住宅政策として経済適用住宅や廉価賃貸住宅などの低所得層向けの住宅が計画・建設されている。それらは国家自らが所有し、国有企業により管理することが基本とされてきた。住宅管理の社会化の一側面として、株式の民間管理会社が圧倒的に多くなり、全体の71.2%を占めている。また、私営と外資系の住宅管理企業はまだ少なく、全体の7.6%と2.5%であった。今後は住宅管理水準の向上のため、特に高級マンションは管理の質を追求し、日本のように成熟している管理会社が求められることが予想されている。

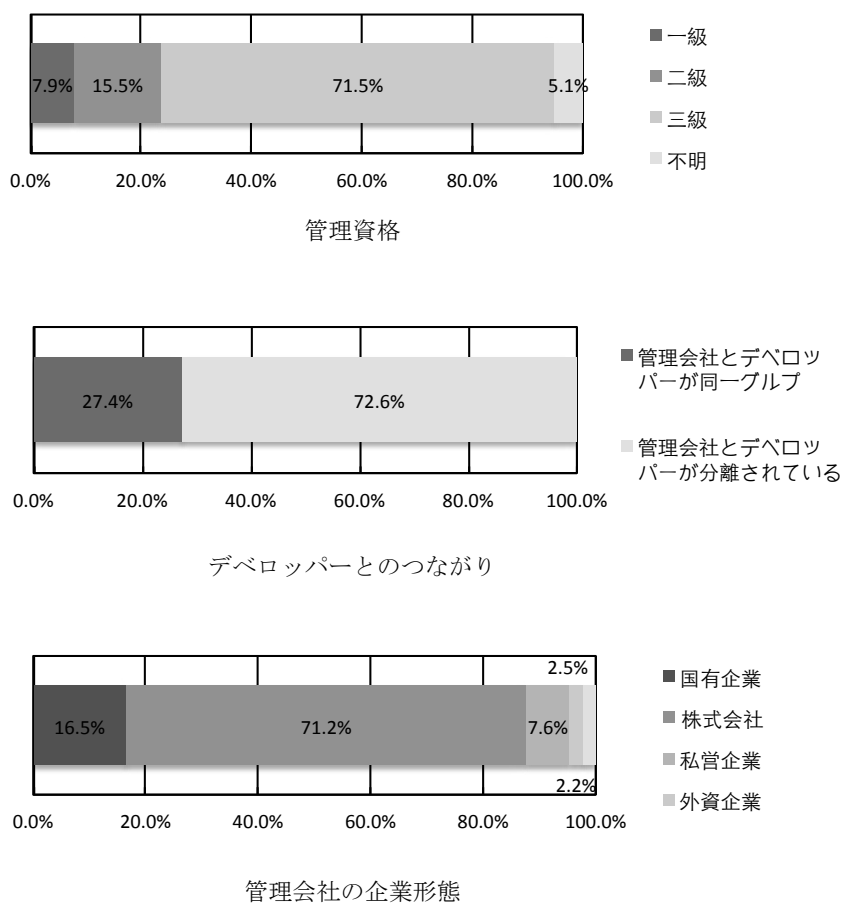


図6-3 管理会社の特徴

6.3.2 管理会社の特徴

調査した13団地は、形態や規模や所得階層などによって異なり、それらの管理業務を行っている管理会社もそれぞれの特徴がある。本調査は事例数が少ないとはいえ、サンプリングの調査分析方法からは中国南部地区の成都市の一般的状況を表すことができるといえる。

調査対象とした管理会社は、表6-4に示すように、13社中10社が1990年代後半から2000年代前半の間で設立し、10年間以上の住宅管理業務を行っており、管理経験が豊富である。その中で、殆どの管理会社（13社中の11社）は地元の成都市に本社があり、その以外の2社は外来系のデベロッパーとのつながりによって管理業務が委託されている。また、住宅管理業務の段階をみると、13社中の11社は区分所有者団体と契約をしており、住宅管理後期に入っている。それ以外の2団地には区分所有者の総集会が開催されておらず、区分所有者団体と住宅管理を契約していない。このことから、2社の管理会社はデベロッパーから委託されている住宅管理前期の段階である。

また、管理会社とデベロッパーとのつながりをみると、1990年代中国の住宅商品化の初期には、専門の住宅管理会社が少ない。多くのデベロッパーが販売促進のため、会社内部で住宅管理部門を設立した。そして現在では、住宅管理部門はデベロッパーから切り離されており、独立の会社として自力経営に転換した。そこで、本調査では13社中の6社の管理会社はデベロッパーと同一グループ内の会社同士である。特に、富裕層向けの住宅団地（ア群）と中流層向けの住宅団地（イ群）を管理している管理会社でその比率が高い、8社中の6社である。これに対して、一般層向けの住宅団地（ウ群）を管理している管理会社には、5社ともデベロッパーと関係なく、別々の独立の会社としている。そこでは、高い物件では、中国の住宅管理会社の営業面での同じグループのデベロッパーなどへの依存度は高いといえるだろう。

一方、管理会社の取得資格と規模をみると、4社中の3社の富裕層向けの住宅団地を管理している管理会社が一級資格である。そこで、高い物件の管理条件として、管理会社の規模や経験等のような取得資格に反映しているものが求められている。

表6-4 調査した管理会社の概要

事例	住宅団地	所得階層	管理会社	ディベロッパーとの関係	管理資格	従業員数(人)	登録年月	種類	管理段階
A	成都市蜀都花園	イ	成都市鴻盛物業管理会社	同じグループ会社	二級	175	2000年	地元	後期
B	成都市書香門第	イ	四川深聯物業管理会社	独立	三級	40	1997年	地元	後期
C	成都市錦江城市花園	イ	深圳合能物業管理会社	同じグループ会社	二級	85	2006年	外来	前期
D	成功銀堡国際	ア	四川成功物業管理会社	独立	三級	49	2008年	地元	前期
E	成都市置信麗都花園	ア	四川蜀信物業管理会社	同じグループ会社	一級	253	1998年	地元	後期
F	成都市中海名城	ア	成都市中海物業管理会社	同じグループ会社	一級	241	2001年	地元	後期
G	成都市華潤翡翠城	ア	華潤置地(成都)物業管理会社	同じグループ会社	一級	73	2003年	外来	後期
H	成都市沙河麗景	ウ	成都市金房物業管理会社	独立	一級	31	1998年	地元	後期
I	成都市西線陽光	ウ	成都市金房物業管理会社	独立	一級	50	1998年	地元	後期
J	成都市卓錦城	ウ	成都市家園物業管理会社	独立	一級	69	1999年	地元	後期
K	成都市凱麗豪景	イ	成都市嘉宝物業管理会社	同じグループ会社	一級	60	2000年	地元	後期
L	成都市香山苑	ウ	四川省潤無声物業管理会社	独立	一級	29	2001年	地元	後期
M	成都市嘉瑞苑	ウ	四川省潤捷物業管理会社	独立	三級	15	2008年	地元	後期

6.3.3 管理会社の組織構成と従業員数

中国の住宅団地には、基本的に共用空間の清掃・ゴミの収集や24時間体制の警備や設備の点検・整備や植栽の維持などの日常的管理業務が管理会社によって行われている。また近年は、公共料金の代行徴収、郵便物・宅配物の受け取りと分配等居住者のための専有部分へのサービスも提供している。それらの管理業務を行うため、基本的には、管理会社の現地管理は事務系の管理員、設備、緑化と清掃の管理員及び警備により構成されている。そこで、管理会社が提供しているサービス内容により従業員の構成が異なっている、例えば、駐車場の管理や催事・イベントの企画などための管理員も見られている。また、中国の物業管理条例では、管理会社が具体的な管理業務を再委託するのを禁じていないので、調査事例には、管理会社Bが清掃業務を専門の会社に再委託しており、管理会社緑化と設備の点検・維持管理業務を再委託している。

管理会社の全体の従業員数については、表6-5に示すように、富裕層向けの団地（ア群）には従業員数の配置率が最も高く、平均15戸/人であり、中流層向けの団地（イ群）は24.8戸/人、一般層向けの団地（ウ群）は23.3戸/人である。ただし、イ群においてC団地は全住棟が超高層のため、従業員の配置率が41.7戸/人であり、最も低いと見られた。そこで、超高層住棟においては、管理業務の効率化及び便利さによって、清掃と警備の従業員が比較的に少ないと配置している。

居住者対応の事務系の管理員数について、1人の管理員あたりの平均管理戸数は、ア群が98戸、イ群が187戸、ウ群が298戸である。そこで、富裕層向けの団地には、1人の事務管理員が対応する居住者が少ないであり、中流層と一般層向けの団地には1人の事務管理員が対応する居住者が多いことが分かった。中国の高い物件では、より良いサービスを提供するため、多くの事務管理員が配置されたといえる。また、業務別でみると、図6-4に示すように、警備と清掃の従業員が最も多く、警備員は全体の43.7%、清掃員は26.5%を占めている。現在の中国住宅団地には、環境の衛生管理と安全面の確保は依然として管理会社の主要な業務内容である。

日本のマンションと比べ、中国都市部の集合住宅団地には、建物規模と戸数規模が大きく、屋外の共用空間と共用施設が大規模かつ複雑なものとなっているため、清掃や警備や施設・設備の維持管理等に関する従業員を多く必要となる。また、中国の住宅団地には、住棟建設当初から残る設計上の問題と施工方法や技術の問題によって、居住者への応接、苦情、トラブル相談等についての従業員も多く必要と考えられる。

また、日中両国でも、現在の住宅管理業務には、複雑で専門知識が必要なことから、住宅管理士制度が定められている。しかし、中国の住宅管理

会社には、事務系の責任者及びエレベーターや給水・排水設備や電気やガスなどの共用設備管理員しか専門資格を取得していないのが現状である。つまり、緑化管理や清掃や警備などの管理員は殆ど専門知識を有していない。それは管理会社の管理品質の維持と業務効率の向上に影響を与えると考えられる。

表6-5 管理会社の従業員構成の特徴

所得階層	ア群				イ群				ウ群				
事例	D	E	F	G	A	B	C	K	H	I	J	L	M
管理戸数（戸）	686	3600	3900	1138	3600	688	3541	1142	667	1280	1470	769	324
従業員数（人）	49	253	241	73	170	40	85	60	31	50	69	29	15
事務管理員	7	42	38	11	22	4	16	6	3	4	4	3	1
設備管理	5	24	20	10	15	6	12	6	3	3	9	1	1
緑化管理	1	15	15	5	13	1	4	11	1	2	6	2	1
清掃	12	75	62	20	46	12	18	12	9	15	25	9	2
警備	24	85	95	27	59	16	35	25	15	26	25	14	10
駐車場管理	—	12	11	—	15	1	—	—	—	—	—	—	—
従業員1人当たりの平均管理戸数（戸/人）	14.0	14.2	16.2	15.6	21.2	17.2	41.7	19.0	21.5	25.6	21.3	26.5	21.6
管理員1人当たりの平均管理戸数（戸/人）	98.0	85.7	102.6	103.5	163.6	172.0	221.3	190.3	222.3	320.0	367.5	256.3	324.0

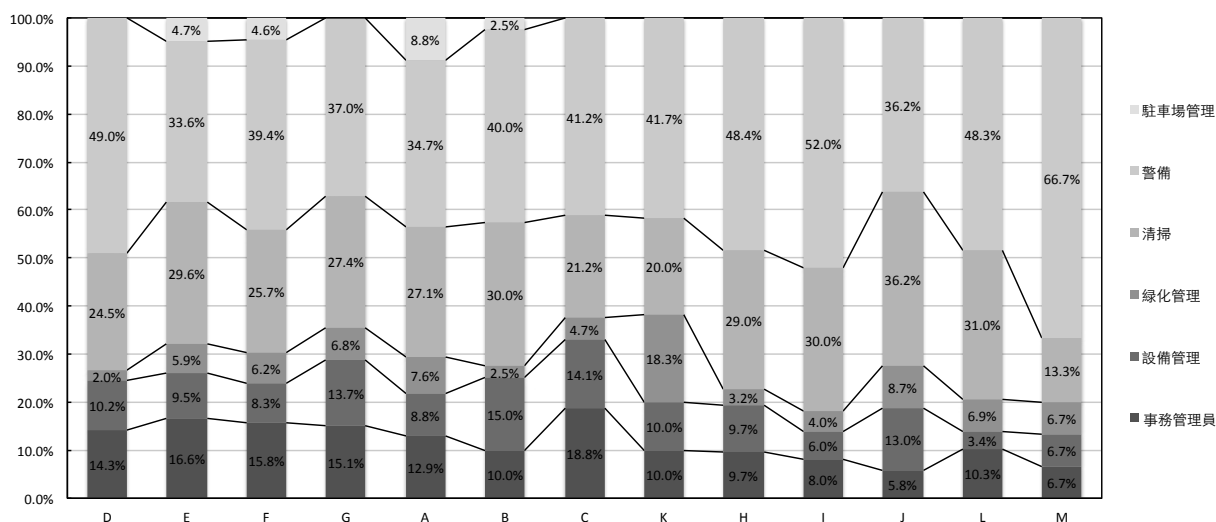


図6-4 従業員の種類別にみた割合

6.4 中国の住宅管理の特徴と問題点

6.4.1 管理費用

中国では、住宅分譲時から管理会社が前期物業管理業務を行うことは「物業管理条例」により想定されているため、管理費用は住宅売買契約書に記述されている。管理費用の設定について、日本における、マンション管理費は、分譲価格やサービス内容等によって、管理組合と管理会社の契約により設定されているが、中国は日本と異なり、管理費用は分譲前にデベロッパーと管理会社の前期管理契約により一方的に決められている、その算定方式は地域により異なっており、管理費のガイドラインが行政機関により制定されている。その基準は、団地の概要（主にはエレベーターの有無などの共用設備の状況）、及び管理会社の資格に基づいている。

管理会社の収入としては、居住者が支払う管理費を主としており、それ以外は駐車料金、運動場やプールなどの共用施設の利用料金、及び団地内の広告宣伝収入がある。管理会社の支出に関しては、主として従業員の人件費であり、また、共用施設の維持・運営費用、共用設備の維持・修繕費用、共用部分の水道光熱費用、故障品や備品や消耗品など雑費、及び税

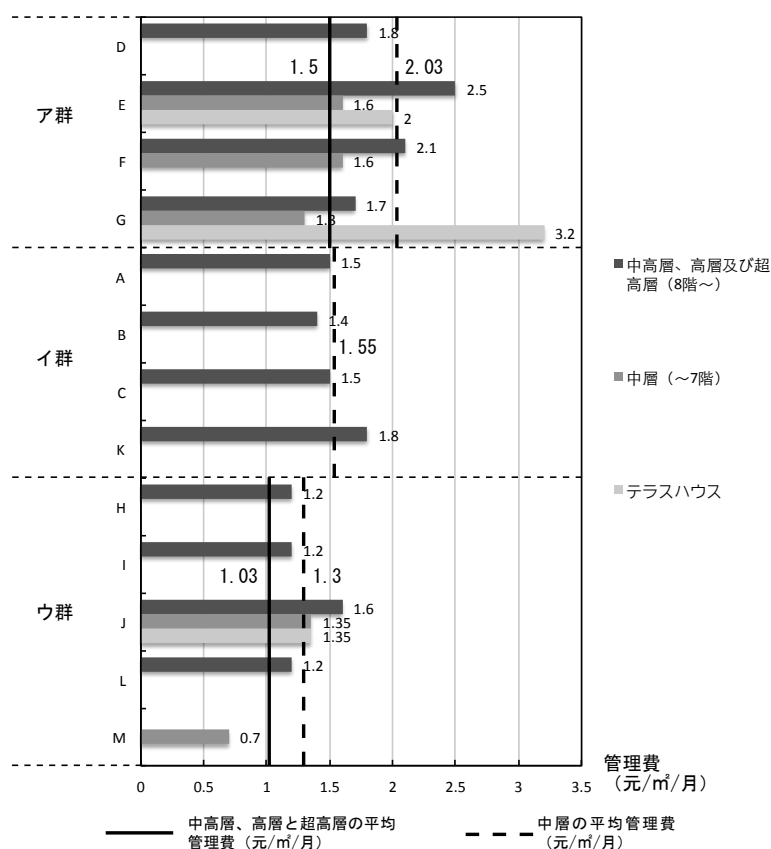


図6-5 管理費の設定

金が含まれている。しかしそれ以外は、中国の住宅管理会社は、デベロッパーの計画・建設から残った問題を改善するため、共用施設・設備の増設や改修などにより管理費から多額の費用を支出する場合がある。特に、一般層向けの団地に多く見られている。実地調査では、団地内の防犯カメラの導入（事例A、B、E、F、H、I、M）や運動器具と子供用の遊具の増設（事例B、I、M）などについては、管理組合からの予算ではなく、管理会社から資金を補填している。

また、管理費の初期設定については、中国では、住宅の販売価格の上昇に伴い、人件費や材料費用などが急激に増加していたが、管理費用の徴収基準がこの十数年間では値上げていないのが現状である。そこで、管理費の設定基準が政府により低く抑えられ、管理会社の負担が高まり、利益が少なくなり、欠損を出しているところも少なくない。実地調査した団地の管理費用を見てみると、図6-5に示すように、富裕層向けの団地には、エレベーター付きの中高層、高層及び超高層の住戸は平均2.03元/m²/月、中層の住戸は平均1.5元/m²/月である。中流層向けの団地には、エレベーター付きの住戸が1.55元/m²/月、一般層向けの団地が1.3元/m²/月である。そこで、富裕層向けの団地には管理費用が高く設定されていることが分かった。また、日本のマンション管理費との比較について、国土交通省の「平成20年度マンション総合調査」により^{注2)}、平成20年日本のマンション平均管理費は169円/m²/月であり、中国では、中層住宅の管理費は平均0.7元/m²/月、高層が1.28元/m²/月である^{注3)}。中国の現在の住宅管理費は相当安く設定されているとみえる。

一方、日中の法律によって、管理費用の支払いは区分所有者の義務とされている。管理費の徴収方式について、日本では、管理組合が区分所有者から管理費を集め、その後は受託管理会社に支払う方式が一般的になっている。中国は日本と異なり、区分所有者は管理費を管理会社に直接支払う方式である。そこで、管理費滞納の場合は、管理組合が滞納者に請求することができ、集会の決議によって強制執行で回収することも考えられる。しかし、中国では管理会社が裁判に解決を求めることが法的に設定されているものの、殆どが実施されておらず、長期的な管理費の滞納は中国の住宅管理における重要な問題になっている。管理費の滞納状況を見てみると、日本では、2008年マンション管理費の滞納率は38.5%であるが、中国では管理費の滞納が殆ど一般的になっている。実地調査した団地には、全ての団地は管理費滞納のトラブルが発生しており、管理費の徴収率は86%～95%である。長期的に見ると、管理会社は収入減少により運営が困難になったり、区分所有者との対立が起りやすくなったりと住宅管理の質やサービスの向上に悪い影響を与える可能性があると考えられる。

6.4.2 団地内の催事・イベント

日本の「標準管理規約・団地型」第34条15項により、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成が管理組合の業務に加わり、第27条10項によって、管理費は催事の開催や町内会の参加等に要する費用に充当することになる。また、「マンション管理標準指針」には、コミュニティ形成活動に関して、管理組合が催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施していることを標準的な対応としている。つまり、日本のマンションにおける催事のようなコミュニティ活動は法的に想定され、管理組合の業務内容になっている。

日本のマンションにおいてイベントや催事等の開催に関しては、規模が大きく、祭りやサークル等の活動が活発で、年数の長いマンションで、交流が盛んになることが指摘されている。また、現状のマンションのコミュニティ活動は居住者の自主的な活動が主であり、管理会社が行っている自治活動支援や近隣活動支援は少なく、行っても管理会社の費用はほとんど発生していないことが見られる^{注4)}。

中国は日本と異なり、防犯や防災などの地域コミュニティ活動の中では、居民委員会と街道弁事所のような政府行政機関の役割が「物業管理条例」により規定されているが、団地内の居住者自らの意思による活動することが想定されていない。また、中国の集合住宅団地には、区分所有者団体の弱体化やむしろ設立されていない場合も多く見られる。そこで、居住者同士の交流機会の減少とともに、居住者が管理組合活動に無関心になってしまい、団地内のコミュニティ意識の希薄化が指摘されている。それに対して、管理会社が催事やイベント等を計画し実行することにより、団地コミュニティの形成を盛んに支援している。それは管理会社の計画・主催による季節イベントや各種のパーティや文化活動、及び居住者のサークル活動のための場所と情報の提供に関する支援等である。これらの活動で居住者相互が知り合うきっかけになっていることが現状である。

一方、費用負担の対象をみると、サークル活動費のほとんどは参加している団地の居住者が自ら支払っているが、団地周辺の住民に広げ、地域コミュニティ活動として行政組織の居民委員会から資金面の支援を受けた場合も少なくない。また、管理会社による様々なイベントの開催については、管理会社の事務員が計画・準備し、所要経費が管理費から賄われている。

実地調査した住宅団地には、表6-6をみると、管理会社が団地内のサークル団体や理事会などの協力を得て居住者のための多種多様なイベントを開催していることが分かった。開催したイベント・催事の内容をみると、全ての団地には、居住者全員を対象者とする防災演習が年一回以上行

表6-6 高齢者、子供と居住者全員を対象としたイベント開催の内容と頻度

所得階層	事例	高齢者ための活動	頻度	子供ための活動	頻度	居住者全員ための活動	頻度
ア群	D	—	—	・ 幼児の健康診断	年一回	・ 県内のドライブ旅行 ・ 防災演習	年一回 年一回
	E	・ 音楽会 ・ 近所の公園やリゾートへの日帰りツアー ・ 中秋節では月見会	年二回 年一回 年一回	・ 子供の日には共用庭で祭りを開催する ・ 正月で子供の遊園会を開催する	年一回 年一回	・ 撮影会 ・ 国内での旅行 ・ 正月にお寺の近所で開催する祭り ・ 中庭で映画会を開催する ・ 防災演習	不定 年一回 年一回 年一回 年一回 年一回
	F	・ 重陽節では山登りの活動 ・ 中秋節では月見会 ・ 近所の公園やリゾートへの日帰りツアー	年一回 年一回 年一回	・ 子供の日には共用庭で祭りを開催する ・ 子供の書道作品の展示	年一回 年一回	・ 音楽とダンスのタバ ・ ガーデンパーティー ・ 各サークルの展示会 ・ 防災演習	年一回 年一回 年一回 年一回
	G	・ 読書会 ・ 高齢者ための健康診断	週一回 年一回	・ 子供のタレント・ショー ・ 子供の日には共用庭で祭りを開催する ・ 子供のための劇映画を上映する	年一回 年一回 年一回	・ 県内の旅行 ・ 防災演習	年一回 年一回 年一回
イ群	A	・ 近所の公園やリゾートへの日帰りツアー	年一回	—	—	・ 防災演習	年二回
	B	・ 高齢者の麻雀やトランプの活動	年一回	—	—	・ 防災演習	年一回
	C	—	—	—	—	・ 生活用品の販売促進会 ・ 中庭で映画会を開催する ・ 防災演習	年二回 年一回 年一回 年一回
ウ群	K	・ 重陽節では山登りの活動 ・ ラジオ体操 ・ 中秋節では月見会 ・ 近所の公園やリゾートへの日帰りツアー	年一回 週数回 年一回 年一回	—	—	・ 中庭で映画会を開催する ・ 中庭で食事会を開催する ・ 防災演習	年一回 年一回 年一回 年二回
	H	・ 高齢者ためのダンス会	週一回	—	—	・ 夏には中庭で映画会を開催する ・ 防災演習	年一回 年一回
	I	—	—	—	—	・ 防災演習	年一回
ウ群	J	・ 重陽節では山登りの活動 ・ 正月で寺への参拝	年一回 年一回	・ 子供の書道作品の展示	年一回	・ 音楽とダンスのタバ ・ 防災演習 ・ 健康診断	年一回 年一回 年一回 年一回
	L	・ 高齢者の麻雀やトランプの活動	年二回	・ 子供の日に子供を遊園地に連れて行く	年一回	・ 中庭で映画会を開催する ・ 防災演習 ・ ガーデンパーティー	年一回 年二回 年一回
	M	・ 近所の公園やリゾートへの日帰りツアー	年一回	—	—	・ 防災演習	年一回

われている。それは地域連携により、居民委員会と所轄の消防署の協力を
経て、管理会社及び居住者が参加する活動として、現在は団地内に定着す
ることになった。

その他、富裕層向けの団地には行、われた催事・イベントの種類が多
く、高齢者ための山登り・日帰りツアー、子供ための遊園会、旅行、タベ
などコストが高いイベントが毎年開催されている。特に、高齢者と子供た
めの健康診断のように、地域の病院などの公用施設との連携活動が行われ
ている。また、高齢者と子供だけではなく、若年層と中年層の趣味に応じ
て、旅行や撮影会やパーティ等のイベントも活発に行われている。中流層
及び一般層向けの団地には、高齢者ためのイベントが正月等の祝日に開催
することが多く、子供ための活動が比較的少ない。全員が参加できるイ
ベントは、定着された防災演習以外が少ない。それは管理費の設定及び管
理会社の経営状況によるものと考えられる。

以上、現代中国の集合住宅団地では、管理会社により団地内の各方面の
コミュニティ活動が行われ、それに対する取り組みが活発になっている。
また、高齢者だけではなく子育て世代と単身者を含む多世代交流への支援
が求められており、今後の団地には、高齢者及び子育て世帯の増加が予想
される一方、管理会社と居住者団体との協同によるコミュニティ活動が必
要と考えられる。

6.4.3 修繕金と長期修繕計画

中国の集合住宅団地には、修繕金は分譲時に区分所有者とデベロッパー
からあらかじめ一括で徴収している。それは区分所有者全員の共有財産と
して、団地内の共用部分と共用施設の修繕・改修等に使われることになる。
また、修繕金の管理については、団地の区分所有者団体が設立するま
での間、政府の不動産管理部門に管理代行されているが、区分所有者団
体が設立された後は、申し込んだ専用の銀行口座に修繕基金を移転するこ
とになる。また中国では、日本で一般的な修繕積立金制度を採用していな
い。

中国の集合住宅団地には、住棟の基礎や躯体などの構造部分及び共用設
備等に対し、相当長期間（電気、給排水、ガス設備、配線配管と冷房暖房
施設は2年間、屋根と外壁は5年間、構造部分は建物の寿命までの期間）に
わたり、デベロッパーが修繕義務を負うと規定されている。また、団地内
共用部分の日常的な修繕は、管理会社により行われ、修繕費用は管理会社
が負担されている。さらに、中国では、1990年代後半に導入された住宅商
品化制度の歴史がまだ浅く、殆どの団地は大規模修繕の時期にいたってい
ない。そのため、修繕基金がまだ使われていない団地が多く、実地調査し

た13件中の10件が使われていない。

長期修繕計画に関して、日本では「標準管理規約・団地型」、「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン」等により、長期修繕計画の作成に関する規定を積極的に導入する傾向がみられる。しかし、中国はこの点について、法制化されていないのが現状である。実地調査では、全ての管理会社は長期修繕計画を作成していない。そこで、将来住棟などの劣化に対して修繕工事を行うための必要な修繕金を計画的に集めることができず、修繕時期や工事内容などが想定されていなく、住宅としての資産価値を失う危険が生じている。

また、住宅団地の大規模修繕工事を行う際、建物の現状を把握ために設計図書が必要である。それについて、日本の「マンション管理適正化法」第103条により、設計図書は管理組合により管理されている。しかし中国では、「物業管理条例」第29・37条により、設計図書は管理会社により保存することが規定されている。また、実地調査した13社の管理会社には、3社は設計図書が不備になっている。これは団地の管理会社を変更する場合には、管理会社間で引き継ぎが行われるが、不注意により設計図書がなくなってしまったためである。

以上、中国では、修繕金の徴収と保管制度がすでに整備されたが、大規模修繕と長期修繕についての計画への意識が希薄であることが分かった。

6.5 管理会社のサービスについての評価

6.5.1 調査概要

以上、中国の集合住宅団地における管理会社の組織構成とサービスを考察したが、本章ではこれらのサービス内容に関して居住者の評価を考察していく。本調査は2012年3月に実施しており、調査方式は13団地の居住者にアンケート用紙を30部ずつ配布し、居住者に記入してもらった留置方式である。その中で、有効回答数は240部、有効回答率は80%であった（表6-7）。

調査対象居住者の基本属性として、「性別」、「年齢層」、「家族構成」に着目し、富裕層向けの団地（ア群）、中流層向けの団地（イ群）、一般層向けの団地（ウ群）に占める割合を表6-8に示している。回答者は男性が45.8%を占め、女性が54.2%を占める。また、回答者の年齢を見てみると、20代の若者が多く、全体の49.2%を占め、中年層の30代・40代が34.6%

表6-7 調査の概要

調査対象の管理会社	D、E、F、G	A、B、C、K	H、I、J、L、M
団地の所得層	ア群	イ群	ウ群
調査時期	2012年3月	2012年3月	2012年3月
調査数（部）	120	120	150
有効回答数（部）	56	79	105
有効回答率	46.7%	65.8%	70%
調査内容	①調査対象の所在団地、性別、年齢、家族構成 ②管理会社が提供した管理業務に対する満足度 ③警備・清掃と共用施設の運営管理に対する評価 ④イベントの開催・修繕基金及び管理費に対する評価 ⑤自治管理組織の活動に対する評価 ⑥集合住宅団地内の活動の参加に関する実態・意識		

表6-8 アンケート調査対象の属性と居住者データ（表5-10の再掲載）

属性		団地の所得層	ア群 (人)	イ群 (人)	ウ群 (人)	合計 (人)
性別	男		25	42	43	110
	女		31	37	62	130
年齢層	20代		23	45	50	118
	30代・40代		23	26	34	83
	50代以上		10	8	21	39
家族構成	単身（1人）		5	6	15	26
	若夫婦（2人）		13	27	29	69
	若夫婦＋息子（娘）（3人）		18	24	16	58
	親夫婦（2人）		8	6	13	27
	親＋若夫婦（3人）		4	8	19	31
	親夫婦＋若夫婦（4人）		3	8	7	18
	親夫婦＋若夫婦＋息子（娘）（5人）		5	0	6	11

注：ア群N=56、イ群N=79、ウ群N=105

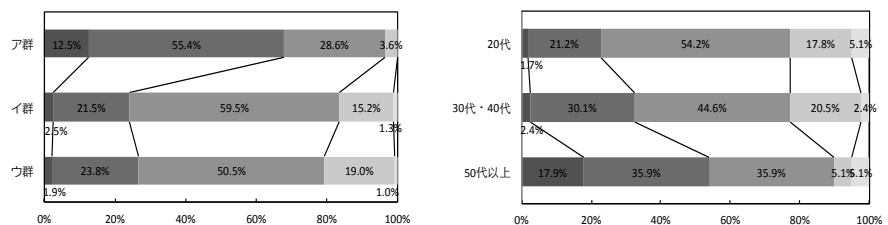
を占め、50代以上の中高年と高齢者が16.2%を占める。さらに、居住者の家族構成については、単身と若夫婦は39.6%、子供育て世代が24.2%、中高年と高齢者がいる世代が31.7%、親夫婦、若夫婦及び息子（娘）の大家族の家族構成が全体の4.6%を占めている。

6.5.2 住宅管理会社に対する評価

中国の集合住宅団地には、共用施設の運営管理や共用設備の点検・修理などのハード面の管理業務が管理会社により管理され、また清掃や警備や住生活に関わる様々なサービス業務が実施されている。管理会社に対する居住者の満足度を問うた結果が以下になっている。

団地居住者の所得層別みると、図6-6に示すように、富裕層向けの団地（ア群）の居住者は管理会社のサービスに対して、満足とやや満足を含め、67.9%が満足しており、中流層（イ群）の24.0%及び一般層（イ群）の25.7%と比べ圧倒的に高いとみられる。また、不満について（やや不満と不満の回答を加える）、ア群には3.6%、イ群には16.5%、イ群には20%となっている。富裕層向け団地の管理会社の評判は良かったが、中流層と一般層向けの団地の管理会社は様々な問題が起きていると予想される。

居住者の年齢別にみる管理会社に対する評価については、20代の若者の22.9%及び30・40代の中年層の32.5%が満足していることより、50代以上の中高年層と高齢者の53.8%が満足し、中高年層の満足度が圧倒的に高いことがあげられる。また、若者における仕事や食生活の外部化などにより、団地内の交流に対する関心や興味も低い場合が多く、54.2%の若者が管理会社の管理業務に無評価である。さらに、20年代と30・40代の22.9%は管理会社に対する不満があり、50年代以上は10.2%、比較的に不満が低くなっており、中高年層を対象としているサービスが多く行われると考えられる。



凡例： ■満足 ■やや満足 ■どちらともいえない ■やや不満 ■不満

団地の所得層別

居住者の年齢別

図6-6 管理会社が行った管理業務に対する評価

6.5.3 警備・清掃と共用施設の運営管理に対する評価

図6-7に示すように、集合住宅団地において安全・快適な住環境を創造するため、日常清掃とゴミ収集、24時間体制の警備、及び共用施設の運営管理と共用設備の点検・修理は管理会社の管理業務の基本である。これらは主な管理業務として、中国の住宅団地において全てが管理会社による行われている。実地調査による居住者の満足度をみると、警備についての満足度が40%、清掃については36.7%に対して、共用施設の運営管理については20%に低下している。また、不満の場合について、警備の22.9%、清掃の21.3%に対して、共用施設の運営管理が30.8%と最も多いことが分かった。それは団地内共用施設の設置不備の現状と施設の修繕・新設・改廃等の問題に関連していると考えられる。

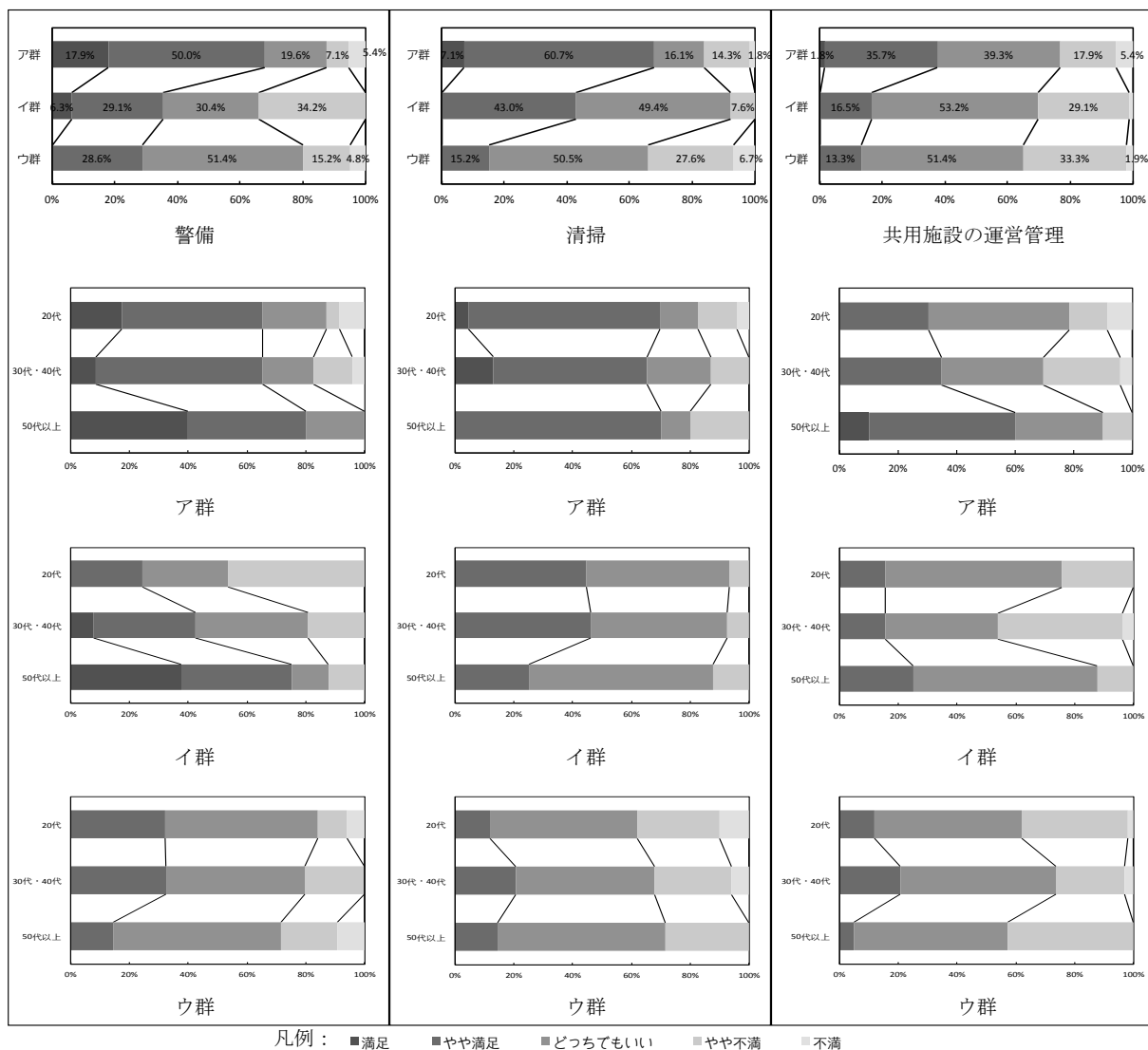


図6-7 所得層別にみた管理業務の評価の特徴

団地の居住者の所得層別にみると、警備に対して満足している居住者の割合は、ウ群の28.6%、イ群の35.4%と比べ、ア群の67.9%が圧倒的に多いことが分かった。続いて年齢層別にみる各所得層の団地の評価については、ア群では、各年齢層による違いが少ない、殆どの満足度が6割以上になっている。これに対して、ウ群には全般的に満足度が低い。イ群には、年齢層による違いが極めて大きく、満足度が最も高い50代以上の72.5%から50代以上>30・40代>20代の順で20代は24.4%に低い。そこで、団地の所得層別により、警備員の配置数や巡回警備体制や防犯カメラの整備等の要因の存在が想定される。

清掃に関する評価は、ウ群の15.2%、イ群の43%と比べ、ア群の67.8%の満足度が高くなっているが、ウ群は34.3%が満足していないことが分かった。また、居住者の年齢による評価の違いが少ないとみられる。

一方、共用施設の運営管理について、ア群は37.5%、イ群は16.5%、ウ群は僅か13.3%が満足しており、全般的に低下していることが分かった。特に、ア群には、50代以上の60%が満足と回答している。ア群では、中高年層居住者が共用施設をよく利用していることから、管理会社が中高年層居住者のニーズへの対応を重視していることも確認できる。

6.5.4 催事・イベントの開催に対する評価

中国の集合住宅団地においては、管理会社が居住者のために、様々なイベントを開催し、団地内のコミュニティを促進させる効果が見られた。イベント・催事の参加状況について、団地の所得層別にみると、イ群55.7%、ウ群67.6%に対して、ア群では82.1%の居住者が参加したことあり、極めて高くなっている。また年齢別の参加の割合をみると、20代68.6%、30・40代62.7%だが、50代以上の中高年層は71.8%となっており、多くの人が参加したことがあるとしている。

具体的には、図6-8に示すように、ア群の参加率が極めて高く、特に50代

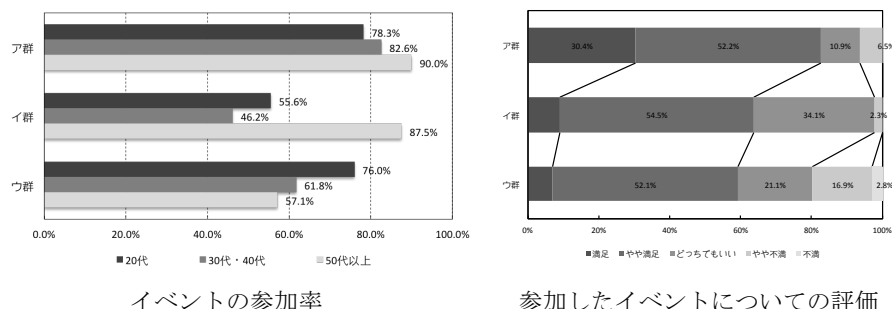


図6-8 管理会社が主催したイベントに対する評価

以上の高齢者が90%参加している。イ群には、依然として50代以上の参加率が高いが、20代と30・40代の参加が減少している。また、ウ群には、50代以上の居住者の参加は逆に最も低く、高齢者ための活動が積極的に行われていない現状の影響と推測される。

イベントに対する満足度をみると、参加した居住者の45%が満足しており、不満の場合は7.5%であった。その中では、イ群63.6%、ウ群59.2%の満足度に比べ、ア群の参加者には82.6%が満足と回答しており、満足度が極めて高い。ウ群の参加者には、19.7%が不満であり、その原因をみると、イベント・催事の開催場所や施設等のハード面の不満が多いことが分かった。

以上述べたように、中国の集合住宅団地では、管理会社が自主的に開催したイベントは、住生活の向上や近隣関係の構築にメリットがあると考えられる。しかし現状として、管理会社は管理費から予算をつけており、管理法制度や管理規約等にも反映していないため、不安定な関係だと考えられる。

6.5.5 修繕基金と長期修繕計画に対する評価

中国では、従来の修繕基金の問題として、設定基準の不明や使い方が分からないことと、保管上の問題（修繕金の流用）が多く指摘されていた。現在の集合住宅団地には、修繕基金が分譲時に一括徴収され、銀行の専用口座を開設して区分所有者の共有財産として保管する方式が法的に規定されている。また、中国の「住宅専項維修資金管理弁法」には修繕基金の納付・使用・管理について規定されているが、実際、修繕基金の集金代行、共用部分の劣化調査・診断及び修繕金の積算（「住宅専項維修資金管理弁法」第22・23条により）等は全て管理会社によって行われている。そのため、区分所有者は修繕基金についての関心や理解が低下し、修繕基金の使

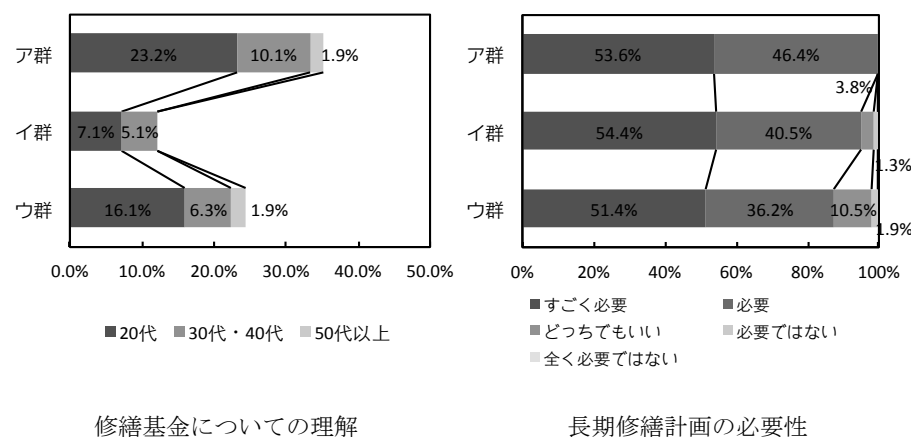


図6-9 修繕基金と長期修繕計画についての評価

用も消極的になるのが現状である。実地調査により、修繕基金制度を知っている区分所有者はわずか19.6%であり、その中では、20代の若者が多く、30代・40代と50代以上に少ない傾向が見られる。また、イ群より、ア群とウ群の居住者は修繕基金制度についての関心が高いことが分かった（図6-9）。その原因としては、ア群は住宅の資産価値の維持につながる修繕基金制度の理解に前向きな姿勢を示しているためだと考えられ、ウ群は施工上、工事監理上の問題として住棟や共用施設の早期劣化が多発しており、それに対応するために修繕基金に関する知識が必要なためだと考えられる。

一方、中国の住宅団地には、共用部分の日常的なメンテナンスは管理会社によって行われ、建物の構造部分や共用設備などは長時間にデベロッパが修繕義務を負うこととなっている。そのため、適正な修繕計画が一般的に立てられておらず、それは管理会社の業務なのか、区分所有者の責任なのか、修繕計画策定の主体と体制が明確化されておらず、その重要性がまだ認識されていないのが現状である。しかし調査結果により、図6-9に示すように、92.9%と圧倒的に多くの居住者が長期修繕計画の作成を望んでいる。そこで、中国では建物・設備の経年劣化に対応できる長期修繕計画制度の整備は遅れているが、今後は居住者の要求に応じて、住宅の修繕に関する制度の構築を改善していくことが必要である。

6.5.6 管理費に対する評価

中国の集合住宅の管理費は、主に住棟形態（中層と高層）により初期設定されており、管理会社の資格と共用設備の整備の現状に応じて調整され

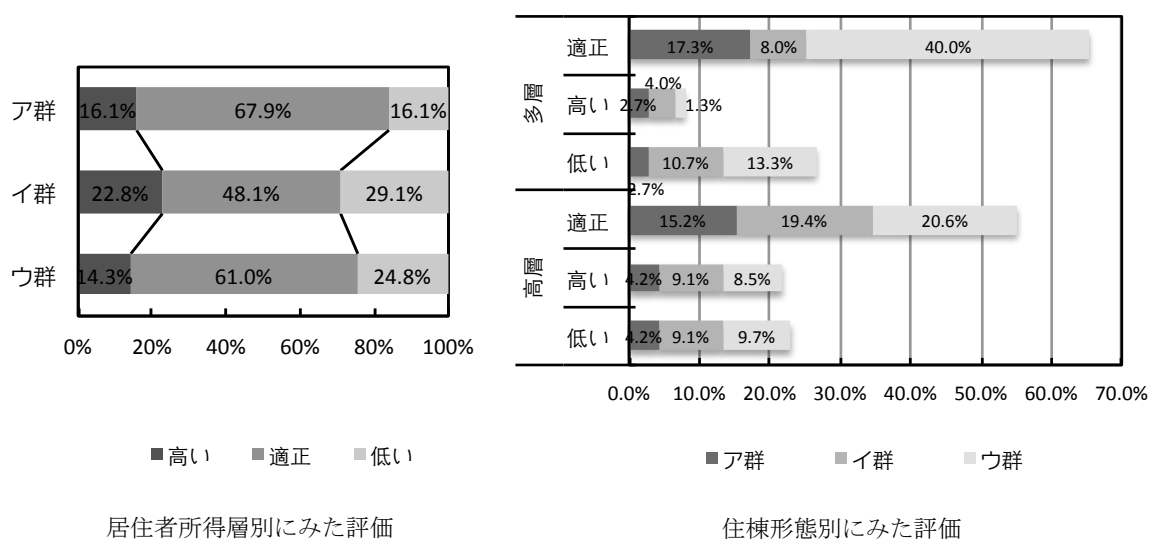


図6-10 管理費の設定についての評価

ている。実地調査では、多層住棟の居住者31.3%に比べて、高層住棟に住んでいる居住者（68.7%）が多い。全体で見ると、58.3%の多くの居住者は現在の管理費体制が適正と回答し、17.5%は管理費が高いと思っている。また、現在の管理費が低いと思っている居住者は24.2%を占めており、少なくない。それらはより良いサービスを求めるため、管理費の値上げを受け入れると考えられる。

図6-10は居住者の所得層別にみた現在の管理費の評価を示している。結果をみると、ア群には管理費が適正と回答した居住者が67.9%と圧倒的に多い。また、イ群は、22.8%の居住者が管理費を高いと感じており、29.1%は低いと回答している。ウ群は24.8%が低いと回答している。そこで、イ群には管理費の見直しを求める居住者が多いと確認でき、ウ群は管理会社のより良いサービスを望んでいると考えられる。

一方、住棟形態別にみた管理費についての評価を図6-10に示した。多層居住者には、管理費が適正と回答したのが65.3%、高いが8%、低い26.7%である。管理費が低いと回答した場合は、ア群が2.7%であり、イ群が10.7%、ウ群が13.3%で、ウ群の割合が比較的多い。これらのことから、現在、多層住戸では、管理費の設定が低いと認識している人が少なくないことが分かった。高層居住者の評価をみると、管理費が適正と回答したのが55.2%、高いが21.8%、低い23%である。多層居住者より高層居住者の方が所得層別にみた違いは少ないが、管理費が高いと回答した居住者が多いと見られる。

6.5.7 自治管理組織の活動に対する評価

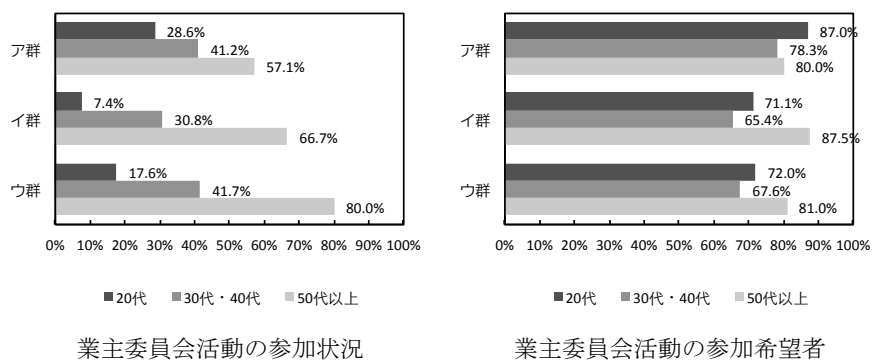
中国では近年、住宅管理の法制化の進展によって、管理会社による管理方式が定着している。そこで、区分所有者全員により業主大会（管理組合）が構成され、団地の最高意思決定機関として、業主委員会（理事会）と管理会社の選任、管理規約または議事規則の設定・修正、集会の開催等を行うことになっている。業主委員会は業主大会の執行機関として設けられることが法的に想定されているが、設立の手続きの煩雑さ及び区分所有者の自己管理の主体意識の欠如によって、業主委員会が設立されていないものも少なくない。また現在、管理会社の業務範囲とサービス内容の拡大に伴い、業主委員会は業務監督の役割を果たさず、必要性が希薄となっていると見られる。

実地調査した13団地中の5団地には業主委員会が設立されておらず、その他の8団地には業主委員会の活動がほとんど行われていなかった。業主委員会が設立された団地（ア群の事例E、F、G、イ群の事例C、K、ウ群の事例I、J、L）では、業主委員会を行う報告や説明会等の活動について居住者の

参加状況をみると、ア群は39.5%、イ群は21.7%、ウ群は38.4%であり、イ群での参加率が極めて低いが、全体的には参加率が低下にしている。また、年齢層別にみた各団地の業主委員会の活動の参加状況を図6-11に示した。そこでの参加率は20代<30・40代<50代以上の順に高くなっている。若者の20代の参加率はア群28.6%、イ群7.4%、ウ群17.6%であり、最も低い。50代以上の中高年層はア群57.1%、イ群66.7%、ウ群80%であり、最も参加姿勢が強いと考えられる。それは若者と中高年層の在宅時間や生活様式などの違いによることと考えられるが、若者層より中高年層の居住者が住宅団地に対する関心が高いのは現状である。

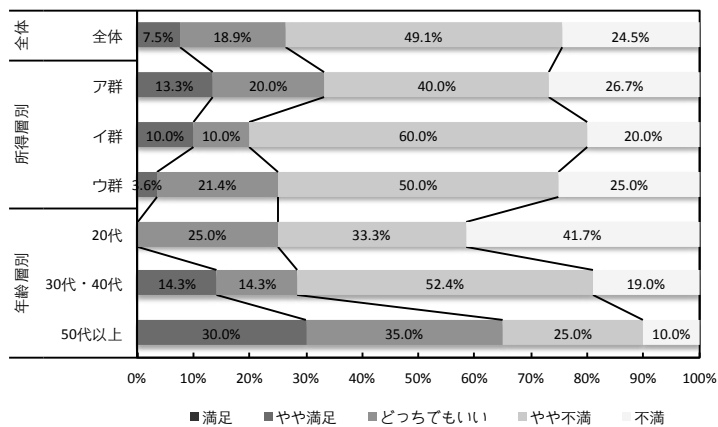
一方、業主委員会の活動に対する評価を図6-11に示した。全体でみると、満足0%、やや満足7.5%と比べ、やや不満と不満を含め73.6%が圧倒的に多い。また、団地の所得層別でみると、イ群には不満（やや不満と不満）と回答したのが80%と比較的に高い。やや満足と回答したのはア群（13.3%）>イ群（10%）>ウ群（3.6%）の順になっている。一方、年齢層別でみると、やや満足は20代<30・40代<50代以上の順となっており、若者の20代は全て満足していないと回答しており、50代以上は30%がやや満足している。不満の場合は、20代の75%と30・40代の71.4%に比べて、50代以上の35%は極めて低いと考えられる。そこで、現在の中国の集合住宅団地における自治管理組織という業主委員会の活動効果を否定的に評価する居住者が圧倒的に多く、特にイ群とウ群には不満と回答したのが比較的に多く見られた。また、50代以上の参加者30%がやや満足しているのに対して、20代の参加者が全て満足していないのは特徴的である。その原因を考えると、業主委員会は管理会社の管理業務の監査及び執行状況の監督の役割を果たさず、理事会構成員の高齢化や若者の団地生活を改善するための議案が少ないなどの影響を受けていると考えられる。

さらに、業主委員会の活動への参加が極めて低下している現状に対して、活動の参加希望者は全体の74.2%を占めており、自治管理活動への参加意欲は高い傾向を示している。また、参加希望者の中では、ア群が82.1%、イ群が70.9%、ウ群が72.4%であり、ア群では参加希望者の割合が高いことが分かった。参加希望者を年齢層別でみると、20代が74.6%、30・40代が69.6%と低いが、50代以上は82.1%と高いことが分かった。また、20代の参加希望者はア群が最も多く、87%を占めている。50代以上の参加希望者はイ群の87.5%が比較的に多い。30・40代の参加希望者は各団地で最も低い割合になっている（図6-11）。



業主委員会活動の参加状況

業主委員会活動の参加希望者



参加した業主委員会活動の満足度

図6-11 自治管理組織の活動についての評価

6.6 まとめ

本章では中国の住宅管理制度と管理内容の変遷を把握することを通して、現在の住宅管理の中で主役になった管理会社の特徴を明らかにするとともに、現代中国の住宅管理に関する課題を明らかにしようとした。また、居住者の意向と評価を考察し、今後の住宅管理の改善方向を検討した。その結果をまとめると以下のとおりである。

2節では、中国の住宅管理制度とサービス内容の変遷について検討した。中国の公有住宅制度の改革によって住宅の商品化が進み、住宅管理制度も行政機関から専門の管理会社が管理業務を行う仕組みに変更した。近代化しつつある住宅管理制度においては、区分所有者団体が主導的な立場に立つようになり、政府行政部門が直接管理せず指導的な立場に後退した。

また、現在中国の集合住宅団地には、管理会社のサービス業務範囲の拡張の傾向が見られるが、日本におけるマンションでの専用サービスの増加とは異なり、中国における住宅専有部分へのサービスは従来の管理会社の業務内容として存在しており、現在も継続されている。これらは殆ど契約外の管理業務であるが、中国の団地には、管理規約と法律上の権利業務関係から幅広い人間関係が構築されていることが特徴である。それは中国の現代の集合住宅団地には、近代化の生活様式の影響を受けても、伝統住宅におけるようなゆるやかな人間関係が守られているためだと考えられる。

3節では、中国の住宅管理会社の発展状況と組織構成の特徴を考察した。住宅管理の適正化を図るため、管理会社の資格・規模が法制度により規定されていることが分かった。管理会社が行う管理業務は、団地の清掃と警備が主要な仕事とされている。富裕層向けの団地及び団地規模が大きいほど従業員が多く配置されていることが確認できた。しかしその中では、専門知識を有する管理員が非常に少ないのが現状である。

4節では、住宅管理において、管理費の設定、催事・イベントの計画、修繕金の徴収と長期修繕計画の作成についての特徴と問題点を考察した。現在の中国の住宅団地には、管理費用の徴収については管理組合を通さず、居住者が直接管理会社に支払う方式であった。そのため、管理費の滞納率が圧倒的に高く、長期的に見ると、管理会社は収入減少により運営が困難になったり、区分所有者との対立が起りやすくなったり、住宅管理の質やサービスの向上に悪い影響を与える可能性があると考えられる。また、管理費の初期設定は行政機関の政策により非常に安く抑えられているため、値上げの請求が殆ど無理であろう。また、中国の住宅団地は、居住者による自主イベントや催事等の開催が少なく、管理会社が一つのサービスとして計画・実行し、イベントの所要経費が管理会社の管理費から賄わ

れていることが確認できた。さらに、住宅団地における住棟の構造部分と共用設備等は設計・建設会社としているデベロッパーが修繕義務を負うことと規定されている。団地共用部分の日常的修繕は管理会社により行われ、修繕費用が管理費に負担されているのが現状である。

5節では、住宅管理会社が行う管理業務とサービス内容に対する居住者の評価を考察した。主には清掃・警備・共用施設の運営管理、及び4節で考察した「管理費用の設定」、「催事・イベントの開催」、「修繕金の徴収と長期修繕計画の作成」などを抽出し、居住者のそれらに対する満足度を明らかにした。

管理会社の管理業務に関する全体的な評価については、所得層別に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、年齢層別にみると若者より50代以上の中高年層の満足度が高いことが分かった。また警備・清掃・共用施設の運営管理等に対しては、富裕層向けの団地の居住者の満足度が極めて高く、一般層向けの団地には従業員が少なく配置され、管理業務が消極的に行っているため満足度が低下している。

一方、中国の住宅団地には、管理会社が団地住民のため様々な催事・イベントを計画・開催している。また、参加者は中高年層が多く、イベントに対する肯定的な評価が比較的によく見られた。

中国の集合住宅団地には、修繕金制度を理解している居住者が少ない。その中では、中流層より富裕層と一般層の団地には修繕金を知っている居住者の割合が高く見られた。長期修繕計画が現在作成されていないが、その必要性和重要性が求められている。管理費の設定について、富裕層と一般層の団地では適正と評価されることが多く、中流層の団地ではより良いサービスを追求するため、管理費の見直しが求められている。多層住棟の居住者には管理費の設定が適正だと思われているが、高層住棟では管理費の見直しが求められている。

さらに、中国の集合住宅団地には、業主委員会の活動が活発しておらず、管理会社の業務監査・監督の役割を果たせていないのが現状である。それに対して、居住者の満足度が著しく低下していることが分かった。

以上のことから、住宅管理に関連する要素と影響要因をみると、中国の管理会社による管理方式の近代化の特徴を読み取ることができた。今後、高齢化社会の進展に伴い、住宅サービス内容の拡大や自治管理組織の弱体化などととともに、住宅管理の質の向上のためには、管理会社の組織構成と自治管理組織の活動、管理費と修繕金・修繕計画制度の改善の必要があると考えられる。

参考文献

- 1) 山田哲弥、村田明子、田中康裕、鈴木毅、北後明彦：分譲マンションにおける交流活動への影響要因—都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する研究その4、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp307-308、2010.9
- 2) 花里俊廣：住生活総合サービスの理論的明確化 研究成果報告書、平成23年度社団法人高層住宅管理業協会 受託研究、pp100、2012.4

注

- 注1) 参考文献2) 参照
- 注2) 国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室：平成20年度マンション総合調査結果報告書、p13、p155、2009.4のデータを参照した
- 注3) 中国物業管理協会：物業管理行業生存狀況調查報告、2008.5のデータを参照した
- 注4) 参考文献1) 参照

第 7 章 結論

7.1 本章の構成

本章では各章のまとめを通し、中国の商品住宅に関する法制度の特徴、及び住戸と共用施設における空間構成と住宅管理の変容と影響要因を総合的に評価した(2節)。3節では、今後商品住宅の健全な発展を図るため、住宅法制度及び住戸や共用施設の設置・管理等の変容のあり方について考察した。これらからは、商品住宅におけるコミュニティの形成の視点からみた「中国における地域コミュニティの特徴」と「地域コミュニティの求める項目」を明らかにし、商品住宅におけるコミュニティのあり方を検討した。また最後の4節には、中国の商品住宅に関する今後の課題について触れている。

7.2 第1章～第6章の研究過程と成果の総括

中国では、生活様式の変化により生活行為の外部化、家族構成や扶養観念の変化により親子同居意識の希薄、夫婦共働きの子育て問題など、深刻な少子高齢化社会を迎え、それに伴い様々な新しい問題直面している。このように、中国の経済・社会環境が急速的に変化したことにより、中国人の居留意識に何らかの影響を及ぼしていると推測され、居住環境の改善への要求が高まると考えられる。

本研究の主旨は、中国の商品住宅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、その影響要因と問題点を明確化した上で、中国の居住環境の望ましいあり方について考察を行うことである。以下、本研究の研究過程と成果を総括する。

7.2.1 南部地区の商品住宅の定義と抽出

本論文では、まず北方地区の住宅に関する既往研究と比較して、中国南部地区の地域性に注目し、多様な居住形態の中で商品住宅を抽出して、その特徴を捉えた。具体的には、住宅法制度、住空間、住宅管理の3つの面から、その変容過程と影響要因を考察した。

7.2.2 商品住宅に至るまでの変容過程

前章で導き出した商品住宅について、中国の伝統住宅から公有住宅への変容過程をおおまかに把握するために、文献調査を行った。そこでは客家土楼、北京四合院、上海里弄住宅のような典型的な伝統住宅及び1949年以降政府と国有企業の主導による建設された公有住宅を取り上げ、住宅の空間構成と居住者の家族構成や生活様式等の特徴を考察した。すると、居住

者の核家族化が進行しており、室内の公的空間の役割と使い方が変化していることが確認できた。このように、商品住宅に至るまでの公私分離・食寝分離の変容が導き出された。また、現在中国では、住宅福祉政策の一環としての保障性住宅は整備されつつ、それは政府主導による公有住宅の特徴を持続しているといえる。さらに、現代中国主要な居住形態としての商品住宅は保障性住宅と異なり、独自の発展を遂げて居住環境の向上を推進している。この現状と動向を把握するため、商品住宅住戸と住宅団地に関する詳細な調査が必要であることが導き出された。

7.2.3 商品住宅住戸の類型化と特徴

次に、商品住宅における住戸の空間構成と居住者の生活様式について、欧米からの影響（洋風化）、日本からの影響（日本風化）、中国独自の発展（現代化）の3つ近代的な影響要素の側面から考察を行い、類型化を試みた。さらにその変化に対する居住者へのアンケート調査により、各類型の満足度評価が確認できた。そこで、中国南部地区の商品住宅は公私分離の進展を遂げており、住戸における空間構成と生活様式は、欧米と日本からの影響を受けて変化しつつあるが、中国独特の特徴が保持されていることが明らかとなった。

このように、商品住宅住戸の変容状況と特徴を捉えた上で、異文化を取り入れてみた中国流の住文化との調和・折衷を通して、現代中国の独特な住環境が形成されていることが分かった。

また、商品住宅住戸の変容からみた住空間・住生活の特徴を把握したが、住戸といった専有部分の範囲を明確にする必要があると考えられる。

7.2.4 中国の住宅法制度の特徴と整備の動向

次に、中国における商品住宅の専有部分と共用部分の区分についての法的考察を行った上で、共用部分に対する管理の法的特徴を考察した。そこで、類似点の多い法制度と考えられる日本の区分所有法や標準管理規約等との比較により、中国の住宅法制度の特徴と整備の動向を明らかにした。具体的には、中国法では専有部分と共用部分の範囲が明確にされず、特にバルコニーや窓や窓枠等の区分の仕方の曖昧さにより、専有面積と共有持分の計算上の困難が生じていることが分かった。また、共用部分の管理は、管理会社に全面委託する方式が法定に想定されており、区分所有者団体の組織化を弱体化させる規定が見られた。さらに、管理規約は重視されていないが、修繕金の徴収と使い方は定められている。しかし、長期修繕計画や修繕金の積立への意識の希薄により、これから住宅の修繕・再生についての詳細な規定を定める必要がある。

このような商品住宅に関する区分所有権制度と住宅管理制度の特徴を把握した上で、共用部分に注目し、それに関する法現象がどのように現状に反映されているのかを検討する必要がある。

7.2.5 共用部分の現状把握と環境改善の動向

上記で範囲が明確化された共用部分を取り上げ、商品住宅団地における現状と環境改善の動向及び設置・運営実態についての調査・分析を行った。また中国では、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トレンドかつスタンダード化した上で、中流層と一般層向けの団地に広がって行く傾向を背景として、本章は中国南部地区の最も重要な都市である成都市における販売単価により分類した富裕層向け、中流層向けと一般層向けの団地を踏まえ、共用施設の設置の効果と動向を明らかにした。そこで、全ての団地には、共用施設の多様化傾向にあることが判明し、その中では、会所という複合施設と駐車場の所有権がデベロッパーに留保されることが多く、会所が富裕層向けの団地しか維持運営されていないのが現状であることが分かった。

また、共用施設への評価に関するアンケート調査の結果、共用施設は高齢者層の利用が多くみられた。また、富裕層と中流層向けの団地には、住生活の利便性・快適性を重視し、文化、娯楽、屋内の運動施設が多く求められ、一般層向けの団地には、暮らすための休憩、運動施設が求められていた。これらのことから、共用施設の充実・運営が商品住宅団地にとって解決すべき問題であることを指摘できる。

さらに、4章における法制度の考察から、共用施設の運営管理を含め、住生活における総合サービスの広範囲の提供は管理会社によるものの、その現状を考察する必要がある。

7.2.6 住宅管理サービスの仕組みの特徴

次に、団地における住宅総合サービスを提供している管理会社の組織構成とサービス内容の特徴を捉えてみた。すると、従来型の管理業務の一環として清掃や警備等が主なサービスと見られた。それ以外では、管理会社のサービス業務範囲の拡張傾向があり、それらは殆ど契約外の管理業務であるが、管理規約と法律上の権利業務関係により、柔軟な対応になっていることが特徴的である。また、全体でみると、管理費の初期設定が低く抑えられていたが、共用施設の増設・修繕、催事・イベントの開催の所要費用が管理費から補填しているのが事実である。さらに、区分所有者団体の弱体化により、管理会社が主導的役割を果たしているため、サービスの一つとして、団地内のイベント・催事を計画運営している。このことから、

管理会社の支援により団地のコミュニティが形成されると考えられる。

それらの住生活サービス業務について、高齢者層の参加が多く、肯定的に評価とされている。一方で、区分所有者団体の活動に対する評価が低く、団地の自主管理が居住者に否定されていると考えられる。

このように、中国南部地区の商品住宅を抽出し、それに関する法制度の規定を明確した。さらにその上で住戸と団地を類型ごとに分類し、商品住宅の空間及び住宅管理の変容過程と現代的な特徴を捉えることができた。

そして、現在の商品住宅における法制度、住空間と住宅管理の変容を及ぼす影響を捉えるため、伝統住宅及び1949年～1987年の公有住宅の特徴と変容過程を把握し、商品住宅の近代的な特徴を確認した。その結果、商品住宅における居住環境の特性把握という本研究の目的の一つについては成果が得られたといえることができるだろう。

また、それらの特徴を踏まえた上で、商品住宅における法制度、住戸と住宅管理のあり方について、今後の整備方向に課題を取り上げる必要があるだろう。

そこで次節からは、商品住宅における居住環境の整備への課題について、本研究を進める段階において得られた住空間・住宅管理の問題点及び住宅法制度が求められた項目を整理し、検討を行う。

7.3 商品住宅における法制度と居住環境の整備に向けての課題

7.3.1 商品住宅の変容と影響要因

前節から中国南部地区の商品住宅の変容は、制度面、空間面と管理面の3つの側面から考察を行った、その結果、それらは中国自らの発展を遂げており、かつ欧米や日本からの影響を受けていると考えられる（表7-1）。

まず、法制度の変容について、土地制度が経済制度の変化と共に整備され、現在は70年定期借地権制度が設定された。住宅の区分所有制度は日本の区分所有法から影響を受け、2007年の「物権法」の実施により確立された。また、現代中国の住宅団地における管理業務は全て管理会社に委託しており、その管理方式はもともと香港の第三者管理制度を参考としたが、中国の社会・経済・商品住宅によって発展しつつあった。さらに近年、急速な都市化の進展及び商品住宅価格の高騰の背景を踏まえ、政府の主導により都市部に生活している中低所得層を供給対象として、福祉住宅といった保障性住宅制度が整備されされているところである。そのため、現代中国では、外国の法制度・法文化を積極的に受容しながら、中国の行政制度と住宅・社会問題に対応し、中国独特の住宅法制度の枠組みが構築されつつあると考えられる。

また、住空間の変容を見てみると、まず住戸の空間構成について、欧米のアイランドキッチンと複数設置される寝室付属のバスユニットの影響、及び日本風の玄関と造り付けの収納スペースの影響を受けて変化しているが、公有住宅末期からの居間連結型の独特な住戸空間構成の特徴が保持されている。また、現代的な公私分離、食寝分離の深化と共に、海外の生活様式を取り入れながら、中国の接客様式も守られている。一方、住宅団地における共用施設は、居住者の多様なニーズに対応できるよう、屋内と屋外の共用施設が充実しつつある。その中では、会所という複合共用施設が運営・管理の状況により持続・廃止され、個人利用を前提としてのゲストハウスのような新しい共用施設等も現れてきた。

次に、現在の住宅管理について、従来の政府の行政機関による一元管理から専門の管理会社による管理へと変更し、多様な問題に対する柔軟かつ効率的に対応できる管理の仕組みづくりが図られ、管理業務の拡張が見られるようになった。管理会社の組織化が進み、住宅団地における清掃、警備、専用サービス、共用施設・設備の維持管理、日常的修繕等の他に、イベントの計画や管理費の徴収等も管理会社が主体として行っている。

以上、欧米や日本の住文化の浸透及び中国の独自の発展に伴い、住宅法制度、住空間、住宅管理が変化しつつあることを明らかにした。その結果、それらの整備の方向性についての検討が必要だと考えられる。

表7-1 中国の商品住宅の変容とその影響要因

商品住宅に関する内容		計画経済制度下の公有制度	影響要因	商品住宅の変容
法制度	区分所有権	<ul style="list-style-type: none"> 土地（農村集合体所有・国有）と建物（国有）の公有制度 統一計画・統一分配の住宅供給制度 	<ul style="list-style-type: none"> ① ③ 	<ul style="list-style-type: none"> 70年の定期借地権付きの土地及び商品住宅制度が設定された 中国の現代的な区分所有権制度が整備されてきた 専有部分についての所有権が認められた 専有面積の計算方法が壁芯方式によるものであった
	住宅管理	<ul style="list-style-type: none"> 地方行政機関による住宅管理が統一的行われた 管理組合が存在していなかった、代わりに居民委員会（公的組織）が管理を行った 住宅管理が法制化されなかった 	<ul style="list-style-type: none"> 香港の物業管理の影響 ① 	<ul style="list-style-type: none"> 区分所有者団体の管理主体の権利が認められた 専門の管理会社による管理方式が想定された 管理会社の資格、管理員の割合が定められた 区分所有者総集会在団地の最高意思決定機関として認められた 団地の修繕金の徴収と利用が法的に重視されている 前期管理と後期管理の二段階に分けられていた 管理規約の存在が法的に想定された 中国的な住宅修繕金の徴収・使用制度が整備された 長期的な修繕行為はデベロッパーが義務を負うことになった
	保障性住宅制度		①	<ul style="list-style-type: none"> 制限がある区分所有権の保障製住宅制度が整備された 公共賃貸住宅制度が整備された 保障性住宅の申請条件が厳しく制限された 保障性住宅の規模・戸籍が規定されている
住戸と団地における総合的な居住環境	専有部分	空間構成	<ul style="list-style-type: none"> ① ④ ① ② ③ 	<ul style="list-style-type: none"> 核家族の居住と住戸面積の拡大が見られた 居間連結型が圧倒的に多い 居間と食堂のつながりは心理的に区別される形式が多かった 書斎やバルコニーや収納スペース等の空間が固定・増加している 寝室のプライバシーが高まって公私分離がはっきり見られた 独立した台所は居間、食堂と心理的に繋がる場合が多くなった バスユニットの複数化、寝室付属化の傾向が見られた 収納スペースの増加と入口空間の玄関化傾向が見られた
		生活様式	<ul style="list-style-type: none"> ③ ① ④ 	<ul style="list-style-type: none"> 椅子座生活の基本であるが、床座も増えていることが確認できた 靴脱ぎ行為が圧倒的に多くなった 食寝分離がはっきり見られた 自宅での団らんが少なくなり、中国独特の接客様式が守られた
	共用部分	共用施設の設定運営	①	<ul style="list-style-type: none"> 共用施設の種類・個数が増えている 高齢者と子供のための施設が多く見られた 共用施設として、特徴がある施設（会所、喫茶店等）が見られた 個人の専門利用を前提とした施設が現れた 共用庭や道路や緑地等の整備が住戸のプライバシーを配慮した
		共用部分の管理	①	<ul style="list-style-type: none"> 政府行政部門は直接管理から指導的な立場に後退した 居住者に対する管理会社のサービス業務範囲の拡張傾向が見られた 現在、管理会社は団地の清掃と警備が主要な管理業務としている 管理費用は居住者が直接管理会社に支払う方式である 管理費用の初期設定が非常に安く抑えられていた 団地の日常の維持管理・修繕費用が管理会社の支出になっている 修繕金の徴収と管理は管理会社と切り離されている 管理会社は団地内のイベント・催事を計画・主催している

※：①中国現代の集合住宅の発展の影響（法制度、住戸空間、生活様式、共用施設、住宅管理等）②欧米からの影響（住戸空間、生活様式等）③日本からの影響（住戸空間、生活様式、法制度等）④中国式のものが守られている（住戸空間、生活様式等）

7.3.2 商品住宅における法制度と居住環境のあり方

前項で総括した商品住宅の変容過程を客観的に捉えた上で、居住者の主観的満足度の評価に加えて、現代中国の商品住宅における空間面と住宅管理面の問題点を整理し、それに対する解決策を検討していく。また、日中比較による住宅法制度の構成の違いは、日本と中国の文化の違いによるものとする。これから中国における住宅法制度の望ましいあり方について考察する必要がある（表7-2）。

I. 中国住宅法制度のあり方

① 区分所有法律の整備

4章でふれたように、中国における住宅に関する各法律・条例が統一化されず、内容の不一致が生じている。また、区分所有に関する法律の「物権法」には、専有部分と共用部分の区分と所有者について明確化されていない。そしてこれから中国の区分所有に関する法制度の整備は、日本の区分所有法のような専門的な住宅の法律が望まれる。具体的に、専有部分と共用部分の範囲と専有面積の計算方法を明確する必要がある。特に、現在の中国の法制度では、バルコニー、窓、窓枠等を専有部分と見なしている現状を踏まえ、それらについて具体的な使い方と管理方法を管理規約に反映させるべきである。また、バルコニーは災害時の避難経路としての役割もあり、私有物の放置とサッシの配置が団地の防災機能と景観の維持に悪影響を与えると考えられ、これらの行為について必要な規制を行うことが必要である。さらに、団地共用部分の所有者を区分所有者に限定することが望まれるが、区分所有者団体の弱体化及び専門知識の不足により、管理会社に委託する方式が有効であろう。そこで、管理会社の権利義務、及び区分所有者との利益分配等についての詳細な規定を整備しなければならない。

② 住宅管理法律の整備

中国の「物業管理条例」には、住宅管理が管理会社による第三者管理方式を想定したが、自治管理組織の権利義務の帰属と区分所有者団体の法律上での位置づけが明確されなかった。これからは住宅の健全な管理体制を確立するため、区分所有者団体における法人の性格の有無や業務違反者への対応措置、及び自主管理の活性化を図る施策を設定することが必要である。また、中国の各地域は経済発展水準、生活様式、住宅管理の組織化の現状が異なり、全国で画一的に規定するのは無理であろう。そこで、北京や上海や深圳や成都等の住宅管理が発展している大都市には、区分所有者の自主管理の促進と管理会社の権利義務の明確化についての施策を推進

し、その効果と問題点を検討した後で全国に広がるのが有効であろう

一方、商品住宅は1980年代から住宅改革によって現れており、2000年以降に急速に増加してきた。そして住宅の資産価値を維持するため、近い将来には、中国における多くの築10年以上の住宅が大規模修繕や改修等の住宅再生事業に必ず直面すると予想できる。そこで、建物の調査診断の実施、長期修繕計画の策定、修繕金の運用などについて、運営の主体と役割分担を明確かつ詳細に規定しなければならない。また、大規模修繕計画の策定や工事の実施には、建築や設備の専門的知識が必要であるが、現在の中国の管理会社にはこのような人材の育成に取り組んでいないのが現状である。

このように、今後は住宅大規模修繕の体制を確立するため、管理会社は区分所有者団体から委託を受け、運営主体として建設会社とのつながりを構築し、修繕工事のプロジェクトを推進する方法が有効であろう。

③公共賃貸住宅制度の整備

中国では、急激な都市化の進展に伴い、都市部における居住者の所得格差が拡大している。そこで、中低所得層の住宅問題を解消するため、福祉住宅といった保障性住宅制度の整備が重要になりつつある。しかし、現在都市部においての廉租房、経済適用住宅、公租房などの保障性住宅は殆ど地元の戸籍者を供給対象としており、外来の居住者もは含まれていないのが現状である。今後、供給対象は都市部の住民全体に広がることが求められ、また、保障性住宅の計画・建設の主体について、地方政府のような公的機関だけではなく、民間企業の参入を促進することによって、中低所得層を対象とする公共賃貸住宅制度の整備が不可欠であると考えられる。

II. 居住環境のあり方

④新たな生活様式による住空間の変化

現代中国の主要な居住形態としている商品住宅住戸と居住者の生活様式は欧米や日本等からの影響によって変化しつつあった。そこで、公室と私室の分離が進展しており、居間と食堂が主な公室として住戸の中心になっている空間構成が形成されている。また、中国における現代生活水準の向上に伴い、公私分離が明確化しており、欧米からの影響によりバスユニットの複数設置、寝室付属化、開放的な台所等が見られ、日本からの影響により入口の玄関化と造り付けの収納スペースの設置が多く見られた。また、玄関や開放的な台所などの異文化を取り入れたものは中国流の住文化と合わずにあまりうまく受容できていないことを示したが、利便性と快適性のある複数のバスユニットや収納スペース等の設置が要求されている。

⑤共用施設の充実

現代中国の商品住宅団地には、居住者の生活をサポートするため、共用施設が充実していく傾向がある。中流と一般所得層向けの団地には、広い敷地を生かして居住者向けの共用庭、緑地、運動施設が作られていた。一方で、富裕層向けの団地には、それらの共用施設を含めた豪華さを競うような傾向が見られ、日常生活の利便性を高める会所やゲストルーム、温水プールのような非日常的な空間を楽しめるも見られるなどバラエティに富んでいる。しかし、必ずしも共用施設はその設置目的にあい、良好な状態で維持・継続されるとは限らず、用途変更や利用廃止などの例も少なくない。また、共用施設の運営主体と運営規則が不明確であり、運営費とそれに基づく収益の所属についての問題が生じる可能性がある。そして、中国の少子高齢化社会の進展に伴う今後の住宅団地には、公共緑地、休憩施設、運動施設、集会所等のような居住者の公共活動のためのコミュニティの場が求められている。特に、都市部の住宅団地と富裕層の需要の動向を見てみると、現在の住宅団地が提供する共用施設やサービスはさほど充実しておらず、トレンドの先端にいる居住者が快適性と利便性を備えより質が高く、より個人利用に適したものを選択していることが推測できる。また、現在の住宅団地の共用施設をより一層活用し、管理運営に関する必要な事項を定め、さらに廃止した共用施設を機能変更し、再生を図る必要があるだろう。

⑥コミュニティの形成

中国の住宅管理は、専門の管理会社による第三者管理方式を採用している。管理会社は住宅団地における共用施設・設備等を管理するだけでなく、専有部分の軽微な修繕やリフォーム相談、近隣居住者との調和などの居住者のプライベートの要求にも対応しており、団地内のイベント・催事の企画・運営も管理会社により手掛けられている。このように、現在の中国の管理会社は、安全・衛生管理活動に集中しているが、多くの管理規約外の簡単な手助けのサービスが見られた。それは第6章で「区分所有者団体の主体化の欠如」を指摘したが、居住者の高齢化問題とも大きく関わることでもあるように考えられる。また、管理サービスの内容については、区分所有者団体と管理会社の役割分担を明確化するとともに住宅内外の良質なコミュニティの形成を促進する必要があるだろう。

このように、中国の商品住宅団地の居住環境および管理会社による住宅管理制度の実態からみた団地の特性を明らかにするとともに、それぞれに共通する課題を抽出し、今後の改善方法を試みる。そこで、Iは政府の法

表7-2 商品住宅の変容からみた問題点と解決策

商品住宅に関わる内容		問題点	解決方向
商品住宅法制度	法制度の構成	<ul style="list-style-type: none"> 各法律・条例が統一されず、内容の不一致が生じている。(4.2.1) 	<p>・区分所有法律の整備</p> <p>現在中国の「物権法」より、日本の区分所有法律のような専門的な住宅法律の整備が望まれる。そこで専有部分と共用部分の範囲と専有面積の計算方法を明確することが望まれる。また、共用部分の所有者を区分所有者に限定することが望まれる。</p>
	土地と建物	<ul style="list-style-type: none"> 70年借地権満期後の継続に関する申請方法や所要賃料などが規定されていない。(4.2.2) 	
	区分所有権	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅の新しい素材、構法や技術によって、専有部分と共用部分との区別が明確されていない、それによって、専有面積の計算にも困難が生じている。(4.3.1) 会所や駐車場等の共用部分が区分所有者以外の第三者の所有になる可能性があった。(4.3.2) 一部共用部分の管理についての費用分担、収益分配の問題があった。(4.3.2) 	
	住宅管理	<ul style="list-style-type: none"> 自治管理組織の権利義務の帰属が明確にされておらず、理事会の法律上での位置づけが明確されなかった。(4.4.1) 管理規約の設定方法と内容、義務違反者への対応が定められなかった。(4.4.3) 共用部分の修繕についての関心が低く、長期修繕計画への意識が希薄である。(4.5) 	
保障性住宅法制度		<ul style="list-style-type: none"> 地元戸籍者しか申請できない保障性住宅が少なくない。(2.2.3) 住戸規模が法律上で抑えられ、間取りの多様性が見られなかった。(2.2.4) 賃貸住宅制度が整備されていない。特に、民間業者の介入が殆どない。(2.2.4) 	<p>・公共賃貸住宅制度の整備</p> <p>保障性住宅の供給対象は都市部で生活している住民に広がる必要であり、政府による保障性住宅の計画・建設だけでなく、民間企業の参入を促進することによって、中低所得層を対象とする公共賃貸住宅制度の整備していく。</p>
商品住宅の居住環境	住戸	<ul style="list-style-type: none"> 室内の収納スペースが足りないと評価された。(3.5.2) 複数のバスユニットが望まれている。(3.5.2) 公室について、居間と食堂のつながりが満足しているが、開放感のある台所が望まれている。(3.5.2) 	<p>・新たな生活様式による住空間の変化</p> <p>欧米や日本の生活様式の影響によって、特に台所やバスユニットや収納スペース等の要求に応じて間取りの設計を考える必要がある。</p>
	共用施設	<ul style="list-style-type: none"> 殆どの団地には駐車場不足が深刻な問題となっている。(5.4.1) 会所のような共用施設が中流層と一般層向けの団地には殆ど廃止されており、そこで共用施設の計画・維持運営政策の再考が必要と考えられる。(5.4.2) 富裕層向けの団地には運営コストの高い施設が望まれ、中流層と一般層向けの団地には運動施設や休憩施設などが望まれている。(5.5.4) 	<p>・共用施設の充実</p> <p>個人利用を前提としている共用施設を含め、共用施設全体の充実が計画上で解決すべきである。また、共用施設の運営負担を配慮し、廃止された共用施設の再生を図る。</p>
	住宅管理	<ul style="list-style-type: none"> 中流層と一般層向けの団地には、清掃や警備等の基本の管理業務の強化が望まれている。(6.5.3) 管理費用が低く抑えられたが、長期滞納者比率が高いのが現状である。(6.4.1) 団地内の催事・イベントが管理会社による行われ、必要の費用が管理会社から予算をつける。また、高齢者を対象とした活動が多く、若者を対象とした活動が少ないのが現状である。(6.4.2) 管理組合は自治管理活動を積極的に行っていない、地域社会（主には居民委員会）との連携が活発ではない。(6.5.7) 	<p>・コミュニティの形成</p> <p>管理組合と管理会社の役割分担を明確し、住宅内外の良質なコミュニティの形成を促進する。</p>

制度整備の進展によるものと考えられる。Ⅱの中で④、⑤は住戸間取りの研究や商品住宅団地の計画に関する研究、又は広く都市計画の進展によるものと考えられる。さらに、⑥は管理会社及び区分所有者による構成した区分所有者団体と形成した住宅コミュニティの活性化によるものである。

一方、特に近年の中国では、団地生活の安定向上と住宅団地の健全な発展に寄与するために、居住者と管理会社、政府の行政機関の協働により、地域コミュニティの形成と活性化に向けた取組みが進んでいる。そこでは、地域住民の組織の構成、住民に提供するサービスの内容の充実などが、急速的に進められている。中国の団地における「社区建設」といった地域コミュニティの形成は、日本の町内会と同じく、行政の末端組織と住民の相互扶助的な組織の性格を持つ「居民委員会」が中心となりコミュニティを育成しようというものである。その「社区建設」の具体的な内容としては、「街道弁事所」や「居民委員会」などの行政組織の主導により、コミュニティ施設の計画・建設と地域住民ための安全・文化活動の開催運営などであり、現在は社会構造の根幹に関わる地域社会政策の具体化に向けて全国に広げ、中国的な特徴のある地域コミュニティの形成が示されている。

7.4 中国の住宅団地からみた「社区建設」のあり方

前節では中国の商品住宅を抽出し、それに関わる住宅法制度・住宅団地計画・住宅管理などの特徴と問題点を捉えた。今後の動向を踏まえることによって、商品住宅に関する内容の改善方向を明らかにした。また、健全な居住環境形成のあり方として、中国的な地域コミュニティ活動といった「社区建設」の概念を提示した。そこで、行政末端組織の「居民委員会」と団地の管理会社、団地の居住者団体と連携の仕組みの整備が必要であることを述べた。

本節では、住宅団地の維持管理の視点からみた中国の「社区建設」の特徴と現状を把握し、「社区建設」の活性化の動向及び整備手法のあり方を検討していく。

7.4.1 「社区建設」の現状

近年中国では、商品住宅団地の急激な増加や社会変化、居住環境問題の発生などの地域課題の増加に伴い、居住者が地域コミュニティに対する帰属意識が高まり、防犯防災や地域清掃などのサービスが求められるようになった。そして「社区建設」という地域コミュニティ活動については、末端行政機関としての街道弁事所と居民委員会が中心的な役割として位置づけられ、一定地域の範囲内に住んでいる居住者に様々な社区サービスを提供している。

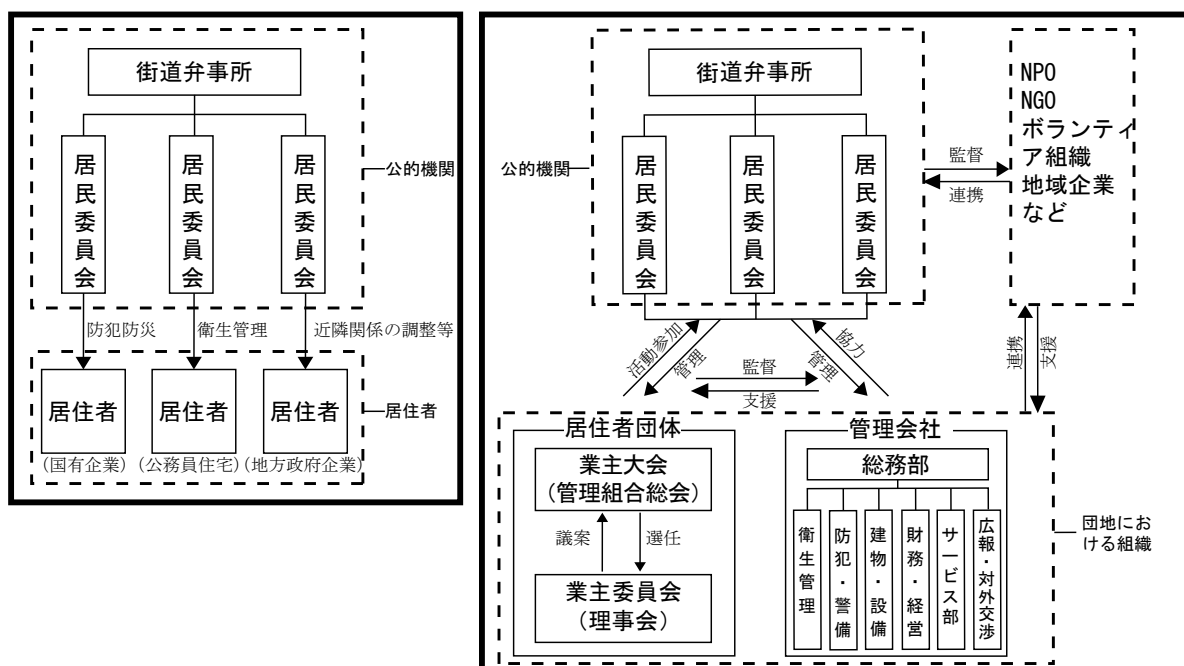
1) 「社区建設」の構成

中国では、1954年「街道弁事所組織条例」の実施により、行政機関としての街道弁事所及び居民委員会の設置に伴い、「社区」という地域コミュニティが徐々に形成された。その中では、街道弁事所及びその下に位置している住民の自治管理の性格のある居民委員会が中心的な役割を担っている。また、「社区建設」は1980年代になると、計画経済制度から市場経済制度への変換とともに始まり、1990年代には中国国務院民政部が「社区建設」を正式の政策として全国に広げようとした。

図7-1は、「社区建設」を構成する諸主体間のつながりを示している。公有住宅時代には、全ての住宅と住民に関する管理業務・サービスが居民委員会とそれに所属する公有企業に依存されていた。公有企業と公的行政機関は住宅の所有者と管理者の立場をとっており、居住者の地域への帰属意識の低下などにより、地域住民同士の交流の機会が減少している。そして1980年代の住宅制度改革によって、住宅の個人所有化が進み、住宅団地における専門的な管理会社と居住者団体の位置が法的に確保され、公的機関が直接的かつ具体的な管理から管理業務の監督の役割に転換した。しか

し、住宅団地間には空白地域があり、そこでの公共空間・施設に対する維持管理や地域コミュニティ活動の開催などは「社区」に求められ、行政機関の性格をもつ居民委員会が社区に対する統制機能を果たしている。

また、現在「社区建設」には、居住者団体の弱体化に伴い、管理会社が地域との連携が強まることにより、地域コミュニティの形成における重要な役割を担っており、地域への貢献が広がっている。具体的な防犯・防災活動については、地域の安全向上のため、周辺住宅団地との相互協力によってパトロールを行い、風水災害や地震などが起こった場合、住民同士のそれぞれが話し合い、助け合って避難することが重要だと考えられる。



従来「社区」の構成
(公有住宅時代)

現在の「社区」の構成
(商品住宅時代)

図7-1 中国における「社区」の組織構成

2) 「社区建設」の内容

「社区建設」の内容をみると、主には経済・政治・文化・環境・教育・衛生・防犯防災などを含む広範囲のサービスと支援を行っている（表7-3）。それらの活動の計画と運営は、居民委員会及び街道弁事所の行政機関が中心となっている。地域の共用施設や緑地の設置、設備の点検については、居民委員会が現状を把握し、当該の政府部門に報告・提案する役割を担っている。つまり、地域における居住環境の物理的な整備については、居民委員会が政府と住民のつながりを持っており、行政機関と自治組織の中間に位置づけられている。近年では、地域におけるコミュニティサービスセンターが多く設置され、居民委員会の事務所と住民活動の拠点として使われている。

社会的居住環境の面に関して、居民委員会はボランティア組織の協力で団地間の空白地域のパトロールや定期清掃などを行い、地域の健康診断や健康教育活動はNPO・NGOの支援を受けている。一方、中国の少子高齢化が進み深刻な社会問題になっており、高齢者施設が増えつつあるものの、全体としては施設が少なく、介護費用が高いのが現状である。このように、多くの高齢者が在宅サービスを求めている。また第6章述べたように、現在

表7-3 「社区建設」の内容と対応組織

社区建設の内容		対応関係	連携する機関・組織	
ハード面	共用空間・施設・設備の維持管理		居民委員会 (街道弁事所)	
	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民と来客要の路上駐車場の設置と管理 教育・娯楽・商業等の施設の設置と運営 地域の電気・ガス・給排水諸設備の点検 住宅団地の共用施設の公開と公開空地の確保 			
	防犯・防災活動			管理会社
	<ul style="list-style-type: none"> 地域防犯パトロールの実施 年数回の地域防災訓練の実施 			
清掃・衛生管理	各住宅団地の居住者団体			
<ul style="list-style-type: none"> 定期清掃・ゴミ処理・植栽管理 				
ソフト面	イベント・催事		その他 (NGO、NPO、ボランティア組織、会社組織等)	
	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者や子育て家族への支援 地域の屋台・移動販売の実施 地域の健康診断と健康教育活動への支援 			
	その他			
	<ul style="list-style-type: none"> 外来人口の非戸籍住民の管理 居住者についての様々な証明書の発行 住民に対する再就職への教育と支援 近隣関係の調和と互助的な活動 			

中国では、高齢者層が地域活動に対する高い参加意識を持っており、実際にも積極的に居民委員会に入会し、社区の良好な高齢者居住環境を構築するために様々な活動を計画・運営している。

さらに、近年の中国における都市化の急速な進展に伴い、農村部から都市部への移住者が増加している。移住者は、技術能力や教育水準がく、都市部での就職が非常に困難である。そのため、現在の社区では、居民委員会はそれらに対する就職への教育と支援を行い、雇用機会の創出を実現している。以上のことから、居民委員会は社区におけるサービスの供給側と需要側をつなぐ役割として重要な役割を果たしているといえる。

また、中国の住宅団地における共用施設の運営管理は、殆どの居住者団体が管理会社に委託しており、緑地・広場を含め、会所や商業・教育施設などを地域に開放することにより、社区の住民が広い住環境を得ることにつながっている。

以上のように、現在の中国における社区では、高齢者や身体障害者や子育て世帯などを支援対象としていることが多く、各団地の居住者団体と管理会社及びNPO・NGOなどの組織が連携することにより、居民委員会が主導的な役割を果たす地域活動を管理・運営している。

7.4.2 「社区建設」の動向

以上、中国の「社区建設」における主な構成要素の役割とつながりの特徴を考察した。さらに、居民委員会は主導的な役割を果たしつつ、地域における各組織・各団体の相互連携により、社区建設の推進に寄与している。しかし現在の社区建設には、居住者団体やNPO・NGOなどの組織の弱体化によって、行政機関以外の各主体の役割分担を補足するものとして、必ずしも十分に機能しているとはいえない。それは居住者の自治意識が向上せず、依然として政府の行政機関に頼る姿勢があるにもかかわらず、企業や経済組織やNPO・NGOなどの組織の社区への参加意識が低下している点である。また、社区建設に関わる法制度の整備と共に、地域に密着した社区の社会管理・社会保障・社会福祉事業における役割が期待されているが、社区の構成組織の義務と権利、社区の独立性や住民自治について、確定されていないことが多く見られている。

これまでの考察から、社区における「家族構成・生活様式の変化と居住意識の乖離」「各主体の相互関係の希薄化と新しい関係の形成」「地域コミュニティの衰退」が問題として残されていることが分かった。今後、「社区建設」が重要な社会的意義と役割を持つことになると考えられ、受容性の高いコミュニティ及び諸主体の連携が不可欠であろう。これらの問題に対して「地域コミュニティの活性化」と「健全な地域環境の形成」に向

けた検討を行う（表7-4）。

「地域コミュニティの活性化」については、居住者の家族関係の希薄化や移動性の増大、生活様式・ニーズの多様化により、地域への帰属意識・愛着の喪失が見られる。また、社区における世帯間のかかわりと認識の違いによる問題が生じている。6章で考察した居住者団体の弱体化がみられ、3章で考察した居住者間のつながりが団地に限られ、周辺とのつながりが殆どないことが見られた。現在の中国の社区には、法制度が進展し、地域内のもめごとの解決については公的機関に委託する傾向がある。そのため、居民委員会による地域関係の調整の組織としての役割が弱まっている。また、インターネットやSNSが普及してきたことにより、地域内の固定したコミュニティ場所に依拠しない新しい関係が発生・進展している。そこで、「多様な年齢層・価値観・生活様式を持つ住民を受容できる社区づくり、活動づくり」によって、「社区の諸要素、諸主体間の連携」を強化し、地域コミュニティを活性化させることが有効であろう。さらに、日常生活の外部化、特に地域生活に無関心な若年者の増加に伴い、社区にお

表7-4 中国の「社区」の現状・問題点と改善方法の提案

背景		社区の現状	対応関係	現状の改善手法が求める項目	目的
居住者側	<ul style="list-style-type: none"> ・家族構成、生活様式の変化 ・居留意識の乖離 	<ul style="list-style-type: none"> ・家族間の血縁関係の希薄化 ・住民の移動性が増大し、地域への帰属意識・愛着の喪失 ・居住者の生活様式・意識・ニーズの多様化による認識のずれ ・社区における世帯間のかかわりと認識の違いの表面化 ・団地の居住者団体の成立率の低下による住民の意見が反映されない 		<ul style="list-style-type: none"> ・多様な住民を受容できる社区づくり、活動づくり 	地域コミュニティの活性化
相互関係	<ul style="list-style-type: none"> ・各主体の関係性の変化と希薄化 ・新しい関係の形成 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のつながりや連帯感の希薄化 ・法制度の進展により、地域の間領域としての機能の衰退 ・固定した場所に依拠しない関係の発生・進展（インターネットやSNS上の関係の向上） 		<ul style="list-style-type: none"> ・社区の諸要素、諸主体間の連携 ・産業構造の多様化と社区経済の振興 	
社区建設	<ul style="list-style-type: none"> ・社区コミュニティの衰退 	<ul style="list-style-type: none"> ・高度経済成長期、急速な都市化により、地域の個性（歴史、伝統、建物、活動、景観など）の喪失 ・地域の条件（政策、所得層、建設時期・状態、周辺環境など）の違いが問題として顕在化 ・社区の経済活動の不振、地域企業が多様な主体との連携の不足 ・団地間の空白地域の清掃・防犯などに係る対策が確立されていない 		<ul style="list-style-type: none"> ・居民委員会や管理会社などの組織が地域活動（イベント・清掃・防犯防災）への支援 ・社区で共有（帰属意識）・共用（施設・緑地など）できるものの創出 	健全な地域環境の形成

ける経済活動の衰退が現れ始めた。これに対して、社区の諸主体の連携と共に、産業構造の多様化を図り、地域の魅力・個性を引き出すことが有効ではないかと考えられる。

また、「健全な地域環境の形成」については、6章でふれたように、中国の住宅管理として、防犯防災や24時間の警備・パトロールといった安全面の管理及び清掃やゴミ収集・処理などの環境衛生面の管理は、依然として最も重要なサービス業務として認識されている。社区建設でも居民委員会、居住者団体、管理会社、地域防犯ボランティア団体等が連携をとりながら、地域一体化の防犯対策を確立し、防犯力を高める取組みが求められる。また、清掃や地域イベントの開催については、居民委員会の指導に基づいた各組織・団体の参加と支援の推進が必要である。

さらに社区においては、共用施設の種類が少なく、殆どは高齢者のための活動場所であるのが現状である。多様な年齢層の居住者とニーズに対応できる利便性の高い居住環境を創出するため、社区における各団地の共用施設の統合利用によって、施設の共用を量的・質的に拡大していく取組みが期待されているのである。

このように、中国では、「社区建設」を通して地域社会を活性化させ、都市部のコミュニティを構築している。さらにこれからは、高齢者や身体障害者など向けのサービスだけではなく、社区における多様な主体の連携による多様な年齢層の幅広いニーズに対応できる「地域社会統合サービス体系」の形成が期待されている。また、居民委員会が行政機関としての役割を果たしながら、地域自治組織としての機能を強化するためには、管理会社、居住者団体、NPO・NGOなどの組織による支援が必然的に求められている。そして、有効な行政管理・指導、健全な地域サービス、良好かつ安全な環境づくり、便利で快適な生活、穏やかな住民関係を持つ中国の特徴のある地域コミュニティの形成に努力しなければならないと考えられる。

7.5 今後の研究課題

本研究では現代の中国における主な居住形態として、商品住宅に関する法制度の特徴に注目し、住戸と団地における空間構成、生活様式及び管理サービスの変容影響要素を明らかにすることにより、現代の中国における健全な居住環境を形成するための仕組み・制度のあり方を考察した。そこで明らかになった点を以下にまとめている。

①中国南部地区の商品住宅は、公私分離の進展を遂げており、住戸の空間構成と生活様式は、欧米と日本からの影響を受けて変化しつつあるが、中国独特の特徴が保持されていることが明らかとなった（仮説1）。

②中国の住宅に関する区分所有権制度は日本法からの影響を受けているが、専有部分と共用部分の範囲と専有面積の計算方法が日本と異なり、共用部分についての管理方式と実際の管理業務の展開は中国独自の变容過程が見られる。また商品住宅の進展に伴い、中低所得層を供給対象とした保障性住宅制度も整備されつつあった（仮説2）。

③団地における居住者間のつながりが希薄しており、居住者団体の弱体化が見られた。そして団地の主体としての居住者団体の代わりに、専門的な管理会社により、管理業務が行われていることが明らかにした（仮説3）。

④中国の住宅団地には、共用施設は居住者ニーズの個別化・多様化傾向に対応するために設置されている。これらの管理を含め、管理会社による住生活へのサービス対象・内容の拡大が明らかになった（仮説4）。

これまでは住宅団地内におけるハード面とソフト面を総合的に分析しており、居住環境に関わるしくみ・法制度のあり方を検討したが、団地の周辺環境との関係からみた地域コミュニティといった「社区建設」活動について考察する必要があることを見出した。

⑤中国では、行政機関と自治組織の性格のある「居民委員会」が主導的な役割を果たしていた。さらに各団地の居住者団体と管理会社及びNPO・NGO組織等の連携により、中国的な地域コミュニティである「社区」が形成されていた（仮説5）。

そして「団地内」と「団地外」両方を総合的に捉え、空間構成と共用施設の設置状況をハード面と生活様式、管理実態、コミュニティ形成などのソフト面の考察によって、現代中国の居住環境のあり方を提示している。

しかし、本研究は現代の中国の居住形態に対する全般的・概括的な考察

を行ったこともあり、今後も継続的に中国の住宅に関する以下の研究内容を深めてゆきたいと考えている。

- ①中国における住宅団地の大規模修繕工事に関して、長期修繕計画の制定と修繕金の利用計画、管理会社と区分所有者団体の役割の分担及び全体のプログラムを明らかにする。
- ② 本研究で明らかにした商品住宅と保障性住宅の比較を通して、中低所得層向けの保障性住宅における住戸と生活様式の特徴を考察する。
- ③商品住宅の全体的な特徴を考察したが、1980年代から現在に至る商品住宅の経年変化を検討する。
- ④中国の社区建設の活動の実態を考察する。

参考文献リスト

参考文献リスト

第1章

- 1) 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集 第458号、pp53-61、1994.4
- 2) 王青、横山ゆりか、鈴木毅、高橋鷹志：天津市の单元式住宅における住様式に関する研究－中国都市住宅における住様式の研究 その1、日本建築学会計画系論文集 第479号、pp77-85、1996.1
- 3) 曹文燕、長澤泰、山下哲郎：天津市中層集合住宅団地に住む高齢者の生活様態とその特性－中国都市部の高齢化に対応する集合住宅の建築計画的な研究、日本建築学会計画系論文集 第490号、pp73-81、1996.12
- 4) 桜井康宏、宋捷：中国ハルビン市の集合住宅団地における日常生活の圏域構造－中国の集合住宅団地のコミュニティ性に関する調査研究、日本建築学会計画系論文集 第550号、pp113-120、2001.12
- 5) 張健、花里俊廣、富江伸治：中国延辺朝鮮族自治州における集合住宅住戸の変遷、日本建築学会計画系論文集 第565号、pp135-142、2003.3
- 6) 杉山和弥、野口孝博、西村伸也、月舘敏榮、陸偉ほか：都市集合住宅における空間の多機能性と住まい方－中国東北部の居住様式に関する研究、日本建築学会技術報告集 第18号、pp219-224、2003.12
- 7) 周曉紅、吉田哲、宗本順三、周燕ミン：家装工事の特徴と居住者からみた実現度・満足度の研究－北京市の集合住宅における家装工事の研究、日本建築学会計画系論文集 第575号、pp1-6、2004.1
- 8) 林文潔、西村伸也、高橋百寿、野口孝博、陸偉ほか：中国大連市・ハルビン市集合住宅に住む高齢者夫婦の住まい方の特徴－都市住宅高齢者の住空間計画に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第599号、pp1-7、2006.1
- 9) 姜延達、松本直司：瀋陽市における集合住宅の居住者意識に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp17-18、2007.8
- 10) 藤田忍、小林秀樹、大屋道夫、林建平、友清貴和：東アジア諸国に置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、住宅総合研究財団研究年報、No.21、pp157-168、1995.3
- 11) 上北恭史：中国の住宅における空間構成原理の持続と変容－集合住宅の住まい方を通して、筑波大学博士論文、1997
- 12) 中川まき、藤田忍、表野聖子、梶浦恒男：中国における都市集合住宅の平面構成と接客空間に関する研究－その2 接客空間の分析、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp49-50、1999.9
- 13) 李斌、舟橋國男ほか：上海市の里弄・新村における居住領域意識に関する研究、日本建築学会計画系論文集 第532号、pp163-170、2000.6

- 14) 潘介民：探索住宅設計的新路-淺談 91 上海新住宅試点房、城市規劃 1993 第 2 期、pp59-63 (52)、1993
- 15) 胡慧琴：集合住宅の理論探索、建築學報 2004 年第 10 期、pp12-17、2004
- 16) 李振宇、周凡：緊湊型住宅平面設計研究-以上海地區集合住宅為例、城市環境設計 第 3 期、pp89-94、2008
- 17) 王毅：中國城市住宅 20 年主題變奏、建築學報 2008 年第 4 期、pp1-4、2008
- 18) 劉東衛、蔣洪彪、于磊：中國住宅工業化發展及其技術演進、建築學報 2012 年第 4 期、pp10-18、2012
- 19) 渠濤：中國物權法概觀：立法の背景とその特徴について、關西大學法學研究所ノモス、第 21 号、pp73-90、2007.12
- 20) 權承文：マンション管理制度の中日比較、千葉大學人文社會科學研究、第 16 号、pp52-65、2008.3
- 21) 金錦萍：中國物權法における建築物の区分所有權制度—区分所有建物に関する共用部分の区分、岡山大學大学院社會文化科學研究科文化共生學研究、第 7 号、pp81-96、2009.3
- 22) 王寶剛、梶浦恒男：中國における都市住宅の物業管理について、日本建築學會近畿支部研究報告集、計畫系 (35)、pp989-992、1995.6
- 23) 梶浦恒男、王寶剛、何易茹、堤金次、梅本直康、今井俊夫：中國の集合住宅管理システムの研究、住宅綜合研究財團研究年報、No. 22、pp113-122、1995
- 24) 梶浦恒男、藤田忍、王寶剛、林建平、堤金次、梅本直康、今井俊夫：中國の集合住宅管理システムの研究 (2)、住宅綜合研究財團研究年報、No. 24、pp67-76、1997
- 25) 鞏從容、菊地成朋、柴田建：中國の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の變化に関する研究、日本建築學會計畫系論文集、第 573 号、pp9-15、2003.11
- 26) 齊藤広子：英國のリースホールド型集合住宅の管理方法と管理上の課題、日本建築學會計畫系論文集 第 637 号、653-658、2009.3
- 27) 鎌野邦樹、藤卷梓、大野武、花房博文、舟橋哲：マンションの管理と再生に関する法制度の國際比較研究—マンションの新たな管理及び再生制度に関する立法提言のために、住宅綜合研究財團研究論文集、No. 37、pp205-213、2010
- 28) 鎌野邦樹：台灣、韓國および日本のマンション法制と管理の実態—國際シンポジウムのための覚書、マンション學、第 40 号、pp174-196、2011.10
- 29) 周萍：新時期社區建設与城市規劃法制保障、城市規劃 2001 年第 6 期、pp26-29 (68)、2001
- 30) 陳世民：時代呼吁第五代城市住宅、建築知識 第 23 卷 第 6 期、pp9-14、2003.2
- 31) 馮長春：中國經濟適用住房政策評析与建議、城市規劃 1999 年第 8 期、pp18-20、1999

- 32) 白金、高井宏之、中国・瀋陽の集合住宅の共用空間・施設に関する研究—2005年の新築集合住宅についての管理会社のヒアリング調査、日本建築学会東海支部研究報告書、第46号、pp445-448、2008.2
- 33) 鞆 従容、菊地成朋、柴田建：中国の都市住宅制度改革に伴う住宅管理体制の変化に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第573号、pp9-15、2003.11
- 34) 大谷由紀子、中迫由実：大阪市の超高層マンションにおける共用空間の設置運営状況と居住者評価、日本建築学会住宅系研究報告論文集、第5号、pp165-172、2010.12
- 35) 足立真、坂本一成：住戸の集合と外部空間の配列による構成形式—現代日本の集合住宅における構成単位とその集合形式に関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、第522号、pp179-185、1999.8
- 36) 崔秀霞、梶浦恒男、川名里枝、堀川真祐美：団地型マンションの管理に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、F-1分冊、pp1009-1010、2001.939)
- 37) 川瀬明美、齊藤広子：マンションにおける管理組合の自主管理の実態、日本建築学会大会学術講演梗概集（北陸）、pp1167-1168、2002.8
- 38) 齊藤広子：マンション規模による物的特性と管理水準の相違—居住者による共同管理のためのマンション規模に関する研究、日本建築学会計画系論文集、第553号、pp269-274、2002.3
- 39) 武居菜穂子、齊藤広子、西尾弘之：築27年のマンションにおける共用部分の改善要求—マンションの住環境向上型メンテナンスの研究（8）、日本建築学会東海支部研究報告集、第34号、pp781-784、1996.2
- 40) 曾根陽子、二神浩晃：集合住宅団地の外部空間における保全状況と保全意識に関する研究—公共空間における保全意識に関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、第502号、pp203-209、1997.12
- 41) 齋藤伊久太郎、小瀬博之：住民のアメニティ評価構造に対する外部空間の評価の影響—板橋区の住宅団地におけるケーススタディその1、日本建築学会計画系論文集、第561号、pp101-106、2002.11
- 42) 金印會、梶浦恒男：韓国の中・大規模分譲共同住宅管理システムの特質と問題点についての考察—韓国における分譲共同住宅管理システムに関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、第465号、pp153-162、1994.11
- 43) 金印會、梶浦恒男：韓国の分譲マンションにおける共同管理費用の構成と建物形態、管理システムとの関連性—韓国における分譲共同住宅管理システムに関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、第483号、pp211-220、1996.5
- 44) 一棟宏子、荻原美智子、金貞仁、中野迪代、岩井希水子、崔在順：日韓における分譲マンション管理の特徴その3—管理組織と運営方式の特徴、日本建築学会大会学術講演梗概集（九州）、pp1511-1512、2007.8

- 45) 朱政徳、李宗翰、菊地吉信、桜井康宏：台北市における大規模積層集合住宅の住棟構成-台北市における大規模積層集合住宅に関する研究その2、日本建築学会計画系論文集、第601号、pp17-23、2006.3
- 46) 李宗翰、朱政徳、桜井康宏：台北市の「国民住宅」における戸外共用空間の利用実態-台北市の「国民住宅」における生活領域形成に関する研究その1、日本建築学会計画系論文集、第75巻、第652号、pp1339-1348、2010.6
- 47) 李端端、王珊、鄭菲：集合住宅中の院落、中国住宅施設 第8期、pp38-41、2003
- 48) 陳燕萍：論居住区相関設施配置指導体系的改革、建築学報 2000年第4期、pp54-56、2000
- 49) 高鵬：社区建設對城市規劃的啓示-关于住宅区規劃建設的幾個問題、城市规划 2001年第2期、pp40-45、2001
- 50) 趙蔚、趙民：從居住区規劃到規劃、城市规划 2002年第6期、pp68-71、2002
- 51) 姜勁松、林炳耀：對我国城市社区規劃建設理論・方法和制度的思考、城市规划匯刊 2004年第3期、pp57-59、2004
- 52) 李鴻新、李釗：大型居住区設計的理论與探索实践、建築学報 2006年第4期、pp12-15、2006
- 53) 苗志堅、胡惠琴：街区型居住区模式研究、建築学報 2007年第12期、pp19-23、2007
- 54) 易崢：混合式住区对中国大都市住房建設的啓示、城市规划 2009年第11期、pp74-78、2009

第2章

- 1) 王其鈞：中国伝統民居建築、台北南天書局、1993
- 2) 呂俊華ほか：1840-2000 中国現代城市住宅、清華大学出版社、2002年
- 3) 劉敦楨（田中淡・沢谷昭次訳）：中国の住宅、鹿島出版会、1976
- 4) 中国建築史編集委員会（田中淡訳）：中国建築の歴史、平凡社、1981
- 5) アンドリュー・ボイド（田中淡訳）：中国の建築と都市、鹿島出版会、1979
- 6) 盧莘明、重村力、初期里弄住宅における空間と住まい方の変容-中国上海里弄に関する研究 その1、日本建築学会計画系論文報告集 第433号、pp75-84、1992.3
- 7) 王郁、東樋口護：上海旧市街地における里弄住宅団地の空間形態及び施設構成-1949年以前の租界時代について、日本建築学会計画論文集 第522号、pp263-269、1999.8
- 8) 菱村千枝：中国における住宅価格高騰を背景とした政策性住宅の建設拡大方針、土地総合研究 第18巻第2号、pp6-13、2010
- 9) 閻和平：中国における住居保障制度と住宅政策の展開、大阪商業大学論集 第5巻第1号、pp205-216、2009

- 10) 今井健一：中国住宅制度改革の現状と課題、海外社会保障研究 第132号、pp85-95、2000

第3章

- 1) 王青、横山ゆりか、鈴木毅、高橋鷹志：天津市の单元式住宅における住様式に関する研究 - 中国都市住宅における住様式の研究 その1、日本建築学会計画系論文集 第479号、pp77-85、1996.1
- 2) Hillier, B.: The Social Logic of Space, Cambridge Univ. Press, 1984
- 3) 花里俊廣、篠崎正彦、山崎さゆり、伊藤俊介、佐々木誠、渡和由、上北恭史：空間類型にもとづく集合住宅住戸の変遷に関する研究 - 個室分離型から居間中心型への移行、住宅総合研究財団研究論文集、No.34、pp173-184、2008.3
- 4) 花里俊廣、佐々木誠、篠崎正彦、山崎さゆり：超高層分譲マンションの住戸平面計画および住棟計画上の特徴、日本建築学会計画系論文集 第652号、pp1329-1338、2010.6
- 5) 何シン、佐井まどか、花里俊廣：集合住宅住戸にみる空間構成の特性 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp25-26、2010.9
- 6) 佐井まどか、何シン、花里俊廣：生活様式の近代化と集合住宅住戸の関係 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp27-28、2010.9

第4章

- 1) 藤井俊二：日本におけるマンション法の改正動向、創価大学比較文化研究、第19・20巻、pp77-83、2002
- 2) 金錦萍：中国物権法における建築物の区分所有権制度 - 区分所有建物に関する共用部分の区分、岡山大学大学院社会文化科学研究科文化共生学研究、第7号、pp81-96、2009.3

第5章

- 1) 花里俊廣：住生活総合サービスの理論的明確化 研究成果報告書、平成23年度社団法人高層住宅管理業協会 受託研究、2012.4
- 2) 大谷由紀子、中迫由実：大阪市の超高層マンションにおける共用空間の設置運営状況と居住者評価、日本建築学会住宅系研究報告論文集、第5号、pp165-172、2010.12

第6章

- 1) 山田哲弥、村田明子、田中康裕、鈴木毅、北後明彦：分譲マンションにおける交

- 流活動への影響要因—都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する研究その
4、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp307-308、2010.9
- 2) 花里俊廣：住生活総合サービスの理論的明確化 研究成果報告書、平成23年度
社団法人高層住宅管理業協会 受託研究、pp100、2012.4

発表論文リスト

発表論文リスト

I 学術論文（査読付き）

① 何昕、花里俊廣：中国南部地区の現代集合住宅住戸にみる空間構成の特性と生活様式の近代化現象、日本建築学会計画系論文集、第664号、pp1053-1061、2011.6

② 何昕、花里俊廣：日中比較による現代中国の集合住宅における区分所有権及び住宅管理法制度の考察、日本建築学会計画系論文集、第687号、pp969-978、2013.5

II 学会発表（査読なし）

① 何シン、佐井まどか、花里俊廣：集合住宅住戸にみる空間構成の特性 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その1、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp25-26、2010.9

② 佐井まどか、何シン、花里俊廣：生活様式の近代化と集合住宅住戸の関係 - 中国南部地区の集合住宅の近代化に関する研究その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-2分冊、pp27-28、2010.9

③ 何昕、花里俊廣：中国南部地区の集合住宅団地における共用施設の運営に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集、E-1分冊、pp1161-1162、2012.9

あとがき

近年、中国の中・大都市には、住宅ブームを背景に都市化社会への移行が加速しており、都市部においての住宅地として土地を供給する量が減少し、商品住宅の価格が引き続き上昇する傾向がある。こうした住宅市場の拡大に対応し、中国は過熱抑制に向けた施策を相次いで導入している。そこで、不動産取引抑制策の強化と共に、住宅ローンの貸出規制が強化されている。また、住宅の商品化と住宅価格の高騰により、中低所得層の住宅問題を解消するため、福祉住宅とした保障性住宅の建設も進んでいる。

一方、日本における不動産投資の中心が土地であることと異なり、中国では土地公有制度と定期借地権付きの住宅制度により、住宅投資が事実上の主役になっている。そこで、近年、中国の北京や上海や深圳等の大都市では、投資目的の住宅の需要により住宅バブルが生じているものの、住宅バブルが崩壊するという懸念も増えているが、多くの地域では、住宅価格は住民の所得に見合う水準にある。特に大都市においての住宅金融政策により、2軒目以上の住宅購入について、頭金比率と貸出金利を大幅に引き上げようと求められ、投資目的の住宅需要とみなして住宅ローン融資を断られている。このような措置は2011年から中・小都市でも導入され始めた。しかし、中国における居住者の住意識を見てみると、所得階層を問わず賃貸住宅ではなく、マイホームを購入する志向が非常に高いことが現状である。また、都市化の進展に伴う都市部への人口集中が続き、核家族化とマイホーム購入者の若年化が進み、今後都市部における住宅の需要が拡大し続けることが考えられる。

また、近年中国の都市開発やインフラ整備等により、都市部における交通、緑化、住宅、公共施設等が改善されてきたものの、依然として改善余地が大きい。その中の一つとして、都市の外縁部に無秩序に形成された旧市街地において、密集住宅の老朽化に加えて、インフラ不足等問題が深刻化している。今後は地域の特性に応じた適正な居住環境の改善方法に導くことが重要であると考えられる。

さらに、現在中国では空き家が多いという報道が見られたが、これからは空き家の適正管理と住宅ストックの活用が重要な課題であろう。そこで、住宅ストックの再生に対する需要が拡大することが予想でき、日本や欧米諸国の先進事例を参考し、制度の整備も含め再生工事に関わる技術・構法等の手法の中国への導入を検討すべきである。

謝辞

本論文は、筆者が在学中の筑波大学に学位申請論文として提出したものである。

筆者は中国の重慶大学に大学五年間で都市計画を専攻しており、その後の二年間は建築設計院で都市デザインや住宅団地の計画など様々な設計プロジェクトに携わることができた。当時は中国の住宅ブームを背景に盛んに海外の住文化を取り入れようとした時期で、集合住宅の設計と研究も日本や欧米諸国等の事例が取り上げられた。そして本研究を始めた動機は、住宅設計の理論と実務との間に生じる齟齬に疑問・興味を持っており、そこまで得た知識や経験の蓄積が原因でした。

この研究を行うにあたって、多くの方々のご指導・ご協力を得た。

本論文は筑波大学において、花里俊廣教授のご指導のもとでまとめたものである。花里先生には、修士課程の学生時代から長年にわたって、基本的な論文指導から、まとめ方や調査方法など研究の細部に至まできめ細かなご指導をいただき、また暖かく見守っていただきました。深く感謝いたします。論文審査において、主査を担当頂いた鈴木雅和先生及び副査の橋本剛先生から貴重なご意見・ご助言を頂きました。さらに、千葉大学の小林秀樹先生には、専門の立場から中国の集合住宅における問題点と論点の整理について貴重な意見を頂きました。記して感謝の意を表します。

実地調査にあたっては、成都市房地產管理局担当者、多くの物業管理会社担当者の方々、重慶大学城市規劃99級1班の同級生の皆様、親友の趙軍夫婦、楊紅平夫婦、範大林夫婦、劉峰夫婦に感謝の辞を述べたいと思います。また、長い間花里研究室の皆様にご協力を頂きましたこと厚くお礼を申し上げます。

最後に、長年にわたって日本での留學生活と研究を温かく励まし、心強く支えてくれた両親に深く感謝したい。

本研究は単なる一つの出発点にすぎない。今後のさらなる研究と国際的な視野に基づいた居住環境づくりに貢献するべく研究の途を担うことを誓って、多くの方々への謝辞としたい。

2013年8月

何 昕

附録

- 1 . 住戸の空間構成と生活様式調査整理シート
- 2 . 集合住宅住戸と生活様式アンケート調査内容
- 3 . 中国「物権法」における区分所有権に関する条文
- 4 . 団地居住者へのアンケート調査内容
- 5 . 集合住宅団地の調査整理シート

附録

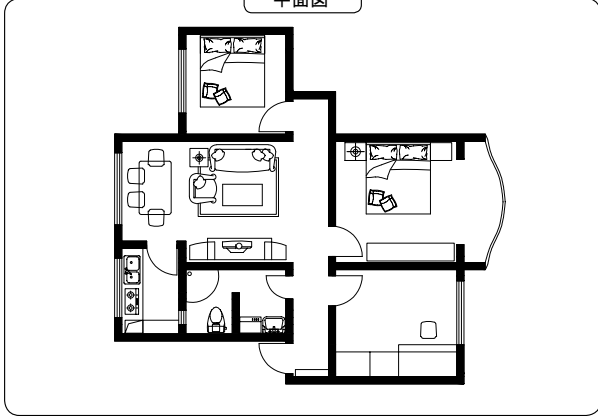
1. 住戸の空間構成と生活様式調査整理シート

番号	住所	建築年月	所有形式	面積(m ²)	平面形式	構造形式	引っ越しした理由	家族(人)	家族構成	住棟階数	住戸階数
1	成都市武侯区	2000	個人	100.2	2LDK	レンガ構造	職場に近く、生活が便利	2	夫と妻	7	6
2	成都市武侯区	2004	個人	75	2LDK	コンクリート	地震には怖い	4	祖母、両親、自分	6	3
3	成都市青羊区	2005	賃貸	60	1LDK	コンクリート	結婚	2	夫と妻	24	18
4	成都市青羊区	1999	賃貸	65	2LDK	コンクリート	仕事	2	夫と妻	7	4
5	成都市成華区	2006	個人	122	2LDK	コンクリート	部屋が狭い	4	夫と妻、両親	6	6
6	成都市青羊区	2009	個人	90	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	夫と妻と弟	9	6
7	成都市彭州市	2008	個人	118	3LDK	コンクリート	部屋が狭い	4	夫と妻、両親	6	1
8	成都市玉林区	2007	個人	79	1LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	31	30
9	成都市錦江区	2000	個人	90	2LDK	レンガ構造	住環境を改善するため	3	両親と自分	7	2
10	成都市成華区	1997	賃貸	56	1LDK	レンガ構造	前の契約期限	2	妻と夫	7	6
11	成都市青羊区	1998	賃貸	63	2LDK	レンガ構造	仕事	2	友達と自分	6	3
12	成都市玉林区	2001	個人	162	3LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	妻と夫と娘	7	3
13	成都市金牛区	1999	個人	89	2LDK	レンガ構造	都市更新プロジェクト	2	母と娘	7	7
14	成都市華陽区	2006	個人	128	3LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	4	夫、妻、両親	16	8
15	成都市成華区	1999	賃貸	76	2LDK	コンクリート	家賃が安い	2	友達と自分	7	5
16	成都市武侯区	2002	賃貸	120	2LDK	コンクリート	仕事	2	友達と自分	11	11
17	成都市高新区	1995	個人	100	2LDK	レンガ構造	仕事	1	自分	7	5
18	成都市青羊区	2006	個人	86	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	両親と自分	31	22
19	成都市錦江区	2000	賃貸	34	one room	コンクリート	前の契約期限	1	自分	16	13
20	成都市金牛区	2002	賃貸	75	2LDK	レンガ構造	家賃が安い	5	親子夫婦、息子	6	3
21	成都市都江堰	1999	個人	62	2LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	5	親子夫婦、息子	6	4
22	成都市武侯区	2003	個人	103	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	両親と自分	18	8
23	成都市都江堰	2000	個人	108	3LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	両親と自分	7	3
24	成都市成華区	2007	個人	85	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	2	夫と妻	18	18
25	成都市都江堰	2005	個人	105	3LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	両親と自分	7	2
26	成都市成華区	2007	個人	70	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	1	自分	34	15
27	成都市武侯区	2000	個人	91	2LDK	コンクリート	仕事	3	両親と自分	7	5
28	成都市成華区	2007	個人	86	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	夫と妻	18	17
29	成都市成華区	2007	個人	82	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	夫と妻と息子	18	3
30	成都市武侯区	2000	個人	127	2LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	3	妻と夫と娘	6	5
31	成都市青羊区	2003	賃貸	40	one room	コンクリート	住環境を改善するため	1	自分	7	1
32	成都市武侯区	2003	個人	93	2LDK	コンクリート	結婚	4	夫と妻、両親	11	5
33	成都市成華区	2007	個人	82	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	18	15
34	成都市錦江区	2004	個人	110	3LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	両親と自分	5	4
35	成都市成華区	2009	個人	46	one room	コンクリート	平面構成が良い	1	自分	33	28
36	成都市錦江区	2008	賃貸	38	one room	コンクリート	住環境を改善するため	1	自分	18	4
37	成都市錦江区	2006	個人	71	1LDK	コンクリート	個人住宅の購入	1	自分	28	22
38	成都市武侯区	2003	個人	160	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	両親と自分	30	14
39	成都市金牛区	1983	賃貸	85	2LDK	レンガ構造	仕事	2	友達	7	7
40	成都市金牛区	2003	賃貸	20	one room	コンクリート	仕事	1	自分	8	5
41	成都市青羊区	1992	個人	96	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	4	夫と妻、両親	17	3
42	成都市武侯区	2006	個人	56	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	夫と妻	32	11
43	成都市金牛区	2004	個人	120	3LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	妻と夫と娘	27	4
44	綿陽市遊仙区	2005	個人	80	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	妻と夫と息子	6	4

番号	住所	建築年月	所有形式	面積(m ²)	平面形式	構造形式	引っ越しした理由	家族(人)	家族構成	住棟階数	住戸階数
45	綿陽市遊仙区	2003	個人	158	3LDK	レンガ構造	住戸が広い、便利	3	妻と夫と息子	7	7
46	綿陽市培城区	1999	個人	145	2LDK	レンガ構造	便利の生活のため	3	妻と夫と娘	16	14
47	綿陽市経開区	2004	個人	130	3LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	妻と夫と娘	6	5
48	綿陽市培城区	2005	個人	148	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	両親と自分	7	4
49	綿陽市培城区	2005	個人	153	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	妻と夫と娘	18	15
50	綿陽市遊仙区	2004	個人	90	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	4	両親と自分と姉	6	2
51	綿陽市遊仙区	2005	個人	100	2LDK	コンクリート	結婚	4	両親と自分と妹	7	5
52	廈門市思明区	2005	個人	116	3LDK	コンクリート	都市更新プロジェクト	3	両親と自分	11	6
53	廈門市湖里区	1999	賃貸	40	1LDK	レンガ構造	仕事場と近くなる	2	妻と夫	7	3
54	廈門市思明区	2001	個人	53	1LDK	コンクリート	住環境を改善するため	2	妻と夫	8	3
55	廈門市思明区	1980	国有	80	1LDK	レンガ構造	仕事	3	妻と夫と娘	2	1
56	廈門市思明区	1995	個人	100	2LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	2	妻と夫	7	2
57	廈門市思明区	1996	個人	83	2LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	2	妻と夫	8	6
58	廈門市思明区	1997	賃貸	119	3LDK	レンガ構造	仕事	3	自分と友達	11	6
59	南京市白下区	1994	賃貸	39	1LDK	レンガ構造	仕事	1	自分	7	6
60	南京市江寧区	2007	個人	119	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	9	4
61	南京市白下区	1980	個人	26	1LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	2	妻と夫	5	2
62	南京市白下区	2007	個人	96	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	18	16
63	南京市玄武区	1985	個人	54	2LDK	レンガ構造	住環境を改善するため	3	両親と自分	7	5
64	南京市建業区	2008	個人	110	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	2	妻と夫	10	9
65	南京市鼓楼区	2008	個人	80	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	姉と自分	18	8
66	南京市江寧区	2007	個人	132	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	11	4
67	南京市建業区	2007	個人	91	2LDK	コンクリート	結婚	2	妻と夫	26	5
68	南京市鼓楼区	2000	賃貸	48	1LDK	レンガ構造	結婚	2	妻と夫	6	5
69	南京市玄武区	1995	個人	64	2LDK	レンガ構造	仕事	2	妻と夫	7	1
70	南京市建業区	2008	個人	108	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	11	10
71	南京市白下区	2004	個人	95	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	6	6
72	南京市鼓楼区	2002	個人	72	1LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	12	11
73	南京市鼓楼区	2008	個人	96	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	17	17
74	南京市白下区	2007	個人	105	2LDK	コンクリート	結婚	2	妻と夫	19	17
75	南京市下関区	2000	個人	90	2LDK	レンガ構造	結婚	3	両親と自分	7	4
76	南京市白下区	2003	個人	167	3LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	両親と自分	28	14
77	南京市白下区	1997	賃貸	65	2LDK	レンガ構造	仕事	1	自分	7	2
78	南京市白下区	2000	個人	123	3LDK	コンクリート	結婚	4	両親と妻と夫	7	7
79	南京市鼓楼区	1999	賃貸	71	3LDK	レンガ構造	仕事	2	自分と友達	6	6
80	上海市浦東区	2007	個人	110	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	3	両親と自分	6	4
81	上海市楊浦区	2008	個人	98	2LDK	コンクリート	住環境を改善するため	2	妻と夫	8	3
82	上海市宝山区	1999	個人	80	2LDK	レンガ構造	住環境を改善するため	3	両親と自分	7	4
83	上海市浦東区	2004	個人	229	3LDK	レンガ構造	住環境を改善するため	3	両親と自分	4	4
84	上海市浦東区	2002	個人	113	2LDK	コンクリート	結婚	2	妻と夫	16	10
85	上海市虹口区	1986	賃貸	32	1LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	1	自分	3	3
86	上海市虹口区	2005	個人	97	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	2	妻と夫	18	3
87	上海市浦東区	1987	賃貸	55	2LDK	レンガ構造	仕事	2	自分と友達	6	1
88	上海市浦東区	1999	個人	86	2LDK	レンガ構造	個人住宅の購入	2	妻と夫	6	6
89	上海市徐匯区	1988	賃貸	54	2LDK	レンガ構造	仕事	2	自分と友達	5	2
90	上海市浦東区	2002	個人	119	2LDK	コンクリート	個人住宅の購入	3	妻と夫と娘	7	2

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
1	成都市武侯区	2000	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
100.2	7	6	2 (夫と妻)	

平面図

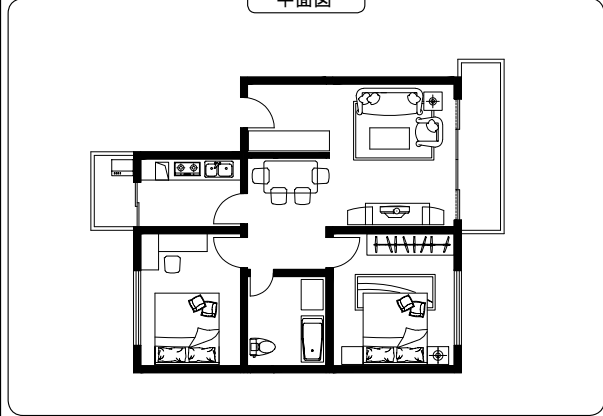


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B' S	
床座	○	○	○
椅子座	○	○	○
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		◎
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書	○		◎
仕事	◎		

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
2	成都市武侯区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
75	6	3	4 (祖母、両親、自分)	

平面図

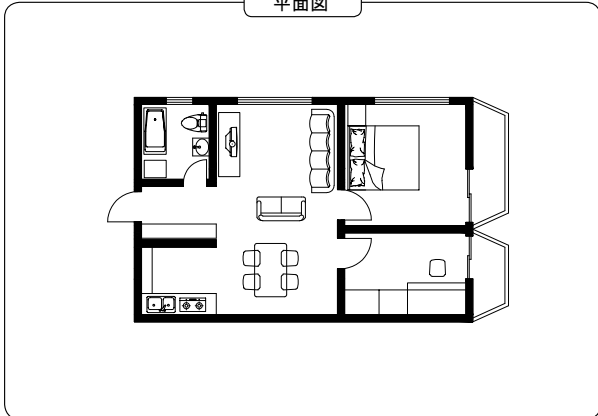


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座	○	○	○
椅子座	◎	◎	◎
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		◎
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書		◎	
仕事	◎		

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
3	成都市青羊区	2005	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
60	24	18	2 (夫と妻)	

平面図

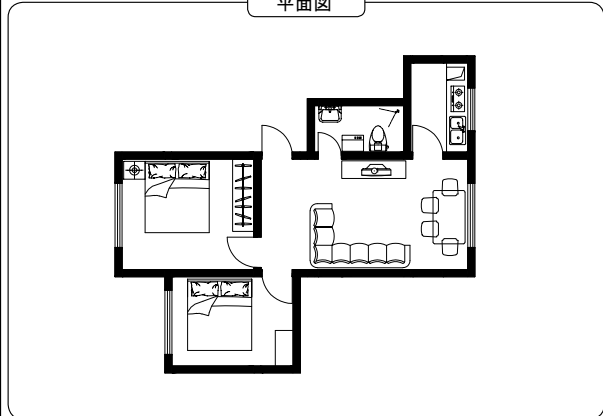


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B S	
床座	◎	○	○
椅子座	○		◎
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		◎
食事	○		
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎	○	◎
仕事	◎		

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
4	成都市青羊区	1999	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
65	7	4	2 (夫と妻)	

平面図

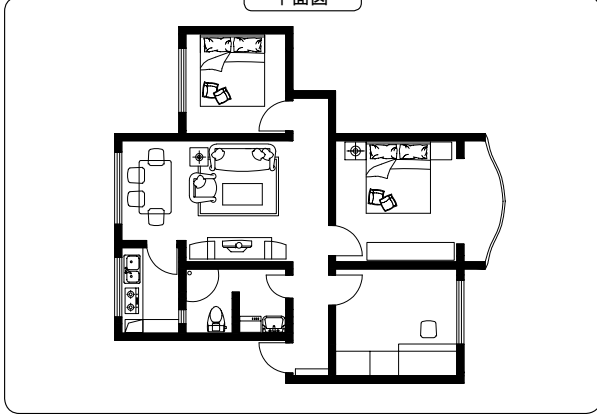


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座	○	○	○
椅子座	◎	◎	◎
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		◎
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎	○	
仕事	◎		

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
5	成都市成華区	2006	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
122	6	6	4 (夫と妻, 両親)	

平面図

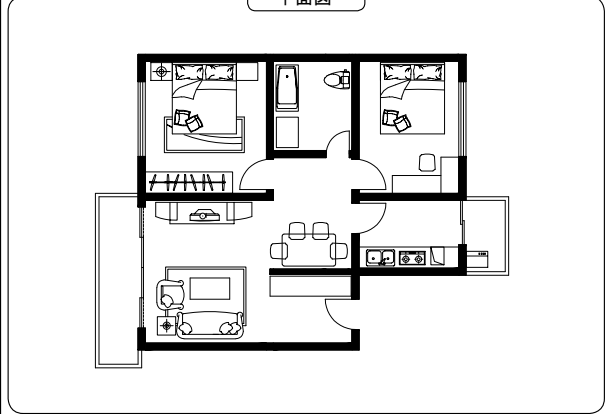


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B	B' S
床座	◎		◎
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書			◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
6	成都市青羊区	2009	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
90	9	6	3 (夫と妻と弟)	

平面図

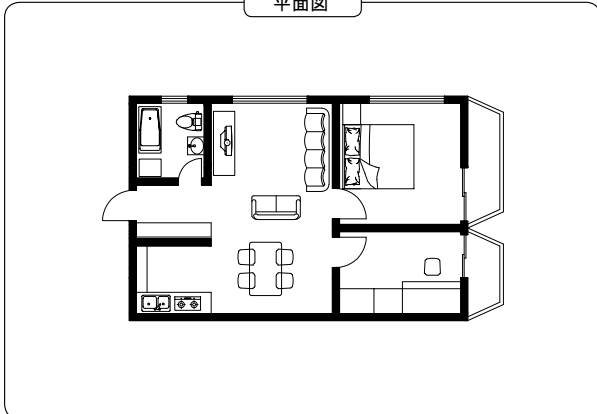


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B	B' S
床座	◎		◎
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書			◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
7	成都彭州市	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
118	6	1	4 (夫と妻, 両親)	

平面図

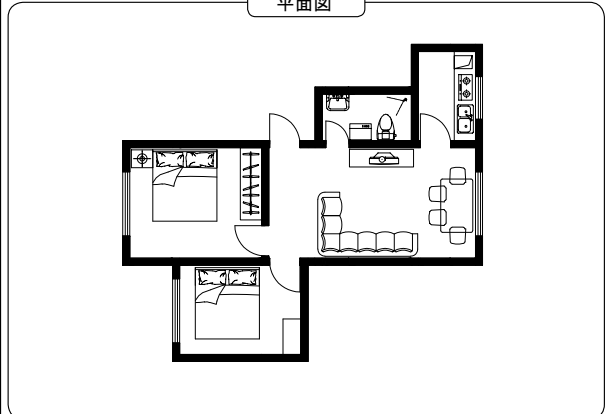


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B	S
床座	◎		◎
椅子座	◎	◎	
靴脱ぎ	◎	◎	
団らん	◎	◎	
食事	◎	◎	
テレビ鑑賞	◎	◎	
読書	◎	◎	
仕事	◎		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
8	成都市玉林区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
79	31	30	2 (妻と夫)	

平面図

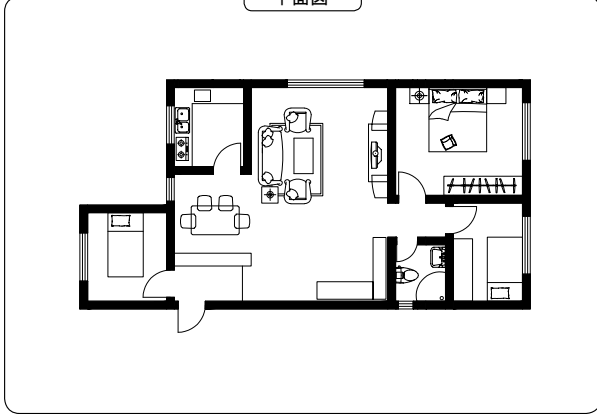


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B	B' S
床座	◎		◎
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書			◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

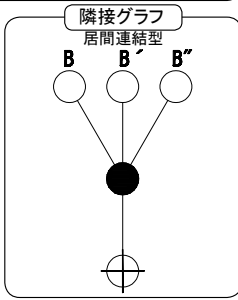
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
9	成都市錦江区	2000	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
90	7	2	3 (両親と自分)	

平面図



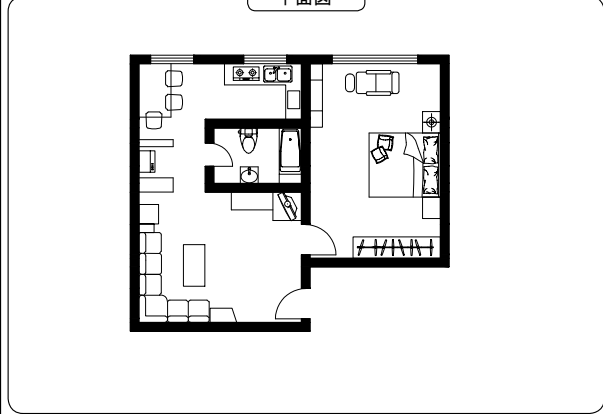
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座	○		○	○		○		
椅子座	○	○	○					
靴脱ぎ	○	○	○	○		○		
団らん	○							
食事	○	○						
テレビ鑑賞	○					○		
読書						○		
仕事	○	○						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」



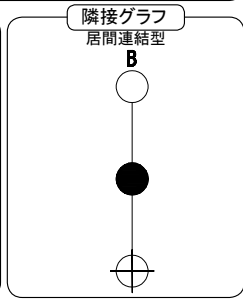
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
10	成都市成華区	1997	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
56	7	6	2 (妻と夫)	

平面図



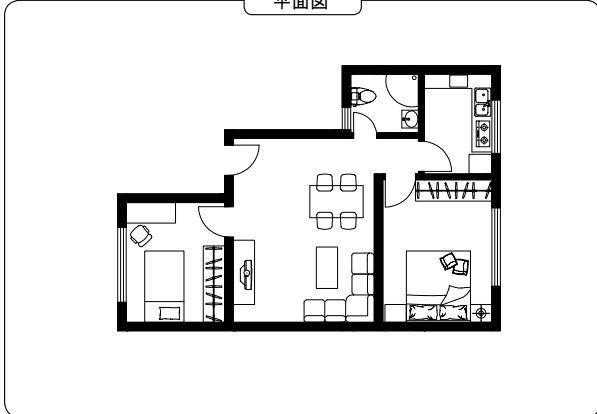
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座	○		○	○		○		
椅子座	◎		◎					
靴脱ぎ	◎		◎			◎		
団らん	◎		◎					
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎		○			◎		
読書						○		
仕事	○	○						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」



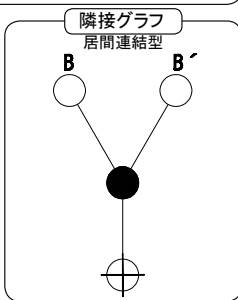
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
11	成都市青羊区	1998	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
63	6	3	2 (友達と自分)	

平面図



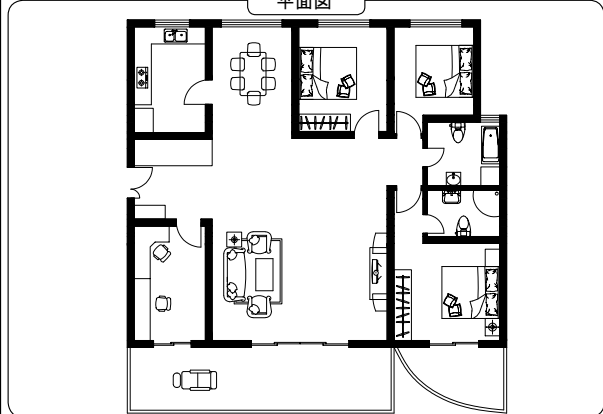
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座	○		○	○		○		
椅子座	○		○					
靴脱ぎ	○		○			○		
団らん	○		○					
食事	○		○					
テレビ鑑賞	○		○			○		
読書						○		
仕事	○	○						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」



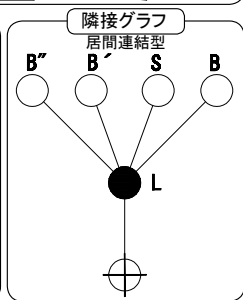
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
12	成都市玉林区	2001	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
162	7	3	3 (妻、夫と娘)	

平面図



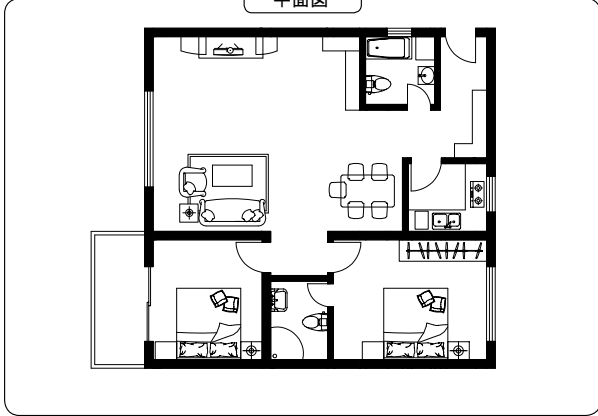
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座	○		○	○		○		
椅子座	◎	◎	◎					
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎		
団らん	◎	◎						
食事	◎	◎						
テレビ鑑賞	◎		○			◎		
読書	○		○			○		
仕事	○	○						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
13	成都市金牛区	1999	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
89	7	7	2 (母と娘)	

平面図

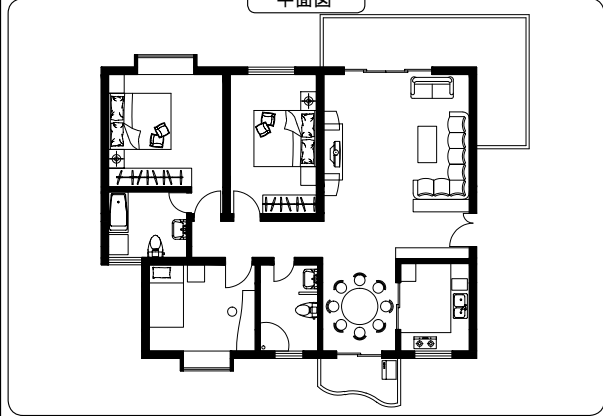


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座		○	○
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事			
テレビ鑑賞	◎		
読書		◎	
仕事		◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
14	成都市華陽区	2006	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
128	16	8	4 (夫と妻、両親)	

平面図

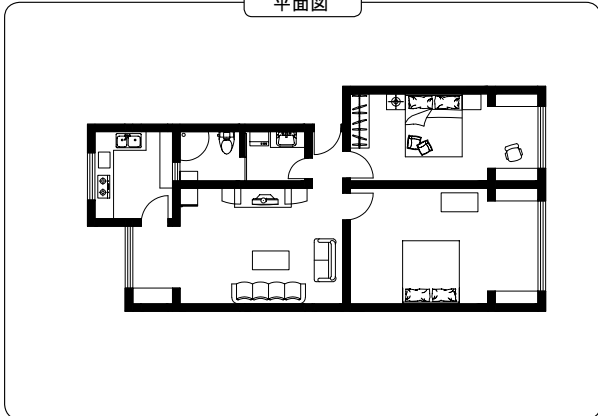


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座		○	○
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事			
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎		
仕事	◎		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
15	成都市成華区	1999	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
76	7	5	2 (友達と自分)	

平面図

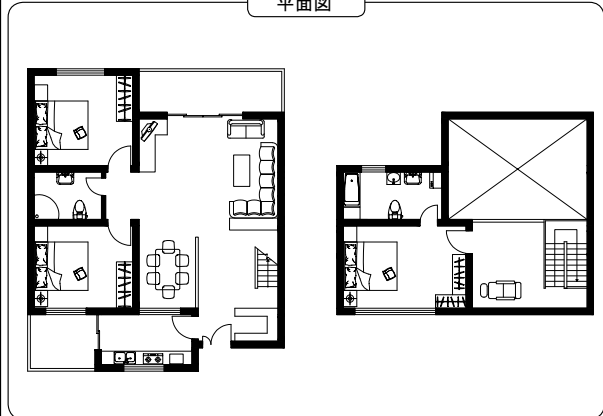


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座		○	○
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書		◎	
仕事		◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
16	成都市武侯区	2002	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
120	11	11	2 (友達と自分)	

平面図

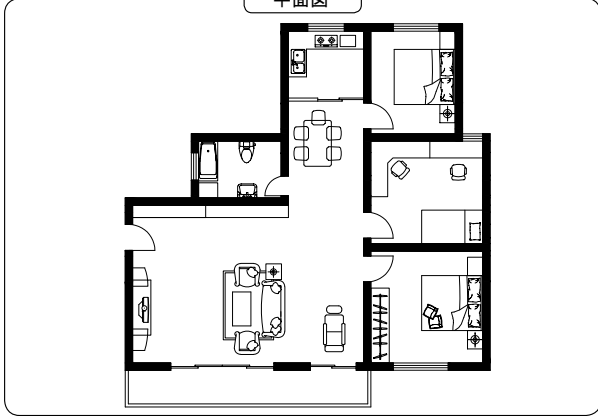


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座		○	○
椅子座	◎		
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書		◎	
仕事	◎		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

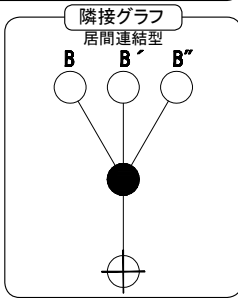
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
17	成都市高南区	1995	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
100	7	5	1 (自分)	

平面図



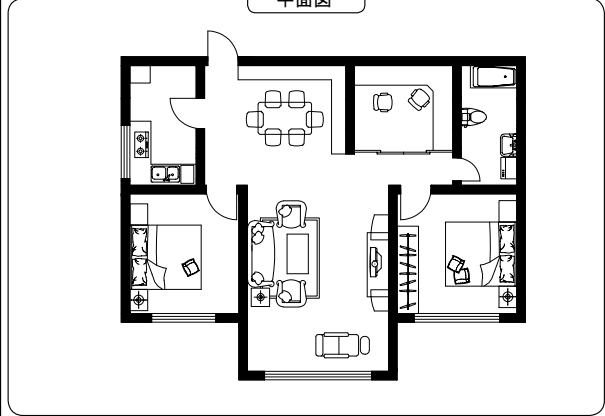
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎						◎	
靴脱ぎ							◎	
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書							◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



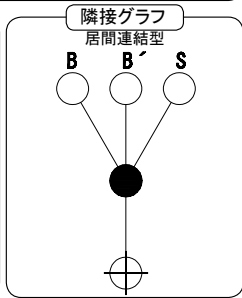
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
18	成都市青羊区	2006	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
86	31	22	3 (両親と自分)	

平面図



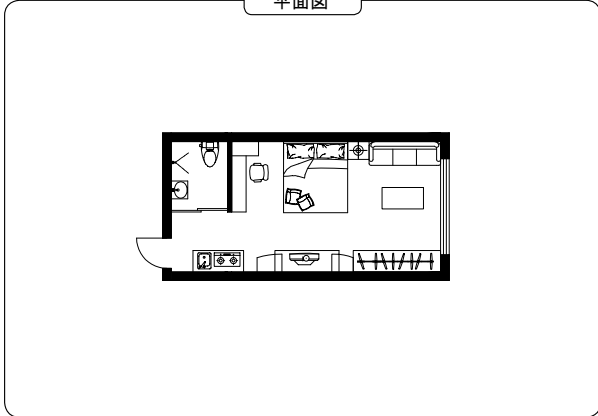
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎			◎	
団らん	◎	◎						
食事	◎		◎					
テレビ鑑賞	◎							
読書							◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



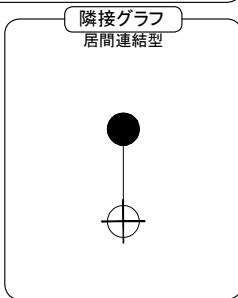
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
19	成都市錦江区	2000	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
34	16	13	1 (自分)	

平面図



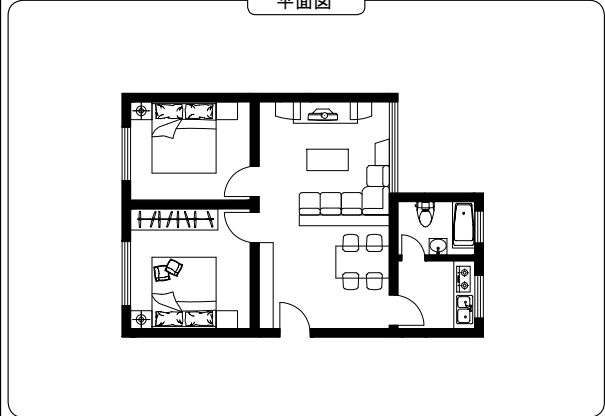
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座				○				
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎	◎	◎					
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎							
仕事	◎							

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



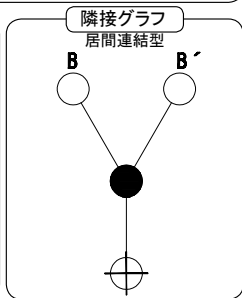
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
20	成都市金牛区	2002	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
75	6	3	5 (夫と妻と息子, 両親)	

平面図



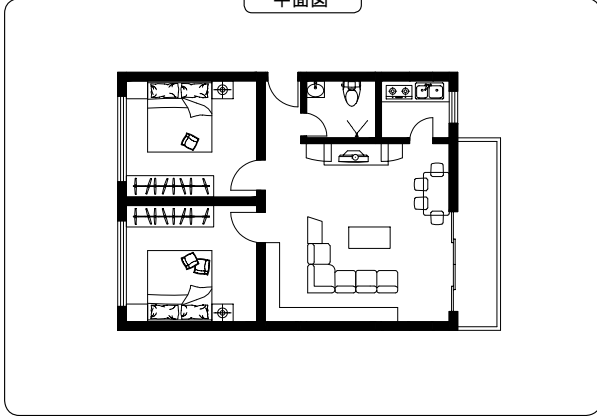
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎			○				
靴脱ぎ							◎	
団らん	○		◎					
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎							
仕事	◎							

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



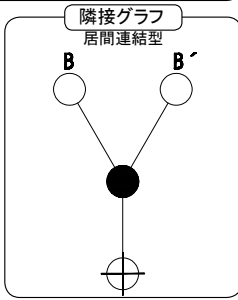
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
21	成都市都江堰	1999	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
62	6	4	5 (夫と妻と息子, 両親)	

平面図



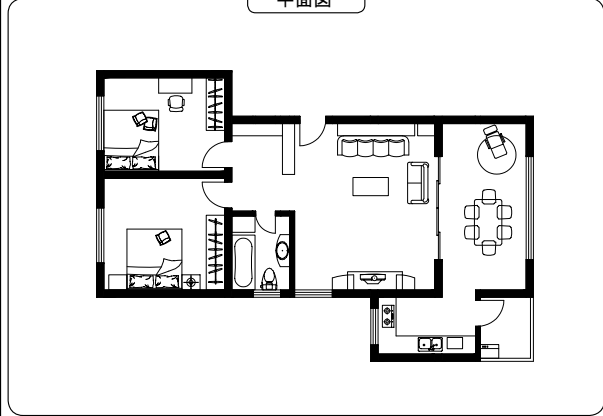
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ			○					
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書								
仕事								

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



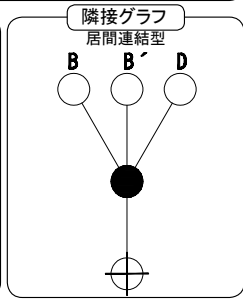
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
22	成都市武侯区	2003	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
103	18	8	3 (両親と自分)	

平面図



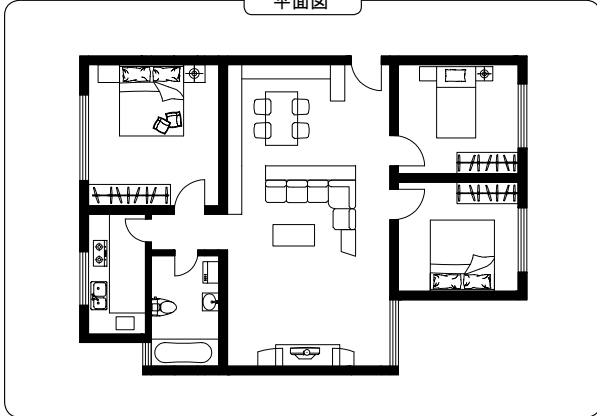
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎		◎	◎				
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎		◎	◎				
読書	◎		◎	◎				
仕事								

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



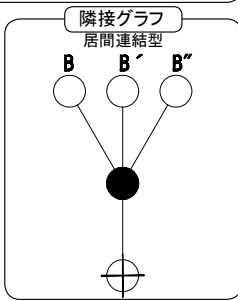
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
23	成都市都江堰	2000	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
108	7	3	3 (両親と自分)	

平面図



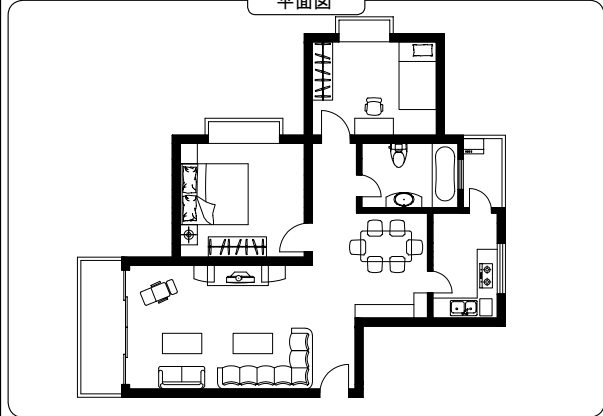
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座	◎							
椅子座	◎		◎	◎	◎			
靴脱ぎ	◎		◎	◎	◎			
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎							
読書			◎	◎	◎			
仕事								

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



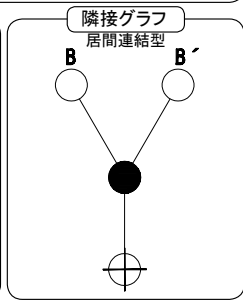
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
24	成都市成华区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
85	18	18	2 (夫と妻)	

平面図



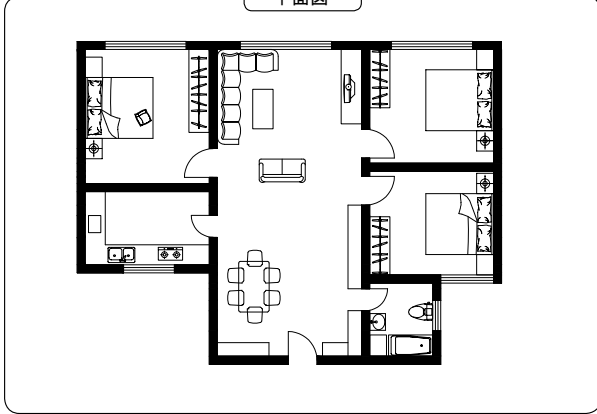
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎							
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎		◎	◎				
読書	◎		◎	◎				
仕事	◎							

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



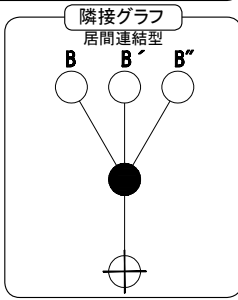
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
25	成都市都江堰	2005	コンクリート	個人
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
105	7	2	3 (両親と自分)	

平面図



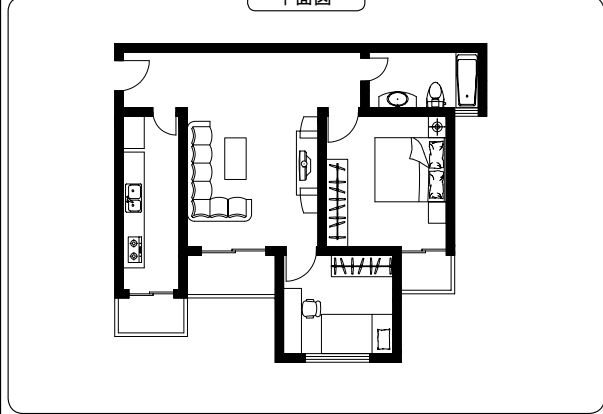
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎			◎	◎			
団らん	◎							
食事	◎	◎						
テレビ鑑賞	◎			◎				
読書	◎			◎				
仕事						◎		

注：L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



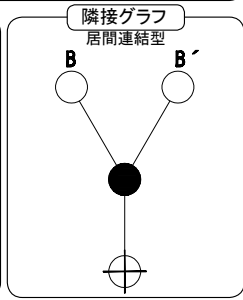
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
26	成都市成華区	2007	コンクリート	個人
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
70	34	15	1 (自分)	

平面図



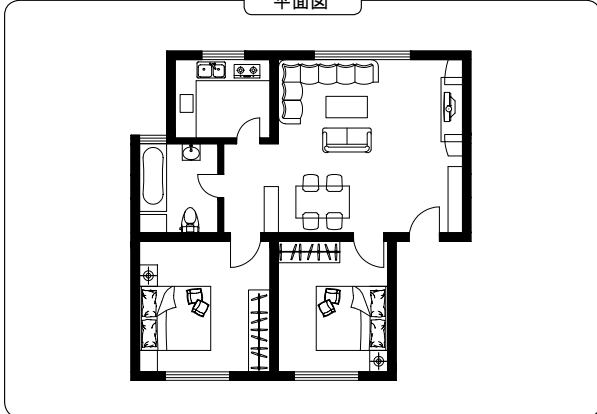
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座						◎		
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎		◎	◎	◎			
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎							
仕事								◎

注：L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



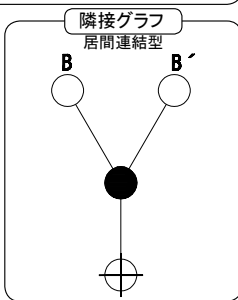
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
27	成都市武侯区	2000	コンクリート	個人
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
91	7	5	3 (両親と自分)	

平面図



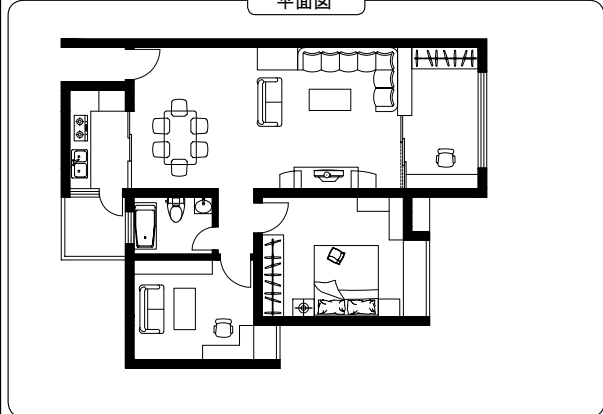
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎							
靴脱ぎ	◎							
団らん	◎							
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎							
仕事	◎							

注：L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



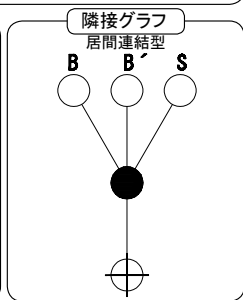
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
28	成都市成華区	2007	コンクリート	個人
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
86	18	17	2 (夫と妻)	

平面図



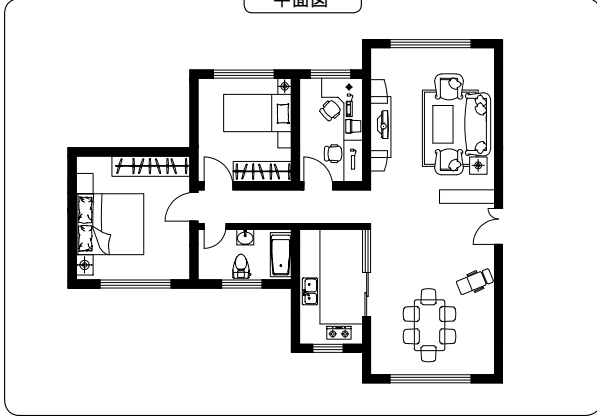
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座	◎						◎	
靴脱ぎ	◎							
団らん	◎							
食事	◎		◎					
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎							◎
仕事	◎							◎

注：L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



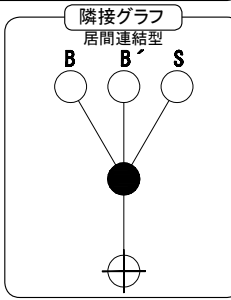
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
29	成都市成華区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
82	18	3	3 (夫と妻と息子)	

平面図



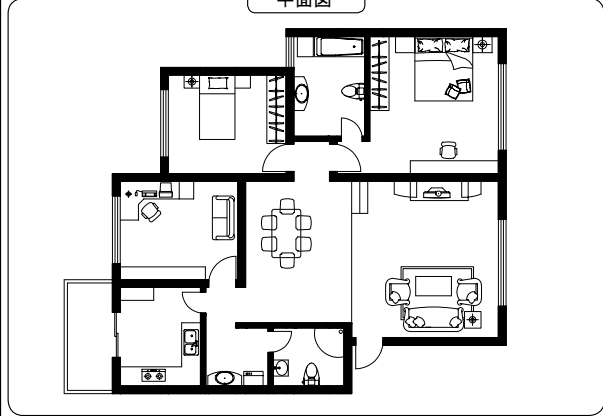
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎	◎				◎	
靴脱ぎ		◎	◎	◎	◎		◎	
団らん		◎						
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書							◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



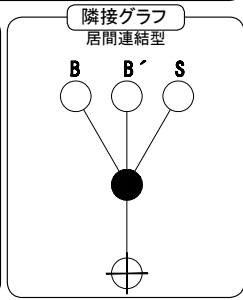
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
30	成都市武侯区	2000	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
127	6	5	3 (妻、夫と娘)	

平面図



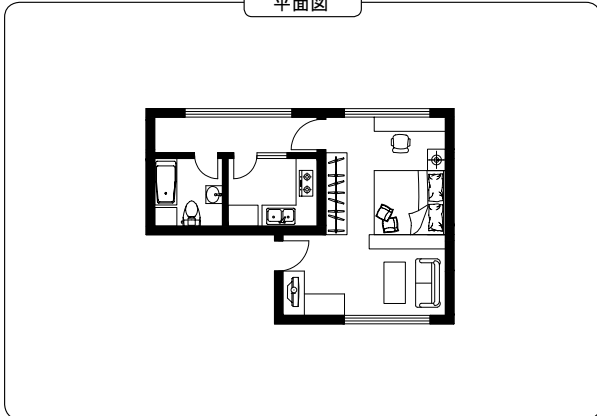
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎	◎					
靴脱ぎ		◎	◎	◎			◎	
団らん		◎	◎					
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書							◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



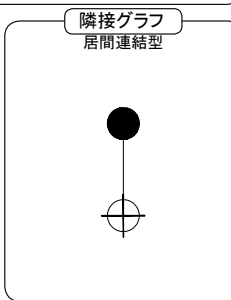
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
31	成都市青羊区	2003	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
40	7	1	1 (自分)	

平面図



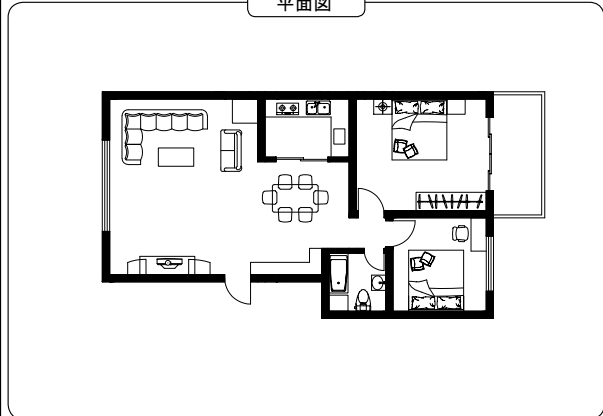
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎						
靴脱ぎ		◎	◎	◎				
団らん		◎						
食事		◎						
テレビ鑑賞		◎						
読書		◎						
仕事		◎						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



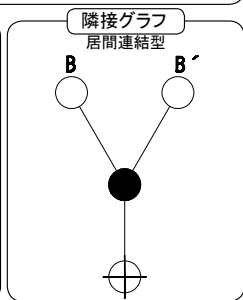
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
32	成都市武侯区	2003	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
93	11	5	4 (夫と妻、両親)	

平面図



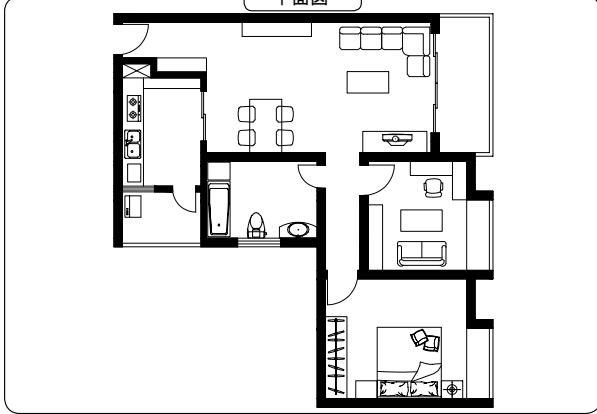
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座		◎						
椅子座					◎			
靴脱ぎ		◎						
団らん		◎						
食事		◎						
テレビ鑑賞		◎						
読書							◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
33	成都市成華区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
82	18	15	2 (妻と夫)	

平面図

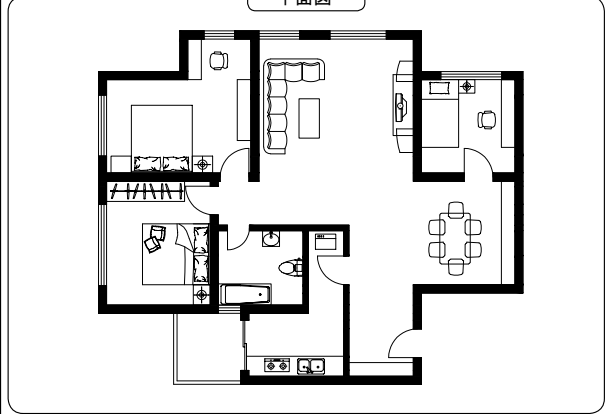


生活様式								隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	S
床座						○			
椅子座	◎								○
靴脱ぎ			○	○					
団らん	◎								
食事	◎	◎							
テレビ鑑賞	◎			◎					
読書	◎			◎		◎			
仕事									◎

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
34	成都市錦江区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
110	5	4	3 (両親と自分)	

平面図

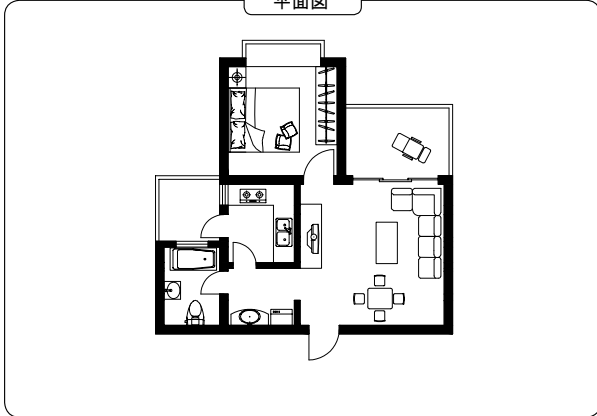


生活様式								隣接グラフ 居間連結型		
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	B'	B''
床座	◎									
椅子座	◎		◎							
靴脱ぎ										
団らん	◎	◎								
食事	◎	◎								
テレビ鑑賞	◎									
読書	◎			◎						
仕事	◎									◎

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
35	成都市成華区	2009	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
4633	33	28	1 (自分)	

平面図

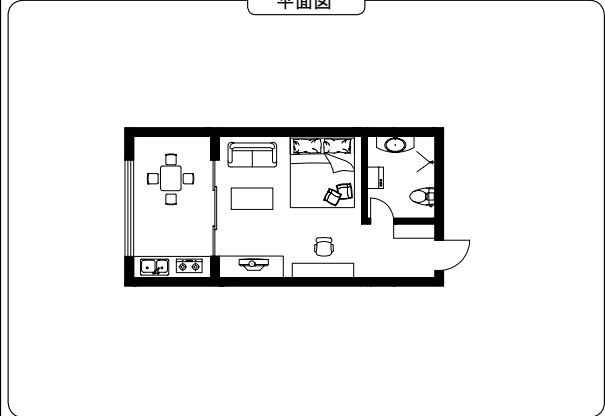


生活様式								隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	S
床座									
椅子座	◎								
靴脱ぎ	◎	◎	◎						
団らん	◎								
食事	◎								
テレビ鑑賞	◎								
読書				◎					
仕事									◎

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
36	成都市錦江区	2008	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
38	18	4	1 (自分)	

平面図

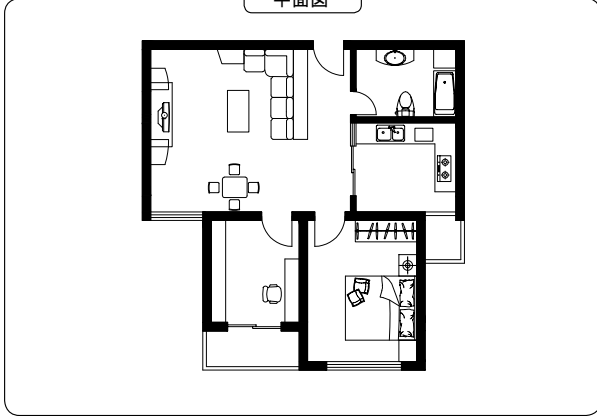


生活様式								隣接グラフ 居間連結型		
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	D		
床座	◎	◎	◎							
椅子座	◎	◎	◎							
靴脱ぎ	◎	◎	◎							
団らん	◎		◎							
食事	◎		◎							
テレビ鑑賞	◎									
読書	◎									
仕事	◎									

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
37	成都市錦江区	2006	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
71	28	22	1 (自分)	

平面図

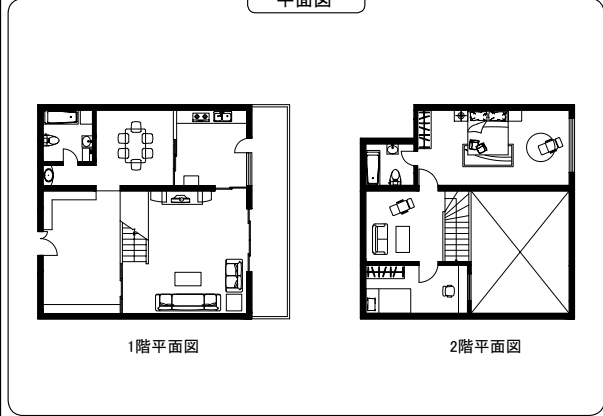


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B S	
床座	◎	○	○
椅子座	◎	○	○
靴脱ぎ	◎	○	○
団らん	◎	○	○
食事	◎	○	○
テレビ鑑賞	◎	○	○
読書	◎	○	○
仕事	◎	○	○

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
38	成都市武侯区	2003	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
160	30	14	3 (両親と自分)	

平面図

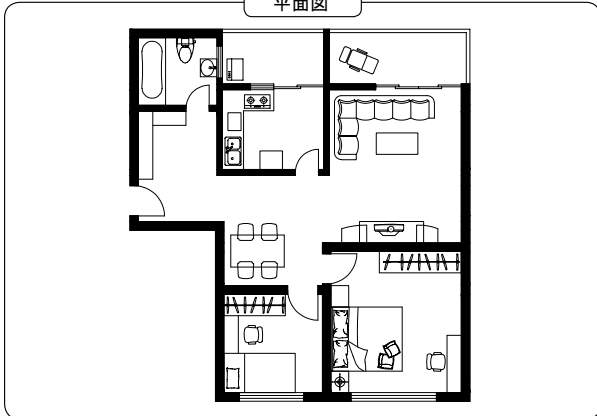


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B' B B''	
床座	◎	○	○
椅子座	◎	○	○
靴脱ぎ	◎	○	○
団らん	◎	○	○
食事	◎	○	○
テレビ鑑賞	◎	○	○
読書	◎	○	○
仕事	◎	○	○

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
39	成都市金牛区	1983	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
85	7	7	2 (友達と自分)	

平面図

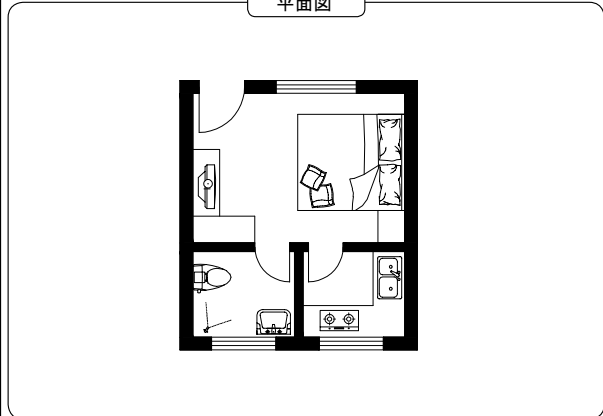


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座	◎	○	○
椅子座	◎	○	○
靴脱ぎ	◎	○	○
団らん	◎	○	○
食事	◎	○	○
テレビ鑑賞	◎	○	○
読書	◎	○	○
仕事	◎	○	○

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
40	成都市金牛区	2003	コンクリート	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
20	8	5	1 (自分)	

平面図

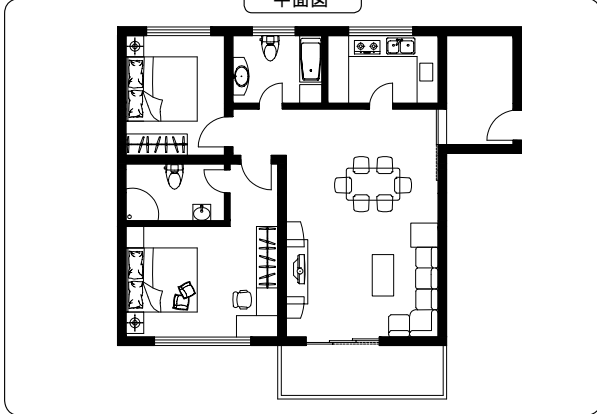


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	●	
床座	◎	○	○
椅子座	◎	○	○
靴脱ぎ	◎	○	○
団らん	◎	○	○
食事	◎	○	○
テレビ鑑賞	◎	○	○
読書	◎	○	○
仕事	◎	○	○

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
41	成都市青羊区	1992	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
96	17	3	4 (夫と妻, 両親)	

平面図

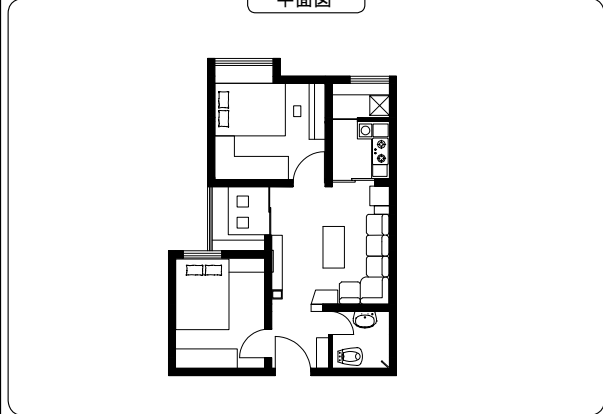


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B S	
床座			
椅子座	◎ ○	● ○	
靴脱ぎ	◎ ◎ ◎ ◎	● ○	
団らん	◎	● ○	
食事	◎ ◎	● ○	
テレビ鑑賞	◎	● ○	
読書		● ○	
仕事		● ○	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
42	成都市武侯区	2006	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
56	32	11	2 (夫と妻)	

平面図

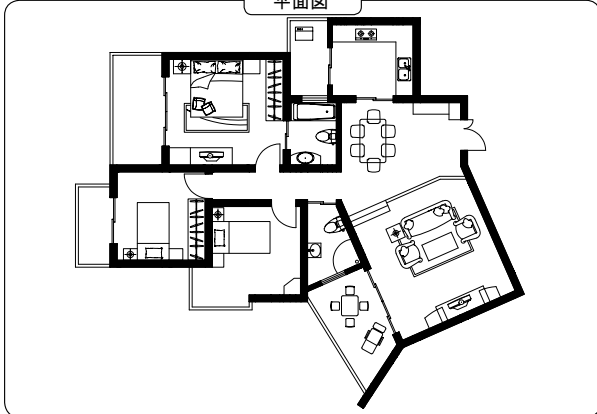


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座			
椅子座	◎	● ○	
靴脱ぎ		● ○	
団らん	○	● ○	
食事	◎	● ○	
テレビ鑑賞	◎	● ○	
読書		● ○	
仕事		● ○	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
43	成都市金牛区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
120	27	4	3 (妻、夫と娘)	

平面図

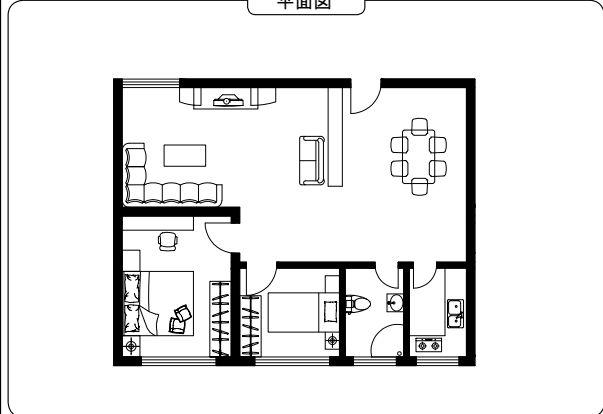


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B' B''	
床座			
椅子座	◎	● ○ ○	
靴脱ぎ	◎ ◎ ◎ ◎ ◎ ◎	● ○ ○	
団らん	○ ○ ○	● ○ ○	
食事	◎ ◎	● ○ ○	
テレビ鑑賞	○ ◎	● ○ ○	
読書	○	● ○ ○	
仕事		● ○ ○	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
44	綿陽市遊仙区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
80	8	4	3 (妻、夫と息子)	

平面図

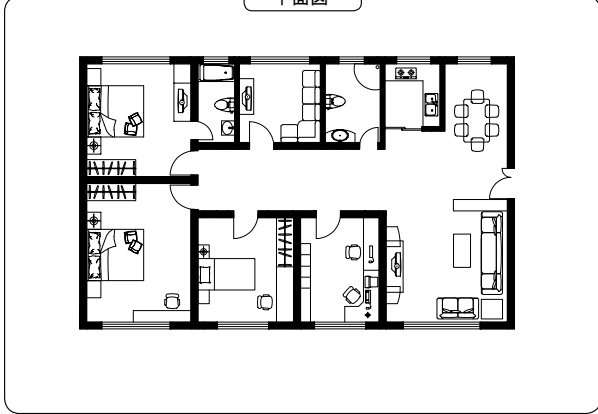


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座	○	● ○	
椅子座	○	● ○	
靴脱ぎ	◎ ◎	● ○	
団らん	◎ ◎	● ○	
食事	◎	● ○	
テレビ鑑賞	◎	● ○	
読書		● ○	
仕事		● ○	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
45	綿陽市遊仙区	2003	レンガ構造	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
158	7	7	3 (妻、夫と息子)	

平面図

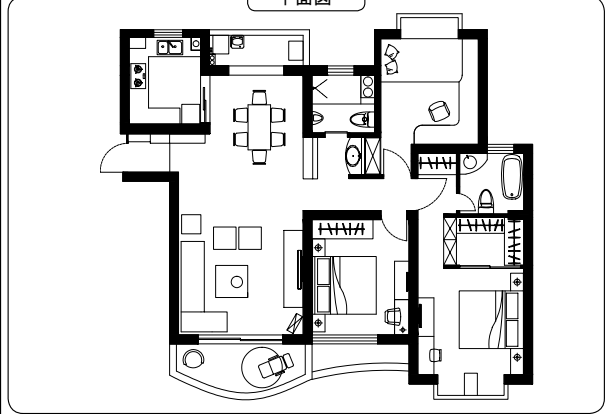


生活様式								隣接グラフ 居間連結型				
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	B'	B''	S	S'
床座	◎											
椅子座	◎	◎	○	○	○	◎						
靴脱ぎ			○	○	○							
団らん	◎											
食事		◎										
テレビ鑑賞	◎											
読書						◎						
仕事						◎						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
46	綿陽市培城区	1999	レンガ構造	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
145	16	14	3 (妻、夫と娘)	

平面図

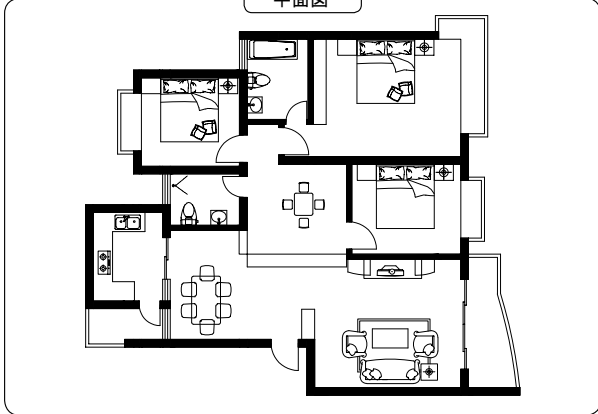


生活様式								隣接グラフ 居間連結型				
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	B'	S	S'	
床座												
椅子座	◎	◎										
靴脱ぎ			○	○	○							
団らん	◎	◎										
食事	◎											
テレビ鑑賞	◎		○									
読書	◎											
仕事						◎						

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
47	綿陽市経開区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
130	6	5	3 (妻、夫と娘)	

平面図

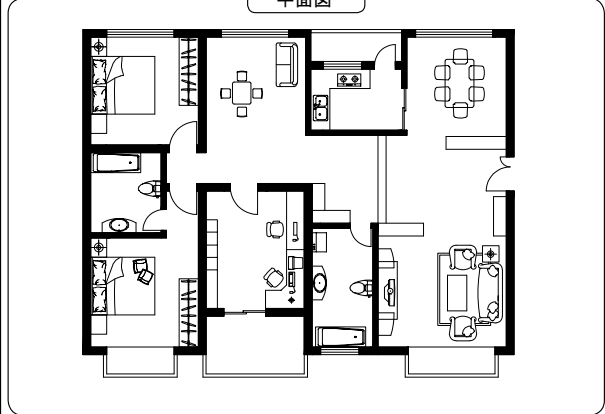


生活様式								隣接グラフ 居間連結型				
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	B'	B''	S	
床座	◎											
椅子座	◎	◎	○									
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎								
団らん	◎											
食事	◎	◎										
テレビ鑑賞	◎		○									
読書	◎											
仕事	◎											

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
48	綿陽市培城区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
148	7	4	3 (両親と自分)	

平面図

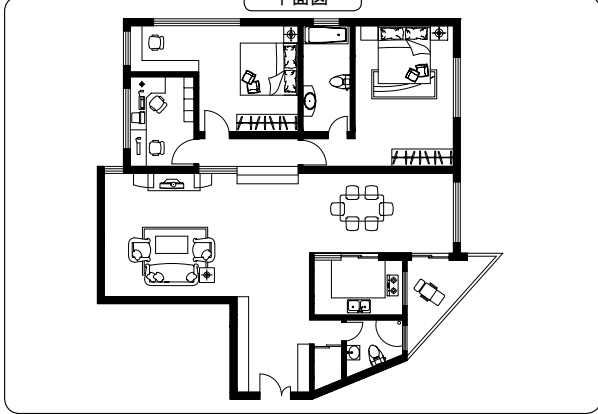


生活様式								隣接グラフ 居間連結型				
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	B	B'	S	S'	
床座					◎							
椅子座	◎											
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎						
団らん	◎											
食事	◎											
テレビ鑑賞	◎		○			○						
読書						○						
仕事												

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

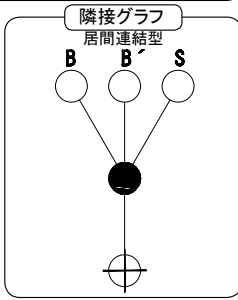
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
49	綿陽市培城区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
153	18	15	3 (妻、夫と娘)	

平面図



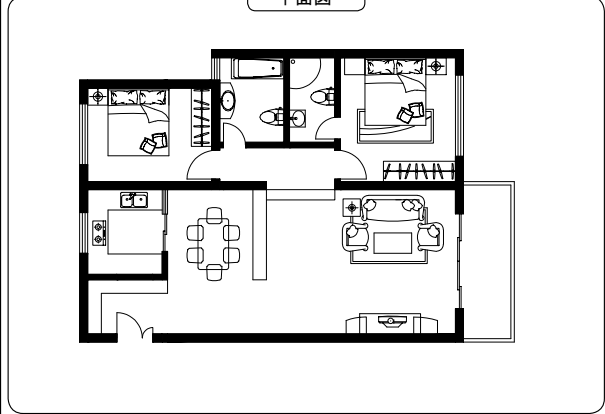
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座				◎	◎			
椅子座		◎	◎					
靴脱ぎ				◎	◎			
団らん		◎	◎					
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書		◎					◎	
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



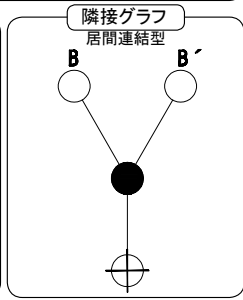
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
50	綿陽市遊仙区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
90	6	2	4 (両親、自分と姉)	

平面図



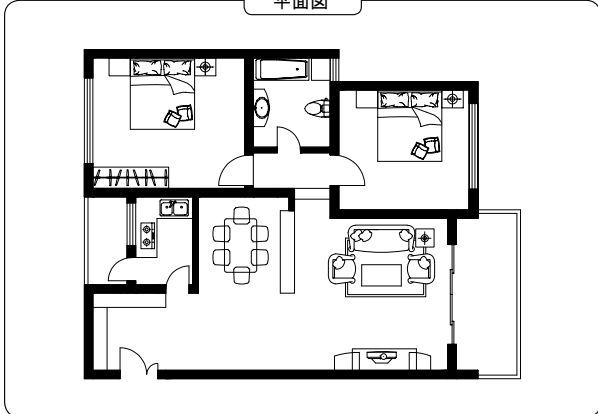
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎	◎					
靴脱ぎ		◎	◎	◎	◎			
団らん		◎						
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書		◎						
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



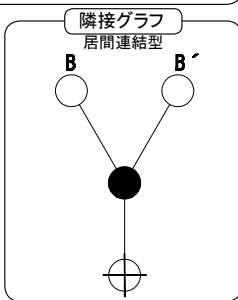
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
51	綿陽市遊仙区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
100	7	5	4 (両親、自分と妹)	

平面図



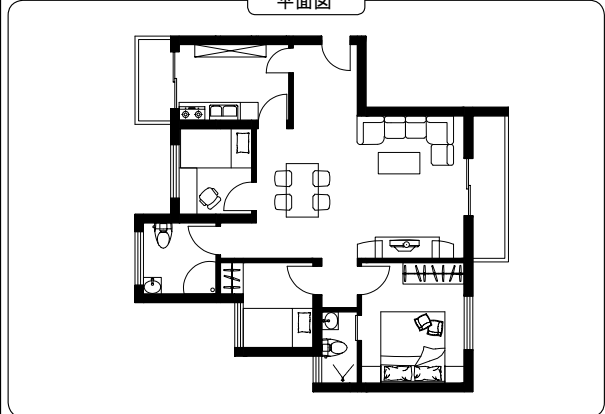
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎	◎					
靴脱ぎ		◎	◎	◎	◎			
団らん		◎	◎					
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書				◎				
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



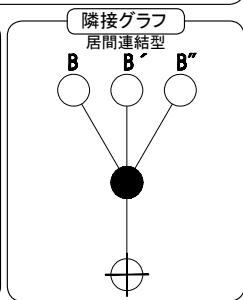
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
52	廈門市思明区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
116	11	6	3 (両親と自分)	

平面図



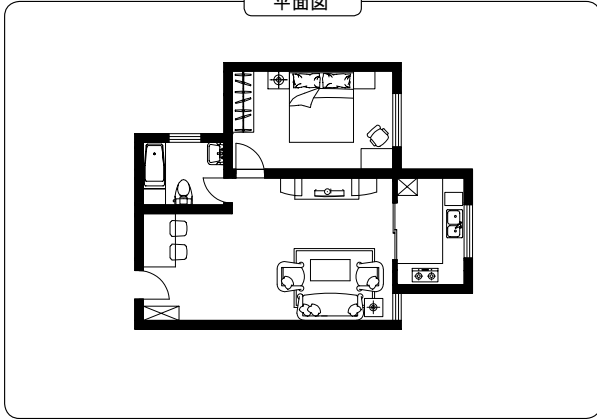
生活様式	室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座								
椅子座		◎						
靴脱ぎ				◎	◎	◎		
団らん		◎						
食事			◎					
テレビ鑑賞		◎						
読書				◎				
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
53	廈門市湖里区	1999	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
40	7	3	2 (妻と夫)	

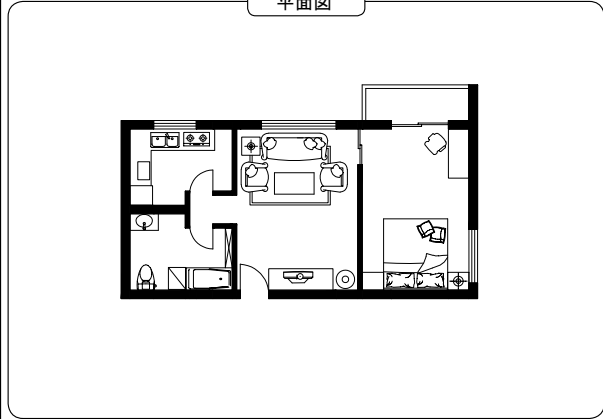
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎								
椅子座			◎								
靴脱ぎ			◎								
団らん	◎										
食事	◎										
テレビ鑑賞	◎										
読書						◎					
仕事							◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
54	廈門市思明区	2001	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
53	8	3	2 (妻と夫)	

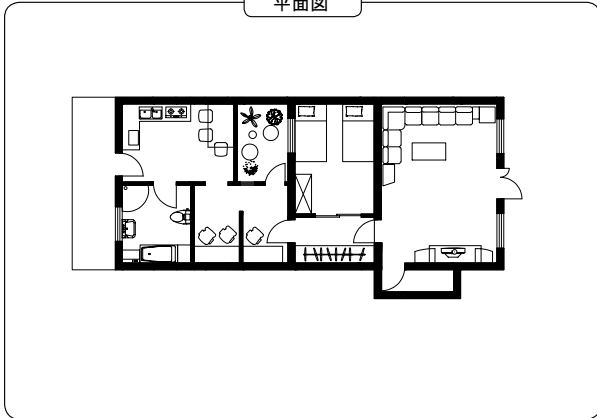
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎								
椅子座			◎								
靴脱ぎ			◎								
団らん	◎										
食事	◎										
テレビ鑑賞	◎										
読書	◎		○								
仕事	○						◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
55	廈門大学	1980	レンガ構造	国有
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
80	2	1	3 (妻、夫と娘)	

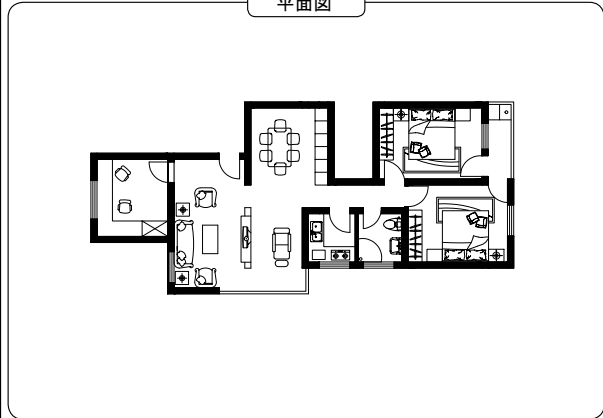
平面図



生活様式								隣接グラフ 廊下連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎								
椅子座	◎										
靴脱ぎ	◎										
団らん	◎										
食事	◎					○					
テレビ鑑賞	◎		○								
読書	○					◎					
仕事							◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
56	廈門市思明区	1995	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
100	7	2	2 (妻と夫)	

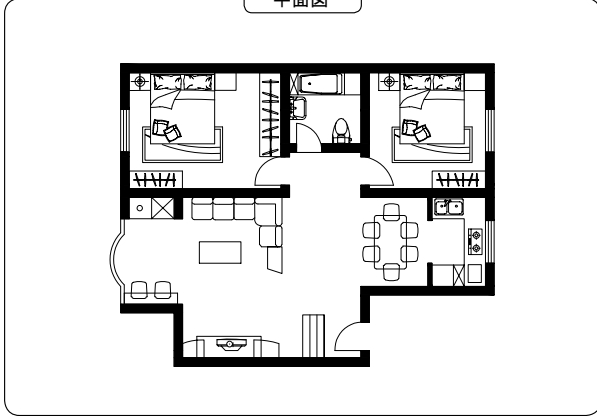
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎								
椅子座	◎										
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎					
団らん	◎										
食事	◎	◎									
テレビ鑑賞	◎										
読書	○		○	○		◎					
仕事							◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
57	廈門市思明区	1996	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
83	8	6	2 (妻と夫)	

平面図

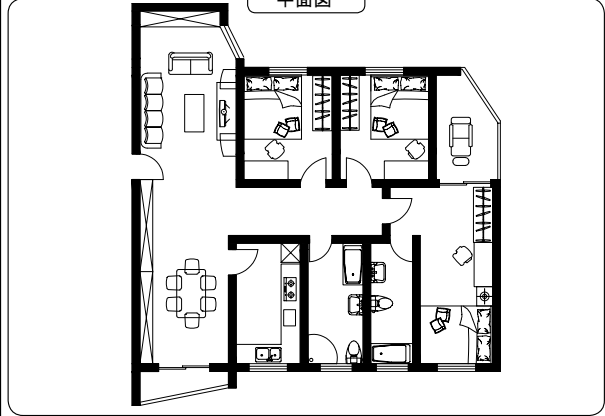


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座	○	●	
椅子座	○	●	
靴脱ぎ	○	●	
団らん	○	●	
食事	○	●	
テレビ鑑賞	○	●	
読書	○	●	
仕事	○	●	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
58	廈門市思明区	1997	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
119	11	6	3 (友達と自分)	

平面図

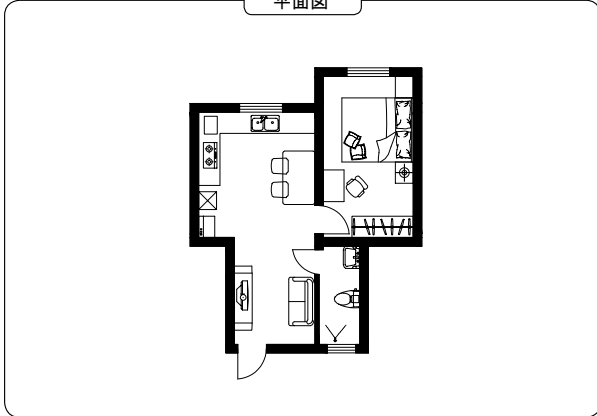


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座	○	●	
椅子座	◎	●	
靴脱ぎ	◎	●	
団らん	◎	●	
食事	◎	●	
テレビ鑑賞	◎	●	
読書	◎	●	
仕事	◎	●	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
59	南京市白下区	1994	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
39	7	6	1 (自分)	

平面図

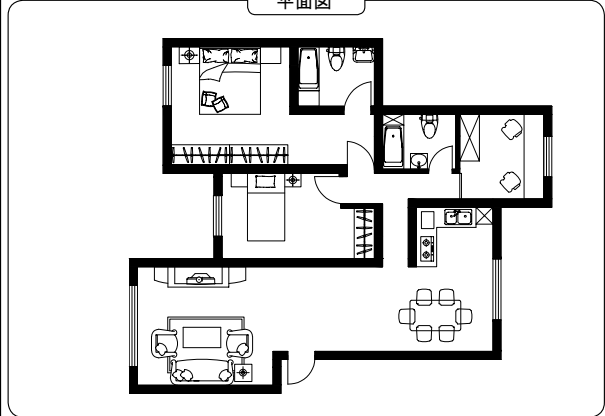


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座	○	●	
椅子座	◎	●	
靴脱ぎ	◎	●	
団らん	◎	●	
食事	◎	●	
テレビ鑑賞	◎	●	
読書	◎	●	
仕事	◎	●	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
60	南京市江寧区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
119	9	4	2 (妻と夫)	

平面図

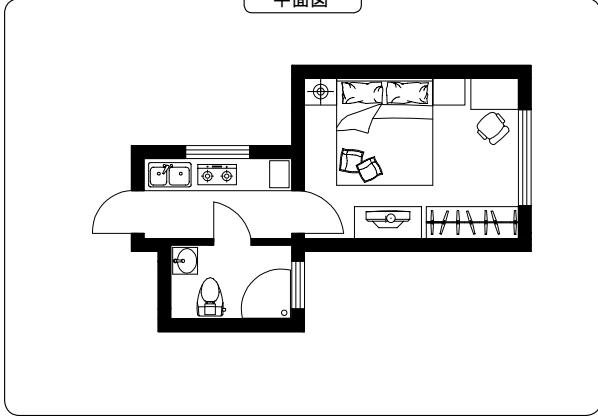


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座	○	●	
椅子座	◎	●	
靴脱ぎ	◎	●	
団らん	◎	●	
食事	◎	●	
テレビ鑑賞	◎	●	
読書	◎	●	
仕事	◎	●	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
61	南京市白下区	1980	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
26	5	2	2 (妻と夫)	

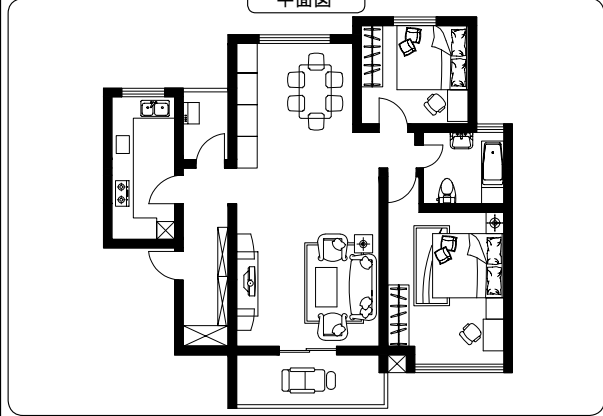
平面図



生活様式								隣接グラフ 廊下連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座											
椅子座	◎		◎								
靴脱ぎ	◎	◎	◎								
団らん	◎										
食事			◎								
テレビ鑑賞	◎										
読書			◎								
仕事						◎					
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
62	南京市白下区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
96	18	16	2 (妻と夫)	

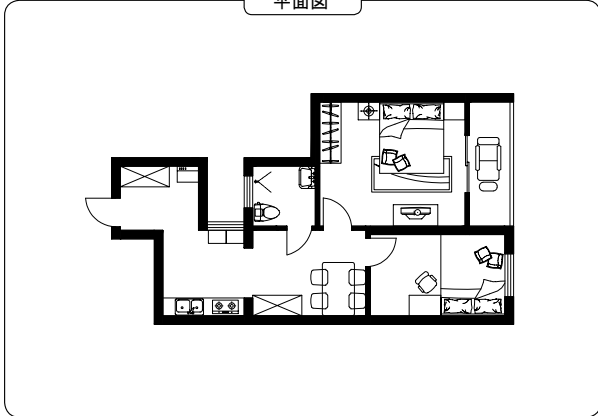
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座											
椅子座	◎	◎	◎	◎							
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎							
団らん	◎	◎									
食事			◎								
テレビ鑑賞	◎										
読書						◎					
仕事						◎					
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
63	南京市玄武区	1985	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
54	7	5	3 (両親と自分)	

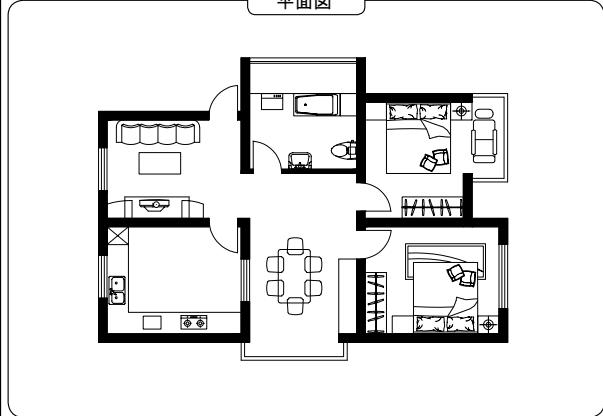
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座	◎		◎								
椅子座		◎	◎	◎							
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎							
団らん		◎	◎	◎							
食事		◎									
テレビ鑑賞			◎	◎							
読書		◎	◎	◎							
仕事						◎					
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
64	南京市建業区	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
110	10	9	2 (妻と夫)	

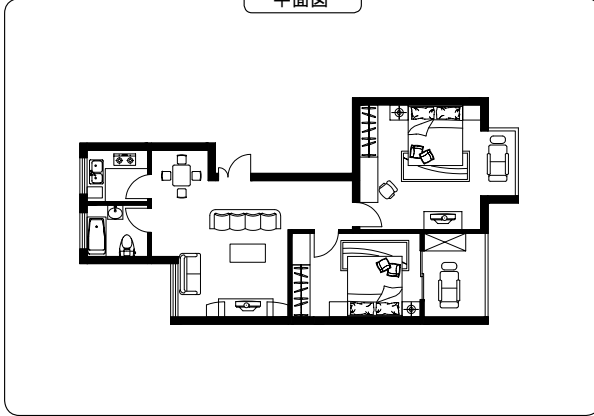
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎	◎							
椅子座	◎					◎					
靴脱ぎ	◎		◎	◎							
団らん	◎										
食事		◎									
テレビ鑑賞	◎										
読書						◎					
仕事						◎					
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
65	南京市鼓楼区	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
80	18	8	2 (姉と自分)	

平面図

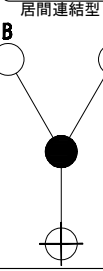


生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座	○		◎				
椅子座	◎	◎					
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎			
団らん	◎	◎					
食事		◎					
テレビ鑑賞	◎						
読書			◎				
仕事	◎		◎				

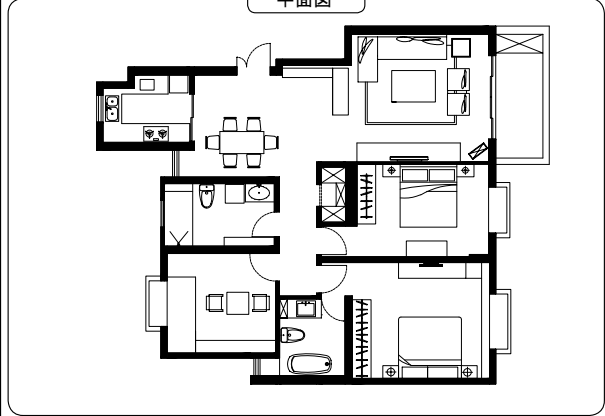
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

隣接グラフ



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
66	南京市江寧区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
132	11	4	2 (妻と夫)	

平面図

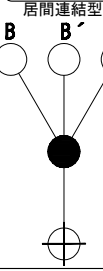


生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座	◎						
椅子座	◎		◎	◎			◎
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎			◎
団らん	◎						
食事		◎					◎
テレビ鑑賞	◎						
読書						◎	
仕事	◎		◎				◎

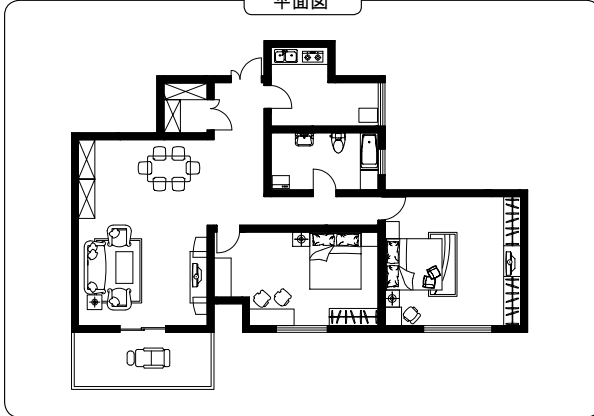
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

隣接グラフ



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
67	南京市建業区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
91	26	5	2 (妻と夫)	

平面図

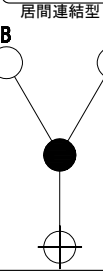


生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座	◎						
椅子座	◎	◎					◎
靴脱ぎ	◎	◎	◎				
団らん	◎	◎					
食事	◎	◎					◎
テレビ鑑賞	◎						
読書	◎		◎				
仕事	◎		◎				◎

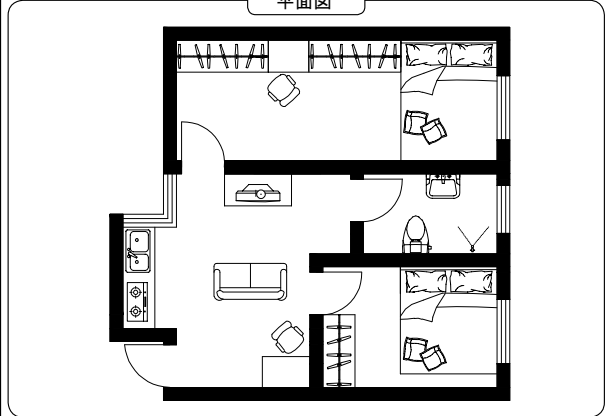
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

隣接グラフ



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
68	南京市鼓楼区	2000	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (m ²)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
48	6	5	2 (妻と夫)	

平面図

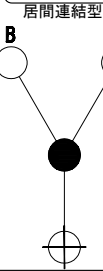


生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座	◎		◎	◎			
椅子座	◎		◎	◎			
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎			
団らん	◎			◎			
食事	◎						
テレビ鑑賞	◎						
読書			◎	◎			
仕事	◎		◎				

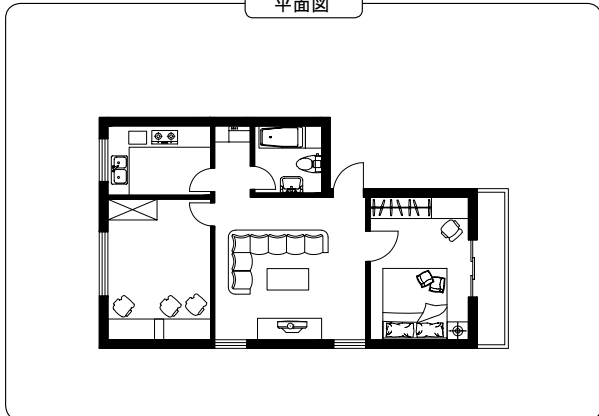
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

隣接グラフ



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
69	南京市玄武区	1995	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
64	7	1	2 (妻と夫)	

平面図

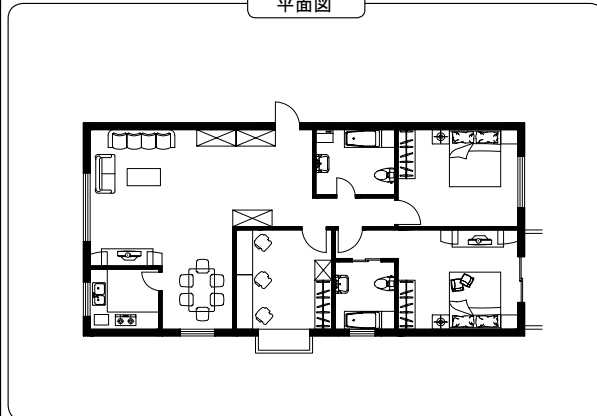


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座			
椅子座	◎		
靴脱ぎ		◎	
団らん	○	○	
食事	○	◎	○
テレビ鑑賞		◎	
読書		◎	◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
70	南京市建業区	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
108	11	10	2 (妻と夫)	

平面図

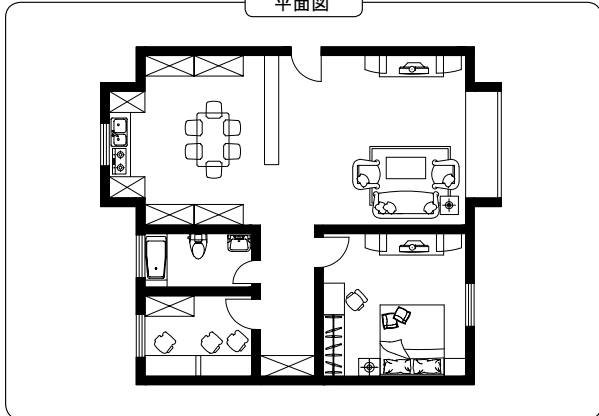


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座	○		
椅子座		○	
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書		○	◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
71	南京市白下区	2004	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
95	6	6	2 (妻と夫)	

平面図

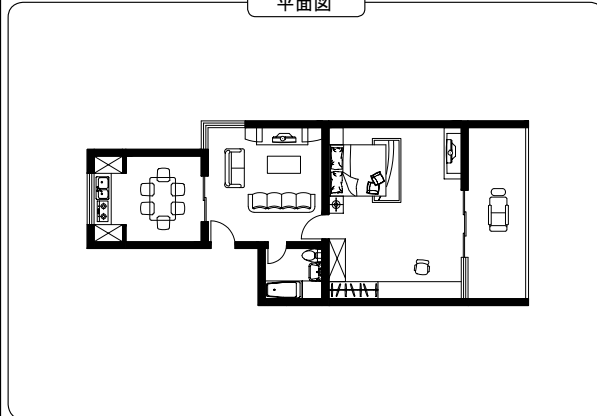


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座			
椅子座	◎	◎	
靴脱ぎ			○
団らん	◎	◎	○
食事	◎	◎	
テレビ鑑賞	◎	◎	
読書	○	◎	◎
仕事			◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
72	南京市鼓楼区	2002	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
72	12	11	2 (妻と夫)	

平面図

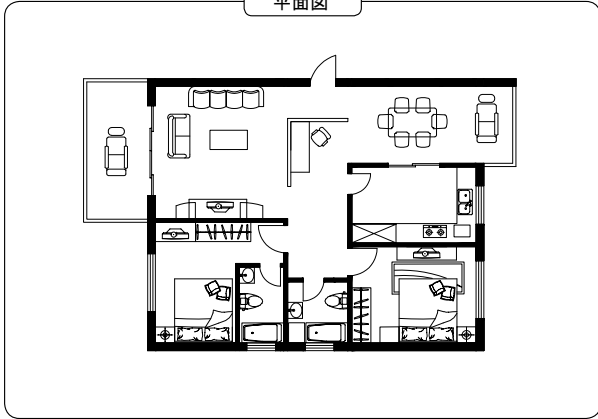


生活様式		隣接グラフ	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	居間連結型	
床座			
椅子座	◎	◎	
靴脱ぎ			
団らん	◎	◎	
食事	◎	◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎		◎
仕事	○		◎

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

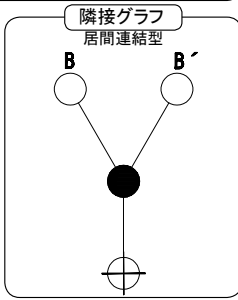
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
73	南京市鼓楼区	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
96	17	17	2 (妻と夫)	

平面図



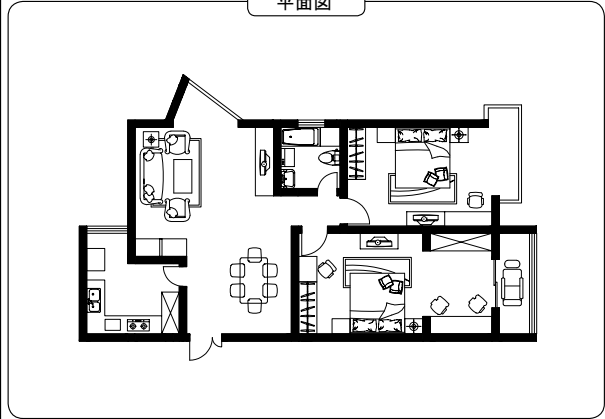
生活様式	居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎	◎						
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎				
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎		◎					
読書		◎	◎					
仕事				◎	◎			

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



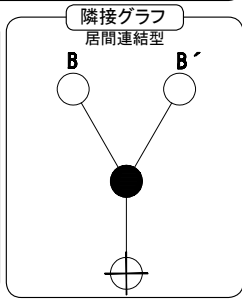
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
74	南京市白下区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
105	19	17	2 (妻と夫)	

平面図



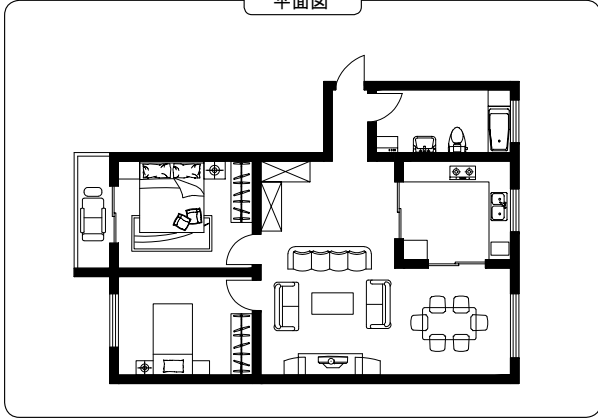
生活様式	居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎	◎						
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎				
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎		◎					
読書		◎	◎					
仕事				◎	◎			

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



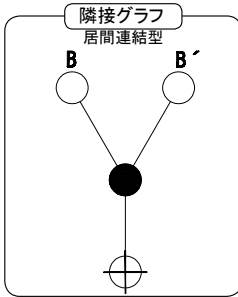
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
75	南京市下関区	2000	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
90	7	4	3 (両親と自分)	

平面図



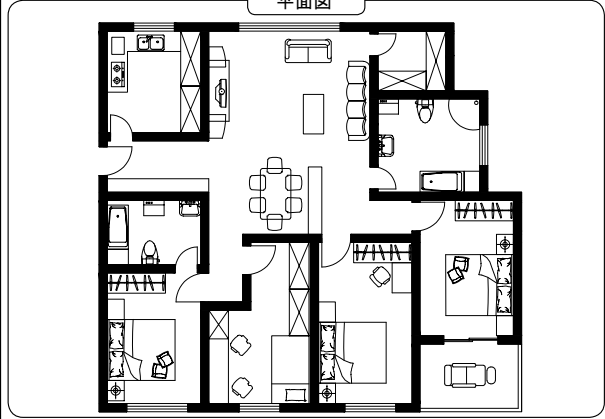
生活様式	居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座			◎	◎				
靴脱ぎ								
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎		◎					
読書			◎					
仕事					◎			

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



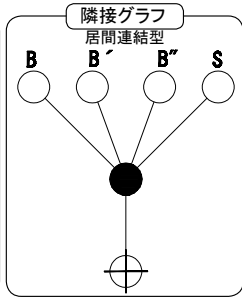
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
76	南京市白下区	2003	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
167	28	14	3 (両親と自分)	

平面図



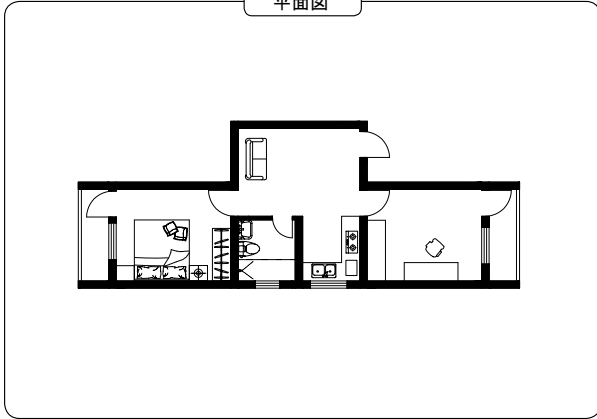
生活様式	居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎		◎	◎	◎	◎		
靴脱ぎ	◎		◎	◎	◎			
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎		◎					
読書						◎		
仕事							◎	

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
77	南京市白下区	1997	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
65	7	2	1 (自分)	

平面図

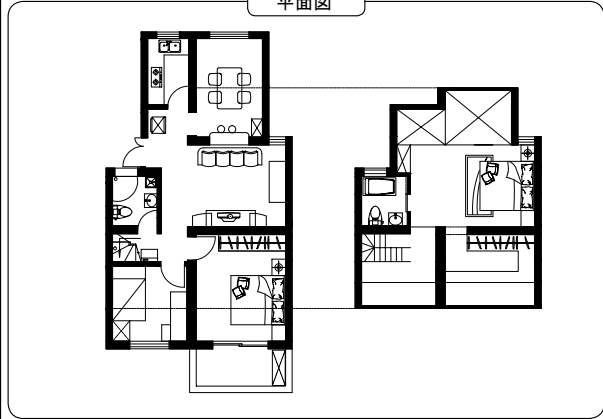


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B'	
床座			
椅子座	◎		
靴脱ぎ			
団らん	◎		
食事	◎		
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎		
仕事	○		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
78	南京市白下区	2000	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
123	7	7	4 (両親、妻と夫)	

平面図

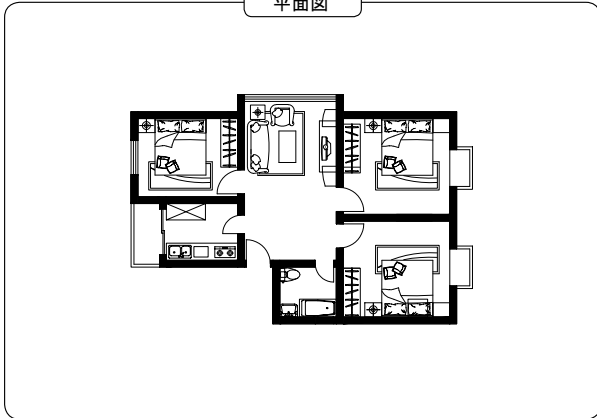


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B' B'' D	
床座	◎		
椅子座	◎	◎	
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎	◎	
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書		◎	
仕事	○		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
79	南京市鼓楼区	1999	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
71	6	6	2 (友達と自分)	

平面図

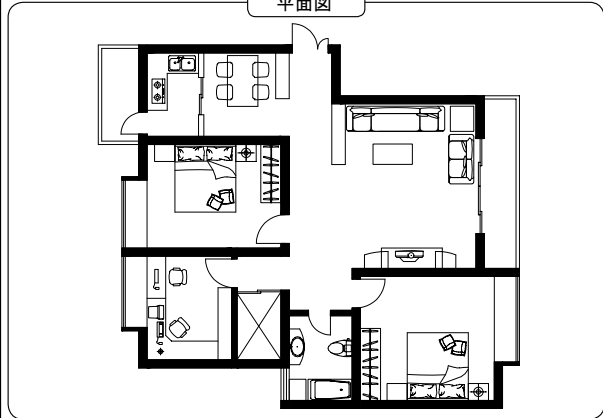


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B' B''	
床座			
椅子座		◎	◎
靴脱ぎ		◎	◎
団らん	◎		
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎		
仕事	○		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
80	上海浦東区	2007	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
110	6	4	3 (両親と自分)	

平面図

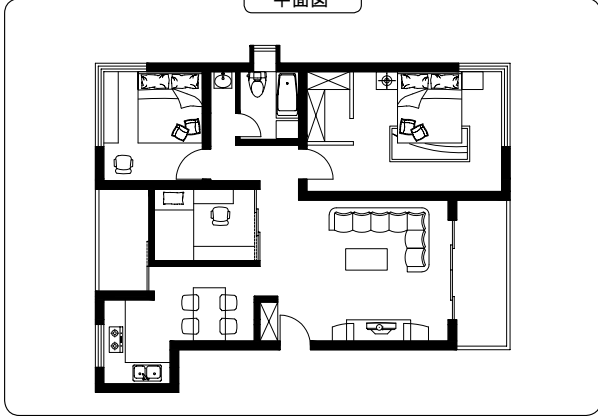


生活様式		隣接グラフ 居間連結型	
室記号	L D B B' B'' S Balcony	B B' S	
床座			
椅子座	◎	◎	
靴脱ぎ	◎	◎	◎
団らん	◎		
食事		◎	
テレビ鑑賞	◎		
読書	◎		
仕事	○		

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

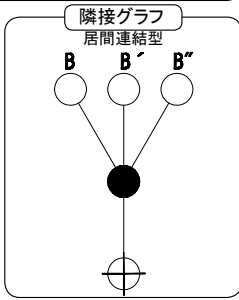
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
81	上海楊浦区	2008	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
98	8	3	2 (妻と夫)	

平面図



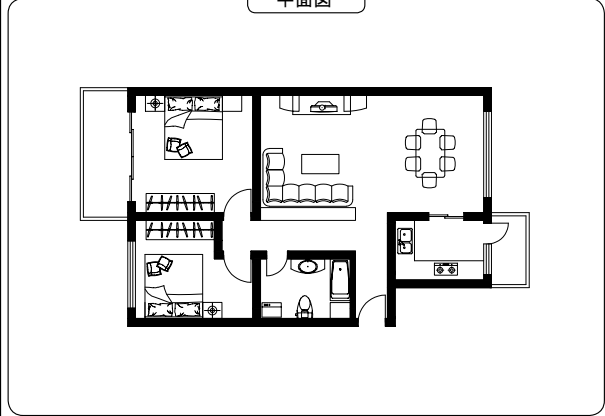
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座			◎	◎				
椅子座	◎	◎				◎		
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎		
団らん	◎	◎						
食事								
テレビ鑑賞	◎	◎						
読書	◎		◎	◎		◎		
仕事								

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



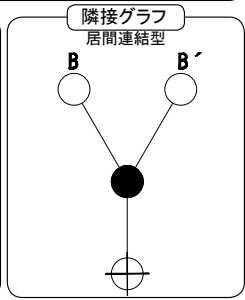
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
82	上海宝山区	1999	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
80	7	4	3 (両親と自分)	

平面図



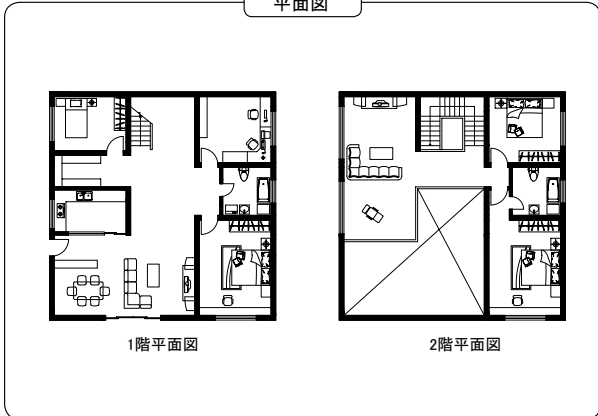
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座			◎					
椅子座		◎		◎				
靴脱ぎ			◎					
団らん	◎							
食事		◎						
テレビ鑑賞	◎							
読書		◎	◎					
仕事			◎					

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



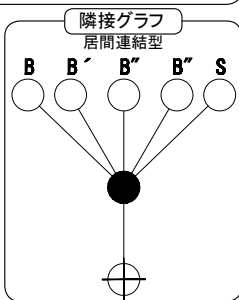
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
83	上海浦東区	2004	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
229	4	4	3 (両親と自分)	

平面図



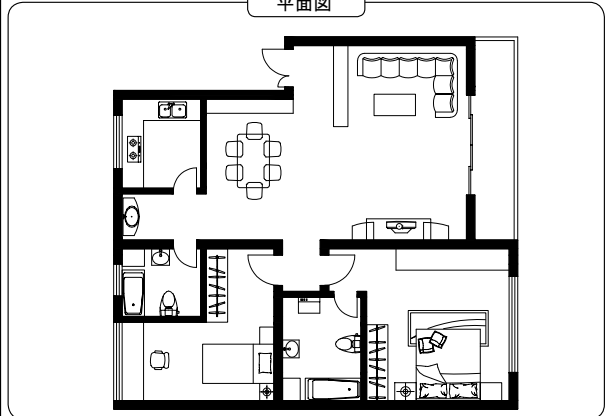
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座		◎						
靴脱ぎ			◎	◎				
団らん	◎			◎				
食事	◎							
テレビ鑑賞	◎							
読書	◎		◎	◎				
仕事								

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



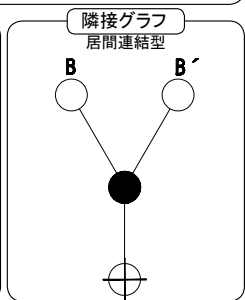
整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
84	上海浦東区	2002	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
113	16	10	2 (妻と夫)	

平面図



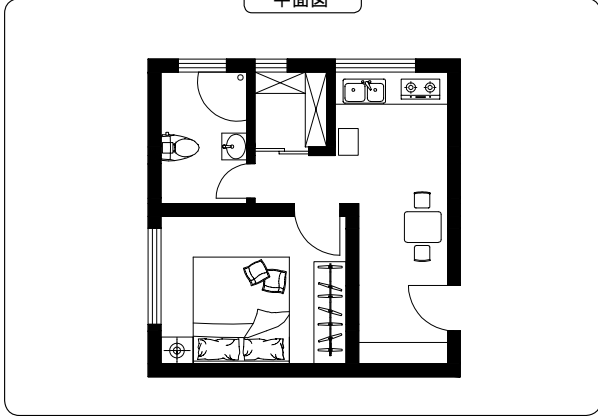
生活様式	隣接グラフ 居間連結型							
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony	
床座								
椅子座	◎	◎	◎	◎				
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎				
団らん	◎	◎						
食事	◎	◎						
テレビ鑑賞	◎		◎					
読書	◎							
仕事	◎							

注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
85	上海虹口区	1986	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
32	3	3	1 (自分)	

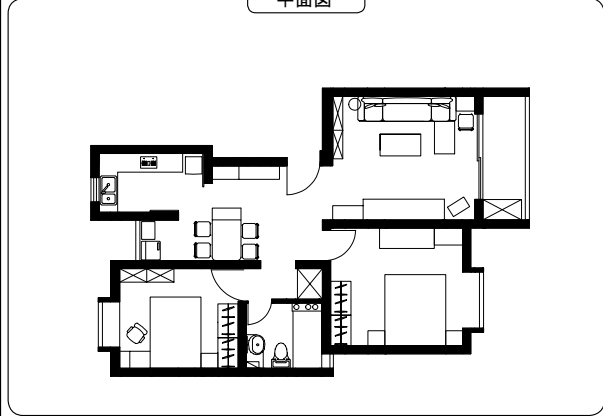
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座											
椅子座			◎								
靴脱ぎ			◎								
団らん											
食事	○		○								
テレビ鑑賞			◎								
読書			◎								
仕事											
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
86	上海虹口区	2005	コンクリート	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
97	18	3	2 (妻と夫)	

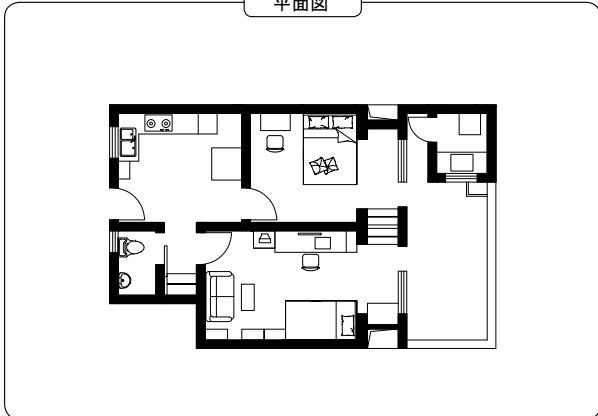
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座			◎				○				
椅子座	◎		◎								
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎					
団らん	○										
食事		◎									
テレビ鑑賞	◎		◎								
読書	○					◎					
仕事							◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
87	上海浦東区	1987	レンガ構造	賃貸
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
55	6	1	2 (友達と自分)	

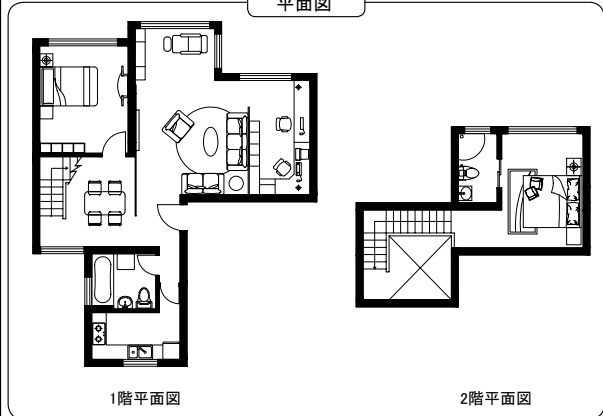
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座											
椅子座	◎		◎								
靴脱ぎ											
団らん	○		◎								
食事	○		◎								
テレビ鑑賞			◎								
読書			◎								
仕事											
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
88	上海浦東区	1999	レンガ構造	個人
住戸面積 (㎡)	住棟階数 (階)	住戸階数 (階)	家族構成	
86	6	6	2 (妻と夫)	

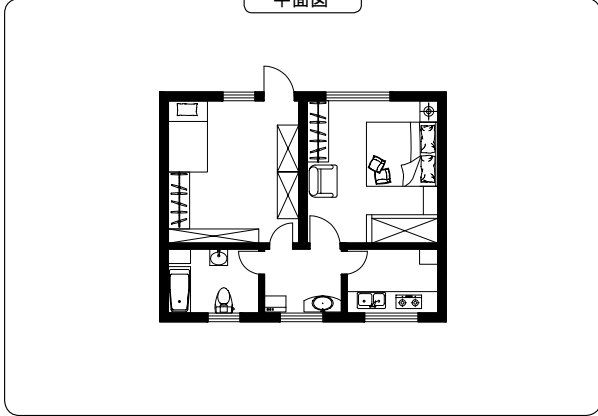
平面図



生活様式								隣接グラフ 居間連結型			
室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony				
床座							○				
椅子座	○	○					◎				
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎					
団らん	○	○									
食事		○				◎					
テレビ鑑賞	○		○								
読書	○		○								
仕事							◎				
注: L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎 ◎は「よくする」、○は「たまにはする」											

整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
89	上海徐匯区	1988	レンガ構造	賃貸
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
54.5	5	2	2 (友達と自分)	

平面図



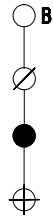
生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座							
椅子座			◎	◎			
靴脱ぎ			○	○			
団らん							
食事			○	○			
テレビ鑑賞	◎		◎				
読書			◎	◎			
仕事							

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

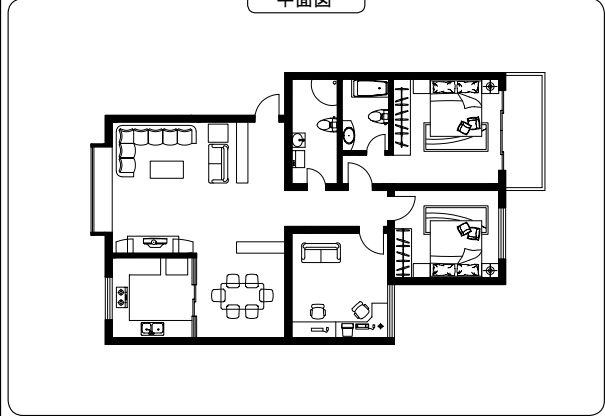
隣接グラフ

廊下連結型



整理番号	所在地	建築年月	構造様式	所有形式
90	上海浦東区	2002	コンクリート	個人
住戸面積(m ²)	住棟階数(階)	住戸階数(階)	家族構成	
119	7	2	3 (妻、夫と娘)	

平面図



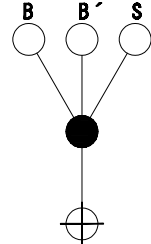
生活様式

室記号	L	D	B	B'	B''	S	Balcony
床座							
椅子座	◎	◎	◎	◎			
靴脱ぎ	◎	◎	◎	◎		◎	
団らん	◎						
食事		◎					
テレビ鑑賞	◎		◎				
読書						◎	
仕事							◎

注:L-居間、K-台所、D-食堂、B-寝室、S-書斎
◎は「よくする」、○は「たまにはする」

隣接グラフ

居間連結型



附録

2. 集合住宅住戸と生活様式アンケート調査内容

中国南部地区集合住宅居住実態調査（日本語版）

調査主旨：

このアンケートは中国の住戸と住生活に関する研究のために行われます。みなさんの回答と貴重な意見を聞くために、是非ご協力をお願いいたします。この調査の内容と結果が学術研究のためにだけ用いられ、個々のデータが公開されることはありません。よろしくご協力をお願いします。みなさんの御協力に感謝いたします。

日本国立筑波大学建築デザイン花里研究室

博士前期課程 何昕

2009年7月

1. 住所：
2. 建築年月：
3. 現在の住宅に引っ越した日：
4. 所有形式： ①国家所有 ②団体所有 ③個人所有 ④賃貸
5. 住戸面積（使用面積）： m²（ m²）
6. 住宅構造形式：
7. 移転前の住所：
8. 引っ越し前の住宅についての問題
9. 引っ越しした理由：

A1. あなたの家族構成を聞きします

家族番号	①	②	③	④	⑤	⑥
家族名						
年齢						
性別						
職業						
寝室番号（A10）						

A2. お住まいの住宅形式は何ですか。

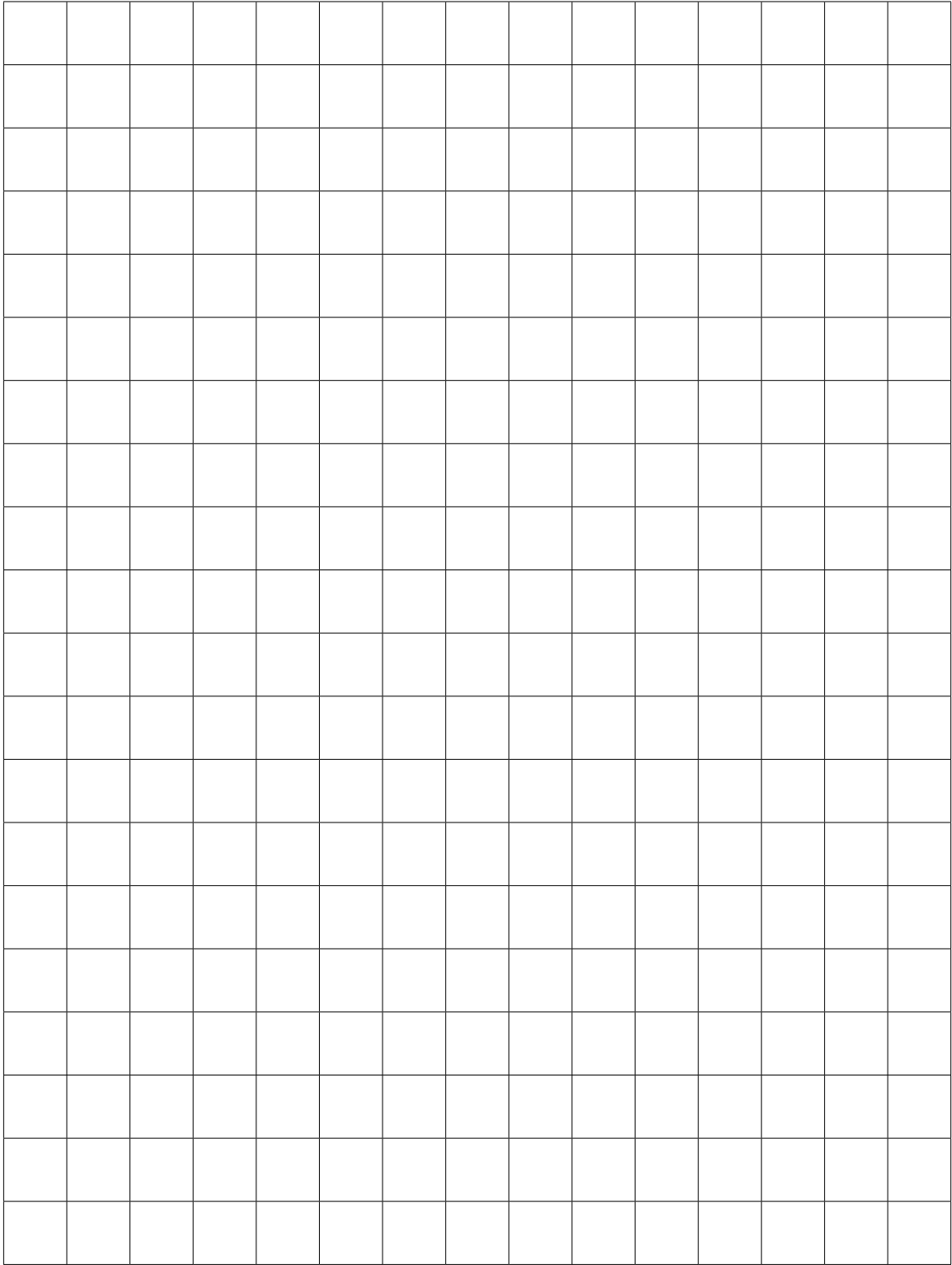
1. 戸建住宅 2. 集合住宅 3. その他（ ）

A3. お住まいの住宅は何階ですか。 （ 階 ）

A4. 貴方は何階に住んでいますか。 （ 階 ）

A5. あなたの住まいの平面図と家具の配置を描いてください。（図面がある時は添付してください、家具とかも記入してください）

—— 1m



A6. 間取りの平面図に部屋に A, B, C……とつけてください。

A7. 平面図に北の方角の記号をいれてください。

A8. 各部屋の名称を寝室、台所といったように呼んでいる名前を書いてください。

A9. 次の項目に該当する室に○を付けてください。（主は“◎”、副は“○”）

室番号	A	B	C	D	E	F	G	H
床座での生活								
椅子座での生活								
靴を脱いででの生活								
団らんをする								
食事をする								
テレビを見る								
読書をする								
仕事をする								

A10. それぞれの家族の方が寝室に使う部屋の番号をA1の表に記入してください。

A11. 冠婚葬祭の時にあなたはお住まいをどう使われますか。

B1. 接客をする場合は、どの番号の部屋を使いますか。

B2. 親戚やお客が宿泊する場合は、その番号の部屋を使いますか。（複数可）

B3. もし大切な客がきたとき、客は部屋のどの場所にすわりますか。（複数可）

B4. 親しい友人と語をするときはどの番号の部屋を使いますか。

C1. 住宅の居住条件において、通風と採光、どちらの条件を重視しますか。

①通風 ②採光 ③両方とも重視 ④両方とも重視しない ⑤わからない

C2. 住宅の生活の中で、夏の暑と冬の寒のどちらを気になりますか。

①夏の暑さ ②冬の寒さ ③両方とも気になる ④両方とも気にならない ⑤わからない

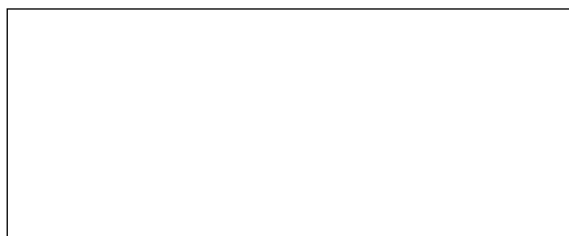
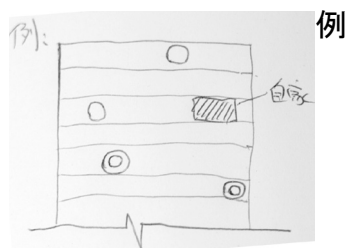
C3. 健康な生活を送るために、どのような住宅の条件を考慮しますか。(複数選択可)

- ①部屋の間取り ②面積の広さ ③部屋の向き ④通風 ⑤採光⑥トイレ・バスルーム・キッチン等の空間 ⑦リビングルーム、ダイニングルーム等の公的空間 ⑧バルコニー等
⑨その他 ()

C4. あなたが住みたいのは、どのような住宅の形式ですか。

- ①戸建て住宅 ②四合院 ③住宅団地 ④7層以下の集合住宅
⑤7-18層の高層集合住宅 ⑥18層以上の超高層集合住宅 ⑦その他 ()

C5. 近隣関係について、どんな関係になっていますか？(付き合いについて、なんにんとどんな関係を示してください。親しい関係が◎を示し、挨拶程度の関係が○を示す)



C6. もし住宅に余裕があれば、あなたは両親と一緒に住みたいですか。

- ①はい ②いいえ ③わからない

D1. 洋風化についてどう思いますか。

1. 良いと思う 2. 少し良いと思う 3. どちらでもない 4. あまり良いと思わない 5. 良いと思わない

D2. 日本風化についてどう思いますか。

1. 良いと思う 2. 少し良いと思う 3. どちらでもない 4. あまり良いと思わない 5. 良いと思わない

D3. 伝統的な住宅がどう思いますか。

1. 良いと思う 2. 少し良いと思う 3. どちらでもない 4. あまり良いと思わない 5. 良いと思わない

D4. D1-D3について、それはなぜか。

D5. 立派な住宅はどのようなものと思いますか。

D6. 住宅の日本風化、近代化、洋風化とはどういうことと思いますか。

- ①間取り ②家具の変わること ③設備の近代化 ④バルコニーの出現
 ⑤住宅の高層化 ⑥美しい環境 ⑦食事習慣 ⑧核家族化 ⑨その他 ()

E1. 住宅を評価するとき一番気にすることから順番に記号を並べてください

E2. 住宅の満足度について下の表に「○」をつけてください

評価項目	満足	やや満足	普通	やや不満	不満	住戸について気にすることの順番
間取り						
住戸面積						
部屋数						
通風						
採光						
構造形式						
収納空間						
トイレ						
バスルーム						
キッチン						
リビングルーム						
バルコニー						
外観						
近隣関係						
住宅全体						

ご協力ありがとうございました。v

附録

3. 中国「物権法」における区分所有権に関する条文

中国「物権法」70条～83条の日本語訳文

第70条 区分所有者は建物内の住戸、営業施設等の専有部分に対して所有権を有する。専有部分以外の共用部分については、共有若しくは共同管理の権利を有する。

第71条 区分所有者はその建物の専有部分について占有、使用、収益及び処分の権利を有する。区分所有者は権利を行使する場合、建築物の安全を脅かしてはならず、その他の区分所有者の合法的な権益を損害してはならない。

第72条 区分所有者は建物の専有部分以外の共用部分について、権利を有し、義務を負う。権利の放棄を以って義務を不履行してはならない。

区分所有者が建物内の住戸、営業施設等を譲渡する場合、その共用部分について有する共有と共同管理の権利も併せて譲渡する。

第73条 敷地内の道路は、区分所有者の共有に属する。但し、都市部の公共道路に属する部分を除く。敷地内の緑地は、区分所有者の共有に属する。但し、都市部の公共緑地又は個人に属すると明示する場合を除く。敷地内のその他の公共区域、公共施設と物業管理用施設は、区分所有者の共有に属する。

第74条 敷地内における駐車場、車庫は、まず区分所有者の需要を満足させなければならない。

敷地内における駐車場、車庫の帰属については、当事者が販売、贈与又は賃貸等の方法で約定する。

区分所有者共用の道路若しくはその他の場所を占有し駐車場とする場合は、区分所有者の共有に属する。

第75条 区分所有者は、集会を開催することができ、区分所有者団体の理事会を選任することができる。

地方政府の関連部門は、区分所有者集会の開催と区分所有者団体の理事会の選任について指導と協力をしなければならない。

第76条 以下の事項は、区分所有者が共同で決定する。

- ①区分所有者集会の議事規則の制定と修正。
- ②建物及び附属施設の管理規約の制定と修正。
- ③区分所有者団体の理事会の選任又は理事会役員の交替。
- ④物業管理会社又はその他管理人の選任と解任。
- ⑤建物及び附属施設の修繕費用の徴収と使用。
- ⑥建物及び附属施設の建替え、再建。

⑦共有と共同管理に関連する権利とその他重大事項。

前項第5項と第6項に規定する事項を決定する場合、区分所有者及び議決権の各3分の2以上の同意を経なければならない。前項のその他事項を決定する場合、区分所有者及び議決権の過半数以上の同意を経なければならない。

第77条 区分所有者は法律、法規及び管理規約に違反してはならず、住戸を営業用に変更する場合、法律、法規及び管理規約を遵守し、利害関係にある区分所有者の同意を得なければならない。

第78条 区分所有者集会又は区分所有者団体の理事会の決定は、区分所有者に対する拘束力を有する。

区分所有者集会又は理事会の決定が区分所有者の合法的な権利を侵害した場合、侵害を受けた区分所有者は、裁判所に撤回請求することができる。

第79条 建物及び付属施設の修繕費用は、区分所有者の共有に属する。区分所有者の共同決定を経て、エレベーター、給水タンク等の共用部分の補修に用いることができる。修繕費用の徴収、使用は公表しなければならない。

第80条 建物及び付属施設の維持管理費用の割当、収益の分配等の事項について、約定がある場合は、約定に従う。約定がない場合、または、約定が不明確の場合、区分所有者が有する専有部分の面積の割合によって決まる。

第81条 区分所有者は、建物及び付属施設を自治管理することができ、物業管理会社又はその他の管理者に委託し管理することもできる。

デベロッパーと契約した物業管理会社やその他の管理者について、区分所有者は法律による変更することができる。

第82条 物業管理会社又はその他の管理者は、区分所有者が敷地内の建物及び付属施設の管理の委託に基づいて、区分所有者の監督を受けなければならない。

第83条 区分所有者は、法律、法規及び管理規約を遵守しなければならない。区分所有者集会と理事会は、ゴミの投棄、汚染物の排出又は騒音、規定に違反し動物を飼育する、規則に違反し建築する、通路の不法占拠、不動産費の支払い拒否等他人の合法的な権利を損害する行為に対し、法律、法規及び管理規約により、侵害の停止、危険の除去、妨害の排除、損害の賠償を行為者に要求する権利を有する。区分所有者は自分の合法的な権益を侵害する行為に対して、法律に基づいて裁判所に訴訟を提起することができる。

附録

4. 団地居住者へのアンケート調査内容

住宅団地共用施設の利用と管理の実態調査（日本語版）

調査主旨：

このアンケートは中国の住宅団地における共用施設の利用と管理の実態に関する研究のために行われます。みなさんの回答と貴重な意見を聞くために、是非ご協力をお願いいたします。この調査の内容と結果が学術研究のためにだけ用いられ、個々のデータが公開されることはありません。よろしく願い申し上げます。みなさんの御協力に感謝いたします。

日本国立筑波大学建築デザイン花里研究室

博士後期課程 何昕

2012年4月

1. 性別
2. 年齢
3. 家族構成
4. 年収（中、中高、高）

5. 今住んでいる団地について、満足しているか？その理由を述べてください
 A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

6. この団地内の公用施設について、よく使われているのがなんですか？もし増設してほしい施設あれば、述べてください。

7. 今住んでいる団地にはどんな問題、気になるところがあるか？

8. この団地には「会所」が設置されているか？もし設置されたら、その利用頻度について記述してください。もし設置されなかったら、会所については望ましいであるか？

9. あなたが住んでいる団地には、駐車場不足の問題があるか？もしあれば、どのように解決しているか？

10. 団地の管理会社の管理業務について、満足しているか？その理由を述べてください。
 A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

11. 管理会社が主催したイベントに参加したことあるか？それに対しどう思うか？理由を述べてください。（年 回参加する）
 A. 非常に良い B. 良い C. どちらともいえない D. 良くない E. 非常に良くない

12. ・現在団地で行われる防犯・防災の実態についてどう思いますか？

A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

・現在団地内の清掃・衛生管理の実態についてどう思いますか？

A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

・現在団地内の共用施設の維持管理の実態についてどう思いますか？

A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

・あなたが住んでいる団地には修繕金が使われたか？

A. 使われた B. 使われていない C. よく知らない

・あなたは団地の修繕金制度と長期修繕計画についてどう評価しているか？

13. あなたが住んでいる住棟形式は（多層/高層/テラスハウス）、管理費用は（ 元/㎡・月）、管理費用に対してどう思いますか？

14. ・あなたが住んでいる団地には業主委員会が成立されているか？（成立された/成立されていない/よく知らない）、業主委員会の活動の内容と頻度は（ 回/年）（活動内容： ）

・業主委員会の活動に対して、どう思いますか？

A. 満足 B. やや満足 C. どちらともいえない D. やや不満 E. 不満

15. あなたは積極的に団地の自治管理活動をしているか？積極的に参加したいか？

ご協力ありがとうございました。

附録

5. 集合住宅団地の調査整理シート

事例A



事例Aの位置と平面図



高層住棟



高層住棟周辺の緑地



団地内の幼稚園



会所左（レストラン、美容室等）



会所右（喫茶店、美容室、店舗等）



団地内の路上駐車場



団地内の人工水環境



団地内の噴水（冬には停止）



子供の遊び場



子供の遊具



運動場

事例B



事例Bの位置と平面図



高層住棟様子と周辺環境



団地内の休憩の場所



共用施設（美容室、店舗等）



集会室・多目的室
(室内の居住者の活動場所であり、殆ど高齢者の活動場所としている)



団地内の路上駐車場



団地内の人工水環境
(不定期に停止されている)



管理会社用の管理室
(計画されていないが、地下空間を利用して増築した)



子供の遊具
(計画されていないが、管理会社により増設した)



自動車の出入り口と警備室の配置
(人車分離型)

事例C



事例Cの位置と平面図



高層住棟に囲まれた共用庭の配置状況



休憩の施設と緑地



団地外部に向ける店舗



アスレチックジム（廃止）



団地内の路上駐車場



運動場がよく使われている



子供の遊び場・遊具



緑地に点在している運動器具



超高層住棟

事例D



事例Dの位置と平面図



居住棟の平面図



エレベーターホール



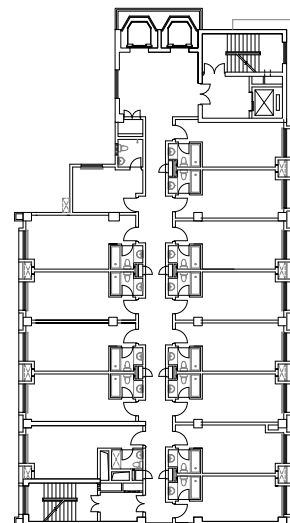
敷地内の緑地



商業施設



地下駐車場



商業・オフィスタワーの平面図



敷地周辺の商業施設



1階の銀行・商業施設



外観

事例E



事例Eの位置と平面図



団地は富裕層向けのため、多様な住棟形式が見られ、広いバルコニーが特徴である。



団地内の会所



管理会社用の管理室



団地には路上駐車が禁止され、全ては地下駐車場になった



住棟の1階はピロティになった
(休憩施設、水環境の配置)



住棟の1階はピロティになった
(運動施設、休憩施設の配置)



住棟の1階はピロティになった
(通り抜けが可能である)



人工水環境の掃除は管理会社により周2、3回行っている



子供の遊具と運動施設の配置



大規模の緑地と噴水施設が住棟に囲まれて配置している

事例F



事例Fの位置と平面図

ゆったり配置された住棟が豊かな緑の中に立地しているのが特徴的である



温水プール



会所の屋上空間はテニスコートとして使われている



室内の体育館が設置されている



人工水環境と休憩施設がよく整備されている



多数の人工水環境は団地内に整備されている



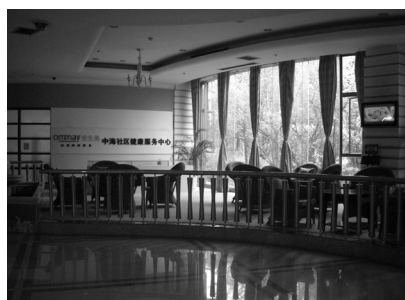
室内共用施設
(ライブラリー、集会室・多目的室)



緑の中で子供のための遊具が配置されている



管理会社が主催した団地内のイベントが展覧されている



居住者が自由に使える会所内の休憩の場所

事例G



事例Gの位置と平面図



テラスハウス・中低層・高層住棟と構成している住宅団地



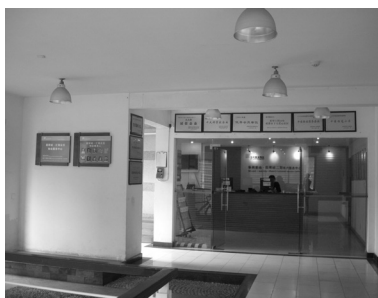
会所（会議室、多目的室）



集会室



ライブラリー



サービスセンター



テラスハウスのゾーン



中低層における1階の住戸が自由で扉を設計した



団地内のイベントの通知



豊かな緑が感じられる環境



水環境の掃除作業（約周3回）

事例H



事例Hの位置と平面図



団地内の共用庭の環境デザインと住棟の形態



会所（廃止された）



入口の近い所の管理室



入口に面している広場



運動器具と休憩場所



入口の警備



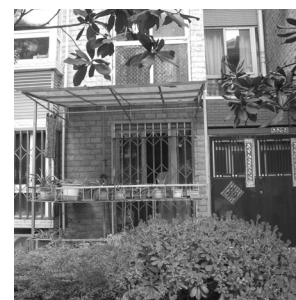
共用庭における休憩施設



整備された路上駐車場



住棟内の共用部分が占有された場合も見られる



居住者が住戸に対して個人的に改修行為も行っている

事例I



事例Iの位置と平面図



共用庭が高層住棟に囲まれる形式



住棟のかたち



入口の近い所の管理室



入口における環境デザイン



豊かな緑の中庭



入口の噴水（廃止）



自力的な住戸の機能変更を行った



中庭の子供遊び場と遊具

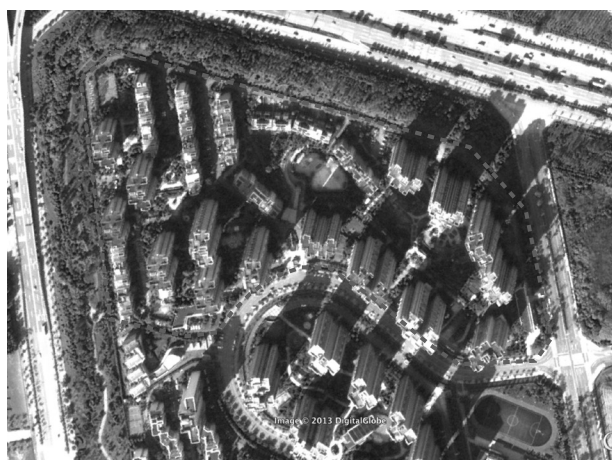


運動場と休憩施設



路上駐車場の整備

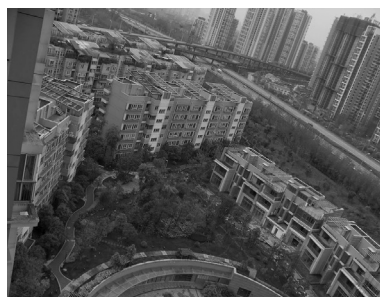
事例J



事例Jの位置と平面図



団地にはたくさんの高層住棟が密集している



共用庭と接している中低層住棟とテラスハウス



豊かな緑に囲まれた中低層住棟



3階建てのテラスハウス



プール



緑地と水環境が多いの共用庭



噴水施設



会所（屋上には休憩施設と緑地が整備されている）



子供の遊び場と遊具



人工池の隣で木製のデッキが整備されている

事例K



事例Kの位置と平面図



高層住棟を中心としている形態



プール



入口の形式と環境デザイン



共用庭における休憩施設



会所（廃止）



団地内の店舗



子供の遊び場と遊具



団地外の商業施設と路上駐車場



1階がピロティになっており、駐輪場と運動器具が設置されている

事例L



事例Lの位置と平面図



超高層住棟の様子



人工水環境が維持費用のため、廃止された



集会室・多目的室



管理会社のサービスセンター



理事会が使われる会議室



入口は直接街路に接している



大人の運動施設と子供の遊具



共用庭における休憩施設



整備された路上駐車場



駐輪場が足りなく、団地内の道路を占有して駐輪する場合も見られる



住戸を喫茶店に改修する行為が見られた

事例M



事例Mの位置と平面図



団地内の住棟の形と周辺環境



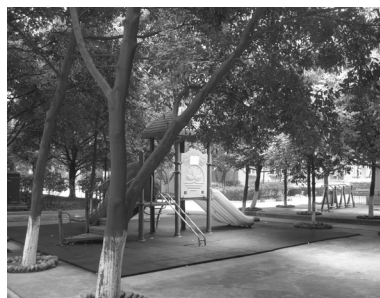
1階は外側に向いている店舗、2階は管理室と会議室



立体駐車場になっている



団地の入口と隣接している店舗



運動器具と子供も遊具



休憩施設と廃止された人工の水場



機能変更された住戸が見られる



運動場所が計画されなかったため、広場に運動器具を設置した



休憩施設



住棟と住棟の間の路地と緑の環境