

中国・瀋陽の分譲集合住宅の共用空間・施設に関する研究 — 近年の分譲集合住宅における計画特性と居住者の利用・評価 —

A Study on Common Spaces and Facilities of Condominiums in Shenyang of China
— The Characteristics of Planning about Recent Years' Condominiums, and Usage
and Evaluation of its Residents —

○高井宏之*
TAKAI Hiroyuki

The aim of this research is to make clear the characteristics of common spaces and facilities of condominiums in Shenyang of China, the situation of their management, and residents' way of use and evaluation on them, by hearing survey for housing manager and questionnaire survey to residents. We announced the characteristic of the healthy inclination, communication inclination, recreation inclination of the residents, and also announced a future subject from this result.

キーワード：集合住宅、共用空間、共用施設、居住性評価、中国

Keywords : Apartment House, Common Spaces, Common Facilities, Habitability Evaluation, China

1. 研究の背景・目的・方法

1-1 背景・目的

1990年代中国政府は、都市住宅制度の改革推進を決議し、「住宅の商品化、社会化の実現を図る」という目標を定めた。そしてその推進策として、住宅の実物分配を中止し、経済適用住宅を主とした多様化した住宅供給体系の設立、住宅金融の発展、住宅取引市場の育成と規範化が取り組まれた^{文1)}。その結果、近年民間ディベロッパーによる分譲集合住宅^{注1)}の大量供給が急速に進んでいる。

また、中国の住宅地は公共サービス施設と共に計画され、それには教育、医療衛生、管理、文化・体育等の各種施設が含まれる(表 1-1)。また近年では居住者専用の共用空間・施設をもつ事例も多く見られるようになった。

本研究は、このような状況にある中国の分譲集合住宅について、東北地区の政治・経済・文化の中心地で住宅の供給量も多く(図 1-1)、寒冷地にあつて冬期の共用空間・施設の重要性も高いと考えられる瀋陽に着目し、2005年^{注2)}竣工の分譲集合住宅事例を対象として、共用空間・施設の居住者ニーズとの対応状況や、今後の展望も踏まえた課題を明らかにすることを目的とする。

なお、中国の住宅に関する研究は数多く行われ、本研究に関わる研究も少なくない。例えば、西山ら^{文4)}は、過去20年間に中国都市部で行われてきた住宅制度改革の実

表 1-1 中国住宅地の共用サービス施設の変遷^{文2)}

主な施設の種類	50年代後期～70年代中期	70年代後期～90年代初期	90年代中期～現在
教育施設	中小学、託児所	中小学、託児所	中小学、託児所、その他の教育
医療、衛生施設	紅医院	衛生站問診、保健	社区卫生站、リハビリテーションセンター
管理施設	居民委員会	居民委員会、房管所、物業管理、門衛	居民委員会、管理中心、保安
文化、体育施設	青少年活動站	少年活動站、老年活動站、児童活動場	会所(クラブ、活動中心)、児童活動場、健身房、テニスコート、プールなど
高齢者施設		老年活動センター	老人ホーム、老年活動センター、老年活動場、しゃべり場など
商業サービス施設	中心商店、副食店、野菜売り場、小型サービス業、総合修理、服飾加工、石炭売り場	商業、サービス業、総合修理、服飾加工、石炭売り場、農産物市場	スーパー、美容、クリーニング、パーマ、農産物市場、飲食、家政サービス
情報施設		家政サービス	家政サービス、不動産仲介、買い物サービス
駐車施設		駐輪場	駐輪場、駐車場
市政施設	ボイラー房、変電所、公衆便所、ゴミ置き場	ボイラー房、変電所、公衆便所、ガス調圧所、ゴミ置き場	熱力站、変電室、公衆便所、ガス調圧所、ゴミ置き場、インターネット部屋

* 名城大学理工学部建築学科 教授・博士(工学)

* Prof., Dep. of Arch., Faculty of Science & Eng. Meijo Univ., Dr.Eng.

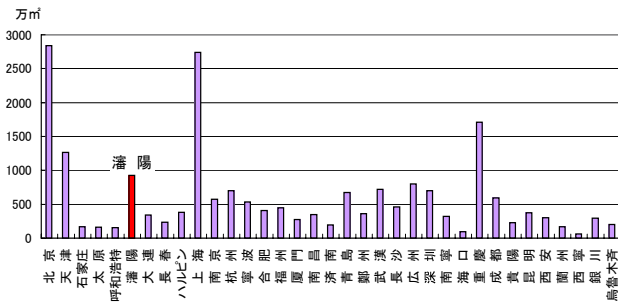


図 1-1 2005 年竣工の中国大大都市の住宅の延床面積^{文3)}

態と問題点を明らかにした。桜井ら^{文5)}は、ハルビン市の集合住宅団地の生活実態から、日常生活の圏域構造とコミュニティの特性を明らかにした。また梶浦ら^{文6)}は、近年制度化されてきた物業管理についてその維持管理の実態から管理体制の課題を明らかにした。しかし、集合住宅の共用空間・施設を対象に取り組みられた研究は見られない。

1-2 方法

本研究では表 1-2 に示す 4 つの調査を行った。調査 1 は、中国の不動産サイト「搜房网」による事例収集とそれらの共用空間・施設特性の把握である。後者はサイト情報に記述されていないケースが多いため、サイトに掲載の販売センターに問い合わせ情報を収集した。調査 2 は、管理者へのヒアリング調査であり、上記で収集した事例の中から共用空間・施設の内容と所在地を勘案し^{注4)}事前に調査候補を選定し、電話依頼により了解が得られた 7 事例に対し実施した。調査 3 は居住者へのアンケート調査であり、上記事例のうちアンケート調査実施について管理者の了解が得られた 5 事例に対し実施した。調査 4 は、個別居住者に関するより詳細な情報収集を目的とし、アンケート調査票の設問でヒアリング調査への協力の意思表示をした居住者の中から、無作為に各事例 2 名を抽出し実施した。

2. 瀋陽の集合住宅の共用空間・施設の種類

2-1 共用空間・施設の設置率 (図 2-1) ^{注5)}

設置率の高いものは、運動系の「健身室 (53%)」「卓球 (40%)」と文化・教育系の「麻雀室 (38%)」「棋類室 (31%)」である。これらから、中国人の生活習慣をベースとし、強い健康志向と娯楽志向に応える形で共用空間・施設が計画されていることがわかる。

また、これを日本の設置率と比較するとこの志向の強さは顕著である。なお、瀋陽では日本の多目的室やパーティールームといった集会機能をもった共用施設があまり見られない。これは中国人にとって、公園や麻雀室・

棋類室が知人・友人とのコミュニケーションをとる手段として機能していることとも関連があると推測される。

2-2 建築特性別の設置率

総戸数別 (図 2-2) では、総戸数の多いほど各施設の設置率は概ね高くなっている。ただ、「麻雀室」「健身室」「卓球」は総戸数が少なくても設置率は高く、居住者にとって基本的にニーズの高い施設であると考えられる。

表 1-2 調査概要

調査 1 (事例収集)	
目的	分譲集合住宅の事例、及びその共用空間・施設特性の把握
時期	2006 年 10 月
方法	<ul style="list-style-type: none"> 中国の不動産物件サイト「搜房网」^{注3)} から、2005 年に竣工した事例を 55 抽出 (複数期に分け竣工している場合は 2005 年竣工の棟を含む事例とした) 上記より建築諸元などを収集、また販売センターに問い合わせ共用空間・施設情報を収集
調査 2 (管理会社ヒアリング調査)	
目的	事例概要把握、及び管理実態と管理者の意識・評価の把握
時期	2007 年 8 月 5 日~15 日
方法	<ul style="list-style-type: none"> 共用施設の内容と所在地 (できるだけ所在区が分散) から事前に候補を選定し、電話依頼により了解が得られた 7 事例に対し実施 管理会社の担当者に訪問面接調査を実施
備考	電話依頼し協力の了解が得られた割合は約 2 割
調査 3 (居住者アンケート調査)	
目的	居住者の特性・意識・評価の把握
時期	2007 年 9 月 5 日~12 日
方法	<ul style="list-style-type: none"> 上記 7 事例のうち、アンケート調査実施について管理者の了解が得られた 5 事例に対し実施 質問紙による留置自記法によるアンケート調査 各事例とも、主たる敷地入口で次の日程で実施 <ul style="list-style-type: none"> <配票> 第一日目午後 <回収> 第一日目午後、第二日目午前 回収は居住者が配票場所に持参する形で行った
備考	配票数 711、回収 311、回収率 43.7% (詳細後述)
調査 4 (個別居住者ヒアリング調査)	
目的	個別の居住者の意識・評価及び生活実態の把握
時期	上記期間、及び 2008 年 1 月
方法	<ul style="list-style-type: none"> アンケート調査票の設問で、ヒアリング調査への協力の意思表示をした者に対し電話で依頼 (各事例 2 名) 上記期間は訪問面接調査、それ以外は電話調査

中国・瀋陽 (複数回答: N=55) 日本 (同左: 2003 年 N=117) ^{文7) 注6)}

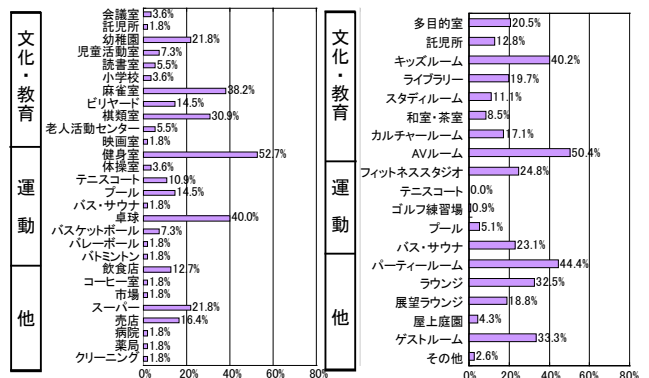


図 2-1 共用空間・施設の設置率 (日中比較)

※棋類室=将棋、囲碁、トランプなどで遊ぶ場所
健身室=日本のフィットネススタジオとほぼ同じ

立地別（図2-3）では、都市中心部で「健身室」「プール」「テニスコート」の設置率は高くなっている。また、立地と関係が深い販売単価別（図2-4）でも販売単価が高い事例ほどこの3施設の設置率は高い。これらの施設は、高額所得者である都市生活者のニーズや立地特性に応えた施設であると理解できる。一方、「麻雀室」「卓球」は立地や販売単価との相関は見られず、所得の差に関係なく多くの居住者のニーズが高い施設であると思われる。

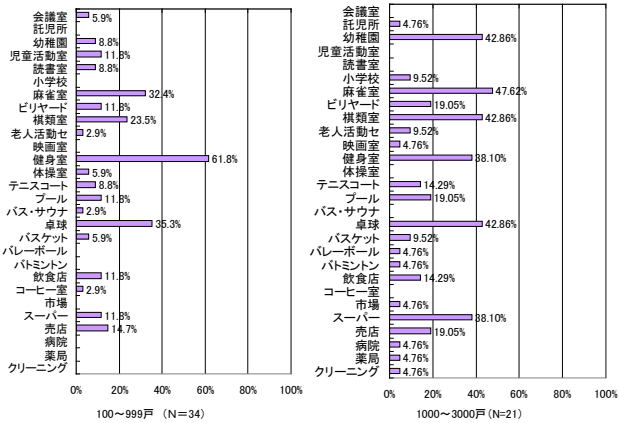


図2-2 総戸数別の共用空間・施設の設置率

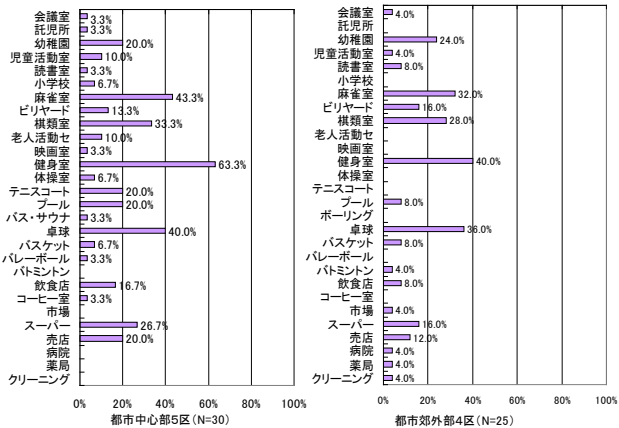
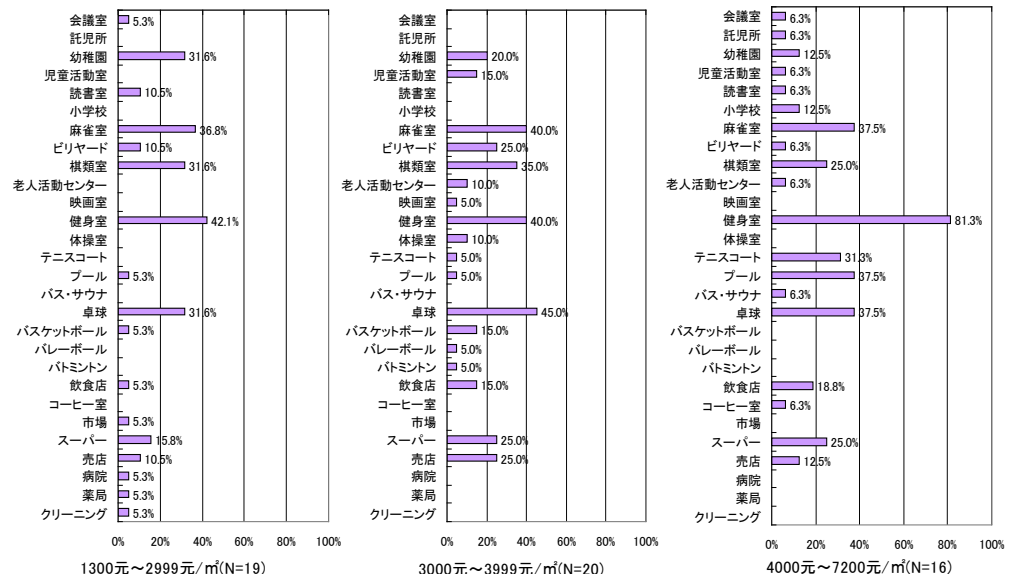


図2-3 立地別の共用空間・施設の設置率

図2-4 販売単価別の共用空間・施設の設置率



3. 管理会社の運営システムの実態と問題点

3-1 管理会社の変遷と運営状況

1990年代初頭、中国政府は事業主と建築物管理業を結びつけた建築物管理体制を推進した。これにより、住宅管理が社会化・専門化・市場化の軌道に乗り始め、サービスも向上し、住宅消費を大いに刺激した^{文1)}。管理会社の業務内容は、住宅建物、設備、緑地、衛生、セキュリティ、駐車場などの管理であり、それ以外では、管理会社が居住者に買い物サービスなどを有償で提供している場合もある。

3-2 調査対象事例の特性

(1) 事例の概要

調査対象である7事例について、計画概要、外観写真、共用施設及び周辺施設（抜粋：後述のアンケート調査対象のみ掲載）の状況を、それぞれ表3-1、写真3-1、図3-1に示す。これらは必ずしも特殊な事例ではなく、瀋陽の集合住宅一般に共通する特徴をもっている。以下のそのいくつかを列記する。

- ・総戸数が数千戸と大規模であり、数年かけて建設・供給される
- ・階段室型の中層住宅が根強い人気を持ち、都市中心部やその近傍では高層/超高層住棟と混合配置（例：事例B～E）、郊外部では階段室型の中層住宅のみの配置となる（例：事例F、G）
- ・住棟配置では南面性が重視される
- ・住棟間のオープンスペース計画が重視され、人工池や小川（水景）の計画、運動器具（健身器機）・東屋の設置が積極的に行われる
- ・敷地全体が柵で囲われ、共用の出入口に管理会社のス

スタッフが人の出入りをチェックする

・敷地周辺には、用途面で共用施設に類似した店舗（麻雀室、売店など）が多く存在する

(2) 各管理の概要

住宅の所有と管理主体の状況（表3-2）については、土地は国有、共用施設も含む付属施設は業主（区分所有者）以外に政府やディベロッパーが所有する場合もある。特に屋内型の共用施設はディベロッパーが所有権を持っているケースが多い。管理については専有部分以外は管理会社が行っている。

管理の概要（表3-3）については、管理主体はディベロッパー内の管理部門と独立の管理会社の2種類があるが、共に建物の修繕や管理費の一部負担など、何らかの形でディベロッパーが管理に関わっている。管理業務の内容はセキュリティ、清掃、緑地の維持、修繕などの一般的な管理のほか、会所（共用施設棟）などを有料で運営しているケースもある。

(3) コミュニティ活動と管理主体の重視点（表3-4）

コミュニティ活動は複数行われているが、晩会が共通して見られる。また事例Cのように、団地内に社区居民委員会を設け、栄養保健知識の広報、健身クラブ、合唱、ダンスなどの活動を積極的に取り組むケースもある。

管理会社の重視点としてはセキュリティが多く、事例Gのように毎年居住者の満足度調査を行うケースもある。

表3-1 調査対象事例の概要

事例	所在地	竣工年	階数	棟数	容積率	延床面積	総戸数	駐車場
A	和平区	2006	29階	2棟	700%	621,633㎡	約400戸	約100台
B	皇姑区	1期2002、2期2004、3期2005	7、22階	26棟	-	700,000㎡	1120戸	不明
C	大東区	2005	5、6、10、18階	17棟	210%	150,000㎡	約1300戸	293台
D	大東区	2005	9、12、18階	18棟	140%	1000,000㎡	1944戸	約500台
E	大東区	1期2005、2期2006、3期2007、今後更に建設	5、22階	60棟	180%	550,000㎡	約5000戸	約1000台
F	東陵区	1期2005、2期2006	6階	33棟	150%	200,000㎡	約2000戸	不明
G	于洪区	1期2003、2期2004、3期2005	6、16、17階	62棟	140%	600,000㎡	約4000戸	約300台

※事例A～E：都市中心部、F・G＝都市郊外部

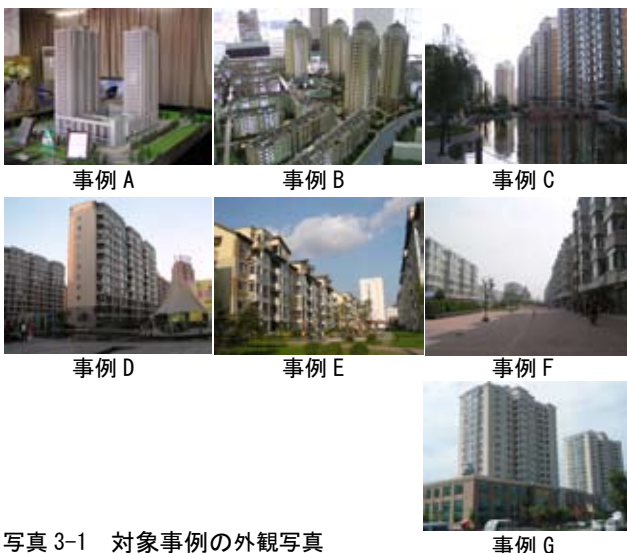


写真3-1 対象事例の外観写真

3-3 共用空間・施設の概要と評価

(1) 共用空間・施設の概要（表3-5）

共用空間・施設の種類は多様であるが、この多寡は周辺施設の状況との関連が深いと推測される。また、外部空間の計画要素は共通しており、居住者のニーズが明確であると考えられる。なお、事例A、B、Fには募集時点

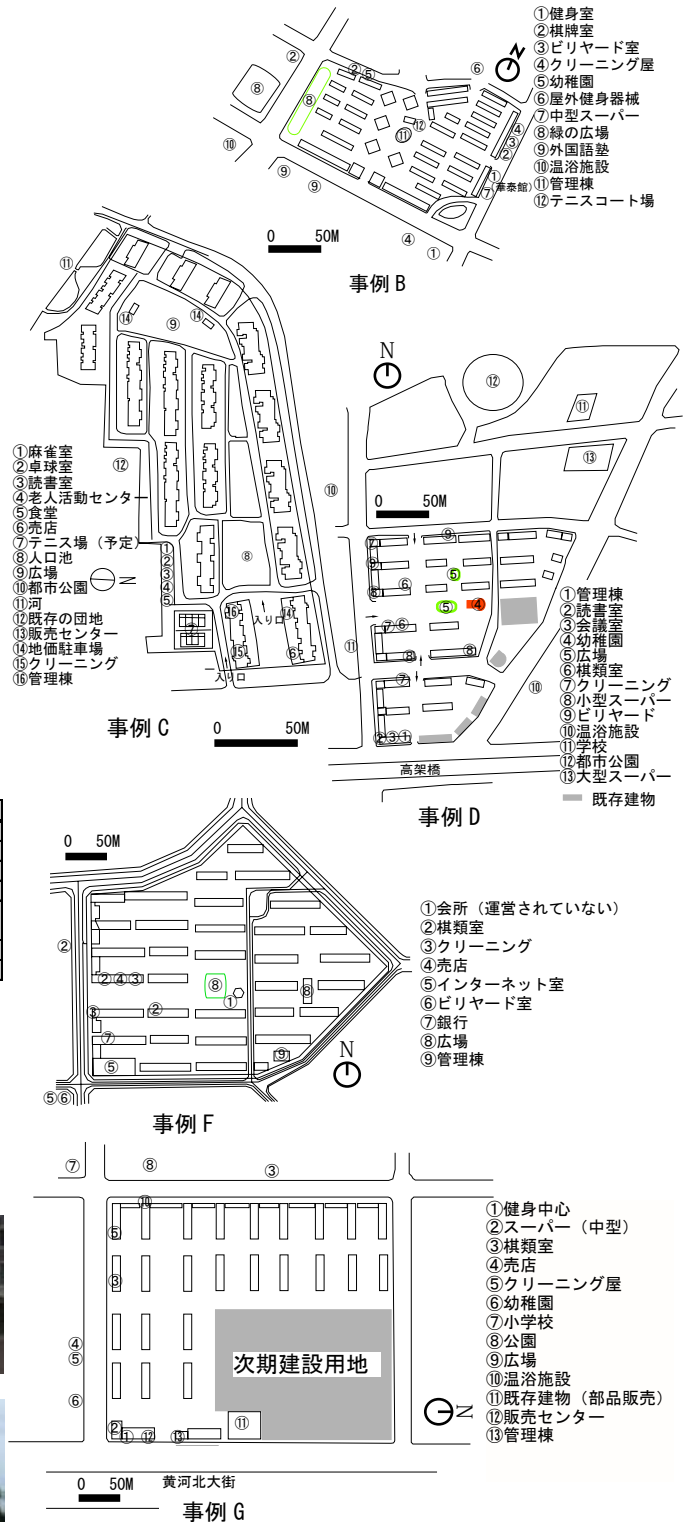


図3-1 対象事例の共用空間・施設と周辺施設の状況（抜粋）

で計画が明示されていたが建設中止になった共用施設があるが、これらの所有権をディベロッパーがもっていることが一つの原因であろう。

表 3-2 集合住宅の所有と管理^{文8)}

	所有関係		日常的管理	長期的修繕
	住戸内部	業主専有		業主
外壁・躯体・設備	業主専有		管理会社	
共用廊下・階段室など	業主専有			
土地	国有			
付属施設	政府	ディベロッパー	業主	

表 3-3 対象事例の管理会社の概要

事例	管理主体	業務内容	スタッフ数	管理費(月)	ディベロッパーの援助
A	ディベロッパー内の管理部門	セキュリティ、清掃、緑地、修繕など	30人	1.5元/m ²	管理運営費の一部をディベロッパーが負担する。
B	管理会社	セキュリティ、清掃、緑地、修繕など	100人	0.6元/m ²	—
C	ディベロッパー内の管理部門	セキュリティ、清掃、緑地、修繕など	100人	1元/m ²	管理運営費は管理費で対応できるが、建物の修繕はディベロッパーが直接行う。
D	管理会社	建築物、緑地、公共設備などの維持管理	100人	1元/m ²	同上
E	管理会社	不明	170人	1.2元/m ²	管理会社とディベロッパーは定期の会議を行って、修繕や共用施設の計画を検討する。
F	管理会社	セキュリティ、清掃、緑地、修繕など	40人	0.5元/m ²	管理運営費は管理費で対応できるが、建物の修繕はディベロッパーが直接行う。
G	管理会社	不明	200人未満	0.8元/m ²	同上

表 3-4 居住者のコミュニティ活動と管理主体の重視点

事例	居住者間のコミュニティ活動	管理主体の重視点
A	運動会、晩会	セキュリティ、三防(技防、人防、消防)
B	不明	不明
C	映画、晩会	セキュリティ
D	映画、晩会	1.安全2.部屋及び施設の改善
E	健身倶楽部	居住者の管理会社に対する評価
F	映画、合唱	セキュリティ
G	晩会、六一児童節、映画、サッカー試合、バスケットボール試合	サービス、環境

注:晩会とは人が集まり、歌を歌ったり、ダンスしたりするなどの活動を意味する。

表 3-6 共用施設等に対する評価・要望

事例	居住者からの評判・要望(共用施設)	管理者側からの評価・問題点(全体)
A	ディベロッパーに対し不満。施設を建設するスピードが遅い。不十分なところがあり、例えば販売の時、プールがあるとの話だったが、まだ竣工していない。管理会社に対する評判が良い。	共用施設を運営するコストが高い。
B	評判が良い。会所がない。	—
C	会所がない。会所が欲しい。	修理依頼しても、時間がかかる。
D	基本的には満足だが、会所がないことに対する意見が多い。	ディベロッパーはやるべきことをやっていない。健身器械は少なく、後で工事するのが困難。
E	共用施設をもう少し充実して欲しい。	あまり使わなさそうな施設は、導入しない。居住者の施設に対する要求によって、新たに共用施設を導入する。
F	会所がない。	—
G	健身器械に満足しているが、利用が集中する時は足りない。	—

表 3-5 対象事例の共用空間・施設等の概要

事例	団地内												団地周辺																											
	文化・教育			運動			日常生活			外部空間			文化・教育			運動			日常生活																					
	会議室	児童活動室	図書室	麻雀室	ビリヤード室	老人活動センター	映画室	健身室	テニスコート	バスケットボール	卓球室	飲食店	コピー室	売店	クリーニング	水景	遊歩道	あずまや	遊具	健身器械	その他	小学校	麻雀室	棋類室	健身室	体操室	テニスコート	バスケットボール	卓球	健身器械	バスサウナ	飲食店	市場	スーパー	病院	その他				
A	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
B																																							インターネット	
C																																							公園	
D	○																																							
E																																								
F																																								
G																																								公園

凡例: ○建設済みまたは今後建設 ※建設中止

(2) 共用空間・施設に対する評価・要望(表 3-6)

居住者からの評判・要望では、会所などの共用施設に関するものが多く、上述の建設中止だけでなく、当初から計画されていなかったケースについても不満の声があがっている。

管理者からの評価・問題点は多様であるが、例えばディベロッパーの対応の不十分さが指摘されている。

4. 居住者特性と住宅選択行動・評価

アンケート調査の調査対象となった事例は表 4-1 の通りであり、回収率に大きな差異は見られない。

4-1 居住者特性

今回の調査対象は 2005 年に竣工した棟を含む事例であったが、入居年(図 4-1)は、ここ 4 年以内の居住者がほとんどである。世帯主年齢(図 4-2)は、30~49 歳の働き盛りが多くを占める。

中国では主要な職業 10 を 5 つの社会等級に対応させることができる^{文9)}が、居住者の世帯主職業(図 4-3)は、社会等級の中上階層の「3. 私営企業家」「4. 専門技術者」と、中中階層の「5. 一般事務員・公務員」「6. 個人経営者」が多くを占めている。

家族構成(図 4-4)には大きな偏りはなく、また子供のいる世帯は計 56% である。

4-2 回答者の住居観

住居観に関する日中比較(図 4-5)では、瀋陽の居住者は相対的に永住意識(k)が低く、住宅を資産として捉える意識(d・e)が強い。しかしながら、近所付き合いやコミュニティ(h)、友人や知人との交流(i)を大切に考えており、集会室や施設を積極的に活用したい(j)との意向をより強く持っており、共用空間・施設の計画が重要な意味をもっていることがわかる。なお、高層階志向は日本より弱い。

表 4-1 調査対象及び回収状況

調査対象		配票数	回収数	回収率
市内（都心）	皇姑区 事例1 (B)	112	54	48.2%
	大東区 事例2 (C)	155	65	41.9%
	事例3 (D)	150	67	44.7%
市外（郊外）	東陵区 事例4 (F)	106	41	38.7%
	于洪区 事例5 (G)	188	84	44.7%
合計		711	311	43.6%

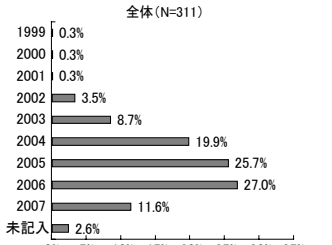


図 4-1 入居年

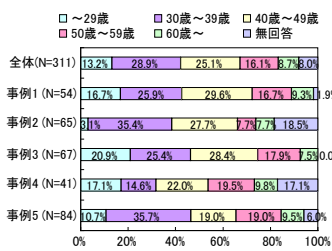


図 4-2 世帯主年齢

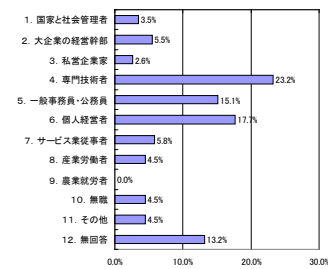


図 4-3 世帯主職業^{注7)} (N=311)

4-3 住宅選択行動

(1) 住宅の選択理由 (図 4-6)

50%を超える項目に「1. 住宅が広い」「2. 間取りが良い」があるが、「6. 団地内広場・緑の景観が良い」が44%など、共用空間も住宅選択時に重視されている。一方、「5. 会所などの共用施設が充実」は20%と相対的に高くはないが、事例5 (G) のみでは51%であり、良好な計画の場合住宅選択の重要な要素となりうるようである。この事例は、敷地の共用出入口付近に、管理会社が運営する卓球・体操室・プール・運動器械を有する大規模な健身会所が設けられ、地域住民も利用できるように入出口を計画し、地域需要を獲得することにより居住者の低料金利用を実現している。

(2) 階の選択理由 (図 4-7)

50%を超える項目に「1. 日当たりが良い」「2. 風通しが良い」があるが、その他の項目については大きな偏りは見られない。

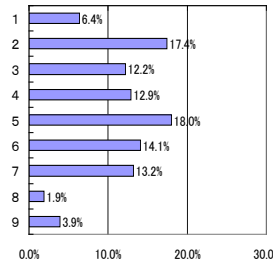


図 4-4 家族構成 (N=311)

【凡例】(※) 夫婦のいずれか1名の場合含む

1. 単身
2. 夫婦のみ (子供がいない)
3. 夫婦 (※) + 子供 (長子が未就学児)
4. 夫婦 (※) + 子供 (長子が小・中学生)
5. 夫婦 (※) + 子供 (長子が高校生以上)
6. 夫婦のみ (子供が全員独立)
7. 夫婦 (※) + 子供 + 親
8. その他
9. 未記入

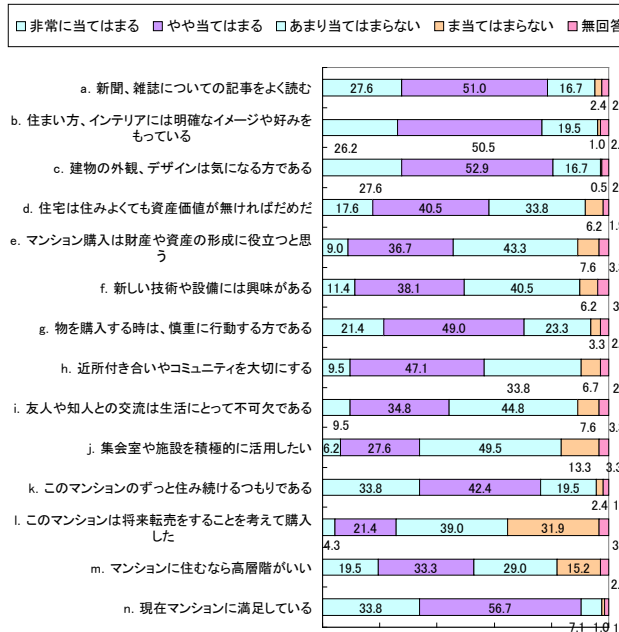


図 4-5 回答者の住居観

日本 (N=210) ^{注8)}

中国・瀋陽 (N=313)

(3) 住宅に関する満足度

項目別 (図 4-8) では、満足の多い項目は「a. 住宅の広さ・間取り」「1. 居間など主たる居住室の採光」「k. 換気性能」である。不満 (多少不満+非常に不満) の多い項目は「m. 外部からの騒音などに対する遮音性」「住宅の維持や管理のしやすさ」「g. 住宅の傷みの少なさ」である。以上から、住戸の広さ・間取りや自然環境には満足しているものの、外部騒音や内装等の物的水準には改善の余地がある。なお「c. 地震台風時の住宅の安全性」「d. 火災時の安全性」「i. 冷暖房の省エネ対策」は無回答の割合が高く、これらに関して居住者の関心が低いことがわかる。

総合満足度 (図 4-9) については事例間で大きな差異は見られず、上記は住宅一般に共通する傾向と理解できる。

(4) 住環境に対する満足度

項目別 (図 4-10) では、満足の最も多いのは「i. 敷地の広さや日当たり、風通し・・・」であり、『多少不満+非常に不満』の最も多いのは「d. 騒音、大気汚染の少なさ」である。「h. 緑・水辺など自然のふれあい」は満足と不満の割合が共に高く、居住者の関心も高いと推測できる。

総合満足度（図 4-11）については事例間で大きな差異が見られ、事例 2 (C) と事例 5 (G) の評価が高い。事例 2 は、まとまった広いオープンスペースが設けられ水景も良好に計画され、また敷地北側には都市公園があり、南側には川が流れている。このような計画・環境が評価されたものと考えられる。事例 5 は敷地の共用出入口に高層棟を集中的に配置し、他は中層住宅をゆったり配置している。この住環境の質が評価されたと考えられる。

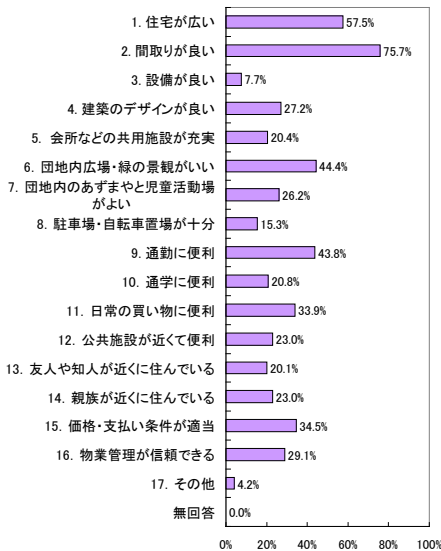


図 4-6 住宅の選択理由 (N=311: 複数回答)

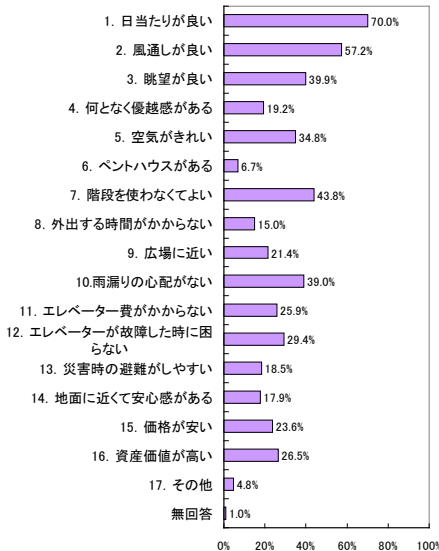


図 4-7 階の選択理由 (N=311: 複数回答)

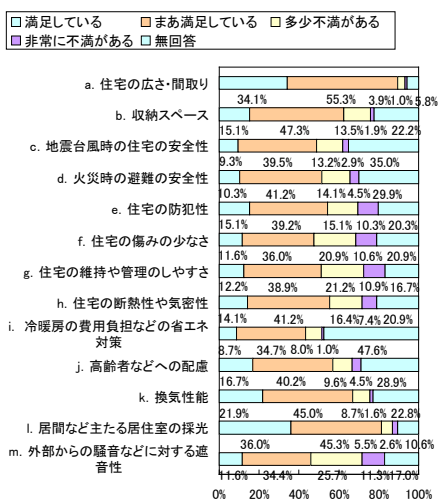


図 4-8 住宅の項目別評価 (N=311)

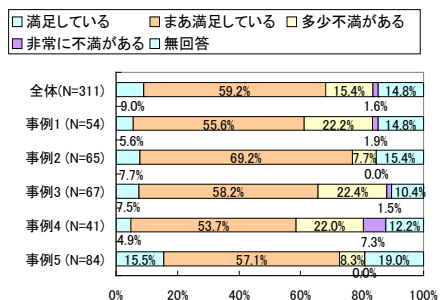


図 4-9 住宅の総合満足度 (N=311)

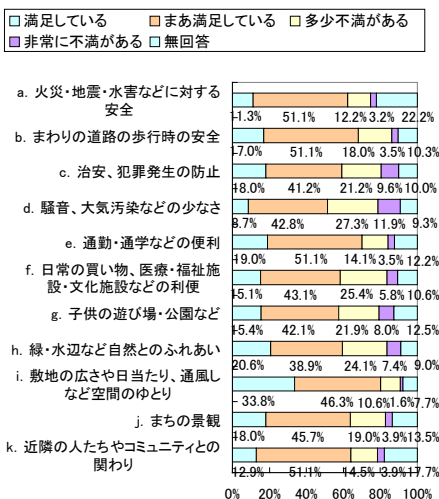


図 4-10 住環境の項目別評価 (N=311)

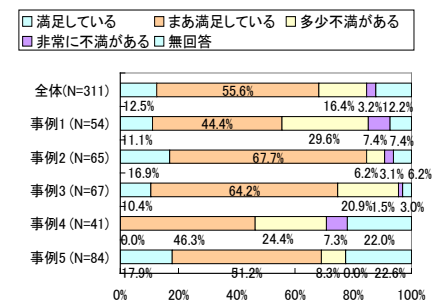


図 4-11 住環境の総合満足度 (N=311)

5. 共用空間・施設の利用実態と評価

5-1 団地内の共用施設

(1) 利用頻度 (図 5-1) 注9)

団地内に共用施設を有する事例 2 (C) と事例 3 (D) に的を絞って、春・秋と冬に分けて利用頻度を尋ねた。事例 2 では、春・秋のほぼ毎日利用されている割合が最も多い施設は「7. 食堂」であり、週 1 回以上の合計で多い施設は「5. 売店」の 14%、「3. 卓球室」の 12%である。なお、

この利用頻度は季節で大きな差異は見られない。

事例 3 では、春・秋のほぼ毎日利用されている割合が最も多い施設は「6. 売店」「7. クリーニング屋」で 6%、週 1 回以上の合計で多い施設もこれら 2 つで、例えば「2. 読書室」「3. コーヒー室」は 11%である。また、季節感の費用頻度の差は上記同様見られない。

上記の利用頻度の多寡を判断するのは容易ではないが、概略の利用頻度を把握することができた。

(2) 満足度 (図 5-2)

2 事例の満足度には大きな差がある。事例 3 の満足度が低いのは、会議室や読書室が敷地の端の、かつ建物 2 階の大変利便性の低い場所に計画されているためと考えられる。

(3) 共用施設としてほしい機能 (図 5-3)

希望の多い機能は「9. 健身室」「12. プール」「17. バドミントン場」の順となっており、運動系施設のニーズが高い。なお、上位 2 施設と国技とも言える卓球について、回答者の年齢との関係 (図 5-4) を見ると、前 2 項目はやや若い世代での希望が強いものの、総じてニーズは年齢横断的なものであると理解できる。

5-2 屋外の共用空間

(1) 利用頻度・内容

属性別利用頻度 (図 5-5) では、属性間で大きな差異は見られず、春・秋のほぼ毎日が 20% 強であり、共

用施設に比べ費用頻度は高い。なお、季節間では春・秋の利用頻度が高いことがわかる。

利用内容(図5-6)では、「4. 散歩をする」が86%と非常に多く、続く「8. 運動をする」も51%と多い。また、「1. 近所の人とおしゃべりする」「2. 遊び場として利用する」「3. ベンチに座って休む」「7. 日なたぼっこをする」も40%前後と決して少なくない。このように、居住者の屋外空間志向は大変強く、その目的はまずは身体を動かすことであるが、人とのコミュニケーションや外部空間の環境を楽しむことも重要な要素であると考えられる。

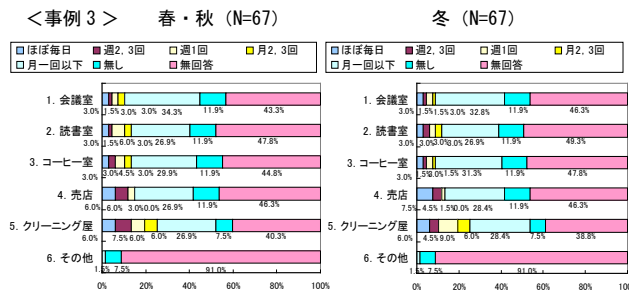
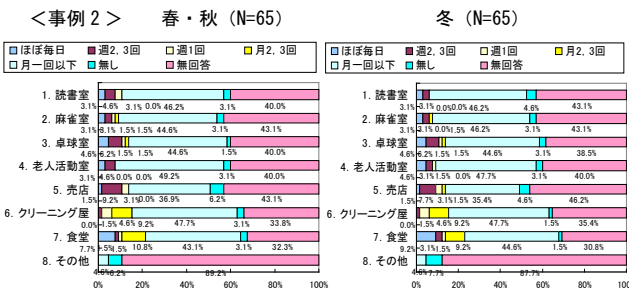


図5-1 団地内の共用施設の利用頻度

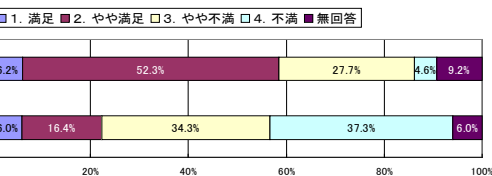


図5-2 団地内の共用施設の総合満足度

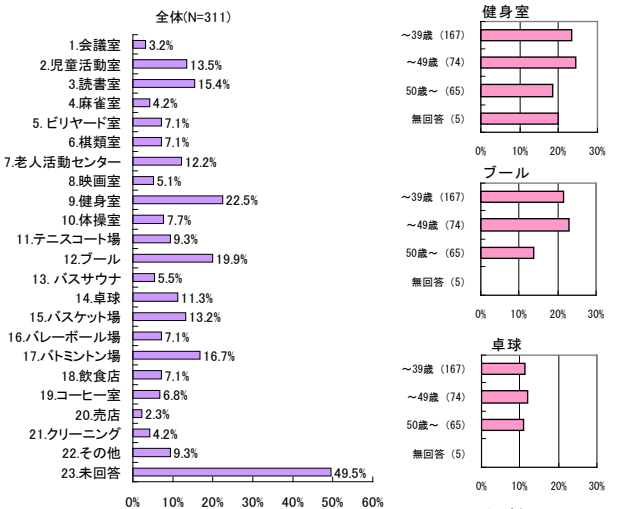


図5-3 団地内の共用施設としてほしい機能

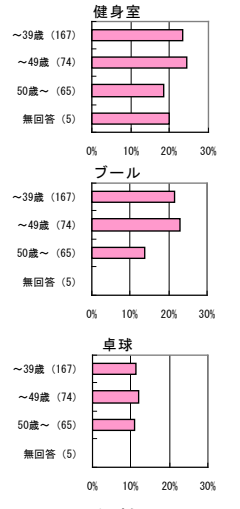


図5-4 年齢層別共用施設の要望

なお、上位3施設について、回答者の年齢との関係(図5-7)を見ると、多少の差異は見られるが屋外空間の利用ニーズも年齢横断的なものであると理解できる。

(2) 満足度

項目別の満足度(図5-8)では、「a. 広場の広さ」や「d. 緑地」「e. 遊歩道」が高い。また、事例別の総合満足度では、事例2(C)と事例5(G)の満足度が高いが、これは先述の住環境の総合満足度と意味するところは同じであろう。

6. 個別居住者の意識・評価及び生活実態(表6-1)

各事例2名ずつ計10名の実態を示した。住宅の選択理由としては、住宅の広さ、価格、交通利便性という基本的要素が共通してあがっている。また、団地内外の施設については会所などの共用施設の不足さを指摘する声が多く、屋外空間・施設についての満足

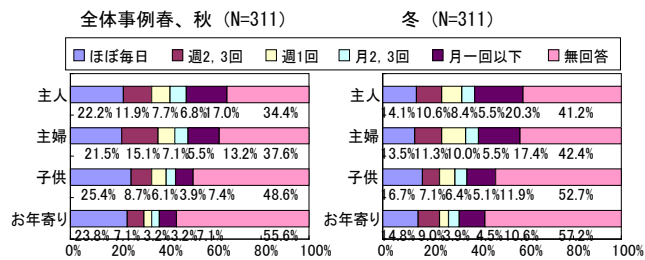


図5-5 主体別屋外の共用施設の利用頻度

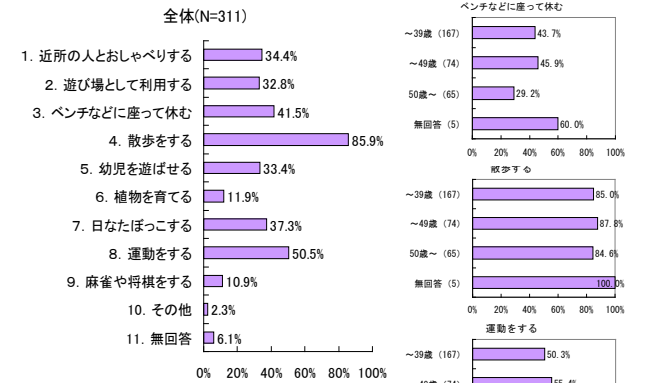


図5-6 回答者の屋外の共用空間の利用内容(N=311:複数回答)

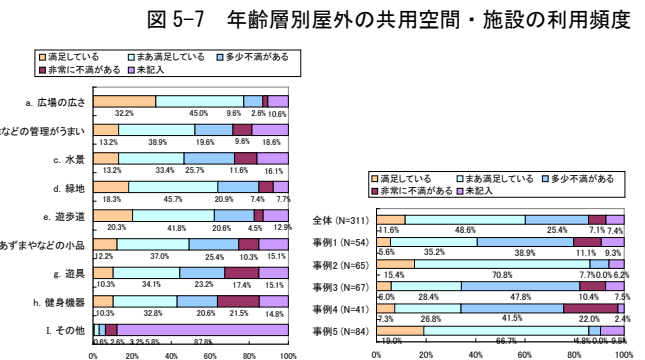


図5-7 年齢層別屋外の共用空間・施設の利用頻度

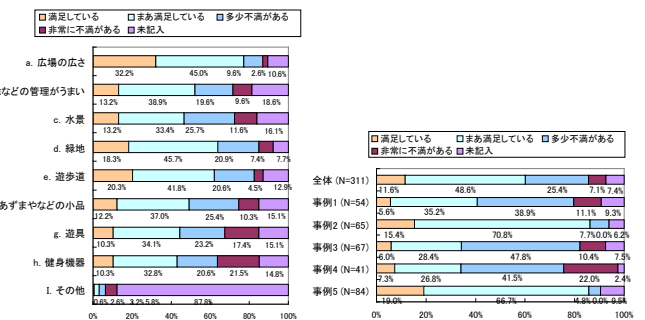


図5-8 屋外の共用空間の満足度(N=311)

図5-9 屋外の共用空間の総合満足度

表 6-1 個別居住者の意識・評価・生活実態

事例／家族構成 (アンケートはヒアリング協力者)	住宅の選択理由	満足・不満		一日の過ごし方(平日) 同(休日) ※数字は時刻
		団地内外施設	屋外空間・施設	
事例 1 (A) 	<ul style="list-style-type: none"> ・外観がヨーロッパ風 ・低層の集合住宅 ・交通が便利 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内に共用施設ない ・立地は比較的満足 ・販売時ディベロッパが約束した会所、プール、託児所、活動場所などが5年間建設されていない ・団地内に外部の人でも簡単に入れがっかり 	<ul style="list-style-type: none"> ・満足度は低い 	5:00～ 起床、散歩に併せ買い物 6:30～ 料理・食事 7:30～ 部屋片付けなど家事 10:00～ 絵の修復技術を教える 16:00～ 片付けて新聞を読む 18:30～ テレビ 21:00～21:40 は泡脚 (足を温水に入れて暖めること) 平日と同じ、時々旅行
事例 1 (B) 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内環境良い ・会社と近く交通便利 ・値段が適切 	<ul style="list-style-type: none"> ・共用施設がない ・勤務先近くに運動施設があり、団地内・団地近くでは日常生活と関係する施設を利用(売店、クリーニング屋、飯店など) 	<ul style="list-style-type: none"> ・健身器材が良い 	9:00～ 起床、食事など 11:00～ 仕事(体操の先生) 21:00 帰宅しインターネット 家事、街を散歩
事例 2 (A) 	<ul style="list-style-type: none"> ・南向きで採光良い ・眺望良い(12F) ・面積が広い 	<ul style="list-style-type: none"> ・卓球室に満足 ・周辺には会所がない ・ディベロッパは3期で会所建設を約束 	<ul style="list-style-type: none"> ・近くに東海公園 ・夏はよく出かけ一時間位散歩 ・冬は寒くてあまり行かない 	6:00頃 起床 8:00頃 孫を学校に連れて行く 団地に戻ってから、ほぼ毎日団地内の卓球場を一時間利用。後は家事。 平日と同じ
事例 2 (B) 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地名が好き ・高層集合住宅(採光、眺望) ・昔高層階は停電の心配があったが最近はない 	<ul style="list-style-type: none"> ・非常に不満 ・食堂と卓球室は時々利用するが卓球室は小さい ・近くに群衆芸術館があり一二度行ったが、卓球室、図書館等がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地の人口池、広場などに満足 	7:00 起床、早市へ行く 8:00～20:00 会社で仕事 夜はテレビを見たり、隣の公園で散歩。 夏はよく公園へ行くが、冬は寒くてあまり行かない。 中街(瀋陽の大きな商店街の一つ)へ買い物に行く
事例 3 (A) 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地が良い ・通勤が便利 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内共用施設をあまり知らない ・日常生活施設はあるが、業主会所と健身器材がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外空間に満足 	7:00 子供を学校までに送る 8:00～17:00 仕事 帰宅後子供を勉強させテレビ、インターネット 10:00 就寝 家事、子供を連れて広場で散歩
事例 3 (B) 	<ul style="list-style-type: none"> ・立地が良い ・交通が便利 ・部屋が広い 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的に満足 ・大東広場に近い 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心広場に満足 	5:00～7:00 起床、散歩 7:00～8:00 食事 8:00～12:00 テレビ、新聞 12:00～16:00 食事、療養、家事 18:00～ テレビ、新聞 平日と同じ
事例 4 (A) 	<ul style="list-style-type: none"> ・価値がある ・面積広い(134㎡) ・値段比較的安い(一回で払える) ・両親近くにいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・不満 ・ほとんど施設がない 	<ul style="list-style-type: none"> ・満足 	4:00～8:00 子供の世話 8:00～9:00 家事 9:00～12:00 外で日光浴 12:00～18:00 子供の世話 平日と同じ
事例 4 (B) 	<ul style="list-style-type: none"> ・住戸面積が広い ・住環境が良い 	<ul style="list-style-type: none"> ・不満 ・健身器材が少ない ・業主会所が開いてない ・売店とスナバーが必要 ・プール、卓球室ほしい 	<ul style="list-style-type: none"> ・不満 ・広場の面積が小さい 	5:00～7:00 起床、部屋の片付け 7:00～8:00 食事 8:00～12:00 電車で公園に行き健身器材を利用 12:00～13:00 外の店で食事 13:00～19:00 帰宅、新聞 19:00～21:00 食事、テレビ 21:00～ 就寝 平日と同じ、時々息子家族が来る
事例 5 (A) 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が広い ・値段が適当 	<ul style="list-style-type: none"> ・団地内共用施設がない ・団地周辺に会所があるが、利用料金がかかる ・老人活動施設がなくやや不満 	<ul style="list-style-type: none"> ・やや不満、文化活動が少ない 	5:00～6:00 起床、食事 6:00～11:00 妻と公園で散歩 11:00～ 帰宅、家事、新聞、テレビ 22:00～ 就寝 平日と同じ
事例 5 (B) 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積が適当 ・物業管理が良い ・環境が良い ・住戸の平面プランが良い ・採光が良い 	<ul style="list-style-type: none"> ・北陵公園に近い ・団地入口に会所あり、プール、卓球室、ヨガ教室をよく利用(週1～2回) ・麻雀は麻雀室へ行かず知人と大飯店で 	<ul style="list-style-type: none"> ・よく利用し満足 	6:00～ 犬の散歩 7:00～17:00 仕事 夜は団地内で一時間ぐらい散歩 21:00頃 就寝 部屋の片付け、1週～2週間1回ぐらい買い物、時々北陵公園で散歩

度は高い。一日の過ごし方については、有職無職に関わらず早起きであり、散歩などに出かけるケースが多い。

以上は、これらはこれまで述べた調査結果と符合する。

7. 結論

7-1 まとめ

瀋陽の分譲集合住宅について、共用空間・施設の居住者の志向・ニーズとの対応状況を総括的にまとめる。

(1) 健康志向

広く行われている散歩や健身器材利用、健身室に対するニーズは、居住者の健康志向を意味する。このニーズに対し現在の集合住宅計画は応える内容となっている。

(2) コミュニケーション志向

公園でのおしゃべり、コミュニティ活動としての晩会、会所に対するニーズは居住者の知人・友人との交流に対するニーズを意味する。これに対して現在の集合住宅の共用施設は十分応える状況に至っていない。

(3) 娯楽志向

夜会の開催、麻雀室や棋類室へのニーズは居住者の娯楽好きを意味する。これらに対して共用施設は多く設置されているが施設の設置希望自体は高くない。これは、公園の木陰で将棋に興じる者が多く見られ、また団地周辺に個人経営の麻雀屋・棋類室が多数ある状況を勘案すると、街全体の状況も視野に入れた計画が適切であろう。

7-2 共用空間・施設の課題

第一は会所等の共用施設の充実である。共用施設の所有形態の適正化や、住宅販売時に明示した共用施設の確実な実現も含めた改善が求められる。

第二は今後変化する居住者のライフスタイルや人口動態への対応である。例えば、現在のコミュニケーション志向は、大家族が主流で顔見知りの多い社宅制度時代の延長線上にあると考えられる。今後中国がプライバシー重視の都市型ライフスタイルに移行するとするならば、それに応える新たな計画理念が必要となる。また、中国の2005年の高齢化率は7.6%とまだ低水準であるが、1979年に始まった一人っ子政策を背景に、高齢化と共に人とのコミュニケーションの取り方など様々な変化が予想される。この変化にどう対応していくのが重要な課題となるであろう。

<注>

注1) 土地は30～70年の使用権となっている。

注2) 2005年竣工には建築特性上の特段の意味はないが、本研究の2006年実施の管理者のヒアリング調査時点で入居後1年を経過していることを念頭に、2005年竣工の事例を研究対象とした。

注3) 1999年に設立された、中国内陸・香港・台湾などの都市の物件情報を掲載する、中国最大手の不動産物件サイトである。本研究ではこのサイトの「普通住宅」を対象とした。都市に立地する分譲集合住宅は、立地する市により容積率・住戸専有面積・価格などから普通住宅と非普通住宅に分けられ、後者は一部の高額所得者しか購入できない高級住宅となっている。なお、収集できた事例は58あったが、共用空間・施設についての情報提供が得られなかった3事例を除いた55事例を分析対象とした。

注4) 瀋陽市は、9区(都市中心部5区、都市郊外部4区)、1県級市(県と同じ区分にある市)及び3県からなるが、本研究では9区の住宅を対象とした。また事例選定の基本目標は、各区に1事例、及び共用空間・施設が多いものと少ないものを半々とした。

注5) 瀋陽の集合住宅の多くは敷地全体が柵で囲われ、共用の出入口に管理会社のスタッフが人の出入りをチェックする形がとられている。今回研究対象とする共用空間・施設は、その敷地境界の内側に設けられた、居住者が共用するものである。ただし、総戸数が数千戸となる事例も多いため、スーパーや小学校などの都市施設もこの中には含まれ、これらの施設は出入口の計画面での工夫により、団地外の者も利用できるようになっていることがある。

注6) リクルート社発行の住宅情報 style の首都圏版と関西版のそれぞれ2003年3月号と9月号に掲載された事例の中から、総戸数200戸以上の事例を抽出し、物件紹介の誌面に記述された共用空間・施設を集計した。^{文7)}

注7) 世帯主の分類は参考文献9を参考とした。

注8) 文献10の2004年に調査したデータである。この調査は住宅性能表示を行った首都圏6事例、関西圏6事例の分譲集合住宅を対象としたアンケート調査(回収率29.2%)であるが、住宅性能に関わる事項以外、住居観についての大きな偏りはないと考えられる。

注9) 本調査では総じて「無回答」の割合が高い。これは、例えば図4-9のような満足度では「よくわからない」という選択肢、図5-1のような利用頻度では「利用しない」という選択肢を設けなかったためと考えられる。したがって、無回答を上述のような選択肢の意味と受け止め、これらの図では無回答も含め表現した。

<参考文献>

- 1) 亀村幸泰：中国の住宅政策、住宅の変遷、日中建築住宅情報 No. 134、2001
- 2) 鄭国楚：我国居住区公共施設服務施設的發展軌跡、浙江建築 Vol. 23、No. 5、2006. 5
- 3) 砺波匡：中華人民共和国における住宅建設の現状および制度に関する調査、建築研究資料 No. 101、(独)建築研究所、2005. 3
- 4) 白英華、西山徳明：中国都市部における住宅制度改革に関する研究、日本建築学会計画系論文集 521号、1999. 7
- 5) 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 550号、2001. 12
- 6) 王宝剛、梶浦恒男、他：中国における都市集合住宅の維持管理の問題点、日本建築学会計画系論文集 第494号、1997. 4
- 7) 高井宏之、高田光雄、齊藤広子、他：大規模集合住宅における共用空間・施設の経年変化に関する研究、住宅総合研究財団、2006. 3
- 8) 鞆従容、菊地成朋、柴田建：中国における都市集合住宅の維持管理の問題点、日本建築学会計画系論文集、第573号、2003. 11
- 9) 陸学芸州編：当代中国社会階層研究報告、社会科学文献出版社、2002
- 10) 水野恵理子：集合住宅の住宅性能表示制度の需要者への浸透と評価に関する研究、三重大学卒業論文、2003. 2
- 11) 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おける特性－、日本建築学会東海支部研究報告集、2007. 2
- 12) 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集、2008. 2

謝辞

本研究のヒアリング調査にご協力いただいた7事例の管理会社、アンケート調査及び個人ヒアリング調査に協力していただいた居住者の方々に、この場を借り感謝の意を表します。また、本報告内容は平成19年度三重大学大学院博士前期課程の修了生・白金さんとの共同成果であることを併せて記します。