

## 中国都市部における高経年住宅団地の住環境改善手法に関する研究

王, 曉朦

<https://hdl.handle.net/2324/1959065>

---

出版情報 : Kyushu University, 2018, 博士 (人間環境学), 課程博士  
バージョン :  
権利関係 :

氏 名 : 王 曉 朦

論 文 名 : 中国都市部における高経年住宅団地の住環境改善手法に関する研究

区 分 : 甲

## 論 文 内 容 の 要 旨

中国では、建国後から 1990 年代まで国が都市住宅の計画、建設、分配、管理の主体となり、公有住宅として単位（企業・行政機関）を通じて職員に分配された。特に 1980 年代のストックが多いが、1990 年代の都市住宅制度改革によって住民に払い下げられ、公有住宅の私有化が進んだ。一方、住宅管理の仕組みの整備は遅れ、多くの団地では住宅管理を担ってきた単位の解体や管理放棄による管理不全に陥った。このため、建物や設備の劣化と利用秩序の低下とともに、住民の高齢化が進行する高経年住宅団地（「老旧小区」と呼ばれる）の改善が大きな課題となっている。公共の福祉サービスが立ち遅れているため、高齢者が自宅で住み続けられる環境づくりが必要であり、特に配慮が求められる高齢単身・夫婦世帯への対策が急務である。

中国政府は第 12 次五カ年計画（2011－2015 年）において国民の居住環境の目標のひとつに掲げ、北京市では老旧小区のうち 1990 年以前の建設で管理不全の状態にあるものを対象とし、2012 年から「老旧小区総合整備事業（以下、老旧小区事業）」に着手している。ただし、住戸の改修は個々の所有者の責任とされ、整備の対象に含まれない。老旧小区を構成する住宅には、单元式住宅と呼ばれるユニット設計の中層集合住宅が多く、住戸プランは「小方庁」あるいは「n 室 1 庁」と呼ばれる狭小な形式である。払い下げ後、住民による住戸内の改装や改修が進んでおり、内装やプランの変更によって居住性の向上が図られる一方で無理な工事によるトラブルも生じている。

以上の背景から本研究は、建物の高経年化と住民の高齢化が進む中国都市部の集合住宅団地について、北京市を対象とする調査により、政府による住環境整備事業の動向および高齢者世帯の住まい方と住戸改修の実態を明らかにし、今後の住環境改善のあり方を検討することを目的としている。

序論とする第 1 章では、研究の背景、目的、対象および方法について述べるとともに、既往研究を概観し、本研究の位置付けを明確にした。

第 2 章では、北京市における住環境整備事業の動向と課題について、まず、市政府の公開資料・データの収集により老旧小区事業の整備内容と運営体制を分析し、次に、朝陽区 HB 団地での事業前後の現地観察・インタビュー調査を行い、整備プロセスと住環境の変化および住宅管理の取り組みを分析した。これにより、老旧小区事業の重点は当初、管理の停滞による建物劣化の補修と屋外共用部分の原状回復に置かれたが、13 次五カ年計画期（2016－2020 年）から対象団地や整備メニューが拡大し、高齢化対応や団地管理の自律化にも重点が広がっていること、また、整備プロセスでは、ハード整備が先行し、続いてソフト対策が進められること、事業運営において団地の居民委員会が果たす役割は大きく、整備中の工事の安全確保や住民の取りまとめから、整備後の地域活動の運営や自律管理の検討にまで及んでいることを明らかにした。

第 3 章、第 4 章では、北京市の单元式住宅における高齢者世帯の住まい方と住戸改修の実態について、大興区 CS 団地で行った高齢者のアンケート調査および住戸改修を行った高齢単身・夫婦世帯

の訪問調査から、家族構成や住まい方の変化、住戸改修の履歴等を把握した。まず、第3章では、住戸改修によるプラン変更は、「厨房と前室の一体化」「庁と前室の一体化」「トイレの改造と庁の拡張」「屋と陽台の一体化」「その他」に整理でき、特に、小方庁住宅では水回り空間と庁の一体的な改修によって、庁の「壁面の確保」「採光の改善」「面積の拡大」を実現し、高齢者の生活利便や子世帯等との交流時の快適性を高めていることを明らかにし、住戸面積の狭い单元式住宅において在宅生活を支える有効な改修手法であることを指摘した。

次に、第4章では、子との交流や依存の度合いをもとに高齢単身・夫婦世帯のタイプを「依存型」「独立型」「中間型」に分け、「依存型」の事例では、子世帯との食事を中心とした交流空間の充実に重点を置く改修とともに、単身女性の北側寝室や夫婦世帯の同寝転換が見られ、援助を受ける子世帯への強い配慮や配偶者の体調急変への不安感が住まい方や住戸改修に表れていること、また、「独立型」の事例では、自身の趣味などに合わせて拠点空間を充実する改修や、子への配慮よりも、自身のライフスタイルや快適性を大切にしたい住まい方を読み取り、世帯のライフスタイルに応じた住まい方や住戸改修へつなげていく仕組みづくりが重要であることを指摘した。

第5章では、高齢者世帯の住戸改修工事のプロセスと課題について、大興区CS団地の住戸改修を行った高齢単身・夫婦世帯、請負工務店、団地管理部局への調査から、改修工事の発注形態を整理し、改修工事のプロセスと役割分担、また、管理部局のルールとの対応を分析した。これにより、改修工事の発注形態は「一括型」「一部分離発注型」「直営型」に分けられ、施工費が最も安い反面手間も多い「直営型」を選択する世帯が多く、工事の負担感を強く感じていることを明らかにし、さらに、直営型の改修工事プロセスの分析をもとに、高齢者による工事管理の負担軽減と適切な改修の誘導のための支援策として、管理部局が中心となり、住民と近隣住民及び工務店・専門業者の連携・調整を図る仕組みを提案した。具体的には、工事前における住民の改修希望の聴取、参考事例の見学機会の設定、信頼できる業者の推薦、及び改修内容の事前チェックとアドバイス、また、工事中は、管理の補助者の手配や近隣への工事情報を周知するサービス、工事後は、工事検査にもとづく施主と業者への指導を行うものである。

第6章では、各章を通じて得られた知見を総括し、今後の課題を述べた。